

**Bau- und Ausstattungsbeschreibung  
Raumbuch  
Sanierung und Umbau eines  
Mehrfamilienhauses Bundesallee 114  
in 12161 Berlin**



PLZ, Ort  
Straße  
Landkreis  
Bundesland

12161 Berlin  
Bundesallee 114  
Berlin  
Berlin

Architekt

architekten depping berlin  
Dipl.-Ing.(FH) Architektin Marnie Depping  
Sültstraße 25  
10409 Berlin

## Inhaltsverzeichnis

<b>1. Allgemeine Beschreibung</b> .....	<b>4</b>
<b>2. Sanierungskonzept</b> .....	<b>4</b>
<b>3. Ausstattung der Allgemeinbereiche</b> .....	<b>4</b>
3.1 Vorbemerkungen.....	4
3.2 Rohbau.....	5
3.3 Treppenhäuser.....	5
3.4 Hausdurchgang.....	5
3.5 Fenster.....	5
3.6 Innenfensterbänke.....	5
3.7 Deckenkonstruktion.....	5
3.8 Bestandsaufzug Vorderhaus/ Außenaufzug Gartenhaus.....	6
3.9 Briefkastenanlage.....	6
<b>4. Ausstattung der Wohnungen</b> .....	<b>6</b>
4.1 Wände.....	6
4.2 Massiv-/ Bestandswände.....	6
4.3 Trockenbau.....	6
4.4 Wohnungseingangstüren.....	7
4.5 Innentüren.....	7
4.6 Fliesenleger- und Natursteinarbeiten Bäder.....	7
4.7 Bodenbelag Wohnräume/ Küche.....	8
<b>5. Deckenverkleidungen und abgehängte Decken</b> .....	<b>8</b>
5.1 Abgehängte Decken.....	8
5.2 Stuckarbeiten.....	8
<b>6. Malerarbeiten</b> .....	<b>9</b>
6.1 Wohnungen.....	9
6.2 Kellerräume.....	9
6.3 Technikräume.....	9
<b>7. Ausstattung der Gewerbe</b> .....	<b>9</b>
7.1 Wände.....	9
7.2 Bodenbelag.....	9
7.3 Malerarbeiten.....	9
7.4 Fliesenleger- und Natursteinarbeiten Bäder/ WC.....	9
<b>8. Technische Anlagen</b> .....	<b>10</b>
8.1 Heizungsinstallation.....	10
8.2 Wohnungen.....	10
8.3 Bestandswohnungen.....	10
8.4 Gewerbeeinheiten im Erdgeschoss.....	10
<b>9. Sanitärinstallationen</b> .....	<b>11</b>
9.1 Allgemein.....	11
9.2 Bestandswohnungen.....	11
9.3 Gewerbeeinheiten.....	11
9.4 Wohnungen.....	11
9.5 Außenanlagen.....	12
<b>10. Elektroinstallation</b> .....	<b>13</b>
10.1 Vorbemerkungen.....	13
10.2 Hauseingänge und Außenbereich.....	13
10.3 Haupteingang sowie Hausdurchgang Klingelanlage.....	13

10.4Treppenhaus.....	13
10.5Kellerabteile.....	13
10.6Technikraum.....	13
10.7Außenanlage.....	13
10.8Wohnungen.....	14
10.9Gewerbeinstallation.....	15
10.10 Außenanlagen.....	16
<b>11. Sonstiges.....</b>	<b>16</b>
<b>12. Schlussbemerkung.....</b>	<b>16</b>

## 1. Allgemeine Beschreibung

Bei dem bestehenden Altbau, erbaut ca. 1910, handelt es sich um ein fünfgeschossiges Mehrfamilienhaus, bestehend aus Vorder-, Seiten- und Hinterhaus mit teilweise ausgebautem Dachgeschoss. Es verfügt über 29 Einheiten.

Hiervon sollen 17 Einheiten sowie zwei Gewerbeeinheiten bei weitgehender Erhaltung der Substanz saniert und modernisiert werden. Eine Wohneinheit im Gartenhaus, Erdgeschoss, soll zu Wohnzwecken ausgebaut werden.

## 2. Sanierungskonzept

Folgende Teile der vorhandenen Bausubstanz bleiben unverändert:

- alle Außenwände des Gebäudes
- sämtliche Geschossdecken, soweit sie erhalten werden können
- Treppenhäuser einschließlich Treppenläufen
- Wohnungstrenn- bzw. Innenwände, soweit diese der neuen Grundkonzeption entsprechen.

Die Grundrisse werden entsprechend der heutigen Wohnbedürfnisse neu gestaltet.

Alle Angaben werden zum einen der verbleibenden Altbausubstanz und zum anderen den durchzuführenden Sanierungsarbeiten zugeordnet. Sollte ein vorhandenes Bauteil in dieser Bau- und Ausstattungsbeschreibung nicht näher beschrieben sein, so gehört es zur vorhandenen Altbausubstanz.

## 3. Ausstattung der Allgemeinbereiche

### 3.1 Vorbemerkungen

Die Ausführung der Bauleistungen erfolgt nach den anerkannten Regeln der Technik. Die einschlägigen DIN-Vorschriften werden für die zur Ausführung gelangenden Gewerke, soweit es die Gebäudegegebenheiten zulassen, berücksichtigt.

Änderungen an der Entwurfs- und Ausführungslösung, die infolge behördlicher Auflagen und/oder ingenieurtechnischer Anforderungen notwendig werden oder bei denen gleichwertige Materialien eingesetzt werden, bleiben ausdrücklich vorbehalten.

Die in den Plänen eingezeichneten Einrichtungsgegenstände, ausgenommen Sanitärobjekte, dienen lediglich dem beispielhaften Nachweis von Stellmöglichkeiten und stellen keine Beschaffensvereinbarung dar.

Die vorhandenen und notwendigen Ver- und Entsorgungsanschlüsse wie Wasser, Strom, Gas, Abwasser- und Regenentwässerung müssen geprüft und bei Notwendigkeit erneuert, ergänzt bzw. instandgesetzt werden.

Dies umfasst ebenso die Anschlüsse für den Empfang von TV und Telefon.

Bei dem Objekt Bundesallee 114 handelt es sich um ein zu sanierendes Gebäude, bei dem die Altbausubstanz im Wesentlichen erhalten bleibt.

Hieraus ergeben sich bautechnisch bedingte Abweichungen in den geltenden Brand-, Wärme- und Schallschutznormen.

## 3.2 Rohbau

Soweit tragende Wandteile saniert oder verändert werden, erfolgt dies durch Ziegelmauerwerk entsprechend der zu erbringenden statischen Vorgaben.

## 3.3 Treppenhäuser

Die Wände und Decken der Treppenhäuser werden dem Gestaltungskonzept der früheren Gestaltung nachempfunden. Freiliegende Holz- und Metallteile werden fachgerecht behandelt und aufgearbeitet. Die Trittstufen und Podeste der Treppenhäuser werden nach dem Vorbild des originalen Bodens fachgerecht aufgearbeitet und mit dem vorherigen Belag, Vorderhaus sowie im Gartenhaus Sisal in rot und in den Turmtreppenhäusern mit Linoleum neu belegt. Die Setzstufen erhalten einen Anstrich. Vorhandene Boden- und Wandfliesenbeläge aus Naturstein werden gereinigt, aufgearbeitet und versiegelt. Beschädigte Beläge werden erneuert.

## 3.4 Hausdurchgang

Die Wände und Decken des Durchgangs zum Hof werden nach einem neuen Gestaltungskonzept ausgeführt. Freiliegende Holz- und Metallteile werden fachgerecht behandelt. Beschädigte Beläge werden erneuert.

## 3.5 Fenster

### 3.5.1 Gewerbe

Die Gewerbeeinheit 02 und 03 erhalten neue Kunststofffenster mit Isolierverglasung.

### 3.5.2 Fenster/ Wohnungseingangstür Gartenhaus WE16

Die neuen Kunststofffenster sowie Wohnungseingangstür, Farbe weiß, der Wohneinheit 16 werden als Dreifachverglasung ausgeführt.

### 3.5.3 Fenster Straßenseite

Die vorhandenen Holzfenster, Doppelkastenfenster, werden fachgerecht überarbeitet und in seidenmatt weiß gestrichen.

## 3.6 Innenfensterbänke

Die Innenfensterbänke in allen Wohn- und Gewerbeeinheiten werden fachgerecht überarbeitet, stark beschädigte Fensterbänke werden durch Holzwerkstoff, HPL-beschichtet, Vorderkante und Ecken abgerundet, Farbe weiß, ersetzt.

## 3.7 Deckenkonstruktion

Die vorhandenen Deckenkonstruktionen bleiben im Bestand.

## 3.8 Bestandsaufzug Vorderhaus/ Außenaufzug Gartenhaus

Der bestehende Aufzugsschacht im Vorderhaus sowie die Aufzugskabine sind komplett zu überarbeiten und gestalterisch dem ursprünglichem Bestand anzupassen.

Der Außenaufzug am Gartenhaus ist in einer Stahl-/ Glaskonstruktion vom Hersteller Kone komplett neu herzustellen.

## 3.9 Briefkastenanlage

Die Briefkastenanlagen, Hersteller Frabox (oder gleichwertig), aus farbig beschichtetem Metall, Farbton Anthrazit, ist im Bereich Vorderhaus Podest Hochparterre als Unterputzanlage sowie für das Gartenhaus im Innenhof als freistehende Anlage, gestalterisch analog Briefkastenanlage Vorderhaus, zu errichten.

### 3.9.1 Allgemein

Die Bestandshauseingangs- sowie Hofdurchgangstür bestehen aus Holz, sind komplett zu überarbeiten.

### 3.9.2 Nebeneingangstüren

Die Bestandshof-, Müllraum- und Treppenhaustüren werden überarbeitet.

### 3.9.3 Wohnungstüren

Alle Bestandswohnungstüren, bestehend aus Holz sind komplett zu überarbeiten und an den neuen Fußbodenaufbau anzupassen.

### 3.9.4 Gewerbetüren im Erdgeschoss

Die Bestandsgewerbetüren, bestehend aus Holz, sind zu überarbeiten.

## 4. Ausstattung der Wohnungen

### 4.1 Wände

Die Wände der Wohneinheit sind malerfertig, in Q2-Qualität, zu verputzen.

### 4.2 Massiv-/ Bestandswände

Die Massivwände werden, wenn möglich erhalten und neu malerfertig, in Q2-Qualität, verputzt. Alle schadhafte Putzstellen der Innenwände werden entfernt und erneuert.

### 4.3 Trockenbau

Neue Wände werden als Trockenbauständerwände (GK-Wände, Metallständer, beidseitig doppelt beplankt, mindestens 5cm Mineralwolle eingelegt bzw. satt ausgestopft), vorgerichtet für Raumanstriche bzw. Fliesen, eingebaut.

Imprägnierte Platten (GKI) werden nach Erfordernis (Nassräume) verwendet.  
Dampfbremsen werden gem. bauphysikalischen Anforderungen verwendet.  
Gipskartonoberflächen sind generell in der Qualität Q2 vollflächig gespachtelt.  
Des Weiteren werden Leichtbaukonstruktionen zur Verkofferung von Leitungen und Sanitäreinbauelementen verwendet. Bei allen senkrechten Gipskarton-Vorsatzschalen, doppelt beplankt, mit Installationsebenen werden mindestens 5cm Mineralwolle eingelegt bzw. satt ausgestopft.

Die Trockenbauwände in denen die Verteiler der Fußboden geplant sind, werden in einer Stärke von 15,00cm, doppelt beplankt, ausgeführt.

Bestehende Wohnungstrennwände werden bei Erfordernis zusätzlich mit einer schalldämmenden und F90 Vorsatzschale versehen.

## 4.4 Wohnungseingangstüren

Wohnungseingangstüren werden auf die Höhe des neuen Fußbodenaufbaus angepasst.  
Mögliche Höhenunterschiede vom Treppenhaus in die Wohnungen werden durch Massivholzschwellen ausgeglichen.

## 4.5 Innentüren

Im Bestand erhaltene Wohnungs- und Schiebetüren werden überarbeitet, in seidenmatt weiß lackiert und auf die Höhe des neuen Fußbodenaufbau angepasst.  
Neue Wohnungsinnentüren werden mit oberflächenfertigen Türblättern und Zargen aus Holzwerkstoff (jeweils in der Farbe weiß) eingebaut. Sie erhalten zeitgemäße Drückergarnituren, den Bestands-Drückergarnituren ähnlich.  
Wohnungsinnentüren, die an die Turm-Treppenhäuser grenzen, werden als feuerhemmende Stahltüren ausgeführt.

## 4.6 Fliesenleger-und Natursteinarbeiten Bäder

In Bädern und WCs werden Wand- und Bodenfliesen, Produkt Princess-Ceramic-Project-Edition Windsor Moka, mit einem Format von 60/120 cm eingebaut und in der dazu passenden Farbe verfugt.  
Die Wände werden in Bereichen mit Sanitärkeramik je nach Gestaltung bis ca. 1,20 m Höhe, und ca. 2,40 m hoch in den Duschbereichen, gefliest. Jede Nasszelle erhält einen Waschtischunterschrank der Marke Lomado oder gleichwertig.  
Horizontale und vertikale freie Fliesenkanten werden, je nach technischem Erfordernis, mit Eck- und Kantenprofilen (Schlüterschienen) in der passenden Farbe versehen.  
Die Wand-, Boden- und Sockelanschlüsse sowie die Wannen-, Dusch- und Türanschlüsse werden elastisch als Wartungsfugen in der dazu passenden Farbe ausgeführt.  
Dies betrifft nicht der WE 04, Vorderhaus Hochparterre rechts. Hier bleiben die Boden- und Wandfliesen im Bestand.

## 4.7 Bodenbelag Wohnräume/ Küche

In der WE 04, Vorderhaus Hochparterre rechts, bleibt der Bodenbelag, Holzdielen, im Bestand. Der neue Wohn- und Küchenbereich werden mit Hinterseer Parkett, Designparkett Eiche Napoli, Stärke 1,00 cm, hergestellt und mit WOCA Bodenöl Natur behandelt. Ausgenommen die Wohn- und Küchenbereiche im 3.Obergeschoss des Vorderhauses. Hier ist das Parkett mit WOCA Bodenöl, Farbton Brazil Brown, zu behandeln.



1,00 cm starkes Eichenparkett sowie Sockelleisten, Höhe ca. 10 cm in weiß.

## 5. Deckenverkleidungen und abgehängte Decken

### 5.1 Abgehängte Decken

In Teilbereichen der Wohneinheiten werden die Decken bis 10 cm abgehängt, mindestens doppelt beplankt mit 2x GKB 12,5mm, mindestens mit 5cm eingelegter Mineralwolle.

### 5.2 Stuckarbeiten

Der in einigen Wohneinheiten vorhandene Deckenstuck ist an Fehlstellen aufzuarbeiten oder zu ergänzen.

## 6. Malerarbeiten

### 6.1 Wohnungen

Alle Wandflächen und Fensterlaibungen werden in Q2 verputzt, mit Malervlies an notwendigen Stellen tapeziert und mit Dispersionsfarbe, Farbe weiss, gestrichen.

Die Decken in den Wohnräumen erhalten einen weißen Dispersionsanstrich.

In den Bädern und WCs werden die Wandflächen oberhalb der Fliesen gespachtelt und in weiß gestrichen.

### 6.2 Kellerräume

Jeder Wohnung wird ein verschließbarer Raum im Erdgeschoss zugeordnet.

Die vorhandenen Kellerwände werden sandgestrahlt und mit Dispersionsfarbe in weiß gestrichen. Neue Kellerabtrennungen werden mit Metallgitter-Elementen bzw. Metallgittertüren abgetrennt.

Der Kellerfußboden wird bei Bedarf mit Zementestrich ergänzt.

### 6.3 Technikräume

Die vorhandenen Wände werden sandgestrahlt und mit Dispersionsfarbe in weiß gestrichen.

## 7. Ausstattung der Gewerbe

### 7.1 Wände

Die Wände der Gewerbeeinheit GE 02 sowie GE 03 malerfertig zu verputzen.

### 7.2 Bodenbelag

Der neue Fußbodenbelag der Gewerbeeinheit GE 02 und GE 03 wird mit Bodenfliesen von Villeroy und Boch, Leyton Light grey matt 60 x 60 cm, mit den dazu passenden Sockelleisten hergestellt.

### 7.3 Malerarbeiten

Alle Wandflächen und Fensterlaibungen werden in Q2 verputzt, mit Malervlies an notwendigen Stellen tapeziert und mit Dispersionsfarbe, Farbe weiss, gestrichen sowie die Decken.

### 7.4 Fliesenleger-und Natursteinarbeiten Bäder/ WC

In Bädern und WCs werden Wand- und Bodenfliesen, Produkt Princess-Ceramic-Project-Edition Windsor Moka, mit einem Format von 60/120 cm eingebaut und in der dazu passenden Farbe verfugt.

Die Wände werden in Bereichen mit Sanitärkeramik je nach Gestaltung bis ca. 1,20 m Höhe, und ca. 2,40 m hoch in den Duschbereichen, gefliest.

## 8. Technische Anlagen

### 8.1 Heizungsinstallation

#### 8.1.1 Allgemein

Die Heizungsinstallation erfolgt über den Medienanschluss Fernwärme. Zur Medienübergabe wird entsprechend den technischen Erfordernissen eine Hausanschlussstation errichtet. Die Neuinstallation wird nach dem gültigen Regelwerk für Trinkwasser, Warmwasser, Zirkulation und Schmutzwasser ausgeführt (z.B. DIN EN 12056, DIN 1986-100, DIN EN 806, DIN 1988 und DIN 4109).

Der Wärmebedarf zur Raumheizung wird nach DIN EN 12831 für eine Außentemperatur von minus 14 Grad Celsius unter Beachtung der aktuellen GEG ermittelt. Als Grundlage für die Berechnung der Norm-Heizlast werden entsprechend der DIN folgende Rauminnentemperaturen angesetzt:

- Wohnzimmer 20 Grad Celsius
- Schlafzimmer 20 Grad Celsius
- Kinderzimmer 20 Grad Celsius
- Küche 20 Grad Celsius
- Bad, WC, Gäste-Bad 24 Grad Celsius
- Flure 18 Grad Celsius
- Gewerberäume 20 Grad Celsius

### 8.2 Wohnungen

Die Wohnungen erhalten eine Fußbodenheizung, Uponor, gemäß Wärmebedarfsberechnung. Bei Notwendigkeit erhalten einige Wohnräume zusätzliche Heizkörper.

Die Verbrauchsmessung erfolgt Wohnungsweise mittels Wärmezähler. Wannen- oder Duschbäder erhalten zusätzlich attraktive Handtuchheizkörper, Badheizkörper Basic-50 im Farbton weiss, die über den Heizkreislauf der Fußbodenheizung versorgt werden.

Es werden raumweise Temperaturregler installiert.

Die Verbrauchsmessung erfolgt mittels Wärmemengenzähler.

### 8.3 Bestandswohnungen

Heizstränge sind in den bewohnten sechs Wohneinheiten zu installieren. Die vorhandenen Heizkörper verbleiben an der bestehenden Heizungsinstallation.

Die Verbrauchsmessung erfolgt mittels Heizkostenverteiler.

### 8.4 Gewerbeeinheiten im Erdgeschoss

Die Gewerbe erhalten neue Heizkörper gemäß Wärmebedarfsrechnung. Die Verbrauchsmessung erfolgt mittels Wärmemengenzähler.

## 9. Sanitärinstallationen

### 9.1 Allgemein

Die Ausführung und Dimensionierung der Sanitärinstallation erfolgt nach Planung und Berechnungen der Fachingenieure.

Kalt- und Warmwasserleitungen werden in Edelstahl- und Kunststoffrohren mit der erforderlichen Isolierung verlegt. Jede Wohnung/Gewerbeeinheit erhält separate Warm- und Kaltwasserzähler. Die Abwasserleitungen werden aus Kunststoffrohren (schallgedämmt) erstellt. Die Neuinstallation wird nach dem gültigen Regelwerk für Trinkwasser, Warmwasser, Zirkulation und Schmutzwasser ausgeführt (z.B. DIN EN 12056, DIN 1986-100, DIN EN 806, DIN 1988 und DIN 4109).

### 9.2 Bestandswohnungen

Die Strangleitungen der Kalt-, Warm- und Schmutzwasserleitungen sind in den bewohnten sechs Wohneinheiten ebenfalls zu installieren und an die vorhandenen Sanitärobjekte anzuschließen.

### 9.3 Gewerbeeinheiten

Die Sanitärausstattung der Räume ist wie folgt vorgesehen:

- Waschtisch, Villery und Boch, mit Einhebelmischbatterie.
- Tiefspültoilette mit Kunststoffsitz mit Absenkautomatik, Villery und Boch.

Küchenanschluss:

Abwasseranschluss, Eckventil für Warmwasser, Kombieckventil für Kaltwasser.

### 9.4 Wohnungen

Die Sanitärausstattung erfolgt mit Sanitärobjekten und Armaturen „hoher Art und Güte“ von Markenherstellern wie Villeroy und Boch und Dormbracht.

Die Ausstattung der Räume, Objekte können variieren, ist wie folgt vorgesehen :

Ausstattung Bad/ Gäste WC (gem. Grundriss)

- Badewanne mit Wannenträger von Villeroy und Boch inkl. Ab- und Überlaufgarnitur, dazu Mischbatterie, Handbrause mit Brauseschlauch und Wandaufhängung von Dormbracht,
- Aufsatz-Waschtisch mit Einhebelmischbatterie (Wandmontage/ Dormbracht) inklusive Waschtischunterschrank,
- Bodengleiche geflieste Dusche inklusive Unterbau mit Rinne (Schlüter, KERDI-LINE-H) für die Aufnahme von Naturstein, mit Mischbatterie, Brausegarnitur mit zusätzlicher Regendusche (Unterputzarmatur von Dormbracht) und Echtglas-Duschabtrennungen,
- Tiefspültoilette mit Kunststoffsitz mit Absenkautomatik, Villery und Boch,
- Waschmaschinenanschluss (gem. Grundriss).

Waschmaschinenanschlüsse sind im Bad und/oder Küche sowie, wenn vorhanden im Hauswirtschaftsraum vorzusehen.

Küchenanschluss:

Abwasseranschluss, Eckventil für Warmwasser, Kombieckventil für Kaltwasser.

Zusätzliches Eckventil für Kaltwasser, wenn Waschmaschine nur im Küchenbereich vorgesehen ist.

## 9.4.1 Lüftungsanlagen

Die Entlüftung der innen liegenden Bäder und der WCs in den Wohnungen erfolgt durch mechanische Lüfter mit Nachlaufsteuerung, Hersteller Maico. Die Lüfter sind an die herzustellenden Leitungen aus Spiralfalzrohr anzuschließen und werden durch die Fassade geführt.

Für das gesamte Objekt wurde ein Lüftungskonzept nach DIN 1946-6 erstellt.

## 9.4.2 Klimaanlage

Eine Vorbereitung für die Installation einer Klimaanlage in Form von vorgefertigten Rohrdurchführungen auf die Balkonbereiche ist vorzusehen.

## 9.5 Außenanlagen

Im Innenhof ist ein absperrbare, frostsichere Außenzapfstellen herzustellen.

## 10. Elektroinstallation

### 10.1 Vorbemerkungen

Die Installation erfolgt lt. VDE-Vorschriften und entsprechend den Auflagen und technischen Bestimmungen des lokalen Versorgungsunternehmens. Im Keller befindet sich die Hauptverteilung mit Stromzählern und in den Wohnungen je eine Unterverteilung. Der Hausanschluss des Gebäudes wird geprüft und ggf. erneuert. Die Elektroinstallation wird ab Hausanschlusskasten komplett erneuert.

Die Leitungsverlegung in den Wohnungen und im Treppenhaus wird nicht sichtbar (unter Putz, in den Fußböden, Zwischendecken oder Trockenwänden) verlegt.

Die Entlüftung der innen liegenden WCs erfolgt mit Einzelentlüftungsgeräten. Die Schaltung der Abluftgeräte erfolgt über den Lichtschalter. Ein Nachlaufrelais ist in den Ventilatoren vorgesehen. Im Kellergeschoss erfolgt die Leitungsverlegung auf Putz. In den Wohnungen werden unter Putz Installationsgeräte von Jung in weiss verwendet. Die Wohnungen erhalten einen Ausstattungsgrad in Anlehnung an die geltenden DIN-Vorschriften für Wohngebäude.

### 10.2 Hauseingänge und Außenbereich

Wandleuchte für Außenleuchte mit Bewegungsmelder im Bereich der Hauseingangs- und Durchgangstüren. Strahler, Bewegungsmelder und Sockelleuchten im Hofbereich werden entsprechend montiert und sind dämmerungsgesteuert.

### 10.3 Haupteingang sowie Hausdurchgang Klingelanlage

Die neue Klingelanlage wird mit Gegensprechanlage, Türöffner und Videofunktion eingebaut.

### 10.4 Treppenhaus

Decken- und Wandleuchten: die Ausstattung mit Leuchten inkl. Leuchtmittel erfolgt nach Lichtberechnung.

### 10.5 Kellerabteile

Wandlampe als Gitterarmatur

1 Einfachsteckdose

Verbrauchserfassung über Zähler der dazu gehörigen Wohnung.

### 10.6 Technikraum

Leuchtstofflampen

### 10.7 Außenanlage

Das Gebäude erhält eine abschließbare Außensteckdose im Hof.

## 10.8 Wohnungen

### 10.8.1 Wohnzimmer

- 1 Deckenleuchtauslass
- 2 Lichtschalter
- 1 TV- und Radioanschluss
- 1 Telefonsteckdose
- 1 Dreifachsteckdose
- 2 Doppelsteckdosen neben der TV-/Telefonsteckdose
- 2 Einfachsteckdosen (diese entfallen bei offener Küche im Wohnbereich)

### 10.8.2 Esszimmer

- 1 Deckenleuchtauslass
- 2 Lichtschalter
- 1 TV- und Radioanschluss
- 1 Telefonsteckdose
- 1 Dreifachsteckdose
- 2 Doppelsteckdosen neben der TV-/Telefonsteckdose
- 2 Einfachsteckdosen (diese entfallen bei offener Küche im Wohnbereich)

### 10.8.3 Schlaf- und Gästezimmer

- 1 Deckenleuchtauslass
- 1 Lichtschalter
- 1 TV- und Radioanschluss
- 1 Telefonsteckdose neben Doppelbett
- 1 Doppelsteckdose neben der TV-/Telefonsteckdose
- 2 Einfachsteckdosen jeweils rechts bzw. links neben dem Doppelbett

### 10.8.4 Flur/ Diele

- 2 Deckenleuchtauslässe (je nach Bedarf) und/oder LED-Spots in ausreichender Anzahl
- 3 Lichtschalter
- 1 Telefonsteckdose
- 1 Doppelsteckdose neben der Telefonsteckdose

### 10.8.5 Kinderzimmer

- 1 Deckenleuchtauslass
- 1 Lichtschalter
- 1 TV- und Radioanschluss
- 1 Telefonsteckdose
- 1 Dreifachsteckdose neben der TV-/Telefonsteckdose
- 2 Einfachsteckdosen nach Einrichtungsplan

### 10.8.6 Küche

LED-Spots in ausreichender Anzahl  
1 Lichtschalter  
1 Steckdose für Dunstabzug (über Herd)  
3 Doppelsteckdosen im Bereich der Arbeitsplatte  
2 Einfachsteckdosen für Kühlschrank und Geschirrspüler

### 10.8.7 Bad sowie Gästebad

LED-Spots in ausreichender Anzahl  
1 Wandauslass über Spiegel, separat geschaltet  
1 Doppelsteckdose  
1 Einfachsteckdose für Waschmaschine (wenn Stellplatz vorgesehen ist)

### 10.8.8 Gäste-WC/ Ankleide/ Abstr.

LED-Spots in ausreichender Anzahl und/ oder ein Deckenleuchtenauslass  
1 Einfachsteckdose

### 10.8.9 Balkon

Wandlampe  
1 Einfachsteckdose

### 10.8.10 Klimaanlage

Vorbereitung für die Installation eine Klimaanlage auf den Balkonbereichen.

### 10.8.11 Klingelanlage

Jede Wohnung erhält eine Gegensprechanlage mit Klingel, Türöffner und Videofunktion.

### 10.8.12 Bestandswohnungen

Die Bestandswohnungen werden an die neue elektronische Anlage angeschlossen.  
Elektroinstallationen werden geprüft und sollten den neuesten Anforderungen entsprechen.

## 10.9 Gewerbeinstallation

Elektroinstallationen werden erneuert und an die neue elektronische Anlage angeschlossen.

### 10.9.1 Klingelanlage

Jedes Gewerbe erhält eine Gegensprechanlage mit Klingel, Türöffner und Videofunktion.

## 10.10 Außenanlagen

Hofflächen und Grünflächen werden entsprechend dem Detailplan (Außenanlagen) ausgeführt.

## 11. Sonstiges

Es wird eine zentrale Schließanlage eingebaut.  
Die Gegensprechanlage wird neben der Haustür angebracht.

In allen neuen Wohneinheiten sind Rauchmelder nach Vorschrift anzubringen.

Die in den Bauplänen eingezeichneten Einrichtungsgegenstände (Küche) dienen lediglich dem Nachweis der Stellmöglichkeiten und sind keine geschuldete Leistung, soweit diese nicht ausdrücklich in der Baubeschreibung aufgeführt sind.

Technische Änderungen, welche sich im Ganzen nicht wert- oder gebrauchsmindernd auswirken, sowie Änderungen, welche durch heute noch nicht bekannte behördliche Auflagen bedingt sind, bleiben vorbehalten. Konstruktionsbedingt können bei den Holzbalkendecken eventuell Schwingungen auftreten, welche jedoch die Tragfähigkeit nicht beeinflussen.

Die Schwellenaustrittshöhe zum Balkon wird möglicherweise aus konstruktiven Gründen niedriger als in den einschlägigen DIN-Bestimmungen vorgegeben ausgeführt.

Durch die Sanierungsarbeiten wird der Schall- und Wärmeschutz verbessert. Die Einhaltung der einschlägigen DIN-Bestimmungen ist jedoch konstruktionsbedingt und altbautypisch nicht in allen Fällen möglich, insbesondere beim Schall- und Wärmeschutz. Dies stellt keinen Mangel dar.

## 12. Schlussbemerkung

Änderungen, die zum Erhalt von Genehmigungen, zur Erfüllung von Auflagen oder aus der Planung für die Versorgung mit Wasser, Strom, Wärme, Telefon, Abwasser u. Ä. erforderlich oder für die Belange des gesamten Bauvorhabens wirtschaftlich sinnvoll oder zweckmäßig sind, sowie Irrtümer, bleiben vorbehalten, ohne dass hieraus Ansprüche hergeleitet werden können.

Bei den angegebenen Flächen sind die notwendigen Vormauerungen der Fensternischen nicht berücksichtigt.