

Baubeschreibung Alexandrienstr. 19, Friedrichroda

1. Allgemeines

Die 4-geschossige Villa verkörpert den typischen und für diesen Kurort charakteristischen Baustil der Gründerzeit.

Die Bausubstanz der Stadtvilla kann insgesamt als grundsolide bezeichnet werden.

Grundsätzlich gilt, dass die vorhandene Bausubstanz in ihren tragenden Elementen und der Fassadengestaltung unverändert bleibt. Bauliche Veränderungen werden für die Schaffung von Balkonen an der Nord/Westfassade vorgenommen.

Die bestehenden Wohnungsgrößen werden auf moderne Erfordernisse angepaßt. Alle Wohnungen haben nach der Sanierung einen Balkon bzw. Terrasse.

Auf dem Grundstück werden 6 Stellplätze angelegt. Hof und Vorgarten werden gemäß Außenanlagenkonzept überarbeitet bzw. neu gestaltet.

Grundlagen der Bauausführung

Die Herstellung bzw. Sanierung unterliegt den Vorschriften für den Bau von Wohngebäuden, wie Bundesbaugesetz, Landesbauordnung, DIN- Vorschriften, Vorderingungsordnung für Bauleistungen (VOB und VO), der Verordnung für erhöhten Wärmeschutz, in Verbindung mit der neuen DIN 4108 und weiterer damit in Zusammenhang stehenden Verordnungen und Richtlinien, soweit dies im Sanierungsbereich technisch mit angemessenen Mitteln zu erreichen ist. Schallschutz entsprechend DIN 4109.

In der Ausstattung (Heizung, Sanitär, Fliesen u.s.w.) kommen ausschließlich Markenfabrikate zum Einsatz.

Alle Angaben, Maße, Raumgrößen, Möblierplan usw. entsprechend den Entwurfszeichnungen.

Abweichungen, technische Verbesserungen und Weiterentwicklungen im Rahmen der Genehmigungs-, Ausführungsplanung und Bauausführung auf der Grundlage amtlicher Bauauflagen, konkreter Angaben durch den Statiker, sowie der HLS und Elektroplanung gegenüber der Entwurfsplanung bleiben vorbehalten.

2. Rohbau

2.1 Baustelleneinrichtung

Mit Beginn der Baumaßnahme erfolgt die Entrümpelung aller Wohn-, Keller- und Bodenräume sowie das Einrichten der Baustelle. Dazu gehören unter anderem die Installation eines Baustrom- und Bauwasseranschlusses, Einrichtung der Lager- und Containerplätze sowie die Übernahme der vorstehenden Kosten incl. der Verbrauchskosten für Strom, Wasser und Abwasser während der gesamten Bauzeit bis zur Abnahme.

2.2 Erdarbeiten

Sämtliche erforderliche Erdarbeiten für Arbeitsraumverfüllung, Fundamente einschließlich der zu erneuernden Rohrgräben.

2.3 Gründung

Streifenfundament für Personenaufzug entsprechend statischen Erfordernissen.

2.4 Wände

Außenwände - Ziegelmauerwerk bzw. Fachwerk in verschiedenen Dicken
Innenwände - Ziegelmauerwerk in verschiedenen Dicken, sonst Fachwerk (Ausfachungen – ausgemauert) bzw. Gipsdielenwände, Trockenbauwände

2.5 Abdichtung

vertikale bituminöse Abdichtung der erdberührten Außenwände, einschließlich deren Schutz aus vlieskaschierten Drainplatten

2.6 Decken

über Keller/Erdgeschoss - Füllkörper in Profilstahlträgern
übrige Geschosse – Holzbalkendecken mit Einschüben und Füllung,
oberseitig abgedielt, Einbau von schwimmenden Estrich mit Trittschalldämmung als Unterbau für Fliesenbelag, Teppichböden bzw. Parkettböden.

2.7 Dach

Der Dachstuhl wird entsprechend statischen Erfordernissen saniert.
Die Eindeckung erfolgt mit Doppelfalzziegeln auf Aufsparrendämmung
Regenrinnen, Fallrohre etc. aus Titanzink.

2.8 Treppenräume

Treppen – bestehende massive Holzterrasse – Podeste, Tritt- und Setzstufen aus Holz.
Ausführung der Wände im Treppenhausbereich – Strukturputz, Sockel z.T. gefliest

2.9 Schornstein

Vorhandener Schornstein komplett saniert mit eingezogenem Edelstahlrohr

3 Ausbau

3.1 Installation

3.1.1 Heizung

Die Berechnung der Heizlast des Gebäudes erfolgt nach DIN 4701.

Gaszentralheizung, Warmwasserzubereitung Zellenspeicher mit Regelanlage.

Die Regelung erfolgt außentemperaturgeführt und ist mit einem Tages- und Wochenprogramm ausgestattet.

Sämtliche Heizkörper in den Wohnungen - HeizkörperPlan-Ventil-Fertigheizkörper - weiß mit Thermostatventilen, in der Regel unter jedem Fenster, Heizkostenverteiler nach dem Verdunstungsprinzip

Für das Treppenhaus werden die Heizkörper zum Temperieren der Räume ausgelegt und erhalten keinen Heizkostenverteiler

3.1.2 Sanitär

Entwässerung

Rohrleitungen, Grundleitungen	KG – Rohr aus PVC-U
Falleleitungen	SML- Rohr
Anschlussleitungen	HT-Rohr bzw. PE-HD-Rohr

Bewässerung

Kalt-/Warmwasser- und Zirkulationsleitungen	Pe-Xc Kunststoffverbundrohr mit DVGW-Zulassung
---	--

Verlegung in abgehängter Decke, in Vor- und Ständerwänden bzw. innerhalb der FB-Holzdielenkonstruktion

Warm- und Kaltwasserzähler	in den Bädern installiert (unterputz)
----------------------------	---------------------------------------

Sanitärgegenstände deutsche Markenfabrikate	weiß oder externe Farbvereinbarung
---	------------------------------------

Villeroy & Boch hansgrohe	Einbau-Acrylbadewanne 170/75 mit Wannenfüll- und Brausebatterie
------------------------------	---

und/oder

Stahl- Brausewanne 75/90 mit Mischbatterie, Brause- Garnitur mit Wandstange und verstellbarer Handbrause
Wand- Tiefspülklosett mit Vorwandmontage und Klosettsitz

Waschtisch mit Einloch- Mischbatterie

Waschmaschinenanschluss im Bad

alle Küchen erhalten Anschlüsse für Kalt-, Warm- und Abwasser, sowie einen Spülmaschinenanschluss

3.1.3 Elektro

Energieversorgung	<p>im Keller-/Erdgeschoss ist eine Hauptverteilung mit Zählerplätzen für den Allgemeinstrom und Zwischenzählern für Heizung, Aufzug, einschließlich Verteilung mit Zählerplätzen für die einzelnen Wohnungen und ein zusätzlicher Zähler/Reserveplatz als neue Anlage; Zähleranlagen auf Putz; Unterverteilung für die Wohnungen innerhalb der Wohnungen unter Putz, als neue Wohnungsunterverteiler</p> <p>die Installation im Keller-/Erdgeschoss erfolgt als Aufputzinstallation in Installationskanal/ Installationsrohren mit wassergeschützten Aufputzgeräten im Standardfarbton</p> <p>die Installation in den Wohnungen und außen erfolgt als Unterputzinstallation mit Unterputzgeräten. Für alle Geräte innen werden Flächenschalter, reinweiß eingebaut, Steckdosen außen und in Baderäumen mit Klappdeckel</p>
Installation Wohnungen	
Wohnen	<p>2 Deckenbrennstellen Wechselschaltung; Serienschalter 1 Steckdose einfach 4 Doppelsteckdosen 1 Antennendose für Radio und TV 1 Leerdose Telekom</p>
Küche	<p>1 Deckenbrennstellen (Ausschaltung) 1 Anschluss Elektroherd 1 Anschluss Mikrowelle 1 Anschluss Spülmaschine 1 Anschluss für Warmwasserbereiter 1 Anschluss Dunsthaube 1 Anschluss Kühl- und Gefrierkombination 2 1fach Steckdosen 2 1fach Steckdosen unter Tisch 2 Doppelsteckdosen über Tisch</p>
Schlafzimmer/ Kinderzimmer	<p>1 Deckenbrennstelle (Wechselschaltung) 1 Steckdose einfach 2 Doppelsteckdosen 1 Antennendose für Radio und TV 1 Leerdose Telekom</p>

Bad/ Duschbad	<ul style="list-style-type: none"> 1 Deckenbrennstelle (Ausschaltung) 1 Wandbrennstelle (Ausschaltung) 1 Doppelsteckdose (mit Klappdeckel)
Flur	<ul style="list-style-type: none"> Je eine Steckdose für Waschmaschine und Trockner 1 Deckenbrennstelle (Taster-/Wechselschaltung) bei langen Fluren 2 Deckenbrennstellen, ab 5m Länge. (siehe Entwurfspläne) 1 Gegensprechanlage (Türstation) mit Rufunterscheidung Haustür / Etagenruf und Taste für Treppenhausbeleuchtung 1 Anschluss für Telefon mit Enddose und Abdeckung sowie Zugdose 1 Steckdose in Verbindung mit Telefon- Anschluß 1 Wandanschluss
Balkon	<ul style="list-style-type: none"> 1 Steckdose abschaltbar von innen, über Kontrollschalter
Treppenhaus/Haus- und Hofeingänge	<ul style="list-style-type: none"> Beleuchtung im gesamten Treppenhaus über Wandleuchten gesteuert über Treppenlichtautomat (nachschtbar) mind. 0-15 min frei einstellbar. Beleuchtete u.P. Taster im Eingangsbereich, Hauseingang, Hofeingang, Kellerzugang, vor jedem Aufzugszugang, vor allen Wohnungseingangstüren. Klingeltaster vor jeder Wohnungseingangstür mit Klingelsymbol und Beschriftungsfeld; Hauseingang-, den Hofeingangbeleuchtung zum Treppenhaus mittels Bewegungsmelder sowie Dämmerungsschalter angesteuert
Installation übrige Räume	
Mieterkeller/-abstellräume	<ul style="list-style-type: none"> 1 Deckenbrennstelle 1 Ausschalter- Steckdosenkombination auf Wohnungs-zähler angeschlossen
Heiz-/Hausanschlußraum	<ul style="list-style-type: none"> 1 Deckenbrennstelle (Ausschaltung) 1 Anschluss der gesamten Heizanlage 1 Steckdose 1 Potentialausgleich 1 Heizungsnotschalter vor der Zugangstür mit Kontrollbeleuchtung
Keller Zugang-/Flur	<ul style="list-style-type: none"> 4 Deckenbrennstellen über Zeitschalter (nachschtbar) 1-15 min. zuschalten, beleuchtete Taster im Bereich der Mieterkeller, HAR, Heizkeller und Zugang EG
Telefonverkabelung	<ul style="list-style-type: none"> Einspeisung im Hausanschlußraum, vom Hausanschlußraum zu jeder Wohneinheit (sternförmig) Kabelzugdose nach Erfordernis, einschließlich interner kompletter Verkabelung in jeder Wohnung und Anschlussdosen.

Sprechanlage/ Haustelefon Wohnungen	Systemtelefon für Türsprechanlagen aus hochwertigem Kunststoff mit Mithörsperre, unterschiedliche elektronische Rufsignale, Telefonhörer mit Mikrofon, Rufunterscheidung (Haustür/ Etagenklingel), Klingeltaster vor jeder Wohnungseingangstür.
3.2 Fenster	
Fenster- und Fenstertüren	Holz mit Isolierverglasung (K- Wert 1,1) z.T. mit Oberlicht, zweiflüglige Fenster (ohne Mittelpfosten), Wiener Sprossen
Fensterbank innen	Jura- Marmor D= 20 mm
Fensterbank außen	Titanzinkblech
Fensteroliven	Aluminium Natur – gebürstet, passend zu Zimmer-türgriffen
Dachgeschoss Dachflächenfenster	Klapp – Schwingfenster, isolierverglast
Fensterbank innen	Holz, endbeschichtet
Kellergeschoss	Kunststofffenster, Wärmeschutzverglasung, Insekten-schutzgitter außen, verzinkt
3.3 Türen	
Innentüren	Holztüren aus Röhrenspanplatten, edelholzfurniert Buche hell – Natur, Holzumfassungszarge Drücker Aluminium Natur – gebürstet, mit runder Griffabdeckung und Rosette
Wohnungseingangstür	Holztüren aus Vollspanplatten, edelholzfurniert Buche hell – Natur, Holzumfassungszarge, Dreifachverriegelung, Schließanlage mit 3 Schlüsseln, 1 Spion, Bodendichtung Drücker Aluminium Natur – gebürstet, mit runder Griffabdeckung und Rosette
Hauseingangstür	massive Holztür mit Dreifachverriegelung, Schließanlage, Sicherheitsschließblech, elektrischer Türöffner, Drückergarnitur aus Edelstahl - gebürstet, außen Knauf, Sicherheitstürschild
3.4 Putz	
Innenputz	Verputzen neuer Mauerwerksflächen Beiputzen alter Aufbruchbereiche, Leibungen u.ä. Kalk- Gipsputz
Außenwandbekleidung	Wärmedämmputzsystem, Struktur feinkörnig, Sockelbereich Sichtmauerwerk
3.5 Fliesenarbeiten	

Wände	Wandfliesen der Bäder bis Oberkante Türbekleidung, Steingut, glasiert, Farbe von weiß bis hell getönt (Materialpreis incl. Mehrwertsteuer 20,- € /qm)
Böden	Küchen erhalten im Bereich der geplanten Arbeitsfläche einen 60 cm hohen Fliesenspiegel bis ca. 3 m ² Bad und Küche mit keramischen Fliesen 1.Wahl 30/30cm Normalverlegung (Materialpreis incl. Mehrwertsteuer 20,- €/qm), Stärke 8 mm

3.6 Bodenbelagsarbeiten

Wohnraum, Flur	Parkettböden Buche o. Esche - hell, versiegelt, d= 8 mm
sonstige Wohnräume	Textiler Belag nach Wahl (Materialpreis incl. Mehrwertsteuer 25 €/qm)

3.7 Malerarbeiten

Wohn- und Schlafräume, Flur	Mit Rauhfasertapete mittlerer Struktur tapeziert und weißer Dispersionsfarbe gestrichen
Bad, Küche	nichtgeflieste Bereiche erhalten Glasfasertapete mittlerer Struktur und entsprechendem Anstrich
Kellerräume und Flure	mit weißer Dispersionsfarbe gestrichen

4 Sonstiges

Balkon

feuerverzinkte Stahlkonstruktion

Balkonböden, bestehend aus wasserführender Schicht und Holzbohlenbelag auf Dämpfungsgummistreifen gelagert, Geländerfüllungen aus Rundstahl bzw. Lechblech.

Keller

Trennwandsystem, Holzprofile, gehobelt und gefaßt auf Winkelprofilen zwischen Teleskopstützen einschl. Türen, abschließbar

Personenaufzug

für 4 Personen/ 350 kg , 4 Stationen, Hydraulikaufzug

Briefkastenanlage

Es wird eine Briefkastenanlage mit integrierter Gegensprecheinrichtung und Klingelleiste – Fabrikat Renz – installiert.

Endreinigung

Nach Fertigstellung erfolgt eine Endreinigung

5 Außenanlagen

Müllplatz	Lage und Größe entsprechend Architektenplänen, Belag Betonverbundsteinen, Sichtschutz mit Bepflanzung
Hofgestaltung	Gehwege, Plätze und Bepflanzung entsprechend Architektenplänen, Fußwegbelag mit Betonverbundsteinen

6 Allgemeines

Abweichungen von den Plänen und der Baubeschreibung sind zulässig, soweit sie aufgrund von behördlichen Vorschriften, Forderungen der Versorgungsunternehmen, statischen Erfordernissen oder des technischen Fortschritts nötig werden und keine wesentliche Wertminderung darstellen, ebenso Abweichungen von beschriebenen Bauteilen bei sonst gleicher Ausführung.

Die in den Bauplänen eingezeichneten Einrichtungsgegenstände (außer Sanitärelemente) dienen lediglich dem Nachweis der Stellmöglichkeiten und sind im Leistungsumfang nicht enthalten, sofern nicht anders in der Baubeschreibung beschrieben.

Zumutbare Abweichungen in der Bauausführung sind ohne Zustimmung des Erwerbers möglich, soweit sie zur Erfüllung gesetzlicher Vorschriften oder behördlicher Auflagen erforderlich sind und die bestimmungsgemäße Nutzbarkeit dadurch nicht wesentlich gemindert wird.

Maßabweichungen mit Mehr- oder Minderflächen bis zu 3% beeinflussen den Kaufpreis nicht. Ein Rechtsanspruch ist ausgeschlossen.

Alle Preisangaben für die aufgeführten Einzelpreise in dieser Baubeschreibung verstehen sich als Listenpreise incl. der gesetzlichen Mehrwertsteuer.

Eigenleistungen sind nach Absprache möglich und werden gegebenenfalls in einer separaten Anlage zum Kaufvertrag vereinbart. In jedem Fall bedarf eine Vereinbarung über Eigenleistung der Schriftform.

Ilmenau, im November 2002

Der Prospektinhalt hat den Stand vom November 2002.

Irrtum und Änderungen sind vorbehalten.

Es gelten ausschließlich die Bestimmungen des Kaufvertrages.