

# Lage im Landkreis Rosenheim

83059 Kolbermoor, Spinnereiinsel 3b



Quelle: Wikipedia

# Übersichtskarte

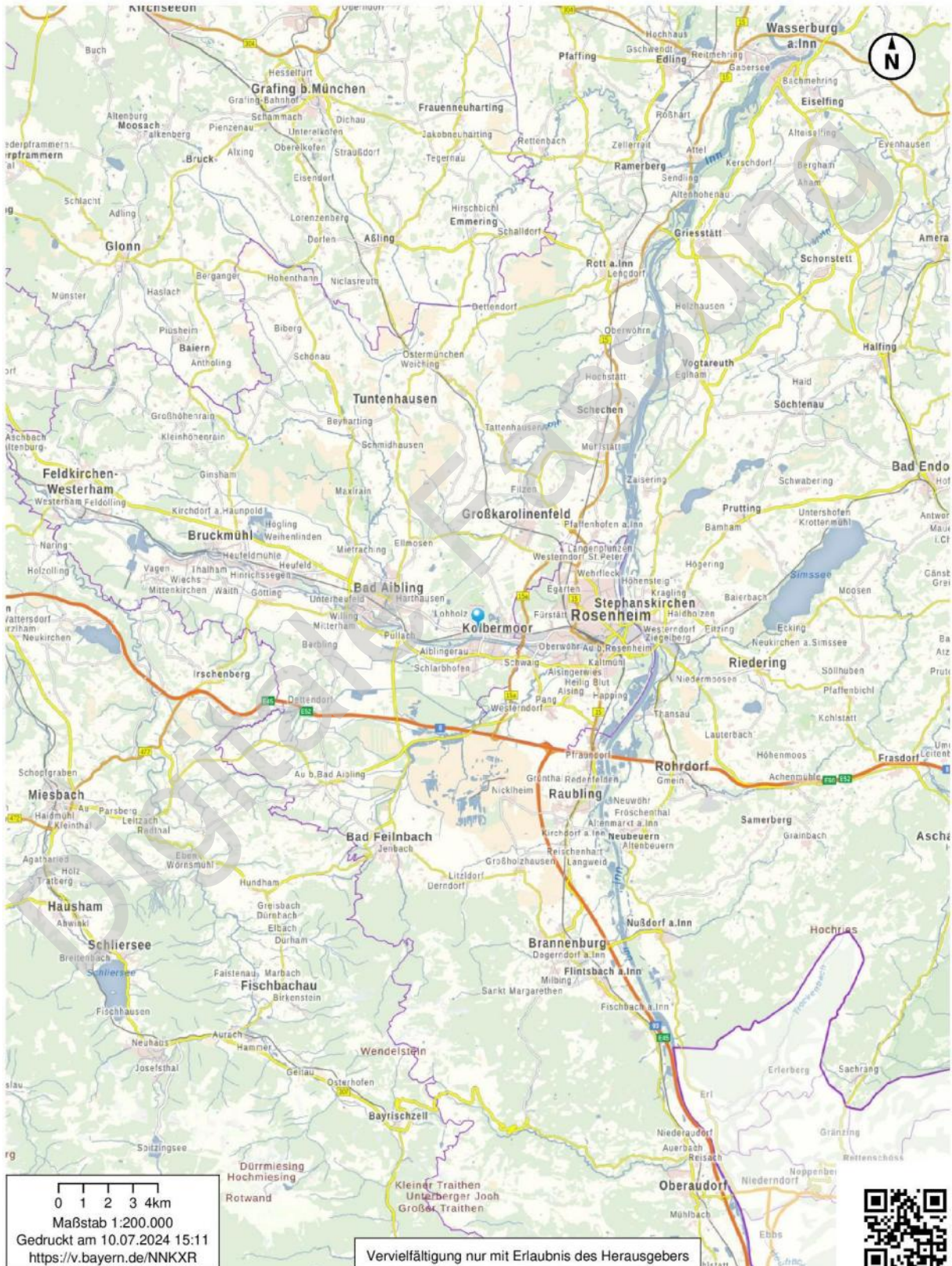
(Maßstab ca. 1:200.000)

**83059 Kolbermoor, Spinnereinsel 3b**



BayernAtlas

Bayerisches Staatsministerium  
der Finanzen und für Heimat



0 1 2 3 4 km  
Maßstab 1:200.000  
Gedruckt am 10.07.2024 15:11  
<https://v.bayern.de/NNKXR>

Vervielfältigung nur mit Erlaubnis des Herausgebers

# Übersichtskarte

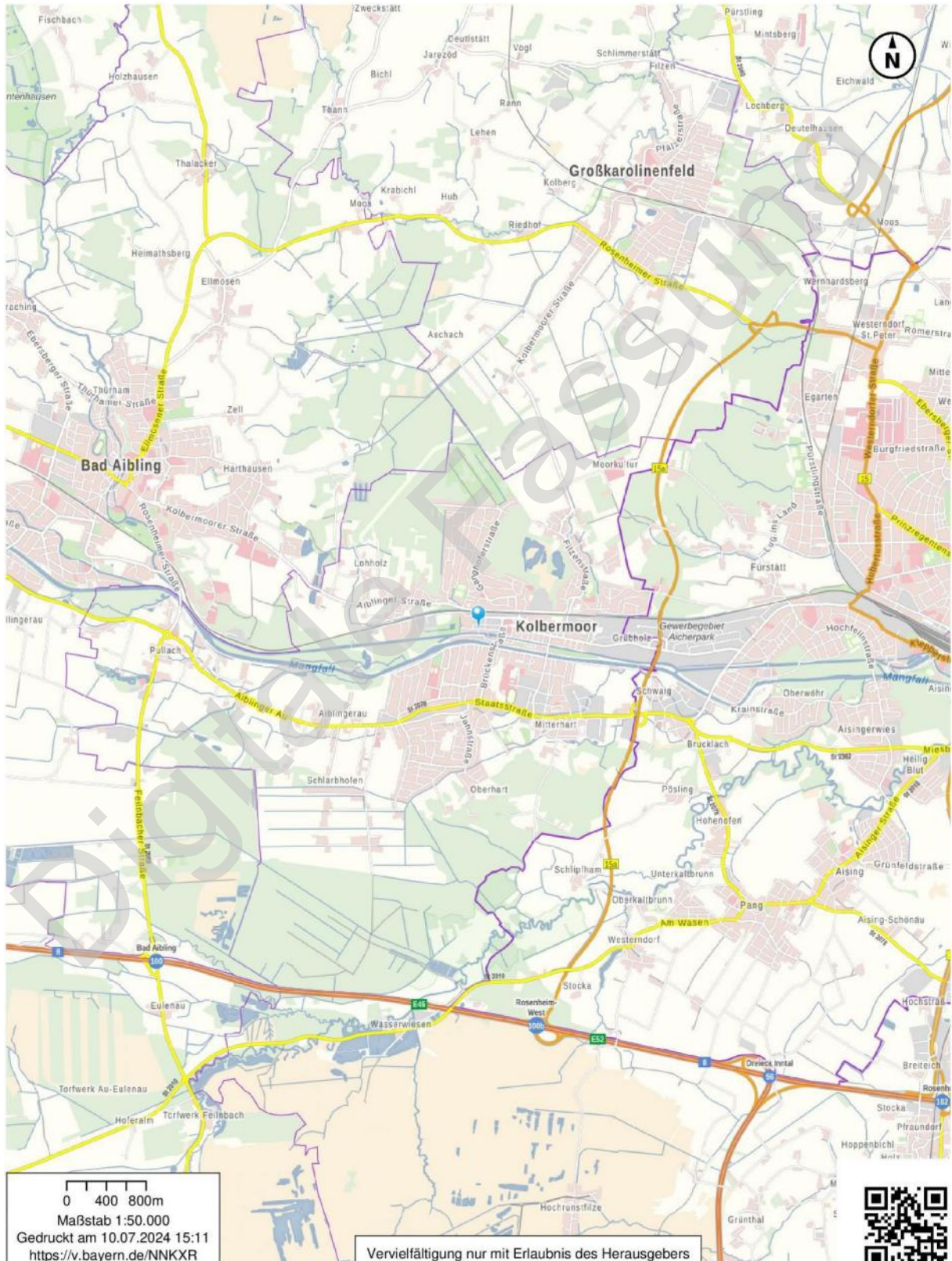
(Maßstab ca. 1:50.000)

83059 Kolbermoor, Spinnereinsel 3b



BayernAtlas

Bayerisches Staatsministerium  
der Finanzen und für Heimat



# Ortsplanausschnitt

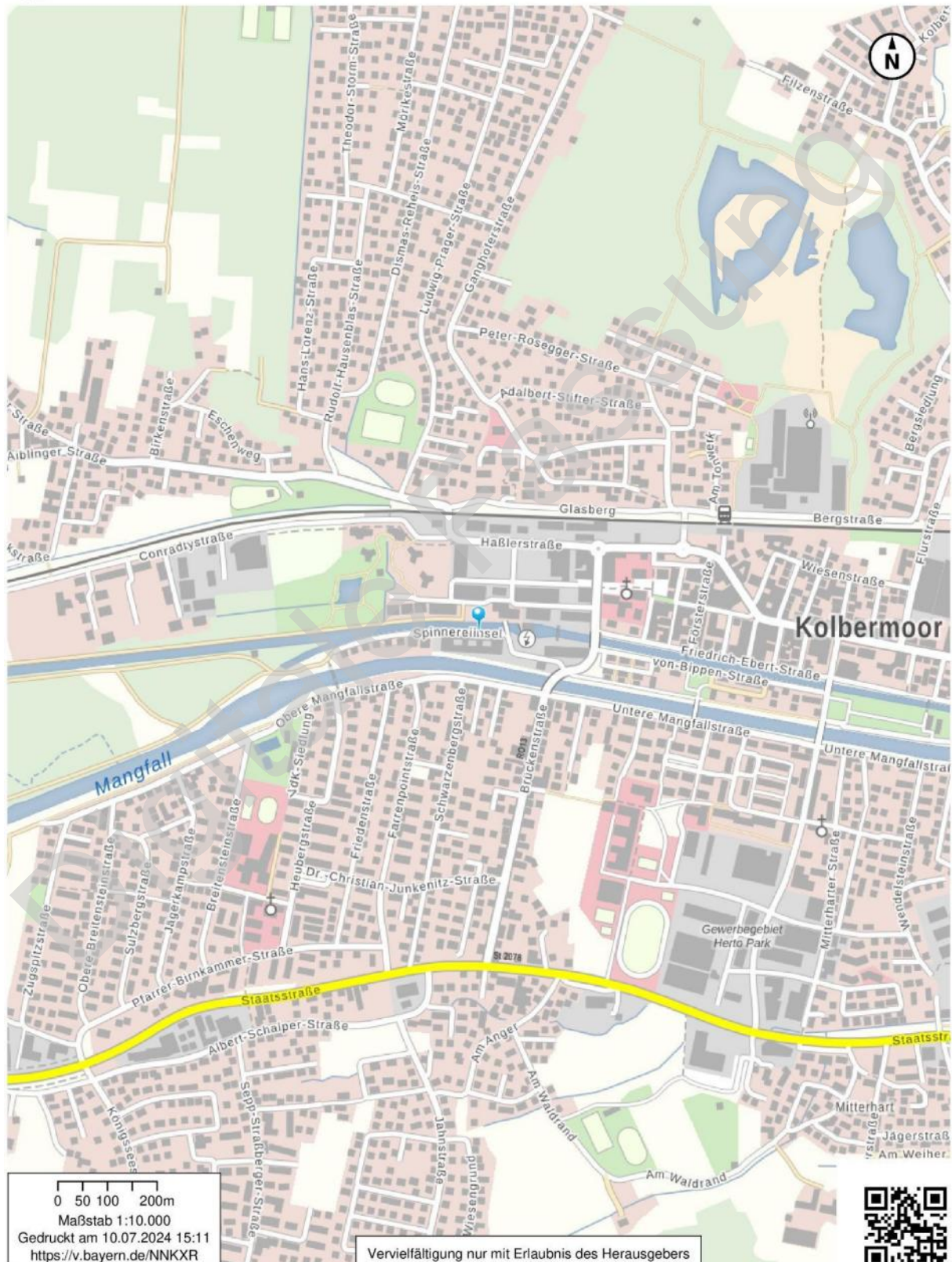
(Maßstab ca. 1:10.000)

83059 Kolbermoor, Spinnereinsel 3b



BayernAtlas

Bayerisches Staatsministerium  
der Finanzen und für Heimat



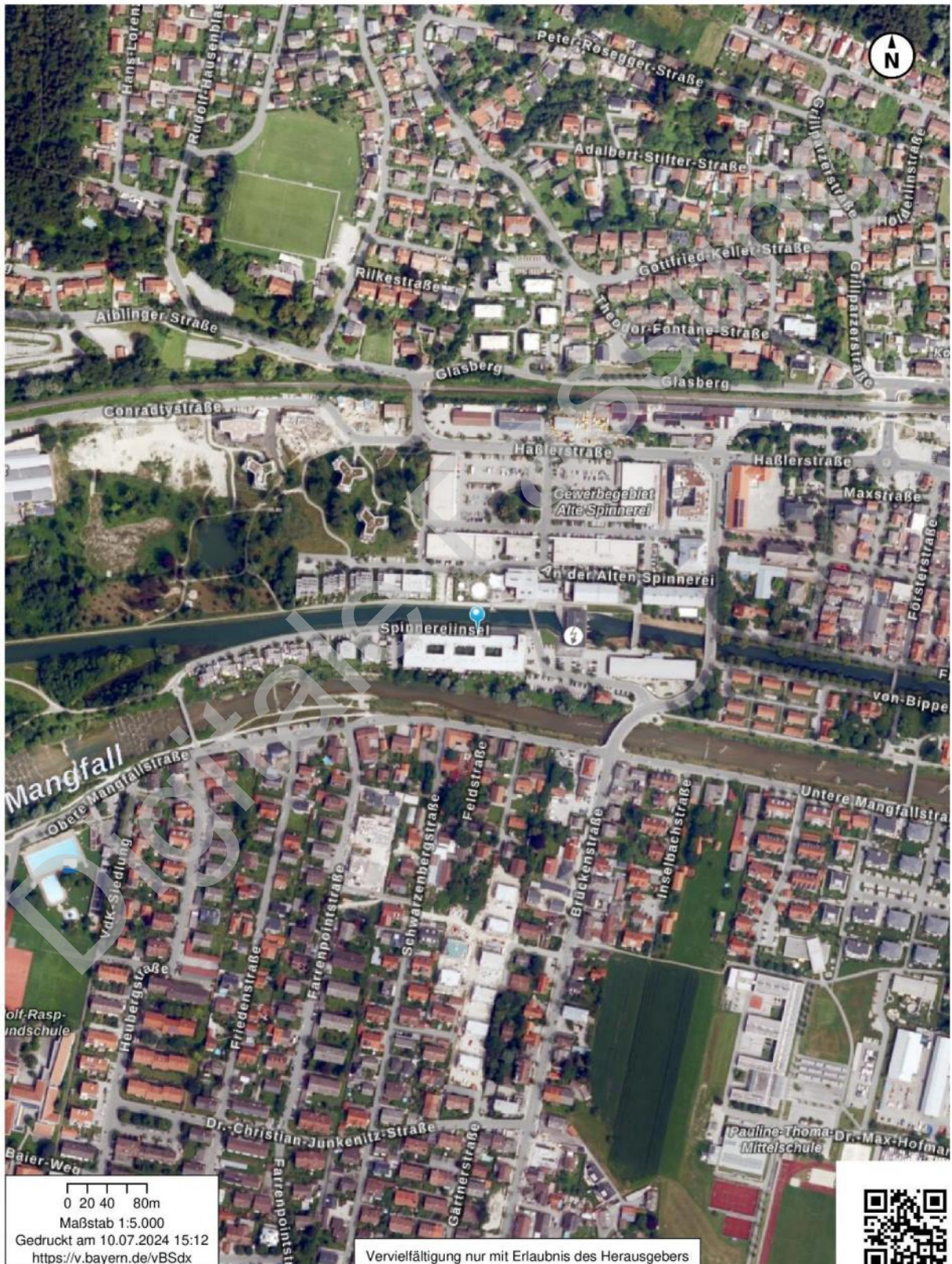
# Luftbildaufnahme

(Maßstab ca. 1:5.000)

83059 Kolbermoor, Spinnereinsel 3b



Bayerisches Staatsministerium  
der Finanzen und für Heimat

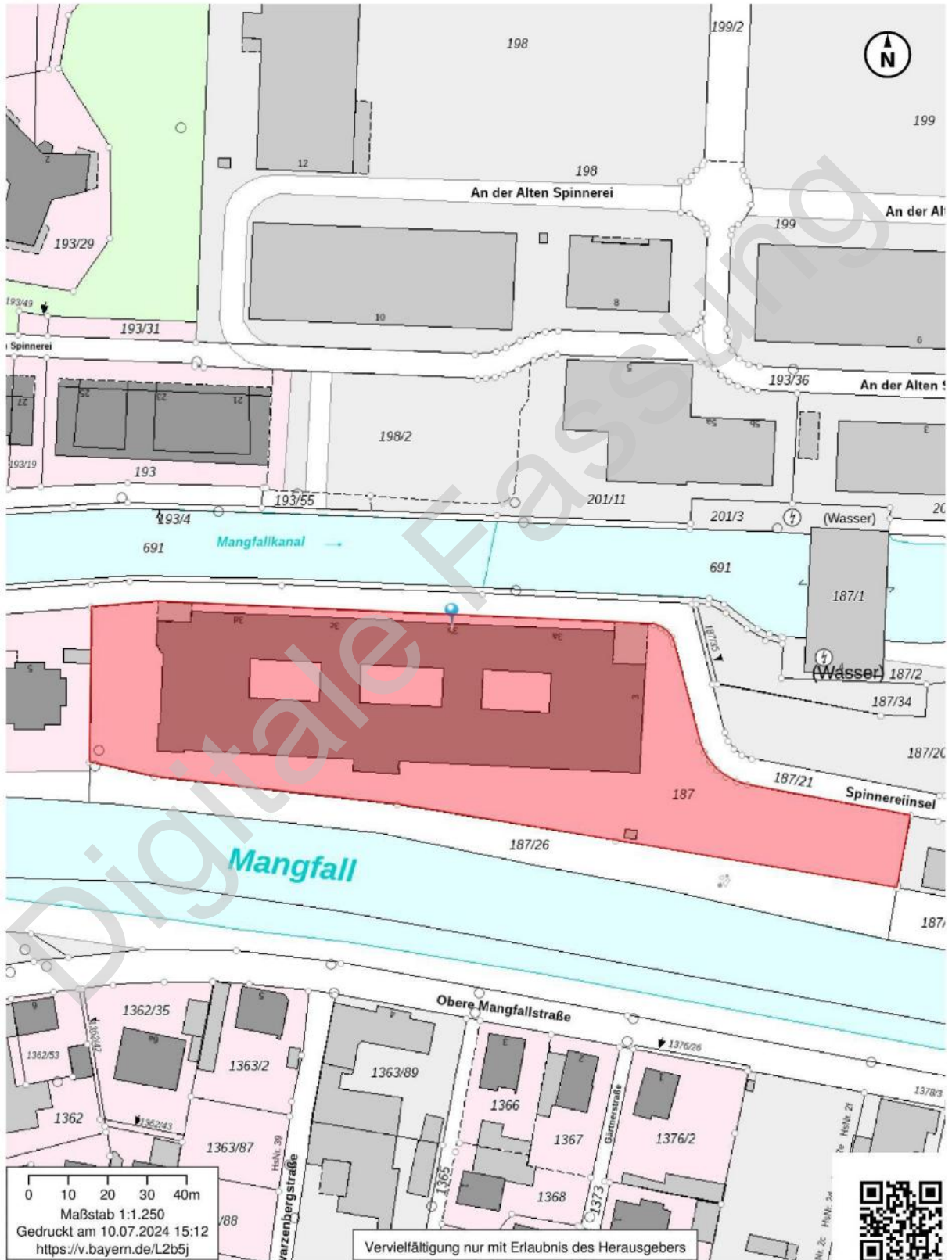


0 20 40 80m  
Maßstab 1:5.000  
Gedruckt am 10.07.2024 15:12  
<https://v.bayern.de/vBSdx>

Vervielfältigung nur mit Erlaubnis des Herausgebers

© Bayerische Vermessungsverwaltung 2024

Lageplan



## BAU- UND LEISTUNGSBESCHREIBUNG: LOFTWOHNUNGEN

1

### Projektbeschreibung

Das historische Spinnereigebäude ist ein Baudenkmal im Sinne des bayerischen Denkmalschutzgesetzes. Das Gebäude wird derzeit, zusammen mit weiteren erhaltenen Gebäuden der ehemaligen Baumwollspinnerei Kolbermoor als Einzeldenkmal in die Denkmalliste des Landkreises Rosenheim – Stadt Kolbermoor eingetragen.

Die „Alte Spinnerei“ wurde ab 1899 in 2 Bauabschnitten nach den Plänen des Architekten A. Kurth errichtet und diente bis 1993 als Produktionsgebäude für die Baumwollspinnerei Kolbermoor und deren Gesellschaften.

Die Hallenkonstruktion des östlichen, älteren Bauabschnitts von 1899 wurde mit Gussäulen und Kappendecken in der typischen Industriearchitektur des 19. Jahrhunderts errichtet, während der westliche Gebäudeteil von 1908 schon in der damals „modernerer“ Stahlbetonkonstruktion gebaut wurde. Die Außenmauern in beiden Gebäudehälften sind mit massiven Ziegelwänden bis zum Teil 90 cm Dicke ausgeführt.

In Abstimmung mit dem Amt für Denkmalpflege entstehen durch die Revitalisierung des dreistöckigen Spinnereigebäudes 42 hochwertige Loftwohnungen und ca. 3000 m<sup>2</sup> Büroflächen.

Das Gebäude als Ganzes ist bautechnisch in einem sehr guten Gesamtzustand erhalten und bietet eine solide Grundlage für die Umnutzung als modernes Wohngebäude in historischer Umgebung.

2

### Planungsleistungen

Die Planung, Projektierung und Bauüberwachung der „Alten Spinnerei“ erfolgt durch die Architekten und Planer von Quest. Für spezialisierte technische Planungen sind Fachbüros für Haustechnik, Statik, Brandschutz, Lichtplanung etc. in das Projekt eingebunden.

Wesentliche Teile der Planungen, wie beispielsweise die Brandschutzplanung oder die Baustatik werden zusätzlich über Gutachten geprüft.

Zur weiteren Qualitätssicherung wurde der TÜV Süd beauftragt, das Bauvorhaben in Planung und Ausführung begleitend zu überwachen und abzunehmen (TÜV - geprüftes Wohneigentum).

3

### Bauleistungen

Der Umbau der Alten Spinnerei erfolgt unter Berücksichtigung der historischen Bausubstanz (Massivbau). Insbesondere wird die alte Industriefassade wiederhergestellt. Für neu verwendete Baustoffe werden ausschließlich normgerechte Materialien eingesetzt.

Alle im Gebäude ausgeführten Arbeiten werden entsprechend den gängigen Regeln der Baukunst unter Berücksichtigung der Bayerischen Bauordnung und der VOB (Vergabe- und Vertragsordnung für Bauleistungen) ausgeführt. Hinsichtlich der historischen Bausubstanz können sich geringfügige Abweichungen ergeben.

## Bau-/Ausstattungsbeschreibung

Etwaige Ungenauigkeiten durch historische Bauteile, wie unregelmäßige Oberflächen bei alten Wänden und Decken oder außerwinkelige Räume die sich aus dem historischen Baubestand der „Alten Spinnerei“ begründen, stellen keinen Baumangel dar.

Die Gestaltung und Farbgebung der öffentlichkeitswirksamen Elemente (Fassaden mit Balkonen, Innenhöfe, Treppenhäuser mit Wohnungseingangstüren, Außenanlagen mit Terrassen, Einfriedungen, Außenleuchten etc.) erfolgt gemäß dem Gestaltungskonzept der Quest-Architekten unter Einbeziehung der beteiligten Ämter und Fachplaner.

Aufgrund der Denkmaleigenschaft des Gebäudes ist das Anbringen von Antennen, Markisen, Werbungen und ähnlichem unzulässig.

#### 4

##### Die Wohnungen im Allgemeinen

Die Hallengeschosse des Industriebaus werden durch massive Trennwände in Wohnungen unterschiedlicher Größe aufgeteilt. Historische Konstruktionen wie Außenwände, Gussstein- und Betonstützen oder Kappendecken werden weitgehend in die Konstruktion der Wohnungen einbezogen.

Die lichten Raumhöhen in den Wohnungen differieren in den unterschiedlichen Geschossen:

|       |             |                             |
|-------|-------------|-----------------------------|
| EG    | 3,90 m      | (unter Trägern 3,5 m)       |
| 1. OG | 4,60 m      | (unter Trägern 4,25 m)      |
| 2. OG | 4,60-5,15 m | (unter Trägern 4,25-4,75 m) |

Die angegebenen Maße können sich im Zuge der Ausführungsplanung noch geringfügig ändern.

In den beiden Obergeschossen ist der Einbau von Galerien als 2. Wohnebene möglich. Es wird jedoch darauf hingewiesen, dass durch den Einbau von Galerien Wohnflächen mit reduzierter Raumhöhe von ca. 2,20<sup>m</sup> Lichte und in Einzelfällen Durchgangshöhen unter Trägern mit ca. 1,85- 1,90<sup>m</sup> entstehen können. Eingeschränkte Raumhöhen sind bei Loftwohnungen häufig üblich.

Die Konstruktion einer 2. Wohnebene erfolgt als Zusatzausstattung in Trockenbauweise mit Metall- oder Holzunterkonstruktionen, wohnungsinternen Treppen und Geländern gemäß Käuferwunsch. Für jede Wohnung gibt es einen Standardgrundriss, auf den sich der angebotene Kaufpreis bezieht. Optional dazu werden weitere Grundrisse entwickelt, die einer besonderen Preisvereinbarung bedürfen.

Alle Wohnungen sind mit einem Schornsteinanschluss für einen geschlossenen Wohnraumkamin ausgestattet. Wohnungen im Erdgeschoss erhalten einen Gartenanteil, in den Obergeschossen einen großzügigen Balkon. Zudem verfügen sie im Bereich des Treppenhauses über einen Abstellraum (Kellerersatzraum) auf der jeweiligen Wohnebene. Als Gemeinschaftsräume werden Waschr-, Trocken-, Fahrrad- und Müllräume im Keller zur Verfügung gestellt. Optional können zusätzlich einige Abstellräume im Keller erworben werden. Die Tiefgarage ist für 95 Stellplätze ausgelegt. Gemeinschaftsräume und Tiefgarage sind direkt über die Treppenhäuser und die Aufzüge erreichbar. Im Außenbereich stehen im Osten und Westen des Gebäudes Besucherstellplätze zur Verfügung.

## Die Wohnungen nach Leistungsbereichen

### 5.1 Erdarbeiten

Nach Fertigstellung der Bauarbeiten werden alle künftigen Gartenbereiche humusiert und angesät. Befestigte Flächen wie Zufahrten, Gehwege und Stellplätze werden mit Kies unterbaut und mit einem Belag gemäß dem Landschafts- und Freiflächenkonzept hergestellt.

### 5.2 Mauer- und Betonarbeiten

Die Bemessung aller tragenden Teile des Baues erfolgt nach den derzeit gültigen DIN-Vorschriften. Neue Fundamente und Bodenplatten werden nach statischen Erfordernissen in Stahlbeton ausgeführt. Wenn technisch möglich, werden bestehende Konstruktionen verwendet.

Die Kellerdecke (der Tiefgarage) ist als neue Stahlbetondecke konstruiert. Bestehende Kelleraußenwände sind nicht isoliert. Bei Geschossdecken über Erdgeschoss und Obergeschoss werden, soweit technisch möglich, die bestehenden Deckenkonstruktionen (weitgehend Kappendecken im östlichen Gebäudeteil und Stahlbeton-Decken im westlichen Gebäudeteil) erhalten, gegebenenfalls nach statischen Erfordernissen ertüchtigt.

Das bestehende Ziegelmauerwerk der Außenwände bleibt erhalten. Fehlstellen an sichtbarem Mauerwerk werden denkmalgerecht saniert. Im Innenbereich ist bestehendes Mauerwerk weitgehend verputzt. Gegen Aufpreis können bestehende Mauern als Sichtmauerwerk hergestellt werden.

Die Außenwände der Wohngeschosse im Bereich der Innenhöfe werden gemauert (porosierete Ziegel) ggf. betoniert. Neue Außenwände werden gemäß der zum Zeitpunkt der Genehmigung gültigen Energieeinsparverordnung (EnEV) isoliert. Die Wohnungstrennwände werden mit Schallschutzziegeln gemauert.

### 5.3 Trockenbauarbeiten

Innenwände (mit Ausnahme der Wohnungstrennwände) in den Wohnungen werden in Trockenbauweise hergestellt. Die Unterkonstruktion erfolgt nach technischen Erfordernissen mit Metallständerprofilen oder in Holzkonstruktion. Die Beplankung wird mit 2 Lagen Trockenbauplatten ausgeführt, in Bädern und WC's mit imprägnierten Feuchtraumbauplatten. Abgehängte Decken werden ebenfalls in Trockenbau auf Unterkonstruktion hergestellt. Sie werden nur dort eingebaut, wo die vorhandenen Decken infolge unterbauter Installationen verblendet werden müssen oder die Raumhöhe in einem eklatanten Missverhältnis zur Grundfläche des Raumes steht (z.B. WC's ohne darüber liegender 2. Wohnebene). Sämtliche Trockenbauflächen werden malerfertig verspachtelt. Wohn- und Schlafräume, soweit diese als abgeschlossene Räume hergestellt werden, erhalten Trennwände bis zur Deckenunterkante. Bäder, WC's, Nebenräume etc. (Räume mit geringen Flächen) werden als Einbauten halbhoch und mit einer einfachen Trockenbaudecke erstellt.

### 5.4 Dachdecker- und Spenglerarbeiten

Der historische „Dachstuhl“ (Satteldach mit geringer Neigung, Kappendeckenkonstruktion im östlichen Gebäudeteil und Stahlbeton-Konstruktion im westlichen Gebäudeteil) bleibt weitgehend erhalten. Die derzeit ungedämmte Dachkonstruk-

tion wird vollflächig mit Dämmplatten isoliert. Die Dachabdichtung erfolgt mit hochwertigen Kunststofffolien (Foliendach) oder mit Bitumendachbahnen. Dachrinnen, Ablaufrohre und sonstige Verblechungen werden aus verzinkttem Edelstahl erstellt.

### **5.5 Fenster und Fenstertüren**

Die vorhandenen Fensteröffnungen, die Fensterform und die Sprossenteilung bleiben in Abstimmung mit der Denkmal-schutzbehörde erhalten. Fenster und Fenstertüren in den Wohngeschossen werden als Holzfenster mit Wärmeschutz-verglasung (u-Wert Glas 1,1 W/m<sup>2</sup>K) eingebaut. Fenster und Fenstertüren, die nicht als feststehende Elemente vorgesehen sind, erhalten mindestens einen Dreh-Kippflügel mit Edelstahl-griff für Einhandbedienung. Fensterbänke innen werden in grauem Schiefer ausgeführt, Fensterbänke außen in Alu na-turel oxidiert oder farbig einbrennlackiert im Farbton der Fenster.

### **5.6 Sonnenschutz**

Die Fenster und Fenstertüren der Wohngeschosse dürfen nach Auflage des Denkmalschutzes lediglich mit einem innen-liegendem Sonnenschutz ausgerüstet werden. Der Sonnen-schutz ist im Kaufpreis nicht eingeschlossen, kann von Quest aber gegen Aufpreis mit angeboten werden.

### **5.7 Putzarbeiten**

Der Fassadenputz der Innenhöfe wird als zweilagiger, minera-lischer Kalk-Zementputz ausgeführt. Im Innenbereich werden gemauerte oder betonierte Wände mit Kalkgipsputz versehen. Bäder (soweit diese nicht in Trockenbauweise erstellt wurden) und gemauerte Wände im Kellergeschoss werden mit Kalk-

Zementputz oder reinem Zementputz ausgeführt.

Alle Innenputzflächen werden mit einer gefälzten Oberflächen-struktur hergestellt.

Betonwände und -decken im Keller und in der Tiefgarage blei-ben unverputzt.

Der Bauherr behält sich vor, betonierte Wände in den Trep-penhäusern aus gestalterischen Gründen unverputzt zu las-sen und evtl. farblich zu gestalten.

### **5.8 Estricharbeiten**

Auf den Geschossdecken wird ein Calciumsulfat- oder Ze-mentestrich auf Wärme- und Trittschalldämmung „schwim-mend“ eingebaut. Der Estrich wird als Heizestrich mit einge-legten Fußbodenheizungsleitungen ausgeführt.

### **5.9 Fliesenarbeiten**

Fliesen nach Mustervorlage.

Wandfliesen WC/ Bad: Baukeramik in gängigen Standardfor-maten, orthogonal verlegt, weiß oder grau verlegt mit zemen-tärem Fugenmaterial (Kostenansatz: 54 €/m<sup>2</sup>, einschl. Verle-gung, Verfugung und MwSt.)

Bodenfliesen WC/ Bad: unifarbene Baukeramik in Standard-formaten, orthogonal verlegt, grau verlegt mit zementärem Fugenmaterial (Kostenansatz: 50 €/m<sup>2</sup>, einschl. Verlegung, Verfugung und MwSt.)

Sockelfliesen: passend zu Bodenfliesen (Kostenansatz: 15 €/lfm, einschl. Verlegung, Verfugung und MwSt.)

Wandfliesen Küche: Mosaikfliesen, weiß im Bereich der Ob-jektwand der Küche (ca. 60 cm hoch) (Kostenansatz: 45 €/m<sup>2</sup>, einschl. Verlegung und Verfugung)

Wartungsfugen: in Silikon (weiß oder grau), bei sanitären Einrichtungsgegenständen, Türzargen, Türschwelleren, Fensterbänken, Sockelfliesen und notwendigen Bauteilfugen.

Die Wände in den Bädern werden ca. 2,0 m hoch gefliest, in Bäder mit reduzierter Raumhöhe (ca. 2,20 m) unter oder auf Galerien werden bis zur jeweiligen Deckenunterkante gefliest. Bei eigenständigen WC-Räumen beträgt die Wandfliesenhöhe ca. 1,20 m. Der Bereich zwischen Fliesenabschluss und Deckenanschluss wird zur Verbesserung des Feuchtausgleichsverhaltens nicht gefliest.

Die Böden von Wasch- und Trockenräumen im Kellergeschoss erhalten einen orthogonal verlegten und grau verfugten Fliesenbelag mit passenden Sockelfliesen.

#### **5.10 Bodenbelagsarbeiten**

Bodenbeläge nach Mustervorlage.

Alle Wohnräume (außer Bad und WC) erhalten nach Käuferwunsch wahlweise Natursteinbodenbeläge, keramische Fußbodenbeläge, Parkettböden etc. (Kostenansatz: 54 €/m<sup>2</sup>, einschl. Verlegung, ggf. Verfugung und MwSt.) mit passenden Sockelleisten (Kostenansatz: 15 €/lfm, einschl. Verlegung, Verfugung und MwSt.).

Die ausgewählten Bodenbeläge müssen Fußbodenheizungen geeignet sein und vor Beginn der Estrichbauarbeiten mit der Bauleitung abgesprochen werden.

#### **5.11 Dauerelastische Fugen**

Alle dauerelastischen Fugen, z.B. an den Fassadenanschlüssen, Bodenbelägen, Fliesen sowie Fenster- und Türanschlüssen sind so genannte „Wartungsfugen“. Diese Fugen sind physikalischen Einflüssen (z.B. Wasser-/ Wasserdampf, natürlichem Schwind- und Quellverhalten der Baustoffe) ausge-

setzt, deren Dichtstoff in regelmäßigen Zeitabständen überprüft und gegebenenfalls erneuert werden muss, um Folgeschäden zu vermeiden.

Seitens des Verkäufers wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass die Wartung dieser Fugen wichtig ist und Fugenabrisse nicht der Gewährleistung unterliegen.

#### **5.12 Wohnungseingangstüren**

Die Wohnungseingangstüren werden in vollwandiger Konstruktion aus Holzwerkstoffen mit beidseitigem deckendem Anstrich ggf. mit Furnier nach dem Gestaltungskonzept der Planer eingebaut. Sie erhalten eine Wechselgarnitur aus Edelstahl mit einem Türkopf außen und einer Drückergarnitur innen, einen Türspion und einen Schließanlagenzylinder. Der Schlüssel dazu sperrt zusätzlich den Hauszugang, den Kellerzugang, die Türen der Gemeinschaftsräume und das Tiefgaragentor nach Schließplan. Aus Brandschutzgründen erhalten alle Wohnungseingangstüren einen Obentürschließer.

#### **5.13 Innentüren**

Innentüren nach Mustervorlage.

Die Innentüren werden in Konstruktionen aus Holzwerkstoffen mit beidseitiger Beschichtung oder Furnier und mit Edelstahlgarnituren ausgeführt. Zargen wahlweise in Stahl oder aus Holzwerkstoffen.

WC- und Badezimmertüren erhalten eine Badezellengarnitur mit Riegelolive.

Türen zu Räumen mit mechanischen Raumabluftanlagen (innen liegende WCs/ Bäder oder Abstellräume) erhalten einen Zuluftausschnitt mit passendem Edelstahlgitter.

#### **5.14 Malerarbeiten**

Alle Wände (mit Ausnahme von Sichtmauerwerk) und Decken in den Wohnungen werden mit schadstofffreier Silikatfarbe weiß gestrichen. Historische Stahlbauteile (Gussstützen, Haupt- und Kappenträger) in der östlichen Gebäuhälfte der Spinnerei erhalten, soweit erforderlich, Dämmschicht- bildende Brandschutzanstriche mit einem deckendem Schlussanstrich gem. Denkmalschutzkonzept. Die Fenster und Fenstertüren erhalten außen und innen eine gleichfarbige, deckende Holzdickschichtlasur, Farbgebung gemäß Denkmalschutzkonzept.

#### **5.15 Schornsteine**

Die jeweils 3 übereinander liegenden Wohnungen erhalten einen massiven, schalldämpfenden Fertigteilschornstein, der den Anschluss eines Wohnraumkamins durch die Käufer ermöglicht.

Zulässig sind nur geschlossene raumluftabhängige Feuerstellen der Bauklasse A1. Offene Kamine sind nicht zulässig. Die Schornsteine können unter besonders ungünstigen Umständen geringfügig Schall übertragen, wenn bei übereinander liegenden Wohnungen die Kamintüren gleichzeitig geöffnet sind.

#### **5.16 Galerien**

Galerien können nach Käuferwunsch gegen Aufpreis im 1. und 2. Obergeschoss errichtet werden. Die Kosten dieser zusätzlichen Maßnahmen richten sich nach Größe und dem Ausbaustandard.

Die in den Verkaufsexposé beispielhaft gezeigten Galerievarianten und die angegebenen Preise beinhalten nachfolgende Konstruktionen und Leistungen:

Die Galerietragkonstruktion wird in Stahl, mit Bodenkonstruktion aus Holz hergestellt. Deckenuntersichten unter den Galerien werden mit Trockenbauplatten verkleidet. Wandkonstruktionen auf der Galerie werden in Trockenbau gefertigt. Für Bodenbeläge können Parkett bzw. Fliesen (Einheitspreise entsprechend den Punkten „Bodenbeläge“ und „Fliesenarbeiten“) nach Musterausstellung gewählt werden. Der angebotene Preis beinhaltet eine hochwertig gestaltete Stahlwagentreppe mit Holzttrittstufen und schlossergefertigte, lackierte Stahlgeländer. Zusätzliche Elektroausstattung (analog Punkt „Elektroausstattung“) und Malerarbeiten auf den Galerienebenen sind berücksichtigt.

#### **5.17 Balkone**

Die Balkone werden in Stahl ausgeführt, thermisch vom Gebäude getrennt und an den Gebäudeanschlüssen mit einer DIN-gerechten Abdichtung versehen.

Die Beläge der Balkone werden mit Lärchenholzbelag ausgeführt, Brüstungsgeländer in Stahl nach dem Gestaltungskonzept der Architekten in lackierter Ausführung mit transparenter Füllung auf der Frontseite (z.B. gefärbtem Verbund Sicherheitsglas).

#### **5.18 Elektroinstallation**

Die Installation erfolgt in Unterputzmontage. Unterverteilung: mit Fehlstromschutzschalter und Sicherungsautomaten für Stromkreise.

Installationsgeräte: Unterputz- Schalterprogramm im Baukastensystem aus Duroplast, Berker S1, polarweiß

#### Raumbezogene Anzahl:

| Raum                         | Steckdosen | Beleuchtung |
|------------------------------|------------|-------------|
| Schlaf- und Wohnräume        |            |             |
| 8 bis 12 m <sup>2</sup>      | 6          | 2           |
| 12 bis 20 m <sup>2</sup>     | 8          | 2           |
| über 20 m <sup>2</sup>       | 11         | 3           |
| Kochnischen                  | 7          | 2           |
| Küchen                       | 10         | 3           |
| Arbeitsräume                 | 8          | 2           |
| Bäder                        | 4          | 3           |
| WCs                          | 2          | 2           |
| Flure                        |            |             |
| bis 3 m                      | 2          | 2           |
| Dielen                       | 3          | 2           |
| Terrassen/ Balkone/ Loggien  | 2          | 2           |
| Wohnungsinterne Abstellräume | 2          | 1           |

#### Anlagenbezogene Anzahl:

| Wohnfläche            | Anzahl |
|-----------------------|--------|
| Radio-/ TV-Anschluss  |        |
| bis 75 m <sup>2</sup> | 4      |
| 76-125 m <sup>2</sup> | 5      |
| > 126 m <sup>2</sup>  | 6      |

#### Telefonanschluss (TAE)

|                       |   |
|-----------------------|---|
| bis 75 m <sup>2</sup> | 4 |
| 76-125 m <sup>2</sup> | 5 |
| > 126 m <sup>2</sup>  | 6 |

| Wohnfläche | Anzahl |
|------------|--------|
|------------|--------|

#### Beleuchtungs- und Steckdosen-Stromkreise

|                       |   |
|-----------------------|---|
| bis 75 m <sup>2</sup> | 5 |
| 76-125 m <sup>2</sup> | 7 |
| > 126 m <sup>2</sup>  | 8 |

#### Gerätestromkreise

Elektroherd, Backofen, Geschirrspülmaschine, Waschmaschine, Wäschetrockner, Stromkreisverteiler mindestens 3-reihig

Leuchtenauslässe werden mit Schutzklemmen, jedoch ohne Beleuchtungskörper hergestellt. Pro Raum wird eine provisorische Lampenfassung mit Glühbirne montiert.

Vom Übergabepunkt der Telekommunikationsleitung und Kabelführung für Fernseh- und Rundfunkempfang im Anschlussraum aus wird ein Anschlusspunkt in den einzelnen Wohnräumen vorgehalten. Käuferseitig müssen für die Telefon- und Fernsehnutzung entsprechende Betreiberverträge mit den Versorgungsunternehmen abgeschlossen werden.

Alle Wohnungen erhalten im Flur- oder Dielenbereich eine Hausstation mit Gegensprechanlage zur Türstation in dem jeweiligen Eingangsbereich im Erdgeschoss. Das Wandtelefon ist mit Rufsignalisierung und Türöffnertaste ausgestattet. Jeder Wohnungseingang erhält einen Lichtschalter für das Flurlicht und eine Klingellaste.

## 5.19 Heizung

Die zentrale Heizwassererwärmung erfolgt über eine Brenneranlage (voraussichtlich Heizmittel: Gas) und ist außen-temperaturgesteuert, mit automatischer Nachtabsenkung. Das Brauchwasser wird in einem zentralen Wasserspeicher erwärmt, die Zirkulation ist zeitgesteuert.

Die Wärmeverteilung ist über Hauptabsperren und Wärmemengenzähler wohnungsweise regel- und abrechenbar. Die Beheizung der Wohnräume erfolgt flächig über eine Fußbodenheizung und wohnraumweise thermostatgesteuert (Einzelraumregelung). Bäder erhalten zusätzlich einen Handtuchheizkörper (Standard, weiß).

## 5.20 Wasser- und Abwasserinstallation

Trinkwasserleitungen bestehen aus nicht rostenden Edelstahlrohren. Jede Wohnung erhält Unterputz-Absperrungen, sowie Unterputz-Wasserzähler zur Verbrauchserfassung von Kalt- und Warmwasser. Die Wohnungen verfügen über Zirkulationsleitungen.

Für Abwasserleitungen werden Guss- oder HD-PE- Abwasserrohrleitungen und Formteile mit schalldämmender Umhüllung in Installationsschächten verwendet.

Im Keller werden Entwässerungsleitungen und -pumpen für das anfallende Schmutzwasser (Abwasser aus Waschräumen, Schmutzwasser durch die Fahrzeugnutzung in der Tiefgarage) installiert.

## 5.21 Sanitäreinrichtung

Die Sanitäreinrichtung besteht aus formschöner, zeitgemäßer Sanitärkeramik, Farbe weiß. Armaturen und Ausstattungsgegenstände sind verchromt.

### Bäder:

Acrylbadewanne, Größe 180/80 cm (Duravit Daro), mit Aufputz Einhand-Mischbatterie (Hansgrohe Talis S²) mit Griff, Schlauch und strahlverstellbarer Handbrause (Hansgrohe Raindance S 100).

Acrylbrausewanne, Größe 90/90 cm mit Glasduschabtrennung (ESG), Einhand- Aufputz- Mischbatterie (Hansgrohe Talis S²) mit Griff und Brausegarnitur (Hansgrohe Talis), bestehend aus Wandstange, Schlauch, strahlverstellbarer Handbrause (Hansgrohe Raindance S 100) und Seifenschale.

Waschtisch aus weißem Sanitärporzellan (Duravit Phillip Starck 3), wandhängend, Größe 65<sup>cm</sup>, mit verchromter Einhand Waschtischbatterie (Hansgrohe Talis S), mit Griffhebel, verchromter Ablaufgarnitur, Röhrensiphon und Eckventilen.

Tiefspülklosett aus weißem Sanitärporzellan (Duravit Phillip Starck 3), wandhängend, mit Sitz und Deckel aus weißem Duroplast mit Unterputz- Spülkasten mit dosierbarer Spülung und Revisionsplatte.

Accessoires (Keuco Plan) Badetuchhalter, Kristallspiegel Größe 60/40 cm (über Waschtisch), Papier-Rollenhalter, WC-Bürste mit Halter, Handtuchhalter,

### WCs:

Tiefspülklosett aus weißem Sanitärporzellan (Duravit Phillip Starck 3), wandhängend, mit Sitz und Deckel aus weißem Duroplast mit Unterputz- Spülkasten mit dosierbarer Spülung und Revisionsplatte.  
Handwaschbecken (Duravit Phillip Starck 3), aus weißem

Sanitärporzellan, wandhängend, Größe 45<sup>cm</sup>, mit verchromter Einhand Mischbatterie mit Griffhebel (Hansgrohe Talis S), verchromter Ablaufgarnitur, Röhrensiphon und Eckventilen.

Accessoires (Keuco Plan) Handfuchhaken, Kristallspiegel Größe 60/40 cm, Papier-Rollenhalter, WC-Bürste mit Halter.

### Küchen:

Die Eckventile und Siphonanschlüssen zum Anschluss von Spülmaschine und Spüle werden hergestellt. Küchen sind im Wohnungskaufpreis nicht enthalten.

### Sonstiges:

Ein Waschmaschinen-Anschluss für Kaltwasser und Abwasser im Bad oder im Hauswirtschaftsraum wird bereitgestellt. Die Erdgeschosswohnungen erhalten zusätzlich einen frostsicheren Gartenwasseranschluss mit Schlauchanschluss im Außenbereich und einen Gartenwasserzähler zur Verbrauchserfassung.

### 5.22 Lüftungsanlagen

Abgeschlossene innen liegende Räume in den Wohnungen wie Bäder, WCs, Abstell- und Nebenräume werden über Einrohrlüfter mit Nachströmung durch die Türöffnungen entlüftet. Die Schaltung der Lüfter ist an die Schaltung des Lichtes mit Nachlaufrelais gekoppelt. Küche erhalten grundsätzlich einen Einrohrlüfter zur Raumlüftung. Für Küchendunstabzüge (Dunsthäuben) besteht aus technischen Zwängen keine Abluftanschlussmöglichkeit nach Außen.

6

### Foyer, Zugänge und Treppenhaus

Das Gebäude wird über ein Eingangsfoyer im östlichen Gebäudeturm und 4 von einander unabhängige Sicherheitstreppenhäuser mit jeweils einem Aufzug erschlossen. Die Personenaufzüge (Edelstahloptik) mit Haltestellen in allen Geschossen (KG, EG, 1. OG, 2. OG) sind rollstuhlgerecht nach DIN 18030 dimensioniert und für Krankentragen geeignet. Erreichbar sind die Treppenhäuser barrierefrei durch die Tiefgarage und jeweils von außen. Belichtet werden sie über drei großzügige Lichthöfe.

Die Zugänge und Treppen werden nach dem Gestaltungskonzept der Quest-Architekten geplant und hochwertig ausgeführt. Für Boden- und Treppenbeläge können Natur- oder Kunststeinbeläge, ggf. auch versiegelter Sichtbetonoberfläche zum Einsatz kommen. Treppengeländer und Handläufe werden als hochwertige Stahlgeländer in Schlosserausführung hergestellt.

An allen Treppenhauszugängen sind Edelstahlbriefkästen, Klingel- und Sprechanlagen für die jeweiligen Wohnungen angebracht.

7

### Die Lichthöfe

Das Gebäude erhält 3 nach oben hin offene Lichthöfe in Größen von ca. 18,5-20 m Länge und Breiten bis 10 m. Sie schaffen zusätzliche Belichtungsflächen einzelner Wohnungen, versorgen die Treppenhäuser mit Tageslicht und garantieren gleichzeitig die nötige Distanz zu den Büroflächen auf der Nordseite des Gebäudes. Die Innenhöfe werden unter Mitwir-

kung eines Landschaftsarchitekten attraktiv gestaltet und teilweise begrünt.

8

### **Die Tiefgarage**

Die Tiefgarage wird nach der bayerischen Garagenverordnung (GaV) geplant und ausgeführt. Sie ist für den Brandfall über automatische Schotts in 2 Rauchabschnitte unterteilt. Die bestehende Kellerbodenplatte erhält eine Aufbeton- oder Estrichschicht aus geglättetem und versiegeltem Beton mit Entwässerungsrinnen oder Bodenabläufen. Beleuchtung, Entlüftung und Entrauchung im Brandfall erfolgt nach den behördlichen Auflagen.

Die Beleuchtung wird zusätzlich zu den Schaltungen über Bewegungsmelder sichergestellt.

Die Einfahrt der Tiefgarage erhält eine elektrisch betriebene Toranlage mit Schlüsselschalter. Optional ist gegen Aufpreis zusätzlich zum Schlüsselschalter ein Handsender erhältlich. Im Bereich der Zufahrtsrampe der Tiefgarage werden Fahrradabstellräume vorgesehen.

Pfeiler, Wände und Decken der Tiefgarage erhalten einen deckenden weißen Anstrich.

9

### **Die Gemeinschaftsräume**

Jedem Treppenhaus ist im Kellergeschoss ein gemeinschaftlicher Wasch- und Trockenraum sowie ein Müllraum angelegt.

Die Wasch- Trocken- und Müllräume werden gefliest und zur Tiefgarage hin isoliert und beheizt. Die Be- und Entlüftung erfolgt, falls technisch erforderlich, mechanisch. Der Waschraum

ist für eine Waschmaschine und einen Kondensationstrockner pro Wohnung ausgelegt. Ablufttrockner sind unzulässig. Der Waschraum erhält ein Ausgusswaschbecken, der Trockenraum einen Heizkörper.

Elektroinstallationen in den Wasch- und Trockenräumen: 1 Schalter, 2 Lampenanschlüsse, 2 Steckdosen für Wäschetrockner und Waschmaschine pro Gerätstellplatz. Strom und Wasseranschlüsse der Wasch- und Trockengeräte erhalten separate Zähler, die den Wohnungen zugeordnet werden. Der Müllraum ist über eine Geruchsschleuse dem Treppenhaus angelagert. Er erhält eine mechanische Entlüftung.

10

### **Die Keller- und Kellersatzräume**

Jede Wohnung erhält im Bereich der Treppenhäuser einen separaten Abstellraum (Kellersatzraum) auf der jeweiligen Etage. Zusätzlich werden im Keller einige Abstellräume zum Kauf oder zur Anmietung angeboten.

Die Kellerräume und Kellersatzräume werden weitgehend in gleicher Bauart hergestellt: Die Abtrennung zu Nachbarabteilen erfolgt über Holzlatten- oder Metalltrennwände mit systemgleichen Türen. Sind im Keller Abteile mit massiven Trennwänden vorgesehen, erhalten diese Holzlatten- oder einfache Metalltüren.

Elektroinstallationen in den Kellerabteilen/ Kellersatzräumen: 1 Schalter, 2 Steckdosen, 1 Lampenanschluss. Die Abteile sind am eigenen Stromzähler angeschlossen.

Kellerräume, Kellerersatzräume, Technik- und sonstige Nebenräume erhalten einen Staub bindenden Bodenanstrich und einen geeigneten, weißen Wandanstrich.

11

### **Gebäudeschutz**

Soweit technisch erforderlich, werden die bestehenden, massiven Ziegelaußenwände mit einem so genannten Bauteiltemperiersystem ausgerüstet.

Gemäß Brandschutzkonzept erhalten alle Räume der „Alten Spinnerrei“ einen Brandmelder. Zusätzlich wird das Gebäude mit einer Blitzschutzanlage ausgestattet.

Die „Alte Spinnerrei“ ist gemäß behördlicher Auflage gegen Überflutung durch ein 100-jähriges Hochwasserereignis (HQ100) geschützt.

Eine 100%ige Dichtigkeit der Tiefgarage gegen drückendes Grundwasser bei länger anhaltendem Hochwasserereignis der Mangfall kann aus technischen Gründen in der Altbausubstanz des Untergeschosses nicht gewährleistet werden. Ein Grundwasserpegelmesser in der Tiefgarage sorgt für frühzeitige Alarmierung bei diesem Extremereignis. Kleinere Mengen eindringendes Wasser werden über Rinnen und Pumpen abgeführt.

Das Gebäude ist gegen Elementarschäden versicherbar.

12

### **Die Außenanlagen**

Die erdgeschossigen Terrassen erhalten einen Betonplattenbelag auf Unterkonstruktion mit Stufen in den Gartenbereich. Terrassentrennwände zu direkt angrenzenden Terrassen we-

den gemäß dem Gestaltungskonzept der Quest-Architekten vorgesehen.

Die Außenanlagen mit Sondernutzungsrecht („Gartenanteile“) werden humusiert und mit Rasen angesät. Die Bepflanzung ist käuferseitig durchzuführen.

Aus wasserwirtschaftlichen Gründen ist an der oberen Böschungskante der Mangfall ein 4 m breiter Streifen von baulichen Anlagen, Bäumen, Sträuchern etc. freizuhalten.

Falls käuferseitig Grundstückseinfriedungen zwischen den Gartenanteilen errichtet werden sollen, müssen diese bei allen Erdgeschoss-Parzellen einheitlich und nach Vorgabe der Architekten, unter Mitwirkung der Denkmalschutzbehörde und des Wasserwirtschaftsamtes erfolgen.

Die Flächen des Gemeinschaftseigentums werden entsprechend den behördlichen Auflagen und den architektonischen Planungsvorgaben hergestellt. Auf eine sorgfältige Gestaltung und eine naturnahe Begrünung wird besonderer Wert gelegt.

13

### **Beleuchtung von Gemeinschaftsflächen**

Für die Beleuchtungsplanung der gemeinschaftlichen Flächen (Außenanlagen, Eingänge, Treppenhäuser etc.) ist ein Fachbüro für Lichtplanung beauftragt. Zum Einsatz kommen hochwertige, energiesparende Leuchten (Fabrikat Bega oder gleichwertig).

14

### **Hausanschlüsse**

Das Gebäude wird an die öffentliche Infrastruktur, Straßennetz, Trinkwasser, Schmutzwasser, Strom, Gas, Telefon und Breitbandkabel angeschlossen.

Sämtliche Erschließungskosten (Straße, Kanal, usw.) und Herstellungsbeiträge nach BauGB/KAG sowie städtischer Satzung sind im Kaufpreis enthalten. Für die Nutzung von Telefon- und Breitbandkabel müssen käuferseitig entsprechende Betreiberverträge mit den Versorgungsunternehmen abgeschlossen werden.

15

### **Schlussbemerkung**

Die vorliegende Baubeschreibung definiert den Leistungsumfang des Verkäufers und die zur Verwendung kommenden Materialien auf Basis der derzeitigen Planung. Der Verkäufer behält sich Änderungen der Bauausführung vor.

Dies gilt im Besonderen für technisch und behördlich bedingte Abweichungen von der Baubeschreibung und der Bauplanung, sowie weitere Verbesserungen und Weiterentwicklungen in Technik und Gestaltung.

Im Falle der Änderung von Bauausführungen gewährleistet der Verkäufer eine mindestens mit der Baubeschreibung gleichwertige Qualität.