



"STADTCARRÉ: WOHNEN IM HERZEN SIEGBURGS."

Neubau von 3 Wohnhäusern in zentraler Lage von Siegburg
An der Stadtmauer / Annostrasse / Tierbungertstrasse

-BAUBESCHREIBUNG-

Bauträger:

Stadtcarré Wohnbau GmbH

c/o maXimmo GmbH

Scheerengasse 1

53721 Siegburg

Ein Gemeinschaftsunternehmen der:

maXimmo GmbH (Der Bauträger der Kreissparkasse Köln)

Josef Klein GmbH & Co. KG

RheinHaus GmbH.



Objekt

Neubau von 36 Eigentumswohnungen mit drei Treppenhäuseranlagen (mit Personenaufzügen), Tiefgarage und Keller. Jeder Wohnung ist ein Stellplatz, entsprechend den Maßgaben der Garagenverordnung, in der Tiefgarage zugeordnet. Die Tiefgarage wird über eine bereits bestehende Rampe (2005 fertiggestellt) angefahren. Die Rampe liegt auf eigenem Grundstück und wird gemeinsam mit der benachbarten, öffentlichen Tiefgarage des S-Carré genutzt.

Lage

Zentrale Lage von Siegburg, mit benachbarten Grünbereichen ("Mühlengraben", "Stadtgarten An der Stadtmauer", "Michaelsberg"). Umrahmt von den Straßen "An der Stadtmauer", "Annostrasse" und "Tierbungertstrasse". Ca. fünf Gehminuten zum ICE- und Regional-Bahnhof, zum Busbahnhof und zum Siegburger Marktplatz.

Architektur, Qualitäten

Die Wohnanlage besteht aus drei Häusern (A: Tierbungertstrasse, B: Annostrasse, C: An der Stadtmauer) mit einem Untergeschoss, dem Erdgeschoss, 3 Obergeschossen, einem Staffelgeschoss, sowie dem Galeriegeschoss. Im Staffel- und im Galeriegeschoss sind Maisonettewohnungen angeordnet. Sowohl die Wohnungen, als auch die Tiefgarage und die Kellerräume sind über Aufzüge stufenlos zu erreichen. Die Galerieebene der Maisonettewohnungen ist über interne Wohnungstreppe zu erreichen. Pro Haus (A, B, C) sind im jeweiligen Untergeschoss Technikräume, je ein Waschmaschinen- / Trockenraum und die Wohnungskeller angeordnet. Darüber hinaus steht ein gemeinsamer Raum für Kinderwagen / Fahrräder, sowie der gemeinsame Müllraum auf der Tiefgaragenebene zur Verfügung. Die Gebäude werden in bewährter, massiver Bauweise errichtet.

Hausanschlüsse

Die Hausanschlüsse (Frischwasser, Abwasser, Strom, Telefon, TV-Kabelanschluss) sind jeweils im Keller von Haus A, Haus B und Haus C angeordnet. Der Hausanschluss Gas befindet sich im Keller von Haus A.

Äußere Entwässerung

Nach örtlicher Vorschrift der Stadt.

Gründung, Keller- und Tiefgaragenaußenwände, nicht überbaute Decke über der Tiefgarage

Wasserundurchlässige Stahlbetonkonstruktion gemäß Statik, falls erforderlich mit außenseitiger Feuchtigkeitsabdichtung, ohne (Ring-) Drainage.

Geschossdecken

Stahlbetonkonstruktion gemäß Statik.

Außenwände über Keller, Außenputz

Kalksandstein-Mauerwerk gemäß Statik, wo erforderlich Stahlbeton, jeweils mit äußerer Wärmedämmung gemäß Wärmeschutznachweis. Mineralischer 2-lagiger Außenputz, in weißer und/oder heller Farbgebung.

Tragende Innenwände

Kalksandstein-Mauerwerk gemäß Statik, wo erforderlich Stahlbeton. Wandstärken gemäß Statik, mindestens ca. 11,5 cm.

Nichttragende Innenwände

Oberhalb des Kellergeschosses Kalksandstein-Mauerwerk, ca. 10 cm stark. Zum Teil Gipskartonkonstruktion auf Metallständerwerk, zur Verkleidung von Installationen (Rohre, Leitungen, Kabel, usw.), z.B. als Installationsschacht, Installationswand oder als Vorwand-Installation in Bädern. Im Kellergeschoss Kalksandstein-Mauerwerk, ca. 7 cm stark.

Dachrinnen, Fallrohre

Fallrohre und halbrunde Dachrinnen aus Zinkblech.

Dachdeckung

Flachdach als Foliendach. Sondereigentum mit Betonwerkstein im Splittbett (oder gleichwertig) belegt (s.u.), im übrigen überwiegend mit Kiesschüttung versehen.

Balkone

bestehend aus Stahlbeton-Fertigteilelementen oder aus Ortbeton. Zum Teil statisch frei auskragend, ansonsten auf Stahlbetonstützen gelagert (gemäß Zeichnung). Brüstungsaufkantung in Stahlbeton. Darüber farblich endbehandeltes Geländer (z.B. Anthrazit-Farbton) als Stahlkonstruktion mit Füllstäben. Handlauf aus Edelstahl-Rundprofil.

Beläge der Balkone, Dachterrassen und Gartenterrassen

Betonwerkstein ca. 40 x 40 cm im Splittbett. Fabrikat z.B. DASAG oder Marlux (oder gleichwertig), aus dem Seriensortiment des Herstellers.

Treppenhaus

Stahlbeton-Treppenläufe und Podeste. Podeste und Stufen mit Granitbelag. Farblich endbehandeltes Geländer (z.B. Anthrazit-Farbton) als Stahlkonstruktion mit Füllstäben. Handlauf aus Edelstahl-Rundprofil.

Fenster (außer Treppenhaus- und Kellerfenster), Rollläden

Wohnungsfenster und Wohnungs-Terrassentüren: Kunststoffprofile (RAL-Gütezeichen) innen weiss, außen farblich endbehandelt (z.B. Graufarbtone). Wärmeschutzverglasung gem. Wärmeschutznachweis, Einhandbeschläge. Dreh- bzw. Dreh-/ Kippbeschläge, oder feststehende Elemente. Mit elektrisch betriebenen Kunststoff-Außenrollläden (hellgrau) in integrierten Aufsatzrollladenkästen. Erdgeschoss-Wohnungsfenster und Erdgeschoss -Terrassentüren mit abschließbaren Beschlägen.

Fensterbänke

Außenfensterbänke: Aluminium, weiss oder farblich endbehandelt (z.B. Graufarbtone), mit Antidröhnbeschichtung.

Innenfensterbänke in Wohn- und Schlafräumen: Granit. Küchen, Bäder und Gäste-WC Räume mit gefliesten Innenfensterbänken.

Treppenhausfassade

Aluminium-Profile, farblich endbehandelt (z.B. Anthrazit-Farbtone).

Haustüranlage, Briefkasten

Haustüranlage als Aluminiumkonstruktion, farblich endbehandelt (z.B. Anthrazit-Farbtone). Äußerer Stossschiff und innerer Türdrücker Edelstahl. Profilzylinderschloss (Schließanlage) mit Abdeckrosetten. Gegensprechanlage mit Schwarz/Weiß-Videokamera, Klingelanlage und elektrischem Öffner.

Briefkastenanlage in die Treppenhausfassade integriert oder im Außenbereich aufgestellt. Aus Aluminium, weiss oder farblich endbehandelt (z.B. Anthrazitfarbtone), oder aus Edelstahl.

Kellerfenster

Verzinkte Stahlkellerfenster mit offenbarem Glasflügel und außenseitig fest montiertem und verzinktem Lochblechgitter. Lüftungsöffnungen der Tiefgarage mit fest montiertem Wetterschutz aus endbehandeltem Metall.

Kellertüren im Gemeinschaftseigentum

Allgemeinräume mit Stahltüren in Stahlzargen mit Anstrich (z.B. Grau). Feuerschutztüren nach Vorschrift.

Wohnungskellerräume

Wohnungskellerräume mit ca. 7 cm starken Trennwänden aus Kalksandstein, Fugenstöße gespachtelt, mit weißem oder hellgetöntem Farbanstrich, mit Zinkblechtüren (z.B. Zinkal oder gleichwertig) und Zylinderschloss (Schließanlage).

Ausstattung Balkone, Dachterrassen und Gartenterrassen

Von innen schaltbare Außensteckdose, Elektroauslaß mit Außenleuchte. Gartenterrassen erhalten zusätzlich eine frostgeschützte Wasseraußenzapfstelle.

Innentreppe (nur: Maisonettewohnungen)

Stahlbetontreppenlauf mit Granitbelag. Handlauf auf Wandkonsolen oder / und (wo erforderlich) als farblich endbehandeltes Geländer (z.B. Anthrazit-Farbton) in Stahlkonstruktion mit Füllstäben. Handläufe aus Edelstahl-Rundprofil.

Unterseiten der Geschosdecken

Decken über Wohnungen: Betonoberfläche mit gespachtelten Stossfugen und tapeziert (Raufaser feine Körnung), mit weißem oder hellgetöntem Anstrich oder Putz mit weißem oder hellgetöntem Anstrich.

Decken im Treppenhaus: Unterseite der Treppenläufe, der Podeste und der Flachdächer als Betonoberfläche mit gespachtelten Stossfugen oder mit Putz, jeweils mit weißem oder hellgetöntem Anstrich.

Decken über Keller und über Tiefgarage: Betonoberfläche, nicht verputzt, Fugen nicht gespachtelt, weißer oder hellgetöntem Anstrich.

Estrich

Wohnungen: schwimmender Estrich.

Treppenhaus: schwimmender Estrich.

Keller: Estrich auf Trennlage mit Estrichanstrich.

Tiefgarage: Betonboden mit geglätteter Oberfläche.

Bodenbeläge und -oberflächen

Bäder, Duscbäder, Gäste-WC Räume, Küchen: keramische Fliesen, diagonal verlegt, terracottafarben, ca. 30 x 30 cm. Materialpreis (Listenverkaufspreis des Händlers, incl. MWSt., ohne Verlegung): **bis 25 €/m²**. Küchen mit Wandsockelfliesen.

Wohn- und Schlafräume, Wohnflure, sowie Pantrys in Maisonettewohnungen: Eichenvollholz-Parkett, ca. 8 mm stark, Mosaik (z.B. englischer Verband) oder gleichwertig. Materialpreis (Listenverkaufspreis des Händlers, incl. MWSt., ohne Verlegung): **bis 30 €/m²**.

Treppenhaus: Stufen und Podeste mit Granitbelag.

Keller: Estrichanstrich.

Wandbeläge / -oberflächen

Bäder, Duschbäder, Gäste-WC Räume: raumhoch keramische Wandfliesen, ca. 20 x 20 cm, uni weiß, farbiger Fries. Materialpreis (Listenverkaufspreis des Händlers, incl. MWSt., ohne Verlegung): **bis 20 € /m²**. Innenfensterbank gefliest.

Küchen: Fliesenwandspiegel, ca. 60 cm hoch, auf Länge der geplanten Arbeitsplatte, bis zu 10 m Länge. Bestehend aus keramischen Wandfliesen ca. 20 x 20 cm, uni weiß. Restliche Wandflächen wie Wohnräume. Innenfensterbank im Bereich des Fliesenwandspiegels gefliest, sonst in Granit. Materialpreis wie Bäder.

Wohn- und Schlafräume, Wohnflure, sowie Pantrys in Maisonettewohnungen: Spachtel- oder Dünnlagenputz, tapeziert (Raufaser mittlere Körnung), weißer oder hellgetönter Anstrich.

Keller und Tiefgarage: unbehandelter Beton, nicht verputzt, nicht verspachtelt, sowie nicht verputztes Kalksandstein-Mauerwerk, Fugenstöße gespachtelt, mit weißem oder hellgetöntem Anstrich.

Treppenhaus: Wände verputzt und tapeziert (Glasfasertapete), mit weißem oder hellgetöntem Anstrich.

Wohnungsinnentüren

Innentürblätter in Röhrenspankonstruktion mit Echtholz furnier-Oberfläche (Eiche hell oder gleichwertig), alternativ preisgleich in Weißlackoberfläche. Passende Holzwerkstoff-Umfassungszargen. Buntbartschloss mit Schlüssel, Türdrücker und Rosetten in Edelstahl. Rohbauhöhenmaß der Innentüröffnungen: ca. 2,135 m.

Wohnungsabschlusstüren

Stahlumfassungszarge mit 3-seitig umlaufender Gummilippendichtung und Bodenschiene (Schall-Ex). Türblatt ca. 5 cm dick, Röhren- oder Vollspanplatte beidseitig mit Kunststoffauflage. Dreifachverriegelung, Sicherheitsgarnitur mit Zylinderschutz. Innen Türdrücker, außen Knauf in Edelstahl, Weitwinkelspion. Rohbaubreitenmaß der Wohnungsabschlusstür: ca. 1,01 m. Elektrischer Haustüröffner, Videobildschirm (schwarz/weiß) für Hauseingang, auf Wand montiert.

Kalt- und Warmwasser, Heizung

Warmwasserheizungssystem mit zentralem Gasbrennwertkessel im Heizungsraum Haus A. Witterungsabhängige Heizungsregelung mit Tag- / Nacht-Absenkung. Fußbodenheizung mit Einzelraumregelung in allen Wohnräumen, außer Wohnungsfluren und -dielen. In Bädern und Duschbädern zusätzlich Handtuchheizkörper mit elektrischer Beheizung. Treppenhäuser mit Grundbeheizung (Heizkörper im Eingangsbereich). Andere Treppenhausbereiche, sowie Keller und Tiefgarage unbeheizt.



Die Verbrauchsmengen der Heizung werden wohnungsweise über Wärmemengenzähler erfasst. Die Wärmemengenzähler sind in die Wohnungs-Heizkreis-Verteiler der Wohnungen einzubauen. Die Wärmemengenzähler sind nicht im Leistungsumfang enthalten, sondern durch und zu Lasten der Eigentümergemeinschaft von einem Abrechnungsunternehmen anzumieten.

Zentrale Warmwasserbereitung (Warmwasserspeicher) in den Haustechnikräumen Haus A, Haus B und Haus C. Zentrale Warmwasserversorgung mit Zirkulationsleitung für alle Bäder und Duschbäder. Gäste-WC Räume (ohne Dusche) und Küchen, sowie Pantrys in Maisonettewohnungen mit Kaltwasseranschluss für das Handwaschbecken und Steckdose für Nachrüstung eines Untertisch-Warmwassergärts (UT-Gerät ist Eigenleistung des Erwerbers).

Die Wasserverbrauchsmengen werden, getrennt nach Warmwasser und Kaltwasser, wohnungsweise über Zähler erfasst. Die Zähler sind, wie die Wärmemengenzähler (Heizung), durch und zu Lasten der Eigentümergemeinschaft von einem Abrechnungsunternehmen anzumieten.

Wasser- und Heizungssteigeleitungen in Kupfer- oder Kunststoffrohr. Abwasserleitungen in Kunststoff. Entlüftungsleitungen (z.B. innenliegende Bäder) in Stahlblech und / oder Flexrohr. Installationen (wie Rohre, Leitungen, Schalter, Kabel) werden in Keller und Tiefgarage grundsätzlich sichtbar ("Aufputz") installiert.

Sanitärausstattung

Küche, sowie Pantry in Maisonettewohnungen: Zu- und Abläufe für Spüle und Spülmaschine. Im Leistungsumfang ist keine Lieferung und keine Montage von Elektrogeräten, von Möbeln oder von Sanitärobjekten enthalten.

Bäder, Duschbäder, Gäste-WC Räume: Ausstattung mit Sanitärobjekten gemäß Zeichnung:

Weiß emaillierte Stahlbadewanne, ca. 170 x 75 cm (Bad), mit verchromter Ab- und Überlaufgarnitur. Schürze mit Wandfliesen belegt. Verchromte Wannensbatterie mit Handbrause und Einhebelmischer für Warm- und Kaltwasser.

Weiss emaillierte Stahlduschtasse, ca. 80 x 80cm, Ablaufgarnitur verchromt. Verchromte Brause-Mischgarnitur mit Duschstange und Einhebelmischer für Warm- und Kaltwasser.

Porzellan-WC, weiß, wandhängend, mit Unterputzspülkasten. Sitz und Deckel aus weißem Kunststoff, schwere Ausführung.

- 1 Festanschluss für Abluftventilator (nur bei innenliegenden Räumen). Schaltung über Lichtschalter und Nachlaufrelais.
1 Steckdose für Untertisch-Warmwassergerät (Gerät nicht im Lieferumfang enthalten)
- Duschbad:**
- 1 Deckenbrennstelle mit Aus-Kontrollschaltung
 - 1 Wandbrennstelle (über Waschtisch) mit Ausschalter
 - 2 Steckdosen
 - 1 Festanschluss für Abluftventilator (nur bei innenliegenden Räumen). Schaltung über Lichtschalter und Nachlaufrelais.
- Bad:**
- 1 Deckenbrennstelle mit Aus-Kontrollschaltung
 - 1 Wandbrennstelle (über Waschtisch) mit Ausschalter
 - 4 Steckdosen
 - 1 Festanschluss für Abluftventilator (nur bei innenliegenden Räumen). Schaltung über Lichtschalter und Nachlaufrelais.
- Küche:**
- 1 Deckenbrennstelle mit Ausschaltung
 - 8 Arbeitsplatzsteckdosen über der geplanten Arbeitsplatte verteilt
 - 1 Herdanschlussdose (Anschluss nicht enthalten)
 - 1 Steckdose für Spülmaschine
 - 1 Steckdose für Kühlschrank
 - 1 Steckdose für Dunstabzugshaube (Umluft)
 - 2 Steckdosen für Hängeschrankbeleuchtung
 - 1 Steckdose für Untertisch-Warmwassergerät (Gerät nicht im Lieferumfang enthalten)
- Pantry in Maisonette-wohnungen:**
- 4 Arbeitsplatzsteckdosen über der geplanten Arbeitsplatte verteilt
 - 1 Herdanschlussdose (Anschluss nicht enthalten)
 - 1 Steckdose für Spülmaschine
 - 1 Steckdose für Kühlschrank
 - 1 Steckdose für Dunstabzugshaube (Umluft)
 - 1 Steckdosen für Hängeschrankbeleuchtung
 - 1 Steckdose für Untertisch-Warmwassergerät (Gerät nicht im Lieferumfang enthalten)



- Wohnen / Halle:** 2 Deckenbrennstellen mit 2 Wechselschaltern
8 Steckdosen
2 Leerrohrverbindungen mit Leerdose (ohne Kabel, mit Zugdraht), wahlweise für Telefon/Internet oder für TV-Kabel.
- Schlafen:** 1 Deckenbrennstelle mit 3 Wechselschaltern
6 Steckdosen
1 Leerrohrverbindung mit Leerdose (ohne Kabel, mit Zugdraht), wahlweise für Telefon/Internet oder für TV-Kabel.
- Zimmer 1 / Zimmer 2:** 1 Deckbrennstelle mit Ausschaltung
4 Steckdosen
1 Leerrohrverbindung mit Leerdose (ohne Kabel, mit Zugdraht), wahlweise für Telefon/Internet oder für TV-Kabel.
- Dachterrasse:** 2 Wandbrennstellen mit Außenleuchten und Aus-Kontrollschaltung
2 Außensteckdosen mit Aus-Kontrollschaltung
- Gartenterrasse / Balkon:** 1 Wandbrennstelle mit Außenleuchte und Aus-Kontrollschaltung von innen
1 Außensteckdose mit Aus-Kontrollschaltung von innen-

Elektroausstattung Kellergeschoss / Tiefgarage

- Wohnungskeller:** 1 Deckenbrennstelle mit Kellerleuchte und Ausschaltung
1 Steckdose
- Keller allgemein (Kellerflure, Technikräume, Müllraum, usw.):** Steckdosen und Deckenbrennstellen mit Kellerleuchten nach Erfordernis 1 Elektrohauptverteilung (Zähler-schrank) im jeweiligen Hausanschlussraum (Haus A, B und C) Müllraum mit Bodeneinlauf und elektrischer Pumpe.

Waschmaschinen-
und Trockenraum:

Steckdosen und Deckenbrennstellen mit Kellerleuchten nach Erfordernis abschließbare Steckdosen für je 1 Waschmaschine und je 1 Wäschetrockner pro Wohnung mit Aufschaltung auf die jeweilige Wohnungsverteilung. Entsorgung des Waschmaschinen-Schmutzwassers über elektrische Pumpen je Haus (Haus A, B, C)

Fahrrad/Kinderwagen:

Steckdosen und Deckenbrennstellen mit Kellerleuchten nach Erfordernis

Tiefgarage:

Steckdosen und Deckenbrennstellen mit Kellerleuchten nach Erfordernis
elektrisch betriebenes Rolltor mit Schlüsselschalter, zusätzlich 1 Handsender je Wohnung für Fernbedienung. Brandmeldeanlage nach Bauvorschrift.

Produkte / Hersteller

Verteilungen: Hager oder gleichwertig.

Steckdosen und Schalter: Merten oder gleichwertig.

Türsprechanlage: Siedle oder gleichwertig.

Aufzüge

Pro Haus 1 Personenaufzug als Durchlader (2 gegenüber liegende Kabinentüren). Teleskopkabinentüren aus Glas, teilweise mit Metallrahmen. Kabinen innen mit Edelstahl verkleidet. Fußboden mit Granit belegt. Kabinendecke mit Einbauleuchten. Alle Wohnebenen (außer Galeriegeschoss der Maisonettewohnungen), sowie das Kellergeschoss sind stufenlos über einen der Aufzüge erreichbar. Die Tiefgarage ist durch stufenlose Schleusen vom Keller aus zu erreichen.

Außenanlagen

Befestigung der Hauszugänge mit Gehwegplatten und / oder Betonsteinpflaster, grau / anthrazit oder bereichsweise farbig. Zu den Aussenanlagen gehören vorhandene Bäume, Sträucher und Bepflanzungen entlang der Annostraße und der Tierbungertstraße. Zum Leistungsumfang gehören neue Bepflanzungen der gemeinschaftlichen Freiflächen gemäß Freianlagenplanung, z.B. mit Bodendeckern, Stauden, Gräsern, Büschen, Bäumen und Raseneinsaat. Die Pflege der gemeinschaftlichen Aussenanlagen ist Sache der Eigentümergemeinschaft.

Allgemeines

In Zeichnungen dargestellte Möbel, Einbauküchen, Einrichtungsgegenstände usw., dienen der Illustration und sind nicht im Leistungsumfang enthalten. Abweichungen von Zeichnungen und der Baubeschreibung sind möglich und zulässig, sofern sie sich aus Detailplanung, technischer oder gestalterischer Notwendigkeit, oder aus Auflagen ergeben. Die Änderung muß zumutbar und nicht wertmindernd sein. Solche Änderungen haben keine Auswirkung auf den Kaufpreis. In Bereichen, wo unterschiedliche Materialien zusammenstoßen, können Risse entstehen, da die Materialien unterschiedlich arbeiten. Z.B. beim Anschluss von Gipskartonverkleidungen an gemauerte Wände oder an Betondecken. Solche Risse unterliegen nicht der Gewährleistung, da sie unvermeidbar sind. Dauerelastisch versiegelte Fugen, z.B. in Fliesenbereichen, sind Wartungsfugen, d.h. sie sind regelmäßig zu prüfen und ggf. zu erneuern. Sie unterliegen daher nicht der Gewährleistung. Im Untergeschoss und in Technikräumen erfolgen Installationen sichtbar (Kabel, Rohre, Schalter, Leuchten, usw.), d.h. nicht in Wände oder Decken eingelassen. Deckenauslässe für Leuchten werden in Raummitte hergestellt.

Sonderwünsche und Eigenleistungen...

...sind bei rechtzeitiger schriftlicher Vereinbarung zwischen Erwerber und Bauträger möglich, sofern die Grundkonzeption des Gebäudes und der Baufortschritt es zulassen. Die Abstimmungen über Sonderwünsche und eventuelle Eigenleistungen, sowie über Änderungen an Farben und / oder Produkten erfolgen rechtzeitig (unter Berücksichtigung des Bautenstandes) direkt zwischen Erwerber und Generalunternehmer oder Bauträger. Sonderwünsche verlängern die vereinbarte Bauzeit. Eigenleistungen können nur nach der Wohnungsübergabe ausgeführt werden. Voraussetzung für Sonderwünsche und Eigenleistungen ist in jedem Fall die rechtzeitige schriftliche Vereinbarung mit dem Bauträger.

Bauendreinigung

Vor der Wohnungsübergabe wird die Bauendreinigung durchgeführt.

Stand: September 2005.