



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

## BAUBESCHREIBUNG

### PENTHOUSE-WOHNUNGEN 2. OBERGESCHOSS

#### 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, verschiedenen Ladengeschäften und Gewerbeeinheiten im Erdgeschoss und 1. Obergeschoss und 8 Penthouse-Wohnungen mit Dachterrassen im 2. Obergeschoss. Die Penthouse-Wohnungen werden in einer Größenordnung von mind. 63 m<sup>2</sup> und max. 110 m<sup>2</sup> angeboten. Jeder Wohnung ist ein Kellerraum im UG bzw. ein Kellerersatzraum im 2. OG zugeordnet.

Außerdem hat jede Wohnung einen Abstellraum mit Anschlussvorbereitung für Waschmaschine und Trockner.

Alle Wohneinheiten besitzen eine Dachterrasse.

Bei der Planung wurde besonderes Augenmerk darauf gerichtet, dass ein annähernd barrierefreies Wohnen möglich ist. Die wesentlichen Kriterien kurz zusammengefasst:

In der gesamten Anlage sind fast nahezu keine Schwellen vorhanden. Soweit diese jedoch aus bau- und schallschutztechnischen Gründen trotzdem erforderlich sind, werden sie mit einer maximalen Höhe von 2 cm ausgebildet, ausgenommen die Schiebetüren zu den Dachterrassen mit einer Schwellenhöhe von ca. 4 cm. Hauseingangs-, Wohnungseingangs- und Aufzugstüren haben eine lichte Breite von mind. 90 cm. Die Türen sind schwellenlos begehbar. Alle Wohneinheiten besitzen eine Dachterrasse, sowie im Untergeschoss ein Kellerabteil.

#### 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.

Einbau der Badinstallationen in Vormauerungen je nach Erfordernis.

#### **Entwässerungsanlage**

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

Anbindungsleitungen aus heißwasserbeständigem Kunststoff.

#### **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 / 7

## Baubeschreibung

---

### 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 hochdämmendem Ziegelmauerwerk, bei konstruktionsbedingten Erfordernissen aus Beton mit Wärmedämmung.

Wohnungstrennwände in schalldämmender Massivbauweise.

Nicht tragende Innenwände in Trockenbauweise.

In Wohnräumen und Bädern mit haustechnisch notwendigen Verzügen sind Abkofferungen in Trockenbauweise vorgesehen.

### Decken

Geschossdecken über UG bis 1. OG aus Stahlbeton mit Trittschall- und ggf. Wärmedämmung.

Geschossdecke über 2. OG als Balkenlage mit Zwischen- und Untersparrendämmung und Gipskarton-Abhängendecke.

### Treppen

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

Die Treppenläufe in den Treppenhäusern werden aus Schallschutzgründen von den Wänden getrennt und elastisch gelagert.

### Dachterrassen

Bodenbereich: Stahlbeton-Massivdecken mit Flachdachaufbau. Vor den Ausgangstüren zu den Terrassen sind Rinnenroste installiert, um den barrierefreien Übergang zwischen Terrasse und Balkon zu gewährleisten.

Die Entwässerung erfolgt über Dachgullys bzw. Wasserspeier.

Abgehängte Decken im Bereich der Dachvorsprünge: Unterseitige Bepunktung aus witterungsbeständigen Holzwerkstoff-Platten in weißer Farbgebung.

Die Balkongeländer werden umlaufend als massive Brüstungen mit Edelstahlhandlauf errichtet.

Trennelemente zwischen den Terrassenbereichen als Edelstahlrahmen mit Lochblech-Füllung

### Fassaden

Außenwände mit feinkörnigem Zweilagigen-Edelputz. Farbgestaltung nach Vorgabe des Architekten.

### Dachkonstruktion

Flachgeneigter zimmermannsmäßiger Dachstuhl mit 3% Dachneigung in Nadelholz. Dachoberfläche als Folie oder ähnlich. Die Wärmedämmung nach EnEV erfolgt als Zwischen- und Untersparrendämmung.

### Spenglerarbeiten

Sämtliche Spenglerarbeiten in Edelstahlausführung oder ähnliches Material.

## Baubeschreibung

---

### Wand- und Deckenoberflächen

Wände und Decken werden geputzt bzw. wo konstruktionsbedingt erforderlich, zum Teil gespachtelt. Deckenoberflächen werden glatt ausgebildet - bei Filigrandecken mit Spritzspachtelstruktur (Raufaser). In den Kellerabteilen werden die glatten Wand- und Deckenflächen entgratet und gestrichen.

### Fenster- und Fensterelemente

Fenstertüren und Fenster in Kunststoff mit erhöhtem Einbruchschutz, mit 3-fach-Wärmeschutzverglasung, Oberfläche außen nach Farbkonzept, innen Weiß.

Die Terrassentüren werden als Dreh- bzw. wo erforderlich als Drehkipptüren ausgebildet. Bei Doppeltüren jeweils ein Geh- und ein Bedarfsflügel. Markenbeschläge mit Eingriffsbedienung. Die Griffoliven der Wohnungsfenster können auf Wunsch tiefer gesetzt werden, so dass eine Erreichbarkeit vom Rollstuhl aus gewährleistet ist. Terrassentüren im Wohnraum als Schiebetür.

### Sonnenschutz

Kunststoff-Rollläden an allen Fenstern im Wohnbereich, alternativ Raffstore gegen Aufpreis. Farbgebung nach Vorgabe des Architekten.

An allen süd- und westseitigen Fenstern Leerrohrvorbereitung und Anschlusspunkt für spätere Nachrüstung eines E-Antriebes.

Vorrichtung für Nachrüstung von (elektr. betriebenen) Sonnenschutz-Markisen auf den Terrassen.

### Fensterbänke

Innenfensterbänke als Natursteinbelag in Marmor.

Außenfensterbänke in Aluminiumausführung.

### Hauseingangs- bzw. Wohnungszugangsbereiche

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

Qualitätsbriefkastenanlage - Einwurf DIN A 4 - im Eingangsbereich bzw. freistehend vor dem Gebäude (mit Regenschutz).

Fußabstreifer-Rost vor Hauseingang sowie bodengleich versenkter Schmutzfangläufer im Eingangsbereich. Zugang vom Lift- bzw. Treppenhaus zur Ebene des 2. Obergeschoßes teilweise abgeschlossen; Außentür ist von den einzelnen Wohnungen aus über Sprech- und Klingelanlage- bzw. elektrische Türöffnungsanlage mit Videoüberwachung zu öffnen.

### Wohnungseingangstüren

Alu-Haustüren mit glatter Füllung, 3-fach-Verriegelung, Profilzylinder mit Sicherheitsrosette.

Beschläge aus eloxiertem Aluminium oder gleichwertigem Material. Durchgangsbreite mind. 90 cm.

### Innentüren

Türblätter in stabiler Röhrenspan-Ausführung. Zargen und Türblätter in hellem Edelholzfurnier; Gestaltung und Beschläge analog zur Wohnungseingangstüre. Wo vorgesehen mit Glasausschnitt im Türblatt. Durchgangsbreite mind. 90 cm.

### Kellertüren

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

## Baubeschreibung

---

### Aufzug

Zwei energie- und unterhaltskostensparende Seilaufzug-Anlagen mit frequenzgeregeltem Elektroantrieb und Teleskop-Schiebetüren, einmal rollstuhlgerichtet, einmal für Liegendtransport geeignet.

4 Haltestellen von der Tiefgarage bis zum 2. Obergeschoß. Geeignet für 6 Personen sowie Rollstuhlfahrer. Das Türöffnungsmaß beträgt mind. 90 cm.

### Bodenbeläge

Wohn-/Essräume und Schlafzimmer: Parkett (Holzart Eiche), Oberfläche geölt  
Fabrikat: Berg & Berg  
Preiskategorie: 50,- €/qm (inkl. Mehrwertsteuer)  
einschließlich Sockelleisten und Verlegung.

ggf. Preisangleichung bei Sonderwunsch

Dielen, Bäder, Gäste-WC's,  
Küchen, Abstellkammern: Strapazierfähige keramische Bodenfliesen  
nach Wahl (Fliesenfachhandel)  
Preiskategorie: 40,- €/qm (inkl. Mehrwertsteuer),  
einschl. Sockelleisten  
Materialpreis Belag 25,- €/m<sup>2</sup> (inkl. Mehrwertsteuer)

ggf. Preisangleichung bei Sonderwunsch

Dachterrassen: frostsichere Beton-Werksteinplatte auf Flachdachkonstruktion

Treppen, Flure: Fliesen in Feinsteinzeug-Keramik;  
Materialwahl und Farbe nach Vorgabe des Architekten.

Kellerbereich: Zement-Verbundestrich oder flügelgeglättete Beton- Oberfläche  
mit Imprägnierung bzw. Versiegelung.

### Malerarbeiten

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

### Wandfliesen

Keramische Wandfliesen nach Wahl in Bädern und WC's, allseits raumhoch gefliest. An den Installations- und Seitenwänden im Arbeitsbereich der Küchen als Fliesenspiegel - ca. 60 cm hoch.

Preiskategorie: 25,- € je qm - Fliesenfachhandel.

### Schlosserarbeiten

Treppengeländer als lackierte Stahlkonstruktion, Handläufe in Edelstahl. Die Farbgestaltung erfolgt nach Vorgabe des Architekten.

## Baubeschreibung

---

### **Tiefgarage**

Elektrisches Ein- und Ausfahrtstor mit Schlüsselschalter und automatischer Öffnung.

### **Abstellräume**

Ein Waschmaschinenanschluss Kaltwasser und ein Ausgussbecken mit Kalt- und Warmwasser.

### **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 Wohnungen befinden.

### **Bäder:**

Einrichtungsgegenstände entsprechend der Planvorlage:

z. B. 1 Acryl-Badewanne mit Wannenfäll- und Brausebatterie - eingefliest,

1 Wand-Hänge-WC mit geräuscharmem Unterputz-Spülkasten,

1 Porzellan-Waschbecken mit Einhebel-Mischbatterie,

Duschabtrennung mit Ganzglastüre

bodenbündiges, gefliestes Duschbecken mit Ablaufrinne.

Sämtliche Einrichtungsgegenstände in Weiß, Armaturen und Ausstattungsgegenstände in verchromter Ausführung. Es werden grundsätzlich Markenprodukte eingebaut.

Innenliegende Bäder erhalten eine mechanische Entlüftung (mit Nachlauf) über Dach - nach DIN 18017.

### **Küchen:**

Kalt- und Warmwasseranschluss, Geschirrspülmaschinen-Anschluss mittels eines Kaltwasserventils mit zweitem Abgang, individuell variable Anschluss- und Einrichtungsmöglichkeiten an der Installationswand für die Küchenmöblierung.

### **Dachterrasse:**

Außenwasserzapfstelle

### **Heizungsanlage:**

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

Fußbodenheizung in allen Räumen 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.

### **Lüftungsanlage:**

Dezentrale Wohnraumlüftung auf Wunsch möglich, Fabrikat LTM oder gleichwertig.

Preis je nach Wohnungsgröße ab ca. 3.500,-- €.

## Baubeschreibung

---

### Elektroinstallation

Die Ausführung der Elektroinstallation erfolgt gemäß den VDE-Vorschriften.

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

Die Elektroinstallation in den Wohnungen und Treppenhäusern erfolgt unter Putz.

Im Untergeschoss / Tiefgarage erfolgt die Installation auf Putz.

Jede Wohnung erhält einen eigenen Sicherungskasten mit Fehlerstrom-Schutzeinrichtung.

Die der Wohnung zugeordneten Anschlüsse für Waschmaschine und Trockner werden an die Stromzählung der Wohnung gekoppelt und sich vom Sicherungskasten der Wohnung aus schaltbar.

Je Wohnung ist ein Telefonanschluss -ausgelegt für ISDN der Telekom- sowie 2 TV-Anschlüsse mit Kabelanschluss vorgesehen.

Außerdem wird je Wohnung eine Sprech- und Klingelanlage mit Rufunterscheidung sowie ein elektrischer Türöffner mit Videoüberwachung installiert.

Das Schalterprogramm erfolgt in weißer Ausführung.

### E-Grundausrüstung - Wohnungen:

- Wohn- und Essraum: 2 Decken-Brennstellen, sowie 6 Steckdosen
  
- Schlafzimmer: 1 Decken-Brennstelle, sowie 3 Steckdosen, auf beiden Seiten des Bettes zusätzlich je ein Lichtschalter
  
- Küche: 1 Decken-Brennstelle, sowie 5 Steckdosen, 1 Anschlussmöglichkeit für Umluft-Dunstabzugsgerät, 1 Spülmaschinen-Anschluss, 1 Elektroherd-Anschluss
  
- Bad: 1 Decken-Brennstelle, sowie 4 Steckdosen, 1 Spiegelleuchten-Anschluss, Schaltung der Lüftung mit Deckenleuchte über Nachlaufrelais bei innenliegenden Bädern
  
- Diele/Flur: 2 Decken-Brennstellen, sowie 2 Steckdosen
  
- Abstellkammer: 1 Decken-Brennstelle, sowie 2 Steckdosen
  
- Balkonterrasse/Terrasse: 1 Wand-Brennstelle mit Wandleuchte je Terrasseneinheit, sowie je Wohneinheit 1 Steckdose von innen schaltbar mit Kontroll-Lampe.

Soweit in Wohnungen verschiedene der hier aufgeführten Räume nicht vorhanden sind, entfallen die dafür vorgesehenen Ausstattungsteile.

### E-Grundausrüstung - Kellerbereich /Abstellräume:

- Abstellräume: 1 Deckenauslass mit Schiffsarmatur-Lampe, 1 Steckdose
  
- Tiefgarage: Automatische Beleuchtung mit Nachlaufrelais, elektrisches Ein- und Ausfahrtstor, Fluchtwegkennzeichnung

## Baubeschreibung

---

### E-Grundausrüstung - Gemeinschaftsräume:

- Technikräume: Bei Aufzug, Heizungsraum, Hausanschlussraum und Hausmeister-Geräteraum erfolgt Beleuchtung und Steckdosenausstattung nach örtlicher Erfordernis.
  
- Treppenhaus: Lampen als formschöne Decken- oder Wandleuchten. Die Beleuchtung wird über einen Treppenhaus-Automat mit Ausschalt-Vorwarnung gesteuert. Beleuchtete Lichtschalter. Klingeldrucker vor jeder Wohnungstür.
  
- Hauszugang: Außenbeleuchtung mittels formschöner Wand- oder Pollerleuchten. Die Wegbeleuchtung wird über Dämmerungsschalter sowie Bewegungsmelder gesteuert. Briefkastenanlage mit Klingeltastatur- und Namensschilderfeld, elektrischem Türöffner und Video-Sprechanlage.
  
- Fahrradraum und Müllentsorgungsraum: Automatische Beleuchtung mittels Bewegungsmelder

### Außenanlagen

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

Die Gesamtanlage wird mit Anpflanzungen und Pflasterflächen geplant und gemäß den Vorgaben des Architekten ausgeführt. Die befestigten Flächen werden mit Betonverbundpflaster auf Splittbett belegt bzw. in Teilflächen geteert.

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.