

Bau- & Ausstattungsbeschreibung Haus Jahnstraße 49

1. Abbrucharbeiten

- Dachkonstruktion in den erforderlichen Teilbereichen (neue Gaupen) abbrechen.
- Abbrucharbeiten von tragenden und nichttragenden Innenwänden in allen Geschossen.
- Abbruch sämtlicher Decken-, Wand- und Bodenbeläge.
- Abbruch sämtlicher Sanitär Ausstattungsgegenstände.
- Abbruch Dacheindeckung.
- Abbruch von Innen- u. Außenwänden für Zugänge Balkone bzw. Wohnungseingangstüren und Grundriss Veränderungen.
- Abbruch aller Öfen und Herde, sowie der Gas- und Elektroinstallation.
- Abbruch der alten Innentüren und Fenster.
- Durchbrüche für Haustechnik in Decken und Wänden.
- Außenputz abschlagen.
- Befestigte Außenanlagen abbechen.

2. Isolierarbeiten

- Außenwärmedämmverbundsystem gem. Wärmeschutznachweis innenhofseitig.
- Dämmung der Decke über dem Dachgeschoß gem. Wärmeschutznachweis und Brandschutznachweis.

3. Malerarbeiten

- Spachtelung und ausgleichen der Bestandswände in den notwendigen Bereichen, sofern kein Neu putz.
- Spachteln und malen sämtlicher Wand- und Deckenflächen.
- Wände und Decken des Treppenhauses und die Untersichten und der Treppenläufe werden mind. 2-mal gespachtelt und mit Dispersionsfarbe satt deckend bestrichen. Die Sockelfläche wird scheuerbeständig abgesetzt (CA: 1 M Höhe).
- Die Untersichten von Stahlträgern werden gereinigt, platzende Farbschichten abgekratzt. die Grundierung und Lackierung erfolgt mit Kunstharz-Lackfarbe.
- Vorhandene Geländer und Handläufe werden gereinigt, Altanstriche angeschliffen Und mit Kunstharzlackfarbe grundiert und lackiert.

4. Maurerarbeiten

- Tragende Wände, die ersetzt bzw. ergänzt werden müssen, werden nach Anforderung in Ziegelmauerwerk ausgeführt.
- Zumauern nicht mehr benötigter Türöffnungen und Fensteröffnungen.
- Anpassen von Türstürzen für neu Einbauende Wohnungseingangstüre, Balkontüren Innentüren.
- Herstellen einer B 25- Fundamentplatte bzw. von Streifenfundamenten gem. Statik für den Eingangsbereich und die Balkonanlagen.
- Verschließen von Wand und Deckendurchbrüchen gem. Brandschutzrichtlinie.

5. Spenglerarbeiten

- Abriss der alten Rinnen, Fallrohre, Schneefanggitter usw.
- Regenfallrohre, Regenrinnen, Kehlen und Einlaufbleche in Zinkblech.
- Wandanschlüsse, Dacheinfassungen, Simsabdeckungen und Maurerabdeckungen in Zinkblech.
- Standrohre in Gussrohr oder gleichwertig mit Reinigungsöffnung.
- Dachdurchführungen und Dachanschlüsse in Gauben Bereich aus Zinkblech.

6. Dachdeckungsarbeiten

- Eindeckung der gesamten Dachfläche inkl. der Gauben in Eternitschiefer.
- Verlegung der Unterspannbahn im gesamten Dachflächen-Wohnbereich, diffusionsoffen.
- Ausbildung des gesamten Dach an - bzw. Abschlüsse, z. B. First, Kehlen, Gauben usw. nach Anforderungen der Planung und Statik.
- Dachausstiegsfenster für Kaminfeger, Lauftritte in Zink.
- Dachflächenfenster entsprechend Planungsvorgabe.
- Abdichtungsbahn als zweilagige Schweißbahn auf Flachdachbereichen.

7. Heizungsinstallation

- Die Heizungsanlage wird zentral im Keller installiert. Es erfolgt der Einbau einer Gasbrennwert-Warmwasserpumpenheizung, Fabrikat Buderus oder vergleichbares Hersteller-Fabrikat gemäß Wärmebedarfsberechnung mit separatem Warmwasserspeicher für die Warmwasseraufbereitung.
- Die Warmwasseraufbereitung wird über eine Photovoltaikanlage unterstützt.
- Abluft über einen Bestandsschornstein mittels Einsatzrohr nach Angaben des Kesselherstellers.
- Regelung der Heizungsanlage über witterungsgeführten Heizungsregler.
- Ein Regelkreis für strahlende Heizflächen, ein Pumpenkreis auf die Warmwasseraufbereitung.
- Die Wärmeabgabe erfolgt mittels Fußbodenheizung nach Raumgrößen berechnet.
- Zusätzlich ein Handtuchheizkörper in den Bädern.
- Messung des Wärmeverbrauchs in den Wohnungen über Wärmemengenzähler (SmartHome).
- Rohrleitungen in Kupfer, Edelstahl bzw. Kunststoff nach DIN, Rohrführung in 2-Rohr-System.
- Isolierung der Rohrleitungen im Kellergeschoss mittels Rockwool-Isolierschalen mit Alu-Gitterfolie.
- Einführung der neuen Gasleitung ins Gebäude.

8. Sanitärinstallation

- Abwasserleitungen aus schallgedämmtem Friaphon-Rohr oder Gleichwertiges, ummantelt, wo erforderlich rückstaugesichert inkl. Einbindung bzw. Anschluss an die Kanalrohre
- Abwasserleitungen in den Wohnungen und Heizraum in HT-Rotstrich.
- Einführung der neuen Kaltwasserleitung ins Gebäude.
- Kalt-, Warm- und Zirkulationsleitungen im Keller, Objekt- Verteilungs- und Steigleitungen aus Copatin-Rohr (verzinkt) oder gleichwertig, Anschlussleitung in den Wohnungen in PE-Xc Rohr Viega Sanfix oder Gleichwertiges.

- Isolierung der Rohrleitungen im Kellergeschoss mittels Rockwool-Isolierschalen mit Alu-Gitterfolie und PVC-Ummantelung hellgrau in den Schächten freiliegend mittels Rockwool-Isolierschalen mit Alugitterfolie.
- UP-Kalt- und Warmwasserzähler mit Unterputzabsperrentil (Smarthome).
- Rückspülfilter mit Druckminderer, Sicherheitsgruppe, Membranausdehnungsgefäß für Warmwasserspeicher, Absperrventile und Zirkulationspumpe gesteuert und Zeitschaltung.
- Innen liegende Bäder und WCs erhalten eine Be- und Entlüftungsanlage nach DIN, Zwangsentlüftung über UP-Lüftung mit Nachlaufrelais, Rohrleitung über Dach, Dachventilator Helios.
- Waschmaschinenanschluss gem. Planung bei den Wohnungen.
- Sanitärgegenstände laut Plan, Armaturen, Badkeramik lt. Beilage. Bodenebene Dusche mit Abflussrinne, Einhandmischer mit Kopf- und Handbrause, Duschwand aus Klarglas. Oberfläche der Armaturen verchromt. WC: Bodenfreies Wandklosett mit Unterputzspülkasten, Sitzbrett, Deckel. Oberfläche der WC Betätigung in weis. Handtuchheizkörper in weis. Kalt und Warmwasserzähler. Spiegel inkl. Beleuchtung.
- Küchenanschluss: Abwasser-, Kalt- und Warmwasseranschluss inkl. Eckventil und Kombi-Eckventil für Spülen- und Geschirrspüler Anschluss.
- Einbau von Brandschutz-Deckenschotts gem. Brandschutzvorgaben.

9. Elektroinstallationen

- Demontage und Entsorgung aller Elektroinstallationsleitungen und Anlagen im Haus.
- Neuinstallation der Zähleranlage ab Hausanschlusskasten. Die Verteilung der Leitungen in den Wohngeschossen erfolgt unter Putz bzw. in Ständerwänden, im Keller auf Feuchtraumkabel auf Putz.
- Bei Ausführung der Arbeiten gehen die Vorschriften, Leitsätze und Regeln des Verbandes der Deutschen Elektrotechnik in der Jeweils gültigen Fassung, die allgemeinen Blitzschutzbestimmungen (ABB) in der neuesten Fassung sowie Richtlinien der VDEW und die technischen Anschlussbestimmungen des zuständigen Versorgungsunternehmens.
- Die Ausstattung der einzelnen Objekte soll dem Programm der Firma Jung ST 550 bzw. Elzo und dem derzeit geforderten Standard entsprechen, die Anzahl der Schalter und Steckdosen ist angelehnt an die gültige DIN, Ausstattungsgrad II; d. h.:
 1. Zählerverteilung für Objekt.
 2. Unterverteilung für jede Wohnung.
 3. Herdstromkreis und je nach Größe der Wohnungen zusätzliche Wohnungen.
 4. Fi-Schutzschalter, Potentialausgleich.
 5. Anschluss an Kabelfernsehen, in jedem Wohn- bzw. Schlafrum ein Anschluss mit genormter Anschlussdose.
 6. Telefonanschluss bzw. Netzwerk: Zweiraum-Wohnungen zwei, in Drei- und Vierraum-Wohnungen drei Anschlüsse mit genormter Anschlussdose.
 7. Anschlussleitung für Heizung.
 8. Allgemeine Stromanlage für Treppenhaus, Kellergang und Außenbeleuchtung.
 9. Wechselsprechanlage mit Elektrischen Türöffner und beleuchteter Klingelanlage, eingebaute Kamera für Videoüberwachung.
- Sämtliche Wohnbereiche sind mit Bartenbach Lichtsystemen ausgestattet.
- Die Wohnungskeller werden mit Licht und Steckdosen auf die einzelnen Wohnungszähler geschaltet. Im Treppenhaus werden LED Wand- bzw. Deckenleuchten montiert. Außenleuchten am Haus Eingangsbereich bzw. Hofausgang Mattglas /Edelstahl.
- Briefkastenanlage als Einbau Anlage im neuen Mauerwerk des Eingangsbereiches.

10. Putz- und Fassadenarbeiten

- Überspachteln der Innenwände und Verschließen von Schlitten in nicht neu geputzten Bereichen.
- Abschlagen von losen Putzteilen und Ergänzen des unter Putzes.
- Sanierputz in notwendigen Bereichen des Hauses.
- Auf neu zu erstellende tragende Wände bzw. neu zu verputzende Bestandswände Gipsfertigungsputz, Kalk-Zementputz bzw. Kalkputz.
- Fassaden: Hoffassade neu mit Außenwärmehämmverbundsystem. Das Klinkermauerwerk der Fassade Straßenseite wird gereinigt und imprägniert .
- Ausbruchstellen und Fugen werden entsprechend nachgearbeitet.
- Gesimsausplatzungen der Straßenseite und Aufplatzungen bei Zier- und Dekor Elementen werden mit Reprofil-Spachtel nachgearbeitet.

11. Fliesenarbeiten

- Wandfliesen werden mit Klebverfahren auf Grundierten Putz oder Gipskarton verlegt, Bodenfliesen im Dünnbettverfahren auf Zementestrich mit einem frost- und Wasserbeständigen hydraulischen Dünnbettmörtel, im Bereich der Türen sind Messing- bzw. Edelstahlschienen als Abschluss einzubauen.
- Dauerelastische Fugen im Innenbereich in verschiedenen Farben, passend zu Fliesen und Fugen wie folgt: Anschlüsse an Fenster, Boden-/Wandfliesen, Ecken der Wände und Sanitäröbekte, Eckschutzschienen an Vorderwandelementen. Isolierung im Bereich der Bäder bzw. Duschwanne sowie der Duschwände mit Flüssigfolie z. B. Super flex 1 der Fa. Deitermann.
- Feinsteinzeug Wandfliesen bei den Bädern gem. Planungsvorgabe objektmäßig in unterschiedlichen Höhen, Dusche, Flächen hinter Handtuchheizkörpern, Wandeffekte und Schächte entsprechend abgesetzt. Fliesenformate bis 60 x 60 cm. Teilflächen in den Bädern werden gem. Planungsvorgabe nur gespachtelt und mit Dispersionsfarbe gestrichen. Gäste-WCs werden umlaufend bis zu einer Höhe von ca. 1,20 m gefliest.
- Feinsteinzeug Bodenfliesen im Bad/WC. Fliesenformate bis 60 x 60 cm.

12. Schreinerarbeiten

- Neue Haustür- bzw. Fenster-Eingangsanlage aus Holz gem. Planungsvorgabe.
- Demontage aller Innentüren sowie Boden und Kellertüren.
- Demontage aller Fenster einschließlich Fensterinnenbänke und Treppenhausfenster.
- Fenster der Fassaden aus Holz, wärmegeämmt, isolierverglast, Schallschutzklasse 2, dgl. Balkon oder Terrassentüren, Ausführung nach Planungsvorgabe und Wärmeschutznachweis, ein- oder zweiflüglig als Drehkipp-/Drehflügel mit Einhand-Drehkippbeschlag und ggf. einem Oberlicht. Ausführung und Einbau der Fenster nach Empfehlung und Vorgaben der RAL-Gütegemeinschaft Fenster.
- Neue Wohnungseingangstüren einflüglig, Klimaklasse 3, Profilzylinder und Sicherheitsknopfgehäuse Edelstahl der Firma Hoppe oder vergleichbares Fabrikat, Ausführung dem Sicherheits-, Schall- und Wärmeschutz entsprechend.
- Wohnungsinnentüren, Landhaustürplatt, bestehend aus Türblatt,-Futter und -Verkleidung als Röhrenspannstecktür (Schallschutzwert Bauteil: min. 28 dB); Holzfurnier Weiß oder Weiß Schleifack nach Planungsvorgabe inkl. Zimmer-Drückergarnitur in Edelstahl und Buntbartschloss.

- Einbau einer elektrischen Türöffnungsanlage (Smarthome).
- Haus- und Wohnungseingangstüren erhalten eine Zentralschließanlage.
- Fensterbänke aus Granitstein.

13. Schlosserarbeiten

- T 30 Tür für Kellereingang.
- Handläufe zum Kellerabgang in lackierter Ausführung.
- Balkone auf der Rückseite werden von FA Duralin in Alu ausgeführt.
- Balkone auf der Rückseite: Bodenplatten in Sandstein.

14. Trockenbau

- Sparren in den Wohnbereichen mit Gipskartonplatten 12,50mm auf Lattung und Konter Lattung (Ausführung F30 bis 90 in den gem. Brandschutzverordnung vorgegebenen Bereichen), in den Nassräumen Feuchtraumgeeignet.
- Zwischenwände, Doppelständerwände mit Dämmstoffeinlage, doppelt beplankt.
- Dämmung der Decke über 4. Geschoss bzw. Dachgeschoss wo notwendig. Dämmung der abgehängten Decken in den Räumen.
- Dämmung des Trempels in Dachgeschoss in Abhängigkeit von der Stärke des Außenmauerwerks.
- Verkleidung von Installationsschächten und Abhängen von Decken.
- Die abgehängten Decken in den Wohnungen erhalten zusätzlich eine Dämmstoffeinlage.

15. Estricharbeiten

- Die vorhandenen Holzbalkendecken werden, sofern gem. Holzschutzgutachten möglich, erhalten. In den Wohngeschossen wird raumseitig Zementestrich angebracht.

16. Fußbodenbeläge

- In allen Räumen ausschließlich Bad/WC, wird Fischgrät Parkett in Eiche Natur geklebt verlegt, Oberflächen lackiert Sockelleiste passend zum Bodenbelag als Schweizerleiste und den notwendigen Übergangsschienen.

17. Außenanlagen und Sonstiges

- Anpflanzung, Begrünung, Wäscheplatz und Müllplatz werden gem. Freiflächenplan und Planungsvorgabe realisiert. Es erfolgt eine Grundstücksabgrenzung im Hof-Zufahrt und Gartenbereich mit einem handelsüblichen Stabgitterzaun, Farbe und Höhe nach Planungsvorgabe. Die Zuwegung zum Haus, Grundstückseinfahrt und Zufahrt und Flächen Stellplatzanlage erhalten Werksteinpflaster, Ausführung als Drain Pflaster, Farbgebung nach Planungsvorgabe. Für die Autoabstellplätze im Innenhof wird eine durch die PV Anlage betriebene Ladesäule für Elektroautos errichtet.

Schlussbemerkungen:

Für Planung und Ausführung gelten:

- die einschlägigen DIN-Vorschriften
- die anerkannten Regeln der Baukunst
- die anerkannten Regeln der Technik
- die Baugenehmigung

unter Beachtung und Einhaltung der Auflagen, Bedingungen und Hinweise.