

Baubeschreibung Obersulm Eschenau, Kirchgasse 4 :

Abbruch und Ausbruch von Wand- und Deckenöffnungen gemäß Baugenehmigung (Planvorgabe). Entfernen sämtlicher Einrichtungs-Gegenstände und Einbauten, sowie der gesamten bestehenden Installation (Haustechnik). Alle Arbeiten einschließlich Entsorgung und Deponiegebühren.

Erneuern bzw. Instandsetzen der Hausanschlüsse (Wasser, Abwasser, Strom, Kommunikation, Heizungsenergie) gemäß den Bestimmungen der Versorgungsunternehmen.

Dachrinnen, Regenfallrohre, Verwahrungen und sonstige Blechverwahrungen werden in Titanzinkblech ausgeführt, ebenso die eventuell erforderlichen Schneefanggitter.

Die alten Sparren werden laut Statik und Wärmedämmberechnung verstärkt und, oder aufgedoppelt, damit eine entsprechende Zwischensparrendämmung (Holzfaserdämmplatten) eingebracht werden kann. Der Fassadenputz wird entsprechend der Vorgaben des LDA (Landesdenkmalamt), die Farbigkeit wird mit dem LDA ausgeführt, Natursteine bleiben sichtbar und werden falls erforderlich imprägniert.

Der Haussockel wird falls notwendig von außen mit einer Flaschenkehle gegen Oberflächenwasser abgedichtet. Darüber hinaus Mauerwerksbehandlung soweit notwendig.

Sämtliche bestehenden Fenster werden ausgebaut und durch neue, dem Stil des Hauses angepasste und den Auflagen des Denkmalschutzes entsprechende Holzfenster ersetzt. In den Dachgeschossen werden Dachflächenfenster und Dachgauben entsprechend der Baugenehmigung eingebaut.



Vorhandene Fensterläden werden, soweit möglich, restauriert, falls nicht vorhanden oder zu stark beschädigt, werden neue Läden (wie Original) als Brettläden eingebaut.

Die Fensterbänke (Simse) außen gebördelt in Holz mit oder ohne Blech, oder Stein, innen in Holz, alternativ Granit oder Naturstein nach Mustervorlage des Bauträgers.



Das Außeneingangstüre wird überarbeitet, notfalls ersetzt, mit Sicherheitsschließanlage und Dreifachverriegelung, passend zum ursprünglichen historischen Erscheinungsbild des Hauses. Die Ausführung der Aussentüren, wird mit dem LDA abgesprochen.

Die PKW-Stellplätze werden laut Baugesuch positioniert, falls noch nicht vorhanden, werden die Abgrenzungen markiert.

Die Briefkästen mit Video- und Gegensprechanlage werden wandhängend oder auf Edelstahlkonstruktion im Hauseingang platziert. Die Ausführung ist mit dem LDA abzusprechen.

Neue Zimmertürelemente, Röhrenspankern, mit Futter, Bekleidung und umlaufender Dichtung, Oberfläche weiß, Drücker in Stahl matt oder Edelstahl. Sind alte Zimmertüren oder andere Einbauten laut LDA zu restaurieren werden diese gesichert, neu aufgebaut und wieder eingebaut. Alternativ Platzierung als Dekotüre. Der vorhandene Innenwand- und Deckenputz wird abgeschlagen. Der neue Putz wird ein mineralischer Spachtelputz oder gleichwertig, mit Mineralfarbe weiß gestrichen. Die Außenwände bekommen innen nach der zu erstellenden EnEV eine Wärmedämmung.

Neue Innenwände als Ständerwand oder gleichwertig, 2-fach doppelt beplankt mit 12,5er Gipskartonplatten, einschl. Zwischendämmung aus Mineralwolle, Spachtelputz und Mineralfarbanstrich. Wohnungstrennwände und Treppenhauswände gemauert, alternativ Schall- und F90-Wand als Ständerwand, nach Statischer Auflage oder falls dies den Auflagen des LDA widerspricht. In allen Räumen nicht nur in den Nasszellen werden imprägnierte Gipskartonplatten verwendet. In Bereichen wie z.B. den Küchen wird eine der Gipskartonplatten durch eine OSB

Platte ersetzt um die sichere Montage von Wandhängeschränken oder anderen wandhängenden Teilen sicher zu gewährleisten. Dies kann grundsätzlich in allen Räumen so geschehen falls die Bauleitung dies entscheidet.



Fliesen für Küche und Bäder nach Mustervorlage bzw. können auch im Fachhandel ausgesucht werden, Auswahl nach Angabe Bauträger. Materialwert bis 50,- € / qm (Händler VK-Preis) einschließlich Mehrwertsteuer. Fugenfarbe hellgrau. Gerne unterstützen wir Sie bei der Bemusterung. Bad / WC: Boden vollständig, Wände abgestuft gefliest (durchschnittlich 1,20m hoch).

Küche: Wände im Bereich der Arbeitsplatte ca. 60 cm hoch. Die TOP Musterausstellung bietet einige wenige, jedoch preislich und qualitativ höherwertige Fliesen - und Parkettböden zum „All inklusiv Preis“.

Alle nicht wandhoch gefliesten Bereiche erhalten eine Abschluschiene (Jollyschiene) in Kunststoff.

Bodenaufbau für Wohnungstrenndecken:

Ausgleichschüttung bzw. Beilassung der Tragbalken zum Ausgleich von Unebenheiten, OSB-Platten-2xGK, 2x Fertigestriche, einmal mit Trittschalldämmung, eventuell mit Korkunterlage-

Fertigparkett, gesamter Bodenaufbau ca. 11,5 bis 13 cm, je nach vorhandener Raumhöhe und Endbelag. Dämmung zwischen den Tragbalken ca. 14-25 cm je nach Balkenhöhe.



Bodenaufbau innerhalb einer Wohnungseinheit: Ausgleichschüttung bzw. Beilaschung der Tragbalken zum Ausgleich von Unebenheiten, OSB-Platten-2xGK, Korkunterlage-Fertigparkett, gesamter Bodenaufbau ca. 5 bis 8 cm, je nach vorhandener Raumhöhe und Endbelag. Die Wohneinheiten erhalten einen Fertigparkett in Eiche oder Buche. Sockelleisten weiss aus Holz. Materialausstellungspreis je m² bis 50,- € ohne Verlegung. Die Allgemeinflächen in den Wohngeschossen erhalten einen Fliesen - oder Natursteinbelag oder gleichwertig, Materialwert 50,- € je m².

Loggien, falls genehmigt, bekommen einen wärmedämmenden und feuchtigkeitsisolierenden Belag mit einem Douglasien Holzrost, Geländer und Absturzsicherungen in Absprache mit dem LDA. Die neue Treppenanlage vom EG bis DG wird als Holzterasse mit Eichen- oder Buchestufen oder gleichwertig ausgeführt.



Die Wohnungskeller werden gereinigt und verfestigt und erhalten einen Tonziegelbelag. Einbau von Deckenlampen und Steckdosen (je eine pro Wohnungskeller). Je eine Dose bei Ein/Ausschaltung. Schließanlage: Die einzelnen Einheiten werden getrennt verschlossen. Jeder Eigentümer erhält 3 Schlüssel, passend zu seinem Sondereigentum.

Die Sanitäreinrichtungsgegenstände werden in weiß ausgeführt, Armaturen und Accessoires verchromt. Die Serie Sanibel 3001 ist Grundlage für die Badausstattung. Falls diese nicht lieferbar



sein sollte wird eine alternative Serie verbaut, die sich preislich und in Sachen Qualität auf dem gleichen Niveau bewegt. Einrichtungsgegenstände im Bad 1 Bade- und/oder 1 Duschwanne einschl. Duschtrennwand in Echtglas, Brauseset mit Wandstange, Handbrause und Schlauch, 1 Waschtisch einschl. Kristallspiegel, Handtuchringe, -halter, Seifenspender, Badetuchstange, 1 WC

einschl. Klosettpapierhalter und -bürste. Falls es die Platzverhältnisse erlauben, bekommen die Bäder je einen Doppelwaschtisch. Sämtliche Armaturen Aufputz für Dusche Unterputz eingebaut. Entlüftung über Fenster bzw. mit bei innen liegenden Nassbereichen über Ventilator mit Zeitschaltuhr.

Einrichtungsgegenstände im WC, 1 WC einschl. Klosettpapierhalter und -bürste, 1 Handwaschbecken (klein) einschl. Kristallspiegel rund oder eckig, Handtuchring und Seifenspender.

Küche: Anschlüsse für Spüle, Spülmaschine in den Küchen werden bauseits vorbereitet.

In den einzelnen Wohnungen ist je ein Hauswirtschaftsraum (HWR) für einen Kondenstrockner und die Waschmaschine vorbereitet.

Die Warmwasserbereitung erfolgt konventionell oder alternativ über eine Frischwasserstation zur Trinkwassererwärmung im Durchflussprinzip. Mit 45°C Warmwasser- und 60°C Vorlauftemperatur, höchster Schutz vor Legionellen durch besonders hygienische Trinkwassererwärmung, hoher Komfort und Sicherheit durch elektronische Regelung, großer Edelstahlplatten-Wärmetauscher für hohe Zapfleistungen und geringe Rücklauftemperatur.

Wasserleitungen für Kalt- und Warmwasser in Kupfer oder Kunststoff. Abwasserleitungen aus Kunststoff. Die Kaltwasser- und Wärmabrechnung erfolgt über gemietete Zähler, zentral in der Frischwasserstation.



Die Wärmeversorgung erfolgt über eine Luft-Wasser Wärmepumpe, falls technisch oder durch Auflagen der Genehmigungsbehörden nicht möglich, kommt eine klassische Gasheizung mit aktueller, energiesparender Technik zur Ausführung.

Die Leitungsführung in Kupfer oder Kunststoff wird je nach Gegebenheit im Fußbodenaufbau, in der Holzbalkendecke oder in Sockelkanälen verlegt. Die Wohnungen erhalten moderne Heizkörper, mit integrierten Ventilgarnituren und Thermostatregelung.

Die Elektroinstallation wird nach den gültigen VDE-Bestimmungen ausgeführt. Zählerschrank und Hauptleitung nach Vorschrift des örtlichen Energieversorgungsunternehmens, Unterverteiler in jeder Wohnung.

Schalterprogramm Fabr. Jung Flächenprogramm AS 500 alpinweiß oder gleichwertig. Brennstellen-, Steckdosen- und Schalteranzahl nach Angabe Elektroplan des Architekten bzw. Fachingenieurs.

Elektroausstattung - BV. Eschenau										
je Wohnung		(Anzahl richtet sich nach dem vorhandensein der Räume)								
		Steckdose	Brennstelle	Schalter	Opt. Wechselschaltung	TV	Tel	Herd	LED (8Stk)	Video
Keller	:	1	1	1						
HWR	:	2	1	1						
Wohnen	:	6	1	1	2	1	1		3	
Essen	:	4	1	1	2	1			2	
Schlafen	:	4	1	1	2	1	1		1	
Küche	:	7	1	1				1		
Bad	:	4	2	2						
Dusch Bad	:	2	2	1						
sonst. Aufenthaltsr.	:	4	1	1						
Abstellraum	:	1	1	1						
WC	:	1	2	1						
Flur / Diele	:	2	2		2		1		2	1
Loggia	:	2	1	2						

Kabelanschluss (TV, Internet) und Telefonanschluss in jeder Einheit. Klingelanlage mit Gegensprechstelle mit Video.

Alle Wohnungen erhalten eine vom AN installierte Grundaussleuchtung in den meisten Räumen mit energiesparender LED Technologie.

Hinweise:

Durch die baugeschichtlich geprägte Substanz wird darauf aufmerksam gemacht, dass die für Neubauten gültigen Richtlinien, im Besonderen zum Wärme- und Schallschutz nicht überall erreicht werden können. Im Bereich des Kellers und anderen erdberührender Wände ist, bedingt durch die historische Konstruktion und die verwendeten Steine, mit einer erhöhten Luftfeuchtigkeit, sowie unter Umständen stellenweise mit Salzausblühungen zu rechnen. Sie haben keine Auswirkung auf die Tragfähigkeit bzw. die Nutzungsmöglichkeit als Kellerräume. Durch die archaische Struktur des Gebäudes und die Auflagen des Landesdenkmalamtes, können senkrechte winkel- und fluchtrechte Wände nicht gewährleistet werden. Im Einzelfall entstehen in Decken und Wandflächen auch Absätze und Überstände. Darüber hinaus können konstruktions- und nutzungsbedingte feine Risse entstehen, die aber technisch unbedenklich sind und allenfalls eine optische Beeinträchtigung darstellen. Diese Risse können insbesondere an alten Holzteilen oder Türen oder Bauteilanschlüssen, auftreten.

Vorbehalte:

Diese Baubeschreibung enthält eine Vielzahl von Informationen und Hinweisen. Alle Angaben, Darstellungen und Berechnungen wurden mit größter Sorgfalt zusammengestellt. Eine Gewähr für die Vollständigkeit aller Informationen kann nicht übernommen werden.

Die Umsetzung der Gestaltungsvorschläge, Planungsunterlagen und Baubeschreibung in diesem Prospekt können von der Realität und der tatsächlichen Ausführung, z.B. aufgrund konstruktiver Maßnahmen, technischer Notwendigkeit der Haustechnik, wirtschaftlich notwendigen Maßnahmen und/ oder behördlicher Auflagen und Änderungen durch die Genehmigungsbehörde, abweichen. Sollte aus Gründen der Machbarkeit oder aus Änderungsgründen auf Anordnung der Ämter andere Materialien als angegeben eingebaut werden, so ist der Bauträger gehalten, nur gleichwertige Materialien einzubauen.

Grundsätzlich werden bei Änderung von Produktbeschreibungen dieser Baubeschreibung, nur gleichwertige oder bessere Produkte eingesetzt (Ausnahme können bei behördliche Auflagen auftreten).

Hessigheim den 20.03.2018

Hinweis: Die verwendeten Bilder zeigen Materialien wie Fenster, Fliesen etc. die auch in Eschenau Verwendung finden sollen. Die Bilder sind jedoch aus einem anderen Denkmalobjekt in Freiberg a.N. welches genau die gleiche Baubeschreibung hat.