

DER ENTWURF IST GEISTIGES EIGENTUM DES PLANERS UND URHEBERRECHTLICH GESCHÜTZT. Vervielfältigungen und Weitergabe an Dritte nur mit ausdrücklicher Genehmigung des Planverfassers. Bei Missbrauch bleiben rechtliche Schritte vorbehalten.

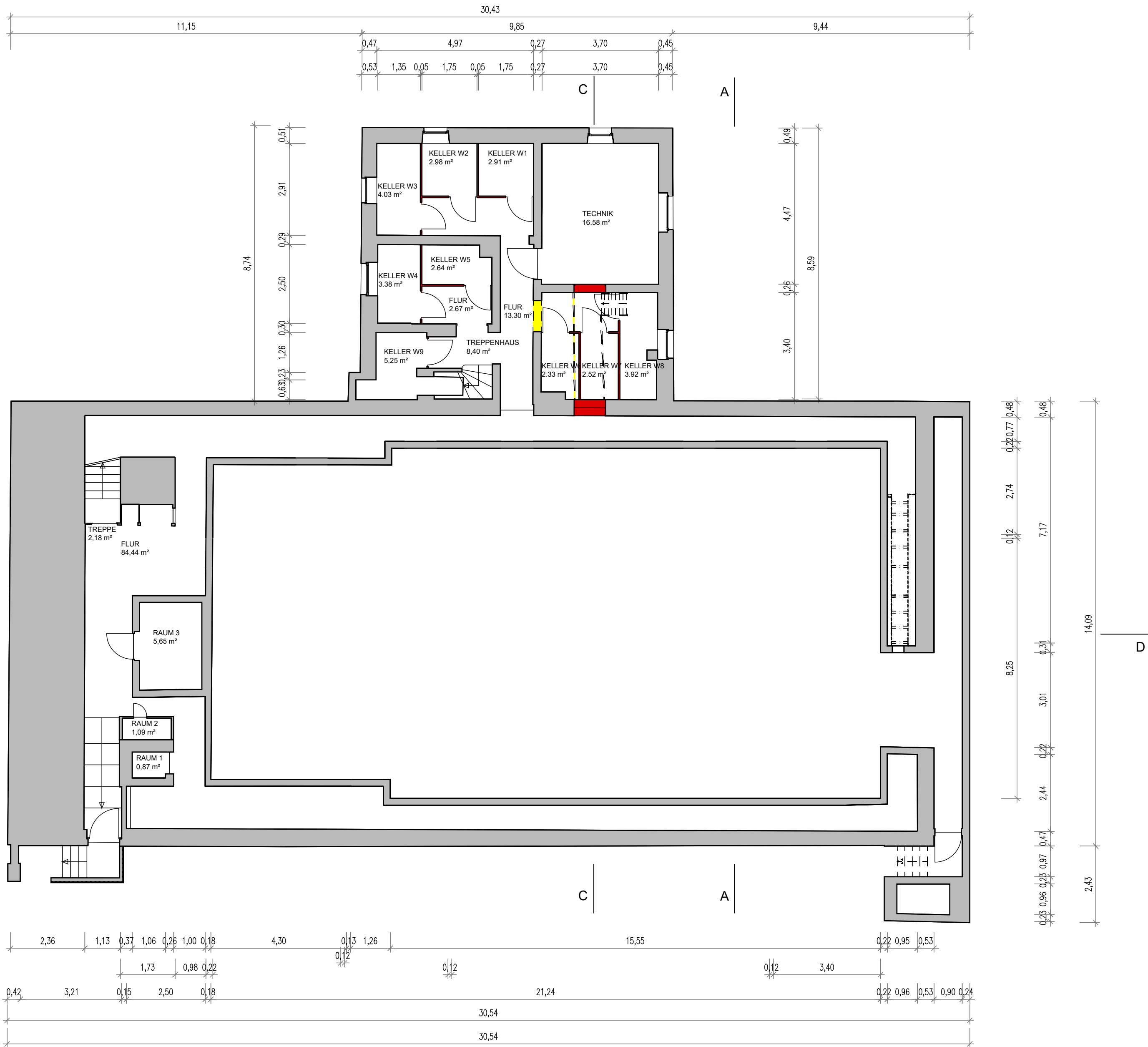


- BESTAND
- NEU
- ABBRUCH
- BAUVORHABEN: **UMBAU CAPITOL SCHWETZINGEN**
- IN GEWERBE UND WOHNUNGEN
- BAUHERR: RQI Bravo Capital GmbH, vertr. d. S. Khan
- Karlsbader Weg 3, 65388 SCHLANGENBAD
- PLANINHALT: **LAGEPLAN**
- MASSTAB: 1:200
- DATUM / GEZ.: 17.11.2023
- PLAN-NR.: 01
- CAD-DATEI: 21-018
- BAUHERR
- ARCHITEKT

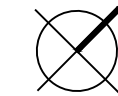
archigroup

A·G·S
architekten

Neulandstraße 11
77855 Achern
fon: 07841/600124
fax: 07841/600126
agsarchitekten@t-online.de
contact@archigroup.de
www.agsarchitekten.de



DER ENTWURF IST GEISTIGES EIGENTUM DES PLANERS UND URHEBERRECHTLICH GESCHÜTZT. Vervielfältigungen und Weitergabe an Dritte nur mit ausdrücklicher Genehmigung des Planverfassers. Bei Missbrauch bleiben rechtliche Schritte vorbehalten.



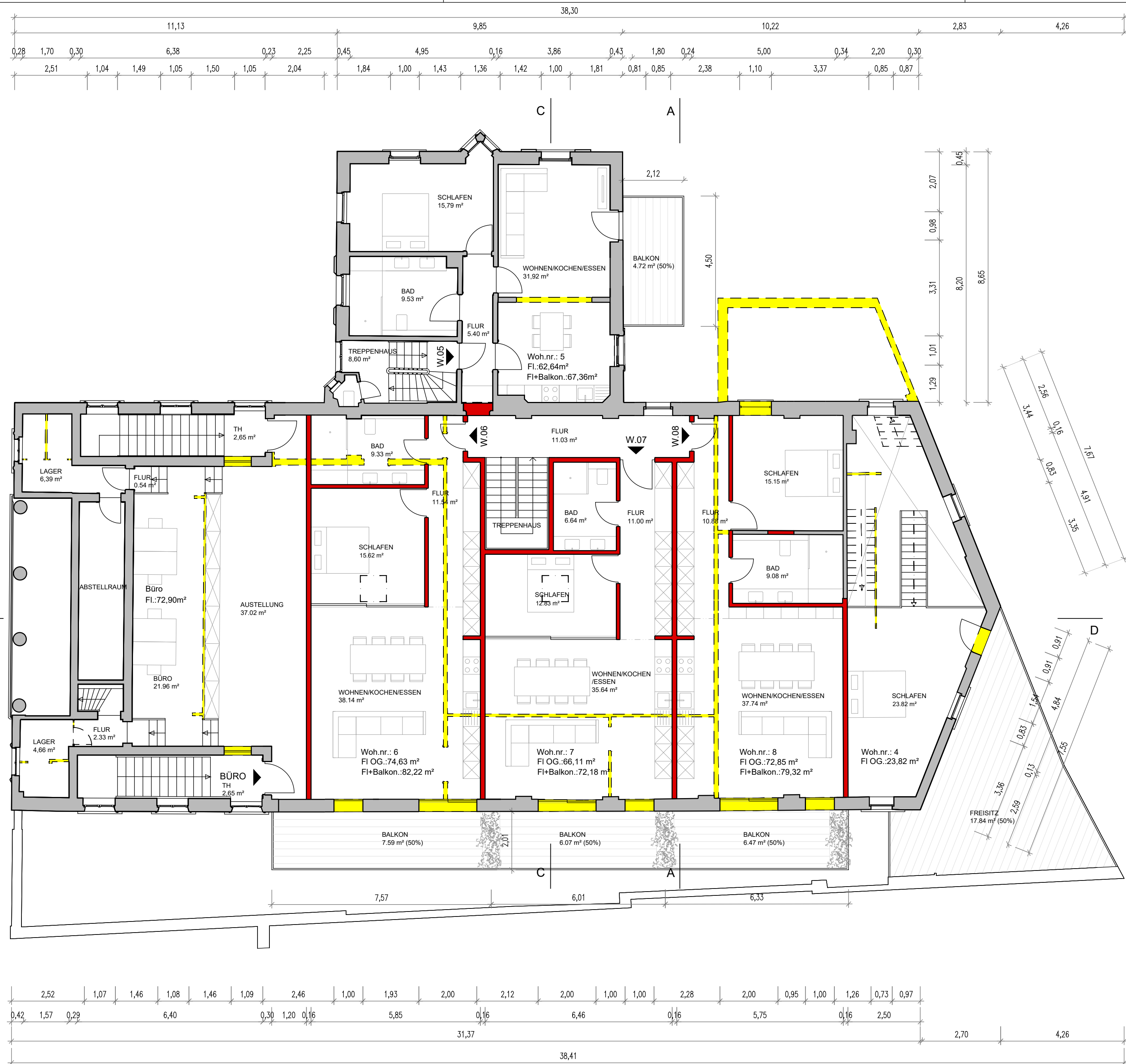
- BESTAND
- NEU
- ABBRUCH
- BAUVORHABEN: **UMBAU CAPITOL SCHWETZINGEN**
- BAUHERR: RQI Bravo Capitol GmbH, vertr. d. S. Khan
- PLANINHALT: **GRUNDISS KELLERGESCHOSS**
- MASSTAB: 1:100
- DATUM / GEZ.: 17.11.2023
- PLAN-NR.: 01
- CAD-DATEI: 21-018
- BAUHERR
- ARCHITEKT

archigroup **A·G·S**
architekten

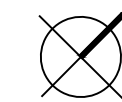
Neulandstraße 11
77855 Achern
fon: 07841/600124
fax: 07841/600126
agsarchitekten@t-online.de
contact@archigroup.de
www.agsarchitekten.de



- archigroup**
- A · G · S**
architekten
- Neulandstraße 11
77855 Achern
fon: 07841/600124
fax: 07841/600126
- agsarchitekten@t-online.de
contact@archigroup.de
www.agsarchitekten.de



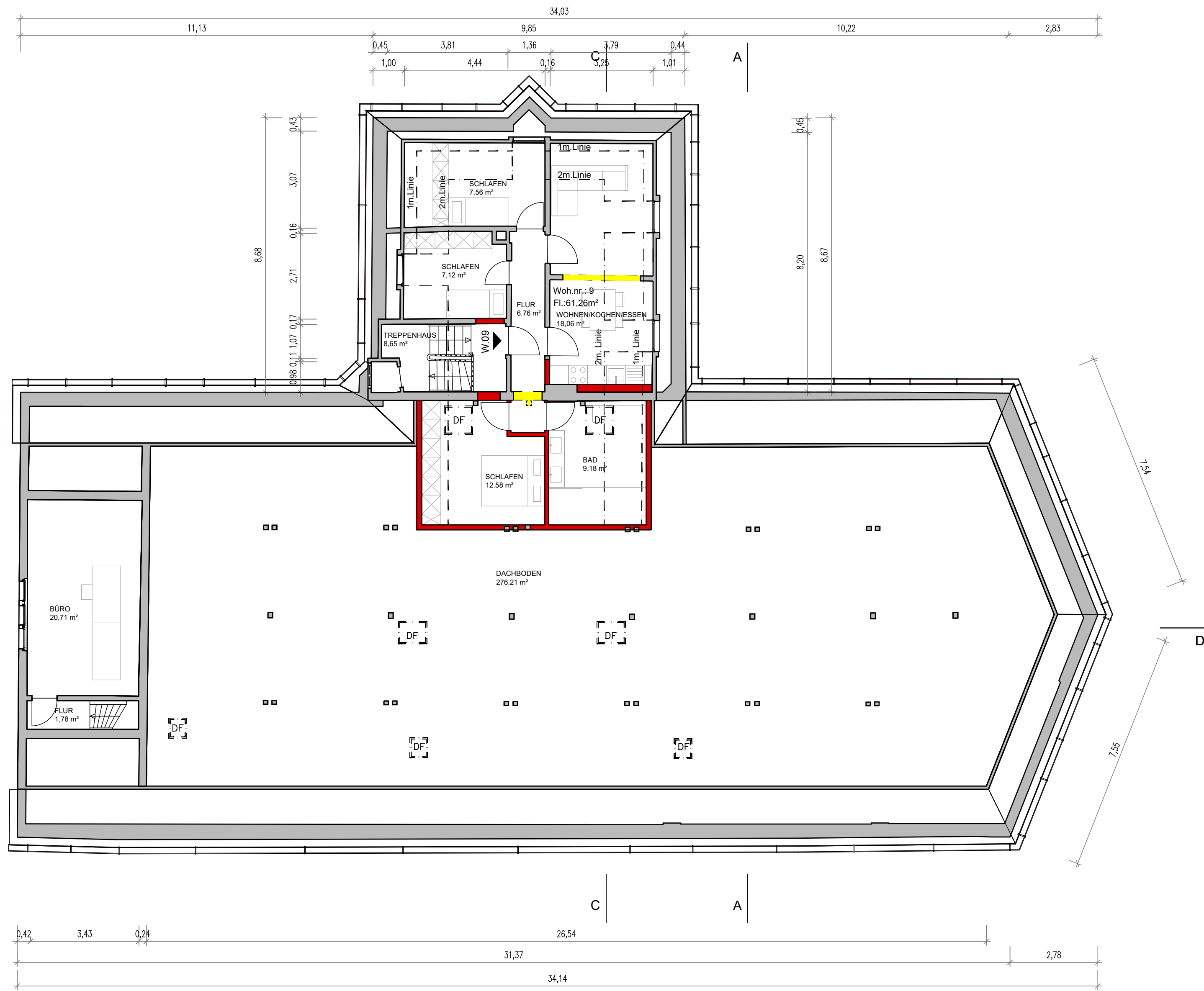
DER ENTWURF IST GEISTIGES EIGENTUM DES PLANERS UND URHEBERRECHTLICH GESCHÜTZT. Vervielfältigungen und Weitergabe an Dritte nur mit ausdrücklicher Genehmigung des Planverfassers. Bei Missbrauch bleiben rechtliche Schritte vorbehalten.



- BESTAND
- NEU
- ABBRUCH
- BAUVORHABEN: **UMBAU CAPITOL SCHWETZINGEN**
- BAUHERR: RQI Bravo Capitel GmbH, vertr. d. S. Khan
Karlsbader Weg 3, 65388 SCHLANGENBAD
- PLANINHALT: **GRUNDRISS OBERGESCHOSS**
- MASSTAB: 1:100
- DATUM / GEZ.: 17.11.2023
- PLAN-NR.: 03
- CAD-DATEI: 21-018
- BAUHERR
- ARCHITEKT

archigroup **A·G·S**
architekten

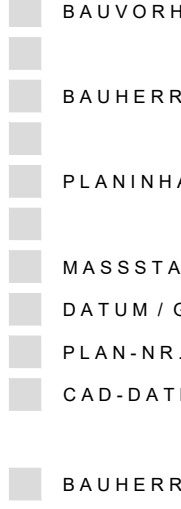
Neulandstraße 11
77855 Achern
fon: 07841/600124
fax: 07841/600126
agsarchitekten@t-online.de
contact@archigroup.de
www.agsarchitekten.de



DER ENTWURF IST GEISTIGES EIGENTUM DES PLANERS UND URHEBERRECHTLICH GESCHÜTZT. VERVIELFÄLTIGUNGEN UND WEITERGABE AN DRITTE NUR MIT AUSDRÜCKLICHER GENEHMIGUNG DES PLANVERFASSERS. BEI MISSBRAUCH BLEIBEN RECHTLICHE SCHRITTE VORBEHALTEN.







**BAUVORHABEN: UMBAU CAPITOL SCHWETZINGEN
IN GEWERBE UND WOHNUNGEN**

BAUHERR: RQI Bravo Capitel GmbH, vertr. d. S. Khan
Karlsbader Weg 3, 65388 SCHLANGENBAD

PLANINHALT: GRUNDISS DACHGESCHOSS

MASSSTAB: 1:100

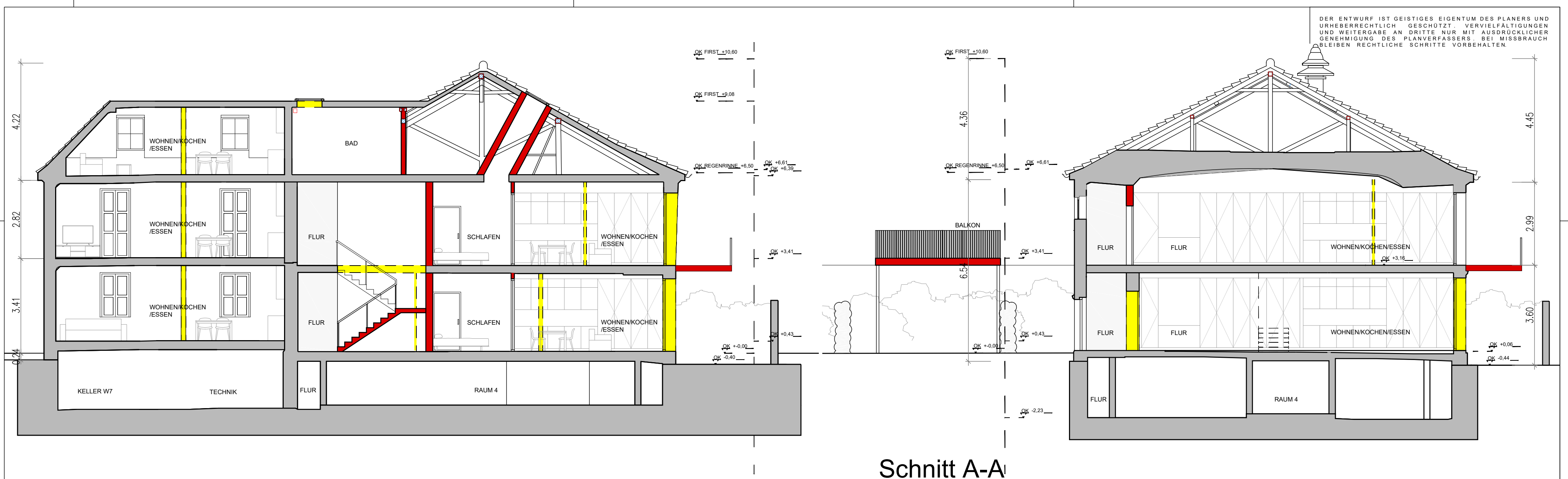
DATUM / GEZ.: 17.11.2023

PLAN-NR.: 04

CAD-DATEI: 21-018

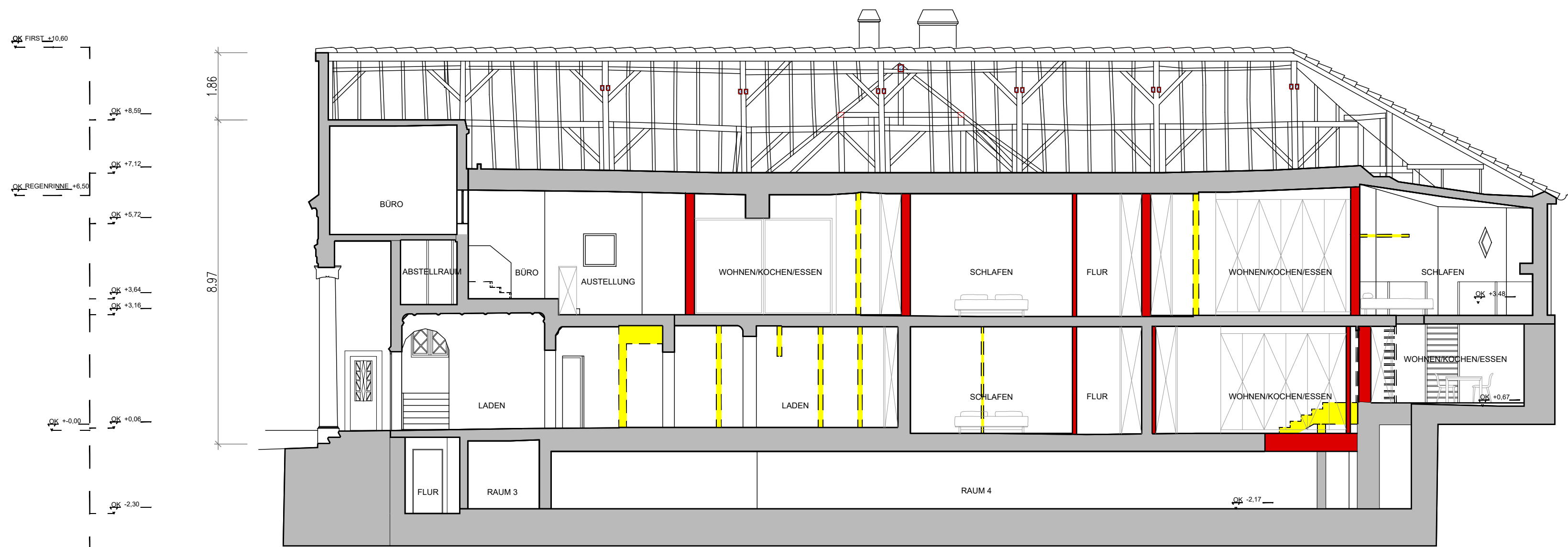
archigroup **A·G·S**
architekten

Neulandstraße 11
77855 Achern
fon: 07841/600124
fax: 07841/600126
agsarchitekten@t-online.de
contact@archigroup.de
www.agsarchitekten.de



Schnitt A-A

Schnitt C-C



Schnitt D-D

- BESTAND
- NEU
- ABBRUCH
- BAUVORHABEN: **UMBAU CAPITOL SCHWETZINGEN**
- BAUHERR: RQI Bravo Capitel GmbH, vertr. d. S. Khan
Karlsbader Weg 3, 65388 SCHLANGENBAD
- PLANINHALT: **SNITTTE A-A, C-C UND D-D**
- MASSTAB: 1:100
- DATUM / GEZ.: 17.11.2023
- PLAN-NR.: 05
- CAD-DATEI: 21-018
- BAUHERR
- ARCHITEKT

archigroup

A·G·S
architekten

Neulandstraße 11
77855 Achern
fon: 07841/600124
fax: 07841/600126
agsarchitekten@t-online.de
contact@archigroup.de
www.agsarchitekten.de

DER ENTWURF IST GEISTIGES EIGENTUM DES PLANERS UND
URHEBERRECHTLICH GESCHÜTZT. VERVIELFÄLTIGUNGEN
UND WEITERGABE AN DRITTE NUR MIT AUSDRÜCKLICHER
GENEHMIGUNG DES PLANVERFASSERS. BEI MISSBRAUCH
BLEIBEN RECHTLICHE SCHRITTE VORBEHALTEN.

Ansicht Norden



Ansicht Norden



Ansicht Westen

- BESTAND
- NEU
- ABBRUCH
- BAUVORHABEN: **UMBAU CAPITOL SCHWETZINGEN**
- IN GEWERBE UND WOHNUNGEN**
- BAUHERR: RQI Bravo Capitel GmbH, vertr. d. S. Khan
- Karlsbader Weg 3, 65388 SCHLANGENBAD
- PLANINHALT: **ANSICHTEN WESTEN UND NORDEN**
- MASSTAB: 1:100
- DATUM / GEZ.: 17.11.2023
- PLAN-NR.: 06
- CAD-DATEI: 21-018
- BAUHERR
- ARCHITEKT

archigroup **A·G·S**
architekten
Neulandstraße 11
77855 Achern
fon: 07841/600124
fax: 07841/600126
agsarchitekten@t-online.de
contact@archigroup.de
www.agsarchitekten.de

DER ENTWURF IST GEISTIGES EIGENTUM DES PLANERS UND URHEBERRECHTLICH GESCHÜTZT. Vervielfältigungen und Weitergabe an Dritte nur mit ausdrücklicher Genehmigung des Planverfassers. Bei Missbrauch bleiben rechtliche Schritte vorbehalten.



Ansicht Osten



Ansicht Süden

- BESTAND
- NEU
- ABBRUCH
- BAUVORHABEN: **UMBAU CAPITOL SCHWETZINGEN**
- BAUHERR: RQI Bravo Capitel GmbH, vertr. d. S. Khan
- PLANINHALT: **ANSICHTEN OSTEN UND SÜDEN**
- MASSTAB: 1:100
- DATUM / GEZ.: 17.11.2023
- PLAN-NR.: 07
- CAD-DATEI: 21-018
- BAUHERR
- ARCHITEKT

archigroup **A·G·S**
architekten
Neulandstraße 11
77855 Achern
fon: 07841/600124
fax: 07841/600126
agsarchitekten@t-online.de
contact@archigroup.de
www.agsarchitekten.de



„DAS CAPITOL“

Lichtspielhaus

DIE BAUBESCHREIBUNG



VORWORT

Ein Gebäude aus den 1920er Jahren ist ein architektonisches Zeugnis einer Ära, die mit Lebendigkeit, Innovation und einem Hauch von Freiheit durchdrungen ist. Mit einer charakteristischen Kombination aus künstlerischem Flair und modernem Denken verkörpert es den Geist der Goldenen Zwanziger.

EIN STÜCK SCHWETZINGEN

“Klassische Bauformen, vereint mit neuzeitlicher Ausstattung, geben dem Gebäude ein heristisches Gepräge. Der grüne Terranovaputz, die altschwarze Falzpfannendachung lassen den Bau, von allen Seiten betrachtet, in vornehme Erscheinung treten.” Eröffnungsbericht aus der Sonderbeilage der Schwetzinger Zeitung, zur Eröffnung der Capitol-Lichtspiele am 8. Oktober 1926.



DIE BAUBESCHREIBUNG

Entwurfsverfasser:

Denkmalboutique GmbH
Erzbergerstraße 17
68165 Mannheim

&

A.G.S Architekten
Bahnhofstraße 7
68782 Brühl

Bauherr/Bauträger:

RQI Bravo Capitol GmbH
Karlsbader Weg 3
65388 Schlangenbad

Grundstücksdaten

Objektstandort: Herzogstraße 28, 68723 Schwetzingen
Flurstücknummer: 319/11
Grundstücksfläche: 872,00 qm



Gebäudedaten

Gebäudelänge:	38,50 m
Gebäudetiefe:	27,24 m
Lichte Raumhöhe KG:	2,15 m
Lichte Raumhöhe EG:	2,80 m
Lichte Raumhöhe 1. OG:	3,01 m
Lichte Raumhöhe 1. DG:	2,43 m

01. Allgemeine Angaben:

Änderungen dieser Baubeschreibung, welche sich nicht mindernd auf die Qualität der beschriebenen Bauleistungen auswirken, sowie Rücksicht nehmen auf Baubelange und Auflagen der Bauaufsichts-, der Denkmalschutzbehörde, anderer involvierter Ämter, der bau- und planungsrechtlichen Prüferingenieure, und der öffentlich bestellten Vermessungsingenieure (ÖbVI), oder die technisch notwendig sind, bleiben vorbehalten. Zur Anwendung kommen die zurzeit gültigen Vorschriften der baden-württembergischen Bauordnung (BW-LBO).

Verbleibende, beziehungsweise aufgearbeitete, Bauteile des Gebäudes entsprechen der zum Zeitpunkt der Errichtung gültigen Bauordnung und haben, soweit sie von heutigen Anforderungen abweichen, Bestandschutz.

Die Auflagen der Denkmalschutzbehörde, sowie der sonstigen Behörden werden zwingend eingehalten. Sicher hieraus ergebene Änderungen sind vom Erwerber zu dulden. Schadensersatzansprüche können nicht geltend gemacht werden.

Die jeweilige Farbgebung wird durch den Initiator gemeinsam mit dem Denkmalschutz im Sinne eines Gesamtkonzeptes festgelegt.

Grundlage der Ausführung sind die Baubeschreibung und die Planunterlagen, welche sich auf Basis des Bauantrages durch die Baugenehmigung und die sanierungsrechtliche Genehmigung ergeben. Die in den Plänen dargestellten Ausstattungen und Einrichtungsgegenstände sind nur exemplarisch. Sie werden lediglich geschuldet, sofern dies im Kaufvertrag, beziehungsweise in dieser Baubeschreibung, gesondert festgestellt wird. Gleiches gilt für die Küchen und die Waschmaschinen. Die Darstellung in den Plänen eignet sich nicht für das Entnehmen von Maßen. Alle angegebenen Flächen sind unverbindliche Richtmaße.

Bei den Arbeiten ist zu berücksichtigen, dass altbautypische Unebenheiten bei Wänden, Decken und Böden bestehen. Diese Unebenheiten, wie zum Beispiel ungerade Wände, Stuckdecken und geneigte Böden, stellen keinen Baumangel dar.

Abweichungen sind zulässig, sofern diese aufgrund behördlicher Auflagen rechtlich geboten, sowie dem Erwerber zumutbar sind. Ferner sind Änderungen in Bezug auf Gebäudeteile, die nicht das Sondereigentum des Käufers betreffen, zulässig, soweit diese nicht den vertragsgemäßen Gebrauch des Gemeinschaftseigentums unzumutbar beeinträchtigen. Die Abweichungen dürfen die Güte, den Wert und die Gebrauchsfähigkeit nicht mindern.



Für sämtliche Bestandsbauteile und Konstruktionen gilt ausdrücklich Bestandsschutz, das heißt, es gelten die Vorschriften, Gesetze, Normen und technischen Maßgaben, die zum Errichtungszeitraum des Gebäudes baurechtlich zulässig und somit allgemein anerkannt waren. Dies betrifft insbesondere den Schall-, Brand- und Wärmeschutz, es sei denn, im Einzelfall ist in vorstehender Beschreibung etwas anderes festgelegt.

Ausdrücklich wird darauf hingewiesen, dass es sich um eine Sanierung und Umnutzung „im Bestand“ handelt. Das heißt, dass nicht alle heutigen Anforderungen, vor allem die an den Schall und Wärmeschutz, erfüllt werden können.

Flächenberechnung

Es gilt die Wohnflächenberechnung gemäß Wohnflächenverordnung (WoFIV) vom 01. Januar 2004. Gemäß dieser Verordnung werden die Flächen der Terrassen und Balkone zu je 50 Prozent der tatsächlichen Fläche in die Wohnflächenberechnung einbezogen. In den Gärten im 1. Obergeschoss werden nur die befestigten Terrassenflächen zu je 50 Prozent in die Wohnflächenberechnung einbezogen.

Sachverständige

Es werden Nachweise über die Standsicherheit, einschließlich Feuerwiderstand der tragenden Bauteile, sowie Nachweise von Schall-, Wärme-, und vorbeugendem Brandschutz durch Sachverständige und ein Statikbüro geführt. Diese Nachweise, einschließlich der Bauvorlagen des Architekten, werden durch die Prüfsachverständigen Tragwerk, Brandschutz und – sofern notwendig – durch einen öffentlich bestellten Vermessungsingenieur (ÖbVI) auf die bauordnungs- und planungsrechtliche Zulässigkeit geprüft.

Wärmeschutznachweis

Erfüllung des Wärmeschutznachweises gemäß Bauteilkatalog von abc Energy, Mannheimer Straße 60, 68723 Ofertsheim.

Vom Kellergeschoss bis zum letzten tragenden Bestandsbauteil besteht Bestandsschutz. Beim Baudenkmal wird von der für historische Gebäude vorgesehenen Möglichkeit Gebrauch gemacht, das Gebäude-Energie-Gesetz nicht anzuwenden, beziehungsweise von den Anforderungen eines Neubaus abzuweichen.

Abnahme

Die Abnahme des Sondereigentums und des Gemeinschaftseigentums erfolgt durch den Erwerber im Rahmen einer Begehung. Die Abnahmen können zeitlich getrennt sein. Unbeschadet des Rechts auf persönliche rechtsgeschäftliche Abnahme, kann der Erwerber diese auch durch einen Sachverständigen, oder sonstigen bevollmächtigten Dritten, vornehmen lassen.

02. Bauwerk

Die äußere Hülle des Gebäudes, wie das Dach und die Fassade, unterliegt hinsichtlich der Sanierung den Auflagen des Denkmalschutzes. Alle durchzuführenden Arbeiten wurden und werden mit der Denkmalschutzbehörde abgestimmt und werden entsprechend der Auflagen eingehalten. Etwaige Auflagen, die sich daraus ergeben, gehen der Baubeschreibung vor und sind zwingend hinzunehmen.



Angaben zum Dachaufbau

Die Dacheindeckung wird in Abstimmung mit dem Denkmalschutz hergestellt. Hier ist nach Abstimmung eine Eindeckung des Daches mit Frankfurter Pfanne in schwarz vorgesehen. Ebenso erhält das das Dach eine Dämmung gemäß Bauteilkatalog oder vergleichbar.

Dachausbau

Die Dachinnenverkleidung unter der Holzdachkonstruktionen erfolgt mit Gipskartonplatten.

Rinnen und Fallrohre

Die Regenentwässerung erfolgt Außen. Sofern die Entwässerung außen geführt wird, werden neue Rinnen und Fallrohre aus Titanzinkblech oder vergleichbar gefertigt und montiert.

Fassade

Die bestehende Gebäudehülle wird baustilgerecht instandgesetzt und wiederhergestellt. Bauzeitliche Fassadenelemente, wie Verzierungen, Gesimsbänder, Läuferschichten et cetera, werden instandgesetzt oder nach Vorgaben des Denkmalschutzes erneuert. Die Fassade soll in ihrem Charakter erhalten werden. Wo, durch neu einzubauende Fenster, Loggien, Türen oder Balkonanbindungen in die die historische Fassade eingegriffen wird, werden vorab mit dem Denkmalschutzamt die entsprechenden Abstimmungen vorgenommen. Die Farbgestaltung der Alten und oder neu entstehenden Fassadenteile wird mit dem zuständigen Denkmalschutzamt abgestimmt.

Fenster

Historische und bauzeitliche Fenster werden denkmalgerecht saniert und die nicht bauzeitlichen Fenster werden durch neue Holzisolierglasfenster entsprechend den Vorgaben des Denkmalschutzes ersetzt. Es kommt eine Isolierverglasung als Wärme- und Schallschutzverglasung zum Einsatz. Die Fenster erhalten eine Innenfensterbank. Die Fenster- und Türgriffe werden in Edelstahl oder nach Vorgabe der Denkmalschutzbehörde ausgeführt.

Treppenhauseingangstüren

Die Hauseingangstüren werden in Abstimmung mit dem Denkmalschutz ausgeführt. Im gesamten Gebäude wird eine einheitliche, zentrale Schließanlage installiert, welche nach der jeweiligen Zugehörigkeit einer Wohnung an das entsprechende Treppenhaus angepasst ist. Die öffentlichen Bereiche (Müllräume und Fahrradräume) sind für alle Bewohner zugänglich.

Balkone und Terrassen

Die neuen Balkone werden als feuerverzinkte Stahlkonstruktion ausgeführt, der Balkonbelag und Terrassenbelag wird als Holzbelag oder aus WPC-Dielen hergestellt. Die Balkone werden angeständert in Absprache mit der Denkmalschutzbehörde ausgebildet. Die Balkon- und Terrassenentwässerung wird als Systemlösung ausgeführt. Die Balkone erhalten feine Metallgeländer in Abstimmung mit dem Denkmalschutz.

Treppenhäuser

Die bestehenden Treppenhäuser werden denkmalgerecht saniert. In jedes Treppenhaus wird - sofern vom Brandschutz gefordert - eine RWA-Anlage (Entrauchung) mit elektrisch gesteuertem Dachfenster eingebaut. Die Anlagen entsprechend den Anforderungen der Bauaufsicht. Die historischen und neuen Treppenläufe werden in Abstimmung mit der Denkmalbehörde saniert, errichtet und entsprechend ausgeführt.



Wohnungseingangstüren

Die Wohnungseingangstüren werden entsprechend der gesetzlichen Anforderungen an Wohnungseingangstüren und unter Berücksichtigung der Maßgaben des Denkmalschutzes eingebaut. Die Türen erhalten innen und außen Sicherheitsbeschläge. Der Anstrich oder die Beschichtung erfolgt innen weiß und außen entsprechend dem Farbkonzept für die Treppenhäuser, das vom Initiator – in Abstimmung mit der Denkmalschutzbehörde – gesondert festgelegt wird.

Keller

Jeder Wohnung wird ein separater Abstellraum im Keller zugewiesen. Darüber hinaus befinden sich im Kellerbereich Abstellräume, Technik- und Versorgungsräume. Der im Kellerbereich befindliche Fußboden wird repariert und gegebenenfalls ein neuer Betonestrich eingebaut. Etwaig sichtbare Flächen von Stahlträgern werden entrostet und mit einem Rostschutzanstrich gestrichen oder geputzt.

03. Wohnungen

Wände und Decken (Konstruktion)

Alle tragenden Konstruktionen werden auf ihre Funktionstüchtigkeit und weitere Verwendungsfähigkeit geprüft. Tragende Bauteile beziehungsweise Wände bleiben in der Regel erhalten, sofern sie nicht technischen oder bauordnungsrechtlichen Vorgaben widersprechen. Das statische System bleibt in weiten Teilen unverändert. Träger, Decken und Unterzüge werden statisch bemessen. Das bestehende Mauerwerk wird überprüft und augenscheinliche Schäden werden fachgerecht ausgebessert.

Neue Wohnungstrennwände werden, sofern es sich um nichttragende Wände handelt, aus einer Gipskartonständerkonstruktion mit Mineral-und/oder Holzfasereinlage ausgeführt. Neue, nichttragende Wohnungsinnenwände werden aus doppelt beplankten Gipskartonständerwänden hergestellt, in Nassbereichen in feuchtraumgeeigneter Ausführung. Alternativ können alle nichttragenden Wände auch in fachgerechter Weise in Mauerwerk ausgeführt werden.

Ziel ist es, bei neu einzubauenden Trennwänden heutige Anforderungen an die Bauteile, vor allem die an den Schallschutz, zu erfüllen. Es muss jedoch noch einmal ausdrücklich darauf hingewiesen werden, dass es sich um eine Sanierung „im Bestand“ handelt. Das heißt, dass nicht alle heutigen Anforderungen, auch nicht die an den erhöhten Schallschutz, erfüllt werden können. Das gilt unter anderem für das Zusammenwirken von neuen und Bestandsbauteilen.

Die im Bestand vorhandenen Decken werden – soweit statisch und brandschutztechnisch möglich – erhalten, sofern sie nicht technischen oder bauordnungsrechtlichen Vorgaben widersprechen. Soweit planerisch und technisch möglich und nötig erhalten Bestandsdecken eine Schallschutzaufwertung. Hierbei wird ausdrücklich kein Schallschutz nach DIN erreicht. In Räumen, in denen es technisch erforderlich ist (mehrerheitlich Bädern und Hauswirtschaftsräumen), werden die Decken in der Regel komplett in Trockenbau abgehängt.

Die notwendigen neuen Massivdecken werden als Beton- oder Holzdecken zwischen den neuen Nutzungsebenen eingebaut und entsprechend dimensioniert.



Wandbekleidungen, Deckenbekleidungen, Beschichtungen der Wohnräume, Küchen, Flure und Hauswirtschaftsräume

Wände werden – sofern sie aus Mauerwerk sind – gespachtelt, mit Malervlies belegt oder verputzt und weiß gestrichen. Neue Wände, die in Trockenbau erstellt werden, werden gespachtelt, mit Malervlies belegt oder verputzt und weiß gestrichen. Besondere Bauteile wie Stuckelemente oder Verzierungen werden in Abstimmung mit der Denkmalschutzbehörde aufgearbeitet, saniert, beschichtet und gestrichen. Die bestehenden Altbauwände werden nicht vollständig glatt hergestellt.

In allen Räumen mit neu abgehängten Decken, neuen Holzdecken beziehungsweise Massivdecken werden diese geglättet, gespachtelt, mit Malervlies belegt oder verputzt und weiß gestrichen.

Wandbekleidung, Deckenbekleidung der Bäder und WC-Räume

Die Fliesen der Marke Durstone (Modell Somport in den Farben Light, Sand oder Grey und in der Ausführung Natural oder Arles im Format 31 x 98 cm) werden dem Fliesenplan des Architekten entsprechend verlegt und verfugt. Hierbei kann es zu Abweichungen kommen. Die Oberwände und Decken werden mit Malervlies belegt oder verputzt und weiß gestrichen.

Weitere verfügbare Formen und Farben können individuell bemustert werden und sind gegen Aufpreis verfügbar.

Bodenbeläge der Wohnräume, Küchen, Flure und Hauswirtschaftsräume

Es wird Parkett von der Marke Scheucher Parkett (Scheucher Holzindustrie GmbH) o. vgl. in den Varianten Landhausdiele, Format 2200 x 182 mm, Eiche, gebürstet, gefast und hardwachs-geölt, oder Fischgrätparkett, Format 500 x 70 mm, Eiche, geschliffen, ungefast und hardwachs-geölt, nach Wahl des Kunden verbaut.

Weitere verfügbare Formen und Farben können individuell bemustert werden und sind gegen Aufpreis verfügbar.

Die Maßnahmen zur Trittschallverbesserung können zur Folge haben, dass sich der neu hergestellte Fußboden in einem definierten Toleranzbereich im Laufe der Zeit setzt. Hierdurch kann es zur Fugenverbreiterung zwischen Fußboden und Fußleiste kommen.

Bodenbeläge der Bäder und WC-Räume

Es wird eine den Vorschriften entsprechende Abdichtung verwendet. Die Fliesen der Marke Durstone (Modell Somport in den Farben Light, Sand oder Grey, und in der Ausführung Natural Antislip im Format 60 x 60 cm) werden dem Fliesenplans des Architekten entsprechend verlegt und verfugt.

Weitere verfügbare Formen und Farben können individuell bemustert werden und sind gegen Aufpreis verfügbar.

Wohnungsinnentüren

Vorhandene und wieder nutzbare historische Türen werden denkmalgerecht aufgearbeitet und wieder eingebaut. Bei neuen Türen werden Systembekleidungsrahmen-Türen mit Kassetten oder ohne Kassetten nach Bemusterung (lichte Höhe circa 200-210 cm) eingebaut. Die Innentüren sind weiß endbeschichtet und erhalten Beschläge mit Kurzschild oder Einzelrosetten und Buntbartlochung. Die Badezimmertüren werden mit WC-Beschlägen ausgestattet. Bei innenliegenden Bädern, WC-Räumen und Hauswirtschaftsräumen erhalten die Türen ausreichende Unterschnitte.

Sanitärobjekte und Armaturen

Alle Einrichtungsgegenstände der Bäder, wie Sanitärkeramik und Garnituren, werden als Standardvariante mit nachfolgenden Fabrikaten ausgeführt:



- Masterbad Waschtisch inkl. Becken: aus weißem Mineralguss, Fabrikat Vallone, Serie „murale edge“ in den Maßen 120 x 50 x 15 cm und den Beckenmaßen 60 x 31 cm. Bedingt durch die Raumstrukturen kann es zu Abweichungen kommen. Gegen Aufpreis sind die Serien „qoro“, „nano“ und „litho“ verwendbar. Unterputzmischbatterie, Aufputzarmatur (Einhebel), Fabrikat Vallone, Serie „como duo“, Ausladung 25 cm, Farbe brushed steel. Gegen Aufpreis sind die Farben brushed gold, gun metal black oder smooth bronze verwendbar. Designsiphon „como 32“, Farbe brushed steel. Gegen Aufpreis sind die Farben brushed gold, gun metal black oder smooth bronze verwendbar.
- Gäste-WC Waschbecken: aus weißem Mineralguss mit Hahnlochbohrung, Fabrikat Vallone, Serie „invitato“ in den Maßen 20,4 x 45,6 x 10 cm. Armatur Fabrikat Vallone, Serie „como 01“, Farbe brushed steel. Gegen Aufpreis sind die Farben brushed gold, gun metal black oder smooth bronze verwendbar. Designsiphon „como 32“, Farbe brushed steel. Gegen Aufpreis sind die Farben brushed gold, gun metal black oder smooth bronze verwendbar.
- Toilette: Fabrikat Vallone, Serie „quad wc“ in Verbindung mit „quad wc seat“, Tiefspül-WC zur Wandmontage aus seidenmatter Keramik, spülrandlos. Maße 55 x 35 x 37 cm. Softclose WC-Sitz. Betätigungsplatte, Fabrikat Vallone, Serie „como 35“ in der Farbe brushed steel. Gegen Aufpreis sind die Farben brushed gold, gun metal black oder smooth bronze verwendbar.
- Badewanne (nicht in allen Wohnungen): aus Mineralguss, Fabrikat Vallone, Serie „ryo“ (reddot winner 2023) in den Maßen 170 x 80 x 32 cm. Farbe weiß, gegen Aufpreis 24 weitere Farben verwendbar. Freistehende Badewannenarmatur zur Bodenmontage, Fabrikat Vallone, Serie „como 04“, Farbe brushed steel. Gegen Aufpreis sind die Farben brushed gold, gun metal black oder smooth bronze verwendbar.

- Dusche: Duschtasse aus weißem Mineralguss, Fabrikat Vallone, Serie „riale loft“ in den Maßen 90 x 140 cm. Bedingt durch die Raumstrukturen kann es zu Abweichungen kommen. Unterputzmischbatterie, Aufputzarmatur, Fabrikat Vallone, Serie „como 08“, „como 16“, „como 21“, „como 24“ mit einem Brausedurchmesser von 32 cm. Farbe brushed steel. Gegen Aufpreis sind die Farben brushed gold, gun metal black oder smooth bronze verwendbar.

Die prospektierte Lösung der Bäder stellt lediglich einen Vorschlag dar. Entsprechend der DIN-Normen und unter Berücksichtigung der Örtlichkeiten sind die Abstandsflächen der Objekte untereinander einzuhalten.

Weitere verfügbare Formen und Farben können individuell bemustert werden und sind gegen Aufpreis verfügbar.

Lüftung der innenliegenden Bäder, Küchen und WC-Räume

Die Lüftung der innenliegenden Bäder, Küchen und WC-Räume erfolgt über zweistufige mechanische Abluftventilatoren. Die erste Stufe stellt eine Grundlast dar. Die zweite Stufe, gesteuert über die Innenluftfeuchte, dient der Erhöhung der Ventilation. Die erforderliche Nachströmung der Luft erfolgt über Öffnungen in den Türen sowie über Nachströmelemente innerhalb der Fenster. Nach Wahl des Bauträgers kann es zu gleichwertigen, jedoch abweichenden, technischen Lösungen kommen.



Elektroinstallation

Es wird eine Elektroinstallation errichtet. Die individuelle Ausführung wird rechtzeitig bemustert. In den Wohnungen und im Treppenhaus erfolgt die Verlegung unter Putz. Im Kellerbereich erfolgt eine Verlegung auf Putz, im Leerrohr, oder nach Wahl des Bauträgers, jedoch auch unter Putz. Die Installation erfolgt gemäß geltenden Bestimmungen. Der Ausstattungsstandard richtet sich jedoch nach der DIN 18015 und nach den örtlichen Gegebenheiten. Der Hausanschluss und die zentralen Zählerplätze für jeden Gebäudeteil werden in separaten Technikräumen untergebracht. Alle Bäder und Hauswirtschaftsräume mit abgehangenen Decken erhalten in der Decke LED-Downlights.

In der Anlage (Grundriss zur Beurkundung) wird eine bestimmte Anzahl an Steckdosen festgelegt. Für die Schalter und Steckdosen kommt das Programm „LS990“ der Marke Jung o. vgl. zur Ausführung. Jede Wohnung erhält Rauchmelder in der gesetzlich erforderlichen Anzahl.

04. Hausanschlüsse

Wärmeversorgung

Die Beheizung, sowie die Warmwasserbereitung wird über einen zentralen Fernwärmeanschluss realisiert, der im Kellergeschoss im Hausanschlussraum installiert wird. Sofern räumlich notwendig, kann die Anlage auch auf mehrere Räume verteilt werden. Die Heizungsanlage wird witterungsgeführt geregelt. Bestandteil der Fernwärmestation ist die Warmwasserbereitung im Speichersystem und in der Zirkulationsleitung. Die Steigleitungen werden isoliert und außerhalb der Kellergeschosse – wenn möglich – in Installationsschächten verlegt.

Wasserversorgung

Die Trinkwasserversorgung für das Grundstück erfolgt über einen eigenständigen zentralen Trinkwasseranschluss. Das zentral erzeugte Warmwasser wird über Warmwasser- und Zirkulationsleitungen verteilt. Es kann bei Bedarf auch zum Einsatz von Wohnungsstationen kommen. Die Rohrleitungen für Kalt- und Warmwasser bestehen aus DVGW1-zugelassenen Materialien.

Jede Wohnung erhält Unterputzwasserzähler und Unterputzabsperrentile, beziehungsweise Aufputzarmaturen hinter einer Revisionsklappe für Kalt- und Warmwasser. Durch die Aufteilung der Wohnungen sind gegebenenfalls mehrere Zähleinrichtungen je Wohnung möglich.

Regenwasser

Die Regenwasserleitungen für das Gebäude werden komplett neu errichtet und entsprechend den einschlägigen Vorschriften auf dem Grundstück versickert oder eingeleitet.

Abwasser

Das komplette Abwassernetz innerhalb der Gebäude wird neu errichtet und über einen Schmutzwasser-Hausanschluss an die öffentliche Kanalisation angeschlossen.

Stromanschluss

Der Elektrohausanschluss wird neu hergestellt. Der Hausanschlussraum (HA-Raum) befindet sich im Kellergeschoss. Die Leitungsführung vom HA-Raum in die Wohnungen erfolgt in der Regel im Kellerbereich auf Putz, nach Wahl des Bauträgers auch unter Putz, sowie im Treppenhaus und in den Wohnungen unter Putz.



Heizung

Es wird in allen zur Wohnung gehörenden Räumen eine Heizung als Fußbodenheizung installiert. In Ausnahmefällen, welche sich auf den Denkmalschutz begründen werden Heizkörper mit Thermostatventilen gemäß GEG² 2020 installiert.

Trinkwasserleitungen

Die Trinkwasserleitungen (kalt und warm) werden in Edelstahl oder Kunststoff (in DVGW-zugelassenen Materialien) verlegt und gedämmt. Die Dimensionierung erfolgt gemäß DIN 1988.

Regenwasser

Die außen liegenden Regenwasserrohre für die Balkon- und Terrassenentwässerung werden in Titanzinkblech oder vergleichbar ausgeführt. Die Dachentwässerung wird an die Grund- und Sammelleitungen angeschlossen.

Abwasserleitungen

Die Abwasserleitungen werden mit schallgedämmten Metall- oder Kunststoffrohren in den Fallsträngen ausgeführt. Die Anbindung der Sanitärobjekte in den jeweiligen Wohneinheit erfolgen bis zum Schacht in Kunststoff- oder Edelstahlrohren. Objekt- oder Fußbodeneinläufe, die unter der Rückstauenebene liegen (zum Beispiel im Keller), werden über eine Hebeanlage gehoben, und mit freiem Gefälle entwässert.

05. Weitere Anlagensysteme

Schwachstrom und Klingelanlage

Alle Eingangsbereiche der jeweiligen Wohnungen erhalten eine zentrale Klingelanlage mit Gegensprechstelle. In jeder Wohnung gibt es eine Tür-Ruf-Gegensprechanlage, welche durch einen Türöffner, sowie eine Rufunterscheidung zwischen Hauseingangs- und Wohnungseingangstür definiert ist.

Infrastruktur und Kommunikation

Es werden Multimediadosen verbaut, die alle drei Nutzungen (Internet, TV und Telefon) möglich machen. Die Verkabelung für die Multimediadose erfolgt in den Wohnungen unter Putz und gegebenenfalls außerhalb der Wohnungen in Leerrohren. Die Verkabelung wird bis zur jeweiligen Multimediadose in den Wohneinheiten durchgeschliffen. Die Signallieferung erfolgt über einen externen Serviceanbieter. Die detaillierte Leistungsabgrenzung erfolgt in Abstimmung mit dem Kabelnetzbetreiber.

Anforderungen an die Ausstattung der Kellerbereiche, Treppenhäuser und gemeinschaftlichen Technikräume

Die Kellerbereiche und die gemeinschaftlichen Technikräume erhalten eine Beleuchtung, die durch Bewegungsmelder gesteuert wird. Sofern einzelne Kellerabteile errichtet werden, erhalten diese eine mit dem Stromzähler der jeweiligen Wohnung verbundene Lichtquelle und Steckdose.



Das Treppenhaus in den einzelnen Gebäudeteilen wird mit Beleuchtungskörpern auf jeder Etage und – falls erforderlich – auf jedem Zwischenpodest ausgestattet. Die Treppenhausbeleuchtung wird über Bewegungsmelder geregelt. Die Flure in den einzelnen Etagen, der Kellerzugang und der Eingangsbereich erhalten jeweils Leuchten.

Die Gebäude erhalten gemäß der Bauordnung keine gesonderte Blitzschutzanlage.

06. Sonstige Ausstattung

Briefkastenanlage

Es wird eine zentrale Briefkastenanlage am jeweiligen Eingangsbereich des Treppenhauses eingebaut. Die Kästen haben das notwendige Format nach DIN-Norm.

Außenanlage

Die Außenanlagen werden nach der Planung des Architekten in Abstimmung mit der Denkmalschutzbehörde ausgeführt. Sie werden teilweise erhalten und erneuert. Es wird ein zentraler verschließbarer Müllstandort errichtet. Es wird eine Außenbeleuchtung hergestellt. Teile der Außenanlage werden gemäß den Plänen den Erdgeschosswohnungen als Sondernutzungsrechte zugeordnet. Der Innenhof wird in Abstimmung mit der Denkmalschutzbehörde instandgesetzt.

07. Sonderausstattungen

Zur Sicherung von Individualitäts- und Exklusivitätsansprüchen der jeweiligen Eigentümer können Umplanungen, Ausstattungsänderungen sowie weitere Sonderwünsche anfallen. Um für beide Vertragsseiten Klarheit zu schaffen, gilt die nachfolgend beschriebene Regel.

Generell gilt, dass Umplanungen, Änderungen und Sonderwünsche gegen Übernahme der Kosten bis einen Monat vor Baubeginn möglich sind. Sollten sich durch die Umplanungen, Änderungen oder Sonderwünsche zeitliche Verschiebungen bei der Fertigstellung der Wohnung ergeben, geht diese zeitliche Verschiebung zu Lasten des Erwerbers.

Im Übrigen darf eine Umplanung, Änderung oder ein Sonderwunsch nicht das Gemeinschaftseigentum verändern oder in dieses eingreifen.

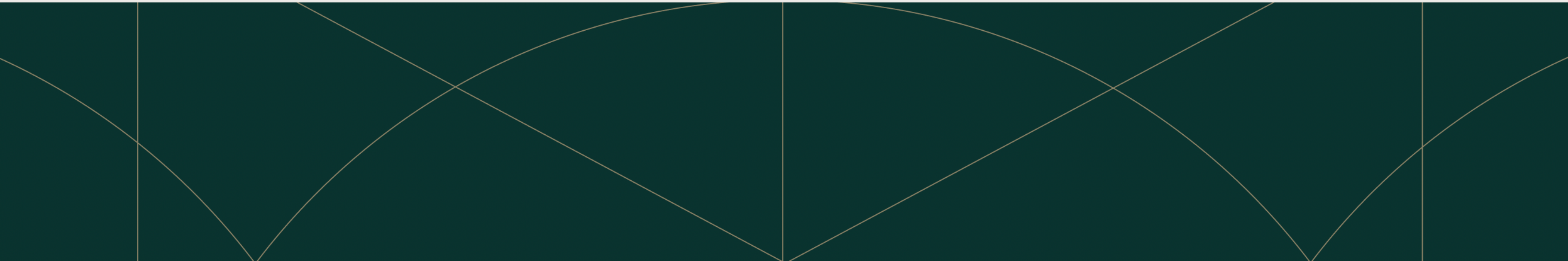
Auch kann der Initiator einen Sonderwunsch, bzw. eine Umplanung ablehnen, sofern die Ausführung baurechtlich oder bautechnisch nicht umsetzbar ist, oder der Initiator die Gewährleistung für den Sonderwunsch, bzw. die Umplanung nicht übernehmen kann oder will.

Grundsätzlich stellen der jeweilige Hersteller-Bruttolistenpreis, zzgl. eines Aufschlags von 10 Prozent für Wagnis, Gewährleistung und die entstehenden Selbstkosten des Initiators, die Kalkulationsbasis des jeweiligen Sonderwunsches, bzw. der jeweiligen Umplanung dar.



DIE BAUBESCHREIBUNG

Diese Baubeschreibung ist Teil der Kaufverträge mit den Enderwerbern der jeweiligen Wohnungen.





„DAS CAPITOL“
Lichtspielhaus

WOHNUNG	QM/STK.	PREIS IN EURO
Erdgeschoss		
WE01	73,95	459.000,00
WE02	74,51	469.000,00
WE03	75,51	475.000,00
WE04	109,11	675.000,00
1. Obergeschoss		
WE05	67,36	429.000,00
WE06	82,22	525.000,00
WE07	72,18	465.000,00
WE08	79,32	509.000,00
Dachgeschoss		
WE09	61,26	389.000,00
Stellplätze	11,0	35.000,00