

**Baubeschreibung**  
\*\*\*\*\*

eines Gewerbegebäudes gemäß § 5 BauVor1VO

Bauherr	Peter Langwost
Bez. d. Baumaßnahme	Neubau eines Betriebsgebäudes
Baugrundstück	Karlsruher Str. 30880 Laatzen
Umgabauter Raum	1.846,37 cbm

---

**1. GRUNDSTÜCK:**

Baugrund	nichtbindig, zulässige Bodenspannung 0,1N/mm (verfüllte Fläche)
Grundwasser	ungefähr 1,20m

---

**2. ROHBAU:**

Gründung	Streifen- und Einzelfundamente aus Stahlbeton kreuzweise bewehrte Stahlbetongrundplatte in 12 cm Stärke, bemessen für eine Verkehrslast von 500 kp/m.
Tragende Konstr. Außenwände	Stahlskelett aus Walzprofilen St 37/52 Betongroßtafel aus Stahlbeton Lb 8 oder B 25 in 12 cm Stärke.
Innenwände Wärmedämmung Geschoßdecken	Metallständerwände aus verzinkten Kaltprofilen. k-Werte Dach: 0,32 - Wand: 0,51 - Fenster: 2,70. Stahlpaneeldecke 40/183/0,88 s auf Trägerlänge aus IPE-Durchlaufprofilen, bemessen für eine Verkehrslast von 200 kp/m und einen Leicht- wandzuschlag von 75 kp/m. Die Decke hat mit einer Unterdecke mit 30 mm Mineralfaserplatte die Feuerwiderstandsklasse F 60.
Dachkonstrukt.	Stahlpfetten aus IPE-Profilen in 2,50 m Abstand über dir Binder gelegt, Dachneigung 2° als Pultdach oder Satteldach.
Dachdeckung	Stahlpaneel 40/183/0,75 s verzinkt und 25 kunststoffbeschichtet parallel zu den Bindern auf Kunststoff -Gitterfolie verlegt und mit neoprengedichteten Edelstahlschrauben auf den Pfetten verschraubt.

### 3. AUSBAU:

Innenwandflächen abgeh. Decken EG	Trockenputzplatten mit gespachtelten Stößen Mineralfaserplatten 60x120x3 cm, eingelegt in sichtbaren Trageschienen, unterseitig mit weissem Dekor-Glasvlies kaschiert, darauf 5 cm unkaschierte Mineralfaserplatte 60x120 cm.
Wärmedämmung Dach	8 cm unkaschierte Mineralfaserplatte 60x120 cm (statt 5 cm) auf Unterdecke aufgelegt. Zusätzlich 3cm Mineralfaserplatten 60x120 cm, eingelegt in sichtbaren Trageschienen, unterseitig mit weissem Dekor-Glasvlies.
Treppenkonstr.	Stahlterasse aus Vollwandstufen zwischen zwei seitlichen tragenden Holmen.
Treppengeländer	Stahlrohr mit Füllung aus Sicherheitsglas.
Treppenbelag	Teppichboden.
Fensterprofile	Aluminium thermisch getrennt, dunkelbronze eloxiert.
Verglasung	Zweischeibenisolierverglasung mit 12 mm LZR, als Sonnenschutzglas in Parsol bronze.
Brüstungsfüllung	Sekuritglas mit rückseitiger Emaillierung.
Innenfensterbank	Werkstoff weiß oberflächenvergütet.
Außentüren	Aluminium eloxiert im Farbton der Fenster.
Innentüren	weiß kunststoffbeschichtete Türblätter in Stahlzarge mit Nylongarnituren.
Tor	wärmeisoliertes Stahlsektionaltor mit Haspel- kettenantrieb.
Estrich EG	schwimmender Zementestrich auf Dämmung.
Vorlager EG	Rüttelfliesen.
Lager EG	PVC glatt.
Estrich OG	Trockenestrich aus 30 mm Mineralfaserplatten und 2 x 12,5 mm Fermcellplatten, schwimmend.
Klempnerarbeiten	verdeckt innenliegende Rinne aus verzinktem Stahl- profil mit nach außen geführten Kunststoff-Fallrohren.
Abwasserleitungen Grundleitungen	HT-Rohre, an Schellen schalldämpfend befestigt. Grundleitungen aus KG-Rohr für Sanitärinstallation, Minstdurchmesser 125 mm.

### 4. AUSSTATTUNG:

Wände	Glasvliesbelag mit abwaschbarer Beschichtung.
Wände Sanitär	Rauhfasertapete, weiß gestrichen.
Wände Büros, Flure	weißer Binderfarbanstrich.
Wände Lager, Werkr.	
Fußbodenbeläge	
Eingangsbereich	Sauberlaufzone.
Büros	gemusterter Veloursteppichboden, rollenfest, leitfähig, treppen- und arbeitsplatzgeeignet.
Sanitärräume	Noppenbelag
Personalräume	Noppenbelag
Vorlager	Rüttelfliesen
Lager	PVC glatt
Fußleisten	PVC-Fußleisten, bei Teppichboden Teppichleisten.

Elektro-Install.	gemäß VDE 0100 für Büronutzung und Beleuchtung für mieterseitige Maschineninstallationen werden gesonderte Unterverteilungen installiert.
Beleuchtung	Die Leuchtsstärkenverteilung nach der Lichtpunktmethodemethode varriert maximal im Verhältnis 1/1,5. Ein Randbereich von 1 m an den Wänden wird in die Berechnung nicht einbezogen. Die Beleuchtungsstärke beträgt: in Büros 400 1x mit blendarem Rasterleuchten in Sanitärräumen 150 1x mit Punktbeleuchtung in Nebenräumen (Archiv usw.) 100 1x mit Raster in Werkräumen 300 1x mit freistrahrenden Leuchtstoffröhren, in Lagerräumen 150 1x mit freistrahrenden Leuchtstoffröhren.
Lüftung außenliegd. Räume innenl. Sanitär.	Dimensionierung gemäß Arbeitsstättenrichtl. Drehkipplügel in den Fenstern. elektrische Zwangsentlüftung mit Abluftöffnungen in der Decke und Zuluftöffnungen in den Türen.
Waschbecken	weißes Sanitärporzellan, 56 cm breit, mit verchromter Zweihandarmatur mit festem Auslauf und Exzentergarnitur, Spiegel 60 x 50 und weißer Porzellanablage.
WC	weißes Stand-WC auf aufgesetztem Spülkasten, Pagette-Sitz und verchromten Rollenhalter.
Wasserleitungen Abwasserleitungen Warmwasserbereitg. Heizquellen Heizregelung	Kupferrohr in Isolierung. HT-Rohr, schalldämpfend befestigt. Unterirdisch-Warmwasserboiler. Gasheizgerät. elektronische Schaltuhr mit Nacht- und Wochenendabsenkung.
Heizkörper	Plattenheizkörper mit Thermostatventilen, oberer und seitlicher Abdeckung, mit Absperrung und Entleerung sowie weißer Endlackierung, dimensioniert für 90° Vorlauf / 70° Rücklauf. Die Vorderfront der Heizkörper ist plan.
Heizungsrohre Feuerschutz	Kupferrohr in Isolierung. abgehängte Mineralfaserdecke F 60 und Verkleidungen der Stützen innerhalb des Gebäudes F 30.
Maschinenraum EG Kabelkanal	Wasseranschluß, Fußboden-Kabelkanal. Im EG und OG, an zwei verschiedenen Stellen miteinander verbunden.

**5. AUSSENANLAGEN:**

Gartengestaltung Hoffläche	Bodendecker und einzelne Büsche und Sträucher. 10 cm Verbundpflaster im Sandbett auf Unterbau aus rot eingefärbten Steinen.
Hofentwässerung	Dimensioniert gemäß DIN für einen Bemessungsregen von 13,5 mm innerhalb von 15 Minuten.
Hofentwässerung	Hofeinläufe mit Gußrost oder Drainagerinnen aus Polyesterbeton mit Gußrost, Schlammfang.
Einstellplätze	Verbundpflaster in anthrazit mit weißer Farbmarkierung der Einstellplätze.
Spritzschutz Außenbeleuchtung Grundleitungen	Um das Gebäude herum 50 cm Kies mit Randbord. Mastleuchte mit HQL-Lampen. Grundleitungen für Regen- und Schmutzwasser aus KG-Rohr in frostfreier Tiefe in sandverfüllten Gräben vom Gebäude bis zu den Übergabeschächten verlegt.
Übergabeschächte	2 Übergabeschächte d = 1,00 m aus Beton bis 2,50 m Tiefe.

Objekt: Neubau eines Verwaltungs- und Betriebsgebäudes  
 Karlsruher Str. 30880 Laatzen

**NUTZUNGSFLÄCHENBERECHNUNG**

\*\*\*\*\*

nach den 1:100 Grundrissen  
 vom 30.09.86

**ERDGESCHOSS**

Flur 1 / Eingang	4,31 x 3,14		
	+ 2,28 x 1,60		
	+ 1,82 x 1,60 / 2		
	+ 2,02 x 1,30 / 2		
	+ 1,20 x 3,105	=	23,68 qm
WC Damen	1,40 x (1,20 + 1,42)	=	3,67 qm
WC Herren	1,40 x (1,20 + 1,42)	=	3,67 qm
Verwaltung	4,05 x 7,235	=	29,30 qm
Vorlager	4,50 x 4,35	=	19,58 qm
Lager	4,83 x 4,45		
	9,43 x 5,86		
	+ 0,93 x 1,41	=	75,44 qm
Anschluss	- 2,70 x 1,31	=	3,54 qm
Flur 2	7,20 x 3,07	=	22,10 qm
Entwicklung	7,00 x 4,48	=	31,36 qm
Maschinenraum	5,83 x 5,50	=	32,07 qm
Büro 1	3,20 x 5,29	=	16,93 qm
Büro 2	3,10 x 5,50	=	17,05 qm
			-----
		EG	278,39 qm

**OBERGESCHOSS**

Flur 1	2,99 x 2,90		
	0,29 x 2,27	=	9,33 qm
Flur 2 / Garderobe	3,57 x 4,33		
	+ 2,27 x 1,53		
	2,735 x 1,25	=	22,35 qm
WC 1	+ 1,30 x (1,40 + 2,50)	=	5,07 qm
WC 2	+ 1,30 x (1,40 + 2,50)	=	5,07 qm
Teeküche	2,65 x 2,735	=	7,25 qm
Büro 1	4,60 x 6,37	=	29,30 qm
Büro 2	4,60 x 7,11	=	32,70 qm
Büro 3	5,78 x 4,33	=	25,03 qm
Büro 4	7,08 x 4,45	=	31,51 qm
			-----
		OG	167,61 qm

**Nutzfläche gesamt = 446,00 qm**

Objekt: Neubau eines Verwaltungs- und Betriebsgebäudes  
Karlsruher Str. 3014 Laatzen

**BERECHNUNG UMBAUTER RAUM**

\*\*\*\*\*

$$\begin{aligned} & 14,00 \times 14,00 \times 7,20 \\ & + 12,75 \times 10,50 \times 3,78 \\ & - 5,00 \times 3,75 \times 3,78 \end{aligned} = \quad \underline{\underline{1.846,37 \text{ cbm}}}$$

**BERECHNUNG GRZ/BFZ**

\*\*\*\*\*

Grundstücksgröße	681,00 qm
Grundfläche	311,00 qm
GRZ 311,00 / 681,00	0,45
Geschoßfläche	514,00 qm
GFZ 507,00 / 681,00	0,74

**NACHWEIS DER NOTWENDIGEN EINSTELLPLÄTZE**

\*\*\*\*\*

Büro und Verwaltungsräume	1 Einstellplatz je 30 - 40 qm Nutzfläche, davon 20% für Besucher.	
Lagerräume, Lagerplätze, Ausstellungs- und Verkaufspl.	1 Einstellplatz je 80 - 100 qm Nutzfläche oder je 3 Beschäftigte	
Anrechenbare Nutzfläche	Büro ca.	240,00 qm
	Lager ca.	95,00 qm
	240,00 qm / 40 qm	= 6 Einstellplätze
	95,00 qm / 100 qm	= 1 Einstellplatz
	Gesamt	= <u><b>7 Einstellplätze</b></u>

Es stehen 7 Einstellplätze auf dem Grundstück zur Verfügung.

### **Grundbucheintrag**

Das Grundstück ist eingetragen im Grundbuch des Amtsgerichts Hannover von Laatzen, Blatt 8921, Flurstück 19/57, 681 qm groß.

### **Lagebeschreibung**

Das Grundstück liegt im Süden eines Gewerbegebietes am nordwestlichen Rand von Laatzen-Mitte, südwestlich unweit des Messegeländes mit guter Anbindung an das Fernstraßennetz. Es handelt sich hier um eine Restfläche innerhalb eines von der Karlsruher Str. abgehenden Erschließungsringes mit umliegend abgeschlossener neuerer, ein- bis zweigeschossiger teilweise dreigeschossiger Bebauung. Die Straße ist voll ausgebaut mit Geh- und Parkbereichen. Zentrum Laatzen ca. 1.300 m, bis zum südlichen Rand des Messegeländes ca. 1.000 m, Zentrum Hannover ca. 7,5 km.

### **Baulichkeiten**

Bürogebäude, ein- bis zweigeschossig, nicht unterkellert.  
Außenwände in Stahlskelettbauweise und Beton- Großtafeln aus Stahlbeton in 12 cm Stärke. Dachkonstruktion: Stahlpfetten über Binder als Pultdach bzw. leicht geneigtes Satteldach und Wärmedämmung.  
EG mit WC-Anlagen, Flurbereichen, Verwaltung, Lager, Maschinenraum und Büroraum. OG mit WC-Anlagen, Garderobe, Teeküche und Büros.  
Die Ausstattung und Raumaufteilung ist zweckmäßig.

**BÜROHAUS LAATZEN**  
KARLSRUHER STR. 46 A





# BÜROHAUS LAATZEN

KARLSRUHER STR. 46 A

