

Baubeschreibung Ötigheim

Inhalt:

1 Baukonstruktion

Das Gebäude wird entsprechend dem Wärmeschutznachweis ENEC ausgeführt

Die Heizung erfolgt über eine Luft-Wärme-Pumpe oder Erd-Wärme-Pumpe

Alle Anlagen sind so auszustatten, dass Sie vom Betreiber und Verwalter über entsprechenden APPs miteinander gesteuert werden können.

Eine Technik für eine Fernwartung aller Geräte ist umzusetzen.

Eine komplexes Steuerungssystem der Großverbraucher in der Gebäude- und Haustechnik ist zu etablieren.

Sechs Ladestellen Auto und zwei für Rollstühle werden installiert.

Die Balkone und Terrassen erhalten Sonnenschutz gemäß Abgrenzungsliste

1.1

1.1.1 Beschreibung der Konstruktion

1.1.2 Allgemeines
Baustoffe

1.2

1.2.1 Dach

1.2.2 Gestaltung
Spengler

1.3

Decken

1.4

Treppen

1.7.4 Brüstungs- und Sicherheitsgeländer

2 Fassade

2.1 Wandflächen

2.1.1 Gestaltung
2.1.2 Material

2.2 Türen und Fenster

2.2.1 Gestaltung
2.2.2 Ausführung

2.3 Sonnenschutz, Rollos

3 Ausbau

3.1 Fußboden

3.2 Decken

3.3 Innenputz und Oberflächen



- 3.4 Türen und Zargen**
- 3.5 Aufzuganlage**
- 3.6 Schließanlage**

- 4 Heizung, Lüftung, Sanitärinstallation**
 - 4.1 Zentrale Heizungs- und Warmwasserversorgung**
 - 4.2 Lüftungsanlage / Kühlung**
 - 4.3 Sanitärinstallationen**
 - 4.3.1 Warmwasserbereitung
 - 4.3.2 Sanitärobjekte

- 5 Elektroinstallation**
 - 5.1 Allgemein**
 - 5.2 Verteilungen**
 - 5.3 Sonstige Leistungen**

- 6 Außenanlagen**
 - 6.1 Allgemein, Gestaltung**
 - 6.2 Wege und Plätze**
 - 6.3 Bepflanzung**
 - 6.4 Besondere Einbauten**

A handwritten signature in black ink, consisting of several loops and a long horizontal stroke, located in the bottom right corner of the page.

1 Baukonstruktion

1.1 Beschreibung der Konstruktion

1.1.1 Allgemeines

Das Gebäude inklusive Tiefgarage wird in Stahlbetonfertigteilen erstellt im Untergeschoss auch Stahlbeton. Die Decken-, Unter- und Überzüge, Auskragungen, Stützen, Treppen und die Fundamentpatte werden in Stahlbeton ausgeführt.

Die Wärmedämmung der Außenbauteile ist so zu auszuführen, dass mindestens der Standard der jeweils gültigen ENEC eingehalten wird.

Für den erforderlichen Schallschutz des Gebäudes ist die DIN 4109 maßgebend.

1.1.2 Baustoffe:

<u>Außenwände:</u>	Stahlbeton mit Außendämmung nach ENEC
<u>Tragende Innenwände</u>	Stahlbeton, nach Angaben in der Statik und den Positionsplänen
<u>Nichttragende Wände</u>	Gipskartonständerwände Bei allen Innenwänden sind die Vorgaben des Wärme-, Schall- und Brandschutzes einzuhalten.
<u>Stahlbeton</u>	C 25/30 gem. Statik bzw. WU-Beton nach Erfordernis
<u>Betonfertigteile</u>	C 35/45 gem. Statik
<u>Betonstahl</u>	nach Statik

Fundamente, Bodenplatte, Lichtschächte und Stützen in allen Geschossen, Schachtgruben, Konsolen, Decken, Auskragungen etc. sind in Ortbeton bzw. als Fertigteile gem der statischen Berechnung herzustellen

1.2 Dach

1.2.1 Gestaltung

Das Gebäude erhält eine Dach-Ausführung nach Planung: und Vorgaben der Bebauungspläne Flachdach mit Begrünung. Die Tiefgarageneinfahrt als auch Zugänge ins Untergeschoss werden teilweise überdacht.

1.2.2 Spengler

Regenrinnen, Fallrohre, Verwahrungen usw. werden aus Titanzink ausgeführt.

1.3 Decken

Die Geschossdecken werden in Stahlbeton als Filigrandecken ausgeführt Tiefgaragendecke wird mit Steinwolle gedämmt

1.4 Treppen

Die Treppenkonstruktion der innenliegenden Treppen wird in Fertigteilen oder Ortbeton -gem Statik- hergestellt. Es kommt ein Feinsteinzeugfliesen-, Natursteinbelag mit Tritt und Setzstufen zur Ausführung.

Beim Anschluss der Treppenläufe und -podeste an die Treppenhauswände sind die Vorgaben des Schallschutzes zu beachten.

1.5 Nichttragende Innenwände

Die Unterkonstruktion der Gipskartonständerwände ist in den Bereichen zu verstärken, in denen Sanitäröbjekte, Stützgriffe, Möbel etc. und Handläufe befestigt werden.

Bäderwände sind aus Leichtbeton als Fertignasszelle.

1.6 Balkone und Terrassen

Balkone und Terrassen sind entsprechend den technischen Vorschriften zu errichten und abzudichten.

Balkone mit Kunststoffdielen (Holzanteil)

Balkon-Untersichten werden gestrichen.

1.7 Sonstige Gestaltung

1.7.1 Brandschutztüren in allgemeinen Fluren
Die Türen sind als dauerhaft offen stehende Türen mit brandmeldergesteuertem Türschließer in Schließfolgeregelung auszurüsten.

1.7.2 Eingangskonstruktion
Ausführung der Eingangselemente mit automatischen Glas-Schiebetüren, Fabrikat Schüko oder glw., Zulassung für Einbau in Rettungswege erforderlich.

1.7.3 Treppengeländer und Handläufe in den Fluren
Holzhandläufe aus Ahorn oder Buche, Durchm. 42 mm, lt. Bemusterungsvorschlag;
Wandkonsolen aus Edelstahl, beidseitig an Flur- und Treppenhauswänden
Beidseitige Treppengeländer aus Stahl lt. Bemusterungsvorschlag, grundiert und farbig gestrichen
Farbton nach Wahl des Betreibers, Untergurt aus Rundstahl, Handlauf in Rohr, Durchm. 42 mm,
Füllstäbe aus Stahl, alternativ Ausführung aus Vierkantrohr. Steherteile aus Vierkantrohr befestigt an den
Treppenwangen, an den Steherteilen wird das Geländer seitlich befestigt.
Die Treppengeländer sind auf eine Höhe von 100cm auszuführen.

1.7.4 Brüstungs- und Sicherheitsgeländer

Außenbereich: Treppengeländer, Absturzsicherungen usw. im Außenbereich aus feuerverzinktem Stahl, Handlauf in Edelstahl.
Höhen und Abstand der Sprossen nach behördlicher Vorschrift.

Fluchttreppen: Stützen, Traversen usw. aus feuerverzinkten Stahlprofilen

Abmessungen nach statischer Berechnung
Treppenwangen und Aufschlagwinkel der Trittstufen aus
feuerverzinkten Stahlblechen, Trittstufen und Podeste
aus feuerverzinkten Gitterrosten
Stahlgeländer: Ober- und Untergurt, Füllstäbe feuerverzinkt

2 Fassade

2.1 Wandflächen

2.1.1 Gestaltung

Die Fassade wird verputzt ,
Scheibenputz , Körnung und Farbe wird entsprechend der visuellen beiliegenden
Darstellung incl, der fabigen Faserzementelemente ausgeführt

2.1.2 Material

Geputzt mit mineralischem Oberputz und Faserzementplatten,
Dämmstärke nach Berechnung Wärmeschutznachweis.

2.2 Türen und Fenster

2.2.1 Gestaltung

Die Fenster werden wenn möglich in den Bewohnerzimmern Bodentief geliefert

2.2.2 Für die Ausführung der Türen und Fenster in der Fassade sind die technischen Bestimmungen insbesondere die Anforderungen des Wärmeschutzes einzuhalten.

In sämtliche Fensteröffnungen werden fabige (Visualisierung) Kunststofffenster und -türelemente, eingebaut, innen weiß

Die Fenster-, Fenstertüren und Türen mit Dreh- und Drehkippschlägen sind mit 1-2 cm Anschlag zu montieren.

Verglasung: Schallschutzklasse U-wert nach gestzlicher Vorschrift
Wo erforderlich: Verbund-Sicherheitsglas

Fensterbänke: innen: Werzalit oder Granit
außen: 0,7 mm Alu eloxiert
mit Anschlüssen nach Wärme- und Schallschutzanforderungen

Ausgänge zu Balkonen und Terrassen werden ohne Schwelle, System Alumat ausgeführt.

2.3 Sonnenschutz, Rollos

Alle Fenster und Fenstertüren der Bewohnerzimmer Aufenthaltsbereiche und Büroräume werden mit elektrisch zu betätigenden Rollos ausgerüstet.

Alle Fenster der Wohnungen werden mit elektrisch betriebenen Rollos ausgestattet.

Je Fensterelement ist ein Insektenschutzgitter vorzusehen, ggfs. in Rollladen integriert.

3 Ausbau

3.1 Fußboden

Zementestrich als Schwimmender Estrich nach DIN 18353, mit ergänzender Vorschrift nach DIN 4109 in sämtlichen Räumen, außer Technikräumen.

Estrich in den Technikräumen als Zement-Nutzeestrich mit staubfreier und abriebfester Oberflächenbeschichtung.

Linoleum bzw. PVC-Belag mit Stellsockel, entsprechend Festlegungen im Raumbuch. Abriebklassen sind am öffentlichen Bedarfbereich angelehnt

Sämtliche Räume sind stufenlos begehbar bzw. befahrbar (Gebrauch von Rollstühlen und fahrbaren Hilfsgütern) auszuführen.

Dies gilt auch für die Ausgänge zu Balkonen und Terrassen.

3.2 Decken

In Bereichen, in denen abgehängte Decken erforderlich sind, sind diese als geschlossene Gipskarton-Decken, soweit erforderlich mit Revisionsklappen, in Gemeinschaftsbereichen und dem Eingangsbereich als Akustikdecken auszuführen.

3.3 Innenputz und Oberflächen

Innenwände werden glatt gespachtelt hergestellt. Maler- und Tapezierarbeiten werden entsprechend Wunsch des Betreibers hergestellt.

Gipskartonwände in Feuchträumen sind glatt zu spachteln und erhalten einen wischfesten Dispersionsanstrich oberhalb der Fliesen.

Wände der Lager- und Technikräume werden ebenfalls gespachtelt und erhalten einen Anstrich

Wand- und Kantenschutz in Fluren aus Buche bzw. Kunststoff.
Die Höhe erfolgt gemäß Absprache mit dem Betreiber.

3.4 Türen und Zargen

Ausführung der Türblätter nach Angaben des Raumbuchs.
Umfassungszargen in Stahlblech, grundiert und gestrichen.

3.5 Aufzuganlagen

Ausführung der Aufzuganlagen als Seil- oder Hydraulikaufzug.

Rauchmeldergesteuerte Brandfall-Evakuierung in rauchfreies Geschoss.

Kabinen-Tableau mit Vorzugssteuerung.

Die Aufzugskabinen, insbesondere die Bedienelemente, sind behindertengerecht auszustatten. Oberflächen der Kabinen-Innenwände Edelstahl nach Bemusterung.

Ausführung der Kabinen-Abschlusstüren, Schachttüren und Zargen in Edelstahl mit Oberflächenstruktur "Leder".

Ausführung der Kabinen-Decke als Lichthimmel.

Handläufe sind umlaufend vorzusehen sowie ein Sockel aus Edelstahl.

Eine Anlage klein Rollstuhlfähig für sechs Personen und eine groß für Bettentransport

Der Bettenaufzug mit Doppeltürausführung und Steuerungsmöglichkeit über Chip oder Code.

3.6 Schließanlage

Für das Gebäude wird eine elektronische Schließanlage mit verschiedenen Schließgruppen vorgesehen. Der Schließplan ist in Abstimmung mit dem Mieter zu erstellen.

Der Mieter erhält pro Tür 3 Stück Schließelemente

In den Eingangstüren sind elektronische Zugangssysteme zu integrieren.

4 Heizung, Lüftung, Sanitärinstallation

4.1 Zentrale Heizungs- und Warmwasserversorgung

Heizung

Ausführung als Luft- Wärme oder Erd-Wärme Pumpe

Entsprechend den Vorschriften werden Heizkörper mit Heizkörperthermostatventil und absperrbarer Rücklaufverschraubung eingebaut. Rohraustritte aus den Wänden zum Heizkörper erhalten eine Rosette. Höhe Thermostat 84cm.

Rohraustritte aus dem Fußboden sind zu vermeiden.

Die Raumtemperaturen werden gemäß DIN-Vorschriften und den Arbeitsstättenrichtlinien festgelegt. Die Raumtemperaturen werden gemäß DIN 4701 für den Heizbetrieb wie folgt vorgesehen:

Pflegezimmer, Aufenthaltsräume, Umkleiden 23°C

Bäder, Duschen, WC im Pflegebereich 24°C

Dienstbereich 22°C

WC-Räume und Nebenräume 20°C

Flure 20°C

Gemeinschaftsbereiche 24°C

Die Dimensionierung und Anordnung der Heizkörper erfolgt gemäß der Wärmebedarfsberechnung. In innenliegenden Räumen muss nicht zwingend ein Heizkörper vorhanden sein, wenn sich dies anhand der Wärmebedarfsberechnung ergibt.

Heizkörper

Es werden grundsätzlich weiße Plattenheizkörper eines europäischen Markenherstellers entsprechend der Wärmebedarfsberechnung eingebaut.

4.2 Lüftungsanlage / Kühlung

4.2.1 Die gesamte Be- und Entlüftung wird gem. DIN 18017 und DIN 1946 ausgeführt. Das System wird entsprechend der ENEC Vorschriften ausgeführt.

4.2.2 Eine Kühlung per Klimaanlage wird vorgesehen für

1. Technikräume mit Server / Batterieanlagen
2. Im Bereich des Pflegeheims: Büroräume, Rezeption, Besprechungsräume und Dienstzimmer
3. Im Bereich des Pflegeheims & Betreutes Wohnen alle Gemeinschaftsräume
4. Wohnungen im Betreutes Wohnen

4.2.3 Kernkühlung in öffentlichen Bereichen

4.3 Sanitärinstallation

4.3.1 Warmwasserbereitung

Die Warmwasserbereitung erfolgt über einen zentralen Warmwassersplattentauscher Wasserenthärtungsanlage mit ein Kapazität die Wasserhärte auf maximal 6 Grad einzustellen eingebaut. Es wird eine Warmwasserzirkulation mit Legionellenbekämpfung vorgesehen.

4.3.2 Sanitärobjekte

Waschtische

Europäisches Markenfabrikat, z. B. Keramag Vitalis oder gleichwertig, Farbe weiß, Wandanschlussfugen mit Silikon versiegelt.

Alle Waschtische sind mit dem Rollstuhl unterfahrbar und haben integrierte Haltegriffe.

Einbauhöhe: WT-Oberkante = 82 cm über FFB.

Die Waschtische erhalten eine Waschtischarmatur eines europäischen Markenherstellers als Einhebelmischer

Durch eine mechanische Heißwasser-Verriegelung ist sicherzustellen, dass die Wassertemperatur am Auslauf den Wert von 45° nicht überschreiten kann.

Dies gilt insbesondere auch für Duscharmaturen.

Unterputz-Siphon,

Spiegel B x H = 60 x 100 cm.

WCs

Europäisches Markenfabrikat, wandhängend, Farbe weiß, als Vorwandinstallation ausgeführt.

Der Spülkasten ist in der Vorwand integriert und wird mit Normal- und Sparspülung ausgestattet.

Einbauhöhe: Oberkante Sitz = 50 cm über FFB.

In den Behinderten-WCs in behindertengerechter Ausführung.

Wohnbereichsbäder Fertigbäder

Das Wohnbereichsbad enthält eine Dusche, Waschbecken WC und einen Anschluss für eine Hubwanne.

Ausstattung der Putzräume

Die Putzräume erhalten ein Ausgussbecken aus Stahl emailliert, mit Kalt- und Warmwasseranschluss

Ausstattung der Schmutzräume

Die Schmutzräume erhalten je eine Fäkal-Spüleinheit bestehend aus Spülgerät, Ausguss und Handwaschbecken sowie ein Edelstahl-Regal für Steckbecken.

Bodenablauf.

Wasser- und Stromanschluss für ein Dosiergerät zur Bereitung der Desinfektionsmittellösung sind vorzusehen.

Außenanlagen

Am Gebäude sind in ausreichender Anzahl frostsichere Außenzapfstellen je Wandseite mit eigenem Wasserzähler vorzusehen.

5 Elektroinstallation

Allgemein

5.1

Den Leistungen liegen die DIN-Vorschriften und technischen Bestimmungen in der aktuellen Fassung zugrunde.

Dem Mieter werden die für die Sicherheit und den wirtschaftlichen Betrieb der Anlage erforderlichen Bedienungs- und Wartungsanweisungen sowie Bestandspläne übergeben.
Beidseitige Beschriftung aller Anschlussdosen und Brennstellen.
(Seckdosen , Schalter, Lan-und Netzwerkdosen, Brandschutz- Notbeleuchtung ect.)
In der TG werden den gestzlicher Erfordernissen entsprechn die E-Ladesäulen eingebaut (min. 6 Stck)

5.2

Verteilungen

Die Einspeisung erfolgt aus dem öffentlichen Netz, die Kabel sind in den Hausanschlussraum zu verlegen
In diesem Raum wird die Hauptverteilung mit den notwendigen Hauptsicherungen der entsprechenden Größe installiert.

Abrechenbare Zähler zur Abrechnung und Verrechnung von Eigenstrom (je Erzeugungsart) und Fremdstrom sind zu installieren

Die Zähler für Abrechnung je Partei (auch Einzelabrechnungen im Betreuten Wohnen) ermöglichen

5.3

Sonstige Leistungen

Fundamenterdungen, einschließlich Blitzschutzanlage nach Vorschriften

Brandmelde- sowie Rauch- und Wärmeabzugsanlagen nach behördlichen Auflagen.
Die Brandmeldeanlage ist nach den zu stellenden Brandschutzkonzept auszuführen.

Schwesternrufanlage des Herstellers Ackermann oder gleichwertig
Ausführung entsprechend Heimmindestbauverordnung. An jedem Bett (2x), in den Bädern (1x) sowie an den Sitzbereichen der Bewohner-Zimmer (1x) ist ein magnetgehlterten Birntaster vorzusehen.
Abstell- und Anwesenheits-Taster in jedem Zimmer und in jedem Bad, in dem ein Ruf ausgelöst werden kann.
Zimmer-Signalleuchten mit integriertem Namensschild an der Zimmertür in Höhe H = ~ 1,65 m.
Jede Wohnung im Betreuten Wohnen erhält einen Schwesternruf in der Wohnung & im Bad.

Netzersatzanlage

Es ist ein Batterieanlage zum Weiterbetrieb der Sicherheitsbeleuchtung sowie aller für den Betrieb erforderlichen Einrichtungen wie Brandmeldeanlage, Rufanlage, Telefonanlage gewährleisten.

Beleuchtung

Leuchtkörper entsprechend den Angaben im Raumbuch gegebenfalls indirekte Beleuchtung
Ausführung als LED mit austauschbarem Leuchtmittel

In Teilbereichen wie Tagesräume und Wohnbereichsbäder ist die Beleuchtung dimmbar herzustellen, um hier je nach Anforderung verschiedene Lichtsituationen zu ermöglichen.

Sicherheitsbeleuchtung entsprechend den geltenden Vorschriften,
Nachtschaltung auf den Fluren mit auf vierzig Prozent gedimnten Licht.
Außenbeleuchtung nach Planung der Außenanlagen.

Telefon- und EDV-Verkabelung

Telefon- und EDV-Verkabelung in den dafür vorgesehenen Räumen, nach Abstimmung mit dem Mieter.
In jeder Wohnung/Pflegezimmer ist eine Doppelnetzwerkdose auszuführen.

In Gemeinschaftsräumen ist jeweils eine Fernsehdose und Doppelnetzwerkdose einzurichten.
Datenschrank in Serverraum im Technik-Bereich. Hier ist eine Kühlung/Entlüftung vorzusehen

Leitungen auf Patchfelder im Datenschränk auflegen.
Telefon- und EDV-Anschlussdosen in den dafür vorgesehenen Räumen, nach Abstimmung mit dem Mieter
Die Wohnungen des Betreuten Wohnens werden in die Infrastruktur der Telefonanlage eingebunden.
Alle Dosen werden in einfacher Form (Etiketten) beschriftet.
Es sind mindestens 10 Telefonaußenleitungen vorzusehen.

Außentürüberwachung

Der Hauptzugang ist durch entsprechende Induktionsschleifen zu überwachen, um die Gefahr des Weglaufens dementiell verwirrter Bewohner zu vermindern.
Notwendige Fluchttüren sind durch Kontakte mit Aufschaltung auf die Schwesternrufanlage zu sichern.
Die Zugangstür zum Demenzbereich erhält auf beiden Seiten eine Codesicherung mit Aufschaltung auf die Schwesternrufanlage.
Jede Wohnung im Betreuten Wohnen erhält eine Klingel und Türöffnungsmöglichkeit der Außentür

Außen-Steckdosen

An den Balkonen und Terrassen sind jeweils zwei Außensteckdosen vorzusehen

Antennenanlage

Die Programmversorgung erfolgt über Satellitenanlage, mit der Möglichkeit in den Bewohnerzimmern Einzel-Receiver zuzuschalten.

Sprechanlage

Die Sprechanlage an der Haustür wird zentral auf die Rezeption aufgeschaltet, weiterschaltbar auf Schwesternruf.
Die Wohnungen sind durch Wechselsprechanlagen mit Türöffnungsmöglichkeit zu erschließen

Für die Betreuten Wohnungen sind Briefkästen zu installieren.

6 Außenanlagen

6.1 Allgemein, Gestaltung

Die Gestaltung der Außenanlagen soll an die Bedürfnisse der Bewohner angepasst sein. D.h. es müssen in ausreichender Weise Terrassen, Rundwege, Ruhe- und Verweilzonen, Grünflächen und Bepflanzung angeordnet werden. Hierfür ist eine Freiraumplanung zu erstellen und zwischen Vermieter und Mieter abzustimmen.

Das Gelände ist mit einer geeigneten Einfriedung (z.B. Stabmattenzaun mit einer Höhe von ca. 1,40 m) einzufassen. Dabei muss den Bewohnern ein geschützter Bereich zur Verfügung stehen, der von dementiell verwirrten Personen nicht verlassen werden kann, so dass alle drei Fluchttreppen mit eingebunden sind.

6.2 Wege und Plätze

Wege und Plätze sind barrierefrei im Sinne der DIN 18024 herzustellen. Die Pflasterung darf keine Stolperkanten aufweisen und muss mit Rollstühlen und Rollatoren einwandfrei zu befahren sein. Die Wege und Plätze sind ausreichend durch Mast- und Pollerleuchten zu beleuchten. Die Schaltung der Beleuchtung erfolgt dämmerungs- und zeitgesteuert. Stellplätze für Bänke werden gepflastert.

6.3 Bepflanzung

Für die Bepflanzung ist ein Pflanzplan zu erstellen, der zwischen Vermieter und Mieter abgestimmt wird. Die unter 6.1 genannte Einfriedung ist mit einer Berankung bzw. einer davor gesetzten Hecke zu versehen.

6.4. Müllbehausung

Der Müllplatz wird in der Tiefgarage eingerichtet.
Stabgitterzaun 2,00 m Höhe zur Abtrennung, Fläche min 5 x 5 m
2m Türöffnung als Doppeltor verschließbar
Stromanschluss für Konfiskatkühler
Ausreichende Belüftung

