

BAUBESCHREIBUNG WOHNEN MIT SERVICE

Projekt

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

Bauherr:

Stiftung Seniorenhaus Grafring
vertreten durch die Geschäftsführerin Marion Schulz
Hans-Eham-Platz 2-4
85567 Grafring b.M.

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

Verkauf:

Raiffeisen-Volksbank Ebersberg eG – Büro Immobilienabteilung,
Marienplatz 11, 85560 Ebersberg.

Ansprechpartner:

Stefanie Eckenweber, Telefon: 08092 701-733, mobil: 01759717557
Mathias Kerscher, Telefon:08092 701-734, mobil:0151 11130937



Südwest-Ansicht aus Sicht des Illustrators

1. Allgemeine Angaben zum Bauvorhaben

1.1. Allgemeine Beschreibung des Bauvorhabens

Die Stiftung Seniorenhaus Grafing errichtet durch die Stiftung Seniorenhaus Grafing Bau-GmbH auf dem westlich angrenzenden Erbpachtgrundstück eine Wohnanlage mit 43 barrierefreien Wohnungen. Diese werden als „Wohnen mit Service“ unter der Verwaltung der Stiftung Seniorenhaus Grafing betrieben. Die bestehende Pflegeabteilung wird im Sxdflxgel mit 28 Pflegezimmern erweitert. Darxber wird ein Veranstaltungsraum errichtet, der auch als gemeinsamer Speisesaal fxr das Wohnen mit Service genutzt wird. Unter dem Westflxgel entsteht eine Tiefgarage. Die Vermietung der Wohnungen erfolgt durch 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 mit einem Übergang angeschlossen:
Die Tiefgarage wird mit einer gemeinsamen Zu- und Ausfahrt ausgeführt, der Saal wird mit einer Verbindungsbrücke im 2. OG an das Bestandsgebäude angeschlossen.

Gegenstand dieser Baubeschreibung sind die Einrichtungen für das Wohnen mit Service 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, Lxftung, Sanitär (einschl. MSR-Technik):	Stefan Kinze GmbH Rotter Str. 2, 85567 Grafing
Fachplanung Elektro:	Ing.-Büro Schnabl GmbH Glonner Straße 2a, 85667 Oberframmern
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 Mxnchen GmbH Lilienthalallee 7, 80807 Mxnchen
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 wurden nach Gewerken ausgeschrieben und durch die einzelnen Fachfirmen ausgeführt:

Erschließung	Wühr Tiefbau GmbH Am Gries 24, 83561 Ramerberg
Fernwärme / Strom	Rothmoser GmbH & Co. KG Am Urteibach 4, 85567 Grafing
Erdarbeiten	Steinegger Baggerbetrieb GmbH Mailing 7, 85560 Ebersberg
Rohbau	Grossmann Bau GmbH & Co. KG Äußere Münchener Str. 20, 83026 Rosenheim
Zimmerer	Zimmerei Georg Schuder GmbH  Kumpfmühle 1. 85560 Ebersberg
Stahlbrücke	HORST HEISS Stahlbau GmbH Zum Burgstall 7, 85459 Berglern
Gussasphaltarbeiten	Leonhard Weiss GmbH & Co. KG Leonhard-Weiss-Str. 22, 73037 Göppingen
Dach- und Fassadensockelabdichtungen	Röckl Flachdachbau GmbH Auf der Gröb 2, 83064 Raubling
Spenglerarbeiten	Loferer + Tausendfreund GmbH Am Mitterweg 3, 83209 Prien-Siggenham
Wärmedämmverbundsystem	Südputz Bau- und Verputz GmbH Hainbuchenring 4, 82061 Neuried
Fliesenarbeiten	<u>Vorgesehen:</u> Fliesen Röhlich GmbH  Zum Handwerkerhof 9, 90530 Wendelstein
Estricharbeiten	A.HOXHA-ESTRICHE GmbH Nauestraße 5, 81827 München
Holz- und Kunststofffenster	Wipfler Fenster + Fassaden GmbH Breitwies 1, 86441 Zusmarshausen - Wörleschwang
Schließanlagen	<u>Vorgesehen:</u> Huber Schließtechnik GmbH & Co. KG Alte Poststraße 7, 85356 Freising

Sonnenschutz	Lehmann Sonnenschutz Wolfesing 3, 85604 Zorneding
Schlosserarbeiten	Hampel + Eckstein GmbH Am Schammacher Feld 11, 85567 Grafing
Schlosser Vorgezogene Maßnahmen	Metallbau Jakob Oswald Mühlenstr. 27, 85567 Grafing
Rohrrahmentüren	<u>Vorgesehen:</u> Diezinger GmbH Färbereistr. 2 b, 91578 Leutershausen
Schiebeläden	A. Blank GmbH & Co KG Schützengartenstraße 20, 6890 Lustenau / Österreich
Spachtel- und Malerarbeiten	Meyer Malereibetrieb GmbH Poststr. 4, 85586 Poing
Bodenleger	<u>Vorgesehen:</u> Gruber Innenausbau-Holzbau GmbH Gruberweg 11, 92444 Rötz
Trockenbauarbeiten	Hillebrand Huber GmbH Pionierstraße 2, 85152 Krailling
Holz- und Stahlblechtüren	<u>Vorgesehen:</u> Hillebrand Huber GmbH Pionierstraße 2, 85152 Krailling
Sanitär und Heizung	Kronseder Haustechnik GmbH Herzoggraben 2, 84405 Dorfen
Lüftung	Pala GmbH Goldberg 8, 85567 Grafing
Elektroarbeiten	Nutz GmbH Adlerstraße 1, 84539 Ampfing
Aufzug	Aufzugswerke Schmitt + Sohn GmbH & Co. KG Hademühle 9-15, 90402 Nürnberg
Außenanlagen	Niedermeier Garten- und Landschaftsbau GmbH Altwegring 16A, 84424 Isen
Schreiner Möbel / Einbauküchen	<u>Vorgesehen:</u> WEKO Wohnen GmbH Südeinfahrt 1, 84347 Pfarrkirchen

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.

Der Verkauf erfolgt provisionsfrei direkt durch den Bauherrn.

1.6. Bauweise

Das Gebäude wird als Massivbau mit tragenden Stahlbetonstützen / -scheiben und -wänden sowie Stahlbeton-Geschossdecken und -dachschaie 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. In der Tiefgarage des Bestandsgebäudes sind Stellplätze auf Mietbasis vorhanden.

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

1.9. Gemeinschaftsräume / Nebenräume

Die Nutzung der Gemeinschaftsräume, Nebenräume, Müllraum und der Gartenanlage mit Terrasse wird im Kaufvertrag geregelt.

Die Regelungen zur Tiefgarage und der gemeinsam genutzten Zu- und Abfahrt (Nutzung, Geh- und Fahrtrechte sowie Kostenaufteilung für Instandhaltung und Instandsetzung) wird im Kaufvertrag geregelt.

Saal

Im 2. OG des Südflügels wird ein lichtdurchfluteter „Saal“ mit Glasfassade und großzügiger Dachterrasse und 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 Wohnen mit Service 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.

Vermietung des Saales durch die Stiftung im Einzelfall für folgende Zwecke:
Feierlichkeiten wie z.B. Geburtstage oder Familienfeste (Kommunion, Firmung usw.).
Filmabende, Vorträge, Musikveranstaltungen etc.

Verbindungsbrücke zum Bestandsgebäude

Für den Anschluss an das Bestandsgebäude wird eine verglaste Verbindungsbrücke hergestellt.

Untergeschoss Westflügel:

Müllraum (U.02-W)

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.

Hausmeister Lager (U.03-W)

ca. 23 m²

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

Ladestation (U.07-W)

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:

Technikräume

Im UG des Südflügels werden für den gesamten Neubau, Wohnen mit Service und Pflege, die erforderlichen Technikräume errichtet.

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.

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

Die Bäder werden voll ausgestattet bis hin zum Handtuchhalter.

Die begehbare und bodengleiche Dusche wird offen ausgeführt.

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 mit den Terrassen werden einschließlich der Pflanzarbeiten fertig hergestellt.

1.11. Sonstige Beschreibung / Qualitätsmerkmale f., r 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. Es gibt dafür keine Förderung mehr.

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 ca. 46 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. Ausführung / Versicherungsschutz

2.1. Planung / Bauausführung

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 wurden mit Leistungsverzeichnissen ausgeschrieben.
Die Bauleitung wird vollständig durch die Architekten und Fachplaner erbracht.

Der Rohbau ist zum Zeitpunkt des Verkaufs fertiggestellt.
Die Ausbaugewerke sind bereits zu über 80% submittiert bzw. vergeben.

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 (Flurstück 669/4) gesamt, einschließlich öffentlich gewidmeten Flächen:

3.102 m²

Die Abmessung des Gebäudes betragen nach Fertigstellung:

- Länge des Westflügels ca. 62 m (Wohnen mit Service)
- Länge des Südflügels ca. 46 m (Pfleger)

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_d 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 (e 2-facher Luftwechsel / Stunde) erforderlich.
Diese erfolgt durch die dezentralen Lüftungsgeräte bzw. über öffnenbare 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 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 (12,0 cm)

Gesamtaufbau (ca. 72,0 cm)

Unter der Bodenplatte sind 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.
Die Tiefgaragendecke wird mit Steinwolle gedämmt (System Rockfon® Facett Plano)

Die Installationen im Keller werden überwiegend nicht sichtbar unter der Kellerdecke geführt und mit vorgenannter Dämmung verkleidet.
Ausführung der TG als öffentliche Garage mit zeitlich begrenzten kostenlosen Parkzeiten.

4.3. Außen- und Innenwände

Außenwände EG - 3. OG

Stahlbetonwände und -stützen in der Fassadenebene mit raumhohen Fensterelementen.
Vollwärmeschutz mit Wärmedämmverbundsystem als mineralisches Dickputz-System.
An einzelnen Bereichen werden für die Fassadengestaltung Holzwerkstoff-Verkleidungen (HPL-Platten mit Holzdekor) vorgesehen.

Aufbau (von innen nach außen):

ca. 3 mm	Dünnputz / Spachtelung
200 mm	Stahlbetonwand
220 mm	Fasadendämmplatten 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 (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 und sichtbaren Holzbindern.

Dachdeckung mit Metalldeckung (Zambelli RibRoof Speed 500) in einem hellen Farbton, um eine übermäßige Aufheizung zu vermeiden (ähnlich RAL 9006 „Weißaluminium“). Mindestens 240 mm Dämmung aus Mineralwolle.

Auf der westlichen Dachfläche des Westflügels und der südlichen Dachfläche des Südflügels wird eine Photovoltaik-Anlage installiert.
Diese PV-Anlage verbleibt im Besitz des Bauherrn. Der Strom wird in das öffentliche Stromnetz eingespeist.

4.6. Fenster und T,,ren, Sonnenschutz

Fenster

Alle Wohnungen werden mit bodentiefen, geschosshohen Fensterelementen ausgestattet.

Die Fenster der Wohnungen werden als Holzfenster ausgeführt.

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

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

Außentüren

Haus-Eingangstüren als Holz-Türelemente in schwellenloser Ausführung.

Die Treppenhausfassaden werden mit Holz-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 Schiebeläden an der Außenseite
Wohnungen Ostseite OG1 bis OG3: ohne außenliegenden Sonnenschutz
Treppenhäuser, Flure: Sonnenschutzverglasung, ohne außenliegenden Sonnenschutz
Verbindungsbrücke: ohne außenliegenden Sonnenschutz.

Für Vorhänge werden in den Wohnungen Schienen an den Decken montiert.

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

Innentüren

Untergeschoss: Innentüren als Stahlblech- oder Holzwerkstofftüren
Treppenhautüren und Flurabschnittstüren: Rohrrahmentüren mit Glasfüllung bzw. Stahlblechtüren.

Wohngebäude: In den Wohnungen werden überwiegend wandintegrierte Schiebetüren mit Holztürblättern vorgesehen, siehe Grundrisse und Wohnungspläne.

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

Schließsystem mit Transponder, die Wohnungstüren werden mit einem komfortablen elektronischen Türbeschlag (SmartHandle System von SimonsVoss) ausgeführt.

4.7. Treppen / Treppenträume

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 Treppenträume:

- 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.

Die Balkone auf der Westseite erhalten an der Außenseite verschiebbliche Verschattungselemente aus Aluminiumprofilen.

5. Innenausbau

5.1. Fußböden

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

Fußbodenaufbauten:

Fußbodenaufbau Regelfall:

Belag (Vinylboden in Holzoptik)	(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 und Wände 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 noch geringfügig 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

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.

Die Treppenhäuser werden über eine Deckenheizung beheizt.

Armaturen

Automatische Strangregulierventile und Strangabsperrentile an allen Steigsträngen.
Absperrentile 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, Edelstahl-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 Wohnungsabsperungen 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.

Strangabsperventile 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

Waschtisanlage

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 mit Trocknerfunktion ausgestattet (vorgesehenes Fabrikat: Neff V6540X2).

Gartenwasseranschluss

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.
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 Rollläden 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 Wohnen mit Service 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 eine Gegensprechanlage (in der Regel in der Diele) mit automatischer Sprechverbindung zum jeweiligen Zugang vom Treppenhaus bzw. zum EG. In der Gegensprechanlage ist das Lätwerk (Gong/-Summer) eingebaut.

Brandmeldeanlage

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

Aufzugsanlage

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

8. Außenanlagen

Die bestehende Gartenanlage wird durch den Neubau erweitert und steht allen Bewohnern zur Verfügung.

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 ca. 2,30 m.

Einfriedung

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

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 ca. 2,30 m.

Einfriedung

Die Gartenabteile (Gemeinschaftseigentum) werden nicht eingefriedet.

Begrünung

Randbepflanzung mit Hecken;
Sonstige Grünfläche Rasen.

9. Termin Fertigstellung, Dauer des Baus

Terminplan

Baubeginn: März 2022
Vorgesehene bezugsfertige Herstellung: April 2024
Vollständige Fertigstellung (einschl. Außenanlagen / Pflanzungen): Juni 2024

Hinweis: Die genannten Termine sind noch unverbindlich!

Stand: April 2023.

aufgestellt
Melchior Kiesewetter