

SANIERUNG, WETTEGASSE 13, 71706 MARKGRÖNINGEN

BAUBESCHREIBUNG

A. VORWORT und ALLGEMEINES

Gegenstand der Baubeschreibung ist die Übersicht der Leistungen für das Denkmal Gebäude Wettegasse 13.

Bauherr: Seitz Immobilien GmbH, Aldinger Straße 11, 71638 Ludwigsburg



Unverbindliche Illustration

Die auf den Plänen dargestellten Ausstattungen und Einrichtungsgegenstände sind nur exemplarisch und werden nur geschuldet, sofern dies im Kaufvertrag bzw. in dieser Baubeschreibung vereinbart ist. Die tatsächliche Anordnung richtet sich nach den örtlichen Gegebenheiten und wird diesen Gegebenheiten nach Wahl des Bauträgers angepasst.

Die Bauausführung erfolgt auf Grundlage des Ensembleschutzes der denkmalgeschützten Anlage entsprechend der vom Landesdenkmalamt autorisierten, modifizierten Restaurierungs- und Sanierungsplänen, einschließlich genehmigter Abweichungen und Ausnahmen. Der Käufer akzeptiert ausdrücklich, dass auf Grund des größtmöglichen Substanzerhalts die denkmalpflegerischen Maßnahmen vorrangig sind und somit die Vorgaben der DIN 4109 Schallschutz als auch die DIN 4108 Wärmeschutz nicht erfüllt werden können. Wird infolge technischer Erfordernisse, aufgrund höherer Gewalt oder aufgrund von behördlichen und / oder baurechtlichen Auflagen oder Anordnungen anderes, jedoch gleichwertiges Material verwendet, oder werden durch solche Einflüsse oder Auflagen Leistungsänderungen notwendig, so werden diese, soweit keine Qualitätsminderung damit verbunden ist, vom Erwerber akzeptiert. Es ist zu beachten, dass bei Naturprodukten wie Textilien, Holz, Naturstein und Keramik gegenüber den Mustervorlagen Abweichungen im Farbton, der Struktur, der Maserung oder bei Keramik des Brandes möglich sind. Ebenso gilt dies bei verschiedenen Metallen wie Kupfer, Zinklegierungen oder (eloxiertem) Aluminium. Abweichungen diesbezüglich stellen keinen Mangel dar. Sonderwünsche sind nicht möglich.

Bei der Werkplanung können sich geringe Abweichungen in Ausstattung, Grundriss und Maßen ergeben. Die in den Zeichnungen des Verkaufsprospektes genannten Maße und Wohnflächenberechnungen sind Ca.-Größen. Es wird dringend empfohlen, Maße für die Inneneinrichtung nur am Bau zu nehmen. Bei Differenzen zwischen der Baubeschreibung und den Plänen ist die Baubeschreibung maßgebend. Nachweise für Standsicherheit; Brandschutz-, Wärmeschutz- und Schallschutz können auf Grund der denkmalpflegerischen Vorgaben nicht erbracht werden. Vom Erdgeschoß bis zum Dachgeschoß besteht Bestandsschutz, so dass sich die Anforderungen bei einer Altbausanierung nach dem Bestand richten werden und Neubaustandard hier nicht erreicht werden kann.

Der Wärmeschutznachweis wird für die GEG 2020 geführt. Für das Baudenkmal wird eine Befreiung auf Grundlage des Gebäudeenergiegesetzes erwirkt.

B. TECHNISCHE ANGABEN

1. HAUSANSCHLÜSSE

Die Erschließung der Zu- und Abwasserleitungen, Gasleitungen, Elektro- und Telefonanschlüsse erfolgt bis in den Technikraum, in Abstimmung mit den zuständigen Versorgungsträgern. Die Realisierung des Breitbandkabelanschlusses erfolgt unter Berücksichtigung der Ausführungen gemäß Punkt „Elektroinstallationen“. Falls kein Anschluss möglich ist, wird eine gemeinschaftliche Satellitenanlage hergestellt. Die Kosten für die Hausanschlüsse sind im Kaufpreis enthalten. Die Bereitstellungsgebühren und Nutzungsentgelte für die Telekommunikationsnetze trägt der Erwerber.

Wasser: Alte Leitungen im Gebäude werden demontiert und entsorgt und durch komplett neue Installationen ersetzt.

Abwasserleitung: Die Entwässerungsleitungen im Haus werden komplett entfernt und entsorgt. Die Grundleitungen werden überprüft und bei Bedarf erneuert.

2. HEIZUNGSANLAGE

Die Wärmeversorgung erfolgt über eine Gastherme mit zentraler Wasserbereitung im Technikraum. Dimensionierung der gesamten Anlage nach der Heizlastberechnung DIN EN 12831 und Berechnung und Angaben des Fachplaners. Der Bauträger hält sich vor entsprechend der zukünftigen Energiesituation die Wärmeversorgung / das Heizsystem alternativ komplett auf Elektro umzustellen z.B. Wohnungsheizung mit Wandheizkörpern (Marmortherm Heizplatten), Brauchwasser mit Elektro Wärmespeicher / Durchlauferhitzer. Beheizung aller Räume über Radiatoren, Steuerung mit Raumthermostaten. In den Bädern werden Handtuchheizkörper montiert. Anordnung und Dimensionierung der Radiatoren nach Vorgaben des Fachplaners. Erfassung des Wärmeverbrauchs über Wärmemengenzähler. Diese werden von der Eigentümergemeinschaft angemietet und sind nicht im Kaufpreis enthalten.

In Abstimmung mit der Denkmalbehörde wird ggf. auf dem Dach Solarthermie oder eine Photovoltaikanlage für die Warmwasserbereitung installiert.

3. SANITÄRINSTALLATION

Die gesamte Sanitärtechnik wird komplett erneuert. Alle neuen Versorgungs- und Entsorgungsleitungen (Steigleitungen) werden in Schächten verlegt.

Ausstattung Sanitärobjekte:

(Dusche / Wanne, wenn in Wohnung vorhanden)

Waschtisch: Modell: D-Code von Duravit, weiß. Armatur: Einhebel-Mischbatterie Hansa Twist

WC-Anlage: Modell: D-Code von Duravit, weiß, wandhängend, Druckplatte: Edelstahl, mit Spartaste

Badewanne: Modell: D-Code von Duravit, Acryl mit Träger, weiß, wenn möglich 1,80 x 0,80m, mind. 1,70 x 0,75m. Armatur: Aufputz Thermostat verchromt, Hans Grohe, mit Brausegarnitur

Duschwanne: Modell: D-Code von Duravit, Acryl, weiß. Armatur: Aufputz Thermostat verchromt, Hans Grohe, mit Brausegarnitur und Brausestange

4. ELEKTROINSTALLATIONEN / FERNMELDETECHNIK

Die Elektroinstallation nach dem Hausanschluss wird komplett nach den derzeit anerkannten Regeln der Technik und den VDI und DIN-Vorschriften erneuert.

Es wird ein neuer Zählerschrank mit einem separaten Zählerplatz für jede Wohnung installiert. Von hier aus werden alle Zuleitungen zu den Wohnbereichen bis zu den Unterverteilungen in die einzelnen Wohnungen geführt.

Alle Wohnungen erhalten eine Versorgung über Drehstrom und einen neuen Zähler. Darüber hinaus wird jede Wohnung mit einem neuen unter Putz liegenden modernen Unterverteiler- und Sicherungskasten ausgestattet.

Rauchmelder sind nicht im Leistungsumfang enthalten. Diese werden ebenso wie die Wasser- und Wärmemengenzähler durch die Eigentümergemeinschaft angemietet und gewartet.

a) Wohnungen und zugeordnete Bereiche: Die Ausstattung der Schalter und Steckdosen in den Wohnungen erfolgt in der Farbe Weiß, Fabrikat Jung, Modell AS 500.

Anzahl der Steckdosen und Schalter gemäß VDE, Ausstattungsgrad II, d. h. in komfortabler Anzahl, verbaut. Die Lieferung und Montage von Beleuchtungsmitteln und -körpern in den Wohnungen ist nicht im Leistungsumfang enthalten.

Mindestbelegung, wenn die Räume in den Wohnungen vorhanden sind:

Wohnzimmer:

- 1 Dreifachsteckdose
- 2 Doppelsteckdosen
- 2 Einfachsteckdose
- 1 Lichtschalter
- 1 Deckenauslass
- 1 Telefonanschlussdose
- 1 Antennenanschlussdose

Zimmer (Schlafen, Kind, Arbeitszimmer):

- 1 Dreifachsteckdose
- 2 Doppelsteckdosen
- 1 Einfachsteckdose
- 1 Lichtschalter
- 1 Deckenauslass
- 1 Telefonanschlussdose
- 1 Antennenanschlussdose

Küche:

- 2 Doppelsteckdosen
- 4 Einfachsteckdosen
- 1 Herdanschlussdose
- 1 Anschluss Geschirrspüler
- 1 Lichtschalter
- 1 Deckenauslass
- 1 Antennenanschlussdose

Flur:

- 1 Einfachsteckdose
 - 2 - 2 Lichtschalter je nach Raumgröße
 - 1 - 2 Deckenauslässe je nach Raumgröße
- Videogegensprechanlage mit Türöffner (1x je Wohnung).

Bad:

- 1 Doppelsteckdose, wenn technisch möglich, neben dem Waschbecken
- 1 Steckdose, wenn technisch möglich, auf der Wand gegenüber dem Waschbecken
- 1 Lichtschalter 2-geteilt

1 Deckenauslass
1 Wandauslass
1 Einbaulüfter (bei innenliegenden Bädern)

Gäste-WC (wenn vorhanden):

1 Steckdose, wenn technisch möglich neben dem Waschbecken
1 Lichtschalter
1 Deckenauslass
1 Einbaulüfter (bei innenliegenden WC)

Waschmaschine + Trockner:

2 gesondert abgesicherte Steckdosen
Anordnung in der Wohnung im Bad.

Abstellraum:

1 Steckdose
1 Lichtschalter
1 Deckenauslass
1 Einbaulüfter

Kellerraum:

- 2 Beleuchtungskörper
- 2 Lichtschalter
- 2 Steckdosen

b) Treppenhaus: Die Beleuchtung im Treppenhaus erfolgt über Deckenleuchten nach Wahl des Bauträgers.

c) Kabelanschluss/Telekommunikation: Das Gebäude erhält einen Kabelanschluss. Fernsehanschlüsseldosen werden in Wohn- und Schlafräumen eingebaut. Telefonanschlüsseldosen werden im Flur und in Wohn- und Schlafräumen eingebaut.

d) Schwachstrom/Klingelanlage: Das Gebäude erhält im Eingangsbereich ein zentrales Klingeltableau mit einer Video-Gegensprechanlage zu den einzelnen Wohnungen.

e) Fahrradraum: Beleuchtung über 2 Langfelddeckenleuchten, 8 Steckdosen

g) Müllraum: Beleuchtung über 1 Deckenleuchte nach Wahl des Bauträgers

C. KONSTRUKTION

1. DACH

Der Dachstuhl wird zimmermannsmäßig überprüft und soweit erforderlich saniert oder erneuert. Sämtliche Verblechungen und Regenabwasserleitungen werden in Titanzink ausgeführt. Die Dachentwässerung wird entsprechend den Vorgaben des Denkmalschutzes wieder neu erstellt. Alle nicht benötigten Schornsteine oder Überbauten werden abgebrochen.

2. FASSADENGESTALTUNG

a) Fassaden: Die Fassaden werden nach den Angaben des Denkmalschutzes restauriert.

Die Putzflächen werden, soweit denkmalschutzrechtlich möglich, mit einem Wärmedämmverbundsystem versehen und bei der Sanierung wieder als Putzfassade erstellt.

b) Fenster: Teilweise werden die Fenster in Absprache mit dem Landesdenkmalamt restauriert, teilweise mit neuen isolierverglasten Fenstern kombiniert und teilweise durch neue isolierverglaste Fenster ersetzt.

Die Fensterbänke werden an der Außenfassade aus Titanzink ausgeführt. Innen werden Fensterbänke aus Holz eingebaut.

3. WOHNUNGEN

a) Fußbodenaufbau: Der Fußbodenaufbau wird insgesamt durch eventuelle (wenn notwendig) statische Verstärkungen und Einbau eines Estrichs gemäß technischer Anforderung verbessert. Eine schwellenfreie Wohnung kann nicht garantiert werden. Im Erdgeschoss wird unter dem Estrich eine zusätzliche Wärmedämmung entsprechend der Vorgabe des Wärmeschutznachweises eingebaut.

b) Bodenbeläge: Sämtliche Wohnräume einschließlich der Diele werden mit Echtholzparkett (Oberfläche Eiche) nach Mustervorlage des Bauträgers ausgestattet. Sockelleisten aus Holz.

Abgeschlossene Küchen und Bäder werden nach Mustervorlage „anthrazit“, Format bis 30 x 60 cm gefliest. Sockel aus Bodenfliesen geschnitten.

c) Wandfliesen: Die Wandflächen in den Bädern werden hinter den Sanitäröbjekten und der Wanne ca. 1,20m, die Wandflächen in der Dusche ca. 2,20 m hoch gefliest, „weiß“ nach Mustervorlage.

d) Wohnungsinnentüren: Alle Innentüren als Kassetentüren mit Umfassungszarge in Weiß, mit ansprechenden Türdrückern in Edelstahl Fabrikat Hoppe „New York“ oder entsprechend den Vorgaben des Denkmalschutzes wiederaufgearbeitet.

e) Wohnungseingangstüren: Alle Wohnungseingangstüren mit Türblatt und Umfassungszarge in Weiß, mit ansprechenden Türdrückern in Edelstahl, 3-fach-Verriegelung, Kernziehschutz.

f) Wände und Decken: teilweise restaurierte Putzflächen und teilweise mit Gipskarton bekleidete Flächen mit Streichputz in „weiß“, entsprechend den Erfordernissen des Brandschutzes und den Absprachen mit dem Landesdenkmalamt.

Teilweise neue Treppenhaus- und Wohnungstrennwände als Metallständerwände.

D. SONSTIGE AUSSTATTUNG

PARKIERUNG / STELLPLÄTZE

Die Gebäude verfügt über zwei Außenstellplätze. Mehrfaches Rangieren ist je nach Anordnung des Stellplatzes gegebenenfalls erforderlich und stellt keinen Mangel dar. Eine geringe Pfützen- oder Kondenswasserbildung im Bereich der Stellplätze stellt keinen Mangel dar.