



KLOSTER MARIA-LORETO

LANDSHUT



BAUBESCHREIBUNG NEUBAU



KLOSTER MARIA-LORETO LANDSHUT

NEUBAU IN HISTORISCHER UMGEBUNG

ALLGEMEINES

Im Denkmalschutzgebiet (Ensembleschutz) werden zwei Neubauten errichtet. Ein Neubau zu reinen Wohnzwecken und ein Neubau als Kombination aus Tiefgarage und Wohngebäude.

Angrenzend an den historischen Konvent des Klostergebäudes entsteht im Zuge der Wiederaufbauverpflichtung der Stadt Landshut ein mehrgeschossiges Wohngebäude - 16 Wohnungen - mit Satteldach, teilunterkellert, Aufzug, Balkonen und Terrassen.

Zukünftige Anschrift: Loretoweg 1.

Unterhalb und intergriert in den bewaldeten Hang des Grundstückes entsteht die Tiefgarage mit 105 Stellplätzen, Kellerräumen, Fahrradplätzen und Technikräumen. Auf der Tiefgarage entsteht der Wohnungsneubau mit 21 Wohnungen, ebenfalls mit Satteldach, Aufzug, Balkonen und Terrassen.

Zukünftige Anschrift: Schönbrunner Straße 4.

Die Zufahrt zur Tiefgarage wird über die Schönbrunner Str. erfolgen.

Die Neubauten werden nach den aktuellen Rechtsvorschriften, DIN-Normen und anerkannten Regeln der Technik (jeweils Stand Dezember 2017) in Einklang mit dem bestehenden Denkmal errichtet.

ERSCHLIESSUNG

Alle Anschlussgebühren für Ver- und Entsorgungsleitungen sind im Leistungsumfang enthalten. Medien, Fernwärme, Wasser, Strom und Telekommunikation werden ab Grundstücksgrenze neu verlegt. Die benötigten Abwasserleitungen werden bis zum Übergabeschacht der Stadt neu verlegt.

Weitergehende Anschlussgebühren innerhalb der Wohnungen werden über die Hausverwaltung geregelt. Installationen in den Gebäuden und Wohnungen werden in Vormauerungen und Schächten unterhalb von Decken erfolgen. Lage und Positionen sind in den Prospektplänen nicht dargestellt.

ROHBAU

Der zu reinen Wohnzwecken entstehende Neubau wird hinsichtlich der tragenden Bauteile als Mauerwerks-/Stahlbetonbau errichtet und erhält einen hölzernen Dachstuhl. Zur Errichtung dieses Neubaus wird eine Überbauung des vorhandenen Straßentunnels erforderlich, welche ebenfalls in Stahlbeton ausgeführt wird. Als Alternative zum Mauerwerks-/Stahlbetonbau kann es wegen statischer Erfordernisse nötig sein, bestimmte Bauteile auch in Holz zu errichten.

Zur Errichtung der Tiefgarage und der Wohnungen über der Tiefgarage ist es erforderlich, eine Bohrpfeilerwand zum Abfangen des Hanges zu errichten. Die Bohrpfähle verbleiben an Ort und Stelle und werden nicht zurückgebaut.

Der eigentliche Neubau ist wiederum als kombinierter Mauerwerks-/Stahlbetonbau geplant, der Dachstuhl wird aus Holz errichtet.

Treppen werden grundsätzlich in Stahlbeton ausgeführt.

Die gewählten Konstruktionen werden in Abstimmung mit den Fachgebieten Bauphysik und Brandschutz nach statischen Erfordernissen ausgewählt.

ABDICHTUNG

Die gesamten Gebäude erhalten umlaufend eine Vertikalabdichtung aus bituminöser Dichtbeschichtung, ergänzt um eine Perimeterdämmung und Noppenfolie zum Schutz vor mechanischer Beschädigung. Umlaufend wird ein 40 cm breiter Traufstreifen erstellt.

FASSADE

Die Fassaden erhalten in Abstimmung mit der Denkmalbehörde ein Wärmedämmverbundsystem aus Mineralwolle mit Armierungsgewebe und Deckputz, welcher sich in das Ensemble einfügt. Die Farbabstimmung der Fassade erfolgt ebenfalls mit dem Landesamt für

Denkmalpflege – Änderungen an der bisherigen Darstellung bleiben daher vorbehalten! Der Anstrich erfolgt mit Keim oder Brillux, je nach Erfordernissen und Vorgabe der Denkmalbehörde.

Die Fassade wird so errichtet, dass die Anforderungen gemäß den Vorgaben KfW 55 erfüllt oder übertroffen werden.

Spenglerarbeiten wie Regenrinnen, Fallrohre und Abdeckungen werden aus Titanzink oder Kupfer hergestellt.

Die Ausführung erfolgt nach den anerkannten Regeln der Technik des Klempnerhandwerks sowie nach Vorgaben des Denkmalamtes.

Fenster- und Fenstertüren werden komplett neu hergestellt und eingebaut. Die Ausführung erfolgt in hochwertigem Lärchenholz mit dreifacher Isolierverglasung, Wetterschenkeln und Sprossen. Ansicht und Teilung inkl. der Profilbemessung entsprechen den Vorgaben der Behörde.

Es werden CE zertifizierte IV 78 Profile mit hochwertigen Markenbeschlägen und Isolierverglasung UG 0,6 W/Km² und 2 Dichtungsebenen verbaut. Die Grundsicherheit an den Fenstern ist in Form von ein bis zwei eingebauten Pilzkopfverriegelungen gegeben.

Alle Erdgeschoselemente, sowie geschossunabhängig alle Balkontüren erhalten erhöhte Sicherheiten durch den Einbau aller Schließzapfen als Pilzkopfverriegelung. Fensterelemente erhalten Regel Air.

Der Einbau von Regel Air ersetzt nicht das ordnungsgemäße Lüften. Es dient lediglich der Verbesserung der Raumluft zur Vermeidung von Kondensat an den Elementen.

Die Haustüren werden als massive Holztüren komplett neu hergestellt und entsprechen den heutigen Anforderungen. Gestaltungsdetails werden hier ebenfalls mit dem Landesamt für Denkmalpflege abgestimmt.

Die Dachdämmung erfolgt nach den Vorgaben der Energieeinsparverordnung bzw. den Anforderungen an ein KfW 55-Gebäude. Es erfolgt der Einbau einer Zwischensparrendämmung aus Mineralwolle Fabrikat ISOVER oder gleichwertig.

Die Dacheindeckung erfolgt mit Biberschwanzziegeln in Doppeldeckung. Fabrikat, Form und Farbe werden nach den Vorgaben/Bemusterung der Denkmalbehörde ausgewählt. Die Dachflächenfenster Fabrikat ROTO oder VELUX werden als liegende Dachfenster mit vertieftem Einbau passend zur Dacheindeckung ausgeführt.

Form und Größe (ca. 78 x 140 cm) entspr. der Baugenehmigung.

Nichttragende Wände

Neu zu erstellende, nicht tragende Innenwände werden als Metallständerwände mit beidseitiger doppelter Gipskartonbeplankung unter Berücksichtigung der schallschutz- und brandschutztechnischen Grundlage für Trockenbauarbeiten gemäß DIN 18180-18184 sowie 18168 erstellt.

Für Trockenbaudecken gelten die Vorgaben DIN 13964.

Treppenhäuser

Die baulichen Maßnahmen erfolgen in Einklang mit der Baugenehmigung, dem Brandschutzkonzept und der Statik. Wände, Decken und die Untersichten der Treppenläufe werden nach Farbkonzept vollflächig gespachtelt, geschliffen und gestrichen. Die neuen Eingangselemente werden nach Brandschutzvorschrift in Abstimmung mit dem Denkmalamt erstellt. Die Stahlbetontreppenläufe erhalten einen Oberbelag aus Fliesen oder Holz.

Das Treppengeländer wird aus lackiertem Stahl hergestellt und erhält einen Handlauf aus Edelstahl.

Innenausbau

Der Innenausbau betrifft nahezu alle sichtbaren Oberflächen und Einrichtungsmerkmale, wie z.B. Innentüren, sanitäre Einrichtungsgegenstände, Boden- und Fliesenbeläge, Malerarbeiten, etc.

In Abstimmung mit der zuständigen Behörde wird auch hier großer Wert auf hohe Qualität in allen Anspruchsprofilen gesetzt.

Türen

Es werden neue Türblätter als Röhrenspankern und Umfassungszargen zum Einsatz kommen. Diese werden in Kassetten-Optik, z.B. Fabrikat Jeld Wen, BAWO oder gleichwertig, mit hochwertigen schweren Edelstahlbeschlägen des Markenherstellers Hoppe Typ Amsterdam eingebaut. Nach Absprache können hier auch Türblätter als Ganzglas eingesetzt werden.

Wohnungseingangstüren aus Vollholz werden dicht- und selbstschließend, dreifachverriegelt mit einem db Wert von 37 ebenfalls komplett nach den Vorgaben von Brand- und Schallschutz neu verbaut. Ebenfalls in Abstimmung mit der Denkmalschutzbehörde werden neue Haustüren aus Holz verbaut (siehe Beschreibung Fenster, Fenstertüren, Haustüren).

Für das komplette Objekt wird eine zentrale Schließanlage eingebaut.

Fliesenarbeiten

Alle Fliesen können in reichhaltiger Auswahl ausschließlich vom Fachhändler zum Listen-Brutto-Materialpreis von 40,00 Euro pro m² ohne Neben- und Zusatzleistungen bemustert werden. Vorgesehen ist die Belegung von Keramik- oder Feinsteinzeugfliesen an Böden und Wänden wie folgt: Im Spritzwasserbereich erhalten Böden und Wände die erforderlichen Abdichtungsbeschichtungen und werden in den wasserberührten Bereichen gefliest, d.h. in den Duschen, um die Badewanne sowie hinter WC-Becken und Waschtischen. Diese Art der Fliesenverlegung verleiht dem Badezimmer nicht nur einen optisch luftigen Charakter, sondern verbessert gleichzeitig das Raumklima des Bades. Dispersionsoffene Flächen können den entstehenden Wasserdampf besser zirkulieren lassen als geschlossene Oberflächen. In den anderen Bereichen wird in Abstimmung mit dem Käufer gefliest.

Wände und Böden der Bäder und Gäste-WCs können in den modernen und dabei zeitlosen Formaten **30x60 cm oder 60x60 cm** zum vorgenannten Materialpreis frei ausgewählt werden. Die Verlegung von Bodenfliesen in den Küchen bzw. Kochbereichen wird in Absprache mit dem Käufer festgelegt, da hier teilweise Parkettböden vorgesehen oder gefordert sind.

Sie erhalten nach Auswahl der sanitären Einrichtungsgegenstände eine umfassende persönliche Beratung hinsichtlich der gesamten Badkonzeption durch den Generalunternehmer.

Fachhändler u. a.: Fliesenzentrum Deutschland, Raab Karcher.

Küchen

Das namenhafte Einrichtungshaus K2 wird Ihnen bei all Ihren Fragen rund um die Küche, Einbauschränke sowie Interior mit Rat und Tat zur Seite stehen. Sie können im Zuge der Sanierung und Erstellung Ihrer Wohnung eine hochwertige Küche mit Markengeräten zu Vorzugspreisen auf eigene Kosten unter unserer Koordinierung erwerben. Eine Ausstellungsküche ist im Musterraum vorhanden.

Böden

Es werden Parkettböden als hochwertiges Dreischichtparkett mit 4 mm Nutzschrift für Fußbodenheizung geeignet verklebt eingebaut. Vorgesehen ist Eiche Rustikal in verschiedenen Farbgebungen (weiß geölt, Natur oder dunkel geölt). Hierfür wird ein ausschließlich vom Fachhändler Listen-Brutto-Materialpreis von 60,00 Euro zugrunde gelegt. Etwaige Fußbodenaufbauten wie Estrich, Dämmstoffstärken und Ausführungsarten erfolgen gemäß Statik und technischer Notwendigkeit. Parkettböden sind in allen Wohn- und Schlafräumen, als auch Fluren und teilweise in Kochbereichen vorgesehen.

Fachhändler u. a.: Parkett Hinterseer.

Malerarbeiten

Wände und Wandteile der Bäder werden aufwändig mit hohem Qualitätsanspruch (Q3) gespachtelt und geschliffen, um besondere Ausführungswünsche und optische Ansprüche zu erfüllen. Wände und Decken werden in allen Räumen mit Malerweiß extra von Brillux gestrichen.

Treppenhauswände werden mit Latex-Farbe behandelt.

HEIZUNG / SANITÄR

Heizungsinstallation

Die Heizungsanlage wird mit einer umweltschonenden Fernwärmestation betrieben. Jede Wohnung erhält eine Fußbodenheizung. Innenliegende Räume wie Flur, Diele oder Abstellräume werden von den umliegenden Räumen mitbeheizt. Die einzelnen Heizkreise werden über Raumthermostate gesteuert, welche an das Design des Elektroschaltprogramms angepasst sind.

Die Bäder erhalten Design-Handtuchheizkörper in weiß, welche elektrisch betrieben werden.

(Die Größe des Heizkörpers wird nach Wärmebedarfsberechnung ausgewählt, hat jedoch eine Mindestbreite von 50 cm).

Abluftanlage innenliegende Gäste- und Masterbäder

Die Lüftung von Bädern und Toilettenräumen ohne Außenfenster erfolgt in Anlehnung an DIN 18017, Teil 3.

Installiert werden Einzelraumlüfter mit elektronischer feuchteverlaufsabhängiger Automatiksteuerung und Nachlaufverzögerung bei manuellem Ein- und Ausschalten des Deckenlichts.

Die Nachströmung der Luft erfolgt über den Unterschnitt am Türblatt.

Sanitärbereich mit Warmwasserversorgung

Die Warmwasserbereitung erfolgt dezentral mittels Plattenwärmetauscher der Firma Oventrop Regudis W-HTF innerhalb der Wohnung.

Die Kalt- und Warmwasserinstallation erfolgt in Kunststoff-/Edelstahlrohr.

In den Küchen werden Warmwasserleitungen mit Eckventil, Kaltwasserleitung mit Doppelspindel- Eckventil zum Anschluss einer Spülmaschine jeweils endend auf Putz verlegt (liegen die Anschlüsse an Schallschutzwänden, z.B. Wohnungstrennwänden, so werden diese sichtbar auf Putz verlegt).

Die Abwasserleitungen werden in einem schallgedämmten System ausgeführt. Der Anschluss der Objekte in den Bädern erfolgt im Hausabflussrohr.

Sanitärkeramik mit Zubehör

Zum Einsatz kommt DURAVIT Style by Vigour.

Die Armaturenserie, passend zu DURAVIT Style by Vigour heißt GESSI, Serie Via Manzoni

ALTERNATIV: Via Bagutta.

Masterbad

- Möbelwaschtisch DURAVIT Style by Vigour 80 x 48, weiß
- Waschtischunterschrank DURAVIT 560 x 750 x 460, weiß hochglanz
- Armatur GESSI, Serie Via Manzoni
- Wand-Tiefspül-WC DURAVIT Style by Vigour ohne Spülrand, weiß
- WC-Sitz DURAVIT Style by Vigour mit Absenkautomatik
- Duschrinne Edelstahl mit höhenverstellbaren Füßen und Designrost
- ALTERNATIV: Duschbecken Acryl mit Ablaufgarnitur
- Echtglasduschabtrennung teilgerahmt
- GESSI Unterputzarmatur, Serie Via Manzoni
- Kopfbrause 250 x 250 Nikles mit Brausearm
- Handbrause Pearl, 1-strahlig Nikles mit Wandhalter
- Acryl Badewanne DURAVIT Style by Vigour 180 x 80, weiß
- Einhand AP-Badebatterie GESSI Serie Via Manzoni
- Handbrause Pearl, 1-strahlig Nikles mit Wandhalter
- Papierhalter LOFT ohne Deckel, EMCO, verchromt
- Bürstengarnitur LOFT, Glasteil Kristallglas satiniert, EMCO

Gäste-WC

- Handwaschbecken DURAVIT Style by Vigour 50 x 40, weiß
- Design Tassensifon verchromt
- Waschtischbatterie GESSI, Via Manzoni
- Wand-Tiefspül-WC DURAVIT Style by Vigour o. Spülrand, weiß
- WC-Sitz DURAVIT Style by Vigour, Absenkautomatik, weiß
- Papierhalter LOFT ohne Deckel, EMCO, verchromt
- Bürstengarnitur LOFT, Glasteil Kristallglas satiniert, EMCO

Waschmaschinenanschluss nach Absprache im Bad, Gäste-WC (falls vorhanden u. räumlich möglich), Hauswirtschaftsraum o. in der Küche.

ELEKTRO

Die Wohnungen erhalten Unterverteilungen mit Sicherungen. Die Elektroinstallation in den Wohnungen wird gemäß den VDE-Vorschriften Stand 2017 unterputz neu verlegt. Für Fernseh- und Telefonanschluss werden die Zuführungskabel in die Wohnung mitverlegt. Der Anschluss an das Netz der Telekom oder des Kabelnetzbetreibers sowie die Anmeldung und Gebührenübernahme erfolgt durch den Käufer. Die Antennenanschlüsse werden in allen Wohn-, Schlaf-, und Kinderzimmern verlegt.

Jede Wohnung wird mit einer Videosprechanlage mit Kamera sowie einem elektrischen Türöffner versehen. Installationen in Kellern und Tiefgarage erfolgen auf Putz.

Folgende Installationen in den Räumen sind vorgesehen:

Wohnzimmer

- 3 Lichtauslässe mit Schalter (Decke oder Wand)
- 8 Steckdosen
- 1 Multi-Media-Dose (TV, Radio, Telefon und Internet)

Schlafzimmer

- 1 Lichtauslass mit Wechselschalter (Decke)
- 6 Steckdosen
- 1 Multi-Media-Dose (TV, Radio, Telefon und Internet)

Kinderzimmer/Arbeiten oder Gästezimmer

- 1 Lichtauslass mit Wechselschalter (Decke)
- 6 Steckdosen
- 1 Multi-Media-Dose (TV, Radio, Telefon und Internet)

Küche/Kochnische

- 2 Lichtauslässe mit Schalter (Decke)
- 8 Steckdosen im Arbeitsbereich
- 1 Herdanschluss
- 1 Spülmaschinenanschluss
- 1 Steckdose für Waschmaschine (sofern nicht im Bad)
- 1 Dunstabzugsanschluss
- 1 Kühlschrankanschluss

Flur je nach Größe

- 1-2 Deckenbrennstellen mit Wechselschaltung
- 2-4 Steckdosen
- 1 Sprechstelle für Videosprechanlage

Bad

- 1 Lichtauslass mit Schaltung (Decke)
- 1 Wandauslass mit Schaltung (Spiegel)
- 4 Steckdosen
- 1 Waschmaschinenanschluss
- 1 Trockneranschluss
- 1 Elektro-Fußbodenheizung regelbar (nicht in Wohnungen mit Fußbodenheizung)
- 1 Anschluss Lüfter (bei innenliegenden Bädern)

WC

- 1 Lichtauslass mit Schaltung (Decke)
- 1 Steckdose
- 1 Anschluss Lüfter (bei innenliegenden WCs)

Terrasse/Balkon (Eventualposten)

- 1 Wandanschluss inkl. einheitlicher Lampen
- 1 Steckdose abschließbar
(Licht und Steckdose von innen schaltbar)

Treppenhaus je nach Größe

- 1 Wand- oder Deckenauslass je Geschoss mit Leuchtkörper und geschossfunktioneller Wechselschaltung
- 1 Steckdose (allgemein) pro Stockwerk
- 1 Rauchabzugsanlage (Eventualposten)

Dachbodenraum oder -Abteil

Schiffsleuchte + 1 Steckdose

Rauchwarnmelder

Die Installation von Rauchwarnmelder erfolgt auf Grundlage des Brandschutzkonzeptes.

Auf- bzw. Unterputzspots

Jede Wohnung erhält auf Wunsch 8 Stück Auf- bzw. Unterputz-LED-Spots.

AUSSENANLAGEN

Angemessene Stückzahl Gartenbeleuchtungskörper (Laternen ähnlich) im Zufahrts-, Haus-, und Ausfahrtsbereich sowie im angelegten Park auf der Süd-Seite des Gebäudes.

Die Treppenhäuser werden über Zeitschaltrelais, die Hauseingangsbeleuchtung über Bewegungs- und Dämmerungsschalter gesteuert.

Sonstige Gemeinschaftsbereiche werden nach Architekturvorgabe geplant. Kellerzugänge, Dachflure, Technik-Räume etc. erhalten eine ausreichende Beleuchtung.

Terrassen

Die neuen Terrassen werden im Kiesbett oder auf Lagerhölzern mit hochwertigem Lärchenholz hergestellt.

Sie erhalten einen frostsicheren Außenwasserhahn. Der Verbrauch wird über den Wohnungszähler gemessen.

Balkone

Frei auskragende Balkone werden in Form und Größe gemäß Baugenehmigung in Stahlbeton errichtet, die Geländer aus pulverbeschichtetem Stahl.

Aufgeständerte Balkone werden als Stahlkonstruktion mit hochwertigen melaminharzbeschichteten Platten (Hersteller Balkoplan o. glw) errichtet.

Die Balkongeländer werden in Abstimmung mit der Denkmalbehörde ausgeführt.

Aufzugsanlagen

Verbaut werden neue Aufzüge der Marke KONE mit Haltestelle auf jedem Geschoss gemäß Baugenehmigung.

Innenausstattung Edelstahl mit hochwertigem Granitboden.

Stellplätze / Tiefgaragenstellplatz

Jede Wohnung erhält mindestens einen Stellplatz oder Tiefgaragenstellplatz. Es entsteht eine Gemeinschaftsgarage einer Wohnanlage mittleren Werts. Der Bereich wird mit der erforderlichen Belichtung und den Vorschriften entsprechend ausgestattet. Der Oberbelag der Tiefgarage wird voraussichtlich in der untersten Ebene gepflastert. Alle anderen Ebenen erhalten eine Beschichtung, Oberflächengüte OS 8 mit mindestens 2,5 mm oder wenn notwendig höher, oder Gussasphalt. Oberflächenschutzsysteme, Gefälle, Entwässerung etc. erfolgt nach den aktuellen Regelungen des DAfStb und des DBV zur Ausführung von Parkhäusern und Tiefgaragen 2010 des LVS Bayern.

Pfützenbildungen können nicht vollständig vermieden werden und stellen somit keinen Mangel dar.

Alle Stellplätze erhalten eine Markierung in Form von gut sichtbaren Nummerierungen aus den Abgeschlossenheitsplänen.

Das Einfahrtstor zur Tiefgarage wird elektrisch bedienbar nebst 2x Handsender pro Käufer ausgestattet.

AUSSENANLAGEN

Für das Grundstück werden die kompletten Leistungen entsprechend dem Außenanlagen-Plan bzw. dem Freiflächengestaltungsplan vom 24. November 2017 erbracht.

Pflanzflächen werden mit Mutterboden aufgefüllt und erhalten eine Rasensaat und werden gemäß Planung bepflanzt. Zuwegungen und Hauszugänge werden ebenfalls neu gestaltet. Diese werden nach Vorgabe der Behörde mit entsprechendem neuen Oberbelag versehen bzw. werden bestehende Oberflächen durch Arbeiten und Ergänzungen saniert. Weiterhin wird für die Gemeinschaft ein großzügiger Freiraum in der parkähnlichen Freifläche vor dem Anwesen angelegt, in dem auch Kinderspielgeräte, Mülltonnenstandplätze und Fahrradstände untergebracht sind.



Die Mülltonnenstandplätze werden umzäunt. Des Weiteren ist vorgesehen, einen großzügigen Grillplatz mit Bänken und festinstalliertem Grill zu erstellen.

Die historische Grundstücksmauer wird erhalten und restauriert. Aufgrund des Bestandsschutzes kann eine Trockenlegung dieser Mauer nicht erfolgen. Eventuelle Ausblühungen an der Oberfläche können nicht vollständig vermieden werden und stellen somit keinen Mangel dar.

Aufgrund des Brandschutzkonzeptes wird es in Teilen der Freifläche Feuerwehrezufahrten geben. Diese Flächen werden mit Rasengittersteinen aus Beton oder Kunststoff ausgeführt. Der Rasen in diesen Bereichen ist somit nicht gleichmäßig.

Zur Bewässerung der Freiflächen erfolgt der Einbau von Außenwasserhähnen. Der Verbrauch wird über den Allgemeinanschluss (oder Hausanschluss) gemessen.

Endreinigung

Die Bezugsfähigkeit und Übergabe erfolgt im gesamten Neubau in besenreinem Zustand.

Sonderwünsche

Alle Sonderwünsche sind gemeinsam mit dem Generalunternehmer und der Lenbach Immobilien GmbH abzusprechen und schriftlich festzulegen. Direkt mit den Handwerkern vereinbarte Sonderwünsche sind nicht Gegenstand der Abnahme.

ALLGEMEINE HINWEISE

Die Neubauten werden die Anforderung KfW 55-Gebäude erfüllen.

Die vorliegende Baubeschreibung definiert den Leistungsumfang auf Basis der derzeitigen Entwicklung und Planung. Änderungen aufgrund Auflagen der Behörden sowie Änderungen aufgrund technischer Zwänge sind daher unter Gewährleistung ähnlicher oder gleichwertiger Qualität zulässig.

In den Plänen eingezeichnete Einrichtungs-Gegenstände sind nicht Bestandteil des Leistungsumfanges und der Baubeschreibung, sondern stellen lediglich einen Einrichtungsvorschlag dar.

Eine Montage von Außenverschattungen/Markisen wird untersagt.

BESONDERE BESTIMMUNGEN, SONSTIGE HINWEISE ZUR BAUBESCHREIBUNG

Die in den Grundrissplänen, Prospekten und Visualisierungen eingezeichneten Einrichtungsgegenstände und Ausstattungen stellen Möblierungsvorschläge dar und sind im Kaufpreis nicht enthalten.

Risse in Bauteilen, Putzen etc., die aufgrund bauphysikalischer Eigenschaften der Baustoffe wie Kriechen und Schwinden entstehen, sind hinzunehmende optische Beeinträchtigungen und keine Gewährleistungsmängel. Dies gilt insbesondere für alle elastischen Fugen, die in regelmäßigen Abständen erneuert werden müssen (z.B. Silikonfugen im Bad zwischen Boden und Wand). Die in den Verträgen vereinbarten Gewährleistungen beziehen sich auf die zum Zeitpunkt der Übergabe ordnungsgemäße (technische und in der Ausführung einwandfreie) Herstellung der Gewerke.

Bei der Bauendreinigung handelt es sich um eine Grobreinigung. Vor allem die dem Verschleiß und der Abnutzung ausgesetzten Teile des Bauwerks müssen den Anforderungen entsprechend laufend geprüft, gewartet und gepflegt werden. Das gilt insbesondere für Silikonfugen, deren Lebensdauer begrenzt ist. Abweichungen in der Ausführung oder Ausstattung, die durch behördliche Auflagen und Gesetzesänderungen bedingt sind, sowie Änderungen, die sich aus technischer, statischer und architektonischer Hinsicht ergeben, bleiben, soweit sie keine Qualitätsminderung darstellen, vorbehalten. Maßgebend ist der Text der Baubeschreibung, nicht die zeichnerische Darstellung in den Prospekten.

Diese Baubeschreibung enthält unter anderem die Formulierung „oder“. Damit lässt sich die Lenbach Immobilien GmbH die Möglichkeit offen, zwischen verschiedenen Ausführungsalternativen zu wählen. Statt der angegebenen Baustoffe und Produkte können auch andere, gleichwertige verwendet werden. Dies gilt auch für angebotene Markenfabrikate.

Für eine Verbesserung des Schallschutzes werden teilweise 30 cm starke Trennwände verbaut. Aus rechtlichen Gründen wird jedoch auf

Folgendes hingewiesen: Der Schallschutznachweis erfolgt nach DIN 4109. Der erhöhte Schallschutz nach DIN 4109 wird nicht ausgeführt.

Estrich

Die Böden werden in allen Wohnungen auf schwimmenden Estrichen mit Trittschalldämmung und, wo erforderlich, Wärmedämmung gem. der Energiesparverordnung verlegt. Es werden Zementestriche oder Anhydritestriche eingebaut. Bei den auf Trittschalldämm-Matten verlegten Estrichen führt deren Setzung, die Austrocknung des Estrichs und die unterschiedliche Belastung im Laufe der Jahre zu Senkungen, sodass zwischen Bodenbelag und an der Wand befestigten Sockelleisten sichtbare Fugen entstehen. Das gleiche gilt für elastisch ausgeführte Fugen, etwa zwischen Boden und Wand bei gefliesten Räumen. Hier muss die Fuge nach 2-3 Jahren eventuell erneuert werden. Diese Vorgänge sind nicht vermeidbar, die optische Beeinträchtigung stellt deshalb keinen Mangel dar.

Bodenbeläge

Bei Bodenbelägen unterschiedlicher Höhe werden im Übergangsbereich Belagsanschlussprofile aus PVC, Aluminium oder Messing eingebaut, um Höhenunterschiede auszugleichen.

Kellerräume/ Stellplätze

Die Kellerräume sind als Lagerräume vorgesehen und nicht für Wohnzwecke geeignet. Die Kellerabteile sind nicht geeignet zur Lagerung feuchtigkeitsempfindlicher Gegenstände, da Kellerräume während der Sommermonate (bis zu 2 Jahre nach Baufertigstellung auch ganzjährig) eine hohe Luftfeuchtigkeit aufweisen können. Dies ist durch die Bauweise nicht zu beeinflussen. Durch die Kellerabteile verlaufen teilweise technische Installationsleitungen und Schächte an Außenwand und Decke, welche die Stellmöglichkeiten beeinträchtigen können. Ebenso können die Garagenstellplätze durch Leitungsführungen beeinträchtigt sein. Diese Umstände stellen keine Mängel dar. Die Lüftung der Kellerräume ohne Fenster erfolgt über Zuluft-Öffnungen, teils unterstützt durch Abluftventilatoren, die über Zeitschaltuhr schaltbar sind.

Fenster

Durch den hohen Wärmedämmwert der 3-fach-Verglasung, ist es unter bestimmten Witterungsbedingungen möglich, dass die Fensterscheibe außen beschlägt oder vereist. Dies stellt keinen Mangel dar.

1. Bauliche Änderungen, wie Veränderungen der Grundrisse, Türen, Heizung, Sanitär usw. sind grundsätzlich nur entsprechend dem Baufortschritt möglich. Hierbei sind schriftlich Kosten- und Gewährleistungsregelungen zwischen Erwerber und der Lenbach Immobilien GmbH zu treffen.
2. Für Ausstattungsänderungen, die der Bauleitung rechtzeitig bekannt gegeben und von dieser genehmigt werden müssen, gilt Folgendes: Nachdem die jeweils ausführende Firma feststeht, wird von dieser ein Angebot über die geänderte Ausführung (Sonderwunsch) direkt dem Erwerber unterbreitet. Der Erwerber erteilt der Firma den Auftrag, wobei auch Gewährleistungsansprüche zu regeln sind. Die Kosten der Regelausführung gem. Baubeschreibung werden direkt mit der beauftragten Firma verrechnet.

WEITERER ANHANG ZUR BAUBESCHREIBUNG

Schallschutz

Auf dem Gebiet des Schallschutzes im Hochbau bestehen auch unter Fachleuten erhebliche Meinungsunterschiede darüber, was allgemein anerkannte Regeln der Technik und Baukunst sind bzw. Stand der Technik ist. Daher werden in diesem Abschnitt einige Erläuterungen zum Thema Schallschutz gegeben. Abschließend werden die für dieses Bauvorhaben einzuhaltenden Schalldämmwerte festgelegt.

Die DIN 4109 – Schallschutz im Hochbau – regelt den Schutz von Aufenthaltsräumen gegenüber Außenlärm und gegenüber Geräuschen aus fremden Wohn- und Arbeitsbereichen. Die DIN 4109 (Mindestanforderungen) stellt keine Anforderungen an den Schallschutz aus dem eigenem Wohn- und Arbeitsbereich bzw. an Geräusche aus haustechnischen Anlagen im eigenen Wohnbereich. Die DIN 4109 wurde 1991 bauaufsichtlich eingeführt und enthält Mindestwerte für einen erhöhten Schallschutz. Auf Basis dieser

Vorschläge können zwischen den Vertragspartnern andere Schallschutz-Werte vereinbart werden.

Bei der Festlegung der Schalldämm-Werte gingen die Verfasser der Norm davon aus, dass im zu schützende Gebäude ein Grundgeräuschpegel vorhanden ist, der Störgeräusche überdeckt. Aufgrund der festgelegten Anforderungen der DIN 4109 kann sowohl beim Mindestschallschutz als auch bei den Vorschlägen zum erhöhten Schallschutz nicht erwartet werden, dass Geräusche von außen oder von benachbarten Wohnungen nicht mehr wahrgenommen werden. Insbesondere in sehr ruhigen Wohngebieten (geringer Grundgeräuschpegel), wie bei dem vorliegenden Objekt der Fall, ergibt sich die unabkömmliche Notwendigkeit gegenseitiger Rücksichtnahme durch die Vermeidung unnötigen Lärms.

Der Planungs- und Bauausführung des vorliegenden Projekts liegt die DIN 4109 mit den enthaltenen Anforderungen zum Mindestschallschutz zu Grunde. Ziel ist es, den dort festgelegten Mindestschallschutz einzuhalten, bzw. dort, wo bautechnisch unter Berücksichtigung der verwendeten Materialien möglich, zu übertreffen. Die Werte des erhöhten Schallschutzes können jedoch bei dem vorliegenden Objekt nicht garantiert werden. Die Baupraxis (d.h. Bauausführung mit handwerklichen Mitteln, Bauen bei oftmals ungünstigen Witterungsverhältnissen) hat gezeigt, dass es im Einzelfall zu Unterschreitungen der Werte für den erhöhten Schallschutz kommen kann.

Dies ist unter anderem auch der Tatsache geschuldet, dass die Verantwortlichen für Gesetzgebung und Normung nicht fachübergreifend zusammenarbeiten und die ständig steigenden Anforderungen an den Wärmeschutz teils konträr zu den Schallschutzanforderungen laufen. Die in der DIN 4109 gemachten Vorschläge für einen erhöhten Schallschutz werden daher zwischen dem Käufer und der Lenbach Immobilien GmbH ausdrücklich nicht vereinbart.

An Balkone werden wegen des extrem erhöhten Aufwands keine Schallschutzanforderungen gestellt. Es werden daher auch keine Schallschutzmaßnahmen (weder für Luft- noch Trittschall) getroffen. Gleiches gilt für Dachterrassen. Auch hinsichtlich der Schallübertragung aus dem eigenen Wohn- und Arbeitsbereich (innerhalb der Wohnung) werden bei vorliegendem Objekt keine Anforderungen an den Schallschutz gestellt bzw. vereinbart (weder Luftschall, Trittschall noch Schall aus haustechnischen Anlagen wie Wasserver- und Abwasserentsorgung).

Schallübertragung aus haustechnischen Anlagen

Für die Schallübertragung aus haustechnischen Anlagen in fremde, nicht zur Wohneinheit gehörende Aufenthaltsräume legt die DIN 4109 folgender Werte fest:

Wohn- und Schlafräume 30dB(A)

Einzelne, kurzzeitige Spitzen, die beim Betätigen der Armaturen und Geräte entstehen (öffnen und Schließen von Armaturen, Betätigen der WC-Spülung, Spureinlauf des WC [erster Spülstoß]) sind nicht zu berücksichtigen (d.h. 30 dB(A) dürfen überschritten werden). Nutzergeräusche (Rutschen in der Badewanne, WC-Deckel fallenlassen, Abstellen von Zahnputzbechern auf Waschbecken und Ablagen, Türen zuschlagen) fallen nicht unter die Anforderungen an den baulichen Schallschutz. Der Käufer erklärt sich ausdrücklich mit den oben genannten Werten einverstanden.

Nachträgliche Veränderung der Bodenbeläge

Werden nach der Übergabe der Wohnung Bodenbeläge verändert oder erneuert, ist darauf zu achten, dass die Trennfuge des schwimmenden Estrichs zu allen aufgehenden Bauteilen beibehalten wird. Die Fuge darf nicht durch Bodenbeläge, Fliesenkleber oder starres Fugenmaterial überbrückt werden. Dauerelastische Fugen zwischen Boden- und Wandfliesen dürfen nicht durch starre Fugen ersetzt werden.

Lüftung- und Wärmeschutz

Planung und Ausführung dieses Bauvorhabens basieren auf der Energieeinsparverordnung 2014 und auf der DIN 4108. Während die

Energieeinsparverordnung primär auf die Energieeffizienz des Gebäudes und der Heizungsanlage abzielt, legt die DIN 4108 Anforderungen an den Mindestwärmeschutz einzelner Bauteile fest. Ziel ist es, die Baukonstruktion, ordnungsgemäße Beheizung (mind. 19°C) und Belüftung vorausgesetzt, vor Feuchteeinwirkungen und deren Folgeschäden zu schützen. Trotz der Einhaltung der Energieeinsparverordnung und der DIN 4108 gibt es in Baukonstruktionen zulässige Bereiche, die nicht so gut gedämmt sind, sogenannte Wärmebrücken. Dies trifft beispielsweise auf eine Außenecke im Mauerwerk oder dem Fensteranschluss an das Mauerwerk zu. Hier hat der Wärmestrom einen relativ kurzen Weg am Fensterrahmen „hinten“ vorbei, durch das Mauerwerk nach außen. An solchen Stellen kann es trotz Einhaltung aller Normen unter bestimmten Umständen (hohe Luftfeuchtigkeit im Raum, niedrige Außentemperaturen) zu Kondenswasserbildung kommen.

Um dies zu vermeiden wird die Einhaltung der in nachfolgender Tabelle angegebenen relativen Luftfeuchtigkeit empfohlen: Höchstmögliche relative Feuchte der Raumluft in beheizten Räumen in Abhängigkeit von der Außentemperatur:

Raumluft-Höchstzulässige Raumluftfeuchte

Temperatur in °C bei einer Außentemperatur von

	-10°C	-5°C	0°C	+5°C
22 °C	43%	47%	51%	55%

Wenn die angegebenen Raumluftfeuchten bei entsprechenden Außentemperaturen überschritten werden, kommt es zwangsläufig zu Kondenswasserbildung und bei dauerhafter Überschreitung zu Schimmelpilzbildung. Dies ist kein Mangel am Bauwerk sondern eine physikalische Gesetzmäßigkeit. Durch regelmäßiges Stoßlüften kann die Luftfeuchtigkeit in der Wohnung gerade bei niedrigen Außentemperaturen sehr einfach unter den angegebenen Werten gehalten werden. Luft enthält umso weniger Feuchte, je niedriger die Temperatur ist. Kommt kalte, trockene Luft durch regelmäßiges Lüften in die Wohnung, erwärmt sich diese (sofern die Räume ordnungsgemäß beheizt werden) und kann wieder Feuchtigkeit aufnehmen. Beim nächsten Lüften wird dann die Feuchtigkeit mit der „verbrauchten“ Luft nach außen abtransportiert.

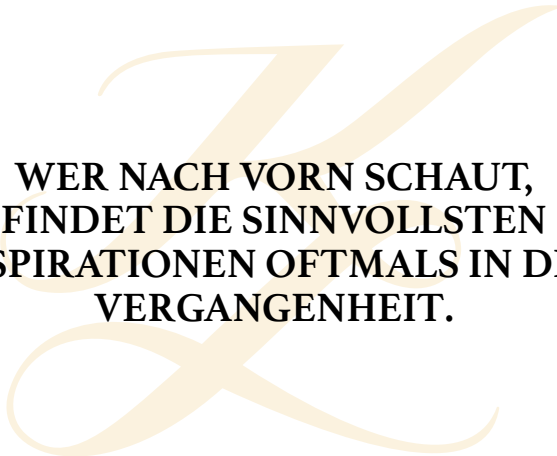
Die richtige Beheizung und Belüftung eines Gebäudes ist insbesondere in den ersten Jahren nach Baufertigstellung wichtig, da hier nicht nur die durch das Bewohnen entstehende Feuchte (mehrere Liter pro Tag) sondern zusätzlich die Baufeuchte abgeführt werden muss.

Wichtig an dieser Stelle ist auch die Tatsache, dass täglich mehrmaliges Stoßlüften energetisch unbedenklich ist. Erhöhte Wärmeverluste entstehen eher durch Bauteile, die mangels Lüftung durchfeuchtet sind, und damit die Wärme besser leiten, sprich ihre Wärmedämmeigenschaften verlieren.

Eine Möblierung der Außenwände ist grundsätzlich – auch bei bester Wärmedämmung – problematisch. Möbel sollten daher so aufgestellt werden, dass erwärmte Luft hinter den Möbelstücken an den Außenwänden ungehindert zirkulieren kann. Insbesondere Gebäudeaußenecken sollten frei von Möbeln bleiben. Wenn diese Empfehlung nicht eingehalten wird, ist nicht auszuschließen, dass es hinter Möbelstücken zu Feuchtigkeitsschäden und Schimmelpilzbildung kommen kann.

Grundsätzlich sollte von den Bewohnern bedacht werden, dass die Anforderungen an die Dichtigkeit von Gebäuden und Fenstern in den letzten Jahren deutlich gestiegen sind. Daher dient regelmäßiges Lüften nicht nur dem Abtransport der Feuchtigkeit, vielmehr geht es auch um den Erhalt einer hygienischen einwandfreien Raumluftqualität.

Da die Wände zwischen den Wohnungen und den Treppenhäusern nicht wärmedämmend sind (die Treppenhäuser gehören zum beheizten Gebäudevolumen), ist darauf zu achten, dass die Treppenhäuser im Winter nicht durch dauernd gekippte Fenster auskühlen.



**WER NACH VORN SCHAUT,
FINDET DIE SINNVOLLSTEN
INSPIRATIONEN OFTMALS IN DER
VERGANGENHEIT.**

Kostenfreie Hotline:

0800 589 469 3
INFO@ALTERAGENUS.DE
WWW.KLOSTER-MARIALORETO.DE

Exklusiver Vertrieb:



Sanierung:



Bauträger:

LENBACH IMMOBILIEN GMBH
SÜDLICHE MÜNCHNER STR. 2
D-82031 GRÜNWALD