

Nutzungsempfehlungen für die Standorte Tischdorfstr. 23 und 27 sowie für die Bahnhofstr. 63

Heizung

Das gesamte Gebäude wurde mit Fußbodenheizung ausgestattet, d. h. alle Heizungsleitungen liegen im Fußbodenaufbau mit minimalen Überdeckungen. Somit dürfen keinerlei Bohrungen in den Fußböden ausgeführt werden. Eventuelle Beschädigungen die auf solche Arbeiten zurückzuführen sind, gehen zu Lasten des Verursachers.

Im Gegensatz zu herkömmlichen Heizungen mit Heizkörpern ist das Ansprechverhalten der Fußbodenheizung wesentlich träger, das heißt bei Änderung der Temperatur am Raumthermostat stellt sich diese erst allmählich ein.

Raumthermostate sind weder durch Möbelstücke oder sonstiges zu verdecken.

Über die Raumthermostate kann in jedem Raum (außer Flur + Gäste-WC → keine Thermostate vorhanden) separat die gewünschte Raumtemperatur voreingestellt werden. Abweichungen bis zu $\pm 2^\circ \text{C}$ sind aufgrund des Regelverhaltens der Geräte im Toleranzbereich. Eine entsprechende Bedienungsanleitung wird mit dieser Anlage ausgehändigt.

Erfasst wird der Energieverbrauch über den im Heizkreisverteiler befindlichen Wärmemengenzähler. Der ungehinderte Zugang muss zur jährlichen Ablesung durch den Wärmemessdienst gewährleistet sein.

Veränderungen an den Messeinrichtungen sind untersagt!

Im Bad ist zusätzlich zur Fußbodenheizung ein Handtuchheizkörper installiert. Dieser wird über einen integrierten elektrischen Heizstab betrieben.

Im Havarie Fall ist der Havarie Dienst der WBG unter Tel. 03741/703-0 (während der Öffnungszeiten) bzw. Tel. 03741/134 133 (außerhalb der Öffnungszeiten) zu verständigen.

Sanitär

Grundsätzlich sind die Sanitärgegenstände sorgfältig und pfleglich zu behandeln. Reparaturen an den Einrichtungsgegenständen sind prinzipiell nur vom Fachpersonal durchzuführen. Bei Auszug aus der Wohnung sind alle Ausstattungsgegenstände in einem ordnungsgemäßen Zustand an den Vermieter zu übergeben. Kleinzubehörteile wie Toilettenpapierhalter, Toilettenbürste, Spiegel o.ä. liegen in der Verantwortung der Mieter.

Nach Benutzung der Dusche ist dafür Sorge zu tragen, dass diese austrocknen kann und sich keine Schimmelpilze ansiedeln.

Die Silikonfugen in Bereich der Dusche sollten monatlich kontrolliert werden. Ablösungen und Risse sind unverzüglich der WbG zu melden.

Die Warmwasserversorgung erfolgt im Wesentlichen zentral. Ausnahme bilden vereinzelte Küchen. Hier erfolgt die Warmwasserversorgung über einen zusätzlichen elektrischen Kleinspeicher. Bei der Installation der Spültischarmatur ist darauf zu achten, dass diese für drucklose Speicher geeignet ist. Die WCs sind im Bereich von 43 bis 48 cm höhenverstellbar, wenn eine Änderung der Höhe gewünscht wird, ist das Fachpersonal der WbG zu informieren, durch diese wird dann die gewünschte Höhe eingestellt.

Es wurden bodengleiche Duschen eingebaut, eine entsprechende regelmäßige Reinigung des Abflusses ist zwingend erforderlich.

Ausstattungsgegenstände, wie Haltgriffe für WC, Dusch- und Wannbereich sind Leistung des Mieters. Für die Haltegriffmontage sind am WC, Wann- und Duschbereich in den Trockenbauwänden Holzunterkonstruktionen eingebaut. Vor Montage von Haltegriffen ist die genaue Lage der Hölzer in der WbG zu erfragen.

Wohnungseingangstüren

Beschädigungen durch Installation zusätzlicher Sicherheitseinrichtungen an der Wohnungseingangstür ohne Genehmigung des Vermieters, gehen zu Lasten des Mieters.

Sicherheitsketten dürfen auf Kosten des Mieters durch einen benannten Fachmann nachgerüstet werden.

An der Wohnungseingangstür (treppenhausseitig) ist es grundsätzlich untersagt, Namensschilder etc. durch Leim, Schrauben oder Nägel anzubringen.

Beschriftungen an den Klingeltasten und Briefkästen werden von der zuständigen Hausmeisterfirma durchgeführt.

Die Wohnungstüren haben aus Brandschutzgründen eine absenkbare Bodendichtung. Am Türblatt sind keine Änderungen erlaubt!

Trockenbauwände

Aufbau der Trennwände: Stärke 100 bis 125 mm, beidseitig 2 x 12,5 mm beplankt

Die Trockenbauwände in der Küche sind mit Holzhinterlegung (Höhe ca. 2,10 m über Fußboden, Breite ca. 30 cm) ausgeführt. Generell sind alle Trockenbauwände doppelt beplankt. Schwere Gegenstände können nur in diesem Bereich befestigt werden. Sofern leichte Gegenstände außerhalb der Holzhinterlegung an diesen Wänden angebracht werden sollen, so sind dafür spezielle Hohlraumdübel zu verwenden. Beschädigungen an diesen Wänden, die auf unsachgemäße Befestigung zurückzuführen sind, gehen zu Lasten des Mieters.

An den Trockenbauwänden, in denen die Schiebetüren eingebaut sind, dürfen keine Gegenstände befestigt werden, da der Zwischenraum für die Türblätter zum Einschub der Tür benötigt wird.

Fußboden

Auf den neu verlegten Fußbodenbelägen sind prinzipiell keine zusätzlichen Beläge zu kleben. Bei Auszug sind zusätzliche Beläge einschl. aller Rückstände, Verfärbungen o.ä. zu entfernen. Die übergebenen Pflegehinweise für die Fußbodenbeläge sind zu beachten.

Fliesen

Beschädigungen der Wand- und Bodenfliesen durch Bohrungen sind weitestgehend zu verhindern. Bohrungen sind möglichst in der Fuge durchzuführen.

Decken und Wände

Der Einbau von Deckenpaneelen, Deckenplatten und ähnlichen Materialien ist nur mit ausdrücklicher Genehmigung der Wohnungsbaugesellschaft gestattet. Sollten o.g. Materialien ohne Zustimmung der Wohnungsbaugesellschaft eingebaut werden und diese beim Entfernen Schäden verursachen, so haftet der Mieter für die entstandenen Schäden.

Außenfassade

An den Außenfassaden dürfen keine Veränderungen vorgenommen werden.

Bohrungen, Malerarbeiten, das Anbringen von Wäschetrocknern und Antennenanlagen und das Befestigen von Markisen sind untersagt.

Elektroinstallation

Die in den Wohnungsverteiltern vorhandenen FI-Schutzschalter sind monatlich 1 x durch Drücken der Prüf-Taste auszulösen, um die Funktionsfähigkeit zu überprüfen. Danach sind die FI-Schutzschalter wieder einzuschalten. Gleiches gilt für den FI-Schutzschalter für den Mieterkeller. Dieser befindet sich im Elektrozählerschrank.

Die Abstellräume in den Wohnetagen sind im Wohnungsverteiler der jeweiligen Wohnung aufgeschaltet.

Im Bad, Flure und Gäste-WC sind bauseitig LED-Strahler eingebaut. Veränderungen an der ELT-Verteilung sind prinzipiell vom Vermieter genehmigungspflichtig und nur durch Fachpersonal durchzuführen. Elektrogeräte sind sorgfältig und pfleglich zu behandeln und regelmäßig zu reinigen.

Vor der Ausführung von Decken- bzw. Wandbohrungen durch den Mieter sind mittels Leitungssucher die Elektrokabel zu orten, um Schäden an der Elektroleitung zu verhindern.

Über dem Sicherungskasten ist ein Hauptschalter für die Wohnungselektrik installiert. Wird dieser Schalter betätigt ist die gesamte Wohnung bis auf die Steckdose für den Kühlschrank, die Regelung der Fußbodenheizung und der Wohnraumlüfter, stromlos.

Dieser zentrale Schalter der Wohnung kann beispielsweise bei längerer Abwesenheit betätigt werden.

Multimediaverteiler:

Der Multimediaverteiler ist im Flur einer jeden Wohnung neben der Elektrounterverteilung montiert. In dem Verteiler sind folgende Anschlüsse vorhanden. Diese sind wie folgt von oben nach unten:

- Datenverkabelung von der Zentrale in jeden Raum
- Kabelfernsehverteilung
- Speed Pipe (Leerrohr für Glasfaser vom Keller bis in die WE als FTTH Vorbereitung), das Gebäude ist mit Glasfaser erschlossen
- Freier Montageplatz z. B. für Fritz-Box bzw. O/E Wandler
- Stromanschluss 3 Steckdosen 220 V
- Leer-Rohr zur TAE-Dose zur Aufrüstung des Telefonanschlusses



Wechselsprechanlage / Wohntelefone

Jede Wohnung ist mit einer Audio-Innenstation zum Freisprechen ausgestattet, welche als Wechselsprechanlage mit der in der Haustüranlage integrierten Gegensprechstelle verbunden ist. Die Wechselsprechanlage ist sorgfältig zu behandeln. Eine entsprechende Bedienungsanleitung wird zur Wohnungsübergabe ausgehändigt. Reparaturen dürfen ausschließlich durch Fachpersonal der WbG erfolgen.

Zusätzlich ist die Audio-Innenstation mit einer beleuchteten Stummtaste ausgestattet. Bei dem Leuchten der Taste ist die Stummschaltung aktiviert. Zusatzklingeln sind ebenfalls nur durch Fachpersonal montierbar.

Rauchwarnmelder Wohnungen

Im Flur, Wohnzimmer, Schlafzimmer und Kinderzimmer jeder Wohnung sind batteriebetriebene Rauchwarnmelder installiert. Die Batterie ist fest installiert und kann nicht entnommen werden. Die Standzeit der Batterie beträgt 10 Jahre. Eine entsprechende Bedienungsanleitung wird mit dieser Anlage ausgehändigt. Die jährliche Überprüfung wird durch die WbG veranlasst.

Schaltung Treppenhauslicht/ Gänge

Die Beleuchtung des Treppenhauses sowie in den Gängen sind Lampen mit Bewegungsmelder eingebaut. Das Licht schaltet sich nach einer Zeitdauer von ca. 2-3 min. wieder aus.

Lüftung

Der Innenraumlüfter in den Wohnungen ist zeitgesteuert. Das heißt, im Zeitraum 1. Oktober. bis 15. April läuft dieser zwischen 6.00 und 22.00 Uhr permanent in der Grundlüftung. Weiterhin stellen die Lüfter der innenliegenden Bäder die Bedarfslüftung des Raumes sicher (Stufe 2), welche über den Lichtschalter zeitverzögert und mit Nachlaufzeit geschaltet wird.

In den Küchen dürfen nur Abzugshauben mit Umluftbetrieb installiert werden.

Rauchwarn- und Abzugsanlage

Im Treppenhauskopf des 5. bzw. 7. Obergeschosses ist RWA-Anlage mittels Rauchmelder sowie Sirene installiert, die automatisch das Rauchabzugsfenster öffnen und akustisch ein Signal abgeben, wenn sich Rauch im Treppenhaus sammelt. Weiterhin sind im Treppenhaus zusätzliche Taster hinter Glasabdeckungen vorhanden, die im Falle eines Brandes durch Einschlagen der Abdeckung und Betätigung des Tasters das Rauchabzugsfenster öffnen.

Eine automatische Alarmierung der Feuerwehr erfolgt durch Auslösung der Rauchwarn- und Abzugsanlage nicht. Diese dient nur zur Rauchfreihaltung des Treppenhauses.

Einzelne Brandschutztüren im Treppenhaus sind mit permanenter Offenhaltung ausgerüstet und schließen automatisch im Brandfall oder bei Ausfall der Netzspannung.

Fenster

Die Beschläge sind vom Mieter 1 x jährlich zu säubern und mit Feinmechaniköl zu schmieren.

Es dürfen keinerlei Bohrungen an den Fensterrahmen oder Fensterflügeln vorgenommen werden.

Die inneren Fensterleibungen dürfen nicht tapeziert werden (Gefahr der Schwarzsimmelbildung).

Die Mieter werden verpflichtet, mehrmals am Tage kurzzeitig mit voll geöffneten Fenstern (nicht gekippt) zu lüften, um eine Schimmelbildung zu verhindern. Des Weiteren ist die Heizung kontinuierlich zu betreiben.

Die Wartung der Fenster wird vom Vermieter veranlasst.

Alle Fenster sind mit dem automatischen Lüftungssystem Rehau Air Comfort ausgestattet, welches in Verbindung mit den Ventilatoren in den innenliegenden Räumen einen hygienischen Mindestluftwechsel sicherstellt. Die notwendigen Lufteintrittsöffnungen dürfen nicht manipuliert werden.

Während und nach der Benutzung des Trockenraumes ist der durch Öffnen der Fenster ausreichend zu lüften. Nach Abschluss der Benutzung sind die Fenster zu verschließen. Das ständige Ankippen der Fenster ist bei niedrigen Außentemperaturen zu unterlassen.

Elektronisches/ mechanisches Schließsystem

Haustür.

An der Haustür ist der Transponder an den Transponder-Leser zu halten. Die Haustür wird entriegelt und kann geöffnet werden. Das schwarze Lesefeld befindet sich im Bereich der Klingel- und Briefkastenanlage.

Alle anderen Türen, wie Wohnungseingangstüren und allgemein zugänglichen Räumen im Gebäude (z.B. Rollator-, Fahrrad-, Waschmaschinen- und Trockenräumen) ist ein mechanisches Schließsystem eingebaut.

Aufzug

Der Aufzug ist im Brandfall nicht zu benutzen. Im Falle eines Personeneinschlusses in der Aufzugskabine kann über den dort befindlichen Notruf (Taster mit gelber Glocke) Hilfe angefordert werden.

Hinweise zur Abstellraumnutzung / Keller

Die Abstellräume der Wohnungen wurden jeweils mit einer Lampe, einem Schalter und einer Steckdose ausgerüstet. Die Abstellräume sind einer bestimmten Wohnung zugeordnet und entsprechend gekennzeichnet. Lampe und Steckdose wurden auf den jeweiligen Elektrozähler der dazugehörigen Wohnung aufgeklemt. **Damit ist ein willkürlicher Abstellraumtausch bei Leerstand usw. nicht möglich.**

An alle Abstellräume wurden Lattentüren angebracht. Es ist nicht gestattet, diese Türen wieder auszubauen und gegen massive Türen zu ersetzen oder massiv zu verkleiden. Der Mieter kann an die Innenseite der Lattentür einen Sichtschutz aus Stoff anbringen, die Luftzirkulation im Kellerbereich muss aber voll gewährleistet sein.

Haben die Abstellräume ein Fenster, sind die Mieter verpflichtet, zu lüften (vorrangig in der kalten Jahreszeit)

Besonderheit Abstellraum Haus 23 im Keller, hier gibt es Zu- und Abluftanlage, da kein Fenster vorhanden ist.

Hinweise zur Waschmaschinen- /Trockenraumnutzung

Im Haus 23 und 63 im Keller sowie im Haus 27 im 2. OG ist für jede Wohnung ein Stellplatz für Waschmaschine und Trockner (übereinander) eingerichtet. Diese sind einer bestimmten Wohnung zugeordnet und entsprechend gekennzeichnet. Die abschließbaren Steckdosen wurden auf den jeweiligen Elektrozähler der dazugehörigen Wohnung auf geklemmt. Für den Wasseranschluss gibt es einen separaten Wasserzähler.

Damit ist ein willkürlicher Tausch nicht möglich.

Balkon / Balkongestaltung

Im Rahmen der Modernisierung wurden an allen Wohnungen Balkone und Terrassen angebaut. Jeder Balkon sowie Terrasse ist mit einem aufgeständerten Riffel-Holzbelag aus Douglasie versehen und hat einen Blumenkasten. Die Entwässerungsrinnen sind ständig auf Verunreinigung zu kontrollieren und sofern erforderlich zu reinigen.

Alle Balkone verfügen über eine Außenleuchte und eine Außensteckdose. Beide können über einen im Wohnzimmer neben der Balkontür befindlichen Serienschalter einzeln geschaltet werden.

Montage von Markisen an Wänden und Balkonen ist nicht möglich. Sonnenschutz nur durch aufstellen von Sonnenschirmen.

Grundsätzlich sind auf den Balkonen eigenmächtig keine Wind- und Sichtschutzelemente anzubringen.

Treppenhäuser / Gänge / Flure

Zum Schutz der Hausbewohner müssen die Haustüren, Keller- und Hoftüren geschlossen bleiben. Durch den vorhandenen elektrischen Türöffner in der Haustür soll diese nicht abgeschlossen werden.

Haus- und Hofeingänge, Treppen, Gänge und Flure dienen als Fluchtweg. Sie sind ständig freizuhalten. Weiterhin haben Schuhe, Möbel, Müllsäcke und sonstige Gegenstände in diesen Bereichen nichts zu suchen, da dadurch Rettungskräfte behindert werden und zusätzlich Gefahren für Leib und Leben entstehen!

Fahrräder, Kinderwagen und Rollatoren dürfen nur in den dafür vorgesehenen Räumen abgestellt werden! Die Fluchtwege dürfen nicht dafür genutzt werden.