

BAUBESCHREIBUNG

LIVING **one**
RÜTTENSCHIED

KÖLBL KRUSE

Baubeschreibung

„Wohnanlage mit Tiefgarage LIVING ONE in Essen“

Allgemein

Der vereinbarte Leistungsumfang richtet sich nach dieser Bau- und Leistungsbeschreibung. Das Gebäude wird nach den allgemein anerkannten Regeln der Technik errichtet unter Berücksichtigung der baurechtlichen Richtlinien, der technischen und baurechtlichen Bauaufgabe sowie unter Einhaltung der anwendbaren DIN-Vorschriften, jeweils in der zum Zeitpunkt der Baugenehmigung gültigen Fassung, der durch das Bauaufsichtsamt der Stadt Essen vorgeschriebenen Genehmigungen, einschl. der bei Baugenehmigung aktuellen Energieeinsparverordnung 2009 und Gewährleistung nach BGB. Sofern und soweit DIN-Vorschriften noch nicht an die anerkannten Regeln der Technik angepasst sind bzw. den anerkannten Regeln der Technik nicht mehr entsprechen, gilt nicht die DIN-Vorschrift, vielmehr sind die Leistungen in diesem Fall entsprechend den anerkannten Regeln der Technik zum Zeitpunkt des Vertragsabschlusses zu erbringen. Maßgebend für die gesamte Konstruktion ist die durch staatlich zugelassene Prüfsachverständige geprüfte statische Berechnung.

Der Schallschutz im Gebäude wird entsprechend den Vorschlägen der DIN 4109, -Schallschutz im Hochbau-, Ausgabe 1989, Beiblatt 2 ausgeführt. Die VDI-Richtlinie 4100 wird ausdrücklich nicht für die Auslegung des Schallschutzes herangezogen.

In den Zeichnungen eingetragene Einrichtungen, Möbel, Einbaumöbel, Wohnungsbeleuchtungen, Gegenstände usw., die nicht in dieser Baubeschreibung erwähnt sind, sind nicht Gegenstand der Leistung. Abweichungen in der Bauausführung, die den Wert nicht mindern bzw. aus Gründen der Statik, behördlicher Auflagen, Änderungen von Lieferprogrammen usw. erforderlich werden, sind vorbehalten und rechtfertigen keine Vergütung.

Änderungswünsche des einzelnen Käufers in seiner eigenen Wohnung sind möglich, sofern es der Bautenstand zulässt, soweit sie technisch durchführbar und nicht gegen die Interessen der zukünftigen Eigentümergemeinschaft gerichtet sind. Daraus evtl. entstehende Mehrkosten müssen durch den Käufer getragen werden. Die Änderungen sind vor Ausführung abzustimmen und abzurechnen. Vorab bedarf es der Vereinbarung beider Vertragspartner, die in Schriftform zu schließen ist.

Erdarbeiten

Erdarbeiten werden gemäß den örtlichen Gegebenheiten, Erfordernissen und der Empfehlungen aus dem Bodengutachten durchgeführt. Vorhandener Mutterboden und Aushuberdreich der Baugrube wird zur späteren Wiederverwendung (wenn das Material zur Wiederverfüllung geeignet ist) seitlich gelagert. Der Arbeitsraum wird mit eventuell vorhandenem Material, Füllkies oder gleichwertigem Material verfüllt.

ROHBAU

Fundament

Streifen- und Einzelfundamente in Stahlbeton gemäß Statik und unter Berücksichtigung der behördlichen Auflagen.

Wände

Alle tragenden Außenwände im Keller und in der Tiefgarage werden nach statischen Erfordernissen in Beton ausgeführt. In den Wohngeschoßen werden alle tragenden Wände in Kalksandsteinmauerwerk und / oder Stahlbeton nach statischen Erfordernissen errichtet.

Wohnungstrennwände, Treppenhauswände, Aufzugswände und tragende Innenwände aus Stahlbeton oder Mauerwerk nach statischen und schalltechnischen Erfordernissen gemäß DIN 4109 Beiblatt 2. Nichttragende Innenwände als leichte Trennwände nach Angaben der Statik in Gipsdielen, Gipskartonständer-Wände, 2-fach beplankt oder gleichwertig.

Geschossdecken

Die Decken und Unter-/Überzüge werden entsprechend der statischen Berechnung in Ortbeton ausgeführt. Die Treppenläufe und Treppenpodeste im Treppenhaus werden in Stahlbeton hergestellt. Zur Vermeidung von Schallbrücken werden diese schallentkoppelt von den Treppenhauswänden und Deckenplatten verbaut (z.B. Schöck-Tronsolen). Die Treppenpodeste erhalten einen trittschallisolierten Aufbau mit Natursteinbelag.

Ausführung

Aus Gründen der Planung, Statik, Materialbeschaffung und anderen bautechnischen Gründen kann die Ausführung von Decken und Wänden sowohl in Ortbeton, mit Filigrandecken, Filigranwänden, als auch mit Fertigelementen ausgeführt werden.

Dachkonstruktion:

Alle Dächer werden nach der Energieeinsparverordnung 2009 gedämmt. Abdichtung nach den entsprechenden DIN-Vorschriften. Flachdach gemäß statischer Berechnungen „massiv“ mit aufliegender Dämmung. Dachabdichtung gemäß technisch geprüften Angaben des Herstellers. Falls statisch erforderlich, besteht die Konstruktion unter anderem aus Stahlbetonrahmen und Fertigelementen. Die Flachdachabdichtung der Dächer und Dachterrassen einschließlich der aufliegenden Wärmedämmung erfolgt mit Bitumen-und/oder Kunststoffbahnen, inklusive der erforderlichen Wandanschlüsse. Die Abdeckungen auf den Mauerwerkskronen der Dächer und Dachterrassen werden aus Zink erstellt. Alle sichtbaren Dachflächen über der 5. Ebene, außerhalb der Terrassen, werden mit einer extensiven Dachbegrünung versehen.

FASSADE

Außenwandflächen

Die Fassade erhält ein Wärmedämmverbundsystem gemäß bauphysikalischem Nachweis und einen feinkörnigen Außenputz (Kornstärke ca. 2-3mm). Farbgestaltung nach Vorgabe des Architekten.

Fenster und Fenstertüren

Die Fenster und Fenstertüren der West-, Nord- und Ostfassaden werden aus Aluminium, die der Südfassade in Kunststoff mit Isolierverglasung ausgestattet. Gemäß Wärmeschutznachweis werden sie mit Dreifachverglasung und gemäß Anforderungen der Energieeinsparverordnung mit erhöhtem U_g -Wert hergestellt. Im Erdgeschoss werden die Fenster mit einbruchhemmenden WK2 Beschlägen ausgestattet. Alle Fenster werden mit Dreh- oder Drehkippsbeschlägen bzw. als Schiebetüren ausgeführt. An den großen Fensterelementen sind einige Seitenteile festverglast. Die äußeren Fensterbänke sind aus Aluminium nach gestalterischer Vorgabe des Architekten. Der Schallschutz der Fassade wird entsprechend der Vorschläge der DIN 4109 ausgelegt.

Hauseingänge

Die Hauseingänge erhalten hochwertige Holz oder Aluminiumtüren nach gestalterischer Vorgabe des Architekten mit außen liegender Klingel-, Sprech- und Kameraanlage (Einfassung in poliertem Messing) und Briefkästen.

AUSBAU

Fußböden

Die Fußböden in den Wohnungen erhalten einen schwimmenden Estrich auf einer Trittschall- und Wärmedämmung gemäß Schall- und Wärmeschutzverordnung.

Alle Wohnräume und die Diele erhalten hochwertige, fest verklebte Parkettböden oder Feinsteinfliesen nach Mustervorlage zu einem Materialpreis von 40 €/m² inkl. MwSt. Nach Wahl des Käufers wird die Oberfläche versiegelt oder geölt. Es wird eine weiße Holzfußleiste in Breite und Farbe des Türrahmens montiert. Die Kellerräume erhalten glattabgeriebenen Verbundestrich. Die Balkon- oder Terrassenflächen erhalten gefaste Sichtbetonsteinplatten mit veredelter Oberfläche (Format 40x40 cm).

Wandfliesen

Die Wandflächen in den Bädern und WC-Räumen werden verputzt, gespachtelt und erhalten einen weißen Anstrich. Der Duschbereich wird raumhoch gefliest. Fliesenmaterialpreis 40,-- €/m² incl. MwSt. Es werden drei Muster zur Auswahl gestellt.

Innenwand- und Deckenflächen

Die Wand- und Deckenflächen in den Wohngeschossen werden verputzt oder gespachtelt (Malervlies) und erhalten einen weißen Anstrich. Die Wandflächen der Kellerräume werden mit einem weißen Anstrich versehen

Treppenhaus

Die Treppenhauswände erhalten einen Glattputz und werden mit einem weißen Anstrich versehen. Die Stufen erhalten einen Natursteinbelag nach Vorgaben des Architekten. Geländer in lackierter Stahlkonstruktion mit Holz- oder Edelstahlhandlauf.

Innentreppen

Die Treppen innerhalb der Wohnungen werden als schallentkoppelte Stahlunterkonstruktion mit Holzbelag nach Vorgaben des Architekten verbaut. Geländer in lackierter Stahlkonstruktion mit Holz- oder Edelstahlhandlauf.

Wohnungseingangs- und Innentüren

Raumhohe einheitliche Wohnungseingangstüren und Zargen mit Weißlackoberfläche, einschl. Spion sowie Bodendichtung durch Schalldämmschwelle, Schalldämmwert Wohnungseingangstür R'_w=37dB (Einbauwert).

Raumhohe Innentüren und Zargen mit Weißlackoberfläche, alle Beschläge und Drücker in Edelstahl. Erwerberseitig besteht die Möglichkeit die z. Zt. teilweise offenen Durchgänge mit Schiebetüren auszustatten.

HAUSTECHNIK

Elektroinstallation

Elektroversorgung

Die Elektroversorgung erfolgt durch Anschluss an das Netz des Energieversorgers.

Die Ausführungen aller elektrischen Anlagen werden gemäß allen bestehenden Vorschriften gemäß VDE, VDI, DIN und EVU vorgenommen. Im Untergeschoss werden die Zählertafeln und die Sicherungsverteilung installiert. Die Unterverteilungen für die jeweiligen Wohnungen werden innerhalb der Wohnungen mit automatischen Sicherungselementen untergebracht.

Elektroausstattung

Im Untergeschoss im Bereich der Nutzkeller sowie in der Tiefgarage erfolgt die Installation Aufputz mit den notwendigen Leuchtstofflampen und Sicherheitsarmaturen. In jedem Wohnungskeller wird neben der Leuchte mit Ausschalter eine Steckdose installiert. Diese Beleuchtung ist auf den jeweiligen Wohnungszähler geschaltet. Die Installation im Treppenhaus wird als Unterputz- bzw. Imputz-Installation in Stegleitung bzw. NYM-Kabel ausgeführt.

Die Beleuchtung wird über Taster und Bewegungsmelder geschaltet. Im Treppenhaus werden ansprechende Wandleuchten installiert. In den Wohnungen erfolgt die Installation Unterputz bzw. Imputz in Stegleitungen bzw. NYM-Kabel.

Es werden Steck- und Anschlussdosen und Wand- bzw. Deckenauslässe für Lampenanschlüsse hergestellt. Das Schalterprogramm wird in Weiß, Fabrikat Gira E2 oder gleichwertig ausgeführt.

Für die Radio- und Fernsehversorgung erfolgt der Anschluss an das Kabelnetz, wenn der zuständige Betrieb einem Kabelanschluss zustimmt. Falls nicht, wird eine Satellitenanlage nach Stand der Technik eingebaut.

Im Einzelnen sind für jede Wohneinheit folgende Anschlüsse als Mindestausstattung vorgesehen:

Wohnen

- 2 Deckenbrennstellen in Ausschaltung
- 2 Einzelsteckdosen
- 2 Einzelsteckdosen schaltbar
- 5 Doppelsteckdosen
- 1 Antennensteckdosen
- 1 Leerrohr für Telefonanschluss

Essen

- 1 Deckenbrennstelle in Wechselschaltung
- 4 Doppelsteckdosen

Schlafen

- 1 Deckenbrennstelle in Ausschaltung
- 2 Einzelsteckdosen
- 4 Doppelsteckdosen
- 1 Antennensteckdose
- 1 Leerrohr für Telefonanschluss

Gast/Arbeiten/Kind

- 1 Deckenbrennstelle in Ausschaltung
- 3 Einzelsteckdosen
- 4 Doppelsteckdosen
- 1 Antennensteckdose
- 1 Leerrohr für Telefonanschluss

Küche

- 2 Deckenbrennstellen in Ausschaltung
- 1 Anschluss für E-Herd
- 1 Steckdose für Spülmaschine
- 1 Anschluss Umluftdunstabzugshaube
- 1 Doppelsteckdose für Kühl-/Gefrierkombination
- 3 Einzelsteckdosen
- 3 Doppelsteckdosen

Bad

- 1 Deckenbrennstelle in Ausschaltung
- 1 Wandbrennstelle in Ausschaltung mit Kontrollleuchte 2 Doppelsteckdosen

WC

- 1 Deckenbrennstelle in Ausschaltung
- 1 Wandbrennstelle in Ausschaltung mit Kontrollleuchte
- 2 Einzelsteckdosen

Flur

- 2 Deckenbrennstellen in Wechselschaltung
- 6 Einzelsteckdosen

Diele/Garderobe

- 2 Deckenbrennstellen
- 2 Einzelsteckdosen
- 1 Klingel mit Rufunterscheidung
- 1 Schalter für Treppenhauslicht in Türsprechanlage integriert
- 1 Türsprechanlage mit Videoüberwachungsanlage der Eingangstür

Terrassen und Balkone

- 2 Wandbrennstellen mit Außenleuchten von innen schaltbar
- 2 Einzelaußensteckdosen von innen schaltbar
- Die erwerberseitige Außenbeleuchtung wird über einen Bewegungsmelder mit Dämmerungsschalter gesteuert.

Abstellräume im Keller

- 1 Deckenbrennstelle

1 Steckdose

Lüftungsinstallation

Jede Wohnung erhält eine eigene KWL-Anlage (kontrollierte Wohnraumlüftung) mit Wärmerückgewinnung durch Nutzung von Abwärme. Die technischen Bestandteile der KWL-Anlage werden innerhalb der Wohnung untergebracht.

Heizungsinstallation

Moderne, auf Gasbrennwerttechnik ausgelegte Brennwertkessel. Die Berechnung der Heizfläche erfolgt nach Grundlage der EnEV 2009. Außentemperatur-Steuerung mit automatischer Nachtabstimmung. Rohrleitungen wärmegeklämt gemäß Heizungsanlagenverordnung. Die zentrale Warmwasserversorgung erfolgt über eine Solaranlage und eine Zirkulationsleitung. Die Wohnungen werden über eine Fußbodenheizung beheizt. Innerhalb der Wohnungen befinden sich die entsprechenden Heizkreisverteiler. Zur individuellen Beheizung einzelner Zimmer werden Einzelraumthermostate installiert. Die Hauptbäder werden zusätzlich mit einem Handtuch-Heizkörper ausgestattet. Im Treppenhaus und in den laut Wärmebedarfsrechnung erforderliche Nutzräumen des Untergeschosses werden moderne Plattenheizkörper mit Thermostatventilen installiert. Die auf den Dächern der Gebäude angebrachten Solaranlagen dienen der zentralen Warmwasserversorgung und stehen für ökologisch sinnvolle Nutzung regenerativer Energien. Spitzenlasten werden zusätzlich über die Heizungsanlage abgesichert.

Sanitärinstallation

Allgemeines

Die Wasserversorgung erfolgt durch Anschluss an das Netz der Stadtwerke. Die Abwasserleitungen für Schmutz- und Regenwasser werden an das städtische Kanalnetz angeschlossen. Die zentrale Warmwasserbereitung erfolgt über die Solaranlage und bei nicht ausreichender Kapazität über die Heizungsanlage und den Warmwasserspeicher.

Sanitäre Ausstattung

Küche

Die Küchen erhalten eine Anschlussmöglichkeit für Spüle und Geschirrspülmaschine.

Hauptbäder/Duschbäder/Gäste-WCs

Die Ausstattung der jeweiligen Wohnungen ergibt sich aus dem jedem Kaufvertrag beigelegten Grundrissplan sowie dem anhängenden Ausstattungskatalog (oder gleichwertig). Accessoires wie Handtuchhalter, Spiegel, Papierrollenhalter, Handtuchhaken und Handtuchstangen sind nicht Bestandteil der Ausstattung.

Entwässerung

Falleitungen für Schmutzwasser sind aus schallisolierten HT-Rohren (Hochtemperaturrohre für Abwasserleitungen) und Regenfallrohre. Die Entwässerung der Terrassen/Balkone erfolgt durch Bodeneinläufe und Fallrohre. Je nach Erfordernis auch mit Speiern, als Notüberlauf.

Aufzugsanlage

In jedem Treppenhaus wird eine Aufzugsanlage mit Notrufsystem installiert, die alle Ebenen von der Tiefgarage bis zur Penthouseebene anfährt. Die Aufzugskabine ist für 4-6 Personen zugelassen und kann mit einem Rollstuhl befahren werden.

AUSSENANLAGEN

Tiefgarage

Der Boden wird gepflastert. Die Stellplätze werden markiert. Gemäß Farb- und Gestaltungskonzept werden Wände und Decken in weiß ausgeführt. Die Beleuchtung mit Leuchtstofflampen wird über Bewegungsmelder gesteuert. Die Be- und Entlüftung der Tiefgarage erfolgt mittels natürlicher Zuluft und mechanischer Abluft. Elektrisches Rolltor mit Schlüsselschaltung und Fernbedienung.

Grundstückseinfriedungen/Gartenfläche

Die Geländegestaltung wird der natürlichen Topographie bzw. den Vorgaben des Gebäudes angepasst. Die Erstellung der Mutterbodengrob- und Feinplanums für Rasenflächen wird gemäß Detailplanung vorgenommen. Gemäß Planung wird auf den höher liegenden Vorgartenbereichen eine Grünfläche nach gestalterischen Vorgaben des Architekten angelegt. Diese Grünflächen werden mit einem Zaun aus Stahl, feuerverzinkt oder lackiert gem. Detailplanung, eingerahmt. Im gleichen Material werden Tore an den Eingängen des Hauses aufgestellt. In den Eingangsbereichen werden seitlich unterhalb der Kelleraufbauten Sitzbänke installiert. Der vorhandene Baumbestand/Bewuchs bleibt weitestgehend erhalten. Jedoch können weitere Bäume gemäß Absprache und Baumschutzsatzung entfernt werden.

Im Innenhof wird eine Baumreihe gemäß gestalterischer Planung des Architekten gepflanzt.

Balkonbrüstungen/Abstellräume

Stützen, Gurte und Handläufe als Flachstahl 40/10 mm, feuerverzinkt und lackiert, gem. Detailplanung. Jede Wohnung erhält auf dem Balkon einen Abstellraum (Material: faserverstärkte Holzschichtplatte oder gleichwertig) mit Tür.

Verschattungselemente

Die nach Süden, Osten und Westen gerichteten Fassaden erhalten außenliegende Sonnenschutzbehänge aus Aluminiumlamellen, auf der Längsseite zur Moritzstraße ist die Verschattung nach Berechnung der Energieeinsparverordnung nicht erforderlich. Der Antrieb erfolgt über Elektromotoren raumweise und/oder zentral steuerbar mittels Sonnen- und Windwächter.

Auf den Südseiten besteht erwerberseitig die Möglichkeit, die Balkone durch Schiebelelemente zu verschatten. Hierzu wird vom Verkäufer eine entsprechende einreihige Laufschiene vorgerüstet.

ALLGEMEINE HINWEISE

Abweichungen in der Bauausführung, die den Wert nicht mindern bzw. aus Gründen der Konstruktion, Statik, behördlichen Auflagen, einer Änderung der Lieferantenprogramme erforderlich werden oder einer Verbesserung dienen, behalten wir uns vor.

Die in den Zeichnungen eingetragenen Einrichtungsgegenstände (Möbel), Gartenfreisitze sowie Bepflanzungen etc. sollen lediglich Vorschläge sein. Die genaue Ausstattung und Anzahl ist bitte dieser Beschreibung zu entnehmen.

Unter Beachtung der DIN 1045 Rissbreitenbeschränkung eventuell auftretende Schwindrisse im Beton 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 Fuge 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. Estriche können sich beim Trocknungsvorgang an den Randbereichen schüsseln, nach abgeschlossener Trocknung ist der Estrich vollständig abgesenkt, dadurch kann eine Schattenfuge zwischen Oberboden und Fußleiste entstehen. Die vorgenannten Rissbildungen und Estrichbewegungen unterliegen somit nicht der Gewährleistung. Um Schäden zu vermeiden, sind diese Fugen jährlich zu warten und ggfs. wieder zu schließen.

Bildliche Darstellungen

Falls Bilder, Piktogramme und technischen Darstellungen beigelegt werden, dienen diese der besseren Veranschaulichung bzw. Erklärung des Inhaltes dieser Baubeschreibung. Zum Teil werden in diesen Unterlagen Sonderausstattungen dargestellt, die nicht im Leistungsumfang enthalten sind. Hier gilt der Grundsatz: Text dieser Baubeschreibung geht immer vor Bild, Piktogramm oder technischer Darstellung.

Markenartikel

Die in dieser Baubeschreibung genannten „Markenartikel“ dürfen vom Verkäufer nur durch absolut gleichwertige „Markenartikel“ ausgetauscht werden.

Telefon

Leerrohr vom Kellergeschoss zu den einzelnen Wohnungen, von da aus sternförmig zu den Anschlüssen. Die Anschlusskosten trägt der Käufer.

Kabelanschluss

Anschluss vom Keller in jede Wohnung, von da aus sternförmig zu den Anschlüssen. Die Kabelgebühr bei der Telekom oder anderen Anbietern trägt der Käufer.

Sonderwünsche

Sonderwünsche sind entsprechend der Zulässigkeit und des Baufortschrittes gegen schriftliche Bestellungen und gesonderte Abrechnung möglich. Für die Ermittlung der Mehrkosten gelten in nachstehender Reihenfolge die vom Verkäufer kalkulierten und verhandelten Einzelkosten der betreffenden Teilleistungen für die ursprünglich vergebenen Leistungen zuzüglich eines GU-Zuschlages von 19 % der ortsüblichen Preise. Dieser setzt sich zusammen aus 14% allgemeine Geschäftskosten und 5% Wagnis und Gewinn.

Broschüre/Ausstattungskatalog/Bemusterung

Die dieser Baubeschreibung beigelegte Broschüre/Ausstattungskatalog dient der Veranschaulichung der zur Auswahl stehenden Elektro- und Sanitärausstattung sowie der Bebilderung der Bodenbeläge.