

## **Umbau, Renovierungs- und Ausstattungsbeschreibung**

<b>Bauvorhaben:</b>	Stuttgarter Str. 1 und 3 in Schwieberdingen
<b>Bauherr:</b>	<b>DIB</b> Deutsche Immobilien Beratung und Verwaltung GmbH Thujastraße 19, 73614 Schorndorf Geschäftsführung: DIB Deutsche Immobilien Beratung und Verwaltung GmbH Thujastrasse 19, 73614 Schorndorf
<b>Projekt</b>	<b>Sanierung des ehemaligen Gasthaus Ochsen Stuttgarter Straße 1-3, 71701 Schwieberdingen</b>

### **Vorbemerkung**

Die DIB Deutsche Immobilien Beratung und Verwaltung GmbH plant, das vorgenannte Objekt zu sanieren und in eine wohnwirtschaftliche Nutzung zu überführen. Bei dem denkmalgeschützten Gebäude Stuttgarter Str. 1 und 3 handelt es sich um das ehemalige Gasthaus Ochsen, das seit dem 17. Jahrhundert zeitweise als Gasthof genutzt wurde. Es ist ein giebelständiger, viergeschossiger Fachwerkbau mit hohem Massivsockel, Rundbogen- Eingang und einläufiger Außentreppe. Bei diesem Gebäude handelt es sich um ein Kulturdenkmal von besonderer Bedeutung im Sinne von § 28 des Denkmalschutzes für Baden-Württemberg (DSchG).

### **Auflagen und Bedingungen**

Die Renovierung und Sanierung des historischen Bestandes erfolgt in enger Abstimmung und Zusammenarbeit mit den zuständigen Behörden und dem Denkmalamt. Unvorhergesehene Auflagen der Behörden und des Denkmalamtes während der Bauzeit sind verbindlich und sind vom Erwerber anzuerkennen.

Die Farbgestaltung des Gebäudes und die Auswahl der zu verwendenden Baumaterialien können durch das Denkmalamt bestimmt werden. Dadurch es kann zu veränderten Ausführungen kommen. Sollten die Behörden alte Bauelemente erhalten wollen, so sind diese zu rekonstruieren bzw. zu sanieren (ggf. Erhalt von denkmalgeschützten Türen und Beschlägen, Erhalt der Fachwerkstrukturen, Putzstrukturen, Gesimsen und Gewänden, etc.). Ebenso können Auflagen der Brandschutzbehörde, Feuerwehr und anderer Beteiligter wie z. B. Statiker, Energieberater, etc. noch zu einer veränderten Ausführung führen.

Da es sich um ein historisches Gebäude handelt, können während der Umbau- und Sanierungsmaßnahmen, insbesondere beim Freilegen der Konstruktionen noch Erkenntnisse auftreten, die auf die Grundrissgestaltung Einfluss nehmen und eventuell Veränderungen bei der Wohn- und Nutzfläche verursachen. Diese sind vom Erwerber zu dulden.

### **1. Allgemeines**

Die Ausführung entspricht den anerkannten Regeln der Baukunst auf Grundlage der derzeit gültigen VOB/B. Alle neu eingebauten Bauteile entsprechen den derzeit gültigen

DIN- Normen, dem Schall-, Wärme- und Brandschutz, wobei alle denkmalschutzrechtlichen Auflagen eingehalten werden. Sämtliche Materialien und Ausstattungsteile werden durch Bemusterung mit dem Architekten und dem Bauträger festgelegt.

## **2. Abbruch und Entsorgung**

Um die neuen Grundrisse und Nutzungskonzepte umsetzen zu können, bedarf es im Vorfeld umfangreicher Abbrucharbeiten. Hier wird sorgfältig Erhaltenswertes geschützt sowie Wiedereinbaubares geborgen und an geeigneter Stelle wiederverwendet. Sämtliche nicht mehr erhaltenswürdigen Einbauteile, die komplette Sanitär- und Elektroinstallation, die alten Fenster und nicht erhaltenswürdigen Innentüren werden entfernt und fachgerecht entsorgt. Wände und Decken werden entsprechend der Planung abgebrochen sowie entsorgt. Alle Abbruchmaterialien werden fachgerecht mit entsprechenden Nachweisen entsorgt.

Nicht erhaltenswerte Teile des Kellerfußbodens werden aufgenommen, entsorgt und durch Ziegel- oder Betonsteinpflaster ersetzt. Nach dem Entfernen des Wand- und Deckenputzes im Keller wird der gesamte verbleibende Kellerbereich sandgestrahlt. Die verbleibenden Fugen werden mittels eines Putzverfestigers fixiert.

## **3. Grundleitungen/Entwässerung/Erdarbeiten**

Die vorhandenen Grundleitungen werden bis an eventuell vorhandene Revisionschächte ausgebaut und, falls erforderlich, durch neue KG- Leitungen in erforderlichen Dimensionen ersetzt. Die entsprechenden Abstimmungen mit den Versorgungsunternehmen werden geführt. Das Gebäude wird an den Außenwänden bis auf die Oberkante des Fundaments aufgegraben. Vertikal wird nach dem Reinigen und Entfernen noch vorhandener Putzreste das erdberührte Außenmauerwerk mit einem Zementputz zur Aufnahme einer bituminösen Dickbeschichtung versehen. Zur Vermeidung von Beschädigungen der Dickbeschichtung wird vor dem Verfüllen eine Noppenbahn mit Gleitschicht angebracht. Aus statischen Gründen wird die Freigrabung im Bereich der Stuttgarter Straße und Schulstrasse nicht erfolgen. Bei Notwendigkeit wird alternativ eine zugelassene horizontale Sperrschicht eingebaut.

Es ist zu kontrollieren, ob in dem Mauerwerk der Außenwände in ca. 30 cm Höhe über Gelände eine wirksame Sperrschicht vorhanden ist. Wenn nicht und Schäden durch aufsteigende Feuchtigkeit feststellbar sind, wird eine zugelassene nachträgliche Sperre im Mauerwerk eingebracht, sofern technisch vertretbar.

Sämtliche Hausanschlüsse werden in Abstimmung mit den Versorgungsträgern erneuert bzw. gänzlich neu hergestellt.

## **4. Maurerarbeiten / Trockenbau**

Entsprechend den Planungsunterlagen werden neu zu erstellende Wände entweder in Mauerwerk oder Trockenbau hergestellt. Vorrangig wird im Innenbereich bei neu herzustellenden Wänden ohne Tragfunktion eine Trockenbauständerwand-Konstruktion angewandt. Verwendet werden hier Systeme der Firma Knauf/Semin/Siniat/Fermacell, die alle Anforderungen an den Schall- und Brandschutz erfüllen.

Für das Zumauern nicht mehr benötigter Öffnungen oder das Schließen von Wandnischen werden entsprechende Steine verwendet. Auch diese Baumaterialien werden

nach den Erfordernissen des Schall-, Wärme- und Brandschutzes und den statischen Erfordernissen ausgewählt. Unterzüge, Sturzträger über Öffnungen und andere tragende Bauteile werden entsprechend der Statik ausgeführt. Aus Brandschutzgründen und aufgrund der bestehenden Raumhöhen werden teilweise Unterhangdecken eingebaut.

## **5. Zimmerer-, Dachdecker- und Klempnerarbeiten**

Die Sanierung und eventuelle Erneuerung von Teilen der Dachkonstruktion erfolgt nach den Erfordernissen der Statik. Sämtliche neuen Verblechungen werden in Titanzink ausgeführt. Die bestehenden Dachrinnen und Fallrohre werden überprüft und gegebenenfalls in gleicher Art erneuert.

Die bestehende Eindeckung wird entfernt und (entsprechend der Auflage des Denkmalamtes) neu erstellt.

## **6. Dämmarbeiten**

Da das Gebäude als Effizienzhaus Denkmal geplant ist, erfolgt eine Wärmedämmung der Dächer mittels Aufsparrendämmung. Wo dies nicht möglich ist als Zwischen- und Untersparrendämmung. Die Sparren werden dafür in ausreichender Stärke aufgedoppelt bzw. bei neuen Sparren in ausreichender Dimension eingebracht.

## **7. Beton-, Stahlbeton- und Estricharbeiten**

Nicht gebrauchsfähige Kellerfußböden werden durch Betonpflaster ersetzt. Alternativ werden neue Ziegelböden eingebaut

## **8. Putz- und Sandsteinarbeiten**

Der Wandputz in den Wohnungen wird entfernt. Der Putz in den bestehenden Treppenhäusern wird untersucht, gegebenenfalls entfernt und durch neuen Kalkzementputz ersetzt. Die Sanitärräume erhalten einen grob abgeriebenen Putz zur Aufnahme der Fliesenbeläge.

Der Außenputz wird kontrolliert und gegebenenfalls erneuert. Schmuckelemente und Sandsteinteile werden gereinigt und aufgearbeitet, zu stark beschädigte Teile werden durch neue ersetzt. Die Farbfestlegung des neuen Außenputzes erfolgt in Abstimmung mit der Denkmalbehörde.

## **9. Fliesenarbeiten**

Die Sanitärräume werden mit großformatigen Fliesen (30x60cm) versehen (Wert ca. 50,- Euro/qm inkl. Verlegung). Die Wände werden 120 bis 140 cm OKFF gefliest. Es werden im Rahmen der innenarchitektonischen Gestaltung ggf. Dekorelemente eingesetzt. Bodenfliesen werden gemäß Bemusterung verlegt.

Die Fliesenspiegel in den Küchen werden mit weißen Fliesen 30 x 60 cm mit einer Höhe von ca. 60 cm über Arbeitsplatte liegend ausgeführt.

Alle zu verlegenden Fliesen werden nur nach Bemusterung durch den Bauträger eingebaut. Die Verfugung der Böden und Wände erfolgt passend zu den Fliesen. Die Anschlussbereiche werden dauerelastisch mit Silikon verfugt.

## **10. Fenster**

Die Ausführung erfolgt ortsteiltypisch in Anlehnung an den Altbestand.

Die Farbe der Fenster, Fenstertüren und der Eingangstüren wird gemeinsam mit der Denkmalbehörde und dem Bauträger passend zur Fassadenfarbe festgelegt. Die Innenfensterbänke werden in Natur- /Kunststein ausgeführt. Die Fenster werden nach dem Schallschutznachweis in den erforderlichen Schallschutzklassen hergestellt.

Alle Fenster mit einer Brüstungshöhe unter 90 cm erhalten Brüstungsstäbe, die in Abstimmung mit der Denkmalpflege in die Fensterlaibung eingebaut werden.

## **11. Türen**

Alle Wohnraumtüren (Türblatt und Zarge) in echtholz furnierter Ausführung, dreiseitige Lippendichtung, Buntbartschloss, eloxiertes Aluminiumdrückerpaar, Schild und Schlüssel, Badtür mit Badzellenschloss. Gegebenenfalls müssen bestehende hochwertige Türen als Kulturgut auf Vorgabe des Denkmalamtes erhalten werden. Diese müssen nach Vorgabe aufgearbeitet, saniert und neu lackiert werden.

Die neuen Wohnungseingangstüren werden in Buche oder weiß mit erhöhtem Einbruchschutz, WK 2, Profilzylinder und Absenkichtung, Sicherheitsschloss mit mind. 3 Schlüssel passend zur Schließanlage ausgeführt. Für alle Türen wird eine Schließanlage gefertigt, damit Wohnungs-, Haus- und Kellertür mit nur einem Schlüssel zu öffnen sind.

## **12. Malerarbeiten**

Alle nicht gefliesten Wohnungsinnenwände und -decken werden mit Malerflies tapeziert und weiß gestrichen. Die bestehenden Treppenhäuser erhalten einen Anstrich nach restauratorischem Farbkonzept in Abstimmung mit der Denkmalbehörde. Alternativ kann ein Spritzputz aufgebracht werden.

## **13. Bodenbeläge**

Nach Bemusterung durch den Bauträger wird in allen Wohnräumen - außer Sanitärräumen, in den Küchen und teilweise in den innerhalb der Wohneinheiten gelegenen Abstellräumen - Parkett verlegt und passende Sockelleisten angebracht (Parkett im Wert von 55,- Euro/qm inkl. Verlegung)

Die Treppenhäuser erhalten, in Abstimmung mit dem Denkmalamt, einen Linoleumbelag bzw. Fliesenbelag.

## **14. Elektroinstallation**

Die Elektroinstallation erfolgt nach VDE-Vorschriften und den Auflagen der örtlichen EVZ. Die Kabelführung erfolgt unter Putz, im Keller und in den Abstellräumen des Zwischengeschosses auf Putz. Die Hausanschlüsse erfolgen mit zentraler Verteilung im Schrank mit einem Zähler je Wohnung an projektierte Stelle. Die Unterverteilung erfolgt in den Wohnungen. Treppenhäuser, Treppenhausflure sowie Heiz- bzw. Technikräume werden über Gemeinschaftszähler abgerechnet. Die Außenbeleuchtung wird nach Bemusterung durch den Bauherrn in ausreichender Anzahl (Ausstattungswert HEA3) mit Zeitschaltautomat und Dämmerungsschalter angeordnet.

Jede Wohnung erhält eine Unterputzverteilung mit lackiertem Deckel. Schalter, Steckdosen und Beleuchtungsauslässe sind in den Wohnungen in ausreichender Anzahl und geeigneten Stellen und im Flächenprogramm reinweiß (Typ Jung/Busch-Jäger/Siemens oder Legrand) vorgesehen. Fernseh- und Telefondose befinden sich in jedem Wohnraum einschließlich der Verkabelung bis zum Hauptanschluss.

Ein Elektroherdanschluss kommt in jede Wohnung. Ein Waschmaschinenanschluss im Waschkraum. Ein Spiegelleuchtenauslass in den Sanitärräumen wird über dem Waschbecken angebracht. Innenliegende Bäder erhalten Lüfter. Diese sind mit Nachlaufzeit vorzusehen. Die den Wohnungen zugeordneten Keller und Abstellräume erhalten eine Beleuchtung über Ein- und Ausschalter sowie eine Steckdose. Balkone, Terrassen und Loggien erhalten eine von innen zu schaltende Beleuchtung und eine Steckdose.

Die Treppenhausbeleuchtungen sind über Bewegungsmelder geschaltet. Die Klingeln mit Gegensprechanlage befinden sich in der Nähe der Hauseingangstüren. Die Briefkastenanlagen werden wenn möglich an den Hauseingängen positioniert.

## **15. Heizungsanlage**

Das Gebäude wird im Heizraum mit einer Gasbrennwert Heizungsanlage entsprechend des erforderlichen Wärmebedarfs ausgeführt. Regelung witterungsabhängig geführt. Die Heizung kann alternativ in Kombination mit einem Blockheizkraftwerk ausgeführt werden. Es wird in allen Wohnungen Fußbodenheizung verlegt.

Die Abrechnung des Verbrauchs erfolgt über Wärmemengenzähler in den Heizungsverteilern. Die Temperatur der einzelnen Räume kann über Wandthermostate individuell geregelt werden. Die Steigstränge sind aus Kupferrohr oder Mehrschicht-Verbundrohr, die Etageninstallation wird in Kunststoffrohr ausgeführt. Für die Warmwasserversorgung sind im Heizraum ausreichend dimensionierte Speicher vorgesehen.

## **16. Sanitärinstallation**

Steigleitungen zur Entwässerung werden in SML-Rohr, horizontale Rohre in den Wohnungen als HT-Rohr verlegt, Warm- und Kaltwasserleitungen werden aus Edelstahlrohr oder Kunststoffverbundrohr hergestellt.

Die Dämmung hat nach den entsprechenden Standards zu erfolgen. Verbrauchsmessungen erfolgen über Kalt- und Warmwasseruhren im Installationsschacht.

Alle Sanitärräume werden mit Sanitärobjekten in weiß ausgestattet (Typ KeramagNileroy & Bach oder Kahler). Die Bäder erhalten teilweise eine Einbaubadewanne, emailliert mit Wannenfüll- und Brausegarnitur (Alternativ als Acrylwanne). Eine Duschtrennung aus Glas wird an den Badewannen angebracht, sofern keine separate Dusche vorhanden ist.

Der Waschtisch aus Porzellan bekommt eine Einhebelmischbatterie (Typ Hansa/Grohe/Hansgrohe). Des Weiteren werden ein Eurotiefspülklosett mit WC-Sitz und Deckel und ein Waschmaschinenanschluss eingebaut.

Es werden ausreichend abschließbare und selbst entleerende Außenwasserhähne zur Pflege der Außenanlage durch den Hausmeister vorgesehen.

## **17. Sonstiges**

Zum Empfang von Rundfunk- und Fernsehprogrammen sowie Internet wird mit dem

örtlichen Kabelbetreiber ein Vertrag geschlossen. Sollte ein Kabelanschluss nicht möglich sein, ist der Fernsehempfang über Satellitentechnik zu gewährleisten. Die Hausnummernschilder sind in ortsüblicher Form an den Eingängen anzubringen.

## 18. Außenanlagen

Der Außenraum wird entsprechend dem Aufteilungsplan Erdgeschoss neugestaltet. Die Wegeflächen erhalten eine Oberflächenbefestigung nach Außenanlagenplanung in Abstimmung mit dem Denkmalamt. Die restlichen Flächen werden, wie im Aufteilungsplan Erdgeschoss geplant, begrünt und bepflanzt.

## 19. Allgemeine Hinweise

Toleranzen im Hochbau DIN 18202 können auf Grund der Tatsache, daß das zu sanierende Gebäude bereits im 17. Jahrhundert gebaut wurde, nur bedingt eingehalten werden. Dies betrifft insbesondere die Nichtrechtwinkligkeit und die Ebenheitstoleranzen der Altbauwände, Fußböden und Decken. Ebenfalls kann der Schallschutz nicht entsprechend den aktuellen Schallschutzanforderungen eingehalten werden.

Außerdem muss bemerkt werden, dass die Abstände der Sanitärgegenstände nicht in jedem Fall der DIN 18022 (Planungsgrundlagen Küchen, Bäder und Toiletten im Wohnungsbau) entsprechen.

Da es sich um einen Altbau handelt, können Flächen- und Maßabweichungen gegenüber der Planung vorhanden sein. Ebenso ist es aufgrund der bestehenden baulichen Gegebenheiten und des Bestandsschutzes möglich, dass es in Teilbereichen zu vertretbaren Abweichungen zu den nach DIN 4109 (Schallschutz) geforderten Werten kommt. Bauseitige oder durch Auflagen der Behörden bedingte Änderungen der Bauausführung bleiben ebenfalls vorbehalten.

## 20. Sonstiges

Die in den Plänen eingezeichneten Einrichtungs- und Sanitärgegenstände dienen lediglich zum Nachweis der Stellmöglichkeit. Im Festpreis enthalten sind die in der Baubeschreibung aufgeführten Sanitärgegenstände, entsprechend der Wohnungsbeschreibung.

Durch Vormauerungen, Installationsschächte oder notwendige statische Maßnahmen können Abweichungen von der Wohn-/Nutzfläche entstehen. Alle in den Unterlagen genannten Maße und m<sup>2</sup>-Angaben sind ca.-Werte und basieren auf Rohbaumaßen nach Wohnflächenverordnung (ohne Putzabzug). Maßdifferenzen zwischen den Baueingabeplänen, Ausführungsplänen sowie Änderungen aus technischen oder baurechtlichen Gründen bleiben vorbehalten und begründen keine Minderungs- oder Schadenersatzansprüche.

Alle Flächenangaben beziehen sich auf die Gesamtnutzfläche des Kaufgegenstandes. Für die rechtliche Einordnung in Wohn- bzw. Nutzfläche übernimmt der Verkäufer keine Gewähr.

Durch die Abstell-/Neben-/Hobbyräume , Flure, Tiefgarage werden teilweise Versorgungs- und Entwässerungsleitungen sowie Luftkanäle, soweit notwendig , geführt . Dies duldet der Erwerber und stellt keine VVertminderung dar.

Die Bauleitung und die DIB Deutsche Immobilien Beratung und Verwaltung GmbH haben das alleinige Baustellen- und Hausrecht bis zur Übergabe und Eingang der letzten Kaufpreisrate . Die Erwerber sind nicht berechtigt, in das Baugeschehen und den Bauablauf durch Angaben den Handwerkern gegenüber einzugreifen .

Soweit Leistungen der Umbau-, Sanierungs- und Ausstattungsbeschreibung nicht erschöpfend oder nicht eindeutig beschrieben sind, fällt die Leistungsbestimmung in das Ermessen des Bauleiters.

Bei "oder"- und "bzw."- Positionen liegt die Entscheidung im Ermessen der DIB GmbH.

#### **24. Wichtiger Hinweis**

Das Betreten der Baustelle ohne Zustimmung des Verkäufers ist aus Sicherheitsgründen grundsätzlich untersagt. Es ist für jeden Fall die schriftliche Zustimmung einzuholen. Beim Betreten der Baustelle ist Vorsicht geboten. Es geschieht auf eigene Gefahr unter Berücksichtigung der Unfallverhütungsvorschriften und ist im Vorfeld vom Verkäufer zu genehmigen.

A handwritten signature in red ink, consisting of stylized cursive letters, likely representing the name of the seller or a representative.