

B a u b e s c h r e i b u n g

BAUVORHABEN:

Neubau von 15 Eigentumswohnungen, 15 Tiefgaragen Stellplätzen
Buschstrasse 247 Ecke Stippergath in 47800 Krefeld

BAUTRÄGER:

Eric Schomäcker
Moerser Straße 349
47803 Krefeld
Tel: 02151-791956

Grundlagen für das Bauvorhaben sind:

- a) die Landesbauordnung von Nordrhein-Westfalen,
- b) die VOB Verdingungsordnung für Bauleistungen, mit Ausnahme Teil B.,
- c) die anerkannten Regeln der Baukunst,
- d) die einschlägigen, jeweils zum Zeitpunkt der Baugenehmigung gültigen und neuesten Normvorschriften der DIN-Bestimmungen,
- e) die Auflagen und Bestimmungen der Baugenehmigungsbehörde,
- f) die Bestimmungen und Forderungen der Feuerwehr der Stadt Krefeld,
- g) die Auflagen und Forderungen des TÜV,
- h) die Auflagen aller Versorgungsbetriebe für Wasser-, Stromversorgung, Telefon/Post für den Versorgungsbereich des Dienstleisters,
- i) die nachfolgende Beschreibung der zu erbringenden Leistungen.

Alle Mobiliardarstellungen sind Einrichtungsvorschläge. Die sanitären Einrichtungsdarstellungen in Bad, Dusche und WC gehören zum Lieferumfang, jedoch ist die dargestellte Lage durch den Architekten entsprechend den baulichen Anforderungen geringfügig in der Anordnung veränderbar. Das Gebäude wird entsprechend der Energieeinsparverordnung und den anerkannten Regeln der Baukunst erstellt. Die durch die Baubehörde erteilten Genehmigungen sowie die technischen und baurechtlichen Auflagen werden in der Bauausführung des 4-geschossigen Hauses berücksichtigt.

1. Rohbau und äußere Gestaltung

1.1. Erdarbeiten

Grundstück frei räumen und Mutterboden im Bereich der Baufläche abschieben, Erdaushub des Kellergeschosses/Tiefgarage und der Fundamente, maschinelle Bodeneinplanierung auf dem Grundstück mit vorhandenem Mutterboden (Grobplanum) auf geplante Höhe und Abfuhr des überschüssigen Bodens.

1.2. Kellergeschoss, Fundamente und Bodenplatte

Kellergeschoss/Tiefgarage als "Weiße Wanne" als Teilunterkellerung, Fundamente gemäß Statik aus Beton, Bodenplatte und Außenwände, sowie Decke der Tiefgarage aus wasserundurchlässigem Beton nach statischen Berechnungen.

1.3. Außen- und Innenwände

Tragende Wände aus Kalksandsteinmauerwerk oder Hochlochziegel, nichttragende Innenwände aus Gasbeton oder Gipsdielen. Vorsatz-, Installations- u. Schachtwände aus Gasbeton und / oder Ständerwerk – jeweils gespachtelt oder Mauerwerk mit Putz. Die Abtrennungen der Abstellräume im Kellergeschoß erfolgt aus verzinkten Stahllamellen.

Stützen, Unterzüge, Überzüge und Wandvorlagen je nach statischer Anforderung. Die Querschnitte sind entsprechend der statischen Berechnung auszuführen, ebenso die Bewehrung.

Tragendes Mauerwerk: Die tragenden Außen- und Innenwände in den Geschossen werden aus Mauerwerk in entsprechend verschiedenen Stärken hergestellt. Soweit es statisch oder technisch erforderlich ist, sind Wand- und Teilwandflächen in Beton zu erstellen.

1.4. Fassade

Das Außenmauerwerk erhält ein Wärmedämmverbundsystem mit hellem Oberputz und wird entsprechend der Energieeinsparverordnung ausgeführt. Teilbereiche der Fassade zur Buschstrasse und Stippergath werden in Verblendmauerwerk mit

Kerndämmung verkleidet. Farbliche Gestaltung nach Angabe des von der Behörde vorgelegten Farbkonzeptes. Dies wird erst kurz vor dem Arbeitsschritt erstellt.

1.5. Decken

Die Decken werden als Massivdecken aus Beton mit rauher Untersicht, Dicke und Bewehrung nach statischer Berechnung erstellt.

Deckenuntersichten in allen Geschossen bis auf das Kellergeschoss/Tiefgarage und Dachgeschoß werden geputzt; die Decken werden aus Ortbeton hergestellt. Im Dachgeschoß werden die Dachschrägen mit Gipskartonplatten verkleidet, die erforderliche Wärmedämmung wird zwischen den Sparren verlegt. Die Decken in den Bädern werden teilweise mit Gipskarton abgehängt. Die Kellerdecke/Tiefgaragendecke wird entgratet.

1.6. Dachkonstruktion

Hölzerne Zimmermannskonstruktion lt. Statik. Nadelholz Güteklasse II. Sämtliches Holzwerk wird mit einem zugelassenen Imprägnierungsmittel nach DIN 68800 gegen Fäulnis und Pilzbefall behandelt.

1.7. Dachdecker- und Klempnerarbeiten

Dachflächen werden mit Betondachsteinen (Farbe Anthrazit) einschließlich aller Formstücke auf Unterspannbahn, Lattung und Konterlattung eingedeckt. Dachrinnen und Fallrohre in Zink. Standrohre aus Guss, ca. 1 m hoch. Die Dachgauben werden mit Wärmedämmverbundsystem, Verblendmauerwerk und Zinkabdeckungen verkleidet (je nach Fassadenansicht). Flachdächer der Gauben und des Hauptdaches als Foliendach.

1.8. Entwässerungs- und Kanalarbeiten

Die Entwässerungs- und Kanalarbeiten erstrecken sich auf alle Arbeiten außerhalb des Gebäudes mit sämtlichen Schächten und Anschlüssen an den jeweiligen Straßenkanal. Verlegen der äußeren Grundleitungen in KG-Kanalrohren in erforderlichen Durchmessern. Der Schmutz- und Regenwasseranschluss erfolgt an die öffentliche Kanalisation.

2. Ausbau und innere Ausführung

2.1. Fenster-, Fenstertür- und Haustüranlagen

In Wohnräumen Kunststofffenster und Fenstertüranlagen mit Isolierverglasung gemäß den Anforderungen der Energieeinsparverordnung, Farbe grau, Einhand-Dreh-Kipp-Beschlag bzw. Dreh-Beschlag nach Erfordernis. Die Außenfensterbänke sind aus Aluminium in Fensterfarbe vorgesehen. Die Beschläge an den Türen und Fenstern im Erdgeschoss werden in Klasse WK 2 ausgeführt.

2.2. Treppenanlage

Stahlbetontreppe nach statischer Berechnung.

2.3. Estrich

Alle Wohnräume erhalten schwimmenden Estrich gem. den Anforderungen der Energieeinsparverordnung und Schallschutz-DIN. Kellerräume/Tiefgarage erhalten Verbundestrich auf Trennlage.

2.4. Innentüren

Innentüren mit Holzumfassungszargen und Röhrenspanstegeeinlage, glatt abgesperrt mit fertiger Oberflächenbehandlung in weiß, dazugehörige Beschläge und Drückergarnituren aus Edelstahl nach vorgelegten Mustern. Die Wohnungsabschluss Türen (90 cm Innenbreite) in Klimaklasse III. Das Türblatt ist mit einem Spion ausgestattet. Kellertüren als Stahl- oder Brandschutztüren je nach Erfordernis.

2.5. Fliesen

Böden: Küche, Bad, WC, Dusche werden gefliest und erhalten einen Sockel aus dem Material der Bodenfliesen.

Wände: G-WC und Bäder werden in Teilflächen und nur als Spritzschutz direkt um die Keramiken herum gefliest. Im Bereich der Dusche -sofern vorgesehen- werden die Wandflächen min. 2 m ab Unterkante Dusche gefliest.

Auswahl aller Fliesen nach Bemusterung. Materialwert Fliesen: 20,-- € pro qm incl. zum Erstellungszeitpunkt gültiger MwSt.

2.6. Innenfensterbänke

Fenster mit Brüstungen erhalten eine Fensterbank aus Carrara Marmor. In gefliesten Räumen werden die Fensterbänke aus den Wandfliesen erstellt.

2.7. Malerarbeiten

Alle geputzten Decken und Wände werden mit einer Dispersionsfarbe weiß gestrichen (Tapete auf Wunsch gegen Aufpreis). Die nicht gefliesten Wandteile in den Bädern, WC's und Duschräumen werden mit Putz (kein Strukturputz) versehen und mit Latexfarbe weiß gestrichen.

Die mit Gipskarton bekleideten Dachschrägen und Decken werden mit Raufaser beklebt und weiß gestrichen. Der Kellerraum erhält entgratete Oberflächen ohne Anstrich.

2.8. Oberböden

Die Wohnräume werden nach Wahl des Käufers mit Fertigparkett oder Velourstepich nach vorgelegten Mustern ausgestattet. Sockelleisten aus lackierten Fichte/Tanne Elementen oder Kettelteppich. Materialwert Oberböden incl. Sockel: 25,-- € pro qm incl. zum Erstellungszeitpunkt gültiger MwSt.

2.9. Terrassen und Balkone

Die Oberflächen werden mit hellem Werkstein, gestrahlt 40 cm x 40 cm, belegt. Die Platten werden aus Revisionsgründen lose im Kiesbett oder auf Mörtelsäckchen verlegt. Die Entwässerung der Balkone bzw. bei der Terrasse Nr. 15 erfolgt mit Anschluss an die Fallrohre. Die Geländer der Balkone bzw. bei der Terrasse Nr. 15 aus Stahl, feuerverzinkt mit waagerechten Füllstäben und Obergurt. Zwischen den ebenerdigen Terrassen Nr. 3 und Nr. 4 sowie zwischen den Balkonen Nr. 7 und Nr. 8 als auch zwischen den Balkonen Nr. 11 und Nr. 12 wird eine feuerverzinkte Sichtschutzkonstruktion mit Füllung in einer Höhe von 2 m errichtet.

Die Erdgeschosswohnungen erhalten je Wohneinheit eine frostsichere Außenzapfstelle.

3. Haustechnik

3.1. Allgemein

Wasser-, Abwasser-, und Stromanschlüsse werden an das örtliche Netz angeschlossen. Alle Abwasserleitungen werden in geprüften KG-, HT- oder SML-Rohren verlegt. Die Versorgungsleitungen für Kalt- und Warmwasser werden geräuscharm in Kunststoff verlegt.

3.2. Heizungsanlage

Das Gebäude wird mittels Erdwärmepumpen-Anlage beheizt. Wärmequelle als Erdwärmesondenanlage.

Die Warmwasserversorgung erfolgt über ein zentrales Warmwasserspeichermodul, Leistung gemäß Wärmebedarfsberechnung nach DIN.

Alle im Wohnungseigentum gelegenen Räume - ausgenommen der zum Wohnungseigentum zugehörige Kellerraum im Kellergeschoss - erhalten eine Fußbodenheizung mit Einzelraumregelung.

3.3. Lüftung

Innen liegende Bäder, Duschen und WC' s erhalten eine elektrische Lüftung.

3.4. Warm- Kaltwasserversorgung

Die Warmwasserversorgung in den Bädern, Duschräumen, WC' s und Küchen erfolgt zentral über das zentrale Warmwasserspeichermodul. In jeder Wohnung sind Anschlüsse für Kalt- und Warmwasserzähler vorgesehen.

4. Sanitärinstallationen

Sanitäre Einrichtungsgegenstände in den Bädern, Duschräumen und WC' s aus Sanitärporzellan in weiß, Wanne und Dusche aus emailliertem Stahlblech weiß. Sanitärobjekte entsprechend den Grundrissplänen. Eine behindertengerechte Ausstattung ist gegen Mehrpreis möglich.

G-WC: WC, wandhängend mit WC-Sitz, Unterputzspülkasten mit Spardrucktaste, Waschtisch, ca. 45 cm mit Einhebelmischer. Fabrikate: Keramag/Renova, Geberit, Grohe Eurodisc oder gleichwertig.

Bad: WC, wandhängend mit WC-Sitz, Unterputzspülkasten mit Spardrucktaste, Waschtisch, ca. 60 cm mit Einhebelmischarmatur, emaillierte Stahlblechwanne.ca. 1,70 x 0,75 m mit Ab- und Überlauf, Einhebel- Wannen-Brausebatterie, Duschbereich ebenerdig, gefliest. Brausearmatur als Einhebelmischer mit Schlauch und Brausekopf Fabrikate: Keramag/Renova, Geberit, Grohe Eurodisc oder gleichwertig.

Dusche: WC, wandhängend mit WC-Sitz, Unterputzspülkasten mit Spardrucktaste, Waschtisch ca. 60 cm mit Einhebelmischarmatur, Duschbereich ebenerdig gefliest. Brausearmatur als Einhebelmischer mit Schlauch und Brausekopf. Fabrikate: Keramag/Renova, Geberit, Grohe Eurodisc oder gleichwertig.

Küche: Kalt- und Warmwasser- sowie Abwasseranschluss für Spüle, Eckventilauslass für Spülmaschine.

Wasch-/Trockenraum: Im Kellergeschoss erhält jede Wohnung einen Anschluss für Waschmaschine und Kondenstrockner sowie je eine separate Wasseruhr.
Das Allgemeinwaschbecken erhält eine separate Wasseruhr.

Alle Waschmaschinen und Trockner laufen auf die Wohnungszähler.

5. Elektroinstallationen

Die Elektroinstallationen werden nach VDE-Vorschriften ausgeführt, Schalter und Steckdosen als Flächenprogramm der Fa. Gira, oder ähnlich in der Farbe rein weiß (quadratische Form).

Diele:	1 Steckdose 1 Deckenbrennstelle in Wechselschaltung 1 Sprechanlage (Video gegen Aufpreis)
Flur:	1 Steckdose 1 Deckenbrennstelle in Wechselschaltung
Wohnraum / Esszimmer:	2 Deckenbrennstellen mit Wechselschaltung 4 Doppelsteckdosen 2 Steckdosen 1 Antennenleerrohr 1 Telefonleerrohr mit Unterputzdose
Schlafen:	1 Deckenbrennstelle mit Ausschaltung 2 Doppelsteckdosen 1 Steckdose 1 Antennenleerrohr
Kind / Gast/Arbeitszimmer:	jeweils 1 Deckenbrennstelle mit Ausschaltung 2 Doppelsteckdosen 1 Steckdose 1 Antennenleerrohr
WC:	1 Wandbrennstelle mit Ausschaltung
Bad/Dusche:	jeweils 1 Deckenbrennstelle mit Ausschaltung 1 Wandbrennstelle mit Ausschaltung 2 Steckdosen

Küche:	1 Deckenbrennstelle mit Wechselschaltung 2 Doppelsteckdosen 4 Steckdosen 1 Herdanschluss 400 V 1 Anschluss für Spülmaschine
Abstellraum in der Wohnung:	1 Deckenbrennstelle 1 Steckdose
Ankleide bei Nr. 15:	1 Deckenbrennstelle mit Wechselschaltung 2 Steckdosen
WT-Vorrat bei Nr. 15:	1 Deckenbrennstelle mit Wechselausschaltung 4 Steckdosen Anschluss für Waschmaschine, Trockner und Abfluss sowie Kaltwasseranschluss für die Waschmaschine
Terrassen/Balkone:	jeweils 1 Wandbrennstelle für Außenleuchte mit Ausschaltung 1 Steckdose mit Ausschaltung im Wohnzimmer
Medien:	Kabelanschluss

6. Tiefgaragenstellplätze:

Die in der Tiefgarage gelegenen Tiefgaragenstellplätze Nrn. 16 bis 30 werden in ihren Ausmaßen durch eine Farbmarkierung dauerhaft markiert.

7. Lüftung Tiefgarage:

Die Tiefgarage erhält eine natürliche Lüftung gemäß Belüftungsgutachten.

Gemeinschaftsanlagen

- Treppenhaus:** Haustüranlage in Aluminium in Fensterfarbe beschichtet.
In die Haustüranlage integriert ist eine Briefkasten-, Klingel- und Sprechanlage mit Video.
Eingangsbereich, Treppenanlage und Flure mit Natursteinbelag. Wand- und Deckenflächen werden verputzt, Decken, Wände und Treppenuntersichten werden mit Dispersionsfarbe in einem hellen und freundlichen Farbton gestrichen. Treppengeländer aus Stahl farbig lackiert. Die Beleuchtung mittels moderner Wandleuchten aus Glas. Bewegungsmelder im Treppenhaus zur Treppenhaus-beleuchtung - schaltbar pro Etage.
- Aufzug:** Es wird je Hauseingang ein maschinenraumloser, elektrisch angetriebener Personenaufzug (Rollstuhl-Norm DIN 18025 - Teil2) mit 5 Haltestellen eingebaut. Die Kabinenausstattung dieses Aufzugs besteht aus farbig beschichteter Verkleidung. Der Fußboden ist als Natursteinbelag vorgesehen.
- Müllentsorgung:** In der Tiefgarage wird ein Bereich für Mülltonnen ausgewiesen.
- Fahrräder:** In der Tiefgarage wird ein Bereich für Fahrräder ausgewiesen.
- Außenanlage:** Nicht versiegelte Flächen des Gemeinschaftseigentums werden mit Mutterboden aufgefüllt und bepflanzt. Fahr- und Zugangsflächen inkl. Tiefgaragenrampe werden mit Betonsteinpflaster auf Kalksteinschotter pro-

filiert und errichtet. Die Tiefgaragendecke erhält eine Abdichtung inkl. einer Mutterbodeneindeckung. Gartenbereiche werden mit einer Hecke getrennt (Kirschlorbeer).

Toranlage:

Toranlage für die Tiefgarage als Stahl-Gitter-Sektionaltor oder Rolltor mit elektrischem Antrieb mittels Schlüsselschalter.
Handsender gegen Aufpreis möglich.

Kinderspielfläche:

Auf dem Grundstück wird eine Kinderspielfläche bestehend aus einem Sandkasten und Sitzbänken errichtet.
Zu den Gärten erfolgt eine Abtrennung mit Zaun oder Hecke.
Der Zugang zur Kinderspielfläche erfolgt über den öffentlichen Stichweg von der Stipergath.