

Baubeschreibung

Ludwigsburg, Karlsplatz 10 - 13

1.0 Allgemeines

Im Rahmen der Instandsetzung und Modernisierung der denkmalgeschützten ehemaligen Unteroffizierskaserne aus dem Jahre 1906, entstehen 8 interessante Dachgeschossmaisonettewohnungen, sowie mehrere 2- und 3-Zimmerwohnungen.

Die Planung orientiert sich an den vorhandenen Grundrissen und der ursprünglichen Gebäudekonstruktion, wobei durch hinzuziehen des 2. Dachgeschosses, der Belichtung mit Dachflächenfenstern und dem Anbau von Balkonen modernes Wohnen realisiert wird. Besonders reizvoll ist hierbei der wunderbare Ausblick über Ludwigsburg.

Dabei werden die derzeit gültigen DIN-Normen, die gesetzlichen Vorschriften und Auflagen und die allgemein anerkannten Regeln der Bautechnik zu Grunde gelegt. Vorrang haben jedoch die Auflagen des Denkmalschutzes, der Genehmigungsbehörden und des Statikers. Aufgrund der vorhandenen Situationen im Bestand können Normen und Vorschriften in einigen Fällen nicht eingehalten werden, z.B. Raumhöhe, Abstände im Sanitärbereich, Belichtung etc.

1.1 Hinweise

Bei der baugeschichtlich geprägten Substanz der Bestandsgebäude gibt es oft Besonderheiten, die aus gestalterischen und denkmalrechtlichen Gründen erhalten bleiben müssen und so dem Gebäude den unvergleichlichen Charme und Charakter des Altbaus geben. Allerdings müssen hierfür gewisse Nachteile in Kauf genommen werden, denen jedoch das einmalige Ambiente gegenübersteht. Hierzu einige Beispiele:

- § Auf bestehende erhaltenswerte Holzböden (Parkett oder Dielen), die aufgearbeitet werden und sichtbar bleiben, kann kein schwimmender Estrich als Trittschalldämmung aufgebracht werden, so dass hier im Schallschutz die gültigen DIN-Normen nicht eingehalten werden können.**
- § Bestehende oder neu eingebaute sichtbare Holzbalkendecken werden zwar schalltechnisch aufgewertet, die Decken erreichen aber auch nicht die derzeit gültigen DIN-Normen im Schallschutz.**
- § Im Bereich von Gewölbekellern kann es zu Luft- und Feuchtigkeitswerten kommen, die die Lagerungsmöglichkeiten von feuchtigkeitsempfindlichen Gegenständen einschränken. Durch konsequente Lüftung kann die Luftfeuchtigkeit verringert werden. Desgleichen führt die hohe Luftfeuchtigkeit und damit verbundene**

- Verdunstung bisweilen auch zu Salzausblühungen, die technisch unproblematisch sind und hin und wieder abgekehrt werden müssen.
- § Durch die bestehende historische Bausubstanz können nicht überall lot- und winkelrechte Wände bzw. waagrechte Böden gewährleistet werden. Um Höhenausgleiche vorzunehmen, können verschiedene Zimmer mit einer Schwelle versehen werden.
 - § In vorhandenen aufgearbeiteten Holzteilen wie Fußböden, Lamberien, Holztüren etc. werden jahreszeitlich bedingt (Heizung, Luftfeuchtigkeit) Risse entstehen. Diese Risse sind unvermeidlich und stellen keinen technischen Mangel dar. Dafür hat man das Ambiente von historischen Baustoffen. Das von der Luftfeuchtigkeit und der Temperatur abhängige Schwind- und Dehnungsverhalten von Holz kann auch dazu führen, dass Türen oder Fenster zeitweilig klemmen.
 - § Das gleiche gilt für verputzte Flächen, insbesondere im Anschlussbereich von flankierenden Bauteilen oder anderen Baustoffen (Holzbalken etc.). Auch hier wird es zwangsweise zu Schwindrissen kommen, da sich die alten Gebäude bzw. die darin verwendeten Baustoffe bedingt durch Luftfeuchtigkeitsveränderungen, Erschütterung und Heizen ausdehnen, schwinden und bewegen. Dafür hat der Altbau dank bestehender und sorgsam auf die Bausubstanz abgestimmte neuen Baustoffe (Kalkputz und -farben, Lehmgefache etc.) ein gesünderes Raumklima. Hierbei wird von uns versucht, die einzelnen Baustoffe bauphysikalisch aufeinander abzustimmen. Daher erhalten die Käufer von uns auch eine Liste der eingesetzten Materialien, um bei zukünftigen Renovierungen diese Abstimmung beizubehalten.
 - § Bei Sichtfachwerk und zum Teil anderen Bestandswänden, ebenso wie bei zu erhaltenden Bestandsfenstern, können die heute gültigen Werte der EnEV nicht eingehalten werden. Wir versuchen trotzdem durch Gefachemörtel als Leichtmörtel bzw. Innenwändedämmung (in Absprache mit dem Bauphysiker) die bestehende Wände technisch zu verbessern.
 - § Bestehende Holzböden und Holztreppe sowie andere Holzteile können evtl. knarren.
 - § Um ein angenehmes Wohnklima zu erzielen, weisen wir darauf hin, dass richtiges Lüften und Heizen im Altbau besonders wichtig sind.
 - § Bedingt durch längeren Gebäudeleerstand, Gebäudeschäden und zum Teil komplett anderer Nutzung kann in Gebäudeteilen Feuchtigkeit eingelagert sein, die sich im Laufe von ca. 1-2 Jahren durch das Bewohnen, Heizen und Lüften abbaut. Vorhandenes Kondensat kann durch häufiges und gezieltes Lüften nach außen transportiert werden. Bei ungenügender Lüftung besteht die Gefahr der Schimmelpilzbildung insbesondere im 1. Jahr der Wohnnutzung.

1.2 Ökologisches Gebäudekonzept.

Schon allein der Erhalt und die Umnutzung von Bestandsgebäuden ist ökologisch, weil dadurch zum einen die in das Gebäude eingebrachte Primärenergie erhalten bleibt und zum anderen Ressourcen und Deponieraum geschont werden.

Neben dem Wärmedämmen der Dächer und dem Einsatz wärmegeprägter Fenster wird auch die Energietechnik und Wasserversorgung auf dem aktuellen Stand der Technik realisiert, soweit dies baurechtlich zulässig und technisch bzw. wirtschaftlich

zweckmäßig ist. Hierdurch wird sowohl der Energieverbrauch als auch die Schadstoffbelastung mit CO₂ reduziert.

1.3

Maßgebend für die Art und den Umfang der Bauleistungen, insbesondere im Hinblick auf die Ausstattung, ist diese Bau- und Leistungsbeschreibung.

1.3.1

Für vom Käufer veranlasste Minderleistungen besteht kein Anspruch auf Rückvergütung.

1.3.2

Die Gewährleistungsfrist beträgt für das Gebäude 5 Jahre. Für die Arbeiten an den Außenanlagen 1 Jahr. Für Verschleiß- und Verbrauchsteile wird die Gewähr der Funktionsfähigkeit bei Abnahme übernommen. Hierzu gehören u.a. alle dauerelastischen Fugen.

1.4

Die Angaben in der Baubeschreibung haben Vorrang vor der Darstellung in den Bauplänen. Dabei gilt:

1.4.1

Maßliche Differenzen der Innenmaße gegenüber den Baueingabeplänen, Teilungsplänen und Prospektplänen, die sich aus der Bearbeitung der Ausführungspläne ergeben, sowie Änderungen aus technischen Gründen, bleiben vorbehalten. Verbindliche Maße für vom Käufer geplante Einbauten, wie z.B. Einbauschränke und Küchen, können erst nach vollständiger Fertigstellung ermittelt werden.

1.4.2

Alle in den Eingabeplänen eingezeichneten Gegenstände wie z.B. Möbel, Sanitärgegenstände und Pflanzen, sind nicht im Kaufpreis enthalten, es sei denn, sie sind im Vertrag oder in der Baubeschreibung aufgeführt.

1.5

Wird infolge technischen Fortschritts anderes, jedoch gleichwertiges Material verwendet, oder werden wegen behördlicher Anordnung, Materialknappheit, Lieferungsausfall oder höherer Gewalt Leistungsänderungen und Umdispositionen notwendig, so werden diese vom Erwerber gebilligt, sofern sich dadurch keine Qualitätsminderung ergibt.

1.6

Die Entwurfsidee ist geistiges Eigentum des Architekten. Vervielfältigungen der Pläne, Weitergabe oder Veröffentlichung ist nur mit Zustimmung des Bauträgers und Architekten zulässig.

1.7

Die nachfolgend beschriebenen Bauleistungen beinhalten jeweils auch die erforderlichen Fachingenieurleistungen sowie die behördlichen Genehmigungen und Prüfungen.

1.8

Die in den Plänen M 1:100 dargestellten Grundrisse können sich durch konstruktive Maßnahmen, behördliche Auflagen oder durch technische Notwendigkeiten der technischen Gebäudeausrüstung bzw. der Tragwerksplanung und aus wirtschaftlich notwendigen Maßnahmen geringfügig ändern.

1.9

Die Wohnflächenberechnung erfolgte aufgrund der Verordnung zur Berechnung der Wohnfläche vom 25. November 2003 (WoFIV). Die Flächen werden aus den Fertigmaßen errechnet.

Treppen von Maisonetten oder mehrgeschossigen Wohnungen werden in ihrer Grundfläche einmal bei der Wohnfläche mitgerechnet.

Galerien auch ohne Anforderungen an einen 2. Fluchtweg werden voll zur Wohnfläche dazugerechnet.

Für die Wohnflächen in den Dachgeschossen wurden die Höhen im Lichten bei 1 m und 2 m bis Unterkante Gipskartonverkleidung ermittelt.

2.0 Rohbauarbeiten

2.1 Abbrucharbeiten

2.1.1

Freiräumen des Geländes von überflüssigem Bewuchs, sowie der Betonwege. Entfernen der Wäschetrockenstangen und Teppichklopfgestänge.

2.1.2

Entfernen der vorhandenen Einrichtungsgegenstände und Einbauten, sowie der bestehenden Installationen (Haustechnik).

2.1.3

Rückbau bis auf die ursprüngliche Gebäudekonstruktion, soweit erforderlich.

2.1.4

Abbruch und Ausbruch von Wand- und Deckenöffnungen (Treppen, Balkontüren etc.) gemäß Baugenehmigung (Planvorgabe).

2.1.5

Wo erforderlich Abbruch alter Kamine und Lüftungen.

2.1.6

Alle Arbeiten einschließlich Entsorgung und Deponiegebühren.

2.2 Entwässerung / Versorgungen

2.2.1

Überprüfen der vorhandenen Hausentwässerung und Kontrollschächte für die vorhandenen Regen- und Schmutzwasserleitungen. Falls erforderlich werden die Installationen erneuert, laut Angabe Fachingenieur.

2.2.2

Hausanschlüsse (Gas, Wasser, Strom, Kommunikation) gemäß den Bestimmungen der Versorgungsunternehmen.

2.3 Erd-, Stahlbeton- und Mauerarbeiten

2.3.1

Erforderliche Stahlbetonarbeiten laut Angabe des Statikers (Fundamente).

2.3.2

Kellergewölbe reinigen.

2.4 Zimmerarbeiten

2.4.1

Abbruch und Entsorgung der alten Lattenverschlage im 2. Dachgeschoss.

2.4.2

Ausbessern, austauschen und ergänzen der vorhandenen Holzkonstruktion nach Angabe des Statikers bzw. Architekten, sowie säubern der sichtbaren Holzkonstruktionen.

Aus gestalterischen Gründen können Teile der Holzkonstruktion sichtbar bleiben.

2.4.3

Vorhandene Holzkonstruktionen wie Parkett- oder Dielenboden, sichtbare Holzdecken und Lamberien werden so weit als möglich erhalten, wenn nötig ergänzt und überarbeitet. Waagrechte Böden können nicht gewährleistet werden.

2.4.4

Herstellen der neuen Holzkonstruktion wie Gaupen etc. nach Angabe des Statikers bzw. Architekten.

2.4.5

Für Dachflächenfenster werden Velux- oder Rotofenster verwendet als Schwingflugel (Kiefer natur endbehandelt, alternativ mit Ever-Finish-Oberfläche), in Bädern mit Ever-Finish-Oberfläche. Einbau von Dachflächenfenstern als RWA, wo gemäß Brandschutzkonzept erforderlich.

2.4.6

Zwischensparrendämmung mit Mineralwolle laut Angabe des Bauphysikers einschl. fachgerecht angebrachter Dampfbremse mit PE-Folie, in Abstimmung mit den Denkmalschutzbehörden.

2.4.7

Die Balkone erhalten einen Belag aus unbehandelten Holzplanken (Lärche oder Douglasie), alternativ aus Kunststeinplatten oder als Stahlbetonplatte.

2.5 Flaschnerarbeiten

Bestehende Dachrinnen, Regenfallrohre, Verwahrungen und sonstige Blecharbeiten werden überprüft und wenn erforderlich erneuert, in Titanzinkblech. Alternativ in Kupfer oder in verzinktem und gestrichenen Blech (laut Angabe Denkmalbehörde).

2.6 Dachdeckerarbeiten

Das bestehende Dach wird vom Dachdecker überprüft und wo erforderlich ausgebessert (sehr gut erhaltene Biberschwanzdoppeldeckung samt Konterlatten und Dachlatten auf Unterspannbahn).

Einbau eines Lüfterfirstes (falls erforderlich), Schneefanggitter und Dachhaken, Lüftersteine unter Gaupen, Dachentlüfter zur Entlüftung von Sanitärleitungen oder innenliegender Sanitärräume. Trittstufe für Fluchtwege bzw. Schornsteinfeger nach Angabe LDA bzw. Genehmigungsbehörde.

3.0 Ausbauarbeiten

3.1 Gipserarbeiten

3.1.1 Innenputz / Nassputz

Durch die historische Bausubstanz und die Veränderung des Bauwerkklimas durch intensivere Nutzung ist es möglich, dass es in Anschlussbereichen zu geringfügiger Rissebildung kommt. Dies stellt keine Minderung der Funktion oder der Bauwerksqualität dar.

3.1.1.1

Abschlagen des vorhandenen Innenputzes, soweit bautechnisch erforderlich und reinigen des Untergrundes (an Bestandswänden und -decken).

3.1.1.2

Aufbringen eines Kalkputzes bestehend aus 2 Putzlagen mit gefilzter Oberfläche (streichfähig), alternativ Gipsputz oder Gipskarton.

3.1.1.3

In den Bädern Kalkzementputz mit Profilleisten für den Fliesenleger, alternativ in Gipskarton.

3.1.1.4

Ergänzen und überarbeiten von vorhandenen Stuckfriesen, wenn erforderlich bzw. vorhanden.

3.1.2 Innenputz / Trockenputz

3.1.2.1

Neue Innenwände (nichttragend) werden als Gipskartonständerwände ausgeführt. Je nach Erfordernis sind die Wandstärken 10 - 27 cm, einschließlich Mineralwolle und malerfertiger Spachtelung. In den Nasszellen werden imprägnierte Gipskartonplatten verwendet. An neuen Türen werden verstärkte Profile eingebaut. Alternativ werden Gipsdielenwände eingebaut.

3.1.2.2

Die vorhandenen Holzbalkendecken werden soweit erforderlich mit Gipskartonplatten (auf Federschienensunterkonstruktion) doppelt beplankt, einschl. Mineralwolle und malerfertiger Spachtelung. Dies entfällt, wenn die Denkmalschutzbehörde den Erhalt vorhandener Stuckdecken fordert bzw. bereits vorhandene Gipsdecken erhalten bleiben.

3.1.2.3

Die Dachschrägen, Gauben und Erker sowie die Holzkonstruktion werden entsprechend den Brandschutzanforderungen mit Gipskartonplatten beplankt, einschl. der erforderlichen Unterkonstruktion und malerfertiger Spachtelung.

3.1.2.4

Installationsschächte, Vorwandinstallationen und Vorsatzschalen werden nach Erfordernis ausgeführt und beplankt, einschl. malerfertiger bzw. befliestbarer Spachtelung.

3.1.3 Außenputz ohne Wärmedämmung

3.1.3.1

Der alte Außenputz (Straßenseite) wird, soweit technisch erforderlich, entfernt und entsprechend den Angaben der Denkmalschutzbehörde ausgebessert und ergänzt.

3.1.4 Außenputz mit Wärmedämmung

3.1.4.1

Aufbringen eines mineralischen Putzes, Oberfläche nach Angabe Denkmalschutzbehörde, auf Wärmedämmung als Wärmedämmverbundsystem, auf der West-, Süd- und Ostseite (Gebäuderückseiten).

3.2 Estricharbeiten

3.2.1

Estrich als Gußasphaltestrich (oder alternativ), auf Trittschalldämmung, nach Angabe des Bauphysikers. Oberfläche geglättet. Wenn von der Denkmalschutzbehörde gefordert, werden historisch bedeutsame Dielenbeläge erhalten und überarbeitet (sichtbar), so dass kein Estrich möglich ist.

3.2.2

Historisch bedeutsame Dielenbeläge werden erhalten und vor Einbringen des Estrichs abgedeckt (nicht sichtbar), sofern dies von der Denkmalschutzbehörde zugelassen wird.

3.3 Schreinerarbeiten

Durch die Wiederverwendung und Aufarbeitung der vorhandenen Bauteile kann die Einhaltung der einschlägigen DIN-Normen in Bezug auf Maßhaltigkeit, Winddichtigkeit und Schallschutz weitgehend eingehalten werden.

3.3.1 Innentüren

3.3.1.1

Die bestehenden Türen werden soweit möglich erhalten (sofern bauzeitlich und historisch bedeutsam), wenn nötig ergänzt, aufgearbeitet und weiß lackiert oder geölt, nach Angabe Denkmalschutzbehörde.

3.3.1.2

Neue Türelemente in Röhrenspankern mit Futter, Bekleidung und umlaufender Dichtung. Oberfläche weiß lackiert (Fa. Moralt oder gleichwertig) oder in Eiche hell (Fa. Moralt oder gleichwertig). Neue Wohnungseingangstüren dreifach verriegelt mit Profilzylinder. Zargen als Umfassungs- oder Blockzargen, passend zu den Türen. Wo erforderlich, Einbau von Boden- oder Wandtürstopper.

3.3.1.3

Für alle Türen Qualitätsbeschläge von FSB (Nr.1076), Aluminium eloxiert, Einsteck-Buntbartschloss. Bad und WC mit Badezimmerschloss.

3.3.1.4

FH -Türen wo erforderlich als Stahltüren.

3.3.2 Hauseingangstüren

3.3.2.1

Die Bestandstüren werden in Absprache mit der Denkmalschutzbehörde aufgearbeitet und in Anlehnung an die geltenden Sicherheitsvorschriften aufgerüstet. Sie erhalten Profilzylinder passend zur Schließanlage.

3.4 Fenster

3.4.1 Neue Fenster

Neue Fenster werden als Naturholzfenster aus Kiefern- oder Fichtenholz mit Wärmeschutzverglasung (Alternative: Verbundverglasung) ausgeführt, mit umlaufender Gummilippendichtung und nachgebildeter historischer Sprossenteilung, Farbgebung entsprechend den Auflagen der Genehmigungsbehörde. Beschläge von FSB, passend zu den Türbeschlägen, in Abstimmung mit der Denkmalschutzbehörde. Die Straßenseite erhält eine Schallschutzverglasung Klasse 3.

3.4.2

Alte Fenster, sofern bauzeitlich und erhaltenswert, werden als Verbund- bzw. Kastenfenster umgebaut, in Absprache mit der Denkmalschutzbehörde.

3.4.3

Fensterläden

Die alten Fensterläden werden entfernt und durch Kunststoffrollläden ersetzt. An den Gaubenfenstern sind aus denkmalschutzrechtlichen Gründen keine Rolläden möglich.

3.5 Fensterbänke

3.5.1

Bestehende Fensterbänke außen werden mit Titanzinkblech abgedeckt, alternativ in Aluminium in Absprache mit dem LDA.

3.5.2

Neue Fensterbänke innen werden aus Eiche gefertigt und lackiert, in den Bädern wird gefliest.

Bestehende erhaltenswerte Fensterbänke werden überarbeitet und lackiert.

3.6 Schlosser

3.6.1

Die vorhandenen Kellerfenstergitter und -läden werden instandgesetzt und lackiert. Fehlende Teile werden entsprechend dem Bestand neu angefertigt.

3.6.2

Neue Handläufe in Stahl werden lackiert, passend zu den vorhandenen. Vorhandene Handläufe werden überarbeitet und lackiert.

3.6.3

Balkone und Brüstungsgeländer (Galerien, Terrassen, Balkone) in Stahlkonstruktion nach Absprache Denkmalschutzbehörde.

3.6.4

Das vorhandene Hofzufahrtstor wird aufgearbeitet und lackiert.

3.6.5

Zum Teil werden Stahlunterzüge mit Stahlstützen eingebaut und lackiert, in Absprache mit dem Statiker und der Denkmalschutzbehörde.

3.7 Metallbauarbeiten

Neue Balkone in Stahl- oder Alukonstruktion verzinkt, entsprechend Absprache LDA.

3.8 Fliesenarbeiten

3.8.1

Fliesen für Küchen und Bäder nach Mustervorlage, ausschließlich deutsche Fabrikate.

Boden: Feinsteinzeug Bodenfliese 30/30 cm, AWS Serie Colorado oder gleichwertig, Materialwert € 31,00 / m², fertig verlegt € 61,00 / m².

Wand: Steingut Wandfliese glasiert, weiß glänzend in den Formaten 15/15 cm, 20/20 cm, 20/25 cm oder 25/33 cm. Materialwert € 20,00 / m², fertig verlegt € 61,00 / m².

Die vorgenannten Preise sind Ausstellungspreise des Fachhandels, einschließlich Mehrwertsteuer

- Fugen:** Wände hellgrau, Böden grau. Elastische Dehn- und Wartungsfugen entsprechend den Farben der jeweiligen Fliesenverfugung. Nach Abnahme der Dehn- und Wartungsfugen erlöschen Gewährleistungsansprüche.
- Bad:** Boden vollständig gefliest, die Wände türhoch.
- Küche:** Küchenboden vollständig gefliest, einschl. Sockelleisten. Im Bereich der Arbeitsplatte ca. 60 cm hoch, insgesamt 3 m².
- WC:** Boden vollständig gefliest, Wände bis Oberkante Drückerplatte WC (ca. 1,25 m hoch).

3.9 Natursteinarbeiten

Sämtliche Naturwerksteine werden gesäubert und überarbeitet. Größere Fehlstellen werden mit Vierungen ergänzt, kleinere Fehlstellen mit Steinersatzmasse ausgebesert.

3.9.1.

Die Fugen des vorhandenen Natursteinsockels der Straßenseite werden entfernt und neu verfugt.

3.9.2

Bestehende Tür- und Fenstergewände werden überarbeitet, in Abstimmung mit der Denkmalschutzbehörde.

3.10 Malerarbeiten

3.10.1

Verputzte Wände und Decken werden mit einem Mineraldispersionsfarbanstrich in weiß gestrichen. Gipskartonwände erhalten vorher eine quarzsandhaltige Grundierung.

3.10.2

Neben-, Abstellräume und Treppenhäuser: Mineraldispersionsfarbanstrich in weiß nach Erfordernis.

3.10.3

Die Fenster werden deckend gestrichen. Farbton nach Absprache Denkmalschutzbehörde.

3.10.4

Die zu streichenden Außenholzteile erhalten in Abstimmung mit der Behörde und dem Farbleitplan des Restaurators einen deckenden Anstrich.

3.10.5

Stahlteile im Innen- und Außenbereich werden deckend mit Eisenglimmer (DB 703 – 701) anthrazit lackiert, bzw. nach Abstimmung mit Denkmalschutzbehörde.

3.10.6

Die verputzten Fassaden werden mit Mineralfarbe gestrichen, Farbton nach Absprache Denkmalschutzbehörde bzw. Farbleitplan des Restaurators.

3.11 Treppen

3.11.1

Die bestehenden Treppenhäuser werden entsprechend den brandschutztechnischen Anforderungen überprüft und ggf. nachgebessert. Die vorhandenen Treppen werden überarbeitet.

3.11.2

Neue Treppen in Stahl- oder Holzkonstruktion mit Tritten in Esche oder Eiche, Geländer aus Stahl, Holz (alternativ Edelstahl oder eine Kombination aus den verschiedenen Materialien). Oberflächenbehandlung von Treppe und Geländer lackiert.

3.12 Parkett

Für alle nicht gefliesten Flächen in den Wohnungen ist ein Parkett vorgesehen. Komplettpreis € 61,00 incl. Mehrwertsteuer und Verlegung, als Lärche-Landhausdielen oder Eiche Schiffsboden, geölt, gewachst oder versiegelt (Nutzschicht 4 mm, Fabrikat HARO oder gleichwertig). Wenn von der Denkmalschutzbehörde gefordert, werden die vorhandenen Dielen aufgearbeitet.

3.13 Abstellraum, Keller

Die Eigentumswohnungen erhalten im Keller einen Abstellraum aus Holzlattenverschlagen auf Metallunterkonstruktion.

3.14 Schließanlage

Die einzelnen Einheiten werden getrennt verschlossen. Jeder Eigentümer erhält 3 Schlüssel, passend für das Sondereigentum und die allgemein zugänglichen Räume.

3.15 Briefkästen

Die Briefkästen (Fa. Renz) werden freistehend einheitlich angeordnet, nach Absprache mit der Denkmalschutzbehörde, alternativ wandhängend bzw. eingebaut.

3.16 Baureinigung

Die gesamte Anlage wird grundgereinigt übergeben.

4.0 Technische Gebäudeausrüstung

4.1 Heizungsinstallation

4.1.1

Die Wärmeerzeugung erfolgt über eine zentrale Gas-Brennwert-Kesselanlage, je eine für die Gebäudeeinheiten 10 und 11, sowie 12 und 13.

4.1.2

Die Leitungsführung in den Gebäuden erfolgt im Zweirohrsystem in Kupfer oder Kunststoff. Die Heizleitungen werden je nach Gegebenheit im Fußbodenaufbau oder in Sockelkanälen verlegt.

4.1.3

Heizkörper als fertig lackierte Heizplatten, mit integrierten Ventilgarnituren und Thermostatregelung, nach Wärmebedarfsberechnung. In den Bädern Handtuchwärmekörper mit Elektroheizpatrone und elektrischer Fußbodentemperierung.

4.1.4

Der Wohn- und Essbereich im DG erhält je einen Kamin mit Anschluss für einen Gussofen.

4.1.5

Wärmemengenverbrauchsmessung über gemietete Wärmemengenzähler oder

Heizkostenverteiler (Verdunster).

4.2 Sanitärinstallation

4.2.1

Die Sanitärgegenstände (Farbe weiß) sind standardmäßig aus dem Großhandelsprogramm des Sanitärfachhandels ausgesucht.

Bad:

- 1 Badewanne: Körperformwanne aus Acryl, Hoesch Design, Serie Mediano (oder gleichwertig) , 170x75x42 cm oder alternativ
- 1 Duschwanne: Rechteckig aus Acryl incl. Fuß- und Wannanker, Hoesch Design, Serie Mediano (oder gleichwertig), 75x75 oder 90x90 oder 75x90 cm oder als Eckeinstiegswanne, jeweils Höhe 15 cm.
- 1 WC: Wand WC, Keramik Duravit, Serie Darling (oder gleichwertig), Zunge oder Kaskade, 53x36 cm
- 1 WC Sitz: WC Sitz, Serie Diana Plus (oder gleichwertig)
- 1 Waschbecken: WB incl. Siphon, Eckventilen, Befestigung, Keramik Duravit, Serie Duraplus (oder gleichwertig), 60x48 cm

Hierfür erforderliche Armaturen und Accessoires:

- 1 Wannenfüll- und Brausearmatur incl. Universaleinbaukörper, Hansgrohe, Serie Mediano (oder gleichwertig), Chrom glänzend
- 1 Brausebatterie incl. Universaleinbaukörper, Hansgrohe, Serie Mediano (oder gleichwertig), Chrom glänzend
- 1 Waschtischeinlochbatterie incl. Zugknopf-Ablaufgarnitur, Hansgrohe, Serie Mediano (oder gleichwertig), Chrom glänzend
- 1 Wannenbrauseset Selecta incl. Schlauch, Brause, Halter; Hansgrohe, Serie Mediano (oder gleichwertig), Chrom glänzend
- 1 Brauseset für Dusche incl. Stange, Schlauch, Halter, Seifenschale und Anschlussbogen; Hansgrohe, Serie Mediano (oder gleichwertig), Chrom glänzend
- 1 WC Papierhalter, KEUCO, Serie Mediano (oder gleichwertig), Chrom glänzend
- 1 Handtuchhalter 2-teilig, KEUCO, Serie Mediano (oder gleichwertig), Chrom glänzend
- 1 Badetuchhalter, 60 cm, KEUCO, Serie Mediano (oder gleichwertig), Chrom glänzend
- 1 Kristallspiegel, 80x60 cm
- 1 Duschvorhangstange

Gäste-WC :

1 WC:	Wand WC, Keramik Duravit, Serie Darling (oder gleichwertig), 53x36 cm
1 WC Sitz:	WC Sitz, Serie Diana Plus (oder gleichwertig)
1 Waschbecken:	WB incl. Siphon, Eckventilen, Befestigung; Keramik Duravit, Serie Duraplus (oder gleichwertig), 45x33 cm

Hierfür erforderliche Armaturen und Accessoires:

- 1 Handtuchhaken, KEUCO, Serie Mediano (oder gleichwertig), 45 mm**
- 1 WC Papierhalter, KEUCO, Serie Mediano (oder gleichwertig)**
- 1 Einhebelmischer incl. Zugknopf-Ablaufgarnitur; Hansgrohe, Serie Mediano (oder gleichwertig), Chrom glänzend**
- 1 Kristallspiegel, 50x60 cm**

Bei den 2- und 3-Zimmerwohnungen wird eine Duschwanne, ein WC und ein Waschbecken laut oben beschriebenen Standard eingebaut, einschließlich der hierfür erforderlichen Armaturen und Accessoires.

Dieser Standard entspricht bei den Dachgeschoßwohnungen 3.000,- € und bei den 2- und 3- Zimmerwohnungen 1.800,-€. Er wird bei Sonderwünschen in dieser Höhe angerechnet, wobei für Umplanungen 2 Beraterstunden des Badplaners im Gesamtpreis beinhaltet sind. Darüber hinaus reichender Planungsaufwand ist mit dem Planer direkt abzurechnen.

4.2.2

Warmwasserbereitung erfolgt dezentral über einen Gasdurchlauferhitzer, alternativ elektrisch. In den Küchen mit über 20 sec Zapfleistung, über Untertischgeräte 3,5 KW - 5,0 KW (Clarge). Alternativ erfolgt die Warmwasserbereitung zentral.

4.2.3

Abwasserleitungen aus Guss oder Kunststoff.

4.2.4

Wasserleitungen für Kalt- und Warmwasser in Kupfer oder Kunststoff.

4.2.5

Die Warm- und Kaltwasserabrechnung erfolgt über gemietete Wasserzähler.

4.2.6

Anschlüsse für Küche (mit Spülmaschine) und Waschmaschine (im Bad).

4.2.7

Innenliegende Bäder und WC's werden mechanisch entlüftet.

4.3 Elektroinstallation

Die Elektroausstattung erfolgt entsprechend untenstehender Tabelle:

Raumbezeichnung	Steckdose(n)	Wand- oder Deckenbrennstelle(n)
Schlafräume	6	1
Wohnräume	6	1
Wohnräume (1)	7	2
Küche (1)	9	1
Hausarbeitsraum	3	1
Räume mit Badewanne oder Dusche / Bad	2 pro WT	2
Toilettenraum / Gäste-WC	1	1
Flur/Diele ≤ 5 m Länge	1	1
Flur/Diele mit Winkel	2	1
Freisitz (Balkon/Terrasse) ≤ 3 m Breite	1	1
Freisitz (Balkon/Terrasse) > 3 m Breite	1	1
Abstellraum	1	1
Keller/Bodenraum	1	1

(1) In Räumen mit Essecke: 1 Steckdose und 1 Lichtauslass mehr

4.3.1

Unterputzinstallation nach VDE-Bestimmungen

4.3.2

Hauptleitung zum Zählerplatz, Sicherungsverteilung in den Wohnungen mit den erforderlichen Sicherungsautomaten.

4.3.3

Leuchtmittel nur in Gemeinschaftsräumen.

4.3.4

Verlegung der Leitungen in Nebenräumen auf Putz.

4.3.5

Klingelanlage mit Gegensprechstelle.

4.3.6

Kabelanschluss bis zur Antennensteckdose ohne Receiver. Telefonanschluss wird analog gesetzt. Verkabelung vorbereitet für Digitalanschluss. Wohn- und Schlafräume sowie Kinderzimmer erhalten je 1 Telefon- und Antennenanschluss.

4.3.7

Schalterprogramm großflächig, Fabrikat GIRA, Serie Standard 55, Farbton nach Wahl.

4.3.8

Außenbeleuchtung (Fa. BEGA, Artikel Nr. 6491 oder gleichwertig) nach Angabe des Gartenarchitekten, bzw. der Freiflächenplanung.

4.3.9

Jede Terrasse und jeder Balkon erhält eine Außenleuchte (Fabrikat BEGA, Artikel Nr. 6290 oder gleichwertig, in Abstimmung mit dem Außenanlagenplaner und der Denkmalschutzbehörde) sowie eine von innen geschaltete Außensteckdose.

4.3.10

Rauch- und Brandmelder werden je nach Brandschutzerfordernis eingebaut.

5.0 Außenbereich

5.1 Außenanlagen

Die Außenanlagen werden nach Absprache mit dem Gartenarchitekt und dem Stadtplanungsamt entworfen und ausgeführt, einschl. des erforderlichen Müllplatzes. Die Zufahrt und Wege werden in Anlehnung an den Bestand ausgeführt.

6.0 Sonstiges

Bei Abweichungen zwischen den Aufteilungs- oder Verkaufsplänen und dem Text dieser Baubeschreibung ist letzterer maßgebend.

Änderungen aufgrund technischer und/oder gestalterischer Notwendigkeiten, bzw. aufgrund behördlicher Auflagen bleiben vorbehalten. Ebenso Änderungen, die keine Minderung in Bezug auf Eignung oder Qualität darstellen.

Für mögliche Farb- und Formabweichungen von Mustervorlagen besteht keine Haftung. Sofern und soweit die vorstehende Baubeschreibung einzelne Leistungen nicht, nicht vollständig oder nicht hinreichend bezeichnet, nimmt die Eigentümerin diese nach billigem Ermessen vor.

Vorrangig sind etwaige vereinbarte Abweichungen in dem jeweiligen Kaufvertrag.

Personen, Gesellschaften und deren Unterbeauftragte, die mit dem Vertrieb und der Vermittlung befasst sind, sind nicht befugt, verbindlich Abweichungen von dieser Baubeschreibung zuzusagen. Etwaige Abweichungen gelten nur, wenn sie zum Gegenstand des Kaufvertrages gemacht werden.

14.11.2005