



Heinz Schippmann · Bauausführung

Baubeschreibung:

Eigentumswohnungen

9 WE in Stade - Wiepenkathen. Alte Dorfstraße

1. Zum Grundstück

Ein Grundstück mit guter Anbindung zu den nahegelegenen Vergauchermärkten in Stadtrandlage.

2. Erschließung:

Es ist beabsichtigt, eine Wohneinheit mit 9 Eigentumswohnungen zu erstellen. Die Zuwegung erfolgt über eine gemeinsame Zufahrt (Zufahrt und Parkplätze). Hausanschlüsse wie Gas, Wasser, Strom u. Telefon werden in den Gebäuden vorgehalten. Die Terrassenflächen werden mit Betonplatten ausgelegt. Einfahrt u. Parkplätze werden mit Verbundsteinpflaster gepflastert. Randsteine und Bordsteine werden gesetzt. Außenanlagen wie Rasen und Sträucher werden in fertiger Arbeit angepflanzt.

3. Objektbeschreibung

Es handelt sich um eine 3 geschossige Reihenwohnanlage mit Vollkeller. Je 3 Wohnungen haben ein gemeinsames Treppenhaus, das durch günstige Konstruktion sehr gute Schallschutzeigenschaften aufweist.

Die Wohnungen haben einen anspruchsvollen, kompakten Grundriß, der durch geringe Fläche für Flure und große Wohn- und Schlafräume hervorsteicht. Die teilweise überdachten Terrassen werden in den Obergeschossen durch vorgehängte, verzinkte Stahlbauteile ausgebildet.

Im Dachgeschoß werden die Terrassen durch eine Gaube überdacht.

Jede Wohnung erhält eine eigene Therme für Heizungsanlage und Warmwasserversorgung.

Die Außenfassade wird mit einem rothunten Vormauerziegel im Dickformat mit einer hellen Mörtelfuge in Verbindung mit hell gestrichenen Glattkantbrettern in Deckelschalung gestaltet.

(Holz im Dachgeschoß ab Fensterbrüstung und an den Treppenhautürmen).

- 1.) Gründung: Stahlbetonsohlplatte 20cm stark z. I. Frostschränke
- 2.) Mauerwerk: Außenwände 39cm stark
Verblendung Luftschicht 6cm Dämmung (Mineralfaser)
17,5cm KSL, teilweise ohne Dämmung und Luftschicht im Bereich der Erdanfüllung.
Innenwände KSL, Wohnhaustrennwände KSV mit 5cm Mineralfaserplatten.
- 3.) Geschosdecken:
Stahlbetondecken 14cm stark als Elementfertigdecken mit Ortbeton einschl. Bewehrung. Plattenstöße werden unterseitig gespachtelt.
- 4.) Putzarbeiten:
Erdberührende Außenflächen erhalten einen Fugenwischputz mit Sperranstrich, mehrfach, gegen Erdfeuchte.
Kellerinnenwände erhalten Fugenwischputz im Bereich der Abstellräume, Heizung, Trockenraum und Flur.
Treppenhäuser erhalten einen glatten Wandputz als Gipsputz.
- 5.) Estrich: Im Kellerbereich, Betonverbundestrich, Treppen und Flure Terrazzoplatten im Mörtelbett z. I. mit Trittschalldämmung.
Alle Wohnräume erhalten schwimmenden Estrich für Bodenbelag von Fliesen bzw. Teppichboden.
- 6.) Zimmerarbeiten:
Die gesamte Dachkonstruktion erfolgt gemäß Statik mit imprägniertem Nadelholz Güteklasse II. Dachschrägen im DG. mit 140mm Mineralwolle gedämmt, mit Sparschalung, Dampfsperre und Gipskartonplatten verkleidet.
- 7.) Dachdeckerarbeiten:
Dachfläche mit roter Betonpfanne in Pappdoppen eingelegt.
First und Gratpfanne in Trockenbauweise, Dachfenster - Fabrikat Velux Maße wie in der Zeichnung angegeben.
- 8.) Klempnerarbeiten:
Regenrinne und Fallrohre in Zinkblech, Wandanschlüsse mit Kappleiste und Bleischürze.
- 9.) Tischlerarbeiten:
Fenster und Außentüren in Kunststoff - weiß, Hauseingangstür mit Seitenteil aus Holz, hell gestrichen.
Fertiginnentürblätter mit Futter und Bekleidung, hell gestrichen, Drückergarnitur und Schließanlage für Hauseingangstür und Wohnungstüren mit je 3 Schlüsseln.
Briefkastenanlage wird vor der Haustür außen aufgestellt.
- 10.) Verglasungsarbeiten:
2 Scheiben Isolierverglasung mit 12mm Luftzwischenraum, beidseitig versiegelt oder mit Gummidichtung.

11.) Sanitäre Installation: Warm und Kaltwasserleitung in Kupfer, nach neusten Vorschriften gedämmt, Entwässerung in PVC.
In der Küche Anschluß für Spüle.
WC Anlage mit tiefhängendem Kunststoff - Spülkasten, Papierrollenhalter verchromt, Handwaschbecken 40cm, Mischbatterie, Kristallspiegel 50/40cm randlos, Porzellanablage 40cm doppelter Handtuchhaken, Bad WC Anlage wie vor, 60cm Handwaschbecken mit Mischbatterie, Kristallspiegel 60/50 randlos, Porzellanablage 60cm, doppelter Schwenkkran Handtuchhalter 50cm, Einbauduschwanne 90/75 flach, Stahlblech emalliiert Ablaufventil und Telehandbrause mit PVC Schlauch 1,50m

12.) Elt. Installation: Die Installation erfolgt bis auf die Kellerräume unter Putz.
Leerrohranlage für Antennenanlage mit Leerdose und Deckel im Wohnzimmer.
Telefonleerrohr für die Diele.
Elektrischer Anschluß für die Heizung, Treppenhausbeleuchtung mit Taster in den einzelnen Geschossen u. am Hauseingang für Minutenlichteinschaltbar.
Kellerräume je eine Brennstelle und eine Steckdose, Flure, Heizung und Trockenraum je eine Brennstelle mit Deckenleuchte in Einfachausführung.
Je Wohnung 1 Waschmaschinenanschluß
1 Anschluß für E Herd
1 Anschluß für Trockner
1 Klingelanlage
1 Sicherungskasten mit Sicherungsautomaten
Bad und Duschwannenerdung
4 Wechselschaltungen mit Deckenausläs
3 Ausschaltungen mit Deckenausläs
14 Steckdosen

13.) Heizungsarbeiten: Junkers - Combi - Kessel - Therme mit Gebläseunterstützung. mit Raumregler. Synchronschaltuhr und Nachtabsenkung. Leitungen als Kupferrohr mit Isolierung.

Flachheizkörper nach DIN einschl. aller Ventile, Verbindungen, Pumpen usw. fertig eingebaut.

14.) Fliesenarbeiten: Wandplatten 15/15 weiß verfugt, Materialpreis 30,-DM/m² brutto
In der Küche Fliesenspiegel ca. 60cm hoch,
Im WC 1,50m hoch
Im Bad 2,-m hoch, in der Dusche bis zur Decke,
Bodenfliesen im Bad, WC und Küche in Klebeverlegung, Fugen grau, Materialpreis 30,-DM/m²

15.) Malerarbeiten:

Gipskartonplatten spachteln, Wände und Decken gestrichen. In den Wohnräumen Wand und Deckenflächen mit Rauhfasertapete und waschfester Binderfarbe gestrichen. Treppenhauseanlage mit spez. Kunststoffanstrich. Alle Holzteile im Außenbereich farbig gestrichen. Heizkörper, Rohrleitungen und Türen hell lackiert.

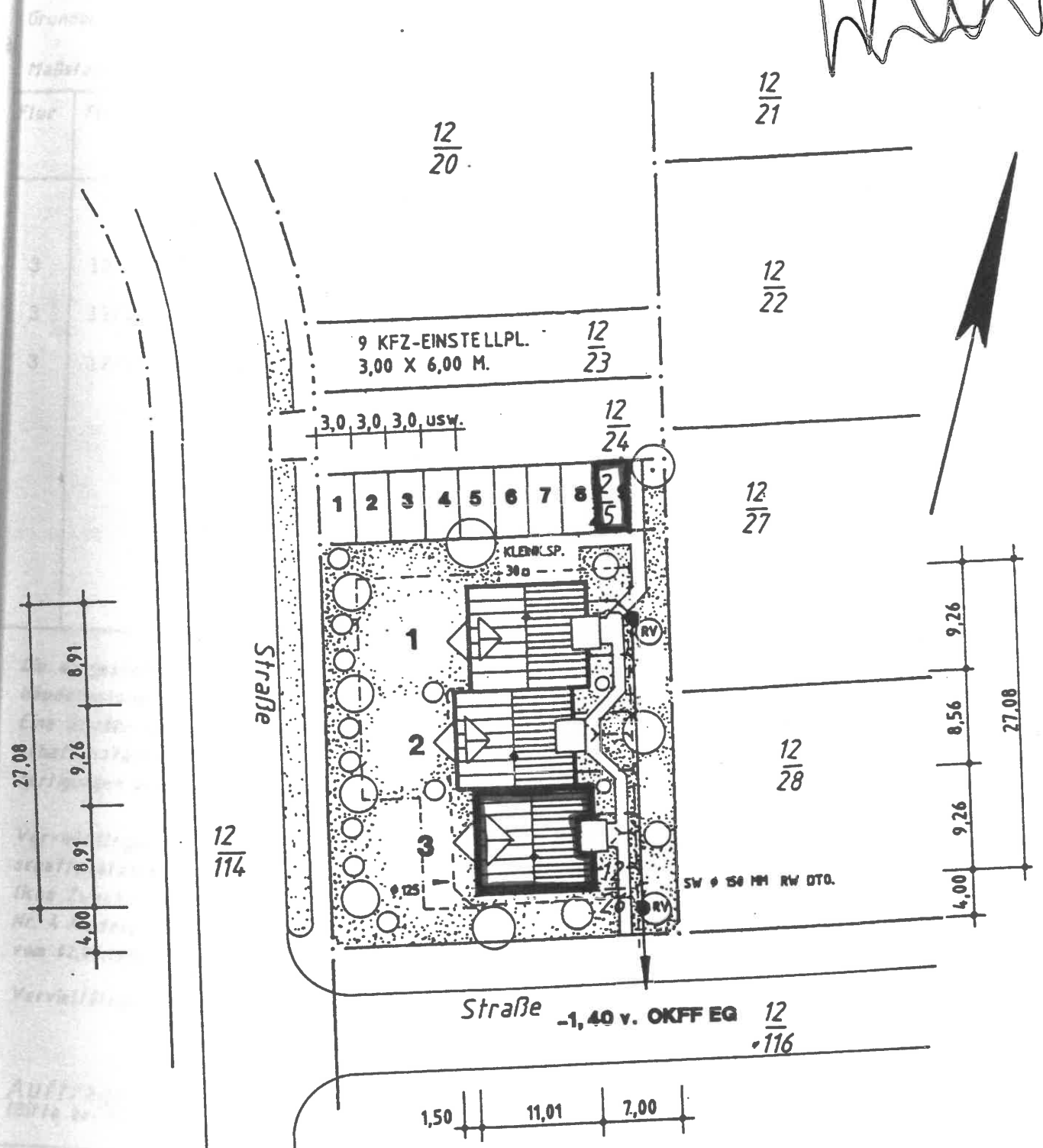
16.) Fußbodenbelag:

Kellernebenräume mit Zementfarbe gestrichen, Wohn und Schlafräume Teppichbelag bzw. PVC, Preisklasse 30DM/m² Treppenhaus und Haßräume wie beschrieben.

GESTALTUNG:
STREIFENDACH 45°
 mit roten Betondachpf.
 Außenwände mit roten Ziegeln

DIPL.-ING. RALPH DÖLITSCH - ARCHITEKT
 SANDERSWEG 27 21680 STADE TEL 04141/84430

N + RW in den öffentl. Kanal
1-Schacht ø 1000 mm



... im ...
 ... (Sonderung)
 ... die Abrechnung
 ... zu lassen

Die Gebäudevermessung wurde bei den ÖbVI
 Dr.-Ing. Clasen, Dipl.-Ing. Voss, Dipl.-Ing. Kruse
 Brinkstraße 36, 21680 Stade beantragt
 (§ 14 u. 19 NVermKatG v. 02.07.1985)

Dr. - Ing. Gerhard Clasen
 Dipl.-Ing. Hans-Joachim Voss , Dipl.-Ing. Holger Kruse
 Öffentlich best. Vermessungsingenieure 21680 Stade, Brinkstraße 36 Tel.:04141/62322

Amtlicher Lageplan (§2 Abs. 2 Bauvorlagenverordnung) zu einem Bauvorhaben

Bauvorhaben Mehrfamilienhaus	Bauherrin/Bauherr (Heinz Schippmann)
Landkreis oder kreisfreie Stadt: Stade	Gemeinde: Stade, Stadt
Grundbuchbezirk: Wiepenkathen	Gemarkung: Wiepenkathen
Maßstab: 1 : 500	Vergr. aus: 1 : 1000
Rahmenkarte: ---	

Flur	Flurstück	Fläche im qm	Grundbuchblatt (Erbbaugrdb.) (Baulast-Nr.)	lfd. Nr im Bestandsverz	Eigentümer (Erbbauberechtigter)
3	12/24	227	1332		Stadt Stade
3	12/25	180	1332		Stadt Stade
3	12/26	1059	1332		Stadt Stade

Die dargestellten Flurstücksgrenzen und der Gebäudebestand sind nicht örtlich überprüft worden. Eine Gewähr für die Angaben aus dem Liegenschaftskataster wird nur für urschriftliche Ausfertigungen übernommen.

Die Übereinstimmung mit den Angaben aus dem Liegenschaftskataster wird gem. §2 Abs. 1 Bauvorlagenverordnung vom 22.09.1989 (Nieders. GVBL. S. 358) bescheinigt.

Vervielfältigung der Angaben aus dem Liegenschaftskataster nur für eigene, nichtgewerbliche Zwecke gestattet (§13 Abs 4, §19 Abs. 1 Nr. 4 Nieders. Vermessungs- u. Katastergesetz vom 02.07.1985 - Nieders. GVBL. S. 187)

Stade, 10. Februar 1994

Vervielfältigung genehmigt am: 10.02.1994



Auftragsnummer : 94 40999
 (Bitte bei Rückfragen angeben)

Öffentlich best. Vermessungsingenieur

Z e i c h e n e r k l ä r u n g

- | | |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <ul style="list-style-type: none"> Gemeindegrenze Gemarkungsgrenze Flurgrenze abgemerkter Grenzpunkt Oberdachung | <ul style="list-style-type: none"> im Liegenschaftskataster noch nicht nachgewiesen Begrenzung des Baugrundstückes Gebäude |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|

DIPL.-ING. RALPH DÖLITSCH-ARCHITEKT

SANDERSWEG 27 21680 STADE TEL. 04141-6 44 30 FAX 04141-60 99 40

21680

B A U B E S C H R E I B U N G

FORMBLATT N

Bauvorhaben: NEUBAU EINES MEHRFAMILIENHAUSES
Alte Dorfstraße, 21684 Stade
Bauherr : BAUHERRENGEMEINSCHAFT Alte Dorfstraße - GbR
Heidbecker Damm 8, 21684 Stade

Grundstück u. Erschließung

**Baugrund- u.
Grundwasser-
verhältnisse** Sandboden, Grundwasser weit entfernt

**Versorgungs-
leitungen** Wasser, Elt., Gas

Abwasseranlagen RW- und SW-Einleitung in den öffentlichen Kanal

Straßen u. Wege befestigt

Rohbau

Fundamente Stb-Sohlplatte gemäß Statik

Außenwände 17,5 cm GPW 2, 6 Dämmung, 4 Luft, 11 Verblendung rot

Innenwände KSL-12/II; Wohnungstrennwand KSV

Decken Stahlbetonmassivdecke gem. Statik

Dach Satteldach 45°, Eindeckung mit roten Betondachpfannen

Wärmeschutz gem. anliegendem Nachweis

Schallschutz gem. DIN 4109

Ausbau

Außenputz -

Innenputz Maschinengipsputz

Fußböden

in Naßräumen keramische Platten

**in Wohn- und
Schlafräumen** Teppich- bzw. Fliesenbelag

Treppen Treppenläufe aus Stahlbeton, Belag mit Betonwerkstein

Fenster aus Kunststoff, weiß, isolierverglast $K = 1,3 \text{ W/m}^2\text{K}$

Türen Holzzargen mit Röhrenspantürblättern

DIPL.-ING. RALPH DÖLITSCH-ARCHITEKT

SANDERSWEG 27 2160 STADE TEL. 04141-6 44 30 FAX 04141-60 99 40

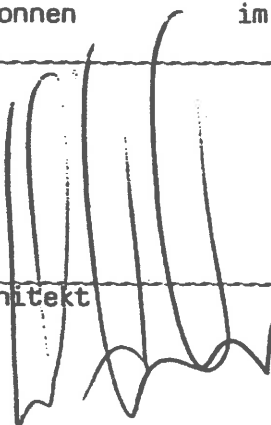
2

Ausstattung

Küchen	Einbauküche
Bäder	3x innenliegend mit mechanischer Entlüftung über Dach
WC	Tiefspül-WC's mit aufgesetztem Spülkasten
Heizung	gasbefeuerte Warmwasserzentralheizung
Warmwasser- versorgung	über beigestellten Speicher
Installationen (Wasser, Elt., Gas)	Wasser, Elt., Gas
Maler und Tapezierarbeiten	Rauhfasertapeten mit Binderfarbanstrich
Blitzschutz	-
Wasch- und Trockenräume	im Untergeschoß ausgewiesen

Außenanlagen	-
Einfriedigungen	-
Gartenanlagen	Ziergarten mit großzügig angelegten Rasenflächen
Wege, Einstell- plätze für Kraft- zeuge	Pflasterung mit Betonsteinen (rot + grau) 9 KFZ-Einstellplätze gem. Darstellung im Lageplan
Spielplätze	30,0 m ² Spielfläche für Kleinkinder gem. Lageplan
Kleinkläranlagen	-
Mülltonnen	im Nahbereich der Hauseingänge

Architekt



22.02.1994

Datum

Bauherr

DIPL.-ING. RALPH DÖLITSCH-ARCHITEKT

SANDERSWEG 27 2160 STADE TEL. 04141-6 44 30 FAX 04141-60 99 40

Betreff: NEUBAU EINES MEHRFAMILIENHAUSES

Alte Dorfstraße, 21684 Stade

Bauherr: BAUHERRENGEMEINSCHAFT Alte Dorfstraße - GbR

Heidbecker Damm 8, 21684 Stade

hier : I. Wohnflächenberechnung nach DIN 283
II. Nutzflächenberechnung nach DIN 277
III. Bruttorauminhalt und Baukostenermittlung
IV. Berechnung der GRZ/GFZ

I. Wohnflächenberechnung:

EG- und OG-Wohnung

Flur	1,62 x 1,94 ⁵	= 3,14 m ² x 0,97 = 3,05 m ²
Küche	3,76 x 2,88 ⁵	
	- 1,25 x 1,25 x 0,5	= 10,07 m ² x 0,97 = 9,77 m ²
Bad	2,63 x 1,65	
	+ 2,10 x 1,60 x 0,5	
	- 0,35 x 0,35	= 5,91 m ² x 0,97 = 5,73 m ²
Wohnz.	5,76 x 2,62	
	+ 3,26 ⁵ x 3,47 ⁵	
	- 0,46 ⁵ x 3,11 ⁵	
	+ 2,13 ⁵ x 0,18 ⁵	= 25,33 m ² x 0,97 = 24,57 m ²
Kind	2,88 x 4,38 ⁵	
	+ 1,13 ⁵ x 1,13 x 0,5	= 13,29 m ² x 0,97 = 12,89 m ²
Eltern	3,38 ⁵ x 1,92	
	+ 3,00 ⁵ x 2,14 ⁵	= 12,92 m ² x 0,97 = 12,53 m ²
Überd. Terr.	2,47 x 2,47 ⁵	= 6,13 m ² x 0,97 = 3,07 m ² = 71,61 m ²

6 Wohnungen x 71,61 m² = 429,66 m²

DG-Wohnung

Flur	1,82 ⁵ x 1,96	
	- 0,25 x 0,36 ⁵	= 3,49 m ² x 0,97 = 3,39 m ²
Bad	2,26 x 2,88 ⁵	
	- 1,00 ⁵ x 1,00 x 0,5	= 6,02 m ² x 0,97 = 5,84 m ²
Schlafz.	5,38 ⁵ x 1,65	
	+ 3,40 x 4,25 x 0,5	
	- 2,40 x 0,50 ⁵	= 14,92 m ² x 0,97 = 14,47 m ²
Wohn/KO	7,51 x 2,88 ⁵	
	+ 3,80 ⁵ x 3,80 ⁵ x 0,5	= 28,89 m ² x 0,97 = 28,02 m ²
Loggia	1,95 ⁵ x 1,95 ⁵	
	+ 0,50 x 3,25	= 5,45 m ² x 0,97 = 2,73 m ² = 54,45 m ²

3 Wohnungen x 54,45 m² = 163,35 m²

Gesamtwohnfläche: 429,66 + 163,35 m² = 593,01 m²

DIPL.-ING. RALPH DÖLITSCH-ARCHITEKT

SANDERSWEG 27 2160 STADE TEL. 04141-6 44 30 FAX 04141-60 99 40

2

II. Nutzfläche:

Abst.EG	$4,38^5 \times 2,88^5$	
	$+ 1,13^5 \times 1,13 \times 0,5$	= 13,29 m ²
Abst.OG	$3,38^5 \times 1,92$	= 12,92 m ²
	$+ 3,00 \times 2,14^5$	
Abst.DG	$3,76 \times 2,88^5$	
	$- 1,25 \times 1,25 \times 0,5$	= 10,07 m ²
Technik	$2,93 \times 1,55$	
	$+ 2,10 \times 1,90 \times 0,5$	= 6,54 m ²
Trockenr.	$5,76 \times 2,62$	
	$+ 3,26^5 \times 3,47^5$	
	$- 0,46^5 \times 3,11^5$	
	$+ 1,62 \times 1,94$	= 28,09 m ² = 70,91 m ²

GESAMTNUTZFLÄCHE: 70,91 m² x 3 = 212,73 m²

III. Bruttorauminhalt:

	$11,01 \times 27,08 \times 8,52^5$	
	$+ 11,01 \times 27,08 \times 0,5 \times 5,50^5$	
	$+ 1,00 \times 2,95 \times 7 \times 3$	= 3.422,85 m ³

BAUKOSTENERMITTLUNG: 3.422 m³ x 400,00 DM = ca. 1.370.000,00 DM
=====

IV. GRZ/GFZ

Grundstück 12/26: 1.059 m²

GRZ max. 317,70 m² (0,3)

GFZ max. 847,20 m² (0,8)

Grundfläche:	$11,01 \times 8,91 \times 3$	
Balkone :	$1,75 \times 1,75 \times 3$	
Treppe :	$2,95 \times 1,00^5 \times 3$	
Einhauswände:	$11,01 \times 0,17^5 \times 2$	
Mittelhauswände:	$1,50 \times 0,17^5 \times 4$	= 317,24 m ² < 317,70 m ²

Geschoßfläche: EG wie oben 317,24 m²
abzgl. Balkone OG wie EG $2,47^5 \times 2,47^5$ - 18,39 m² = 297,85 m²
= 297,85 m²

Dachgeschoß 27,08 x (8,51 - 1,00 + 0,30)

+ 2,95 x 2,07⁵ x 3

abzgl. Bäder - 5,94 m² x 3

abzgl. Flure - 3,39 m² x 3

= 202,16 m²

= 797,86 m²
=====

GFZ $\frac{797,86}{1059} = 0,75 < 0,8$

Stade, den 28.06.1993

