

Baubeschreibung

Bauvorhaben:

Neubau von zwei Mehrfamilienwohnhäusern mit Tiefgarage Grüntensteinstraße 11c in 87527 Sonthofen

Bauherr: Kopp Wohnbau GmbH
Speichacker Straße 14
87561 Oberstdorf

1. Baumeisterarbeiten

Die Stahlbetonbodenplatte im Wohnhausbereich wird nach statischen Erfordernissen 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 in Edelstahl 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 ausgeführt. Die Stahlbetonaußenwände werden in beheizten Bereichen mit einer 16 cm starken Hartschaum-Dämmung versehen. 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 werden die Außenwände der Wohnungen aus 24 cm starken porositertem Planziegeln mit 16 cm Mineralwollen Dämmung nach statischen Erfordernissen ausgeführt. Die Wohnungstrennwände werden in 24 cm starken Stahlbeton B 25 mit beidseitiger Gipskartonvorsatzschale erstellt. Die sonstigen Innenwände werden in Hochlochziegel (Rohdichte 1,4) ausgeführt.

Die Geschossdecken werden nach statischen Erfordernissen als Stahlbetonmassivdecken, (Filigrandecken) mind. 20 cm stark oder als Ortbetondecken (Tiefgaragendecke mind. 30 cm) hergestellt. Die Balkone werden thermisch getrennt, als Fertigteil, eingebaut. Sämtliche Geschosstreppen im Haus A werden schallentkoppelt als Stahlbetonmassivtreppen ausgeführt. Dämmung der Tiefgaragendecke im überbauten Bereich mit 12 cm Tektalan Dämmung. Zusätzliche Dämmung im EG über dem KG und Keller mit 6 cm Hartschaumdämmung.

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

2. Zimmerer- und Dachdeckerarbeiten

Die Dachkonstruktion wird als Satteldach mit sichtbarem Holz – Pfetten Dachstuhl errichtet. Die Holzqualität ist Nadelholz kerngetrennt. Die Stärke der Pfetten und Sparren erfolgt nach statischen Erfordernissen. Die Holzpfetten und Kehlbalcken werden aus Brettschichtholz hergestellt.

Sämtliche sichtbaren Holzteile des Dachstuhls werden gehobelt. Gemäß den Außenansichten wird die Fassade mit einem waagerechten Holzschirm mit 16 cm Steinwollen Dämmung verkleidet.

Die Wärmedämmung des Daches wird nach Wärmeschutzverordnung als 20 cm Auf-Dachdämmung (PUR-Hartschaumdämmung 0,24 mit beidseitiger Alukaschierung als Dampfsperre) aufgebracht.

Die Holzbalkone werden auf einer verzinkten Stahlkonstruktion gemäß den Ansichten angebracht. Die Dacheindeckung erfolgt mit Anthraziten Betondachziegeln.

Die Treppen im Haus B werden als Hartholztreppe mit Tritt und Setzstufen und Holzgeländer ausgeführt.

3. Spengler Arbeiten

Die Spengler Arbeiten mit Dachrinnen, Traufblechen, Wandanschlussblechen und sonstigen erforderlichen Blechverkleidungen werden in 0,6 mm starkem verzinnem Uginox Edelstahlblech ausgeführt. Die Standrohre, als Übergang der Regenrohre in die KG-Rohre, werden in grauen PU-Kunststoffrohren ausgeführt. Im Bereich der Balkontüren in allen Geschossen wird eine Abdichtung in Edelstahlblech oder Flüssigkunststoff angebracht.

4. Fensterarbeiten

Die Fenster und Balkontüren in den Wohnungen werden als Kunststoff Fenster (Außen Dekor Anthrazit und Innen Weiß) ausgeführt. Es wird eine Wärmeschutzverglasung als 3-Fachverglasung (0,7) eingebaut. Die Sprossen werden zwischen das Glas eingebaut. Alle Fensteraußenbleche werden als pulverbeschichtete Aluminiumfensterbleche ausgeführt. Innen kommen Natursteinfensterbänke zur Ausführung (außer Küchenfenster). Die Kellerfenster werden als dreifach-verglaste Kunststofffenster ausgeführt (0,7) mit weißer Kunststoff Fensterbank . In den Wohnungen werden an den Balkontüren auf der Westseite Haus A EG+OG+DG und der Südseite Haus B EG elektrische Rollläden eingebaut.

5. Elektroinstallation

Die Elektroinstallation erfolgt nach den Vorschriften des AKW Sonthofen (Stromlieferant) und nach den VDE- Vorschriften. Die Zählerschränke sind im Kellergeschoss eingebaut. Alle Leitungen werden in Leerrohren unter Putz verlegt. Sämtliche Schalter und Steckdosen werden im Standardschalterprogramm der Fa. Busch - Jäger ausgeführt. Pro Wohnung wird ein separater Sicherungskasten in der Diele installiert.

Alle Wohnungen erhalten eine Fußbodenheizung mit Raumthermostaten in allen Räumen

Ausführung in den Wohngeschossen:

Wohnzimmer: 2 Deckendosen für Deckenlampen, 2 Doppelsteckdosen, 2 Einzelsteckdosen, Antennenanschluss, Telefonleerrohr mit Dose.

Essplatz: 1 Deckendose für Deckenlampe, 1 Doppelsteckdose, 1 Einzelsteckdose,

Küche: 1 Steckdose mit Herd Anschluss mit separaten 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 Doppelsteckdosen 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 Einzelsteckdosen unter dem Lichtschalter

Schlafzimmer: 1 Deckendose für Deckenlampe, 2 Doppelsteckdosen, 2 Einzelsteckdosen, Antennenleerrohr mit Dose, Telefonleerrohr mit Dose, 2 Wandlampendosen über den Nachttischen

Kinderzimmer: 1 Deckendose für Deckenlampe, 2 Doppelsteckdosen, 1 Einzelsteckdose, Telefonleerrohr mit Dose, Antennenleerrohr mit Dose, 1 Wandlampendose über dem Bett

Flur und Diele: 2 Deckendosen für Deckenlampen mit Ausschaltung mit Serienschaltung, 2 Einzelsteckdosen, Türsprechanlage mit Türöffner, Telefondose,

Dachabseiten: 1 Wandlampenanschluss, 1 Einzelsteckdose

Balkone, 1 Wandlampenanschluss, bei größeren Balkonen 2 Wandlampen-Terrassen: Anschlüsse, mit Außenlampen nach Wahl des Bauträgers, 1 Steckdose von Innen schaltbar

Treppenhaus: Je Geschoss 2 Deckenlampen mit automatischer Ausschaltung, Klingelknopf bei jeder Hauseingangstüre, Bewegungsmelder in ausreichender Anzahl mit Zeitschaltung einstellbar, Tiefgarage, UG – EG und EG - DG getrennt

Außenbeleuchtung:

Tiefgarage: Feuchtraumleuchtstofflampe und Bewegungsmelder

Briefkastenanlage:

Freistehende Briefkastenanlage im Eingangsbereich des Haus A
An der Wand an den 4 Wohnungen angebrachte Einzelbriefkästen beim Haus B

Klingelanlage:

Die Klingelanlage am Haus A wird in die Briefkastenanlage eingebaut.
Die Klingeln am Haus B werden neben der Haustüre in der Wand eingebaut.
Beide Häuser erhalten eine SAT TV Anlage auf dem Dach installiert.

6. Heizungsanlage

Zentrale Wärmerversorgung durch das Nahwärmenetz Sonthofen (BEO AÜW Kempten), mit allen erforderlichen Sicherheitseinrichtungen. Wärmetauscher im Technikraum Haus A. Pufferspeicher für Heizung und Warmwasserversorgung. Entsprechend der Heizungsanlagenverordnung werden alle im Kellergeschoss freiliegenden Leitungen wärme gedämmt und mit einem Oberflächenschutz versehen.

Im Treppenhaus Haus A im Untergeschosses und in der Waschküche Haus A wird ein Heizkörper angebracht. Im Haus B befindet sich im Technikraum ein Waschmaschinen Anschluss und ein Ausguss Becken.

In allen Räumen Fußbodenheizung mit Raumthermostaten (EG, OG, DG)

Im Untergeschoss Haus B im Treppenhäusern und im Mehrzweckräumen ebenfalls Fußbodenheizung mit Raumthermostaten.

Zuleitung der Fernwärmeleitung über die Grünenstraße.

Die Warmwasserversorgung im Haus A erfolgt über Edelstahlrohre aus einem zentralen Warmwasserspeicher(ca. 500 l). Zusätzliche Solaranlage zur Warmwasserbereitung und zur Heizungsunterstützung (ca. 10 qm Kollektor Fläche).

Im Haus B Wohnung 1- 4 wird ein 100 l Boiler in jedem Technikraum installiert.

7. Lüftungsinstallation

Die innenliegenden Bäder, WC und Abstellräume werden mit einer Entlüftungsanlage nach DIN 18017 Teil 3, die Wohnräume mit Einzelraumlüftungsgeräten ausgestattet.

Küchenabluft ist als Umluft Haube von den Wohnungserwerbern auszuführen (Energieverlust).

Einzelraumlüfter in jedem Wohnraum zur zusätzlichen Belüftung und Entlüftung mit Wärmerückgewinnung.

8. Sanitärinstallation

Warm- und Kaltwasser in Edelstahlrohrleitungen, zentrale Warmwasserversorgung im Heizraum, 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 Duschwanne und Zulassung für Mehrfamilienwohnhäuser.

Alle Sanitärgegenstände lt. Richter + Frenzel Serie Optiset (Bäder) bzw. Optiset - G (WC) ausgestattet.

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

Für die Wohnungen A1- 4 und B 1-4 wird im EG wird je ein Gartenwasser Anschluss im Terrassenbereich installiert.

9. Verputzarbeiten

Der Außenputz wird auf die 16 cm Mineralwollen Dämmung mit Gewebespachtelung ausgeführt. Darauf wird ein Putz mit Oberflächenstruktur ausgeführt.

Im Keller werden sämtliche Mauerwerkswände verputzt. Im Treppenhaus einlagiger Maschinenputz.

In allen Wohnungen wird der Innenputz als einlagiger Maschinenputz ausgeführt.

In den Nassräumen wird ein Feuchtraumputz als Fliesengrund eingebaut.

10. Estricharbeiten

In den Wohnungen wird ein schwimmend verlegter Heizestrich nach Angaben des Installateurs auf Wärme- und Trittschalldämmung verlegt. In sämtlichen Kellerräumen wird ein Nutzestrich auf Trennlage verlegt. Alle Kellerräume, Kellerflure und die Treppenhausflure werden zur Bodenplatte hin mit einer Abklebung versehen.

Die nicht zugänglichen Dachabseiten werden mit einer 20 cm starken Wärmeisolierung ausgestattet.

11. Fliesenarbeiten

Für Wand- und Bodenfliesen wird ein Materialpreis von 20,00 € einschließlich MwSt. veranschlagt.

Im Bad wird in der Dusche Raumhoch und im restlichen Bereich brüstungshoch (ca. 1,30 m) gefliest, die separaten WCs werden brüstungshoch (1,30 m) gefliest. Die Bäder im Dachgeschoss werden in den Duschen ca. 2,20m hoch und im restlichen Bereich Brüstungshoch (1,30m) gefliest. Zwischen Fußbodenfliesen und Wandfliesen wird eine dauerelastische Fuge, als Wartungsfuge, ausgeführt.

Die Balkone werden mit grauem Steinzeug Belag, inklusive Sockel versehen. Dauerelastische Fuge zwischen Bodenbelag und Sockel. Balkon Rand-Abschluss Schiene für alle Balkone als Schlüterschiene
Farbton Weiß.

12. Natursteinarbeiten

Fensterbänke aus Naturstein (Granit) außer in den Küchen.

Treppenhaus Haus A Belag Naturstein (Granit) komplett, von der Tiefgaragenschleuse Treppenhaus bis ins Dachgeschoss.

13. Bodenbeläge

In den Wohn-, Kinder- und Schlafzimmern wird Parkett (Eiche Country) verlegt. Sockelleisten aus Holz dem Eichen Parkett angepasst. Der Materialpreise für Parkett beträgt 40,00 € incl. MwSt.

Fliesen für die Küchen, Bäder, WC, Abstellräume und Dielen.

Im Haus A werden die Kellerräume, Kellerflure, Waschküche, Technikraum und Fahrradkeller mit Estrich und PVC Bodenbelag inkl. Sockelleiste aus PVC ausgeführt.

Im Haus B Wohnung 1-4 werden im Kellergeschoss Technikraum Schleuse, Kellerraum und Flur mit Estrich und PVC Bodenbelag inkl. Sockelleiste aus PVC ausgeführt.

14. Malerarbeiten

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

Die Wände in den Wohnungen werden mit einer wischfesten Innendispersionsfarbe weiß 2- lagig gestrichen.

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

Der sichtbare Dachstuhl wird im Innenbereich mit einem farblosen Lasuranstrich versehen.

Sämtliche außen liegenden Holzteile werden ebenfalls mit einem zweifachen Holzlasuranstrich versehen.

15. Türen

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

Lichtausschnitt mit Klargläsern mit Sprossen im Wohnzimmer und Küchenbereich.

Wohnungseingangstüren mit doppelter Dichtung und absenkbarer Bodendichtung.

Türblatt mit Klimaklasse 3-Punkt Verriegelung und Sicherheitsdrückergarnitur.

Türbeschläge Edelstahl Farben.

Die Kellertüren werden mit Holzzargen mit weißen Türblättern einschließlich Schloss und Drücker ausgestattet. Stahltüren laut Brandschutzgutachten mit Türschließern im Bereich Heizung und den Schleusen Haus A + B.

Hauseingangstüre im Haus A und Wohnungseingangstüren im Haus B als Hartholzkonstruktion mit Wärmeschutzverglasung und Obertürschließer. Wärmeschutz Verglasung als dreifach Verglasung mit Sicherheitsglas.

Schließanlage mit Schliefschein für die komplette Wohnanlage.
(Fabrikat Fa. BKS oder gleichwertig)

16. Außenanlage

Terrassen mit großflächigem Betonstein Belag auf Splitt Schicht.

Terrassenrinnen vor jeder Terrassentüre im Erdgeschoss.

Hofeinfahrt mit Betonstein Belag auf Splitt Schicht (Drainagepflaster D= 8 cm).

Abflussrinne vor der Tiefgarageneinfahrt.

Eingangsweg in Betonstein Belag vom Hof abgesetzt.

Eingangspodest mit Betonstein Belag und trittsicherer Oberfläche.

Abtritt Rost vor der Haustüre Haus A und den Hauseingangstüren B 1- 4

(Wegbreite vor den Eingängen und 1,5 m Tiefe)

Humus Auftrag in Ausreichender Stärke und Begrünung der Gartenfläche mit Nutzrasen.

17. Tiefgarage

Tiefgaragen - Stellplätze mit Betonsteinbodenbelag.

3 Abflüsse im Fahrgassenbereich.

Elektrisches Tiefgaragentor mit Handsender und eingebauter Fluchttüre.

18. Aufzugsanlage im Haus A

Getriebeloser Seil- oder Gurtaufzug in rollstuhltauglicher Ausführung vom KG – DG mit 4 Haltestellen

Bodenbelag: Granitbodenbelag

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