

BAUBESCHREIBUNG UND BESCHAFFENHEITSVEREINBARUNG

1 ALLGEMEINES

Die Stadt Großröhrsdorf befindet sich unweit der Landeshauptstadt Dresden und ist auf Grund der guten Anbindung und Lage eine beliebte Wohngegend vor den Toren Dresdens.

In innerstädtischer Lage steht ein denkmalgeschütztes Gebäude. Bereits vor 1882 wurde dieses Gebäude als Gasthof mit Zimmervermietung genutzt und wurde im Laufe der Zeit mehrmals erweitert bzw. verändert. Nach 1945 wurde das Gebäude weiterhin als Kulturhaus mit Gaststättenteil und Hotelbereich genutzt. In der Zeit bis 1990 wurde der Saal als Kinosaal mit Möglichkeit von kleineren Bühnendarstellungen genutzt. In diese Zeit fällt vermutlich auch der Aufbau eines Rettungsweges auf der Hofseite.

Auch nach 1990 wurde das Gebäude weiterhin als Kino, Veranstaltungsort und Beherbergungsstätte genutzt.

Seit Mitte 2010 steht das Gebäude leer, wurde aber regelmäßig gelüftet.

Geplant ist eine Nutzung als Konzert, Ball- und Theaterhaus mit zusätzlichen Möglichkeiten zur Nutzung als Tagungsstätte, Bankettsaal und auch Kinobetrieb. Weiterhin ist die Möglichkeit von Gaststättenbetrieb in 2 Räumen im Erdgeschoss und zusätzlich zur Nutzung des kleinen Saals im 1. Obergeschoss geplant.

Außerdem soll es einen Teil mit kleinen Wohnungen (1- oder 2-Raum-Appartements) im nordwestlichen Gebäudeteil (1. Obergeschoss bis Dachgeschoss) geben.

Parkmöglichkeiten wurden mit der Stadt Großröhrsdorf besprochen und stehen im näheren Umkreis (gegenwärtig unentgeltlich) zur Verfügung.

Die geputzte Fassade des Baudenkmals zeichnet sich vor allem straßenseitig durch Gewände, profilierte Fensterstürze,

Gesimse, Stuckelemente und besonders im Bereich der straßenseitigen Gebäudeecke einer vielseitigen Gestaltung aus. Charakteristisch sind die über 2 Geschosse reichenden Fenster des kleinen Saals auf der Seite vom Rödertalplatz.

Das Gebäude ist nur zu einem kleinen Teil (Bereich etwa Mitte des großen Saals) unterkellert.

Das Dach besteht aus einer Holzkonstruktion und ist mit Bondachsteinen eingedeckt. Kleinere Flachdachbereiche sind mit einer Eindeckung aus Bitumendachbahnen versehen.

Etwa Ende der 1990er Jahre wurden die Dacheindeckung, der Fassadenputz sowie die Fenster erneuert. Ebenso wurde ein Gasheizkessel eingebaut und kleinere Instandsetzungsarbeiten innen durchgeführt. Ansonsten befindet sich das Gebäude innen einem renovierungs-, sanierungs- und instandsetzungsbedürftigen Altbauzustand, so dass umfassende Sanierungsarbeiten auszuführen sind. Diese Baumaßnahmen erfolgen unter Beachtung der anerkannten Regeln der Baukunst und nach Maßgabe der nachfolgenden Bestimmungen.

Die nicht von den Sanierungsarbeiten erfassten Bauteile sind in Ziff. 15 zusammengefasst aufgeführt.

Aufgrund der Forderungen des Denkmalschutzes sind Einschränkungen beim Wärme- und Schallschutz nicht auszu-schließen; insbesondere wird aufgrund der denkmalgeschützten Altsubstanz kein Wärme- und Schallschutz, wie er bei Neubauten hergestellt werden kann, realisiert.

Durch behördliche Auflagen im Zusammenhang mit der Baugenehmigung sowie aus konstruktiven oder bautechnischen Gründen können sich Änderungen in der Bauausführung, Gestaltung oder Ausstattung ergeben.

Diese Baubeschreibung bezieht sich nur auf den Teil mit den Veranstaltungsflächen!

2 GUTACHTEN / NACHWEISE / WÄRMESCHUTZ

Die Tragfähigkeit des Baugrundes wird, wenn erforderlich, durch ein Bodengutachten geprüft, entsprechende Fachingenieure erstellen den notwendigen Schall- und Wärmeschutznachweis.

Das Brandschutzkonzept und die Tragwerksplanung werden durch behördlich zugelassene Prüffingenieure geprüft. Die beschriebenen Nachweise und Gutachten bilden die Grundlage für die Ausführung.

Ein Befall durch Holzschädlinge und ggf. echtem Hausschwamm ist nach gegenwärtigen Erkenntnissen eher wahrscheinlich. Deshalb wird ein entsprechendes Holzschutzgutachten erstellt; es gehört mit zum Leistungsumfang. Gemäß diesem Gutachten werden befallene Bauteile großflächig durch eine dafür spezialisierte und zugelassene Firma fachgerecht saniert.

Alle Bauleistungen werden nach den geltenden Regeln der Technik erstellt.

Entsprechend der Baustellenverordnung wird die gesamte Baumaßnahme durch einen Sicherheits- und Gesundheitschutzkoordinator überwacht.

Die Sanierung erfolgt unter dem Aspekt der Verhältnismäßigkeit, die geltenden Wärme- und Schallschutzanforderungen werden, soweit möglich, dem Altbauzustand entsprechend eingehalten. Dies gilt nicht für die vorhandenen Decken, Wände und Böden, die im Bestand bleiben.

Es wird darauf hingewiesen, dass sich Wärme-, Schall- und Brandschutz nach der vorhandenen Altbausubstanz und der mangelfreien Ausführung, der in der vorstehenden Bau- und Beschaffenheitsbeschreibung genannten Arbeiten, richten.

Die denkmalgeschützte Fassade bleibt erhalten; eine zusätzliche Wärmedämmung an der denkmalgeschützten Fassade erfolgt nicht. Insoweit werden die heute geltenden Wärmeschutzanforderungen unter Umständen nicht eingehalten.

Die bestehenden Holzbalkendecken einschließlich der Schüttung, Putzträger und Unterputz bleiben erhalten.

3 ERSCHLIESSUNG – ELEKTRO / GAS / WASSER / ABWASSER

Die Gas-, Strom- und Wasserversorgung erfolgt über regionale Versorgungsunternehmen. Die Hausanschlüsse werden hinsichtlich Zustands und Leistungsfähigkeit überprüft und bei Erfordernis erneuert.

Der Elektro-Hausanschluss ist entsprechend dem zu erwartenden Bedarf zu dimensionieren und bei Bedarf zu erneuern.

Der vorhandene Wasser-Hausanschluss wird unter Berücksichtigung des zu erwartenden Bedarfes überprüft und ggf. erneuert. Die Hauptwasserleitung erhält an der Hauseinführung einen Feinfilter und bei Erfordernis einen Druckminderer. Für die Pflege der Außenanlagen wird ein abschließbarer Wasserauslass für die Gartenbewässerung hergestellt.

Der ebenfalls vorhandene Gas-Hausanschluss bleibt erhalten und wird wie bisher für die Gebäudebeheizung weiterhin genutzt.

Die vorhandenen Fallrohre werden an die vorhandenen Grundleitungen angeschlossen. Die Sammelentwässerungsleitungen, einschließlich aller Form- und Verbindungsstücke, werden aus SML-Gussrohren oder schallgedämmten Kunststoffrohren hergestellt. Die Ausführung der Grundanschlussleitungen und der im Keller liegenden Abwasserleitungen bis zum Hauskontrollschacht erfolgt, falls neue Rohre erforderlich werden, mit PE-Rohren. Die Hausentwässerung wird an die städtische Kanalisation angeschlossen.

4 ROHBAU

Die vorhandenen Fundamente des Hauses werden durch die Baumaßnahme nicht berührt. Die Fundamente für den neu zu errichtendem Aufzugsschacht werden in Beton/Stahlbeton hergestellt und frostfrei gegründet.

Alle Dach- und Deckenlasten werden über die vorhandenen Außen- und Innenwände aus Ziegelmauerwerk abgetragen. Ausbesserungsarbeiten an vorhandenen Ziegelwänden sowie das Verschließen von Durchbrüchen werden mit Mauerziegeln und Kalkzementmörtel durchgeführt. In einigen Bereichen werden aufgrund von Grundrissänderungen (Versetzen von Wänden und Zimmertüren, Badeinbau etc.) neue Wände in Ziegel- oder Leichtbauweise eingezogen bzw. in den Massivwänden Stürze nach statischen Erfordernissen eingebaut. Die Wände der Aufzugsschächte werden in Ziegelmauerwerk oder Stahlbeton hergestellt und die entsprechenden Halfenschienen eingebaut. Unterzüge werden entsprechend der statischen und brandschutztechnischen Erfordernisse angeordnet.

Die Böden im Erdgeschoss werden weitgehend entfernt und neu mit Abdichtung und Wärmedämmung aufgebaut. Die Wände im Erdgeschoss erhalten eine Horizontalsperre (Injektageverfahren).

Die Decken sind teilweise als Betondecke mit Stahlträgern, teilweise als traditionelle Holzbalkendecken mit Einschub vorhanden. Notwendige Decken werden statisch oder brandschutztechnisch entsprechend verstärkt. Aus brandschutztechnischen Gründen oder zur Installationsverkleidung werden die Decken in Trockenbauweise abgehängt. Die Anforderungen an den Schallschutz nach DIN 4109 erfüllen die bestehenden Decken trotz der Verbesserungen durch die oben aufgeführten Maßnahmen nicht und sind auch nicht geschuldet.

Die Innentreppen bleiben, wo möglich, im Bestand und werden aufgearbeitet. Wo es die Grundrissgestaltung oder der Brandschutz erfordern, werden Innentreppen aus Metalltragkonstruktion und ausbetonierten Stufen mit Bodenbelag erneuert.

5 DACHDECKUNG / BLECHNERARBEITEN

Die Dacheindeckung sowie die gesamten Blecharbeiten werden auf Schäden überprüft und diese ggf. ausgebessert. Ansonsten bleibt die Dacheindeckung im Bestand erhalten. Änderungen ergeben sich durch den Einbau von Sanitär- und Lüftungsbausteinen.

Die Flachdachbereiche werden mit neuen Flachdachbahnen generell neu eingedeckt einschl. der erforderlichen Klempnerarbeiten.

Durch die neue Nutzung erforderliche Änderungen an der Dachkonstruktion werden von einem Statiker überprüft und nach Vorgabe werden entsprechende Instandsetzungsmaßnahmen und Veränderungen vorgenommen. Im Übrigen bleibt die Dachkonstruktion erhalten.

6 FASSADE

Der gesamte alte Putz wird soweit möglich überprüft. Schadstellen und Teilbereiche nach Infolge

der Umbauarbeiten notwendigen Fassadenänderungen werden ausgebessert und soweit möglich an den derzeitigen Putz angepasst. Die Stuck- und Zielelemente werden ebenfalls überarbeitet bzw. deren Bestand gesichert. Die Fassade wird gereinigt und unter Berücksichtigung der Auflagen des Denkmalamts mit einem neuen Anstrich versehen.

Neue außenliegende Metallbauteile wie Geländer, Absturzsicherungen u.ä. farbbeschichtet ausgeführt, vorhandene werden mit einem Rostschutzanstrich versehen und farblich beschichtet. Sowohl die Fassadengestaltung als auch die farblichen Abstimmungen erfolgen ausschließlich zwischen Verkäufer und der Stadt Großbröhrsorf bzw. dem Denkmalschutzamt.

Der Sockelputz wird nach erfolgten Abdichtungsarbeiten erneuert.

6 FENSTER / FENSTERTÜREN / SONNENSCHUTZ

Die vorhandenen Holzfenster bleiben im Bestand. Sie werden komplett gereinigt, die Beschläge gewartet und neu eingestellt und erhalten einen neuen Anstrich. Gleiches gilt für die Außentüren, welche zusätzlich neue Beschläge und Schließzylinder erhalten.

Elemente aus der Zeit vor 1990 werden, soweit nicht anders vom Denkmalschutz beauftragt, erneuert. Weiterhin neu eingebaut werden Elemente, die sich aus den geänderten Planungen ergeben bzw. auch Elemente, wenn dies zur Sicherstellung des 2. Rettungsweges oder sonstiger Brandschutzaufgaben entsprechend der Brandschutzplanung erforderlich werden. Die Gestaltung der Elemente erfolgt unter Berücksichtigung der Auflagen des Denkmalamtes. Diese Elemente erfüllen dann die Mindestanforderungen der aktuellen Energieeinsparverordnung.

Die Außenfensterbänke werden erneuert oder neu eingebaut (Material: Titan-Zink-Blech mit gerollter Vorderkante). Die Innenfensterbänke werden aus Naturstein (Jura-Marmor oder gleichwertig) ersetzt.

Die Fenster im großen Saal erhalten für Veranstaltungszwecke Verdunklungsrollos.

7 TÜREN / SCHLIESSANLAGE

Als Innentüren kommen 1-flügelige Röhrenspan-Türen (Fabrikat Prüm oder gleichwertig) mit glattem Türblatt zum Einbau. Die Ausführung der sonstigen Türen erfolgt in Weiß, mit glattem Türblatt sofern die Auflagen des Denkmalschutzes keine andere Ausführung beauftragen. Die technische Ausstattung erfolgt gemäß Schall-, Wärme- und Brandschutznachweis. Es ist möglich, dass einige Türen im Erdgeschossbereich infolge von Auflagen des Denkmalamtes unter Verwendung vorhandener Innentürelemente ausgeführt werden.

Alle Treppenhaustüren werden nach brandschutztechnischen Erfordernissen ausgewählt. Hierbei sind Holz- oder Metallumfassungszargen oder auch Blendrahmentüren als gleichwertig zu betrachten. Obentürschließer, Profilzylinderschlösser und Edelstahlbeschläge werden entsprechend der notwendigen Nutzung und Anforderungen ausgewählt.

Die Ausführungen der Funktionstüren in den gemeinschaftlichen Bereichen, der Technik- und Nebenräume erfolgen als Stahlblechtüren nach den gesetzlichen Vorschriften.

Das Haus erhält eine zentrale Schließanlage.

8 INNENPUTZ / MALER

Der vorhandene Innenputz wird weitgehend erhalten und ggf. überarbeitet.

Lose Altanstriche entsprechend entfernt. Decken und Trockenbauwände werden glatt gespachtelt. Alle Wände und Decken werden in einem hellen Farbton gestrichen.

9 KELLER

Der Keller ist weitgehend dem Veranstaltungsbereich zugeordnet. Dort befindet sich der Gas- und Wasserhausanschluss sowie Abwasserleitungen. Der Keller ist ohne Pumpen nicht wasserfrei. Aus diesem Grund wird eine entsprechende Pumpenanlage eingebaut. Trotzdem ist der Keller als Lagermöglichkeit für wasserempfindliche Gegenstände nicht geeignet. Als Nutzung ist hier z.B. eine Lagerung von Möbeln für den Außenbereich im Winter denkbar.

Die Wände und Decken im Keller werden gereinigt und bleiben unverputzt. Ebenso wird der Boden gereinigt und ausgebessert, ggf. wird der Boden mit Pflaster oder einem Betonboden erneuert.

Das überschüssige Grundwasser wird in den auf dem Grundstück befindlichen Bach eingeleitet. Ein entsprechender Pumpensumpf wird vorgesehen. Eine Hochwassergefahr durch den Bach ist nicht bekannt bzw. dokumentiert. Für eine vollständige Trockenheit des Kellers kann bei Denkmalobjekten jedoch nicht gehaftet werden.

10 VERANSTALTUNGSBEREICH MIT GROSSEM UND KLEINEM SAAL UND NEBENRÄUMEN

10.1 ALLGEMEINE ANGABEN

Treppenräume, Foyer und Aufzug sowie WC-Anlagen werden vom Veranstaltungsbereich, dem kleinen Saal und dem Mehrzweckraum gemeinsam genutzt, ebenso das Behinderten-WC im Erdgeschoss.

Fliesen: Formatgröße bis ca. 30 x 60 cm, Materialpreis bis 30,00 EUR inkl. MwSt.

Alle Gebäudeteile erhalten, soweit erforderlich, eine Brandmeldeanlage sowie eine Sicherheitsbeleuchtung entsprechend der gesetzlichen Vorschriften und des Brandschutzkonzeptes. Die Elektroinstallationen in den Bereichen erfolgen nach den Erfordernissen der verschiedenen Nutzungen. Wo notwendig werden die Bereiche mit entsprechenden Computernetzwerkkabeln verbunden (LAN).

10.2 GROSSER SAAL

Die Gestaltung des Saales erfolgt in Abstimmung mit dem Denkmalschutzamt.

Die Kuppeldecke des großen Saals wird auf Ihre Haltbarkeit untersucht und soll, wenn bauklimatisch möglich, mit einer Wärmedämmung versehen werden.

Der Saal erhält 3 Ebenen zur Verbesserung der Sichtverhältnisse. Die vorhandene Bühne wird instandgesetzt und etwas verkleinert, wobei seitlich Treppen geplant sind. Der Bodenbelag der Bühne wird entsprechend erneuert (Holz-

dielung, Parkett oder anderer Bodenbelag). Der große Saal erhält einen neuen Estrich mit Fußbodenheizung (wenn statisch möglich) und Parkett. Der Saal erhält zudem eine Klimatisierung. Für die Abluft werden die vorhandenen Öffnungen in der Kuppeldecke genutzt.

Die Gebäudeausstattung wie Beleuchtung inkl. der Fachwerkträger, Soundanlage, Scheinwerfer, Vorhänge, LED-Wand, sämtliche Bühnentechnik erfolgt durch den Betreiber bzw. Eigentümer. Während der Bauphase ist hier eine enge Abstimmung mit dem Betreiber um die notwendige Infrastruktur (Verkabelung etc.) vorzuhalten.

10.3 KLEINER SAAL

Die Gestaltung des kleinen Saales erfolgt in Abstimmung mit dem Denkmalschutzamt.

Die Decke des kleinen Saals wird auf Ihre Haltbarkeit untersucht und soll mit einer Wärmedämmung versehen werden.

Der Bodenbelag des kleinen Saals wird entsprechend erneuert (Parkett). Eine Erneuerung des Estrichs mit dem Einbau einer Fußbodenheizung wird derzeit noch geprüft. Ansonsten erfolgt die Beheizung mit normalen Heizkörpern. Im kleinen Saal ist ebenfalls eine Klimatisierung geplant.

Der kleine Saal erhält ebenfalls eine neue Beleuchtung sowie LAN-Anschlüsse. Zusätzlich sollen Starkstromanschlüsse für einen Caterer vorgesehen werden.

10.4 FOYER UND NEBENRÄUME

Die Gestaltung des Haupttreppenraumes erfolgt in Abstimmung mit dem Denkmalschutzamt. Es sollen ebenfalls Bestandsuntersuchungen durch einen Restaurator erfolgen. Hier wird vor allem auf den Erhalt des historischen Bausubstanz Wert gelegt. Dabei werden nur grobe Schäden ausgebessert. Im Bereich des Foyers wird ein behindertengerechter Personenaufzug eingebaut, der ebenfalls für den Gaststättenbereich genutzt werden kann. Eine Schräge au-

ßen als Zugang für Rollstuhlfahrer ist vorgesehen, jedoch aufgrund des Höhenunterschiedes nur mit entsprechender Fremdhilfe möglich. Im Erdgeschoss sind unter dem großen Saal Garderobe, Behinderten-WC und Toilettenanlagen geplant. Wird der Boden neu aufgebaut soll eine Beheizung weitgehend mit Fußbodenheizung erfolgen. Sanitärgegenstände sollen gemäß der Grundrissentwürfe angeordnet werden. Die Böden im Erdgeschoss werden gefliest und erhalten, wo keine Wandfliesen geplant sind, einen Wisch- oder Fliesensockel. In Spritzwasserbereichen werden Wandfliesen angebracht. Die Abtrennung der WC-Kabinen untereinander erfolgt durch Sanitärtrennwände (z.B. Holzwerkstoff mit Kunststoffbeschichtung).

Neben der Bühne und im Erdgeschoss sind Räume für Darsteller und Angestellte einschließlich der Toiletten und eines kleinen Pausenraums geplant. Zusätzlich gibt es mehrere kleine Abstellräume und einen Raum für Rechen- und Steuerungstechnik. Wird der Boden neu aufgebaut soll eine Beheizung weitgehend mit Fußbodenheizung erfolgen. Sanitärgegenstände sollen gemäß der Grundrissentwürfe angeordnet werden. In den anderen Geschossen werden die Böden mit Laminat oder einem entsprechenden Bodenbelag einschließlich der notwendigen Sockelleisten belegt. Die Böden der Abstellräume werden gestrichen oder erhalten einen einfachen PVC-Belag.

11 GASTRONOMIEBEREICH UND VORBEREITUNG MIT NEBENRÄUMEN

11.1 ALLGEMEINE ANGABEN

Treppenräume, Foyer und Aufzug sowie WC-Anlagen werden vom Veranstaltungsbereich, dem kleinen Saal und dem Mehrzweckraum gemeinsam genutzt, ebenso das Behinderten-WC im Erdgeschoss.

Fliesen: Formatgröße bis ca. 30 x 60 cm, Materialpreis bis 30,00 EUR inkl. MwSt.

Alle Gebäudeteile erhalten, soweit erforderlich, eine Brandmeldeanlage sowie eine Sicherheitsbeleuchtung entsprechend der gesetzlichen Vorschriften und des Brandschutzkonzeptes. Die Elektroinstallationen in den Bereichen erfolgen nach den Erfordernissen der verschiedenen Nutzungen. Wo notwendig werden die Bereiche mit entsprechenden Computernetzwerkkabeln verbunden (LAN).

11.2 MEHRZWECKRAUM

Die Gestaltung der Gasträume erfolgt in Abstimmung mit dem Denkmalschutzamt.

Die Decken der Räume werden auf Ihre Haltbarkeit untersucht. Decke und Unterzüge werden, soweit statisch möglich, mit einer entsprechenden Gipskartondecke verkleidet, die ebenfalls brandschutztechnische Erfordernisse erfüllt.

Der Bodenbeläge werden entsprechend erneuert (Fliesen einschl. Wischsockel). Eine Erneuerung des Estrichs mit dem Einbau einer Fußbodenheizung erfolgt ebenfalls.

Die Räume erhalten eine neue Beleuchtung sowie LAN-Anschlüsse.

11.3 TREPPENHAUS UND NEBENRÄUME

Hier gelten die Ausführungen zum Treppenhaus und den WC-Anlagen aus Abschnitt 10.4!

11.4 VORBEREITUNG (KÜCHE) MIT NEBENRÄUMEN

Die Gestaltung des Vorbereitungsraumes und der Nebenräume richtet sich nach den Planungen des Ausstatters. Der Boden wird neu aufgebaut. Die Böden werden gefliest und erhalten einen Wischsockel.

Die nur für diesen Bereich geplante Lüftungsanlage wird als Außengerät auf einem Flachdach auf der Innenhofseite aufgebaut.

Aus diesem Bereich ist ein Zugang zur Bedienung des Gartenbereiches geplant.

11.5 PERSONAL- UND NEBENRÄUME

Die Böden im Erdgeschoss werden neu aufgebaut. Die Beheizung erfolgt mit Fußbodenheizung. Die Böden werden gefliest und erhalten, wo keine Wandfliesen geplant sind, einen Wischsockel. In Spritzwasserbereichen werden Wandfliesen angebracht. Fliesen: Formatgröße bis ca. 30 x 60 cm, Materialpreis bis 30,00 EUR inkl. MwSt.

Der Bereich erhält eine Sicherheitsbeleuchtung entsprechend der gesetzlichen Vorschriften und des Brandschutzkonzeptes, bei Notwendigkeit auch eine Brandmeldeanlage. Die Elektroinstallationen in den Bereichen erfolgen nach den Erfordernissen der verschiedenen Nutzungen. Wo notwendig werden die Bereiche mit entsprechenden Computernetzwerkkabeln verbinden (LAN).

12 HEIZUNGSANLAGE

Die Beheizung und Warmwasseraufbereitung des Hauses erfolgt mittels Gasbrennwerttechnik. Die Beheizung erfolgt entweder über eine Fußbodenheizung mit Raumluftthermostaten oder auch mit Heizkörpern. Die Verbrauchswertfassung kann aufgrund der teilweise gemeinsamen Nutzung von Teilbereichen nur in größeren Teilbereichen erfolgen. Entsprechende fernablesbare Wärmemengenzähler können in den größeren Teilbereichen (auf Mietbasis durch den Eigentümer) eingebaut werden.

Die Heizanlage versorgt auch die im Gebäudekomplex befindlichen Wohnungen. Diese sind nicht Bestand dieser Baubeschreibung.

13 SANITÄRANLAGE

Innerhalb der Funktionsräume im EG und im KG werden die Kalt-, Warm- und Schmutzwasser- sowie die Zirkulationsleitungen bis zu den jeweiligen Installationsschächten auf Putz verlegt.

Die Trink- und Warmwasserinstallation erfolgt aus korrosionsbeständigem Edelstahl- und/oder aus Verbundrohr. Alle Rohrleitungen werden gemäß Vorgaben aus der EnEV isoliert. Die Abwasserstränge bestehen aus Guss- oder schallhemmenden Kunststoffrohr.

Die Verbrauchswertfassung kann aufgrund der teilweise gemeinsamen Nutzung von Teilbereichen nur in größeren Teilbereichen erfolgen. Entsprechende fernablesbare Wassermengenzähler können in den größeren Teilbereichen (auf Mietbasis durch den Eigentümer) eingebaut werden.

Zubehörteile, wie Bürstengarnitur, Seifenspender, Papierrollenhalter werden entsprechend der jeweiligen Anforderungen vorgesehen.

14 ELEKTROANLAGE

Im Erdgeschoss wird ein gemeinsamer Zählerplatz für das Gebäude installiert. Möglicherweise sind zur Versorgung des Gebäudekomplexes auch mehrere Hausanschlüsse notwendig. Der erforderliche Potentialausgleich für das gesamte Haus wird in unmittelbarer Nähe montiert. Vom Zählerplatz aus werden für jeden Nutzungsbereich eine oder mehrere Leitungen für den Aufbau von Unterverteilungen mit den erforderlichen Leitungsschutzschaltern verlegt. Dies ist teilweise auch als Erdleitung über den Hofbereich möglich.

Die Elektroinstallation erfolgt nach den geltenden VDE-Vorschriften und der DIN 18015.

Ausstattung Firma Siemens, Serie „DELTA line“ oder gleichwertig, Farbe weiß

Alle Räume werden mit entsprechenden Leuchten ausgestattet, die Auswahl erfolgt nach wirtschaftlichen Gesichtspunkten (Ausnahme bildet der große Saal, siehe 10.2).

Schaltungen und genaue Ausstattung erfolgt nach gesonderter Planung und Abstimmung mit dem Betreiber.

Klingeln werden nach Notwendigkeit vorgesehen, ebenso Telefon- und Netzwerkdosen.

Die rundfunk- und fernsehtechnische Versorgung des Bereiches ist nicht vorgesehen.

15 ALLGEMEINE BAULEISTUNGEN / AUSSENANLAGE / SONSTIGES

Die Raumaufteilung erfolgt gemäß den beigelegten Grundriss-Plänen. Die hierzu erforderlichen Maurer- und Putzarbeiten sind im Leistungsumfang enthalten.

Neue Trennwände werden als Mauerwerks- oder Trockenbauwände ggf. mit dem erforderlichen Schallschutz erstellt. Soweit Zwischenwände entfernt werden, wird entsprechend den statischen Erfordernissen ein Sturz einge- und auf Mauerscheiben oder Stützen aufgelegt.

Die bestehenden Holzbalkendecken werden überprüft und bei Bedarf entsprechend saniert.

Treppenanlagen einschl. der Geländer bleiben im Bestand und werden gereinigt und instandgesetzt.

Die Freifläche soll zum Teil den Wohnungen zugeordnet werden und zum Teil ist die Möglichkeit einer Außenbestuhlung für den Veranstaltungsbereich geplant. Eine entsprechende Trennung der Bereiche, vorzugsweise durch einen Grünstreifen, ist vorgesehen. Die Außenanlagen, die Fahrradabstellplätze und die erforderlichen Standplätze für Müllbehälter werden neugestaltet. Die Flächen sind nach Erfordernis zu befestigen, wobei eine wasserdurchlässige Ausführung zu bevorzugen ist. Die Gesamtgestaltung erfolgt unter Berücksichtigung der Vorgaben der Stadt Großröhrsdorf und des Denkmalschutzamtes.

16 AUFZUG

Durch einen Personenaufzug mit gemauertem oder betoniertem Schacht im Anschluss an das Treppenhaus wird ein hoher Komfort für die Erreichbarkeit der verschiedenen Ebenen sichergestellt. Die Haltestellen des Aufzuges befinden sich auf dem Hauptpodest im Treppenhaus.

Durch den Aufzug ist auch eine gewisse Barrierefreiheit sichergestellt. Der Zugang von außen wird durch eine nachträglich angebaute Schräge ermöglicht. Aufgrund der örtlichen Platzverhältnisse ist jedoch eine Gestaltung für den selbstständigen Zugang von Rollstuhlfahrern nicht möglich. Es wird davon ausgegangen, dass beim Zugang entsprechende Hilfe ermöglicht wird. Dies gilt auch bei den Abtreppungen innerhalb des Saales und der Gasträume.

17 NICHT IM BAUVERTRAG VEREINBARE AUSSTATTUNGEN

Nicht vereinbarte Bestandteile der Leistungen sind u.a.:

LED-Wand, Bühnentechnik, Bühnenvorhang, Leuchten, Licht- und Tontechnik, Rechentechnik, Steuerungstechnik, Ausstattung WC's, Bestuhlung, Möbel, Küchen, Kühlzellen; Küchenlager etc.

18 NICHT VON DER SANIERUNG ERFASSTE BAUTEILE DER ALTSUBSTANZ – BESCHAFFENHEITSVEREIN-BARUNG

Folgende Bauteile der Altsubstanz bleiben erhalten und werden daher nicht von der Sanierung erfasst:

- Dachstuhl, jedoch ggf. statische Ertüchtigung
- Holzbalken Deckenkonstruktionen die im Bestand vorhanden sind, ggf. statische Ertüchtigung.
- Massivdecken

- Dacheindeckung (außer Flachdachbereiche) einschließlich Verblechungen im Dachbereich, jedoch neu eingebaute Dacheinbauteile
- Sämtliche tragende und nichttragende Außen- und Innenwände einschließlich Verputz
- Treppenanlagen innerhalb des Gebäudes, soweit nicht erneuert
- Decke über Kellergeschoss die im Bestand vorhanden sind sowie Kelleraußenwände.
- Kellerfußböden
- Fenster und Außentüren, sofern nicht erneuert
- Außenputz und Stuckelemente sowie vorhandene Verblechungen an der Fassade

Obwohl durch den Baubetreuer eine gründliche Prüfung vorgenommen wurde, besteht das bei allen Immobilien grundsätzlich vorhandene Risiko von in der Bausubstanz versteckten Mängeln, die auch vom Experten nicht ohne Weiteres erkannt werden können.

Selbstverständlich werden solche evtl. Mängel, soweit sie im Rahmen der Modernisierungsarbeiten aufgedeckt werden, beseitigt. Trotzdem kann die Gefahr von unentdeckten, versteckten Mängeln und damit von evtl. späteren Instandsetzungskosten nicht völlig ausgeschlossen werden.

19 EINSEITIGE LEISTUNGSBESTIMMUNGS-RECHTE, OPTISCHE DIVERGENZEN UND SONSTIGE VERTRAGSBEDINGUNGEN

Der Auftraggeber behält sich vor, Änderungen der Bauausführung entsprechend den Bauplänen und der Baubeschreibung vorzunehmen, soweit sie auf Grund technischen Fortschritts, aus technischen Gründen, Lieferungs- ausfall oder behördlicher Forderungen oder Auflagen, insbesondere Auflagen des Denkmalamts, geboten sind und

damit keine Minderung des Werts der Bauleistung verbunden ist. Dies gilt auch für die in den Plänen angegebenen Installationen und Gegenstände.

Soweit gemäß dieser Bau- und Beschaffenheitsvereinbarung die Art der Ausführung einzelner Arbeiten in Absprache mit dem Denkmalamt erfolgt, steht dem Auftraggeber insoweit ein einseitiges Leistungsbestimmungsrecht zu.

Die innere und äußere Gestaltung des Hauses wird zwischen Denkmalamt und Auftraggeber abgestimmt. Der Auftraggeber bestimmt dann den Leistungsumfang. Dies gilt insbesondere für Formgebung, Materialauswahl und farbliche Gestaltung.

Geringfügige und/oder übliche Maßdifferenzen bei den Innenräumen gegenüber den Baueingabeplänen, die sich bei der Bearbeitung der Arbeitspläne ergeben und Änderungen aus technischen Gründen bleiben vorbehalten und stellen keinen Mangel dar.

Der Auftraggeber ist damit einverstanden, dass sich geringfügige und/oder übliche Setzungen, und zwar im Bereich der Arbeitsräume, Terrassen und Kanalaufschüttungen ergeben können. Auch können eventuell feine Rissbildungen und Setzrisse entstehen, sich unter Umständen massive Holzelemente verdrehen, wodurch optische Beeinträchtigungen entstehen könnten oder elastische Fugen abreißen. Solche Erscheinungen lassen sich konstruktiv nicht vollumfänglich mit vertretbarem Aufwand verhindern. Sie haben keine Auswirkungen auf die Standsicherheit. Auch nach dem Willen des Auftraggebers stellen daher solche etwaigen geringfügigen und/oder üblichen Setzungen, feine Rissbildungen und Setzrisse, optische Folgen aus einem etwaigen Verdrehen massiver Holzelemente sowie Abrisse elastischer Fugen eine vertragsgemäße Leistung dar.

Seitens des Auftragnehmers erfolgt ebenso der Hinweis, dass auch die von der DIN 18022 geforderten Mindestabstände zwischen den Sanitärgegenständen u.U. nicht eingehalten werden können.

Bauteile und Anlagen die einem Verschleiß unterliegen sind durch laufende Wartung und ggf. durch entsprechende Wartungsverträge im Gewährleistungszeitraum durch den Auftraggeber in einem ordentlichen Zustand zu erhalten. Dies gilt vor allem für die Heizungsanlage und die vom Feuer berührten Teile. Auch Anstriche, vor allem im Außenbereich sowie elastische Verfugungen (z.B.: Acryl- und Silikonverfugungen u. ä.) bedürfen der regelmäßigen Erneuerung, wenn sie die erforderliche Schutzwirkung beibehalten sollen. Dies obliegt dem Auftraggeber.

Für wartungspflichtige Anlagen sind entsprechende Wartungsverträge abzuschließen.