

BAUBESCHREIBUNG Josephinenstraße 7

Kernsanierter Altbau

Das Bauvorhaben besteht aus einem kernsanierenen Altbau mit 6 Wohnungen (Wohnung 1 bis 6) die aus ursprünglich 10 Wohnungen mit Wohnflächen von je ca. 69 m² in 4 Vollgeschossen und einem Dachgeschoss umgestaltet wurden. Die übereinanderliegenden Wohnungen des Erdgeschosses und des 1. Obergeschosses wurden durch innenliegende Treppen zu Maisonette-Wohnungen zusammengelegt. Jede dieser Wohnungen verfügt über eine Gartenterrasse und einen Balkon. Die Wohnungen des 2. und 3. Obergeschosses wurden durch Grundrissänderungen zu je einer geschossausfüllenden Wohnung mit jeweils zwei separaten Balkonen verbunden. Die beiden Dachgeschosswohnungen wurden durch die Erschließung des bisher ungenutzten Dachraumes über innenliegende Treppen zu Maisonette-Wohnungen erweitert. Hier stehen je Wohnung ein Balkon und eine Dachterrasse zur Verfügung.

Rohkonstruktion

Das Traggerüst des Altbaus bleibt weitgehend erhalten. Es besteht aus Ziegelmauerwerk im Reichsformat. Die Kellerdecke ist als Stahl/Steindecke und die Geschossdecken sind als Holzbalkendecken ausgebildet. Straßenseitig werden die Geschossdecken von der Mittelwand bis zur Außenwand durch Stahlbetondecken ersetzt. Hofseitig verbleibt die alte Holzkonstruktion, die durch Stahlträger und einen erneuerten Fußbodenaufbau ertüchtigt wird. Tragende Mauerwerksinnenwände in der Mittelachse und im Treppenhaus bleiben erhalten und bestehen ebenfalls aus Ziegelmauerwerk. Neue Öffnungen werden mit Stahlbetonstützen überdeckt. Der Keller wird mit einer Bodenplatte in Stahlbeton erneuert. Es kommt zu Eingriffen in der Lochfassade, hier werden Balkontüren nachgerüstet. Das Dachtragwerk ist ein neues Kehlbalckendach aus Holz, in das Dachgauben aus Holz integriert werden.

Nichttragende Innenwände/ Trockenbau

Die nichttragenden Wände des Altbaus sind vollständig entfernt und werden als doppelt beplankte Trockenbauwände mit mineralischer Dämmung neu hergestellt sowie die Oberflächen malerfertig gespachtelt. In den Nassbereichen werden feuchtraumgeeignete Trockenbauplatten verarbeitet. Außenwände und Mauerwerkswände erhalten einen mineralischen Putz. Die Dachverkleidungen innen und die Geschossdeckenunterverkleidungen werden neu aus Rigips hergestellt. Die Wärmedämmung und die Unterspannbahnen der Dachdeckung ist ebenfalls vollständig erneuert.

Dachdeckung

Das neue Dach ist als Schindeldach auf Vollschalung gedeckt. Terrassen werden mit geschieferter Bitumendachbahn ausgebildet und mit einem WPC Nutzboden belegt.

Spenglerarbeiten

Regenrinnen, Fallrohre, Traufbleche und Einfassungen werden in Zinkblech ausgeführt.

Wärmeschutz

Auf das vorhandene Mauerwerk wird Hofseitig eine zusätzliche Außenwärmedämmung aufgebracht. Die Straßenfassade bleibt in ihrer Struktur mit den für Chemnitz typischen

Porphyrelementen erhalten, wird soweit beschädigt ausgebessert und cremefarben in Anlehnung an die Farbgestaltung der Umgebung neugestaltet.

Schallschutz

Die Geschosdecken des Hauses werden vollständig schallschutztechnisch ertüchtigt, um hohen Ansprüchen der akustischen Trennung zwischen den Wohnungen zu genügen. Die neuen Trockenbauwände werden als Systemwände erstellt mit der erforderlichen Schallschutzklasse.

Balkone

Die hofseitig mit West-Süd-West-Ausrichtung vorgesetzten Balkone für jede Wohnung werden neu errichtet. Tragkonstruktion und Geländerrahmen sind aus pulverbeschichtetem Stahl hergestellt.

Terrassen

Die beiden zu den unteren Maisonette-Wohnungen gehörenden Terrassen werden aus frostsicheren Pflastersteinplatten gebaut und verfügen über je einen Wasseranschluss. Die Geländer der Dachterrassen sind wie die Balkone aus pulverbeschichtetem Stahl hergestellt.

Treppenhaus

Das Erscheinungsbild des Treppenhauses in seiner massiven historischen Bauweise soll erhalten bleiben. Lediglich der Putz wird erneuert und die Natursteinstufen werden überarbeitet. Das alte Treppengeländer bleibt erhalten und wird farblich neugestaltet. Im Dachgeschoß wird der ursprünglich aus Holz bestehende letzte Lauf aus Brandschutzgründen durch eine Stahlbetonkonstruktion ersetzt.

Sanitärrohinstallation

Die Sanitärinstallation wird vollständig neu eingebaut unter Einbeziehung einer modernen Wasseraufbereitungsanlage. Verteil- und Steigleitungen der Trinkwasserverrohrung werden in Edelstahl hergestellt. Stockwerksleitungen in der Wohnung werden aus Kunststoffverbundrohren gebaut. Abwasserkanal mit Rohren aus hartem PVC. Abwasseranschluss- und Fallleitungen aus schalldämmenden Kunststoffrohren. Abwassersammelleitungen aus Kunststoff- oder Stahlrohren.

Jede Wohnung verfügt über separate Absperrvorrichtungen für Wasser. Die Absperrarmaturen befinden sich je nach Erfordernis unter dem Waschbecken im Bad, am Versorgungsschacht im Bad oder am Schacht über der Küchenarbeitsplatte. Die Wohnungen werden mit von der WEG gemieteten Kalt- und Warmwasserzählern ausgestattet. Die Rohrauslässe der Küche enden am Versorgungsschacht.

Heizung

Das Bauvorhaben erhält eine verbrauchsarme gasbetriebene Brennwerttherme mit Boiler für eine zentrale Heizung und Trinkwasserverteilung sowie Außentemperaturgesteuerte Heizungsregelung mit Nachtabsenkung. Alle Aufenthaltsräume ebenso Küchen und Bäder (außer WCs ohne Duschen) mit angenehmer Fußbodenheizung. Alle diese Räume sind einzeln über Thermostate regelbar. Die Wohnungen werden mit von der WEG gemieteten Wärmemengenzählern ausgestattet.

Elektrohrinstallation

Zählerschrank im Keller sowie Erdung entsprechend den VDE- und EVU-Vorschriften auf der Wand mit notwendigen Zählerplätzen und Einbauautomaten. Potentialausgleichschiene mit vorschriftsmäßiger Erdung der technischen Einbauten. Wohnungsunterverteilung mit entsprechenden Stromkreisen und Steckdosen, TV Dosen in allen Wohnräumen. Wechselsprechanlage mit Türöffner

Aufzug

Hydraulischer Aufzug für 4 Personen von Erd- bis Dachgeschoß im Treppenhaus. Kabine und Türeinfassungen in gebürsteten Edelstahl

Fenster und Fenstertüren

Alle bestehenden Fenster in der Fassade werden ersetzt durch Fenster und Türen des Kunststoffsystems Veka Perfectline 70 (5 Kammer System) flächenversetzt mit Wetterschenkel und schwarzen Dichtungen in weisser Farbe auf der Innenseite und moosgrün auf der Aussenseite. Es kommt eine Dreifachverglasung zur Ausführung ($U_g=0,7$) mit warmer Kante in schwarz. Die Fenster und Fenstertüren erhalten Regel-Air-Lüfter als Zwangsbelüftung. Die Fenster auf der Straßenseite werden vom EG bis zum DG zweiflügelig als Stulpfenster ausgebildet mit einer waagerechten glasteilenden Sprosse und einem senkrechten Zierelement. Die Fenster und Fenstertüren im EG erhalten einbruchshemmende RC2-Beschläge.

Fensterbänke

Die Fensterbänke außen sind aus Zinkblech. Sofern innen Fensterbrüstungen vorhanden sind werden Fensterbänke aus gelbem Juramarmor 20 mm stark eingebaut.

Außenfassade

Auf die bestehende Fassade wird eine Wärmedämmung und ein Putz mittlerer Körnung aufgebracht. Farbe nach Vorgabe des Architekten.

Estrich

Schwimmender Estrich mit Trittschalldämmung in allen Räumen der Wohnungen auf Rohdecke oder vorhandener Holzbalkendecke.

Sanitäreinrichtung in Bad und WC

Sanitäreinrichtungen von namhaften deutschen Markenherstellern. Farbe der Sanitäreinrichtungen ist weiß. Aufputzarmaturen verchromt. Im Einzelnen werden - wo im Exposé gezeichnet – folgende Sanitärgegenstände eingebaut:

Elektroausstattung

Die einzelnen Räume werden elektrisch wie folgt ausgestattet:

Wohnzimmer: 1 Dreifachsteckdose bei Antennendose, 2 Doppelsteckdosen, 1 Einzelsteckdose, 2 Lichtauslässe, 1 Antennendose in Höhe für TV-Wandmontage, Lautsprecherverkabelung unter Putz für Vierkanalstereofonie.

Schlafzimmer: 1 Doppelsteckdose bei Antennenanschluß, 2 Doppelsteckdosen bei Bett, 1 Einzelsteckdosen, 1 Lichtauslaß, 1 Antennendose in Höhe für TV-Wandmontage

Kinderzimmer: 1 Doppelsteckdose bei Antennenanschluß, 1 Doppelsteckdose bei Bett, 2 Einzelsteckdosen, 1 Lichtauslaß, 1 Antennendose

Flur: 2 Einzelsteckdosen, 1-2 Lichtauslässe,

1 Telefondose Küche: 3 Doppelsteckdosen über Arbeitsplatte, 1 Lichtdeckenauslaß und 1 geschaltene Steckdose für Arbeitsplatzbeleuchtung.

Bad: 1 Doppelsteckdose je Waschbecken, 1 Lichtdeckenauslaß, je Waschbecken 1 zusätzlicher Lichtwandauslaß WC (falls vorh.): 1 Einzelsteckdose, 1 Lichtauslaß

Balkon/ Terrasse: 1 Einzelsteckdose, 1 Lichtauslaß

Keller/ Abstellraum in Anbau: 1 Einzelsteckdose, 1 Lichtauslaß mit Beleuchtung

Zusätzlich zu den oben aufgelisteten Einrichtungen je eine zusätzliche Dose für Herdanschluß, Kühlschrank, Gefrierschrank, Spülmaschine, Dunstabzug, Waschmaschine und Wäschetrockner. Im Hauseingangs-, Treppenhaus-, Stellplatzbereich sowie in allen allgemein zugänglichen Bereichen ist eine übliche notwendige Beleuchtung vorgesehen.

Jede Wohnung erhält eine Unterverteilung. FISchutzschalter. Elektrischen Türöffner mit Gegensprechanlage für die Hauseingangstüren.

Batteriebetriebene Rauchmelder in Schlafzimmer, Kinderzimmer und Flur gemäß Vorschrift.

Es ist ein Antennenanschluss für das Breitbandkabel von PYUR vorgesehen.

Türen

Stabile Hauseingangstürelemente aus Aluminium mit Glasfüllung. Wohnungseingangstüren aus stäbchenverleimten Türblättern in Weißlack. Wohnungseingangstüren mit Stahlumfassungszargen. Im Wohnbereich Türen und Zargen in Weißlack.

Malerarbeiten

Wand- und Deckenflächen mit Dispersionfarbe weiss gestrichen.

Wohnungseingangstürzargen lackiert. Farb- und Oberflächengestaltung des Treppenhauses sowie der Balkone erfolgt nach Vorgabe des Architekten.

Fliesen

Sämtliche Fliesen können bei einem von der Firma

Bodenbeläge

Alle Wohnräume – außer Küchen, Bäder und WC's - mit Fertigparkettbelag in Eiche (alternativ Buche). Parkettmuster stehen zur Verfügung und können ausgewählt werden. Parkett schwimmend verlegt.

Wohnungsinntreppen

Treppen in Wohnungen 1,2,5 und 6 Trittstufen aus Buche auf Stahlgestell weiß lackiert oder beschichtet. Geländerstäbe sowie Absturzsicherung von Galerieschoß weiß beschichtet.

Keller und Abstellräume

Kellerabteile mit Wohnungsschlüssel absperrbar. Fussboden mit abriebfester Farbe gestrichen. Kellerabtrennungen aus Kalksansteinmauerwerk.