

Baubeschreibung



Telefon 02133 – 97 99 600 Telefax 02133 – 97 99 609

info@schloemer-bau.de

www.schloemer-bau.de

für das Bauvorhaben Krefelder Str. 1
41539 Dormagen - Zentrum

1. Allgemeines

Errichtung eines Wohn- und Geschäftshauses mittlerer Höhe mit insgesamt 14 Wohneinheiten und einem Ladenlokal bzw. Praxisräumen sowie einer Garage mit insgesamt 12 Stellplätzen als Doppelparker, 2 Einzelgaragen im Kellergeschoss und 3 oberirdische Stellplätze.

Die Planung des Objektes erfolgte durch das Architekturbüro Konrad Güsgen aus Köln. Die Statik wurde durch das Ingenieurbüro Balmer aus Dormagen erstellt.

Der Baubeginn ist im Juni 2018 und die Fertigstellung des Objektes im September 2019 geplant.

1.1. Vorschriften

Die Herstellung des Gebäudes erfolgt nach Maßgabe der Vorschriften für den Bau von Wohngebäuden, wie der Bauordnung für das Land NRW sowie der Verordnung für Wärme- und Schallschutz neuestem Datums.

Schallschutz: entsprechend der DIN 4104, unter Berücksichtigung der Empfehlung des erhöhten Schallschutzes nach DIN 4109, Beiblatt 2.

Wärmeschutz: Ausführung nach der Energieeinsparverordnung EnEV 2014 mit den erhöhten Anforderungen an Neubauten ab 2016.

Brandschutz: Der Brandschutz erfolgt nach dem Brandschutzkonzept des Ingenieurbüro Julia Blatt aus Köln. Die ordnungsgemäße Ausführung des Brandschutzes während der Bauzeit wird von Frau Blatt überprüft.

Die Wohnungen in dem Objekt Krefelder Str. 1 sind barrierefrei erreichbar.

1.2. Grundstück:

Krefelder Str. 1

Gemarkung Dormagen

Flur: 43, Flurstücke 230, 233 und Teil aus 232 und 281;

Grundstücksfläche: ca. 956 m²

1.3. Bauweise

4 bzw. 3-geschossig mit ausgebautem Staffelgeschoss

Die Stellplätze sind in Garagen, Doppelparker-Garagen bzw. oberirdischen Stellplätzen untergebracht. Die Zufahrt erfolgt über die Straße An der Wache.

1.4. Abweichungen

Maßangaben und Raumgrößen entsprechen der 1:100 Entwurfsplanung des

Architekten. Prospektzeichnungen können hiervon geringfügig abweichen. Maßgeblich sind ausschließlich die dem Kaufvertrag zu Grunde liegenden Vertragszeichnungen. Von dieser Baubeschreibung abweichende Ausführungen bleiben vorbehalten, sofern damit technische Verbesserungen verbunden sind und/oder der Wert des Objekts nicht wesentlich beeinträchtigt wird. Änderungen und Verbesserungen, die sich durch technische Weiterentwicklungen oder durch bauamtliche Auflagen ergeben, bleiben ebenso vorbehalten.

2 Ausführung

2.1. Gründung

Fundamente und Bodenplatte aus Stahlbeton nach statischer Berechnung. Bodenplatte aus wasserundurchlässigem Beton. Kelleraußenwände aus KS-Mauerwerk, 30 cm stark und wenn statisch erforderlich aus Stahlbeton. Abdichtung gemäß DIN 18195/6.

2.2. Mauerwerk

Außenwände und tragende Innenwände entsprechend der statischen Berechnung. Zwischenwände aus tapezierfertigen 10 cm dicken Gipsdielen oder Gipskartonwänden.

2.3. Decken

Nach statischer Berechnung. Die Geschossdecken werden aus Stahlbeton ausgeführt. Die Dämmung des Daches über der letzten Decke erfolgt mit in Gefälle verlegten Polystyrol-Dämmplatten WLG 035.

2.4. Treppenhaus

Treppengrundkonstruktion vom Kellergeschoss bis zum Ober- bzw. Staffelgeschoss in Stahlbeton. Podeste, Setz- und Trittstufen sowie Sockel mit Natursteinbelag. Treppengeländer aus Stahl, lackiert. Handlauf aus Edelstahl Rundrohr.

2.5. Personenaufzug

Das Objekt wird mit zwei Aufzugsanlagen ausgestattet. Die Aufzugsanlagen werden vom Kellergeschoss bis zum Staffelgeschoss gemäß der Aufzugsrichtlinie 2014/33EU geliefert und montiert.

- Die Tragfähigkeit liegt bei 630 kg
- Der Antrieb erfolgt mit Ölhydraulik

- Kabinenmaße 1.100mm Breite, 1.400mm Tiefe, 2.100mm Höhe
- 2-blättrige Teleskopschiebetüren in Edelstahl geschliffen
- Kabinenausstattung Wandmaterial aus Edelstahl, Spiegel, Handlauf, Boden aus Naturstein, abgehangene Decke mit LED-Leuchtmittel

2.6. Loggien und Terrassen

Die Loggien und Terrassen bestehen aus Stahlbeton. Die Geländer bestehen aus pulverbeschichteten Stahlrahmen und senkrechten Flachstahlstäben mit teilweiser Glasfüllung (VSG). Der Handlauf besteht aus einem Rechteckrohr und ist ebenfalls pulverbeschichtet. Der Loggia- bzw. Terrassenbelag besteht aus einem Fliesenbelag oder aus 40x40 cm großen Terrassenplatten, die auf Feinkiesunterlage, Stelzlager oder auf Mörtelsäcken verlegt werden.

2.7. Fenster

Fenster- und Türelemente aus Kunststoff, wärme- und schallgedämmt durch Mehrkammerprofile. Soweit nicht feststehend eingebaut, sind die Fenster mit verdeckt liegenden Dreh- oder Dreh-Kipp-Einhandbeschlägen ausgestattet. Ausstattung aller Fenster mit Isolierverglasung (U-Wert 1,0 W/qm K.) gemäß EnEV 2014 mit den erhöhten Anforderungen an Neubauten ab 2016.

2.8. Rollläden

Alle Fenster und Fenstertüren erhalten Rollläden mit Elektroantrieb

2.9. Haustüre

Aluminium-Mehrkammerprofil, fertig beschichtet. 3-fach Verriegelung, Verglasung mit Verbundsicherheitsglas.

2.10. Schließanlage

Wohnungseingangstüre und Haustüren sind mit dem jeweiligen Wohnungsschlüssel zu bedienen. Zylinderschlösser mit gleich schließenden Zylindern für alle allgemein zugänglichen Räume und Flure.

2.11. Innentüren

In den Wohnungen Türblätter ca. 40 mm dick in Holzzarge, Oberfläche in weiß, oberflächenfertig behandelt. Wohnzimmertüren mit Seitenteil erhalten ein Windfangelement mit feststehendem Glasteil und Ganzglastüre. Drückergarnitur in Edelstahl. Wohnungsabschlusstüren (Treppenhausansicht einheitlich) mit

Vollspankern und Bodendichtung (Klimaklasse 3) mit Schließblech und einbruchhemmender Wechselgarnitur in Edelstahl mit Langschild sowie 3-fach Verriegelung. Die Wohnungsabschlusstüren in Wohnungen ohne Flur erhalten einen erhöhten Schallschutz (SD37). Die Wohnungsabschlusstüren in innenliegenden Treppenhäusern werden als T30 Rauchschutztüren mit Freilauftürschließern und integriertem Rauchmelder ausgestattet. Vorratskellerwände und -türen aus beidseitig beschichteter Spanplatte. Türen zum Treppenhaus aus Stahl, feuerhemmend, T30 und wenn gefordert als Rauchschutztür.

2.12. Innenputz

Wände mit glattem Gipsputz bzw. tapezierfertige gespachtelte Gipsdielen- bzw. Gipskartonwände. Decken im Erd- und Obergeschoss mit glattem Gipsputz.

2.13. Außenfassade

Verbundfassade mit Vollwärmeschutz. Wärmedämmung entsprechend der Energieeinsparverordnung, verputzt mit organischem Edelputz.

2.14. Bodenbeläge

Die Fußböden im Wohn-, Schlaf- und Kinderzimmer werden wahlweise mit Vinyl, Laminat oder Teppichboden und passenden Sockelleisten ausgestattet.

2.15. Fliesen

Geflieste Bodenflächen in den Bädern, WC's, Küchen und Dielen.

| | |
|----------------------------|--|
| Geflieste Wandflächen: Bad | Duschbereich deckenhoch |
| | Übrige Wandflächen 1,2 bis 1,8m einrichtungsabhängig |
| WC | bis ca. 1,2 m über dem fertigen Boden |
| Küchen | an der Längswand entlang der Arbeitsplatte ca. 60 cm hoch |

Kalkulationsgrundlage: Euro 20,00/m² incl. MwSt. Dieser Preis beinhaltet das Material, jedoch nicht das Verlegen. Die Verlegung erfolgt auf Kosten des Bauträgers.

2.16. Anstriche und Tapeten

Die Wände, Decken und Wandschrägen in allen Wohnräumen, Küchen, Schlaf-, Kinderzimmern und Fluren werden mit Raufaser tapeziert und weiß gestrichen. Kellerräume Decken und Wände sind mit Binderfarbe weiß gestrichen bzw. gespritzt.

2.17. Fensterbänke

Außen: Aluminium pulverbeschichtet

Innen: Granit

2.18. Heizung

Ausstattung der Wohnungen mit Fußbodenheizung. Die Wärmeerzeugung erfolgt durch einen Gasbrennwertkessel im Hausanschlussraum im Kellergeschoss, unterstützend durch solarthermische Flachkollektoren auf der Dachfläche als außentemperaturgesteuerte Warmwasserzentralheizung. Separate Temperatursteuerung für Aufenthaltsräume und Küchen.

2.19. Wasserversorgung

Zapfstellen im Bad, WC und Küche. Die Warmwasserversorgung für Bäder und Küchen erfolgt zentral über die Heizungsanlage.

Waschküche: Anschluss für die Waschmaschine. Als Trockner ist ein Kondensat-Trockner zu verwenden.

Es wird eine allgemeine Gartenzapfstelle montiert.

2.20. Sanitäre Einrichtung

Anordnung der Objekte nach den Architektenplänen. Montage auf Vorwandinstallation. Waschtisch aus Sanitärporzellan, WC-Anlage wandhängendes Tiefspülbecken mit WC-Sitz und Deckel, Wandeinbauspülkasten mit Spartaste.

Waschtisch - im separaten WC: ca. 45 x 34 cm

im Bad: ca. 70 x 51 cm

mit Waschtischgarnitur als Einhebelmischbatterie, mit Zugknopf-Ablaufgarnitur.

Badewanne aus Stahlernaille als Körperform-Einbauwanne. Mit verchromter Einhand-Aufputz-Wannenfüllung und Brausebatterie sowie Ablaufgarnitur.

Duschwanne ebenerdig aus Stahlernaille oder Acryl mit verchromter Einhand-Aufputz-Brausebatterie, mit Handbrauseanlage und Ablaufgarnitur. Duschtrennung in stabiler Rahmenkonstruktion.

1 Handtuch- und Toilettenrollenhalter,

2.21. Be- und Entlüftung

Die Be- und Entlüftung der Wohnungen erfolgt nach DIN 1946-6 frei oder durch Ventilator. Die Lüftungsanlage wird für die „Reduzierte Lüftung“ ausgelegt. Die Lüftung fensterloser Räume wird nach DIN 18017-3 mit Abluftventilatoren vorgesehen.

2.22. Elektroinstallation

Gemäß den VDE-Vorschriften des Energieversorgungsunternehmens. Alle Wohnungen erhalten eine Fehlerstromschaltung sowie einen Unterputzverteilerkasten. In den Wohnbereichen Steckdosen, Wand- und Deckenauslässe in Unterputz-Konstruktion. In den Kellerräumen und Garagen als Unterputzkonstruktion. Schalter- und Steckdosen in den Wohnbereichen im Großflächenprogramm, Farbe reinweiß.

| | |
|--------------------------------|---|
| Wohnzimmer | 1-2 Deckenbrennstellen, raumabhängig 6 Steckdosen 1 Antennensteckdose 1 Telefonleerdose mit Cat. 7 Netzwerkkabel |
| Elternschlafzimmer | 1 Deckenbrennstelle 7 Steckdosen 1 Antennensteckdose |
| Kinderzimmer/ Arbeitszimmer | 1 Deckenbrennstelle 4 Steckdosen 1 Antennensteckdose 1 Telefonleerdose mit Cat. 7 Netzwerkkabel |
| Badezimmer | 1 Deckenbrennstelle 2 Steckdosen 1 Wandauslass f. Spiegelleuchte (Dauerstrom) |
| Küche | 1 Deckenbrennstelle 8 Steckdosen 1 Herdanschluss 1 Spülmaschinenanschluss |
| Diele | 1-2 Deckenbrennstellen, raumabhängig |

| | |
|---|---|
| | 3 Steckdosen |
| | 1 Türöffner und Gegensprechanlage |
| WC | 1 Deckenbrennstelle 1 Steckdose |
| Kellerräume | 1 Deckenbrennstelle 1 Steckdose |
| Garage/ Doppelparker | Elektrisch betriebenes Garagentor mit einem Handsender pro Stellplatz |
| Stellplätze | gepflastert mit Verbundsteinpflaster und markiert |
| Waschküche und Trockenraum bzw. Hauswirtschaftsraum | 1 Doppelsteckdose für Waschmaschine und Trockner, abschließbar. |
| Terrasse+ Loggien | 1 Steckdose 1 Brennstelle |
| Klingel- und Videosprechanlage: | Neben der Haustür im Seitenteil eingebaut oder in der Briefkastenanlage integriert. |
| Briefkästen | Im Seitenteil der Haustüranlage oder in/auf den Seitenwangen des Eingangsbereiches montiert |
| Antennenanlage | Das Objekt wird, sofern verfügbar, mit einem Kabel- Anschluss für den Empfang von Radio- und Fernsehprogrammen ausgestattet Andernfalls wird eine Satellitenanlage eingebaut. Die Anlage wird mit einem Verstärker ausgerüstet, so dass 3 Anschlüsse je Wohnung möglich sind. Im Flur wird eine Multimediaverteilung eingebaut. |

Gemeinschaftsbereich Hauseingangsbeleuchtung mit Decken- oder Wandbeleuchtung. Steuerung über Dämmerungsschalter oder Bewegungsmelder. Außenstrahler nach Festlegung des Architekten. Gemeinschaftsräume wie Wasch-, Trocken-, Heizungsraum sowie Kellerflure, Beleuchtungskörper mit Ausschaltung.

3. Außenanlagen

3.1. Entwässerung

Anschluss an das öffentliche Kanalsystem (Schmutzwasser und ggf. Regenwasser). Ggf. wird das Regenwasser auf dem Grundstück versickert.

3.2. Freiflächen

Planierter Mutterboden mit Raseneinsaat, Büschen und Bodendeckern. Zuwege mit hell- und dunkelgrauem Betonsteinpflaster bzw. wassergebundener Wegedecke.

3.3. Grundstückszufahrt

Aus Betonverbundsteinpflaster, mit versickerungsfähiger Fugenausbildung oder Aco Drain Rinnen.

3.4. Einfriedung

Das Grundstück wird entlang der Grundstücksgrenze mit 1,20m hohem Stabgitterzaun eingefriedet.

3.5. Kinderspielplatz:

Der Spielplatz erhält eine Rasenfläche, sowie Spielgeräte und einen Sandkasten gemäß Satzung der Stadt Dormagen

Bemerkung

Nicht insgesamt wertmindernde Abweichungen von der Baubeschreibung zum Zwecke der Verbesserung, aus Gründen des wirtschaftlichen Bauablaufs, der Konstruktion oder aufgrund von Änderungen der Lieferprogramme bleiben vorbehalten.