

Mehrfamilienwohnhaus mit Büronutzung im Erdgeschoss im Westgebäude Nordring 16

Leistungsbeschreibung / Baubeschreibung

1. Allgemeines

Am Nordring 16 entsteht auf einem ca. 1.215 m² großen Grundstück der ehemaligen Glaserei Brummel ein modernes, dreigeschossiges Mehrfamilienwohnhaus.

Auf dahinter liegenden Grundstücken sind bereits Wohnhäuser entstanden. Die sich ebenfalls auf einem dahinter liegenden Grundstück liegende, ehemalige Werkstatt von „Glas Brummel“ wird zu Loftwohnungen noch umgebaut. Ein kleiner Teil der alten Glaserei bleibt Kunstwerkstatt.

Das Grundstück liegt ca. 900 m von der Gütersloher Innenstadt entfernt. Im unmittelbaren Umfeld ist eine gute Infrastruktur vorhanden, fußläufig sind alle wichtigen Einkaufsmöglichkeiten zu erreichen.

Das Erdgeschoss des Neubaus besteht aus zwei Gebäudeteilen, die in den beiden Obergeschossen miteinander verbunden sind. Ebenerdig befinden sich im westlichen Gebäudeteil eine Fläche für eine Laden- oder Büronutzung und im östlichen Gebäudeteil der Haupteingang mit großzügigem, verglasten Treppenhaus und Aufzugsanlage sowie zwei Wohnungen. In den oberen Etagen befinden sich sieben weitere Wohnungen. Die vier Wohnungen im Westflügel liegen an einem Laubengang, welcher vom Treppenhaus erschlossen wird.

Das Gebäude ist teilunterkellert und erhält eine natürlich belichtete und belüftete Tiefgarage mit acht Garageneinstellplätzen und einen separaten Raum für Fahrräder. Die Tiefgarage wird über den Nordring angefahren. Die Abfahrt zur Tiefgarage liegt an der östlichen Grundstücksgrenze. Sie ist mit einem Tor verschlossen und hat einen direkten Anschluss an das Treppenhaus.

Im Keller befinden sich für alle Wohnungen Abstellräume. Auf dem Grundstück befindet sich eine gemeinsame Abstellfläche für Mülltonnen.

Die Eigentumswohnungen haben klare Grundrisse und verfügen über sehr gute Tageslichtqualität. Das Gebäude erreicht den Energiestandard „KfW-Effizienzhaus 70“.

Die Beheizung der Wohnungen erfolgt über eine Fußbodenheizung.

Diese Baubeschreibung basiert auf dem derzeitigen Planungsstand. Änderungen, die aufgrund konstruktiver Erfordernisse und behördlicher Auflagen notwendig werden, sind vorbehalten. Die in den Bauzeichnungen dargestellte Möblierung ist nur als unverbindlicher Vorschlag zu sehen und nicht in der Ausstattung enthalten.

Planung/ Bauantrag

Der Bauantrag einschließlich Statik, Wärmeschutznachweis und Entwässerungsplanung ist von dem zuständigen Bauamt bereits genehmigt worden. Die Baugenehmigungs- und Abnahmegebühren sind im Leistungsumfang enthalten. Das komplette Objekt wird nach der Energieeinsparverordnung 2009 und der gültigen Schallschutznorm DIN 4109 Beiblatt 2 errichtet.

Der Nachweis hierüber wird im Wärmeschutz-/Schallschutznachweis erbracht.

Finanzierungsunterlagen

Die notwendigen technischen Finanzierungsunterlagen werden dem Bauherrn bzw. Erwerber auf Wunsch kostenlos ausgehändigt.

Baustrom/ Bauwasser

Der während der Bauzeit für die vertraglich auszuführenden Leistungen benötigte Wasser- und Stromverbrauch ist im Leistungsumfang enthalten.

Schuttbeseitigung

Der während der Bauzeit anfallende Bauschutt, Verpackungsmaterial etc., der bei den vertraglichen Leistungen anfällt, wird abgefahren.

16. Estricharbeiten

Alle Räume im Erdgeschoss und in den Obergeschossen erhalten einen schwimmenden Estrich auf Trittschall- und Wärmedämmung. Trittschall- bzw. Wärmedämmplatten gem. Energieeinsparverordnung 2009 (EnEV) bzw. Schallschutzanforderungen DIN 4109 Beiblatt 2.

17. Fliesenarbeiten

Es werden hochwertige keramische Wand- und Bodenfliesen verwendet. Die Bauherren haben eine Wahlmöglichkeit zwischen verschiedenen Formen und Farben.

Alle erforderlichen waagerechten und senkrechten elastischen Fugen (Wartungsfugen) sind im Leistungsumfang enthalten.

Der Material-Listenpreis der Steingutfliesen für die Wand und Steinzeugfliesen für den Boden beträgt bis zu € 35,-/m² incl. MwSt. und bei Formaten bis zu 30/60 cm.

- **Wandfliesen**

Im Bad wird die Dusche raumhoch gefliest, die restlichen Wände erhalten umlaufend eine 1,20 m hohe Verfliesung. Installationswände werden ebenfalls verfliesung. Die Wandflächen hinter der Dusche und Wanne erhalten eine zusätzliche Flächenabdichtung.

Im Gäste WC erhalten die Wände umlaufend eine 1,20 m hohe Verfliesung.

- **Bodenfliesen**

Der beheizte Fußboden Bad, Gäste-WC und ggf. Abstellraum wird gefliest. Als Übergang zwischen ungefliesenen Wänden und gefliesten Böden wird eine umlaufende Fliesensockelleiste eingebaut.

18. Bodenbeläge

- **Parkettbeläge**

Alle nicht gefliesten Räume erhalten einen Parkettbelag nach Wahl, bis zu einem Gesamtpreis von 60,- €/qm incl. MwSt., incl. umlaufender Hohlkehlleiste, furniert, lackiert fertig verlegt.

- **Betonwerkstein**

Laubengänge, Balkone und Terrassen werden mit Betonwerksteinen im Splittbett oder Vergleichbarem, einschl. der erforderlichen An- und Abschlüsse sowie Entwässerungsrosten belegt.
(Werksteinpreis bis max. 35,- €/qm incl. MwSt., z.B. Malux, Dasag oder gleichwertig)

19. Außenanlagen

- **Pflasterarbeiten**
Alle notwendigen Pflasterarbeiten für die Zugänge und Zufahrten werden in Betonrechteckpflaster , grau hergestellt.
- **Bepflanzung**
Die Gartenfläche über der Tiefgarage erhält eine Raseneinsaat. Hier ist auch eine Spielplatzfläche untergebracht.
- **Hecken**
Zur Straße erhalten die Terrassen Einfriedungen aus Hecken.

20. Hausanschlüsse

Die Anschlüsse Wasser und Strom werden vom jeweiligen Versorgungsträger im Keller des Gebäudes installiert. Die Anschlüsse sind im Festpreis enthalten.

21. Sonstiges

Außenleuchten an den Hauseingängen im Erdgeschoss und an den Laubengängen sind vorgesehen und im Preis enthalten.

Die Malerarbeiten in den Wohnungen sind nicht Bestandteil des Vertrages.

Alle in diesem Leistungsverzeichnis genannten Preise enthalten die jeweils gültige Mehrwertsteuer.

Geringfügige Änderungen in der Ausführung bleiben vorbehalten, soweit sie gleichwertig sind und den Wert des Objektes nicht mindern oder aus Gründen der Konstruktion sowie behördlicher Auflagen erforderlich werden. Sollten Pläne und Baubeschreibungen voneinander abweichen, gilt im Zweifel die Baubeschreibung.

Die in den Grundrissen eingezeichneten Einrichtungsgegenstände dienen lediglich dem Nachweis der Stellmöglichkeit und sind nicht im Bestandteil des Vertrages.

Die Räume werden besenrein übergeben.

Gütersloh, 17.September 2014