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

Neubau Mehrfamilienhäuser
Kreuz- u. Brauereistraße
47877 Willich
Stand : 30.06.2022

Allgemeines

Die Gebäude (Haus 1 = Kreuzstraße, Haus 2 = Brauereistraße) werden nach den geltenden Vorschriften des Baugesetzbuches, der Landesbauordnung des Landes Nordrhein-Westfalen (LBO NW), den gültigen DIN-Normen, den VDE-Richtlinien, dem GEG sowie der Verdingungsordnung für Bauleistungen (VOB), jeweils in der zum Zeitpunkt des Bauantrages (Juni 2022) gültigen Fassung, errichtet.

Die Gebäude werden an die öffentlichen Versorgungsnetze für Abwasser, Wasser, Strom und Telefon angeschlossen.

1 Rohbau, Dach, Fassade

1.1 Erdarbeiten mit Verbau

Herstellen eines Verbaus zur Baugrubensicherung, Aushub zur Erstellung des Untergeschosses, Verfüllung der Arbeitsräume mit zwischengelagertem oder angeliefertem Bodenmaterial.

1.2 Gründung / Keller

Die Gründung erfolgt nach Erfordernis aus der Statik über eine Flachgründung.

Die Bodenplatte sowie die Außenwände des Untergeschosses werden aus wasserundurchlässigem Beton erstellt.

1.3 Wände

Die tragenden Wände sowie die Wohnungstrennwände werden entsprechend den Anforderungen aus der Statik, dem Brandschutz und der Bauphysik im Wesentlichen in KS-Mauerwerk oder Beton ausgebildet.

Die nichttragenden Innenwände, Installationswände, Schächte, Vorsatzverkleidungen u.ä. innerhalb der Gewerbe- und Wohneinheiten werden aus doppelt beplankten Trockenbaukonstruktionen erstellt.

Die Trennwände der Mieterkeller werden überwiegend aus Metallsystemwänden in Lamellenkonstruktion, die eine Querlüftung ermöglicht, erstellt. Die Zugangstüren zu den Fahrradkellern werden als Metallgitterkonstruktionen zur Querbelüftung ausgeführt.

1.4 Decken und Dachstuhl

Die Geschossdecken der Gebäude vom Untergeschoss bis zur Decke über DG werden aus Stahlbeton in Ortbetonbauweise oder mit Filigrandeckenelementen ausgeführt.

Die Satteldächer werden in Zimmermannskonstruktion entsprechend den statischen und energetischen Anforderungen ausgeführt.

1.5 Dacheindeckung

Die Dacheindeckung der Satteldächer erfolgt mit Betondachsteinen oder Tonziegeln. Die Satteldächer erhalten entsprechend dem energetischen Gesamtkonzept teilweise Solaranlagen. Die Fachdächer werden als Bitumen- oder Foliendach ausgeführt und erhalten überwiegend eine extensive Dachbegrünung. Die Dämmung erfolgt gemäß den energetischen Anforderungen.

Die Attiken der Flachdächer erhalten umlaufende Abdeckungen aus vorbewitterten gekanteten Zinkblechen, alternativ Aluminiumblechen.

Die Entwässerung der Dächer u. Balkone erfolgt entsprechend der Haustechnikplanung über innenliegende Fallleitungen oder verzinkte Außenfallrohre.

1.6 Fassade

Die Fassade wird als Kombination aus Wärmedämmverbundsystem und einer Vorhangfassade (z.B. Trespa-Platten o.ä.) gem. Farbkonzept des Planers erstellt. Die Dämmstärken ergeben sich aus den Anforderungen des energetischen Nachweises.

Die Fassade der Gewerbeflächen im Erdgeschoss erhalten unter Berücksichtigung der spezifischen Anforderungen der Gewerbenutzer u.a. großflächige Glasfassaden als PR-Fassadenkonstruktionen o.ä.

Das Tor der Tiefgarage ist als elektrisches Sektionaltor mit je 1 Funkfernbedienung pro Stellplatz vorgesehen.

1.7 Treppenhäuser

Die Treppenläufe und Podeste der Treppenhäuser werden aus Beton erstellt. Als Bodenbelag kommt ein Natursteinbelag zur Ausführung. Die Aufzugportale werden mit dem gleichen Material bekleidet.

Im Bereich der Hauseingangstüren werden in den Boden eingelassene Fußmatten integriert.

Die Handläufe werden aus Edelstahl ausgebildet.

1.8 Aufzüge

Beide Häuser erhalten einen Aufzug vom UG bis zum DG, der auch die Nutzung mit einem Rollstuhl ermöglicht.

Die inneren Verkleidungen der Aufzugkabinen werden ansprechend farblich gestaltet und auf einer Seite mit einem bodentiefen Spiegel ausgekleidet.

2. Fenster, Türen, Sonnenschutz

2.1 Hauszugangstüren

Die Hauseingangstüranlagen im Erdgeschoss bestehen aus einem stabilen Türblatt aus Aluminium-Glaskonstruktionen mit Edelstahlgriff und Obentürschließer. Seitlich neben der Hauseingangstür wird die Klingel- und Briefkastenanlage untergebracht.

Die Türen zu den Müllräumen werden aus einer Metalltüranlage mit integrierten Lüftungsgittern o.ä. zur Belüftung der Müllräume ausgeführt.

Die Gebäude werden mit einer zentralen Schließanlage auf Basis des vom Planer erstellten Schließplanes ausgestattet.

2.2 Fenster

Die Fenster werden überwiegend als 2-farbige Kunststofffenster eines namhaften Profilherstellers (Veka, Kömmerling o.ä.) oder alternativ einfarbig aus Holz (Meranti o.glw) ausgeführt. Die Teilung und Öffnungsfunktionen richten sich nach den Vorgaben des Planers. Die Verglasung erfolgt mit wärmedämmtechnisch hochwertiger 3-fach-Verglasung (Ug-Wert <= 0,8 W/m²K), in Brüstungsbereichen als Sicherheitsglas. Die äußeren Fensterbänke werden aus Aluminium hergestellt.

Die innenliegenden Fensterbänke bei Fenstern mit Brüstung werden aus Marmor oder weißem Kunststein ausgeführt.

Hinweis : Das Projekt befindet sich im Ortszentrum von Willich. Es ist daher nicht auszuschließen, dass es auch in den Nachtstunden zu innenstadttypischen Geräuschemissionen kommt, die insbesondere z.B. bei zum Lüften geöffneten Fenstern wahrnehmbar sind.

2.3 Rollläden

Die Fenster der Wohnungen werden überwiegend mit elektrisch betriebenen Rollläden als Sonnenschutz und zur Verdunkelung ausgestattet. (Fenster, die als 2.Rettungsweg dienen, können ausschließlich manuell betätigt werden.)

In den Dachgeschosswohnungen können auch andere Sonnenschutzsysteme zur Ausführung kommen.

2.4 Innentüren

Die Innentüren in den Wohnungen werden mit Türblättern und Umfassungszargen aus Holz mit glatter weißer Oberfläche und modernen Beschlägen aus Aluminium ausgeführt. Alle Türen werden mit hochwertigem Röhrenspankern ausgestattet und in einer Nennhöhe von 2,13 m ausgeführt. Die Nennbreite der Türen

beträgt bei den Wohnungszugängen immer sowie bei den Wohnräumen i.d.R. 1,01 m.

Die Wohnungseingangstüren bestehen aus einem stabilen Schallschutz-Türblatt und werden mit Mehrfachverriegelungen und stabilem Griffbeschlag für erhöhten Einbruchschutz einschließlich einem Türspion ausgestattet.

Die Türen im Keller werden entsprechend der Brandschutzanforderungen als Stahltüren ausgeführt.

3. Heizung

3.1 Wärmeerzeugung

Die Wärmeerzeugung für die Beheizung erfolgt je Haus über eine witterungsgesteuerte Erdwärmepumpenanlage eines deutschen Markenherstellers, z.B. Buderus

Heizung

Die Beheizung aller Räume in den Wohnungen und Gewerbeflächen erfolgt über eine Fußbodenheizung mit zonenweiser Regulierung über Raumthermostate und elektrische Stellantriebe.

Die Treppenhäuser erhalten je einen Heizkörper für eine leichte Grundtemperierung.

3.2 Warmwasserversorgung

Die Warmwasserversorgung erfolgt in der Grundlast ebenfalls über die Erdwärmepumpen. Dabei wird der selbstproduzierte Strom der jeweiligen Solaranlage vorrangig zur Versorgung der Wärmepumpen verwendet. Die Spitzentemperaturerzeugung innerhalb der Wohnungen erfolgt durch elektronische DLE. Die Anlage gewährleistet eine einwandfreie Wasserhygiene und verhindert eine Legionellenbildung.

4. Sanitär

Die Anordnung und Anzahl der sanitären Einrichtungsgegenstände ergibt sich aus der Grundrissplanung der jeweiligen Wohneinheit.

Die Porzellanobjekte sowie Armaturen sind von deutschen Markenfabrikaten, z.B. Keramag, Kaldewei, Grohe, hansgrohe, Farben Weiß (Porzellan) bzw. Chrom (Armaturen), vorgesehen.

Alle Objekt-Zapfstellen erhalten Einhebel-Mischbatterien.

Die Duschen erhalten grundsätzlich Handbrausen mit ca. 1,5 m langem Brauseschlauch sowie eine ca. 1m lange Duschstange, alle Teile verchromt.

Bei den in den Grundrissen dargestellten Sanitärobjekten handelt es sich um folgende Einrichtungsgegenstände :

Hauptbad Dusche Kaldewei Superplan Abmessung 90 x 120 cm (im Spitzboden 80 x 120 cm)
Waschbecken Keramag ICON 60 cm, Armatur hansgrohe Talis S mit Schwenkauslauf
wandhängendes Tiefspül-WC Keramag Renova Plan Nr.1 NEU oder Keramag Icon mit Unterputzspülkasten
Badewanne Kaldewei Classic Duo 170 x 75 cm, Armatur Hansgrohe Talis S mit Exafill S (nur Dachgeschosswohnungen)

Küche Anschluss für eine Spüle (Warm- und Kaltwasser, Abwasser, Wasseranschluss für Geschirrspüler mit Absperrmöglichkeit)

Gäste-WC (sofern vorhanden)
Waschbecken je nach Raumsituation Keramag ICON 60 cm oder Comprimo neu, Armatur hansgrohe Talis S
wandhängendes Tiefspül-WC Keramag Renova Plan Nr.1 NEU oder Keramag Icon mit Unterputzspülkasten

Waschmaschine Anschluss für Kalt- und Abwasser, Platzierung gem. Grundriss

5. Elektroinstallationen

Die Montage der Elektroinstallationen erfolgt nach den VDE-Richtlinien.

Als Schalterprogramm kommt ein deutsches Markenfabrikat, z.B. Gira 55, Farbe reinweiß, zur Ausführung.

Alle Wohnungen werden mit Rauchmeldern entsprechend den gesetzlichen Bestimmungen ausgestattet.

Die Stromkreise werden über FI-Schutzschaltungen gesichert.

In allen Wohnungen sowie in allen Etagen im Treppenhaus erfolgen die Installation unter Putz, im Untergeschoss auf Putz.

Die TV- und Telefon-/EDV-Anschlussverkabelungen werden sternförmig zur Elektro-Unterverteilung in der Wohneinheit geführt. Dort enden auch die vom Keller kommenden Zuleitungen für die TV- und Telefonversorgung.

Erforderliche aktive Komponenten für die TV-Anlage wie Telefonanlage, Verstärker, Multiswitchs u.ä. oder Patchfelder für die EDV-Anlage gehören nicht zum Angebotsumfang.

Die genaue Lage der Einrichtungsgegenstände werden mit den Erwerbern unmittelbar vor Installationsbeginn vor Ort abgestimmt. Für die einzelnen Räume sind folgende Ausstattungen vorgesehen :

- Wohnen/Essen :
  - 7 Steckdosen (im DG : 10 Stück)
  - 2 Ausschaltungen für Beleuchtung
  - 2 Wand- / Deckenauslässe
  - 1 TV-Anschlussdose mit Koax-Verkabelung (im DG : 2 Stück)
  - 1 Telefon-/ EDV-Dose mit Verkabelung (im DG : 2 Stück)

- Küche :
  - 1 Herdanschlussdose 400 V
  - 1 Anschluss für Geschirrspüler
  - 1 Anschluss für Kühlschrank
  - 1 Anschluss für Dunstabzugshaube
  - 6 Steckdosen für Arbeitsplatten
  - 2 Ausschaltungen für Beleuchtung
  - 2 Wand- / Deckenauslässe

- Schlafen :
  - 6 Steckdosen
  - 1 Wechselschaltung für Beleuchtung (auch vom Bett aus schaltbar)
  - 1 Deckenauslass
  - 1 TV-Anschlussdose mit Koax-Verkabelung
  - 1 Telefon-/ EDV-Dose mit Verkabelung

- Gäste / Büro / Kinderzimmer :
  - 5 Steckdosen
  - 1 Ausschaltung für Beleuchtung
  - 1 Deckenauslass
  - 1 TV-Anschlussdose mit Koax-Verkabelung
  - 1 Telefon-/ EDV-Dose mit Verkabelung

- Gäste-WC:
  - 1 Steckdose
  - 1 Ausschaltung für Beleuchtung
  - 1 Wand- / Deckenauslass

- Hauptbad :
  - 2 Steckdosen allgemein
  - 1 Steckdose für Waschmaschine
  - 1 Steckdose für Trockner
  - 2 Ausschaltungen für Beleuchtung
  - 2 Wand- / Deckenauslässe

- Flur :
  - 1 Steckdose
  - 1 Kreuzschaltung für Beleuchtung
  - 2 Deckenauslässe
  - 1 Sprechanlage mit Gong

- Balkon/Dachterrasse :
  - 1 Steckdose, von innen schaltbar
  - 1 Ausschaltung für Beleuchtung
  - 1 Wandauslass für Aufbauleuchte (im DG : 2 Stück)

- Wohnungskeller UG :

1 Steckdose
1 Ausschaltung für Beleuchtung
1 Deckenauslass mit Aufbauleuchte

Auf den Satteldächern der Häuser 1 + 2 werden Photovoltaikanlagen installiert, die insbesondere für den Betriebsstrom der Wärmepumpen für die Warmwasserbereitung verwendet werden.

6. Lüftung

Die innenliegenden Bäder erhalten eine mechanische Entlüftung mit Steuerung über Nachlaufrelais.

Die sonstige Lüftung zur Gewährleistung des vorgeschriebenen Mindestluftwechsels erfolgt entsprechend der Vorgaben der Fachplanung.

7. Innenausbau

7.1 Estrich

Alle Wohnräume erhalten schwimmenden Estrich mit Trittschalldämmlage. Eine etwaige Wärmedämmung richtet sich nach den energetischen Anforderungen.

In den Kellerbereichen wird ein Zement-Verbundestrich verlegt.

7.2 Putz

Wohnräume sowie Treppenhäuser :

Die Kalksandstein- und Betonwände erhalten einen einlagigen Maschinen-Gipsputz mit gefilzter Oberfläche.

Die Stahlbetondecken werden für den Anstrich vollflächig gespachtelt.

7.3 Trockenbau

Trockenbaukonstruktionen in Wand- oder Deckenbereichen werden mit tapezierfertiger Oberfläche ausgeführt.

8. Wandoberflächen

8.1 Wandfliesen

Die Wände der Bäder und Gäste-WCs werden auf Teilflächen mit Wandfliesen plattiert. Hierbei werden die Fliesen in den gesamten Duschbereichen ca. raumhoch gefliest, in den übrigen Installationsbereichen ca. 1,2 m hoch. Detailausführung gemäß Vorgaben des Planers.

Die Fliesen (Farben Weiß, Anthrazit, Zementgrau oder Beige) werden im Format 60 x 30 cm, vorgesehen. Gesamtpreis des Wandbelages incl. Verlegung 90,- €/m². Auf Wunsch können gegen Kostenverrechnung alternative Fliesen ausgeführt werden.

8.2 Malerarbeiten

Wohnräume :

Sämtliche nicht plattierten Wandflächen werden mit Malervlies beklebt und mit Dispersionsfarbe weiß gestrichen. Auf Wunsch können die Wände kostenneutral auch mit Raufaser (feine bis mittlere Struktur) tapeziert und gestrichen werden.

Die Stahlbetondecken werden ganzflächig gespachtelt und mit Dispersionsfarbe weiß gestrichen.

Treppenhäuser und Kellerbereiche :

Alle Wände und Treppenlaufuntersichten erhalten einen Anstrich mit Dispersionsfarbe Weiß bis hell getönt nach Farbkonzept des Planers.

9. Bodenbeläge

Nachfolgend werden die vorgesehenen Bodenbeläge beschrieben. Auf Wunsch können in den Wohnungen andere Bodenbeläge gegen entsprechende Kostenverrechnung ausgeführt werden.

9.1 Wohnräume

Alle Wohnräume werden je nach Wunsch mit großformatigen keramischen Fliesen,

Format ca. 60 x 60 cm oder alternativ mit Parkett, jeweils mit passenden Sockeln, belegt. Gesamtpreis des Belages incl. Verlegung 80,- €/m².

Bäder, Gäste-WCs und Küchen werden generell mit Fliesenbelag wie vor ausgestattet.

9.2 Untergeschoss

In den Kellerbereichen erhält der Estrich einen staubbindenden Bodenanstrich mit passend gestrichenen Sockeln.

Der Boden der Tiefgarage erhält eine Beschichtung der Qualität OS 8. Der Boden erhält in der Fläche verteilte Bodenabläufe. Ein Quergefälle im Tiefgaragenboden zur Wasserführung ist nicht vorgesehen.

Hinweis : Es kann passieren, dass insbesondere im Winter durch Schneeeintrag o.ä. stellenweise Pfützen entstehen, die erst mit der Zeit wieder abtrocknen.

10. Balkone / Dachterrassen

Die Balkone / Terrassen erhalten einen Bodenbelag aus grau- oder anthrazitfarbigen Betonwerksteinplatten, Format ca. 40 x 40 cm.

Die Brüstungen werden als Schlosserkonstruktionen in Edelstahl mit Füllungen aus Glas (satiniert) o.ä. vorgesehen.

Die Balkone der Regelgeschosse (Haus 1 = 1. + 2.OG, Haus 2 = 1. – 3.OG) sind vollständig überdacht.

11. Garagen / Stellplätze

Die Tiefgaragenstellplätze werden jeweils mit einer Zuleitung für eine Wallbox vorgerichtet. Die Verkabelung wird bis zum Zählerschrank im UG gezogen. Auflegen des Kabels und Installation der Wallbox (nach Vorgabe des Energieversorgers, max. jedoch 11 kW) erfolgt bei Bedarf durch den Käufer.

Die Stellplätze im EG werden ausschließlich den Gewerbeflächen im Erdgeschoss zugeordnet. Die Fläche wird als Gussasphaltfläche mit Stellplatzmarkierungen ausgeführt.

In den Fahrradräumen im UG werden jeweils 2 betriebsfertige 230-Volt-Steckdosen zum Nachladen von Fahrrädern installiert (Abrechnung über Allgemeinstrom).

12. Außenanlagen

Die ebenerdige Grünfläche zwischen den beiden Häusern wird unter Beachtung der Anforderungen der Stadt Willich bepflanzt und in Teilbereichen auch als Spielplatz eingerichtet.

Die Flachdächer erhalten überwiegend eine extensive Dachbegrünung.

Das Wegegrundstück an der nördlichen Grundstücksgrenze wird als öffentlicher Weg durch die Stadt Willich nach deren Vorgaben ausgebaut.

Zusatz für Prospekte

In der Ausführung können sich Änderungen gegenüber den Darstellungen und Beschreibungen im Prospekt ergeben. Diese Änderungen bleiben dem Bauträger aus technischen, gestalterischen oder behördlich bedingten Auflagen vorbehalten. Die Änderungen dürfen die Qualität der Ausführung nicht mindern und den Wert der baulichen Anlage nicht beeinträchtigen.

Genannte Fabrikate können durch gleichwertige Produkte anderer Hersteller ersetzt werden.

Die in der Baubeschreibung angegebenen Verrechnungspreise sind Bruttopreise incl. der gesetzlichen Umsatzsteuer.

Darstellungen von Einrichtungsgegenständen wie Möbeln u.ä. sind Gestaltungsvorschläge und sind nicht Bestandteil des Angebotes.

Bei etwaigen Widersprüchen zwischen den Planunterlagen, dem Verkaufsprospekt sowie dieser Baubeschreibung gilt der Text der Baubeschreibung vorrangig.

Infolge von Setzungen, materialtypischen Schwindvorgängen, unterschiedlichen Ausdehnungskoeffizienten verschiedener Materialien und ähnlicher technisch unabdingbarer Umstände kann es in den ersten Jahren nach Fertigstellung zu Rissbildungen kommen, die die Standfestigkeit und die Gebrauchsfähigkeit der Gebäude nicht beeinträchtigen. Diese Risse stellen insofern keinen Mangel des Bauwerkes dar.

Versiegelungsfugen sind gemäß dem Stand der Technik grundsätzlich Wartungsfugen und sind bei Bedarf zu überarbeiten oder zu erneuern.

Beim Zufallen selbstschließender Türen (Hauseingänge, Brandschutztüren u.ä.) entstehen hörbare Schließgeräusche, die technisch nicht vermeidbar sind und daher keinen Mangel darstellen.