

Baubeschreibung

Bauvorhaben: **Neubau von 2 Doppelhaushälften
und 4 Reihenhäuser mit Tiefgarage
Alpgaustraße 15, 87561 Oberstdorf**

Haus A-F

Bauherr: Kopp Wohnbau GmbH
Speichacker Straße 14
87561 Oberstdorf

1. Baumeisterarbeiten

Die Stahlbetonbodenplatte im Wohnhausbereich wird nach statischen Erfordernissen (mind. 25 cm Stärke) ausgeführt. Falls kein kiesiger Untergrund vorhanden ist, wird eine Rollkiesschicht als Filterschicht unter der Bodenplatte ausgeführt. Die Fundamente werden nach VDE-Vorschriften in die Bodenplatte und die Stahlbetonwände eingebaut. Im Tiefgaragenbereich wird der Bodenbelag mit Betonstein Belag ausgeführt. Die Stahlbetonwände in der Tiefgarage werden auf Streifenbetonfundamenten gegründet.

Die Stahlbetonkellerwände (lt. Statik) werden in Beton (mind. 24 cm Stärke) mit Fugenband zur Bodenplatte ausgeführt. Die Stahlbetonaußenwände werden mit einer 16 cm starken Hartschaum-Dämmung zum Erdreich hin versehen. Im Bereich der Tiefgarage (Stellplätze unter dem Haus) wird eine 10 cm starke Steinwolle-Dämmung eingebaut. Die erdberührenden Bereiche erhalten einen Schwarzanstrich und eine Sickervliesplatte gegen Erdfeuchte. Die Kellerinnenwände werden nach statischen Angaben in Ziegelmauerwerk oder Stahlbeton hergestellt.

In den Wohngeschossen (EG-DG) werden die Außenwände aus 30 cm starken Holzständerwänden (in Elementbauweise) mit WDVS Dämmfassade mit Mineralwollen-Dämmung nach statischen Erfordernissen ausgeführt. Im Bereich der Giebelwände werden Stahlbetonstützen lt. Statik eingebaut. Die Haustrennwände werden in 24 cm starken Stahlbeton B 25 mit einseitiger Gipskartonvorsatzschale erstellt. Die Innenwände im Bereich der Treppe werden in 24 cm starken Stahlbeton ausgeführt. Die sonstigen Innenwände werden als Holzständerwände bzw. Gipskarton-Ständerwände mit beidseitiger Rigips-Beplankung hergestellt.

Die Geschossdecken werden nach statischen Erfordernissen als Stahlbetonmassivdecken (Filigrandecken) mind. 18 cm stark oder als Ortbetondecke im Bereich der Tiefgarage (mind. 30 cm) lt. Statik hergestellt. Die Balkone werden thermisch getrennt, als Fertigteil in Holzkonstruktion, eingebaut. Sämtliche Geschosstreppen werden schallentkoppelt als Holztreppe (Hartholz) ausgeführt. Innenseitige Dämmung der Tiefgaragendecke im überbauten Bereich mit 10 cm Brandschutzdämmung. Zusätzliche Dämmung im EG über dem KG mit 8 cm Hartschaumdämmung.

Alle zur Entwässerung notwendigen Grundleitungen werden in KG2000-Rohren in Nenngröße nach DIN hergestellt.

Kamin für Ofenanschluss vorhanden.

2. Zimmerer- und Dachdeckerarbeiten

Die Dachkonstruktion wird als Satteldach mit im Vordach sichtbarem Holzpfetten-Dachstuhl errichtet. Die Holzqualität ist Nadelholz kerngetrennt. Die Stärke der Pfetten und Sparren erfolgt nach statischen Erfordernissen. Die Holzpfetten werden aus Brettschichtholz hergestellt. Sämtliche sichtbaren Holzteile des Dachstuhls werden gehobelt.

Im nicht-sichtbaren Dachbereich werden 6 cm starke Holzfaserverleimplatten über den Sparren eingebaut.

Die Wärmedämmung des Daches wird nach Wärmeschutzverordnung als 20 cm Dachdämmung (Steinwolle) zwischen die Sparren eingebaut. Innenseitig wird die Dachfläche mit einer Rigips-Schale und unterseitiger Holzschalung mit Folie verkleidet.

Die Ausführung der Balkone erfolgt in Holzkonstruktion, thermisch getrennt vom Haus.

Die Dacheindeckung erfolgt mit dunkelfarbigem Betondachziegeln entsprechend der Umgebung angepasst.

Gemäß den Außenansichten wird die Fassade mit einem waagerechten Holzschirm mit 3 cm Dämmung auf Holzunterkonstruktion verkleidet.

3. Spenglerarbeiten

Die Spenglerarbeiten mit Dachrinnen, Traufblechen, Wandanschlussblechen und sonstigen erforderlichen Verblechungen werden in beschichtetem Aluminium der Farbe RAL 7016 ausgeführt. Die Standrohre, als Übergang der Regenrohre in die KG-Rohre, werden in schwarzen PU-Kunststoffrohren ausgeführt. Im Bereich der Balkontüren in allen Geschossen wird eine Abdichtung in Flüssigkunststoff angebracht.

Die Tiefgaragendecke wird komplett als Umkehrdach zweilagig mit Voranstrich und wurzelfester oberer Lage abgeklebt.

4. Fensterarbeiten

Die Fenster und Balkontüren in den Häusern werden als Kunststoff-Fenster (außen anthrazit, innen weiß) ausgeführt. Es wird eine Wärmeschutzverglasung als dreifach-Verglasung (0,7) eingebaut.

Alle Fensteraußenbleche werden als pulverbeschichtete Aluminiumfensterbleche in anthrazit ausgeführt.

Innen kommen Natursteinfensterbänke zur Ausführung (außer Küchenfenster). Die Kellerfenster werden als dreifach-verglaste Kunststofffenster ausgeführt (0,7). Rollläden bzw. Raffstore befinden sich an allen Balkontüren und Fenstern. Für die großen Balkontüren auf der Südseite im EG und OG werden elektrische Lamellen-Raffstore eingebaut. Bei den Fenstern im Dachgeschoss werden nur die großen Fenstertüren auf der Ost- und Westseite mit Raffstore bzw. Rollläden versehen.

5. Elektroinstallation

Die Elektroinstallation erfolgt nach den Vorschriften der Gemeindewerke Oberstdorf (Stromlieferant) und nach den VDE-Vorschriften. Der Zählerschrank wird im Kellergeschoss im Technikraum eingebaut. Alle Leitungen werden in Leerrohren unter Putz verlegt. Sämtliche Schalter und Steckdosen werden im Standardschalterprogramm der Fa. Busch-Jäger ausgeführt. Es wird ein Haupt-Sicherungskasten für alle Häuser im allgemeinen Technikraum eingebaut. Ebenfalls wird ein Gesamtzählerschrank eingebaut. Die jeweiligen Häuser erhalten dann einen entsprechenden Zählerschrank mit Unterzähler im Technikraum des jeweiligen Hauses.

Die Tiefgarage sowie der Vorraum erhalten einen separaten Zähler.

Das Haus erhält eine Fußbodenheizung mit Raumthermostaten in allen Räumen außer den Kellerräumen, den WC- und Abstellräumen.

Ausführung in den Wohngeschossen:

Wohnzimmer:	3 Deckendosen für Deckenlampen, 4 Doppelsteckdosen, 2 Einzelsteckdosen, Antennenanschluss, Telefonleerrohr
Essplatz:	1 Deckendose für Deckenlampe, 1 Doppelsteckdose, 1 Einzelsteckdose,
Küche:	1 Steckdose mit Herdanschluss mit sep. Stromkreis, 1 Steckdose für Dunstabzug, 1 Steckdose für Spülmaschine, 1 Wandlampenanschluss im Arbeitsbereich, 1 Deckendose für Deckenlampe, 2 Doppelsteckdosen, 2 Einzelsteckdosen,
Bad:	1 Deckendose für Deckenlampe, 2 Wandlampenanschlüsse, 2 Doppel- Steckdosen im Bereich der Doppel-Waschtische, 1 Wandlampen-Anschluss und 1 Doppelsteckdose im Bereich eines Einzelwaschtisches. 1 Festanschluss für elektrischen Handtuchheizkörper,
WC:	1 Deckendose für Deckenlampe, 1 Wandlampenanschluss, 1 Einzel- Steckdosen unter dem Lichtschalter,
Schlafzimmer:	1 Deckendose für Deckenlampe, 2 Doppelsteckdosen, 2 Einzelsteckdosen, Antennenanschluss, Telefonleerrohr mit Dose, 2 Wandlampendosen über den Nachttischen,
Kinderzimmer:	1 Deckendose für Deckenlampe, 2 Doppelsteckdosen, 1 Einzelsteck- dose, Telefonleerrohr mit Dose, Antennenanschluss, 1 Wandlampendose über dem Bett,
Flur und Diele:	2 Deckendosen für Deckenlampen mit Ausschaltung mit Serienschaltung, 2 Einzelsteckdosen, Türsprechanlage mit Türöffner, Telefondose,
Balkone bzw. Terrassen:	1 Wandlampenanschluss mit Außenlampen nach Wahl des Bauträgers, 1 Steckdose von innen schaltbar,
Treppenhaus:	Je Geschoss 2 Wandlampen mit Wechselschaltung,
Hauseingang:	Wandlampe mit Bewegungsmelder am Hauseingang,
Tiefgarage:	Feuchtraumleuchtstofflampe und Bewegungsmelder,
<u>Briefkastenanlage:</u>	In die Eingangsdachkonstruktion wird ein Briefkasten mit integrierter Klingelanlage in der Holzkonstruktion montiert,
<u>Klingelanlage:</u>	Die Klingelanlage wird in die Briefkastenanlage integriert.
<u>SAT-Anlage:</u>	Eigene SAT-TV-Anlage wird auf das Haus montiert.

6. Heizungsanlage

Gas befeuerte Zentralheizung als Gemeinschaftsanlage aller Häuser mit allen erforderlichen Sicherheitseinrichtungen. Es wird eine gedämmte Verbindungsleitung von der zentralen Heizanlage zu jedem Technikraum im jeweiligen Haus unter der Bodenplatte verlegt. Witterungsabhängige Außentemperaturfühlerregelung. Entsprechend der Heizungsanlagenverordnung werden alle im Kellergeschoss freiliegenden Leitungen wärmegeklämt und mit einem Oberflächenschutz versehen.

Pufferspeicher für Spitzenlasten im Technikraum der Gemeinschaftsheizung.

Im Technikraum der Gemeinschaftsheizung wird eine Fäkalienhebeanlage zur Entwässerung der Tiefgaragenrinnen und der Keller eingebaut.

In allen Räumen wird eine Fußbodenheizung mit Raumthermostaten verbaut (UG, EG, OG, DG) – außer in den Kellern, den Abseiten, den WC- und Abstellräumen.

Im Untergeschoss wird der Mehrzweckraum, der Flur und die Schleuse ebenfalls mit Fußbodenheizung verlegt.

Der Verteiler für die Fußbodenheizung für das UG und EG befindet sich im Technikraum im UG. Der Verteiler für die Fußbodenheizung für das OG und DG befindet sich im OG im Flurbereich.

Gemeinsamer Erdgas-Anschluss über die Alpgaustraße im gemeinschaftlichen Hausanschluss-Raum.

Die Warmwasserversorgung erfolgt über Edelstahlrohre aus einem in jedem Haus befindlichen Warmwasserspeicher (ca. 200 l). Gemeinschaftliche Solaranlage zur Warmwasserbereitung und zur Heizungsunterstützung (ca. 20 qm auf dem Tiefgaragenaufzugsgebäude).

Es wird ein Gesamtzählerschrank eingebaut. Die jeweiligen Häuser erhalten dann einen entsprechenden Unterzähler.

7. Lüftungsinstallation

Die innenliegenden Bäder bzw. Gäste-WC's werden mit einer Entlüftungsanlage nach DIN 18017 Teil 3 mit Einzellüftungsgeräten ausgestattet.

Aus energetischen Gründen ist die Küchenabluft als Umlufthaube von den Wohnungserwerbern auszuführen (Energieverlust).

Einzelraumlüfter mit Wärmerückgewinnung in jedem Wohnraum zur zusätzlichen Be- und Entlüftung.

8. Sanitärinstallation

Warm- und Kaltwasser in Edelstahlrohrleitungen, zentrale Warmwasserversorgung im Technikraum, sämtliche Sanitäreinrichtungsgegenstände werden weiß ausgeführt, alle Ausstattungsteile werden in verchromter Ausführung montiert. Die Ausführung und die Anzahl der Einrichtungsgegenstände erfolgt laut dem Kaufvertrag beiliegendem Plan. Alle Duschen als bodenebene Konstruktion mit Zulassung für Mehrfamilienwohnhäuser.

Die Duschen werden mit entsprechenden Duschtrennwänden versehen (Schiebetüre / Festverglasung).

Alle Sanitärgegenstände lt. Richter + Frenzel, Hausmarke (Bäder und WC) ausgestattet.

In der Küche werden die erforderlichen Warm- und Kaltwasserleitungen mit einem Eckventil sowie einem Ablauf installiert.

Im EG wird ein Gartenwasseranschluss im Terrassenbereich installiert.

Für die Erwärmung des Trinkwassers wird zusätzlich eine Solaranlage eingebaut (siehe Heizungsanlage).

8. Verputzarbeiten

Der Außenputz wird auf die 6 cm Steinwollen-Dämmung mit Gewebespachtelung ausgeführt. Darauf wird ein Putz mit Oberflächenstruktur ausgeführt.

Im Keller werden sämtliche Mauerwerkswände verputzt. Im Treppenhaus einlagiger Maschinenputz sowie die Betonwände im Keller werden verputzt.

Der Innenputz wird als einlagiger Maschinenputz ausgeführt.

In den Nassräumen wird ein Feuchtraumputz als Fliesengrund eingebaut.

Die Haustrennwände erhalten beidseitig eine zusätzliche Trockenbauvorsatzschale als Schallschutzvorsatzschale.

9. Estricharbeiten

Im Haus wird ein schwimmend verlegter Heizestrich nach Angaben des Installateurs auf Wärme- und Trittschalldämmung verlegt. In sämtlichen, nicht-beheizten Kellerräumen wird ein Nutzestrich auf Trennlage verlegt. Alle Räume im Kellergeschoss werden zur Bodenplatte mit einer Abklebung und einer 10 cm starken Hartschaumdämmung versehen.

In den Duschbereichen wird der Estrich ausgespart.

10. Fliesenarbeiten

Für Wand- und Bodenfliesen wird ein Materialpreis von 30,00 € einschließlich MwSt. veranschlagt. Bodenfliesen mit Sockelfliesen in Dielen und den Küchen.

Im Bad wird im Bereich der Dusche wandhoch gefliest, die sonstigen Wände in Höhe der vorgesehenen Vormauerungen sowie die separaten WC-Räume werden brüstungshoch ca. 1,30 m gefliest. Zwischen Fußbodenfliesen und Wandfliesen wird eine dauerelastische Fuge, als Wartungsfuge ausgeführt.

Der in den Duschbereichen ausgesparte Estrich wird mit einer Ablaufrinne versehen.

11. Natursteinarbeiten

Der Eingangsbereich im Untergeschoss in der Schleuse zur Tiefgarage wird aus Naturstein mit trittsicherer Oberfläche verlegt. Fenstersimsen aus Naturstein in allen Räumen, außer der Bäder, WC-Räumen, Küchen.

12. Bodenbeläge

In den Wohn-, Kinder- und Schlafzimmern wird Parkett Eiche Landhausdielen verlegt.

Sockelleisten aus Holz dem Eichen-Parkett angepasst.

Der Materialpreis für Parkett beträgt 50,00 € inkl. MwSt.

Bodenfliesen mit Sockelfliesen in den Küchen, Dielen.

Kellerräume mit Estrich und PVC Bodenbelag inkl. Sockelleiste in PVC.

13. Malerarbeiten

Die Wände und Decken in den Kellerräumen werden mit einer wischfesten Innendispersionsfarbe 2-lagig weiß gestrichen.

Die Wände in den Wohngeschossen der jeweiligen Häuser werden ebenfalls mit einer wischfesten Innendispersionsfarbe 2-lagig weiß gestrichen.

Die Decken in den Wohngeschossen werden mit Streichputz versehen und gestrichen.

Der Dachstuhl wird im Innenbereich mit einem 2-lagigen Innendispersionsanstrich gestrichen. Sämtliche außenliegenden Holzteile werden mit einem zweifachen Holzlasuranstrich in einem leichten Grauton gestrichen.

14. Türen

Innentüren als Röhrenspantüren mit Echtholz furnier in Eiche mit dreiseitig umlaufender Gummidichtung.

Lichtausschnitt mit Klargläsern mit Sprossen im Eingang zum Wohnzimmer.

Türbeschläge Edelstahlfarben.

Die Kellertüren werden mit Holzzargen mit weißen Türblättern bzw. Stahltüren einschließlich Schloss und Drücker ausgestattet. Stahltüren laut Brandschutz mit Türschließern im Bereich der Schleusen (Eingang im Keller).

Hauseingangstüre als Aluminium mit Wärmeschutzverglasung mit Obertürschließer. Verglasung als Sicherheitsglas mit Sprossen.

Schließanlage für Haus und Tiefgarage. (Fabrikat Fa. BKS oder gleichwertig)

15. Außenanlage

Terrassen mit großflächigem Betonsteinbelag auf Frostschutz-Kiesschutz mit Splitt-Verlegesicht.

Terrassenrinnen vor jeder Terrassentüre im Erdgeschoss.

Hofeinfahrt und Stellplatz mit Betonsteinbelag auf Splitt-Schicht (Pflaster D = 8 cm).

Abflussrinne vor der Tiefgarageneinfahrt.

Schotter und Sickerschicht (20 cm breit) zwischen Hauswand und Rasenfläche bzw. Eingangsweg.

Humusierung der Gartenfläche in ausreichender Stärke.

Im Eingangsbereich wird eine Mülltonnenbox (Beton mit Stahltüren für zwei Tonnen á 80 l) erstellt.

16. Tiefgarage

Tiefgaragen-Stellplätze mit Betonsteinbodenbelag. Abflusssrinne im Fahrgassenbereich. Elektrischer Autoaufzug (lt. Hersteller) mit einem Tiefgaragentor und mit einem Handsender je Tiefgaragen-Stellplatz. Separate Fluchttreppe neben dem Aufzugsgebäude als zusätzlicher Fluchtweg aus der Tiefgarage.

17. Aufzugsanlage für die Tiefgarage

Getriebeloser Seil- oder Gurtaufzug in - für PKW's - ausreichender Größe. Ausführung vom TG – EG mit 2 Haltestellen.

Die in den Plänen eingezeichneten Gegenstände sind Architektenvorschläge. In jedem Fall hat die Baubeschreibung Vorrang.