



„ALTE MÜHLE“

Bad Dürkheim

DIE BAUBESCHREIBUNG



VORWORT

Ein barockes Gebäude ist wie ein meisterhaftes Gedicht aus Stein und Architektur, das die Zeit überdauert hat und uns in eine vergangene Ära der Eleganz und Pracht entführt.

PFÄLZER KULTUR UND BAROCKE ARCHITEKTUR

Durch unser Projekt "Alte Mühle" verleihen wir der barocken Kellereimühle aus dem Jahr 1731 eine zeitgemäße Renaissance. Diese Mühle wird nun zu einem exklusiven Wohnerlebnis umgestaltet und beherbergt 18 einzigartige Wohnungen. Jede dieser Wohnungen trägt aktiv zur Bewahrung unseres kulturellen Erbes bei.



DIE BAUBESCHREIBUNG

Entwurfsverfasser:

Denkmalboutique GmbH
Erzbergerstraße 17
68165 Mannheim

&

A.G.S Architekten
Bahnhofstraße 7
68782 Brühl

Bauherr/Bauträger:

Denkmalboutique GmbH
Erzbergerstraße 17
68165 Mannheim

Grundstücksdaten

Objektstandort: Weinstraße Nord 21, 67098 Bad Dürkheim
Flurstücknummer: 162 und 163
Grundstücksfläche: 607,00 qm und 307,00 qm



Gebäudedaten

Gebäudelänge:

Gebäudetiefe:

Lichte Raumhöhe KG:

Lichte Raumhöhe EG

Lichte Raumhöhe 1. OG:

Lichte Raumhöhe 1. DG

01. Allgemeine Angaben:

Änderungen dieser Baubeschreibung, die die Qualität der beschriebenen Bauleistungen nicht mindern, die Rücksicht nehmen auf Baubelange und Auflagen der Bauaufsichts-, der Denkmalschutzbehörde und anderer Ämter sowie der bau- und planungsrechtlichen Prüferingenieure und den öffentlich bestellten Vermessungsingenieur (ÖbVI) oder die technisch notwendig sind, bleiben vorbehalten. Zur Anwendung kommen die zurzeit gültigen Vorschriften der rheinland-pfälzischen Bauordnung (LBauO).

Verbleibende, beziehungsweise aufgearbeitete Bauteile des Gebäudes entsprechen der zum Zeitpunkt der Errichtung gültigen Bauordnung und haben, soweit sie von heutigen Anforderungen abweichen, Bestandschutz.

Die Auflagen der Denkmalschutzbehörde und der sonstigen Behörden gehen vor. Änderungen, die sich hieraus ergeben, sind vom Erwerber zu dulden. Schadensersatzansprüche können nicht geltend gemacht werden.

Die jeweilige Farbgebung wird durch den Initiator gemeinsam mit dem Denkmalschutz im Sinne eines Gesamtkonzeptes festgelegt.

Grundlage der Ausführung sind die Baubeschreibung und die Planunterlagen des Bauantrages, beziehungsweise der Baugenehmigung, die denkmalrechtliche Genehmigung. Genehmigung, sobald diese vorliegen. Die in den Plänen dargestellten Ausstattungen und Einrichtungsgegenstände sind nur exemplarisch und werden nur geschuldet, sofern dies im Kaufvertrag beziehungsweise in dieser Baubeschreibung vereinbart ist. Gleiches gilt für die Küchen und die Waschmaschinen. Die Darstellung in den Plänen eignet sich nicht für das Entnehmen von Maßen. Alle angegebenen Flächen sind unverbindliche Richtmaße. Der Austausch von Materialien bleibt ausdrücklich vorbehalten. Die Änderung zur Aufteilung des Kellers bleibt ebenfalls vorbehalten.

Bei den Arbeiten ist zu berücksichtigen, dass altbautypische Unebenheiten bei Wänden, Decken und Böden bestehen. Diese Unebenheiten, wie zum Beispiel ungerade Wände, Stuckdecken und geneigte Böden, stellen keinen Baumangel dar.

Abweichungen sind zulässig, wenn diese aufgrund behördlicher Auflagen rechtlich geboten sind, oder wenn diese sich als technisch oder wirtschaftlich notwendig erweisen und dem Erwerber zumutbar sind. Ferner sind Änderungen in Bezug auf Gebäudeteile, die nicht das Sondereigentum des Käufers betreffen, zulässig, soweit diese nicht den vertragsgemäßen Gebrauch des Gemeinschaftseigentums unzumutbar beeinträchtigen. Die Abweichungen dürfen die Güte, den Wert und die Gebrauchsfähigkeit nicht mindern.



Für sämtliche Bestandsbauteile und Konstruktionen gilt ausdrücklich Bestandsschutz, das heißt, es gelten die Vorschriften, Gesetze, Normen und technischen Maßgaben, die zum Errichtungszeitraum des Gebäudes baurechtlich zulässig und somit allgemein anerkannt waren. Dies betrifft insbesondere den Schall-, Brand- und Wärmeschutz, es sei denn, im Einzelfall ist in vorstehender Beschreibung etwas anderes festgelegt. Ausdrücklich wird darauf hingewiesen, dass es sich um eine Sanierung und Umnutzung „im Bestand“ handelt. Das heißt, dass nicht alle heutigen Anforderungen, vor allem die an den Schall und Wärmeschutz, erfüllt werden können.

Flächenberechnung

Es gilt die Wohnflächenberechnung gemäß Wohnflächenverordnung (WoFIV) vom 01. Januar 2004 nach Umbau. Gemäß dieser Verordnung werden die Flächen der Terrassen und Balkone mit 50 Prozent der tatsächlichen Fläche in die Wohnflächenberechnung der jeweiligen Wohnung miteinbezogen. In den Innenhofflächen im Erdgeschoss werden nur die befestigten Terrassenflächen in die Wohnflächenberechnung mit 50 Prozent einbezogen.

Sachverständige

Es werden Nachweise über die Standsicherheit, einschließlich Feuerwiderstand der tragenden Bauteile, sowie Nachweise von Wärme- und vorbeugendem Brandschutz, durch Sachverständige und ein Statikbüro geführt. Diese Nachweise, einschließlich der Bauvorlagen des Architekten, werden durch die Prüfsachverständigen Tragwerk, Brandschutz und – sofern notwendig – durch einen öffentlich bestellten Vermessungsingenieur (ÖbVI) auf die bauordnungs- und planungsrechtliche Zulässigkeit geprüft.

Wärmeschutznachweis

Erfüllung des Wärmeschutznachweises gemäß Bauteilkatalog von abc Energy, Mannheimer Straße 60, 68723 Ofertsheim.

Vom Kellergeschoss bis zum letzten tragenden Bestandsbauteil besteht Bestandsschutz. Beim Baudenkmal wird von der für historische Gebäude vorgesehenen Möglichkeit Gebrauch gemacht, das Gebäude-Energie-Gesetz nicht anzuwenden, beziehungsweise von den Anforderungen eines Neubaus abzuweichen.

Abnahme

Die Abnahme des Sondereigentums und des Gemeinschaftseigentums erfolgt durch den Erwerber im Rahmen einer Begehung. Die Abnahmen können zeitlich getrennt sein. Unbeschadet des Rechts auf persönliche Abnahme kann der Erwerber auch einen Sachverständigen, oder sonstigen Dritten beauftragen und bevollmächtigen, die rechtsgeschäftliche Abnahme vorzunehmen.

02. Bauwerk

Die äußere Hülle des Gebäudes, wie das Dach und die Fassade, unterliegt hinsichtlich der Sanierung den Auflagen des Denkmalschutzes. Alle durchzuführenden Arbeiten wurden und werden mit der Denkmalschutzbehörde abgestimmt und werden entsprechend eingehalten. Etwaige Auflagen, die sich daraus ergeben, gehen der Baubeschreibung vor und sind zwingend hinzunehmen.



Angaben zum Dachaufbau

Die Dacheindeckung wird in Abstimmung mit dem Denkmalschutz hergestellt. Hier ist nach Abstimmung eine Eindeckung des Daches mit Biberschwanzziegeln in doppelter Deckung vorgesehen. Ebenso erhält das Dach eine Dämmung gemäß Bauteilkatalog oder vergleichbar. Bedingt durch die historische Balkensubstanz ist eine Zelluloseeinblasung als Dämmung im Dach geplant. Ebenfalls wird die Dämmung als Zwischen- und Untersparrendämmung ausgeführt.

Dachausbau

Die Dachinnenverkleidung unter der Holzdachkonstruktionen erfolgt mit Gipskartonplatten.

Rinnen und Fallrohre

Die Regenentwässerung erfolgt Außen. Sofern die Entwässerung außen geführt wird, werden neue Rinnen und Fallrohre aus Titanzinkblech gefertigt und montiert.

Fassade

Die bestehende Gebäudehülle wird baustilgerecht instandgesetzt und wiederhergestellt. Bauzeitliche Fassadenelemente, wie Verzierungen, Gesimsbänder, Läuferplatten et cetera, werden instandgesetzt oder nach Vorgaben des Denkmalschutzes erneuert. Die Fassade soll in ihrem Charakter erhalten werden. Wo, durch neu einzubauende Fenster, Loggien, Türen oder Balkonanbindungen in die die historische Fassade eingegriffen wird, werden vorab mit dem Denkmalschutzamt die entsprechenden Abstimmungen vorgenommen. Die Farbgestaltung der Alten und oder neu entstehenden Fassadenteile wird mit dem Denkmalschutz abgestimmt.

Fenster

Historische und bauzeitliche Fenster werden denkmalgerecht saniert und die nicht bauzeitlichen Fenster werden durch neue Holzisolierglasfenster entsprechend den Vorgaben des Denkmalschutzes ersetzt. Es kommt eine Isolierverglasung als Wärme- und Schallschutzverglasung zum Einsatz. Die Fenster erhalten eine Innenfensterbank. Die Fenster- und Türgriffe werden in Edelstahl oder nach Vorgabe der Denkmalschutzbehörde ausgeführt.

Treppeneingangstüren

Die Hauseingangstüren werden in Abstimmung mit dem Denkmalschutz ausgeführt. Im gesamten Gebäude wird eine einheitliche, zentrale Schließanlage installiert, welche nach der jeweiligen Zugehörigkeit einer Wohnung an das entsprechende Treppenhaus angepasst ist. Die öffentlichen Bereiche (Müllräume und Fahrradräume) sind für alle Bewohner zugänglich.

Balkone und Terrassen

Die neuen Balkone werden als feuerverzinkte Stahlkonstruktion ausgeführt, der Balkonbelag und Terrassenbelag wird als Holzbelag oder aus WPC-Dielen hergestellt. Die Balkone werden angeständert in Absprache mit der Denkmalschutzbehörde ausgebildet. Die Balkon- und Terrassenentwässerung wird als Systemlösung ausgeführt. Die Balkone erhalten feine Metallgeländer in Abstimmung mit dem Denkmalschutz.

Treppenhäuser

Die bestehenden Treppenhäuser werden denkmalgerecht saniert. In jedes Treppenhaus wird - sofern vom Brandschutz gefordert - eine RWA-Anlage (Entrauchung) mit elektrisch gesteuertem Dachfenster eingebaut. Die Anlagen entsprechend den Anforderungen der Bauaufsicht. Die historischen und neuen Treppenläufe werden in Abstimmung mit der Denkmalbehörde saniert, errichtet und entsprechend ausgeführt.



Wohnungseingangstüren

Die Wohnungseingangstüren werden entsprechend der gesetzlichen Anforderungen an Wohnungseingangstüren und unter Berücksichtigung der Maßgaben des Denkmalschutzes eingebaut. Die Türen erhalten innen und außen Sicherheitsbeschläge. Der Anstrich oder die Beschichtung erfolgt innen weiß und außen entsprechend dem Farbkonzept für die Treppenhäuser, das vom Initiator – in Abstimmung mit der Denkmalschutzbehörde - gesondert festgelegt wird.

Keller

Den Wohnungen, welche keinen separaten Abstellraum im Innenbereich der Wohnung haben wird ein separater Abstellraum im Keller zugewiesen. Darüber hinaus befinden sich im Kellerbereich allgemeine Abstellräume, Technik- und Versorgungsräume. Der im Kellerbereich befindliche Fußboden wird repariert und gegebenenfalls ein neuer Betonestrich eingebaut. Etwaig sichtbare Flächen von Stahlträgern werden entrostet und mit einem Rostschutzanstrich gestrichen oder geputzt.

03. Wohnungen

Wände und Decken (Konstruktion)

Alle tragenden Konstruktionen werden auf ihre Funktionstüchtigkeit und weitere Verwendungsfähigkeit geprüft. Tragende Bauteile beziehungsweise Wände bleiben in der Regel erhalten, sofern sie nicht technischen oder bauordnungsrechtlichen Vorgaben widersprechen. Das statische System bleibt in weiten Teilen unverändert. Träger, Decken und Unterzüge werden statisch bemessen. Das bestehende Mauerwerk wird überprüft und augenscheinliche Schäden werden fachgerecht ausgebessert.

Neue Wohnungstrennwände werden, sofern es sich um nichttragende Wände handelt, aus einer Gipskartonständerkonstruktion mit Mineral-und/oder Holzfasereinlage ausgeführt. Neue, nichttragende Wohnungsinnenwände werden aus doppelt beplankten Gipskartonständerwänden hergestellt, in Nassbereichen in feuchtraumgeeigneter Ausführung. Alternativ können alle nichttragenden Wände auch in fachgerechter Weise in Mauerwerk ausgeführt werden.

Ziel ist es, bei neu einzubauenden Trennwänden heutige Anforderungen an die Bauteile, vor allem die an den Schallschutz, zu erfüllen. Es muss jedoch noch einmal ausdrücklich darauf hingewiesen werden, dass es sich um eine Sanierung „im Bestand“ handelt. Das heißt, dass nicht alle heutigen Anforderungen, auch nicht die an den erhöhten Schallschutz, erfüllt werden können. Das gilt unter anderem für das Zusammenwirken von neuen und Bestandsbauteilen.

Die im Bestand vorhandenen Decken werden – soweit statisch und brandschutztechnisch möglich - erhalten, sofern sie nicht technischen oder bauordnungsrechtlichen Vorgaben widersprechen. Soweit planerisch und technisch möglich und nötig erhalten Bestandsdecken eine Schallschutzaufwertung. Hierbei wird ausdrücklich kein Schallschutz nach DIN erreicht. In Räumen, in denen es technisch erforderlich ist (mehrerheitlich Bädern und Hauswirtschaftsräumen), werden die Decken in der Regel komplett in Trockenbau abgehängt.

Die notwendigen neuen Deckenbalken nach Vorgabe des Statikers und des Zimmermanns fachgerecht eingebaut.



Wandbekleidungen, Deckenbekleidungen, Beschichtungen der Wohnräume, Küchen, Flure und Hauswirtschaftsräume

Wände werden – sofern sie aus Mauerwerk sind – gespachtelt, mit Malervlies belegt oder verputzt und weiß gestrichen. Neue Wände, die in Trockenbau erstellt werden, werden gespachtelt, mit Malervlies belegt oder verputzt und weiß gestrichen. Besondere Bauteile wie Stuckelemente oder Verzierungen werden in Abstimmung mit der Denkmalpflege aufgearbeitet, saniert, beschichtet und gestrichen. Die bestehenden Altbauwände werden nicht vollständig glatt hergestellt. In allen Räumen mit neu abgehängten Decken, neuen Holzdecken beziehungsweise Massivdecken werden diese geglättet, gespachtelt, mit Malervlies belegt oder verputzt und weiß gestrichen. Es werden hier die Vorgaben des Denkmalschutzes beachtet und ausgeführt.

Wandbekleidung, Deckenbekleidung der Bäder und WC-Räume

Die Fliesen aus dem Haus Durstone (Modell Somport in den Farben Light, Sand oder Grey und in der Ausführung Natural oder Arles im Format 31 x 98 cm) werden entsprechend des Fliesenplans des Architekten verlegt und verfugt. Die Oberwände und Decken werden Malervlies belegt oder verputzt und weiß gestrichen.

Weitere verfügbare Formen und Farben sind individuell bemusterter und gegen Aufpreis verfügbar.

Bodenbeläge der Wohnräume, Küchen, Flure und Hauswirtschaftsräume

Es wird ein Parkett, Eiche matt oder Andere in Abstimmung mit dem Kunden verlegt. Hier ist „Fischgrätenparkett“ oder „Schiffsboden“ als Verlegeform vorgesehen. Es werden weiße Sockelleisten, „Berliner Leisten“ eingebaut. Ziel ist es, bei der Sanierung der Decken heutige Anforderungen an die Bauteile, vor allem die an den Schallschutz, zu erfüllen. Es muss jedoch noch einmal ausdrücklich darauf hingewiesen werden, dass es sich um eine Sanierung „im Bestand“ handelt.

Die Maßnahmen zur Trittschallverbesserung können zur Folge haben, dass sich der neu hergestellte Fußboden in einem definierten Toleranzbereich im Laufe der Zeit setzt. Hierdurch kann es zur Fugenverbreiterung zwischen Fußboden und Fußleiste kommen.

Bodenbeläge der Bäder und WC-Räume

Es wird eine den Vorschriften entsprechende Abdichtung verwendet. Die Fliesen aus dem Haus Durstone (Modell Somport in den Farben Light, Sand oder Grey und in der Ausführung Natural Antislip im Format 60 x 60 cm) werden entsprechend des Fliesenplans des Architekten verlegt und verfugt.

Weitere verfügbare Formen und Farben sind individuell bemusterter und gegen Aufpreis verfügbar.

Wohnungsinnentüren

Vorhandene und wieder nutzbare historische Türen werden denkmalgerecht aufgearbeitet und wieder eingebaut. Bei neuen Türen werden Systembekleidungsrahmen-Türen mit Kassetten oder ohne Kassetten nach Bemusterung (lichte Höhe circa 200-210 cm) eingebaut. Die Innentüren sind weiß endbeschichtet und erhalten Beschläge mit Kurzschild oder Einzelrosetten und Buntbartlochung. Die Badezimmertüren werden mit WC-Beschlägen ausgestattet. Bei innenliegenden Bädern, WC-Räumen und Hauswirtschaftsräumen erhalten die Türen ausreichende Unterschnitte.

Sanitärobjekte und Armaturen

Alle Einrichtungsgegenstände der Bäder, wie Sanitärkeramik und Garnituren, werden als Standardvariante mit nachfolgenden Fabrikaten ausgeführt:



- Masterbad: Waschtisch inkl. Becken aus weißem Mineralguss, Fabrikat Vallone, Serie „murale edge“ in den Maßen 80-120 x 50 x 15 cm und den Beckenmaßen 60 x 31 cm. Bedingt durch die Raumstrukturen kann es zu Abweichungen in der Länge kommen. Gegen Aufpreis sind die Serien „qoro, nano und litho“ verwendbar. Unterputzmischbatterie, Aufputzarmatur (Einhebel), Fabrikat Vallone, Serie „como duo“, Ausladung 25 cm, Farben brushed steel. Gegen Aufpreis ist brushed gold, gun metal black oder smooth bronze verwendbar. Designsiphon „como 32“, Farbe brushed steel. Gegen Aufpreis ist brushed gold, gun metal black oder smooth bronze verwendbar
- Gäste-WC: Waschbecken aus weißem Mineralguss mit Hahnlochbohrung, Fabrikat Vallone, Serie „invitato“ in den Maßen 20,4 x 45,6 x 10 cm. Armatur Fabrikat Vallone, Serie „como 01“, Farbe brushed steel. Gegen Aufpreis ist brushed gold, gun metal black oder smooth bronze verwendbar. Designsiphon „como 32“, Farbe brushed steel. Gegen Aufpreis ist brushed gold, gun metal black oder smooth bronze verwendbar
- Fabrikat Vallone, Serie „quad wc“ + „quad wc seat“, Tiefspül-WC zur Wandmontage aus seidenmatter Keramik, spülrandlos. Maße 55 x 35 x 37 cm. Softclose WC-Sitz. Betätigungsplatte, Fabrikat Vallone, Serie „como 35“ in den Farben brushed steel oder gun metal black. Gegen Aufpreis in brushed gold verwendbar.
- Badewanne (auf Kundenwunsch gegen Aufpreis) aus Mineralguss, Fabrikat Vallone, Serie „ryo“ (reddot winner2023) in den Maßen 170 x 80 x 32 cm. Es sind 25 Farben verfügbar. Dazu freistehende Badewannenarmatur zur Bodenmontage, Fabrikat Vallone, Serie „como 04“.

- Duschtasse aus weißem Mineralguss, Fabrikat Vallone, Serie „riale loft“ in den Maßen 90 x 100-120 cm. Bedingt durch die Raumstrukturen kann es zu Abweichungen kommen. Unterputzmischbatterie, Aufputzarmatur, Fabrikat Vallone, Serie „como 08, como 16, como 19, como 24“ mit einem Brausedurchmesser von 30 cm. Farbe brushed steel. Gegen Aufpreis ist brushed gold, gun metal black oder smooth bronze verwendbar

Die prospektierte Lösung der Bäder stellt lediglich einen Vorschlag dar. Entsprechend der DIN-Normen und unter Berücksichtigung der Örtlichkeiten sind die Abstandsflächen der Objekte untereinander einzuhalten.

In einzelnen Fällen kann es sein, dass in Altbaubereichen, in denen es sich aus technischen Gründen nicht vermeiden lässt, die DIN-Abstände der Sanitäreinrichtungsgegenstände leicht unterschritten werden, jedoch so, dass die Nutzung nicht wesentlich eingeschränkt wird.

Lüftung der innenliegenden Bäder, innenliegenden Küchen und WC-Räume

Die Lüftung der innen liegenden Bäder, innen liegenden Küchen und WC-Räume erfolgt über zweistufige mechanische Abluftventilatoren. Die erste Stufe stellt eine Grundlast dar. Die zweite Stufe wird über die Innenluftfeuchte gesteuert und erhöht dann die Ventilation. Die erforderliche Nachströmung der Luft erfolgt über Öffnungen in den Türen der Räume sowie über Nachströmelemente innerhalb der Fensterelemente.



Elektro

Es wird eine neue Elektroinstallation errichtet. Die individuelle Ausführung wird rechtzeitig bemustert. Die Verlegung erfolgt in den Wohnungen und im Treppenhaus, wenn möglich (Denkmalschutz), unter Putz, im Kellerbereich Aufputz beziehungsweise im Leerrohr. Die Installation erfolgt gemäß geltenden Bestimmungen. Der Ausstattungsstandard richtet sich jedoch nach der DIN 18015 und nach den örtlichen Gegebenheiten und kann somit, bedingt durch den Denkmalschutz, abweichen. Der Hausanschluss und die zentralen Zählerplätze für jeden Gebäudeteil werden in separaten Technikräumen untergebracht. Alle Bäder und Hauswirtschaftsräume mit abgehangenen Decken erhalten in der Decke LED-Downlights oder einen Lampenanschluss in Abstimmung mit dem Kunden.

In der Anlage (Grundriss zur Beurkundung) wird eine bestimmte Anzahl Steckdosen festgelegt. Für die Schalter- und Steckdosen kommt das Programm Jung LS990 zur Ausführung. Jede Wohnung erhält in der gesetzlich erforderlichen Anzahl Rauchmelder.

04. Hausanschlüsse

Wärmeversorgung

Die Beheizung sowie die Warmwasserbereitung wird über eine Lösung mit einer Luft-Wasser-Wärmepumpe realisiert, welche in einem dafür vorgesehenen Raum im Kellergeschoss installiert wird. Sofern räumlich notwendig, kann die Anlage auch auf mehrere Räume verteilt werden. Die Heizungsanlage wird witterungsgeführt geregelt. Die Steigleitungen werden isoliert und außerhalb der Kellergeschosse – wenn möglich – in Installationsschächten verlegt.

Wasserversorgung

Die Trinkwasserversorgung für das Grundstück erfolgt über einen eigenständigen, zentralen Trinkwasseranschluss. Das Trinkwassernetz für die Gebäudeteile wird ab diesem Punkt komplett neu errichtet. Das zentral oder dezentral erzeugte Warmwasser wird über Warmwasser- und Zirkulationsleitungen verteilt. Die Rohrleitungen für Kalt- und Warmwasser bestehen aus DVGW¹-zugelassenen Materialien.

Jede Wohnung erhält Unterputzwasserzähler und Unterputzabsperrentile beziehungsweise Aufputzarmaturen hinter einer Revisionsklappe für Kalt- und Warmwasser. Durch die Aufteilung der Wohnungen sind gegebenenfalls mehrere Zähleinrichtungen je Wohnung möglich.

Regenwasser

Die Regenwasserleitungen für das Gebäude werden komplett neu errichtet und entsprechend den einschlägigen Vorschriften auf dem Grundstück versickert oder eingeleitet.

Abwasser

Das komplette Abwassernetz innerhalb der Gebäude wird neu errichtet und über einen Schmutzwasser-Hausanschluss an die öffentliche Kanalisation angeschlossen.

Stromanschluss

Der Elektrohausanschluss wird neu hergestellt. Der Hausanschlussraum (HA-Raum) befindet sich im Kellergeschoss. Die Leitungsführung vom HA-Raum in die Wohnungen erfolgt in der Regel im Kellerbereich Aufputz, im Treppenhaus und in den Wohnungen Unterputz (in eventuellen Bereichen von Sichtmauerwerk werden die Elektroleitungen in Leerrohren geführt).



Heizung

Es wird in allen zur Wohnung gehörenden Räumen eine Heizung als Fußbodenheizung installiert. In Ausnahmefällen, welche sich auf den Denkmalschutz begründen werden Heizkörper mit Thermostatventilen gemäß GEG² 2020 installiert.

Trinkwasserleitungen

Die Trinkwasserleitungen (kalt und warm) werden in Edelstahl oder Kunststoff (in DVGW-zugelassenen Materialien) verlegt und gedämmt. Die Dimensionierung erfolgt gemäß DIN 1988.

Regenwasser

Die außen liegenden Regenwasserrohre für die Balkon- und Terrassentwässerung werden in Titanzinkblech ausgeführt. Die Dachentwässerung wird an die Grund- und Sammelleitungen angeschlossen.

Abwasserleitungen

Die Abwasserleitungen werden in schallgedämmten Metall- oder Kunststoffrohren in den Fallsträngen ausgeführt. Die Anbindung der Objekte in der Wohneinheit bis zum Schacht erfolgt in Kunststoffrohr. Objekt- oder auch Fußbodeneinläufe, die unter der Rückstauenebene liegen (zum Beispiel im Keller), werden über eine Hebeanlage gehoben und mit freiem Gefälle entwässert.

05. Weitere Anlagensysteme

Schwachstrom und Klingelanlage

Alle Eingangsbereiche erhalten eine zentrale Klingelanlage mit Gegensprechstelle für den jeweiligen Gebäudeteil zu den einzelnen Wohnungen. In jeder Wohnung gibt es eine Tür-Ruf-Gegensprechanlage mit Türöffner, die eine Rufunterscheidung zwischen dem Hauseingang und der Wohnungseingangstür hat.

Infrastruktur und Kommunikation

Es werden Multimediadosen verbaut, die alle drei Nutzungen (Internet, TV und Telefon) möglich machen. Die Verkabelung für die Multimediadose erfolgt in den Wohnungen unter Putz und gegebenenfalls außerhalb der Wohnungen in Leerrohren. Die Verkabelung wird bis zur jeweiligen Multimediadose in den Wohneinheiten durchgeschliffen. Die Signallieferung erfolgt über einen externen Serviceanbieter. Die detaillierte Leistungsabgrenzung erfolgt in Abstimmung mit dem Kabelnetzbetreiber.

Anforderungen an die Ausstattung der Kellerbereiche, Treppenhäuser und gemeinschaftlichen Technikräume

Die Kellerbereiche und die gemeinschaftliche Technikräume erhalten eine Beleuchtung, die durch Bewegungsmelder gesteuert wird. Sofern einzelne Kellerabteile (nach oben offen im Kellerbereich) für die Nutzung durch den Eigentümer einer Wohnung erreicht werden, erhalten diese eine Lichtquelle und eine Steckdose, die mit dem Stromzähler der jeweiligen Wohnung verbunden sind. Gleiches gilt für Abstellräume auf den Etagen, die einer einzelnen Wohnung zugeordnet sind.



Die Treppenhäuser in den einzelnen Gebäudeteilen werden mit Beleuchtungskörper auf jeder Etage und - falls erforderlich - jedem Zwischenpodest ausgestattet. Die Treppenhausbeleuchtung wird über Bewegungsmelder geregelt. Die Flure in den einzelnen Etagen erhalten jeweils Leuchten, darüber hinaus die Kellerzugänge und die Eingangsbereiche. An zugänglicher Stelle in den Treppenhäusern und Fluren werden abschließbare Steckdosen für Reinigungszwecke vorgesehen.

Die Gebäude erhalten gemäß der Bauordnung keine gesonderte Blitzschutzanlage.

06. Sonstige Ausstattung

Briefkastenanlage

Es wird eine zentrale Briefkastenanlage am jeweiligen Eingangsbereich der Treppenhäuser eingebaut. Die Kästen haben das notwendige Format nach DIN.

Außenanlage

Die Außenanlagen werden nach der Planung des Architekten in Abstimmung mit der Denkmalschutzbehörde ausgeführt. Sie werden teilweise erhalten und erneuert. Es wird ein zentraler verschließbarer Müllstandort errichtet. Es wird eine Außenbeleuchtung hergestellt. Teile der Außenanlage werden gemäß den Plänen den Erdgeschosswohnungen als Sondernutzungsrechte zugeordnet. Der Innenhof wird in Abstimmung mit der Denkmalschutzbehörde instandgesetzt.

07. Sonderausstattungen

Wir wollen jedem zukünftigen Eigentümer Individualität und Exklusivität garantieren. Dazu zählt unter Umständen auch, dass Umplanungen, Änderungen in der Ausstattung und weitere Sonderwünsche anfallen. Um hier für beide Vertragsseiten Klarheit zu schaffen, gilt die nachfolgende beschriebene Regel.

Generell gilt, dass Umplanungen, Änderungen und Sonderwünsche gegen Übernahme der Kosten bis einen Monat vor Baubeginn möglich sind. Sollten sich durch die Umplanungen, Änderungen oder Sonderwünsche zeitliche Verschiebungen bei der Fertigstellung der Wohnung ergeben, geht diese zeitliche Verschiebung zu Lasten des Erwerbers.

Im Übrigen darf eine Umplanung, Änderung oder ein Sonderwunsch nicht das Gemeinschaftseigentum verändern oder in das Gemeinschaftseigentum eingreifen.

Auch kann der Initiator einen Sonderwunsch oder eine Umplanung ablehnen, wenn die Ausführung baurechtlich oder bautechnisch nicht machbar ist oder der Initiator die Gewährleistung für den Sonderwunsch oder die Umplanung nicht übernehmen kann oder will.

Grundsätzlich ist die Basis für die Kalkulation des jeweiligen Sonderwunsches der jeweilige Bruttolistenpreis des Herstellers, zuzüglich eines Aufschlages für Wagnis, Gewährleistung und die Selbstkosten des Initiators von 20 Prozent.

Bei Farbänderungen der Armaturen und Badgegenstände gelten gesonderte Pauschalen.



DIE BAUBESCHREIBUNG

Diese Baubeschreibung ist Teil der Kaufverträge mit den Enderwerbern der jeweiligen Wohnungen.