

# An der Peter-Dörfler-Strasse



## 27 HOCHWERTIGE NEUBAUWOHNUNGEN IN STRAUBING

- Tiefgarage mit 35 Stellplätzen und 6 oberirdische Stellplätze •
- ruhige Wohnanlage mit bester Anbindung zum Zentrum •

BAUBEGINN: Sommer 2021

Lageplan  
Stadtplan

Neubau von 3 Mehrfamilienhäuser mit gemeinsamer Tiefgarage

Allgemein

Im süd-östlichen Bereich von Straubing entsteht ein neues Baugebiet mit Wohnbebauung. Es wird sowohl Platz für Mehrfamilienhäuser als auch für private Einfamilienhäuser geschaffen.



Lage

In direkter fussläufiger Verbindung zur Äußeren Passauer Straße liegt das Objekt trotz der Randlage sehr zentral. Das Bauvorhaben liegt in dritter Baureihe und ist vom Verkehrslärm der nördlich gelegenen Hauptstrasse abgeschnitten. Alle Wohnräume sind konsequent nach Süden orientiert.

Innerhalb von 3km sind Bahnhof, Supermarkt, Drogerie, Gastronomie, sowie Kindergarten und Schulen erreichbar. Über den Alfred-Dick-Ring, als südliche Tangente von Straubing ist sowohl die B8 als auch die B20 in wenigen Minuten zu erreichen.



Dachaufsicht  
mit Umgriff



Gesamtansicht  
Süd  
Nord



Gesamtansicht Süd



Gesamtansicht Nord

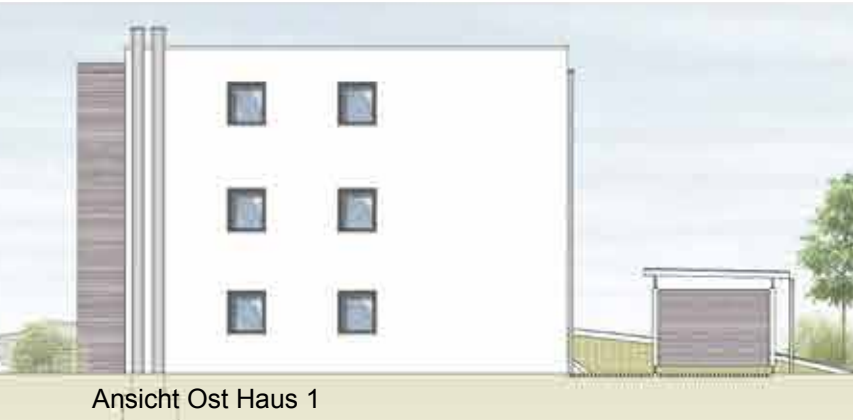
### Architektur

Es werden 3 Wohngebäude mit einer gemeinsamen Tiefgarage errichtet. Das Bauvorhaben besticht mit klaren Linien und moderner Architektur, kombiniert mit gestalterischen Elementen wie Balkon- und Terrasseneinfassungen. Es entstehen insgesamt 27 Wohneinheiten mit 41 Stellplätzen. Alle Gebäude werden auf dem neuesten energetischen Stand in KfW55 Standard errichtet und erhalten einen effizienten und CO<sup>2</sup> neutralen Holz-Pellets-Kessel in Verbindung mit einer teilredundanten Gasbrennwertanlage.

Alle Wohnnugen sind barrierefrei über eine Aufzugsanlage erreichbar und bieten durch die Vielfalt an Grundrissen Platz für Jung und Alt, für Singles oder Familien.

Die Ein- und Ausfahrt zur Tiefgarage, sowie alle Wohnräume sind zur südlichen Erschließungsstrasse ausgerichtet. Die Hauseingänge mit der inneren Erschließung und die Nebengebäude sind auf dem nördlichen Bereich des Grundstücks angelegt. Unter jedem Haus befinden sich die zugehörigen Abstellräume, sowie die Nebenräume und Technikanlagen. Die 35 Stellplätze in der einspurigen Tiefgarage werden für einen möglichen E-Mobilitätsanschluß vorbereitet.

Nordansicht  
Haus I und II

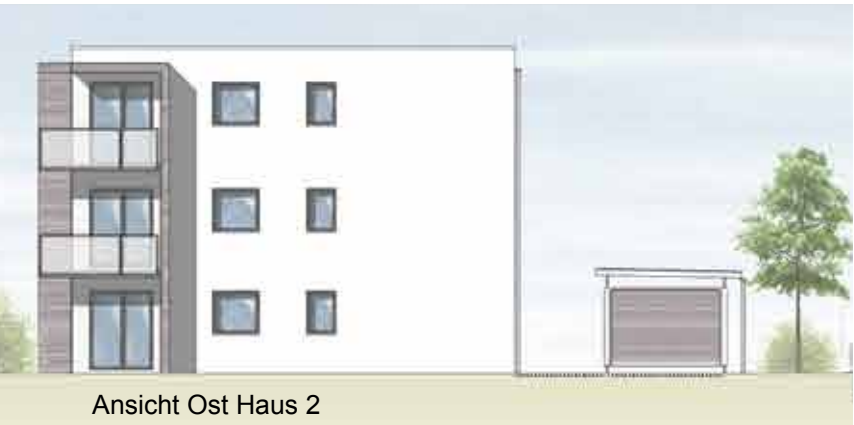


Ansicht Ost Haus 1



Ansicht West Haus 1

Ansichten  
West  
Ost



Ansicht Ost Haus 2



Ansicht West Haus 2



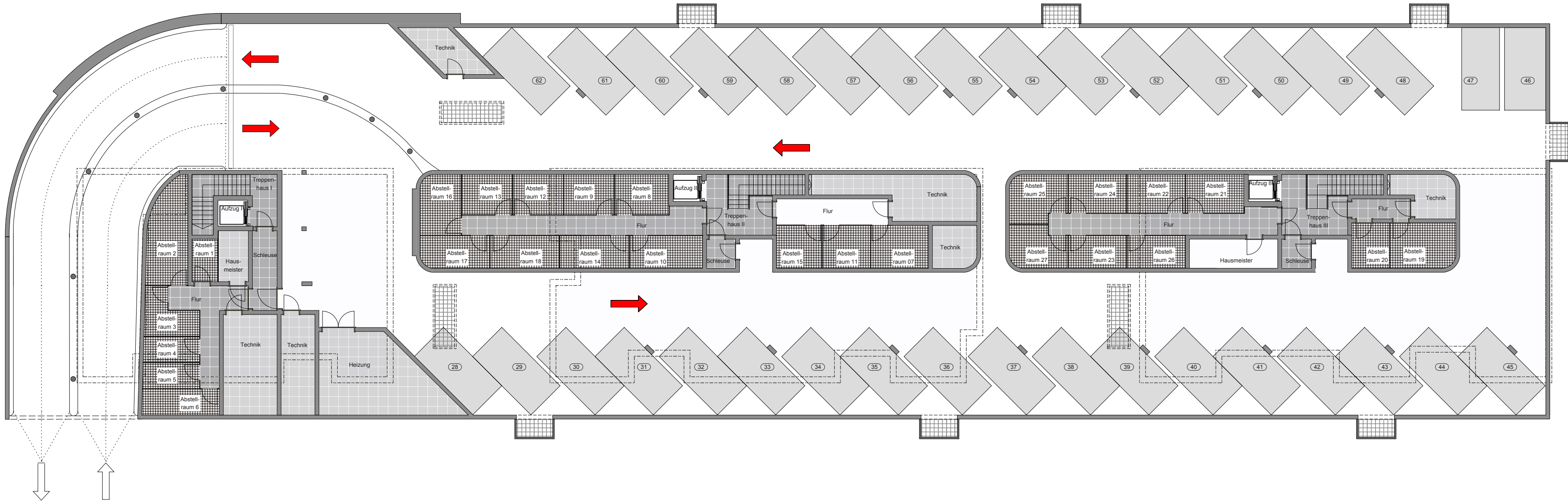
Ansicht Ost Haus 3



Ansicht West Haus 3



Tiefgarage



Erdgeschoss  
Übersicht





# 1.Obergeschoss Übersicht





2.Obergeschoss  
Übersicht





Haus 1  
Erdgeschoss  
Appartment 01

Flur	3,77
Bad	8,63
Appatment	27,60
Terrasse (1/4)	0,77

App 01 40,77

Abstellraum  
im Keller 4,03



Haus 1  
Erdgeschoss  
Wohnung 02

Diele	6,01
Garderobe	5,36
Bad	7,08
Schlafen	14,60
Kind	13,95
WC	2,59
Abstell	3,64
Wohnen/ Kochen / Essen	33,02
Terrasse (1/2)	3,96

Whg 02 90,21

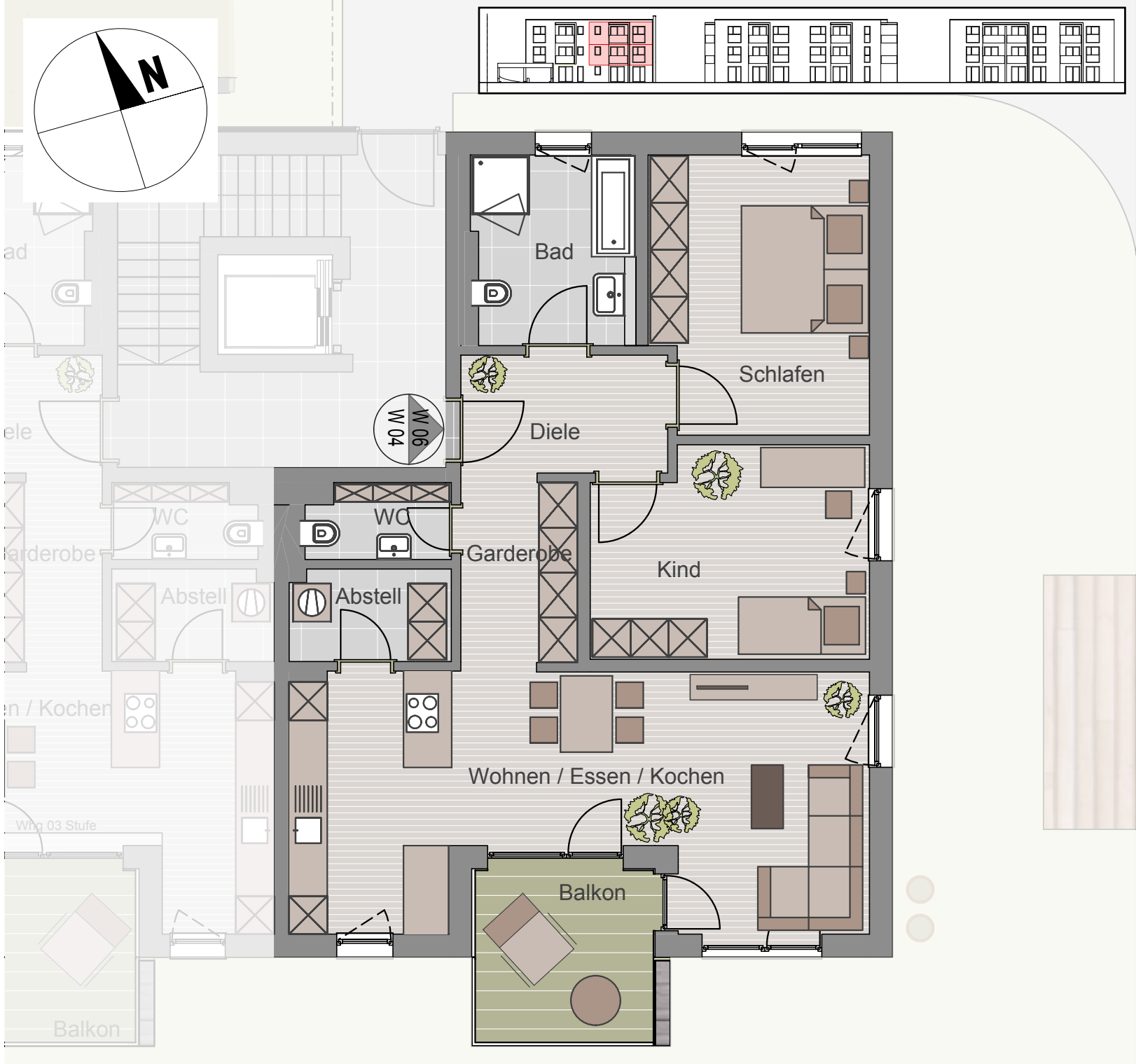
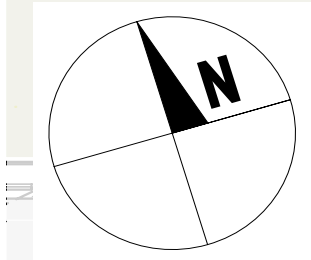
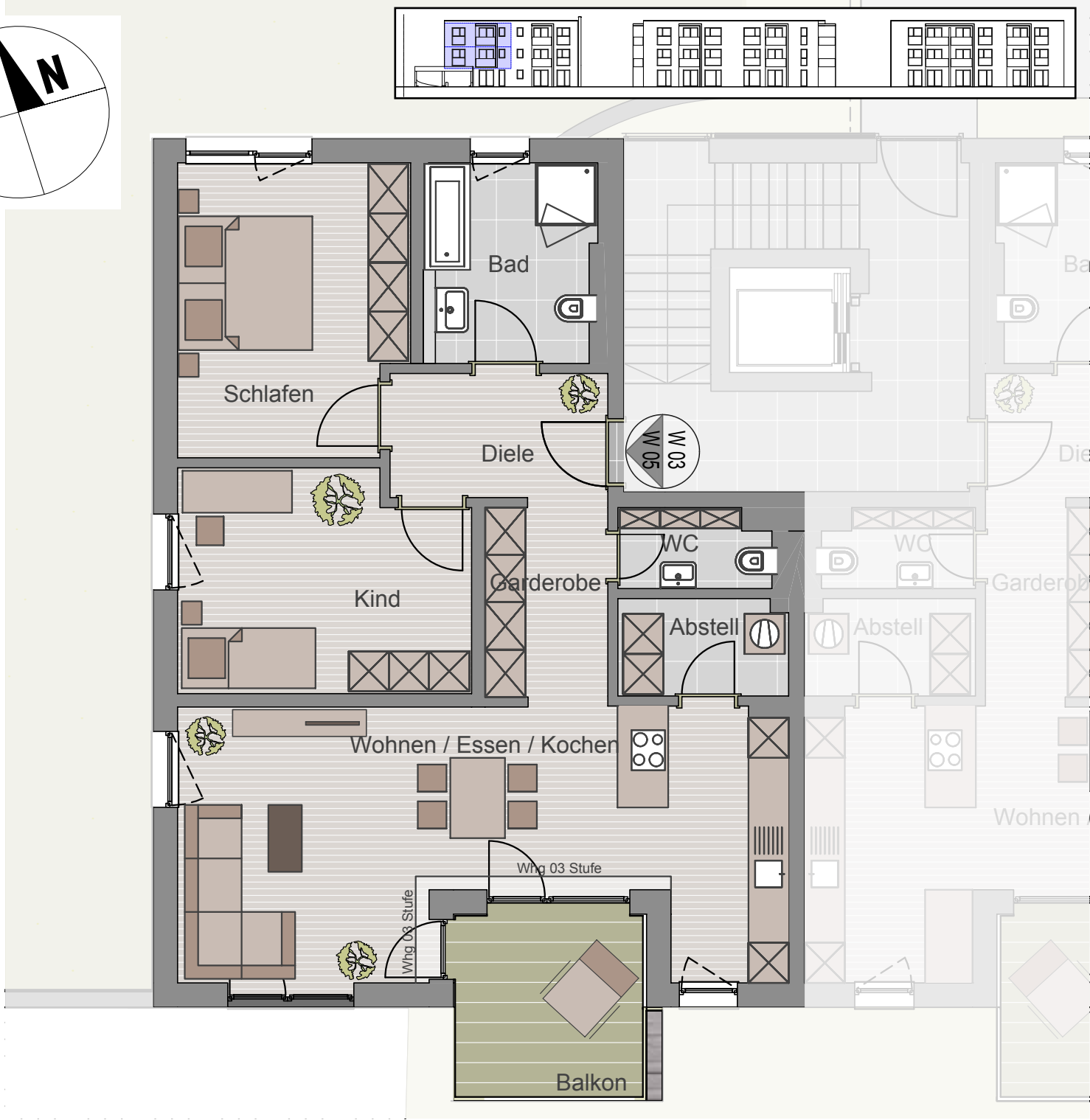
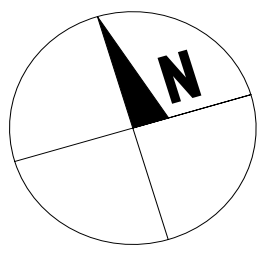
Abstellraum  
im Keller 13,19

Haus 1  
1./2.Obergeschoss  
Wohnung 03  
Wohnung 05

Diele	6,19
Garderobe	5,19
Bad	7,17
Schlafen	14,60
Kind	13,95
Wohnen/ Kochen /	
Essen	33,10
Abstell	3,37
WC	2,59
Balkon (1/2)	3,96

Whg 03/05 90,12

Abstellraum  
im Keller 6,88/5,15



Haus 1  
1./2.Obergeschoss  
Wohnung 04  
Wohnung 06

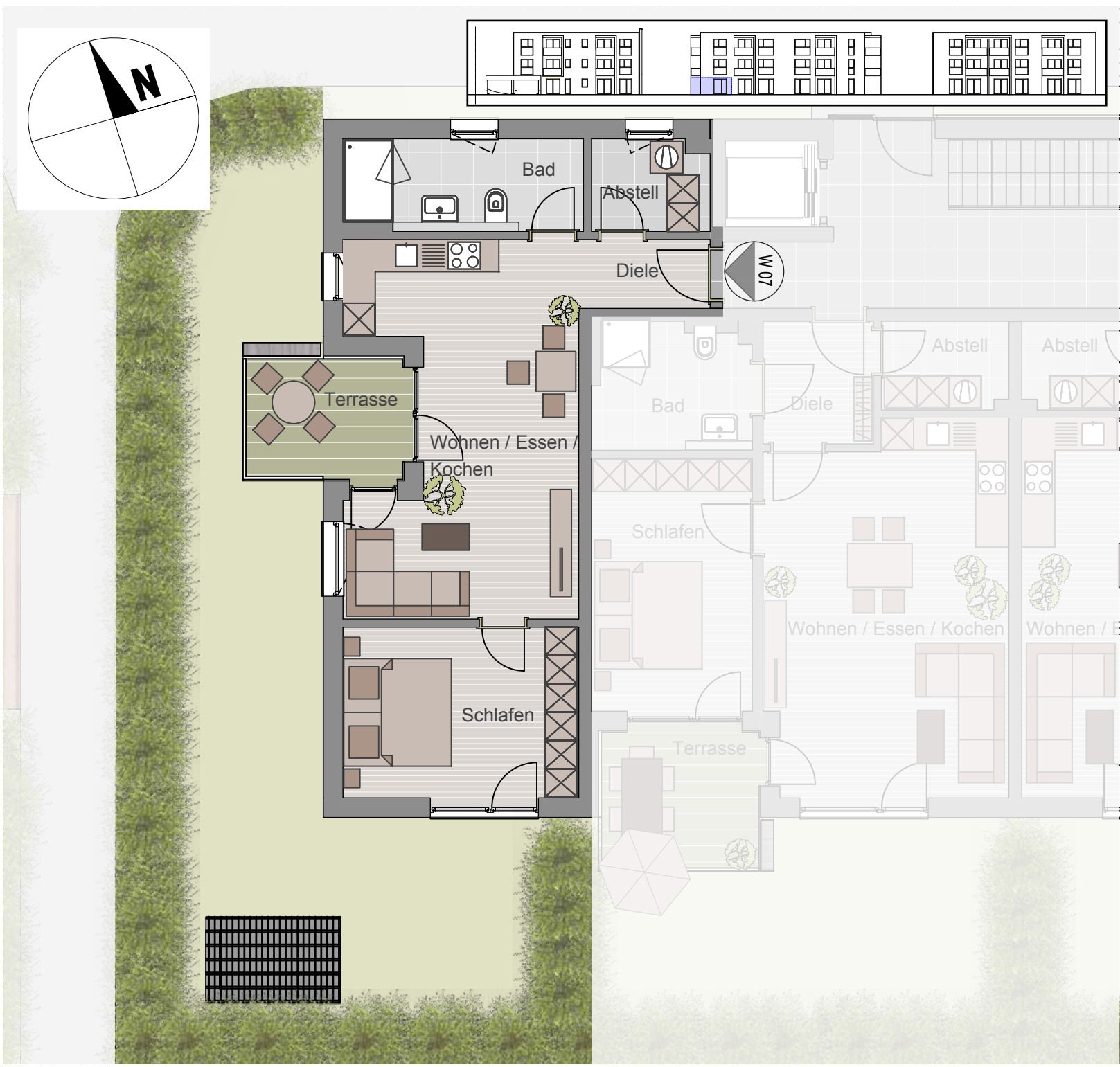
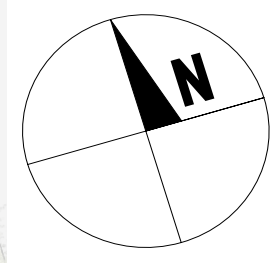
Diele	6,19
Garderobe	5,19
Bad	7,07
Schlafen	14,60
Kind	13,95
Wohnen/ Kochen /	
Essen	33,02
Abstell	3,64
WC	2,59
Balkon (1/2)	3,96

Whg 04/06 90,21

Abstellraum  
im Keller 5,08/7,20



Haus 2  
Erdgeschoss  
Wohnung 07

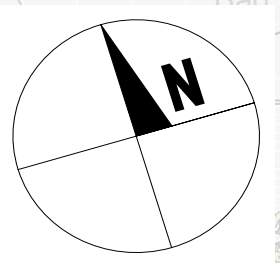


Diele	3,09
Abstell	3,49
Bad	7,05
Wohnen/ Kochen / Essen	26,42
Schlafen	13,99
Terrasse (1/2)	3,42

Whg 07 57,46

Abstellraum  
im Keller 9,09

Haus 2  
Erdgeschoss  
Wohnung 08



Diele	4,60
Bad	6,40
Schlafen	14,14
Wohnen/ Kochen / Essen	30,64
Abstell	3,80
Terrasse (1/2)	3,84

Whg 08 63,42

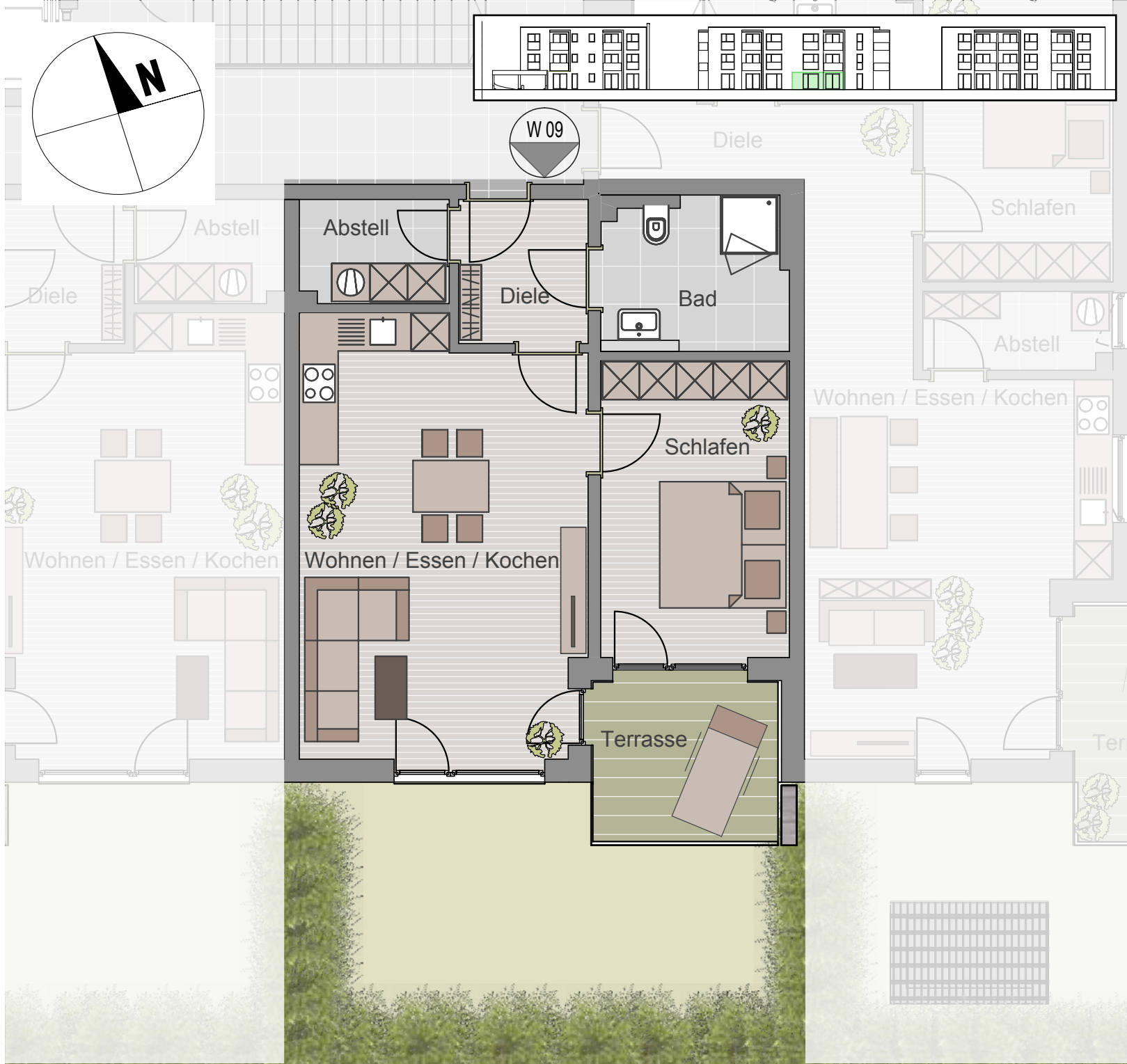
Abstellraum  
im Keller 7,65

Haus 2  
Erdgeschoss  
Wohnung 09

Diele	4,60
Bad	6,64
Schlafen	14,14
Wohnen/ Kochen / Essen	30,64
Abstell	3,80
Terrasse (1/2)	3,85

Whg 09 63,66

Abstellraum  
im Keller 7,46



Haus 2  
Erdgeschoss  
Wohnung 10

Flur	12,05
Bad	6,33
Schlafen	14,03
Abstell	3,68
Wohnen/ Kochen / Essen	26,60
Terrasse (1/2)	3,80

Whg 10 66,48

Abstellraum  
im Keller 8,54



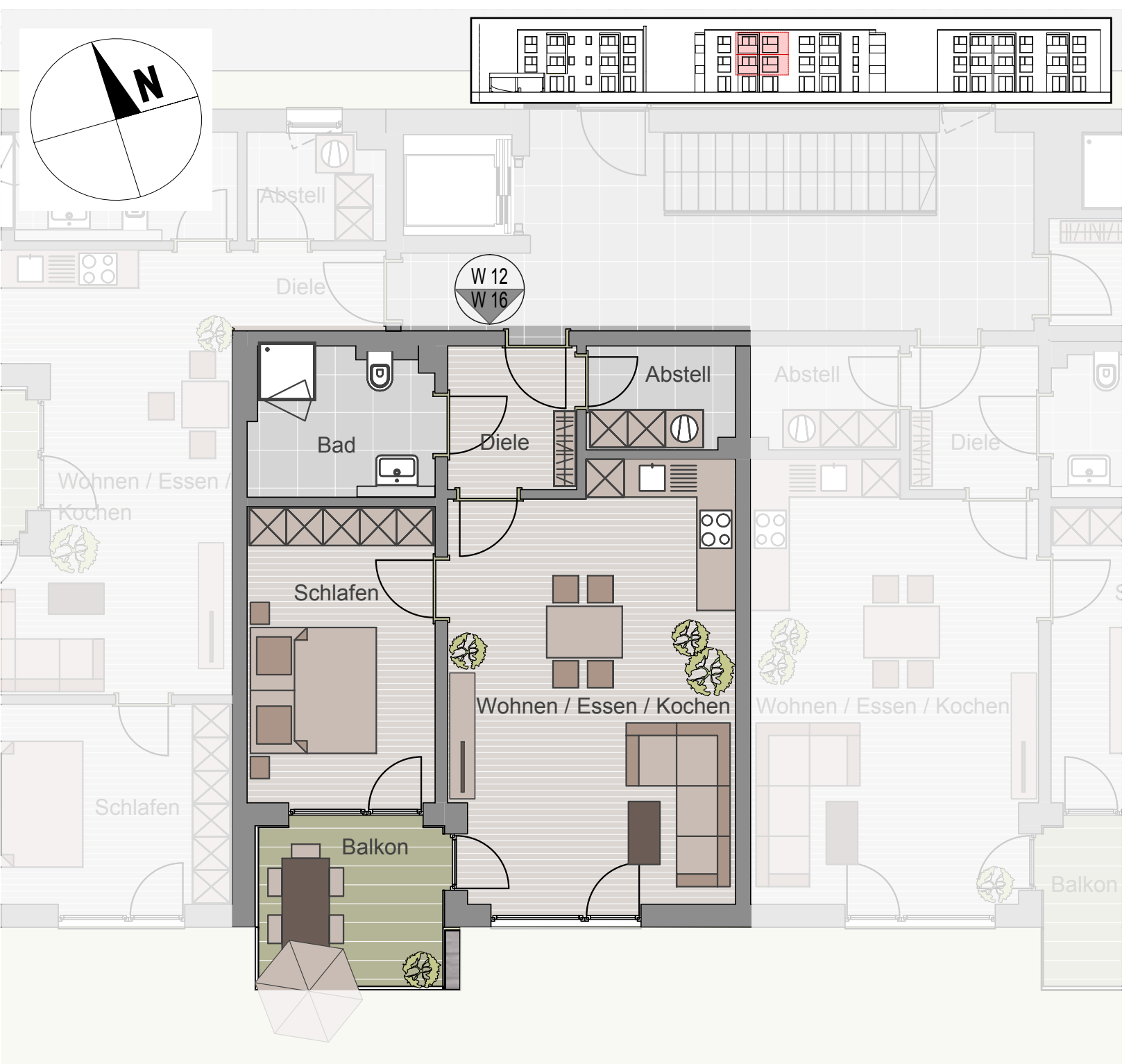
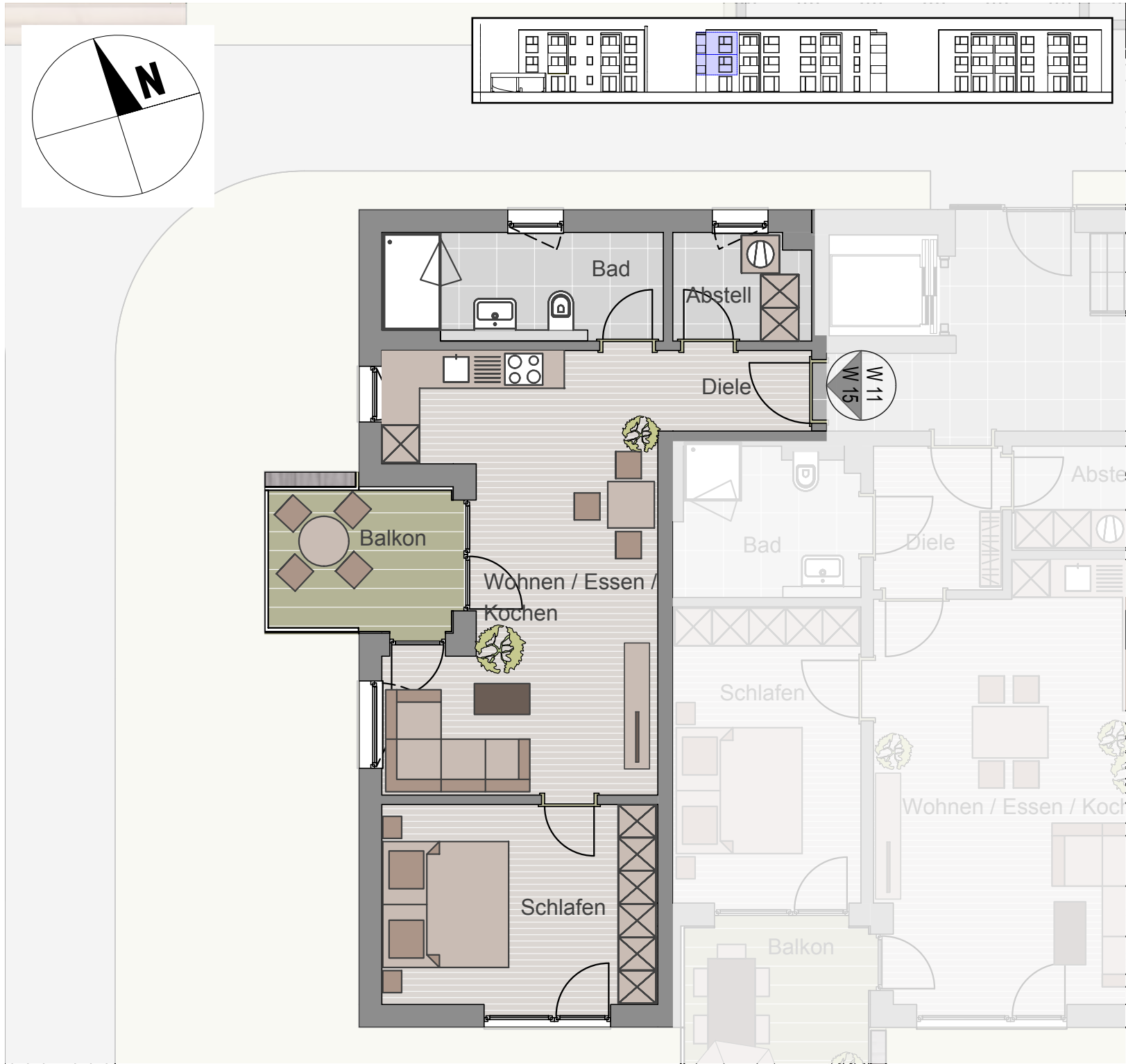


Haus 2  
1./2.Obergeschoss  
Wohnung 11  
Wohnung 15

Diele	3,42
Abstell	3,49
Bad	7,05
Wohnen/ Kochen / Essen	26,42
Schlafen	13,99
Balkon (1/2)	3,09

Whg 11/15 57,46

Abstellraum  
im Keller 7,60/6,91



Haus 2  
1./2.Obergeschoss  
Wohnung 12  
Wohnung 16

Diele	4,60
Bad	6,40
Schlafen	14,14
Wohnen/ Kochen / Essen	30,64
Abstell	3,80
Balkon (1/2)	3,84

Whg 12/16 63,42

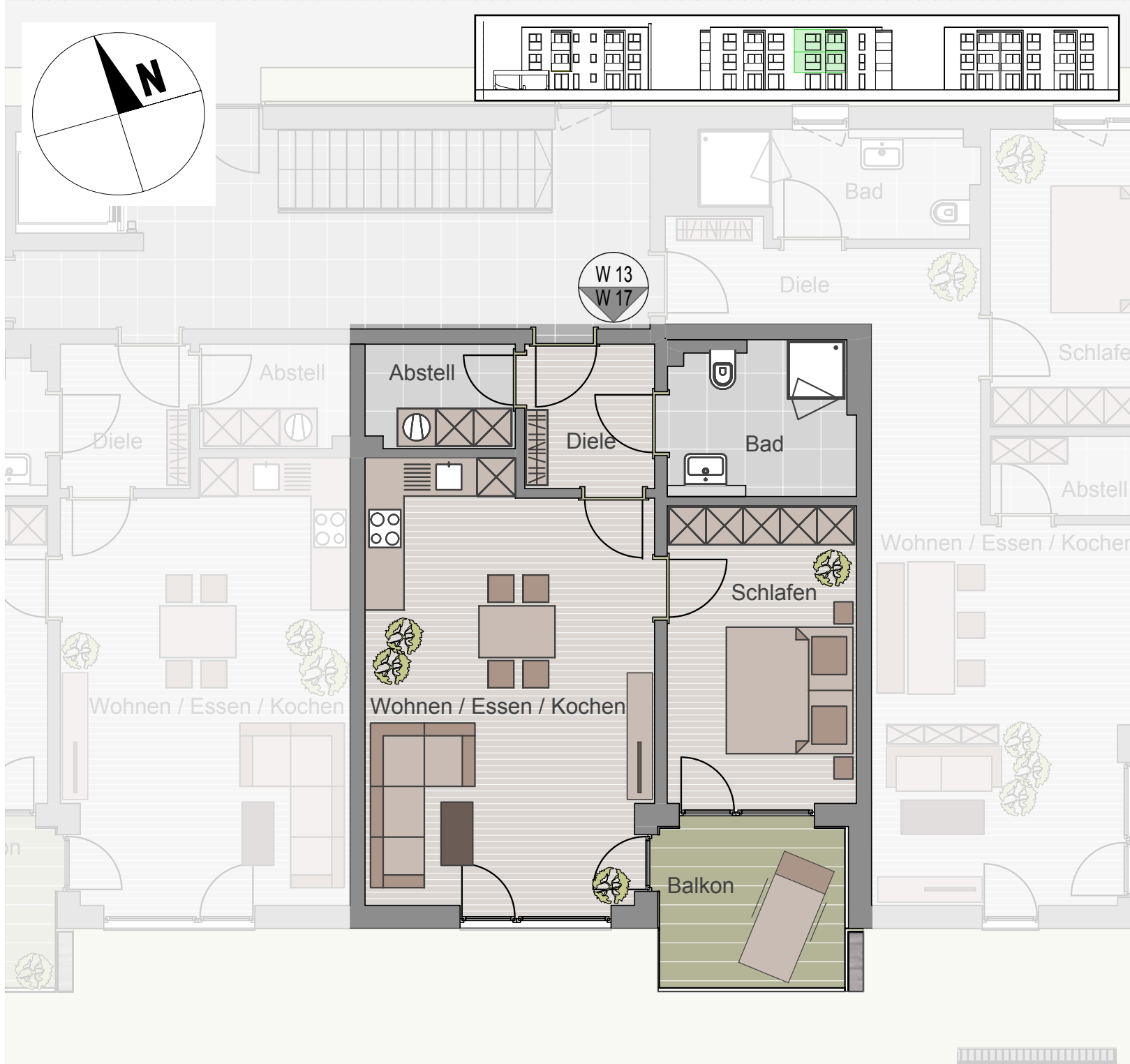
Abstellraum  
im Keller 7,46/8,97

Haus 2  
1./2.Obergeschoss  
Wohnung 13  
Wohnung 17

Diele	4,60
Bad	6,64
Schlafen	14,14
Wohnen/ Kochen /	
Essen	30,64
Abstell	3,80
Balkon (1/2)	3,85

Whg 13/17 63,66

Abstellraum  
im Keller 7,54/8,10



Haus 2  
1./2.Obergeschoss  
Wohnung 14  
Wohnung 18

Flur	12,05
Bad	6,33
Schlafen	14,03
Wohnen/ Kochen /	
Essen	26,62
Abstell	3,68
Balkon (1/2)	3,80

Whg 14/18 66,48

Abstellraum  
im Keller 8,27/8,27



Haus 3  
Erdgeschoss  
Wohnung 19

Diele	7,11
Flur	4,85
Bad	6,19
Kind	11,40
Schlafen	14,72
Wohnen	
Kochen / Essen	33,35
Abstell	2,61
WC	1,52
Terrasse (1/2)	4,35

Whg 19 86,07

Abstellraum  
im Keller 10,75



Haus 3  
Erdgeschoss  
Wohnung 20

Diele	4,31
Bad	6,34
Schlafen	14,02
Wohnen/ Kochen / Essen	30,79
Abstell	3,98
Terrasse (1/2)	4,03

Whg 20 63,47

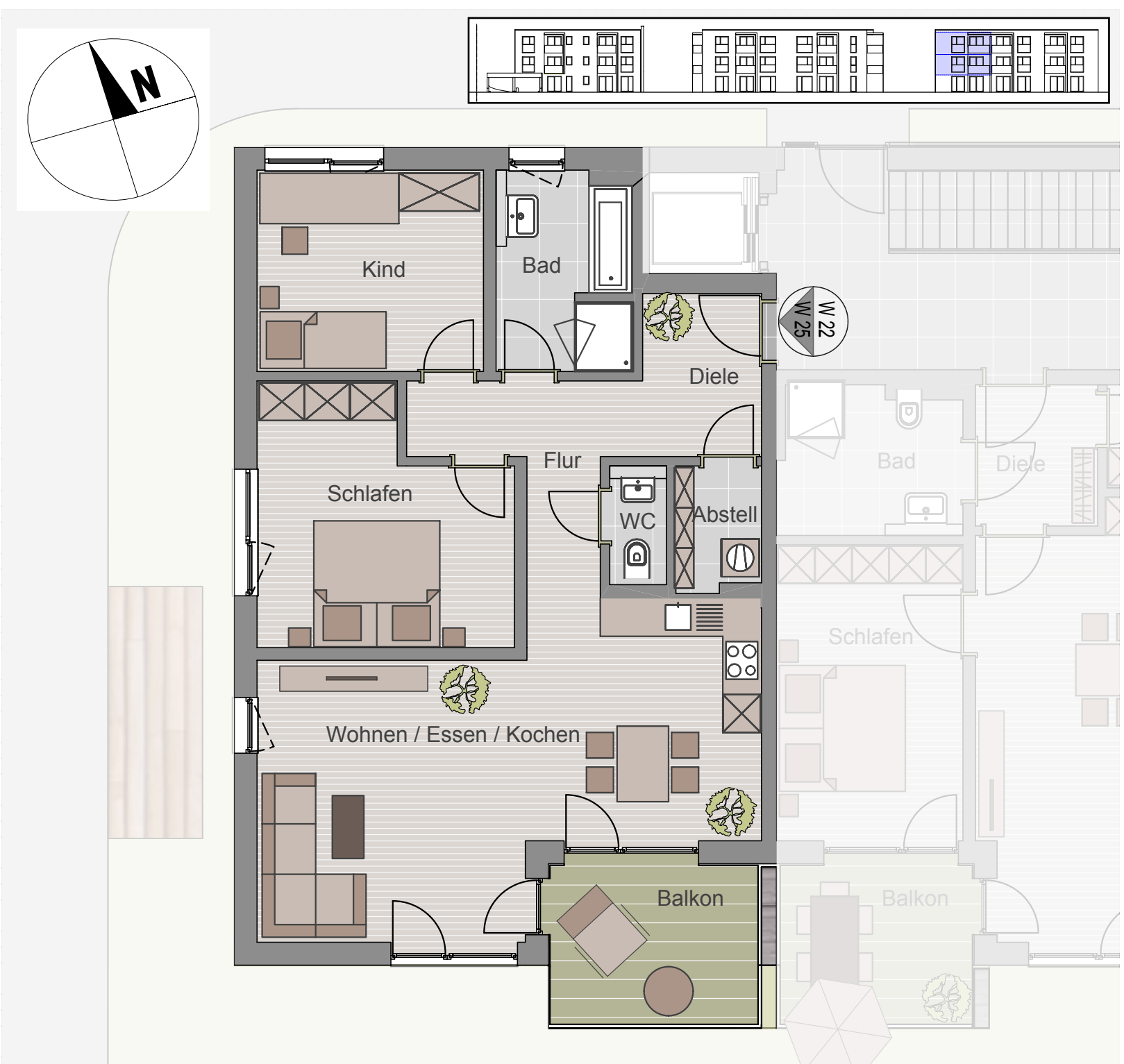
Abstellraum  
im Keller 5,93

Haus 3  
Erdgeschoss  
Wohnung 21

Diele	6,98
Flur	5,68
WC	1,42
Bad	7,60
Kind	10,60
Schlafen	14,55
Wohnen/ Kochen / Essen	32,84
Abstell	4,52
Terrasse (1/2)	4,56

Whg 21      88,75

Abstellraum  
im Keller      7,81



Haus 3  
1./2.Obergeschoss  
Wohnung 22  
Wohnung 25

Diele	7,11
Flur	4,85
Bad	6,16
Kind	11,40
Schlafen	14,72
Wohnen/ Kochen / Essen	33,35
Abstell	2,61
WC	1,52
Balkon (1/2)	4,35

Whg 22/25      86,07

Abstellraum  
im Keller 8,25/11,26

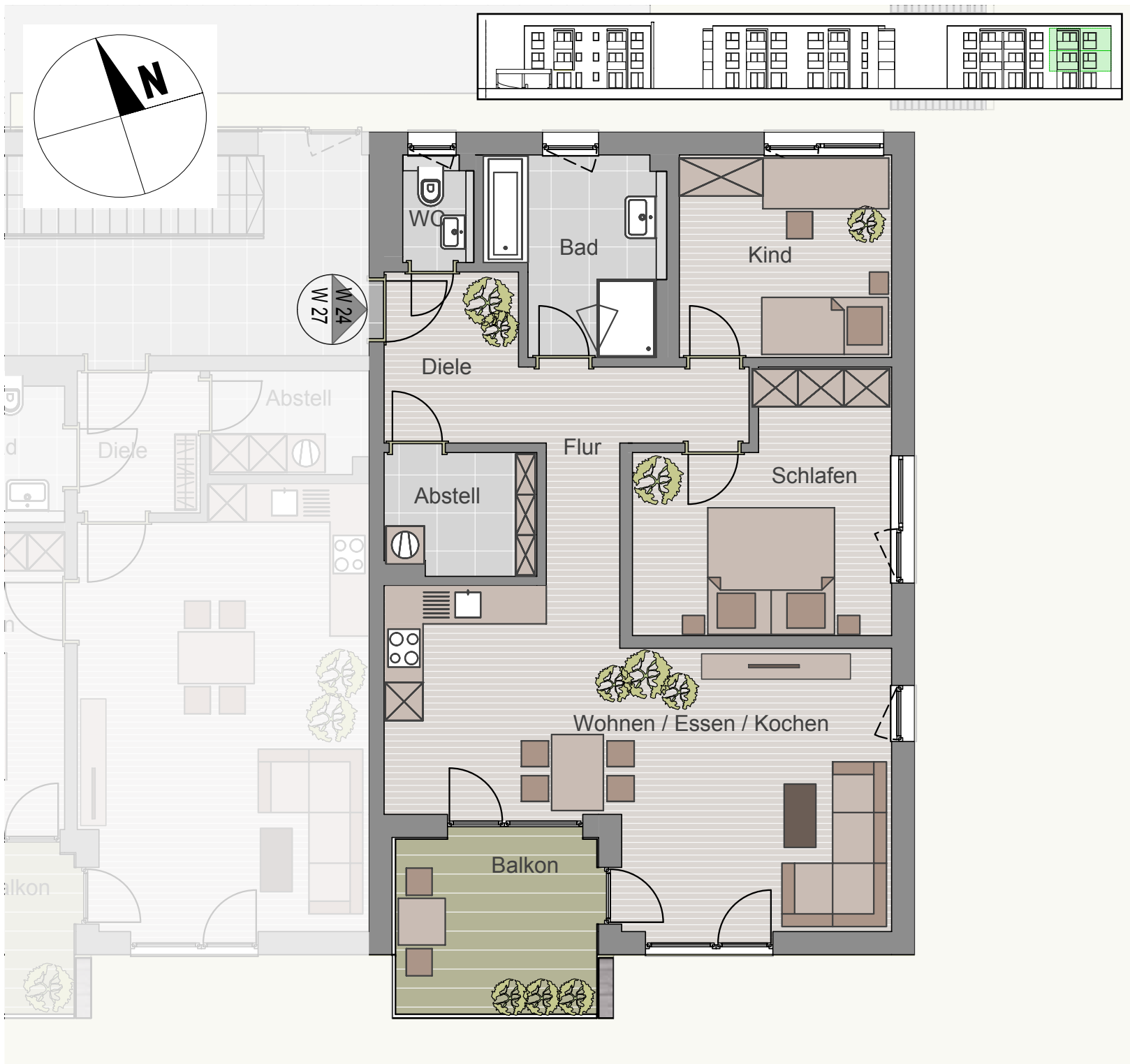


Haus 3  
1./2.Obergeschoss  
Wohnung 23  
Wohnung 26

Diele	4,31
Bad	6,34
Schlafen	14,02
Wohnen/ Kochen /	
Essen	30,79
Abstell	3,98
Balkon (1/2)	4,03

Whg 23/26 63,47

Abstellraum  
im Keller 6,98/7,01



Haus 3  
1./2.Obergeschoss  
Wohnung 24  
Wohnung 27

Diele	6,98
Flur	5,68
WC	1,42
Bad	7,60
Kind	10,60
Schlafen	14,55
Wohnen/ Kochen /	
Essen	32,84
Abstell	4,52
Balkon (1/2)	4,56

Whg 24/27 88,75

Abstellraum  
im Keller 8,25/6,80

Gesamtansicht  
Süd





Allgemein

Bei dem Bauvorhaben handelt es sich um ein Objekt, das in energieoptimierter Bauweise gemäß KfW 55 Standard errichtet wird. Es berücksichtigt dabei die Anforderungen des neuen Gebäudeenergiegesetzes (GEG) und garantiert den Nutzern neben den wohnklimatischen Vorzügen auch noch geringe Heizkosten. Die großflächigen Fenster bieten eine optimale Belichtung der Räume und somit eine optimale Ausnutzung der solaren Warmegewinne. Die Häuser, werden je mit einer Aufzugsanlage versehen, die sämtliche Geschoße und Einheiten barrierefrei erschließt.

Energiekonzept

Das Augenmerk wurde auf eine CO2-neutrale und kostengünstige Wärmezeugung gelegt. Die Entscheidung fiel auf eine Pelletheizung, als Teilredundanz wird eine Gas-Brennwert-Heizanlage für die Grundversorgung vorgesehen.

Erdarbeiten

Das beim Baugrubenaushub anfallende Material wird fachgerecht entsorgt bzw. brauchbares Material wird zwischengelagert und später wieder fachgerecht eingebaut.

Fundamente

Die Fundamentierung der Gebäude erfolgt mittels Einzel- und Streifenfundamenten auf gewachsenen bzw. nachverdichteten Untergründen. Die Ausführung erfolgt mit güteüberwachtem Beton und statisch berechneten und geprüften Betonfundamenten mit erforderlicher Stahlbewehrung und gegebenenfalls mit Oberflächenschutz gegen Frost-Tausalzangriff.

Tiefgarage

Die Tiefgarage erhält einen Betonsteinpflasterbelag. Die Ein- und Ausfahrtsrampe, wird betoniert und frost-tausalzbeständig beschichtet.

Außenwände

Die Außenwände werden in 36,5 cm starkem, gefülltem Ziegelmauerwerk mit Stoßfugenzahnung und Wärmedämmmörtel oder verklebt mit entsprechender Dämmeigenschaft bzw. gemäß ENEC Nachweis und Statik in wärmegedämmten Stahlbetonbauteilen ausgeführt.

Innenwände

Innenwände und Vorsatzschalen werden in Trockenbauweise erstellt. Bei lastabtragenden Bauteilen werden Ziegelmauerwerk bzw. Stahlbeton eingesetzt.

Kelleraußenwände

Die Außenwände im Untergeschoss werden in Stahlbeton, ungedämmt, bei angrenzenden Kellerräumen außenseitig gedämmt, ausgeführt. Die Wände werden innenseitig glatt geschalt und bleiben unverputzt und außenseitig gegen Feuchtigkeit abgedichtet.

Kellerinnenwände

Ausführung der Kellerinnenwände als verputzte Ziegelwände, falls statisch erforderlich in Beton, glatt geschalt und unverputzt. Die Trennwände zwischen den einzelnen Abstellräumen werden, wenn nicht statisch notwendig als offene Systemtrennwände ausgeführt.

Außenputz

Ausführung als 2-lagiger, mineralischer Außenputz. Wärmegedämmte Stahlbetonbauteile werden mit Gewebereinlage vorbereitet. Sockelputz aus Zementputz.

Innenputz

Die Wände der Wohnräume werden mit Kalk-Gipsputz bzw. Kalkputz, glatt verrieben, versehen. In den Bädern und an den Innenwänden im Kellergeschoß wird Kalk-Zementputz bzw. Kalkputz verwendet.  
Die glatt geschalten Außenwände (Beton) im Kellergeschoß bleiben unverputzt und werden lediglich gestrichen.  
Decken in den Wohngeschossen, die aus statischen Erfordernissen in Ortbeton erstellt sind, werden verputzt und glatt verrieben.

Decken

Sämtliche Decken werden in Stahlbeton ausgeführt. Es können hierbei – je nach statischer Erfordernis – Ortbeton-, Halbfertigteil- oder Fertigteildecken zum Einsatz kommen.

Dach und Dachdeckung

Die Dachkonstruktion als Stahlbetondecke wird mit einer Aufdachdämmung und extensiv begrüntem und somit nachhaltigen Flachdachaufbau erstellt.

Estricharbeiten/ Unterböden

Die Unterböden werden mit schwimmenden Estrichkonstruktionen auf Wärme- und Trittschalldämmung gemäß DIN 4109 (Schallschutz im Hochbau), ausgenommen Kellerräume ausgeführt.

Spenglerarbeiten

Sämtliche Spenglerarbeiten werden in Titanzink ausgeführt.  
(Dachrinnen, Fallrohre, etc.)

Malerarbeiten

Die Deckenflächen sämtlicher Räume in den Wohngeschossen, welche keine Unterdecken erhalten, werden glatt in Oberflächenqualität Q2 gespachtelt und weiß gestrichen.  
Die Oberflächen der Innenwände werden ebenfalls weiß gestrichen.  
Es kommen objektgeeignete Dispersionsfarben zum Einsatz.  
Sämtliche Metallteile, wie Türzargen aus Stahl, Absturzsicherungen usw. werden mit umwelt-schonenden, emissionsfreien Lacken auf Wasserbasis oberflächenbehandelt.  
Die Fassaden werden mit Silikonharzfarben beschichtet.  
Sämtliche verwendeten Farben sind mit dem Umweltsiegel ausgestattet, sind lösemittel- und emissionsfrei und waschbeständig.

Fenster

Fenster und Fenstertüren in Kunststoff weiß mit aussenseitiger Alu-Deckschale nach Farbkonzept des Bauträgers.  
Alle Fenster und Fenstertüren erhalten Dreh- bzw. Drehkipp- Einhandbeschläge, sowie Wärmeschutzverglasung.  
Der Farbton für die Fenster wird nach einem gemeinsamen Farbkonzept einheitlich für alle Bauteile festgelegt.  
Die Licht- bzw. Lüftungsschächte in der Tiefgarage werden aus Beton-Fertigteilen oder Ortbeton hergestellt.  
Die Schachtabdeckungen erfolgen mittels Gitterrosten.

Fensterbänke

Innen: Kunststein bzw. beschichtete Holzwerkstoffplatten.  
Außen: Aluminium, Farbe weiß bzw. EV1 eloxiert (silberfarben).

Rollladen

Wärmegedämmte Rollladenkästen, Rollladen mit Kunststoffpanzer und elektrischer Bedienung, Farbe weiß oder lichtgrau.  
In den Wohnzimmern der Wohnungen sind elektrisch betriebene Außenraffstores, deren Farbton auf die Aussenfarbe der Fenster abgestimmt wird, vorgesehen.



Türen

Haustüre in einer Pfosten-Riegel-Konstruktion als Aluelement mit Türöffner und einbruchhemmenden Beschlägen und Mehrfachverriegelung.  
Die Wohnungseingangstüren werden als Holzelement mit Klingelanlage, Türöffner und einbruchhemmenden Beschlägen ausgeführt. Zusätzlich wird bei diesen Türen ein Türspion eingebaut.  
Innentüren in glatter Ausführung aus Holz bzw. Holzwerkstoff, Türblätter und Zargen in der Farbe weiß.  
Umfassungstürzargen, Türblatt mit Röhrenspankern.  
Alle Türen in den Wohngeschossen werden mit einer großzügigen Rohbauhöhe von 2,13 Metern ausgeführt.

Kellertüren

Stahlblechtüren mit Stahlzargen, teilweise als Brandschutztüren nach den Anforderungen des Brandschutzkonzeptes. Bei Systemtrennwänden der einzelnen Kellerabteile werden die Türen in leichter Systemkonstruktion, wie die Trennwände erstellt.

Treppenhäuser

Die Treppenhäuser werden natürlich belichtet und belüftet.  
Die Stahlbetontreppen, Podeste und Eingangsbereiche werden schallentkoppelt gelagert und erhalten einen Belag aus Kunststein oder Fliesen.

Aufzugsanlage

Zusätzlich zu den Treppen verbinden Aufzugsanlagen rollstuhlgerecht alle Geschoße.  
Die Aufzugskabinen erhalten alle erforderlichen Sicherungseinrichtungen nach den gültigen Vorschriften und DIN-Normen, sowie einen Bodenbelag aus Kunststein oder Fliesen.

Treppengeländer / Absturzsicherung / Handläufe

Die Treppengeländer und Absturzsicherungen werden aus Stahl gefertigt , Beschichtung siehe Malerarbeiten. Die Handläufe dazu werden in Edelstahl ausgeführt.

Bodenbeläge in den Wohnungen

Bodenbeläge in den Wohnräumen nach Bemusterung Bauträger, z.B. Parkett, Laminat, Kork oder Fliese.  
Je m² 85,00 Euro (Brutto) einschließlich Verlegung, inkl. sämtlicher Nebenarbeiten (Sockelleisten, etc.)  
Sonderverlegeformen (Mosaik oder Großformat) gegen Aufpreis.

Bodenbelag Keller

Beschichteter Estrich bzw. Feinsteinzeugfliesen nach Festlegung durch den Bauträger.

Wandfliesen in der Küche

Es wird kein Fliesenspiegel vorgesehen.

Wand- und Bodenbeläge im Bad und WC

Die Wände im Bereich Waschtische und WC werden halbhoch gefliest, im Duschbereich erfolgt eine Verlegung der Fliesen bis Oberkante Duscabtrennung. Gegen Aufpreis kann eine raumhohe Verlegung der Fliesen erfolgen.  
Fliesenmaterial nach Auswahl des Erwerbers; je m² 75,00 Euro (Brutto) einschließlich Verlegung, inkl. sämtlicher Nebenarbeiten (Sockelfliesen, Silikonfugen, etc.).  
Sonderverlegeformen (Mosaik oder Großformat) gegen Aufpreis.

Balkone und Terrassen

Die tragenden Bauteile der Balkone werden in Stahlbeton, thermisch getrennt von den Stahlbetondecken ausgeführt.  
Der Belag der Balkone wird auf Stelzlager mit Beton- oder Feinsteinzeugplattenbelag nach Bemusterung des Bauträgers hergestellt.  
Die Terrassen in den Erdgeschossen erhalten einen Betonplattenbelag auf Splittbett nach Bemusterung des Bauträgers.

**Stromversorgung**

Anschluss an das Stromnetz der Stadtwerke Straubing.

**Elektroinstallation**

Jede Wohnung erhält je angefangene 2,5 m² eine Steckdose zur freien Verfügung. Ebenso einen Elektroanschluss für Waschmaschine, Wäschetrockner, Geschirrspüler und Elektroherd. Die Angaben hierzu müssen rechtzeitig beim Bauherrn angemeldet werden, damit ein ungehinderter bautechnischer Ablauf gewährleistet bleibt. Erfolgen hierzu keine Angaben werden die Anschlüsse nach Festlegung durch den Bauträger vorgenommen. Im privaten Kellerabteil erhält jede Einheit eine Steckdose und eine Feuchtraumleuchte in LED Technik, welche direkt vom Wohnungsverteiler abschaltbar ist. Jede Einheit erhält eine formschöne Leuchte und eine Steckdose auf der Terrasse bzw. dem Balkon.

Sonstige Beleuchtungskörper sind in den Einheiten nicht vorhanden.

Standard-Schalterprogramm der Firma Gira oder gleichwertig.

Jede Wohnung erhält einen E-Zähler im Hausanschlussraum und einen Sicherungskasten innerhalb der Wohnung.

In jeder Wohnung wird ein Telefonanschluss, für DSL vorbereitet, verlegt.

Anschlüsse für Kabelfernsehen und Rundfunk, sowie Internet werden in allen Wohn- und Schlafräumen mit LAN Verkabelung vorgesehen.

In allen Schlafräumen erfolgt die Installation im Hinblick auf einen späteren Einbau eines biologischen Netzfreischalters.

Dieser kann gegen Aufpreis auch im Zuge der Baumaßnahme installiert werden.

Alle Wohnungen erhalten eine Farbbildsprechstelle mit Sprechverkehr und Türöffnerfunktion zur Hauseingangstüre.

Die Tiefgarage wird in LED Technik mit Schlagschutz, geschaltet über Bewegungsmelder zeitabhängig in verschiedenen Sektionen ausgestattet. Sicherheitsrelevante Anlagen wie Rettungswegbeleuchtung, Brandmeldetechnik werden nach gesetzlichen Auflagen errichtet.

**Elektromobilität Tiefgarage**

Für jeden Stellplatz wird die Möglichkeit der entsprechenden Verkabelung für einen Elektroanschluss in Höhe bis 11KW vorgerichtet.

**Elektroinstallation Treppenhaus / Erschließungsflure in den Geschossen**

- Beleuchtung mit formschönen Leuchten in LED Technik, Steuerung über Bewegungsmelder
- Sicherheitsanlagen nach gesetzlichen Vorgaben.

**Rauchmelder**

Jede Wohnung erhält durch die Hausverwaltung gemietete Rauchmelder. Die Anzahl dieser richtet sich nach den gesetzlichen Mindestanforderungen.

**Sanitärinstallation**

Die gesamte Wohnanlage wird über einen gemeinsamen Wasseranschluss der Stadtwerke Straubing versorgt. Das Trinkwasser wird mittels zentraler Enthärtungsanlage aufbereitet. Die Verteilung erfolgt in Edelstahl- bzw. Kunststoffrohren (DVWG zugelassen). Diese werden schallentkoppelt und wärme gedämmt verlegt. Die Entwässerung erfolgt über schallgedämmte Kunststoffabflussrohre. Das Warmwasser wird dezentral in Wohnungsstationen erzeugt. Die Abrechnung erfolgt über Kaltwasserzähler in jeder Wohnung.

**Kalt und Warmwasser**

Bad, Küche und WC erhalten Kalt- und Warmwasseranschlüsse.

Die Rohrleitungen werden in Edelstahl bzw. Kunststoffverbundrohr wärme gedämmt und schallentkoppelt verlegt.

Erdgeschoss-Wohnungen mit Gartenanteil erhalten einen Gartenwasseranschluss mit frostsicherer Außenarmatur.

Je Haus ist ein absperrender Gartenwasseranschluss mit frostsicherer Außenarmatur für allgemeine Zwecke (Hausmeister u.ä.) vorgesehen.



Waschmaschinenanschluss

Alle Wohnungen erhalten einen Waschmaschinenanschluss im Abstellraum oder Bad.

Küchenanschlüsse

Kalt- und Warmwasseranschluss sowie Abflussleitungen. Die Angabe der Positionen sämtlicher Anschlüsse muss rechtzeitig beim Bauträger bekannt gegeben werden, damit ein ungehinderter bautechnischer Ablauf gewährleistet bleibt. Ansonsten erfolgt der Einbau der Anschlüsse nach Ermessen des Bauträgers.

Sanitäre Einrichtungsgegenstände

In den WCs ein Handwaschecken ca. 45 cm breit mit Design-Siphon, Einhebelmischbatterie, Spiegel und Handtuchhalter.  
Hänge-WC Anlage mit geräuscharmen Unterputzspülkasten, WC-Papierhalter und Bürstengarnitur  
Die Badeinrichtung besteht aus Hänge-WC Anlage wie vorher beschrieben.  
Waschecken ca. 65 cm breit inkl. Design-Siphon, Einhebelmischbatterie, Spiegel.  
Wenn in den Grundrissen dargestellt, wird eine Acrylbadewanne im Wannenträger auf Estrich aufgestellt.

Dusche in bodengleich gefliester Ausführung mit Bodenablauf oder Ablaufrinne (je nach Einbausituation) sowie Echtglasabtrennung.

Sämtliche Armaturen als Einhebelmischbatterie in Markenqualität und formschöner Ausführung. Einrichtungsgegenstände in weiß, gegen Aufpreis auch in Sonderfarbe.

Sanitärprogramm „MyStyle“ der Fa. Richter & Frenzel oder Programm „clivia / derby“ der Firma Vigour bzw. gleichwertig.

Heizungsinstallation

Die Berechnung und Dimensionierung der Heizungsanlage erfolgt gemäß des aktuellen Gebäude-Energiegesetz (GEG). Die Wärmeerzeugung wird über einen effizienten und CO<sup>2</sup> neutralen Holz-Pellets-Kessel in Verbindung mit einer teilredundanten Gasbrennwertanlage realisiert. Die Verteilung der Wärme erfolgt aus der Heizzentrale in die einzelnen Häuser, von dort wird die Heizungsinstallation über Schächte zu den einzelnen Wohnungsstationen geführt. Die Wohnungen erhalten eine Fußbodenheizung mit Raumthermostaten. In den Bädern werden zusätzlich moderne Handtuchheizkörper eingebaut. Die Erfassung des Trinkwasser- und Heizungsverbrauch erfolgt in den Wohnungsstationen mit Wasser- und Wärmemengenzähler.

Lüftungsanlage

Jede Wohnung erhält eine dezentrale Lüftungsanlage mit Wärmerückgewinnung. Die Lage der Zu- und Abluftöffnungen wird projektiert, der Bauherr behält sich Änderungen dazu vor.

Schallschutz

Der bauliche Schallschutz wird gemäß einem gesondert erstellten Schallschutznachweis eines Fachbüros auf Basis der DIN 4109 ausgeführt.

Außenanlagen

Die Zugänge zu den Hauseingängen werden barrierefrei hergestellt.  
Die öffentlichen Grünflächen werden planiert, begrünt und bepflanzt.  
Außenbeleuchtung in LED Technik mit formschönen Wand-, Mast-, Boden- bzw. Pollerleuchten je nach Gegebenheit, zeitgesteuert und helligkeitsabhängig über Bewegungsmelder geschaltet.

Müllhäuschen

Das Müllhäuschen ist innen beleuchtet, geschaltet über einen Bewegungsmelder.

Sonstiges

Alle Anschlusskosten für Strom, Wasser, Gas und Kanal sind im Kaufpreis enthalten.  
Die Grundlage für die Ausführung bilden die genehmigten Baupläne, die allgemein anerkannten Regeln der Bautechnik und die beiderseits anerkannte Baubeschreibung.  
Korrekturen bei der Grundrissgestaltung oder beim Erscheinungsbild der Fassaden, die durch Auflagen der Genehmigungsbehörde entstehen können, werden eingearbeitet.

Wünscht der Käufer Änderungen in der Bauausführung oder eine geänderte, bzw. zusätzliche Ausstattung, so hat er diese Wünsche rechtzeitig beim Bauherrn bekannt zu geben, damit der bautechnische Ablauf gewährleistet bleibt.  
Die Zusatzkosten für diese Arbeiten und Materialien sind vom Handwerker zu benennen und werden nach beidseitiger Genehmigung abgerechnet.  
Zudem kommen die Mehrkosten für Umplanung und Organisationsaufwand für den Architekten zum Ansatz.  
Änderungen der Planungs- und Ausführungsart der vorgesehenen Baustoffe und Einrichtungen, soweit diese sich technisch oder wirtschaftlich als zweckmäßig oder notwendig erweisen und sich auch nicht wertmindernd auf das Objekt auswirken, bleiben vorbehalten.

Die Möblierung in den Plänen zu den Einheiten stellt nur einen unverbindlichen Vorschlag des Architekten dar.  
Wartungsfugen und Risse, die keine unmittelbaren Schäden am Gebäude darstellen, sind im Rahmen üblicher Bauunterhaltungsmaßnahmen zu beseitigen und begründen keinen Gewährleistungsanspruch.

Schlussbemerkung und Hinweise

Die im ersten Jahr nach Bezugsfertigkeit eventuell auftretenden Haarrisse in Holz-, Ziegel-, Beton- und Trockenbauteilen können durch Bauaustrocknung entstehen und stellen keinen Mangel dar. Größere Risse werden im Rahmen der Gewährleistung behoben. Der Anstrich wird in diesem Fall punktuell nachgebessert.

Bei einer orthogonalen Verlegung der Bodenfliesen kann der Fugenverlauf zwischen Wand und Bodenfliesen nicht übereinstimmen.

Bei Silikonfugen handelt es sich um Wartungsfugen, die vom Käufer ggf. zu erneuern sind.  
Speziell die Fugen zwischen Bodenbelag und aufgehenden Wänden (Sockelbereich) können durch eventuell auftretende Estrichabsenkungen reißen.

Das Holz der Parkettböden ist ein Naturprodukt und damit Veränderungen durch z.B. unterschiedliche Luftfeuchtigkeit ausgesetzt. Darum lässt sich Spaltenbildung im Winter nicht immer vermeiden. Dies bedeutet keinen Qualitätsverlust, ist ohne Bedeutung für die Tauglichkeit des Materials als Baustoff und begründet keine Mängelrüge.

Fenster, Türen, Rollos sind regelmäßig zu warten und entsprechend nachzustellen. Auf das Projekt bezogene Bedienungs- und Wartungsanleitungen für Fenster, Rollläden, und Haustüren werden übergeben.

In den ersten beiden Jahren nach Fertigstellung ist ebenfalls darauf zu achten, dass Schränke, Schrankwände und Einbauten nur mit genügend Abstand (ca. 10 cm) und ausreichend Hinterlüftung an den Außenwänden aufgestellt werden.

Grundsätzlich ist beim Bewohnen auf ausreichende Beheizung und Durchlüftung der Räume zu achten.

Elektrische und mechanische bzw. bewegliche Teile unterliegen der befristeten Gewährleistung des Herstellers, in der Regel lediglich 1 bis 3 Jahre. Um das Risiko zu vermeiden, Gewährleistungsrechte zu verlieren, sind bei technischen Einbauten die vom Hersteller geforderten Wartungen durchzuführen, die regelmäßig durch den Abschluss von Wartungsverträgen nachzuweisen sind. Dies gilt insbesondere für Heizungs- u. Lüftungsanlagen, Rollläden, Sanitäreinbauteile wie Spülkästen, Türen, Fenster usw.



## Baubeschreibung

## Hinweis zu Flachdachabdichtungen:

Die Ausführung der Abdichtungsarbeiten erfolgt gem. DIN, Standardausführung, Anwendungs-kategorie K1, Flachdachrichtlinien oder anerkannten Regeln der Technik. Für nicht genutzte Bereiche werden in der Regel mäßige mechanische und thermische Beanspruchungen zugrunde gelegt. Die DIN sieht zum einen Teil die Ausführung von Gefälle vor, lässt aber auch gefällelose Konstruktionen zu. Die Ausführung von Konstruktionen mit Gefälle wird angestrebt, es kann jedoch nicht ausgeschlossen werden, dass dennoch auf der Abdichtungsebene oder Oberfläche Bereiche mit Pfützenbildung entstehen. Dachterrassen, Dächer und insbesondere Gründächer benötigen regelmäßige Pflege. Dies gilt insbesondere für die Reinigung von Rinnen und Abläufen und den Unterhalt von Flächen unterhalb von Stelzlagerern.

Terrassenplatten im Splittbett können sich im Laufe der Zeit setzen. Im Rahmen der Wartung sind Plattenlagen und Fugen nachzujustieren.

Die Oberfläche der Balkone wird in Abhängigkeit von den geometrischen Rahmenbedingungen mit unterschiedlichem Gefälle ausgeführt. Dies kann deutlich wahrnehmbares Gefälle oder nur sehr geringfügiges Gefälle sein. Nach Niederschlägen kann etwas Wasser an einigen Stellen, an der Oberfläche wie auch innerhalb der Balkonaufbauten z.B. auf Abdichtungsebene stehen bleiben. Der Bauträger weist explizit hierauf hin und hält fest, dass diese Ausführung keinen Mangel darstellt, sondern die beschriebene Beschaffenheit so vereinbart wurde.

## Hinweise zu Heizung und Sanitär:

Der Kalkgehalt des Trinkwassers in Straubing ist hoch. Der Bauträger weist darauf hin, dass dieser trotz der Enthärtungsanlage zu erhöhten Wartungskosten führen kann.

Verschleißerscheinungen, die auf erhöhten Kalkgehalt zurückzuführen sind, unterliegen nicht der Gewährleistungsverpflichtung des Bauträgers.

## Notizen

This image shows a blank sheet of white paper with horizontal ruling lines. The lines are evenly spaced and run across the width of the page. There are no margins, text, or other markings on the paper.

## Bauherr+Vertrieb

**Gerl & Vilsmeier**  
Bauträger und Immobilien GmbH  
Innere Passauer Straße 4  
94315 Straubing  
Tel: 09421/2754  
Tel: 09421/89436  
info@gerl-vilsmeier.de  
www.gerl-vilsmeier.de



## Architekt

**Gutthann Hiw Architekten**  
Gutthann Hiw Architekten GmbH  
Mussinstraße 7  
94327 Bogen  
Tel: 09422/85380

info@gutthann-hiw-architekten.de  
www.gutthann-hiw-architekten.de



## Hausverwaltung

**Vilsmeier**  
Wohnbau GmbH  
Innere Passauer Straße 4  
94315 Straubing  
Tel: 09421/2754

info@immobilien-vilsmeier.de  
www.immobilien-vilsmeier.de

