

Bauvorhaben: Neubau eines Mehrfamilienhauses mit 4 Wohneinheiten Krefelder Strasse 13 a in Meerbusch

Bauherr: MB8 Immobilien

Baubeschreibung

Allgemeine Grundlagen

In Meerbusch, Krefelder Strasse 13 a entsteht ein Neubau mit 4 Wohneinheiten.

Das Gebäude wird unter Beachtung der zurzeit gültigen gesetzlichen Bestimmungen, der DIN-Normen.

der Energieeinsparverordnung (EnEV) und der VOB errichtet. Für den Schallschutz gelten die Anforderungen der DIN 4109 Beiblatt 2 für den erhöhten Schallschutz.

Alle Angaben beziehen sich auf die Zeichnungen im Maßstab 1:100 vom 10.02.2020.

Preisangaben in dieser Baubeschreibung enthalten die gültige Mehrwertsteuer.

Baukonstruktion und Fassade

Erd-, Maurer- und Betonarbeiten

Die Erdarbeiten umfassen den profil- und höhengerechten Aushub, den Abtransport des verdrängten Aushubvolumens der Baugrube sowie die fachgerechte Verfüllung von Arbeitsräumen der Baugrube mit geeignetem Füllstoff.

Die Gründung besteht aus tragenden Bodenplatten aus Beton bzw. Stahlbeton gemäß den statischen Berechnungen. Es wird eine Fundamenterdung nach DIN eingebaut.

Die Kelleraußenwände und die Bodenplatte bestehen aus Stahlbeton gemäß den Vorgaben der Tragwerksplanung.

Im Kellergeschoss werden 2 Kellerfenster mit Kunststofflichtschächte eingebaut.

Das Kellergeschoss wird nach DIN 18195-4 gegen Bodenfeuchte und nicht aufstauendes Sickerwasser abgedichtet.

Die Decken der Geschosses, die Unter- und Überzüge, Stützen sowie Treppenläufe und – Podeste werden aus Stahlbeton gemäß den statischen Berechnungen erstellt. Die Treppenanlage wird schalltechnisch entsprechend der DIN 4109 konstruiert und in der Betonkonstruktion entsprechend entkoppelt.

Die tragenden Innen- und Außenwände werden aus Porotonmauerwerk oder Stahlbeton nach Vorgabe der Tragwerksplanung hergestellt.

Die Herstellung der nichttragenden Innenwände in den Geschossen erfolgt aus doppelt beplankten Gipskartonwänden.

Zimmerarbeiten

Die Steildachkonstruktion wird als massive, zimmermannsgefertigte Holzkonstruktion erstellt. Die Bemessung der Bauteile (Sparren, Pfetten etc.) erfolgt auf der Grundlage der Vorgaben der Tragwerksplanung und des Wärmeschutznachweises.

Bei den Holzbauarbeiten werden Nadelhölzer der Güteklasse 11 gemäß DIN 18334 mit pilzverhindernder Ausrüstung verwendet.

Dachdecker- und Klempnerarbeiten

Steildachflächen

Die Eindeckung der Dachflächen erfolgt entsprechend der Fachregeln des Dachdeckerhandwerkes mit Tonziegel (Fabrikat Röben, Flandern Plus, Farbe anthrazit engobiert), verlegt auf Lattung oberhalb einer dampfdiffusionsoffenen Unterspannbahn.

Flachdächer

Warmdachkonstruktion, bestehend aus einer Dampfsperre G 200 S4 AL 0.1, einer Dämmung aus Polystyrol-Hartschaumplatten, Stärke und U-Wert entsprechend der

Vorgaben des Wärmeschutznachweises sowie einer Kunststoffdachdichtungsbahn oder einer bituminösen Abdichtung.

Attiken der Flachdachbereiche erhalten eine Titanzinkabdeckung (vorbewittert).

Balkone

Die Balkone werden thermisch entkoppelt als Betonfertigteilebalkone erstellt: Geländer aus Edelstahl wie folgt: Ober- und Untergurt (Flachstahl ca. 40 mm breit) mit senkrechten Füllstäbe (ebenfalls Flachstahl). Das Geländer wird pulverbeschichtet nach Wahl des Bauträgers.

Dachentwässerung

Dachrinnen und Fallrohre sowie Mauerabdeckungen werden aus verbewittertem Titanzink hergestellt.

Dachflächenfenster

Die 8 Dachflächenfenster werden als Schwingfenster aus Kunststoff ausgeführt, Abmessungen entsprechend Architektenplanung Fabrikat Velux GGU oder gleichwertig.

Fassaden

Die Fassade wird mit einer Klinkerziegelsortierung Havel in einem NF-Format (wie an dem BV NK6) hergestellt. Die Stärke der Mineralwolle wird nach dem Wärmeschutznachweis ausgelegt.

Fenster- und Fenstertüranlagen

Kunststoffprofile Fabrikat VEKA Softline oder gleichwertig, Farbe innen weiss und außen nach Farbkarte Fensterbauer (wie an der NK 6), aus schlagzähem Hart-PVC entsprechend dem GKV-Prüf- und Bewertungsstandard für Fensterprofile aus PVC nach RAL-RG 716/1. Öffnungen laut Planung. Es werden 3 Schiebetüren eingebaut.

Für die Fenster im Erdgeschoss ist eine Pilzkopfverriegelung vorgesehen.

Alle Kunststofffenster und Türelemente werden ausgestattet mit Griffen aus Aluminium, Farbe Weiss. Die Aussenfensterbänke außen werden aus pulverlackbeschichteten Aluminiumprofilen hergestellt, Farbe nach Wahl des Auftraggebers.

Verglasung

Die Verglasung in allen Fassadenbereichen erfolgt aus Dreischeiben-Isolierverglasung wie folgt: Verglasung aus Dreischeiben-Isolierglas

Ug-Wert gemäß DIN EN 673: 0,7 W/m²K

Scheibendicke 4 mm

Luftzwischenraum 16 mm

bzw. entsprechend der Vorgaben des Wärmeschutznachweises. Die Hauseingangstüranlagen erhalten eine Verglasung mit Isolierglas in VSG.

Rollläden

Alle Fenster in den Wohnungen (außer Dachfenster), werden mit elektrischen Aluminiumrollläden ausgestattet. Die Rollladenpanzer (Farbauswahl durch den AG nach Farbkarte Fensterbauer) werden in wärmegeprägten Rollladenkästen untergebracht. Es wird ein Auf- und Abtaster am jeweiligen Fenster installiert.

Haustüranlage

Haustüranlagen

1 Türanlage aus Aluminium mit barrierefreier Türausbildung.

Verglasung:

- Wärmeschutzverglasung, VSG-Verglasung innen und außen

Beschläge:

- Leichtmetall-Blendgarnituren

- Verriegelung mit Wechselfunktion für Profilzylinder vorgerichtet, mit Ovalrosette außen
- Edelstahlstangengriff für Gehflügel außen
- Türdrücker mit Drücker und ovaler Schlüsselrosette für Gehflügel innen
- Türanlage nach innen aufschlagend

Neben der Haustüranlage wird eine Türsprech- und Klingelanlage, kombiniert mit einem elektrischen Türöffner, sowie eine Briefkastenanlage eingebaut.

Schlosserarbeiten

Geländer Innen aus Edelstahl wie folgt: Ober- und Untergurt (Durchmesser ca. 42 mm) mit senkrechten Füllstäbe (Durchmesser 12 mm) mit senkrechten Edelstahl-Pfosten. Aussen werden die Geländer wie an der NK 6 besichtigt ausgeführt.

Hauseingangsüberdachung 2,50 x 1,00 m

Im Bereich der Treppeneingangsanlage wird ein Vordach 2,50 m Breit und 1 m Tief aus Stahlaschen mit Sicherheitsglasabdeckung angebracht.

Putzarbeiten

Die Wandflächen in den Geschossen sowie die Untersichten und Wangen der Treppenanlage werden mit einem einlagigen Gipsmaschinenputz bzw. mit einem Spachtelputz versehen.

Die Untersichten der Filigrandecken in den Wohnungen werden tapezierfertig gespachtelt.

Estricharbeiten

Zementestrich

Die Kellerräume erhalten einen glatt abgeriebenen schwimmenden Zementestrich.

In den Wohngeschossen wird ein schwimmender Heizestrich auf Trittschalldämmung eingebaut.

Natursteinarbeiten im Treppenhaus

Die Stahlbetontreppen und die Treppenpodeste erhalten einen Belag aus JURA GRAU ANTIK, Stufen 2 cm stark im Mörtelbett verlegt, Podeste in 10 mm auf Estrich verlegt. Die Treppen werden mit Tritt- und Setzstufen belegt ohne Überstand, Material wie vor, mit Fugenausbildung in Natursteinsilikon.

Der Wandanschluss der Stufen und Podeste wird durch einen 6 cm hohen Sockel aus Material wie vor hergestellt.

Sonstige Natursteinarbeiten

An gemauerten Fensterbrüstungen werden die Innenfensterbänke aus Kunststein, Artikel Microkorn Carrara, im Mörtelbett verlegt. Die Materialstärke beträgt 20 mm, die Kanten werden gefast, die sichtbaren Oberflächen poliert. Es werden in den Innenlaibungen der Fenster Wischleisten in gleichem Material eingebracht.

Interne Treppe

Die Spindelreppe vom Dachgeschoss zum Spitzboden wird als Stahlkonstruktion mit Eichestufen nach Mustervorlage hergestellt. (offen ohne Setzstufen) Die Treppe erhält ein mitlaufendes Stahlgeländer mit einem Handlauf aus Edelstahl (42 mm Durchmesser)

Bodenbelagsarbeiten

Alle nicht gefliesten Räume erhalten ein Parkett: Schlossdiele Eiche astig XL gebürstet, geölt 15 x 260 x 2200 mm. Sockel in 16 x 58 weiss lackiert massiv rechteckig mit Fase 2 mm.

Fliesenarbeiten

Fliesenarbeiten in den Bädern der Wohnungen

Die Wände der Bäder und WC'S, an denen gem. Planung sanitäre Objekte vorgesehen sind, werden mit Fliesen ablagenhoch (ca. 1,20m, im Duschbereich ca. 2,10 m hoch), weiß glänzend glatt, Format 60 x 60 cm liegend verlegt, gefliest. Die nicht mit Wandfliesen bekleideten Flächen werden wie unter Punkt 13 beschrieben behandelt.

Eckfugen und Anschlussfugen an Badewannen und Duschtassen werden dauerelastisch versiegelt.

Positivecken mit Kantenschutzprofil aus Edelstahl gestaltet.

Bei allen Fliesenbelägen ist in den feuchtebeanspruchten Bereichen die Abdichtung unterhalb der Fliesenebene einschl. Bodenflächen mit einem PCI-Isolieranstrich herzustellen.

Die Fußböden in den Bädern und WC's erhalten Fliesen, 60 x 60 cm groß, mit grauer Verfugung hergestellt.

Materialpreis der Wand- und Bodenfliesen Fliesen 45,00 €/m² oder nach Mustervorlage Schotes.

Schreinerarbeiten

Wohnungseingangstüren

Wohnungseingangstüren als Holztüren gefalzt mit schallhemmender Vollspaneinlage und 3-fach Verriegelung, Oberfläche in Kunststoff weiß, mit absenkbarer Bodendichtung. Nach DIN 4109 mit einem schallschutztechnischen Laborwert von 38 dB (Rw,P). Profilzylinderschloss und Alu-Wechselgarnitur. Türelemente werden in lackierten Stahlumfassungszargen montiert.

Sonstige Innentüren

Gefalzte Türblätter mit Röhrenspanmittellage, glatt abgesperrt, Oberfläche Kunststoff (RSP), Farbe weiss. Drückergarnituren als Leichtmetallgarnituren, Fabrikat Hoppe Amsterdam oder gleichwertig. Innentüren der Wohnungen mit Holzzargen. Im Keller werden Türen je nach Anforderung als Stahltüre (T30- oder T30 RSTüren) oder als ZK-Türe mit Stahlzagen eingebaut.

TRENNWÄNDE KELLERABSTELLRÄUME

Trennwandsystem aus Stahlblechlamellen in verzinkter Ausführung, einschl. Türen. Elementhöhe ca. 200 cm. Türen vorgerichtet für Vorhängeschlösser.

Maler- und Tapezierarbeiten

Die Wandflächen der Wohnungen erhalten eine Tapezierung mit Malervlies und einem zweimaligen Anstrich mit Dispersionsfarbe.

Die Vorarbeiten an den Wänden (Spachtelung/Schleifen) werden im Gewerk Malerarbeiten erbracht.

In den WC's und Bädern ist die glatt geputzte Wand- und Deckenfläche der nicht gefliesten Flächen mit Malervlies und einer Dispersionsfarbe zu streichen, Farbe weiß gedeckt.

Die Wandflächen des Treppenhauses werden mit Malervlies angelegt und mit einer hellen Dispersionsfarbe gestrichen.

Die Deckenflächen des Treppenhauses sowie die Untersichten und Wangen der Treppenläufe werden mit heller Dispersionsfarbe gestrichen.

Stahlumfassungszargen, Stahltürelemente, Stahlzargen und die interne Treppe werden deckend farbig lackiert.

Kellerräume erhalten an der Decke und an den Wänden einen weissen Anstrich und einen strapazierfähigen, wischfesten Anstrich mit Bodenfarbe in grau.

Dachgeschossausbau

Die Dämmung des Daches erfolgt mit Mineralfaserdämmplatten zwischen den Sparren. Die Dachschrägen im Dachgeschoss werden innenseitig mit Gipskartonplatten beplankt, mit einem Malervlies beklebt und weiß gestrichen (Dispersionsanstrich). Die Fugen an Kehlen oder Graten sowie an aufgehende Bauteile werden dauerelastisch versiegelt.

Hinweis: Dauerelastische Versiegelungen sind Wartungsfugen und unterliegen nicht der Gewährleistungsverpflichtung.

Technischer Ausbau

Zur Ver- und Entsorgung des Gebäudes werden Hausanschlüsse für Gas, Wasser, Abwasser und Strom an das öffentliche Netz hergestellt.

Heizungsanlage

Als Wärmeerzeuger wird eine Luft-Wasser-Wärmepumpe WPL 25 A von Stiebel – Eltron oder gleichwertig mit einem 500 Liter Pufferspeicher und einem Durchlaufspeicher SBS installiert. In den Bädern/Duschbädern wird je ein elektrisch betriebener Handtuch – Heizkörper Bemm Ares EK, BEA in der Größe von ca. 160-172 cm x 48 cm montiert. Die Beheizung der Wohngeschosse erfolgt durch eine Fußbodenheizung. Alle Aufenthaltsräume, Flure und Bäder erhalten eine Einzelraumregelung. Die Temperierung des Treppenhauses, auf 10 - 15°C, erfolgt ebenfalls über eine Fußboden-heizung.

Die Wohnungen erhalten eine zentrale Warmwasserbereitung mit Zirkulationsleitungen. Alle Innenzapfstellen erhalten einen Warm- und Kaltwasseranschluss über die Zirkulationsleitung.

Als Raumtemperaturen werden, in Anlehnung an Tabelle B14 der Heizlastberechnung, für Wohn- und Schlafräume 20°C, für Bäder 22°C, WC- Räume 18°C und Flure festgelegt. Für die Heizkostenabrechnung erhält jede Wohnung einen Einbausatz zur Aufnahme eines Ultraschall-Wärmemengenzählers. Die Zähler werden durch das vom Eigentümer zu bestimmende Abrechnungsunternehmen montiert. Die Kosten, Zählermiete und Eichung, sind Bestandteil der Heiz- und Nebenkostenabrechnung.

Sanitärinstallation

Die Abwasseranlage wird über die Kanäle an das öffentliche Netz angeschlossen. Die Fallleitungen im Gebäude bestehen aus muffenlosen Gussabwasserrohren die Anschluss und Entlüftungsleitungen aus PVC HT.

Der Wasserhausanschluss erhält eine Mikroschutzfilteranlage mit Rückspülvorrichtung. Die Wassersteig- und Verteilungsleitungen sind aus Kupferrohr, innerhalb der Bäder und Küchen VPE Kunststoffrohre. Die Rohrverlegung und -isolierung erfolgt gemäß den geltenden Vorschriften.

Für die Abrechnung der Kaltwasser- und Abwasserkosten werden Wassermesser Einbauteile für die 4 Wohneinheiten vorgerichtet. Die Zähler werden bauseits durch den vom Eigentümer ausgewählten Abrechnungsdienstleister eingebaut. Die Kosten Zählermiete und Eichung, sind Bestandteil der Heiz und Nebenkostenabrechnung.

Die Terrasse im Erdgeschoss und die Balkone erhalten je eine Kaltwasserzapfstelle für die Bewässerung.

Sanitärausstattung

Wohnungsbäder je nach Planung Wanne oder Dusche

Wanne

Stahleinbauwanne Betteform 170 x 75 cm, weiß.

Brausegarnitur: Grohe Euphoria Cosmopolitan Brausegarnitur Mono oder Hansgrohe Crometta Vario Porter Set oder Grohe Tempesta 100 Wandhalterset, 2 Strahlarten.

Dusche

Die bodengleiche Dusche wird mit Gefälle zum Badablauf Viega Advantix DN 50 gefliest (siehe Gewerk Fliesenleger). Alternativ nach Wahl des Erwerbers Stahl-Brausewanne Bette Superflach 80 x 80 x 2,5 cm oder 90 x 90 x 2,5 cm (je nach Platzverhältnissen).

Brausegarnitur: Hansgrohe Crometta Vario Brauseset 90 cm oder Grohe Tempesta 100 Brausegarnitur 90 cm, 2 Strahlarten.

Waschtisch

Duravit Starck 3 Waschtisch - 65 x 48,5 cm oder Keramag Renova Plan Waschtisch - 65 x 48 cm oder Villeroy & Boch O.novo Waschtisch - 65 x 51 cm.

Armatur: Ideal Standard Ceraplan III oder Hansgrohe Focus oder Grohe Eurosmart.

WC

Wandhängende WC-Anlage: Duravit Starck 3 Wand-Tiefspül-WC oder Villeroy & Boch O.novo Wand-Tiefspül-WC oder Keramag Renova Plan Wand-Tiefspül-WC. Jeweils Farbe weiß und mit Unterputzspülkasten und passendem WC-Sitz ohne Softclose.

Drückerplatte: Geberit Betätigungsplatte Sigma 01 für 2 Mengenspülung.

Im Bad wird zusätzlich ein rein elektrisch betriebener Handtuchheizkörper Fabrikat Bemm Ares EK in der Größe von ca. 172 cm x ca. 58 cm in weiß montiert.

Ausstattung Gäste-WC

Handwaschbecken

Duravit Starck 3 Handwaschbecken - 45 x 32 cm oder Keramag Renova Plan Handwaschbecken - 45 x 32 cm oder Villeroy & Boch O.novo Handwaschbecken - 45 x 35 cm. Armatur: Ideal Standard Cera Plan III oder Hansgrohe Focus oder Grohe Eurosmart

WC

Wandhängende WC-Anlage: Duravit Starck 3 Wand-Tiefspül-WC oder Villeroy & Boch O.novo Wand-Tiefspül-WC oder Keramag Renova Plan Wand-Tiefspül-WC. Jeweils Farbe weiß und mit Unterputzspülkasten und passendem WC-Sitz ohne Softclose.

Drückerplatte: Geberit Betätigungsplatte Sigma 01 für 2 Mengenspülung.

Waschmaschine

Die Wohnungen erhalten je einen Waschmaschinenanschluss

Elektroinstallation

Verteilungen

Gebäudehauptverteilung mit Zählerplätzen für die 4 Wohneinheiten 1 Platz für den Aufzug und 1 Allgemeinfeld im HWR. In den 4 Wohneinheiten werden Unterverteilungen in den erforderlichen Größen installiert. Potentialausgleichschiene mit Anschluss der Fundamenterder neben der Hauptverteilung.

Leitungsnetz

Die Leitungsinstallation erfolgt in den Kellerräumen auf Putz, in allen übrigen Räumen unter Putz.

Ausstattung

Schalter- und Steckdosenprogramm Fabrikat GIRA E2 in reinweiß oder gleichwertig.

Treppenhaus

Das Treppenhaus erhält eine Minutenlicht-Tasterschaltung mit Tastern an den Wohnungseingangstüren und der Hauseingangstüre. Auf den Podesten werden Nurglas-LED Leuchten montiert. Vor den Hauseingangstüre wird ein Anschluss für eine bauseits zu liefernde und montierende Außenleuchte vorgesehen.

Video- Gegensprech- Klingel- und Türöffneranlage mit Außensprechstelle und Klingeltaster für 4 Wohneinheiten eingebaut neben der Außentüranlage, Wohnungssprechstellen mit Türöffnertaste in den Wohnungen sowie Klingeltaster vor der Wohnungseingangstür. Präsenzmelder vor den Wohnungseingangstüren.

Wohnungen

Rauchmelder werden gemäß Bauvorschriften in den betreffenden Räumen montiert. In allen mit Rollläden versehenen Räumen wird je ein Rollladenschalter installiert. Alle beheizten Räume werden mit Raumthermostaten versehen. Es werden Steckdosen und Schalter der Firma Gira, Serie E2 Standard 55 in reinweiß, montiert.

Wir haben folgende Schalter/Steckdosen in den Wohnungen einkalkuliert:

Wohnen / Essen

- 3 Deckenauslässe mit Ausschaltung
- 1 TV-Dose (sternförmig vom Hausanschlussraum verteilt)
- 10 Steckdosen
- 1 Telefondose (sternförmig vom Hausanschlussraum verteilt)

Terrasse und Balkone

- 1 Zweifach-Steckdose, schaltbar von innen
- 1 Wandauslass mit Ausschaltung, schaltbar von innen

Küche

- 1 Deckenauslass mit Ausschaltung
- 6 Steckdosen
- 1 Herdanschluss
- 1 Spülmaschinenanschluss
- 1 Kühlschranksteckdose
- 1 Mikrowellensteckdose
- 1 Duschabzugshauben Steckdose

Schlafzimmer

- 1 Deckenauslass mit Wechselschaltung
- 7 Steckdosen
- 1 TV-Dose

Kinderzimmer

- 1 Deckenauslass mit Wechselschaltung
- 7 Steckdosen
- 1 TV-Dose

Arbeiten / Gast

- 1 Deckenauslass mit Wechselschaltung
- 7 Steckdosen
- 1 TV-Dose

Bad / Dusche

- 2 Wand.- oder Deckenauslass mit Ausschaltung
- 6 Steckdosen

Gäste – WC

- 1 Wand.- oder Deckenauslass mit Ausschaltung
- 2 Steckdosen

Diele / Flur

- 1 Deckenauslass mit Serienschalter
- 2 Steckdosen

Kellerräume

Die Kellerräume erhalten Feuchtraum geeignete Schalter und 1 Steckdose als auf Putz Montage.

Pumi, Technik und HAR je

- 1 Feuchtraumlampe 40 W LED
- 1 Ausschalter
- 1 Steckdosen

Flur im Keller

2 Feuchtraumlampen 40 W LED mit Präsenzmelder

Hauseingang

- 1 Wandauslass, schaltbar von innen
- 1 Bewegungsmelder
- 1 Dämmerungsschalter

Entwässerung

Steigestränge in SML; Anschlussleitungen in HT-Rohr bzw. KG-Rohr unterhalb der Bodenplatte. Die Schnittstelle endet 2 m vor der Strasse.

Aufzuganlage

Maschinenraumloser Seilaufzug mit 5 Haltestellen nach EN 81-20.

- Kabinenabmessungen 1100 x 1400 x 2200 mm (BxTXH)
- Nennlast: 630 kg | 8 Personen
- Geschwindigkeit: 1,0 m/s
- Antriebsleistung: 3,7 kW
- Steuerung als Ein-Knopf-Sammelsteuerung (Microprozessorsteuerung), Anordnung der Steuerung an oberster Haltestelle in den Türrahmen integriert.
- Fabrikat: Kone Ecospace oder gleichwertig; Ausstattung gemäß Standard-Palette des Aufzugslieferanten

Außenanlagen einschl. aller Einbauten und Belag der Balkone

- Bauseits

Schließanlage

- Bauseits

Sonstiges

Die in der Baubeschreibung angegebenen Fabrikate sollen eine Qualitätsbeschreibung darstellen und können durch gleichwertige Produkte ersetzt werden.

Abänderungen der Einzelheiten dieser Baubeschreibung, die den Wert der baulichen Anlage nicht verändern, bleiben vorbehalten, wenn behördliche Auflagen, gestalterische oder technische Gründe dies zwingend erfordern.

Mönchengladbach, den 29.04.2020

Schotes Hochbau GmbH