

cu

Baubeschreibung

Edy W...

Projekt: Kapellenplatz, 47623 Kevelaer

“Goldener Apfel“

Bestand mit 8 Wohnungen

Inhaltsverzeichnis:

1. Gebäude.....	2
2. Baukonstruktion.....	3
3. Zimmerarbeiten.....	3
4. Dachaufbauten /Dachbeläge.....	3
5. Putzarbeiten.....	4
6. Fliesenarbeiten.....	4
7. Dielen- /Parkettbeläge.....	4
8. Fenster /Fenstertüren.....	4
9. Hauseingangstüre und Innentüren.....	4
10. Keller.....	5
11. Balkone.....	5
12. Malerarbeiten.....	6
13. Elastische Versiegelung.....	6
14. Abgehängte Decken.....	6
15. Elektro.....	6
16. Sanitäre Installation.....	10
17. Heizung.....	12
18. Lüftung.....	13
19. Sonstiges.....	14
20. Grundreinigung.....	14

1. Gebäude

Die Geschichte des ehemaligen Hotels geht nach Archivunterlagen der Stadt Kevelaer bis auf die Jahre um 1900 zurück. Das Hotel beherbergte bis ins Jahr 2021 Gäste, insbesondere Pilger der Wallfahrtsstadt Kevelaer. Im Erdgeschoss befand sich die Gastronomie des Hotels.

Es handelt sich um ein dreigeschossiges repräsentatives Wohn- und Geschäftshaus mit Putzfassade in frühen Jugendstilformen, geschweiftem Giebelaufbau und barockisierend geschwungenen Fensterachsen. Das Gebäude ist für die Geschichte des Menschen in Punkto Arbeits- und Produktionsverhältnisse der Stadt Kevelaer sehr bedeutend. Zudem ist es aus künstlerischen, wissenschaftlichen, architektonisch- und ortsgeschichtlichen, sowie städtebaulichen Gründen erhaltenswert. Die Eintragung in die Denkmalliste erfolgte am 30.11.1987 unter Nr. A120.

Die Sanierung erfolgt in enger Abstimmung mit dem städtischen Amt für Denkmalwesen und dem Rheinischen Amt für Denkmalpflege. Daraus leitet sich ab, dass unter der Prämisse einer Erhaltung des charakteristischen visuellen und konstruktiven Erscheinungsbildes behördliche Auflagen einzuhalten sind.

Es wird daher ausdrücklich darauf hingewiesen, dass es sich bei dem Objekt nicht um einen Neubau handelt und nach den Sanierungsmaßnahmen auch keine Ausführung erwartet werden kann, die einem Umbau zum neubauähnlichen Niveau gleichkommt. Demgemäß werden die Anforderungen u.a. der Landesbauordnung NRW in Teilbereichen insoweit nicht erfüllt und Abweichungen zu den Regelwerken hinsichtlich des Schall-, Wärme- und Brandschutzes sind hinzunehmen.

Dem Käufer ist bekannt, dass nach den Auflagen des Denkmalamtes die vorhandene Bausubstanz, d.h. die in dem Gebäude befindlichen Decken, Treppen, Außenmauern und gegebenenfalls Innenwände weitestgehend unverändert bleiben bzw. laut Auflagen des Denkmalamtes zu erhalten sind. Hierdurch werden sich zwangsläufig im Vergleich zu einem heute üblichen Wohnstandard Abweichungen ergeben. Dies gilt auch in bautechnischer und bauphysikalischer Hinsicht z.B. für Wärme-, Schall-, und Brandschutz gem. den DIN-Vorschriften, oder der GEG 2020. Das Nutzerverhalten ist darauf abzustimmen.

Änderungen an dem Entwurfs- und Ausführungskonzept, die auf Grund von Auflagen des Amtes für Denkmalpflege sowie anderen beteiligten Ämtern und auf Grund ingenieurtechnischer Anforderungen notwendig werden, bleiben ausdrücklich vorbehalten. Die heutigen Bestimmungen wie zum Beispiel DIN-Vorschriften, GEG 2020 der die anerkannten Regeln der Technik werden im Hinblick auf z. B. Schall-, Wärme- und Brandschutz nicht vollumfänglich eingehalten und können vom Käufer in vollem Umfang nicht verlangt werden.

Aufgrund der denkmalrechtlichen Auflagen werden die Stuckdecken im Bestandsgebäude erhalten und überarbeitet. Daraus resultiert, dass der Feuerwiderstand der Deckenkonstruktion gemäß den aktuellen baurechtlichen Anforderungen nicht gewährleistet wird.

Die Umfassungswände des Treppenhaus 3 im Bestandsgebäude wird hochfeuerhemmend ausgeführt.

Der zweite Rettungsweg wird gemäß genehmigtem Brandschutzkonzept ausgeführt.

Etwaige Abweichungen aufgrund der Bestandssituation in Bezug auf die Musterrichtlinie für Aufstellflächen der Feuerwehr sind im genehmigten Brandschutzkonzept berücksichtigt.

Aus denkmalschutzrechtlichen Anforderungen wird keine Dämmung der Außenwände erfolgen. Daher wird die konstruktiv und bauphysikalisch größtmögliche Dämmstoffdicke auf die Innenseite der Außenwände aufgebracht. Unter dieser Berücksichtigung wird der U-Wert der Außenwände voraussichtlich ca. $0,50 \text{ W}/(\text{m}^2\text{K})$ betragen und erfüllt somit nicht die gesetzlichen Anforderungen des GEG mit einem U-Wert von $0,24 \text{ W}/(\text{m}^2\text{K})$.

Bei einem Austausch oder einer Ertüchtigung von Fenstern sind konstruktive und bauphysikalische Details zu beachten, um das Risiko von Schimmelbildung zu reduzieren.

Für den zu erreichenden U-Wert neuer Fenster (U-Wert = $1,40 \text{ W}/(\text{m}^2\text{K})$) sowie zu ertüchtigende Fenster (U-Wert = $1,60 \text{ W}/(\text{m}^2\text{K})$) werden die Erleichterungen des Bundesamtes für Wirtschaft und Ausfuhrkontrolle (BAFA) herangezogen.

Von der Aussage im notariellen Kaufvertrag abweichende Grundriss- und Konstruktionsänderungen werden sich durch Rücksichtnahme auf die bestehende Bausubstanz bzw. durch den ergänzenden Planungsfortschritt der Fachingenieure, (Statiker, Heizung, Lüftungs-, Sanitär-, Elektroplaner, Bauphysiker, Brandschutz, etc.) sowie durch Auflagen aus der Baugenehmigung der Stadt Kevelaer ergeben und somit die Kaufvertragsgrundrisse ändern und stellen somit keinen Mangel dar.

Die Bauausführung bzw. die Maße und Flächen werden geringfügig ($\pm 2\%$) von den in der Planung dargestellten Zeichnungen abweichen. Maße für Einrichtungen, z. B. Einbauküchen, sind aus diesem Grunde örtlich aufzumessen und zwar nachdem der Innenputz fertig gestellt ist.

Änderungen gegenüber den in der Baubeschreibung aufgeführten Materialien und Leistungen, soweit sie aus technischen Gründen oder aus Gründen der Denkmalpflege zweckmäßig oder erforderlich sind, bleiben vorbehalten.

Geplant sind insgesamt 8 Wohnungen ab dem 1. Obergeschoss (OG) bis ins Dachgeschoss, sowie eine Gewerbefläche im Erdgeschoss (EG).

2. Baukonstruktion

Allgemein

Alle neu zu erstellenden Tragwerkskonstruktion einschließlich notwendiger Veränderungen werden durch statische Berechnungen nachgewiesen.

Fassade (Kapellenplatz, Neustraße)

Die Fassade wird im Bereich des Klinkers bzw. Ziegelwerks auf der Neustraße aufgearbeitet bzw. ergänzt. Die Putzfassade am Kapellenplatz wird mit einem neuen Anstrich (Farbe nach Vorschlag des Architekten in Abstimmung mit der Denkmalbehörde der Stadt Kevelaer.) versehen. Aufgrund des Alters der Fassade ist davon auszugehen, dass sich ggf. Rissbildungen bei unzureichender Pflege nach

einigen Jahren wieder bilden können. Fenster- und Türleibungen werden farbig abgesetzt.

Geschossdecken

Bei den bestehenden Geschossdecken oberhalb des EG handelt es sich um Holzbalkendecken. Bei der Kellerdecke handelt es sich um eine Gewölbedecke.

Tragende und nicht tragende Wände

Die tragenden Außenwände des Gebäudes bestehen aus massivem Mauerwerk mit unterschiedlichen Wandstärken. Die vorhandenen Innenwände bestehen z. T. aus ausgemauertem Holzfachwerk. Je nach Erforderlichkeit werden die vorhandenen Innenwände ertüchtigt oder vollständig erneuert. Neue tragende Innenwände werden in den erforderlichen Wandstärken nach Statik in Kalksandstein-, Ziegelmauerwerk oder Ortbeton erstellt. Neue nicht tragende Innenwände werden als Gipswandbauplatten oder Metallständerwände in Trockenbauweise ausgeführt.

3. Zimmerarbeiten

Die vorhandenen bzw. neu zu errichtenden Dachstühle werden gemäß den statischen Vorgaben, sofern möglich, ertüchtigt oder in Abstimmung mit dem Denkmalamt neu errichtet. Die Anordnung der Dachflächenfenster erfolgt in Abstimmung mit dem Denkmalamt der Stadt Kevelaer.

4. Dachaufbauten / Dachbeläge

Die Dacheindeckung (Ziegel) werden im Rahmen der Sanierungsarbeiten in Absprache mit dem Denkmalamt erneuert, das Gesims wird überarbeitet. Die Entwässerungsrinnen und Fallrohre werden, sofern erforderlich, ebenfalls erneuert. Im Zuge der Überarbeitung werden die Dachflächen gedämmt.

5. Putzarbeiten

Neu zu erstellende Wände aus Mauerwerk oder Beton (tragende oder nicht tragende Innenwände) erhalten einen Innenputz (je nach Planung und Erfordernis als Wärmedämmputz) bzw. werden gespachtelt.

Bestehende Mauerwerkswände werden auf Putzfehlstellen überprüft und der Dämmungsputz wird ergänzt.

6. Fliesenarbeiten

Die Bäder, Dusch-WCs und WCs werden erneuert bzw. neu erstellt.

Wandfliesen im Format 30 x 60 cm bis auf 1,20 m Höhe. Bodenfliesen im Format 30 x 60 oder 20 x 20 cm. Im Duschbereich werden die Wände raumhoch gefliest. Die Innenfensterbänke werden, soweit nicht gefliest, mit einem Naturstein oder kunstharzgebundenen Stein versehen. Farbton und Gestaltung entsprechend den vorgelegten Mustern. Schräge Wandflächen im Dachgeschoss werden nicht gefliest. Der Basispreis beträgt 30,- € / m² inkl. Umsatzsteuer.

Folgende Bereiche werden gefliest:

Böden und Wände in den Bädern, Dusch-WCs bzw. WCs.

In gefliesten Wandbereichen werden die Innenfensterbänke gefliest. Bei Übergängen zu gefliesten Bereichen werden konstruktionsbedingt Schwellen entstehen.

7. Dielen- / Parkettbeläge

Die vorhandenen Oberböden werden – sofern erforderlich – ergänzt oder mit Parkettboden erneuert. Der vorhandene Dielenboden wird, falls technisch möglich, in Abstimmung mit der Denkmalbehörde abgeschliffen und versiegelt und ggf. in Teilbereichen ergänzt.

Der Basispreis für neuwertiges Parkett beträgt 30,- € / m² inkl. Umsatzsteuer.

8. Fenster / Fenstertüren

Es kommen in Teilbereichen neue Holzfenster zur Ausführung. Verglasung, Profilierung, Sprossierung und Farbton nach Absprache mit dem Denkmalamt. In der WE 15 werden zwei Velux Cabrio Dachflächenfenster installiert. Nach Absprache mit dem Denkmalamt sollen insbesondere im Haupthaus Fenster, wenn technisch möglich, erhalten, aufgearbeitet und als Kastenfenster-Konstruktion umgesetzt werden.

9. Hauseingangstüre, Treppenhaus und Innentüren

Die vorhandene Haupteingangstür bleibt erhalten und wird in Abstimmung mit dem Denkmalamt überarbeitet. Die Haupteingangstür wird von der geplanten Gewerbefläche im Erdgeschoss genutzt.

Für die geplanten Wohneinheiten Nr. 11, 12, 13, 14 und 15 wird ein neuer, zweiter und separater Eingangsbereich vom Kapellenplatz aus geschaffen.

Das vorhandene Treppenhaus wird in Abstimmung mit dem Denkmalamt der Stadt Kevelaer erneuert. Für die Wohnungen ist ein Aufzug vorgesehen.

Die Wohneinheiten Nr. 8, 9 und 10 werden durch eine neu geschaffene Treppen- und Aufzugsanlage über die Neustraße erschlossen. Das neu geschaffene schalltechnisch entkoppelte Geschosstreppenhaus vom Kellergeschoss bis zum Dachboden und die Podeste werden mit Tritt- und Setzstufen aus Feinsteinzeug (rutschhemmend) ausgeführt. Hinter der Hauseingangstür kommt eine Fußabtrittsfläche zur Ausführung. Vor der Wohnungseingangstür kommt eine Schmutzfangmatte bündig im Treppenhausbelag eingelassen zur Ausführung. Die Treppenhauswände erhalten eine Putzoberfläche in Q2-Qualität und werden mit einem Anstrich versehen. Das Treppenhaus erhält ein Geländer in geschweißter Konstruktion mit senkrechten Füllstäben und einem Edelstahl gebürsteten Handlauf. Die Gestaltung des Eingangsbereiches erfolgt nach Detailplanung des Architekten.

Die vorhandene Haupteingangstür bleibt erhalten und wird in Abstimmung mit dem Denkmalamt überarbeitet. Der Aufzug erschließt nur die Hauptpodeste, die Wohnungen können nur über Zwischenpodeste erreicht werden.

Die altbestehenden Böden werden gereinigt.

Innentüren im 1. und 2. Obergeschoss, sowie im Dachgeschoss bleiben erhalten und werden überarbeitet oder ggf. erneuert. Planung und Ausführung nach Angabe des Architekten und in Abstimmung mit dem Denkmalamt.

Die Briefkastenanlagen sind in den Hauseingangsbereichen geplant. Die Planung, Farb- und Materialauswahl erfolgt nach Vorgabe des Architekten und in Absprache mit der Denkmalschutzbehörde.

Wohnungseingangstüren werden in Abstimmung mit dem Denkmalamt gegebenenfalls erneuert oder erhaltend überarbeitet.

10. Keller

Sofern technisch möglich werden in den Kellerräumen Abstellflächen geplant. Weiterhin wird dort die notwendige Technik für die Versorgung und Entsorgung des Gebäudes (Heizungsanlage, Trinkwassererwärmungsanlage, Abwasseranschlüsse, Elektrotechnik, etc.) vorgesehen.

11. Balkone

Die vorhandenen Balkone der Wohneinheit Nr. 12 mit Ausrichtung zum Kapellenplatz werden aus baustatischen Gründen in Abstimmung mit dem Denkmalamt überarbeitet.

Zusätzlich erfolgt der Anbau von Balkonen in den Wohnungen 8,9,10,11 und 13 nach Prüfung und Vorgabe des Architekten und in Abstimmung mit der Denkmalbehörde. Die Balkonanlagen werden als vorgestellte Stahlkonstruktion ausgeführt. In der Wohnung 15 werden zwei Velux Cabrio Dachflächenfenster installiert.

Die neuen Balkone erhalten ein Geländer als Stahlkonstruktion mit Ober- / Untergurt gemäß Detailplanung des Architekten. Das komplette Geländer wird mit Duplexpulverbeschichtung in anthrazit ausgeführt. Die neuen Balkone erhalten standardmäßig einen Holz- oder Kunststoffbelag.

12. Malerarbeiten

Die vorhandenen Kellerwände und -decken werden abgebürstet, Fehlstellen ergänzt und mit einer Kalkfarbe gestrichen.

Die Wand- und Deckenflächen in den Wohnungen und im EG erhalten eine partielle Spachtelung, Strukturvliesapete mit Dispersionsanstrich im Farbton weiß / matt. Vorhandene Stuckdecken werden nach Abstimmung mit dem Denkmalamt ggf. erhalten.

Hinweis:

Im Altbaubereich ist zu berücksichtigen, dass bei Wänden, Decken und Böden altbautypische Unebenheiten bestehen werden, insbesondere im Hinblick auf die

Bestandsuntergründe. Stufen, ungerade und geneigte Böden, Decken und Wände o. ä. stellen keinen Baumangel dar.

13. Elastische Versiegelung

Im Bereich der Fliesenarbeiten werden die Fugen versiegelt.

Bei versiegelten Fugen handelt es sich um wartungsbedürftige Fugen, die von dem Nutzer regelmäßig überprüft und bei Bedarf von diesem erneuert werden müssen.

14. Abgehängte Decken

Bäder, Dusch-WCs bzw. WCs und Abstellräume erhalten abgehängte Decken, sofern erforderlich.

Je nach technischem Erfordernis werden weitere Teilbereiche abgehängt oder ausgekoffert.

Zur Ver- und Entsorgung der Nassräume werden die Medienleitungen teilweise unterhalb der Decke ausgeführt. Diese werden entsprechend der einschlägigen Vorschriften mittels Gipskarton abgekastet.

15. Elektro

Allgemein

Das Gebäude erhält einen neuen eigenen Hausanschluss und jede Wohnung eine eigene Zählerverteilung. Die komplette Elektroanlage wird erneuert. In den Wohnungen und im Treppenhaus erfolgt die Installation unter Putz. Im KG wird die Installation auf die Wand geführt.

Fernmeldetechnik:

Jede Wohnung erhält unter oder neben dem Stromkreisverteiler einen Multimediaverteiler als zentralen Verteilerpunkt der Netzwerkanschlüsse.

Von den Verteilern ausgehend ist ein wohnungsinternes, sternförmiges EDV-Netz mit CAT-7-Datenleitungen und 2-fach RJ 45-Datendosen in den Wohnräumen vorgesehen.

Zuleitungen:

Die Zuleitungen zu den einzelnen Verteilungspunkten werden unter Putz in Schlitzfenstern und/oder über den Rohfußboden in Rohren verlegt, sowie in Steigeschächten durch die Etagen. Die Netzwerkleitungen werden einzeln in Schutzrohren unter Putz und/oder in Rohren über den Rohfußboden verlegt.

Zähler- und Stromkreisverteilungen:

Die Zählerverteilungen werden in den Technikräumen eingerichtet. Es werden Zählerplätze für die Wohnungen, Allgemeinbereiche und für die Heizungsanlage – je nach Heizungsanlage – vorgesehen. In den Wohnungen werden die Unterverteilungen unter Putz bzw. in Ständerwerkswänden montiert.

Installationen:

In verputzten oder gefliesten Räumen erfolgt die Installation unter Putz. Innerhalb des Technikraumes und der sonstigen Räume im Bestandskeller erfolgt die Leitungsführung und die Installation sichtbar auf der Wand oder unter der Decke.

Ausstattungsqualitäten der Einrichtungsgegenstände

- Schalterprogramm in den Wohnungen Gira E2 mit einer matten Oberfläche, reinweiß (ähnlich RAL 9010)

Installation Treppenhäuser

Die Treppenhausinstallation erfolgt in Unterputzausführung. Das Treppenhauslicht wird über Bewegungsmelder geschaltet. Es werden Wand- und / oder Deckenleuchten nach Wahl des Architekten angebracht.

Vorgesehene Einrichtungsgegenstände je Wohneinheit:

Flur:

(falls vorhanden)

Deckenauslässe und Schalter nach Notwendigkeit und Größe des Flurs

2 Steckdosen

1 Telefon-Datendose

1 Sprechstelle mit Monitor

1 Rauchmelder

WC

(falls vorhanden)

1 Deckenbrennstelle

(Sollte eine Abhangdecke technisch bedingt zur Ausführung kommen, werden Einbaustrahler bzw. Deckenspots nach Angaben des Fachplaners montiert.)

1 Steckdose

1 Schalter

1 Anschluss Lüfter (nur wenn vorgesehen)

Dusch-WC / Bad

(falls vorhanden)

1 Wandbrennstelle

1 Deckenbrennstelle

(Sollte eine Abhangdecke technisch bedingt zur Ausführung kommen, werden Einbaustrahler bzw. Deckenspots nach Angaben des Fachplaners montiert.)

1 Doppelsteckdose

2 Schalter

1 Steckdose Badheizkörper (wenn vorgesehen)

1 Steckdose für Waschmaschine (wenn vorgesehen)

1 Steckdose für Trockner (Kondensat), (wenn vorgesehen)

1 Anschluss Lüfter (wenn vorgesehen)

Schlafen

1 Deckenbrennstelle <20 m²

2 Deckenbrennstellen >20 m²

3 Schalter

3 Steckdosen

2 Doppelsteckdosen

1 Dreifachsteckdose
1 Telefon- / Datenanschluss
1 Antennendose (wenn vorgesehen)
1 Rauchmelder

Zimmer/Gast:
(falls vorhanden)

1 Deckenbrennstelle
1 Schalter
2 Steckdosen
2 Doppelsteckdosen
1 Dreifachsteckdose
1 Telefon- / Datenanschluss
1 Antennendose (wenn vorgesehen)
1 Rauchmelder

Ankleide
(falls vorhanden)

1 Deckenbrennstelle
1 Schalter
1 Steckdose

Arbeitsplatz:
(falls vorhanden)

1 Deckenbrennstelle
1 Schalter
1 Steckdose
1 Doppelsteckdose
1 Dreifachsteckdose
1 Telefon- / Datenanschluss

Arbeiten (Nische):
(falls vorhanden)

1 Deckenbrennstelle
1 Schalter
1 Steckdose
1 Dreifachsteckdose
1 Telefon- / Datenanschluss

Wo/Ko/Ess

Bereich Kochen:

1 Deckenbrennstelle
1 Schalter
2 Steckdosen
1 Steckdose Kühlschrank
1 Steckdose Gefrierschrank

- 1 Steckdose Spülmaschine, separat abgesichert
- 1 Steckdose Mikrowelle, separat abgesichert
- 1 Steckdose Dunstabzug, nur Umluft
- 2 Dreifachsteckdosen
- 1 Herdanschlussdose, separat abgesichert

Bereich Wohnen/Essen:

- 2 Deckenbrennstellen
- 2 Schalter
- 1 Steckdose
- 2 Doppelsteckdosen
- 2 Dreifachsteckdosen
- 2 Telefon-/Datenanschlüsse
- 2 Antennendosen (wenn vorgesehen)
- 1 Rauchmelder

Kochen/Essen: (falls vorhanden)

- 3 Deckenbrennstelle
- 3 Schalter
- 3 Steckdosen
- 1 Steckdose Kühlschrank
- 1 Steckdose Gefrierschrank
- 1 Steckdose Spülmaschine
- 2 Doppelsteckdosen
- 1 Dreifachsteckdosen
- 1 Telefon-/Datenanschlüsse
- 1 Antennendosen (nur wenn vorgesehen)
- 1 Rauchmelder

Wohnen: (falls vorhanden)

- 1 Deckenbrennstellen
- 1 Schalter
- 1 Steckdose
- 2 Doppelsteckdosen
- 1 Dreifachsteckdosen
- 1 Telefon-/Datenanschlüsse
- 1 Antennendosen (nur wenn vorgesehen)
- 1 Rauchmelder

Empore: (falls vorhanden)

- 1 Deckenbrennstellen
- 1 Schalter
- 1 Steckdose
- 2 Doppelsteckdosen

Abstellraum:

(falls vorhanden)

- 1 Deckenbrennstelle
- 1 Schalter

- 1 Steckdose
- 1 Steckdose für Waschmaschine (wenn vorgesehen)
- 1 Steckdose für Trockner (nur Kondensat), (wenn vorgesehen)
- 1 Anschluss Lüfter (wenn vorgesehen)

Balkone

Jeder Balkon erhält 1 Außenleuchte, sowie 1 Steckdose, die über innenliegende Schalter bedient werden (vorbehaltlich denkmalrechtlicher Belange).

Die Stromkreisverteiler und Medienverteiler werden im Abstellraum oder im Flur vorgesehen.

Waschmaschine / Trockner:

Nach Vorgabe des Architekten ist pro Wohneinheit jeweils ein Anschluss für eine Waschmaschine sowie einen Kondensat-Trockner vorgesehen.

Rauchmelder:

Es werden batteriebetriebene Rauchmelder gemäß DIN 14676 in allen Fluren, Wohn- und Schlafräumen installiert.

Türsprech- und Videoanlage:

Für die Sprechanlage ist an den Haustüren eine Türstation vorgesehen. Die Türstationen erhalten eine Videokamera. Je Wohneinheit wird 1 Monitor und 1 Sprechstelle installiert. Von der Sprechstelle aus kann die Haustüre geöffnet werden. An den Wohnungseingangstüren werden Klingeltaster installiert.

Hauseingang

Fassadenbeleuchtung nach Planung und Vorgabe des Architekten sowie in Abstimmung mit der Denkmalbehörde der Stadt Kevelaer.

16. Sanitäre Installation

Allgemein:

Das Gebäude ist an die öffentlichen Leitungsnetze für Trinkwasser, Schmutzwasser, Strom und Gas angeschlossen. Die Dimensionen der Hausanschlüsse werden nach Auslegung und Berechnung der Anlagenkonstellation überprüft und ggf. geändert. Sollte einer dieser Anschlüsse nicht bestehen bleiben können, so wird ein neuer Anschluss an den öffentlichen Versorger erstellt.

Das Gebäude wird unter haustechnischen Gesichtspunkten komplett entkernt. Es werden keine vorhandenen Leitungsanlagen, auch wenn diese erhaltenswürdig wären, weiter genutzt. Leitungen, die Unterputz verlegt worden sind und deren Demontage wirtschaftlich nicht zu vertreten ist, werden entsprechend zurückgeschnitten, gesichert und verbleiben ungenutzt in dem entsprechenden Bereich.

Entwässerung:

Grundlage für die Planung der Entwässerungsanlagen ist die DIN EN 12056 und die DIN 1986-100 sowie alle sonstigen Normen, Richtlinien und Regelwerke in ihrer jeweils aktuellen Fassung. Die gesamte Regen- und Schmutzwasserentwässerung innerhalb des Gebäudes und auf dem Grundstück erfolgt als Freispiegelsystem und im Trennsystem.

Sämtliche Rohrleitungen für die Abwasserentsorgung werden mit schalloptimierten Kunststoffverbundrohren verlegt. Die Schmutzwasserleitungen werden je nach baulichen Anforderungen mit einer schalldämmenden Isolierung versehen. Die innenliegenden Regenwasserleitungen erhalten eine Isolierung, um Schwitzwasser zu verhindern.

Die Entwässerungsgegenstände für den Technikbereich im Keller liegen unterhalb der Rückstauenebene. Diese Einrichtungen werden mittels einer Schmutzwasser-Hebeanlage über die Rückstauenebene gepumpt und der Freispiegelleitung zugeführt.

Trinkwasser:

Grundlage für die Planung sind die Trinkwasserverordnung, die Richtlinienreihe der DIN 1988 und die DIN EN 806 sowie alle sonstigen Normen, Richtlinien und Regelwerke zu Trinkwasserinstallationen in Ihrer jeweils aktuellen Fassung.

Es wird ein Anschluss an die öffentliche Trinkwasserversorgung hergestellt. Ein Rückspülfeinfilter wird nach der Wasseruhr montiert. Das Rohrleitungsmaterial für das Trinkwassernetz wird entsprechend den baulichen Anforderungen als Edelstahlrohr und Mehrschichtverbundrohr, jeweils DVGW geprüft, ausgestattet. Die Dämmung der Rohrleitungen erfolgt entsprechend den Erfordernissen und des Gebäude-Energiegesetzes in der aktuellen Fassung.

Die Ausstoßzeiten für Warmwasser werden gemäß VDI 6003 in der aktuellen Fassung gemäß der Kategorie II ausgelegt.

Ausstattung:

Folgende Sanitäreinrichtungsgegenstände / Ausstattungen kommen zur Ausführung:

Waschbecken bzw. Handwaschbecken gemäß.
Hersteller: Villeroy & Boch oder gleichwertig
Serie: Subway 2.0
Farbton: weiß

Waschtischarmaturen und Duscharmatur gemäß.
Hersteller: Grohe oder gleichwertig
Serie: Concetto
Farbe: Chrom

WC-Becken gemäß
Hersteller: Villeroy & Boch oder gleichwertig
Serie: Subway 2.0

WC-Sitz:
Hersteller: Villeroy & Boch oder gleichwertig
Serie: Subway 2.0 mit Soft-Closing Funktion

Drückerplatte WC: Geberit Sigma in Weiß, in Chrom matt oder gleichwertig

Es werden Duschtassen mit einer möglichst geringen Einstiegshöhe und Punktablauf vorgesehen. Die Höhe des Einstiegs ist unmittelbar abhängig von der Bestandssituation und wird entsprechend den Gegebenheiten ausgeführt.

Badewanne (falls vorhanden) als Acrylbadewanne mit Wanneneinlauf und Mittelablauf, 170 * 75 cm
Hersteller: Villeroy & Boch oder gleichwertig
Serie: Subway

Badewannenarmaturen:
Thermostat-Wannenbatterie Grohe-Grohtherm 1000 Performance mit Brausegarnitur
Grohe Tempesta Cosmopolitan oder gleichwertig

Duscharmaturen:
Thermostat-Brausebatterie Grohe Grohtherm 1000 Performance mit Brausegarnitur
Tempesta Cosmopolitan oder gleichwertig

Bad:
(falls vorhanden) 1 Duschtasse gemäß Planung inkl. Punktablauf
1 Duscharmatur für Wandmontage
1 Waschtisch Grohe L-Size mit hohem Hahnanschluss und mit Hahnloch und Überlauf, Eckventilen und verchromten Siphon
1 wandhängendes WC, inkl. WC Sitz und Drückerplatte
1 Badewanne
1 Badewannenarmatur

Dusch-WC:
(falls vorhanden) 1 Duschtasse gemäß Planung inkl. Punktablauf
1 Duscharmatur für Wandmontage
1 Waschbecken bzw. Handwaschbecken (je nach räumlicher Gegebenheit) mit Hahnloch und Überlauf, Eckventilen und verchromten Siphon

1 wandhängendes WC, inkl. WC Sitz und Drückerplatte

WC:
1 Waschbecken bzw. Handwaschbecken (je nach räumlicher Gegebenheit) mit Hahnloch und Überlauf, Eckventilen und verchromten Siphon
1 wandhängendes WC, inkl. WC Sitz und Drückerplatte

Küche: Kalt-, Warm- und Abwasseranschluss mit Kombi-Eckventil für den Kaltwasseranschluss einer Spülmaschine und Eckventil für Warmwasser zum Anschluss einer käuferseits gelieferten Küchenarmatur. Die Anschlüsse befinden sich Aufputz.

Waschmaschinen-anschluss: Für jede Einheit ist ein Waschmaschinenstellplatz mit Anschluss an die Kaltwasserleitung und an das Entwässerungssystem eingeplant. Die Platzierung erfolgt nach Planung und Vorgabe des Architekten. Die käuferseits gelieferten Waschmaschinen bzw. Wäschetrockner (nur Kondensat) werden als Turmlösung angeordnet (bis auf die WE 10)

Verbrauchserfassung:

Je Wohneinheit ist ein Anschluss vorgerüstet für die Zähler zur Erfassung der Warm- und Kaltwassermengen. Die Anzahl der Kalt- und Warmwasserzähler je Wohneinheit wird in Abhängigkeit der baulichen Gegebenheiten festgelegt. Die Beschaffung und Installation der Zählereinheiten, Verbrauchserfassungsgeräte gehört nicht zum Leistungsumfang. Die Zähler werden von dem/den Eigentümer/n über die WEG gemietet oder geleast. Das Fabrikat ist rechtzeitig abzustimmen. Es ist zu beachten, dass die Zählleinrichtungen gemäß Heizkosten-verordnung 2021 fernablesbar sein müssen.

17. Heizung

Allgemein:

Das Gebäude wird unter haustechnischen Gesichtspunkten komplett entkernt. Es werden keine vorhandenen Leitungsanlagen, auch wenn diese erhaltenswürdig wären, weiter genutzt. Leitungen, die Unterputz verlegt worden sind und deren Demontage wirtschaftlich nicht zu vertreten ist, werden entsprechend zurückgeschnitten, gesichert und verbleiben ungenutzt in dem entsprechenden Bereich.

Wärmeerzeugung und Warmwasserbereitung:

Die Wärmeerzeugung erfolgt über eine Luft-Wasser-Wärmepumpe in Verbindung mit einem im Keller aufgestellten Gas-Brennwertkessel. Die Luft-Wasser-Wärmepumpe wird dabei insbesondere in der Übergangszeit für die Grundlastabdeckung eingesetzt. Der Gas-Brennwertkessel wird für die Spitzenlastabdeckung bei tiefen Außentemperaturen eingesetzt und unterstützt die Warmwasserbereitung.

Es wird eine zentrale Warmwasserbereitung im Technikraum im Keller aufgestellt. Die Wärme zur Warmwasserbereitung wird sowohl durch die Luft-Wasser-Wärmepumpe als auch über den Gas-Brennwertkessel bereitgestellt.

Für die Verrohrung der Heizungsleitungen werden Edelstahlrohrleitungen für den Einsatzbereich Heizung, Mehrschichtverbundrohr oder Kupferleitungen verwendet.

Heizflächen Räume:

Alle Räume innerhalb der Wohnungen erhalten gemäß der durchzuführenden Heizlastberechnung je nach Erfordernis Heizkörper. Die Art der Heizkörper wird in Abstimmung mit dem Denkmalamt und der Architektur im Rahmen der weiteren Planung festgelegt. Die Raumtemperaturregelung der einzelnen Räume wird entsprechend an den Heizkörper-Thermostaten möglich sein.

Um eine genaue Wärmeabrechnung zu erstellen, werden in allen Wohnungseinheiten Passstücke für Wärmemengenzähler montiert. Gleichzeitig werden hier Absperrvorrichtungen vorgesehen, so dass bei späteren Wartungsarbeiten jede Wohnung separat abgesperrt werden kann.

Verbrauchserfassung:

Je Wohneinheit ist ein oder mehrere Anschlüsse je nach örtlichen Gegebenheiten vorgerüstet für einen Heizwärmemengenzähler. Die Beschaffung und Installation der Zählereinheiten, Verbrauchserfassungsgeräte gehört nicht zum Leistungsumfang. Die Zähler werden von dem/den Eigentümer/n über die WEG gemietet oder geleast. Das Fabrikat ist rechtzeitig abzustimmen. Es ist zu beachten, dass die Zählleinrichtungen gemäß Heizkosten-Verordnung 2021 fernablesbar sein müssen.

18. Lüftung

Sämtliche Badezimmer und Abstellräume werden in Anlehnung an die DIN 18017-3 über Einzelraumventilatoren entlüftet. Das Kanalnetz wird gemäß DIN 18017-3 als Einzelentlüftungsanlage mit gemeinsamer Hauptleitung projektiert.

Sämtliche Einzelraumlüfter werden zweistufig geschaltet. Grundsätzlich laufen die Einzelraumlüfter in einer Grundlaststufe. Die Schaltung der Einzelraumlüfter in die hohe Stufe erfolgt über einen im Lüfter integrierten Feuchtigkeitssensor. Weiterhin kann der Lüfter auch parallel mit dem Licht geschaltet werden. Die Grundlast erfolgt im Dauerbetrieb und kann nicht geschaltet werden.

Das denkmalgeschützte Gebäude soll auch weiterhin über die Fenster be- und entlüftet werden. Zu berücksichtigen ist, dass lediglich der Mindestluftwechsel gem. DIN 1946-6 je nach Bedarf über Fensterfalzlüfter sichergestellt ist und der dem Nutzerverhalten angepasste Luftwechsel individuell vom Nutzer erbracht werden muss.

Letzteres ist bei denkmalgeschützten, alten Substanzen auch nach Sanierung von gravierender Bedeutung.

19. Sonstiges

Die vorliegende Baubeschreibung definiert den Leistungsumfang des Verkäufers und die zur Verwendung vorgesehenen Materialien auf der Basis der derzeitigen Planung und Entwicklung.

Soweit sich hiervon künftig Abweichungen ergeben, wird seitens des Verkäufers gewährleistet, dass Änderungen in den Bauausführungen, sei es durch behördliche Auflagen oder technische Erfordernisse (konstruktive oder haustechnische Belange), aus Gründen des wirtschaftlichen Bauablaufs, durch zweckmäßige Weiterentwicklung notwendig oder angeraten sind oder durch gestalterische Weiterentwicklung (Form,

Farbe oder ähnliches, insbesondere im Bereich der Fassade), mindestens in gleichwertiger Qualität zur Ausführung gelangen.
Änderungen im o. g. Umfang bleiben ausdrücklich vorbehalten.

Allgemeine Angaben zu Leistungen im Altbau:

Bei baulichen Maßnahmen im Altbaubereich ist zu berücksichtigen, dass bei Wänden, Decken und Böden altbautypische Unebenheiten bestehen werden insbesondere im Hinblick auf die Bestandsuntergründe. Die Parteien sind sich darüber einig, dass derartige Versprünge wie z. B. ungerade Wände und geneigte Böden und ungerade Decken keinen Baumangel darstellen. Flächen- und Grundrissveränderungen werden auf Grund Planungsfortschreitungen zum Beispiel auf Grund von statischen oder haustechnischen neuen Erkenntnissen sowie durch behördliche Auflagen entstehen. Die in den Zeichnungen dargestellten Einrichtungsgegenstände (mit Ausnahme der Sanitärgegenstände) sind nicht im Leistungsumfang enthalten.

Maße für käuferseits zu liefernde Einrichtungen – z.B. Einbauküche, Badmöbel, etc. - sind örtlich nach Fertigstellung des Innenputzes auf zumessen.

20. Grundreinigung

Das Gebäude wird vor der Übergabe besenrein gereinigt.

Straelen, den 22.09.2022