

Zweigert Karree

Bau- und Leistungsbeschreibung, Zweigertstraße 36, 38 und 50, Kortumstraße 41, 45130 Essen

Vorbemerkung:

Grundlage der Bauausführung bilden in der nachfolgenden Reihenfolge:

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

Keller

Außenwände

Die Außenwände der Tiefgarage und der Kellerbereiche im Neubaubereich (Innenhof) 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.

In den Bestandsbauten Zweigertstraße 36, 38 und 50, Kortumstraße 41 bestehen die tragenden Außenwände aus Ziegelmauerwerk. In Teilbereichen erhalten diese eine außenseitige Abdichtung. Eine Horizontalsperre ist nicht vorhanden. Innenseitig werden die Wände mit Sanierputz versehen.

Innenwände

Im Neubaubereich (Innenhof) werden die tragenden Innenwände in sichtbarem Stahlbeton hergestellt, z.T. in Mauerwerk aus Kalksandstein. Alle Wände und Decken werden in einem hellen Farbton gestrichen. Einzelne Flächen werden gemäß Farbkonzept akzentuiert.

Im Bereich der Bestandsgebäude bestehen die Kellerinnenwände aus Ziegelmauerwerk, beidseitig mit zementputz verputzt. Eigentümerkellerabtrennungen aus verzinkter Stahlunterkonstruktion mit Holzleisten und Holzleisten-Türen.

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 (Neubau).

Die Böden der bestehenden Gebäude werden aus Zementestrich auf Trennfolie mit einem geeigneten Anstrich bzw. mit einer Beschichtung ausgeführt

Im Trepperaum und in den Schleusen 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 wird natürlich über Schächte und das Tor belüftet.

Die Erschließung der Tiefgarage erfolgt über eine Rampe, die mit einem Stahl-Drehtor geschlossen wird.

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

Der Durchgang zum Hof (Feuerwehrdurchgang) erhält eine Stahl-Drehtür in dazu passender Gestaltung.

Zugänglich von der Tiefgarage wird im Keller des Hauses Nr. 36 ein Raum für Fahrräder hergestellt, der durch eine Tür abgeschlossen ist.

Außenwände

Die Außenwände des Neubaus (Hofgebäude Nr. 36) werden in Massivbauweise aus Stahlbetonstützen, Stahlbetonwänden und Kalksandsteinmauerwerk in unterschiedlichen Stärken errichtet.

Die Außenwände der Bestandsgebäude bestehen aus massivem Ziegelmauerwerk in unterschiedlichen Stärken.

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 mit Ziegelriemchen, 2.-5-OG, Nr: 36+38, Straßenseite, und mit Naturstein, EG und 1.OG, Nr. 36+38, Straßenseite, sowie Treppenhausturm Nr. 38 bekleidet.

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. Die Fassaden des Eckhauses Zweigertstraße 50/ Kortumstr. 41 werden denkmalgerecht repariert und gereinigt. Die Natursteingesimse werden ebenfalls ausgebessert, gereinigt und erhalten Abdeckungen aus vorbewittertem Zinkblech.

Im Erdgeschoss der ZWS 50/ K 41 werden an einzelnen Punkten der Fassaden nach Vorgabe der planenden Architekten für die Gewerbeflächen Werbeschilder und Beschriftungen angebracht.

Dach

Gemäß Statik wird der Dachstuhl in zimmermannsgerechter Holzkonstruktion mit Holz- und Stahlpfetten 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, engobierte Dachziegel eingebaut.

Das Dach des Denkmals erhält eine Eindeckung aus roten Doppelmuldenfalzziegel.

Die Wandbekleidungen der Dachaufbauten, der Dachbalkone/ -Terrassen, des Kamins, der Brandwände etc. werden in vor bewittertem Zinkblech ausgeführt.

Flachdachbereiche werden mit Wärmedämmung und Kunststoff-/ oder Schweißbahnabdichtung und auf den gartenseitigen Anbauten mit extensiver Dachbegrünung oder Holzbelag (wie Balkone/ Terrassen) hergestellt.

Die Decke über der Tiefgarage wird intensiv begrünt.

Alle 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

Als Brüstungsgeländer wird ein feuerverzinktes und in Teilbereichen pulverbeschichtetes (straßenseitig)

Stahlgeländer nach Entwurf des Architekten mit Ober- und Untergurt sowie mit Füllstäben montiert.

Ein Großteil der Balkonanlagen wird aus feuerverzinkter Stahlkonstruktion hergestellt, Geländer wie vor beschrieben, Beläge ebenfalls aus Holz wie vor beschrieben, Entwässerung und Rieselschutz mit untergebauten Blechwannen.

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

Die Dachflächenfenster erhalten einen außenliegenden, elektrisch steuerbaren Sonnenschutz.

In den Flachdachbereichen der werden Lichtkuppeln verwendet, die elektrisch steuerbar sind.

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, $U_w = 1,0 \text{ W/m}^2\text{K}$, und entsprechend den Schallschutzanforderungen.

Die straßenseitigen Fensteranlagen der Wohnungen erhalten zur Zweigertstraße und zur Kortumstraße Schallschutzverglasung Klasse 3.

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

Die Fensteranlagen der Gewerbeeinheit im Erdgeschoss/ Souterrain Haus Nr. 50 sowie die Fensteranlagen des Neubaus im Hof (Nr. 36) werden zweifarbig, d.h. außen farbig(im RAL-Ton) und innen weiß 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, hier im gesamten Haus Zweigertstraße 50/ Kortumstraße 41 (Denkmal) werden alternativ handwerklich hergestellte Zinkblechbänke zur Ausführung kommen, ebenso im Dachgeschoss an den Fenstern der Gauben.

Bodentiefe Fensteranlagen ohne vorgelagerte Balkone erhalten außenliegende Absturzsicherungen feuerverzinkter Flachstahlkonstruktion, straßenseitig pulverbeschichtet im RAL-Ton.

Sonnenschutz/ Sichtschutz

An den Fensteranlagen der Wohnungen in den Häusern Nr. 36 und 38 (straßenseitig und hofseitig) werden nach Erfordernis außen Vertikalmarkisen oder Fallarmmarkisen, die am Fenster-Blendrahmen montiert sind.

Bei den straßenseitigen Fensteranlagen zu den Balkonen der WE 4, WE 6, WE 22 sowie bei den gartenseitigen Fensteranlagen zu den oberen Balkonen und Terrassen der WE 18, 19 und 32 werden statt der Vertikalmarkisen an den Fenstern Kassettenmarkisen an den Balkonen eingebaut.

Die Fensteranlagen der Gewerbeeinheiten erhalten nach Erfordernis elektrisch steuerbare Vertikalmarkisen.

Straßenseitig können im Erdgeschoss/ Souterrain Markisen für die Gewerbeinheit (Terrasse) zum Einsatz kommen. Sämtliche Markisen sind elektrisch gesteuert.

Hauseingänge/ Treppenträume

Die Hauseingangstüranlagen bestehen aus in RAL-Ton lackierten Holz-Türanlagen oder im RAL-Ton pulverbeschichtetem Aluminium 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 integriert.

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

Die Briefkästen (RAL-Ton nach Farbkonzept) sind im Bereich des Hauseingangs außen als Wandeinbauanlage oder in die Haustüranlage integriert 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. Die Aufzugtüren aus Edelstahl erhalten in allen Geschossen Einfassungen aus Edelstahl oder aus Naturstein.

Die Treppenläufe werden in Stahlbeton ausgeführt, der Belag wird sowohl auf den Läufen, Auftritten 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.

Im Haus Zweigertstraße 50/ Kortumstraße 41 bleiben die bestehenden Treppenläufe erhalten und werden aufgearbeitet, im Haus Nr. 50 in Naturstein und Holz, im Haus Nr. 41 in Naturwerkstein mit Linoleumauflage.

Aufgrund der Holztreppe wird der Treppenraum Nr. 50 mit einer Brandmeldeanlage ausgestattet.

Auch die Geländer aus Holz bleiben in beiden Treppenträumen (Nr. 50 und Nr. 41) bestehen und werden aufgearbeitet.

Die Beleuchtung der Eingangsbereiche und der Treppenträume erfolgt gemäß Planung des Architekten.

Decken

Die Stahlbetondecken bestehen im von KG und bis DG aus Ortbeton, die verputzt, gespachtelt und gestrichen werden.

In Teilbereichen (z. B. Bäder, einzelne Dielen) werden abgehängte Decken, gespachtelt und gestrichen, 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 KS-Mauerwerk errichtet, nichttragende Wohnungstrennwände bestehen 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 (Röhrenspankern) 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 (2,135, 2,00m) verwendet werden.

Wohnungseingangstürelemente: Holzzarge 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 des Hauses Nr. 50 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 werden diese mit Edelstahldrückergarnitur passend zu den übrigen Türen (WA-Türen) ausgerüstet.

Estrich

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

Oberböden

Die gesamte Wohnung außer den Bädern erhält Parkettboden 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 Landhausdiele 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, jeweils 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 mit Steckdosen, Wand- und Deckenanschlüssen und Schaltern in Unterputz - Installation ausgestattet.

Die Schaltung des Lichts und des Sonnenschutzes geschieht über ein KNX-Bus System.

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.

Brandmeldeanlage

Das Denkmalgeschützte Haus 50 wird flächendeckend mit einer Brandmeldeanlage ausgestattet.

Heizung

Die Wärmeversorgung des Gebäudes erfolgt über das Fernwärmenetz der STEAG. Damit kommt ein von der Steag vorgegebener, großer Anteil regenerativer Energien zum Einsatz.

Die Beheizung der Wohnungen in Haus Nr. 36+38 erfolgt über Fußbodenheizungen. In den Bädern werden zusätzlich elektrische Handtuchheizkörper „Kermi Basic“ oder gleichwertig installiert.

Im Haus Nr. 50 (Zweigertstr.) und Nr. 41 (Kortumstr.) erfolgt die Beheizung über statische Heizflächen.

Die Messung des Gesamtenergieverbrauchs zur Beheizung und Warmwasserbereitung erfolgt über die Wärmemengenzähler der STEAG, der sich zentral im Technikraum befindet.

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 im Haus Nr. 36+38 erfolgt zentral über die Warmwasserversorgung der Heizungsanlage im Keller ausgestattet mit einer Zirkulationsleitung bis zu den Wasseruhren.

Die Warmwasserversorgung der Bäder und der Küchen im Haus Nr. 50 erfolgt dezentral elektrisch.

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 Edelstahlrohr/ Mehrschichtverbundrohr 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 mit Putzbecken ist im Keller für die Gemeinschaft vorhanden.

Die Terrassen im EG und Souterrain, die straßenseitigen Balkone im 1.OG (außer WE 23 und GE 36), sowie die gartenseitigen Balkon- und Terrassenanlagen (1 x je WE, außer GE 36) und die Dachterrasse WE 32 erhalten eine frostfreie Außen-Wasserzapfstelle.

Auch für die Gemeinschaft wird im Außenbereich eine frostfreie Wasserzapfstelle eingebaut.

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“, 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 „Raidance“ (Decken- oder Wandauslass) installiert.

Die Waschbecken werden als Aufsatzwaschtische aus der Serie Ideal Standard „Strada“ auf eine Natursteinplatte aufgesetzt, wenn es die jeweilige Grundrissplanung zulässt, alternativ als wandhängende Waschtische gleicher Serie.

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 ein überfließbares Duschelement mit Mittelablauf und jeweils eine Ganzglas-Duschtrennwand mit verchromten Bändern und verchromtem Knopfgriff.

Alle Bäder werden mit großflächigen Spiegeln ausgestattet. Unter den Waschtischplatten aus Naturstein werden Unterschränke eingebaut.

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

Aufzüge

Es werden 2 neue Personenaufzüge, Fabrikat „Otis“ als „Seilaufzug“ mit geräuscharmen stahlseelenarmierte PU-Gurten eingebaut (Haus Nr. 36 und Haus Nr. 38).

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.

Im Treppenraum Haus Nr. 50 wird der vorhandene Personenaufzug denkmalgerecht instand gesetzt bzw., umgebaut.

Für die Gewerbefläche und deren Nutzer ist außerdem ein Rollstuhlaufzug zwischen Gehweg und Souterrain-Terrasse vorgesehen.

Außenanlagen

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

Der Bereich des Feuerwehrdurchgangs, die Tiefgaragenrampe und die Wegeflächen im Vorgarten mit den Stellplätzen für die Müllcontainer werden mit einem Ziegel- oder hochwertigem Betonpflaster befestigt. Große Rasenflächen mit Spielplatz mit Sandkasten und Rutsche, Bankanlagen. Üppige Bepflanzung mit Hecken und Büschen gemäß Gartenplan und einzelne Bäume im rückwärtigen Grundstücksbereich (gemäß Plan).

Die mit Hecke eingefassten Gartenflächen stehen als Sondernutzung den EG-Wohneinheiten zur Verfügung, Eine Grundbeleuchtung erfolgt mit Poller- und Deckenleuchten (Rampe TG, Feuerwehrdurchgang) und einer zusätzlichen Baubleuchtung.

Die Tiefgarageneinfahrt und der Feuerwehrdurchgang erhalten Stahl-Drehtore, im Bereich der Tiefgarage elektrisch mit Fernbedienung und Schlüsseltaster.

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 vorgesehen ist.

Entwässerung:

Gefälle

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

Notenwässerung

Die Notentwässerung der Dach- und Balkonflächen wird zur Vermeidung zusätzlicher Entwässerungsleitungen in Teilbereichen über Speier entgegen der DIN 1986-100 auf die darunter liegenden Terrassen oder die Tiefgaragendecke gelöst.

Barrierefreiheit

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.

Düsseldorf, 08. August 2014