



Leben im Schlosspark – Ihr Schlüssel zum Glück.

Moers - LIVE GREEN

“Ehemaliges Rathaus, Am Schlosspark 2-10”

Umbau des ehemaligen Rathauses in Eigentumswohnungen und Büros sowie Neubau einer Tiefgarage

Inhaltsverzeichnis der Baubeschreibung

1. Projektbeschreibung / Allgemeines	Seite 2
2. Tiefgarage	Seite 2
3. Mehrfamilienwohnhaus (MFH)	Seite 3
4. Sonstiges	Seite 14

1. Projektbeschreibung

Allgemeines

Das Bauprojekt mit dem Umbau des ehemaligen Rathauses und dem Neubau einer Tiefgarage liegt in Moers in unmittelbarer Nähe des Schlosses und bildet den Übergang von dem im Süd-Westen unmittelbar anschließendem Schlosspark in die Nordöstlich angrenzende Altstadt.

Das ehemalige Rathaus (Am Schlosspark 2 - 10) wird in Eigentumswohnungen sowie Büros umgewandelt. Zudem wird eine neue Tiefgarage errichtet.

Die Zufahrt zur Tiefgarage befindet sich parallel zum Parkzugang an der Ecke Meerstraße / Im Rosenthal.

Der Zugang zu den Wohnungen im „ehemaligen Rathaus“ erfolgt von der Meerstrasse über die neue Zuwegung „Am Schlosspark“.

Der Standort der Abfallbehälter wird in den Außenanlagen vorgesehen.

Grundlage der Ausführung sind die Landesbauordnung von NRW, die allgemein anerkannten Regeln der Technik, die einschlägigen DIN-Vorschriften zum Zeitpunkt der Bauantragsplanung.

Rückbau

Der Verbindungstrakt zwischen dem ehemaligen Rathaus und dem sogenannten „weißen Haus“ wird entfernt. Das ehemalige Rathaus wird entsprechend der Neuplanung zurückgebaut.

Der Rückbau und die Erdarbeiten werden in Abstimmung mit dem Bauamt der Stadt Moers vorgenommen.

Erschließung

Die Erschließungskosten sind vom Kaufpreis umfasst. Die Kosten für die Hausanschlüsse (Wasser, Abwasser, Fernwärme und Strom) sind im Kaufpreis enthalten. Die Gebäudekörper werden an das öffentliche Fernwärme-, Wasser-, Abwasser- und Stromleitungs-, Telefon- und TV- angeschlossen.

Für vorgenannte Medien werden (abhängig von der Erschließung) im Kellergeschoss entsprechende Technik- und Hausanschlüsse vorgehalten, deren tatsächliche Nutzung nach Abstimmung mit den Versorgungsunternehmen erfolgt.

Wärmeschutz

Das Gebäude wird nach den Vorgaben der Energieeinsparverordnung (EnEV 2016) errichtet. Es wird ein Energiebedarfsausweis ausgestellt.

2. Tiefgarage

2.1 Gebäude / Rohbau

Die Tiefgarage wird über eine Rampe und ein Tor von der Zuwegung „Im Rosenthal / Meerstrasse“ aus erschlossen.

Die Gründung und Ausbildung der Tiefgarage erfolgt entsprechend den statischen Festlegungen aus Stahlbeton.

Zur Abdichtung der Garagenebene werden die Wand- und Deckenflächen gegen Erdreich sowie die Bodenplatte in wasserundurchlässigem Stahlbeton ausgeführt.

Die Wand- und Deckenflächen verbleiben in entgrateter Schalungsstruktur und erhalten einen weißen Dispersionsfarbanstrich.

Die Rampe zur Tiefgarage und der Tiefgaragenboden erhalten eine OS8-beschichtete Oberfläche. Der Anschluss zum öffentlichen Bereich wird mittels Pflaster oder in Anlehnung und Fortsetzung des bereits vorhandenen Oberbelages hergestellt.

Ein elektrisch betriebenes Tor im Zufahrtsbereich der Tiefgarage gelangt zur Ausführung.

Die Tiefgarage wird natürlich be- und entlüftet nach den Anforderungen des TÜV oder DEKRA Gutachtens.

2.2 Elektro

Die Beleuchtung in der Tiefgarage wird über Taster in Aufputzinstallation geschaltet.

Erforderliche Nachfluchtelemente in der Tiefgarage sind permanent eingeschaltet. In der Tiefgarage wird eine automatische Brandmeldeanlage, mit Aufschaltung bei der Feuerwehr, installiert.

Die Brandmeldezentrale befindet sich im Kellergeschoss des Objektes „Im Rosenthal 10“.

Das Tor wird von außen über einen Schlüsselschalter und über Funksender sowie von innen über ein Zugseil gesteuert. Pro Garageneinstellplatz wird ein Funksender ausgehängt, mit welchem das Tor zu steuern ist.

3. Mehrfamilienwohnhaus

3.1 Beschreibung

Das Gebäude wird über fünf neue Treppenhäuser erschlossen, welche jeweils über eine eigene Aufzugsanlage verfügen.

Im Kellergeschoss werden Abstellräume, Technikräume, Hausanschlüsse sowie sonstige Nebenräume untergebracht.

Fluchtwege, Schleusen und Kellertüren werden entsprechend den Auflagen der Baugenehmigung ausgeführt.

Die genaue Lage und Anzahl der Wohnungen ergibt sich aus der Teilungserklärung

3.2. Rohbau

Das Kellergeschoss des ehemaligen Rathauses bleibt bestehen und wird umgebaut.

Die tragenden Außen- und Innenwände des ehemaligen Rathauses, welche erhalten bleiben, bestehen aus Mauerwerk oder Beton mit unterschiedlichen Wandstärken

Die unverputzten Mauerwerksflächen und die schalungsrauen Betonwandflächen im Keller erhalten einen Anstrich.

Wohnungstrennwände, Wohnungstrenndecken, Treppenraumwände, Treppenläufe und -podeste sowie die Wohnungseingangstüren werden gemäß den geltenden Schallschutzanforderungen zum Zeitpunkt der Bauantragsstellung ausgeführt bzw. ertüchtigt.

Wände:

Alle neu zu erstellenden tragenden Außen- und Innenwände werden in Kalksandstein oder - falls statisch erforderlich - in Stahlbeton ausgeführt.

Nichttragende Wände werden als Gipswandbauplatten erstellt oder als Metallständerwerk mit Gipskarton beplankt.

Die neuen Trennwände der Kellerabstellräume werden aus Systemtrennwänden mit freier Belüftung aus Metall ausgeführt.

Decken:

Im ehemaligen Rathaus werden die bestehenden Stahlbetondecken statisch überprüft und falls notwendig ertüchtigt bzw. ergänzt.

Die neuen Geschossdecken - sofern vorhanden - werden entsprechend der statischen Berechnung ausgeführt.

3.3. Balkone / Loggia

Alle Balkonanlagen werden thermisch getrennt hergestellt.

Die Balkone erhalten standardmäßig einen Betonwerkstein-Belag im Kies- / Splittbett bzw. auf Lagern.

Die Geländer der Balkone / Dachterrassen usw. werden als Stahlkonstruktion in feuerverzinkter oder lackierter Ausführung angebracht, mit waagerechten Füllstäben oder Füllung aus satiniertem Glas bzw. als massive Brüstung mit aufgesetztem Handlauf errichtet nach Vorgabe der Baugenehmigung.

Es kommen für das gesamte Bauvorhaben einheitliche Balkon- / Terrassenlampen zur Ausführung, zum Beispiel SLV Sitra Cube.

3.4. Fassade

Die Gebäudeaußenwandflächen werden als Vollwärmedämmverbundsystem mit Putzoberflächen ausgeführt. Farbe: gebrochenes weiß, z. B. alsecco accs 2425 / Sockel und Bossen helles Grau, z. B. alsecco accs 4442 oder ähnlich. Die Oberfläche wird mit einer Körnung von ca. 2 - 3 mm ausgerieben und strukturiert. Weitere gestalterische Maßnahmen der Außenfassade nach Vorgabe der Baugenehmigung.

3.5. Dachdecker- und Klempnerarbeiten

Das Dach des ehemaligen Rathauses wird als Flachdach ausgeführt.

Die Dachrandabschlüsse erhalten eine Zinkblechabdeckung inkl. Unterkonstruktion. Die Regenfallrohre werden aus Zink ausgeführt.

3.6. Fenster- und Außentüren

Die Fenster- und Türelemente werden aus Kunststoff mit Isolierverglasung hergestellt. Farbe weiß (RAL 9016 oder ähnlich).

Sämtliche Fenster- und Türelemente der Wohn- / Gewerbeeinheiten im Erdgeschoss / Hochparterre erhalten einbruchhemmende Beschläge sowie abschließbare Oliven in Anlehnung an die der Sicherheitsstufe RC2 (ohne Glas und Rahmen)

Sofern es sich um Fenster und Fenstertüren handelt, die als Rettungsweg ausgewiesen sind, dürfen diese aus sicherheitstechnischen Gründen nicht abschließbar ausgeführt werden.

In jeder Wohneinheit kommt eine Hebe- / Schiebetüranlage nach Vorgabe der Bauherrin zur Ausführung.

Die Griffe der Fenster- und Türelemente werden in Edelstahl, ausgeführt.

Hauseingangsanlagen

Die Hauseingangstüren werden als Aluminium-Glas-Konstruktion mit Glasfüllungen erstellt. Die Briefkastenanlagen werden im Hauseingangsbereich geplant.

Sofern die Eigentümergemeinschaft zu einem späteren Zeitpunkt die Errichtung eines Vordachs plant, ist eine einheitliche Gestaltung und Abstimmung mit der Stadt Moers erforderlich.

Außenfensterbänke:

Die Außenfensterbänke werden in Alu eloxiert, Farbe weiß oder nach Wahl der Bauherrin ausgeführt.

Die Außenfensterbänke werden bzw. sind einheitlich, das heißt für alle Einheiten gleich, ausgeführt bzw. vorzuhalten.

Rolläden:

Alle Fenster- und Fenstertüren, mit Ausnahme der Kellerfenster und der Treppenhauseanlage erhalten elektrische Kunststoff-Rolläden mit wärme gedämmten Rolladenkästen, Farbton nach Vorgabe der Bauherrin. Die Rolladenfarbe wird bzw. ist einheitlich, das heißt für alle Einheiten gleich, ausgeführt bzw. vorzuhalten.

Markisen / Balkon-Sichtschutz:

Der Erwerber ist berechtigt, in Eigenleistung auf der Garten- / Parkseite eine Markise oder einen Balkon-Sichtschutz in Hellgrau oder Hellgrau-gestreift anzubringen. Die Gestaltung hat einheitlich zu erfolgen.

3.7 Treppenhaus

Die Treppenhäuser werden mit einer Aufzugsanlage ausgestattet.

Die Geschosstreppen und Podeste vom Untergeschoss bis zum Dachgeschoss werden mit Tritt- und Setzstufen aus Naturstein oder Fliesen nach Vorgabe des Architekten ausgeführt.

Hinter den Hauseingangstüren kommen Fußabtrittsflächen zur Ausführung.

Vor den Wohnungseingangstüren kommen Schmutzfangmatten, bündig im Treppenhausbelag eingelassen, zur Ausführung.

Die Treppenhauswände erhalten eine Putzoberfläche in Q2-Qualität und werden mit einer Glasfasertapete und einem Anstrich versehen.

Die Decken der Treppenhäuser erhalten ein Malervlies und werden mit einem Anstrich versehen.

Die Treppenlaufuntersichten werden gespachtelt und gestrichen.

Die Treppenhäuser erhalten, sofern erforderlich, ein Geländer in geschweißter Stahlkonstruktion mit senkrechten Füllstäben mit Handlauf bzw. einen wandbefestigten Handlauf.

Aufzugsanlagen:

Die Treppenhäuser sind jeweils mit einer Aufzugsanlage ausgestattet, die über eine Haltestelle pro Etage verfügen.

Kabinen- / Schachttür als zweiteilige Teleskop-Schiebetür, Schachttüren in Edelstahl.

Kabinenwände aus Edelstahl, Spiegelausführung halbhoch an der Kabinenseitenwand, Handlauf aus Edelstahl auf einer Seitenwand.

Das in die Kabinenwand eingelassene Bedienungstableau (mit Notruffunktion) wird in Edelstahl ausgeführt.

Der Kabinenboden wird wie das Treppenhaus belegt.

3.8 Elektroinstallation

Elektroversorgung:

Die Elektroversorgung erfolgt aus dem Niederspannungsnetz des örtlichen Versorgers.

Fernmeldetechnik:

Jede Wohnung erhält unter oder neben dem Stromkreisverteiler einen Multimediateilverteiler zur Aufnahme der zentralen Telefonanschlussdose, Patchmodule und des käufereigenen DSL-Router.

Von den Verteilern ausgehend ist ein wohnungsinternes, sternförmiges Tel- / EDV-Netz mit KAT7-Datenleitungen und 2-fach RJ 45-Datendosen in den Wohnräumen vorgesehen.

Der Empfang von Fernseh- / Rundfunkprogrammen erfolgt über Kabelanschluss (Breitband Kommunikationsnetz) mit Hausverteileranlage. In den Wohnräumen sind jeweils 2 und in Schlafräumen jeweils 1 Antennen- / Kabelanschluss vorgesehen.

Zuleitungen:

Die Zuleitungen zu den einzelnen Verteilungspunkten werden unter Putz in Schlitzen und/oder über den Rohfußboden in Rohren verlegt sowie in Steigeschächten durch die Etagen. Die Telefon- und Antennenleitungen werden einzeln in Schutzrohren unter Putz und/oder in Rohren über den Rohfußboden verlegt.

Zähler – und Stromkreisverteilungen:

Die Zählerverteilung wird im Kellergeschoss neu eingerichtet. Es ist ein Zählerplatz für jede Wohnung, und die notwendigen Allgemeinstromzählerplätze vorgesehen. In den Wohnungen werden die Unterverteilungen unter Putz montiert.

Installationen:

In verputzten oder gefliesten Räumen erfolgt die Installation unter Putz. Innerhalb der Kellerräume und der Tiefgarage erfolgen die Leitungsführung und die Installation sichtbar auf der Wand oder unter der Decke.

Ausstattungsqualitäten der Einrichtungsgegenstände

- Schalterprogramm in den Wohnungen Gira E2 oder ähnlich, polarweiß (ähnlich RAL 9010). Alle Steckdosen haben einen unsichtbaren Kinderschutz eingebaut.
- Beleuchtung Balkone / Terrassen SLV Sitra Cube.

Installation Treppenhaus:

Die Treppenhausinstallation erfolgt in Unterputzausführung. Das Treppenhauslicht wird über Bewegungsmelder mit einem Treppenhauszeitschalter geschaltet

Es werden Wand- und / oder Deckenleuchten nach Vorgabe des Architekten angebracht.

Einrichtungsgegenstände je Wohneinheit:

KELLER

Abstellräume: 1 Ovaleuchte in Ausschaltung
 1 Schukosteckdose

WOHNUNGEN:

Diele: 1 Deckenbrennstelle mit Schaltern nach Notwendigkeit
 2 Schukosteckdosen
 1 Telefon- Datenanschluss
 1 Sprechstelle mit Monitor
 1 Rauchmelder

Flur: 1 Deckenbrennstelle mit Schaltern nach Notwendigkeit
 2 Schukosteckdosen
 1 Rauchmelder

Ankleide: 1 Deckenbrennstelle
(falls vorhanden) 1 Schalter
 1 Schukodoppelsteckdose

Bad: 2 Wandbrennstellen, Schaltung über 2. Schaltkreis
 Einbaustrahler nach Vorgabe des Elektroplaners
 2 Schukodoppelsteckdosen
 1 Steckdose Badheizkörper
 1 Waschmaschinenanschluss (wenn nicht WC / Abstellraum)
 1 Trockneranschluss (wenn nicht WC / Abstellraum)
 1 Anschluss für Lüfter sofern erforderlich

Dusch-WC: 1 Wandbrennstelle, Schaltung über 2. Schaltkreis
(falls vorhanden) Einbaustrahler nach Vorgabe des Elektroplaners
 1 Schukodoppelsteckdose
 1 Steckdose Badheizkörper
 1 Anschluss für Lüfter sofern erforderlich

WC: 1 Wandbrennstelle
(wenn vorhanden) 1 Schalter
 1 Schukosteckdose
 1 Waschmaschinenanschluss (wenn nicht Bad / Abstellraum)
 1 Trockneranschluss (wenn nicht Bad / Abstellraum)
 1 Anschluss für Lüfter sofern erforderlich

Kochen: 1 Deckenbrennstelle

- 1 Steckdose für Unterschrankbeleuchtung
- 1 Schalter
- 2 Schukosteckdosen
- 1 Schukosteckdose Kühlschrank
- 1 Schukosteckdose Spülmaschine
- 1 Herdanschluss
- 3 Schukodoppelsteckdosen
- 1 Schukosteckdose Gefriertruhe
- 1 Steckdose Mikrowelle
- 1 Steckdose für Umluft-Dunstabzugshaube
- 1 Radio-TV-Datenanschluss
- 1 Dreifachsteckdose

Abstellraum (AR):
(falls vorhanden)

- 1 Deckenbrennstelle
- 1 Schalter
- 1 Schukosteckdose
- 1 Waschmaschinenanschluss (wenn nicht Bad/WC)
- 1 Trockneranschluss (wenn nicht Bad / WC)

Wohnen / Essen:

- 2 Deckenbrennstellen (über 20m² mit 3 Deckenbrennstellen)
- 1 Schukodoppelsteckdose
- 2 Schukosteckdosen (über 20m² 3 Schukosteckdosen)
- 2 Schukodreifachsteckdosen
- 1 Telefon- / Datenanschluss
- 2 Antennendosen
- 1 Rauchmelder

Schlafen:

- 1 Deckenbrennstelle (über 20m² 2 Deckenbrennstellen)
- 3 Schalter
- 2 Schukodoppelsteckdosen
- 1 Schukodreifachsteckdose (über 20²m 3 Schukosteckdosen)
- 1 Schukosteckdose
- 1 Telefon- / Datenanschluss
- 1 Antennendose
- 1 Rauchmelder

Gast bzw. Büro, je:

- 1 Deckenbrennstelle (über 20m² 2 Deckenbrennstellen)
- 1 Schalter
- 3 Schukosteckdosen (über 20²m 4 Schukosteckdosen)
- 1 Schukodoppelsteckdose
- 1 Schukodreifachsteckdose
- 1 Telefon- / Datenanschluss
- 1 Antennendose
- 1 Rauchmelder

Zur Steuerung der Fußbodenheizung wird ein Raumthermostat in jedem beheizten Aufenthaltsraum montiert.

Zur Steuerung der elektrischen Rollläden wird je installiertem Motor ein Wippschalter (Auf / Ab) montiert.

Türsprech- und Videoanlage:

Für die Sprechanlage ist an den Wohnungseingangstüren eine Türstation vorgesehen. An den Türanlagen wird eine Videokamera montiert. Je Wohneinheit wird 1 Monitor und 1 Sprechstelle installiert. Von der Sprechstelle aus kann das Treppenhauslicht eingeschaltet und die Haustüre geöffnet werden.

Balkone / Dachterrassen:

Jeder Balkon erhält eine Schukosteckdose, die je über einen innenliegenden Schalter bedient werden.

Hauseingang:

Der Hauseingangsbereich wird mit Beleuchtungskörpern nach Vorgabe des Architekten ausgestattet.

Waschmaschine / Trockner:

Es wird pro Wohneinheit jeweils ein Anschluss für eine Waschmaschine sowie einen Trockner (nur Kondensat) als Turmlösung im Bad, Dusch-WC oder Abstellraum vorgesehen.

Rauchmelder:

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

Keller Allgemein:

Die Kellerbeleuchtung erfolgt über Wannenleuchten. Die Installation erfolgt auf der Wand bzw. unter der Decke.

3.9 Sanitäre Installation

Die gesamte Sanitäre Anlage wird nach DIN 1986 – Teil 100 und DIN EN 12056 für Abwasser, DIN 1988 für Trinkwasser und der gültigen Trinkwasserverordnung erstellt.

Trinkwasser:

Es wird ein Anschluss an den öffentlichen Versorger erstellt. Ein Rückspülfeinfilter wird nach der Wasseruhr montiert. Das Rohrleitungsmaterial für das Trinkwassernetz wird entsprechend den baulichen Anforderungen und in Abstimmung mit dem Versorgungsunternehmen aus Kupferrohr nach DIN EN 1057, deutsches Markenfabrikat, Kunststoffrohr oder Metallverbundrohr, jeweils DVGW geprüft, ausgeführt. Entscheidend ist dabei die Trinkwasseranalyse des Versorgungsunternehmens in Anlehnung an die gültige Trinkwasserverordnung.

Die Dämmung der Rohrleitungen erfolgt entsprechend den Erfordernissen und der Energieeinsparverordnung.

Abwasser:

Die Steigestränge der Abwasserleitungen werden in schallgedämmtem Kunststoffrohr oder SML-Gussrohr ausgeführt. Die Etagenverteilungen erfolgen in heißwasserbeständigem Kunststoffrohr.

Alle Abwasserleitungen erhalten eine ausreichende Isolierung.

Für das anfallende Schmutzwasser im Keller werden die erforderlichen Schmutzwasserpumpen installiert.

Ausstattung:

Folgende Sanitäreinrichtungsgegenstände / Ausstattungen kommen zur Ausführung. Art und Umfang der Ausstattung richten sich nach den jeweiligen Grundrissen der Wohneinheiten:

Waschtischanlage 55-65 cm (die Größe der Waschbecken richtet sich nach dem Badgrundriss der jeweiligen Wohneinheit, der Anzahl der Waschbecken und den entsprechenden Platzverhältnissen) bestehend aus:

Bad:

1 - 2 Waschtischanlagen: (je nach Grundriss der Wohneinheit)

Bei Bädern mit einer Waschtischanlage:

Waschtisch: 65 cm

Hersteller: Villeroy & Boch

Serie: Subway 2.0 (**65cm Artikel-Nr.71136501**)

Farbton: weiß

Bei Bädern mit zwei Waschtischanlagen:

Waschtisch: 55 cm
Hersteller: Villeroy & Boch
Serie: Subway 2.0 (**55cm Artikel-Nr.71135501**)
Farbton: weiß

1 - 2 Waschtischarmaturen: (je nach Grundriss der Wohneinheit)

Hersteller: Grohe oder gleichwertig
Serie: Concetto (**Artikel-Nr.233801E**)
Farbe: chrom

WC-Anlage bestehend aus:

WC-Becken gemäß:
Hersteller: Villeroy & Boch
Serie: Subway 2.0 (**Artikel-Nr.:56001001**)
Farbe: weiß

WC-Sitz mit Deckel (mit Softclose):

Hersteller: Villeroy & Boch
Serie: Subway 2.0 (**Artikel-Nr.9M68S101**)

Drückergarnitur:

Hersteller: Geberit (oder gleichwertig)
Serie: Sigma 30 (**Artikel Nr.:115.883.KN.1**)
Farbton: seidenglanz chrom/chrom glänzend

Wannenanlage (je nach Grundriss der Wohneinheit variieren die Größen der Wannenanlagen zwischen 1700 x 750mm oder 1800 x 800mm) bestehend aus:

Badewanne:

Hersteller: Kaldewei Puro
Serie: Puro, mit Mittelablauf
Model: 656 1700x750 mm
657 1800x800 mm
Farbton: Weiß

Unterputzarmatur:

Hersteller: Grohe
Serie: Concetto Unterputzarmatur (**Artikel-Nr.:19346001**)
Farbton: chrom

Handbrausegarnitur:

Hersteller: Grohe
Serie: Euphoria Cosmopolitan (**Artikel-Nr.:27369000**)
Farbton: chrom

Duschanlagen: Die Duschanlagen werden Bodengleich und gefliest hergestellt bestehend aus:

Duscharmaturen:

Hersteller: Grohe
Serie: Concetto Unterputzarmatur (**Artikel-Nr.: 19346001**)
Farbton: chrom

Kopfbrause:

Hersteller: Grohe
Serie: Euphoria Cosmopolitan 180/9,5ltr/min. (Artikel-Nr.: 27492000)
(Bei der Planung von Sonderwusch-Kopfbrausen ist eine maximale Literleistung von 13 ltr./min. zu berücksichtigen)

Farbton: chrom
Handbrausegarnitur:

Hersteller: Grohe
Serie: Euphoria Cosmopolitan (**Artikel-Nr.:27369000**)
Farbton: chrom

Duschrinnenablauf:

Hersteller: Aco Haustechnik (oder gleichwertiger Art)
Serie: ShowerDrain E (**Artikel-Nr.0153.73.36 bis 40 - Endziffern von Länge abhängig**)
Gitter: Design-Rost Mix edelstahl-polier (Artikel-Nr.9010.56.04)

Die Art und Ausführung der Duschrinnen können sich im Zuge der technischen Planung aufgrund baulicher Anforderungen verändern.

Duschabtrennung:

Die Duschkabinen variieren je nach Grundriss der Wohneinheit. Zum Teil werden diese als bodengleiche „Walk in Dusche“ ausgeführt. Bei Walk-In-Duschen erfolgt die Duschabtrennung mittels einer Wandscheibe.

Ansonsten erfolgt die als Glasduschabtrennung / -türen mit Halterahmen oder einer Drehtür aus Glas.

Dusch-WC (sofern vorhanden):

1 Waschtischanlage:

Waschtisch: 60 cm
Hersteller: Villeroy & Boch
Serie: Subway 2.0 (**60cm Artikel-Nr.71136001**)
Farbton: weiß

1 Waschtischarmatur:

Hersteller: Grohe oder gleichwertig
Serie: Concetto (**Artikel-Nr.233801E**)
Farbe: chrom

WC-Anlage bestehend aus:

WC-Becken gemäß:
Hersteller: Villeroy & Boch
Serie: Subway 2.0 (**Artikel-Nr.:56001001**)
Farbe: weiß

WC-Sitz mit Deckel (mit Softclose):

Hersteller: Villeroy & Boch
Serie: Subway 2.0 (**Artikel-Nr.9M68S101**)

Drückergarnitur:

Hersteller: Geberit (oder gleichwertig)
Serie: Sigma 30 (**Artikel Nr.:115.883.KN.1**)
Farbton: seidenglanz chrom/chrom glänzend

Duschanlagen

Die Duschanlagen werden bodengleich und gefliest hergestellt bestehend aus:

Duscharmaturen:

Hersteller: Grohe
Serie: Concetto Unterputzarmatur (**Artikel-Nr.: 19346001**)
Farbton: chrom

Kopfbrause:

Hersteller: Grohe
Serie: Euphoria Cosmopolitan 180 / 9,5 ltr. / min. (Artikel-Nr.: 27492000)
(Bei der Planung von Sonderwusch-Kopfbrausen ist eine maximale Literleistung von 13 ltr. / min. zu berücksichtigen)
Farbton: chrom

Handbrausegarnitur:
Hersteller: Grohe
Serie: Euphoria Cosmopolitan (**Artikel-Nr.:27369000**)
Farbton: chrom

Duschrinnenablauf:
Hersteller: Aco Haustechnik (oder gleichwertiger Art)
Serie: ShowerDrain E (**Artikel-Nr.0153.73.36 bis 40 - Endziffern von Länge abhängig**)
Gitter: Design-Rost Mix edelstahl-polier (Artikel-Nr.9010.56.04)

Die Art und Ausführung der Duschrinnen können sich im Zuge der technischen Planung aufgrund baulicher Anforderungen verändern.

Duschabtrennung

Die Duschkabinen variieren je nach Grundriss der Wohneinheit. Zum Teil werden diese als bodengleiche „Walk in Dusche“ ausgeführt. Bei Walk-In-Duschen erfolgt die Duschabtrennung mittels einer Wandscheibe.

Ansonsten erfolgt die als Glasduschabtrennung / -türen mit Halterahmen oder einer Drehtür aus Glas.

WC (sofern vorhanden):

1 Handwaschbecken:

Waschtisch: 45 x 37 cm
Hersteller: Villeroy & Boch
Serie: Subway 2.0 (**45cm Artikel-Nr.73154501**)
Farbton: weiß

1 Waschtischarmatur:

Hersteller: Grohe oder gleichwertig
Serie: Concetto (**Artikel-Nr.233801E**)
Farbe: chrom

WC-Anlage bestehend aus:

WC-Becken gemäß:
Hersteller: Villeroy & Boch
Serie: Subway 2.0 (**Artikel-Nr.:56001001**)
Farbe: weiß

WC-Sitz mit Deckel (mit Softclose):

Hersteller: Villeroy & Boch
Serie: Subway 2.0 (**Artikel-Nr.9M68S101**)

Drückergarnitur:

Hersteller: Geberit (oder gelichwertig)
Serie: Sigma 30 (**Artikel Nr.:115.883.KN.1**)
Farbton: seidenglanz chrom/chrom glänzend

Küche:

Kalt- und Warm- und Abwasseranschluss für die vom Käufer gelieferte Spüle mit Kombi-Eckventilen für den Anschluss einer Spülmaschine und Eckventil für Warmwasser zum Anschluss einer ebenfalls vom Käufer gelieferten Küchenarmatur. Die Anschlüsse befinden sich Aufputz. In den Fällen in denen, auf Grund der Leitungslänge, diese Möglichkeit nicht realisierbar ist werden Untertischgeräte(5ltr.) zur Warmwasserbereitung vorgesehen.

Balkone: Je Wohnung kommt eine frostsichere Außenzapfstelle zur Ausführung.

Waschmaschinenanschluss:

Für jede Einheit ist im Bad, WC oder Abstellraum ein Waschmaschinenanschluss vorgesehen. Die käuferseits gelieferten Waschmaschinen bzw. Wäschetrockner (nur Kondensat) werden als Turmlösung angeordnet.

Hausanschluss- /

Technikräume: Der Anschluss der Trinkwasser-, Strom- und Fernwärmeversorgung wird im Kellergeschoss in Technikräumen vorgesehen.

3.10. Wärmeerzeugung

Das Gebäude wird an das öffentliche Leitungsnetz der Fernwärme angeschlossen.

Wärmeerzeugung und Warmwasserbereitung

Die Wärmeversorgung des Objektes erfolgt über einen Anschluss an das Fernwärmenetz, Die Leistung der Heizungsanlage wird nach der Heizlastberechnung DIN EN 12831 ermittelt. Die Raumtemperaturen werden wie in der DIN EN 12831 beschrieben angenommen.

Die witterungsabhängige Regelung steuert die Vorlauftemperatur der gesamten Heizungsanlage.

Die Aufstellung der Fernwärmeübergabestation und der Verteileinrichtungen erfolgt im Heizraum des Hauses.

Die Warmwasserversorgung erfolgt zentral über eine Warmwasserstation mit Speicher im Heizraum. Sämtliche Heizungsleitungen werden aus verzinktem C-Stahlrohr DIN EN10305 ausgeführt.

Fußbodenheizung:

Alle Wohnungen erhalten Fußbodenheizung.

In jedem Aufenthaltsraum wird eine Raumtemperaturregelung installiert.

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.

Des Weiteren befinden sich in den Wohnungen die Unterputz-Fußbodenheizungsverteiler.

Zusatzheizkörper / Badheizkörper

Die Bäder erhalten zusätzlich einen Sprossenheizkörper der rein elektrisch betrieben wird, sofern die Wärmebedarfsberechnung dies erfordert.

Sprossenheizkörper:

Hersteller: Vogel & Noot

Serie: Della

Artikel-Nr.: F3I01800600000

Größe: 500x1800 mm

Leistung: 600 Watt

Verbrauchserfassung:

Je Wohneinheit sind Anschlüsse vorgerüstet für Heizwärmemengenzähler sowie Zähler zur Erfassung der Warm- und Kaltwassermengen. Die Beschaffung und Installation der Zählereinheiten, Verbrauchserfassungsgeräte gehört nicht zum Leistungsumfang. Die Zähler werden von dem / den Eigentümer/n gemietet oder geleast. Das Fabrikat ist rechtzeitig abzustimmen.

3.11. Lüftung

Einzelraumbelüftung nach DIN 18017 T 3: Alle innenliegende Bäder, Dusch-WCs sowie Aufstellräume für Waschmaschine/ Trockner Kombination erhalten motorische Einzelraumlüfter, die an einen Sammelsteigestrang angeschlossen werden. Die Schaltung erfolgt entweder automatisch über den Lichtschalter mit Nachlaufrelais oder über einen integrierten Feuchteregler. Des Weiteren wird der Nachweis gemäß DIN 1946/6 zum nutzerunabhängigen Feuchteschutz der Wohneinheiten geführt. Sofern sich dadurch technisch notwendige Maßnahmen ergeben werden die bestehenden Abluftanlagen gemäß DIN 18017/3 als Abluftanlage gemäß DIN 1946/6 ausgeführt um die Grundlüftung der Wohneinheiten nutzerunabhängig sicherzustellen.

3.12. Putzarbeiten

Bestehende Mauerwerkswände und -decken im ehemaligen Rathaus werden auf Putzfehlstellen überprüft und ergänzt.

Sämtliche neue Wandflächen in den Wohnräumen, sofern diese gemauert oder betoniert sind, erhalten einen einlagigen Gipsputz. Alle nichttragenden Wände in den Wohnungen werden ebenfalls malerfertig glatt gespachtelt (Qualität Q2). Die Betondecken der Wohnungen werden glatt gespachtelt (Qualität Q2).

3.13. Fliesenarbeiten

Der Materialwert der zum Einsatz kommenden Wand- und Bodenfliesen in den Bädern, Dusch-WCs, Abstellräumen, Fluren beträgt **30,00 € inkl. Mehrwertsteuer**.

Vorgesehen sind Boden- und Wandfliesen in einem Format von 60 cm x 30 cm.

Wände:

Wandflächen der Bäder und Dusch-WC's werden bis ca. 1,20 m hoch gefliest.
Wandflächen im Duschbereich werden raumhoch gefliest.

Böden:

Bäder, Dusch-WCs und Abstellräume erhalten einen Fliesenbelag. Dieser Belag wird auf den schwimmenden Estrich aufgebracht. Küchen können optional mit Fliesen belegt werden.
Bodengleichen Duschen erhalten einen Fliesenbelag passend zu den ausgewählten Bodenfliesen.

Fensterbänke:

Innenfensterbänke werden, soweit nicht gefliest, aus Granit gemäß Bemusterung hergestellt.

Abschlusschienen:

Im Bereich von Vorwandinstallationen kommen Abschluss-Eckschienen zur Ausführung.

Kellerböden:

Die vorhandenen Beläge des ehemaligen Rathauses werden überarbeitet.

3.14. Estricharbeiten

Keller:

Alle neu zu erstellenden Böden erhalten einen Schiebeestrich auf Trennlage.
Die Kellerböden des ehemaligen Rathauses werden überarbeitet bzw. soweit notwendig erneuert.

Wohnungen:

Alle Wohn- und Nebenräume erhalten einen schwimmenden Zementheizestrich mit Trittschall- und Wärmedämmung.

3.15. Abhangdecken

Innerhalb der Bäder, Dusch-WCs und WC's werden – sofern erforderlich - abgehängte Gipskartondecken nach Angabe der Fachplaner eingebaut.

3.16. Innentüren

Keller:

Stahltürelemente mit Umfassungszargen bzw. T30-Türen nach Erfordernis.

Die Abstellkeller erhalten passend zum Trennwandsystem ein Türelement mit Halbzylinder gleichschließend mit der Schließanlage.

Wohnungen:

Zimmertüren mit Holzumfassungszarge (Farbe weiß), Metalleinsteck-Buntbartschloss. Die Türen erhalten Türgriffe aus Edelstahl matt (z. B. Marke Hoppe) nach vorgelegten Mustern.

Die Türen der „Bäder en Suite“ werden als Glastüren (satiniert) ausgeführt.

Die Höhe der Türen beträgt 2,13 m (Rohbaumaß). Die Türbreiten aller Wohnräume und dem Hauptbad sind mit einem Rohbaumaß von mindestens 88,5 cm, bemessen.

Eingangstüren zu den Wohnungen

Die Wohnungseingangstüren erhalten eine Holzumfassungszarge und werden als Sicherheitstürelement (RC 2), Farbe weiß, mit erhöhtem Schallschutz (42 dB Laborwert) sowie Dreifachverriegelung, mit Weitwinkelspion in 1,40 m Höhe und Profilzylinder ausgeführt.

Es wird eine Schließanlage eingebaut. Pro Wohnung werden 4 Schlüssel ausgehändigt.

3.17. Malerarbeiten

Die Estrichflächen im Kellergeschoß erhalten einen staubbindenden Anstrich.

Die Mauerwerkswände bzw. Betonwände im Kellergeschoß und in der Tiefgarage erhalten einen weißen Dispersionsanstrich.

Sämtliche Wand- und Deckenflächen in den Wohnräumen, mit Ausnahme der gefliesten Wandbereiche, erhalten ein strukturloses Malervlies mit Dispersionanstrich in weiß auf der Vliestapete (Grundanstrich und Schlussbeschichtung). Untergrundqualität Q2 für glatte Flächen.

Erforderliche Treppengeländer werden in einem RAL Ton nach Angabe des Architekten lackiert.

3.18. Bodenbeläge / Parkett

Alle Wohnräume, mit Ausnahme der gefliesten Räume, erhalten ein Fertigparkett, Eiche, nach Bemusterung, in versiegelter Oberfläche und Fußleisten, 6 cm hoch. Materialwert **40,00 € / m²**

Der Parkettholzboden ist für den Betrieb mit Fußbodenheizung geeignet.

Der Mehrpreis für die Verlegung von Fliese anstatt Parkett beträgt **21 €/qm brutto**.

3.19. Außenanlagen

Die Außenflächen werden gemäß der behördlichen Bestimmungen bzw. Auflagen der Baugenehmigung sowie gemäß dem Vertrag über die Gestaltung und Herstellung der Grün- und Freiflächen im Bereich des Bauvorhaben „Neues Rathaus“ an der Meerstraße zwischen der Stadt Moers und der Webag Generalbaugesellschaft mbH vom 15.06.2016 ausgeführt.

4. Sonstiges

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

Änderungen der in der Baubeschreibung aufgeführten Leistungen und in der Bauausführung bleiben vorbehalten, soweit sie behördlich angeordnet oder technisch notwendig werden (konstruktive und haustechnische Belange), dem Bestand des ehemaligen Rathauses geschuldet oder aus Gründen des wirtschaftlichen Bauablaufs notwendig oder angeraten sind.

Insbesondere bleibt die Erstellung von Installationswänden oder Leitungsschächten, welche zur Ver- und Entsorgung der Nassräume dienen vorbehalten. Die Medienleitungen werden teilweise unterhalb der Decke ausgeführt. Diese werden entsprechend der einschlägigen Vorschriften mittels Gipskartonkonstruktion abgekastet. Außerdem kann sich die Stellung der Sanitärobjekte noch geringfügig verändern.

Abweichungen in den technischen Einzelheiten und Maßen und Flächen von bis zu +/- 2% sowie der Austausch von beschriebenen Materialien, Materialstärken und Baustoffen bleiben vorbehalten. Ebenso können gleichwertige andere Leistungen erbracht werden, insbesondere andere Ausstattungsgegenstände verwandt werden.

Vorgenannte Änderungen dürfen keine objektive oder bauliche Verschlechterung mit sich bringen, sondern müssen gleichwertig oder höherwertig sein.

Die Gestaltung (Material, Form, Farbe) im Bereich der Fassade (inkl. Fenster und Balkonbrüstungen) bleibt ausdrücklich vorbehalten.

Die dargestellten Einrichtungsgegenstände (außer Sanitärgegenstände) dienen lediglich der Verdeutlichung. Sie sind nicht im Leistungsumfang enthalten.

Die Bauausführung bzw. die Maße und Flächen können von den in der Bauantragsplanung dargestellten Zeichnungen abweichen. Maße für Einrichtungen, z. B. Einbauküche, sind aus diesem Grunde örtlich aufzumessen und zwar nachdem der Innenputz fertig gestellt ist.

Reinigung:

Das Gebäude wird vor der Übergabe grundgereinigt.