

CITY-LOFTS WITTEN

Ruhrstraße 76 a, b, c
58452 Witten

BAUBESCHREIBUNG CITY-LOFTS

vom 5. November 2019

Projektbeschreibung

Die hier beschriebenen Baumaßnahmen am denkmalgeschützten Fabrikgebäude Ruhrstraße 76 a, b, c umfassen Umbau und Renovierung sowie Nutzungsänderungen zu 30 Wohneinheiten, den Neubau einer Stellplatz- und Garagenanlage sowie die Gestaltung von Freiflächen.

Planung

Bestandteil des Leistungsumfanges sind die Planung und Bauleitung des Bauvorhabens durch den Architekten, die Tragwerksplanung und deren Prüfung, die gesetzlich vorgeschriebenen bauphysikalischen Nachweise (wie z.B.: Nachweis des Schallschutzes und des Wärmeschutzes), die geologische Beurteilung des Baugrundes, die Bescheinigung des Brandschutzkonzeptes durch einen Brandschutzsachverständigen sowie die für die Erstellung des Gebäudes notwendigen Vermessungsleistungen durch einen öffentlich bestellten Vermessungsingenieur.

Alle zur Erstellung des Gebäudes erforderlichen behördlichen Genehmigungen und deren Gebühren sind im Kaufpreis enthalten.

Bauphysikalische Kennwerte

Da das Bauvorhaben unter Denkmalschutz gestellt wird, gilt für die zu erhaltenden Bauteile des historischen Baubestandes der bauliche Wärmeschutz gemäß der derzeit geltenden Energieeinsparverordnung (EnEV) nicht und ist bautechnisch auch nicht erreichbar. Trotzdem wird ein Anteil der Energieversorgung des Gebäudes aus regenerativer Energie über eine hybride Sole-Wasser-Wärmepumpe in Verbindung mit einem Gas-Brennwertkessel gewonnen.

Neu zu errichtende Bauteile wie Außenwände und Dachflächen werden im Bauteilverfahren gemäß EnEV nachgewiesen und entsprechen wärmetechnisch Neubaustandards.

Der Schallschutz an dem Gebäude wird als erhöhter Schallschutz gemäß der VDI 4100 (Schallschutzstufe SST I, Stand 2012 bzw. DIN 4109 Beiblatt 2, Stand 1989) für die Außenwände, die Fenster, die Wohnungstrennwände und die neuen Trenndecken aus Stahlbeton vorgesehen.

Erschließung	<p>Das Baugrundstück wird durch den Bauträger erschlossen. Die Zuwegung, die Beleuchtung, die Abwasserkanäle, die Versorgungsleitungen für Strom, Wasser, Gas und Telefon sowie für Kabel-TV sind Bestandteile des Kaufpreises.</p> <p>Der Kabel-TV Anschluss wird durch die Unitymedia NRW GmbH oder einen anderen Anbieter nach Wahl des Bauträgers erstellt und ist an einen Laufzeitvertrag für die ersten 10 Jahre gebunden. Die Einrichtung ist im Kaufpreis enthalten. Die monatlichen Nutzungsgebühren werden vom Hausverwalter abgerechnet und anschließend von den Käufern getragen.</p>
Hausanschlüsse	<p>Übergabestellen für Strom, Wasser, Gas, Telefon und TV werden in den dafür vorgesehenen Technikräumen installiert.</p> <p>Das Abwasser wird mit einer Anschlussleitung mit Revisionsmöglichkeit in den Straßenkanal entsorgt. Maßnahmen gegen Rückstau werden nach den Anforderungen der ESW (Eigenbetrieb Entwässerung Stadt Witten) eingerichtet.</p>
Regenentwässerung	<p>Das Regenwasser der Dach- und Balkonflächen sowie der Straßen und Wege wird nach den Vorgaben der geologischen Untersuchung auf dem Grundstück zur Versickerung gebracht oder in den örtlichen Kanal eingeleitet.</p>
Gründung	<p>Neue oder ergänzte Gebäudeteile werden gemäß den Ergebnissen der Tragwerksberechnung auf Bodenplatten oder Streifenfundamenten gegründet bzw. in die vorhandene Baustruktur integriert.</p>
Außenwände	<p>Die Außenwände der Gebäude sind aus Mischmauerwerk errichtet, welches aus Ziegeln und Natursteinen besteht. Die Wandstärken variieren dabei von ca.30 cm bis ca.70 cm.</p> <p>Innenseitig werden die Wände mit einem Kalkfeinputz in einer Stärke von etwa 3 mm verputzt. Die Oberflächenqualität hat die Qualitätsstufe Q3. Darunter wird in weiten Teilen eine Innendämmung mit Mineraldämmplatten z.B.: MULTIPOR in einer Stärke von ca. 8 cm entsprechend den bauphysikalischen Vorgaben angebracht. Der U-Wert der mit einer Innendämmung versehenen Bestandsaußenwände beträgt ca. 0,38 W/m²K.</p> <p>Durch bauliche Besonderheiten des Bestandsgebäudes kann es zu Abweichungen dieser Bauweise kommen.</p>

Auf den Wänden der Westfassade an den Wohnungen 4, 5, 6, 15, 16, 17, 23, 24, 25 und 26 wird außen ein mit mineralischem Putz bekleidetes Wärmedämmverbundsystem mit einer Dämmstoffstärke von ca. 14 cm gemäß den bauphysikalischen Berechnungen angebracht. Der U-Wert der mit einem Wärmedämmverbundsystem versehenen Außenwände beträgt ca. 0,23 W/m²K.

Wohnungstrennwände

Die Wohnungen im EG und OG sind gemäß statischer und bauphysikalischer Vorgaben durch beidseitig doppelt beplankte Metall-Doppelständerwerkswände voneinander getrennt.

Im Dachgeschoss werden die Wohnungstrennwände aus einer zweischichtigen Holzrahmenbauweise realisiert.

Das rechnerische Schalldämmmaß des Luftschallschutzes aller Wohnungstrennwände entspricht den Vorgaben der Schallschutzberechnung.

Decken, Estrich

Neue Deckenkonstruktionen werden nach statischen, brandschutztechnischen und bauphysikalischen Erfordernissen gebaut.

Auf den Geschossdecken und auf den Sohlen der Erdgeschosse werden schwimmende Estriche verlegt. Diese werden in den Wohnungen als Zementheizestriche ausgebildet. Die Wohnungen erhalten eine Kühlmöglichkeit für den Estrich im Sommerbetrieb. Hinweis: die Kühlung ist nur innerhalb der bauphysikalischen Grenzen möglich, um Kondenswasserschäden zu vermeiden (nicht vergleichbar mit Kühlung durch Klimageräte).

Dach

Die vorhandenen Dachstühle werden zurückgebaut und durch eine neue Zimmermannskonstruktionen aus Nadelhölzern ersetzt. Diese ist gegen Schädlinge vorbehandelt. Dort, wo es statisch erforderlich ist, wird die Konstruktion durch Stahlprofile unterstützt bzw. ausgesteift. Eine Wärmedämmung nach den Vorgaben der bauphysikalischen Berechnungen wird eingebracht.

Die Dacheindeckung erfolgt mit Dachziegeln. Die Farbe und Form der Dachziegel und der Gauben wird in Abstimmung mit dem Denkmalamt festgelegt. Der U-Wert der Dachflächen beträgt ca. 0,15 W/m²K.

Die Dacheindeckung der Flachdächer (Dachterrassen) erfolgt mit einer Kunststoffolie, die auf einer Gefälledämmung verlegt wird. Umlaufend wird eine Attika mit einem Dachrandprofil aus Metall erstellt. Die Dachentwässerung erfolgt über einen Dacheinlauf, angeschlossen an ein Fallrohr. Notüberläufe mit Wasserspeichern werden zusätzlich durch die Attika geführt.

Nichttragende Innenwände In allen Geschossen werden beidseitig doppelt beplankte Gipskartonsystemwände in den Wandstärken von 10 cm -15 cm eingebaut. Die Oberflächen werden gem. dem Merkblatt 2 des Bundesverbandes der Gipsindustrie e.V. in der Qualitätsstufe 3 (Q3) gespachtelt.

Treppenhaus Die Treppenhausböden werden mit Naturstein nach Auswahl des Architekten mit passenden Sockelleisten belegt. Die Wände werden mit einem Rauputz versehen. Die Treppenläufe bestehen aus Stahlbeton und sind, wie die Böden, mit Naturstein belegt.

Die Absturzsicherungen und die Handläufe entlang der Treppenstufen und an den Treppenpodesten werden nach bauordnungsrechtlichen Vorgaben aus Stahl nach Architektendetailzeichnung angefertigt.

Aufzug Die Aufzüge werden maschinenraumlos, Kabinengröße 1,10 m x 1,40 m, Tragkraft 630 kg (8 Personen) ausgeführt. Die Aufzugskabinen erhalten Seitenwände aus beschichteten Stahlblechen. Die Auswahl erfolgt durch den Architekten. Jeweils ein Spiegelpaneel befindet sich an der Rückwand der Aufzugskabinen. Die Bodenbeläge entsprechen den Belägen der Treppenhäuser. Die Bedientableaus erhalten zusätzliche Angaben in Brailleschrift sowie Notruftaster.

Fenster Die Fenster werden als Holzfenster mit Isolierverglasung als Wärmedämmverglasung ausgeführt. Der U-Wert der Fenster beträgt max. 1,6 W/m²K. Die Auswahl der Farbe der Fenster sowie die Aufteilung der Flügelmaße erfolgt in Abstimmung mit dem Denkmalamt der Stadt Witten.

Die an einigen Fensterlaibungen vorhandenen Industrie-Stahlsprossenfenster sind aus denkmalpflegerischer Sicht zu erhalten. Diese werden durch Entglasung, Reparatur, Entrostung und Neubeschichtung aufbereitet.

Die neuen Fenster werden in den Laibungen raumseitig eingebaut, teilweise also hinter den ausgeblenden und

aufbereiteten historischen Sprossenfenstern.
Die aufbereiteten Rahmengestelle werden von innen und außen zu sehen sein.

Vorhandene Außenfensterbänke aus Beton, Naturstein oder Ziegelmauerwerk werden aufgearbeitet. Neu zu montierende Fensterbänke werden aus Metallkonstruktionen erstellt.

In den Fensteröffnungen, die neu in die bestehende Westfassade der Häuser B und C eingeschnitten werden (Wohnungen Nr. 4, 5, 6, 15, 16, 17, 23, 24, 25 u. 26) werden die Fenster mit Rollläden an den zu den Terrassen und Loggien orientierten Räumen ausgestattet, soweit dies baulich möglich ist.

An allen anderen Öffnungen sowie den bestehenden historischen Fensteröffnungen können aus technischen und denkmalpflegerischen Gründen keine Rollläden angebracht werden.

Alle Fenster ohne Rollläden, die einer direkten Sonneneinstrahlung an Süd- Ost- und Westfassaden ausgesetzt sind (d.h. ohne eine Verschattung durch vorgelagerte Baukörper) erhalten eine Sonnenschutzverglasung.

Dachflächenfenster

In den Dachgeschosswohnungen werden, sofern planerisch in der Dachfläche vorgesehen, Dachflächenfenster mit Holzkern, nahtloser PU-Kunststoffummantelung und wärmedämmender Verglasung sowie Kunststoffrollläden eingebaut. Der U-Wert beträgt ca. 1,6 W/m²K.
Dachflächenfenster, die in von Hand nicht erreichbarer Höhe eingebaut werden, erhalten eine elektrische Ansteuerung des Flügels und des Rollladens.

Rauchwarnmelder

Die Schlafräume und Flure der Wohnungen sowie die Treppenhäuser erhalten batteriebetriebene Rauchwarnmelder (VdS anerkannt nach DIN EN 14604 – Einsatz nach DIN 14676). Die Melder werden vor dem Einzug von der Hausverwaltung bereitgestellt und eingebaut. Die Miet- und Wartungskosten werden vom Verwalter nach dem Bezug auf die Parteien umgelegt.

Lüftung

Die Lüftung der Wohnräume erfolgt über die Fenster. Innenliegende Bäder und Hauswirtschaftsräume erhalten mechanische Abluftanlagen mit einer Nachlaufsteuerung.

Die gemäß DIN 1946-6 für den Feuchteschutz erforderliche Mindestlüftung wird teilweise durch Lüftungselemente an den

Fenstern sichergestellt. Wo schalltechnisch erforderlich, werden die Lüftungselemente nach Angaben des Bauphysikers schallgedämmt ausgeführt. Die hygienische Raumlüftung mittels Fensteröffnung wird hierdurch unterstützt.

Hinweis: Gehäuse und Abdeckungen der Lüftungsanlagen können von innen und außen sichtbar sein. Das betrifft auch geflieste Wände.

Elektroinstallation

Schalterserie: GIRA E3 in Weiß oder in den Gemeinschaftsräumen wie Treppenhäusern oder Flure vom Architekten zu bestimmende Alternativprodukte.

Folgende Bestückung pro Raum:

Hauseingang / Treppenhaus:

- Stromanschluss als dämmerungs- und bewegungsgesteuerter Wandauslass für Außenlampe
- Gegensprechanlage mit Videofunktion
- Klingelschild mit Namensschild und Taster
- Hausbriefkastenanlage
- Treppenhaus- / Wand- / Deckenlampen nach Erfordernis, LED-Leuchten mit Einzelerkennung (Bewegungsmelder)

Flur:

- 1 Kreuzschaltung als Deckenauslass
- 1 Gegensprechanlage mit Videofunktion
- 1 Steckdose

WC / Bad:

- 1 Ausschaltung als Deckenauslass
- 1 Wandauslass für Anschluss eines Spiegelwandschranks, als separate Ausschaltung
- 2 Steckdosen
- 1 Anschluss 230V/16A – für den Anschluss des Badheizkörpers/Handtuchwärmekörpers
- Abluft

HWR/ Abstellraum:

- 1 Ausschaltung als Deckenauslass
- 2 Steckdosen
- 2 weitere Steckdosen als getrennte Stromkreise (Waschmaschine und Kondentrockner)
- Abluft

Ankleide:

- 1 Ausschaltung als Deckenauslass
- 1 Steckdose

Wohnraum:

- 2 Ausschaltungen
- 8 Steckdosen
- 1 Antennensteckdose
- 2 Deckenauslässe
- 1 Telefonsteckdose

Kochen:

- 1 Ausschaltung als Deckenauslass
- 5 Steckdosen über der Arbeitsfläche
- 1 Herdanschluss
- 1 Anschluss Dunstabzugshaube
- 2 Steckdosen für Licht in Hängeschränken
- 2 Steckdosen für Spülmaschine und Kühlschrank
- 1 Steckdose – Alternativ für Backofen oder Mikrowelle

Schlafen:

- 1 Wechselausschaltung als Deckenauslass mit 2
Bettschaltern
- 5 Steckdosen

Zimmer (Gäste-, Pflege-, Kinderzimmer, Büro):

- 1 Ausschaltung als Deckenauslass (mittig)
- 5 Steckdosen

Terrasse / Loggia / Balkon:

- 1 Ausschaltung als Wandauslass
- 1 abschaltbare Steckdose

Garagen:

- 1 Ausschaltung incl. Schiffsarmatur
- 1 Steckdose

Keller

- 1 Ausschaltung incl. Schiffsarmatur
- 1 Steckdose

Außerdem:

- 6 Steckdosen und 2 Steckdosen (z.B. für TV / Telefon)
zusätzlich zur vorstehenden Baubeschreibung, Einbauort
innerhalb der Wohnung nach Wahl des Erwerbers.

**Sanitär- und
Heizungsinstallation**

Die Heizenergie wird als hybrides System mit einer Sole-Wasser-Wärmepumpe und einem Gas-Brennwertkessel zur Spitzenlastabdeckung ausgeführt. Die erforderlichen Erdsondenbohrungen werden im Außenbereich erstellt.

Durch die Erdwärmenutzung werden witterungsabhängig die Grundlast des Heizbetriebes oder ein passiver Kühlbetrieb ermöglicht.

Die Warmwassererzeugung erfolgt durch die Erdwärme-Wasserpumpe und die Gas-Brennwerttechnik.

Die Wohnungen erhalten in den Hauswirtschafts- und Abstellräumen eine Übergabestation zur Heizkostenerfassung mittels Wärmemengenzähler, Wasserzähler für den Wasserverbrauch und ein Frischwassersystem für die dezentrale Warmwasserversorgung.

Die nach DIN EN 12831 berechnete Heizlast wird in den Wohnungen vollständig über eine Fußbodenheizung als Warmwasser-Flächenheizung mit diffusionsdichten Rohren nach DIN 4726, mit Einzelraumregelung erbracht.

Die Erfassung der verbrauchten Heiz- und ggf. Kühlmengen (DG) erfolgt mit geeichten, elektronischen Messgeräten im Heizkreisverteilerkasten.

Die Erfassung der Kalt- und Warmwasserverbräuche erfolgt ebenfalls innerhalb der einzelnen Wohnungen über geeichte Wasserzähler.

Die Badezimmer erhalten zusätzlich einen Badheizkörper/ Handtuchwärmekörper EVENES DESIGN TYP PIEVE EXCENTRISCH elektrisch weiß RAL 9016, LxH 550 x 1689 mm, rein elektrisch.

Es kommen ausschließlich Markensanitärobjekte zum Einsatz. Die Grundfarbe ist jeweils weiß. Andere Sanitärfarben können gegen Aufpreis aus dem Herstellerprogramm ausgesucht werden.

1 ebenerdig gefliester Duschbereich mit optisch hochwertiger Designrinne Fabrikat DALLMER Individual, GROHE EUROSTYLE Cosmopolitan Einhandhebelmischbatterie, Armaturengruppe I mit Prüfzeichen, verstellbare HANSGROHE UNICA S - Stange und Brause.

1 Duschattrennung mit Schwingtür in Echtglas

1 Porzellanwaschtisch VILLEROY & BOCH SUBWAY 2.0 als Einzelwaschtisch 65 cm, wahlweise in ovaler oder eckiger Form, Einhandhebelmischbatterie GROHE EUROSTYLE

Cosmopolitan, Armaturengruppe I mit Prüfzeichen, Eckventile für Kalt- und Warmwasser unter dem Waschtisch, doppelter Handtuchhalter KEUCO CITY 2.

1 wandhängendes Tiefspül-WC VILLEROY & BOCH SUBWAY 2.0 spülrandlos mit Sitz und Deckel.
Toilettenpapierhalter KEUCO CITY 2.

Anschlussmöglichkeit für eine Küchenspüle / Spülmaschine mit Eckventil.

In Wohnungen mit Gäste-WC je 1 Porzellanwaschtisch VILLEROY & BOCH SUBWAY 2.0 als Handwaschbecken wahlweise in ovaler oder eckiger Form,
Einhandhebelmischbatterie GROHE EUROSTYLE Cosmopolitan, Armaturengruppe I mit Prüfzeichen, Eckventile für Kalt- und Warmwasser unter dem Waschtisch, doppelter Handtuchhalter KEUCO CITY 2,
sowie 1 wandhängendes Tiefspül-WC Villeroy & Boch Subway 2.0, spülrandlos mit Sitz und Deckel,
Toilettenpapierhalter KEUCO CITY 2.

Die Terrassen, Balkone und Loggien erhalten je eine frostsichere Kaltwasserzapfstelle.

Wandfliesen

Die Wandfliesen werden gemäß dem Muster und der Auswahl beim Bauträger in den Bädern und ggf. WCs ca. türhoch verlegt. Der Materialpreis der Fliesen beträgt 30 € / m² incl. der gesetzlichen Mehrwertsteuer.

Die Verlegung von Fliesenformaten größer als 30 cm x 60 cm, Mosaikfliesen und weitere, besondere Verlegearten (z.B. Diagonalverlegung oder Friese sowie Sonderformate) können gegen Aufpreis erfolgen.

Minderabnahmemengen werden nicht erstattet.

Oberböden

Die Räume Flur und WC / Bad und HWR erhalten Oberböden aus Bodenfliesen mit Sockelleisten nach Muster und Auswahl beim Bauträger. Der Materialpreis der Fliesen beträgt 30 € / m² incl. der gesetzlichen Mehrwertsteuer.

Die Verlegung von Fliesenformaten größer als 30 cm x 60 cm, Mosaikfliesen und weitere, besondere Verlegearten (z.B. Diagonalverlegung oder Friese sowie größere Formate) können gegen Aufpreis erfolgen.

Minderabnahmemengen werden nicht erstattet.

Die übrigen Räume erhalten ein Zweischichtparkett in der Holzart Eiche, schiffsbodenartig verlegt und Fußleisten nach einem Muster des Bauträgers. Die Deckschicht des Parketts besteht aus Einzelstäben in einer Größe von ca. 70 mm x 500 mm. Die Oberfläche ist mit Wasserlack versiegelt. Der Materialpreis beträgt 30 € / m² incl. der gesetzlichen Mehrwertsteuer.

Alternativ zum Parkett können nach gesonderter Vereinbarung in diesen Räumen auch Fliesen oder andere Bodenmaterialien verlegt werden.

Malerarbeiten

Alle Wandinnen- und Deckenflächen werden mit glattem Glasfaservlies (z.B. VARIOVLIES) tapeziert, darauf erfolgt ein deckender Anstrich mit Dispersionsfarbe im Farbton Weiß gemäß den Angaben des Architekten. Auf Wunsch und gegen Aufpreisberechnung können alternative Anstriche und Farben gewählt werden.

Der Architekt behält sich für die Gemeinschaftsbereiche vor, bei erhaltenswerten Innenwänden die alte Ziegeloptik oder auch eine bestehende Putzoptik zu erhalten und aufzuarbeiten.

Fensterbänke

Die Innenfensterbänke werden aus hellem Micro Cararra hergestellt. Alternativ können Fensterbänke aus Holzwerkstoff eingebaut werden. Hinweis: durch die besondere Situation, dass Fenster aus bauphysikalischen Gründen innenseitig nahe der Innendämmung zu montieren sind, kann es dazu kommen, dass die Fensterbänke eine geringe Tiefe von nur wenigen Zentimetern aufweisen werden.

Hauseingangstüranlage

Die Hauszugänge der Häuser C und B erhalten einflügelige Hauseingangstüranlagen aus Aluminium oder alternativ aus Holz/Holzwerkstoff nach Auswahl durch den Architekten mit geschlossenen Türblättern und feststehenden Seitenfeldern. Die Verglasung erfolgt mit Zweischiebenisolierverglasung. Haus A erhält eine Hauseingangstür aus Aluminium oder alternativ aus Holz/Holzwerkstoff nach Auswahl durch den Architekten mit geschlossenem Türblatt ohne Seitenfeld.

Der U-Wert der Gesamtkonstruktionen beträgt jeweils ca. 1,8 W/m²K. Die Farbe der Rahmen wird nach den Angaben des Architekten in Abstimmung mit der Denkmalbehörde festgelegt. Die Türbeschläge außen bestehen aus fast türhohen Edelstahlgriffstangen mit ca. 40 mm Durchmesser. Die Innentürdrücker aus Edelstahl werden als Rahmentürdrücker mit elektrischer Entriegelung der Tagesverriegelungen ausgebildet.

Schließanlage	Alle abschließbaren Türen und Tore sind Teil einer Schließanlage, die von der Hausverwaltung verwaltet wird. Der Käufer erhält drei Schlüssel, die ihm den Zugang zu seiner Wohnung, der Garage, dem Hausflur sowie den Gemeinschaftsräumen ermöglichen. Weitere Schlüssel können über den Verwalter gegen Gebühr nachbestellt werden.
Briefkastenanlage	Die Briefkastenanlage incl. Gegensprechanlage und Klingeltaster wird mit Namensschildern versehen. Die externe Videokamera ist mit der Klingelanlage gekoppelt.
Wohnungseingangstüren	<p>Die Wohnungseingangstüren aus Holz werden in einbruchhemmender Ausführung einschließlich Türspion, automatisch absenkender Bodendichtung sowie einer Dreifachverriegelung des Beschlags ausgeführt. Als Türdrückergarnituren kommen das Modell Luxembourg der Firma Hoppe zur Ausführung. Der Kombischutzbeschlag, bestehend aus einem treppenhauseitigen Knauf, wird mit einer Rundrosetten-Innengarnitur kombiniert. Der Schalldämmwert entspricht der Maßgabe des Schallschutznachweises.</p> <p>Auf Wunsch und gegen Aufpreis können zusätzliche Türsicherungen, wie z.B. Panzerriegel, ergänzt werden.</p>
Innentüren	<p>Türzargen und -blätter kommen in der Oberfläche Weiß zur Ausführung. Auf Wunsch und gegen Aufpreis können andere Oberflächen ausgesucht werden.</p> <p>Türen, die den Wohnraum mit einem Innenflur verbinden, sowie Türen, die von einem Wohnraum zu einem Ankleideraum führen, erhalten ein Oberlicht.</p> <p>Die Türen erhalten Türbeschläge der Fa. HOPPE, Modell LUXEMBOURG (Aluminium Silber mit Rundrosetten).</p>
Loggien und Dachterrassen	Die Balkon- und Loggienanlage erhält eine Umwehrgang aus Glas auf oder an einer verzinkten Stahlhalterkonstruktion. Der Bodenbelag besteht aus Terrassendielen aus WPC (Wood Polymer Composites / Holz-Polymer-Werkstoffen). Die Auswahl erfolgt durch den Architekten.
Terrassen der Erdgeschosswohnungen	Terrassen werden mit Betonwerksteinplatten nach Auswahl des Architekten, frostgeschützt im Schotter- und Sandbett verlegt.

Hauseingang

Vordächer kommen nach der Detailplanung des Architekten zur Ausführung. Die Vordächer werden in der Regel mit einer offenen Fuge zum Haus hin angeordnet.

Die Außenleuchten sowie die Beschilderungen der Hausnummern werden passend zum Baukörper und nach Auswahl des Architekten in Abstimmung mit dem Denkmalamt der Stadt Witten ausgewählt. Die Zugänge werden aus Betonpflasterplatten, in Teilbereichen aus Natursteinplatten, nach Auswahl des Architekten, frostgeschützt in einem Schotter- und Sandbett verlegt.

Abfallsammelplatz

Müllboxen aus Beton und Stahlblechtüren zur Aufnahme von Rest- und Wertstofftonnen werden in einer Reihe im Zufahrtsbereich angeordnet.

Keller

Die Wohnungen erhalten je einen kleinen Kellerraum, durch Metallgitterkonstruktionen voneinander getrennt. Die Türen sind abschließbar und ebenfalls aus einer Metallgitterkonstruktion angefertigt. Die vorhandenen Mauerwerkswände erhalten einen weißen Anstrich. Die Böden werden mit Fußbodenfarbe angestrichen.

Garagen / Stellplätze

An der westlichen Grundstücksgrenze wird eine zweigeschossige Stellplatz- und Garagenanlage mit 27 Einzelgaragen und 19 halboffenen Stellplätzen aus einer Fertigteilkonstruktion aus Stahlbeton errichtet. Die Anlage wird mit geneigten, fußläufig begehbaren Rampen erschlossen.

Die Zu- und Abfahrten werden mit Gussasphaltestrich versiegelt. Die einzelnen Garagen sind ca. 6,00 m x 2,96 m groß und mit Sektionaltoren ausgestattet.

Die Farbwahl erfolgt nach Auswahl des Architekten.

Auf Wunsch und gegen Aufpreis können elektrische und per Handsender bediente Garagentorantriebe eingebaut werden. Die Dächer der Garagenanlage erhalten eine extensive Dachbegrünung.

Im Bereich der Zufahrt der Wohnanlage sind sechs offene Stellplätze im Straßenraum angeordnet. Auf der Platzfläche des Wohninnenhofs sind temporäre Be- und Entladestellplätze vorgesehen.

Freiflächen / Garten

Die Bewegungsflächen auf dem Grundstück werden mit Pflasterungen und ggf. bituminösen Schwarzdecken auf dem erforderlichen Unterbau nach Detailplanung des Architekten erstellt. Teilbereiche der Außenflächen sind Aufstellflächen für die Feuerwehr und werden entsprechend gekennzeichnet. Es werden Spielgeräte nach der Spielplatzsatzung der Stadt Witten installiert.

Die Grünflächen aller Wohnungen im Gartenbereich werden mit Metallgitterzäunen, Höhe ca. 1,00 m, Farbe Anthrazit, gegeneinander und gegen seitliche Grenzen abgetrennt. Zu den Gärten gehören die Lieferung und der Einbau von Mutterboden entsprechend dem erforderlichen Geländeverlauf. Auf dem Mutterboden-planum wird Rollrasen verlegt. An den seitlichen Grenzen sowie zu dem Parkdeck hin werden eventuelle Höhenunterschiede mit Abböschungen oder Stützwänden ausgeglichen. Eine absolut ebene Anlage der Freiflächen ist nicht möglich.

Unterlagen / Nachweise

Alle relevanten Unterlagen und Nachweise wie Genehmigungen, Baupläne, etc. werden auf einer DVD gespeichert und dem Käufer kostenlos zur Verfügung gestellt. Papierausdrucke können gegen Übernahme der Material-, Zeit- und Portokosten (Arbeitsstunde Sekretariat zu 55 €/h) bestellt werden.

Zählereinrichtungen

Vorrichtungen für den Einbau von Kaltwasser-, Warmwasser- und Wärmemengenzählern gehören zum Lieferumfang. Die Messgeräte werden vor Einzug von einem Abrechnungsunternehmen auf Mietbasis bereitgestellt. Die Kosten der Zählerelemente werden vom Verwalter auf die Parteien umgelegt.

Hinweis: Die Messgeräte werden gemäß ihrer gesetzlichen Eichfrist periodisch ausgetauscht. Dies wird von der Hausverwaltung veranlasst.