

# BAUBESCHREIBUNG

Paradiesweg 1 - 5, Dillingen an der Donau

## BESTANDSBESCHREIBUNG

Das Wohngebäude wurde im Jahr 1954/1955 in konventioneller Massivbauweise erstellt. Es ist voll unterkellert. Das Kellergeschoss ist in der im Erbauungsjahr üblichen Betonbauweise ohne Dämmungen hergestellt.

Die Wohngeschosse EG, 1. OG und 2.OG sind in Ziegelbauweise mit zur Zeit des Baujahres üblichen Ziegelbaustoffen hergestellt. Das Dachgeschoss ist nicht zu Wohnzwecken ausgebaut und dient als Trocken- und Abstellraum.

In der Wohnanlage befinden sich 30 Wohneinheiten und 10 neu zu errichtende Wohnungen im Dachgeschoss. Die Wohnungen werden über fünf Eingänge erschlossen.

Die Geschosstreppen sind in Stahlbetonbauweise mit Kunststein-Belag ausgeführt.

## SANIERUNGSBESCHREIBUNG

### Wände/Decken

Die Außenwände erhalten ein Wärmedämm-Verbundsystem (Vollwärmeschutz) in entsprechender Stärke gemäß derzeit gültiger Energieeinsparverordnung (EnEV – Eff.70).

Die Kellerdecke wird bei Bedarf entsprechend den Erfordernissen gedämmt. Die Decken in den Bädern und Fluren der Wohnungen werden abgehängt und erhalten LED-Wandstrahler in den auszubauenden Dachgeschossen.

Die Außenwände (Giebelwände) werden in massiver Bauweise errichtet und erhalten ein Wärmedämm-Verbundsystem (Vollwärmeschutz) in entsprechender Stärke gemäß derzeit gültiger Energiesparverordnung (EnEV – Eff.70). Die Wohnungstrennwände und Treppenhauswände im Dachgeschoss sind oder werden ebenfalls in massiver Bauart gemäß den Anforderungen errichtet. Die Wände in den Wohnungen werden in Leichtbauweise lt. Plan errichtet.

### Außenputz

Das Außenmauerwerk erhält einen zweilagigen Außenputz. Es kommt ein hochwertiger Silikonharzputz fachgerecht und nach Vorschrift zur Ausführung. Die Außenputzfarbe wird gemäß den Plan-Verfasser-Angaben erstellt. Die Struktur erfolgt mit der Korngröße 2 mm.

### Dächer

Der vorhandene Dachstuhl des Gebäudes wird rückgebaut und komplett neu in zimmermannsmäßiger Holzkonstruktion und nach Angaben der statischen Berechnungen ausgeführt. Der Dachstuhl ist mit Zwischensparrendämmung in Mineralwolle gemäß derzeit gültiger Energieeinsparverordnung (EnEV – Eff.70) zu errichten und mit neuer Dacheindeckung aus grauen Betondachsteinen Fabrikat BRAAS Frankfurter Pfanne (Farbe anthrazit) o. glw. zu versehen.

Sämtlichen neuen Dachaufbauten sind als zimmermannsmäßig erstellte Gauben-Konstruktionen und Dachflächenfenster mit Dach- und Seitenverkleidung aus Titanzinkblech zu versehen. Die Dächer erhalten über dem Hauseingangsbereich Schneefanggitter.

### **Spenglerarbeiten**

Sämtliche Spenglerarbeiten, wie z. B. Dachrinnen, Fallrohre, Kaminverkleidung, Attikaabblechungen, Wandanschlüsse und Kehlrippen, werden in Aluminium, Farbe anthrazit, gemäß den Plan-Verfasser-Angaben ausgeführt.

### **Heizung/Lüftung**

Die Heizung ist ein zentrales System, welches über Fernwärme versorgt wird. Jede Wohnung erhält neue Heizkörper. Jedes Bad erhält einen modernen Handtuchheizkörper. Sämtliche Wohnungen erhalten eine dezentrale Lüftungsanlage mit Einzel-Wandgeräten inkl. Wärmerückgewinnung der Fa. Lunos o. glw. gemäß einem zu erstellenden Lüftungskonzept. Warmwasseraufbereitung erfolgt zentral. Jede Wohnung erhält Ablesegeräte für Warm- und Kaltwasser.

### **Sanitär**

Sämtliche Bestandsbäder im Objekt werden umfassend modernisiert und nach Planung angeordnet. Die Installation in den Bädern wird, wo möglich, in Vorwandinstallation ausgeführt. Die WCs werden hierbei jeweils als wandhängendes Modell ausgeführt. WC und Waschbecken erhalten hierbei einen gehobenen Ausstattungsstandard, ausgeführt mit Fabrikat Vigour o. glw., Bade- und Duschwannen (wenn nicht bodengleich) in Acryl, Fabrikat Vigour o. glw. Armaturen als verchromte Einhebelmischbatterie ausgeführt, Fabrikat Hans Grohe o. glw. Die Fliesenbeläge haben ein Materialwert von ca. 25 Euro/m<sup>2</sup> brutto. Jedes Bad erhält einen neuen, modernen Handtuch-Heizkörper. Jedes Bad erhält, wo technisch möglich, einen Waschmaschinenanschluss. (alternativ in der Küche)

### **Elektroinstallation**

Die Wohnungen erhalten eine neue Elektroinstallation dem heutigen Standard entsprechend inkl. FI-Schaltern. Als Bedien- und Schalterelemente wird die Serie ‚Future Linear‘ (Busch& Jäger) verbaut. Es werden die Zähler im Keller und die Verkabelung zu den Wohnungen erneuert. Alle Wohnungen haben für den Fernsehempfang Kabelanschluss. Ferner erhalten die Wohnungen eine neue Haus-Klingelanlage. Anschluss der Versorgungsanlage erfolgt entsprechend den tech. Anforderungen.

### **Böden**

Die Wohnungen erhalten in den Wohn- und Schlafräumen neue Laminatböden (zugrunde gelegter Materialpreis brutto ca. 15 Euro/m<sup>2</sup> – ohne Verlegung). In den Fluren und Bädern werden Fliesen verlegt. Diese haben einen Materialwert von ca. 25 Euro/m<sup>2</sup>.

### **Fenster**

Die vorhandenen Fenster im gesamten Objekt werden durch moderne Kunststofffenster bzw. -fenstertüranlagen Fabrikat DRUTEX Iglo 5 o. glw. mit Dreifachverglasung  $U_g = 1 \text{ W}/(\text{m}^2\text{K})$  nach derzeit gültiger Energieeinsparverordnung (EnEV – .Eff. 70) ersetzt; einschließlich Erneuerung der inneren Fensterbänke mit Naturstein (Jura Marmor) und der äußeren mit verzinktem Blech.

### **Innentüren**

Die Wohnungen erhalten neue Innentüren in den Oberflächen glatt/weiß einschließlich der zugehörigen Umfassungszargen. Eine Innentür wird als Glastür ausgeführt.

### **Wohnungseingangstüren**

Die Wohnungseingangstüren werden als Vollholztüren, schalldämmend (42 dB RwP), Oberfläche weiß lackiert, in Stahlzargen eingebaut. Dreifachverriegelung, einbruchhemmend (RC 2), oben Türschließer, Türspion, PZ-Schloss und eingebaute Bodendichtung.

### **Balkone**

Sämtliche Wohnungen erhalten vorgebaute Balkone gemäß der Planfertigung der Statiker (4,00 m x 1,50 m groß od. nach Plan) in verzinkter Stahl-Profilkonstruktion mit Geländefeldern aus Aluminium-Lochblech. Die Balkonbodenplatte ist als Beton-Fertigteile nach Statik hergestellt. Alle Stahlteile erhalten einen anthrazit-farbene Anstrich; Geländer aus Edelstahl oder nach Vorgabe des Architekten. Die Entwässerung der Balkone ist nach Angabe des Fachplaners herzustellen.

### **Treppenhäuser / Keller**

Die Wände der Treppenhäuser erhalten einen zweifarbig abgesetzten, z.T. wischfesten Anstrich. Ebenso werden alle Stahlteile der Treppengeländer neu lackiert und der Treppenlauf wird in Edelstahl ausgeführt. Die Beleuchtung im Treppenhaus, sowie in den allgemeinen Kellerbereichen, wird ebenfalls erneuert. Es werden hierbei moderne Leuchten mit LED-Leuchtmitteln verwendet, im Keller mit Bewegungsmeldern. Der Zugang vom Treppenhaus zu den Kellerräumen erfolgt über Türen der Klassifizierung T30RS. Die Einleitung der Kellerabteile wird neu festgelegt, wo nötig mit neuen Trennwänden aus einer Leichtbaukonstruktion inklusive neuer Kellertüren.

### **Hauseingangstüren**

Die vorhandenen Haustüren werden durch neue ersetzt. Die Ausführung erfolgt einflügelig in Aluminium in Anthrazit mit Glasfüllungen und mit dreifach Wärmeschutz-Isoliergläsern aus Einscheiben- und Verbundsicherheitsglas. Zudem mit tresorartiger Mehrfachverriegelung, inkl. Profilzylinder mit Wendeschlüsselsystem mit integriertem Aufbohrschutz, elektrischem Türöffner.

### **Fußabstreifer**

Im Eingangsbereich wird eine Fußabstreifer-Sauberlaufmatte (Aluprofilmatte ca. 1m x 4m, Farbe anthrazit) mit umlaufendem Natursteinfries (dunklem Granit) eingebaut.

### **Vordach**

Das Vordach im Eingangsbereich wird in einer Stahl-Glas-Dachkonstruktion erstellt. Stahlkonstruktion verzinkt, Lackierung anthrazit.

### **Außenbeleuchtung**

Außen-Wegebeleuchtung in traditionellem Stil für Außenbereiche mit hochwertigem, wetterfestem Kunststoff, Fabrikat Philips myGarden Creek Pollerleuchte o. glw.

### **Briefkastenanlage**

Im Eingangsbereich wird pro Aufgang eine Briefkastenanlage erstellt. Fabrikat JU oder gleichwertig.

### **Schließanlage**

Zentrale Schließanlage für Hauseingangstür und jeweilige Wohnungseingangstür mit Sicherungskarte.

### **Garagen/Stellplätze**

Es werden 9 Garagen errichtet. Alle maßgefertigten Garagenrolltore sind aus wetterfestem Aluminium mit elektrisch angetriebenem Garagenrolltor, bestehend aus miteinander verbundenen Lamellen in Anthrazit. Die Garagenrolltore werden durch Funkantrieb mit Handsender und Schlüsselschalter gesteuert. Die Stellplätze werden nach Architektenplan errichtet und begrünt und nummeriert.

### **Außenanlagen**

Alle Häuser bekommen eine Edelstahl-Klingelplatte, Klingel + Sprechgitter der Fa. Renz, Ju o. glw. eingebaut. Für die Wohnanlage werden zwei neue Müllhäuser lt. Plan errichtet zur Aufnahme aller gemäß einschlägiger Gemeindeverordnung benötigten Müllbehälter.

Die Erdgeschosswohnungen erhalten im hinteren Bereich eine Terrasse lt. Architektenplan mit einem Dielenbelag aus WPC-Dielen. Zusätzlich werden Spielplatz und Fahrradständer nach den Architektenplänen errichtet.

### **Bemerkung**

Änderungen der Bauausführung bleiben bei gleichwertiger Qualität vorbehalten, insbesondere bei behördlichen oder technischen Auflagen. Die in den Aufteilungsplänen eingezeichneten Einrichtungsgegenstände dienen lediglich dem Nachweis der Stellmöglichkeit. Eingezeichnete Einrichtungsgegenstände sind grundsätzlich nicht Teil der Wohnung und werden nicht mit verkauft.