



Baubeschreibung für die Seniorenwohnanlage in Buchholz in der Nordheide, Hamburger Str. 6

Objektbeschreibung

Seniorenwohnanlage in der Hamburger Straße 6 in 21244 Buchholz in der Nordheide. Das historische Pfarrhaus mit seinem alten Baumbestand wird dabei erhalten und durch einen Neubau erweitert. Die Bewohner sind hier im Rahmen des seniorengerechten Wohnens in 25 nach Süden ausgerichteten Wohneinheiten und Penthouse-Wohnungen beherbergt, in denen bei Bedarf ambulante Pflegeleistungen gegen entsprechende Vergütung erbracht werden.

Im ehemaligen Pfarrhaus befinden sich Gewerbe- und Praxisflächen.

Im Kellergeschoss ist eine Tiefgarage mit 28 Kfz-Stellplätzen vorhanden. Darüber hinaus sind Abstellräume, Fahrradabstellraum, Waschraum mit Waschmaschine und Trockner sowie Müll- und Technikräume untergebracht.

Grundlagen der Bauausführung

Die Herstellung des Gebäudes erfolgt nach den anerkannten Regeln und Vorschriften der Baukunst und dem aktuellen Stand der Technik.

Gründung, Rohbau Keller

Die Gebäudegründung erfolgt nach den statischen Erfordernissen und den festgestellten Baugrundverhältnissen entsprechend den Ausführungszeichnungen des Architekten. Die tragende Konstruktion besteht aus Stahlbetonstützen bzw. Betonwänden und Mauerwerkswänden, Bauwerksabdichtung gemäß DIN 18 195.

Die Kellerräume des Bestandsgebäudes werden saniert und als Abstellräume oder Haustechnikräume genutzt.

Rohbau Gebäude

Die Außenwände des Neubaus werden in Massivbauweise mit mineralischer Kerndämmung und einem Rößen Verblendmauerwerk errichtet. Hinsichtlich der Wärmedämmung und der betriebstechnischen Einrichtungen erfüllt das Gebäude die Vorgaben an ein **KFW 70 Effizientshaus**.

Das Klinkermauerwerk des Bestandsgebäudes wird erhalten. Innenwände z. T. aus Mauerwerk bzw. als Gips-Karton-Systemwandkonstruktion.

Alle Wohnungstrenn- und alle Treppenhauswände werden gemäß Statik sowie den aktuellen Brand- und Schallschutznachweisen in massiver Bauweise bzw. als Systemwände ausgeführt. Tragende Innenwände bestehend aus Kalk-Sandstein-Mauerwerk oder gleichwertig. Sonstige Innenwände werden als 12,5 cm Gips-Karton-Systemwandkonstruktion hergestellt.

Decken

Sämtliche Geschossdecken werden aus Stahlbeton entsprechend Statik und gemäß Wärmeschutz und Schallschutznachweis hergestellt. Die Holzbalkendecken des Bestandsgebäudes werden erhalten. Die Anforderungen an den Brand-, Schall- und Wärmeschutz werden entsprechend nachgerüstet.

Balkone

Die Balkone werden als Betonkonstruktion thermisch getrennt und entsprechend der Statik an den konstruktiven Bauteilen befestigt. Der Bodenbelag besteht aus Betonsteinplatten mit Fuge verlegt. Die Balkonbrüstungen bestehen aus verzinktem Stahl mit Farbanstrich nach Vorgabe des Architekten. Die Abtrennung zweier Wohneinheiten auf einem gemeinsam genutzten Balkonbereich erfolgt durch eine **Stahlglasskonstruktion mit satiniertem Sicherheitsglas**. Die nachträgliche Montage von Windschutz-Glasflächen vor den Brüstungsgeländern ist zulässig.

Terrassen

Die Terrassenflächen der Erdgeschosswohnungen, Gewerbeflächen bzw. Praxisflächen werden gepflastert. Die Abtrennung zweier Wohneinheiten auf einem gemeinsam genutzten Terrassenbereich erfolgt durch eine Holzkonstruktion mit Stülpchalung nach den Plänen des Architekten.

Treppen

Treppenläufe und Zwischenpodeste werden aus Stahlbeton gemäß Statik erstellt und mittels Konsolen schalltechnisch von den Geschossdecken und dem Umfassungsmauerwerk der Treppenhäuser abgekoppelt.

Aufzüge

Das Objekt erhält für das Treppenhaus 1 einen behindertengerechten Aufzug mit Haltestellen vom Keller bis in das Dachgeschoss. Haltestellenanzeige, behindertengerechtes Bedientastenfeld, Notfalltelefon, Handlauf und ausklappbare Sitzgelegenheit gehören zur Ausstattung. Im Treppenhaus 2 wird ein behindertengerechter Aufzug mit Haltestellen vom Keller bis in das 1. Obergeschoss eingebaut.

Dachkonstruktion

Die Dachkonstruktion wird zimmermannsmäßig als Satteldach in Holzkonstruktion nach den statischen Erfordernissen ausgeführt. Alle überstehenden Sparrenköpfe des Pfarrhauses sind gehobelt und endbehandelt. In die vorhandene Dachkonstruktion des Bestandsgebäudes werden zusätzliche Gauben eingebaut.

Dacheindeckung

Die Dachflächen werden mit Tondachziegeln auf einer Unterkonstruktion entsprechend den Herstellerrichtlinien eingedeckt. Dachrinnen und Regenfallrohre aus Titanzinkblech werden entsprechend dimensioniert zur Dachentwässerung montiert und an die entsprechenden Grundleitungen des öffentlichen Netzes angeschlossen. Standrohre Höhe 1,00 m mit Revisionsöffnungen.

Fenster

Hochwertige Fenster/Fenstertüren aus Kunststoff im Mehrkammersystem mit verzugsstabilem Rahmenkern, Markenfabrikat nach EnEV. An den zu öffnenden Fenstern und Fenstertüren werden umlaufende Gummidichtungen und Einhand-Drehkippsbeschläge verwendet. Fenster- und Fenstertüren im Erdgeschoss erhalten abschließbare Oliven. Im ehemaligen Pfarrhaus werden bestandsgerechte Holzfenster montiert. Ausführung nach EnEV mit umlaufenden Gummidichtungen und Einhand-Drehkippsbeschlägen.

Rolläden

Alle Wohnraumfenster im Erdgeschoss sowie Fenster der Südfassade des Neubaus erhalten eingebaute, **elektrisch betriebene Rolläden** aus Kunststoff im Farbton der Fenster.

Fensterbänke innen

Die Fensterbänke werden in Agglomerat Micro carrara ausgeführt. Im Bestandsgebäude werden Holzfensterbänke eingebaut.

Fensterbänke außen

Fensterbänke außen als Rollschicht bei Verblendmuerfassade. Aluminiumfensterbänke im Bereich der Putzfassade.

Haustüren

Alle Hauseingangstüren und Eingangstüren zu den Gewerbe- und Praxisflächen werden als Aluminium-/Glaselement mit den erforderlichen Brandschutz- und Fluchtwegfunktionen ausgeführt. Verglasung in VSG. Farbton nach Vorgaben des Architekten. Sicherheitsschließzylinder für die Schließanlage. Die Haupteingangstür am Pfarrhaus wird nach historischem Vorbild als Holztürkonstruktion gefertigt. Sämtliche Hauseingangstüren und Türen zu den Treppenhäusern werden mit elektrischen Türöffnern behindertengerecht mit Tastern ausgestattet und sind Bestandteil der Schließanlage.

Wohnungseingangstüren

Die Wohnungseingangstüren zum Laubengang werden als Kunststoffhaustüren mit Profilzylinder-Sicherheitsschloss ausgeführt. Innenliegende Wohnungseingangstüren, Klimaklasse II, mit Profilzylinder-Sicherheitsschloss. Alle Haustüren erhalten Türspione.

Treppenbelag

Die Treppenhäuser einschließlich der Geschosstreppen und der Podeste erhalten einen rutschhemmenden **Natursteinboden „Padang Cristallo“**.

Laubengänge

Die Laubengänge auf der Nordseite des Gebäudes erhalten den gleichen Bodenbelag wie die Balkone. Sie werden entsprechend den statischen Erfordernissen und des Wärmeschutzes ausgeführt.

Estricharbeiten

Alle auszubauende Räume erhalten einen schwimmenden Estrich entsprechend dem Wärme- und Schallschutznachweis.

Elektroinstallation

Die Ausführung aller elektrischen Anlagen erfolgt nach VDE- und EVU-Vorschriften. Jede Wohnung erhält eine separate Unterverteilung mit automatischen Sicherungselementen, die in der Wohnung montiert wird. Am Wohnungseingang, in den Fluren und Treppenhäusern, sowie im Laubengangbereich werden Leuchten angebracht. Die Beleuchtung der Laubengänge und Flure wird mit der Treppenhausbeleuchtung verbunden. Einschaltung über Taster bzw. Bewegungsmelder am Wohnungseingang und im Treppenhaus und Schaltung über Zeitautomat.

Türsprech- und Klingeltasteranlage am Wohnungseingang und Haupteingang mit elektrischem Türöffner für jede Wohnung. Wechsel- und Serienschaltungen, Steckdosen- und Antennenanschlüsse einschließlich Kabelanschluss, ISDN-Anschlussmöglichkeiten in allen Wohn- und Schlafräumen.

Eine seniorengerechte Telefonanlage mit Anschlüssen in allen Wohnungen und in den Gewerbe- und Praxisflächen wird bauseits installiert, jedoch ohne Telefonendgeräte. Jeder Balkon bzw. Terrasse erhält eine Außenbeleuchtung sowie eine separate Außensteckdose, von innen schaltbar.

Heizungsanlage

Gas-Brennwertkesselanlage mit modulierendem Leistungsbereich entsprechend der Wärmebedarfsberechnung.

Die Regelung der Temperatur erfolgt über eine Außentemperaturabhängige, automatische Steuerung mit programmierbarer Nachttemperaturabsenkung für das gesamte Haus. Die Wärmeabgabe erfolgt über Flachheizkörper mit Thermostatventilen zur Regulierung der Temperatur in den einzelnen Räumen.

Die Bäder erhalten zusätzlich eine Elektrofußbodenheizung mit Dünnbettheizmatten zur Erwärmung der Bodenfliesen.

Sanitärinstallation

Badausstattung:

Waschtisch *Keramag Renova Plan* 65 cm. Einhand-Waschtischbatterie. Kristallspiegel 0,60 x 0,80 m.

Wandtiefspül-WC *Keramag Renova Plan, WC Sitz Renova Plan mit Absenkautomatik*. Abdeckplatte *Bolero*, weiß, mit Zwei-Mengen-Spülung.

Bodengleiche geflieste Duschtasse, verchromte Brausebatterie mit Thermostat. Brausestange *freeline* mit Handbrause als behindertengerechter Haltegriff, wandmontierter Klappsitz.

Bürstengarnitur, Seifenhalter, Handtuchhalter und WC-Papierhalter *emcoloft*.

Die rollstuhlgerechten Bewegungsflächen in den Bädern werden entsprechend der DIN 18025 "Barrierefreies Bauen" eingehalten.

Warmwasser

Die Versorgung mit Warmwasser erfolgt zentral über die Gasheizung und zusätzlich über *Solarkollektoren* mit separatem Pufferspeicher. Alle Rohrleitungen werden gemäß den gültigen DIN- Vorschriften entsprechend gegen Schwitzwasserbildung und Wärmeverlust isoliert und ausgebildet.

Küchen

Einbauküche: Atrium / Schüller C2

Front: Schichtstoff hochglanz weiß
Kante vertikal gerundet

Griff: Stangengriff ca. 23 cm breit Edelstahlfarben

Arbeitsplatte: Natursteinplatte 40 mm massiv in Stein Dark grey (Dunkelgrau)
Vorderkante oben und unten gerundet.
Alle Platten auf Höhe kalibriert, im Bereich der Ausschnitte mit Eisenverstrebung zur Stabilisierung der Platte von unten ausgestattet
Mit Wandanschlussleiste in Vollstein ca. 50 x 20 mm

Qualität: - Rasterküche mit Schrankhöhe 78 cm dadurch mehr Stauraum und kleinere Sockelleiste (Abschluss zum Boden)
- Alle Schubkästen und Frontauszüge mit Dämpfung Blumotion
- Alle Auszüge mit Glas-Boxside (Seitliche Abtrennung als Glasseite) auch bei Großbraumauszug
- mind. 2 verstellbare Einlegeböden in Wandschränken 19 mm stark
- Ganzmetall Clipschanier

Ausstattung: - Besteckenteilung für Schubkasten
- Edelstahl Unterbauleuchten als Arbeitsplatzleuchte unter den Wandschränken mit Schalter
- Tischlösung in Kunststoff weiß
- Abfall-Trennsystem im Spülenschrank montiert mit 2 x 15 Liter Inhalt
- Edelstahl Unterbauspüle mit Ablaufbedienung unter Natursteinplatte
- Einhebelmischer / Wasserhahn

Elektrogeräte: Siemens Elektrogeräte (siehe Anlage) best. aus:
HB20AB521 Backofen, versenkbare Knebel
ET645EF11 Cerankochfeld mit Sensorbedienung
LC654BA10 Dunsthaube als Umlufthaube mit Aktivkohlefilter
K124DA20 Kühl- Gefrierschrank mit **** Fach Energieklasse A+
SE63E332EU Geschirrspüler voll verblendet Energie: A/A/A

Die Küche wird vom Verkäufer geliefert. Alle Ver- und Entsorgungsanschlüsse werden nach Installationsplan eingebaut.

Fliesenarbeiten

Bad: Bodenfliesen 30x60 cm mattschwarz, im Bereich der Dusche werden rutschsichere Mosaikfliesen 5x5 cm, mattschwarz, verlegt. Wandfliesen im Bereich der Dusche 30x60 cm mattschwarz, Höhe ca. 2,20 m. Wandfliesen weiß matt, umlaufend auf ca. 1,20 m Höhe im Format 30x60 cm.

Küche: Fliesenspiegel gemäß Küchenplanung der Fa. Möbel Steffens mit Wandfliesen 30x90cm, weiß matt.

Bodenbeläge

Parkettboden Eiche als Landhausdielen in den Wohn- und Schlafräumen mit umlaufender weißer Sockelleiste.

Innentüren

Weißlack-Röhrenspantüren in Holzzagen mit dreiseitig umlaufender, schallschluckender Gummidichtung. Teilweise Glastüren entsprechend der Grundrisszeichnung mit Edelstahlbeschlägen. Türdesign in klarglas.

Die Türen erhalten Beschläge und Drückergarnituren Fabrikat Hoppe, FSB oder gleichwertig. Sämtliche Innentüren zu den Wohnräumen werden in der Größe 1,01 m X 2,01 m (Rohbaurichtmaß) eingebaut.

Malerarbeiten

Sämtliche Decken werden geputzt und erhalten einen weißen Dispersionsfarbanstrich. Sämtliche ungefliesten Wände erhalten einen Anstrich mit weißer Dispersionsfarbe. Die Anstriche in Bad und WC-Räumen sind scheuerbeständig ausgeführt.

Sämtliche sichtbaren, äußeren Holzverkleidungen und Gesimsuntersichten werden farbig beschichtet.

Geländer

Die Treppen erhalten Edelstahl-Handläufe.

Außenanlage

Alle begehbaren Verkehrsflächen, alle Wege und alle Hauszugänge oberhalb der Tiefgarage werden gepflastert. Ausreichende Beleuchtung wird bauseits installiert.

Gartenflächen werden nach Baufertigstellung mit Mutterboden aufgefüllt und einplaniert. Die Außenbereiche erhalten eine Raseneinsaat sowie Büsche und Sträucher zur Gestaltung der Gartenanlage.

Tiefgarage

Es wird ein elektrisch betriebenes Rollgittertor mit Schlüssel- und Fernbedienung eingebaut. Alle Einstellplätze werden durch Farbmarkierungen von einander getrennt und einzeln nummeriert.

Waschraum Fußboden

Türhoch gefliest, Fußbodenentwässerung über einen Bodenablauf mit Kleinhebeanlage. Einen Waschmaschinen-/ Trockneranschluss mit Zapfhahn, Zwischenzähler, Steckdose sowie Entwässerungsanschluss, separate Zählung von Strom- und Wasserverbrauch.

Fahrradkeller

Fußboden Verbundestrich. Fahrradständer aus Stahl, verzinkt für ca. 20 Fahrräder. Raum als Gemeinschaftsraum, abschließbar.

Änderungen

Abweichungen von dieser Baubeschreibung sind gestattet, die nach Meinung des Bau-trägers mit baulichen Verbesserungen verbunden und nicht wertmindernd sind.

Die Verlegung von Leitungsschächten (Abluft- oder Abwasserkanal), die in den Grund-rissen zunächst nicht darstellbar sind, bleiben vorbehalten.

Auch Änderungen aufgrund technischer und gestalterischer Notwendigkeit bzw. auf-grund behördlicher Auflagen, falls erforderlich, sowie Irrtum und Auslassungen bleiben ausdrücklich vorbehalten.

Soweit in den Anlagen von „Ladenfläche“, „Implantatstudio“ oder „Praxis“ die Rede ist, handelt es sich lediglich um beispielhafte, nicht verbindliche Bezeichnungen

Aufgestellt: Stade, 26. Oktober 2010

Architekturbüro
Frank Stüven