

**Bauvorhaben: Sanierung eines Denkmalsgeschützten Objektes****Bauort: 49413 Dinklage – Clemens August Str. 8****Bauherr: Hendrik Wehage**

Baubeschreibung Sanierung und Umbau Villa Clemens August Straße 14 Vorbemerkung Das um 1890 errichtete Gebäude, soll nach den aktuellen Standards des Wohnungsbaus saniert werden. Ziel der Sanierung ist es, unter Berücksichtigung der Denkmaleigenschaften, die historische Altbausubstanz des Gebäudes wieder herzurichten und attraktiven, zeitgemäßen Wohnraum zu schaffen.

Sollten Änderungen dieser Baubeschreibung aufgrund planerischer oder behördlicher Auflagen erforderlich sein oder sollten diese in der Ausführung sinnvoller oder zweckmäßiger sein, so sind diese Änderungen zulässig.

1. Abbrucharbeiten Freimachen des Grundstücks. Abbruch nicht benötigter Wände, Kaminzüge Kellerverschläge. Sämtliche auf Putz verlegte Gas-, Wasser-, Abwasser und Elektroleitungen werden entfernt.
2. Beräumung der Wohnungen mit Ausbau der Öfen, der Türen und Bodenbeläge.  
Baubeschreibung Fundamente Die vorhandenen Hausfundamente werden geprüft und bleiben erhalten.
3. Wände Die Außenwände und Innenwände bleiben erhalten. Nach statischen Erfordernissen werden Wände verstärkt und ertüchtigt, entsprechend der Planung notwendig werdende Grundriss Änderungen ausgeführt, wo statisch machbar, in Trockenbauweise.
4. Decken Die vorhandenen Geschoßdecken sind als Holzbalkeneinschubdecken ausgeführt. Neben der Erstellung eines statischen Gutachtens und dessen fachgerechter Umsetzung, werden die Decken auch in statischer Hinsicht überprüft und, wo erforderlich, ertüchtigt. Dämmarbeiten sind an der Decke über Kellergeschoss notwendig. Die Dämmung kann wahlweise unter die Geschoßdecke oder im Deckenaufbau eingebaut werden.
5. Fassade Nach Abstimmung mit der Denkmalschutzbehörde des Landkreises Vechta, werden der Fassadenputz fachgerecht saniert. Die Farbgebung erfolgt nach Farbkonzept ebenfalls in Abstimmung mit der Denkmalschutzbehörde.
6. Dach Die vorhandene Eindeckung bleibt vorhanden. Es erfolgt eine gründliche Kontrolle der Qualität der Arbeiten und des Zustandes. Erforderliche Erneuerungen werden fachgerecht ausgeführt. Der Dachstuhl wird im Rahmen zimmermannsmäßig aufgearbeitet. Die gesamte Hüllfläche des Daches wird nach energetischen Erfordernissen innen gedämmt.

7. Spengler arbeiten wo erforderlich sind werden erneuert
8. Alle alten Kunststofffenster, werden als Holzfenster nach Auflagen und in Abstimmung mit der Denkmalschutzbehörde erneuert. Die Fenster werden mit Einhandbeschlägen und umlaufender Lippendichtung gefertigt. Alle Fenster werden mit Dreh-Kipp-Funktion ausgeführt. Bei 2-flügeligen Fenstern erhält ein Flügel Dreh-/Kippfunktion, der andere nur Drehfunktion, gilt nur für die neuen Fenster im Austausch. Die Kellerfenster werden als Fensterfertigelemente aus Holz neu gefertigt.
9. Fensterbänke Die Fensterbänke (innen) erneuert.
10. Türen Die Hauseingangstüren werden nach Abstimmung mit der Denkmalschutzbehörde fachgerecht aufgearbeitet oder in Anlehnung an den Bestand in Holz erneuert. Sämtliche Wohnungseingangstüren werden als kassettierte Vollspanntür, industriell weiß beschichtet, montiert. Alle Innentüren werden mit Röhrenspankern und ebenfalls industriell weiß beschichtet, ausgeführt. Die Beschläge für alle Türen werden aus dem Sortiment Hoppe o. glw. bemustert.
11. Evtl. Metallbauarbeiten Im Keller werden erneuert.
12. Innenputz Bei nicht ausreichender Haftung bzw. starker Rißbildung wird der vorhandene Innenputz abgeschlagen und erneuert, ansonsten ausgebessert. In diesem Objekt wurde sämtlicher Putz abgetragen und neu angebracht.  
Baubeschreibung Treppenhaus Die tragende Konstruktion der Treppenläufe und -podeste sowie die Stufen bleiben erhalten. Die Trittstufen erhalten im Laufbereich einen hochwertigen Belag. Treppe und Treppenhaus wird gestrichen übergeben
14. Fliesenarbeiten Alle Bäder und WC in den Wohnungen werden in Spritzwasserbereichen Tür hoch gefliest, weitere Wandflächen nach Bedarf und passend zu den Fliesen verfugt.  
Alle anderen Räume erhalten einen hochwertigen Vinyl Boden einschließlich Fußleisten und Übergangsschienen.
15. Fußbodenaufbau. Dämmung, Trittschall, Folie und Glasfaserarmierung, Esstrich neu
16. Bodenbelag In den Wohnzimmern, Schlafzimmern, Kinderzimmern und Arbeitszimmern wird ein hochwertiger Vinyl Boden, geeignet für Fußbodenheizung verlegt und eingebaut.
17. Malerarbeiten Die Wände und Decken in den Wohnungen werden mit Silikatfarbe weiß gestrichen. Abspachtelung von kleinen Beschädigungen  
Grundierung der Wand- und Deckenflächen mit Tiefengrund  
Bewegungs- und Randfugen mit Acryldichtstoff ausbilden  
Tapezierung der Wand- und Deckenflächen mit einer groben Raufasertapete  
Wand- und Deckenflächen 2 mal mit waschbeständiger Dispersionsfarbe, weiß
18. Heizung Im Keller des Gebäudes wird eine Gasheizung eingebaut. Die Warmwasseraufbereitung erfolgt zentral über einen Speicher. Sämtliche Verrohrungen werden als Metallverbundrohr neu montiert. Die Isolierarbeiten erfolgen nach ENEC. Alle Wohnräume in den Geschossen erhalten eine

Fußbodenheizung. Der Verbrauch wird über elektronische Wärmemengenzähler ermittelt.

19. Sanitärinstallationen Im gesamten Gebäude werden neue SML-Sanitärfallstränge und neue Wasserleitungen (Metallverbundrohr) eingebaut und nach ENEC isoliert. Jede Wohnung erhält separate Absperrventile sowie Kalt- und Warmwasserzähler.  
Ausstattung Bäder wie folgt: Waschtischanlage und Armaturen Hans Grohe bestehend aus: Porzellanwaschtisch mit Handtuchhalter, 2-teilig bzw. Handtuchring  
WC- bestehend aus: Wand- Tiefspül- WC Unterputzspülkasten mit Tragegerüst und Drückerplatte Klosettpapierrollenhalter. Duschanlage ein gängigeres Fabrikat und Armaturen Hans Grohe bestehend aus: Duschatrennung unter anderem mit ESG-Verglasung Einhebelbrausemischer mit Thermostat, Brausestangenset, Brauseschlauch und Brausekopf. Anschluss Spüle, Küche Warm und Kaltwasser - Anschluss für Küche mit Eckventil bzw. Kombieckventil, Fabrikat Schell o. glw. Anschluss Waschautomat 1 Waschmaschinenanschluss, absperrbar und mit Wasserzähler 1 Waschmaschinenablauf
  20. Baubeschreibung Elektroinstallation Die Elektroleitungen werden komplett erneuert. Die Elektroinstallation mit Zählerschrank, entspricht den gültigen VDE-Vorschriften und den Vorschriften des örtlich zuständigen Energieversorgungsunternehmens. In den Wohngeschossen erfolgt die Installation in Kabelverlegung unter Putz. Für das Schalter und Steckdosenprogramm wurde das Sortiment Hager oder anderes ausgewählt.
  21. 3 Wohnungen unten rechts und die 2 Wohnungen im OG erhält eine Gegensprechanlage mit Klingel und elektrischem Türöffner. Im Außenbereich: Formschönes Klingeltableau, Leuchten im Eingangsbereich.
  22. Außenanlagen Die Gestaltung der Außenanlage erfolgt nach einer Freiflächenplanung. Die Grundstückseinfriedung wird vollständig erneuert bzw. ergänzt, die Gartenanlage neugestaltet. Es werden ein zentraler Müllplatz und Fahrradabstellmöglichkeiten geschaffen. Im Eingangsbereich wird eine Qualitätsbriefkastenanlage nach DIN installiert, große Einwurf klappe DIN A 4 bzw. C 4.
4. Allgemeine Änderungen aufgrund technischer Zweckmäßigkeit, behördlicher Auflagen oder gestalterischer Erfordernisse bleiben vorbehalten. Insbesondere haben grundsätzlich gegenüber dieser Baubeschreibung behördliche Auflagen sowie Vorschriften des Denkmalschutzamtes Vorrang. Geringfügige Abweichungen stellen jedenfalls keine Wertminderung dar und bleiben vorbehalten.