

Baubeschreibung

Stand: November 2022

**Neubau eines Mehrfamilienhauses
mit sieben Wohnungen und sieben Stellplätzen
Kasernenstr. 32
in 42651 Solingen**

Lage und Umfeld Das Bauvorhaben befindet sich im Zentrum von Solingen Mitte, in unmittelbarer Nähe zur Innenstadt und dem ÖPNV.

Allgemeines Das geplante Gebäude wird entsprechend dem GEG mit einer hochmodernen Luftwärmepumpenanlage erstellt. Der Baukörper besteht aus 2 Vollgeschossen sowie einem Dachgeschoß mit Satteldach. Im Kellergeschoß werden die Räume für Haustechnik, Waschmaschinenplätze und die Abstellräume angeordnet.

Grundlage der Bauausführung bildet der zum Zeitpunkt der Bauantragsstellung, bauaufsichtlich gültige DIN Normenstand, sowie nachfolgend aufgeführte Punkte: Die gültige Wärmeschutzverordnung,- das Gebäude Energie Gesetz, die anerkannten Regeln der Bautechnik,- die statische Berechnung,- der Bauantrag und die Baubeschreibung. Änderungen aus planungsrechtlichen- und technischen Gründen, bleiben bei gleichen Qualitätsstandart vorbehalten.

Aufgrund der anspruchsvollen Architektur sind Veränderungen an der Außenfassade nicht möglich.

Alle genannten Arbeiten entsprechen dem jetzigen Stand der Technik. Die Brand- und Schallschutzvorschriften werden bei der Bauausführung beachtet.

Teil A Rohbau

Erdarbeiten	Das Grundstück wird für die Bebauung vollständig hergerichtet. Der vorhandene Mutterboden wird abgeschoben und seitlich gelagert und nach Fertigstellung der Maßnahme wieder verwendet. Der Aushub für die Einzel- und Streifenfundamente nebst Entsorgung des Aushubmaterials gehört zum Leistungsprofil.
Entwässerung	Die Grundleitungen der Schmutz- und Regenwasserrohre werden in PVC-Rohr ausgeführt. Der Anschluß an den städtischen Kanal erfolgt in der öffentlichen Strasse.
Bodenplatte	Bodenplatte aus Stahlbeton gemäß Statik mit Fundamenterde.
Kellerwände	Sämtliche Außenkellerwände werden nach statischen Berechnungen in Stahlbeton ausgeführt und die erdberührten Kellerwände, mit einer bituminösen Abdichtung fachgerecht hergestellt.
Wohnungstrennwände und Treppenhauswände	Die Wohnungstrennwände und die Treppenhauswände, werden nach statischen Berechnungen in Stahlbeton ausgeführt.
Außenmauerwerk	36,5 cm Porenbetonstein- Mauerwerk mit bauaufsichtlicher Zulassung
tragende Innenwände	Die tragenden Innenwände, werden nach statischen Berechnungen in Stahlbeton ausgeführt.
nicht tragende Innenwände	Bimssteinmauerwerk an den Bädern und Wc`s Gipskartonständerwand zur Aufnahme der Installationsleitungen.
Decken	Stahlbetondecke, Stärke nach statischer Berechnung.
Dach	Dach als Zimmermannsmäßige Holzkonstruktion mit Wärmedämmung. Stärke nach statischer Berechnung.
Dacheindeckung	Dacheindeckung mit Betondachsteinen, Farbe anthrazit, Lattung und Konterlattung, diffusionsoffene Folie, Richtigqualität Braas
Balkone	Balkonplatte aus Stahlbeton mit fachgerechter Entwässerung und Abdichtung. Die Balkone werden mit Betonwerksteinplatten 40/40 nach Mustervorlage belegt.
Dachterrasse im Dachgeschoss	Decke aus Stahlbeton mit oberseitiger Wärmedämmung. Abdichtung gem. Flachdachrichtlinien. Die in der Wohnfläche berechnete Dachterrasse wird mit Betonwerksteinplatten 40/40 nach Mustervorlage belegt. Die Flachdachrichtlinien sind hier zu beachten.
Terrassen UG	Betonwerksteinplatten 40/40 cm, anthrazit, auf fachgerechtem Terrassenunterbau.
Dachentwässerung	Die Flachdachentwässerung der Dachterrasse erfolgt an den Tiefpunkten der Gefälledämmung über Flachdachabläufe.

Das Regenwasser wird, den Flachdachrichtlinien entsprechend, durch ein geschlossenes System bis an die Fallleitungen aus Titanzinkblech geführt. Das Satteldach wird über Dachrinnen entwässert und an die Regenfallrohre angeschlossen.

Fassaden

Die Fassade erhält einen Außenputz mitzweilagiger Kratzputzstruktur und wird mit einem Anstrich versehen. Farbgebung der Außenfassade in Cremefarben mit abgesetztem Sockel, nach Vorgabe des Architekten.

Absturzsicherungen Innengeländer

Die notwendigen innen liegenden Absturzsicherungen und Geländer werden aus Flachstahl hergestellt. Handläufe aus Edelstahl. Die Oberflächen werden anthrazitfarbig beschichtet.

Sonnenschutz

Rollläden aus Kunststoff, in den Fensterprofilen integriert, außen montiert in einer Führungsschiene mit elektrischem Antrieb. Ausgenommen ist die Hauseingangstüre, die Treppenhausverglasung sowie die Dachflächenfenster und Kellerfenster

Innenputz

Alle Mauerwerkswände in den Wohnungen und im Treppenhaus werden mit der Qualitätsstufe 2 verputzt, die notwendigen Trockenbauwände werden ebenfalls mit der Qualitätsstufe 2 gespachtelt. Die Untersichten der Stahlbetondecken werden vollflächig in der Qualitätsstufe 2 verputzt. Die Mauerwerkswände im Keller werden mit einem Fugenglattstrich versehen. Sämtliche Kellerwände werden weiß beschichtet.

Estrich:

Kellergeschoß:

Auf Kellerboden unbeheizter Räume geglätteter Zementestrich, verschleißfeste Oberfläche auf Trennlage (Folie) oder als Verbundschicht mit Anstrich, in Fluren und Gemeinschaftsräumen (außer im Heiz-, Wasch- und Trockenraum). Im Kellergeschoß in den beheizten Trockenräumen schwimmender Zementestrich wie im Erdgeschoß, zusätzlich auf Trennlage (Folie), Polystyrol-Trittschall-Randdämmstreifen.

Übrige Geschosse:

Schwimmender Estrich auf Schall- und Wärmedämmplatten unter Berücksichtigung der Wärmeschutzverordnung nach DIN 4109. Wo erforderlich Dehnungsfugen, in Nassräumen Feuchtigkeitsabdichtung, Trittschall- Randdämmstreifen ca. 8 mm.

Treppenhäuser:

In den temperierten Treppenhäusern in allen Geschossen schwimmender Zementestrich, Trittschalldämmung und Wärmedämmung gem. Werkplanung. Trittschall-Randdämmstreifen.

Fenster und Fenstertüren

Kunststofffenster mit umlaufender Gummilippendichtung und Wärmeschutzverglasung, sowie mit Dreh-Kipp-Beschlägen. Die Kunststofffenster entsprechen den Qualitätsmerkmalen des Instituts für Fenstertechnik e.V. in Rosenheim. Die Griffoliven nach Mustervorlage. Die Großen Fensteröffnungen werden mit Kopplungselementen versehen.

2-flügelige Fenster und Fenstertüren ohne Setzholz als Stulpelement oder gleichwertig.

Die Rahmenfarbe außen in anthrazit, innen in weiss. Brüstungsverglasungen werden soweit erforderlich in Verbundsicherheitsglas ausgeführt.

Hinweis:

Zugang zu Balkonen/ Terrassen i.d. Regel als Dreh-Kipp-Elemente. Es ist eine barrierefreie Bauausführung geplant. Es wird daher explizit darauf hingewiesen, dass bzgl. der Andichtungshöhe, Abstand Oberkante Rahmen zur Oberkante Balkon die anerkannten Regeln der Technik, die DIN und die Flachdachrichtlinien als Sonderkonstruktion eingehalten werden.

Fensterbänke

Alle Außenfensterbänke werden aus beschichtetem Aluminium, silber, mit ca. 3 cm Überstand ausgeführt. Eine Antidröhnmatte ist unterseitig der Fensterbänke angebracht.

Die Innenfensterbänke, ausgenommen sind die bodenständigen Fensteranlagen bestehen aus Natursteinplatten Nero Impala mit polierter Oberfläche und gefasten Kanten. Der Überstand beträgt ca. 2 cm.

Teil B Ausbau

Fliesen:

Allgemein: Fliesenformat bis 60 x 60 30 auf Dünnbettkleber.

Die Änderung des Fliesenformates und eine Schrägverlegung, kann zu höheren Verlegerkosten führen.

Alle Fliesen nach Mustervorlage.
Materialpreis aller Fliesen bis 40,00 €/m² inkl. MwSt.
Die Wandfliesen werden in Abstimmung mit dem Erwerber
angeordnet um eine Qualitätsvolle Innenraumgestaltung zu
gewährleisten.

Küchen:	Fliesenspiegel im Bereich Küchenzeile, Bodenfliesen
Flure:	Bodenfliesen incl. Sockelfliesen
Bäder:	Bodenfliesen, Wandfliesen
Gäste- WC`s	Bodenfliesen, Wandfliesen
Treppe DG	Holztreppe mit Setz- und Trittstufen.
Parkett	Allgemein: Parkett, geeignet für Fußbodenheizung, geklebt, rechtwinkelig zu den Wänden verlegt. Die Übergänge der Materialwechsel werden mit Edelstahlprofilen hergestellt. Parkett nach Mustervorlage. Materialpreis bis 40,00 €/m ² inkl. MwSt.
Wohnen:	Parkett incl. Sockelleisten, weiß beschichtet
Schlafräume:	Parkett incl. Sockelleisten, weiß beschichtet
Kinderzimmer:	Parkett incl. Sockelleisten, weiß beschichtet
Arbeitszimmer:	Parkett incl. Sockelleisten, weiß beschichtet
Hauseingang	Aluminiumelement mit Glaseinfassungen, schwere Ausführung, PZ-Bolzenschloss und 3-fach Bolzenverriegelung, Drückergarnitur von innen und Stoßgriff in Edelstahl von außen, E-Öffner und Sicherheitsschloss, sowie Gegensprechanlage mit Videomodul.
Treppenhaus	Belag des Eingangs, der Podeste und Stufen aus Naturwerkstein, Nero Impala mit umlaufendem Sockel. Der Eingangsbereich erhält eine eingelassene Sauberlaufmatte. Die Geländer werden aus Flachstahl hergestellt und die Handläufe aus Edelstahl. Die Oberflächen werden anthrazitfarbig beschichtet.
Innentüren	Alle Zimmertüren und Zargen (Qualität Prüm) sind weiß beschichtet mit runder Ausführung der Kanten. Die Zimmertüren sind mit einer Röhrenspaneinlage versehen. Drückergarnituren in Edelstahl, mit Rundrosetten.
Wohnungsabschluss- türen	Alle Wohnungsabschlusstüren und Zargen sind weiß beschichtet mit runder Ausführung der Kanten. Erhöhter Schallschutz mit 37 db, Sicherheitsschließzylinder Drückergarnituren in Edelstahl oder mit Rundrosetten. Im

Treppenhausbereich ist ein Knauf geplant.

Malerarbeiten: Die Treppenhauswände werden mit einem Scheibenputz versehen und die Podestunterseiten weiß gestrichen.
Die Kellerwände und Decken werden weiß beschichtet.
Der Kellerboden wird grau beschichtet.

Teil C Haustechnische Anlagen

Für die Elektroinstallationen sind die Vorschriften und Bestimmungen der VDE in allen Teilen maßgebend. Sämtliche Installationsleitungen (außer Kellergeschoss) werden unter Putz verlegt.

Für alle Schalter und Steckdosen, außer im Keller, wird ein Flächenschalter Programm gewählt, Fabrikat: GIRA Standard 55, Farbe: Reinweiß.

Die Thermostate für die Steuerung der Fußbodenheizung in den Wohnungen werden Unterputz, eingebaut.

GEMEINSAM GENUTZTE RÄUME:

Hausanschluss Waschen/Trocknen	Unterverteilung 2-reihig IP 31 mit Tür und Schnappschloss Zählerschrank, Sicherungsautomaten 1 Deckenbrennstelle, 2 Doppelsteckdosen für Waschmaschine und Trockner.
Hauseingang	1 Taster mit Klingel, Videosprechanlage 1 Außenbrennstelle mit Bewegungsmelder
Treppenhaus	Deckenbeleuchtung unterseitig der Podeste, Wechselschaltung Wohnungseingangs- und Haustür, bzw. Kellertür.
Kellerflur	1 Deckenbrennstelle, 1 Einfachsteckdose
Kellerräume	1 Deckenbrennstelle, 1 Einfachsteckdose

WOHNUNG UG

Flur	1 Einfachsteckdose unter dem Schalter, 1 Einfachsteckdose 1 Deckenbrennstelle in Wechselschaltung
Wohnen	3 Einfachsteckdosen 2 Doppelsteckdosen 1 Einfachsteckdose unter dem Schalter 2 Deckenbrennstellen mit Zweifachschalterkombination 1 Fernsehanschluss, 1 Telefonanschluss 1 Computeranschluss UAE - Dose
Küche	4 Einfachsteckdosen 2 Doppelsteckdosen 1 Herdanschlussdose 1 Geschirrspülersteckdose 1 Kühlschranksteckdose 1 Deckenbrennstelle
Bad	2 Einfachsteckdose 1 Einfachsteckdose unter dem Schalter 1 Deckenbrennstelle 1 Wandbrennstelle ohne Schaltung
Schlafzimmer	2 Doppelsteckdosen 1 Einfachsteckdose unter dem Schalter 1 Deckenbrennstelle 1 Computeranschluss UAE - Dose

WOHNUNG EG

Flur	1 Einfachsteckdose unter dem Schalter, 1 Einfachsteckdose 2 Deckenbrennstellen in Wechselschaltung 1 Telefonanschluss
Gäste-WC	1 Deckenbrennstelle 1 Schalter
Wohnen	3 Einfachsteckdosen 2 Doppelsteckdosen

	1 Einfachsteckdose unter dem Schalter
	2 Deckenbrennstellen mit Zweifachschalterkombination
	1 Fernsehanschluss
	1 Computeranschluss UAE - Dose
	1 Telefonanschluss
Essen	1 Deckenbrennstelle, 1 Einfachsteckdose
Küche	4 Einfachsteckdosen
	2 Doppelsteckdosen
	1 Herdanschlussdose
	1 Geschirrspülersteckdose
	1 Kühlschranksteckdose
	1 Deckenbrennstelle
Kinderzimmer	2 Doppelsteckdosen
	1 Einfachsteckdose unter dem Schalter
	1 Deckenbrennstelle
	1 Computeranschluss UAE - Dose
Schlafzimmer	2 Doppelsteckdosen
	1 Einfachsteckdose unter dem Schalter
	1 Deckenbrennstelle
	1 Computeranschluss UAE - Dose
Bad	2 Einfachsteckdose
	1 Einfachsteckdose unter dem Schalter
	2 Deckenbrennstelle
	1 Wandbrennstelle ohne Schaltung
Balkon	1 Wandbrennstelle, 1 schaltbare Außensteckdose
Wohnung OG	
Flur	1 Einfachsteckdose unter dem Schalter, 1 Einfachsteckdose
	2 Deckenbrennstellen in Wechselschaltung
Gäste-WC	1 Deckenbrennstelle
	1 Schalter
Wohnen	3 Einfachsteckdosen
	2 Doppelsteckdosen
	1 Einfachsteckdose unter dem Schalter
	2 Deckenbrennstellen mit Zweifachschalterkombination
	1 Fernsehanschluss

	1 Computeranschluss UAE - Dose
	1 Telefonanschluss
Küche/Essen	4 Einfachsteckdosen
	2 Deckenbrennstellen
	2 Doppelsteckdosen
	1 Herdanschlussdose
	1 Geschirrspülersteckdose
	1 Kühlschranksteckdose
Kinderzimmer	2 Doppelsteckdosen
	1 Einfachsteckdose unter dem Schalter
	1 Deckenbrennstelle
	1 Computeranschluss UAE - Dose
Schlafzimmer	2 Doppelsteckdosen
	1 Einfachsteckdose unter dem Schalter
	1 Deckenbrennstelle
	1 Computeranschluss UAE - Dose
Ankleide	2 Doppelsteckdosen
	1 Einfachsteckdose unter dem Schalter
	1 Deckenbrennstelle
Bad	2 Einfachsteckdose
	1 Einfachsteckdose unter dem Schalter
	2 Deckenbrennstelle
	1 Wandbrennstelle ohne Schaltung
Balkon	1 Wandbrennstelle, 1 schaltbare Außensteckdose
Wohnung DG	
Flur	1 Einfachsteckdose unter dem Schalter, 2 Einfachsteckdosen
	3 Deckenbrennstellen in Wechselschaltung
Gäste-WC	1 Deckenbrennstelle
	1 Schalter
	2 Einfachsteckdose
Wohnen	3 Einfachsteckdosen
	2 Doppelsteckdosen
	1 Einfachsteckdose unter dem Schalter
	2 Deckenbrennstellen mit Zweifachschalterkombination
	1 Fernsehanschluss

	1 Computeranschluss UAE - Dose
	1 Telefonanschluss
Küche/Essen	4 Einfachsteckdosen
	2 Deckenbrennstellen
	2 Doppelsteckdosen
	1 Herdanschlussdose
	1 Geschirrspülersteckdose
	1 Kühlschranksteckdose
Kinderzimmer	2 Doppelsteckdosen
	1 Einfachsteckdose unter dem Schalter
	1 Deckenbrennstelle
	1 Computeranschluss UAE - Dose
Schlafzimmer	2 Doppelsteckdosen
	1 Einfachsteckdose unter dem Schalter
	1 Deckenbrennstelle
	1 Computeranschluss UAE - Dose
Bad	2 Einfachsteckdose
	1 Einfachsteckdose unter dem Schalter
	2 Deckenbrennstelle
	1 Wandbrennstelle ohne Schaltung
Dachterrasse	2 Wandbrennstellen, 1 schaltbare Außensteckdose

Jede Wohnung erhält einen Anschluss an das Kabelfernsehen, wenn die technischen Möglichkeiten hierzu gegeben sind. Die laufenden Gebühren werden von den jeweiligen Käufern/Eigentümern der Wohnungen übernommen.

Heizungsanlage: Die Heizung mit einer Luftwärmepumpe und einer Photovoltaikanlage, zur Unterstützung der Leistungsspitzen. Zentralheizung für das Gebäude im Kellergeschoss. Die einzelnen Wohneinheiten werden mit Wärmemengenzählern ausgestattet. Die Isolierarbeiten der Heizungsrohre werden fachgerecht nach DIN ausgeführt. Sämtliche Wohnräume erhalten eine Fußbodenheizung entsprechend den Erfordernissen der Wärmebedarfsberechnung mit eigenen Kreisläufen in den Wohnungen. Die einzelnen Räume werden durch elektronische Raumthermostate gesteuert.

Sanitär:

Die Warmwasserversorgung mit einer Luftwärmepumpe und einer Photovoltaikanlage zur Unterstützung der Leistungsspitzen für das Gebäude, erfolgt im Kellergeschoss. Die Warmwasser-

versorgung ist über einen Speicher gewährleistet. In jeder Wohnung sind zentrale Wasserzähler für Kalt- und Warmwasser, sowie eine Wohnungsabsperrung geplant. Alle genannten Arbeiten entsprechen dem jetzigen Stand der Technik. Die Brand- und Schallschutzvorschriften werden bei der Bauausführung beachtet.

Bad / Wc

1 Stück Acryl- Einbaubadewanne kompl. Mit Füßen, Ab- und Überlaufgarnitur mit Excenter, Wannanker und Schallschutzband. Richtqualität Keramag iCon Rechteck Badewanne L: 170 B: 75 H: 45 cm, Ab- und Überlauf Mittig

1 Stück Duschbereich, bodentief, Ablaufgarnitur, Dichtmanschetten und Fliesenbelag.

1 Stück Waschtisch 60 cm incl. Befestigung und Zubehör, Keramag iCon Waschtisch B: 60 T: 48,5 cm

1 Stück Waschtischeinhebelmischer und 2 Eckventile Richtqualität Grohe Serie Essence

1 Stück Badewannen- Einhebelmischer mit Handbrause, Brauseschlauch und Wandhalter Richtqualität Grohe Serie Essence

1 Stück Brausearmatur mit Brauseschlauch, Brausekopf und Wandstange, Richtqualität Grohe Serie Essence

Keramag iCon Tiefspül-WC, 6 l, wandhängend, L: 53 B: 35,5 cm

1 Stück Unterputzspülkasten mit Drückerplatte

Gäste- WC.

Keramag iCon Handwaschbecken B: 38 T: 28 cm, Hahnloch links

1 Stück Waschtischeinhebelmischer und 2 Eckventile Richtqualität Grohe Serie Essence

Keramag iCon Tiefspül-WC, 6 l, wandhängend, L: 53 B: 35,5 cm

1 Stück Unterputzspülkasten mit Drückerplatte

Küche

Eckventile für Spülmaschine und Spüle

Dachterrasse

Außenzapfstelle, frostsicher

Terrassen EG

Außenzapfstelle, frostsicher

Waschküche

Zu- und Ablauf für Waschmaschine und Trockner

Teil D Außenanlagen

Der Weg zum Hauseingang wird aus Betonwerksteinplatten hergestellt. Die Zufahrt zu den Stellplätzen und die Stellplätze, werden mit einem offenporigem, versickerungsfähigen Betonsteinpflaster hergestellt. An der Straßen- und Gartenseite des Gebäudes, wird ein Kiesstreifen von 30 cm mit Kantenstein hergestellt. Ausgenommen sind hiervon die Zuwegungs- und Terrassenbereiche. Evtl. erforderliche Festlegungen von Stufen, Treppen, Stützwänden und Böschungen erfolgen im Baufortschritt durch den Bauherrn und die örtliche Bauleitung. Bepflanzungen in Form von Bäumen, Bodendeckern, Rasen gehören zum Leistungsumfang und werden durch den Bauherrn und die örtliche Bauleitung festgelegt.

Sonderwünsche

Sonderwünsche sind möglich, können aber nur berücksichtigt werden, sofern der Bautenstand dies erlaubt und die Bauausführung zeitlich und technisch dadurch nicht beeinträchtigt werden.

Sonderwünsche können insbesondere dann keine Berücksichtigung finden, wenn sie einen unverhältnismäßig hohen Aufwand erfordern, oder den Baufortschritt verzögern würden. Sollte hierfür Kosten für Architektenhonorare, Vermessungsgebühren, Statikerhonorare oder behördliche Genehmigungen nötig sein, so sind die Kosten vom Käufer zu tragen.

Zusätzliche Ausstattungs-Qualitäten gegen Aufzahlung können mit dem Bauträger vereinbart werden, entsprechende Wünsche sind im Interesse einer geordneten Bauplanung so früh wie möglich zu äußern.