

Werte schaffen, Werte erhalten



Alfons Leuthe
Bauunternehmen

LILa Haus Projekt

Land-Integrations-Lauben-Haus

Entstehung des LILa Hauses

Entstehung des LLH :

Unser Problem :

Im Jahr 2012 stellte sich bei der Fa. Alfons Leuthe Bauunternehmen ein Problem.

5 junge Mitarbeiter aus dem benachbarten europäischen Umland mussten aus ihren Wohnungen ausziehen. Jeder der Mitarbeiter mit Familie suchte eine Wohnung im Ort .

Ein Ding der Unmöglichkeit wie sich nach ewigem Suchen herausstellte

Die Idee :

Dann bauen wir halt was ! Und schaffen Werte !

Die glücklichen Umstände :

- Ein freies Mischgebietsgrundstück direkt am Betrieb
- Viel Freude und Motivation bei der Entwicklung und dem Bau dieser Betriebswohnungen.

Die Aufgabenstellung

- Ein schönes Haus das in die Umgebung passt
- Ein nachhaltiges Haus, das auch in 20 Jahren noch den dann vermutlich aktuellen Standards entspricht.
- Ein Haus, bei dem wir beweisen können, dass man Passivhäuser auch massiv , günstiger und besser bauen kann.
- Ein flexibles Haus, das sich allen Veränderungen anpassen kann.
- Ein Haus, das nur mit der minimal erforderlichen Technik aber der maximalen Struktur und Gebäudesubstanz glänzt.
- Ein Haus mit dem besten Preis-/Leistungsverhältnis
- Ein Haus, bei dem man alle Innovationen, die man bei anderen nicht machen darf einbringen kann.

- Ein robustes Haus, das den harten Beanspruchungen aus Vermietung gerecht wird. **Feuchtigkeitsunempfindlich** unverrottbar, mit einem **hohen Brandschutz** aus überwiegend nicht brennbaren Materialien hergestellt. Mit sehr **gutem Schallschutz** und hoher **Wärmespeicherfähigkeit**, da dies bei hochgedämmten Gebäuden extrem wichtig ist.

Quintessenz :

- **Ein Haus, über das sich meine Nachfahren später nicht ärgern müssen !!**
- Streng nach unserem Claim **Werte schaffen, Werte erhalten**

Das Ergebnis :

Ein schönes Haus das in die Umgebung passt



Das Ergebnis :

- Ein nachhaltiges Haus, das auch in 20 Jahren noch den dann vermutlich aktuellen Standards entspricht.



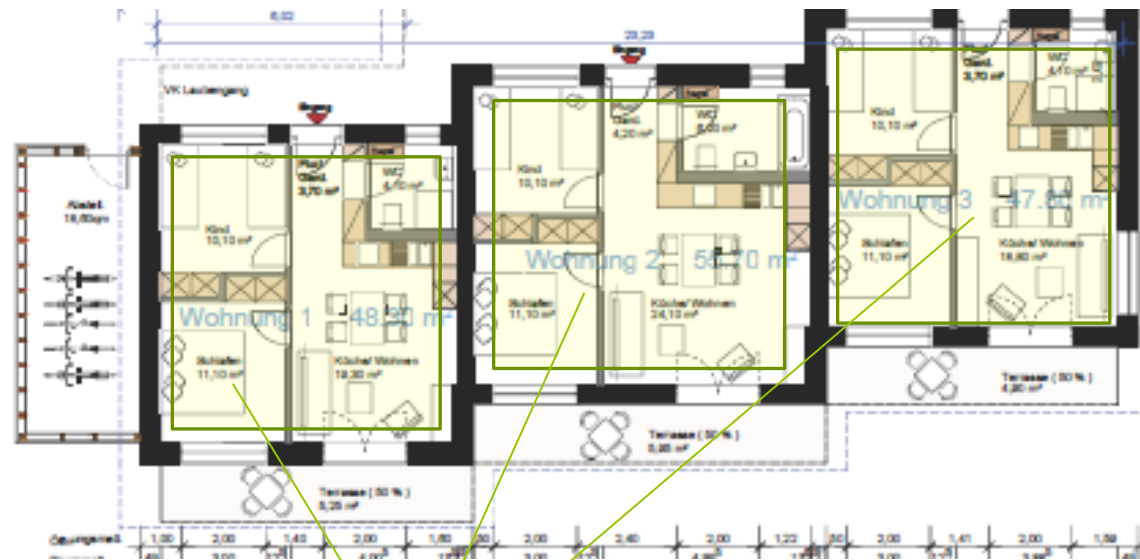
Auch nach der ENEC 2016 noch ein KfW 40 Haus

mit dem Vorteil der sich nicht in der Berechnung aber im Energieverbrauch und im Portmonee auswirkt.

-> Wärmespeicherung durch Masse (ca. 8% der Energiekosteneinsparung)

Das Ergebnis :

- Ein flexibles Haus, das sich allen Veränderungen anpassen kann.



Alle Innenwände können raus :

Umbau und Umnutzung jederzeit möglich
z.B. Büro, Kleingewerbe , Altenwohnungen.

Die 3 EG Wohnungen sind komplett barrierefrei !

Das Ergebnis :

- Ein innovatives Haus
Tradition = Innovation



Der Dachvorsprung, umlaufend ca 1,50m :

Was früher normal war und zu Jahrhunderte alten Gebäuden führte, wurde in der Architektur der Neuzeit abgeschafft.

Vorteile :

- > wartungsarme und langlebige Gebäudehülle
- > Laubengang und Balkon sind überdacht

Das Ergebnis :

- Ein innovatives Haus

Hängende Balkone

Am Stahl oder Holz Dachvorsprung
aufgehängte Stahlkonstruktion

Vorteile :

- > keine hinderlichen Stützen
- > keine teure Fundamente
- > Abhängung ist gleichzeitig
Geländerbefestigung



Das Ergebnis :

- Ein innovatives Haus

Hängende Eingänge – Stahl Gitterrost Konstruktion

Am Stahl oder Holz Dachvorsprung
aufgehängte Stahlkonstruktion
mit feinmaschigen Gitterrosten

Vorteile :

- > wie bei Balkonen (keine Stützen..)
- >Gitterroste müssen im Winter nicht geräumt werden.
- > die Roste sind rutschsicher
- >keine Abdichtungsprobleme



Das Ergebnis :

- Ein innovatives Haus

Treppenturm mit Glasdach

Vorteile :

- > Oberflächenfertige Beton –
Fertigteiltreppe mit
Protectorschienen als Rutsch
und Kantenschutz
- > Glasdach als Witterungsschutz
und für einen hellen
Treppenaufgang vom
UG - OG



Das Ergebnis :

- Ein innovatives Haus

Stahlsarkeller mit Bitumen-Dichtbahn

Vorteile :

- > Kosten- und Ressourceneinsparung durch Minimierung des Stahlverbrauchs auf die statisch erforderliche Menge.
- > Feuchtigkeitsdiffusion wird durch die Bitumenbahn verhindert.

Nachteil :

- > mit technisch unbedenklichen Schwindrissen ist zu rechnen



Das Ergebnis :

- Ein innovatives Haus

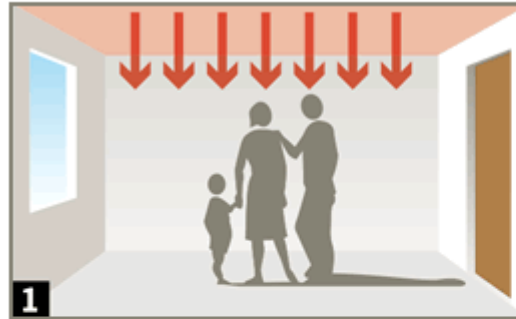
Deckenheizung mit Betonkernaktivierung

Vorteile :

-> Kosteneinsparung im Unterhalt
durch geringere
Lufttemperatur bei gleichem
Behaglichkeitsempfinden.

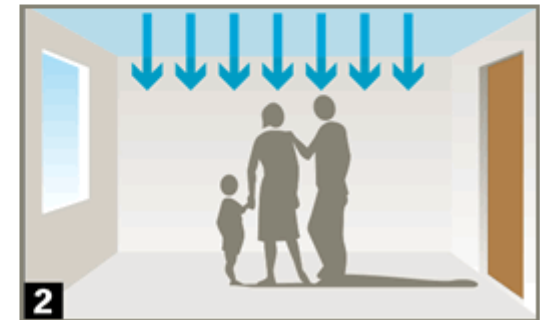
+viele weitere Vorteile mehr Siehe
<http://www.klimadecke.info/Grunds.ae.tzliches.htm>

Betonthermix-Deckentemperierung



Heizt durch Strahlungswärme von oben.
Keine Konvektion, wenig Staubverwirbelung:
Gut fürs Raumklima, besonders für Allergiker.
Und: Selbst der Boden wird durch die
Wärmestrahlung von oben erwärmt!

Kühlt optimal durch Strahlungskälte von
oben. Im Sommer wird die Kühle des
Erdreichs genutzt, um die Decke zu kühlen.
Zugluftfrei, ohne Mehr-energieaufwand!



Das Ergebnis :

- Ein innovatives Haus

Dezentrale Lüftung mit Wärmerückgewinnung
als Gebäude Schutzlüftung

Vorteile :

- > Kontrollierte Raumbelüftung
- > Kosteneinsparung durch geringere Lüftungsverluste.
- > einfach zu bedienen



• Der Erfolg

6 junge Mitarbeiter mit Familien aus Polen, Portugal, Griechenland, Rumänien und Litauen, die sich richtig wohl fühlen und sich im Umfeld integrieren konnten

Eine Hochwertige werthaltige Immobilie als Eigenkapitalanlage

- **Der Erfolg**



Die Themen unserer Zeit :

Wohnungsnot

Flüchtlinge : Erstunterbringung – Nachfolgeunterbringung

Integration

Fachkräftemangel bzw. Gewinnung und Unterbringung

Unsere Lösung :

Land-Integrations-Lauben-Haus

Ein Haus, das sich den unterschiedlichen Ansprüchen anpasst.

Bezeichnung: Passiv LLH 32 2Keller kfw40

Passivhausstandart

3Einheiten auf 2 Etagen

Kfw standart Stand 2016

** Das LLH Haus wird in seinen Besonderheiten (-abgehängter Stahllaubengang, flexible Raumplanung...) als „Eingetragenes Design“ beim DPA geschützt.

Land-Lauben-Haus

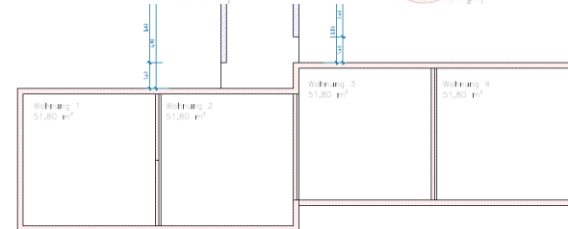
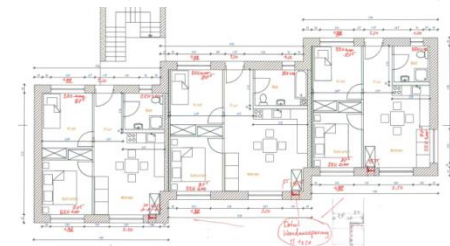
Weitere Varianten.

Passiv / Basis LLH 22 2K kfw40/55
 Passiv/ Basis LLH 22 Dmax 2K kfw 40/55
 Passiv/ Basis LLH 22 Smax 2K kfw 40/55

Passiv/Basis LLH 32 3Keller kfw 40/55
 Passiv/Basis LLH 32 2Keller kfw 40/55
 Passiv/Basis LLH 32 2Keller WU kfw 40/55
 Basis LLH 32 ohne Keller mit Ersatzbau kfw

Passiv/Basis LLH 42 3Keller kfw 40/55
 Passiv/Basis LLH 42 3Keller WU kfw 40/55
 Passiv/Basis LLH 42 2Keller kfw 40/55
 Passiv/Basis LLH 42 2Keller WU kfw 40/55

Kfw standart Stand 2016



LILa-Haus

Grundstücksbedarf

Passiv LLH 32 3Keller kfw 40

min 35*20m=700qm

+ Erschließungs-und Parkstraße

Passiv LLH 42 3Keller kfw 40

min 42*19m=798 qm

+ Erschließungs-und Parkstraße



Das Konzept :

Die **Kommune** hat den Schlüssel in der Hand
Sie bekundet mit der zur Verfügung Stellung des Grundstücks das Problem der Wohnungsnot, der Nachfolgeunterbringung und der Integration im ländlichen Raum anzugehen.

Gleichzeitig unterstützt und stärkt Sie das örtliche Gewerbe, in dem Sie an diese Wohnungen weiterverkauft oder vermietet.

Die Betriebe bringen Ihre guten, neu aus Flüchtlingen gewonnenen Mitarbeiter in einer gehobenen Wohnung als Mieter unter.

Diese Mitarbeiter werden für Ihren Beitrag zur Wertschöpfung belohnt.

Nicht weitergegebene Wohnungen, kann die Gemeinde direkt an anerkannte Flüchtlinge und deren Familie vermieten.

z.B neuer Arzt, Friseur, Koch

Die Gemeinde tritt im ersten Schritt als Bauherr auf.

Das Konzept :

Die **Projektsteuerung**



Bau- und Sparverein
Ravensburg eG

hält der Gemeinde in der Bauherrenrolle den Rücken frei und übernimmt für die Gemeinde die Bauüberwachung die vertragliche Abwicklung sowie den Weiterverkauf und die Vermietung .
Sie unterstützt den Ersterwerber bei der Stellung von Förderanträgen (Kfw)
Sie kann auch die zukünftige Hausverwaltung übernehmen.

Das Konzept :

Die

Alfons Leuthe GmbH&Co.KG

Werte schaffen, Werte erhalten



Bringt Ihre Erfahrung mit ein und baut für die Gemeinde zum Festpreis das Gebäude.

Wir schaffen die Werte .

Zu guter Letzt noch die Preisorientierung :

Der Muster - Typ

Passiv LLH 32 2Keller KFW 40 kann so wie er in Wetzisreute steht ab 2495.-€ /qm Wohnfläche gebaut werden. *

Eine Wohnung mit i.M. ca.52 qm Kostet dann ab 129 740.-€ brutto gebaut werden.

Beinhaltet sind die Kostengruppen :

- KGR 300 Bauwerk
- KGR 400 Technik
- KGR 500 Außenanlage
- KGR 700 Nebenkosten

Nicht beinhaltet ist :

- KGR 100 Grundstück
- KGR 200 Grundstück herrichten
- KGR 500 Einrichtung (Küche, Möbel...)

Preisbildung :

Der minimale Typ

Basis LLH 42 2Keller KFW 55 kann
ab ca. 2380.-€ /qm Wohnfläche gebaut
werden. *

Eine Wohnung mit i.M. ca.50,5 qm Kostet dann ab 120.190.-€ brutto
gebaut werden.

* Die Gemeinde legt ein Grundstück mit Bebauungsplan und
Baugrundgutachten vor, danach kann die geeignete Variante und ein
exakter Preis ermittelt werden.

**Designvarianten sind
bei gleichem Grundriss und System denkbar :**

Designveränderung im Bereich Fassadengestaltung

z.B. Ost-Westfassade in Holz 3S-Verschalung

Pultdach - Satteldach - Variante

Designveränderung in der Dachkonstruktion

**z.B. Nagelplattenbinder
z.B. Pultdachausführung**

