

LEBEN AN DER KASTANIENKRUNE

KHK
CONCEPT GMBH



BAUBESCHREIBUNG

BAUBESCHREIBUNG

Neubau eines Mehrfamilienhauses (26 Wohneinheiten) mit Tiefgarage und Gewerbeeinheit in 94315 Straubing, Innere Passauer Str. 45

PLANUNG

Sämtliche Planungsleistungen sind Vertragsbestandteil.

Die Darstellung in den Planungsunterlagen (Grundrisse, Schnitte, Ansichten im Maßstab 1:100, Lageplan M 1:1000) sind mit Ausnahme der mobilen Einrichtungsgegenstände (z.B. Küche, Möbel etc.) Vertragsbestandteil.

ALLGEMEINE ANGABEN

Grundstück, Gebäudetyp, Wohnfläche

Die Wohnanlage „Kastanienkrone“ befindet sich in der Inneren Passauer Straße 45 in 94315 Straubing und fügt sich elegant in das Wohnambiente Passauer Straße/Pandurengasse ein.

Es entstehen 26 komfortable Eigentumswohnungen mit Balkon und/oder Loggia bzw. Terrasse. Im Erdgeschoss entsteht eine ruhige, teilbare Gewerbefläche mit 300 m². Im Kellergeschoss eine gemeinsame Tiefgarage mit 28 Stellplätzen. Weitere 9 Stellplätze befinden sich an der Pandurengasse.

Alle Ebenen des Wohn- und Geschäftshauses werden durch eine Treppenanlage und einen Aufzug erschlossen, dadurch sind sämtlichen Wohnungen barrierefrei zu erreichen.

Lage des Grundstückes: Innere Passauer Str. 45, 94315 Straubing
Verbindliche Angaben sind dem Notarvertrag zu entnehmen.

Das Gebäude wird in Massivbauweise mit Planziegel Poroton®-S8/S9 erstellt. Das Objekt wird bezugsfertig und besenrein übergeben.

Die Wohnfläche wurde nach der Wohnflächenverordnung auf der Grundlage der Bauantragspläne (M1:100) ermittelt. Die Terrassen- bzw. Balkonfläche ist zur Hälfte der Grundfläche mit angerechnet.

Erschließung

Die öffentliche und die nichtöffentliche Erschließung sind Bestandteil der Leistungen des Bauträgers. Dazu gehören: Wasser, Abwasser, Strom, Telekommunikation + TV (Glasfaser)

Schallschutz zwischen Wohneinheiten

Für das Wohn- und Geschäftshaus wird der Schallschutz mindestens nach DIN 4109 ausgeführt.

Wärmeschutz

Das Gebäude wird nach KfW-Energieeffizienzhaus 55 nach der EnEV 2017 errichtet.

ROHBAU

Erdarbeiten

Nach den Erfordernissen zur Erreichung des Planungszieles. Sämtliche für das Gelände erforderliche Erdarbeiten.

Entwässerungsarbeiten

Grundleitungen in KG-Rohren, Fallleitungen in Installationsschächten bzw. hinter Vormauerungen und Abkofferungen nach dem Bedarf der sanitären Anlagen.

Beton- und Stahlbetonarbeiten

Fundamente, Bodenplatte, Keller, Geschossdecken, Treppen und Attika aus Beton und Stahlbeton nach statischen Erfordernissen.

Mauerarbeiten

Porosiertes Plansteinmauerwerk mit hochwärmedämmender Perlitfüllung, Stärke 36,5 cm. Erforderliche tragende Wohnungs- und Treppenhauswände als Mauerwerk bzw. Beton, nichttragende Wände in Mauerwerk bzw. Trockenbauausführung.

Bauwerksabdichtungsarbeiten

Abdichtung der Bodenplatte und Kellerwände gegen aufsteigende Feuchtigkeit.

Zimmerer- und Dachdeckerarbeiten

Auf letzter Betongeschossdecke Dachstuhl aus präziser Konstruktionsvollholz Elementbauweise. Dämmung auf Stahlbetondecke. Sämtliche Sparren und Pfetten in Sichtqualität, gehobelt

Spenglerarbeiten

Regenrinnen, Fallrohre, Traufbleche und Wandanschlüsse in Titanzink bzw. Loro-X. Metaldacheindeckung im PREFA-Falzsystem.

Flachdachabdichtungsarbeiten

Arbeiten zum Abdichten des Flachdaches nach Erfordernis des Planungsziels

AUSBAU und INNENAUSSTATTUNG

Außenputz

Außenputz als Faser-Leichtputz einschl. Kantenschutzisen. Letzte Lage als Edelputz.

Innenputz

Innenputz auf Mauerwerk als ökologischer Kalk-Einlagenmaschinenputz, Q2 gefilzt

Estrich

In Keller und Nebenräumen Zementestrich, in Wohnräumen Zementheizes-
trich für Fußbodenheizung

Fenster und Fenstertüren

Profil:	Brüggmann-Salamander-Kunststoffprofil, vollflächenversetzt mit System-Mitteldichtung Farbe außen anthrazit (strukturiert), innen weiß
Bautiefe:	82 mm für besonders gute Wärmedämmeigenschaften
Armierung:	Stahlarmerung bietet hohe Stabilität und Einbruchshemmung
Dichtung:	3 Stück auswechselbare, hochwertige Dichtungen
Verglasung:	3-fach Wärmeschutzglas
Beschlag:	Markenbeschlag, Dreh-Kipp bzw. Drehbeschlag, dreidimensional verstellbar, Beschlag silberfarben

Türen

Haustüren

- Haustür Alu mit Füllung
- Aluminium-Haustüre Profilsystem Heroal 090S
- 3-Kammer-Profilsystem für eine sichere Verbindung, hohe Stabilität und optimale Wärmedämmung
- Flächenversetzte Ansicht
- Beschläge für Türen als Aufschraub- oder Rollenbänder
- Hohe Dichtigkeit durch umlenkbare Verglasungsdichtung innen und aussen
- Höhenverstellbare Bodendichtung
- Profil mit patentiertem, verzugshemmendem V
- 3 Bänder
- Bolzenverschluss 3-fach
- Thermisch getrennte Anschlagschiene
- Beschlag Edelstahl matt auf Ovalrosette
- Stangengriff 400mm,
- Füllung Kunststoff aus Objektkatalog
- Montage nach Stand der Technik

Wohnungs-Eingangstüren 37dB

- Wohnungseingangstüren CPL Dekor n. Wahl, glattes Türelement mit Rundkanten an Zargen u. Türblatt
- Türblatt mit Schalldämmeinlage
- Beschlag Edelstahl matt
- Wechselgarnitur aussen mit Knopf und innen mit Drücker, Edelstahl matt
- Türgröße 101/212 cm

Innentüren

- Innentüren als glattes Türelement mit Rundkante an Zarge u. Türblatt
- Türblatt mit Röhrenspanmittellage, 2 Türbänder vernickelt, Einsteckschloss mit BB-Schlüssel
- Drücker in Edelstahl matt, Modell Ronny oder Ronda
- Hersteller GARANT (deutsches Fabrikat)
- Ausführung in CPL-Dekor nach Wahl aus unserem Standardprogramm
- Türgröße 78/212 cm bzw. 91/212 cm

Treppenhaustüren

- Treppenhaustüren rauchdicht, selbstschließend inkl. Panikbeschlag

Rollladen- und Sonnenschutzarbeiten

Rollladen aus hochwertigem PVC-Material mit Licht- und Luftschlitzen, mit Alu-Führungsschienen, Zuggurte perlonverstärkt. Im 3. OG teilweise Jalousie (Raffstore) inkl. E-Antrieb

Fensterbänke

Aussenfensterbleche in Alu EVI eloxiert, einschl. Endstücke
Innenfensterbänke Lignodur Topline, im Bad gefliest

Aufzug

Aufzug von der Tiefgarage bis zum 3. OG mit 5 Haltestellen für die Barrierefreiheit, Belastbarkeit bis 630 kg (8 Personen), innen mit Spiegel und LED-Beleuchtung

Elektroinstallation

Die Wohnung Nr. 1, 6, 14 erhält jeweils:

Deckenlichtauslässe:	9 Stück (Bad, Balkon/Terrasse)
Wandlichtauslässe:	1 Stück
Lichtschalter:	14 Stück
Wandsteckdosen:	35 Stück innen, 1 Stück Außensteckdose bei Balkon/Terrasse
Netzwerkdosen:	3 Stück zu zentralem Multimedia-Verteiler (für Telefon/EDV)
Fernseh Dosen:	3 Stück

Die Wohnung Nr. 2, 7, 15 erhält jeweils:

Deckenlichtauslässe:	10 Stück
Wandlichtauslässe:	1 Stück (Bad, Balkon/Terrasse)
Lichtschalter:	15 Stück
Wandsteckdosen:	37 Stück innen, 1 Stück Außensteckdose bei Balkon/Terrasse
Netzwerkdosen:	2 Stück zu zentralem Multimedia-Verteiler (für Telefon/EDV)
Fernseh Dosen:	2 Stück

Die Wohnung Nr. 3, 4, 5, 11, 12, 13, 19, 20, 21 erhält jeweils:

Deckenlichtauslässe:	6 Stück
Wandlichtauslässe:	2 Stück (Bad, Balkon/Terrasse)
Lichtschalter:	13 Stück
Wandsteckdosen:	28 Stück innen, 1 Stück Außensteckdose bei Balkon/Terrasse
Netzwerkdosen:	2 Stück zu zentralem Multimedia-Verteiler (für Telefon/EDV)
Fernseh Dosen:	2 Stück

Die Wohnung Nr. 8, 16, erhält jeweils:

Deckenlichtauslässe:	8 Stück
Wandlichtauslässe:	3 Stück (Bad, Balkon/Terrasse)
Lichtschalter:	13 Stück
Wandsteckdosen:	30 Stück innen, 2 Stück Außensteckdose bei Balkon/Terrasse
Netzwerkdosen:	2 Stück zu zentralem Multimedia-Verteiler (für Telefon/EDV)
Fernseh Dosen:	2 Stück

Die Wohnung Nr. 9, 17 erhält jeweils:

Deckenlichtauslässe:	9 Stück
Wandlichtauslässe:	5 Stück (Bad, Balkon/Terrasse)
Lichtschalter:	20 Stück
Wandsteckdosen:	37 Stück innen, 4 Stück Außensteckdose bei Balkon/Terrasse
Netzwerkdosen:	3 Stück zu zentralem Multimedia-Verteiler (für Telefon/EDV)
Fernseh Dosen:	3 Stück

Die Wohnung Nr. 10, 18 erhält jeweils:

Deckenlichtauslässe:	8 Stück
Wandlichtauslässe:	3 Stück (Bad, Balkon/Terrasse)
Lichtschalter:	19 Stück
Wandsteckdosen:	37 Stück innen, 2 Stück Außensteckdose bei Balkon/Terrasse
Netzwerkdosen:	3 Stück zu zentralem Multimedia-Verteiler (für Telefon/EDV)
Fernseh Dosen:	3 Stück

Die Wohnung Nr. 22 erhält jeweils:

Deckenlichtauslässe:	8 Stück
Wandlichtauslässe:	5 Stück (Bad, Balkon/Terrasse)
Lichtschalter:	19 Stück
Wandsteckdosen:	37 Stück innen, 2 Stück Außensteckdose bei Balkon/Terrasse
Netzwerkdosen:	3 Stück zu zentralem Multimedia-Verteiler (für Telefon/EDV)
Fernseh Dosen:	3 Stück

Die Wohnung Nr. 23 erhält jeweils:

Deckenlichtauslässe:	8 Stück
Wandlichtauslässe:	4 Stück (Bad, Balkon/Terrasse)
Lichtschalter:	18 Stück
Wandsteckdosen:	32 Stück innen, 3 Stück Außensteckdose bei Balkon/Terrasse
Netzwerkdosen:	3 Stück zu zentralem Multimedia-Verteiler (für Telefon/EDV)
Fernseh Dosen:	3 Stück

Die Wohnung Nr. 24, 25 erhält jeweils:

Deckenlichtauslässe:	9 Stück
Wandlichtauslässe:	3 Stück (Bad, Balkon/Terrasse)
Lichtschalter:	18 Stück
Wandsteckdosen:	33 Stück innen, 2 Stück Außensteckdose bei Balkon/Terrasse
Netzwerkdosen:	3 Stück zu zentralem Multimedia-Verteiler (für Telefon/EDV)
Fernseh Dosen:	3 Stück

Die Wohnung Nr. 26 erhält jeweils:

Deckenlichtauslässe:	8 Stück
Wandlichtauslässe:	4 Stück (Bad, Balkon/Terrasse)
Lichtschalter:	17 Stück
Wandsteckdosen:	29 Stück innen, 3 Stück Außensteckdose bei Balkon/Terrasse
Netzwerkdosen:	2 Stück zu zentralem Multimedia-Verteiler (für Telefon/EDV)
Fernseh Dosen:	2 Stück

Zusätzlich erhält jede Wohnung:

- Raumthermostate für Fußbodenheizung in allen Räumen der Wohnung
- Der Kellerraum erhält 1 St. Steckdose, 1 St. Schalter, 1 St. Lampenauslass
- Für Waschmaschine und Trockner je eine Steckdose, einzeln abgesichert
- 1 St. Herdanschlussdose (Kombination Backofen/Kochfeld) i. d. Küche
- je 1 St. Geschirrspülersteckdose und Dunstabzugssteckdose i. d. Küche
- 1 Stück Klingel-/Sprechanlage mit Türöffner zur Hauseingangstüre
- 1 Stück Unterverteiler und 1 Stück Multimedia-Verteiler
- Auf Balkonen/Terrassen der Wohnungen jeweils eine Lampe enthalten

Die Gewerbeinheit erhält:

Deckenlichtauslässe:	40 Stück
Wandlichtauslässe:	4 Stück
Lichtschalter:	20 Stück
Wandsteckdosen:	40 Stück innen
Netzwerkdosen:	10 Stück zu zentralem Multimedia-Verteiler (für Telefon/EDV)
Fernseh Dosen:	2 Stück
Drehstromsteckdosen:	5 Stück

Allgemein:

Schalter- und Steckdosenmaterial alpinweiß; Fabr. Busch & Jäger Balance SI 214, Berker SI, Merten M-Pure o. glw.

Für die Wohnungen (innen) werden keine Lampen, Leuchtkörper etc. gestellt.

Im Allgemeinbereich (Treppenhaus, Flure, Schleuse, Tiefgarage) sind Lampen enthalten. Beleuchtung über Bewegungsmelder.

Internet, Telefon, Fernsehen

Glasfaseranschluß durch Glasfaser Ostbayern, eine Marke der R-KOM:

Fernsehversorgung: über Glasfaser Ostbayern, gemäß beiliegenden Informationsbroschüren.

Telefon / Internetversorgung: Mit `Open Access` bietet R-KOM allen Marktteilnehmern die Möglichkeit das Glasfasernetz von Glasfaser-Ostbayern zu nutzen.

Mit den Anbietern 1 & 1 und Deutsche Telekom wurden bereits Partnerverträge abgeschlossen.

In der Anschalttechnik FTTH (fibre to the home) können aktuell schon Produkte bei 1 & 1 bestellt werden.

Produkte der Deutsche Telekom können aktuell nur bei Anschalttechnik FTTC (fibre to the curb) bereitgestellt werden. Weitere Schnittstellen in den Anbindungstechniken FTTH und FTTB (fibre to the building) sind bereits geplant.

Lüftung

Lüftungsanlage pro Wohneinheit mit geräuscharmen Absaugventilator und Fensterfalzlüfter.

Heizung und Sanitär

Holzpelletsheizkessel mit Pufferspeicher nach Auslegung, Pelletlagerraumbau.

Dezentrale Frischwasserstation in jeder Wohnung mit Kaltwasserzähler und

Wärmemengenzähler zur Heizkostenermittlung.

Badheizkörper KERMI Basic-50, weiß.

Fußbodenheizung in allen Räumen innerhalb der Wohnungen (außer Abstellräume). Flächen im Flur- und Dielenbereich bekommen keinen separaten FBH-Kreislauf, da die Kreisläufe zu den anderen Räumen die vorhandenen Flächen bereits ausfüllen und somit dieser Bereich über diese Räume beheizt ist.

Sanitäranlagen bestehend aus:

Abwasserleitungen mit schalldämmenden Polokal NG, Bewässerungsleitungen ab Wasserzähler aus Edelstahlrohren im Aufputzbereich und Metallverbundrohren im Unterputzbereich. Hauswasserstation mit Zähler, Rückflussverhinderer und Filter

Eine zentrale Wasserenthärtungsanlage wird installiert.

Sanitärausstattung bestehend aus:

Rohinstallation laut Planangaben
Porzellan und Wannen TAKE 2000 „weiß“, Armaturen TAKE 2000 „UP (Unterputz) verchromt“
Badewanne (laut Plan) 170x75 cm mit UP-Armatur und Handbrausegarnitur
Dusche gefliest 90 cm mit TECE Drainline in Edelstahl, UP-Armatur und Brausstange (Seitenwand der Dusche gemauert), KERMI Liga Echtglas Pendeltüre
Waschtisch „round“ 45 bis 65cm (laut Plan) mit Armatur
Wand-WC mit Unterputzspülkasten
Waschmaschinenanschluss, Küchenspülenanschlussvorbereitung
Frostsichere Außenarmatur pro WE auf den Dachterrassen 3.OG.

Fliesen- und Plattenarbeiten

Wandfliesen für Bäder und WC's bis Kantenlänge 60cm, angenommene Fliesenhöhe 1,40m (Materiallistenpreis 25,-€ brutto)
Bodenfliesen bis Kantenlänge 60cm (Materiallistenpreis 25,-€ brutto)
Dusche „gefliest“ mit Gefälle inkl. fachgerechter Abdichtungsarbeiten
Böden in Treppenhaus und Gängen aus Naturstein

Bodenbeläge

Hochwertiger Vinylbelag, DVH 3080 WEL einschl. PE-Folie als Wasserdampfbremse, PE-Vlies als Trittschalldämmung, Hartschaumsockelleisten, Profi-Tec-Schienen, schwimmend verlegt

Trockenbauarbeiten

Zwischenwände in Wohneinheiten teilweise in Ständerbauweise Trockenbau, Ausführung doppelt beplankt, Schalldämmwert $R_{w,R}$ bis 52 dB
Vorsatzschalen Bäder wo möglich mit Ablage

Malerarbeiten

Wand- und Deckenflächen 2x mit Innensilikatfarbe deckend, weiß
Tiefgarage und Fahrradkeller in Sichtbeton
Fassadenfläche 2x mit Silikonharzfarbe, Sockel abgesetzt
Dachuntersicht 2x mit Holzschutzfarbe deckend

Schlosserarbeiten

Attikageländer in Edelstahl V2A Ausführung
Balkongeländer mit pulverbeschichtetem Blech und V2A-Handlauf
Galeriegeländer gerade in Edelstahl
Handlauf im Treppenhaus gerade aus Edelstahl - Stahlrohr
Terrassentrennwände als leichte Konstruktion

Außenanlagen

Betonpflaster Tetrago 20x20x8cm in grau, Zuwege und Tiefgarage
Dachterrasse großformatige Terrassenplatten mit Materiallistenpreis 25,-€/m² brutto
Gartenfläche mit Humus aufgefüllt und Rasensaat versehen

Sonstiges

- Briefkastenanlage
- Schließanlage mit 3 Schlüsseln pro Wohneinheit
- Fahrradständer außen überdacht, Fahrradraum im Keller
- Mülltonnenschrank außen, Müllbehälter-Dreifachschrank, abschließbar
- Kinderspielgeräte im Innenhof

Hinweise zur Baubeschreibung

Die vorliegende Baubeschreibung fasst die im Bauvorhaben vorgesehenen Qualitäten und Ausstattungen ohne Anspruch auf Vollständigkeit und allgemein verständlich zusammen.

Sind in der Baubeschreibung verschiedene Ausführungsformen vorgesehen, so legt der Bauträger diese nach den technischen Erfordernissen fest, sofern nicht ausdrücklich etwas anderes bestimmt ist. In der Leistungsbeschreibung genannte Materialien können durch gleichwertige ersetzt werden, wenn der Bauträger dies aus Baufortschritts- und Konstruktionsgründen für erforderlich hält bzw. das beschriebene Produkt nicht mehr erhältlich ist.

Die im Prospekt- und in den Verkaufsunterlagen dargestellten Ausstattungen und Einrichtungsgegenstände dienen lediglich der besseren Veranschaulichung und sind im Preis nicht enthalten. Frontseitige Illustrationen im Exposé aus Sicht des Illustrators enthalten möglicherweise aufpreispflichtige Sonderausstattungen.

Verbindliche Abmachungen sind dem Bauträgervertrag zu entnehmen.

Elastische Fugen (Acryl- und Silikonfugen) sind Wartungsfugen und unterliegen nicht dem Gewährleistungsrecht.

Bedingt durch Gefällesituationen des zu erschließenden Grundstückes kann es zu Höhenunterschieden zwischen Zuwegungen und Gebäuden kommen. Diese Höhenunterschiede werden im zulässigen Maße durch Längs- und Quergefälle in den Wegen, teilweise auch durch Differenztreppen ausgeglichen

Haftungsausschluss

Alle Angaben und Berechnungen dieser Unterlagen entsprechen dem augenblicklichen Planungsstand (20.08.2018). Änderung der Bauausführung und der Material- bzw. Baustoffauswahl bleiben, soweit sie erforderlich, gleichwertig und dem Erwerber zumutbar sind, vorbehalten. Maßbliche Differenzen, statische und bauliche Maßnahmen, die sich aus architektonischen, bau- oder genehmigungstechnischen Gründen ergeben, jedoch keinen Einfluss auf die Qualität und Nutzung des Gebäudes haben, bleiben ebenso vorbehalten.

Impressum

KHK Concept GmbH
Geschäftsführer: Dipl. Ing. (FH) Robin Kampf
Tassilostraße 28, 94315 Straubing
HRB 12525, Amtsgericht Straubing

Ihr Ansprechpartner

Herr Kampf
Telefon: 09421 / 969 756 2
E-Mail: verkauf@khk-concept.de
Fax: 09421 / 962 872 7
Mobil: 0151 / 412 221 12