

Baubeschreibung



Lindenpalais

Bei dieser Villa in der Gartenstraße/Roth handelt es sich um ein wunderschönes Kulturdenkmal. Die Sanierung wird in enger Zusammenarbeit mit den zuständigen Behörden der Denkmalpflege und des Sanierungsamtes der Stadt Roth behutsam und verantwortungsbewusst erfolgen. Dies schließt auch die Tatsache mit ein, dass unvorhergesehene Auflagen, die während der Bauzeit entstehen, anerkannt werden und verbindlich befolgt werden müssen.

Die Farbgestaltung und die Auswahl der Materialien sind ebenfalls maßgeblich dem Einfluss der Denkmalpflege unterworfen. Ist es im Sinne der Behörde, alte Bauelemente des Gebäudes zu erhalten, so werden diese rekonstruiert bzw. saniert. Beispiele: Erhalt von gedrehten Türblättern, wertvollen Beschlägen, schönen Putzstrukturen, massiven Türstöcken, gedrehten Handläufen, ansprechenden Gesimsen, imposanten Schiebetüren und Gewänden.

Zudem ist in Betracht zu ziehen, dass Auflagen der Brandschutzbehörden oder anderer gesetzlich vorgeschriebener Beteiligter Änderungen in der Ausführung nötig machen. Beispielsweise können die in Neubauten verbindlichen Werte hinsichtlich Schall- und Wärmeschutz sowie Abstandsflächen nicht immer eingehalten werden.

Das Lindenpalais ist ein einzigartiges, historisches Kulturdenkmal. Deshalb ist es möglich, dass während der Sanierung, insbesondere beim Freilegen der alten Konstruktionen, neue Erkenntnisse gewonnen werden, die im Verlauf Einfluss auf die Nutzfläche nehmen könnten.

(Stand 19.06.2012)

ERDARBEITEN / FUNDAMENTE

Erdarbeiten	Fundamentunterfangungen im Gebäudeinneren (falls statisch erforderlich), Kanalaussschachtungen für Grundleitungen.
Entwässerungsarbeiten	Grundleitungen aus Kunststoffrohren, Anschluss an öffentlichen Kanal.
Hausanschlüsse	Einführung von Stromanschluss, Abwasseranschluss, Frischwasseranschluss mit Hauptwasserzähler, Gasanschluss, Telefon- und Breitbandkabelanschluss sofern vorhanden. Installation im Technik-, Heiz-, Fahrrad- oder Waschraum und im Treppenhäusbereich.
Fundamente	Betonfundamente und Unterbau nach den statischen Erfordernissen (falls erforderlich).

WÄNDE / DECKEN

Bestehende Außenwände	Ausbessern und Sanieren der Außenwände.
Innenwände	Mauerwerk aus Hochlochziegel, Bims, Kalksandsteinmauerwerk, Gipsdielewände. Ergänzen und Sanieren von bestehendem Mauerwerk. Neue Wände auch als Gipskarton-Metallständerwände mit mineralischer Hohlraumdämmung.
Decken	Sanieren und Verstärken von bestehenden Holzbalkendecken (falls erforderlich).
Abstellräume	Holz/Metall-Gittertrennwandsystem, Türen mit passendem Schließzylinder zur Schließanlage.

KAMIN

Kamin	Abgasleitung innenliegend nach Anforderungen der Baurechtsbehörde und des Bezirksschornsteinfegermeisters.
-------	--

DACH

Dachgebälk	Ergänzung und Verstärkung von Zimmermannsholzkonstruktionen bzw. Ergänzen und Verstärken der bestehenden Holzkonstruktionen nach Angabe des Tragwerksplaners, wenn möglich einschließlich der erforderlichen Wärmedämmung gemäß den Vorgaben der Genehmigungsbehörden.
Dacheindeckung	Vorhandene Dacheindeckung Biberschwanz wird überprüft. Eventuelle Fehlstellen werden gemäß Ortsbildsatzung und in Abstimmung mit der Sanierungsstelle mit Dachziegeln ergänzt. Die Dämmung erfolgt zwischen den Sparren in Abstimmung mit der Denkmalpflege.
Flaschnerarbeiten	Vorgehängte Dachrinnen, Regenrohre, Aufkantung und sonstige Blechanschlüsse aus Titanzink.

HEIZUNG

Heizungsanlage	Gaszentralheizungsanlage, Brennwerttechnik, entsprechend des erforderlichen Wärmebedarfs. Viessmann-Kessel (oder gleichwertig), Vollwochenregelung in Abhängigkeit von der Außentemperatur, Niedertemperatur und Nachtabsenkung, Warmwasserspeicher Marke Vaillant (oder gleichwertig), Warmwasserzirkulationspumpen.
Heizkörper	Plattenheizkörper endlackiert weiß, Thermostatventil, Fabrikat Kermi (oder gleichwertig). Größe nach Wärmebedarfsberechnung des Fachingenieurplaners. Im Bad kann auf Wunsch und gegen Mehrpreis ein Handtuchheizkörper installiert werden.

SIMSE

Außen	Aus Naturstein, Aluminium oder Holz mit Blechabdeckung in Abstimmung mit der Denkmalpflege.
Innen	Weiß aus lackiertem Holz.

SANITÄR

Sanitäre Installationen	Fallstränge in Guss (oder gleichwertig), Stichelungen und Lüftungsleitungen in PVC, Warmwasser- und Kaltwasserleitungen in Kupfer (oder gleichwertig). Alle Armaturen sind in den Wohnungen (sofern technisch möglich) unter Putz einzubauen. Vorwandinstallation mit Vorsatzschalen in den Bädern. Einrichtungsgegenstände in der Standardfarbe weiß.
Einbauwanne	Körperform, aus Stahl nach DIN, Fabrikat Kaldewei (oder gleichwertig). Einhebelmischer unter Putz, Handbrause.
Dusche	Sämtliche Duschen werden in bodentiefer Ausführung hergestellt, inkl. Verfließung und Bodeneinlauf. Duschtrennwände und Duschtüren werden in Ganzglas ausgeführt.
Waschtisch	Modell Topara (oder gleichwertig) mit Einhebelmischer auf Hahnbank und Handtuchhalter.
Toilette	Wand-Tiefspülklosett Modell Golf (oder gleichwertig), Kunststoffklosettsitz passend zum WC, Geberit-Kombifix, Spülkasten mit Wasserspartaste, Klosettpapierhalter und WC-Bürste.
Waschmaschinenanschluss	Im gemeinschaftlichen Wasch- und Trockenraum mit eigener Zählung, auf Wunsch auch zusätzlich in den Wohnungen.
Küche	Jede Wohnung wird mit einer Markenküche inkl. der üblichen Standardgeräte ausgestattet.
Wasserzähler	Wasseruhren als Unterputzzähler, werden als Mietgeräte geliefert.

ELEKTRO

Elektroinstallationen	Elektroinstallationen nach Vorschrift (VDE), Unterputzinstallation (sofern technisch möglich). In Keller- und Nebenräumen Aufputzinstallation. Alle Unterputz-Steckdosen und -Taster sowie -Antennendosen werden in alpinweißer Ausführung geliefert.
Abstellräume	1 Brennstelle und 1 Steckdose in Unterputzinstallation, im Keller als Aufputzinstallation.
Technikraum	1 Deckenbrennstelle und 2 Steckdosen.
Wasch- und Trockenraum	1 Deckenbrennstelle, 1 Steckdose.
Treppenhäus	Automatische Treppenhäusbeleuchtung, relaisgesteuert. Elektrische Türöffneranlage am Hauseingang, 1 Brennstelle mit Beleuchtungskörper je Geschoss, Außenbeleuchtung an der Haustüre, 1 Haussprechanlage, mithörgesichert je Wohnung.
Telefon	Alle Wohn-, Schlaf-, Kinder- und Galeriezimmer erhalten eine Telefonanschlussdose.
Antenne	Gemeinschaftsanlage mit Verstärker, Installation gemäß VDE und Satellitenanlage (ohne Receiver). Oder wenn vorhanden, Breitbandkabelanschluss ins Haus für Kabelanschluss. Alle Wohn-, Schlaf-, Kinder- und Galeriezimmer erhalten je einen Antennenanschluss.
Wohn- und Esszimmer	2 Brennstellen an Decke mit Serienschalter, 5 Steckdosen.
Schlafzimmer	1 Brennstelle an Decke mit 3 Ausschaltungen, 4 Steckdosen.
Weitere Zimmer und Galeriezimmer	1 Deckenbrennstelle mit Ausschaltung, 3 Steckdosen.
Küche	1 Brennstelle mit Ausschaltung, 4 Steckdosen, 1 Herdanschluss, 1 Spülmaschinenanschluss, 1 Anschluss für Dunstabzug.
Bad	1 Deckenbrennstelle mit Ausschaltung, 1 Brennstelle über Waschbecken mit Ausschaltung, 2 Steckdosen. Innenliegende Bäder erhalten eine mechanische Entlüftung.

BÖDEN

Bodenbeläge	Alle Wohnräume erhalten Parkettböden schwimmend verlegt in Eiche hell. Galerien und Abstellräume in Wohnungen erhalten die gleiche Ausführung.
-------------	--

FENSTER

Fenster	Material entsprechend den Auflagen der Sanierungsstelle, voraussichtlich Nadelholz, weiß lackiert, Isolierverglasung. Im Bad Ornamentverglasung. Jeder Raum mit Fenster erhält mindestens 1 Dreh-/Kippbeschlag, alle übrigen Fenster mit Drehflügeln bzw. fest verglasten Elementen, nach Erfordernis Brandschutzverglasung. Gegebenenfalls werden denkmalgeschützte Fenster aufgearbeitet und erhalten raumseitig Isolierverglasungen als Vorfenster.
---------	--

TÜREN

Innentüren	Alle Wohnraumbtüren, Türblatt und Umfassungszarge in echtholzurnierter Ausführung. Umlaufendes Dichtungsband, Buntbartschloss, eloxiertes Edelstahlrückenpaar, Schild und Schlüssel. Bei Badtüren mit Badzellschloss und Wand- oder Türstopper an allen Türen. Gegebenenfalls sind bestehende, hochwertige Türen als Kulturgut zu erhalten. Diese werden entsprechend aufgearbeitet, saniert und neu lackiert.
Wohnungseingangstüren	Eingangstüre in Ausführung weiß mit erhöhtem Einbruchschutz, WK 3, Profilzylinder und Absenkdichtung. Sicherheitsschloss mit mind. 3 Schlüsseln passend zur Schließanlage (Schlüsselsystem für Haustüre, Wohnungstüre und Abstellraum), Türspion, je einen Türstopper.
Haustüre	Haustüre bestehend, wird nach Abstimmung mit der Denkmalpflege mit entsprechenden Beschlägen aufgearbeitet. Elektrischer Türöffner mit passender Schließanlage, bei Glasfüllungen mit blickdichtem Glas. Über dem Hauseingang wird eine Beleuchtung mit Bewegungsmelder angebracht.
Treppenhäus	Erhalt und Aufarbeitung der vorhandenen Treppen- und Geländerkonstruktion unter Berücksichtigung der brandschutztechnischen und baurechtlichen Bestimmungen.

GIPSERARBEITEN / ESTRICH

Wohnräume	Decken und Wände erhalten streichfähigen Gipswandputz bzw. bestehende Putzflächen werden saniert. Alternativ: Einbau von Gipskartonplatten, zum Teil Maschinenputz. Die innenseitigen Außenwände erhalten eine Wärmedämmung. Bei brandschutztechnischen Auflagen können sich die Deckenkonstruktionen noch ändern.
Dachschrägen	Werden mit Gipskarton bekleidet. Dahinter erfolgt die notwendige Wärmedämmung mit Dampfbremse. Tragwerk teilweise sichtbar.
Außenputz	Ausbessern und Sanieren der Außenwände. Zweimaliger Farbanstrich in Abstimmung mit dem Denkmalamt.
Estrich	Schwimmender Estrich einschließlich Wärme- und Trittschallisolation nach bauphysikalischen Erfordernissen als Trockenestrich oder Gussasphalt. Nebenräume im UG: Glattestrich mit Bodenbeschichtung grau.

FLIESEN

Fliesenarbeiten	Die Fliesenwahl erfolgt durch den Käufer in einem Fliesenfachgeschäft, welches noch benannt wird.
Bodenfliesen	inkl. Bodenfliesen 20x20 bis 30x30 cm. Dies entspricht einem Fliesenstudiopreis von 30,00 €/m ² inkl. MwSt.
Wandfliesen	Wandfliesen 55,00 €/m ² inkl. MwSt. und Verlegen. Format 15x20 bis 25x40 cm. Dies entspricht einem Fliesenstudiopreis von 30,00 €/m ² inkl. MwSt.
Bäder	Wandfliesen werden mind. 1,80 m hoch verlegt. Bodenfliesen wie oben. Dachschrägen werden nicht gefliest.

MALERARBEITEN

Malerarbeiten	Die Fenster erhalten einen vorschriftsmäßigen Endanstrich. Wände, Decken und Dachschrägen werden mit einem Silikatanstrich weiß gestrichen. Die Dachschrägen erhalten eine Gipskartonverchalung. Sämtliche Nebenräume, Waschraum und Heizraum erhalten einen weißen Dispersionsanstrich. Bodenbeschichtung grau in allen Kellerräumen mit Glattestrich; Gehwegen bleiben unperspektiviert. Das Treppenhäus erhält einen Kratzputz weiß, Körnung 2 mm (oder gleichwertiges).
---------------	---

BRIEFKASTEN / KLINGELANLAGE

Briefkasten- mit Klingelanlage	Briefkastenanlage (mind. DIN A4 Größe) Fabrikat Renz (oder gleichwertig), mit integrierter Klingel- und Gegensprechanlage, lackiert.
--------------------------------	--

VERBRAUCHSMESSUNG

Verbrauchsmessung	Der Kalt- und Warmwasserverbrauch wird für jede Wohnung mit Warmwasserzähler gemessen. Wasserzähler in den Wohnungen als Unterputzzähler. Die Heizkörper werden mit elektronischen Vittera-Verbrauchszählern (Picco) ausgestattet. Alternativ erfolgt die Verbrauchserfassung mit Wasserzählern und Wärmemengenzählern. Elektrizität wird für jede Wohnung mit Elektrozähler gemessen. Für das Treppenhäus und Pumpen wird ein Elektroallgemeinzähler installiert.
-------------------	--

BAUREINIGUNG

Baureinigung	Besenreine Baureinigung einschließlich Fensterreinigung.
--------------	--

DÄMMUNG

Dämmung	Sämtliche Außenwände werden innenseitig wärmegeämmt, nach bauphysikalischer Berechnung.
---------	---