

Objekt: Neubau von 4 Reihenwohnhäusern mit KFZ-Stellplätzen im Freien

Baubeschreibung Gebäudeklasse 3

Rohbau:

Kellergeschossaußenwände und Bodenplatte in Stahlbeton (wasserundurchlässige Konstruktion)
EG-DG – Außenwände aus wärmedämmenden Tonziegelmauerwerk gem. EneV
Geschoßdecken in Stahlbeton gem. Statik
Geschosstreppen in Stahlbeton oder in einer Metall- Holzkonstruktion gem. Statik
Innenwände aus KSV oder Ziegel, gem. Statik und Schallschutz
Dach: zimmermannsmäßige Pultdachkonstruktion, Dachneigung 7°; Stehfalzeindeckung oder
Betondachsteindeckung (Frankfurter Pfanne o.ä.) in rot oder anthrazit

Ausbau:

Wände Wohnungen: Gipsputz + Malervlies gestrichen oder Tapete
Böden in Wohnungen: Vinyl-oder Parkett, vollflächig verklebt auf Anhydritestrich (schallentkoppelt);
Fußbodenheizung
Bäder: keramische Wand- und Bodenbeläge auf Kalkzementputz bzw. auf Zementestrich
Zimmertüren: Röhrenstegtüren mit Dekoroberflächen
Wohnungstüren: Vollspantüren 40 mm, Klimaklasse 3, mit umlaufender Dichtung und Obentürschließer
Treppenraumwände: Rauputz, hell gestrichen, auf Schallschutzziegel
Treppenhausböden: Granitbelag auf Stufen und Podesten, schallentkoppelt
Dachschrägen: Zwischensparrendämmung und Dampfbremse + Gipskartonuntersichten gem. EneV

Fassaden:

Fenster/Türen: Kunststoff, anthrazit oder weiß
Außenputz: mineralischer Scheibenputz, hell gestrichen
Balkone: Werksteinbeläge auf Splittbett, Geländer aus verzinktem Stahlrohr

Objekt: Neubau von 4 Reihenwohnhäusern mit KFZ-Stellplätzen im Freien

Technik:

Beheizung: Luft-Wasser-Wärmepumpe ca. 30 KW, Innenaufstellung

Warmwasser: Warmwasserspeicher 1.000 L

Keine kontrollierte Wohnraumlüftung, mech. Lüftung über Rollladenkästen (feuchtigkeitsabhängig gesteuert)

Die Schmutzwasser-Entwässerung wird über einen Revisionsschacht in das öffentliche Kanalnetz geleitet.

Niederschlagswasser wird an eine Zisterne und der Überlauf in einen Revisionsschacht geleitet.

Die Zisterne wird der Dachgröße entsprechend angepasst.

Die Leitungen werden an das vorhandene Mischwassersystem angeschlossen.

Sämtliche gepflasterte Flächen werden mit wasserdurchlässigem Drän- bzw. Ökopflaster belegt.

Als Einfriedung zur Straße ist eine Hecke oder eine in Hecken geführter Drahtzaun geplant.

Das Aushubmaterial wird an eine dafür zugelassene Deponie entsorgt.

Brandschutzkonzept, vorbeugender Brandschutz:

Als bauleitender Architekt für o.g. Bauvorhaben bestätige ich, dass sämtl. Auflagen des vorbeugenden Brandschutzes von mir überprüft und eingehalten werden. Das Wohngebäude ist in Gebäudeklasse 3 einzustufen.

In jedem Geschoss sind zwei Rettungswege vorhanden.

Im Erdgeschoss führt der erste Rettungsweg über das Treppenhaus, der zweite über ein Fenster oder Terrassentür (mind. 90 cm x 1,20 m im Lichten) ins Freie.

In den oberen Geschossen führt der erste Rettungsweg über das Treppenhaus ins Freie. Anleiterbare Rettungswege (Fenster bzw. Balkontüren mind. 90 cm x 1,20 m im Lichten) sind vorhanden, der zweite Rettungsweg ist sichergestellt.

Aufstellflächen für Feuerwehrfahrzeuge sind Straßenseitig vorhanden.

Rauchwarnmelder werden gem. Vorschrift montiert.

Objekt: Neubau von 4 Reihenwohnhäusern mit KFZ-Stellplätzen im Freien

Berechnung des umbauten Raumes

1.BGF Hauptkörper	=	12,00 m x 6,00 m	=	72,00 m ²
H	=	UK Bopl - OK Decke OG	=	9,02 m
		72,00 m ² x 9,02 m	=	<u>649,44 m³</u>
BGF DG	=	9,00 m x 5,635 m	=	50,72m ²
H	=	OK Decke OG – OK Traufe	=	2,99 m
		50,72 m ² x 2,99 m	=	<u>151,65 m³</u>
Dach	=	9,00 m x 5,635 m	=	50,72m ²
H	=		=	1,105 m
		50,72 m ² x 1,105 m / 2	=	<u>28,02 m³</u>
Haus A			=	<u>829,11 m³</u>
2.BGF Hauptkörper	=	12,00 m x 6,00 m	=	72,00 m ²
H	=	UK Bopl - OK Decke OG	=	9,02 m
		72,00 m ² x 9,02 m	=	<u>649,44 m³</u>
BGF DG	=	9,00 m x 6,00 m	=	54,00 m ²
H	=	OK Decke OG – OK Traufe	=	2,99 m
		54,00 m ² x 2,99 m	=	<u>161,46 m³</u>

Objekt: Neubau von 4 Reihenwohnhäusern mit KFZ-Stellplätzen im Freien

Dach	=	9,00 m x 6,00 m	=	54,00m ²
H	=		=	1,105 m
		54,00 m ² x 1,105 m / 2	=	29,84 m³
Haus B			=	<u>840,74 m³</u>

3.BGF Hauptkörper	=	12,00 m x 6,00 m	=	72,00 m ²
H	=	UK Bopl - OK Decke OG	=	9,02 m
		72,00 m ² x 9,02 m	=	649,44 m³

BGF DG	=	9,00 m x 6,00 m	=	54,00 m ²
H	=	OK Decke OG – OK Traufe	=	2,99 m
		54,00 m ² x 2,99 m	=	161,46 m³

Dach	=	9,00 m x 6,00 m	=	54,00m ²
H	=		=	1,105 m
		54,00 m ² x 1,105 m / 2	=	29,84 m³
Haus C			=	<u>840,74 m³</u>

4.BGF Hauptkörper	=	12,00 m x 7,50 m	=	90,00 m ²
H	=	UK Bopl - OK Decke OG	=	9,02 m
		90,00 m ² x 9,02 m	=	811,80 m³

Objekt: Neubau von 4 Reihenwohnhäusern mit KFZ-Stellplätzen im Freien

BGF DG	=	9,00 m x 7,50 m	=	67,50 m ²
H	=	OK Decke OG – OK Traufe	=	2,99 m
		67,50 m ² x 2,99 m	=	<u>201,83 m³</u>
Dach	=	9,00 m x 7,50 m	=	67,50m ²
H	=		=	1,105 m
		67,50 m ² x 1,105 m / 2	=	<u>37,29 m³</u>
Haus D			=	<u>1.050,92 m³</u>
Gesamt			=	<u>3.561,51 m³</u>

Berechnung der überschlägigen reinen Baukosten:

ANBAU: ROHBAU INKL. ERDARBEITEN:

3.561,51 m³ x € 150,-/ m³ ca. € 534.226,50

AUSBAU:

3.561,51 m³ x € 230,-/ m³ ca. € 819.147,30

GESAMT: ca. € 1.353.373,80

Objekt: Neubau von 4 Reihenwohnhäusern mit KFZ-Stellplätzen im Freien

Berechnung der Wohn- und Nutzflächen

Haus A Erdgeschoss Wohnflächen

Wohnen/Essen	=	31,21 m ²
Kochen	=	8,85 m ²
WC	=	2,34 m ²
Abst.	=	1,51 m ²
Diele	=	8,34 m ²
Terrasse (50 %)	=	4,00 m ²
Gesamt	=	<u>56,25 m²</u>

Haus A Obergeschoss Wohnflächen

Kind 1	=	13,57 m ²
Kind 2	=	14,39 m ²
Kind 3	=	11,19 m ²
Bad	=	7,65 m ²
Diele	=	4,84 m ²
Balkon (50 %)	=	4,00 m ²
Gesamt	=	<u>55,64 m²</u>

Objekt: Neubau von 4 Reihenwohnhäusern mit KFZ-Stellplätzen im Freien

Haus A Dachgeschoss Wohnflächen

Schlafen	=	15,96 m ²
Gast	=	9,64 m ²
Bad	=	6,54 m ²
Diele	=	2,68 m ²
Dachterrasse (50 %)	=	7,47 m ²
Gesamt	=	<u>42,29 m²</u>

Haus A Kellergeschoss Nutzflächen:

HAR/HZ	=	8,00 m ²
Hobbyraum	=	23,03 m ²
Keller	=	7,39 m ²
WA/TR	=	8,45 m ²
Flur	=	5,24 m ²
Gesamt	=	<u>52,11 m²</u>

Wohnfläche GESAMT	=	<u>154,18 m²</u>
Nutzfläche GESAMT	=	<u>52,11 m²</u>

Haus B Erdgeschoss Wohnflächen

Wohnen/Essen	=	31,21 m ²
Kochen	=	8,85 m ²
WC	=	2,34 m ²
Abst.	=	1,51 m ²
Diele	=	8,34 m ²
Terrasse (50 %)	=	4,00 m ²
Gesamt	=	56,25 m²

Haus B Obergeschoss Wohnflächen

Kind 1	=	13,57 m ²
Kind 2	=	14,39 m ²
Kind 3	=	11,19 m ²
Bad	=	7,65 m ²
Diele	=	4,84 m ²
Balkon (50 %)	=	4,00 m ²
Gesamt	=	55,64 m²

Haus B Dachgeschoss Wohnflächen

Schlafen	=	17,77 m ²
Gast	=	11,70 m ²
Bad	=	6,54 m ²
Diele	=	2,68 m ²
Dachterrasse (50 %)	=	7,44 m ²
Gesamt	=	46,13 m²

Haus B Kellergeschoss Nutzflächen:

Objekt: Neubau von 4 Reihenwohnhäusern mit KFZ-Stellplätzen im Freien

HAR/HZ	=	8,00 m ²
Hobbyraum	=	23,56 m ²
Keller	=	7,76 m ²
WA/TR	=	8,87 m ²
Flur	=	5,24 m ²
Gesamt	=	<u>53,43 m²</u>

Wohnfläche GESAMT	=	<u>158,02 m²</u>
Nutzfläche GESAMT	=	<u>53,43 m²</u>

Haus C Erdgeschoss Wohnflächen

Objekt: Neubau von 4 Reihenwohnhäusern mit KFZ-Stellplätzen im Freien

Wohnen/Essen	=	31,21 m ²
Kochen	=	8,85 m ²
WC	=	2,34 m ²
Abst.	=	1,51 m ²
Diele	=	8,34 m ²
Terrasse (50 %)	=	4,00 m ²
Gesamt	=	<u>56,25 m²</u>

Haus C Obergeschoss Wohnflächen

Kind 1	=	13,57 m ²
Kind 2	=	14,39 m ²
Kind 3	=	11,19 m ²
Bad	=	7,65 m ²
Diele	=	4,84 m ²
Balkon (50 %)	=	4,00 m ²
Gesamt	=	<u>55,64 m²</u>

Haus C Dachgeschoss Wohnflächen

Schlafen	=	17,77 m ²
Gast	=	11,70 m ²
Bad	=	6,54 m ²
Diele	=	2,68 m ²
Dachterrasse (50 %)	=	7,44 m ²
Gesamt	=	<u>46,13 m²</u>

Haus C Kellergeschoss Nutzflächen:

Objekt: Neubau von 4 Reihenwohnhäusern mit KFZ-Stellplätzen im Freien

HAR/HZ	=	8,00 m ²
Hobbyraum	=	23,56 m ²
Keller	=	7,76 m ²
WA/TR	=	8,87 m ²
Flur	=	5,24 m ²
Gesamt	=	<u>53,43 m²</u>

Wohnfläche GESAMT	=	<u>158,02 m²</u>
Nutzfläche GESAMT	=	<u>53,43 m²</u>

Haus D Erdgeschoss Wohnflächen

Objekt: Neubau von 4 Reihenwohnhäusern mit KFZ-Stellplätzen im Freien

Wohnen	=	34,35 m ²
Essen	=	10,94 m ²
Kochen	=	8,73 m ²
DU-WC	=	3,81 m ²
Diele	=	9,82 m ²
Terrasse (50 %)	=	5,25 m ²
Gesamt	=	<u>72,90 m²</u>

Haus D Obergeschoss Wohnflächen

Kind 1	=	17,66 m ²
Kind 2	=	17,42 m ²
Kind 3	=	14,30 m ²
Bad	=	10,57 m ²
Diele	=	5,02 m ²
Abstell	=	2,20 m ²
Balkon (50 %)	=	5,25 m ²
Gesamt	=	<u>72,42 m²</u>

Haus D Dachgeschoss Wohnflächen

Objekt: Neubau von 4 Reihenwohnhäusern mit KFZ-Stellplätzen im Freien

Schlafen	=	19,02 m ²
Ankleide	=	12,74 m ²
Gast	=	9,10 m ²
Bad	=	6,28 m ²
Diele	=	1,76 m ²
Dachterrasse (50 %)	=	9,35 m ²
Gesamt	=	<u>58,25 m²</u>

Haus D Kellergeschoss Nutzflächen:

HAR/HZ	=	10,57 m ²
Hobbyraum	=	36,85 m ²
Keller	=	10,15 m ²
WA/TR	=	7,15 m ²
Flur	=	3,30 m ²
Gesamt	=	<u>68,02 m²</u>

Wohnfläche GESAMT	=	<u>203,57 m²</u>
Nutzfläche GESAMT	=	<u>68,02 m²</u>

Zusammenstellung der Wohn- und Nutzflächen

Objekt: Neubau von 4 Reihenwohnhäusern mit KFZ-Stellplätzen im Freien

gefordert: 2 Stellplätze je Wohnung

geplant: **4 Wohnungen, 8 KFZ-Stellplätze**

Fahrrad-Stellplatznachweis

gefordert: 2 Stellplätze je Wohnung

geplant: **4 Wohnungen, 8 Fahrrad-Stellplätze**

Nachweis der Geschossigkeit

Erdgeschoss: Vollgeschoss

Obergeschoss: Vollgeschoss

Dachgeschoss: kein Vollgeschoss