

BAU- und AUSSTATTUNGSBESCHREIBUNG

Bauvorhaben	Neubau MFH mit 19 WE und TG Rosi-Wolfstein-Strasse 12 58452 Witten Grundstück: Gemarkung Annen, Flur 17, Flurstück 1001
Bauherr	Monika Löttgen / Bettina Eckhardt

ALLGEMEINES

In beliebter Stadtrandlage der Stadt Witten, entstand eine Wohnanlage mit eigener Tiefgarage in konventioneller massiver Bauweise.

Das die Stadt Witten so beliebt ist, liegt an seiner Umgebung. Denn es liegt mitten im Grünen, in einer Landschaft, die so ziemlich den höchsten Freizeitwert des Ruhrgebietes hat, mit viel Wasser, wie dem Kemnader Stausee und der Ruhr, mit noch mehr Grün zum Radeln und Wandern, mit eindrucksvollen Sehenswürdigkeiten wie dem Muttentaler Bergbau oder dem ältesten Herrenhaus des Ruhrgebietes, mit allen Sportmöglichkeiten vom Segeln bis zu Beachvolleyball und Drachenfliegen.

Die neugestaltete Innenstadt bietet Ihnen eine entspannte Einkaufsatmosphäre und darüber hinaus eine attraktive Gastronomie sowie jede Menge Kultur.

Die Lage der Rosi-Wolfstein-Strasse ist für Kinder ideal. Mit Parks und viel Natur in der Nähe. Mit einer Umgebung inklusive Badesee und Ritterburg. Sämtliche Kindergärten und Schulen sind zu Fuß zu erreichen.

Einige Vorteile der außergewöhnlichen Lage im Überblick:

- Zentrale Lage im östlichen Ruhrgebiet
- Sehr gute Autobahnanbindung in Richtung Dortmund, Bochum, Wuppertal Hagen und Münster
- Die Flughäfen Dortmund, Münster-Osnabrück, Paderborn und Düsseldorf sind schnell zu erreichen
- In unmittelbarer Umgebung befinden sich die Universitäten und Fachhochschulen der Städte: Witten/Herdecke, Dortmund, Bochum, Hagen
- Optimale Anbindung an den ÖPNV
- Breites Angebot an Kindergärten und Schulen in näherer Umgebung
- Attraktive Naherholungsangebote
- In nächster Nähe des Wohnprojektes entsteht eine 10 ha große Parklandschaft

Das Gebäude ist vollunterkellert und hat eine Tiefgarage mit direkter Anbindung ins Treppenhaus. Das Gebäude ist in Niedrigenergiebauweise konzipiert.

Die Gebäude werden in solider konventioneller Bauweise nach Stand der Technik von örtlichen Handwerkern erstellt. Die Ausstattung richtet sich nach der beiliegenden Bau- und Ausstattungsbeschreibung.

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.

BAUBESCHREIBUNG

1.0 Erdarbeiten

Abtrag des vorhandenen Mutterbodens und Lagerung während der Bauzeit. Aushub der Baugrube einschließlich Abfuhr der überschüssigen Bodenmassen. Auffüllung des Geländes sowie Andeckung und Grobpianum des gelagerten Mutterbodens nach Außenanlagenplanung.

2.0 Rohbau

2.1 Fundamente

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

2.2 Bodenplatte / Kellerwände / Kellerdecken

Die Bodenplatte wird aus Beton 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.

2.3 Geschosswände, außen

Tragendes Mauerwerk aus KS-Plansteinelementen, $d = 17,5$ cm mit Wärmedämmverbundsystem nach Herstellervorschrift. Die Dämmstoffstärke richtet sich nach den Vorgaben im Wärmeschutznachweis. Zur optischen Auflockerung kann die Gestaltung von Fassadenteilen in Sichtbeton, Schiefer, Kupfer, Zink, Alu, Putz o.ä. erfolgen.

2.4 Wohnungstrennwände

KS-Plansteinelemente, Wandstärke = 24 cm, verputzt.

2.5 Wohnungsinnenwände

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

2.6 Decken

Garten- und Erdgeschoss sowie 1. und 2. Obergeschoss als Filigrandecken nach statischer Berechnung. Das Dach über dem Dachgeschoss wird als Holzkonstruktion ausgeführt.

3.0 Dachflächen

3.1 Dach

Ausführung als geneigtes Dach nach statischer Berechnung, Dachneigung von ca. 5° bis 10°. 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 einer diffusions-offenen Unterspannbahn, einer Konterlattung oder Schalung mit Abdichtung und einer Metall-, Zink- oder Alurandausbildung ausgeführt.

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.

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.

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 mit Thermostatventil in der Farbe weiß, ähnlich RAL 901b, ausgestattet.

4.4 Sanitär-Rohinstallation

Unterputz-Tragelement als Vorwandinstallation für Trockenbau für den Waschtisch sowie mit integriertem 8-Liter Spülkasten und Kunststoffbetätigungstaster, weiß, für das Wand-WC.

Anschluss für Waschmaschine im Wasch- und Trockenraum.

4.5 Sanitär-Feininstallation

Zur Ausführung kommen ausschließlich Qualitätsprodukte aus inländischer Markenfabrikation. 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 Ersatzteilnachkaufgarantie von 10 Jahren.

Wand-WC: 1 Stück Tiefspül-Wand-WC, Markenfabrikat aus Sanitärporzellan, weiß.

1 Stück WC-Sitz, Kunststoff, weiß.

Waschtisch: 1 Stück Waschtisch, ca. 60 cm breit, Markenfabrikat aus Sanitärporzellan, weiß. 1 Stück Einhandhebelsmischer, Markenfabrikat, chrom.

Badewanne, 1 Stück Badewanne, Stahl emailliert, weiß, 170 x 75 cm. 1 Stück Ablaufgarnitur mit Drehbetätigung, 1 Stück Einhand-Wannenfüllarmatur als Garnitur mit Handbrause und Brauseschlauch, Markenfabrikat, chrom.

Brausewanne: 1 Stück Brausewanne Stahl emailliert, weiß, ca. 90 x 75 x 15 cm, 1 Stück Duschgarnitur mit Brausestange, 60 cm, Handbrause und Brauseschlauch, Markenfabrikat, Chrom, 1 Stück Einhand-Brausearmatur, Markenfabrikat, chrom.

Zubehör Bad: Spiegel 0 60 cm rund, Seifenschale, Handtuch- u. Papierrollenhalter.

4.6 Elektro-Rohinstallationen

Sicherungskasten nach VDI-Vorschriften mit FI-Schalter.

Abstellbereich im Kellergeschoss mit Feuchtraumsteckdose und Deckenauslass mit Leuchte und Ausschaltung.

Allgemeiner Bereich:

Gegensprech- und Klingelanlage an der Wohnungseingangstür.

Treppenhaus- und Tiefgaragenbeleuchtung über Zeitschaltuhr bzw. Bewegungsmelder.

Fernbedienung für Tiefgaragentoranlage für jeden Tiefgaragenstellplatz.

Im Wasch- und Trockenraum Anschluss für Kondentrockner.

4.7 Elektro-Feininstallation

Steckdosen in ausreichender Zahl, Verteilung gemäß Ausführungsplanung.

Wohnzimmer	7 Stück,
Flur	1 Stück,
Diele	1 Stück,
Küche	6 Stück,
Schlafzimmer	3 Stück,
Kinderzimmer	3 Stück,
Bad	1 Stück.

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.

Leerrohr mit Kabel für Antenne und Telefon.

Balkon schaltbare Außensteckdose und schaltbarer Wandauslass für Außenleuchte.

5.0 Fenster- und Haustüranlage

5.1 Fenster

Kunststofffenster, Farbe weiß, 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. 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,

5.2 Fensterbänke, außen

Metall-. Aluminiumfensterbänke mit Antidröhnbeschichtung oder Natursteinfensterbänke, Farbe nach Wahl des Architekten.

5.3 Fensterbänke , Innen

Alle Fenster mit einer Mauerwerksbrüstung erhalten eine Natursteinfensterbank. Alle Fenstertüranlagen mit Austritt auf Terrassen, Balkone und Dachterrassen erhalten im Sockelbereich eine Natursteifensterbank oder einen direkten Bodenanschluss an das Fenster-Koppelprofil. Alle Bad-, WC- und Küchenfensterbrüstungen, sofern sie im Bereich eines Fliesenspiegels liegen, werden mit dem gleichen Wandfliesenmaterial gefliest.

5.4 Haustüranlage, Treppenhaus

Die Haustüren werden aus Aluminiumprofilen und Verglasung hergestellt. Die Farbe wird nach Wahl des Architekten korrespondierend zum Gesamtbild bestimmt.

Haustüranlagen erhalten einen PZ-Schließzylinder mit gleichschließender Schließanlage.

6.0 Innenausbau

6.1 Innentreppen

Alle Wohnungen, die sich über zwei Geschosse erstrecken, erhalten eine Innentreppeanlage aus einer lackierten Stahl-Unterkonstruktion mit Naturholzstufenriegeln.

6.2 Innenputzarbeiten

Außen- und Innenwände aus KS oder Beton in den Wohngeschossen werden verputzt,

6.3 Estricharbeiten

In den Wohngeschossen wird ein schwimmender Estrich mit Trittschalldämmung verlegt.

6.4 Fliesenarbeiten

Die Wände in den Bädern werden im Fliesenmaß ca. türhoch gefliest. Im Bereich der Küchenzeile entlang der Installationswand wird ein Fliesenspiegel mit ca. 2,5 m² Wandfliesen ausgeführt. Der Fußboden in Küche und Bad wird mit Fliesen belegt.

Der Materialpreis für Wand- und Bodenfliesen beträgt € 26,00/m² inkl. MwSt.

6.5 Anstrich und Tapeten

Die Wandflächen und Decken aller Wohnräume, wie Wohnzimmer, Schlafzimmer, Kinderzimmer, Dielen, Flure usw. werden mit einer Raufasertapete tapeziert und weiß gestrichen. Alternativ Tapete bis € 10,00 je Rolle inkl. MwSt.

Im Dachgeschoss werden die Gipskartondeckenflächen mit einer Raufasertapete tapeziert und weiß gestrichen. Statisch unbedeutende feine Haarrisse, insbesondere im Dachgeschoss, im Bereich der Deckenanschlüsse, an den Dachstuhl, bedingt durch den Materialwechsel, sind nicht auszuschließen und stellen keinen Mangel dar.

6.6 Innentüren

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

6.7 Oberbodenarbeiten

Alle Wohnräume und Dielen erhalten einen Teppichbodenbelag nach Wahl des Käufers zum Materialpreis von € 20,50 inkl. MwSt.

Den Abschluss des Teppichbodens zur Wand bildet eine Fußleiste aus Kunststoff mit Teppich oder gekettelter Teppichleiste.

6.8 Treppenhaus

Die Wand- und Deckenflächen des Treppenhauses werden verputzt oder gespachtelt. Die Decken und die Untersichten der Treppenläufe werden mit Dispersionsfarben gestrichen. Die Wandflächen im Treppenhaus werden mit einem Strukturputz versehen.

Die Ausführung des Treppengeländers erfolgt nach Architektenplanung als Stahlgeländer mit Anstrich.

7.0 Terrassen, Balkone

Die Balkone im Erd- sowie in den Obergeschossen bestehen aus Betonfertigteilen mit fertigen Sichtoberflächen und Plattenbelag.

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 und Stahlblechelementen oder Sicherheitsglas-Füllungen nach Angabe des Architekten hergestellt. Der Verkäufer behält sich vor, einen zusätzlichen Farbanstrich der Geländer vorzunehmen.

8.0 Außenanlagen

Geh- und Fahrflächen werden mit Betonsteinpflaster oder Betonwerksteinplatten belegt. Die Freiflächen werden gärtnerisch gestaltet.

9.0 Hinweise

Die in den Aufteilungsplänen dargestellten WC-Räume mit entsprechenden Einrichtungen sind lediglich zur Vordimensionierung der Leitungssysteme in der Form dargestellt, dass eine nachträgliche Umrüstung technisch möglich ist. Die Sanitär- und Fliesenarbeiten dieser Räume sind nicht im Leistungsumfang enthalten.

Die in dem Aufteilungsplan des Dachgeschosses neben den Dachterrassen dargestellten Flächen können aufgrund der baulichen Höhe nicht begangen oder anderweitig genutzt werden.

10.0 Leistungsumfang

10.1 Im Kaufpreis nicht enthalten

- Kosten für Telefon- u. TV-Kabelanschluss bzw. Satanlage
- Die in den Prospekten oder in den Bauplänen dargestellten Möbel,
- Einbauschränke, Kücheneinrichtungen sowie Duschtrennungen

10.2 Im Kaufpreis enthalten

- 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