

WIR BERATEN SIE GERNE ÜBER DIE MÖGLICHKEITEN  
ZUR REALISIERUNG IHRES TRAUMHAUSES



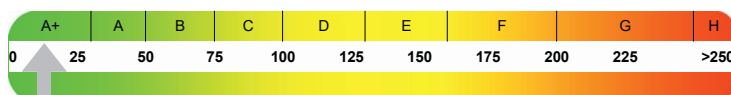
# BAUHERREN LEISTUNGSVERZEICHNIS

2024



Individuell geplante  
Einfamilien-, Zweifamilien-,  
Doppel- & Quattrohäuser

Effizienzhaus mit  
Endenergiebedarf A+



# Ihr individuelles Architektenhaus

Wir planen und bauen Ihr neues Zuhause nach Ihren Wünschen



# Inhaltsverzeichnis

<b>1</b> Architekten- und Ingenieurleistungen.....	Seite 6
<b>2</b> Erdarbeiten.....	Seite 7
<b>3</b> Gründung .....	Seite 7
3.1 Häuser auf Bodenplatte.....	Seite 7
3.2 Häuser mit Kellergeschoss .....	Seite 7
<b>4</b> Mauerwerk und Geschossdecken.....	Seite 8
4.1 Innenwände und Decken.....	Seite 8
4.2 Verblendmauerwerk.....	Seite 9
4.3 Wärmedämmverbundsystem .....	Seite 9
<b>5</b> Zimmererarbeiten.....	Seite 10
<b>6</b> Dachdecker- und Klempnerarbeiten.....	Seite 11
6.1 Dachneigung ab > 16 ° .....	Seite 11
6.2. Flachdach .....	Seite 11
<b>7</b> Gipswerkstoff und Dachdämmung.....	Seite 12
<b>8</b> Balkone, Dachterrassen und Loggien.....	Seite 12
8.1 Aufbau Dachterrassen und Loggien über Wohnräumen.....	Seite 12
8.2 Aufbau bei Balkonen als Kragplatte mit Schöck-Isokorb.....	Seite 12
8.3 Schlosser .....	Seite 12
<b>9</b> Elektroinstallation.....	Seite 13
<b>10</b> Sanitärinstallation .....	Seite 15
<b>11</b> Sanitärobjekte und Armaturen .....	Seite 15
<b>12</b> Heizung .....	Seite 16
<b>13</b> Fenster und Türen .....	Seite 18
<b>14</b> Innentreppen .....	Seite 19
<b>15</b> Estrichbelag .....	Seite 19
<b>16</b> Fliesenarbeiten.....	Seite 20
<b>17</b> Malerarbeiten .....	Seite 20
<b>18</b> Bodenbeläge.....	Seite 21
<b>19</b> Eigenleistungen .....	Seite 21
<b>20</b> Versicherungen .....	Seite 21
<b>21</b> Hausübergabe.....	Seite 22
<b>22</b> Zusatzleistungen .....	Seite 22
<b>23</b> Gebäudeenergiegesetz .....	Seite 23
<b>24</b> Effizienzhaus .....	Seite 23
<b>25</b> Sonstiges.....	Seite 23

## Wir bauen traditionell Stein auf Stein

Breyer & Seck Bau Häuser bestehen aus beständigen und hochwertigen Materialien; wir achten insbesondere auf die Verwendung und Verarbeitung natürlicher Baustoffe. So entsteht eine besonders solide und massive Bausubstanz, die für dauerhaften Wohnkomfort und zukunftsichere Werterhaltung steht. Gemeinsam mit Ihnen planen und realisieren wir individuelle „Massive Wohnträume“.

### Ihr Bauvorhaben in sicheren Händen

Unsere erfahrenen Diplom-Ingenieure und Bachelors begleiten Sie während der gesamten Bauphase und stehen Ihnen vertrauensvoll zur Seite. Jeder Bauleiter betreut eine limitierte Anzahl von Bauvorhaben und kann sich somit intensiv Ihren Anliegen und Fragen widmen.

### Energie und Umwelt

Auf Grundlage des Gebäudeenergiegesetzes (GEG) und durch den Einbau neuester Technologien erreichen unsere Häuser den Endenergiebedarf A+. Wir sind stets auf dem neuesten Stand der Technik. Unser Know-how über konventionelle und regenerative Energien macht es Ihnen leicht, die richtige Wahl für Ihr Traumhaus zu treffen.

### Individualität

Erfahrene Architekten, Bauingenieure und Bachelors planen und verwirklichen mit Ihnen Ihr Wunschhaus. Unser Maßstab sind Ihre Ansprüche und Vorstellungen. Die in unseren Prospekten vorgestellten Häuser sind Planungsvorschläge und können je nach Grundstücksgröße und Bauvorschriften Ihren Ideen und Bedürfnissen identisch umgesetzt oder individuell geplant werden.

Wünschen Sie ein Planungsgespräch zur Realisierung Ihres individuellen Bauvorhabens, haben Sie Fragen zur Leistungsbeschreibung oder den Baunebenkosten?

Vereinbaren Sie gerne einen unverbindlichen Termin mit einem unserer Breyer & Seck Bau Berater/Beraterinnen. Dieser/diese wird Ihnen alle Fragen ausführlich beantworten und eine individuelle Planung nach Ihren Wünschen und in Anpassung an Ihr Grundstück erstellen lassen. Wir freuen uns auf Ihre Anfrage!

### Träume brauchen Sicherheit

Überzeugen Sie sich von der Qualität der Breyer & Seck Bau Häuser. Die meisten unserer gebauten Häuser können kurz vor der Hausübergabe bei einer Hausbesichtigung besucht werden. Auch nach erfolgter Übergabe sind Besichtigungen auf Anfrage möglich. Wir pflegen ein sehr vertrauensvolles Verhältnis zu unseren Bauherren.

### Bauzeitgarantie

Vertraglich sichern wir Ihnen einen Baubeginn spätestens 3 Monate nach Vorlage der Baugenehmigung zu. Wir möchten Ihnen Ihr neues Zuhause so schnell wie möglich übergeben. Gleichzeitig sichern wir Ihnen die Erfüllung hoher Qualitätsansprüche zu. Wir planen den Bau Ihres Hauses sorgsam im Voraus, um einen zügigen Bauablauf zu gewährleisten. Die erforderliche Bauzeit wird Ihnen vertraglich garantiert. So können Sie beruhigt planen und haben die Kosten stets im Überblick.

## Festpreisgarantie

Von uns genannte Preise sind von Beginn an Festpreise und Sie zahlen Ihr Bauvorhaben nur nach Baufortschritt. Sie erhalten von uns eine Festpreisgarantie für 6 Monate und darüber hinaus bis zum Ende der Bauzeit Ihres Hauses. Die Festpreisgarantie wird Ihnen in Ihrem Hausbauvertrag nochmals explizit zugesichert. Wir erstellen Ihnen gern eine unverbindliche Baunebenkostenschätzung.

## Creditreform

Sind Sie ein sicherheitsbewusster Mensch? Dann sind wir genau der richtige Partner für Ihr Bauvorhaben. Unsere Bonität wurde von der Creditreform zum 13. Mal in Folge mit ausgezeichnet bewertet.

Im aktuellen Creditreform-Auszug bescheinigt uns der unabhängige Prüfer der Creditreform einen ausgezeichneten Bonitätsindex von 129.

Wir wissen, dass neben dem Wunsch unserer Kunden, ein qualitativ hochwertiges Haus bauen zu lassen, das Gefühl der finanziellen Sicherheit wichtig ist. Die Bewertung durch die Creditreform über die vergangenen Jahre zeigt zusätzlich die Stabilität und konstant positive Entwicklung unseres Unternehmens.



## Überwachung durch die Dekra

Ihr Bauvorhaben wird durch einen Sachverständigen der Dekra zu vereinbarten Prüfterminen begutachtet. Es wird somit ein weiterer Aspekt für die Qualität Ihres Bauvorhabens geschaffen.



Bei Häusern ohne Keller findet ein Termin nach Fertigstellung der Rohinstallation statt, bei dem alle Elektro-, Sanitär- und Heizungsinstallationen, soweit einsehbar, überprüft werden. Der Prüftermin beinhaltet eine stichprobenartige, zerlegungs- und zerstörungsfreie Sichtprüfung der Ausführung der Gewerke auf die Übereinstimmung mit geltenden allgemein anerkannten Regeln der Technik. Ein weiterer Termin kurz vor Hausübergabe soll sicherstellen, dass alle vertraglich geschuldeten Leistungen erbracht sind bzw. Restarbeiten bis zur Hausübergabe schriftlich fixiert werden.

Bei Häusern mit Keller ist ein weiterer Prüftermin nach der Kellerabdichtung vorgesehen. Bei bestätigter Mängelfreiheit wird durch die DEKRA eine Prüfbescheinigung ausgestellt. Durch Zubuchung des Bauherrn von weiteren Prüfterminen kann die Prüfbescheinigung auf ein DEKRA Zertifikat mit Siegel erweitert werden.

# 1 Architekten- und Ingenieurleistungen

## Planung

Auf Grundlage der mit Ihnen abgestimmten Planungsskizzen und Vertragsunterlagen erstellen unsere Architekten die zur Beantragung des Bauvorhabens notwendigen Bauantragsunterlagen einschließlich der statischen Berechnungen nach gültigem Länderrecht. Weiterhin gehört zum Breyer & Seck Bau Qualitätsmanagement die Erstellung eines Ihrem Bauvorhaben zugehörigen Energieausweises.

Rechtzeitig vor Bauantragsstellung bitten wir um die Aushändigung der notwendigen Unterlagen wie Flurkarte etc., bei deren Beschaffung wir Ihnen selbstverständlich behilflich sind. Eventuell erforderliche Bauvoranfragen können für Sie ausgearbeitet und bei den zuständigen Bauämtern eingereicht werden.

## Blower-Door-Test

Die Qualität der Gebäudehülle Ihres Hauses wird über einen Blower-Door-Test nachgewiesen. Sie erhalten darüber ein Zertifikat und das Protokoll der Dichtigkeitsprüfung.

## Baudurchsprache

Nach Einreichung der Bauantragsunterlagen lernen Sie Ihren Bauleiter bei einem Bauvorbereitungsgespräch persönlich kennen. Nachdem Sie mit ihm alle wichtigen Details durchgearbeitet haben, erstellen wir den Bauplan für Ihr Breyer & Seck Bau Haus.

## Bauleitung

Unser Bauleiter-Team besteht aus erfahrenen Bauingenieuren und Bachelors. Die ausgeführten Leistungen werden in qualitativer und terminlicher Hinsicht nach den anerkannten Regeln der Bautechnik und baurechtlichen Vorschriften überwacht.

Für Fragen und Wünsche steht Ihnen Ihr persönlicher Bauleiter auch außerhalb der Baustellenbesuche zur Verfügung.

## Baustelleneinrichtung

Für die Leistungen, die die Firma Breyer & Seck Bau zu erbringen hat, stellen wir sämtliche Maschinen, Werkzeuge und Gerüste, die für die Erstellung des Hauses notwendig sind. Auf der Baustelle steht den Handwerkern ein Bau-WC zur Verfügung. Während der gesamten Bauzeit wird der Bauschutt fachgerecht von uns entsorgt.

## Gebäudeabsteckung vor Baubeginn

Vor Beginn der Erdarbeiten findet eine Absteckung des Hauses auf dem Grundstück statt. Wir stellen die erforderlichen Schnurgerüste, die der von Ihnen beauftragte Vermesser benötigt, um die Gebäudeachsen zu übertragen.

## 2 Erdarbeiten

Im Bereich der Baugrube wird der Mutterboden bis zu einer Tiefe von 50 cm abgetragen und separat für die bauseitige Wiederverwendung auf dem Grundstück gelagert. Der Baugrubenaushub bei Häusern mit Keller sowie erforderliche Fundamentgräben erfolgen bei den Bodenklassen 1, 3 und 4 nach DIN 18300. Der Boden wird seitlich gelagert, die Arbeitsräume werden mit vorhandenem Boden verfüllt, sofern dieser hierfür geeignet ist.

Die Anfüllung bei Häusern mit Keller oder Teilkeller erfolgt bis zur Oberkante der Kellerwände.

Bei höher- oder tieferliegendem Gelände wird der Mehraufwand gesondert abgerechnet.

## 3 Gründung

### 3.1 Häuser auf Bodenplatte (ohne Kellergeschoss)

Bei Nichtunterkellerung wird die Bodenplatte bis zu 20 cm Stärke mit Frostschräge nach statischen Erfordernissen hergestellt.

Unter der Sohlplatte ist eine Kies- oder Sandschicht in einer Stärke  $d = 30$  cm enthalten.

Die Sohlplatte mit den Fundamenten wird in Beton der erforderlichen Güteklasse nach statischen Erfordernissen erstellt. Es wird von mindestens  $200 \text{ kN/m}^2$  zulässiger Bodenpressung und einer mittleren Steifesziffer  $E_s 30 \text{ MN/m}^2$  ausgegangen. Ebenes Gelände wird vorausgesetzt. Die waagerechte Abdichtung wird nach den anerkannten Regeln der Technik durchgeführt. Unterhalb der Sohlplatte wird eine Perimeterdämmung  $d = 10$  cm mit der Wärmeleitfähigkeit  $\lambda = 0,038 \text{ W/mK}$  verlegt.

Für die Versorgungsleitungen wird eine Mehrsparteneinführung in die Bodenplatte eingebaut. Diese endet hinter der Außenwand und dient zur Abdichtung der Hausanschlussleitungen für Gas, Wasser, Strom, Telekom und Kabel.

### 3.2 Häuser mit Kellergeschoss

(alternativ zu Pos. 3.1)

#### Kellersohle

Die Sohlplatte wird in Beton der erforderlichen Güteklasse nach statischen Erfordernissen erstellt. Es wird von mindestens  $200 \text{ kN/m}^2$  zulässiger Bodenpressung und einer mittleren Steifesziffer  $E_s 30 \text{ MN/m}^2$  ausgegangen. Ebenes Gelände wird vorausgesetzt. Unterhalb der Sohlplatte wird eine Perimeterdämmung  $d = 12$  cm mit der Wärmeleitfähigkeit  $\lambda = 0,038 \text{ W/mK}$  verlegt.

#### Kellerwände

Die Rohbauhöhe im Kellergeschoss beträgt ca. 2,50 m. Die Kelleraußenwände werden aus Kalksandsteinmauerwerk nach statischen Erfordernissen in  $d = 30\text{--}36,5$  cm gemäß den Bauzeichnungen hergestellt. Die Innenwände werden nach statischen Erfordernissen aus Kalksandstein in den Stärken 11,5 cm, 17,5 cm oder 24 cm gemauert.

Die erdberührenden Flächen des Kelleraußenmauerwerks werden nach DIN 18533 W1-E gegen Bodenfeuchte und nicht drückendes Wasser zum Beispiel mit PCI BT21 abgedichtet und erhalten zusätzlich eine Perimeterdämmung  $d = 16$  cm mit der Wärmeleitfähigkeit  $\lambda = 0,037 \text{ W/mK}$ .

Für die Versorgungsleitungen wird eine Mehrsparteneinführung in die Kelleraußenwand eingebaut. Diese dient zur Abdichtung der Hausanschlussleitungen für Gas, Wasser, Strom, Telekom und Kabel. Der Fundamentansatz erhält eine Hohlkehle. Die waagerechte Abdichtung wird nach den anerkannten Regeln der Technik durchgeführt.

Alle Kellerfenster („Aco“ oder gleichwertig) werden als weiße, einflügelige Kunststofffenster mit 3-fach-Verglasung  $U_w = 0,85 \text{ W}/(\text{m}^2\text{K})$  in der Größe von ca. 100/65 cm als Dreh-Kipp-Fenster eingesetzt und erhalten weiße Thermo-Lichtschächte mit verzinkten Gitterrosten und Aufhebelschutz. Die Anordnung der Lichtschächte erfolgt auf dem Niveau Oberkante Kellerdecke.

Die Keller-Lichtschächte werden in den folgenden Maßen verbaut:  
100 cm (Breite) x 130 cm (Höhe) x 40 cm (Tiefe). Die Thermoblöcke erhalten oberseitig eine Aluabdeckung und werden vor der Kellerwand in der Dämmebene montiert. Zusätzlich erhalten die Gitterroste bei WU-Wannen eine Aluminium-Plexiglasabdeckung inkl. Lüftungselement.

### **Kellergeschossdecke**

Die Kellerdecke wird in einer Stärke von 24 cm als Stahlbetondecke eingebaut. Es werden hierbei vorgefertigte Großtafelplatten mit unterseitigem Sichtbeton und örtlich eingebrachtem Beton der Güteklasse C20/25 XC1 einschließlich Bewehrung nach statischen Erfordernissen eingebaut. Die sichtbaren Stoßfugen werden geschlossen.

## 4 Mauerwerk und Geschossdecken

### 4.1 Innenwände und Decken

#### **Geschossinnenwände**

Die Geschossinnenwände werden in 11,5 cm, 17,5 cm oder 24 cm, je nach statischen Erfordernissen, aus Kalksandstein hergestellt, um im Gebäude einen besseren Schallschutz zu erreichen. Die Rohbauhöhe im Erdgeschoss beträgt ca. 2,75 m.

#### **Trennwände (bei Doppelhäusern)**

Die Haustrennwand besteht aus zweischaligem Kalksandstein (2 x 17,5 cm) und einer dazwischenliegenden ca. 4 cm starken Haustrennwandplatte aus Mineralfüllstoff.

#### **Drempel**

Bei Häusern mit wärmeisoliertem Drempel erfolgt die Ausführung mit Porenbeton und Ringbalken gemäß Bauzeichnungen und statischen Erfordernissen.

#### **Innenputz**

Die innenliegenden Wandflächen des Erd-, Ober- bzw. Dachgeschosses und des Vorkellers werden mit einem Gipsputz der Qualitätsklasse Q2 versehen, sofern nicht andere Oberflächengestaltungen, wie z. B. Fliesenflächen, vorgesehen sind. Laibungen erhalten, soweit erforderlich, verputzte Eckschutzschienen. Für Bäder und WCs wird „Aqua-Protect“-Putz (wasserabweisend) verwendet.

Bei bestimmten Lichtverhältnissen besteht die Möglichkeit, dass unter Streiflicht sichtbare Unebenheiten erkennbar werden, insbesondere wenn im Wand- oder nahen Deckenbereich Strahler installiert werden. Auch bei Streiflicht, welches durch Fenster auf die Wände trifft, können solche Unebenheiten vorkommen. Diese Abzeichnungen stellen keinen Mangel dar.



### **Erdgeschossdecke**

Das Erdgeschoss (außer bei Bungalow-Bauweise bzw. nicht ausbaufähigem Dachgeschoss) erhält eine Stahlbetondecke in einer Stärke von 24 cm. Es werden hierbei vorgefertigte Großtafelplatten mit unterseitigem Sichtbeton und örtlich eingebrachtem Beton der Güteklasse C20/25 XC1 einschließlich Bewehrung nach statischen Erfordernissen eingebaut und dienen gleichzeitig als Schallschutz und Wärmespeicher. Die sichtbaren Stoßfugen werden geschlossen. Eventuell geplante Obergeschossdecken werden gemäß Bauzeichnungen ausgeführt.

## **4.2 Verblendmauerwerk**

Die Außenwände, inklusive eventuell vorhandenem Giebelmauerwerk, werden, wie im Vertrag festgelegt, in einer Gesamtstärke von ca. 47 cm wie folgt ausgeführt:

- 17,5 cm Hintermauerwerk als Porenbetonstein (außer Zwei- und Mehrfamilienhäuser: Ausführung nach Vorgaben des Statikers)
- 16 cm Kerndämmung, Wärmeleitfähigkeit  $\lambda = 0,032 \text{ W/mK}$
- 1-2 cm Fingerfuge
- ca. 11,5 cm Verblendmauerwerk gemäß Musterausstellung

Der kalkulierte Verblenderpreis beträgt bis 1.300,- €/je 1.000 Steine im Format NF, Ausführung im Wilden Verband. Die Verblendfassade wird nachträglich mit Fugenmörtel der Hersteller SAKRET oder quick-mix gefugt. Hier stehen mehrere Farbtöne ohne Mehrpreis zur Auswahl.

### **Sockel**

Der Sockel wird ab Unterkante Kellerdecke oder Fundamentplatte (EG) in Verblendstein bis zu einer Höhe von  $h = 40 \text{ cm}$  ausgeführt. Am Sockelpunkt wird eine Z-Folie angebracht.

### **Außenfensterbänke**

An sämtlichen Fenstern, außer Dachflächen-, Gauben- und Kellerfenstern, werden als Abdeckung des Mauerwerks Rollschichten eingebaut. Die Fuge zwischen der Rollschicht und dem Fenster wird elastisch versiegelt.

Vor bodentiefen Fenstern, die zu Terrassen, Dachterrassen und Balkonen führen, werden keine Außenfensterbänke eingebaut. Dadurch kann der Bodenbelag mit Entwässerungsrinne bis an die Fenster herangeführt werden.

Im Erdgeschoss erfolgt dies durch den von Ihnen beauftragten Gartengestalter.

### **Fenster- und Türstürze**

Oberhalb der Fenster- und Türstürze sind Grenadierschichten vorgesehen.

## **4.3 Wärmedämmverbundsystem**

(alternativ zu Pos. 4.2)

Die Außenwände im Wärmedämmverbundsystem werden, wie im Vertrag festgelegt, in einer Gesamtstärke von ca. 35 cm wie folgt ausgeführt:

- 17,5 cm Hintermauerwerk als Porenbetonstein (außer Zwei- und Mehrfamilienhäuser: Ausführung nach Vorgaben des Statikers)
- 16 cm EPS-Vollwärmeschutz, Wärmeleitfähigkeit  $\lambda = 0,032 \text{ W/mK}$
- Endputz als weiß strukturierter Fassadenputz mit 1,5-2 mm Körnung

Die Fassade wird zweifach mit einer weißen Silikonharzfarbe, die fungizid eingestellt ist, gestrichen, zum Beispiel mit Lotusan G von der Firma Sto oder gleichwertig. Durch diese Beschichtung bei einem Wärmedämmverbundsystem wird ein optimaler Schutz gegen Algen- und Pilzbefall erreicht.

### **Sockel**

Der Sockel wird ab Unterkante Kellerdecke oder Fundamentplatte (EG) als Wärmedämmverbundsystem auf Wunsch mit Sockelfarbe im RAL-Farbtönen bis zu einer Höhe von  $h = 40$  cm ausgeführt.

### **Außenfensterbänke**

An sämtlichen Fenstern, außer Dachflächen-, Gauben- und Kellerfenstern, werden ca. 2 cm starke Granitfensterbänke in Padang dark gemäß Musterausstellung ausgeführt.  
Alternativ erhalten Sie antidröhn-beschichtete Aluminiumfensterbänke ähnlich der gewählten Fensterfarbe im Außenbereich.

Vor bodentiefen Fenstern, die zu Terrassen, Dachterrassen und Balkonen führen, werden keine Außenfensterbänke eingebaut. Dadurch kann der Bodenbelag mit Entwässerungsrinne bis an die Fenster herangeführt werden. Im Erdgeschoss erfolgt dies durch den von Ihnen beauftragten Gartengestalter.

Gerne informieren wir Sie über weitere Möglichkeiten individueller Fassadengestaltung und Wandaufbauten.

## 5 Zimmerarbeiten

Die oberste Geschossdecke wird als Holzkonstruktion erstellt. Bei Einbau von Rollläden im Dachgeschoss ist eine Geschosserhöhung um 12,5 cm erforderlich. Es wird Konstruktionsvollholz (KVH) gemäß Statik, Schnittklasse A, Holzschutz nach DIN 68800 für die Errichtung des Dachstuhls inkl. der Berücksichtigung der Schneelastzone 2 und der Windlastzone 3 verwendet.

### **Traufgesimskasten (farblos oder weiß grundiert)**

Die Traufgesimskästen werden, wie in den Bauzeichnungen dargestellt, ausgeführt. Der Gesimskasten wird unterseitig mit Profilholz in nordischer Fichte ausgebildet. Die Stirnseite wird mit einer Windfeder aus Holz verkleidet.

### **Giebelgesimskasten (farblos oder weiß grundiert)**

Die Giebelgesimskästen werden, wie in den Bauzeichnungen dargestellt, ausgeführt. Der Gesimskasten wird unterseitig mit Profilholz in nordischer Fichte in weiß oder farblos grundiert verkleidet. Die Stirnseite wird mit einer Windfeder aus Holz verkleidet.

### **Gauben**

Die Gauben, z. B. Trapez-, Schleppdach- oder Satteldachgauben, werden gemäß Bauzeichnungen ausgeführt.

Folgende Verkleidungen der Außenwandflächen stehen hierbei zur Auswahl:

- vorbewitterte Titan-Zinkblechverkleidung in Stehfalztechnik
- anthrazitfarbene Prefa- oder Anthrazinkverkleidung in Stehfalztechnik
- Riemchen gemäß Bauherrenleistungsverzeichnis Position 4.2
- Profilholzverkleidung

## 6 Dachdecker- und Klempnerarbeiten

### 6.1 Dachneigung ab > 16 °

Die Dacheindeckung ab einer Neigung von mehr als 16° besteht aus „CREATON“ Tondachziegeln „PREMION NUANCE ENGOBEN“ – komplett durchgefärbte Flachdachziegel mit Hochbrandfaktor. Oberflächen und Farben stehen gemäß unseren Musterausstellungen zur Auswahl. Alternativ stehen auch weitere Dachpfannen zur Verfügung, z. B. Röben Flandern Plus oder Röben Monza Plus. Als Unterspannbahn wird z. B. das Fabrikat BWK Difflex Thermo ND verwendet.

Oberhalb der Traufbleche werden Traufenlüftungskämme eingebaut. Diese bieten gleichzeitig einen Schutz vor Nagetieren und Vögeln.

Die First- und Gratziegel werden als Trockenfirst bzw. -grat verlegt. Die Unterkonstruktion der Dachfläche wird mit entsprechendem Unterdach und Konterlattung gemäß Herstellerangaben ausgeführt. Der giebelseitige Abschluss des Daches erfolgt mit Ortgangziegeln. Der Schornsteinkopf, soweit vorhanden, wird mit Schindeln in anthrazit verkleidet.

#### **Dachrinnen und Fallrohre**

Es werden halbrunde, vorgehängte Dachrinnen aus vorbewittertem Titan-Zink oder in anthrazit (z. B. vom Hersteller Prefa) eingebaut. Die Fallrohre werden bis Oberkante des vorhandenen Terrains geführt. Als unterer Abschluss wird ein Standrohr mit Reinigungsklappe montiert.

Auf Anfrage sind auch Alternativen wie Kupferdachrinnen und -fallrohre möglich.

#### **Dachflächenfenster**

Dachflächenfenster, soweit geplant, werden in Kunststoff (innen weiß, außen anthrazit) entsprechend der Bauzeichnungen eingebaut. Als Fabrikat verwenden wir „VELUX ENERGIE PLUS“ als Schwingfenster mit einer 3-fach-Isolierverglasung  $U_g = 0,5 \text{ W}/(\text{m}^2\text{K})$ , einem Gesamtwert  $U_w = 1,0 \text{ W}/(\text{m}^2\text{K})$  und Sicherheitsglas nach DIN 12150 für erhöhten Hagelschutz.

### 6.2 Flachdach – Flachdachaufbau

Die Flachdächer, z. B. bei Häusern im Bauhaus-Stil, werden grundsätzlich mit einer Betondecke erstellt, welche eine Dämmung mit Gefälle zur optimalen Entwässerung des Niederschlagswassers erhalten. Die Stärke der Dämmung richtet sich nach der Wärmebedarfsberechnung, die speziell für Ihr Gebäude erstellt wird.

Die Abdichtung erfolgt mit einer Glas-/Polyestervliesabklebung vom Fabrikat Alwitra oder gleichwertig. Es wird auf der Betondecke umlaufend eine gemauerte und wärme gedämmte Attika gemäß Bauzeichnung hergestellt. Die Attika erhält eine pulverbeschichtete Aluminiumabdeckung und hat ein Gefälle zum Dachinneren. Verschiedene RAL-Töne stehen zur Auswahl.

Die Entwässerung erfolgt über Wasserfangkästen und Fallrohren aus vorbewittertem Titan-Zink oder in anthrazit (z. B. vom Hersteller Prefa). In erforderlicher Anzahl werden Notspeier angeordnet.

## 7 Gipswerkstoff und Dachdämmung

Bei Dachgeschossausbau sind die Dachschrägen bis zur Kehlbalkenlage und die Kehlbalkendecke mit einer Mindestdämmstärke von 28 cm, Wärmeleitfähigkeit  $\lambda = 0,035 \text{ W/mK}$ , wärmegeklämt und werden mit Gipswerkstoffplatten verkleidet. Bei Holzbalkendecken wird die oberste Geschossdecke mit Gipswerkstoffplatten versehen. 24 cm der Wärmedämmung sind zur Rauminenseite ganzflächig mit einer Dampfsperre versehen. Zwischen der Unterkonstruktion der Gipskartonplatten werden 4 cm der Wärmedämmung verlegt.

Bei eventuell eingebauten Dachflächenfenstern sind diese zur Rauminenseite mit Gipswerkstoffplatten verkleidet. Das Schließen und Spachteln der Fugen ist im Gewerk Malerarbeiten enthalten.

### **Bodeneinschubtreppe**

Zum Spitzboden wird, wenn planerisch möglich, eine wärmegeklämte, dreiteilige Gelenktreppe (ca. 70 x 120 cm) mit einer umlaufenden Lippendichtung sowie einem Schutzgeländer eingebaut. Ist ein Schornstein vorgesehen, so werden zusätzlich ein Laufsteg von ca. 1 m Laufbreite für den Schornsteinfeger und eine Leiter zum Dachausstiegsfenster inklusive Standrost eingebaut. Sollte dies nicht möglich sein, ist alternativ eine zweite Reinigungsöffnung im Schornsteinzug vorgesehen.

## 8 Balkone, Dachterrassen und Loggien

Sofern Balkone, Dachterrassen und/oder Loggien in den Bauzeichnungen dargestellt sind, werden diese, je nach Lage über beheizten Räumen oder als Kragplatte, unterschiedlich aufgebaut. Kragplatten, die aus Beton gefertigt werden, können auf Anfrage unterseitig beispielsweise mit Profilholz verkleidet werden.

### **8.1 Aufbau Dachterrassen und Loggien über Wohnräumen**

- Aufbringen der Dampfsperre
- Verlegung der Gefälledämmung
- Die Abdichtung erfolgt mit einer Glas-/Polyestervliesabklebung vom Fabrikat Alwitra oder gleichwertig.
- Bangkiraibelag auf einer Unterkonstruktion aus Traghölzern

Es wird eine Brüstungsmauer mit pulverbeschichteter Abdeckung gemäß Bauzeichnungen ausgeführt. Die Innenseiten der Brüstungsmauer werden verputzt oder mit Resoplan in weiß oder anthrazit verkleidet.

### **8.2 Aufbau bei Balkonen als Kragplatte mit Schöck-Isokorb**

- Abdichtung mit einer Glas-/Polyestervliesabklebung vom Fabrikat Alwitra oder gleichwertig. (nicht bei negativ gefertigten Betonfertigteilen)
- Bangkiraibelag auf einer Unterkonstruktion aus Traghölzern

### **8.3 Schlosser**

#### **Geländer**

Die Balkone, Dachterrassen oder Loggien (sofern vorhanden) erhalten ein Brüstungs- bzw. Balkongeländer. Dieses besteht aus einem Stahlrohr mit Ober- und Untergurt in verzinkter Ausführung. Zwischen die Geländerholme werden senkrechte, glatte, runde Stab- oder Flachstähle als Geländerfüllung geschweißt.

### **Französische Balkone**

Sofern vorhanden, erhalten die bodentiefen Fenster im Obergeschoss, die nicht mit einem Kämpfer ausgeführt werden, aus Sicherheitsgründen Brüstungsgitter. Diese bestehen aus einem Stahlrohr mit Ober- und Untergurt in verzinkter Ausführung. Zwischen die Geländerholme werden senkrechte, glatte, runde Stab- oder Flachstähle als Geländerfüllung geschweißt.

## 9 Elektroinstallation

### **Allgemeines**

Die komplette Elektroinstallation, inklusive Zählerschrank, wird nach den Bestimmungen der VDE- und EVU-Vorschriften ausgeführt. Die Installation beginnt ab dem Hausanschluss. Der Zählerschrank wird mit den erforderlichen Zählerplätzen und mitgelieferten Einbauautomaten installiert.

Im Hauseingangsbereich wird ein quadratisches Klingelfeld in anthrazit mit Klingeltaster und LED-Beleuchtung eingebaut. Auf Anfrage ist die Klingelanlage auch in anderen Farbtönen erhältlich.

Für die Fußbodenheizung wird eine Verdrahtung zwischen den Raumthermostaten und Stellmotoren vorgenommen. Die Raumthermostate werden im Schalterprogramm unter Putz ausgeführt.

Bei Häusern mit und ohne Kellergeschoss wird ein Fundamenterder aus verzinktem Bandstahl nach VDE-Vorschrift umlaufend im Fundament eingebaut.

Bei Häusern mit Kellergeschoss wird ein Ringerder aus Edelstahl nach VDE-Vorschrift außerhalb des Kellers eingebaut und mit dem Fundamenterder verbunden und angeschlossen.

### **Wallbox**

Wir liefern und montieren Ihnen auf Wunsch kostenneutral (nur bei Montage auf Ihrem Grundstück) eine Wallbox vom Hersteller Amperfied, Heidelberg Wallbox Home Eco mit einem Breyer & Seck Bau Logo. Die Wallbox ist bis 11 kW regulierbar und hat einen Ladebalken als Anzeige des Ladestatus. Die Wallbox wird auf einem Standfuß montiert und bis zu 20 m vom Haustechnikraum entfernt mit einer Leitung 5x6 mm<sup>2</sup> installiert. Die Anlage wird betriebsbereit übergeben. Die Montage des Standfußes erfolgt auf einem Einzelfundament. Bei Nichtinanspruchnahme dieser Leistung kann keine Gutschrift erfolgen.

### **Multimedia**

Vom Technikraum führt die Verkabelung sternförmig zu jeder Multimediadose. Somit erhält man eine universelle und intelligente Verteilung aller Signale (TV, Radio, Internet/LAN und Telefon) auf die Wohnräume. Durch verschiedene Einsätze in den Dosen entscheiden Sie, wann Sie was und wo empfangen möchten.

Selbstverständlich führen wir die Verkabelung in CAT 7 und einem hochwertigen Koaxial-Kabel aus, damit Sie schon heute für die Zukunft gerüstet sind. Alle Leitungen enden zentral auf einem Verteilerfeld, welches gleichzeitig die Schnittstelle unserer Leistung darstellt. Bei Wahl der Kombination LAN/Telefon oder LAN/LAN in einer Dose, steht nur 1/10 der möglichen Datentransferrate zur Verfügung.

### **Photovoltaikanlage mit Batteriespeicher auf Anfrage**

Durch eine Photovoltaikanlage nutzen Sie die Kraft der Sonne, um Ihr Haus mit Strom zu versorgen. In einigen Bundesländern ist der Einbau einer solchen Anlage bei Neubauten bereits Pflicht. Ihre Photovoltaikanlage planen wir auf Wunsch je nach Größe Ihres Bauvorhabens, den örtlichen Gegebenheiten und Ihren individuellen Bedürfnissen gemeinsam mit Ihnen und erstellen Ihnen hierfür ein gesondertes Angebot.

Sollten Sie eine PV-Anlage erst zu einem späteren Zeitpunkt der Bauphase nachrüsten wollen, installieren wir bereits jetzt das notwendige Leerrohr vom Haustechnikraum bis unter das Dach.

Die Steckdosen und Großflächenschalter, Fabrikat z. B. „Busch-Jaeger“, werden entsprechend unserer Musterausstellung als Modell „Future linear“, studioweiß glänzend installiert. Die individuelle Anordnung der Elektroinstallation wird zwischen Ihnen und dem zuständigen Elektromeister festgelegt. Schlafräume, Kinderzimmer und Flure erhalten Rauchmelder mit 10-Jahres-Batterie. Zu dem Thema Gebäudeautomatisierung beraten wir Sie gern.

**Eingang:**

- 2 Brennstellen (außen)
- 1 Ausschaltung

**Windfang/Diele:**

- 2 Deckenbrennstellen
- 1 Wechselschaltung
- 2 Steckdosen unter Schalter
- 1 Gong

**Flur im OG und soweit separat im EG vorhanden:**

- 2 Deckenbrennstellen
- 1 Ausschaltung
- 2 Steckdosen unter Schalter

**Arbeits-/Gästezimmer je:**

- 2 Deckenbrennstellen
- 1 Ausschaltung
- 4 Doppelsteckdosen
- 1 Steckdose unter Schalter
- 1 Multimediadose

**Kind/Eltern je:**

- 2 Deckenbrennstellen
- 1 Ausschaltung
- 4 Doppelsteckdosen
- 1 Steckdose unter Schalter
- 1 Multimediadose

**Wohn-/Essbereich je:**

- 2 Deckenbrennstellen
- 1 Ausschaltung
- 7 Doppelsteckdosen
- 1 Steckdose unter Schalter
- 1 Multimediadose

**Ankleide-/Abstellraum:**

- 1 Deckenbrennstelle
- 1 Ausschaltung
- 1 Steckdose
- 1 Steckdose unter Schalter

**Küche:**

- 1 Deckenbrennstelle
- 1 Ausschaltung
- 5 Doppelsteckdosen
- 1 Herdanschlussleitung inklusive Backofenanschluss
- 1 Spülmaschinensteckdose
- 1 Kühlschranksteckdose
- 1 Steckdose für Dunstabzug
- 1 Steckdose für Mikrowelle

**Gäste-WC:**

- 2 Wandbrennstellen
- 1 Ausschaltung
- 2 Steckdosen

**Bad:**

- 2 Wandbrennstellen
- 1 Deckenbrennstelle
- 2 Ausschaltungen
- 2 Doppelsteckdosen

**Terrasse/Balkon/Loggia:**

- 2 Brennstellen (außen)
- 1 Ausschaltung
- 2 Steckdosen abschaltbar

**Erdgeschossstreppe:**

- 1 Brennstelle
- 1 Wechselschaltung

**Kellertreppe/Vorkeller (bei Pos 3.2):**

- 1 Brennstelle
- 1 Wechselschaltung
- 1 Steckdose

**Kellerräume (bei Pos 3.2):**

- 1 Deckenbrennstelle
- 1 Ausschaltung
- 1 Steckdose unter Schalter
- 1 Steckdose

**Heizungsraum oder Hauswirtschaftsraum:**

- 1 Deckenbrennstelle
- 1 Ausschaltung
- 1 Steckdose unter Schalter
- 3 Doppelsteckdosen
- Je 1 Steckdose für Waschmaschine und Wäschetrockner, elektrischer Anschluss der Heizung/Lüftungsanlage, der Umwälzpumpe, Steuerungseinrichtungen für Außentemperaturfühler

**Bei Heizung im Keller:**

- Anschluss für Kondenswasserpumpe

**Spitzboden:**

- 1 Brennstelle
- 1 Kontrollschalter
- 1 Steckdose

**Bei Kauf eines Schornsteins:**

- 1 Zuleitung für bauseitigen Differenzdruckwächter

**Bei Kauf einer Garage:**

- 1 Deckenbrennstelle
- 1 Ausschaltung
- 1 Anschalter für Elektro-Tor
- 1 Doppelsteckdose unter Schalter

Bei Ausführung der auf Seite 13 beschriebenen Wallbox ist eine entsprechende Zuleitung für den Anschluss eines Elektroautos enthalten.

## 10 Sanitärinstallation

### Entwässerung

Die schallisolierten Fallrohrleitungen im Gebäudeinneren sind enthalten und werden über Dach entlüftet. Sie werden frostgeschützt auf direktem Wege bis ca. 20 cm aus dem Gebäude geführt.

### Frischwasser

Die Frischwasserzuleitung wird ab Wasseruhr bzw. Druckminderer zu den Objekten und der Warmwasseranlage geführt. Die Rohre werden aus Mehrschichtverbundrohr ausgeführt. Die Trinkwasserleitungen sind nach Vorschrift isoliert.

### Wasserfilter

Hinter der Wasseruhr wird ein Feinfilter mit Rückspülmöglichkeit und DVGW-Zeichen montiert.

### Anschlüsse in der Küche

Die Küche erhält einen Anschluss für Kalt- und Warmwasser sowie einen Abfluss und einen Spülmaschinenanschluss.

### Waschmaschinenanschluss

Der Waschmaschinenanschluss wird mit einem Kaltwasserzapfhahn und Direktableitung im Hauswirtschaftsraum oder, wenn möglich, im Kellergeschoss, Pos. 3.2, installiert. Sofern erforderlich, liefern wir Ihnen gern gegen Aufpreis einen Waschmaschinensockel.

### Außenzapfstelle

Es wird eine frostsichere Außenzapfstelle mit Kaltwasserzapfhahn an der Außenwand installiert.

### Zirkulationsleitung

In allen Bädern, WCs und der Küche ist eine Warmwasserzirkulationsleitung inkl. Zirkulationspumpe und Zeitschaltuhr enthalten.

## 11 Sanitärobjekte und Armaturen

Es werden Markenfabrikate z. B. vom Hersteller Villeroy & Boch oder Grohe eingebaut. Es stehen Ihnen verschiedene Objekte (in weiß) und Armaturen (in chrom oder anthrazit) gemäß des aktuellen Exposé's Sanitär-Ausstattung für Einfamilienhäuser zur Auswahl.

### Objekte im Gäste-WC

#### Handwaschbecken

Es wird ein Keramik-Handwaschbecken in 50 cm oder wahlweise 45 cm mit einem Einhebelmischer mit Exzenternitur und Design-Siphon und Design-Eckventilen installiert.

#### WC-Becken

Es werden ein Unterputzspülkasten von TECE mit wassersparender 2-Mengen-Spültechnik und ein wandhängendes, spülrandloses Keramik-Tiefspül-WC mit Soft-Close-WC-Sitz installiert. Es wird eine Betätigungsplatte (weiß oder anthrazit) z. B. TECE-Loop, eingebaut.

## Objekte im Hauptbad

### Waschtisch

Es wird ein Keramik-Doppelwaschtisch, Größe je nach Modell-Auswahl, mit zwei Einhebelmischbatterien, Exzenterverschluss und Design-Siphon sowie Design-Eckventilen installiert.

### WC-Becken

Es werden ein Unterputzspülkasten mit wassersparender 2-Mengen-Spültechnik und ein wandhängendes, spülrandloses Porzellan-Tiefspül-WC mit Soft-Close-WC-Sitz installiert. Es wird eine Betätigungsplatte (weiß oder anthrazit) z. B. TECE-Loop, eingebaut.

### Dusche

Es wird eine bodentief geflieste Dusche mit einer Duschrinne concept 300 eingebaut. Sie erhält eine Einhebelbrausemischbatterie in Unterputzausführung und eine Brausegarnitur, bestehend aus einer verstellbaren Handbrause, einer Brausestange 90 cm und einem flexiblen Brauseschlauch. Die Dusche erhält im Hauptbad zusätzlich einen Brausethermostat und eine Kopfbrause concept 300.

Alternativ wird eine Duschwanne der Villeroy & Boch Serie „Architectura Metalrim“ superflach, soweit in den Bauzeichnungen dargestellt, in der Größe 90 x 90 cm, Höhe 1,5 cm aus Acryl eingebaut.

### Badewanne

Es wird eine Duo-Badewanne von „Concept 100“ 1,80 m x 0,80 m, so weit in den Bauzeichnungen dargestellt, als Mittelablaufwanne aus Acryl mit wärmeisolierendem Wannenträger eingebaut. Sie erhält einen Einhebel-Badewannenmischer in Unterputzausführung und ein Wannen-Brauseset, bestehend aus einer verstellbaren Handbrause, Wandhalter und einem flexiblen Brauseschlauch. Wasserzu- und ablauf erfolgen mittig über die Ablaufgarnitur an der Badewanne.

### Badheizkörper

Das Hauptbad erhält einen Badheizkörper Modell Zehnder Zeno oder Concept, in weiß oder anthrazit, in den Maßen 60 x 150 cm. Dieser ist an einen Kreislauf der Fußbodenheizung angeschlossen und dient somit als Niedertemperaturheizkörper.

## 12 Heizung

### Luft-Wasser-Wärmepumpe: Heizen, Lüften und Warmwasserbereitung mit einem Gerät von Stiebel Eltron oder gleichwertig

Eine Luft-Wasser-Wärmepumpe ermöglicht es Ihnen, sowohl die Warmwasserbereitung, als auch das Heizen in Ihrem Haus noch nachhaltiger und energieeffizienter zu gestalten.

Bei dem Einsatz einer Luft-Wasser-Wärmepumpen-Technologie wird der Umgebungsluft Energie in Form von Wärme entzogen und durch einen Kältemittelkreislauf sowohl zum Heizen als auch für die Warmwasserbereitung zur Verfügung gestellt.

Mit Heizen, Lüften und Warmwasserbereitung übernimmt das Integralgerät LWZ 5 S Plus mit verbundenem Warmwasserspeicher von Stiebel Eltron alle entscheidenden Aufgaben in einem Einfamilienhaus und bietet somit alle Effizienzvorteile.

Das intelligente Lüftungsmanagement bei einer Wohnfläche bis max. ca. 280 m<sup>2</sup> gewinnt durch einen Kreuzgegenstrom-Wärmetauscher bis zu 90 % der Wärmeenergie aus der Abluft zurück.



Die effiziente Luft-Wasser-Wärmepumpe bezieht ihre Energie für Heizung und Warmwasser einfach und effizient aus der Außenluft. Die einfache, intuitiv zu bedienende Steuerung gehört genauso zum Konzept wie der komfortabel dimensionierte, gut isolierte Warmwasserspeicher. Die einfache Bedienung mit Internet-Service-Gateway (ISG) direkt vom Tablet oder Smartphone ist zusätzlich möglich. Die Fort- und Zuluft erhält je eine Abdeckung in grau lackiert.

Aufgrund der individuellen Planung und Realisierung können durch das Zusammenwirken mehrerer Faktoren wie bspw. der Gebäudekubatur, Hausgröße oder Nutzung und Beheizung der Kellerräume alternative Wärmepumpen-Systeme erforderlich werden. Die genaue Dimensionierung erfolgt nach Erstellung der Wärmebedarfsberechnung.

Die gesamte Heizungs- und Lüftungsanlage ist seitens der Bauherren nach Übergabe einmal jährlich von einem Fachunternehmen zu warten.

### **Warmwasser-Fußbodenheizung**

Im Erd- und Dachgeschoss wird eine Fußbodenheizung eingebaut. Die Auslegung der einzelnen Heizkreise in den Räumen richtet sich nach den wärmetechnischen Erfordernissen. Die Versorgung der Heizkreise erfolgt geschossweise über zentrale Heizkreisverteiler.

Die einzelnen Räume ab 6 m<sup>2</sup> werden durch Raumthermostate individuell geregelt. Die Verdrahtung und Anschlüsse erfolgen über die Elektroarbeiten. Es werden diffusionsdichte Kunststoffrohre inklusive Dämmung eingebaut.

Die Verkleidung der in den Wänden integrierten Heizkreisverteiler wird mit Metallabdeckungen in weiß ausgeführt. Alternativ erfolgt die Verkleidung vor der Wand sitzender Heizkreisverteiler in Holz, weiß lackiert.

### **Kontrollierte Be- und Entlüftung**

Die Be- und Entlüftung wird über die integrierte Luft-Wasser-Wärmepumpe gesteuert. Die Fort- und Zuluft wird jeweils über die Fassade nach außen geführt. In allen Etagen (außer in der obersten Etage) erfolgen die Lüftungsauslässe als Deckenauslässe. In der obersten Etage werden die Ventile als Bodenauslässe hergestellt. Ausgenommen sind die Abluftventile in den Nassräumen – hier werden Wandauslässe erstellt.

Eine alternative Heizungstechnologie oder bspw. der Einsatz einer alternativen Luft-Wasser-Wärmepumpe abweichend vom Bauherrenleistungsverzeichnis kann u. U. ein zusätzliches kontrolliertes Be- und Entlüftungssystem mit Wärmerückgewinnung erforderlich machen. Gern beraten wir Sie bei entsprechender Notwendigkeit über die jeweiligen Möglichkeiten.

### **Erdwärmepumpe**

Auf Wunsch bieten wir Ihnen gerne eine Erdwärmepumpe an. Es wird dann eine Sole-Wasser-Wärmepumpe der Firma Stiebel Eltron Typ WPE-I mit Warmwasserspeicher als Kompaktgerät eingebaut. Bei der Beauftragung der noch nicht enthaltenen und erforderlich werdenden bauseitiger Sondenbohrungen sowie der wasserrechtlichen Genehmigungen unterstützen wir Sie gern.

Eine komfortable Bedienung wird durch den Wärmepumpenmanager WPM 3 bzw. über das Heimnetzwerk ermöglicht. Die erforderliche Leistung der Wärmepumpe und Größe des Speichers richten sich nach der Heizlast, der Bodenbeschaffenheit, der wasserrechtlichen Genehmigung, der Grundrissgestaltung sowie der Sanitärausstattung.

Alternativ bieten wir Ihnen auch eine Erdwärmepumpe der Firma Vaillant an. Hier kommt die Vaillant WP flexoTHERM zur Ausführung (genaues Modell nach Berechnung der erforderlichen Leistung).

### **Schornstein**

Soweit in den Bauzeichnungen vorhanden, wird ein Schornsteinzug mit Keramik-Innenrohr vom Erdgeschoss bzw. Keller bis über die Dachhaut mit Reinigungsklappe ausgeführt. Der Schornsteinkopf wird mit Schindeln verkleidet.

Die Farbe ist der Dacheindeckung ähnlich, bei Flachdächern auf Wunsch in titanzink. Der Schornstein wird als einzügiger, raumluftunabhängiger Fertigteilschornstein mit Luftschaft, Fabrikat „Schiedel SIK“ oder gleichwertig ausgeführt. Eine externe Zuluft ist nicht erforderlich. Ein gegebenenfalls durch den bauseits gewählten Ofen oder Kamin erforderlicher Differenzdruckwächter ist nicht enthalten; eine elektrische Verkabelung für diesen wird verlegt. Eine Regenhaube sowie ein Wasserauffangbehälter aus dem Zubehör des Schornsteins sind enthalten.

### **Gaskamin**

Auf Wunsch ist die Lieferung und der Einbau einer Gasanschlussleitung inkl. Heizpatrone vom Haustechnikraum bis zum bauseitigen Kamin/Ofen im Erdgeschoss möglich. Gern beraten wir Sie über die jeweiligen Möglichkeiten.

### **Klimaanlagen-Paket auf Anfrage**

Gern bieten wir Ihnen auch unser Klimaanlagen-Paket „Basis“ an. In diesem Paket sind folgende Leistungen enthalten: Ein Außengerät, welches als Multisplitsystem aufgebaut ist und im Freien installiert wird. Drei Klimainnengeräte, die an der Wand installiert werden. Die Regelung der einzelnen Innenteile erfolgt über Infrarot-Fernbedienungen. Die kompletten Installationsleitungen werden in der Decke und im Boden im nicht sichtbaren Bereich installiert.

Auf Wunsch stehen auch weitere individuelle Klimaanlagen-Pakete zur Verfügung.

## 13 Fenster und Türen

### **Sicherheit**

Zu Ihrem Schutz werden alle Fenster und Fenstertüren mit Beschlägen nach RC2N ausgestattet. Die zu öffnenden Fenster und Fenstertüren erhalten Einhand-Dreh-Kipp-Beschläge und abschließbare Griffe, z. B. von Hoppe oder Griffwerk. Ausgenommen sind Keller- und Dachflächenfenster.

Unsere Haustüren haben bereits im Standard einen Sicherheitsbeschlag mit einer Verriegelung nach RC2. Dies beinhaltet mindestens eine Fünffachverriegelung inkl. Bolzen und Schwenkriegeln und verdeckter Schließ- und Bandsicherungsleiste. Der codierte Schließzylinder erhält einen Kernziehschutz. Alle Verglasungen der Haustür werden in P4A-Sicherheitsglas ausgeführt.

### **Hauseingangstür**

Die Haustür wird als Holzelement mit umlaufender Speziallippendichtung eingebaut. Eine große Auswahl an Haustürvarianten (gemäß Sonderprospekt) steht Ihnen zur Auswahl. Alle Konstruktionen verfügen über eine hervorragende Dichtigkeit und gute Wärmedämmeigenschaften.

### **Fenster (außer Keller- und Dachflächenfenster)**

Hochwertige maßgefertigte Markenfenster im Erd- und Dachgeschoss, z. B. von Weru, Kebotherm, Rehau, Schüco oder gleichwertig, werden entsprechend der Bauzeichnungen aus weißem Kunststoff nach den RAL-Gütevorschriften eingebaut. Die Fensterrahmen haben eine Bautiefe von ca. 80-86 mm und sechs hochwärmedämmende Isolierkammern.

Kombiniert mit einem 3-fach Wärmedämmglas,  $U_g = 0,5 \text{ W/m}^2\text{K}$ , ergeben sie für Ihr Haus ein Optimum an Wärmedämmung und Dichtigkeit. Je nach Baugröße erreichen die Fenster einen Wert bis  $U_w = 0,9 \text{ W/m}^2\text{K}$ . Optional sind ein umfangreiches Farbsortiment, erhöhter Schallschutz, Sicht- sowie Sonnenschutz und vieles mehr erhältlich. Die eventuell in den Bauzeichnungen dargestellte Ausführung von Fenstersprossen erfolgt als aufgesiegelte Sprosse ohne innenliegende Abstandshalter.

### Innenfensterbänke

Alle Wohnraumfenster erhalten Fensterbänke d = 2 cm aus Agglo-Marmor gemäß Musterausstellung. Im Bad und WC werden die Fensterbänke gefliest. Bei Einbau einer Fußbodenheizung beträgt der Überstand der Fensterbank ca. 2 bis 3 cm, bei Heizkörpern werden diese von den Fensterbänken überdeckt.

Sofern sich die Arbeitsplatte der Küche vor einem Brüstungsfenster befindet, wird dort keine Innenfensterbank eingebaut. So kann die Arbeitsplatte in diesem Bereich bis an das Fenster herangeführt werden.

### Innentüren

Die Innentüren im Keller-, Erd- und Dachgeschoss werden als endbehandelte Markentüren, u. a. als Kassetentüren, mit passenden Zargen, eingebaut. Die Innentüren erhalten eine Höhe von ca. 2,11 m. Es werden Drückergarnituren z. B. von Hoppe oder Griffwerk montiert. Die Türblätter und Drückergarnituren können in unserer Musterausstellung ausgewählt werden.

## 14 Innentreppen

Zwischen den Wohngeschossen wird eine freitragende Betontreppe mit gemauerter Brüstung und Parkettbelag eingebaut. Die Brüstung erhält eine Holzabdeckung aus weißen MDF-Platten.

Die Stufen werden mit Parkettwinkeln und Parkett verlegt. (Materialpreis bis 90,- €/m<sup>2</sup>). Die an die Stufen anschließenden Wände werden durch den Maler angearbeitet. Es werden keine Sockelleisten verlegt.

Bei der Materialauswahl des Parketts ist folgendes zu beachten: Die Ausführung ist nur mit einem für die Belegung von Treppenstufen geeigneten Parkett möglich, sofern zu diesem Parkett passende im Werk vorgefertigte Parkettwinkel erhältlich sind. Für weitere Varianten sowie Sonderanfertigungen erstellen wir Ihnen gern ein separates Angebot.

Sofern ein Keller geplant ist, wird dort eine untermauerte Betontreppe eingebaut. Die Stufen werden mit Fliesen im Materialwert von 80,- €/m<sup>2</sup> belegt. Die seitlichen Wände bei dieser Treppenvariation werden bis unter die Geschossdecke hergestellt.

Die Handläufe können wahlweise in Buche oder in Eiche Mosaik ausgewählt werden. Sie können als profiliertes, farbig oder farblos geöltes Holzhandlauf oder als runder Edelstahlhandlauf geliefert und montiert werden.

Alternativ kann in allen Geschossen eine maßgefertigte offene Wangentreppe aus Massivholz eingebaut werden. Die Trittstufen und der Handlauf können wahlweise in Buche oder in Eiche Mosaik ausgeführt werden. Die Wangen, Pfosten und Geländerstäbe sind in der Holzart Whitewood weiß lackiert. Die Geländerstäbe sind senkrecht als Holzrundstab (D = 25 mm) oder als Edelstahlrundstab (D = 16 mm) erhältlich. Die Pfosten sind quadratisch am An- und Austritt mit den Maßen 80 x 80 mm, in den Wendungen 60 x 60 mm. Es sind senkrechte Profile gemäß Musterausstellung enthalten.

Der Handlauf wird bei gewendelten Treppen in Einzellängen geliefert.

## 15 Estrichbelag

In allen Kellerräumen (Pos. 3.2) wird ein schwimmender Estrich mit darunter liegender ganzflächiger Abklebung als Dampfsperre eingebaut. Auf der Abklebung folgt eine ca. 7 cm starke Wärmedämmung. Falls kein Keller zur Ausführung kommt, erfolgt die Abklebung im Erdgeschoss. Alle Wohnräume erhalten einen schwimmenden Zementestrich mit Wärmedämmung.

## 16 Fliesenarbeiten

Die Bäder und der Haustechnikraum im Erdgeschoss werden mit Keramikfliesen ausgestattet. Eine vielfältige Fliesenauswahl finden Sie bei unserem Vertragspartner Firma Croonen. Der Materialpreis für Wand- und Bodenfliesen beträgt bis zu 80,- €/m<sup>2</sup> (Formate 15 x 15 cm bis 60 x 120 cm bzw. 100 x 100 cm).

Die gefliesten Böden erhalten eine Keramiksockelleiste, sofern keine Wandfliesen zur Ausführung kommen. Die Sockelfliesen werden aus den vorhandenen Bodenfliesen geschnitten.

Für individuelle Sonderwünsche wie beispielsweise Naturstein oder Fliesenformate, die von den oben genannten Größen abweichen, sowie besondere Verlegungsmuster wie die diagonale Verlegung oder den römischen Verband, erstellen wir Ihnen gerne ein separates Angebot.

### **Wandfliesen im Bad**

Das Bad wird an den senkrechten Wänden ca. 1,50 m hoch mit Wandfliesen hinter dem Waschtisch und WC-Becken gefliest. Der Duschbereich wird ca. 2,20 m hoch gefliest. Enthalten sind weiter die Einmauerung und Verfliesung der Badewanne.

### **Wandfliesen im Gäste-WC**

Das Gäste-WC wird an den senkrechten Wänden ca. 1,50 m hoch mit Wandfliesen hinter dem Waschtisch und WC-Becken verfliest.

### **Geflieste Ablagen**

Geflieste Ablagen werden gemäß Bauzeichnungen jeweils hinter wandhängenden WCs und Waschtischen ausgeführt. Zum besseren Schutz der Fliesenkanten werden hier Eckschutzschienen aus Edelstahl eingebaut. Dies erfolgt ebenfalls im senkrechten Bereich der Fliesen unterhalb der Badewanne.

### **Verfugung**

Die Bodenfliesen werden zementgrau, silbergrau oder beige gefugt. Die Wandverfugung wird in weiß oder silbergrau ausgeführt. Alle Dehnungsfugen in den gefliesten Bereichen, sowie der Boden- und Sockelfliesen als auch die Anschlussfugen zwischen Fensterbänken und Wänden werden elastisch versiegelt.

Bei allen elastischen Silikonfugen handelt es sich um Wartungsfugen. Etwaige Rissbildungen unterliegen nicht der Gewährleistung.

### **Bad-Abdichtung**

Die Bäder und WCs mit Duschen werden im Boden- und Wandbereich nach DIN 18534 abgedichtet. Dabei werden je nach Anforderungsbereich Flüssigfolien, Dichtungsschlämme oder andere zugelassene Abdichtungen verwendet. An Dusch- und Badewannen werden Wannenabdichtungsbänder eingebaut. In den Eckbereichen werden von dem Boden zur Wand zugelassene Dichtungsbänder verwendet.

## 17 Malerarbeiten

### **Decken und Wände**

Die sichtbaren Stoßfugen (Filigrandecken) werden gespachtelt und malerfertig bearbeitet. Die Anschlussfugen vom Gipswerkstoff zum Innenputz werden mit Acryl abgedichtet. Diese Fugen sind Wartungsfugen. Etwaige Rissbildungen unterliegen nicht der Gewährleistung.

Der Maler verspachtelt die Gipskartonplatten in der Qualitätsstufe 2 (Q2). Bedingt durch unterschiedliche Baustoffe und Setzungen während der Austrocknungsphase, kann eine leichte Rissbildung auftreten, die keinen Mangel darstellt und nicht der Gewährleistung unterliegt.

Im Kellergeschoss (Pos. 3.2) werden alle Decken und Wände gemäß Nassabriebklasse 2 in weiß gestrichen. Die Wände und Decken in Wohngeschossen werden mit Malervlies tapeziert und mit lösemittelfreier und gesundheitsschonender Dispersionsfarbe (Nassabriebklasse 2) weiß gestrichen. Tapeten mit anderer Verarbeitung sind nach Vereinbarung möglich.

Sofern vorhanden, erhält auch der Kellervorraum ein Malervlies an Decken und Wänden und wird gestrichen. Im Haustechnikraum ist hinter den Installationen kein Vlies vorgesehen.

### **Dachüberstände**

Die Dachüberstände werden im Sichtbereich mit offenporiger Holzschutzlasur naturfarben oder weiß gestrichen.

## 18 Bodenbeläge

Dieses Gewerk ist nicht im Leistungsumfang enthalten. Selbstverständlich können Sie dieses Gewerk durch Breyer & Seck Bau ausführen lassen. Bei einer gewünschten Verlegung von Parkettböden werden diese im unregelmäßigen Verband verlegt angeboten. Besondere Verlegemuster wie z. B. Fischgrät bieten wir Ihnen gern individuell an. Gern erstellen wir Ihnen hierzu ein individuelles Angebot.

## 19 Eigenleistung

Eigenleistungen durch die Bauherren sind in den meisten Gewerken möglich. Für Eigenleistungsgewerke werden weder Gewährleistung noch Haftung oder Bauleitung übernommen. Bei Ausführung der Malerarbeiten in Eigenleistung sind die notwendigen Vorarbeiten der Decken- und Wandoberflächen durch den von Ihnen beauftragten Maler zu erbringen.

## 20 Versicherungen

### **Feuerrohbauversicherung**

Eine Feuerrohbauversicherung ist von Ihnen abzuschließen. Ein entsprechender Nachweis des Versicherers über den Abschluss ist dem Bauträger vor Baubeginn vorzulegen. Gern lassen wir Ihnen einen geeigneten Vorschlag unseres versicherungsunabhängigen Kooperationspartners auf Wunsch zur Verfügung stellen. Bitte sprechen Sie uns bei Bedarf hierauf an.

### **Bauleistungsversicherung**

Die Bauleistungsversicherung ist für das Bauvorhaben während der gesamten Bauzeit beitragsfrei. Die Kosten trägt die Breyer & Seck Bau GmbH. Die Bauleistungsversicherung leistet Entschädigung für unvorhergesehene eintretende Beschädigungen oder Zerstörungen von versicherten Sachen (Sachschaden), z. B.

- außer- und ungewöhnliche Witterungsniederschläge und Hochwasser
- Sturm/Hagel, Frost und dergleichen
- Diebstahl von fest mit dem Gebäude verbundenen, versicherten Bestandteilen
- Glasbruch nach Einsatz bis Bauzeitende

### **Bauherrenhaftpflichtversicherung**

Die Bauherren haften für die Verkehrssicherheit des Bauvorhabens. Dafür schließt Breyer & Seck Bau in Ihrem Namen auf Kosten von Breyer & Seck Bau eine Bauherrenhaftpflichtversicherung mit einer Deckungssumme von pauschal 10 Mio. Euro für Personen- und Sachschäden ab.

## 21 Hausübergabe

Das Bauvorhaben wird Ihnen von unserem Bauleiter nach erfolgter Abnahme und Endreinigung übergeben. Die fachgerechte Reinigung Ihres Hauses wird als Bestandteil unserer Leistungen durch eine Spezialfirma durchgeführt, so dass keine Schmutzreste aus Anlieferung bzw. Baudurchführung mehr vorhanden sind. Weiterhin erhalten Sie eine Einweisung in die Grundfunktionen der technischen Geräte, wie z. B. Heizung und Lüftung.

Die uns vorliegenden technischen Unterlagen wie z. B. die Statik, die originale Baugenehmigung, den Energieausweis, die Berechnung der PV-Anlage und das Ergebnis der Blower-Door-Messung händigen wir Ihnen gern aus. Diese Unterlagen dienen Ihnen als zusätzlicher Nachweis für die hohe Qualität Ihres neuen Zuhauses.

## 22 Zusatzleistungen

### **Baugrunduntersuchung/Bodenanalyse**

Vor Baubeginn wird durch einen von der Firma Breyer & Seck Bau bestellten Geologen eine für Sie kostenpflichtige Baugrunduntersuchung durchgeführt. Sofern bereits eine Baugrunduntersuchung vorliegt, prüft Ihr Bauleiter diese gern auf Tauglichkeit. Sofern Boden abgefahren werden muss, werden kostenpflichtige Bodenanalysen erforderlich. Der Zeitpunkt der Bodenanalyse ist mit dem Bauleiter abzustimmen.

### **Sonstiges**

Bei unterschiedlichen Grundstücksverhältnissen wie bei Hanglage, widriger Bodenbeschaffenheit, Grund- und Schichtenwasser oder unvollständiger Erschließung durch den Erschließungsträger können zusätzliche Kosten entstehen.

Nachfolgende Positionen sind nicht im Festpreis enthalten und müssen ggf. zusätzlich mit der Bauleitung vereinbart werden:

- Hausanschlusskosten der Versorgungsunternehmen für Wasser, Strom, Gas, Telekom und Kabel
- Außenanlagen wie Terrassenbefestigung, Hauseingangspodeste, Gartenarbeiten, Müllboxen, Außenbeleuchtung, Umzäunungen und Wegebefestigungen
- Anschluss der außerhalb des Gebäudes liegenden Leitungen bis an die öffentliche Kanalisation
- Anschlüsse von Grundleitungen an die Regenfallrohre
- zusätzliche Maßnahmen wie Einbau einer Drainage, Pumpen, Rückstauverschlüsse und Schächte sowie Klär-, Verrieselungs-, Hebe- und Rückstauanlagen
- Erstellung einer bewehrten, biegesteifen Stahlbetonplatte oder Stahlbetonwanne/Weiße Wanne
- Grundwasserabsenkung und Wasserhaltung
- Abfuhr von überschüssigem Boden
- Anfuhr fehlender Bodenmassen
- evtl. behördlich geforderte Gutachten und Auflagen, z. B. Bauzaun sowie Gehweg- und Straßensperrungen
- Aufwendungen für Bautrocknung. Hierzu zählen auch die Stromkosten für die Inbetriebnahme der Heizungsanlage/Wärmepumpe bis zur Übergabe des Gebäudes
- evtl. notwendige Sondierungsmaßnahmen von Kriegslasten
- evtl. notwendige Überfahrten, Baustraße
- Abnahme statisch relevanter Bauteile
- Überwachung der Bauausführung durch den Statikaufsteller
- evtl. erforderliche Bestätigungen für die finanzierende Bank durch Sachverständige
- Kosten für die Baubegleitung eines Sachverständigen
- evtl. erforderliche Sicherheits- und Gesundheitskoordination
- evtl. erforderliche Verbaumaßnahmen in der Baugrube
- der Anschluss der Kücheneinbaugeräte
- Behördengebühren, Genehmigungsgebühren
- Gebühren für Baumgutachten, Höhenpläne, Gebäudeabsteck- und Einmesskosten
- Einrichten der Halteverbote
- Winterbaumaßnahmen

## 23 Gebäudeenergiegesetz (GEG)

Das vereinbarte Bauherrenleistungsverzeichnis gilt entsprechend des Gebäudeenergiegesetzes (GEG) für sämtliche prospektierten Häuser, soweit die Terrassenseite zum Süden und die Hauseingangsseite zum Norden ausgerichtet werden. Bei Veränderungen, Beschattungen, Besonderheiten des Grundstückes, Gebäudestellung und Sonderplanungen kann es erforderlich sein, dass ergänzende Leistungen nach dem GEG gefordert werden, z. B. sommerlicher Wärmeschutz.

Es kann nach Überprüfung des sommerlichen Wärmeschutzes durch den Ersteller der Statik bzw. den Energieberater zu der Auflage kommen, dass Beschattungsanlagen einzubauen sind. Für diesen Fall, außer es sind hier bereits Beschattungsanlagen vertraglich vereinbart, sind die Kosten für zusätzlich erforderlich werdende Beschattungsanlagen von Ihnen zu übernehmen.

Diese Einzelnachweise bedürfen der wärme- und bauphysikalischen Prüfung. Der Nachweis ist im Festpreis enthalten und erfolgt nach Bauantragsstellung/Bauanzeige.

## 24 Effizienzhaus

Auf Grundlage des Gebäudeenergiegesetzes (GEG) und durch den Einbau neuester Technologien erreichen unsere Häuser den Endenergiebedarf A+.

Auf Wunsch führen wir Ihr Breyer & Seck Bau Haus bei Inanspruchnahme von KfW-Fördermitteln in der Effizienzhaus-Klasse 40 aus. Wir stehen Ihnen zur Verfügung, um Sie über die spezifisch erforderlichen Maßnahmen für Ihr Haus zu informieren, die individuell berechnet werden. Zusätzliche Leistungen, die eventuell erforderlich sind, sind nicht im Grundpreis enthalten. Wir erstellen Ihnen gerne ein umfassendes Angebot, das alle Details berücksichtigt.

## 25 Sonstiges

Änderungen der vorstehend beschriebenen Bauausführung und Materialien bleiben vorbehalten, soweit sie keine Wert- oder Gebrauchsminderung darstellen. Änderungen, die sich durch behördliche Auflagen oder durch Änderung der gesetzlichen Vorschriften, die Statik oder DIN ergeben, bleiben vorbehalten. Hierdurch entstehende Zusatzkosten sind von Ihnen zu übernehmen. Eventuelle vom Gesetzgeber geforderten Mehrleistungen sind im Festpreis nicht enthalten und von Ihnen zu übernehmen. Hierzu zählen auch bspw. die Vorgaben des Hamburger Klimaschutzgesetzes für Bauvorhaben in Hamburg, deren Baubeginn nach dem 01.01.2023 liegen, hinsichtlich der Verpflichtung zum Vorhalten einer Anlage zur Stromerzeugung durch Nutzung solarer Strahlungsenergie.

Breyer & Seck Bau behält sich vor, während der Bauausführung bis zur Übergabe Hausbesichtigungen durchzuführen.

# Ihre Adressen für individuelle, ausführliche und kompetente Beratung

Wir freuen uns darauf, Sie in einem persönlichen Gespräch kennenzulernen und mit Ihnen gemeinsam Ihr individuelles Haus zu entwickeln. Vereinbaren Sie gerne einen Termin in einem der Breyer & Seck Bau Musterhäuser.

Leistungsverzeichnis empfangen

Ort, Datum, Unterschrift Bauherren

## Musterhaus Stellingen



in der Molkenbuhrstraße 22,  
22525 Hamburg

Die aktuellen Öffnungszeiten entnehmen Sie bitte unserer Homepage.

Telefon: 040 - 300 33 177  
Telefax: 040 - 300 33 179  
stellungen@busbau.de

## Musterhaus Sasel



im Waldweg 57,  
22393 Hamburg

Die aktuellen Öffnungszeiten entnehmen Sie bitte unserer Homepage.

Telefon: 040 - 64 86 29 05  
Telefax: 040 - 64 86 29 42  
sasel@busbau.de

## Architekturbüro Schnelsen



im Herzog-Alf-Weg 39 b,  
22457 Hamburg

Planungstermin nach Vereinbarung.

Telefon: 040 - 300 33 177  
info@busbau.de

Die Abbildungen in diesem Leistungsverzeichnis zeigen teilweise Sonderausstattungen. Alle genannten Preise inklusive der gesetzlichen MwSt.