

- Schlüsselfertigbau
- Hochbau
- Gebäudesanierung
- Putzarbeiten

*Wir bauen Ihr Traumhaus
Stein auf Stein
in handwerklicher Qualität*

Bau- und Leistungsbeschreibung für ein KR ProjektBau Stadthaus im Neuseenland Leipzig



Bahnhofstraße 18, Rötha b. Leipzig im Neuseenland

- Schlüsselfertigbau
- Hochbau
- Gebäudesanierung
- Putzarbeiten

*Wir bauen Ihr Traumhaus
Stein auf Stein
in handwerklicher Qualität*

1. Allgemeines

Beschreibung der Immobilie

Bei dem Gebäude handelt es sich um ein 3 geschossiges Einfamilienhaus aus dem Jahre um ca. 1930. Die Renovierung beinhaltet die Umgestaltung des Hauses, die modernen und bedarfsgerechten Anforderungen entspricht. Sie umfasst z.B. den Anbau von einem großzügigen Balkon und Terrasse zum grünen, ruhigen Innengarten und Umbau der Gewerbeeinheit in eine integrierte Garage. Die umfassende und nach den Vorschriften des Denkmalschutzes (Stadtsanierungsgebiet) durchzuführende Sanierung ist Grundlage für die Wertbeständigkeit der Investition und bildet die Basis für eine überdurchschnittliche Wertentwicklung in der Zukunft auch im Hinblick der Neuseenlandschaft und perfekten Anbindung zu Leipzig.

Beschreibung des Sanierungsaufwandes

Das Gebäude befindet sich in einem Zustand, welcher umfangreiche Sanierungsarbeiten erfordert. Betroffen davon sind die Bereiche Elektro-, Sanitär- u. Heizungsinstallation, Putz-, Beiputz-, Trockenbauarbeiten, Fenster, Wohnungseingangs- und Innentüren, Maler- und Bodenbelagsarbeiten sowie Dachdecker-, Dachklempner-, Zimmerer- und Fassadenarbeiten. Sämtliche Leistungen, die am Bauvorhaben notwendig sind, werden entsprechend den bei Vertragsabschluss geltenden Regeln der Technik erbracht, sofern dadurch die Belange der stadtsanierungsrechtlichen Genehmigung nicht beeinträchtigt werden. Maßgebend sind die Festlegungen aus der Baugenehmigung, wie die Vorgaben des Brandschutzes, die Festlegungen aus der stadtsanierungsrechtlichen Genehmigung, die Bestimmungen der neuen Heizungs- und Sanitärverordnung sowie der Wärmeschutzverordnung in ihrer aktuellsten Fassung, die Richtlinien der VDE und die Anschlussbedingungen der Medienversorger. Die gesamte alte Heizungs-, Sanitär- u. Elektroinstallation wird ausgebaut bzw. entfernt. Es werden ein Elektroanschluss, ein Wasseranschluss sowie eine Gaszuleitung bei Bedarf erneuert und erstellt.

Grundlagen der Bauausführung

Die Bauausführung des Objektes erfolgt nach der Verdingungsverordnung für Bauleistungen (VOB) Teile B und C, der aktuellen DIN-Normung und den derzeit gültigen Regeln der Technik.

2. Architektur- und Ingenieurleistungen

Alle nötigen Architektur-, Statiker- und Ingenieurleistungen sowie Behördengebühren sind im Kaufpreis enthalten.

3. Holzschutzgutachten

Vor Beginn der Sanierung wird ein Holzschutzgutachten erstellt. Hierbei wird festgestellt, ob im Gebäude ein ökologischer Befall durch holzerstörende Käfer, Nagetiere oder auch durch Hausschwamm vorliegt.

- Schlüsselfertigbau
- Hochbau
- Gebäudesanierung
- Putzarbeiten

*Wir bauen Ihr Traumhaus
Stein auf Stein
in handwerklicher Qualität*

Sofern eine Schädigung vorliegt, erfolgt die Sanierung in diesen Bereichen nach den Festlegungen des Gutachtens. Die Überwachung der Maßnahmen übernimmt der Ersteller des Gutachtens.

4. Keller/Kellerwände

Die Grundleitungen werden überprüft und, wenn notwendig, neu verlegt. Der Keller wird verfüllt und geschlossen. Eine vertikalen Sperre der Kelleraußenwände ist vorgesehen.

5. Maurerarbeiten

Das massive Mauerwerk der Außenwand zur Straße ist in einem guten Zustand und wird deshalb nicht berührt. Die Gartenseite wird teilweise abgerissen und entsprechend erneuert. Die Innenwände werden geöffnet und ggf. ersetzt, im Dachgeschoß werden die neu zu erstellenden Wände mit Gipskartonmetallständerwänden ausgeführt.

6. Fassadenarbeiten und Außenputz

Die Fassade wird unter Berücksichtigung der Auflagen für das stadtsanierungsrechtliche Gebiet hergestellt. Die Fassade erhält in Abstimmung mit dem Amt einen farbigen Anstrich und Außenwärmedämmung und wird mit Glattputz versehen.

7. Innenputz

In den Wohngeschossen wird der vorhandene Putz, wo lose, teilweise entfernt. Alle Wände und Decken der Wohnräume werden glatt geputzt. Die Bäder und Küchen werden mit neuem Kalkzementputz versehen.

8. Dachkonstruktion und Dachdeckung

Das Dach in Holzkonstruktion bleibt in seiner Form und Art erhalten. Ergänzungen erfolgen durch den Einbau von Gauben und Liegefenster. Dadurch wird auch das neue Treppenhaus lichtdurchflutet. Sollte schadhaftes Holz gefunden werden, wird dieses entfernt und durch neues Holz ersetzt. Das Holzschutzgutachten beinhaltet die Überwachung der Arbeiten an der Dachkonstruktion. Der komplette Dachbereich erhält eine Dämmung zwischen den Sparren u. Zangen, welche hierfür teilweise aufgedoppelt werden. Dachsteine sind nach Vorgaben des Denkmalamtes zu verwenden.

9. Dachklempnerarbeiten

Dachrinnen, Fallrohre, Verwahrungen und Verkleidungen sowie sämtliche erforderliche Fassadenverblechungen werden in Titanzink ausgeführt.

10. Fenster

Auf der Straßenseite werden hochwärmedämmende Kunststofffenster entsprechend vorherigem Aussehen und Farbvorgaben durch das Denkmalamt eingebaut. Der K-Wert der Verglasung der Fenster beträgt 1,1. Die straßenseitigen Fenster erhalten Kämpfer und Schlagleiste entsprechend historischer Vorgabe. In den Geschossen werden die Fenster zweiflügelig als Dreh-, Dreh-/Kippfenster mit Oberlicht als Drehfenster ausgeführt. Hofseitig werden alle Fenster und Balkontüren ebenfalls entsprechend der historischen Anlehnung und Genehmigung durch den Denkmalschutz eingebaut.

- Schlüsselfertigbau
- Hochbau
- Gebäudesanierung
- Putzarbeiten

*Wir bauen Ihr Traumhaus
Stein auf Stein
in handwerklicher Qualität*

11. Fensterbänke

Innenfensterbänke werden aus Naturstein Marmor oder Granit oder glw. mit ca. 2 cm Überstand über dem Innenputz gefertigt. Außen erfolgen die Abdeckungen aus Titanzink.

12. Treppenhaus

Das Treppenhaus wird neu geplant und die Treppe vollkommen erneuert.

13. Türen / Tore

Die Hauseingangstür wird als 5 Fachverriegelung in Kunststoff ausgeführt.

Neue Innentüren werden in glatter, matter weißer Lackoptik eingebracht.

Alle Innentüren erhalten hochwertige Griffgarnituren aus Edelstahl mit Buntbartschloss.

Die Bäder bekommen eine Badgarnitur. Der Heizungsraum sowie der Kellereingang werden mit entsprechenden Brandschutztüren versehen.

Das Garagenrolltor wird als Sektionaltor in Rollladenoptik hergestellt.

14. Bodenaufbau

Alle Wohnräume erhalten eine Trittschalldämmung nach Erfordernis – es gilt jedoch Bestandschutz.

15. Bodenbeläge

In allen Räumen der Wohnungen, ausgenommen sind Küchen und Nassräume, wird Parkett verlegt. Der Bruttomaterialpreis beträgt bis 55,00 €/m². Die Verlegung erfolgt inkl. Sockelleiste in gleichem Material.

16. Fliesenarbeiten

Die Wandflächen der Nassräume werden im Sanitärbereich mit einer glasierten, keramischen Wandfliese in der Preisklasse bis 35,00 €/m² inkl. MwSt. oder glw. im Dünnbettverfahren mit einem geeigneten Kleber gefliest und mineralisch verfugt. Format, Farbe und Verlegung erfolgen nach Festlegung/ Bemusterung des Bauherrn und Architekten. Um Feuchtigkeitsschädigungen durch Schwitzen zu vermeiden ist eine vollständige Versiegelung durch Fliesen zu vermeiden. Die Küchen erhalten im Bereich der Küchenzeile einen Fliesenspiegel.

Bodenfliesen:

Die Bodenfliesen der Bäder/WC und der Küchen werden mit einer keramischen Bodenfliese in der Preisklasse bis 35,00 €/m² inkl. MwSt. oder glw. im Dünnbettverfahren mit einem geeigneten Kleber gefliest und mineralisch verfugt.

Alle Anschlussfugen an den Badewannen und Brausewannen sowie Bodenfugen werden mit dauerelastischem Fugenmaterial ausgespritzt.

17. Trockenbauarbeiten

Alle Verkleidungen, Verkofferungen, Vorwände und abgehangene Decken werden als Trockenbauarbeiten entsprechend den geltenden Vorschriften und Bestimmungen ausgeführt. Soweit neue Wände durch die Grundrissgestaltung hinzukommen, werden diese als Ständerwände gemäß den bauphysikalischen Anforderungen erstellt.

- Schlüsselfertigbau
- Hochbau
- Gebäudesanierung
- Putzarbeiten

*Wir bauen Ihr Traumhaus
Stein auf Stein
in handwerklicher Qualität*

18. Malerarbeiten

Alle Wand- und Deckenflächen in den Wohnungen werden mit einer Fliesstapete und einem weißen oder leicht getönten Dispersionsanstrich versehen.
Das Treppenhaus wird farblich ins Licht gerückt.

19. Elektroinstallation

Die gesamte elektrische Anlage wird nach den Richtlinien der VDE und den Vorschriften des Stromlieferanten ausgeführt. Der Sicherungskasten bzw. die Unterverteilung werden im Flur installiert. Die Installation der Leitungen, Schalter und Steckdosen im Kellergeschoss erfolgt auf Putz.

Es werden weiße Schalter und Steckdosen aus dem Schalterprogramm der Firma Berker, Modul 2 oder glw. in der Farbe weiß eingebaut. Die Ausstattung in Art und Umfang der Schalter und Steckdosen erfolgt nach den Vorgaben des HEA-Merkblattes für Elektroinstallation in Wohngebäuden als 2 Sterne-Installation.

Alle Wohnräume (Wohn- und Schlafzimmer) erhalten generell TV/Radio-Anschluss und Telefonanschluss. Die Küche erhält zusätzlich einen Antennenanschluss. Im Flur wird eine Telefonanschlussdose gesetzt. Die Haustürgegensprechanlage mit Klingel und elektrischem Türöffner ist im Flur vorgesehen.

Die Flure, die Küchen sowie die Bäder erhalten LED-Einbau-Downlights. Die Anzahl richtet sich nach der Größe der Räume. Im Treppenhaus werden Nurglasleuchten, über einen Treppenhaus-Zeitautomat geschaltet, eingebaut.

Jede Etage erhält im Flur eine Videowechselsprechanlage mit Türöffnerfunktion für die Haustür. Zudem kommen noch 2 Funkfernseher für das Automatiktür in der Garageneinfahrt.

Die Ausleuchtung der Keller erfolgt über Schiffsarmaturen in entsprechender Anzahl.

20. Heizungsinstallation

Durch eine zentrale energieeffiziente Heizungsanlage über eine Brennwerttherme wird das Haus versorgt und beheizt.

In allen Wohnräumen, Bädern und Küchen werden formschöne Heizelemente eingebaut. Fabrikat: Diatherm, Galant oder glw.. In den Bädern sind Handtuchheizkörper entsprechend erforderlicher Dimensionierung vorgesehen. Die Zuleitungen erhalten eine Hz-Abdeckung passend zum jeweiligen Fußbodenbelag. Die Bäder erhalten zusätzlich eine elektrische Fußbodenheizung als Wärmeunterstützung. Die Wärmeregulierung erfolgt mittels vollautomatischer elektronischer Außentemperatursteuerung.

21. Sanitärinstallation

Alle Fallentwässerungsleitungen werden in SML und HT Rohr, alle Zuleitungen für Warm- und Kaltwasser werden in Edelstahl bzw. Kunststoff ausgeführt.

Einrichtungsgegenstände

- Eine Stahlbadewanne ca. 175 x 80 cm oder Brauseduschwanne 80 x 80 cm der Firma Ideal Standard oder glw. mit Ablaufgarnitur sowie einer auf Putz gelegenen Einhandwannenfüll- und / oder Brausebatterie

- Schlüsselfertigbau
- Hochbau
- Gebäudesanierung
- Putzarbeiten

*Wir bauen Ihr Traumhaus
Stein auf Stein
in handwerklicher Qualität*

-
- Waschtisch aus Porzellan der Firma Ideal Standard oder gleichwertig, Größe 60 cm, komplett mit Einhandeinlochbatterie, Großwandspiegel 60 x 60 cm und Handtuchhalter zweiarmig
 - Wandhängendes Tiefspülklosett der Firma Ideal Standard oder gleichwertig mit Spülkasten, Kunststoffstuhlsitz und -deckel sowie Toilettenpapierhalter und Ersatzhalter
 - Die Mischbatterien sind von der Firma Eurosmart oder glw..
 - Die Anzahl der einzubauenden Gegenstände entspricht der Darstellung in den Plänen
 - Küchen: Rohrinstallation samt 2 Vorreguliertventilen für Spültisch - und Spülmaschinenanschluss
 - Anschluss für eine Waschmaschine ist vorgesehen.

22. Balkon

Das Haus erhält zur Gartenseite einen Balkon im 1. Obergeschoss und im Erdgeschoss eine Terrasse.

23. Außenanlage

Im Garten wird eine separate Abtrennung für Mülltonnen und Fahrräder vorgesehen. Die nicht befestigte Fläche wird soweit wie möglich begrünt. Entlang den Grundstücksgrenzen, welche nicht durch angrenzende Gebäude eingefasst sind, wird ein ca. 1,50 m hoher Maschendrahtzaun erstellt.

24. Baureinigung

Die Etagen, Treppenhäuser, Keller und alle anderen Räume erhalten eine Grundreinigung. Die Grundreinigung umfasst das erste Putzen aller Fenster und Türen, das Saugen aller Böden, das Reinigen aller Wand- und Fußbodenfliesen sowie Sanitärobjekte, die Reinigung der Treppenhäuser inkl. Wischen der Steinbeläge, das Entfernen von Bauabfällen und die Säuberung der Außenanlage.

25. Gewährleistung

Für die Gewährleistung am Bauwerk gelten die gesetzlichen Bestimmungen. Das Recht auf Wandelung ist ausgeschlossen. Von dieser Vereinbarung sind Verschleißteile, bewegliche Teile, Fenster- und Außenanstrich, elektrische Teile usw. ausgenommen. Bei den elektrischen Geräten gelten die angegebenen Fristen der Garantiepapiere, welche bei der Übergabe ausgehändigt werden. Die dauerelastischen Fugen an Bädern, Duschen, Eckbereichen sind ständigen Bewegungen unterworfen und können deshalb unter Umständen reißen. Deshalb ist besonders an den Duschen darauf zu achten, dass die Oberfläche der Fuge nicht gerissen bzw. nicht vom Fliesenbelag abgelöst ist.

26. Sonderwünsche

Sonderwünsche des Käufers sind möglich, können aber nur dann berücksichtigt werden, wenn statische Konstruktion, architektonisches Gesamtbild, Bautenstand und geordnete Baudurchführung sie zulassen. Sie bedürfen auf jeden Fall der vorherigen schriftlichen Zustimmung des Verkäufers, die von Auflagen abhängig gemacht werden kann. Sonderwünsche werden gesondert in Rechnung gestellt.

- Schlüsselfertigbau
- Hochbau
- Gebäudesanierung
- Putzarbeiten

*Wir bauen Ihr Traumhaus
Stein auf Stein
in handwerklicher Qualität*

Unterschrift Bauherrschaft:

Unterschrift KR ProjektBau GmbH:

KR ProjektBau GmbH