

Denkmal - Baubeschreibung

Georgenberg 8 in Naumburg(Saale)

Die nachfolgende Bau- und Leistungsbeschreibung gibt einen detaillierten Überblick über Umfang, Konstruktion, Baustoffe und Ausstattung dieser Baumaßnahme.

A. Leistungsumfang

Der Leistungsumfang ergibt sich aus dieser Baubeschreibung, den Bauplänen, dem Kaufvertrag sowie aus den Grundrissplänen.

B. Bauweise

Das Gebäude wurde massiv aus Ziegelmauerwerk errichtet. Die Wandstärken sind in allen Etagen auf Grund des Alters des Gebäudes unterschiedlich. Das gesamte Gebäude wird von 2025 bis 2026 umfassend saniert. Das Dach wurde 2022 neu eingedeckt. Die Raumhöhen sind aus den Schnittzeichnungen ersichtlich. Sie belaufen sich auf ca. 3,80 m und können in den einzelnen Etagen unterschiedlich sein.

C. Umfang der Baumaßnahmen:

Das gesamte Objekt wird vollständig saniert. Es werden alle Fenster gemäß denkmalrechtlicher Genehmigung in Holz ausgeführt und das Treppenhaus malermäßig überarbeitet.

Die nachfolgende Beschreibung dient der Klarstellung der auszuführenden Baumaßnahmen für die Wohnungen.

D. Hausanschlüsse

Im Leistungsumfang sind alle Hausanschlüsse für Elektro-, Telefon-, Gas-, Wasser- und Kanalinstallation enthalten. Für das Gebäude wird ein Kabelanschluss für den Fernsehempfang beantragt.

E. Bauausführung

1. Bauweise:

Wandstärken:

Die zur Ausführung kommenden Wandstärken und Materialien der Innen- und Außenwände richten sich nach den statischen und vorhandenen Gegebenheiten und Erfordernissen. Es ist also möglich, dass Wände breiter oder schmaler erstellt werden, als dies in den Verkaufsplänen dargestellt ist.

Entwässerung:

Die erforderlichen Entwässerungsleitungen werden als Kunststoffleitungen ausgeführt. Die Grundleitungen werden geprüft und bleiben bestehen.

Keller:

Das Kellermauerwerk wird gesäubert und bleibt als Sichtmauerwerk bestehen. Die vorhandenen Zwischenwände bleiben bestehen. Eine zusätzliche Abdichtung erfolgt als Vertikalsperre. Der alte Fußboden bleibt erhalten. Die Kellertüren werden als Gittertüren bzw. Metalltüren erstellt.

Zwischenwände:

Die Innenwände (neu zu errichtende) des Objektes werden bei tragenden Zwischenwänden massiv (Poroton, Ytong oder Kalksandstein) erstellt, die nicht tragenden Zwischenwände erstellen wir aus 12 cm starkem Metallständerwerk mit Rigipsplatten.

Decke über EG-DG:

Die Decken im EG und 1.OG werden als Ziegeleinhangdecken ausgeführt. Die Holzbalkendecke im DG wird verstärkt. Alle Decken erhalten eine gemäß Vorschrift

berechnete Wärme und- Trittschalldämmung und werden mit einem Heizestrich (außer DG) versehen.

Geschosstreppen im EG-DG:

Die vorhandene Treppe wird überarbeitet und farblich behandelt.

Balkone, Terrassen:

Die Balkone werden als Stahlkonstruktion



errichtet und werden mit einem WPC-Terrassendielenbelag belegt. Alternativ kann der Verkäufer auch einen Bodenbelag aus Balkoplan o. ä. wählen. Die Brüstungshöhe der Balkone beträgt ca. 0,90 cm. Die Brüstungselemente erhalten einen Sichtschutz aus Tresaplatzen, falls dieses vom Denkmalamt genehmigt wird. Ansonsten erfolgt die Ausführung wie vom Denkmalamt gefordert.



2. Zimmerarbeiten

Dachkonstruktion:

Die vorhandene Dachkonstruktion wurde überprüft und bleibt bestehen. Der Dachboden wird mit OSB Platten ausgelegt, so dass dieser als Trockenboden genutzt werden kann.

3. Klempnerarbeiten

Sämtliche Bleche und Dachrinnen werden in Titan-Zink-Legierung ausgeführt.

Dachrinnen:

Die Dachrinnen sind als vorgehängte Rinnen hergestellt. Die Entwässerung der Rinnen erfolgt durch außenliegende Fallrohre mit Zinkblech-Standrohren in die vorhandene Kanalisation.

4. Dachdeckerarbeiten

Das Dach wurde 2022 neu eingedeckt und bleibt so bestehen. In die bestehende Dacheindeckung wird noch ein Dachausstieg für den Schornsteinfeger eingebaut, falls dieses notwendig ist.

5. Fenster

Alle Fenster werden aus Holz gemäß der Vorgabe des Denkmalamtes eingebaut. Falls es möglich ist, erhalten die Fenster auch eine 3-fach-Isolierverglasung (K-Wert 1,0). Dies richtet sich nach den Vorgaben des Energieberaters gemäß Wärmeschutz-nachweis.

Konstruktion:

Die Fenster des Objektes werden nach den Richtlinien des "Institutes für Fensterbau" in Rosenheim hergestellt und sind mit umlaufender Gummilippendichtung und einer Isolier-verglasung ausgestattet. Sämtliche Fensterflügel erhalten Einhand-Dreh-Kipp-Beschläge, soweit dies technisch möglich ist.

6. Heizung

Heizanlage:

Die Heizungsanlage wird für das gesamte Haus als energiesparende Gas - Brennwertheizung mit Wärmepumpen-warmwasserspeicher der Firma Viessmann, Buderus oder gleichwertig ausreichend konzipiert. Zur Heiz- und Verbrauchs-kostenabrechnung werden pro Wohnung Wärmemengenzähler und Warmwasser- und Kaltwasserzähler installiert. Es ist auch möglich, dass auf Grund der Berechnung des Energieberaters eine Wärmepumpe mit zusätzlicher Gas-Brennwertheizung eingebaut wird. Diese Hybridheizung ist durch die Bafa förderfähig, so dass die Mehrkosten dieser Heizung durch die Förderung an den Bauträger ausgeglichen werden.



Heizkörper/Fußbodenheizung:

Jede Wohnung wird mit einer Fußbodenheizung versehen, welche raumweise individuell mit Raumthermostaten regelbar ist. Im Bad werden elektrische Handtuchheizkörper im Wert von 100 € eingebaut, so dass auch eine Beheizung des Bades ohne Einsatz der Heizungsanlage möglich ist.



Die Fußbodenheizung wird auf einer entsprechenden Trittschalldämmung verlegt und mit einem Heizestrich versehen. Die Wahl des Estrichs obliegt dem Bauherren und kann, je nach statischen Gegebenheiten als Zementestrich, Anhydritestrich oder als Schlütereestrichelement ausgeführt werden.

Rohrisolierung:

Die Zuleitungen werden mit Schaumstoffschläuchen o.ä. gedämmt. Alle freiliegenden Leitungen erhalten zusätzlich eine Isolierung.

7. Sanitärinstallation

Die Sanitärinstallation erfolgt in den dafür eigens vorgesehenen Installationsschächten. Größtenteils als Vor-Wand-Installationen entstehen in Bad und WC zusätzliche Ablageflächen.

Rohrisolierung:

Die erforderlichen Zuleitungen werden mit Schaumstoffschläuchen gedämmt.

Einrichtungsgegenstände:

Die sanitären Einrichtungsgegenstände werden, wie in den Plänen dargestellt und nachfolgend beschrieben, eingebaut:

Ohne Mehrpreis liefern wir alle Keramik-, bzw. Porzellan-Gegenstände, wie z. B. Waschbecken 60 cm und WC's von Markenherstellern Villeroy und Boch (O. Novo oder gleichwertig) in weiß – Preis pro Waschtisch 150,00 € incl. Montage.



Als Wannen werden Acrylwannen mit Wannenträger in der Größe 170 cm * 75 cm mit einer Multiplex-Trio Garnitur der Firma Vigour – Preisbasis pro Wanne mit Wannenträger incl. Montage 500,00 € - eingebaut.

Alle dargestellten Duschbecken werden in einer Größe von 120 cm * 90 cm bzw. dem Bad angepasst von der Marke Derby aus Mineralguss im Wert von 560 € mit Duschträger. Die erforderlichen Armaturen für Dusche, Wanne und Waschtisch werden aus dem Programm der Hersteller Clivia Save Tec im Wert von 150 € pro Armatur angeboten.

WC-Garnituren:

Alle Bäder und Gäste-WC's werden mit wandhängenden Tiefspühl-WC's der Firma Villeroy und Boch – Serie O-Novo im Wert von 200,00 € pro WC ausgestattet. Der Spülkasten wird in die Wand eingebaut und erhält eine Abdeckung, die farblich zu den Einrichtungsgegenständen passt (falls lieferbar). Kunststoffstuhl und Deckel in stabiler Ausführung.



In allen Bädern wird ein Anschluss für die Waschmaschine vorbereitet. Die innenliegenden WC's erhalten einen Lüfter mit Nachlaufrelais.

Zubehör:

Das Zubehör pro Bad wird im Wert bis 150 EUR aus dem Standardprogramm nach Wahl geliefert. Folgende Zubehörgegenstände sind zum genannten Wert wählbar: Handtuchhalter, Papierrollenhalter, Ersatzrollenhalter, WC-Bürste.

Mehr- oder Minderpreise werden verrechnet.

Küche:

In der Küche wird der Anschluss für die Spüle, einschließlich Eckventil, hergestellt. An diesen Anschluss kann auch eine Spülmaschine angeschlossen werden.

Sonderwünsche:

Mehrpreise für Sonderwünsche bzw. Gutschriften bei Wegfall von Leistungen ergeben sich aus den Angeboten der beteiligten Firmen.

8. Elektroinstallation

Die gesamte elektrische Anlage wird nach den Richtlinien der VDE und den Vorschriften des Stromlieferanten unter Putz ausgeführt. Die einzelnen Stromkreise innerhalb der Wohnung werden durch Sicherungsautomaten abgesichert.

In allen Räumen des Gemeinschaftseigentums sowie in den Nebenräumen, am Hauszugang, an den Zugangswegen, werden Lampen eingebaut. Die Lampen am Hauszugang und an den Zugangswegen werden mit Bewegungsmeldern geschaltet.

Die Wohnungen werden aus dem Programm Gira-Standard oder Merten Serie M, wie folgt ausgestattet:



Wohnzimmer: 1 Brennstelle mit Aus- bzw. Wechselschaltung, 8 Steckdosen nach Wahl, 1 Antennendose, Telefon-Anschlusskabel(ohne TAE ein LAN-Anschluss)

Schlafen: 1 Brennstelle mit Aus- bzw. Wechselschaltung an der Tür und Bett, 5 Steckdosen nach Wahl, 1 Antennendose, 1 LAN-Anschluss



Kinder-, Gäste-, Arbeitszimmer: 1 Brennstelle mit Ausschaltung, 5 Steckdosen nach Wahl, 1 Antennendose, 1 LAN-Anschluss

Gäste-WC: 1 Brennstelle mit Ausschaltung
1 Steckdose

Küche: 1 Brennstelle mit Ausschaltung,
1 Wandauslass für Beleuchtung an der Unterseite der Hängeschränke,
1 Anschluss für E-Herd,
1 Anschluss Dunstfilter über dem Herd
1 Anschluss Geschirrspülmaschine,
1 Steckdose für Kühlschrank,
6 Steckdosen nach Wahl,

Bad: 1 Brennstelle mit Ausschaltung,
1 Brennstelle mit Ausschaltung über dem Waschtisch,
1 Steckdose rechts vom Waschtisch,
1 Steckdose individuell,
2 Steckdosen für Waschmaschine und Trockner falls kein HWR

Abstellraum: 1 Brennstelle mit Ausschaltung,

Diele/Flur: 2 Brennstellen mit Wechsel- bzw. Kreuz- und Tasterschaltung.
2 Steckdosen nach Wahl je Flur bzw. Diele,

Klingelanlage: 1 Gegensprechanlage,

Telefon: Das Telefonanschlusskabel wird bis zur Hauptverteilung im Keller gelegt.

Antennenanlage: Eine Antennenanlage ist nicht vorgesehen, da das Haus über einen Kabelanschluss verfügt.

Balkon: 1 Steckdose,
1 Außenbeleuchtung incl. Lampe,

Treppenhaus,
Flure: Wand- bzw. Deckenleuchten mit beleuchtetem Taster nach Bedarf bzw. mit Bewegungsmeldern und Zeitautomaten geschaltet.
1 Steckdose für Allgemeinbedarf im Zählerschrank,

Außen: Außenleuchten nach Bedarf, mit Bewegungsmeldern und Zeitautomaten geschaltet.

9. Tore, Türen und Zargen

Haustüre:

Die Eingangstür wird als Holztür mit Seitenteil und Füllungselement eingebaut. Die Tür erhält eine 5-fach Sicherheitsverriegelung.

Briefkasten:

Am Hauseingang ist je Wohnung ein Briefkasten angebracht.

Innen-Türelemente:

Alle alten Innentüren werden wenn möglich aufgearbeitet oder entsprechend der alten Türen nachgebaut und in altweiß lackiert. Alle neuen Innentüren werden als Stiltüren Weißlack 20-04 mit Kassettenfüllung der Firma Kilsgard oder Yeldwen (Preisbasis pro Tür mit Zarge 400 €) ausgeführt. Die Wohnungseingangstüren erhalten eine 3-fach-Verriegelung und sind selbstschließend und werden im Treppenhaus einheitlich ausgeführt.

Drücker-Garnituren:

Drückergarnituren werden den Türen entsprechend angepasst (Rosettengarnituren) und sind aus Edelstahl.



10. Natur- und Kunststeinarbeiten

Fenstersimse innen:

Die Innenfensterbänke der Wohnräume werden als Kunststofffensterbank in weiß ausgeführt. Die Breite der Simse beträgt ca. 25 cm. In Bad, Dusche und WC werden die Fenstersimse gefliest.



Die Außen-Fensterbänke werden aus Zinkblech hergestellt.

11. Putzarbeiten

Innenputz:

Alle Innenwände werden glatt gespachtelt und wenn nötig, neu geputzt, so dass diese tapezierfähig sind. Als Putzqualität ist Q3 vereinbart.

Außenputz:

Die Außenfassade straßenseitig wird neu verputzt und nach Vorgabe des Denkmalamtes gestrichen. Die Stuckelemente werden aufgearbeitet oder ersetzt und farblich nach Vorgabe des Denkmalamtes gestrichen. Die Fassade hofseitig erhält eine 10 cm starke Wärmedämmfassade und wird geputzt.

12. Fliesen

Auf Böden und Wänden werden die Keramikfliesen im Dünnbettverfahren verlegt. Für die Materialauswahl steht ein qm-Preis von 30,00 EUR incl. MwSt. zur Verfügung. Als Preisbasis für die Verlegung der Fliesen wird vom Format 60/30 cm und 25/40 cm ausgegangen. Die farbige Verfugung und Silikon sind inbegriffen.

Bodenfliesen:

In der Küche und in den WC's werden die Bodenfliesen auf Wunsch auch diagonal verlegt.



Wandfliesen:

Die Bäder und WC's werden ca. 1,50 cm hoch gefliest. In der Küche verlegen wir die Fliesen im Bereich der Kücheneinrichtung zwischen Hänge- und Unterschränken (ca. 3 m²).

Elastische Verfugung:

Alle Anschlüsse des Fliesenbelages an die sanitären Einrichtungsgegenstände werden mit farbigem, elastischem Fugenmaterial ausgefugt, damit Dichtigkeit hergestellt und Anschluss-risse vermieden werden.

13. Malerarbeiten

Deckenuntersichten:

Die Decken- und Dachuntersichten werden mit wischfester Dispersionsfarbe gestrichen.

Wände:

Alle Wände werden glatt gespachtelt bzw. haben einen Neuputzuntergrund und werden mit Vlies tapeziert und deckend weiß gestrichen. Auf Wunsch können gegen Aufpreis auch raumweise Farb-änderungen oder andere Tapetenaus-führungen vor Ausführungsbeginn berücksichtigt werden. Preisbasis für die Vliestapete – 10€/Rolle.

14. Bodenlegerarbeiten

Parkett/Fliesen:

Alle Zimmer, außer Küche, Bad, AR, und HWR erhalten Fertigparkett, schwimmend verlegt, im Wert von 55,00 €/m². Im Bad und WC, AR und HWR wird der Fußboden gefliest. Die Abrechnung erfolgt nach den in den Musterbüchern angegebenen Raummaßpreisen. Die Sockelleisten werden passend zum Parkett oder in weiß ausgeführt.

15. Außenanlage

Die gesamte Außenanlage ohne Bepflanzung ist im Kaufpreis enthalten und wird in Anlehnung an die Darstellung der Freiflächenpläne hergestellt. Die Zufahrt wird an Südseite grau gepflastert. Die Stellplätze und der Mülltonnenstanplatz werden aus Rasengittersteinen hergestellt.

Die Terrassen im Erdgeschoss werden aus aus Pflaster Tresa-Formatmix 5 cm oder gleichwertig . hergestellt.

Die Pflanzungen der Außenanlage werden durch die Eigentümergemeinschaft hergestellt und werden ab deren Herstellung auf Kosten der Eigentümergemeinschaft unterhalten.

Die vorhandene Grundstücksmauer wird überarbeitet. Es ist möglich, dass die Ziegelmauer durch eine Betonmauer ersetzt wird. Der alte Zaun wird wieder verwendet. Dieser wird gesäubert und farblich nach Vorgabe des Denkmalschutzes behandelt.

F. Verschiedenes:

Sonderwünsche:

Selbstverständlich können Sonderwünsche auch noch während der Bauzeit verwirklicht werden, soweit sie den Bauablauf nicht nachhaltig stören.

Im Interesse der Erwerber müssen diese jedoch unbedingt mit dem zuständigen Bauleiter abgestimmt werden. Unsere Handwerker sind gehalten, Ausführungsanweisungen nur vom Bauleiter entgegenzunehmen. Sofern tragende Wände, Installationen, Bodenbeläge oder Unterböden geändert werden sollen, so bedarf es hierzu der Zustimmung der Bauleitung bzw. der Fachingenieure. Mehrkosten, insbesondere

solche, die durch statik-relevante Änderungen entstehen, trägt der Käufer.

Fertigstellung:

Der Fertigstellungstermin wird im notariellen Kaufvertrag festgelegt.

Gewährleistung:

Im Kaufvertrag wird eine Gewährleistungsfrist von 5 Jahren für die nachträglichen Handwerkerleistungen vereinbart, welche durch Bürgschaften der beteiligten Unternehmen abgesichert wird.

Baustrom/Bauwasser/Bauschutt:

Die Kosten für Baustrom, Bauwasser und Schuttabfuhr sind im Festpreis enthalten. Dies gilt auch für die Kosten, die bei Durchführung entsprechender Eigenleistungen entstehen, außer die Kosten der Bauschuttbeseitigung der Eigenleistung.

Eigenleistung:

Eigenleistungen können nach Absprache erbracht werden, sofern die übrigen Arbeiten dabei nicht behindert werden.

Einweisung:

Die technische Einweisung für die Heizungsanlage erfolgt bei der Hausübergabe durch die jeweilige Installationsfirma. Bestandspläne werden nicht erstellt.

Gestaltung:

Die künstlerische Gestaltung der Fassade und des Treppenhauses behält sich der Verkäufer vor.

G.Baunebenkosten:

Folgende Baunebenkosten sind im Festpreis enthalten:

- sämtliche Erschließungskosten, wie z. B. Wasseranschlusskosten, Baukostenzuschüsse für Strom usw.
- Vermessungsleistungen wie z. B. Lagepläne, Abstecken, Schnurgerüste einmessen usw.
- sämtliche Genehmigungs- und andere Gebühren wie z.B. Gebühren für Prüfstatik usw.,
- zusätzliche Gründungs- und Wasserhaltungsmaßnahmen,
- zusätzliche Behördenauflagen, insbesondere Auflagen des Denkmalamtes,
- Kosten für Beheizung des Hauses während der Bauzeit
- Bauwesenversicherung und Gebäudehaftpflichtversicherung

H. Kosten, die der AG zu tragen hat:

zum Beispiel:

- Steuern, wie Grunderwerbsteuer,
- Finanzierungsnebenkosten,
- Notar- und Grundbuchgebühren, soweit sie den Käufer betreffen,
- Zusatzleistungen, soweit nicht im Bauvertrag erfasst.

I. Sonstiges:

Für den Fall, dass im notariellen Kaufvertrag abweichende Vereinbarungen getroffen werden, gelten nur die Festlegungen des Kaufvertrages.

Ende der Anlage