

## Baubeschreibung



Bild: Visualisierung Hoffassade

### Objekt

### **Sanierung Mehrfamilienhaus Haus 3**

Eislebener Str. 46a  
06126 Halle

### Bauherr

Prof. Schuh Securities GmbH  
Anhalter Straße 12, 06108 Halle  
Tel.: 03 54-23 35 90  
Fax: 03 45-23 35 911  
e-mail: [info@profschuh.de](mailto:info@profschuh.de)  
Internet: [www.profschuh.de](http://www.profschuh.de)

### Architekt

Palle Jakob Frens, Architekt  
Prof. Schuh Securities GmbH  
Anhalter Str. 12, 06108 Halle  
Tel.: 03 54-23 35 90  
Fax: 03 45-23 35 911  
e-mail: [info@profschuh.de](mailto:info@profschuh.de)  
Internet: [www.profschuh.de](http://www.profschuh.de)

## Allgemeine Beschreibung

Das bestehende Gebäude befindet sich in Halle-Nietleben in der Eislebener Str. 46a. Es handelt sich um ein MFH mit bisher 4 Wohneinheiten, welches im Jahr 1949 erbaut wurde. Durch den Ausbau des Dachgeschosses entstehen 2 zusätzliche Wohneinheiten. Das Wohnhaus liegt in unmittelbarer Nähe zum Heidesee. Die Attraktivität des Wohnstandortes wird unterstützt durch die gute verkehrliche Anbindung wie Bus und Straßenbahn ins Stadtzentrum von Halle sowie die B80 in Richtung Halle und Eisleben. Auf dem Grundstück befindet sich ein weiteres bestehendes MFH (Haus 4) und es werden 2 Neubauten (Haus 1 und Haus 2) als Reihenhäuser mit je 5 Wohneinheiten errichtet.

## Erschließung

Die Wohnungen sind über ein gemeinsames Treppenhaus zu erreichen. Auf dem Grundstück wird für jede Wohnung ein Stellplatz angeordnet. Das Gebäude ist unterkellert. In dem Kellergeschoss werden Abstellräume für jede Wohnung sowie ein gemeinsamer Fahrradraum angeordnet. Die Heizungsanlage des Hauses versorgt das gesamte Areal mit allen Gebäuden mit Wärme. Ebenfalls werden Zähleranlagen (ELT und Wasser) sowie ggf. die Multimediasversorgung von Haus 1 im Technikraum dieses Gebäudes errichtet.

Nutzungseinheiten:

- Wohnung 11 – Wohnfläche ca. 72,14 m<sup>2</sup>
- Wohnung 12 – Wohnfläche ca. 72,96 m<sup>2</sup>
- Wohnung 13 – Wohnfläche ca. 69,33 m<sup>2</sup>
- Wohnung 14 – Wohnfläche ca. 70,16 m<sup>2</sup>
- Wohnung 15 – Wohnfläche ca. 62,08 m<sup>2</sup>
- Wohnung 16 – Wohnfläche ca. 61,74 m<sup>2</sup>

Alle Wohneinheiten erhalten einen Freisitz:

- Wohnungen im Erdgeschoss – Terrasse straßenseitig
- Wohnungen im Obergeschoss – Balkon hofseitig
- Wohnungen im Dachgeschoss – Dachterrasse hofseitig

Die Flächenangaben können sich durch die Bauausführung noch ändern.

Die Wohnungen erhalten eine Komfortausstattung, wie z. B. Fußbodenheizungen, für die Wohn- und Schlafräume ist Parkett als Belag vorgesehen.

Die Datenverkabelung der Wohnungen erfolgt mit Ethernet-Kabeln nach Cat.-7-Standards.

Die Bäder erhalten eine weiße Sanitärausstattung.

## Statik

Alle neuen tragenden Bauteile sind nach den Forderungen der einschlägigen Vorschriften bemessen und geprüft.

## Wärme- und Feuchteschutz

Nach erfolgter Sanierung erfüllt das Gebäude den „KFW-70-EE-Standard“. Dämmmaßnahmen erfolgen nach den Erfordernissen des Bauteilnachweises. Das Gebäude wird auch nach Fertigstellung aller geschuldeter Werkleistungen nicht dem Standard eines gleichwertigen Neubaus entsprechen. Insbesondere werden voraussichtlich nicht die aktuellen baurechtlichen Anforderungen für gleichwertige Neubauwohnungen hinsichtlich des Wärmeschutzes erreicht werden.

## **Schallschutz**

Für den Schallschutz zwischen den Nutzungseinheiten gilt die DIN 4109. Das Gebäude wird auch nach Fertigstellung aller geschuldeter Werkleistungen nicht dem Standard eines gleichwertigen Neubaus entsprechen. Insbesondere werden aufgrund der alten Bauteilanschlüsse voraussichtlich nicht die aktuellen baurechtlichen Anforderungen für gleichwertige Neubauwohnungen hinsichtlich des Schallschutzes erreicht werden. Ein erhöhter Schallschutz nach VDI 4100 ist nicht vereinbart.

## **Entwässerung**

Entwässerungsleitungen entsprechen den Vorschriften der Stadt Halle und den örtlichen Gegebenheiten.

Die Entsorgung des Abwassers erfolgt über den Mischkanal der HWS. Das Regenwasser wird ins Mischsystem eingespeist, hierfür wird der Bestandsübergabeschacht genutzt.

## **Öffentlich-rechtliche Belange**

Auflagen von der Baugenehmigungsbehörde werden vorrangig berücksichtigt.

## **Gebäudebeschreibung**

### **Bodenplatte, Fundamente**

Die Fundamente verbleiben im Altbestand. Etwaige Ergänzungen erfolgen nach statischer Berechnung.

### **Geschossaußenwände**

Die Fassadenflächen des zu sanierenden Gebäudeteils erhalten eine Außendämmung nach Wärmeschutznachweis und Flächen in Putzoptik. Die Gestaltung und Farbgebung erfolgt nach Vorgabe des Architekten.

### **Brüstungen**

In dem Obergeschoss werden bei bodentiefen Öffnungen die Brüstungen als Brüstungsgeländer nach Vorgabe des Architekten ausgeführt.

### **Dach**

Es wird ein Flach- bzw. Pultdach mit bituminöser Abdichtung errichtet. Notwendig werdende Attika-Bleche werden verzinkt laut Vorgabe des Architekten hergestellt.

### **Treppen**

Das Treppenhaus verbleibt im Bestand.

### **Fenster**

In den Wohnbereichen werden Kunststoff-Fenster nach Wärmeschutznachweis errichtet. Die Fenster werden mit Dreh-/Kipp-Funktion ausgestattet. Außen werden Aluminium-Fensterbänke vorgesehen.

### **Fußbodenaufbau**

In den Wohnräumen der Bestandswohnungen (EG und OG) wird eine Trittschall-Trennlage eingebaut. Darauf wird ein flaches Fußbodenheizungssystem aufgebracht, welches noch mit einem Belag belegt wird.

Im Dachgeschoss wird ein schwimmender Zementestrich eingebaut.

### **Putz**

Bestandswände erhalten Beiputzarbeiten. Neue Wände erhalten einen Kalkputz. Materialwechsel werden armiert ausgeführt

## **Decken**

Die Decken der Wohneinheiten werden verspachtelt und malerfertig hergestellt.

Die Bäder und Abstellräume erhalten eine Unterhangdecke.

Die Flure in Erd- und Obergeschoss erhalten eine Trockenbauabhangdecke.

Im Dachgeschoss wird eine Trockenbauabhangdecke hergestellt.

## **Wohnungseingangstüren**

Blockzarge mit einem Wohnungseingangstürblatt, Mindestschallschutz nach DIN 4109, Wärmeschutz nach Wärmeschutzberechnung. Einbruchhemmende Tür nach RC2, Farbe nach Vorgabe Architekt.

## **Terrassentüren**

Terrassentüren im Erdgeschoss werden in der Qualität einer Wohnungseingangstür hergestellt. Es wird in jeder Erdgeschosswohnung eine Tür mit Profilzylinder und von außen offenbar hergestellt.

## **Wohnungsinnentüren**

Innentüren als Weißlack Röhrenspantüren in Holzumfassungszargen.

## **Bodenbeläge**

Die Fußböden in den Bädern und WCs erhalten Bodenfliesen zum Materialpreis von 50,00 €/m<sup>2</sup> Brutto.

Wohn- und Schlafräume erhalten Massivparkett Eiche Ambiente „Bembe Meisterparkett“ im englischen oder unregelmäßigen Verband in 8 mm Stärke oder gleichwertig zu einem Materialpreis von 48,50 €/m<sup>2</sup> Brutto sowie passende flache Sockelleisten (ca. 26mm x 16 mm). Das Parkett wird verlegt, anschließend abgeschliffen und geölt. Durch die Bearbeitung verringert sich die geschuldete Stärke.

Durch die Toleranzen am Bau nach Fertigstellung des Estrichs und des Belages kann es zu optisch ungleichen Ausbildungen von Schattenfugen im Sockelbereich kommen.

Terrassen und Dachterrassen erhalten einen Belag aus Holz.

Die Balkone erhalten einen freitragenden Holzbelag (15cm Breite und 4cm stark).

## **Wandbeläge**

Die Bestandsinnenwände aus Mauerwerk erhalten einen Beiputz, neue Mauerwerksinnenwände erhalten einen geglätteten Kalkputz, malerfertig. Materialwechsel werden mit Armierungsgewebe versehen. Wohnungsinnenwände in Trockenbauweise werden ebenfalls malerfertig hergestellt.

Die Innenwände der Wohnungen erhalten anschließend einen weißen Farbanstrich.

Anschlüsse von Trockenbau an Mauerwerk und Deckenanschlüsse an Wände neigen aus bautechnischen Gründen dazu, nachträglich Risse zu bilden. Diese Risse sind keine Mängel, soweit sie eine Breite von 0,2 mm nicht überschreiten.

Die Bäder erhalten Wandfliesen bis in Höhe der Türzargen (im Bereich der Duschen bis 2,40m Höhe) zum Materialpreis von 50,00 €/m<sup>2</sup> Brutto. Aus gestalterischen Gründen kann nach Vorgabe des Architekten hiervon abgewichen werden.

In den Küchen ist im Arbeitsbereich kein Fliesenspiegel vorgesehen.

## **Heizung**

Das Gebäude wird durch eine Pelletheizung mit Wärme und Warmwasser versorgt oder gleichwertig beheizt.

Die Beheizung der Wohnungen erfolgt über eine Fußbodenheizung. In jeder Wohnung wird ein Wärmemengenzähler installiert. Jedes Bad erhält einen Handtuchheizkörper.

## **Sanitärinstallation**

Wasserleitungen und Strangleitungen werden aus Alu-Verbundrohr hergestellt. Jede Wohnung erhält einen Anschluss für eine Waschmaschine. In der Küche ist ein Anschluss für Spüle und Geschirrspüler, sowie Kalt- und Warmwasser vorgesehen. Kalt- und Warmwasseruhren werden in Revisionsöffnungen mit Revisionsklappe installiert.

Standardausstattung mit weißen Einrichtungsgegenständen wie folgt:

### **WCs**

Vigour derby Tiefspül-WC oder gleichwertig, spülrandlos, wandhängend aus Sanitärporzellan mit WC-Sitz in Weiß, PVC-Spülkasten in Unterputzmontage, schwitzwasserisoliert mit verdecktem Wasseranschluss, Spülvorgang unterbrechbar.

### **Waschtische**

Vigour derby style Möbelwaschtisch, oder gleichwertig, in Weiß, mit Designsiphon, in den Bädern Größe 60 cm Tiefe 48 cm, verchromte Einlochbatterie (Derby style oder gleichwertig) mit festem Gussauslauf und Zugstangen-Ablaufgarnitur, mit Geruchsverschluss und Vorreguliertventil.

### **Duschen**

Im Erd- und Obergeschoss wird eine flachaufbauende Duschwanne mit Echtglas-Duschabtrennung (Rahmen in Alu matt) Fabrikat Duka Duo oder gleichwertig eingebaut.

Im Dachgeschoss wird eine bodenebene Duschrinne mit Echtglas-Duschabtrennung (Rahmen in Alu matt) Fabrikat Duka Duo ohne Bodenschwelle oder gleichwertig eingebaut.

Duschsystem (inkl. Kopfbrause, Thermostat und separater Handbrause) als Aufputzvariante, Fabrikat derby style oder gleichwertig.

### **Badewanne**

Comfortwanne Acryl Derby Größe 180 cm x 80 cm mit Ab- und Überlaufgarnitur, sowie Badewannen-Einhebelmischbatterie für Umstellung auf Brauseschlauch und Handbrause (Fabrikat Clivia Vigour ohne Duschstange oder gleichwertig).

### **Weitere Sanitärausstattung**

Je Wohnung ein Anschluss für eine Waschmaschine im Abstellraum, in der Küche ist ein Anschluss für Spüle und Geschirrspüler, Kalt- und Warmwasser vorgesehen.

## **Elektroanlagen**

Die Installation erfolgt nach heutigem Stand der Technik. Das Schalterprogramm ist als Standardschalterprogramm bzw. Flächenschalterprogramm vorgesehen von der Fa. LEGRAND Serie „Seano“ oder gleichwertig in Reinweiß.

Der Niederspannungs-Zählerschrank wird im Hausanschlussraum als Aufputzschrank installiert. Die Unterverteilung wird in der Wohnung installiert.

### **Ausstattung**

#### **Flur**

1 Deckenbrennstellen mit Wechselschaltung, 2 Steckdosen.

#### **Küche**

1 Deckenbrennstelle, 1 Schalter „Ein/Aus“, 1 Herdanschluss, 1 Spülmaschinenanschluss, 1 Steckdose für Ablufthaube, 1 Steckdose für Kühlschrank, 1 Steckdose für Dampfgarer, 1 Steckdose für separaten Backofen, 4 Steckdosen

Im Sitzbereich der Wohnküche 5 Steckdosen und eine Datendose

#### **Wohnzimmer**

2 Deckenbrennstellen als Serien- oder Wechselschaltung, 8 Steckdosen, 2 Datendosen

#### **Schlafzimmer**

2 Deckenbrennstellen als Serien- oder Wechselschaltung, 8 Steckdosen und 2 Datendosen

#### **Hauptbad**

je 1 Anschluss für Wand und Deckenbrennstelle, 1 Serienschaltung, 3 Steckdosen

#### **Abstellräume (in den Wohnungen)**

1 Deckenbrennstelle, 1 „Ein/Aus“ Schalter, 2 Steckdosen,  
1 Anschluss für Waschmaschine, 1 Anschluss Trockner, Anschluss für Zwangslüftung mit Schaltung über Deckenbrennstelle

#### **Freisitze**

1 Außensteckdosen, 1 Außenbeleuchtung mit Schalter innen

#### **Hauseingang**

1 Hausnummernleuchte

### **Beleuchtungselemente**

Gebäudezugänge:

RZB Serie oder gleichwertig

Terrasse:

RZB Serie oder gleichwertig

Datendose in jedem Zimmer, außer Bad und Abstellraum. Die Installation erfolgt von der Wohnung bis zum Übergabepunkt der Telekommunikationsanbieter im Technikraum (HAK/HAE). Die Datenverkabelung erfolgt nach Cat. 7 Standard.

Es ist ein Speedpipe mit Singel-Mode Glasfaser vom HAR bis in die Wohnungen vorgesehen.

**Klingelanlage**

Die Wohnungen erhalten am gemeinsamen Hauseingang eine Klingelanlage mit Gegensprech- und Videofunktion.

**Außenanlagen**

Die Zuwegungen werden eingefasst und hinreichend für den zu erwartenden PKW-Verkehr befestigt ausgeführt. Materialwahl nach Vorgabe des Architekten.

**Sonstiges**

Sonderwünsche und Zusatzausstattungen sind grundsätzlich möglich. Sie müssen jedoch rechtzeitig mit dem Bauträger abgestimmt und schriftlich vereinbart werden.

**Bauzeiten**

Die Fertigstellung des Gemeinschaftseigentums erfolgt 12 Monate nach Bezugsfertigkeit. Der Innenausbau erfolgt nach Verkaufsstand. Hierfür beträgt die Bauzeit je Wohneinheit 24 Monate ab Kaufzeitpunkt.