

Baubeschreibung

Gesamtsituation

In Köln sollen an der Weinsbergstraße ein Gebäude, bestehend aus drei miteinander verbundenen Wohnhäusern, in 4geschossiger Bauweise zuzüglich Staffel- und Dachgeschoß mit insgesamt 67 Wohnungen und eine 2geschossige Tiefgarage erstellt werden.

Die Lage und die Zuordnung der einzelnen Häuser zueinander und zu den Außenanlagen wird durch Lageplan dargestellt.

Das Gebäude wird mit weiteren benachbarten Gebäuden mit einer Warmwasserpumpenheizung über eine im Kellergeschoß befindliche gasbefeuerte Heizzentrale beheizt.

Die Warmwasserlauftemperatur wird durch Außenthermostat und Schaltuhr zur Nachabsenkung der Raumtemperatur unabhängig von den anderen angeschlossenen Gebäuden gesteuert.

Planung

In den Kellergeschossen befinden sich die den Wohnungseinheiten zugeordneten Abstellräume und gemeinschaftlich zu nutzenden Räume für Fahrräder mit Aufhängevorrichtung, Kinderwagen, Hauptschlüssel, Trafos, zum Trocknen von Wäsche, Waschräume mit Stellfläche für die Waschmaschine für die Wohnungen Nr. 13, 20, 27, 34, 41, 42, 49, 54, 59 und 64, und Durchgänge zur Tiefgarage. In den Häusern entstehen 1-5-Raum-Wohnungen entsprechend vorliegendem Planvorschlag. Die Wohnungen Nr. 12, 42, 43, 44, 45, 65, 66 und 67 erstrecken sich über zwei Wohnetagen, die durch eine innerhalb der Wohnung befindliche Treppe miteinander verbunden sind.

Konstruktion

Tragende Konstruktionen aus Beton und Mauerwerk, Außenwände in den Wohngeschossen mit 10 cm dicker Außenwärmédämmung, Decken der Normalgeschosse in Stahlbeton gemäß Statik, nichttragende Innenwände entsprechend Ausführungsplänen in Gipsdielen,

8 cm dick, bzw. Kalksandsteinen, 11,5 cm dick.

Im Keller zur Abtrennung der Abstellräume Spanplatten- bzw. Kalksandsteinwände entsprechend der Ausführungsplanung.

Außere Gestaltung

Die Fassaden der Häuser werden in einem harmonisch aufeinander abgestimmten Wechsel mit Strukturputz auf Wärmedämmverbundsystem und Verblendmauerwerk im Erdgeschoß sowie Dachrinnen und Regenfallrohre in Kupfer architektonisch anspruchsvoll gestaltet. Brüstungen der Loggien bzw. der Balkone aus strukturierter Glaselementen auf Aluminiumunterkonstruktion mit großvolumigen Blumenkästen. Die Erdgeschoßwohnungen erhalten teilweise Terrassen. Entwässerung der Loggien bzw. Balkone innenliegend über Bodeneinlauf und Fallrohr.

Dach

Satteldach als Pfettendach in Holzkonstruktion mit ca. 36/45° Dachneigung und Dachdeckung mit Pfannen. Unter den Pfannen schützt eine Unterspannbahn die Wärmedämmung vor Schnee-Eintritt. Wärmeschutz durch 13 cm dicke Wärmedämmungsschicht.

Oberflächenbehandlung von Wänden und Decken

Masse Mauerwerksinnwände im Kellergeschoß mit Fugenglattstrich, gewölbt. Die Innenwände der Wohngeschosse verputzt bzw. gespachtelt. Die Wände der Wohn- und Schlafräume sowie der Dielen mit Rauhfaser (mittleres Korn) tapziert und weiß oder in heller Farbtönung gestrichen bzw. auf Wunsch gleichwertige Tapeten, auf schmale Naht geklebt. Keramische Wandfliesen, 15 x 15 bis 15 x 20 cm, 1. Wahl nach Bemusterung, zum Teil mit eingestreutem richtungslosem Dekor, in Bad und Duschräum umlaufend bis Türhöhe, mit Ausnahme schräger Wandflächen im Dachgeschoß, in WC-Räumen oh-

ne Dusche ca. 1,20 m hoch, in der Küche auf der Gesamtlänge der Installationswand (Herd und Spüle) einschließlich Fensterseite als Fliesenstreifen in gleicher Qualität ca. 60 cm hoch, Unterkante bis ca. 86 cm über fertigem Fußboden, ausgenommen an Dachschrägen, darüber waschbeständiger Anstrich.

Decken in Rohbeton, im Keller weiß gestrichen oder gespritzt, im Wohnbereich nach technischer Erfordernis gespachtelt oder verputzt und weiß gestrichen, bei Teilsprachung Rauhfaser mit Anstrich.

Decken unterhalb der Galerien in Beton, Dachschrägen im ausgebauten Dachgeschoß und in den Galerien Holzkonstruktion mit Gipskartonplatten verkleidet, gespachtelt und mit Rauhfaser tapeziert, weiß oder in heller Farbtönung gestrichen.

Fußböden

In Bädern, Duschen und WC's keramische Bodenfliesen nach Bemusterung.

In Küchen PVC-Belag, Gerland Travertin-Confort oder gleichwertig, mit schalldämmender Unterlage, Ausführung als Plattenbelag 30/30 cm; in den übrigen Räumen Teppichboden mit Veloursoberfläche mit Geweberücken, z. B. Dura Tufting PALMA N-SDR oder Besmer Gala Super 500 TR, mit Teppichfußleisten auf schwimmendem Estrich über Schall- und Wärmedämmsschicht. Zementestrich im Kellergeschoß mit PVC-Fußbodenfarbe gestrichen. Loggien, Balkone und Dachterrassenflächen mit Betonwerksteinplatten mit offenen Fugen in Kiesbett oder andere fachgerechte Auflagerung oder als Betonfertigteile mit Sichtbetonoberfläche je nach technischer Erfordernis.

Terrassenflächen im Erdgeschoß unter Loggien bzw. Balkonen, nach vorne um 80 cm verbreitert mit Betonwerksteinplatten mit offenen Fugen im Sandbett lose verlegt. Terrassen und Loggien je nach Lage und Ausführung ggf. über teppichbelegte Stufe erreichbar.

Fenster

Naturholzfenster und Fenstertüren aus Red-Dark-Merantiholz mit Dreh- bzw. Drehkippschlägen, soweit nicht feststellend. Beschläge der Fenster im Erdgeschöß mit abschließbaren Oliven, jedoch nur ein Fenster je Raum, mit von Wohnung zu Wohnung unterschiedlichen Schließungen. Sämtliche Fenster einschließlich verglaster Tür zu Terrasse oder Loggia und Fenstertüren mit Zweischeibenisolierglas als Wärmeschutzverglasung, z. B. Thermoplus oder gleichwertig. Alle Fenster bzw. Fenstertüren mit verdeckt liegendem Einhandbeschlag wenn technisch möglich. In jedem Aufenthaltsraum befindet sich entweder am Fenster oder an der Fenstertür ein Drehkippschlag.

Wohnzimmer mit feststehendem Fenstergestell auf ca. 60 cm hoher Massivbrüstung, Fenstertür mit Rollenfalle und äußerem Muschelgäng. In allen Geschossen Rolläden, mit Ausnahme der Dach- und Galeriegeschosse. In Aufenthalträumen im Kellergeschoß Rolläden oder entsprechende Einbruchsicherung. Die Rolläden werden durch Feder- sicherung (nur im EG) auf der Welle gegen Hochschieben gesichert, bei Rolläden mit Elektroantrieb ohne Feder Sicherung. Vor sämtlichen Fenstern – mit Ausnahme der Küchen, Bäder und schrägen Decken – dreiläufige Gardinen schienen.

Im Keller verzinkte Stahl fertigfenster mit Lochgitter und Kunstharzverglasung als Einfachverglasung. In den Dachgeschoßwohnungen gemäß Ausführungsplan Dachflächen- bzw. Dachgaubenfenster mit Wärmeschutzverglasung.

Türen

Wohnungseinangstüren in Stahleckzargen mit vierseitig umlaufend schalldämmender Lippen dichtung. An der Unterseite 3 cm hohe Schwelle mit doppeltem Anschlag. Türdurchgang mit Naturstein gewände (z. B. Travertin). Profilylinderschloß mit Sicherheitsbeschlag, gleichschließend mit Hauseingang und Kellerzuträgen sowie gleichschließenden Vorhangschlössern vor den Kellerabstellräumen. Zimmertüren mit glatt abgesperrten Türblättern in Stahlzargen,

gen, ggf. teilweise mit Glasfüllungen gemäß Ausführungsplan. Türstopper in allen Nafräumen. Wohnungseinangstürblätter mit Spion und vierseitig umlaufende schalldämmende Falzlippe dichtung. Wohnzimmerschrankelemente nach Ausführungsplan, teilweise verbreitert mit Seitenteil, in Blockrahmenkonstruktion aus Holz, Abachi oder gleichwertig, mit großem Glasausschnitt. Feuerhemmende Türen im Kellerbereich mit Obentürschließer GEZE TS 4000.

Treppenhaus

Eingangsstufen oder Eingangspodest mit Abtrittrost in Natur oder Kunzstein, Haustür in Aluminiumkonstruktion aus thermisch entkoppelten Profilen, eloxiert oder farbig beschichtet, mit Isolierverglasung, inneren Normalglas, außen Sicherheitsglas. Briefkästen, Klingelanlage und Türsprechsanlage z. T. im feststellenden Seitenteil. Im Hauseingang und auf den Podesten vor den Wohnungseinängen Fußmatten im Messingrahmen, Bodenbelag der Podeste und der Stahlbetontreppen sowie Sockelleisten in Travertin, Kübel mit Hydrokulturfanzeln auf jedem Fensterpodest, Spiegellement mit Wandleuchte im Hauseingang und Spiegellement als Verkleidung der Revisionsöffnungen auf den Wohnungseinangspoden. Treppengeländer aus Stahl mit Holzhandlauf, gebeizt. Wände mit Kunststoffdeletputz oder gleichwertig verputzt. Belichtung durch Holzfenster mit Drehkippschlag und Zweischeibenisolierglas.

Im Keller feuerhemmende Türen mit Schließfalle ohne Schloßriegel, treppenhausenweise mit Knauf, kellerseitig mit Türdrücker.

Fensterbänke in Wohn- geschossen

Innen: Naturstein (z. B. Deutsch-Jura) mit seitlichen Scheuerleisten. Außen: Leichtmetall dunkel eloxiert oder pulverbeschichtet.

Elektro-Installation

Kabel- und Stegleitungen in Wohnungsgeschoßen unter Putz, im Keller offene Verlegung. In jedem Zimmer mindestens eine Deckenbrennstelle; im Wohnzimmer eine Deckenbrennstelle mit Serienschaltung, eine zweite mit Ausschaltung am Esplatz so-

wie eine Dreifach-, eine Doppel- und vier Einzelsteckdosen, davon eine Steckdose am Esplatz; im Elternschlafzimmer zwei Doppelsteckdosen und eine Einzelsteckdose; im Kinderzimmer vier Steckdosen, in der Diele eine Steckdose. In der Küche Kraftstromanschluß für Elektroherd, Außenwandlüfter, je eine Steckdose für Kühl schrank und Gefrierschrank sowie zwei Doppelsteckdosen über Tischhöhe für Küchengeräte sowie Steckdose über dem Herd zum Anschluß einer Umluftdunst abzugshaube, Steckdose für Spülmaschine und Anschluß für 5-l-Untertischgerät. Im Bad eine Deckenbrennstelle, Stromanschlüsse für Spiegelschrank sowie zwei weitere Steckdosen, eine für Wasch- und eine für Trockenautomat mit Ausnahme der Wohnungen Nr. 13, 20, 27, 34, 41, 42, 49, 54, 59 und 64, hier befindet sich die Steckdose im dafür vorgesehenen Raum im Kellergeschoß sowie Fest-Anschluß für elektronischen Durchlauferhitzer. Im getrennten WC bzw. Duschraum eine Wandbrennstelle und eine Steckdose. Außensteckdose auf den Loggien vor allen Wohnzimmern, im Erdgeschoß von innen abschaltbar. Wippschalter in weiß (Standardprogramm von Gira, Siemens, Busch-Jäger, aber nach Design und Technik gleichwertig). Beleuchtungskörper: Im Bad Deckenleuchte und zwei Lichtstrahler im Spiegelschrankelement und Wandleuchte im Duschbad. In einigen Wohnungen Spiegelschrank Fabrikat T+L Royal Serie 2000 mit Beleuchtung und Steckdose.

Außenleuchten und Treppenhausleuchten als Aufbauleuchten, in den Gemeinschaftskellern und Kellerfluren als Schiffsarmaturen. Im Kellerabstellraum eine Schiffsarmatur mit Ein-/Ausschalter und Steckdose auf jeweiligen Wohnungszähler geschaltet. Schaltung der Beleuchtungskörper in Kellerfluren und Schleusen über Zeitschaltautomaten mit Nachschaltautomatik.

Beleuchtung im Treppenhaus über Lichttaster mit Glimmlampe und Zeitschaltuhr gesteuert. Außenleuchte von innen über Ausschalter, von außen über Bewegungsmelder schaltbar. Je eine Steckdose auf jedem 3. Wohnungseinangspodest, beginnend im Erdgeschoß.

Türsprechanlage als Gegen-sprechanlage zu jeder Wohnung. Wohnungsklingel mit Gong mit Rufunterscheidung. Innenliegende Sanitärräume mit elektromotorischer Entlüftung durch Kleinlüfter mit Anschluß an über Dach geführten Entlüftungsschacht, von Beleuchtung unabhängig, von außen schaltbar durch Schalter mit Glimmlampe. Jede Wohnung mit Leerrohr für Fernsprechanschluß auf jeder Wohnebene sowie Anschluß an die Gemeinschaftsanterne und Leerrohrvorrüstung für Kabelanschluß für Radio und Fernsehen im Wohnraum und Kinderzimmer. Einzelheiten nach Elektroplan.

Sanitäre Anlagen

Warmwasserversorgung der Bäder und Duschräume über elektronische Durchlauferhitzer. In Küche und Gäste-WC 5-l-Untertischgerät, es sei denn, eine gemeinsame Installationswand läßt den Anschluß an die vorhandene Warmwasserversorgung zu. Für die Kaltwasserzählung ist für jede Wohnung eine separate Zähleinrichtung vorgesehen. Im Bad – mit Ausnahme der 1-Raum-Wohnungen, hier ist eine Brausetasse vorgesehen – Einbaudusche mit Wannenfüll- und Brausemischbatterie als Einhandarmatur und Excentergarnitur und 2,00 m Brauseschlauch mit Brausekopfhalterstange 90 cm, Fa. Scheffer, Typ Midi, mit verchromtem verstellbarem Handbrause Sirena, Wannengriff, Schwammkorb, Waschtisch ca. 60 cm breit in moderner Form mit Einhandmischbatterie mit Perlator und Excentergarnitur, Handtuchhalter, Heizkörper als Handtuchtrockner, Badetuchstange, wandhängender Tiefspülklossetzkörper mit geräuscharmem Unterputz-Spülkasten, Papierhalter und Vorhangsschiene mit innenliegender Führung an der Badewanne. Spiegelschrankelement ca. 130x85 cm mit vertieft liegendem Kristallspiegel über ca. 1/3 der Gesamtbreite, darüber zwei Lichtstrahler und daneben Drehtürschrank, Türen verspiegelt, mit Ablagen und 3fach Steckdose. Einige Wohnungen erhalten durch technische Erfordernisse entsprechend Ausführungsplan einen Spiegelschrank Fabrikat T + L Royal Serie 2000. In 3-, 4- und 5-Raumwohnungen getrenntes Gäste-WC mit Tiefspülklosset-

körper wandhängend, Waschbecken ca. 55 cm breit, Handtuchhalter, Ablage, Kristallspiegel und Einbauschrank in der Wandnische über der Spülkastenabmauerung. Bei erweiterter Darstellung im Grundriß als Duschbad ausgestattet mit Brausetasse und Brausebatterie, Brausekopfhalterstange und Handbrause wie im Bad beschrieben, 1,50 m Brauseschlauch und Brausevorhangsschiene mit innenliegender Führung. Als Standardausstattung alle Objekte nach Wahl in weiß oder ohne Mehrkosten in beige. Im Bad bzw. Dusche vorbereiteter Waschaufomatenanschluß mit Wasserzuführung und Entwässerung, mit Ausnahme der Wohnungen Nr. 13, 20, 27, 34, 41, 42, 49, 54, 55 und 64, hier befindet sich der Anschluß im dafür vorgesehenen Raum im Kellergeschoß. Entwässerung über Geberit-Fertigablauf unter Putz, mit Abdeckplatte aus Chromstahl. Im Keller im Bereich des Gemeinschaftseigentums ein Ausgabekessel und ein 5-l-Kochendwassergerät sowie Trockenautomaten.

Im Erdgeschoß an der Gartenseite je Wohnung, an der Eingangsseite in Nähe des Hauseingangs und am Giebel Wasserzapfstelle (kalt). Trockenräume ohne Bodenablauf.

Abstellschränke oder Abstellräume

Innenhalb der Wohnungen entsprechend Planung. Bei bis 60 cm tiefen Abstellschränken raumhohe, kunststoffbeschichtete Türen, bei drei und mehr Türen eine raumhohe Trennwand in Schranktiefe mit einem Einlegeboden auf der schmalen Seite. Bei Abstellräumen und Abstellschränken 4 Einlegeböden. Abstellräume zusätzlich mit Deckenauslaß für Beleuchtung und Schalter mit Glimmlampe.

Heizung

In Wohnräumen Heizungsrohre unter Putz oder Estrich, alle Heizkörper mit Thermostatventilen, die für jeden Raum die gewünschte Temperatur automatisch steuern. Im Treppenhaus ein Heizkörper, eingestellt auf konstante Raumtemperatur. Je ein Heizkörper in den Trockenräumen. Zähleinrichtungen an sämtlichen Heizkörpern zur Erfassung der verbrauchten Wärmemengen.

Aufzugsanlage (Haus 2)

Personenaufzug mit Teleskoptüren, Einknopf-Sammelsteuerung, Kabinenauskleidung Kunststoff, Türen lackiert, Boden mit Natursteinbelag, Haltestellen vom 2. Kellergeschoß bis zum 3. Obergeschoß. Etagenanzeige durch mitlaufende Lichtanzeige in der Kabine.

Außenanlagen

Zuwegungen mit Betonplatten oder Betonpflaster, abgeschrägte Standfläche für Müllgroßraumbehälter, Kleinkinderspielfläche, Gartenflächen auch über der Tiefgarage mit Mutterboden eingeplant, mit Rasen eingesät und teilweise bepflanzt, Kiesstreifen umlaufend am Gebäudesockel als Spritzkante. Befestigter Rasenfahrweg für Feuerwehr.

Garagen

Tiefgarage beleuchtet und belüftet mit offenen Einstellplätzen. Notausgang mit beleuchtetem Treppenaufgang, Decken in Stahlbeton, Wände in Stahlbeton oder Mauerwerk unverputzt, mit weißer Binderfarbe behandelt, Wände auf weißem Untergrund farbig gestaltet, Fußböden in Stahlbeton mit Gefälle zur Verdunstungsrinne, Oberfläche geglättet mit Spezialglatte, wenn technisch erforderlich, statt dessen mit Gußasphalt. Die Zufahrt zur 2. Tiefgaragenebene erfolgt durch die Nachbargarage P 21813/63. Elektromotorisch betriebenes Sektionaltor mit Funkfernsteuerung mit Selbstschließnachlaufautomatik und Schlüsselschalter in Tornähe. Notbetrieb durch Handbedienung mit Kettenzug.

Allgemeiner Hinweis und Vorbehalt

In den Plänen eingezeichnete Einrichtungsgegenstände dienen zur Darstellung der Stellmöglichkeit. Im Lieferumfang enthaltene, fest einzubauende Einrichtungen sind in dieser Baubeschreibung (Stand vom 15.09.1994) ausgeführt. Geringfügige Abweichungen sind gestattet, wenn sie nach Meinung des Bauträgers mit baulichen Verbesserungen verbunden und nicht wertmindernd sind. Die Verlegung von Leitungsschächten, die in den Grundrissplänen zunächst nicht darstellbar sind, bleibt vorbehalten.

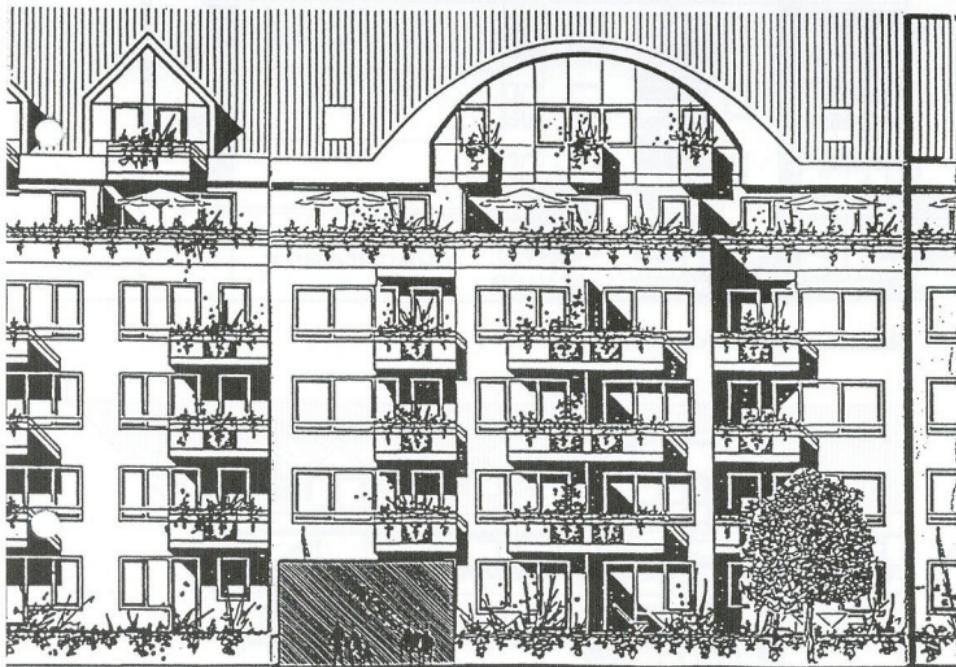
Ansichten



Haus 1
P 21811

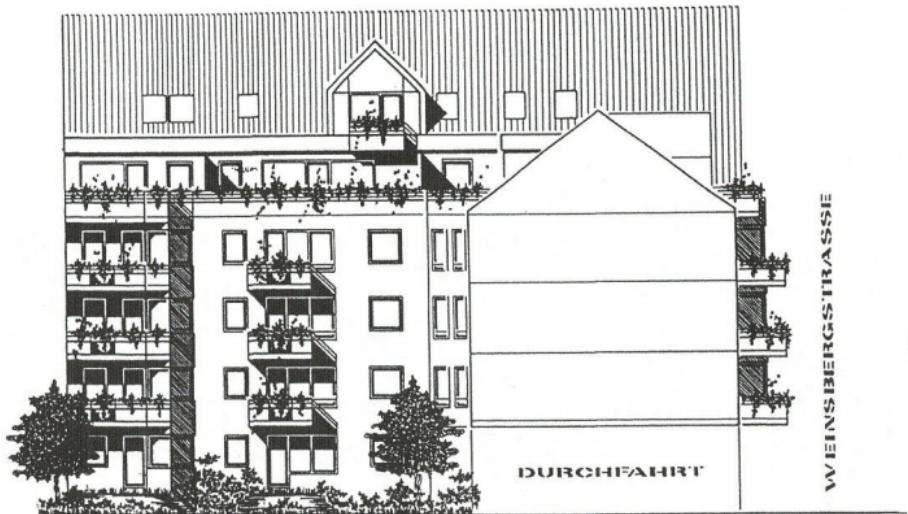
Haus 2
P 21811

Straßenansicht Weinsbergstraße

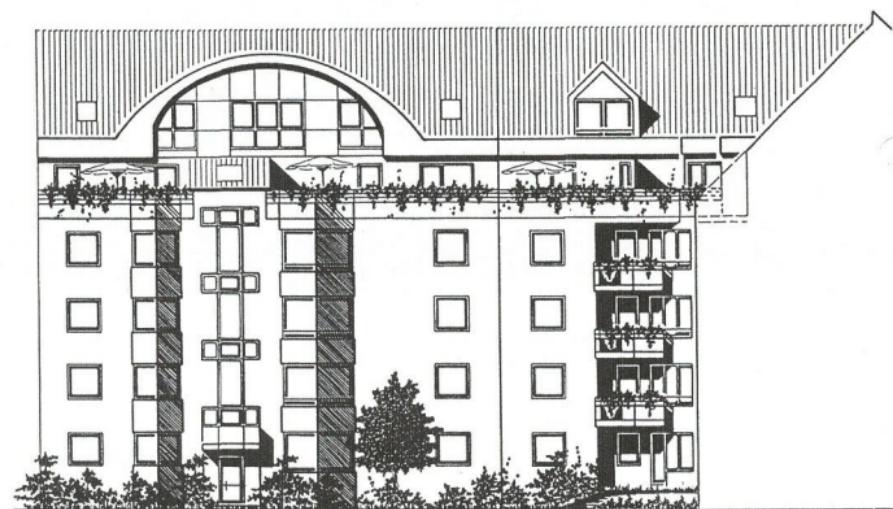


Haus 3
P 21811

Ansichten



Rückansicht Nord-West



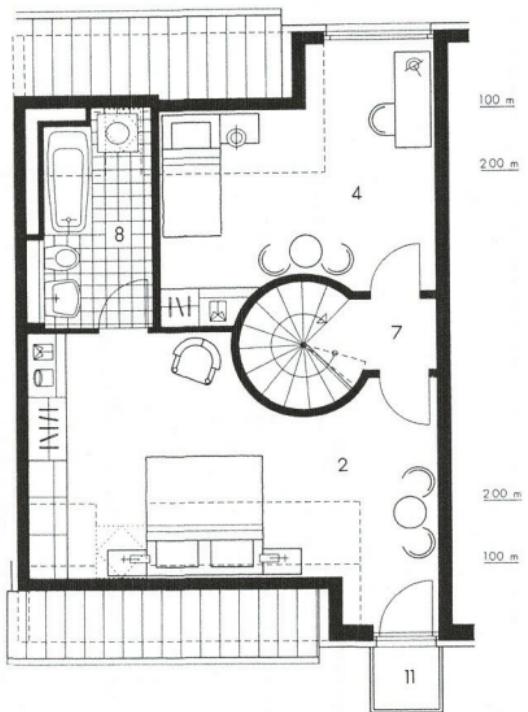
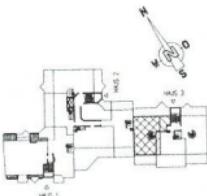
Eingangsansicht Nord-Ost

I. Kellergeschoß/Tiefgarage



HAUS 1

W E I N S B E



GALERIEGESCHOSS

1 Wohnraum	27,46 m ²
2 Schlafräum	22,62 m ²
3 Kind I	9,26 m ²
4 Kind II	14,32 m ²
5 Küche	6,57 m ²
6 Diele	9,00 m ²
7 Flur	1,94 m ²
8 Bad	5,82 m ²
9 Dusche/WC	2,65 m ²
10 Abstellraum	0,61 m ²
11 Dachterrassen/ Balkon	31,79 m ²

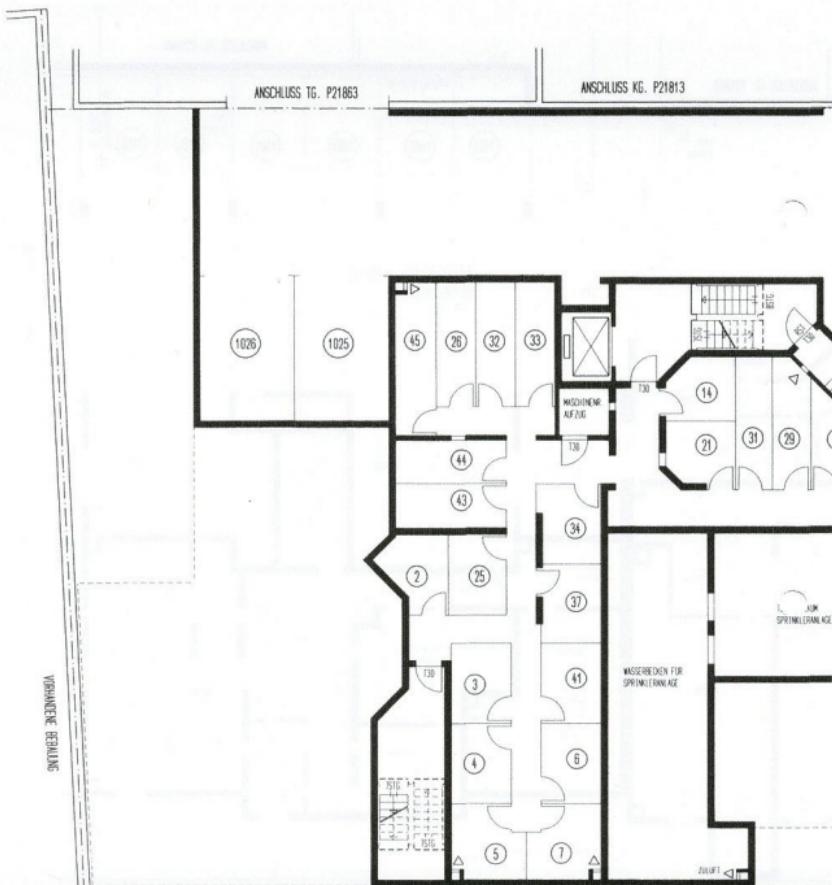
Grundfläche **132,04 m²**

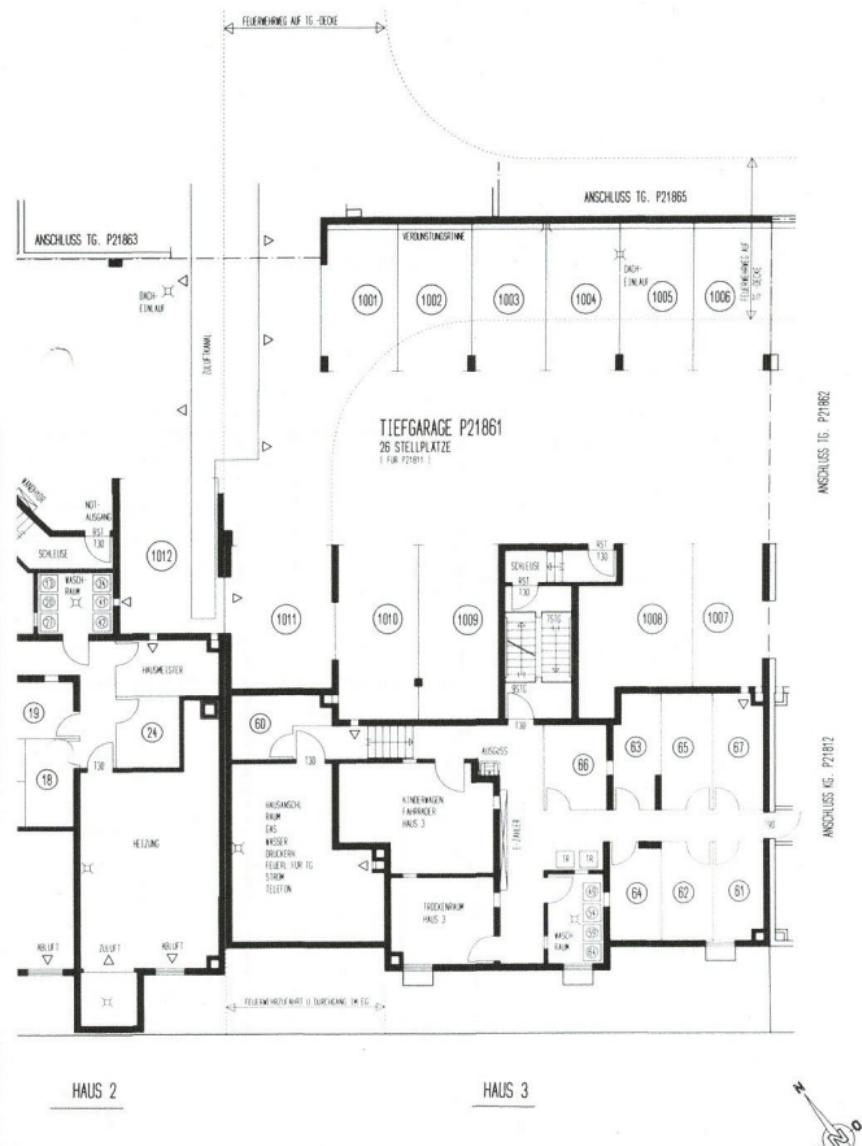
Flächen unter Dachsrägen können nach der II. BVO bei der Wohnflächenberechnung unter 1 m Höhe nicht, und von 1–2 m Höhe wie Balkonflächen nur zur Hälfte zum Ansatz gebracht werden. Deshalb beträgt die anrechenbare Wohnfläche

110,20 m²

Alle Maße sind ca. Maße.
Kleine Änderungen vorbehalten.

II. Kellergeschoß/Tiefgarage



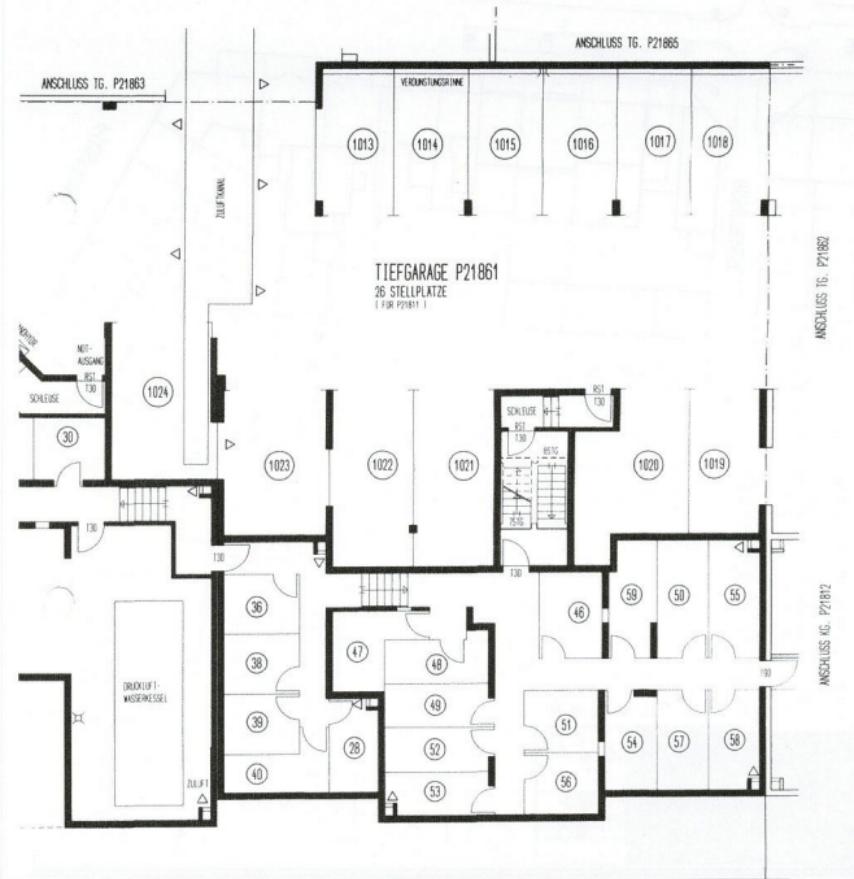


HAUS 2

HAUS 3



R G S T R A S S E



HAUS 2

HAUS 3

R G S T R A S S E



Lageplan

