



Referenzobjekt Barteldesplatz 4, Dresden



Referenzobjekt Barteldesplatz 4, Dresden

## Baubeschreibung Zwinglstraße 36 in Dresden

### Vorbemerkung

Das Sanierungsobjekt Zwinglstraße 36 liegt im Stadtteil Dresden-Gruna. Das Mehrfamilienwohnhaus wurde etwa 1900 als repräsentatives Eckgebäude errichtet. Es verfügt über drei Geschosse und dem ausgebautem Mansardgeschoss, zum Teil auch viergeschossig mit Satteldach.

Das Projekt besteht aus einem zu sanierenden Wohnhaus mit zugehöriger Freifläche. Es liegt in einem bevorzugten Wohnviertel Dresdens. Das Objekt wurde als Einzeldenkmal in die Landesdenkmalliste aufgenommen. Die gut erhaltene Sandsteinfassade, die reichen Sandsteinverzierungen um Fenster und im Traufbereich sowie der über der Gebäudeecke errichtete achteckige Turm unterstreichen die wunderschöne Gesamtoptik dieses Denkmals.

Die zentrale Lage, vorhandene Infrastruktur sowie günstige Verkehrsverbindungen zum Stadtzentrum sichern eine gute Vermietbarkeit zu.

Neben der grundlegenden Sanierung des Gebäudes werden auch Änderungen im Raumkonzept ausgeführt. Es entstehen im Erdgeschoss eine 1,5-Zimmerwohnung, eine 2-Zimmerwohnung, zwei 3-Zimmerwohnungen und eine 4-Zimmerwohnung. Das 1. und 2. Obergeschoss wird in je zwei 2-Zimmerwohnungen, eine 4-Zimmerwohnung sowie zwei Dreizimmerwohnungen. Im Mansardgeschoss sind dann eine 4-Zimmer- eine 3-Zimmerwohnung und drei 2-Zimmerwohnungen geplant. Im Dachgeschoss sind dann eine 3-Zimmer- und eine 4-Zimmerwohnung. Die vorhandene Bausubstanz soll dabei weitestgehend erhalten bleiben.

### 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 Brandschutzanforderungen. Sämtliche Materialien und Ausstattungsteile werden durch Bemusterung mit Architekt und Bauräger festgelegt.



## 2. Abbruch und Entsorgung

Um die neuen Grundrisse und Nutzungskonzepte durchsetzen zu können, bedarf es im Vorfeld nur geringer Abbrucharbeiten. Hier wird sorgfältig Erhaltenswertes geschützt, Wiedereinbaubares geborgen und an geeigneter Stelle wieder verwendet. Sämtliche vorhandenen, nicht mehr erhaltenswürdigen Einbauteile, die komplette Sanitär- und Elektroinstallation, die alten Fenster und nicht erhaltenswürdigen Innentüren werden entfernt und fachgerecht entsorgt.

Um den neuen Aufzugsschacht errichten zu können werden hier die Deckenbereiche entsprechend der Planung abgebrochen und entsorgt. Ebenso wird die Holzbalkendecke im Dachgeschoss über dem Treppenhaus abgebrochen. Der vorhandene Wandputz im Kellergeschoss wird entfernt. Alle Abbruchmaterialien werden fachgerecht mit entsprechenden Nachweisen entsorgt. Nach Vorliegen des Holz- und Feuchtegutachtens werden beschädigte Holzbauteile ausgebaut und durch neue ersetzt. Der vorhandene Kellerfußboden wird aufgenommen, entsorgt und durch Ziegel- oder Betonsteinpflaster ersetzt. Die Holzfußböden einschließlich Lagerhölzer im Erdgeschoss werden ebenfalls entfernt.

## 3. Grundleitungen / Entwässerung / Erdarbeiten

Die vorhandenen Grundleitungen werden bis an eventuell vorhandene Revisions-schächte ausgebaut und durch neue KG-Leitungen in erforderlichen Dimensionen ersetzt. Die entsprechenden Abstimmungen mit den Versorgungsunternehmen werden geführt. Die Kamerabefahrung der Anschlussleitung bis zur Hauptleitung in der Straße gibt Aufschluss über den Zustand und weitere Nutzung der Leitung. Das Gebäude wird an den Außenwänden bis auf die Oberkante des Fundaments aufgegraben. Vertikal wird nach dem Reinigen und Entfernen noch vorhandener Putzreste das vom Erdreich bedeckte 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. Sämtliche Hausanschlüsse werden in Abstimmung mit den Versorgungsträgern erneuert. Es erfolgt eine Überprüfung der horizontalen Sperrung, gegebenenfalls ist diese zu erneuern.

## 4. Mauerarbeiten / Trockenbau

Entsprechend den Planungsunterlagen werden neu herzustellende Wände entweder in Mauerwerk oder Trockenbau hergestellt. Der Aufzugsschacht wird nach den statischen Erfordernissen und den Vorgaben des Aufzugsbauers mit Vollziegeln gemauert. Vorrangig wird im Innenbereich bei neu herzustellenden Wänden ohne Tragfunktion eine Trockenbauständerwand-Konstruktion angewandt.

Verwendet werden hier Systeme der Firma Knauf oder gleichwertige, die alle Anforderungen an Schall- und Brandschutz erfüllen. Für das Zumauern nicht mehr benötigter Öffnungen und das Herstellen neuer Wände im Außenbereich werden entsprechende Ziegel 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. Alle Geschossdecken, bei denen keine neuen Stahlbeton- oder Ziegeldecken eingebaut werden, werden wenn erforderlich, abgehängt.

## 5. Zimmerer-, Dachdecker- und Klempnerarbeiten

Die Sanierung der Dachkonstruktion geschieht nach Erfordernissen der Statik sowie des Holz- und Feuchtegutachtens. Teile des Daches im Turmbereich werden abgetragen es entsteht ein Wintergartenbereich. Die Eindeckung des Daches erfolgt in Abstimmung mit der Denkmalbehörde als Biberschwanddoppeldeckung. Die notwendigen Dachklempnerarbeiten werden in Titanzink ausgeführt. Die vorhandene, verbrauchte Dachdeckung und -latung wird entfernt.



Beispiel für Dacheindeckung



Beispiel für Balkon, Putz- und Sandsteinarbeiten



Beispiel für Putz- und Sandsteinarbeiten



Beispiel für Fliesenarbeiten Küche



Beispiel für Laminat

## 6. Dämmarbeiten

Zur Einhaltung der Forderungen der Wärmeschutzverordnung erfolgt die Wärmedämmung als Zwischensparren- und Untersparrendämmung in ausreichender Stärke nach dem Wärmeschutznachweis. Die Decke über dem Kellergeschoss erhält statt der Trittschalldämmung eine zusätzliche Wärmedämmung. Hier sind die Aussagen des Wärmeschutznachweises zu beachten.

## 7. Beton-, Stahlbeton- und Estricharbeiten

Sämtliche Kellerfußböden werden entfernt. Der Hausanschlussraum erhält einen neuen Betonfußboden. Im Erdgeschoss wird nach dem Ausbau der Holzböden ein Unterbeton zur Aufnahme einer Wärmedämmung eingebracht. In allen Geschossen wird auf die erforderliche Trittschallschicht ein Zementestrich in notwendiger Stärke aufgebracht. Die vorhandene Holzterrasse zum Dachgeschoss wird abgebrochen und durch eine massive Treppe aus Stahlbeton ersetzt.

## 8. Putz- und Sandsteinarbeiten

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

In allen Geschossen werden auf den Innenseiten der Außenwände vollflächig Multiporplatten nach dem Wärmeschutznachweis aufgeklebt. Die vorhandene Sandsteinfassade wird gereinigt, vorhandene Schadstellen ausgebessert falls notwendig werden neue Teile eingebaut. Der Putz an der Hofassade wird begutachtet, wo notwendig abgeschlagen, ausgebessert und mit neuem Kalkzementputz versehen. Schmuckelemente und Sandsteinteile werden gereinigt, aufgearbeitet sowie zu stark beschädigte Teile durch neue ersetzt.

Bei der Herstellung der neuen Balkontüren werden die ehemaligen Fenstergewände durch neue Sandsteinteile ergänzt. Die Farbfestlegung des neuen Außenputzes, der Fenster- und Türfarbe sowie der Treppenhausgestaltung erfolgt in Abstimmung mit der Denkmalbehörde.

## 9. Fliesenarbeiten

Die Sanitärräume werden mit großformatigen Fliesen versehen. Die Wände werden raumhoch gefliest. In Türhöhe werden ausgewählte Bordüren eingesetzt. Bodenfliesen werden gemäß Bemusterung diagonal verlegt. Die Fliesenspiegel in den Küchen werden, entsprechend den Kücheneinrichtungen, in passendem Farbton



Beispiel für Wohnraum



Beispiel für Sandsteinarbeiten

zu den Fronten verlegt. Alle zu verlegenden Fliesen werden nur nach Bemusterung durch den Bauräger eingebaut. Die Verlegung der Böden und Wände erfolgt passend zu den Fliesen. Die Anschlussbereiche werden dauerelastisch mit Silikon verfugt. Das Treppenhaus erhält einen Belag in Abstimmung mit der Denkmalbehörde.

## 10. Fenster

Sämtliche Fenster werden als Isolierglasfenster mit Dreh- und Dreh-/Kippflügel in Holz hergestellt. Die Ausführung erfolgt ortsteiltypisch in Anlehnung an den Altbestand. Die Fenster werden nach dem Schallschutznachweis in entsprechender Schallschutzklasse hergestellt. Dies trifft auch für die Balkontüren zu. Zur Erreichung der Balkone werden Fenstertüren nach den erfolgten Abstimmungen mit der Denkmalbehörde eingeordnet. Notwendige Rettungsfenster im Mansardgeschoss werden einflügelig hergestellt. Auch die Farbe der Fenster, Fenstertüren und der Eingangstür wird ebenfalls mit der Denkmalbehörde und dem Bauräger passend zur Fassadenfarbe festgelegt. Die Innenfensterbänke werden in Naturstein Jura grau ausgeführt.

## 11. Türen

Da infolge der vorangegangenen Nutzung keine aufarbeitungswürdigen Türen mehr vorhanden sind, werden generell neue Türen eingebaut. Die Türen vom Flur zum Wohnraum (innerhalb der Wohnung) werden mit einem 3/3-Glasausschnitt hergestellt. Die Wohnungseingangstüren werden in Naturvollholz, einflügelig mit Füllungen, hergestellt und sind mit entsprechenden Dichtungen ausgestattet.

Die Hauseingangstüren werden im Bestand aufgearbeitet. Türdrücker werden durch den Bauräger bemustert. Für alle Türen wird eine Schließanlage gefertigt, damit Wohnungs-, Haus- und Kellertür mit nur einem Schlüssel zu öffnen sind. Alle Innentüren werden gemäß Bemusterung durch den Bauräger erneuert. Die Türen zum Heizraum und Treppenhaus werden als T-30 Türen ausgeführt. Die Wohnungseingangstüren zum Treppenhaus sind dicht und selbstschließend auszuführen.

## 12. Malerarbeiten

Alle nicht gefliesten Wohnungsinnenwände und Decken werden mit Raufasertapete, mittlere Körnung, tapeziert und weiß gestrichen. Das Treppenhaus erhält einen Anstrich nach Abstimmung mit der Denkmalbehörde.



Beispiel für Fenster



Beispiel für Türen



Beispiel für Treppenhaus

### 13. Bodenbeläge

Nach Bemusterung durch den Bauträger wird passend zu den Innentüren und dem Fußboden, in allen Wohnräumen, außer den Sanitärräumen und der Küche, Laminat verlegt und passende Sockelleisten angebracht. In den Küchen, den Sanitärräumen und evtl. im Bereich der Wohnungseingangsflore werden die Fußböden mit Fliesen belegt.

### 14. Elektroinstallation

Die Elektroinstallation erfolgt nach VDE-Vorschriften und den Auflagen der örtlichen EVZ. Kabelführung unter Putz, im Keller auf Putz. Die Hausanschlüsse erfolgen mit zentraler Verteilung im Schrank mit einem Zähler je Wohnung an projektierte Stelle in den geplanten Kellerbereichen. Die Unterverteilung erfolgt in der Wohnung. Treppenhaus, Gemeinschaftsräume und Heizraum werden über einen Gemeinschaftszähler abgerechnet. Die Außenbeleuchtung wird nach Bemusterung durch den Bauherren in ausreichender Anzahl mit Zeitschaltautomat angeordnet.

Jede Wohnung erhält eine Unterputzverteilung mit lackiertem Deckel. Ausreichende Schalter, Steckdosen und Beleuchtungsanschlüsse sind in den Wohnungen im Flächenprogramm reinweiß. Fernseh- und Telefonschlösser befinden sich in jedem Wohnraum, einschließlich der Verkabelung bis zum Hauptanschluss.

Ein Elektroherd- und Waschmaschinenanschluss kommt in jede Wohnung. Badewannenerdung erfolgt nach VDE-Vorschriften. Ein Spiegelleuchtenauslass im Bad kommt über das Waschbecken. Innenliegende Bäder und WC's erhalten Lüfter. Die Meterkeller erhalten eine Beleuchtung über Ein- und Ausschalter sowie eine Steckdose. Balkone erhalten eine von innen zu schaltende Beleuchtung und eine Steckdose. Die Treppenhausbeleuchtung ist über Bewegungsmelder geschaltet. Die Klingeln mit Gegensprechanlage werden an der Hauseingangstür angebracht, die Briefkastenanlage wird im Flurbereich zum Treppenhaus montiert.



Beispiel für Kücheneinrichtung



Beispiel für Kücheneinrichtung

### 15. Heizungsanlage

Die Heizungsanlage ist eine zentrale Warmwasserheizung mit Außentemperatursteuerung und Nachtabsenkung. Die Wärmeerzeugung erfolgt über eine Hausanschlussstation durch Fernwärmeversorgung der DREW AG. Es wird in allen Wohnräumen Fußbodenheizung verlegt. Die Abrechnung des Verbrauchs



Beispiel für Küche



Beispiel für Sanitärinstallation



Beispiel für Sanitärinstallation



Beispiel für Heizung



Beispiel für Sanitärinstallation

erfolgt über Wärmemengenzähler in den Heizungsverteilern. Die Temperatur der einzelnen Wohnräume kann über Wandthermostate individuell geregelt werden. Steigstränge sind aus Kupferrohr, die Etageninstallation in Kunststoffrohr. Für die Brauchwassererwärmung wird ein ausreichend großer Speicher im Heizraum installiert.

### 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. Verbrauchermessungen erfolgen über Kalt- und Warmwasserzähler im Installationsschacht. Alle Bäder und Toiletten werden mit Sanitärgegenständen in Weiß ausgestattet. Sie erhalten eine Einbaubadewanne, emailliert mit Wannenfüll- und Brausegarnitur, einschließlich Handbrause. Die Wohnung 22 erhält zusätzlich eine Duschwanne, emailliert. Soweit keine separate Dusche in den Bädern installiert ist, wird eine Duschabtrennung an den Badewannen angebracht.

Der Waschtisch aus Porzellan bekommt eine Halbsäule und eine Einhebelmischbatterie. Des Weiteren werden ein Eurotiefspülklosett mit WC-Sitz und Deckel und ein Waschmaschinenanschluss im Bad eingebaut. Sämtliche Sanitärgegenstände werden durch den Bauträger bemustert. Es wird ein abschließbarer und selbstentleerender Außenwasserhahn 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.

Ein Hausnummernschild wird zentral im Eingangsbereich angebracht. Alle Wohnungen erhalten hochwertige Einbauküchen. Toleranzen im Hochbau DIN 18202 können auf Grund der Tatsache, dass das zu sanierende Gebäude bereits anfangs 20. Jahrhundert gebaut wurde, nur bedingt eingehalten werden. Dies betrifft insbesondere die Nichtrechtwinkligkeit und die Ebenheitstoleranzen der Altbauwände, Fußböden und Decken.

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



Beispiel für Keller



Beispiel für Außenanlagen



Beispiel für Außenanlagen



Beispiel für Außenanlagen

## 18. Außenanlagen

Soweit es möglich war, erhielten die Wohnungen Balkone Loggien oder Terrassen. Die neuen hofseitigen Balkone werden als freistehende Holzbalkone errichtet. Die straßenseitigen Bestandsbalkone werden auf Tragfähigkeit untersucht und zur neuen Nutzung aufgearbeitet. Der Außenraum wird entsprechend der Planung neu gestaltet. Die Wegeflächen erhalten eine Oberflächenbefestigung aus Betonpflaster mit entsprechendem Unterbau. Der Mülltonnenplatz wird im Hofbereich errichtet. Die restlichen Flächen werden mit Rasen angesät und mit Blütensträuchern bepflanzt.

## 19. Sonderwünsche

Diese können jederzeit nach Absprache gegen Mehrpreis realisiert werden. Die Bauausführung bleibt ebenfalls vorbehalten.

## 20. Allgemeine Hinweise

Änderungen in der Planung und den vorgegebenen Materialien bleiben vorbehalten, soweit diese bauaufsichtlich erforderlich bzw. geboten erscheinen und durch gleichwertige Lösungen/Materialien ersetzt werden. Da es sich um einen Altbau handelt, können Flächen- und Maßabweichungen gegenüber der Planung vorhanden sein.

Rückerstattung mit dem Käufer berechtigt, diese Normen zu unterschreiten. Der Verkäufer verpflichtet sich jedoch, ein Höchstmaß an Normgerechtigkeit herzustellen. Des Weiteren ist der Käufer berechtigt, Änderungen am Bauvorhaben vorzunehmen, soweit nicht das Sondereigentum des Käufers grundsätzlich davon berührt wird.

## 21. Wichtige Hinweise

Immobilien Eigentum unterliegt den für Grundbesitz generellen Chancen und Risiken. Die bisherige Entwicklung des Immobilienmarktes zeigt jedoch, dass bei Immobilien in guten Lagen, die bedarfsgerecht geplant sind, der altersbedingte Wertverlust mehr als ausgeglichen wird.

Daher sollte Immobilienenerwerb immer als langfristige Kapitalanlage gesehen werden. Die Chancen und Risiken eines Immobilienenerwerbs muss jedoch jeder Interessent sorgfältig abwägen.

Bei Beratungsbedarf sollte der Steuerberater oder Anwalt zusätzlich zum Verkaufsberater befragt werden. Die mit dem Interessenten geführten Gespräche stellen keine steuerliche oder rechtliche Beratung dar. Dies bleibt den steuer- und rechtsberatenden Berufen vorbehalten.

Bei den Chancen und Risiken sollte jeder Kaufinteressent beachten, dass marktabhängige Preisschwankungen bei Mieten und im Falle eines Wiederverkaufs auftreten können, wie auch ein etwaiges Leerstandsrisiko.

Ebenso ist zu berücksichtigen, dass ein Teil der Nebenkosten (z.B. die Instandhaltungsrücklage, die Verwaltergebühr) nicht auf den Mieter umgelegt werden können und vom Vermieter zu tragen sind.

Nach Ablauf der Zinsbindungsfrist für die Finanzierungsmittel muss das Darlehen zu den dann geltenden Kapitalmarktzinsen verzinst werden. Diese können dann höher, aber auch niedriger sein als bisher.

Jeder Immobilienenerwerber sollte die in diesem Exposé dargestellten Tatsachen, Annahmen und Schlussfolgerungen in Bezug auf seine persönlichen Verhältnisse selbst beurteilen.

Das Exposé erhebt keinen Anspruch auf Vollständigkeit. Grundlage für die Erstellung waren die zum Zeitpunkt der Produktion bekannten Sachverhalte. Die Grundrisse sind nicht maßstabsgerecht. Änderungen sind vorbehalten. Maßgebend sind die beurkundete Baubeschreibung und der Kaufvertrag.



## Eine gute Referenz!

- Agnes-Smedley-Straße 7 + 8
- Altfeubritz 9
- Altöbtau 10
- Baluschkstraße 10
- Barteldesplatz 4
- Bernhardstraße 71
- Bramschstraße 1
- Breitscheidstraße 37
- Burgkstraße 7
- Clara-Zetkin-Straße 7 + 17
- Dorfstraße 10, 12 + 14
- Försterlingstraße 5
- Gartenstraße 7 + 31
- Gohliser Straße 33
- Gutshof „Le Chêne“
- Hermsdorfer Straße 5
- Hölderlinstraße 9 + 9a „Pianofabrik“
- Kleiststraße 8
- Klopstockstraße 32
- Leisniger Platz 6
- Lübecker Straße 11
- Maxim-Gorki-Straße 78, 80 + 91
- Verbitzer Straße 2a
- Mohrner Straße 12
- Mügelnstraße 7 „Mügeln Park,,
- Naundorfer Straße 19
- Poststraße 20
- Rietzstraße 32
- Rudolf-Renner-Straße 15
- Seniorenzentrum „Zur Wetterwarte“
- Sternstraße 15
- Stollestraße 15 + 26
- Trachenberger Straße 54 + 63
- Wehlener Straße 12 + 14
- Weidentalstraße 31
- Weinbergstraße 4, Freital
- Weingut Lössnitz, Radebeul
- Schloss Jochhöh, Pesterwitz u.v.m.

## Transparenz mit gehobenem Anspruch!

Wir realisieren modernes Wohnen in ausgewählter Stadtlage von Dresden. Unser Know-how ist die Grundlage, um unseren Kunden eine solide Kapitalanlage mit Werthaltigkeit unter möglicher Einbeziehung steuerlicher Entlastungen zu bieten.

Überzeugen Sie sich selbst durch unsere Referenzen vor Ort von der hervorragenden Qualität und Eleganz unserer Objekte.

Ihre VENTAR Immobilien AG



Referenzobjekt Hölderlinstraße 9a „Pianofabrik“, Dresden



Referenzobjekt Hölderlinstraße 9a „Pianofabrik“, Dresden