

Baubeschreibung Reißhausstraße 10

1. Allgemeines

Die Bausubstanz des Wohnhauses 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 Südwestfassade vorgenommen.

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

Der Hof werden gemäß Außenanlagenkonzept überarbeitet bzw. neu gestaltet. Auf dem Grundstück werden voraussichtlich fünf Stellplätze angelegt.

Grundlagen der Bauausführung

Die Herstellung bzw. Sanierung unterliegt den Vorschriften für den Bau von Wohngebäuden, wie Bundesbaugesetz, Landesbauordnung, DIN- Vorschriften, Vordingungsordnung 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 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.

1.1 Planfertigung, Berechnungen, Anträge, Nachweis

Soweit erforderlich werden Eingabepläne, Lagepläne, Entwässerungspläne, Flächen- und Kubaturberechnungen etc. erstellt.

1.2 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. Erdarbeiten

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

3. Gründung

Streifenfundament für Personenaufzug und Einzelfundamente für Balkonanlagen entsprechend statischen Erfordernissen.

4. Wände

Außenwände - Ziegelmauerwerk in verschiedenen Dicken
Innenwände - Ziegelmauerwerk in verschiedenen Dicken, sonst Steinfachwerk, Gipsdielenwände, bzw. Trockenbauwände

5. Abdichtung

vertikale bituminöse Abdichtung der erdberührten Außenwände entlag der Südwestfassade, einschließlich deren Schutz aus Vlieskaschiereten Drainplatten

6. Decken

über dem Kellergeschoss - Füllkörper in Profilstahlträgern, Treppenhauspodeste ebenfalls massiv, übrige Geschosse – Holzbalkendecken mit Einschüben und Füllung, oberseitig abgedielt, unterseitig verschalt, verrohrt und verputzt,

Einbau von schwimmenden Estrich mit Trittschalldämmung als Unterbau für Fliesenbelag, Teppichböden bzw. Parkettböden.

7. Dach

Holzkonstruktion mit zimmermannsmäßigem Abbund als Pfettendach mit mehrfach stehendem Stuhl und straßenseitigem Drempel.

Der Dachstuhl wird entsprechend statischen Erfordernissen saniert.

Die Eindeckung erfolgt mit Doppelfalzbetondachsteinen auf **Aufsparrendämmung** Regenrinnen, Fallrohre etc. aus Titanzink.

8. Treppenräume

zum Hauseingang eine Terrazzoblockstufe; Etagentreppen zweiläufig mit massiven ½-Podesten, Keilstufen mit Terrazzovorsatz und Holzgeländer; einläufige Treppe mit Riffelbetonstufen zum KG

vorhandener Podest- und Stufenbelag aus Terrazzoestrich, sowie das Holzgeländer soll möglichst erhalten bleiben und wird gegebenenfalls aufgearbeitet

Treppen in den Wohnungen als **Ganzholztreppen**

9. Haustechnik

9.1 Heizung

Die Berechnung der Heizlast des Gebäudes erfolgt nach DIN 4701.

Es wird eine **Fernwärmeübergabestation** mit zentraler Warmwasserversorgung installiert. Die Regelung erfolgt außentemperaturgeführt und ist mit einem Tages- und Wochenprogramm ausgestattet.

Es werden Ventil-Heizkörper mit moderner, ausgereifter Konstruktion, ansprechendem Design und hoher Sicherheit eingesetzt. Grundiert und einbrennlackiert in reinweiß RAL 9010.

Bäder erhalten einen hochwertigen Handtuchheizkörper mit Einschicht-Einbrenn-Pulverlackierung in reinweiß RAL 9010.

Die Messung des Wärmeverbrauchs erfolgt je WE an einem Messpunkt mit einem gemieteten Wärmemengenzähler.

9.1.1 Schornsteine

vorhandene Schornsteine werden komplett abgebrochen, da das Gebäude mit Fernwärme versorgt wird

9.2 Sanitär

9.2.1 Trinkwasserrohrleitung

Kaltwasser-, Warmwasser- und Zirkulationsleitungen bestehen aus hochwertigem Pe-Xc Kunststoffverbundrohr mit DVGW-Zulassung und werden im Installationsschacht oder im Bereich der Vorwand verlegt.

Die schnelle Verfügbarkeit des Warmwassers wird durch eine Zirkulationspumpe gewährleistet.

Der Kalt- und Warmwasserverbrauch wird wohnungsweise durch Wasserzähler erfaßt. Die geeichten Zählwerke sind gemietet.

9.2.2 Abwasserrohrleitungen

Die Verlegung der Abwasserrohrleitungen erfolgt ebenfalls im Installationsschacht oder im Bereich der Vorwand. Die Schallschutzanforderungen für Abwasseranlagen nach DIN 4109 werden eingehalten.

9.2.3 Badeinrichtung

Sanitärkeramik Villeroy & Boch	- reinweiß - Acrylbadewanne 170/75 mit Wannenfüll- und Brausebatterie und/oder
Armaturen hansgrohe	Acryl - 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 - eine Außenzapfstelle im Hof, einschl. Außenzapfstellenabspernung

9.3 Elektro

Die Elektroinstallation wird gemäß den VDE-Richtlinien und den Verordnungen der zuständigen Stromversorgungsunternehmen ausgeführt. Alle Leitungen werden unter Putz verlegt (außer Keller / hier teilweise auf Putz).

Zum Einbau kommen Schalter und Steckdosen der Firma Busch & Jäger, Farbton reinweiß.

Installation Wohnungen

Wohnen	2 Deckenbrennstellen 1 Steckdose einfach 4 Doppelsteckdosen 1 Antennendose für Radio und TV 1 Leerdose Telekom
Küche	1 Deckenbrennstelle 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
Schlafzimmer/ Kinderzimmer	1 Deckenbrennstelle 1 Steckdose einfach 2 Doppelsteckdosen 1 Antennendose für Radio und TV 1 Leerdose Telekom

Bad/ Duschbad	1 Deckenbrennstelle 1 Wandbrennstelle 1 Doppelsteckdose (mit Klappdeckel) Je eine Steckdose für Waschmaschine und Trockner, wenn vorhanden
Flur	1 Deckenbrennstelle, bei Fluren größer 5m Länge 2 Brennstellen 1 Sprechanlage (Türstation) 1 Steckdose in Verbindung mit Telefonanschluß
Balkon	1 Steckdose abschaltbar von innen, über Kontrollschalter
Treppenhaus/Haus- und Hofeingänge	Beleuchtung im gesamten Treppenhaus über Wandleuchten gesteuert über Treppenlichtautomat (nachschtbar) mind. 0-15 min frei einstellbar. Beleuchtete Taster, Klingeltaster vor jeder Wohnungseingangstür mit Klingelsymbol und Beschriftungsfeld; Hofeingangbeleuchtung zum Treppenhaus mittels Bewegungsmelder sowie Dämmerungsschalter angesteuert
Installation übrige Räume	
Mieterkeller/-abstellräume	1 Deckenbrennstelle 1 Ausschalter- Steckdosenkombination auf Wohnungszähler angeschlossen
Heiz-/Hausanschlussraum	1 Deckenbrennstelle 1 Anschluss der gesamten Heizanlage 1 Steckdose 1 Potentialausgleich 1 Heizungsnotschalter vor der Zugangstür mit Kontrollbeleuchtung
Maschinenraum Aufzug	1 Deckenbrennstelle 1 Anschluss für Aufzugsanlage 1 Steckdose 1 Potentialausgleich
Keller Zugang-/Flur	Deckenbrennstellen über Zeitschalter (nachschtbar) 1-15 min. zuschalten, beleuchtete Taster im Bereich der Mieterkeller, HAR, Heizkeller und Zugang EG
Telefonverkabelung	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/ Etagen Klingel), Klingeltaster vor jeder Wohnungseingangstür.

10. Fenster

Fenster- und Fenstertüren	Kunststoff mit Isolierverglasung (K- Wert 1,1) z.T. mit Oberlicht, zweiflüglige Fenster, Wiener Sprossen
Fensterbank innen	Jura- Marmor D= 20 mm
Fensterbank außen	Titanzinkblech
Fensteroliven	Aluminium Natur – gebürstet, passend zu den Drückergarnituren der Innentüren
Dachflächenfenster	Klapp – Schwingfenster, isolierverglast

Kellergeschoss	Kunststofffenster, Insektenschutzgitter, verzinkt
11. Türen	
Innentüren	Holztüren aus Röhrenspanplatten, edelholzfurniert Buche hell – Natur, Holzumfassungszarge Drücker Aluminium Natur – gebürstet, mit runder Griffabdeckung und Rosette
Wohnungseingangstür	Holztüren mit Vollspanplattenkern, Oberfläche entsprechend Farbkonzept des Architekten, Schließanlage mit 3 Schlüsseln, 1 Spion, Bodendichtung Drückergarnitur aus Edelstahl - gebürstet, außen Knauf, Sicherheitstürschild
Hauseingangstür	massive Holztür mit Dreifachverriegelung, Schließanlage, Sicherheitsschließblech, elektrischer Türöffner, Drückergarnitur aus Edelstahl - gebürstet, außen Knauf, Sicherheitstürschild
12. Putz	
Innenputz	Verputzen neuer Mauerwerksflächen Beiputzen alter Aufbruchbereiche, Leibungen u.ä.
Außenwandbekleidung	Wärmedämmputzsystem, Struktur feinkörnig, Sockelbereich Straßenseite Sichtmauerwerk
13. Fliesenarbeiten	
Wände	Wandfliesen der Bäder bis Oberkante Türbekleidung, glasiert, Farbe von weiß bis hell getönt (Materialpreis incl. Mehrwertsteuer 20,- €/qm) Küchen erhalten im Bereich der geplanten Arbeitsfläche einen 60 cm hohen Fliesenspiegel bis ca. 3 m ²
Böden	Bad und Küche mit keramischen Fliesen 1.Wahl 30/30cm Normalverlegung (Materialpreis incl. Mehrwertsteuer 20,- €/qm)
14. Bodenbelagsarbeiten	
Wohnraum, Flur	Massivholz-Parkettböden Buche o. Esche - hell, versiegelt, d= 8 mm
sonstige Wohnräume	Textiler Belag nach Wahl (Materialpreis incl. Mehrwertsteuer 20 €/qm)
15. Malerarbeiten	
Wohn- und Schlafräume, Flur, Bad, Küche	Mit Rauhfasertapete mittlerer Struktur tapeziert und weißer Dispersionsfarbe gestrichen
Kellerräume und Flure	mit weißer Dispersionsfarbe gestrichen
16. Sonstiges	
16.1 Balkon	feuerverzinkte Stahlkonstruktion, Geländerfüllungen aus Stahlprofilen bzw. farbigen Faserplatten.
16.2 Keller	Jede Wohnung erhält einen Kellerraum, abschließbar, in Schließanlage integriert, Kellerraumabtrennungen z.T. massiv bzw. Trennwandsystem Ein Wäschetrockenraum und ein Fahrradraum stehen allen Bewohnern zur Verfügung, abschließbar über die Schließanlage.

16.3 Personenaufzug

für 4 Personen/ 320 kg , 6 Stationen , elektrisch betriebener Hydraulikaufzug

16.4 Briefkastenanlage

Es wird eine Briefkastenanlage – Fabrikat Renz – installiert.

16.5 Endreinigung

Nach Fertigstellung erfolgt eine Endreinigung

17. Außenanlagen

Gehwege, Plätze und Bepflanzung entsprechend Architektenplänen

18. 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 den 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 Dezember 2003