

Bau- und Ausstattungsbeschreibung Kupferdreher Straße 108/110

1. Allgemeines

Bei dem Objekt Kupferdreher Straße 108/110 handelt es sich ursprünglich um zwei Wohngebäude aus dem Jahre 1900, errichtet in massiver Bruchstein- und Ziegelbauweise. Jedes der Gebäude besteht aus 4 Regelgeschossen (1. Untergeschoss bis 2. OG) mit jeweils einer Wohnung pro Etage. Die Gebäude werden zusammengelegt und zukünftig über ein zentrales Treppenhaus erschlossen. Die Dachräume werden den Wohnungen im 2. OG zugeschlagen. Ein getrennt zugänglicher Teil des Dachraumes wird zur Aufstellung der Gasbrennwerttherme und des Warmwassererwärmers genutzt.

Am rückwärtigen Ende des Grundstücks wird ein Garagenhof mit 12 Garagen errichtet, die über ein Grundstück der Stadt Essen zugänglich sind. Für die Zuwegung wurde für die Eigentümer der Kupferdreher Straße 108/110 das Wege- und Fahrrecht erworben.

2. Rohbau

Der gesamte Rohbau besteht aus Ziegel und Bruchsteinmauerwerk.

Die Hausaußenwände bleiben erhalten. Sie bestehen im Keller aus 68cm Bruchsteinmauerwerk. Die tragenden Innenwände bestehen aus 25 cm Ziegel-, die nichttragenden aus 13 cm Ziegelmauerwerk, Kalksandsteinmauerwerk, Gasbeton oder Trockenbauwänden. Verschiedene Schornsteinzüge sind in die Innenwände integriert und werden beim Umbau als Leitungsschächte genutzt, ansonsten abgetragen.

Das vorhandene Holzbalken-Satteldach wird abgetragen und als Zimmermannkonstruktion nach heutigen Maßstäben neu errichtet und eingedeckt.

Das in Haus 108 vorhandene Treppenhaus wird abgetragen und durch eine Neukonstruktion aus Stahlbeton ersetzt. Es erschließt künftig auch das Haus 110. Die Treppen in Haus 110 werden entfernt. Das Treppenhaus wird durch Einziehen von Decken als Wohnraum genutzt.

Eingangsbereich, Treppenstufen und Podeste werden einheitlich mit Fliesen bzw. Naturstein o.ä. belegt.

3. Baukonstruktion

3.1. Wände

Alle tragenden Konstruktionen wurden auf die neue Nutzungsart geprüft. Tragende Wände bestehen aus Mauerwerk und bleiben weitgehend erhalten. Stellenweise werden sie auf der Basis statischer Berechnungen durch Träger bzw. Tüerstürze ersetzt. Nichttragende Wände werden teilweise entfernt, die verbleibenden Wände bestehen aus Ziegelmauerwerk, Kalksandsteinmauerwerk, Gasbeton oder Gipskartonständerwerk.

Neue nichttragende Wohnungsinnenwände werden aus Gipskartonständerwerk, Kalksandsteinmauerwerk oder Porenbetonsteinen hergestellt. Diese erhalten im Nassbereich eine feuchtraumgeeignete Ausführung.

Die Giebelwände im Dachgeschoss werden mit einer Gipskartonbekleidung auf Metallständerwerk bzw. Holzkonstruktion, einseitig beplankt, mit Mineralwolldämmung und Dampfsperre verkleidet.

3.2. Decken

Die Holzbalkendeckenkonstruktion wurde vor Beginn der Arbeiten auf die neue Nutzung geprüft. Sie bleiben weitgehend erhalten. Ein Statiker stellte den Zustand der Holzbalken und deren Tragfähigkeit fest. Beschädigte Deckenbalken werden ausgetauscht bzw. saniert.

Alle Geschossdecken werden als F90-Decken ausgebildet

Die Mindestdeckenhöhe richtet sich nach den vorhandenen Geschosshöhen des Gebäudes.

3.3. Dach

Das Holzbalken-Satteldach wird als Zimmermannkonstruktion neu errichtet und erhält eine neue Betondachsteindeckung, Farbe Anthrazit, Fabrikat Braas oder gleichwertig, einschl. neuer Dachlattung, Delta-

maxxfolie und sämtlichen Anschlussarbeiten.

Das gesamte Entwässerungssystem wird als Neuinstallation ausgeführt. Die Dachverblechungen, Rinnen und Fallrohre werden demontiert, neue werden aus Rhein-Zinkblech gefertigt.

Das Dachgeschoss erhält eine Wärmedämmung gemäß bauphysikalischen Erfordernissen nach Maßgaben der EnEV. Die Wärmedämmung wird zwischen die Sparren so eingebaut, dass eine ausreichende Hinterlüftung des Dachraumes gegeben ist.

3.4. Fassade

Die Fassade des Gebäudes wird nach Erfordernis überarbeitet und bis unter die Kellergeschossdecke mit einem Wärmedämmverbundsystem Fabrikat Brillux aus PS-Hartschaumplatten 6 cm stark beschichtet. Die Fassaden-Oberfläche wird aus Kratzputz hergestellt.

Der Anstrich der Fassade erfolgt mit hochwertigen Silikonfarben in Protect-Qualität mit werkseitiger algizider/fungizider Ausrüstung.

3.5. Balkonanlage

Die neue Balkonanlage wird als vorgesetzte Konstruktion aus verzinktem Stahl ausgeführt. Die Balkonflächen werden mit Douglasien-Terrassendielen der Qualität A/B, einseitig geriffelt, oder gleichwertig nach Wahl des Verkäufers belegt. Die Entwässerung erfolgt über das Regenfallrohr.

3.7. Kellergeschoss (2. UG und 1. UG Straßenseite)

Alle Wände im Kellergeschoss werden vollständig entkernt und erhalten einen neuen Aufbau aus Sperr- und Zementputz. Die Bodenplatten in den Kellergeschossen werden neu gegossen und mit einem Belag aus Fliesestrich auf Trennlage ergänzt.

Das Kellergeschoss im 2. UG erhält zwei Gemeinschaftswaschküchen mit Stellplätzen für jeweils vier Waschmaschinen und Trockner (als Turm aufstellbar) und angrenzenden Trockenräumen.

Die einzelnen Wasch- und Trockenplätze werden mit abschließbaren FR-Steckdosen

ausgestattet. Die Verbrauchserfassung erfolgt über Zapfhahn-Kaltwasserzähler (käuferseitig als Mietsystem über die Stadtwerke Essen). Die Wände der Waschküche werden bis h=100 cm mit keramischen Fliesen gefliest.

Die Böden der Waschküchen werden mit Fußbodenfarbe gestrichen.

In jeder Waschküche wird ein Ausgussbecken montiert.

Vorhandene Fenster und Außentüren im 2. UG werden durch Isolierglasfenster/-türen und Brandschutztüren ersetzt.

Jede Wohneinheit erhält einen eigenen Kellerraum im 1. UG. Ausgenommen davon sind die Wohneinheiten im 1. UG. Diese erhalten je einen Abstellraum im Wohnbereich. Kellerräume und Abstellräume erhalten je eine Deckenbrennstelle und eine FR-Steckdose. Die Kellerräume werden über den der Wohnung zugehörigen Stromzähler versorgt.

Kellertrennwände werden als Holzkonstruktion ausgeführt und mit OSB-Platten beplankt.

Zusätzlich befindet sich im 2. UG ein vom Hof aus zu erschließender Fahrradkeller.

4. Haustechnik

Die gesamte haustechnische Anlage des Gebäudes wird als Neuinstallation wie nachfolgend beschrieben ausgeführt:

4.1. Sanitärtechnik

4.1.1. Bewässerung

- Die Wasserzuleitung vom öffentlichen Netz zum Haus wird durch die Stadtwerke Essen erneuert.
- Rohrleitungen für Kalt- und Warmwasser aus Kupfer.
- Absperrbare und entleerbare Steigestränge.
- Unterputz-Wasserzähler für Kalt- und Warmwasser und Unterputz-Absperrventile für Kalt- und Warmwasserzähler im Bad (käuferseitig als Mietsystem über die Stadtwerke Essen).

- Im Haustechnikraum des Gebäudes wird eine Hauswasserstation installiert, Fabrikat Buderus .

4.1.2. Einrichtungsgegenstände Bad

- Ein Tiefspül-WC aus Sanitärporzellan, weiß, hängend, Fabrikat Keramag Allia Paris, mit Toilettensitz Fabrikat Contento/Pagette, mit UP-Spülkasten, Abdeckplatte Fabrikat Geberit Twinline. Installationsblock Fabrikat Geberit Duofix.
- Ein Waschtisch aus Sanitärporzellan, ca. 60 x 49 cm, weiß, Fabrikat Keramag Allia Paris, mit verchromter Einhebelmischbatterie Fabrikat Grohe Eurostyle und Ablaufgarnitur verchromt.
- Eine Stahlbadewanne, 170 x 75cm, weiß, Fabrikat Kaldewei Saniform-Plus mit Wannen-Brause-Set verchromt, Fabrikat Grohe Eurostyle.
- Eine bodenebene, geflieste Dusche. Duschwände als Trockenbaukonstruktion, gefliest mit einer Tür aus Echtglas oder als Eck-Kabine mit feststehendem Teil und einer Tür aus Echtglas. Brause-Einhebelmischer Fabrikat Grohe Eurostyle. Brausegarnitur Relaxa Trio 28831.

4.1.3. Einrichtungsgegenstände Gäste-WC:

- Ein Tiefspül-WC aus Sanitärporzellan, weiß, hängend, Fabrikat Keramag Allia Paris, mit Toilettensitz Fabrikat Contento/Pagette, mit UP-Spülkasten, Abdeckplatte Fabrikat Geberit Twinline. Installationsblock Fabrikat Geberit Kombifix 100.
- Ein Waschtisch aus Sanitärporzellan, ca. 40 x 34cm weiß, Fabrikat Keramag Allia Paris, mit verchromter Kaltwasserarmatur Fabrikat Grohe Eurosmart und Ablaufgarnitur verchromt.

4.1.4. Einrichtungsgegenstände Küche

- Anschlüsse für Spüle und Spülmaschine.

4.1.5. Entwässerung

- Kunststoffrohre in der Wohnung bis vor Schacht, Fallleitungen aus Wavin AS-Rohr, schallgedämmt.

4.1.6. Raumluftechnik

- Lüftung innenliegender Bäder mit Einrohrlüftungssystem, mechanisch. Einschalten der Lüfter über Lichtschalter im Bad mit Nachlaufrelais.

4.1.7. Heizungstechnik

- Die Gebäude werden mit einer neuen Gas-Zentralheizung mit zentraler Warmwasserbereitung ausgestattet, Gas-Brennwertkessel Logamax GB142 mit ETA Plus - System für optimale Energieausnutzung/minimale Gesamtbetriebskosten, Fabrikat Buderus. Speicherwassererwärmer in stehender zylindrischer Stahlblechdurchführung Fabrikat Buderus Logalux Su-400 W. Raumcontroller mit Außentemperaturfühler für die mikroprozessorgesteuerte Regelung des Heizkreises, Fabrikat Buderus RC-30.
- Die Wohnungen werden mit Ventilflächenheizkörpern ausgestattet, Fabrikat Buderus Flach-HK Logatrend, profiliert, mit integrierter Ventilgarnitur und Einbauventil.
- Die Heizkörper in den Bädern werden als Handtuchhalter-Heizkörper wandhängend ausgeführt. Fabrikat Kermi Basic-D, ca. 600x1200 mm, weiß,.
- Die Verbrauchserfassung erfolgt über Wärmemengenzähler (käuferseitig als Mietsystem über die Stadtwerke Essen).
- Alle sichtbaren Warmwasserleitungen im Kellergeschoss erhalten eine ausreichend bemessene Dämmung. Unter Putz verlegte Leitungen werden entsprechend der Heizungsanlagenverordnung gedämmt.

4.1.8. Elektrotechnik

Die gesamte Elektroinstallation des Gebäudes erfolgt als Neuinstallation entsprechend den VDE-Richtlinien und den Vorschriften des örtlichen Versorgungsunternehmens. Die Verlegung erfolgt in den Wohnungen

und im Treppenhaus unter Putz und im Keller und in Nebenräumen auf Putz.

Zählerkästen/Unterverteilung:

Die Elektroinstallation erfolgt von zentraler Stelle im Haustechnikraum aus über Steigleitungen in die einzelnen Wohnungen.

Jede Einheit erhält eine Unterverteilung mit den erforderlichen Sicherungsautomaten, die Zählerkästen werden separat im Haustechnikraum im Kellergeschoss untergebracht.

In den Wohnungen wird Schalter- und Steckdosenmaterial Fabrikat Gira E55 mit Abdeckrahmen weiß montiert.

Im Kellerbereich gelangen Schiffsarmaturen und Langfeldleuchten zur Ausführung. Die Balkone erhalten eine von innen schaltbare Steckdose und einen Lichtanschluss mit Lampe.

Die einzelnen Räume der Wohnung erhalten folgende Elektroinstallationen:

Wohnraum:

- 1 Deckenbrennstelle
- 8 Schukosteckdosen
- 1 TV-Sat-Dose
- 1 Telefondose

Arbeitsraum:

- 1 Deckenbrennstelle
- 6 Schukosteckdosen
- 1 Telefondose

Flur:

- 1 Deckenbrennstelle in Wechselschaltung
- 2 Schukosteckdosen
- 1 Sprechstelle für Türsprechanlage

Bad:

- 1 Deckenbrennstelle
- 1 Wandbrennstelle
- 1 Schukosteckdose als Rasiersteckdose

Gäste-WC:

- 1 Deckenbrennstelle
- 1 Wandbrennstelle
- 1 Schukosteckdose als Rasiersteckdose

- 1 Anschluss Lüfter

Küche:

- 1 Deckenbrennstelle
- 6 Schukosteckdosen als Arbeitssteckdosen
- 1 Schukosteckdose für Kühlschrank
- 1 Schukosteckdose für Spülmaschine
- 1 Herdanschlussdose
- 1 Schukosteckdose für Dunstabzugshaube
- 2 Schukosteckdosen für Lichtleiste Oberschränke
- 2 Schukosteckdosen im Bereich Ess-tisch

Schlafzimmer:

- 1 Deckenbrennstelle
- 6 Schukosteckdosen
- 1 TV-Sat-Dose
- 1 Telefondose

Treppenhaus:

- Die Treppenhausbeleuchtung wird über ein Zeitschaltrelais geregelt. Jede Etage erhält eine Brennstelle nach Wahl des Verkäufers.
- Außenleuchten an den Hauseingängen mit Bewegungsmelder. Außenleuchten als Pollerleuchten, Fabrikat Bega nach Wahl des Verkäufers..

Sprechanlage/Briefkasten:

- Die Sprechanlage wird als Unterputzanlage Fabrikat Gira TX44 ausgeführt.
- Gegensprechstellen mit Türöffner in jeder Wohnung. Fabrikat Gira
- Die Briefkastenanlage wird als Unterputzanlage Fabrikat Renz, Modellgruppe 10 ausgeführt.

Sat-Anlage:

- Im Funktionsraum im Dachgeschoss wird eine digitale Satellitenanlage mit Zuleitungen zu allen Wohnungen installiert.

4.1.9. Haustechnikraum

Im 1. Untergeschoss des Gebäudes wird ein Haustechnikraum eingerichtet. Dieser Raum dient als Standort für die Telefonanlage, die Zähleranlage und die Hauswasserstation.

5. Ausbau

5.1. Innenputz

Alle Wandflächen erhalten, sofern sie aus Mauerwerk sind, einen mehrlagigen Kalk-Gips-Putz. Trockenbauwände werden in den Stößen verspachtelt.

5.2. Wandbeläge

5.2.1. Küche

Bodenfliesen fertig verlegt, Materialpreis bis 20 €/m². Fliesenspiegel ca. 5m² im Bereich der Nassstrecke, Materialpreis bis 15€/m². Die Wandflächen oberhalb werden gespachtelt und weiß gestrichen.

5.2.2. Bad/WC

Wände im Bad türhoch gefliest mit Keramikfliesen, Materialpreis bis 20 €/m². In den Gäste-WCs Wände eingefliest bis h = ca. 100 cm.

Bodenfliesen fertig verlegt, Materialpreis bis 20 €/m².

Die Wandflächen oberhalb werden gespachtelt und weiß gestrichen.

5.2.3. Wohn-, Arbeits-, Schlaf-, Abstellräume und Flure

Wand- und Deckenflächen werden gespachtelt und weiß gestrichen (Ausnahme: Abstellräume im 1. UG werden wie Kellerräume ausgeführt).

5.3. Böden

Die Fußböden werden in allen Wohnungen und im Dachgeschoss mit einem schwimmendem Fliessestrich mit Wärme- und Trittschalldämmung ausgeführt.

5.3.1. Oberbeläge

Im Flurbereich sowie in Küche und Bad Bodenfliesen fertig verlegt, Materialpreis bis 20 €/m².

In den Wohn-, Arbeits- und Schlafräumen wird Echtholzparkett schwimmend verlegt, Materialpreis bis 30 €/m².

In den Kellerräumen wird der Estrich mit Fußbodenfarbe gestrichen.

5.4. Fenster

Neue Kunststoffenster, Farbe weiß, Fabrikat KBE.

Die straßenseitigen Fenster im EG werden mit elektrisch betriebenen Rolläden ausgestattet

Alle Fenster werden mit Isolierverglasungen nach den wärmeschutztechnischen Auflagen der EnEV ausgeführt. Im gesamten Gebäude wird Nowak-Glas, K-Wert 1.1 eingesetzt..

5.5. Fensterbänke

Außen: Zementputz/Naturstein nach Wahl des Verkäufers

Innen: Naturstein/Fliesen. Zur Auswahl stehen die folgenden Materialien:

Serizzo

Rosa Beta

Jura Gelb.

5.6. Türen

Wohnungseingangstüren in weiß, einbruchhemmendes Türwerk WKII mit 3-Punkt-Verriegelung und Aushebelsicherung, Klimaklasse III und Schallschutzklasse II, in endbehandelter Ausführung mit Spionen, Knopfschild und Drückergarnitur dem Charakter des Hauses entsprechend . Fabrikat Huga Dural.

Innentüren: Ausführung Röhrenspan, Oberfläche weiß, kunststoffbeschichtet.

Aluminiumdrückergarnituren, Fabrikat Huga.

Kellertüren als Türblätter, Röhrenspan, Farbe weiß.

5.7. Treppenhaus

Alle Bodenbeläge des Treppenhauses werden einheitlich mit Naturstein bzw. Fliesen nach Wahl des Verkäufers ausgestattet. Die Wände des Treppenhauses erhalten einen einlagigen Kalk-Gips-Putz und werden mit Kratzputz endbeschichtet.

Decken und Treppenunterzüge werden, je nach Erfordernis, gespachtelt und deckend gestrichen.

Treppenstufen, Geländer und Handlauf als Stahlkonstruktion.

6. Außenanlagen

6.1. Hof

Die Zuwegungen im Hof zu den Hauseingängen, Durchgängen und dem Mülltonnenplatz werden mit Betonsteinpflaster auf entsprechendem Unterbau befestigt und

entwässert. Die übrigen Flächen des Hofes werden begrünt.

6.2 Garagen

Im Hofraum werden bis zu 12 Stahl-Fertigaragen im Baukastensystem mit den Außenmaßen von ca. 2,98 m Breite, ca. 5,99 m Länge und ca. 2,48 m Höhe und einer lichten Türhöhe von ca. 2,00 m aufgestellt, die nicht im Kaufpreis der Wohnungen enthalten sind, sondern als Sondereigentum erworben werden können.

Die Garagen erhalten einen Stromanschluss für Licht und Steckdose, der entweder vom Zähler der betr. Wohnung oder von einem eigenen Zähler abgeht.

Der Garagenhof vor den Garagen wird mit Betonsteinpflaster auf entsprechendem Unterbau befestigt und entwässert.

6.3. Mülltonnenplatz

Der Mülltonnenplatz ist im Hof vorgesehen. Müllboxen aus Sichtbeton mit verzinkter Stahltür. Größe gemäß Ortssatzung.

7. Sonderwünsche/Änderungen

Das Bauvorhaben wird auf Grundlage dieser Baubeschreibung erstellt. Alle Preisangaben dieser Bau- und Ausstattungsbeschreibung verstehen sich incl. Mehrwertsteuer. Sonderwünsche können, soweit es der Bautenstand zulässt, auf Kosten des Käufers berücksichtigt werden. Einzelne Ausführungen können durch gleichwertige Änderungsvorschläge des Kunden geändert werden, soweit dies der Bautenstand zulässt.

8. Änderungsvorbehalt

Der Verkäufer behält sich Änderungen der Baubeschreibung vor, soweit dadurch die Rechte des Käufers nicht oder nur unwesentlich beeinträchtigt werden.

Insbesondere bleiben Änderungen in Konstruktion und Ausstattung sowie Farbwahl und Fabrikate vorbehalten, soweit sie aus planerischen, technischen oder beschaffungstechnischen Gründen oder durch technische Entwicklung, bauliche Zweckmäßigkeit, planerische Veränderung und geänderte Vorschriften zweckmäßig oder erforderlich sind und durch gleichwertige Leis-

tungen bzw. Materialien ersetzt werden und/oder umwelttechnisch bessere oder gleichwertige Lösungen zur Anwendung kommen. Sollten bis zum Abschluss des Bauvorhabens Änderungen, beispielsweise durch behördliche Auflagen, erforderlich sein, können diese Änderungen ausgeführt werden.

Soweit in dieser Baubeschreibung Markenangaben verwendet werden, stellen diese keine Leistung dar, sondern dienen lediglich zur Beschreibung der Leistung.

9. Haftungsvorbehalt

Die Angaben und Berechnungen in dieser Broschüre wurden sorgfältig zusammengestellt und auf ihre Richtigkeit überprüft. Sie entsprechen dem gegenwärtigen Stand des Projektes, den gesetzlichen und sonstigen Vorschriften und Bestimmungen. Von dieser Broschüre abweichende Angaben, Aussagen oder Zusagen sind nur verbindlich, wenn sie vom Herausgeber der Broschüre schriftlich erfolgen. Verbindlich für die Ausführung sind allein die genehmigten Pläne und die Bau- und Ausstattungsbeschreibung, die der Teilungserklärung beiliegt.

Die Grundrisse sind nicht zur Maßentnahme geeignet. Architektonische Ausstattungen in den Plänen, wie eventuell Möblierung, Bepflanzung etc. sind nicht Gegenstand der Baubeschreibung, sondern dienen lediglich als Gestaltungsvorschläge.

Ebenfalls nicht in der Gesamtleistung enthalten sind Gardinenleisten, Schiebetüren und Lampen sowie Montagekosten für Wohnungseinrichtungen.

Die Übergabe der Wohnungen erfolgt in einem grundgereinigten Zustand (besenrein)

Stand: Mai 2007

Herausgeber:

Schlegel Bauträger GmbH

Franziskastraße 67

45131 Essen

HRB 17865

Tel: +49(0) 201 72 66 816

Info@schlegel-bautraeger.de

www.schlegel-bautraeger.de