



Denkmalsanierung

Königliches Amtsgericht

Wittelsbachergasse 14 zu Kelheim

Bauen mit Leidenschaft



Unser Anspruch

Die Entscheidung für den Erwerb einer Immobilie fällt man in der Regel erst nach reiflicher Überlegung. Egal, ob man die Immobilie selbst nutzen will oder als Anlageinvestition betrachtet, entscheidend sind die hervorragende Lage eines Objekts und die Qualität der Bauausführung. Das oberste Ziel unserer Arbeit ist es, eben diesen Ansprüchen gerecht zu werden. Nur ausgewählte, hochwertige Materialien und handwerkliche Sorgfalt in Verbindung mit perfekter Planung garantieren langfristig einen hohen Wohn- und Anlagewert. Im Gegensatz zum kollektiven Einheitsheim bauen wir individuelle Wohn- und Gewerbeimmobilien, die vor allem eines gemeinsam haben: handwerkliche Perfektion. Ein fachlich sehr gut eingespieltes Team realisiert für Sie den gesamten Prozess von der Planung bis hin zur schlüsselfertigen Übergabe. Darüber hinaus liegt die Immobilie „Königliches Amtsgericht“ in einem förmlich festgelegten Sanierungsgebiet. Das heißt, Sie profitieren von einer erhöhten Abschreibung gemäß § 7h und § 10f EstG und sparen effektiv Steuern. Selbstverständlich werden Sie während der gesamten Sanierungsphase und auch darüber hinaus umfassend von uns betreut. Als unser Partner schenken Sie uns zu Recht Ihr Vertrauen. Davon zeugen zahlreiche anspruchsvolle Sanierungsprojekte, die wir zur vollsten Zufriedenheit unserer Investoren realisiert haben. Mit unserer langjährigen Erfahrung bürgen wir für höchste Qualität und nachhaltigen Erfolg unserer Projekte.

Ihr Team der Capitol Wohnbau GmbH & Co. KG



Ronald Traeger
Geschäftsführender
Gesellschafter

Erhaltenswürdig und werthaltig

Das Objekt Wittelsbachergasse 14 ist nicht nur aus historischer Sicht eines der herausragendsten Gebäude Kelheims. Wie ein verborgener Schatz liegt das Anwesen im Dornröschenschlaf. Nun wird dieses Juwel wieder zum Leben erweckt und hochwertig saniert. Das Ensemble wurde zunächst als Salzstadl, später als Eisenamtshaus und schließlich als Königliches Amtsgericht genutzt. Der Ostflügel wurde in den Jahren 1790-93 erbaut und in den Jahren 1862-63 um den rechtwinklig ange-setzten Südflügel mit zwei repräsentativen Stufengiebeln erweitert. Im Keller des Bauwerks befinden sich nachwievor die Grundmauern des Salzstadels aus dem späten 15. Jahrhundert sowie Teile der Stadtmauer aus dem 13. Jahrhundert.





Ehemaliger Salzstadel

Kelheim erhielt bereits 1452 das Privileg, einen Salzstadel zu errichten. Die Lage des Salzstadels zeichnet sich noch deutlich im Grundriss des Ostflügels ab. So ruht das Erdgeschoss des Ostflügels auf den alten Fundamenten in einer Höhe von 2,50 Meter über dem Straßenniveau.

Ehemaliges Eisenamtshaus

Das Eisenamtshaus (Gefängnis) wurde an den ursprünglichen Salzstadl angebaut. Bis heute sind die drei Kellerräume mit barockem Ziegelgewölbe erhalten. Um 1790 wurde das Gebäude auf den Fundamenten des ehemaligen Salzstadels sowie der Kellieranlage des ursprünglichen Eisenamtshauses neu errichtet und bis zur Stadtmauer hin erweitert. Die Südfassade des Eisenamtshauses hat man während dieser Bauphase auf die damals noch bestehende Stadtmauer aufgesetzt.

Königliches Amtsgericht Kelheim

Im Jahr 1864 erfolgte der Teilabbruch und Umbau des Eisenamtshauses zum „Königlichen Amtsgericht Kelheim“, das noch bis 1901 hier tagte. Während der Bauphase wurde die Stadtmauer abgebrochen und der heutige Südflügel bis über die ehemalige Stadtbegrenzung hinaus errichtet.

Das Objekt heute

Die Fassade des Königlichen Amtsgerichts ist weitestgehend erhalten. Der Ostflügel zeigt mittig einen Erschließungsgang, der im Süd-Osten des Gebäudes auf den Mittelflur des Südflügels trifft. Zwar wurden die Raumaufteilungen und Zugangssituationen im Erdgeschoss und ersten Obergeschoss in jüngerer Vergangenheit verändert, aber die bauzeitliche Struktur lässt sich auch heute noch deutlich ablesen. Die Erschließungen der Obergeschosse erfolgen über das Treppenhaus im Zentrum des Gebäudes oder das Treppenhaus im Ostflügel. Der Dachstuhl ist noch originalgetreu. Bei der ursprünglichen Errichtung wurde auf eine besondere Gestaltung der Balkenkonstruktion Wert gelegt: Es handelt sich um ein Kehlbalken-Sparrendach mit liegendem Dachstuhl. Die zusätzlich eingebrachten Andreaskreuze zeugen von sehr aufwändiger Zimmermannsarbeit. Diese ebenso außergewöhnliche wie langlebige Struktur kann weitestgehend bewahrt werden und wird als epochales Stilelement in die Sanierung integriert.



Historisches Kelheim

Die Altstadt liegt im Mündungsdreieck von Altmühl und Donau und wird von beiden Flüssen im Norden, Süden und Osten geschützt. Diese topografisch und strategisch außergewöhnliche Lage wurde bereits von Kelten und Römern geschätzt, was sich auch in der Etymologie des Stadtnamens wiederfinden lässt.

Kelheim erhielt bereits 1181 das Stadtrecht und blieb bis ins 13. Jahrhundert bevorzugte Residenzstadt der bayrischen Herzöge.



Im späten 13. Jahrhundert setzte Heinrich der XIII. die Territorial- und Städtepolitik der Wittelsbacher fort. Aus dieser Zeit stammt die planmäßige Neuanlage der Stadt mit kreuzförmigem Straßenmarkt und Stadtmauer, deren Tore noch heute erhalten sind. Das Gebäude „Königliches Amtsgericht“ ist ein Teil des heute Denkmal geschützten Ensembles „Altstadt Kelheim“. Es umfasst den hochmittelalterlichen, nahezu quadratisch angelegten Stadtkern mit seinen ehemaligen Befestigungsanlagen.

Kellheim

im Jahre 1817.



Erklärung

Königl.	Comm.	Bewohnt	Unbewohnt	Ruins	Gebäude

Verlag v. v. v.

Verlag v. v. v.

Das Anwesen

Das Königliche Amtsgericht liegt in der Nähe des Alten Marktes und hebt sich durch seine Größe von der umgebenden Bebauung ab. Es ist eines der wenigen gut erhaltenen historischen Gebäude in Kelheim.

Das parkähnliche Grundstück ist Teil des Grüngürtels, der sich ringsum die Altstadt zieht. Südlich grenzt es an die „kleine Donau“, einem idyllischen Seitenlauf der Donau.

Das herrschaftliche Anwesen mit den Stufengiebeln und der historischen Fassade zeichnete sich schon bei der Neuerrichtung 1864 durch seine Alleinlage nahe am südöstlichen Eckpunkt des Stadtquartiers aus.







Bereits im unsanierten Zustand lässt sich erahnen, welch unglaublicher Charme in diesem Gebäude schlummert.



Der historische Dachstuhl besticht durch handwerklich herausragende Qualität. Die „liegenden Kreuze“ sind typische Merkmale ihrer Bauzeit und werden auch nach der Sanierung als architektonisches Highlight in die Gestaltung integriert.



Kelheim - der Standort



*K*elheim liegt in der geografischen Mitte Bayerns, strategisch und verkehrsmäßig höchst günstig, inmitten der wirtschaftlich pulsierenden Oberzentren Ingolstadt, München und Nürnberg und ist ein wichtiger Unternehmens-, Arbeits- und Wohnstandort in der dynamischen und innovativen Region Regensburg.

Als vorteilhafter Wirtschaftsstandort bietet der Landkreis Kelheim eine vielfältige und ausgewogene Präsenz an Industrie, Handwerk, Handel und Dienstleistungsunternehmen. Laut PROGNOSE-Zukunftsatlas werden dem Landkreis hohe Zukunftschancen eingeräumt.

Die Kreisstadt Kelheim zählt 15.609 Einwohner (Stand Juni 2012) und ist mit den umliegenden Städten und Gemeinden Verwaltungssitz von insgesamt 114.039 Landkreisbewohnern.

Dazu gehören Städte wie Abensberg, Mainburg, Neustadt a. d. Donau, Bad Abbach, Riedenburg, Saal a. d. Donau und weitere 17 Gemeinden.

Die Stadt Kelheim ist Zuzugsgebiet und Aufsteigerregion in Bayern!

Echte Lebensqualität beginnt bereits vor der Haustüre

Unser Objekt liegt im Sanierungsgebiet am südlichen Teil der Kelheimer Altstadt mit Blick auf die Befreiungshalle und die kleine Donau. Mit den Vorteilen einer zentralen und ruhigen Lage genießen Sie die entspannte Atmosphäre einer einzigartigen Wohnlage und auch die vielfältigen Vorzüge eines Stadtlebens.

Nah versorgt

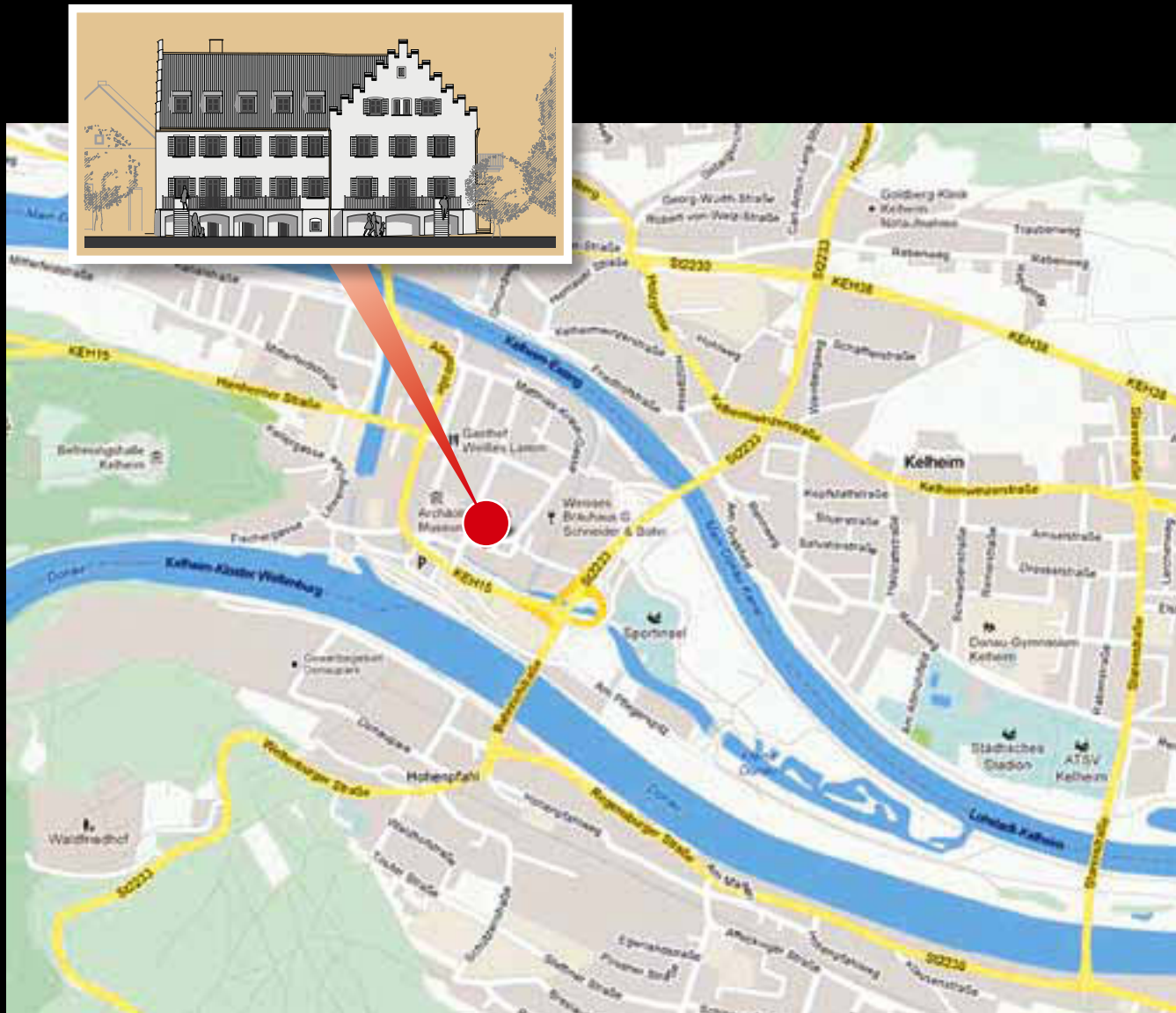
Die zentrale Lage mit ihrer Vielzahl von Geschäften im Kern der Altstadt bietet Ihnen optimale Nahversorgung: alle Dinge des täglichen Bedarfs lassen sich von Haus aus schnell und einfach besorgen. Und auch die weitere Infrastruktur ist ideal: Kindergärten, Schulen und Freizeiteinrichtungen sowie alle wichtigen Verkehrsanbindungen erreichen Sie in einem Umkreis von maximal fünf Gehminuten.

Die Altstadt Kelheim ist seit jeher eine der beliebtesten Wohnlagen. Sie verfügt über einen im Lauf der Jahrhunderte gewachsenen und natürlichen Charme. Sie können die Vorteile einer ruhigen und zentralen Lage und das sinnliche Vergnügen einer historischen Altstadt erleben – eine Wohnlage, wie man sie sich nur wünschen kann.

Standortfaktoren, die sich sehen lassen

Die aufstrebende Wirtschaftsregion Landkreis Kelheim ist ein Anziehungspunkt für Arbeitskräfte und bietet sowohl bestehenden als auch neuen Unternehmen ausgezeichnete Rahmenbedingungen. Nicht zuletzt stellen die in Regensburg ansässigen Hochschulen interessante Kooperationspotenziale dar. Daraus ergeben sich für die Bevölkerung und die Unternehmen vielfältige Synergieeffekte. Hierfür spricht die Zunahme der Erwerbstätigen im Zeitraum 2001-2011 um 9,6%. In der vorhergehenden Dekade stieg das BIP sogar um 25,6%! Heute hat Kelheim im deutschen Vergleich eine überdurchschnittliche Kaufkraft. Gleichzeitig liegt die Arbeitslosenquote des Landkreises mit aktuell 3% seit Jahren deutlich unterhalb des bayrischen Landesdurchschnitts. Nicht umsonst erreicht Kelheim beim aktuellen Landkreis-Ranking (Quelle: Focus-Money, statistische Landesämter) den Rang 36 unter 393 Landkreisen in Deutschland.

- hervorragende Verkehrsanbindungen über Straße, Schiene, Wasserstraße und Flughafen
- eine vielfältig strukturierte und damit krisensichere heimische Wirtschaft mit vielen kleinen und mittelständischen Betrieben wachstumsstarker Branchen wie zum Beispiel Autozulieferer, Maschinenbau und Elektronik
- seit vielen Jahren hervorragende Ergebnisse auf dem Arbeits- und Ausbildungsmarkt
- zurzeit nahezu Vollbeschäftigung
- steigende Bevölkerungszahlen trotz allgemeinem Bevölkerungsrückgang
- vielfältige schulische und berufliche Bildungsmöglichkeiten
- Nähe zu attraktiven Hochschulstandorten
- außergewöhnliche Lebensqualität, die auf besonderen naturräumlichen Gegebenheiten und einer noch weitgehend intakten Umwelt mit hervorragenden Naherholungsmöglichkeiten beruht



Einrichtungen in der Stadt Kelheim

Die Kreisstadt Kelheim zählt zweifelsohne zu den wichtigsten Dienstleistungs- und Versorgungsstandorten in der Region. Hier befinden sich wichtige öffentliche Einrichtungen wie z. B. die Goldberg-Klinik, das Landrats- und Finanzamt, das Amtsgericht sowie die Industrie- und Handelskammer.

Außerdem verfügt die Stadt über ein großes Angebot an Schulen, angefangen von den Grundschulen über berufswiederbildende Einrichtungen bis hin zum städtischen Gymnasium. Zudem hat der Landkreis Kelheim seit 2002 fast 60 Mio. € in seine Bildungseinrichtung investiert.



Altstadt Kelheim

Die Altstadt verspricht dank zahlreicher Geschäfte und Boutiquen vielfältige Shopperlebnisse. Kleine Gassen, historische Häuser und gemütliche Cafés sorgen außerdem für ein besonderes Flair, das gleichsam von Bewohnern und Touristen geschätzt wird.

In den nahegelegenen Städten Bad Gögging und Bad Abbach kommen auch Wellnessfans und Golfspieler auf ihre Kosten. Das Oberzentrum Regensburg bereichert und ergänzt das Kelheimer Freizeit- und Kulturangebot.

Tourismus

Der Landkreis Kelheim bietet eine Vielzahl attraktiver Urlaubs- und Erholungsmöglichkeiten. Das Altmühltal, der Donaudurchbruch und das berühmte Kloster Weltenburg stellen ebenso wie das bayerische Jura eine einzigartige Verbindung von Natur und Kultur dar und bieten beste Bedingungen fürs Wandern, Radfahren und andere sportliche Aktivitäten.

Den Süden des Landkreises bildet das von prächtigen Hopfengärten und sanften Hügeln geprägte Hopfenland Hallertau. Die außerordentliche naturräumliche Vielfalt des Landkreises mit zahlreichen Naherholungsmöglichkeiten, einer Vielzahl regionaler Produkte und einer hervorragenden Gastronomie ist Garant für eine hohe Lebensqualität.



Verkehrsanbindung

Straßennetz

Für Industrie und Gewerbe ist der Landkreis Kelheim erste Wahl. Grundlegende Voraussetzung für einen reibungslosen Wirtschaftsablauf ist die äußerst günstige Verkehrsinfrastruktur. Die Anbindung an die Autobahn A 93 und ein gut ausgebautes Bundesfernstraßennetz erschließen zusammen mit 181 km Staatsstraßen und über 300 km Kreisstraßen den gesamten Landkreis. Der autobahnähnliche Ausbau der B 15n verbessert die Verbindung des Landkreises über die Landesgrenzen hinaus zu seinen östlichen Nachbarn.

Schienennetz

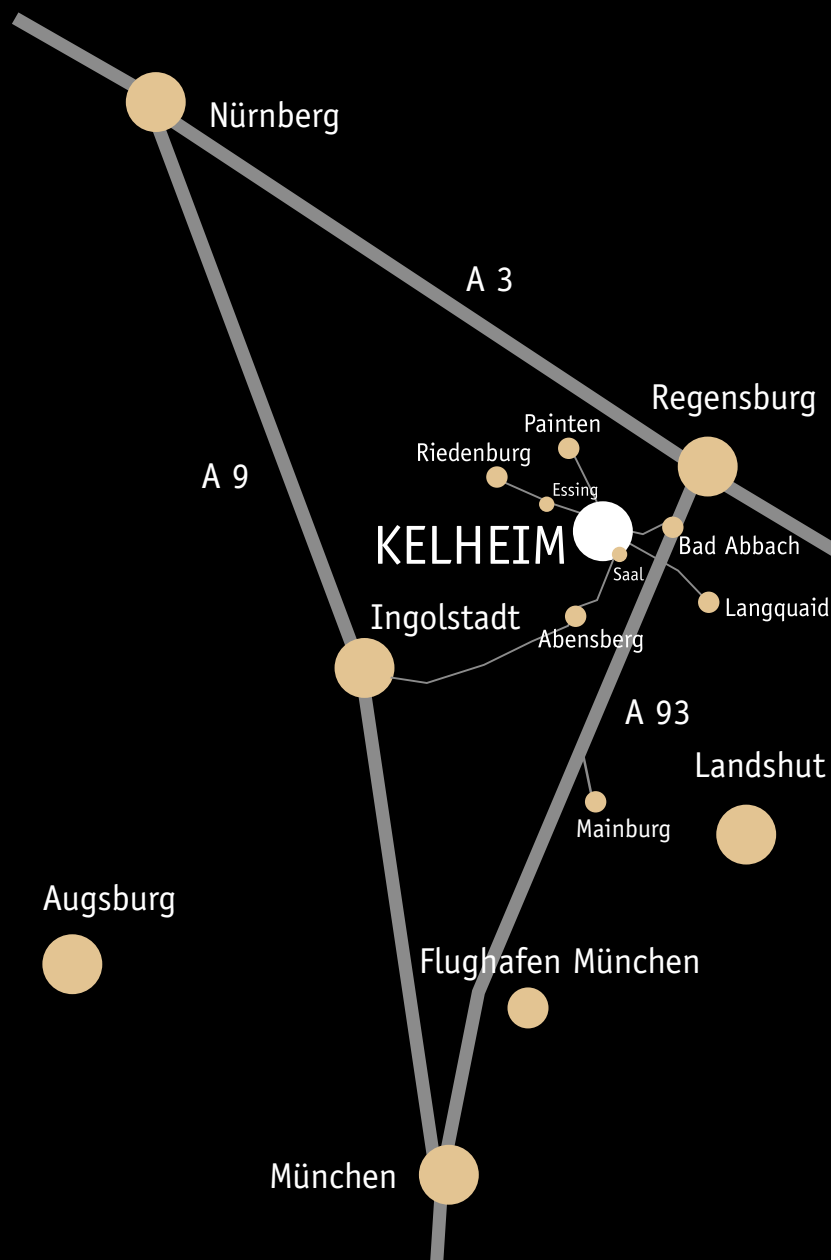
Auf der Schiene sorgt die Hauptbahnstrecke Regensburg - Ingolstadt für die reibungslose Verbindung mit den angrenzenden Landkreisen. Seit Juli 1996 gilt auch im Verbund mit dem Öffentlichen Personennahverkehr bayernweit der Stundentakt. Darüber hinaus bietet die ICE-Strecke München - Nürnberg über Ingolstadt eine zeitsparende Anbindung an die Ballungszentren der Republik.

Main-Donau-Kanal

Im Jahr 1992 wurde mit der Eröffnung des Main-Donau-Kanals ein Wasserstraßennetz von insgesamt 3500 km Länge erschlossen. Mit Ausnahme weniger Eistage ziehen ganzjährig internationale Reedereien mit ihren Lastschiffen stromauf stromab von Rotterdam bis Constanza am Schwarzen Meer. Für den Landkreis Kelheim bedeutet der Main-Donau-Kanal den Zugang zu einem Verkehrssystem von internationalem Rang. Durch die Anbindung an den Kanal hat sich der Bayernhafen Kelheim/Saal zu einem bedeutenden Logistik- und Dienstleistungszentrum im Landkreis Kelheim entwickelt.

Flughafen

Der Großflughafen München II befindet sich maximal eine Autostunde vom Landkreis Kelheim entfernt.

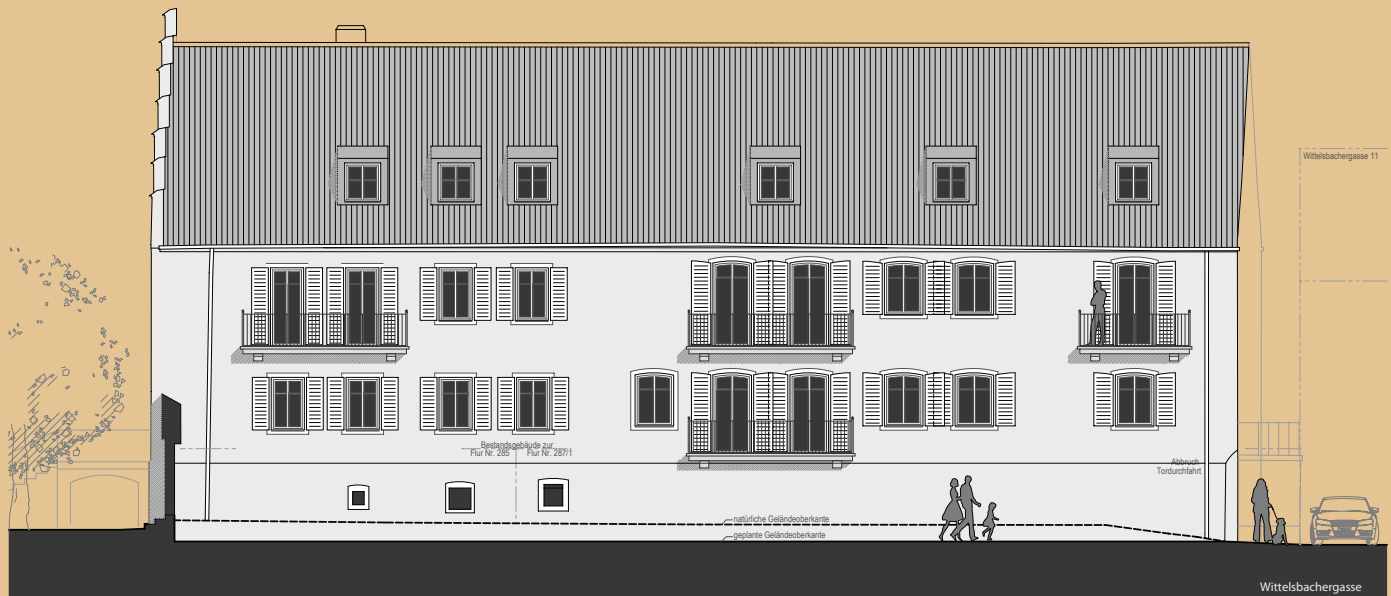


Wittelsbachergasse 14

Süden



Osten



Westen





Baubeschreibung

HISTORISCHES

Beim Gebäude-Ensemble „Königliches Amtsgericht“ handelt es sich aufgrund der Gebäudeform und -größe, der historischen Gegebenheiten sowie seiner Lage im Siedlungskern der Stadt Kelheim um ein wahrlich herausragendes Objekt. Die Wittelsbachergasse 14 bildet die südöstliche Ecke des Siedlungskerns und gehört damit zum ältesten Teil der Stadt Kelheim. Nach Süden grenzt das Areal unmittelbar an die „Kleine Donau“ mit ihrem parkähnlichen Grüngürtel. Das Gebäudeensemble Wittelsbachergasse 14 besteht aus zwei Flügeln: dem in Nord-Süd-Richtung ausgerichteten Hauptbau (Ostflügel) und dem angrenzenden, in Ost-West-Richtung verlaufenden Querbau (Südflügel). Im Jahre 1864 wurde das sogenannte „Eisenamtshaus“ zum „Königlichen Amtsgericht Kelheim“ umgebaut. Diesen Namen erhält das ehrwürdige Bauwerk nun wieder.

GRUNDSÄTZE

Den heutigen Ansprüchen an zeitgemäße, moderne und komfortable Wohnnutzung entsprechend, wird das Gebäude grundlegend saniert. Beim Landesamt für Denkmalpflege wird das Gebäude als „Baudenkmal“ in der Liste der Bayerischen Denkmäler geführt. Die besondere Sorgfaltspflicht im Umgang mit dem historischen Bauwerk und die damit verbundenen Auflagen zur Erhaltung überlieferter Materialien und Bauteile genießen unbedingten Vorrang gegenüber dem heutigen Anspruch an Ebenmäßigkeit und Pflegeleich-

tigkeit und bedingen gleichzeitig eine vorsichtige und zurückhaltende Sanierung. Aus diesen Gründen kann die Einhaltung aller heute gültigen Normen wie insbesondere Schall- und Wärmeschutz oder Raum- und Durchgangshöhen wie sie in Neubauten üblich sind, nicht immer eingehalten werden.

Die Anpassungen und Veränderungen werden verantwortungsvoll, in enger Absprache mit den zuständigen Fachstellen und Behörden und unter Berücksichtigung der denkmalpflegerischen Belange entsprechend der Bauvorlage vorgenommen.

IM EINZELNEN

GRÜNDUNG, KELLERWÄNDE UND GEWÖLBEDECKEN

Die bestehenden Fundamente, Kellerwände und Gewölbedecken werden bezüglich Unterfangungen, Baugrund- und Querschnittsabdichtungen nicht verändert. Die für historische Bausubstanzen üblichen Einschränkungen hinsichtlich der Optik und der bauphysikalischen Gegebenheiten bleiben erhalten. Da es sich bei den Gründungsbauteilen um eine seit Jahrhunderten bestehende Symbiose zwischen allen benachbarten Gebäuden handelt, sind neue Setzungsrisse nicht zu erwarten, sie können aber auch nicht grundsätzlich ausgeschlossen werden. Die in den Kellerräumen vorherrschende höhere Raumluft- und Bauteilfeuchte wird sich auch nach der Sanierung nicht wesentlich verändern.

MAUERWERKS- UND PUTZARBEITEN

Es wird versucht, die innere Struktur der Mauerwerkstrennwände soweit wie möglich zu erhalten. Die Putzoberfläche der bestehenden Bausubstanz (Wände und Decken) wird auf ihre Festigkeit untersucht, Fehlstellen werden ergänzt und gegebenenfalls neu verputzt oder mit Trockenputz verkleidet. Sofern abgehängte Decken erforderlich werden, kann sich auch eine lichte Raumhöhe unter 2,20 m ergeben.

Die Trennungen der Raumzonen, die nicht aus der bestehenden Bausubstanz entwickelt werden können, werden mit Ziegelmauerwerk oder aus Montagewänden mit Trockenputzbekleidung konstruiert. Dachschrägen, Dremplwände, abgehängte Decken und Installationswände werden mit Trockenputzplatten verkleidet.

Der Fassadenputz wird auf Fehlstellen im Untergrund und auf seine Festigkeit untersucht und, wo notwendig, ausgebessert oder komplett erneuert. Anschließend wird die Fassade farbig beschichtet.

In Bereichen der bestehenden historischen Bausubstanz können feine Risse an Decken und Wänden nicht grundsätzlich ausgeschlossen werden und stellen keinen Mangel dar. Die Anforderungen an die Ebenheit der bestehenden Bauteile wie sie in der DIN 18202 formuliert werden, können nicht immer eingehalten werden.

In Teilbereichen wird, sofern die Denkmalpfleger zustimmen und die bestehende Bausubstanz es zulässt, der alte Putz komplett abgetragen und das historische Mauerwerk sichtbar belassen. In Teilbereichen werden vor das Sichtmauerwerk neue Wandtafeln aus Faserzement- oder Gipskartonplatten mit Abstand zum Mauerwerk, zum Fußboden und zur Decke vorgehängt.

AUFZUGANLAGE

Zur Erschließung der Wohnungen wird nach dem Konzept des Architekten in enger Abstimmung mit dem Amt für Denkmalpflege eine Aufzuganlage errichtet. Der Aufzug wird als maschinenraumloser Seilzug ohne Gegengewicht mit teilverglastem Aufzugsschacht und -kabine konzipiert.

HOLZBAU-, ZIMMERER-, DACHDECKER-, SPENGLERARBEITEN

Die bestehenden Holzdachstühle der beiden Bauphasen und die Deckenbalken bleiben in ihrer tragenden Konstruktion weitgehend erhalten. Die Konstruktionshölzer werden hinsichtlich ihrer Standfestigkeit und auf Schädlingsbefall untersucht, gegebenenfalls verstärkt oder ausgetauscht. Neue Decken werden, wo notwendig, entsprechend den statischen Anforderungen als Holzbalkendecke oder in Stahlbeton ausgeführt. Sowohl die bestehenden als auch die neuen Holzbauteile werden vorbeugend mit Holzschutz ausgeführt.

Die Dachflächen der Satteldächer werden komplett abgedeckt, mit Mineralwolle gedämmt und mit Biberschwanz-Tonziegeln auf Dachschalung, Lattung und Konterlattung neu eingedeckt. Die Dachgauben werden als gedämmte und mit Blech bekleidete Zimmermannskonstruktionen neu hergestellt.

Alle neuen Spenglerarbeiten wie Rinnen, Fallrohre, An- und Abschlüsse der Dachflächen, Fensterbleche,

seitliche Verkleidung usw. werden mit Titanzink- oder Kupferblech ausgeführt.

SCHLOSSER- UND METALLBAUARBEITEN

Die tragenden Elemente der Balkone werden nach statischen Erfordernissen und in Absprache mit der Denkmalpflege aus Stahlprofilen mit feuerverzinkter Oberfläche oder aus Konstruktionsvollholz ausgeführt. Die tragende Unterkonstruktion und die Füllungen werden aus feuerverzinkten Stahlprofilen gefertigt. Das Geländer der Terrassen wird aus feuerverzinkten Stahlprofilen oder in Mauerwerk erstellt.

BODENBELÄGE UND ESTRICH EG-FLUR

Der Hauseingangsflur im Erdgeschoss wird nach dem Material- und Gestaltungskonzept des Architekten mit Naturstein- oder Klinkerplatten im Mörtelbett belegt.

TREPPENHAUS

Ab dem 1. OG erhalten die Treppenpodeste und Treppenflure einen Hartholzbelag in Parkett- oder Dielenform bzw. einen keramischen oder Naturstein-Bodenbelag.

WOHNUNGEN

In den Wohn-, Ess-, Kinder- und Schlafzimmern, Fluren sowie Abstellräumen ohne Waschmaschinenanschluss werden Massivholzböden in Parkett- oder Dielenformat mit Massivholz-Fußleisten verlegt. In Küchen, Bädern, WCs und Abstellräumen mit Waschmaschinenanschluss werden Natursteinplatten oder Feinsteinzeug-Bodenfliesen verlegt.

Die Wände in Bädern und WCs werden etwa türhoch mit Natursteinplatten oder Feinsteinzeugfliesen belegt.

Falls erforderlich, werden zum Ausgleich unterschiedlicher Bodenhöhen innerhalb der einzelnen Wohneinheiten Schwellen oder Stufen aus Massivholz passend zum Bodenbelag eingebaut.

ESTRICH

Im Bodenaufbau ist der Einbau eines schwimmenden Zement-, Gussasphalt- oder Trockenestriches vorgesehen.

KELLER

Der bestehende Boden wird - falls die Genehmigungsbehörde und das Denkmalamt zustimmen - ausgebaut und durch Pflasterklinker oder Plattenbelag im Splittbett, auf kapillarbrechender Schicht ersetzt. Alternativ kann auch ein diamantgeschliffener Terrazzo- oder Bitumen-Terrazzo-Nutzestrich als Bodenbelag eingebaut werden.

Die bestehenden Ziegel-Treppenstufen werden gereinigt, restauriert und wo notwendig erneuert.

BALKONE

Holzbohlen mit Abstand verlegt auf Lagerhölzern oder Gussasphalt auf Faserzementplatten.

INNENHOF

Pflaster oder Plattenbelag im Splittbett.

SCHREINERARBEITEN HAUSEINGANG

Das Gebäude erhält eine neue stilvolle Eingangstüre aus Massivholz mit Glaselementen nach Zeichnungen des Architekten. Das Türelement wird mit einer Gegensprechanlage, einer Videoüberwachung, einem elektrischen Türöffner und einem Obentürschließer ausgerüstet.

WOHNUNGSEINGANG

Neue Wohnungseingangstüren aus Holz mit Umfassungszarge in schalldämmender Ausführung, mit Türfalzdichtung, Bodenauflaufdichtung und Türspion ausgerüstet. Die Oberfläche der Türblätter ist weiß endbeschichtet mit aufgesetzten Kassettenfeldern aus profilierten Leisten. Türdrücker der Marke FSB oder gleichwertig mit Profilzylinder und Türschließer.

INNENTÜREN

Die Innentüren werden als Röhrenspantüren mit Umfassungszarge, weiß endbeschichtet, beidseitig je zwei Felder mit aufgesetzten Profilleisten inkl. Buntbartschloss und Türdrückergarnitur eingebaut. Die Türen zu Wohnzimmer und Küche erhalten im oberen Feld einen Lichtausschnitt aus Klarglas.

Erhaltenswerte historische Türelemente werden gründlich überarbeitet und komplett neu beschichtet.

FENSTER

Es werden neue Holzfenster mit Wärmeschutzverglasung eingebaut. Die Beschichtung erfolgt mit einem RAL-Farbtönen deckend oder als Lasur, abgestimmt auf das Farbkonzept der Fassade. Da der Einbau in bestehende Fensterlaibungen erfolgt, werden die Anschlüsse an das Mauerwerk mit Mineralwolle oder Montageschaum verfüllt und verputzt (keine RAL-Montage wie im Neubau).

Erhaltenswerte historische Fensterelemente werden gründlich überarbeitet, abgedichtet und komplett neu beschichtet.

MALERARBEITEN

Decken und Wände werden mit hochwertiger weißer Innenwandfarbe beschichtet. Die farbige Gestaltung der Fassade erfolgt nach dem Konzept des Architekten in enger Abstimmung mit dem Amt für Denkmalpflege.

TREPPEN

Die erhaltenswerten und geschützten Teile der bestehenden Treppenanlage werden gründlich und behutsam restauriert. Fehlende oder stark beschädigte Teile werden nachgebaut und ersetzt. Die neuen Treppenläufe werden entsprechend den Brandschutzanforderungen aus massivem Eichenholz oder in Stahl- bzw. Stahlbetonbauweise errichtet.

HAUSTECHNIK

HEIZUNG UND WARMWASSER

Das Gebäude erhält einen Anschluss an das Fernwärme-Netz „Biowärme für Kelheim“.

Vom Hauptleitungsnetz, das in den öffentlichen Straßen verlegt ist, wird die Wohnanlage mit dem Wärmenetz verbunden.

Im Keller wird eine kleine Übergabestation installiert, in der Wärmetauscher, Regelventil und

Wärmezähleinheiten integriert sind. Durch den Wärmetauscher erfolgt die Energieübertragung an die hausinterne Heizanlage und Warmwasserbereitung.

Die Aufenthaltsräume werden mit formschönen Heizkörpern der Firma Kermi und einer Thermostatregelung ausgestattet.

SANITÄRINSTALLATION

Alle Sanitärobjekte werden in der Farbe weiß als Markenartikel ausgeführt. Die Installation wird neu verlegt. Steigleitungen kommen als Edelstahlrohr, Verteilungen in den Wohnungen als Kunststoffrohr zur Ausführung. Als Anschlussleitungen werden sogenannte Rohr-im-Rohr-Systeme aus Kunststoffleitungen verwendet.

SANITÄROBJEKTE

Bad/WC:

Einbaustahldusche oder -badewanne, weiß emailliert, gemäß der Bauplanung; Duschwannen erhalten bewegliche Ganzglas - Duschtrennungen, Einhebelmischbatterie mit Handbrause und Komfortduschkopf, Porzellanwaschtisch gemäß Bauplanung mit Einhebelmischer, Mischbatterien mit keramischer Dichtung, Porzellanablage oder geflieste Brüstung als Ablagefläche, Doppelhandtuchhalter, Tiefspülklosett wandhängend aus Porzellan mit Sitzgarnitur und Klosettpapierhalter, Unterputzspülkasten.

Spiegel:

In den Bädern werden nach Angabe bzw. Planung des Architekten Kristallspiegel flächenbündig in den jeweiligen Wandbelag eingebaut.

Bade- und Duschwanne

aus Stahlemail, säurebeständig emailliert, weiß

Waschbecken und WC

Ideal Standard „Moments“ oder „SimplyU“, weiß

Mischbatterie/Brausearmatur

Ideal Standard „Melange“

Papierrollenhalter

Ideal Standard „Venice“

Handtuchhalter

Ideal Standard „Moments“

oder gleichwertig

Für jede Einheit wird ein Waschmaschinenanschluss vorgesehen. Innenliegende Bäder und WCs erhalten eine mechanische Entlüftung ohne Wärmetauscher.

Die Anordnung der Sanitärobjekte und Anschlüsse kann sich auch noch während der Ausführungsphase aufgrund technischer Umstände ändern. Sind in den Bädern zwei Waschtische eingezeichnet, so können diese als Doppelwaschtisch oder mit zwei Einzelwaschtischen ausgeführt werden.

ELEKTROINSTALLATION

Die Elektroinstallation wird komplett neu nach den Richtlinien und Empfehlungen für elektrische Anlagen in Wohngebäuden sowie den DIN- und VDE-Normen errichtet. Der Ausstattungsumfang richtet sich nach DIN 18015 / Teil 2 / Tabelle 2:

Schalterprogramm GIRA Standard System 55 reinweiß oder gleichwertig

Wohnräume bis 20 m²

- 6 Steckdosen, 2 x einfach, 2 x 2-fach
- 1 Lichtauslass
- 1 Hörfunk/Fernsehen
- 1 Telefonanschluss

Wohnräume über 20 m²

- 8 Steckdosen, 2 x einfach, 3 x 2-fach
- 2 Lichtauslässe
- 1 Hörfunk/Fernsehen
- 1 Telefonanschluss

Flur/Diele

- 2 Steckdosen
- 1 Lichtauslass
- 1 Telefonanschluss
- 1 Türöffner und Sprechstelle

Bad

- 2 Steckdosen
- 2 Lichtauslässe

WC

- 1 Steckdose
- 1 Lichtauslass

Küche

- 1 Herdanschluss
- 8 Steckdosen, 2 x einfach, 2 x 3-fach
- 2 Lichtauslässe

Abstellraum

- 1 Steckdose
- 1 Lichtauslass

Balkon

- 1 Steckdose
- 1 Lichtauslass

Terrassen EG

- 2 Steckdosen schaltbar
- 2 Lichtauslässe

Innenhof

- 1 Steckdose schaltbar
- 2 Lichtauslässe

Keller

- 1 Steckdose
- 1 Lichtauslass

Leuchten Treppenhaus

Kombination von Wand- und Deckenleuchten des Herstellers Glashütte Limburg

Leuchten Terrassen und Balkone

Wandleuchten des Herstellers BOOM oder Glashütte Limburg

Leuchten Innenhof

Wandleuchten des Herstellers BOOM oder Glashütte Limburg

Briefkästen

werden als Anlage im EG-Flur angeordnet

Türstation

RITTO Edelstahl-Türstation Acero oder gleichw.

Hausstation

RITTO oder STR Aufputz Ausführung oder gleichw.

Briefkästen

STR oder RENZ, mit Klappe, weiß, 37 x 33 x 10 cm

Obentürschließer

DORMA., GEZE oder gleichwertig

Türöffner

Elektro-Türöffner mit Schließblech

Schliessanlage

Profilzylinder mit Sicherungskarte

SONSTIGES

Alle Angaben wurden mit Sorgfalt zusammengestellt. Abweichungen, die durch behördliche Auflagen und durch neue gesetzliche Bestimmungen bedingt sind sowie Änderungen, die sich im Verlauf der Bearbeitung in haustechnischer, konstruktiver, statischer, gestalterischer und baurechtlicher Hinsicht ergeben, bleiben ausdrücklich vorbehalten.

Die in den Bauplänen eingezeichneten Einrichtungsgegenstände dienen nur zur Veranschaulichung der Einrichtungsmöglichkeiten und sind nicht Gegenstand des Objektes.

ANGABENVORBEHALT UND HAFTUNG

Änderungen der Ausführung bzw. der Ausstattung bleiben bei gleichwertiger Qualität vorbehalten. Maßgebend ist der Text der Baubeschreibung und nicht die zeichnerische Darstellung in den Plänen. Im Plan eingezeichnete Einrichtungsgegenstände sind, mit Ausnahme der angeführten Sanitärgegenstände, nicht im Festpreis enthalten. Maße für Küchen, Möblierung und dergleichen sind von den Erwerbern am Bau zu nehmen. Für aus den Plänen entnommene Maße haftet der Bauträger nicht. Verbindlich sind nur die bei der Beurkundung vorliegenden Pläne, Teilungserklärungen und Baubeschreibungen.

Ein Haftungsanspruch aus diesem Prospekt für alle eventuell auftretenden Änderungen und Abweichungen ist ausgeschlossen. Dies gilt insbesondere für Änderungen, die durch die Behördenauflagen notwendig werden sollten. Auch geringfügige Änderungen der Wohnfläche haben keinen Einfluss auf den Preis. Für die Wohnflächenberechnung können derzeit nur ca-Werte angegeben werden. Mündliche Vereinbarungen bedürfen zu ihrer Wirksamkeit der schriftlichen Bestätigung durch die Capitol Wohnbau GmbH & Co. KG.

Dritte Personen, welche diese Immobilie anbieten, sind nicht berechtigt, irgendwelche, über den Inhalt dieses Prospektes hinausgehende Aussagen oder Zusicherungen zu machen. Generell können Sonderwünsche aus bautechnischen Gründen nur im Rahmen des jeweiligen Bautenstandes ausgeführt werden.

Stand: Juli 2013



Bauen mit Leidenschaft



Capitol Wohnbau GmbH & Co. KG, Asinger Weg 11, 93128 Regenstauf
Telefon: 09402 9382510, Fax: 0941 29861674, E-Mail: ronaldtraeger@t-online.de