

# Baubeschreibung

**Kernsanierung eines Wohnblockes mit 4 Bestandswohneinheiten und Erweiterung von 5 Wohneinheiten wovon 3 Wohneinheiten durch Ausbau des Dachgeschosses entstehen.**

**Dresdener Str. 2 in 29345 Unterlüß / Südheide**

## **Inhalt**

1. Vorwort
2. Energieeffizient
3. Rohbau, Dach, Fassade
4. Fenster und Türen
5. Decken, Wandoberflächen, Estrich, Bodenbeläge
6. Keller
7. Haustechnik
8. Balkonanlage
9. Außenanlagen
10. Photovoltaikanlage

## Vorwort

Bei den Sanierungsvorhaben handelt es sich um einen Wohnblock welches 1965 die Baugenehmigung erhielt und vollunterkellert ist.

Die Grundstückfläche wurde mit 1.498,00 m<sup>2</sup> angegeben.

Im Rahmen des Bauvorhabens wird eine Kernsanierung vorgenommen.

Der Ausbau des Dachgeschosses beinhaltet das Anheben des Daches durch Erhöhung des Kniestockes/Drempel, sowie die Herstellung einer Schleppgaube.

Die Balkonanlage wird dann mit der Entwässerung an das Dach angeschlossen.

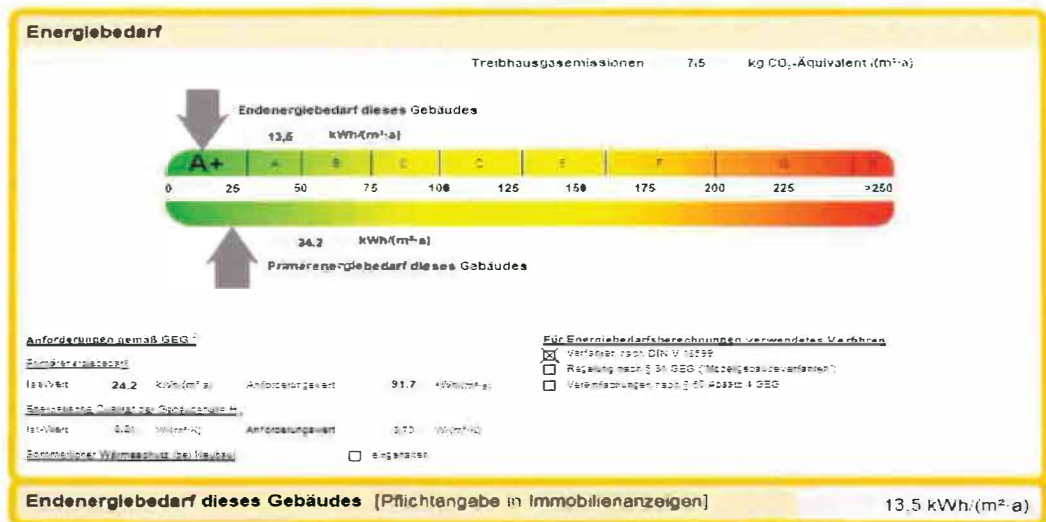
Durch den bereits beheizten Dachgeschossausbau erhält das Mehrfamilienhaus 3 weitere Wohnungen.

## 1. Energieeffizienz

Das Gebäude hat keine gute energetische Qualität und wurde seit der Erstellung im Jahr 1965 nicht wesentlich modernisiert und weist auch einen kompletten Leerstand auf.

Die Energieeffizienz wird mit einem Wert von größer 250 kWh/m<sup>2</sup> laut den Energie Effizient Experten Herrn Jörg Frede in die Kategorie H eingestuft.

Es wird ein energieeffizienter Zustand gemäß den Anforderungen des Energiekonzeptes von Herrn Jörg Frede erstellt.



Die erforderliche bzw. geforderte Maßnahmen zur Erreichung der Energieeinsparvorgabe sind durch das Energiegutachten von Herrn Jörg Frede erstellt am 31.12.2024 vorgegeben und werden im Gutachten selbst in Anlage zum GU-Vertrag beschrieben.

## 2. Rohbau, Dach, Fassade

**Rohbau:** Der bestehende Rohbau wird revidiert und an das Sanierungskonzept angepasst. Das komplette Dach wird zurückgebaut incl. Dachboden. Der Kniestock/Drempel, Giebelwände und die Treppenhauswände werden auf die geplante Höhe aufgestockt.

An den Giebelseiten entstehen laut Planung neue Fensteröffnungen.

Alle Mauerwerkswände werden mit Ringanker und Stützen laut Statik bewehrt ausgesteift.

Alle Schornsteine werden zurückgebaut und die Deckenöffnung ausbetoniert. In den Geschossen werden diverse Innenwände zurückgebaut und ersetzt.

Alle Arbeiten werden nach den anerkannten Fachregeln der Technik erstellt.

**Dach:** Der alte Dachstuhl wird komplett zurückgebaut und durch einen Zimmermannsmäßigen Dachstuhl laut Statik ersetzt.

Die Dämmung zwischen den Sparren und Aufdachdämmung erfolgt nach Vorgabe des Energiekonzeptes.

Die neue Schleppgaube wird an der Stirnseite gemauert und wie das Hauptdach mit einem Zimmermannsmäßigen Dachstuhl erstellt und gedämmt.

Die Fassade wird mit Außenstrahlern beleuchtet.

Spengler.- und Schlosserarbeiten: Alle erforderlichen Spengler- und Schlosserarbeiten (Dachrinnen.- Fallrohre sowie sonstige Verblechungen) werden erneuert und in Titanzink ausgeführt. Der Anschluss der Fallrohre an die Regenwassergrundleitung erfolgt über Standrohre mit Revisionsklappe.

**Außenwände:** Die Außenwände bestehen aus Ziegelmauerwerk, sowie Klinker. Die neu zu erstellenden Außenwände im Dachgeschoss werden entsprechend dem Energiekonzept in Porenbeton mittels geklebter Fuge hergestellt oder gleichwertig. Alle bestehenden Wände werden überprüft und falls erforderlich ertüchtigt.

**Fassade:** Die Außenwände werden mit einer Vorschale in Holzständerwerk mit aufgedoppelter Wärmedämmung laut Energiekonzept hergestellt.

Alternativ mit einer Betonträgerplatte mit Wärme-Verbund-System nach Energiekonzept.

Die Fassade wird mit Putz, ggfs. Aluverbundplatten und Holz-Rhombusleisten erstellt. Die Farbgebung erfolgt in Kombination weiß /anthrazit / holzfarben.

Materialwert von 60€ /m<sup>2</sup>.

Die Holzverkleidung wird bis in die Laibungen der Außenfenster ausgeführt.

Fensterbänke in anthrazit sollen das Gesamtbild abrunden.

Über dem Eingangsbereich wird ein Glasdach zum Regenschutz ausgeführt.

### 3. Fenster und Türen

**Fenster:** Alle Fenster und Fenstertüren oberhalb des Kellergeschosses werden gemäß Energiekonzept in Dreifachverglasung ausgeführt.

Die Außenfenster aus Kunststoff erhalten außen anthrazit und innen eine weiße Ausführung.

Soweit größere Fenster über eine breite von 1,50m vorhanden sind, werden diese als Zweiflüglige Fenster ausgeführt.

Im Dachgeschoss werden Dachflächenfenster gemäß Energiekonzept eingebaut.

Alle Bodentiefen Elemente die nicht auf Balkone oder Terrassen führen, erhalten einen „französischen Balkon“.

Alle Fenster erhalten Griffe in weiß oder silber.

**Rollläden:** Alle Fenster und Terrassentüren über 0,90 m breite erhalten einen Aufsatzrollladen, welcher mittels elektrischem Antriebes geöffnet und geschlossen werden kann.

**Fensterbänke:** Die neuen Innenfensterbänke in den Wohnräumen werden in weißen, formstabilen und Wasser sowie hitzebeständigen Kunststein ausgeführt.

Die Außenfensterbänke werden in Aluminium aufgeführt (Farbe anthrazit).

**Türen:** Die Hauseingangstür (Farbe anthrazit) wird nach dem Energiekonzept mit Glasausschnitte zur Belichtung ausgeführt. Die Farbe der Haustür ist baugleich der Fenster in anthrazit und innen weiß. Größe ca. 2,00 x 2,125. Das feststehende Element beinhaltet die Briefkasten- sowie Klingelanlage (mit Kamera).

Die Wohnungseingangstüren erhalten Zargen und sind mit Weißlack beschichtet ausgeführt ( z.B. GetaDoor Laminit ) in der Größe 860 x 1.985 mm ausgeführt. Sie erhalten eine Drückergarnitur und Oberschließer. Die Wohnungseingangstüren werden entsprechend dem Brandschutz rauchdicht hergestellt.

Die Innentüren werden als glatte weiße Innentüren erstellt. Drückergarnituren in Edelstahl.

#### **Wohnungseingangstüren:**

Alle Wohnungseingangstüren bekommen einen Oberschließer und sind rauchdicht, bzw. entsprechen dem Brandschutztechnischen Vorgaben.

#### 4. Decken, Wandoberflächen, Estrich und Bodenbeläge

Deckenkonstruktion: Die Raumdecken haben eine Höhe von ca. 2,45m bis ca. 2,50 m. Die Deckenunterseiten werden geglättet, gespachtelt und weiß gestrichen.

Wandoberflächen: Alle Wohnräume werden in Q3 Qualität mit Gipsputz und mit weißer Farbe gestaltet. Die Fensterlaibungen werden mit Kalkfeinspachtel gespachtelt.

Die Bäder und WC werden je nach Raumkonzept Tür hoch, bis auf 2,00, Höhe gefliest. Die Wandoberfläche der Sanitärräume oberhalb der Fliesen, wird in Q3 Standard gespachtelt und weiß gestrichen. Fliesen haben einen Materialpreis von 25€/m<sup>2</sup>

In der Küche wird im Arbeitsplattenbereich ein Fliesenspiegel nach Küchenkonzept ausgeführt.

Die Wandflächen im Treppenhaus werden im Kalkputz (Filzputzverfahren) in weiß/hellgrau gestaltet.

Estrich: Es wird ein neuer, schwimmender Estrich in den Wohnungen erstellt.

**Bodenbeläge:** Die Böden der Wohnräume und Flure erhalten einen Belag aus Vinyl in Eiche oder ähnlich.

In den Bädern werden die Böden mit großformatigen Fliesen (min. 60 x 60 cm) mit umlaufender Materialidentischer Sockelkante ausgestattet.

Materialpreis der Bodenbeläge und Bodenfliesen beträgt 25€/m<sup>2</sup>

#### 5. Keller/Treppenhaus

Allgemein: Im Keller werden Abstellräume sowie Technikräume hergestellt.

Türen: Im Keller sind die vorhandenen Türen zu Renovieren. Die Kellertür zum Treppenhaus wird mit einem passiven Lüftungselement versehen. Die Tür zum Technikraum wird, sofern gemäß den Brandschutzbestimmungen erforderlich, als Stahltür ausgeführt.

Die Kellertreppenstufen sowie das gesamte Treppenhaus erhalten neue Fliesen (Materialpreis 25 EUR/m<sup>2</sup>), es wird ein neues Edelstahlgeländer eingebracht, alternativ das vorhandene aufgearbeitet.

**Fenster:** die vorhandenen Kellerfenster sind durch neue zweifachverglaste Kunststofffenster zu ersetzen. (Farbe anthrazit außen und innen weiß)

Wand und Deckenflächen: Die Wandflächen der Kellerräume werden gereinigt und mit einem Kalkputz versehen. Die Deckenflächen werden gereinigt und mit einer Dämmung laut Energiekonzept versehen. Es erfolgt ebenfalls ein mit Vlies verstärktem Kalkputz.

Trockenlegung: Es ist keine Trockenlegung erforderlich. Es wird umlaufend für das Oberflächenwasser eine Drain-Entwässerung hergestellt, welches das Oberflächenwasser vor der kompletten Versickerung von der Außenwand ableitet. Bei Bedarf wird eine Sperrschicht (waagerechte Verkiehlung eingebracht).

## 6. Haustechnik

Sanitäranlagen: Alle Leitungen ab Hauswasseranschluss und Hauskanalanschluss werden vollständig erneuert. Der neue Hauswasseranschluss ist mit einen Feinfilter auszuführen.

Eine Rückstausicherung unterhalb des Schmutzwasseranschlusses ist vorzuzugesehen.

Die Wasserversorgung erfolgt über ein öffentliches Trinkernetz bis zur Hauswasseruhr. Die Versorgungsleitungen für die Wohnungen werden in Edelstahl erstellt. Eine Messeinheit wird in jeder Wohnung verbaut.

Die Leitungen in der Wohnung zur Anbindung an die Sanitäranlagen erfolgt mittels Kunststoffverbundrohr.

Der vorgeschriebene Brandschutz und Wärmeschutz werden fachgerecht ausgeführt.

**Sanitäreinrichtungen:** Die komplette Sanitärinstallation erfolgt in gehobenen Standard.

Die bauseits erfolgte Planung mit baulichen Vorgaben der Vorwandwände.

Die Toiletten werden in Sanitärporzellan weiß an der Wand hängend mit Wasserspülkasten mit Sparfunktion und einen weißen Kunststoffstift ausgeführt.

Die Waschtische werden aus Porzellan weiß, modern und eckig geliefert und eingebaut. Fabrikat: Grohe oder gleichwertig.

Die Duschanlagen werden mit Estrich, Fliesen und Duschrinne ausgeführt. Sollte dies Bautechnisch nicht möglich sein, kommen Duschwannen zur Ausführung. Ab- und Überlaufgarnitur mit Einhebelmischbatterien. Fabrikat ROCO oder gleichwertig – Farbe Chrom.

Die Duschen erhalten Abtrennungen aus Glas in eloxierten schwarzen Einfassungen. Alle Sanitäröbekte erhalten Armaturen aus verchromten Einhebelbatterien.

Duschen erhalten verchromte Feststeller der Brausegarnitur mit Brausestange und Handdusche sowie „Rain shower“. Die Duschschläuche sind metallummantelt auszuführen.

Wasseraufbereitung erfolgt über das Energiekonzept, vorgesehen ist die dezentrale Wassererwärmung in den Wohnungen, um Energie und Wasserverluste zu vermeiden. Es werden je nach Wohnungsgröße zwischen 80 und 100 Liter Warmwasserspeicher eingebaut.

Die Warmwasserversorgung der Küchengeräte und Spüle, erfolgt ebenfalls direkt über den Wohnungsspeicher.

Alle Wohnungen erhalten Fußbodenheizung welche über eine Luft – Wasser Wärmepumpe beheizt wird. Ein Wohnungsverteiler erschließt die Einzelräume der Fußbodenheizung

Die Kellerräume erhalten keine Heizung.

**Lüftung:** Es wird eine dezentrale Zu und Abluftsystem mit Wärmerückgewinnung installiert. Die Be und Entlüftung in den Räumen erfolgt über die Lüftungsanlage.

**Elektroinstallation:** Die Elektro-Installation wird gemäß VDE-Bestimmung sowie den technischen Anschlussbedingungen des zuständigen Energieversorger und der Regel der Technik ausgeführt.

Alle Wohnräume werden die gesamte Elektro-Installation verdeckt unter Putz, in den Kellern als Aufputz verlegt.

Die Wandschalter und Steckdosen werden Markenprodukte (z.B. Hager Schneider, Gira oder gleichwertig) in der Farbe Reinweiß (eckig) verwendet. Der Ausstattungsumfang für die Elektroinstallation erfolgt in Abhängigkeit von der Raumgröße gemäß DIN 18015

Der vorhandene Hausanschluss wird den neuen baulichen Anforderungen entsprechend angepasst.

Es wird zusätzlich eine PV-Anlage für den Eigenverbrauch und Wassererwärmung laut Energiekonzept erstellt. Fabrikat Bosch oder gleichwertig.

**Verteilung:** Der Einbau des Hauszähler mit der Hauptunterverteilung erfolgt in einen gesonderten Raum im Keller. Eine Unterverteilung mit geeichtem Zähler erfolgt in den Wohnungen. Alle Leitungen werden mit den notwendigen Sicherungselemente einschließlich Fehlerstrom hergestellt.

Telefon, Internetanschluss: Die Installation von Telefon und Internetanschlüsse sowie TV-Kabelanschlüsse ist in der Planungsphase festzulegen. Jede Wohnung erhält einen Telefon-, Internet- (6 CAT) und TV-Anschluss (Koaxial.)

Beleuchtung: Die Beleuchtung wird neu konzipiert und erhält neue Deckenauslässe. Auf den Wohnungsflooren und in den Bädern werden LED- Deckenleuchten eingebaut.

Im Treppenhaus wird zusätzlich Notbeleuchtung errichtet.

Die Hauseingangstüren werden mit elektrischen Türöffnern versehen, sowie eine Türsprechanlage mit Kamera für jede Wohnung.

## 7. Balkonanlage/Dachterrassen

Es wird eine Balkonanlage als Stahlkonstruktion (mit jeweils 2 bzw. 3 Etagen) errichtet. Der Belag wird aus Holz oder WPC nach Wahl hergestellt.

Materialpreis 25€/m<sup>2</sup>

Die Anlage wird auf Fundamenten laut Statik gegründet.

Die Balkongeländer werden als Glasgeländer ausgeführt.

Eine Außenleuchte und Außensteckdose welche Wetter und Wasserfest ist, wird auf jeden Balkon ebenfalls installiert.

Die Entwässerung der Dachterrassen wird mittels Bodenabläufe sichergestellt, welche in die Fallleitungen der Dachentwässerung geführt werden.

## **8. Außenanlage**

Die Außenanlage erhält eine direkte Zuwegung zu den Hauseingängen, sowie 9 Stellplätze mit Zufahrt sowie eine gepflasterten mit Sichtschutz versehenen Müllanlage. Die Befestigung erfolgt über Betonpflastersteine - Farbe anthrazit.

Zur Außenanlage gehört auch eine Hauseingangsbeleuchtung.

Nicht gepflasterte Fläche wird mit Rasen neu eingesät oder mit Rollrasen belegt.

## **9. Photovoltaikanlage**

Die PV-Anlage wird auf beiden Dachseiten installiert und wird nach den Energiekonzept ausgelegt. Fabrikat: Bosch solar der gleichwertig.

Es werden je Hauseingang 16 Kwp-PV-Module mit Batteriespeicher und Wechselrichter erstellt.

Vermerk:

Erste Ausfertigung ist heute zur Vorlage beim zur Vorlage beim Amtsgericht - Grundbuchamt – Celle erteilt.

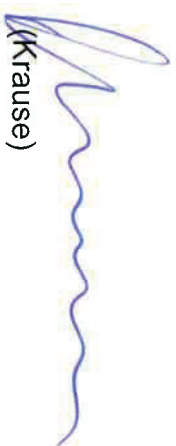
Beglaubigte Fotokopie

Herr Oppermann (32)

Einfache Abschriften:

Finanzamt Celle

Braunschweig, 05.11.2025



(Krause)

Notar

