

Villa „Emmi“

Bülowstraße 11 und 11a, 17424 Heringsdorf

Baubeschreibung

Allgemeines

Bei der Villa Bülowstraße 11 und 11a handelt es sich um Gebäude im Sanierungsgebiet des Seebads Heringsdorf. Die Villa Bülowstraße 11 ist ein Baudenkmal. Für beide Objekte gilt, dass die Vorschriften des Schall-, Wärme- und Brandschutzes nach Abschluss der Sanierung nur bedingt erfüllt werden.

Eingriffe in die vorhandene Bausubstanz werden aus denkmalpflegerischen Gesichtspunkten in beiden Objekten so gering wie möglich gehalten. Alle nachstehend aufgeführten Bauleistungen werden nach den Regeln der Baukunst und Technik ausgeführt. Die Altbauobjekte werden in konventioneller, handwerksgerechter Bauweise nach den geltenden DIN-Vorschriften als gut ausgestattete, moderne Wohngebäude erstellt. Abweichungen können aufgrund verkehrs-, brandschutz-, denkmalschutzrechtlicher und anderen behördlichen Auflagen und Vorschriften notwendig werden.

Vor Sanierungsbeginn wird ein Holzschutzgutachten erstellt.

Denkmal-restauratorische Untersuchung zur Farbgestaltung der Außenflächen.

Abbruch / Demontagen

Die Häuser werden entrümpelt. Sämtliche nicht mehr verwertbare Bauteile und Materialien werden entfernt.

Es sind Abbruch, Unterfangungen / Aussteifungen, Türdurchbrüche und die Errichtung von neuen Trennwänden nach statischer Prüfung auszuführen.

Die alten Bodenbeläge, Fliesen, Tapeten, etc. werden entfernt. Alle Innenputzflächen werden überprüft und nach Erfordernis abgeschlagen. Altes, nicht mehr verwertbares Holzwerk, wie Fußleisten, Fenster, Wandverkleidungen etc., ist zu entfernen.

Abriss aller leichten Trennwände gem. Ausführungsunterlagen.

Abbruch der in den Grundrissen angegebenen Wände bis OK Fertigfußboden bzw. nach Angabe der Bauleitung.

Abbruch des Schornsteines bis in das Erdgeschoss.

Aufnahme der Dielung in Bereichen, die für die Holzschutzbegutachtung der Holzbalkendecken vorgesehen sind nach Angabe der Bauleitung. Lagern zum wieder Einbau.

Abbruchmaterial und Sperrmüll sind fachgerecht auf zugelassene Deponien zu entsorgen.

Zimmererarbeiten

Erforderlichenfalls Auswechseln schadhafter Schalung, Dachbalken und Ständerhölzer im Bereich des Dachstuhles gemäß Holzschutzgutachten und Statik.

Auswechseln schadhafter Deckenbauteile (Balken, Lagerhölzer, Dielen, Sockelleisten u. a.) gemäß Holzschutzgutachten und statischer Vorgabe mit anschließendem Verschluss der betreffenden Deckenteile.

Ersatz der geschädigten Holzkonstruktionen in den Loggien.

Dachdeckungs- und Klempnerarbeiten

Entfernen der vorhandenen Dachdeckung, Abriss aller Regenrinnen und Regenfallrohre einschließlich aller Befestigungsmittel, Entfernen aller Zinkabdeckungen.

Ausführung der Dachflächen als Kaltdach mit bituminöser Dichtung.

Dachrinnen, Fallrohre, Wandanschlüsse und Gesimsabdeckungen aus Titanzinkblech neu anfertigen und einbauen.

Einbau von Dachflächenfenster, isolierverglast (UW=1,1 W / m² K) zum Schwingen.

Einbau einer Dachausstiegsluke für Dach- und Schornsteinrevision im Treppenhaus.

Fassade

Alle Leistungen im Zusammenhang mit Instandhaltung, Instandsetzung und Rekonstruktion erfolgen in Abstimmung mit der unteren Denkmalschutzbehörde. Für die Farbgestaltung von Wänden, Ornamenten/Reliefs und Fensterprofilen bilden die denkmal-restauratorische Untersuchung und Farbgebung die Grundlage.

Die gesamte Fassade wird gereinigt und von den noch vorhandenen Farbanstrichen befreit.

Vor Putzergänzungen sind der Bestand und der mögliche Erhalt von Putzflächen gründlich zu überprüfen. Fehlende oder marode Putzflächen werden ersetzt.

Die Zinkblechbekleidungen von Simsen und Sohlbänken werden erneuert b.z.w. neu als nachhaltiger Wetterschutz montiert.

Die Nord-Ost-Fassade der Bülowstraße 11 erhält einen Wärmedämmputz (d=6,0cm). Die Bülowstraße 11a erhält einen Wärmedämmputz (d=10cm), ausgenommen sind Bereiche mit sichtbarer Fachwerkausbildung.

Fenster

Es werden Holzfenster mit 2-Scheiben- Isolierverglasung, Farbe nach Bemusterung und Abstimmung mit der unteren Denkmalschutzbehörde, eingebaut. Sie erhalten Beschläge aus Edelstahl oder Chrom(matt),

Fabr. Hoppe oder ähnlich, passend zu den Türbeschlägen. Alle Fenster sind mit Dreh-Kipp-Funktion ausgestattet. Innenfensterbänke aus Holz.

Gangbar machen und lackieren der Fenster- Türelemente zu den Loggien.

Kellerfenster als verzinkte Stahlfenster, verglast und mit Mäusegitter versehen.

Türen

Haustüren

Die Hauseingangstür wird fachgerecht aufgearbeitet und mit neuem Anstrich gem. Farbgutachten versehen. Die Verglasungen, Schlösser, Bänder und Drückergarnituren sind aufzuarbeiten bzw. zu ersetzen.

Wohnungseingangstüren

Wohnungseingangstür mit Holzzarge, weißlack mit aufgesetzten Leisten (2 Felder). PZ Schloss, Drückergarnitur aus Aluminium oder Edelstahl mit Langschild und Knopf eingebaut.

Wohnungsinnentüren

Es werden neue Innentüren als Röhrenspantüren, weiß lackiert, mit aufgesetzten Leisten (1/3 und 2/3 Teilung oder ähnliche Teilung) eingebaut. Beschläge aus Edelstahl oder Chrom(matt), Fabrikat Hoppe oder ähnlich.

Kellertüren

Kellerabschlusstür neu liefern und montieren.

Schließanlage

Die Schließanlage umfasst Hauseingangstür und Wohnungseingangstüren.

Mauer/Betonarbeiten

Schließen nicht benötigter Türöffnungen

Herstellen neuer Türöffnungen mit Einbau von Flachstürzen

Herstellen und Schließen erforderlicher Durchbrüche

fachgerechter Abbruch nicht benötigter Zwischenwände

Aufmauern erforderlicher Innenwände.

Innenputzarbeiten

Ausbesserung schadhafter und neuer Wandflächen in den Wohnungen als Kalkzementputz, alternativ Vorsatzschale mit Gipskartonbauplatten.

Schadhafte Putzstellen im Keller werden ausgebessert und abgerappt.

Tischlerarbeiten

Aufarbeitung der Türen/Fensterelemente zu den Loggien.

Aufarbeiten der Treppenanlage

Trockenbauarbeiten

Einsatz anerkannter Standard-Trockenbausysteme (Rigips, Knauf, Cycproc o. glw.).

Innenwände als Metallständer, Dämmung mit Mineralwollematten, beidseitige Beplankung mit GK-Platten.

Dämmung der Dachschrägen mit Wärmedämmung in voller Sparrenhöhe.

Dämmung der Dachgeschossdecke mit Mineralwollematten.

Alle Wohnräume erhalten Unterhangdecken aus Gipskarton, einschließlich Schalldämmung.

Innenwanddämmung der Süd-Ost und der Süd-West-Fassade der Bülowstraße 11.

Fliesenarbeiten

Die Böden der Kochnischen, Abstellräume und Bäder erhalten keramische Fliesen, Format 20 x 20 cm, auf zugelassenem System verlegt. IA Sortierung nach Bemusterung, Materialpreis: 15,- €/m² einschl. Mehrwertsteuer, Sockelleisten aus geschnittenen Platten. Wandecken, Bodenfugen und Objektanschlüsse werden dauerelastisch ausgefugt.

Alle Wände der Bäder werden türhoch mit Fliesen belegt, IA Sortierung nach Bemusterung, Materialpreis 20,- €/m² einschl. Mehrwertsteuer.

Die Wände der Küchen/Kochnischen erhalten im Bereich der Installationswände (2,20m) einen ca. 60 cm hohen Fliesenspiegel, IA Sortierung nach Bemusterung, Materialpreis: 25,- €/m² einschl. Mehrwertsteuer.

Fußbodenbelag

Die Wohnräume erhalten einen Belag aus Laminat, Kirsche oder glw., schwimmend verlegt.

Malerarbeiten

Die Wände sind vollflächig zu spachteln und zu tapezieren.

Decken und Wände der Wohnungen erhalten einen zweifachen Deckanstrich mit Dispersionsfarbe, wahlweise getönt nach Wahl des Käufers.

Treppenhaus und Flure sind mit Latexfarbe auf geschliffenem Untergrund deckend zu streichen.

Elektroinstallation

Leitungsnetz

Die Elektroinstallationen werden nach gültigen VDE-Richtlinien und EVU - Vorschriften ausgeführt.

Gesonderter Hausanschlussraum im Keller mit Hauptverteilung und ausreichender Anzahl von Zählerplätzen für alle Wohneinheiten, Gemeinschaftszähler für den allgemeinen Stromverbrauch (Hauslicht, Heizungsanlage, Sat.-Anlage). Alternativ: Hauptverteilung im Treppenhaus.

Unterverteilung in den einzelnen Mieteinheiten mit Sicherungsgruppe und Fehlerstromschutzschalter für Bad/WC.

Leitungsverlegung in den Wohnungen und im Treppenhaus unter Putz, gegebenenfalls innerhalb der Trockenbauwände, Installationsvorsatzwände oder im Fußboden.

Leitungsverlegung im Keller auf Putz.

TV- und Radio-Koaxialverkabelung ab Hausanschluss mit je 2 Anschlüssen für 2-Raum Wohnungen und 1 Anschluss für 1-Raum Wohnungen als Kabeleinspeisung.

Telefonleitungen in jede Mieteinheit von Hausanschluss mit je 1 Anschluss/ Mieteinheit einschließlich Dose.

Jede Wohneinheit erhält einen Elektro-Durchlauferhitzer.

Ausstattung der Wohnungen

Diele: 1 Deckenauslass , 1 Steckdose, 1 Gegensprechanlage mit Gong und Türöffner (Fabrikat Ritto oder glw.).

Bad/WC 1 Deckenauslass und 1 Wandauslass (über Waschtischspiegel) von außen getrennt schaltbar, 1 Steckdose in Waschtischnähe.

Küche 1 Deckenauslass, 1 Steckdose für Lüfter/Dunstabzug, 3 Steckdosen über Arbeitsplatz Küchenblock, 1 Steckdose für Kühlgerät, 1 Anschluss für Elektroherd, 1 Anschluss für Geschirrspülmaschine.

Wohnraum 1 Deckenauslass mit 1 Aus- und Einschalter, 3 Steckdosen, 1 TV/Radio-Anschluss

Schlafräum/Gästezimmer 1 Deckenauslass mit 1 Ein- und Ausschalter, 2 Steckdosen, 1 TV/Radio-Anschluss

Abstellraum 1 Deckenauslass mit 1 Ein- und Ausschalter.

Die Beleuchtungskörper in den Wohnungen sind vom Nutzer einzubauen.

Treppenhaus

Deckenleuchte mit Glasglocke (mittlerer Standard) je Geschoss, 2 Deckenleuchten im Hausdurchgang Erdgeschoss.

Keller

Hausanschlussraum/Heizraum mit 3 Deckenauslässen für Leuchtsoffröhren, 1 Ein- und Ausschalter, 3 Steckdosen, Anschluss der Heizungsanlage mit gesonderter Absicherung.

Hauseingang

Hauseingang mit Klingeltableau, beleuchtet, mit Wechselsprechanlage, elektrischer Türöffner, neben Hauseingang Haustürleuchte mit Hausnummer, Ein- und Ausschaltung über Dämmerungsschalter.

Sanitärinstallation

Abwasserleitungen

Die gesamte Entwässerungsanlage ist nach den Vorschriften der Gemeinde Heringsdorf auszuführen. Die Leitungen sind im Trennsystem (Regen-/ Schmutzwasser) zu verlegen.

Die Einleitung des Abwassers erfolgt über einen Revisionschacht.

Regenwasser ist auf dem Grundstück zu versickern.

Abwasserleitungen im Bereich der Fallrohre aus SML- Abflussrohre (Gusseisen) nach DIN 19 522 oder gleichwertig, innerhalb der Wohnungen in Installationsschächten oder Installationsvorsatzwänden, isoliert gegen Körperschall und Schwitzwasserbildung verlegt, Anschluss der Sanitärobjekte über HT- Abwasserleitungen.

Wasserleitungen

Das Leitungsnetz wird im Warm- und Kaltwasserbereich in Kunststoff hergestellt. Diese Leitungen werden isoliert. Hinter dem Hauswasserzähler wird ein Rückspülfilter installiert.

Anschluss jeder Mieteinheit und des allgemeinen Verbrauchs über ein Absperrventil (Kalt- und Warmwasser).

Einbau von Kaltwasserzählern je Mieteinheit ist vorbereitet.

Sanitäre Einrichtungsgegenstände

Bad/WC

1 Waschtisch aus Sanitärporzellan, 1 Einhebel-Einloch-Mischbatterie verchromt, Fabrikat Grohe o. glw., 1 wandhängendes Klosettbecken mit Wandeinbauspülkasten mit Sparautomatik, eine Brause/Duschwanne 90 x 90 cm, alt. Badewanne aus Stahlblech auf Poresta-Träger, Einhebel-Wand-Mischbatterie mit Duschthermostat, Kopfbrause mit Schlauch

und Wandstange verchromt (Grohe o.glw.) Sanitärkeramik Fabrikate Keramag o.glw..

Küche

1 Abflussanschluss für Spüle und Geschirrspüler, 1 Anschluss für Kalt- und Warmwasser mit Einhebel-Mischbatterie mit Schwenkrohr, 1 Anschluss für Kaltwasser für Geschirrspüler.

Heizraum

1 Kaltwasseranschluss mit Schlauchanschlussarmatur über Ausguss, einschließlich 4 m Schlauch, Bodeneinlauf/Kleinhebeanlage

Anschluss von Kalt- und Abwasser für eine Waschmaschine.

Hof

1 Kaltwasseranschluss mit Schlauchanschlussarmatur an der Hauswand verschließbar und Absperrung im Keller mit Entwässerung.

Heizungsanlage

Wärmebedarf gemäß DIN 4701, nach Plänen des Architekten und vorhandener Bausubstanz. Außentemperatur für den Berechnungsansatz gemäß DIN 4701, Raumtemperaturen gemäß DIN 4701 sind einzuhalten.

Kesselanlage

Zentraler Kessel/Therme mit Gasfeuerung und außentemperaturabhängiger Steuerung für Sommer- und Winterbetrieb mit Nachtabsenkung, Fabrikat Viessmann o. glw. , Umwälzpumpe Fabrikat Wilo o.glw., Gasanlage, Gaszuleitung vom neu zu verlegenden Hausgasanschluss mit Gaszähleranschluss und erforderlichen Gashähnen.

Heizkörper u. Rohrleitungen

Rohrleitungen, aus Kunststoff gemäß DIN 4701 isoliert und verdeckt verlegt.

Heizkörper, Flachheizkörper als Kompaktheizkörper mit oberer und seitlicher Abdeckung, auf Konsolen montiert, weiß mehrschichtbrennlackiert, Fabrikat Vogel & Noot o. glw., Thermostatventile Fabrikat Dannfoß o. glw. Handtuchradiator / Bad 758 x 450 cm weiß lackiert Kermi o. glw.

Jeder Wohneinheit ist für den Einbau eines Wärmemengenzählers vorzubereiten.

Außenanlagen

Stellplatz der Müllcontainer

Fahrradabstellplatz

Treppenstufen und Wege sind neu zu verlegen.

Begrünung mit Stauden und Gehölzen entsprechend historischem Bestand.

Briefkastenanlage, freistehend

Schlussbestimmungen

Die vorstehende Bau- und Leistungsbeschreibung beinhaltet alle Leistungen, die durch den vereinbarten Festpreis abgegolten sind. Darüber hinausgehende Leistungen sind Zusatz- und Mehrleistungen, die durch Sonderwünsche entstehen können. Über derartige Leistungen wird eine gesonderte Leistungs- und Kostenzusammenstellung gefertigt. Die sich hieraus neu ergebende Vergütung muss vor Beginn der geänderten Ausführung vereinbart werden.

In den Bauzeichnungen eingezeichnetes Mobiliar ist nicht im Lieferumfang enthalten, sofern es nicht ausdrücklich in dieser Baubeschreibung genannt wird.

Die Gewährleistung richtet sich nach den Bestimmungen des BGB und läuft über 5 Jahre. Ausgenommen hiervon sind technische Anlagen (z.B. Heizungsanlagen, Leuchtstoff- bzw. Glühlampen, Türsprechanlagen u.ä.), für die die Gewährleistungsfristen entsprechend der VOB bzw. die Lieferbedingungen der Hersteller gelten. Voraussetzung für die Geltendmachung von Gewährleistungsansprüchen bei derartigen technischen Anlagen ist der Vertragsabschluss für regelmäßig wiederkehrende, fachkundige Überprüfung und Wartung durch den Erwerber ab Übergabe. Die Gewährleistungsfrist für Arbeiten am Grundstück beträgt 1 Jahr.

Der Witterung ausgesetzte Holzteile müssen in regelmäßigen Abständen, nach den Angaben des Herstellers der Farben bzw. Imprägnierungen, fachkundig nachbehandelt werden. Anderenfalls entfällt jeder Anspruch auf die Gewährleistung. Risse im Massivholz, Putz und anderen Bauteilen, die aufgrund bauphysikalischer Vorgänge (Austrocknung, Verdrehen, Kriechen, Schwinden) entstehen, sind unvermeidlich und rechtfertigen keine Gewährleistungsansprüche. Das gilt ebenso für Schäden an Bauteilen, die durch übermäßige und unsachgemäße Beanspruchung sowie durch gewollte und ungewollte Beschädigung verursacht werden. Kanal- und Leitungsgräben werden mit Baugrubenaushubmaterial lagenweise verfüllt und verdichtet. Eine setzungsfreie Verdichtung ist technisch nicht möglich und rechtfertigt keine Gewährleistungsansprüche.

Die Gewährleistungsfrist beginnt jeweils ab dem Tag der Übergabe des Sondereigentums.

Die Festlegung der Materialien erfolgt bezüglich der Farb- und Materialauswahl, z.B. Bodenbeläge, Fliesen etc., in Abstimmung mit dem Käufer oder seines bevollmächtigten Vertreters.

Obwohl alle Angaben und Darstellungen in diesen Unterlagen dem gegenwärtigen Informationsstand vom Oktober 2009 sowie den gesetzlichen Vorschriften und Bestimmungen entsprechen und mit größter

Sorgfalt zusammengestellt wurden, können sich dennoch Änderungen in der Gesetzgebung, der Rechtsprechung sowie in der Auffassung der Finanzverwaltung oder der Gerichte bezüglich der steuerlichen und zivilrechtlichen Würdigung des zugrunde liegenden Sachverhaltes ergeben.

Die Anerkennung der mit dem Erwerb verbundenen steuerlichen Folgen erfolgt durch die Finanzverwaltung. Eine Gewähr für die Erlassung der Steuervorteile kann daher nicht übernommen werden. Bitte lassen Sie sich dazu entsprechend Ihrer persönlichen Situation von Ihrem Steuerberater fachgerecht beraten.

Magdeburg, Oktober 2009