

BAUBESCHREIBUNG

**Mehrfamilienwohnhaus
Leipziger Straße 43
08056 Zwickau**

Das Wohnhaus wird schlüsselfertig, entsprechend der nachfolgenden Baubeschreibung saniert. Alle nachstehend aufgeführten neuen Bauleistungen werden nach den anerkannten Regeln der Baukunst und Technik durchgeführt. Die einschlägigen DIN - Vorschriften werden für die zur Ausführung kommenden Gewerke, soweit es der Gebäudezustand zuläßt, berücksichtigt.

Grundlage der Bauausführung ist diese Baubeschreibung und die anerkannten Regeln der Baukunst, sowie die Sächsische Bauordnung und ihre Durchführungsverordnung in der letzten Fassung, die Verkehrs-, Feuer- und polizeilichen Vorschriften, die Vorschriften der zuständigen Berufsgenossenschaft und des Gewerbeaufsichtsamtes sowie des Denkmalschutzes.

Änderungen der Bauausführung, der Material- bzw. Baustoffauswahl, soweit sie gleichwertig sind, bleiben vorbehalten. Maßliche Differenzen, die sich aus architektonischen bzw. bautechnischen Gründen ergeben, jedoch keinen Einfluß auf die Qualität und Nutzung des Gebäudes haben, bleiben ausdrücklich vorbehalten. Die in den Plänen eingezeichneten Einrichtungsgegenstände dienen lediglich zum Nachweis der Stellmöglichkeit.

Die Bemusterung für den Innenausbau, soweit diese nicht durch die Baubeschreibung im einzelnen festgelegt ist, erfolgt im Rahmen des Bauablaufs. Die bereits festgelegten Fabrikate sind Qualitätsbeispiele. Bei Verwendung von Ausstattungsmustern anderer Hersteller sind diese mindestens gleichwertig.

Die nachfolgende Bau- und Leistungsbeschreibung beinhaltet alle Leistungen, die durch den vereinbarten Festpreis abgegolten sind. Darüber hinausgehende Leistungen sind Zusatz- und Mehrleistungen, die durch Sonderwünsche entstehen können. Diese Leistungen werden direkt vom Auftraggeber (Käufer) an die ausführende Firma vergeben.

1. Haus

1.1 Grundstück

Die Grundstücksgröße beträgt 390qm
Flurstück Nr. 1138a

1.2 Erschließung

Das Gebäude ist voll erschlossen. Es liegen am Objekt Wasser, Energieversorgung und Gas an. Die Abwemmung erfolgt über das zentrale Abwassersystem der Stadt. Der Zugang zu den Wohnungen erfolgt über das zentrale Treppenhaus. Der Hauseingang ist in der Leipziger Straße.

1.3 Versorgungsanschlüsse

Es werden die Voraussetzungen für eine zentrale Heizungsanlage geschaffen. Diese arbeitet entweder auf der Basis Fernwärme oder als Erdgasheizung. Der Anschluß wird im Keller installiert. Für die Gasheizung ist ein neues Abgasrohr, aus Edelstahl, vom KG bis über das DG zu montieren. Der Hauptgaszähler bzw. die Übergabestation befindet sich im Heizraum.

Die Abwasserleitungen werden in Kunststoff, z.B. Friaphon oder gleichwertigem Material erstellt. Die Bewässerungsleitung ab Hauptzähler wird in Kupfer oder alternativ in Kunststoff (Rehau oder gleichwertig) verlegt, und wo es notwendig erscheint, mit Isolierschlauch gedämmt.

Die Kalt- und Warmwasserzähler befinden sich in den Wohnungen, in der Regel im Bad/ WC oder in der Küche. Sind separate Waschmaschinenplätze vorhanden, wird an dieser Stelle zusätzlich eine Wasseruhr angebracht.

Eine neue Energiehauptverteilung wird im Kellerraum montiert. Die Elektroversorgung mit Unterverteilungen ist für die Wohnungen getrennt.

Alle haustechnischen Leitungen werden neu unter Putz oder in Kanälen verlegt, soweit es die technischen Bestimmungen zulassen.

Es wird eine Gemeinschaftsantenne installiert, sofern für TV noch kein Kabelanschluß möglich ist. In jeder Wohnung werden mindestens zwei Anschlußdosen für Rundfunk und TV installiert.

Es werden Anschlußdosen für Telefon in den Wohnungen installiert.

2. Rohbau

2.1 Fundamente und Keller

Der Keller ist, wenn erforderlich, trockenulegen, die Wände zu sperren. Putz in allen Kellerräumen ist abzuschlagen und mit Sanierputz raumhoch zu putzen bzw. sind die Ziegelsteine zu reinigen und nachzufugen. Neue Trennwände sind in Vollziegel 12 cm herzustellen. Stahlunterzüge, die durch Korrosion in ihrer Tragfähigkeit beeinträchtigt sind, werden ausgetauscht oder untermauert.

2.2 Maurerarbeiten

Sämtliche nicht mehr verwertbaren Bauteile werden komplett entfernt und der anfallende Bauschutt wird abtransportiert.

Die alten Bodenbeläge, Fliesen, Tapeten ect. werden entfernt. Lose Putzflächen und zu fließende Flächen werden abgeschlagen. Altes, nicht verwertbares Holzwerk, wie Fußleisten, Türen, Wandverkleidungen etc. sind zu entfernen.

Wie in den Zeichnungen dargestellt, werden die Rohbauarbeiten durchgeführt (z.B. Abbruch von Wänden und Ausführung von Türdurchbrüchen). Soweit neue Wände errichtet werden, sind sie als Ständerwände im Trockenbau auszuführen. Wohnungstrennwände werden erforderlichenfalls fachgerecht verstärkt, um eine Verbesserung des Schallschutzes zu erreichen.

Bei Ausführung von Putzarbeiten sind Bauwerksecken und -kanten mit Putzschielen auszustatten.

2.3 Außenwände/ Fassade

Die Fassade besteht straßenseitig aus Klinkern mit Putzflächen und Verzierungen aus Beton, hinten aus verputztem Mauerwerk. Die straßenseitige Fassade ist nach Vorgaben des Denkmalschutzes wiederherzustellen. Loser Putz wird abgeschlagen, ergänzt und mit Silikatfarbe bzw. Edelputz gestaltet.

Die Sohlbänke außen sind mit Zinkblech zu verkleiden.

2.4 Innenwände

Der Putz auf bestehenden Wänden wird sorgfältig geprüft, alle Putzflächen sind auf Haftung zu prüfen, wo erforderlich abzuschlagen, auszubessern, bzw. neu anzulegen. Neue Innenwände sind im Trockenbau auszuführen.

2.5 Decken

In allen Naßbereichen werden die Decken komplett geöffnet, die Deckenbalken samt Balkenköpfe auf die Beschaffenheit geprüft und schadhafte Teile der Balken und des Fußbodens werden erneuert.

Die Dachschrägen im Dachgeschoß werden nach DIN wärmeisoliert, danach mit Gipskartonplatten verkleidet und malerfertig verspachtelt.

Bei zu hohen Putzschäden können die Decken auch mit Gipskartonplatten auf Konterlattung hergestellt werden.

2.6 Kamin

Wird eine Gasheizung eingesetzt, erfolgt die Sanierung eines Schornsteins vom Keller bis über das DG, nach Berechnung und in Abstimmung mit dem Bezirksschornsteinfegermeister. Bei Bedarf ist der Essenkopf für die Heizung zu sanieren. Die verbleibenden Essenköpfe sind bis unter das Dach abzutragen. Danach werden sie gereinigt und abgedichtet.

2.7 Dach- und Klempnerarbeiten

Das Satteldach wird mit Kunstschiefer bzw. Spanischen Naturschiefer eingedeckt, bei zu geringem Gefälle werden Teerpappeschweißbahnen eingesetzt. Die Dachinnenverkleidung wird mit feuerhemmenden Rigipsplatten, darunter Vollwärmeschutz mit Dampfsperre durchgeführt und malerfertig gespachtelt

Regenrinnen, Fallrohre sowie Anschluß- und Gesimsverblechungen werden aus Titanzink erstellt. Es wird eine komplett neue Außenentwässerung angebracht.

3. Treppenhaus

loser Decken- und Wandputz ist abzuschlagen und neu zu verputzen.

Wände und Decken werden ausgebessert und überarbeitet. Sie erhalten einen Anstrich aus Latex Acryl, wischfest, Farbe nach Wahl oder nach Auflage des Denkmalschutzes.

Die Steintreppe vom Keller bis zum DG wird ausgebessert, überarbeitet und gereinigt.

Das Geländer und der Handlauf sind aufzuarbeiten.

Die Podeste auf den jeweiligen Etagen sind, wenn erforderlich, mit Bodenfliesen zu belegen.

Die Einschubtreppe (wenn erforderlich) im DG muß einen FW 30 haben.

Die Briefkastenanlage und Gegensprechanlage wird am Eingang montiert.

4. Fenster

Die Fenster werden durch neue Holz- bzw. Kunststoffenster mit Isolierverglasung ersetzt.

Vorgaben des Denkmalschutzes, soweit vorhanden, sind einzuhalten. Neu angefertigte Fenster werden als zweiflügelige Fenster mit Dreh- /Kippbeschlägen und Falzen mit Lippendichtungen eingebaut. Im Hofbereich sind einflügelige Fenster vorbehalten. Die Kellerfenster sind

einflügelig mit Sicherheitsgitter.

5. Türen

Die Haustür ist aufzuarbeiten. Um den besonderen Flair im Treppenhaus zu erhalten, werden die Wohnungseingangstüren aufgearbeitet. Die Wohnungsinnentüren werden als Röhrenspantüren, Esche weiß, mit Buntbartschloß und stabilen Bändern eingebaut. WC- Türen erhaltenden Türbeschlag mit Verriegelung (WC- Beschlag). Die Bad- und WC- Türen erhalten Luftschlitze.

Die Hoftür und die Türen im DG sind nach DIN neu zu montieren. Die Wohnungseingangstür im DG ist eine Vollspantür in Esche weiß.

Es werden überall, wo es notwendig erscheint, Türstopper angebracht.

Die Kellertür ist eine Stahltür, T30. Sämtliche Kellerabteile erhalten Holzlattentüren mit Vorhängeschloß.

6. Fensterbänke

Innen: In den Wohnräumen sind geschliffene Marmorfensterbänke Juramarmor oder gleichwertige Materialien einzubauen.
Die Fensterbänke außen werden mit Aluminiumblech bzw. Zinkblech oder gleichwertigem Material abgedeckt.

7. Malerarbeiten

Die kompletten Innenwände und Decken in den Wohnräumen werden überarbeitet und ausgebessert, mit Rauhfaser tapeziert und mit weißer Dispersionsfarbe, wischfest, 2x gestrichen. Alternativ ist der Einsatz von Spritzrauhfaser, Farbe weiß möglich.
In den Naßräumen werden die Decken mit Rigips abgehängt und gespachtelt.
Im Kellergeschoß werden die Wände und das Gewölbe geschlänmt und mit Mineralanstrich versehen. Die sichtbaren Stahlkonstruktionen im Außen- und Innenbereich werden, nachdem sie fachgerecht vorbehandelt wurden, mit einer Korrosionsschutzfarbe gestrichen und mit Finalanstrich, Farbe nach Wahl, versehen.

8. Fliesen

Alle Bäder und WC- Anlagen werden türhoch, sowie der Küchenspiegel ab Höhe der Arbeitsfläche, mit hochwertigen Keramikfliesen gefliest.

9. Bodenbeläge

Alle Wohnungen, mit Ausnahme des Kellergeschosses, der Treppenhäuser, Bäder, Küchen und der Abstellräume erhalten Velours- oder Schlingenteppich (Materialwert bis 35,- DM/m²), sowie Teppichsockelleisten.

Die Fußböden werden wie folgt aufgebaut. Lose Dielen werden stabil fixiert, danach wird eine Trittschalldämmung eingebaut, die darauf kommende Spanplatte oder gleichwertig wird schwimmend verlegt. Etwaige Fugen werden verspachtelt. Der Belag wird aufgeklbt.
Im WC, Bad und Küche werden Spezialplatten (z.B. Fermazell) verwendet.
Die Bodenfliesen werden DIN- gerecht verlegt. Rohrhülsen sind wasserdicht auszuführen sowie alle Ecken mit Dichtungsband zu versehen.

10. Haustechnische Gewerke

10.1 Elektroinstallation

Alle Elektroinstallationen werden nach gültigen VDE- Richtlinien und EVU- Vorschriften ausgeführt.

Installationen in den Wohneinheiten werden mit Mantel- und Stegleitungen unter Putz bzw. im vorgesehenen Kabelkanal verlegt und eine erforderliche Elektro- Unterverteilung mit automatischen Sicherungselementen angebracht. Jede Wohneinheit erhält eine Gegensprechanlage zur Haustür mit elektrischen Türöffner, Fabrikat Siedle o. glw. . Weiterhin wird eine Glocke mit Klangunterschied für die Wohnungstüren installiert.

Gemäß VDE-Vorschriften werden Sanitärobjekte, soweit erforderlich, geerdet.

Als Steckdosen, Schalter etc. Kommen z.B. Jung ST 550- Schalter oder glw. Zur Ausführung.

Küche:	1 Deckenauslaß und Ausschaltung, 1 E- Herd Anschluß, 6 Steckdosen, 1 Elektroanschluß für Dunstabzug über dem Herd, 1 Spülmaschinenanschluß, 1 Anschluß für Kühlschrank oder Tiefkühlschrank, sowie Waschmaschine
Flur:	1 Deckenauslaß mit Ausschaltung, 1 Steckdose
Schlafraum:	1 Deckenauslaß mit Ausschaltung, 3 Steckdosen
Wohnzimmer:	1 Deckenauslaß mit Ausschaltung, 6 Steckdosen, 1 Telefonanschluß, 1 Fernsehanschluß für Radio und TV
Kinderzimmer:	1 Deckenauslaß mit Ausschaltung, 3 Steckdosen, 1 Fernsehanschluß für Radio und TV
Bad:	1 Deckenauslaß mit Ausschaltung, 1 Wandauslaß über dem Waschbecken mit Ausschaltung, 1 Steckdose beim Waschbecken

Die Beleuchtung der Gemeinschaftsräume, wie Kellergang, Treppenhaus und Dachboden wird mit Wechselschalter oder Tastern, ggf. Über Zeitschaltuhren, geliefert. Über den Hauseingang und Hofeingang wird eine Außenbeleuchtung installiert.

Die Beleuchtungskörper in allen Wohnungen sind vom Nutzer einzubauen. Die Elektrounterverteilungen werden in den Fluren der Wohnungen installiert.

10.2 Sanitärinstallation

Die Grundleitung ist zu prüfen, wenn notwendig zu erneuern. Das sanitäre Installationsnetz ist zu erneuern. Es werden neue Abwasserleitungen in den erforderlichen Dimensionen eingebaut und an das städtische Kanalnetz angeschlossen. Der Wasseranschluß vom städtischen Wassernetz ist vorhanden.

Das Leitungsnetz wird im Warm- und Kaltwasserbereich in Kunststoff bzw. verzinkt hergestellt. Diese Leitungen werden isoliert. Senkrechte Leitungsführungen sind schallgedämmt. Alle Kalt- und Warmwasserverbrauchstellen in den Wohnungen werden mit Verbrauchszählern- Unterputzteilen oder gleichwertig ausgestattet zum späteren Einbau von

entsprechenden Meßarmaturen. An der rückwärtigen Außenwand zum Innenhof wird ein Wasserhahn angebracht.

Alle Einrichtungsgegenstände wie Armaturen, Badewannen, Waschtische, sowie Toiletten und Handwaschbecken sind Markenfabrikate und können in den Standardfarben oder in weiß gewählt werden. Anordnung der Einrichtungsgegenstände sind gemäß der Planungsunterlagen und Einbaumöglichkeiten zu installieren.

- Badewannen:** Einbauwanne, Fabrikat Kaldewei o. glw., Stahlblech, ca. 170x70 cm bzw. 160x70 cm, mit Einhebel-Wannenfüll- und Brausebatterie, Fabrikat IDEALSTANDART CERALUX verchromt, Excenter-Ablaufgarnitur, Brauseschlauch mit TRIBEL-Brauseknopf und UNICA-Wandstange mit verstellbarer Brausekopfhaltung
- Duschwannen:** Brausewanne aus Stahlblech, Fabrikat KALDEWEI o. glw., Größe 80x70 cm, mit Excenter-Ablaufgarnitur, verchromter Brausebatterie IDEAL STANDART CERALUX mit Brausehalterung o. glw., Duschwanne mit Duschkabine, Plexiglas
- Toiletten:** Tiefspülklosette, Fabrikat IDEAL STANDART „MONOTRAP“ mit weißem Kunststoffstuhl und Deckel sowie Toilettenpapierhalter Fabrikat KEUKO „EUROTREND“. Die Toiletten sind als Vorwandinstallation auszuführen.
- Waschtische:** Kristallporzellan-Waschtisch, Fabrikat IDEAL STANDART „Ronsal“ o. glw., ca. 61 cm breit, Ablaufgarnitur, Kristallspiegel und doppeltem Handtuchhalter, Fabrikat KEUCO „EUROTREND“
- Küchen:** Anschlußmöglichkeit für Küchenspüle mit Warm- und Kaltwasserversorgung einschließlich Eckventil für Spülmaschinenanschluß.
- Waschmaschinenanschluß:** Kaltwasserversorgung mit Eckventil und Ablaufleitung im Bad bzw. in der Küche oder in den dafür vorgesehenen Räumen im Treppenhaus.

10.3 Heizungsinstallation

Es wird eine zentrale Heizungsanlage als Niedertemperaturanlage mit Gasfeuerung bzw. Fernwärme, Raumtemperatur nach DIN 4701, einschließlich Brauchwasserbereitung im Kellerbereich montiert, Hersteller- Buderus, Viessmann, Valliant o. glw.. In den Wohnungen erhält jeder Raum (Diele ab 5 m²) mindestens einen Flachheizkörper. Jeder Heizkörper der einzelnen Wohnungen wird mit einem Thermostat und einem Verbrauchsmesser ausgestattet. Die Heizkosten und der Warmwasserverbrauch aus zentraler Versorgung werden für jede Wohnung seperat ermittelt.

Die Heizungsrohre werden soweit statisch und konstruktiv möglich, in den Haupträumen unter Putz, im Fußboden oder im Kanal verlegt.

11. Außenanlagen

Grünflächen werden angelegt.

Die Freiflächen/Wege werden mit Bodensteinplatten (30x30) belegt bzw. gepflastert. Müllboxen und Fahrradständer befinden sich im Hof.

12. Sonstiges

12.1 Grundreinigung

Nach Abschluß der Bauarbeiten und vor Übergabe der Wohneinheiten wird eine umfassende Grundreinigung durchgeführt.

12.2 Bauausführung

Maßgebend sind die bestehenden und neugeschaffenen Raumgrößen und die sich aus konstruktiven Bedingungen ergebenden Raumaufteilungen. In jeder Skizze können Maßabweichungen vorkommen, da in Bestandsräumen Maßunterschiede vorhanden sind. Im Zweifelsfall gilt immer der gebaute und am Bauzustand nachzumessende Raum.

12.3 Änderungen

Änderungen bleiben vorbehalten, soweit diese erst im Ausbau als erforderlich erkannt werden und durch Veränderungen keine Wertminderung entsteht. Änderungen dürfen auch die Wohnqualität sowie die Raumgrößen nicht verändern. Es sei denn, sie sind unabdingbar. Hierüber hat jedoch der Käufer zuzustimmen.

12.4 Schlußbestimmungen

Grundlage dieser Sanierungsarbeiten ist das vorliegende Angebot, sowie diese Bau- und Ausstattungsbeschreibung.

Sämtliche neuen Bauleistungen werden nach den anerkannten Regeln der Technik, sowie den einschlägigen DIN und VDE- Vorschriften durchgeführt.

Es wird darauf hingewiesen, daß im Bereich des Schall- und Wärmeschutzes aufgrund der vorhandenen Altbausubstanz die heute geforderten DIN-Werte teilweise nicht erreichbar sind und nicht erreicht werden können.

Für die eingebauten Geräte, Schalt- und Sicherungsorgane sowie die Verschleißteile gelten die Gewährleistungsbedingungen der Hersteller.

Die Festlegung der Materialien erfolgt bezüglich der Farb- und Materialauswahl, z.B. Bodenbeläge, Fliesen, Sanitärobjekte und Malerarbeiten etc., in Abstimmung mit der Bauleitung.