

# *Alter Fabrik-Speicher in Heringen*

**BAUVORHABEN:** Umbau und Umnutzung ehem. Fabrik Speicher zu einem Wohn.-u. Geschäftshaus in 99765 Heringen/Helme, Str. der Einheit 123a

---

## **Baubeschreibung**



---

**BAUHERR:** „Alter Fabrik-Speicher“ Heringen Verwaltungs GmbH  
Neustadtstraße 10  
99765 Heringen/Helme OT Hamma

**ARCHITEKT:** LOVT1-Planung im Bauwesen-  
Dipl.-Ing. Helge Leutloff  
Am Alten Nordhäuser Bahnhof 6  
99085 Erfurt

**BAULEITUNG:** ProjektBau  
Dipl.-Ing. (FH) Mario Böhnhardt  
Tel.: 01636527803

## **0. Vorbemerkung**

Nachstehend aufgeführte Leistungen werden nach den anerkannten Regeln der Baukunst und Technik durchgeführt. Die einschlägigen DIN-Vorschriften werden bei allen zur Ausführung kommenden Gewerken jeweils in der gültigen Fassung und nach dem derzeitigen Stand der Technik erfüllt.

Grundlage der Ausführung sind die aktuellen Baueingabepläne im Maßstab 1:100 mit den im Bauwesen üblichen Maßtoleranzen im Altbau. Maßliche Differenzen, die sich gegenüber den Eingabeplänen aus architektonischen, behördlichen bzw. bautechnischen Gründen ergeben, jedoch kein Einfluss auf die Qualität und Nutzung des Gebäudes haben, bleiben ausdrücklich vorbehalten. Geringfügige Änderungen bleiben vorbehalten.

Änderungen an der Entwurfs- und Ausführungskonzeption, die aufgrund von Auflagen beteiligter Ämter oder Ingenieurtechnischer Anforderungen notwendig werden, bleiben somit ausdrücklich vorbehalten. Die Inhalte der Baugenehmigung mit den darin enthaltenen Abstimmungsaufgaben sind zu beachten und umzusetzen.

Die geltenden Vorschriften der EnEV, lt. Energiekonzept, werden selbstverständlich in den in Frage kommenden Bereichen eingehalten.

Das Haus wird als Objekt mit besonders erhaltenswerter Bausubstanz saniert. Hierbei wird, unter Berücksichtigung der alten Bausubstanz, der ursprüngliche architektonische Charakter des Hauses erhalten und in harmonisches Zusammenwirken mit den vorgesehenen Sanierungs- und Modernisierungsarbeiten in Einklang gebracht.

Der Käufer erhält als Planungsgrundlage eine komplette Projektmappe mit den Grundrissen, Ansichten, Schnitten aus der beim Bauordnungsamt eingereichten Genehmigungsplanung. Weiterhin sind Grundrisse in 3D für die jeweilige Wohneinheit, Ansichten in 3D und diese Baubeschreibung Bestandteil der Projektmappe.

Der Käufer hat das Objekt vor Ausführung besichtigt.

## 1. Planung

### ***Architekten und –Ingenieurleistungen:***

- Gebäudeplanung
- Tragwerksplanung
- Nachweis EnEV incl. Erstellung Energieausweis
- Bauleitung vor Ort
- Brandschutzkonzept

### **Grundlagen der Planung sind:**

- VOB / DIN in jeweils aktueller Fassung sowie die derzeit gültigen anerkannten Regeln der Technik sowie alle relevanten öffentlich-rechtlichen Vorschriften
- Berücksichtigung bauaufsichtlicher Zulassungen / Forderungen
- Einhaltung der Herstellervorschriften
- Wärmeschutz: EnEV 2020, Der Wärmeschutznachweis sowie der Gebäudeenergiepass ist Bestandteil der abschließenden Projektdokumentation.
- Schallschutz: Anforderungen nach DIN 4109 im sanierten Altbau
- Statik: aktuelle Eurocodes, Lastannahmen nach EC 1 (Windzone 2, Mischprofil Binnenland, Schneelastzone 2, h bis 400 m über NN). Sollten im Anwendungsfall Abweichungen auftreten, ist jedes Mal eine gesonderte Nachbetrachtung erforderlich.
- Brandschutzkonzept laut aktuell gültigen Vorschriften und Richtlinien

## 2. Rohbauarbeiten

### ***2.0 Alle Wohnungen und Gewerbeeinheiten werden entkernt***

#### ***2.1. Entwässerungsarbeiten/Grundleitungen.***

Kunststoffrohre einschließlich erforderlicher Formstücke im Durchmesser 100 – 200 mm und Kontrollschächte werden an die bestehenden straßenseitigen Sammelgrundleitungen angeschlossen.

#### ***2.2. Bodenplatte***

Eine Bodenplatte  $d = \text{ca. } 16 \text{ cm}$  ist im Bestand vorhanden.

Auf die vorhandene Bodenplatte wird eine Feuchtigkeitssperre horizontal aufgetragen (Kaltpolymerbahn mit Alueinlage oder glw.) und an den aufgehenden Wänden ca. 15 cm nach oben geführt.

Lt. Vorgaben der EnEV wird darauf eine Wärmedämmung  $d = 120 \text{ mm}$  aus EPS 035/100 aufgetragen. Darauf erfolgt der Aufbau einer Fußbodenheizungssystemdämmung  $d = 30 \text{ mm}$  aus Styropor EPS 045 DES/WEB zur Aufnahme der Fußbodenheizung. Anschließend wird ein schwimmender Heizestrich (Calciumsulfatfließestrich oder Zementestrich) gegossen. Der obere Fußbodenbelag wird als Design-Belag ausgeführt.

### **2.3. Außenwände**

Alle Außenwände bestehen aus einem zweischaligen Mauerwerk aus kleinformatischen Vollziegeln mit einer dazwischenliegenden Luftschicht. Die Luftschicht wird gemäß Energiekonzept mit Einblasdämmung (Blähperlit oder glw.) nachträglich ausgedämmt. Der vorhandene Innenputz wird ausgebessert und bleibt erhalten, im Außenputz werden Risse mit Gewebe/Armierung verschlossen und die Oberfläche wird als mineralischer Edelputz in Scheibenputzstruktur oder ähnlich hergestellt.

#### Aufbau Wand EG:

15mm	Kalk-Zementputz oder Kalkputz
125 mm	kapillaraktive Innendämmung (z. B. Calciumsilikatplatte)
250mm	Vollziegel-Mauerwerk
70mm	Luftschicht mit Einblasdämmung (Blähperlit oder glw.) ausgefüllt
250mm	Vollziegel-Mauerwerk
25mm	Kalk-Zementputz
10mm	Oberputz

#### Aufbau Wand OG:

15mm	Kalk-Zementputz oder Kalkputz
250mm	Vollziegel-Mauerwerk
70mm	Luftschicht mit Einblasdämmung (Blähperlit oder glw.) ausgefüllt
120mm	Vollziegel-Mauerwerk
25mm	Kalk-Zementputz
10mm	Oberputz

#### Aufbau Wand DG:

15mm	Kalk-Zementputz oder Kalkputz
120mm	Vollziegel-Mauerwerk
70mm	Luftschicht mit Einblasdämmung (Blähperlit oder glw.) ausgefüllt
120mm	Vollziegel-Mauerwerk
25mm	Kalk-Zementputz
10mm	Oberputz

Die Fassade erhält, passend zum historischen Charakter des Gebäudes, einen neuen Farbanstrich. Die sichtbaren Bereiche mit Ziegelmauerwerk (Säulen und Riegel) bleiben weitestgehend erhalten (nach Prüfung Substanz- ansonsten verputzt). Diese werden gereinigt, ausgebessert und ggf. nachverfügt.

### **2.4 Innenwände**

- Vorhandenes Ziegelmauerwerk in Achse F und Achse K, geputzt, gespachtelt, oder nur farblich beschichtet.
- Neu zu errichtende Wände zu den Treppenhäusern und Aufzug als Kalksandsteinmauerwerk mit Kalkputz oder Gipsputz verputzt.
- Doppelschalige Leichtwände als GK-Ständerwände, verspachtelt, als Trennwände zwischen den Wohneinheiten und zu den Fluren.
- Einfachständerwerk als GK- Ständerwände , verspachtelt, für Wände in Wohn- u. Gewerbeeinheiten.

## 2.5 Decke

### *Geschossdecke Gewerbe EG:* Holzbalkendecke

Die Holzbalkenkonstruktion in Längs- und Querrichtung bleibt sichtbar erhalten.  
Zwischen den Holzbalken in Querrichtung werden Gipskartondeckenplatten incl.  
Unterkonstruktion eingebaut.

Aufbau:

5 mm	Designbelag
60 mm	Schwimmender Heizestrich aus Calciumsulfatfließestrich oder Zementestrich in Verbindung mit Fußbodenheizung
20 mm	Trittschalldämmung
i.M.40 mm	Ausgleichsestrich LIABO-48, aus gebundenen Blähtongranulat 4-8 oder ähnlich
30 mm	Rauhspund-Dielen
380 mm	Holzbalken- längs
230 mm	Holzbalken-quer
	Lattung zwischen Holzbalken-Querlage
	120mm mineralische Dämmung zwischen Holzbalken-Querlage
	Gipskarton verspachtelt zwischen sichtbarer Balken-Querlage

### *Geschossdecke Wohnungen 1.OG, 2.OG :* Holzbalkendecke

Die Holzstützenkonstruktion sowie die Holzbalkenkonstruktion in Längs- und in  
Querrichtung bleiben sichtbar erhalten.

Im Bereich der Hauptwohnflächen (Wohnzimmer, Küche, Schlafzimmer,  
Wintergarten, teil. Kind/Gast) werden Gipskartondeckenplatten incl.

Unterkonstruktion und Mineralwolle zwischen die Holzbalken in Querrichtung  
eingebaut.

Treppenhäuser, Flure, Bäder, WC und flankierende Deckenbereiche in  
schallkritischen Abschnitten der Wohnungstrennwände und Trennwände Wohnung  
zum Flur erhalten eine abgehangene Gipskartondeckenkonstruktion incl.

Mineralwolle.

Aufbau:

5 mm	Designbelag
60 mm	Schwimmender Heizestrich aus Calciumsulfatfließestrich oder Zementestrich in Verbindung mit Fußbodenheizung
20 mm	Trittschalldämmung
i.M.40 mm	Ausgleichsestrich LIABO-48, aus gebundenen Blähtongranulat 4-8 oder ähnl.
30 mm	Rauhspund-Dielen
380 mm	Holzbalken- längs
230 mm	Holzbalken-quer
-	Lattung zwischen Holzbalken-Querlage
	30mm mineralische Dämmung zwischen Holzbalken-Querlage
	Gipskarton verspachtelt zwischen sichtbarer Balken-Querlage (vorrangig Wohnzimmer, Küche, Schlafzimmer, teilw. Kinderzimmer, Wintergarten)
oder :	
-	Holzbalken –Querlage nicht sichtbar durch : abgehangene Gipskartondecke mit Unterkonstruktion und 30mm mineralische Dämmung im Bereich von flankierenden schallkritischen Bereichen der Wohnungstrennwände undTrennwände Wohnung zu Flur ( Bad, WC, Flur, Abstellräume, Garderobe, Speisekammer, Ankleide, teil. Kind/Gast)

**Die Vorgaben zum Brandschutz und Schallschutz sind dabei zu beachten  
und haben Vorrang (ggf. Anpassungen).**

### **3. Zimmerarbeiten**

Vorhandener Pfettendachstuhl incl. Rauhspundbelag bleibt erhalten.

Änderungen im Tragwerk im Bereich RWA und Lichtkuppeln.

Holzquerschnitte und Windverband gemäß Statik.

Der Dachstuhl wird auf Schädlingsbefall untersucht. Eventuell schadhafte Holzteile werden vollständig ausgetauscht und erneuert.

Zwischen den Holzsparren bleiben entweder die aufgearbeiteten Rauhspund-Dielen unterseitig sichtbar oder es werden Gipskartondeckenplatten incl. Unterkonstruktion und 40 mm Mineralwolle eingebaut.

**Die Vorgaben zum Brandschutz sind dabei zu beachten und haben Vorrang.**

### **4. Dachdeckerarbeiten**

Die bestehende Dacheindeckung wird entfernt und entsorgt.

Lt. EnEV erfolgt die Dämmung der Dachkonstruktion auf eine zuvor verlegte Dampfsperre als Aufsparrendämmung d=160 mm EPS035.

Die Dachabdichtung erfolgt entsprechend Brandschutzkonzept als harte Bedachung (Folie oder bituminöse Dachabdichtung), incl. der ordnungsgemäßen Herstellung sämtlicher Anschlüsse (First, Traufe, Brandwände, Lüfter, Lichtkuppeln, u.s.w.)

Auf die verlegte Dachabdichtung wird eine Photovoltaikanlage installiert.

### **5. Klempner / Spengler**

Ausführung der Dachrinnen und Fallrohre erfolgt in Titanzinkblech (oder glw.) inklusive aller Form- und Verbindungsstücke. Die Fallrohre binden in die vorhandenen Standrohre ein bzw. werden mit Standrohren aus verzinktem Stahlrohr oder glw. ergänzt.

### **6. Wintergarten / Sommerloggia (Wohnungen)**

Sämtliche Wohnungen erhalten am doppelflügeligen Fenster zum Wintergarten/Sommerloggia gemäß Planunterlagen einen französischen Balkon in Form einer verzinkten Stahlkonstruktion (Geländer).

### **7. Terrasse (Gewerbe - Intensivpflege)**

Gemäß Planunterlagen wird für die Intensivpflege eine Terrasse gebaut.

Nach Vorgaben der Statik besteht das System aus einer feuerverzinkten Stahlkonstruktion oder einer gemauerten Ausführung mit innenliegender Entwässerung.

Als Belag werden hochwertige Hartholzdielen (Bangkirai oder glw.) verwendet.

Die Ausbildung der Geländer erfolgt über eine feuerverzinkte Stahlkonstruktion.

## 8. Fenster / Fenstertüren

### Wohnungen

Die Fenster, Fenstertüren bestehen aus :

- Kunststoff, 3-fach Verglasung, Farbe gemäß Farbkonzept (außen anthrazit, innen weiß)
- Uw- Wert von 0,80 W/m<sup>2</sup>K.
- mit 2 umlaufenden Gummidichtungen zwischen Rahmen- und drehbarem Teil
- Dreh-/Kippbeschlag, Edelstahl-Oliven oder glw.

Die Montage erfolgt gemäß den Anforderungen an die EnEV, somit also Luft- und winddicht. Der Fenstereinbau erfolgt nach Stand der Technik.

### Gewerbe

Die Fenster, Fenstertüren bestehen aus :

- Kunststoff, 3-fach Verglasung, Farbe gemäß Farbkonzept Farbkonzept (außen anthrazit, innen weiß)
- Uw- Wert von 0,85 W/m<sup>2</sup>K.
- mit 2 umlaufenden Gummidichtungen zwischen Rahmen- und drehbarem Teil
- Dreh-/Kippbeschlag, Edelstahl-Oliven oder glw.

Die Montage erfolgt gemäß den Anforderungen an die EnEV, somit also Luft- und winddicht. Der Fenstereinbau erfolgt nach Stand der Technik.

## 9. Sanitäre Installation

Die gesamte Sanitärinstallation wird unter Beachtung der gültigen DIN-Normen erneuert. Die Steigleitungen für Kaltwasser sowie die Objektenbindungen werden in Kunststoffleitungen, diffusionsdicht ausgeführt.

Die Fall- und Versorgungsleitungen werden in HAT- Kunststoff-Rohren ausgeführt. Die Installationsbereiche sind mit Trockenbau verkleidet, die Schallisolierung zwischen verschiedenen Wohneinheiten wird berücksichtigt.

Zähler für Kalt- und Warmwasser werden in den Bädern oder Küchen installiert.

## 10. Heizung

Die Heizzentrale incl. der techn. Ausrüstung befindet sich im Technikraum EG oder in einem separat außenliegenden Heizentralraum (je nach benötigten Platzbedarf) und wird als Luft-Wärmepumpe gemäß Wärmeschutzberechnung neu ausgeführt. Die Steuerung erfolgt über eine Außentemperaturabhängige Regelung und Nachtabsenkung. Zusätzlich kann jeder Raum der Wohnung über ein Thermostatventil geregelt werden.

Die Beheizung der Wohnungen erfolgt grundsätzlich über eine Fußbodenheizung. Es ist eine durchgängige Raumtemperatur von mindestens 21° C im Wohnzimmer und im Kinderzimmer sowie 24° C im Bad und 16° C im Schlafzimmer ohne Zuheizgeräte zu garantieren. Die Trägheit einer Fußbodenheizung und die jahreszeitlich bedingten Schwankungen der Außentemperaturen sind zu berücksichtigen. In den Bädern wird zusätzlich ein Handtuchheizkörper eingebaut.

*Trinkwassererwärmung:* elektrische Warmwasseraufbereitung mittels 120 l Boiler in Verbindung mit Einspeisung des eigens erzeugten Solarstroms zur kostengünstigen Warmwasseraufbereitung

## 11. Photovoltaik-Anlage

Auf dem Dach wird eine Photovoltaik-Anlage installiert, anschlussfertig inkl. Solarmodulen, Wechselrichter, Halterungen, Überspannungsschutz, Steuerung und Zählerleinrichtungen.

Die Feststellung bzw. Abrechnung erfolgt an einen jeweils separaten Zähler.

Zum Eigenverbrauch sollen jeder Wohnung 6 Stk Module a 425 Wp zugeordnet werden (inkl. sämtlicher Wechselrichter Zähler und Smartpowersensor).

Der Anschluß erfolgt an die jeweilige Unterverteilung der Wohnungen bzw. Zuleitung der Überschüsse ins Netz (inkl. Anschluß Zähler).

## 12. Sanitärausstattung

Alle verwendeten Einrichtungsgegenstände und Montagesets sind Markenartikel mit hoher Qualität und Güte. Die Armaturen sind verchromt und gleichfalls Artikel namhafter deutscher Hersteller.

### 12.1 Wohnungen

#### **Bad (Masterbad):**

- Quadrat-Brausewanne aus Stahl, ebenerdig, 900x900x25 mit Abtrennung aus Echtglas.  
Badewannenablaufgarnitur und eine Brausebatterie Aufputz mit Wandstange und Brauseschlauch  
*Fabrikat: Kaldewei oder gleichwertig*
- WC-Spülbecken wandhängend in Vorwandmontage mit Kunststoff-sitz und Spülkasten unter Putz mit Spartaste  
*Fabrikat: Renova oder gleichwertig*
- Handwaschbecken mit Einhebelmischbatterie 60cm  
*Fabrikat: Renova oder gleichwertig*
- Badewanne 1800x800x480 od. 1700x750x480 (nur bei baulicher Notwendigkeit aus Altbau) incl. Wannenträger  
Aufputz Wannenbadebatterie, Wannenset mit Handbrause  
*Fabrikat: Kaldewei oder gleichwertig*

#### **Gäste-WC**

- WC-Spülbecken wandhängend in Vorwandmontage mit Kunststoff-sitz und Spülkasten unter Putz mit Spartaste  
*Fabrikat: Renova oder gleichwertig*
- Handwaschbecken mit Einhebelmischbatterie 45cm oder Ausgußbecken (nach Wahl) inkl. Einhebelmischbatterie  
*Fabrikat: Renova oder gleichwertig*
- Waschmaschinenanschluss

*Anschlüsse für Küchen und Waschmaschinen werden analog der Planunterlagen hergestellt.*



## **12.2 Gewerbe - Arztpraxis**

### **WC - Personal**

- WC-Spülbecken wandhängend in Vorwandmontage mit Kunststoff-sitz und Spülkasten unter Putz mit Spartaste  
*Fabrikat: Renova oder gleichwertig*
- Handwaschbecken mit Einhebelmischbatterie 60cm  
*Fabrikat: Renova oder gleichwertig*
- Einteiliges rückspritzfreies Urinal Becken aus Sanitärkeramik. Glatte, versiegelte, urinbeständige Oberfläche ohne Unterspülrand  
*Fabrikat: Renova oder gleichwertig*

### **Duschraum - Personal**

- Quadrat-Brausewanne aus Stahl, ebenerdig, 900x900x25 mit Abtrennung aus Echtglas.  
Badewannenablaufgarnitur und eine Brausebatterie Aufputz mit Wandstange und Brauseschlauch  
*Fabrikat: Kaldewei oder gleichwertig*
- Handwaschbecken mit Einhebelmischbatterie 45cm  
*Fabrikat: Renova oder gleichwertig*

### **WC behindertengerecht**

- WC-Spülbecken, behindertengerecht, wandhängend in Vorwandmontage mit Kunststoff-sitz und Spülkasten unter Putz mit Spartaste und Haltegriffen  
*Fabrikat: Renova oder gleichwertig*
- Handwaschbecken, behindertengerecht, mit Einhebelmischbatterie 60cm, unterfahrbar  
*Fabrikat: Renova oder gleichwertig*

### **Zusätzlich werden alle Praxisräume Allg. Medizin 1 bis 3 und Kinderarzt 1 bis 3 (6 Stk) und Pausenraum (1Stk) ausgestattet mit :**

- Handwaschbecken mit Einhebelmischbatterie 60cm  
*Fabrikat: Renova oder gleichwertig*

*Der Putzmittelraum erhält ein Ausgussbecken mit Einhebelmischbatterie. Anschlüsse für Küchen und Waschmaschinen u.s.w. werden analog der Planunterlagen hergestellt.*

## **12.3 Gewerbe- Apotheke**

### **Sanitär**

- Quadrat-Brausewanne aus Stahl, ebenerdig, 900x900x25 mit Abtrennung aus Echtglas.  
Badewannenablaufgarnitur und eine Brausebatterie Aufputz mit Wandstange und Brauseschlauch  
*Fabrikat: Kaldewei oder gleichwertig*
- WC-Spülbecken wandhängend in Vorwandmontage mit Kunststoff-sitz und Spülkasten unter Putz mit Spartaste  
*Fabrikat: Renova oder gleichwertig*

- Handwaschbecken mit Einhebelmischbatterie 60cm  
*Fabrikat: Renova oder gleichwertig*

*Der Bereich Wareneingang erhält ein Ausgussbecken mit Einhebelmischbatterie. Anschlüsse für Küchen und Waschmaschinen u.s.w. werden analog der Planunterlagen hergestellt.*

## **12.4 Gewerbe- Intensivpflege**

### **Die Apartments 1 bis 9 werden wie folgt ausgestattet :**

- Quadrat-Brausewanne aus Stahl oder gefliest, ebenerdig, 1200x1200x25 mit Duschgestänge und Vorhang, barrierefreie Ausführung  
Badewannenablaufgarnitur und eine Brausebatterie Aufputz mit Wandstange und Brauseschlauch sowie Wandhalterung für Duschsitz  
*Fabrikat: Kaldewei oder gleichwertig*
- WC-Spülbecken wandhängend in Vorwandmontage mit Kunststoffstoffsitz und Spülkasten unter Putz mit Spartaste  
*Fabrikat: Renova oder gleichwertig*
- Handwaschbecken mit Einhebelmischbatterie 60cm  
*Fabrikat: Renova oder gleichwertig*

### **Pflegebad**

- WC-Spülbecken, behindertengerecht, wandhängend in Vorwandmontage mit Kunststoffstoffsitz und Spülkasten unter Putz mit Spartaste und Haltegriffen  
*Fabrikat: Renova oder gleichwertig*
- Handwaschbecken, behindertengerecht, mit Einhebelmischbatterie 90cm, unterfahrbar mit Stützgriffen  
*Fabrikat: Renova oder gleichwertig*
- Badewanne 1800x800x480 od. 1700x750x480 (nur bei baulicher Notwendigkeit aus Altbau) incl. Wannenträger  
Aufputz Wannenbadebatterie, Wannenset mit Handbrause  
*Fabrikat: Kaldewei oder gleichwertig*

### **WC mit Dusche (2 Stk):**

- Quadrat-Brausewanne aus Stahl, ebenerdig, 900x900x25 mit Abtrennung aus Echtglas.  
Badewannenablaufgarnitur und eine Brausebatterie Aufputz mit Wandstange und Brauseschlauch  
*Fabrikat: Kaldewei oder gleichwertig*
- WC-Spülbecken wandhängend in Vorwandmontage mit Kunststoffstoffsitz und Spülkasten unter Putz mit Spartaste  
*Fabrikat: Renova oder gleichwertig*
- Handwaschbecken mit Einhebelmischbatterie 60cm  
*Fabrikat: Renova oder gleichwertig*

### **WC (2Stk)**

- WC-Spülbecken wandhängend in Vorwandmontage mit Kunststoffstoffsitz und Spülkasten unter Putz mit Spartaste  
*Fabrikat: Renova oder gleichwertig*
- Handwaschbecken mit Einhebelmischbatterie 60cm  
*Fabrikat: Renova oder gleichwertig*

### **Pausenraum und Dienstzimmer (2 Stk)**

- Handwaschbecken mit Einhebelmischbatterie 60cm  
*Fabrikat: Renova oder gleichwertig*

*Ein Abstellraum erhält ein Ausgussbecken mit Einhebelmischbatterie.  
Anschlüsse für Küchen und Waschmaschinen u.s.w. werden analog der  
Planunterlagen hergestellt.*

## **13. Elektroinstallation**

Die Installation beginnt am Hausanschlusskasten des örtlichen Elektroversorgungsunternehmens innerhalb des Hauses und wird nach DIN 18015, den Bestimmungen der VDE und Vorschriften des Elektroversorgers (TEN) ausgeführt. Die Anordnung der Zählerschränke erfolgt im Hausanschlußraum im Erdgeschoß. Von dort erfolgt die Zuleitung zu den einzelnen Wohnungen und Gewerbeeinheiten.

Im Treppenhaus auf jedem Stockwerk – Podest werden LED-Leuchten mit integrierten Bewegungsmeldern ausgestattet.  
Ebenso in den Fluren zu den Wohneinheiten in jedem Geschoß.

Sprech- und Klingelanlage mit Videofunktion mit Außenstelle am Hauseingang, Innensprechstelle mit Haustür-Öffnerfunktion an der Wohnungseingangstür bzw. in Anmeldung/Dienstzimmer zum Gewerbe. Haustüröffnung in Verbindung mit der Sprechanlage/Videofunktion. Klingeltaster vor den Wohnungstüren.

Die Wohnungsverteiler werden im Bereich der Diele angeordnet, in UP oder Hohlwandausführung als Elektro sowie Multimediaverteiler.  
In den Gewerbeeinheiten werden Elektroverteiler und Multimediaverteiler (Server)wie folgt angeordnet :

- Arztpraxis = Elt./Server/Tel.-raum
- Apotheke = im Helferinnen
- Intensivpflege = im Bereich Dienstzimmer

Die Installation erfolgt in den Wohnungen und Gewerbeeinheiten grundsätzlich unter Putz im einheitlichen Installationsprogramm.

Die Elektroinstallation beinhaltet die Anschlußarbeiten der Photovoltaikanlage – siehe Beschreibung Photovoltaikanlage (Punkt 11).

Alle Antennendosen werden satellitenempfangstauglich inkl. Satellitenanlage ausgelegt.

Hauseingänge, Treppenhaus und Außenanlagen werden mit zur Gesamtgestaltung passenden Beleuchtungskörpern ausreichend ausgestattet.  
Die Wohnungen erhalten lediglich Leuchtauslässe, die individuell bestückbar sind.

Die Parkflächen im Bereich der Außenanlagen werden ebenfalls mit zur Gesamtgestaltung passenden Beleuchtungskörpern ausreichend ausgestattet.

Darüber hinaus werden ausreichend Anschlußstellen für Ladestationen für Elektroautos zur Verfügung gestellt, d.h. die Parkplätze werden mit Kabelzügen vorgerüstet für evtl. späteren eigentümerseitigen Wallboxanschluß.

In den Wohnungen erfolgt die Ausstattung aller Aufenthaltsräume, Schlafräume und Flure, die als Fluchtwege dienen, mit automatischen Brandmeldern, batteriebetrieben, Alarmierung über Alarmton bzw. LED-Blinklicht.

Die Gewerbeeinheiten der Arztpraxis und der Apotheke werden analog zu den Wohnungen mit automatischen Brandmeldern (batteriebetrieben, Alarmierung über Alarmton bzw. LED-Blinklicht) ausgestattet.

Die in den Gewerbeeinheiten benötigten Serverschränke werden, entsprechend des benötigten Bedarfs, seitens der Gewerbetreibenden selbst gestellt (keine bauseitige Leistung).

Die Gewerbeeinheit der Intensivpflege muss lt. Brandschutzkonzept mit einer Brandmeldeanlage gemäß DIN 14675 und DIN EN 54 Teil 7 sowie DIN VDE 0833 Teil 2 mit automatischen und nichtautomatischen Brandmeldern ausgestattet werden, Schutzzumfang Vollschutz mit interner Alarmierung (nur innerhalb der Nutzungseinheit). Diese notwendigen Maßnahmen zur Brandmeldeanlage sind ebenso durch den Gewerbetreibenden selbst zu stellen (keine bauseitige Leistung).

Bauseitig ist keine Sicherheitsstromversorgung geplant bzw. vorgesehen.

## 13.1 Wohnungen

**Die Räume der Wohnungen entspr. der Bezeichnung in den Genehmigungsplänen werden wie folgt ausgestattet:**

### **3-Raumwohnung**

Eingang / Diele:	1 Deckenauslass mit Ausschaltung 1 Sprechanlage 3 Steckdosen 1 Telefonanschlusdose
Kochen / Essen / Wohnen:	2 Deckenauslässe mit Tastern 2 schaltbare Deckensteckdosen 10 Steckdosen allgemein 1 TV /Datenanschluss 1 Telefon/Datenanschluss 6 Steckdosen Arbeitsplatte 1 Steckdose für Schrankbeleuchtung 1 Steckdose für Kühlschrank 1 Steckdose für Dunstabzug 1 Steckdose für Spülmaschine 1 E – Herd Anschluss
Bad groß:	1 Deckenauslass mit Ausschaltung 1 Wandauslass mit Ausschaltung 2 Steckdosen

WC klein:	1 Deckenauslass mit Ausschaltung 1 Wandauslass mit Ausschaltung 3 Steckdosen
Abstellraum	1 Deckenauslass mit Ausschaltung 2 Steckdosen
Schlafzimmer:	1 Deckenauslass mit Ausschaltung 7 Steckdosen 1 TV /Datenanschluss 1 Telefon/Datenanschluss
Ankleide	1 Deckenauslass mit Ausschaltung 2 Steckdosen
Kinderzimmer / Gast:	1 Deckenauslass mit Ausschaltung 7 Steckdosen 1 TV /Datenanschluss 1 Telefon/Datenanschluss
Wintergarten	1 Deckenauslass mit Ausschaltung 4 Steckdosen 1 TV /Datenanschluss
äußere Abstellräume :	1 Deckenauslass mit Ausschaltung 2 Steckdosen

#### **4-Raumwohnung**

Eingang / Diele:	1 Deckenauslass mit Ausschaltung 1 Sprechanlage 3 Steckdosen 1 Telefonanschlussdose
Kochen / Essen / Wohnen:	2 Deckenauslässe mit Tastern 2 schaltbare Deckensteckdosen 10 Steckdosen allgemein 1 TV /Datenanschluss 1 Telefon/Datenanschluss 6 Steckdosen Arbeitsplatte 1 Steckdose für Schrankbeleuchtung 1 Steckdose für Kühlschrank 1 Steckdose für Dunstabzug 1 Steckdose für Spülmaschine 1 E – Herd Anschluss
Bad groß:	1 Deckenauslass mit Ausschaltung 1 Wandauslass mit Ausschaltung 2 Steckdosen

WC klein:	1 Deckenauslass mit Ausschaltung 1 Wandauslass mit Ausschaltung 3 Steckdosen
Abstellraum	1 Deckenauslass mit Ausschaltung 2 Steckdosen
Schlafzimmer:	1 Deckenauslass mit Ausschaltung 7 Steckdosen 1 TV /Datenanschluss 1 Telefon/Datenanschluss
Ankleide	1 Deckenauslass mit Ausschaltung 2 Steckdosen
Kinderzimmer / Gast:	1 Deckenauslass mit Ausschaltung 7 Steckdosen 1 TV /Datenanschluss 1 Telefon/Datenanschluss
Kinderzimmer / Arbeiten:	1 Deckenauslass mit Ausschaltung 7 Steckdosen 1 TV /Datenanschluss 1 Telefon/Datenanschluss
Wintergarten	1 Deckenauslass mit Ausschaltung 4 Steckdosen 1 TV /Datenanschluss
äußere Abstellräume :	1 Deckenauslass mit Ausschaltung 2 Steckdosen

### **13.2 Gewerbe - Arztpraxis**

Allgem. Med. 1,2und 3: (3 Stk)	2 Deckenauslässe mit Ausschaltung 8 Steckdosen allgemein 1 Telefon /Datenanschluss
Kinderarzt 1,2und 3: (3 Stk)	2 Deckenauslässe mit Ausschaltung 8 Steckdosen allgemein 1 Telefon /Datenanschluss
Pausenraum :	1 Deckenauslass mit Ausschaltung 8 Steckdosen allgemein 2 Steckdosen Arbeitsplatte 1 Steckdose für Schrankbeleuchtung 1 Steckdose für Kühlschrank 1 Steckdose für Dunstabzug

	1 Steckdose für Spülmaschine 1 TV /Datenanschluss 1 Telefon/Datenanschluss
Büro :	3 Deckenauslässe mit Ausschaltung 8 Steckdosen allgemein 3 Telefon /Datenanschluss
Wartebereich allg.Medizin:	1 Deckenauslass mit Ausschaltung 6 Steckdosen allgemein 1 Telefon /Datenanschluss 1 TV /Datenanschluss
Windfang :	1 Deckenauslass mit Bewegungsmelder
Labor 1 und 2 : (2 Stk)	1 Deckenauslass mit Ausschaltung 8 Steckdosen allgemein 1 Telefon /Datenanschluss
WM/ Putzmittelraum :	1 Deckenauslass mit Ausschaltung 6 Steckdosen allgemein
Sonografie :	1 Deckenauslass mit Ausschaltung 8 Steckdosen allgemein 1 Telefon /Datenanschluss
Elt./ Server/Tel. :	1 Telefonanschlussdose 1 Deckenauslass mit Ausschaltung 6 Steckdosen allgemein
Warten 1 u.2 u.Verkehrsfl.:	10 Deckenauslässe mit Bewegungsmeldern 10 Steckdosen 2 Telefon /Datenanschluss
Anmeldung :	1 Deckenauslass mit Ausschaltung 10 Steckdosen allgemein 3 Telefon /Datenanschluss
Backoffice :	1 Deckenauslass mit Ausschaltung 8 Steckdosen allgemein 1 Telefon /Datenanschluss
Bad / WC 1 und WC 2 : (3 Stk)	1 Deckenauslass mit Kontrollausschaltung 1 Wandauslass mi Kontrollausschaltung 1 Steckdose

### **13.2 Gewerbe - Apotheke**

Offizin :	4 Deckenauslässe mit Tastern 12 Steckdosen allgemein 1 TV /Datenanschluss 3 Telefon/Datenanschluss
Helferinnen :	2 Deckenauslässe mit Tastern 8 Steckdosen allgemein 1 Telefon/Datenanschluss 1 Telefonanschlussdose
Sanitär :	1 Deckenauslass mit Ausschaltung 1 Wandauslass Ausschaltung 1 Steckdose
Beratung :	1 Deckenauslass mit Ausschaltung 6 Steckdosen allgemein 1 TV /Datenanschluss
Archiv :	1 Deckenauslass mit Ausschaltung 1 Steckdose allgemein
Anlieferung :	1 Deckenauslass mit Bewegungsmelder 1 Steckdosen allgemein
Wareneingang :	2 Deckenauslässe mit Tastern 6 Steckdosen allgemein
Büro :	1 Deckenauslass mit Ausschaltung 6 Steckdosen allgemein 1 Telefon /Datenanschluss
Blisterraum :	1 Deckenauslass mit Ausschaltung 6 Steckdosen allgemein 1 Telefon /Datenanschluss
Labor / Rezeptur :	1 Deckenauslass mit Ausschaltung 4 Steckdosen allgemein 6 Steckdosen Arbeitsplatte 1 Telefon /Datenanschluss
Notdienst / Personal:	1 Deckenauslass mit Ausschaltung 6 Steckdosen allgemein 2 Steckdosen Arbeitsplatte 1 TV /Datenanschluss 1 Telefon /Datenanschluss 1 Steckdose für Kühlschrank 1 Steckdose für Dunstabzug 1 Steckdose für Spülmaschine 1 E - Herd Anschluss



### **13.2 Gewerbe – Intensivpflege**

*Im Bettbereich der Apartments werden die Kabel bzw. Multimedialeitungen inkl. Bestückung in Brüstungskanälen verlegt und angeschlossen, zur möglichen variablen Umgestaltung.*

*Evtl. notwendig benötigte Schwestern-Notrufe werden analog zu den benötigten Serverschränken und der Brandmeldeanlage (wie vor beschrieben) durch den Gewerbetreibenden selbst gestellt (keine bauseitige Leistung).*

#### **Ausstattung Apartments = 9 Stk**

<i>Wohnzimmer mit Flur:</i>	<i>2 Deckenauslässe mit 2 Tastern 10 Steckdosen 1 TV /Datenanschluss 1 Telefon/Datenanschluss</i>
<i>Bad:</i>	<i>1 Deckenauslass mit Ausschaltung 1 Wandauslass mit Ausschaltung 2 Steckdosen</i>
<i>Kochen / Essen :</i>	<i>1 Deckenauslass mit Tastern 4 Steckdosen allgemein 6 Steckdosen Arbeitsplatte 1 Steckdose für Schrankbeleuchtung 1 Steckdose für Kühlschrank 1 Steckdose für Dunstabzug 1 Steckdose für Spülmaschine 1 E – Herd Anschluss</i>
<i>Wohnen :</i>	<i>1 Deckenauslass mit Tastern 6 Steckdosen allgemein 1 TV /Datenanschluss 1 Telefon/Datenanschluss 2 Außenwandauslässe (Außenbeleuchtung) mit Kontrollausschaltung (innen)</i>
<i>Dienstzimmer :</i>	<i>1 Deckenauslass mit Tastern 8 Steckdosen allgemein 1 Telefon/Datenanschluss 1 Telefonanschlussdose</i>
<i>Abstellräume 1, 2 und 3: (3 Stk)</i>	<i>1 Deckenauslass mit Ausschaltung 2 Steckdosen</i>
<i>Hauswirtschaftsraum :</i>	<i>1 Deckenauslass mit Ausschaltung 2 Steckdosen</i>
<i>Flur :</i>	<i>10 Deckenauslässe mit Bewegungsmeldern 10 Steckdosen</i>
<i>Teeküche :</i>	<i>1 Deckenauslass mit Ausschaltung 4 Steckdosen allgemein 4 Steckdosen Arbeitsplatte</i>

	1 Steckdose für Schrankbeleuchtung 1 Steckdose für Kühlschrank 1 Steckdose für Dunstabzug 1 Steckdose für Spülmaschine 1 E – Herd Anschluss
Pausenraum :	1 Deckenauslass mit Ausschaltung 7 Steckdosen allgemein 1 TV /Datenanschluss 1 Telefon/Datenanschluss
Multifunktionsraum :	2 Deckenauslässe mit Tastern 10 Steckdosen allgemein 1 TV /Datenanschluss 1 Telefon/Datenanschluss
Windfang :	1 Deckenauslass mit Bewegungsmelder
WC Klein : = 3 Stk	1 Deckenauslass mit Kontrollausschaltung 1 Wandauslass mi Kontrollausschaltung 1 Steckdose
Umkleide :	1 Deckenauslass mit Ausschaltung 6 Steckdosen allgemein
Therapie :	2 Deckenauslässe mit Ausschaltung 8 Steckdosen allgemein 1 TV /Datenanschluss
Pflegebad :	1 Deckenauslass mit Ausschaltung 1 Wandauslass mit Ausschaltung 2 Steckdosen

Alle Antennendosen werden satellitenempfangstauglich ausgelegt.

**Schalter- und Steckdosenprogramm:**

Wahlweise:	<u>Hersteller:</u>	<u>Serie:</u>
	Elso oder glw.	Standard System

Farbe Weiß

## 14. Estricharbeiten

Im Erdgeschoß wird auf die Abdichtung der Bodenplatte eine Wärmedämmung  $d=120$  mm aus EPS 035/100 aufgetragen. Darauf erfolgt der Aufbau einer Fußbodenheizungssystemdämmung  $d = 30$  mm aus Styropor EPS 045 DES/WEB zur Aufnahme der Fußbodenheizung. Anschließend wird ein schwimmender Heizestrich (Calziumsulfatfließestrich oder Zementestrich) gegossen.

Im 1. Obergeschoß, 2. Obergeschoß und Dachgeschoß werden auf die vorhandenen Rauhspund-Dielen zunächst ein Ausgleichestrich LIABO-48, aus gebundenen Blähtongranulat 4-8 oder ähnl. aufgebracht. Darauf wird die Trittschalldämmung verlegt, zur Aufnahme der Fußbodenheizung. Anschließend wird ein schwimmender Heizestrich (Calziumsulfatfließestrich oder Zementestrich) gegossen.

## 15. Fliesenarbeiten

Es sind Fliesenarbeiten in folgendem Umfang vorgesehen:

1. *Feinkeramikbelag der Fußböden in folgenden Räumen:*

Bad, WC, Waschmaschinenraum, Putzmittelraum, Windfang, Labor, HAR EG, Technik EG und Treppenhaus EG.

Die Verlegung der Bodenfliesen erfolgt rechtwinklig zu den Wänden.  
Fliesen bis 30cm x 60 cm, Farbe anthrazit

2. *Feinkeramikbelag der Wände im Dünnbettverfahren in folgenden Räumen:*

a) BAD: 1,25m hoch im Naßbereich gefliest, außer Dusche 2m hoch

b) WC: 1,25m hoch im Naßbereich gefliest

Fliesen bis 30cm x 60 cm, Farbe weiß

Wände angrenzend an Fliesenböden, die nicht gefliest werden, erhalten auf ca. 7 bis 10 cm Höhe geschnittene Sockelfliesen, passend zum ausgewählten Fliesenmaterial.

Im Spritzwasserbereich von Badewanne und Dusche wird der Putz vor dem Auftrag der Fliesen wasserdicht beschichtet und erhält ein elastisches Dichtband in der senkrechten Kehle.

Fliesenkanten (Fensterlaibungen, Vorwandinstallationen usw.) erhalten eingeflieste Edelstahl-Eckschutzschienen.

Die Fliesen sind mit einem Materialpreis bis 20,00 Euro/m<sup>2</sup> für Wände und 20,00 Euro/m<sup>2</sup> für Böden einschließlich MwSt. einkalkuliert.

An den Türübergängen werden Trennschienen eingebaut.

## 16. Fensterbänke

Die Innenfensterbänke bestehen aus Agglo- oder Jura Marmor oder glw. ca. 2 cm stark.

Die Außenfensterbänke bestehen aus Aluminiumblech oder Granit oder glw.

## 17. Treppen

Sämtliche Treppen in den Treppenhäusern werden als offene Stahl-Holz-Treppen ausgeführt. Die Geländer und Handläufe werden aus pulverbeschichtetem Stahl hergestellt.

## 18. Aufzug

Aufzugsschacht ca. 1600 x 2425mm, Schachtkopfhöhe: 3400mm, Tragkraft von ca. 1000 kg, für 13 Personen geeignet, einschl. sämtlicher technischer Sicherungsausrüstungen nach den heutigen Sicherheitsvorschriften, Notruf und mit Fehler – Fernüberwachung, TÜV/Dekra / glw. geprüft.

## 19. Hauseingangstür

Die Hauseingangstüren werden aus Aluminium verbaut. Als Außenbeschlag erhält die Tür ein Edelstahlgriffelement mit elektrischem Türöffner.

Die Ausführung der Haustür entspricht der Klima- und Schallschutzklasse 3.

Die aktuellen Anforderungen der EnEV werden eingehalten.

Eingebaute oder danebenliegende Briefkastenanlage mit Sprechanlage, Klingeldrucker und Lichtknopf.

Die Eingangstüren zu den Gewerbeeinheiten werden als Glastüren mit Kunststoffrahmen oder aus Aluminium ausgeführt (2-flügelig bzw. 1-flügelig mit Festelement gemäß Planunterlagen).

Die Apotheke wird mit einer elektr. Schiebetüranlage nach AutSchR ausgeführt.

## 20. Innentüren

### Wohnung

Die Wohnungseingangstüren in weiß werden aus schalltechnischen Gründen aus einem schweren Vollspantürblatt, furniert (d > 40 mm) in Verbindung mit umlaufender Dichtung und Auflaufschwelle sowie einer zur Tür passend furnierten Umfassungszarge ausgeführt. Alle Wohnungseingangstüren werden mit einem Sicherheitsbeschlag versehen.

Für das Objekt wird eine Schließanlage eingebaut (je 3Stk. kombinierte Wohnungs-, Haustür und Schlüssel für außenliegende Abstellräume).

Die Marken-Innentürelemente in weiß bestehen aus einem Türblatt in Röhrenspan-Ausführung und Umfassungszarge mit furnierter Oberfläche.

Diese erhalten eine umlaufende bzw. dreiseitige Dichtung, Rosetten- Beschläge aus Edelstahl, und ein Buntbartschloss.

Alle Türen erhalten Drückergarnituren aus Edelstahl.

### **Gewerbe**

Alle Türen als Zugang vom Flur zu den Praxisräumen der Arztpraxis (6 Stk) und die Türen als Zugang vom Flur zu den Apartments der Intensivpflege (9 Stk) werden als Türblätter und Holzargen (Farbe weiß) in der Schallschutzklasse 1 (hochwertige Vollspaneinlage und Schallex-Bodendichtung) ausgeführt. Darüber hinaus erhalten diese eine umlaufende bzw. dreiseitige Dichtung, Rosetten- Beschläge aus Edelstahl, und ein Profilzylinderschloss.

Alle anderen Innentüren werden als Marken-Innentürelemente in weiß bestehend aus einem Türblatt in Röhrenspan-Ausführung und Umfassungszarge mit furnierter Oberfläche ausgeführt.

Diese erhalten eine umlaufende bzw. dreiseitige Dichtung, Rosetten- Beschläge aus Edelstahl, und ein Profilzylinderschloss.

Alle Türen erhalten Drückergarnituren aus Edelstahl.

## **21. Schlosserarbeiten:**

Die Geländer der französischen Balkone in den Wohnungen, im Bereich der bodentiefen Verglasung der Wintergärten, erfolgt durch eine feuerverzinkte Stahlbrüstung.

Die Absturzsicherung der Terrasse der Intensivpflege erfolgt durch ein feuerverzinktes Stahlgeländer.

Ebenso die Geländer der Treppen und Rampen im Außenbereich.

Sämtliche Treppengeländer im Gebäudeinneren werden aus pulverbeschichtetem Stahl hergestellt.

## **22. Fußbodenbelagsarbeiten**

In allen nicht mit Bodenfliesen ausgelegten Räumen wird ein Design-Belag (Holzoptik Farbton 103- Casa Nova Easy Katalog NS 0,2mm oder glw.) mit passender umlaufender Sockelleiste verlegt.

Der Bodenbelag inkl. Sockelleisten ist mit einem Materialpreis von EUR 20,00 je m<sup>2</sup> einschl. MwSt. einkalkuliert.

## **23. Malerarbeiten**

### ***allgemein***

Die sichtbaren Holzteile (z. B. Deckenbalken längs- und quer, Holzstützen, Sparren, Aussteifungsverbände, Unterseite der Rauhspund-Dielen usw.) werden mit einem PVC - freien, offenporigen Lasuranstrich endbehandelt.

### ***Wohnungen***

Die Decken in den Wohnungen, welche mit Gipskartonplatten verkleidet wurden, werden gespachtelt (Q2), mit einer Rauhfaser tapete tapeziert und weiß gestrichen. Die Gipskartonständerwände in den Wohnungen werden in Q2-Qualität gespachtelt und mit einer Rauhfaser tapete tapeziert und weiß gestrichen.

*Für den Fall, dass seitens der Käufer die Ausführung einer Vliestapete inkl. Q3-Spachtelung gewünscht wird, sind diese zusätzlichen Kosten mit 12,00 €/m<sup>2</sup> netto extra zu vergüten.*

Die Wände und Decken in den Bädern werden fein gespachtelt, mit einer Vliestapete tapeziert und weiß gestrichen.

Die im „Altzustand“ verputzten, gespachtelten oder nur gestrichenen Innenseiten der Außenwände bleiben im Original-Altzustand erhalten, werden ggf. nachgespachtelt und erhalten nur einen passenden Dekorstrich (weiß) in Pinsel- oder Spachteltechnik.

### **Gewerbe**

Die Decken der Gewerbeeinheiten, welche alle zwischen den sichtbaren Querbalken mit Gipskarton verkleidet wurden, werden fein gespachtelt, mit einer Vliestapete tapeziert und weiß gestrichen.

Die Wände werden fein gespachtelt und mit einer Glasfasertapete tapeziert und weiß gestrichen.

### **Treppenhauswände:**

Die Decken der Treppenhäuser werden gespachtelt und mit einer Rauhfaserapete tapeziert und weiß gestrichen.

Die Wände der Treppenhäuser werden fein gespachtelt und mit einer Glasfasertapete tapeziert und weiß gestrichen.

Die Abstellräume, die Hausanschlußräume sowie der Heizungsraum erhalten einen weißen Anstrich.

## **24. Außenanlagen**

Die Oberflächen des Grundstücks werden komplett neu gestaltet.

Die Zuwegung, PKW-Stellplätze sowie die Gehwege werden mit Rechteck-Pflaster oder glw. in Splitt verlegt. Den gleichen Belag erhalten die Gehwege und Zugänge der Hauseingänge.

Die Zugänge zu den Gewerbeeinheiten bzw. Hauseingängen erfolgt über Treppen und behindertengerechte Rampen

Die Pflasterarbeiten oder glw. werden nach der Außenanlagenplanung (siehe Lageplan) ausgeführt.

Wege und Grünstreifen werden mit Rasenkantensteinen bzw. Borden eingefasst.

Zudem entstehen Grünstreifen und Grünflächen. Im Bereich der Außenanlagen werden Sträucher und Laubbäume gemäß Außenanlagenplan (siehe Lageplan) bzw. nach behördlichen Vorgaben gepflanzt.

Die Anordnung und Gestaltung der begrünter Flächen wird nach dem Freiflächenplan und nach Anforderungen der Behörden vorgenommen.

## 25. Abstellraum

Da das Gebäude nicht unterkellert ist, werden für die Wohnungen auf den jeweiligen Etagen separate Abstellräume zur Verfügung gestellt, oder größere Abstellräume in den einzelnen Wohnungen.

Bei den Gewerbeeinheiten sind Abstell- bzw. Lagerräume in den jeweiligen Einheiten enthalten.

## 26. Stellplatz

Jeder Wohnung wird auf dem Parkplatz im Innenhof 1 Stück Stellplatz zugeordnet.

Den Gewerbeeinheiten werden folgende Anzahl an Parkplätzen im Innenhof zur Verfügung gestellt :

- Arztpraxis = 12 Stk Stellplätze
- Apotheke = 5 Stk Stellplätze
- Intensivpflege = 8 Stk Stellplätze

## Schlußbestimmungen

Nicht wertmindernde Abweichungen von der Baubeschreibung zum Zwecke der Verbesserung, zur Gewährleistung des wirtschaftlichen Bauablaufes, aufgrund von Änderungen der Lieferantenprogramme, Lieferproblemen bzw. Lieferverzögerungen oder durch Auflagen der Baubehörde bedingt, bleiben vorbehalten. Wenn eine Behörde besondere Vorschriften erteilt, welche zur Änderung zwingen, werden diese von den Käufern anerkannt.

Die Baubeschreibung gilt für das schlüsselfertig errichtete Gebäude. Einrichtungen, Geräte und Bauleistungen sind nicht Bestandteil der Schlüsselfertigkeit, wenn sie nicht ausdrücklich in dieser Baubeschreibung beschrieben oder genannt sind. Grundlage dieser Beschreibung ist die Genehmigungsplanung. Die Wohnungen und Gewerbeeinheiten sind mit zahlreichen Markenfabrikaten ausgestattet. Nicht näher beschriebene Materialien werden durch den Verkäufer entsprechend der Gesamtkonzeption ausgewählt und bemustert; dies gilt auch für evtl. alternativ ausgewählte Materialien bzw. alternativ vorgesehene Ausführungsarten. Eventuelle farbige Abbildungen der Wohnanlage sind als künstlerische Illustration zu verstehen. Einzelne Änderungen bleiben ausdrücklich vorbehalten.

Als Grundlage für die Ausführung des Bauvorhabens dienen die DIN Normen und die anerkannten Regeln der Technik. Änderungen in der Planung (auch der Freiflächenplanung), in den vorgesehenen Materialien und den Einrichtungsgegenständen bleiben vorbehalten, soweit sich dies aus technischen und behördlichen Gründen bzw. als Ergebnis von Auflagen oder aus Gründen der Materialbeschaffung als notwendig und zweckmäßig erweist und sich nicht erheblich Wert mindernd auswirkt.

In den Plänen dargestellte Einrichtungsgegenstände stellen nur Möblierungsvorschläge der Architekten dar und gehören nicht zum Leistungsumfang. Lediglich die in dieser Baubeschreibung erwähnten sanitären Einrichtungs- und Ausstattungsgegenstände in den Bädern, Duschbädern und WC's sind Bestandteil der Wohnungen und Gewerbeeinheiten. Es ist möglich, dass in den Bädern und Abstellräumen die Abstände nach DIN 18022 zwischen den Sanitärobjekten und zu den Seitenwänden nicht immer eingehalten werden können.

Sonderwünsche können nur auf Grundlage der Regelungen des Erwerberhandbuchs und des Kaufvertrags berücksichtigt werden. Ferner müssen Sie den Genehmigungen und Auflagen der Behörden entsprechen und den weiteren Bauablauf nicht beeinträchtigen. Einen Anspruch auf Erfüllung eines Sonderwunsches besteht nicht.

Die Wohnungen, die Gewerbeeinheiten und das Gemeinschaftseigentum werden im Sinne einer Baureinigung gereinigt, eine Feinreinigung erfolgt ausdrücklich nicht.

Im Bereich von Sondernutzungsflächen können Lichtschächte, Montageschächte, Versorgungs- und Entwässerungsleitungen sowie Sicker- bzw. Revisionschächte und Bodenabläufe liegen. Für Kontroll-, Reparatur und Wartungsarbeiten ist deren Zugang zu ermöglichen.

Risse in Bauteilen, die aufgrund physikalischer Eigenschaften der eingesetzten Baustoffe entstehen (z. B. durch Kriechen und Schwinden) stellen keinen Gewährleistungsmangel dar.

Mit elastischen Füllstoffen geschlossene Fugen (z. B. bei Fliesen oder bei Anschlüssen von Trockenbauwänden) unterliegen chemischen und / oder physikalischen Einflüssen nach DIN 52460, Abschnitt 2. Diese Fugen können somit reißen. In der Regel überschreiten die unvermeidbaren Verformungen der schwimmenden Konstruktion (z. B. Estrich) die Elastizität der Fugenfüllstoffe. Für diese Art von Fugen besteht eine Gewährleistung von 2 Jahren. Danach sind die vom Käufer in regelmäßigen Abständen zu erneuern.

Elastische Verfugungen (z. B. bei Badewannen und Duschwannen) sind bauphysikalisch notwendig. Die Überwachung sowie Instandhaltung und -setzung der Verfugungen obliegt dem Nutzer. Im Falle des Versagens der Dichtung wird die gewünschte Wasserundurchlässigkeit dieser Bereiche nicht mehr gewährleistet. Feuchtigkeitsschäden, welche hieraus am Gebäude entstehen können, unterliegen nicht der Gewährleistung des Verkäufers.

Soweit die Baubeschreibung in Einzelfällen auf Normen (DIN) ausdrücklich Bezug nimmt, beschränkt sich die Errichtungs- und Ausführungsverpflichtung unbeschadet weitergehender technischer Erkenntnisse auf die Errichtung bzw. Ausführung nach den Vorschriften dieser DIN, wobei der Käufer seinerseits verpflichtet ist, sein Wohnverhalten entsprechend den Vorstellungen der jeweiligen DIN einzurichten. Das gilt insbesondere für die DIN 4109 (Schallschutz) und die DIN 4108 (Wärmeschutz) DIN 1946-6, sowie die Energieeinsparverordnung (EnEV 2020).

Ebenso ist die mechanische Abluftanlage (bei fensterlosen Räumen) in den Bädern, Duschbädern und WC mit der übergebenen Grundeinstellung in Betrieb zu halten. Wichtig in diesem Zusammenhang ist auch eine regelmäßige Durchlüftung der Abstellräume. Das betrifft sowohl die Abstellräume in den Wohnungen sowie die Abstellräume außerhalb der Wohnungen.



Toleranzen im Hochbau nach DIN 18202 können aufgrund des Baujahres des Gebäudes nicht immer eingehalten werden. Dies betrifft insbesondere die Rechtwinkligkeit und Ebenheitstoleranzen der Altbauwände/-Decken und weiterer Altbau-Bauteile.

Es wird darauf hingewiesen, dass der Schall- und Wärmeschutz aufgrund der historischen Bauweise nicht mit den bei Neubauten geforderten Bedingungen/Anforderungen entsprechen kann.

Wartungsverträge werden in Abstimmung mit der Hausverwaltung vorbereitet und abgeschlossen.

Alle angegebenen Maße sind als „circa-Maße“ im Rahmen der am Bau üblichen Toleranzen zu verstehen. Maßabweichungen im Altbau bis zu 7 % bleiben unberücksichtigt bzw. sind zulässig.

**Vorgaben aus weiterer Bearbeitung der Ausführungsplanung und weiterer Bearbeitung hinsichtlich Statik, Brandschutz, EnEV, sowie Vorgaben aus Herstellerrichtlinien usw. sind maßgebend und stehen vorrangig gegenüber den Regelungen dieser Baubeschreibung und der Genehmigungsplanung lt. Projektmappe.**

Nordhausen, 21.09.2022