

Bau- und Ausstattungsbeschreibung

Neubau-Einfamilienhäuser Duisburg-Baerl

Inhaltsverzeichnis

1. Architektenleistungen

2. Erdarbeiten

3. Kanalisations- und Entwässerungsarbeiten

4. Rohbauarbeiten

5. Mauerwerksarbeiten

6. Dachterrasse

7. Spenglerarbeiten

8. Metallarbeiten

9. Schreinerarbeiten

10. Sanitärinstallation und Sanitärausstattung

11. Küche

12. Heizungsanlage

13. Elektroinstallation

14. Estrich- und Bodenbelagsarbeiten

15. Rollläden und Fensterbänke

16. Natursteinarbeiten

17. Verputzarbeiten

18. Bodenarbeiten

19. Malerarbeiten

20. Außenanlagen

21. Hinweise und Anmerkungen

22. Preis und Übergabe

23. Gewährleistung

1. Architektenleistungen

Die Architektenleistungen umfassen die vollständige Erstellung aller für den Bauantrag erforderlichen Unterlagen in dreifacher Ausfertigung zur Einreichung beim zuständigen Bauamt. Enthalten sind insbesondere:

- Grundrisszeichnungen aller Geschosse im Maßstab 1:100
- Gebäudeschnitte (Längs- und Querschnitte) im Maßstab 1:100
- Ansichten aller Fassaden im Maßstab 1:100

Zusätzlich beinhaltet die Leistung die Werkplanung mit Detailzeichnungen, statische Berechnungen (Tragwerksplanung), Wärmeschutznachweise nach GEG, Schallschutznachweise sowie gegebenenfalls Brandschutznachweise. Die Ausführung erfolgt gemäß den jeweils aktuellen DIN-Vorschriften. Die Planung basiert auf dem energetischen Standard **"Effizienzhaus 40"**.

2. Erdarbeiten

- Abtrag des Oberbodens (Bodenklasse 3–5) auf dem Bereich des geplanten Baukörpers
- Aushub der Baugrube gemäß den statischen Vorgaben
- Seitliche Zwischenlagerung des Aushubs auf dem Grundstück zur späteren Verwendung zur Hinterfüllung der Arbeitsräume bis zur ursprünglichen Geländeoberkante
- Abtransport und fachgerechte Entsorgung nicht wiederverwendbarer Erdmassen

3. Kanalisations- und Entwässerungsarbeiten

- Verlegung von Schmutz- und Regenwasserleitungen innerhalb und außerhalb des Gebäudes in PVC-Rohren nach DIN 1986
- Anschluss an das öffentliche Kanalnetz gemäß behördlicher Vorgaben
- Erstellung einer umlaufenden Drainageanlage in PVC-Rohren DN 100 inkl. Kontrollschächte und Filtervlies zur Bauwerksentwässerung

4. Rohbauarbeiten

4.1 Fundament und Bodenplatte

- Herstellung eines tragfähigen Fundaments gemäß statischer Berechnung in **wasserundurchlässigem Stahlbeton (WU-Beton)** nach DIN 1045-1
- Einbau von Bewehrung nach statischem Nachweis
- Ausführung der Bodenplatte mit integrierter Dämmung nach EnEV-Vorgaben

4.2 Kellerwände

- Außenwände: WU-Beton, Sichtbetonoberfläche schalungsrau
- Innenwände: Kalksandsteinmauerwerk, Wandstärke 11,5 cm
- Abdichtung der Bodenplatten-Wand-Anschlüsse mit Fugenbändern
- Einbau von Noppenbahnen als Schutz der Außenwände
- Decke: Fertigteil-Filigrandecke
- Einbau von Lichtschächten mit verzinkten Gitterrosten

5. Mauerwerksarbeiten

5.1 Außenwände

- Ziegelmauerwerk, z. B. **UNIPOR W08** , Wandstärke 36,5 cm, mit entsprechender Wärmedämmung
- EG Klinker, OG und SG WDVS mit Reibputz

5.2 Innenwände

- Tragende Wände: Kalksandstein 17,5 / 24 / 30 cm
- Wohnungstrennwände: Kalksandstein 24 cm
- Nichttragende Innenwände: Kalksandstein 10 cm

6. Dachterrasse

- Belegung der Dachterrasse mit **Betonwerksteinplatten** in Grau oder Anthrazit
- Plattenformate: ca. 30 × 30 × 4 cm bis 80 × 40 × 4 cm
- Lose Verlegung im Splittbett auf Drainageschicht

7. Spenglerarbeiten

- Komplette Dachentwässerung in **Titanzink** : vorgehängte Dachrinnen, Rinnenträger, Fallrohre, Rinnenböden und Anschlussbleche
- Montage nach den geltenden Fachregeln des Dachdeckerhandwerks

8. Metallarbeiten

- Herstellung und Montage von Geländern an Treppen, Balkonen, Terrassen und Brüstungen
- Ausführung: **Edelstahl oder feuerverzinkter und beschichteter Stahl** mit Sicherheitsglasfüllungen
- Gestaltung entsprechend Planung durch Bauträger

9. Schreinerarbeiten

9.1 Fenster und Fenstertüren

- Kunststofffenster mit Markenprofil (z. B. **Schüco, Rehau, Veka**), 82 mm Bautiefe
- **3-fach Isolierverglasung** , Ug-Wert 0,5 W/m²K
- RC1 N Beschläge, im Erd- und Kellergeschoss RC2 N mit abschließbaren Griffen
- Farbe: außen anthrazit, innen weiß
- Aluminiumfenster im Treppenhaus, Farbe anthrazit

Raffstores im Erdgeschoss (elektrisch steuerbar) - Ausschließlich im Upgrade Platin

9.2 Türen

- Wohnungseingangstür: Schallschutztür nach DIN 4109, **Sicherheitsbeschlag RC2**
- Innentüren: Röhrenspantürblatt mit Holzzarge, Oberfläche Eiche hell, Buche oder weiß lackiert
- Kellertüren: feuerhemmend, sonst weiße Dekortüren

Rahmenlose Innentüren - Ausschließlich bei dem Upgrade Platin

Fenster- und Türgestaltung frei wählbar aus Mustern - bei Gold und Platinhaus

10. Sanitärinstallation und Sanitärausstattung

10.1 Leitungsnetz

- Kalt- und Warmwasserleitungen aus Edelstahl oder Kunststoff
- Wärmedämmung nach DIN
- Schallschutz-Falleleitungen (PE-HD)
- Verteilerbatterie mit Schmutzfilter

10.2 Ausstattung Bäder

- Dusche: Begehrbar, gemauert, gefliest, Armatur **Hans Grohe Unterputz**
- Waschbecken: Porzellan-Schale Ø 40–50 cm, Konsole weiß Hochglanz mit Chromgestell
- WC: **Villeroy & Boch O.novo** , spülrandlos, Geberit UP-Spülkasten
- Gäste-WC: Handwaschbecken Villeroy & Boch Ø ca. 30 cm
- Lüfter in fensterlosen WCs mit Zeitverzögerung (Ikon)

11. Küche

- Installation von Wasseranschlüssen für Spüle und Spülmaschine
- Waschmaschinenanschluss in Küche, Bad oder HWR
- *Einbauküche durch Käufer bauseits*

12. Heizungsanlage

- Zentrale **Luft-Wasser-Wärmepumpe** (strombetrieben)
- Pufferspeicher wärmegeklämt nach EnEV
- Wärmeverteilung über **Fußbodenheizung mit Einzelraumregelung**
- Heizlastberechnung raumweise, Rücklaufführung im Bad mit zusätzlicher Regelung
- Verbrauchserfassung je Einheit über Wärmemengenzähler (Mietgerät)

13. Elektroinstallation

- Ausführung gemäß aktueller VDE-Vorschriften und TAB
- Jeder Wohneinheit zugeordneter Stromzähler, ein Allgemeinzähler
- Komponenten: **Gira, Berker, Opus** oder gleichwertig (weiß)
- Steuerung der Heizung per Raumthermostate, Rollläden über Jalousieschalter
- Raumweise Ausstattung gem. Elektro-Installationsplan
- **PV-Anlage**

Weitere Ausstattung:

- LAN-Anschluss je Wohneinheit für Internet/TV
- **Gegensprechanlage mit Videofunktion** , 2 Innenmonitore pro Einheit

Smart Home Premium - Ausschließlich bei dem Upgrade Platin

Wall Box - Ausschließlich im Upgrade Platin

14. Estrich- und Bodenbelagsarbeiten

- Schwimmender Estrich mit Trittschalldämmung
- Ausführung gemäß den Anforderungen der EnEV

15. Rollläden und Fensterbänke

- **Elektrisch betriebene Aluminiumrollläden** (Anthrazit) an allen Fenstern (außer Dachflächenfenster)
- Außenfensterbänke aus pulverbeschichtetem Aluminium
- Wärmedämmende Montage gemäß EnEV

16. Natursteinarbeiten

- Innenfensterbänke: **polierter Granit** oder gleichwertiger Naturstein
- Treppenanlagen: Natursteinbelag (Granit), rutschhemmend, trittsicher

17. Verputzarbeiten

- Außenputz: mineralisch, weiß, mehrlagig
- Sockel: zementärer Putz mit Feuchteschutz
- Innenputz: einlagiger Gipsputz in Wohnbereichen und Treppenhaus
- UG: Sichtbetonoberflächen, unverputzt

18. Bodenarbeiten

Innenbereiche:

- Fliesen in Bädern und Gäste-WCs, Format **60 × 120 cm**
- Vinylböden in Wohn-, Schlaf- und Dielenbereichen sowie in der Küche

Fliesen frei wählbar aus Musterkollektion und Raumweise Wahl: Fliesen oder Vinyl (z. B. im Wohnzimmer) - Ausschließlich im Upgrade Gold oder Platin

Außenbereiche:

- Betonplatten auf Balkonen und Terrassen (Grau oder Anthrazit)

19. Malerarbeiten

- **Glasfasertapete** in allen Wohnräumen
- Anstrich mit weißer Dispersionsfarbe

20. Außenanlagen

- Pflasterung des Zugangswegs mit Formsteinen
- Höhenausgleich durch Geländeprofilierung
- **Doppelstabmattenzaun zur Einfriedung**
- Gartengestaltung in Eigenleistung
- Zaunanlage: Doppelstabzaun in Anthrazit
- Terrassenplatten inkl. **Terrassenüberdachung mit integrierten LED Spots** bedienbar durch Fernbedienung

Kaltwintergarten (nicht beheizt, verglaste Terrassenüberdachung) - Ausschließlich im Upgrade Platin

21. Hinweise und Anmerkungen

- Möblierung in Unterlagen ist beispielhaft
- Änderungen technischer oder behördlicher Natur vorbehalten
- Leitungsführung in Privatbereichen zulässig
- Wartungsfugen (Acryl, Silikon) nicht Gewährleistungsbestandteil

22. Preis und Übergabe

- Festpreis für die Elektroinstallation
- Übergabe des Objekts im **besenreinen Zustand**

23. Gewährleistung

Bereich	Gewährleistungszeit	Besondere Hinweise
Allgemein	5 Jahre	nach VOB/B
Heizung	5 Jahre	1 Jahr auf Verschleißteile
Sanitär/Lüftung	1 Jahr	-
Elektro	5 Jahre	1 Jahr für Relais, Taster, Zähler; 6 Monate Leuchtmittel
Rollladenmotoren	2 Jahre	-
Außenanlagen	1 Jahr	-
Malerarbeiten außen	2 Jahre	-
Wartungsfugen	Keine Gewährleistung	Regelmäßige Wartung durch Eigentümer erforderlich