

BAUBESCHREIBUNG

14 Eigentumswohnungen sowie eine Gewerbefläche Frankfurter Str. 109, 51065 Köln-Buchheim

Stand: 30. April 2021

ALLGEMEINES

Die vorliegende Baubeschreibung ist Bestandteil des Kaufvertrages. Sie wurde auf der Grundlage der Entwurfspläne entwickelt und beschreibt das Objekt in seiner Standard-Ausstattung. Zusätzliche Leistungen werden gesondert erfasst und berechnet.

Grundlage der Bauausführung bilden die DIN-Vorschriften zum Zeitpunkt der Baugenehmigung, die anerkannten Regeln der Bautechnik sowie der bei Bauantrag gültigen Energieeinsparverordnung 2016, Gewährleistung gemäß BGB.

Die Baugenehmigung ist von der Stadt Köln noch nicht erteilt worden.

Die Lage des Gebäudes, die Lage und Größe der Wohnungen, der Pkw-Stellplätze, der Fahrradabstellplätze und der Mülltonnen-Stellfläche, ferner die Außenansichten ergeben sich aus dem Lageplan, den Geschossplänen, den Schnitten und den Außenansichten, die der Abgeschlossenheitsbescheinigung nach dem Wohnungseigentumsgesetz beigelegt sind.

Bei dem Bauvorhaben handelt es sich um einen Neubau von 14 Wohnungen und einer Gewerbeeinheit im EG sowie einer Stellplatzebene mit sechs Einzelstellplätzen. Die Wohnungen sind barrierefrei gemäß DIN 18040-2 bis auf die Wohnungen 12 und 14 im Dachgeschoss mit innenliegender Treppe und Stufen zu den Dachterrassen.

Im Kellergeschoss ist je Wohnung ein verschließbarer Kellerraum vorhanden. Ferner gibt es einen Wasch- und Trockenraum mit je einer münzbetriebenen Waschmaschine und einem münzbetriebenen Trockner. Im Kellergeschoss ist eine separate Kinderwagen-Abstellfläche vorhanden. Abstellmöglichkeiten für Fahrräder sind im Bereich der Pkw-Stellplätze vorgesehen.

Änderungen bei der Planung und den vorgesehenen Materialien und Einrichtungsgegenständen sind vorbehalten, soweit sie aus technischen Gründen oder Gründen der Materialbeschaffung zweckmäßig sind und durch gleichwertige Leistungen bzw. Materialien ersetzt werden. Dieses trifft insbesondere auch bei konstruktiven Erfordernissen zu. Änderungen aufgrund von behördlichen Auflagen sind maßgebend und werden vom Erwerber anerkannt. Die Maße und Raumgrößen entsprechen den 1:100 - Architektenplänen. Die Exposédarstellungen und die Werkplanung können von den 1:100 - Zeichnungen geringfügig abweichen. Verbindliche Maße für Einrichtungen, wie z. B. Einbauküchen, sind daher nach Fertigstellung der Räume in der Örtlichkeit durch Aufmaß zu erfassen. Die in den Zeichnungen dargestellte Möblierung und Kücheneinrichtung dient lediglich der Orientierung und ist nicht im Kaufpreis enthalten. Das Gleiche gilt für die in den Zeichnungen dargestellten Bepflanzungen.

Die Hausanschlüsse für Gas, Frischwasser, Strom, Kabelfernsehen und Telefon werden im Kellergeschoss angeordnet. Die äußere Entwässerung erfolgt nach Vorschrift der Stadt.

In den perspektivischen Zeichnungen des Gesamtprojektes sind ggf. Sonderwünsche dargestellt. Der Prospekt stellt keine Vertragsgrundlage dar.

1. ROHBAU

1.01 Entwässerungsleitung

Die Grundleitungen unterhalb des Gebäudes und innerhalb des Grundstückes werden in Kunststoff-Rohren ausgeführt.

Die Entwässerung des Schmutzwassers und Regenwassers erfolgt im Mischwasserkanal.

1.02 Erdarbeiten

Die Baugrube, die Fundament- und Rohrgräben und der Arbeitsraum werden ausgehoben. Nach Beendigung der Rohbauarbeiten werden die Arbeitsräume mit geeignetem Material verfüllt. Auf Grund der geringen Größe des Grundstückes muss mit Spundwänden bzw. Verbau gearbeitet werden.

1.03 Gründung / Bodenplatte

Die Gründung erfolgt entsprechend der Tragwerksplanung und des Bodengutachtens. Fundamente aus Beton mit Stahlbewehrung. Bodenplatte / Wände Ausführung in Anlehnung wasserundurchlässiger Bauwerke aus WU-Beton, erforderliche Wärmedämmung nach Wärmeschutznachweis.

1.04 Außenwände

Die Außenwände des Kellergeschosses werden aus WU-Beton gemäß Tragwerksplan hergestellt.

Die Ausführung der Außenwände von Erd-, Ober- und Staffelgeschoss erfolgt gemäß Tragwerksplanung in Mauerwerk oder Beton.

1.05 Innenwände (tragend)

Die tragenden Innenwände werden in Mauerwerk bzw. Beton entsprechend der Tragwerksplanung und den Schallschutzbestimmungen gemäß DIN 4109 Beiblatt 2 und VDI 4100 erstellt.

1.06 Innenwände (nicht tragend)

Nicht tragende Innenwände von Erd-, Ober- und Dachgeschoss werden aus Gasbeton, Gipsdielen oder Kalksandstein sowie Gipskartonständerwänden hergestellt.

Im Keller bestehen die Wände aus Kalksandstein mit Fugenglattstrich. Die Wohnungskeller erhalten z. T. Trennwände aus Metallständern mit einer Bekleidung aus Metall- oder Holzpaneelen.

1.07 Geschossdecken

Alle Geschossdecken von der Erd- bis zur Dachgeschossebene werden in Stahlbeton hergestellt. Bei Filigranplattendecken sind unterseitige Fugen geschlossen und mit Maschinengipsputz oder Spachtelputz versehen, in Kleinflächen auch mit abgehängter Deckenkonstruktion bzw. Verkofferungen in Trockenbauweise.

1.08 Treppenhaus

Die Treppenläufe und Podeste im Treppenhaus werden aus Stahlbeton hergestellt, schall-entkoppelt gemäß Schallschutzbedingungen. In Teilbereichen gibt es sichtbare Fugenausbildung im Wangen- und Deckenbereich.

1.09 Balkone / Dachterrassen

Die Balkone werden in Sichtbeton hergestellt und thermisch von der Deckenplatte getrennt, mit geglätteter Oberfläche. Die Entwässerung erfolgt über Direktabläufe in die Fallrohre. Die Brüstungen der Balkone und Dachterrassen werden nach dem Detail sowie nach Farb- und Gestaltungskonzept des Architekten ausgeführt, zum Teil blickdicht.

Balkone und Dachterrassen erhalten einen Holzbelag aus Bangkirai-Bohlen oder WPC- Dielen mit offenen Fugen auf Unterkonstruktion.

Bei Dachterrassen gibt es keinen barrierefreien Ausgang.

1.10 Dachkonstruktion

Der Dachstuhl wird als Holzkonstruktion mit Imprägnierung ausgeführt gemäß Tragwerksplanung. Dachüberstände aus gehobelter Nut-Federschalung.

1.11 Dachdichtung / -deckung

Die Dachflächen erhalten die erforderliche Wärmedämmung und werden mit Betondachsteinen eingedeckt.

1.12 Klempnerarbeiten

Dachrinnen, Fallrohre und Wandanschlüsse aus Titanzinkblech erstellt, Attika- und Mauerabdeckungen aus Alu eloxiert oder aus Zinkblech.

1.13 Feuchtigkeitsisolierungen

Ausführung durch Anstriche bzw. Dichtungsbahnen oder betontechnologisch.

1.14 Wärme-, Schall- und Brandschutz

Wärmeschutz gemäß DIN 4108 Teil 1-6 und DIN V 4701-10 und der EnEV 2014 mit Verschärfung ab 2016, Schallschutz gemäß DIN 4109 Beiblatt 2 und VDI 4100:2012 erstellt und Brandschutz gemäß DIN 4102 und den Auflagen des Bauscheines.

2. AUSBAU

2.01 Fassade

Die Fassade besteht aus Wärmedämmverbundsystem mit zweilagigem mineralischem Außenputz, in Teilbereichen sind farbliche Abtönungen vorgesehen sowie Verkleidungen mit Stein- bzw. Klinkerbelag im Erdgeschoss. Die Ausführung der Fassade erfolgt gemäß dem Gestaltungskonzept des Architekten.

2.02 Innenputz / Spachtelputz

Auf Mauerwerkswänden in Wohnräumen wird ein Dünn- oder Spachtelputz einschließlich der erforderlichen Vorbehandlung in der Qualitätsstufe Q2 ausgeführt.

2.03 Trockenbauarbeiten

Die Deckenbekleidung des Dachgeschosses erfolgt auf einer entsprechenden Unterkonstruktion mit Gipskarton. Zwischen den Sparren wird eine Wärmedämmung nach Energiesparverordnung einschließlich Dampfsperre eingebaut. Installationsschächte und Vorwandinstallation werden in Gipskarton oder Gipsdielen hergestellt.

2.04 Fenster / Rollläden

Eingebaut werden Kunststofffenster und Fenstertüren mit Isolierverglasung, wenn nach Schallschutzgutachten notwendig mit 3-fach-Verglasung, nach Wärmeschutznachweis und mit Regel-Air-System, falls notwendig mit Leibungslüftern, außen anthrazit / innen weiß.

Bei Balkonen sind Dreh-/Kipptüren vorgesehen. Ansonsten kommen Fenstertüren oder feststehende Fensterelemente zur Ausführung. Fenster werden als Dreh/Kipp-Fenster bzw. Festverglasung ausgeführt.

Die Fenster im Erdgeschoss erhalten abschließbare Griffoliven in RC-2- Qualität (WK-2-Beschlag).

Sicherheitsverglasung und Brüstungsriegel werden - soweit erforderlich - nach behördlichen Auflagen verbaut. Alle Fenster erhalten Rollläden mit Elektroantrieb, außer Fenster der Treppenhäuser sowie Kellerfenster. Alle Dachflächenfenster mit Außenrollläden soweit erforderlich.

Der zweite Rettungsweg erhält zusätzlich eine Nothandkurbel.

Rollladenschalter werden an den Fenstern montiert. Dachflächenfenster werden mit einer Oberfläche aus Kunststoff weiß eingebaut. Sonnenschutzglas oder Rollläden werden hier nur nach Erfordernis aus dem Wärmeschutznachweis montiert.

Die elektrisch betriebenen Rollläden sind Bestandteil der haustechnischen Anlage. Der maximal zulässige Schalldruckpegel für die haustechnische Anlage kann jedoch nicht gewährleistet werden. Kurzfristig kann bei Nutzung der Anlage der Schalldruckpegel von 30 dB(a) überschritten werden. Daher wird der Schallschutz für haustechnische Anlagen für die motorbetriebenen Rollladenanlagen ausgeschlossen. Elektromotoren unterliegen einer Wartungspflicht. Badezimmerfenster erhalten eine satinierte Glasscheibe.

Die Gewerbeeinheit im EG erhält Außenjalousien.

Kellerfenster werden als Fertigelement eingebaut. Die Kunststoff-Lichtschächte sind mit einem verzinkten Gitterrost abgedeckt und gegen Abheben mechanisch gesichert.

Die Fensterbänke außen bestehen aus Aluminium mit Antidröhnbeschichtung, bei Terrassen falls notwendig aus Aluminium, 3 mm Riffelblech, trittfest und gebürstet.

2.05 Innenfensterbänke

Innere Fensterbänke in den Wohn- und Schlafräumen bestehen aus Naturstein (nach Mustervorlage), in gefliesten Bereichen aus Fliesen, außer bei bodentiefen Fenstern.

2.06 Türelemente

Wohnungseingangstüren: Holz, weiß beschichtete Oberfläche, Stahlumfassungszargen oder Holzzargen mit schalldämmender Anschlagdichtung (Doppelfalz), Schallex-Schwelle, Spion, Profilzylinderschloss mit Sicherheitsbeschlag, Dreifach-Verriegelung und Schallex-Bodendichtung, Klimaklasse 3, Laborwert: Schallschutzwert 42 dB, erhöhte Durchgangshöhe: Rohbaumaß 2,135 m.

Wohnungsinnentüren: Mit glatten Türblättern, erhöhte Durchgangshöhe Rohbaumaß 2,135 m, (Röhrenspan, ca. 40 mm), Oberfläche in Weiß mit Futter und Bekleidung, Holzzarge, Drückergarnitur aus Aluminium oder Edelstahl.

Badezimmer- und WC-Türen öffnen zum Teil nach außen und sind mit einer Frei-Besetzt-Garnitur ausgestattet. Türen erhalten einen Unterschnitt zur Belüftung (ca. 2 cm).

UG- und Keller Türen: Zinkal- oder Holztüren, T 30-Türen gemäß Bauordnung und Brandschutzanforderungen. Türen zu den einzelnen Kellern aus Metallgitter bzw. Holzpaneelen.

Hauseingangs- und Briefkastenanlage: In Massiv-Aluminiumkonstruktion, mit einbruchhemmender A3-Sicherheitsverglasung und Dreifach-Verriegelung mit verstärkten Türbändern, Elektro-Türöffner, Sicherheitsschloss, Türgriff und Drücker aus Edelstahl, Türfeststeller, Obertürschließer; Briefkasten-/Klingel- und Videogegensprechanlage sind auf der Außenwand befestigt.

Nebeneingangstüre: Tür zur Gewerbeeinheit in Alu mit einbruchhemmender A3-Sicherheitsverglasung, Dreifach-Verriegelung, Sicherheitsschloss, Türdrücker aus Edelstahl, Türfeststeller und Obertürschließer.

2.07 Metallbauarbeiten

Treppengeländer im Treppenhaus als Stahlkonstruktion, gestrichen, Handlauf aus Edelstahl. Balkone mit aufgesetzter, feuerverzinkter Stahlkonstruktion, Füllung zum Teil blickdicht / Metall / Glas.

Sonstige äußere Bauteile wie Umwehrungen, Lichtschachtroste, Fenstergitter (falls vorhanden) u. ä. aus Stahlprofilen, feuerverzinkt.

Soweit der Brandschutz Rettungsleitern oder –stege an Fassaden und/oder Dachflächen vorsieht, werden diese ausgeführt.

2.08 Estricharbeiten

Schwimmender Estrich in den Wohnungsbereichen sowie in der Gewerbeeinheit auf erforderlicher Wärme- und/oder Trittschalldämmung nach DIN. Keller: Zement-Verbundestrich bzw. Estrich auf Trennlage.

2.09 Fliesenarbeiten

Bodenfliesen in den Bädern/WCs und Küchen; in der Küche mit Sockelfliesen, geschnitten aus dem Material der Bodenfliese.

In den Bädern und WC-Bereichen werden Bodenfliesen und Wandfliesen nach Bemusterung verlegt. Die Wandfliesen werden im direkten Spritzbereich der Waschtische, der Wannen und Duschen gemäß der Architekten-Planung verlegt. Der Duschbereich erhält Fliesen bis zu einer Höhe von ca. 2,20 m, im Bereich der Waschtische, Wannen und WC-Objekte bis zur Höhe von ca. 1,20-1,25 m (teilweise mit Ablage), nach Angabe Architektenplanung. Nicht verflieste Wandbereiche erhalten eine Fliesensockelleiste, geschnitten aus dem Material der Boden- bzw. der Wandfliesen. Es werden keine Fliesenspiegel in der Küche verlegt.

Die Boden- und Wandfliesen werden als Feinsteinzeugfliesen eines Markenherstellers im Format max. 30/60 cm verwendet. Die Duschen werden bodengleich gefliest und haben einen Punktablauf 10/10. Alternativ wird eine bodengleiche Duschtasse gesetzt, die Duschtasse im Dachgeschoss ist nicht bodengleich. Im Bereich der Duschen wird ein Mosaik mit der Rutschfestigkeit R10B eingebaut. Materialwert (Ausstellungspreis) der Fliesen bis 30,00 €/m² brutto. Die Wandfugen und Bodenfugen werden in grau ausgeführt.

Die Versiegelungen werden dauerelastisch ausgeführt.

2.10 Bodenbeläge

Alle Wohn-/Schlafräume und Wohnflure erhalten 2-Schicht-Einzelstabparkett, Eiche, ca. 8 mm stark, verklebt. Sockelleisten an den Wänden, an bodentiefen Fenstern, soweit technisch ausführbar. Die Gewerbefläche erhält einen Fliesenbelag / alternativ PVC-Belag bis Materialwert 30,-€/m² brutto.

2.11 Malerarbeiten

Decken- und Wandflächen in den Wohn-/Schlafräumen sowie in den Gewerberäumen (außer im Nassbereich) mit Raufaser, weiß gestrichen. Malervlies, inkl. Q3-Spachtelung als Sonderwunsch möglich.

Holz- und Stahlteile erhalten nach Erfordernis einen entsprechenden Anstrich bzw. Lackierung (außer feuerverzinkte Stahlteile).

Decken- und Wandflächen in Kellerräumen, Treppenunterseiten und -wangen werden weiß gestrichen. Die Wandflächen des Treppenhauses werden in Glasfasertapete ausgeführt. Der Kellerboden erhält einen zweimaligen Anstrich mit Betonfarbe.
Wände und Decken im Bereich der Pkw-Stellplätze usw. werden geweißt.

3. HAUSTECHNIK

Allgemein

Sämtliche Wasserzähler und Wärmemengenzähler sind von der Eigentümergeinschaft zu leasen / zu kaufen, gegebenenfalls mit Abschluss von Wartungsverträgen.

3.01 Heizungsanlage

Die Beheizung des Gebäudes erfolgt über eine Luft-Wasser-Wärmepumpe zur Grundlastbeheizung. Ein gasbetriebener Brennwert-Spitzenlastkessel dient der Heizungsunterstützung zur Spitzenlastabdeckung der Heizung sowie der Beheizung des Warmwassers. Die Beheizung des Gebäudes erfolgt über eine Fußbodenheizung.

Die Wärmeverteilung erfolgt über isolierte Rohrleitungen vom Keller bis zu den Wohnungen / zur Gewerbeeinheit; innerhalb der Wohnungen / der Gewerbeeinheit wird eine Fußbodenheizung verlegt, die Verteilerschränke mit den erforderlichen Stellantrieben werden nach Ausführungsplanung eingebaut mit Vorrichtung für Wärmemengenzähler.

Jeder Wohnraum / Raum der Gewerbeeinheit, außer Flure und Abstellräume, ist individuell über ein Raumthermostat (Aufputz) regelbar. Flure und Abstellräume erhalten nur Raumthermostate gemäß Haustechnikplanung.

Alle Bäder erhalten einen Handtuch-Heizkörper für reinen Elektrobetrieb mit elektrischem Heiz-Einsatz.

Das Treppenhaus erhält einen Heizkörper zur Grundtemperierung mit Behördenventil.

3.02 Be- und Entwässerungsanlagen

Die Bewässerungsleitungen werden gemäß den technischen Anforderungen aus Viega-Verbundrohr ausgeführt. Jede Wohnung sowie die Gewerbeeinheit erhalten eine Vorabspernung und eine Vorrichtung für den Einbau von Zwischenzählern für Warm-/Kaltwasser, gegebenenfalls zusätzliche Eckventilzähler in den Küchen. Zur Ermittlung der Verbrauchskosten sind die notwendigen Zähler von der Eigentümergeinschaft zu mieten, zu leasen oder zu kaufen, ggf. mit Abschluss von Garantiewartungsverträgen.

Die Warmwasserbereitung für die Wohnungen und die Gewerbeeinheit wird über eine zentrale Warmwasserbereitung der Heizungsanlage gewährleistet.

Die Abwasserleitungen werden in den Bädern / WCs aus HT-Kunststoffrohren und die Fallstränge aus schallgedämmtem Rohr nach einschlägigen DIN-Vorschriften und Fachplanung ausgeführt. Falls Leitungsführungen in den Wohnungen oder der Gewerbeeinheit unterhalb der Decken technisch erforderlich sind, werden Unterhangdecken / Abkastungen oder Schallverkleidungen ausgeführt.

Es werden Grundleitungen zur Entwässerung mit entsprechenden Bodeneinläufen im Kellergeschoss und im Pkw-Stellplatz-Bereich vorgesehen. Das anfallende Schmutzwasser / Regenwasser unterhalb der Rückstauenebene wird mittels Hebeanlage gehoben. Alle Installationen im Kellergeschoss erfolgen auf Putz.

Im Wasch-/Trockenraum befindet sich ein Ausgussbecken mit Kaltwasseranschluss sowie die Installation für die vorgesehenen Münzgeräte. Die Wasseranschlüsse für allgemeine Wasserzapfstellen (soweit vorhanden) werden ebenfalls mit Wasserzählern ausgerüstet.

Wasserzapfstellen (kalt) im Außenbereich werden frostgeschützt ausgeführt.

3.03 Sanitäre Objekte

Sämtliche sanitären Einrichtungsgegenstände der Bäder und WC's werden in Markenfabriken ausgeführt, Farbe Weiß. Armaturen in Messing, glanz-verchromt. Anzahl der Sanitäröb- jekte entsprechen der zeichnerischen Darstellung.

Geflieste Ablagen werden entsprechend den baulichen Möglichkeiten realisiert.

Einrichtung Bad

- Waschtisanlage, bestehend aus Waschtisch weiß, Größe 60 cm, Fabrikat: Duravit, Se- rie: Starck 3, Waschtischbatterie Fabrikat: Hansgrohe, Serie: Talis S, Handtuchhalter Fab- rikat: Keuco, Serie: Eleganz, oder gleichwertig.
- Wannenanlage mit Badewanne aus Sanitäracryl, Größe 170 cm x 75 cm bzw. als Eck- wanne, nur in den DG-Wohnungen über 2 Etagen, Größe 1,35 x 1,35 m, Fabrikat: Repa- BAD, Serie: Arosa mit Excenterablauf, Wannenfüll- und Brausebatterie Fabrikat: Hans- grohe, Serie: Talis S mit verstellbarer Handbrause mit Brauseschlauch und Brause- Wand- halter, Badetuchstange 80 cm, oder gleichwertig.
- Bodengleiche Dusche (wenn vorhanden), Größe 100 x 100 cm bzw. 120 cm x 120 cm, gefliest, im Dachgeschoss Duschtassen 90 x 90 cm, nicht bodengleich, Brausebatterie Fabrikat: Hansgrohe, Serie: Talis S, verstellbare Handbrause mit Brauseschlauch und Unica Brausestange 90 cm, oder gleichwertig.
- WC-Anlage als Tiefspüler weiß, wandhängend, Fabrikat: Duravit, Serie: Starck 3 mit Un- terputzspülkasten Fabrikat: Mepa oder Geberit, Drückerplatte weiß, Papierhalter, Fabri- kat: Keuco, Serie: Eleganz, oder gleichwertig.
- Alle Wohneinheiten mit Ausnahme der Appartements erhalten einen Anschluss für eine Waschmaschine, Anschluss Waschmaschine und Trockner, Platz nach Plan Architekt.

Einrichtung Duschbad

- Waschtisanlage, bestehend aus Waschtisch weiß, Größe 60 cm, Fabrikat: Duravit, Se- rie: Starck 3, Waschtischbatterie Fabrikat: Hansgrohe, Serie: Talis S, Handtuchhalter Fab- rikat: Keuco, Serie: Eleganz, oder gleichwertig.
- Bodengleiche Dusche, Größe 100 x 100 cm bzw. 120 cm x 120 cm, gefliest, Brausebat- terie Fabrikat: Hansgrohe, Serie: Talis S, verstellbare Handbrause mit Brause- schlauch und Unica Brausestange 90 cm, oder gleichwertig.
- WC-Anlage als Tiefspüler weiß, wandhängend, Fabrikat: Duravit, Serie: Starck 3 mit Un- terputzspülkasten Fabrikat: Mepa oder Geberit, Drückerplatte weiß, Papierhalter, Fabri- kat: Keuco, Serie: Eleganz, oder gleichwertig.
- Alle Wohneinheiten mit Ausnahme der Appartements erhalten einen Anschluss für eine Waschmaschine, Anschluss Waschmaschine und Trockner, Platz nach Wunsch Käufer falls möglich bzw. Küche.

Einrichtung WC

- Waschtisanlage, bestehend aus Waschtisch weiß, Größe 38 cm, Fabrikat: Duravit, Se- rie: Starck 3, Waschtischbatterie Fabrikat: Hansgrohe, Serie: Talis S, Handtuchhalter Fab- rikat: Keuco, Serie: Eleganz, oder gleichwertig.
- WC-Anlage als Tiefspüler weiß, wandhängend, Fabrikat: Duravit, Serie: Starck 3 mit Un- terputzspülkasten Fabrikat: Mepa oder Geberit, Drückerplatte weiß, Papierhalter, Fabri- kat: Keuco, Serie: Eleganz, oder gleichwertig.

Einrichtung Küche

- Kalt- und Warmwasseranschluss für eine Spüle mit einer Vorrichtung für den Anschluss eines Geschirrspülers.

3.04 Elektroarbeiten

Die Elektrozähleranlagen der Wohnungen, der Gewerbeeinheit sowie die Allgmeinzähler befinden sich im Kellergeschoss in schutzisolierten Zäblerschränken, unter Berücksichtigung der Schutzmaßnahmen und entsprechend den Vorgaben der örtlichen Versorgungsunternehmen. Jede Wohnung sowie die Gewerbeeinheit erhalten eine Elektrounterverteilung in der jeweiligen Einheit (4-reihig), in der die gesamten Sicherungen der jeweiligen Einheit untergebracht werden. Die Absicherung der Mieterkeller, Waschmaschine und Trockner werden im Zählerschrank auf den jeweiligen Wohnungszähler vorgenommen. Unterhalb / neben der Elektrounterverteilung wird ein Kommunikationsverteiler (4-reihig) für die Anschlüsse von Telefon und Kabelfernsehen installiert. Die Ausstattung erfolgt in Anlehnung an die „Mindestausstattung von Wohngebäuden“ nach DIN 18015-2.

Wohnungen und Gewerbeinheit:

Schalterprogramm: Merten System M, M-Smart (Standard), polarweiß glänzend, oder gleichwertig

Die Räume mit Rollladenanlagen erhalten elektrische Rollläden (Jalousienschalter neben den Fenstern).

Kellerräume / Wasch-Trockenraum / Stellplatzbereich / Kellerflur:

Schalterprogramm: Merten Aquastar auf Putz, oder gleichwertig. Die Installation im gesamten Kellerbereich erfolgt in Aufputzausführung in offener Schutzrohrinstallation mit Feuchtraumkabel und Feuchtraumschalter bzw. –steckdosen. Bei Leitungsanhäufungen werden die Leitungen an den Wänden und unter der Decke in Leitungskanälen oder auf Kabelbahnen verlegt. Zahl der Steckdosen, Schalter, Brennstellen nach Erfordernis.

Es kommen Langfeld- und / oder Rund-Ovaleuchten als Wand- und Deckenleuchten zur Ausführung. Die Schaltung der Leuchten erfolgt in Wasch- / Trockenraum, Kinderwagenabstellplatz und Pkw-Stellplatzbereich mittels Bewegungs- oder Präsenzmeldern, im Kellerflur mittels Lichttastern und Treppenlicht-Zeitschalter.

Treppenhaus:

Es werden Aufbauleuchten und Bewegungsmelder- oder Präsenzmelder mit Zeitprogramm installiert. Die Schaltung erfolgt mittels der Bewegungs- oder Präsenzmeldern. Der Treppenabgang vom EG zum KG erhält dabei eine eigene Schaltsektion. Die Klingeltaster haben eine Namensschildeinlage.

Die Installation erfolgt in Unterputzausführung.

Hauszugang, Müllplatz und Pkw-Stellplatzbereich:

Die Schaltung des Hauseingangs, die Beleuchtung des Müllplatzes sowie der Abfahrt zum sowie des Pkw-Stellplatzbereiches erfolgen über Dämmerungsschalter.

Klingel- und Türsprechanlage:

Am Hauseingang wird eine Videogegensprechanlage mit integrierten Klingeltastern und Namensschildern installiert, in den Wohnungen die dazu gehörige Videogegensprechstelle (Fabrikat: Merten polarweiß glänzend oder gleichwertig). Die Gewerbeeinheit erhält eine eigene Klingelanlage.

Wohnungen und Gewerbeinheit:

Die Elektro-Installation in den Wohnungen sowie in der Gewerbeeinheit erfolgt in Unterputzinstallation mit Deckenauslassdosen. Nach Erfordernis und Größe der Einheit werden Einfach-, Wechsel-, Kreuz- oder Serienschaltungen für die Lampenanschlüsse installiert, abhängig von der Anzahl der Räume gemäß zeichnerischer Darstellung. Die Detailsausstattung in der Gewerbeeinheit entspricht der Ausstattung der Zimmer mit vergleichbarer Größe.

Flächenprogramm: Merten System M, M-Smart (Standard), polarweiß glänzend oder gleichwertig in den Wohnbereichen und in den Gewerberäumen

Wohn-/Essraum	2 Deckenbrennstellen 3 Einfach, 2 Doppel- und 1 Dreifachsteckdose 1 Antennenanschlussdose 1 Telefonanschlussdose Jalousieschalter (außer Dachflächenfenster ohne elektr. Rollläden) Im Spitzbodenbereich bei Maisonette-Wohnungen zusätzlich: 1 Antennenanschlussdose 1 Telefonanschlussdose 2 Doppel- und 1 Einfachsteckdose 1 Deckenbrennstelle
Schlafzimmer	1 Deckenbrennstelle 2 Einfach- und 2 Doppelsteckdosen 1 Antennenanschlussdose 1 Telefonanschlussdose Jalousieschalter (außer Dachflächenfenster ohne elektr. Rollläden) Im Spitzbodenbereich der Maisonette-Wohnungen zusätzlich: 1 Doppel- und 3 Einfachsteckdosen
Kinder-/ Arbeitszimmer	1 Deckenbrennstelle 2 Einfach- und 2 Doppelsteckdosen 1 Antennenanschlussdose 1 Telefonanschlussdose Jalousieschalter (außer Dachflächenfenster ohne elektr. Rollläden) Im Spitzbodenbereich der Maisonette-Wohnungen zusätzlich: 1 Einfachsteckdose
Küche	1 Deckenbrennstelle 1 Anschluss Elektroherd 1 Anschluss Spülmaschine 1 Anschluss Dunstabzug (Umluft) 1 Anschluss Kühl-/Gefrierkombination 2 Einfach- und 3 Doppelsteckdosen 1 Anschluss für Oberschrank-Beleuchtung Jalousieschalter (außer Dachflächenfenster ohne elektr. Rollläden)
HWR/Abstellraum	1 Deckenbrennstelle 1 Einfachsteckdose
Bad	1 Deckenbrennstelle 1 Wandbrennstelle 2 Einfachsteckdosen Jalousieschalter (außer Dachflächenfenster ohne elektr. Rollläden) Im Spitzbodenbereich der Maisonette-Wohnungen zusätzlich: anstatt Einfachsteckdosen 2 Doppelsteckdosen 1 Steckdose für Handtuchheizkörper
Separates WC	1 Deckenbrennstelle 1 Einfachsteckdose
Duschbad	1 Deckenbrennstelle 1 Wandbrennstelle

	1 Einfachsteckdose
	Im Spitzbodenbereich der Maisonette-Wohnungen zusätzlich Jalousieschalter (außer Dachflächenfenster ohne elektr. Rollläden)
	1 Einfachsteckdose
Diele / Flur	1 Deckenbrennstelle (abhängig vom Grundriss zusätzliche Deckenbrennstelle)
	1 Einfachsteckdose
	1 Telefonanschlussdose
	1 Videosprechstelle mit Haustüröffner
	Im Spitzbodenbereich der Maisonette-Wohnungen zusätzlich:
	2 Einfachsteckdosen
Kellerabstellraum	1 Schiffsarmatur (Rund- oder Oval-Leuchte)
	1 Schalter- / Steckdosenkombination
Terrassen und Balkone	1 Wand-/Deckenleuchte mit Kontrollschalter innen
	1 Außen-Steckdose (innen abschaltbar)
außerdem:	1 Raumthermostat pro Zimmer
	1 Elektroanschluss pro Heizungsverteiler pro Wohnung

Schwachstromanlage Telefon und Fernsehen

Antennenanlage:

Sternförmige - Koaxialleitungsverlegung im Leerrohr EN25mm zwischen der Einzeldose im jeweiligen Zimmer bis zum Medienverteiler der Wohnung. Mehrfachverteiler im Medienverteiler für die Zimmerabgänge.

Antennendose in Wohn-, Schlaf- und Kinderzimmer im Schalterprogramm Merten M-Smart Polarweiß glänzend.

Sternförmige - Koaxialleitungsverlegung im Leerrohr EN25mm zwischen Medienverteiler und Übergabe-Punkt KG Hausanschlussraum.

Signal / Versorgungsanfrage, Abschluss Versorgungsverträge mit Unitymedia ist Sache des Erwerbers.

Telefonanlage:

Sternförmige - Kupfer Cat. 7 Leitungsverlegung im Leerrohr EN25mm zwischen der Einzeldose im jeweiligen Zimmer bis zum Medienverteiler der Wohnung. Patchfeld mit Cat 6A 1 Keystone Modul, geschirmt im Medienverteiler. Anschluss weiterer Zimmerabgänge ist Sache des Mieters/ Abschluss Versorgungsvertrag mit dem Anbieter.

Telefonanschlussdose in Wohn-, Schlaf- und Kinderzimmer im Schalterprogramm Merten M-Smart Polarweiß glänzend.

Sternförmige - Leerrohr EN25mm Verbindung zwischen Medienverteiler und Übergabe-Punkt KG Hausanschlussraum mit Zugdraht. Leitungsverlegung zwischen Medienverteiler und Übergabepunkt des Anbieters im Hausanschlussraum im Rahmen der Signal-/ Versorgungsanfrage, Versorgungsvertrag des Erwerbers.

Rauchwarnmelder

Die Wohnungen werden gemäß § 49 der Landesbauordnung NRW mit Rauchwarnmeldern ausgestattet. Es werden Einzelbatteriemelder mit 10Jahres-Batterien eingesetzt. Die Wartung der Rauchwarnmelder obliegt gemäß Landesbauordnung NRW dem Nutzer der Wohnung.

3.05 Lüftungskonzept

Alle Bäder / WCs erhalten Raumentlüfter mit geräuscharmen Elektromotoren mit Nachlaufrelais bei Betätigung Lichtschalter.

Die Auslegungen erfolgen nach DIN 18017-3 und nach DIN 1946 Teil 6. Durch entsprechende Zuluftbauteile in Fensterrahmen bzw. Leibungslüfter in Kombination mit z. B. Türunterschnitten oder Strömungsgittern wird der Feuchteschutz gemäß DIN 1946-6 sichergestellt.

Gemäß DIN 1946-6 ist das nutzerunabhängige Lüftungskonzept wie folgt: Ablufträume sind in der Regel Küchen, Bäder, Abstellräume bzw. Gäste- WC. Diese erhalten je nach Wohngröße und ermittelten Luftbedarf Abluftventilatoren, unabhängig ob innenliegend oder außenliegend. Je nach berechnetem Lüftungskonzept werden je Wohnung ein oder zwei Abluft-Einzelraumlüfter in den Ablufträumen vorgesehen, welche in der Grundlast den Feuchteschutz für die Wohnung gewähren. Mittels Feuchtemodul in den Lüftern erfolgt die zusätzliche Bedarfs- Lüftung zum Abbau der Feuchtespitzen. In den Gäste- WC erfolgt die Spitzenlast über den Lichtschalter bei Nutzung.

Durch richtiges Lüften wird Heizenergie gespart und es können Bauschäden vermieden werden. Die vorgesehene Lüftung unterstützt den Nutzer dabei. Dennoch kann es aufgrund der hohen Energieschutzstandards und der damit verbundenen Dichtigkeit des Gebäudes erforderlich sein, auch mehr als 3mal am Tag eine Stoßlüftung durchzuführen. Dies betrifft insbesondere die ersten 5 Jahre, solange noch Baurestfeuchte vorhanden sein kann.

Der Pkw-Stellplatzbereich ist natürlich belüftet.

3.06 Feuerlöscher

Gemäß den behördlichen Auflagen werden Feuerlöscher installiert.

4. RÄUME, ANLAGEN, GERÄTE ZUR GEMEINSCHAFTLICHEN NUTZUNG

4.01 Treppenhaus

Bodenbelag der Treppenstufen und Podeste in Naturstein (Granit) oder Betonwerkstein nach Farb- und Gestaltungskonzept des Architekten. Im Hauseingangsbereich wird ein Mattenrahmen mit Fußmatte eingearbeitet. Das Treppengeländer mit Füllstäben besteht aus Stahl (lackiert) mit einem Handlauf aus Edelstahl. Die Wände werden in Glasfasertapete ausgeführt. Decken – oder Wandleuchten, über Bewegungsmelder gesteuert.

Die Briefkasten- und Videogegensprechanlage wird neben der Haustür auf die Wand montiert.

4.02 Aufzugsanlage

Personenaufzug mit Kabinenmaß für sechs Personen. Teleskopschiebetür aus Edelstahl, Spiegelflächen, Handlauf und Notrufeinrichtung. Fußboden des Aufzugs wie Bodenmaterial Treppenhaus. Haltestellen vom Kellergeschoss bis zur 4. Etage (unteres Dachgeschoss).

Für die Aufzugsanlage wird ein Wartungsvertrag und für das Notrufsystem ein Servicevertrag abgeschlossen, die von der Gemeinschaft übernommen werden müssen.

4.03 Waschküche

Fußboden: Estrich mit Anstrich auf Kunststoffbasis. Anschluss für Münzwaschmaschine und Münzrockner.

1 Ausgussbecken für den Allgemeinbedarf mit Kaltwasseranschluss.

4.04 Be- und Entlüftungsventilator Keller

Im Keller wird ein Be- und Entlüftungsventilator eingebaut zur Vermeidung von Feuchtigkeit.

4.05 Schließanlage

Im gesamten Projekt wird eine Hauptschlüsselanlage (Schließanlage) eingebaut. Diese gilt für den Hauszugang, Gemeinschaftsräume, Technikräume usw.; je Wohnungseinheit 4 Schlüssel. Für die Wohnungseingangstüren und die Individualkeller ist keine Schließanlage vorgesehen. Es kommen dort separate (für Wohnung und Keller gleichschließende) Profilzylinder zur Ausführung; je Zylinder 3 Schlüssel.

4.06 Fernsehen

Es wird eine Kabelfernsehanlage mit Leerrohrsystem und Verdrahtung installiert. Abschluss des Versorgungsvertrages mit dem Versorger ist Sache des Erwerbers. An der Hausfassade darf aus gestalterischen Gründen keine SAT-Empfangsanlage angebracht werden.

4.07 Fahrradabstellraum

Im Bereich der Pkw-Stellplätze befindet sich ein Fahrradabstellbereich, der durch eine Gitteranlage abgesichert wird. Eine Kinderwagenabstellfläche ist im Keller des Hauses vorgesehen.

4.08 Pkw-Stellplätze

Der Pkw-Stellplatzbereich ist beleuchtet und natürlich be- und entlüftet. Decke und Wände werden geweißt, Teilflächen mit erforderlichen Dämmplatten bekleidet. Der Boden ist gepflastert. Der Boden der Stellplatzflächen wird teilweise gefällelos ausgeführt, hier kann es zu Pfützenbildungen kommen. Andere Bereiche werden mit einer Schräge gestaltet. Vorgesehen sind 6 Stellplätze, 2 davon im nicht überdachten Bereich vor den Mülltonnenplätzen.

Die Stellplätze werden mit farbigen Pflastersteinen begrenzt, soweit möglich. Die Nummerierungen werden auf den Wandkopfseiten der Stellplätze aufgebracht, außer im Außenbereich. Es ist möglich, dass je nach Fahrzeuggröße beim Ein- bzw. Ausparken rangiert werden muss. Zwischen Unterzügen sowie zwischen Decke und dem Boden wird im Bereich von Laufwegen und Fahrgasse eine Mindesthöhe von 2 m garantiert.

4.09 Müllplatz

Der Müllplatz im Außenbereich ist gepflastert.

4.10 Spielplatz

Der vorgeschriebene Spielplatz wird gemäß behördlichen Auflagen erstellt.

5. BAUPHYSIK

Das Bauvorhaben ist nach der Energieeinsparverordnung 2016 geplant worden und wird so umgesetzt. Der rechnerisch geführte Nachweis wird während der Bauausführung durch einen Sachverständigen kontrolliert. Bei der Bauausführung kann es zu Abweichungen bei Materialien und Materialstärken kommen, geschuldet wird der Gesamtdämmwert.

Um die Luftdichtigkeit des Gebäudes gemäß Nachweis zu erbringen und die Ausführungsqualität zu kontrollieren, wird ein Blower-Door-Test durchgeführt.

Der Schallschutznachweis des Fachingenieurs wird gemäß DIN 4109, Beiblatt 2, ausgeführt. Innerhalb einer Wohnung ist kein erhöhter Schallschutz geschuldet.

Bei dieser Schalldämmqualität kann es vorkommen, dass zwischen verschiedenen Wohneinheiten Geräusche wahrnehmbar sind. So können etwa Gehgeräusche, Sprache, spielende Kinder oder Musik je nach Verhalten der Bewohner hörbar sein.

6. AUSSENANLAGEN

6.01 Hauszugang, Zufahrt, Spielplatz

Zuwegungen und Zufahrten sowie ggfls. Stellplätze im Außenbereich werden in Betonsteinpflaster mit entsprechendem Unterbau erstellt.

Gelände-Unterschiede – soweit vorhanden – werden zum Teil mittels Gefälle oder Beton-Winkelsteinen oder Pflanzsteine nach Ausführungsplanung ausgeglichen.

Mülltonnenplätze werden im Außenbereich vorgesehen.

Spritzschutzstreifen am Haussockel. Pflaster vom Gehweg bis ans Haus.

Die Spielplatzfläche nebst Spielgeräten wird im Übrigen entsprechend den Genehmigungsaufgaben und dem Außenanlagenplan des Fachplaners gestaltet.

Außenleuchten nach Haustechnik-Angabe.

7. ALLGEMEINER HINWEIS

7.01 Baureinigung

Vor der Übergabe findet eine Grundreinigung des Sonder- und Gemeinschaftseigentums statt.

7.02 Sonderausstattung

Sonderwünsche und Änderungen können, soweit hiervon nicht die äußere Gestaltung des Gesamtbauvorhabens betroffen wird, nach rechtzeitiger Abstimmung mit dem Verkäufer berücksichtigt werden.

7.03 Änderungen in der Baubeschreibung

In den Plänen eingezeichnete Einrichtungsgegenstände, auch die Küche, dienen zur Darstellung der Stellmöglichkeiten und sind nicht im Kaufpreis enthalten. Geringfügige Abweichungen sind gestattet, die nach Meinung des Bauträgers mit baulichen Verbesserungen verbunden und nicht wertmindernd sind. Die Verlegung von Leitungsschächten, die in den Grundrissplänen zunächst nicht darstellbar sind, bleibt vorbehalten.

7.04 Wohnflächenberechnung

Soweit Wohnflächen angegeben sind, wurden diese gemäß der Wohnflächenverordnung berechnet, wobei die Flächen der Balkone bzw. überdachter Terrassen jeweils zur Hälfte angesetzt wurden. Die ermittelten Wohnflächen können geringfügig (im Bereich der üblichen und zulässigen Bautoleranzen) von der tatsächlichen Ausführung abweichen. Abweichungen von ca. +/- 3% sind hinzunehmen, ohne dass hierfür ein Mehr- oder Minderkostenausgleich gefordert werden kann.

8. Allgemeines

Die Bauausführung richtet sich nach dem Baugesetzbuch, der Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen mit den dazu erlassenen Rechtsverordnungen, den bauaufsichtlich eingeführten technischen Baubestimmungen, den anerkannten Regeln der Technik, den einschlägigen DIN-Normen, der Energieeinsparverordnung EnEV 2014 mit Verschärfung ab 2016, den einschlägigen Bestimmungen der Stadt Köln und der VOB. In Teilbereichen kommen aber

auch eingeführte Sonderkonstruktionen zum Einsatz, so bei Terrassen- und Balkonaustritten und Hauseingängen, die von der Dachdecker- bzw. Flachdachrichtlinie abweichen.

Die DIN-Vorschriften DIN 5034 (Tageslicht in Innenräumen), DIN 18014 (Errichtung von Erdungsanlagen), DIN 18022 (Hygieneabstände in Bädern) und DIN 1116 (Koordinationsmaße für Küchenmöbel) werden nur eingeschränkt in der Planung berücksichtigt.

Der Schallschutz richtet sich nach DIN 4109, Beiblatt 2-2006 (erhöhter Schallschutz).

Die Elektro-Ausstattung der Wohnungen erfüllt nicht die "Mindestausstattung von Wohnräumen nach DIN 18015-2". In den Wohnräumen entfallen gegenüber der o. g. DIN vereinzelt Brennstellen, Steckdosen, TV- und Telefonanschlüsse. Die Ausstattung der Räume erfolgt ausschließlich wie in dieser Baubeschreibung aufgelistet. Die DIN 62305 (Blitzschutzanlagen) kommt nicht zur Anwendung, da keine Blitzschutzanlage vorgesehen ist.

In Plänen und Ansichten eingezeichnete Einrichtungsgegenstände und Bepflanzungen dienen nur zur Illustration und gehören nicht zum Lieferumfang, es sei denn, sie sind in dieser Baubeschreibung aufgeführt. Anstelle der in der Baubeschreibung und in den Zeichnungen aufgeführten Leistungen können gleichwertige, andere Ausstattungsgegenstände verwendet werden, wenn es die Umstände erfordern, z. B. wenn die Beschaffung unmöglich oder mit unverhältnismäßigen Schwierigkeiten verbunden ist, bzw. durch behördliche Auflagen notwendig werden oder technisch erforderlich sind.

Die Baubeschreibung hat Vorrang vor den Plänen.

Die Lage und Größe der in den Plänen eingetragenen bzw. auch noch fehlenden Installations-schächte, von Leitungsführungen und Abkastungen, Verteilungskästen, sowie deren Standorte werden mit den beauftragten Fachplanern festgelegt. **Diese sind nur teilweise dargestellt.**

Da Setzungen des Erdreichs unter den Pflasterflächen durch Verfüllung des Arbeitsraumes nicht auszuschließen sind, wird hierfür eine Gewährleistung nicht übernommen. Das Pflaster wird im Splitt- oder Sandbett verlegt. Schwund- und Setzrisse haben oft einen nicht vermeidbaren bauphysikalischen Grund und sind hinzunehmen, sofern sie nicht zu einer unzumutbaren Beeinträchtigung führen.

Silikonversiegelungen insbesondere zwischen Bodenfliesen und Fliesensockeln sind Wartungsfugen. Ein Abriss ist wegen anfänglichen Bewegungen im Estrich unvermeidbar und unterliegt nicht der Gewährleistungsverpflichtung.

Ein Neubau beinhaltet grundsätzlich eine hohe Bau-(rest)feuchtigkeit. Diese ist wegen der heute geforderten sehr dichten Bauausführungen kaum zu vermeiden, so dass diese Feuchtigkeit nicht ohne weiteres von selbst entweicht. Es ist deshalb gerade in den ersten Jahren besonders wichtig, in der kalten Jahreszeit ausreichend zu heizen und zu lüften, um Schweißwasserbildungen und hierdurch entstehende Schäden (z. B. Schimmelbildung) zu vermeiden.

Für technische Anlagen (z. B. Heizungs-, Sanitär- und Aufzugsanlage) sind regelmäßige Wartungen durch ein Fachunternehmen durchzuführen. Dies ist erforderlich, da diese technischen Anlagen einem natürlichen Verschleiß unterliegen bzw. dies vorgeschrieben ist. Dies gilt sinngemäß auch für Feuerlöscher.

Der Abschluss von Wartungsverträgen wird empfohlen.