

---

**Anlage 1 - individuelle Bau- und Leistungsbeschreibung Haus**

---

**Inhaltsverzeichnis**

Vorbemerkungen

1. Planung / Bauvorbereitung
2. Bauleitung
3. Baustelleneinrichtung
4. Bauleistungsversicherung / Bauherrenhaftpflicht
5. Qualitätssicherung
6. Grundstückseigenschaften
7. Erdarbeiten
8. Gründung und Hausanschlüsse
9. Außen- und Innenwände
10. Geschosdecken und Raumhöhen
11. Dachkonstruktion
12. Fenster und Haustür
13. Innenputz und Fußböden
14. Elektroarbeiten
15. Heizung / Lüftung
16. Sanitär
17. Fliesenarbeiten
18. Innentüren
19. Treppe
20. Schlosserarbeiten
21. Eigenleistungen
22. Bürgschaft

Schlussbemerkungen

## **Vorbemerkungen**

Die Gestaltung eines Massivhauses von ALSTERTAL BAU wird nach den individuellen Vorstellungen der Bauherren erarbeitet. In einem Planungsgespräch mit den Bauherren werden alle Wünsche erörtert und unter Berücksichtigung der geltenden Vorschriften sowie des Grundstückes, soweit vorhanden, in die Ausarbeitung der Bauzeichnungen aufgenommen. Alle Bauvorhaben werden in massiver Bauweise errichtet. Grundlagen der Bauausführung bilden, soweit keine anderen Vereinbarungen getroffen wurden, die anerkannten Regeln der Technik und die DIN-Normen. Die Anforderungen des Gebäudeenergiegesetz 2024 (GEG) fließen in die Planung ein und werden eingehalten. Andere Ausführungen sind gegen Mehr- bzw. Minderpreis möglich.

Das aktuelle Gebäudeenergiegesetz 2024 (GEG) schreibt vor, dass Gebäude luftdicht nach dem Stand der Technik zu errichten sind. Deshalb führen wir bei jedem Haus eine Messung der Luftdichtigkeit mittels Blower-Door-Test durch. Gleichfalls muss aber der zum Zwecke des Feuchteschutzes, der Gesundheit und Beheizung notwendige Mindestluftwechsel sichergestellt werden. Dieses garantieren wir durch die Installation einer kontrollierten Wohnraumlüftungsanlage. Diese ist bereits in unserer Grundausstattung enthalten.

Die von uns verwendeten Baustoffe schaffen ein gesundes Raum- und Wohnklima und garantieren ein Höchstmaß an Wertbeständigkeit des Hauses. Rechtsgrundlage für die Vertragserfüllung und Bauausführung ist die Vergabe- und Vertragsordnung für Bauleistungen (VOB Teil B) in der zum Zeitpunkt des Vertragsabschlusses gültigen Fassung. Die im Vertrag vereinbarten Leistungen verstehen sich einschließlich der gültigen Mehrwertsteuer. Änderungen dieser Bau- und Leistungsbeschreibung, die dem technischen Fortschritt dienen bzw. ausdrücklich von den Bauherren gewünscht werden, sind möglich, jedoch von den Vertragsparteien gesondert zu vereinbaren. Den Forderungen von Behörden, Versorgungsunternehmen oder anderen Einrichtungen, die eine Änderung des vereinbarten Leistungsumfanges erforderlich machen, ist zu entsprechen. Diesen wird von beiden Parteien zugestimmt. Daraus abgeleitete Vertragsänderungen werden gesondert vereinbart. Alle nachfolgend aufgeführten Leistungen sind Bestandteil des vereinbarten Hauspreises. Davon ausgenommen sind Leistungen, die ausdrücklich benannt werden oder als Mehrleistung bzw. mit dem Zusatz Mehrkosten oder Aufpreis deklariert sind.

## **1. Planung / Bauvorbereitung**

Nach Vertragsabschluss werden in einem persönlichen Planungsgespräch mit den Bauherren die Grundlagen zur Erarbeitung der Bauantragsunterlagen beraten. Der Bauantrag, einschließlich der statischen Berechnungen und des Wärmeschutznachweises nach dem Gebäudeenergiegesetz 2024 (GEG), wird nach Vorliegen der vertraglich vereinbarten Voraussetzungen in kurzer Zeit erstellt. In der Berechnung des Wärmeschutznachweises werden die erforderlichen Bauteildämmungen sowie anlagentechnischen Parameter berücksichtigt. Nach Kontrolle des Bauantrages und Unterzeichnung durch die Bauherren wird dieser durch den Planer beim zuständigen Bauamt eingereicht. Bei Erfordernis wird zusätzlich ein Schall- und Brandschutznachweis erarbeitet. Diese Leistung ist im vereinbarten Hauspreis nicht enthalten. Kosten für eine evtl. notwendige Prüfstatik (z.B. in Schleswig-Holstein) oder Bauüberwachung sowie weitere behördliche Genehmigungs- und sonstige Gebühren tragen die Bauherren. Eingezeichnetes Mobiliar, Kamine, Kachelöfen, Kaminschornstein, Bidets und Urinale in Bad und WC, Fenstersprossen, runde Fensterbögen, usw. sind als Einrichtungs- bzw. Ausführungsvorschlag zu verstehen und, soweit nicht gesondert vereinbart, nicht im Hauspreis enthalten.

Abmauerungen, Stufen, Außentreppen, Eingangspodeste und die gesamten Außenanlagen sind nicht im Leistungsumfang enthalten.

Nach Erteilung der Baugenehmigung und Erarbeitung der erweiterten Planung im Maßstab 1:50 für das Gebäude erfolgt in zeitlicher Abhängigkeit vom vereinbarten Baubeginn die Bauanlaufberatung mit Checkliste.

## **Fortsetzung Planung / Bauvorbereitung**

Gegenstand dieser Beratung sind die Erörterung und Bestätigung der erweiterten Planung sowie alle notwendigen bauvorbereitenden Absprachen. Für die Einmessung des Hauses auf dem Grundstück und die Eintragung beim Katasteramt ist von den Bauherren ein Vermessungsingenieur zu beauftragen. Auf der Basis der Vermessungsunterlagen sowie des Baugrundgutachtens wird in Abstimmung mit den Bauherren die Oberkante Fertigfußboden (OKFF) festgelegt, dokumentiert und vor bzw. mit Baubeginn vor Ort erläutert. Die Planung und Ausführung der Außenanlagen ist nicht Bestandteil des Leistungsumfanges. Geländeregulierungen werden, wenn nicht anders vereinbart, in Verantwortung des Auftraggebers durchgeführt. Insbesondere bei Baustandorten mit Hanglage sind die Einflüsse der vom Auftraggeber geplanten Außenanlagen auf das Gebäude zu besprechen und zu dokumentieren. Das gleiche trifft auf die Einhaltung von Vorschriften und Regeln zur Anbindung von Terrassen, die in der Regel im Nachgang zur Hausübergabe in Eigenleistung der Auftraggeber ausgeführt werden, zu. Aufgrund der Haustechnikplanung, die in der Regel nach der Bauanlaufberatung erstellt wird, kann es zu geringfügigen Grundrissänderungen (z.B. Rohrschächte, Rohrverkleidungen etc.) kommen.

## **2. Bauleitung**

Die Bauleitung beinhaltet die örtliche Überwachung, Koordinierung und Kontrolle der auszuführenden Bauleistungen in vertragsgerechter, qualitativer und terminlicher Hinsicht. Der vom Unternehmen beauftragte Bauleiter unterstützt die Bauherren bei der Materialauswahl (Checkliste) und ist Ansprechpartner während der gesamten Bau- und der Gewährleistungszeit. Der Bauleiter hält engen Kontakt zu den Bauherren, um sich regelmäßig zum Bautenstand und Baufortschritt auszutauschen. Er informiert die Bauherren zu Beginn des Bauvorhabens über das zeitliche Baugeschehen.

## **3. Baustelleneinrichtung**

Die Grenzsteine/Grenzpunkte sind vom Auftraggeber nachzuweisen. Das Bauwerk wird von einem durch den Auftraggeber zu beauftragenden Vermesser abgesteckt und eingemessen, einschließlich des Höhenpunktes Oberkante Fertigfußboden mit Schnurgerüst. Baustrom und Bauwasser sind vor Baubeginn vom Auftraggeber zu erbringen. Ebenso trägt der Auftraggeber die während der Bauzeit anfallenden Verbrauchskosten. Baustromkasten mit mindestens 6 x 230V, 2 x 400V / 32A, 1 x 400V / 63 A über allstromsensitiven FI - Anschlüssen und Wasseranschluss  $\frac{3}{4}$  Zoll mit mindestens 3 bar sind vom Auftraggeber zu beauftragen. Der Auftraggeber sorgt für die Absicherung und Baufreiheit auf dem Grundstück. Für Arbeits- und Lagermöglichkeiten sind ausreichende Flächen (mind. 6 Meter an allen Hausseiten zzgl. mind. 100 m<sup>2</sup> an der Grundstücksvorderseite) nachzuweisen. Die Materialtransporte erfolgen mit Schwerlastfahrzeugen mit einem Gesamtgewicht bis zu 80 Tonnen. Der Bauherr stellt eine befestigte Anfahrmöglichkeit sowie ausreichend Stellfläche für diese Transportfahrzeuge bzw. den Montagekran bis 1 Meter an den Baukörper heran zur Verfügung. Der Auftragnehmer stellt die Miettoilette, Baucontainer und notwendige Gerüste. Die Bauschuttentsorgung durch ALSTERTAL BAU umfasst ebenfalls eine grobe Reinigung des Baubereiches. Die Übergabe des Hauses erfolgt besenrein. Alle Leerrohre für die Ver- und Entsorgung werden bis außerhalb der Fundamente / Frostschränken verlegt. Die Herstellung aller Hausanschlüsse für Strom, Wasser und Abwasser, Kabel-TV und Telefon an die entsprechenden Leitungen der Versorger ist Sache des Auftraggebers. Zusatzleistungen, wie z.B. Rückstausicherungen oder Hebeanlagen o.ä., sind nicht im Leistungsumfang enthalten und müssen gesondert vereinbart werden.

## **4. Bauleistungsversicherung / Bauherrenhaftpflicht**

Die für jedes Bauvorhaben von ALSTERTAL BAU abgeschlossene Bauleistungsversicherung schützt das Bauvorhaben während der Bauzeit. Ersetzt werden Schäden und Verluste während der Bauzeit durch unvorhergesehene Ereignisse an versicherten Leistungen, z.B. bei höherer Gewalt, ungewöhnlichen Witterungseinflüssen, mutwilligen oder vorsätzlichen Handlungen unbekannter Personen und Diebstahl eingebauter Bauteile. Die kostenmäßig enthaltene Bauherrenhaftpflicht (Bauherr ist Versicherungsnehmer/ABG bezahlt) sorgt für die Deckung finanzieller Ansprüche, wenn auf einer Baustelle oder dem dazugehörigen Grundstück infolge des Baustellenbetriebes Schaden entsteht.

## 5. Qualitätssicherung

Die Qualität am Bau wird neben den vom Unternehmen verwendeten hochwertigen Baustoffen insbesondere auch durch die Leistungen der beteiligten Handwerker und Fachunternehmen beeinflusst. Bereits seit mehreren Jahren errichten wir die Bauvorhaben mit einem festen Stamm von Partnern. ALSTERTAL BAU unterzieht sich im Rahmen ihrer Bauausführung und unter Einbeziehung der Bauherreneigenleistungen einer freiwilligen Qualitätsprüfung. Durch die Sachverständigen der DEKRA® werden in allen wichtigen Bauphasen Qualitätskontrollen durchgeführt. Die Ergebnisse werden in einem Zertifikat bescheinigt. Im Regelfall finden bei einem nicht unterkellerten Gebäude fünf Qualitätskontrollen statt (Bodenplatte, Rohbau, Haustechnik Rohinstallation, Erweiterter Ausbau und nach Baufertigstellung). Bei einem unterkellerten Gebäude wird vor dem Verfüllen der Baugrube eine zusätzliche Qualitätskontrolle des Kellerrohbaus durchgeführt. Bei den Kontrollen werden auch die in Eigenleistung erbrachten Arbeiten bewertet, sodass die Bauherren eine weitere zusätzliche Sicherheit vor Baufehlern und Baumängeln haben. Beim Einbau von Naturprodukten, wie z. B. Holz, Marmor, Steinzeug, können Unterschiede in Struktur und Farbe auftreten. Diese Unterschiede sind keine Mängel. Beim Außenputz kann es trotz algizider und fungizider Einstellung des Putzes durch Standortbedingungen und Witterungseinflüssen zu Putzverfärbungen kommen. Es wird ein Luftdichtigkeitsnachweis über einen Blower-Door-Test erbracht. Für in Eigenleistung erbrachte Arbeiten und durch diese eventuell auftretenden Folgeschäden wird keine Gewährleistung bzw. Haftung übernommen.

## 6. Grundstückseigenschaften

Bei der Kalkulation des Hauspreises wurde von einem waagerechten, ebenen, geräumten und bebaubaren Grundstück ausgegangen. Der Bemessungswert des Sohlwiderstandes des Grundstückes nach DIN 1054-2010/12 wird bei einer Fundamentbemessung von 40/80 cm mit 280 KN/m<sup>2</sup> angenommen. Der Boden muss nach Bodenklasse III (Homogenbereich 1 DIN 18300) eingestuft werden. Das Grundstück muss frei von Altlasten sein und darf nicht in Erdbeben-, Hochwasser- oder Überschwemmungszonen liegen. Es wird vorausgesetzt, dass bis mindestens 30 cm unterhalb der tiefsten Gründungsfläche eine quell- und grundwasserfreie Zone vorhanden ist. Sollten diese Voraussetzungen nicht gegeben sein, werden zusätzliche statische bzw. bautechnische Maßnahmen zur Realisierung des Bauwerkes erforderlich. Diese Maßnahmen sind nicht im Hauspreis enthalten und gesondert zu vereinbaren. Das können z.B. „Weiße Wanne“, Pfahlgründung, Verbau oder zusätzliche Abdichtungen sein. Die Bauherren übergeben ALSTERTAL BAU ein Baugrundgutachten zum Baustandort. Die Ausführung und die ggf. notwendige Ausführungsplanung für die Erschließung sowie die Hausanschlüsse und deren Gebühren sind nicht im Leistungsumfang enthalten. Bei besonderen Standortbedingungen kann ein Beweissicherungsverfahren erforderlich werden. Die Kosten hierfür tragen die Bauherren.

## 7. Erdarbeiten

Es ist die Aufgabe des Auftragnehmers, die Baufreiheit auch insofern herzustellen, dass der Mutterboden im angemessenen Bereich des zu erstellenden Gebäudes bis höchstens 30 cm Tiefe gem. DIN 18300 Bodenklasse 1 abgeschoben und seitlich gelagert wird. Der maximale Transportweg beträgt 20 m. Die Fundamente werden nach Statik gem. DIN 18300 Bodenklasse 3-5 ausgehoben. Geländeregulierungen gehen zu Lasten des Bauherrn. Kosten der Erdabfuhr gehen ebenfalls zu Lasten des Bauherrn. Es wird ein Boden mit einer Tragfähigkeit von min. 200kN/m<sup>2</sup> sowie ebenes Gelände vorausgesetzt. Zusätzlich erforderliche Erdarbeiten sowie statische Veränderungen aufgrund der örtlichen Bodenverhältnisse bzw. Vorgaben des Bodengutachtens oder der Statik (z.B. Pfahlgründungen, bewehrte Bodenplatte, Fundamentverbreiterungen, Verbau, Bodenaustausch) sind gesondert zu vereinbaren und zu vergüten.

## 8. Gründung

Die frostfreie Gründung erfolgt in Form von tragenden Streifenfundamenten gemäß statischer Bemessung und Gründungsempfehlung unter den tragenden Wänden aus unbewehrtem Beton C 20/25 in Erdschalung. Die Streifenfundamente werden bis 80 cm Tiefe (frostfrei) hergestellt. Es wird eine thermische Randdämmung im Außenbereich der Sohlplatte eingebaut (kann gegebenenfalls bei Keller und Sonderkonstruktionen abweichen). Auf das verdichtete Kies-Sandplanum wird eine hochdämmende Untersohlendämmung (nach GEG-Berechnung) eingebaut. Darauf wird die Sohlplatte von ca. 20 cm aus bewehrtem Beton C 20/25 (Baustahlmatte oder Stahlfasern) laut Statik erstellt.

## **Fortsetzung Gründung**

Es wird ein Potentialausgleich-Fundament aus Edelstahl-Rundstahl eingebaut. Wenn darüber hinaus Maßnahmen zur Gründung des Hauses erforderlich werden, müssen diese gesondert vereinbart werden. Mit dem Einbringen der Sohle ist der Baubeginn festgelegt. Die Oberkante Erdgeschoss Fertigfußboden liegt ca. 15 - 20 cm (eine Stufe) über Oberkante des geplanten Geländes. Die Fußbodenbelagsstärke ist dabei mit 1 cm berücksichtigt. Die Mauerwerkssperre am Wandfuß erfolgt mit genormten bzw. zugelassenen Materialien entsprechend DIN 18533. Die vertikale Sockelabdichtung erfolgt bis 30 cm über Oberkante geplantes Gelände mittels flexibler Abdichtung/Abdichtungsbahn. Sollte ausgehend vom Baugrundgutachten eine Abdichtung nach DIN 18533 W 2.1-E erforderlich werden, sind gesonderte Maßnahmen und Mehrkosten zu vereinbaren.

## **Hausanschlüsse**

Im Hausanschlussraum (HAR) befinden sich die Heizungs-/Lüftungsanlage und die Hausanschlüsse (Medien: Frischwasser, Strom, Telefon/Internet). Es werden Einspartenhaus-einführungen oder eine Mehrspartenhauseinführung durch den AN eingebaut. Die Medien-einführung selbst erfolgt in Verantwortung der Bauherren durch die Medienträger bzw. den Installateur, der die Hausanschlüsse baut. Den Auftrag für die Hausanschlüsse (Medien) vergibt der Bauherr direkt an die Versorgungsunternehmen und den Installateur.

## **9. Außen- und Innenwände**

Alle tragenden Außenwände werden aus Porenbeton (gemäß statischen Forderungen), Wanddicke  $d=17,5$  cm, erstellt. Alle Stürze gemäß statischen Erfordernissen. Bei Doppelhäusern werden die Haustrennwände in einer 2-schaligen Konstruktion aus Kalksandstein und einer Trennfuge hergestellt. Mit dieser Konstruktion wird den Anforderungen des erhöhten Schallschutzes für Haustrennwände entsprochen. Alle Innenwände werden aus massiven, geräuschkämmenden 17,5 oder 11,5 cm Kalksandsteinwänden (gemäß statischen Forderungen) erstellt.

Wandaufbau Außenwände mit Putz = Gesamtstärke 35 cm (Standardausführung)

17,5 cm Porenbeton

16,0 cm Dämmung WLG 036 (bzw. lt. Wärmeschutznachweis) als Wärmedämmverbundsystem mit Gewebe, Spachtel und weißen oder farbigen Edelputz (ca. 1,5 cm) auf Kunstharz- oder mineralischer Basis. Das Material ist atmungsaktiv und schlagregensicher sowie langlebig und wertbeständig. Der Sockel wird mit einem Sockelglattputz oder als Buntsteinputz in ca. 30 cm Höhe über OK Gelände (= 15 cm unter OKFF) ausgeführt. Aufbau: ca. 5 mm Unterputz gespachtelt mit gleichzeitiger Einlegung eines hochwertigen Glasfasergewebes mit ca. 10 cm Überlappung. Edelputz mit 2 mm Körnung.

In den Außenputzarbeiten sind enthalten:

Schutz aller Ecken und Kanten mit Gewebeecken. Die Fensterbänke außen werden aus Aluminium in der Farbe Weiß hergestellt. Terrassentüranschlüsse erfolgen durch Aufdoppelung der Fensterelemente für den Anschluss an Terrasse oder Podest.

Wandaufbau Außenwände mit Verblendung = Gesamtstärke 47 cm (sofern Vertragsbestandteil)

17,5 cm Porenbeton

16,0 cm mineralische Kerndämmung WLG 036 (bzw. lt. Wärmeschutznachweis)

2,0 cm Luftschicht

11,5 cm Ziegelverblendstein

Für das Verblendmauerwerk stehen viele verschiedene Verblendsteine laut Bemusterung im Normalformat (NF) zur Auswahl. Andere Verblendsteine sind bei einem Verrechnungspreis von 1.000,-€/1.000 Stk. inkl. MwSt. möglich. Die Abdichtung und die Verankerung der Verblendung erfolgen nach der gültigen DIN. Die Verblendung erfolgt mit grauen Fugen, andere Fugenfarben sind gegen Aufpreis möglich. Die äußeren Sohlbänke werden (außer bei bodentiefen Elementen) als Verblendrollschicht, die Stürze über den Fenstern und Türen scheidrecht als Grenadierschicht (ein Stein hoch) erstellt. Den genauen Wandaufbau bestimmen die Statik und der Wärmeschutznachweis. Sollte eine Dämmung von 18,0 cm (WLG 035) laut Wärmeschutznachweis für die Erreichung des GEG-Standards erforderlich sein, ist diese im Leistungsumfang enthalten.

## 10. Geschossdecken und Raumhöhen

Die Erdgeschossdecke wird als Stahlbetondecke als Filigrandecke aus Beton C 20/25 in einer Stärke von ca. 18-20 cm gemäß statischer Berechnung eingebaut. Die Deckenfugen werden grob geschlossen. Das Spachteln und Schleifen der Deckenfugen und der Wandanschlüsse gehört zu den Malerarbeiten und ist nicht im Leistungsumfang enthalten. Eine massive Stahlbetondecke ist beim Bungalow nicht standardmäßig enthalten, kann aber gesondert vereinbart werden. Die Dachgeschossdecke, die Dachschrägen und die Drempele der Dachkonstruktion erhalten eine Dampfsperre, Unterkonstruktion und Gipskartonplatten. Zwischen den Holzbalken der Dachkonstruktion wird Dämmung nach GEG-Haus-Standard und Wärmebedarfsberechnung verlegt. Die Stöße der Dampfsperre werden verklebt. In Feuchträumen werden imprägnierte Gipskartonplatten verwendet. Das Verspachteln der Stoßfugen und der sichtbaren Teile der Befestigungsmittel sowie die Malerarbeiten sind nicht in unserem Leistungsumfang enthalten.

Die lichten Raumhöhen im Erd- und Dachgeschoss der Häuser entsprechen den jeweils gültigen Landesbauordnungen.

- Erdgeschoss: Die lichte Höhe zwischen Fertigfußboden und Decke beträgt ca. 2,60 m
- Dachgeschoss: Die lichte Höhe zwischen Fertigfußboden und Decke beträgt ca. 2,50 m.

Geschosserhöhungen können als Mehrleistung gegen Aufpreis vereinbart werden.

Vom Dachgeschoss zum Spitzboden kann gegen Aufpreis eine wärme gedämmte ausklappbare Einschubtreppe, (z.B. 60 cm x 120 cm), vorgesehen werden. Der Einbau erfolgt parallel zur Kehlbalkenlage. Eine Drehung der Bodentreppe quer zur Balkenlage und somit der Einbau eines Wechsels ist gegen Aufpreis möglich. Eine Absturzsicherung (sofern erforderlich) im Spitzboden gehört dann zum Leistungsumfang. Die Dachschrägen sind nicht isoliert. Die Isolierung und die Verkleidung der Schrägen sowie die Fußbodenverschalung sind gegen Aufpreis möglich.

## 11. Dachkonstruktion

Es wird eine tragende Holzkonstruktion aus Konstruktionsvollholz gemäß der statischen Berechnung erstellt. Die Ausführung erfolgt als Binder- oder Abbunddachstuhl. Oberste Geschossdecke als Holzkonstruktion. Holzschutz konstruktiv nach DIN 68800. Technisch erforderliche Änderungen behalten wir uns vor. Der Dachüberstand beträgt giebelseitig ca. 25 cm und wird unterseitig mit grundierten Profilholzbrettern in Längsrichtung verschalt. Die Traufüberstände sind ca. 50-60 cm und werden mit einem Kastengesims hergestellt. Bei Stadthäusern/Walmdach umlaufend ca. 50 cm. Der Endanstrich in Weiß erfolgt im eingebauten Zustand. Die Verschalung erfolgt jeweils parallel zum Mauerwerk. Größere Dachüberstände bedürfen der zusätzlichen Vereinbarung. Überdachte Terrassenbereiche (sofern vereinbart) werden ebenfalls verschalt.

Die Eindeckung erfolgt auf einer Unterkonstruktion aus diffusionsoffener Unterspannbahn mit vorgeschriebener Stoßüberdeckung, Konter- und Dachlattung. Die Eindeckung erfolgt mit Tondachziegeln, Fabrikat Creaton Futura „Nuance“, in den Farben Kupferrot, Dunkelbraun, Weinrot, Grau und Schiefer sowie Schwarz matt. Dazu gehören alle notwendigen Ortgangs- und Lüftungspfannen. Andere Modelle und Farben sind gegen Aufpreis möglich.

Regenrinne und Fallrohr aus Titanzink werden bis zur Oberkante Fertigfußboden verlegt. Eine Reinigungsöffnung ist enthalten. Der Anschluss an Regenwasserleitungen oder an die Versickerungsleitungen ist Eigenleistung des Auftraggebers. Bis zum endgültigen Anschluss der Fallrohre wird eine provisorische Regenentwässerung hergestellt. Die Wandanschlüsse bestehen aus Zinkblech / Walzblei oder Wakaflex. Gauben werden als Holzständerkonstruktion ausgeführt, innen mit Gipskarton beplankt. Zwischen der Holzkonstruktion wird Dämmung gemäß Wärmeschutznachweis bzw. standardmäßig Mineralwolle d = 24-28 cm WLG 036 verlegt. Die äußere Verkleidung erfolgt mit Schindeln bei Verblendmauerwerk und mit Wärmedämmverbundsystem bei einer Putzfassade. Für einen Schornstein (sofern Vertragsbestandteil) siehe gesonderte Leistungsbeschreibung (siehe Anlage 2 zum Werkvertrag).

## 12. Fenster und Haustür

Es werden qualitativ hochwertige RAL-geprüfte Systeme in der Farbe Weiß eingebaut. Dabei kommen Kunststoffprofile eines renommierten deutschen Herstellers z.B. VEKA, SCHÜCO oder WIRUS mit Stahlkern im Mehrkammer-System mit 3-fach-Wärmeschutzverglasung, Ug-Wert mindestens 0,6 W/m<sup>2</sup>K (DIN), verdeckt liegendem Einhanddrehkippschlag und weißer Griffolive zum Einsatz. Alle Fenster sind in der Grundsicherheitsstufe mit Stahlschließblechen, Pilzkopfverriegelungen und Sicherheitskipplager aus Stahl, für einen verbesserten Einbruchschutz ausgestattet, welche das Aushebeln des Fensters erschweren. Höhere Sicherheitsstufen (z.B. RC 2) sind gegen Aufpreis erhältlich.

Die Kunststofffenster haben bereits in der Grundausstattung ein bewertetes Schalldämmmaß von 32 bis 34 dB und erfüllen damit die Anforderungen der Schallschutzklasse 2. Bei höheren Schallschutzanforderungen können über den Schallschutznachweis die erforderlichen Fenster gesondert ermittelt und gegen Mehrpreis vereinbart werden. Fenster ab einer Breite von 1,20 m sind mehrflügelig. Die Ausführung erfolgt kostenneutral wahlweise mit Stulp- oder Mittelpfosten. Bei Überschreitung beweglicher Fensterteile von mehr als 2,25 m<sup>2</sup> und bei Sondergrößen/Sondermaßen muss die technische Realisierbarkeit geprüft werden.

Fenster im Bad und Gäste-WC können auf Wunsch kostenneutral die Verglasung in satiniert oder sandstrahl erhalten. Bei bodentiefen Fenstern im Obergeschoss wird im Standard der untere Teil Sicherheitsglas als Absturzsicherung ohne Geländer sein. Sprossen, Holzfenster und farbige Kunststofffenster sind Mehrleistungen und gesondert gegen Mehrpreis zu vereinbaren. Vereinbarte Mehrleistungen gelten nicht für Dachflächenfenster, außer wenn es ausdrücklich vertraglich vereinbart ist. Die Elemente werden passgenau hergestellt und nach DIN 4108 mit umlaufendem Mauerdichtband (nach RAL-Einbauvorschrift) eingebaut.

Innenfensterbänke werden aus Juramarmor oder Kunststein lt. Muster eingebaut. Granit- oder Holzfensterbänke sind gegen Aufpreis erhältlich. In den Bädern werden die Fensterbänke gefliest, sofern die Höhe der Fensterbank niedriger als ca. 1,25 m ist.

Es wird eine wärmegegedämmte Türfüllung aus kratzunempfindlichem, pflegeleichtem Kunststoff in Weiß nach Wahl des Bauherrn eingebaut. Es stehen mehrere Modelle preisneutral zur Auswahl. Die Hauseingangstür erhält 3 Türbänder und einen Profilzylinder mit 3 Schlüsseln. Der Stoßgriff ist aus Edelstahl, der Innendrucker weiß.

Andere Türfüllungen (z.B. Aluminium/Holz) oder Glas mit erhöhtem Einbruch- oder Schallschutz oder Schmuckverglasung sind gegen Aufpreis möglich. Eingangs- und Nebeneingangstür (sofern vereinbart) erhalten bei VEKA ein Bodeneinstandsprofil zur thermischen Trennung innen/außen.

Rollläden (sofern Vertragsbestandteil – siehe Anlage 2 zum Werkvertrag)

Es werden im Erdgeschoss Aufsatzrollläden (RAE) mit wärmegegedämmten Kästen und Aluminium-Panzer laut Musterkarte eingebaut. Die Bedienung des Rollladens erfolgt mit einem auf dem Fensterrahmen aufgeschraubten Gurtwickler. Eine elektrische Bedienung ist gegen Aufpreis möglich. Andere Ausführungsvarianten (z.B. im Obergeschoss) möglich.

## 13. Innenputz und Fußböden

Der Innenputz massiver Wände im Erdgeschoss und ggf. Dachgeschoss wird auf Gipsbasis (Qualitätsstufe Q2) ausgeführt.

Im Erdgeschoss erfolgt die vollflächige Abdichtung der Betonsohle mit einer Sperrschicht gegen aufsteigende Feuchtigkeit gemäß DIN 18533. Die Fußböden im Erd- und Obergeschoss erhalten einen schwimmenden Heizestrich inklusive Randdämmstreifen in der Regel auf:

|               |                                                             |
|---------------|-------------------------------------------------------------|
| Erdgeschoss:  | ca. 10 cm trittfester Dämmung WLG 035, gemäß GEG-Berechnung |
| Dachgeschoss: | ca. 10 cm Trittschalldämmung                                |

## 14. Elektroarbeiten

Die Elektroinstallation erfolgt nach den örtlichen Vorschriften der EVU und gemäß der VDE. Zum Leistungsumfang gehören der Sicherungskasten mit Sicherungen und FI-Schalter. Für Telefon und TV bzw. Kabelanschluss werden Anschlussdosen vorgesehen. Die genaue Lage der Schalter und Steckdosen wird vor Ort zwischen Auftraggeber und Handwerker abgestimmt. Es werden Objekte der Serien Berker S.1 oder Gira Standard 55 oder gleichwertig verwendet. Grundsätzlich werden weiße Flächenschalter und Steckdosen installiert. Andere Farben und Ausführungen sind gegen Aufpreis möglich.

### Elektro- Ausstattung:

|                    |                                                                                                |
|--------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Eingang:           | Klingel und Außenanschluss für Beleuchtung                                                     |
| Terrasse:          | Außenanschluss und Schukosteckdose (innen schaltbar)                                           |
| Treppenhaus/Diele: | Wechselschaltung mit 2 Wand- oder Deckenauslässen und zwei Schukosteckdosen                    |
| Küche:             | Deckenauslass mit Schalter und 8 Schukosteckdosen, Anschluss für Herd und Geschirrspüler       |
| Bad:               | zwei Brennstellen mit Schalter und zwei Schukosteckdosen                                       |
| WC:                | eine Brennstelle mit Schalter und eine Schukosteckdose                                         |
| Wohnen:            | zwei Brennstellen mit Schalter und 6 Schukosteckdosen                                          |
| Schlafen:          | eine Brennstelle mit Schalter und 4 Schukosteckdosen                                           |
| Je Kind:           | eine Brennstelle mit Schalter und 3 Schukosteckdosen                                           |
| Je weiteren Raum:  | eine Brennstelle mit Schalter und 3 Schukosteckdosen                                           |
| HAR:               | eine Brennstelle mit Schalter und 4 Schukosteckdosen, Anschluss für Waschmaschine und Trockner |

Es sind zudem enthalten:

- Fehlerstromschutzschalter, Überspannungsschutz
- die Haupterdung nach Vorschrift einschließlich Fundamenteerder
- die zusätzliche Kleinverteilung für Wärmepumpensteuerung
- je 4 Stück Telefonanschluss- und TV-Anschlussdosen
- 2 Stück LAN-Anschlüsse - Cat 7 vom HAR in 2 beliebige Räume

Nicht enthalten sind das Patchfeld bzw. die Anschlussarbeiten an die nachfolgende Technik, wie z.B. Router, Telefonanlage, SAT-Anlage etc.

Bei Bauvorhaben in Hamburg wird eine Photovoltaikanlage von den Bauherren selbst beauftragt bzw. in Eigenleistung gemäß Hamburgische Klimaschutz-Umsetzungspflichtverordnung – HmbKliSchUmsVO installiert. Eine Photovoltaikanlage ist seit 01.01.2023 in Hamburg Pflicht, aber nicht im Leistungsumfang der Alstertal Bau GmbH enthalten.

## 15. Heizung / Lüftung

Zur Wärmeerzeugung einschließlich Warmwasseraufbereitung wird im Hausanschlussraum das Komplettsystem STIEBEL ELTRON LWZ 05.1 Plus eingebaut. Das erfolgreiche Komplettsystem LWZ für Energiesparhäuser zur Heizungs-, Lüftungs- und Warmwasserversorgung überzeugt. Sofort augenfällig ist das moderne Design, das sich nahtlos in die aktuelle STIEBEL ELTRON-Optik einfügt. Hinter der stabilen und schalloptimierten Front verbirgt sich ein 235 Liter-Warmwasserspeicher. Die verbesserte Dämmung reduziert Wärmeverluste auf ein Minimum.

Die wichtigsten Merkmale der STIEBEL ELTRON LWZ 05.1 Plus H(K)WL 230:

- Kompaktes Integralgerät zum Heizen, Warmwasser bereiten, Lüften und Luft reinigen
- Moderne Invertertechnologie für verbesserte Effizienz und leiseren Betrieb
- Hohe Effizienz durch Wärmerückgewinnung beim Lüften
- Einfache, intuitive Bedienung mit Klartextanzeige
- Hoher Warmwasserkomfort durch gut isolierten 235-l-Speicher
- Rückgewinnung von bis zu 90 % der Wärmeenergie aus der Abluft

Alle Wohnräume im Erd- und Dachgeschoss werden mit einer Fußbodenheizung ausgestattet und sorgen so für eine angenehme, behagliche und wohlige Wärme. Das Warmwasser-Fußbodenheizungs-System besteht aus Heizschlaufen auf Trägerplatten und erforderlicher Dämmung, die Rohrleitungen aus vernetztem Kunststoffrohr.

## **Fortsetzung Heizung / Lüftung**

Die Länge der einzelnen Heizkreise sowie die Verlegeabstände erfolgen nach DIN 4701, dem GEG-Nachweis und der Heizlastermittlung nach DIN EN 12831.

Jedes Wohngeschoss erhält einen weiß lackierten Aufputz-Verteilerschrank, in dem die Heizkreisverteiler und die Stellantriebe montiert werden. Bei technischer Machbarkeit kann der Verteilerschrank gegen Mehrpreis auch in der Wand installiert werden. Zur individuellen Regelung der Raumtemperatur erhält jeder Wohnraum zusätzlich ein Raumthermostat.

Die Heizungs-/Lüftungsanlage wird betriebsfertig installiert und gebrauchsfertig mit allen erforderlichen Bauteilen und Armaturen übergeben. Andere regenerative Wärmequellen sind gesondert im Vertrag zu vereinbaren und zusätzlich kostenseitig zu berücksichtigen.

## **16. Sanitär**

Die Grundleitungen (Schmutzwasserentsorgung) werden bis max. 1,00 m außerhalb der Bodenplatte in Abstimmung mit dem Installateur in der kürzesten Streckenführung verlegt und über das Dach (oder Belüftungsventil) entlüftet. Die Sanitärinstallation beginnt hinter dem Hausanschluss bzw. hinter der Zählereinheit, die von dem Versorgungsträger Wasser/Abwasser im Hausanschlussraum installiert wurde. Das Material der Warm- und Kaltwasserleitungen besteht je nach Erfordernis aus Metallverbundrohr oder Kunststoff. Die Leitungen sind entsprechend Gebäudeenergiegesetz 2024 (GEG) wärmegeklämt. Die Abwasserleitung ist aus Kunststoff.

Die Bäder werden, je nach Anzahl und Art der Sanitäröbjekte, mit den entsprechenden Kalt- und Warmwasseranschlüssen ausgestattet. Die konkrete Lage der Anschlüsse wird zwischen Bauleiter bzw. der Sanitärfirma und den Bauherren abgestimmt.

Ausstattungsmerkmale Wand-WC: offene Befestigung, mit/ohne Spülrand, Tiefspüler, WC-Sitz mit Absenkautomatik, Taster Geberit Sigma 01 (weiß/chromfarbig), Vorwandelement

Ausstattungsmerkmale Waschtisch: mit Überlauf, 450-600 mm breit, Wandmontage, ohne Vorwandelement

Grundsätzlich stehen weiße Sanitär- Keramiköbjekte folgender Serien zur Auswahl:

Scalido, Trend 4 You, Laufen Pro, Sanibel 3001, Sanibel 5001, Aktiv 4 You

Als Armaturen für Waschtische, Dusche und Badewanne stehen folgende Serien zur Auswahl:

Sanibel 3001/ 5001, Trend4You, Aktiv4You, Scalido

Im Gäste-WC werden eine Hänge-WC-Anlage mit Wasserspartaste, wandhängend als Vorwandinstallation in Trockenbauweise, mit WC-Sitz und Deckel sowie ein Waschtisch ca. 45 cm Breite eingebaut.

Im Bad werden eine Hänge-WC-Anlage mit Wasserspartaste, wandhängend als Vorwandinstallation in Trockenbauweise, mit WC-Sitz und Deckel sowie ein Waschtisch ca. 60 cm Breite eingebaut. Zudem wird eine weiße Badewanne 170 cm x 75 cm mit Styropor – Wannenträger und Fußablauf, wahlweise Serie Sanibel 3001 aus Acryl oder Serie Sanibel 1001 aus Stahl, verbaut.

Es stehen zur Auswahl eine bodentiefe Dusche, gefliest mit Edelstahlablauftrinne, bis zur Größe 100 cm x 140 cm mit einseitiger Ganzglastrennwand 140 cm x 200 cm oder eine flache Duschtasse 90 cm x 90 cm x 2,5/3,5 cm in Weiß, wahlweise Serie Sanibel 1001 aus Acryl oder Serie Sanibel 1001 aus Stahl, inkl. Echglasduschaabtrennung und Eckeinstieg Aktiv 4 You. Badewanne und Dusche erhalten verchromte Einhand-Aufputz-Brausebatterien. Brausegarnitur und Brausehalterung (ca. 90 cm) werden aus der Serie Aktiv 4 You verbaut.

## **Fortsetzung Sanitär**

Die Küche erhält einen Anschluss für Warm- und Kaltwasser (Kombieckventil), einen Spülmaschinenanschluss sowie einen Abfluss. Die Anordnung der Zu- und Ableitungen erfolgt gemäß der von den Bauherren vor Installationsbeginn zu liefernden Küchenplänen.

Der Hauswirtschaftsraum erhält einen Kaltwasseranschluss für die Waschmaschine mit Auslaufventil und Schlauchverschraubung. Im Außenbereich wird an geeigneter Stelle im Außenwandbereich des Hauswirtschaftsraumes bzw. der Küche ein frostsicherer Kaltwasseranschluss installiert.

## **17. Fliesenarbeiten**

Für Wand- und Bodenfliesen stehen den Bauherren viele verschiedene Fliesenformate zur Verfügung. Aus diesem Angebot wird bei einem vorgegebenen Fliesenpreis von 60,00 €/m<sup>2</sup> brutto zusammen mit dem Fliesenlegerfachbetrieb die Auswahl und Bemusterung vorgenommen. Die Fliesen werden mit einem zertifizierten, hochflexiblen Kleber verarbeitet.

Wandfliesen aus Steingut (bis max. 11 mm Stärke)

Formate: von 15 cm x 20 cm, über 20 cm x 40 cm, bis max. 30 cm x 60 cm. Im Bad und Gäste-WC werden alle Wände umlaufend ca. 1,25 m hoch gefliest. Im Duschbereich beträgt die Fliesenhöhe ca. 2,00 m. Die Vorwandinstallation hinter dem WC wird komplett gefliest. Die Wandfliesen werden wahlweise kostenneutral weiß oder silbergrau verfugt. Eckschutzschienen aus Kunststoff. Edelstahl mit Aufpreis.

Bodenfliesen aus Steinzeug oder Feinsteinzeug (bis max. 12 mm Stärke)

Formate: von 20 cm x 20 cm, über 30 cm x 60 cm bis max. 60 cm x 60 cm. In Diele, Gäste-WC, Bad, Küche und Hausanschlussraum werden Bodenfliesen verlegt. Diese Räume erhalten zusätzlich Sockelfliesen, die aus den Bodenfliesen zugeschnitten werden. Die Boden- und Sockelfliesen werden grau verfugt. Eventuell gewünschte Diagonalverlegung der Fliesen erfolgt als Mehrleistung. Bei Materialübergängen zu anderen Bodenbelägen werden Abschlusschienen aus Aluminium eingebaut. Der Übergang der Bodenfliesen zu den Wand- bzw. Sockelfliesen wird elastisch verfugt (Wartungsfugen). In den mit Wandfliesen versehenen Räumen, wie Bad und Gäste-WC, werden die Fensterbänke mit Fliesen erstellt, sofern die Fensterbänke unter ca. 1,25 cm Höhe liegen. Andere Formate, Ornamente, Bordüren, Mosaik sind gesondert zu vereinbaren und zu vergüten. Alle sichtbaren Rohrleitungen in gefliesten Räumen werden mit feuchtigkeitsunempfindlichen Materialien (WEDI® oder gleichwertig) verkleidet und mit Fliesen belegt. Dauerelastische Fugen sind Wartungsfugen und unterliegen nicht der Gewährleistung.

## **18. Innentüren**

Es werden Innentüren und Türzargen der Marke Garant eingebaut. Es stehen diverse CPL-Oberflächen zur Auswahl. Türeinlage: Röhrenspan. Oder eine Weißlack-Oberfläche mit Türeinlage: Röhrenspan. Außerdem stehen einige Stil-Türen in Kassettenoptik zur Auswahl. Die Türbänder sind vernickelt. Die Türblatthöhe beträgt ca. 2 m. Andere Höhen sind möglich, jedoch als Mehrleistung zu vereinbaren und zu vergüten. Zudem stehen verschiedene Drückergarnituren lt. Bemusterung zur Auswahl.

## **19. Treppe**

Vom Erd- zum Obergeschoss wird eine offene Massivholztreppe aus Buche Mosaik stabverleimt als Systemtreppe mit einseitigem Handlauf nach Treppenverlauf eingebaut. Dabei stehen mehrere Farbvarianten laut Bemusterung zur Auswahl. Die Geländerfüllstäbe können preisneutral entweder aus Holz oder Edelstahl gewählt werden.

Wahlweise kann eine massive Ortbetontreppe (Unterseite Brettschalung/ Glättung durch Malergewerk/Eigenleistung) ohne Stufenbelag preisneutral verbaut werden. Bei Betontreppe wird das Treppenauge ausgemauert. Handlauf an der Außenseite. Andere Treppen, wie z.B. Betonfertigteilläufe sowie andere Ausführungen von Geländern, Holzarten und Farben können gesondert vereinbart werden.

## 20. Schlosserarbeiten

Bei einem bodentiefen Fenster im Obergeschoss (2. Rettungsweg) wird bei Bedarf ein Brüstungsgeländer angebaut. Die Konstruktion besteht aus Edelstahl mit Glaseinsatz. Wenn Balkone, Dachterrassen oder Loggien im Leistungsumfang enthalten sind, erfolgt der Einbau eines Brüstungsgeländers bzw. Balkongeländers (ggf. auch gemauert, siehe Anlage 2).

## 21. Eigenleistungen

Eigenleistungen sind durch den Bauherrn möglich, müssen jedoch vor Baubeginn als Ergänzung zum Bauvertrag vereinbart werden. Es wird grundsätzlich keine Gewährleistung und Haftung dafür vom Auftragnehmer übernommen. Grundsätzlich werden nur komplette Gewerke aus dem Leistungsprofil herausgenommen. Anstrich- und Tapezierarbeiten sowie Bodenbeläge (außer Fliesen) sind nicht in der Bauleistung des Auftragnehmers enthalten.

## 22. Bürgschaft

Wir gewähren Ihnen die Sicherheit einer Vertragserfüllungsbürgschaft in Höhe von 5% der Bausumme über die gesamte Zeit der Bauphase. Damit können Sie sicher sein, dass Ihr Haus fertiggestellt wird. Mit Baubeginn wird die Vertragserfüllungsbürgschaft übergeben.

## Schlussbemerkungen

Die Außenanlagen, wie Müllboxen, Weg-, Hof- und Terrassenbefestigung, Gartenanlagen, Umzäunung, Regenwasserbeseitigung etc., obliegen dem Bauherrn. Gegenstände, wie Möbel usw., die in dieser Baubeschreibung nicht aufgeführt, jedoch eventuell in den Entwurfsplänen oder in der Genehmigungsplanung dargestellt sind, gelten als Vorschläge und werden nicht mitgeliefert. Was in vorstehender Beschreibung nicht aufgeführt ist, wird entweder nicht mitgeliefert oder gehört nicht zum Ausführungsstandard. Eingangspodeste und Außentreppen, die evtl. in der Genehmigungsplanung vorkommen, sind ebenfalls nicht Bestandteil der Bauleistungen, es sei denn, dass eine entsprechende Vereinbarung im Bauvertrag getroffen wurde. Wir behalten uns bautechnische oder rechtliche Änderungen der Bau- und Leistungsbeschreibung vor. Diese Bau- und Leistungsbeschreibung ist Bestandteil des geschlossenen Bauvertrages. Mit Unterschrift dokumentiert der Auftraggeber, dass er diese Bau- und Leistungsbeschreibung inhaltlich zur Kenntnis genommen hat und als Vertragsgrundlage akzeptiert. Die Bau- und Leistungsbeschreibung wurde gelesen und anerkannt:

Ort, Datum \_\_\_\_\_

Ort, Datum \_\_\_\_\_

Auftraggeber: \_\_\_\_\_

Auftragnehmer: \_\_\_\_\_

Auftraggeber: \_\_\_\_\_