

Historische Bausubstanz  
im Denkmalschutz

*Theaterstraße 30*  
*- Fürth -*



# INHALT



Überblick	3
Standort	5
Wohnort Fürth	6
Der § 7 i/10 f ESt G	10
bemusterung	11
Theaterstraße 30	12
Lageplan	13
Ansichten	14
Grundrisse	16
Wohnflächen	22
Baubeschreibung	23
Referenzen	29

# Hist o r i e

## Geschichte



Die in einer Urkunde vom 1. November 1007 erstmals genannte Ansiedlung Fürth bestand vermutlich schon seit längerer Zeit, als Kaiser Heinrich II. in diesem Jahr den Ort dem neu gegründeten Domkapitel Bamberg vermachte. Der Name "Fürth" leitet sich von "Furth" ab, da erste Siedlungen um eine Furt im Rednitzgrund entstanden.

Die über 1000-jährige wechselvolle Geschichte Fürths erzählt vom friedlichen Zusammenleben dreier Religionen und dem kometenhafte Aufschwung vom einfachen Marktflecken über einen handwerklich geprägten Ort zur aufstrebenden Industriestadt.

Mit der Industrialisierung im 19. Jh. und dem damit verbundenen starken Bevölkerungswachstum dehnte sich die Stadt rasant nach Süden aus.



1835 fuhr mit dem "Adler" die erste deutsche Eisenbahn zwischen Nürnberg und Fürth und gab damit die wichtigen Impulse für die weitere wirtschaftliche Entwicklung.

## Kl e e b l a t t s t a d t

Das Wappen der Stadt Fürth zeigt in Silber ein dreiblättriges grünes Kleeblatt. Die Stadtfarben sind weiß-grün. Das dreiblättrige Kleeblatt taucht erstmals 1562 in den Siegeln der Stadt auf. Die Herkunft ist nicht geklärt, vermutlich geht die Dreiheit jedoch auf die jahrhundertlang währende kuriose Herrschaft dreier Herren zurück.

Die Dompropstei Bamberg, die Marktgrafschaft Ansbach und die Reichsstadt Nürnberg stritten sich um die Macht in Fürth. Das brachte viele Nachteile, hatte aber auch gute Seiten. Was der eine nicht gewährte, war vom anderen zu holen. Und so entstanden in Fürth Verhältnisse, die freiheitlicher, liberaler und toleranter waren, als in irgendeiner anderen Stadt in Bayern.

## Pr ä g e n d e P e r s ö n l i c h k e i t e n

Herausragende Unternehmerpersönlichkeiten haben von Fürth aus die Wirtschaft Deutschlands geprägt:

Leopold Ullstein, der das gleichnamige Verlagshaus begründete, erblickte in Fürth das Licht der Welt.

Der Vater der sozialen Marktwirtschaft und frühere Bundeskanzler Ludwig Erhard wurde hier geboren.

# Überblick

## Zahlen und Fakten

Fürth (fränkisch: *Färdd*) ist eine kreisfreie Stadt im bayerischen Regierungsbezirk Mittelfranken. Der historische Stadtkern von Fürth befindet sich zwischen den Flüssen Rednitz und Pegnitz, die nordwestlich der Altstadt zur Regnitz zusammenfließen.

Während westlich der Stadt der Fürther Stadtwald ansteigt, dehnt sich nach Norden hin das fruchtbare, teilweise zum Stadtgebiet gehörende Knoblauchsland aus. Südlich der Stadt findet man ein Mischgebiet aus breiten Autostraßen, Kanal und Flussauen. Im Osten ist Fürth mit Nürnberg zusammengewachsen. Die Zentren beider Städte liegen nur ca. sieben Kilometer voneinander entfernt. Mit den Städten Nürnberg und Erlangen bildet Fürth ein Städtedreieck, welches das Kernland des mittelfränkischen „Großraums“ (Ballungsgebiet) bildet.

Gemeinsam mit ihrem Umland bilden diese Städte die Europäische Metropolregion Nürnberg, eine von 11 Metropolregionen in Deutschland. Fürth wurde zum 1000-jährigen Jubiläum 2007 der Titel Wissenschaftsstadt vom Bayerischen Staatsminister für Wissenschaft verliehen.

## Kreisfreie Stadt

- Regierungsbezirk: Mittelfranken
- Bundesland: Bayern
- Höhe: 295 m über Null
- Fläche des Stadtgebietes: 63.35 km<sup>2</sup>
- Durchmesser etwa: 11 km
- Einwohner: 114.071 (31.12.2008)





# Standort

## Wirtschaftliche Trends

Der Branchenmix ist in Fürth vorbildlich aufgestellt. Das ist ein positives Indiz für die wirtschaftliche Situation der Stadt.

- \* Die *Siemens AG* ist an mehreren Standorten in Fürth zu finden.
- \* *Tucher Bräu* hat in Fürth seinen Sitz von Verwaltung und Logistikzentrum
- \* Die *LEONHARD KURZ Stiftung & Co. KG* (Folien, Hologramme, Heißprägetechnik) an der Schwabacher Straße ist heute der größte Arbeitgeber der Stadt.
- \* Der Sport- und Arbeitsschutzartikelhersteller *Uvex*, gegründet 1926, unterhält seitdem seine Zentrale sowie die Fertigung in der Stadt.
- \* *Faurecia*, der größte Automobilzulieferer Frankreichs, unterhält in Fürth-Stadeln ein Forschungs- und Entwicklungszentrum für Abgastechnik.
- \* Bei der *Spielwarenindustrie* ist vom kleinen Handwerkbetrieb bis zum großen Industrieunternehmen alles vertreten, z. B. Simba-Dickie-Group und Bruder.
- \* *Traditionsreiche Wirtschaftszweige* wie Brillenmacher, Spiegel- und Blattgoldindustrie sind von Fürth aus international tätig.
- \* Das ehemals erste Thermalbad der Stadt Fürth wurde zum *Technologiepark Uferstadt Fürth* umgebaut, in der das *Technikum Neue Materialien*, ein *Fraunhofer-Institut*, *Sellbytel*, die *Computec Media AG* einen Standort gefunden haben
- \* Die *Centrosolar Glas GmbH & Co KG* ist einer von weltweit zwei Herstellern von nanobeschichtetem PV-Modulglas und fungiert gleichzeitig als Namensgeber der Centrosolar-Gruppe, die aus sieben Unternehmen besteht.
- \* Bei der Energieversorgung setzt Fürth zunehmend auf *Solarenergie*. Fürth ist Sitz des gemeinnützigen Solarinformations- und Demonstrationzentrums *Solid*. Der Solarberg in Atzenhof auf der ehemaligen Restmülldeponie produziert fast 1 MW Leistung. Allein 2004 wurden weitere 31 zu den bis dahin 103 bestehenden Anlagen in Betrieb genommen.

## Infrastruktur

Die Autobahn A 73, die Bundesstraße B 8 sowie diverse Staatsstraßen sorgen ebenso für eine hervorragende infrastrukturelle Erschließung der Stadt Fürth wie die U-Bahn-Linie U1. Die U-Bahn in Fürth und Nürnberg wurde am 1. März 1972 als jüngste U-Bahn in Deutschland eröffnet und ist seit 2008 der erste Betrieb mit einer automatisierten U-Bahnlinie in Deutschland.

Einen wichtigen Knotenpunkt bildet der moderne Hauptbahnhof in seinem historischem Gebäude. Fünf weitere Bahnhöfe mit einem engmaschigen Schienennetz sowie den örtlichen Buslinien bedienen das Stadtgebiet nahezu lückenlos und machen die Benutzung eines PKW weitestgehend überflüssig. Der Flughafen Nürnberg im Nordosten von Fürth ist in nur 15 Minuten erreichbar und bietet somit auch bei weiteren Anreisen eine gute Anbindung.

Seit ca. 2002 wird der Radwegebau (z. B. in der Flößbaustraße) forciert. Für den ruhenden motorisierten Individualverkehr stehen Parkplätze und mehrere Parkhäuser zur Verfügung.



# Wohnort Fürth

## Der Grüne Markt

Den Marktplatz, einen der ältesten und historisch bedeutendsten Plätze Fürths, gibt es seit Anfang des 11. Jahrhunderts, als Fürth das Marktrecht erhielt. Weil dort nur Güter des täglichen Bedarfs, also überwiegend frische Lebensmittel verkauft wurden, heißt der Platz bis heute im Volksmund „Grüner Markt“.

Durch die Sanierung konnte das Denkmalensemble in neuem Glanz erstrahlen. Die ansprechende Platzgestaltung mit Naturpflastersteinen, das innovative Beleuchtungskonzept, die Befreiung vom Durchgangsverkehr und schließlich der „Gauklerbrunnen“ tragen enorm zur Attraktivitätssteigerung bei und sind sehr beliebt.



## Erholung pur und Inspiration

Der idyllische Stadtpark, die Flußauen und der Stadtwald sind die Grüne Lunge der Stadt. Der Stadtpark ist für die Menschen hier Treffpunkt und Naherholungsgebiet Nummer Eins. Das Parkgelände mit Blumenbeeten, Rasenflächen und dem Fontänenhof laden zu entspannenden Spaziergängen ein. Von keinem Punkt Fürths braucht man länger als zehn Minuten, um im Grünen zu sein und das Naturerlebnis zu genießen.

Fürth weist eine vielfältige und kreative Kunst- und Kulturszene auf. In der ganzen Stadt gibt es vergnügliche Kunstführungen mit Blick hinter die Kulissen, Angebote für Kinder + Familien u.v.m.

## Lust auf mehr



Fürth ist in der glücklichen Situation, dass es bei Inverstoren als attraktiver Wohnstandort mit einem vernünftigen Preis-Leistungs-Niveau geschätzt wird. Die Stadt kann auf ein konstantes Bevölkerungswachstum verweisen, welches sich auf eine familienfreundliche und sozial ausgewogene Wohnungspolitik zurückführen lässt.

Mit seiner guten Infrastruktur - vom ÖPNV bis hin zu Einkaufsmöglichkeiten - kann Fürth ebenso punkten wie mit einem sehr guten Kinderbetreuungsangebot und kurzen Wegen zu allen wichtigen Dienstleistern wie Apotheken, Ärzten oder Geldinstituten. Ergänzt durch die vielseitigen Sport-, Freizeit- und Erholungsmöglichkeiten bietet Fürth alles, was man von einem modernen und komfortablen Wohnumfeld erwartet. Nicht umsonst sagt man:

*Bilderbuchstadt Fürth - immer eine Versuchung wert!*

## Die Prachtstraßen der Gründerzeit

Die Stärken der Kleeblattstadt liegen jedoch weniger in einzelnen Gebäuden als in ganzen Ensembles. Mehrere Straßenzüge mit geschlossener Bebauung des 19. und beginnenden 20. Jahrhunderts, aber auch aus dem 17. und 18. Jahrhundert, prägen das Bild der Innenstadt.

Das historische Stadtbild der Fürther Altstadt setzt sich bis in die Südstadt fort.

Südöstlich des Stadtkerns verlaufen die zwei schönsten Prachtstraßen der Stadt aus der Gründerzeit: die Königswarterstraße und die Hornschuchpromenade.

Hier entstanden zwischen 1883 und 1904 repräsentative Häuser im Historismus und Jugendstil. Der Reichtum seiner damaligen Besitzer zeigt sich an den verzierten Fassaden dieser Häuser.

Schon die großzügige Anlage als Promenade ist einmalig in Fürth. Dass auf dem grünen Mittelstreifen die Ludwigseisenbahn fuhr, war damals ein Beweis für die



## Bauschönheiten in der Fürther Altstadt

Fürth besitzt mit seinen 2000 Denkmälern die höchste Dichte an Baudenkmalern in Bayern (17 Denkmäler auf 1000 Einwohner). Zurückzuführen ist die Erhaltung des historischen Stadtbildes auf die mit 12% sehr geringe Zerstörung im Zweiten Weltkrieg.

Einzeldenkmale in der liebenswerten Altstadt wie das prächtige Logenhaus der Freimaurerloge im Stil des Historismus, das streng klassizistische Schulhaus an der Schwabacher Straße, die ehemalige Humbser Brauerei mit dem Jugendstil-Sudhaus oder die Michaeliskirche ziehen den Blick auf sich. Im herrschaftlichen Rathaus, dem klassizistischen Amtsgebäude, befinden sich der repräsentative Sitzungssaal und ein imposantes Treppenhaus. Auf dem Weg zum florentinisch anmutenden Rathausturm zeigt die Ahnengalerie bedeutende Fürther Persönlichkeiten.

Das Stadttheater orientiert sich baulich zwar an italienischer Renaissance-Baukunst und dem Barock, verbirgt jedoch im Innern moderne Technik. Im über 100 Jahre alten Berolzheimianum zeigt die „Comödie Fürth“ ihre Vorführungen.

Dazu kommen die vielen versteckten, aufwändig renovierten idyllischen Höfe, interessante Lokale und gemütliche Restaurants.





# § 7 i / 10 f

## War eine denkmal - geschützte Immobilie?

(1) Bei einem im Inland belegenen Gebäude, das nach den jeweiligen landesrechtlichen Vorschriften ein Baudenkmal ist, kann der Steuerpflichtige abweichend von § 7 Abs. 4 und 5 im Jahr der Herstellung und in den folgenden sieben Jahren jeweils bis zu 7 Prozent der Herstellungskosten für Baumaßnahmen, die nach Art und Umfang zur Erhaltung des Gebäudes als Baudenkmal oder zu seiner sinnvollen Nutzung notwendig sind, absetzen.

Eine sinnvolle Nutzung ist nur anzunehmen, wenn das Gebäude in der Weise genutzt wird, dass die Erhaltung der schützenswerten Substanz des Gebäudes auf die Dauer gewährleistet ist.

Bei einem im Inland belegenen Gebäudeteil, das nach den jeweiligen landesrechtlichen Vorschriften ein Baudenkmal ist, sind die Sätze 1 und 2 entsprechend anzuwenden. Bei einem im Inland belegenen Gebäude oder Gebäudeteil, das für sich allein nicht die Voraussetzungen für ein Baudenkmal erfüllt, aber Teil einer Gebäudegruppe oder Gesamtanlage ist, die nach den jeweiligen landesrechtlichen Vorschriften als Einheit geschützt ist, kann der Steuerpflichtige die erhöhten Absetzungen von den Herstellungskosten für Baumaßnahmen vornehmen, die nach Art und Umfang zur Erhaltung des schützenswerten äußeren Erscheinungsbildes der Gebäudegruppe oder Gesamtanlage erforderlich sind.

Der Steuerpflichtige kann die erhöhten Absetzungen im Jahr des Abschlusses der Baumaßnahme und in den folgenden elf Jahren auch für Anschaffungskosten in Anspruch nehmen, die auf Baumaßnahmen im Sinne der Sätze 1 bis 4 entfallen, soweit diese nach dem rechtswirksamen Abschluss eines obligatorischen Erwerbsvertrages oder eines gleichstehenden Rechtsakts durchgeführt worden sind. Die Baumaßnahmen müssen in Abstimmung mit der in Absatz 2 bezeichneten Stelle durchgeführt worden sein. Die erhöhten Absetzungen können nur in Anspruch genommen werden, soweit die Herstellungs- oder Anschaffungskosten nicht durch Zuschüsse aus öffentlichen Kassen abgedeckt sind.

7h Abs. 1 Satz 5 ist entsprechend anzuwenden.

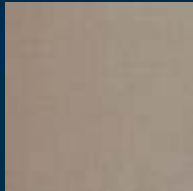
(2) Der Steuerpflichtige kann die erhöhten Absetzungen nur in Anspruch nehmen, wenn er durch eine Bescheinigung der nach Landesrecht zuständigen oder von der Landesregierung bestimmten Stelle die Voraussetzungen des Absatzes 1 für das Gebäude oder Gebäudeteil und für die Erforderlichkeit der Aufwendungen nachweist. Hat eine der für Denkmalschutz oder Denkmalpflege zuständigen Behörden ihm Zuschüsse gewährt, so hat die Bescheinigung auch deren Höhe zu enthalten; werden ihm solche Zuschüsse nach Ausstellung der Bescheinigung gewährt, so ist diese entsprechend zu ändern.

(3) § 7h Abs. 3 ist entsprechend anzuwenden.

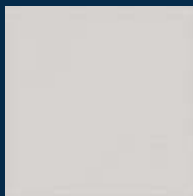
# Bemusterung

Sie haben die Wahl!

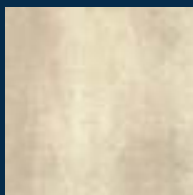
## Küchenfliesen



Wandfliese  
beige



Wandfliese  
weiß, matt



Bodenfliese  
creme, glänzend

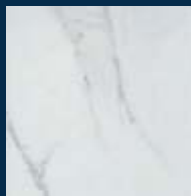


Bodenfliese  
Granit, glänzend

## Badfliesen



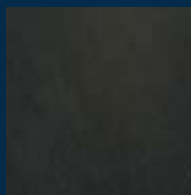
Bodenfliese  
Keramik, dunkel



Bodenfliese  
Keramik, hell

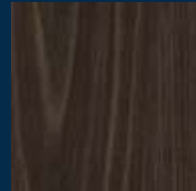


Wandfliese  
Keramik, beige

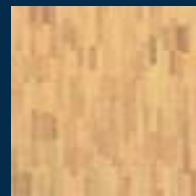


Wandfliese  
Keramik, dunkel

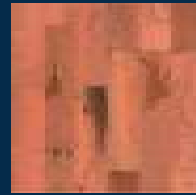
## Wohnräume



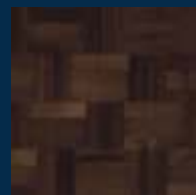
Parkett  
Walnuss natur



Parkett  
Buche natur



Parkett  
Kirschbaum hell

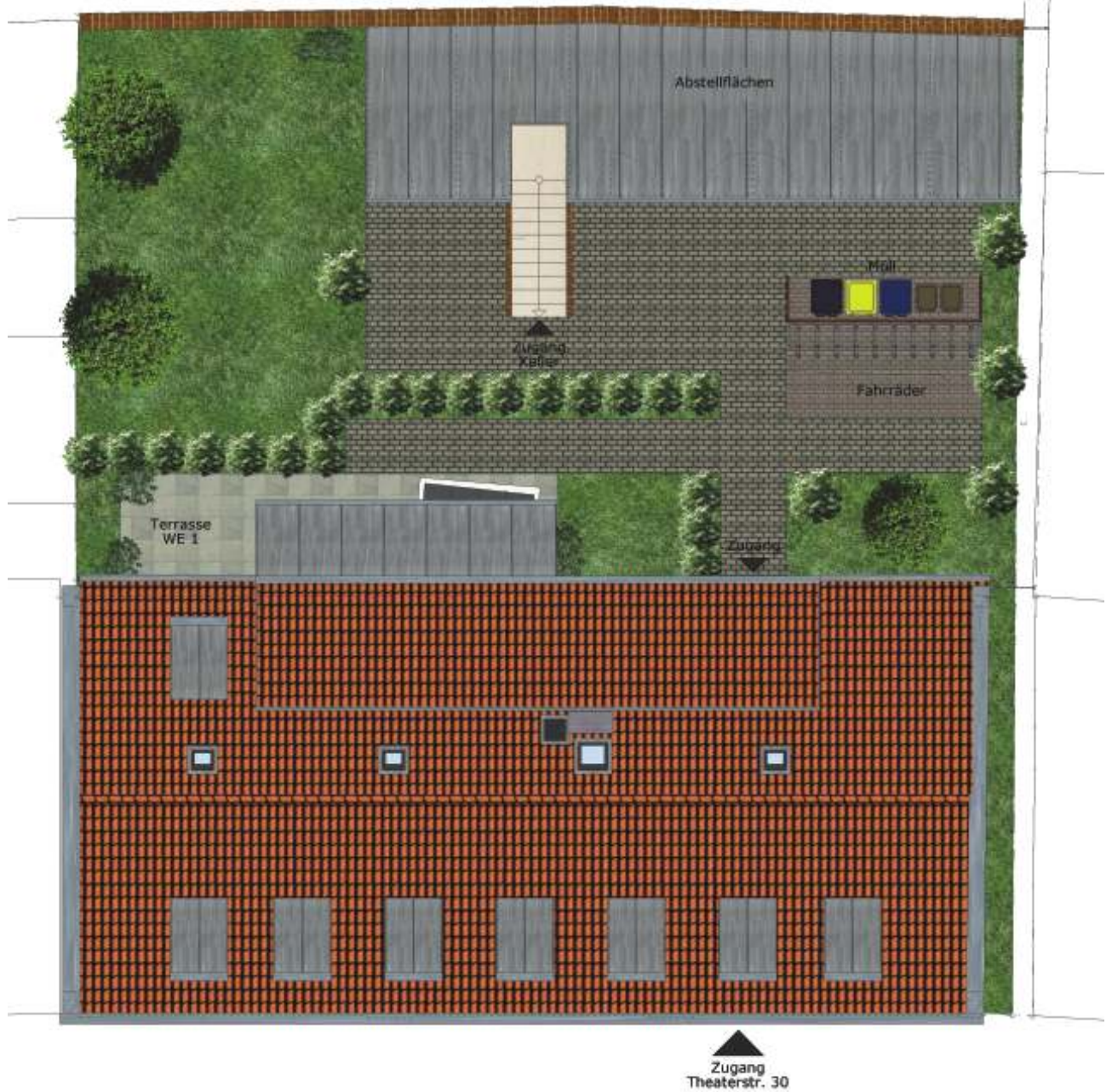
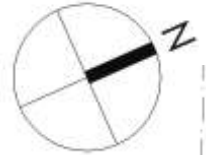


Parkett  
Esche, dunkel

*Theaterstraße 30*  
*- Fürth -*



# Lageplan



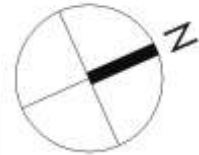
# Strassen ansicht



# Rückseite ansicht



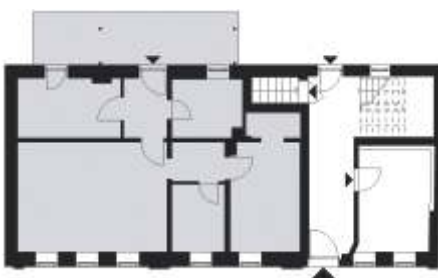
# Grundriss Eg we 01



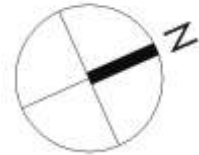
## Wohnflächen

Wohnen/Essen	25,41 m <sup>2</sup>
Schlafen	11,78 m <sup>2</sup>
begeh. Schrank	2,19 m <sup>2</sup>
Kind	9,46 m <sup>2</sup>
Kochen	6,51 m <sup>2</sup>
Bad/WC	5,61 m <sup>2</sup>
Diele	4,08 m <sup>2</sup>
Flur	3,24 m <sup>2</sup>
Ter r asse 1/2	8,18 m <sup>2</sup>

**Gesamt** 76,46 m<sup>2</sup>



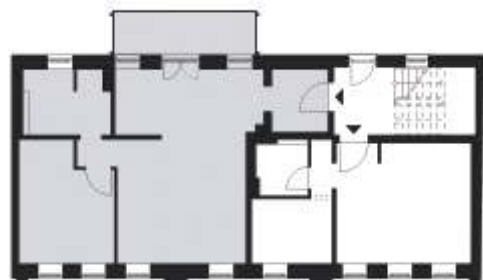
# Grundriss 1.OG WE 02



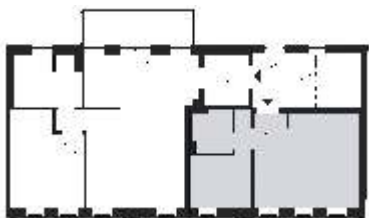
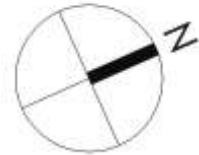
## Wohnflächen

Wohnen	21,77 m <sup>2</sup>
Schlafen	13,55 m <sup>2</sup>
Kochen/Essen	12,75 m <sup>2</sup>
Diele	4,49 m <sup>2</sup>
Bad/WC	6,71 m <sup>2</sup>
Balkon 1/2	3,69 m <sup>2</sup>

**Gesamt 62,96 m<sup>2</sup>**



# Grundriss 1.OG WE 03



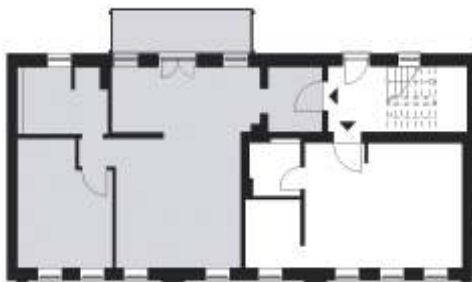
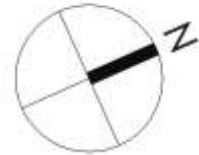
## Wohnflächen

Wohnen/Schlafen	20,75 m <sup>2</sup>
Kochen	6,65 m <sup>2</sup>
Dusche/WC	3,38 m <sup>2</sup>
Abstell	1,50 m <sup>2</sup>

**Gesamt 32,28 m<sup>2</sup>**

# Grundriss

## 2.OG WE 04

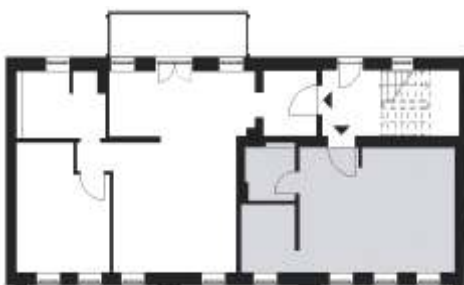
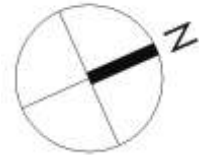


### Wohnflächen

Wohnen	22,19 m <sup>2</sup>
Schlafen	14,34 m <sup>2</sup>
Kochen/Essen	12,37 m <sup>2</sup>
Diele	4,52 m <sup>2</sup>
Bad/WC	7,01 m <sup>2</sup>
Balkon 1/2	4,52 m <sup>2</sup>

**Gesamt** 64,12 m<sup>2</sup>

# Grundriss 2.OG WE 05

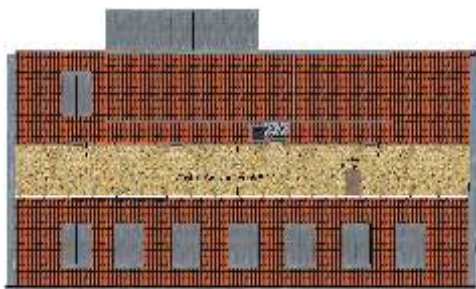
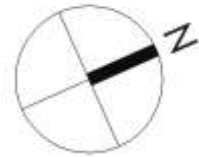


## Wohnflächen

Wohnen/Schlafen	25,40 m <sup>2</sup>
Kochen	4,87 m <sup>2</sup>
Dusche/WC	3,47 m <sup>2</sup>

**Gesamt** 33,74 m<sup>2</sup>

# Grundriss DG WE 06



## Wohnflächen

Wohnen/Essen	25,42 m <sup>2</sup>
Schlafen	18,17 m <sup>2</sup>
Kind	12,01 m <sup>2</sup>
Kochen	5,80 m <sup>2</sup>
arbeiten	10,55 m <sup>2</sup>
Bad/WC	7,39 m <sup>2</sup>
Abstell	2,21 m <sup>2</sup>
Balcon 1/2	3,69 m <sup>2</sup>

**Gesamt** 85,24 m<sup>2</sup>

# Wohnflächen

Lfd.Nr.	Wohnung	Zimmer	Lage	wohnfläche
01	whg 01	3	eg	76,46 m <sup>2</sup>
02	Whg 02	2	1.og	62,96 m <sup>2</sup>
03	whg 03	1	1.og	32,28 m <sup>2</sup>
04	Whg 04	2	2.og	64,12 m <sup>2</sup>
05	whg 05	1	2.og	33,74 m <sup>2</sup>
06	whg 06	4	dg	83,02 m <sup>2</sup>

Zu jeder Wohnung gehört ein abstellraum im hofbereich.  
Die Flächenangaben sind ca.-Angaben.

# Baubeschreibung

## Allgemeines / Lage

Das ursprünglich bereits im 18. Jahrhundert errichtete Gebäude wurde mehrmals erweitert. Der dreigeschossige Bau entstand in seiner jetzigen Form um ca. 1880. Das Gebäude befindet sich direkt in der Innenstadt von Fürth in einem ruhigen Stadtgebiet. Diese ruhige und sympathische Atmosphäre drückt sich auch in den zahlreichen Gassen und Fußgängerzonen aus, dem Marken-Zeichen der Kleeblattstadt Fürth.

Die einzelnen, neu geplanten Wohnungen stellen abgeschlossene Einheiten dar, eine Abgeschlossenheitsbescheinigung liegt vor.

## Grundlagen

Das gesamte Gebäude wird umfassend saniert und dem modernen zeitgemäßen Wohnkomfort angepasst. Grundlage für die Ausführung sind die Genehmigungspläne im Maßstab 1 : 100 sowie die notwendige Tektur im gleichen Maßstab, die jeweils gültigen DIN-Normen in der neuesten Fassung, sowie der Kaufvertrag.

## Baustelle

Baufreimachung des Grundstückes und des Gebäudes, Aufstellung der erforderlichen Geräte und Unterkünfte soweit diese benötigt werden.

## ROHBAUARBEITEN

### Kellergeschosswände

Die Kellergeschosswände werden oberhalb des Erdreiches überarbeitet. Hofseitig wird ein Traufkiesstreifen eingebaut. Innen werden die Wände gesäubert und sandgestrahlt.

Einer Nutzung werden die Kellerräume nicht zugeführt, da auf dem Grundstück Abstellräume errichtet werden, lediglich die Heizungsanlage wird im Haupthaus eingebaut.

Die üblichen Feuchtigkeitsverhältnisse in Kellern aus Naturstein- oder Ziegelmauerwerk mit Ziegel- oder Pflasterfußboden werden weiter anzutreffen sein und sind der denkmalgeschützten Konstruktion geschuldet.



## Fassade

Die Fassade des Mehrfamilienhauses mit gestalterischen Elementen des Klassizismus besteht aus Sandstein, welcher fachgerecht unter Berücksichtigung der Auflagen der Denkmalschutzbehörde, gesäubert und aufgearbeitet wird. Die Hoffassadenfläche wird mit einem neuen Außenputz versehen.

Die Bestandswände sind als Ziegel- oder Sandsteinwände oder in Mischmauerwerk errichtet. Diese werden durch den Statiker überprüft und eventuelle Mängel werden fachgerecht beseitigt.



## Innenwände

Hier sind Bestandswände überwiegend aus Ziegel. Da die Wohnungstrennwände den heutigen Schallschutzaufgaben nicht mehr gerecht werden, sind Wohnungstrennwände, die kleiner als 24 cm stark sind, mittels Leichtmetallständerwänden aufzudoppeln.

Alle neuen nicht tragenden Innenwände werden im Trockenbausystem montiert.

## Decken

Die vorhandenen Decken sind größtenteils Holzbalkendecken. Diese Decken werden zunächst untersucht, dann statisch nachgewiesen und - soweit erforderlich - saniert, gegebenenfalls auch verstärkt.

Alle Decken erhalten über einer Trittschalldämmung einen neuen Estrichbelag je nach statischer Berechnung als Trocken- oder Fliesestrich.

Beim Erhalt der vorhandenen Decken aus Denkmalschutzgründen kann der Schallschutz für Neubauteile gem. DIN 4109 nicht vollkommen erreicht werden. Alternativ ist die Ausführung mit Verlegeplatten V100 ca. 21 mm stark bei Balkendecken möglich.

Denkmalschutzgründen kann der Schallschutz für Neubauteile gem. DIN 4109 nicht vollkommen erreicht werden. Alternativ ist die Ausführung mit Verlegeplatten V100 ca. 21 mm stark bei Balkendecken möglich.

## Dachkonstruktion

Die vorhandene Dachkonstruktion wird von einem Gutachter untersucht. Danach werden notwendige Auswechselungen und Verstärkungen ausgeführt.

## Dacheindeckung

Das Dach wird komplett neu mit Harteindeckung eingedeckt. Die Klempnerarbeiten sind in Titanzink auszuführen.

## AUSBAU

### Innenputz

Alle neu hergestellten Mauerwerkswände erhalten einen Kalk-Zement- bzw. Gipsputz.

### Dachausbau / Spitzboden



Der Spitzboden mit geringer Höhe ist als Abstellfläche für die Dachgeschoss - Wohnung vorgesehen.

Dieser Bereich wird als so genanntes Kaltdach ausgeführt.

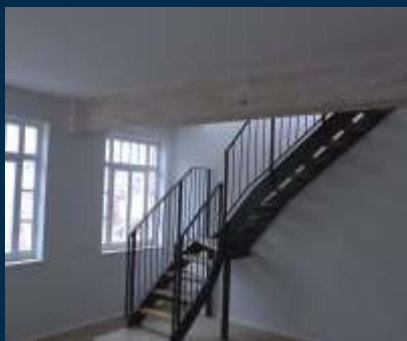
## Fenster - und Balkontüren

Entsprechend den denkmalpflegerischen Auflagen gelangen straßenseitig Holzfenster mit Kipp- bzw. Drehkippbeschlägen zum Einbau. Die Fenster der Rückfassade und der Balkontüren werden ebenso aus Holz mit v. g. Beschlägen in der Farbe weiß montiert. Die Fenster des Waschmaschinenraumes sollen laut Denkmalbehörde erhalten bleiben.



## Treppen / Geländer

Die innen liegende Holztreppe wird aufgearbeitet. Die Außentreppen (Hauseingang und zur Terrasse im EG) werden massiv errichtet und mit Werkstein belegt bzw. mit Blockstufen hergestellt. Die Außentreppen werden im Rahmen der Außenanlagen hergestellt. Das Material ist auf die Außenanlagenplanung abzustimmen. Das Treppenhausegeländer bleibt erhalten und wird fachmännisch aufgearbeitet, um den Glanz der Klassik liebevoll wieder zu zeigen.



## Balkone

Die Balkone an den Wohnungen werden gemäß Statik errichtet.

## Fliesenarbeiten

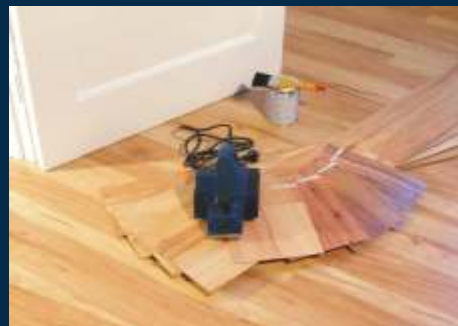
Die Bäder und WC's werden türhoch mit keramischen Wandplatten gefliest. Die Wandfliesen werden im Mörtelbett gesetzt bzw. geklebt. In den Küchen ist ein Wandfliesenspiegel im Bereich der Nass- und Kochzone mit einer Höhe von 0,60 cm anzubringen.

Keramische Bodenbeläge werden in entsprechender Qualität in den Küchen und Bädern im Dünnbett-Verfahren verlegt.

## Bodenbeläge

Als Bodenbelag kommt ein oberflächenfertiges Parkett, passend in Eiche, in allen Räumen, außer den Bädern und Küchen zum Einsatz.

Der Waschmaschinenraum erhält einen pflegeleichten Kunststoffboden. Die Abstellräume im neuem Hofbereich einen Anstrich mit Fußbodenfarbe.



## Hauseingangsanlage

Eine neue Hauseingangstür wird eingebaut sofern die Denkmalbehörde dem zustimmt. Alternativ wird die vorhandene Tür fach- und sachgerecht aufgearbeitet. Die Türsprechanlage mit Videofunktion wird im Bereich der Hauseingangstür montiert.

## Wohnungseingangstüren

Die vorhandenen Wohnungseingangstüren werden durch neue Türen ersetzt. Diese werden als schallhemmende Türen mit mind. 28dB (im eingebauten Zustand) montiert. Alle Wohnungseingangstüren erhalten Sicherheitsbeschläge und Profilzylinder mit jeweils drei Schlüsseln.

## Innentüren / Türen Abstellraum

Zum Einsatz kommen endbehandelte Türblätter mit Holzumfassungszargen und umlaufender elastischer Gummidichtung einschl. einer Drückergarnitur. Die Bäder erhalten aus der gleichen Beschlagserie eine Badrosette. Ein Bundbartschloss mit Schlüssel wird für alle anderen Türen montiert. Die Türen erhalten eine endbehandelte Oberfläche, weiß, mit entspr. Verleistungen.



## Malerarbeit EN

Alle alten Tapeten werden entfernt. Die gespachtelten bzw. neu verkleideten Decken erhalten einen hellen, farbigen Dispersionsanstrich. Alle Wandflächen in den Wohnräumen erhalten ebenso hellen Dispersionsanstrich, diesen jedoch auf Malerfließgewebe.



## Sanitäre Ausstattung

Alle vorhandenen Objekte werden ausgebaut. Alle Objekte in den Bädern, wie sie in den Plänen dargestellt sind, werden in der Standardfarbe Weiß ausgeführt.

Die Dusch- oder Badewannen- anlagen sind mit Einhebelmisch- batterie sowie



Handbrause mit verchromtem Brauseschlauch und Duschstange in guter Standard-Qualität (Hausserien des Fachgroßhandels) vorgesehen. Die Duschen erhalten eine Duschtrennwand mit Schiebetür oder Eckeinstieg in Aluminium-/ Kunstglas-Konstruktion.

Als Waschbecken kommen weiße Porzellanwaschbecken zum Einsatz. Über dem Waschbecken wird eine Porzellanablage angeordnet, es sei denn durch die Vorwandinstallation ist bereits eine entsprechende Ablage, welche gefliest ist, vorhanden. Die Waschbecken werden mit Einhebelmischbatterien und soweit möglich - mit Zugknopf- Ablaufgarnituren versehen.

Die WC-Anlage besteht aus weißem Markenporzellan, Tiefspüler mit integrierter Wasserspartaste im Spülkasten. Alle WC-Becken erhalten einen stabilen Kunststoffstuhlsitz.

Alle Innen liegenden Bäder werden durch ein über den Lichtschalter und über eine Zentrale gesteuertes mech. Entlüftungssystem (Zwangsentlüftung über das Dach) entlüftet. Die entspr. Zuströmöffnungen sind durch das Kürzen der Türen oder durch den Einbau von Lüftungsöffnungen in die Badtür zu sichern. Im Waschmaschinenraum wird ein Waschbecken für die notwendigen Reinigungsarbeiten montiert.

## Heizungsanlage

Es erfolgt der Einbau einer Gas-Zentralheizungsanlage mit zentraler Warmwasserversorgung, Energiesparblock und witterungsgeführter Regelung mit Zeitschaltuhr, Heizkörperheizung mit Heizkörperthermostatsteuerung.

Die Verbrauchsmessung wird über die Einzelheizkörper mit Messeinrichtungen der Eigentümergemeinschaft erfolgen.

Die Raumbeheizung erfolgt demnach über Standard-Heizkörper in allen Wohnräumen, und Küchen. Die Bäder erhalten Handtuchheizkörper.



Die individuelle Wärmeregulierung ist über Thermostatventile an jedem einzelnen Heizkörper möglich.

## Elektroanlage

Die gesamte Elektroanlage wird gemäß den gültigen VDE, DIN, TAB- Vorschriften des zuständigen Stromversorgungsunternehmens sowie den sonstigen einschlägigen Richtlinien geprüft und wo erforderlich ergänzt bzw. neu erstellt.

Lichtschalter und Steckdosen werden in reinweißer Ausführung montiert.

## Telefon- und Antenne

Die Verkabelung erfolgt innerhalb des Gebäudes mit Telefonanschlüssen im Wohnraum, Rundfunk- und Fernsehanschlüssen im Wohnraum, Kinder- und Schlafzimmer.

Es erfolgt der Anschluss an einen örtlichen Kabelnetzbetreiber.

Die empfangbaren Fernsehprogramme sowie der UKW-Radioempfang richten sich nach dessen Angebot.

## Beleuchtung

Das Treppenhaus sowie die äußeren Zugänge werden mit einer entspr. Treppenhausbeleuchtung ausgestattet einschl. einer Zeitschaltuhr. Einzelne Zugänge sind separat zu schalten und ohne Zeitschaltuhr auszustatten.

Vor dem Eingang und im Außenbereich werden Außenleuchten angebracht, die durch Bewegungsmelder gesteuert werden und sich in das Gesamtkonzept der Außenanlage einfügen.

## Ausstattung der Wohnbereiche

1 – 2 Deckenauslässe mit Ausschaltung oder Serienschaltung je nach Grundriss

2 Wandauslässe

3 - 4 Steckdosen sowie Antennensteckdose und Telefonanschlussdose, davon 2 als Doppelsteckdosen  
Küchen

Anschlussdosen für E-Herd

Steckdosen für Geschirrspüler

Steckdose für Kühl-Gefrierkombination

Steckdose für Mikrowelle

Steckdose für Umlufthaube

1 Deckenauslass mit Schalter

2 Steckdosen davon 1 Doppelsteckdose im Arbeitsplattenbereich

Schlafräume und Kinderzimmer

1 Deckenauslass mit Schalter

4 Steckdosen

1 Antennenanschluss

Abstellräume im Hofbereich

1 Decken- oder Wandauslass mit Schalter und Schiffsleuchte sowie

1 Steckdose

## Waschmaschinenraum

Anschlüsse für 6 Waschmaschinen und 6 Wäschetrockner jeweils über den Wohnungszähler.

## Heizungsraum im Keller

Anschluss der Heizungsanlage  
1 Decken- oder Wandauslass mit Schalter und Schiffsleuchte  
eine Schmutzwasserpumpe im Schacht

## Diele oder Flure

1 Decken- oder Wandauslass mit Schalter  
2 Steckdosen  
Türsprechanlage mit Videofunktion

## Bäder /WC

1 Deckenauslass mit Schalter  
1 Wandauslass über Waschtisch  
1 Doppelsteckdose  
Anschlüsse für Waschmaschine und Trockner im Raum im EG



## Balkonbereich / Terrassenbereich

1 Außensteckdose von innen über Schalter mit Kontrollleuchte  
1 Wandauslass inkl. Leuchte, von innen schaltbar

## Außenanlagen

Die vorhandenen Schuppen werden abgebrochen und im Hofbereich entstehen neue Flächen für die Abstellräume.

Es ist eine Begrünung durch Rasen, und Sträucher entsprechend der weiteren Außenanlagenplanung, sowie des vorhandenen Bestandes vorgesehen. Außerdem werden ein Müllplatz und Fahrradständer integriert.

## Schlussbemerkung

Die in den Zeichnungen dargestellten Möblierungen dienen dem besseren Verständnis der Zeichnungen und zur Raumgestaltung und sind nicht Bestandteil der Leistung.

Teilweise werden historische Bauteile aufgearbeitet und wieder verwendet. Diese entsprechen teilweise nicht den heutigen Normen und den anerkannten Regeln der Technik. Für diese Bauteile wird daher auch keine Gewährleistung übernommen.

Fürth, Dezember 2009

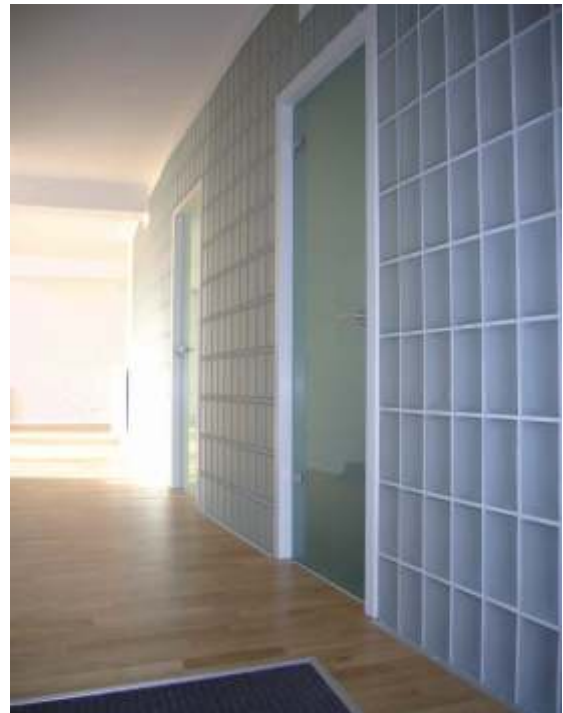


1928 in das Handelsregister Chemnitz eingetragen,  
verfolgt die Chemnitzer Gesellschaft für  
Wohnungsbau mbH das Bauen und Vermieten  
seit dieser Zeit in all seinen Facetten.

Die heutige Kompetenz ist auf das  
marktorientierte Entwickeln und Herstellen von  
Immobilien ausgerichtet.

Unsere Referenzen sprechen für sich.





Hirschenstraße 42  
in Fürth



Bar bar ossast r asse 25  
in Chemnit z



4 Villen in Bäderarchitektur  
Dünenstraße in Kühlungsborn

Haus „Cecillie“ Ferien- und Dauerwohnungen



Haus „Linda“ Ferien- und Dauerwohnungen



Haus „Helene“ Ferien- und Dauerwohnungen



Haus „Alexandra“ Ferien- und Dauerwohnungen







## Haftungsausschluss

Alle im Prospekt enthaltenen Illustrationen, Einrichtungsgegenstände und Möbel sind als Vorschläge bzw. als Entwürfe und Muster zu verstehen und sind kein wesentlicher Bestandteil im Sinne der aufgeführten Baubeschreibung. Die Gestaltung und die Bauausführung können hiervon abweichen. Änderungen zu Planungen stehen immer unter dem Zustimmungsvorbehalt der genehmigenden Behörden.

Der Inhalt dieses Prospektes ist zu seinem Erstellungszeitpunkt für alle bekannten bzw. erkennbaren Sachverhalte maßgebend.

Da sich die derzeitige Verwaltungs- und Finanzverwaltungspraxis sowie die Baupraxis und deren Rechtssprechung ständig verändern können, ist eine Haftung für den Eintritt von Kosten-, Ertrags- und Steuerprognosen sowie für die spätere Entwicklung der Bewirtschaftungs- und Finanzierungskosten, auch wenn diese von Dritter Stelle erstellt wurden, nicht garantiert.

Nur die Exposéeerstellerin kann vom Exposé abweichende Angaben und verbindliche Zusagen treffen. Dritte Personen, insbesondere Vermittlungspersonen, sind hierzu nicht bevollmächtigt.

Da es sich um einen Immobilienkauf handelt, haben letztendlich ausschließlich die notariell beurkundeten Verträge Gültigkeit.

Die Exposéeerstellerin versichert, dass sie nach bestem Wissen und Gewissen über alle Punkte für eine Anlageentscheidung und wesentliche Umstände im Exposé richtig und vollständig aufgeklärt hat.



Chemnitzer Gesellschaft für Wohnungsbau mbH  
Barbarossastr. 47, 09112 Chemnitz  
[info@cegewo.de](mailto:info@cegewo.de)



Fon 0371 - 382 28 - 0  
Fax 0371 - 382 28 - 45