

# **- Baubeschreibung -**

## **Lauergasse 3**

### **I. Allgemein**

Bei diesem denkmalwürdigen Objekt wird die bestehende Bausubstanz überwiegend verwendet. Erforderliche Rohbauarbeiten werden entsprechend der genehmigten Planung durchgeführt. Der Charakter dieses schönen Gebäudes im Herzen von Ettlingen bleibt erhalten; wobei bestehende Gebäudeteile sowohl technisch als auch farblich aufgewertet werden. Wir weisen jedoch darauf hin, dass der Erhalt der ursprünglichen Bausubstanz teilweise den technischen Normen (z.B. Schall- und Wärmeschutz) entgegen wirken können.

Die Ausführung kann in einzelnen Punkten von der Baubeschreibung abweichen, wenn dies im Verlauf der Sanierung aus technischen Gründen erforderlich ist oder nur mit einem erheblichen Mehraufwand durchführbar ist.

Die Renovierungen/Sanierungen ergeben sich aus dem nachfolgenden Baubeschrieb.

### **II. Gemeinschaftsflächen/Allgemeine Baubeschreibung**

#### **Geschoßdecken**

Die stark geschädigten Geschoßdecken werden in Anlehnung an die Bestandsbauweise als Holzbalkendecken neu hergestellt. Die Ausführung des Estrichs erfolgt in Trockenbauweise.

#### **Zimmererarbeiten**

Die vorhandene Dachkonstruktion ist nicht mehr tragfähig und wird daher komplett erneuert. In die neue Dachfläche werden gemäß Planung 3 Schleppgauben eingebaut.

Die Sparrenzwischenräume werden mit Mineralfaser- oder Zellulosedämmung ausgefüllt.

Das Giebelfachwerk im DG auf Seite der Stadtmauer wird ca 40cm nach innen versetzt, im Aufbau erhalten und komplett restauriert.

Das Fachwerk in der Fassade wird überarbeitet und restauriert.

#### **Blechnerarbeiten**

Die erforderlichen und neu auszuführenden Blechnerarbeiten werden im Material Kupfer ausgeführt. Dies betrifft vor allem die Anschlusspunkte am Satteldach, z.B. Kamin, Gauben, Stadtmauer, Dachrinnen und Regenfallrohre etc.

#### **Dachdecker-/Abdichtungsarbeiten**

Alle Dachflächen werden mit einer Unterdeckplatte aus Holzfaser abgedichtet und auf Konterlattung und Lattung mit Biberschwanzziegel neu eingedeckt. Alle Arbeiten werden in Anlehnung an das Bestandsdach durchgeführt.

#### **Fenster**

Alle Fenster werden als Holzfenster (Isolierglasfenster mit 2-fach Verglasung) neu eingebaut. Die Fenster werden zur Wahrung des äußeren Erscheinungsbildes als Sprossenfenster ausgeführt.

Einteilung in Dreh- und Dreh-Kippflügel bzw. feststehende Flächen laut Werkplan bzw. Festlegung des Bauherrn. Die Innenfensterbänke werden in Eiche ausgeführt.

#### **Haustüren/Eingangstüren**

Die Eingangstüren werden in Abstimmung mit dem Stadtplanungsamt / Denkmalschutz durch einen Schreiner neu geliefert und montiert, so dass der Charakter des denkmalwürdigen Erscheinungsbild erhalten bleibt bzw. wiederhergestellt wird.

#### **Heizungsanlage**

Es wird eine neue Heizungsanlage mit Gas-Brennwerttherme installiert, Fabrikat Brötje oder Vissmann oder glw.. Die Anlage versorgt sowohl sämtliche Heizkreisläufe als auch die Warmwasserentnahmestellen.

Die Verteilung wird komplett neu hergestellt, als Rohmaterial kommen Verbundrohre zum Einsatz. Im Erdgeschoss ist eine Fußbodenheizung vorgesehen, in den Obergeschossen erfolgt die Ausführung als Wandheizung.

#### **Sanitärinstallation**

Die kompletten Abwasserfallleitungen sowie die Frischwasserzuleitungen werden neu hergestellt. Auch die Grundleitung bis zur Grundstücksgrenze wird erneuert.

Küchen und Bäder werden gemäß Planung neu installiert, die Ausstattung der Bäder erfolgt mit Keramik und Armaturen namhafter Hersteller wie z.B. Grohe, Keramak, Duravit, o. glw

#### **Elektroinstallation**

Die elektrischen Anlagen werden nach den Richtlinien der VDE und des Stromlieferanten neu ausgeführt. Die Leitungen sind in der Wand unter Putz und in der Decke verlegt. Das Gebäude erhält einen TV- und Telefonanschluss sowie Datenanschlüsse in jedem Zimmer. Die Bestückung der Räume erfolgt mit Schaltern und Steckdosen Fabrikat Jung, Gira oder gleichwertig, Ausführung weiß. Beleuchtungskörper und Leuchtmittel sind mit Ausnahme einiger Einbauspots in dem Gebäude nicht enthalten.

#### **Putzarbeiten**

Der Putz in dem vorhandenen Gebäude wird nach den technischen Arbeiten (Elektro, Heizung und Sanitär) teils als Kalkzementputz und teils als Lehmputz hergestellt.

#### **Treppen**

Die Treppen im Gebäude werden als Stahlwagentreppen mit Eichebelag neu errichtet, Geländer aus Stahl mit Eichehandlauf.

#### **Schreinerarbeiten**

Alle Innentüren werden neu eingebaut, Türblätter und Zargen aus Massivholz. Oberflächen weiss, glatt; teilweise Türblätter mit Glaseinsatz.

#### **Malerarbeiten**

Sämtliche Wände und Decken werden mit einer hochwertigen Silikatdispersionsfarbe gestrichen, Fabrikat Brillux oder glw. Wände mit Lehmputz werden mit einer entsprechenden Lehmfarbe beschichtet.

## **Bodenbeläge**

Im Erdgeschoss wird vollflächig ein Fliesenboden auf Estrich verlegt. In den Obergeschossen kommt ein Holzdielen- oder Parkettboden zur Ausführung.

## **Verfugungen**

Sämtliche Übergänge zwischen Wand und Bodenfliesen, der Anschluss der montierten Sanitärgegenstände an die gefliesten Flächen, die Übergänge von gefliesten Flächen an Fenster und Türen sowie an den Wandanschluss gefliesten Bodenbereichen wird mit Silikon ausgeführt.

Es wird darauf hingewiesen, dass Fugen sog. Wartungsfugen sind und dauerhaft überprüft werden müssen. Aus diesem Grund unterliegen sämtliche Fugarbeiten nicht den Gewährleistungsbestimmungen.

## **Kellerräume**

Der bestehende Kriechkeller wird tiefergelegt und ist über einen Treppenabgang zugänglich. Die Treppe wird mit einer Klappe zum Wohnraum im EG abgedeckt.

## **Aussenanlagen**

Der Innenhof des Gebäudes wird neu gepflastert mit Altstadtplaster o.ä.

## **V. Sonstiges**

Alle Leistungen enden - soweit nicht ausdrücklich in obiger Baubeschreibung erwähnt - ab Außenkante des Gebäudes.

Einrichtungsgegenstände wie Möbel, Küchen etc. dienen als Demonstrationshilfe in den Planunterlagen und gehören nicht zum Leistungsumfang. Vertragsgrundlage sind neben der verbindlichen Baubeschreibung die Grundlagen der Baugenehmigung und der fortgeschriebenen Grundrissaufteilung. Der Verkäufer behält sich Änderungen vor, die durch technischen Fortschritt, Behördenauflagen, Auflagen und Anforderungen der Denkmalbehörde und den Sanierungsvorschriften, statische Erfordernisse, Auflagen aus dem Genehmigungsverfahren, nachbarschaftsrechtliche Änderungen; etc. entstehen.

Bei der Verarbeitung von Naturprodukten wie z. B. Holz, Natursteinen usw. können sich Unterschiede und Abweichungen zu Mustervorlagen, Prospekten, Maßtoleranzen o. ä. durch das Arbeiten des Werkstoffes, insbesondere auch Risse oder Unregelmäßigkeiten wie Astlöcher etc. bei Holz ergeben. Der Käufer/Bauherr akzeptiert diese Änderungen oder Unterschiede.

Bauteile, welche witterungs- und gebrauchsbedingtem Verschleiß unterliegen – dies sind z. B. Anstriche, elastische Verfugungen, Dichtungen, Scharniere, Gurtroller u. ä. – bedürfen einer regelmäßigen Wartung durch den Eigentümer und unterliegen somit nicht der Gewährleistung.

Stand: 01. November 2020