

## **Allgemeine Bau- und Leistungsbeschreibung**

**Kratz Bau GmbH  
Hauptstraße 46  
86700 Otting  
Tel. 09092 / 17 61  
Fax 09092 / 17 91  
E-Mail: [info@kratz-bau.de](mailto:info@kratz-bau.de)**

Stand Januar 2015

## Allgemeine Bau- und Leistungsbeschreibung

*Vom Keller bis zum Dach alles aus Meisterhand!*

### Allgemeines:

Wir führen die Rohbauerstellung, Dacheindeckung, Innen- und Außenputz selbst durch. Die anderen Gewerke wie Zimmerer-, Spengler- und Elektroarbeiten, Estrich, Heizungs- und Sanitärinstallation werden an bekannte und erfahrene Meisterbetriebe aus unserer Region vergeben. Die langjährige Zusammenarbeit mit den Handwerkern sichert die Qualität der Ausführung Ihres **KRATZ**-Massivhauses.

Die Bauleitung und Überwachung der einzelnen Arbeitsschritte werden dabei von Herrn Kratz persönlich vorgenommen. Er tätigt nicht nur die Koordination aller Termine, sondern ist auch während der Bauzeit Ihr kompetenter Ansprechpartner für Ihre Fragen. Sie können sich voll auf das Aussuchen der Materialien und die Absprache der Details konzentrieren.

Regelmäßige Prüfungen der einzelnen Gewerke und die ständige Rücksprache mit Ihnen gewährleistet, dass Sie nach der Fertigstellung Ihres Eigenheimes von Qualität und Ausführung voll überzeugt sein werden.

### Planung:

Wir gestalten den Grundriss nach Ihren Wünschen und Vorstellungen. Wichtigste Voraussetzung für ein optimales Ergebnis ist eine gründliche und sorgfältig durchgeführte Planung, die wir durch unser Team von qualifizierten Fachplanern erstellen. Da wir Ihr Grundstück noch nicht kennen, benötigen wir von Ihnen zunächst einen Lageplan sowie den gültigen Bebauungsplan. Für die Planung der Entwässerung ist zudem eine Kanalauskunft erforderlich.

Nach Erhalt der benötigten Unterlagen erbringen wir für Sie folgende Leistungen:

- Nivellement des Grundstückes
- Besprechung Ihres Bauvorhabens gemeinsam mit Ihnen in ausführlichen Plan- und Baubesprechungen
- Erstellung der kompletten Bauantrags-Unterlagen im Maßstab 1:100 in der erforderlichen Anzahl für die Behörden
- Für Ihre Unterlagen erhalten Sie einen zusätzlichen Plansatz
- Die haustechnischen Anlagen werden speziell auf Ihr Haus abgestimmt, um eine optimale Versorgung zu sichern

***Wir vereinbaren mit Ihnen einen verbindlichen Festpreis für Ihr KRATZ-Massivhaus.***

---



## Allgemeine Bau- und Leistungsbeschreibung

### Die Ausführung der Wohngebäude erfolgt gemäß dem aktuellen Standard der Energie-Einsparverordnung EnEV.

Nähere Informationen zu den aktuellen Regeln und Standards erhalten Sie hier:

[www.bmvbs.de](http://www.bmvbs.de)

(Bundesbehörde für Verkehr, Bauwesen, Städtebau, Raumordnung und Wohnungswesen)

Der bauphysikalische Nachweis des Wärmeschutzes analog der EnEV nach dem aktuellen Standard wird nachgewiesen. Die Ausführung der Außenwände erfolgt mit hochwärmedämmendem Ziegelmauerwerk des Fabrikats Poroton T9, der eine Perlite-Füllung und dadurch einen U-Wert von 0,09 W/m<sup>2</sup>K aufweist. Auf Wunsch und gegen Kostenausgleich kann Ihr Wohngebäude auch mit Porotonziegeln T8 (U-Wert 0,08 W/m<sup>2</sup>K) oder T7 (U-Wert 0,07 W/m<sup>2</sup>K) errichtet werden.

Gerne bieten wir Ihnen auch regenerative Heizsysteme wie Pelletsheizungen, Wärmepumpen, Solaranlagen etc. an, für die staatliche Fördergelder beantragt werden können.

Auf Wunsch liefern wir Ihnen zusätzliche Frischwassersysteme oder bauen Ihnen eine Zisterne für die Regenwassernutzung.

#### Erdarbeiten:

Wir organisieren gerne die Erdarbeiten für Sie und bieten Ihnen bei Fragen fundierte Hilfe.

#### Fundamente:

Erforderliche Fundamente werden als frostfrei gegründete Streifenfundamente ausgeführt. Die Abmessungen erfolgen gemäß den statischen Erfordernissen. Je nach Bodengegebenheiten wird ein Frostschirm eingebracht. Ansonsten werden die Bodenplatten der Gebäude als selbsttragende Stahlbeton-Konstruktion ohne Fundamente ausgeführt.



## Allgemeine Bau- und Leistungsbeschreibung

### Kanalisation / Entwässerung / Bauwerksabdichtung:

#### Mischwasserkanal:

Sämtliche Abwasserleitungen werden unter der Bodenplatte in KG-Rohren zusammengefasst und bis zum vorhandenen Kontrollschacht im Grundstück geführt. Sollte nach der Erschließung Ihres Grundstückes durch die Gemeinde kein entsprechender Schacht vorhanden sein, so bieten wir Ihnen gerne die Errichtung dieses Schachtes an.

#### Trennwasserkanal:

Die Schmutzwasserleitungen werden wie die Mischwasserkanäle ausgeführt. Die Regenwasserleitungen werden nach Plan bis zu 30m verlegt.

#### Drainage:

Falls es erlaubt und notwendig ist, wird eine Ringdrainage um das Gebäude verlegt. Im Festpreis enthalten sind Grundwasserleitungen in den entsprechenden Dimensionen ab Außenwand Kellergeschoss 10,00 m bis zum Kontrollschacht im Grundstück.

#### Bauwerksabdichtung:

Die erdberührenden Flächen des Kellergeschosses erhalten eine kunststoffvergütete Dichtbeschichtung gegen nicht drückendes Wasser (Erdfeuchte) nach DIN 18 195, sowie einen Schutz vor mechanischer Beschädigung mittels Einbau einer entsprechenden Noppenfolie.

### Außenwände:

#### Kellergeschoss:

Alle erdberührenden Stahlbetonteile (Keller-Außenwände) werden in Beton C25/30 ausgeführt.

#### Wohngeschosse:

Die Außenwände der Wohngeschosse sowie die Giebelwände und das Kniestockmauerwerk im Dachgeschoss werden standardmäßig mit 36,5 cm starken, hochwärmedämmenden und energiesparenden Planziegeln (T9) im Dünnbettmörtel errichtet.



## Allgemeine Bau- und Leistungsbeschreibung

### Innenwände:

#### Keller- und Wohngeschosse:

Die Innenwände des Kellergeschosses werden mit Poroton-Planziegeln ausgeführt. Sämtliche Innenwände werden je nach statischen Erfordernissen in 24 cm, 17,5 cm oder 11,5 cm Stärke Ziegel auf Ziegel errichtet. Zeitgemäß und nach den derzeit gültigen Normen, Verordnungen und den anerkannten Regeln der Bautechnik bezüglich Wärmeschutz, Schallschutz und Standsicherheit.

### Kamin:

In unserem Leistungsumfang ist ein hochwertiger, raumluftunabhängiger doppelzügiger Fertigteilkamin enthalten. Wir verwenden ein überwachtes, deutsches Markenfabrikat aus isolierten, wärme gedämmten Formsteinen mit Schamotteinsatz. Für eine Brennwerttechnik bauen wir Ihnen einen zugelassenen Abgaszug ein. Der Kaminkopf erhält standardmäßig eine Verkleidung aus Titan-Zink. Auf Wunsch und gegen Kostenausgleich bieten wir Ihnen auch eine Verblechung in Kupfer an.

### Geschossdecken:

Die Geschossdecken von Keller- und Erdgeschoss sind Stahlbeton-Massivdecken unter Verwendung von Halbfertig-Elementen (Filigrandecken) mit spachtelfähiger Untersicht, einschließlich notwendigem Aufbeton mit Verdichtung und aller erforderlicher Nebenarbeiten.

### Lichte Rohbauhöhen:

<b>Kellergeschoss</b>	<b>ca. 2,40 m</b>
<b>Erdgeschoss</b>	<b>ca. 2,63 m</b>
<b>Dachgeschoss:</b>	<b>ca. 2,65 m</b>

**Diese Standardhöhen sind natürlich auf Wunsch veränderbar.**



## Allgemeine Bau- und Leistungsbeschreibung

### Dachstuhl / Zimmerer:

Der Dachstuhl wird als Pfettendachstuhl mit Kehlbalken nach statischen Erfordernissen ausgeführt. Wir verwenden heimische Nadelhölzer der Güteklasse 2, Schnittklasse S10/MS10. Der Dachstuhl wird zimmermannsmäßig verarbeitet. Bei uns bekommt die Dachkonstruktion eine 35 mm starke Dachschalung aus Holzfaserplatten. Die sichtbaren Sparrenteile und Pfettenköpfe sind gehobelt. Die Untersichtschalung wird aus gehobelten Nut- und Federbrettern in entsprechender Stärke ausgeführt. Der Dachstuhl erhält Konter- und Dachlattung zur Hinterlüftung und Aufnahme der Dachplatten. Durch das Erstellen einer diffusionsoffenen Dachhaut werden optimale bauphysikalische Eigenschaften gewährleistet. Die Sparren- und Pfettenköpfe werden gehobelt, profiliert und – falls vorhanden – mit der Sichtschalung dem farblichen Gesamtkonzept angepasst. Die Dämmung zwischen den Sparren erfolgt mit Mineralfaser-Dämmmatten. Auf Wunsch und gegen Aufpreis kann natürlich auch eine Zwischensparrendämmung mit Thermohanf oder Kork etc. eingebracht werden.

Die Dachkonstruktion wird bei uns standardmäßig als Kaldachkonstruktion ausgeführt. Auf Wunsch kann sie auch als Warmdach mit einer entsprechenden Aufdachdämmung ausgebildet werden. Bei einer Warmdachausführung ist es empfehlenswert, das Dach mit einem Sichtdachstuhl auszuführen. Dies ist jederzeit als Sonderausstattung erhältlich.

Soweit dies technisch möglich ist, erhält der begehbare Spitzboden eine Bodenschalung aus OSB-Platten in erforderlicher Dicke. Diese werden auf die Oberseite der Kehlbalkenlage in ganzer Hauslänge zwischen den beiden Mittelpfetten montiert.

### Dacheindeckung:

Die Dacheindeckung erfolgt mit hochwertigen Materialien der Firma Eternit Produktlinie Extra (oder gleichwertig). Auf Wunsch und gegen Aufpreis können Sie natürlich auch eine andere Art von Dacheindeckung wählen. Der Dachfirst wird als AERO-Trockenfirst ausgebildet.

### Spenglerarbeiten:

Dachrinnen werden als vorgehängte, halbrunde Rinnen mit allen erforderlichen Formstücken, Fallrohren, Mauerwerksanschlüssen etc. standardmäßig in Titan-Zink ausgeführt. Die Standrohre sind in unserem Leistungsumfang enthalten. Gerne unterbreiten wir Ihnen auch ein Angebot für die Ausführung der Spenglerarbeiten in Kupferblech.



## Allgemeine Bau- und Leistungsbeschreibung

### *Fenster – Ihr Ausblick ins Grüne*

Unsere Fenster und Fenstertüren werden als hochwertige, witterungsbeständige weiße Kunststofffenster eingebaut. Sie haben ein starkwandiges Mehrkammerprofil mit Stahlaussteifung. Die Bautiefe des Blendrahmens beträgt 82,5 mm. Sie haben einen Sicherheits-Dreh-Kipp-Beschlag nach Einbruchsicherungsklasse EH 2 mit 4-seitiger im Stahl verschraubten Pilzkopfverriegelung.

Um sehr gute Dämmwerte ( $U_g=0,6$   $U_w=0,9$ ) zu erreichen, erhalten alle unsere Fenster und Fenstertüren eine Wärmeschutzverglasung mit neutraler Beschichtung bestehend aus 3 x 2 mm Floatglas.. Auf Wunsch und gegen Kostenausgleich können Sie jederzeit speziellere Ausführungen in anderen Farben auswählen. Auch reine Holzfenster oder hochwertige Holz-Alu-Fenster bieten wir Ihnen gerne auf Nachfrage an.

### Kellerfenster:

Die Kellerfenster werden ebenfalls in Kunststoff weiß als Dreh-Kipp-Fenster mit Isolierverglasung eingebaut. Dadurch können Sie die Fenster und Lichtschächte schnell und bequem reinigen. Soweit sich diese Fenster unter Geländeneiveau befinden, sind die erforderlichen Lichtschächte aus witterungsbeständigem Kunststoff im Festpreis mit enthalten. Die verzinkten Abdeckroste sind mit engmaschigem Gitter versehen, um Verschmutzung durch Laub und das Eindringen von Ungeziefer zu vermeiden. Zusätzlich sind sie mit Einbruchsicherungen ausgestattet. Auf Wunsch bekommen Sie gegen Aufpreis auch spezielle Lichtschacht-abdeckungen aus Aluminium gegen Ungeziefer.

### Dachflächenfenster:

Die Dachflächenfenster werden entsprechend den Herstellerangaben oberflächenfertig eingebaut. Standardmäßig verwenden wir wärmedämmte Kunststofffenster weiß mit einem dem Spenglermaterial entsprechenden Eindeckrahmen für das Dach. Dachflächenfenster sind nicht in unserem Leistungsumfang enthalten.



## Allgemeine Bau- und Leistungsbeschreibung

### Fensterbänke:

Die Innenfensterbänke sind aus hochwertigem Naturstein (Jura-Gelb in 3 cm Stärke). Alle Fenster und feststehenden Fensterelemente in den Wohngeschossen erhalten Außenfensterbänke aus Aluminium, Standardfarbe silbergrau. Sollten Sie andere Farbvorstellungen haben, so sind nahezu fast alle Farben gegen Aufpreis lieferbar.

### Haustür:

Die Hauseingangstüre wird als Massivtüre in Holz (Fichte) oder wahlweise in Kunststoff weiß mit Wärmedämmung und umlaufender, auswechselbarer Gummilippendichtung ausgeführt. Die Hauseingangstüre ist mindestens dreifach sicherheitsverriegelt und erhält zusätzlich für Sicherheit ein Spezialschloss mit Mehrfach-Verriegelung. Weiterhin erhält die Haustüre einen einbruchhemmenden Sicherheitsbeschlag und einen optisch passenden Türgriff aus Edelstahl.

### Innentüren:

Alle Innentüren in den Wohngeschossen erhalten moderne Weißlack-Design-innentüren mit vier dezenten, durchgehenden Querfräsungen. Sämtliche Kanten an Türblatt und Zarge sind abgerundet, die Mittellage wird generell in Röhrenspankern ausgeführt. Die Türdrücker, Modell Monaco II, sind aus Edelstahl, in moderner und schlichter L-Form. Eine Ganzglastüre wird passend zum Türdesign, streifen positiv oder negativ, ausgeführt. Die Beschläge sind hier in Edelstahloptik, passend zu den Türdrückern. Die Kellertüren werden in einfacher CPL-Ausführung zu den Innentüren gewählt.





## Allgemeine Bau- und Leistungsbeschreibung

### Rollläden:

Außer in den Kellerräumen, im Treppenhaus und im Speicher bzw. Spitzboden erhalten alle Fenster und Fenstertüren unter Putz liegende, hochwärmedämmende und raumseitig geschlossene Rollladenkästen aus Ziegelmateriale mit innenliegender Hartschaumdämmung. Preisgleich erhalten Sie bei uns auch formschöne Rondo-Kästen in üblichen Standardfarben.

Die Rollläden sind in Kunststoff werkseitig aus Einschubprofilen gefertigt. Sie laufen seitlich in Führungsschienen. Die automatischen Aufroller für die Perlonfasergurte sind in abgedeckten und unter Putz installierten Gurtwicklerkästen eingebaut. Auf Wunsch und gegen Preisausgleich erhalten Sie auch Kunststoffrollläden für die Dachgaubenfenster. Diese Rollläden werden zwischen Fenster und Balken eingebracht, die Gurtwickler am innenseitigen Fensterstock aufgesetzt.

Gerne bieten wir Ihnen auch gegen entsprechenden Aufpreis Klapp- oder Schiebeläden mit oder ohne Innenbedienung an.

Folgende Fenster und Fensterelemente erhalten standardmäßig keine Rollläden:

Atelierfenster, Bogenfenster, Rundfenster, abgeschrägte Fenster, Dachflächenfenster, Treppenhausfenster, Dachgaubenfenster.

### Treppen:

Die Treppen bestehen aus einer Stahlbetonplatte mit aufgesetzten Keilstufen. Die Tritt- und Setzstufen werden mit Naturstein (Juramarmor gelb) belegt. Die Laufbreite beträgt ca. 100 cm. Die Treppen erhalten ein modernes, sicheres, gemauertes und verputztes Geländer. Wahlweise können die Standardtreppen auch als Holz- oder Stahlholmtreppen mit entsprechenden Geländerausführungen in Holz oder Metall eingebaut werden.

### Einschubtreppe:

Von der Diele im Dachgeschoss führt eine wärmegeämmte Einschubtreppe (60 cm x 120 cm) in den nicht ausgebauten Bodenraum, soweit dies technisch möglich ist. Die Unterseite der Einschubtreppe wird passend zu sonstigen Deckenausführung in der Diele verkleidet.



## Allgemeine Bau- und Leistungsbeschreibung

### Hauseingang:

Der Hauseingang bekommt ein Podest aus Stahlbeton mit einer Stufe ca. 1,50 m x 0,80 m. Aus Sicherheitsgründen belegen wir die Außentreppe mit Granit, der eine rutschfeste Oberfläche aufweist.

### Elektroinstallation:

Die Elektroinstallation erfolgt nach den Vorschriften des VDE bzw. des zuständigen Stromversorgungsunternehmens ab Hausanschluss, soweit er sich innerhalb des Hauses befindet. Im Keller wird ein Zählerschrank Aufputz installiert, bestückt mit 1 Zählerfeld / 1 Verteilerfeld. Sämtliche Installationen werden in Leerrohren ausgeführt.

Die Elektroausstattung im Einzelnen:

Leerrohre für Antenne und Telefon werden mit einem Zugdraht installiert, Schalter und Steckdosen Programm Gira Standard 55 – alternativ Legrand Creo. Um den Ansprüchen modernen Wohnens gerecht zu werden, wird jedes **KRATZ**-Massivhaus selbstverständlich mit einer Außensprechanlage (Fa. Siedle oder gleichwertig) inklusive einer Haussprechstelle, Rufsignal und Türöffnerfunktion ausgestattet.

### Raumprogramm:

Anschlussraum:	1 Deckenauslass, 1 Schalter, 1 Steckdose
Waschraum:	1 Deckenauslass, 1 Schalter, 1 Steckdose, 1 Stromkreis Steckdose Waschmaschine
Kellerräume:	1 Deckenauslass, 1 Schalter, 1 Steckdose
Heizraum:	1 Deckenauslass, 1 Schalter, 1 Steckdose, 1 Heizungsanschluss über Notschalter
Treppe/Flur/Keller:	1 Deckenauslass, 1 Wandauslass, 2 Schalter, 1 Steckdose
Küche:	1 Deckenauslass, 1 Schalter, 1 Herdanschluss, 1 Steckdose Geschirrspüler, 1 Steckdose Dunstabzugshaube, 6 Steckdosen
Wohn-Esszimmer:	2 Deckenauslässe, 2 Schalter, 6 Steckdosen, 1 Leerrohr für Antenne
Terrasse:	1 Wandauslass, 1 Steckdose, je von innen schaltbar
WC EG:	1 Deckenauslass, 1 Schalter
Speis:	1 Deckenauslass, 1 Schalter, 1 Steckdose
Diele EG:	1 Deckenauslass, 2 Schalter, 2 Steckdosen, 1 Leerrohr für Telefon, 1 Sprechanlage im EG
Flur DG:	1 Deckenauslass, 2 Schalter, 1 Steckdose
Schlafzimmer:	1 Deckenauslass, 1 Schalter, 3 Steckdosen
Kinderzimmer 1:	1 Deckenauslass, 1 Schalter, 3 Steckdosen
Kinderzimmer 2:	1 Deckenauslass, 1 Schalter, 3 Steckdosen
Bad:	1 Deckenauslass, 1 Schalter, 3 Steckdosen
Speicher:	1 Deckenauslass, 1 Wandauslass, 1 Schalter, 2 Steckdosen



## Allgemeine Bau- und Leistungsbeschreibung

### Heizung:

Die gesamte Heizungsanlage ist gemäß Heizungsanlagenverordnung energiesparend ausgelegt, so dass die Heizkosten niedrig gehalten werden können. Wir bauen in Ihrem Haus eine zeitgemäße Niedertemperatur-Zentralheizungsanlage mit Warmwasserversorgung deutscher Markenfabrikate (Viessmann, Buderus, Klöckner, Schäfer oder gleichwertig ein). Der Niedertemperatur-Heizkessel (Öl- oder gasbefeuert) erhält eine Heizkreisregelung, sowie eine schallgedämmte Brenneranlage in Alugehäuse. Ölbefeuerte Anlagen erhalten eine Ölvorwärmung. Die Kesseltemperaturregelung erfolgt über eine bedarfsabhängig geführte Regelung. Für die Warmwasserversorgung sorgt ein temperaturgeregelter, seitlicher oder untergestellter Brauchwasserspeicher mit ca. 160 Liter. Die Warmwasserversorgung ist ganzjährig durch Umschalten der Anlage auf Sommerbetrieb gewährleistet. Bei Ölbefuerung wird das Heizöl in drei Kunststofftanks á 1.000 Liter mit Grenzwertgeber, Einfüllstutzen und Entlüftungsleitung gelagert. Der Tankraum wird, unter Berücksichtigung der Richtlinien für die Lagerung flüssiger Brennstoffe „ölfest“ ausgeführt. Er erhält eine gemauerte Ölauffangwanne, die mit Zementmörtel verputzt wird und einen Verbundestrich, sowie einen dreimaligen speziellen Dichtungsanstrich. Alternativ können die Öltanks auch in doppelwandiger Ausführung eingebaut werden. Hier entfallen dann Abmauerung und Anstrich. Die Füllstation der Öltanks wird im Sockelbereich des Hauses unter Putz eingebaut und erhält einen verzinkten und abschließbaren Deckel. Die Heizleitungen werden in Stahl-, Kupfer- oder Kunststoffrohren ausgeführt und in den Wohngeschossen verdeckt liegend und isoliert (z.B. Estrich) eingebaut. Freiliegende Heizungsrohre im Kellergeschoss werden mit Kunststoffmaterial wärmegeklämt. Entsprechend der Wärmebedarfsberechnung erhalten die Wohnräume formschöne, moderne und endlackierte Kompaktheizkörper mit eingebauten Thermostatventilen. Alle Heizkörper werden zur Vermeidung von Wärmebrücken vor der Wand installiert. Auf Wunsch kann auch eine Fußbodenheizung – nach der neuen Heizanlagenverordnung – mit Einzelthermostaten und Zonenventilen bzw. ein alternatives Heizsystem (Gas, Feststoffe, Solarheizung, Wärmepumpe etc.) gegen Preisausgleich installiert werden.

Bei der Erdgasheizung entfallen die Tankanlage und das Tanklager. Befindet sich die bauseitige Gasuhr innerhalb des Hauses, so wird eine Gasleitung ab Gasuhr installiert. Der Warmwasserboiler hat ein Volumen von ca. 160 Litern. Die Warmwasserversorgung ist auch hier ganzjährig durch Umschalten der Anlage auf Sommerbetrieb gewährleistet.

Die Installation der Gasheizung erfolgt preisgleich.

Der Störungsdienst für das erste Jahr ist im Festpreis enthalten.



## Allgemeine Bau- und Leistungsbeschreibung

### Sanitärinstallation:

Die komplette Installation der Kalt- und Warmwasserleitungen erfolgt ab Wasseruhr im Hausanschlussraum oder Heizraum.

Die Warm- und Kaltwasserleitungen werden in Kunststoffrohren ausgeführt. Die Warmwasserleitungen werden gedämmt. Sämtliche innenliegende Abflussleitungen werden in zweckmäßigen HT-Rohren in den erforderlichen Querschnitten nach DIN installiert und entsprechend den technischen Vorschriften mit Revisionsöffnungen und der notwendigen Dachentlüftung versehen. Heizkessel und Brauchwasserspeicher werden mit den notwendigen Kaltwasseranschlüssen inkl. Ventilen und Füllhähnen, soweit erforderlich, ausgestattet. Die Zirkulationspumpe wird über eine Zeitschaltuhr gesteuert. Um die Verschmutzung von Kalt- und Warmwasserleitungen zu vermeiden, wird ein Feinfilter eingebaut. Als Druckausgleich wird in die Kaltwasserleitung ein Druckminderer mit Manometer installiert.

Im Keller befindet sich ein Kaltwasseranschluss mit Schlauchverschraubung für die Waschmaschine. Gegen Kostenerstattung kann hier auch ein Warmwasseranschluss vorgesehen werden. Im Freibereich wird ein zusätzlicher Außenwasserhahn eingebaut, der sich automatisch nach jeder Wasserentnahme entlüftet und somit ein Einfrieren der Leitung verhindert. Dadurch entfällt auch das lästige Entleeren der Leitung im Winter.

### Sanitäreinrichtung Bad / WC:

Grundlage für die Ausstattung der Badezimmer, Duschräume und WCs ist die Baubeschreibung. Die im Plan eingezeichneten Sanitärobjekte erhalten Sie in weißer Standardausführung. Andere Farben sind natürlich auf Wunsch möglich. Eingebaut werden zwei Wandtiefspül-WCs, ein Handwaschbecken, ein Waschtisch, eine Badewanne und eine Duschwanne.

#### Waschtisch

Weißes Kristallporzellan, ca. 65 x 50 cm, mit hochwertiger Einhandhebelmischbatterie (Grohe, Ideal Standard, Ceramix oder gleichwertig) für Kalt- und Warmwasser, verchromt, inkl. Excentergarnitur. Bei Badewanne und Dusche werden Unterputzarmaturen verwendet.

#### Handwaschbecken

Weißes Kristallporzellan, ca. 45 cm breit, mit hochwertiger Einhandhebelmischbatterie (Grohe, Ideal Standard, Ceramix oder gleichwertig) für Kalt- und Warmwasser, verchromt, inkl. Excentergarnitur.



## Allgemeine Bau- und Leistungsbeschreibung

### WC-Anlage

Wandtiefspül-WC aus weißem Kristallporzellan mit Unterputzspülkasten und weißem WC-Sitz. Zur schallschützenden Befestigung wird ein Geberit-Montageelement (oder gleichwertig) verwendet.

### Duschwanne

Die Duschwanne besteht aus Acryl der Größe 90 x 90 cm oder 90 x 75 cm mit einer hochwertigen verchromten Einhandhebelmischbatterie (Grohe, Ideal Standard, Ceramix oder gleichwertig) inkl. Excenter garnitur, sowie einer Brausegarnitur mit Brauseschlauch.

### Badewanne

Die Badewanne ist aus Acryl in der Größe 180 x 80 cm oder 175 x 75 cm mit einer hochwertigen verchromten Einhandhebelmischbatterie (Grohe, Ideal Standard, Ceramix oder gleichwertig) inkl. Excenter garnitur, sowie einer Brausegarnitur mit Brauseschlauch.

Die bereits komplette Ausstattung rundet je ein Kristallspiegel, eine Ablage, der Handtuchhalter und der Papierhalter für Bad und Gäste-WC ab. Auf Wunsch kann der Spiegel auch mit eingefliert werden.

### **Verputzarbeiten Innenputz:**

Die Wandflächen in den Kellern sowie der Räume im Erd- und Dachgeschoss erhalten einen tapezier- und streichfähigen einlagigen Maschinen-Kalk-Zementputz bzw. einen zweilagigen Kalkputz gemäß den Vorschriften und Richtlinien des Putzherstellers mit Eckschutzschienen an stoßgefährdeten Kanten (soweit erforderlich). Die Installationsschlitze werden vor Putzbeginn entsprechend geschlossen.

### **Verputzarbeiten Außenputz:**

Die Außenwände erhalten einen zweilagigen, witterungsbeständigen Außenputz. Die erste Lage besteht aus Kalk-Zement-Leichtputz. Die zweite Lage wird als atmungsaktiver, voll-mineralischer Putz ausgeführt. Dies erfolgt mittels weißem, strukturiertem Edel-Reibeputz. Zwischen diesen beiden Schichten wird eine Gewebeeinlage vollflächig eingebracht. Die Sockelhöhe wird in Abstimmung mit Ihnen festgelegt.



## Allgemeine Bau- und Leistungsbeschreibung

Bitte beachten Sie: Haarrisse können durch Austrocknungsvorgänge entstehen. Sie sind technisch nicht zu vermeiden, aber kein Grund zur Beunruhigung und stellen auch keine Mängel dar. Gerundete Kanten und Putzfaschen können gegen Preisausgleich ausgeführt werden.

### Dachdämmung:

Die Sparrenfelder der Dachschrägen und Deckenflächen werden im ausgebauten Dachgeschoss mit hochwärmedämmender, 180 mm starker Mineralwolle als Vollsparren-Dämmung gedämmt. Raumseitig wird auf den Sparren eine Folie als Dampfsperre angebracht, die Stöße werden luftdicht verklebt. Auf einer Konterlattung werden anschließend die Decken und Dachschrägen mit Gipskartonplatten verkleidet. Natürlich können wir Ihr Dach gegen Aufpreis auch mit alternativen Materialien dämmen, wie z.B. Hanf, Schafwolle, Kork, Isoflock etc.

### Estrich:

Alle Fußböden im Erd- und Dachgeschoss erhalten einen ca. 12 – 14 cm starken Aufbau (je nach Heiztechnik). Damit erreichen wir einen optimalen Wärme- und Schallschutz. Es wird ein Zement- oder Anhydritestrich ausgeführt.

Der Kellerfußboden erhält einen Estrich auf Trennlage. Der Treppenvorraum im Keller erhält einen schwimmenden Zementestrich auf Dämmung.

### Fliesenarbeiten:

Die Fliesen für Ihr Haus können Sie aus einer riesigen Auswahl in der Musterausstellung unseres Fliesenhändlers treffen. Der Fliesenpreis beträgt für den reinen Materialwert (ohne Verlegung) bis 25 Euro/m<sup>2</sup> einschl. Mehrwertsteuer.

### Küche

Hinter den Einrichtungsgegenständen sind keine Sockelleisten vorgesehen.

### Gäste-WC

Keramikbodenfliesen, die Wände sind halbhoch gefliest.



## Allgemeine Bau- und Leistungsbeschreibung

### Bad

Die Bade- und Duschwanne werden eingemauert und gefliest. Der Wandanschluss wird dauerelastisch abgedichtet. Die senkrechten Badezimmerfliesen (außer Gauben) werden auf allen Seiten raumhoch gefliest, in den Dachschrägen entsprechend angepasst. Der Boden erhält Keramikbodenfliesen.

### **Bodenbeläge:**

Windfang, Diele, Flur, Küche und Speisekammer erhalten einen Belag aus Keramikbodenfliesen. Der Fliesenpreis beträgt für den reinen Materialwert (ohne Verlegung) bis 25 Euro/m<sup>2</sup> einschl. Mehrwertsteuer.

Alle anderen Wohn- und Schlafräume erhalten moderne Fertigparkett-, Vinyl- oder Laminatböden nach ihrer Wahl. Sie können die Belege bis zu einem Ladenverkaufspreis bis zu 30 Euro/m<sup>2</sup> einschl. Mehrwertsteuer auswählen. Sockelleisten können in weißer Ausführung in der Abmessung 16x50mm gewählt werden. Normgerechte Spaltmaße von der weißen Leiste zur Wand sind unumgänglich. Die Böden werden schwimmend verlegt und die Leisten ohne sichtbare Befestigung montiert. Bei den Übergängen zwischen den Türen werden entsprechende Schienen verbaut.

### **Malerarbeiten:**

#### Wände und Decken

Die Decken der Wohngeschosse werden gut deckend weiß gestrichen, die Fugen der Filigrandecken im Keller-, Erd- und Dachgeschoss (Gipskartonplatten) werden entsprechend vor dem Anstrich gespachtelt. Die Betondecken der Wohngeschosse werden mit Streichputz versehen oder mit Raufaser tapeziert und mit weißer Silikatfarbe gestrichen. Auf Wunsch und gegen Kostenausgleich erhalten Sie natürlich gerne auch verputzte Deckenuntersichten.

#### Dachuntersichten

Die Dachuntersichten werden mit offenporigen, transparenten Holzlasuren wetterfest imprägniert.



## Allgemeine Bau- und Leistungsbeschreibung

### Zusatzwünsche können wir Ihnen natürlich gerne auch erfüllen

Zum Beispiel:

- Holzbalkon inkl. Stützen und Fundamente
- Holzterrasse inkl. Fundamente
- Terrasse als Plattenbelag
- Sichtdachstuhl
- Fußbodenheizung im Bad
- Handtuch-Heizkörper
- Schiebetüren
- Nebeneingangstüre mit Stockrahmen und Zylinderschloss, wahlweise in Fichte endbehandelt oder Kunststoff weiß
- Regenwasser-Zisterne
- Solaranlage
- Außenanlagen
- Hofbefestigungen

### Hausübergabe

Ihr Wohnhaus wird Ihnen besenrein übergeben.

### Besondere Hinweise

Die in dieser Leistungsbeschreibung aufgeführten Leistungen und Ausstattungsgegenstände können durch andere, gleichwertige ersetzt werden, wenn diese auf Grund der Erkenntnisse und Erfahrungen der Bautechnik geboten erscheint und / oder der schnelleren und wirtschaftlicheren Baudurchführung dient.

Konstruktions- und Ausführungsänderungen, die durch Änderungen der Bau- und DIN-Vorschriften bedingt sind, bleiben vorbehalten. Fest einzubauende oder mitzuliefernde Einrichtungen und Gegenstände sind in dieser Baubeschreibung angegeben. Sonstige Einrichtungen und Gegenstände, die in den Plänen bzw. auf der Internetseite eingezeichnet bzw. enthalten sind, gelten nur als Vorschläge und sind nicht im Leistungsumfang enthalten.





## Allgemeine Bau- und Leistungsbeschreibung

Sämtliche in dieser Bau- und Leistungsbeschreibung und in den Planskizzen enthaltenen Maße sind Sollmaße mit den nach DIN zulässigen Toleranzen. Bei den in den Prospektunterlagen angegebenen Flächenmaßen handelt es sich um Rohbaumaße. Bei der Angabe der Gesamtwohnfläche sind Abzüge für den Putz bereits erfolgt.

Da die technisch erforderlichen Abmauerungen beim Plangespräch festgelegt werden, sind entsprechende Abzüge nicht berücksichtigt.

Die in unserem Katalog enthaltenen und für Sie angefertigten Planskizzen unterliegen dem Urheberrecht.

Sie dürfen ohne unsere schriftliche Zustimmung weder nachgedruckt, noch als Vorlage für die Realisierung eines Bauvorhabens mit einem anderen Unternehmen verwendet werden. Im Falle der Zuwiderhandlung behalten wir uns ausdrücklich Schadensersatzansprüche vor. Mehr- und Minderpreise beinhalten grundsätzlich die Lohn-, Material-, Transport- und Montagekosten sowie die jeweils gesetzliche Mehrwertsteuer.

Sonderwünsche und Eigenleistungen dürfen die vorgesehene Bauzeit nicht beeinflussen. Verzögerungen infolge von Sonderwünschen oder Eigenleistungen gehen auch ohne vorherige schriftliche oder mündliche Anzeige zu Lasten des Bauherrn.

Für in Eigenleistung ausgeführte Gewerke können wir keine Gewährleistung übernehmen. Um einen zügigen Bauablauf zu gewährleisten, können Sonderwünsche, die Außenfassade oder die tragende Konstruktion des Bauwerks betreffend nur bis zur Erstellung der Eingabeplanung, bezüglich der Ausstattung bis zur Erstellung der Werkpläne berücksichtigt werden.

Bauherrnleistungen (nicht im Festpreis enthalten):

Auf Grund unterschiedlicher Gegebenheiten, je nach Ort und Lage Ihres Grundstückes, können die nachfolgenden Positionen kalkulatorisch nicht erfasst werden und sind deshalb im Festpreis nicht enthalten.:

- Bereitstellung von Anschlussäulen (Baustrom 380V/35A)
- Ausführung der Erdarbeiten



## Allgemeine Bau- und Leistungsbeschreibung

### Die bauseitigen Leistungen und Voraussetzungen

- Abrissarbeiten, Rodungsarbeiten, Verlegen von Versorgungsleitungen, Vorbereitung des Grundstückes für den Baubeginn usw. übernehmen wird gerne gegen Preisausgleich in Ihrem Auftrag.
- Mehraufwendungen bei Grundwasser, Lehmboden, Hanglagen, Anbauten, Unterfangungen usw. sowie evtl. erforderliche Wasserhaltungen und besondere Maßnahmen gegen anstehendes, drückendes oder aggressives Wasser, Sicherungsmaßnahmen wie Verspundung der Baugrube.
- Notwendige, durch bauaufsichtliche Maßnahmen erforderliche bzw. vom Bauherrn gewünschte Sonderausführungen (z.B. Hebeanlagen, Klärgruben, Rückstauverschlüsse, Revisionsschächte, Rückhaltebecken, Bodenaustausch, Stahlbetonwannen gegen drückendes Wasser oder Abdichtung nach DIN 18 195 Teil 5). Mehrkosten durch behördliche Auflagen, Gesetze, Verordnungen oder öffentliche Versorgungsträger sowie behördliche Gebühren (z.B. Baugenehmigung, Lagepläne, Prüfungen, Abnahmen usw.). Anschlüssen von Gas, Wasser, Strom, Abwasser, Telefon, Kabel usw. an die öffentliche Versorgung sowie deren Anschlussgebühren. Außenanlagen wie Terrassen, Einfriedungen, Treppen, Garagen usw.
- Im Leistungsumfang ist die Reinigungsmöglichkeit des Kamins durch den Schornsteinfeger innerhalb des Hauses vorgesehen. Sollte dies im Spitzboden nicht möglich sein, wird ein Dachausstiegsfenster mit einem Standbrett eingebaut. Mehrkosten, die durch eine andere Ausführung (z.B. Außenbegehung) entstehen, sind nicht im Festpreis enthalten.
- Das Grundstück muss baubereit und versorgungstechnisch erschlossen sein. Maßnahmen zur Sicherung bestehender Gebäude sind nicht enthalten.
- Der Bauplatz muss während der Bauzeit für schwere Baufahrzeuge und Kräne bis 40 Tonnen zugänglich und befahrbar sein. Aushubmaterial und Baustoffe müssen auf dem Grundstück gelagert werden können.
- Technische Änderungen und Irrtum vorbehalten.

Stand Januar 2015

---



KRATZ Bau GmbH, Hauptstraße 46, 86700 Otting, Tel. 09092 / 17 61, Fax 09092 / 17 91, Email: [info@kratz-bau.de](mailto:info@kratz-bau.de)

## Allgemeine Bau- und Leistungsbeschreibung

### *Ein Haus aus Ziegel bedeutet massiv auf Sicherheit zu bauen.*

Mit einem Haus möchten Sie einen Ort schaffen, an dem Sie und Ihre Familie sich wohl fühlen. Deshalb achten wir auf beste Wohnqualität und einwandfreie Baustoffe.

Ein Haus aus Ziegeln gibt Ihnen diese massiven Werte, denn der Naturbaustoff Ziegel trägt mit seinen einzigartigen Eigenschaften nachhaltig zur Sicherheit bei.

#### **Massives Mauerwerk ist feuerbeständig und nicht brennbar.**

Im Falle eines Brandes senkt der Baustoff Ziegel nicht nur die Schadenswahrscheinlichkeit, sondern sichert darüber hinaus auch Leben.

Zudem liegt die Brandversicherungsprämie bei einem Massivhaus niedriger als die eines Hauses in Leichtbauweise.

#### **Massives Mauerwerk ist winddicht.**

Ohne anfällige Winddichtigkeitsstoffe und sogar bei einer einseitigen Putzschicht ist ein massives Mauerwerk winddicht – und das auch noch nach 80 Jahren.

#### **Massives Mauerwerk ist langlebiger und wertbeständiger.**

Ein massives Ziegelhaus wird für Generationen gebaut. Sein Wert bleibt fast unbegrenzt für viele Jahrzehnte hinweg erhalten.

Eine Studie hat festgestellt, dass Ziegelhäuser eine um 20 – 30 Jahre längere Lebensdauer sowie eine höhere Wertbeständigkeit aufweisen als Häuser in Leichtbauweise.

(D.A.C.H.-Studie Prof. Ohler)



## Allgemeine Bau- und Leistungsbeschreibung

### Zukunftsorientiertes Bauen – ökologisch und ökonomisch

Wer heute ein Haus baut, hat viele Möglichkeiten bei der Planung, bei der Ausführung und der Finanzierung. Immer mehr hat sich der Wunsch nach umweltfreundlichem und preiswertem Wohnraum durchgesetzt. Die Erfüllung dieser Wünsche ist mit der heutigen Bautechnik, den modernen Baumaterialien und den Finanzierungsmöglichkeiten leicht umzusetzen.

#### KfW-Effizienzhäuser 70 bzw. 55 und Passivhäuser

Bei dem Kundenwunsch nach einem dieser o.g. Häuser werden konsequent alle Anforderungen umgesetzt. Die Außenwände ab dem Keller bis zum Dach werden mit dem hochwärmedämmenden POROTON-T9-Ziegel mit Perlitefüllung (100% Vulkangestein) ohne künstliche Dämmstoffe erstellt.

Als Heizung kommt Gas, Öl, Wärmepumpe oder eine besonders umweltfreundliche Pelletsheizung als Fußboden- bzw. Wandheizung zur Ausführung.

Holzpellets werden aus reinen Holzspänen gepresst. Holzpellets bieten die Basis für Biomodularverbrennung – das ist Komfort einer Gasheizung – mit der Zukunft von Biomasse.

Durch eine Mitfinanzierung aus den Mitteln der Kreditanstalt für Wiederaufbau (KfW) ist eine gute Alternative für Energiesparhäuser geschaffen worden.

Am interessantesten für Neubauten sind hier die zinsgünstigen Kredite der KfW für

- KfW-Effizienzhauses 70 (ehem. KfW-55 bzw. bis 2007 KfW-40-Haus)

Ein Effizienzhaus 70 ist ein Haus, für dessen Heiz- und Warmwasserversorgung rechnerisch 40 kWh Primärenergie pro Quadratmeter beheizter Nutzfläche und pro Jahr aufzuwenden sind.

Der Nachweis dieser Bedingungen kann durch einen geringen Zusatzaufwand bzw. durch Aufbau einer heizungsunterstützenden Solaranlage über den Energiebedarfsausweis geleistet werden, der nach der Energieeinsparverordnung (EnEV) für jeden Neubau auszustellen ist und in unserem Preis enthalten ist.

#### FÖRDERUNG

Als Anreiz für besonders energiebewusste Bauherren fördert die KfW Energiesparhäuser mit besonders zinsgünstigen Darlehen, z.B. KfW-Effizienzhäuser 70 mit bis zu 50.000 € pro Wohneinheit

Da sich die aktuellen Förderungen und Zinssätze ständig aktualisieren, können Sie die neuesten Fördersätze unter [www.kfw.de](http://www.kfw.de) abrufen.

Die Fördermittel der KfW sind für die genannten Programme über die Hausbank zu beantragen. Der notwendige Bauaufwand und die Höhe der Fördermittel sind aber je nach angestrebtem Standard unterschiedlich.

Was beim Bau kräftig gefördert wird, minimiert umfassend die Heizkosten.



## **Allgemeine Bau- und Leistungsbeschreibung**

### ***Bauen mit einem Partner, dem man vertraut.***

Wir sind für Sie da – von Anfang an.

Bei der Vergabe der verschiedenen Gewerke legen wir großen Wert auf regional bekannte und erfahrene Firmen. Durch langjährige Zusammenarbeit mit den Folgehandwerkern ist eine fast familiäre Atmosphäre zwischen den Handwerkern entstanden, die Hand in Hand zusammenarbeiten und unvorhergesehene Änderungen unbürokratisch lösen. So können Sie sich mit einem guten Gefühl auf die Bauausführung und die Zuverlässigkeit Ihres Baupartners verlassen.

Wenn Sie noch nicht glücklicher Grundstücksbesitzer sind, dann helfen wir Ihnen gerne, Ihren Grundstein für Ihr Traumhaus zu finden.

Sollten Sie Fragen zu Ihrer Finanzierung, zu Fördermöglichkeiten aus dem sozialen Wohnungsbauprogramm etc. haben, sind wir Ihnen gerne behilflich.

### ***Die Qualität beginnt bei der Planung Ihrer eigenen „Vier Wände“.***

Gelungene Architektur und wertbeständige massive Bauqualität, sowie weitreichende Dienstleistungen rund ums Bauen haben oberste Priorität.

Ihr persönliches Bauvorhaben wird deshalb geprägt durch eine auf Ihre Wünsche abgestimmte Planung.

### ***Damit können Sie ganz entspannt bleiben: Festtermin- und Festpreis-Garantie***

Die Fertigstellung Ihres Hauses zum vereinbarten Termin und Preis. Damit bleiben Ihnen lästige und vor allem auch kostspielige Terminverschiebungen erspart und Sie können in aller Ruhe Vorhänge aussuchen, Möbel bestellen, Ideen für die Gartengestaltung sammeln ...

Festpreisgarantie nach Ihren Wünschen und Möglichkeiten. Grundlage ist der mit Ihnen erstellte Werkvertrag, der alles schriftlich beinhaltet, was im Festpreis enthalten ist. Auch die Eigenleistungen sowie die Sonderleistungen sind aufgeführt. Mit diesen Voraussetzungen können Sie sich auf Ihr Eigenheim freuen.

Mit uns sind Sie auf der sicheren Seite:

Ihr Baupartner hat in seinem Angebot alles berücksichtigt.  
Darauf können Sie sich verlassen!

