

Baubeschreibung gem. § 7 LBOVVO

(Im Rahmen der Bauvoranfrage ist die Baubeschreibung als vorläufig zu betrachten; konkrete Aussagen können erst mit der Genehmigungsplanung nach Kostenermittlung zu konstruktiven Details und Ausstattungen gemacht werden.)

1. Nutzung des Bauvorhabens

Gegenstand der Planung ist ein Mehrfamilienhaus mit - nach gegenwärtigem Planungsstand - 26 Wohneinheiten unterschiedlicher Größe (62 - 110 m²) sowie einem Gemeinschaftsraum.

Im Untergeschoss die zur Wohnnutzung gehörenden Funktionsräume der Haustechnik, Abstellräume, eine Tiefgarage mit 26 Stellplätzen und ein Fahrradraum für ca. 50 Fahrräder.

Das Gebäude wird über ein Treppenhaus mit Aufzug und ein Laubengangsystem erschlossen und ist in allen Bereichen barrierefrei.

Realisiert wird das Projekt von einer Baugemeinschaft (als Gesellschaft bürgerlichen Rechts), deren Mitglieder bis auf wenige Ausnahmen die Wohnungen selbst nutzen werden.

2. Baukonstruktionen

- Das **Sockelgeschoss** mit niveaugleichem Zugang und Zufahrt von der Ufgaustraße wird **in Massivbauweise** ausgeführt: Außenwände gegen Erdreich sowie das Tragwerk der Tiefgarage aus Stahlbeton, Innenwände nach statischen Erfordernissen aus Kalksandstein-Mauerwerk.
- Auf der STB-Decke des Untergeschosses werden **die 3 Wohnebenen in Vollholzbauweise aus Brettspertholz** nach KfW 40-Standard errichtet. Diese Konstruktion betrifft alle tragenden Außen- und 2-schaligen Wohnungstrennwände desgleichen tragende Innenwände der Wohnungen. Inwieweit auch auskragende Bauteile wie Laubengänge und Balkone in gleicher Weise ausgeführt werden können, muss durch Detailuntersuchungen zum Tragwerk und zum Brandschutz geklärt werden.
- **Dachkonstruktion** als Sparrendach mit Wärmedämmung nach KfW 40-Standard aus Mineral- oder Holzfaserplatten. Untersichten aus Profilholz (Fichte/Tanne) oder GK-Beplankung. Aus konstruktiven Gründen können zur Längsaussteifung auch Dachelemente aus Brettspertholz in Frage kommen, auf denen dann das Sparrendach aufgebaut wird.
- Die **Außenwände** werden mehrschalig mit zusätzlicher Wärmedämmung und hinterlüfteter Schale aus Plattenmaterial (Faserzement, Rockpanel, Argeton o. dgl.) hergestellt nach Kostenvergleich. Über die Farbgestaltung wird noch entschieden. Sichtbare Außenwände im Sockelgeschoss evtl. mit mineralischem WDVS. Alternativ können die Außenwände im Erdgeschoss und 1. Obergeschoss auch mit einem mineralischen WDVS mit mineralischem Putz ausgeführt werden.
- **Wohnungstrennwände** werden grundsätzlich 2-schalig ausgebildet mit schalldämmender Mineralwolleinlage, die bis in die Fugen der Außenwände sowie zwischen die Geschossdecken durchgezogen wird.

- **Nichttragende Innenwände** als Ständerkonstruktion mit Schalldämm-Material und beidseitiger Beplankung aus 2 x 12,5 mm Gipskarton gespachtelt und mit Zellulosegewebe für Anstrich. Nasszellen grundsätzlich mit wasserfester Beplankung (Xella) für Fliesenbeläge.
- **Tragende Innenwände** sowie die Innenseiten der Außenwände erhalten bei Bedarf ebenfalls eine GK-Beplankung vor einer 30-40 mm tiefen Installationsebene, in der z.B. Elektroinstallationen untergebracht werden können. Auf Wunsch können diese Wände auch aus Brettsper Holz mit Sichtqualität bestehen, dann allerdings ohne Installationsmöglichkeiten auf der Sichtholzseite.
Identische Bearbeitungen für die Deckenuntersichten. Optional Verkleidung mit abgehängten GK-Platten oder Profilholz Fichte/Tanne.
- **Innentüren** aus Röhrenspanplatten mit Furnier- oder Schichtstoffoberflächen in Umfassungszargen stumpf einschlagend; Schlösser aus deutscher Produktion (KfV, Schlagbaum o. glw.), Stulpen u. Schließbleche aus Edelstahl, Drückergarnituren z.B. FSB oder HEWI (Edelstahl oder Kunststoff).
- **Wohnungseingangstüren** als Blockrahmentüren in Holzverbundkonstruktion hochwärmegedämmt mit Doppelfalzdichtung, Oberflächen farbbeschichtet oder mit Metall- oder Schichtstoffbelägen. Sicherheitsschließungen mit Mehrfachverriegelung. **Schließanlage** als Haupt- / Zentral-Schlüsselanlage vorzugsweise mit Wendschlüsseln (z.B. KABA o. glw.).
- **Fußböden** mit Trittschalldämmung und Estrich (für evtl. Fußbodenheizung) oder Trocken Aufbau. Parkettbelag oder Dielen (Mehrkosten). Nasszellen grundsätzlich mit Estrich für keramische Beläge.
- Als **Anstrichmaterialien** in Innenräumen nur mineralische Farbsysteme, z.B. KEIM-Farben wie „Biosil“, „Ecosil“, „Innotop“ oder gleichwertig.
- **Das flachgeneigte (2°) Dach** erhält als Deckung eine Titanzink-Welle. Rinnen und Regenfallrohre aus Titanzink teilw. in Sonderquerschnitten.
Die **Flachdachflächen** im Dachgeschoss werden intensiv begrünt, die Dachterrassenflächen mit Holz belegt.
- Die **Balkonkonstruktionen** sind im Rahmen der Tragwerksplanung zu entwickeln. Sie erhalten in jedem Fall eine Dichtung sowie Holz als Belag.
- Alle **Fenster aus Holz** mit 3-facher Isolierverglasung, U-Wert <0,9, im Erdgeschoss auf Wunsch WK 2 - Beschläge und VSG als Außenscheibe.

3. Feuerungsanlagen

Zur Wärmeversorgung ist ein **Pellet-Heizkessel kombiniert mit einer thermischen Solaranlage** auf dem Dach vorgesehen. Andere ökologische Heizmittel sind denkbar und werden unter Kosten- und Nachhaltigkeitsgesichtspunkten untersucht.

Pelletbunker für einen Jahresbedarf (ca. 35 to).

Fossile Brennstoffe sind aus ökologischen Gründen nicht gewünscht.

4. Besondere Haustechnische Anlagen

- **Zentrale Heizungs- und Warmwasserversorgung;** evtl. Niedrigenergieheizung in den Fußböden. Alle Versorgungsrohre in Edelstahl; Abwasserrohre aus Stahl; Grundleitungen aus Steinzeug oder Kunststoff - nach Möglichkeit unter der Kellerbodenplatte.

- Regenwasserentsorgung über Zisterne im Innenhof
- Mechanische Entlüftung für Küchen und innenliegende Bäder über Dach.
- KW- und WW-Zähler in jeder Wohnung, ebenso Wärmemengenzähler
- **Sanitärobjekte und -armaturen** aus einheimischer Produktion, z.B. Duravit, Keramag bzw. Hansgrohe oder Hansa nach Bemusterung.
- **Elektroinstallationen** in den Wohnungen nach Absprache. Schalter und Dosen aus den Programmen von Jung, Gira o. glw.
- **TV-Empfang** nach Gesellschafterbeschluss über Satellitenschüssel oder Kabel. Insgesamt sollte die Medienversorgung hohe Mikrowellen-Strahlung vermeiden.

Baden-Baden, April 2017