

## Baubeschreibung Freiberg am Neckar, Oberer Schlosshof

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 Titanzink ausgeführt, ebenso die eventuell erforderlichen Schneefanggitter, alternativ in Kupfer, falls vom Denkmalamt gefordert.

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 Farbgebung 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 bereitgestellt, falls noch nicht vorhanden, werden die Abgrenzungen markiert. Die Parkplätze erhalten einen Steinbelag für Stellplätze nach Mustervorlage des Bauträgers, alternativ ausgeführt mit Knochensteinen falls von den Genehmigungsbehörden so gewünscht. Der Carport wird, falls gewünscht und genehmigt, nach Abschluss der Arbeiten von Statiker und Geologen in seinen genauen Abmessungen definiert, Ausführung in Holz.

Die Briefkästen mit Video- und Gegensprechanlage werden wandhängend oder auf Edelstahlkonstruktion im Hauseingang, bzw. den Eingängen platziert.

Neue Zimmertürelemente, Röhrenspankern, mit Futter, Bekleidung und umlaufender Dichtung, Oberfläche weiß, Drücker in Stahl matt oder Edelstahl.

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. Der Energieberater ist beauftragt.

Neue Innenwände als Ständerwand oder gleichwertig, 2-fach doppelt beplankt mit 12,5er Gipskartonplatten, einschl. Zwischendämmung aus Mineralwolle, Spachtelputz und Mineralfarbanstrich, alternativ gemauert. Wohnungstrennwände und Treppenhauswände gemauert, alternativ Schall- und F90-Wand als Ständerwand, nach Statischer Auflage oder falls dies den Auflagen des LDA widerspricht. 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.

Alle nicht wandhoch gefliesten Bereiche erhalten eine Abschlussschiene (Jollyschiene) in Edelstahl.

Bodenaufbau für Wohnungstrenndecken:

Ausgleichschüttung bzw. Beilaschung der Tragbalken zum Ausgleich von Unebenheiten, OSB-Platten-2xGK, 1x Fertigestrich, 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, 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 m<sup>2</sup> bis 50,- € ohne Verlegung. Die Allgemeinflächen in den Wohngeschossen erhalten einen Fliesen - oder Natursteinbelag oder gleichwertig, Materialwert 60,- € je m<sup>2</sup>.

Loggien, falls genehmigt, bekommen einen wärmedämmenden und feuchtigkeitsisolierenden Belag mit einem Douglasien Holzrost, alternativ mit Steinboden, Geländer und Absturzsicherungen in Absprache mit dem Bauträger.

Die neuen Treppenanlagen werden als Holztreppe mit Eichen- oder Buchestufen oder gleichwertig ausgeführt.



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 4001 (Sanitärgrosshandel Lotter in Ludwigsburg) 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. Klosett-

papierhalter und -bürste.

Falls es die Platzverhältnis-

se 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. Wo seitens der Planunterlagen dargestellt wird eine Finnische Sauna eingebaut. Dies ist grundsätzlich in jeder Wohneinheit gegen Aufpreis möglich. Dort wo die Sauna in den Plänen auftaucht ist diese im Preis bereits berücksichtigt.

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

In den einzelnen Wohnungen ist je ein Anschluss für einen Kondentrockner und die Waschmaschine vorbereitet. Dies in den Abstellräumen bzw. der Ankleide. Alternativ können dafür auch Bereiche unter den Treppen geschaffen werden.

Balkone, Loggien, Dachterrassen: Hier gibt es einen von innen abstellbaren Wasseranschluss.

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 Gas- oder Ölheizung 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 eine Fussbodenheizung. Alternativ, falls bautechnisch erforderlich und die Raumhöhen nicht ausreichend, werden moderne Heizkörper, mit integrierten Ventilgarnituren und Thermostatregelung eingebaut. Massgeblich sind hier die nach Sanierung zu erwartenden Raumhöhen.

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 Grundausleuchtung in den meisten Räumen (Küche, Bad, WC, Flur) mit energiesparender LED Technologie. Daneben erhält jede Wohnung 20 LED Lichter die vom Käufer frei wählbar sind.

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 der Behörden können senkrechte winkel- und fluchtrechte Wände nicht immer gewährleistet werden. Dieser Passus betrifft hauptsächlich Wohnung Nr. 6. 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.

Wichtig ist zu wissen, dass Änderungen auch während der Bauphase vorgenommen werden können da das Landesdenkmalamt und die Baurechtsbehörden permanent das recht auf Einspruch haben. Grundsätzlich werden bei Änderung von Produktbeschreibungen dieser Baubeschreibung, nur gleichwertige oder bessere Produkte eingesetzt (Ausnahme können bei behördliche Auflagen auftreten).

Die gesamte Bauausführung wird vom TÜV Südwest als unabhängiger Sachverständiger begleitet und dokumentiert. Falls der TÜV zum Start der Baustelle keine Kapazitäten hat wird ein vergleichbarer Ersatz eingesetzt.

Hessigheim den 06.02.2020

Hinweis: Die verwendeten Bilder zeigen Materialien wie Sanitäreinrichtungsgegenstände, Fliesen etc. die auch in Lauffen, Oberamteistrasse 5-9 Verwendung finden sollen. Die Bilder sind jedoch aus einem Denkmalobjekt in Freiberg a.N. welches nahezu genau die gleiche Baubeschreibung hat.