

Baubeschreibung

Das Objekt 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.

Grundlagen der Bauausführung sind diese Baubeschreibung und die anerkannten Regeln der Technik und 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 incl. statischer Maßnahmen, 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. Mitzuliefernde und fest einzubauende Einrichtungen sind Bestandteil dieser Beschreibung.

Die angeführten Fabrikate für den Innenausbau sind Qualitätsbeispiele. Bei Verwendung von Ausstattungsmustern anderer Hersteller sind diese mindestens gleichwertig.

Die nachfolgende Bau- und Lieferungsbeschreibung beinhaltet alle Leistungen, die durch den vereinbarten Festpreis abgegolten sind. Darüber hinausgehende Leistungen sind Zusatz- und Mehrleistungen die durch Sonderwünsche entstehen können. Über derartige Leistungen wird eine gesonderte Leistungs- und Kostenzusammenstellung gefertigt. Die sich hieraus neu ergebende Vergütung muß vor Beginn der geänderten Ausführung vereinbart werden.

1. Grundstück

1.1 Erschließung

Das Gebäude ist voll erschlossen. Es liegen im Objekt Wasser, Strom und Gas bzw. Fernwärme an. Die Abschwemmung (Brauchwasser) erfolgt über das Abwassersystem der Stadt. Der Zugang zu den Wohnungen erfolgt über das zentrale Treppenhaus. Der Haupteingang liegt straßenseitig.

1.2 Versorgungsanschlüsse

Ein Antrag für die Gasabnahme und Installation eines neuen Gashauptahnes wird gestellt. Ein neuer Erdgasanschluß wird im Keller installiert. Für die Gasheizung notwendige Kamine werden - wie erf. - durch ein neues Abgasrohr aus Edelstahl vom KG bis über das DG saniert.

Der Gashauptzähler befindet sich im Keller. Vor Heizungsmontage wird die Zustimmung des zuständigen Schornsteinfegermeisters eingeholt.

Alternativ: Fernwärmeversorgung

Die Abwasserleitungen werden in Kunststoff neu erstellt. Die Bewässerungsleitung ab Hauptzähler wird in Kupfer oder Kunststoff verlegt und wo erforderlich, mit Isolierschlauch gedämmt.

Die Kalt- und Warmwasserzähler befinden sich in den jeweiligen Wohnungen in der Regel im Bad. Die Revisionsschächte sind nicht unmittelbar im Sichtbereich einzubauen. Wenn nicht anders möglich, dann ist ein Fliesenrahmen einzusetzen.

Eine neue Energiehauptverteilung wird im Keller montiert. Die Elektroversorgung mit Unterverteilung 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 kein Kabelanschluß möglich ist. In jeder Wohnung wird mindestens eine Anschlußdose für Rundfunk und TV installiert.

Es werden Anschlußdosen für das Telefon in den Wohnungen installiert.

2. Rohbau

2.1 Fundamente und Keller

Die Kellerwände werden hinsichtlich aufsteigender Feuchtigkeit überprüft. Es wird eine horizontale Mauerwerkstrockenlegung durch Mauerwerkssägeverfahren bzw. Injektageverfahren durchgeführt. Der Putz wird abgeschlagen. Das Mauerwerk wird trockengestrahlt und gereinigt. Der Kellerfußboden wird mit einer neuen Bodenplatte bzw. Estrich versehen. Die Kellerabteile erhalten Türen aus Holzlatten, Zinkblech- oder Aluminiumprofilen mit Vorhängeschloß.

Elektro- und sonstige Installationen werden auf Putz verlegt. Je Kellerraum wird eine Deckenbeleuchtung mit Ausschaltung und eine Steckdose eingerichtet und auf den Zähler der einzelnen Wohneinheiten geschaltet.

2.2 Entkernung und Maurerarbeiten

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

Die alten Bodenbeläge, Fliesen, Tapeten etc. werden entfernt. Lose Putzflächen werden abgeschlagen. Altes, nicht mehr verwertbares Holzwerk, wie Fußleisten, Türen, Wandverkleidungen etc. werden entfernt.

Soweit neue Wände errichtet werden, werden diese in Trockenbau als Ständerwände oder massiv ausgeführt.

2.3 Außenwände/Fassade

Die Fassade wird sorgfältig vollumfänglich überprüft, saniert und gereinigt. Bei zu hohem Sanierungsaufwand ist neuer Außenputz anzubringen. Die Fensterbänke werden erneuert.

2.4 Innenwände

Der Putz auf bestehenden Wänden wird sorgfältig überprüft, abgeschlagen wo erforderlich, ausgebessert bzw. neu angelegt und mit Rauhfaser tapeziert. Anstrich erfolgt mit weißer Dispersionsfarbe, wisch- und waschfest.

2.5 Decken

In allen bestehenden Naßbereichen werden die Decken geöffnet, die Deckenbalken samt Balkenköpfe auf ihre Beschaffenheit überprüft und schadhafte Teile der Balken und des Fußbodens werden erneuert. Von den restlichen Deckenbalken sind stichprobenartige Prüfungen vorzunehmen. Pilzbefallene Balken sind auszuwechseln. Bei nicht definierbaren Holzbefall ist ein Holzschutzsachverständiger einzuschalten und eine Sanierung vorzunehmen. Der Deckenputz wird ausgebessert; alternativ werden Decken abgehängt und mit weißer Dispersionsfarbe wischfest gestrichen.

Die Dachschrägen im Wohnbereich werden wärmeisoliert, danach mit Gipskartonplatten verkleidet, verspachtelt und mit weißer Dispersionsfarbe wischfest gestrichen.

2.6 Kamin

Der Schornstein für die Gasheizung wird vom Keller bis über das DG saniert - nach Berechnung und Abstimmung mit dem Bezirksschornsteinfegermeister. Die restlichen Schornsteine werden benutzt zur Verlegung von Steigsträngen im Sanitär-/Elektrobereich bzw. abgetragen.

2.7 Dach- und Klempnerarbeiten

Das Dach wird mit Frankfurter Pfannen, falls denkmalschutzrechtlich erforderlich in Schiefer, o.a. eingedeckt, darunter - falls Wohnbereich - wird Wärmedämmung incl. einer Dampfsperre eingebracht.

Regenrinnen, Fallrohre sowie Anschluß- und Gesimsverblechungen werden aus Titanzink oder Kupfer erstellt. Es wird eine komplette, neue Dachentwässerung angebracht.

2.8 Treppenhaus

Wände und Decken werden ausgebessert und überarbeitet. Sie erhalten einen Anstrich mit Latex Acryl, wischfest o. glw.

Die Steintreppe vom Keller bis zum DG wird ausgebessert, überarbeitet und gereinigt. Der Holzhandlauf mit Halterung wird geschliffen und 2 mal lackiert. Die Podeste auf den jeweiligen Etagen werden - falls erforderlich - neu gefliest. Bei hohem Sanierungsaufwand wird das gesamte Treppenhaus mit neuen Bodenbelägen versehen.

Eine hochwertige Briefkastenanlage wird im Bereich der Hauseingangstür etabliert.

3. Fenster

Die Fenster werden aus Holz oder Kunststoff - zwei bzw. einflügelig - neu erstellt. Die Fenster werden mit Isolierverglasung, z.T. mit Dreh-/Kippbeschlägen und Falzen mit Lippendichtung eingebaut. Die Griffoliven werden passend zu den Drückergarnituren der Innentüren in ansprechndem Design ausgeführt.

Die Kellerfenster sind einflügelig und - falls behördlich vorgeschrieben - mit Sicherheitsgitter (oder Mäusegitter) ausgestattet.

4. Türen

Die Haustür wird einflügelig, passend zum Gesamtobjekt, neu erstellt oder aufgearbeitet. Die Haustür erhält einen elektrischen Türöffner, Zylindereinsteckschloß, Türschließer und Gegensprechanlage.

Alle Wohnungseingangstüren werden neu erstellt (sh. evtl. aufgearbeitet).

Die Innentüren werden kpl. neu, in Echtholz furnier (Buche), mit entsprechender Zarge und Bundbartschloß, sowie stabilen Bändern eingebaut. Die Flurtüren erhalten Glaseinsätze (nicht bei Bädern und Schlafzimmern).

Falls erhaltenswerte Elemente vorhanden sind, werden diese neu aufgearbeitet.

5. Fensterbänke

Innen: Es sind geschliffene Natursteinfensterbänke einzubauen (z. B. Carrara Marmor oder Granit). Die Fensterbänke außen - soweit vorhanden - werden mit Zinkblech oder glw. Material abgedeckt.

6. Malerarbeiten

Die Innenwände in den Wohnungen werden überarbeitet und ausgebessert, mit Rauhfaser tapeziert und mit weißer Dispersionsfarbe - wischfest - 2 mal gestrichen. Bei Bedarf werden z.B. in den Naßräumen die Decken mit Gipskarton ca. 20 cm abgehängt, gespachtelt und mit weißer Dispersionsfarbe, wischfest, 2 mal gestrichen.

Ausführung gem. Pkt. 2.1, 2.4 sowie 2.5

7. Fliesen

Alle Bäder werden raumhoch mit Keramikfliesen in gehobener Qualität, incl. Bordüre gefliest.

In der Küche wird ein Fliesenspiegel entlang der Arbeitsfläche angebracht. Ebenso erhalten die Küchen und Bäder Bodenfliesen in gehobener Qualität in Diagonalverlegung.

8. Bodenbeläge

Alle Schlaf- und Kinderzimmer erhalten Velours- oder Schlingenteppich.

Die Wohnzimmer erhalten einen Parkett-Laminat-Fußboden.

Alle Wohnungsflure erhalten einen Fliesenfußboden wie unter Pkt. 7.

Entsprechende Sockelleisten werden angebracht.

Grundsätzlich erhalten Wohnungen Estrich aus Gußasphalt oder Fließestrich mit entsprechender Dämmung.

9. Haustechnische Gewerke

9.1. Elektroinstallation

Ein Antrag für den Elektroneuanschluß ist zu stellen. Alle Elektroinstallationen werden nach den gültigen VDE-Richtlinien und EVU-Vorschriften ausgeführt. Installationen in den Wohnungen werden mit Mantel- und Stegleitungen unter Putz bzw. im vorgesehenen Kabelkanal verlegt und eine erforderliche Elektro-Unterverteilung mit automatischen Sicherungselementen wird angebracht. Jede Wohnung erhält eine Gegensprech-anlage zur Haustür mit elektrischem Türöffner, Fabrikat Siedle o. glw. Weiterhin wird eine Glocke mit Klangunterschied für die Wohnungstüren installiert. Der E-Anschluß wird in den Keller verlegt. Gemäß VDE-Vorschrift werden Sanitär-objekte, soweit erforderlich, geerdet. Als Steckdosen, Schalter etc. kommen z.B. Jung ST 550-Schalter oder glw. zur Ausführung.

Küche	1 Deckenauslaß mit Ausschaltung, 1 E-Anschluß für Dunstabzug über dem Herd, 1 Spülmaschinenanschluß, 1 E-Herd-Anschluß, 6 Steckdosen, 1 Anschluß für Kühl- oder Tiefkühlschrank
Flur	Deckenstrahler mit Ausschaltung, 2 Steckdosen
Schlafzimmer	1 Deckenauslaß mit Ausschaltung, 4 Steckdosen
Wohnzimmer	1 Deckenauslaß mit Ausschaltung, 6 Steckdosen, 1 Telefonanschluß, 1 Anschluß für Radio und TV
Kinderzimmer	1 Deckenauslaß mit Ausschaltung, 4 Steckdosen
Bad	Deckenstrahler mit Ausschaltung, Spiegel mit integrierter Beleuchtung über dem Waschbecken mit Ausschaltung (Schalter außerhalb des Badezimmers), 2 Steckdosen beim Waschbecken
Abstellraum	1 Deckenauslaß mit Ausschaltung, 1 Steckdose
Balkon	1 Außenleuchte mit Ausschaltung innen, 1 Steckdose

Die Beleuchtung der Gemeinschaftsräume, wie Kellergang, Treppenhaus und Dachboden wird mit Wechselschaltern oder Tastern geliefert. Am Hauseingang wird eine Außenbeleuchtung installiert.

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

9.2 Sanitärinstallation und Einrichtungen

Vor Montage der Abwasserleitung ist die Grundleitung - falls beschädigt - neu einzubauen. Das sanitäre Installationsnetz wird erneuert. Es werden, falls erforderlich, 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 Kupfer oder Kunststoff hergestellt. Kalt- und Warmwasserversorgungsstränge in den Wohnungen werden mit Verbrauchszählern (Unterputz) ausgestattet. An der rückwärtigen Außenwand zum Innenhof wird ein Wasserhahn angebracht.

Alle Einrichtungsgegenstände, wie Armaturen, Bade-/Duschwannen, Waschtische sowie Toiletten und Handwaschbecken, sind ausschließlich Markenfabrikate und werden in Standard - weiß vorgesehen. Die Anordnung der Einrichtungsgegenstände erfolgt gemäß den Planungsunterlagen und Einbaumöglichkeiten.

Badewanne	Air- bzw. Whirlpool - Badewanne, 170 x 70 cm bzw. 160 x 70 cm, mit Einhebel-Wannenfüll- und Brausebatterie, Exzenter-Ablaufgarnitur, Brauseschlauch mit Multifunktionsbrausekopf und Wandstange mit verstellbarer Brausekopfhalterung sowie Badetuchhalter, alternativ: Eckbadewanne (Air-Pool) o.ä. gem. Planung
Duschwanne	Brausewanne mit Duschatrennung (Glas), Exzenter-Ablaufgarnitur, verchromter Brausebatterie mit Brauseschlauch und Multifunktionsbrausekopf, Wandstange mit verstellbarer Brausekopfhalterung
Toiletten	Tiefspültoilette mit weißem Kunststoffsitz und Deckel sowie stabilem Toilettenpapierhalter sowie WC-Bürste in Glas-Halterung
Waschtisch	Keramik-Waschtisch mit Halbsäule gem. Planung mit Einhebelmischbatterie, verchromt, Ablaufgarnitur sowie Glas-Seifenschale, Glas-Ablage, Handtuchhalter, Kristallspiegel mit integrierter Beleuchtung
Waschmasch.-anschluß	Kaltwasserversorgung mit Eckventil und Ablaufleitung im Bad bzw. Küche oder im Keller.
Küchen	Anschlußmöglichkeit für Küchenspüle mit Warm- und Kaltwasserversorgung einschl. Eckventil für Spülmaschinenanschluß. Hinweis: In kleinen Wohnungen ist der Einbau einer Küche in Erwägung zu ziehen.

9.3. Heizungsinstallation

Der Antrag auf Gasabnahme ist zu stellen.

Es wird eine zentrale atmosphärische Warmwasserheizung mit Gasfeuerung, Raumtemperaturen nach DIN 4701 einschl. Brauchwasserbereitung im Kellerbereich montiert.

Alternativ: komplett neue Fernwärmestation - Versorgung mit Fernwärme

In den Wohnungen erhält jeder Raum (Flur nur falls erforderlich) mindestens einen Flachheizkörper. Jeder Heizkörper der einzelnen Wohnungen wird mit einem Thermostat ausgestattet (auf Mietbasis).

Bäder und Küchen erhalten eine Fußbodenbegleitheizung. Bäder erhalten je einen Handtuchheizkörper.

Die Heizkosten und der Warmwasserverbrauch aus zentraler Versorgung werden für jede Wohnung separat ermittelt.

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

10. Balkone

Es werden Balkone gem. Planung neu montiert.

Ausführung erfolgt in verzinkter Stahlkonstruktion mit gefliestem Estrich auf Trapezblechen und Entwässerung oder gleichwertige Ausführung.

11. Außenanlage

Grünflächen werden angelegt. Gehwege u. dgl. werden mit Boden-Steinplatten o.ä. belegt. Ein Standplatz für Müllboxen wird erstellt.

12. Sonstiges

12.1 Grundreinigung

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

12.2 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 Raumgrößen nicht verändern. Es sei denn, sie sind unabdingbar.

12.3 Schlußbestimmungen

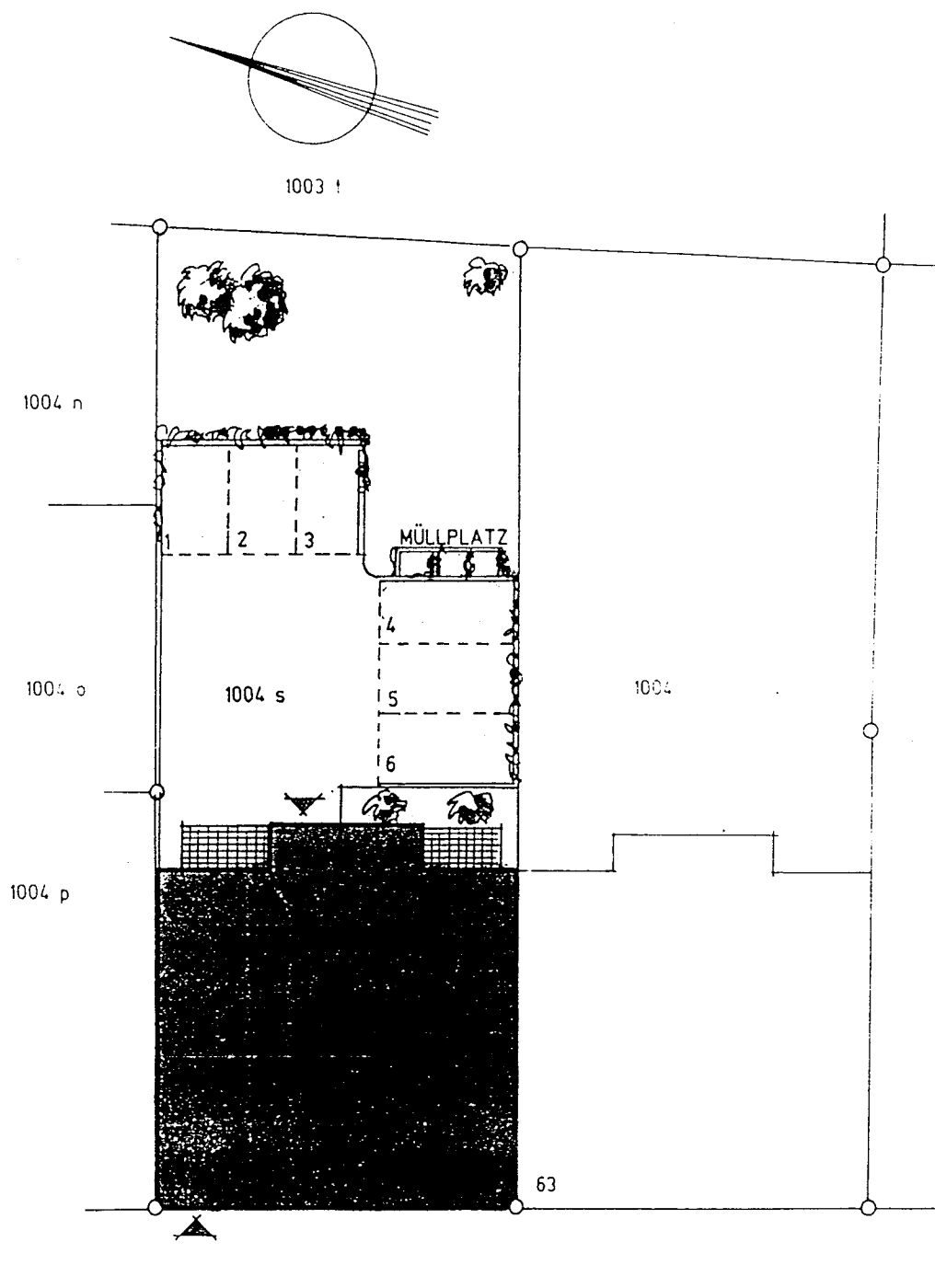
Sämtliche neuen Bauleistungen werden nach den anerkannten Regeln der Technik sowie den einschlägigen DIN-Vorschriften durchgeführt soweit es der Gebäudezustand zuläßt.

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

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

Verbrauchszähler und die zentralen Einrichtungen der Fernwärmeversorgung werden ggf. in Abstimmung mit den Versorgungsträgern auf Mietbasis geliefert und montiert.

Anlage 5



SPIEGELSTRASSE 61