

BAU- und AUSSTATTUNGSBESCHREIBUNG

Bauvorhaben

Neubau MFH mit 9 WE und TG
Brunnenstrasse 16
58285 Gevelsberg
Löttgen Projekt

Bauherr

ALLGEMEINES

In beliebter zentrumsnaher Lage der Stadt Gevelsberg entsteht eine Wohnanlage mit flexiblen Grundrissen und besonderen Ausstattungsmerkmalen. Die Brunnenstrasse in Gevelsberg gehört sicherlich zu den TOP Adressen.

Das nach Süd-Westen ausgerichtete parkähnliche Grundstück zeichnet sich durch seine Großzügigkeit und den alten Baumbestand aus. Der parkähnliche rückwärtig gelegene Grundstücksteil bleibt in seiner Natürlichkeit erhalten. Eine Bebauung ist hier auch in Zukunft nahezu ausgeschlossen.

Die Beliebtheit der Brunnenstrasse liegt an Ihrer der Umgebung. Ursprünglich stand hier einer von zwei Brunnen der Stadt Gevelsberg. Daher der Name Brunnenstrasse. Die fußläufige Nähe zum Zentrum und somit zu allen Geschäften und Einkaufsmöglichkeiten zeichnet die Lage aus. Nach erfolgtem Umbau der Mittelstrasse (2008) empfängt Sie am Eingang der Brunnenstrasse ein urbanes Entree zur Mittelstraße. Die angelegten Flächen, Brunnen und Plätze laden hier zum Verweilen ein.

Auch für die Freizeit ist bestens gesorgt. Das Naherholungszentrum „Stefansbachtal“ mit allen Möglichkeiten der Freizeitgestaltung liegt unweit der Brunnenstrasse. Die Anbindung an den ÖPNV ist sichergestellt. Die sehr gute Autobahnanbindung in allen Richtungen ist sicherlich bekannt.

Die Wohnanlage Brunnenstrasse wird als zweigeschossiges Gebäude mit Staffelgeschoss und Satteldach erstellt. Im Kellergeschoss befinden sich die Kellerräume, sowie eine Tiefgarage mit 10 Stellplätzen. Desweiteren werden vor dem Grundstück 4 Einstellplätze zur Verfügung gestellt. Das Gebäude wird durch ein modern gestaltetes Treppenhaus erschlossen. Ein Aufzug vom Keller bis zum Dach sorgt für die bequeme und komfortable Ankunft in Ihrer Wohnung.

1.0 Erdarbeiten

Abbruch der vorhandenen Gebäude und Abtrag des vorhandenen Mutterbodens. Aushub der Baugrube. Das Aushubmaterial wird wenn möglich auf dem Grundstück belassen und zur Wiederverfüllung bzw. zur Geländemodellierung verwendet. Überschüssige Böden werden abgefahren. Mutterbodenauftrag einschl. Raseneinsaat. Sämtliche Tiefbauarbeiten für Ver- und Entsorgung als auch Kanalanschluss incl. evtl. notwendiger Schächte etc.

2.0 Rohbau

2.1 Fundamente

Die Gründung besteht je nach statischer Erfordernis aus Streifenfundamenten, Punktfundamenten oder einer tragenden Bodenplatte.

2.2 Bodenplatte / Kellerwände / Kellerdecken

Die Bodenplatte wird aus Beton nach statischen Erfordernissen einschl. Verbundestrich hergestellt. Die Kelleraußen- und -innenwände bestehen aus Beton oder Kalksandstein, je nach statischer Erfordernis als tragende oder nichttragende Wände. Die Kellerbodenplatte und -außenwände werden entsprechend ihrer Nutzungsanforderung fachgerecht gegen Feuchtigkeit isoliert und gestrichen.

2.3 Geschosswände, außen

Tragendes Mauerwerk aus Porenbeton oder Kalksandstein, $d = 17,5$ oder $24,0$ cm mit Wärmedämmverbundsystem nach Herstellervorschrift. Die Dämmstoffstärke richtet sich nach den Vorgaben im Wärmeschutznachweises. Zur optischen Auflockerung kann die Gestaltung von Fassadenteilen in Sichtbeton, Schiefer, Kupfer, Zink, Alu, Putz, Holz, Kunststoff o.ä. erfolgen.

2.4 Wohnungstrennwände

Beton oder Kalksandstein Wandstärke $d = 24$ cm

2.5 Wohnungsinnenwände

Alle Innenwände werden aus Gipsbauplatten, Kalksandstein, Bimsstein, Porenbetonstein oder Ständerwerk in ca. 10 cm Dicke hergestellt.

2.6 Decken

Sämtliche Geschossdecken werden aus Stahlbeton nach statischen Erfordernissen ausgeführt.

3.0 Dachflächen

3.1 Dach

Ausführung als geneigtes Dach nach statischer Berechnung, Dachneigung gemäss Planung und Baugenehmigung. Der Dachstuhl wird aus Nadelholz, Güteklasse 2, Schnittklasse S 10 hergestellt. Alle Holzteile erhalten eine Schutzimprägnierung gegen Pilz-, Insekten- und Fäulnisbefall. Die geneigten Dachflächen werden mit Dachpfannen Fabrikat Braas „Tegalit“ eingedeckt.

3.2 Dachentwässerung

Die Dachflächen werden über halbrunde Dachrinnen und Fallrohre aus Zink entwässert.

4.0 Haustechnik

4.1 Entwässerung

Sammel- und Fallleitungen innerhalb des Gebäudes aus SML-Rohr oder aus PVC- Rohr, in den erforderlichen Dimensionen. Die Entwässerung von Regen- und Schmutzwasser erfolgt über das öffentliche Kanalnetz gem. den Auflagen der Baugenehmigung.

4.2 Bewässerung

Hausanschluss mit Feinfilter, Kaltwasser- und Warmwasserrohre je nach Wasserbeschaffenheit aus Kupfer, Edelstahl oder Kunststoffrohr nach DIN. Die Warmwasserrohre erhalten eine zusätzliche Isolierung. Jede Wohnung erhält über das Ableseunternehmen einen anzumietenden Warm- und Kaltwasserzähler.

4.3 Heizung

Die Beheizung erfolgt durch eine Warmwasser-Fußbodenheizung mit selbsttätiger Temperaturregelung für jeden Aufenthaltsraum gemäß Heizungsanlagenverordnung. Heizkreisunterverteilung im Abstellraum.

Die Auslegung erfolgt nach der Wärmebedarfsberechnung gemäß DIN mit folgenden Norm-Innentemperaturen.

Wohn- und Schlafräume	20° C,
Küchen	20° C,
Bäder	24° C
WC-Räume	20° C

Die Badezimmer werden zusätzlich mit Badheizkörper (Handtuchheizkörper) mit Thermostatventil in der Farbe weiß, ähnlich RAL 901b, ausgestattet.

Lediglich Wasch- und Trockenraum im Untergeschoss erhalten Plattenheizkörper mit Thermostatventilen.

4.4 Sanitär-Installation

Warmwasserversorgung über zentralen Speicher der Gaszentralheizung. Warmwasseranschluss in Bad, Küche und Gäste WC. (Küche ohne Spüle und Armatur) Anschluss für Waschmaschine im Wasch- und Trockenraum.

Die EG-Wohnungen erhalten einen Außenwasseranschluss kalt.

4.5 Sanitär-Einrichtung

Zur Ausführung kommen ausschließlich hochwertige Qualitätsprodukte inländischer Markenfabrikationen. Als Qualitätsstandard sind die Fabrikate Keramag, Ideal Standard, Bette, Villeroy & Boch, Duravit, Bamberger, Kaldewei oder gleichwertig vorgesehen. Für die Armaturen gelten als Leitfabrikate: Friedrich Grohe, Hans Grohe, Ideal Standard, Kiwi (oder gleichwertige mit einer Ersatzteilmachkaufgarantie von 10 Jahren).

Grundsätzlich im Preis enthalten sind alle Sanitär-Einbauteile wie Badewanne, Dusche, WC, Waschtisch etc. einschl. der hierfür notwendigen Armaturen.

Grundsätzlich nicht zum Umfang unserer Leistungen gehören die „Anbauteile“ wie Duschatrennung, Handtuchhalter, Rollenhalter, Seifenschale, Spiegel etc.

Bad - Ausstattung

- 1 Stück Badewanne aus Stahl emailliert Größe ca. 175 x 75 cm mit Ablaufgarnitur und Einhand-Wannenfüllarmatur mit Handbrause und Brauseschlauch aus Chrom. (wo vorhanden / siehe Zeichnungen)
- 1 Stück Duschtasse aus Stahl emailliert Größe ca. 90 x 75 x 15 cm mit Unterputz-Duschkopf und Duschgarnitur mit Brausestange sowie Einhand-Brausearmatur aus Chrom. Die Duschtrennung gehört nicht zum Leistungsumfang.
- 1 Stück Wand-WC aus Sanitärporzellan weiß als Tiefspül-Wand-WC mit WC-Sitz
- 1 Stück Waschtisch ca. 60 cm breit aus Sanitärporzellan mit Einhebelmischer aus Chrom.

Gäste-WC - Ausstattung

- 1 Stück Wand-WC aus Sanitärporzellan weiß als Tiefspül-Wand-WC mit WC-Sitz
- 1 Stück Waschtisch ca. 60 cm breit aus Sanitärporzellan mit Einhebelmischer für Kaltwasseranschluss

4.6 Elektro

Die Elektroinstallation entspricht den zum Zeitpunkt des Bauantrages gültigen DIN + VDI-Vorschriften.

Gemeinschaftsflächen

Im Untergeschoss und der Tiefgarage erfolgt die Kabelverlegung auf den Wänden. Der Verteilerschrank mit Zähler und Automaten wird im Hausanschlussraum installiert. Jeder Kellerraum und jeder Waschmaschinenplatz erhält zwei abschliessbare Feuchtraumsteckdosen mit Anschluss an den jeweiligen Zähler. Alle übrigen Bereich im UG nach zweckmäßiger Erfordernis. Die Tiefgarage erhält eine Elektroinstallation und Beleuchtung nach Garagenverordnung und Baugenehmigung. Elektrisches Einfahrtstor als Gitterrolltor mit Schlüsselschalter und Handsender. Installation des Aufzuges, der Alarmanlage und des Zugangkontrollsystems. Treppenhaus und Eingangstrium mit Bewegungsmelder.

Beleuchtung des Eingangstrium nach Wahl des Bauträgers.

Außenbeleuchtung des Eingangsbereich nach Wahl des Bauträgers gem. Planung.

Wohnung

Gegensprech-, Klingel- und Videosprechanlage an der Wohnungseingangstür.

Jeder Raum erhält einen Deckenlampenanschluss sowie eine Ausschaltung. Das Bad erhält zusätzlich einen Wandauslass über dem Waschbecken. Wohnzimmer, Diele und Flur erhalten für die Deckenbeleuchtung eine Wechselschaltung anstelle der Ausschaltung.

In der Küche Anschlüsse für Elektroherd, Kühlschrank und Spülmaschine.

Balkone und Terrassen erhalten eine schaltbare Außensteckdose und einen schaltbaren Wandauslass mit Außenleuchte nach Wahl des Bauträgers.

Telefon: Leerrohr mit Anschlussdose in 2 Räumen

Fernsehen: Antennendose in 2 Räumen

Netzwerkverkabelung für Telefon und Computeranschlüsse je 1 Doppeldose im Wohn-, Kinder- und Arbeitszimmer

4.7 Elektro-Feininstallation

Steckdosen in ausreichender Zahl, Verteilung gemäß Ausführungsplanung. Schaltersystem in weiß Fabrikat „GIRA Standard 55“ o.ä. z.B. Busch-Jäger

Wohnzimmer	10 Stück
Flur	2 Stück
Diele	1 Stück
Küche	9 Stück
Schlafzimmer	4 Stück
Kinderzimmer	4 Stück
Bad	2 Stück
Gäste-WC	1 Stück

5.0 Fenster / Haustür / Aufzug / Treppenhaus

5.1 Fenster

Fenster aus Kunststoff, Holz oder Aluminium, Farbe nach Wahl des Bauträgers, mit Dreh- bzw. Dreh-Kipp-Beschlägen, soweit nicht feststehend. Beschläge der Fenster in dem zu ebener Erde liegenden Geschoss mit abschließbaren Oliven. Sämtliche Fenster einschließlich Fenstertüranlagen mit Zweischeiben-Isolierglas als Wärmeschutzverglasung. Sämtliche Fenstertüranlagen im Balkon- bzw. Terrassenbereich als Schiebeelemente. Alle Fenster bzw. Fenstertüren mit verdeckt liegenden Einhandbeschlag, wenn technisch möglich. In jedem Aufenthaltsraum befindet sich entweder am Fenster oder an der Fenstertür ein Dreh-Kippbeschlag. In allen Geschossen Rollläden mit elektrischem Antrieb (außer Dachflächenfenster bzw. „schräge“ Fenster) Dachflächenfenster Fabrikat „Velux“ gem. Zeichnung.

5.2 Fensterbänke, außen

Natursteinfensterbänke, Farbe nach Wahl des Bauträgers.

5.3 Fensterbänke , Innen

Alle Fenster mit einer Mauerwerksbrüstung erhalten eine Natursteinfensterbank.

Alle Fenstertüranlagen mit Austritt auf Terrassen, Balkone und Dachterrassen er-

halten im Sockelbereich eine Natursteinfensterbank oder einen direkten Bodenanschluss an das Fenster-Koppelprofil. Alle Bad-, WC-, Gäste-WC- und Küchenfensterbrüstungen, (sofern sie im Bereich eines Fliesenspiegels liegen) werden mit Wandfliesenmaterial gefliest.

5.4 Haustüranlage/Atrium

Haustür aus Aluminium. Glasfassade aus Pfosten-Riegel-Konstruktion o.ä. nach statischen Erfordernissen.

Briefkasten-, Klingel- und Videosprechanlage

5.5 Aufzug

Das Gebäude erhält einen Personenaufzug für 4-6 Personen vom Kellergeschoss bis ins Dachgeschoss.

6.0 Innenausbau

6.1 Innenputzarbeiten

Innenliegende Wandflächen der tragenden Wände erhalten einen einlagigen Gipsputz als Maschinenputz. Die nichttragenden Zwischenwände werden tapezierfertig gespachtelt übergeben. Die Stahlbetondecken erhalten wenn nötig einen einlagigen Gipsputz oder werden tapezierfertig gespachtelt.

Das Untergeschoss und die Tiefgarage erhalten einen Binderfarbenanstrich oder werden in Sichtbetonqualität ausgeführt. Tiefgaragenanstrich nach Garagenverordnung.

6.2 Estricharbeiten

In den Wohngeschossen wird ein schwimmender Estrich mit Trittschall- und Wärmedämmung verlegt. Die Kellerräume erhalten einen Zementestrich auf Trennlage.

6.3 Fliesenarbeiten

Die Wände in den Bädern werden raumhoch gefliest. Im Bereich der Küchenzeile entlang der Installationswand wird ein Fliesenspiegel mit ca. 2,5 m² Wandfliesen ausgeführt. Der Fußboden in Küche, Bad und Gäste-WC wird mit Fliesen belegt. Der Materialpreis für Wand- und Bodenfliesen beträgt Euro 25,00/m² inkl. MwSt.

6.4 Anstrich und Tapeten

Im Preis enthalten ist eine Rauhfasertapete, weiss gestrichen an allen Decken und Wänden.

6.5 Innentüren

Natur-Edelholztüren als Fertigtüren inkl. Holzzarge und Standard-Beschlägen. Ausführung in Limba, Buche, Mahagoni oder Weißlack nach Wahl des Käufers.

Im Untergeschoss Brandschutztüren T 30 nach Brandschutzvorschriften. Die Türen der Tiefgaragenschleuse als T 30 Türen mit Magnetstoffhalterung und elektronischem Öffner. Die Kellertüren ohne Brandschutzanforderung als ZK Türen.

6.7 Oberbodenarbeiten

Sämtliche Räume innerhalb der Wohnungen (ohne Küche/Bad/Gäste-WC) erhalten ein Parkettfußboden. Markenfabrikat „TAIGA PREMIUM“ unilic In den Ausführungen „Buche“ „Eiche“ „Kempas“ oder „Hevea“ natur geölt einschl. der entsprechenden Sockelleisten.

7.0 Terrassen, Balkone

Die Balkone sind aus Stahlbeton gem. Statik mit Sichtbeton Untersicht gestrichen. Ausführung als Trogplatten mit umlaufender Aufkantung. Plattenbelag aus Betonwerkstein o.ä. auf Säcken oder in Gefälleestrich.

Die Dachterrassen sowie die Außenterrassen werden ebenfalls mit einem Plattenbelag versehen.

Aufgrund unterschiedlicher Aufbauhöhen der Bodenbeläge und der DIN-Forderung nach einer regelgerechten Aufkantung der Abdichtung, entsteht zwischen den Wohnräumen und den Dach- und Außenterrassen sowie zwischen den Wohnräumen und den Balkonen eine Differenzstufe.

Die erforderlichen Geländer und Handläufe im Außenbereich werden aus verzinkten Stahlprofilen oder aus Edelstahlgeländer mit Sicherheitsglas-Füllungen nach Angabe des Baurägers hergestellt. Der Verkäufer behält sich vor, einen zusätzlichen Farbanstrich der Geländer vorzunehmen.

Sondernutzung für die EG-Terrassen gem. Teilungserklärung.

8.0 Außenanlagen

Geh- und Fahrflächen werden mit Betonsteinpflaster oder Betonwerksteinplatten belegt. Die rückwärtige Gartenfläche erhält eine Raseneinsaart. Die Freiflächen im Eingangsbereich werden gärtnerisch gestaltet. Aussenbeleuchtung gem. Planung des Zugangsbereiches.

9.0 Hinweise

Die in den Architektenzeichnungen dargestellten Möbel, Einbauschränke, Kücheneinrichtungen, Spülen, Duschtrennungen etc. gehören nicht zum Leistungsumfang und stellen lediglich Bezugsgroessen zur visuellen Hilfe dar.

Grundlage der Ausführung sind in allen Teilen Vorschriften für den Bau von Gebäuden wie Bundesbaugesetz, Landesbauordnung, die Baugenehmigungs-Verordnung, die DIN-Vorschriften, die Verdingungsordnung für Bauleistungen (VOB), die Verordnung über erhöhten Wärmeschutz sowie die Bau- und Ausstattungsbeschreibung. Für Leistungen, die in dieser Baubeschreibung nicht beschrieben sind, die aber nach den allgemeinen Regeln der Bautechnik und für einen guten Wohnstandard erforderlich sind, bestimmt sich die Qualität nach § 243 BGB, es ist demnach eine Leistung mittlerer Art und Güte zugesichert. Grundsätzlich liegt die Farbgestaltung des Objektes im Ermessensspielraum des Bauträgers. Änderungen, die eine mindestens gleichwertige Qualität bieten, bleiben vorbehalten.

Die von uns vorgeschlagenen Grundrissvarianten sind nur beispielhaft. Innerhalb der Wohnungen sind sämtlichen Zwischenwände veränderbar.

10.0 Leistungsumfang

- Kosten für Planung des Architekten
- Kosten für Statik und Fachplanung
- Kosten für Bauwesenversicherung
- Kosten für Feuerversicherung
- Kosten für Lageplan des ÖBVI
- Grundstückskosten inkl. Teilung und Vermessung
- Kosten für Gebäudeeinmessung für das Katasteramt

Gevelsberg, März 2006