

Baubeschreibung:

Weimarstraße 20 - 70176 Stuttgart

1.0 ALLGEMEINES

Bei der Rekonstruktion des Gebäudes 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 (sofern dieser besteht) und der Genehmigungsbehörden. Aufgrund der vorhandenen Situationen im Bestand können Normen und Vorschriften in einigen Fällen nicht eingehalten werden, z. B. Raumhöhe, Abstände im Sanitärbereich, Belichtung etc.. Eine weitere Grundlage für die Ausführung der Arbeiten bildet diese Baubeschreibung.

1.1 HINWEISE

Bei der baugeschichtlich geprägten Substanz der Bestandsgebäude gibt es oft Besonderheiten, die aus gestalterischen, historischen und eventuell 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 Kellern bzw. 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 statisch unproblematisch sind und hin und wieder abgekehrt werden müssen.
- Durch die bestehende historische Bausubstanz können nicht überall lot- und winkelrechte Wände bzw. waagerechte Böden gewährleistet werden. Um Höhenausgleiche vorzunehmen, können verschiedenen Zimmer mit einer Schwelle versehen werden.

- Weiterhin kann der Estrich entsprechend dem vorgefundenen Fußboden parallel eingebaut werden. Hieraus ergibt sich über die Gesamtfläche der Wohnung betrachtet eine von der waagerechten abweichende Schrägstellung.
- In vorhandenen aufgearbeiteten Holzteilen wie Fußböden, Lamberien, Holztüren etc. werden jahreszeitlich bedingt (Heizung, Luftfeuchtigkeit) Risse entstehen. Diese Risse sind unvermeidlich und stellen keinen 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 abgestimmter neuer Baustoffe (Kalkputze und -farben etc.) ein gesünderes Raumklima. Hierbei wird von uns versucht, die einzelnen Baustoffe bauphysikalisch aufeinander abzustimmen.
- Bei Sichtmauerwerk 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 teilweise Innenwanddämmung (in Absprache mit dem Bauphysiker) die bestehenden Wände technisch zu verbessern.
- Bestehende Holzböden 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 andere 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 UMFANG DER BAULEISTUNG

Maßgebend für die Art und den Umfang der Bauleistung, insbesondere im Hinblick auf die Ausstattung, ist diese Bau- und Leistungsbeschreibung. Sie legt den Lieferungs- und Leistungsumfang des Bauträgers und damit die Qualität des zu errichtenden Objektes fest. Dies bezieht sich nicht auf Bauteile, die aus Gründen des Denkmalschutzes oder der Historie im Originalzustand belassen oder restauriert werden.

1.3.1 Um die Qualität des Ausbaustandards näher zu beschreiben, werden bei entsprechenden Positionen Beispiele, Muster oder Preisrahmen genannt; dies entspricht dem Standart des Bauträgers. Auf Wunsch des Kunden kann mit dem Bauträger eine gegenüber dem Ausbaustandart geänderte Ausführung vereinbart werden. Eine Berücksichtigung von Sonderwünschen kann jedoch nur bei frühzeitiger Absprache und schriftlicher Vereinbarung unter Beachtung des Bauablaufs erfolgen; der vereinbarte Fertigstellungstermin kann sich ändern.

Durch Sonderwünsche verursachte Mehraufwendungen müssen vom Käufer übernommen werden; der Bauträger erstellt hierzu vor Beauftragung eine Kostenschätzung. Für vom Käufer veranlasste Minderleistungen besteht kein Anspruch auf Rückvergütung. Aus Gewährleistungsgründen können nur die vom Bauträger beauftragten Handwerker auf der Baustelle arbeiten; über diese Handwerker (bzw. Baustofflieferanten) müssen auch die Materiallieferungen abgewickelt werden.

Beratungs- und Bauleitungsaufwand des Architekten, der durch Sonderwünsche entsteht, wird separat berechnet.

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 Gewährleistung der Funktionsfähigkeit bei der Abnahme durch den Käufer übernommen. Hierzu gehören u. a. alle dauerelastischen Fugen, diese sind wartungsbedürftig und müssen ständig überprüft und gegebenenfalls erneuert werden. Für technische Anlagen gilt die VOB. Die VOB kann auf Wunsch beim Bauträger eingesehen werden.

1.4 ABGRENZUNGEN

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

1.4.1 Maßgebliche Differenzen der Innenmaßnahme gegenüber den Baueingabeplänen, Teilungsplänen und Prospektplänen, die sich aus 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 Vorort 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.

1.4.3 In den Wohneinheiten sind erforderliche Zu- und Abwasser-, Heizungs-, Lüftungs- und Elektroleitungen etc. zu dulden, ebenso die Anordnung von senkrechten und teilweise waagerechten Installationsschächten in den Wohnungen und Abstellräumen, sowie auch teilweise abgehängte Decken.

1.4.4 Hauszugänge, Wege und Terrassen, soweit sie im Auffüllbereich liegen, setzen sich trotz sorgfältiger Verdichtung des Arbeitsraums. Eine Gewähr kann für diese Setzungen nicht übernommen werden.

Konstruktive Haar- und Schwundrisse sind nicht zu beanstanden. Schwind- und Setzrisse können beim Massivbau nicht völlig ausgeschlossen werden. Risse dieser Art haben jedoch nur in seltenen Fällen Einfluss auf die Qualität des Bauwerks. Stellt ein eventuell aufgetretener Riss nur einen optischen Mangel dar, aus welchem sich weder eine Haftung des Bauunternehmers noch des Statikers ableiten lässt, wird die Haftung ausgeschlossen. In diesem Zusammenhang wird ausdrücklich auf solche Erscheinungen zwischen neuen und bestehenden Baustoffen hingewiesen.

1.4.5 Änderungen an der Fassade und dem Treppenhaus einschließlich Farbgestaltung oder an den konstruktiven Bauteilen sind nur durch den Bauträger möglich.

1.5 MATERIALÄNDERUNGEN

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

1.6 GEISTIGES EIGENTUM

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

1.7 LEISTUNG DES BAUTRÄGERS

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

1.7.1 Die in den Plänen 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.

1.7.2 Die Wohnflächenberechnung erfolgt aufgrund der Verordnung zur Berechnung der Wohnfläche vom 25. November 2003 (WoFIV). Die Flächen werden aus den Fertigmaßen des Bestandes (vor der Sanierung) errechnet. Galerien, auch ohne Anforderungen an einen 2. Fluchtweg, werden voll zur Wohnfläche dazugerechnet. Für Maßtoleranzen in der Größenordnung von +/- 3% der angegebenen Wohnfläche erfolgt kein finanzieller Ausgleich.

1.7.3 Baustrom, Bauwasser und Heizleistungen sind bis zur Übergabe im Gesamtpreis enthalten, ebenso die Versicherungsgebühren für die Bauwesen-, Bauherrenhaftpflicht- und Elementarschadenhaftpflichtversicherung sowie die anteilige Grundsteuer.

1.7.4 Auf Wunsch der Eigentümer übernimmt Profi Plan die Verwaltung und ggf. Vermietung des angebotenen Objektes.

1. ROHBAU

1.1	<u>Abbrucharbeiten</u>	Soweit erforderlich, entfernen der vorhandenen Einrichtungsgegenstände und Einbauten, sowie der bestehenden Installationen (Haustechnik). Rückbau auf die ursprüngliche Gebäudekonstruktion, soweit erforderlich. Abbruch und Ausbruch von Wand- und Deckenöffnungen (Treppen, Balkontüren, Fenster, etc.) gemäß Baugenehmigung (Planvorgabe). Wo erforderlich Abbruch alter Kamine und Lüftungen. Abbruch von nicht mehr genutzten Einbauten, bzw. Holzverschlagen. Alle Arbeiten einschließlich Entsorgung und Deponiegebühren.
1.2	<u>Fundamente</u>	bestehend
1.3	<u>Entwässerung Versorgungen im UG</u>	Überprüfen der vorhandenen Hausentwässerung und Kontrollschächte für die vorhandenen Regen- und Schmutzwasserleitungen. Falls erforderlich werden die Installationen erneuert, die Verlegung erfolgt mit PVC-Rohren. Hausanschlüsse (Gas, Wasser, Strom, Kommunikation) gemäß den Bestimmungen der Versorgungsunternehmen.
1.4	<u>UG – Wände</u>	Bestehendes Mauerwerk, Außenwände Bestand (unverputzt bzw. nur teilweise verputzt); Kellerwände können feucht sein!
1.5	<u>Wände</u>	<u>EG – 2. OG Außenwände bestehend:</u> Ziegelmauerwerk/Natursteinmauerwerk in vorhandenen Stärken <u>1./2. DG Außenwände neu</u> Holzständerkonstruktion mit Isolierung <u>Innenwände bestehend:</u> Ziegelmauerwerk und Fachwerk <u>Innenwände geplant:</u> Ständerwände mit Vollgipsplatten ca. 10 – 27 cm stark, nur teilweise neues massives Mauerwerk z. B. zum Verschließen von Öffnungen

- 1.6 Decken** Holzbalkendecken, soweit bestehend; über Kellergeschoss massiv
Decken im Neubauteil (1./2. DG) als Holz-/Leimbinder-/Stahlkonstruktion mit entsprechender Isolierung
- 1.7 Schornsteine** Bestehender Schornstein, soweit dieser erforderlich bzw. planerisch vorgesehen ist. Für die Heizungsanlage ist ein Schornstein nicht notwendig, da das Gebäude durch Fernwärme versorgt wird.
- 1.8 Treppen** Die vorhandenen Treppenhäuser bleiben unverändert bestehen; historische Geländer und Stufen werden übernommen.
Die Wände werden farblich neu gestaltet.
Soweit Treppen innerhalb von Wohnungen zusätzlich neu eingebaut werden (Maisonettewohnung), werden Holz- bzw. Holz-/Stahlkonstruktionen verwendet.
- 1.9 Balkone** Die neu geplanten Balkone am Gebäude werden durchweg als Stahlkonstruktion mit Geländer als Edelstahl-Handlauf und – Pfosten, dazwischen Glasscheiben, klar oder gedeckt, an die bestehenden Gebäudefassaden angebaut.
- 1.10 Dach** Das bestehende Dach wird ab Traufverkleidung abgebrochen und vollständig entfernt.
Stattdessen wird ein moderner Penthousebau als Holz-Ständerkonstruktion aufgesetzt, der eine hochwertige Isolierung erhält.
- 1.11 Stellplätze/Carport** Vor dem Gebäude werden mehrere Stellplätze errichtet; auf Rasengittersteinen oder ähnlichem wird eine Carportkonstruktion aus Holz oder Stahl errichtet (soweit genehmigungsfähig).
- 1.12 Gartenanlage** Die verbleibenden Grünflächen orientieren sich in ihrer Gestaltung am Bestand. Es ist vorgesehen, dass nahtlos an die hinter dem Gebäude liegende Grünfläche der Kantine angeschlossen wird.
Im Bereich des Zugangs werden die neu geplanten Beete und Kübel mit Pflanzen/Koniferen ausgestattet.

2. HAUSTECHNIK

- 2.1 Flaschnerarbeiten** Dachentwässerung mit Dachrinnen und Fallrohren sowie Verwahrungen und sonstige Blechnerarbeiten in Titanzinkblech oder Kupfer; Erneuerung soweit notwendig.
- 2.2 Sanitärinstallation** Komplette neu außer verbleibende intakte Teile, Abwasserrohre in HT (=Kunststoffrohre). Wasserleitungen in Kupferrohr, teilweise als Kunststoffleitungen, sämtliche Rohre isoliert nach DIN 18381. Wassermesser (Mietgerät) für die Unterverteilung in den Wohnungen. Warmwasserversorgung zentral vom Heizraum; Warmwassermesser (Mietgerät) in den Wohnungen. Alle sanitären Einrichtungsgegenstände in weiß. Innen liegende Bäder, Duschen oder WC (ohne Fenster) erhalten motorische Entlüftung über Dach nach DIN 18379, alle Küchen enthalten Wand- oder Dachdurchführungen für den Anschluss einer Dunstabzugshaube.
- 2.3 Sanitärausstattung**
- 2.3.1 Küche** Anschlussmöglichkeit für käuferseitige Spüle und Geschirrspülmaschine sowie Dunsthaube; alle Rohranschlüsse komplett neu nach DIN 18381.
- 2.3.2 Bäder / Duschen** Ausstattung mit Einrichtungsgegenständen wie in den Projektplänen.
Acryleibauwanne, verchromte Unterputz-Einhebel-Brausemischer mit Zubehör, Waschtisch Keramik;
Badmöbel/Waschtische mit ein oder zwei Becken je nach Platzverhältnissen, Großflächenspiegel und Beleuchtung, Einhebelmischer mit Zugknopf-Ablaufgarnitur entsprechend Vorschlag im Anhang;
Duschen und Badewannen (nur WE Nr. 1) nach Möglichkeit bodengleich bzw. ohne Wanne gefliest mit umlaufender Ablaufrinne; Unterputz-Einhebel-Brausebatterien, Duschfalttrennwände- oder Schiebetrennwände in Acryl-/Kunststoffverglasung.
Alle Bäder soweit aus Platzgründen möglich mit zwei Waschbecken oder einem Doppelwaschtisch pro Bad, Handtuchstangen und Badehandtuch-Halterstange (sofern kein Handtuchheizkörper vorhanden).
-  Beispielmöblierung siehe Anhang
- Fußboden Bad/ Dusche mit Fußbodentemperierung (elektrisch).
- 2.3.3 WC** WC mit wandhängendem Tiefklosett aus Kristallporzellan, Kunststoffsitz mit Deckel, verchromter Klosettpapierhalter und WC-Papiervorratshalter;
bei separatem WC zusätzlich Handwaschbecken, Spiegel und Handtuchhalter.
Standart: Sanibell 3001
- 2.3.4 Wasch-/ Trockenraum
UG (falls geplant)** Ausgussbecken mit Wasseranschluss kalt/warm für Hausmeister. Zur Ermittlung der Kosten für Heizung, Wasser, Abwasser und Warmwasser werden gemietete Erfassungsgeräte eingebaut.

- 2.3.5 Waschmaschinenraum
UG (falls geplant)** Jede Wohnung erhält im UG im entsprechenden Raum einen Anschluss für Waschmaschine und Trockner; alle Anschlüsse sind abschließbar (nur sofern die Aufstellung im Gemeinschaftsraum erfolgt); der Verbrauch zählt auf den wohnungsspezifischen Verbrauch.
- 2.4 Heizungsinstallation** Ab Heizzentrale (Fernwärmestation) neu soweit erforderlich; Heizkörper bleiben im Wesentlichen bestehen; Rohre werden soweit erforderlich neu verlegt im Estrich bzw. hinter Sockelleisten oder bleiben bestehen und werden in GK-Schächten verkleidet; in Bädern Handtuchheizkörper, soweit Platz vorhanden.
Zentrale Warmwasserversorgung, die bei der Heizzentrale angeordnet wird.
Automatische und manuelle Steuerung, je Raum getrennt, regelbar mit HK-Thermostaten. Heizkostenverteilung erfolgt durch gemietete Wärmemesser an den Heizkörpern oder zentral als Strangzähler.
- 2.5 Elektroinstallation** Neu, soweit erforderlich, Ausführung nach DIN 18382 bzw. nach VDE- bzw. Vorschriften des örtlichen EVU. Alle Leitungen in den Wohngeschossen unter Putz; Verteilerkästen in den Wohnungen. Kabelanschluss für Antenne (Anschlusskosten trägt der Erwerber) und Telefonanschlüsse mit Kabel und Leerdose.
Klingel an der Haustür mit Sprechanlage und Türöffner für alle Wohnungen sowie Klingelknopf vor jeder Wohnungstüre (bei Einliegerwohnungen: eigene Sprechanlage mit Türöffner und Klingelknopf).
Treppenhauslicht, wenn möglich, mit Beleuchtungskörpern gesteuert über Bewegungsmelder auf jedem Podest und Eingangsbereich.

Unterputzschalter und –steckdosen in reinweißer Großflächenausführung (Fabrikat: Busch-Jäger Solo – in verschiedenen Farben oder gleichwertiges) in Wohnungen und Treppenhaus.
Allgemeinzähler für Treppenhauslicht usw. Lampen und Leuchtmittel werden nur im Gemeinschaftseigentum montiert.
-  Beispiel Ausstattung siehe Anhang
- 2.5.1 Kellerräume** Die Installation erfolgt soweit erforderlich neu, kpl. in Aufputzmontage; jeder Abstellraum erhält eine Deckenbrennstelle mit Beleuchtungskörper sowie Ausschalter und einer Steckdose (auf Wohnungszähler).
Flure und Treppenhaus enthalten Deckenbrennstellen mit Beleuchtungskörper nach Erfordernis mit Tasteranlage.
In Waschküche / Trockenraum (soweit vorhanden):
pro Wohnung je eine abschließbare Steckdose für Waschmaschinen- und Trockneranschluss jeweils auf die zugehörige Wohnung geschaltet, 2 St. Leuchtstofflampen.
- 2.5.2 Wohnzimmer/Bibliothek** 2 Deckenbrennstelle
1 Antennensteckdose mit Dreifachsteckdose,
5 Steckdosen
2 Wechselschalter mit 2 Steckdosen
1 Anschluss Telefon
- 2.5.3 Schlafzimmer** 1 Deckenbrennstelle mit 3 Tastern
2 Steckdosen
3 Doppelsteckdosen
1 Antennensteckdose

- 2.5.4 Kind/Arbeitszimmer** 1 Deckenbrennstelle mit 2 Wechselschaltern
2 Doppelsteckdosen
1 Antennensteckdose,
1 Dreifachsteckdose, mit 1 Telefonanschluss
- 2.5.5 Küche** 1 Deckenbrennstelle,
1 Ausschalter mit Steckdose
1 weiterer Ausschalter für Beleuchtung Küchenzeile (bauseits)
3 Doppelsteckdosen
1 Herdanschlussdose
1 Spülmaschinenanschlussdose,
1 Stromanschluss für Dunstabzugshaube
- 2.5.6 Bad / WC** Badinstallation mit Fehlerstromschutzschalter,
1 Deckenbrennstelle
1 Ausschalter mit Steckdose
2 Wandbrennstellen für Spiegelleuchten (evtl. im Badmöbel, 2 Steckdosen)
- 2.5.7 Flur** Deckenbrennstellen nach Erfordernis (je nach Länge bzw. Größe des Flurs)
3 Taster mit Steckdosen
1 Doppelsteckdose mit 1 Telefonanschluss
Gegensprechanlage mit Türöffner (in Maisonettewohnungen auf jedem Stockwerk)
- 2.5.8 Balkone** 1 Steckdose spritzwassergeschützt
1 Decken-/Wandbrennstelle von innen bedienbar
- 2.5.9 Rundfunk/Fernsehen** Breitbandkabel (Rundfunk und Fernsehen, sofern Einspeisung gewährleistet ist. Anschlusskosten und Gebühren trägt der Erwerber)
- 2.5.10 Treppenhaus** Treppenhausbeleuchtung gesteuert durch Bewegungsmelder Stockwerksweise, wenn möglich.
- 2.6 Kamin/Kaminofen** Soweit die Planung einen Kaminofen oder Kamin in den Wohnungen als Sonderleistung ermöglicht, sind diese anschließbar an vorhandene Schornsteine, die entsprechend DIN 18380 vorbereitet worden sind (siehe 1.7).
Die Installation eines Kaminofens bzw. Kamins, kann nur vorbehaltlich der vorherigen Zustimmung des zuständigen Schornsteinfegermeisters erfolgen!
- 2.7 Liftanlage** Liftanlage an zentraler Stelle im Haus zwischen die vorhandenen Flurwänden; sechs Haltestellen (Souterrain bis 2. DG).
Hinweis: die Eigentümer in den Dachgeschossen müssen zustimmen, dass der Zugang zum Liftschacht für den Fall einer Notbefreiung gewährleistet ist.

3. AUSBAU

- 3.1 Fenster**
- Alle Fenster und Fensterrahmen neu; Ausführung weiß oder farbig, aus Kunststoff oder Holz nach Wahl des Bauträgers.
Fensteröffnungen der Abstellräume im Keller bestehend Erneuerung soweit erforderlich als Thermopene oder als Lüftungen ausgebildet (Heizungen).
Kellerfenster mit feuerverzinkter Lichtschachtabdeckung/Gitter sofern vorhanden.
Alle Fenster nach DIN 18361 zur Straßenseite entsprechend der historischen Teilung, in Farbe oder weiß, als Energiesparglas (Thermopene), auf der Straßenseite Schallschutzfenster (SSK 2).
Fenster mit verdeckt liegenden Einhandbeschlägen, dreh-/kippen entsprechend DIN 18357.
Oberlicht- bzw. Erkerverglasung teilweise als Festverglasung; alle übrigen einflügeligen Fenster mit Drehkippschlag; zweiflügelige Fenster mit einem Drehkippschlag und einem Drehflügel.
Keine Rollläden bzw. Jalousien, nur auf Kundenwunsch gegen Aufpreis möglich.
Die DG-Wohnungen im Penthouse erhalten großflächige Fenster; bei Dachflächenfenstern (Velux- oder Rotofenster als Schwingflügel) werden außenliegende Rollläden eingebaut. Steuerungen manuell. (Sonnenschutzglas, Markisen oder Innenbeschattung sind Sonderwunsch).
- 3.2 Fensterbänke**
- Innen aus hochwertigem, formschönem Kunststoff ausgebildet, soweit nicht Holzsims bestehend; vorhandene Lamberien und Holzverkleidungen werden soweit möglich erhalten, wenn nötig ergänzt und überarbeitet.
Außen im Rahmen der Fassade bestehend.
- 3.3 Wohnungseingangstüren**
- Neue Holz-Eingangstüren nach bestehenden DIN-Vorschriften (Schall- und Brandschutz); Türen glatt).
- 3.4 Haustür**
- Neue Haustüren, entsprechend der DIN 18355.
- 3.5 Fußböden**
- Soweit möglich bzw. erforderlich erhalten sämtliche Wohnräume, sofern der bestehende historische Fußboden nicht erhaltenswert ist, Estrich als Zement/- Anhydridestrich oder Asphaltestrich auf Trittschalldämmung, nach Angabe des Bauphysikers; Oberfläche geglättet. Räume mit intaktem Estrich werden nicht erneuert.
Alle Aufenthaltsräume und Flure erhalten Parkettböden nach DIN 18356 (bis €/m² 30,00 Materialwert) mit Holzsockelleisten,  siehe Beilage, soweit nicht bestehende Sockelbretter genutzt werden müssen. Bei verdeckten Heizleitungen müssen Kunststoff-Sockel verwendet werden.
- Küchen, Bäder/Duschen/WC erhalten hochwertige Fliesenbeläge entsprechend DIN 18352 (Materialwert Ausstellung bis €/m² 30,00), diagonal oder gerade verlegt inkl. Sockel, wobei die Bäder mit Fußboden-Temperierung (Elektro) ausgestattet werden. Abstellräume erhalten Betonfußböden.
Es sind helle Farben vorgesehen, wobei innerhalb des vorgesehenen Materials verschiedene Farben ausgewählt werden können  siehe Vorschlag in der Beilage.

3.6 Wände Maler-/Fliesenarbeiten

Sämtliche Wandflächen werden mit einlagigem Gipsputz/Gipskarton ausgestattet, sofern der bestehende Putz nicht erhalten bleibt. Untergrund auf neuen Wandflächen wird in Anlehnung an Q2 hergestellt.

Die Flächen der Aufenthaltsräume werden mit Glatttapete nach DIN 18366 beklebt und mit weißer/leicht getönter Dispersionsfarbe gestrichen nach DIN 18363.

Bäder/Duschen/WC erhalten hochwertige keramische Wandfliesen nach DIN 18352, raumhoch (Materialwert in der Ausstellung bis €/m² 30,00), Vorschlag nach Beispielen in der Anlage.

Alle Ecken, Boden-/Wandanschlüsse und Wannenränder werden mit dauerelastischen Fugen verschlossen.

In den Küchen wird ein Wandspiegel mit keramischen Wandplatten entsprechend der vorgesehenen Nutzung angebracht (Materialwert in der Ausstellung bis €/m² 30,00).

Die restlichen Flächen (z. B. Flure) erhalten Glatttapete/strukturierte Glasfasertapete mit Dispersionsanstrich nach DIN 18366.

Sofern Stuckleisten/Stuckkehlen vorhanden sind, werden diese aufgearbeitet, restauriert bzw. Raumweise erneuert.

Im Treppenhaus werden die Wände malermäßig erneuert, wobei historische Vorbilder soweit wie möglich wieder aufgenommen werden.



Ausbauvorschlag siehe Anlage.

Aus technischen Zwangspunkten kann es möglich sein, dass im EG-Bereich Sanierputz verwendet werden muss; in diesem Fall können für die Wandflächen nur atmungsaktive Farben zugelassen werden.

3.7 Decken

Die Räume im EG/OG/DG erhalten Glatttapete wie Wände (siehe auch 3.6). Dies bezieht sich auch auf Schrägen, die mit Gipskarton verkleidet werden. Teilweise, insbesondere bei Schrägen können auch Verschalungen aus Gipskarton verwendet werden, Oberfläche mit Farbanstrich weiß/hell.

Bei Decken, die historischen Stuck aufweisen, wird dieser, soweit notwendig und möglich, restauriert bzw. erneuert.

Die Flächen in der Deckenmitte werden mit Glatttapete beklebt und gestrichen bzw. nur gestrichen.

Historische Stuckteile wie Spiegel, Hohlkehlen, Wand- und Deckenleisten werden soweit irgendwie möglich erhalten und in die neuen Oberflächen integriert.

Die besonderen Holz-Kassettendecken im 2.OG bleiben bestehen und werden entsprechend den historischen Erfordernissen behandelt.

3.8 Innenputz

3.8.1 Nassputz

Durch die historische Bausubstanz und Veränderungen des Bauwerksklimas durch intensive Nutzung ist es möglich, dass es in Anschlussbereichen zu geringfügiger Rissbildung kommt. Dies stellt keine Minderung der Funktion oder der Bauwerksqualität dar.

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

Aufbringen eines Kalkputzes, alternativ Gipsputz.

In den Bädern Kalkzementputz mit Profilleisten für den Fliesenleger.

Bestehende Putzflächen werden erhalten und aufgearbeitet, wo dies technisch möglich ist.

3.8.2 Trockenputz

Die Dachschrägen werden entsprechend den Brandschutzanforderungen von innen mit Gipskartonplatten beplankt, einschließlich der erforderlichen Unterkonstruktion und malerfertiger Spachtelung.
Installationsschächte, Vorwandkonstruktionen und Vorsatzschalen werden nach Erfordernis ausgeführt und beplankt, einschließlich malerfertiger bzw. befliestbarer Spachtelung.

3.9 Außenfassade

Die gesamte Außenfassade wird gereinigt und an Stellen mit groben Fehlstellen ergänzt.
Die Fassade des Penthouses wird entsprechend dem modernen Anspruch dieses Bauteils in Glas/Metall/Holz hergestellt.
Im Bereich des Hauseinganges werden DIN-gerechte Briefkästen montiert.

3.10 Innentüren

Überarbeitung der bestehenden historischen Türen ansonsten neue Türelemente.
Türblätter mit Umfassungszarge, weiß beschichtet mit Drückergarnitur mit gerundeten Kanten.



siehe Ausbauvorschlag in der Anlage.

Kellertüre neu, wenn erforderlich, Türstopper wo notwendig.

3.11 Keller

Kellerräume abgeteilt durch Holzrost- oder Stahlkonstruktion soweit notwendig.
Für ausreichende Entlüftung wird gesorgt.
Alle Kellerräume erhalten Steckdose und Lichtanschluss, die auf den zugeordneten Wohnungszähler angeschlossen sind.

3.12 Baureinigung

Entfernung von Materialresten der Handwerker, grober Verunreinigungen und groben Farbspritzern an Böden, Türen, Treppen und Fenstern. Übergabe in besenreinem Zustand.

4. 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 der Eigentümer dies 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.

Stuttgart, 16.09.2008/Hu/St

Profi Plan
MANFRED HUND

Anhang zu Punkt 2.3.2 und 2.3.3

SANITÄRAUSSTATTUNGEN

Für die Sanitäreinrichtungen der Bäder, Duschen und WC's wurden hochwertige Ausstattungsstandards gewählt, wie Sie aus den folgenden Abbildungen und Bezeichnungen erkennen können. Die unten angegebenen Preise gelten als Obergrenze der Ausstattung pro Wohnung und beinhalten jeweils sämtliche Sanitärausstattungen und -möbel, Armaturen, Spiegel inkl. Anschlusstechnik und Accessoires ohne Montage. Die Angaben stellen Ausstellungspreise inkl. MwSt. dar:

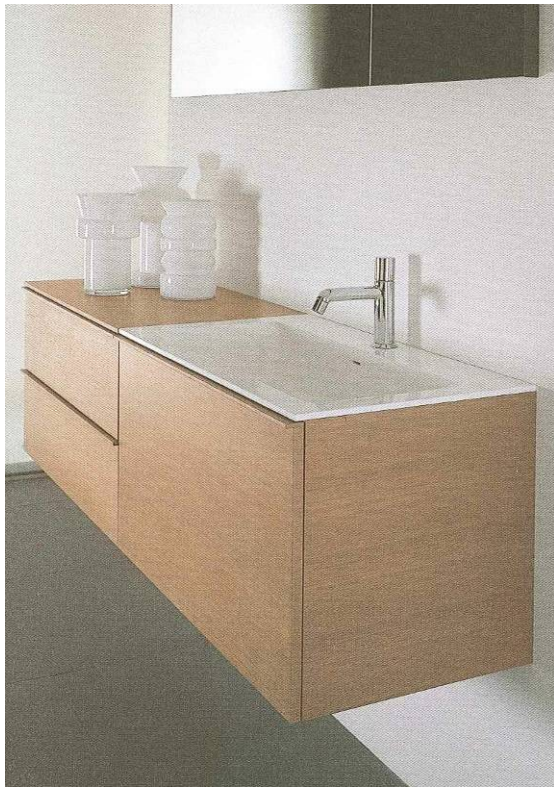
Sanitärausstattung gesamt WE Nr. 1 – WE 5	je €	7.500,00
Sanitärausstattung gesamt WE Nr. 6	€	8.500,00
Sanitärausstattung gesamt WE Nr. 7 – WE 8	je €	10.000,00



Einrichtungskonzept: Firma KEUCO Edition 300



Armatur: ZUCCHETTI Soft
Beispiel



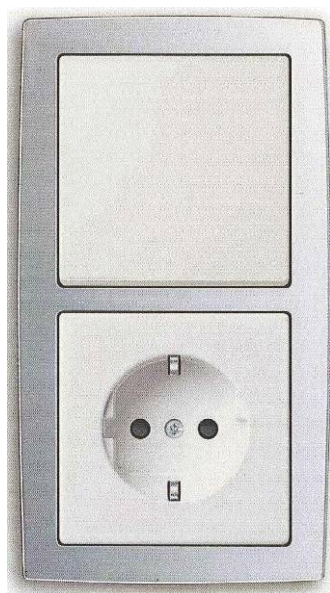
Einrichtungskonzept: mood Falper Style



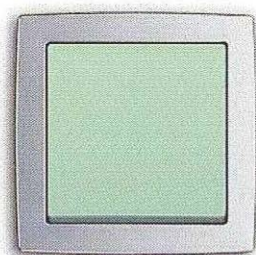
Tecedrainline – bodenebene
Dusche

 Anhang zu Punkt 2.5

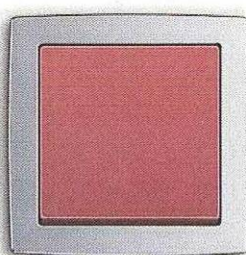
SCHALTERMATERIAL ELEKTROINSTALLATION



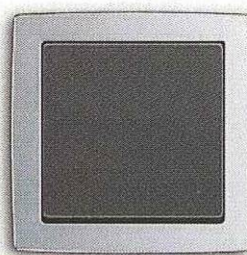
Busch-Jäger
Solo



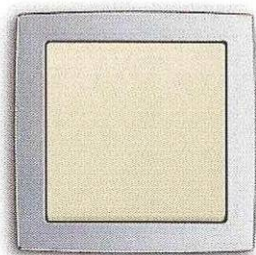
samoa



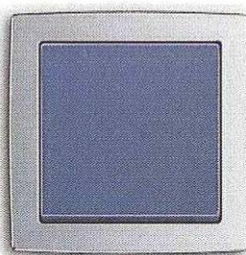
toscana



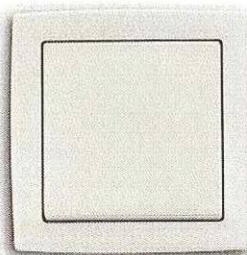
manhattan



savanne



attica



husky

Anhang zu Punkt 3.5

PARKETTFUSSBÖDEN

Parkettfußböden für alle Aufenthaltsräume (außer Sanitärräume).



Bambus-Fertigparkett mit einer Nutzstärke von 3,6 mm, vollflächig geklebt, Schiffsbodenverlegung endversiegelt.

Ausstellungspreis inkl. MwSt. €/m² 30,00

Anhang zu Punkt 3.5 / Punkt 3.6

FUSSBÖDEN / WÄNDE

Keramische Fliesenbeläge in allen Sanitärräumen auf dem Boden und an der Wand deckenhoch; in den Küchen Fliesenspiegel nach Erfordernis.



Ausstellungspreis für das Material inkl. MwSt. €/m² 30,00

Anhang zu Punkt 3.6

GESTALTUNG TREPPENHAUS

Beispiele für die Gestaltung von Treppenhauswänden:



 Anhang zu Punkt 3.10

INNENTÜREN UND DRÜCKERGARNITUREN

**Landhaustür Weißlack der Firma TWG mit Holzzargen.
Modell Kirsten**



Ausstellungspreis inkl. MwSt. für Türelement 860 x 1985 x 180 mm € 450,00

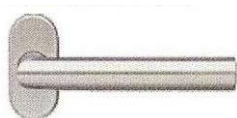
Drückergarnitur der Fa. Karcher Design, Modell Rhodos

(Anmerkung: Der Bauträger geht davon aus, dass die Drückergarnituren gleichem Modells an den Fenstern wiederholt werden!)

Als Ausstellungspreis inkl. MwSt. wird gerechnet:



Drückergarnitur an den Innentüren €/Stück 35,00



Drückergarnitur am Fenster €/Stück 15,00

(Hinweis: möglicherweise kann dieser Griff an Spezialfenstern nicht verwendet werden)

Stuttgart, 16.09.2008 / Hu/St

Profi Plan

MANFRED HUND