

Bau- und Ausstattungsbeschreibung

Peilickestraße 7 in Leipzig

1. Angaben zum Bauvorhaben

Bei dem Objekt handelt es sich um ein Mehrfamilienhaus, welches um ca. 1912 errichtet wurde. Es besteht aus 4 Geschossen, einem Spitzboden und ist voll unterkellert. Im Zuge der Baumassnahme wird eine Komplettsanierung erfolgen.

2. Grundlagen der Bauausführung

Die Bauausführung des Objektes erfolgt nach der Verdingungsverordnung für Bauleistungen (VOB) Teile B und C, der aktuellen DIN- Normung und den derzeit gültigen Regeln der Technik. Da das Objekt unter Denkmalschutz steht, sind technisch bedingt die heutigen Wärme- und Schallschutznormen zum Teil nicht erfüllbar.

Abweichungen der Ausführung zu den Plänen und der Baubeschreibung aus technischen oder konstruktiven Gründen, sowohl bei gestalterischer Weiterentwicklung, als auch bei Musterabweichungen der Materialien, bleiben ebenso wie die Entscheidung über die zu verwendenden Materialien, Ausführungstechniken und Arbeitsweisen durch den Bauträger vorbehalten, soweit hierdurch die Gesamtkonzeption nicht verändert wird.

In den Plänen dargestellte Möblierungen und Einbauten gehören nicht zu vertraglichen Leistungen, ausser im genannten Umfang der Baubeschreibung.

Die Bauausführung erfolgt verbindlich nach den Bauplänen im Massstab 1:100 sowie den, vom Architekturbüro zu erarbeitenden Werk- und Detailplänen.

3. Rohbau

Allgemein

3.1. Kellerwände

Die Grundleitungen werden überprüft und wenn notwendig neu verlegt. Nachträgliche horizontale Abdichtung der Kelleraussenwände gegen aufsteigende Feuchtigkeit mit Injektageverfahren oder technisch gleichwertigen Verfahren, sofern die vorhandene Sperre ihre Funktion nicht mehr erfüllt. Überprüfung der vertikalen Sperre der Kelleraussenwände, ggf. nachträgliche vertikale Abdichtung der erdberührten Außenwände, incl. notwendiger Schachtarbeiten. Der vorhandene Kellerinnenputz wird ausgebessert oder entfernt (sandgestrahlt).

3.2. Tragende Wände, Treppenhauswände

Alle tragenden Wände im Bestand sind Ziegelwände. Die schadhafte Putzschichten werden komplett entfernt und erneuert.

3.3. Nichttragende Innenwände

Nichttragende Innenwände im Altbestand werden, sofern erforderlich, entfernt und gem. Grundrissgestaltung durch Gipskartonwände, beidseitig doppelt beplankt, ersetzt. neue Wohnungstrennwände mind. $R'w = 53$ dB

3.4. Decken

Die Kellerdecken werden gemäss Wärmeschutzverordnung unter dem neuen Fußbodenaufbau gedämmt. Holzbalkendecken im Altbestand werden überprüft, schadhafte Teile werden ausgebaut und mit gegen Schädlingsbefall imprägniertem Holz ersetzt. An der Unterseiten der Decken in den Wohngeschossen werden abgehangene Gipskartondecken montiert und weiß gestrichen.

Die Decke im 3.OG zum Spitzboden wird gemäß Energieeinsparverordnung 2004 gedämmt und mit Gipskartonplatten verkleidet.

3.5. Dachkonstruktion

3.5.1 Tragwerk

Nach Überprüfung des Tragwerkes auf Schädigung wird ggf. schadhaftes Holz ausgebaut und ersetzt. Änderungen an der Konstruktion hinsichtlich der statischen Anforderungen.

3.5.2. Dachdeckung

Komplette Erneuerung der alten Dacheindeckung.

Die Dachkonstruktion erhält folgenden Aufbau:

- Unterspannbahn
- Konterlattung
- Lattung
- naturrote Biberschwanzziegel

3.6. Dachentwässerung

Das Regenwasser wird an den Traufen durch Dachrinnen aus Titanzink aufgefangen und über Regenfallrohre, ebenfalls aus Titanzink, in das Entwässerungssystem abgeführt.

3.7. Schornsteinanlagen

Alle nicht benötigten Schornsteine werden, soweit dieses grundrissgestalterisch erforderlich ist, abgebrochen. Der Heizungsschornstein wird mittels Edelstahlrohr saniert. Die Erneuerung benötigter Schornsteinköpfe erfolgt wenn notwendig mit Klinkermauerwerk.

4. Ausbau

4.1. Innenputz

Auf allen vorhandenen gemauerten Wände wird der vorh. Putz bei Bedarf erneuert oder überarbeitet. Zur Vermeidung von Rissen im Putz werden nach konstruktiven Erfordernissen Putzträger eingebaut. Die Wände des Heizungs- bzw. Hausanschlussraumes erhalten einen neuen 2-lagigen Reinkalk-Putz mit Anstrich. Die übrigen Kellerwände verbleiben im gestrahlten, putzlosen Zustand. Die Kellerdecken aller Räume werden mit Reinkalkputz ausgebessert und mit einer Mineralfarbe gestrichen.

4.1.2. Aussenfassade

Die Putzflächen der Straßenfassade werden nach Anweisung der Denkmalschutzbehörde ausgebessert und flächig mit neuem Deckputz auf Gazearmierung versehen. Der Deckputz erhält einen Anstrich nach Vorgabe des Denkmalamtes. Die Werkstein- u. Klinkerflächen werden sorgsam gereinigt, ggf. neu verfugt und hydrophobiert.

Die Fassade der Gebäuderückseite erhält eine zusätzliche Wärmedämmung in Absprache mit dem Denkmalamt, mit mineralischem Deckputz und farblicher Gestaltung.

4.2. Estriche

4.2.1. Kellergeschoss

Der Kellerfussboden wird mit einem Zementestrich ZE 30 auf Folie versehen. Mindestdicke 45 mm.

4.2.2. Wohngeschosse

In allen Wohngeschossen wird auf die vorh. Dielung ein neuer schwimmend verlegter Zementestrich auf Trittschalldämmung verlegt, alternativ kann auch Gussasphaltestrich zur Verwendung kommen. Sollten die statischen Gegebenheiten einer Estrichverlegung widersprechen, kann auch ein Trockenestrich (V 100 oder Fermacellplatten) verlegt werden.

4.3. Bodenbeläge

4.3.1. Kellergeschoss

Auf dem Estrich wird kein Belag verlegt. Es erfolgt ein Anstrich mit Betonfarbe.

4.3.2. Hauseingänge

Der Fliesen- oder Terrazzobelag, einschliesslich der Sockelleisten wird nach Vorgaben des Denkmalamtes erhalten, aufgearbeitet und gereinigt.

Die Wandfliesen werden gesichert und nach Angaben des Denkmalschutz, nach Vorbereitung des Untergrundes, neu verlegt.

4.3.3. Wohnzimmer, Schlafzimmer, Kinderzimmer

Die Böden dieser Räume werden mit hochwertigem Laminatmaterial der Optik einer 3-Stabdielen verlegt. Dabei kommen hochwertige Materialien zum Einsatz, nach Bemusterung durch den Verkäufer ausgewählt.

Alternativ kann bei Wunsch der Boden auch mit Fliesen belegt werden (siehe Pkt. 4.3.4).

4.3.4. Bäder, Küchen, Flure

Bäder und Küchen erhalten einen hochwertigen Feinsteinzeugbelag Farbwahl durch Verkäufer. Vorgesehen sind Platten 30/30 zum Materialpreis von € 17,00 (brutto). An den Wandanschlüssen in den Küchen werden Sockelfliesen verlegt. Verfübung Wand = lichtgrau, Boden = grau.

4.3.5. Balkone

Die Betonplatten der Balkone werden mit einer strapazierfähigen 2-K Kunststoffbeschichtung versehen. Zur optischen Gestaltung erfolgt die Einstreuung von farbigen Kunststoff-Chips.

4.3.6. Treppenläufe und Podeste

Vorhandene Podeste und Trittstufen werden geschliffen und farblos versiegelt, geölt oder gewachst. Die Treppenwangen und Setzstufen werden deckend farblich behandelt, falls erforderlich ersetzt oder erneuert, alles entsprechend den Vorgaben des Denkmalamtes.

4.4. Wandbelag

4.4.1. Bäder

Die Bäder erhalten einen Fliesenbelag nach Farbwahl (Materialpreis: 17,00 €/m² brutto). Vorgesehen ist eine Platte ca. 20/30 cm, glänzend. Umlaufend erhält das Bad eine hochwertige Bordüre. Die Bäder werden raumhoch gefliest. Alle Fugen zwischen Badewannen und Fliesen werden mit einer dauerelastischen Versiegelung geschlossen. Das gleiche gilt für alle Anschlussfugen zwischen Wand und Boden, oberer Fliesenkante und Putz, Anschlüsse zu Türzargen sowie allen Wandecken. Darüber hinaus werden Fugen zwischen Fliesen und Bauteilen, die die Fliesenoberfläche durchdringen (Rohre, Armaturen...), versiegelt. Alle Versiegelungen werden passend zu den Belagsfarben gewählt.

4.4.2. Küchen

Die Küchen erhalten einen Fliesenspiegel im Format 10/10 cm in 6 Reihen übereinander im Bereich der dargestellten Möblierung (Materialpreis: 17,00 €/m² brutto). Die Farbe und Versiegelung gemäß Fliesen in den Bädern. Die restlichen Wandflächen werden mit Rauhfaserputz versehen und gestrichen.

4.4.3. Wohn- und Schlafzimmer, Kinderzimmer und Flure

Die Wände werden mit Raufastertapeten tapeziert und mit wischfester Dispersionsfarbe in hellen Farbtönen gestrichen.

4.4.4. Treppenhaus

Das Treppenhaus wird nach aufwendiger Untersuchung durch Restauratoren in der originalen Farb- und Dekorfassung neu gestaltet. Dabei werden hochwertige Mineralfarben Verwendung finden. Die Gestaltung wird mit dem Amt für Denkmalschutz detailliert abgestimmt.

4.5. Deckenanstriche

Die Decken in den Wohngeschossen werden mit Dispersionsfarbe , matt, Farbton hell, nach Festlegung des Verkäufers gestrichen.

4.6. Fenster, Fensterelemente, verglaste Aussentüren

Das gesamte Gebäude erhält neue, hochwertige Fenster/Fenstertüren aus Holz, farblich endbehandelt ggf. zweifarbig in Abstimmung mit dem Denkmalamt. Anordnung und Aufteilung der Fenster erfolgt gemäss Planung im Maßstab 1:100. Es werden Markenbeschläge der Fa. ROTO o.glw. verwendet. Die sichtbaren Beschlagteile erhalten weiße Abdeckungen. Die Kellerfenster werden ebenfalls in Holz neu hergestellt.

Die Treppenhausfenster werden nach Vorgaben des Denkmalamtes überarbeitet oder auch zum Teil neu hergestellt. Die hochwertige Bleiverglasung wird gereinigt, ergänzt und neu eingebaut.

4.6.1. Verglasung

Es wird eine Isolierverglasung mit dem k-Wert $K_v = 1,1 \text{ W/M}^2\text{K}$ verwendet. Die Fensterelemente/Verglasungen der Straßenseite entsprechen einer Schallschutzklasse III, hofseitig SSK II, Verglasungen der Kellerfenster werden aus Drahtornamentglas hergestellt.

4.6.2. Fensterbänke aussen

Die Außenfensterbänke erhalten seitlich aufgekantete, von Hand gearbeitete Zinkbleche mit vorderer Abtropfkante und schalldämmender Unterlage.

4.6.3. Fensterbänke innen

Die inneren Fensterbänke werden aus hochwertigem Marmor, Dicke 20mm (Carrara oder Jura) hergestellt, nach Auflage des Denkmalschutzes können auch Holzfensterbänke montiert werden.

4.7. Türen

4.7.1. Wohnungseingangstüren

Die vorh. Holztüren und deren seitliche Verblendung werden nach Denkmalaufgabe fachgerecht überarbeitet und mit umlaufender Gummilippendichtung und mit einem Sicherheitsschloss und einer Dreipunktverriegelung versehen. Defekte Türen werden stilgerecht erneuert.

4.7.3. Innentüren

In den Wohnungen werden neue, hochwertige Füllungstüren aus Holz eingebaut. Jede Wohnung erhält ein bis zwei Türen mit Glasausschnitten. Die Türoberfläche wird werkseitig weiß endbehandelt. Die Türblätter erhalten eine historische Aufteilung und profilierte Türbekleidungen. Die Beschläge der Türen werden stilgerecht erneuert (Fa. Hoppe o.glw.)

4.7.4. Hauseingangstüren

Die vorh. Hauseingangstür und die Hoftür wird gemäß den Auflagen des Denkmalamtes fachgerecht aufgearbeitet, alternativ wird eine neue, dem vorh. Original entsprechende Tür hergestellt.

Die Hauseingangstür erhält eine elektrisch bedienbare Türöffnungsanlage.

5. Sanitär

5.1. Leitungen für Abwasser, Kaltwasser, Warmwasser

Die Entwässerung und die Versorgung mit Trinkwasser erfolgt nach den DIN-Richtlinien. Fallrohre werden aus SML-Rohr oder ähnlich schalldämmendem Material ausgeführt. Die Wasserversorgungsleitungen werden ab Zählerstation aus Edelstahlverbundrohr ausgeführt. Die Küchen erhalten Anschlüsse für eine Spüle und Geschirrspüler. Waschmaschinenanschlüsse in den Bädern gemäß Darstellung. Erforderliche Absperrvorrichtungen werden nur in jederzeit zugänglichen Bereichen des Gemeinschaftseigentums angeordnet, sowie in jeder Wohnung. Die Verbrauchsmessung erfolgt über Zähler. Aussenanschlüsse vom Keller aus absperrbar.

Die zentrale Warmwasserversorgung für die Bäder und Küchen erfolgt über die zentrale Heizungsanlage im Keller, einschl. Zirkulationsleitung

Der Bauträger behält sich vor, ggf. abweichend von der in Pkt. 7 beschriebenen zentralen Warmwasserversorgung über die Heizungsanlage, eine dezentrale Warmwasserversorgung mittels elektrisch betriebenen, elektronischen Durchlauferhitzern zu errichten. Dies käme in Frage, sollte eine Überprüfung der zu erwartenden Verbrauchskosten einen Kostenvorteil für die zukünftigen Mieter ergeben.

5.2. Einrichtungsgegenstände

5.2.1. Badewanne

Emaillierte Stahlbadewanne ca. 75/170 cm Körperform, weiß (Fabr. Kaldewei, Rocca o. glw.). Verchromte Einhandmischbatterie mit Umschaltung für Brausebenutzung, Ablaufexcenter, Markenarmatur, aus verchromten, massiven Messing, mit Keramikscheiben, Handbrause 100 cm lange Brausestange und 100 cm langer Brauseschlauch.

5.2.2. Waschtisch

Fabrikat KERAMAG, Rocca o.glw. Farbe weiß, Breite 60cm, mit formschöner Halbsäule, Ablaufgarnituren mit Excenter, Einhandmischbatterie, Markenarmatur, aus verchromten, massiven Messing, mit Keramikscheiben.

5.2.3. WC

WC-Anlage als Tiefspülklosett wandhängend mit Wasserspartaste, Farbe weiß, Fabr. KERAMAG, Rocca o.glw., verchromte oder weiße Bedienungstaste.

5.2.4. Duschen

Emaillierte Duschwannen ca. 90/90 cm, weiß (Fabr. Kaldewei, Rocca o. glw.). Verchromte Einhandmischbatterie für Brausebenutzung, Markenarmatur, aus verchromtem, massiven Messing, mit Keramikscheiben, Handbrause 100 cm lange Brausestange und 100 cm langer Brauseschlauch, Duschatrennung aus Echtglas (Fa Kermi, Hüppe o.glw.), Höhe ca. 190 cm.

6. Lüftung

Die innenliegenden Bäder erhalten eine mechanische Entlüftung gemäss den DIN-Richtlinien. Die Abluftrohre werden in Schächten über Dach geführt. Die Schaltung erfolgt über Lichtschalter mit Nachlaufrelais.

7. Heizung

Neuerrichtung einer gasbefeuerten Zentralheizungsanlage mit Gas-Heizkessel, Fabrikat VIESSMANN, WOLF, VAILLANT oder gleichwertiges, einschl. Warmwasserbereitung. Unter Umständen kann auch ein Anschluss an das Fernwärmenetz der Stadt erfolgen. Die Regelung erfolgt witterungsgesteuert über Aussentemperaturfühler und programmierbare Zeitschaltuhr. In den Wohnungen werden Radiatoren (weiß – Fa. Zehnder o. Arbonia) mit Thermostatventilen (Heimeier) und absperrbarem Rücklauf unter den Fenstern oder an freien Wandflächen montiert. Die Bäder erhalten hochwertige Handtuchheizkörper (Fa. Zehnder o. Arbonia) . In beiden Wohneinheiten des Erdgeschoss wird eine Fußbodenhei-

zung eingebaut. Sämtliche Leitungen für die Heizung bestehen aus Kupfer- und Kunststoffrohr.

Erforderliche Absperrvorrichtungen werden nur in jederzeit zugänglichen Bereichen des Gemeinschaftseigentums angeordnet. Die Verbrauchsmessung erfolgt über elektronische Wärmemengenzähler.

Der Bauträger behält sich vor, ggf. abweichend von der oben beschriebenen zentralen Warmwasserversorgung über die Heizungsanlage, eine dezentrale Warmwasserversorgung mittels elektrisch betriebenen, elektronischen Durchlauferhitzern zu errichten. Dies käme in Frage, sollte eine Überprüfung der zu erwartenden Verbrauchskosten einen Kostenvorteil für die zukünftigen Mieter ergeben.

8. Elektroinstallation

8.1. Ausstattung

8.1.1. Wohnzimmer

- 1 Vierfachsteckdose
- 2 Doppelsteckdosen, davon eine schaltbar
- 1 Einzelsteckdosen
- 1 Antennenanschluss
- 1 Deckenauslass
- 1 Ausschaltung
- 1 Datendose (Telefon/Netzwerk/Internet)

8.1.2. Schlafzimmer und Kinderzimmer

- 2 Doppelsteckdosen
- 2 Einfachsteckdosen
- 1 Deckenauslass
- 1 Antennenanschluss
- 1 Ausschaltung
- 1 Datendose (Telefon/Netzwerk/Internet)

8.1.3. Flur

- 2 Steckdosen
- 1 TAE-Dose
- 2-3 Halogeneinbaustrahler
- 1 Wechselschaltung
- 1 Zentrale für Netzwerk, Knotenpunkt netzwerkfähige Kabel

8.1.4. Küche

- 2 Doppelsteckdosen
- Anschluss für: Herd, Kühl/Gefrierkombi, Abzug, Geschirrspüler
- 2 Einzeldosen
- 1 Deckenauslass

- 1 Ausschaltung
- 1 Antennenanschluss
- 1 Datendose mit netzwerkfähigem Kabel

8.1.5. Bad

- 1 Steckdosen,
- 1 Waschmaschinenanschluss
- 1 Wandauslass
- 3-4 Halogeneinbaustrahler
- 1 Serienschalter

8.1.6. Balkon

- 1 Steckdose
- 1 Wandauslass
- 1 Ausschaltung

Hinweis: In den Wohnungen des 3. OG können technisch bedingt keine Einbaustrahler Verwendung finden, es werden dort Aufbaustrahler verwendet.

8.2. Technische Ausführung

Die Verlegung der Leitungen erfolgt in NYM nach DIN-Richtlinie. Leitungsverlegung in Wandschlitz, Unterverteilung als Unterputzausführung. Die Installation in Keller- und Nebenräumen erfolgt auf Putz. Schalterprogramm Busch-Jäger, Girra o. glw., reinweiß, ggf. im Treppenhaus farbig angepasst.

8.2.1. Treppenhaus, Flure, Aussenanlagen

Der Eingangsbereich sowie die Podeste des Treppenhauses erhalten jeweils einen Deckenauslass. In den Kellerfluren, Durchgang zum Hof und Technikräumen werden Leuchtstofflampen eingebaut, in den Kellerräumen Schiffsarmaturen und Steckdosen. Anschluss über den jeweiligen Wohnungszähler. Die Aussenbeleuchtung erfolgt gemäss der Aussenanlagengestaltung des Architekten. (Hauseingang, Hofausgang und Sitzplatz)

8.2.2. Antennenanlage

Alle Wohnung werden an das vorhandene Breitbandkabelnetz des jeweiligen Anbieters angeschlossen.

8.2.3 Haustelefon-, Türöffner- und Klingelanlage, Briefkästen

Es wird eine Wechselsprechanlage, mithörgesperrt, mit Treppenlichtschaltung, Fa. RITTO, ELCOM oder gleichwertig aus Messing eingebaut. Die Haustür erhält einen Federdruck-Türschliesser sowie einen Türstopper. Es wird eine Briefkastenanlage der Fa. RENZ, JU o. glw. im Treppenhaus montiert.

9. Balkone

An der Hoffassade des Gebäudes werden neue Balkone errichtet. Die Balkone werden aus massiven Stahlbetonplatten hergestellt, die außen ggf. durch feuerverzinkte Stahlstützen gestützt werden. Die Geländer werden als Holz- oder Stabstahlgeländer gemäß Auflagen des Denkmalschutz ausgeführt. Die Balkonplatte erhält oberseitig eine Versiegelung mit einer 2-K Kunststoffbeschichtung mit Chipeinstreuung.

10. Aussenanlagen

Die Außenanlagen sind im Sanierungsumfang enthalten.
Die Gestaltung umfasst den kompletten Gartenbereich hinter dem Gebäude .
Folgende Maßnahmen sind gemäß Aussenanlagenplanung vorgesehen:

- Pflasterung der Hof- u. Zugangsflächen mit Altstadtbetonpflaster, teilweise mit Natursteinpflaster
- Sitzplatz im Garten
- Rekultivierung der gesamten Grünanlage, Baumschnitt
- Anpflanzung verschiedener Ziergehölze (Hecken und Sträucher).

Technische Änderungen aufgrund von haustechnischen, bauphysikalischen und statischen Änderungen sowie erforderliche Änderungen in der Sanierungsdurchführung bleiben vorbehalten.

Leipzig, 13.12.2006
Roland Wentker
Q-big Bauträger GmbH