



Villa Portalis

TRQ
PORTALISQUARTIER
KÖLN WIDDERSDORF SÜD

BAUBESCHREIBUNG „VILLA PORTALIS“

INHALTSVERZEICHNIS

Allgemeine Grundlagen	3
Erdarbeiten	4
Rohbau	4
Erschließung	4
Fassade	5
Sonnenschutz	5
Wohnungsfenster und Türen	5
Dachkonstruktion	6
Dachterrasse/Loggia	7
Ausbauten	7
Haustechnik	8
Heizung Sanitärinstallation	8
Badausstattung Typ „Modern“	10
Elektroinstallation	10
Ausführungsbeispiel	11
Kabelanschluss/Telefonanschluss	12
Tiefgarage	12
Außenanlagen	13

BAUBESCHREIBUNG „VILLA PORTALIS“

Allgemeine Grundlagen

Maßgeblich für die Ausführung des Gebäudes sind die Baugenehmigung, die anerkannten Regeln der Bautechnik in Anlehnung an die DIN-Vorschriften (soweit sinnvoll), die vorliegende Baubeschreibung sowie die Werk- und Detailplanung des Architekten. Das in den Wohnungen eingezeichnete Mobiliar stellt einen Einrichtungsvorschlag des Architekten dar und gehört nicht zum Leistungsumfang. Die Wohn- und Nutzflächenberechnung erfolgt nach der Wohnflächenverordnung (Wo FIV), demnach werden Balkone, Dachterrassen beziehungsweise die Terrasse im Erdgeschoss je zur Hälfte mitgerechnet, wobei Flächenabweichungen von rund fünf Prozent unberücksichtigt bleiben.

Die Materialwahl und Dimensionierung werden auf der Grundlage der statischen Berechnungen des Statikers vorgenommen. Alle Ausführungsmöglichkeiten entsprechen den Bestimmungen des Brand-, Schall- und Wärmeschutzes. Vor dem Hintergrund der Gesamtkonzeption können individuelle Wünsche, sowohl bei der gestalterischen Weiterentwicklung als auch bei der Materialauswahl berücksichtigt werden.

Abweichungen der Ausführung zu den Plänen und der Baubeschreibung aus konstruktiven Gründen, sowohl bei gestalterischer Weiterentwicklung als auch bei Musterabweichung der Materialien, bleiben ausdrücklich vorbehalten, soweit hierdurch die Gesamtkonzeption nicht verändert wird.

Die folgenden Leistungen sind im Festpreis enthalten

- sämtliche Planungen wie Bauantragsplanung; Ausführungsplanung und Detailplanung bis zur schlüsselfertigen Erstellung
- alle notwendigen statischen Berechnungen und deren Prüfung
- die Wärme-, Schall- und Brandschutznachweise soweit erforderlich
- alle notwendigen Ingenieursleistungen wie Vermesser etc.
- die Baugenehmigung
- die Energiebedarfsberechnungen und der Energiepass
- der Entwässerungsantrag und der Anschluss an das Entwässerungssystem
- die Baubetreuung bis zur schlüsselfertigen Übergabe

Erdarbeiten

Im Bereich des Baukörpers wird der Mutterboden in einer Höhe von ca. 30 cm abgetragen, bis 50 cm wieder aufgefüllt und verdichtet. Im Kellerbereich (soweit vorhanden) wird die Baugrube mit dem vorhandenen Bodenaushub verfüllt. Der Aushub der Baugrube und Fundamentgräben erfolgt nach Angaben des Statikers bei den Bodenklassen 1 bis 4 nach DIN 18300. Überschüssiger Boden wird abgetragen.

Rohbau

Materialqualitäten, Wand- und Deckenstärken, Beton-, Mauerwerks- und Mörtelgüten sowie Armierungen werden entsprechend den statischen Berechnungen und den gültigen Bestimmungen für den Schallschutz- und Wärmeschutznachweis ausgeführt. Die Treppenhauswände sowie tragende Innenwände werden aus einem Kalksandstein- oder Stahlbeton gefertigt und verputzt. Alle nichttragenden Innenwände werden als Leichtbauwand aus Metallständerwerkkonstruktion mit Gipskartonbekleidung ausgeführt.

Außenwände:	D = 30 cm
Fassade:	Hochwertiger mineralischer Oberputz als Glattputz; Farbe weiß
Tragende Innenwände:	Kalksandstein und/oder Stahlbeton; verputzt und gestrichen
Treppenhauswände:	Kalksandstein; verputzt und gestrichen
Decken:	Stahlbeton B25; verputzt und gestrichen
Stützen:	Stahlbeton; verputzt und gestrichen
Kellerwände:	Stahlbeton B 25 aus wasserdichtem Beton in Betonoptik; alle tragenden Innenwände in Kalksandstein mit Fugenglattstrich
Kellerfußboden:	Verbundestrich mit Kunststoffbeschichtung
Etagenfußboden:	Schwimmender Estrich (gemäß DIN 4108- Wärmeschutz und DIN 4109- Schallschutz) als Heizestrich

Erschließung

Die Erschließung der Umgebung (Straße, Gehwege) liegt in den Händen der Amand GmbH.

Abwasserleitungen, Stromversorgung und Wasserversorgung werden an die öffentlichen Ver- und Entsorgungsleitungen angeschlossen. Alle für den Energieversorger notwendigen Erdarbeiten und Nebenarbeiten sowie der Anschluss an den öffentlichen Kanal (einschließlich die Wiederherstellung der Straße und des Gehwegs) sind im Festpreis enthalten.

Fassade

Die Fassadenflächen erhalten einen mineralischen Glattputz. Um dem Gebäude seinen besonderen Flair zu geben, wird das Portal zur St. Jacobus Allee durch Pilaster (lat. pila, ein in den Mauerverbund eingearbeiteter Halbpfeiler) betont. Die Attika im ersten Obergeschoss und Dachgeschoss wird mit einem Attikafries hervorgehoben. Den Abschluss bildet ein Attikablech aus feuerverzinktem Stahlblech.

Sonnenschutz

Alle Fenster erhalten einen verdeckten Rollladenkasten mit integriertem Rollladen aus Aluminium (Farbe weiß entsprechend der Planungsvorgaben des Architekten).

Wohnungsfenster und Türen

Fenster

Die Fenster- und Fenstertürelemente werden aus hochwertigem Holz (aus kontrolliertem forstwirtschaftlichem Anbau) gefertigt. Durch eine mehrschichtige Lackierung der Oberfläche sind die Fenster gegen Witterungseinflüsse hervorragend geschützt. Das Rahmenmaterial (Holz) und das Zweischeiben-Isolierglas mit umlaufender Dichtung garantieren die Einhaltung der Wärmebedarfsberechnung. Alle Fenster- beziehungsweise Fenstertürflügel verfügen (soweit sinnvoll) über einen Dreh-/Kipp-Mechanismus. Die Einhandbeschläge mit Fehlbedienungssperre werden in Aluminium ausgeführt.

Innentüren

Grundsätzlich werden sämtliche Türen in den Wohngeschossen mit einer Durchgangshöhe von ca. 2,10 m (Geschosshöhe 3,0 m) und einer den DIN-Normen entsprechenden Breite, je nach Art der Raumnutzung entsprechend der Ausführungsplanung, eingebaut. Die Türen erhalten eine dreiseitig umlaufende Gummidichtung.

Die Zargen und Türblätter aus Holz-Röhrenspan (Fabrikat Wirus, oder gleichwertig in 40 mm) werden zweifach deckend lackiert. Türblattfarbe in weiß, Zargenfarbe (Umfassungszargen aus Metall) grau nach RAL oder nach Wunsch des Bauherrn. Alle Türen erhalten einen Türbeschlag aus einem Markenfabrikat in Aluminium oder gleichwertigem Material.

Kellerfenster

Im Kellergeschoss werden Isolierglasfenster mit vorgelagertem Lichtschacht eingebaut.

Hauseingangstür

Die Hauseingangstüren mit „Sandwichfüllung“ werden aus hochwertigem Holz mit mehrschichtiger Lackierung gefertigt und garantieren einen hohen Wärmeschutz. Türbeschläge aus einem Markenfabrikat in Aluminium oder gleichwertig gehören zum Lieferumfang.

Dachkonstruktion

Als weiterer Baustein des ökologisch nachhaltigen Gesamtkonzeptes wird die Dachfläche des Dachgeschoss für eine extensive Begrünung vorbereitet. Das anfallende Regenwasser wird von der Dachbegrünung als Bewässerung genutzt und muss nicht auf dem Grundstück versickert werden. Die Baukosten für das Schüttung (Begrünungssubstrat) sind nicht im Festpreis enthalten.

Die extensive Begrünung wird durch die „Initiative ökologischer und nachhaltiger Wasserwirtschaft in NRW“ gefördert und kann vom Bauherrn beantragt werden.

Die Dachflächen werden als Flachdächer aus Stahlbeton B25 hergestellt. Für den Dachaufbau wird entsprechend dem Wärmeschutznachweis eine Hartschaumdämmung verwendet. Die Abdichtung erfolgt mittels Bitumenschweißbahn gemäß DIN als Sonderkonstruktion ohne Gefälle.

Zur Entwässerung der Terrassen werden mindestens zwei getrennte Bodeneinläufe, die an die Fallrohre der Dachentwässerung angeschlossen werden (Anzahl und Dimensionierung nach Angaben der Haustechnik) eingebaut. Der Oberbelag der Dachterrassen besteht aus Werksteinplatten nach Angaben des Architekten.

Dachterrasse/Loggia

Der Fußbodenaufbau der Dachterrasse und der Loggia wird entsprechend dem Wärmeschutz- nachweis mit Hartschaumdämmung nach DIN ausgeführt. Die Abdichtung erfolgt mittels Bitumenschweißbahn gemäß Handwerkkerrichtlinien und DIN als Sonderkonstruktion ohne Gefälle. Für den Oberbelag werden hochwertigen Betonwerksteinplatten auf Stelzlager verwendet. Als Sichtschutz wird die Attikabrüstung gemauert, verputzt und mit einem feuerverzinkten Stahlblech verkleidet. Die Entwässerung der Terrassen erfolgt über mindestens zwei getrennte Bodeneinläufe und wird an die Fallrohre der Dachentwässerung angeschlossen (Anzahl und Dimensionierung nach Angaben der Haustechnik).

Ausbauten

Fliesen- und Plattierungsarbeiten

Die Duschräume und Badezimmer werden an den wasserführenden Wänden (Spritzschutz/Dusche) türhoch, ansonsten bis zu einer Höhe von 1,20 m mit keramischen und/oder Feinsteinzeugplatten gefliest. Das Material wird in verschiedenen Sortierungen nach Musterkollektion in Abstimmung mit dem Käufer (20 x 25 cm/30 x 30 cm/30 x 60 cm oder gleichwertig) ausgewählt. Das WC wird mit gleichem Material bis auf 1,20 m gefliest.

Die Bodenbeläge in den Nassräumen werden jeweils an die Wandfliesen angepasst. Das Bodenmaterial der Küche besteht aus Feinsteinzeugfliesen nach Mustervorlage und wird mit Sockelleiste verlegt.

Innenfensterbänke werden, mit Ausnahme der Küche, in Marmor (gelber Jura) und/oder Werkstein nach Mustervorlage in der erforderlichen Breite ausgeführt.

Bodenbeläge

Die Wohnungen erhalten einen schwimmenden Heiz-Estrich nach DIN 18560 mit Trittschall- und Wärmedämmung entsprechend den DIN-Vorschriften. Als Bodenbeläge sind in den Wohn und Aufenthaltsräumen (im Grundriss gekennzeichnet) hochwertige Parkettböden 3 Stab Schiffparkett Eiche Siena 15/3,5 mm, Fabrikat Kährs oder gleichwertig nach Musterkollektion mit Zulassung für Heizestrich vorgesehen. Sämtliche Materialien werden mit abschließenden Fußleisten verlegt.

Malerarbeiten

Die Wand- und Deckenflächen innerhalb der Hauseinheiten erhalten einen hochwertigen zweifachen Anstrich mit Dispersionsfarbe (Farbton weiß). Sämtliche Trockenbauflächen (soweit vorhanden) werden gespachtelt und zweifach gestrichen.

In den Bädern und Toilettenräumen werden Wände und Decken zweifach mit scheuerbeständiger Latexfarbe (oder gleichwertig) gestrichen.

Treppen

Treppenläufe und Podeste werden in Stahlbeton ausgebildet, die Treppenläufe erhalten zusätzlich einen hochwertigen Treppenbelag aus Feinsteinzeugfliesen: Trittstufen werden mit Feinsteinzeugfliesen gefliest; Setzstufen werden gestrichen. Treppengeländer (soweit vorhanden) und Handläufe werden aus Stahl, mit mehrschichtiger Lackierung der Oberfläche, gefertigt.

Haustechnik

Aufzug

Im Treppenkern ist ein Etagenaufzug geplant. Zur Belichtung und Rauchentlüftung wird im Dach eine Lichtkuppel mit den vom Brandschutz geforderten Abmessungen eingebaut. Der Aufzug wird als Durchladeaufzug gebaut und hält im Kellergeschoss; Erdgeschoss; 1.Obergeschoss und im Dachgeschoss.

Heizung Sanitärinstallation

Heizungsanlage im Energiecontracting

Als Grundbaustein des ökologisch nachhaltigen Gesamtkonzeptes wird dem Bauherrn die Beheizung über eine Geothermieanlage (Wärmepumpe mit Brunnenanlage oder alternativ Erdwärmesonde zur Nutzung von Erdwärme) im Energiecontracting zur Auswahl angeboten. Die Wärmepumpe, oder alternativ die Erdwärmesonde, ist im Sommer für den Kühlbetrieb mit einer Umkehrung des Betriebes zur Nutzung als „Kältemaschine“ geplant.

Betrieben wird die Heizungsanlage vom lokalen Energieanbieter im Energiecontracting. Die Abrechnung und Wartung der Anlage übernimmt der Contractinganbieter.

Die Wärmeversorgung erfolgt über eine Zentralheizung und wird witterungsabhängig geregelt, beheizt werden die Räume über eine Fußbodenheizung (nach der von Heizingenieuren errechneten Dimensionierung). Das Raumklima wird über Einzelraumregelung/Thermostate (Fabrikat Velta oder gleichwertig) gesteuert; in den Bädern werden zusätzlich Handtuchwärmer mit Elektroheizpatrone eingebaut.

Jede Wohneinheit wird mit einem für die Verbrauchserfassung der Wärmemengen notwendigen Wärmemengenzähler (werden geleast) ausgestattet und entsprechen dem neuesten Stand der Technik.

Warmwasserversorgung

Die zentrale Warmwasserbereitung wird über eine Wärmepumpe erbracht, zur Verbrauchserfassung werden Zählereinheiten eingebaut.

Sanitärinstallationen

Sämtliche Leitungen für Warm- und Kaltwasser werden in Kunststoffrohr nach DIN ausgeführt. Rohrleitungen werden nach Montage gegen Schwitzwasserbildung und Wärmeverlust geschützt. Sämtliche Abflussleitungen innerhalb des Gebäudes werden in muffenlosen Gussrohren ausgeführt. Die Verbindungsleitungen von den Fallleitungen zu den einzelnen Einrichtungsgegenständen werden in Kupfer und oder Kunststoffrohr oder muffenlosem Gussrohr, Kellergrundleitungen in Steinzeug oder speziellem Kunststoffrohr ausgeführt.

Alle innen liegenden Sanitärräume, einschließlich der Toiletten, werden über Lüftungstechnische Anlagen nach DIN 1946 und DIN 18017 versorgt. Der Einbau erfolgt nach den anerkannten Regeln der Technik.

Sanitäre Einrichtungen

Für die Badezimmer sind Badewannen und/oder Brausetassen (je nach Erwerberwunsch) mit Wannenfüll- und Brausebatterie (Einhebelmischer) sowie Waschtische mit Einhebelmischbatterie vorgesehen. Die gefliesten Ablagen werden entsprechend den baulichen Möglichkeiten eingepasst; weiterhin ist eine Ausstattung mit Wandhängetoiletten mit eingebauten Spülkästen (Fabrikat Geberit oder gleichwertig) geplant.

Die Ausstattung der Badezimmer wird in verschiedenen Varianten angeboten, die im hier beschriebene Typ „Modern“ stellt die im Festpreis enthaltene Ausstattung dar.

Badausstattung Typ „Modern“

Badezimmer

- Waschtische (Fabrikat V&B, Modell „Omnia Classic“), Ausführung als weiße Keramiobjekte in 650 mm
- WC (Fabrikat V&B, Modell „Omnia“), Tiefspülklosett als wandhängende Ausführung
- Badewanne (Fabrikat Kaldewei), Abmessungen 170 x 90 cm
- Dusche (Fabrikat Kaldewei), Abmessungen 90 x 90 cm
- drei Funktionen Handbrause (Fabrikat Grohe, Modell „Mediano“ oder „Talis S“)
- Armaturen Einhandhebelmischer (Fabrikat Grohe, Modell „Mediano“ oder „Talis S“)
- Handtuchwärmer (Fabrikat Grohe, Modell „Mediano“)

Gästetoilette

- Waschtische (Fabrikat V&B, Modell „Omnia“ Classic), Ausführung als weiße Keramikobjekte in 450 mm
- WC (Fabrikat V&B, Serie „Omnia“), Tiefspülklosett als wandhängende Ausführung
- Armaturen Einhandhebelmischer (Fabrikat Grohe, Modell „Mediano“ oder „Talis S“)

Der Anschluss für die Waschmaschine und den Kondensationstrockner wird nach Wahl des Käufers in Küche oder Bad vorgerichtet. Am Austritt zur Terrasse im Erdgeschoss ist eine frostsichere Außenzapfstelle angeordnet.

Elektroinstallation

Die Elektroausführung erfolgt nach den VDE Richtlinien, jede Zählertafel erhält automatische Sicherungen.

Schalter und Steckdosen

Für die Schalter und Steckdosen wird das großflächige, weiße Modulprogramm von Busch-Jäger, Merten o. Gira (oder gleichwertig) verwendet. Die Anzahl und Position der Schalter und Steckdosen sowie die Wand- und Deckenbrennstellen werden in den Grundrissen gekennzeichnet.

Die Loggien und Dachterrassen erhalten jeweils eine Außenraumsteckdose und einen Lichtanschluss.

Ausführungsbeispiel

Wohnen/Essen

2 Brennstellen mit Wechselschaltung
8 Steckdosen
1 Kabelanschluss
1 Telefonanschluss

Küche

1 Brennstelle mit Wechselschaltung
12 Steckdosen

Schlafen I

1 Brennstelle mit Wechselschaltung
4 Steckdosen

Schlafen II

1 Brennstelle mit Wechselschaltung
4 Steckdosen

Bad

1 Brennstelle mit Ausschaltung
2 Wandbrennstellen über Spiegel
4 Steckdosen
1 Anschluss für Handtuchwärmer

WC

1 Brennstelle mit Ausschaltung
1 Wandbrennstelle über Spiegel
1 Steckdose

Ankleide

1 Brennstelle mit Ausschaltung
2 Steckdosen

Umkleide

1 Brennstelle mit Ausschaltung
2 Steckdosen

Büro

1 Brennstelle mit Wechselschaltung
6 Steckdosen
1 Kabelanschluss / Telefonanschluss

Flur/Diele

1 Brennstelle mit Kreuzschaltung
4 Steckdosen
1 Telefonanschluss

Garderobe

1 Brennstelle mit Ausschaltung
1 Steckdose

Kellerraum:

1 Brennstelle mit Ausschaltung
1 Steckdose

Zusätzlich enthalten

1 Anschluss für E-Herd
1 Anschluss für Geschirrspüler
1 Anschluss für Waschmaschine
1 Brennstelle mit Ausschaltung für Außenbereich
1 Außensteckdose
1 Klingelanlage
1 Heizungsanschluss

Kabelanschluss/Telefonanschluss

Es ist ein zentraler Breitbandkabelanschluß (Tv/Internet) für alle Wohneinheiten vorgesehen. Anschlussdosen befinden sich jeweils in Wohn-, und Arbeitszimmern (Anschlussdosen in den Grundrissen gekennzeichnet).

Allgemeine Beleuchtungen

Die Treppenhausbeleuchtung wird nach Fachplanung ohne Beleuchtungskörper ausgeführt. In der Tiefgarage sowie in den Kellerräumen, dem Heizungsraum und dem Vorflur werden Langfeldleuchten eingebaut.

Gemeinschaftsräume

Die Müllcontainer werden in einem entsprechend dimensionierten Abstellraum in der Tiefgarage untergebracht. Die Belüftung erfolgt mechanisch.

Sicherheitseinrichtungen

Die zentrale Schließanlage wird mit beidseitig schließbarem Zylinder der Fa. DOM, Keso oder gleichwertig ausgeführt; alle Gemeinschaftstüren erhalten Panikschlösser. Die Hauseingangstüren werden in besonders schall- und einbruchshemmender Ausführung eingebaut. Alle Wohnungen werden mit einer Gegensprecheinrichtung der Marke Rito oder gleichwertig, ausgestattet.

Im Festpreis sind die folgenden Zusatzleistungen enthalten

- Inbetriebnahme der Gesamtanlage sowie Erstellung ausführlicher Dokumentationsunterlagen mit Prüfprotokoll und Abnahmeerklärung
- Abnahme der Anlage durch Fachplaner und Bauherr sowie Einweisung des Nutzers in die Technik
- Endreinigung der Anlage vor Übergabe an den Bauherren

Tiefgarage

In der Tiefgarage befinden sich 14 überdachte PKW Stellplätze. Diese sind mit Fahrbahnmarkierungen und Stellplatznummerierung gemäß Aufteilungsplan gekennzeichnet.

Die Bodenplatte wird aus Stahlbeton entsprechend den statischen Anforderungen gefertigt. Der Estrich wird als Gefälleestrich oder gleichwertig mit Farbbahnstrich ausgeführt. Die Ausführung der Türen und Tore erfolgt entsprechend der Planungsvorgaben des Brandschutzes. Im Bereich der Rampe wird der Estrich je nach technischer Anforderung in Gussasphalt ausgeführt. Für die Tiefgarage gelten die Bestimmungen der Garagenverordnung des Landes Nordrhein-Westfalen.

Außenanlagen

Der Hauszugang wird mit zementgrauem Betonrechteckpflaster im Verbund gepflastert.

Das Hauseingangspodest wird mit Betonwerksteinplatten gefliest.

Die Terrassenbeläge der Gartenwohnungen werden mit Betonwerkstein oder gleichwertig gepflastert.

Schlussbemerkung

Die in diesem Verkaufsprospekt gemachten Angaben und Beschreibungen dienen ausschließlich der Werbung und Vorabinformation. Gestaltung, Bauausführung und Maße des beworbenen Kaufgegenstandes können von den hier wiedergegebenen Angaben abweichen. Das in den Wohnungen eingezeichnete Mobiliar stellt einen Einrichtungsvorschlag des Architekten dar und gehört nicht zum Leistungsumfang. Ausschlaggebend und verbindlich sind ausschließlich die in dem abzuschließenden notariellen Kaufvertrag und dessen Anlagen festgelegten Beschreibungen und Angaben.

Köln, den 01.09.2007



PORTALISQUARTIER
KÖLN WIDDERSDORF SÜD

PortalisQuartier Gesellschaft mbH
Hohenzollernring 22-24
D 50672 Köln
Tel. 0049 (0)221-925 22 33
Fax 0049 (0)221-925 22 35
www.portalisquartier.de