

Auszug aus der Baubeschreibung „Tuchfabrik Malchow“

Hinweis zur Ausstattung

Generell bieten wir jedem Eigentümer an, rechtzeitig gemäß Bauentwicklung, die Ausstattungsdetails auszuwählen. Wir planen eine Bemusterung von Fliesen, Parkett, Türen und Sanitärobjekten in einer Ausstellung oder alternativ online. Die unten stehenden Marken und Ausführungen verstehen sich als Vorschlag unsererseits und werden Ihren individuellen Wünschen angeboten.

Vorbemerkungen

Die Sanierung der Tuchfabrik obliegt größtmöglicher Sorgfalt und Verantwortung der ausführenden Unternehmen.

Es ist geplant dieses Industriedenkmal nach den Anforderungen KfW-Saniertes Denkmal wieder herzustellen, nicht zuletzt um jedem Eigentümer in den Genuss des KfW-Programms 151 zu bringen und die entsprechende Förderung in Anspruch zu nehmen (Zuschuss). Diese wird unabhängig der möglichen Abschreibungsmöglichkeit gemäß Paragraphen 7ff EStG gewährt (sog. „Denkmal AfA“). Für die Sanierung dieses Industriedenkmal ist eine enge Abstimmung mit dem Amt für Denkmalpflege notwendig, die sich auch auf die Bauphase erstreckt. Aus diesem Grund haben wir die Baubeschreibung in größtmöglicher Sorgfalt erstellt und abgestimmt. Änderungen, insbesondere zu Themen der Statik, Fassade, Fenster und Dach sind jedoch möglich.

Es ist beabsichtigt

- Die vorhandenen Fenstergitter auszubauen, zu sanieren (metallurgisch zu restaurieren, zu streichen) und unverglast wieder einzusetzen.
- Die alten Fensteröffnungen teilweise wieder herzustellen
- Teile der Tragwerkskonstruktion zu erhalten und im sichtbaren Bereich schallschutztechnisch entkoppelt wieder einzubauen

Allgemeines

Das Bauvorhaben wird in konventioneller und handwerksgerechter Massiv-Bauweise, sowie nach den Regeln der Bautechnik erstellt. Zur Anwendung kommen die zur Zeit der Bauantragstellung gültigen Vorschriften. Das Gebäude erfüllt die energetischen Vorgaben der Energieeinsparverordnung (EnEV 2015, energetisches Baudenkmal),

Die Tuchfabrik liegt im Sanierungsgebiet der Stadt Malchow und damit obliegt das gesamte Projekt auch den Anforderungen der Sanierungssatzung. Nach Abriss der abgängigen Gebäude und Gebäudeteile wird das Projekt in 3 Bauphasen umgesetzt.

Der Baubeginn ist im Frühjahr 2017. Wir rechnen mit einer Fertigstellung der Bauabschnitte Tuchfabrik und Wolllager im Sommer 2018. Parallel werden die Steganlage und die Pkw – Einstellplätze erstellt.

Der dritte Bauabschnitt (Kontorhaus) soll zum Ende des Jahres 2018 an die Eigentümer übergeben werden.

Bauliche Anlagen des Projektes

- Tuchfabrik mit 30 Wohnungen und 7 (teilweise barrierefreien) Garagenstellplätzen
- Wolllager mit 13 Wohnungen und Kontorhaus mit 7 Wohnungen
- Steganlage mit 30 Bootsliegeplätzen - 2 schwimmende Bootsstege mit Strom- und Wasserversorgung, Lauffläche aus Holz.
- ca. 43 PKW-Stellplätze auf Grundstück 46 / 1, auch bedingt nutzbar als Bootsliegeplätze (auf Trailern).
-

Generelle Funktionsbaubeschreibung (gekürzt)

Mauerwerk

Zweischaliges Mauerwerk mit einer Gesamtstärke von bis zu 70 cm (inklusive Klinkerfassade). Aufbau bis zu 42 cm Backsteinmauerwerk, 10 cm Kerndämmung gem. Berechnung EnEV und 17,5 cm Kalksandsteinmauerwerk.

Verblendstein: aus Abbruch, gesäubert oder nach Wahl des Denkmalschutz

Staffelgeschoß (Penthouse):

Stahlrahmenkonstruktion, großflächig verglast, Sonnenschutzsystem, Fassadensystem in Aluminium, anthrazit.

Die Dachüberstände werden mit weißen Kunststoffprofilen auf Unterkonstruktion verschalt.

Wohnungstrennwände:

Die Trennwände werden aus Kalksandstein entsprechend den statischen Erfordernissen und der bestehenden Schallschutzberechnung erstellt.

Innenwände:

Sämtliche Innenwände in den jeweiligen Geschossen werden aus Kalksandstein oder in Trockenbau entsprechend den statischen und schallschutztechnischen Erfordernissen ausgeführt.

Decken

Die Geschosdecken werden aus Stahlbeton erstellt.

Dachkonstruktion

Stahlrahmenkonstruktion gemäß Statik.

Dachterrassen und Balkone und Wintergarten

Balkone aus Stahl mit Glasgeländer, Aufkantung und Entwässerung.

Schlosserarbeiten

Alle Geländer im Treppenhaus und alle sonstigen Stahl- oder Blechteile (ausgenommen Edelstahlbauteile und feuerverzinkte Teile in fertiger Oberfläche) werden grundiert und pulverbeschichtet. Farbvorgabe anthrazit.

Alle Geländer und Handläufe außen werden in Edelstahl ausgeführt, gemäß Bauantragszeichnungen

Außenfensterbänke / Sohlbänke

Im Bereich des Verblendmauerwerks sind die Außenfensterbänke bzw. Sohlbänke in Verblender - Rollschichten ausgeführt.

Fenster und Haustüren

Im Bereich der zu sanierenden Fenstergitter werden Holzfenster anthrazit, eingebaut. Die Verglasung erfolgt mit 2-Scheiben-Isolierglas als Wärmeschutzglas gemäß EnEV. Beschlag **WINKHAUS auto Pilot oder Roto NT**, einbruchhemmend einschl. umlaufender Pilzkopfverriegelungen. Fenstergriffe **HOPPE-ATLANTA-SECUSTIK** (hörbare Sicherheit).

Alle Fenster und alle Balkontüren ohne Metallgitter werden entsprechend Denkmalschutzes gefertigt. Farbe Anthrazit wie die alten Fenstergitter.

Die Fenster/Balkontüren werden als Dreh-/Kipfenster eingebaut, ggfs. mit feststehendem Oberlicht. Alle Fenster, Türen und Fenstertüren werden entsprechend der Ausführungsplanung gebaut.

Im Bereich des EG-Anbaus) und auf der Staffelgeschoßebene werden die Fenster/Türen als Schiebetürelemente in Aluminium eingebaut.

Alle Innenfensterbänke sind aus Holz, weiß lackiert, geplant.

Verschattung

Im Erdgeschoß (Wintergarten) und im Staffelgeschoß wird eine Verschattung der großen Glasflächen eingebaut. Die Details sind noch in der Ausarbeitung.

Briefkastenanlage, Schließanlage, Hausnummer , Garagentor

Es wird je Treppenhaus eine anthrazitfarbene Briefkastenanlage inkl. Klingeltableau und Videokamera installiert.

Eine zentrale Schließanlage mit Sicherungskarte wird im gesamten Haus eingebaut. Die Türen zu den privaten Abstellräumen erhalten gleichschließende Zylinder wie die Wohnungseingangstüren. Straßenseitig wird eine zum Haus passende Hausnummer installiert. Für die Zufahrt zur im Haus befindlichen Garage wird ein automatisches Rolltor mit Funkfernbedienung eingebaut. Entsprechend der Stellplätze werden je 3 Sender geliefert.

Ausbau**Putz**

Alle Innenwände erhalten einen geglätteten und abgeriebenen Wandputz in Kalkmörtel MGR II. Qualitätsstufe 3(Q3) Ecken werden mit Eckschutzschienen versehen.

Wandfliesen:

Im Bad werden die Wandfliesen im Bereich der Duschen, Sanitärobjekte und Vorwandinstallation in zu bestimmender Objekthöhe verlegt. Der Materialpreis der Wandfliesen beträgt 40,00 € brutto Materialeinkaufspreis, auch Formate 60x60 und deren Verlegung ist enthalten.

Die Fensterbänke im Bereich der Fliesenflächen werden eingefliest.

Bodenfliesen:

Bad, Gäste WC, HWR und Bad erhalten Bodenfliesen. Der Materialpreis der Bodenfliesen beträgt 40,00 €/m² Materialeinkaufspreis brutto. Die Verlegung erfolgt parallel zur Wand. Fliesenmaß bis maximal 60 x 60 cm oder 10/15/20 x 100 cm sind enthalten.

Treppenanlage und Treppenhausbereich

Die Treppe wird als Stahlbetontreppe eingebaut. Treppen und Bodenflächen im Treppenhausbereich erhalten einen Belag aus Fliesen.

Innentüren/ Wohnungseingangstüren

Eingebaut werden weiße Röhrenspanstreifen-Türblätter mit Rundkante, horizontal 3 Felder, modern, gemäß Bemusterung (h = ca. 2,11 m).

Die Wohnungseingangstüren (weiß, Dekor innen wie Zimmertüren, Höhe ca. 2,11 m) werden mit schalldämmten Vollspankern sowie einem unterseitigem Schalldichtungsprofil, einem Sicherheitsbeschlag, Türschließer, Türspion sowie Schließanlage mit Profilzylinder und 3-Fachverriegelung ausgeführt.

Elektroinstallation

Schalter und Steckdosenprogramm Busch & Jäger wahlweise SI Reflex / SI Linear oder gleichwertig.

Alle Räume, außer den Schlafzimmern erhalten LED Einbaustrahler schwenkbar, in den Wohnzimmern auch dimmbar, gemäß Lichtplanung durch den Elektriker. Zusätzlich erhalten alle Wohn- und Schlafräume auch einen Deckenauslass mit Baldachin.

Die Schlafzimmer erhalten je einen Deckenauslass mit Baldachin, mit Wechselschaltung an Tür und Bett

Alle Terrassen und Balkone erhalten eine Beleuchtung in Abstimmung mit dem Denkmalschutz und mit Ausschaltung im Wohnzimmer.

Das Treppenhaus und alle Gemeinschaftsräume, wie auch die zusätzlichen Abstellräume erhalten LED-Strahler mit einer Steuerung über Bewegungsmelder.

Steckdosen-Ausstattung in allen einzelnen Räumen (Je nach Wohnungsgröße variiert die Anzahl)

Flur:	1 Wechselschaltung, 1 Steckdose, 1 Gegensprechanlage mit Türöffner und Videoüberwachung mit S/W-Display
Wohnen/Essen:	8 Steckdosen 1 Netzwerksteckdose mit 2 Leitungen
Je Schlafen:	5 Steckdosen 1 Netzwerkdose mit 1 Leitung
Kochen:	10 Steckdosen, 1 Backofen 1 Wandauslass für Dunstabzug Umluft 1 Bodenauslass für Kochinsel auf Kundenwunsch 1 E-Herdanschluss, 1 Spülmaschinenanschluss

Bad: 2 Steckdosen und 1 Wandauslass
Gäste WC: 1 Steckdose und
1 Wandauslass
HWR: 1 Steckdose
1 Waschmaschinenanschluss
1 Trockneranschluss (Umluft)
Terrasse/Balkon: 1 Steckdose von innen schaltbar

Ferner sind enthalten:

Netzwerkverkabelung oder Koaxverkabelung (nach
Versorgungsmöglichkeit),
1x für Küche, 2x Wohnzimmer und 1x je Schlafzimmer
1 Anschlussleitung mit Leerdose u. Telefonsteckdose

Rauchmelder gem. Vorschrift an der Decke.

Videosprechanlage als gemeinschaftliche Anlage mit
Gegensprechfunktion im Bereich des Hauseingangs oder in die
Briefkastenanlage integriert. Die Sprechanlage wird mit Kamera und S/W-
Bildschirm ausgeführt.

Hausanschlüsse / TV / Internet

Anmerkung:

Die Vorbereitung und Installation des Übergabepunktes Kabel Deutschland für TV, Internet und Telefon inklusive Verteilung auf die einzelnen Wohnungen über Netzwerkkabel ist die angestrebte Lösung, sofern dies in Abstimmung mit der Gemeinde und den Versorgungsträgern möglich ist.

Sanitäre Installation und Klempnerarbeiten

Dachrinnen und Fallrohre werden in Zink ausgeführt.

Innenliegende Bäder erhalten ein Abluftsystem.

Küchen sind über eine Küchenumlufthaube zu lüften (Erwerberleistung)

Je Wohnung ein Anschluss für Waschmaschine mit Unterputzsyphon einschließlich verchromter Abdeckplatte im Hauswirtschaftsraum enthalten sowie ein Anschluss für Geschirrspüler.

Die EG Wohnungen, Wohnungen 14, 15 und 16, sowie die Penthousewohnungen erhalten einen frostfreien Außenwasserhahn auf den Terrassen.

Die Erfassung des Warm- und Kaltwasserverbrauchs wird über die von der entstehenden Wohnungseigentümergeinschaft anzumietenden Zähler erfolgen.

Sanitäre Ausstattung (variierend nach Badgröße)

Duschbereich

1 ebenerdig gefliester Duschbereich (ca. 90 x 90cm)

1 Stck. AP Thermostatatterie Fabrikat: hansgrohe Eco Stat 1001

1 Stck. Brausegarnitur „Rainshower“ verchromt, 90 cm Stange, Schlauch
Fabrikat: Grohe Rainshower Icon – alternativ Kopfbrause

1 Stck. Echtduschaabtrennung mit Schwingtür und Seitenwand.

Profil: silber glänzend, Höhe: ca. 2,00 m Fabrikat: DUKA oder Kermi

Waschtisanlage

1 Stck. Doppel - Waschtisch 100 x 500 mm , nach Größe auch Einzelwaschtisch
Fabrikat: Keramag Icon oder gleichwertig inkl. Keramag Icon **Unterbauschrank**
Einhand-Waschtischbatterie
Fabrikat: Grohe Eurosmart Cosmopolitan oder gleichwertig

Toilettenanlage

Toilettenanlage wandhängend, Tiefspüler
Fabrikat: Villeroy & Boch oder gleichwertig
1 Stck. WC-Sitz mit Deckel Softclose mit Edelstahlscharniere

Badewanne 170 x 70 oder 180 x 80 Kaldewei Saniform plus oder gleichwertig

Gäste WC Waschtisch und WC Fabrikat z.B. Villeroy & Boch Momento

Heizung

Es wird eine Gaszentralheizung installiert. Jede Wohnung erhält jeweils eine komplette Fußbodenheizung (außer im HWR) nach Wärmebedarf.
Die Regelung der Heizkreise wird über einzelne Raumthermostate (230 Volt, Farbe weiß) gesteuert. Die Raumthermostate (Aufputz) sind in der Nähe der Zimmertüren platziert. Die Badezimmer erhalten einen Handtuch-Heizkörper.

Aufzugsanlage

Marken-Aufzugsanlage mit maschinenraumlosem Antrieb , Schindler oder gleichwertig. Die Aufzugsanlage wird in ausreichender Größe und Tragfähigkeit ausgelegt. Anzahl der Haltestellen gemäß Plan. Ausführung mit Kabinentürfront in Edelstahl, Spiegel an der Rückseite der Kabine, Handlauf und LED-Kabinenbeleuchtung. Kabinenboden mit Granitbelag, anthrazit gesprekelt.

Maler- und Bodenbelagsarbeiten

In den Wohngeschossen werden alle Decken- und Wandflächen grundiert, bzw. makuliert, gespachtelt (Q3) und mit einer Dispersionsfarbe deckend gemäß Kundenwunsch gestrichen.

Die Wand- und Deckenflächen im HWR werden wischfest weiß deckend mit einer diffusionsoffenen Dispersionsfarbe gestrichen.

Die Wände im Treppenhaus werden mit Glasvlies tapeziert und mit einer Latexfarbe weiß gestrichen.

Die allgemeinen Nebenräume und Garage im Nordbereich des EG werden weiß deckend gestrichen und die Böden mit einem Egalisierungsanstrich versehen (Zementgrau).

Bodenbeläge

Alle Räume, außer HWR, Abstellräume und Bädern/WCs werden mit Echtholzdielenboden in Eiche oder ähnlich bis 60€ / qm ausgeführt, inkl. 5,5 cm Sockelleiste Berliner Profil.

Die Bäder, HWR und Abstellräume erhalten Fliesen- oder Natursteinbelag (s. Fliesenarbeiten)

Die Balkone, Terrassen und Loggien werden mit Terrassenplatten bis 50x50 cm belegt
Treppen und Bodenflächen im Treppenhausbereich erhalten einen Belag aus Granit oder
gleichwertig.

Die Garage wird entweder betoniert oder gepflastert nach Vorgabe des Statikers.

Sonderausstattung

Zusätzlich zu den o.a. Leistungen bieten wir die Möglichkeit individuelle Sonderwünsche vor
Baubeginn zu realisieren. Diese Angebote sind noch in Vorbereitung.

Sie erhalten ein individuelles Angebot z.B. für

- Gaskamine (in den Penthäusern möglich)
- Klimaanlage
- Fensterelemente elektrisch gesteuert
- sanitäre Sonderausstattung
- „smart home“ oder vergleichbare intelligente Steuerung der Wohnungsausstattung
- Einbau eines Safes
- Verklinkerte Wohnzimmerwand
- LED Beleuchtung im Schlafzimmer
- Zusätzliche Beleuchtungsmöglichkeiten für Balkon / Terrassen
- Einrichtungspakete für die Vermietung classic/executive/superior

Außenanlagen

Für die gesamte Außenanlage werden wir kurzfristig eine Planung erstellen.