

## Baubeschreibung Wohnen **SPEICHER 60** am Neuen Delft in Emden

Sanierung, Umnutzung und Erweiterung der denkmalgeschützten ehemaligen Zollniederlage

### o1. GRUNDLAGEN

Die Baubeschreibung basiert auf den Zeichnungen für die Abgeschlossenheitserklärung des Büro PSP - Paul Stein Planung in Leer, Groninger Straße 43. Die Zeichnungen der Abgeschlossenheitserklärung sind Anlage der Teilungserklärung des Notars A. Büschler.

### o2. BAUWEISE

#### o2.o1 VORBEMERKUNGEN

Das eingezeichnete Mobiliar in den Zeichnungen, sofern nicht ausdrücklich in dieser Baubeschreibung genannt, stellt nur einen Einrichtungsvorschlag dar und ist in den Gesamtkosten nicht enthalten. Als Mobiliar gelten u.a. auch die Möbeleinbauelemente bzw. raumbildenden Ausbauelemente mit blauer Farbdarstellung in den Vertriebs- und Grundrisszeichnungen des Kaufvertrages.

#### o2.o2 ALLGEMEIN

Bei dem Gebäude handelt es sich um ein Baudenkmal gemäß § 3, Abs. 2 des Niedersächsischen Denkmalschutzgesetzes. Für die Sanierung, Umnutzung und Erweiterung der denkmalgeschützten ehemaligen Zollniederlage wurde eine denkmalrechtliche Genehmigung beantragt. Eine Bescheinigung für die Aufwendungen gemäß § 7i Abs.2, EStG wurde bei der Denkmalschutzbehörde der Stadt Emden beantragt.

Das Baudenkmal soll entsprechend dem städtebaulichen Gebietscharakter als mischgenutztes Gebäude umgestaltet werden. Grundlage ist der Erhalt bzw. die Sanierung des vorhandenen Aussenmauerwerkes mit der Rekonstruktion der prägenden Giebel, sowie ein zweigeschossiger Aufbau in moderner Architektursprache als Kontrast zu dem historischen Verblendmauerwerk. Diese grundsätzliche Gestaltung wurde mit der unteren und der oberen Denkmalschutzbehörde abgestimmt.

In den beiden zusätzlichen Geschossen [3.Ober- und Dachgeschoß], sowie im 1. und 2. Obergeschoß des historischen Klinkermauerwerkes wird das Gebäude für das „Wohnen“ genutzt. Alle Wohnungen werden barrierefrei errichtet. Die vertikale Erschliessung der Geschosse erfolgt über vier Treppenräume mit jeweils einem Aufzug.

Im Erdgeschoß werden Büro- und Gewerbeflächen für alle Formen der Dienstleistungen, Praxen, etc. errichtet. Ergänzt wird das Angebot im Erdgeschoß durch eine Gastronomie mit Aussenplätzen - unmittelbar angrenzend an dem öffentlichen Hafenplatz. Die ursprünglichen Verladerampen an der Südseite werden zum Zweck der Erschliessung wieder hergestellt.

Im Kellergeschoß werden die erforderlichen Lagerräume der gewerblichen Flächen, die Abstellräume für die Wohnungen, sowie die Nebenräume für die Haustechnik angeordnet.

Die Decken- und Wandstärken, Materialauswahl, Stahleinlagen sowie Beton- und Mörtelgüte werden entsprechend der statischen Berechnung und nach den zur Zeit [Datum der Baugenehmigung] gültigen Bestimmungen hergestellt. Bei den nachstehend genannten Preisen handelt es sich um Hersteller-Listenpreise, einschließlich der gesetzlichen Mehrwertsteuer.

QUARTIER  
**HAFENBOGEN**

GmbH & Co KG  
Groninger Straße 43  
26789 Leer

Amtsgericht Aurich - HIRA 2o1 735

Telefon : o491 - 91 96 o9o  
Telefax : o491 - 91 96 o99

stein@psp-leer.de

Quartier Hafenbogen Verwaltungs  
GmbH  
Amtsgericht Aurich - HRB 2o2 858

Geschäftsführung  
Paul Stein  
Danny van Leeuwen  
Olaf Bade

Bankverbindung  
Sparkasse LeerWittmund  
BRLA DE 21 LER  
DE72 2855 0000 o15o 3298 6o

### o3. BAUWERK - BAUKONSTRUKTION

#### o3.o1 ABBRUCHARBEITEN

Die vorhandene Stahlbetondecke im 1. Obergeschoss wird ebenso abgebrochen, wie die Sohlplatte, die den zugeschütteten Keller überdeckt und das Holzbinderdach. Der Keller wird wieder freigelegt und für verschiedene Nutzungsbereiche verwendet.

Die neue Kellergeschossdecke wird gemäß der ursprünglichen Planung, ca. 1,25 m über Oberkante Gelände, erstellt. Die Wiederherstellung der früheren Geschosshöhe trägt auch im Wesentlichen zum denkmalgerechten Erscheinungsbild des Gebäudes bei.

Die Einschnitte in das historische Aussenmauerwerk erfolgen zur Belichtung der Wohnungen, sowie im Bereich der Treppenhäuser zur Erschliessung an der Nordseite.

#### o3.o2 GRÜNDUNG

Die Gründung des historischen Aussenmauerwerkes wird örtlich im Rahmen der Erdarbeiten durch einen Bodengutachter geprüft. Gemäß den Bestandsplänen sind im Abstand von je 1.10 m Pfahljoche mit 3 Holzpfehlen von je 36 cm Durchmesser vorhanden. Die Anordnung der Pfehle wurde örtlich geprüft.

Das Bauwerk wird nach der statischen Berechnung im Innenbereich mittels Tiefengründung gegründet. Die Wahl des Pfahlsystems erfolgt durch die Quartier Hafengebogen GmbH & Co KG in Abhängigkeit von den Angaben des Bodengutachtens. Die Abmessungen der Pfehle bestimmen sich nach den Angaben des Tragwerkplaners.

Der Fahrradraum wird auf Holz-Rammpfehlen mit Betonauflager gegründet.

Die Sohlplatte wird als wasserundurchlässiges Bauwerk aus Stahlbeton erstellt. Die Dicke der Platte ergibt sich nach der statischen Berechnung.

#### o3.o3 HISTORISCHES AUSSENMAUERWERK - BESTANDSITUATION - VOR DER SANIERUNG

Das Erscheinungsbild des historischen Aussenmauerwerkes zeigt im jetzigen Zustand in grossem Ausmaß verschiedene optische Beeinträchtigungen und Schäden. Auf der Südseite [Wasserseite] ist das Ziegelmauerwerk zusätzlich stark durch Schwärzungen der Oberfläche geprägt. Innerhalb dieser Flächen sind in Teilflächen die Original-Oberflächen einiger Ziegel nicht mehr vorhanden – erkennbar durch die nun fehlende Schwarzfärbung.

Die vermehrt auftretende Schwarzfärbung auf der wasserseitigen Fassade des Gebäudes [Südseite] ist ursächlich auf eine Verrußung durch den Dampfkloppbetrieb bis in die 1970er Jahre zurückzuführen.

Die vielfach vorhandenen Kantenrundungen der Ziegel sind dadurch entstanden, dass der Fugenmörtel tiefgründig zurückgewittert ist. Der Materialverlust der Ziegel ist in Tiefen zwischen wenigen Millimetern bis zu 15 cm vorhanden.

Im Sockelbereich des Gebäudes weisen einige Ziegel scherbenartigen Bruch auf, der auf eine Frostsprengung schliessen lässt. Zusätzliche weisse Ablagerungen auf den Bruchflächen deuten auf durch Salze verursachte Schäden hin.

Ursprünglich kam im Altmauerwerk ein orange bis rostroter Fugenmörtel zum Einsatz, dessen Farbton dem Ziegelfarbton angepasst war. Der originale Fugmörtel ist nur im geringem Umfang erhalten und weist oft keine Verbindung zum Untergrund auf.

QUARTIER  
**HAFENBOGEN**

GmbH & Co KG

Groninger Straße 43

26789 Leer

Amtsgericht Aurich - HIRA 2o1 735

Telefon : o491 - 91 96 o9o

Telefax : o491 - 91 96 o99

stein@psp-leer.de

Quartier Hafengebogen Verwaltungs  
GmbH

Amtsgericht Aurich - HRB 2o2 858

Geschäftsführung

Paul Stein

Danny van Leeuwen

Olaf Bade

Bankverbindung

Sparkasse LeerWittmund

BRLA DE 21 LER

DE72 2855 0000 o15o 3298 6o

o3.o4 AUSSENWÄNDE

A. Bestand - Sanierung der Aussenseite des historischen Aussenmauerwerkes

---

Die Sanierung des historischen Aussenmauerwerkes erfolgt in folgenden Schritten:

- Reinigung der Ziegeloberfläche mit einem Wirbelstrahlverfahren, um augenscheinlich intakte Oberflächen zu erhalten, aber Schwärzungen ohne Zerstörung der Brennhaut aufzuhellen und lose Ziegelbestandteile, Fugenmörtel und Mauermörtel zu entfernen.
- im Bereich der stark zurückgewitterten Ziegeloberflächen wird ein Ziegelaustausch mit im optischen Erscheinungsbild passenden Ziegeln stattfinden.
- bei einzelnen Steinen wird die Antragung einer Ziegelaustauschmasse/Restauriermörtel im Ziegelfarbtönen und feinkörniger Struktur – auch für die Kantenausbildung einzelner Steine - gewählt. Die Antragung wird auch bei Mauerziegeln im Verbund gewählt, bei denen die Rückwitterungstiefe im Millimeterbereich liegen.
- Auffüllen des Mauermörtels mit unterer Lage eines Porengrund-/Salzspeichermörtels.
- zum Abschluss einen Restaurierfugenmörtel, dessen Farbton an den alten Fugenmörtel bzw. die Ziegelfarbe angepasst wird.

Die vorhandenen Sohlbänke aus Sandstein werden ausgebaut, gereinigt und anschliessend wieder eingebaut. Fehlende Sohlbänke werden durch baugleiche Sohlbänke aus Sandstein ersetzt.

Die Käufer können hinsichtlich der Oberflächenstruktur und des optischen Erscheinungsbildes der Aussenseite des historischen Aussenmauerwerkes keine Mängel geltend machen, wenn die Ausführung der Arbeiten gemäß den technischen Regeln mangelfrei und in Abstimmung mit der Denkmalschutzbehörde der Stadt Emden erfolgt ist.

Gemäß den Ausführungen des Ingenieurbüro Dr. Scheffler & Partner kann auch bei fachgerechter Ausführung der Arbeiten aufgrund des hohen Salzgehaltes im Bestandsmauerwerk nicht verhindert werden, daß es u.a. im Sockelbereich des historischen Aussenmauerwerkes zu Ausblühungen kommen könnte. Das Ausblühen des Aussenmauerwerkes stellt keinen baulichen Mangel dar.

B. Bestand - Sanierung Innenseite des historischen Aussenmauerwerkes

---

An der Innenseite des Aussenmauerwerkes wird der lose Putz entfernt. Freiliegende Bewehrung der Stahlbetonbauteile werden von der Korrosion befreit und mit einem Korrosionsschutz gemäß den Betoninstandsetzungsregeln versehen.

Auf der Innenseite des historischen Aussenmauerwerkes wird eine kapillaraktive Innendämmung, 60 mm stark, aufgebracht. Da es sich bei dem Mauerwerk um ein einschaliges, nach oben verjüngendes Mauerwerk handelt, welches aufgrund der hohen Salzgehalte der Ziegel nicht hydrophobiert werden darf, erfolgt die Sanierung gemäß der hygrothermischen Nachweisführung des Ingenieurbüro Dr. Scheffler & Partner vom 26. April 2019.

Die Innenfensterbänke werden aus weißlackierten Holz, 30 mm stark, mit Überstand zum Putz eingebaut.

C. Rekonstruktion Giebel Ost- und Westseite

---

Die Giebel-Aussenwände an der Ost - und Westseite des Gebäudes werden entsprechend dem historischen Vorbild rekonstruiert. Als Vorlage dient das baugleiche Gebäude des Zollgebäudes in der Stadt Leer.

Die Wahl der Vormauerziegel, Größe und Fabrikat werden von PSP in Abstimmung mit der Denkmalschutzbehörde der Stadt Emden festgelegt.

Die Sohlbänke, sowie die Pfeilerabdeckungen werden aus Sandstein, gemäß dem historischen Vorbild erstellt. Die Sandsteinelemente werden vor dem Einbau imprägniert.

QUARTIER  
**HAFENBOGEN**

GmbH & Co KG  
Groninger Straße 43  
26789 Leer

Amtsgericht Aurich - HIRA 201 735

Telefon : 0491 - 91 96 090  
Telefax : 0491 - 91 96 099

stein@psp-leer.de

Quartier Hafengebogen Verwaltungs  
GmbH  
Amtsgericht Aurich - HRB 202 858

Geschäftsführung  
Paul Stein  
Danny van Leeuwen  
Olaf Bade

Bankverbindung  
Sparkasse LeerWittmund  
BRLA DE 21 LER  
DE72 2855 0000 0150 3298 60

#### D. Rekonstruktion Flügelgebäude Südseite

---

Es wird ein zweischaliger Wandaufbau mit Kerndämmung errichtet. Die Innenschale wird aus einem 17,5 cm oder 24 cm starken Kalksandstein oder gleichwertig gebildet. In Teilbereichen sind aus statischen Gründen Wände aus Stahlbeton vorgesehen. Die Dämmschicht hat eine Stärke von 19 cm, in der imprägnierte Mineralfaserplatten [Fabrikat : G+H Isover, Kontur KP 1-o35, o.glw.] mit einer Stärke von 180 mm eingebaut werden.

Die Außenschale besteht aus einem Vormauerziegeln, Größe und Fabrikat nach Angabe PSP und in Abstimmung mit der Denkmalschutzbehörde der Stadt Emden.

Die Öffnungen im Mauerwerk werden innen mit einem Flachsturz oder, falls es statisch erforderlich ist, mit einem Stahlbetonbalken überdeckt.

Die Sohlbänke werden durch baugleiche Sohlbänke aus Sandstein, gemäß dem Bestand, erstellt.

Die Innenfensterbänke werden aus weißlackierten Holz, 30 mm stark, mit Überstand zum Putz eingebaut.

#### E. Aufstockung - 3.Obergeschoss und Dachgeschoss

---

Es wird ein zweischaliger Wandaufbau mit vorgehängter Fassade errichtet. Die Innenschale wird aus einem 17,5 cm oder 24 cm starken Kalksandstein oder gleichwertig gebildet. In Teilbereichen sind aus statischen Gründen Wände aus Stahlbeton vorgesehen. Die Vorhangfassade besteht aus einer kreuzweise erstellten Holzunterkonstruktion, in der imprägnierte Mineralfaserplatten [Fabrikat : G+H Isover, Kontur KP 1-o35, o.glw.] mit einer Stärke von 180 mm eingebaut werden und mit einer diffusionsoffenen Dämmschichtbahn abgedeckt werden. Für die Hinterlüftung der Fassade wird zusätzlich eine senkrechte Lattung 4/6 cm montiert. Als Fassadenmaterial kommen grossformatige Fassadenplatten, Fabrikat Trespa Meteor, 8mm stark, o.glw., Farbton gemäß Angabe PSP und in Abstimmung mit der Denkmalschutzbehörde der Stadt Emden, zur Ausführung.

Die Öffnungen im Mauerwerk werden innen mit einem Flachsturz oder, falls es statisch erforderlich ist, mit einem Stahlbetonbalken überdeckt.

Die Innenfensterbänke werden aus weißlackierten Holz, 30 mm stark, mit Überstand zum Putz eingebaut.

Die erforderlichen Mauerwerksabdeckungen und die Sohlbänke der Fensterelemente werden mittels 0,7 mm starken Zinkblech erstellt.

#### F. Kellergeschoss

---

Die Kelleraußenwände und die Sohlplatte im Keller werden als wasserundurchlässiges Bauwerk im System "weiße Wanne" ausgebildet. Die Wände werden als Drei-Fachwände mit einem Beton der Güte mindestens C25/30 erstellt. Im Übergangsbereich zwischen Wand und Sohle werden zugelassene Fugenanschlußbleche für die Arbeitsfuge eingebaut.

#### o3.o5 INNENWÄNDE

Die Wohnungen werden vom Treppenhaus und zwischen den Wohnungen durch einschalige Stahlbetonwände getrennt. Das Schalldämm-Maß für diesen Wandaufbau entspricht den erhöhten Anforderungen nach DIN 4109.

Die Rauntrennwände in allen Geschoßen bestehen aus 11,5 cm starken Kalksandstein oder falls zeichnerisch dargestellt aus Metallständerwänden mit C-Profilen und einer Beplankung aus beidseitiger, einlagiger Gipskartonplatte, sowie einer 80 mm Dämmung [hellgraue Darstellung in den Grundrissplänen des Kaufvertrages].

QUARTIER  
**HAFENBOGEN**

GmbH & Co KG  
Groninger Straße 43  
26789 Leer

Amtsgericht Aurich - HIRA 2o1 735

Telefon : o491 - 91 96 o9o  
Telefax : o491 - 91 96 o99

stein@psp-leer.de

Quartier Hafenbogen Verwaltungs  
GmbH  
Amtsgericht Aurich - HRB 2o2 858

Geschäftsführung  
Paul Stein  
Danny van Leeuwen  
Olaf Bade

Bankverbindung  
Sparkasse LeerWittmund  
BRLA DE 21 LER  
DE72 2855 0000 o15o 3298 6o

Die Stahlbetonwände im Treppenhaus, sowie die Rundstützen aus Stahlbeton werden teilweise in Sichtbeton, Oberflächenqualität SB2 hergestellt.

#### o3.o6 WANDBELÄGE

Die Innenwände in den Wohnungen und die Aussenwände der Wohnungen im 3. Ober- und Dachgeschoss werden in den Räumen mit einem 15 mm starken Gipsputz [im Bad, im Wc und im Kellergeschoss wird ein Gipsputz AquaProtect verwendet] überzogen. Vorspringende Kanten erhalten eine Eckschutzschiene.

In allen Geschoßen werden die Wände in den Wohnungen [mit Ausnahme der Fliesenflächen] mit einem Vlies tapeziert und anschließend mit einem diffusionsoffenen Anstrich, Farbe weiß bis leicht getönt versehen [Oberflächenqualität Q3]. Die Bäder werden mit Wandfliesen im Bereich des Waschtisches 1,20 m hoch und 1,20 m breit verflieset. In der Dusche werden die Wandflächen deckenhoch gefliest. Der Materialpreis für die Wandfliesen beträgt 35,- €/m<sup>2</sup>.

Die geputzten Kellerwände erhalten eine Grundierung und einen diffusionsoffenen Anstrich, weiss. Die Stahlbetonwände im Keller werden unverputzt mit einem diffusionsoffenen Anstrich, weiss beschichtet.

Die Wände im Treppenhaus erhalten einen Gipsputz und werden mit einem Vlies tapeziert und mit einem scheuerbeständigen Wandanstrich, Farbton gemäß Angabe PSP, beschichtet. Die Stahlbetonwände in Sichtbeton erhalten einen staubbindenden, transparenten Haftanstrich.

#### o3.o7 DECKENKONSTRUKTION

Die Geschoßdecken werden in Stahlbetonbauweise hergestellt. Die Dicke der Platte ergibt sich nach der statischen Berechnung. Teilweise erhalten die Decken Unterzüge aus Stahlbeton oder aus Stahl, System Delta Beam.

#### o3.o8 DECKENBELÄGE

Alle Räume, wo keine Bodenfliesen verlegt werden, erhalten einen Vinylbelag [Materialpreis 30,- €/m<sup>2</sup>] mit passenden MDF-Fußleisten, weiss, ca. 80 mm hoch auf einen ca. 6 cm starken Zementestrich und einer Dämmung bestehend aus 1 x 44/40 mm Trittschalldämmung aus Styropor und 1 Lage PST 20, 40 mm stark, nach DIN 18353 und der Wärmeschutzverordnung nach DIN 4108.

Im Bad und im Wc [falls zeichnerisch dargestellt] wird ein keramischer Bodenbelag im Dünnbettverfahren verlegt. Der Preis für die Bodenfliesen beträgt 35,- €/m<sup>2</sup>. Die Sockelfliesen werden aus den Bodenfliesen geschnitten.

Im Treppenhaus wird ein Betonwerkstein oder Naturstein, 20 mm stark, nach Materialauswahl von PSP, verlegt.

Im Kellergeschoß wird ein Verbundestrich, 50 mm stark mit einer Epoxidharzbeschichtung eingebaut.

Die Unterseiten der Stahlbetondecken und die Unterseiten der Gipskartondecken im Bereich der geneigten Dachflächen in den Räumen der Wohnungen werden mit einem Vlies tapeziert und mit weißer Dispersionsfarbe gestrichen.

QUARTIER  
**HAFENBOGEN**

GmbH & Co KG  
Groninger Straße 43  
26789 Leer  
Amtsgericht Aurich - HIRA 201 735

Telefon : 0491 - 91 96 090  
Telefax : 0491 - 91 96 099

stein@psp-leer.de

Quartier Hafenbogen Verwaltungs  
GmbH  
Amtsgericht Aurich - HRB 202 858

Geschäftsführung  
Paul Stein  
Danny van Leeuwen  
Olaf Bade

Bankverbindung  
Sparkasse LeerWittmund  
BRLA DE 21 LER  
DE72 2855 0000 0150 3298 60

Die abgehängten Aussendecken der Loggien im 3. Obergeschoss und im Dachgeschoss werden mit einer zementgebundenen Platte abgehängt und mit einem Anstrich, hell-warmer Grauton, gestrichen.

Die Unterseiten der Stahlbetondecken im Kellergeschoss werden grundiert und mit weißer Dispersionsfarbe gestrichen.

### o3.09 DACHKONSTRUKTION

#### A. Flachdach - Dachgeschoss

---

Die Dachkonstruktion des Hauptdaches besteht aus einer Stahlbetondecke. Die Abmessung der Decke bestimmt sich nach den Berechnungen des Tragwerkplaners .

#### B. geneigtes Dach - 1. und 3. Obergeschoss

---

Die Dachkonstruktion der geneigten Dachflächen an den beiden Giebelseiten im 3. Obergeschoss und im Bereich des südlichen Flügelanbau im 1. Obergeschoss wird aus einem Holzdach mit Sparren und Balken aus Bauschnittholz aus Fichte/Tanne gebildet. Die Abmessungen der einzelnen Bauteile bestimmen sich nach den Berechnungen des Tragwerkplaners.

### o3.10 DACHBELÄGE

#### A. Flachdach - Dachgeschoss

---

Auf der Betondecke wird eine bituminöse Dampfsperre in verklebter Ausführung verlegt. Auf der Dampfsperre wird eine EPS-Gefälledämmung, WLG o35, mindestens 2oo mm stark im Mittel, mit Gefälle zu den Abläufen, eingebaut. Abschliessend wird eine Abdichtungsbahn, Fabrikat Rhepanol hfk, o.g.lw. verlegt.

In den beiden äusseren Treppenhäusern 6oA und 6oD wird jeweils ein Flachdach-Ausstiegfenster, manuell zu öffnen, Fabrikat Velux, o.g.lw., Größe 9ox12o cm, in die Stahlbetondecke eingebaut. Das Fenster dient als Zugang zur Dachfläche für Wartungszwecke.

#### B. geneigtes Dach - 1. und 3. Obergeschoss

---

Zwischen den Sparren wird eine Dämmung aus Klemmfilz, 24o mm stark, eingebaut [Fabrikat: G+H Isover, Integra ZKF 1-o35, o.g.lw.], sowie eine Dampfsperrfolie [Fabrikat : G+H Isover, Vario KM Duplex, o.g.lw.], einschliesslich der dampfdichten Abklebung.

Das geneigte Dach wird als belüftete Dachkonstruktion ausgebildet. Auf dem Sparren wird eine kreuzweise verlegte Lattung und ein Rauhspund, d=22 mm als Unterkonstruktion für die Deckung mit Zinkblechrauten, anthrazit vorgesehen.

### o3.11 DACHENTWÄSSERUNG

Zur Entwässerung der Dachfläche werden Abläufe mit Notüberläufen in das geneigte Flachdach integriert. Die Fallrohre aus schallschutz-optimierten AS-Rohren werden im 3. Ober- und Dachgeschoß verdeckt hinter der Fassade der Aussenwand eingebaut.

Im Bereich des historischen Aussenmauerwerkes werden die Fallrohre aus Zinkblech verlegt und an die Oberflächenentwässerung angeschlossen.

QUARTIER  
**HAFENBOGEN**

GmbH & Co KG  
Groninger Straße 43  
26789 Leer

Amtsgericht Aurich - HIRA 2o1 735

Telefon : o491 - 91 96 o9o

Telefax : o491 - 91 96 o99

stein@psp-leer.de

Quartier Hafenbogen Verwaltungs  
GmbH  
Amtsgericht Aurich - HRB 2o2 858

Geschäftsführung  
Paul Stein  
Danny van Leeuwen  
Olaf Bade

Bankverbindung  
Sparkasse LeerWittmund  
BRLA DE 21 LER  
DE72 2855 oooo o15o 3298 6o

o3.12 TREPPEN

Die Treppen im Treppenhaus bestehen aus einer Stahlbetonkonstruktion, die mit Tritt- und Setzstufen aus Betonwerkstein oder Naturstein, 30 bzw. 20 mm stark, nach Materialauswahl von PSP belegt werden. Der einseitige Handlauf an der Wandseite besteht aus Holz, Eiche, Abmessungen 60/40 mm, mit Wandhaltern aus lackierten Stahl, gemäß Planung PSP. Zwischen den Treppenläufen wird ein Trennelement aus lackierten Stahlplatten eingebaut.

Die Treppen innerhalb der Maisonette-Wohnungen im 1. und 2., Obergeschoss bestehen aus einer lackierten Stahlwangenkonstruktion mit Trittstufen aus Holz, europ. Eiche, ca. 40 mm stark, geölt und einem Geländer aus Stahlprofilen, gemäß Detailplanung PSP.

o3.13 FENSTER

Für das Gebäude sind Aluminium-Fenster mit Drei-Fach-Verglasung u<sub>Glas</sub> = < 0,7 vorgesehen. Die Fenster erhalten innen weiße Profile, aussen farbig, Grau-Ton nach Angabe PSP und in Abstimmung mit der Denkmalschutzbehörde der Stadt Emden. Teilweise erhalten die Fenster eine Schallschutzverglasung gemäß dem Gutachten des Ingenieurbüro Zech, Lingen.

Vor den Fenstern im Erd- und 1. Obergeschoß, bzw. bei den Giebel-Elementen im 2. Obergeschoß wird gemäß der Ansicht-Zeichnungen eine optische Blende aus lackierten Holz gemäß dem historischen Vorbild aussenseitig vor die Fenster gebaut.

o3.14 TÜREN

Die Hauseingangstür besteht aus einem Aluminium-Element, Farbton Grau nach Angabe PSP und in Abstimmung mit der Denkmalschutzbehörde der Stadt Emden, Füllung aus Glas, gemäß Zeichnung, mit einer Drückergarnitur aus Edelstahl, E-Öffner und Obertürschliesser.

Die Wohnungseingangstüren bestehen aus glatten, weißen Türblättern, Einbruchhemmend gemäß RC2, Schalldämm-Klasse SD-42, dichtschiessend, Obertürschliesser, mit Holzzarge, endlackiert, Röhrenspaneinlage, Schall-Ex, [Fabrikat: Prüm o.g.w.], und einer Drücker- und Knäufgarnitur aus Edelstahl.

Die Innentüren bestehen aus glatten, weißen Türblättern mit Holzzarge, endlackiert, Röhrenspaneinlage, 43 mm stark, [Fabrikat: Prüm o.g.w.] und einer Drücker- und Knäufgarnitur aus Edelstahl.

Die Innentüren im Kellergeschoß bestehen aus glatten, weißen Türblättern mit Holzzarge, endlackiert, Röhrenspaneinlage, Klimaklasse III, 43 mm stark, [Fabrikat: Prüm o.g.w.] und einer Drücker- und Knäufgarnitur aus Edelstahl. Das Türblatt ist zum Boden um ca. 10 cm gekürzt.

Die Brandschutztüren zwischen Treppenhaus und Kellerflur werden passend zu den Innentüren erstellt.

Für das gesamte Gebäude wird eine Schliessanlage geliefert und montiert.

QUARTIER  
**HAFENBOGEN**

GmbH & Co KG  
Groninger Straße 43  
26789 Leer

Amtsgericht Aurich - HIRA 201 735

Telefon : 0491 - 91 96 090  
Telefax : 0491 - 91 96 099

stein@psp-leer.de

Quartier Hafenbogen Verwaltungs  
GmbH  
Amtsgericht Aurich - HRB 202 858

Geschäftsführung  
Paul Stein  
Danny van Leeuwen  
Olaf Bade

Bankverbindung  
Sparkasse LeerWittmund  
BRLA DE 21 LER  
DE72 2855 0000 0150 3298 60

o3.15 BALKONE

A. gedämmter Aufbau

---

Die gedämmten Balkone bestehen aus einer Stahlbetonplatte. Die Dicke der Platte ergibt sich nach der statischen Berechnung. Die Betonplatte wird mit einer alukaschierten Bitumenbahn abgedichtet, anschließend eine Wärmedämmung WLG o24, mind. 12o mm stark und eine Bitumenschweißbahn in zwei Lagen aufgebracht. Als Oberbelag werden Holzdielen (Bankirai, o.glw.), d=25 mm mit sichtbarer Verschraubung auf einer Holzunterkonstruktion verlegt. An der äußeren Begrenzung wird ein Geländer aus verzinkten und lackierten Stahlprofilen mit Füllungelementen aus Glas und beschichteten Blechen und einem Handlauf aus Edelstahl, nach Detailplanung PSP montiert.

Der Farbton der Stahlprofile und Füllungsbleche ist Grau, RAL-Ton nach Angabe PSP und in Abstimmung mit der Denkmalschutzbehörde.

B. ungedämmter Aufbau

---

Die ungedämmten Balkone bestehen aus einer Stahlbetonplatte. Die Dicke der Platte ergibt sich nach der statischen Berechnung. Die Betonplatte wird mit einer Bitumenbahn abgedichtet. Als Oberbelag werden Holzdielen (Bankirai, o.glw.), d=25 mm mit sichtbarer Verschraubung auf einer Holzunterkonstruktion verlegt. An der äußeren Begrenzung wird ein Geländer aus verzinkten und lackierten Stahlprofilen mit Füllungelementen aus Glas und beschichteten Blechen und einem Handlauf aus Edelstahl, nach Detailplanung PSP montiert.

Der Farbton der Stahlprofile und Füllungsbleche ist Grau, RAL-Ton nach Angabe PSP und in Abstimmung mit der Denkmalschutzbehörde der Stadt Emden.

C. ungedämmter Aufbau - 1. Obergeschoss

---

Die Balkone im 1. Obergeschoss bestehen aus einer vorgehängten Stahlkonstruktion, verzinkt und lackiert. Als Oberbelag werden Holzdielen (Bankirai, o.glw.), d=25 mm mit sichtbarer Verschraubung auf einer Holzunterkonstruktion verlegt. An der äußeren Begrenzung wird ein Geländer aus verzinkten und lackierten Stahlprofilen mit Füllungelementen aus Glas und beschichteten Blechen und einem Handlauf aus Edelstahl, nach Detailplanung PSP montiert.

Zwischen den Balkonen wird eine 2m hohe Trennwand aus Stahlprofilen mit geschlossenen Füllungsblechen erstellt.

Der Farbton der Stahlprofile und der Füllungsbleche ist Grau, RAL-Ton nach Angabe PSP und in Abstimmung mit der Denkmalschutzbehörde der Stadt Emden.

o3.16 AUSSENTREPPEN und AUSSENPODESTE - ERDGESCHOSS

Die Aussentreppen und Aussenpodeste an der Ost- und Westseite, sowie an der Südseite bestehen aus Stahlbetonelementen in Sichtbetonqualität.

Desweiteren wird aussenseitig ein Stahlgeländer mit verzinkten und lackierten Stahlprofilen, gemäß Detailplanung PSP erstellt. Der Farbton der Stahlprofile ist Grau, RAL-Ton nach Angabe PSP und in Abstimmung mit der Denkmalschutzbehörde der Stadt Emden.

QUARTIER  
**HAFENBOGEN**

GmbH & Co KG  
Groninger Straße 43  
26789 Leer

Amtsgericht Aurich - HIRA 2o1 735

Telefon : o491 - 91 96 o9o  
Telefax : o491 - 91 96 o99

stein@psp-leer.de

Quartier Hafengebogen Verwaltungs  
GmbH  
Amtsgericht Aurich - HRB 2o2 858

Geschäftsführung  
Paul Stein  
Danny van Leeuwen  
Olaf Bade

Bankverbindung  
Sparkasse LeerWittmund  
BRLA DE 21 LER  
DE72 2855 oooo o15o 3298 6o



- Ankleide : - 1 Ausschaltung mit 1 Deckenbrennstelle und 1 Schalter  
- 2 Steckdosen, 1-fach
- Bad : - 1 Ausschaltung mit 1 Wandbrennstelle und 1 Schalter  
- 1 Ausschaltung mit 1 Deckenbrennstelle und 1 Schalter  
- 2 Steckdosen, 1-fach
- Wc : - 1 Ausschaltung mit 1 Wandbrennstelle und 1 Schalter  
- 1 Ausschaltung mit 1 Deckenbrennstelle und 1 Schalter  
- 1 Steckdose, 1-fach
- Vorrat : - 1 Ausschaltung mit 1 Deckenbrennstelle und 1 Schalter  
- 2 Steckdosen, 1-fach
- Büro/Gast/Kind :- 1 Ausschaltung mit 1 Deckenbrennstelle und 1 Schalter  
- 3 Steckdosen, 2-fach  
- 1 Steckdose, 1-fach  
- 1 Steckdose, 1-fach, unter Schalter  
- 1 Antennenanschluß für TV und Radio  
- 1 Telefon- und Datendose  
- 1 Rauchmelder
- Bibliothek : - 1 Ausschaltung mit 1 Deckenbrennstelle und 1 Schalter  
- 2 Steckdosen, 2-fach  
- 1 Steckdose, 1-fach, unter Schalter  
- 1 Rauchmelder

#### o4.o2 HEIZUNGINSTALLTION

Im gesamten Plangebiet des Neuen Delftes wird keine Gasversorgung durch das Energieversorgungsunternehmen [Stadtwerke Emden] angeboten. Das Gebäude wird an das Nahwärmenetz der Stadtwerke Emden angeschlossen. Als Standard wird eine Wärme-tauscheranlage, mit witterungsgeführter Regelung, Speicher und Umwälzpumpe eingebaut.

Die Wohnung erhält in allen Räumen - mit Ausnahme des HWR - eine Fußbodenheizung. Die Verlegung der Fußbodenheizung erfolgt auf Grundlage der Berechnungen des Planungs-ingenieur für Haustechnik.

Eingebaut werden Kunststoff-Sicherheitsheizrohre auf Dämmung mit Trennschutzfolie, ein Heizkreisverteiler im HWR, Raumregler im Schalterprogramm der Elektroinstallation, eine Verrohrung zwischen Verteiler und Heizzentrale, Isolierung der Rohre nach DIN, Einbau der Heizungspumpe im HWR. Die Anzahl der Heizkreise und der Raumregler ergeben sich gemäß der Ausführungsplanung des Ingenieurbüro Vorpahl.

#### o4.o3 LÜFTUNGINSTALLATION

Die innenliegenden Räume in den Wohnungen, wie z.B. das WC, der HWR, etc. erhalten eine Raumentlüftung mit Nachlauf-Relais.

Die Abstellräume im Kellergeschoß werden ebenfalls mechanisch entlüftet.

QUARTIER  
**HAFENBOGEN**

GmbH & Co KG  
Groninger Straße 43  
26789 Leer

Amtsgericht Aurich - HIRA 2o1 735

Telefon : o491 - 91 96 o9o  
Telefax : o491 - 91 96 o99

stein@psp-leer.de

Quartier Hafengebogen Verwaltungs  
GmbH  
Amtsgericht Aurich - HRB 2o2 858

Geschäftsführung  
Paul Stein  
Danny van Leeuwen  
Olaf Bade

Bankverbindung  
Sparkasse LeerWittmund  
BRLA DE 21 LER  
DE72 2855 0000 o15o 3298 6o

o4.o4 SANITÄRINSTALLATION

Die Abflußrohre bestehen im Bereich der Steigeleitungen aus SML-Rohre (Grauguss-Rohre) um einen optimalen Schallschutz zu gewährleisten. Im Bereich zwischen Sanitärobjekt und Steigeleitung werden HT-Rohre eingesetzt.

Die Abflußrohre werden auf den kürzesten Wegen von den Objekten bis zum Außenmauerwerk geführt und über Dach entlüftet.

Es werden die Abflußrohre unter der Sohlplatte bis Außenkante Fundament geführt. Die Wasserversorgungsleitungen werden an das städtische Netz mit Absperrungen, Rückflußverhinderer, Manometer, Druckminderer, usw. eingebaut. Die Kalt-, Warmwasser- und Zirkulationsleitungen werden in Kunststoff-Verbundrohr mit Form- und Verbindungsstücken, incl. Befestigung eingebaut. Dies umfaßt die Kalt- und Warmwasser-Verteilerbatterien mit den erforderlichen Absperrungen, die Entleerungen, die Manometer, usw.

Die Wärmedämmung der Warmwasser- und Zirkulationsleitungen wird gemäß Heizungsanlagenverordnung ausgeführt. Die Warmwasserversorgung wird über einen zentralen Warmwasserspeicher vorgenommen.

Im HWR wird ein Wasseranschluß und ein Abfluß für eine Waschmaschine eingebaut. Die Messeinrichtungen für Kalt- und Warmwasser, sowie für die Wärme werden auf Mietbasis geliefert und eingebaut. Der Käufer tritt in den Mietvertrag für die Messeinrichtungen ein.

o4.o5 SANITÄRAUSSTATTUNG

[Räume je nach zeichnerischer Darstellung]:

Bad

- 1 komplette Waschtisanlage , bestehend aus :
  - 1 Waschtisch, 65x50 cm [Fabrikat : Villeroy&Boch, Serie Verity Line]
  - 1 Einhebelarmatur [Fabrikat : Christina Omega OG227, Chrom mit Ablaufgarnitur Up&Down]
- 1 komplette WC- Anlage,wandhängend, bestehend aus :
  - WC -Tiefspüler, wandhängend, 37,5x56 cm [Fabrikat : Villeroy&Boch, Verity Line mit Wc-Sitz Slimseat Line]
  - Geberit Kombi Fix mit Schall-Dämmplatte, einschließlich Tastatur Sigma o1
- 1 komplette Brausewannenanlage bestehend aus :
  - geflieste Dusche mit Ablaufrinne, [Fabrikat Geberit Cleanline 2o]
  - UP-Thermostat-Mischbatterie [Fabrikat : Christina XT751 mit CS8oo]
  - Duschstange und Brauseschlauch [Fabrikat : Concept 1oo]
  - Es wird keine Duschtrennwand eingebaut

Wc [falls zeichnerisch dargestellt]

- 1 komplette Waschtisanlage , bestehend aus :
  - 1 Waschtisch, 50x42 cm [Fabrikat : Villeroy&Boch, Serie Verity Line]
  - 1 Einhebelarmatur [Fabrikat : Christina Omega OG22o, Chrom mit Ablaufgarnitur Up&Down]
- 1 komplette WC- Anlage,wandhängend, bestehend aus :
  - WC -Tiefspüler, wandhängend, 37,5x56 cm [Fabrikat : Villeroy&Boch, Verity Line mit Wc-Sitz Slimseat Line]
  - Geberit Kombi Fix mit Schall-Dämmplatte, einschließlich Tastatur Sigma o1

QUARTIER  
**HAFENBOGEN**

GmbH & Co KG  
Groninger Straße 43  
26789 Leer  
Amtsgericht Aurich - HIRA 2o1 735

Telefon : o491 - 91 96 o9o  
Telefax : o491 - 91 96 o99

stein@psp-leer.de

Quartier Hafengebogen Verwaltungs  
GmbH  
Amtsgericht Aurich - HRB 2o2 858

Geschäftsführung  
Paul Stein  
Danny van Leeuwen  
Olaf Bade

Bankverbindung  
Sparkasse LeerWittmund  
BRLA DE 21 LER  
DE72 2855 0000 o15o 3298 6o

o4.o6 AUFZUG

Personenaufzug mit geschlossener Kabine, 6 Haltestellen, Tragkraft 640 kg [8 Personen], Kabinenbreite 1,10 m, Tiefe 1,40 m und Höhe 2,10 m, Seil-Aufzug. Die Kabinen- und Schachttüren bestehen aus einer lackierten Stahloberfläche. Die Innenausstattung der Kabinen bestehen aus beschichteten Wandoberflächen mit Bedientableau, LED-Beleuchtung und Fußboden aus Betonwerkstein oder Naturstein, passend zum Treppenhausbelag.

Lastenaufzug als elektro-hydraulischer Schubspindeltrieb für den Mülltransport vom Kellergeschoss in das Erdgeschoss im Aussenbereich, 2 Haltestellen gegenüberliegend, Tragkraft 1.500 kg, Kabinenbreite 1,20 m und Tiefe 2,00 m. Ausführung mit Stahlschachtgerüst und Baldachin.

o5. AUSSENANLAGEN

o5.o1 ALTLASTEN

Das Grundstück wurde vom Ingenieurbüro de Vries, Greetsiel auf Altlasten [Bodenverunreinigungen] untersucht. Eine Teilfläche des Grundstückes ist mit PAK's belastet. Diese Bodenschichten werden ausgehoben und abtransportiert. Das Ingenieurbüro de Vries wird die Ausführung der Arbeiten und in Abstimmung mit der Stadt Emden gutachterlich begleiten.

o5.o2 EINSTELLPLATZ UND ZUWEGUNG

Die Einstellplätze und die Zuwegung zwischen der Erschließungsstraße und dem Gebäude werden mit einem Splitt in Verbindung mit einer Wabenplatte zur Stabilisierung auf einem tragfähigen Unterbau erstellt. Der Unterbau besteht aus einem Geotextil, einer 30 cm starken Sandschicht und einer 15 cm starken Schottertragschicht.

In Teilbereichen werden die Wege mit einem Klinkerpflaster, Materialauswahl gemäß Angabe PSP, auf einen tragfähigen Unterbau ausgeführt.

o5.o3 GRÜNFLÄCHEN

Die Grünflächen werden gemäß der Bauzeichnung des Büro PSP erstellt. Flächen, die nicht versiegelt sind, erhalten eine Raseneinsaat. Eine Bepflanzung mit Hecken, Büschen und Bäumen ist nicht Bestandteil dieses Vertrages mit Ausnahme der in der Zeichnung dargestellten Bepflanzungen in Form einer Rotbuchenhecke, Höhe ca. 75 cm und der Bäume in Form von Silberlinden, o.glw..

o5.o4 ABWASSER

Die Schmutzwasserleitungen werden in die öffentliche Kanalisation geleitet. Vor Eintritt in die öffentliche Kanalisation wird ein Revisionsschacht mit einem Durchmesser von ca. 0,40 m gesetzt. Die Schmutzwasserleitungen werden außerhalb des Gebäudes in einem Durchmesser von 150 mm geführt.

QUARTIER  
**HAFENBOGEN**

GmbH & Co KG  
Groninger Straße 43  
26789 Leer

Amtsgericht Aurich - HIRA 2o1 735

Telefon : o491 - 91 96 o9o  
Telefax : o491 - 91 96 o99

stein@psp-leer.de

Quartier Hafenbogen Verwaltungs  
GmbH  
Amtsgericht Aurich - HRB 2o2 858

Geschäftsführung  
Paul Stein  
Danny van Leeuwen  
Olaf Bade

Bankverbindung  
Sparkasse LeerWittmund  
BRLA DE 21 LER  
DE72 2855 0000 o15o 3298 6o

o5.o5 NIEDERSCHLAG-WASSER

Das anfallende Oberflächenwasser wird in die öffentliche Kanalisation geleitet. Die Oberflächenwasserleitungen besitzen einen Durchmesser von 100 bzw. ausserhalb des Gebäudes mindestens 125 mm.

o5.o6 FAHRRADRAUM

Der Fahrradraum wird gemäß der Zeichnung als offene, ungedämmte Konstruktion errichtet und mittels Tiefengründung auf Holz-Rammpfählen, nach Angabe des Statikers, gegründet. Die Stützen und die Dachkonstruktion werden aus KVH, Fichte/Tanne gebildet. Die Abmessungen der einzelnen Bauteile bestimmen sich nach den Berechnungen des Statikers. Das Flachdach besteht aus einer Unterkonstruktion aus 3x5 cm Konstruktionshölzern, einer Lage Rauhsplund, 22 mm stark, einer Trennschicht und einer Abdichtungsbahn [Fabrikat : FDT, Rhenofol cg, 1,5 mm stark o.glw.] und einem extensiven Gründachaufbau.

Als Wandaufbau kommt eine vorgehängte Fassade mit grossformatigen Fassadenplatten, Fabrikat Trespa, Meteon, 8 mm stark, o.glw., auf einer Holzunterkonstruktion zur Ausführung. Die Tür wird aus verzinkten und lackierten Stahlprofilen mit Schließzylinder, gemäß Detailzeichnung PSP erstellt. Die Bodenfläche wird entsprechend dem Punkt o5.o2 erstellt.

o5.o7 KAIMAUER

Die vorhandene Kaimauer wurde vom Ingenieurbüro Bröggelhoff, Oldenburg, einschließlich der Gründungselemente, die unterhalb der Wasserlinie liegen, durch Tauchereinsätze untersucht.

Die Kaimauer aus Klinkermauerwerk wird saniert. Die obere Abdeckung aus den grossformatigen Natursteinplatten wird ausgebaut, gereinigt und anschliessend wieder eingebaut.

o6. ÄNDERUNGEN

Änderungen im Rahmen des geschilderten Ausbaustandes sowie Änder-ungen bedingt durch behördliche Auflagen, fachliche Neuerkenntnisse oder technische Notwendigkeiten bleiben ausdrücklich vorbehalten.

o7. HINWEISE

Wartungsfugen sind von der Gewährleistung ausgeschlossen. Als Wartungsfugen gelten u.a. die Versiegelung zwischen Boden- und Sockelfliesen.

Gemäß Energieeffizienzplanung sind die Fenster teilweise mit einem inneren oder äusseren Sonnenschutz auszustatten. Die inneren und äusseren Sonnenschutzanlagen sind nicht Bestandteil des Kaufvertrages. Die äusseren Sonnenschutzanlagen können als Sonderwunsch gemäß nachstehenden Punkt o8. realisiert werden.

Alternativ kann der Käufer den innenliegenden Sonnenschutz auch über verschiedene Systeme, wie Rollos, Flächenvorhänge, Jalousien, etc. in Eigenleistung realisieren.

QUARTIER  
**HAFENBOGEN**

GmbH & Co KG  
Groninger Straße 43  
26789 Leer  
Amtsgericht Aurich - HIRA 2o1 735

Telefon : o491 - 91 96 o9o  
Telefax : o491 - 91 96 o99

stein@psp-leer.de

Quartier Hafengebogen Verwaltungs  
GmbH  
Amtsgericht Aurich - HRB 2o2 858

Geschäftsführung  
Paul Stein  
Danny van Leeuwen  
Olaf Bade

Bankverbindung  
Sparkasse LeerWittmund  
BRLA DE 21 LER  
DE72 2855 0000 o15o 3298 6o

- o8. SONDERWÜNSCHE  
Sonderwünsche in der Ausstattung (Qualitäten, Zusatzeinrichtungen) müssen vom Käufer und vom Verkäufer freigegeben werden, wobei zusätzliche Kosten vom Käufer mit dem Verkäufer abzurechnen sind.

aufgestellt 25. April 2019