

Bau- & Leistungsbeschreibung 2022

Einfamilienhäuser

EFFIZIENZHÄUSER NACH

GEBÄUDEENERGIEGESETZ 2020



Stand: April 2022

Sänger Bau- & Immobilien-
betreuungs GmbH

Schloßstr. 3 · 31535 Neustadt

Fon 05032 / 66 000

Fax 05032 / 94 405

Mail info@saenger-bau.de

Web www.saenger-bau.de

Sänger
 **Bau & Immobilien**

Bau- & Leistungsbeschreibung 2022

Ihr Einfamilienhaus als Effizienzhaus 55

(Ausführung 40 und 40Plus möglich)

Das zeichnet uns aus.

Wir garantieren Ihnen eine erstklassige Handwerksarbeit auf Basis der folgenden, ausführlich dargelegten Bau- und Leistungsbeschreibung. Sie erhalten ein wertbeständiges Eigenheim, das auch noch den nachfolgenden Generationen Freude bereiten wird. Energieeffiziente und damit umweltfreundliche Konstruktionen werden angewandt.

Die folgende Ausführung der Gebäudehülle erfüllt schon die Anforderungen des gültigen Gebäudeenergiegesetz, sowie des erneuerbaren Energie-Wärmegesetz. Unsere Ausführung der wärmedämmten Gebäudehülle garantiert Ihnen einen hervorragenden Energiespareffekt.

Gewährleistung.

Die Sänger Bau- und Immobilienbetreuungsgesellschaft mbH bietet Ihnen nach dem Bürgerlichen Gesetzbuch (BGB) eine Gewährleistung von 5 Jahren und verpflichtet sich alle Bauarbeiten ordnungsgemäß und fachgerecht auszuführen.

Für dauerelastische Verfugung (Dehnungsfugen) erhalten Sie eine Gewährleistung über 6 Monate, für technische Geräte (z.B. Heizung, Lüftung) über 2 Jahre.

Unsere Qualität wird Sie überzeugen.

Schenken Sie uns Ihr Vertrauen!

Bereits in Ihrem Kaufpreis enthalten:

1. **Thermobodenplatte**

mit 80 mm Perimeterdämmstoff unter
und 90 mm Wärmedämmung über der Betonsohlplatte

2. **Wandaufbau**

Wärmedämmverbundsystem mit 180 mm Dämmstoff

3. **Klimadach** (Innenausbau): 280 mm Dämmstoffstärke

hoher sommerlicher Wärmeschutz durch Holzfaserdämmstoff

100 mm Steico-Holzfaserdämmstoff

120 mm Ultimat-Klemmfilz

60 mm Steico-Holzfaserdämmstoff

280 mm Dämmstoffstärke

4. **Dacheindeckung mit Tonziegeln**

5. **Energiesparfenster**

7-Kammer-System Bauelemente mit 3-Scheiben-Wärmeschutzverglasung

6. **Rauchmelder**

ausschließlich Markenprodukte nach DIN 14676

7. **zentrale oder dezentrale Wohnraumlüftung mit Wärmerückgewinnung**

8. **Solaranlage für Warmwasserbereitung (Entfall bei Wärmepumpe)**

9. **Fußbodenheizung mit Einzelraumregelungen**

Allgemein

Gültigkeit

Diese Baubeschreibung ist Bestandteil des Vertrages, dabei ist von der nachfolgend genannten Bauausführung auszugehen.

Baugrundstücke

Die Sänger Bau- und Immobilienbetreuungsgesellschaft mbH ist Ihnen bei der Grundstückssuche gern behilflich. Besitzen Sie bereits ein Grundstück, benötigen wir den Lage- und Übersichtsplan, damit den Bauauflagen entsprechend, die beste Lösung für Ihr Bauvorhaben gefunden werden kann.

Erschließung / Zufahrt

Die örtliche Zufahrt / Baustraße muss für schwere Baufahrzeuge geeignet sein. Kosten für die Erstellung einer Baustraße / Zufahrt sind nicht im Leistungsumfang enthalten und gehen zu Lasten des Bauherrn.

Planung

Aufnahme der örtlichen Gegebenheiten durch unseren Bauleiter auf dem Baugrundstück, d.h. Durchführung der erforderlichen Nivellierung für die Höhenpläne, Abstimmung der Entwässerungsplanung mit der zuständigen Behörde.

Die Bauzeichnungen, Bauantragsunterlagen und statischen Berechnungen erstellen wir im Rahmen der vertraglichen Vereinbarungen nach den Wünschen des Bauherrn. Je nach Erfordernis wird ein vereinfachtes Baugenehmigungsverfahren nach § 63 NBauO eingeleitet. Einrichtungsgegenstände, die in die Vertragszeichnungen eingetragen sind, jedoch nicht in der Baubeschreibung erwähnt werden, gelten als nicht mit verkauft (z.B. Einbauschränke, Möbel, Kamine und dergleichen).

Höhenlage

Bei nicht unterkellerten Eigenheimen liegt die Oberfläche Fertigfußboden ca. 16 cm über der vorhandenen Grundstücksoberfläche. Auffüllhöhe Füllsand unter der Perimeterdämmung beträgt ca. 40 cm, Mehrmengen werden per Nachweis abgerechnet.

Grundwasser / Oberflächenwasser

Vorausgesetzt wird ein max. Grundwasserstand von ca. 80cm unterhalb der Unterkante Erdgeschosssohle.

Ver- und Entsorgung

Baustrom und -wasser werden bis zum Endzählereinsatz im Haus von dem Baubetreuer gestellt. Auch der Bauschutt für die vertraglichen Leistungen wird von dem Baubetreuer kostenlos entsorgt.

Bau- und Leistungsbeschreibung

Erdarbeiten

Der soweit vorhandene Mutterboden wird abgeschoben und separat seitlich gelagert. Ein erforderlicher Baugrubenaushub wird ebenfalls auf dem Grundstück gelagert und nach Rohbaufertigstellung in den Arbeitsraum bis zum bestehenden Terrain, welches als eben- und straßenbündig auch bei keiner Unterkellerung vorausgesetzt wird, verfüllt. (ohne Bodenabfuhr) Boden-Klasse 1, 3 und 4.

Thermobodenplatte

Die Sohlplatte erhält eine konstruktive Bewehrung aus Betonstahlmatten oder Stahlfasern nach statischen Erfordernissen und wird aus wasserundurchlässigem Beton hergestellt. Die Sohl-/ Bodenplatte wird zwischen dem verdichteten Sandplanum sowie umlaufend zum seitlich aufgefüllten Boden (auch als Frostschürze) mit einer 8 cm starken Perimeterdämmplatte eingeschalt. Eine Bodenpressung von mind. 0,02 KN/cm² und Bodenklasse 1, 3 und 4 wird zu Grunde gelegt. Ein umlaufender Fundamenteerder aus verzinktem Bandstahl für die Erdung der Elektroinstallationen ist integriert.

Thermobodenplattenaufbau

6,0 cm	Estrich
9,0 cm	Polystyrol
20,0 cm	Stahlbeton
8,0 cm	Perimeterdämmung

Schmutzwasserleitungen

Die Schmutzwasserleitungen mit den erforderlichen Form- und Verbindungsstücken bestehen aus Kunststoff. Sie führen von den Objekten, unterhalb der Sohlplatte bis zur Außenkante der Außenwände und werden über das Dach entlüftet.

Außenwände

15,0 cm	Kalksandsteinmauerwerk
18,0 cm	Wärmedämmverbundsystem WLG 035,
1,0 cm	Silicatputz (inklusive Armierung und Putzgrund), Silikonharzfarbanstrich, inklusive Schutz gegen Algen und Pilzbefall,

Bau- und Leistungsbeschreibung

Gegen Aufpreis sind auch verblendete Außenwände in einer Stärke von ca. 44,0 cm möglich.

15,0 cm	Kalksandsteinmauerwerk
18 ⁵ ,0 cm	Kerndämmung (2-lagig) WLG 035
11,5 cm	Verblend- / Klinkermauerwerk, zementgrau verfugt

(600,- € pro 1000 Stück, NF inkl. MwSt. frei Baustelle)

Jeder gleichwertige andere Wandaufbau ist auch möglich, sofern er den gesetzlichen Anforderungen und den allgemein anerkannten Regeln der Technik entspricht.

Innenwände

Die Innenwände werden in den statisch erforderlichen Stärken aus Kalksandstein erstellt und erhalten einen ca. 1,5 cm Gipsputz.

Innenfensterbänke

Alle Fensterelemente erhalten eine Kunststeinfensterbank (Micromarmor Arktis poliert), in den Feuchträumen wird ein Fliesenbelag ausgeführt.

Außenfensterbänke

Die Außenfensterbänke bestehen aus Aluminium in Weiß. Bei Klinkerfassade kann eine Rollschicht (gegen Mehrpreis) des jeweiligen Klinkersteines ausgeführt werden.

Decken

Das Erdgeschoss erhält eine Massivdecke aus Stahlbeton im Filigransystem mit Sichtbetonunterseite (Stoßfugen werden verfüllt, nicht gespachtelt). Die oberste Geschossdecke wird als wärme gedämmte Holzbalkendecke mit Gipskartonverkleidung hergestellt. (Oberfläche Q2)

Estrich im Erdgeschoss

Es wird ein ca. 6 cm starker schwimmender Anhydritestrich auf ca. 9 cm Trittschall / Wärmedämmung und Abklebung mit Estrichbahnen gegen aufsteigende Bodenfeuchtigkeit nach DIN 18195 Teil 4 eingebracht.

Estrich im Obergeschoss

Es wird ein ca. 6 cm starker schwimmender Anhydritestrich auf ca. 8 cm Trittschall / Wärmedämmung eingebracht.

Bau- und Leistungsbeschreibung

Geschosshöhen

Die Rohbauhöhe im Erd- und Obergeschoss beträgt ca. 2,76 m. Die Raumhöhe im Erdgeschoss bei Betondecken beträgt ca. 2,60 m. Die Raumhöhen im Erd- und Obergeschoss bei Holzbalkendecken beträgt ca. 2,50 m.

Schornstein (Zusatzleistung gegen Aufpreis)

Einzügiger, raumluftunabhängiger Schornstein Ø 16 cm, mit Reinigungsklappe über das Dach geführt, mit Betonabdeckung. Schornsteinkopf aus einer Schindelverkleidung in Dachfarbe, inkl. Ausstiegsfenster und Standroste.

Luftdichtigkeitsmessung (Blowerdoor-Test)

Die Luftdichtigkeitsmessung der Gebäudehülle wird durch einen unabhängigen Energieberater zur Überprüfung der einwandfreien Ausführung der Arbeiten ausgeführt. Ein Protokoll des Messergebnisses erhält der Bauherr.

Zimmerer- und Dachdeckerarbeiten

Sämtliche konstruktiven Holzteile des gesamten Bauwerks werden aus Bauholz der Güteklasse 2 und der Schnittklasse A/B hergestellt. Die Dachflächen erhalten eine Tondachziegeleindeckung (Tonziegel Nibra F-8 ½) einschließlich der erforderlichen Zubehörteile wie z.B.: ein Überdachentlüfter. Unter der Dachlattung wird als zweite wasserführende Ebene eine diffusionsoffene Unterspannbahn mit Nageldichtung / Nageldichtband eingebaut.

Dachentwässerung

Alle Dächer erhalten halbrunde Vorhangdachrinnen mit Traufblech und Fallrohre bis zur Höhe der Sohlplatte aus Zinkblech.

Klimadachaufbau

100,0 mm	Steico-Holzfaserdämmstoff: für hervorragenden Sommerdämmwert
120,0 mm	Ultimat-Klemmfilz: idealer Brand- und Wärmeschutz
<u>60,0 mm</u>	<u>Steico-Holzfaserdämmstoff: angenehmes Raumklima</u>
280,0 mm	Dämmstoffstärke ca. 2,5-facher Sommerdämmwert

Bau- und Leistungsbeschreibung

Klimadach

Innenausbau, Decken und Schrägen im ausgebauten Dachgeschoss zwischen den Kahlbalken und Sparren wird mind. 280 mm eingebaut, der darüberliegenden Spitzbodenbereich ist nicht gedämmt. Für die Wind- / Luftdichtigkeit wird eine diffusionsoffene Dampfbremse eingebaut und mit Gipskartonplatten auf einer Traglattung verkleidet und tapezierfertig verspachtelt. (Oberfläche Q2).

Es wird eine Bodeneinschubtreppe im Maß ca. 70 x 140 cm eingebaut.

Fensterelemente

7-Kammer Kunststoffprofile, Bautiefe ca. 83 mm, mit 2 Pilzkopfverriegelungen je Fensterflügel.

Alle Fenster-/ Fenstertürelemente sind aus weißen energiesparenden Kunststoffprofilen, mit einem Grundsicherheitsbeschlag, und einer 3-Scheiben-Wärmeschutz-Verglasung. Alle Fensterelemente erhalten nach Absprache mit dem Bauherrn angeordnete Dreh- oder Dreh-Kipp-Beschläge.

Hinweis: Bodentiefe Fenster- und Türelemente (ohne Anschlagdichtung) sind nicht komplett schlagregendicht. Ab einer gewissen Windstärke können sich geringe Undichtigkeiten ergeben.

Rollladenaufsatzelemente (auf Anfrage oder als Mehrpreis)

Kunststoff, Aluminiumpanzer in grau, mit Putzblende innen und Revisionsklappe unten, wenn mit Motorsteuerung, Zuleitung und Schalter am Fenster/Terrassentür

Hauseingangselement

Kunststoffhaustür mit einem oder mehreren Seitenteilen je nach Entwurf, mit „3 Scheiben Wärmeschutz Ornamentverglasung“ (keine Kunststofffüllung), 3-Punkt Automatikverriegelung, 600 mm Edelstahlgriffstange und Rosette, Innendrucker in weiß mit Langschild.

Bodenfliesen - Küche, Windfang, Bad und WC

Küche, HWR, Windfang, Bad und WC mit Keramikfliesen in den Formaten bis 30/60 cm. Materialwert 30,00 €/m², Sockelleiste ca. 5 cm hoch, Materialwert 10,00 €/lfdm. Wenn an Stelle eines Windfangs ein Flur geplant ist, wird dieser bis zu 8 m² gefliest.

Wandfliesen - Bad und WC

Keramische Wandfliesen ohne Sockelleiste, Format bis 30/60 cm, Materialwert 30,00 €/m².

Die Fliesenhöhe im Bad und im Gäste-WC beträgt ca. 1,20m. Im Duschbereich wird ca. 2,00m verflies.

Innentüren

Es werden weiße oder hell furnierte, glatte Röhrenspantüren mit einer Drückergarnitur aus Edelstahl eingebaut, Fabr. Ringo (oder gleichwertig).

Treppen

Vollholztreppen bestehen aus Buche (keilgezinkt), Modell „Kampen 2“, mit aufgesetzten schallentkoppelten Trittstufen (nicht eingestemmt). Bei nicht ausgebauten Dachgeschossen / Spitzböden wird im Bereich des Flures eine wärmegeämmte Bodeneinschubtreppe und ca. 12 m² OSB-Holzbodenbelag als Lagerfläche eingebaut.

Sanitär-Objekte

Bad und Gäste-WC erhalten Objekte und Armaturen namhafter Markenhersteller im mittleren Preissegment wie folgt:

Badausstattung

- 1 Stahlblechwanne Fabr. Kaldewai (170 x 75cm) inkl. Einhebelmischbatterie Fabr. Hansgrohe Serie Logis, verchromter Brauseschlauch mit Handbrause und Wandhalter Fabr. Hansgrohe
- 1 Stahlblechduschanne Fabr. Kaldewai (90 x 90 x 6,5cm) inkl. Aufputzbrausethermostat Fabr. Hansgrohe, verchromter Brauseschlauch mit Handbrause und Wandstange, Fabr. Hansgrohe
- 1 Porzellan-Waschtisch Fabr. Duravit, Serie „Durastyle“ (60 - 65cm) inkl. Einhebelmischbatterie Fabr. Hansgrohe Serie Logis, Kristallspiegel (60 x 80cm) und verchromten Keuco Moll Handtuchhalter
- 1 Porzellan-Tiefspülklosett Fabr. Duravit, Serie „Durastyle“ rimfree, WC-Sitz mit Deckel, Betätigungsplatte und verchromten Keuco Moll Papierhalter

Gäste-WC

- 1 Porzellan-Waschtisch Fabr. Duravit, Serie „Durastyle“ (50 - 55cm) inkl. Einhebelmischbatterie Fabr. Hansgrohe, Kristallspiegel (50 x 70cm) und verchromten Keuco Moll Handtuchhalter
- 1 Porzellan-Tiefspülklosett Fabr. Duravit, Serie „Durastyle“ rimfree, WC-Sitz mit Deckel, Betätigungsplatte und verchromten Keuco Moll Papierhalter
- 1 Stahlblechduschanne Fabr. Kaldewai (80 x 80 x 6,5cm) inkl. Aufputzbrausethermostat Fabr. Hansgrohe, verchromter Brauseschlauch mit Handbrause und Wandstange, Fabr. Hansgrohe (bei Dusch-WC lt. Zeichnung)

Wasserleitungen

Die Warm- und Kaltwasserleitungen bestehen aus Kunststoffrohr und sind DIN-gemäß isoliert. Bei einem ausbaufähigen Dachgeschoss (je nach Ausbauplan) kann ein Warm- und Kaltwasseranschluss vorverlegt werden.

Küche / Hauswirtschaftsraum

Anschlüsse für Spüle, Geschirrspüler und Waschmaschine mit Eckventilen und Abflussrohr werden installiert.

Heizungsanlage

Als Heizanlage wird ein wandhängendes Gas-Brennwertgerät „Vitodens 200“ (oder gleichwertig), mit externem Warmwasserspeicher Fabr. Viessmann installiert. Die Heizungsanlage ist zur optimalen Energieeinsparung mit einer witterungsgeführten Regelung und einer Nachtabsenkung ausgerüstet.

Fußbodenheizung

Eine Fußbodenheizung wird inklusive Heizkreisverteiler, hydraulische Weiche, Stellmotoren und Raumthermostaten im Erd- und Obergeschoss installiert, ein Handtuchheizkörper im Bad.

Solarpaket

Solaranlage zur Brauchwassererwärmung, bestehend aus 2 Aufdachkollektoren (2 x ca. 2,5 m²), mit digitaler Regelung und Solarschichtenspeicher. In ausreichender Größe. (entfällt bei Wärmepumpe)

Wohnraumlüftung

Nach dem neuen Gebäudeenergiegesetz wird ein dezentrales oder zentrales Lüftungssystem mit Wärmerückgewinnung installiert. Welches den Mindestluftwechsel gewährleistet.

Hinweis:

Es ist darüber nachzudenken anschließend einen Wartungsvertrag bei einem Fachbetrieb abzuschließen, um die Qualitätssicherung zu erhalten. Hierbei ist eine Garantieverlängerung der Geräte möglich.

Elektroinstallation

Sämtliche Elektroinstallationen werden grundsätzlich nach den Vorschriften der zum Zeitpunkt der Errichtung gültigen VDE-Normen und örtlichen EVU-Vorschriften ausgeführt. Die Zähleranlage/Unterverteilung wird mit zwei Fehlerstromschutzschaltern Typ A, entsprechender Anzahl an Automatsicherungen und Überspannungsschutz ausgeführt. Es wird ein Potentialausgleich (gemäß VDE) zusammen mit einem Fundamenterder installiert.

Schalter und Steckdosen erhalten Abdeckplatten, Farbe ähnlich RAL 9010 reinweiß. Es werden Markenfabrikate, wie Fabr. Merten „System M“ oder Fabr. Busch Jäger „Busch-Balance SI“ eingebaut (oder gleichwertig).

- Flur im Erd- und Obergeschoss: eine Kreuz- bzw. Wechselschaltung mit je einer Deckenbrennstelle und einer Steckdose
- WC: eine Deckenbrennstelle mit Ausschaltung und 1 Steckdose
- Bad: eine Deckenbrennstellen und eine Wandbrennstelle mit Ausschaltung und zwei Steckdosen
- Küche: eine Deckenbrennstelle mit Ausschaltung, 6 Steckdosen, zusätzliche Herdanschlussdose, Steckdose für Geschirrspüler, Dunstabzug und Kühlschrank
- Wohn-/ , Schlaf-/ , Ess-/ , Kinder-/ , Arbeits- oder Gästezimmer: eine Deckenbrennstelle mit Ausschaltung und 4 Steckdosen
- Zuleitung mit Ausschaltung für
 - Außenbrennstelle Terrasse / Haustür,
 - Außensteckdose inkl. Steckdose und
 - Deckenbrennstelle Spitzboden
- Klingelanlage mit Edelstahl-Klingelknopf und Gong
- Eine Steckdose für Telefon, EDV und Antenne je Geschoss
- Rauchwarnmelder in allen Schlafräumen und auf Flucht-/Rettungswegen
- Hausanschlussraum: eine Deckenbrennstelle mit zwei Steckdosen, Steckdose als Sonderstromkreis für Lüftungsanlage, Waschmaschine und Trockner, Zuleitung für Brennwertgerät und Außenfühler. Jeder andere Abstellraum o.Ä. erhält eine Deckenbrennstelle mit Ausschaltung und eine Steckdose unter dem Schalter.

Eigenleistungen

Eigenleistungen durch den Bauherrn sind möglich, sofern sie schriftlich vereinbart werden. Es können jedoch nur komplette Gewerke herausgenommen werden. Eine Gewährleistung oder Haftung für Eigenleistungen ist durch die Sänger Bau- und Immobilienbetreuungsgesellschaft mbH nicht möglich.

Sonderausstattungen

Fliesenspiegel in der Küche, Einbauschränke, Wand- und Deckenvertafungen, offene Kamine, Rollläden u.a. sind gegen Aufpreis möglich. Alle verwendeten Baustoffe und Teile entsprechen den DIN-Güte- und Mabestimmungen und werden dem neuesten Stand der Bautechnik verarbeitet. Änderungen, die der Verbesserung oder dem technischen Fortschritt dienen, bleiben vorbehalten. Unter zusätzlicher Berechnung können weitere Leistungen ausgeführt werden (sie sind somit nicht Bestandteil der Bau- und Leistungsbeschreibung, wenn sie nicht ausdrücklich aufgeführt sind)
zum Beispiel:

- Eventuell erforderliche oder gewünschte Drainage
- Anschluss aller außerhalb des Gebäudes liegenden Versorgungsleitungen an den Neubau (Entwässerung, Elektrik, Wasser, Gas usw.)
- Maßnahmen gegen Druckwasser, wie weiße Wanne, bewehrte Sohlplatte usw.
- Probebohrungen, Baugrundgutachten
- Außenanlagen, wie Zuwegung, Terrassen, Gartenarbeiten, Mullschranke usw.
- Malerarbeiten und Fußbodenbeläge

Für alle unter zusätzlicher Berechnung auszuführenden Arbeiten übernimmt die Sänger Bau- und Immobilienbetreuungsgesellschaft mbH die Planung und Bauleitung. Der Umfang der Ausführung und Betreuung wird durch den Bauherrn festgelegt. Alle Gebühren und Sonderfachleute sowie Prüf-, Genehmigungs- und Behordenkosten gehen zu Lasten des Bauherrn.

Hinweis

Bezüglich der elastischen Ver fugungen weisen wir darauf hin, dass es auf Grund von Trocknungsprozessen zu Setz- und Haarrissen im Mauerwerk oder Abrissen von z.B. Gipsplatten im Innenausbaubereich zu anderen Baustoffen kommen kann und dies kein Mangel darstellt.

Bauvertrag

Die Festpreisgarantie und die Zahlungsbedingungen sind im Hausbauvertrag und in den Vertragsbedingungen festgelegt. Die vorstehende Baubeschreibung ist Grundlage des Hausbauvertrages und wird mit der Unterschrift anerkannt. Änderungen werden in Zusatzvereinbarungen aufgenommen.

.....

Ort, Datum

.....

Sänger Bau- & Immobilienbetreuungsgesellschaft mbH

.....

Bauherrin / Bauherr



Weil wir hier Zuhause* sind – schöner Wohnen
in und um Neustadt am Rübenberge.

* Ihr Eigenheim nach Wunsch, natürlich gebaut mit Sängger Bau- & Immobilien.
Für ein Effizienzhaus nach GEG 2020 beraten wir Sie gerne und
freuen uns von Ihnen zu hören.

Sängger Bau- & Immobilienbetreuungsgesellschaft mbH

Schloßstraße 3 · 31535 Neustadt

Fon 05032 / 66 000

Fax 05032 / 94 405

Mail info@saenger-bau.de

Web www.saenger-bau.de

Geschäftszeiten

Mo, Mi, Fr. 08:00 – 14:30 Uhr

Di, Do 08:00 – 17:00 Uhr