

# Baubeschreibung

für die Wohnungsbaumaßnahme Münsterstr. 279

(Nichtzutreffendes ist gestrichen) (Römische Ziffern = entsprechende Ziffern des Bauleistungsverzeichnisses und der Abrechnung)

Die Baubeschreibung ersetzt nicht die Zeichnung, in der daher sämtliche Maße, Abmessungen, Abstände zum Nachbarn usw. eingetragen sind.

## 1 Planung (—)

1.1 Die bauliche Lage entspricht den Planungsvorschriften der zuständigen Bauaufsichtsbehörden. Das Haus paßt sich der baulichen Umgebung an. Die Nachbarbebauung ist .....  
4 geschossig und ~~ohne~~ / mit Drempel.

1.2 Der Planung sind folgende Pflichtenormen zu Grunde gelegt:

Maßordnung im Hochbau	DIN 4172
Geschoßhöhen und Treppensteigungen	DIN 4174
Stellflächen	DIN 18011
<del>ster</del>	DIN 18050
Türen	DIN 18100

Begründung bei Nichtanwendung der Pflichtenormen:

## 2 Boden- und Grundwasserverhältnisse (I)

2.1 Bodenarten: sandige Lehm  
(Sand, Ton, Lehm, sandiger Lehm, Gestein usw. — Stechboden, Hackboden usw.)

2.2 Tragfähiger Boden in 1,80 m Tiefe

2.3 Grundwasserhöhe unter Gelände in 3,60 m Tiefe

2.4 Lagenlage:

2.4.1 ~~igeschoßfußboden~~ 0,68 m ~~unter~~ / über Straßenkrone

2.4.2 Baustelle (bebaute Fläche) hat Gefälle

von                      nach                      =                      m  
(z. B. Ost) (z. B. West)

## 3 Mauerwerk (Material mind. gem. DIN 4108, 4109 u. 1053/52) (II)

3.1 Fundamente in Stampfbeton / ~~besondere Gründung~~:

3.2 Kellermauerwerk =

3.2.1 Außenwände 51 cm Ziegelwände

3.2.2 Innenwände 25 cm

3.3 Geschoßmauerwerk =

3.3.1 Außenwände 38 cm Ziegelwände

3.3.2 Innenwände 25 + 12 cm

3.3.3 Zwischenwände Schwammsteinwände  
(z. B. Vollmauerwerk, Mauerwerk mit Hohlschicht, Montagewand, Schüttbeton, geb. Vollziegel, Kalkstein, Schwammstein, Hohlblockstein, Leichtbetonstein gemäß DIN 18151/18152 usw.)

Bei Betonmaterial werden die Güteschutzvorschriften beachtet. Die nach DIN zu fordernden Güteeigenschaften der beim Bau verwendeten Baustoffe oder Bauteile werde ich mir von den Lieferunternehmen nachweisen lassen. Bei mangelnder Gütekennzeichnung bin ich mit der Prüfung des Materials durch eine anerkannte Prüf stelle auf meine Kosten einverstanden.

3.4.1 Schornsteine gebr. Ziegel  
(z. B. gebr. Ziegel, Betonsteine, Scherkaehne, Tonsteine usw.)

3.4.2 Schornsteinköpfe in Zement geputzt  
(z. B. geputzt, gefugt usw.)

3.5 Hauptgesims masse  
(massiv, Holz, Holz und geputzt, überstehende Dachsparren usw.)

## 4 Isolierungen gegen Feuchtigkeit (III)

4.1 Waagerechte Isolierung mit Teerpappe 7 cm über Kellerfußboden und bei Außenwänden noch unmittelbar unter der Kellerdecke.

4.2 Senkrechte Isolierung der Außenwände unter Erdgleiche auf Zementputz mit zweimaligem Goudronanstrich oder gleichwertig.

4.3 Sonderisolierungen                       
(Decke unter Küche, Bad usw.)

## 5 Decken (IV, VI)

5.1 Massive Decken (System):

5.1.1 Kellergeschoß Stahlbetondecken

5.1.2 Geschosse Stahlbetondecken

5.2 Holzbalkendecke in                      Geschoß.  
Das Holzwerk wird gegen Wurmfraß, Schwammbildung und Fäulnis mit amtlich zugelassenen Holzschutzmitteln hinreichend imprägniert.

5.3 Wärmedämmung gemäß DIN 4108 und die Schalldämmung gemäß DIN 4109 erfolgt durch Konstruktionsanordnung:

(z. B. Asche-, Sand-, Lehmfüllung, Dämmplatten, Glaswolle usw.)

## 6 Dach (VI, VIII, IX)

6.1 Dachkonstruktion Kehlbalken- oder Pfettendach  
(z. B. Holz-, Stahl-, Stahlbetondach, Pfettendach, Kehlbalkendach, Bohlenbinder, Sonderausführung usw.) Der Holzschutz erfolgt wie bei 5.2 beschrieben.

6.2 Kehlbalkenlage in Holz / massiv.

6.3 Dachdeckung Halbziegel  
(z. B. Hohlziegel, Falzziegel, Schiefer, Zementdachsteine, Teerpappe; 1/2. Wahl)

6.4 Dachgauben Schieferendeckung  
(Eindeckung, Wärmedämmung, Dachanschlüsse)  
Menschelk, Bleianschlüsse

6.5 Rinnen: Zinkblech 0,7 / zusammen 33 1/2 cm  
Abfallrohre: Zinkblech 0,7 / φ 100 mm

## 7 Treppen (IV, VI, VII)

7.1 Außentreppen: Stampfbeton  
(z. B. Stampfbeton, Klinker, Werkstein, Kunststein usw.)

7.2 Kellerinnentreppe: Stahlbeton

7.3 Geschoßtreppe: Stahlbeton  
(z. B. Holz, massiv, massiv mit Holzbelag, Fertigtelle, Stahl usw.)

7.4 Bodentreppe:                       
(z. B. feste Holztreppe, Einschubtreppe usw.)



8 Putz (II a, II b)

- 8.1 Außenmauerwerk: *Misch* Farbe: *grün*  
(z. B. 2-lagiger Kalkputz 20 mm, Verblendung bündig gefügt usw. Bei Rohbauausführung und Hohlmauerwerk wird eine Innenfläche der Hohlseite geputzt / gerappt.)
- 8.2 Innenputz:
  - 8.2.1 Kellerräume: *gerappt* / gekälkt.
  - 8.2.2 Waschküche, Sockel in Küche, Bad, Abort, Treppenhaus: Kalkzementputz.
  - 8.2.3 Massivdecken: Zementmörtelspritzwurf.
  - 8.2.4 Wohnräume, Flure, Treppenhaus: Kalkputz.
  - 8.2.5 Wandfliesen in: Küche je *150* qm, Bad je *150* qm.

9 Fußboden (II b, VI, XIV)

- 9.1 Kellerfußboden: Stampfbeton mit Feinestrich / *2 mm*
- 9.2 Wohnungen:
  - 9.2.1 Wohnräume: *Parquet*  
(z. B. Holz mit Ölfarbenastrich / Parquet, Steinholz, Spachtelböden usw.)
  - 9.2.2 Küchen: *Parquet*  
(z. B. Holz, Steinholz, Terrazzo / Fliesen)
  - 9.2.3 Bad / Abort: *gefärbter Zementestrich*
  - 9.2.4 Dachboden: *Zementestrich*
  - 9.2.5 Treppenbeläge: *Terrazzo*

10 Fenster (VII, X, XI, XII)

- 10.1 Kellergeschoß: *Stoff* mit / *ohne* Schutzfenster.  
(z. B. Holz, Stahl, Stahlbeton, Kunststoff)
- 10.2 Wohngeschosse und Treppenhaus: *Holz*
- 10.2.1 Einfachfenster in den / allen Räumen
- 10.2.2 Doppelfenster in den Räumen
- 10.2.3 Rollläden in *1* Geschoß.
- 10.2.4 Beschläge: *Stahlmetall*  
(z. B. Eisen, Leichtmetall, Kunststoff, Treibriegel, Olive usw.)
- 10.2.5 Lüftungsfügel in *1* -zimmer, Küche, Bad.
- 10.3 Verglasung = 4/4, Scheiben über 0,3 qm 6/4 Glas.

11 Türen (VI, VII, X, XI, XII)

- 11.1 Kellergeschoß = Bretter- / Lattentür mit Kastenschloß / Überwurf. In Waschküche zusätzlich mit Blendrahmen.
- 11.2 Material und Konstruktionsart:
  - Haustür: *Blenderfassung*
  - Kelleraußentür: *abgesperrt Tür*
  - Wohnungseingangstür: *abgesperrt Tür*
  - Zimmertür: *abgesperrt Tür*
  - Dachboden- und Kellerzugangstüren  
(z. B. Eiche, Kiefer, Sperrholz; Füllungen, Rahmen, Jalousieart usw.)

- 11.3 Beschläge: Einsteckschlösser, Wohnungseingangstür mit Sicherheitsschloß. Haustür mit elektrischem Türöffner und Türschließer.

12 Einbaumöbel (X)

- 12.1 Speiseschrank in *1*
- 12.2 Besenschrank in *auf den Ballonen*
- 12.3 Speisekammerregal *1*
- 12.4 *1*

13 Wasserversorgung (XVII, XX)

- 13.1 a Anschluß an öffentliche Wasserversorgungsanlage. Erreichbare Nähe ca. *3,50* m. Träger der Anlage: *Stadtwerke Düsseldorf*
- 13.1 b Anschluß an eigene, neu zu errichtende / vorhandene / zentrale Wasserversorgungsanlage. Eine Aufbereitung des Wassers ist / nicht / erforderlich und erfolgt durch *1*
- 13.1 c Eigenversorgung durch Einzelbrunnen mit / elektr. / Pumpe.

Anmerkung zu 13.1 a-c:  
Mengen- und Gütenachweis des Wassers erbracht durch *1*  
(z. B. Nachbarbrunnen, Sachverständigengutachten usw.)

- 13.2 Wasserzapfstellen werden angeordnet: Waschküche *1* mal, je Küche *1* mal, je Bad *1* mal

14 Abwasserbeseitigung (XVII)

- Badeeinrichtung und Spülaborte sind *nicht* vorgesehen.
- 14.1 a Anschluß an öffentliche / ~~eigene~~ / Kanalisation (Misch- / Trennsystem). Erreichbare Nähe ca. *3,50* m. Träger der Anlage: *Stadtwerke Düsseldorf*
- 14.1 b Anschluß an eigene, neu zu errichtende / vorhandene Grundstückskläranlage.  
System: *1* Vorfluter (Name) *1*  
in *1* m Entfernung. Abwasser und / Abfallstoffe werden auf eigenem Grundstück (Größe *1* qm) ohne Benachteiligung Dritter untergebracht. Abwasser wird nach Reinigung in Vorfluter geleitet.
- 14.1 c Trockenabortonanlage mit wasserdichter Faulgrube und Abwasserbeseitigung auf eigenem Grundstück (Größe *1* qm).

15 Regenwasserabführung (XVII)

- 15.1 a Anschluß an öffentliche / ~~eigene Misch-~~ / Regenwasserkanalisation. Erreichbare Nähe ca. *4,00* m. Träger: *Stadtwerke Düsseldorf*
- 15.1 b Regenwasserableitung durch Einzelkanal in Vorfluter / Straßengraben / Verrieselung auf eigenem Grundstück.

Anmerkung zu 13, 14 und 15:  
Baumaßnahme umfaßt bis 40 / mehr als 40 WE. Stellungnahme des Kreiskulturbaumeister / Kreis- — Stadttiefbauamtes / Wasserwirtschaftsamtes ist einholt (siehe Titel 28). / Bauvorhaben bildet einen Teilschnitt. Lösung der Gesamtwasserfrage bis zum Umfang des Endausbaues ist mit zuständiger Dienststelle geklärt.

16 Gas (XVII)

- 16.1 Anschluß an öffentl. Versorgungsleitung. / Eigenanlage (z. B. Propan).
- 16.2 Gasanschlußstellen in Küche für Kocher / Herde / Warmwasserbereiter, in Bad für Warmwasserbereiter *1*  
(Heizung: siehe Titel 18)
- 16.3 An Abgasrohre angeschlossene Gasgeräte *1*  
(z. B. Badgeräte usw. gem. Erlaß vom 16.9.52 MBl. S. 1344)

17 Elektr. Strom (XVIII)

- 17.1 Anschluß an die öffentliche Versorgungsleitung mit Freileitung / Kabel.



- 17.2 Leitungsmaterial und Verlegungsart:
- 17.2.1 Waschküche und Keller *Fünfraumleitung*
- 17.2.2 Treppenhaus und Wohnungen *Tachens*  
(z. B. Rohrdraht, Stegleitung, Isolierrohr, Feuchtaumleitung; auf / unter Putz)
- 17.3 Anschlüsse:
- 17.3.1 je Wohnraum 1 Brennstelle und im Durchschnitt 2 Steckdosen.
- 17.3.2 Waschküche 1 mal, Keller 4 mal, Dachboden 2 mal, Treppenhaus 7 mal Brennstellen.
- 17.3.3 Außenleuchte vorgesehen. *nein*
- 17.4 Elektrische Klingelanlage / Haustüröffneranlage für jede Wohnung.
- 17.5 Gemeinsame Rundfunkantenne mit Anschlußstecker je Wohnung (mit / ohne UKW).

- 18 Heizung (XV, XVI)
- 18.1 Art: *Offen*  
(z. B. Einzelofen, Mehrraum-, Etagen-, Zentralheizung, Gas-, Luft-, Warmwasser-, Dampfheizung)
- 18.2 Warmwasserbereitungsanlage:  
1. Badeofen, Bad, Küche, Schlafraum usw.)

- 19 Anstriche (XIII)
- 19.1 Decken: Leimfarbe, in feuchten Räumen Kalkfarben.
- 19.2 Wände:
- 19.2.1 Keller: Kalkanstrich.
- 19.2.2 Wohnräume: Leimfarben / Tapeten.
- 19.2.3 Küche: Leimfarbe, Sockel *Hardeinstrich (150 cm hoch)*.
- 19.2.4 Bad / Abort: Leimfarbe, Sockel *Hardeinstrich (150 cm hoch)*.
- 19.2.5 Treppenhaus: Leimfarbe, Sockel *Hardeinstrich (50 cm hoch)*.
- 19.2.6 Außentüren *Lack* Fenster *Lack*
- 19.2.7 Innentüren *Lack* Kellertüren *—*

- 20 Ausstattung der Normalwohnungen (XVII)  
(Abweichungen siehe Ziffer 26)
- 20.1 Küche: Ausguß, Spülbecken.
- 20.2 Bad: *Freistehende* / eingebaute Normalwanne / *Sitzsparewanne, Kohle* / Gas- / *Elektro*-Badeofen, Waschbecken mit Zubehör, *Duscheinrichtung*
- 20.3 Abort: Spülabort mit *Spülkasten* / Druckspüler / *Trockenabort*.
- 20.4 Gemeinschaftsräume:
- 20.4.1 Waschküche mit Waschkessel, Spülbottich, Regenwassersammelbehälter, Bodensinkkasten.
- 20.4.2 Gemeinsamer Trockenboden 00 qm groß.
- 20.4.3 Gemeinsamer Abort für je — Wohnungen.
- 20.4.4 Gemeinsamer Abstellraum für Fahrräder, Handwagen, Kinderwagen, Geräte usw. ist in Größe von — qm / nicht / vorhanden.
- 20.5 Abschließbares Kellerabteil ca. 4,00 qm und Bodenabteil ca. — qm je Wohnung ist / nicht / vorhanden (Lattenverslag, Maschendraht, Massivwand).

- 21 Außenanlagen (XXI, XXII)
- 21.1 Das Grundstück liegt an einer ausgebauten / ~~nicht ausgebauten~~ Straße. Ausbau erfolgt voraussichtlich bis zum .....
- 21.2 Wohnwege innerhalb des Grundstücks einschl. Hofanlage  
(z. B. Platten, Kies, Asphalt, nicht / befahrbar usw.)
- 21.3 Gartenanlage
- 21.3.1 Wäschetrockenplatz mit ..... Wäschepfählen.
- 21.3.2 Teppichklopfstange.
- 21.3.3 Müllgrube / Müllbehälter.
- 21.3.4 Kinderspielplatz — qm groß.
- 21.3.5 Vorgartenbehandlung —
- 21.3.6 Gartenanteil je Wohnung — qm.
- 21.4 Einfriedigung —  
(Hecke, Holzzaun, Maschendraht, Mauer usw.)

22 Sonstiges

Im Kostenanschlag enthaltene besondere Konstruktionen, Einrichtungen, Ausbauten, Installationen, Einzelausstattungen, Einbaumöbel, Blitzschutz, Steinmetzarbeiten, Luftschutzmaßnahmen, künstlerische Arbeiten mit ..... % Anteil dieser zu den Gesamtkosten: .....

23 Entwurf und Bauleitung

23.1 Entwurfsbearbeiter **Franz Gockel, Architekt B.D.A.**

23.2 Bauleiter **Düsseldorf**

**Neue Anschrift:**

**Sadowstraße 87 Tel. 18777**

24 Sicherheitsvorschriften

Die baurechtlichen Vorschriften hinsichtlich Festigkeit, Feuersicherheit und Gesundheit werden beachtet. Bei neuen Baustoffen wird besonders für ausreichenden Schall- und Wärmeschutz Sorge getragen. Baustoffe und Bauart sind so gewählt, daß das Gebäude Dauerwert besitzt und von Geldinstituten beliehen und von Feuerversicherungsgesellschaften ohne Prämienerrhöhung versichert wird. Gute Qualitäten der Baustoffe und ihre einwandfreie Verarbeitung nach den anerkannten Regeln der Baukunst werden der Ausführung zugrunde gelegt.

25 Ausschreibung und Vergabe

Ausschreibung und Vergabe erfolgen nach der VOB. (Verdingungsordnung für Bauleistungen); Teil B der VOB. wird den Bauleistungsverträgen zugrunde gelegt. Zur einheitlichen Ausschreibung wird das Bauleistungsbuch benutzt / nicht benutzt.

Bei den Ausschreibungen wird darauf hingewiesen, daß das Bauvorhaben mit öffentlichen Mitteln gefördert wird und daher die Baupreisbildung den Bestimmungen der Baupreisverordnung des Bundesministeriums für Wirtschaft vom 11. 5. 1951 (Pr. Nr. 32/51) und den hierzu ergangenen Ergänzungsbestimmungen unterliegt.



26 Raum für Zusätze zu den einzelnen Titeln

Geprüft

Düsseldorf, den 14. 6. 1955

Bauaufsichtsamt

*Wizka*  
Stadtingenieur

Zum Bericht von heute.

Düsseldorf, den 28. MAI 1955 19

Bauaufsichtsamt

*Wizka*

Düsseldorf, 16. 8. 54  
(Ort) (Datum)

Franz Gockel, Architekt B. D. A.

Düsseldorf  
(Unterschrift des Entwurfsbearbeiters)

*Wizka*

*Peter Fricke*

(Unterschrift des Bauherrn)

27 Stellungnahme des Bauaufsichtsamtes (Bauaufsicht und Planung)

Gegen die Ausführung vorgenannter Wohnungsbaumaßnahme bestehen keine grundsätzlichen Bedenken. Der Antrag ist bauaufsichtlich vorgeprüft (Vorprüfnummer zum späteren Bauschein .....). Die Maßnahme ist in sich abgeschlossen — ist eine Teilmaßnahme im Rahmen einer größeren Siedlungsplanung für schätzungsweise ..... WE. Es wird darauf hingewiesen, daß diese Stellungnahme die bauaufsichtliche Genehmigung, die Genehmigung nach dem Wohnsiedlungsgesetz vom 22. 9. 1933 und die Ansiedlungsgenehmigung nicht ersetzt. Die Genehmigungen hierfür sind gesondert einzuholen.

(Ort) (Datum)

(Unterschrift des Leiters des Stadt- / Kreisbauamtes)

28 Stellungnahme des Wasserwirtschaftsamtes — Kreiskulturbaupolizei — Tiefbauamtes

Gegen die Ausführung vorgenannter Wohnungsbaumaßnahmen bestehen hinsichtlich der Wasserversorgung und der Abwasserbeseitigung keine grundsätzlichen Bedenken. Es wird jedoch ausdrücklich darauf hingewiesen, daß diese Stellungnahme die landespolizeiliche Genehmigung für die Wasserversorgungsanlage, die Kanalisations- und Abwasserreinigungsanlage nicht ersetzt. Ferner wird die ggf. erforderliche Verleihung des Rechts auf Wassergewinnung sowie des Rechtes bzw. die Erteilung der Unbedenklichkeit zur Einleitung geklärter Abwässer in den vorgesehenen Vorfluter gemäß Wassergesetz vom 7. 4. 1913 hierdurch nicht berührt.

(Ort) (Datum)

(Unterschrift des Leiters des Wasserwirtschaftsamtes, Kreiskulturbaupolizei, Tiefbauamtes)

29 Sichtvermerk der Bewilligungsbehörde für das öffentliche Wohnungsbaudarlehn

(Ort) (Datum)

(Sachbearbeiter)

*Peter Fricke*

(Leiter der Dienststelle)