

BAUBESCHREIBUNG
Neubau von 10 Eigentumswohnungen einschl. Tiefgarage mit 16 Stellplätzen
Rathenauplatz, Köln

Allgemeines

Das Bauvorhaben befindet sich in einem attraktiven Innenbereich hinter einem vorhandenen Gebäude. Der Zugang sowie die Durchfahrt zu dem Hauseingang bzw. zu der Tiefgarage, wird über die vorhandene Durchfahrt des Hauses Rathenauplatz Nr. 31 geführt.

In dem überwiegend einseitig angebundenen Gebäude befinden sich im Kellergeschoß die den einzelnen Wohnungen zugeordneten Kellerräume, sowie der Wasch- und Trockenraum, Fahrrad-/Kinderwagen-Abstellraum und der Heizraum, sowie die Tiefgarage, die 16 Einstellplätze bietet und über eine Rampe zu erreichen ist. Außerdem ist im Treppenhaus auch der Aufzug, der über 6 Haltestationen (Kellergeschoß bis zum Staffelgeschoß) verfügt. Der Aufzugsschacht erhält eine Schallentkoppelung über ein zweischaliges Wandsystem.

Die Erdgeschoß- bis einschl. Staffelgeschoß-Ebenen haben jeweils zwei Wohnungen, die immer mit untergeordneten Räumen, wie Bad bzw. WC oder Abstellraum, aneinander stehen.

An das Treppenhaus grenzen jeweils die einzelnen Wohn-/Essbereiche und Dielen. Somit liegen die Schlaf- und Kinderzimmerbereiche als Ruhebereiche der einzelnen Wohnungen abseits von den Schallquellen der Nachbarwohnungen und des Treppenhauses.

Die Terrassen im Erdgeschoß und die Balkone im 1. Obergeschoß bis zum 3. Obergeschoß, liegen entweder in der Süd/Ost- oder in der Süd/West-Ausrichtung. Ein direkter Sichtkontakt zwischen diesen Bauteilen je Wohnebene, ist somit nicht gegeben. Im Staffelgeschoß wird eine dreiseitig laufende Außenfläche auf dem Gebäude erstellt. Im Bereich der Treppenhauswand erhalten diese Terrassen ihre Trennung durch einen Sichtschutz. Die Abstufung des Baukörpers zum Rathenauplatz ermöglicht eine bessere Ausnutzung des Tageslichts und der Sonne für die Balkone und Terrassen sowie der dahinterliegenden Wohnräume dieser Seite.

Der geplante Wohnungsmix ist der Wohnflächenberechnung zu entnehmen und die einzelnen Wohnungen entsprechen auf Grund Ihrer großzügigen Flächen und der attraktiven Architektur, den modernen Bedürfnissen der Bewohner.

Die Ausstattung wird nachstehend beschrieben und kann auch innerhalb der Wohnungen den individuellen Wünschen angepasst werden.

BAUBESCHREIBUNG

Neubau von 10 Eigentumswohnungen einschl. Tiefgarage mit 16 Stellplätzen Rathenauplatz, Köln

1.0) Wärmeschutz/Schallschutz

- Wärmeschutz auf Basis der Energiesparverordnung (ENEV) von 2002.
- Schallschutz nach den Anforderungen der DIN 4109 Beiblatt 1 für Installationen, Wohnungseingangstüren sowie Treppenläufen.
- Erhöhter Luft- und Trittschallschutz nach den Anforderungen der DIN 4109 Beiblatt 2 der Decken und Wände.

2.0) Erdarbeiten

- Freimachen des Baugeländes
- Aushub und Entsorgung des Erdreichs im Baugrubenbereich nach Erfordernis.
- Arbeitsraumverfüllung mit geeignetem Material.

3.0) Grundleitungen/Drainage

- Drainage nach Erfordernis und Maßgabe des Bodengutachtens.
- Grundleitungen im Untergeschoss aus Kunststoffrohr zur Entwässerung der Einläufe und Ablaufstellen.
- Rückstausicherung über entsprechende Pumpe.

4.0) Stahlbetonarbeiten gemäß Statik/Prüfstatik

- Fundamente und Bodenplatte aus Ortbeton.
- Geschossdecken in TG, im KG, EG, I., II. & III. OG als Stahl-Betondecken.
- Treppenläufe und Podeste des Treppenhaus aus Stahlbeton.
- Balkone im OG I, OG II und OG III als Ortbetonbauteile einschl. Farbanstrich gem. Vorgaben des Architekten.
- Stützen, Unterzüge und Überzüge etc. werden, falls statisch erforderlich, in Beton oder Stahl ausgeführt.
- Keller- und Tiefgaragenwände falls erforderlich aus Beton, innenseitig mit Großflächenschalung.
- Tiefgarageneinfahrtsrampe einschl. Wände aus Stahl-Beton -örtlich geschalt-.

5.0) Mauerarbeiten

- Tragendes und nicht tragendes Außen- und Innenmauerwerk im Kellergeschoss und Tiefgarage aus Kalksandstein oder Hochlochziegel in Fugenglattstrich (teilweise nur Lagerfugen, da Stoßfugen trocken gestossen werden).
- Tragendes Außen- bzw. Innenmauerwerk ab Oberkante Kellerdecke aus Hochlochziegel oder Kalksandstein;

BAUBESCHREIBUNG

Neubau von 10 Eigentumswohnungen einschl. Tiefgarage mit 16 Stellplätzen Rathenauplatz, Köln

Die nicht tragenden Innenwände ab Oberkante Kellerdecke werden aus massiven Gipsdielen hergestellt. Die Installationsschächte werden je nach Situation mit Gipsdielen, Gipskarton oder Kalksandstein geschlossen.

- Kellerfenster aus Kunststoff mit Einfachverglasung einschl. Kunststofflichtschächten und Gitterrostabdeckung, sowie Rostabhebesicherung.
- Fertigschornstein mit Betonabdeckplatte für Gaszentralheizung.
- Horizontale Abdichtung im Keller- und Erdgeschoss-Mauerwerk mit Bitumenbahnen.
- Vertikale Abdichtung vom Mauerwerk gegen Erdreich mit kunststoffmodifiziertem Bitumen (Bitumendickbeschichtung)

6.0) Hausanschlüsse

- Hausanschlüsse für Kanal-, Gas-, Wasser-, Telefon- und Breitbandkabel sowie Elektro-Anschluß inkl. der dazugehörigen Erdarbeiten sind im Kaufpreis enthalten.

7.0) Zimmerarbeiten

- Dachkonstruktion über dem Staffelgeschoss und Turm aus imprägniertem Bauholz Güttekategorie II, Schnittklasse A/B einschl. Verbindungsmittel und evtl. erforderlicher Stahleinbauteile.
- Dachüberstände werden unterseitig mit lasierter Holzschalung verkleidet; Farbe und Material nach Wahl des Architekten.

8.0) Dachdeckerarbeiten

- Abdichtung der Flachdachflächen über den Wohnbereichen des EG, Staffelgeschoss und Turm mit Bitumen oder Folienbahnen, einschl. Wandanschlüsse.
- Flachdachabdichtung der Tiefgaragendecke im Außenbereich mit Bitumen- oder Folienbahnen, einschl. Wandanschlüsse. Das Dach wird als Null-Grad Dach abgedichtet; diese Ausführung ist nicht DIN - gerecht , jedoch entspricht dem Stand der Technik
- Abdichtung der Dachterrassen einschl. Wärmedämmung mit Bitumen- oder Folienbahnen sowie entspr. Wandanschlüssen. Auf dieser Abklebung werden Bankireidielen nach Wahl des Architekten auf Lagerhölzer verschraubt
- Balkone im I. bis zum III. OG erhalten den gleichen Aufbau wie die Dachterrassen jedoch ohne Wärmedämmung.
- Kamineinfassungen sowie evtl. erforderliche Verkleidungen werden in Titanzink ausgeführt.
Anordnung und Festlegung der zu verkleidenden Elemente nach Wahl des Architekten.
- offene Regenrinnen und Fallrohre aus Titanzink
- Kunststofflichtkuppel ca. 1/1m über dem Treppenhaus

BAUBESCHREIBUNG

**Neubau von 10 Eigentumswohnungen einschl. Tiefgarage mit 16 Stellplätzen
Rathenauplatz, Köln**

- Zinkblechabdeckung auf den Mauerwerkskronen der Dachterrassenbereiche im Staffelgeschoss und auf waagerechten Mauerwerksköpfen im Außenbereich.

9.0) Elektroinstallationen

- Separate Zähler je Wohnung im Kellergeschoss, Zuleitungen zu den Unterverteilungen in den Wohnungen. Leerrohrsystem einschließlich Verdrahtung und Verkabelung mit Anschlußdosen für Telefon.
- Astra-Digital-SAT Anlage mit Multischalter und sternförmiger Verkabelung im Leerrohrsystem.
- Telefonverkabelung im Leerrohrsystem.

Schalterprogramm:

- für Wohnungen
& Treppenhaus : Busch Jaeger Reinweiß o. gleichwertig
- für Keller &
Tiefgarage : Busch Jaeger grau (als Aufputzprogramm) o. gleichwertig

Wohnungen:

Allgemeine Anschlüsse:

- 1 Telefonanschluß im Wohnraum, Kinder- und Schlafzimmer
- 1 Antennenanschluß im Wohnraum, Kinder- und Schlafzimmer
- 1 Gegensprechstelle mit integrierter Klingel- und Hauseingangstüröffneranlage mit Videoüberwachung

Wohnungen:

Schalter/Steckdosen/Geräte:

- Bad: 1 Wandbrennstelle, 1 Deckenbrennstelle, 2 Steckdosen, 1 Steckdose für Handtuchheizkörper und 1 Lüfter
- Küche: 1 Deckenbrennstelle, Anschlüsse für E-Herd, Spülmaschine, Kühlschrank und Dunstabzugshaube, 8 Arbeitssteckdosen im Arbeitsbereich der Küche.
- Schlafrum: 1 Deckenbrennstelle mit Wechselschaltung, 7 Steckdosen.
- Wohn-/Essraum: 2 Deckenbrennstellen mit Serienschaltung, 8 Steckdosen sowie 2 schaltbare Steckdosen.
- Kinderzimmer: 1 Deckenbrennstelle, 5 Steckdosen.
- Ankleide: 1 Deckenbrennstelle, 2 Steckdosen.
- Diele: 2 Deckenbrennstellen mit Wechselschaltung, 2 Steckdosen sowie Gegensprechanlage mit Videobildschirm.
- Flur: 1 Deckenbrennstelle mit Wechselschaltung, 2 Steckdosen.
- Abstellraum: 1 Deckenbrennstelle und 2 Steckdosen.
- Jeder Wohnraum und die Küche erhalten zusätzlich eine Steckdose in Kombination mit dem Schalter der Raumbelichtung.
- Unterputzraumthermostate für die Fußbodenheizung, passend zum Schalterprogramm.

BAUBESCHREIBUNG

**Neubau von 10 Eigentumswohnungen einschl. Tiefgarage mit 16 Stellplätzen
Rathenauplatz, Köln**

Balkone/Terrassen:

- 2 Außensteckdosen sowie 2 Wandlampen je Wohneinheit (Materialwert 80,00 €/Stk. inkl. MwSt.) jeweils von einem angrenzenden Raum aus schaltbar.

Erwerberkeller:

- Deckenbrennstelle (Schiffsarmatur) mit Ausschalter und 1 Steckdose in jedem Erwerberkeller (als Aufputzinstallation).

Treppenhäuser:

- Klingeltaster vor jeder Wohnungseingangstür.
- beleuchteter Lichtschalter auf jedem Haupt-Treppenpodest.
- Rauchabzugssteuerung nach Auflagen der Baugenehmigung.
- Beleuchtung (Wand- oder Deckenleuchten) auf jedem Treppenpodest und von Haustür geschaltet über Zeitrelais. Materialwert der Wand- bzw. Deckenleuchte ca. 60,00 € Stk. inkl. MwSt.)

Keller-Flure:

- Lichtschalter an Zugängen.
- Beleuchtung über Deckenleuchten (Leuchtstoffröhren).

Allgemeinkeller (Waschen/Trocknen, Fahrrad/Kinderwagen, Heizung):

- Bewegungsmelder in Tiefgaragenschleuse.
- Lichtschalter am Eingang
- Beleuchtung über ausreichende Deckenleuchten (Schiffsarmaturen oder Leuchtstoffröhren).
- Steckdosen nach Festlegung der Haustechnikplanung.
- abschließbare Steckdose für Waschmaschine/Trockner, über Unterverteilung der jeweiligen Wohnung abgesichert, im Wasch-Trockenraum.

Tiefgarage:

- Lichttaster an den Zugängen und wo erforderlich zusätzlich an den Stützen/Wänden der TG.
- Beleuchtung über Leuchtstoffröhren, geschaltet über Zeitrelais/Bewegungsmelder.
- Elektrozuleitung für das Gittertor
- Ampelanlage für Tiefgaragenzufahrt mit zwei Lichtsignalen

BAUBESCHREIBUNG

Neubau von 10 Eigentumswohnungen einschl. Tiefgarage mit 16 Stellplätzen Rathenauplatz, Köln

Außenanlage und Gartenwege:

- Außenbeleuchtung bestehend aus Standleuchten (Materialwert 120,00 €/Stk. inkl. MwSt.) und Wandleuchten (Materialwert 80,00 €/Stk. inkl. MwSt.) nach Festlegung des Architekten, für den privaten Zugangsweg und am Hauseingang. Regelung über Dämmerungsschalter bzw. Bewegungsmelder.
- Gegensprechstelle mit integrierter Klingel, sowie Video-Kamera an der Haustür

10.0) Heizungsinstallationen

- Unterteil für durch Hausverwaltung zu leasenden Zähler.
- Wärmeversorgung über einen Gas-Brennwertkessel, Regelung witterungs- und zeitabhängig gesteuert.
- Rohrleitungen aus nahtlosem Stahlrohr oder Kunststoff für Verteil- und Steigeleitungen, Dämmung gemäß ENEC 2002.
- Fußbodenheizung besteht aus Systemplatte für die Wärmedämmung und Verlegung der Kunststoffleitungen, Heizkreisverteiler mit elektrischen Stellantrieben, Einzelraumregelung und Unterputz-Raumthermostaten passend zum Schalterprogramm.
Die innenliegenden Abstellräume (2. OG, 3. OG), werden als Heizkreis mit der Diele und der Abstellraum im Staffelgeschoss wird als Heizkreis mit der Küche über ein gemeinsames Raumthermostat gesteuert.
Die Wohn-/Essbereiche mit angrenzender offener Küche, erhalten zwei Heizkreise mit Raumthermostat für den Wohn-/Essbereich und einen Heizkreis mit Raumthermostat für die offene Küche.
- Zusätzlich erhalten die Bäder einen Handtuchheizkörper, der elektrisch betrieben wird.
- Im Treppenhaus sowie im Trockenraum wird jeweils ein Ventilheizkörper mit Thermostatventil vorgesehen.

11.0) Sanitärinstallationen

Allgemein:

- Unterteile für durch Hausverwaltung zu leasenden Zähler.
- Abwasserleitungen aus Gußrohr, Anbindeleitungen aus Kunststoffrohr.
- Entwässerung für Balkone & Terrassen aus verzinktem Rohr, sowie Speier als Notüberlauf.
- Trinkwasserverteilleitungen und Steigestränge aus Kupfer oder Kunststoffrohr je nach Wasserqualität, Stockwerksleitungen aus Kunststoffrohr.
- Warmwasserbereitung zentral mittels indirekt beheiztem Warmwasserbereiter ca. 500 L und entsprechender Zirkulationsleitung für sämtliche Wohnungen zentral

BAUBESCHREIBUNG

Neubau von 10 Eigentumswohnungen einschl. Tiefgarage mit 16 Stellplätzen Rathenauplatz, Köln

- im Heizraum angeordnet.
- Unterteile für Wasserzähler für Kalt- und Warmwasser in den Wohnungen.
- Eine frostgesicherte Außenzapfstelle je Erdgeschosswohnung und Staffelgeschosswohnung im Bereich der Terrassen.
- Ausgußbecken aus emailliertem Stahl im KG-Waschraum.
- Waschmaschinen- und Kondensattrockneranschluß im Waschraum einschl. Unterteile für Kaltwasserzähler der einzelnen Zapfstelle.
- Wasserzähler sind von der Hausverwaltung zu leasen.

Sanitäreinrichtungen:

- Sanitärobjekte aus Porzellan Hersteller Duravit, Serie Philip Stark 3, Farbe weiß Aufputz Einhebelarmaturen mit verchromter Oberfläche, Fabrikat: Remer Serie Minimal o. gleichwertig für Wanne, Waschtische und Duschen.
- Einbau-Badewannen (Fabrikat: Kaldewei o. gleichwertig), Stahlblech Abmessung 180/80 cm, Schlauch, Excenterablauf. Duschanlagen aus Stahlblech (Fabrikat: Kaldewei o. gleichwertig) Abmessung 80/80/15 cm oder 90/90/15 cm, Handbrause, Schlauch, Wandstange.
- WC-Anlagen, Tiefspüler wandhängend, UP-Spülkästen, WC-Sitze
- Waschtische ca. 60 cm breit.
- Küchenspülen-und Spülmaschinenanschlußmöglichkeit im Arbeitsbereich der Küche einschl. Ventile für Kalt- und Warmwasser sowie Abwasserstutzen.

12.0) Lüftungsinstallation

- In den Wohnungen Entlüftungssystem für die innenliegenden Bäder mit Einzellüftern, Fabrikat Limot o. gleichwertig, Ansteuerung über Lichtschalter mit Nachlaufrelais.
- Tiefgarage mit natürlicher Be- und Entlüftung. Innenliegende Kellerräume mit Querlüftung über angelegte „Öffnungen“ in den Trennwänden.
- Lüftungsschächte für die Belüftung der Tiefgarage im Bereich der Außenanlagen auf der Tiefgaragendecke.

13.0) Fassadenarbeiten

- Wärmedämmverbundsystem mit gedübelter Polystyrolämmung Materialdicke gem. EnEv und Silikat-Putzsystem. Struktur, Körnung und Farbton nach Angabe des Architekten.

BAUBESCHREIBUNG

**Neubau von 10 Eigentumswohnungen einschl. Tiefgarage mit 16 Stellplätzen
Rathenauplatz, Köln**

14.0) Fensterarbeiten und Rolladen

- Alle Fenster und Fenstertüren in den Wohnungen als Kunststoff-Fenster in Schallschutzklasse II, RAL-Güte-geprüft.
Farbton: innen weiß, außen nach Wahl des Architekten. Jeder Wohnraum, der mit Fensterelementen versehen ist, erhält mindestens einen Fensterflügel mit Dreh-Kippbeschlag. Beschläge in eloxiertem Aluminium gem. Mustervorlage.
Bei Brüstungsfenstern wird die Verglasung in VSG ausgeführt.
- Naturstein-Außenbänke, nach Festlegung des Architekten, außer im Bereich von Balkon und Terrassenaustritten. Diese erhalten Natursteinbänke aus Limestone (Blaustein) nach Wahl des Architekten.
- Die Kunststoff-Fensteranlagen in den Wohnungen erhalten Rolladen aus PVC bzw. bei sehr großen Flächen Aluminium mit dezentralem E-Antrieb direkt neben Fenster schaltbar und Kunststoffrolladenkasten.
(Das Rundfenster im Turmzimmer, sowie die schmalen Fenster auf der Hauseingangsseite in den einzelnen Wohn/Esszimmern im EG bis zum III. OG erhalten keine Rolladen.)

15.0) Haustüranlage

- Treppenhausfensteranlage sowie Haustüre aus thermisch getrennten Aluminiumprofilen und klarem Isolierglas bzw Kunststoff-Füllung für den Haustürflügel.
Farbe der Aluprofile und Ausführung der Kunststoff-Füllung nach Wahl des Architekten. Die Türanlage erhält einen elektrischen Türöffner.
- Klingelanlage mit Gegensprechteil und Videoüberwachung sowie Briefkastenanlage werden im Seitenteil der Hauseingangstüranlage eingebaut.

16.0) Innenputzarbeiten/Trockenarbeiten

- Die Betondecken in den Wohnungen sowie in dem Treppenhaus erhalten je einen Gipsmaschinenputz.
- Alle in den Wohnungen befindlichen Wände sowie das Treppenhaus erhalten einen raumhohen Gipsmaschinenputz.
- Verkleidung der raumseitigen Flachdachflächen aus imprägniertem Gipskarton d = 12,5mm auf Unterkonstruktion, Folie und Mineralwolldämmung gemäß EnEv.

17.0) Estricharbeiten

- In allen in der Wohnflächenberechnung aufgeführten Räumen, schwimmender Zement Estrich auf Polystyrolmatten und ≥ 50 mm Estrich.
- Im vorgenannten Bodenbereich wird eine Estrichbewehrung eingearbeitet.
- In allen Kellerräumen wird ein Estrich auf Trennlage erstellt.
- Im Bereich der Tiefgarage wird die Betonsohle in B25 ausgeführt und flügelgeglättet.
- Die Rampenfahrbahn erhält ein Besenstrich-Betonstruktur.

BAUBESCHREIBUNG

**Neubau von 10 Eigentumswohnungen einschl. Tiefgarage mit 16 Stellplätzen
Rathenauplatz, Köln**

18.0) Fliesenarbeiten und Innenfensterbänke

- Bodenfliesen in den Räumen der Wohnungen gemäß Darstellung im Exposé im Klebeverfahren rechtwinklig verlegt, verfugt inkl. Sockelfliesen (aus den Bodenfliesenmaterial geschnitten). Materialpreis bis 28,00 €/m² inkl. Mwst. Größen wahlweise 30/60 cm oder 30/30 cm. An Übergängen zu angrenzenden Bodenbelägen werden Edelstahl-Schienen eingebaut.
- Fliesenspiegel in den Küchen über der Arbeitsplatte h = 80 cm, Materialpreis bis 28,00 €/m² inkl. Mwst. Größe 10/10 cm. Maximal 4 m² pro Küche, einschl. Verfugung.
- Innenfensterbänke werden aus weißem Carara-Marmor ohne Scheuerleisten hergestellt; bodentiefe Fenster erhalten keine Innenbänke.
- Die Bäder werden gemäß der Detailplanung des Architekten ausgeführt. Hiernach sollen die Wandflächen in Teilbereichen gefliest werden (Naßbereiche sowie Ablagen). Die übrigen Wandflächen erhalten einen Anstrich.
Wandfliesen Mat.-Preis 35,00 €/m² inkl. Mwst., Größen 15/15 cm, 15/20 cm, oder 15/25 cm
Für den o.a. Anstrich als Dekorstrich ist ein Preis von 18,00 €/m² inkl. Mwst. berücksichtigt.

19.0) Naturwerksteinarbeiten

- Treppenhausbelag für Podeste und Stufen aus Naturstein (Granit) gem. Wahl des Architekten mit Sockelplatten. Die Stoßritze der Stufen werden mit dunklem Naturstein abgesetzt.
- Im Haus-Eingangsbereich wird ein Fußabstreifer direkt hinter der Haustür eingebaut.

20.0) Tischlerarbeiten

- Kellertüren erhalten endlackierte Stahlzargen im Farbton nach Angabe des Architekten.
Türblätter in den Kellerräumen sind weiß lackiert mit 2 Einbohrbändern, Garnituren Alu F1, zu den Erwerberkellern mit Profilzylinder gleichschließend mit Wohnungsabschlußtür. Türhöhe ca. 1,97 m.
- Türblätter und Zargen in den Wohnungen mit Buntbartschloss und 2 Bändern, Garnituren Edelstahl. Die Zargen werden als Holzzargen eingebaut. Oberfläche der Türen und Zargen weiß endlackiert ohne Struktur. Türhöhe ca. 2,08 m. Die Kerneinlage der Türblätter besteht aus Röhrenspanplatten.
- In der Wand bzw. vor der Wand laufende Schiebetüren erhalten ein geschlossenes weißes Türblatt mit Edelstahl-Griffmuschel. Türhöhe ca. 2,08 m.
- Türblätter und Umfassungszargen der Wohnungsabschlußtüren wie vorher, jedoch Klimaklasse II, Schallschutz nach DIN, einschl. Türspion, Schloss für Profil-Zylinder vorgerichtet. Türhöhe ca. 2,08 m. Das Türblatt ist aus massiver Spanplatte gefertigt. Das Türelement ist als ET1 – System einbruchhemmend einschl. Aushebelsicherung an der Bandseite und Anbohrschutz am Türzylinder ausgebildet.

BAUBESCHREIBUNG

**Neubau von 10 Eigentumswohnungen einschl. Tiefgarage mit 16 Stellplätzen
Rathenauplatz, Köln**

- Treppenanlagen innerhalb der Staffelgeschosswohnung wird als Holzkonstruktion mit massiven Eichenstufen gem. Detailplanung des Architekten gefertigt.

21.0) Schlosserarbeiten

- Geländer im Treppenhaus bestehend aus Ober-, Untergurt und Füllstäben in Flachstahl (antrazith) mit aufgesetztem Edelstahl-Handlauf (gem. Detailplanung des Architekten).
- Die Tiefgarage erhält ein offenes Gitter-Tor mit E-Antrieb.
- Lüftungsgitter für Tiefgarage aus feuerverzinkter Stahlkonstruktion.
- Balkongeländer und Tiefgaragenrampengeländer in feuerverzinkter Flachstahlkonstruktion mit Füllstäben bzw. Lochblechfüllungen in Edelstahl nach Detailplanung des Architekten.
- Edelstahlhandlauf aus Rundrohr auf den Mauerwerkskronen im Bereich der Staffelgeschoss Terrassen.
- Der Heizraum, der Wasch/Trockenraum, die Schleuse und die Treppenhauszugänge im KG erhalten FH-Türen aus Stahlblech. Türhöhe ca. 1,97 m.
- Haustürvordach als Edelstahlkonstruktion mit Klarglaseindeckung (gem. Detailplanung des Architekten)

22.0) Malerarbeiten

- Die Wandflächen im Treppenhaus werden in Glasfaser nach Detailplanung des Architekten ausgeführt.
- Die Deckenflächen und Treppenlaufuntersichten im Treppenhaus werden mit Dispersionsfarbe hell gestrichen.
- Mauerwerk und Deckenflächen in den Kellerräumen werden mit Dispersionsfarbe weiß gestrichen.
- Innengeländer werden im Farbton nach Wahl des Architekten endlackiert.
- Der Verbundestrich im KG erhält einen grauen Fußbodenanstrich inkl. Sockelanstrich.
- Die Tiefgaragen-Bodenflächen bleiben unbehandelt. Markierungen und Nummerierung nach örtlicher Notwendigkeit.
- T 30-Stahlblechtüren werden im Farbton nach Wahl des Architekten endlackiert.

Wohnungen:

- Wandflächen, die nicht mit Fliesen versehen sind, werden mit Glasfaserstruktur tapeziert und mit wischfester Dispersionsfarbe weiß gestrichen. Alternativ wird im Bad der Dekorstrich ausgeführt.
- Deckenflächen der Wohnräume werden mit wischfester weißer Dispersionsfarbe gestrichen.

BAUBESCHREIBUNG

**Neubau von 10 Eigentumswohnungen einschl. Tiefgarage mit 16 Stellplätzen
Rathenauplatz, Köln**

23.0) Oberböden in den Wohnungen

- Sämtliche Räume der Wohnungen in denen keine Bodenfliesen verlegt werden -- erhalten einen Eichen - Parkettbelag (Materialwert 30,00 €/m² inkl. Mwst.) einschl. Hohlkehlleisten

24.0) Aufzug

- Personenaufzug für 8 Personen mit hydraulischem Antrieb. Insgesamt 6 Haltestellen, Teleskop-Schiebetüren und Kabine in gehobener Ausstattung nach Festlegung des Architekten.

25.0) Profilzylinder/Torbedienung

- Profilzylinder mit je 3 Schlüsseln pro Wohnung gleichschließend für Wohnungsabschlußtür, dem zur Wohnung gehörenden Keller, der Haustüre, den Gemeinschaftsräumen sowie zum Tiefgaragentor.
- Briefkastenschloss mit je 2 Schlüsseln pro Wohnung.
- Jede Wohnung erhält außerdem zwei Handsender zur Funksteuerung des Tiefgaragentores.

26.0) Außenanlagen

- Die Wegeflächen der Hauszugänge erhalten einen Betonsteinpflasterbelag auf ungebundener Tragschicht, Matr.-Preis 16,00 €/m² inkl. Mwst. nach Planung des Architekten.
- Bodenbelag auf Terrassen im EG aus Betonwerkstein (z.B. Marlux Format 40 x 40 cm mit Materialpreis von ca. 25,00 € inkl. Mwst.) im Sand- oder Splittbett verlegt.
- Die Rasenflächen (Gebrauchsrassenmischung) werden angelegt. Hierbei werden die unterschiedlichen Sondernutzungsrechte durch Heckenpflanzungen nach Maßgabe des Architekten unterteilt. Sonstige Pflanzflächen erhalten eine standortgerechte Vegetation nach Ausführungsplanung des Architekten.

27.0) Sonderwünsche

- Das Bauvorhaben wird auf der Grundlage dieser Baubeschreibung erstellt. Sonderwünsche können, soweit es der Bautenstand zuläßt auf Kosten des Erwerbers berücksichtigt werden, soweit sie die Rechte der Eigentümergemeinschaft nicht berühren.

Aufgestellt: Köln, den 08.04.2005