

# 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 Warmwasservorlauftemperatur wird durch Außenthermostat und Schalthuhr zur Nachtabsenkung 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, Hausanschluß, Trafo, 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 Wohnebenen, 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 Außenwärmedämmung, Decken der Normalgeschosse in Stahlbeton gemäß Statik, nichttragende Innenwände entsprechend Ausführungsplänen in Gipsdiele,

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

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

## Äußere 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 strukturierten 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 Schneeeintritt. Wärmeschutz durch 13 cm dicke Wärmedämmschicht.

## Oberflächenbehandlung von Wänden und Decken

Massive Mauerwerksinnenwände im Kellergeschoß mit Fugenglattstrich, geweißt.

Die Innenwände der Wohngeschosse verputzt bzw. gespachtelt. Die Wände der Wohn- und Schlafräume sowie der Dielen mit Rohfaser (mittleres Korn) tapeziert und weiß oder in heller Farbtonung gestrichen bzw. auf Wunsch gleichwertige Tapeten, auf schmale Naht geklebt. Keramikwandfliesen, 15 x 15 bis 15 x 20 cm, 1. Wahl nach Bemusterung, zum Teil mit eingestreutem richtungslosem Dekor, in Bad und Duschraum 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 Anforderung gespachtelt oder verputzt und weiß gestrichen, bei Teilschachtelung Rauhfaser mit Anstrich.

Decken unterhalb der Galerien in Beton, Dachschrägen im ausgebauten Dachgeschoß und in den Galerien Holzkonstruktion mit Gipskartonplatten verkleidet, gespachtelt und mit Rohfaser tapeziert, weiß oder in heller Farbtonung 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 Velours-oberfläche mit Geweberücken, z. B. Dura Tufting PALMA N-SDR oder Besmer Gala Super 500 TR, mit Teppichfußleisten auf schwimmendem Estrich über Schall- und Wärmedämmschicht. Zementestrich im Kellergeschoß mit PVC-Fußbodenfarbe gestrichen. Loggien, Balkone und Dachterrassenflächen mit Betonwerksteinteppeln mit offenen Fugen in Kiesbett oder andere fachgerechte Auflagerung oder als Betonfertigteil mit Sichtbeton-oberfläche je nach technischer Anforderung.

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

## Fenster

Naturholzfenster und Fenster-türen aus Red-Dark-Merantiholz mit Dreh- bzw. Drehklappbeschlägen, soweit nicht feststehend. Beschläge der Fenster im Erdgeschoß mit abschließbaren Oliven, jedoch nur ein Fenster je Raum, mit von Wohnung zu Wohnung unterschiedlichen Schließungen. Sämtliche Fenster einschließlich verglaste Tür zu Terrasse oder Loggia und Fenster-türen mit Zweischeibenisolierverglasung, z. B. Thermoplas 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 Drehklappbeschlag. Wohnzimmer mit feststehendem Fensterelement auf ca. 60 cm hoher Massivbrüstung, Fenstertür mit Rollenfalle und äußerem Muschelgriff. In allen Geschossen Rolläden, mit Ausnahme der Dach- und Galeriegeschosse. In Aufenthaltsräumen im Keller- geschoß Rolläden oder entsprechende Einbruchsicherung. Die Rolläden werden durch Feder- sicherung (nur im EG) auf der Welle gegen Hochschieben gesichert, bei Rolläden mit Elektroantrieb ohne Federsicherung. Vor sämtlichen Fenstern – mit Ausnahme der Küchen, Bäder und schrägen Decken – dreiläufige Gardinienschienen. Im Keller verzinkte Stahlfertigfenster mit Lochgitter und Kunstharzverglasung als Einfachverglasung. In den Dachgeschoßwohnungen gemäß Ausführungsplan Dachflächen- bzw. Dachgaubenfenster mit Wärmeschutzverglasung.

## Türen

Wohnungseingangstüren in Stahl- eckzargen mit vierseitig umlau- fend schalldämmender Lippen- dichtung. An der Unterseite 3 cm hohe Schwelle mit doppeltem Anschlag. Türdurchgang mit Natur- steingewände (z. B. Travertin). Profilzylinderschloß mit Sicher- heitsbeschlag, gleichschließend mit Hauseingang und Kellerzu- gängen sowie gleichschließenden Vorhangsschlössern vor den Keller- abstellräumen. Zutimmertüren mit glatt abge- sperrten Türläutern in Stahlzar-

gen, ggf. teilweise mit Glasfüllun- gen gemäß Ausführungsplan. Türstopper in allen Naßräumen. Wohnungseingangstürblätter mit Spion und vierseitig umlaufende schalldämmende Falzlippendich- tung. Wohnzimmertürelemente nach Ausführungsplan, teilweise verbreitert mit Seitenteil, in Block- rahmenkonstruktion aus Holz, Ab- achi oder gleichwertig, mit großem Glasausschnitt. Feuerhemmende Türen im Keller- bereich mit Obentürschreiber GEZE TS 4000.

## Treppenhaus

Eingangsstufen oder Eingangs- podium mit Abtrittrost in Natur- oder Kunststein. Haustür in Alumi- niumkonstruktion aus thermisch entkoppelten Profilen, eloxiert oder farbig beschichtet, mit Iso- lierverglasung, innen Normalglas, außen Sicherheitsglas. Briefkästen, Klingelanlage und Türsprechanlage z. T. im festste- henden Seitenteil. Im Hauseingang und auf den Podesten vor den Wohnungsein- gängen Fußmatten im Messing- rahmen, Bodenbelag der Podeste und der Stahlbetontreppen sowie Sockelleisten in Travertin, Kübel mit Hydrokulturpflanze auf jedem Fensterpodest, Spiegelement mit Wandleuchte im Hauseingang und Spiegelement als Verklei- dung der Revisionsöffnungen auf den Wohnungseingangspodesten. Treppengeländer aus Stahl mit Holzhandlauf, gebeizt. Wände mit Kunststoffedelputz oder gleich- wertig verputzt. Belichtung durch Holzfenster mit Drehklappbeschlag und Zweischeibenisolierverglasung. Im Keller feuerhemmende Türen mit Schließfalle ohne Schloßrie- gel, treppenhauseitig mit Knauf, kellerseitig mit Türdrücker.

## Fensterbänke in Wohn- geschossen

Innen: Naturstein (z. B. Deutsch- Jura) mit seitlichen Schuerleisten. Außen: Leichtmetall dunkel elo- xiert oder pulverbeschichtet.

## Elektro-Installation

Kabel- und Stegleitungen in Wohn- geschossen unter Putz, im Keller offene Verlegung. In jedem Zimmer mindestens eine Deckenbrennstelle; im Wohn- zimmer eine Deckenbrennstelle mit Serienschaltung, eine zweite mit Ausschaltung am Eßplatz so-

wie eine Dreifach-, eine Doppel- und vier Einzelsteckdosen, davon eine Steckdose am Eßplatz; im Elternschlafzimmer zwei Doppel- steckdosen und eine Einzelsteck- dose; im Kinderzimmer vier Steck- dosen, in der Diele eine Steckdo- se. In der Küche Kraftstroman- schluß für Elektroherd, Außen- wandlüfter, je eine Steckdose für Kühlschrank und Gefrierschrank sowie zwei Doppelsteckdosen über Tischhöhe für Küchengeräte sowie Steckdose über dem Herd zum Anschluß einer Umluftdunst- abzugshaube, Steckdose für Spül- maschine und Anschluß für 5-l- Untertischgerät. Im Bad eine Deckenbrennstelle, Stroman- schlüsse für Spiegelschrank sowie zwei weitere Steckdosen, eine für Wasch- und eine für Trockenauto- mat mit Ausnahme der Wohnun- gen Nr. 13, 20, 27, 34, 41, 42, 49, 54, 59 und 64, hier befindet sich die Steckdose im dafür vor- gesehenen Raum im Kellerge- schoß sowie Fest-Anschluß für elektronischen Durchlauferhitzer. Im getrennten WC bzw. Duscha- rum eine Wandbrennstelle und eine Steckdose. Außensteckdose auf den Loggien vor allen Wohn- zimmern, im Erdgeschoß von innen abschaltbar. Wippschalter in weiß (Standardprogramm von Gi- ra, Siemens, Busch-Jäger, aber nach Design und Technik gleich- wertig). Beleuchtungskörper: Im Bad Deckenleuchte und zwei Lichtstrahler im Spiegelschrank- element und Wandleuchte im Duschbad. In einigen Wohnun- gen Spiegelschrank Fabrikat T + L Royal Serie 2000 mit Beleuchtung und Steckdose. Außenleuchte und Treppenhaus- leuchten als Aufbauleuchten, in den Gemeinschaftskellern und Kellerfluren als Schiffsarmaturen. Im Kellerabstellraum eine Schiffs- armatur mit Ein-/Ausschalter und Steckdose auf jeweiligen Wohn- zimmerzähler geschaltet. Schal- tung der Beleuchtungskörper in Kellerfluren und Schleusen über Zeitschaltautomaten mit Nach- schaltautomatik. Beleuchtung im Treppenhaus über Lichttaster mit Glühlampe und Zeitschaltuhr gesteuert. Außenleuchte von innen über Ausschalter, von außen über Be- wegungsmelder schaltbar. Je eine Steckdose auf jedem 3. Wohn- ungseingangspodest, beginn- end im Erdgeschoß.

Türsprechanlage als Gegensprechanlage zu jeder Wohnung. Wohnungsklingel mit Gong mit Rufunterscheidung.

Innenliegende Sanitärräume mit elektromotorischer Entlüftung durch Kleinlüfter mit Anschluss an über Dach geführtem Entlüftungsschacht, von Beleuchtung unabhängig, von außen schaltbar durch Schalter mit Glimmlampe. Jede Wohnung mit Leerrohr für Fernsprechanchluss auf jeder Wohnebene sowie Anschluss an die Gemeinschaftsantenne und Leerrohrverröhrung 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 Zähleneinrichtung vorgesehen. Im Bad – mit Ausnahme der 1-Raum-Wohnungen, hier ist eine Brausetasse vorgesehen – Einbauwanne mit Wannenfüll- und Brausemischbatterie als Einhandarmatur und Excentergranit und 2,00 m Brauseschlauch mit Brausekopfhalterstange 90 cm, Fa. Scheffer, Typ Midi, mit verchromter verstellbarer Handbrause Sirena, Wannengriff, Schwammkorb, Waschtisch ca. 60 cm breit in moderner Form mit Einhandmischbatterie mit Perlator und Excentergranit, Handtuchhalter, Heizkörper als Handtuchtrockner, Badetuchstange, wandhängender Tiefspülklosettkörper mit geräuscharmem Unterputz-Spülkasten, Papierhalter und Vorhangschiene mit innenliegender Führung an der Badewanne. Spiegelschränkelement ca. 130x85 cm mit vertieft liegendem Kristallspiegel über ca. 2/3 der Gesamtbreite, darüber zwei Lichtstrahler und daneben Drehtürschrank, Türen verspiegelt, mit Ablagen und 3fach Steckdose. Einige Wohnungen erhalten entsprechend technische Erfordernisse entsprechende Ausführungsplan einen Spiegelschrank Fabrikat T + L Royal Serie 2000. In 3-, 4- und 5-Raumwohnungen getrenntes Gäste-WC mit Tiefspülklosett-

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 Brausevorhangschiene mit innenliegender Führung. Als Standardausstattung alle Objekte nach Wahl in weiß oder ohne Mehrkosten in beige. Im Bad bzw. Dusche vorbereiteter Waschautomatenanschluss mit Wasserzuführung und Entwässerung, mit Ausnahme der Wohnungen Nr. 13, 20, 27, 34, 41, 42, 49, 54, 59 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 Ausgussbecken 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.

### Abstellchränke oder Abstellräume

Innerhalb der Wohnungen entsprechend Planung. Bei bis 60 cm tiefen Abstellchränken raumhohe, kunststoffbeschichtete Türen, bei drei und mehr Türen eine raumhohe Trennwand in Schranktiefe mit einem Einlegeboden auf der schmalen Seite. Bei Abstellräumen und Abstellchränken 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 gewählte Temperatur automatisch steuern. Im Treppenhaus ein Heizkörper, eingestellt auf konstante Raumtemperatur. Je ein Heizkörper in den Trockenräumen. Zähleneinrichtungen an sämtlichen Heizkörpern zur Erfassung der verbrauchten Wärmemengen.

### Aufzugsanlage (Haus 2)

Personenaufzug mit Teleskopüren, Einknopf-Sammelsteuerung, Cabinauskleidung 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, abgeschirmte Standfläche für Müllgroßraumbehälter, Kleinkinderspielfläche, Gartenflächen auch über der Tiefgarage mit Mutterboden einplanieren, mit Rasen eingesät und teilweise bepflanzt, Kiestreifen 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, Fußboden in Stahlbeton mit Gefälle zur Verdunstungsrinne, Oberfläche geglättet mit Spezialglätter, wenn technisch erforderlich, statt dessen mit Gußasphalt. Die Zufahrt zur 2. Tiefgarageebene erfolgt durch die Nachbargarage P 2181 3/63. Elektromotorisch betriebenes Sektionaltor mit Fernsteuerung 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

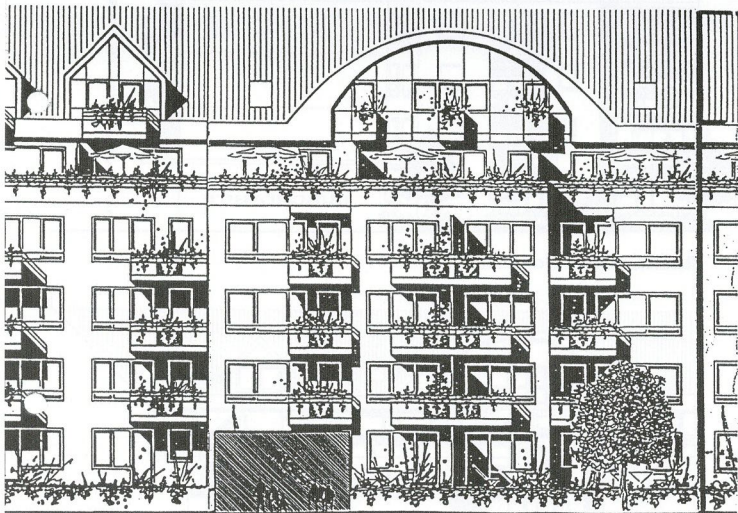


Haus 1  
P 21811

Haus 2  
P 21811

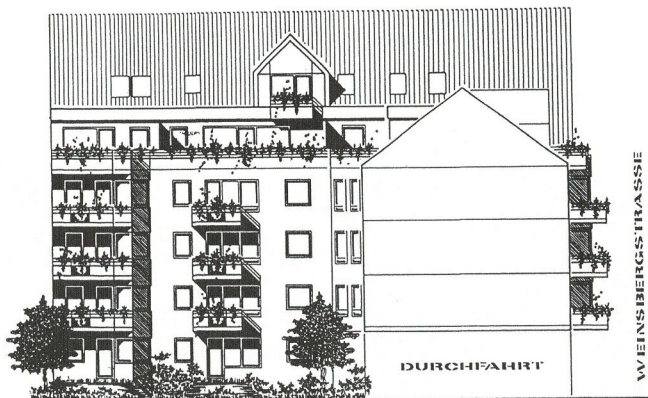
**Straßenansicht** Weinsbergstraße



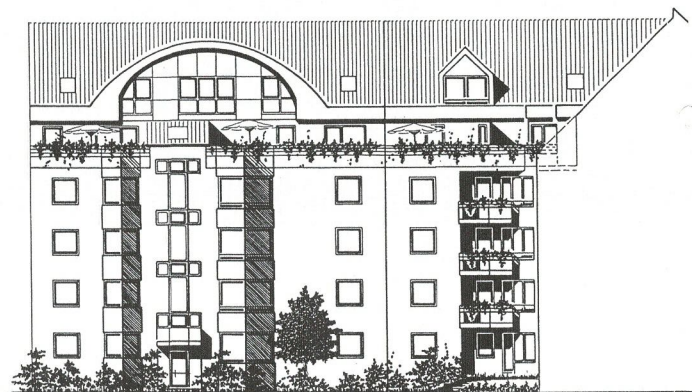


Haus 3  
P 21811

# Ansichten

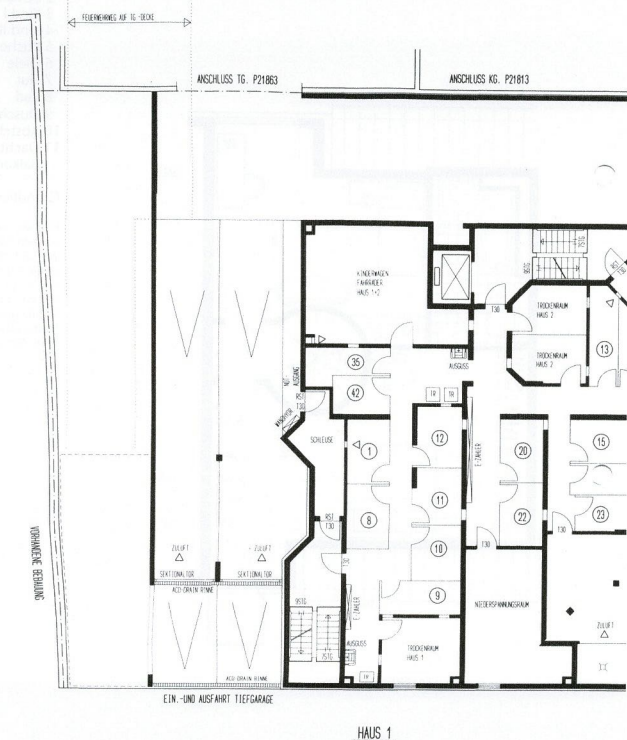


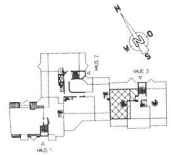
**Rückansicht** Nord-West



**Eingangsansicht** Nord-Ost

# I. Kellergeschoß/Tiefgarage



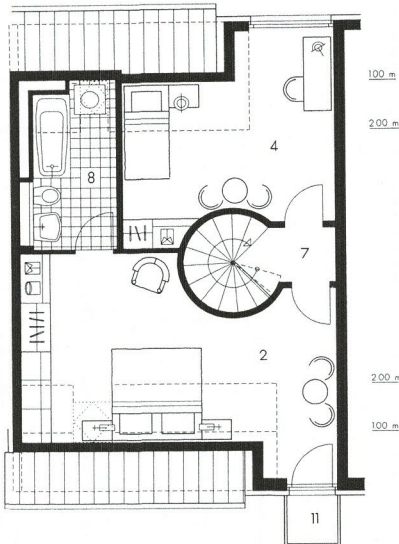


1 Wohnraum	27,46 m <sup>2</sup>
2 Schlafrum	22,62 m <sup>2</sup>
3 Kind I	9,26 m <sup>2</sup>
4 Kind II	14,32 m <sup>2</sup>
5 Küche	6,57 m <sup>2</sup>
6 Diele	9,00 m <sup>2</sup>
7 Flur	1,94 m <sup>2</sup>
8 Bad	5,82 m <sup>2</sup>
9 Dusche/WC	2,65 m <sup>2</sup>
10 Abstellraum	0,61 m <sup>2</sup>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

Grundfläche **132,04 m<sup>2</sup>**

Flächen unter Dachschrägen 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

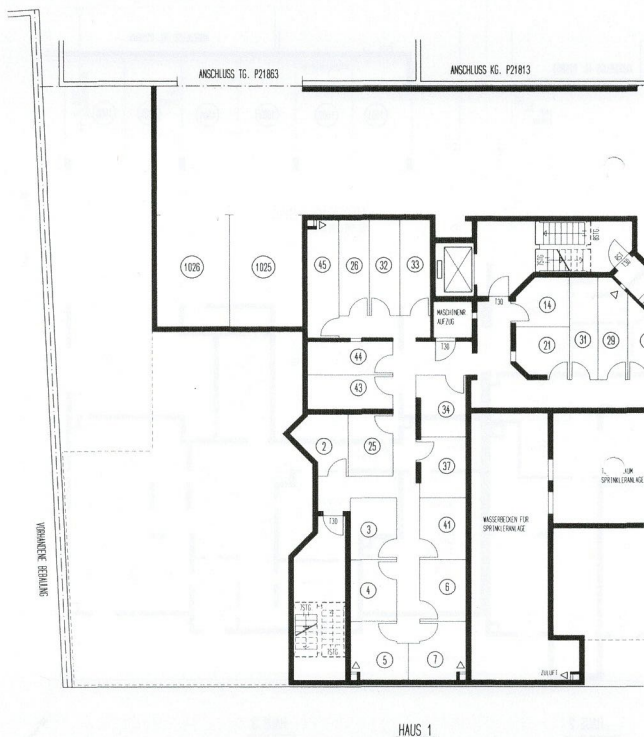
**110,20 m<sup>2</sup>**



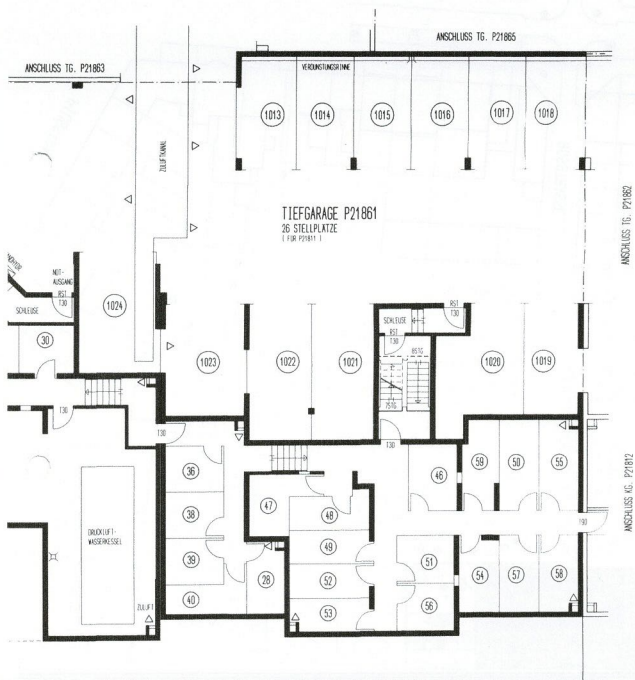
GALERIEGESCHOSS



## II. Kellergeschoß/Tiefgarage







HAUS 2

HAUS 3



RG STRASSE

# Lageplan

