

Individuelles Wohnen im Augsburger Ulrichsviertel

Einzelbaudenkmal
Zwerchgasse 3
86150 Augsburg



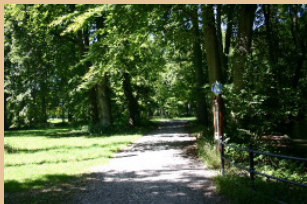
Individuelles Wohnen im Augsburger Ulrichsviertel



Brechthaus



Fuggerei



Siebentischwald

Augsburg- eine der geschichtsträchtigen Städte Deutschlands

Die von den Römern gegründete Renaissancestadt hat ihren Ursprung in der römischen Siedlung Augusta Vindelicorum, welche vom Kaiser Augustus 15 v.Chr. gegründet wurde und 122 n.Chr. das römische Stadtrecht erhielt. 1156 erhielt Augsburg das Stadtrecht durch Kaiser Friedrich Barbarossa.

Als eine der ältesten Städte Deutschlands genießt Augsburg heute zudem das Privileg sich Universitätsstadt nennen zu dürfen. Mit nunmehr 6 Fakultäten und der Fachhochschule sorgen rund 16 000 Studenten für Leben in der Stadt. Die kreisfreie Stadt hat derzeit ungefähr 280 000 Einwohner und liegt im Südwesten Bayerns. Auch die Regierung von Schwaben hat in der Hauptstadt ihren Sitz.

Die Geschichte macht Augsburg heute zu einem der interessantesten Reiseziele Deutschlands. Große Namen wie Fugger, Diesel, Brecht und Mozart locken die Touristen in die Stadt.

Als bedeutendes Zentrum der Wirtschaft und des Handels genoß die Stadt vom Beginn der Neuzeit bis zum Ende der Renaissance europaweites Ansehen. Mittelalterliche Sakralbauten, wie der "Dom Unsere Liebe Frau" und die Basilika "St. Ulrich und Afra" prägen das Stadtbild entscheidend. Auch die idyllische Wallanlage mit alter Stadtmauer und Türmen stammt aus jener Zeit.

In der Renaissance erlebte die Stadt durch Künstler wie Hans Holbein der Ältere oder Hans Burgkmair der Ältere ihre Höhepunkte.

Mit der Fuggerei entstand außerdem die älteste noch heute genutzte Sozialsiedlung der Welt. Die reichen Fugger, nach denen eine ganze Epoche benannt wurde gründeten in Augsburg eine der ältesten Sozialsiedlungen der Welt - die Fuggerei. Standort der Fuggerhäuser ist die Maximilianstraße, eine der bedeutendsten Prachtstraßen Süddeutschlands. Hier findet man auch das in der „goldenen“ Zeit der Renaissance erbaute Rathaus (Baumeister: Elias Holl), bedeutendster profaner Renaissancebau nördlich der Alpen.

Die drei Augsburger Prachtbrunnen entlang der Maximilianstrasse sprechen die drei Stände der Reichsstadt an: den Herren-, den Kaufmanns- und den Handwerkerstand. Neben dem Augustusbrunnen, der den Namen seines Stadtgründers erhielt, sind auch der Merkur- und der Herkulesbrunnen Kunstwerke auf hohem Niveau.

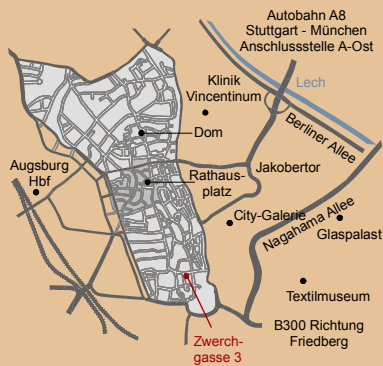


Rathaus

Individuelles Wohnen im Augsburger Ulrichsviertel



Altstadtbrücke



Nördlich der früheren Kaisermeile befindet sich der Augsburger „Dom unser Liebe Frau“ das südliche Ende der Prachtstraße schließt mit der Basilika „St. Ulrich und Afra“ ab.

Hinter dem Synonym „dt. Manchester“, wie man die Industriestadt Augsburg jahrzehntelang nannte, stehen Namen wie Rudolf Diesel, der Ingenieur und Erfinder des Dieselmotors.

Neben den herrschaftlichen Gebäuden der Oberstadt ist vor allem die Altstadt sehenswert. Enge Gassen mit mittelalterlichen Handwerkhäusern, kleinen Geschäften und Künstlerwerkstätten laden zum Verweilen ein. Kleine Brücken die über unzählige Kanäle führen prägen das Bild des Lechviertels.

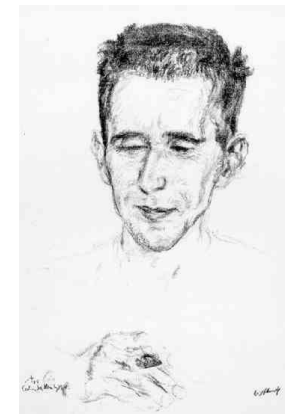
Wer sich mit der reizenden Stadtkultur ausreichend beschäftigt hat kann sich in den vielen Parks und Grünflächen der Stadt entspannen.

Für die abendliche Freizeitgestaltung bieten unterschiedlichste Theaterspielstätten ein abwechslungsreiches Programm.

Die Augsburger Freilichtbühne am Roten Tor gilt als eine der schönsten Deutschlands. Auch das Freiluftkino „Lechflimmern“ gilt als sehr begehrtter Treffpunkt in lauen Sommernächten.

Die allseits bekannte Augsburger Puppenkiste bietet ein Programm für Jung und Alt. Auf der Maximilianstrasse kann man den ereignisreichen Tag in einem der vielen dort ansässigen Lokale mit einem leckeren Cocktail ausklingen lassen.

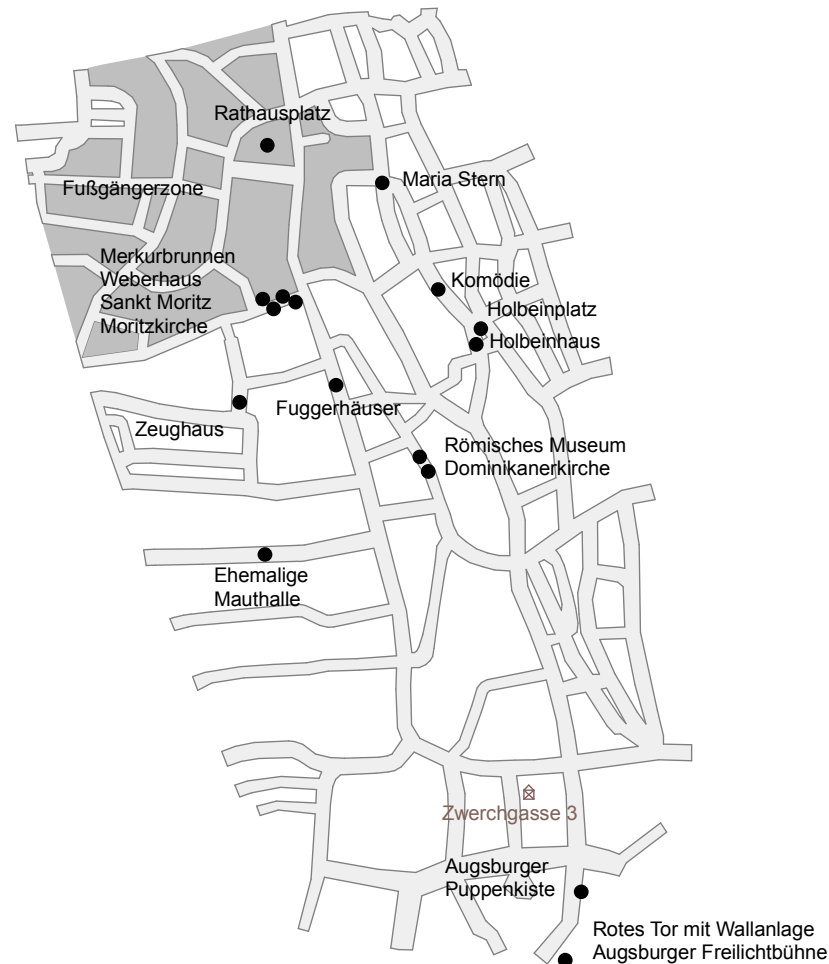
Als einer der wichtigsten Wirtschaftsstandorte der Region verfügt die Stadt über eine sehr gute Infrastruktur. Es gibt eine direkte Anbindung zur Autobahn A8 (Stuttgart - München - Salzburg) und an die B2 und B17. Der Flughafen Augsburg Mühhausen befindet sich ca. 15 min. vom Hauptbahnhof entfernt.



Bertholt Brecht

Individuelles Wohnen im Augsburger Ulrichsviertel

Das Ulrichsviertel



Das Ulrichsviertel grenzt unmittelbar an das Lechviertel an, befindet sich wie dieses im Flusstal des Lechs und gehört dem Planungsraum Innenstadt an.

Die Atmosphäre der beiden Stadtteile wirkt ähnlich: Enge Gassen, Lechkanäle und individuelle Geschäfte. Das Ulrichsviertel gilt als Ursprung der Brunnen und der damit verbundenen Möglichkeit, sauberes Trinkwasser zu erhalten. Für die damaligen Bewohner Augsburgs war Trinkwasser ein Luxusgut, das es in kaum einer anderen Stadt Deutschlands gab. Die Brunnenanlage am Roten Tor war die erste komplette Trinkwasserversorgung. Die Wassertürme, das Pumpwerk und das Brunnenmeisterhaus kann man heute noch besichtigen.

Wie auch im Lechviertel, sind auch im Ulrichsviertel viele Handwerksbetriebe angesiedelt die teilweise seit Jahrhunderten hier ihrer Tätigkeit nachgehen. Die Handwerkerhäuser, die sich oft durch ihre mittelalterliche Biberschwanzdeckung abheben, wurden, wie die komplette Augsburger Altstadt, aufwändig saniert und die vorhandenen Lechkanäle freigelegt.

Teilweise wird das Ulrichsviertel noch von den alten Stadtmauern umschlossen deren grüne Wallanlage sich für einen schönen Spaziergang eignet. Die Nähe zur Natur, kleine Geschäfte, und verschiedenen Kneipen machen das Ulrichsviertel zu einer beliebten Wohngegend.

Individuelles Wohnen im Augsburger Ulrichsviertel

Das Objekt

Das Bürgerhaus stammt im Kern aus dem 16. Jahrhundert.

Der dreigeschossige Giebelbau liegt im Ensemble des historischen Stadtraums der ehem. Freien Reichsstadt Augsburg, dessen Umgrenzung durch die Verlaufsline der einst die Stadt einfassenden Befestigung definiert wird.

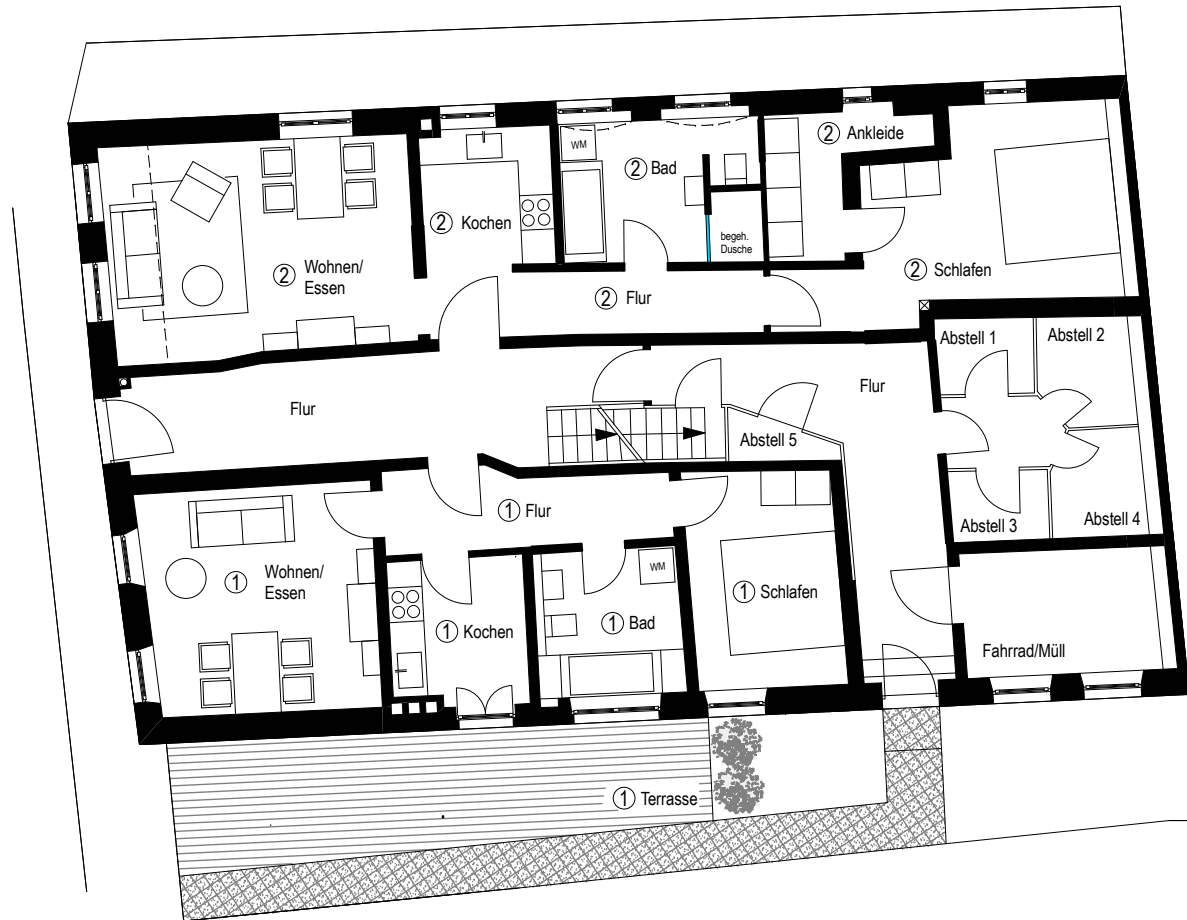
Nach der Aufhebung der Festungseigenschaft der Stadt im Jahre 1866 wurden die einfassenden Befestigungsanlagen bis auf wenige Reste niedergelegt; ihr Verlauf ist jedoch im Grundriß der modernen, die Altstadt um ein Mehrfaches an Ausdehnung übertreffenden Großstadt noch deutlich erkennbar.

Die lange Geschichte der Stadt, die oft genug von europäischer Bedeutung war, hat ihren Anfang in der frühen römischen Kaiserzeit. Historische Vorgänge aus zwei Jahrtausenden sind im Grundriß der Altstadt, in den Baudenkmalern und in den städtebaulichen Beziehungen der Monumente untereinander wie in der unterschiedlichen Struktur der einzelnen Stadtquartiere anschaulich geblieben. So finden sich Überreste der spätrömischen Provinzhauptstadt Augusta Vindelicorum. Im Hochmittelalter, als Augsburg, vor allem unter dem Druck der bürgerlichen Emanzipationsbewegung, den Status einer Freien Reichsstadt erhielt, verdichtete sich der Stadtraum. Das Erscheinungsbild des heutigen Augsburg bestimmten dann die einer Stadt mit Weltgeltung entsprechenden Baumaßnahmen in der Ära der Fugger und Welser, das Barockzeitalter, in dem die Bürgerstadt vollendet wurde, und schließlich die Groß- und Industriestadt des späten 19. und frühen 20. Jahrhunderts.



Individuelles Wohnen im Augsburger Ulrichsviertel

Grundrisse



Wohnfläche (WHG 1)

Kochen	ca. 5.90 qm
Wohnen/Essen	ca. 15.60 qm
Schlafen	ca. 9.80 qm
Bad	ca. 6.50 qm
Flur	ca. 6.50 qm
<u>Terrasse /2</u>	<u>ca. 9.20 qm</u>
	ca. 53.50 qm

Wohnfläche (WHG 2)

Kochen	ca. 5.50 qm
Wohnen/Essen	ca. 19.80 qm
Schlafen	ca. 15.80 qm
Ankleide	ca. 4.60 qm
Bad	ca. 8.60 qm
Flur	ca. 6.50 qm
	ca. 60.80 qm

Nutzfläche

Abstell 1	ca. 2.20 qm
Abstell 2	ca. 3.00 qm
Abstell 3	ca. 2.10 qm
Abstell 4	ca. 2.90 qm
Abstell 5	ca. 1.20 qm
<u>Fahrrad/Müll</u>	<u>ca. 7.30 qm</u>
	ca. 18.70 qm

Erdgeschoss
ohne Maßstab



Individuelles Wohnen im Augsburger Ulrichsviertel

Grundrisse



Wohnfläche (WHG 3)

Kochen	ca. 5.20 qm
Wohnen/Essen	ca. 21.70 qm
Bibliothek	ca. 10.20 qm
Schrankraum	ca. 1.50 qm
Schlafen	ca. 11.10 qm
Bad	ca. 4.60 qm
Flur	ca. 4.10 qm
<hr/>	
	ca. 58.40 qm

Wohnfläche (WHG 4)

Kochen	ca. 5.10 qm
Wohnen/Essen	ca. 20.10 qm
Schlafen	ca. 12.90 qm
Bad	ca. 5.40 qm
Diele	ca. 4.00 qm
Flur	ca. 2.70 qm
<hr/>	
	ca. 50.20 qm

Wohnfläche (WHG 5)

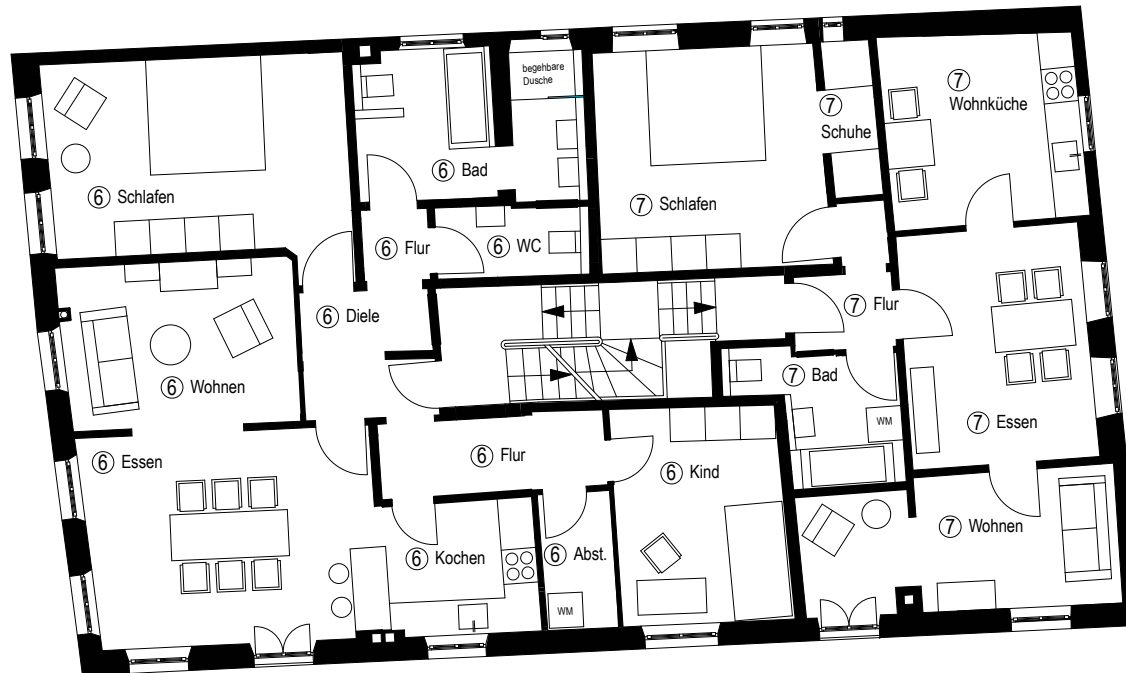
Kochen	ca. 4.40 qm
Wohnen/Essen	ca. 20.30 qm
Schlafen	ca. 11.80 qm
Ankleide	ca. 3.40 qm
Bad	ca. 4.10 qm
Flur	ca. 2.90 qm
<hr/>	
	ca. 46.90 qm

1. Obergeschoss
ohne Maßstab



Individuelles Wohnen im Augsburger Ulrichsviertel

Grundrisse



Wohnfläche (WHG 6)

Kochen	ca. 6.30 qm
Essen	ca. 18.50 qm
Wohnen	ca. 11.60 qm
Schlafen	ca. 18.30 qm
Kind	ca. 11.20 qm
Bad	ca. 9.80 qm
Abstell	ca. 3.00 qm
WC	ca. 3.20 qm
Flur	ca. 1.50 qm
Diele	ca. 4.90 qm
Flur	ca. 5.20 qm
	<hr/>
	ca. 93.50 qm

Wohnfläche (WHG 7)

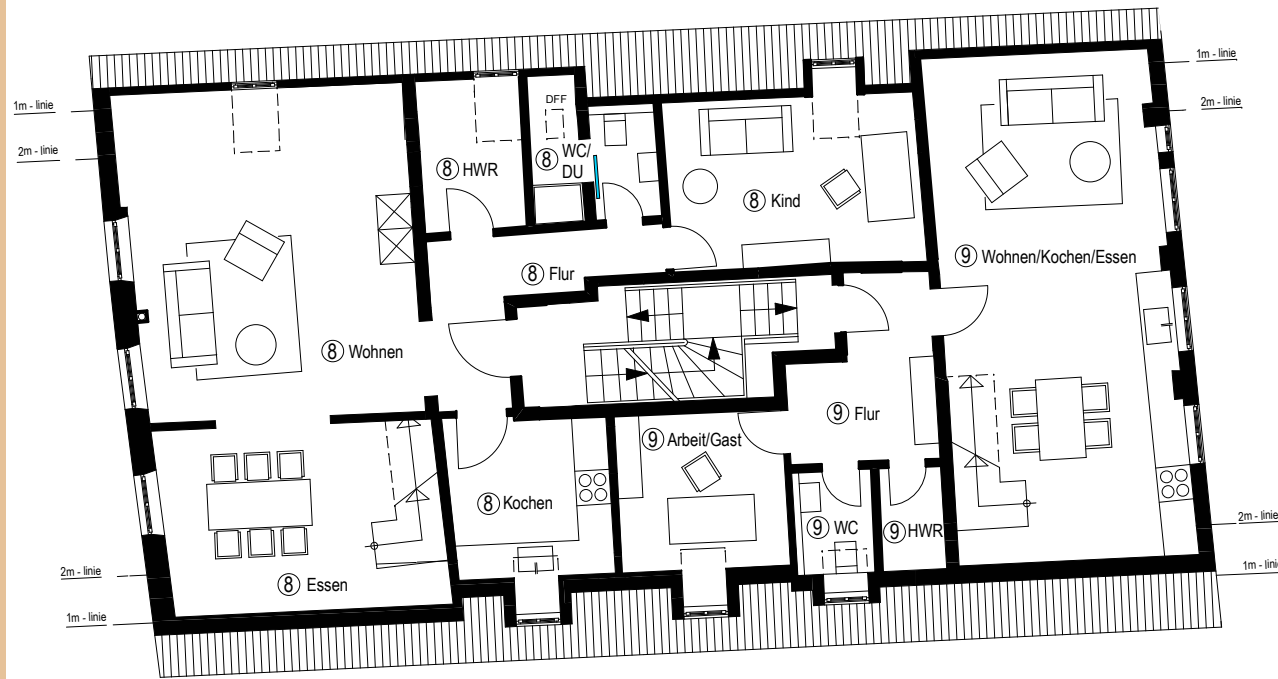
Wohnküche	ca. 11.20 qm
Wohnen	ca. 12.50 qm
Essen	ca. 13.10 qm
Schlafen	ca. 15.20 qm
Schuhe	ca. 2.30 qm
Bad	ca. 5.50 qm
Flur	ca. 3.30 qm
	<hr/>
	ca. 63.10 qm

2. Obergeschoss
ohne Maßstab



Individuelles Wohnen im Augsburger Ulrichsviertel

Grundrisse



Wohnfläche (WHG 8)

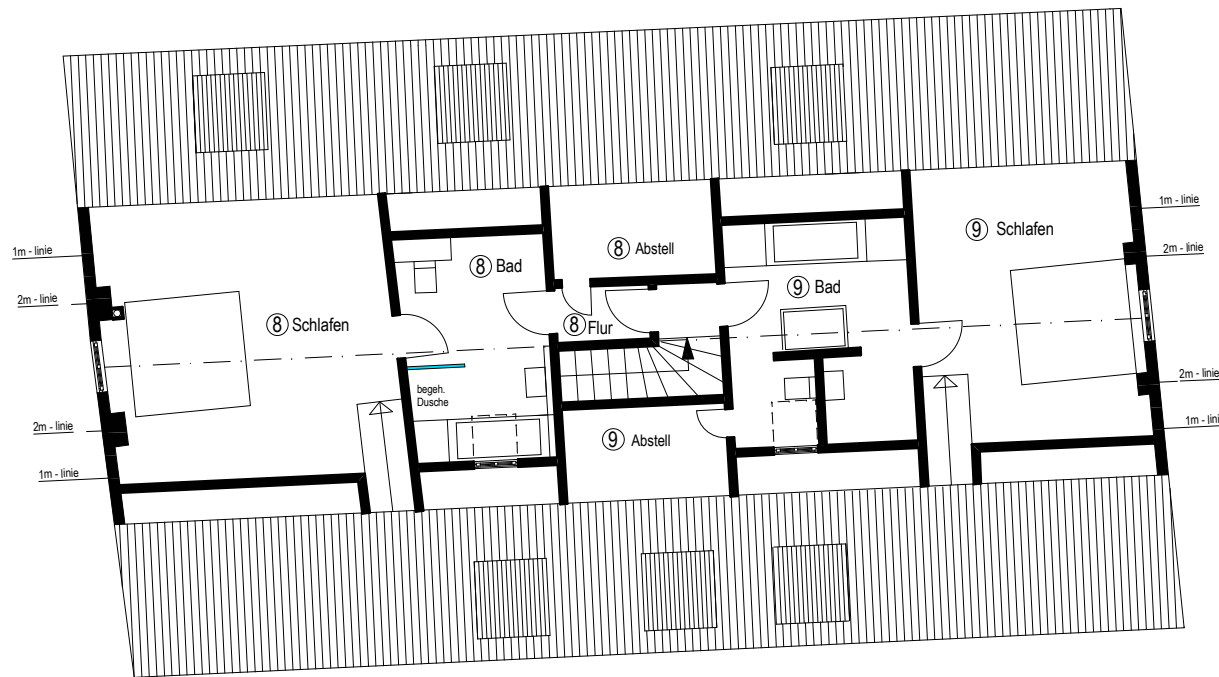
Kochen	ca. 7.90 qm
Wohnen	ca. 25.40 qm
Essen	ca. 11.70 qm
Schlafen	ca. 14.70 qm
Kind	ca. 12.90 qm
Bad	ca. 8.00 qm
WC/Du	ca. 3.80 qm
Abstell	ca. 1.10 qm
Flur	ca. 1.60 qm
HWR	ca. 4.00 qm
Flur	ca. 6.70 qm
	ca. 97.80 qm

Dachgeschoss
ohne Maßstab



Individuelles Wohnen im Augsburger Ulrichsviertel

Grundrisse



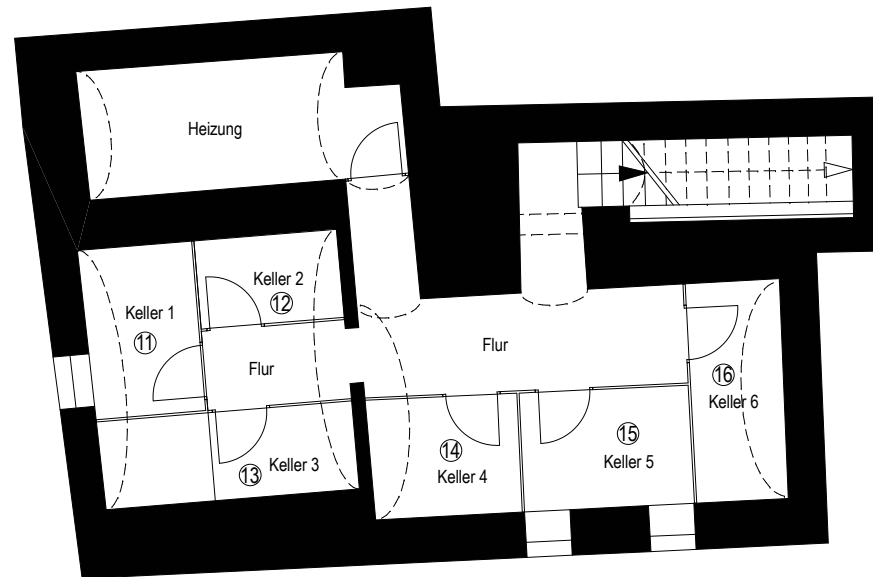
Wohnfläche (WHG 9)

Essen/Kochen/ Wohnen	ca. 30.10 qm
Schlafen	ca. 11.00 qm
Arbeit/Gast	ca. 8.10 qm
Bad	ca. 9.70 qm
WC	ca. 2.50 qm
HWR	ca. 1.70 qm
Abstell	ca. 1.10 qm
Flur	ca. 6.90 qm
	ca. 71.10 qm



Individuelles Wohnen im Augsburger Ulrichsviertel

Grundrisse



Kellerfläche (K 11-16)

Keller 1	ca. 3.30 qm
Keller 2	ca. 2.20 qm
Keller 3	ca. 4.00 qm
Keller 4	ca. 3.10 qm
Keller 5	ca. 3.50 qm
Keller 6	ca. 3.60 qm

Nutzfläche

Flur	ca. 2.00 qm
Flur	ca. 8.50 qm
Heizung	ca. 6.80 qm
	ca. 17.30 qm

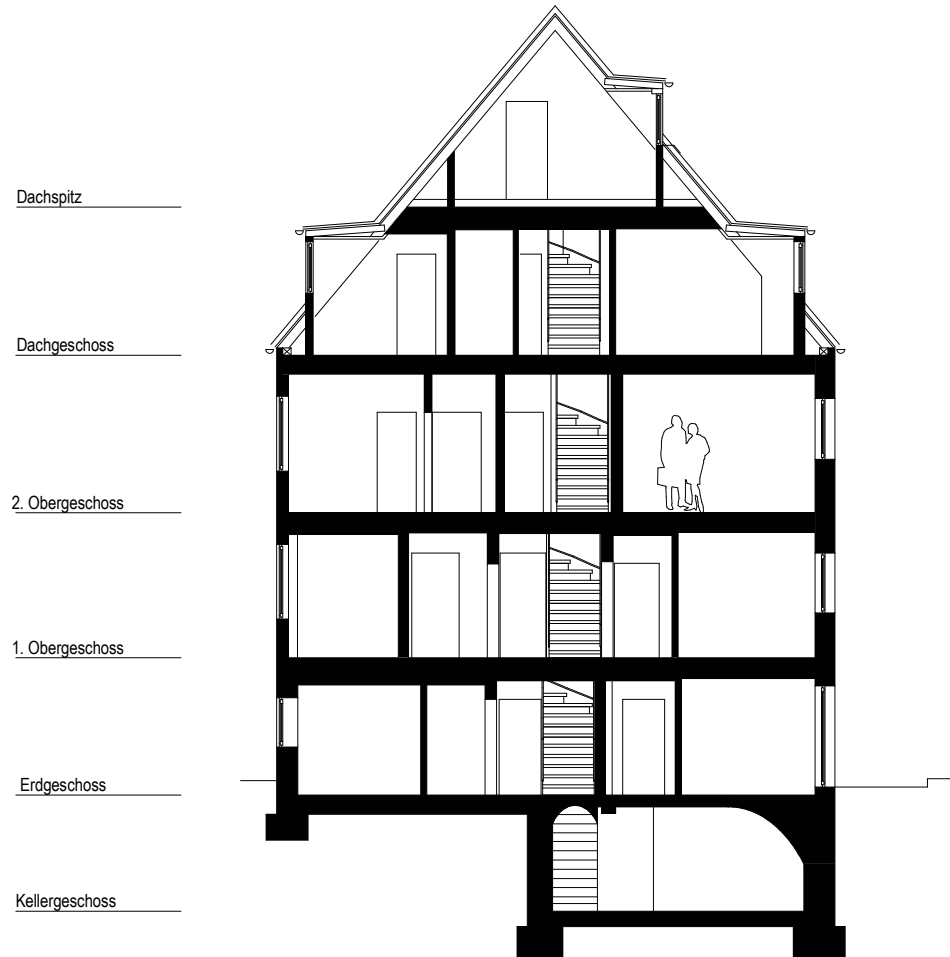
Kellergeschoss
ohne Maßstab



Individuelles Wohnen im Augsburger Ulrichsviertel

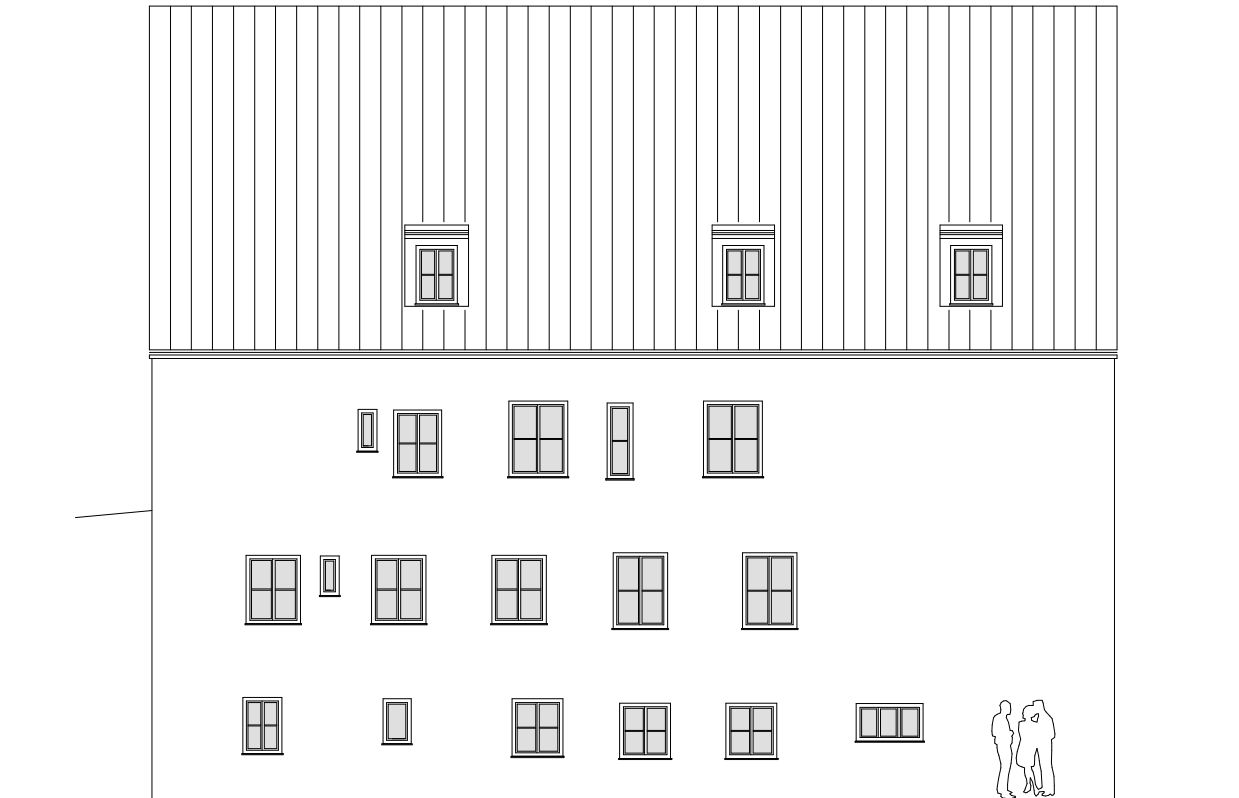
Schnitt

Systemschnitt
ohne Maßstab



Individuelles Wohnen im Augsburger Ulrichsviertel

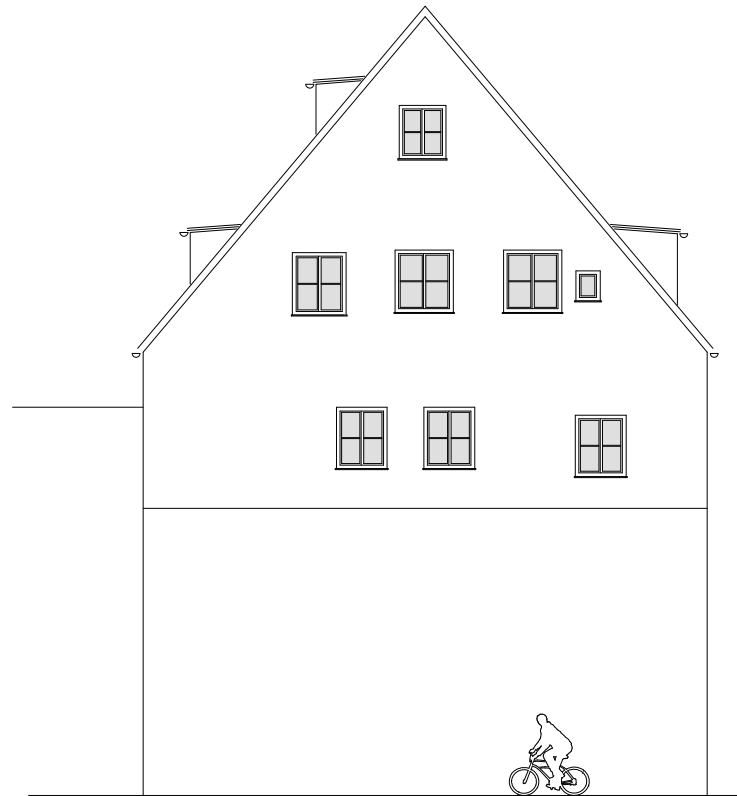
Ansichten



Norden
ohne Maßstab

Individuelles Wohnen im Augsburger Ulrichsviertel

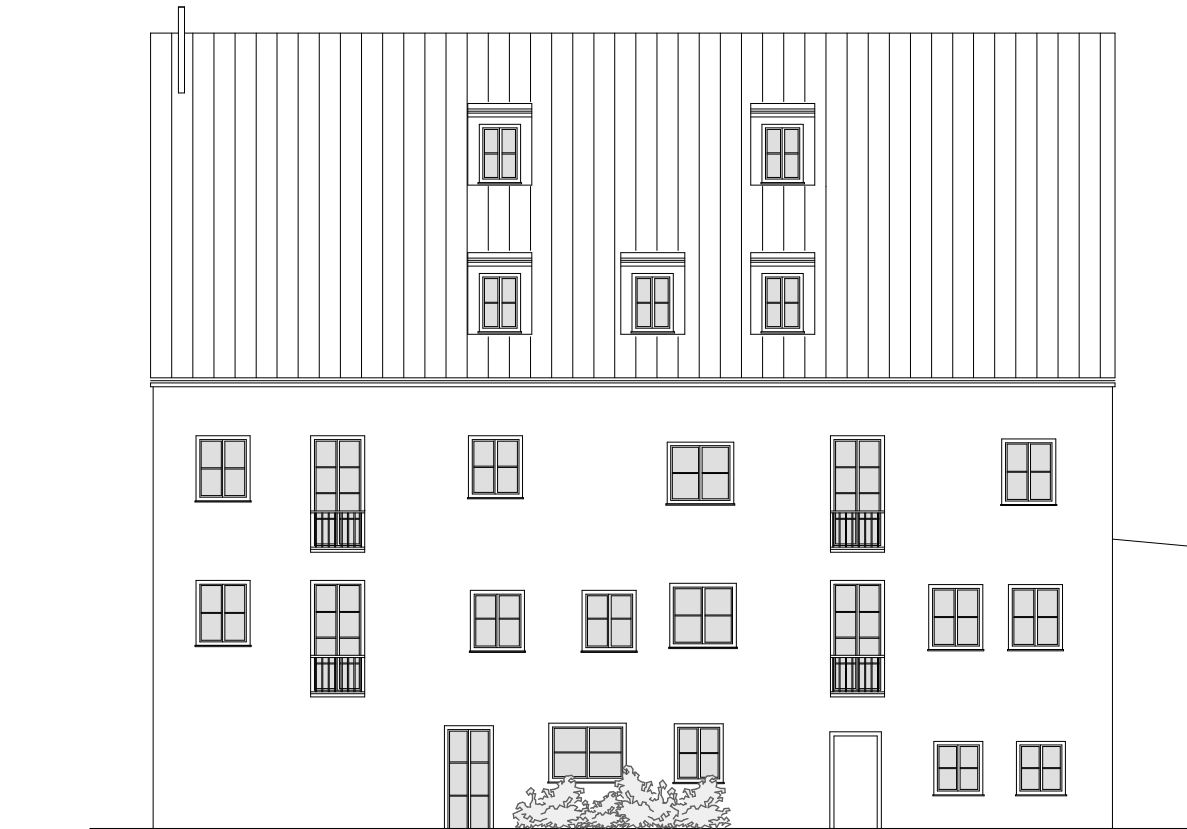
Ansichten



Osten
ohne Maßstab

Individuelles Wohnen im Augsburger Ulrichsviertel

Ansichten



Süden
ohne Maßstab

Individuelles Wohnen im Augsburger Ulrichsviertel

Ansichten



Westen (Straßenseite)
ohne Maßstab

Individuelles Wohnen im Augsburger Ulrichsviertel

Baubeschreibung

Einzelbaudenkmal
Zwerchgasse 3
86150 Augsburg

1. Allgemeine Angaben

Unverbindliche Beschreibung für ein mögliches Sanierungskonzept

Es handelt sich bei dem nachfolgenden Beschrieb zu Sanierungsleistungen um eine musterhafte Beschreibung, die bei derartigen historischen Gebäuden für die Erhaltung und nachhaltige Vermarktung als sinnvoll erachtet wird. Art und den Umfang, sowie die Entscheidung zur Detaillierung der Leistungen, Vergabe an einzelne Handwerker und Unternehmen oder die Einschaltung einer Generalvergabe obliegt dem Eigentümer/Projektgesellschaft.

Die Darstellung der Liegenschaft und die beispielhaften Grundrisslösungen sind unverbindlich und stellen lediglich einen architektonischen Vorschlag dar. Zu den tatsächlichen Umbauten und Grundrisslösungen sind noch Befunduntersuchungen und die Freigabe des Landesamtes für Denkmalpflege erforderlich.

Die geschuldeten Leistungen zur Substanz, etc. sind ausschließlich im Notarvertrag zu vereinbaren. Darstellungen zur Verwendbarkeit, Nutzung, Gestaltung, etc. sind unverbindlich.

Die Bauausführungen erfolgen nach den anerkannten Regeln der Bautechnik und unterliegen in allen Teilen den gültigen technischen Bedingungen der Verdingungsordnung für Bauleistungen (VOB/C), den Bestimmungen der aktuellen Energieeinsparverordnung (EnEV), den Schallschutzbestimmungen nach DIN 4109 und den Brandschutzbestimmungen nach DIN 4102 unter Berücksichtigung der entsprechenden Einschränkungen für Bestandsbauten.

Sollte die Einhaltung der anerkannten Regeln der Bautechnik aufgrund der besonderen Spezifik des historischen Gebäudes mit vertretbarem Aufwand nicht möglich oder sinnvoll sein, wird versucht, mit anderen Maßnahmen dem Zweck der Regelung möglichst nahe zu kommen. Alle nachstehenden Angaben erfolgen vorbehaltlich behördlicher Genehmigungen und Auflagen.

Änderungen aufgrund von Forderungen des Denkmalschutzes gegenüber dieser Baubeschreibung sind im Einzelfall möglich. Die nachstehend beschriebenen Bau- und Sanierungsmaßnahmen sind allgemein gültig und werden auf die spezifischen Besonderheiten des Objektes abgestimmt.

1.1 Gebäudetyp

Das Objekt liegt im Ulrichsviertel, einem ehemaligen Handwerkerviertel von Augsburg. Das dreigeschossige Gebäude stammt im Kern aus dem 16. Jahrhundert und liegt im Ensemble des historischen Stadtraums der ehem. Freien Reichsstadt Augsburg. Alle Sanierungsmaßnahmen erfolgen in enger Abstimmung mit der unteren und oberen Denkmalschutzbehörde. Vorgesehen ist die rücksichtsvolle aber umfassende Sanierung und zeitgemäße Erneuerung des historischen Gebäudes. Entsprechend der vorliegenden Planung werden auf Basis einer funktionalen Neuaufteilung der historischen Grundrisse, sowie eines Ausbaus des Dachgeschosses in der kulturhistorisch wertvollen Bausubstanz moderne Wohneinheiten entstehen.

Individuelles Wohnen im Augsburger Ulrichsviertel

Baubeschreibung

Einzelbaudenkmal
Zwerchgasse 3
86150 Augsburg

1.2 Flächenberechnung

Die Wohnflächen werden vom beauftragten Architekten auf Grundlage der aktuellen Wohnflächenverordnung ermittelt. Aufgrund des hohen Alters und der starken Verformungen kann es zu Flächenabweichungen kommen.

1.3 Planung, Fachplanung

Es wurde eine detaillierte Bestandsaufnahme gefertigt, auf deren Basis die Verkaufs- und Genehmigungsplanung erstellt wurde. Die vorhandene Bausubstanz wird umfangreichen Untersuchungen unterzogen, deren Ergebnisse direkt in die Ausführungs- und Detailplanung, sowie die Bauausführung einfließen. Dabei wird angestrebt, die Anforderungen der zuständigen Ämter, wie auch der Tragwerksplanung und der sonstigen technischen Bedingungen weitgehend in Einklang zu bringen.

Der Verkäufer beauftragt sofern erforderlich einen Fachingenieur mit der Begutachtung des Tragwerks und der Erstellung der erforderlichen bauphysikalischen Nachweise zum Wärme-, Schall- und Brandschutz. Die statischen Berechnungen, sowie der vorbeugende bauliche Brandschutz werden durch einen öffentlich bestellten Fachingenieur überprüft.

2 Angaben zum Bauwerk

2.1 Rohbau

Alle erforderlichen Rohbauarbeiten werden entsprechend der Planung des Architekten und der behördlich geprüften Baustatik durchgeführt.

Wände

Die Bausubstanz besteht vorwiegend aus Mauerwerk- und Zimmermannskonstruktion. Diese bleibt entsprechend der Planung größtenteils erhalten. Schadhafte und nicht ausreichend tragfähige Bereiche werden fachgerecht saniert oder erneuert. Neue Wandbereiche werden durch Wände in Trockenbauweise erstellt.

Decken

Die Geschosdecken bestehen aus Holzbalkendecken mit Hohlraumfüllung und bleiben erhalten, soweit sie nach entsprechenden statischen und holzschutztechnischen Untersuchungen tragfähig und nicht geschädigt sind. Schadhafte und nicht ausreichend tragfähige Bereiche werden saniert oder erneuert.

Individuelles Wohnen im Augsburger Ulrichsviertel

Baubeschreibung

Einzelbaudenkmal
Zwerchgasse 3
86150 Augsburg

Auf die bestehenden Böden in den Wohneinheiten wird je nach bautechnischen Erfordernissen ein Estrich, Gußasphalt bzw. Trockenestrich auf Trittschalldämmung mit geeigneten Schüttungen eingebracht. Die Türbereiche zwischen den Zimmern werden nach Möglichkeit schwellenlos oder auch mit einem passenden Schwellholz ausgeführt. Erhaltungswürdige Holzdielenböden werden entsprechend den Auflagen des Denkmalamtes restauratorisch aufgearbeitet oder auch mittels Überböden erhalten.

2.2 Dach

Das Gebäude besitzt ein Satteldach.

Konstruktion

Der Dachstuhl wird hinsichtlich Zustand und Tragfähigkeit überprüft. Es wird davon ausgegangen, dass die Konstruktion in wesentlichen Teilen erhalten bleibt und unter Berücksichtigung und Umsetzung der Vorgaben des Tragwerksplaners sowie der schall- und brandschutztechnischen Anforderungen saniert und überarbeitet wird. Stützen, Kehlbalcken und andere statische Bauteile werden nach Möglichkeit in den Ausbau integriert.

Die Dachkonstruktion wird mit einer Wärmedämmung als Zwischen- oder Aufsparrendämmung, entsprechend den Anforderungen der derzeit geltenden Energieeinsparverordnung (EnEV) und einer Vordeckung versehen. Die Ausführung dieser Details erfolgt auf Grundlage entsprechender Berechnungen und Nachweise des beauftragten Fachingenieurs, sowie den Vorgaben der Denkmal- und/oder Sanierungsbehörde.

Neue Schleppegauben werden nach Planung des Architekten wiederum in Holz als Pfosten-Riegel-Konstruktion errichtet.

Dachdeckung

Die Dachdeckung wird gesamt erneuert und erfolgt nach Vorgabe des Denkmalamtes in Biberschwanzziegel naturrot, einschl. der neuen Gauben. Erforderliche Einbauteile werden in Titanzink ausgeführt.

Spenglerarbeiten

Dachrinnen (halbrund mit Einführungsstützen), Fallrohre (Standrohr im Sockelbereich) sowie alle erforderlichen Verwahrungen werden aus Titanzink oder Kupfer ausgeführt.

2.3 Fassaden

In Abstimmung mit der Farbberatung der Stadt Augsburg wird die architektonische Gliederung und Farbfassung sowohl der Fassade als auch der Fenster- und Türöffnungen festgelegt.

Individuelles Wohnen im Augsburger Ulrichsviertel

Baubeschreibung

Fenster

In Abstimmung mit dem Denkmalamt werden die Fenster bezüglich Teilung, Profilierung und Farbgebung entsprechend den historischen Fenstern in Holz nachgefertigt. Die Isolierglasfenster mit einem Drehflügel und einem Dreh-Kippflügel, erhalten Beschläge für Einhandbedienung und eine Gummilippendichtung. Die Verglasung besitzt mit einem U-Wert von max. 1,1 einen sehr guten Wärmeschutz.

Die Fenster schließen innenseitig mit einer Naturstein- oder Holzfensterbank ab. Die maßgefertigten Fensteraußenbänke sind aus handgefertigtem Kupfer- oder Titanzinkblech.

Die Innenfarbe der Fenster und Fenstertüren, sowie die Farbe der Fensterbänke (Holzausführung vorausgesetzt) sind weiß. Für die Balkontüren kommen Fenstertüren in der beschriebenen Bauart zum Einsatz.

Als Fensterbeschläge werden Griffoliven in Edelstahl verwendet.

Historisch wertvolle Fenster werden erhalten, aufgearbeitet und sofern erforderlich mit einem zusätzlichen Innenfenster oder Isolierglaseinsätzen versehen.

Hauseingangstüren

Die bestehende Hauseingangstür wird sofern vorgegeben erhalten und restauriert. Es werden Maßnahmen vorgesehen bzw. eingearbeitet, die den Einbruchschutz verbessern.

2.4 Treppenhaus

Das Treppenhaus wird auf Basis einer restauratorischen Befunduntersuchung und nach Vorgabe des Denkmalamtes restauriert bzw. rekonstruiert. Die historische Treppenanlage wird einschließlich der Geländer und Handläufe überarbeitet und sofern erforderlich ergänzt. Die Bodenbelagsflächen der Flure und Podeste werden aufgearbeitet.

Wohnungseingangstüren

Die Wohnungseingangstüren werden teilweise als neue Türelemente mit Weißlackoberfläche, Spion und Dreifachverriegelung entsprechend den üblichen Anforderungen ausgeführt. Erhaltungspflichtige Bestandstüren werden aufgedoppelt und verstärkt. Klargestellt wird in diesem Zusammenhang, dass unter Berücksichtigung der Denkmalsubstanz nicht immer die Anforderungen an Brand-, Schall- und Einbruchschutz gegeben sind.

Einzelbaudenkmal
Zwerchgasse 3
86150 Augsburg

Individuelles Wohnen im Augsburger Ulrichsviertel

Baubeschreibung

Einzelbaudenkmal
Zwerchgasse 3
86150 Augsburg

2.5 Keller

Das bestehende Mauerwerk wird nach Abbürsten der losen Teile natur belassen oder mit einer Kalkschlämme beschichtet. Der bestehende Boden wird ebenfalls durch Abbürsten gereinigt.

Auch nach Durchführung dieser Sanierungsmaßnahmen wird das historische Kellergewölbe aufgrund einer höheren Grundfeuchtigkeit nicht die Neubaustandards erfüllen und somit für die Einlagerung von entsprechend sensiblen Materialien (Elektronik, Papier, Möbel, etc.) ungeeignet bleiben.

3 Angaben zum Ausbau der Wohneinheiten

3.1 Wandbeläge

Maler- und Tapezierarbeiten

Die Innenwände werden mit einer mineralischen Spachtelung beschichtet. Die Wandoberflächen werden fein geschliffen und mit einem zweifachen Dispersionssilikatfarbanstrich in weiß beschichtet. Alle nicht verfliesen Wandflächen in Bädern und WC's werden wie Innenwände behandelt.

Fliesenarbeiten/ Naturstein

Die Bäder werden in Naßbereichen gefliest. Durch eine farblich abgesetzte Bordüre werden gestalterische Akzente gesetzt. Die Küchen erhalten im Bereich der Arbeitsplatte einen Fliesenspiegel. Der Materialpreis für die verwendeten Fliesen und Natursteine liegt bei 35 EUR/qm incl. MwSt. (Bemusterung nach Vorlage)

3.2 Deckenbeläge

Die bestehenden Decken werden mit einer mineralischen Spachtelung geglättet und wie die Wände mit einem zweifachen Dispersionssilikatfarbanstrich in weiß beschichtet; Unebenheiten oder Ausbesserungen sind zu tolerieren um die gewollte historische Handschrift nicht zu stark zu überdecken.

3.3 Bodenbeläge

Holzdielung

Erhaltungswürdige Holzdielenböden werden entsprechend den Auflagen des Denkmalamtes restauratorisch aufgearbeitet und neu versiegelt oder mit einem Überboden der Nachwelt erhalten; Unebenheiten oder Ausbesserungen sind zu tolerieren.

Die Böden der Wohn- und Schlafräume ohne historischen Belag erhalten einen Oberbodenbelag aus hochwertigem Fertigparkett in den Holzarten Eiche, Buche oder gleichwertig.

Individuelles Wohnen im Augsburger Ulrichsviertel

Baubeschreibung

Einzelbaudenkmal
Zwerchgasse 3
86150 Augsburg

Fliesenarbeiten/ Naturstein

In den Bädern und WC`s, sowie den Küchen werden Bodenfliesen aus Feinsteinzeugkeramik oder Naturstein verlegt. Der Materialpreis für die verwendeten Fliesen und Natursteine liegt bei 35 EUR/qm incl. MwSt. (Bemusterung nach Vorlage)

3.4 Innentüren

Die vorhandenen historischen Zimmertüren werden in Abstimmung mit dem Denkmalamt aufgearbeitet. Neue Zimmertüren werden als Umfassungszargentüren mit Röhrenspantürblatt ggf. mit Kassetten und Weißlackoberfläche gefertigt. Die jeweilige Türbreite und Aufschlagrichtung ergibt sich aus der Planung bzw. der vorgesehenen Nutzung der Räume. Als Türbeschläge kommen Drückergarnituren in Edelstahl zur Ausführung.

3.5 Sanitärobjekte/Armaturen/Accessoires

Sanitärobjekte

Alle Sanitärobjekte basieren auf einer Auswahl von Duravit Starck 3 oder gleichwertigem.

Die Installation der Wannen erfolgt in einem schall- und wärmedämmenden Wannenträger.

Die WC-Becken werden wandhängend als Tiefspüler in Vorwandmontage mit Kunststoffstuhlsitz in schwerer Ausführung und Unterputzspülkasten mit Spar-Funktion ausgeführt.

Die Porzellanwaschtische in den Bädern verfügen über eine Mindestbreite von 500 mm, werden mit Exzenderstopfen versehen und in Vorwandmontage ausgeführt. WC`s erhalten einen kleineren Waschtisch gleicher Bauart.

Die Farbe aller Sanitärobjekte ist weiß.

Die in den Planunterlagen dargestellte Art und Anordnung der Sanitärobjekte ist unverbindlich. Änderungen, die den vorgesehenen Zweck gleichermaßen erfüllen und in Übereinstimmung mit dieser Baubeschreibung stehen, bleiben vorbehalten.

WC-Anlage:

Tiefpül-WC wandhängend - WC-Sitz mit Deckel in Kunststoff weiß - Tastatur für Unterputzspülkasten mit Sparfunktion - Wand-WC-Trägersystem mit Schallschutzset und Unterputzspülkasten.

Waschtisch-Anlage:

Waschtisch 500 x 400 mm - Eckventile verchromt - Exzenderstopfen - Geruchverschluss - Einhebelmischarmatur - Waschtisch-Trägersystem für die Montage in Trockenbau.

Individuelles Wohnen im Augsburger Ulrichsviertel

Baubeschreibung

Badewannen-Anlage:

Badewanne 1750 x 750 mm (sofern im Grundriss dargestellt) - Stahl emailliert oder Acryl - Wannenträger - Einhebelmischarmatur (AP) mit Brausegarnitur - Zulauf-, Ablauf- und Überlaufgarnitur - Haltegriff

Duschwannen-Anlage:

Brausetassen 900 x 900 bzw. 750 x 900 mm (sofern im Grundriss dargestellt) - Stahl emailliert oder Acryl - Wannenträger - Einhebelmischarmatur (AP) mit Brausegarnitur - Ablaufgarnitur

Armaturen

Die Armaturen werden in Aufputzmontage als Einhebelmischer verchromt ausgeführt.

Waschtischbatterie:

Fabrikat GROHE - Serie TALIS S, od. glw.

Wannenbatterie (AP) mit automatischer Umstellung Wanne/Brause:

Fabrikat GROHE - Serie Serie TALIS S, od. glw.

Brausebatterie (AP):

Fabrikat GROHE - Serie TALIS S, od. glw. - Brausegarnitur mit Handbrause

Accessoires

In den WC's werden Papierrollenhalter und Toilettenbürstengarnitur, sowie Handtuchring in verchromter Ausführung montiert. In den Bädern wird der Handtuchring ersetzt durch einen zweiteiligen Handtuchhalter und ggf. wird zusätzlich ein Badetuchhalter für die Badewanne montiert. Papierrollenhalter mit Deckel Fabrikat KEUCO - Serie Elegance - Modell 1660, od. glw.

4 Technische Angaben

4.1 Hausanschlüsse

Die vorhandenen Hausanschlüsse aller Medien werden durch die Versorgungsträger überprüft und ggf. erneuert. Sämtliche in diesem Zusammenhang bis zur Bezugfertigkeit anfallenden Kosten werden vom Verkäufer übernommen.

Heizung

Das Objekt befindet sich in einem Erdgas-Versorgungsgebiet der Stadt Augsburg. Die Beheizung und Warmwasserbereitung erfolgt

Einzelbaudenkmal
Zwerchgasse 3
86150 Augsburg

Individuelles Wohnen im Augsburger Ulrichsviertel

Baubeschreibung

Einzelbaudenkmal
Zwerchgasse 3
86150 Augsburg

daher über eine Gaszentralheizung mit Brennwerttechnik und Warmwasserspeicher. Die Steuerung der Heizungsanlage erfolgt über einen Außentemperaturfühler und eine vollautomatische Regelung. Alternativ wird geprüft inwieweit das Anwesen an das bestehende Fernwärmenetz der Stadt Augsburg angeschlossen werden kann.

Wasser

Die Warm- und Kaltwasserleitungen werden in Kunststoff (PE) oder Edelstahl ausgeführt, die bestehenden Versorgungsleitungen werden demontiert. Es wird ein zentraler Trinkwasserfilter installiert, der rückspülbar ist. Die Warmwasseraufbereitung für die Wohnungen erfolgt über einen zentralen Speicher. Die Wasserversorgung der Wohnungen erfolgt über diverse Steigstränge, die hinsichtlich Dimension und Lage abschließend in der Detailplanung zur Heizungs- und Sanitärtechnik bestimmt werden.

Abwasser/Regenwasser

Die Entwässerungsleitungen der Fallstränge werden als heißwasserbeständige, schallgedämmte SML- Rohre, waagerechte Verbindungen innerhalb von Wohnungen auch als HT- Rohre ausgeführt. Die Grundleitungen werden überprüft und bei Beschädigung oder Defekt in KG-Rohr fachgerecht neu hergestellt. Ansonsten bleiben die Grundleitungen im jetzigen Zustand erhalten. Alle Dach- und Terrassenflächen werden in Entwässerungsleitungen eingebunden. Diese werden an das vorhandene Mischsystem angeschlossen. Das gesamte Rohrsystem wird isoliert gegen Schall und Schwitzwasser.

Strom

Der elektrische Hausanschluss wird nach Beurteilung durch die Stadtwerke entsprechend der geltenden Nutzungsverordnung ggf. verstärkt oder erneuert. Sämtliche in diesem Zusammenhang bis zur Bezugsfertigkeit anfallenden Kosten werden vom Verkäufer übernommen. In jeder Einheit wird eine Unterverteilung montiert, die Stromzähler für die Einheiten werden in Zählerschränken des Hausanschlußraumes angeordnet. Die Installation der Zähler erfolgt auf der Grundlage von Einzelverträgen mit den Nutzern bzw. Mietern. Wenn zum Termin der Abnahme der Wohnung der Nutzer noch nicht bekannt ist, bzw. von diesem noch kein Vertrag mit den Stadtwerken geschlossen wurde, erfolgt die Übergabe der Wohnung an den Käufer ggf. ohne Zählerinrichtung. Alle Elektroinstallationsarbeiten werden unter Beachtung der Bestimmungen der VDE und gemäß DIN 18012, 18015 sowie der Richtlinien der Telekom als Unterputzmontage (außer Keller) ausgeführt.

Telefon/Kabel

Alle Wohnungen werden zum Anschluss von Telefon und Kabelfernsehen vorbereitet und mit den entsprechenden Anschlussdosen ausgestattet. Zusätzlich zu den Wohnräumen erhalten auch alle Schlafräume einen Telefon- und Kabelanschluss. Die Nutzung erfolgt über Einzelverträge der Bewohner mit den Versorgern. Die Beantragung der jeweiligen Nutzungsart sowie die Kostentragungen erfolgen vom Erwerber.

Individuelles Wohnen im Augsburger Ulrichsviertel

Baubeschreibung

Einzelbaudenkmal
Zwerchgasse 3
86150 Augsburg

4.2 Heizungsinstallation

Versorgung

Die zentrale Heizungsanlage wird entsprechend den Vorschriften des Versorgungsunternehmens und den geltenden Regeln der Technik erstellt.

Die Leistung der Heizungsanlage sowie der Warmwasserbereitung und -speicherung wird entsprechend einer gesonderten Wärmebedarfsermittlung dimensioniert. Die Installation erfolgt gemäß der geltenden Heizungsanlagenverordnung.

Die Wärmeverteilung erfolgt im Zweirohrsystem, als Leitungsmaterial werden Kupfer und/oder Kunststoffsystemlösungen eingesetzt. Die Verlegung aller Versorgungsleitungen in den Wohnungen erfolgt unter Putz bzw. verdeckt im Fußboden bzw. innerhalb von Versorgungsschächten.

Heizkörper

An den Außenwänden aller zu beheizender Räume werden Fertigheizkörper mit einem Thermostatventil installiert.

Abrechnung

Die Heizkostenabrechnung erfolgt über Messgeräte an den Heizkörpern mit Funksteuerung zur Ableseeinheit im Treppenhaus von einem anerkannten Messinstitut. Die Auswahl und Antragstellung hierfür erfolgt vom Erwerber bzw. dem Hausverwalter.

4.3 Sanitärinstallation

Frischwasserleitungen

Die Warm- und Kaltwasserleitungen werden komplett erneuert und in Kunststoff (PE) oder Edelstahl ausgeführt, die alten Versorgungsleitungen werden demontiert und entsorgt.

Alle Wohnungen werden mit Absperrventilen und gemieteten Zählern für Warm- und Kaltwasser ausgerüstet. Die Auswahl hierfür erfolgt vom Erwerber.

Abwasserleitungen

Für die Abwasserleitungen im Keller und die senkrechten Leitungen in den Versorgungsschächten kommen schalldämmende SML-Rohre zum Einsatz. Verrohrungen innerhalb von Wohnungen werden in HT-Rohr ausgeführt. Die Verlegung erfolgt grundsätzlich innerhalb von Schächten/Verkofferungen, die Entwässerungsleitungen für Küchenspülen werden ggf. auch auf Putz verlegt. Das gesamte Rohrsystem wird isoliert gegen Schall und Schwitzwasser.

Individuelles Wohnen im Augsburger Ulrichsviertel

Baubeschreibung

Einzelbaudenkmal
Zwerchgasse 3
86150 Augsburg

Lüftung innenliegender Bäder/WC`s

Alle innenliegenden Sanitärräume erhalten eine elektromechanische Entlüftung über einen Deckeneinbaulüfter in zugelassener Bau- und Einbautart; die Schaltung erfolgt kombiniert mit dem Lichtschalter. Die Entlüftungsleitungen werden als Wickelfalzrohre ausgeführt.

Anschlüsse Waschmaschine/Spülmaschine

Pro Wohnung ist ein Waschmaschinenanschluss in Bad, Küche oder einem entsprechendem Abstellraum vorgesehen. In den Küchen ist der Anschluss einer Spülmaschine möglich.

4.4 Elektroinstallation

Die Elektroinstallation des Gebäudes wird in allen Bereichen vollständig erneuert, die Ausstattung erfolgt auf Basis der Anforderungen der DIN 18015. Telekommunikationsleitungen werden in Leerrohren verlegt. Die Nutzung der TV- Kabelanschlüsse erfolgt über Einzelverträge der Bewohner mit dem Versorger.

Im Treppenhaus werden in Abstimmung mit dem Denkmalamt Wand- oder Deckenleuchten angeordnet, die über Schalter oder Bewegungsmelder und einen Zeitschalter gesteuert werden.

Neben jeder Wohnungseingangstür wird ein Klingeltaster mit Beschriftungsfeld und im Bereich des Hauseinganges ein hochwertiges Klingeltableau angeordnet. Es wird eine moderne Gegensprechanlage mit Videoauge (Fabrikat SIEDLE oder RITTO, od. glw.) eingebaut. Diese besitzt eine Rufphonunterscheidung und ermöglicht die elektrische Betätigung des Türöffners an der Haustüranlage.

Alle Wohnungen werden zum Anschluss von Telefon und TV vorbereitet und in allen Wohn- und Schlafräumen mit den entsprechenden Anschlussdosen versehen.

In den Einheiten werden alle Schalter und Steckdosen einheitlich in dem Schalterprogramm Busch-Jäger montiert, Farbe matt ausgeführt.

Elektroinstallation im Detail

Diele/Flur:

1 Deckenauslass Licht

mit Wechsel-/Kreuz- oder Tasterschaltung

2 Steckdosen

1 Anschluss Haustelefon Fabrikat SIEDLE oder RITTO od. glw., weiß

Individuelles Wohnen im Augsburger Ulrichsviertel

Baubeschreibung

Einzelbaudenkmal
Zwerchgasse 3
86150 Augsburg

Wohnraum:

1 Deckenauslaß Licht mit Aus-/Wechselschalter
1 x Einfachsteckdose
2 x Zweifachsteckdose
Telefon-Anschluss (TAE) mit Doppelsteckdose
TV-Anschluss (Kabel) mit Dreifachsteckdose

Wohnraum mit Essbereich:

2 Deckenauslässe Licht mit Aus-/Wechselschalter
2 x Einfachsteckdose
2 x Zweifachsteckdose
Telefon-Anschluss (TAE) mit Doppelsteckdose
TV-Anschluss (Kabel) mit Dreifachsteckdose

Schlafrum:

1 Deckenauslass mit Aus-/Wechselschalter
1 x Einfachsteckdose
1 Doppelsteckdose im Bettbereich
1 Telefon-Anschluss (TAE) mit Doppelsteckdose
1 TV-Anschluss (Kabel) mit Doppelsteckdose

Küche/Kochnische:

1 Deckenauslass Licht mit Ausschalter
1 Wandauslass Licht (im Oberschranksbereich) mit Ausschalter
2 Doppelsteckdosen im Fliesenspiegel
1 Steckdose
1 Steckdose Kühl-/Gefriergerät
1 Steckdose Dunstabzug/ Umluft
1 Anschluss Herd
1 Anschluss Spülmaschine

Küche mit Essbereich:

2 Deckenauslässe Licht mit Aus-/Wechselschalter
1 Wandauslass Licht (im Oberschranksbereich) mit Ausschalter

Individuelles Wohnen im Augsburger Ulrichsviertel

Baubeschreibung

2 Doppelsteckdosen im Fliesenspiegel
2 Steckdosen
1 Steckdose Kühl-/Gefriergerät
1 Steckdose Dunstabzug/ Umluft
1 Anschluss Herd
1 Anschluss Spülmaschine
1 Anschluss Waschmaschine (sofern vorgesehen)

WC:
1 Deckenauslass Licht mit Ausschalter
1 Wandauslass Licht über Waschtisch mit Ausschalter
1 Anschluss Lüfter bei fensterlosem WC
1 Steckdose über Waschtisch

Bad:
1 Deckenauslass Licht mit Ausschalter
1 Wandauslass Licht über Waschtisch mit Ausschalter
1 Anschluss Lüfter bei fensterlosem Bad
2 Steckdosen über Waschtisch
1 Anschluss Waschmaschine
Erdung für Wanne und Dusche

Balkone:
1 Wandauslass Licht mit Balkonleuchte und Ausschalter
1 Steckdose (wasserdicht und innenseitig schaltbar)

5 Sonstige Angaben

5.1 Schließanlage

Das Objekt erhält eine Schließanlage, in die alle Wohnungseingangstüren sowie Hauseingangs- und Nebentüren integriert sind. Für jede Einheit werden insgesamt drei Schlüssel übergeben.

Einzelbaudenkmal
Zwerchgasse 3
86150 Augsburg

Individuelles Wohnen im Augsburger Ulrichsviertel

Baubeschreibung

5.2 Briefkastenanlage

Es wird eine Briefkastenanlage (Fabrikat Renz o. gleichwertig) im Treppenhaus montiert. Farbe und Gestaltung werden im Zusammenhang mit der Gesamtgestaltung des Treppenhauses vom Architekten festgelegt.

5.3 Allgemeine wichtige Hinweise

Alle Leistungen gemäß dieser Baubeschreibung verstehen sich vorbehaltlich einer behördlichen Genehmigung. Änderungen aufgrund von behördlichen Auflagen, insbesondere aufgrund von Forderungen der Denkmalschutzbehörde bleiben somit ausdrücklich vorbehalten. In den Planunterlagen dargestellte Möbel und Einrichtungsgegenstände (auch in Küchen und Bädern) stellen lediglich Gestaltungsvorschläge des Architekten dar. Diese sind unverbindlich und nicht im Kaufpreis enthalten. Alle Architekten- und Ingenieurkosten, die Kosten für den Bauantrag, der Aufteilungspläne und sonstige behördliche Kosten im Zusammenhang mit der Sanierung und Modernisierung des Gebäudes, sind im Kaufpreis enthalten. Ausgenommen hiervon sind Umplanungen und Umbaumaßnahmen welche vom Kunden gewünscht werden und nicht den Plänen des Exposés entsprechen.

Der Witterung ausgesetzte Holzteile müssen in regelmäßigen Abständen nach den Angaben des Herstellers, der Farben bzw. Imprägnierung fachkundig nachbehandelt werden. Anderenfalls entfällt jeder Anspruch auf Gewährleistung. Risse in Massivholz, Putz und anderen Bauteilen, die aufgrund bauphysikalischer Vorgänge (Austrocknung, Verdrehen, Kriechen, Schwinden) entstehen, sind unvermeidlich und rechtfertigen keine Gewährleistungsansprüche. Das gilt ebenso für Schäden an Bauteilen, die durch übermäßige und unsachgemäße Beanspruchung sowie durch gewollte und ungewollte Beschädigung verursacht werden.

Vor Übergabe der Wohnungen werden Verschmutzungen entfernt und Baustoffreste abgefahren bzw. entsorgt. Danach wird eine komplette Endreinigung durchgeführt. Diese beinhaltet das Putzen der Fenster, der gefliesten Flächen, der Böden und der sanitären Einrichtungen.

Stand Oktober 2009

Einzelbaudenkmal
Zwerchgasse 3
86150 Augsburg

Individuelles Wohnen im Augsburger Ulrichsviertel

Flächen- zusammenstellung

Einzelbaudenkmal
Zwerchgasse 3
86150 Augsburg

Wohnfläche

Lage	Aufteilung	DIN - Fläche
Erdgeschoss	Wohnung 1	ca. 53.50 qm
	Wohnung 2	ca. 60.80 qm
1. Obergeschoss	Wohnung 3	ca. 58.40 qm
	Wohnung 4	ca. 50.20 qm
	Wohnung 5	ca. 46.90 qm
2. Obergeschoss	Wohnung 6	ca. 93.50 qm
	Wohnung 7	ca. 61.10 qm
Dachgeschoss/ Dachspitz	Wohnung 8	ca. 97.80 qm
	Wohnung 9	ca. 71.10 qm
	Gesamt	ca. 593.30 qm

Nutzfläche

Erdgeschoss	Müll/Abstell/Fahrrad	ca. 18.70 qm
Kellergeschoss	Heizung/Flure	ca. 17.30 qm
	Gesamt	ca. 36.00 qm

Kellerfläche

Kellergeschoss	Keller 1 (K11)	ca. 3.30 qm
	Keller 2 (K12)	ca. 2.20 qm
	Keller 3 (K13)	ca. 4.00 qm
	Keller 4 (K14)	ca. 3.10 qm
	Keller 5 (K15)	ca. 3.50 qm
	Keller 6 (K16)	ca. 3.60 qm
	Gesamt	ca. 19.70 qm

Individuelles Wohnen im Augsburger Ulrichsviertel

Einzelbaudenkmal
Zwerchgasse 3
86150 Augsburg