

# BAU- UND SANIERUNGSBESCHREIBUNG

## Walter-Janka-Straße 31 a / b in 09127 Chemnitz



Unverbindliche Visualisierung

### Vorbemerkungen

#### ***Vorhandene Bausubstanz***

Das ehemalige Bürogebäude erstreckt sich über fünf Geschosse und wurde im Jahr 1977 errichtet. Die Gebäudekonstruktion besteht aus Mauerwerksaußenwänden sowie aus tragenden Mauerwerksinnenwänden. Über allen Geschossen wurde eine Massivdecke als Fertigteildecke verlegt. Die vorhandene Bausubstanz verbleibt im Bestand.

Im Zuge der Sanierung wird der bei Neubauten den anerkannten Regeln der Technik entsprechende und regelmäßig auch erreichbare Trittschallschutz und Wärmeschutz sowie die Einhaltung der DIN-Normen nicht erreicht werden. **Insbesondere DIN 4108-2 in Verbindung mit § 3 Abs. 4 bzw. § 9 Abs. 4 EnEV können bezüglich des sommerlichen Wärmeschutzes nicht umgesetzt werden genauso wie Trittschallschutz und Bauteile betreffende Anforderungen gem. DIN EN ISO 717-2.** Die Maximierung des Trittschallschutzes würde mit einer Verringerung der Deckenhöhe einhergehen und die Einhaltung und einhergehende Maximierung des sommerlichen Wärmeschutzes verringert die Glasflächen der Fenster. Andere Maßnahmen führen zu einem unverhältnismäßigen Aufwand und verringern letztlich die Wohnqualität.

Die Fassade und die Innenwände sind geputzt, desgleichen die Decken. Die Oberschale des Flachdaches wurde nach innen geneigt verlegt, so dass eine Innenentwässerung im Bestand vorhanden ist.

#### ***Geplante Baumaßnahmen***

Der Gebäudekomplex wird durch Herausbrechen von Wand- und Deckenteilen über eine Breite von 12,00 m in zwei Baukörper geteilt. Unter Nutzung der vorhandenen Bausubstanz werden durch umfangreiche Grundrissänderungen Wohnungen in das Objekt eingebaut.

Zur Erschließung wird ein neues zweites Treppenhaus im Baukörper platziert. In den Bereichen der beiden Treppenhäuser wird jeweils ein Personenaufzug eingeordnet. Massive Balkone werden vor die Fassade gestellt. Dem Erdgeschoss vorgelagert werden Garagen neu

# **BAU- UND SANIERUNGSBESCHREIBUNG**

## **Walter-Janka-Straße 31 a / b in 09127 Chemnitz**

errichtet, deren Dächer begrünt werden und gleichzeitig als Terrassen für die angrenzenden Wohnungen dienen. Auf das Flachdach des Hauptgebäudes wird ein Penthouse in Holzrahmenkonstruktion errichtet. Das gesamte Gebäude wird wärmeschutztechnisch nach der Energieeinsparverordnung 2014 ertüchtigt.

Die Erschließung mit Trinkwasser, Abwasser, Strom, Telekom- bzw. Kabelanschluss ist gesichert. Die Wärmeerzeugung erfolgt mittels Erdgas. Kaminanschlüsse werden in einzelnen Wohnungen bereitgestellt.

### **Bauarbeiten/Rohbau**

#### ***Untergeschoss***

Der Wandputz wird gereinigt und ausgebessert und mit Kalkfarbe gestrichen. Die Abstellräume erhalten eine neue Metallgitterabtrennung und Metallgittertüren. Der Heizraum und die Kellerzugänge erhalten T30-Türen, letztere zusätzlich mit Rauchschutzfunktion.

#### ***Innenwände***

Es werden Innenwände zur Grundrissneuordnung abgebrochen. Neue nichttragende Innenwände werden als Trockenbaukonstruktion errichtet. Im Küchen- und Badbereich werden sie gleichzeitig zur Aufnahme der Versorgungsleitungen genutzt. Veränderungen an tragenden Bauteilen erfolgen unter Beachtung der Angaben in den statischen Berechnungen. Werden neue Wohnungstrennwände in 24er Mauerwerk ausgeführt, sind sie in Kalksandstein der Rohdichteklasse 2,0 aufzumauern. Schadhafte Wandputzbereiche werden abgeschlagen und neu verputzt.

#### ***Decken***

Die vorhandenen Ortbetondecken (Fertigteildecken) werden unverändert genutzt. Nach Abbruch des vorhandenen Estrichs wird ein schwimmender Estrich neu eingebaut, ausgebildet zur Aufnahme der Fußbodenheizung. Die geputzten Deckenunterseiten bleiben erhalten. Im Bedarfsfall werden sie mit Trockenbau verkleidet. Entsprechend Wärmeschutzberechnung erhält die Decke über dem Untergeschoss eine Wärmedämmung. Die Montage erfolgt an der Deckenunterseite.

#### ***Balkone***

Die vorgesetzten Balkone werden in montagefähiger Stahlbetonkonstruktion ausgeführt. Der Fußboden ist oberflächenfertig und hat höchste Qualität in Bezug auf Festigkeit und Dichtigkeit. Details werden im Zuge der Ausführungsplanung vorgegeben.

#### ***Dachkonstruktion***

Das vorhandene Dach (Oberschale) wird abgebrochen und ein Penthouse in einer Holzrahmenkonstruktion wird über dem 4. Obergeschoss neu aufgesetzt. Die Wärmedämmung des Daches sowie der Wände erfolgt entsprechend der Energieeinsparverordnung mit mindestens 200 mm Mineralwolle 035. Die Flachdachabdichtung wird mit einer mehrlagigen Bahnendeckung realisiert. Vorgesehen ist die Ausbildung von Dachterrassen mit Plattenbelag 40 x 40 cm aus Betonwerkstein, in Splitt verlegt. Die Brüstungsgeländer werden als verzinkte Stabstahlgeländer ausgebildet. Nicht begründete Dächer im Dachterrassenbereich erhalten eine Kiesabdeckung. Regenrinnen und Fallrohre werden in Zink erneuert.

# **BAU- UND SANIERUNGSBESCHREIBUNG**

## **Walter-Janka-Straße 31 a / b in 09127 Chemnitz**

### ***Treppenhäuser***

Die vorhandene zweiläufige Massivtreppe wird mit neuen Tritt- und Setzstufen belegt. Das Treppengeländer wird als Stabstahlgeländer, pulverbeschichtet, neu hergestellt. Das neu zu errichtende Treppenhaus wird gleichfalls mit einer zweiläufigen Massivtreppe geplant. Die Ausstattung wird dem vorhandenem Treppenhaus angepasst.

### ***Fassade***

Die Außenwandflächen (Mauerwerk) vom 1. Obergeschoss bis zum 4. Obergeschoss erhalten einen Fassadenvollwärmeschutz mit Styropor nach Wärmeschutzberechnung und einem Oberputz als Scheibenputz (3 mm Körnung). Die Wandflächen des Penthouses werden mit einer Aquapanelplatte verkleidet und geputzt. Die Ausführung erfolgt als hinterlüftete Fassade.

## **Ausbauarbeiten**

### ***Fenster***

Es werden Kunststofffenster mit Dreifachverglasung, Glas  $U = 0,7$  bis  $0,8 \text{ W/m}^2 \times \text{K}$ , eingebaut. Die Teilung erfolgt entsprechend den Ansichtszeichnungen der Planung. Die Fenster erhalten einen Dreh-/Kippbeschlag. Als Außenfensterbänke kommen Zinkbleche mit seitlicher Aufkantung zum Einsatz. Innen werden Fensterbänke aus Juramarmor oder gleichwertig eingebaut. Die Penthouse-Verglasung ist gleichfalls als Dreischeiben-Isolierverglasung,  $U = 0,7$  bis  $0,8 \text{ W/m}^2 \times \text{K}$ , auszuführen. Es werden Kunststofffenster eingebaut. Alle Wohnräume erhalten manuell bedienbare Rolläden mit wärmegeprägten Rolladenkästen (gegen Aufpreis elektrisch bedienbare Rolläden und zentrale Rolladensteuerung wählbar).

### ***Türen***

Alle Türen werden erneuert. Die Wahl der Türen und Beschläge erfolgt unter Beachtung der DIN-Vorschriften. Die Wohnungstüren mit Röhrenspaneinlage und CPL-Beschichtung sind als Futtertüren ausgebildet und werden mit 2,10 m Höhe eingebaut. Neue Wohnungseingangstüren werden als Schallschutztüren in Klimaklasse 3 montiert. Innentüren erhalten Edelstahl-Drückergarnituren. Die Hauseingangstüren sind in Kunststoff mit Verglasung und Mehrfachverriegelung auszuführen.

### ***Bodenbeläge***

In den Wohnräumen wird Parkett mit Sockelleisten verlegt (Materialpreis bis  $30,00 \text{ €/m}^2$  brutto). In den Bädern und Küchen werden große Fußbodenfliesen verlegt (Materialpreis bis  $30,00 \text{ €/m}^2$  brutto). Die Wahl erfolgt nach Mustervorlagen. Die Trennschienen werden passend zum Parkett bzw. zur Fliese gewählt und eingebaut.

### ***Wandbeläge***

In den Wohnräumen werden die Oberflächen von Wänden und Decken nach fachgerechter Untergrundbehandlung mehrfach gespachtelt und geschliffen und gut deckend mit Dispersionsfarbe gestrichen. Bäder und Küchen erhalten in festgelegten Bereichen Fliesenbelag. Alle anderen Flächen werden, wie zu den Wohnräumen beschrieben, gespachtelt und mit einem Anstrich versehen. Bäder und Duschen werden ca. 1,20 m, im Duschbereich 2,20 m hoch gefliest (Materialpreis bis  $30,00 \text{ €/m}^2$  brutto). Diagonalverlegungen bedingen einem Aufpreis. Die Wahl der Fliesen erfolgt nach Mustervorlage. Die Treppenhauswände werden gespachtelt und geschliffen und in einem hellen Farbton

# **BAU- UND SANIERUNGSBESCHREIBUNG**

## **Walter-Janka-Straße 31 a / b in 09127 Chemnitz**

gestrichen. Der Sockel wird in einem dunkleren Farbton mit waschbeständiger Farbe abgesetzt.

### ***Heizungsinstallation***

Das Gebäude wird an das Gasnetz angeschlossen. Für die energiesparende Gas-Brennwertheizung ist ein Raum im Untergeschoss bestimmt. Die Warmwasserbereitung wird durch eine Solaranlage unterstützt. Für die Warm- und Kaltwasserleitungen im Haus sowie die

Zirkulation werden Rohre aus Edelstahl, Kupfer oder Kunststoff, für die Fußbodenheizung Kunststoffrohre verwendet. Sollte Gussasphalt als Estrich eingebaut werden, ist Kupferrohr für die Fußbodenheizung einzubauen. Freiliegende Leitungen werden mit Kunststoffummantelungen wärmeisoliert. In den Wohnräumen und Bädern werden generell Fußbodenheizungen eingebaut. Die Regelung erfolgt raumweise über Thermostate. Falls wärmetechnisch erforderlich, werden Plattenheizkörper als Ergänzung installiert. Die Warmwasserversorgung erfolgt über eine zentrale Warmwasseraufbereitung, welche sich im Untergeschoss befindet. Der Wärmeverbrauch je Wohnung wird über Kompakt-Wärmemengenzähler erfasst. Alle Bäder erhalten als Heizkörper einen Badwärmekörper (Handtuchrockner) zusätzlich zum Plattenheizkörper, bzw. zur Fußbodenheizung.

### ***Sanitärinstallation***

Die Wasserzuleitung vom öffentlichen Netz ins Gebäude wird überprüft und an die erforderlichen Leitungskapazitäten angepasst. Die Rohrleitungen für Kalt- und Warmwasser sind aus Kupfer oder aus einem zugelassenen hochwertigen Kunststoffrohrsystem (z. B. Viega oder gleichwertig). Es werden absperrbare und entleerbare Steigestränge für Bad und Küche vorgesehen. Die Leitungen werden im Installationsschacht oder in Trockenbauverkofferungen verlegt. Jede Wohnung erhält einen Kalt- und Warmwasserzähler. Die Terrassen erhalten eine Außenzapfstelle. Alle Wohnungen erhalten eine Anschlussmöglichkeit für Geschirrspüler und Waschmaschine.

Es sind folgende Sanitärobjekte vorgesehen:

- Ein Tiefspül-WC aus Sanitärporzellan, weiß, hängend, mit Deckel, mit UP-Spülkasten, Installationsblock (Keramag Fabrikat Renova oder gleichwertig),
- Ein Waschtisch aus Sanitärporzellan, ca. 650 mm, weiß (Keramag Renova oder gleichwertig), mit verchromter Einhebelmischbatterie (Grohe Eurodisc oder gleichwertig) und Ablaufgarnitur,
- Eine Badewanne, eine Dusche (Größe siehe Grundriss), weiß (Galatea Lauchhammer oder gleichwertig), mit Aufputz-Einhand-Wannenbatterie mit Brausegarnitur, verchromt (Grohe Serie Eurodisc), Duschtrennungen sind nicht inklusive,
- Ein Waschmaschinenanschluss über kombiniertes Eckventil in Bad oder Küche (in den Wohnungen)

### ***Elektroinstallation***

Die Elektroinstallation wird komplett erneuert. Die Neuinstallation erfolgt entsprechend den VDE-Vorschriften und Auflagen sowie den Forderungen und Weisungen des zuständigen Versorgungsunternehmens. Im Untergeschoss werden die Leitungen auf Putz verlegt und in den restlichen Geschossen unter Putz. Jede Wohnung erhält eine Zähleinrichtung im Hausanschlussraum und eine Unterverteilung in der Wohnung, die mit mindestens folgenden Absicherungen bestückt ist: je Raum ein Licht- und Steckdosenkreis, ein Stromkreis für den Elektroherd u. ä.. Der Abstellraum im Keller wird an den jeweiligen Zähler der Wohneinheit angeschlossen und separat mit Schutzschalter abgesichert. Schalter, Dosen etc. Fabrikat

# BAU- UND SANIERUNGSBESCHREIBUNG

## Walter-Janka-Straße 31 a / b in 09127 Chemnitz

Jung, Farbe weiß. Alle Wohnungen erhalten eine Gegensprechanlage mit Videoüberwachung elektronischem Tonruf und Türöffner, ein Leerrohr für einen Fernmeldeanschluss sowie ein Leerrohr für den Rundfunk- und Fernsehanschluss. Im Einzelnen sind folgende Ausstattungen vorgesehen:

Wohnzimmer: Ein Deckenanschluss, bei > 20 m<sup>2</sup> zwei Anschlüsse, mit Schaltung, Antennensteckdose für Fernsehen und Rundfunk, mindestens zehn Steckdosen als Einzel-

oder Doppelsteckdosen nach Wahl des Bauherrn, bzw. nach Planung, bei > 30 m<sup>2</sup> 14 Steckdosen,

Schlafzimmer/Kinderzimmer: Ein Deckenanschluss mit Schaltung, drei Doppelsteckdosen, eine Einzelsteckdose, Radio-/TV-Anschluss

Bad: Wandanschluss und Deckenanschluss mit Schaltung, Wannenerdung nach VDE-Vorschriften. Zwangsentlüfter mit ca. 6 Minuten Nachlauf für innenliegende Bäder. Eine Doppelsteckdose, eine Einzelsteckdose, Anschluss für Waschmaschine und Trockner

Küche: Ein Deckenanschluss mit Schaltung, zehn Steckdosen als Einzelsteckdosen oder Doppelsteckdosen, einen Festanschluss für den Herd. Anschluss für Kühlschrank und Umlufthaube.

Flur: Ein Deckenanschluss mit Schaltung, 2 Steckdosen als Einzelsteckdosen oder Doppelsteckdosen, größere Flure und Dielen erhalten einen zweiten Deckenanschluss.

Balkone: Ein Wandanschluss und Steckdose, von innen schaltbar.

Treppenhaus und Flur zu den Wohnungen: 5-Minuten-Automat im Treppenhaus mit je einem Taster am Eingang und auf jedem Geschosspodest, Eingangsleuchte am Hauseingang mit Schaltung bzw. Bewegungsmelder geschaltet, Lampen auf den Podesten.

Telefonanlage: Vom Kabelanschluss im Anschlussraum werden Leerrohre für Steigleitungen mit Anschlussdosen in jedem Wohnzimmer, Schlafzimmer und Kinderzimmer vorgesehen.

Gegensprechanlage: Ausgestattet mit Videoüberwachung. Für die Videoüberwachung wird am Hauseingang ein Videomodul und an der Sprechstelle in den Wohnungen ein Kontrollmonitor farbig installiert, Fabrikat Elcom oder gleichwertig.

Technik- und Trockenräume: Je eine Ausschaltung mit Deckenanschluss und Deckenleuchte, entsprechend Raumgröße. Für alle Elektrogeräte wird eine Wandanschlussdose mit entsprechender Absicherung installiert.

Garagen: Je ein Deckenanschluss mit Schaltung, Doppelsteckdose, Elt.-Anschluss für Garagentor.

Terrassen: Je ein Wandanschluss und eine Steckdose, von innen schaltbar.

Wintergärten: Je ein Wandanschluss und eine Doppelsteckdose

### **Personenaufzüge**

In den Bereichen der beiden Treppenhäuser wird jeweils ein Personenaufzug mit Haltestellen auf allen oberirdischen Geschossen eingebaut. Der Aufzug Haus Nr. 31 a fährt vom Erdgeschoss bis hoch zur Penthousewohnung. Der Aufzug Haus Nr. 31 b fährt vom Erdgeschoss bis in das 4. Obergeschoss.

# **BAU- UND SANIERUNGSBESCHREIBUNG**

## **Walter-Janka-Straße 31 a / b in 09127 Chemnitz**

### ***Außenanlagen***

Die Gestaltung der Außenanlagen erfolgt gemäß den Vorgaben im Plan der Außenanlagen.

### ***Gebäudereinigung***

Das gesamte Gebäude wird nach Herstellung der Bezugsfertigkeit einer Grund- und Feinreinigung unterzogen.

### ***Sonstiges***

Grundlage der Ausführungen ist die Baubeschreibung und die Darstellung in den Plänen. Bautechnisch notwendige Änderungen, die die Qualität nicht beeinflussen, bleiben vorbehalten. Sollten exakte Maße für die Bestellung von Einbaumöbeln benötigt werden, wird um vorherige Rücksprache gebeten.

Zur Anwendung kommen die zurzeit gültigen Vorschriften der Landesbauordnung Sachsens. Dargestellte Farben ergeben keinen Anspruch auf die tatsächliche Farbgestaltung der Ausführung. Die Entwurfs- bzw. Eingabeplanungen und die Prospektzeichnungen erheben keinen Anspruch auf Endgültigkeit. Abweichungen von der Eingabeplanung (Entwurfs- und Genehmigungsplanung) im Zuge der Werk- und Detailplanung sowie technische Änderungen, die sich als zweckmäßig oder notwendig erweisen, bleiben vorbehalten, soweit sie keine Wertminderung darstellen. Dies gilt insbesondere für behördliche Anordnungen, deren Auflagen uneingeschränkt erfüllt werden müssen.

In allen Kellerbereichen, also auch in denen der Wohnungen zugeordneten Kellern, können Ver- und Entsorgungsleitungen untergebracht sein. Aus diesem Grunde sind Durchquerungen der Räume durch Leitungen möglich. Für benannte Fabrikate und Materialien gilt grundsätzlich „oder gleichwertig“. Für die Ausführung gelten die anlässlich der Bemusterung vorgestellten Ausstattungsgegenstände. Die der Witterung ausgesetzten Bauteile müssen in regelmäßigen Zeitabständen fachkundig geprüft werden bzw. nachbehandelt werden. Andernfalls würden Ansprüche aus Mangelhaftung entfallen. Risse in Holz, Putz und anderen Bauteilen, die aufgrund bauphysikalischer Prozesse (Austrocknung, Kriechen, Schwinden) entstehen, sind unvermeidlich und rechtfertigen keinen Anspruch auf Nacherfüllung oder Minderung. Alle Maßangaben sind Zirkumaße. Ergänzungen, Änderungen und Erweiterungen der Baubeschreibung bleiben vorbehalten und führen zu keinem Wertausgleich, wenn behördliche Auflagen oder wirtschaftliche Erfordernisse dies für notwendig oder zweckmäßig erscheinen lassen. Die eingezeichneten Möblierungen sind lediglich Einrichtungsvorschläge des Architekten und gehören nicht zum Leistungsumfang. Einzeichnungen von Pflanzen, Bäumen, Rankgerüsten etc. in den Ansichts- und Grundrisszeichnungen sind nicht bindend und gehören nicht zum Leistungsumfang. Die in der Baubeschreibung vermerkten Preise stellen ein Qualitätsmerkmal dar und dienen nicht als Verrechnungsbasis bei Sonderwünschen oder Leistungsentfall.

### ***Sonderwünsche***

Sonderwünsche sind unter Berücksichtigung des Bautenstandes gegen Berechnung von Mehr- oder Minderkosten möglich. Sonderwünsche sind möglich, können aber nur berücksichtigt werden, sofern der Bautenstand dies erlaubt und die Bauausführung zeitlich und technisch dadurch nicht beeinträchtigt wird. Sonderwünsche können insbesondere dann keine Berücksichtigung finden, wenn sie einen unverhältnismäßig hohen Aufwand erfordern, den Baufortschritt verzögern oder aber einen Eingriff in das Sondereigentum eines Miterwerbers bzw. Gemeinschaftseigentum bedeuten würde. Sollte hierfür eine behördliche Genehmigung nötig sein, so sind die Kosten vom Käufer zu tragen. Entstehende Mehrkosten werden gesondert berechnet.