

Köln, 9.2.1991

An die KV-Mitglieder und
Synodalen unserer Gemeinde
und als Sachverständigen Herrn Dipl.Ing. Heinz Hövel

Liebe Freunde,

zu unserer telefonisch abgespröchenen KV-Sitzung am

DONNERSTAG, 14.2.1991,

18 UHR IM PFARRHAUS

lade ich hiermit schriftlich ein.

In der Anlage erhalten Sie die jetzt aktuellen Baubeschreibungen von Kirche und Pfarrhaus.

Zusätzlich wird am Donnerstag als Verhandlungsergebnis zwischen Herr [REDACTED] und Herrn RA Clouth eine Änderung im Vertragstext vorliegen, die sinngemäß besagen soll, daß eine Einigung über die Frage, was Normalausführung und was Sonderwünsche sind, erst nach der Genehmigungsplanung entschieden werden kann.

Ich hoffe, daß am Donnerstag in relativ kurzer Zeit ein einstimmiger Beschluß gefaßt werden kann, insbesondere, da die Frage der Bürgschaftshöhe inzwischen seitens der Projektentwicklungsgesellschaft [REDACTED] dahingehend verbessert ist, daß eine zweite Bürgschaft von 500.000 DM für die Bauzeit zugesagt ist. Diese Bürgschaft wird sich während der Bauzeit je nach Fortschritt abbauen.

Frohe Grüße

Ihr/Euer

Wolfgang Kestermann

WUPPERTALSTRASSE 94 A
5090 LEVERKUSEN 3
TELEFON 021 71 / 3853 + 3870
TELEFAX 021 71 / 33640

Herrn
Pastor Kestermann
Alt-Katholische Pfarrgemeinde
Jülicher Straße 28

5000 Köln 1

01.02.1991

Sehr geehrter Herr Kestermann,

in der Anlage erhalten Sie die ergänzte Baubeschreibung "Kirche", Bearbeitungsstand 1. Februar 1991 und "Pfarrhaus", Bearbeitungsstand 18. Dezember 1990.

Die nach dem Bearbeitungsstand vom 29. November 1990 durch die Firma [REDACTED] & Partner GmbH am 18. Dezember 1990 ergänzten Punkte sind unterstrichen und der am 30. Januar 1991 ergänzte Satz "Beschreibung Kirche", Seite 1, ist fett geschrieben. Ebenfalls Seite 3, ein zweiter Anschluß für den Elektroherd.

Ich empfehle Ihnen, eine Kopie dieser Zeilen Herrn [REDACTED] zusammen mit den beiliegenden Baubeschreibungsexemplaren zu geben, damit hier keinesfalls im Notarvertrag Verwechslungen bzw. Mißverständnisse entstehen.

Mit freundlichen Grüßen


K. Pässler

Bearbeitungsstand: 01. Februar 1991

(Korrekturen vom 18.12.1990 durch Schlegel & Partner sind unterstrichen und die von der Alt.-Kath. Kirche vom 01.02.91 sind fett geschrieben).

BESCHREIBUNG DES BAUWERKS KIRCHE MIT NEBENRÄUMEN

Bei dem Bauvorhaben handelt es sich um einen runden Sakralraum mit Garderobe, Foyer und WC-Anlage sowie einigen Kellerräumen mit Technik, Archiv, Abstellräumen und der Sakristei.

Das gesamte Gebäude befindet sich über der Tiefgarage und wird teilweise überbaut von dem neuen Gebäude der ehemaligen Kirche. Das Gebäude wird im Außenbereich durch den Optionsnehmer fertig erstellt, ausgenommen sind die hier als Eigenleistung genannten Punkte.

ROHBAU

- Gründung:** Eine spezielle Gründung ist nicht erforderlich, da das gesamte Bauwerk sich auf der Decke der Tiefgarage befindet.
- Außenwände:** Stahlbeton- oder Mauerwerkswände einschließlich der erforderlichen Wärmedämmung entsprechend Statik und bautechnischen Nachweisen.
- Gebäudetrennwände:** Stahlbeton- oder Mauerwerkswände entsprechend Statik.
- Innenwände:** Alle Innenwände werden je nach Anforderung in Beton, aus Kalksandstein oder Bimsstein hergestellt.
- Decke und Dachkonstruktion:** Künstlerisch durchgestaltete Stahl- oder Stahlbetondecke, einschließlich aufgesetztem Kegeloberlicht in statisch sowie den Brandschutzanforderungen erforderlicher Stärke, laut der Planung; Anlage zum Notarvertrag. Die Dachkonstruktionen einschließlich Wärmedämmung, erfolgt mit einer wurzelfesten Dachisolierungsfolie und einer zusätzlichen Wurzelschutzfolie sowie extensiver Begrünung.

ALLGEMEINER AUSBAU

- Innenwände Sakralraum:** Oberfläche in Akustikputz in Eigenleistung.
- Innenwände Foyer, Garderobe:** Oberfläche in Eigenleistung.
- Innenwände Sanitärbereich und Küche:** Gleicher Standard wie beim Bürogebäude, gefliest wird raumhoch.

- Technik, Archiv u. Abstellräume: Die Wände, soweit in Kalksandstein gemauert, mit Fugenglattstrich, Betonwände als Sichtbeton. Oberflächenbehandlung in Eigenleistung.
- Sakristei: Die Wände, soweit in Kalksandstein gemauert, mit Fugenplattstrich, Betonwände als Sichtbeton. Oberflächenbehandlung in Eigenleistung.
- Decke Sakralraum: Betonoberfläche oder Gipskartonverkleidung zur Aufnahme des Akustikputzes in Eigenleistung.
- Decke Foyer, Garderobe: Ausführung wie Decke Sakralraum.
- Decke Sanitärbereich: Als Sichtbeton oder Gipskartonverkleidung oder Putz.
- Technik, Archiv u. Abstellräume: Als Sichtbeton oder Gipskartonverkleidung oder Putz.
- Sakristei: Als Sichtbeton oder Gipskartonverkleidung oder Putz.
- Fußböden: Schwimmender Estrich mit einer nach DIN ausreichenden Wärmedämmung gegen den unbeheizten Tiefgaragenbereich für den Einbau einer Fußbodenheizung. Die Nebenräume, wie Technik, Archiv und Abstellräume erhalten einen schwimmenden Estrich. Die Sakristei und Archiv werden behandelt, wie der Sakralraum. Sanitärbereich und Küche werden im Standard des Bürogebäudes gefliest.
- Fenster und Türanlagen: Alle von Foyer und Sakralraum aus sichtbaren Fenster und Türen, wie Hauptzugang (Drehtüre) Schiebeglaswand zum Sakralraum in Eigenleistung.
- Türen in den Sanitärbereichen und Küche: Im Standard, wie beim Bürogebäude.

- Türen in den Nebenräumen: Im Standard, wie die Türen zu Nebenräumen im Bürohaus.
- Oberlichter bzw. Fenster in der Decke von Foyer und Sakralraum: 30 qm z. B. 100 m lang und 0,30 m breit in statisch und konstruktiv sinnvollen Abschnitten,
ca. 10 lfdm wie vor, zum Öffnen zur Lüftung, motorisch angetrieben.
5 qm Fenster als Oberlicht in dem Oberlicht über dem Altar. Die Kosten des Oberlichtes werden für die fertige Erstellung auf maximal DM 100.000,- festgelegt.

A U S S T A T T U N G

Elektroarbeiten:

Die Elektroinstallation erfolgt nach den gesetzlichen und bestehenden Vorschriften wie VDI, VDE, EVO und DIN-Norm jeweils neuester Fassung. In Nebenräumen, die auch nicht verputzt werden, liegen die Leitungen sichtbar auf der Wand.

- Foyer: 8 Steckdosen,
6 Deckenbrennstellen mit Ausschaltung,
1 Deckenbrennstelle mit Serienschaltung,
1 Telefon-Leerrohr-Anschluß
- Sakralraum: 12 Steckdosen,
20 Deckenbrennstellen mit Ausschaltung,
3 Deckenbrennstellen mit Serienschaltung,
1 Telefon-Leerrohr-Anschluß
- Treppe zum Pfarrhaus: 1 Wand- oder Deckenbrennstelle mit Wechselschaltung
- Garderobe: 3 Deckenbrennstellen mit Ausschaltung
- Sanitärbereich: 6 Deckenbrennstellen oder Wandbrennstellen mit Ausschaltung,
6 Steckdosen nach Wahl
- Küche: 2 Deckenbrennstellen mit Ausschaltung,
2 Anschluß für Elektroherd,
1 Anschluß für Spülmaschine,
1 Stecker für ein 5-Liter-Kochendwasser- bzw. Untertischgerät,
8 Steckdosen

Nebenräumen wie Technik,
Archiv, Sakristei und
Abstellräume:

je Raum 1 Deckenbrennstelle in Ausschaltung und eine Schukosteckdose, in der Sakristei 3 Steckdosen.

Leerverrohrung:

großzügige Leerverrohrung für zukünftige Installationen, z. B. Kommunikationseinrichtungen wie Video-Beschallungs-Lautsprecheranlagen.

Malerarbeiten:

Sakralraum: in Eigenleistung

Foyer, Garderobe: in Eigenleistung

Sanitärbereich: Standard wie die Besucher WC's im Bürohauses.

Technik, Archiv und
Abstellräume: in Eigenleistung

Sakristei: in Eigenleistung

Bodenbelagsarbeiten:

Sakralraum: in Eigenleistung

Foyer, Garderobe: in Eigenleistung

Sanitärbereich: Fliesen, Standard wie die Besucher-WC's im Bürohaus.

Technik, Archiv und
Abstellräume: PVC nach Wahl der Gemeinde

Sakristei: in Eigenleistung (wie Sakralraum)

Haustechnik:

Heizung:	Fußbodenheizung überall, ausgenommen sind die Nebenräume, wie Technik und Abstellräume. Die Sakristei und das Archiv werden beheizt.
Lüftung Sakralraum:	Mechanische Lüftungsanlage in Eigenleistung.
Sanitär- und Küchenbereich:	Mechanische Lüftungsanlage, so wie dies für innenliegende Räume nach DIN erforderlich ist.

Hausanschlüsse:

Die derzeitigen Hausanschlüsse für Strom, Wasser, Gas und Kanal werden soweit möglich weiterverwendet und nur dort, wo dies nicht möglich ist, erneuert.

Aussenanlagen:

Je nach Grenzführung zwischen den beiden Grundstücken verbleibt ein Vorplatzbereich vor dem Foyer bei der Kirche. Dieser Bereich wird einheitlich zusammen mit dem übrigen Vorplatz gepflastert und gestaltet. Weitere Aussenanlagen sind bei der Erstellung der Kirche nicht zu berücksichtigen. Das Dach der Kirche wird eingegrünt.

Allgemein:

Alle in der Baubeschreibung für das Pfarrhaus aufgeführten Punkte wie Verrechnungspreise, Sonderwünsche, Eigenleistungen, Planungsänderungen, Material- und Konstruktionsänderungen gelten auch für das Kirchengebäude.

Bearbeitungsstand: 18. Dezember 1990

BESCHREIBUNG DES BAUWERKS PFARRHAUS

Bei dem Bauvorhaben handelt es sich um einen Umbau bestehend aus dem vorhandenen Pfarrhaus und den in diesem Zusammenhang erforderlichen Baumaßnahmen der Gesamtbaumaßnahme, wie z. B. die Durchführung der Rampe durch das Erdgeschoss und der Umbau des bisherigen Kellers in einen Teil der Tiefgarage.

BESCHREIBUNG DES ROHBAUS:

Grundsätzlich wird die vorhandene Bausubstanz, da wo es sinnvoll ist, weiterverwendet.

R O H B A U

Die bei diesem Gebäude vorhandene Bausubstanz wird, da wo es sinnvoll ist, weiterverwendet.

KELLERGESCHOSS

Gründung:	Streifenfundamente nach statisch erforderlicher Stärke in Beton nach örtlichen Erfordernissen bzw. gemäß Bestand.
Außenwände:	Weitestgehende Verwendung der vorhandenen Stahlbeton- oder Mauerwerkswände gemäß Bestand.
Innenwände:	Die vorhandenen Wände sind nicht weiterverwendbar. Die neuen Wände aus Kalksandstein oder Bims nach örtlichen und statischen Erfordernissen.
Kellerboden:	Verwendung der vorhandenen Bodenplatte in statisch vorhandener Stärke, soweit dies von der Höhenlage her möglich, ansonsten neue Bodenplatte in statisch erforderlicher Stärke.
Decke:	Verwendung der vorhandenen Stahlbetondecke in statisch vorhandener Stärke.

ERDGESCHOSS, 1. BIS 3. OBERGESCHOSS, SPEICHER

Außenwände:	Verwendung der vorhandenen Außenwände, beidseitig geputzt.
Innenwände:	Verwendung des vorhandenen Mauerwerks, neues aus Kalksandstein, Bims oder Gipskartonständer-Konstruktion nach örtlichen und statischen Erfordernissen.

Decken über EG,
1. + 2. OG:

Verwendung der vorhandenen Decken in statisch vorhandener Stärke. Neue Decken aus Stahlbeton, soweit statisch erforderlich, Decken über dem 3. OG in Holzkonstruktion.

Dachstuhl:

Herstellung und Ergänzung des vorhandenen Dachstuhls nach DIN gemäß statischen Erfordernissen.

Dach:

Erneuerung des Daches, wobei das vorh. Dach, da wo es sinnvoll ist, weiterverwendet werden kann.

A L L G E M E I N E R A U S B A U :

KELLERGESCHOSS:

Fußboden:

Glatter Verbundestrich.

Decke:

Unterseite in Schaltafelausführung oder verputzt und Wärmedämmung in der erforderlichen Stärke.

Fenster:

Stahl- oder Holzfenster mit einfachem Bauglas oder **gleichwertig.**

Innentüren:

Holz- oder Stahltür mit Stahlzarge.

ERDGESCHOSS, 1. BIS 3. OBERGESCHOSS, SPEICHER

1. Wände:

verputzt

2. Fußboden:

Erdgeschoss:

Auf die nachträgliche Einbringung eines schwimmenden Estriches wird aus konstruktiven Gründen verzichtet, da ein Trittschallschutz gegenüber dem nicht ausgebauten Keller nicht erforderlich und ein Ausbau des Kellers nicht vorgesehen ist.

1. Obergeschoss:

Schwimmender Estrich auf Wärmetrittschalldämmung, **soweit die vorhandene Konstruktion dies zuläßt.**

Speicher:

12 cm Mineralfaserdämmstoff.

3. Decke:

verputzt

4. Innentreppe: Stahl- oder Stahlbetonkonstruktion entsprechend den Brandschutzanforderungen bis in den Spitzboden. Die Treppe im Erdgeschoss von der Kirche in Pfarrhaus wird in einer aufwendigeren Form, entsprechend dem Standard des Foyers und des Kirchenraumes, mit einem Geländer ausgeführt (bis DM 700,- pro lfdm).
5. Fensterbänke: Innenfensterbänke:
Soweit möglich werden die vorhandenen Innenfensterbänke weiterverwendet, neue in Natur- oder Kunststein, z. B. **Deutscher Jura o. ä.**
- Außenfensterbänke:
Außenfensterbänke werden weiterverwendet, neue den bestehenden angeglichen.
6. Fenster:
 1. Die vorhandenen Fenster werden soweit sinnvoll neu gestrichen und weiterverwendet.
 2. Neue Holzrahmenfenster fertig oberflächenbehandelt mit Isolierverglasung.
 3. Alle Fenster, die noch Normalverglasung haben, werden in **neue** Fenster mit Isolierverglasung aus Holz ausgewechselt.
7. Innentüren: Holztüren mit **Macoré**-Holzfurnier, Stahl- oder Holzzargen, Türdrücker einschließlich Buntbartschloß.
8. Wohnungstür: Holztür mit **Macoré**-Furnier, Stahl- oder Holzzarge, Türdrücker einschließlich Sicherheitsschloß, z. B. BKS o. ä. als Wohnungseingangstür gemäß DIN.
9. Haustür: Die vorhandene Haustür bleibt erhalten.
10. Heizung: Gasheizkessel mit Steuerung und Außenfühler, Stahlradiatoren gem. DIN, ohne Keller- und Speichergeschoss, getrennte Heizkostenermittlung für die Wohnung und den Gemeinschaftsbereich des Pfarrhauses mit Kirche und Nebenräumen über Wärmemengenzähler. Die Heißwasserbereitung erfolgt dezentral, d. h. für die Wohnung separat über einen Elektrodurchlauferhitzer im Bad. In der Küche wird ein 5-Liter-Untertisch-Heißwassergeät installiert.
11. Außenputz: Weißer Außenputz.

A U S S T A T T U N G:**ELEKTROARBEITEN:**

Die Elektroinstallation erfolgt nach den gesetzlichen und bestehenden Vorschriften wie VDI, VDE, EVO und DIN-Normen jeweils neuester Fassung. In Räumen, die nicht verputzt werden, liegen die Leitungen sichtbar auf der Wand.

Allgemeines zum Ausstattungsumfang:

PFARRWOHNUNG:

Wohnraum:	6 Steckdosen, 1 Deckenbrennstelle mit Ausschaltung, 1 Deckenbrennstelle mit Serienschaltung, 1 Antennensteckdose, 1 Telefon-Leerrohr-Anschluß
Treppe in Wohnung:	1 Wandbrennstelle mit Wechselschaltung.
Diele:	Deckenbrennstelle nach Erfordernis mit Wechsel- bzw. Kreuzschaltung, 1 Steckdose, 1 Haustüröffner mit Gegensprechanlage
Schlafräume, Kinderzimmer:	1 Deckenbrennstelle mit Ausschaltung, 3 Steckdosen
Bäder:	1 Deckenbrennstelle mit Ausschaltung, 1 Wandbrennstelle, 1 Steckdose, 1 Waschmaschinensteckdose, 1 Durchlauferhitzer 18 bzw. 21 KW, thermisch gesteuert.
WC:	1 Deckenbrennstelle mit Ausschaltung, 1 Steckdose.
Küche:	1 Deckenbrennstelle mit Ausschaltung, 1 Anschluß für Elektroherd, 1 Anschluß für Spülmaschine, 1 Stecker für ein 5-Liter-Kochendwasser- bzw. Untertischgerät, 6 Steckdosen.

Die Räume des allgemeinen Bereiches des Pfarrhauses werden bezüglich des Umfanges im gleichen Standard ausgerüstet wie die zuvor beschriebenen Räume der Wohnung.

- Spitzboden:** Der Spitzboden wird nicht ausgebaut. Dieser Raum bleibt im Rohzustand ohne Heizungsversorgung. Elektroseite erfolgt jedoch die Installation einer Deckenbrennstelle in Ausschaltung und in einer Schukosteckdose.
- Keller:** 1 Deckenbrennstelle in Ausschaltung,
1 Schukosteckdose.
- Antenne:** Sammelanlage als Kabelanschluß.

MALERARBEITEN:

- Wände:** Alle Wände der Wohnung und Aufenthaltsräume des Pfarrhauses erhalten eine Rauhfasertapete mit Binderfarbenanstrich, Farbe nach Wahl.
- Decken:** Alle Decken der Wohn- und Aufenthaltsräume erhalten einen Binderfarbenanstrich, Farbe nach Wahl.
- Keller:** Wände und Decken werden weiß geschlemmt.

BODENBELAGSARBEITEN:

- Wohnräume und Dielen:** Diese erhalten einen Parkettboden, die Küchen PVC in Platten oder Bahnen. Die sonstigen Nebenräumen des Pfarrhauses außerhalb der Wohnung erhalten einen Gumminoppenbelag z. B. Norament, nach Wahl der Gemeinde.

FLIESENARBEITEN:

- Bäder / WC's:** In den Bädern und WC's werden die Wände 2 m hoch und der Boden in **Cervisa** o. ä. gefliest.
- Küchen:** In den Küchen Fliesenspiegel zwischen der Arbeitsfläche und den Unterschränken an der Installationswand, Länge ca. 3.50 m, Höhe = 60 cm, Format 15 x 15 cm oder ein ähnlich vergleichbares marktgängiges Format.

SANITÄRE AUSSTATTUNG:

- Bad:** Bei den Einrichtungsgegenständen handelt es sich um Markenfabrikate guter Qualität. Die Badewannen als emaillierte Einbauwannen ca. 1,70 x 0,75 m auf Wunsch (alternativ als Dusche), Waschtische in den Bädern ca. 0,60 x 0,55 m, Stand-WC's mit Spülkasten, verchromte Einhandhebel-Mischaramturen, Wannengriffe, Handtuchhalter, WC-Papierhalter, Badetuchstangen, Spiegel 40 x 60 cm, Ablage, Farbe der Objekte in den Standardfarben nach Wahl, Wasseranschluß für eine Waschmaschine mindestens in einen der Bädern.
- Spülmaschine und Waschmaschine:** Spülmaschinenanschluß in den Küchen, Waschmaschinenanschluß in einem Bad nach Wahl.

HAUSANSCHLÜSSE:

Die derzeitigen Hausanschlüsse für Strom, Wasser, Gas und Kanal werden soweit möglich weiterverwendet und nur dort, wo dies nicht möglich ist, erneuert.

AUSSENANLAGEN:

Je nach Grenzführung zwischen den beiden Grundstücken verbleibt ein Vorplatzbereich vor dem Foyer bei der Kirche. Dieser Bereich wird einheitlich zusammen mit dem übrigen Vorplatz gepflastert und gestaltet. Weitere Aussenanlagen sind bei der Erstellung des Pfarrhauses nicht zu berücksichtigen (siehe hierzu auch die Baubeschreibung zur Kirche).

A L L G E M E I N:

Speicherausbau:

Der Speicher wird nach dieser Baubeschreibung nicht ausgebaut, dieser Raum bleibt im Rohzustand und ohne Heizungsversorgung. Das Dach erhält von der Innenseite her eine Unterspannbahn.

**Material-,
Konstruktions-
änderungen:**

Seitens des Auftragnehmers werden innerhalb der vorgenannten Ausführungen Konstruktionsänderungen vorbehalten, die jedoch von geringfügiger Natur und mindestens gleichwertig sind. Dieses gilt nicht, wenn diese aufgrund der statischen Berechnung, des tatsächlich vorgefundenen Bestandes oder unvorhergesehener technischer Gegebenheiten oder durch amtliche Auflagen bzw. Gesetzesänderungen notwendig werden.

Planungsänderungen:

Ebenfalls bleiben Planungsänderungen, bedingt durch behördliche Auflagen sowie die unter den Material- und Konstruktionsänderungen genannten Bedingungen vorbehalten. Verbindlich bei widersprüchlichen Angaben ist der Ausführungsplan des Architekten.

Eigenleistungen:

Verrechnungspreise für Eigenleistungen bzw. Mehrkosten für Sonderwünsche werden gesondert ermittelt, soweit diese nicht unter den genannten Verrechnungspreisen erfaßt sind.

Sonderwünsche:

Die Abrechnung der Sonderwünsche erfolgt auf der Basis der Einheitspreise der Ausschreibungen und der Honorarordnung für Architekten und Ingenieure.

Verrechnungspreise:

Tapete incl. Anstrich	DM 10,-	je qm
Deckenanstrich	DM 3,--	je qm
Teppich incl. Fußleisten	DM 40,--	je qm
PVC-Boden incl. Sockel	DM 40,--	je qm
Fliesenarbeiten an der Wand verlegen in Mörtel	DM 80,--	je qm
Fliesenarbeiten an der Wand verkleben	DM 50,--	je qm
Bodenplatten kleben	DM 40,--	je qm
Fliesen (nur Material)	DM 40,--	je qm
Parkettboden	DM 120,--	je qm
Gumminoppenbelag	DM 100,--	je qm

Alle Preise verstehen sich zuzüglich der jeweils gültigen MwSt.

Alles weitere ist den Bauzeichnungen zu entnehmen