

Auszüge aus der Baubeschreibung des Architekten

Auf dem Grundstück Hufelandstraße 34 soll nach den Entwürfen des Architekten Hans Dieter Velkel mit einem Wohnhaus mit Gewerbeeinheit entstehen. Dabei handelt es sich um den Neubau eines Vorderhauses sowie die Sanierung eines bestehenden Seitenflügels mit insgesamt 17 Einheiten (16 Wohn- und 1 Gewerbeeinheit) sowie eine Tiefgarage mit 18 Stellplätzen.

Nutzung des Vorderhauses

Das Vorderhaus ist ein kompletter Neubau mit Nordost/Südwest-Ausrichtung und Raumhöhen von 2,80m. Im Erdgeschoss ist - neben einer gartenseitigen Wohnung und dem Fahrrad- und Kinderwagen-Abstellraum - eine Gewerbeeinheit für Freiberufler oder zur Nutzung als Ladenfläche vorgesehen; eine Gastronomie-Nutzung ist ausgeschlossen.

Es sind Loftwohnungen geplant, deren Konstruktionsprinzip den Erwerbem einen flexiblen Ausbau ermöglicht (zusätzliche Schlafräume und Kinderzimmer, Abtrennung der Küche). Das Badezimmer steht in Form einer Box mitten im Raum, welche durch Milchglas mit Tageslicht belichtet wird. Auf der rechten Seite sind die Geschosse eins bis drei, zu zwei Maisonetten zusammgelegt. Das vierte Obergeschoss wird zu einer 2 bis 3-Zimmerwohnung ausgebaut.

Im 5.OG und Dachgeschoss befinden sich Maisonette-Wohnungen, die über eine innenliegende Treppe verbunden sind. Im 5.OG sind die Schlafräume vorgesehen, im DG die Wohnräume. Alle Wohn- und Schlafräume verfügen über einen Zugang zu den garten- oder straßenseitigen Balkonen bzw. Austritten. Der Ausbau der Maisonetten kann auf Wunsch der Erwerber mit Luxus-Ausstattung erfolgen. Alle Wohnungen werden mit einem Aufzug erschlossen.

Nutzung des Seitenflügels

Der Seitenflügel ist zur Zeit als Gewerbefläche ausgewiesen und wird zu Wohnraum umgewandelt. Durch die Südwest- Ausrichtung des Grundstücks und die Weite des Gartens ist eine Besonnung aller Etagen und sogar der Erdgeschoss-Einheiten bis in die frühen Abendstunden gegeben.

Im linken Gebäudeteil sind drei Maisonettewohnungen geplant, auf der rechten Seite sind im Erdgeschoss und im ersten Obergeschoss, im dritten und vierten Obergeschoss, sowie im fünften Obergeschoss und Dachgeschoss Maisonette-Wohnungen geplant, deren Ebenen jeweils durch innenliegende Treppen verbunden werden. Im zweiten Obergeschoss ist eine Einzelwohnung vorgesehen. Die Erdgeschoss-Maisonetten erhalten einen Gartenaustritt; alle anderen Wohnungen erhalten je einen Balkon. Auch hier werden alle Wohnungen mit einem Aufzug erschlossen.

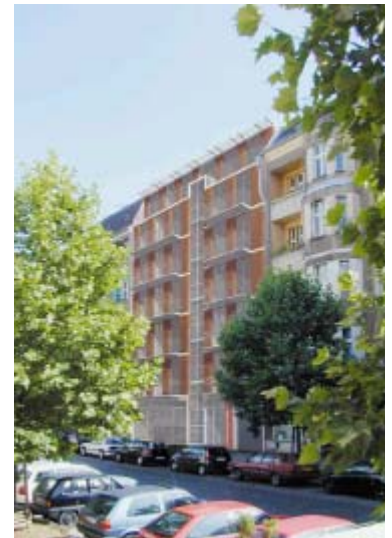
Tiefgarage

In der Tiefgarage stehen 18 Stellplätze in einem so genannten Combiparker-System zur Verfügung.

Garten

Die Besonderheit dieses Grundstücks ist der sehr große und sonnige Garten. Um den Charakter einer "grünen Oase" mitten im Bötzw-Viertel noch zusätzlich zu unterstreichen, wird neben der Dachbegrünung der Weg- bzw. Versiegelungsanteil des Gartens auf das notwendigste minimiert.

Die geplante Zusammenlegung der Gärten der angrenzenden Nachbargrundstücke würde eine außergewöhnliche Aufenthaltsqualität für alle Bewohner schaffen, wie sie im eng bebauten Bötzwviertel einmalig ist. Neben einem großen Spielplatz und einem Grillplatz würde eine sehr



große gemeinsame Grünfläche entstehen.

Ausstattungsdetails:

Balkone Vorderhaus: Betonfertigteile, thermisch getrennt, mit aufgeständertem Holzbelag

Fenster: bodenständige, naturfarbene Holzfenstertüren mit Wärmeschutzverglasung gemäß Wärmeschutznachweis

Innentüren Vorderhaus: Oberfläche holzsichtig, raumhoch oder mit oberem, feststehenden Element und Holzzarge

Innentüren Seitenflügel: vorhandene Altbau-Türen werden aufgearbeitet und wiederverwendet

Wohnungseingangstüren Vorderhaus: Holztüren, mit erhöhtem Schallschutz und Sicherheitsbeschlägen, raumhoch oder mit oberem, feststehenden Element und Holzzarge

Wohnungseingangstüren Seitenflügel: vorhandene Altbau-Türen werden aufgearbeitet und mit Sicherheitsbeschlägen versehen

Hauseingangstür Vorderhaus: Stahlglasskonstruktion mit Holztür und Glaselement

Hauseingangstür Seitenflügel: Holztür ggf. mit seitlichen feststehendem Fensterelement oder Glasausschnitt im Türblatt

Fußbodenbeläge Wohnräume: schwimmender Heizestrich, oberflächenfertig weiß gewachst, auf Wunsch Parkett

Gewerbe: schwimmender Heizestrich, oberflächenfertig weiß gewachst

Küche: schwimmender Estrich, weiß gewachst, auf Wunsch Fliesenbelag oder flexibel versiegeltes Mehrzweckparkett

Wand- und Deckenoberflächen Vorderhaus: Fertigbetonwände, Decken und GK-Innenwände mit malerfertiger Gipsfeinspachtelung, Teilflächen der Betonwände unbehandelt

Seitenflügel: Es erfolgt eine Ausbesserung des Bestandes, ggf. wird ein dünner malerfertiger Putz aufgetragen.

Bäder: Wandfliesen (Villeroy & Boch, unit one o.glw.), im Bereich der Dusche 2,00 m hoch, Untergrund isoliert, Bodenfliesen (Villeroy & Boch, unit one o.glw.), Sanitärobjekte im gehobenen Standard (Duravit, Serie Architec o.glw.).

Der Fernwärmeanschluss dient zur Warmwasserversorgung der Heizungsanlage (Fußbodenheizung) und der zentralen Warmwasserbereitung des gesamten Objektes. Alternativ ist die Warmwasserversorgung mit einer zentralen Brennwertkesselanlage möglich.

Dachgeschoss: Erhöhter winterlicher und sommerlicher Wärmeschutz.