

Baubeschreibung BV Bad Segeberg Am Apfelgarten

VORBEMERKUNG

Es handelt sich um den Neubau von neun Doppelhäusern und zwei Einzelhäusern mit jeweils zwei Wohnungen, welche in Bad Segeberg, Südstadt B-Plan 58, gelegen an der Straße Am Apfelgarten auf vier, vom Bauträger erworbenen Grundstücken (F, G, H, J) errichtet werden.

Das Gebiet Südstadt ist mit dem B-Plan 58 qualifiziert überplant worden. Es dürfen auf den betreffenden Grundstücken Doppelhäuser bzw. Einzelhäuser mit zwei Wohnungen (Grundstück F) in eingeschossiger und offener Bauweise errichtet werden.

Die Erschließung des Gebietes wurde 1995 durchgeführt. Dabei sind sämtliche Ver- und Entsorgungsleitungen zu den einzelnen Grundstücken verlegt worden. Die Versorgung mit Energie übernimmt ein in unmittelbarer Nähe gelegenes Blockheizwerk.

Die Grundstücksgrößen können dem beigegebenen Plan entnommen werden. Die Wohn- und Nutzflächen betragen je Haus ca. 119 qm.

Wandaufbau

Die Wand besteht aus einer mit rotem Vornauerziegel verblendeter Holzständerkonstruktion, die zur optischen Auflockerung unterhalb und teilweise auch seitlich der Fenster mit einem weißen Strukturputz versehen ist. Daraus ergibt sich eine Außenwandstärke von 33,65 cm, die sich wie folgt zusammensetzt:

Vornauerziegel 11,50 cm, Luftraum 4,00 cm, feste Holzfaserplatte 1,00 cm, wärmegeämmte Holzständerkonstruktion 14,00 cm, Soundboard 1,90 cm sowie Gipskartonplatte mit 1,25 cm.

Die Konstruktion der Innenwände im Bereich der Haus- bzw. Wohnungstrennwände besteht aus zwei getrennten Ständerwänden, die dem Schall- und Brandschutz entsprechend ausgebildet sind.

Für die sonstigen Innenwände wird eine Ständerwand beidseitig mit Gipskarton beplankt. Alle Innenwände werden zusätzlich jeweils auf einer Seite mit einem Soundboard ausgestattet.

Fundament/Bodenplatte

Die Gebäude werden ohne Keller geliefert. Sie erhalten gemäß der erstellten Statik eine Stahlbeton-Bodenplatte mit einer frostfreien Fundamentgründung. Die Sohle wird auf einer Sauberkeitsschicht erstellt. Zuvor erfolgt der Aushub der Baugruben einschließlich Entsorgung der Bodenmassen und eine Auf- und Hinterfüllung mit Kies.

Wärmedämmung

Die Dämmung des Gebäudes (Außenwände und Dach) wird durch Faserdämmstoff, Dicke = 140 mm., resp. 280 mm mit Dampfsperre, erreicht. Alle Wände erhalten zusätzlich ein 19 mm starkes Soundboard. Das Erdgeschoß erhält gegen aufsteigende Kälte unterhalb des Estrichs eine 8 cm starke Polyurethan-Hartschaumdämmung.

Dachkonstruktion

Die Dächer bestehen aus einer zimmermannsmäßig hergestellten Holzkonstruktion. Sie werden mit Beton-Falz-Pfannen (Doppel-S) in Pappdecken auf Holdachlattung, mit Ortgangpfannen, First- und Gratsteinen auf einer mit Dachpappe und Konterlattung versehenen, auf den Sparren angebrachten Sperrholzplatte eingedeckt. Die Dachklempnerarbeiten werden in Titan-Zinkblech bzw. Walzblei-Anschlüssen ausgeführt. Traufen- und Ortgangbretter sowie die Unterschlüge bestehen aus weiß gestrichenem Holz.

Fußboden

Der Erdgeschoßfußboden besteht aus Zement-Estrich (6 cm), PUR-Hartschaumdämmung (6 cm) und der Fundamentplatte (25 cm) mit den entsprechenden horizontalen und vertikalen Abdichtungen.

Die Decke des Obergeschoßes besteht aus einer Holzbalkendecke. Auf den Deckenbalken, die im Abstand von 30 cm eingebaut werden, werden 2 cm starke Sperrholzplatten in einem Spezialkleber verlegt und zusätzlich genagelt. Die 30 cm breiten Zwischenräume der Deckenbalken werden zur Vermeidung von etwaigen Vibrationen und Knarrgeräuschen im Abstand von ca. 3 m mit Holzblöcken zusätzlich verbunden. Es folgt ein ca. 10 cm starker Zementestrich auf einer Folie. Unterseitig ist die Decke mit Gipskartonplatten (1,25 cm) verkleidet.

INNENAUSSTATTUNG

Bodenbelag

Auf dem schwimmenden Estrich nach DIN werden im Erd- und Obergeschoß in den Aufenthaltsräumen Teppich und in den Naßräumen, der Küche und dem Eingangsbereich keramische Bodenfliesen verlegt. Die Räume ohne Wandfliesen erhalten einen umlaufenden Sockel in entsprechendem Material.

Treppen

Zu den Dachgeschoßen führt eine zweiläufige, mit Teppich belegte Vollholztreppe mit einem Zwischenpodest und zum Spitzboden eine Ein Schubtreppe.

Sanitär

Die Bäder und WC's werden mit Markenfabrikaten wie z.B. V & B o.ä. und den entsprechenden Armaturen wie z.B. von Ideal Standard oder Grohe und emaillierten Stahlblechwannen wie z.B. von Kaldewei ausgestattet.

Küche

Jede Wohnung ist mit einer Komplett-Einbauküche mit Herd, Geschirrspülmaschine und Kühlschrank mit Gefrierfach ausgestattet. Bei den Geräten handelt es sich um gängige Markengeräte. Die Küche wird vom hiesigen Handel geliefert.

Haustechnik

In jeder Wohneinheit befinden sich im rückseitigen Haustechnikraum Wasser-, E- und Fernwärmeanschluß. Jede Wohnung der Einzelhäuser wird separat angeschlossen. Ab Wasseruhr erfolgt die Wasserversorgung über Steige- und Anschlußleitungen in Kupfer zu den einzelnen Zapfstellen. Eine absperrbare Außenzapfstelle für Gartenbewässerung ist an der Wohnzimmersseite vorgesehen.

Entwässerung

Die Regenentwässerung der Dachflächen erfolgt über außenliegende Regenrinnen mit Fallrohren. Das innerhalb der Gebäude anfallende Schmutzwasser wird getrennt ins Schmutzseil geleitet. Die Abwässer werden über KG- und HT-Rohre in entsprechenden Querschnitten ins Seil abgeleitet.

Energie Heizung Kommunikation

Die Stromversorgung der einzelnen Einheit hat, nach Übergabe durch die Schleswig mit Hausanschluß und Zählerschrank, ihre Hauptverteilung im Haustechnikraum. Sämtliche Installationen in der Einheit werden in Unterputzausführung erstellt. Es sind je Raum mindestens eine Deckenbrennstelle und je nach Funktionsbedarf ausreichend Schalter, Steckdosen und ggf. geschaltete Steckdosen vorgesehen. Alle Einheiten erhalten einen Kabel-TV- und Radioanschluß sowie einen Telefonanschluß. Die Beheizung der Einheiten erfolgt über Fernwärme. Das Leitungssystem besteht aus Kupfer. Entsprechend des unterschiedlichen Wärmebedarfs sind in den Fensterbereichen ausreichend dimensionierte Plattenheizkörper angebracht. Die Warmwasserversorgung erfolgt durch einen Warmwasserspeicher, der über das Fernwärmenetz des Blockheizwerkes gespeist wird.

Tischlerarbeiten

Die Fenster sind aus Holz. Sie sind weiß gestrichen und mit Isolierverglasung entsprechend der Wärmeschutzverordnung mit innenliegenden Sprossen versehen. Die Giebel Fenster bestehen jeweils aus einem Dreh-Kipp-Element; im Dachgeschoß wird zur Absturzsicherung ein verzinktes Metallgitter montiert. Alle zu öffnenden Fenster sind mit abschließbaren Messinggriffen ausgestattet. Die Hauseingangstüren sind aus Holz, zu den Fenstern passend weiß behandelt, mit Sicherheitsbeschlag und Isolierverglasung. Die Türen und Zargen bestehen aus fertig behandeltem Holz. Alle Türen erhalten Drückergarnituren aus Messing. Der rückwärtige Eingang zum Haustechnikraum besteht ebenfalls aus Holz.

Fliesen und Teppiche

Küche, Gäste-WC und Flurbereich werden mit Steingut (einschl. Sockelkante) gefliest. Die Naßzellen werden raumhoch gefliest. In den Küchen sind Fliesenschilder zwischen Ober- und Unterschränken vorgesehen. In den Aufenthaltsräumen sowie im Flur und dem Abstellraum im DG werden einheitlich Veloursteppiche mit einer raumumlaufenden Teppich-Sockelleiste festverklebt verlegt.

Malerarbeiten

Die Wandflächen der Wohnräume und Flure werden mit Raufaser tapeziert (außer den gefliesten Wänden). Alle Räume werden an Wänden und Decken mit Dispersionsfarbe deckend in einem hellen Farbton gestrichen (mit den entsprechenden Grundierungsarbeiten). Alle Außenholzflächen erhalten einen weißen Farb-anstrich.

Außenbereiche

Zu den Häusern führt je eine, mit kleinteiligen Betonformsteinen gepflasterte ca. 3 m breite Auffahrt, die gleichzeitig im Vorgartenbereich als Fußgänger-Zuwegung genutzt wird. Zwischen den Häusern verbreitert sich die Pflasterung in dem gesamten Hofbereich auf 8,75 m. Die Freiflächen vor den Wohnzimmerbereichen erhalten eine Terrassenpflasterung in passender Ausführung zu den Auffahrtsflächen. Die restlichen Gartenflächen sind mit Rasen angelegt.

NACHTRAG

Die Leistungen dieser Baubeschreibung können den individuellen Bedürfnissen gegen Zahlung der entstehenden Mehrkosten geändert bzw. ergänzt werden. Im übrigen bleiben Änderungen von Konstruktion und Ausstattung, wenn sie den Qualitätsstandard nicht verschlechtern und/oder dem technischen Fortschritt dienen, vorbehalten.

München, 25.11.97

Bauvorhaben: Bad Segeberg (Neubau von Doppelhäusern)

Seite 1

Berechnung der Flächen nach DIN 277

Doppelhaus - Typ I

Erdgeschoß

		m	x	m	m²	m²	m²	m²	m²
I Bruttogrundrißfläche Doppelhaus		12,115	x	13,240					160,403
II Nettogrundrißfläche 1/2 Doppelhaus									
Hauptnutzfläche									
Wohnen		5,583	x	5,020	28,027				
Essen		1,330	x	0,605	0,884				
Küche		3,213	x	4,350	28,911				
Hauptnutzfläche gesamt		2,235	x	3,015	13,977				
Nebennutzfläche					6,739				49,828
Gäste WC		0,950	x	2,235	2,123				
Haustechnik		2,235	x	1,200	2,882				
Flur/Diele		1,510	x	2,875	4,341				
Nebennutzfläche gesamt		1,778	x	1,500	2,667				
Verkehrsfläche					7,008				11,814
Windfang		1,790	x	2,235	4,001				
Verkehrsfläche gesamt		0,135	x	0,500	0,068				
Nettogrundrißfläche					3,933				65,373
III Konstruktionsfläche EG für 1/2 Doppelh.		0,500	x	160,403	65,373				14,828

Doppelhaus - Typ IDachgeschossII Nettogrundrissfläche 1/2 DoppelhausHauptnutzfläche

Eltern

4,659 x 3,315

16,445

Kind 1

2,594 x 3,875
1,145 x 2,08010,052
2,393

Kind 2

3,875 x 1,930
1,145 x 1,6807,479
1,901Hauptnutzfläche gesamt

9,379

37,289

Nebennutzfläche

Bad/WC/Dusche

2,874 x 2,235
1,076 x 1,3106,423
1,4107,833
1,689Nebennutzfläche gesamt

9,522

Verkehrsfläche

Flur

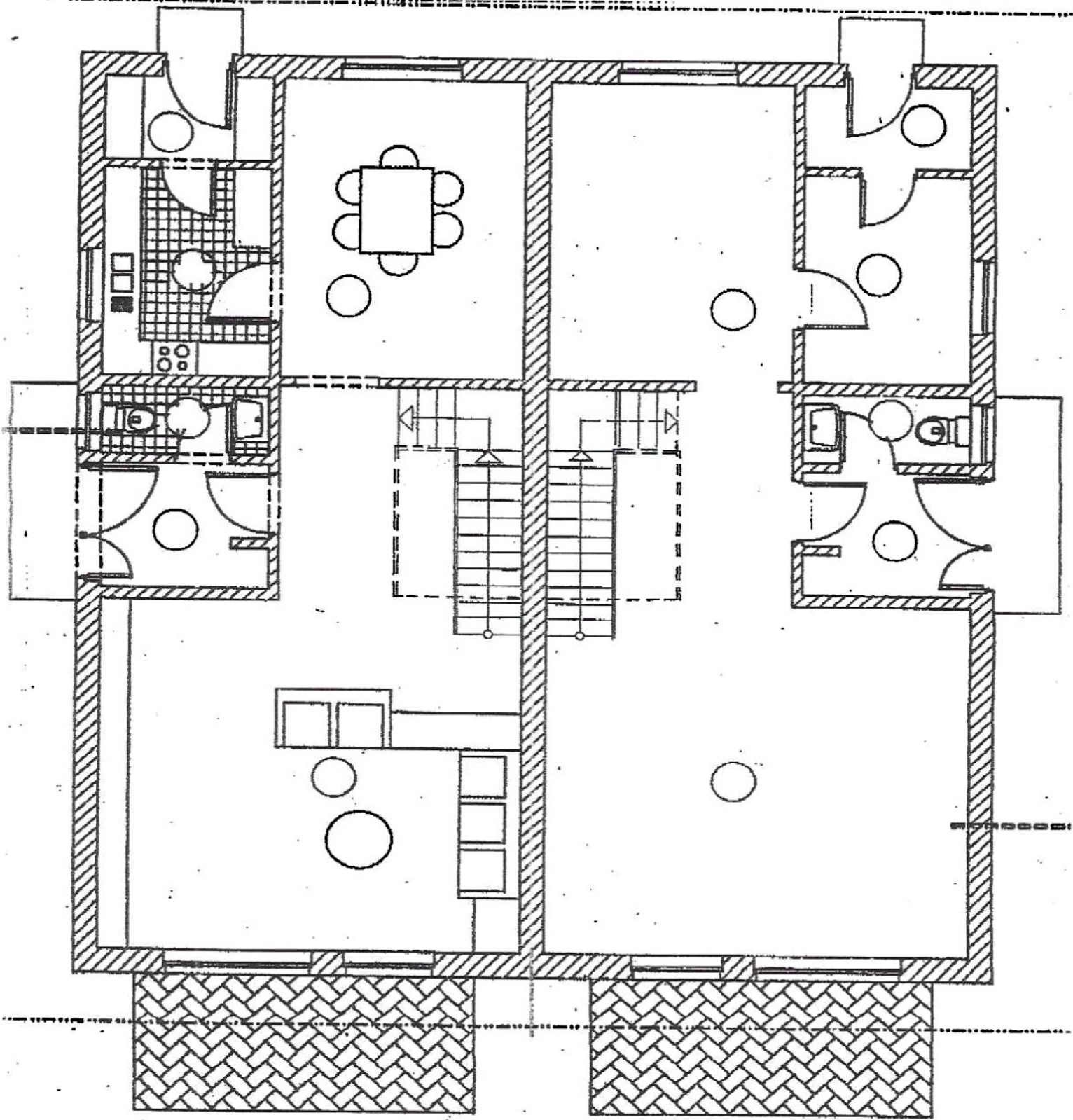
1,300 x 1,350
2,955 x 1,444
(1,3+0,25)·2 x 1,0001,755
4,267
0,775Verkehrsfläche gesamt

6,797

Nettogrundrissfläche

63,688

EG



Deck

Stadt Bad Segeberg

BAUVORSTADIUM: Neubau von Doppelhäusern

BAUTEIL: Erdgeschoß

BAUSCHÜSS: Ge Wo Bau Bauträger GmbH

MAßSTAB: DATUM 20.11.1981 ZEICHEN-NR: 007

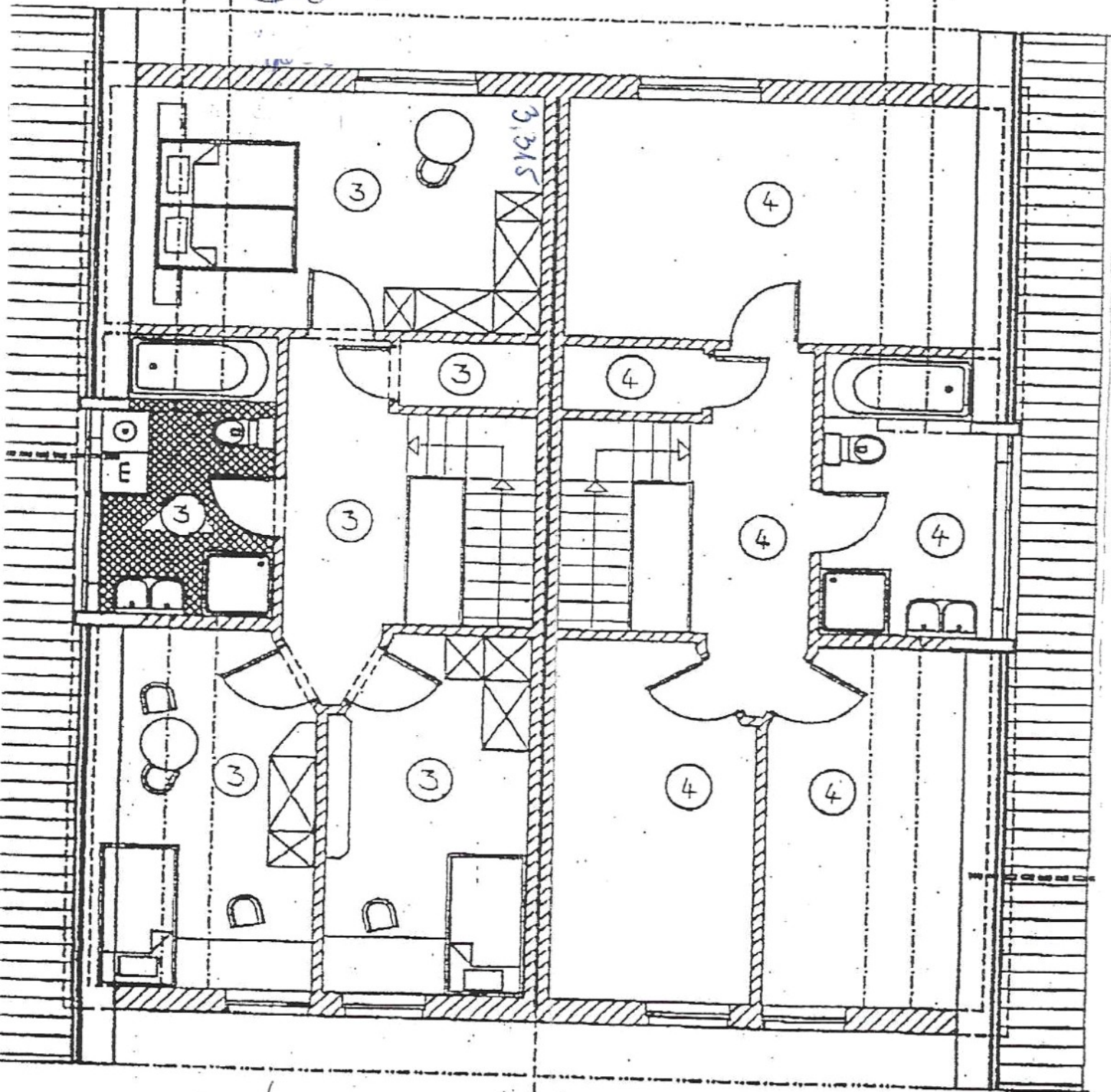
KLAUS ROLIK

Architekt

PLANER:

Vollendung 119-24558 H.-Ulzburg
Tel. 04553 240 30 - Fax 0455 51

DE



Deck

Stadt Bad Segeberg

BAUVORNAME: Neubau von Doppelhäusern
 BAUTEIL: TYP I Dachgeschoß
 BAUFHERR: Ge Wo Bau Bauträger GmbH.
 WERKSTATT: Datum to. 10.12.1991

KLAUS RULIK

Architekt
 Virchowring 119 · 24558 H.-Ulzburg
 Tel. 04193 / 48 30 : Fax 0 49 51