

Bau- und Ausstattungsbeschreibung

Revision 7, 9. März 2020

1. Objektbeschreibung

1.1 Allgemeines

Das Neubauprojekt Bachstrasse 27 - 31 wird in direkter Nähe zur längsten Burg der Welt und der angrenzenden historischen Altstadt Burghausens errichtet. Für das Gebäude ist auf dem derzeit mit einem Bauernhof bebauten Grundstück eine Bebauung mit drei Häusern und einer gemeinsamen Tiefgarage geplant.

Das Objekt befindet sich in einer verkehrsberuhigten Lage am südlichen Ortsrand Burghausens mit direktem Zugang zu Wald, Wiese, Feld und Flur. Lärmbeeinträchtigungen sind – ausgenommen die verbücherte Immissionsduldungsverpflichtung zugunsten der Stadt Burghausen – nicht zu erwarten. Aufgrund der verkehrstechnisch guten Lage sind die wichtigen Verkehrsanbindungen schnell erreicht. Zum Beispiel geht es in Markt direkt auf die A94 nach München.

Alle Geschosse werden als Wohngeschosse geplant; die beiden oberen Geschosse sind in Haus 1 und Haus 2 als Staffelgeschosse ausgebildet. Im 1. Untergeschoss sind PKW-Stellplätze, Technikräume und Mieterkeller vorgesehen, die über eine Rampe zu erreichen sind.

In Haus 1 und 2 werden die Wohnungen über einen Laubengang und das zugehörige außenliegende Treppenhaus mit Aufzug erschlossen. Haus 3 erhält ein innenliegendes Treppenhaus mit Aufzug. In Haus 2 wird ein Teil der Wohnungen über ein zweites innenliegendes Treppenhaus erschlossen, das nicht mit der Tiefgarage verbunden ist.

Insgesamt verfügt das Gebäude über 37 Wohnungen unterschiedlicher Größe und Ausstattung.

Jede Wohnung erhält je nach Lage im Gebäude mindestens einen Balkon oder eine Dach- bzw. Gartenterrasse.

Grundlagen

Allgemeines

Die Bauausführung erfolgt mindestens nach den allgemein anerkannten Regeln der Technik, sofern sich aus dieser Bau- und Ausstattungsbeschreibung nicht etwas anderes ergibt. Der maßgebliche Zeitpunkt zur Beurteilung des Standes der allgemein anerkannten Regeln der Technik ist derjenige, zu dem das Baurecht (Baugenehmigung) beantragt wurde.

Geringfügige Abweichungen in den technischen Einzelheiten und/oder in den Maßen bleiben ebenso vorbehalten wie die Änderung von beschriebenen Materialien oder Baustoffen. Soweit Fabrikate genannt werden, dienen diese Angaben der Beschreibung der vereinbarten Qualität, der Einsatz von Produkten mit vergleichbaren Merkmalen wird vorbehalten.

Feuchtigkeitsschutz / Wasserableitung

Der Feuchtigkeitsschutz wird auf den Dächern und Balkonen entsprechend den anerkannten Regeln der Technik ausgeführt. Die oberste Dachebene und ggfs. die Dachflächen auf den Terrassen und Loggien werden abweichend als Sonderkonstruktion ‚gefällesloses Umkehrdach‘ ausgeführt, siehe auch die besonderen Hinweise zur Ausführung am Ende des Dokuments.

Die Bäder und WC erhalten einen Feuchtigkeitsschutz Beanspruchungsgruppe A1 auf der gesamten Bodenfläche sowie in Spritzwasserbereichen. Türblätter und Rahmen sind vor Belastung mit Spritzwasser durch die Verwendung von Duschvorhängen und dergleichen durch den Nutzer zu schützen. Es werden keine Feuchtraumtürblätter und/oder Zargen verwendet.

Das Regenwasser wird über außen angebrachte Rinnen, Einläufe und Fallrohre bzw. innen liegende Entwässerungsleitungen in die öffentliche Kanalisation eingeleitet bzw. auf dem Grundstück versickert.

In der Tiefgarage und im Keller kann sich bei einströmender feuchter und warmer Außenluft Kondensat auf erdberührten Bauteilen bilden. Dies ist beim Nutzen der Räumlichkeiten zu beachten. Insbesondere in den ersten Nutzungsjahren ist für eine ausreichende Lüftung in den Wintermonaten zu sorgen (Feuchteintrag aus den Bauteilen), siehe auch die besonderen Hinweise zur Ausführung am Ende des Dokuments. In den Kellerräumen wird eine feuchtegesteuerte Lüftungsanlage installiert.

Wärmeschutz

Die Maßnahmen des baulichen Wärmeschutzes erfolgen auf der Grundlage der baugesetzlichen Anforderungen zum Zeitpunkt der Baugenehmigung. Darüber hinaus wird der KfW55 Standard erreicht. Der Keller und die Tiefgarage erhalten keinen Wärmeschutz, siehe auch die besonderen Hinweise zur Ausführung am Ende des Dokuments.

Schallschutz

Es werden zwischen Nutzungseinheiten die Anforderungen der DIN 4109:2016 eingehalten (Mindestanforderungen). Darüber hinaus werden die Empfehlungen an einen erhöhten Schallschutz, gemäß Tabelle 2 der DIN 4109 Beiblatt 2: 1989 umgesetzt.

Wartung durch die Nutzer

Wartungsfugen

Elastische Ver fugungen (z.B. in Bädern, Küchen und Verkehrsflächen) sind kleinen Bewegungen und Belastungen durch Reinigung und auch biologischen Prozessen (Mikroorganismen, Pilze) ausgesetzt. Diese müssen daher durch den Nutzer beobachtet und kontrolliert werden, um Folgeschäden auszuschließen. Die Ausbesserung und / oder Erneuerung ist erfolgt durch den Nutzer oder die WEG.

Der Verkäufer haftet weder für Rissbildungen oder Schäden an diesen Fugen, sowie daraus resultierende Folgeschäden, auch nicht im Rahmen der Gewährleistung.

Für die Überprüfung, Wartung und Erneuerung dieser Fugen ist ausschließlich der Käufer bzw. die WEG verantwortlich.

Verschleißteile und fachgerechte Eingriffe des Käufers

Das Bauwerk enthält Teile, die einer natürlichen, gebrauchsbedingten und gewöhnlichen Abnutzung auch innerhalb der Gewährleistungsfrist unterliegen, im Folgenden ‚Verschleißteile‘ genannt. Für diese ist zum Erhalt der Gebrauchs- und Funktionsfähigkeit eine regelmäßige Wartung erforderlich. Die Wartung dieser Bauteile ist Sache des Käufers bzw. der WEG.

Mängel die auf nicht erfolgten Wartung zurückzuführen sind, fallen nicht in die Gewährleistung des Verkäufers.

Sonderwünsche der Erwerber

Sonderwünsche der Erwerber können nur in begrenztem Umfang zur Ausführung kommen. Wünscht der Erwerber eine im Vergleich zu dieser Baubeschreibung und anderen Ausführungsunterlagen abweichende Ausführung, so erstellt ihm der Verkäufer hierüber ein Angebot. Das Angebot beinhaltet zusätzlich zu den Mehrkosten und einer Bearbeitungsgebühr (1.250,00€), auch Planungs- und Nebenkosten die durch die Änderung erforderlich werden.

Rohbau

Gründung und erdberührte Bauteile

Die Gründung erfolgt nach den Vorgaben des Statikers. Der untere Gebäudeabschluss gegen das Erdreich wird als Stahlbetonplatte in wasserundurchlässiger Konstruktion, entsprechend statischer Berechnung, ausgebildet.

Die erdberührten Kellerwände werden als Stahlbetonwände in wasserundurchlässiger Konstruktion (WU-Beton) entsprechend statischer Berechnung hergestellt.

Die Decke über UG unter Außenbereich erhält eine Abdichtung und Gefälle.

Eine Dämmung der erdberührten Bauteile wird nicht vorgesehen, siehe auch die besonderen Hinweise zur Ausführung am Ende des Dokuments.

Tragende Wände

Tragende Außen- und Innenwände werden aus Ziegel- oder Kalksandstein-Mauerwerk und Stahlbeton hergestellt.

Aufzugsschachtwände werden als Stahlbetonwände ausgeführt.

Nichttragende Wände

Nichttragende Innenwände werden aus Kalksandstein-Mauerwerk oder als Gipskarton-Ständerwände mit doppelter Beplankung hergestellt.

Geschossdecken

Die Geschossdecken werden als Stahlbetondecken in Ortbeton oder mit Halbfertigteildecken und Ortbeton ausgeführt.

Treppenläufe und -podeste

Die Treppenläufe werden als Stahlbetonfertigteile hergestellt und über Konsolen mit Neoprenlagern sowie umlaufend gegen die Wände schalltechnisch getrennt.

Die Podeste werden als Stahlbetondecken in Ortbeton ausgeführt. Alternativ können diese auch als Fertigteile mit schallentkoppelter Auflagerung ausgeführt werden.

Fassade / Dach

1) Dacheindeckung / -Dämmung

Dächer und Dachflächen, Dachterrassen

Dächer und Dachflächen bzw. Terrassen in den Obergeschossen werden als Flachdächer mit Gefälledämmung, Abdichtung und Auflast bzw. Gründach oder als gefälleloses Umkehrdach (siehe auch die besonderen Hinweise zur Ausführung am Ende des Dokuments) mit Abdichtung, Dämmung und Auflast bzw. Gründach ausgeführt,

An Terrassen und Balkonen werden entlang der aufgehenden Fassaden im Bereich von Türen Fassadenentwässerungsrinnen vorgesehen, sofern für den fachgerechten Abdichtungsanschluss erforderlich.

Laubengang und Terrassenbeläge

Laubengänge, Terrassen und Balkone erhalten einen Belag aus Betonwerkstein oder frostsicherem Feinsteinzeug.

2) Außenwandbekleidungen

Fassaden

Die Fassaden werden überwiegend als Putzfassaden auf gedämmtem Ziegelmauerwerk ausgeführt. In Teilbereichen kommen vorgehängten hinterlüftete Fassaden zum Einsatz.

An den Ostbalkonen und tlw. den südlichen Fassaden kommen Schiebeläden zum Einsatz.

3) Fenster und Fenstertüren

Fenster und Fenstertüren

Fenster und Fenstertüren werden in 3-fach Verglasung ausgeführt. Für die Rahmenprofile werden hochwertige Kunststoffprofile zum Einsatz kommen. Französische Fenster erhalten Metallgeländer als Absturzsicherung.

Außenfensterbänke

Außenfensterbänke werden als stranggepresste Aluminiumfensterbänke mit beweglichen Endstücken ausgeführt.

Innenfensterbänke

Die Innenfensterbänke bestehen aus Holz, Holzwerkstoff oder Naturstein.

Sonnenschutz

Der Sonnenschutz erfolgt nach Erfordernis des sommerlichen Wärmeschutzes als außenliegender Sonnenschutz. In Haus 1 + 2 sowie im Erdgeschoss von Haus 3 kommen hierfür Rollläden zum Einsatz, In den Obergeschossen von Haus 3 werden Senkrechtmarkisen mit einem transluzenten Stoffbehang vorgesehen.

4) Wohnungs- und Hauseingangstüren

Der Zugang zu den Laubengängen und ihren Treppen erfolgt frei, dh. die Wohnungseingangstüren sind in Haus 1 und 2 überwiegend auch die Hauseingangstüren.

Diese werden als wärmedämmte Aluminiumhaustüren ausgeführt.

Die Hauseingangstüre in Haus 3 sowie die zwischen dem Laubengang und dem Innenflur in Haus 2 werden entsprechend ausgeführt.

5) Metallkonstruktionen außen

Absturzsicherungen

Alle Absturzsicherungen werden als lackierte Stabgeländer ausgeführt. Die Dimensionierung und Befestigung erfolgen nach statischem Erfordernis.

6. Ausbau

1) Unterböden

Im Innenbereich werden Estrichböden nach statischem und schallschutztechnischem Erfordernis auf entsprechender Trittschalldämmung errichtet.

Bodenbeläge auf Laubengängen, Balkonen und Terrassen werden im Kiesbett oder aufgeständert verlegt.

2) Bodenbeläge

Treppenhaus

Im Treppenhaus und in der Eingangslobby ist ein Betonwerkstein oder Feinsteinzeug Bodenbelag vorgesehen. Die Treppenstufen werden als Winkelstufen in Betonwerkstein ausgeführt.

Hausflure im Innenbereich erhalten im EG eine Sauberlaufmatte (nur Haus 2 und Haus3)

Wohnbereiche / offene Küchen

Es wird ein Eichenstabparkett als Mehrschichtparkett verlegt.

Bäder und WC-Anlagen

Die Bäder und WC erhalten einen Fußbodenbelag aus Feinsteinzeug.

Nebenräume und Flure im UG/TG

Nebenräume und Flure in den Untergeschossen erhalten einen staubbindenden Anstrich.

Tiefgarage

Die Tiefgarage erhält einen befahrbaren Pflasterbelag.

3) Wandbeläge

Wohnbereiche / offene Küchen / Innenflure

Die Wände werden verputzt und erhalten einen hellen Anstrich. Trockenbauwände werden gespachtelt (Q2) und erhalten ebenfalls einen hellen Anstrich.

Bäder und WC-Anlagen

Die Verfliesung der Wände erfolgt in den spritzwassergefährdeten Bereichen (in Duschbereichen raumhoch, ansonsten nach Erfordernis). Es kommt ein Belag aus Feinsteinzeug zur Ausführung. Umlaufend wird eine Sockelfliese vorgesehen. Die verbleibenden Wände werden analog der Vorposition ausgeführt.

Nebenräume und Flure UG/TG

In den Nebenräumen und Fluren in den Untergeschossen werden die Mauerwerks- und Betonwände sichtbar belassen und erhalten eine staubbindende Versiegelung.

Tiefgarage

Die Mauerwerks- und Betonwände werden sichtbar belassen und erhalten eine staubbindende Versiegelung.

4) Deckenbeläge

Treppenhaus

Podest- und Treppenlaufuntersichten (incl. Wangen) werden gespachtelt und erhalten einen hellen Anstrich.

Wohnbereiche / offene Küchen

Die Decken der Wohnbereiche und offenen Küchen werden gespachtelt und mit einem deckenden, hellen Anstrich versehen.

Bäder und WC-Anlagen / Flure

Die Bäder und WC-Anlagen sowie Teilbereiche der Flure erhalten Gipskarton-Abhangdecken nach Erfordernis. Einzelabkofferungen können zusätzlich in allen Räumen erforderlich sein.

Tiefgarage

In den Nebenräumen im UG sowie in der Tiefgarage werden die ungedämmten Decken sichtbar belassen. Die Dämmung der Decken erfolgt im Fußbodenaufbau EG.

5) Innentüren

Wohnungseingangstüren, Innenbereich

Wohnungseingangstüren in Teilbereichen von Haus 2 werden als innere Wohnungseingangstüren ausgeführt.

Die Türen erhalten einen Türspion und einen Edelstahl-Schutzbeschlag, Widerstandsklasse RC 2.

Wohnungstüren

Die Innentüren bestehen aus einem Röhrenspan-Holztürblatt mit Holzumfassungszarge. Sie werden mit weiß lackierter Oberfläche ausgeführt. Die Türen erhalten eine Edelstahl-Drückergarnitur als Rosettengarnitur. Die Schlösser der Türen sind für Buntbart vorgerichtet, mit Ausnahme der Badezimmer Türen, die ein WC-/Badschloss mit Befreiungsfunktion erhalten (keine Frei/Besetzt Anzeige).

Nebenträume und Flure im UG/TG

Die Innentüren in den Untergeschossen werden als lackierte Stahlblechtüren mit lackierten Stahlaufassungszargen mit Beschlägen aus Edelstahl ausgeführt, je nach Erfordernis mit oder ohne Brandschutzigenschaften.

6) Metallkonstruktionen innen

Treppengeländer

Die Treppenläufe des Treppenhauses erhalten ein lackiertes Stahlgeländer.

Briefkästen

Im Bereich des Hauseingangs ist eine Briefkastenanlage vorgesehen.

Kellertrennwände

Die Abgrenzung der Kellerlagerräume erfolgt durch ein Kellertrennwandsystem aus verzinkten Stahllamellen, Holzlamellen und mit Holzlamellentüren im System.

7. Technische Gebäudeausrüstung

1) Wärmeerzeugungsanlagen

Es wird eine bivalente Wärmeerzeugungslage vorgesehen, bestehend aus zwei Luftwärmepumpen, einem Pufferspeicher und einem Erdgas-Brennwert-Wandkessel. Letzterer ist so dimensioniert, dass er 100% des Heizbedarfs abdeckt.

2) Wohnungsübergabestationen

In den jeweiligen Wohnungseinheiten werden Wohnungsstationen zur Versorgung einer Wohnung mit Fußbodenheizung und Trinkwasser eingesetzt.

Die Stationen werden komplett in einem Einbauschrank mit Fußbodenheizungsverteiler montiert. Hier wird auch der Kaltwasserzähler und der Wärmemengenzähler vorgesehen.

3) Warmwasserbereitung

Die Warmwasserbereitung erfolgt in allen Häusern dezentral über die Wohnungsstationen.

4) Fußbodenheizung

Die Beheizung der Wohneinheiten erfolgt mittels Fußbodenheizung.

5) Lüftung

Alle Bäder und WC erhalten Einzelraumlüfter, die Luftnachströmung erfolgt über Türunterschnitte.

Dunstabzugshauben müssen als Umlufthauben vorgesehen werden, es wird kein Anschluss für eine Fortführung über Dach oder die Fassade vorgesehen.

Im Untergeschoss wird eine feuchtegesteuerte Lüftungsanlage (Zu- und Abluft) installiert. Die Belüftung der Tiefgarage erfolgt über Lichtschächte bzw. das Garagentor.

6) Trinkwasser / Abwasser

Die Trinkwasserversorgung erfolgt in Edelstahl- oder Kunststoffleitungen, gedämmt nach Erfordernis. Abwasserleitungen werden in schalldämmender Ausführung vorgesehen.

7) Sanitärobjekte

WC

- Tiefspül-Wand WC mit Deckel, UP-Spülkasten und Drückerplatte
- WC-Sitz mit Deckel passend zu WC
- Alle: Keramag Renova Nr. 1, o. glw.

Accessoires

- Papierrollenhalter,
- WC-Bürste
- Handtuchhalter
- Alle: Grohe Essentials, o. glw,
- Spiegel mit verdeckter Befestigung, 60x 60cm

Waschtische

- Waschtisch, Keramag Renova Nr. 1, o.glw.
- Einhand-Waschtischbatterie, Grohe Eurosmart, o. glw.

Dusche

- Bodengleich gefliest mit Wandablauf
- Aufputz- Einhand-Duscharmatur
- Einhand-Brausebatterie Aufputz; Fab.: Grohe Eurosmart oder glw.
- Brausestangenset 90 cm mit Handbrause (2 Stahlarten) und Brauseschlauch verchromt; Fabr.:
- Grohe Tempesta 100

Badewannen-Anlage best. aus:

- Badewanne Stahl-Emaile mit Wannenträger
- Einhand-Wannenbatterie Aufputz; Fabr.: Grohe Eurosmart oder glw.
- Handbrause (2 Stahlarten), Brauseschlauch und Handbrausehalter verchromt; Fabr.: Grohe
- Tempesta 100

Waschmaschinenanschluss

- UP-Siphon für WM Anschluss
- Auslaufventil mit Rosette

8) Messeinrichtungen

Alle Messeinrichtungen werden vorgerichtet für Mietzähler der Versorger.

Elektroinstallation

1) Allgemeines

In den Wohnungen und im Treppenhaus erfolgt die Installation verdeckt unter Putz oder in Hohlwänden.

Die Nebenräume in den Untergeschossen sowie die Tiefgarage werden mit einer Aufputz-Installation ausgerüstet, bestehend aus Kabelbahnen und Installationsrohr in verschiedenen Abmessungen.

Schalterserie: Jung LS 990 o. glw.

2) Treppenhaus

Im Treppenhaus sind runde Anbauleuchten mit opalen Acrylglaswannen vorgesehen. Die Schaltung der Beleuchtung erfolgt über Bewegungsmelder oder Wechselschalter.

3) Wohnungen

Die Wohnungen erhalten Elektroausstattung mit Ausstattungswert * nach RAL-RG-678.

Rollläden und Senkrechtmarkisen erhalten jeweils einzeln eigene Schalter neben der Zimmertüre.

Jede Wohnung erhält Rauchwarnmelder.

Raumthermostate werden nach Vorgabe der Heizungsplanung vorgesehen.

Wohnungen zugeordnete Terrassen / Balkone / Dachterrassen erhalten eine von innen schaltbare Beleuchtung.

4) Kellerabteile

Kellerabteile erhalten eine Deckenleuchte und eine Steckdose.

5) Gegensprechanlage

Im Bereich der straßenseitigen Hauseingangstür für Haus 1+2 und an der Haustüre Haus 3 wird eine Klingelanlage mit (Video-) Gegensprechanlage installiert.

Alle Wohnungen außer den 1-Zi Wohnungen, bzw. Studios erhalten eine Innenstation mit Videofunktion. Studios / 1-Zi Wohnungen erhalten eine Innenstation ohne Videofunktion.

6) Telekommunikation / Fernseh- und Antennenanlage

Das Haus erhält einen Hausanschluss zur Versorgung mit Telekommunikationsdiensten aus dem Netz des zuständigen Versorgers (z.B. Telekom) sowie einen Hausanschluss für die TV- und Radioempfangsanlage.

Zusätzlich wird jeweils ein Leerrohr von jeder Wohnung in das UG (UK ist OK Kellerdecke) gezogen, für die Nachrüstung von LWL – Leitungen durch den Käufer.

7) PKW-Ladestationen

PKW Ladestationen können auf Wunsch und gegen Aufpreis vorgesehen werden, sofern die Kapazität des Hausanschlusses noch nicht erreicht ist.

8) Außenanlagen

Es ist eine Außenbeleuchtung an den Eingängen zum Gebäude und in den Laubengängen vorgesehen. Als Leuchten sind Wandanbauleuchten mit Kompaktleuchtstofflampen geplant. Die Ausleuchtung von Gehwegen erfolgt mit LED-Pollerleuchten. Die Schaltung der Außenbeleuchtung erfolgt über Schaltuhr und Dämmerungsschalter.

9) Sonderausstattung

Käufer können gegen Aufpreis ein KNX Bussystem über das Licht, Steckdosen und Markisen / Rollläden gesteuert werden können erhalten. Die Machbarkeit wird durch den Verkäufer auf Anfrage geprüft.

Aufzugsanlagen

1) Personenaufzüge

Es werden drei Aufzugsanlage mit den Haltestellen UG, EG, OG1 und OG2/DG errichtet. Planungsgrundlage ist Thyssen Krupp, Standardausstattung, ausgelegt für 9 Personen, Nutzlast 630kg, rollstuhlgerecht.

Sicherheit

1) Schließanlage

Es wird eine zentrale Schließanlage für die Allgemeinbereiche eingebaut (Hauseingangstüren, Nebenraumtüren etc.), schließbar nach Nutzungszuordnung einschließlich Schlüsseln für Dienstleister (Hausverwaltung, Briefträger, Zeitungsboten etc.).

Für die Wohnungen werden Einzelschließanlagen mit 5 Schlüsseln je Wohnung ausgeführt, die in den Schließplan der zentralen Schließanlage eingebunden werden

(d.h. der Wohnungsschlüssel schließt gleichzeitig die Hauseingangstüren, die jeweilige Wohnungstür, die Lamellentür des jeweiligen Kellerraums, die allgemein zugänglichen Nebenräume und den Briefkasten).

Die Ausführung erfolgt als Marken-Sicherheitsanlage mit Sicherungsschein.

2) Hauseingangstür

Die Hauseingangs- und Wohnungseingangstüren entsprechen, neben den Eigenschaften der Widerstandsklasse RC 2.

3) Fenster / Fenstertüren

Alle Fenster und Fenstertüren im EG oder mit Zugänglichkeit von den Laubengängen, erhalten die Widerstandsklasse RC 2. Die Montage erfolgt in Anlehnung an die Anforderungen RC2.

4) Alarmanlage

Es ist keine Außenhautsicherung des Gebäudes geplant.

Individuelle Alarmanlagen in den Wohnungen können als optionaler Käuferwunsch (Mehrkosten) vorgesehen werden.

Außenanlagen

Die Bereiche rund um die Bauwerke werden neu gestaltet, neu erschlossen und terrassiert, sowie die Übergänge von der Parklandschaft zum Wall hin aufgewertet.

Entlang der Bachstraße im Nord-Osten des Planungsareals wird die vorhandene Baumreihe mit widerstandsfähigen Straßenbäumen (z.B. Feldahorn, Hainbuche, Zürgelbaum) ergänzt.

Zwischen den Bäumen wird Raum für Längsstellplätze entlang der Bachstraße geschaffen. Parallel dazu verläuft ein Fußgänger-Weg, welcher die Zugänge erschließen wird.

Drei Zufahrtsbereiche gliedern diese Passage ins Quartier (Tiefgaragen-Abfahrt / Feuerwehr-Zufahrt / Parkplatz). Zudem werden in diesem Bereich auch zwei Sammelstellen für Müll entstehen.

Für das Quartier werden einige erdgeschossige Stadt-Garten-Parzellen als Privat-Bereiche mit Terrassen geschaffen, welche mit Hecken-Strukturen von den Gemeinschaftsbereichen getrennt sind.

Zwei halböffentliche Quartiersplätze (mit Themen wie z.B. Wasser-Tisch / Studenten-Garten / Feuer-Stelle / etc.) mit Baum-Karrees und Sitzgelegenheiten befinden sich im Inneren der Außenanlagen des Wohn-Parks. Ebenso befinden sich hier drei temporär nutzbare Bedarfs-Stellplätze für PKWs, sowie ein großzügiger Fahrrad-Stellplatz. Im Übergang zum Lärmschutz-Wall in der süd-westlichen Ecke des Planungsgebietes wird ein Kinder-Spiel-Platz mit verschiedenen naturnahen Nutzungsmöglichkeiten entstehen. Auch hier bildet ein Baumkarree ein Grünes Dach.

Im fließenden Übergang zum städtischen Umland bzw. zum Lärmschutz-Hügel, wird ein Obstgarten als Streuobstwiese, sowie eine Spiel-Wiese als freies Rasenfeld entwickelt. Der städtische Lärmschutz-Hügel, welcher das gesamte Quartier an seinen nord-westlichen bis süd-östlichen Grenzen umrandet, wird eine topographische Umgestaltung in eine weiche Hügel-Landschaft mit Wiesen-Terrassen (als Streuobstwiesen und Magerrasen-Strukturen) erfahren. Die Terrassierung soll mittels Natursteinmauern, Beton-L-Steinen oder Gabionen-Elementen geschaffen werden. Das Wegenetz bzw. die Wegeverbindungen aus dem Quartier werden in den Bereich des Walls angebunden, die angrenzende Landschaft wird miteingebunden und integriert, Obstbaum-Terrassen in Anlehnung an die großen Obstgärten im Süden Burghausens Richtung Bergham werden unter Verwendung von alten Obstbaumsorten (vor allem Apfel, Birne, Quitte, Mispel, etc.) ausgebildet.

Besondere Hinweise zur Ausführung

Besondere Hinweise zur Dachkonstruktion

Das Dach des Gebäudes wird als sogenanntes gefälleloses Umkehrdach ausgeführt. Die Besonderheit dieser Dachkonstruktion besteht darin, dass die Abdichtungsebene direkt auf die tragende Konstruktion (d. h. die Stahlbetondecke) aufgebracht wird. Die Dämmebene liegt auf der Abdichtung. Diese Konstruktion weicht von konventionell errichteten Dachkonstruktionen ab. Bei konventionellen Dachaufbauten wird die Dämmschicht unterhalb der Abdichtungsebene verlegt.

Der Verkäufer weist den Käufer ausdrücklich darauf hin, dass es nicht geklärt ist, dass gefällelose Umkehrdächer in Deutschland den allgemein anerkannten Regeln der Technik entsprechen. Die Dachkonstruktion als gefälleloses Umkehrdach ist technisch voll funktionstüchtig, und zwar insbesondere im Hinblick auf

- Wasser- und Winddichtigkeit
- Dichtigkeit gegen Flugschnee
- Wärmedämmung
- Haltbarkeit.

Technisch hat ein gefälleloses Umkehrdach gegenüber einem konventionellen Dachaufbau folgende Vorteile:

- längere Lebensdauer gegenüber dem herkömmlichen Umkehrdach.
- geringerer Wartungs-, Service- und Inspektionsaufwand
- Der häufigste Schaden – Wasserdampf Sättigung der Dämmplatten und damit Verlust der Dämmfunktion – ist von oben erheblich einfacher umzusetzen als die Instandsetzung eines konventionellen Flachdaches.

Die Nachteile des gefällelosen Umkehrdachs sind vor allem:

- das Funktionieren der Wasserableitung muss durch erhöhte Wartungsintervalle sichergestellt werden
- Pfützenbildungen (technisch unerheblich)
- Viele Dämmstoffhersteller fordern in den Verlegebedingungen ein Mindestgefälle, auf Grund der Gefahr von Wasserdampfsättigung der Dämmplatten, so dass eine Gewährleistung der Hersteller auf die Dämmung nicht besteht.

Besondere Hinweise zum Entfall der Dämmung des Untergeschosses

Der Verkäufer weist den Käufer ausdrücklich darauf hin, dass das Untergeschoss, in dem sich Kellerräume und die Tiefgarage befinden, ohne Wärmedämmung gegen das Erdreich ausgeführt wird, um Umwelt und Ressourcen zu schonen. Die gewählte Art der Ausführung entspricht nicht den in Deutschland anerkannten Regeln der Technik. Sie führt zu einer erhöhten Luftfeuchtigkeit und dem vermehrten Auftreten von Kondenswasser in den Kellerräumen sowie in der Tiefgarage. Daraus ergeben sich Nutzungseinschränkungen für die Kellerräume. Aufgrund der erhöhten Feuchtigkeit sind die Räume insbesondere innerhalb der ersten Nutzungsjahre, in denen die Austrocknung des Bauwerks noch im Gange ist, nicht zur Lagerung feuchtigkeitsempfindlicher Gegenstände (z. B. Dokumente) geeignet.

Es bestehen also folgende technische Nachteile:

- Kondensatbildung an Bauteilen
- Feuchteschäden an feuchteempfindlichen eingelagerten Gegenständen
- Nutzer muss sein Lüftungsverhalten anpassen (Lüftung ideal im Winter, bei trockener kühler Luft)

Im Übrigen erfordert die Ausführung des Kellers ohne Wärmedämmung gegen das Erdreich ein besonderes Lüftungsverhalten des Nutzers. Die Einzelheiten hierzu ergeben sich aus der Anlage „Lüftungshinweise für das Untergeschoss“. Der Käufer bestätigt, dass er die Lüftungshinweise erhalten und zur Kenntnis genommen hat.