

Baubeschreibung: Neubau von 2 Doppelhäusern und einem Einfamilienhaus mit Carports, An der Point, Lenggries

Allgemeines

Die Grundlage der Ausführung bilden die Baugenehmigung, die anerkannten Regeln der Bautechnik, die Fachgutachten, die VOB (Teil C), die einschlägigen DIN-Vorschriften mit ihren ergänzenden Bestimmungen, die zum Zeitpunkt der Baugenehmigung gelten, die Verordnung und Richtlinien der Behörden, diese Baubeschreibung, die vorliegende Eingabe- und Energieplanung. Die nachfolgende Baubeschreibung ist auf die Herstellung eines KfW 55 Gebäudes ausgerichtet.

Rohbau

Allgemein

Die Decken- und Wandstärken sowie Beton- und Ziegelsteingüten werden entsprechend den statischen Berechnungen und nach den zur Zeit gültigen Bestimmungen für Brandschutz und Energie-Einsparverordnung ausgeführt.

Erdarbeiten

Der vorliegende Boden besteht, laut getätigten Schürftgruben vor Ort, aus kiesigem Material. Der Grundwasserspiegel liegt deutlich unter der Gründungssohle der neu entstehenden Gebäude.

Der Aushub wird zur Wiederverfüllung seitlich gelagert, überschüssiges Material, abgefahren bzw. zum Höhenausgleich des späteren Geländes anplaniert.

Kanalarbeiten

Die Kanalarbeiten beinhalten sämtliche Entwässerungsarbeiten für die Gesamtfunktion von Brauch- und Abwasser, Regenwasser sowie Strom- und Telefonanschluss vom Anschlusspunkt bis ins Gebäude.

Gründung – Untergeschoßwände

Die Gründung aller Gebäude erfolgt nach der statischen Berechnung. Die Bodenplatte bzw. Fundamente der Gebäude werden, wo notwendig, in wasserundurchlässigem Beton mit Fugenbändern auf einer Sauberkeitsschicht hergestellt. Die Kelleraußenwände bestehen aus Stahlbeton C25/30 (wasserundurchlässig) mit Wandstärken entsprechend der Statik. Oberflächen sichtbar in schalungsglatte, entgratete Oberfläche. Die Gebäude erhalten jeweils einen dimensionierten Pumpensumpf zur Abführung von Abwasser aus den Kellerbereichen.

Die kompletten Keller der Wohngebäude werden von außen wärme gedämmt (Perimeterdämmung unter der Bodenplatte mit WLG 035, d=14cm und an den seitlichen Kellerwänden mit WLG 032, d=12cm). Es werden Stahlbeton-Fertigteillichtschächte nach Plan, mit feuerverzinkten Pressgitterrosten und verzinkten Sicherungsbügeln, zur Abhebesicherung, eingebaut. Die notwendigen Fundamentterderanlagen sind ebenfalls enthalten.

Geschoßdecken

Die Geschoßdecken werden in Stahlbeton aus Massivplatten ausgeführt. Stärken der Geschoßdecken nach Statik.

Geschoßwände

Außenwände werden aus 36,5cm Ziegelmauerwerk, mit einer Wärmeleitzahl von 0,08 (Kellerer ZMK8) errichtet. Tragende Innenwände werden entsprechend statischen Erfordernissen aus Ziegelmauerwerk errichtet. Nichttragende Innenwände werden, je nach Erfordernis, in Ziegel- oder Trockenbauweise erstellt.

Treppen

Die Geschoßtreppen werden vom KG bis ins DG in Betonbauweise erstellt und erhalten als Trittschichten einen Eichenholzbelag. Die Sichtflächen unter den Treppenstufen werden mit einer weiß lackierten Holzplatte oder ebenfalls aus Eichenholz errichtet. Als Treppengeländer werden Stahl- und Holzkonstruktionen sowie gemauerte Brüstungen verbaut.

Fassade

Die Fassaden erhalten eine mineralisch durchgefärbte, weiße Putzbeschichtung. Abschließend werden diese nochmals einmal farblich nachgrundiert. Die Außenholzverschalungen im OG und DG erfolgen als senkrechte / waagrechte Bretterschalung oder Verschindelung in Fichte. Die Balkonkonstruktionen werden ebenfalls in Fichte erstellt, passend zum Außenverschlag. Alle Holzbauteile erhalten einen farblich passenden Lasuranstrich.

Satteldach

Zimmerer- und Holzbauarbeiten nach den anerkannten Regeln der Technik. Verwendet wird Nadelholz für die Sparren- und Pfettenlagen gemäß statischer Berechnung. Das Dach wird als innen nicht sichtbarer Fichtendachstuhl, mit weißer Trockenbauuntersicht, ausgeführt. Die eingebaute Zwischensparrendämmung ist 240mm stark hat einen Dämmwert von 0,032. Die verwendete Aufdachdämmung ist 80mm stark und hat einen Dämmwert WLG 024. Die Dämmstoffe entsprechen den errechneten Energievorgaben.

Dacheindeckung

Die Dacheindeckung erfolgt mit roten Betondachsteinen auf Dachlattung, inkl. aller notwendigen Einbauten für die notwendigen Kaminkehrereinrichtungen.

Spenglerarbeiten

Kaminköpfe und sonstige Verblechungen im Dachbereich wie Scharbleche, Einfassungen, etc. werden in Aluminium pulverbeschichtet ausgeführt. Die Dachentwässerung erfolgt über Regenrinnen und Fallrohre ebenfalls in Aluminium pulverbeschichtet. Als Schneefangsystem werden Schneestopfnasen, welche in die Dachfläche eingebaut werden, verwendet.

Kamine

Die Kamine werden als raumluftunabhängige, geschoßhohe Isolierkamin mit erforderlichen Querschnitten für Fest- und Gasbrennstoffe (optional für Holzofenanschluss) hergestellt.

Ausbau

Fenster

Als Fenster werden Kunststoffenster der Marke WIRUS MD 76 mit Dreifachverglasung (U-Wert 0,6) eingebaut. Außenoptik „anthrazitgrau“, Innenoptik „weiß“. Standard Griffe. Die Wohngebäude erhalten Dachflächenfenster Typ Roto 64/118cm mit elektr. Anschluss (Haus 1 und 2 jeweils 3 Dff., Haus 1,2 und 5 jeweils 1 Dff).

Fensterbänke

Innen: für alle zutreffenden Fenster im EG/OG/DG wird Eichenholz verwendet.

Außen: für alle zutreffenden Fenster werden passend zu den Fenstern eloxierte Fensterbleche verwendet.

Hauseingangstüre

Die Haustüren werden als Aluminiumtüren, Fabr. WIRUS mit Dreifachverglasung (U-Wert 0,7) eingebaut. Außenoptik „anthrazitgrau“, Innenoptik „weiß“. Griff außen als Edelstahlstangengriff, Innengriff als Kunststoffgriff in weiß.

Innentüren

Eingebaut werden Innentüren der Marke „Ringo“, Typ „Ringolit Origin Vital“ mit stark beanspruchbarer CPL- Oberfläche und zugehörigen Zargen. Die verwendeten Drückergarnituren kommen von der Fa. Karcher, Typ Rhodos-ER 28.

Innenputz

Sämtliche gemauerten Innenwandflächen in den Wohnräumen erhalten einen einlagigen, gefilzten Kalk-Putz. In den Nassräumen (Bäder / Duschen) und im Kellergeschoß bei Mauerwerkswänden wird ein gefilterter Kalk-Zementputz aufgetragen. Alle Decken im EG und OG werden ebenfalls verputzt, wie voran beschrieben. Im Kellergeschoß werden die Decken grundsätzlich gespachtelt und gestrichen. Hier wird nur der Flurbereich, wie voran beschrieben, verputzt. Ausnahme ist der große Kellerraum. Hier werden sowohl die Decken als auch die Betonaußenwände zusätzlich verputzt.

Estricharbeiten

Alle Wohnräume erhalten einen schwimmenden Heizestrich auf Trittschall- und Wärmedämmung, entsprechend geltender DIN-Normen.

Alle Kellerräume erhalten ebenfalls einen schwimmenden Estrich auf Wärmedämmung und Trennlage.

Bodenbeläge im EG, OG und DG

Alle Wohnräume vom EG bis DG (außer Bäder und WCs) erhalten einen verleimten Eichenholzdielenboden (d=ca.14mm), verlegt mit entsprechender Sockelleiste.

Bodenbelag: Material: € 55,00 /m² zzgl. MwSt..

Fliesenarbeiten

Wandfliesen (nur Duschbereiche) und alle Bodenbeläge der Badezimmer und der WCs erhalten passende Keramikfliesen zum Verkaufspreis von € 35,00 /m² zzgl. MwSt..

Alle Eck- und Anschlussfugen werden passend zu den Keramikfliesen dauerelastisch abgedichtet. Im Spritzwasserbereich erfolgt eine Abdichtung entsprechend den technischen Vorschriften.

Die Kellerräume werden alle, bis auf einen großen Raum (dieser erhält ebenfalls einen Eichenholzdielenbelag), gefliest. Hier liegt der Materialpreis bei 25,-€/m² zzgl. gesetzl. MwSt..

Malerarbeiten

Die geputzten/gespachtelten Wand- und Deckenflächen werden in allen Räumen mit umweltfreundlicher Innen-Dispersionsfarbe, 2 x deckend weiß gestrichen.

Die Betonwände und -decken in den Kellergeschoßen der Wohnräume werden nicht verputzt, jedoch ebenfalls 2 x gestrichen (Ausnahme siehe unter Innenputz).

Haustechnik

Heizungsinstallation und Warmwasseraufbereitung:

Es wird eine Luft/Wärmepumpenanlage mit Einbauteilen der Firma Hoval o. glw. eingebaut, entsprechend dem neuesten Stand der Technik. Zusätzlich erfolgt der Einbau einer Photovoltaikanlage auf den Hausdächern sowie eines dezentralen Lüftungssystems mit Wärmerückgewinnung.

Alle Räume des Wohngebäudes im EG, OG, DG erhalten eine Fußbodenheizung, mit Einzelraumtemperaturregelung und entsprechendem Verteiler, die in einem vormontierten Unterputzkasten integriert sind. Die Steuerung erfolgt über Raumthermostate in allen Wohnräumen. Im KG erhält nur der große Keller zusätzlich eine Fußbodenheizung. Die Heizungsanlage wird fix und fertig erstellt (inkl. aller Installations- und ausführungsarbeiten).

Sanitärinstallation

Die gesamte Sanitärinstallation wird unter Beachtung des Schallschutzes ausgeführt. Die Kalt- und Warmwasserleitungen sowie die Zirkulationsleitungen werden in Kunststoff hergestellt. Die Fall- und Versorgungsleitungen werden in dafür vorgesehenen Installationsschächten verlegt.

Zur Bewässerung der Gartenfläche wird im EG ein Kaltwasserhahn im Außenbereich installiert. Die Entwässerung der Waschmaschine im KG erfolgt über eine Pumpe (im vorgesehenen Pumpensumpf) in die Kanalisation.

Bad- und WC-Einrichtungen

Es werden Sanitäreinrichtungsgegenstände, wie im Plan dargestellt, von der Fa. Sanitär Heinze eingebaut. Der Typ ist „Diana Top“. Die Sanitärarmaturen entsprechen dem Typ „Pure & Style“ der Fa. Kludi.

Elektroinstallation

Wohngebäude: Die Installation erfolgt mit Steigleitung in den Wänden und Decken mittels Leerrohre. Sämtliche Installationen unter Putz. Anschluss für Heizungsanlage und zugehörigen Thermostaten. Verbaut wird ein Netzwerksystem für IT und Telefon, eine Sat-Anlage, eine ausreichende Anzahl an Schaltern und Steckdosen in allen Räumen, raummittige Lichtauslässe sowie Spots in Küchen, Bädern und Fluren. Im Außenbereich werden Licht- und Stromauslässe vorgesehen.

Verwendet wird das Schalterprogramm der Fa. Berker o. glw., „Typ S.1 solarweiß matt“. Der Anschluss der PV-Anlage auf dem Hausdach ist inbegriffen.

Eine Endausstattung, wie Lampen, etc., wird vom Käufer auf eigene Kosten selbst vorgenommen. Je Haus wird im Carport eine Wallbox mit 11KW, als Ladestation für Elektroautos, installiert.

Sonstiges

Die Hausanschlusskosten für Wasser, Abwasser, Strom und Telefon sind im Kaufpreis enthalten. Die Einrichtungs- und Anschlussgebühren, ab Übergabe, trägt der Käufer.

Alle Fenster, wo möglich, erhalten elektrisch bedienbare Rolladenpanzer in grau.

Da sich in der öffentlichen Straße eine Gasleitung befindet, wurde, unter Berücksichtigung eines möglichen späteren Anschlusses, ein zweiter Kaminzug eingeplant und eingebaut.

Außenanlagen

Alle Anlagen wie Mülltonnen- und Carportbereiche werden laut Außenanlagenplan in passender Bauweise zu den Wohnhäusern erstellt.

Die Grünflächen werden humusiert und angesät. Eine Bepflanzung mit Büschen und Bäumen erfolgt, wie im Außenanlagenplan dargestellt.

Zugangflächen sowie Parkplätze werden mit passenden Pflastersteinen gepflastert, ebenso die Terrassenflächen. Die Gartenzaunkonstruktion erfolgt in Holz- bzw. Stabgitterausführung, wo vorgesehen.

Die gemeinsame Zufahrtsstraße wird geteert oder gepflastert, passend zur allgemeinen Gestaltung.

Planungsänderungen und Sonderwünsche

Änderungen in der Planung und den vorgesehenen Materialien sind vorbehalten, soweit sie aus technischen Gründen der Materialbeschaffung zweckmäßig sind und durch gleichwertige Leistungen bzw. Materialien ersetzt werden. Änderungs- und Sonderwünsche des Auftraggebers sind grundsätzlich möglich, sofern es der Baufortschritt zulässt, soweit diese technisch durchführbar sind und nicht die Gesamtgestaltung verändern, sonstige bautechnische Nachteile verursachen und baubehördlich genehmigungsfähig sind.

Alle Änderungswünsche sind rechtzeitig, d. h. in Abstimmung mit dem Baufortschritt, in Schriftform beim Verkäufer anzumelden. Sich ergebende Mehrkosten werden unter Berücksichtigung eventueller Minderungen in Rechnung gestellt.

Stand September 2022

Bauunternehmung H. Rolf, Lenggries