



Wohn- und Geschäftshaus „ISAR-CENTER“
Straubinger Straße 23 - 94405 Landau a. d. Isar

BAUBESCHREIBUNG

Gewerbeeinheiten Erdgeschoss / 1. Obergeschoss

- Stand August 2011 -

Vorbemerkung:

In Landau a. d. Isar, direkt an der Straubinger Straße 23 wird ein neues dreigeschossiges Wohn- und Geschäftshaus errichtet.

Das Objekt besteht aus einer Tiefgarage mit 64 PKW-Stellplätzen und Abstellräumen (Kellerabteile) für die Penthouse-Wohnungen sowie den Technikräumen. Verschiedene Gewerbeeinheiten im Erdgeschoss und 1. Obergeschoss, sowie 8 Penthouse-Wohnungen mit Dachterrassen im 2. Obergeschoss.

Im EG und 1. OG des Wohn- und Geschäftshauses entstehen insgesamt zwischen 2.400- und 2.500 m² Gewerbeflächen. Der erdgeschossige Bereich gliedert sich - nach aktuellem Stand - in unterschiedliche Gewerbeeinheiten bzw. Ladengeschäfte, wie folgt:

- Trendhouse-Shop
- Schuhmarkt
- Optik-Fachgeschäft
- Uhren- u. Schmuckgeschäft
- Apotheke
- Mode
- Spirituosen/Spezialitäten
- Café mit Backwaren - mit vorgelagertem, großzügig bemessenem Außenbereich für Tische u. Stühle

Rings um das Objekt sind Parkplätze für Mitarbeiter und Kunden angeordnet.

Die restliche Fläche wird begrünt.

Im 1. Obergeschoss können bis zu 5 Gewerbeeinheiten in einer Größenordnung von ca. 150 m² - 350 m² untergebracht werden. Die gesamte Fläche des 1. OG beträgt ca. 1.235 m².

Sämtliche Gewerbeeinheiten können entweder über zwei Treppenhäuser oder 2 Aufzugsanlagen erreicht werden. Die Aufzugsanlagen führen von der Tiefgarage bis zum 2. Obergeschoss.

Anschrift:

Ulrich-Kaegerl-Straße 1
94405 Landau (Isar)

☎ 09951 9810-0 📠 09951 9810-50 ✉ info@architekt-pflieger.de

Geschäftsführende Gesellschafter:

Walter Pflieger sen.
Walter Pflieger jun.

Steuernummer:110/172/03608

Seite 1 / 6

Baubeschreibung

Bauweise:

Baukonstruktion:

Sämtliche tragenden Konstruktionen werden generell nach statischer Berechnung ausgeführt.

Wärme- und Schallschutz:

Wärmedämmung gemäß aktuell gültiger Energie-Einsparverordnung (EnEV).

Schwimmender Estrich auf Trittschall- und, wo erforderlich, auch auf Wärmedämmung.

Entwässerungsanlage:

Grundleitungen aus KG-Rohren. Fall-Leitungen aus Gussrohren mit schallisolierten Befestigungen.

Anbindungsleitungen aus heißwasserbeständigem Kunststoff.

Fundamente:

Stahlbetonfundamente laut Statik auf tragfähigem Grund. Ein geotechnisches Fachgutachten liegt vor.

Abdichtung gegen Erdfeuchtigkeit:

Vertikale und horizontale Abdichtung gegen aufsteigende Feuchtigkeit und drückendes Wasser nach den anerkannten Regeln der Technik.

Wände:

Kellerwände in Stahlbeton.

Trennwände der Kellerabteile in Metall-Lattenkonstruktion.

Außenwände mit 36,5 cm starkem, hochdämmendem Ziegelmauerwerk, bei konstruktionsbedingten Erfordernissen aus Beton mit Wärmedämmung.

Trennwände und nicht tragende Innenwände in Gipskarton bzw. evtl. Ziegelmauerwerk.

Decken:

Geschossdecken aus Stahlbeton.

Deckenbekleidungen im EG und 1. OG mit Abhängendecken / Rasterdecken.

Treppen:

Treppenläufe und -podeste aus Stahlbeton. Podeste und Flure mit Trittschall-Dämmung.

Treppenbelag aus Granit oder Feinsteinzeug.

Fassaden:

Ansprechender Materialmix - Außenwände teilweise mit feinkörnigem Zweilageng-Edelputz und teilweise mit optisch abgesetzten Fassadenverkleidungen. Farbgestaltung nach Vorgabe des Architekten.

Dachkonstruktion:

Flach geneigtes Pultdach mit 5° Dachneigung mit Wärmedämmung und Blecheindeckung oder gleichwertig.

Spenglerarbeiten:

Sämtliche Spenglerarbeiten in Edelstahlausführung oder gleichwertig.

Baubeschreibung

Wand- und Deckenoberflächen:

Wände und Decken werden geputzt bzw. gespachtelt.

Die Deckenoberflächen werden glatt ausgebildet; - Filigrandecken gespachtelt.

Im EG und 1. OG Abhängedecken als Rasterdecken.

In den Kellerbereichen werden die gemauerten Wände geputzt und gestrichen; die betonierten glatten Wand- und Deckenflächen sind ohne Putzaufgabe, entgratet und gestrichen.

Fenster- und Fensterlemente:

Die Schaufenster im Erdgeschoss werden einheitlich als Metallfenster mit Isolierverglasung hergestellt. Farbe nach Angabe des Architekten.

Die Fenstertüren und Fenster im 1. OG in Kunststoff mit Isolierverglasung.

Fensterbänke:

Innen als Natursteinbelag in Marmor.

Fenster-Außenbänke in Aluminiumausführung.

Im Kellerbereich vorgesetzte Beton- oder Kunststoff-Kellerlichtschächte mit verzinkter Gitterrostabdeckung und Einbruchsicherung.

Sonnenschutz:

im 1. Obergeschoss Kunststoff-Rollläden bzw. Außenraffstore an Fenstern, wenn sinnvoll. Farbgebung nach Vorgabe des Architekten.

Eingangsbereiche:

Eingangselement in Leichtmetall-Konstruktion, farbig behandelt nach Vorgabe des Architekten.

Sprech- und Klingelanlage, sowie elektrischer Türöffnungsanlage.

Qualitätsbriefkastenanlage - Einwurf DIN A 4 - freistehend vor dem Gebäude oder im Eingangsbereich angebracht.

Fußabstreifer-Rost vor dem Hauseingang sowie bodengleich versenkter Schmutzfangläufer im Eingangsbereich.

Aufzug:

Zwei energie- und unterhaltskostensparende Seilzug-Anlagen mit frequenzgeregeltem Elektroantrieb und Teleskop-Schiebetüren.

4 Haltestellen von der Tiefgarage bis zum 2. Obergeschoß. Geeignet für 6 Personen sowie Rollstuhlfahrer.

Das Türöffnungsmaß beträgt ca. 90 cm.

Innentüren:

Türblätter in stabiler Röhrenspan-Ausführung. Lackierte Stahlzargen, Türblätter mit Schichtstoff-Oberfläche (bzw. alternativ furnierter Oberfläche).

Gestaltung und Beschläge analog zur Eingangstüre. Wo vorgesehen mit Glasausschnitt im Türblatt oder mit Oberlicht. Teilweise Einbau von Glastüren bzw. Holz-/Glas-Elementen.

Kellertüren:

Keller- sowie Technikräume mit selbstschließenden Feuerschutz-Metalltüren gemäß behördlicher Auflagen, bei Treppenhauszugängen mit gedämpftem Obertürschließer. Farbig behandelt nach Vorgabe des Architekten.

Baubeschreibung

Schließanlage:

Hauseingangstüren, Wohnungseingangstüren und Gemeinschaftsraumtüren mit Zentral-Schließanlage nach Schließplan.

Bodenbeläge:

Je nach Nutzung der Gewerbeeinheit, z. B.

- Hochwertiger Parkett in Eiche mit geölter Oberfläche, inkl. Verlegung und Sockelleisten
Preiskategorie: 50,- €/qm (Fabrikat Berg & Berg)
- Feinsteinzeugbelag, Preiskategorie: 50,- €/m²
- Linoleumbelag, Preiskategorie: 40,- €/m²
- Textilbelag (Nadelvlies, Kugelgarn), Preiskategorie 40,- €/m²
(incl. Mehrwertsteuer) - einschließlich Sockelleisten und Verlegung

Bei Verkehrsflächen und Nassräumen strapazierfähige und rutschsichere keramische Bodenfliesen nach Wahl
Preiskategorie: 40,- €/qm (incl. Mehrwertsteuer), einschließlich Sockelriemchen und Verlegung.

Treppen, Flure:

Granit oder Fliesen in Feinsteinzeug-Keramik; Materialwahl und Farbe nach Vorgabe des Architekten.

Kellerbereich:

Zement-Verbundestrich oder geglättete Beton- Oberfläche mit Imprägnierung bzw. Versiegelung.

Malerarbeiten:

Sämtliche Wand- und Deckenflächen werden mit waschfestem, lösungsmittelfreiem Anstrich versehen; Farbe Weiß.

Treppenhauswände mit Latexanstrich.

Wandfliesen:

Keramische Wandfliesen nach Wahl in den Sanitärräumen.

Wo erforderlich Fliesenspiegel.

Preiskategorie: € 40,- je qm (incl. Mehrwertsteuer) - einschließlich Verlegung.

Schlosserarbeiten:

Treppengeländer als lackierte Stahlkonstruktion; die Farbgestaltung erfolgt nach Vorgabe des Architekten.
Handläufe in Edelstahl.

Tiefgarage:

Über der Mindestnorm liegende Bemessung der Stellplatzbreiten.

Elektrisches Ein- und Ausfahrtstor mit Schlüsselschalter und automatischer Öffnung.

Parkplätze:

Mögliche Parkplätze Tiefgarage: 60 Stellplätze

Mögliche Parkplätze oberirdisch: 45 Stellplätze

zusätzlich 8 öffentliche gebührenpflichtige Parkplätze der Stadt Landau

Baubeschreibung

Sanitäre Einrichtungen:

Abflussleitungen:

Anschluss an Kanalisation nach den einschlägigen Vorschriften. Kalt- und Warmwasserleitungen in Edelstahl- oder Kunststoffrohren; alle Leitungen nach DIN isoliert; Kalt- und Warmwasserabrechnung über Verbrauchszähler, die sich in den einzelnen Einheiten befinden.

Sanitärräume mit Standardausstattung gemäß der gesetzlichen Gewerbeverordnung.

Heizungsanlage:

Umweltfreundliche, äußerst wirtschaftliche Gas-Brennwertkessel-Anlage mit automatischer witterungsgeführter Heizkreisregelung sowie Warmwasserbereitung mit automatischer thermischer Desinfektion zur Legionellenprophylaxe.

Teilweise Fußbodenheizung bzw. teilweise Heizkörper mit Einzelraumregelung über Raumthermostate mit Nachtabsenkung.

Für die Heizkostenberechnung wird je Einheit ein Anschluss mit Absperrung für einen Wärmemengenzähler vorgesehen. Die entsprechenden Messgeräte werden später über die Eigentümergemeinschaft angemietet.

Elektroinstallation:

Die Ausführung der Elektroinstallation erfolgt gemäß den VDE-Vorschriften.

Entsprechend der örtlichen Bestimmungen wird ein Hausanschlussraum hergestellt. Jede Einheit verfügt im Hausanschlussraum über einen eigenen Stromzähler. Außerdem werden Zähler für Gemeinschaftseinrichtungen, wie Tiefgarage, Treppenhaus, Aufzug und Heizungsanlage vorgesehen.

Die Elektroinstallation in den Gewerbeeinheiten und Treppenhäusern erfolgt unter Putz.

Im Untergeschoss und in der Tiefgarage erfolgt die Installation auf Putz.

Jede Gewerbeeinheit erhält einen eigenen Sicherungskasten mit Fehlerstrom-Schutzeinrichtung.

Je Gewerbeeinheit sind 2 Telefonanschlüsse -ausgelegt für ISDN der Telekom- sowie 2 TV-Anschlüsse mit Kabelanschluss vorgesehen.

E-Grundausrüstung Gewerbeeinheiten:

In den Gewerbeeinheiten werden als Grundausrüstung E-Kabelvorbereitungen verlegt.

Sonderwünsche und -Ausführungen müssen nach den individuellen Erfordernissen geplant werden, die Ausführung ist Sache des Betreibers.

E-Grundausrüstung - Kellerbereich /Abstellräume:

- Abstellräume:

1 Deckenauslass mit Schiffsarmatur-Lampe, 1 Steckdose

- Tiefgarage:

Automatische Beleuchtung mit Nachlaufrelais,

E-Grundausrüstung - Gemeinschaftsräume:

- Technikräume:

Bei Aufzug, Heizungsraum, Hausanschlussraum und Hausmeister-Geräteraum erfolgt Beleuchtung und Steckdosenausstattung nach örtlicher Erfordernis.

Baubeschreibung

Beleuchtung Treppenhaus:

Lampen als formschöne Decken- oder Wandleuchten. Die Beleuchtung wird über einen Treppenhaus-Automat mit Ausschalt-Vorwarnung gesteuert.

Beleuchtete Lichtschalter.

Beleuchtung Hauszugang:

Außenbeleuchtung mittels formschöner Wand- oder Pollerleuchten.

Die Wegbeleuchtung wird über Dämmerungsschalter sowie Bewegungsmelder gesteuert.

Briefkastenanlage mit Klingeltastatur- und Namensschilderfeld, elektrischem Türöffner .

Außenanlagen:

Großzügig gestalteter gepflasterter Innenhof mit teilweise Überdachung, geeignet für Außensitzplätze (für Café / Gastronomie).

Grundsätzlich erfolgt die Gestaltung bzw. Bepflanzung der gemeinschaftlichen Außenanlagen gemäß den Festlegungen im Freiflächengestaltungsplan.

Die Gesamtanlage wird mit befestigten Wegen, Parkplätzen, einem gepflasterten Innenhof, Anpflanzungen und Rasenflächen geplant und gemäß den Vorgaben des Architekten ausgeführt.

Befestigte Flächen mit Betonverbundpflaster auf Splittbett.

Bepflanzung gemäß Planvorgabe u. a. mit Sträuchern.

Hauseingänge und Zuwege erhalten eine entsprechende Wegebeleuchtung.

Allgemein:

Sämtliche ausgeführten Leistungen werden nach den anerkannten Regeln der Baukunst und Technik, unter Einhaltung aller behördlichen Auflagen durchgeführt.

Die einschlägigen DIN-Vorschriften und Technischen Baubestimmungen werden für alle zur Ausführung kommenden Gewerke in der jeweils am Tag der Genehmigungseingabe des Bauvorhabens gültigen Fassung erfüllt.

Die Vorschriften der Energieeinsparverordnung (EnEV) werden bei der Errichtung des Gebäudes angewendet.

Die Gewährleistung richtet sich nach den gesetzlichen Bestimmungen und beträgt nach BGB fünf Jahre.