

Baubeschreibung von 2015/2016

Folgende Baumaßnahmen zum Um- und Ausbau eines denkmalgeschützten Mehrfamilienhauses mit 10 Eigentumswohnungen, Beesener Str. 256, 06110 Halle werden durchgeführt.

Die Sanierungsmaßnahmen werden in Absprache und nach Abstimmung mit der Denkmalschutzbehörde durchgeführt um das Denkmal im Sinne des Denkmalschutzgesetzes Sachsen Anhalt zu erhalten. Alle Kosten zur Durchführung der Denkmalschutz-Auflagen übernimmt der Verkäufer.

Entsprechend der Vorschriften der Energieeinsparverordnung 2009 (EnEV 2009) werden Dämmmaßnahmen am Objekt durchgeführt. Diese Maßnahmen orientieren sich nach dem Programm-Nr. 151 der KfW-Bankengruppe zum Energieeffizienten Sanieren. Es werden die nötigen Mindestanforderungen für ein "KfW-Effizienzhaus 85" durchgeführt.

Hausanschlüsse:

Sämtliche Hausanschlüsse wie Wasser, Abwasser, Gas, Strom und Telefon werden beantragt und durch die entsprechenden Versorgungsträger installiert.

Untergeschoss/Keller:

Von außen zugängliche Wände im Untergeschoss/Keller werden abgegraben und mittels einer Dickbeschichtung neu abgesperrt. Die vorhandenen horizontalen Sperrschichten im Mauerwerk werden überprüft. Defekte Sperren werden ersetzt. Die Kellerwände werden mittels Sandstrahltechnik gereinigt. Es erfolgt keine weitere Behandlung der Oberflächen. Der Kellerfußboden wird mit Beton-Verbundpflaster ausgelegt. Räume zur gemeinschaftlichen Nutzung werden erstellt. Die Grundleitungen für Abwasser werden bis zum Übergabeschacht komplett erneuert.

Die Abtrennung der Kellerräume und die Türen werden mittels einer Holz-Lattenverschlagen ausgeführt

Jeder Wohnungskeller erhält Licht und eine Steckdose, die über den Wohnungsstromzähler abgerechnet werden.

Abbruch:

Das Objekt wird komplett entrümpelt. Die Sanitärinstallation, Rohre werden entfernt. Der Innenputz wird komplett entfernt. Sämtliche Holzbauteile werden nach Holzschutzgutachten behandelt, wenn notwendig durch neue Bauteile ersetzt.

Mauerwerk:

Schadhaftes Mauerwerk wird behandelt, wenn nötig abgerissen und durch neues Mauerwerk ersetzt. Neue Wände werden in Trockenbauweise (Ständerwände) mit Gipskarton, beidseitig doppelt beplankt erstellt.

Für jede Wohneinheit wird im Zuge der Rohbaumaßnahmen und in Absprache mit dem Bezirksschornsteinfeger eine Anschlussmöglichkeit für einen Kaminofen an den vorhandenen Schornsteinen geprüft und vorbereitet. Wenn nötig werden neue Schornsteine zum Aufstellen von Kaminöfen eingebaut.

Trockenbau:

Alle Decken der Wohnräume erhalten abgehängte Decken aus Gipskartonbauplatten. Gebäudeaußenwände die dem Denkmalschutz unterliegen werden entsprechend der Berechnungen zum KfW-Effizienzhaus von innen mit einer Vorsatzschale versehen, mit Mineralwolle gedämmt und erhalten eine Beplankung aus Gipskartonbauplatten.

Fassade:

Die Fassade wird gemäß behördlichen Sicherheitsvorschriften eingerüstet. Die vorhandenen Stuckteile der strassenseitigen Fassade werden durch neue originalgetreue Bauteile ersetzt. Die Farbgestaltung der Fassade erfolgt durch Absprache zwischen dem Architekten und der unteren Denkmalschutzbehörde. Die hofseitigen Fassadenflächen werden bevorzugt mit einem Wärmedämmverbundsystem nach Wärmeschutzberechnung und einem farbigen Scheibenputz ausgeführt.

Dach:

Die Dachform (Steildach) mit der vorhanden Eindeckung bleibt erhalten und wird auf Leckagen hin untersucht. Fehlerhafte Teile werden ersetzt. Es erfolgt eine Wärmedämmung des Daches nach den Berechnungen zur Energieeinsparung. Alle Dachklempnerarbeiten werden in Titanzinkblech ausgeführt.

Treppenhaus:

Defekte Treppenstufen werden aufgearbeitet. Das Treppengeländer wird nach Abstimmung mit der Denkmalschutzbehörde neu gefertigt und farbig behandelt.

Balkone:

Die Balkone werden mittels einer verzinkten Stahlkonstruktion errichtet. Sie erhalten eine Bodenplatte aus Beton oder Holz und ein Metallgeländer auf Stahlunterkonstruktion. Die Stahlbauteile werden nach den denkmalrechtlichen Auflagen farbig behandelt.

Fenster:

Wohnfenster: Es werden Fenster und Fenstertüren aus Holz nach denkmalrechtlichen Vorgaben eingebaut. Der U-Wert der Gesamtkonstruktion beträgt mindestens $1,3 \text{ W}/(\text{m}^2\text{K})$. Lichtkuppeln: Es werden in die Dachfläche integrierte Lichtkuppeln aus Kunststoff eingebaut. Die Fenster im Untergeschoss/Keller werden aus Holz gefertigt. Es wird keine Vergitterung angebracht. Die Fenster werden entsprechend der Auflagen der Denkmalschutzbehörde farbig lackiert.

Heizungsanlage:

Die Beheizung der Wohnungen erfolgt über eine Pellets-Zentralheizung. Alternativ wird eine Gasbrennwertherme in Kombination mit einem Stückgut -Holzkessel eingebaut. Es werden weiß lackierte Plattenheizkörper eingebaut. Die Leitungsführung erfolgt in den Wänden (unter Putz) und im Bodenbereich. Wenn technisch notwendig werden die Leitungen in Installationsschächte eingebaut. Die Bäder bzw. Duschen, werden mit einem Handtuchwärmekörper mit Thermostatventil ausgestattet.

Frisch- und Warmwasserversorgung:

Die Warmwasserversorgung erfolgt über die Zentralheizung in Verbindung mit Solarkollektoren auf dem Flachdach und einem Pufferspeicher im Technikraum. Die Wasserleitungen werden in korrosionsbeständigem Kunststoff ausgeführt. Die Zapfstellen sind jeweils in den sanitären Bereichen. Die Verbrauchsmesseinrichtungen für Wasser und Heizung werden durch den Käufer gestellt und in die vorbereiteten Passstücke eingebaut.

Entwässerung:

Die Hauptabflussleitungen im Gebäude bestehen aus Schallschutz-PVC-Rohren.

Sanitäreinrichtungen:

Die Bäder erhalten eine Einbaubadewanne aus Stahlblech auf Styroporwannenträger, Marke: Kaldewei oder gleichwertiger Art, je nach Ausstattungsgrad eine Dusche mit Duschtrennwand Typ Koralle oder gleichwertiger Art, einen Keramikwaschtisch und ein WC, Typ Clivia TOP oder gleichwertiger Art. Das WC wird mit Unterputzspülkasten ausgestattet. Es werden Einhebelmischbatterien, Typ CliviaTOP oder gleichwertiger Art, in Chrom verwendet.

Geplante Gäste WCs erhalten ein WC wie vor beschrieben und ein Handwaschbecken wie vor beschrieben.

Innenliegende Bäder, WCs und Duschen werden über Sammelschächte mit mechanischen Einzellüftern über das Dach entlüftet. Die Steuerung erfolgt über Lichtschalter mit Nachlaufrelais.

Elektrik:

Die komplette Elektroversorgung wird fachgerecht nach den einschlägigen Vorschriften neu installiert. Die Stromzähler werden im Gemeinschaftskellerbereich montiert. Im Zuge der neuen Elektroinstallationen erhält jede Wohnung eine Telefonleitung vom Übergabepunkt im Keller bis in den Flur der Wohnung. Die Sicherungskästen werden in das Mauerwerk eingelassen und mit Sicherungsautomaten ausgestattet.

Küche:	Anschlüsse für Kühlschrank, Spülmaschine, Dunstabzugshaube, Herd, 4 Steckdosen über der Arbeitsplatte
Bad / Dusche:	2 Steckdosen, 1 Decken- und 1 Wandauslaß
Gäste WC	1 Steckdose, 1 Deckenauslaß
Wohnzimmer:	5 Steckdosen, 1 Anschlussdose für Fernsehen, 1 Deckenauslaß
Schlaf- und Kinderzimmer:	4 Steckdosen, 1 Deckenauslaß und 1 Anschlussdose für TV
Flure:	2 Steckdose, 1 Telefondose, 1 Deckenauslaß
Abstellräume:	1 Steckdose. 1 Deckenauslaß
Balkone:	2 Steckdose, eine Wandglasleuchte
Sonstiges:	1 Anschluss für die Waschmaschine je nach Planung im Bad, Dusche, Abstellraum oder in der Küche

Die Treppenhausbeleuchtung wird mittels einer Tasterschaltung mit Zeitschaltuhr gesteuert. Im Bereich des Hauptpodestes werden Decken- oder Wandglasleuchten installiert.

Es erfolgt die Installation einer digitalen Satellitenempfangsanlage. Je nach Wohnungsgröße wird folgende Anzahl an Antennendosen installiert:

1-Raum Wohnung:	1 Stück, im Wohnbereich
2-Raum Wohnung:	2 Stück, jeweils ein Anschluss im Wohn- bzw. Schlafzimmer
3, 4, 5-Raum Wohnung:	3 Stück, jeweils ein Anschluss im Wohn- bzw. Schlafzimmer sowie in einem weiteren Zimmer nach Wahl

Im Bereich des Hauseinganges wird eine zentrale Klingelanlage mit Gegensprechanlage installiert. Jede Wohnung erhält eine eigene Haus-Gegensprechanlage, kombiniert mit Klingel und Türöffner zur Haustür.

Die Elektroinstallation erfolgt im Treppenhaus und in den Wohnungen unter Putz, im Kellerbereich auf Mauerwerk. Die Schalter und Steckdosen sind Markenfabrikate (Standard) in der Farbe Weiß.

Bodenbeläge:

Wohn- und Schlafräume:	Fliesen, inklusive Sockelplatten: mittlere Qualitätsstufe
Küche:	Fliesen, inklusive Sockelplatten: mittlere Qualitätsstufe
Bad, WC, Dusche:	Fliesen, inklusive Sockelplatten: mittlere Qualitätsstufe
Flure:	Fliesen, inklusive Sockelplatten: mittlere Qualitätsstufe
Hauseingangsbereich:	Kunststein aufgearbeitet bzw. neuer Fliesenbelag
Treppenläufe:	Naturstein, sofern die Denkmalschutzbehörde zustimmt
Treppenpodest:	Naturstein, sofern die Denkmalschutzbehörde zustimmt
Balkone:	Beton oder Holz

Keramische Wandfliesen:

- Bad, Dusche: Die keramischen Wandfliesen werden im Dünnbettverfahren verlegt. Es wird bis auf Türhöhe gefliest. Die Wände werden mit einer Bordüre und Dekors aufgelockert. Die Eckanschlüsse werden dauerelastisch verfugt. Materialwert inklusive Bordüren und Dekoren, mittlere Qualitätsstufe
- Küche: Fliesenwandspiegel von 60 cm im Bereich der Einbauküche, auf maximal 3,00 m Länge, mittlere Qualitätsstufe
- Gäste-WC: wie Bad, Dusche jedoch ohne Bordüre und Dekorfliesen, mittlere Qualitätsstufe

Maler- und Tapezierarbeiten:

Sämtliche Wand und Deckenflächen innerhalb der Wohnungen werden mit Raufaser tapeziert und mit weißer Innenfarbe deckend gestrichen. Im Treppenhaus wird ein glatt abgeriebener Innenputz ausgeführt. Die malerische Gestaltung im Treppenhausbereich wird vor Ort nach Absprache zwischen dem Architekten und der unteren Denkmalschutzbehörde entschieden.

Türen:

- Hauseingangstür: Material aus Holz, Ausführung und Farbe nach Absprache mit der unteren Denkmalschutzbehörde.
- Wohnungseingangstüren: neue Holztüren im Aufbau und in der Aufteilung originalgetreu den vorhandenen historischen Türen nachgebaut und farbig in Abstimmung mit der Denkmalschutzbehörde gestaltet.
- Zimmertüren: neue Holztüren mit Holzumfassungszargen, Farbe Buche oder Ahorn Dekor
- Terrassen- und Balkontüren: Holz, Bauweise und Ausführung analog der Fenster

Schließanlage/Briefkästen:

Es wird eine zentrale Schließanlage eingebaut. Es wird eine Briefkastenanlage angebracht.

Außenanlagen:

Die Anlagen im Hof werden mit Beton-Verbundpflaster ausgelegt. Das gesamte Grundstück im Hof wird mit einem Maschendrahtzaun begrenzt. Entlang des Zaunes wird eine Hecke (aus Thuja) gepflanzt. Die vorhandenen Bäume werden einem Kulturschnitt unterzogen.