

M 70

Office-/ Praxisgebäude

Baubeschreibung

Marienburg Straße 70, 50968 Köln - Marienburg



A. Vorbemerkung:

Bei dem Bauvorhaben handelt es sich um die Generalsanierung des früheren Marienburger Kurbades und die Aufstockung dieses Bestandsgebäudes aus dem Jahre 1968. Die Baumaßnahme hat im November 2010 begonnen und wird voraussichtlich im 2.Quartal 2011 fertig gestellt.

Die Bauausführung entspricht den anerkannten Regeln der Technik, den erprobten einschlägigen DIN-Normen, der Energieeinsparverordnung (EnEV) und den gültigen Vorschriften zum Zeitpunkt der Erstellung dieser Baubeschreibung bzw. dem Zeitpunkt der Baugenehmigung. Auf mögliche Abweichungen auf Grund der Bestandssituation wird im Weiteren hingewiesen.

B. Technische Baubeschreibung:

1. Abbrucharbeiten

Das Gebäude wurde bis auf seine tragende Substanz entkernt. Materialien wurden fachgerecht demontiert und entsorgt bzw. den behördlichen Auflagen entsprechend der Wiederverwertung zugeführt.

2. Außenwände und Decken:

Nach Rückbau und Entkernung sowie Fertigstellung des Rohbau und Einbau der Fensteranlagen wird die Fassade mit einem Wärmedämmverbundsystem eines namhaften Herstellers versehen (Sto, Alsecco, Brillux oder gleichwertig). Als Oberfläche werden die Fassadenflächen mit einem mineralischen Oberputz versehen. Der Sockel wird mit einem farblich abgesetzten Zementputz ausgeführt. Das Dachgeschoss als Staffelgeschoss wird in Holzrahmenbauweise mit Konstruktionsvollholz (KVH) mit flachgeneigtem Dach ausgeführt. Die Hohlräume der Wände und des Daches werden mit einer Zellulosedämmung versehen.

Die Räume im Erdgeschoss besitzen eine lichte Raumhöhe von ca. 2,70 m über Fertigfußboden. Das 1. OG verfügt über eine Raumhöhe von 2,50 m, das DG/Staffelgeschoß von ca. 2,80 m. Die Innenwände werden mit einer Spachtelung von ca. 4 mm Stärke in der Qualitätsstufe Q3 versehen und mineralisch gestrichen. Die Schächte, Deckendurchbrüche sowie Leitungsführungen werden entsprechend den Brandschutzanforderungen sowie den Forderungen der Bauaufsichtsbehörde verschlossen.

Die unter Bodenniveau liegenden Kellerwände werden im Bereich der zur Büronutzung ausgebauten Souterrainflächen freigelegt, nach DIN 18195 abgedichtet und nach EnEV isoliert bzw. wärmedämmend.

Die bestehenden Betondecken wurden zum Teil als Kassettendecken, die Decke über dem Kellergeschoss als flache Betondecke ausgeführt.

3. Dach

3.1. Decke über Staffelgeschoss:

Das Dach wird als flachgeneigtes Dach in Holzkonstruktion erstellt. Wie die Außenwände des Staffelgeschosses wird auch die Dachkonstruktion in KVH mit Zellulosedämmung ausgeführt. Die Unterdecke wird als Gipskartondecke erstellt.

3.2. Decken über dem Bestand:

Alle bestehenden Decken im Außenbereich erhalten eine mehrlagige bituminöse Abdichtung sowie eine Wärmedämmung.

Alle Bestandsdecken erhalten raumseitig einen Innenputz sowie in Teilbereichen eine Abhängung aus Gipskartonplatten.

Es wird eine Konstruktion aus offenen und geschlossenen Deckenbereichen erstellt, die die vorhandene Rippenstruktur aufnimmt und Platz für eine indirekte Beleuchtung bietet.



3.3. Dachterrassen:

Alle Dachterrassen erhalten einen Bodenbelag aus Hartholzdielen auf fachgerechtem Untergrund. Alternativ ist ein Plattenbelag aus 40mm Betonwerkstein möglich. Die Dachterrassen werden gedämmt. Die Abdichtung erfolgt mit einer bituminösen Abdichtung nach DIN. Die Entwässerung erfolgt über Fallrohre. Jede Dachterrasse erhält mindestens einen 2. Ablauf als Notüberlauf. Die Dachterrassen erhalten teilweise eine verputzte Brüstung.

Alternativ wird die Brüstung des eingeschossigen Anbau als feuerverzinkte Stahlkonstruktion erstellt.

3.4. Klempnerarbeiten:

Sämtliche Klempnerarbeiten werden in vorbewittertem Zink ausgeführt.

4. Fenster:

Für besondere Lichtverhältnisse sorgt die Fensteranlage mit bis zu 3,5 m x 2,70 m großen Elementen.

Alle der Sonne zugewandten Verglasungen bekommen vorgelagerte Beschattungselemente in Form von Fensterläden. Diese bestehen aus verzinkten Stahlrahmen mit eingelegten Holzlamellen und können je nach Sonnenstand manuell verschoben und arretiert werden. Alle Fenster/ Fenstertüren werden zweifarbig, innen weiß, in Holz (Meranti) mit äußeren farblich angepassten Aludeckschalen ausgeführt.



M 70

Baubeschreibung

Marienburg Straße 70, 50968 Köln - Marienburg

4. Fortsetzung Fenster:

Die Montage erfolgt mit entsprechenden Dichtbändern (RAL-Montage). Türen und Fenstertüren erhalten verstärkte untere Flügelhölzer. Beschläge der Fenster und Fenstertüren aus Standardsystem Sigenia oder gleichwertig. Fenster/Fenstertüren im Erd- und Kellergeschoss mit 3-facher Pilzkopfverriegelung. Griffe und Oliven: Fabrikat FSB 1076 bzw. Kreuzgriff oder gleichwertig. Die Flügel werden als Einhandbedienungsflügel ausgebildet. Haustüren, sowie die von Außen zugänglichen Büroeingangstüren werden mit Sicherheitsbeschlag, 3-fach Verriegelung, 3D-Bändern sowie Profilylinder mit Kernziehschutz ausgestattet. Fensterbänke werden in Aluminium, pulverbeschichtet, ausgeführt.



5. Innenwände:

Tragende, bzw. aussteifende Innenwände werden in Kalksandstein ausgeführt. Leichte Trennwände werden als 12,5 cm starke, beidseitige doppelt beplankte Ständerwände aus Gipskarton mit einer schalldämmenden Einlage aus Mineralwolle hergestellt. In Nassräumen werden die vorgenannten Gipskartonbeplankungen raumseitig mit Feuchtraumplatten ausgeführt. Installationswände werden nach technischen Erfordernissen erstellt und doppelt beplankt. Rohrverkofferungen an Decken und Wänden werden nach örtlichen Erfordernissen erstellt, beplankt und mit einer Mineralwolle-Dämmung versehen. Alle Übergänge der Ständerwände zu Decken und Wänden anderer Bauart werden als Wartungsfuge mit dauerelastischem Füllstoff auf Acrylbasis ausgebildet.



6. Innenputz

Massivwände werden mit einem einlagigen Gipsputz versehen oder mit kunststoffvergütetem Spachtelputz der Firma Knauf, Alsecco, Sto oder gleichwertig mit Oberflächengüte Q3 verspachtelt, geschliffen und einem mineralischen Anstrich ausgeführt. Trotz der vorgesehenen Spachtelung können sich Schlagschatten im Bereich der Wände ergeben, die unvermeidbar sind. Trockenbauwände werden im Bereich der Stöße mit Filzeinlagen versehen, ebenfalls in Q3 gespachtelt und mit weißem mineralischem Anstrich ausgeführt. Im Bereich der WC-Anlagen (Spritzwasserbereich) und für die Fliesenspiegel der Küchen (60cm Höhe) sind Wandfliesen in qualitativ hochwertiger Ausführung in fertiger Leistung, inkl. Verfugung, berücksichtigt.

7. Estricharbeiten

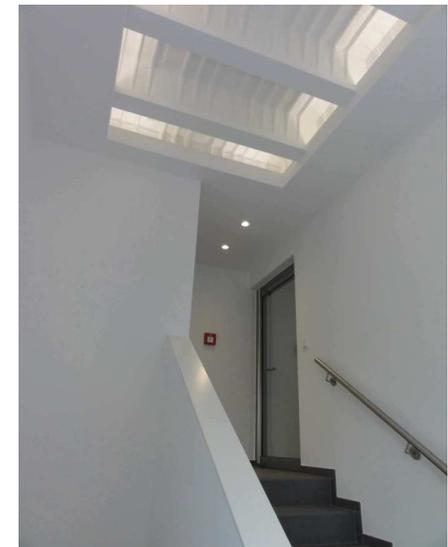
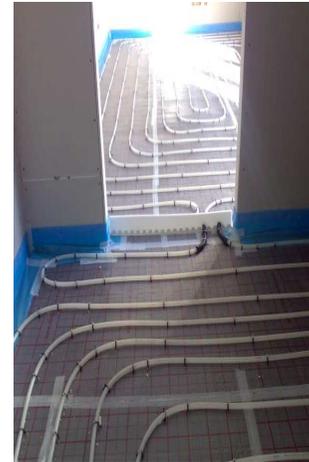
Alle Bereiche erhalten einen schwimmenden Heizestrich. Die Estriche werden gemäß dem Schallschutznachweis und gemäß DIN 4109 erstellt. Heizestriche werden als Anhydrit-Estriche ausgeführt. Größen der Fußbodenflächen gemäß DIN 12560 Teil L für Heizestriche. Gemäß den Vorgaben der Heizestrichnormung werden bei bestimmten Raumgrößen Dehnungsfugen erforderlich, die bis in den Oberboden (Parkett) durch Kork- / bzw. Dehnungsfugen hergestellt werden müssen.

8. Fliesen-Natursteinarbeiten

In den WC-Anlagen werden Wand- und Bodenfliesen als Feinsteinzeug erster Wahl verlegt. Die Fliesen werden im Spritzbereich der Waschbecken und WC ca. 1.10m bis 1.30m hoch verlegt und verfugt. Die Treppenhäuser sowie die Flurflächen im Erd- und Kellergeschoss erhalten einen Betonwerksteinbelag. Innenfensterbänke aus dunklem belgischem Granit oder gleichwertig.

9. Innentüren

Alle Innentüren werden als 2.12m hohe, fertig lackierte Holztüren in Stahlzarge mit Schattennut ausgeführt. Holztüren als Röhrenspanntüren mit Massivholzanleimern. Türbeschläge in Edelstahl mit Langschild. Fabrikat: Hoppe Amsterdam oder gleichwertig. WC-Türen erhalten einen WC-Beschlag.



10. Eingangstüren

Zugangstüren zu den einzelnen Mietbereichen werden in Aluminium-Glaskonstruktion mit Klarglasfüllung (8mm VSG), dreifallen Schwenkriegelschloss und Türbeschläge in Edelstahl mit Langschild eingebaut. Vorrichtung für elektrischen Türöffner sowie Obentürschließer als verdeckt liegender Schließmechanismus werden berücksichtigt. Aufzugstüren, die direkt in einzelne Mietbereiche führen, erhalten zusätzlich eine Brandschutztür entsprechend den Anforderungen.

**11. Oberböden innen**

Im Bereich der Gewerbeflächen wird ist ein massives, geöltes Eicheparkett 8 mm, gemäß Mustervorlage, vorgesehen. Fußleisten von 40 mm Höhe, 16 mm Stärke und gefasten Ecken oder Flachleisten 25 x 6mm werden eingebaut. Holz ist ein Naturprodukt und verändert mit Zu- und Abnahme der Luftfeuchtigkeit seine Dimension. Insbesondere im Winter sinkt die relative Luftfeuchtigkeit in zentral beheizten Räumen stark ab. Dies führt zu verstärkter Fugenbildung im Parkett- oder Holzdielenboden. Dies stellt keinen Mangel dar. Es obliegt dem Nutzer durch Einsatz von Verdunstern oder Luftbefeuchtern (bzw. ausreichender Lüftung) für einen notwendigen Ausgleich zu sorgen. Holz- und Parkettböden dürfen nur nebelfeucht gewischt werden und müssen laut Herstellervorschrift gepflegt werden.

**12. Malerarbeiten**

Alle Wände und Decken erhalten einen waschbeständigen mineralischen Anstrich mit der Farbe eines namhaften Herstellers (Sto, Brillux oder gleichwertig).

13. Elektroarbeiten

Alle Elektroarbeiten erfolgen nach den einschlägigen Vorschriften der VDE. Alle Bereiche werden mit einem Schalterprogramm Fa. Merten, Artec oder gleichwertig, ausgeführt.



13. Fortsetzung Elektroarbeiten:

Die Lage der Wand- und Deckenleuchten und der Steckdosen sowie EDV -Anschlüsse werden im Elektroplan des Fachingenieurs festgelegt. Jeder Arbeitsplatz erhält eine separat abgesicherte 4-fach Steckdose sowie einen Netzwerkanschluss RJ-45 2-fach Kat.6. Im Objekt wird eine Videosprechanlage mit Türstationen mit eloxierter Platte installiert. In den Mieteinheiten werden Monitore Typ TCS „Sky“ zum Empfang des Türsignals vorgerichtet. Die Anlage kann auf Wunsch auf eine Telefonanlage aufgeschaltet und um eine Zutrittskontrolle erweitert werden. Die allgemeine Beleuchtung in den Treppenhäusern wird über Präsenzmelder eingeschaltet. Die Außenbeleuchtung wird über Zeitschaltuhr mit Dämmerungsschalter gesteuert.



14. Heizungsanlage / Energiekonzept

Das Gebäude wird energieeffizient mit einer Gasabsorptionswärmepumpe ausgestattet. Die genaue fachliche Bezeichnung lautet: Reversible Gasabsorptionswärmepumpe als bivalente Heizungsanlage mit Gas-Brennwertkessel zum System Heizen / Kühlen. Durch diese anspruchsvolle Anlagentechnik kann ein enorm günstiger Energieverbrauch von 55 kWh/m² pro Jahr angenommen werden. In Verbindung hiermit ist ein Fußbodenheizungssystem mit Einzelraumsteuerung über Raumthermostate vorgesehen. Diese dient sowohl zur Heizung wie auch zur anteiligen Kühlung im Sommer. Als Standort für das dafür notwendige Außengerät ist der Betonlichtschacht im hinteren Gebäudebereich eingeplant. Der Betrieb ist für Heizen und Kühlen im 2-Rohr-System (Change-Over) vorgesehen.

Das gesamte Gebäude wird über eine Außentemperaturvorgabe zwischen Heiz- und Kühlbetrieb umgestellt. Die Wärmeverteilung erfolgt über die Steuerung der Haustechnik im Kellergeschoss. Von hier aus wird eine Regelgruppe für die statische Heizung sowie die statische Kühlung installiert. Der jeweilige Heiz- bzw. Kühlkreis wird mit einer elektronischen Differenzdruck geregelten Umwälzpumpe ausgestattet. Messgeräte für die Ermittlung des Verbrauchs pro Nutzungseinheit werden eingebaut. Die Installation erfolgt mit korrosionsbeständigen Rohrleitungen (Edelstahl- oder Kunststoffrohre); Heizungssteingleitungen alternativ auch aus Kupfer. Die Warmwassererwärmung erfolgt über elektronisch geregelte Untertischgeräte oder Durchlaufwasserheizer.

Das Objekt wird mit einer kontrollierten Be- und Entlüftungsanlage als dezentrale Lüftung gemäß DIN 1946 mit hoch effizienter Wärmerückgewinnung zur konstanten Verbesserung der Luftqualitäten im Objekt bestückt. Jede Nutzungseinheit wird separat mit einem Lüftungsgerät ausgestattet, welches über einen integrierten Kühlensatz die Zuluft anteilig kühlen und entfeuchten kann.

16. Sanitär

Die Anzahl der sanitären Objekte ist aus den Plänen ersichtlich und kann sich im Zuge der Fertigstellung je nach Nutzungseinheit und Nutzer nochmals abweichend ändern. Tiefspül-WC aus Kristallporzellan als Hänge-WC mit Einbauspülkasten. Waschtisch und WC in Weiß, Fabrikat: „Keramag Serie Vero“ oder gleichwertig. Alle Armaturen als Aufputzarmaturen, Fabrikat: „Hansgrohe Talis S“ oder gleichwertig. Schachtanordnungen, Abhängungen sowie dargestellte Anordnungen aller Einrichtungsgegenstände sind planerische Werte und es bleiben Änderungen durch den Fachplaner vorbehalten.

**17. Treppen**

Bestandstreppen werden bis auf den Rohbau zurückgebaut. Neue Treppen werden in Stahlbeton ausgeführt. Treppenbeläge als Betonwerkstein auf Estrich. Handlauf aus lackiertem Stahl nach Erfordernis und Detailplanung der Architekten.

18. Haustüren und Briefkästen

Haustüranlagen werden mit 3-fach Verriegelung, Sicherheitsbeschlag sowie Kernziehschutz ausgestattet. Hauseingangstüren erhalten eine durchgehende Edelstahlstange sowie FSB-beschläge. Es wird eine Videosprechanlage eingebaut (vergl. Elektro) und es sind Briefkästen im Eingangsbereich in ausreichender Anzahl vorgesehen.

19. Aufzug

Es wird ein Aufzug als behinderten- und rollstuhlgerechter Aufzug installiert.

Der Aufzug bedient folgende Mietbereiche: Kellergeschoss, Atriumbereich 1, Erdgeschoss und Obergeschoss. Das Staffelgeschoss ist mit dem Aufzug nicht zu erreichen. Der Antrieb erfolgt getriebeles/frequenzgeregelt. Aufzug eines namhaften Deutschen Herstellers (Schindler oder gleichwertig). Kabininnenmaß ca. 1200x 1400mm, Nutzlast 535 Kg / 5 Personen, lichte Türbreite 900mm.

**20. Stellplätze PKW + Fahrräder**

Es stehen insgesamt 12 Stellplätze für PKW vor dem Gebäude im Außenbereich zur Verfügung. Fahrradstellplätze sind ebenfalls vorgesehen.

21. Zuwegung und Außenanlagen

Die Gehwege und Zugänge werden mit modernem großformatigem Betonwerkstein ausgeführt. Als Unterbau dient eine Splittfläche sowie ein ca. 30cm starker verdichteter Aufbau. Alle nicht gedämmten Wände wie Mauerscheiben, treppenbegleitende Wände usw. werden als sichtbar belassene Betonhohlwände ausgeführt und mit einer Abdeckung aus Zinkblech versehen. Hohlwände bestehen aus ca. 6cm starken Werkbetonschalen, die vor Ort mit Beton nach Vorgabe der Statik vergossen werden. Treppenstufen im Außenbereich werden ebenfalls als Betonfertigteilstufen ausgeführt. Bepflanzung und Gestaltung erfolgt nach Vorgaben der Fachplaner in Abstimmung mit dem Architekten und Bauherren.



22. Farbgestaltung

Farbgebungen werden, um eine abgerundete Gesamtgestaltung des Bauvorhabens zu erzielen, zwischen dem Architekten und dem Bauherrn festgelegt.

23. Mülltonnen + Keller

Die Müll-Container werden in der zurückliegenden ehemaligen Garage untergebracht. Der ehemalige Garageninnenraum wird neu gestrichen und mit einer 2-flügeligen Türe versehen. Im Keller (hinterer Bereich) entstehen zwei Haustechnikräume. Die weitere Fläche des hinteren Kellers wird in separate Kellerräume unterteilt. Die umfassenden Wände der Kellerräume werden aus Kalksandsteinmauerwerk erstellt.

24. Wärmeschutz / Schallschutz

Die Generalsanierung wird entsprechend den Anforderungen aus der Energiesparverordnung (EnEV) ausgeführt. Es wird ein entsprechender Energieausweis ausgestellt. Aufgrund des Bestandes wird darauf hingewiesen, dass die Bestandstreppenhäuser schalltechnisch nicht entkoppelt sind und dementsprechend die geltenden Anforderungen an den für Neubau gültigen Schallschutz nicht erfüllen und insgesamt kein erhöhter Schallschutz nach DIN 4109 erreicht werden kann.

C. Allgemeines

In den Plänen eingezeichnetes Mobiliar – einschließlich Küchenausstattung o.ä. – und Bepflanzungsvorschläge stellen lediglich Gestaltungsvorschläge dar und Mobiliar und Einrichtungsgegenstände sind nicht im Preis enthalten. Die Baubeschreibung und alle Zeichnungen gelten vorbehaltlich aller Genehmigungen und Auflagen der zuständigen Behörden und Versorgungsträger. Änderungen die zum Erhalt der Genehmigungen, zur Erfüllung von Auflagen oder aus der Planung für die Versorgung mit Wasser, Strom, Wärme, Gas, Telefon, Abwasserbeseitigung u. ä. erforderlich oder für die Belange des gesamten Bauvorhabens wirtschaftlich sinnvoll und zweckmäßig sind sowie Irrtümer bleiben vorbehalten, ohne dass daraus Ansprüche gegen den Bauherren hergeleitet werden können. Änderungen in der Planung aufgrund der Fortschreibung des Aufteilungs- und Gestaltungskonzeptes oder der technischen Erfordernisses in der weiteren Planungsphase und Ersatz der vorgesehenen Materialien und Einrichtungsgegenständen soweit sie aus technischen oder aus Gründen der Materialbeschaffung zweckmäßig sind und durch mindestens gleichwertige Leistungen bzw. Materialien ersetzt werden können, bleiben vorbehalten. Bei der Festlegung der Haustechnik, Elektro-, Sanitär- und Heizungsinstallationen oder aus statischen Erwägungen kann, aufgrund erforderlicher Installationsvormauerungen und durch

Verstärkung oder Schwächung von Zwischenwänden, die Grundfläche der Räume geringfügig verkleinert bzw. vergrößert werden. Abweichungen von bis zu 3 % der Wohn- und Nutzfläche sind möglich. In Bauteilen, Putzen, Belägen usw. können aufgrund der bauphysikalischen Eigenschaften der Baustoffe Schwundrisse in geringer, zulässiger Größe entstehen. Im Bereich von sichtbaren Betonflächen können sich hier Risse von bis zu 0,3 mm ergeben, diese Stellen keinen Mangel dar und betonen den Charakter der unbehandelten Betonflächen und die Atmosphäre der Gesamtarchitektur.

D. Schlussbemerkungen

Sonderwünsche sind entsprechend dem jeweiligen Bautenstand möglich und müssen vor dem Ausführungsbeginn gesondert vertraglich vereinbart werden.

Die in dieser Baubeschreibung aufgeführten Systeme, Fabrikate und Typen gelten als Qualitätsmaßstab. Für Irrtümer und Schreibfehler wird seitens des Bauherren keine Haftung übernommen.