

**Massiv bauen....  
Geld sparen**



## **Niedrigenergiehaus-KfW-Effizienzhaus-Passivhaus**

### **Allgemeine Baubeschreibung zur Bauausführung von Massivhäusern**

#### **Häuser mit Persönlichkeit - Setzen Sie zeitlose Akzente!**



Sehr geehrte Bauherrin,  
sehr geehrter Bauherr,

eine faire Beratung und Betreuung, den Bau Ihres Wohnhauses betreffend, erfordert, dass Sie über wichtige Probleme und Kriterien informiert sind.



Wir verheimlichen nicht, dass auch auf Sie einige Bauherrenaufgaben zukommen werden, bei welchen wir Ihnen jedoch, soweit es unsere Kompetenzen zulassen, gern mit Rat und Tat zur Seite stehen werden.

Betrachten Sie bitte deshalb diese Zeilen auch als einen ersten Schritt zur gemeinsamen Planung Ihres Bauvorhabens.



Qualifizierte Fach- und Meisterbetriebe führen die Arbeiten an Ihrem Bau verlässlich, pünktlich und fachgerecht, mit spezialisierten Mitarbeitern zum Festpreis, aus.

Die zur Verarbeitung verwendeten und eingesetzten Materialien entsprechen dem neusten Stand der Technik in den Bereichen der Energieeinsparung und Bauausführung und stellen somit Qualitätsprodukte dar.



Nutzen Sie unsere günstigen Serviceangebote und gehen Sie mit uns und unseren Partnern den Weg ins eigene Haus.

Immo-union  
bau- und immobilienmanagement  
Tel.: +49 (0)34671 52 97 44  
Fax.: +49 (0)34671 52 97 45

Inh.: Jochen Brandl  
  
www.immo-union.de  
info@immo-union.de

Rosengasse 3  
D- 06567 Bad Frankenhausen

**Massiv bauen....  
Geld sparen**



## **Niedrigenergiehaus-KfW-Effizienzhaus-Passivhaus**

Ihr Massivhaus wird für in konventioneller, handwerksgerechter Bauweise Stein-auf-Stein oder in Massiv-Fertigteil-Bauweise entsprechend den anerkannten Regeln der Baukunst sowie der geltenden DIN-Vorschriften und der EnEV Energieeinsparverordnung 2009 errichtet.

Ihr Massivhaus passt sich allen Wünschen an den Wärmeschutz an, braucht wenig Pflege, scheut keinen Preisvergleich, hat niedrige Versicherungsprämien, besitzt einen hohen Marktwert, kennt keinen Schimmel in Wänden und Decken, benötigt keine chemischen Schutzmittel gegen Insekten, Nager und Bakterien, erfüllt alle Wünsche an gesundes Wohnen, ist unempfindlich gegen Wasser, hält im Sommer die Räume kühl, speichert im Winter die Sonnenenergie und verringert so den Heizwärmebedarf, bietet hohen Schutz gegen Lärm von außen und aus anderen Wohnräumen, ist luftdicht - ohne Dichtungsfolien oder -platten, brennt nicht, setzt damit auch keine giftigen Rauchgase frei.

**Wir planen Ihr Haus nach Ihren Wünschen und Vorstellungen.**

### **1. Allgemeine Hinweise**

Diese Baubeschreibung gilt allein verbindlich, konform mit den Bauantragsunterlagen mit der Baugenehmigung und den gültigen Ausführungsunterlagen, unter Beachtung von Auflagen der genehmigungspflichtigen Behörde. Eventuelle Änderungswünsche nach Fertigstellung der Bauantragsunterlagen, statischen Berechnungen, Ausführungsunterlagen sowie der Prüf-Statik, gehen zu Lasten des Bauherrn.

Wir übernehmen die Bauüberwachung als Ihr direkter Ansprechpartner während der gesamten Bauzeit. Wir betreuen Sie als Bauherrn rundum, - vom ersten Spatenstich bis zur Schlüsselübergabe und darüber hinaus. Wir unterstützen Sie bei der Beantragung der einzelnen Medienanschlüsse, GAS, Elektro, Wasser- und Abwasser etc. Die Einholung der Stellungnahmen der Medienträger sowie deren Medienauskünfte (z.B. Kanaltiefenschein, Lage der vorhandenen Medien), des amtlichen Lageplans mit amtlichen Höhenangaben und evt. vorhandener Medienführung, evt. Grunddienstbarkeiten usw. und den Auszug aus dem Bebauungsplan, Ortsatzungen oder sonstige baurechtlichen Auflagen, übernehmen wir gern für Sie.

### **2. Architektenleistungen**

Im Festpreis sind folgende Architektenleistungen enthalten: Grundlagenermittlung, Vorplanung, Genehmigungsplanung. Die Einmessung des Baukörpers laut genehmigten Lageplan ist Bestandteil unserer Angebote. Muss die Einmessung durch einen zugelassenen Vermesser erfolgen, als Auflage in der Baugenehmigung, obliegt diese Leistung den Bauherrn. Die Ausführungsplanung, die Tragwerksplanung und der Wärmeschutznachweis sind ebenso Bestandteil. Bei Entwässerungsanträgen erfolgt planungsseitig keine Bemessung der Hausanschlusskanäle, Bemessung für Vorbehandlungsanlagen, Bemessung Hebeanlagen und Bemessung Anschlusswerte. Hier bezieht sich die Zuarbeit vielmehr auf die bereitzustellenden Pläne mit Fall - Abwasser- und Entlüftungsrohren des Bauwerkes in der jeweiligen Schnittdarstellung. Angaben der Höhenmaße des Bauwerkes erfolgen bezogen auf eine angenommene Festhöhe (Straße, Gehweg, Kanalsohle).

### **3. Leistungen/ Kosten des Bauherrn:**

Baustrom und Bauwasser sind vom Bauherrn vor Baubeginn kostenlos zur Verfügung zu stellen.

Die Hausanschlüsse für Wasser, Abwasser, Strom, Gas, Telefon, Kabelanschluss etc..

Die Beauftragung eines öffentlich bestellten Vermessungsbüros, (amtlicher Lageplan, Abstecken des Baukörpers, Höhenkontrolle)

Vor Baubeginn sollte der Bauherr eine so genannte Bauherrenhaftpflichtversicherung, Feuer-Rohbauversicherung einschließlich einer Gebäudeversicherung abschließen.

Die Versicherungsabschlüsse sind durch den Bauherrn durchzuführen, gern unterstützen wir Sie hierbei.

## **Niedrigenergiehaus-KfW-Effizienzhaus-Passivhaus**

### **4. Grundsätzliches**

Bei der Planung (örtliche Anpassung) wird von normalen Baugrundverhältnissen ausgegangen. Der Planverfasser kann bei nicht eindeutigen Bodenverhältnissen Hydrostatisch (drückendes Wasser, Schichtwasser) Geologisch (Bodentragfähigkeit) eine generelle Baugrundbeurteilung für eine ausreichende Planung verlangen. Die jeweilige Prüfbehörde kann ebenso diese Forderung in Beantwortung der Bauvoranfrage erheben. Das Gebäude ist seitens der Haustechnik für Brennwerttechnik konzipiert (Pkt. Heizung). Eine andere Heizungsart ist abzustimmen und gegebenenfalls über Mehrleistungen zu realisieren. Alle erforderlichen Genehmigungen wie Stellungnahmen der Versorgungsträger, untere Wasserbehörde, Bezirksschornsteinfegermeister, sind beim jeweiligen Versorgungsunternehmen durch den Bauherren rechtzeitig zu beantragen. Die erforderlichen Arbeiten sind in den Bauablauf einzuplanen und werden nur von entsprechenden Fachfirmen ausgeführt. Hausanschlüsse sind von der Bauherrschaft kostenseitig zu übernehmen.

### **5. Erdarbeiten**

(Bauleistung durch beauftragte Firma)

Der Mutterboden wird von ca. 25 cm abgetragen und ab Gebäudekante bis zu 10 m gelagert. Der Aushub der Baugruben (bei Keller) bzw. der Aushub der erforderlichen Arbeitsräume und der Streifenfundamente erfolgt analog. Dieser wird seitlich auf dem Baugrundstück getrennt vom Oberboden gelagert. Es wird von einem tragfähigen Boden, gemäß DIN 18 300, Bodenklasse 3 bis 5, sowie eine Bodenpressung von 200 kN/qm, (leicht, mittelschwer und schwer lösbarer Boden) ausgegangen. Zusätzliche Kosten, die durch notwendigen Konstruktionsaufwand bei abweichenden Erdbebenzonen entstehen, gehen zu Lasten der Bauherren. Unter der konstruktiven Bodenplatte wird in der Regel als eine ca. 5 -25 cm starke Sand-, Kies- oder Schotter-/ Betonrecyclingtragschicht ausgeführt oder entsprechend der Forderungen aus dem Baugrundgutachten hergestellt. Gewünschte Sonderleistungen, wie der Bau bzw. Einbau einer weißen Wanne bei drückendem Wasser, einer Drainage, eines Regenrückhaltebeckens, von Revisionsschächten, einer Hebeanlage und von Rückstauventilen müssen vor der Angebotsabgabe bekannt gegeben werden. Treten während der Erdarbeiten Schichten- oder Stauwasser oder geringere zulässige Bodenpressung auf und es bedarf dadurch Ab- und Anfuhr von Erde oder Füllsand oder andere Maßnahmen, die zusätzliche Kosten verursachen und dies zum Zeitpunkt der Kalkulation Ihres Massivhauses noch nicht bekannt gewesen ist (z.B.: weil kein Baugrundgutachten vorliegt), gehen zu Lasten des Bauherrn. Die Arbeitsräume um die Fundamentplatte bzw. Bodenplatte, werden mit vorhandenem Aushubmaterial (soweit geeignet) verfüllt und verdichtet. Gleichfalls erfolgt die Verfüllung der Baugrube bei Unterkellerung mit vorhandenem Aushubmaterial (soweit geeignet) welches Lagenweise bis Oberkante vorhandenes Gelände verdichtet wird. Mehrkosten für gewünschte oder behördlich, festgelegte Geländeanpassungen werden gesondert berechnet. Mehrkosten für Wasserhaltungsmaßnahmen und Tiefergründungen werden gesondert kalkuliert und gehen zu Lasten des Bauherrn. Eine Ringdrainage bei Unterkellerung aus Kunststoffrohren NW 100 mm in Filterschicht (Kies- oder Schotterpackung und Fließabdeckung) wird eingebaut und soweit erforderlich werden 2 Spülschächte diagonal zu den Gebäudeaußenkanten angeordnet. Die Entwässerung für Garageneinfahrt bzw. Kelleraußentreppe, wenn geplant, wird hergestellt.

### **6. Ver- und Entsorgungsleitungen**

(Bauleistung durch beauftragte Firma)

Der Rohrgrabenaushub erfolgt bis 0,50 m unter Gründungssohle. Die Verlegung der Entwässerungsleitungen für Regen- und Schmutzwasser wird bis max. 1,0 m außerhalb der Bodenplatte ausgeführt. Der Hausanschluss wird mit zulässigem PE-Rohr für Abwasser hergestellt. Die Schmutzwasserleitung kann an das öffentliche Kanalnetz bzw. an den Kontrollschacht / Sammelgrube / Kläranlage gegen Mehrkosten angebunden werden.

## **Niedrigenergiehaus-KfW-Effizienzhaus-Passivhaus**

Ein Einbau von PE-Leerrohre in verschiedenen Durchmesser für die Medien „Elektro-, Gas-, u. Trinkwasseranschluss, etc.“ bis 1,00 m vor Fundamentaußenkante ist vorgesehen.

### **7. Fundamente/Gründung**

(Bauleistung durch beauftragte Firma)

Der statischen Berechnung ist eine Mindesttragfähigkeit des Baugrundes von 200 KN/ m<sup>2</sup> zugrunde gelegt. Bei unterkellerten Bauwerken wird eine Fundamentplatte aus Stahlbeton B 25 nach statischer Berechnung ausgeführt. Unter der Fundamentplatte ist eine Gründungssohle aus mindestens 20 cm Grobkies oder Bruchschotter einzubringen (gilt unter Beachtung von normalen Baugrundverhältnissen). Das Bauwerk erhält eine Ringdrainage, bei nicht unterkellerten Bauwerken wird eine Gründung mit Streifenfundamenten, frostfrei gegründet, auf Sauberkeitsschicht, ausgeführt. Auf Wunsch wird WU-Beton verwendet. Die Außenseiten der Fundamentplatten erhalten eine Randdämmung. Es wird ein Fundamentanker aus verzinktem Bandstahl gemäß örtlicher Vorschrift und VDE eingebaut. Sondergründung bei Fels, Grundwasser, Lehmboden, Hanglagen, Anbauten, Unterfangungen usw. sowie evtl. erforderliche Wasserhaltungen und besondere Maßnahmen gegen anstehendes oder aggressives Wasser, Sicherungsmaßnahmen wie Verspundung der Baugrube sind nicht im Angebot enthalten, wenn dies nicht vorher durch den AG bekannt gegeben wurde. Der Einbau von Mauerdurchführungen mittels Leerrohr bei Unterkellerung für Abwasser, Elektro, Gas, Wärmepumpe, usw.“ in verschiedenen Durchmesser in die Fundamentplatte bzw. in das KG-Außenmauerwerk für die Medienhauseinführungen ist vorgesehen. Sind besondere Abdichtungsmaßnahmen entsprechend der DIN 18195 bei Unterkellerung notwendig, werden geeignete Dichtungseinsätze deutscher Markenhersteller für die Medien eingebaut.

### **8. Feuchtigkeitsisolierung**

(Bauleistung durch beauftragte Firma)

(nicht für drückendes bzw. Schichtwasser)

Die erdberührenden Außenwandflächen und der Hohlkehlenbereich erhalten eine Dickbeschichtung. Gemäß Vorschrift wird eine zusätzliche Schutzwirkung mittels Noppenfolie erstellt. Gegen aufsteigende Feuchtigkeit erfolgt die Einlage von horizontalen Lagen Bitumenpappe in allen Kellerwänden bzw. der Außenwand des Erdgeschosses gemäß DIN 18 195.

### **9. Rohbau**

(Bauleistung durch beauftragte Firma)

Alle Wände und deren Wandstärken werden entsprechend den statischen und den bauphysikalischen Notwendigkeiten ausgeführt.

Die Wände (ab EG) werden im Dünnbettmörtel im Verband entsprechend den Vorschriften aus der DIN 1053 sowie der Herstellervorschriften erstellt.

Die lichten Rohbauhöhen betragen standardmäßig wie folgt:

Lichte Rohbauhöhe:

bei geplantem Kellergeschoss: ca. 2,50 m,

im Erdgeschoss: ca. 2,60 m,

im Obergeschoss: ca. 2,50m,

der Drempel: ca. 0,75 m, bzw. nach Projekt.

Die Fenster- und Türstürze in den Außenwänden im Kellergeschoss, Erdgeschoss und Obergeschoss werden entsprechend der Statik eingebaut.

Die Stürze der Türöffnungen in den Innenwänden werden entsprechend der Statik eingebaut.

Der Wandaufbau der Keller-, Erd- und Obergeschosse wird in der Regel wie folgt ausgeführt:

## **Niedrigenergiehaus-KfW-Effizienzhaus-Passivhaus**

Außenwände:

10-15 mm Leichtputz

240 mm Porenbeton oder Porotonmauerwerk mit Isolierung gegen aufsteigende Feuchtigkeit.

80 mm Wärmedämmverbundsystem (WDVS) WLG 035

oder

365 mm Porenbeton oder Porotonmauerwerk mit Isolierung gegen aufsteigende Feuchtigkeit.

10-15 mm Leichtputz

20-40 mm Strukturputz

Tragende Innenwände:

10-15 mm Gipsputz

175 - 240 mm Porenbeton oder Porotonmauerwerk

10-15 mm Leichtputz

Nichttragende Innenwände KG und EG:

10-15 mm Gipsputz

115 mm Porenbeton oder Porotonmauerwerk

10-15 mm Leichtputz

Nichttragende Innenwände OG:

m Gipsputz

mm Porenbeton oder Porotonmauerwerk

m Leichtputz

Trockenbau - Montagewände werden zweifach mit Gipskarton beplankt.

Die Wände in Trockenbauweise werden malerfertig gespachtelt.

Wohnungstrennwände werden mit 240 mm Kalksandstein (Schallschutz) und einer Schalldämmmatte 30 mm ausgeführt. (Doppel- und Reihenhäuser)

Alternativ können andere Wandaufbauten wie Massiv-Fertigteilelemente, Mauerwerk ohne WDVS, mehrschaliges Mauerwerk (z.B. mit Luftschicht, Zwischen- oder Kerndämmung, Klinker, Ziegel mit einem bewährten Dämmstoff. o.ä.) vereinbart werden.

### **10. Dachkonstruktion**

(Bauleistung durch beauftragte Firma)

Häuser im Bungalowstil erhalten in der Regel einen Binderdachstuhl (Standarddachneigung 22 - 35°), Dachgeschoss nicht ausbaufähig, allseitig abgewalmt, Dachüberstand umlaufend ca. 0,50 m. Verschiedene Dachformen z.B. Sattel-, Walm-, Pultdach, u.a. (entsprechend nach Projekt) als Vollholzdachstuhl (Standarddachneigung 22 - 45°) und andere Dachneigungen sind möglich. Die Mindestsparrenstärke ermöglicht eine ausreichende Zwischensparrendämmung gemäß der gültigen Energieeinsparverordnung (EnEV). Das Bauholz wird gegen Fäulnis und Insektenbefall mit zulässigem Holzschutzmittel imprägniert. Die Dachüberstände betragen umlaufend 50 cm. Die Holzverschalung wird mit Nut- und Federbrettern aus Nadelholz ausgeführt. Alle sichtbaren Holzteile des Dachstuhles sind gehobelt und offenporig.

### **11. Dachdecker**

(Bauleistung durch beauftragte Firma)

Die Eindeckung erfolgt mit Dachziegeln der Firma „Braas, Jacobi oder Creaton“ (braun, anthrazit, rot bzw. nach örtlichen Auflagen) einschließlich aller erforderlichen Formsteine für Ortgang, Traufen Firstziegel und Lüftungsziegel für den Rauchgasabzug. Für die funktionsgerechte Ausführung der Dachkonstruktion wird eine diffusionsoffene Unterspannbahn oberhalb der Dachsparren aufgebracht. Wenn baurechtlich notwendig oder auf Wunsch, werden Dachflächenfenster eingebaut. Pult- oder Flachdächer werden mittels Bitumenschweißbahnen als Bitumendach oder als Trapezblechdach ausgeführt.

## **Niedrigenergiehaus-KfW-Effizienzhaus-Passivhaus**

### **12. Spenglerarbeiten**

(Bauleistung durch beauftragte Firma)

Die Dachentwässerung wird mit vorhängendem Rinnensystem und Fallrohren aus Zink einschl. erforderliche Dehnungsausgleicher, Rinnenendstücke, Einhangstutzen und Rohrschellen ausgeführt. Kaminanschlüsse, wenn erforderlich, in Walzblei mit Kappstreifen.

### **13. Decken**

(Bauleistung durch beauftragte Firma)

Die Decken über KG und EG werden als Stahlbetonmassivdecke oder Filigrandecke mit Ortbetonaufschüttung gemäß statischer Berechnung und Deckenverlegplänen hergestellt. Die Decke über DG zum Spitzboden wird nach bauphysikalischen Berechnungen als Gipskartondecke  $d = 12,5$  mm auf Sparschalung mit Dämmung in der Deckenbalkenlage gemäß Wärmeschutznachweis ausgeführt. Der Spitzboden im Dachgeschoss ist nicht ausgebaut. Dies erfolgt in Eigenleistung oder gegen Aufpreis. Eine Bodeneinschubtreppe zum Erreichen des Dachraumes wird auf Wunsch eingebaut. Eine Leiter für den Schornsteinfeger zum Dachausstieg bei Schornsteinausführung ist vorgesehen. Zur Vermeidung von Wärmebrücken wird umlaufend an der Deckenaußenseite eine Deckenranddämmung in einer Stärke von ca. 50 mm angebracht. Eine Stahlbetonmassivdecke, Filigrandecken o. a. ist gegen Mehrpreis über DG möglich. Bungalow-Häuser erhalten eine Holzbalkendecke.

### **14. Treppen**

(Bauleistung durch beauftragte Firma)

Treppe Kellergeschoss:

Kelleraußen- und Innentreppe werden als Fertig - Stahlbetontreppen ausgeführt.

Als Innentreppe auch alternativ andere Ausführung gegen Mehrpreis.

Treppe Wohngeschosse:

Fabrikat „Kenngott, Wippertal“ als geländertragende, offene Massivholztreppe, mit Handlauf, Brüstungs- und Überbrückungsgeländer passend zur Treppenanlage. Wandseitig Lagerung über Bolzen, schallmindernd, bzw. freihängend. Treppe gemäß Bauplan und Aufmaß. Laufbreite der Treppe ca. 90 cm. Holzart standardmäßig Buche.

Zugang zum Spitzboden bzw. zum Dachraum: Ausgeführt wird eine Bodeneinschubtreppe, wärmegeklämt. Alternativ kann, wenn ausführungsseitig möglich, eine Wohnraumtreppe gegen Mehrpreis gewählt.

Eine Treppe mit Setzstufen wird gegen Aufpreis ausgeführt.

### **15. Schreinerarbeiten**

(Bauleistung durch beauftragte Firma)

Außentüren, Fabrikat „Schüco oder Kömmerling“

Die Hauseingangstüren und Nebeneingangstüren (KG) bestehen aus Kunststoff mit Glasanteil (Farbe weiß) und Gummilippendichtung, mit innenliegendem Stahlprofil, entsprechend EnEV; Mehrfachverriegelung, entsprechend gültiger DIN-Norm und Drückergarnitur, in der Einflügelvariante.

Andere Ausführungen sind möglich.

Innentüren, Fabrikat „Westag“

Alle Innentüren im KG, EG und DG werden als Röhrenspan-Futtertüren, bestehend aus CPL Schichtstoff (RSP) kratz- und stoßfeste Oberfläche ausgeführt. Die Türblätter sind in glatter Ausführung vorgesehen.

Optional: Massivholztüren sowie Stieltüren können gegen Aufpreis geordert werden.

Drückergarnituren, Fabrikat „Hoppe“ nach Wahl des Bauherrn; 20 € pro Stück.

Fenster- und Fenstertüren, Fabrikat „Schüco oder Kömmerling“

## **Niedrigenergiehaus-KfW-Effizienzhaus-Passivhaus**

Alle Fenster werden als Kunststofffenster mit Mehrkammerprofilen, RAL geprüft, mit umlaufender Gummidichtung, mit Einhand-Drehkippbeschlägen und Wärmeschutzverglasung (Farbe weiß) eingebaut. (U-Wert gemäß Berechnung der Wärmeschutzverordnung)

Fenstergrößen und -arten ergeben sich aus den Planungsunterlagen. Der Einbau bei rechtwinkligen Fenstern von fensterintegrierten PVC-Rollläden ist EG vorgesehen. (bei Gaubenfenster nur als Sonderwunsch) Holzfenster und Fenstersprossen werden gegen Aufpreis ausgeführt.

Kellerfenster werden analog der im EG/OG ohne Rollladenkästen eingebaut. Unter der Geländeoberfläche werden Kellerlichtschächte mit Rostabdeckung angebaut.

Die Innenfensterbänke bestehen aus Jura Marmor

„gelb“ (Stärke ca. 20 mm), alternativ: aus hochwertigem Werzalit.

Im Bad und WC werden die Innenfensterbänke entsprechend den Wandbelägen gefliest.

Die Außenfensterbänke bestehen aus Granit „rosa beta“ (Stärke ca. 25 mm).

### **16. Elektroinstallation**

(Bauleistung durch beauftragte Firma)

Die Installation erfolgt gemäß den einschlägigen VDE- Vorschriften und nach Angabe des zuständigen Energieversorgungsunternehmens ab Hausanschluss inkl. Zählerkasten mit Sicherungsautomaten für die erforderlichen Stromkreise. Die Installation erfolgt unter Putz. Schalter und Steckdosen gemäß Flächenschalterprogramm in der Farbe weiß.

Schalterprogramm Fabrikat „Gira“

Die Zuleitungen für Heizungsanlage, Umwälzpumpe, Außenfühler , Potentialausgleich für Wasser und Heizung sowie die Verbindung zum Fundamenterder und alle Nebenleistungen wie, Bohr-, Schlitz-, Fräsarbeiten, Gipsarbeiten, Absicherungen, Klemmarbeiten, die Sicherheitskontrolle und die Funktionsprüfung ist Leistungsbestandteil.

Raumausstattung

Wohnzimmer:

2 St. Deckenauslässe mit Schalter

4 St. Zweifachsteckdosen

2 St. Einfachsteckdosen

1 St. für Außenlicht und Außensteckdose

Leerrohr für Antennen- Internet- und Telefonanschluss

Küche:

1 St. Deckenauslass mit Schalter

3 St. Zweifachsteckdosen

6 St. Einfachsteckdosen

1. St. Anschlussdose für Elektroherd

Bad:

1 St. Deckenauslass mit Schalter

1 St. Wandauslass mit Schalter

1 St. Einfachsteckdose

2 St. Zweifachsteckdose

2 St. Potentialausgleich

WC:

1 St. Wand- oder Deckenauslass mit Schalter

2 St. Einfachsteckdosen

1 St. Potentialausgleich

HWR:

1 St. Deckenauslass mit Schalter

3 St. Einfachsteckdosen

Schlafzimmer:

1 St. Deckenauslass mit Schalter

## **Niedrigenergiehaus-KfW-Effizienzhaus-Passivhaus**

2 St. Einfachsteckdose  
2 St. Zweifachsteckdose  
Leerrohr für Antennen- Internet- und Telefonanschluss  
Kinderzimmer:  
1 St. Deckenauslass mit Schalter  
2 St. Einfachsteckdose  
2 St. Zweifachsteckdose  
Leerrohr für Antennen- Internet- und Telefonanschluss  
Arbeitszimmer:  
1 St. Deckenauslass mit Schalter  
2 St. Einfachsteckdose  
2 St. Zweifachsteckdose  
Leerrohr für Antennen- Internet- und Telefonanschluss  
Hauseingang:  
1 St. Wandauslass (außen)mit Schalter  
1 St. Deckenauslass (innen)mit Schalter  
1 St. Klingelanlage mit Gong und Trafo  
Diele:  
1 St. Deckenauslass mit Wechselschalter  
2 St. Einfachsteckdose  
Leerrohr für Telefonanschluss  
Kellerraum je:  
1 St. Wandauslass mit Schalter  
1 St. Einfachsteckdose  
2 St. Zweifachsteckdose  
Spitzboden:  
1 St. Deckenauslass mit Schalter  
1 St. Einfachsteckdose  
Im Hausflur, Treppenaufgang und Wohnzimmer werden Wechselschalter ausgeführt.

### **17. Putzarbeiten**

(Bauleistung durch beauftragte Firma)

Innenwände:

Alle massiven Wandelemente sind malerfertig gespachtelt (bei schlüsselfertiger Ausführung), Mauersteine erhalten einen glatten Gipszementputz.

Außenwände/Fassade:

Die Mauersteine und die Wandelemente erhalten einen mineralischen Leichtputz als Unterputz und Kunstharzputz als Oberputz.

Sockelputz:

Zementputz als Glattputz malerfertig.

Optional:

Wärmedämmputzsystem mit Grundputzspachtel, Gewebeeinlage und Kunststoff-Oberputzbeschichtung.

### **18. Sanitärinstallation- und Ausstattung**

(Bauleistung durch beauftragte Firma)

Die Installation der Kalt- und Warmwasserleitungen aus gütegeprüften Rohren erfolgt ab Wasseruhrausgangsventil.

Die Warmwasserleitungen werden in den entsprechenden Dimensionen verlegt und nach den Vorschriften der Energieeinsparverordnung (EnEV) isoliert. Abflussleitungen werden in Kunststoffrohren (HT) verlegt, bis

## **Niedrigenergiehaus-KfW-Effizienzhaus-Passivhaus**

1 m vor der Gebäudeaußenkante, und entsprechend den technischen Vorschriften. Bodeneinläufe erhalten Sie auf Sonderwunsch. Eine Außenwasserzapfstelle ist vorgesehen.

Die Sanitärobjekte haben in der Standardausführung die Farbe weiß, manhattan oder pergamon, Fabrikat „Keramag“.

Die Badarmaturen, Fabrikat „Ideal Standard“, sind glänzend verchromt als Einhebelmischer ausgeführt. Die Ausstattungen von Badezimmer und Gäste-WC werden nach ihren Wünschen festgelegt.

Die Bäder werden wie folgt ausgestattet (Beispiel):

1 St. Waschtisch mit Einhebelmischer mit Zugstangengarnitur, Fabrikat „Ideal Standard“.

1 St. Toilettenanlage, Fabrikat „Keramag“, wandhängend mit Vorwandinstallation,

1 St. Badewanne aus Acryl, ca. 1,70 x 0,75 cm, Fabrikat „Ideal Standard“, mit Wannenträger, mit kombinierter Wannenfüll- und Brausebatterie für Kalt- und Warmwasser, Fabrikat „Ideal Standard“ in Aufputzausführung, Ab- und Überlaufgarnitur, Handbrause mit Chromschlauch.

1 St. Brausewanne 80 x 80 cm (Acryl), Fabrikat „Ideal Standard“, mit Einhebel-Brausebatterie und Brausegarnitur in Aufputzausführung, Handbrause mit Chromschlauch und Wandhalterung, Fabrikat „Ideal Standard“.

WC:

1 St. Waschtisch mit Einhebelmischer mit Zugstangengarnitur, Fabrikat „Ideal Standard“.

1 St. Toilettenanlage, Fabrikat „Keramag“, wandhängend mit Vorwandinstallation

Küche:

Die Küche erhält einen Kalt- und Warmwasseranschluss und einen Abfluss für Spüle und Geschirrspüler.

HWR:

1 St. Waschmaschinenanschluss (wenn, nicht im Keller vorgesehen)

### **19. Heizung**

(Bauleistung durch beauftragte Firma)

Das Massivhaus wird mit vollautomatischer Gasbrennwerttechnik (Therme), Fabrikat Weißhaupt, mit Zirkulationsleitung und Abgasrohr ausgestattet. Eine Solaranlage mit 300l Warmwasserspeicher, zwei Wärmetauschern und 5,6 m<sup>2</sup> Kollektorfläche, Fabrikat „Weißhaupt“ wird installiert.

Die Zentralheizung wird standartgemäß mit Erdgas betrieben.

Alternativ kann eine Luft/Wasserwärmepumpe, Fabrikat Weißhaupt, zur Außen- oder Innenaufstellung zum Einsatz kommen.

Die Wärmedämmung der Rohre etc. wird gemäß den Anforderungen der Energieeinsparverordnung (EnEV) ausgeführt.

Die Beheizung im Kellergeschoss erfolgt über Ventilkompaktheizkörper, Fabrikat „Pumo“ mit Thermostatventile, Fabrikat „Heimeier“, im Erd- und Obergeschoss über Fußbodenheizung.

Steigleitungen zu den Geschossen werden in Schächten mit Isolation verlegt.

Alle Versorgungsleitungen (Heizung, Warm- und Kaltwasser) werden mittels Druckluft auf Dichtheit geprüft.

### **20. Estrich**

(Bauleistung durch beauftragte Firma)

Eingesetzt werden in allen ausgebauten Geschossen schwimmend verlegte Estriche nach DIN 4109. Die Dämmung besteht Polystyrol - Hartschaumplatten, die Abdichtung aus PE-Folie. Eine zusätzliche Abdichtung im Nassbereich ist vorgesehen.

Der Fußbodenaufbau ohne Fußbodenheizung:

**Im Kellergeschoss:**

Stärke ca. 125 mm

15 mm Bodenbelag

50 mm Estrich

1 Lage PE - Folie

## **Niedrigenergiehaus-KfW-Effizienzhaus-Passivhaus**

60 mm PS-Hartschaumplatte 0,40

### **Im Erdgeschoss:**

Stärke ca. 175 mm

15 mm Bodenbelag

50 mm Estrich

1 Lage PE - Folie

110 mm PS-Hartschaumplatte 0,35

### **Im Dachgeschoss:**

Stärke ca. 125 mm

15 mm Bodenbelag

50 mm Estrich

1 Lage PE - Folie

60 mm PS-Hartschaumplatte 0,35

Der Fußbodenaufbau mit Fußbodenheizung:

### **Im Erdgeschoss:**

Stärke ca. 175 mm

15 mm Bodenbelag

60 mm Heiz-Estrich

1 Lage PE - Folie

100 mm PS-Hartschaumplatte 0,35

### **Im Dachgeschoss:**

Stärke ca. 125 mm

15 mm Bodenbelag

60 mm Heiz-Estrich

1 Lage PE - Folie

50 mm PS-Hartschaumplatte 0,35

## **21. Fliesenarbeiten**

(Bauleistung durch beauftragte Firma)

Fußbodenfliesen (ca. 30 x 30 cm):

Das Gäste-WC, der Flur/ Windfang im EG, die Küche und das Bad im DG wird gefliest. Der Sockel besteht aus Bodenfliesen.

Wandfliesen (ca. 30 x 30 cm):

Im Bad/ WC im OG erfolgt eine Verfliesung aller Wände türhoch (außer Dachschrägen). Fensterbank und Fensterlaibungen werden aus Wandfliesen hergestellt. Badewanne und Duschbecken werden analog eingefliest. Das Gäste-WC erhält im Bereich des Waschbeckens ein Fliesenschild mit 1,50 m Höhe. Die Küche wird bis zu 3,0 m<sup>2</sup> Wandfliesen in Mosaik 10/10 cm, als Plattenschild an der Installationswand zwischen Küchenarbeitsplatte und Oberschränken nach Angabe der Bauherren gefliest.

Der Bauherr kann die Fliesen mit der Fachfirma selbst aussuchen. Materialanteil Fliesen ca. 20,00 € inkl. MwSt. Darüber hinaus gehende Kosten trägt der Bauherr.

### **Hinweis:**

Der Übergang Bodenfliese zu Sockel- / Wandfliesen erfolgt mit einer Silikonfuge. Durch normale Setzungen bedingt durch Austrocknung des Estrichs in den ersten 2 Jahren, kann es hier zu kleinen Fugen kommen. Dies stellt nach den anerkannten Regeln der Baukunst keinen Mangel dar. Anschlussfugen/ Abdichtungsfugen zwischen Wandfliesen (Sockel) und Bodenfliesen etc. sind Wartungsfugen, d. h., diese müssen in regelmäßigen Abständen vom Bauherrn kontrolliert und ggf. nachgearbeitet werden. (Wartungsarbeiten sind im Leistungsumfang nicht enthalten)

## **Niedrigenergiehaus-KfW-Effizienzhaus-Passivhaus**

### **22. Trockenbauarbeiten/ Dämmarbeiten**

(Bauleistung durch beauftragte Firma)

Die Dachschrägen (Zwischensparrendämmung) und die Bodendecke (Kehlbalkendämmung) im Dachgeschoss werden bei einem nichtausgebauten, unbeheizten Dachgeschoss mit Mineralfasermatten WLG 035 d = 18-22 cm gemäß der gültigen Wärmeschutzverordnung gedämmt. Gegen Aufpreis kann auch der Spitzboden mit Zwischensparrendämmung oder das gesamte Dach mit Aufsparrendämmung komplett gedämmt werden. Die Dachschrägen und die Bodendecke (Kehlbalkenlage) im Obergeschoss werden mit Gipskartonplatten auf einer Unterkonstruktion (Holz) und einer darunter angebrachten Dampfbremsfolie verkleidet. Je nach Anforderung werden die Dachschrägen sowie die Decke zum Spitzboden mit Gipskartonplatten (GKB), mit GKBI (Imprägniert) oder mit GKF (Feuerschutz) von der Stärke 12,5 mm verkleidet.

Die Plattenstöße werden verspachtelt. Sind in den Planungsunterlagen im DG Trockenbauständerwände vorgesehen, so dienen sie der Unterbringung von Stahlstützen, die sich aus der Lastabtragung der Dachkonstruktion erforderlich machen. Wände in Trockenbauweise werden malerfertig gespachtelt.

Dachschrägen werden wie folgt ausgeführt:

Aufbau von innen nach außen:

12,5 mm Gipskartonbauplatten, GKBI, GKF

Holzunterkonstruktion

1-Lage Dampfsperre aus PE-Folie

Faserdämmstoff WLG 035, gemäß Berechnung der Wärmeschutzverordnung

Unterspannbahn

Decke zum Spitzboden wird wie folgt ausgeführt:

Aufbau von innen nach außen:

12,5 mm Gipskartonbauplatten GKBI, GKF

Holzunterkonstruktion

1-Lage Dampfsperre aus PE-Folie

Faserdämmstoff WLG 035, gemäß Berechnung der Wärmeschutzverordnung

Auf Wunsch werden Spanplatten im Spitzboden verlegt.

### **23. Eingangspodest**

(Bauleistung durch beauftragte Firma)

Das Eingangspodest wird als massives Podest nach Planung erstellt und mit Fußbodenfliesen für den Außenbereich gefliest. Das Anbringen eines Geländers in Eigenleistung durch die Bauherren.

### **24. Qualitätssicherung am Bau**

(Bauleistung durch beauftragte Firma)

Zur Qualitätssicherung am Bau wird das Luftdichtheitsmessverfahren „BlowerDoor“ durchgeführt.

### **Wichtige Hinweise!**

Baugrund

Eine zügige und einwandfreie Abwicklung der Bauarbeiten setzt die normale Beschaffenheit des Grundstücks voraus, d. h., in unserer Kalkulation sind wir davon ausgegangen, dass eine waagerechte Grundstücksoberfläche in Straßenhöhe vorhanden ist und auch während extremer Wetterbedingungen kein Oberflächen- bzw. Grundwasser über 30 cm unter Unterkante tiefsten Bauteils ansteigt. Maßnahmen gegen drückendes Wasser sowie andere besondere Erschwernisse am Baukörper und Gelände sind im Festpreis nicht enthalten.

**Massiv bauen....  
Geld sparen**



## **Niedrigenergiehaus-KfW-Effizienzhaus-Passivhaus**

### **Zur besonderen Beachtung:**

Anstelle der in der genannten Baubeschreibung aufgeführten Leistungen und Ausstattungsgegenstände können andere, gleichwertige verwendet werden, wenn diese aufgrund der Erkenntnisse und Erfahrungen der fortschreitenden Bautechnik geboten erscheinen oder der schnelleren Baudurchführung dienen. Diese gilt auch für Konstruktions- und Ausführungsänderungen, die durch Änderung der Bauvorschriften und DIN-Normen bedingt sind. (Bauherrenwünsche werden soweit möglich berücksichtigt.) In die Entscheidung wird der AG / Bauherr in jedem Falle einbezogen.

Die Ausführung erfolgt nach den Werk- und Detailplänen. Bei den darin angegebenen Flächen handelt es sich in der Regel um effektiv zu nutzende Rohbau-Grundflächen. Wohnflächen sind z. B. durch Abzug im Bereich von Schrägen und Putzabzug etwas geringer. Maßliche Differenzen gegenüber den Eingabeplänen, die sich aus architektonischen oder bautechnischen Gründen ergeben, jedoch ohne Einfluss auf die Qualität und Funktion des Gebäudes sind, bleiben vorbehalten.

Wird durch die Bauherren eine zusätzliche Ausstattung gewünscht, muss diese mit der auszuführenden Firma vor Beginn der Arbeiten schriftlich vereinbart werden. Die Zusatzarbeiten werden gesondert durch die ausführende Firma den Bauherren in Rechnung gestellt. Dies gilt analog für alle Gewerke.

Verzögerungen infolge von nachträglichen Sonderwünschen, Zusatzleistungen oder Eigenleistungen können zur Verlängerung der Bauzeit führen. Eigenleistungen sind daher vom Bauherrn innerhalb der dafür vereinbarten Fristen gem. Bauzeitenplan auszuführen. Nachträgliche Sonderwünsche, Zusatzleistungen und Eigenleistungen und sich daraus u.U. ergebende Veränderungen des Angebotspreises sowie Veränderungen oder Verlängerungen der Bauzeit werden grundsätzlich gemeinsam vereinbart und sind nur schriftlich gültig.

Vereinbarte Zusatzleistungen und Sonderleistungen ergänzen bzw. ersetzen die vorhergehende allgemeine Baubeschreibung.

Die in den Plänen eingezeichneten in Bauantragsformularen aufgeführten Sanitär-Objekte, Möbel, Außenanlagen (einschl. Eingangspodest) Bepflanzungen etc. gelten lediglich dem Nachweis der Stellmöglichkeit bzw. als Ausführungsvariante und sind nicht Vertragsbestandteil, falls in dieser Baubeschreibung nicht ausdrücklich etwas anderes bestimmt ist. Alle Pläne dienen nur der Erläuterung dieser Baubeschreibung. Für nicht geplante Bauteile entfallen die betreffenden Angaben in dieser Baubeschreibung.

### **Eigenleistungen**

Der Bauherr kann Eigenleistungen erbringen. Die entsprechenden Leistungspositionen dieser Baubeschreibung entfallen dann. Der Bauherr erhält hierfür eine Gutschrift.

Für Eigenleistungen kann weder Haftung noch Gewährleistung übernommen werden.

Das Haus wird besenrein übergeben.

Es erfolgen keine Materialgutschriften bei Auswahl von günstigeren Materialien als den bei den jeweiligen Verrechnungssätzen angegebenen.

Sonderleistungen wie Außenanlage, Balkonsystem, Maler und Tapezierarbeiten, Strukturputz, Wandverkleidung, Bodenbeläge, Hauseingangstreppe, Schornstein, andere Heizsysteme, Wärmerückgewinnung, kontrollierter Wohnraumlüftung etc. können vereinbart werden.

Ihre individuellen Wünsche können wir selbstverständlich berücksichtigen! - Sprechen Sie uns an!

**Massiv bauen.....  
Geld sparen**



## **Niedrigenergiehaus-KfW-Effizienzhaus-Passivhaus**

Bad Frankenhausen, .....

.....  
(Bauherr)

.....  
(immo-union)

.....  
(Bauherr)

Anmerkungen zum Schluss:

Mit dem Bau eines Wohnhauses erfüllt man sich einen Lebenstraum, damit dieser Traum nicht zu einem Albtraum wird, haben wir vorgesorgt.

Mit dem können Sie rechnen!

Festpreisgarantie, Bauzeitgarantie, keine versteckten Sonderkosten, keine Vorauszahlungen, Baubetreuung rund um, ausgesuchte, örtliche Fach- und Meisterbetriebe, u.m.

Die Firma immo-union unterstützt den Bauherrn gern bei seinen Bauherrenleistungen und veranlasst auf Wunsch alles Notwendige, darauf können Sie sich verlassen.

Wir unterbreiten Ihnen gern unser projektbezogenes Kostenangebot.

**Besitzer massiver Häuser sparen durch die pflegeleichte Bauweise viel Geld und gewinnen mehr Freizeit. Wer möchte schon die Hausfassade neu streichen müssen, wenn er die Sonne im Garten genießen kann?**