HANS DREWES
Konzeption | Planung | Vermarktung

Baubeschreibung für unser Mehrfamilienhaus V im Neubaugebiet Blumenstraße

Von der Planung bis zur schlüsselfertigen Übergabe –
Alles aus einer Hand.

Hans Drewes Projektentwicklung GmbH

Moderne Wohnungen, gebaut auf dem Fundament
von über acht Jahrzehnten Erfahrung.

Inhaltsverzeichnis

1. Planung 3
2. Versorgung und Entsorgung 3
3. Gründung 4
4. Geschossmauerwerk 4
5. Dachdeckerarbeiten 5
6. Innenfensterbänke 6
7. Fenster/ Haustür 7
8. Trockenbau 7
9. Elektroinstallation 8
10. Innenputz 10
11. Heizungs- und Sanitärinstallation 10
12. Estrich 19
13. Wärmedämmverbundsystem 19
14. Fliesen 20
15. Balkone / Dachterrassen 21
16. Treppe 22
17. Innentüren 22
18. Malerarbeiten 23
19. Fußbodenbelagsarbeiten 23
20. Aufzugsanlage 23
21. Nebengebäude 23
22. Außenanlagen 24
23. Hausverwaltung / Versicherungen 25
24. Sehen und anfassen 25
25. Allgemeines 26
26. Kontakt 26

1. Planung

Bei der Planung und dem Bau Ihrer Wohnungen sind eine Vielzahl von Zeichnungen, Berechnungen, Gutachten und Anträge notwendig. Dieses komplexe Thema nehmen wir Ihnen komplett ab. Neben den gesamten Genehmigungsunterlagen erstellen wir umfangreiche Gutachten, um die Planung der Wohnungen bestmöglich in die Umgebung zu integrieren. Zum Beispiel können durch ein Bodengutachten die notwendigen Rückschlüsse auf die Tragfähigkeit des Bodens gezogen werden. Bei der Planung legen wir viel Wert darauf, nicht nur das notwendige zu tun, sondern mit einer durchdachten Planung vom ersten Entwurf bis zur fertigen Ausführungsplanung alle Fragestellungen bestmöglich beantwortet zu haben. Dadurch erreichen wir einen reibungslosen Bauablauf. Und das Ergebnis kann sich sehen lassen.

Den **Rohbau** erstellen die qualifizierten Mitarbeiter der **Hans Drewes Baugesellschaft mbH & Co Hoch- u. Tiefbau Baustoffhandel KG** in bewährter Massivbauweise. Die weiteren Ausbaugewerke vergibt die Hans Drewes Projektentwicklung - GmbH an ausgesuchte Partnerfirmen aus der Region. Mit diesen Firmen bestehen langjährige Geschäftsbeziehungen. Dies ist ein weiterer wichtiger Baustein für Qualität und Nachhaltigkeit. Während der gesamten Bauzeit steht für die Projektleitung und die Bauüberwachung vor Ort unsere Planungsabteilung und ein Team von erfahrenen Bauleitern bereit.

Damit wir allen Bauherren unseren Qualitätsstandard nicht nur versprechen - sondern auch garantieren können, lassen wir die Qualität des Bauwerks an zwei entscheidenden Abschnitten der Bauphase durch das Qualitätscontrolling des TÜV NORD überwachen. Somit haben unsere Bauherren die Sicherheit, dass ein kompetenter und unabhängiger Fachmann die Qualität vor Ort überprüft.

2. Versorgung und Entsorgung

In dem neu erschlossenen Baugebiet wird in allen Gebäuden neben den üblichen Versorgungsleitungen (Gas, Wasser und Strom) auch ein **Glasfaserdatenkabel** (FTTH **F**ibre **t**o **t**he **h**ome) bereitgestellt. Sämtliche Versorgungsleitungen werden über eine Quadro-Secura® Nova BP-R Hauseinführung in das Gebäude geführt. Für die Entsorgung stehen Übergabeschächte für Regenwasser und Schmutzwasser zur Verfügung. Nähere Einzelheiten zu den Entsorgungsleitungen erfahren Sie unter dem Kapitel Außenanlagen.

3. Gründung

Das Gebäude erhält ein umlaufendes Streifenfundament als sogenannte Frostschürze. Unter der Bodenplatte wird eine ca. 20cm starke Kiesschicht eingebaut. In dieser sind auch die Schmutzwasserleitungen aus KG-Rohren eingebettet, die unter der Frostschürze nach außen geführt werden.
Auf die verdichtete Kiesschicht wird nach Einbau einer Trennlage aus PE-Folie eine ca. 5cm starke Beton-Sauberkeitsschicht (C12/15) eingebaut.
Auf einer darüber liegenden, doppelten Trennlage aus PE-Folie wird die Bewehrung der Bodenplatte nach den statischen Vorgaben eingebaut und in einer Stärke von ca. 20cm aus wasserundurchlässigem Beton, C25/30 WU, hergestellt. Auf der fertigen Bodenplatte wird eine geschlossene Abdichtungslage gegen aufsteigende Feuchtigkeit verlegt.

Die Erdung, als Teil der elektrischen Anlage, wird nach DIN 18014 von einem Fachbetrieb hergestellt. Der Ringerder wird unter der Bodenplatte verlegt und der Potentialausgleich in die Bewehrung der Bodenplatte integriert. Die Herstellung der Erdungsanlage wird dokumentiert und die Funktionsfähigkeit mit einer Widerstandsmessung sichergestellt.

4. Geschossmauerwerk

Die Außenwände werden in einer Wandstärke von 17,5cm aus Kalksandsteinen im Klebeverfahren mit Dünnbettmörtel hergestellt.
Die Innenwände werden in einer Wandstärke von 11,5cm, ebenfalls aus Kalksandsteinen erstellt. Dort wo es statisch sinnvoll ist, werden die Innenwände in einer Wandstärke von 17,5cm ausgebildet.
In einigen Bereichen sind Verkleidungen in Systembauweise angeordnet.
Die lichte Rohbauhöhe in den Geschossen beträgt 2,75m.
Für die Wände zwischen den benachbarten Wohnungen garantieren wir die Einhaltung der erhöhten Schallschutzanforderungen gemäß DIN 4109, Beiblatt 2.
Das Erdgeschossmauerwerk erhält eine horizontale Abdichtung gegen aufsteigende Feuchtigkeit.
Im Sockelbereich wird das Hintermauerwerk umlaufend ca. 50cm hoch und die Fuge zwischen Bodenplatte und aufgehendem Mauerwerk mit einer vertikalen, zweikomponentigen, flexiblen Dichtungsschlämme gegen eindringende Feuchtigkeit abgedichtet. Die Erd- und die Obergeschossdecken werden als massive Stahlbetondecken nach statischer Vorgabe, bestehend aus Fertigteilelementen mit einer zusätzlichen Bewehrung und einer Ortbetonschicht hergestellt.

5. Dachdeckerarbeiten

Der Dachaufbau besteht aus einer Schweißbahn als Dampfsperre, einer Gefälledämmung in der Wärmeleitgruppe 035 sowie einer grauen Kunststoffabdichtungsbahn. Die umlaufende Attika wird mit einem Aluminiumprofil ausgebildet. Die Regenfallrohre und Wasserfangkästen bestehen aus Zink. Die Notabläufe werden als Wasserspeier ausgeführt.

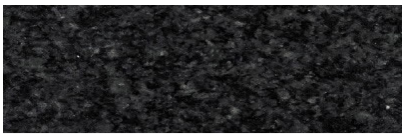
Als Hauseingangsüberdachung wird ein Vordach aus Verbundsicherheitsglas montiert. Die Edelstahl-Glasträger sind geschliffen und elektrolytisch poliert.

6. Innenfensterbänke

Die Innenfensterbänke bestehen wahlweise aus
Granit- oder Marmorbelägen. Eine Auswahl aus folgenden Varianten ist enthalten.

Granit „Rosa Sardo“

Granit „Nero Impala”



Marmor „Daino“

Marmor “Polaris”

Die folgenden Ausführungen sind **optional** möglich:

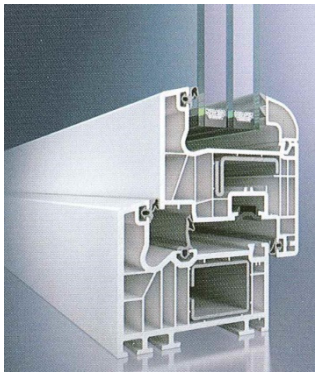
Silestone „Yukon“

Silestone „Blanco Zeus“

Silestone „Gris Expo“

Silestone ist ein natürlich schönes und langlebiges Material bestehend aus über 90% Quarz. Es ist ein Material, das in vielen attraktiven Farben und außergewöhnlichen Texturen erhältlich ist. Silestone ist weltweit führend im Bereich von Oberflächen aus Naturquarz - ein überlegender Stein für unzählige Anwendungen als Interieur Oberfläche, aufgrund seiner idealen Kombination von Schönheit und Zweckmäßigkeit.
Die Fensterbänke in den Bädern und im WC werden gefliest (vgl. Fliesenarbeiten).
Die Fensterbank im gemeinschaftlichen Treppenhaus wird in Marmor „Polaris“ ausgeführt.

7. Fenster/ Haustür



Die Fenster und Fenstertüren bestehen aus dem 7-Kammer Kunststoffprofil des Marktführers Schüco. Zu dem Gestaltungs- und Farbkonzept des Gebäudes gehört als wichtige Komponente die anthrazitgraue Farbe der Fenster. Um der individuellen Farbgestaltung in den Wohnungen nicht vorzugreifen, sind die Fenster von innen weiß gehalten.
Zur Fensterausstattung gehört eine Dreifach-Wärmeschutzverglasung (Ug~0,7W/m²K) und eine in Rahmen und Flügel umlaufende Stahleinlage. Die Fensterbeschläge werden als verdeckt liegende Einhand-Drehkippsicherheitsbeschläge ausgeführt. Die Fenster verfügen über zwei Pilzkopfverriegelungen sowie Sicherheitsdruckknopfoliven.

Alle Fenster der Wohnungen verfügen über Kunststoff-Rollläden. Die Bedienung erfolgt über Gurtwickler bzw. Kurbelgetriebe, die auf dem Fensterrahmen montiert sind.

Die Aluminium-Haustüranlage verfügt über verglaste Füllungen in Satinato, selbst verriegelnde Sicherheitsautomatikverriegelungen nach VDS – Richtlinien sowie einem Sicherheitsprofilzylinder mit Not- und Gefahrenfunktion. Ein weißer Innentürdrücker sowie ein Außenstoßgriff aus Edelstahl (Länge ca. 30cm) sind ein weiterer Bestandteil der Haustür. Wie die Fenster ist die Haustüranlage außen anthrazitgrau und innen weiß.

Optional sind folgende Erweiterungen im Bereich Fenster und Rollläden möglich:

- Rollladenmotore mit Schalter neben dem jeweiligen Fenster

- Zentralsteuerung der Rollläden mit Zentrale im Wohnzimmer oder im Flur
- Zusätzliche Sicherheitsausstattung für die Fensterelemente

Zu Ihrer Sicherheit werden bei elektrischen Rollläden, die Rollläden im Rettungsweg zusätzlich mit einer Not-Kurbel ausgestattet. Somit kann der Rollladen auch ohne Strom noch geöffnet werden.

8. Trockenbau

Rohrverkleidungen und Vorsatzschalen werden aus Gipskarton auf Unterkonstruktion hergestellt. Leitungen in den Nebenräumen (Abstell- u. Technikräume, Hauswirtschaftsräume HWR) werden zur bequemen Wartung ohne Rohrverkleidungen hergestellt.

Die Oberflächen der Stoßfugen in den Gipskartonflächen werden in der Qualitätsstufe Q2 (tapezierfertig) geschliffen und gespachtelt.

Die Rohrverkleidungen im WC und in den Bädern werden mit Systembauplatten und einem Fliesenbelag ausgebildet und sind Bestandteil des Fliesengewerkes.

9. Elektroinstallation

Die Elektroinstallation wird nach den gültigen VDE - Vorschriften und den technischen Anschlussbedingungen des Energieversorgungsunternehmens ausgeführt.
Die Arbeiten beginnen ab dem Hausanschlusskasten.
Der Zählerschrank im Technikraum wird mit ausreichend Sicherungsautomaten, Fehlerstromschutzschaltern (FI - Schaltern), einer Hauptsicherung und einem Klingeltrafo ausgestattet und auf der geputzten Wand montiert.

Zur Beleuchtung der Zufahrt, der Stellplätze und des Gehweges we moderner gradliniger Optik, aufgestellt. Diese werden komfortabel und sparsam über eine Dämmerungsschwelle und Infrarot-Sensortechnik gesteuert.

Mit Ausnahme der Leitungen in den Technikräumen und im Bereich des Zählerschrankes werden alle Leitungen im Wohnhaus unter Putz verlegt.

Die im gemeinschaftlichen Technikraum montierten Zählerschränke enthalten Verbrauchszähler, getrennt für Wohnungen, den Gemeinschaftsräumen und der Heizungsanlage.

Die Schalter und Steckdosen werden wahlweise in den folgenden Serien ausgeführt:

- Jung AS 500 weiß

- Elso Joy reinweiß

- Elso Fashion reinweiß

Jede Wohnung verfügt über einen im Technikraum endenden Glasfaseranschluss. Über diesen Anschluss besteht die Möglichkeit, „Highspeed - Internet und TV in HD Qualität“ zu empfangen (abhängig vom jeweiligen Anbieter).

In den Fluren der Wohnungen mit Ziffern I bis VI sind eine Video-Gegensprechanlage einschl. Klingeldrücker und einem Gong sowie eine separate Elektro-Unterverteilung vorhanden. In den Fluren der Wohnungen VII und VIII ist ein Gong vorhanden.

Die Elektroausstattung ist nachfolgend raumweise beschrieben. Wenn in den jeweiligen Wohnungen einzelne Räume der folgenden Aufstellung nicht vorhanden sind, entfällt auch die beschriebene Elektroausstattung.

Hauseingang:	1 x Hausnummernbeleuchtung mit LED-Lichtsystem
Gem. Treppenhaus:	1 x Beleuchtung über Bewegungsmelder-Schaltung
Flur / Diele:	1 x Deckenbrennstelle in Wechselschaltung 1 x Einfachsteckdose unter dem Schalter 1 x Rauchmelder
Gäste - WC:	1 x Brennstelle in Kontroll- Ausschaltung 1 x Einfachsteckdose
Küche:	1 x Deckenbrennstelle in Ausschaltung 1 x Einfachsteckdose unter dem Schalter 2 x Einfachsteckdosen für Dunstabzugshaube und Kühlschrank 3 x Doppelsteckdosen als Arbeitssteckdosen 1 x Herdanschluss als separater Stromkreis 1 x Geschirrspülanschluss als separater Stromkreis
Gast/Büro:	1 x Deckenbrennstelle als Ausschaltung 1 x Einfachsteckdose unter dem Schalter 1 x Einfachsteckdose 1 x Doppelsteckdose 1 x Rauchmelder
Abstellen/Vorrat/ Hauswirtschaftsraum:	1 x Deckenbrennstelle als Ausschaltung 1 x Einfachsteckdose
Wohnen/Essen:	2 x Deckenbrennstellen in Serienschaltung 1 x Einfachsteckdose unter dem Schalter 2 x Einfachsteckdosen 2 x Doppelsteckdosen 1 x Dreifachsteckdose 1 x Antennenanschluss 1 x Netzwerkanschluss
Technikraum, innerhalb einer Wohnung:	1 x Deckenbrennstelle als Ausschaltung 1 x Einfachsteckdose unter dem Schalter 1 x Doppelsteckdose 1 x Waschmaschinenanschluss 1 x Trockneranschluss
Terrasse/Balkon:	1 x Außenbrennstelle und Einfachsteckdose abschaltbar in Serienschaltung

Treppe, innerhalb einer Wohnung:	1 x Decken- und 1 x Wandbrennstelle in gemeinsamer Wechselschaltung 1 x Einfachsteckdose unter dem Schalter 1 x Rauchmelder
Eltern:	1 x Deckenbrennstelle in Ausschaltung 1 x Einfachsteckdose unter dem Schalter 2 x Doppelsteckdosen 1 x Rauchmelder
Kinder:	1 x Deckenbrennstelle als Ausschaltung 1 x Einfachsteckdose unter dem Schalter 1 x Einfachsteckdose 1 x Doppelsteckdose 1 x Rauchmelder 1 x Antennenanschluss
Bad :	1 x Decken- und 1 x Wandbrennstelle in gemeinsamer Kontrollausschaltung 1 x Doppelsteckdose

Folgende Erweiterungen sind im Bereich Elektroausstattung **optional** möglich:

- Netzwerkpaket bestehend aus: 3 Stück Netzwerkanschlüssen
10 Stück Steckdosen
- Multimediapaket bestehend aus: 3 Stück Netzwerkanschlüssen
2 Stück TV-Anschlüssen
10 Stück Steckdosen
- Steckdosenerweiterungen (5 Stück, 10 Stück, 15 Stück)
- Raumthermostate der FBH in Schalterserie integriert

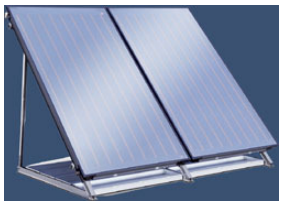
10. Innenputz

Das Mauerwerk in allen Geschossen wird mit einem Maschinengipsputz mit einer Oberfläche der Qualitätsstufe Q2 (tapezierfertig) versehen.

11. Heizungs- und Sanitärinstallation

Als Heizungssystem kommt ein Gas- Brennwertgerät zum Einsatz. Die auf dem Dach montierte Solaranlage unterstützt mit Ihren Kollektoren die Wassererwärmung und sorgt somit für eine nachhaltige und effiziente Wärmeerzeugung. Die Temperaturregelung der Heizungsanlage erfolgt witterungsgeführt über einen Außentemperaturfühler.

In den Wohnungen mit den Ziffern I bis VI werden separate Wasser- und Wärmemengenzähler installiert.



Die Wohnungen VII und VIII erhalten jeweils eigene Hausanschlüsse mit Verbrauchszählern und ein eigenes Gas-Brennwertgerät mit Solaranlage auf dem Dach.

Die in jeder Wohnung verbaute zentrale Lüftungsanlage sorgt für ein behagliches Raumklima.

Alle Wohnräume erhalten eine Fußbodenheizung, ausgenommen von Fluren, Abstellräumen, Hauswirtschaftsräumen sowie Gemeinschaftsflächen und -räumen. Die Steuerung der Fußbodenheizung erfolgt raumweise über Raumthermostate.

Die Abwasserleitungen bestehen aus heißwasserbeständigen Kunststoffrohren, die über das Dach entlüftet werden. Sämtliche Warmwasserleitungen bestehen aus Kupferrohr mit RAL – Gütezeichen oder Mehrschichtverbundrohr, einschl. Rohrisolierung gemäß EnEV.

Zur Sicherstellung einer gleichbleibenden Wasserqualität und zur Schonung der Armaturen und Rohrleitungen, wird hinter der vom Versorgungsträger installierten Wasseruhr ein rückspülbarer Feinfilter installiert.

Ein separater Waschmaschinenanschluss und ein Küchenspülenanschluss werden ebenfalls installiert.

Sanitärobjekte

Die Wohnungen verfügen über nachfolgende Ausstattung:

WC: (wenn vorhanden)
- 1 Stck. Wand-Tiefspül-Klosett ohne Spülrand inkl. Betätigungsplatte, WC-Sitz und Deckel passend zur Serie mit Absenkautomatik
- 1 Stck. Waschtisch 45 x 35cm inkl. Waschtisch-Batterie Chrom
- (wenn vorhanden) 1 Stck. Acryl Duschwanne 90 x 90 x 3,5cm inkl. Aufputz-Brausebatterie Chrom, Brauseschlauch Chrom, Handbrause Chrom

Bad:
- 1 Stck. Wand-Tiefspül-Klosett ohne Spülrand inkl. Betätigungsplatte, WC-Sitz und Deckel passend zur Serie mit Absenkautomatik
- 1 Stck. Waschtisch 60 x 47cm inkl. Waschtisch-Batterie Chrom
- 1 Stck. Acryl Duschwanne 90 x 90 x 3,5cm inkl. Aufputz-Brausebatterie Chrom, Brauseschlauch Chrom, Handbrause Chrom
- (wenn vorhanden) 1 Stck. Badewanne 180 x 80cm, inkl. Aufputz-Badebatterie Chrom, Brauseschlauch, Handbrause Chrom, Wandbrausehalter Chrom
  (In den Duschbädern, wird auf die Badewanne verzichtet.)

Bei den Sanitärobjekten ist eine Auswahl aus den folgenden Ausstattungsvarianten möglich:

Waschtisch und WC Serien

Subway 2.0 **eckig** 60 x 47cm, weiß
(im WC 45 x 35 cm)

oder

Subway 2.0 **rund** 60 x4 7cm, weiß
(im WC 45 x 35cm)

WC Subway 2.0 ohne Spülrand / Direct Flush mit Deckel

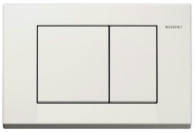
Optional können die Bäder und das WC auch mit folgender Waschtischserie ausgestattet werden.

Keramag Design 4you Waschtisch
60 x 47,5cm, weiß

Keramag Design 4you WC mit Deckel
ohne Spülrand

Betätigungsplatten der WC-Spülung wahlweise

Sigma 01, weiß oder Bolero, weiß



Optional können folgende Betätigungsplatten ausgewählt werden:

Sigma 50

Bei der **Badewanne** stehen zwei Modelle zur Auswahl

Sanibel 1001 **Acryl**-Badewanne 1,80 x 80cm oder Sanibel 1001 **Stahl**-Badewanne 1,80 x 80cm

Optional können die Bäder auch mit nachfolgender Badewanne ausgestattet werden.

Renova Nr. 1 Acryl-Badewanne, 1,80 x 80 cm

Objekt-Armaturenserie

Bei den Armaturenserien stehen verschiedene Variationen zur Auswahl.

Hansa-Twist Armaturen mit offenem oder geschlossenen Griff

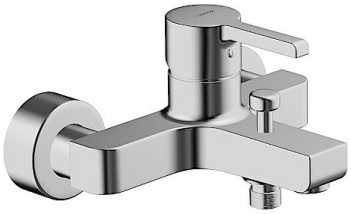
Waschtisch-Armatur

Einhand-Wannen-Batterie Aufputz

Einhand-Brause-Batterie Aufputz

Optional können die Sanitärobjekte auch mit weiteren Armaturen-Serien ausgestattet werden.

Hansaform



Grohe Eurosmart C

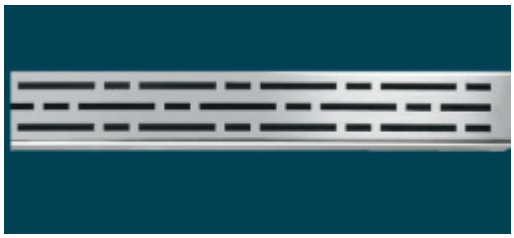
Duschwanne

Zu der Ausstattung der Bäder gehört auch die nachfolgend beschriebene Duschtasse.

Sanibel 1001 Stahl-Duschwanne, 90 x 90 x 3,5cm weiß

Für die besonders exklusive Ausstattung bieten wir **optional** die Möglichkeit die Duschen mit einem Fliesenbelag und der nachfolgend beschriebenen Duschrinne auszustatten.

Artiga Duschrinne 800mm, gerade Ausführung



Als **Brausegarnitur** ist in der Dusche folgende Ausstattung vorgesehen:

Hansgrohe Croma 100 1jet
Unica Brausestange 0,90m

Die weiteren individuellen Ausstattungsvarianten sind **optional** möglich:

Dusch-Unterputzarmatur in der gewählten Armaturenserie inkl. Kopfbrause **Hansa-Viva**
202 mm verchromt und Handbrause Croma 100 1jet mit Brausehalter (ohne Brausestange)

Dusch-Unterputzarmatur in der gewählten Armaturenserie inkl. Tellerkopfbrause **Mediano** 240 mm verchromt und Handbrause Croma 100 1jet mit Brausehalter (ohne Brausestange)

Dusch-Unterputzarmatur in der gewählten Armaturenserie inkl. Brausestange **Hansa Viva** mit Handbrause

Badewannen-Unterputz Armatur in einer der gewählten Armaturenserien

Duschabtrennung Trend 4you Schwingtür 90 x 200cm silber matt/ ESG

Version für Nische

Version mit Seitenteil

Handtuchheizkörper Buderus Dibad gerade, reinweiß, 600 x 1800mm
(Der Handtuchheizkörper wird an den Rücklauf der Fußbodenheizung angeschlossen. [max. 30°C])

12. Estrich

Im Erdgeschoss wie auch in den Obergeschossen ist ein schwimmender Zementestrich inkl. Trennfolien, Dämmung und umlaufendem Randstreifen vorgesehen.

13. Wärmedämmverbundsystem

Das Wärmedämmverbundsystem besteht aus Polystyrol-Dämmstoffplatten in der Wärmeleitgruppe 035. Es werden Produkte der führenden Hersteller wie STO, Brillux oder gleichwertigen Systemherstellern verwendet. Das Komplettsystem beinhaltet die notwendigen Sockel- und ggf. Dehnungsprofile, die erforderliche Leibungsdämmung sowie ein flächiges Armierungsgewebe und einen hochwertigen Silikonharzputz in einer Körnung von ca. 2mm, im Farbton Weiß.
Teilbereiche der Fassade werden farblich abgesetzt.
Die Außenfensterbänke werden aus Aluminium in der Farbe Alu-Natur hergestellt. Die bodentiefen Fensterelemente im Erdgeschoss erhalten keine Fensterbänke.
Der Sockelbereich wird mit so genannten Perimeterplatten und einem Buntsteinputz ausgeführt. Der Buntsteinputz wird bis zu einer Höhe von ca. 30cm über Oberkante Fertigfußboden des Erdgeschosses erstellt. Die Fassade ist dadurch optimal gegen Spritzwasser geschützt.

14. Fliesen

Im gemeinschaftlichen Treppenhaus werden die Bodenfliesen „Lasselberger Taurus anthrazit“ im Format 30 x 60cm als Bodenbelag und als Belag für die massive Treppe verlegt. Der Technikraum erhält die Bodenfliesen „Lasselberger Taurus anthrazit“ im Format 30 x 30cm.

In den Wohnungen erhalten die Räume WC (wenn vorhanden), Bad, Küche und der erste Raum nach der Wohnungseingangstür Fußbodenfliesen in einem Format von 30 x 60cm, die im Dünnbett verlegt und zementgrau verfugt werden.

In den Räumen mit Bodenfliesen, die keine Wandfliesen erhalten, wird ein Fliesensockel aus geschnittenen Bodenfliesen hergestellt.

Im WC werden die Wandfliesen im Format 20 x 60cm ca. 1,60m hoch und im Bad ca. 2,10m hoch im Dünnbett verlegt und zementgrau verfugt.

In den Bädern und im WC werden sämtliche Installationen verkleidet. Beispielsweise werden Duschen und Badewannen seitlich mit einem Fliesenbelag versehen und Installationsleitungen und WC-Spülkästen werden mit Vorwandverkleidungen eingefasst und gefliest. Auch Rohrleitungen werden verkleidet und mit einem Fliesenbelag versehen.

Die Höhe der Vorwandinstallationsverkleidungen, gemessen ab Oberkante Fertigfußboden, ist für Waschtische und Badewannen mit ca. 1,00m, bei WC-Kästen mit ca. 1,25m vorgesehen. Bei den Duschen werden die Installationswände raumhoch erstellt. Sollten beispielsweise ein Waschtisch und ein WC unmittelbar nebeneinander vorgesehen sein, so werden beide Vorwandinstallationen auf der Höhe der WC-Kästen erstellt.

Es sind folgende Gestaltungs- und Ausstattungsvarianten möglich:

Variante 1:

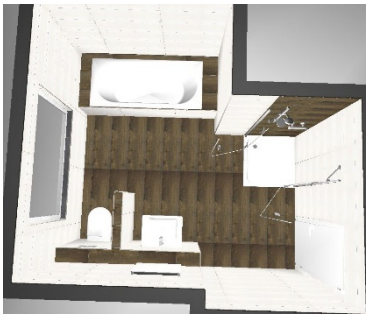
Bodenfliesen: 30 x 60cm schwarz
Wandfliesen: 20 x 60cm weiss-creme

Variante 2:

Bodenfliese: 30 x 60cm sand
Wandfliesen: 20x 60cm beige

Variante 3:

Bodenfliese: 15 x 90cm Cerabella Cerwood Steineiche Marazzit
Wandfliesen: 20 x 60cm weiss matt



Optional sind noch folgende Ergänzungen im Gestaltungskonzept möglich:

- **Edelstahl**schienen anstatt Kunststoffschienen im Eckbereich Fliese/Fliese
- **Edelstahl**schienen im Eckbereich Fliese/ Fliese sowie als oberer Abschluss
- **Formatvergrößerung** für Bodenfliesen-Version 1 und 2 auf 45 x 90cm
- **Formatvergrößerung** für Bodenfliesen-Version 3 auf 30 x 120cm
- **Formatvergrößerung** für Wandfliesen-Version 1-3 im Format 30 x 60cm oder 30 x 90cm
- **Fugenfarbe** der Boden und Wandfliesen in „Fugenbunt“
- **Weitere Fliesenfarbkombinationen** können in der hauseigenen Ausstellung bemustert werden.

15. Balkone / Dachterrassen

Die Balkone und die Dachterrassen erhalten einen modernen Holzbelag aus Bangkirai -Terrassenbohlen mit Edelstahlschrauben. Die Absturzsicherung wird als beidseitig verputzte Holzrahmenkonstruktion erstellt, als oberer Abschluss der Brüstung ist eine Aluminiumabdeckung vorgesehen.

16. Treppe

Die Geschosstreppen in den Treppenhäusern des Mehrfamilienhausobjektes vom Erd- bis ins 2. Obergeschoss werden als massive Stahlbetontreppen aus Fertigteilen hergestellt und erhalten einen Fliesenbelag (siehe Fliesengewerk). Die sichtbaren Flächen der Treppe haben eine schalungsglatte Oberfläche. Es wird jeweils einseitig ein Stahltreppengeländer mit Edelstahlhandlauf eingebaut.

In den Eigentumswohnungen, die über zwei Etagen geplant sind, wird eine Systemtreppe „Modell Optima“, in der Holzart Buche Parkettplatte als offene Bolzentreppenkonstruktionen (ohne Setzstufen) eingebaut.
Die Geländersprossen sind aus glatten Holzrundstäben gefertigt.
Optional können die Füllstäbe auch in Edelstahl ausgeführt werden.
Die Deckenrandverkleidung im Treppenloch wird passend zur Treppe gewählt.

17. Innentüren

Die Wohnungseingangstüren vom Treppenhaus des Mehrfamilienhauses in die Wohnungen werden als furnierte Türblätter mit Holzzargen in weiß ausgeführt.

Die Innentüren in sämtlichen Räumen sind aus dem Sortiment des Herstellers **JELD - WEN**.
Die Türblätter haben eine Röhrenspansteg-Mittellage. Die Kanten sind formschön abgerundet und bei den Oberflächen können Sie zwischen

- Buchen Echtholzfurnier
- Weißlack
- oder einer pflegeleichten CPL- Beschichtung

wählen. Die Türzargen haben eine abgerundete Bekleidung und eine dreiseitige Dichtung.

Als Türdrücker haben wir für Sie das Modell **Sensations04** ausgesucht.

Um eine einwandfreie Funktion und damit größtmöglichen Nutzen der Wohnungslüftungsanlage zu gewährleisten, werden die Innentüren mit einem Abstand von ca. 10mm zwischen dem Türblatt und dem Bodenbelag montiert. Dies gewährleistet eine ausreichende Luftzirkulation innerhalb der Wohneinheit.

Optional sind noch folgende Ergänzungen / Ausführungen möglich:

- Ganzglastür, klarglas oder mastercare
- Innentür mit Lichtausschnitt in klarglas oder mastercare
- WC-Schloss

18. Malerarbeiten

Die gemeinschaftlich genutzten Räume wie der Technikraum und die Abstellräume werden zweimal im Farbton weiß gestrichen. Das gemeinschaftliche Treppenhaus wird mit einer Glasfasertapete tapeziert und mit einem einfachen Anstrich im Farbton Weiß gestrichen.

Die Malerarbeiten in den jeweiligen Wohnungen sind kein Bestandteil des Leistungsumfangs und werden von den Eigentümern individuell in Eigenregie übernommen.
Zu diesen Eigenleistungen gehören unter anderem die folgenden Teilleistungen

- das Spachteln der Stahlbetondeckenfugen
- sämtliche Grundier-, Tapezier-, und Streicharbeiten
- die malerseitige Vorbehandlung der Wandflächen wie zum Beispiel Feinspachtelarbeiten
- die Versiegelung der Anschlussfugen zwischen Trockenbau und Mauerwerk

Optional können Sie diese Leistungen natürlich auch in unserem Leistungsumfang platzieren. Wir führen die Malerarbeiten dann nach Ihren individuellen Wünschen aus.

19. Fußbodenbelagsarbeiten

Die Bodenbelagsarbeiten in den nicht gefliesten Räumen sind kein Bestandteil des Leistungsumfangs und werden ebenfalls von den Eigentümern individuell in Eigenregie übernommen.

Wie schon bei den Malerarbeiten können wir **optional** natürlich auch diese Leistung für Sie übernehmen.

20. Aufzugsanlage

Das gemeinschaftliche Treppenhaus für die Wohnungen (mit den Ziffern I - VI) erhält einen Aufzug, der alle Etagen miteinander verbindet.
Der Aufzug befindet sich in einem eigenen Schacht aus Stahlbeton. Die Aufzugskabine verfügt über einfarbig gestaltete Wandoberflächen. Die Anlage wird mit allen erforderlichen Sicherheitseinrichtungen und Steuereinheiten sowie einem Notrufsystem ausgestattet.

21. Nebengebäude

Um dem Fahrrad als wichtiges Individualverkehrsmittel in der City die entsprechende Wertschätzung entgegenzubringen, haben wir einen massiven Fahrradabstellraum als Nebengebäude für die Wohnungen I - VI vorgesehen. Die Außenwände bestehen aus Kalksandsteinmauerwerk, das im Klebeverfahren erstellt wird. Der Außenputz ist qualitativ gleichwertig zu dem Außenputz der Wohngebäude, allerdings wird das Nebengebäude als nicht beheizter Bereich und damit ohne Außenwanddämmung ausgebildet. Zum farblichen Gesamtkonzept des Gebäudes gehört eine hellgraue Farbgestaltung des Nebengebäudes. Die Innenflächen der Wände werden gewischt. Dadurch werden die Fugen zwischen den Mauersteinen geschlossen aber die Mauerstruktur bleibt optisch erhalten. Der Boden des Fahrradabstellraumes wird mit Betonrechteckpflaster gepflastert. Die Decke wird als Holzbalkendecke erstellt und unterseitig mit Profilholzbrettern verkleidet.
Die Regenentwässerung erfolgt über ein innenliegendes, im Fahrradabstellraum sichtbares, verzinktes Fallrohr. Die Fahrradabstellräume sind ohne Außentüren, frei von außen begehbar. Die Fahrradständer bestehen aus einer feuerverzinkten Stahlkonstruktion.
Für den Fahrradabstellraum ist eine Nebeneingangstür, mit Dreifachverriegelung, vorgesehen.

Die Wohnungen VII und VIII haben die Möglichkeit, ihre Fahrräder in den eigenen Nebengebäuden abzustellen.

Für jede Erdgeschosswohnung mit Gartenanteil ist ein separater Raum in einem Nebengebäude vorgesehen. Der Wandaufbau ist analog zu dem Fahrradabstellraum eine Kalksandsteinwand, innen mit gewischten Fugen und außen einem Putz in Wohnhausqualität, jedoch ohne Dämmung. Der Fußboden besteht aus einer massiven Stahlbetonbodenplatte und einem Estrich. Die Decke ist in der Konstruktion baugleich mit der Decke des Fahrradabstellraumes. Die Regenentwässerung erfolgt über sogen. Wasserspeier.
Die Nebengebäude sind von außen durch eine Nebeneingangstür, mit Dreifachverriegelung, erreichbar.

22. Außenanlagen

Bei der Planung und der Gestaltung der Außenanlagen legen wir ein besonderes Augenmerk auf die harmonische Abstimmung der Farben und Formen. Dabei möchten wir aber gleichzeitig auch die praktische Nutzbarkeit der Außenanlagen und einen hohen Komfort sicherstellen. Die Außenanlagen werden daher vom Niveau an den Straßenverlauf angepasst und ohne größer störende Höhenversprünge in die Umgebung integriert.
Die Zufahrt wird ebenso wie die Zuwegung zum Hauseingang gepflastert. Die Hauseingänge werden ebenerdig also ohne Eingangspodest geplant.

Vor der gemeinschaftlichen Hauseingangstür der Wohnungen (mit den Ziffern I - VI) wird eine moderne freistehende Briefkastenanlage mit integrierter Klingelanlage angeordnet. Für die Wohnungen VII und VIII sind keine Briefkästen vorgesehen.

Auf ausgewiesenen Sondernutzungsflächen gehört zu jeder Wohnung ein gepflasterter Stellplatz für Ihr Auto.
Die beschriebenen Pflasterflächen und auch die Pflasterflächen in den Fahrradabstellräumen werden in einem anthrazitfarbenen Betonrechteckpflaster im Format 10 x 20cm gepflastert. Umlaufend um die Wohngebäude sind, mit Ausnahme der angrenzenden gepflasterten Bereiche sowie Nebengebäude, Spritzschutzstreifen mit grober Körnung vorgesehen.

Die Wohnungen mit Garten erhalten eine Terrasse. Für die Wohnung IIA ist ebenfalls eine Terrasse, jedoch ohne Gartenanteil, vorgesehen. Diese Terrasse wird von einer ca. 1,00m hohen Wand umrandet. Die Pflasterung der Terrassenbereiche erfolgt mit dem Betonsteinpflaster Lachendorfer „La Plata“ im Farbton Schiefer.
Die jeweilig genaue Lage der Pflasterflächen, der Stellplätze und der Terrassen können den Grundrissen entnommen werden.

Für die Abfallbehälter wird ein gemeinsamer Stellplatz angelegt. Dieser Platz wird gepflastert und mit einem ca. 1,80m hohen Sichtschutzzaun, bestehend aus einer innenseitig sichtbaren, verzinkten Stahlkonstruktion und einer außenseitig angebrachten Lärchenholzschalung, optisch aufgewertet.

Die Teile der privaten Grundstücksentwässerungsanlagen werden nach den Vorgaben der Stadtentwässerung Braunschweig erstellt. Hierzu gehören auch die notwendigen Übergabeschächte sowie die Leitungen auf dem Grundstück, getrennt jeweils für Schmutz- und Regenwasser.

Die Lage der Bestandteile der Grundstücksentwässerungsanlage können Sie den jeweiligen Grundrisszeichnungen entnehmen. Neben weiteren Aufgaben der Gebäudeverwaltung ist zu empfehlen, dass die Eigentümergemeinschaft die von ihr eingesetzte Hausverwaltung mit der Koordinierung der notwendigen Wartungen der Grundstücksentwässerungsanlage durch entsprechende Fachunternehmen beauftragt.

Die im Bebauungsplan geforderten mittelkronigen Laubbäume pflanzen wir für die Eigentümergemeinschaften an. Darüber hinaus werden beispielsweise die nicht gepflasterten Gemeinschaftsflächen mit Rindenmulch angelegt. Die Lagen können den entsprechenden Grundrissen entnommen werden. Die Pflege der gemeinschaftlichen Grünanlage obliegt der Eigentümergemeinschaft. Auch hier ist die Einbindung der Hausverwaltung zu empfehlen.

Für die Eigentümergemeinschaft wird ein Kinderspielbereich vorgesehen. Dieser wird zum Teil mit einem Sandboden angelegt. Zur Ausstattung des Spielbereichs gehört neben der Sandfläche auch eine Bank für die Eltern und Großeltern.

Die Gartenflächen, die den jeweiligen Wohnungen zugeordnet sind (Sondernutzungsflächen), können individuell im Rahmen der Festlegungen des Bebauungsplans gestaltet werden.
Auf Wunsch beraten wir Sie gerne hinsichtlich der Festlegungen, die auf Ihrem Grundstück berücksichtigt werden müssen.

23. Hausverwaltung / Versicherungen

Damit das Zusammenleben in den Eigentümergemeinschaften von Anfang an reibungslos klappt und Sie keine wichtigen, organisatorischen Dinge verpassen, schließen wir für Sie einen Vertrag mit einer renommierten Hausverwaltung ab. Mit dem Erwerb einer Immobilie treten Sie dann als Miteigentümer in diesen Vertrag ein. Die Kosten für die Hausverwaltung werden von der Eigentümergemeinschaft gemeinsam getragen. So läuft vom ersten Tag an alles in geordneten Bahnen und Sie haben die Zeit, in Ruhe anzukommen und Ihre Nachbarn kennenzulernen.

Für die Dauer der Projektrealisierung, also bis zur Übergabe der Wohnung an Sie, schließen wir für Sie kostenlos eine Bauleistungs- und eine Bauherrenhaftpflichtversicherung ab.
Die Hausverwaltung wird für Sie eine Gebäudeversicherung abschließen, über die das „Feuer-, Hagel- und Sturmrisiko“ während der Bauphase mit abgedeckt ist.

24. Sehen und anfassen

Um unseren Kunden bei der Kaufentscheidung zu helfen, bieten wir Ihnen die Möglichkeit, sich in unseren hauseigenen Ausstellungsräumen ein umfassendes Bild von der Qualität unserer Ausstattung zu machen. Ansehen – anfassen – ausprobieren. Erleben Sie Ihre neue Wohnung in gemütlicher Atmosphäre quasi „auf Probe“.

25. Allgemeines

Diese Baubeschreibung dient neben dem eigentlichen Bauvertrag und der Grundrissplanung als Grundlage, um Ihnen den Leistungsumfang detailliert zu beschreiben.
Die Bilddarstellungen dienen der Veranschaulichung, können jedoch auch aufpreispflichtige Leistungen abbilden. Die als **optionale** Ausstattung beschriebenen Ausführungsvarianten sind generell aufpreispflichtig. Änderungen durch statische Erfordernisse, durch Vorgaben im Genehmigungsverfahren oder im Zuge der Detailplanung bleiben vorbehalten. Änderungen bei der Ausstattung sind möglich, dann jedoch mindestens gleichwertig. Bei voneinander abweichenden Beschreibungen einer Leistung sind die individuellen Vertragsunterlagen vorrangig.

26. Kontakt

HANS DREWES
Konzeption | Planung | Vermarktung

Projektentwicklung-GmbH

Bahnhofstraße 5 • 38474 Tülau
Telefon 0 58 33 / 97 88 - 0
Telefax 0 58 33 / 97 88 - 10

projektentwicklung@hans-drewes.de
www.hans-drewes.de

Für eine individuelle Beratung stehen Ihnen unsere Ansprechpartner gerne zur Verfügung.

Ina Drewes
Architektin, Geschäftsführerin
Dipl.- Ing. FH, Dipl. Wirtsch.- Ing.

Tel.: 0 58 33 / 97 88 - 12
i.drewes@hans-drewes.de

Manuel Kuhn
Beratung / Planung
staatl. geprüfter Bautechniker

Tel.: 0 58 33 / 97 88 - 26
kuhn@hans-drewes.de

Stand: 10.03.2017