NEUE DOMÄNE

DOMIZIL ELTVILLE

SCHÖNER WOHNEN 60 PLUS

BAUBESCHREIBUNG

EHEMALIGE SEKTKELLEREI

1. ALLGEMEINE BAUBESCHREIBUNG 5

2. BAUKONSTRUKTION 6

2.1 BETON- UND MAUERWERKSKONSTRUKTIONEN 6
2.1.1 GRÜNDUNG 6
2.1.2 TRAGENDE WÄNDE, UNTERZÜGE UND STÜTZEN 6
2.1.3 NICHTTRAGENDE WÄNDE UND STÜTZEN 6
2.1.4 GESCHOSSDECKEN 6
2.1.5 BALKONE (KONSTRUKTION) 6
2.1.6 AUFZUGSSCHACHT 6
2.1.7 TREPPEN UND TREPPENHÄUSER 6
2.1.8 DACHKONSTRUKTION 7
2.2 DÄCHER, DÄMMUNG, DACHABDICHTUNG, SPENGLERARBEITEN 7
2.2.1 DACHABDICHTUNG, WÄRMEDÄMMUNG 7
2.2.2 DACHAUSSTIEG 7
2.2.3 SPENGLERARBEITEN 7
2.3 METALLBAU, SCHLOSSERARBEITEN 7
2.3.1 GELÄNDER, UMWEHRUNGEN, HANDLÄUFE 7
2.3.2 SCHLIEßANLAGE 8
2.3.3 TÜREN VON KELLERN, TECHNIKRÄUMEN, SCHLEUSEN 8
2.3.4 BRIEFKÄSTEN UND KLINGELANLAGE 8
2.4 ENTWÄSSERUNG 8

3. FENSTER UND FASSADENBEKLEIDUNGEN 8

3.1 HAUSEINGÄNGE, FENSTER, FENSTERBÄNKE, 8
3.1.1 HAUSEINGÄNGE 8
3.1.2 FENSTER 8
3.1.3 VERDUNKELUNG 8
3.1.4 FENSTERBÄNKE AUßEN 8
3.1.5 FENSTERBÄNKE INNEN 8
3.2 FASSADENBEKLEIDUNG 8
3.2.1 FASSADE 8
3.2.2 ATTIKAABDECKUNGEN 9

4. AUSBAU ALLGEMEIN 9

4.1 TREPPEN UND TREPPENHÄUSER 9
4.2 AUSBAU DER UNTERGESCHOSSE 9
4.2.1 BODENBESCHICHTUNG 10
4.2.2 BODENBELAG NEBENRÄUME 10
4.2.3 ZWEITES UNTERGESCHOSS 10
4.3 AUSBAU DER GEMEINSCHAFTSRÄUME 10

4.3.1 Trockenbau 10
4.3.2 Estrich 10
4.3.3 Fliesen 10
4.3.4 Holzbodenbeläge 11
4.3.5 Maler- und Tapezierarbeiten 11
4.3.6 Lichte Raumhöhen 11
4.3.7 Türen 11
4.4 Heizung, Lüftung, Sanitär 12
4.4.1 Heizung 12
4.4.2 Lüftung 12
4.5 Elektroinstallation und Multimediaversorgung 12
4.5.1 Elektroinstallation 12
4.5.2 Innenbeleuchtung 12
4.5.3 Multimediaversorgung 12

5. AUSBAU DER WOHNUNGEN 13

5.1 Trockenbau, Estrich, Fliesen, Bodenbeläge 13
5.1.1 Trockenbau 13
5.1.2 Estrich 13
5.1.3 Fliesen 13
5.1.4 Parkettbodenbeläge 13
5.2 Maler- und Tapezierarbeiten 13
5.3 Lichte Raumhöhe der Wohnungen 14
5.4 Wohnungstüren 14
5.4.1 Wohnungseingangstüren 14
5.4.2 Zimmertüren 14

6. HAUSTECHNIK ALLGEMEIN 14

6.1 Maschinelle Be- und Entlüftung 14
6.1.1 Lüftung Keller, Technikräume 14
6.1.2 Lüftung Wohnungen 14
6.2 Heizungs- und Sanitäranlagen 14
6.2.1 Heizungsanlagen 14
6.2.2 Sanitäranlagen 14
6.3 Elektroinstallation 15
6.3.1 Grundlagen 15
6.3.2 Einspeisung, Zählung 15
6.3.3 Wohnungsverteiler 15
6.3.4 Installationsgeräte 15
6.3.5 Beleuchtungsanlagen 15
6.3.6 Innenbeleuchtung 15
6.3.7 Außenbeleuchtung 15
6.4 Blitzschutz- und Erdungsanlagen 15
6.4.1 Erdungsanlagen 15

6.4.2 Blitzschutzanlage 15
6.4.3 PV-Anlage / PVT- Anlage 16
6.5 Aufzugsanlagen und Garagentor 16
6.5.1 Aufzugsanlage 16
6.5.2 Tiefgaragentor 16

7. HAUSTECHNIK DER WOHNUNGEN 16

7.1 Heizungs- und Sanitäranlagen 16
7.1.1 Heizung 16
7.1.2 Sanitäranlagen 16
7.1.3 Ausstattung Badezimmer, Duschbäder und WCs 16
7.1.4 Wasseranschlüsse für Küchenspülen, Wasch- und Spülmaschinen 16
7.1.5 Sonstiges 16
7.2 Elektroinstallation und Multimediaversorgung 17
7.2.1 Elektroinstallationen 17
7.2.2 Multimediaversorgung 17
7.2.3 Rauchwarnmelder / Brandwarnanlage 17

8. BALKONE UND LOGGIEN 17

9. AUßENANLAGEN 17

10. ALLGEMEIN 18

10.1 Haftungsausschluss 18
10.2 Bemusterung 18
10.3 Sonderwünsche 18
10.4 Abweichungen, Änderungen 18
10.5 Schächte, Abkofferungen, Leitungen 18
10.6 Bauteilrevisionen, Schornsteinfeger, Messzählerablesungen, Reinigung 18
10.7 Eintritt in laufende Verträge 18
10.8 Schallschutz 19
10.9 Energiestandard 19
10.10 Ausführungsnormen 19
10.11 Sonderkonstruktionen 19
10.12 Barrierefreiheit 19
10.13 Belichtung von Innenräumen 19
10.14 Fugen 20
10.15 Rissbildung 20
10.16 Abdichtung Bodenplatte und Kelleraußenwände 20
10.17 Mängel 20
10.18 Ausgeschlossene Leistungen 20
10.19 Dokumentationsunterlagen / Übergabe an Hausverwaltung 20

1. Allgemeine Baubeschreibung

Bei dem geplanten Gebäude handelt es sich um eine denkmalgerechte Sanierung und die Umnutzung einer ehemaligen Turnhalle zu einem Wohn- und Gewerbegebäude vor. Das Bestandsgebäude wurde 1890 als Turn- und Festhalle für den Turnverein Eltville erbaut, jedoch bereits nach wenigen Jahren für eine Sektkellerei umgenutzt und ging dann in den Besitz der Staatsweingüter über. Es ist als Einzeldenkmal durch das Landesamt für Denkmalspflege eingestuft. Durch die Nutzungsänderungen der vergangenen Jahrzehnte wurden zahlreiche Ein- und Umbauten im Inneren und an den Fassaden des Gebäudes vorgenommen. Besonderes Augenmerk ist auf die noch vorhandene historische Dachkonstruktion zu legen.

Die Planung sieht vor, das Gebäude vertikal zu teilen und zusätzlich horizontal drei Ebenen zu schaffen. Das Erdgeschoss beinhaltet Büro- und Gewerbenutzung, sowie die Gemeinschaftsräume für die Eigentümergemeinschaft des Wohnen60+. Im Obergeschoss sind vier Maisonette-Wohnungen vorgesehen, von welchen sich je zwei nach Norden und zwei nach Süden orientieren.

Die ehemalige Turnhalle ist als Denkmalgebäude jedoch Teil der Wohnungseigentümergemeinschaft mit dem angrenzenden Neubau (sog. Langbau). Zugehörige PKW-Stellplätze, Technik- und Müllräume befinden sich im dortigen Untergeschoss. Diese Baubeschreibung bezieht sich daher ausschließlich auf das Gebäude der ehemaligen Turnhalle. Wegen der Tiefgarage und des Gemeinschaftseigentums im Langbau wird ergänzend auf dessen gesonderte Baubeschreibung verwiesen.
Die zu den neuen Wohnungen gehörenden Abstellräume in der ehemaligen Turnhalle und weitere Lagerräume für die Erdgeschossnutzungen werden im deren ersten Untergeschoss eingerichtet.

Im 2. Untergeschoss der ehem. Turnhalle, das unter anderem alte entleerte und heute ungenutzte Einbau-Fassanlagen beinhaltet, ist keinerlei Nutzung vorgesehen. Das 2. Untergeschoß sowie die Zugangstreppe ab dem 1. UG zum 2. UG sind daher mit Ausnahme etwaiger statischer Maßnahmen und etwaigen erforderlichen Rohr- und Leitungsanlagen von Instandhaltungs-, Instandsetzungs- oder Ausbau und Dekorationsmaßnahmen ausdrücklich ausgenommen. Dieses wird insoweit im noch vorhandenen Altzustand als Gemeinschaftseigentum ohne nähere Nutzungsbestimmung übergeben werden. Es ist daher über den vorgenannten Umfang hinaus ausdrücklich vom Bausoll des Bauträgervertrages ausgenommen. Geschuldet gegenüber den Erwerbern ist daher lediglich dessen Erhalt als statisch notwendiger und dauerhafter Unterbau der ehemaligen Turn- und Festhalle.
Das Gebäude ist gemäß HBO in die Gebäudeklasse 4 einzustufen. Die Geschossigkeit beträgt nach der Umnutzung 3 Vollgeschosse und ein Dachgeschoss.

Das Gebäude ist in viereinhalb Joche unterteilt. Im mittleren Joch sieht die Planung ein großzügiges Foyer vor, in welchem die eigentliche Abmessung der Halle erlebbar bleibt und die Dachkonstruktion unverändert gezeigt wird. Das Foyer stellt den notwendigen Treppenraum dar. Aufzug und Treppe erschließen barrierefrei das 1.Untergeschoss bis zum Obergeschoss. Das Galeriegeschoss und das zweite Untergeschoss können lediglich über Treppen erreicht werden.

Der Hauptzugang zum Gebäude wird von Norden barrierefrei über einen Hublift erreicht.

Sämtliche Wohnungen verfügen über mindestens einen Balkon.

Die Gemeinschaftsflächen werden gemäß Vorgaben des Architekten befestigt, bzw. gärtnerisch angelegt.

2. Baukonstruktion

2.1 Beton- und Mauerwerkskonstruktionen

2.1.1 Gründung

Die vorhandene Gründung des Gebäudes bleibt erhalten und wird nur partiell, wo technisch und statisch notwendig um Fundamente erweitert.

2.1.2 Tragende Wände, Unterzüge und Stützen

Bei allen Außenwänden handelt es sich um den denkmalgeschützen, gemauerten Bestand. Die Ausführung der tragenden Innenwände erfolgt aus Stahlbeton oder Kalksandsteinmauerwerk gemäß statischen, schallschutz- und brandschutztechnischen Erfordernissen. Die Stützen werden aus Stahl gemäß statischen und brandschutztechnischen Erfordernissen gefertigt.

2.1.3 Nichttragende Wände und Stützen

Siehe Baubeschreibung vom Neubau

2.1.4 Geschossdecken

Alle neuen Geschossdecken werden als Holzbalkendecken verstärkt durch Stahlträger gemäß statischen, schallschutz- und brandschutztechnischen Erfordernissen ausgeführt.

Die bestehende Decke unter dem Erdgeschoss wird gemäß dem Wärmeschutznachweis und den Anforderungen des Brandschutzes oberseitig gedämmt.

2.1.5 Balkone (Konstruktion)

Die Balkonplatten werden als Stahlkonstruktion ausgeführt. Ihre Stärke entspricht den statischen Erfordernissen mit thermischer Trennung zur Geschossdecke.

2.1.6 Aufzugsschacht

Siehe Baubeschreibung vom Neubau

2.1.7 Treppen und Treppenhäuser

Die Haupttreppe, die vom 1.UG über das EG ins OG führt, wird als geradläufige Treppe aus Stahlbetonfertigteilen oder in Ortbeton mit schalltechnischer Abtrennung ausgeführt. Die Untersichten vom UG bis zum OG werden entweder gestrichen, gespachtelt und gestrichen oder verputzt und gestrichen. Der Treppenlauf vom ersten Obergeschoss ins Dachgeschoss wird als Holz- oder Stahlkonstruktion gemäß den Erfordernissen gemäß statischen, schallschutz- und brandschutztechnischen Erfordernissen ausgeführt. Der Treppenraum wird im 1.Untergeschoss so erweitert, dass die Bestandstreppe für den Kontrollzugang zum 2.Untergeschoss genutzt werden kann.

2.1.8 Dachkonstruktion

Die ehemalige Turnhalle besitzt ein Satteldach, das denkmalgeschützte Holzdach der Turnhalle bleibt erhalten und wird, wo notwendig, ertüchtigt.

2.2 Dächer, Dämmung, Dachabdichtung, Spenglerarbeiten

Die Holzkonstruktion des Daches soll erhalten und durch Gauben gemäß Planung der Architektur ergänzt werden. Die vorhandene Ziegeldeckung wird, wenn notwendig, erneuert.

In Bereichen, deren Dachneigung keine Ziegeldeckung zulassen, wird eine Stehfalzdeckung gewählt.

2.2.1 Dachabdichtung, Wärmedämmung

Das Satteldach erhält eine Zwischensparrendämmung bis zur Höhe des Bodens des Spitzbodens, sowie eine horizontal verlaufende Dämmung oberhalb des bestehenden Dielenbelages des Spitzbodens. Die Stärke der Dämmschichten entspricht den statischen, schallschutz- und wärmedämmtechnischen Erfordernissen.

2.2.2 Dachausstieg

Die Dachfläche der Turnhalle wird über die Gauben im Galeriegeschoss zugänglich gemacht.

2.2.3 Spenglerarbeiten

Siehe Baubeschreibung vom Neubau

2.3 Metallbau, Schlosserarbeiten

2.3.1 Geländer, Umwehrungen, Handläufe

Die Treppengeländer, Handläufe und Umwehrungen werden als Stahlkonstruktion ausgeführt. Oberflächen nach Wahl des Architekten.

Die Balkon- und Terrassengeländer werden mit einem Stabgeländer errichtet. Oberflächen nach Wahl des Architekten.

Anstriche auf Metallbauteilen - insbesondere auf Bauelementen, die der Witterung ausgesetzt sind - bedürfen zur ordentlichen und sachgemäßen Unterhaltung einer laufenden Wartung und Pflege, sowie auch der Erneuerung/ Bearbeitung in üblichen, turnusmäßigen Abständen.

2.3.2 Schließanlage

Die Schließanlage beinhaltet mindestens die Hauseingangstür zur ehem. Turnhalle und zu Haus A des Neubaus, die Wohnungseingangstür, Kellerflurtüren sowie die Müllraumtür.

2.3.3 Türen von Kellern, Technikräumen, Schleusen

Siehe Baubeschreibung vom Neubau

2.3.4 Briefkästen und Klingelanlage

Siehe Baubeschreibung vom Neubau

2.4 Entwässerung

Siehe Baubeschreibung vom Neubau

3. Fenster und Fassadenbekleidungen

3.1 Hauseingänge, Fenster, Fensterbänke,

3.1.1 Hauseingänge

Siehe Baubeschreibung vom Neubau

3.1.2 Fenster

Siehe Baubeschreibung vom Neubau

3.1.3 Verdunkelung

Es ist keine außenliegende Verdunklung in der Planung berücksichtigt.

3.1.4 Fensterbänke außen

Siehe Baubeschreibung vom Neubau

3.1.5 Fensterbänke innen

Siehe Baubeschreibung vom Neubau

3.2 Fassadenbekleidung

3.2.1 Fassade

Die Fassaden erhalten eine vorgesetzte Dämmung aus einem Wärmedämmstein (z.B. Multipor) gemäß den Anforderungen der Bauphysik und des Brandschutzes mit Oberputz.

Rissbildungen im Putz der Fassade können aufgrund bauphysikalischer Eigenschaften nicht ausgeschlossen werden und stellen keinen Mangel dar.

Durch Niederschlag kann es zu Laufspuren an der Fassade kommen, dies stellt keinen Mangel dar.

Ausführung der Fassade erfolgt gemäß des Gestaltungs- und Farbkonzept des Architekten.

Anstriche auf Bauelementen, die der Witterung ausgesetzt sind – z.B. Außenfassade bedürfen zur ordentlichen und sachgemäßen Unterhaltung einer laufenden Wartung und Pflege, sowie auch der Erneuerung/ Bearbeitung in üblichen, turnusmäßigen Abständen.

3.2.2 Attikaabdeckungen

Siehe Baubeschreibung vom Neubau

4. Ausbau allgemein

4.1 Treppen und Treppenhäuser

Als Bodenbelag und Sockelmaterial in den Treppenräumen und in den Hauseingangsbereichen wird Naturstein, nach Wahl des Architekten, eingesetzt.

Die Unterseiten der Treppen und Podeste sowie die Wände und Decken der Treppenräume und Hauseingangsbereiche erhalten einen Anstrich; eventuell erhalten Teilbereiche einen farbigen Anstrich gemäß Farbkonzept des Architekten oder gedämmt nach Erfordernis der bauphysikalischen Anforderungen.

4.2 Ausbau der Untergeschosse

Die den Wohnungen zugeordneten Abstellräume werden untereinander mit verzinkten Stahllamellen bzw. Gittern in Höhe von ca. 2,00 m voneinander abgetrennt, soweit sie nicht aufgrund statischer oder anderer baulicher Anforderungen durch massive Wände abgetrennt werden müssen. In den Abstellräumen der Wohnungen können Absperrvorrichtungen, Leitungen und Kabeltrassen montiert sein, diese müssen für Techniker zugänglich gehalten werden.

Die Oberflächen alter Bruchsteinaußenwände wird weder Verputzt noch gestrichen. Es ist mit Absandungen und Feuchtigkeitsschwankungen im Kellerbereich zu rechnen. Das Kellergeschoß wird daher nicht der Lagerqualität von Neubaukellern entsprechen. Decken- und Innenwände erhalten jedoch einen Verputz und ggfls. einen dazu geeigneten Anstrich.

4.2.1 Bodenbeschichtung

Die Räume, in welchen kein Nutzestrich als Bodenbelag vorgesehen ist, erhalten auf den Bestandsböden eine Beschichtung bzw. einen staubbindenden Anstrich mit Sockelanstrich.

4.2.2 Bodenbelag Nebenräume

Alle Nebenräume im 1. Untergeschoss (Kellerräume, Kellerabstellräume, Flure, Technikräume, Schleusen) erhalten einen staubbindenden Anstrich mit Sockelanstrich.

4.2.3 zweites Untergeschoss

Das 2. Untergeschoss bleibt im Altbestand mit Ausnahmen etwaiger statischer Ertüchtigungen und etwaiger Leitungsführungen erhalten und erhält weder einen Anstrich / Bodenbeschichtung, noch sonstige dekorativen Bearbeitungen.

4.3 Ausbau der Gemeinschaftsräume

4.3.1 Trockenbau

Nichttragende Wände, Vorwände und ggf. Schächte werden als Ständerwandkonstruktion ausgeführt. Die Ausführung erfolgt gemäß den Erfordernissen des Schall- und Brandschutzes.

Im Bereich der Küchenwand werden entsprechend der Grundrissplanung Verstärkungen zum Anbringen von Hängeschränken vorgesehen. Die Befestigungsmittel von Lasten an diesen Wänden sind entsprechend dem Untergrund vom Käufer zu wählen.

Es werden abgehängte Decken bzw. Verkofferungen vorgesehen, wo es aus technischen Gründen wegen Leitungsverzug, Lüftungssystem etc. erforderlich ist. Die lichte Raumhöhe kann je nach Bereich der abgehängten Decke und Verkofferung variieren.

Deckel und Deckelrahmen von Verteilerkästen werden nicht mit Trockenbau verkleidet

In Bereichen von Wänden, Decken und Schächten sind teilweise Revisionsöffnungen für die Wartung der Haustechnik erforderlich. Diese sind zu Revisionszwecken entsprechend freizuhalten und dem Fachpersonal ist Zugang zu gewähren.

Baukonstruktiv notwendige Fugen im Übergang von verschiedenen Materialien (z. B. Beton/ Mauerwerk zu Trockenbau) stellen keinen Mangel dar; ebensowenig Risse, die an Schnittstellen zwischen Beton / Mauerwerk / Trockenbauwänden materialwechselbedingt entstehen können.

4.3.2 Estrich

In den Einheiten wird ein Heizestrich auf einer Wärme-/Trittschalldämmung eingebaut.

4.3.3 Fliesen

Die WC-Räume und in der Gemeinschaftsküche erhalten großformatige Fliesen (Format ca. 60 x 60 cm, Fabrikat: Agrob Bruchtal, Serie: Stories, Farbe gemäß Wahl des Architekten). Als

Standard für Wände der WCs werden großformatige Fliesen verwendet (Format ca. 30 x 60 cm, Fabrikat: Agrob Bruchtal, Serie: Stories, Farbe Wahl des Architekten).

Im Bereich der Sanitärobjekte in den WC-Räumen wird ca. 1,20 m hoch gefliest. Die verbleibenden Wandflächen erhalten einen Fliesensockel (aus der Fliese geschnitten), darüber einen Anstrich in gebrochenem weiß. An vertikalen und horizontalen 90°-Stößen (Außenecken) werden Systemprofile (Aluminium oder Edelstahl nach Wahl des Bauherrn) eingebaut. Die Oberkanten und Außenkanten der Fliesen sowie die Oberkante der Fliesensockel erhalten keine Profile, sondern werden mit Wandfarbe gestrichen.

4.3.4 Holzbodenbeläge

Die Böden des Gemeinschaftsraumes sowie das Kaminzimmer erhalten einen Holzfußboden ca. 10 mm stark das für Fußbodenheizung geeignet ist (Sortierung gemäß Wahl des Architekten; Oberfläche lackiert / versiegelt).

Zwischen verschiedenen Heizkreisen oder bei sehr großen Räumen kann eine Fuge in Estrich und Holzboden erforderlich werden. Bei Übergängen von Holzboden zu Holzboden wird, wenn erforderlich, ein Korkstreifen eingebaut, bei Übergängen von Holzboden zu Fliesen werden entsprechenden Abschlussschienen aus Messing oder ALU-Natur ausgeführt.

Die Holzbodenflächen werden mit einem umlaufenden Wandsockel (Sockelleiste) rechteckig ca. 2 * 7 cm aus Holz oder MDF versehen; Farbe nach Wahl des Architekten.

Zwischen Fußboden und Sockelleiste sowie Sockelleiste und Wand kann konstruktionsbedingt ein Spalt auftreten, der jedoch keinen Mangel darstellt.

4.3.5 Maler- und Tapezierarbeiten

Sämtliche Trockenbauwände in den Wohnungen (mit Ausnahme der gefliesten Bereiche der Bäder, WCs und Hauswirtschaftsräume) werden mit Malervlies (Vliestapete mit Trägermaterial aus Zellulose und oder Textilfasern) versehen und in Weiß mit Dispersionsfarbe gestrichen bzw. gespritzt. Stahlbeton- Mauerwerkswände in den Wohnungen werden verputzt oder gespachtelt Q3 und werden in Weiß mit Dispersionsfarbe gestrichen bzw. gespritzt.

Die Decken werden soweit erforderlich verputzt oder gespachtelt und gestrichen bzw. gespritzt. Farbe: weiß.

4.3.6 Lichte Raumhöhen

In den Gemeinschaftseinheiten im EG beträgt die lichte Raumhöhe ca. 2,59 m. Alle Maße verstehen sich im Rahmen der üblichen Bautoleranzen.

4.3.7 Türen

Die Eingangstür zur Gemeinschaftseinheit erfüllt die Anforderungen des Schall-, Wärme- und Brandschutznachweises, Material Holz, Farbe nach Wahl des Architekten. Beschläge: FSB Titoff 06 1043, Edelstahl poliert.

Die Zugangstüren zum Gemeinschaftsraum und Kaminzimmer werde als einflüglige

Tür, Material Holz, Farbe nach Wahl des Architekten, mit Automatikantriebsystem. Beschläge: FSB Titoff 06 1043, Edelstahl poliert.

Die Türen der WC-Räume und der Gemeinschaftsküche werden als Röhrenspaneinlagetüren mit Türunterschnitt für Nachströmung und zugehöriger Umfassungszarge mit Oberfläche weiß ausgeführt. Beschläge: FSB, Titoff 09 1043.

Die Anmerkungen Kapitel Allgemein/Schallschutz sind zu beachten!

4.4 Heizung, Lüftung, Sanitär

4.4.1 Heizung

Die Gemeinschaftsflächen erhalten alle eine Fußbodenheizung. Im WC-Bereich wird eine Wohnungsstation vorgesehen, welche für die Versorgung der FBH und das Erzeugen von Warmwasser zuständig ist.

4.4.2 Lüftung

In den beiden WC-Räumen werden jeweils Einzelraumlüfter vorgesehen, welche konstant absaugen. Die Nachströmung erfolgt über die umliegenden Räumlichkeiten und mithilfe von Türunterschnitten.

4.5 Elektroinstallation und Multimediaversorgung

4.5.1 Elektroinstallation

Die Gemeinschaftsbereiche erhalten eine Unterverteilung mit Sicherungselementen und Schutzschalter für alle Steckdosen. Die Unterverteilung befindet sich innerhalb des Gemeinschaftsbereich in der Regel über dem Heizkreisverteiler.

Die Elektroausstattung ist der Elektroplanung zu entnehmen.

Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass die Elektroinstallationen dem Grundriss entsprechend geplant wurden und nicht der DIN oder anderem Regelwerk entsprechen.

Die komplette Elektroinstallation erfolgt jedoch angelehnt an die Vorschriften der VDE- bzw. den aktuellen DIN-Vorschriften und wird unter Putz ausgeführt.

Der Gemeinschaftsbereich erhält eine Gegensprechstelle mit Türöffnerfunktion für die Hauseingangstür.

4.5.2 Innenbeleuchtung

Die Ausstattung der Beleuchtung ist der Elektroplanung zu entnehmen

4.5.3 Multimediaversorgung

Das Gebäude erhält eine Versorgung (Hausanschluss) für Telefon über den Neubau. Ein Liefervertrag mit einem Telekommunikationsunternehmen wie bspw. Telekom, Vodafone,

1&1, o2 o. Ä. ist über die Hausverwaltung abzuschließen. Die Kosten sowie Rechte und Pflichten durch die Verträge sind durch die Erwerbergemeinschaft einzuhalten. Für den Fernsehempfang wird eine Kabel-Breitbandkommunikationsanlage für das gesamte Gebäude erstellt. Von dem Hauptverteiler erhält jede Einheit eine separate Leitung in den jeweiligen Multimediaverteiler.

Aus dem Multimediaverteiler erfolgt eine Verkabelung mit Koaxialkabel für die Antennendosen (Kabelanlage). Weiterhin sind RJ45-Einfachdosen mit einer Cat-Verkabelung aus dem Multimediaverteiler vorgesehen.

Der Multimediaverteiler befindet sich innerhalb des Gemeinschaftsbereich in der Regel über dem Heizkreisverteiler. Die im Multimediaverteiler zu installierenden Providergeräte (WLAN-Router etc.) sind nicht im Leistungsumfang des Bauträgers enthalten.

5. Ausbau der Wohnungen

5.1 Trockenbau, Estrich, Fliesen, Bodenbeläge

5.1.1 Trockenbau
Siehe Baubeschreibung vom Neubau

5.1.2 Estrich
Siehe Baubeschreibung vom Neubau

5.1.3 Fliesen
Siehe Baubeschreibung vom Neubau

5.1.4 Parkettbodenbeläge
Siehe Baubeschreibung vom Neubau

5.2 Maler- und Tapezierarbeiten

Sämtliche Wände in den Wohnungen (mit Ausnahme der gefliesten Bereiche der Bäder, WCs und Hauswirtschaftsräumen) werden mit Malervlies (Vliestapete mit Trägermaterial aus Zellulose und oder Textilfasern) versehen und in Weiß mit Dispersionsfarbe gestrichen bzw. gespritzt.

Die Decken werden soweit erforderlich, verputzt oder gespachtelt und gestrichen bzw. gespritzt. Farbe: weiß.

5.3 Lichte Raumhöhe der Wohnungen

In den Wohnungen beträgt die lichte Raumhöhe im Obergeschoss ca. 2,59 m und im Galeriegeschoss ca. 2,37 m. Im Bereich unterhalb der Ornamente des historischen Dachtragwerkes verringert sich die Höhe auf min. 2,14 m. Alle Maße verstehen sich im Rahmen der üblichen Bautoleranzen.

Die lichte Raumhöhe in Bereichen mit abgehängten Decken oder Deckenabkofferungen ist aus den Grundrissplänen ersichtlich.

5.4 Wohnungstüren

5.4.1 Wohnungseingangstüren
Siehe Baubeschreibung vom Neubau

5.4.2 Zimmertüren
Siehe Baubeschreibung vom Neubau

6. Haustechnik allgemein

6.1 Maschinelle Be- und Entlüftung

6.1.1 Lüftung Keller, Technikräume
Bei den Keller-und Technikräumen wird die, soweit vorhanden, bestehende natürliche Lüftung beibehalten.

6.1.2 Lüftung Wohnungen
Siehe Baubeschreibung vom Neubau

6.2 Heizungs- und Sanitäranlagen

6.2.1 Heizungsanlagen
Die Wärmeversorgung sowie die Warmwasserbereitung der ehem. Turnhalle erfolgen über den Neubau. Siehe dortige Baubeschreibung.

6.2.2 Sanitäranlagen
Die Trinkwasserübergabe erfolgt im Technikraum im Untergeschoss (Neubau). Siehe Baubeschreibung vom Neubau

6.3 Elektroinstallation

6.3.1 Grundlagen
Siehe Baubeschreibung vom Neubau

6.3.2 Einspeisung, Zählung
Die Elektroversorgung durch den Energieversorger Syna GmbH erfolgt durch das Niederspannungsnetz.

Der Bestandsbau und der Neubau werden über einen gemeinsamen Hausanschluss aus dem Niederspannungsnetz versorgt.

Die Hauseinführung erfolgt im Hausanschlussraum ELT in dem Bestandsgebäude.

Jede Wohnung erhält eine separate Verbrauchserfassung an dem die Wohnungsverteilungen angeschlossen sind. Zur Verbindung vom Neubau zur Turnhalle werden spezielle Erdleitungen eingesetzt.

6.3.3 Wohnungsverteiler
Siehe Baubeschreibung vom Neubau

6.3.4 Installationsgeräte
Siehe Baubeschreibung vom Neubau

6.3.5 Beleuchtungsanlagen
Siehe Baubeschreibung vom Neubau

6.3.6 Innenbeleuchtung
Siehe Baubeschreibung vom Neubau

6.3.7 Außenbeleuchtung
Siehe Baubeschreibung vom Neubau

6.4 Blitzschutz- und Erdungsanlagen

6.4.1 Erdungsanlagen
Siehe Baubeschreibung vom Neubau

6.4.2 Blitzschutzanlage
Bei der Turnhalle ist eine Blitzschutzanlage vorhanden. Diese wird weiterhin verwendet und im Zuge der Sanierungsabreiten wieder instandgesetzt. Auf dem Dach sind vorhandene Fangleitungen und Fangstangen installiert, die Leitungen führen an der Fassade herunter und sind mit der Erdungsanlage verbunden.

6.4.3 PV-Anlage / PVT- Anlage
Siehe Baubeschreibung vom Neubau

6.5 Aufzugsanlagen und Garagentor

6.5.1 Aufzugsanlage
Es wird eine Aufzugsanlage mit je einer Haltestelle im 1.Untergeschoss, Erdgeschoss und Obergeschoss eingebaut.

Die Kabinen verfügen über einen auf die Gestaltung des angrenzenden Treppenhauses abgestimmten Bodenbelag. Die Wände und die Türen des Aufzugs sowie der Kabine werden nach Wahl des Architekten ausgeführt. Leitfabrikat Haushahn Serie -H-Plus mit ein GSM-Modul. Es ist keine weitere Anbindung an das Daten- bzw. Telefonnetz erforderlich.

Die Aufzugskabine wird im Standard mit einer Höhe unter 2,12m ausgeführt.

6.5.2 Tiefgaragentor
Siehe Baubeschreibung vom Neubau

7. Haustechnik der Wohnungen

7.1 Heizungs- und Sanitäranlagen

7.1.1 Heizung
Siehe Baubeschreibung vom Neubau

7.1.2 Sanitäranlagen
Siehe Baubeschreibung vom Neubau

7.1.3 Ausstattung Badezimmer, Duschbäder und WCs
Siehe Baubeschreibung vom Neubau

7.1.4 Wasseranschlüsse für Küchenspülen, Wasch- und Spülmaschinen
Siehe Baubeschreibung vom Neubau

7.1.5 Sonstiges
Siehe Baubeschreibung vom Neubau

7.2 Elektroinstallation und Multimediaversorgung

7.2.1 Elektroinstallationen
Siehe Baubeschreibung vom Neubau

7.2.2 Multimediaversorgung
Siehe Baubeschreibung vom Neubau

7.2.3 Rauchwarnmelder / Brandwarnanlage
Es werden in den Wohnungen die Schlafzimmer sowie die Flure, über welche die Rettungswege der Wohnungen führen, mit jeweils mindestens einem Rauchwarnmelder ausgeführt. Diese müssen von der noch zu beauftragenden Hausverwaltung geleast oder gemietet werden.

Die Ausführung der Brandwarnanlage erfolgt gemäß Brandschutzkonzept

8. Balkone und Loggien

Die Balkone erhalten einen Belag aus NFC. Farbe nach Wahl des Architekten.

Der Zugang zu den Balkonen und Terrassen erfolgt nicht schwellenlos und ist somit nicht barrierefrei.

9. Außenanlagen

Siehe Baubeschreibung vom Neubau

10. Allgemein

Siehe Baubeschreibung vom Neubau

10.1 Haftungsausschluss

Siehe Baubeschreibung vom Neubau

10.2 Bemusterung

Siehe Baubeschreibung vom Neubau

10.3 Sonderwünsche

Siehe Baubeschreibung vom Neubau

10.4 Abweichungen, Änderungen

Siehe Baubeschreibung vom Neubau

10.5 Schächte, Abkofferungen, Leitungen

Siehe Baubeschreibung vom Neubau

10.6 Bauteilrevisionen, Schornsteinfeger, Messzählerablesungen, Reinigung

Siehe Baubeschreibung vom Neubau

10.7 Eintritt in laufende Verträge

Siehe Baubeschreibung vom Neubau

10.8 Schallschutz

Siehe Baubeschreibung vom Neubau

10.9 Energiestandard

Es wird der Standard nach GEG Stand 2024 für die Sanierung eines Bestandsgebäudes geplant. Die Anforderungen des Gebäudeenergiegesetzes (GEG) werden ebenfalls eingehalten. Darüber hinaus werden die Bedingungen des KfW Effizienzhaus Denkmal erreicht. Diese lassen eine 60%-ige Überschreitung des Primärenergiebedarfs im Vergleich zum Referenzgebäudes zu.

Die Wärmeversorgung sowie die Warmwasserbereitung erfolgen mittels Sole-Wasser-Wärmepumpe mit geothermischer Erdwärme. Die Trinkwassererwärmung erfolgt wohnungsweise über Wohnungsübergabestationen.

Photovoltaikflächen auf den geneigten Dachflächen werden zur Stromversorgung der Wärmepumpe herangezogen oder als PVT-Anlage zur Bereitstellung von Wärme für die Geothermieanlage.

10.10 Ausführungsnormen

Siehe Baubeschreibung vom Neubau

10.11 Sonderkonstruktionen

Von DIN-/EN-Normen, VDI-Richtlinien etc. abweichende Sonderkonstruktionen sind zulässig und können auch ohne weitere Vereinbarung mit dem Käufer eingesetzt werden. Voraussetzung ist jedoch, dass sie dem üblichen Standard vergleichbarer Gebäude entsprechen, in denen Neu- und Altbausubstanz zusammentreffen und denkmalschutzrechtliche Vorgaben zu erfüllen sind.

10.12 Barrierefreiheit

Die gemäß § 54 Absatz 1 HBO geforderten, barrierefrei erreichbaren Wohnungen werden in entsprechender Anzahl im Neubau errichtet.

10.13 Belichtung von Innenräumen

Siehe Baubeschreibung vom Neubau

10.14 Fugen

Siehe Baubeschreibung vom Neubau

10.15 Rissbildung

Siehe Baubeschreibung vom Neubau

10.16 Abdichtung Bodenplatte und Kelleraußenwände

Die Bodenplatte des Gebäudes bleibt Bestand. Die Untergeschosswände werden nicht neu abgedichtet. Es ist mit Feuchtigkeit in beiden Untergeschossenen zu rechnen. Feuchte Wände oder Feuchtigkeit auf der Bodenplatte stellt aufgrund des Bestandskellers keinen Mangel dar.

10.17 Mängel

Siehe Baubeschreibung vom Neubau

10.18 Ausgeschlossene Leistungen

Siehe Baubeschreibung vom Neubau

10.19 Dokumentationsunterlagen / Übergabe an Hausverwaltung

Siehe Baubeschreibung vom Neubau

NEUE DOMÄNE

DOMIZIL ELTVILLE

SCHÖNER WOHNEN 60 PLUS