



**SCHLOSS MERING**  
TRAUMHAFT WOHNEN



**BAUBESCHREIBUNG**

## ALLGEMEINES

Das Objekt ist als Einzelbaudenkmal in der bayerischen Denkmalliste eingetragen und obliegt daher der Berücksichtigung behördlicher Auflagen und notwendigen Abstimmungen von Sanierungsmaßnahmen mit der Denkmalpflege. Die nachfolgende Leistungsbeschreibung bezieht sich ausschließlich auf das Schloss und dessen Außenanlagen.

In Abstimmung mit der Denkmalbehörde werden nicht zu erhaltende Bauteile entfernt, Wandabbrüche und Öffnungen zum Gestaltungsziel der jeweiligen Wohnung sanierungsgerecht geleistet.

Innerhalb der Sanierungs- und Modernisierungsmaßnahme sind historische Konstruktions- und Gestaltungselemente bewusst zu erhalten bzw. hier in weiten Teilen neu zu erstellen. Dies betrifft insbesondere die Fassade mit Gesimsen, Verzierungen, Lisenen, etc. sowie gesprosselte Fenster. Der historische Dachstuhl aus der Zeit um 1800 wird nach Vorgaben und Notwendigkeit der Statik nach alter Zimmermannskunst ertüchtigt und saniert. All dies verleiht dem Bauwerk eine besondere Note.

## ERSCHLIESSUNG

Alle Anschlussgebühren für Ver- und Entsorgungsleitungen sind im Leistungsumfang enthalten. Die Medien Gas, Wasser, Strom und Telekommunikation werden ab Grundstücksgrenze neu verlegt. Die benötigten Abwasserleitungen werden bis zum Übergabeschacht der Stadt neu verlegt.

Weitergehende Anschlussgebühren innerhalb der Wohnungen werden über die Hausverwaltung geregelt.

## HORIZONTAL-/VERTIKALSPERRE

Das gesamte Gebäude erhält umlaufend eine Vertikalabdichtung aus bituminöser Dichtmasse. Weiter wird es versehen mit einer Perimeterdämmung und Noppenfolie zum Schutz vor mechanischer Beschädigung. Umlaufend wird ein Traufstreifen mit Zierkies erstellt.

Alle Außenwände werden mittels Bohrlochinjektion Horizontal vor aufsteigender Feuchtigkeit geschützt.

## FASSADE

Die vorhandenen Fassaden werden in Abstimmung mit der Denkmalbehörde aufwendig saniert. Gesimse, Possen, Lisenen und diverse Detailelemente werden restauriert bzw. wieder hergestellt. Es werden neue Gauben gemäß Baugenehmigung erstellt. Diese werden als Satteldachgauben mit hochwertiger Verblechung denen im Bestand befindenden detailgetreu nachempfunden und neu erstellt (Lage und Position gemäß Baugenehmigung). Die Farbabstimmung der Fassade erfolgt ebenfalls mit dem Landesamt für Denkmalpflege – Änderungen an der bisherigen Darstellung bleiben daher vorbehalten! Der Anstrich erfolgt mit Keim oder Brillux, je nach Erfordernis und Vorgabe der Denkmalbehörde.

**Verblechungsarbeiten**, wie Regenrinnen, Fallrohre und Abdeckungen werden erneuert, es sei denn, dass die historische Anbindung nicht verändert werden darf. Die neuerstellten Gauben werden im selben Material wie im Bestand vorhanden verblecht. Die Ausführung erfolgt nach den anerkannten Regeln der Technik des Klempnerhandwerks, sowie nach Vorgaben des Denkmalamtes.

**Fenster- und Fenstertüren** werden komplett neu hergestellt und eingebaut. Die Ausführung erfolgt in Holz mit hochwertiger zweifacher Isolierverglasung, Wetterschenkeln und Sprossen. Ansicht und Teilung inkl. der Profilbemessung entsprechen den Vorgaben der Behörde. Eine zweifache Verglasung wurde auf Grund eines ausgewogenen klimatischen Verhältnisses gewählt. Trotz des Denkmals werden CE zertifizierte IV 68 Profile mit hochwertigen Markenbeschlägen und Isolierverglasung Ug 1.1 W/m<sup>2</sup>K und 2 Dichtungsebenen verbaut. Die Fenstertüren werden mit einem Brüstungselement entweder in Stahl oder aus Glas versehen. Alle Fensterelemente erhalten Regelaire. Der Einbau von Regelaire ersetzt nicht das ordnungsgemäße Lüften. Es dient lediglich der Verbesserung zur Vermeidung von Kondensat an den Elementen. Die **Haustüren** werden ebenfalls als massive Holztüren komplett neu hergestellt und entsprechen

auch hier den heutigen Anforderungen. Gestaltungsdetails werden hier ebenfalls mit dem Landesamt für Denkmalpflege abgestimmt.

Der Dachstuhl wird gemäß den Erfordernissen und in Abstimmung mit Behörde und Statiker saniert bzw. in den Bereichen der neuen „Gauben“ hinsichtlich der neuen Fassadengestaltung zimmermannsmäßig überprüft. Insgesamt soll dieser in seinen wesentlichen Teilen und ursprünglichen Konstruktion unter Berücksichtigung von Statik und der Holzschutzgutachten erhalten bleiben. Die neu erstellten Dachwohnungen werden in den historischen Charakter des Dachstuhls integriert.

Die **Dachdämmung** erfolgt nach Vorschrift und entsprechend den wärmeschutztechnischen Anforderungen für Sanierungsobjekte. Hinsichtlich genauer Ausführungsdetails wird ein Ingenieurbüro mit der Wärmebedarfsberechnung beauftragt, um diese Anforderungen auch im Detail zu erfüllen. Diese Kosten sind im Preis enthalten. Der Einbau einer Zwischensparrendämmung aus Mineralwolle in den neu ausgebauten Dachgeschoßwohnungen erfolgt gemäß Wärmebedarfsberechnung. Nicht ausgebauten Dachgeschoßebenen werden als sogenanntes Kalt-Dach ausgebildet. Das bedeutet, dass eine optimale energetische Situation der darunterliegenden Wohnungen erreicht wird. Nicht genutzte Flächen werden somit nicht unnötig beheizt.

Die bestehende **Dacheindeckung** wird komplett erneuert. Die Ausführung erfolgt mit Biberschwanzziegeln in Doppeldeckung. Fabrikat, Form und Farbe erfolgen nach den Vorgaben/Bemusterung der Denkmalbehörde. Die Dachflächenfenster, sofern diese vom Denkmalamt genehmigt, werden als liegende Dachfenster/elektrische Ausführung mit vertieftem Einbau passend zur Dacheindeckung zur Ausführung kommen.

## WÄNDE UND DECKEN

Neu zu erstellende, nicht tragende Innenwände, werden als Metallständerwände mit beidseitiger doppelter Gipskartonbeplankung unter Berücksichtigung der schallschutz- und brandschutztechnischen Erfordernissen ausgeführt. Sonstige Innenwände, bzw. Ergänzungen zum Altbestand werden in Abstimmung mit dem Ziegelmauerwerk erstellt. Vorhandene Decken werden überprüft und nach technischen und statischen Vorgaben erneuert und ergänzt. Dem geforderten Brandschutz entsprechend werden Deckenuntersichten entweder neu verputzt und gestrichen, bis auf die Holzdeckenbalkenkonstruktion neu erstellt, oder die Untersichten erhalten abgehängte Gipskarton-Deckenplatten. Dies wird jeweils im Einklang mit den einschlägigen Vorschriften und in Abstimmung mit den Behörden geleistet.

## TREPPENHÄUSER

Die baulichen Maßnahmen erfolgen im Einklang der Baugenehmigung, des Brandschutzkonzeptes und des Denkmalamtes. Wände, Decken und die Untersichten der Treppenläufe werden nach Farbkonzept vollflächig gespachtelt, geschliffen und neu gestrichen. Die neuen Eingangselemente werden nach Brandschutzvorschrift in Abstimmung mit dem Denkmalamt erstellt. Die bestehenden Treppen und Geländer werden aufgearbeitet. Die zwei neu geplanten Treppenhäuser werden gemäß Baugenehmigung und Brandschutzvorgaben voraussichtlich aus Stahlbeton neu erstellt und erhalten einen Holzbelag sowie ein Geländer aus lackiertem Stahl mit Holzhandlauf.

## INNENAUSBAU

Der Innenausbau betrifft nahezu alle sichtbaren Oberflächen und Einrichtungsmerkmale, wie z.B. Innentüren, sanitäre Einrichtungsgegenstände, Boden- und Fliesenbeläge, Malerarbeiten, etc. In Abstimmung aller zuständigen Behörden wird auch hier großer Wert auf hohe Qualität in allen Anspruchsprofilen gelegt.

## TÜREN

Es werden neue Türblätter als Röhrenspankern und Umfassungszargen zum Einsatz kommen. Diese werden in Kassetten-Optik z.B. Fabr. Prüm, BAWO oder gleichwertig mit hochwertigen, schweren Beschlägen aus Edelstahl des Markenherstellers Hoppe eingebaut. Nach Absprache können hier auch Türblätter mit

Glaslichtausschnitt zur Ausführung kommen. Die vorhandenen historischen Türen werden aufgearbeitet. Wohnungseingangstüren aus Vollholz dicht- und selbstschließend mit einem db Wert von 54 ebenfalls komplett nach den Vorgaben von Brand- und Schallschutz neu verbaut. Ebenfalls in Abstimmung mit der Denkmalbehörde werden neue Haustüren aus Holz verbaut (siehe Beschreibung Fenster, Fenstertüren, Haustüren). Das komplette Objekt erhält eine zentrale Schließanlage.

### **FLIESENARBEITEN UND ECHTSTEINWAND**

Alle Fliesen können in reichhaltiger Auswahl zum Brutto-Materialpreis von 35,- Euro pro m<sup>2</sup> ohne Neben- und Zusatzleistungen bemustert werden. Vorgesehen ist hierzu die Belegung von Keramik oder Feinsteinzeugfliesen an Böden und Wänden wie folgt: Im Spritzwasserbereich erhalten Böden und Wände die erforderlichen Abdichtungsbeschichtungen und werden in den wasserberührten Bereichen gefliest. Das heißt, in den Duschen, um die Badewannen, sowie hinter WC Becken und Waschtischen. Diese Art der Fliesenverlegung verleiht dem Badezimmer nicht nur einen luftigen optischen Charakter, sondern verbessert das Raumklima eines Bades. Dispersionsoffene Flächen können den entstehenden Wasserdampf besser zirkulieren lassen als geschlossene Oberflächen. In den anderen Bereichen wird in Abstimmung mit dem Käufer gefliest. Wände und Böden der Bäder und Gäste-WCs können in den modernen und dabei zeitlosen Formaten **30x60 cm** zum vorgenannten Materialpreis frei ausgewählt werden. Die Verlegung von Bodenfliesen in den Küchen bzw. Kochbereichen erfolgt nach Absprache, da hier teilweise Parkettböden vorgesehen oder gefordert sind. Sie erhalten nach Auswahl der sanitären Einrichtungsgegenstände Ihre persönliche umfassende Beratung hinsichtlich der gesamten Badkonzeption durch den Bauherrn.

### **KÜCHEN**

Ein Kücheneinrichtungshaus wird Ihnen bei all Ihren Fragen rund um die Küche mit Rat und Tat zur Seite stehen. Sie können im Zuge der Sanierung und Erstellung Ihrer Wohnung eine hochwertige Küche mit Markengeräten zu Vorzugspreisen unter unserer Koordinierung erwerben. Eine Ausstellungsküche ist im Musterraum vorhanden.

### **BÖDEN**

Die Isolierungen und Schüttungen der bestehenden Decken, bzw. Bodenaufbauten sind prinzipiell überdimensioniert ausgeführt. Sie werden untersucht und je nach Erfordernis ergänzt oder erneuert. Sofern bestehende Parkett- bzw. Dielenböden zu erhalten sind, werden diese geschliffen und neu versiegelt. Neue Bodenbeläge werden in Abstimmung mit der Denkmalbehörde als hochwertiges Dreischichtparkett mit 4 mm Nuttschicht verlegt. Echtholzdielenboden ausschließlich in Eiche (in verschiedenen Farbgebungen – gekalkt, natur oder dunkel) in den Bereichen von Fußbodenheizung. Hierfür wird ein Brutto-Materialpreis von 50,- Euro zugrunde gelegt. Etwaige Fußbodenaufbauten wie Estrich, Dämmstoffstärken und Ausführungsarten bedürfen der Abstimmung und sind abhängig von der jeweilig vorgefundenen bestehenden Substanz. Parkettböden (Aufarbeitung des bestehenden Parketts, oder Verlegung neuer Parkett- bzw. Echtholzdielenböden) sind in allen Wohn- und Schlafräumen, Fluren und teilweise in Kochbereichen vorgesehen.

### **MALERARBEITEN**

Wände und Decken werden in allen Räumen mit Bio-Silikatfarbe weiß gestrichen. Bauteile werden in Abstimmung mit dem Denkmalamt saniert. Wände und Wandteile der Bäder werden aufwändig mit hohem Qualitätsanspruch (Q2) gespachtelt und geschliffen um besondere Ausführungswünsche und optische Ansprüche zu erfüllen. Treppenhauswände werden gesondert – nach Abstimmung und erforderlicher Ansprüche – mit wischfester Farbe behandelt.

### **SANITÄRBEREICHE**

Es werden zwei gehobene Ausstattungslinien angeboten:

Design Eckig von MY Style Richter & Frenzel oder Hans Grohe Serie Metris Klassik Rund von Europa Richter & Frenzel

Jeweils passend zur gewählten Linie sind auch folgende Acces-

soires beinhaltet: WCs mit Toilettenpapierhalter und WC-Bürstengarnitur, wandhängend verchromt, Bäder wie WCs inkl. Spiegel.

### **AUSSTATTUNGSLINIEN DESIGN UND KLASSIK**

Die sanitären Einrichtungsgegenstände sind nach Grundriss-Konzept bereits ausgesucht und in unserem Bemusterungsraum vor Ort ausgestellt.

Badausstattung, soweit im Plan vorhanden:

- Körperformwanne mit Einhebelmischer und Handbrause als Aufputzanlage
- Großer Waschtisch mit Einhebelmischer Ablaufgarnitur und ohne Aufpreis auch mit Unterbaumöbel gemäß Bemusterung
- Toilettenanlage wandhängend mit Soft Close
- Duschanlage mit großer Kopfteller- und Handbrause inkl. Umschalter und hochwertigem Thermostat zum genauen Einstellen der Temperatur als Unterputzarmatur
- Echtglas-Duschabtrennung teilgerahmt

Waschmaschinenanschluss nach Absprache im Bad, Gäste-WC (falls vorhanden und räumlich möglich) oder in der Küche.

### **HEIZUNGSINSTALLATION UND LÜFTUNG**

In dem Objekt wird eine hochwertige und wirtschaftliche zentrale Heizungsanlage eines Markenherstellers eingebaut. Geplant ist hierzu ein Blockheizkraftwerk der neuesten Generation. Alle Wohnungen werden im EG und wenn möglich im 1.0G sowie DG, mit einer Fußbodenheizung inkl. Trittschalldämmung (statische Überprüfung muss erst noch erfolgen) oder formschönen Heizkörpern mit Thermostatventilen ausgestattet. Anzahl und Größe werden auf Grundlage einer Wärmebedarfsberechnung festgelegt. Die Bäder erhalten einen weißen Handtuch-Heizkörper aus der Serie EUROPA von Richter & Frenzel. Zusätzlich wird in Wohnungen ohne Fußbodenheizung in den Bädern eine elektrische regulierbare Fußbodentemperierung eingebaut. Die Entlüftung erfolgt mechanisch über Fenster. Innenliegende Bäder bzw. Gäste-WCs oder Abstellräume werden über eine elektrische Lüftungsanlage gesteuert. Die Laufzeit wird über ein Nachlaufrelais geregelt.

### **ELEKTRO**

Die Wohnungen erhalten Unterverteilungen mit Sicherungen. Die Elektroinstallation in den Wohnungen wird nach heutigem Standard neu verlegt. Für Fernseh- und Telefonanschluss werden die Zuführungskabel in die Wohnungen mitverlegt. Der Anschluss an das Netz der Post, oder des Kabelnetzbetreibers sowie die Anmeldung und Gebührenübernahme, hat durch den Käufer zu erfolgen. Die Antennenanschlüsse erfolgen in allen Wohn-, Schlaf- und Kinderzimmern. Jede Wohnung wird mit einer Videosprechanlage sowie einem elektrischen Türöffner versehen.

Folgende Installationen in den Räumen:

#### **WOHNZIMMER**

- 3 Lichtauslässe mit Schalter (Decke oder Wand)
- 8 Steckdosen
- 1 Multi-Media-Dose (TV, Radio, Telefon und Internet)

#### **SCHLAFZIMMER**

- 1 Lichtauslass mit Wechselschalter (Decke)
- 6 Steckdosen
- 1 Multi-Media-Dose (TV, Radio, Telefon und Internet)

#### **KINDERZIMMER / ARBEITEN ODER GÄSTEZIMMER**

- 1 Lichtauslass mit Wechselschalter (Decke)
- 6 Steckdosen
- 1 Multi-Media-Dose (TV, Radio, Telefon und Internet)\*

#### **KÜCHE / KOCHNISCH**

- 2 Lichtauslässe mit Schalter (Decke)
- 8 Steckdosen im Arbeitsbereich
- 1 Herdanschluss
- 1 Spülmaschinenanschluss
- 1 Steckdose für Waschmaschine (sofern nicht im Bad)



- 1 Dunstabzugsanschluss
- 1 Kühlschrankanschluss

#### **FLUR (JE NACH GRÖSSE)**

- 1-2 Deckenbrennstellen mit Wechselschaltung
- 2-4 Steckdosen
- 1 Sprechstelle für Videosprechanlage

#### **BAD**

- 1 Lichtauslass mit Schaltung (Decke)
- 1 Wandauslass mit Schaltung (Spiegel)
- 4 Steckdosen
- 1 Waschmaschinenanschluss
- 1 Trockneranschluss
- 1 Elektro-Fußbodenheizung regelbar (nicht in Wohnungen mit Fußbodenheizung)
- 1 Anschluss Lüfter (bei innenliegendem Bädern)

#### **WC**

- 1 Lichtauslass mit Schalter (Decke)
- 1 Steckdose
- 1 Anschluss Lüfter (bei innenliegenden WC)

#### **TERRASSE UND BALKON (EVENTUALPOSTEN)**

- 1 Wandauslass inkl. Beleuchtung
- 1 Steckdose absperrbar  
(Licht und Steckdose von innen schaltbar)

#### **TREPPENHAUS (JE NACH GRÖSSE)**

- 1 Wand- oder Deckenauslass je Geschoß mit Leuchtkörper und geschossfunktioneller Wechselschaltung
- 1 Steckdose (allgemein) pro Stockwerk
- 1 Rauchabzugsanlage (Eventualposten)

#### **DACHBODENRAUM ODER -ABTEIL**

- 1 Schiffsleuchte + 1 Steckdose

#### **AUSSENANLAGEN**

Angemessene Stückzahl Gartenbeleuchtungskörper (laternenähnlich) im Zufahrts-, Haus-, und Ausfahrtsbereich sowie im angelegten Park auf der Südwest-Seite des Gebäudes.

#### **TREPPENHÄUSER**

Diese werden über Zeitschaltrelais, die Hauseingangsbeleuchtung wird über Bewegungs- und Dämmerungsschalter gesteuert. Sonstige Gemeinschaftsbereiche werden nach Architekturvorgabe geplant. Dachflure, Technik-Räume etc. erhalten ausreichende für Feuchträume geeignete Beleuchtung.

#### **TERRASSEN**

Die neuen Terrassen werden im Kiesbett mit hochwertigem Lärchenholz hergestellt. Sie erhalten einen frostsicheren Außenwasserhahn.

#### **BALKONE**

Die neuen Balkone werden in Form und Größe gemäß Baugenehmigung aus pulverbeschichtetem Stahl mit integrierter Entwässerung hergestellt. Der Oberflächenbelag besteht aus hochwertiger Lärche oder aus melaminharzbeschichteten Platten. Die Ausführung erfolgt nach Rücksprache mit dem Denkmalamt.

#### **AUFZUGSANLAGEN**

Die neuen Aufzüge der Marke KONE mit Haltestelle auf jedem Geschoss gemäß Baugenehmigung. Innenausstattung Edelstahl mit hochwertigem Granitboden.

#### **STELLPLÄTZE, GARAGEN, CARPORTS**

Jeder Wohnung wird mindestens ein Carport oder Stellplatz im Freien zugeordnet. Der Bereich wird mit der erforderlichen Beleuchtung und den Vorschriften entsprechend ausgestattet. Hierzu wird die Parkfläche im nördlichen Grundstücksbereich bebaut. Die komplette Verkehrsfläche in diesem Bereich einschließlich den Zufahrtsstraßen wird gemäß behördlicher Auflagen mit feinem gelben Schotter einschließlich erforderlichem Unterbau verdichtet und neu hergestellt. Notwendige Betonarbeiten (wegen Gefälle / Hang) werden ebenfalls geleistet.

#### **AUSSENANLAGEN**

Für das Grundstück werden die kompletten Leistungen entsprechend dem Außenanlagen bzw. Freiflächengestaltungsplan erbracht. Die Abgrenzung zum ehemaligen Schlossgraben erfolgt durch Einfriedung mittels Pflanzen. Das Einfahrtstor zum Grundstück wird ebenfalls mit den Verordnungen des Denkmalschutzes aufgearbeitet oder neu erstellt und elektrisch bedienbar gemacht. Zudem erhält jeder Käufer zwei Handsender für das Tor. Pflanzflächen werden mit Mutterboden aufgefüllt, erhalten eine Rasenansaat und werden gemäß Planung bepflanzt. Zuwege und Hauszugänge werden ebenfalls neu gestaltet. Diese werden nach Vorgabe der Behörde mit entsprechendem neuen Oberbelag versehen bzw. werden bestehende Oberflächen durch Anarbeiten und Ergänzen saniert. Weiterhin wird für die Gemeinschaft ein großzügiger Freiraum in der parkähnlichen Freifläche vor dem Anwesen angelegt, zu dem auch Kinderspielgeräte, 2 Müllstandplätze und Fahrradunterstände für ca. 40 Fahrräder untergebracht sind. Des Weiteren ist vorgesehen für die Gemeinschaft eine großzügige Springbrunnenanlage im Innenhof zu errichten. Eingebettet in Echtsteine ist diese darauf ausgelegt über einen separaten Wasserkreislauf im Sommer auch Abkühlung zu verschaffen. Die historische Grundstücksmauer wird erhalten, restauriert und teilweise erweitert. Das vorhandene historische Turmhäuschen im Garten wird restauriert und als kleines „Museum“ zur Ausstellung für historische Requisiten ins Gemeinschaftseigentum übernommen.

#### **ENDREINIGUNG**

Die Bezugfertigkeit und Übergabe erfolgt wie im Neubau in besenreinem Zustand.

#### **ALLGEMEINE HINWEISE**

Das Gebäude ist ein Bestandsgebäude DENKMAL. Hinsichtlich der bauphysikalischen Anforderungen besteht ausdrücklich Bestandsschutz. Das bedeutet es gelten eingeschränkte Vorschriften, Gesetze, Normen und technischen Anforderungen. Insbesondere betrifft dies die Anforderungen des Schall-, Brand-, und Wärmeschutzes. In allen Bereichen werden Trittschallverbesserungsmaßnahmen durchgeführt, sofern kein historischer Boden vorhanden ist. Auch maßliche Differenzen und Unebenheiten (wie z.B. an Böden und Wänden) welche aus den Eigenschaften der bestehenden Bausubstanz abzuleiten sind, stellen keinen Mangel dar. Die vorliegende Baubeschreibung definiert den Leistungsumfang auf Basis der derzeitigen Entwicklung und Planung. Änderungen aufgrund der Baugenehmigung mit evtl. Auflagen der Behörden, als auch Änderungen aufgrund technischer Zwänge sind daher unter Gewährleistung ähnlicher oder gleichwertiger Qualität zulässig. In den Plänen eingezeichnete Einrichtungsgegenstände sind nicht Bestandteil des Leistungsumfanges und der Baubeschreibung, sondern stellen lediglich einen Einrichtungsvorschlag dar.

Verkauf & Vertrieb:



Sanierung:



Die in der Baubeschreibung gezeigten Bilder dienen ausschließlich Illustrationszwecken. Unter [www.schloss-mering.de](http://www.schloss-mering.de) erhalten Sie mehr Informationen.