

Baubeschreibung

Denkmal-Dichterviertel Immobilien GmbH & Co. KG Heinrich-Mann-Straße 3 in 99096 Erfurt-Süd Sanierung ehemaliges Innenministerium – Bauteil 4

VORBEMERKUNG

Die Sanierungs-, Modernisierungs- und Umbauarbeiten erfolgen nach den gültigen Bauvorschriften und entsprechend der Baugenehmigung. Für das Bauvorhaben wird vor Baubeginn die denkmalrechtliche Zustimmung eingeholt. Die Sanierung und vollständige Fertigstellung erfolgt durch den Bauträger.

Neue Bauteile, Installationen und Baustoffe entsprechen den heutigen Normen und Vorschriften und werden nach den anerkannten Regeln der Technik eingesetzt.

Grundlage der Ausführung bilden die Baugenehmigung, die denkmalrechtliche Zustimmung, die anerkannten Regeln der Bautechnik, die VOB (Teil C), die einschlägigen DIN Vorschriften mit ihren ergänzenden Bestimmungen zum Zeitpunkt der Baugenehmigung, die geltenden Verordnungen und Richtlinien der Behörden, diese Baubeschreibung sowie die Werk- und Detailplanung.

Alle Abweichungen, insbesondere im Hinblick auf Schallschutz, Wärmeschutz, Bauwerksabdichtungen und sonstigen Bestimmungen, die nur bei Neubauten konstruktionsbedingt eingehalten werden können oder die sich aus der Verbindung von Alt- und Neuteilen ergeben, sind davon ausgeschlossen. Die vorhandene Altbausubstanz wird unverändert und unter Ausschluss der Anforderungen an einen Neubau übernommen und weiter genutzt.

Alle Architekten- und Fachingenieurleistungen zur schlüsselfertigen Erstellung der Baumaßnahme sind enthalten. Ebenso die Kosten für die vollständige innere und äußere Erschließung. Das Gebäude wird an die öffentlichen Gas-, Wasser-, Abwasser-, Strom-, Kabel-, und Telefonnetze angeschlossen.

Die in den Prospekt- oder Bauplänen dargestellten Möbel und Pflanzen (mit Ausnahme der unter Punkt „Außenanlagen“ beschriebenen Leistung) stellen Vorschläge des Architekten dar, sind nicht Bestandteil dieser Baubeschreibung und nicht im Preis enthalten.

Sonderwünsche sind nach Absprache mit dem Bauträger grundsätzlich möglich sofern sie bautechnisch ausführbar sind, keine Beeinträchtigungen der Nachbarwohnungen, der äußeren Gestaltung oder der Nutzung der Wohnung entstehen und die Änderungen baugenehmigungsfrei sind. Ferner darf der Sonderwunsch den allgemeinen Baufortschritt nicht behindern.

Die Baubeschreibung ist allgemein gehalten. Es bleibt dem Bauträger vorbehalten Bauänderungen vorzunehmen soweit damit keine Wertminderungen verbunden sind. Die Bauausführung bzw. die Maße können geringfügig von den Zeichnungen abweichen. Maße für Einrichtungen, z.B. Einbauküche, sind aus diesem Grunde am Bau zu nehmen, nachdem der Innenputz fertiggestellt ist. Aus Sicherheitsgründen kann die Baustelle nur nach Abstimmung und gemeinsam mit dem Bauleiter betreten werden.

Höhenunterschiede bei den Fußböden im Bereich der Türschwellen sind möglich. Altbauten können Unebenheiten und Schiefwinkligkeiten über die DIN 18202 hinaus aufweisen. Schächte für Installationsleitungen werden geplant, sie können jedoch entsprechend der örtlichen Situation angepasst und erweitert werden. Falls Leitungsführungen unterhalb der Decken technisch erforderlich sind, werden Unterhanddecken oder Schachtverkleidungen eingebaut.

VORBEMERKUNG AREAL DENKMAL-DICHTERVIERTEL

Die Firma Denkmal-Dichterviertel Immobilien GmbH & Co. KG hat das ca. 4.570 qm große Grundstück, nebst 4 aufstehenden Gebäuden, in 5 Flurstücke geteilt. Eine Tiefgarage ist errichtet. Deren Erschließung erfolgt von der Heinrich-Mann-Straße. Alle Gebäude werden aufwendig saniert. In den zur Goethestraße ausgerichteten Gebäudeteilen des Denkmalensembles sowie im Plattenbau entstehen Wohndomizile der Extraklasse. Das an der Schillerstraße gelegene Gebäude wird nach Sanierung großflächig gewerblich vermietet. Die Gebäude sowie die Tiefgaragen bilden künftig jeweils separate Eigentümergemeinschaften.

BESTAND

Das auf dem Flurstück 46/8 liegende unterkellerte Gebäude wurde 1987 in Stahlbetonplattenbauweise mit Betonplattenfassade und Flachdach auf dem ca. 553 m² großen Grundstück errichtet.

BAUVORHABEN

Das vorhandene Gebäude wird saniert, modernisiert und zu einem Mehrfamilien-Wohnhaus mit 8 großzügigen und energieeffizienten Eigentumswohnungen mit edler Ausstattung umgebaut. Im Kellerbereich werden Abstellkeller für die Wohnungen geschaffen. Die Größe, genaue Lage und Anzahl der Kellerräume ergibt sich aus dem Kellergeschoßgrundriss. Hausanschlussraum und Heizraum werden im Kellergeschoß des vorderen Gebäudeteiles, Schillerstraße 26/27, Flurstück 46/10, errichtet. Mit dem neuen Aufzug gelangt man bequem von der Tiefgarage bis in die zweite Ebene der Penthäuser.

Die Freifläche östlich und südlich vor dem Gebäude wird anteilig den Gartengeschoßwohnungen als Sondernutzungsrecht zugewiesen. Auf dem südlich angrenzenden Flurstück 46/9 wird die Tiefgaragenzufahrt zum Areal erstellt. Diese wird als Tunnel errichtet welcher etwa auf die Breite des Gebäudes ca. 1,50 Meter über Gartenniveau liegt und somit den Gartengeschoßwohnungen als Sichtschutz dient. Das Dach der Tiefgaragenzufahrt wird intensiv begrünt.

GEBÄUDEAUSFÜHRUNG

Die Bausubstanz bleibt in ihren tragenden Elementen weitgehend unverändert. Durch Abbruch des vorhandenen Treppenhauses wird das Gebäude wieder freigestellt. Es wird ein neues zentrales Trepp-

penhaus mit Fahrstuhlschacht in massiver Bauweise errichtet. Die Fassade wird nahezu komplett entfernt und entsprechend der Planung in massiver Bauweise mit Wärmedämmverbundsystem neu errichtet. Abweichungen von den Gebäude-Visualisierungen sind möglich und bleiben ausdrücklich vorbehalten. Die Abstellkellerwände werden gereinigt. Verputzte Kellerdecken werden mit geeignetem Mörtel ausgebessert und weiß gestrichen. Der Kellerfußboden wird ausgebessert. Eine vertikale und horizontale Abdichtung der Kelleraußenwände erfolgt nicht. Eventuell vorhandene, leichte bauzeittypische Feuchtigkeitsausbildungen im Kellerbereich sind hinzunehmen und stellen keinen Mangel dar. Die Dachflächen und die Fenster werden vollständig erneuert. Das Staffelgeschoss der Penthäuser wird in Holzzahnen- oder Massivbauweise neu errichtet.

Durch Eingriffe in die Statik sind eventuell notwendige Sollbruchstellen anzuordnen, die auf die Standfestigkeit des Gebäudes keinen Einfluss haben und daher nicht als Mangel angesehen werden. Fehlstellen im Mauerwerk oder im Betonbereich werden fachgerecht saniert. Neue Installationsabmauerungen und neue Trennwände werden, mit Ausnahme der Fahrstuhlschacht- und Treppenhausewände, in Leichtmauerwerk bzw. Trockenbau ausgeführt. Der Verlauf/Anordnung der Versorgungsstränge ist in den Exposeplänen nicht eingezeichnet und wird vom Bauträger festgelegt.

Die Sanierung des Gebäudes erfolgt unter energetischen Bedingungen (EnEV 2009) zum KfW-Effizienzhaus 85.

ABBRUCH-, MAURER- UND BETONARBEITEN

Alle Leitungen und Installationen, Sanitärgegenstände, Öfen, Fenster und Türen werden ausgebaut und fachgerecht entsorgt. Unterzüge und Auflager für neue Träger werden nach Statik freigelegt, sonstiger Abbruch erfolgt nach der Planung.

Sämtliche konstruktiven Veränderungen werden nach einer geprüften Baustatik durchgeführt und überwacht. Die Schallschutzanforderungen, die an heutige Neubauten gestellt werden, können bei der Sanierung nicht garantiert werden, da baubedingt Techniken angewandt wurden, die andere Eigenschaften aufweisen, als nach den heute anerkannten Regeln der Technik üblich.

ZIMMERER

Der Dachstuhl wird gemäß Statik neu errichtet. Die Wärmedämmung im Dachbereich wird nach Wärmeschutznachweis als Zwischensparrendämmung eingebaut. Die Flachdachbereiche werden nach Flachdachrichtlinie errichtet. Begehbare Flachdachbereiche über beheizten Räumen werden mit Gefälle-Wärmedämmung als Warmdach ausgebildet. Alle neuen Holzteile erhalten eine vorbeugende Imprägnierung gegen Pilz-, Insekten- und Fäulnisbefall.

DACHDECKER- UND KLEMPNERARBEITEN

Die vorhandene Dacheindeckung des Gebäudes wird erneuert. Falls erforderlich wird eine Rauchabzugsöffnung im Treppenhaus integriert.

Neu erstellte, flach geneigte Dachflächen (Dachterrasse) werden nach Flachdachrichtlinie als Warmdach mit Dampfsperre, Dämmung und Dachabdichtung hergestellt. Als Flachdachabdichtung ist eine hochwertige Kunststoff- oder Bitumendachbahn vorgesehen, Hersteller Alwitra, Bauder oder ähnlich.

Neue Dachanschlüsse und Kehlen werden mit Titan-Zinkblech ausgeführt, Anschlüsse an Kunststoff- oder Bitumendachbahnen mit Verbundblechen nach Herstellerangaben. Die Dachflächen erhalten neue Dachrinnen und Fallrohre aus Titan-Zinkblech. Zur Einbindung in die Grundleitung werden Standrohre mit Reinigungsöffnung eingebaut.

HEIZUNG

Die Heizungsanlage wird komplett erneuert. Es erfolgt der Einbau einer modernen, zentralen, erdgasgefeuerten Brennwertanlage (Fabr. Buderus oder gleichwertig) mit entsprechender Abgasführung. Die Sicherheitseinrichtung erfolgt nach Standard des Gaslieferers. Alle Leitungen werden erneuert. Der Heizungsverbrauch wird durch zu mietende Wärmemengenzähler für jede Einheit separat erfasst. Die Installation der zu mietenden Verbrauchsmessgeräte ist im Leistungsumfang des Bauträgers enthalten.

Zur Gewährleistung eines effizienten Energiekonzeptes wird zusätzlich zum Gas-Brennwertgerät im Keller des Gebäudes an der Schillerstraße 26/27 ein Blockheizkraftwerk (BHKW) zur Grundlastabdeckung eingebaut. Es versorgt künftig alle vier Bauteile (Heinrich-Mann-Straße 7, 5, 3 und Schillerstraße 26/27) mit Wärme. Das BHKW wird von einem Energiedienstleister im Contracting-Modell errichtet. Der Betreiber verpflichtet sich, die geforderte Wärmeenergie unter dem Energiepreis der Stadt Erfurt an die Nutzer abzugeben.

Die Warmwasserversorgung erfolgt durch, in den jeweiligen Wohnungen befindlichen, Plattenwärmetauscher. Die Plattenwärmetauscher werden durch das BHKW betrieben. Die Verlustenergie die bei einer zentralen Warmwasserversorgung entstehen würde, wird hierdurch erheblich verringert.

Alle Wohnungen erhalten als Grundheizung eine Warmwasser-Fußbodenheizung mit einer witterungsabhängigen Vorlauftemperaturregelung. Die Heizung ist separat in jeder Wohnung raumweise regelbar. Als Zusatzheizung wird in den Bädern ein Handtuchheizkörper angebracht, der über eine Zentraleinheit (Heizkreisverteiler) verbunden wird. Dieser Heizkreisverteiler wird im Regelfall in der Diele oder im Flur angeordnet oder im Mauerwerk eingelassen. Die genaue Lage der Heizkreisverteiler wird vom Bauträger festgelegt.

mit viel
Liebe zum Detail

Der Heizungsraum befindet sich in Bauteil 3 (Schillerstr. 27, Flurstück 48/10). Dies wird durch Grunddienstbarkeiten gesichert. Der Bauträger behält sich die Verlagerung des Heizungsraumes vor, sofern dies sinnvoll und erforderlich scheint.

Durch die neue Heizungsanlage stellt sich ein neues Raumklima ein. Hierdurch sind Schwindrisse (bis zu 0,2mm nach DIN) in Wänden, Decken, Stuckelementen, Böden, Sockelleisten, Türen, Fenster- und Türanschlüssen, trotz sorgfältiger Bauweise, nicht gänzlich zu vermeiden. Solche Schwindrisse stellen keinen Mangel dar.

Weicht auf Wunsch des Käufers die Platzierung/Dimensionierung von Heizkörpern bzw. Heizflächen von der HLS-Planung und Wärmebedarfsrechnung ab, ist die Haftung des Bauträgers bei möglicher Schimmelbildung ausgeschlossen.

SANITÄRINSTALLATION

Die Warm- und Kaltwasserleitungen zu allen Sanitäröbekten werden komplett erneuert. Für Brauchwasser werden die Steige- und Hauptleitungen in V2A (Edelstahl) oder Kunststoff-Verbundrohr ausgeführt und für Abwasser-Hauptfallleitung in SML-Rohre (Gußrohre) oder Schallschutz-Kunststoffrohr, ansonsten PVC/HT-Rohre eingebaut. Der Verlauf/Anordnung dieser o.g. Leitungen kann erst nach Baubeginn festgelegt werden und bleibt deshalb dem Bauträger vorbehalten. Die Grundleitungen werden mit KG-Rohr erneuert.

Die Warmwasserbereitung erfolgt durch die zentrale Heizungsanlage. Jede Wohnung erhält die erforderlichen, ebenfalls gemieteten, Wassermengen-Durchflusszähler.

Die Anzahl und Anordnung der sanitären Einrichtungsgegenstände richtet sich nach den in der Teilungserklärung beurkundeten Plänen. Sämtliche Sanitärkeramikobjekte werden in weißem Sanitärporzellan der Firma Keramag, Serie Preciosa oder gleichwertig ausgeführt.

Die gesamten Armaturen werden als Unterputzarmaturen der Marke Hansgrohe-Axor, Serie Talis S, in verchromter Ausführung eingebaut. Dusche System Hansgrohe Raindance S oder gleichwertig. Waschtischarmatur Hansgrohe Talis S in verchromter Ausführung.

In jeder Wohnung ist ein Kaltwasseranschluss und Abfluss mit Siphon und Wasserhahn für die Nutzung einer Waschmaschine vorgesehen. Die genaue Lage richtet sich nach den Plänen (Bad oder HWR).

Badezimmer:

Einbauwanne mit Wand-Mischbatterie, mittigem Abfluss und symmetrischer Ausführung; Duschwanne, sofern konstruktiv möglich bodenbündig eingebaut und gefliest; Duschabtrennung in Echtglas rahmenlos;

Waschbecken (Keramag Preciosa); Kristallspiegel; Wand-WC mit Unterputzpülkasten (Keramag Preciosa); Handtuchheizkörper gerade Ausführung Farbe Weiß; Klein-Accessoires Marke Grohe, Keuco oder gleichwertig, WC-Rollenhalter, WC-Bürste mit Halterung

Gäste-Bad:

Duschwanne, sofern vorgesehen, wenn konstruktiv möglich bodenbündig eingebaut und gefliest; Duschabtrennung in Echtglas rahmenlos; Waschbecken (Keramag Preciosa); Kristallspiegel; Wand-WC mit Unterputzpülkasten (Keramag Preciosa); Handtuchheizkörper gerade Ausführung Farbe Weiß; Klein-Accessoires Marke Grohe, Keuco oder gleichwertig, WC-Rollenhalter, WC-Bürste mit Halterung

Die endgültige Festlegung zur Größe der Waschbecken, Dusch- und Badewannen, Spiegel und Ablagen hängt von der Grundfläche des Bades ab und wird vom Bauträger festgelegt. Vorwandinstallationen, die nicht raumhoch sind, werden gefliest.

Sofern sich ein Käufer nicht für die hier ausgearbeiteten Sanitäröbekte entscheidet, sondern andere Objekte wünscht, beträgt die Gutschrift für die angebotenen Objekte wie folgt:

Wanne	800 EUR brutto
WC ohne Vorwandmodul	200 EUR brutto
Duschwanne	350 EUR brutto
Duschabtrennung	800 EUR brutto
Waschtisch inkl. Vorwandmodul	250 EUR brutto
Doppel-Waschtisch ohne Vorwandmodul	350 EUR brutto
Armaturen/Waschtisch	100 EUR brutto
Badwannen/Duscharmaturen	200 EUR brutto
Ein Wasseranschluss und Ausgussbecken für den Hausmeisterdienst wird voraussichtlich im Müllraum installiert.	

Küchen:

In den Küchen ist ein Zu- und Abfluss für die Spüle vorgesehen. Ein Kaltwasserventil mit Absperrung wird zum Anschluss einer Spülmaschine eingebaut. Ein Waschmaschinenanschluss wird vorgesehen, sofern dieser nicht im Bad/HWR hergestellt wird.

Außenzapfstellen:

Die Terrassen der Gartengeschosswohnungen und Penthäuser erhalten einen frostsicheren Außenwasseranschluss.

ELEKTROINSTALLATION

Die Elektroinstallation wird komplett erneuert. Alle Arbeiten werden unter Beachtung der Bestimmungen der VDE und gemäß DIN ausgeführt. Als Schalterprogramm ist die Marke Gira E2 Reinweiß, matt oder glänzend vorgesehen. Bei Abwahl einzelner Elektrobauteile erfolgt keine Gutschrift.

Wohnräume:

- 3 Doppelsteckdosen und
- 3 Einzelsteckdosen, davon eine unter Lichtschalter
- 1 Ausschaltung mit 2 Deckenbrennstellen (nach Bedarf Wechselschaltung bzw. Kreuzschaltung)
- 1 Ausschaltung mit 2 Wandbrennstellen (nach Bedarf Wechselschaltung bzw. Kreuzschaltung)

1 Antennensteckdose

- 1 Telefonanschluss

Schlafräume, Kinder-/Arbeitszimmer:

- 2 Doppelsteckdosen und
- 3 Einzelsteckdosen, davon eine unter Lichtschalter
- 1 Deckenbrennstelle mit Ausschaltung (nach Bedarf Wechselschaltung bzw. Kreuzschaltung)

1 Antennensteckdose

- 1 Telefonanschluss

Diele:

- 1 Doppelsteckdose und
- 2 Einzelsteckdosen, davon eine unter Lichtschalter
- 1 Ausschaltung incl. mind. 4 Niedervolt Halogendownlights in der Decke nach Erfordernis mit Wechsel- bzw. Kreuzschaltung
- 1 Haustüröffner mit Video-Gegensprechanlage

Küche

- 1 Deckenbrennstelle Ausschaltung (nach Bedarf Wechselschaltung bzw. Kreuzschaltung)
- 1 Anschluss für Elektroherd
- 1 Anschluss für Dunstabzugshaube
- 1 Anschluss für Spülmaschine
- 1 Anschluss für Kühl-/Tiefkühlschrank
- 3 weitere Doppelsteckdosen
- 1 schaltbare Einzelsteckdose
- 1 Antennensteckdose

Terrasse/Balkone:

- 1 Doppelsteckdose (im EG schaltbar)
- 1 Wandbrennstelle mit Ausschaltung einschließlich Balkonleuchte

Bad/Gäste-Bad:

- 2 Doppelsteckdose und
- 1 Ausschaltung incl. mind. 4 Niedervolt Halogendownlights in der Decke
- 1 Wandbrennstelle mit Ausschaltung
- 1 Doppelsteckdose für Waschmaschine und Trockner (wenn vorgesehen, sonst im HWR)

WC/HWR:

- 1 Doppelsteckdose
- 1 Wand- oder Deckenbrennstelle

Kellerräume:

- 1 Deckenbrennstelle mit Ausschaltung einschl. Schiffsarmatur
- 1 Einzelsteckdose, Verbrauchszählung über Wohnungszähler

Treppenhaus allgemein:

Allgemeinflächen (Treppenhäuser, Flure, Zugänge, Zuwege, die allgemeine Aussenanlage, Tiefgarage, Abstellräume KG) erhalten optisch ansprechende Beleuchtungskörper gemäß Ausstattungsvorschlag des Architekten. Ein Klingeltaster vor jeder Wohnungseingangstür. Im Bereich der Müllboxen sind Beleuchtungskörper mit Bewegungsmelder vorgesehen.

Hauseingang:

Klingelanlage am Hauseingang mit Gegensprechanlage (Fa. Siedle oder gleichwertig) und elektrischem Türöffner; Außenbeleuchtung mit Bewegungsmelder am Hauseingang; Außenbeleuchtung an Gartentür, Briefkastenanlage sowie im Treppenhaus.

Heizung:

- 1 Deckenbrennstelle mit Ausschaltung einschl. Schiffsarmatur
- 2 Einzelsteckdosen
- 1 Heizungsnotschalter im Flur vor dem Heizraum

Kellerflure:

Ausreichende Anzahl Deckenbrennstellen mit Aus- oder Wechselschaltung.

Innenliegende Bäder und WC's werden mit einer Lüftungsanlage mit Nachlaufrelais über Lichtschaltersteuerung ausgestattet. Weiter erhalten diese Räume Deckenstrahler, einschl. Steuerung/Trafo. Im Keller/Hauseingangsbereich sind Hauptsicherung und Hauszählerkästen vorgesehen. Die genaue Lage wird durch den Bauträger festgelegt.

Baubeschreibung

Der Fernseh- und Internetempfang erfolgt über ein eigenes Hochgeschwindigkeits-Glasfaserkabelnetz. Falls nicht möglich, erfolgt der Einbau eines analogen Kupferkabels. Die Anschlusskosten des Kabelanschlusses tragen die Erwerber. Bei Ausführung des Glasfaserkabelnetzes ist zum Betrieb von TV, Telefon und Internet je Wohnung ein CPE-Umformer notwendig. Die Kosten hierfür trägt der Erwerber. Der Zugang wird in den einzelnen Räumen über W-Lan und Cat-Netzwerkdozen gewährleistet.

Die Verlegung der Elektroinstallation erfolgt unter Putz (Trockenbau), in den Keller- und Nebenräumen ist eine Aufputzinstallation vorgesehen.

Rauchmelder:

Schlafräume, Kinderzimmer und Flure, über die Rettungswege von Aufenthaltsräumen führen, erhalten zur Brandfrüherkennung einen Heimrauchmelder nach DIN 14676 (Rauchwarnmelder mit VdS-Zertifizierung).

FENSTER

In allen Wohnungen werden neue Fenster eingebaut. Die Gestaltung und genaue Ausführungsart erfolgt nach Abstimmung mit dem Denkmalmamt. Die Fenster und Fenstertüren sind hochwertige Holzfenster aus Meranti mit Wärmeschutzverglasung Ug 1,1. Kellerfenster sind als Kunststoff- oder Zinkfenster vorgesehen. Jeder Raum erhält mindestens einen Fensterflügel mit Dreh-Kipp Beschlag. Fensterrollen aus Edelstahl, Form vergleichbar mit Fabrikat Hoppe Amsterdam oder gleichwertig.

Balkon- und Terrassentüren werden als Fenstertüren ebenfalls in Meranti geliefert.

Fensterbänke:

Die Innenfensterbänke werden in Naturstein (z.B. Marmor Jura) ausgeführt. Die genaue Festlegung erfolgt durch den Bauträger.

Die Außenfensterbänke werden in Granit ausgeführt. Sollte die Denkmalbehörde eine andere Ausführung fordern, gelangt diese zur Ausführung.

Sonnenschutz:

Die Fenster erhalten elektrisch gesteuerte Raffstore-Sonnenschutzanlagen.

INNENTÜREN

In allen Wohnungen werden neue Wohnungseingangs- und Innentüren eingebaut. Zum Einbau kommen Weißlack-Profilüren, Fabrikat Garant-Riva (Höhe RBM 212 cm). Mit Ausnahme der Nebenräume erhalten alle Innentüren ein Oberlicht (Höhe ca. 50 cm). Die Räume im Staffelgeschoss erhalten Innentüren mit einer Höhe von 201 cm RBM. Alle Türen erhalten Weißlack-Holzumfassungszargen, Beschläge der Serie Hoppe Amsterdam Edelstahl oder gleichwertig. Die Wohnungseingangstüren (dichtschließende T30 Türen) erhalten Sicherheitsbeschläge und Schlösser mit Dreifach-Verriegelung und Obentürschließer.

Die Türelemente zum Heizungsraum/Hausanschlussraum und am Kellerzugang sowie zu der Tiefgarage sind T30 Türen mit Stahlzarge, sofern bauordnungsrechtlich notwendig.

Sonstige Kellerräume erhalten verzinkte Stahlblechlamellentüren und Systemtrennwände aus verzinkten Stahlblechlamellen bzw. werden durch vorhandene Wände abgetrennt.

HAUS- UND AUSSENTÜREN

Zum Einbau kommt eine neue Hauseingangstür aus Holz mit Sicherheitsbeschlag, Dreifach-Verriegelung und Obentürschließer. Form und Farbe nach Vorgabe des Architekten sowie in Abstimmung mit der Denkmalbehörde.

KELLERTÜREN/ZUGANGSTÜREN UNTERGESCHOSS BZW. TREPPENHAUS

Die Haupttüren zu den Kellerfluren werden als Stahltüren ausgebildet.

BRIEFKÄSTEN/SPRECHANLAGE

Neben dem Haupteingang zum Grundstück wird eine Briefkastenanlage mit Edelstahlfront/-optik (Fabrikat Renz oder gleichwertig) installiert. Weiterhin wird eine Videosprechanlage in Edelstahlfront/-optik (Fabrikat Siedle oder gleichwertig) eingebaut. Die genaue Festlegung erfolgt durch den Architekten.

ZENTRALE SCHLIESSANLAGE

Es wird eine hochwertige Schließanlage als erweiterbares Modulelement aufbohrgeschützt montiert, gem. DIN 18103

INNENPUTZ

Die Putzflächen der bestehenden Innenwände und Decken im Keller werden in Teilbereichen verspachtelt, nachdem die schadhafte Flächen abgeschlagen und vorgeputzt wurden. Neue und bestehende Mauerwerks-Innenwände werden mit Gipsputz oder Kalk-Zementputz verputzt. Innenwände aus Trockenbau werden gespachtelt und geschliffen.

DACHAUSBAU

Flachdächer im Staffelgeschoss erhalten eine Wärmedämmung entsprechend der Wärmeschutzberechnung. Darauf werden eine Dampfbremse als Winddichtung nach Energieeinsparverordnung (EnEV), eine Unterkonstruktion und Gipskartonplatten als Verkleidung (Trockenbau) montiert.

Aufgrund von unvermeidlichen Bewegungen des Dachstuhls kann es zu Rissen kommen. Vereinzelt können sich auch die Stöße der Gipskartonplatten abzeichnen. Dies ist trotz sorgfältiger Bauausführung nicht völlig auszuschließen und stellt keinen Mangel dar.

INNENAUSBAU

Die Geschosse EG/1. OG und 2. OG erhalten eine Unterdecke aus Gipskarton. Das 3. Obergeschoss erhält eine Betondecke, deren Fugen verspachtelt und geschliffen werden.

FASSADENARBEITEN

Die Fassade besteht aus einem Wärmedämmverbundsystem entsprechend der EnEV-Berechnung. Die Oberfläche wird geputzt und farblich behandelt. Durch statische Arbeiten am Gebäude können nachträglich leichte Risse in der Fassade entstehen. Diese Risse stellen keinen Mangel dar. Die Fassade des Staffelgeschosses erhält eine wärme gedämmte Vorhangsfassade mit witterungsbeständigen Fassadenelementen.

TREPPEN

Es wird eine neue Stahlbetontreppe mit Stahlgeländer und Edelstahlhandlauf eingebaut. Der Treppenbelag besteht aus Feinsteinzeug.

FLIESENARBEITEN

Die Bäder, Küchen und WC's erhalten einen Boden aus Feinsteinzeug-Fliesen der Marke Marca Corona Alchimie Ruggine 60/60 mit Sockelleisten (Einzelhändlerpreis 45 EUR/brutto/m²).

In den Nassbereichen (Dusche) erhalten die Wände bis zu einer Höhe von ca. 2,10 m keramische Fliesen weiß glänzend 30/60 kalibriert (Einzelhändlerpreis 25 EUR/brutto/m²).

In den Nassbereichen von Dusche und Badewanne wird eine zusätzliche flüssig Abdichtung unter den Fliesen mit elastischen Fugenbändern in den Ecken eingebaut.

Wandflächen erhalten einen Fliesenbelag in einer Höhe von ca. 1,50 m. Die Jollyschienen im Eckbereich und als oberer Abschluss bestehen aus Edelstahl. Die restlichen Wandflächen werden weiß gestrichen.

Die Küchen erhalten einen Fliesenspiegel 60cm hoch ca. 3,0 qm aus keramische Fliesen weiß glänzend 30/60 kalibriert (Einzelhändlerpreis 25 EUR/brutto/m²).

Die Fugen in den Nassräumen zwischen Wand- und Bodenbelag, Küchenfußboden, Fliesensockel und zwischen Badewanne und Wandfliesen werden dauerelastisch ausgefügt.

Mit elastischen Fugendichtmassen gefüllte Fugen sind wartungsbedürftig und stellen bei Rissbildung keinen Mangel dar.

MALERARBEITEN

Alle Wand und Deckenflächen innerhalb der Wohnungen werden gespachtelt und geschliffen und mit Malerfließ tapeziert. Die Wände und Decken werden zweifach mit Dispersionsfarbe weiß gestrichen. Die Treppenhauswände werden gespachtelt und ebenfalls mit Malerfließ tapeziert. Der Sockelbereich wird farblich gestaltet nach Vorschlag des Architekten.

OBERBODENARBEITEN

In allen Geschossen erfolgt die Erneuerung des Untergrundes durch Einbau eines Estrichs mit Trittschalldämmung. Im Erdgeschoss wird zusätzlich eine Wärmedämmung eingebaut. Das Entstehen von Schwellen und Stufen kann nicht ausgeschlossen werden. Alle Räume, außer die Nassräume, erhalten neue Parkettböden, aus Bambusmassivparkett. Auf Wunsch wird auch in den Küchen Parkett verlegt. Bei Abwahl von Parkett und Sockelleisten erfolgt eine Gutschrift von 35 EUR/m².

BALKONE/TERRASSEN

Vorgehängte Balkone aus Stahlbeton erhalten einen Fliesenbelag. Die Terrassen erhalten einen Belag aus geriffelten HolzterrasSENDIELEN, Lärche oder Bangkirai mit Edelstahlschrauben befestigt.

SCHORNSTEINE UND KAMINE

Alle Wohnungen erhalten einen eigenen Schornsteinzug mit Reinigungsklappe zum Anschluss eines geschlossenen Kamins bzw. Kaminofens, innerer freier Querschnitt 20 cm. Die Lieferung und der Anschluss eines Kamins ist nicht Gegenstand der Bauträgerleistung.

AUFZUG

Es wird ein neuer Aufzug sowie ein zu mietendes Notrufsystem eingebaut (Fabrikat Kone oder gleichwertig). Größe und Traglast richten sich nach den räumlichen Verhältnissen.

MÜLLPLATZ/AUSSENANLAGEN

Ein Mülltonnenstandplatz ist vorgesehen (siehe Tiefgaragenplan). Die genaue Lage wird durch den Bauträger festgelegt. Die allgemein nutzbare Freifläche auf dem Flurstück 48/12 erhält Sitzbänke und Kinderspielgeräte nach Vorschlag des Architekten.

BLOWER-DOOR-TEST

Luftdichtheit in der Gebäudehülle? – Nicht wegzudenken!

Bereits während der Bauphase, nicht erst nach Fertigstellung des Wohnhauses, wird die Gebäudehülle auf Luftdichtheit geprüft.

Etwaige Nachbesserungen, die nur mit einem großen Zeit- und Kostenaufwand verbunden sind, werden von vornherein ausgeschlossen.

mit viel
Liebe zum Detail

SONDER-, ÄNDERUNGS- UND UMLANUNGSWÜNSCHE

Durch die hochwertige Ausstattung erübrigen sich im Allgemeinen kostenintensive Sonderwünsche. Um jedoch allen Anforderungen gerecht zu werden, können Sonder-, Änderungs- und Umlanungswünsche gegen Übernahme der Mehrkosten berücksichtigt werden. Sie dürfen jedoch nicht zu einer Beeinträchtigung des Gemeinschaftseigentums führen. Sollte die entsprechende Ausführung die Verschiebung des individuellen Fertigstellungstermins auslösen, ist diese Verzögerung nicht durch den Bauträger zu vertreten.

Sonder-, Änderungs- und Umlanungswünsche können nur gegenüber dem Bauträger beauftragt werden und bedürfen der schriftlichen Bestätigung. Sie können nur dann ausgeführt werden, wenn sie baurechtlich/bautechnisch problemlos möglich sind. Einen einklagbaren Anspruch hat der Erwerber nicht. Dies gilt auch dann, wenn ein Ausführungswunsch seitens des Bauträgers angenommen wurde und sich die problematische Ausführung erst im Nachhinein zeigt.

Alle Nebenkosten, wie Architektenhonorar, Bauleitungs-, Umlanungs- und Verwaltungsmehraufwand für die Bearbeitung der Sonderwünsche werden, wenn nicht anderes vereinbart, auf Stundennachweis (Stunde á 60 EUR netto zzgl. der zu diesem Zeitpunkt gesetzl. MwSt.) durch den Bauträger berechnet.

Bei Abwahl von im Leistungspaket enthaltenen Ausstattungsdetails, bis zu einem Brutto-Verkaufspreis des Bauträgers von 250 EUR je Ausstattungsdetail, erfolgt keine Gutschrift.

Die Kosten der zur Ausführung gelangten Sonder-, Änderungs- und Umlanungswünsche sind als Vorauszahlung in Höhe von 80% sofort nach schriftlicher Aufforderung zur Zahlung fällig (zzgl. der jeweils geltenden gesetzlichen MwSt.), spätestens jedoch 6 Wochen vor Übergabe der Wohneinheit. Bei Zahlungsverzug fallen zusätzlich bankübliche Zinsen an.

Der Käufer/Auftraggeber hat nach Gültigkeit einer Sonderwunscheinbarung (Unterschriftsdatum) noch 6 Kalendertage Zeit, einzelne oder die gesamten Positionen in Schriftform zu widerrufen, ohne dass ihm dadurch Kosten entstehen.

Bei Änderungen der geäußerten Sonderwünsche nach Ablauf der 6-Tage-Frist (soweit dies noch möglich ist) hat der Bauträger das Recht, den angefallenen Kosten- und Zeitaufwand einzufordern.

ANGABEN- UND HAFTUNGSVORBEHALT

VORBEMERKUNG

Die Baumaßnahmen erfolgen nach Baugenehmigung und deren Auflagen, sowie nach Genehmigung der Denkmalschutzbehörde und den dort genannten Auflagen.

Die Baubeschreibung ist allgemein gehalten. Es bleibt dem Bauträger vorbehalten, vorgesehene Konstruktionsteile aufgrund gesammelter Erfahrungen oder neuer Materialien auszutauschen, ferner Bauänderungen durchzuführen aufgrund behördlicher, statischer oder technischer Anforderungen, soweit damit keine Wertminderungen verbunden sind. Die Farbe der Fassade, der Fenster und der Haustür wird vom Bauträger nach Absprache mit den örtlichen Behörden festgelegt. Änderungen aufgrund von behördlichen Auflagen, der Statik oder Ausführungsplanung sind maßgebend und werden vom Käufer anerkannt. Soweit ein Produkt bzw. ein gleichwertiges Produkt gemäß dieser Baubeschreibung geschuldet ist, wird bei der Gleichwertigkeit auf Qualität und Güte abgestellt.

Die zum Einbau kommenden Fliesen, nicht deckend gestrichene Hölzer und farbige Sanitärgegenstände sind entweder Naturerzeugnisse oder werden durch Verfahren hergestellt, welche gewisse Farbton- bzw. Strukturabweichungen mit sich bringen können.

Die Ansichten sollen einen Gesamteindruck der Wohnanlage vermitteln. Diese Ansichten sind nicht maßstabsgerecht. Die endgültige Ausführung der Ansichten wird mit den örtlichen Behörden abgestimmt.

Voraussetzung für die Übernahme der Gewährleistung ist die Durchführung der erforderlichen Wartungs- und Pflegearbeiten innerhalb der Gewährleistungsfrist. Mit den Wartungs- und Pflegearbeiten an allen wartungspflichtigen Anlagen sind durch den Erwerber bzw. dessen Hausverwaltung die bauausführenden Unternehmen zu beauftragen. Zur Aufrechterhaltung der Gewährleistung sind hierzu Wartungsverträge abzuschließen. Diese sind nicht in den Leistungen des Bauträgers enthalten.

Die Wärmemengenzähler sind nicht im Leistungsumfang des Verkäufers enthalten.

SICHERHEITSAUSSTATTUNG

Soweit behördlicherseits gefordert werden Türen als Brandschutztüren ausgebildet.

NUTZUNGSEINSCHRÄNKUNG

In den Wohnungen befindliche Revisionsöffnungen für Absperrventile, Filter, Rohrverkleidungskästen oder Deckenabhängungen und Ähnliches dürfen nicht zugestellt werden; sie sind zugänglich zu halten.

WOHNFLÄCHENANGABEN

Die Wohnflächenangaben zu den Wohnungen wurden nach der Wohnflächenverordnung berechnet. Die Balkone und Terrassen wurden hierbei jeweils zur Hälfte der vorhandenen Grundfläche in m² angerechnet. Abweichungen der tatsächlich realisierten Wohnfläche

von der geplanten Wohnfläche von bis zu 2% bleiben dem Verkäufer gestattet; ein Anspruch auf Kaufpreisminderung oder einen Mehrpreis ergibt sich daraus nicht. Dies gilt auch für Abweichungen aufgrund von Vormauerungen, Rohrverkleidungen und Ähnlichem.

ANGABENVORBEHALT

Alle vertragsgegenständlichen Planungen sind mit größtmöglicher Sorgfalt erstellt. Änderungs- und/oder Ergänzungsbedarf kann sich nachträglich dennoch ergeben, so vor allem aufgrund geänderter rechtlicher Vorschriften, behördlicher Auflagen oder technischer Weiterentwicklungen. Solche sachlich begründeten Abweichungen des realisierten Bauwerks von den vorstehend beschriebenen Planungen bleiben dem Verkäufer gestattet; sie werden von dem Verkäufer und von dem Erwerber, sofern nicht nach billigem Ermessen ausnahmsweise etwas anderes geboten erscheint, nicht als wertsteigernd oder -mindernd behandelt.

Gestaltung und Farbauswahl erfolgen durch den Verkäufer, soweit sie in dieser Baubeschreibung nicht bereits festgelegt sind. Die Verwendung gleichwertiger oder höherwertiger Materialien bleibt dem Verkäufer gestattet.

Die in den Plänen vorgenommene zeichnerische Möblierung stellt lediglich einen Vorschlag dar, ist jedoch nicht Leistungsbestandteil. Sollten exakte Maße zum Bestellen von Einbaumöbeln benötigt werden, so sind die Maße vor Ort zu nehmen.

Die in diesem Prospekt/Baubeschreibung gemachten Angaben sollen dem Käufer eine allgemeine Information ermöglichen. Der Herausgeber steht dem Käufer für ergänzende Fragen zur Verfügung.

Für Änderungen, die nach Herausgabe dieses Prospektes eintreten, kann keine Haftung übernommen werden. Irrtümer und Änderungen vorbehalten.

Erfurt, 09. September 2010

