



alte spinnerei

NEUES WOHNEN
MIT HISTORISCHEM KERN

KS Projektentwicklung GmbH und Co.KG, An der Herrenwiese 11, 53639 Königswinter
info@KS-Projektentwicklung.de, www.kompromisslos-wohnen.de

BAU- UND AUSSTATTUNGSBESCHREIBUNG >> SEITE 1 VON 5

NEUBAU VON 4 MHRFAMILIENHÄUSERN MIT 31 EIGENTUMSWOHNUNGEN

in 41747 Viersen, Gereonstraße 69-73 / Ringstraße 1-3

BAUTRÄGER

Verwaltungsgesellschaft Viersen GmbH & Co. KG,
Gereonstraße 75, 41747 Viersen

PLANUNG, ENTWURF

Architekten Fischer + Fischer, Rhodiusstraße 10,
51065 Köln
und
Dietrich und Schlesinger, Architekten ARGE,
Goethestraße 3, 50259 Pulheim

PROJEKTENTWICKLUNG

KS Projektentwicklung GmbH und Co.KG,
An der Herrenwiese 11, 53639 Königswinter

PROSPEKTHAFTUNG

Dieser Prospekt enthält eine Vielzahl von Informationen und Hinweisen. Alle Angaben, Darstellungen und Berechnungen wurden mit größter Sorgfalt zusammengestellt und auf Richtigkeit zur Zeit der Prospektausgabe (19. November 2012) überprüft. Eine Gewähr für die Vollständigkeit aller Informationen kann nicht übernommen werden. Die Abbildungen entsprechen dem Planungsstand von November 2012. Änderungen sind möglich. Verbindlich für die Ausführung sind allein die genehmigten Baupläne, bzw. die beurkundeten Unterlagen. Die in den Plänen eingezeichneten Möblierungen, Küchen und Fahrzeuge dienen der Orientierung und sind im Kauf bzw. Angebotspreis nicht enthalten.

1. LEISTUNGSUMFANG

Bauvorhaben

Auf einer Grundstücksfläche von 3.058 m² entstehen in den 4 Mehrfamilienhäusern 31 Eigentumswohnungen mit 2-5 Zimmern in einer Größe von ca. 49 m² bis 127 m², teilweise als Maisonettewohnungen.

Die Wohnungen haben eine lichte Raumhöhe von ca. 2,44 m. Sie sind mit Fußbodenheizung und kontrollierter unterstützender Lüftung ausgestattet. Der Wärmeschutz erfolgt nach den Anforderungen der aktuellen ENEC 2009. Die Wohnungen sind über größtenteils türhohe Fensterelemente großzügig belichtet.

Die Wohnungen sind jeweils mit attraktiven Terrassen-/Gartenflächen, großzügigen Balkonen oder Dachterrassen je Wohneinheit ausgestattet.

Die Erdgeschosswohnungen im Mehrfamilienhaus 1, 2 und 4 sind barrierefrei konzipiert, alle übrigen Wohnungen im Mehrfamilienhaus 1, 2 und 4 sind barrierefrei zugänglich.

Den Wohnungen steht eine gemeinsame Tiefgarage mit 31 Stellplätzen zur Verfügung, davon sind 3 als Behindertenstellplatz bemessen.

Grundlagen / Leistungen

Die Ausführung des Objektes erfolgt auf Grundlage der Baugenehmigung, Statik, Prüfstatik und der Werkplanung, den einschlägigen Normen der DIN, den „Allgemein anerkannten Regeln der Technik“, der VOB / B + C und der Handwerksregeln. Der Wärmeschutz der Gebäude entspricht den Anforderungen der ENEC 2009.

Die Wohnungen bieten einen Schallschutz nach DIN 4109 und darüber hinaus einen der Wohnsituation angemessenen erhöhten äußeren Schallschutz.

Die Wohn- und Nutzflächenberechnung erfolgt nach der aktuellen Wohnflächenverordnung vom 25.11.2003. Die Flächen der erdgeschossigen Terrassen sind zu 25%, die der oberen Terrassen bzw. Balkone sind zu 50% in die Wohnflächen eingerechnet.

Individuelle Sonder- und Änderungswünsche können bei rechtzeitiger Anmeldung im Rahmen des Baufortschritts und der technischen Möglichkeiten berücksichtigt werden.

Die Ausführung erfolgt grundsätzlich nur nach schriftlicher Auftragsbestätigung des Nachtragsangebots. Das in die Grundrisse eingezeichnete Mobiliar stellt lediglich einen Einrichtungsvorschlag dar und gehört nicht zum Leistungsumfang.

Die Materialauswahl und Dimensionierung der tragenden Bauteile des Gebäudes werden aufgrund der statischen Berechnungen vorgenommen und mit den Anforderungen aus der Bauphysik abgeglichen.

Abweichungen der Ausführung gegenüber den Plänen und der Baubeschreibung aus konstruktiven Gründen, bei gestalterischer Weiterentwicklung, behördlichen Auflagen oder Musterabweichung der Materialien bleiben ausdrücklich vorbehalten, soweit hierdurch die Gesamtkonzeption und der Qualitätsstandard nicht verändert werden.

Des weiteren können neue DIN Erlasse andere technische Konstruktionen erfordern. Die Ausführungszeichnungen können gegenüber den Prospektzeichnungen geringfügig abweichen.

Der Kaufpreis ist ein Festpreis, im Festpreis sind folgende Leistungen enthalten:

1. Grundstückskosten
2. Erschließungskosten
3. Baugenehmigungs-, Prüf- und Abnahmegebühren
4. Vermessungs- und Gebäudeeinemessungskosten
5. Architekten-, Ingenieur- und Bauleistungskosten
6. Wasser-, Gas- und Stromanschlusskosten
7. Kanalanschluss und Kanalanschlusskosten
8. Wohnung laut Baubeschreibung

Nicht im Festpreis enthalten sind folgende Leistungen:

1. Notariatskosten
2. Grunderwerbssteuer
3. Persönliche Finanzierungskosten

2. ROHBAU

Erdarbeiten

Mutterboden, soweit vorhanden abschieben und später wieder einplanieren. Bodenausheben, seitlich lagern und später in die Arbeitsräume verfüllen. Überschüssiger Boden wird abgefahren, fehlender Mutterboden wird geliefert.

Grundleitungen

Es wird teilweise eine Drainage zur Ableitung ggfls. anfallender Stauwässer vorgesehen. Wo erforderlich werden Kellerwände in WU-Qualität ausgebildet. Sonstige Grundleitungen Schmutz- / Regenwasser und zentrale Verteilungsleitungen für Heizung und Trinkwasser nach Anforderungen Haustechnikplanung.

Gründung

Fundamente

Streifenfundamente, teilweise Einzelfundamente aus Stahlbeton nach den Erfordernissen der statischen Berechnungen.

Bodenplatte

Bodenplatte im Bereich der Kellernutzung aus Stahlbeton, Dicke und Ausführung nach statischen Berechnungen.

In die Bodenplatte wird ein Fundamentanker nach geltenden VDE-Richtlinien eingebaut, um den erforderlichen Potenzialausgleich für die Elektroinstallation bereit zu stellen. Die Bodenplatte der Kellergeschossfläche erhält einen Zementestrich auf Trennlage. Die Tiefgarage erhält einen Boden aus Betonsteinpflasterung auf Kies- / Schottertragschicht.

Decken und Wände

TG-Rampe

Die TG-Rampe wird als Stahlbetonkonstruktion erstellt, Bemessung und Ausführung nach statischen Berechnungen. Die Rampenfläche erhält eine rutschhemmende Rillenausbildung sowie eine Entwässerungsrinne im Fußpunkt.



alte spinnerei

NEUES WOHNEN
MIT HISTORISCHEM KERN

KS Projektentwicklung GmbH und Co.KG, An der Herrenwiese 11, 53639 Königswinter
info@KS-Projektentwicklung.de, www.kompromisslos-wohnen.de

BAU- UND AUSSTATTUNGSBESCHREIBUNG >> SEITE 2 VON 5

Decke über Tiefgarage

Die Tiefgaragendecke wird als WU-Stahlbetondecke $d=30$ bzw. 35 cm nach Statik im Außenbereich mit Gefälle ausgeführt. Oberseitig erhält die Tiefgaragendecke im Außenbereich eine Eindeckung mit einem Drainelement.

Für die Begrünung wird hierauf ein Pflanzsubstrat aufgebracht.

Geschossdecken

Massive Stahlbetondecken, $d=20$ cm bzw. nach Statik, unterseitig geputzt, optional Erstellung als Filigrandecke, Unterseite glatt, gespachtelt.

Treppen

Die Treppenläufe aus Stahlbetonfertigteilen oder gleichwertig in Ortbeton werden schallentkoppelt gelagert und die Podeste mit schwimmendem Estrich nach Schallschutz im Hochbau DIN 4109 hergestellt.

Kelleraußenwände

Kelleraußenwände in Bereichen nicht konzipierter Ringsumdrainage in WU-Stahlbeton, Dicke und Ausführung nach Statik.

Kellerinnenwände tragend

Stahlbeton, Dicke und Ausführung nach Statik bzw. brand- und schallschutztechnischen Anforderungen. Kalksandsteinwände, Dicke und Ausführung nach Statik bzw. brand- und schallschutztechnischen Anforderungen, Innenputz.

Kellerinnenwände nichttragend

Kalksandsteinwände, $d=11,5 / 17,5$ cm, nach brand- und schallschutztechnischen Anforderungen.

Außenwände

Kalksandsteinmauerwerk nach statischen und schallschutztechnischen Erfordernissen, $d=17,5$ cm, nach brand- und schallschutztechnischer Anforderung.

Haustrennwand

Zweischalig Kalksandsteinmauerwerk nach statischen und schallschutztechnischen Erfordernissen, $d=17,5$ cm, mit Trennfuge 5 cm auf durchlaufender Bodenplatte, raumseitig Innenputz.

Wohnungstrennwände

Einschalige Massivwand nach statischen, brand- und schallschutztechnischen Anforderung, $d=24$ cm, beidseitig Innenputz.

Treppenhauswände

Einschalige Massivwand nach statischen, brand- und schallschutztechnischen Anforderungen, $d=24$ cm, beidseitig Innenputz.

Innenwände nichttragend

Kalksandsteinwände, bzw. Massivbauwände, beidseitig Innenputz. GK-Wände als Vorsatzschalen in Bädern und für Schachtwände.

Dachkonstruktion und -aufbau

Satteldächer

Dachform: Satteldach mit 45° Neigung aus Nadelholz, in zimmermannmäßiger Ausführung, Sparrenabmessungen nach statischer Berechnung, Dachaufbau entsprechend DIN 4108: Deckung mit Beton / Ziegeldachsteinen auf Konterlattung und Unterspannbahn, Dämmung aus Mineralwolle zwischen den Sparren, Dampfsperre winddicht verklebt, raumseitig GK-Verkleidung.

Dachüberstände werden traufseitig verschalt, Sparrenköpfe und Verschalung Farbe nach Farbkonzept. Dachrinnen und Fallrohre in Titanzink.

Dachgauben

Die Gaubendächer und -wände werden als Holzsparren bzw. -pfostenkonstruktion nach Statik konzipiert, Wärmedämmung nach Angaben Bauphysik, Unterspannbahn, Lattung und Hinterlüftung, Wetterhaut z.B. Zinkeindeckung auf Holzschalung, innenseitig Dampfbremse und GK-Verkleidung.

Flachdach

Stahlbetondecke nach statischer Berechnung $d=20$ bzw. 18 cm, Dachaufbau gem. Angabe Bauphysik und Flachdachrichtlinien mit Dampfsperre aus Elastomerbitumenbahn o. glw. Gefälledämmung aus Polystyrol.

Erforderliche Dicke der Dämmung nach ISO 6946, Flachdachabdichtung, raumseitig Innenputz. Die Entwässerung erfolgt über Abläufe und außenliegende Fallrohre aus Zink.

Dachterrassen

Stahlbetondecke nach statischer Berechnung $d=20$ bzw. 18 cm, Dachaufbau gem. Angabe Bauphysik und Flachdachrichtlinien mit Dampfsperre aus Elastomerbitumenbahn o. glw. Gefälledämmung aus Polystyrol mit Gefälle. Erforderliche Dicke der Dämmung nach ISO 6946, Flachdachabdichtung.

Die begehbaren Flächen erhalten einen Holzbelag aus Sibirscher Lärche.

Die Entwässerung erfolgt über Abläufe und außenliegende Fallrohre aus Zink.

Balkone

Die Balkone werden in wasserundurchlässigem Beton als Fertigteil mit geglätteten Oberflächen hergestellt. Die Sichtflächen werden abgerieben und gestrichen.

Die Balkone werden thermisch von den Deckenplatten getrennt. Die Entwässerung erfolgt über Abläufe und Fallrohre aus Zink.

Die begehbaren Flächen erhalten einen Holzbelag aus Bankirai.

3. AUSBAU

Fassaden

Außenputz

Wärmedämmverbundsystem mit keramischem Riemchenverbinder nach Anforderungen ENEC 2009 und Angabe Bauphysik, Putz $2,0$ mm Körnung, gemäß Festlegung durch Architekten. Wärmedämmverbundsystem nach Anforderungen ENEC 2009 und Angabe Bauphysik gemäß Festlegung durch Architekten.

Fenster- und Fenstertüren

Kunststoff-Fenster- und Fenstertüren, größtenteils türhoch, mit Isolierverglasung nach Anforderung ENEC 2009 und Angaben Bauphysik. Einhanddrehkipp- bzw. Dreh-Beschläge mit Doppelfalzausbildung und umlaufender Lippendichtung.

Die Fenster zu Balkonen und Terrassen werden als bodentiefe Türelemente mit Abdichtungsschwelle aus-

gebildet. Teilweise Festverglasung im Bereich der Terrassen, Balkone. Die Fenster zur Gereonstraße erhalten ein feststehendes Brüstungselement aus Glas.

Ausführung außen dunkelgrau / anthrazit, innen weiß, gemäß Farbkonzept mit Aufteilung gemäß Ansichten.

Die Erdgeschosswohnungen erhalten verschleißbare Fenster- und Türgriffe. Kellerfenster in verzinkter Stahlausführung oder aus Kunststoff, z.T. mit Lichtschächten aus Kunststofffertigteilen, z.T. mit fassadenbündigen Lüftungsgittern.

Fensterbänke

Außenfensterbänke aus Aluminium mit Antidröhnauflage. Innenfensterbänke bei massiven Brüstungen aus Naturstein bzw. Betonwerkstein.

Rollläden

Die Fenster im Erdgeschoss erhalten außenliegende Rollläden mit elektromotorischer Steuerung, bei Notausstiegen mit manueller Betätigung.

Hauseingangstüren

Kunststoff- oder Aluminiumdrehflügeltür als Rahmentür mit Glasfüllung, mit feststehendem Oberlicht nach Anforderung ENEC 2009.

Ausführung dunkelgrau / anthrazit gem. Farbkonzept, automatischem Türöffner, Obertürschließer, Stopper mit Türfeststeller, türhohe Stoßgriffe.

Vordächer je Hauseingang, Stahlkonstruktion aluminiumverkleidet, Endbeschichtung gem. Farbkonzept. Es werden Klingel- und Gegensprechanlage und Briefkastenanlage vorgesehen. Steele mit integrierter Klingel und Briefkasten bei Mehrfamilienhaus 3.

Zentrale Sicherheitsschließanlage für Wohnungseingangstüren, Haustüren, Tiefgarage und allgemein zugängliche Kellerräume.

Tiefgaragentor

Das Tiefgaragentor wird als Rollgittertoranlage nach Anforderung TÜV hinsichtlich Lüftungsquerschnitt mit Schlüsselschaltung ausgeführt. Weitere Bedienung über Zugschalter in der Garage.



alte spinnerei

NEUES WOHNEN
MIT HISTORISCHEM KERN

KS Projektentwicklung GmbH und Co.KG, An der Herrenwiese 11, 53639 Königswinter
info@KS-Projektentwicklung.de, www.kompromisslos-wohnen.de

BAU- UND AUSSTATTUNGSBESCHREIBUNG >> SEITE 3 VON 5

Schlosserarbeiten

Balkon- und Brüstungsgeländer außen aus Flachstahlkonstruktion gem. Architektenplanung, Endbeschichtung gem. Farbkonzept. Bodentiefe Fensterelemente erhalten eine den Geländern entsprechende Absturzsicherung.

In Treppenhäusern wird einseitig ein Handlauf in Edelstahl vorgesehen, im Mehrfamilienhaus 3 ein mitlaufendes Brüstungsgeländer mit vertikalen Füllstäben aus Flachstahl, Endbeschichtung gem. Farbkonzept.

Schreinerarbeiten

Die oberen Treppen (1-2. OG) im Mehrfamilienhaus 3 (Maisonetten) erhalten Tritt- und Setzstufenbeläge aus Holz, passend zum Holzparkett.

Innenausbau

Innenputz

Alle Wände in den Wohnungen sind geputzt bzw. gespachtelt. Die Wände im Treppenhaus erhalten einen Innenputz und Anstrich. Betonwände in Keller und Tiefgarage werden entgratet. Bei Mauerwerkswänden als Haus-trennwänden wird ein Innenputz vorgesehen. Die übrigen Kellerwände werden mit Fugenglattstrich versehen.

Trockenbau

Die Unterseiten der Dachkonstruktion innerhalb der Wohnräume werden mit Trockenbauplatten verkleidet und verspachtelt. Aus konstruktiv-technischen Gründen werden Teilbereichen der Sanitär- und Abstellräume als Trockenbauwände ausgeführt bzw. in Teilbereiche mit Abhangdecken erstellt.

Wohnungseingangstüren

Dichtschießende Holztüren in Stahlzargen mit Bodenabsenkung, Türblatt Laminat- oder HPL-Beschichtung, weiß gem. Farbkonzept, entsprechend den Anforderungen Schallschutz im Hochbau DIN 4109. Türhöhe 2,135 m. Einbruchhemmende Bänder und Schutzbeschläge mit Langschild und Zylinderschloss, Türspion, Drückergarnitur aus Edelstahl.

Zimmertüren

Röhrenspantüren in Holz-Zargen mit Futter und Bekleidung, umlaufender Falz und Dichtung, Türblatt Laminat- oder HPL-Beschichtung, weiß gem. Farbkonzept, Türhöhe 2,135 m, Türbänder in Edelstahl.

Die Drückergarnitur ist aus Edelstahl mit Rundrosetten. Unterschnitt der Türblätter ca. 1 cm wegen Nachströmung für kontrollierte Lüftung der Wohnräume.

Die Türen zwischen Diele / Wohnen werden z.T. als Tür mit verglastem Seitenteil erstellt oder erhalten optional ein Ganzglas-Türblatt mit satinierter Oberfläche einschl. Edelstahldrückergarnitur.

Kellertüren

Die Türen im Keller (außer Mieterkeller) werden je nach Brandschutzanforderungen als T30 / T30RS-Türen mit Z-Zarge und Standarddruckgarnitur mit Profilzylinder als Stahlblechtüren, Türhöhe 2,01 m, ausgeführt. Oberflächenbeschichtung nach Farbkonzept.

Die Türen zu den Wohnungskellern werden wie die Abtrennungen der Wohnungskeller in verzinktem Gittertrennsystem oder gleichwertig erstellt, einschließlich Profilzylinder.

Estricharbeiten

Verbundestrich mit glatter Oberfläche in den Keller- und Kellernebenräumen, grau gestrichen. Schwimmender Estrich mit integrierter Fussbodenheizung auf 2 Schichten Wärme- und Trittschalldämmung gemäß Wärme- und Schallschutznachweis in allen Wohnräumen.

Bodenbeläge

Die Treppenhäuser erhalten einen Bodenbelag aus Natur- oder Betonwerkstein. Stufen aus Setz- und Trittstufen, Sockelleiste aus gleichem Material im Bereich der Podeste und Stufen. Oberflächenbündig eingelassene Sauberlaufzone.

Die Bäder / WC, Küchen und Abstellräume der Wohnungen erhalten einen keramischen Fliesenboden.

Die Flure, Wohnräume, zum Wohnraum offene Küchen und Schlafräume der Wohnungen erhalten einen Echtholz-Parkettboden Eiche, Materialpreis 30,- €/m² brutto. Fussleisten in Wohnräumen, Holz, lackiert.

Fliesenarbeiten

Böden in Bad, WC und Abstellräumen großformatig ca. 30 / 30 bis 60 / 60, Wände in Bad und WC, großformatig ca. 30 / 30 bis 60 / 60, teilweise Stäbchen- oder Dielenformate für Akzente, Bordüren oder -ablagen,

nach Entwurf und Bemusterung durch Architekten, Materialpreis 30,- €/m² brutto. Fliesenspiegel Küche 60 cm hoch, max. Länge 6,00 m.

Malerarbeiten

Die Wände und Decken der Tiefgarage erhalten einen Anstrich in weiß, Sockelzone in anthrazith. Markierung und Nummerierung der Stellplatzflächen.

Die Wände und Decken der Kellerräume erhalten einen weißen Dispersionsanstrich. Die Kellerböden werden mit einer abriebfesten Beschichtung dunkelgrau gestrichen.

Die Treppenhauswände erhalten einen wischfesten Anstrich, Farbakzente gem. Farbkonzept. Treppenhausgeländer werden seidenmatt gemäß Farbkonzept gestrichen. Die Wohnungen erhalten eine Wandbehandlung, Anstrich, weiß.

4. HAUSTECHNIK

Heizung

Die Wärmeversorgung erfolgt über eine Sole-Wärmepumpe und einer Gasbrennwert-Spitzenlast Heizkessel-Therme. Für die zentrale Warmwasseraufbereitung werden Warmwasserspeicher als Kombispeicher installiert.

Die Beheizung der Wohnungen ist über Fussbodenheizung vorgesehen. Alle beheizten Räume erhalten einen Raumtemperaturregler. Die Bäder mit Badewanne oder Dusche erhalten zusätzlich einen elektrisch betriebenen Handtuchwärmekörper.

Die Heizkostenermittlung erfolgt mittels elektronischer Wärmemengenzählung in jeder Wohnung.

Die übergeordnete Steuerung erfolgt über eine zentrale witterungsgeführte Regelung der Heizungsanlage, außen temperaturabhängig mit Nachtabsenkung. Heizkreisverteilung je Wohneinheit in Abstellräumen oder Wandnischen.

Trinkwasser

Die zentrale Warmwasserbereitung erfolgt durch einen der Heizanlage nachgeschalteten temperaturgesteuerten Warmwasserspeicher.

Übergabe Medien in der Wohneinheit

Heizwärme, Kalt- und Warmwasser werden in der Wohneinheit übergeben.

Die Vorrüstung für die Installation des Wärmemengenzählers erfolgt als Vorwandinstallation zugänglich durch eine Revisionsklappe am Übergabepunkt in der Wohnung.

Die Kalt- und Warmwasserzähler werden als Unterputz-zähler mit Abdeckung (Rosette) am Steigeschacht bzw. am Waschtisch vorgerüstet.

Einrichtungen Sanitär

Sämtliche Handwaschbecken Fabrikat Duravit Modell Starck 3 im Farbton weiß.

Sämtliche WC's Fabrikat Duravit Modell Starck 3 im Farbton weiß.

Dusch- und Badewannen Fabrikat Kaldewei Modell Sanipius in weiß.

Alle Einrichtungsgegenstände mit verchromten Armaturen Fabrikat Hansgrohe Modell Talis S2.

In jeder Wohnung ist einem separaten Raum oder alternativ im Bad der Anschluss für eine Waschmaschine oder Trockner vorgesehen. Anschluss für Müntztrockner in separatem Kellerraum.

Küchen

Warm- und Kaltwasseranschluss am Installations-schacht. Von diesem Punkt verlegt der Nutzer die Leitung nach Bedarf zu den Entnahmestellen. Anschlussmöglichkeit für Geschirrspülmaschine.

Lüftung

Alle Wohnungen sind mit einer bedarfsorientierten unterstützenden Lüftung ausgestattet.

Die Absaugung der verbrauchten Raumluft erfolgt aus Bad, Küche und / oder WC. Durch Außenluftdurchlässe (ALDs) in einem Wohn- oder Schlafrum strömt von außen die Außenluft in die Wohnungen.

Die Luftverteilung erfolgt durch die Türunterschnitte von der Außenfassade in Richtung kontrollierbarer Absaugung (Bad, Küche und / oder WC).



alte spinnerei

NEUES WOHNEN
MIT HISTORISCHEM KERN

KS Projektentwicklung GmbH und Co.KG, An der Herrenwiese 11, 53639 Königswinter
info@KS-Projektentwicklung.de, www.kompromisslos-wohnen.de

BAU- UND AUSSTATTUNGSBESCHREIBUNG >> SEITE 4 VON 5

Der Nutzer kann den Wirkungsgrad in bestimmten Grenzen manuell regulieren. Somit werden diese Räume auch ohne Öffnen der Fenster stets mit Außenluft versorgt. Zu hohe Luftfeuchtigkeit in den Räumen, verbrauchte Luft und Gerüche werden so reduziert.

Der Ablüfter im Bad, Küche bzw. Dusch-WC regelt sich nach der Luftfeuchte und bei innenliegenden Bädern / Dusch-WCs zusätzlich bei Betätigung des Lichtschalters, der Ablüfter im WC bei Betätigung des Lichtschalters.

Elektroausstattung

Die Ausführung erfolgt nach den gültigen DIN und VDE-Bestimmungen. Die Zähleranlagen befinden sich im Hausanschlussraum im Keller, Unterverteilungen in den Wohnungen.

Kellerräume: Die Installation in den Kellerräumen erfolgt als Aufputzinstallation. In den Kellerräumen der Wohnungen eine Steckdose, eine Ausschaltung mit Deckenbrennstelle. Der Fahrradkeller wird mit einer Langfeldleuchte beleuchtet. Die Allgmeinkeller werden mit Langfeldleuchten beleuchtet. Die Tiefgarage wird mit Langfeldleuchten beleuchtet.

Wohnungen / Treppenhäuser: Die Wohnungen und Treppenhäuser erhalten eine Unterputzinstallation mit Großflächenschalter in weiß. In den Wohnungen pro Zimmer je Raumgröße bis zu 6 Steckdosen (2 Doppel und 2 Einzel) und mindestens eine Ausschaltung. In der Küche zusätzliche Anschlüsse für Herd, Dunstabzugshaube, Spülmaschine und Kühlschrank. In der Diele und im WC je eine Steckdose und Schalter Ausschaltung. Im Bad eine Doppelsteckdose und Schalter. Je Balkon und Terrasse eine Schaltung und eine Steckdose, von innen schaltbar. Je Wohn- und Schlafraum eine Anbindung für Telefon, Fernsehen und EDV. Schalter-Großflächenprogramm z.B. Gira E2, weiß oder gleichwertig. Elektrischer Türöffner, Gegensprechanlage. Leuchten im Treppenhaus nach Architektenvorgabe. Das Treppenhaus erhält auf jeder zweiten Etage eine abschließbare Steckdose.

Außenbeleuchtung: Beleuchtung Hauseingänge nach Architektenvorgabe, gesteuert über Dämmerungsschalter. Beleuchtung Terrassen und Balkone mit Leuchten. Beleuchtung TG Rampe über Leuchten.

Aufzüge

In den Mehrfamilienhäusern 1, 2 und 4 sind die Wohnungen barrierefrei über einen Personenaufzug mit jeweiligen Haltestellen von UG bis 3. OG und der Eingangsebene zu erreichen. Die Nutzlast ist für ca. 8 Personen und ca. 630 kg ausgelegt. Die Kabinengröße mit 1.40 x 1.10m und einer Türbreite von 90 cm ist rollstuhlfahrrtauglich.

Die technische Ausstattung der Aufzüge entspricht den Vorgaben der Bauordnung und erfolgt im Übrigen nach dem Ermessen des Herstellers. Die Innenverkleidung der Kabine wird aus Edelstahl, geschliffen, Korn 320 erstellt mit kabinenhoher Spiegelverkleidung an der Rückfront. Der Bodenbelag erfolgt wie im Treppenhaus. Leuchtdecke.

5. AUSSENANLAGEN

Gestaltung, Art der Bepflanzung sowie Ausführung der Zuwege und wiederherzustellenden öffentlichen Gehwege nach Außenanlagenplanung.

Gehwege

Die herzustellenden öffentlichen Gehwegbereiche werden in Abstimmung mit der Stadt Viersen mit Gehwegplatten gepflastert. Die Gebäudekanten zu den Erschließungswegen werden mit kleinformatigem Pflaster hergestellt.

Gartenwege

Gartenwege werden als wassergebundene Decke oder Gehwegplatten erstellt. Erforderliche Feuerwehrrettungswege werden aus Schotterrassen oder Gittersteinen hergestellt.

Bewegungsflächen

Bewegungsflächen und Freiflächen werden als Rasenflächen angelegt. Im Gemeinschaftsbereich wird die nach LBauO erforderliche Kinderspielfläche angelegt und mit Spielgeräten ausgestattet.

Begrenzungen erfolgen mit Zäunen und Hecken gem. Aussenanlagenplanung.

Terrassenflächen

Die Terrassen werden mit Betonplatten z.B. Schellevis 40x40cm nach Bemusterung erstellt.

Einfriedungen

Einfriedungen der Gemeinschaftsflächen erfolgen über freiwachsende Hecken.

Pflanzungen

Neben dem Erhalt einiger Bestandsbäume werden im Bereich der Gemeinschaftsfläche zusätzliche Sträucher und Bodendecker gepflanzt.

Die Bepflanzung der Sondernutzungsflächen obliegt den Erwerberrn. Es wird darauf hingewiesen, dass im Bereich der Unterbauung (TG-Fläche) wegen der Substrataufbauten keine größeren Baumpflanzungen erfolgen können.

Beleuchtung

Die Wegeflächen in der Gemeinschaftsfläche werden mit Pollerleuchten ausgestattet.

Wasserzapfstelle

Im Bereich der TG-Ausfahrt wird eine Zapfstelle für die Bewässerung des Gemeinschaftsbereich vorgesehen. Die Erdgeschosswohnungen mit Sondernutzungsflächen erhalten je Terrasse eine Außenzapfstelle für Wasser.

6. TECHNISCHE INFORMATIONEN

Die Gewährleistung für das Bauwerk beträgt nach § 634 a 1 (2) BGB 5 Jahre, ausgenommen mechanisch drehende Teile, sowie Elektromotoren und Pumpen, u.a. mit 2 Jahren.

Hinweise zu Gewährleistungsausschlüssen

Der Käufer wird auf folgende, eine Gewährleistungsverpflichtung des Verkäufers ausschließende Umstände hingewiesen:

1. Holz ist ein Naturprodukt:

Holz ist im Freien Veränderungen durch z. B. Austrocknung und Wiederbefeuchten ausgesetzt. Darum lassen sich naturbedingt Verdrehungen, Rissbildungen etc. in und an Bauteilen etc. aus Holz nicht immer vermeiden.

Derlei Erscheinungen führen zu keinem Qualitätsverlust und sind ohne Bedeutung für die Tauglichkeit des Materials als Baustoff, sodass Verdrehungen, Rissbildungen etc. keine im Rahmen der Gewährleistung den Käufer zur Rüge berechtigende Mängel darstellen.

2. Holz bedarf der Pflege:

Holzteile bedürfen einer regelmäßigen Pflege. Der Verkäufer empfiehlt daher dem Käufer, dass dieser Unterhaltungsanstriche rechtzeitig vor dem Auftreten von deutlich sichtbaren Verwitterungserscheinungen, d. h. auch regelmäßig bereits innerhalb der 5-jährigen Gewährleistungszeit ausführt, um die hohe Qualität und auch den optischen Gesamteindruck der Bauteile aus Holz dauerhaft zu erhalten.

Dies gilt insbesondere für Bauteile, die einer starken Bewitterung oder Sonneneinstrahlung ausgesetzt sind. Optische oder sonstige Materialbeeinträchtigungen, die auf die Unterlassung von Unterhaltungsanstrichen zurückzuführen sind, stellen grundsätzlich keine im Rahmen der Gewährleistung den Käufer zur Rüge berechtigende Mängel dar.

3. Auftreten feiner Risse in den Wänden:

Allgemein übliche Setzungen des Bauwerks, Lastspannungen, Eigenspannungen und Temperatureinflüsse können in den ersten Jahren nach Fertigstellung des Bauwerkes feine Risse in Wänden hervorrufen. Diese feinen Risse stellen sofern sie die nach DIN 1045 angegebenen zulässigen Grenzwerte nicht überschreiten – keinen Mangel dar.

Ebenso sind Rissbildungen in den Stahlbetonelementen und Tapeten im Bereich der Konstruktionsfugen und an den Stößen der Wand und Deckenfertigteile bautechnisch bzw. bauphysikalisch unvermeidbar.

Solche Erscheinungen stellen grundsätzlich keine im Rahmen der Gewährleistung den Käufer zur Rüge berechtigenden Mangel dar.

4. Verschleißteile und Eingriffe des Käufers:

Das Bauwerk enthält Teile, die einer natürlichen, gebrauchsbedingten und (gewöhnlichen) Abnutzung und unvermeidbaren Rissbildung auch innerhalb der Verjährungsfrist unterliegen (Verschleißteile).

Es handelt sich hierbei insbesondere um die vom Feuer berührten Teile von Feuerungsanlagen und um Bauteile, bei denen zur dauerhaften Aufrechterhaltung



alte spinnerei

**NEUES WOHNEN
MIT HISTORISCHEM KERN**

der Funktions- und Gebrauchstüchtigkeit eine regelmäßige Wartung bzw. Kundendienst-Leistungen erforderlich sind.

Ferner handelt es sich hierbei um elektro- und elektro-technische Teile, wie Pumpen, Schalter, Schalterrelais und Thermostatventile oder um funktionale Bauteile, wie Griffe, Schlösser und Fensterbeschläge, Rollladengurte und Kurbeln zu Rollläden etc.

Funktionsstörungen und Funktionsausfälle, die ihre Ursache ganz oder auch nur teilweise in fehlenden, regelmäßigen Wartungs- oder Kundendienstleistungen haben, stellen grundsätzlich keine im Rahmen der Gewährleistung den Käufer zur Rüge berechtigten Mängel dar.

Dasselbe gilt für solche Störungen und Ausfälle, die nachweisbar ihre Ursache in eigenmächtigen Eingriffen des Käufers oder durch vom Käufer ermöglichte Eingriffe Dritter in technische Bauteile / Anlagen haben.

5. Dauerelastische Fugenausbildungen mit Acryl und Silikon sind Wartungsfugen. Abrisse stellen keinen Mangel im Rahmen der Gewährleistung dar.

KS Projektentwicklung GmbH und Co.KG, An der Herrenwiese 11, 53639 Königswinter
info@KS-Projektentwicklung.de, www.kompromisslos-wohnen.de

BAU- UND AUSSTATTUNGSBESCHREIBUNG >> SEITE 5 VON 5