

Four Windows

Bau- und Leistungsbeschreibung, Lindemannstraße 6, 6a, 8, 8a, 44137 Dortmund

Vorbemerkung:

Grundlage der Bauausführung bilden in der nachfolgenden Reihenfolge:

1. die Baubeschreibung,
2. die Angebotspläne,
3. die DIN-Vorschriften zum Zeitpunkt der Baugenehmigung
4. die allgemein anerkannten Regeln der Technik zum Zeitpunkt der Baugenehmigung

Keller

Außenwände

Die Außenwände der Tiefgarage und der Kellerbereiche werden komplett in sichtbarem Stahlbeton auf der tragenden Bodenplatte bis zur Decke aus ebenfalls sichtbarem Stahlbeton hergestellt.

Die Außenwände einschließlich der Decke über TG werden aus WU-Beton in der Konstruktion einer „weißen Wanne“ ausgeführt.

Innenwände

Nichttragende Keller-Innenwände und tragende Innenwände werden in sichtbarem Stahlbeton hergestellt. Alle Wände und Decken werden in einem hellen Farbton gestrichen. Einzelne Flächen werden gemäß Farbkonzept akzentuiert.

Eigentümerkellerabtrennungen aus verzinkter Stahlunterkonstruktion mit Holzleisten.

Die Treppenraumbereiche werden entsprechend dem gesamten Treppenraum verputzt und gestrichen

Boden Nebenräume und Treppenraum

Die Fußböden bestehen aus flügelgeglättetem Beton mit einem geeigneten Anstrich bzw. mit einer Beschichtung.

Im Trepperraum und in der Schleuse besteht der Fußbodenaufbau aus einem „schwimmenden Estrich“ und Natursteinplatten.

Beleuchtung

Die Allgemeinbereiche des Kellers und die Tiefgarage werden mit Leuchtstofflampen oder Korbleuchten hell beleuchtet.

Tiefgarage

Der geglättete Betonboden erhält einen geeigneten Anstrich bzw. eine geeignete Beschichtung in hellgrauem Farbton. Die Stellplätze werden markiert.

Die Wände werden wie unter „Keller“ beschrieben ausgeführt. Gemäß Farb- und Gestaltungskonzept werden Wände und Decken in hellen und reflektierenden Farben ausgeführt.

Die Beleuchtung mit Leuchtstofflampen wird über Bewegungsmelder gesteuert und wird für eine helle Atmosphäre sorgen.

Die Tiefgarage und die Kellerräume werden natürlich über Schächte, Kanäle und das Tor belüftet.

Die Erschließung der Tiefgarage erfolgt über eine Rampe, die mit einem Rolltor geschlossen wird.

Eine Signalanlage nach Erfordernis wird installiert..

Das Tor wird durch Einzelfernbedienungen vom Auto aus und zusätzlich über Schlüsselschalter gesteuert. Es entspricht den aktuellen Sicherheits- und Komfortanforderungen.

In der gesamten Tiefgarage wird eine Brandmeldeanlage eingebaut und eine Videoüberwachung.

In einem Teil der Tiefgarage wird ein Raum für Fahrräder abgeteilt, der durch eine Tür abgeschlossen ist.

Außenwände

Die Außenwände werden in Massivbauweise aus Stahlbetonstützen, Stahlbetonwänden und Kalksandsteinmauerwerk in unterschiedlichen Stärken errichtet.

Fassade

Die Fassaden erhalten einen Vollwärmeschutzaufbau gemäß Energieeinsparverordnung - EnEV 2009 - mit unterschiedlichen Körnungen als Putzoberfläche nach Gestaltungskonzept des Architekten. In Teilbereichen werden die Flächen nach Planung des Architekten durch abgesetzte Farben, Putzkanten oder durch die Oberfläche gegliedert.

Die Fassaden im Erdgeschoss werden als Aluminium-Glas-Pfosten-Riegel-Konstruktion in einer geschwungenen Form hergestellt

Straßenseitig werden auch die 4 vertikalen, sogenannten Glasfugen (vertikale Fensterbänder) aus einer Holz-Aluminium-Glas-Kombination errichtet. Gestaltung und Farben nach Auswahl bzw. Konzept des Architekten.

In den Obergeschossen werden teilweise zwischen den Fenstern zur Auflockerung der Fassade Paneele aus Holzleisten eingebaut.

Im Erdgeschoss und auch an einzelnen Punkten der Fassade werden nach Vorgabe der planenden Architekten für die Gewerbeflächen Werbeschilder und Beschriftungen angebracht.

Dach

Gemäß Statik wird der Dachstuhl in zimmermannsgerechter Holzkonstruktion mit Holz- und Stahlketten hergestellt. Auf den Sparren der Steildächer und der Zwischensparrendämmung wird eine dampfdiffusionsoffene Unterdeckbahn (UDB-A) verlegt. Die Dämmung wird als Vollsparrendämmung mit unterseitiger Dampfbremse eingebaut. Als Eindeckung werden anthrazitfarbene Betondachsteine oder anthrazit engobierte Dachziegel eingebaut.

Wandbekleidungen der Dachaufbauten, der Dachbalkone/ -Terrassen, des Kamins, der Brandwände etc. in vorbewittertem Zinkblech und z.T. mit Holzleistenpaneelen, passend zu denen in der Fassade.

Flachdachbereiche werden mit Wärmedämmung und Kunststoff-/ oder Schweißbahnabdichtung und auf den gartenseitigen Anbauten mit extensiver Dachbegrünung hergestellt.

Dachrinnen und Regenfallrohre werden aus vorbewittertem Zinkblech erstellt.

Balkone/ Terrassen/ Loggien

Böden der Balkone und Terrassen aus massiven Holz-Dielen (Bangkirai, Garappa oder Lärche) auf gedämmter Stahlbetonkonstruktion mit Kunststoff-/ oder Schweißbahnabdichtung. Der Großteil dieser Stahlbetonbalkone wird als Betonfertigteile (Sichtbare Betonoberfläche), thermisch getrennt vom Baukörper ausgeführt.

Als Brüstungsgeländer wird ein feuerverzinktes oder pulverbeschichtetes Stahlgeländer nach Entwurf des Architekten mit Ober- und Untergurt sowie mit Füllstäben montiert.

Bei den Terrassen im Erdgeschoss werden die Holz-Dielen-Beläge (wie vor) auf Lagerhölzern eingebaut.

Dachflächenfenster

Es werden Schwingklappfenster zur Wohnraumbelichtung eingebaut, außen mit Eindeckrahmen, farblich passend zur Dacheindeckung, innen Holz, weiß endlackiert. In den Flachdachbereichen der Anbauten werden Lichtkuppeln verwendet.

Schwer zugängliche Dachflächenfenster und Lichtkuppeln, z. B. über Lufträumen, Treppen etc. werden elektrisch über Motor gesteuert.

Die Dachflächenfenster erhalten einen außenliegenden, elektrisch steuerbaren Sonnenschutz.

Fenster / Fenster- / Türelemente

Alle Fenster- und Fenstertürelemente sind aus Holz mit Isolierverglasung, innen weiß außen farbig lackiert nach Angabe des Architekten. Alle Fensterelemente gemäß Energieeinsparverordnung EnEV 2009, $U_w = 1,2 \text{ W/m}^2\text{K}$, und entsprechend den Schallschutzanforderungen.

Die straßenseitigen Fensteranlagen der Wohnungen zur Lindemannstraße erhalten Schallschutzverglasungen Schallschutzklasse 4.

Rahmen und Beschläge in Grundsicherheit, im Bereich der Balkone des 1.OG werden die Beschläge in WK 2-Qualität ausgeführt, Fenstergriffoliven aus Edelstahl, passend zu den Türdrückern, an den Balkonen und Loggien im 1.OG abschließbar.

Einzelne Fensterelemente werden anstatt als Festverglasung als Reinigungsflügel ausgeführt, die sich nicht 90°, sondern lediglich 70° öffnen lassen. Die Lüftungs- und Erschließungsflügel sind davon nicht betroffen.

Die Schaufensteranlagen der Gewerbeeinheit im Erdgeschoss werden in farbig einbrennlackiertem oder pulverbeschichtetem Aluminium (im RAL-Ton) hergestellt, Verglasung gemäß EnEV 2009.

Fenster mit Brüstungen erhalten innen Natursteinfensterbänke „Jura“ oder gleichwertig.

Wo erforderlich werden die Fensterbänke im Dachgeschoss und im Studio aus weiß lackiertem Holz ausgeführt.

Im Außenbereich sind einbrennlackierte (farbig, RAL-Ton) Aluminiumbänke vorgesehen. In Teilbereichen können alternativ handwerklich hergestellte Zinkblechbänke (insbesondere im Dachgeschoss) zur Ausführung kommen.

Bodentiefe Fensteranlagen ohne vorgelagerte Balkone erhalten außenliegende Absturzsicherungen aus absturzsichernder Verglasung.

Straßenseitige Fensteranlagen der vertikalen Glasfuge, erhalten ebenfalls Glasbrüstungen aus Verbundsicherheitsglas (VSG).

Sonnenschutz/ Sichtschutz

An den straßenseitigen Fensteranlagen der Wohnungen im 1.OG bis DG werden außen Raffstore-Anlagen montiert, die in die Wärmedämmung integriert sind. Bei den Fensteranlagen im Bereich der Dachterrassen im DG handelt es sich um Vorbau-Raffstoreanlagen oder textile Vorbau-Fenstermarkisen.

Die im RAL-Ton einbrennlackierten Lamellen und die Fenstermarkisen werden elektrisch gesteuert.

Die Schaufensteranlagen der Gewerbeeinheiten erhalten nach Erfordernis elektrisch steuerbare Raffstore-Anlagen.

Straßenseitig können im Erdgeschoss Markisen für die Gewerbeeinheiten zum Einsatz kommen.

Die gartenseitigen Fensteranlagen der Wohnungen erhalten Fenstermarkisen, im Bereich der Balkone wird der Sonnenschutz über Markisen, je nach Situation als Fallarm-, Gelenkarm- oder Vertikalmarkise ausgeführt.

Sämtliche Markisen sind elektrisch gesteuert.

Hauseingänge/ Treppenräume

Hauseingangstüranlage aus einbrennlackiertem oder pulverbeschichtetem Aluminium (passend zu den Schaufensteranlagen) mit Mehrfachverriegelung, Teilflächen (seitliche Glasfelder) festverglast mit Klarglas. Farbe und Ausführung gemäß Farbkonzept des Architekten.

Eine Klingelanlage und das System-Haustelefon mit Videoüberwachung werden außen ebenfalls in die Eingangstüranlage (Edelstahlpaneel) integriert.

Die Gegensprechstationen mit integriertem Monitor der Wohneinheiten sind jeweils im Bereich der Wohnungseingangstüren geplant.

Die Briefkästen (Edelstahl) sind im Bereich des Hauseingangs außen als Standanlage oder als in die Pfosten-Riegel-Konstruktion integrierte Anlage vorgesehen.

Die verputzten Wand- und Deckenflächen des Treppenhauses werden gespachtelt und mit einem hellen Anstrich versehen. Die Wandflächen werden gemäß Farbkonzept gestaltet.

Im Eingangsbereich des Erdgeschosses werden die Wandflächen zum Teil mit Naturstein bekleidet. In den Eingangsbereichen wird jeweils ein denkmalgeschütztes Glasfenster mit Hinterleuchtung eingebaut.

Die Aufzugstüren aus Edelstahl erhalten in allen Geschossen Einfassungen aus Edelstahl oder Naturstein.

Die Treppenläufe werden in Stahlbeton ausgeführt, der Belag wird sowohl auf den Läufen, Aufritten und Setzstufen, als auch auf den Podesten und im Eingangsbereich in Naturstein, einschließlich der Sockelleisten ausgeführt. Das Geländer wird nach Erfordernis und nach Entwurf des Architekten aus Stahl hergestellt und entsprechend Farbkonzept lackiert, mit einem Handlauf aus Edelstahl oder Holz.

Die Beleuchtung des Eingangsbereiches und des Treppenraumes erfolgt gemäß Planung des Architekten.

Rauchschutz-Druck-Anlage (RDA)

In allen 4 Treppenhäusern befindet sich jeweils eine Rauchschutz-Druckanlage (RDA) zur lebensrettenden Rauchfreihaltung der Treppenhäuser. Die Treppenhäuser dienen im Brandfall als Fluchtweg aus jeder Wohneinheit und werden im Brandfall bzw. bei Rauchdetektion eingeschaltet. Über die RDA wird mittels Ventilatoren und Kanalsystem ein Überdruck im Treppenhaus erzeugt, der den beim Brand entstehenden Rauch in den Bereich der Entstehung zurückdrückt und vom Treppenhaus fernhält. So kann eine rauchfreie Entfluchtung der Bewohner, sowie eine bessere Brandbekämpfung durch die Feuerwehr über das Treppenhaus gewährleistet werden.

Decken

Die Stahlbetondecken bestehen im KG und EG aus Ortbeton, im 1.OG- DG aus Filigrandecken, die Fugen werden verspachtelt. In Teilbereichen (z. B. Bäder, eventuell Dielen) werden abgehängte Decken eingebaut. Oberseitig erfolgt eine Estrichkonstruktion (s.u.).

Innenwände

Die tragenden Innenwände werden aus Kalksandstein oder Stahlbeton erstellt und verputzt. Die nichttragenden Innenwände werden aus Metallständerwerk mit beidseitiger doppelter Gipskartonbeplankung mit eingelegter Mineralfaserdämmung hergestellt.

Die tragenden Wohnungstrennwände werden massiv in Stahlbeton oder KS-Mauerwerk errichtet, in Teilbereichen aus statischen Gründen aus einer Trockenbaukonstruktion (F 90, Schallschutz gemäß Nachweis).

Innentüren / WA-Türen

Innentüren: Glatte, werkseitig weiß lackierte Holzzargen mit ebenfalls werkseitig weiß lackierten Türblättern (Röhrenspannern) mit Edelstahl-Drückergarnituren und Buntbartschlössern. Die Innentüren werden mit einer Höhe von 2,25 m hergestellt. In Einzelfällen der Studiobereiche können aus technischen Gründen geringere Höhen (2,00m) verwendet werden..

Wohnungseingangstürelemente: Holzarge und Türelement in weiß, Tür mit Vollspaneinlage, Klima-Kl. III, Schallschutz-Kl. III, Et 1 (einbruchhemmend, zusätzlich 3-fach verriegelt), PZ- Schloss, Profilzylinder, Kältefeind/Schall-Ex, Spion und einbruchhemmende Knopfgarnitur in Edelstahl.

Die WA-Türen erfüllen die Anforderung T 30-RS und sind mit Freilauftürschließern ausgestattet.

Es wird eine Sicherheitsschließanlage mit Code-Karte eingebaut.

Nebentüren

Die Kellertüren werden als Stahltüren, lackiert gemäß Farbkonzept, in der erforderlichen Brandschutzqualität mit Zylinderschlössern hergestellt. Zum Treppenraum und zur Schleuse mit Edelstahldrückergarnitur passend zu den übrigen Türen (WA-Türen).

Estrich

In allen Wohnbereichen des Hauses wird ein schwimmender Estrich mit Fußbodenheizung auf Trittschalldämmung eingebaut.

Oberböden

Die gesamte Wohnung außer den Bädern erhält Parkettböden zu einem Ausstellungspreis von € 65,00 / qm inkl. MwSt. zzgl. Verlegung, sowie eine Holzsockelleiste aus massivem Holz, passend zum Parkett, Querschnitt ca. 15/35 mm. Vorgesehen ist eine Landhausdielen in Eiche, hell (Fertigparkett, deutsches Markenfabrikat) mit geölter Oberfläche.

Bäder (Böden)

Natursteinplatten oder hochwertige Feinsteinzeugplatten nach Angabe des Architekten oder Auswahl des Käufers, Materialpreis € 62,00 /qm (Ausstellungspreis) inkl. MwSt.

Vorgesehen ist ein deutscher „Jura“(Kalkstein), gelb mit geschliffener oder polierter Oberfläche in einer Ausführung von freien Bahnen in Breiten 15, 20, 25 cm oder einheitlichen Bahnen von 30 cm Breite, jeweils 1,0 cm stark.

Ablagen und Duscböden aus dem gleichen Naturstein, jedoch in 2 cm Dicke

Bäder (Wände): Fliesen/Platten

In den Bädern werden die senkrechten Wandflächen teilweise (insbesondere die Spritzbereiche) nach Angaben des Architekten oder nach Auswahl des Käufers mit Naturstein oder hochwertigen Feinsteinzeug plattiert. Materialpreis € 62,00 /qm (Ausstellungspreis) inkl. MwSt.

Vorgesehen ist ein deutscher „Jura“(Kalkstein), gelb mit geschliffener oder polierter Oberfläche in einer Ausführung von freien Bahnen in Breiten 15, 20, 25 cm oder einheitlichen Bahnen von 30 cm Breite, jeweils 1,0 cm stark.

Waschtischplatten aus 3,0 cm starkem Naturstein, ebenfalls Jura.

Malerarbeiten

Alle Wand- und Deckenflächen in den Wohnungen und in den Gewerbeflächen werden mit Dispersionsfarbe weiß oder hell getönt gestrichen.

Einzelne Wandflächen werden gemäß Konzept des Architekten oder nach Wunsch des Käufers in intensiverem Farbton abgesetzt.

Innentreppen

Die Treppen im Dachgeschoss zwischen DG und Studio werden je nach Situation in einer Stahlkonstruktion oder einer Holzkonstruktion mit massiven Holzstufen in Eiche hell (passend zum Parkett) ausgeführt. Geländer und Handlauf nach Entwurf des Architekten aus Edelstahl.

Die Geländer an Lufträumen und Galerien sind aus Ganzglas (VSG) in Kombination mit Edelstahl vorgesehen.

Hausanschlüsse

Anschlüsse für Wasser, Gas, Strom, Telefon und Breitband-Kabelempfang sind ausgehend vom Übergabepunkt der Versorger nach den heutigen Bestimmungen erstellt.

Anschlüsse für Schmutz- und Regenwasser werden ausgehend von den Übergabepunkten der Stadtentwässerung nach den heutigen Bestimmungen hergestellt.

Elektroinstallationen

Die Installation aller Elektroleitungen im gesamten Objekt erfolgt nach den derzeit geltenden VDE-Bestimmungen sowie nach den technischen Anschlussbestimmungen des Stromversorgungsunternehmens ausgehend vom Übergabepunkt.

Jede Wohnung ist mit einer Unterverteilung und einer ausreichenden Anzahl von Sicherungsautomaten sowie zwei FI - Schutzschalter für alle Stromkreise(außer Herd) ausgestattet.

Alle Räume werden ausreichend mit Steckdosen, Wand- und Deckenanschlüssen und Schaltern in Unterputz - Installation ausgestattet.

Für Kabelfernsehen, Satellitenfernsehen, Telefon und Netzwerktechnik wird ein „Homeway“-System installiert.

Die Küchen erhalten Anschlüsse für Elektroherd, Spülmaschine, Gefrierschrank und Kühlschrank sowie Arbeitssteckdosen in ausreichender Anzahl und wenn gewünscht für Mikrowelle und Dampfgarer.

Als Schalter- und Steckdosenmaterial wird das Fabrikat Gira, E2, Farbe Reinweiß glänzend, ähnlich RAL 9010, eingebaut.

Es ist in allen Wohn- Schlaf-, Kinder-, Arbeitszimmern Lan, Telefon Sat und BK über Homeway möglich, bis zu 2 x Sat und 1 x BK je Wohnung.

Für die Kommunikation zwischen Wohnung und Hauseingangstür ist ein System-Haustelefon, passend zum Schaltersystem mit Videoüberwachung (Farbe) vorgesehen. Der Taster für den elektrischen Türöffner und der Gong sowie der Monitor sind in dieses Haustelefon, das im Bereich der Wohnungseingangstür montiert ist, integriert.

Die Balkone, Loggien und Terrassen erhalten je eine schaltbare Außensteckdose und eine Außenleuchte.

Die Schaltung der Beleuchtungskörper im Treppenhaus läuft über einen Bewegungsmelder mit Zeitautomatik.

Heizung

Die Wärmeversorgung des Gebäudes erfolgt über ein modernes, gasbetriebenes BHKW (Blockheizkraftwerk) mit einer thermischen Leistung von 100 kW und einer elektrischen Leistungsabgabe von 50 kW. Zur Spitzenlastabdeckung bei tiefen Außentemperaturen ist ein Gas-Brennwertkessel vorgesehen.

Die Beheizung der Wohnungen erfolgt über Fußbodenheizungen. In den Bädern werden zusätzlich elektrische Handtuchheizkörper „Kermi Basic“ oder gleichwertig installiert.

Die Messung des Gesamtenergieverbrauchs zur Beheizung und Warmwasserbereitung erfolgt sowohl über den Gaszähler des städtischen Gasversorgungsunternehmens, der sich zentral im Hausanschlussraum befindet, als auch über Wärmemengenzähler in den Heizungsleitungen der Wärmeerzeuger und der Warmwasserbereitung.

Die Messung der einzelnen Wohnungsverbräuche erfolgt über Wohnungswasserzähler (Wasseruhren) und Wärmemengenzähler je Wohneinheit.

Der in der Teilungserklärung bestimmte Verwalter der Eigentümergemeinschaft ist berechtigt, ein Abrechnungsunternehmen mit Ablesung und Abrechnung zu beauftragen.

Sanitärinstallation

Die Warmwasserversorgung der Bäder und der Küchen erfolgt zentral über die Warmwasserversorgung der Heizungsanlage im Keller ausgestattet mit einer Zirkulationsleitung bis zum DG.

Die Entwässerungsleitungen innerhalb der Geschosse werden in Kunststoffrohr, „Geberit db 20“ bzw. „PP-Silent“ oder gleichwertig, ausgeführt und an die Sammelleitungen im Keller angeschlossen.

Die Kalt- und Warmwasserleitungen werden in Kupferrohr/ Kunststoffrohr hergestellt und im sichtbaren und nicht sichtbaren Bereich isoliert.

Es wird je eine Anschlussmöglichkeit für Spüle und Spülmaschine in der Küche installiert.

Ein Waschmaschinenanschluss ist je Einheit in der Wohnung vorgesehen.

Eine Wasserzapfstelle ist im Keller für die Gemeinschaft vorhanden.

Die Terrassen im 1.OG und die Dachterrassen der Anbauwohnungen DG erhalten eine Außen-Wasserzapfstelle.

Sanitärausstattung

Die Ausstattung der jeweiligen Wohnung ergibt sich aus dem Grundrissplan.

Die Bäder werden mit Badewannen aus Stahl/ Email, Fabrikat Bette, Serie „Starlet“ in der aufgrund des Grundrisses jeweils möglichen Größe zwischen 80 x 180 cm (In Einzelfällen auch 75 x 170 cm). gemäß Grundrissplanung sind einige Wohnungen mit Eckwannen ausgestattet.

Die Duschen werden mit Natursteinboden auf einem fertig abgedichteten, überfließbaren Duschelement, z.B. der Fa. Wedi oder gleichwertig, alternativ auf Gefälleestrichkonstruktion, mit Ablauf hergestellt.

Die Badewannen erhalten eine Wannenfäll- und Brausebatterie, die Duschen eine Brausebatterie, jeweils Einhebel-Unterputz-Mischer Fabrikat Dornbracht, Typ „Imo xstream“, verchromt, incl. Schlauchbrause (Wanne und Dusche) und Stange (nur Dusche), Fabrikat Dornbracht, Typ „Imo“. Der Wanneneinlauf wird über einen den Einlauf Dornbracht Typ „Imo“ hergestellt.

In der Dusche des Hauptbades wird zusätzlich eine Regenbrause HansGrohe, Typ „Raindance“ (Decken- oder Wandauslass) installiert.

Die Waschbecken werden als Anbau- oder Aufsatzwaschtische aus der Serie Ideal Standard „Strada“ an der Wand angebracht bzw. auf Naturstein aufgesetzt. Als Waschtischarmatur ist jeweils eine Waschtisch-Einhandbatterie Fabrikat Dornbracht, Typ „Imo“ vorgesehen.

Die Bäder erhalten wandhängende Flachspül- (Bad) bzw. Tiefspül-WC (Gästebad) der Serie Duravit „Starck 3“ mit geräuscharmen Wandeinbau-Spülkästen und Geberit Drückerplatte in weiß, Serie „Kappa 21“.

Alle Sanitär- Objekte sind weiß.

Die Duschen erhalten jeweils eine Ganzglas-Duschtrennwand mit verchromten Bändern und verchromtem Knopfgriff.

Alle Bäder werden mit großflächigen Spiegeln ausgestattet. Unter den Natursteinwaschtischen werden

Unterschränke eingebaut, wenn es die jeweilige Grundrissplanung zulässt.

Accessoires wie Handtuchhalter, Papierrollenhalter, Handtuchhaken und Handtuchstangen sind nicht Bestandteil der Ausstattung.

Aufzüge

Es werden vier Personenaufzüge, Fabrikat „Otis“ als „Seilaufzug“ mit geräuscharmen stahlseelenarmierte PU-Gurten eingebaut.

Die Türen und Türportale sind aus Edelstahl, eine Seite der Kabine wird verspiegelt, die übrigen Seiten mit einer hochwertigen Bekleidung nach Auswahl des Architekten verkleidet. Der Aufzug wird zusätzlich mit einem Notbefreiungssystem ausgestattet.

Im Keller wird zusätzlich für den Transport der Müllcontainer ein Unterfluraufzug eingebaut.

Für die Gewerbefläche und deren Nutzer ist außerdem ein Personenaufzug zwischen TG und EG vorgesehen.

Außenanlagen

Die Gestaltung des Gartens ergibt sich aus der Planung der Landschaftsarchitekten. Die Terrassenflächen werden mit Holzdecks (Bankirai oder Garappa) befestigt. In Teilbereichen werden Flächen für Pflanzen und Rankpflanzen (oder Kübel), einschließlich entsprechender Bepflanzung angelegt.

Der Bereich der Feuerwehrebewegungsfläche wird z.T. mit einem wassergebundenen Belag befestigt und z.T. mit Rasengitterelementen.

Große Rasenflächen mit Spielplatz mit Sandkasten und Rutsche, Bankanlagen und „Sonnen-Holzdecks“. Üppige Bepflanzung mit Hecken und Büschen gemäß Gartenplan vor den großen, vorhandenen Platanen im rückwärtigen Grundstücksbereich.

Die Flächen werden teilweise auch mit Betonbelägen befestigt und gegliedert.

Die mit Hecke eingefassten Gartenflächen stehen als Sondernutzung den gartenseitigen Wohneinheiten des 1.OG zur Verfügung, jeweils erschlossen über eine der WE zugeordneten Stahltreppe..

Grundbeleuchtung mit Poller- und Deckenleuchten (Treppe TG, Durchfahrt) und einer zusätzlichen

Baumbelichtung.

Die Hofdurchfahrt erhält ein Stahlgittertor.

Einbauten

Gemäß Grundrisszeichnung bzw. Badplanung werden Badezimmerschränke (Unterschränke Waschtische) und Schranktüren vor Waschmaschinenstellplätzen eingebaut.

Vertragsgrundlagen

Grundlage der Bauausführung sind neben Baubeschreibung und die der jeweiligen Wohnform zugehörigen Ausstattungsbeschreibung die vorgelegten Baupläne mit den im Bauwesen üblichen Maßtoleranzen gemäß DIN 18202.

Die Maße und Raumgrößen der Pläne entsprechen den Zeichnungen des Architekten im Maßstab M.1:100, vermaßt auf den Rohbau.

Die tatsächlichen Maße können geringfügig abweichen. Abweichungen von den angegebenen Maßen und Flächen können insbesondere durch statische Gegebenheiten und unterschiedlichen Mauerwerksarten bedingt sein.

Angabenvorbehalt

Das eingezeichnete Mobiliar, sofern nicht ausdrücklich in der Baubeschreibung genannt, stellt einen Einrichtungsvorschlag dar und ist in den Gesamtkosten nicht enthalten.

Die Mindestabstände der Sanitärobjekte in den Bädern nach DIN 18022 (zurückgezogen), bzw. VDI 6000 Blatt 1: 2008-02 werden z.T. aus gestalterischen Gründen nicht eingehalten.

Das gleiche gilt für eingezeichnete Bepflanzungen.

Änderungen aus technischen und statischen sowie aus gestalterischen Gründen bleiben vorbehalten.

Formveränderungen - Mängel

Unter Beachtung der DIN 1045 Rissbreitenbeschränkung eventuell auftretende Schwindrisse im Beton, oder Haarrisse in Putzen gemäß DIN 18550 sind werkstoffabhängig und nicht als Mangel anzusehen.

Wandoberflächen die nicht tapeziert werden, können bedingt durch die Materialeigenschaften des Putzes bzw. der Spachtelung feine Risse aufweisen, die mit den turnusmäßigen Renovierungen leicht zu beseitigen sind.

Gleiches gilt für Anschlüsse der Putzflächen an angrenzende Bauteile sowie bei Anschlüssen von

Trockenbauwänden und Trockenbaudecken an massive Bauteile. Diese sind materialabhängig und daher nicht als Mangel anzusehen. Mit der turnusmäßigen Renovierung können diese Risse durch Erneuerung der elastischen Fugen wieder geschlossen und überstrichen werden.

Elastische Fugen in den gefliesten/ plattierten Bereichen unterliegen chemischen und/ oder physikalischen Einflüssen nach DIN 52 460 und können reißen.

Elastische Fugen an den mit Naturstein oder Holz belegten Flächen unterliegen chemischen und physikalischen Einflüssen nach DIN 52 460 und können hierdurch die Flankenhaftung verlieren.

Estriche können beim Trocknungsvorgang an den Randbereichen schüsseln. Nach abgeschlossener Trocknung ist der Estrich vollständig abgesenkt, dadurch kann zeitweilig eine Schattenfuge zwischen Oberboden und Fußleiste entstehen.

Die vorgenannten Rissbildungen und Estrichbewegungen unterliegen nicht der Gewährleistung. Aus kosmetischen Gründen und um Schäden zu vermeiden sind die elastischen Fugen nach Erfordernis zu warten und wieder zu schließen.

Die nicht plattierten Wände der Bäder (außerhalb der Spritzbereiche) erhalten einen ca. 8 cm hohen Sockel, passend zum Plattenmaterial. Die Abdichtung im Verbund wird dementsprechend auch auf diese Höhe von ca. 8 cm ausgeführt.

Um ein bequemes Begehen der Balkone und Terrassen zu ermöglichen, wählen wir eine geringere Anschlusshöhe, als dies gemäß DIN 18195, Teil 9 vorgesehen ist.

Entwässerung:

Gefälle

Zur Verringerung des Dachaufbaus und Reduzierung möglicher Schwellen beträgt das Gefälle der gartenseitigen Terrassen und Balkone ca. 1%.

Notenwässerung

Die Notentwässerung der Dach- und Balkonflächen wird zur Vermeidung zusätzlicher, Entwässerungsleitungen in Teilbereichen auf der Gartenseite über Speier entgegen der DIN 1986-100 auf die Terrassen des 1.OG, bzw. DG gelöst.

Barrierefreiheit

Das Gebäude erhält 13 barrierefreie Wohnungen, verteilt auf die Geschosse 2.OG - 4.OG. Aus Komfortgründen und zugunsten einer besseren Grundrissaufteilung wurde die Barrierefreiheit nach DIN 18040-2 nicht gänzlich hergestellt. Dies betrifft z.B. Handlaufängen in den allgemeinen Treppenhäusern, die Brüstungshöhen der straßenseitigen Fenster, so wie die Anforderungen für Rollstuhlfahrer.

Hinweise

Naturstein ist, wie Holzparkett ein Naturprodukt. Natursteinbeläge bedürfen einer besonderen Pflege mit geeigneten Reinigern. Die aufgetragene Imprägnierung (gegen Feuchtigkeit, Fleckbildung) muss je nach Nutzungsintensität bzw. Nutzungssituation wiederholt werden, um die Optik und Gebrauchstauglichkeit der eingesetzten natürlichen Materialien zu erhalten.

Auf Grund der Vielfältigkeit von Reinigungs- und Pflegemitteln können Fleckbildungen nicht gänzlich ausgeschlossen werden. Bei einer bestimmungsgemäßen Pflege werden die Materialien eine Patina mit Vertiefung der natürlichen Farben entwickeln. Vergleichbar ist die erforderliche Pflege der gewachsenen und/ oder geölten Parkettböden.

Die Glasbrüstungen der Wohnungsverglasungen sind von außen durch eine Fachfirma reinigen zu lassen. Hier muss die Eigentümergeinschaft geeignete Unternehmen beauftragen. Bei Reinigung durch den Eigentümer sind geeignete Sicherungsmaßnahmen zu treffen.

Düsseldorf, 06. September 2013