



Baubeschreibung für die Seniorenwohnanlage in Buchholz-Sprötze, Trelder Weg / Schmiedegasse

Objektbeschreibung

Auf dem ca. 4.000 m² großem Grundstück mit altem Baumbestand in 21244 Buchholz-Sprötze wird eine Seniorenwohnanlage mit ca. 38 Wohneinheiten gebaut. In dem mehrgeschossigen Gebäude werden die Abstell- und Haustechnikräume im Kellergeschoss untergebracht.

Die Bewohner werden hier im Rahmen des seniorengerechten Wohnens in attraktiven Wohnungen beherbergt.

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.

Rohbau Gebäude

Die Außenwände des Wohnhauses werden in massiver Bauweise entsprechend der Statik und dem Wärmeschutznachweis als zweischaliges Mauerwerk mit Verblendmauerwerksfassade und Kerndämmung errichtet. Treppenhäuser werden ggfs. mit einer Vorhangfassade ausgeführt. Farbgestaltung der Außenmauerschale nach Vorgaben des Architekten. Innenwände z. T. aus Mauerwerk bzw. als Gips-Karton-Systemwandkonstruktion.

Alle Wohnungstrenn- und alle Treppenhäuserwände werden gemäß Statik sowie den aktuellen Brand- und Schallschutznachweisen in massiver Bauweise bzw. als Systemwände ausgeführt. Tragende Innenwände bestehend aus Kalk-Sandstein-Mauerwerk. 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.

Balkone / Terrassen

Die Balkone werden als Stahlkonstruktion mit Holzbelag, thermisch getrennt vom Gebäude und entsprechend der Statik hergestellt. Die Balkonbrüstungen bestehen aus verzinktem Stahl mit Edelstahlhandlauf. Die nachträgliche Montage von Windschutz-Glasflächen vor den Brüstungsgeländern ist zulässig. Die Kosten trägt der Käufer bzw. Mieter.

Die Terrassenflächen der Erdgeschosswohnungen werden gepflastert.

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 Staffelgeschoss. Haltestellenanzeige, großes behindertengerechtes Bedientastenfeld, Notfalltelefon, Handlauf und ausklappbare Sitzgelegenheit gehören zur Ausstattung. Im Treppenhaus 2 wird ein behindertengerechter Aufzug mit Haltestellen vom Erdgeschoss bis in das Staffelgeschoss eingebaut.

Dachkonstruktion

Die Dachkonstruktion wird zimmermannsmäßig als Flachgeneigtes Zeltdach bzw. Pultdach in Holzkonstruktion nach den statischen Erfordernissen ausgeführt. Die Untersichten der Dachüberstände werden verkleidet. Die dreigeschossigen Gebäudebereiche erhalten Aluminium-Glaskuppel-Konstruktionen zur Belichtung der innenliegenden Flur-zonen.

Dacheindeckung

Die flachgeneigten Dachflächen werden mit einem Foliendach entsprechend den Flachdach- und Herstellerrichtlinien abgedichtet. Die Pultdachkonstruktion erhält eine Metalldeckung. Auf den Dachflächen werden teilweise Solarkollektoren installiert.

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

Fenster/Fenstertüren aus Kunststoff im Mehrkammersystem mit verzugsstabilem Rahmenkern, Verglasung nach EnEV. An den zu öffnenden Fenstern und Fenstertüren werden umlaufende Gummidichtungen und Einhand-Drehkippsbeschläge verwendet. Terrassen und Balkontüren werden als Drehtüren mit barrierefreien Türschwellen nach DIN 18025 eingebaut.

Rollläden

Alle Wohnraumfenster im Erdgeschoss erhalten eingebaute, elektrisch betriebene Rollläden aus Kunststoff im Farbton der Fenster.

Fensterbänke innen

Die Fensterbänke werden in Agglomerat Micro carrara ausgeführt.

Fensterbänke außen

Fensterbänke außen werden als Rollschicht aus Verblendsteinen erstellt.

Haustüren

Alle Hauseingangstüren werden als Aluminium-/Glaselement mit den erforderlichen Brandschutz- und Fluchtwegfunktionen ausgeführt. Verglasung in VSG. Farbton nach Vorgaben des Architekten. Die Hauseingangsbereiche sind überdacht.

Hauseingangstüren und Türen vom Treppenhaus zu den Fluren werden mit elektrischen Türöffnern, behindertengerecht mit Handtastern ausgestattet. Die Türen im Kellergeschoss sind manuell zu bedienen. Das Gebäude erhält eine Schließanlage.

Wohnungseingangstüren

Die Wohnungseingangstüren werden als Holztüren, Klimaklasse II, mit Profilzylinder-Sicherheitsschloss, als Bestandteil der Schließanlage, ausgeführt. Alle Wohnungseingangstüren erhalten Türspione.

Treppenbelag

Die Treppenhäuser einschließlich der Geschosstreppen und der Podeste erhalten einen rutschhemmenden Fliesen- oder Natursteinbelag.

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 Sicherungsele-

menten, die in der Wohnung montiert wird. Am Hauseingang und in den Fluren und Treppenhäusern werden Leuchten angebracht. Die Beleuchtung der Hauseingänge und Flure wird mit der Treppenhausbeleuchtung verbunden.

Einschaltung über Taster oder 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 und ISDN-Anschluss werden in allen Wohnungen installiert. Jeder Balkon bzw. Terrasse erhält eine Außenbeleuchtung sowie eine separate Außensteckdose, von innen schaltbar.

Die Lieferung und Montage der Beleuchtungskörper innerhalb der Wohnung sind Sache des Käufers bzw. Mieters.

Heizungsanlage

Gas-Brennwert-Kesselanlage mit modulierendem Leistungsbereich entsprechend der Wärmebedarfsberechnung. Zusätzlich werden Pufferspeicher über Solarthermie Kollektoren aufgeheizt und zur Warmwassererzeugung und zur Heizungsunterstützung eingesetzt.

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 einen Badheizkörper (Handtuchtrockner) und zusätzlich eine Fußbodenerwärmung über den Heizungsrücklauf.

Warmwasser / Sanitärinstallation

Die Versorgung mit Warmwasser erfolgt zentral. Alle Rohrleitungen werden gemäß den gültigen DIN- Vorschriften gegen Schwitzwasserbildung und Wärmeverlust isoliert. In jeder Wohnung werden Anschlussmöglichkeiten für Waschmaschine und Kondensattrockner vorgerüstet.

Küchen

Es werden Einbauküchen mit folgender Ausstattung eingebaut:

- Integrierter Geschirrspüler
- E-Herd mit Ceranfeld und Backofen
- Edelstahl Kaminhaube als Umlufthaube mit Aktivkohlefilter
- Einbauspüle mit Einhebelmischbatterie
- Kühl-Gefrierkombination

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

Bad

Badausstattung bestehend aus Waschtisch (auf Wunsch unterfahrbarer Waschtisch), wandhängendem WC (auf Wunsch behindertengerechtes WC-Becken), WC Sitz mit Absenkautomatik, und bodengleicher, gefliester Duschwanne. Bürstengarnitur, Seifenhalter, Handtuchhalter und WC-Papierhalter. Kristallspiegel 0,70 x 0,90 m mit Spiegel-leuchte.

Armaturen als Einhebelmischbatterie in Objektqualität. Sie erhält eine verchromte Einhebelbrausemischbatterie mit verchromter Brausestange, behindertengerechter Haltegriff und eine ausklappbare Sitzgelegenheit.

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

Fliesenarbeiten

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

Küche: Fliesenspiegel gemäß Küchenplanung mit Wandfliesen 30x60cm.

Bodenbeläge

Flur und Küche erhalten eine Fliesenboden, Format 30 x 30 cm oder 30 x 60 cm mit umlaufener Sockelfliese.

Die Wohn- und Schlafräume werden mit Parkettboden mit umlaufender weißer Sockelleiste ausgestattet. Materialpreis ca. 35,- € / m² brutto. Alternativ kann ein Kunststoff Designbelag oder Laminatboden eingebaut werden.

Innentüren

Weißlack-Röhrenspantüren in Holzzagen mit dreiseitig umlaufender, schallschluckender Gummidichtung. Alternativ Holz furniert. Die Türen erhalten Beschläge und Drückergarnituren Fabrikat Hoppe, FSB oder gleichwertig. Sämtliche Innentüren zu den Wohnräumen werden in der Größe 1,01 m X 2,135 m (Rohbaurichtmaß) eingebaut.

Malerarbeiten

Sämtliche Decken werden geputzt und in weißer Dispersionsfarbe gestrichen. Sämtliche ungefliesten Wände erhalten eine Vliestapete mit Dispersionsfarbanstrich, Farbton nach Wahl des Käufers. Die Anstriche im Bad werden scheuerbeständig ausgeführt.

Treppenhäuser, Eingangsflur und Lobby erhalten einen hellen Strukturputz. Die Decken und Wände im gesamten Keller werden in Dispersionsfarbe, weiß, gestrichen.

Geländer

Die Treppen erhalten beidseitig Edelstahl-Handläufe, bzw. farbig beschichtete Stahlgeländer-Konstruktionen mit Edelstahlhandlauf.

Außenanlage

Alle begehbaren Verkehrsflächen, Kfz Stellplätze und Wege und alle Hauszugänge werden gepflastert. Ausreichende Beleuchtung in Form von Wand und Pollerleuchten werden installiert. Abtrittroste werden vor den Hauseingängen eingebaut.

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

Alle Einstellplätze werden durch Farbmarkierungen voneinander getrennt.

Fahrrad- und Elektromobilunterstand

Aussengebäude im Bereich der Stellplätze zur Unterbringung von Fahrrädern und Elektromobilen. Fußboden gepflastert, Fahrradständer aus Stahl, verzinkt. Zur Aufladung der Batterien der E-mobile werden abschließbare Steckdosen mit separater Unterzählung montiert. Die E-mobil-Stellplätze können bei Bedarf angemietet werden. Raum als Gemeinschaftsraum, abschließbar.

Serviceräume

Im Erdgeschoss neben dem Treppenhaus 1 befindet sich das Servicebüro, eine behinderten gerechte WC-Anlage sowie ein Gruppenraum mit vorgelagerter Aussenterrasse.

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 Grundrissen zunächst nicht darstellbar sind, bleiben vorbehalten.

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

Aufgestellt: Stade, 30. April 2013 / FS

Architekturbüro
Frank Stüven