

Wenigemarkt 20

Leben im Ambiente & Historie



Vorabentwurf

Erfurt - Rendezvous in der Mitte Deutschlands

Guten Morgen, wie immer können Sie damit machen, was Sie wollen. Ich suche noch etwas zum Malerviertel.

Das schönste am Nachhause kommen sei, sagen die Erfurter, die Türme vom Mariendom und Severi wieder zu sehen. Zwei Gotteshäuser im katholischen Doppelpack auf dem Domberg gelegen. Sie haben Recht. Dort schlägt das Herz der thüringischen Landeshauptstadt mit seiner fast 1270 Jahre alten Geschichte.

Die „kleine“ Großstadt Erfurt (200.000 Einwohner) liegt etwa in der Mitte der Perlenkette, die sich von Eisenach bis Jena erstreckt. So viel Geschichte, so viel Kultur ist ja kaum auszuhalten, könnte man meinen, aber die alte Dame hat sich ihren Charme erhalten und es immer verstanden, sich den Staub von den Jahrhunderten ihrer wechselvollen Geschichte vom Leibe zu halten.

Erfurt ist eine lebendige Stadt mitten in Deutschland. Sie hat von manchem zu viel und von manchem zu wenig. Zu viele berühmte Namen, wenn man die Schulkinder fragt. Bonifazius, Meister Eckhart, Martin Luther, Adam Ries oder Max Weber, dazu Könige, Kaiser, Zaren, große und kleine Dichter und Denker, Gärtner, Naturwissenschaftler und Philosophen haben ihre Spuren hinterlassen.

Zu wenig Wasser, denn die Gera ist ein schmaler Fluss, aber dennoch gibt es fast so viele Brücken wie in Venedig. Sagt man. Das liegt an den Flutgräben, die ein weiser Bürgermeister bauen ließ, um die Stadt vor Überschwemmungen zu schützen. Und die eben alle auch Brücken brauchen.

Dafür wiederum viel wunderbare Natur. Es ist nur ein Katzensprung zum Thüringer Wald oder zum Burgen trio „Drei Gleichen“.

Doch, hier lässt es sich leben, sagt ein Zugereister, der geblieben ist. Er schwärmt vom mittelalterlichen Stadtkern, den vielen Kirchen und Türmen, der Krämerbrücke und der ausgezeichneten Bibliothek der Universität, die übrigens 1994 wieder gegründet wurde. Vom kulturellen und schulischen Angebot in der Stadt.

Nur richtig gut essen, meint er bedauernd, kann man hier nicht.

Erfurt ist vom wechselvollen Schicksal auch der jüngeren Geschichte nicht unberührt geblieben. Die Bomben im zweiten Weltkrieg richteten zwar verhältnismäßig wenig Schaden an gemessen an anderen deutschen Städten, dafür aber kam der Sozialismus. Ihm verdanken die Erfurter ihre moderne „Stadtmauer“ am Gagarin-Ring und noch so einige andere Scheußlichkeiten. Ein erstes Signal, dass auch das bald vorübergehen würde, war das Treffen der beiden „Willies“ von 1970, an das sich alle Erfurter - und nicht nur sie - gern erinnern.

Das Jahr hat 1989 hat auch die Erfurter auf die Straße getrieben. Sie gehörten zu den Ersten überhaupt, die sich ihrer maroden Strukturen entledigten. Damit haben sie nicht nur sich selbst gerettet, sondern auch ihre wunderbare Stadt. Und wer heute Erfurt besucht, der kommt wieder oder bleibt für immer..





Der Wenigemarkt - Ort der Vielfalt

Am schönsten ist dieser Platz an einem Sommerabend, wenn die Sonne untergeht. Jeder Stuhl ist besetzt, leises Lachen zu hören ist und die Leute blinzeln zufrieden in die letzten Sonnenstrahlen.

So lebendig ist der Wenigemarkt – früher liebevoll auch „parvo foro“ (der kleine Markt) genannt - seit vielen Jahrhunderten. Davon ist übrigens auch sein Name abgeleitet: klein oder eben wenig. Da sind sich die Historiker beinahe einig. Die amtliche Bezeichnung „Wenigemarkt“ gilt seit 1826. Wobei von wenig eher nicht die Rede sein kann. Viel Handel und Wandel machten den Platz so lebendig wie heute die Touristen. Die wichtigsten Innungen hatten hier ihren Standort und kauften oder verkauften ihre Waren.

An der Wechselbank saßen die Münzhändler und tauschten altes Geld gegen neues (irgendwie kennen wir das doch), es gab ein Lederhaus und ein Brothaus. Und die Brotbeschauer prüften allwöchentlich Größe und Gewicht des Gebäcks, was, so mag mancher denken, auch 2011 durchaus angebracht wäre.

Wollweber, Schneider, Waidhändler waren ebenso zugange wie Getreidehändler und Kürschner. An letztere erinnert bis heute die Kürschnergasse. Über die benachbarte Krämerbrücke rollten die Pferdewagen und machten in der Futterstraße halt, wo manches Grundstück die „Futterkastengerechtigkeit“ besaß. Das hieß, dass für jedes Pferd die gleiche Menge an Futter im Kasten war.

Ein Mittelpunkt der Erfurter Altstadt ist der Wenigemarkt geblieben, auch wenn statt der Handwerker Restaurants, Kneipen und kleine Geschäfte Einheimische und Gäste anziehen. Auch Märkte gibt es noch zum Beispiel zu Weihnachten. Aber am schönsten ist der Wenigemarkt, wenn.....

(Quelle: Mitteilungen des Vereins für die Geschichte und Altertumskunde von Erfurt, 45. Heft, Erfurt 1929)





1930: Wenigemarkt 20 - Haus zum Christoph



Wenigemarkt um 1935

Der Wenigemarkt 20 - Haus zum Christoph

Nur ein Anblick stört das schöne Gesamtensemble am Wenigemarkt. Das Haus Nummer 20. Seit langem dem Verfall preisgegeben und nicht mehr zu retten, wenn sich nicht bald jemand seiner annähme. Der Jemand ist gefunden und wird aus den morschen Gemäuer wieder ein stattliches Haus machen und den letzten Schandfleck beseitigen.

Wie so viele alte Häuser in der Altstadt, hat auch die Nummer 20 ihren eigenen Namen und eine lange Geschichte. Das „Haus zum Christoph“.

Fast lückenlos sind die Eigentümer dokumentiert. So nennt das Stadtarchiv 1569 als Besitzer Hans Grefke, der als Getränkehändler sein Brot verdiente.

Ab 1788 besitzt Johann-Elias Leitzmann die Nummer 20. Ein Erfurter Bürger, reich geworden durch den Handel mit Lampenöl. Ihm gehörten, bis auf die Nummer 19, alle Grundstücke der Kürschner- und Rupprechtsgasse.



Wenigemarkt um 1945



Wenigemarkt um 1935

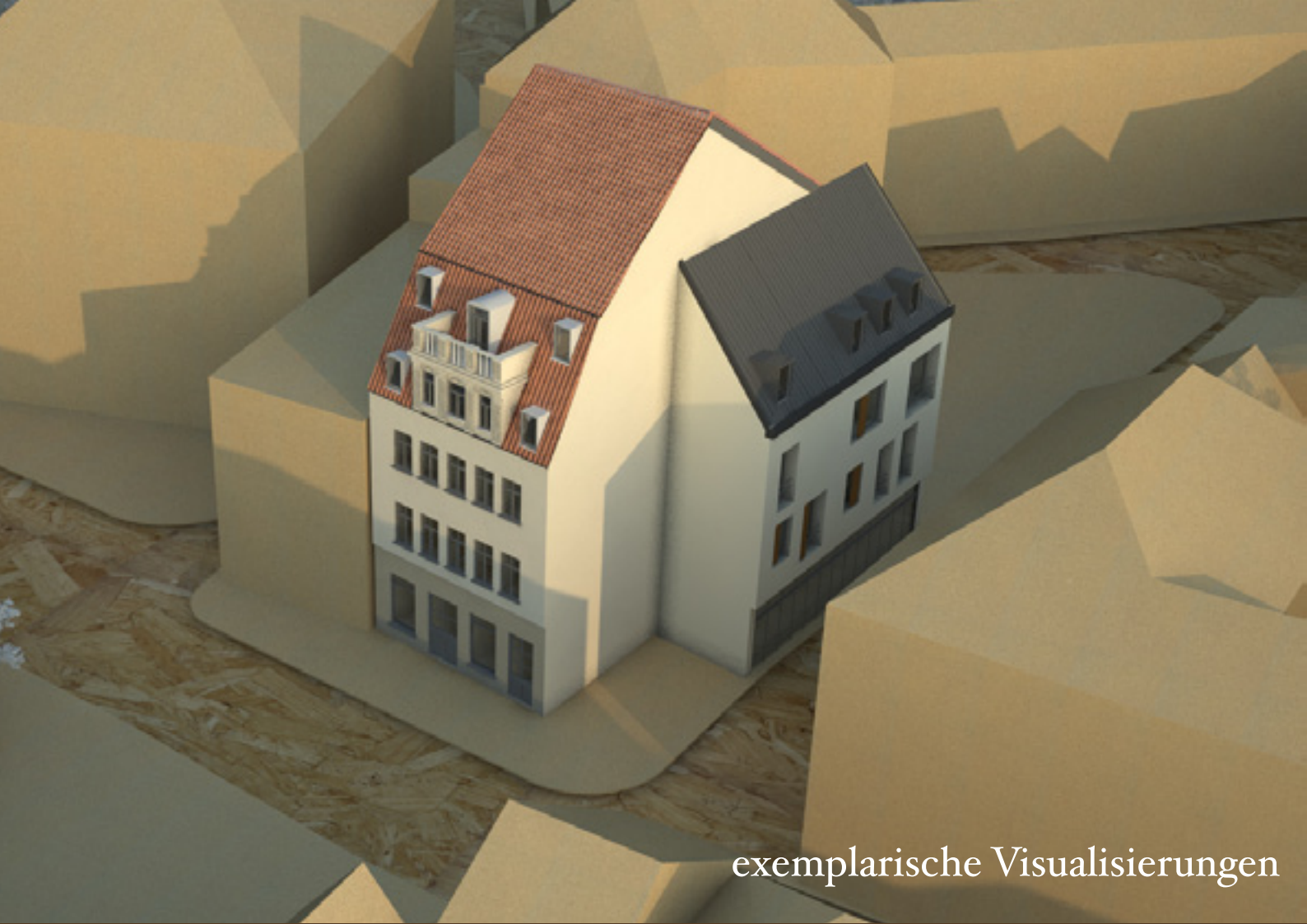


Erfurt - Rendezvous in c



der Mitte Deutschlands





exemplarische Visualisierungen



Grundstücksbegrenzung - Lageplan



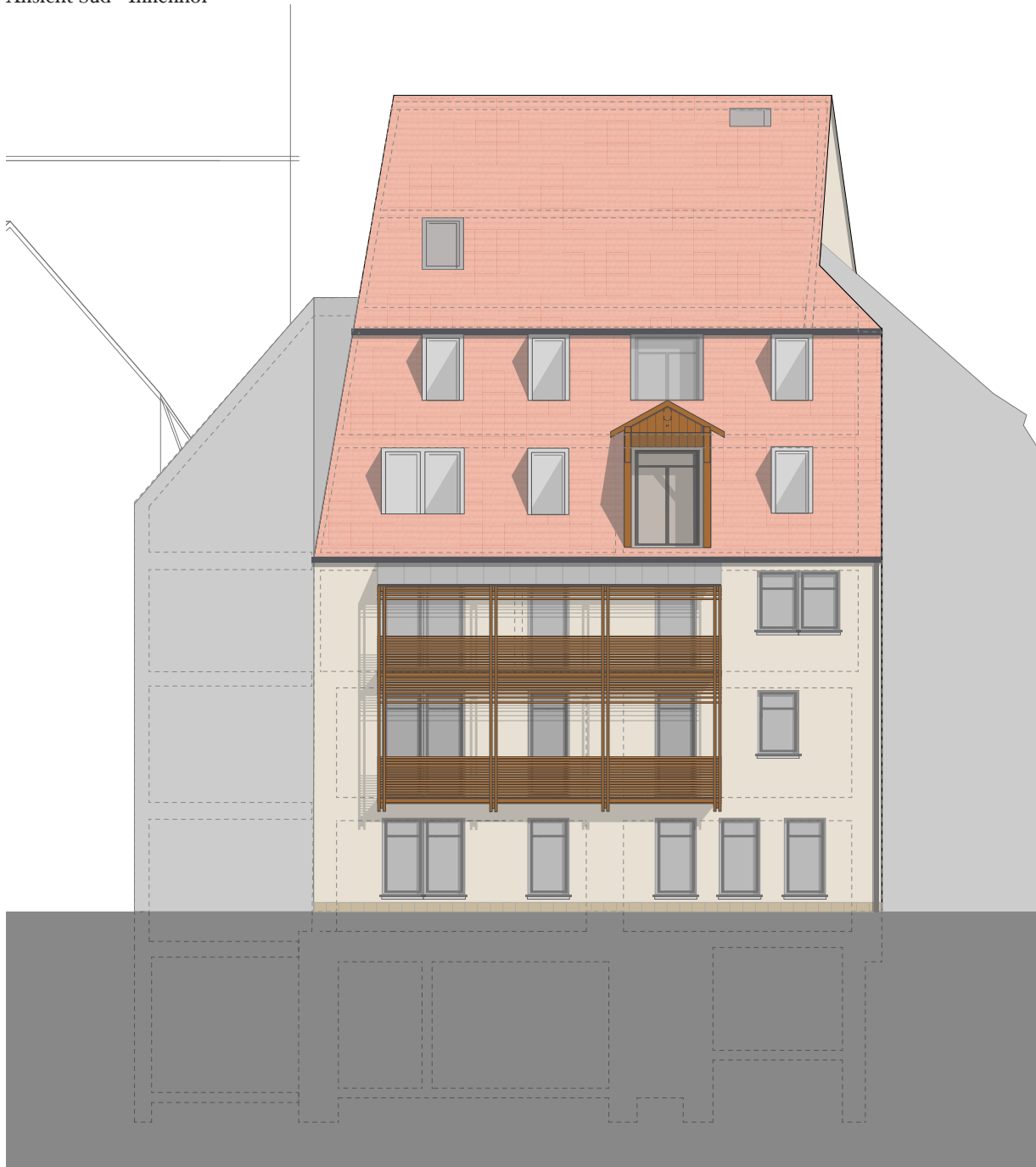
Wenigemarkt 20 - Flächen nach Sanierung

Einheit & Nutzung	Lage	Fläche in qm
Laden 1+ Keller	Keller	163,89
Laden 2+ Keller	Keller	86,04
Büro 1	1. Obergeschoss	62,65
Büro 2	1. Obergeschoss	131,97
Wohnung 1	2. Obergeschoss	123,09
Wohnung 2	2. Obergeschoss	79,55
Wohnung 3	Dachgeschoss	111,51
Wohnung 4	Dachgeschoss	61,35
Wohnung 5	Dachgeschoss	105,10
	Gesamt:	925,15

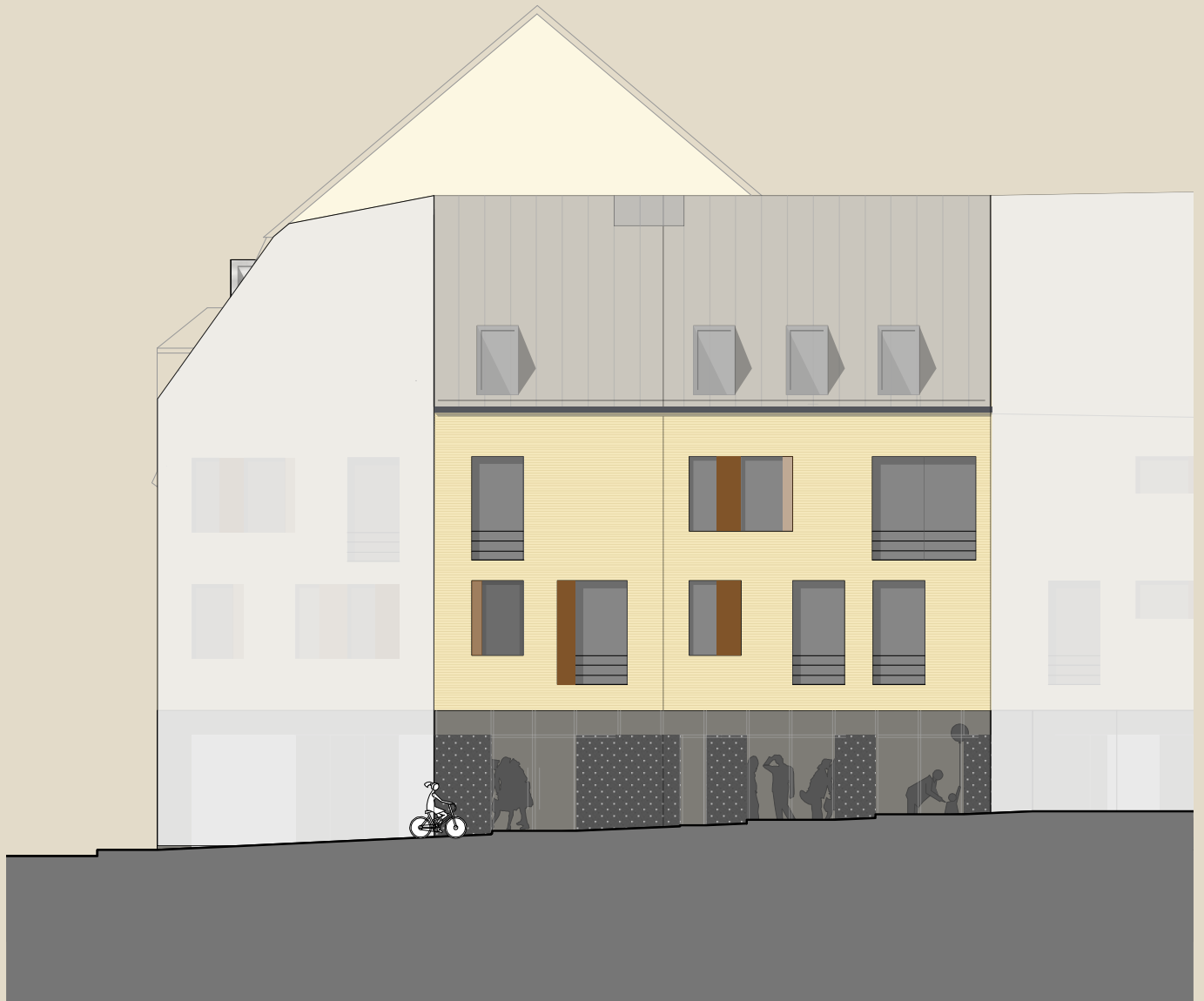
Ansicht Nord - Wenigemarkt



Ansicht Süd - Innenhof



Ansicht West - Kürschnergasse



Grundriss - Untergeschoss



Grundriss - Erdgeschoss



Grundriss - I. Obergeschoss



Grundriss - 2. Obergeschoss



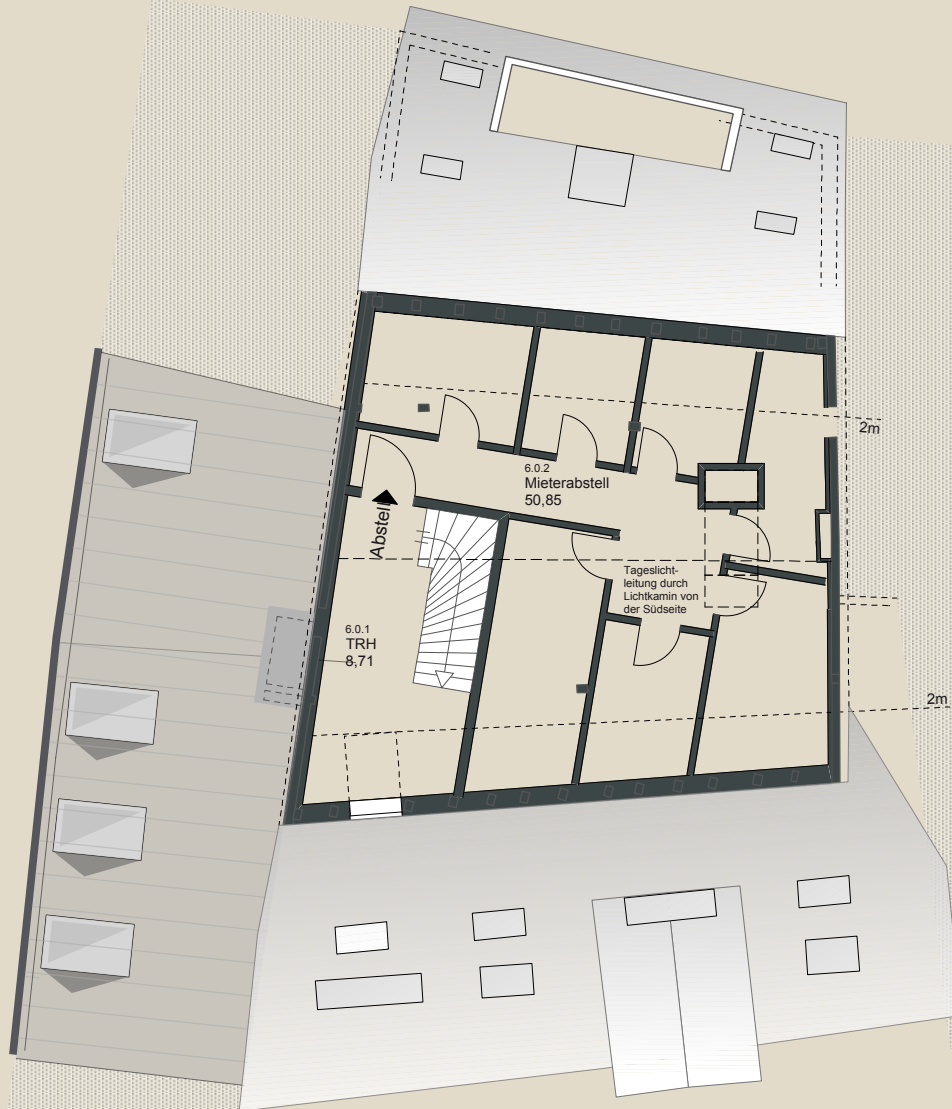
Grundriss - Dachgeschoss (1. Ebene)



Grundriss - Dachgeschoss (2. Ebene)



Grundriss - Dachgeschoss (3. Ebene)



BAU- UND AUSSTATTUNGSBESCHREIBUNG

VORBEMERKUNGEN

Die vorhandenen Gebäude werden nach den gültigen Bauvorschriften, der Baugenehmigung und im Einklang mit dieser Baubeschreibung realisiert. Neue Bauteile, Installationen und Baustoffe entsprechen den heutigen Normen und Vorschriften und werden nach den anerkannten Regeln der Technik eingesetzt.

Alle Abweichungen im Altbau insbesondere im Hinblick auf Brandschutz, Schallschutz, Wärmeschutz, Bauwerksabdichtungen, Toleranzen und sonstige Bestimmungen, die nur bei Neubauten eingehalten werden können, oder die sich aus einer Verbindung von Alt- und Neubauten ergeben, sind davon ausgeschlossen.

Altbauten können Unebenheiten und Schiefwinklichkeiten über die DIN 18202 hinaus aufweisen. Höhenunterschiede bei den Fußböden im Bereich der Türschwellen sind möglich. Die Bauausführung bzw. die Maße können im Rahmen der zulässigen Toleranzen von Zeichnungen abweichen.

Maße für Einrichtungen, z.B. Einbauküchen, sind aus diesem Grund am Bau zu nehmen und das nach Fertigstellung des Ausbaus. Alle Architekten- und Fachingenieurleistungen zur schlüsselfertigen Erstellung der Baumaßnahme sind enthalten.

Das Gebäude wird an des öffentliche Fernwärme-, Wasser-, Abwasser-, Strom-, Kabel und Telefonnetz angeschlossen. Die Übergabe- und Anschlussräume befinden sich im historischen Keller, in den dafür konzipierten Räumen.

Die Baubeschreibung ist allgemein gehalten. Es bleibt dem Generalübernehmer vorbehalten Änderungen, soweit damit keine Wertminderung verbunden ist, vorzunehmen. Eventuell vorzunehmende Änderungen werden mit dem GÜ abgestimmt. Die im Verkaufsprospekt oder Plänen dargestellten Möbel und Einrichtungsgegenstände stellen Vorschläge des Architekten dar und sind nicht Bestandteil dieser Baubeschreibung und sind somit auch nicht im Preis enthalten.

In Anbetracht der denkmalpflegerischen Relevanz des Gebäudes wird für das Bestandsobjekt eine Befreiung von der Energie-Einspar-Verordnung 2009 gem. §25 beantragt.

Neue Bauteile werden entsprechend ENEC 2009 Anlage3 Tabelle1 bemessen und ausgeführt.

Der Generalübernehmer realisiert zu seinen Lasten nachfolgend beschriebene Leistungen zur Herstellung eines schlüsselfertigen Gesamtwerkes. Der Generalübernehmer sichert zu, dass alle Leistungen gemäß gültigen Vorschriften und nach Maßgabe der beteiligten Genehmigungsbehörden ausgeführt werden.

Die Bauausführung bzw. die Maße können geringfügig von den Zeichnungen abweichen. Maße für Einrichtungen, z.B. Gewerbeeinrichtungen, Küchen usw., sind aus diesem Grund am Bau zu nehmen, und zwar nachdem der Ausbau fertig gestellt ist.

Das Betreten der Baustelle ist aus Sicherheitsgründen nur nach Abstimmung, gemeinsam mit dem Bauleiter möglich. Nach Beendigung der Sanierung und Errichtung der Neubauten wird eine Abnahme erfolgen.

GESAMTKONZEPT

Die Sanierungsmaßnahme umfasst den Umbau und die Sanierung des Wohn- und Geschäftshauses Wenigemarkt 20, einschließlich der Herstellung der zur Kürschnergasse gehörenden Neubauteile in einer 3 1 2 geschossigen Bauweise einschließlich deren Zugänge. Die nachfolgende Baubeschreibung beinhaltet das ehemalige Wohnhaus mit seiner historischen Außenfassade zum Wenigemarkt, einschließlich des Seitenflügels entlang zur Kürschnergasse. Das Flurstück 229 ist nicht Bestandteil der Gesamtmaßnahme. Details und Wohnungszuschnitte sind aus den beiliegenden Plänen zu entnehmen.

ALLGEMEINES

Schallschutz / Wärmeschutz / Brandschutz / sonstige Bestimmungen

Alle Abweichungen insbesondere im Hinblick auf Schallschutz, Wärmeschutz, Toleranzen, Bauwerksabdichtungen und sonstige Bestimmungen, die nur bei Neubauten konstruktionsbedingt eingehalten werden können oder die sich aus der Verbindung von Alt- und Neuteilen ergeben, sind davon ausgeschlossen.

Die Schallschutzanforderungen, die an heutige Neubauten gestellt werden, können bei der Sanierung nicht garantiert werden, da bauzeitbedingte Materialien und Werkstoffe unter Vorgabe des Denkmalschutzes eingesetzt wurden, die andere Eigenschaften aufweisen, als nach heutiger Regel der Technik üblich.

Für das Objekt wird gemäß der Landesbauordnung ein umfangreiches Brandschutzgutachten erstellt. Die Planung und Bauausführung basieren hierauf. Bauzeittypische Feuchtigkeitsbildungen, die nicht mit vertretbarem Aufwand beseitigt werden können, sind hinzunehmen. Massive Schäden z.B. ursächlich aus defekten Dachentwässerungsanlagen, werden grundlegend saniert. d. h., das Kellergewölbe wird gereinigt, die Verfugung wird vervollständig, eine Oberflächenversiegelung erfolgt nicht.

Der Fußboden bleibt als offenes, atmungsaktives System erhalten. Als Bodenbelag werden kellertypische Pflastersteine, ähnlich Bestand, verwendet. Es wird von vornherein darauf hingewiesen, dass sich der Gewölbekeller auf Grund seiner klimatischen Verhältnisse nicht zur Lagerung biologisch abbaubarer Stoffe eignet.

1. ROHBAU

1.1. Entkernung/ Abbruch

Projektgemäßer Abbruch von Gebäudeteilen sowie Räumen des Gebäudes und des Grundstückes von Ablagerungen aller Art. Nachträgliche Herstellung von Fassadenöffnungen für Fenster, Türen u.dgl. gemäß Genehmigungsplanung.

1.2. Entwässerungsarbeiten

Erneuerung aller sich im Gebäude befindlichen Abflussleitungen und Anbindung an das bestehende Mischsystem gemäß Entwässerungsgenehmigung. Bestehende städtische Grundleitungen werden weiterhin genutzt und deren Funktionstüchtigkeit durch eine Kamerabefahrung / überprüft.

1.3. Grundkonstruktion

Grundsätzlich gelten die Aussagen in den genehmigten Bauplänen in Verbindung mit der Statik und dem Wärmeschutznachweis. Die historische Altbausubstanz wird als Fachwerkbau in Ständerbauweise errichtet, wobei 3 Vollgeschosse und 2 Dachgeschoßebenen ausgebaut werden.

Der Seitenflügel entla

ng der Kürschnergasse wird in ähnlicher Bauweise, oder in Massivbauweise mit Vollwärmeschutz, ebenfalls mit 3 Vollgeschossen und einem Dachgeschoss errichtet. Die Raumhöhen variieren in den Bestandsgebäuden zwischen 2,30 und 2,70 m.

1.3.1. Vorhandene Bausubstanz

Der Sanierung liegt ein sanierungsbedürftiges Ständerbauwerk mit hohem Sanierungsaufwand zu Grunde. Die Bausubstanz bleibt in ihren tragenden Elementen, soweit wirtschaftlich sinnvoll und konstruktiv möglich, unverändert. Geschädigte Bauelemente werden umfangreich saniert bzw. ausgetauscht.

Die vorhandenen Decken, vorwiegend Holzbalkendecken und Wände werden in den Geschossen saniert. Verputzte Außenfassade wird im neuen Außenputz gestaltet, mit liebevoll erstrahlenden, farblich, angepassten Fensterfaschen und Kleindetails, entsprechend der Auflagen des Denkmalamtes.

Vorhandene Keller werden soweit möglich und wirtschaftlich sinnvoll saniert und in das Gesamtkonzept eingebunden. Die Nutzung erfolgt ausschließlich als Lager-, Abstell-, bzw. Toilettenräume. Die Lagerung von wertvollen oder feuchttempfindlichen Gegenständen ist in den Kellerräumen nicht möglich. Der Neubau wird nach den anerkannten Regeln der Technik errichtet und für Zubereitungs-, und Toilettenräume genutzt.

1.4. Dach und Zimmerarbeiten

Entsprechend der statischen Berechnung, baulichen Erfordernisse, genehmigten Pläne werden die vorhandenen Dachkonstruktionen ertüchtigt und fachgerecht saniert. Alle neuen Holzteile erhalten eine vorbeugende Imprä-

gnierung gegen Pilz,- Insekten,- und Fäulnisbefall. Alle sonst eventuell erforderlichen Holzschutzmaßnahmen werden nach Abstimmung mit einem Sachverständigen ausgeführt.

Die Ausführung der Dämmung erfolgt nach Energiebedarfsberechnung.

Das mehrfach abgewinkelte Satteldach auf dem Vordergebäude erhält die traditionelle, historische Tonziegeleindeckung, Art und Farbe nach behördlicher Abstimmung und wird somit dem gesamten Ensemble des historischen Wenigemarktes angepasst. Es erfolgt eine Zwischensparrendämmung und Dämmung zwischen den Deckenbalken zur 3. DG-Ebene, Einbau einer Dampfbremse. Der Spitzboden wird als belüftetes Kaldach ausgeführt.

Das Dach des Seitenflügels erhält eine Stehfalzeindeckung aus Titanzinkblech. Dieses Pultdach erhält eine Zwischensparrendämmung. Es wird als Warmdach ausgebildet. Regenrinnen, Fallrohre und Verwahrungen aus Titanzinkblech. Verschalung der Dachvorsprünge als Holzschalung oder Seekieferplatte, farbig oder farblos lackiert.- Farbe nach behördlicher Abstimmung- Vorhandene Gauben werden im Bestand, unter Einhaltung der Energieeinsparverordnung und den denkmalschutzrechtlichen Vorgaben saniert. Neue Gauben werden mit einem großen Glasanteil erstellt.

1.5. Außenwände

Außenwände überwiegend in Holz-Ständerbauweise mit ausgemauerten Gefachen. Innenwände als Fachwerkkonstruktion bzw. Mauerwerk mit Ausmauerungen. Mineralischer Außenputz als Wärmedämmputz. Neues tragendes Innenmauerwerk nach statischen Erfordernissen. Nicht tragende Innenwände in GK- Metallständerbauweise, 2- lagig beplankt, Wandstärke nach Erfordernissen.

Die neu zu errichteten Außenwände sind aus Mauerwerk oder in Holz-Rahmenbauweise mit außenseitigem Vollwärmeschutz und mineralischem Außenputz nach Vorgaben des Bauphysikers errichtet.

1.6. Balkone

Balkone/ Laubengänge werden gemäß Planung als eingeschobene Holzkonstruktion thermisch getrennt von der bestehenden Bausubstanz nach den Vorgaben des Architekten errichtet. Der Boden und das Geländer werden ebenfalls in einer Holzkonstruktion errichtet. Die Balkonentwässerung erfolgt über die Grundleitungen.

1.7. Treppen und Geländer

Die vorhandene Treppe aus Holz im Erdgeschoß wird hochwertig aufgearbeitet und im Bestand saniert.- Die Treppen in die Folgegeschosse werden als neu gebaute moderne Treppenanlage ebenfalls in Holz-Bauweise erstellt. Tritt und Setzstufen werden der vorhandenen Treppenanlage im

Erdgeschoß angepasst. Die neuen Geländer werden ebenfalls dem historischen Vorbild mit normgerechten Handlauf und senkrechten gedrechselten Füllstäben nach Vorgabe der Architekten erstellt. Farb- und sonstige Gestaltung nach Abstimmung mit der Denkmalschutzbehörde.

2. AUSBAUARBEITEN

2.1. Fenster und Fensterbänke

Fenster und Fenster-/Türkombinationen als Holz, farbig lackiert gemäß Vorgabe vom Denkmalamt. Isolierverglasung, K-Wert 1,1 W/M² x K. Beschläge mit Einhandbedienung. Fensterbänke innen: Holz oder Naturstein. Fensterteilungen gemäß Abstimmung mit Denkmalschutzbehörde in Anlehnung an historisches Vorbild.

Teilweise erfolgt eine Aufarbeitung alter Fenster nach den Vorgaben des Denkmalschutzes. Äußere Fensterbänke in Titanzink einfasst bzw. nach behördlichen Vorgaben.

2.2. Türen 2.2.1. Hauseingangstüren

Außentüren im Bereich des Wenigemarktes werden nach den Maßgaben des Denkmalschutzes erneuert. Das Eingangselement in der Kürschnergasse wird als großzügiges, modernes Element gestaltet, das mit den Fenstern im Bereich des Erdgeschosses eine Einheit bildet.

Die Zugangstür zum Hofbereich wird nach den allgemeinen Regeln der Technik erneuert. Die Haustürelemente werden aus Holz hergestellt, gestrichen bzw. beschichtet. Farbton gemäß Vorgabe der Denkmalbehörde.

2.2.2. Wohnungseingangstüren

Tür mit Vollspan-Mittellage, Schallschutzklasse II, mit Futter und Bekleidung und mit absenkbarer Bodendichtung, Oberflächen beschichtet oder lackiert. Ausführung und Farbgebung weiß incl. Edelstahl-Schutzgarnitur und Oberflächenschließer

2.2.3 Innentüren

Röhrenspanstreifentür mit Futter und Bekleidung; Oberflächen beschichtet oder lackiert. Ausführung und Farbgebung weiß oder nach Mustervorlage des Architekten. Türen von innen liegenden Räumen erhalten ein Lüftungsgitter im unteren Bereich des Türblattes. Edelstahl- Beschläge

2.2.4 Kellertüren

Als Kellertüren finden fachgerechte Eingangselemente Verwendung. Brand-schutzelemente in T30 -Ausführung werden nach den Angaben im Brandschutzkonzept eingebaut. Die Lackierung wird dem gesamten Farbkonzept angepasst. Die einzelnen Kellertüren obliegen keiner gesteigerten Beanspruchung und werden in das Nutzungskonzept integriert.

2.2.5. Zentrale Schließanlage

Entsprechend eines anzufertigenden Schließplanes wird diese Anlage geliefert und eingebaut. Pro Wohneinheit werden 3 Schlüssel ausgeliefert, der Schlüsselpass wird der Hausverwaltung ausgehändigt. Schließsystem KESO 10 RS oder gleichwertig

2.3. Die Deckenoberflächen

Auch die Raumhöhen der einzelnen Wohnungen können aufgrund der Verarbeitung der Altbauten unterschiedlich sein. Die Decken der Altbauten werden saniert, hergerichtet mit Spachtel, Putz oder Trockenbau, Oberflächenqualität Q2 und anschließend mit einer feinstrukturierten Tapete versehen, welches dann farbig, hell getönt gestrichen wird. Die Dämmung der Decken, insbesondere die zum Spitzboden, ist dem Wärmeschutzkonzept des Hauses zu entnehmen.

2.4. Innenwandoberflächen

2.4.1. Untergrund

Die gemauerten Innenwände werden mit Innenputz versehen, die Trockenbauwände als vorbereitende Maßnahme für den Maler gespachtelt. Die Innenwände aus Fachwerk werden entweder verputzt oder mit einer Trockenvorsatzschale verkleidet.

2.4.2. Tapete/ Farbe

Die Oberfläche der Wände der Altbauten werden saniert, hergerichtet mit Spachtel, Putz oder Trockenbau, Oberflächenqualität Q2 und anschließend mit einer feinstrukturierten Tapete versehen, welches dann farbig, hell getönt gestrichen wird,-nach Mustervorlage des Architekten. Bei Bedarf werden die Sockel der Wände wischbeständig ausgeführt.

Die Oberfläche der Wände der Neubauten werden in Q2 Qualität verputzt und mit fein strukturierter Tapete gestaltet und gestrichen. Die Treppenhäuser als Verkehrsflächen erhalten eine dekorative Oberflächengestaltung.

Die Auswahl und Farbe richtet sich nach den Angaben der Architekten. Die Kellerwände werden gereinigt und natur belassen.

2.4.3. Die Wandfliesen

Die Wandverkleidung in den Bädern wird nach Gestaltungsvorschlag unserer Architekten im Spritzwasserbereich gefliest. Sollten Musterfliesen nicht zum Einsatz kommen, so können andere Fliesen ausgesucht werden. Maßgeblich ist hier der Bruttolistenpreis des Händlers von 20,- EUR/m². Minderkosten bedürfen nicht der Vergütung.

In den spritzwassergefährdeten Bereichen (1) erfolgt vor der Verlegung die alternative Abdichtung. Die Fugen in den Feuchträumen zwischen Wand- und Bodenbelag und zwischen Wanne und Fliese werden dauerelastisch ausgebildet. Mit elastischen Fugendichtmassen gefüllte Fugen sind je nach Beanspruchung wartungsbedürftig und unterliegen nicht der Gewährleistung.

2.5. Die Böden

Mit Fliesen oder einem anderen Natursteinbelag versehen wir den Boden Ihres Bades. Bezüglich der Materialauswahl und Wertigkeit gilt gleiches wie bei den Wandfliesen. In allen Räumen wird mit einem langlebigen und hochwertigen Fertigparkettboden, Verlegeart Schiffsboden mit einer Nuttschicht von >3mm, oberflächenfertig, gearbeitet. Der Bodenbelag (Lieferrn und Verlegen) im Wert von 50,- /m² ist Gegenstand der Baubeschreibung. Sollten die

Musterböden nicht zum Einsatz kommen, so können gern andere Böden bemustert werden. Maßgeblich für unser Angebot ist hier der Bruttolistenpreis des Händlers Materialpreis von 35,- /m². Minderkosten bedürfen nicht der Vergütung.

Bei der Abwahl der Gesamtleistung erfolgt eine Gutschrift in Höhe von 40,- /m². Das Entstehen von Schwellen und Stufen kann nicht in jedem Fall ausgeschlossen werden. Als Fußleisten werden passende flache Holzsockel angebracht. Die Fugen zwischen verschiedenen Bodenbelägen werden – sofern erforderlich – mit Korkstreifen versehen oder mit Übergangsschienen oder Holzschwellen überdeckt.

3. HAUSTECHNIK

3.1. Die Heizung

Die Beheizung des Gebäudes und die Warmwasserbereitstellung erfolgt über das städtische Fernwärmenetz der Stadtwerke Erfurt. Die Fernwärmeübertragungsstation befindet sich in den dafür vorgesehenen Räumen im Keller. Alle Räume erhalten Plattenheizkörper- Fabrikat Buderus oder gleichwertig.

Im Bad installieren wir einen zusätzlichen Handtuchheizkörper gemäß Mustervorlage. Durch die neue Heizungsanlage stellt sich ein neues Raumklima ein, wodurch Schwundrisse in Wänden, Decken und an Türen, trotz sorgfältiger Bauweise nicht ganz zu vermeiden sind. Dies stellt keinen Mangel dar. Der Heizungsverbrauch wird durch zu mietenden Wärmemengenzähler für jede Einheit separat erfasst.

3.2. Sanitärinstallation

3.2.1. Wasser / Abwasser

Die Warm und Kaltwasserleitungen zu allen Sanitärprojekten werden komplett neu installiert. Die Grundleitungen werden ebenso neu installiert und an das bestehende Abwassernetz der Stadt Erfurt angeschlossen. Senkrechte Abflussleitungen und Sammelleitungen werden in SML als schalldämmtes Hausabflusssystem oder Geberit Silent PP ausgeführt und gegen Schwitzwasser isoliert.

Die Verteilleitungen für Trinkwasser sind aus hochdruckvernetztem Kunststoffverbundrohr (PE- X/Xa) und nach Wärmeschutzverordnung isoliert. Die Steigleitungen werden als Edelstahlleitungen mit Isolierung nach Wärmeschutzverordnung ausgeführt.

Die Verbraucherausfassung jeder Wohnung für Kalt- und Warmwasser erfolgt über Unterputz- Zähler im Zäblerschrank der jeweiligen Wohnung. Alle Zähler sind Mietgeräte.

Die Verbrauchsdatenerfassung und die Auslesung per Funk sind als Sonderwunsch möglich. Für Waschmaschinen werden in jeder Wohnung im Bad oder in der Küche ein Abfluss mit Siphon und eine Kaltwasserleitung mit Auslaufventil eingebaut. Der Anschluss des Wäschetrockners kann als Sonderwunsch in Auftrag gegeben werden, wenn der Kondensatabfluß des Trockners gewährleistet ist..

3.2.2. Sanitärgegenstände / Ausstattung

Die Wohnungen werden mit modernem weißem Sanitärporzellan mit jeweils einem WC, einem Waschtisch, einer Wannenanlage oder einer Duschanlage -entsprechend der Genehmigungsplanung- ausgestattet. Optionen und Sonderwünsche können- sofern möglich – auf besonderen Wunsch berücksichtigt werden.

Gäste WC - gemäß Genehmigungsplanung. Die Abluft der innenliegenden Bäder und WCs wird über die vorgesehenen Steigestränge, des Hauptdaches nach außen geführt.

Badewanne

Badewanne in Rechteckform als emaillierte Stahlbadewanne (Kaldewei oder gleichw.), weiß mit Fußgestell und Ablaufgarnitur 0,75x 1,70 m, oder gleichwertig. Duschwanne Flacheinstieg –wenn baulich möglich- Rechteckform 900 x 900 mm, weiß, Fabrikat Duravit- Starck 3 oder gleiche Art

Duschabtrennung

Ganzglaselement mit Seitenwand und Pendeltür, Höhe ca. 1.900 mm, Glas klar, Beschläge chrom, Fabrikat: Duravit-Starck 3 oder gleiche Art

Waschtisch-Anlage im Bad

Waschtisch aus Sanitärkeramik, ca. 850 x 500 mm, weiß, Fabrikat: Duravit-Starck 3 oder gleiche Art

WC-Anlage im Bad

Wandhängendes Tiefspülklosett aus Sanitärkeramik, weiß, mit Wandeinbauspülkasten 6-9 Liter mit 2 Mengen-Betätigungsplatte, WC-Sitz, Deckel mit Absenkautomatik (softclosing) Farbe weiss, Scharniere verchromt, Fabrikat: Duravit-Starck 3 oder gleiche Art

3.2.3. Die Armaturen

Waschtisch:

Einhand – Einlochwaschtischbatterie verchromt mit Zugstangenablaufgar-
nituren und Perlator

Dusche:

Thermostat-Unterputz-Brause, Einhandmischer verchromt mit Schlauch-
brausegarnitur bestehend aus Wandstange mit verstellbarem Gelenk-
brausehalter, Handbrause verchromt, Schlauch 1,50m

Badewanne:

Einhand-Unterputz-Wannenfüll- und Brausearmatur und Wandhalter
Fabrikat: Hansgrohe Talis S oder gleichwertig

3.3. Die Elektroinstallation

Die gesamte Elektroinstallation wird gemäß der gültigen VDE-Richtlinie, DIN
18015, Teil 2 und den Verordnungen des zuständigen Elektroversorgungs-
unternehmens, sowie den einschlägigen Richtlinien erstellt. Die Schalter
werden als Wippschalter und die Steckdosen als Schuko-Steckdosen unter
Putz (im Kellerbereich auf der Wand bzw. auf Putz) montiert. Die Platzierung
erfolgt nach funktionellen Gesichtspunkten in den einzelnen Räumen. Der

Potenzialausgleich wird nach Vorschriften der VDE 0100 ausgeführt. Die
mengenmäßige Ausstattung mit Steckdosen, Lichtschalter, Multimedia-An-
schlussdose (ohne Anschlussarbeiten zum Anbieter), erfolgt gemäß nachfol-
gender Baubeschreibung.

3.3.1. Einspeisung und Versorgung

Zählerschrank mit Zählerplätzen nach TAB EVU (Aufwandmontage) Un-
terverteilung mit Leitungsschutzschalter in den jeweiligen Wohnungen.
Der Fernsehanschluss erfolgt über einen Breitbandkabelanschluss (BK An-
schluss). Der Telefonanschluss erfolgt als Kabelverlegung bis in die dafür
vorgesehenen Räume.

3.3.2. Gemeinschaft

Hauseingang/Treppenhaus

Beleuchtung über einen Dämmerungsschalter mit Energiesparlampen, Au-
dio Türsprechanlage mit elektrischem Türöffner in der Klingelanlage-stra-
benseitig- (Video Vorbereitung vorhanden - Anschluss als Sonderwunsch
möglich).

Aufzug

Das Haus erhält einen Aufzug gemäß Bauplanung mit optimaler Zuverläs-
sigkeit und Wirtschaftlichkeit, hohe Laufruhe und getriebelose Maschine.
Fabrikat Schindler 3300 oder gleichwertig, Nutzlast 320 kg für 4 Personen;
Frohe Farben und Edelstahl bilden die einladende Innenausstattung.

Keller-, /Abstellräume

-1 ST FR/AP Schalter/Steckdosenkombination -1 ST Iso- Ovaleuchte 60

W, incl. Leuchtmittel Zählung erfolgt über Wohnungszähler, Leitungsverle-
gung von Unterverteilung, Wohnung mit separaten Leitungsschutzschalter
B16A/1

HA-Raum

-Anschluss Heizung -Absicherung der Aufzugsanlage

-1 ST -1 ST -1 ST

FR/AP Schalter/Steckdosenkombination FR/AP Leuchte 1x58 W, incl. Leucht-
mittel FR/AP Doppelschuko-Steckdose, Zählung erfolgt über Zähler „Allge-
mein“

Kellerflure

Ausreichende Anzahl von Wand-/ Deckenleuchten
als Tasterschaltung über Treppenhausautomat mit Ausschalt-
vorwarner, keine Steckdosen

Treppenhaus

Jede Etage -1 ST Leuchte RZB mit Leuchtmittel -1 ST Lichttaster
mit Glimmlampe Leuchten werden über Treppenhausautomat mit Aus-
schaltvorwarner installiert. Jede Wohnung erhält 1 ST Klingeltaster zur Ru-
funterscheidung

Außenbeleuchtung / Hofbeleuchtung

Die Beleuchtung der Hauseingänge und die hofseitige Beleuchtung der
Eingänge erfolgt über Dämmerungsschalter mit Energiesparlampen. Die
Beleuchtung der Hausnummer erfolgt nach Vorgabe des Bauträgers bzw.
des Denkmalamtes. Die Hofbeleuchtung erfolgt nach Vorgabe des Außen-
anlagenplanes.

3.3.3. Die Wohnungen

Flur

-1 ST Wechsel-/Kreuzschaltung mit Lichtauslass Wand oder Decke

-1 ST Schuko-Steckdose

-1 ST Unterverteilung mit Absicherung und FI-Schutzschalter

-1 ST Sprechstelle mit Audio und Türöffner (Video als Sonderwunsch mög-
lich)

-1 ST Rauchmelder

Küche

-1 ST Schalter/Steckdosenkombination

-1 ST Deckenauslass Anschluss sep. Stromkreis Elektroherd

-1 ST Anschluss sep. Stromkreis

-1 ST Geschirrspüler Anschluss sep. Stromkreis

-1 ST Kühl- und Gefrierkombination

-1 ST Anschluss Dunstabzugshaube-Umluft

-3 ST 2-fach Schuko-Steckdosen

Wohn- und Esszimmer

- 1 ST Serienschalter/Steckdosenkombination
- 2 ST Lichtauslässe Decke oder Wand
- 3 ST 2-fach Schukosteckdose
- 1 ST 3-fach Schukosteckdose
- 1 ST Multimedia-Dose (TV und Cat7)
- 1 ST schaltbare Steckdose
- 1 ST Rauchmelder

Schlafraum

- 1 ST Wechselschalter/Steckdosenkombination (Tür/Bett)
- 1 ST Lichtauslass Decke oder Wand
- 2 ST Schukosteckdosen am Bett
- 1 ST Multimedia-Dose (TV und Cat7)
- 1 ST Rauchmelder

Kinder-/Arbeitszimmer-/Gästezimmer

- 1 ST Schalter/Steckdosenkombination
- 1 ST Lichtauslass Decke oder Wand
- 3 ST Schukosteckdose
- 1 ST Multimedia-Dose (TV und Cat7)
- 1 ST Rauchmelder

Kinderzimmer werden mit Schukosteckdosen mit Kinderschutz ausgerüstet.

Bäder /WC

- 1 ST Schalter
- 1 ST Deckenauslass
- 1 ST Wandauslass- schaltbar
- 3 ST Schuko-Steckdosen

Balkone

- 1 ST Steckdose mit Klappdeckel für den Außenbereich
- 1 ST Lichtauslass Decke oder Wand von innen schaltbar

Abstellraum, sofern vorhanden

- 1 ST Schalter/Steckdosenkombination
- 1 ST Lichtauslass Decke oder Wand

3.4. Brandschutz

Für das Objekt wird gemäß der Landesbauordnung ein umfangreiches Brandschutzgutachten erstellt. Die Planungen und Bauausführungen basieren hierauf. Im Treppenhaus werden im Zuge der Fenstererneuerung Rauch- und Wärmeabzugsanlagen, eingebaut.

Somit soll eine voll umfängliche Entrauchung der Fluchtwege gewährleistet sein. Zur weiteren Sicherheit der einzelnen Wohnungen werden Rauchmelder gemäß § 46 ThürBo angebracht.

Die Rettungswege sind über das Treppenhaus des Gebäudes und über die Rettungsfenster gesichert. Eine RWA Anlage sichert die Entrauchung bei Brandaustritt. Der Aufzug ist im Brandfall nicht zu benutzen. Nach Beendigung der Sanierung wird eine Abnahme erfolgen.

3.5. Briefkastenanlage

Jede Wohnung erhält einen Briefkasten- Fabrikat Renz-, oder gleichwertig welcher nach Vorgabe der Architekten bzw. der Behörden platziert wird. 2 Schlüssel pro Briefkasten werden überreicht.

4. STELLPLÄTZE

Laut Bebauungsplan ALT570 „Kürschnergasse“ werden in einer noch zu erstellenden Tiefgarage ca. 32 Stellplätze errichtet.

Hierzu erfolgt eine dingliche Sicherung zur Herstellung von 8 Tiefgaragenstellplätzen als Sondereigentum/ Sondernutzungsrecht gegen ortsübliches Entgelt, fällig nach Abnahme der Bauleistungen und Eintragung im Grundbuch mit abnahmereifer Herstellung der Tiefgaragenstellplätze, Eintragung zugunsten der jeweiligen Eigentümer des Grundstücks WM 20 auf den jetztigen Flurstücken 225/1, 225/2, und Teilen der Flurstücke 232 bis 240.

Weiterhin erfolgt eine Grundbuchliche dingliche Sicherung des Zugangs für die Eigentümer / Mieter des Objektes Wenigemarkt 20 unterirdisch im Kellerbereich zur Tiefgarage über die Flurstücke 232/233 sowie eine Eintragung eines Wegerechtes oberirdisch von der Kürschnergasse zwischen den beiden Bauabschnitten in gleichen Flurstücksbereichen.

5. FREIANLAGEN

Als Freiflächen für / Mieter können die Teile des Hofes genutzt werden, die im Rahmen der Grundstückszusammenlegung dafür vorgesehen sind.

Erläuterung

(1) Spritzwassergefährdeter Bereich:

- Dusche: umlaufend bis auf Höhe der Duschtrennung
- Wanne: freistehende Wannenbereiche und 0,5 m über der Wanne
- Waschtisch: 1,50 qm Fliesenspiegel

Erfurt, im Februar 2011



Pille Wohn- und Projektbau GmbH stellt sich vor

Die Erfolgsgeschichte der Bauträgerfirma begann 1995, mit der von Edgar Pille gegründeten Einzelfirma Pille Wohnungs- und Projektbau .

Die Firmenphilosophie und der Anspruch, qualitätsbewusst, termingerecht und wirtschaftlich zu bauen, bildeten das Fundament für die weitere Entwicklung der Firma.

1998 wurde von den Gesellschaftern Edgar und Kerstin Pille die „Pille Wohn- und Projektbau GmbH“ gegründet. Ganz bewusst hat man sich für Thüringen und im Besonderen für Erfurt als Standort des Unternehmens entschieden. Die Landeshauptstadt Erfurt bietet optimale Voraussetzungen. Eine große Dichte historisch bedeutsamer Architektur mit hochwertiger Bausubstanz ist als Wachstumsmarkt in wirtschaftlicher und bevölkerungspolitischer Hinsicht eine zukunftsichere Investition.

Das Kerngeschäft bezog sich die ersten Jahre vornehmlich auf den Umbau, die Sanierung und den Neubau von Projekten als Generalunternehmer für namhafte Bauträgerfirmen.

Ab 2000 konzentrierte sich die Geschäftstätigkeit auf die Sanierung von Altbauten in Sanierungsgebieten und auf denkmalgeschützte Immobilien. Langjährige Erfahrungen, ein umfangreiches bauspezifisches Fachwissen und eine kostenoptimierte Denkweise sind die Eckpfeiler des

erfolgreichen unternehmerischen Engagements der „Pille Wohn- und Projektbau GmbH“. So sind alle geplanten Bauvorhaben mit einem Höchstmaß an Qualität umgesetzt worden.

Heute ist die Pille Wohn- und Projektbau GmbH ein etablierter Partner bei der Planung, Umsetzung und zielgruppenspezifischen Vermarktung von Wohnprojekten auf höchstem Niveau.

Anfang 2009 wurde die PSR GmbH & Co. KG gegründet. Sie übernimmt das sich zur Zeit in Planung befindende Projekt in Erfurt am Wenigemarkt mit einer Wohn- und Gewerbefläche von ca. 3000 qm und einem Investitionsvolumen von ca. 8,5 Millionen.

Vertreten wird die PSR GmbH & Co. KG durch die Gesellschafter:

Dipl.-Ing. Edgar Pille:

Akquise von Neuprojekten, kaufmännische Abwicklung

Dipl.-Bau.Ing.(FH) Torsten Schaub:

Kalkulation, Bauleitung, energetische Betrachtungen

Dipl.-Ing. Stefan Rink:

architektonische Umsetzung, Gestaltung



Referenzen

2009 (Umsatzvolumen ca. 5,0 Mio EUR)

- Umbau & Sanierung Objekt Am Hügel 2a, Erfurt zu einem Apartmenthaus
- Umbau und Sanierung des Einzeldenkmals Puschkinplatz 2/3 in Gera zu einem modernen Facharzt- und Gesundheitszentrum
- Erreichung der Planungsreife für das Altstadtquartier Wenigemarkt-Kürschnergasse

2008 (Umsatzvolumen ca. 3,2 Mio EUR)

- Sanierung eines Einzeldenkmals in Erfurt, Horngasse 3/4 im Auftrag Augustiner Brauerei München
- Kauf exklusives Schlüsselgrundstück Erfurt, Wenigemarkt 20 als Grundlage zur Bebauung des Altstadtquartiers Wenigemarkt-Kürschnergasse

2007 (Umsatzvolumen ca. 1,8 Mio EUR)

- Neubau, 3 WE, Erfurt, Am Hopfenberg 13
- Sanierung Einzeldenkmal Erfurt, Turniergasse 15
- Neubau/ Anbau Turniergasse 15

2006 (Umsatzvolumen ca. 0,7 + 2,3 Mio EUR)

- Objektumbau zu Lehrlingswohnheim, Erfurt Hallesche Str.20 (priv.)
- Ankauf / Verkauf Grundstück Turniergasse 15
- Neubau Erfurt, Turniergasse 15

2005 (Umsatzvolumen ca. 1,0 Mio EUR)

- Umbau /Sanierung Wohnhaus, Erfurt, Kürschnergasse 26
- Neubau, Erfurt, Glockenquergasse 20
- Beginn der Sanierung Erfurt, Horngasse 3/4
- Umbau und Sanierung Erfurt, Webergasse 14

2004 (Umsatzvolumen ca. 0,85 Mio EUR)

- Sanierung / Umbau Wohngebäude Erfurt, Futterstraße 3
- Neubau von 2 Stadthäusern in Erfurt, Futterstraße 3
- Ankauf Sanierungsobjekt Reichardstraße 27
- Ankauf Sanierungsobjekt Häßlerstraße 60
- Fertigstellung Einzeldenkmal Erfurt, Comthurgasse 4

2003 (Umsatzvolumen ca. 1,8 Mio EUR)

- Umbau / Sanierungsobjekt Weimar, Peter-Cornelius-Str.8 zu einem Heim für Suchtkranke
- Umbau / Sanierung Einzeldenkmal Erfurt, Comthurgasse 4

2002 (Umsatzvolumen ca. 3,6 Mio EUR)

- Ankauf Objekt im Sanierungsgebiet Erfurt, Futterstraße 3
- Umbau Villa Erfurt, Kantstraße 34
- Ankauf Grundstück Kürschnergasse

2001 (Umsatzvolumen ca. 7,2 Mio DM)

- Ankauf Villa Kantstraße 34
- Umbau / Sanierung Erfurt, Bechsteinstraße 5a
- Ankauf Einzeldenkmal Comthurgasse 4

2000 (Umsatzvolumen ca. 8,4 Mio DM)

- Umbau / Sanierung Abschreibungsobjekt Erfurt, Comthurgasse 1
- Umbau / Sanierung Abschreibungsobjekt Erfurt, Fischmarkt 18-20
- Umbau / Sanierung Abschreibungsobjekt Erfurt, Brühler-Wall Str. 7
- Umbau / Sanierung Abschreibungsobjekt Erfurt, Eobanstraße 5
- Umbau / Sanierung Abschreibungsobjekt Erfurt, Fischmarkt 18-20

1999 (Umsatzvolumen ca. 8,9 Mio DM)

- Umbau/Sanierung Abschreibungsobjekt Erfurt, Nonnenrain 56
- Umbau/Sanierung Abschreibungsobjekt Erfurt, Nonnenrain 57
- Umbau/Sanierung Abschreibungsobjekt Erfurt, Magdeburger Allee 21
- Umbau/Sanierung Abschreibungsobjekt Erfurt, Schulze-Delitzsch-Str.21

1998 (Umsatzvolumen ca. 12,3 Mio DM)

- Umbau / Sanierung Abschreibungsobjekt Erfurt, Thomas-Müntzer Str.26
- Umbau / Sanierung Abschreibungsobjekt Erfurt, Wilhelm-Külz Str. 13
- Umbau / Sanierung Abschreibungsobjekt Erfurt, Klausner Str.35
- Umbau / Sanierung Abschreibungsobjekt Erfurt, Brühler Str.38
- Umbau / Sanierung Abschreibungsobjekt Erfurt, Lohmühlenweg 17
- Umbau / Sanierung Villa in Erfurt, Richard-Breslau Str.2
- Umbau / Sanierung Abschreibungsobjekt Erfurt, Tschaikowskistraße 13
- Umbau / Sanierung Abschreibungsobjekt Erfurt, Heinrich-Mann Str.10

Ein Projekt der



Pille Wohn- und Projektbau GmbH
Kantstraße 34 . D - 99096 Erfurt
wohnbau-pille.de

Vermarktung



HSG Handels- & Sanierungsgesellschaft mbH
Reichartstraße 15 . D - 99094 Erfurt
hsg-erfurt.de