

Bauleistungsbeschreibung Riemenstr. 19, 42117 Wuppertal

Objektsanierung

1. Allgemeine Projektbeschreibung
2. Gebäude
3. Dach
 - 3.1 Dachdämmung
4. Rohbau
 - 4.1 Abrissarbeiten
 - 4.2 Keller
 - 4.3 Wände
 - 4.4 Geschossdecken
5. Ausbau
 - 5.1 Treppenhäuser
 - 5.2 Innenwände
 - 5.3 Abgehängte Decken und Deckenuntersichten
 - 5.4 Fenster
 - 5.5 Innentüren
 - 5.6 Wohnungseingangstüren
 - 5.7 Wand- und Deckenbeläge
 - 5.8 Bodenaufbau
 - 5.9 Fliesenarbeiten
 - 5.10 Bodenbeläge
 - 5.11 Malerarbeiten
6. Sanitärbereich
7. Außenanlage
8. Haustechnik
 - 8.1 Sanitärinstallation
 - 8.2 Lüftungen
 - 8.3 Heizungsinstallation
 - 8.4 Elektroinstallation
9. Sonstige Bauteile
 - 9.1 Abstellräume
 - 9.2 Schließanlage / Briefkästen
 - 9.3. Haustüre und Kellerabgangstüre
10. Endreinigung
11. Schlussbemerkung
12. Bauzeit
13. Pläne

Diese Baubeschreibung hat keinen Anspruch auf Vollständigkeit. Diese Baubeschreibung bezieht sich auf den momentanen und vorläufigen Arbeitsstand. Der Inhalt der Baubeschreibung ist vorbehaltlich der Zustimmung durch die Genehmigungsbehörden.

1. Allgemeine Projektbeschreibung

Das Objekt ist ein in Massivbauweise errichtetes Gebäude vermutlich aus dem Jahre 1910. Das Gebäude ist Frontseitig durch das ansteigende Gelände über eine Treppenanlage und von der

Seite durch eine Toreinfahrt mit ansteigender Rampe zu betreten und hat somit zwei getrennte Zugänge. Im unteren Bereich dem Gebäude vorgelagert befinden sich Garagen, welche im EG-Bereich die Ebenen für zwei große Dachterrassen bilden. Das Gebäude selbst besteht aus UG, EG und DG und hat zwei in sich abgeschlossene Wohneinheiten. Eine im EG und die zweite im 1.OG nebst der Nutzfläche im DG.

Die zwei Einheiten sind Teil der Gesamteigentümergeinschaft Riemenstr. 17 und 19. gem. Teilungserklärung bildet die Hausnummer 19 eine eigne Untergemeinschaft. Die Kostenteilung erfolgt lediglich hinsichtlich der in der Hausnummer 19 befindlichen Heizungslage und gemeinsamen Grundstücksanteile.

Nutzung:

Die einzelnen Einheiten im Haus sind wohnwirtschaftlich genutzt.

2. Gebäude

Fassaden

Die klinkerartigen Fassadenanteile werden gereinigt, sowie alle vorhandenen Putzfassaden erhalten und gestrichen, schadhafte Stellen werden ausgebessert. Vorhandene Verblechungen, wie z.B. Fensterbleche, Regenrinnen, Abdeckungen, Fallrohre etc. werden überprüft und wenn erforderlich erneuert. Die Fensterbleche und sonstige neue Verblechungen werden aus Zinkblechen hergestellt.

3. Dach

Das Dach wird überprüft und schadhafte Stellen ausgebessert. Alle Hausanschlüsse, Verbleiungen und Gauben werden, sofern erforderlich, instandgesetzt.

3.1 Dachdämmung

Die Dachdämmung erfolgt von der Innenseite aus im Bereich der Nutzflächen.

4. Rohbau

4.1 Abrissarbeiten

Alle verschlissenen und beschädigten Bauteile werden entfernt.

4.2 Keller

Die Bestandskeller werden grundsätzlich nicht ertüchtigt. Abdichtungsmaßnahmen sind nicht vorgesehen. Die Kellerwände werden innenseitig weiß gestrichen. Die Kelleraufteilung wird neugestaltet.

4.3 Wände

Die vorhandene Raumaufteilung wird beibehalten. Beschädigte Wandsubstanzen werden neu aufgebaut und verputzt (Q2).

4.4 Geschossdecken

Die vorhandenen Decken der Wohnetagen werden überprüft und entsprechend der statischen und technischen Erfordernisse erhalten und falls notwendig ertüchtigt.

5. Ausbau

5.1 Treppenhäuser

Der Treppen Belag wird ausgetauscht oder komplett entfernt und das Holzwerk aufgearbeitet.

Wände und Decken werden malermäßig aufbereitet. Das Treppengeländer wird gestrichen. Der Bestand entsprechend aufgearbeitet.

5.2 Innenwände

Neu zu erstellende, nicht tragende Innenwände sofern erforderlich werden als Metallständerwände mit Gipskarton beplankt. In Feuchtbereichen erhalten die Wände imprägnierte Gipskartonplatten.

5.3 abgehängte Decken und Deckenuntersichten

Zur Verkleidung von Trägern und Installationen und dgl. können die Decken in Teilbereichen mit Gipskarton abgehängt. Die abgehängten Decken oder Verkofferungen aus Gipskarton werden mit einer Holz/Metall-Unterkonstruktion ausgeführt. Es sind bevorzugt freitragende Konstruktionen zu verwenden. Aufgrund von technischen Änderungen oder Ergänzungen kann es hier zu Umplanungen kommen. In nicht abzuhängenden Bereichen werden die Bestandsdecken und bestehenden Unterzüge nach Erfordernis gespachtelt bzw. verputzt und weiß gestrichen. Es wird darauf hingewiesen, dass die einzelnen Raumhöhen auch innerhalb der Wohnungen voneinander abweichen können.

5.4 Fenster

Alle Wohnungsfenster werden erneuert. Die Ausführung erfolgt mit Kunststofffenstern (Doppelverglast). Innenfensterbänke in Holzoptik. Absturzsicherungen werden, wenn notwendig, aus endbehandelten beschichteten Stahlstäben angebracht. Die vorhandenen Dachflächenfenster nebst der kleinen Sockelfenster werden ausgetauscht. Letzter als bestehendes Element mit satiniertem Glas. Farbe und Maße werden noch bestimmt.

5.5 Innentüren

Innentüren werden erneuert, oder sofern vorhanden und funktionsfähig im Altbestand aufgearbeitet. Es wird soweit die örtlichen Gegebenheiten es zulassen eine Türhöhe von min. 2,00m oder mehr ausgeführt. Die Türblätter werden als Röhrenspantüren mit Umfassungszarge in weiß ausgeführt. Die Beschläge sind edelstahlmatt.

5.6 Wohnungseingangstüren

Die Ausführung der Wohnungseingangstüren erfolgt als vollwandige, dicht- und selbstschließende Holztüren, sowie passender Umfassungszarge aus Holz oder Stahl und mind. 2-Punkt-Verriegelung als Rahmentüren mit Kassettenfüllung. Die Drückergarnitur wird in Edelstahl mit feststehendem Knauf außen ausgeführt. Wenn baulich möglich, wird die Trennung zwischen der WE 14 und WE 15 auf der Zwischenebene erfolgen. Sollte das nicht umgesetzt werden können, greift die Lösung aus den Plänen.

5.7 Wand- und Deckenbeläge

Neu erstellte Gipskarton-Metallständerwände werden malerfertig gespachtelt (Q2) und gestrichen. Neu erstellte Massivwände werden verputzt und weiß gestrichen. Auf Bestandswänden werden bei Erfordernis Alt-Anstriche und vorhandene Wandverkleidungen entfernt. Die Oberflächen werden je nach Erfordernis gespachtelt oder verputzt (Q2). Aufgrund der Gebäudesubstanz des Bestands sind nicht alle Wand- und Deckenflächen DIN- bzw. fluchtgerecht. Unebenheiten an Bestandswänden stellen daher keinen Baumangel dar.

5.8 Bodenaufbau

Die Dämmstoffstärken und Ausführungsarten sind abhängig von der jeweilig vorgefundenen Altbausubstanz. Unebenheiten an Bestandsböden stellen daher keinen Baumangel dar.

5.9 Fliesenarbeiten

Bäder und WC:

Teilbereiche der Wände werden mit Steingut bzw. Feinsteinzeugfliesen im Dünnbett belegt. Die Wände werden mindestens mit Fliesen im Spritzwasserbereich nach Vorschrift belegt. Die Bodenflächen und Wandflächen im Spritzwasserbereich erhalten eine geeignete Abdichtung gegen Feuchtigkeit (gemäß ZDB-Merkblatt) und werden mit Vinylböden belegt. Alle erforderlichen Dehnungsfugen werden elastisch versiegelt. Die Fliesen und der Vinylboden werden nach Bemusterung ausgewählt.

Boden: Vinyl nach Bemusterung

Wände: weiß matt, 30 x 60 cm

5.10 Bodenbeläge

Sämtliche Bodenbelege werden entfernt. Im Flur sowie Wohn-/ Schlafbereich werden moderne hochwertige Laminatbodenbeläge für 25€/m² verlegt. Der Bodenbelag wird nach Bemusterung ausgewählt.

5.11 Malerarbeiten

Wohnungen:

In allen Räumen werden die Wände und Decken weiß gestrichen. Die Decken werden ebenfalls weiß gestrichen. Nichtgeflieste Wände bzw. Wandbereiche in den Bädern werden erhalten und bekommen eine gespachtelte Oberfläche und einen Anstrich mit weißer Farbe. Qualitätsanspruch Q2.

Treppenhäuser/ Eingangsbereiche:

Alle Wände und Unterschichten werden weiß gestrichen.

Keller:

Die Kellerwände und -decken bleiben unbehandelt oder werden verbandelt.

6. Sanitärbereiche

Die Bäder werden erneuert. Als Sanitärobjekte sind Produkte im Wert von 1.650€ (Waschbecken, Dusche/alt. Badewanne nebst Armaturen für Beides, Hängetoilette/Deckel mit Geberit-Kasten und Ausstattung mit Dusche / mit Badewanne 150€ Aufpreis) vorgesehen. Die Bauteile werden vor Ort bemustert. Als Sonderwunsch können auch andere Sanitärobjekte oder Armaturen gegen Aufpreis ausgewählt werden. Warmwasserversorgung erfolgt über Durchlauferhitzer der Marke Stiebel Eltron.

Die Badezimmer werden mit Spiegeln ausgestattet. Nicht zum Lieferumfang gehören individuelle Badausstattungen wie Badmöbel. Als Sonderwunsch können jedoch weitere Ausstattungspakete angeboten werden. In den Wohnungen sind je ein Kalt- und Abwasseranschluss einschließlich Eckventil für die Spül- und Waschmaschine vorgesehen, sofern diese nicht im Keller untergebracht werden können.

7. Außenanlagen

Die vorhandenen Dachterrassen werden auf Dichtigkeit geprüft und ggf. bearbeitet. Als Oberbelag werden Steinplatten in Kies verlegt. Die eingezeichneten unversiegelten Gartenflächen werden begradigt und mit Rasen eingesät.

Die den Einheiten 14 und 15 der Hausnummer 19 zustehenden Garagen im Sockelbereich/UG werden neu gestrichen und schadhafte Stellen am Rahmen-/Mauerwerk ausgebessert.

8. Haustechnik

8.1 Sanitärinstallation

8.1.1 Allgemeine Vorbemerkungen

Sämtliche Schmutzwasser- und Bewässerungsleitungen werden bis zum Übergabepunkt an der Gebäudeaußenkante komplett erneuert, sofern der Bestand schadhaft oder mit alten nicht mehr zulässigen Materialien (z.B. Bleirohre) versehen ist.

8.1.2 Entwässerung

Für alle Schmutzwasserfallleitungen kommen Guss- (SML) oder schallgedämmte Kunststoffrohre zum Einsatz. Für alle Anschlussleitungen innerhalb der Wohnungen werden Kunststoffrohre (HT) verwendet. Diese erfolgt, sofern der Bestand schadhaft oder mit alten nicht mehr zulässigen Materialien versehen ist.

8.1.3 Bewässerung

Die Kalt-, Warm- und Zirkulationswasserleitungen werden als Kunststoffrohre oder Kupfer ausgeführt. Diese erfolgt, sofern der Bestand schadhaft oder mit alten nicht mehr zulässigen Materialien versehen ist. Es werden für alle neuen Installationen nach Möglichkeit vorhandene Leitungswege genutzt.

8.1.4 Verbrauchserfassung

Die Verbrauchserfassung je Wohnung erfolgt getrennt für Kalt- und Warmwasser. Jede Wohnung erhält die Vorinstallation zum Einbau verbrauchsabhängiger Zählleinrichtungen gemäß den bestehenden Verordnungen. Die Messgeräte werden auf Mietbasis geliefert.

8.2 Lüftungen

Ein Bad oder WC pro Wohnung oder innenliegende Bäder und WCs werden mechanisch entlüftet. Die Laufzeit des Lüfters wird über ein Nachlaufrelais geregelt.

8.3 Heizungsinstallation

8.3.1 Wärmeversorgung, Warmwasserbereitung

Die Wärmeversorgung der Wohnungen erfolgt durch eine Zentralheizung im Keller welche erneuert wird. Eine moderne Gasheizung der Fa. Wolf kommt zum Einsatz. Diese versorgt gemeinschaftlich das Haus Riemenstr. 17 mit. Das Warmwasser wird in den Einheiten mit elektronischen Durchlauferhitzern erzeugt.

8.3.2 Heizflächen und Zubehör

Es werden in den Wohnräumen Heizkörper gemäß Heizflächenberechnung eingebaut. In Nebenräumen (wie Abstellräume, Dielen) oder im Raumverbund können gemäß Normen und nach ENEC (2009) keine Heizkörper notwendig sein. Alle Heizkörper erhalten einen Raumthermostat zur Regelung der Temperatur. Kühl- bzw. Klimaanlage sind nicht vorgesehen. Je Bad ist ein Handtuchheizkörper in weiß vorgesehen.

8.3.3 Verbrauchserfassung

Die Verbrauchserfassung erfolgt in den Technikräumen getrennt nach Heizung und Wassererwärmung durch zu mietende Wärmemengenzähler. Die weitere Verbrauchserfassung erfolgt über in den Wohnungen installierte und zu mietende Wärmemengenzähler.

8.4 Elektroinstallation

8.4.1 Allgemeine Vorbemerkungen

Die Elektroinstallation erfolgt als Neuinstallation. Das Haus erhält in Abstimmung mit dem Energieversorgungsunternehmen im Hausanschlussraum einen Hausanschlusskasten mit Zuleitung aus dem Netz des ortsansässigen Energielieferanten. Jede Wohnung erhält einen separaten Zähler mit Zuleitung zur Unterverteilung in der Wohnung. Die Installation erfolgt in den Wohnungen im Unterputz, im Treppenhaus und in den Eingangsbereichen jeweils in Kabelschächten im Aufputz und in allen weiteren Bereichen auf dem Putz liegend (z.B. Keller und Dachboden). Kabelanschluss für Fernsehen und Internet wird installiert.

8.4.2 Zähler, Unterverteilungen, Verbrauchserfassungen

Als Standort für die Zählerverteilungen ist ein Hausanschlussraum vorgesehen. Die Zählerplätze werden gemäß Vorschriften ausgeführt. Für Anlagen in allgemein genutzten Bereichen, wie z. B. Treppenhäuser, Kellerräume, Außenanlagen, Türsprechanlagen, Antennenanlage und Heizung sind jeweils separate Zählerplätze vorgesehen.

8.4.3 Wohnungen

Die Elektrik wird in den Wohnungen komplett erneuert. Alle vorhandenen Schalter- und Steckdosen werden erneuert aus einem Flächenprogramm der Fa. Busch-Jäger.

9. Sonstige Bauteile

9.1 Abstellräume

Jede Wohneinheit erhält ein Kellerabteil. Die neuen Abtrennungen erfolgen durch Holzlamellen einschließlich Türen, ohne Farbbeschichtung.

9.2 Schließanlage / Briefkästen

Die einzelnen Briefkästen werden im Eingangsbereich montiert. Das Klingelfeld und die Video/Sprechstelle für die Gegensprechanlage werden im Eingangsbereich integriert.

9.3. Haustüre und Kellerabgangstüre

Alle Eingangstüren (3 Stück) werden erneuert. Die Ausführung erfolgt in Kunststoff mit Sicherheitsbeschlägen. Die Kellerabgangstüre wird instandgesetzt.

10. Endreinigung

Eine Baureinigung der Wohnungen erfolgt vor der Übergabe. Nach Bezugsfertigstellung aller Wohnungen erfolgt eine Endreinigung der Gemeinschaftsflächen des Gebäudes.

11. Schlussbemerkung

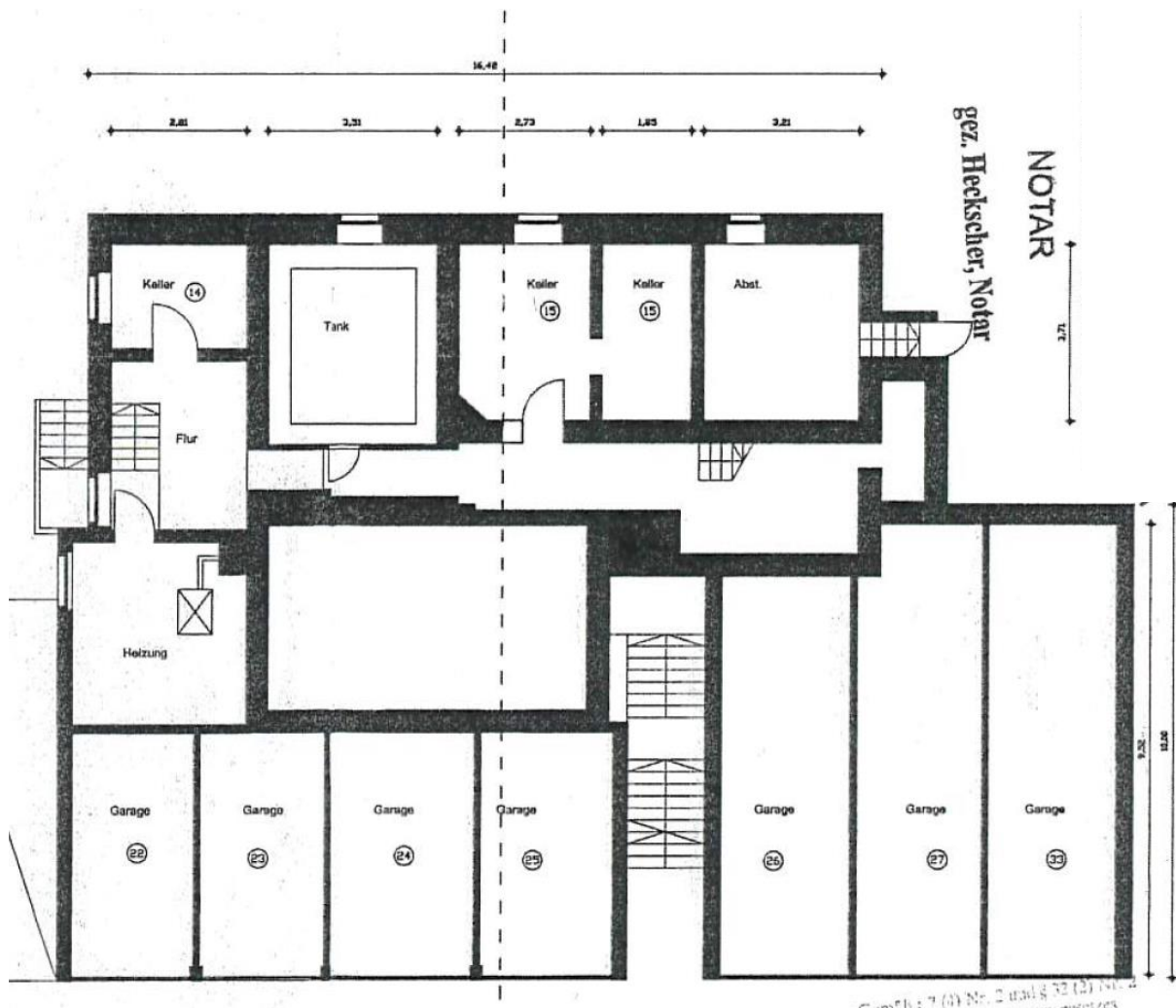
Die vorliegende Baubeschreibung definiert den Leistungsumfang des Auftragnehmers und die zur Verwendung vorgesehenen Materialien auf Basis der derzeitigen Planung und Entwicklung. Der Auftragnehmer behält sich Änderungen der Bauausführung vor. Dies gilt insbesondere im Falle behördlicher Auflagen oder technischer Erfordernisse (konstruktive oder haustechnische Belange). Dies gilt auch bei der gestalterischen Weiterentwicklung (Form, Farbe o. ä., insbesondere im Bereich der Fassade) oder aus Gründen des wirtschaftlichen Bauablaufes. Im Falle der Änderung der Bauausführung gewährleistet der Verkäufer eine soweit möglich gleichwertige Qualität. Ausführungsänderungen in der Baubeschreibung bleiben ausdrücklich vorbehalten. Nicht berührt wird im Kaufvertrag der vereinbarte Kaufpreis, dieser versteht sich als Festpreis unabhängig der behördlichen Auflagen oder Änderungen.

- Der Schallschutz wird nach DIN 4109 nach den Anforderungen des Mindeststandards eingehalten – ausgenommen (keine Einhaltung) zu erhaltender Bestand (z.B. Treppen). Auch wird kein erhöhter Schallschutz nach dem DIN 4109 oder der Schallschutzstufe II, VDI 4100 gebaut. Eine Schallschutzanforderung innerhalb der Wohnungen wird nicht gewährleistet.
- Die in den Plänen dargestellten Einrichtungsgegenstände dienen lediglich zum Nachweis der Stellmöglichkeit. Mitzuliefernde und fest einzubauende Einrichtung sind Bestandteil dieser Beschreibung.
- Für Einrichtungszwecke mit Einbaumöbeln oder anderen maßabhängigen Bauteilen ist es unabdingbar, die Maße direkt am Bau nach Verputz-/ Fliesenarbeiten zu nehmen. Die Pläne sind zur genauen Maßentnahme ungeeignet.
- Durch die umfangreichen Baumaßnahmen erhöht sich der Feuchtigkeitsgehalt im Bauwerk. Es erfolgt der Austrocknungsprozess noch nach Bezugsfertigkeit. Eine sachgerechte Belüftung und Beheizung ist notwendig um die Austrocknung des Gebäudes zu gewährleisten und Bauschäden zu verhindern. Sichtbare Fugen in den Wintermonaten sind kein Mangel.
- Bei Naturprodukten, wie z.B. Holz, Natursteine, oder auch gebrannter Keramik, können Abweichungen in Struktur und Maserung auftreten. Diese stellen keinen Mangel dar.
- Für Geräte, Schalt- und Sicherungsorgane sowie für Verschleißteile gelten generell die Gewährleistungsbedingungen des jeweiligen Herstellers.
- Das Betreten der Baustelle ist bis zur Übernahme des Vertragsobjektes durch den Käufer nur in Begleitung des Bauträgers oder Bauleiters nach vorhergehender Terminvereinbarung gestattet.

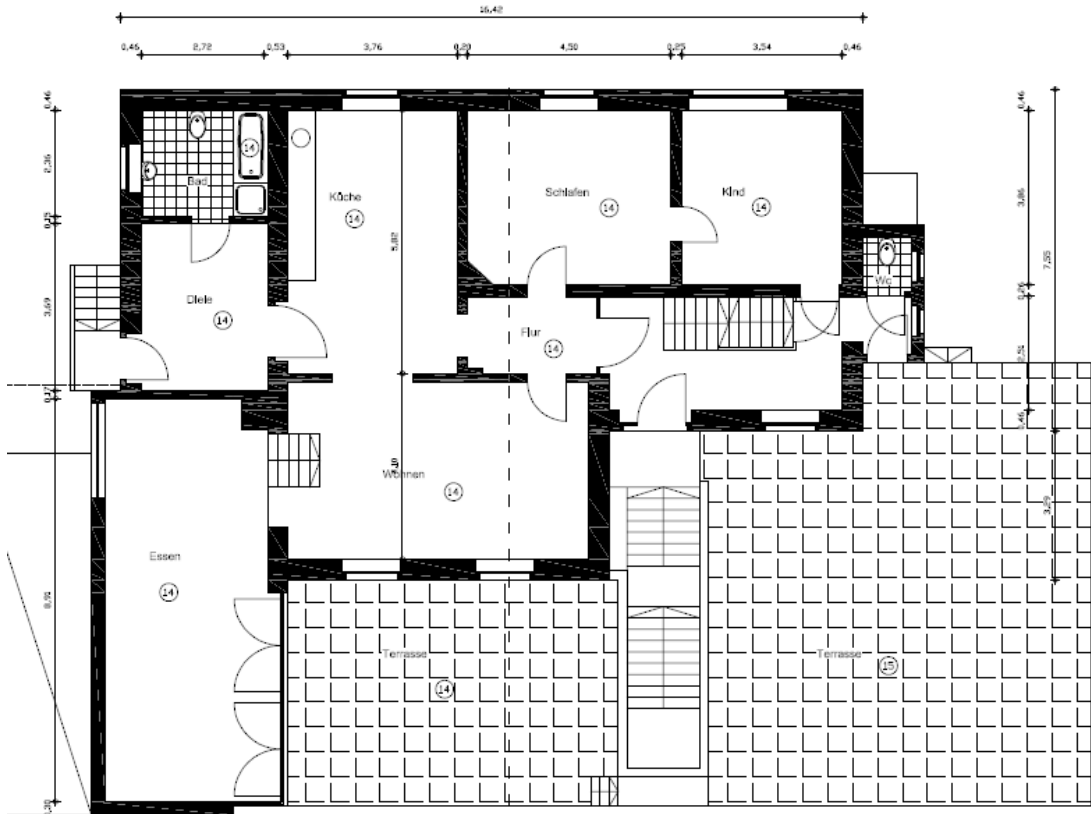
12. Bauzeit

Die Bauzeit ist abhängig vom konkreten Zeitpunkt des Verkaufes, der Verfügbarkeit von Materialien und der ausführenden Fachkräfte. Geplant ist eine absolute Bauzeit mit Fertigstellung 31.12.2020 vorbehaltlich Verzögerungen, die der Verkäufer nicht zu vertreten hat, sowie wenn alle Genehmigungen vorliegen.

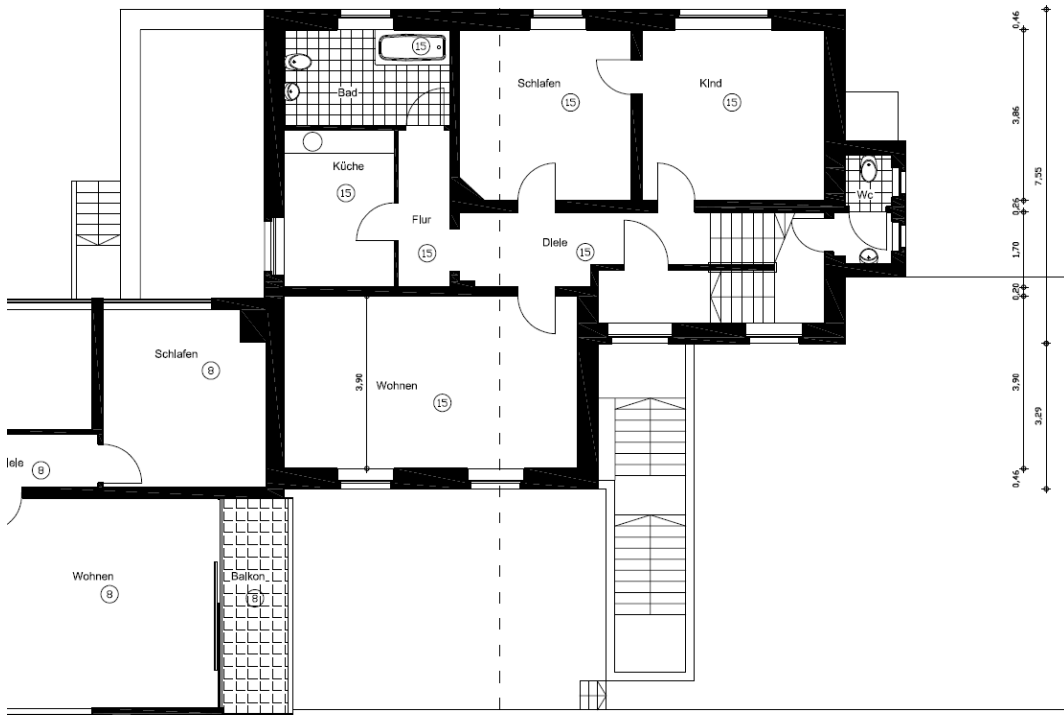
13. Pläne



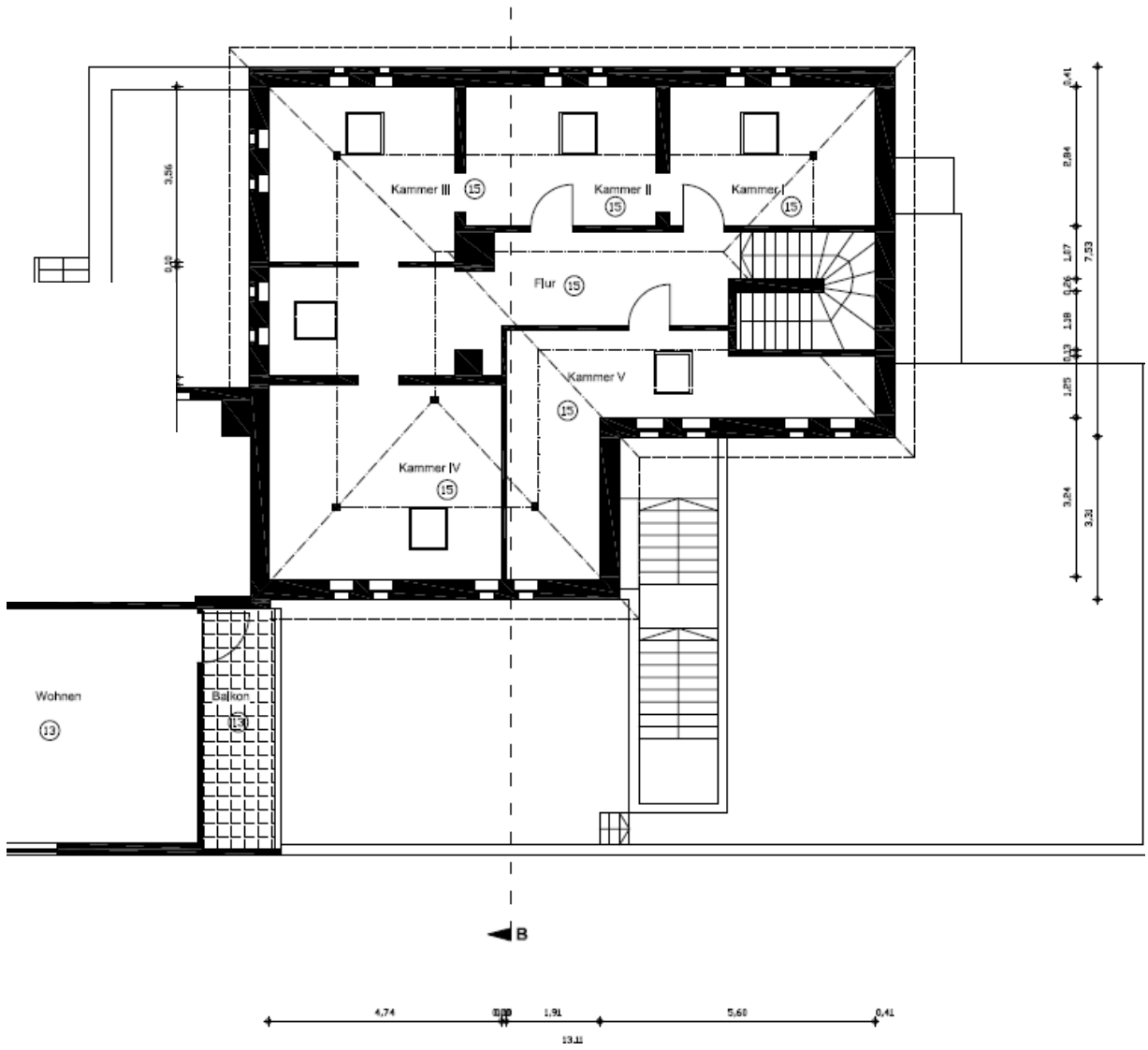
Untergeschoß



EG



1. OG



DG