

# **Baubeschreibung für die schlüsselfertige Sanierung des Objektes Schwartzestraße 21, 23, Luckaer Str. 2**

## **Vorbemerkung**

Die geplante Sanierung soll den heutigen Komfortbedürfnissen, Raumprogrammen und Wohnwünschen gerecht werden, andererseits soll die bauhistorische Vergangenheit, die sich in aufwendigen und handwerklich anspruchsvollen Details manifestiert, erhalten und ablesbar bleiben.

Durch historisch und bautechnisch bedingte Gegebenheiten sowie die häufig sehr detaillierten Forderungen des Denkmalschutzes können trotz der hohen Ausstattungsstandards und der angestrebten Sanierungsqualität in Teilbereichen die heute geltenden Normen für Neubauten nicht immer erreicht werden.

Vor Beginn der Sanierung des Gebäudes wird die gesamte Bausubstanz durch einen Sachverständigen beurteilt, was sowohl eine Bestandserfassung einschließt als auch die Untersuchung aller Mauerwerks- und Holzbauteile auf Schädlings- und Pilzbefall. Darauf aufbauend wird ein entsprechendes Gutachten erstellt, in dem alle erforderlichen Maßnahmen zum Austausch der entsprechend befallenen bzw. beschädigten Bauteile beschrieben werden.

Zur zusätzlichen Sicherung der fachgerechten Ausführung aller Leistungen wird der Sachverständige die gesamten Sanierungs- und Modernisierungsarbeiten baubegleitend, prüfend und beratend überwachen.

## **Abbruch und Beräumung**

Bei dem Bauvorhaben handelt es sich um die Sanierung eines denkmalgeschützten Gebäudes. Es sind umfangreiche Ausbauten vorhanden, die erhalten bleiben sollen.

Abbruch, Ausbau und Entsorgung von nicht mehr benötigten Bauteilen, Einbauten, Ver- und Entsorgungsleitungen, Wohnungseinrichtungen usw. im und am Gebäude

sowie im Bereich der Außenanlagen werden im Rahmen der Sanierungsarbeiten mit durchgeführt.

Alle erforderlichen Arbeiten zur Beseitigung von Schädlings- oder Pilzbefall, Haus-schwamm oder von defekten Holzteilen sind fachgerecht auszuführen, entsprechend dem Holzschutzgutachten. Die Demontage der geschädigten Holzbauteile richtet sich nach dem Schädlingsbefall (Art und Typ), welche in der DIN 68800 Teil 4 festgeschrieben ist. Die Abbrucharbeiten erfolgen nach Statik, erforderliche Abstützungen von Bauteilen werden mit durchgeführt.

Notwendige Veränderungen am Dachstuhl (neue Raumauftteilung) werden unter Maßgaben der Statik und der Holzschutzbelainge durchgeführt.

Alle Wohnungseingangs- sowie Zimmertüren und Holzfenster werden ausgebaut, ggf. aufgearbeitet bzw. ausgebaut, entsorgt oder neu hergestellt.

Die auf dem Grundstück befindlichen Bäume stehen unter Schutz. Während der Bauphase sind notwendige Schutzmaßnahmen zu treffen und in Absprache mit dem Grünflächenamt vorzunehmen. Das Rückschneiden sowie ggf. Fällen von Bäumen zur Gefahrenbeseitigung inkl. der Beseitigung des Materials ist ebenfalls Leistung des AN.

### **Grundmauern/ Kellergeschoss**

Horizontal- und Vertikalabdichtung des gesamten Kellers. Dazu sind die Außenwände bis unterhalb des Kellerfußbodens freizulegen. Die erforderlichen Verbaumaßnahmen sind im Zuge des Freilegens der Kellerwände mit durchzuführen.

Vorhandene Hauseinführungen, Abwasserleitungen, Kabel und andere Ver- und Entsorgungseinrichtungen werden gesichert und sind zu überprüfen. Nicht mehr benötigte Leitungen werden entfernt.

Mögliche Mauerwerksanschlüsse, beispielsweise von ehemaligen Fäkaliengruben oder Kellertreppen, werden von dem Gebäude vollständig getrennt. Hierbei ist das anschließende Mauerwerk mindestens in der Breite des Arbeitsraumes abzubrechen und, wo erforderlich, neu herzustellen.

Nach der Herstellung einer Horizontalsperre durch ein geeignetes Verfahren wie Sägeverfahren oder Bohrlochinjektage, erfolgt die Herstellung einer Vertikalsperrung von Oberkante Gelände bis Unterkante Kellerfußboden. Das heißt, die freigelegten Wände werden gereinigt, schadhaftes Mauerwerk ist zu ersetzen, offene Fugen sind zu schließen.

An den Innenwänden werden der noch vorhandene Altputz sowie vorhandene Fliesen abgeschlagen. Alle Eisen- und Holzteile werden entfernt. Sämtliche Wand- und Deckenflächen werden sandgestrahlt. Das Mauerwerk ist zu sanieren. Schadhafe Ziegel werden ausgewechselt. Durchbrüche, offene Fugen und Wanddurchführungen von Leitungen und Kabeln sind ebenfalls mit Mauerwerk zu verschließen. Die Kellerfenster werden beigeputzt. Es ist eine Fensterbank aus Ortbeton oder Kellenglattstrich auszubilden.

Die Innenwände erhalten eine Horizontalsperre über dem Kellerfußboden durch ein geeignetes Anwendungsverfahren (Sägeverfahren oder Bohrlochinjektage).

Alle Kellerwände und –decken werden mit einem diffusionsoffenen Einlassgrund gestrichen oder gesprührt.

Die vorhandenen Grundleitungen sind mittels Kamerabefahrung auf ihre weitere Verwendbarkeit zu überprüfen. Wenn nötig, erfolgt die Sanierung oder Erneuerung der Grundleitung und der Revisionsschächte. Es wird eine Rückstauklappe eingebaut. Der Standort dafür wird nach Absprache mit der Bauleitung festgelegt. Nicht mehr benötigte Anlagen und Leitungen werden zurückgebaut.

Der evtl. geschädigte alte Kellerfußboden wird ausgebaut und entsorgt. Es ist eine Tragschicht herzustellen. Nicht geeigneter Untergrund ist auszutauschen. Die Kellerräume erhalten ein neues Betonpflaster oder einen Betonfußboden.

Der HA/ Heizungsraum erhält einen Estrichfußboden in normgerechter Stärke mit einem abriebfesten Anstrich. Unterhalb des Estrichs ist mit einer Sauberkeitsschicht eine geeignete Feuchtigkeitssperre nach Herstellerrichtlinie einzubauen. Zu der Ho-

izontalsperre der Mauerwerkswände ist ein fachgerechter Anschluss herzustellen. Die Wände und Decken erhalten einen Pinselputz Neuputz, wenn nötig aus Sanierputz und einen weißen Farbanstrich. Als Grundlage der Putzarbeiten hat eine Salzanalyse des Kellermauerwerks zu erfolgen.

Entsprechend den Forderungen des Brandschutzes werden im Keller T 30-Türen eingebaut. Die Mieterkeller werden gemäß Planung mit dem System „Käuferle“ abgetrennt. Die Kellerräume werden nach Vorgabe der Teilungserklärung nummeriert und beschriftet.

Die Kellertreppe wird fachgerecht aufgearbeitet. Fehlende oder schadhafte Bauteile werden ausgebaut und durch neue ersetzt.

## **Fassade**

Vor Beginn aller Arbeiten erfolgt eine denkmalpflegerische Befunduntersuchung aller Klinker- und Putzflächen sowie der Fassadenelemente zur Feststellung von ehemaligen Farbbeschichtungen, welche als Grundlage für die Neuherstellung bzw. Ergänzung dienen. Nach Bemusterung mit dem Ing. Büro und Abstimmung mit dem Denkmalschutz wird die ursprüngliche, denkmalgeschützte Fassade wiederhergestellt.

Die Klinkerflächen und verbleibende Bauteile an der Fassade werden schonend gereinigt. Defektes Klinkermauerwerk ist zu reparieren, d. h. Aufnehmen von Hohlstellen und neu verblenden. Fehlende Verblender sind in gleicher Form und annähernd gleicher Farbe zu ergänzen. Abschließend erfolgt eine komplette Neuverfugung (durch ein Schlämmen der Klinkerflächen) und Imprägnierung der Klinkerflächen.

Die originalgetreuen Fassadenelemente werden wiederhergestellt. Dazu erfolgt eine Überprüfung und ggf. Sanierung oder Neuherstellung der Verankerungen. Vorhandene Fassadenelemente werden repariert oder wenn nötig, ausgetauscht. Fehlende

Teile sind entsprechend einer Bemusterung mit dem Ing. Büro und nach Vorgaben des Denkmalschutzes neu herzustellen.

Die Ausführung der Fassade erfolgt konform ihrer Materialität, wie beispielsweise Granit oder Sandstein, sowie ihrer Gestaltung mittels unterschiedlicher Putzarten, Profilierungen, Gesimse, Bekrönungen, Verblechungen sowie Farbgebung entsprechend der vorhandenen Ansichten, Befunde und nach Bemusterung mit dem bauleitenden Ing. Büro und Vorgaben des Denkmalschutzes. Durch das Ing. Büro werden alle Bauteile und Materialien vor Verwendung bemustert.

Die verbleibenden vorhandenen Außenputzflächen werden auf Hohlstellen und Weitverwendbarkeit geprüft. Hohlstellen, Risse oder sonstige Schäden, die vorhanden sind, werden fachgerecht instand gesetzt. An schadhaften Stellen ist der Putz abzuschlagen und zu erneuern. Ggf. muss das Mauerwerk saniert werden, beispielsweise durch den Austausch von defektem Mauerwerk. Dies erfolgt durch geeignete Sanierungsverfahren. Die vorhandenen Mauerwerksfugen sind zu überprüfen und ggf. nachzuarbeiten. Der Untergrund ist zu reinigen, lose Bestandteile sind zu entfernen. Der neue Putz besteht aus einem geeigneten Putzsystem. Die Farbgestaltung erfolgt in Abstimmung mit dem Amt für Denkmalschutz und gemeinsamer Bemusterung mit dem Ing. Büro.

Sämtliche Gesimse, Bekrönungen, Fensterbänke, Brüstungen, Erker und sonstige Vorsprünge sind fachgerecht zu verblechen. Die vorhandene Verblechung der Straßenfassade wird auf Gebrauchstauglichkeit überprüft und ggf. durch eine neue Verblechung ersetzt.

## **Dach**

Überprüfung der vorhandenen Konstruktion, insbesondere sämtlicher tragender Holzbauteile. Nach Vorgabe der Statik werden alle erforderlichen Leistungen, um die gewollte Planung umzusetzen, erbracht; wie nötige Auswechslungen, Verstärkungen oder den Einbau von Neuteilen.

Die vorhandene Dacheindeckung wird komplett entfernt. Eine Kontrolle der Holzkonstruktion erfolgt durch einen Sachverständigen. Geschädigte Holzbauteile werden durch Neue ersetzt. Die Dachfläche wird nach Angaben des Denkmalpflegers nach Dachdeckerrichtlinie neu hergestellt.

Des Weiteren sind alle erforderlichen Anschlüsse wie Dachdurchführungen, Kamine, Entlüftungen usw. vorzusehen. Es erfolgt der Einbau einer Wärmedämmung entsprechend des Wärmeschutznachweises. Die Dampfsperre ist gemäß Herstellerrichtlinie herzustellen.

Die Dächer erhalten verschiedene Auf- und Einbauten, wie Dachgauben, Lichtkupeln, Dachflächenfenster, RWA-Anlagen, Dachausstiege, Laufbrettanlagen, Schneefanggitter, Regenrinnen und Fallrohre usw. Nach Vorgabe des Ing. Büros werden ggf. Lauffänge und Taubenabwehr montiert.

Alle zuvor genannten Ein- und Aufbauten sind rechtzeitig dem Ing. Büro zwecks Bemusterung und mit dem Amt für Denkmalschutz abzustimmen. Der Einbau erfolgt laut Planung und den jeweiligen Herstellerrichtlinien.

Sämtliche Abdeckungen und Anschlüsse, wie Anschlussblenden zu den Flachdächern, Mauern, Traufen, Abdeckungen von Mauern und Brüstungen werden in Titan-zinkblech ausgeführt. Zur Vermeidung elektrolytischer Korrosion sind Verblechung und Befestigungsmaterial aufeinander abzustimmen und ggf. untereinander isoliert zu montieren.

Die Dachterrassen und Loggien und deren Einfassungen werden eingedichtet. Hierbei ist besonders die Ausführung von Dämmung, Abdichtung, Entwässerung, Tragkonstruktion und Bodenbelag sowie Notüberlauf mit dem Ing. Büro abzustimmen.

Als Belag kommen Holzroste aus kesseldruckimprägnierten, geriffelten Lärchenholz oder gleichwertiges Holz nach Bemusterungsvorlage mit dem Ing. Büro zur Anwendung. Die Bohlen sind auf einer Tragkonstruktion waagerecht auszuführen und wirkungsvoll vor Nässe zu schützen. Die Befestigung erfolgt mit rostfreien Stahlschrauben. Die Innenansichten der Loggien werden mit Schieferplatten bekleidet.

Der Gesimskasten wird nach Bemusterung mit dem Ing. Büro und dem Denkmalschutz ausgebildet.

### **Dachgeschossausbau**

Der Ausbau des gesamten Dachgeschosses erfolgt entsprechend der Planungsunterlagen und den geltenden bauordnungsrechtlichen Anforderungen, sowie nach Vorgaben des Ing. Büros und den Auflagen des Denkmalschutzes. Der gesamte Aufbau erfolgt in moderner Trockenbauweise unter Berücksichtigung aller Brand-, Wärme- und Schallschutzrichtlinien. Die Ausstattung erfolgt analog den beschriebenen Wohnungseinheiten.

### **Bestehende Wohnungen/ Grundrissänderungen**

Alle gewollten Grundrissänderungen sind gemäß der Planungsunterlagen durch den Abbruch nicht mehr benötigter Wände und Decken einschließlich aller statisch dazu erforderlichen Maßnahmen, die Herstellung von neuen Wänden durch konventionelle Mauern oder Trennwände in Trockenbauweise, sowie den Einbau notwendiger Decken umzusetzen. In der Ausführung sind sämtliche Brand-, Wärme- und Schallschutzrichtlinien zu berücksichtigen.

### **Maurer- und Putzarbeiten**

Maurerarbeiten an vorhandenen Bauteilen haben mit gleichwertigen Materialien gemäß den benötigten Anforderungen zu erfolgen. Die Verankerung nichttragender Innenwände und leichter Trennwände mit tragenden und aussteifenden Elementen hat nach DIN 4103 zu erfolgen.

Zum Schließen von Öffnungen in Mauerwerkswänden sind ebenfalls gleichartige Ziegel zu verwenden. Die Anschlüsse sind mittels Mauerwerksanker oder durch Verzahnung mit dem bestehenden Mauerwerk herzustellen. Nach der Schließung von ehemals vorhandenen Innentüren sind die Flächen ganzflächig mit Gaze zu armieren.

und glatt zu spachteln, so dass diese ehemaligen Türöffnungen nicht mehr sichtbar sind.

Es sind normgerechte Türöffnungen zu erstellen bzw. vorhandene Öffnungsmaße zum Einbau entsprechend neuer Türen zu ändern. Die Sturzausbildung erfolgt gemäß den Vorgaben des Statikers.

Vorhandene, sowie vormals geschlossene Schornsteinöffnungen sind in voller Wandstärke auszumauern und neu zu verputzen.

Nicht benötigte Deckendurchbrüche werden nach Vorgaben der Brandschutzbestimmungen verschlossen (F90).

Der vorhandene Putz wird in allen Räumen des Gebäudes auf seine Weiterverwendbarkeit geprüft. Es werden alle Nässebeschäden, Hohlstellen, Risse oder sonstige Schäden saniert.

In diesen Fällen ist der Putz abzuschlagen und zu erneuern. An allen Außenwänden, Fensterlaibungen und Wänden an denen Fliesen angebracht werden, ist der Bestandsputz zu entfernen. Ebenso sind prinzipiell Putzbereiche, an denen Ölsockel angebracht sind, vollflächig zu entfernen. Sämtliche Metallteile und Befestigungsmittel sind zu entfernen.

In den Bereichen von Nässebeschäden und Ausblühungen wird als Grundlage der Putzarbeiten eine Salzanalyse des Mauerwerks durchgeführt.

Es kommt zum Einbau der jeweils erforderlichen Putzarten (Kalkgips, Kalkzement, Sanierputz o. a.). Im Innenbereich aller Außenwände und in Fensterlaibungen ist generell Kalkzementputz zu verwenden. In allen Bereichen, in denen Fliesen an den Wänden vorgesehen sind, ist prinzipiell der Altputz zu entfernen und durch Kalkzementputz zu ersetzen. Rissgefährdete Stellen sind mit geeigneten Technologien (Gewebeeinlagen in den neuen Putz) zu behandeln.

Putzflächen, die keine Schädigung aufweisen, werden nicht entfernt. Unebenheiten, die vorhanden sind, müssen nicht zwangsläufig beseitigt und durch neuen Putz ersetzt werden.

Die Putzarbeiten, sowie die zu verwendenden Materialien richten sich nach der DIN 18 550 Teil 1, 2, 3 und 4.

### **Trockenbauarbeiten**

Die gesamten Trockenbauarbeiten erfolgen unter Berücksichtigung aller Brand-, Wärme- und Schallschutzrichtlinien. Es sind systemgemäße, funktionsgerechte Konstruktionen nach Herstellerrichtlinien auszuführen. Die bestimmten Eigenschaften sind durch Prüfzeugnisse nachzuweisen und rechtzeitig zur Abnahme vorzulegen.

Für die Aufnahme von Lasten aus Küchenhängeschränken sind dafür geeignete Traversen vorzusehen. Die Oberflächen werden malerfertig gespachtelt. Sämtliche Fugen in Ecken, bei Anschlüssen und Putzübergängen sind dauerelastisch auszuführen.

In Fluren, Bädern und Küchen sowie ggf. in Wohn- und Schlafräumen, wo es durch statisch erforderliche Unterzüge oder Installationen erforderlich ist, werden Unterhangdecken eingebaut.

Tragende Bauteile werden gemäß den Anforderungen des Brandschutzes mit Trockenbau verkleidet.

### **Decken/ Bodenbeläge**

Es sind sämtliche Leistungen gemäß der Statik und dem Holzschutzgutachten an allen Bauteilen zu erbringen.

Über der Kellerdecke werden sämtliche Holzbauteile ausgebaut. Die vorhandenen Holzbalkendecken werden ausgetauscht bzw. verstärkt/ saniert. Nicht mehr benötigte

Deckendurchbrüche werden verschlossen. Zur Führung von Ver- und Entsorgungsleitungen sind gemäß Planung Öffnungen herzustellen. Entsprechend sind die Balkenwechsel vorzusehen.

Die vorhandenen Parkettkußböden werden komplett überarbeitet ggf. ausgetauscht. In den Räumen, welche keinen Parkettkußboden aufweisen, ist die Dielung auf ihre Tragfähigkeit hin zu überprüfen und, nach Erfordernis, zu ersetzen. Verbleibende Dielung ist nachzuschrauben. Die Dielung muss fest mit den Deckenbalken verbunden sein. Es erfolgt ein Höhenausgleich. Die Zielsetzung ist ein schwellenloser Übergang zwischen allen Räumen einer Wohnung.

Als weiterer Aufbau wird Trittschalldämmung mit Randdämmstreifen und Trockenestrich (Aufbau: Dielung, diffusionsoffene Trennlage, Trockenschüttung, Spanplatte 2x16 mm verklebt und verschraubt, Parkett) und in Bädern und Küchen Fermacel (Aufbau: Dielung, diffusionsoffene Trennlage, Trockenschüttung, Fermacel Stöße verklebt und verschraubt, Fliesen) in normgerechter Stärke auf die vorhandenen Böden aufgebracht. Der Einbau des Estrichs erfolgt in unterschiedlichen Schichtstärken. Es ist ein Höhenversatz entsprechend der unterschiedlichen Beläge auszubilden. Die Ausführung der Estricharbeiten hat nach den Putz- und Trockenbauarbeiten zu erfolgen.

Es kommt, nach Bemusterung durch das Ing. Büro, in allen Räumen, außer Bad/WC, Dusche und Küche ein massives Echtholzstabparkett Eiche rustikal einschließlich formschöner und passender Sockelleisten zum Einsatz.

### **Fliesenarbeiten**

Bei der Verlegung wird auf ein symmetrisches Fugenbild geachtet. Es sind vor Ausführung der Rohinstalltionen die Fliesenformate festzulegen, um die Anordnung der notwendigen Einrichtungen und sanitären Einbauten nach einem zu erstellenden Fliesenrasterplan festzulegen. Angestrebt wird, dass die Fußbodenfliesen schwellenlos zum Parkettbelag verlegt werden.

Nach den notwendigen Vorleistungen, wie Wandabdichtung, Eindichten von Ver- und Entsorgungsleitungen werden in Bad/WC/Dusche die Fußböden mit keramischen Markenfliesen im Format 30 x 30 cm, diagonal als Schachbrett mit umlaufendem Fries, belegt. Die Wände werden ebenfalls mit Fliesen im Format 30 x 13 cm, mit einer Fugenbreite von max. 2 mm gefliest. Die Wandflächen erhalten eine Bordüre. Die gesamten Wandflächen werden bis eine Fliese über den Türrahmen gefliest.

Veränderungen der Form und Fliesenformate, die sich aus der Badanordnung ergeben, sind zulässig. Durch das Ing. Büro erfolgt vor der Verlegung eine Bemusterung der Fliesen in Farbe und Form.

Die Verfugung erfolgt in unterschiedlichen Farbtönen. Die Boden- und Wandfliesen erhalten eine dauerelastische Wandanschlussfuge, entsprechend der Farbgebung der Fugenmasse. Die Jollyschienen werden nach der Bemusterung mit dem Ing. Büro ausgeführt.

In den Küchen wird der Fußboden diagonal mit Fliesen im Format 45 x 45 cm oder gleichwertig, nach Bemusterung durch das Ing. Büro, einschließlich umlaufendem Fries und Sockelfliese, verlegt. Im Anschlussbereich zwischen Boden-, Wand- bzw. Sockelfliese ist ein Fugendichtband einzubringen. Eine dauerelastische Fuge zwischen Wand und Boden ist ebenfalls herzustellen. Es ist ein Wandspiegel mit einer Fliese 10 x 10 cm, weiß, matt herzustellen. Die Verlegung erfolgt nach Bemusterung mit dem Ing. Büro.

Nach Fertigstellung aller Fliesenarbeiten erfolgt die Lieferung einer ausreichenden Anzahl von Fliesen und Bordüren für evtl. spätere Reparaturmöglichkeiten.

**Maximalpreis (Brutto) der o. g. Fliesen pro Quadratmeter**

Küche: Bodenfliesen 30,00 Euro

Wandfliesen: 30,00 Euro

Bad: Bodenfliesen : 30,00 Euro

Wandfliesen: 30,00 Euro

### **Maler- und Stuckarbeiten**

In den Wohnräumen sind an den Wand- und Deckenflächen alle erforderlichen Vorarbeiten wie das Entfernen alter Tapeten und Anstriche, die Behebung von Putzschäden, die Beseitigung sämtlicher Metallteile (s. Putzarbeiten) durchzuführen.

Die Wände werden mit Raufasertapete tapeziert und zweimal deckend mit waschechter Innendispersionsfarbe „altweiß“ gestrichen. Die Decken erhalten generell keine Tapete. In den Bädern/WC sind die Wandbereiche oberhalb der Fliesen zu spachteln und deckend zu streichen.

Es sind dauerelastische Anschlüsse zwischen den Bauteilen mit den dazu geeigneten Materialien herzustellen.

An den im Gebäude verbleibenden Stuckprofilen wird eine Befunduntersuchung durchgeführt. Nach Bemusterung mit dem Ing. Büro und Vorgaben des Denkmalschutzes sind diese fachgerecht, nach historischem Vorbild aufzuarbeiten, wo nötig zu ersetzen und ggf. farblich zu gestalten.

### **Schlosser/ Metallbau**

Die vorhandenen Handläufe, Ziergitter und Geländer im Gebäude werden überarbeitet. Fehlende bzw. schadhafte Teile sind zu ergänzen bzw. dem Bestand nach historischem Vorbild, nach Bemusterung mit dem Ing. Büro und Vorgabe des Denkmalschutzes, nachzubauen.

Die Befestigungsmittel von Stahlbauteilen untereinander und am Gebäude müssen eine dem Einsatzzweck entsprechende Zulassung haben.

Alle im Außenbereich eingebauten Metallteile einschl. Ziergitter und Geländerkonstruktionen sind nach Verzinkung in Eisenglimmer anthrazit metallic zu beschichten.

Es wird eine Schließanlage für das gesamte Gebäude einschl. Außenanlagen eingebaut, Fabrikat „Keso“ oder gleichwertig nach Bemusterung mit dem Ing. Büro. Der Schließplan wird nach Vorgabe des Ing. Büros erstellt.

Notwendige Verstärkungen der Tragkonstruktion im Gebäude werden nach Angaben der Statik durchgeführt.

### **Fenster**

Die vorhandenen Kunststofffenster und Balkontüren hofseitig bleiben im Objekt bestehen und werden auf ihre Funktionsfähigkeit überprüft ggf. durch neue ersetzt.

Die Kunststofffenster der Straßenfront werden ausgebaut und durch Holzfenster ersetzt. Die Ausführung erfolgt nach Vorgaben des Denkmalpflegers.

In den Wohnungen, wo sich noch die alten Kastenfenster befinden, werden diese ausgebaut und durch neue Holzfenster ersetzt. In Abstimmung mit dem Ing. Büro erfolgt der Einbau in Schallschutzkasse II straßenseitig und in Schallschutzkasse II hofseitig. Wo erforderlich, sind Fenstertüren (mind. 1 Dreh-Kipp-Flügel pro Fenster bzw. Fenstertür) einzubauen. Die Ausführung erfolgt in Abstimmung mit dem Ing. Büro und entsprechend den Vorgaben des Denkmalschutzes mit verdeckten Dreh-Kipp-Beschlägen, mit historischer Teilung, Oberlicht, Stulpimitat und Zierprofilierung auf Kämpfern und Schlagleisten. Die Wetterschenkel sind echt oder als vorgeblendet Imitate auszuführen. Die Innenfarbe der Fenster ist gleich der Außenfarbe. Die Farbe außen wird nach Abstimmung mit dem Ing. Büro und den Vorgaben des Denkmalsschutzes gestaltet.

In den Wohnungen werden Fenstergriffe des Fabrikats „Hoppe“ oder gleichwertige Griffe montiert. Die Ausführung der Fenstergriffe erfolgt in den Wohnräumen analog den Türbeschlägen in Messing nach Bemusterung mit dem Ing. Büro.

Im Keller werden neue Holzfenster mit Dreh-Kipp-Funktion und davor liegenden schmiedeeisernen Gittern eingebaut. Die Gitter sind in verzinkter Ausführung mit einer Farbbeschichtung zu behandeln, nach Bemusterung mit dem Ing. Büro und nach Vorgabe des Denkmalpflegers.

Die Treppenhausfenster sind in Abstimmung mit dem Ing. Büro und nach Vorgaben des Denkmalschutzes zu überarbeiten bzw. ebenfalls neu herzustellen.

### **Fensterbänke**

In allen Räumen erfolgt nach historischem Vorbild der Einbau von neuen profilierten und weiß lackierten Holzfensterbänken nach Bemusterung mit dem Ing. Büro und nach Vorgaben des Denkmalschutzes.

Im Treppenhaus werden ebenfalls nach Bemusterung mit dem Ing. Büro und Forderung des Denkmalschutzes Holzfensterbänke eingebaut ggf. überarbeitet.

Die Außenfensterbänke werden nach Bemusterung mit dem Ing. Büro und nach Vorgaben des Denkmalschutzes analog den Fassadenelementen verblecht. Die Verblechung ist mit einer Tropfkante auszubilden. Eine dauerelastische Abdichtung ist herzustellen.

### **Haus- und Hoftür**

Noch vorhandene Bauteile der Hof- und Haustore bzw. – türen werden gesichert und entsprechend dem historischen Vorbild, in Abstimmung mit dem Ing. Büro und gemäß den Vorgaben des Denkmalschutzes, restauriert.

Die Hauseingangstüren werden mit Sicherheitsschloss und Beschlägen einschl. elektrischem Türöffner oder Obertürschließer sowie Türfeststeller ausgerüstet.

Es ist nach Bemusterung mit dem Ing. Büro und Vorgaben des Denkmalschutzes eine Hausnummer bzw. Beschriftung anzubringen.

## **Wohnungseingangstüren**

Die bestehenden Wohnungseingangstüren werden nach Vorgaben des Ing. Büros und entsprechend den Auflagen des Denkmalschutzes aufgearbeitet.

Entsprechend der Auflagen des Bauordnungsamtes werden die Wohnungseingangstüren an den heutigen Standard angepasst, d.h. sie werden mit einer Dreifachverriegelung, Profilschloss, sowie neuen Sicherheitsbeschlägen ausgestattet. Die Wohnungseingangstüren sind mittels einer umlaufenden Lippendichtung rauchdicht auszubilden. Bei doppelflügeligen Türen erhält auch die Schlagleiste eine entsprechende Dichtung. In Etagen, wo sich die Anzahl bzw. Größe der Wohnungseingangstüren verändert oder Türen nicht mehr reparabel sind, werden entsprechend dem historischen Vorbild, neue Türen nachgefertigt und eingebaut.

Alle zuvor genannten Anforderungen gelten ebenfalls für die neu hergestellten T 30 Wohnungseingangstüren, die ggf. gemäß den Brandschutzanforderungen hergestellt und eingebaut werden.

Alle Wohnungseingangstüren werden nach Bemusterung mit dem Ing. Büro und Vorgaben des Denkmalschutzes mit Drückergarnituren ausgestattet.

Der außenseitige Anstrich/Lasur der Wohnungseingastüren erfolgt in Abstimmung mit dem Ing. Büro gemäß den Vorgaben des denkmalpflegerischen Farbkonzeptes für das Treppenhaus. Innen erfolgt ein Farbanstrich analog den neuen Innentüren in Abstimmung mit dem Ing. Büro.

## **Innentüren**

Es werden komplett neue Innentüren eingebaut. Zur Ausführung kommen Röhrenspantüren mit angedeuteter Kassettenprofilierung und profilierten Zargen Fabrikat „BAWO weiß“ oder gleichwertig, welche rechtzeitig durch das Ing. Büro zu bemus-

tern sind. Die neuen Küchen- und Wohnzimmertüren erhalten einen Glasausschnitt inkl. Verglasung. Die Höhe sämtlicher Innentüren beträgt 2,01 m.

Bei innenliegenden Abstell- und Wirtschaftsräumen ohne Fenster sind in den Türblättern entsprechend dimensionierte Lüftungsöffnungen vorzusehen. Dafür hat eine Bemusterung mit dem Ing. Büro zu erfolgen.

Alle Türen sind mit Drückergarnituren Fabrikat „Hoppe“ oder gleichwertig zu bestücken. Nach Bemusterung mit dem Ing. Büro erfolgt die Ausführung der Garnituren in Messing. Entsprechend der Drückergarnituren sind Beschläge, Schlösser und Schließbleche sowie metallene Riegel und Fallen auszuführen.

Nach Bemusterung mit dem Ing. Büro sind an notwendigen bzw. an allen Türen Türstopper einzubauen.

### **Treppenhaus/ Hofdurchgang**

Auf Grundlage einer zuvor durchzuführenden denkmalpflegerischen Befunduntersuchung erfolgt die Farbgestaltung von Decken, Wänden, Türen, Fenstern und der Treppenanlage nach Bemusterung mit dem Ing. Büro und nach Vorgaben des Denkmalschutzes.

Die Befunduntersuchung beinhaltet das vorsichtige Abwaschen alter Farbanstriche sowie die Bestandsaufnahme in Dokumentation und Foto, sowie einer Farbbestimmung nach RAL oder NCS. Anschließend erfolgt eine Abstimmung mit dem Ing. Büro sowie die abschließende Begutachtung und Auflagenerteilung durch das Referat Denkmalschutz.

Auf der Grundlage der Ergebnisse der o. g. Untersuchung wird das Treppenhaus wieder in seinen historischen Zustand versetzt. Analog den beschriebenen Putz- und Malerarbeiten wird das gesamte Treppenhaus putzmäßig ausgebessert, bei Bedarf neu verputzt und ganzflächig gespachtelt.

Die Restaurierung und Gestaltung der Treppenanlage erfolgt in Abstimmung mit dem Ing. Büro und nach Vorgaben des Denkmalschutzes. Die Treppenanlage inkl. Handläufe und Handlaufhalterungen wird wieder in den historischen Zustand versetzt. Fehlende Holzbauteile werden originalgetreu ersetzt. Wo es erforderlich ist, werden neue Profilkanten an den Anritten angearbeitet. Alte Anstriche werden auf allen Holzteilen durch Abföhnen bzw. Abschleifen weitestgehend entfernt. Die Treppenstufen werden nachgespannt, abgefräst, geschliffen, anschließend lasiert und versiegelt. Die gesamten anderen Holzbauteile werden passend dazu lasiert.

### **Briefkastenanlage**

Der AN liefert und montiert eine postnormgerechte Briefkastenanlage in einer Messingausführung gemäß Mustervorlage durch das Ing. Büro und entsprechend Vorgaben des Denkmalschutzes. Der Standort wird nach den örtlichen Gegebenheiten durch das Ing. Büro bestimmt.

### **Heizungsinstallation**

Die Versorgung erfolgt über eine moderne zeit- und witterungsgesteuerte Heizungsanlage mit zentraler Wärmeerzeugung und Warmwasseraufbereitung (gasgefeuert bzw. andere anliegende Medien), Fabrikat Vissmann oder gleichwertig unter Berücksichtigung sämtlicher Brandschutz-, Wärmeschutz- und Schallschutzrichtlinien.

Die Heizungsanlage, die sich im Objekt Schwartzstraße 21 befindet, kann alle im Wohnblock (Luckaer Str. 2, Schwartzestr. 21, 23 und ggf. Hartmannsdorfer Straße 1a) befindlichen Wohnungen mit Warmwasser und Heizung versorgen. Die Versorgung wird im Grundbuch durch eine Grunddienstbarkeit abgesichert.

Alle notwendigen Leistungen bezüglich der Genehmigung, der Rohbau- sowie Endabnahme des Schornsteins und der Heizungsanlage durch den Bezirksschornsteinfeger, sind in Abstimmung mit dem AG auszuführen.

Alle Heizleitungen bzw. Heizkörperverrohrungen werden nach einem zu erstellenden Verlegeplan in Kupfer oder Kunststoff ausgeführt und grundsätzlich unter Putz oder im Fußboden verlegt. Die Versorgung erfolgt über eine Fußbodenheizung.

Die Wärmedämmung der Rohrleitungen im Bereich der Kellerverteilungen erfolgt zusätzlich mit PVC-Schutzmantel mit farbigen Markierungen und Beschilderungen von Hauptabsperrventilen und Rohrleitungen.

Die Heizkörper werden auf Grundlage der neuesten Wärmebedarfsberechnung dimensioniert. Nach Bemusterung mit dem Ing. Büro kommen weiß einbrennlackierte Ventilheizkörper in Kompaktform zum Einsatz. Alle Heizkörper erhalten Thermostate und Entlüftungsventile.

Innenliegende Dielen, Flure, Garderoben und Abstellkammern erhalten keinen eigenen Heizkörper. Diese Räume werden durch die sie umgebenden Räume beheizt.

In den Bädern erfolgt der Einbau von Handtuchheizkörpern mit elektrisch regelbaren Heizpatronen, welche ebenfalls durch das Ing. Büro zu bemustern sind.

Die Wärmemengenbedarfserfassung sowie der Verbrauch an Warm- und Kaltwasser erfolgt wohnungsweise per Fernablesung mit gemieteten elektronischen Zähleinrichtungen. Das Fabrikat wird mit dem Ing. Büro abgestimmt. Die Lage der Zähleinheit wird in Abstimmung mit dem Ing. Büro, nach den technischen Möglichkeiten, während der Bauphase festgelegt.

### **Sanitärinstallation**

Es erfolgt der komplette Neueinbau der Sanitärinstallation gemäß der Grundrissplanung unter Berücksichtigung sämtlicher Brand-, Wärme- und Schallschutzrichtlinien. Die Leitungen werden in Kunststoff oder Edelstahl ausgeführt. Um Wasserverluste bei der Warmwasserentnahme zu vermeiden, wird für das gesamte Haus ein Zirkulationssystem konzipiert und eingebaut. Alle Wasserleitungen werden gegen Wärme-

verlust isoliert. Die Absperr-, Entleerungs- und Entlüftungsarmaturen sind im Heizungsraum vorzunehmen und entsprechend zu beschriften.

Sämtliche Abwasserleitungen und Fallrohre werden in SML oder gleichwertig, nach Bemusterung mit dem Ing. Büro, erneuert einschließlich der Anschlüsse an das öffentliche Versorgungsnetz.

Die Bäder werden nur mit Markenprodukten in der Farbe weiß, nach Bemusterung durch das Ing. Büro, ausgestattet.

Zum Einsatz kommt Keramik, Fabrikat „Villeroy & Boch oder gleichwertig, es werden Duschkabinen nach Bemusterung mit dem Ing. Büro, eingebaut.

Die Größen der Waschtische werden nach den örtlichen Gegebenheiten der Bäder und WCs, in Abstimmung mit dem Ing. Büro, festgelegt.

Alle WCs werden in Vorwandmontage ausgeführt. Die Übergänge der Einrichtungsgegenstände zu Wand und Boden erhalten einen dauerelastischen Anschluss mit einem Silikon-Material, dessen Farbe mit dem Ing. Büro zu bemustern ist.

Alle Armaturen werden als Unterputzarmatur verchromt ausgeführt, Typ „Grohe Eurofresh“ oder gleichwertig nach Bemusterung mit dem Ing. Büro. Die Badausstattung wird komplettiert mit Bürsten- und Papierhalter sowie einem zweiarmigen Handtuch- und Badetuchhalter, Fabrikat „Keuco, Serie City“ oder gleichwertig nach Bemusterung mit dem Ing. Büro.

Für die Spültischkombination in der Küche sind die Kalt- und Warmwasseranschlüsse am Steigestrang vorzusehen. Die Anschlussmöglichkeit besteht am Eckventil nach den Unterputzaufbauventilen, abwasserseitig am Verschluss der Ablaufleitung. In jeder Küche ist die Möglichkeit der Montage einer Spülmaschine vorzusehen und einzurichten. Für jede Wohnung ist ein Waschmaschinenanschluss einschließlich doppelten Elektroanschluss für einen Trockner, nach Absprache mit dem Ing. Büro, vorzusehen.

Die Erfassung des Verbrauchs an Warm- und Kaltwasser erfolgt wohnungsweise per Fernablesung mit gemieteten elektronischen Zählereinrichtungen. Das Fabrikat wird vom Ing. Büro bestimmt. Die Lage der Zählereinheit wird in Abstimmung mit dem Ing. Büro nach den technischen Möglichkeiten während der Bauphase festgelegt.

Im Heizungsraum wird ein Ausgussbecken mit Kalt- und Warmwasseranschluss installiert.

Im Hof ist ein Gartenwasseranschluss mit Absperr-, Entleerungs- und Enlüftungsventil vorzusehen. Die Festlegung des Standortes erfolgt nach Absprache mit dem Ing. Büro.

### **Elektroinstallation**

Einbau einer komplett neuen Elektroanlage im gesamten Gebäude entsprechend den Vorschriften der VDE in Anlehnung an den Ausstattungsgrad II-III unter Berücksichtigung sämtlicher Brand-, Wärme- und Schallschutzrichtlinien. Die Verkabelung erfolgt in Vorbereitung auf ein optimales Bussystem. Es sind sämtliche Geräte und technischen Anlagen zu installieren bzw. anzuschließen, die für dessen Funktion erforderlich sind.

Es ist ein Leerrohrnetz inkl. Verkabelung für den Anschluss an das Kabelnetz einzubauen. Alle Wohn- und Schlafräume erhalten TV- und Telefonanschluss, im Flur wird die erste Telefondose vorgesehen, in unmittelbarer Nähe ist eine Steckdose zu installieren.

Des Weiteren werden ein Klingeltableau und eine Briefkastenanlage für alle Wohneinheiten aus endpoliertem Messing und eine Haus-Videoanlage geliefert und montiert.

Allgemeine Liste für eine Elektroausstattung in einer durchschnittlichen WE

mit folgendem Material: Busch-Jäger oder gleichwertig

Flur:

- Wechselsprechanlage, Klingel inkl. Telefon
- 3 Steckdosen
- Lieferung und Montage von 3 - 5 Strahlern (Hustadt Leuchten)
- evtl. Wechselschaltung für Licht
- Lichtschalter/Wechselschaltung
- Sicherungskasten

Bad:

- Lichtschalter
- 2 - 4 Steckdosen über dem Waschbecken
- Lieferung und Montage von 3 - 4 Strahlern (Hustadt Leuchten)
- 2 Steckdosen Waschmaschine/Trockner
- Lichtschalter

Küche:

- Lichtschalter
- 8 Steckdosen über der Arbeitsplatte
- 2 Steckdosen im Raum verteilt
- 1 Steckdose Kühlschrank
- Herdanschlussdose inkl. Steckdose Abzugshaube (2 Meter über OKFB)
- 1 Steckdose Geschirrspüler
- Lieferung und Montage von 3 - 5 Strahlern (Hustadt Leuchten)
- TV- Ausgangsdose
- Telefon

Wohnen:

- Lichtschalter/Wechselschaltung
- Auslässe für Lampen
- 6 - 8 Steckdosen
- TV-Ausgangsdose
- Telefon

Schlafen:

- Lichtschalter/Wechselschaltung
- Auslässe für Lampen/ Strahler
- 4 Steckdosen
- TV- Ausgangsdose
- Telefon

Arbeiten/ Kind:

- Lichtschalter
- Auslässe für Lampen/Strahler
- 5 Steckdosen
- TV- Ausgangsdose
- Telefon

Wintergarten/ Essen:

- Lichtschalter/Wechselschaltung
- Auslässe für Lampen/ Strahler
- 2 Steckdosen
- TV- Ausgangsdose
- Telefon

Balkon:

- Lichtschalter
- Auslässe für Lampen
- 1 Steckdose

Keller:

- Lichtschalter (Kellergang)
- Neonlampen im Gang im Wert von 20,00 € (Brutto) (Kellergang)
- je 1 Lichtschalter pro Kellerbox
- 1 Lampe im Wert von 10,00 € (Brutto) (je Kellerbox)
- 1 Steckdose (je Kellerbox)
- Lichtschalter (Heizungsraum)
- 1 Neonlampe im Wert von 20,00 € (Brutto) (Heizungsraum)
- 1 Steckdose (Heizungsraum)

Treppenhaus:

- Lichtschalter neben jeder Wohnungseingangstür
- Klingelknopf mit Beschriftungsfläche (einschiebbar)
- Klingeltableau
- 1 Lampe auf jedem Treppenpodest im Wert 15,00 € (Brutto)
- RWA- Anlage im Treppenhauskopf anschließen und verkabeln

AWC

- Lichtschalter neben der Eingangstür
- 1 Lampe im Wert 10,00 € (Brutto)
- 1 Steckdose

## Außenbereich

- Lampen für Haus- und Hoftür
- ausreichend Lampen für den Hof- und Parkplatzbereich inkl. Fußwege

Die Lieferung von Lampen für Treppenhaus, Keller und Balkone, sowie die Lieferung und Montage der Hausnummerleuchte ist enthalten. Die Lampen werden vor der Montage durch das Ing. Büro bemustert.

## Außenanlagen

Die Außenanlagen werden gemäß den Vorgaben des Ing. Büros, dem Freiflächenplan der Baugenehmigung, der Abgeschlossenheitsbescheinigung sowie den Auflagen des Denkmalschutzes und Grünflächenamtes gestaltet.

Für die Gartengestaltung sind Rasenflächen anzulegen und ausreichend ungiftige Grünpflanzen einzubringen.

Alle Pflasterflächen werden nach Bemusterungsvorlage, zweifarbig aus Betonsteinpflaster, einschließlich Unterbau und Boden hergestellt.

Es ist ein eingefriedeter gepflasterter Müllplatz vorzusehen, der gemäß den gültigen Satzungen der Stadt Leipzig zu dimensionieren ist. Die Einfriedung wird Sichtschutzqualität in einer massiven Ausführung haben.

Die Beleuchtung der Außenanlagen erfolgt nach den Vorgaben der Flächenplanung, wie unter Punkt Elektroinstallation beschrieben.