

BAUBESCHREIBUNG BETREUTES WOHNEN

Projekt

Erweiterung des Seniorenhauses Grafing
Hans-Eham-Platz 2 - 4, 85567 Grafing bei München

Bauherr:

Stiftung Seniorenhaus Grafing Bau-GmbH
vertreten durch den Geschäftsführer Josef Koller
Hans-Eham-Platz 2-4
85567 Grafing b.M.



Südwest-Ansicht aus Sicht des Illustrators

1. Allgemeine Angaben zum Bauvorhaben

1.1. Allgemeine Beschreibung des Bauvorhaben

Die Stiftung Seniorenhaus Grafing errichtet durch die Stiftung Seniorenhaus Grafing Bau-GmbH auf dem westlich angrenzenden Erbpachtgrundstück eine Wohnanlage mit 43 Wohnungen für Betreutes Wohnen unter der Verwaltung der Stiftung Seniorenhaus Grafing. Die bestehende Pflegeabteilung wird im Südflügel mit 28 Pflegezimmern erweitert. Darüber wird ein Veranstaltungsraum errichtet, der auch als gemeinsamer Speisesaal für das Betreute Wohnen genutzt wird. Unter dem Westflügel entsteht eine Tiefgarage. Die Vermietung der Wohnungen erfolgt über die Stiftung Seniorenhaus als Generalmieter und Vermieter.

Die Erweiterung umfasst zwei Baukörper:
den „Westflügel“ mit Tiefgarage im UG und den 43 Wohnungen im EG und den 3 OGs, den „Südflügel“ mit Nebenräumen im UG, den 28 Pflegezimmer im 1. und 2. OG sowie dem großen Saal mit Dachterrasse, Küche und WC-Anlage im 2. OG.

Der Erweiterungsbau wird an den Bestand angeschlossen:
Die Tiefgarage wird mit einer gemeinsamen Zu- und Ausfahrt ausgeführt, der Saal wird mit einer Verbindungsbrücke im 2. OG an das Bestandsgebäude angeschlossen.
Im UG wird im Süden zusätzlich ein Verbindungstunnel hergestellt.

Gegenstand dieser Baubeschreibung sind die Einrichtungen für das betreute Wohnen im Westflügel.

Hinweis:

Die Bezeichnungen „Westflügel“ und „Südflügel“ beziehen sich auf den hinsichtlich Bestand orthogonal gedrehten Bauplan. Der „Westflügel“ hat richtigerweise eine Südwest- und Nordost-Fassade, die Gebäudeachse ist um 38,5° nach Nordwesten gedreht.

Das Gebäude wird auf einem Erbpachtgrundstück errichtet. Die anfallenden Erbpachtzahlungen richten sich nach den Miteigentumsanteilen.

Die Bebauung richtet sich nach dem Baugenehmigungsbescheid vom 29.11.2021 vom Landratsamt Ebersberg, Aktenzeichen B-2021-1855.

1.2. Gebäudetyp

Der Gebäudetyp ist ein Geschosswohnungsbau.

Gemäß Bayerischer Bauordnung handelt es sich um ein Gebäude der Gebäudeklasse 5 / Sonderbau mit Großgarage.

1.3. Planer

Architekten:	BESLMÜLLER KIESEWETTER STUDIO_PLUS ARCHITEKTEN Vazaninistraße 13, 85567 Grafing
Landschaftsarchitekt:	Michael Haas Landschaftsarchitekt Griesstraße 12, 85567 Grafing
Erschließungsplanung:	Ingenieurbüro Josef F. Gruber-Buchecker Münchener Straße 14, 85560 Ebersberg
Tragwerksplanung:	Sailer Stepan und Partner Ingolstädter Straße 20, 80807 München
Prüfsachverständiger Statik	Prof. Dr.-Ing. Christian Seiler Machtlfinger Straße 5 - 7, 81379 München
Fachplanung Heizung, Lüftung, Sanitär (einschl. MSR-Technik):	Stefan Kinze GmbH Rotter Str. 2, 85567 Grafing
Fachplanung Elektro:	Ing.-Büro Schnabl GmbH Glonner Straße 2a, 85667 Oberpfraammern
Brandschutzplanung:	Sascha Kaefer Marktplatz 5, 85567 Grafing
Prüfsachverständiger Brandschutz:	Rainer Jaspers Atelierstraße 1, 81671 München
Bauphysik: Schallschutz, EnEV-Nachweis:	GN Bauphysik Finkenberger + Kollegen Ingenieur GmbH Bodenseestraße 4, 81241 München
Bodengutachten:	Grundbaulabor München GmbH Lilienthalallee 7, 80807 München
Vermessungsingenieur:	Patrick Dreikandt Franz-Krinninger-Weg 23, 85604 Zorneding
Lüftungsgutachten Tiefgarage:	SV-Büro Klaus Albert Dorfstraße 32, 82541 Degerndorf
Sachverständiger für die Abstimmung der Gebäudeabdichtung:	Ing.-Büro Winkler Am Reither Berg 3, 85560 Ebersberg

1.4. Hersteller

Die Bauleistungen werden gewerkeweise ausgeschrieben.
Die Vergabe erfolgt entweder an Einzelgewerke oder an einen (Teil-) Generalunternehmer.
Zum Zeitpunkt der Erstellung dieser Baubeschreibung sind noch keine Firmen beauftragt.

1.5. Bauherr und Vertragspartner

Bauherr und Vertragspartner ist die

Stiftung Seniorenhaus Grafing
vertreten durch die Geschäftsführerin Marion Schulz
Hans-Eham-Platz 2-4
85567 Grafing

Mit der formalen Durchführung des Bauvorhabens ist die

Stiftung Seniorenhaus Grafing Bau-GmbH
vertreten durch den Geschäftsführer Josef Koller
Hans-Eham-Platz 2
85567 Grafing b.M.

betraut, die im Namen des oben genannten Auftraggebers sämtliche verfahrensrelevante Erklärungen einschließlich der Angebote entgegennimmt und auch die sonstige Korrespondenz wahrnimmt.

1.6. Bauweise

Das Gebäude wird als Massivbau mit tragenden Stahlbetonstützen / -scheiben und -wänden sowie Stahlbeton-Geschossdecken und -dachschele errichtet.

Die Innenwände werden überwiegend nichttragend errichtet.

Alle Wohnungsfenster werden bodentief ausgeführt.

Jede Wohnung erhält einen Balkon bzw. eine Terrasse oder Dachterrasse.

Die Wohnungen erhalten dezentrale Lüftungsgeräte.

Auf eine Gebäudekühlung wird verzichtet.

1.7. Kellerabteile

Alle Wohnungen werden mit einem in die Wohnung integrierten Abstellraum ausgeführt, es gibt keine separaten Kellerräume für die Wohnungen.

1.8. Stellplätze

Die für die Erweiterung nachzuweisenden 8 notwendigen Stellplätze werden nördlich des Wendehammers im Außenbereich nachgewiesen.

Bei diesen 8 Stellplätzen handelt es sich um öffentliche Stellplätze.

Den einzelnen Wohnungen werden keine eigenen Stellplätze zugewiesen.

Unter dem Westflügel wird eine öffentliche Tiefgarage mit 39 Stellplätzen errichtet. In der Bestandsgarage können vereinzelt Stellplätze angemietet werden.

1.9. Gemeinschaftsräume / Nebenräume

Die Nutzung, Unterhaltung, Instandsetzung und Instandhaltung der Übergangsbrücke zur Bestandsanlage und des Anschlusstunnels im Untergeschoss richtet sich nach dem Nachtrag zum Erbbaurechtsvertrag vom 02.02.2022.

Die Nutzung der Gemeinschaftsräume, Nebenräume, Müllraum und der Gartenanlage mit Terrasse richtet sich nach dem Nachtrag zum Erbbaurechtsvertrag vom 02.02.2022.

Die Regelungen zur Tiefgarage und der gemeinsam genutzten Zu- und Abfahrt (Nutzung, Geh- und Fahrrechte sowie Kostenaufteilung für Instandhaltung und Instandsetzung) : richten sich nach dem Nachtrag zum Erbbaurechtsvertrag vom 02.02.2022.

2.03-S Saal

Im 2. OG des Südflügels wird ein „Saal“ mit den zugehörigen Nebenräumen errichtet, der allen Bewohnern als Gemeinschaftsraum zur Verfügung steht.

2.01-S Spülküche:	ca.	17 m ²
2.02-S Küche:	ca.	31 m ²
2.03-S Saal:	ca.	218 m ²
2.04-S Stuhllager:	ca.	24 m ²
2.05-S WC-Damen	ca.	14 m ²
2.06-S WC-R	ca.	5 m ²
2.07-S WC-Herren	ca.	14 m ²
2.08-S Dachterrasse:	ca.	204 m ²
2.21-S Foyer:	ca.	43 m ²

Der Saal wird nicht als Versammlungsraum nach VStättV (Versammlungsstättenverordnung) ausgebildet, eine Nutzung durch mehr als 200 Personen ist damit ausgeschlossen.

Der Saal und die Küche im 2. OG werden mit Lüftungsgeräten ausgestattet.

Der Saal dient für alle Bewohner des betreuten Wohnens der Gesamtanlage - auch des Bestandsgebäudes - als Speisesaal (Mittagessen) und für Feierlichkeiten mit den

Bewohnern wie Weihnachten, Nikolaus oder Sommerfest, kann von der Stiftung aber auch extern vermietet werden.

Mögliche Veranstaltungen sind z.B.

- Mitarbeiterversammlungen des Pflegedienstes
- gemeinsame Veranstaltungen betreutes Wohnen mit der Pflege
- WEG-Versammlungen
- Gymnastikgruppen oder Singkreis
- Auftritte der hauseigenen Theatergruppe
- Vernissagen für Freizeitmaler etc.

Vermietung des Saales durch die Stiftung für folgende Zwecke:

Feierlichkeiten wie Geburtstage oder Familienfeste (Kommunion, Firmung usw.).
Filmabende, Vorträge, Kurse der VHS, Musikveranstaltungen etc.

Fußbodenaufbau Saal 2. OG:

Belag (Vinylboden, WC-Bereich und Küche: Fliesen)	(ca. 1 cm)
Estrich / Heizestrich	(ca. 8,5 cm)
Trittschalldämmung	(ca. 3 cm)
Ausgleichsdämmung, auch zum Leitungsverzug	(ca. 13 cm)
<u>2 x PE-Folie 0,2mm als Dampfsperre</u>	<u>(0 cm)</u>
Gesamtaufbau	(25,5 cm)

Verbindungsbrücke zum Bestandsgebäude

Für den Anschluss an das Bestandsgebäude wird eine Verbindungsbrücke hergestellt.

Untergeschoss Westflügel:

U.02-W Müllraum

ca. 34 m²

Im UG des Westflügels wird beim südlichen Treppenraum ein „Müllraum“ errichtet.

Der Raum wird mechanisch be- und entlüftet.

Der Müllraum hat über das Hausmeister-Lager einen Zugang zur Tiefgarage, so dass die Mülltonnen vom Hausmeister über die Tiefgaragenrampe zur Straße gebracht werden können.

U.03-W Hausmeister Lager

ca. 23 m²

Im UG des Westflügels wird beim südlichen Treppenraum ein Lagerraum für Hausmeistergeräte errichtet.

U.07-W Ladestation

ca. 14 m²

Im UG des Westflügels wird beim nördlichen Treppenraum ein Raum für das Aufladen von E-Fahrrädern und E-Rollstühlen errichtet.

Untergeschoss Südflügel:

U.02-S Lager Thermoporte mit Fettabscheider ca. 17 m²
Der Raum enthält den Fettabscheider für die Küchenabwässer (Saalküche und Küchen der Pflege) und dient als Zwischenlager für die Thermoporten (Wärmeboxen) des Küchenbetreibers.

Technikräume

Im UG des Südflügels werden für den gesamten Neubau, Betreutes Wohnen und Pflege, die erforderlichen Technikräume errichtet:

U.05-S Technik Wasser Wasseranschlussraum mit Abwasser-Hebeanlage ca. 15 m²

U.06-S Technik Heizung (Fernwärme) Lüftung ca. 40 m²

U.07-1-S Technik Elektro ca. 24 m²

U.07-2-S Batterie / SIBEL ca. 6 m²

U.08-S Lager Saal ca. 20 m²
Lageraum für den Saal (z.B. Veranstaltungsequipment, Dekorationselemente etc.)

U.09-S Lager Förderwerk / Theater ca. 16 m²
Lageraum für das Förderwerk (z.B. für Theater-Ausstattung)

Verbindungstunnel zum Bestandsgebäude.

1.10. Ausbaustufe

Allgemeines:

Das Gebäude wird bezugsfertig hergestellt, mit fertigen Oberflächen an Boden, Decke und Wand.

Die Wohnungen werden teilmöbliert verkauft mit Einbauschränken, Garderobenmöbel und Schiebeelementen entsprechend den beiliegenden Plänen zur Möblierung.

Alle Wohnungen erhalten eine Einbauküche mit Geräten und Waschmaschine, jedoch ohne Geschirr, Besteck, Töpfe etc.

Die Bäder werden voll ausgestattet bis hin zum Handtuchhalter, für die Duschtrennung wird eine Vorhangstange mit Ringen eingebaut, der Duschvorhang selbst jedoch nicht.

Vorhänge an den Fenstern sind nicht enthalten.

Es sind keine beweglichen Möbel wie Bett, Stuhl, Tisch enthalten.

Technikausstattung

Alle Wohnungen erhalten dezentrale Lüftungsanlagen.

Die Warmwasserbereitung erfolgt über Frischwasserstationen.

Außenleuchten (Balkon- / bzw. Terrassenleuchten) sowie Spiegelleuchte über dem Waschtisch werden eingebaut, die weiteren Leuchten nicht, siehe Beschreibung Elektroausstattung.

Die allgemeinen Außenanlagen und Gärten werden einschließlich der Pflanzarbeiten fertig hergestellt.

1.11. Sonstige Beschreibung / Qualitätsmerkmale für das fertige Haus

1.11.1. Effizienzhaus

Das Gebäude wird als Niedrigenergiehaus ausgeführt. Zusätzlich wird der Standard „Effizienzhaus EE“ erreicht. Über die baurechtlichen Anforderungen des seit dem 01.11.2020 gültigen Gebäudeenergiegesetzes (GEG) und der DIN 4108 hinaus wird das Gebäude gemäß dem Effizienzhaus Standard **BEG 55 EE** ausgeführt.

1.11.2. Barrierefreiheit

Die Wohnungen werden nach DIN 18040-2 als barrierefreie Wohnungen ausgeführt, jedoch nicht als Rollstuhlfahrerwohnungen („R-Wohnungen“). Über die Grundanforderungen der DIN 18040-2 hinaus werden die WCs und Duschen mit Stützgriffen ausgestattet, die WC-Körper auf 48 cm Höhe montiert (analog zur rollstuhlgerechten Ausstattung) und die Waschbecken unterfahrbar und mit Griffen ausgeführt.

Zusätzlich wird der Westflügel mit zwei großräumigen Aufzügen ausgestattet. Die Zugangstüren zu den Balkonen und Terrassen werden mit niedriger 2 cm - Schwelle, jedoch nicht schwellenlos ausgeführt. Dies stellt in Bezug auf die Abdichtung eine Sonderkonstruktion dar.

2. Planung / Versicherungsschutz

2.1. Planung

Vorentwurf, Entwurf und Genehmigungsplanung sind bereits vollständig erstellt. Die Genehmigungsplanung wurde mit Bescheid vom 29.11.2021 genehmigt. Die Ausführungsplanung wird über alle Fachgewerke vollständig erstellt, die Vergabeeinheiten der Gewerke werden mit Leistungsverzeichnissen ausgeschrieben. Die Bauleitung wird vollständig durch die Architekten und Fachplaner erbracht.

2.2. Versicherungsschutz während der Bauphase

Der Bauherr hat eine Bauleistungs- und Brandversicherung abgeschlossen.

3. Gebäudedaten

3.1. Gebäudedaten und Pläne mit Raum- und Flächenangaben

Grundstücksgröße gesamt, einschließlich öffentlich gewidmeten Flächen:
ca. 3.107 m²

Das Grundstück muss neu vermessen werden.

Die Abmessung des Gebäudes betragen nach Fertigstellung:

- Länge des Westflügels ca. 62 m (Wohnen)
- Länge des Südflügels ca. 46 m (Pflege)

Brutto-Geschossfläche 7.850,7 m² BGF R+S Neubau West- und Südriegel
davon Westriegel 5.130,9 m² BGF R+S

Wohnfläche (Westriegel): 2.688,2 m² Wohnfläche
inkl. 50% Balkone und Terrassen

Die Wohnfläche ist nach Wohnflächenverordnung (WoFIV) berechnet.
Terrassen und Balkone sind mit 50% ihrer Fläche als Wohnfläche berechnet.
Die Wohnfläche ist den einzelnen Wohnungsplänen zu entnehmen.

Lichte Raumhöhe EG - 2. OG (Wohnungen) : ca. 2,48 m
Lichte Raumhöhe 3. OG (östliche Wohnungen) von ca. 2,48 m bis 2,92 m
Lichte Raumhöhe 3. OG (westliche Wohnungen) von ca. 2,48 m bis ca. 4,07 m

3.2. Angaben zum Brandschutz

Der Brandschutznachweis wurde durch das
Ingenieur- und Sachverständigenbüro Dipl.-Ing. MEng. Sascha Kaefer erstellt.
Der Brandschutz wird durch einen Prüfsachverständigen bescheinigt,
die Brandschutzbescheinigung I liegt vor.

Tragende Wände, Pfeiler und Stützen, die tragenden Decken und Unterzüge sowie die
Stahlbeton-Dachkonstruktion werden feuerbeständig (F90) ausgeführt.
An das Holzdach über dem Saal besteht keine Anforderung an die
Feuerwiderstandsdauer.

Die auskragenden Balkone werden mit entsprechenden Isokorbanschlüssen
mindestens feuerhemmend (F30) ausgeführt.

Die Wohnungstrennwände werden feuerbeständig (F90), die Trennwände zum Flur
feuerhemmend (F30) ausgeführt.

Die Dachdeckungen werden als „harte Bedachung“ ausgeführt.

3.3. Angaben zum Schallschutzstandard sowie zur Bauphysik

Schallschutz

Der Schallschutznachweis wurde durch das Büro GN Bauphysik erstellt.

Für das Gebäude werden zusätzlich zu den Mindestanforderungen der DIN 4109-1 die Anforderungen an den erhöhten Schallschutz nach DIN 4109-5 umgesetzt.

Sommerlicher Wärmeschutz

Der Nachweis des sommerlichen Wärmeschutz nach DIN 4108-2 wurde durch das Büro GN Bauphysik erstellt.

Zur Einhaltung des sommerlichen Wärmeschutzes werden Wärmeschutzverglasungen mit einem Gesamtenergiedurchlassgrad von $g \leq 0,55$ eingebaut.

Zusätzlich werden - je nach Bedarf, siehe Beschreibung zum Sonnenschutz weiter unten - einige Fenster mit einem außenliegenden Sonnenschutz ausgeführt.

Zur Einhaltung des sommerlichen Wärmeschutzes ist bei einigen Räumen eine erhöhte Nachtlüftung (≥ 2 -facher Luftwechsel / Stunde) erforderlich.

Diese erfolgt durch die dezentralen Lüftungsgeräte bzw. über offenbare Fenster.

Wärmeschutznachweis

Der Wärmeschutznachweis wurde durch das Büro GN Bauphysik erstellt.

Das Gebäude wird gemäß dem Effizienzhaus Standard **BEG 55 EE** ausgeführt.

4. Beschreibung der Baukonstruktionen, beteiligte Gewerke

4.1. Vorbereitende Maßnahmen / Erschließung / Erdarbeiten

Alle für die Errichtung des Gebäudes erforderlichen Arbeiten am Grundstück, die Vorbereitungsarbeiten und die Baustelleneinrichtung werden erbracht.

Auf dem Grundstück wird im Norden ein Wendehammer sowie im Westen ein öffentlicher Fuß- und Radweg errichtet, im Süden wird ein Teil des öffentlichen Spielplatzes auf dem Grundstück errichtet.

Öffentliche / Nichtöffentliche Erschließung

Die Anschlüsse für Abwasserentsorgung, Trinkwasser, Fernwärme, Strom und Telefon- / Internetanschluss werden hergestellt.

Die Regenwasserentsorgung erfolgt über Versickerungsanlagen auf dem Grundstück. Die Verkehrserschließung wird hergestellt.

Ausgleichsabgaben

Ausgleichsabgaben sind nicht erforderlich.

4.2. Fundament und Keller

Gründung

Fundamentierung mit tragender WU-Beton-Bodenplatte („weiße Wanne“).

(WU-Beton = Beton mit hohem Wassereindringwiderstand)

Die Bodenplatte wird - abgesehen vom Bereich der Tiefgarage - unterseitig vollflächig gedämmt.

Für die Aufzugsunterfahrten und Pumpenschächte werden ungedämmte Schächte in der Bodenplatte hergestellt.

Die Bodenplatte wird 60cm stark ausgeführt.

Fußbodenaufbau UG - Tiefgarage

Dichtungs- und Schutzschicht aus Gussasphalt (ca. 3,5 cm)

vollflächig unterlaufsichere Bitumenbahn (ca. 0,5 cm)

Untergrundvorbehandlung (Kugelstrahlen, Epoxidharz) (0 cm)

Bodenplatte WU-Beton (ca. 60,0 cm)

Gesamtaufbau (ca. 64,0 cm)

Hinweis: Die Bodenplatte im Bereich der Tiefgarage wird mit 2,8% Gefälle ausgeführt.

Gefälle an den Graten: 2,0 %).

Fußbodenaufbau UG - Sonstige Flächen

Bodenbeschichtung, lichtgrau (ca. 0 cm)

Bodenplatte WU-Beton, flügelgeglättet (ca. 60,0 cm)

XPS-Dämmung unter der Bodenplatte (14,0 cm)

Gesamtaufbau (ca. 74,0 cm)

Unter der Bodenplatte werden Grundleitungen verlegt.

Im UG wird auf einen Bodenaufbau mit schwimmendem Estrich verzichtet.
Nur die erforderlichen Bereiche (Sanitärbereiche Pflege) werden gefliest.

Die Kelleraußenwände werden als WU-Beton-Wände ausgeführt („weiße Wanne“).
Die Betonwände im UG werden nur gestrichen, nicht verspachtelt.
Sonstige Innenwände im UG aus Mauerwerk mit Zementputz, gestrichen.
Installationsvorsatzschalen und Schachtwände als Trockenwände, gespachtelt und gestrichen.

Die Kellerdecke (Betondecke) wird nur gestrichen, nicht verspachtelt.

Die Dämmung der Kellerdecke über den unbeheizten Bereichen sowie die Flankendämmungen erfolgt gemäß den Vorgaben des Bauphysikers.
Dämmsystem der Tiefgaragendecke bestehend aus einer 15 mm Holzwolle-Akustikplatte in nicht brennbarer Ausführung weiß gespritzt und einer Auflagedämmung aus Mineralwolle in WLF 035 mit 100 mm Dicke (Dicke der Flankendämmungen nach Erfordernis).

Die Installationen im Keller werden sichtbar unter der Kellerdecke geführt.

4.3. Außen- und Innenwände

Außenwände EG - 3. OG

Tragende Stahlbetonwände und -stützen in der Fassadenebene, Ausfachungen mit nichttragendem Mauerwerk (Pflege und 3.OG Ostfassade des Westflügels) und raumhohen Fensterelementen.

Vollwärmeschutz mit Wärmedämmverbundsystem.

An einzelnen Bereichen werden für die Fassadengestaltung Holzwerkstoff-Verkleidungen (z.B. Parklex-Platten oder HPL-Platten mit Holzdekor) vorgesehen.

Aufbau (von innen nach außen) bei Stahlbetonwänden:

ca. 5 mm	Dünnputz / Spachtelung
200 mm	Stahlbetonwand
220 mm	Fassadendämmplatten aus Mineralwolle (MW) als Teil eines Wärmedämm-Verbundsystems (WDVS) mit bauaufsichtlicher Zulassung, Bemessungswert der Wärmeleitfähigkeit $\lambda = 0,035 \text{ W/(mK)}$.
ca. 15 mm	mineralisches Außenputzsystem (Mittel- oder Dickschichtsystem), mit mineralischem Anstrich

Aufbau (von innen nach außen) bei Mauerwerkswänden:

10 mm	Innenputz
200 mm	Kalksandsteinwand, Rohdichteklasse > 1.400 kg/m ³
220 mm	Fassadendämmplatten aus Mineralwolle (MW) als Teil eines Wärmedämm-Verbundsystems (WDVS) mit bauaufsichtlicher Zulassung,

ca. 15 mm Bemessungswert der Wärmeleitfähigkeit $\lambda = 0,035 \text{ W/(mK)}$.
mineralisches Außenputzsystem (Mittel- oder Dickschichtsystem),
mit mineralischem Anstrich

Wärmedurchgangskoeffizient der Außenwände: $U = 0,15 \text{ W/(m}^2\text{K)}$

Innenwände

Tragende Wände und Stützen aus Stahlbeton.

Nichttragende Wände als Trockenbau-Ständerwände, im UG als Mauerwerkswände.

Dies erlaubt eine einfache Umbaubarkeit.

Flure und Treppenhäuser werden mit Bauplatten mit erhöhter Oberflächenhärte ausgeführt (z.B. Hartgipsplatten).

4.4. Geschossdecken

Decken

Stahlbeton-Deckenplatten als Massivdecken ohne Unterzüge, Deckenstärke 24 cm.

4.5. Dach

Dächer

Dachkonstruktion Westflügel als geneigte Stahlbeton-Deckenplatten als Massivdecken, teilweise mit Stahlbeton-Unterzügen.

Dachkonstruktion Südflügel (über dem Saal) als Holzkonstruktion mit Furnierschichtholzplatten.

Dachdeckung mit Metalldeckung (z.B. Kalzip, Domico o.ä.) in einem hellen Farbton, um eine übermäßige Aufheizung zu vermeiden (ähnlich RAL 9006 „Weißaluminium“ oder 9007 „Graualuminium“).

Mindestens 240 mm Dämmung aus Mineralwolle.

Auf der westlichen Dachfläche des Westflügels wird eine Photovoltaik-Anlage hergestellt (Mieterstrommodell).

Die südliche Dachfläche des Südflügels wird für die Nutzung mit Photovoltaik vorgerüstet.

Die östliche Dachfläche des Westflügels wird in Teilflächen mit einer extensiven Begrünung mit ca. 8 cm Substratstärke ausgeführt.

4.6. Fenster und Türen, Sonnenschutz

Fenster

Alle Wohnungen werden mit bodentiefen, geschosshohen Fensterelementen ausgestattet.

Die Fenster der Wohnungen werden als Holzfenster ausgeführt oder ggf. als Kunststofffenster, je nach Submissionsergebnis und Marktlage.

Die Balkon- und Terrassenzugänge werden mit einer 2 cm hohen Schwelle ausgeführt.

Geländer an den Fenstern werden als Metallgeländer mit vertikalen Stäben ausgeführt.

Außentüren

Haus-Eingangstüren als Aluminium-Türelemente in schwellenloser Ausführung.

Die Treppenhaussfassaden werden mit Aluminium-Fensterelementen ausgeführt.

Sonnenschutz:

Saal Südseite: außenliegende Jalousien

Saal Nordseite: Markise

Pflegezimmer Südseite: außenliegende Jalousien

Pflegezimmer Nordseite: ohne außenliegenden Sonnenschutz

Wohnungen Westseite EG bis 3.OG und Ostseite EG: Rollläden

Die Balkone an der Westseite erhalten zusätzlich zwei händisch zu betätigende Schiebeländen an der Außenseite

Wohnungen Ostseite OG1 bis OG3: ohne außenliegenden Sonnenschutz

Treppenhäuser, Flure: Sonnenschutzverglasung, ohne außenliegenden Sonnenschutz

Verbindungsgang: ohne außenliegenden Sonnenschutz.

Für Vorhänge wird innen lediglich der erforderliche Platz vorgehalten, es werden keine Vorhänge oder Schienen eingebaut.

Hinweis: Der Nachweis der Luftdichtigkeit wird exemplarisch durch einen Blower-Door-Test nachgewiesen.

Innentüren

Untergeschoss: Innentüren als Stahlblech- oder Holzwerkstofftüren

Treppenhaustüren und Flurabschnittstüren: Rohrrahmentüren mit Glasfüllung

Wohngebäude: Im Wohngebäude werden überwiegend wandintegrierte Schiebetüren mit Holz Türblättern vorgesehen, siehe Grundrisse und Wohnungspläne.

Sonstige: Holzwerkstofftürblätter mit Stahlzargen (z.B. Wohnungseingangstüren).

4.7. Treppen / Treppenräume

Die Treppen werden mit einer lichten Breite von 1,20 m und beidseitigem Handlauf ausgeführt.

Die Treppen werden als Stahlbeton-Fertigteiltreppen ausgeführt und erhalten einen Fliesenbelag. Die Schallentkopplung erfolgt über eine elastische Lagerung der Fertigteile. Die Treppengeländer werden als Metallgeländer mit vertikalen Stäben ausgeführt.

Jeder Treppenraum erhält einen Aufzug.

Bodenbeläge der Treppenräume:

- UG: Bodenbeschichtung, lichtgrau
- EG: Fliesenboden mit Fußbodenheizung,
bei den Eingangstüren werden Sauberlaufmatten verlegt
- OG1 - OG3: Vinylboden in Holzoptik

4.8. Balkone / Dachterrassen

Die Balkone werden als Stahlbeton-Fertigteile ausgeführt.

Die Entwässerung der Balkone erfolgt über einen Anschluss an die Fallrohre.

Die Balkongeländer werden als Metallgeländer mit vertikalen Stäben mit einem Sichtschutz (Holzdekorplatte) im mittleren Bereich des Geländers ausgeführt.

Balkon-Bodenbeläge: WPC-Dielen (Holz-Kunststoff-Gemisch) in Holzoptik.

Die Dachterrassen der Wohnungen im 3. OG / Ostseite werden ebenfalls mit einem Belag aus WPC-Dielen ausgeführt, über Dämmung und Abdichtung des darunterliegenden Dachaufbaus.

Dachterrasse (vor dem Saal): Plattenbelag auf Stelzlagern, über Dämmung und Abdichtung des darunterliegenden Dachaufbaus.

Die Bodenbeläge der Balkone und Dachterrassen werden höhengleich mit dem Fertigboden des angrenzenden Innenraums angeordnet, so dass diese - abgesehen von einer 2 cm hohen Türschwelle - ohne Stufe zugänglich sind.

Alle Balkone werden überdacht ausgeführt, entweder durch die darüber liegenden Balkone oder durch das auskragende Dach auf der Westseite.

Die Dachterrassen der Wohnungen im 3. OG / Ostseite werden nicht überdacht.

Die Dachterrasse des Saals wird mit einer Markise überdacht.

5. Innenausbau

5.1. Fußböden

Die Wohnungen werden - abgesehen von den gefliesten Bädern - mit einem Vinylboden in Holzoptik ausgeführt.

Fußbodenaufbauten:

Fußbodenaufbau Regelfall:

Belag (Vinylboden)	(ca. 1 cm)
Estrich / Heizestrich	(ca. 6,5 cm)
Trittschalldämmung EPS	(2,5 cm)
Ausgleichsdämmung EPS, auch zum Leitungsverzug	(6 cm)
<u>2 x PE-Folie 0,2mm als Dampfsperre (gegen Baufeuchte)</u>	<u>(0 cm)</u>
Gesamtaufbau	(16 cm)

Fußbodenaufbau Bäder:

Belag (Fliesen im Dünnbett)	(ca. 1,2 cm)
Dichtschlämme (Wassereinwirkungsklasse W1-I)	(ca. 0,3 cm)
Estrich / Heizestrich	(ca. 7 cm)
Trittschalldämmung EPS	(2,5 cm)
Ausgleichsdämmung EPS, auch zum Leitungsverzug	(5 cm)
<u>2 x PE-Folie 0,2mm als Dampfsperre (gegen Baufeuchte)</u>	<u>(0 cm)</u>
Gesamtaufbau	(16 cm)

5.2. Malerarbeiten

Alle sichtbaren Wand- und Deckenflächen werden weiß gestrichen.

Die Decken werden gespachtelt und gestrichen, auf abgehängte Decken wird so weit wie möglich verzichtet.

5.3. Badeinrichtung und

5.4. Küche und

5.5. sonstiger Innenausbau

siehe Darstellungen in den beiliegenden Ausstattungsplänen.

Die produktspezifische Ausführung kann abhängig von der noch zu beauftragenden Firma abweichen.

Wandfliesen werden auf das erforderliche Maß beschränkt (Dusche min. bis. 2,20m Höhe, hinter WC und Waschtisch min. 1,20 m Höhe).

Küchen ohne Fliesenspiegel (Rückwand vom Küchenbauer).

6. Haustechnik

Baubeschreibung Heizung - Lüftung -Sanitär (HLS) für Wohnungen – „Westflügel“.
Die Haustechnik wurde durch das Ingenieurbüro Stefan Kinze GmbH geplant.

6.1. Heizungsanlage

Beheizte Räume außerhalb der Wohnungen werden mittels Plattenheizkörpern mit Thermostatventil („Behördenmodell“) beheizt. Treppenhäuser nach Bedarf mit Fußbodenheizung oder Heizkörper.

Energieerzeuger

Wärmeversorgung erfolgt über Fernwärme der Fa. Rothmoser GmbH & Co.KG

Die Berechnung der Heizlast erfolgt nach EN/DIN 12831.

Wohn-, Schlafräume	20 °C
Küchen, Esszimmer und WC	20 °C
Bäder und Duschen	24 °C
Flure, Dielen und Empfang	20 °C

Regelung

Außentemperaturabhängige Zentralsteuerung über Mischer. Raumweise Regelung mittels Stellventil am Fußboden-Heizungsverteiler und Raumthermostate.

Warmwasserbereiter und Wasseraufbereitung

Trinkwassererwärmung über Frischwasserstationen.
Zentrale Wasserenthärtung für Warmwasser ist vorgeschaltet.

Heizflächen

Fußbodenheizung in allen Wohnungen
Hinweis: Flure, Dielen und Abstellräume erhalten keine eigenen Heizkreise, sofern technisch nicht erforderlich.

Armaturen

Automatische Strangregulierventile und Strangabsperrentile an allen Steigsträngen. Absperrarmaturen für alle erforderlichen Bauteile wie Wärmetauscher, Verteiler, Pumpen, Regelventile und separate Heizgruppen. Zentrale Wohnungsabsperrentile in den Fußbodenverteilungskästen. Bei Fußbodenheizung für jeden Heizkreis separate automatische Regulierventile.

Rohrleitungen

Kellerverteilungen, Steigleitungen und Anbindeleitungen bis zum Wohnungsverteiler sowie die Anbindeleitungen der Heizkörper in schwarzem geschweißtem Stahlrohr, CU-Rohren oder gleichwertig. Die Anbindeleitungen der Fußbodenheizung ab Verteiler sowie die

eigentlichen Heizschlangen werden in Kunststoffrohr (hochdruckvernetzt und diffusionsdicht nach DIN) hergestellt.

Wärmedämmung

Dämmstärken nach Anforderungen Gebäudeenergiegesetz.

Estrichverlegte Kompaktdämmhülsen; Mineralwollschalen oder -matten in nicht sichtbaren Bereichen wie Schächten und Vormauerungen alukaschiert, in sichtbaren Bereichen mit PVC-Ummantelung.

6.2. Wasser- und Abwassertechnik

Entwässerung

Die Entwässerung der Hauptdachflächen und Dachterrassen erfolgt über außenliegende Dachrinnen und Fallrohre.

Regenwasserversickerung in Rigolen und gegebenenfalls Sickerschächten, Grundleitungen aus KG 2000-Rohren.

Schmutzwasserleitungen aus schallgedämmten Kunststoffrohren

Objektanschlussleitungen aus Kunststoff.

Bodeneinläufe im Hausanschluss- und Heizraum sowie Ausgussbecken im Hausanschlussraum und alle Abflüsse unterhalb der Rückstauenebene werden über eine Schmutzwasserhebeanlage angeschlossen.

Bewässerung

Anschluss an das städtische Trinkwassernetz der Stadt Grafing mit rückspülbarem Feinfilter.

Rohrverteilung der Kalt-, Warmwasserleitungen an der Kellerdecke. Steigstränge mit Absperr- und Entleerungseinrichtung, frei zugänglich außerhalb der Kellerabteile.

Alle Wohnungen erhalten Wohnungsabsperrungen für Kalt- und Warmwasser.

Alle Trinkwasserleitungen aus Edelstahl. Wand- und Deckendurchführungen nach Brandschutz- und Schallschutzvorschriften.

Die Ver- und Entsorgungsleitungen in den Wohnungen werden in einem Vorwandinstallationssystem, Schächten und in Trockenbauwänden verlegt.

Wärmedämmung

Dämmstärken nach Anforderungen des Gebäudeenergiegesetz. Kaltwasserleitungen werden entsprechend DIN 1988 Teil 200 gedämmt. Frei verlegte, sichtbare Leitungen mit zusätzlicher PVC-Ummantelung.

Küche

Wasseranschluss der Küchenspüle und Geräte, sowie Abwasseranschluss an der Wand.

Hinweis: Ab der Wand erfolgt die Verlegung der Wasser- und Abwasserleitungen im Korpus der Einbauküche.

Strangabsperrventile und Wasserzähler

befinden sich in den Frischwasserstationen im Bad und sind über eine Revisionsöffnung zugänglich.

Bäder Einrichtungsgegenstände

Die serienmäßig vorgesehenen Sanitäreinrichtungsgegenstände in Bädern und WCs werden in der Sanitärfarbe weiß ausgeführt. Alle Armaturen sind verchromt.

Hinweis: Farbtonabweichungen durch verschiedene Fertigungsarten und Hersteller sind möglich.

Duschanlage

Bodengleiche Duschwanne gefliest mit Wandablauf, Aufputz-Thermostatarmatur incl. Brauseschlauch mit Handbrause, Haltegriff gerade Länge ca. 300 mm, Badetuchhalter Länge ca. 800 mm

Waschtischanlage

Waschtisch aus Sanitärporzellan 60 x 55 cm weiß, mit seitlichen Ausschnitten zum Festhalten o. als Handtuchhalter, elektronische Waschtischarmatur mit automatischer Hygienespülung verchromt, verchromte Ab- und Überlaufgarnitur, 2 Eckventile verchromt, Spiegel ca. 600x800 mm.

WC-Anlage

Wand-Tiefspül-WC Keramik weiß, (deutsches Markenfabrikat), mit WC-Sitz weiß, Edelstahl Scharniere und Montageelement mit UP-Spülkasten mit Betätigung von vorn mit 2 Mengenspülung, einschl. Bausatz für Vorwandmontage, Schallschutz-Set und Abdeckplatte, 2 seitlich angeordnete Stütz-/Klappgriffe 700 mm, 1 Papierrollenhalter, 1 WC Bürstengarnitur, 1 Reserve-Papierrollenhalter

Gegen Aufpreis ist der Einbau eines Dusch-WCs (z.B. Geberit AquaClean) möglich.

Hinweis: Die Weisstöne der verschiedenen Sanitär-Einrichtungsgegenstände können geringfügig voneinander abweichen.

Waschmaschine

Die Einbauküchen der Wohnungen werden mit einer Waschmaschine ausgestattet.

Gartenwasseranschluss

Die Erdgeschoßwohnungen erhalten an der Terrasse einen Wasseranschluss im Freien, selbstentleerend und frostsicher.

Gemeinschaftliche Flächen erhalten abschließbare Gartenwasseranschlüsse nach Festlegung der Fachplanung.

6.3. Lüftung und Raumluftechnik

Wohnungen

Die Wohneinheiten erhalten in der Außenwand eingebaute Zu-/Abluftgeräte mit Wärmerückgewinnung zur Erfüllung der Forderung DIN 1946-6 nach Mindestluftwechsel

zum Feuchteschutz und der Nennlüftung. Die Lüftungsgeräte werden dezentral (wohnungsweise) gesteuert.

Die innenliegenden Bäder und WC's werden über das Zu-/Abluftgerät belüftet und erhalten jeweils ein Abluftelement.

Tiefgarage

Natürliche Tiefgaragenbe- und -entlüftung über Luftschächte und luftdurchlässiges Tiefgaragentor. Ausführung gemäß Tiefgaragenlüftungsgutachten.

7. Elektrotechnik

Baubeschreibung Elektro-, Fernmelde- und Förderanlagen

Die Elektro-, Fernmelde- und Förderanlagen wurden durch das Ingenieurbüro Schnabl GmbH geplant.

Elektroinstallation

Die Stark- und Schwachstrominstallation wird entsprechend den VDE- Vorschriften und den Vorschriften der örtlichen Elektrizitätswerke ausgeführt. Die Leitungsverlegungen in den Wohnungen und im Treppenhaus wird nicht sichtbar ausgeführt, im Kellerbereich jedoch sichtbar angebracht. Je Wohnung ist eine Unterverteilungen mit Sicherungsautomaten, FI-Schutzschaltern und Überspannungsableitern sowie ein Kommunikationsverteiler vorgesehen. Die Steuerung der Treppen- und Flurbeleuchtung erfolgt über Bewegungsmelder in Verbindung mit Zeitrelais.

Es sind Beleuchtungskörper in den Hauptfluren zu den Treppenhäusern, in den Treppenhäusern, in Technik- und allgemeinen Räumen, in Kellerbereichen und an Hauszugängen im Außenbereich vorgesehen, sowie Fluchtweghinweisleuchten in den Fluren und Treppenhäusern. Um ein einheitliches Erscheinungsbild der Fassade zu erreichen, ist auf den Balkonen je Balkon bereits eine Wandleuchte montiert.

Die Abdeckungen sämtlicher Schalter und Steckdosen in den Wohnungen und in den Treppenhäusern wird in der Farbe weiß ausgeführt. Die einzelnen Räume in den Wohnungen werden in der Regel nach DIN 18015-2 bzw. gem. RAL-RG 678 * mit Schalter, Steckdosen und Fernmelde- sowie Antennenanschlüssen ausgestattet. Die Betätigung der Rollländen erfolgt elektrisch.

Für das gesamte Gebäude ist eine äußere Blitzschutzanlage nach DIN EN 62305 bzw. VDE 0185-305 vorgesehen.

Fernmeldeanlage

In den Wohn- und Schlafräumen wird eine Anschlussdose für Telefon bzw. LAN vorgesehen.

Antennenanlage

Jede Einheit wird über eine gemeinsame Sat-Anlage versorgt. Jede Wohnung erhält mind. je 1 fertig installierte TV-Anschlussdose im Wohnzimmer.

Hinweis: Auf einen Fernseh-Kabelanschluss wird verzichtet.

Es wird eine gemeinsame SAT-Anlage für die Pflege und das betreute Wohnen errichtet (ca. 90 cm Durchmesser). Die Käufer haben damit die Wahl zwischen SAT oder Internet. Die SAT-Leitung wird über den Keller geführt, so dass zukünftig die Nachrüstung eines Kabelanschlusses möglich wäre.

Haussprech- und Klingelanlage

Die Wohnanlage erhält eine Sprech- und Klingelanlage mit Rufunterscheidung. Somit kann in der Wohnung zwischen Klingeln an der Wohnungseingangstüre und an der Eingangsanlage im Treppenhaus (je Etage bzw. EG) unterschieden werden. In jeder Wohnung befindet sich ein Türsprechapparat (in der Regel in der Diele) mit automatischer Sprechverbindung zum jeweiligen Zugang vom Treppenhaus bzw. zum EG. Im Türsprechapparat ist das Lätwerk (Gong/-Summer) eingebaut.

Brandmeldeanlage

In den Wohnungen sind automatische Brandmelder gem. DIN 14676 vorgesehen.

Aufzugsanlage

Dem Gebäudeteil sind 2 Aufzüge mit einer Grundfläche von je 1,40 x 2,40 m und einer Tragkraft von je 1.600 kg zugeordnet.

8. Außenanlagen

Die Außenanlagen wurden durch das Landschaftsarchitekturbüro Haas geplant und werden vom Hausmeister gepflegt.

Barrierefreiheit

Sämtliche Wege, Gebäudeeingänge und Terrassen sind barrierefrei und seniorengerecht geplant. Alle Beläge lassen sich bequem auch mit Rollatoren oder Gehhilfen begehen.

Gärten auf der Westseite

Terrassen:

Terrassengröße 4,78 x 2,40 m (Fensterbreite Wohnzimmer), Terrassenbelag aus Betonsteinplatten;

Zwischen Terrassenbelag und Fenster- / Türfront Fassadenrinne zur Ableitung des Wassers von Fassade / Tür / Fenster;

Die Terrassen haben eine Neigung von 2 % vom Gebäude weg und entwässern in die Grünfläche.

Entwässerung Fallrohre

Auf jeweils einer Seite der Terrasse offene Rinne aus Granitgroßstein (Dreizeiler) zur Ableitung des Wassers aus den Fallrohren in die Pflanzfläche;
Die Pflanzfläche wird als leichte Mulde ausgeformt, um das Niederschlagswasser aufzunehmen und zu versickern.

Sichtschutz

Gabionenwand (Doppelstabgittermatten mit Schotterfüllung), Höhe 1,80 m, Länge von Hauswand bis Lüftungsschacht bzw. 2,50 m.

Einfriedung

Stabgitter- oder Holzlattenzaun, Höhe 1,20 m, eine Gartentür für jeweils zwei Gartenabteile. Die Gartenabteile werden nicht durch Zaun von einander getrennt.

Begrünung

Randbepflanzung mit Hecken und Sträuchern;
Baumpflanzung entlang öffentlichem Weg im Bereich der Garteneingänge;
Sonstige Grünfläche Rasen.

Gärten auf der Ostseite / Gartenhof

Terrassen:

Terrassengröße 5,38 x 2,40 m (Fensterbreite Wohnzimmer), Terrassenbelag aus Betonsteinplatten;
Zwischen Terrassenbelag und Fenster- / Türfront Fassadenrinne zur Ableitung des Wassers von Fassade / Tür / Fenster;
Die Terrassen haben eine Neigung von 2 % vom Gebäude weg und entwässern in die Grünfläche.

Sichtschutz

Gabionenwand (Doppelstabgittermatten mit Schotterfüllung), Höhe 1,80 m, Länge von Hauswand bis Lüftungsschacht bzw. 2,50 m.

Einfriedung

Die Gartenabteile werden nicht eingefriedet.

Begrünung

Randbepflanzung mit Hecken;
Sonstige Grünfläche Rasen.

9. Termin Fertigstellung, Dauer des Baus

Terminplan

Vorgesehener Baubeginn: März 2022

Vorgesehene bezugsfertige Herstellung: Ende Dezember 2023

Terminpuffer / Mängelbeseitigung Ende Februar 2024

Vollständige Fertigstellung (einschl. Außenanlagen / Pflanzungen): Mai 2024

Hinweis: Die genannten Termine sind noch unverbindlich!

Dienstag, 8. März 2022

aufgestellt
Melchior Kiesewetter

Klaus Beslmüller