

BAUBESCHREIBUNG

=====

zum Neubau eines Vierfamilienhauses mit Garagen bzw.
Stellplätzen in 47533 Kleve, Waldstr. (Eigentumswohnungen)

Vorbemerkung:

Grundlage der Ausführung bilden allein diese Baubeschreibung und die Baueingabepläne des Architekten. Das eingezeichnete Mobiliar und die Einrichtungsgegenstände der Küchen stellen Vorschläge des Architekten dar und sind in den Herstellungskosten nicht enthalten, sofern nicht ausdrücklich in dieser Baubeschreibung genannt.

R o h b a u:

Die Wand- und Deckenstärken, Materialwahl, Stahleinlagen, Mauer-, Beton- und Mörtelgüten werden entsprechend den DIN - Vorschriften, den statischen Berechnungen und den Angaben der Fachingenieure nach den z.Zt. gültigen Bestimmungen über den Schall- und Wärmeschutz ausgeführt.

Erdarbeiten:

Die Erdarbeiten umfassen das Freimachen des Baugrundstücks, den Aushub der Baugrube, der Fundamente und Rohrgräben sowie das fachgerechte Wiedereinfüllen und Verdichten der Arbeitsräume.

Kanalisationsarbeiten:

Das Gebäude wird über ein ausreichend dimensioniertes Entwässerungssystem an das städtische Netz angeschlossen. Stichkanal im Hausanschlußweg.

Gründung:

Streifen- und Einzelfundamente sowie Gründungssohlplatte aus Beton oder Stahlbeton, bzw. Kellergründung im linken Bauabschnitt. Teilunterkellerung.

Geschoßwände:

KG/ EG / OG / DG: tragende Wände in Beton bzw. Mauerwerk, nichttragende Wände in Bimsdielen bzw. Gasbetondielen oder Stellanwände.

Die erdberührten Wände erhalten eine Feuchtigkeitssperre nach DIN beziehungsweise wasserdichte Stahlbetonwände.
Aussenwände aus KSL-Steinen, großformatig, mit Ziegelverblendern und 10 cm starker Kerndämmung. (Preis der Verblender: bis 600,- DM je 1000 Stck, NF, einschl. MWST)

Geschoßdecken:

Massivdecken aus stahlbewehrtem Beton

Treppen:

Treppenläufe- und Podeste in Stahlbeton, Treppenstufen aus Kunstmarmor; Aglo-Material, Perlato-Appia, hell,
Die Dachgeschoßwohnungen erhalten eine Wendeltreppe im Wohnzimmer zur Begehung des Spitzbodens, Wendeltreppe mit Geländer in Stahl, (Spartreppe)
Durchmesser 1,30 m, Stufen in Holz, Buche.

Balkone:

Auskragende Stahlbetonplatten im Dachgeschoß, Brüstungen als Stahlrohrkonstruktion mit senkrechter Verkleidung aus Kunststoffpaneelen, ca. 20 cm breit,
Umlaufende Regenrinne aus Zink, 8-teilig, rechteckig, Anschluß an Regenfalleitung aus Zink.
Belag: frostfreie Terrazzoplatten, Preis: 42,- DM/qm, auf Zementsäckchen verlegt. (offene Verlegung)
Die Terrassen im Erdgeschoß werden gepflastert, Betonpflaster, Farbe anthrazit bzw. rot, Größe ca. 15 qm

Dach:

Satteldach in imprägnierter Holzkonstruktion. Eindeckung mit Dachpfannen, Betondachziegel, anthrazitfarben bzw. rot, auf Konterlattung verlegt.
Tonziegeldeckung gegen Aufpreis zum Nachweis.
Regenrinnen und -fallrohre aus Zink.
Studio im Spitzboden erhält liegendes Dachfenster zur Frontseite, Fabr.: Velux o. ä., Maße: ca. 114/118 cm

A u s b a u :

Fenster:

Die Fenster und -fenstertürelemente werden aus Kunststoff mit Isolierverglasung, k-Wert = 1,8, hergestellt, Farbe: weiss, System: Mehrkammerprofil mit Stahlverstärkung nach DIN.

Fensterbänke:

Die Fensterbänke der Wohnungen werden innen in Marmor (qm-Preis bis 200,- DM), aussen als Klinkerrolschicht hergestellt.

Rolläden:

Die Fenster erhalten Kunststoffrolläden, der Farbe der Fenster angepasst.

Türen

Sämtliche Innentüren der Wohnungen als glatt abgespernte Türen in Holzarge mit Naturholzdekor, Dichtung und eloxierte Leichtmetall-Beschläge, Eiche hell bzw. rustikal, oder nach Wahl des Bauherrn,
Materialpreis der Türen bis 400,- DM einschl. MWST,
Wohnungseingangstüren: Naturholzarge mit Röhrenspantürblatt, schallisoliert einschl. Schallschwelle,
Hauseingangstüre aus Aluminium mit Sicherheitsglas, elektr. Türöffner und Sprechanlage, Briefkastenanlage,
Kaufpreis der Eingangstür: bis 5.000,- DM inkl. MwSt.
Kellertüren in Abstellräumen wie Wohnungstüren, Materialpreis bis 300,- DM einschl. MWST.
In allen Hauseingangs-, Wohnungseingangs- und Gemeinschaftsraumtüren werden Sicherheitszylinder montiert.

Metallbauarbeiten:

Feuerhemmende und feuerbeständige Stahltüren nach Vorschrift.
Lichtschacht und Abtretoeste in verzinkter Ausführung. Treppengeländer in Metallkonstruktion mit Handlauf. Die Briefkastengeländer in Metallkonstruktion wird als Sammelanlage in die Gegensprech- und Klingelanlage eingebaut.
Haustür, feststehendes Element, eingebaut.
Jede Wohnung erhält einen Wandtresor, Größe ca. 40/40/24 cm, eingebaut nach Wahl des Bauherrn.

Putzarbeiten:

Innenwände der Wohnungen und Treppenhäuser erhalten glatten Kalk- bzw. Gipsputz. Die Wände im Kellergeschoß (Abstellräume/ Gemeinschaftsräume) erhalten einen Fugenglattstrich.

Estriche und Bodenbeläge:

Alle Wohnungen erhalten einen schwimmenden Zementestrich entsprechend den DIN-Normen für Schall- und Wärmeschutz. Als Oberbelag sind für Dielen, Küche und Abstellraum, Wohn- und Essbereich Keramikfliesen (35,- DM Materialpreis inkl. MwSt.) nach Wahl des Bauherrn vorgesehen, die Schlafräume erhalten Teppichböden, Materialpreis (35,- DM/qm inkl. MwSt. und Verlegung) nach Wahl des Bauherrn. Die Kellergeschossräume erhalten Verbundestrich, bzw. maschinell geglättete Betonböden.

Fliesen- und Plattierarbeiten:

Die Bäder erhalten eine Verfliesung bis Unterkante Decke. Küchen im Objektbereich einen 60 cm hohen Fliesenspiegel. Der Boden des Bades erhält keramische Bodenplatten. Preis wie Oberbelag 35,- DM.

Maler- und Tapezierarbeiten:

Die Tapezier- und Malerarbeiten in den Wohnungen sind Eigenleistungen des Erwerbers. Alle Wände und Decken der Kellergeschoßräume werden mit weisser wischfester Farbe behandelt. Sämtliche Holzteile, Türzargen und Türblätter werden dem Material entsprechend fachgerecht mit Schutzanstrichen (endgültiger Anstrich) versehen. Sämtliche Roh-eisenteile werden soweit diese nicht verzinkt sind, mit Rostschutzgrundierung und einem Endanstrich versehen. Das Treppenhaus erhält eine aufgespritzte Rohfaser, altweiß.

Haustechnische Anlagen:

Die Anschlussleitungen für Wasser, Elektro und Gas werden in den Hausanschlussraum geführt und entsprechend verteilt. Die Versorgungs- und Entsorgungsleitungen werden in Installationsschächten oder unter Putz -ausreichend dimensioniert- verlegt und gegen Schallübertragung und Wärmeverlust isoliert.

Heizungsinstallation: -----

Das Gebäude erhält je Wohnung eine Pumpenwasserheizung mit Gasfeuerung und witterungsabhängiger, thermostatischer Regelung als wandhängende Therme Fabr.: Junkers oder Vaillant. Gasversorgung über städtische Gasversorgung, Abrechnung über Zähler je Wohnung. Die Wohn- und Schlafräume, Bad, werden durch fertiglackierte Flachheizkörper in den erforderlichen Abmessungen beheizt.

Sanitärinstallation: -----

Alle Wasserleitungen und Entwässerungsrohre werden in bewährten Systemen schall- und wärme gedämmt ausgeführt. Warmwasserversorgung dezentral über Elektrogeräte 24 kW elektronisch geregelt. Alle Wohnungen bekommen einen eigenen Wasserzähler.

Sanitäre Einrichtungen: -----

Objekte als Markenfabrikate farbig in manhattan grau, Badewanne und Dusche aus emaillierten Stahl. Waschtische, Ablagen und WC- Becken aus Sanitärporzellan, Standardausführung.

Armaturen messingverchromt als Einhandhebel.

Bad:
Einbauwanne mit Wannenfüll- und Brausebatterie, Schlauchbrause, 1 Waschtisch 60cm, Einhandmischbatterie mit Zugknopf ablaufgarnitur, Ablage, Spiegel und doppelten Handtuchhalter. Die Warmwasserversorgung für das Bad erfolgt über einen 24 KW-Durchlauferhitzer, elektronisch geregelt.
Duschwanne mit Brausearmatur und Unikastange.
Tief- oder Flachspülklosett mit verdecktem Spülkasten, wassersparend, mit farbigem Sitz und allen notwend. Armaturen,
Duschwand

Küche: Warm- und Kaltwasseranschluß für Spüle, Anschluß für Geschirrspülmaschine, sowie einen drucklosen 5 Liter Speicher

Elektroinstallationen: -----

Sämtliche Leitungen werden nach den Vorschriften des VDE und des EVU (RWE) ausgeführt; Schalter und Steckdosen in reinweißer Ausführung. Brennstellen sind in ausreichender Anzahl vorhanden, d.h. in jeden Raum mindestens ein Decken- oder Wandauslass.

- Diele: 1 Wechsel- bzw. Kreuzschaltung nach Erfordernis,
- Schlafräume: 1 Telefonanschluß, 2 Schuko-Steckdosen,
- Wohnzimmer: 1 erforderl. Ausschaltung mit Deckenbrennstelle, 4 Schuko-Steckdosen
- Loggia/Terrasse: 1 Ausschalt. mit Deckenbrennst., 1 Wechselsch. mit Deckenbrennstelle, 1 FS-Anschluß an Kabel bzw. SAT.-Antenne, 7 Schuko-Steckdosen,
- Küche: 1 Ausschalt. mit Brennstelle, 1 wasserd. Schukosteckdose, abschaltbar mit Kontroll-lampe.
- Bad: 1 erforderl. Ausschalt. mit Deckenbrennst., 2 Schukosteckdosen mit sep. Zuleitung für Spülmaschine und Untertischsp.
- Studio: 1 Herdansch., 8 Schuko-Steckdosen, 1 Serienschalt. mit 2 Brennstellen, 2 Schuko-Steckdosen,

Jede Wohnung erhält eine Klingel-, Türöffner,- und Gegen-sprechanlage, einen Antennenanschluß über Gemeinschaftsantenne, bzw. wenn vorhanden einen Anschluß für Kabel-TV, sowie Leerrohre für einen postverlegten Telefonanschluss. Die Unterverteilung in den Wohnungen erhält automatische Sicherungselemente. Die Gemeinschaftsräume, Hauseingang, Treppen und Hausflure werden ausreichend beleuchtet.

Gemeinschaftsräume:

Jede Wohnung erhält im Keller einen verschließbaren Abstellraum. Waschküche und Trockenraum befinden sich ebenfalls im Keller-geschoß. Jede WE erhält einen Wasser- und Elektroanschluß für Waschmaschine, einen E-Anschluß für Trockner mit Außenabluft-führung. Die Verbrauchsstellen werden der WE zugeordnet.

Stellplätze:

Jede Wohnung erhält einen gepflasterten Stellplatz im Hofbereich bzw. kann eine Garage im Hofbereich erwerben. Ausführung der Garage als Fertiggarage, keine Wärmedämmung der Wände.

Berechnung der Wohn- und Nutzfläche nach DIN 284
 Neubau eines Mehrfamilienhauses, Waldstrasse, 47533 Kleve
 =====

Kellergeschoß:

Fahrräder/Waschen/ Trocknen:	6,075	*	5,075	=	30,83 qm
Heizung:	1,135	*	2,325	=	2,64 qm
Flur/Anschl.:	7,14	*	1,01	=	7,21 qm
Abstellen Whg.1:	1,785	*	3,70	=	6,60 qm
dto. 2:				=	6,60 qm
dto. 3:		wie vor		=	6,60 qm
dto. 4:				=	6,60 qm
Nutzfläche Kellergeschoß insgesamt:				=	<u>67,08 qm</u>

Erdgeschoß: (Whg. 1)

Wohnen/Essen:	(4,175	*	5,01		
	+ 1,075	*	2,66		
	+ 1,84	*	2,035		
	+ 3,67	*	1,00		
	+ 0,75	*	0,75	* 0,5) * 0,97	= 30,52 qm
Küche:	(1,75	*	2,885		
	- 0,75	*	0,75	* 0,5) * 0,97	= 4,62 qm
Schlafen:	(3,235	*	3,26		
	+ 0,65	*	1,625		
	+ 0,75	*	0,75	* 0,5) * 0,97	= 11,53 qm
Bad:	(1,885	*	2,51		
	+ 0,75	*	0,90	* 0,5) * 0,97	= 4,92 qm
Gast:	(2,51	*	2,785		
	+ 0,65	*	1,625		
	+ 0,65	*	0,65	* 0,5) * 0,97	= 8,00 qm
Diele:	(2,335	*	1,41		
	+ 1,15	*	2,00)	* 0,97	= 5,43 qm
Abstellen:	1,16	*	1,335	* 0,97	= 1,50 qm
Terrasse:	6,38	*	2,00	* 0,5	= 6,38 qm
Wohn- und Nutzfläche Erdgeschoß insgesamt:					<u>72,90 qm/</u>

Whg. 2:	Berechnung wie vor	72,90 qm
Wohn- und Nutzfläche Whg.1/ Whg.2 insgesamt:		145,80 qm

Dachgeschoß: (Whg.3)

Wohnen/Essen:	(2,67	* 6,085				
	+ 3,34	* 4,62				
	- 0,35	* 3,50				
	- 1,35	* 3,50	* 0,5)	* 0,97	= 27,25 qm	
Balkon:	1,40	* 4,25	* 0,5		= 2,98 qm	
Küche:	(1,90	* 3,25				
	- 0,65	* 0,65	* 0,5)	* 0,97	= 5,78 qm	
Bad:	2,135	* 2,76		* 0,97	= 5,72 qm	
Schlafen:	(4,76	* 3,335				
	- 0,35	* 2,26				
	- 1,35	* 2,26	* 0,5)	* 0,97	= 13,15 qm	
Diele:	(1,91	* 2,66				
	- 0,65	* 0,65	* 0,5)	* 0,97	= 4,72 qm	
Abstellen:	1,335	* 1,16		* 0,97	= 1,50 qm	
Wohn- und Nutzfläche Dachgeschoß insgesamt:					-----	61,10 qm
Studio:	(4,70	* 3,60				
	+ 1,60	* 2,30				
	- 1,35	* 3,60	* 0,5			
	- 1,35	* 5,20	* 0,5			
	- 1,35	* 2,00	* 0,5)		= 13,31 qm	
Wohn- und Nutzfläche Wohnung 3 insgesamt:					-----	74,41 qm
Whg. 4:						74,41 qm /
Wohn- und Nutzfläche Whg.3/ Whg.4 insgesamt:						148,82 qm

Aufgestellt: Kranenburg- Frasselt im September 94

Der Architekt:

~~Theo Braam~~
 Architekt Dipl.-Ing.
 Mitglied der Arch.Kammer N.W.
 Große Straße 61
 47 359 Kranenburg
 Telefon (02826) 6405, Fax 7748

Berechnung des Umbauten Raumes nach DIN 277
 Neubau eines Mehrfamilienhauses, Waldstrasse, 47533 Kleve
 =====

Wohnhaus:

Keller:	(6,675 * 12,99					
	+ 1,25 * 5,175)	* 2,375	=	221,30	cbm	
Wohnhaus:	12,99 * 12,99	* 3,75	=	632,77	cbm	
Erker:	8,01 * 1,00	* 2,75	=	22,07	cbm	
Dach:	12,99 * 12,99	* 4,70				
	-----		=	396,54	cbm	
	2					
% Walme:	20,00 * 2,50	: 3	=	16,66	cbm	
	20,00 * 2,50	: 3	=	16,66	cbm	
Querdach:	9,50 * 4,50	* 4,00 * 0,5	=	85,50	cbm	
% Walm:	8,75 * 1,50	: 3	=	4,37	cbm	
Gauben:	2,50 * 1,50	* 0,5				
	+ 3,75 * 2,50	* 0,5	=	6,56	cbm	
	2,50 * 1,50	* 0,5				
	+ 3,75 * 2,50	* 0,5	=	6,56	cbm	

Umbauter Raum Wohnhaus insgesamt:				1.408,99	cbm	

Aufgestellt: Kranenburg- Frasselt im Septembber 94

Der Architekt:

Theo Braam

Architekt Dipl.-Ing.

Mitglied der Arch.Kammer N.W.

Große Straße 61

47550 Kranenburg

Telefon (02826) 5405, Fax 7748