

Neubauvorhaben und Sanierung

Beckerstraße 15/17 in 09120 Chemnitz



Unverbindliche Prospektdarstellung

Baubeschreibung

1. Einleitung/Allgemeines

Auf dem 3.239 m² großen Grundstück Beckerstraße 15/17 in 09120 Chemnitz entstehen zwei neugebaute Mehrfamilienhäuser mit insgesamt neun Eigentumswohnungen (Im Haus A drei Wohnungen und im Haus B sechs Wohnungen, wobei im Haus B zwei Wohnungen über zwei Etagen angeordnet werden). Des Weiteren wird das auf dem Grundstück vorhandene und unter Denkmalschutz stehende Objekt komplett saniert. Hier sind insgesamt zehn Eigentumswohnungen geplant (im Haus C neun Wohnung und im Haus D eine Wohnung).

Jeder Wohnung werden zwei oberirdisch liegende Stellplätze auf dem Freigelände zugeordnet.

Grundlage der Bau- und Ausbaubeschreibung des Objektes ist die Baugenehmigung der Stadt Chemnitz sowie die dieser Genehmigung zugrundeliegenden technischen Dokumentationen, wie z.B. Zeichnungsunterlagen und statische Berechnungen. Denkmalschutzrechtliche Bestimmungen werden umgesetzt. Änderungen aufgrund von

behördlichen Auflagen sind maßgebend und werden von allen Beteiligten anerkannt (siehe allgemeine Vertragsbedingungen). Die Erstellung der Bauleistung erfolgt nach den allgemein anerkannten Regeln der Technik, den einschlägigen Normen, Vorschriften und Richtlinien jeweils zum Zeitpunkt der Baugenehmigung und soweit im Kaufvertrag und/oder dieser Baubeschreibung nichts Anderes vereinbart ist. Die Anforderungen an den Schallschutz entsprechen der VDI-Richtlinie 4100 – Schallschutzstufe SSt. II. Für Bauteile innerhalb des eigenen Wohnbereichs und für die Nutzergeräusche bei Sanitärbedienungen sind keine Schallschutzanforderungen vereinbart. Für die Anforderungen an den Wärmeschutz gelten die DIN 4108 – Wärmeschutz im Hochbau – und die aktuelle Energieeinsparverordnung (EnEV 2016) als vereinbart.

Die Häuser A, B und C werden nach §50 der Sächsischen Bauordnung barrierefrei konzipiert. Die Ausführung erfolgt auf der Grundlage der Bauantragsplanung im Maßstab 1:100, den Auflagen der Baugenehmigung, der Werkplanung des Architekten und der statischen Berechnung sowie der

geltenden Vorschriften der VOB, neueste Fassung, die gültigen DIN-Vorschriften. Vorbehalten sind Maßtoleranzen aus bautechnischen und/oder architektonischen Gründen, die die Qualität der Nutzung nicht beeinflussen. Die Bau- und Leistungsbeschreibung ist vorrangig bei Ausführung und Ausstattung gegenüber der Planung.

Die Gewährleistung für die Eigentumswohnung beträgt nach dem BGB (Haftung für Sachmängel am Bauwerk) 5 Jahre. Hinsichtlich der elektrischen Teile und/oder technischer Ausrüstung wird sich nach den jeweiligen Herstellervorschriften gerichtet. Eine Gewährleistung für die Altbausubstanz der Häuser C und D kann nicht übernommen werden. Die Gewährleistung beginnt jeweils mit der Abnahme.

2. Erschließung

Die Gebäude sind bereits vollerschlossen oder werden an die Ver- und Entsorger neu angeschlossen (Wasser, Strom, Fernwärme, Telekommunikation und Schmutzwasser). Die Übergabepunkte befinden sich in den dafür vorgesehenen Hausanschlussräumen.

3. Architekten- und Ingenieurleistungen

Erarbeitung aller Entwurfs- und Genehmigungsplanungen für die Erteilung der Baugenehmigung und die Ausführung. Absprache mit den zuständigen Ämtern und Umsetzung von Festlegungen durch die zuständigen Behörden (Denkmalschutzrechtliche Forderungen gelten nur für die Bestandsgebäude.). Die komplette Bauleitung für die schlüsselfertige Erstellung wird durch Bauleiter der Lindner Unternehmensgruppe übernommen. Darin inbegriffen sind auch die geforderten Abnahmen mit den Genehmigungsbehörden sowie den Erwerbem.

4. Erd- und Tiefbau

Im Festpreis enthalten sind die notwendige Baustelleneinrichtung, die Bereitstellung, der Auf- und Abbau sowie die Vorhaltung der Hilfsmittel und

Baugeräte. Vorhandene Erdmassen werden ausgehoben und für die Wiederauffüllung seitlich gelagert. Überschüssiger Aushub wird abtransportiert und entsorgt.

5. Entwässerung

Im vorhandenen Gebäude erfolgt der Anschluss bzw. die Neuverlegung der Entwässerungsleitungen an den Bestand. Bestehende Hebeanlagen werden geprüft und gewartet. In den Neubauten werden die Leitungen komplett neu verlegt und auch an das öffentliche Netz angebunden. Ausführung nach der Fachplanung.

6. Bodenplatte, Fundamentierung

Die Bodenplatte, Einzel- und Streifenfundamente bei den Neubauten werden entsprechend dem Baugrundgutachten und den statischen Erfordernissen und Vorgaben hergestellt. Gemäß den geltenden Bestimmungen wird ein Ringfundamentanker aus verzinktem Stahl mit einer Anschlussfahne für den Potentialausgleich eingebaut.

7. Keller

Aufgrund der bekannten Wassersituation ist bei den Neubauten kein Keller vorgesehen. Der Keller unter dem Bestandsgebäude wird bestmöglich gegen Hochwasser gesichert. In den Fensteröffnungen zum Fluss Chemnitz sind sogenannte Dammbalken eingebaut oder müssen bei Hochwassergefahr in die dafür vorgesehenen Halterungen eingeschoben werden.

8. Decken

Die Decken über allen Geschossen der Neubauten werden als Filigrandecken entsprechend der Statik ausgeführt. Der Vorteil hierbei ist eine große Spannweite für großzügige und offene Raumgestaltung. Die Unterseiten der Decken sind glatt, Stoßfugen werden verspachtelt. Auskragende Balkonplatten werden entweder im Betonwerk oberflächenfertig betoniert, haben eine Wasserablenkung oder sie werden ebenfalls als Filigrandecke

mit einem Aufbeton ausgebildet und von den Hauptgebäuden thermisch getrennt. Die Entwässerung erfolgt jeweils über Einläufe. Der Belag auf den Balkonplatten bzw. Dachterrassen wird aus Holzdielen auf einer Aluminium-Unterkonstruktion mit Stellfüßen ausgeführt; Holz: Bangkirei gerillt. Notwendige Stützen oder Unterzüge/Deckenbalken werden in Stahlbeton ausgeführt.

9. Außenmauerwerk/Innenmauerwerk

Die Außenwände Neubau im Erdgeschoss bestehen aus filigranen Wandelementen. Ansonsten werden alle neuen Außenwände, die tragenden Innenwände und Wohnungstrennwände mit einem Kalksandsteinmauerwerk hergestellt (Stärke 17,5 cm oder nach Statik). Die nicht tragenden Innenwände werden als Trockenbauständersystem mit mineralischer Schalldämmung eingebaut. Wenn nötig auch Ausführung als Kalksandsteinmauerwerk.

10. Dach, Eindeckung, Dachklempner

Die Neubauten erhalten Flachdächer aus filigranen Betondecken mit einer umlaufenden Attika. Die Dachflächen werden abgedichtet und gedämmt. Ausführung nach den gültigen Bestimmungen und nach der Wärmeschutzberechnung. Als Schlussbeschichtung wird eine Kiesschüttung aufgebracht. Die Entwässerung und die Notabläufe werden durch die Attika nach außen geführt. Bei den Bestandsobjekten bleibt das Dach erhalten und wird bei Notwendigkeit ergänzt. Die Dachterrasse auf dem Haus C wird komplett erneuert. Der Belag wird aus Bangkirei gerillt ausgeführt. Auch auf den neuen Balkonen am Haus C wird Bangkirei gerillt verwendet. Vorhandene Dachüberstände aus Holz werden neu lasiert. Die Dachklempnerarbeiten/Verblechungen werden in robustem Titanzinkblech ausgeführt. Die Dachrinnen/Fallrohre werden bis zur Oberkante des Geländes geführt und an die Regenwasserleitung angebunden. Einbau von

Schneefanggitter und RWA-Anlagen wo vorgeschrieben.

11. Außen-, Sockel- und Innenputz

Auf den Außenwänden der Neubauten wird ein Wärmedämmverbundsystem aufgebracht. Die Dämmstärke richtet sich der Wärmeschutzberechnung. Die Farbgestaltung richtet sich nach den Vorgaben der Ausführungsplanung bzw. der behördlichen Auflagen. Bei Verwendung von anderen Wandbaustoffen erfolgt ein darauf abgestimmtes Außenputzsystem laut Herstellerrichtlinien. Die Klinkerfassade der Bestandsobjekte ist gut erhalten und bedarf keiner Sanierung. Bei baulichen Eingriffen werden die Anschlüsse an den Bestand mit vorhandenen Materialien hergestellt, damit die Optik gewahrt bleibt. Die Süd-Westseite mit den neuen Balkonen wird mit einem WDVS verkleidet. Alle anderen Putzflächen werden aufgearbeitet und nach Farbkonzept gestrichen. Die gemauerten Innenwände in den Geschossen der Neubauten und das Bestandsmauerwerk in den Wohnbereichen der Altbauten werden mit einem einlagigen Gipsfeinputz versehen, die Oberflächen sind tapezierfertig für das Aufbringen eines Malervlieses vorbereitet (Qualitätsstufe Q 2). In Feuchträumen wird ein Kalk-Zement-Putz verwendet – Oberfläche gefilzt. Teilweise werden vorhandene Ziegelwände in den Wohnungen belassen und nicht verputzt. Diese werden gesäubert und grundiert. Kellerräume im Altbau Haus C bleiben unbehandelt bis auf die Räume für die Wohnung C2 im Keller. Die Treppenhäuser und Wirtschaftsräume in den Neubauten erhalten einen gefilzten Kalk-Zement-Putz mit einem Anstrich. In den Bestandsobjekten wird der vorhandene Putz aufgearbeitet und bei Bedarf ergänzt. Abschließend erfolgt auch hier ein Anstrich der Wände.

12. Aufzüge

In beiden Neubauten wird je ein maschinenraumloser Seilzug für max. 8 Personen eingebaut. Maße der Kabinen nach Planvorgabe. Der

vorhandene Personenaufzug im Haus C wird saniert und entsprechend der bestehenden Vorschriften angepasst/umgerüstet.

13. Elektroinstallation

Die Elektroinstallation beginnt ab der im Haus vom Energieversorger bereitgestellten Haussicherung. Die Leistung beinhaltet den Zählerschrank verbunden mit der Stromkreisverteilung, bestückt mit Sicherungsautomaten und Fehlerstromschutzschalter nach Vorschrift. Leitungen und Dosen werden in allen Wänden nach VDE-Vorschrift eingebaut. Sämtliche Steig- und Versorgungsleitungen (außer Kellergeschoss), werden unter Putz bzw. im Installationsschacht, gemäß den Vorschriften der VDE bzw. Elektroversorgungsunternehmen ausgeführt. Ein Potentialausgleich wird gemäß Vorschrift angeschlossen. Für Telefon wird ein zentraler Anschluss mit einer Übergabe vorbereitet. Jede Wohnung erhält einen zentralen Kabelanschluss. Antennendosen und Verstärker kommen vom Netzbetreiber. In allen Hauptbädern der Wohnungen wird ein Unterputz-Radio Touch inkl. Lausprecher eingebaut. Es werden handelsübliche Schalter- und Steckdosensysteme standardmäßig in weiß montiert. Fabrikat Jung, Gira oder Busch-Jäger. Anzahl der Steckdosen und Schalter gemäß RAL-RG 678 - In Anlehnung an die Standardausstattung 2 Stern. Die Ausstattung der einzelnen Wohnungen ist in der Zusammenstellung Anlage 1 enthalten. Alle Elektroarbeiten werden durch zuverlässige Meisterbetriebe entsprechend der DIN 18015-2 ausgeführt. Ausstattung der Räume mit Rauchmeldern entsprechend der Sächsischen Bauordnung (Mindestens je 1 Rauchmelder für Aufenthaltsräume, in denen bestimmungsgemäß Personen schlafen und Flure, die zu diesen Aufenthaltsräumen führen.) Raumthermostate für die individuelle Regelung der Fußbodenheizung werden passend zum gewählten Schalterprogramm installiert.

Ausstattung der einzelnen Räume (siehe Anlage 1)

Zusätzliche Anschlüsse und Steckdosen können separat mit dem Bauleiter vor Ort abgesprochen und kostenpflichtig ausgeführt werden.

Beleuchtung

Beleuchtungskörper für die Treppenhäuser und Außenanlagen in erforderlicher Anzahl gemäß Fachplanung. In den Außenanlagen Gemeinschaftseigentum soweit erforderlich als freistehende Pollerleuchten oder Wandleuchte, Schaltung über Dämmerungsschalter und Bewegungssensoren. In den Allgemeinräumen des Kellergeschosses Feuchtraum-Beleuchtungs-Körper oder Leuchtstoffröhren.

Briefkasten- und Sprechanlage:

Am Zugang der Beckerstraße auf das Grundstück wird eine zentrale Briefkastenanlage und ein zentrales Klingeltableau mit Videosprechanlage installiert.

14. Sanitärinstallation

Die Hauswasserinstallation beginnt nach der Hauptabsperrvorrichtung/dem Hauptwasserzähler. Die Kalt- und Warmwasserleitungen bestehen aus PE-Kunststoffrohren oder Kupfer. Isolierungen der Leitungen wo notwendig. Die Abwasserleitungen sind aus heißwasserbeständigem HT-Kunststoff oder Stahlguss. In jeder Wohnung sind angemietete Zähler für Kalt- und Warmwasser vorgesehen. Der zentrale Warm- und Kaltwasserzulauf kann in jeder Wohnung separat abgestellt werden. Gemeinschaftszählung: Gartenanschluss (jeweils 1 Außenwasserhahn, abstellbar und verschließbar). Die Farbausführung der Sanitärkeramik ist in weiß vorgesehen. Sonderfarben sind auf Wunsch möglich*. Die vorgesehene Ausstattung richtet sich nach der vorgelegten Architektenplanung. Es kommen sanitäre Einrichtungsgegenstände (Waschtische und WC Anlagen) von V&B omnia A_oder Ideal Standard „Connect Air“ oder gleichwertig zum Einbau. Bei den sanitären Armaturen kommen

verchromte Einhebel-Mischbatterien in Aufputzausführung von Hansgrohe „Talis S“ bzw. von Ideal Standard „TESI“ oder gleichwertig zum Einsatz. Bei den Sanitäraccessoires werden verchromte Handtuchhalter, WC Rollenhalter, Handgriffe etc. aus der Serie „Elegance“ oder „Edition 11“ von Fa. Keuco verwendet.

Badezimmer/WC-Ausstattung nach Planung

Acrylbadewanne ca. 180 cm x 75/80 cm im Badewannenträger. Duschen, wo möglich, als bodengleiche geflieste Ausführung mit einer Einlaufrinne und entweder mit einer Klarglasabtrennung oder einem offenen Zugang. Entscheidend ist hier die Planung. Kristallporzellan-Waschtisch, ca. 50/60 cm. Pflegeleichtes wandhängendes WC aus Kristallporzellan (Hinterwandmontage) mit geräuscharm, nicht sichtbarem Unterputzspülkasten, mit wassersparendem Spülstoppsystem und WC-Kunststoffsitz mit Deckel (Absenkautomatik).

Küche

Wasseranschlüsse (warm u. kalt) mit verchromten Kombinationseckventil werden als Küchenspülen- und Geschirrspüleranschluss inkl. Abwasserleitung auf Putz verlegt. Der Waschmaschinenanschluss wird in dem dafür vorgesehenen Raum montiert. Er ist mit einem verchromten Kaltwasserzapfhahn ausgestattet.

15. Heizung/Warmwasserversorgung

In jedem Hausanschlussraum der Häuser A, B und C wird eine Übergabestation zur Versorgung mit Fernwärme installiert. Die Anlagen zur Wärmeverteilung und der Brauchwasserspeicher sind auch in diesem Raum integriert. Haus D wird über das Haus C mit angeschlossen und separat erfasst und abgerechnet. Alle Wohnbereiche in den Obergeschossen der Neubauten (Haus A+B) und alle Wohnungen in den Bestandsobjekten (Haus C+D) erhalten eine Fußbodenheizung mit Einzelraumregelung. Offene Räume (wie zum Beispiel Wohnen-

Essen) gelten als ein Raum. Die Raumtemperaturen werden mittels elektronischer Raumthermostate (pro Raum ein Thermostat) in Verbindung mit Stellantrieben in den Heizkreisverteilerkästen geregelt. Ausgenommen hiervon sind Abstellräume und sonstige, innerhalb der Wohnung liegende, geschlossene Räume sowie Flure, welche gemäß Heizlastberechnung keine Heizlast haben bzw. allein mittels durchlaufender Heizleitungen beheizt werden. Komplettes System nach Fachplanung und Herstellervorgabe. Die Heizkosten werden über einen zentralen Wärmemengenzähler erfasst und für jede Wohnung getrennt abgerechnet. Die Wärmemengenzähler sind Mietgeräte. In den Hauptbädern wird ein Handtuchheizkörper mit Anschluss an die Fußbodenheizung betriebsfertig installiert. Außerhalb der Heizperiode wird der Heizkörper über eine Elektropatrone geregelt. Die Treppenhäuser und Abstellräume der Neubauten werden mit Plattenheizkörpern beheizt, soweit das nach Wärmeschutznachweis EnEV 2016 erforderlich wird.

16. Estrich

In allen Wohnräumen der Gebäude wird als Unterboden für den Bodenbelag ein schwimmender Heizestrich auf einer Trittschall- und Wärmedämmung gemäß Wärmeschutzberechnung eingebaut. Die Bäder erhalten zusätzlich eine Feuchtigkeitsabdichtung.

17. Trockenbau

Die Trockenbauarbeiten sind entsprechend dem Wärmeschutznachweis, den brandschutztechnischen Anforderungen, den Schallschutzanforderungen und den gültigen DIN-Vorschriften auszuführen. Trockenbauwände entsprechend Maßangaben in der Planung als beidseitig doppelt beplankte Gipskartonständerwände, in den Bädern die zweite Lage als Feuchtraumplatten. Wo notwendig Unterhangdecken als abgehängte Gipskartondecken. Abhänghöhen werden örtlich durch die Bauleitung festgelegt. Verkleidung aller haustechnischen Installationen in den Wohnungen und Fluren, entsprechend Planung

mit Vorsatzschalen, doppelt beplankt. Spachteln und Schleifen aller Trockenbauwände sowie der Deckenverkleidungen, Oberflächen der Deckenuntersichten und Wände entsprechend Q 2 Qualität.

18. Innentreppen

Die allgemeinen Treppenhäuser in den Neubauten sowie die Kellertreppe der Wohnung C2 bestehen aus Stahlbeton, teilweise mit Zwischenpodesten. Die Treppenstufen und Podeste werden mit einem Plattenbelag aus Feinsteinzeugfliesen belegt. Das mitlaufende Metalltreppengeländer erhält einen Ober- und Untergurt mit Zwischenstäben und dazu einen Handlauf aus Edelstahl. Treppen ohne Geländer bekommen nur an den Außenseiten einen Edelstahlhandlauf. Das bestehende Treppengeländer im Bestandsobjekt Haus C wird in seiner jetzigen Form aufgearbeitet. Die Treppenstufen und Podeste aus Terrazzo oder Beton werden abgeschliffen und gesäubert sowie mit einer Hartbeschichtung neu versiegelt. Nur die Podeste im Bereich der Aufzugstüren erhalten einen Belag aus Feinsteinzeugfliesen, da dieser Bereich um eine Treppenstufe erhöht wird (außer im DG). Als innenliegende Treppe in den Wohnungen B2 und B5 werden Flachstahlwagentreppen mit Holzstufen (Buche bunt) eingebaut. Die Wohnung C8 im Altbau erhält eine Stahlspindeltreppe mit einem Belag aus Holz (Buche).

19. Innentüren

Die Wohnungseingangstüren werden einbruchhemmend (mind. WK II, neu RC 2) als Tür mit Stahlumfassungszarge und absenkbarer Bodenabdichtung eingebaut. Oberflächen weiß Kunststoffbeschichtet. Türblattstärke nach schalltechnischen Erfordernissen und der Klimaklasse III. Die Türhöhe beträgt im Rohbaumaß 2,135 m. Die Türen erhalten einen Weitwinkelspion und einen Sicherheitsbeschlag mit Sicherheitszylinderschloss. Die Beschläge werden aus Edelstahl ausgeführt, die Tür erhält außenseitig einen Knauf und innenseitig eine Drückergarnitur. Die Innentüren werden als glatte farbig beschichtete

Türblätter mit Röhrensparkern und den dazu passenden Stahltürzargen mit Rundkante geliefert und eingebaut. Türhöhe im Rohbaumaß ca. 2,135 m. Ausführung in weiß, Esche weiß oder anthrazit. Türdrücker in Edelstahl ausführung mit moderner Rosettengarnitur, Fabrikat Hoppe Amsterdam oder gleichwertig passend zu den Fenstern. Die Türen werden nach Erfordernis der Wohnungsentlüftung bzw. nach Vorgabe des Planers unterschritten. Teilweise Einbau von Schiebetüren vor der Wand laufend im Schlafzimmer und im Bad der Neubauten entsprechend Planung. Ausführung wie vor beschrieben, aber mit Stangengriff. Die Türen zu den Haustechnikräumen im Erdgeschoss der Neubauten und im Bestandsobjekt werden als feuerhemmende und selbstschließende Stahlblechtüren nach Planung ausgeführt. Stahltüren mit Drückergarnitur in Aluminium, vorgerüstet für PZ-Schlösser und mit Anstrich. Vorhandene Türen im Keller des Bestandshauses werden aufgearbeitet.

20. Eingangstüren/Fenster/Rollläden

Haus A+B – Beschreibung gilt nur für die Neubauten

Fenster aus Kunststoff bei den Neubauten: Kunststoff-Mehrkammer-Profilfenster mit Dreifachverglasung nach Wärmeschutz nachweis EnEV 2016 (u-Wert Fensterglas 0,7; das ganze Element kleiner, gleich 1,1), Einhand-Dreh-Kipp-Markenbeschlag mit Pilzkopfverriegelung nach Herstellersystem, Rahmenfarbe beidseitig anthrazit. Leichtmetall-Fenstergriffe Fabrikat Hoppe Amsterdam oder gleichwertig. Fenstertüren als Dreh- bzw. Drehkipptüren, Fenster als Dreh- bzw. Dreh-Kipp-Flügel, teilweise HAST-Hebeschiebtüren zu den Balkonen/Dachterrassen und feststehende Fensterelemente nach der Gebäudeplanung des Architekten. Die Öffnungsrichtungen sowie Hinweise zu den Festverglasungen bei den Fenstern sind den Planunterlagen zu entnehmen. Einbau der Fenster winddicht nach ENEC und RAL-Richtlinien. Fensterbänke innen, sofern nicht gefliest oder Fenster raumhoch, aus Kunststein nach Wahl des Architekten und des Bauherrn. Ausführung 2 cm dick. Putzüberstand maximal 3 cm. Die Außenfensterbänke werden

aus Aluminium eloxiert eingebaut. Ausführung der Haustüren bei den Neubauten als Kunststoff-Rahmentür mit Stahlkernverstärkung und Glasfüllung aus Sicherheitsglas (VSG) nach Entwurf des Architekten. Die Tür erhält einen Sicherheitsbeschlag mit Sicherheitszylinderschloss. Die Beschläge werden in Edelstahl ausgeführt. Drückergarnitur innen (Fabrikat Hoppe) und Stoßgriff (Rundrohr) außen in Edelstahlausführung, elektrischer Türöffner und Obentürschließer, Türhöhe ca. 2,26 m. Alle Fenster/Fensteranlagen in den Wohngeschossen der Neubauten (ausgenommen Treppenhaufenster, Fenster im EG und Fenster, welche sich unter den großen Balkonen befinden) erhalten elektrisch betriebene Aufsatzrollladen aus Kunststoff.

Haus C+D

Beide Häuser sind denkmalgeschützt. Beim Haus C werden die verbleibenden Holzelemente (Süd-Ost und Nord-West) aufgearbeitet. Beschädigte Glaselemente werden ausgetauscht. Verschattungen wie Rollläden oder Raffstores sind an diesen Elementen nicht vorgesehen. Alle anderen Elemente werden durch neue Holzfenster ersetzt. Bei beiden Häusern sind die Vorgaben vom Denkmalamt und der EnEV für Bestandsobjekte bindend. Alle neuen Fenster- und Balkontürelemente werden aus Holz hergestellt. Farbgebung entsprechend Bestand. Im Haus C werden alle neu eingebauten Fenster im DG mit einem elektrisch betriebenen Aufsatzrollladen aus Kunststoff ausgestattet. Beim Haus D betrifft diese Leistung nur Fenster außerhalb der Klinkerfassade. Die neuen Haustüren zu beiden Objekten werden ebenfalls aus Holz hergestellt. Das derzeit vorhandene Windfang-element am Haus C wird abgebaut, aufgearbeitet und als Überdachung wieder vor den neuen Hauszugang montiert.

21. Fliesenlegerarbeiten

Fliesenformate maximal 60 cm x 60 cm und 90cm x 90 cm in den Hauptbädern. In den WCs und dem HWR bis 60 cm x 60 cm möglich. Materialpreis der

Wand- und Bodenfliesen in Bädern beträgt 50,00 € Brutto/m². Materialpreis der Wand- und Bodenfliesen in den Gäste-WCs und den Abstellräumen 20,00 € Brutto/m². Alle angegebenen Preise verstehen sich inkl. Mehrwertsteuer. Die Verlegung erfolgt entsprechend der Farbstandardpalette.

Fußbodenfliesen

In allen Häusern erhalten die Bäder, die WCs, der Hauswirtschaftsraum und teilweise die Vorräume zu den HWR im Haus C einen keramischen Plattenbelag nach Ihrer Wahl. Geflieste Räume ohne Wandfliesen erhalten umlaufend einen aus dem Bodenmaterial geschnittenen Fliesensockel. Die Trennung zu anderen Belägen in offenen Wohnbereichen erfolgt über Dehnungsfugenprofile oder Abschlussprofile. Festlegung der Trennung in Lage und Ausführung durch den Architekten.

Wandfliesen

Die Wandflächen der Gäste-WCs sind ca. 1,60 m hoch gefliest. Wandflächen in den Hauptbädern sind umlaufend ca. 1,20 m hoch gefliest und in den Duschen generell raumhoch. Spiegel ca. 80 cm x 135 cm in den Bädern, ca. 66 cm x 80 cm in den Gäste-WCs, fest verklebt; 5 mm Kanten Fase, Größe auf Fliesenspiegel abgestimmt Innenfensterbänke im Bad- und WC-Bereich werden im Material der Wandfliesen gefliest oder entsprechend der Planunterlagen ausgeführt. Kein Fliesenspiegel in der Küche.

22. Maler- und Tapezierarbeiten

Die geputzten und/oder gespachtelten Wand- und Deckenflächen in den Wohnungen (ausgenommen WC und Bäder) werden mit Malervlies tapeziert und mit Dispersionsfarbe weiß gestrichen, die Oberflächenqualität der Wände entspricht Q3 und der Decken Q2. Die Wand- und Deckenflächen der WCs und der Bäder, soweit nicht mit Fliesen belegt, erhalten einen wisch- und waschfesten Anstrich mit Latex-Dispersionsfarbe weiß-matt, Oberflächenqualität wie vor beschrieben. Die Wände der Treppenhäuser (EG und Obergeschosse)

werden mit einer Latex-Dispersionsfarbe weiß-matt gestrichen, Oberflächenqualität Q2. Die Decken, die Treppen- und Podestsichtseiten der Treppenhäuser erhalten einen wisch- und waschfesten Anstrich mit Latex-Dispersionsfarbe weiß-matt. Im Erdgeschoss (ausgenommen dem Treppenhaus) werden in den Technikräumen alle Wand- und Deckenflächen gut deckend geweißt. Sämtliche Metallteile, soweit nicht endbehandelt u./o. in Edelstahl eingebaut, erhalten einen Lackanstrich einschließlich Grundierung nach Norm, Farbfestlegung durch den Bauherrn und Architekten. Kellerwände und Decken werden mit einer Silikatfarbe behandelt. Außenliegende Mauerwerks- und/oder Betonflächen, deren Oberflächen nicht verputzt, verkleidet oder wärmegeklämmt werden, erhalten einen geeigneten Außenanstrich nach Farbfestlegung des Architekten. Sichtbare Holzteile im Außenbereich werden mit einem umweltverträglichen Holzschutz lasiert.

23. Bodenbelag/Parkett

In den Häusern A-D erhalten alle Schlafzimmer, Gästezimmer, Kinderzimmer, Arbeitszimmer und Ankleiden einen Mehrschicht-PVC-Fußbodenbelag (Designbelag), Dicke mind. 2 mm, mit Oberflächenvergütung (PUR-Versiegelung) belegt (Gerflor oder gleichwertig). Umlaufend wird eine passende Sockelleiste aus dem Bodenmaterial angebracht. In den Räumen Küche, Wohnen, Essen und an die Wohnzimmer angrenzende Flure und Garderoben kann durch den Erwerber festgelegt werden, ob der o.g. PVC-Belag gewünscht wird oder alternativ ein Zweischicht-Stabparkett bzw. massives Stabparkett Eiche rustikal. Muster werden durch den Verkäufer bereitgestellt. Bei der Verlegung von Parkett wird im Sockelbereich eine Holzleiste befestigt. Die Nebenräume im Kellergeschoss erhalten einen verschleißfesten Anstrich.

24. Schornstein

Für alle Wohnungen der Häuser A, B und C wird der Anschluss für einen geschlossenen, raumluftabhängigen Kamin geschaffen. (Der Kamin selbst ist

nicht Leistungsbestandteil.) Details für die Aufstellung sind durch den Käufer mit dem Bezirksschornsteinfeger abzustimmen. Forderungen sind durch den Käufer umzusetzen. Bis auf die Wohnungen B2 und B5 erhalten die Wohnungen in den Häusern A, B und C auch die Möglichkeit, einen Außenkamin zu betreiben. Auch hier gelten die vor genannten Voraussetzungen. Offene Feuerstätten sind nicht zulässig! Haus D erhält keinen Schornstein.

25. Metallbau- und Schlosserarbeiten

Alle Wohnungen der Anlage erhalten im Keller vom Haus C einen Abstellraum. Die Abtrennung erfolgt mittels Metallgittertrennwänden der Firma Käuferle, System UTS Typ S oder gleichwertig. Es wird eine zentrale Schließanlage geplant, so dass die Hauseingangstür, die jeweilige Wohnungstür, die notwendigen Kellerraumtüren, Türen der Gemeinschaftsanlagen (Innen- und Außenbereiche), die Schranke oder Toranlage zum Grundstück mit einem Schlüssel betätigt werden können. Pro Wohneinheit werden fünf Schlüssel übergeben, die Schließkarte wird an die Hausverwaltung ausgehändigt. Für den Briefkasten erhält jede Wohnung zwei Exemplare.

26. Bauendreinigung

Die Bauendreinigung umfasst die gesamte Hausreinigung inklusive der Glasreinigung und Säuberung der Sanitärobjekte. Die Bauendreinigung ist keine Feinreinigung.

27. Außenanlagen

Grundlage für die Gestaltung der Außenanlagen, Zuwegungen und notwendiger Bepflanzungen u.Ä. sind der Freiflächenplan und die Auflagen aus der Baugenehmigung. Pflasterflächen nach Planung auf fachgerechtem Unterbau nach Vorschrift verlegt, Pflasterung der Stellplatzflächen Betonsteinpflaster grau. Abtrennung zwischen den Stellplätzen mit andersfarbigem Pflaster. Jeder Stellplatz wird nummeriert. Zugang zu den Hauseingängen: Verbundsteinpflaster Farbton rot, Gehwegplatten

einreihig um die Häuser A und B verlegt. Fahrflächen und Feuerwehrezufahrt im Hofbereich: Betonsteinpflaster. Geländestruktur nach Freiflächenplanung, Einbau von Winkelstützwänden und/oder Böschungssteinen nach Erfordernis der Örtlichkeit und Planung. Die Pflanzflächen werden gewalzt und mit Rasen eingesät, Baum- und Gehölzanpflanzungen nach Freiflächenkonzept und soweit von der Genehmigungsbehörde nach Bebauungsplan gefordert. Herstellung eines Mülltonnenstandplatzes nach Planung und eines Standplatzes für die Briefkastenanlage. Verbundsteinpflaster Farbton rot. Die Maße richten sich nach den Vorgaben des Entsorgers. Die Zufahrt zum Grundstück erfolgt durch eine elektrisch betriebene Tor- oder Schrankenanlage. Jede Wohnung erhält drei Handsender oder Zugangskarten für die Betätigung der Schranke oder der Toranlage. Notentriegelung über einen Schlüsseltaster, der mit in die Schließanlage integriert ist. Das Grundstück wird zur Beckerstraße bzw. wenn nötig zu den Nachbargrundstücken durch eine Zaunanlage abgetrennt. Stabgitterzaun mit einer Höhe von ca. 2,00 m. Haus D erhält einen separaten Carportunterstand nach Plan.

28. Allgemeine Hinweise/Sonderwünsche

Sonderwünsche oder mit * markierte Punkte sind Abweichungen, Änderungen und/oder Ergänzungen zu den Festlegungen dieser Baubeschreibung sowie der vorgelegten Bauantragsplanung im Maßstab 1:100 und nicht Vertragsbestandteil. Die Baubeschreibung ist vorrangig bei der Ausführung und Ausstattung gegenüber der Planung. Der Käufer kann, je nach Baufortschritt, durch gesonderte vertragliche Vereinbarungen mit den vom Verkäufer beauftragten Generalunternehmer Einfluss auf die innere Wohnungsgestaltung nehmen, wenn der Bauablauf die Ausführung von Sonderwünschen zulässt, die Interessen Dritter nicht betroffen sind und keine Änderung der Baugenehmigung notwendig ist. Die Kosten für Sonderwünsche sind vom Käufer zu tragen, ebenso geht die Gewährleistung auf den Käufer über, eine entsprechende Regelung ist im Auftrag/Vertrag

mit dem Generalunternehmer zu berücksichtigen. Zur Sicherstellung eines geordneten Bauablaufs (handwerklich und terminlich) muss vor der Ausführung von Sonderwünschen eine schriftliche Genehmigung des Verkäufers vorliegen.

Schlussbemerkungen

Alle verwendeten Baustoffe und Bauteile unterliegen der bauaufsichtlichen Zulassung. Es werden nur umweltfreundliche und hochwertige Materialien verwendet. Sämtliche Bauleistungen und Gewerke werden entsprechend den neuesten Erkenntnissen der Bautechnik unter Beachtung der VOB bzw. DIN-Vorschriften erstellt. Grundlage sind dabei die zum Zeitpunkt der eingereichten Baugenehmigung gültigen Bestimmungen. Abweichungen von der Plan- und Baubeschreibung sind zulässig, wenn sie aufgrund behördlicher Vorschriften, Forderungen der Versorgungsunternehmen, statischer und bautechnischer Erfordernisse oder des technischen Fortschrittes nötig werden und keine Wertminderung darstellen, ebenso Abweichungen von beschriebenen Bauteilen bei sonst gleichwertiger Ausführung.

Alle Angaben, Darstellungen und Berechnungen wurden mit größter Sorgfalt zusammengestellt, wenngleich eine Gewähr für deren Vollständigkeit und Richtigkeit nicht übernommen werden kann, Verbindlich für die Bauausführung sind diese Baubeschreibung und die Pläne, die der Bauantragsplanung beigelegt sind und zum Zeitpunkt der Baugenehmigung den anerkannten Regeln der Technik entsprechen. Spätere Änderungen der Regeln der Baukunst und Technik müssen nur beachtet werden, wenn sie zum Zeitpunkt der Ausführung der betreffenden Arbeiten zuverlässig vorhersehbar sind. Die in den Bauplänen eingezeichneten Einrichtungsgegenstände (außer Sanitärelemente) dienen nur dem Nachweis der Stellmöglichkeiten und sind im Leistungsumfang nicht enthalten. Lediglich die in dieser Baubeschreibung erwähnten sanitären Einrichtungs- und Ausstattungsgegenstände in den Bädern, Duschbädern und WCs sind Bestandteil der Wohnungen. Weitere sanitäre

Ausstattungsgegenstände sind nicht im Kaufumfang enthalten. Für die Ausstattung ist der Text der Baubeschreibung maßgebend, nicht die zeichnerische Darstellung in den Grundrissen. Nicht näher beschriebene Materialien werden durch den Verkäufer entsprechend der Gesamtkonzeption ausgewählt; dies gilt auch für evtl. alternativ ausgewählte Materialien bzw. alternativ vorgesehene Ausführungsarten und Farben.

Ort, Datum:

Unterschrift Käufer:

Unterschrift Käufer:

Unterschrift Verkäufer: