



Baubeschreibung

gem. Teilungserklärung vom 27.10.2016

Historisches Baudenkmal

Klosterarkaden Weißenau – Ravensburg

Baubeschreibung - Teilungserklärung

Allgemeines

Beschreibung des Sanierungskonzeptes der Liegenschaft „Ensemble Klosterarkaden Weißenau“ – Ravensburg.

Das Gebäudeensemble steht unter Denkmalschutz und liegt zudem im städtischen Sanierungsgebiet.

Die Bauausführungen erfolgen nach den anerkannten Regeln der Bautechnik/Baukunst und unterliegen in allen Neubauteilen den gültigen technischen Bedingungen der Verdingungsordnung für Bauleistungen (VOB/C), den möglichen Bestimmungen der Energieeinsparverordnung für Denkmäler, den Schallschutzbestimmungen und den Brandschutzbestimmungen unter Berücksichtigung der entsprechenden Einschränkungen für historische Bestände.

Sollte die Einhaltung der anerkannten Regeln der Bautechnik aufgrund der besonderen Spezifik der historischen Gebäude mit vertretbarem Aufwand nicht möglich oder sinnvoll sein, wird versucht, mit anderen Maßnahmen dem Zweck der Regelung dem Sanierungsziel möglichst nahe zu kommen. Alle nachstehenden Angaben und Ausführungsbeschreibungen erfolgen vorbehaltlich behördlicher Genehmigungen und Auflagen.

Änderungen aufgrund von Forderungen des Denkmalschutzes und sonstiger beteiligter Behörden gegenüber dieser Baubeschreibung sind im Einzelfall möglich und gehen im Sinne der Sanierungsziele diesen getroffenen Regelungen vor. Die nachstehend beschriebenen Bau- und Sanierungsmaßnahmen sind allgemein gültig und werden auf die spezifischen Besonderheiten der Objekte abgestimmt.

Gebäudetyp

Das Ensemble liegt im Ravensburger Ortsteil Weißenau und besteht aus drei Hauptgebäuden, dem ehemaligen Kornhaus, der Bleicherei sowie dem Arkadengebäude, welche umfassend saniert werden.

Alle Sanierungsmaßnahmen erfolgen insbesondere in enger Abstimmung mit der zuständigen Denkmalschutzbehörde. Vorgesehen ist die rücksichtsvolle aber umfassende Sanierung und zeitgemäße Erneuerung der historischen Gebäude unter Berücksichtigung der wertvollen, bestehenden und zu erhaltenden Handschriften als auch den altmeisterlichen Details, die wieder für die heutige Zeit rekonstruiert werden.

Entsprechend der vorliegenden Planungsentwürfe werden auf Basis einer funktionalen Neuaufteilung der historischen Grundrisse in der kulturhistorisch wertvollen Bausubstanz moderne Wohneinheiten entstehen.

Die Wohn-, Nutz- und Funktionsflächen wurden vom beauftragten Architekten auf Grundlage der DIN 276 ermittelt. Aufgrund des hohen Alters und der starken Verformungen kann es hierbei zu Maß- und Flächenabweichungen kommen.

Historisches Baudenkmal

Klosterarkaden Weißenau – Ravensburg

Bestand

Bei dem Gebäudeensemble handelt es sich um drei unterschiedlich gegliederte Bauwerke.

Der 2-geschoßige Arkadenbau verfügt im jetzigen Bestand über eine Teilunterkellerung. Aufgrund bodendenkmalrechtlichen Gegebenheiten kann es hierbei zum Entfall oder zu Abweichungen der Kellerdarstellungen kommen. Eine Herstellungsverpflichtung zu einer diesbezüglichen Teilunterkellerung kann nicht gewährleistet werden.

Sollte eine nutzbare Unterkellerung hergestellt werden, wird diese im Zuge einer Sondernutzung zuweisbar. Die hierzu erforderliche Zugänglichkeit erfolgt dann über einen neu zu errichtenden Außen-Kellerabgang.

Das 4-geschoßige Kornhaus besteht aus EG/1.OG/2.OG und zwei darüber liegenden Dachgeschoßebenen.

Die Decken des Kornhauses bestehen im EG und im 1.OG aus einer Betonrasterdecke, die Decken über dem 2.OG und im 1. DG sind als Holzbalkendecken ausgebildet.

Die 3-geschoßige Bleicherei besteht aus EG/OG und einem darüber liegendem Dachgeschoß. Die Decke über EG besteht aus einer Ziegelgewölbedecke und teilweise aus Stahlträgern als Auflagerträger mit Gussstützen. Die Decke über dem 1. OG ist als Holzbalkendecke ausgebildet.

Die Dächer der vorgenannten Gebäude sind eingedeckt. Die Dachkonstruktion ist eine zimmermannsmäßige Holzkonstruktion.

Evtl. vorhandene und historisch erhaltenswerte Ausbauelemente werden in Abstimmung mit dem Denkmalamt restauriert.

Rohbauarbeiten

Alle erforderlichen Rohbauarbeiten werden entsprechend der Planung des Architekten und der behördlich geprüften Baustatik sowie ggf. auch nach den Planungen von weiteren Fachingenieuren durchgeführt.

In den vorhandenen Geschossen werden alle Öffnungen gemäß Planung geändert oder neu hergestellt. Stürze und erforderliche Abfangungen werden nach statischen Anforderungen ausgeführt. Das gleiche gilt für beeinträchtigte/defekte Stahlträger sowie Deckenplatten.

Wände

Die Bausubstanz besteht bei allen Gebäuden aus einem massiven Mauerwerk – das Obergeschoß des Arkadenbaus weist eine Mauerwerk-Zimmermannskonstruktion auf. Diese Substanzen bleiben entsprechend der Planung und den Vorgaben des Denkmalamtes größtenteils erhalten. Schadhafte und nicht ausreichend tragfähige Bereiche werden fachgerecht saniert, verstärkt oder erneuert. Neue Wandbereiche, (z.B. Wohnungstrennwände, Kommunwände) werden entweder massiv oder in zugelassener Trockenbauweise erstellt (gemäß Planung des Architekten und Vorgaben des Statikers sowie den Fachplanern).

Der Sockelbereich/Fundamentierung (Außenwand) der Gebäude wird je nach Bedarf und sofern technisch möglich auf mindestens Frosttiefe freigelegt und mittels Abdichtung oder Verkieselung gegen Feuchtigkeit von Außen und vor aufsteigender Nässe durch Kapillarwirkung geschützt. Auf

Historisches Baudenkmal

Klosterarkaden Weißenau – Ravensburg

Grund der bestehenden Altbestandsgegebenheiten und der Denkmaleigenschaft kann es hierbei zu Einschränkungen kommen.

Trockenbauarbeiten

Die zu errichtenden Raumtrennwände und Versorgungsschächte für die haustechnische Installation werden entsprechend den gültigen Schall-, Brand- und Wärmeschutzvorschriften in Trockenbauweise ausgeführt.

Möglich alternative Ausführungen in massivem Mauerwerk sind freigestellt und werden nach Abstimmung mit den Fachplanern festgelegt.

Die eingebauten Trockenbauwände erhalten immer eine doppelte Beplankung bis auf gekennzeichnete Wandteile, wo Heizverteiler eingebaut werden.

Die Trockenbauwände sind im Standard weiß oder in einem hellen Farbton (abgetönt) gestrichen. In Bädern und Sanitärbereichen werden dementsprechend doppelt imprägnierte Platten eingesetzt.

Die Vorwände in den Bädern sind in der Regel mit einer Ablage bei den Waschbecken versehen. Die Badbereiche werden mit dem Käufer, dem Installateur und dem Architekt bzw. Fachplaner im Einzelnen auf der Baustelle abgestimmt und festgelegt.

In Bereichen von Bad und Küche sind Verstärkungen aus Holzleimplatten eingebaut, z.B. für Bad-Installationen und Küchenschränke, etc. Angaben zu diesbezüglichen Ausführungen sind vom Erwerber rechtzeitig anzugeben und durch die Fachplaner auf Umsetzbarkeit zu prüfen.

Abgehängte Trockenbaudecken in den Bädern und anderen Räumen gemäß Planung

Unterkonstruktionen für Trockenbaudecken werden als abgehängte oder direkt aufgebrachte Konstruktion aus verzinkten und zugelassenen Stahlblechprofilen hergestellt.

Die Bekleidung/Beplankung besteht aus Gipskarton und wo erforderlich aus Feuchtraumplatten. Lagenanzahl und Stärke werden entsprechend den Ausführungsplänen und den Anforderungen gemäß dem Brandschutzkonzept und Fachplanerangaben hergestellt.

Bekleidung (dreiseitig) an vorhandenen Stahl-Unterzügen / - Stützen

Stahldeckenträger werden unterseitig (sofern erforderlich) mit einer Brandschutzbeplankung nach den Vorgaben des Brandschutzkonzeptes bekleidet und verspachtelt. Vorhandene Stahl- / Gussstützenteile und Unterzüge werden (sofern lt. Brandschutzkonzept erforderlich) mit Brandschutzfarbe behandelt.

Abgehängte oder direkt beplankte Trockenbaudecken in den Geschoßen

Bestehende brandschutztechnische Anforderungen an die Unterdecke, die allein einer Feuerwiderstandsklasse angehört, wird infolge Beanspruchung von Unten (Deckenunterseite) und zum Schutz der Rohdecke mit Gipskarton-Feuerschutzplatten nach Herstellervorschrift beplankt. Sollten diese Anforderungen nicht bestehen, können die Decken in normaler Ausführung mit Verplankungen, verputzt oder im Rohzustand erhalten werden. Eine Anforderung zu Sichtbauteilen ist hierbei nicht gegeben.

Bekleidung von Dachschrägen im Innenbereich

Der Dachstuhl im Arkadenbau wird mit einer Aufdach- oder Zwischensparrendämmung ausgeführt. Die Balkenstrukturen und die diesbezüglich statische Ausführung ist im Bestand gegeben und wird nach Vorgabe des Statikers ertüchtigt. Die Untersicht besteht demnach ganz oder teilweise aus sichtbarem Gebälk oder erhält eine Gipskarton-Beplankung mit einem weißen Anstrich. Sollten sich konstruktiv bestehenden Hölzer im Sichtbereich ergeben, werden diese gereinigt und gebürstet. Die Dachstühle von Kornhaus und Bleicherei erhalten eine Zwischensparrendämmung und eine unterseitige geschlossene Trockenbaubeplankung sowie einen weißen Anstrich. Alternativen zur

Historisches Baudenkmal

Klosterarkaden Weißenau – Ravensburg

Ausführung sind dem Eigentümer vom Käufer freigestellt, um die notwendigen Abstimmungen mit dem Denkmalamt erreichen zu können.

Decken (Holz und Massiv-Decken)

Die bestehenden Holzbalken und Massivdecken bleiben – soweit nach entsprechenden statischen und holzschutztechnischen Untersuchungen tragfähig und als nicht geschädigt eingestuft – erhalten. Schadhafte und nicht ausreichend tragfähige Bereiche werden saniert, verstärkt oder erneuert. Alte Schüttungen oder Isolierungen/Dämmungen werden entfernt. Die Decken werden soweit erforderlich und technisch möglich Schall- und Wärmetechnisch gemäß den Anforderungen im Wohnungsbau aufgebaut. Verschalungen, Deckenverkleidungen und konstruktive Hölzer bedürfen der laufenden Abstimmung mit dem Denkmalamt. Die Vorgaben zum Erhalt von historischen Bausubstanzen geht jedoch vor. Ausnahmen zu Ausführungsabweichungen und möglichen Unterschreitungen zu Normen sind hierbei zulässig.

Fußbodenaufbauten

Der Bodenaufbau erfolgt mit einer angemessenen Wärme- und Trittschalldämmung sowie einem konstruktiven Aufbau für die Fußbodenheizung und der Oberbodenbeläge (gemäß Bemusterung).

Böden

Auf die neu aufgebauten Böden in den Wohneinheiten werden je nach bautechnischen Erfordernissen Oberbodenbeläge (Vollholz, Parkett, Fliesen, Steinzeug, etc. gemäß Bemusterung) verlegt. In der Regel sind die Türbereiche – wenn technisch möglich – schwellenlos ausgeführt. Wo dies technisch nicht möglich ist, wird eine Schwelle zur Raumteilung eingebaut.

Dachstuhl/Zimmererarbeiten

Die Bleicherei und das Kornhaus besitzen ein Satteldach aus einer Pfetten-Sparrenkonstruktion, das Arkadengebäude besitzt ein Satteldach in Holzbinderkonstruktion.

Die bestehende Dachkonstruktion wird in Abstimmung mit dem Denkmalamt und dem Statiker falls erforderlich konstruktiv verstärkt bzw. beschädigte Hölzer ausgetauscht.

Die Dachstühle der Gebäude werden hinsichtlich Zustand und Tragfähigkeit begutachtet bzw. überprüft. Es wird davon ausgegangen, dass die Konstruktion in wesentlichen Teilen erhalten bleibt und unter Berücksichtigung und Umsetzung der Vorgaben des Denkmalamtes, als auch des Tragwerksplaners sowie der schall- und brandschutztechnischen Anforderungen saniert, überarbeitet und teilweise mit sichtbaren Holzkonstruktionen oder in diffusionsoffener Konstruktion mit Zwischensparrendämmung aufgearbeitet oder neu erstellt wird. D.h. alle bei dieser Ausführung sich ergebenden sichtbaren Holzteile, Balken, Stützen, Kehlbalcken sowie andere statische Bauteile werden nach Möglichkeit in den Ausbau integriert und werden in Sichtqualität überarbeitet hergestellt (bestimmte Oberflächenveredelungen sind nicht geschuldet). Die Bestandshölzer werden abgebürstet und die Oberflächen lasiert oder geölt.

Bei der diffusionsoffenen Dachkonstruktion mit Zwischensparrendämmung wird zwischen den Sparren ein mineralischer Faserdämmstoff (Dicke nach Vorgabe der Wärmeschutzberechnung) eingebaut. Des weiteren ist auf den Sparren eine den Anforderungen an die diffusionsoffene Konstruktion zugelassene Holzwerkstoffplatte und eine Unterdeckbahn verlegt.

Die Wände der Dachaufbauten (z.B. Gauben) werden in wärme gedämmter Holzkonstruktion mit Holzverschalung (außen) ausgeführt.

Historisches Baudenkmal

Klosterarkaden Weißenau – Ravensburg

Loggien bzw. überdachte Balkone/Terrassen

Bei allen Gebäuden im EG werden neue Terrassen/Loggien ausgebildet. Diese sind entweder als bewehrte Betonplatten oder alternativ als gepflasterte Flächen ausgeführt (inkl. eventuell notwendiger Stufenzugänge zu den Terrassen/Loggien).

Bleicherei

Die Erdgeschoßwohnungen der Bleicherei erhalten auf der Westseite überdachte Loggien und auf der Ostseite Terrassen.

Im 1.Obergeschoß werden (gemäß Planung) auf der Westseite jeweils überdachte Loggien ausgeführt. Die Wohnräume im Dachgeschoß sind auf der Westseite mit Dachgauben und zwischenliegenden Lichtbändern und auf der Ostseite mit einem durchgehenden Lichtband (Atellierverglasung) ausgestattet. In diesen Dachgeschoßwohnungen werden nach Plan im Bereich der Dachgauben verglaste Wintergartenkonstruktionen eingebaut.

Kornhaus

Im Kornhaus entstehen im EG (gemäß Planung) auf der Südseite überdachte Loggien und auf der West und Ostseite eine Terrasse.

In den Obergeschoßen (1. und 2. OG) weisen die Grundrisse auf der Südseite ebenfalls überdachte Loggien aus.

Die Wohnungen im 1. DG erhalten jeweils Dachgauben und im 2. DG jeweils ein durchgehendes Lichtband (Atellierverglasung).

Arkadenbau

In der Reihenhausstruktur des Arkadengebäudes erhält jede Wohneinheit eine Loggia mit Gartengrundstück und einen Geräteraum im Freien gemäß Planabbildungen.

Ensemble

Alle großflächigen Verglasungen - Süd- und Westseiten in allen Gebäuden sowie Ostseite in dem Gebäude Bleicherei - erhalten nach den Vorgaben des Fachplaners aus heutiger Sicht hinsichtlich des sommerlichen Wärmeschutzes eine mit dem Denkmalamt abgestimmte Beschattung mit entsprechenden Steuerungen. Dies bezieht sich insbesondere auf die südlich und westlich gelegenen Loggiaelemente und Schrägverglasungen sowie Gaubenverglasungen.

Nördlich und östlich - soweit vorstehend nicht etwas anders geregelt ist - gelegene Fenster und Fenstertüren erhalten insbesondere aufgrund der Denkmal- und Ensembleanforderungen (Blick von der Abteistraße) **keine** Verschattungen in den Fensterkonstruktionen oder vorgesetzte Rollos.

Dachdeckung und Spenglerarbeiten

Die Dachdeckung der Gebäude wird komplett mit neuen dunkelbraunroten Biberschwanz-Dachziegeln und der dafür erforderlichen Unterkonstruktion sowie der Dachstuhl in Bezug auf energetische Vorgaben neu aufgebaut (inkl. aller Trauf- und Ortgangabschlüsse sowie Dachfenster und Ablufthauben).

Spenglerarbeiten

Dachrinnen und Fallrohre für Dachentwässerung sowie Kamineinfassungen (sofern vorhanden) und die Stehfalz-Eindeckung als auch Anschlüsse an Dachgauben und sonstigen Verwahrungen mit Wandanschlüssen werden mit Titanzink (in Abstimmung mit dem Denkmalamt) ausgeführt.

Alle erforderlichen Fluchtwege, Trittroste, Leitern, Podeste inkl. Geländer werden ebenfalls laut allgemeiner Vorschrift und dem Brandschutz-Gutachten hergestellt.

Historisches Baudenkmal

Klosterarkaden Weißenau – Ravensburg

Schlosserarbeiten

Geländer und sonstige Umwehungen

Diese weisen aus Sicherheitsgründen die geforderte Höhe und den lichten Abstand der Geländerstäbe auf. Zusätzliche Sicherungsvorkehrungen erfolgen bei tieferliegenden Bestandsfensteröffnungen nach den Vorgaben der Landesbauordnung Baden-Württemberg sowie unter Abstimmung mit dem Denkmalamt.

Balkone/Loggien

Die Balkon-/Loggia-Anlagen werden aus verzinkter Stahlkonstruktion pulverbeschichtet hergestellt. Die begehbare Fläche wird mit einer wasserabführenden Ebene in trittsicherer Konstruktion ausgeführt. Diese besteht z.B. aus einer außenbereichstauglichen Holzwerkstoffplatte mit oberseitiger Dachdichtungsbahn. Darauf wird ein Feinsteinzeugbelag (Stärke mind. 20 mm) oder eine gleichwertige Alternative im Kiesbett verlegt. Die Loggiakonstruktionen werden über Direktabläufe entwässert. Die Terrassen der Erdgeschoße erhalten ebenfalls einen Belag aus Feinsteinzeug.

Die Geländerkonstruktion der Balkone/Loggien besteht aus einer vertikalen, feuerverzinkten und pulverbeschichteten Stabstahl-Variante mit Ober- und Untergurt. Eine eventuelle Farbgebung der Geländer unterliegt den Vorgaben des Denkmalamtes.

Loggiaüberdachung – Arkadengebäude

Die Loggien im Arkadengebäude erhalten eine Überdachung aus einer verzinkten Stahlprofilkonstruktion. Eine eventuelle Farbgestaltung obliegt den Vorgaben des Denkmalamtes. Die Eindeckung der Überdachung erfolgt als Flachdachabdichtung mit Kiesauflage. Alternative Dachausführungen sind dem Eigentümer freigestellt.

Treppenhausgeländer

Bei den Geländern in den Treppenhäusern (Bleicherei und Kornhaus) handelt es sich um eine Stahlkonstruktion, bestehend aus Ober- und Untergurt und senkrechten Geländerstäben. Eine eventuelle Farbgebung unterliegt den Vorgaben des Denkmalamtes.

Fassaden

Alle Fassadenflächen werden nach heutigem Planstand auf Weisung des Denkmalamtes im Bestand erhalten. Lose Putze werden entfernt und mit einem einheitlichen Oberputz ggf. als Wärmedämmputz ausgeführt. Vorhandene/bestehende Gesimsausbildungen werden analog den Vorgaben des Denkmalamtes erhalten oder nachgebildet.

In Abstimmung mit der Farbberatung der Stadt Ravensburg bzw. Abstimmung mit dem Denkmalamt wird die architektonische Gliederung und Farbfassung sowohl der Fassade, als auch der Fenster- und Türöffnungen ausgeführt.

Als Alternative zum Wärmedämmputz kann ebenfalls die Anbringung klimaaktiver Kalzium-Silikatplatten für gesundes Wohnen im Innenbereich ausgeführt werden. Diese Bauteilkonstruktionen sind nach detaillierter Denkmalabstimmung ggf. im Innenbereich zulässig. Einzelne Bereiche zu Wärmebrücken und konstruktiven Individuallösungen unterliegen der detaillierten Abstimmung mit den Fachplanern in Kooperation mit der Denkmalbehörde.

Alle genannten konstruktiven Aufbauten werden in der Klima-/Energiebilanz abgestimmt, so dass zulässige Werte innerhalb den Richtlinien für ein KfW-Effizienzhaus Denkmal erreicht werden. Die

Historisches Baudenkmal

Klosterarkaden Weißenau – Ravensburg

jeweiligen Vorgaben und Verarbeitungshinweise zu den anerkannten Regeln der Technik werden eingehalten.

Sollten Alternativen zu den obigen energetischen Maßnahmen ganz oder teilweise ersetzend oder ergänzend zulässig sein oder werden (z.B. Wärmedämmverbundsystem - WDVS) sind diese in der Ausführung vom Käufer dem Eigentümer freigestellt.

Außenputzarbeiten

Sämtliche Fassadenflächen werden in Abstimmung mit dem Denkmalamt saniert und nach Freigabe neu verputzt. Der Außenputz wird als mineralischer Putz inkl. Gewebeeinbettung aufgebracht.

Der überarbeitete Außenputz sowie erhaltenswürdige historische Putze und Bestandteile erhalten einen farblich abgestimmten Anstrich gemäß Herstellerrichtlinie.

Fenster/Haustürelemente

Sämtliche Fenster und Balkon-/Loggia-/Terrassentüren bzw. -elemente werden in Holzkonstruktionen mit 3-Scheiben-Wärmeschutzverglasung mit Einhand-Griffbeschlägen nach den Vorgaben des Denkmalamtes hergestellt und nach deren Weisung zum Teil mit Sprossen ausgeführt. Abweichungen zu Holzausführungen sind nach Abstimmung mit dem Denkmalamt zulässig. Es werden verdeckte Einhand Dreh-/Kipp- bzw. Drehbeschläge eingebaut. Die Fensteroliven sind in Form und Farbe, angelehnt an die Türbeschläge, mit dem Denkmalamt abgestimmt.

Sollten auf Weisung des Denkmalamtes Bestandsfenster bestehen bleiben, werden diese nach deren Vorgabe restauriert und ggf. als Zierfenster ausgeführt.

Die Fensterelemente (zweiflügelig) sind mit einem Drehflügel und einem Dreh-Kippflügel für Einhandbedienung ausgestattet. Einflügelige Elemente erhalten eine Dreh-Kipp-Funktion. Der U-Wert der Verglasung bemisst sich gemäß ENEC (mind. UG 0,8 Wm²K).

Im Obergeschoß des Arkadengebäudes erhalten die Wohnungen 1, 3, 5, 6, 9, 11 und 12 jeweils ein Dachflächenfenster als zusätzliche Belichtung (gem. Planung).

Eventuell vorhandene Kellerfenster im Arkadenbau (sofern dieser als Keller hergestellt wird) oder anderen Untergeschossen oder Gängen hierzu werden durch neue Kellerfenster ersetzt. Material und Ausführung in Kunststoff nach Angabe des Denkmalamtes.

Die Montage der Fenster in den Gebäuden erfolgt nach den Richtlinien der RAL in Verbindung mit zugelassenen Dichtsystemen.

Fensterbänke außen

Die Fensteraußenbänke sind handwerklich individuell nach Absprache mit dem Denkmalamt in Titanzink maßangefertigt. Diese sind gebördelt, seitlich aufgekantet, vorderseitig mit Abtropfkante und unterseitig mit schalldämpfender Unterlage versehen.

Die Außenfensterbänke der Fenstertüren sowie Nebeneingangstüren sind mit einem trittsicheren Unterbau versehen, um eine Verformung der Verblechung zu verhindern bzw. erhalten eine massive witterungsfeste Steinausführung.

Fensterbänke innen

Die Fenster erhalten innenseitig eine Naturstein- oder Holz-Fensterbank mit gerundeter oder gefaster Vorderkante. Die Ausführung, das Material und die Farbe unterliegen den Vorgaben des Denkmalamtes.

Historisches Baudenkmal

Klosterarkaden Weißenau – Ravensburg

Außentüren/Schreinerarbeiten

Hauseingangstüren

Die Eingangstüren zu den Einheiten im Arkadenbau und die Haus-Eingangstüren der Bleicherei und des Kornhauses werden nach Vorgabe des Denkmalamtes wärmegeklämt in Holzkonstruktion und transparenten Füllungen mit Isolierglas hergestellt. Die Haus-Eingangstüren sind mit einer 5-fach Verriegelung versehen, um den aktuellen Sicherheitsstandard zu erfüllen.

Die Ausführung, das Material und die Farbgebung unterliegen den Vorgaben des Denkmalamtes. Haustüren sowie alle anderen Eingangs-, Balkon- und Loggiatüren werden nach neuesten Vorschriften und Anforderungen hergestellt und nach den Richtlinien der RAL eingebaut.

Am Hauseingang der Bleicherei und des Kornhauses werden Briefkästen als Sammelanlage montiert (Fabrikat RENZ oder gleichwertig). Beim Arkadenbau werden Einzelbriefkästen an geeigneter Stelle angebracht.

Die Haus-Eingangsbereiche in der Bleicherei und dem Kornhaus erhalten eine Gegensprechanlage mit elektrischem Türöffner und Klingelanlage mit Videoauge. Diese werden an geeigneter Stelle neben den Hauszugängen installiert.

Die gemeinsam genutzten Türen erhalten eine zentrale Schließanlage.

Wohnungseingangstüren (Bleicherei und Kornhaus)

Die Wohnungseingangstüren werden als Türelemente mit Weißlackoberfläche, Spion sowie PZ-Schloss entsprechend den üblichen Anforderungen an den Brand-, Schall- und Einbruchschutz ausgeführt. Alle Wohnungseingangstüren und Hauseingangstüren erhalten einen Selbstschließer und ggf. Feststeller. Des weiteren sind in die Wohnungseingangstüren Bodenabsenkklchtungen eingebaut.

Tischler- Treppenarbeiten im Arkadenbau

Geschoßtreppen innerhalb von Wohnungen werden als Holztrepfen, Grundrissform laut Plan hergestellt. Die Treppen werden mit Trittstufen und Setzstufen ohne Wange ausgeführt, die Tritt- und Setzstufen bestehen aus blockverleimtem Massivholz (Stärke ca. 40mm) aus einer noch festzulegenden Holzart (z.B. Eiche, Buche, etc). Die Oberfläche der Stufen wird wenn möglich nahezu passend (Farbabweichungen sind möglich) zum Bodenbelag geölt. Notwendige Treppen- und Brüstungsgeländer werden konstruktiv gemäß Architektenplan hergestellt. Ausführung und Material der Treppen und des Geländers erfolgen nach den Vorgaben bzw. Abstimmungen des Denkmalamtes.

Zwischen den Wohnungen mit Loggien im Arkadengebäude, Kornhaus und der Bleicherei wird eine Trennwand als Sichtschutz aus witterungsbeständigem, haltbarem Plattenmaterial angebracht.

Treppenhäuser

Die Treppenhäuseranlagen in der Bleicherei und dem Kornhaus werden komplett neu gestaltet und neu aufgebaut. Die Treppenkonstruktion wird aufgrund des Brandschutzes in Stahlbetonausführung erstellt.

Die Treppenhäuser (Treppenstufen, Podeste) und die Flure erhalten einen Naturstein-/ Feinsteinzeug- oder Fliesenbelag gemäß Abstimmung mit dem Denkmalamt. Die beiden Gebäude erhalten zusätzlich eine Aufzugsanlage laut Plan.

Historisches Baudenkmal

Klosterarkaden Weißenau – Ravensburg

Untergeschoß

Der Eigentümer weist darauf hin, dass es sich bei den Kellern um Bestandskeller handelt, die weder renoviert noch saniert werden.

Ausgenommen hiervon sind bezogen auf den Keller unter dem Innenhof

- die Errichtung zweier „Schleusen“ - wie diese sich aus den vorläufigen Aufteilungsplänen ergeben- und
- die Unterteilung der Keller in einzelne Keller- und Funktionsräume sowie Abstellflächen für Fahrräder, Wasch- und Trockenräume, Kinderwägen, Abstellfläche für Gehhilfen, Technikräume und Müllräume, wobei insoweit eine Zugänglichkeit zu gewährleisten ist.

Vorstehende Maßnahmen und darüberhinausgehende freiwillige Verschönerungsmaßnahmen - zu denen der Eigentümer nicht verpflichtet ist - sind entsprechend den anerkannten Regeln der Technik unter Berücksichtigung der Tatsache, dass es sich um einen Bestandskeller handelt, zu erbringen, insbesondere ist für den Fall, dass Stellplätze in der Tiefgarage errichtet werden, eine diesbezügliche Zufahrt zu gewährleisten.

Dem Eigentümer steht es frei, auch weitere gemeinschaftlich nutzbare Kellerräume zu errichten. Ferner bleibt das in der Gemeinschaftsordnung vorbehaltene Recht der Zuweisung von Sondernutzungsrechten hiervon unberührt.

Es ist darauf hinzuweisen, dass es in allen Untergeschoss- / Kellerräumen aufgrund der bestehenden Gegebenheiten zu erhöhter Feuchtigkeit kommen kann und diesbezüglich Lagerungen von Papier, Kleidung, etc. nur eingeschränkt möglich sind.

Angaben zum Ausbau der Wohneinheiten

Wandbeläge

Innenputzarbeiten:

Der Innenputz wird als Kalkputz oder Kalk-Gips-Putz, in den Bädern und Feuchträumen als Kalk-Zement-Putz mit gefilterter Putzoberfläche angebracht.

Alle nichttragenden Innenwände werden als Trockenbauwände mit der erforderlichen Wärme- und Schalldämmung erstellt und mit Gipskartonplatten beplankt. Die Oberfläche wird ggf. fein geschliffen, gespachtelt und erhält einen weißen oder hellen abgetönten mineralischen Farbanstrich.

Maler- und Tapezierarbeiten

Fehlstellen der historischen Putze werden, sofern erforderlich entsprechend Befund, mit einem mineralischen Putz ergänzt und in der bestehenden Form und Handschrift erhalten, bzw. komplett neu hergestellt. Die Wandoberflächen werden ggf. fein geschliffen und mit einem zweifachen Silikatfarbanstrich in weiß oder leicht abgetönt beschichtet. Alle nicht verfliesenen Wandflächen in Bädern und WC's werden ebenfalls geglättet, geschliffen und gestrichen.

Kommt die Bauweise mittels Einbau von Kalzium-Silikat-Platten zur Ausführung, werden diese diffusionsoffenen Platten den bestehenden Putzen vorgesetzt und neu verputzt.

Die Decken und Wandflächen der Einheiten werden mit Silikatfarbe zweimal weiß gestrichen. Alle nicht feuerverzinkten Metallbauteile erhalten einen Korrosionsschutz mit geeignetem Lackanstrich.

Historisches Baudenkmal Klosterarkaden Weißenau – Ravensburg

Freiliegende Stahlträger werden mit einem Korrosionsanstrich versehen und sofern erforderlich mit Brandschutzfarbe geschützt.

Fliesenarbeiten/ Feinsteinzeug

Die Bäder werden dem Zeitgeist entsprechend in den Nassbereichen gefliest. Der Materialpreis für die verwendeten Fliesen und/oder das Natur-/Feinsteinzeug liegt bei 50,- EUR/m² (Fläche inkl. Sockel) incl. MwSt. nach Mustervorlage.

Die Fußböden der Räume werden auf geeignetem Unterbau mit dem zu bemusterten Endbelägen versehen. Die Wände der Bäder werden nach Badplanung und der verwendeten Materialien bemustert und gefliest. Die Fußböden der Küchen (oder ggf. Teilbereiche bei offener Küchengestaltung), Dielen und Bäder erhalten einen Fliesenbelag, Steinzeug, Marmor oder Granit. Alle Fußbodenflächen und Spritzwasserbereiche in Duschen, Bädern und WC's werden fachgerecht mit Flüssig-Kunststoff abgedichtet, einschließlich Wannen- und Duscheneinmauerung mit Porenbeton, sofern keine Wannenträger verwendet werden und kein bodengleicher Duschbereich möglich ist. Die Bäder werden in Abstimmung mit dem Käufer gefliest. Die Gestaltung und Art der Fliesen erfolgt nach Bemusterung. Die Formate der Beläge von 25/25 bis zu 60/60 cm sind im Grundpreis enthalten.

Deckenbeläge

Die bestehenden Deckenbeläge, die nicht erneuert werden, werden mit einer mineralischen Spachtelung geglättet oder bleiben in der bestehenden Form/Bestand erhalten. Sollte diese Maßnahme aus brandschutztechnischen Gründen nicht ausreichend sein, werden die Deckenbereiche mit Trockenbau verkleidet und ertüchtigt.

Bodenbeläge

Die Böden der Wohn- und Schlafräume sowie Kinderzimmer und sonstigen Räume erhalten einen hochwertigen Oberbodenbelag nach Bemusterung. Hier stehen z.B. Holzböden (Oberfläche rustikal, fein geschliffen und geölt), Holzparkett, Fliesen, Feinsteinzeug, Naturstein, etc. zur Verfügung. Zur Trittschallverbesserung wird wo erforderlich eine Trennlage eingebaut. Die Sockelleisten werden als Holzsockelleisten (Höhe mind. 80 mm) passend zum Belag (nach Bemusterung) oder im Material des Bodenbelages (bei Fliesen – Höhe ca. 100 mm aus Fliesenmaterial) ausgeführt.

Nach Nutzungsaufnahme der Echtholz-Böden ist eine Erstpflege vom Käufer vorzunehmen (siehe Pflegeanleitung des Herstellers). Es ist stets auf eine erforderliche und angepasste Raumfeuchtigkeit zu achten – Merkblätter vom Hersteller sind zu beachten.

Der Materialpreis für die verwendeten Oberbodenbeläge einschließlich der Sockelleisten beläuft sich hierbei auf 50,- EUR/m² incl. MwSt. (Bemusterung erforderlich).

Es werden in allen Räumen auf Wunsch Türstopper als Boden- oder Wandstopper angebracht.

Natursteinarbeiten

Die Außenfensterbänke der Fenstertüren sowie Nebeneingangstüren können nach Denkmalabstimmung evtl. alternativ auch in Granit oder einem anderen, frostsicheren noch abzustimmenden Material hergestellt werden. Es ist auf eine zuverlässige unterseitige Anschlussabdichtung und auf Trittfestigkeit zu achten.

Innentüren

Die Ausführung der Zimmertüren erfolgt nach Abstimmung mit dem Denkmalamt als Umfassungszargentüren mit Stiltürblatt oder glattem Türblatt und werden farblich mit dem Denkmalamt abgestimmter Lackoberfläche gefertigt. Die Türblätter der neuen Innentürelemente werden als Röhrenspankern-Türblatt eingebaut.

Historisches Baudenkmal

Klosterarkaden Weißenau – Ravensburg

Umfassungsargen sind ebenfalls aus MDF-Platten oder werden in modernen Stahlargenkonstruktion hergestellt. Die Türhöhen (Rohbaumaß) werden im erhöhten Standardmaß 2,145 m ausgeführt. Eine laufende denkmalrechtliche Abstimmung im Bauverlauf wird hierbei gewahrt. Die jeweilige Türbreite und Aufschlagrichtung ergibt sich aus der Planung bzw. der vorgesehenen Nutzung der Räume. Angepasste Ausführungen (ab Auflage in öffentlichen Förderprogrammen), Änderungen und Sonderwünsche sind käuferseitig rechtzeitig anzumelden.

Die Türen erhalten eine umlaufende Dichtung und ein Buntbart-Einsteckschloß. Als Türbeschläge kommen edelstahlfarbige Drücker-Garnituren zur Ausführung, alternativ in der Farbe Messing.

Die Wohnungseingangstüren sind als einbruchhemmende mit entsprechender Klimazone III und Schalldämmung zertifizierte Elemente ausgebildet, rauchdicht inkl. Edelstahl-Beschläge, einschl. Obentürschließer. Bad/WC-Türen erhalten eine Bad/WC-Verriegelung und sofern erforderlich ein Lüftungsgitter.

Alle Innentüren im Kornhaus und in der Bleicherei sind, wenn technisch möglich, schwellenlos ausgebildet.

Die Kellerabgangs- und Schleusentüren sowie eventuelle Nebentüren sind (sofern erforderlich) als feuerhemmende, rauchdichte und selbstschließende Elemente (T30) ausgebildet (gemäß Brandschutz-Konzept).

Sanitärobjekte/Armaturen/Accessoires

Alle Sanitärobjekte basieren auf einer Auswahl von Duravit, Starck 3 oder gleichwertigen Produkten. Die Installation der Duschen erfolgt bodengleich (sofern technisch möglich) oder mittels einem schall- und wärmedämmenden Wannenträger bzw. werden eingemauert.

Die WC-Becken werden wandhängend als Tiefspüler in Vorwandmontage mit Kunststoffstift in schwerer Ausführung und Unterputzspülkasten mit Spar-Funktion ausgeführt.

Die Porzellanwaschtische in den Bädern verfügen über eine Mindestbreite von 60 cm, diese werden mit Exzenterstopfen versehen und in Vorwandmontage (sofern im Plan vorgesehen) ausgeführt. Separate WC's erhalten einen kleineren Waschtisch gleicher Bauart. Die Waschbecken erhalten einen modernen Flaschensiphon. Die Farbe aller Sanitärobjekte ist weiß.

WC-Anlage

- Tiefspül-WC wandhängend
- WC-Sitz mit Deckel in Kunststoff weiß
- Geräuscharmer Unterputzspülkasten mit wassersparender Zweimengen-Spültechnik
- Wand-WC-Trägersystem mit Schallschutzset und Unterputzspülkasten

Waschtisch-Anlage – in den Bädern

Je nach Plangrundlage und Raummaßen (Platzsituation):

- 1x Einzelwaschtisch Größe ca. 60 x 45 cm
oder
- 2x Einzelwaschtische je ca. 60 x 45 cm
oder
- 1x Doppelwaschtisch ca. 120 x 45 cm.
- Eckventile verchromt
- Exzenterstopfen
- Flaschensiphon
- Geruchverschluss
- Einhebelmischarmatur

Historisches Baudenkmal

Klosterarkaden Weißenau – Ravensburg

Handwaschbecken-Anlage in den WC's

- 1x Handwaschbecken ca. 46 x 28 cm
- Eckventile verchromt
- Exzenterstopfen
- Flaschensiphon
- Geruchverschluss
- Einhebelmischarmatur

Badewannen-Anlage

- Acryl-Badewanne mind. 175 x 75 cm sofern im Plan dargestellt
- Wannenträger
- Einhebelmischarmatur (AP) mit Brausegarnitur
- Zulauf-, Ablauf- und Überlaufgarnitur
- Haltegriff

Duschwannen-Anlage

- Brause-/Duschbereiche Größe je nach zur Verfügung stehender Platzanforderung (sofern im Grundriss dargestellt)
- Sofern technisch möglich, gefliester bodengleicher Duschbereich mit Edelstahl-Ablaufrinne oder eine Acryl-Duschtasse mit Wannenträger
- Einhebelmischarmatur (AP) mit Hand- und Kopfbrause-Garnitur (Regendusche)
- Ablaufgarnitur

Armaturen für Waschtische, Dusch-/Badewannenanlage

- Fabrikat GROHE - Serie TALIS S oder gleichwertig
- Wannenbatterie (AP) mit automatischer Umstellung
- Wanne/Brause: Fabrikat GROHE – Serie TALIS S oder gleichwertig
- Brausegarnituren mit Handbrause
- Accessoires
- Die Armaturen werden in Aufputzmontage (AP) als Einhebelmischer verchromt ausgeführt.

Bei den WC's wird ein Papierrollenhalter und eine Toilettenbürstengarnitur sowie ein Handtuchring oder -stange (neben den Waschbecken) in verchromter Ausführung montiert. In den Bädern wird der Handtuchring durch einen zweiteiligen Handtuchhalter ersetzt und ggf. wird zusätzlich ein Badetuchhalter/-stange bei der Badewanne montiert. Bei der Montage von Handtuchheizkörpern (sofern an geeigneter Stelle installierbar) entfällt das Zubehör für die Badetücher.

Haustechnische Gewerke

Hausanschlüsse

Die neuen Hausanschlüsse aller Medien werden durch die Versorgungsträger überprüft und ggf. erneuert. Sämtliche in diesem Zusammenhang für die Herstellung der Hausanschlüsse anfallenden Kosten sind im Preis enthalten. Lieferverträge und Medienanschlüsse als auch deren Erstinstallation für Kabel, TV, Tel., Internet etc. erfolgen durch den Käufer bzw. durch die Hausverwaltung. Die entsprechende Leerverrohrung (sofern technisch und aufgrund der baulichen Gegebenheiten möglich) zu den Einheiten ist im Preis enthalten.

Historisches Baudenkmal

Klosterarkaden Weißenau – Ravensburg

Sanitärinstallation lt. Projektierung und Sanitär-Lüftung-Fachplanung

Wasserinstallation

Die Wasserversorgung der Wohnungen erfolgt über diverse Steigstränge in Vorwänden, die hinsichtlich Dimension und Lage abschließend in der Detailplanung zur Heizungs- und Sanitärtechnik bestimmt werden.

Die Warm- und Kaltwasserleitungen werden komplett neu und mit Mehrschicht-Verbundrohren oder in Edelstahlrohren hergestellt. Die Verteilung in den Einheiten wird mit Absperrventilen und Messstrecken für Warm- und Kaltwasser ausgerüstet. Die Wasserzähler sind mit Absprache der Hausverwaltung von einem anerkannten Messinstitut zu liefern. Die Warmwasserbereitung für die Wohnungen erfolgt über eine Frischwasserstation. Die Ausführung der Trinkwasserinstallation erfolgt nach den aktuell gültigen Vorschriften.

An gleicher Stelle im Untergeschoss (Keller im Innenhof Kornhaus/Bleicherei) erfolgt ein Kaltwasseranschluss für den Hausmeister, der über die Gemeinschaft abrechenbar ist.

Abwasser/Regenwasser

Die Abwasserleitungen werden in den erforderlichen Querschnitten über Kontrollschächte in die vorhandene Kanalisation geführt.

Die Entwässerungsleitungen der Fallstränge werden als Kunststoff-Schallschutzrohr, die waagerechten Schmutzwasserleitungen innerhalb von Wohnungen als Standard-Kunststoffrohr ausgeführt. Die Verlegung erfolgt grundsätzlich innerhalb von Schächten oder Vorwänden. Die Entwässerungsleitungen für Küchenspülen und sonstigen Küchengerätschaften werden, sofern erforderlich auch unter Putz verlegt.

Die bestehenden Grundleitungen werden technisch überprüft und bei Beschädigung, Defekt oder falscher Dimensionierung fachgerecht neu hergestellt oder saniert. Ansonsten verbleiben die Grundleitungen im jetzigen Bestand.

Alle Dachflächen, Terrassen- und Loggiaflächen werden über Versickerungsmöglichkeiten oder im Trennsystem entwässert. Wege und Hofflächen werden lt. Außenanlagenplanung mit Betonsteinen gepflastert und/oder mit versickerungsfähigen Betonsteinen oder gleichwertigen Ausführungen belegt. Die Entwässerung der versiegelten Oberflächen erfolgt ebenfalls über Versickerungsmöglichkeiten. Ist die Versickerung technisch nicht möglich, erfolgt der Anschluss an den Entwässerungskanal.

Strom – lt. Elektroprojektierung und Fachplanung

Der elektrische Hausanschluss wird nach Beurteilung durch die zuständigen Versorger entsprechend der geltenden Nutzungsverordnung ggf. verstärkt und/oder erneuert. In jeder Wohnung der Bleicherei und des Kornhauses wird eine Unterverteilung montiert, die Stromzähler für die Einheiten werden in einem geeigneten Raum des Gebäudes angeordnet. Die Einheiten im Arkadengebäude erhalten jeweils eine eigene Unterverteilung und Zäblerschrank an einer geeigneten Stelle bzw. in einem geeigneten Raum (sofern möglich). Die Installation der Zähler erfolgt auf Grundlage von Einzelverträgen mit den Käufern bzw. den späteren Nutzern der Einheiten.

Alle Elektroinstallationsarbeiten werden unter Beachtung der Bestimmungen der VDE und gemäß DIN 18012, 18015 sowie der Richtlinien der Telekom als Unterputzmontage (außer in Keller-, Abstell-, Lager-, Hausanschluss-, Heizungs- und Nebenräumen sowie Garagen) ausgeführt. Im Arkadenbau wird in jeder Einheit (sofern möglich) ein Einzelsicherungskasten eingebaut.

Historisches Baudenkmal

Klosterarkaden Weißenau – Ravensburg

Telefon/Kabel/Medien

Alle Einheiten werden zum Anschluss von Telefon und Kabelfernsehen sowie Internet vorbereitet und mit den entsprechenden Anschlussdosen, Zuleitungsleerrohren und den Kabeln bis zur Wohneinheit ausgestattet. Die Nutzung erfolgt über Einzelverträge oder einem Sammelvertrag, die der Hausverwalter/Käufer mit den jeweiligen Versorgern abschließt. Die Beantragung der jeweiligen Nutzungsart sowie die Kostentragungen erfolgen in Abstimmung mit der Hausverwaltung.

Heizungsinstallation (gemäß Fachplanung Heizungsanlagen)

Die zentrale Heizungsanlage wird entsprechend den Vorschriften des Versorgungsunternehmens und den geltenden Regeln der Technik erstellt.

Das Heizungs- und Lüftungsanlagenkonzept richtet sich nach dem endgültigen EnEV-Nachweis für ein KfW-Effizienzhaus Denkmal. Die genauen Angaben der verwendeten Gerätschaften und Ausstattungen ergibt sich aus der Berechnung des Energieberaters und des Heizungs-Lüftungsprojektanten.

Für die Wärmeerzeugung zur Beheizung der Gebäude und zur Warmwasserbereitung ist aus heutiger Sicht ein gasbetriebenes Blockheizkraftwerk zur Grundlastabdeckung geplant. Die Warmwasserbereitung erfolgt über eine Frischwasserstation. Das Heizsystem soll im bestehenden Untergeschoß des benachbarten Bauwerkes (Schule) laut Plan untergebracht werden.

Nach heutiger Maßgabe wird mit dem öffentlichen oder privaten Energieversorger ein langfristiger Contractingvertrag zu der auf dem Nachbargrundstück (Schule - gesichert mit Dienstbarkeiten) neu zu errichtenden Anlage abgeschlossen, in den die Käufer (Wohnungseigentümergeinschaft) eintreten.

Klargestellt wird, dass die Versorgung der Anlage demnach über eine sogenannte Fernwärmeversorgung mit Contracting stattfindet und die Gebäude des Ensembles (Arkadenbau, Kornhaus und Bleicherei) keine eigenen Einzelheizungszentrale(n) vorhalten.

Heizflächen

Die Heizflächen in den Wohnungen werden mit einer hochwertigen Fußbodenheizung ausgeführt. Die Regelung der Raumtemperatur erfolgt über Raumthermostate. In untergeordneten Räumen sowie in den Gemeinschaftsflächen wie Flure oder Treppenhäuser werden gegebenenfalls formschöne Heizkörper an passender Stelle angebracht.

Sollten bei den loftartigen Etagen zusätzlicher Wärmebedarf gegeben sein, bleibt eine zusätzliche Verlegung von Heizungsflächen/Heizkörpern vorbehalten.

Wärmedämmung/Brandschutz

Sämtliche Rohrleitungen werden entsprechend gedämmt. In sichtbaren Bereichen wird die Dämmung mit einem Kunststoffmantel ausgeführt. Der Brandschutz wird entsprechend dem Brandschutznachweis und der aktuell gültigen Leitungsanlagen-Richtlinie hergestellt.

Abrechnung

Die Heizkostenabrechnung erfolgt je Nutzungseinheit. Die Messeinrichtungen werden in den Heizkreisverteilerkästen innerhalb der Nutzungseinheiten eingesetzt. Die Ablesung ist zentral über Funk möglich. Die Wärmemengenzähler sind in Absprache mit der Hausverwaltung zu liefern und diese wird mit einem anerkannten Messinstitut hierzu Verträge abschließen.

Historisches Baudenkmal
Klosterarkaden Weißenau – Ravensburg

Sanitärinstallation lt. Projektierung und Sanitär-Lüftung-Fachplanung

Lüftung

Alle innenliegenden Sanitärräume erhalten eine Abluftanlage. Die Küchen werden unter Beachtung der technischen Gegebenheiten entweder mit einer Abluft- oder Umluftanlage vom Küchenbauer des Käufers versehen.

Die Entlüftungsleitungen werden (sofern erforderlich/technisch möglich) als Wickelfalzrohre ausgeführt. Für die Einhaltung des KfW Standards sind weitere Be- und Entlüftungsanlagen mit Wärmerückgewinnung vorgesehen, sofern diese technisch erforderlich sind. Die Lüftungsanlagen werden raumweise (dezentral) oder als Zentralgerät je Nutzungseinheit ausgeführt.

Anschlüsse Waschmaschine/Spülmaschine

Pro Wohneinheit ist ein Waschmaschinen- und Trockneranschluss (Übereinander) im Bad oder einem entsprechendem Abstellraum/Küche vorgesehen. In den Küchen wird des Weiteren der Anschluss einer Spülmaschine hergestellt.

Ebenso steht der Gemeinschaft ein Raum zum Wäschetrocknen zur Verfügung.

Die Wohneinheiten im Kornhaus Whg. Nr. 1, 7, 12 und 13 haben einen Waschmaschinen- und Trockneranschluss im Gemeinschaftsraum. Es stehen drei weitere Anschlüsse zur Verfügung.

Elektroinstallation – lt. Projektierung und Fachplanung

Die Elektroinstallation des Gebäudes wird in allen Bereichen vollständig erneuert. Die Ausstattung erfolgt auf Basis der Anforderungen gem. DIN und in Anlehnung an die Ausstattungsvorgaben der HEA2.

Im Treppenhaus werden in Abstimmung mit dem Denkmalamt Wand- oder Deckenleuchten einschließlich LED-Beleuchtungskörper installiert. Diese werden über Schalterysteme und/oder Bewegungsmelder gesteuert.

Neben jeder Wohnungseingangstür wird ein Klingeltaster mit Beschriftungsfeld und im Bereich des Hauseinganges ein hochwertiges Klingeltableau angeordnet. Es wird eine moderne Gegensprechanlage (Fabrikat SIEDLE, RITTO oder gleichwertig) eingebaut. Diese besitzt eine Ruftonunterscheidung und ermöglicht die elektrische Betätigung des Türöffners an der Haustüranlage.

Die Haus-Eingangsbereiche in der Bleicherei und dem Kornhaus erhalten neben der Klingelanlage zusätzlich ein Videoauge.

In den Einheiten werden alle Schalter und Steckdosen einheitlich in dem Schalterprogramm Jung, Busch Jäger oder gleichwertig in der Farbe Weiß ausgeführt.

Elektroinstallation im Detail – Raumbezogen – in Anlehnung an die HEA2-Vorgaben (auch bei nicht deklarierten Räumen).

Diele/Flur

- 1 x Deckenauslass – Licht mit Wechsel-, Kreuz- oder Tasterschaltung; alternativ 2 x Wandauslässe
- 2 x Steckdosen
- 1 x Anschluss Haustelefon Fabrikat SIEDLE oder RITTO oder gleichwertig, weiß
- 1 x Telefon/Daten-Internet-Anschluss (TAE) mit zusätzlicher Doppelsteckdose
- 1 x Rauchmelder

Historisches Baudenkmal

Klosterarkaden Weißenau – Ravensburg

Wohnraum

- 2 x Deckenauslässe – Licht mit Aus-/Wechselschalter; alternativ 4 x Wandauslässe
- 1 x Einfachsteckdose
- 3 x Zweifachsteckdose
- 1 x TV-Anschluss (Kabel) mit zusätzlicher Dreifachsteckdose
- 1 x Rauchmelder

Wohnraum mit Essbereich

- 2 x Deckenauslässe – Licht mit Aus-/Wechselschalter; alternativ 4 x Wandauslässe
- 2 x Einfachsteckdose
- 4 x Zweifachsteckdose
- 1 x TV-Anschluss (Kabel) mit zusätzlicher Dreifachsteckdose
- 1 x Rauchmelder

Schlafrum

- 1 x Deckenauslass – Licht mit Aus-/Wechselschalter; alternativ 2 x Wandauslässe
- 1 x Einfachsteckdose
- 2 x Zweifachsteckdosen im Bettbereich
- 1 x TV-Anschluss (Kabel) mit zusätzlicher Doppelsteckdose
- 1 x Rauchmelder

Küche/Kochnische

- 1 x Deckenauslass – Licht mit Ausschalter; alternativ 3 x Wandauslässe
- 1 x Wandauslass – Licht (im Oberschrankbereich) mit Ausschalter
- 2 x Dreifachsteckdosen im Arbeitsbereich (Angabe gem. Küchenbauer)
- 1 x Steckdose Kühl-/Gefriergerät (Angabe gem. Küchenbauer)
- 1 x Steckdose für Dunstabzug (Umluft oder Abluft)
- 1 x Anschluss Herd
- 1 x Anschluss Spülmaschine
- 1 x Anschluss Waschmaschine (sofern vorgesehen)
- 1 x Rauchmelder

Der Einbau von Dunstabzugsvorrichtungen samt der erforderlichen technischen Geräte und Zubehör erfolgt durch den Käufer/Küchenbauer.

Küche mit Essbereich

- 2 x Deckenauslässe – Licht mit Aus-/Wechselschalter; alternativ 3 x Wandauslässe
- 1 x Wandauslass – Licht (im Oberschrankbereich) mit Ausschalter
- 2 x Dreifachsteckdosen im Arbeitsbereich (Angabe gem. Küchenbauer)
- 2 x Zweifachsteckdosen
- 1 x Steckdose Kühl-/Gefriergerät
- 1 x Steckdose für Dunstabzug (Umluft oder Abluft)
- 1 x Anschluss Herd
- 1 x Anschluss Spülmaschine
- 1 x Anschluss Waschmaschine (sofern vorgesehen)
- 1 x Rauchmelder

Der Einbau von Dunstabzugsvorrichtungen samt der erforderlichen technischen Geräte und Zubehör erfolgt durch den Käufer/ Küchenbauer.

Historisches Baudenkmal

Klosterarkaden Weißenau – Ravensburg

WC (separat)

- 1 x Deckenauslass – Licht mit Ausschalter; alternativ 1 x Wandauslass
- 1 x Wandauslass – Licht über Waschtisch mit Ausschalter
- 1 x Anschluss Lüfter bei fensterlosem WC
- 1 x Steckdose neben Waschtisch

Befindet sich das WC im Bad, werden die Anschlüsse wie im Hauptbad ausgeführt.

Bad

- 1 x Deckenauslass – Licht mit Ausschalter; alternativ 2 x Wandauslässe
 - 1 x Wandauslass – Licht über Waschtisch mit Ausschalter
 - 1 x Anschluss Lüfter bei fensterlosem Bad
 - 3 x Steckdosen (frei wählbar) über/neben dem Waschtisch
 - 1 x Anschluss Waschmaschine
 - 1 x Anschluss für Trockner
 - 1 x Rauchmelder
- Erdung für Wanne und Dusche (sofern bautechnisch erforderlich)

Terrassen/Loggien

- 1 x Wand- bzw. Deckenauslass für Licht (innenseitig schaltbar)
- 1 x Außen-Doppelsteckdose (Schlagregengeschützt und innenseitig schaltbar)

Garagen/Nebenräume:

- je 1 x Lichtauslass
- je 2 x Steckdosen
- je 1 x Anschluss elektrisches Garagentor an den Einzelgaragen

Gartenboxen (Arkadenbau):

- je 1x Lichtauslass
- je 1x Steckdose

Terrassen/Loggien (EG)

Die Terrassen, Loggien des Arkadengebäudes und der EG Wohnungen (Kornhaus + Bleicherei) erhalten, sofern technisch möglich, einen außenliegenden Kaltwasseranschluss mit selbstentleerendem Wasserhahn. Die Anschlussabsicherung erfolgt über den/die berechtigten Nutzer.

Treppenhaus/Müllraum

Hier erfolgt im Kornhaus, der Bleicherei und dem Keller an einer geeigneten Stelle die Installation einer absperrbaren Steckdose, welche auf dem Allgemeinzähler des Objektes angeschlossen wird und nur von dem Hausmeister zugänglich ist.

Außenanlagen – lt. Außenanlagenplan

Jede Wohnung verfügt mindestens über einen Stellplatz oder Garage. Diverse Garagen haben unterschiedliche, direkt angrenzende Nebenräume laut Plan.

Folgende Ausführung ist geplant:

Garagen in Holzständerbauweise (nicht wärme gedämmt) auf Streifenfundamenten. Auf einer senkrecht verlaufenden Unterkonstruktions- und Lüftungslattung wird eine hinterlüftete Holz-Rhombus Schalung als Außenwandbekleidung aufgebracht.

Das Dach wird als Flachdach auf Balkenlage mit Gefälle ausgeführt. Oberer Aufbau: Trägerplatte, Dachbahn verschweißt mit Kiesauflage und Dachrandausbildung.

Historisches Baudenkmal Klosterarkaden Weißenau – Ravensburg

Garagentore und Nebentüren erhalten die gleiche Fassadenbekleidung wie die Außenwände und werden als Schwingtor mit Elektroantrieb und Funk-Handsender ausgeführt (Größe lt. Plan).

Die Wohneinheiten im Arkadenbau erhalten an ihrem Grundstück eine Gartenbox zur Geräteaufbewahrung. Die Gartenboxen werden ebenfalls wie zuvor vor beschrieben ausgeführt und erhalten wie die Abstellräume eine Nebeneingangstüre als Drehtüre und eine geeignete Pflasterausführung als Bodenbelag.

Es werden KFZ-Stellplätze (Einzelstellplätze und Stellplätze vor der Garage) lt. Plan auf einem tragfähigen Untergrund errichtet. Die Flächen werden mit Beton- oder Granit-Pflastersteinen belegt und bei Erfordernis geeignete Randbegrenzungssteine eingebaut. Ebenso sind die Garagenböden in vorgenannter Weise belegt. Entwässerungsrinnen werden nach Erfordernis bzw. Entwässerungsplanung eingebaut.

Die Ausführung der Zufahrt zu den Grundstücken bzw. zu den Stellplätzen und den Garagen erfolgt über einen geteerten Fahrstreifen.

Grünflächen lt. Plan:

Bei den neu anzulegenden Grünflächen wird (sofern erforderlich), eine Schicht Humus aufgebracht und eine Feinplanie der Flächen durchgeführt. Danach erfolgt eine Rasensaat – auf eine genügende Bewässerung der Rasensaat während der ersten Wochen ist vom Nutzer zu beachten.

Im Innenhof ist es falls erforderlich möglich, diesen teilweise mit Kies-/Splittflächen anzulegen, um Feuerwehrezufahrten/-aufstellflächen zu gewährleisten.

Die Pflasterungen von Wegen erfolgt auf tragfähigem Untergrund und wird angelehnt an die Stellplätze farblich abgestimmt in formschönen Beton- oder Granit-Pflastersteinen belegt. Begrenzungen zu Pflanzbereichen, privaten Gärten, etc. erfolgen durch Randbegrenzungssteine. Die gesamte Abstimmung zur Außenanlage, Bepflanzungen und sonstige Gestaltungen sowie auch Beleuchtungen erfolgen in der Ausführung in enger Abstimmung mit der Stadt Ravensburg und können nicht in der Form und Ausführung verbindlich zugesichert werden.

Müllraum/Abstellraum für Mülltonnen

Es wird für Kornhaus, Bleicherei und Arkadengebäude jeweils im Keller oder auf dem Gelände ein ausreichend großer Müll-/Abstellraum zur Verfügung gestellt.

Allgemeines

Endreinigung vor Abnahme

Alle Wohnungen erhalten vor Abnahme eine Grund- und Endreinigung. Diese beinhaltet das erste Putzen aller Fenster und Türen, das Säubern der Bodenbeläge sowie die Reinigung von Treppen bis einschließlich aller Nebenräume und dem Kellergeschoß. Alle Bauabfälle und Bauschutt werden entfernt.

Sonstige Angaben

Schließanlage

Das Objekt erhält eine Schließanlage, in die alle Eingangstüren zu den Einheiten sowie Hauseingangs- und sämtliche gemeinsam genutzten Nebentüren integriert sind. Für jede Einheit werden insgesamt drei Schlüssel übergeben.

Es werden PZ-Schließanlagen eingebaut. Wohnungsabschluss-, Kellerzugangs- und Haustüren sowie weitere Türen, für die eine Zugangsberechtigung besteht, werden wohnungsweise jeweils

Historisches Baudenkmal Klosterarkaden Weißenau – Ravensburg

gleichschließend ausgeführt. Die Schließkarte und der Schließplan werden dem Hausverwalter übergeben.

Allgemeinräume erhalten ebenfalls Schließzylinder mit gegliederter Zugangsberechtigung.

Gewerbe/Büro (sofern in dieser Art ausgeführt)

Eventuelle Gewerbeeinheiten/Büros erhalten die für die Nutzung erforderlich gleiche Ausstattung gem. Raumbeschreibung, wie die Wohnungseinheiten. Die Bezeichnungen Büro sind der Ausstattung "Wohnraum mit Essbereich" gleichzusetzen.

Entsprechende interne EDV-Verkabelungen sind gesondert und auf Sonderwunsch abstimmbare. Mehrungen für spezielle Anforderungen, z.B. für Arztpraxen werden nach genauerer Kenntnis und Planung gesondert in einer Nachtragskalkulation erfasst.

Schlussbemerkung

Die vorliegende Baubeschreibung definiert den Leistungsumfang des Eigentümers und die zur Verwendung vorgesehenen Materialien auf Basis der derzeitigen Planung und Entwicklung zum Stand 27.10.2016 sowie laufend weiterer Planergänzungen.

Nicht näher beschriebene Materialien werden durch den Eigentümer entsprechend der Gesamtkonzeption ausgewählt und bemustert; dies gilt auch für evtl. alternativ ausgewählte Materialien bzw. alternativ vorgesehene Ausführungsarten. Grundlage für die Ausführung stellen die Genehmigungsplanung und die anerkannten Regeln der Technik dar, wobei Änderungen in der Planung, den vorgesehenen Materialien und Einrichtungsgegenständen vorbehalten sind, soweit sich dies aus technischen oder behördlichen Gründen oder aus Gründen der Materialbeschaffung als notwendig erweist und sich nicht über das notwendige Maß hinaus wertmindernd auswirkt.

Risse in Bauteilen, die aufgrund von physikalischen Eigenschaften von Baustoffen entstehen (z.B. Kriechen & Schwinden), stellen keine Mängel dar.

Sonderwünsche zu Grundrissänderungen, Material- oder Ausstattungsalternativen sind mit dem Käufer zu dokumentieren und stellen eine gesonderte abweichende Vereinbarung zur Baubeschreibung dar.