



dahoam

im Inntal

LEBENSRAUM MIT HERZ



DER SENIOREN-WOHN-PARK AM WENDELSTEIN

Baubeschreibung

In den Plänen dargestellte Möblierungen, Vorhänge, Dekorationen etc. sind nur Vorschläge und nicht im Festpreis enthalten. Für die Darstellung der Sanitärgegenstände wurden Computersymbole verwendet, welche von den handelsüblichen Produkten abweichen können. Schraffierungen dienen nur zur optischen Darstellung von unterschiedlichen Bodenbelägen, für die Art und Weise der Oberflächenausführung ist nur die beurkundete Ausstattung maßgeblich. Aus den Vertragsplänen können keine zentimetergenauen Maße der einzelnen Räume entnommen werden. Die Maße für etwaige Einbaumöbel etc. müssen daher vor Ort nach Fertigstellung der Baumaßnahme ermittelt werden. Dargestellte Farben erheben keinen Anspruch auf die tatsächliche Farbgestaltung der Ausführung. Änderungen bleiben vorbehalten. Abweichungen von der Eingabeplanung (Entwurfs- und Genehmigungsplanung) im Zuge der Werk- und Detailplanung sowie technische Änderungen, die sich als zweckmäßig oder notwendig erweisen, bleiben vorbehalten, soweit sie keine Wertminderung darstellen. Dies gilt insbesondere für behördliche Anordnungen, deren Auflagen uneingeschränkt erfüllt werden müssen.

Pflegezimmer-Flächen: Die Ermittlung der angegebenen Flächen erfolgt nach den Rohbaumaßen gemäß Teilungsplanung. Abweichungen von bis zu 3% sind möglich. Fensternischen der Terrassentüren sind nach den Rohbaumaßen gemäß Teilungsplanung in die angegebenen Wohnflächen miteingerechnet.

Architekturvisualisierungen: www.markensprung.de: Seite 5, www.brainstormdesign.de: Seiten 8, 9, 10, 11, 12, 13

Bildnachweise: Titel: Alamy, Rückseite: Fotolia

Konzeption & Design: www.markensprung.de, Satzarbeiten ab 2019: www.gestalten-am-berg.de. **Text:** InnZeit / Sabine Wallner.

Impressum: Herausgeber InnZeit Bau GmbH, 83098 Brannenburg. © Stand April 2019, Änderungen und Irrtümer vorbehalten.

Liebe Interessentin, lieber Interessent

Sie interessieren sich für eine Kapitalanlage im Senioren-Wohnpark am Wendelstein? Das Investment in ein Pflegeheim ist ein bedeutender Schritt, bei dem viele Aspekte zu beachten sind. Um Sie bei Ihrer Entscheidung zu unterstützen, haben wir in dieser Baubeschreibung alle Informationen rund um die Bauausführung für Sie zusammengestellt.

Unsere Gebäude und Zimmer werden bei der Ausführung Ihrer Kapitalanlage in hoher handwerklicher und technischer Qualität nach modernen Standards ausgeführt. Angenehmer Wohnkomfort, Langlebigkeit sowie Nachhaltigkeit und Energieeffizienz sind unsere Leitlinien bei der Ausführung.

In allen Fragen der Bauausführung, der Ausstattung Ihrer Kapitalanlage sowie der Kaufabwicklung sind wir gerne für Sie da, unter Telefon +49 8034 909809-21 und per E-Mail: baugmbh@innzeit.com.

Inhaltsverzeichnis

1 Allgemeines	5	4 Haustechnik	9	7 Gemeinschaftsbereiche	12
2 Baukonstruktion	6	4.1 Heizung/Warmwasserversorgung	9	8 Aufzug	12
2.1 Gründung	6	4.2 Lüftung	9	9 Außenanlagen	12
2.2 Außenwände	6	4.3 Wasserversorgung	9	10 Schallschutz	12
2.3 Innenwände, Stützen	6	4.4 Abwasser	9	11 Wärmeschutz	13
2.4 Geschossdecken	6	5 Sanitäre Einrichtung	10	12 Hinweise zum Bewohnen	13
2.5 Innentreppen/Haupttreppenhaus/ Gänge/Fluchttreppen	6	5.1 Sanitäre Einrichtungsgegenstände	10	13 Sonstige Hinweise	13
2.6 Dachkonstruktion/Dachdeckung	6	5.2 Küche	10	14 Durch DEKRA Immobilienprüfung zertifizierte Bauqualität	15
2.7 Terrassen im Erdgeschoss	6	5.3 Heizraum	10		
3 Ausbau	7	6 Elektroinstallation	11		
3.1 Putz-/Spachtelarbeiten	7	6.1 Sonstige elektrische Anlagen	11		
3.2 Estricharbeiten	7	6.2 Fernmeldeanschluss/Internet/Netzwerk	11		
3.3 Fliesenarbeiten	7	6.3 Medienversorgung	11		
3.4 Bodenbelege	7				
3.5 Treppenhausbelag (Haupttreppenhaus)	7				
3.6 Fenster	7				
3.7 Fensterbänke innen	7				
3.8 Sonnenschutz/Rollläden	7				
3.9 Innentüren	8				
3.10 Malerarbeiten	8				
3.11 Hauseingang	8				

1 Allgemeines

Die Ausführung des Objektes erfolgt unter Beachtung der allgemein anerkannten Regeln der Technik und der in Bayern zum Zeitpunkt der Genehmigung bauaufsichtlich eingeführten DIN-Normen. Soweit im Verkaufsprospekt und in den Plänen Ausstattungsbeispiele dargestellt werden, die in dieser Baubeschreibung nicht beschrieben sind, gehören diese nicht zum Leistungsumfang.



2 Baukonstruktion

2.1 Gründung

Die Bodenplatte bzw. die Streifen- und Einzelfundamente auf der Sauberkeitsschicht werden in Beton bzw. Stahlbeton entsprechend der Statik ausgeführt. Der Fundamenterder wird entsprechend den VDE-Richtlinien ausgeführt.

2.2 Außenwände

2.2.1 Keller

Die Außenwände der Kellergeschosse sind aus Stahlbeton entsprechend den statischen Anforderungen; die Kelleraußenwände erhalten einen bituminösen Abdichtungsanstrich und sind außer im Bereich der Tiefgarage wärmedämmend entsprechend den EnEV-Anforderungen. Alle Lichtschächte sind aus Stahlbetonfertigteilen und haben verzinkte Gitterstabdeckungen. Die Schächte sind unten offen und werden mit Rollkies aufgefüllt.

2.2.2 Erdgeschoss bis 3. Obergeschoss

Die Außenwände bestehen ab Erdgeschoss bis einschließlich 2. Obergeschoss aus 36,5er Ziegelmauerwerk, entsprechend den EnEV und erfüllen die Anforderungen der Statik für den Schallschutz und Festigkeit. Wenn statisch und/oder schalltechnisch erforderlich, werden die Wände oder Wandteile aus Stahlbeton oder Ziegel mit höherer Rohdichte hergestellt. Diese Wände oder Wandteile werden außenseitig gedämmt, entsprechend den EnEV-Anforderungen.

2.3 Innenwände, Stützen

Treppenhauswände sowie alle tragenden Innenwände und Stützen werden aus Schallschutz- und statischen Gründen gemauert oder bestehen aus Stahlbeton. Die Stützen im Bereich des Dachstuhls werden als Stahlstützen ausgeführt. Nicht tragende Wände vom Erdgeschoss bis zum 2. Obergeschoss werden als doppelt beplankte Trockenbauweise ausgeführt; im Keller bestehen die nicht tragenden Wände aus Kalksandstein oder sie werden Trockenbauweise hergestellt. Schächte und Verkleidungen der Vorwandinstallationen in Bädern und WCs sind in Trockenbauweise errichtet. Wandverstärkungen (z. B. im Bad) sind, wo erforderlich, vorgesehen.

2.4 Geschossdecken

Über allen Geschossen und den Treppenhäusern sowie den Aufzugsüberfahrten befinden sich Stahlbeton-Massivdecken, entsprechend der Statik, teilweise, nach technischem Erfordernis, mit Gipskartonabkofferungen.

2.5 Innentreppen/Haupttreppenhaus/Gänge/Fluchttreppen

Die Treppenläufe in dem Haupttreppenhaus bestehen aus schallentkoppelten Stahlbetonfertigteilen und Podesten aus Stahlbeton mit glatter Untersicht. Diese wird mit Dispersionsfarbe weiß gestrichen. Die Treppenstufen werden mit Natursteinplatten belegt. Die Podeste erhalten einen schwimmenden Estrich mit Natursteinbelag und

passenden Natursteinsockeln. Fluchttreppen bestehen aus Betonfertigteilen mit Rutschsicherung und werden wie die Podeste mit Estrich und/oder Feinsteinzeug belegt, inkl. passender Sockel. Alle Treppengeländer sind in Stahl ausgeführt, mit senkrechten Stäbe. Die Handläufe sind aus Edelstahl gefertigt. Die Flure sind entsprechend den Vorschriften im Pflegebereich beidseitig mit Handläufen beidseitig ausgestattet.

2.6 Dachkonstruktion/Dachdeckung

Der Holzdachstuhl ist entsprechend den planerischen Vorgaben eine zimmermannsmäßige Konstruktion mit ca. 28 Grad/12 Grad (Gauben) Dachneigung, beim Dach vom Westflügel, ein Kaltdach, mit 22 Grad. Der Dachüberstand ist unterseitig gehobelt. Die Dachdeckung umfasst rote Tondachziegel auf Lattung und Konterlattung, eine Dämmung, entsprechend EnEV, und – je nach Erfordernis – Schneefanggitter. Die Ausführung aller Spenglerarbeiten erfolgt mit Uginox oder vergleichbarem rostfreiem Material. In Teilbereichen erhalten begehbare Flachdächer (Dachterrassen) gemäß Planungsvorgaben Wärmedämmung, entsprechend EnEV, und eine spezielle Flachdachabdichtung.

2.7 Terrassen im Erdgeschoss

Die Terrassen erhalten gemäß Planung einen im Splittbett verlegten Belag aus Werksteinplatten; Rinnen werden nach Erfordernis angebracht.

3 Ausbau

3.1 Putz-/Spachtelarbeiten

Sämtliche Massivwände vom Erdgeschoss bis zum 2. Obergeschoss sind mit Putz versehen. Die Deckenuntersichten sind verputzt oder gespachtelt. Deckenabhängung und Verkofferungen erfolgen je nach technischem Erfordernis. In den Treppenhäusern werden die Deckenuntersichten gespachtelt oder verputzt und erhalten – je nach technischem Erfordernis – Abkofferungen. Der Außenputz für die Geschosse wird als 2-lagiger, mineralischer Außenputz ausgeführt. Die Oberfläche wird mit einer Körnung von 3 mm verrieben. Im Erdgeschoss wird eine optische, horizontale Fassadengliederung durch Bossenbänder angebracht. Im Spritzwasserbereich, bis mind. ca. 30 cm über Gelände, wird ein Sockelputz aufgetragen. Die Farbgebung der Fassade erfolgt nach dem Farbkonzept des Bauherrn. Die nicht tragenden Trockenbau-Innenwände erhalten eine Spachtelung. Mauerwerkswände werden geschlämmt oder verputzt, unverputzte Betonwände und Decken werden entgratet und erhalten einen Anstrich.

3.2 Estricharbeiten

In allen Räumen wird, sofern aus Schallschutzgründen erforderlich, ein schwimmender Zementestrich mit Trittschall- und Ausgleichs- bzw. Wärmedämmung verlegt. Im Kellergeschoss und wo planerisch erforderlich, wird unterhalb des Bodenaufbaus eine Abdichtung eingebaut.

3.3 Fliesenarbeiten

In Duschbad und WC werden Bodenfliesen im Format 30 cm x 60 cm im Verband verlegt. Der ebenenbündige Übergang zum Linoleum erhält eine Abschlusschiene. Im Duschbad und WC werden im Spritzwasserbereich, mindestens 120 cm hoch, Wandfliesen im Format 30 cm x 60 cm im Verband verlegt. Im Duschbereich der Bewohnerzimmer werden die Fliesen ca. 210 cm hoch verlegt. Der Boden im Duschbereich wird barrierefrei ausgeführt.

3.4 Bodenbeläge

Als Standardausstattung für das Pflegeheim werden Linoleumböden gemäß Farbkonzept verwendet. Der Eingangsbereich, die Büroflächen, die Anlieferung, die Keller werden nach Konzept des Architekten belegt (Feinsteinzeug, Granit, Linoleum).

3.5 Treppenhausbelag (Haupttreppenhaus)

Der Stufenbelag des Treppenhauses besteht aus Natursteinplatten mit mitlaufendem Sockel aus gleichem Material. Die Podeste der Erd- und Obergeschosse sind ebenfalls mit Naturstein belegt. Der Treppenhausboden des Kellers samt Zugang zur Tiefgarage erhält einen Fliesenbelag, Fliesenformat/Format 30 cm x 60 cm.

3.6 Fenster

Alle Fensterelemente sind wärmegeämmte Kunststofffenster mit Thermozargen. Die Fensterprofile der Wohnungen sind zweifarbig (außen/innen), nach Konzept des

Architekten. Die Fenster erhalten eine Wärmeschutzverglasung, entsprechend den Anforderungen der EnEV. Sie erhalten Drehkipp-, Kipp- bzw. Drehbeschläge, je nach der Planung, bzw. einen Zuziehgriff bei Fenstertüren. Ob Öffnungsflügel oder Festverglasung, wird entsprechend der Planung gewählt. Alle Verglasungen sind in Klarglas ausgeführt, Fenster in Bädern mit satiniertem Glas. Die Fenstergriffe sind aus Edelstahl. Beschläge im Untergeschoss werden in Kunststoff ausgeführt. Die äußeren Fensterbleche bestehen aus pulverbeschichtetem Leichtmetall, Farbe nach Konzept des Architekten.

3.7 Fensterbänke innen

Die Fensterbrüstungen in den Geschossen erhalten Fensterbänke aus Naturstein. In den Bädern und Duschbädern sind die Brüstungen gefliest. Bodentiefe Fensterelemente haben keine Fensterbänke.

3.8 Sonnenschutz/Rollläden

Die Rollladenpanzer der Fenster und Fenstertüren vom Erd- bis zum 2. Obergeschoss sind aus Kunststoff, wenn technisch erforderlich, auch aus Aluminium (Farbe nach Konzept des Architekten) und haben Lichtschlitze. Sämtliche Rollladenkästen sind als gedämmte Einbaukästen ausgeführt. Der Antrieb erfolgt elektrisch, über Schalter. Treppenhaus- und Kellerfenster haben keine Rollläden. Die Marktplätze erhalten an der Südseite einen gesonderten Sonnenschutz.

3.9 Innentüren

Kellerbereiche erhalten lackierte Stahlblechtüren mit Stahlzargen (Farbe nach Konzept des Architekten). Die Zugangstüren zu den Bewohnerzimmern – ebenfalls gem. Farbkonzept des Architekten – werden mit Stahlzarge und vollwandiger Ausführung nach Brandschutzkonzept, und haben Edelstahl-Türdrücker außen sowie einen Drehknopf innen mit Rosettengarnitur. Türstopper werden je nach nach Erfordernis angebracht. Wo technisch notwendig, werden die Innentürblätter mit einer Bodenlüftung nach Konzept des Architekten ausgestattet.

3.10 Malerarbeiten

Wände und Decken werden mit Dispersionsfarbe mattweiß gestrichen. Im Treppenhaus und in den Fluren werden Wände je nach Gestaltungskonzept des Architekten gestrichen. Auch die Farbgestaltung der Fassaden erfolgt nach dem Gestaltungs- und Farbkonzept des Architekten.

3.11 Hauseingang

Für den Eingang zum Pflegeheim ist eine durch den Betreiber zu steuernde, automatisch öffnende und schließende Leichtmetall-Glas-Konstruktion geplant. Weitere Zugangstüren erhalten einen Obentürschließer sowie außen einen Stoßgriff und innen einen Türdrücker, jeweils aus Edelstahl. Auch die Türschwelle aus Edelstahl. Der Zugangsbereich erhält eine ca. 1,50 m tiefe Hauseingangsüberdachung, nach Konzept des Architekten. Die Briefkastenanlage für Briefe bis DIN A4 besteht aus farbbeschichtetem Aluminium. Die Klingelanlage wird gemäß Planung im Bereich der Hauseingangstür angeordnet oder in die Briefkastenanlage integriert. Der Zugangsbereich erhält einen innen liegenden Fußabstreifer.



4 Haustechnik

4.1 Heizung/Warmwasserversorgung

Die Versorgung der Heizung und die Brauchwassererwärmung erfolgt durch die Fernwärme der InnZeit Energie GmbH. Die Trinkwasserbereitung erfolgt zentral. Alle Zimmer sind mit Heizkörpern ausgestattet und verfügen über Einzelraumregelung, ausgenommen die Nebenräume (nach EnEV). Die Auslegung der Heizlastberechnung erfolgt nach DIN EN 12831. Zur Deckung des Wärmebedarfs im WC/Duschbad wird ein Handtuchheizkörper installiert. Alle Leitungen sind, wo technisch erforderlich, gemäß EnEV gedämmt. Die Treppenhäuser erhalten einen lackierten Heizkörper in der Standardfarbe Weiß.

4.2 Lüftung

Die zentrale Küche im Kellergeschoss wird mit einem Lüftungssystem mit Wärmetauscher ausgerüstet. Alle Duschen und WCs, auch die mit Fenster, werden mit einem Entlüftungsgerät ausgestattet. Die Abluft wird gesondert über das Dach ins Freie geführt. Funktion des Lüftungsgerätes: In den Bädern gibt es eine kontinuierliche Grundlüftung nach DIN 1946 „Feuchteschutz“. Das Lüftungsgerät mit Feuchtefühler wird mit dem Lichtschalter (wahlweise anlaufverzögert) hochgeschaltet. Nach dem Ausschalten schaltet es über ein Nachlaufrelais wieder auf Grundlast. Alle Bewohnerzimmer haben Frischlufteinrichtungen. Diese sind entweder in den Fenstern eingebaut, sogenannte Fensterfalzlüfter, oder es werden Frischluftventile in der Außenwand eingesetzt.

4.3 Wasserversorgung

Die Wasserverteilungen für die Steigleitungen und die Kellerverteilungen bestehen aus Edelstahlrohren. Innerhalb der Zimmer werden Metall-Kunststoff-Verbund-Rohre oder auch Edelstahlrohre eingesetzt. Die Absperrventile der Steigleitungen befinden sich im Erdgeschoss.

4.4 Abwasser

Die Grund- bzw. Kanalleitungen außerhalb der Gebäude bestehen aus Kunststoff, die Abwasser-Falleitungen über der Erdgleiche aus schalldämmendem Kunststoff oder Guss; für die Anbindeleitungen innerhalb der Zimmer werden Kunststoffrohre eingesetzt. Im Kellergeschoss sind die Abwasserleitungen Kunststoff- oder Gussrohre. Das auf den Dächern anfallende Regenwasser versickert auf dem Grundstück im Erdreich. Das Schmutzwasser wird in die öffentlichen Schmutzwasserkanäle eingeleitet. Es ist eine Schmutzwassertauchpumpe mit Behälter zur Beseitigung des Abwassers im Technik-/Fernwärmeübergaberaum vorgesehen.



5 Sanitäre Einrichtung

Aufgrund der unterschiedlichen Grundmaterialien und Hersteller kann es bei gleichfarbigen Einrichtungsgegenständen zu scheinbaren Farbunterschieden kommen, die aber nicht auf Produktionsfehler zurückzuführen sind und keinen Mangel darstellen. Die serienmäßig vorgesehenen Sanitäreinrichtungsgegenstände und Armaturen (siehe jeweiliger Grundriss) entsprechen den geltenden Vorschriften im Pflegeheimbau. Die Sanitärinstallationswände und Schachtwände sind in Trockenbauweise errichtet, gespachtelt und mit weißer Dispersionsfarbe gestrichen.

5.1 Sanitäre Einrichtungsgegenstände

- Waschtischanlage: Waschtisch mit Einhebelmischbatterie
- WC-Anlage mit wandhängendem Tiefspülklosett, Deckel und Betätigungsplatte
- Dusche bodeneben gefliest, mit Wandablauf und Aufputzthermostat
- Badheizkörper
- 3 Pflegebäder mit vorschriftsgemäßer Ausstattung, eines davon als Wellnessbad ausgelegt

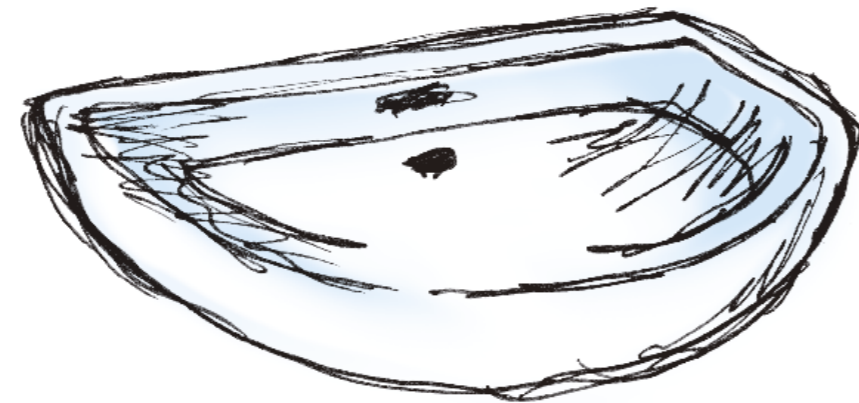
In Teilbereichen können eventuell die Abstände der Sanitäreinrichtungsgegenstände ohne wesentliche Einschränkung der Funktionalität nach der gültigen VDI 6000/DIN 18022 unterschritten werden.

5.2 Küche

Die Großküche im Kellergeschoss wird bauseits mit allen vorgeschriebenen Be- und Entsorgungsmöglichkeiten ausgerüstet, inkl. UV-C-Entlüftungen, wo nötig. Die Kücheneinrichtung erfolgt durch den Betreiber und ist Eigentum des Betreibers.

5.3 Heizraum

Hier befindet sich ein Ausgussbecken aus weiß emailliertem Stahl oder Kunststoff mit Kaltwasseranschluss.



6 Elektroinstallation

Gemäß den Vorschriften des Versorgungsunternehmers ist pro Stockwerk ein Elektrozähler vorhanden/geplant. Die Platzierung erfolgt nach Angabe des Projektanten. Stromversorgung und Hausanschluss erfolgt durch die Wendelsteinbahn GmbH. Im Kellergeschoss wird die Leitungsinstallation auf Putz ausgeführt, in den Bewohnerzimmern und den Betriebsräumen Erdgeschoss bis 2. Obergeschoss unter Putz. Deckenauslässe befinden sich in allen Pflegezimmern, Abstellräumen, Fluren, Bädern, Duschbädern, WCs, Küchen, Therapie-, Pflege-, Büro- und Speiseräumen; in den Bädern und Duschbädern ist zusätzlich zum Deckenauslass noch ein Wandauslass vorhanden. Schalter und Steckdosen sind weiße Module des Herstellers Busch-Jaeger. Die Bewohnerzimmer erhalten in Anlehnung an DIN 18015-2:2010-11 und den anerkannten Regeln der Technik folgende Ausstattung: einen Stromkreisverteiler als Installationskleinverteiler nach DIN 43871 und DIN VDE 0603-1 für Hohlwand- oder Unterputzmontage. Es werden zwei Fehlerstrom-Schutzschalter eingebaut.

Anzahl der Stromkreise für Steckdosen

und Beleuchtung: je einer pro Pflegezimmer, inkl. Bad

- 4 Steckdosen
- 2 2-fach-Steckdosen
- 2 Beleuchtungsanschlüsse
- 1 Radio-/TV-Datendose
- 1 Leerdose für Radio-/TV-Datendose in sonstigen Räumen
- Gute Ausstattung, nach den Erfordernissen des Betreibers

6.1 Sonstige elektrische Anlagen

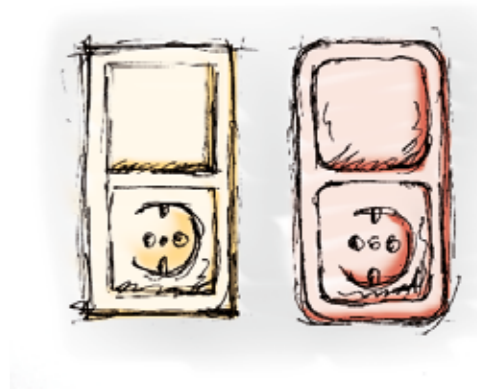
In den Räumen im Keller (Flure, Lager) erfolgt die Beleuchtung über runde Kunststoff-Deckenleuchten mit Bewegungsmelder. Das Treppenhaus ist mit Decken- und/oder Wandleuchten ausgestattet, die über Bewegungsmelder gesteuert werden. Die Außenleuchten am Hauseingang und im Bereich der Fluchttreppe werden separat über einen Dämmerungsschalter geschaltet, mit zusätzlichem Bewegungsmelder. Arbeitsflächen (Küche, Therapie, Pflegebäder u. a.) werden mit umfangreicher und zweckmäßiger Beleuchtung ausgestattet. Weiterhin werden eine Brandmeldeanlage, die notwendige Sicherheitsbeleuchtung und umfangreicher Blitzschutz installiert. Alle Pflegezimmer erhalten darüber hinaus eine Schwesternrufanlage (Notrufanlage innerhalb des Hauses).

6.2 Fernmeldeanschluss/Internet/Netzwerk

Pro Zimmer wird je eine Universalanschlussdose mit je einem Anschluss für Telefon oder Internet/Netzwerk installiert. Alle Universalanschlussdosen werden mit einem CAT-7-Kabel versorgt. Das Telekom- und Kabel-Deutschland, (o.ä) Zugangsnetz endet im Elektrohausanschlussraum, ab hier ist der Pflegeheimbetreiber für die Anschlüsse in die Zimmer zuständig.

6.3 Medienversorgung

Die Zimmer werden an eine zentrale Satellitenempfangsanlage angeschlossen.



7 Gemeinschaftsbereiche

Abstellflächen für Fahrräder befinden sich in den dafür vorgesehenen Bereichen an der Tiefgaragenzufahrt. An jedem Hauseingang wird ein Hausnummernschild angebracht. Die Müllentsorgung läuft nach Entscheidung des Betreibers.

8 Aufzug

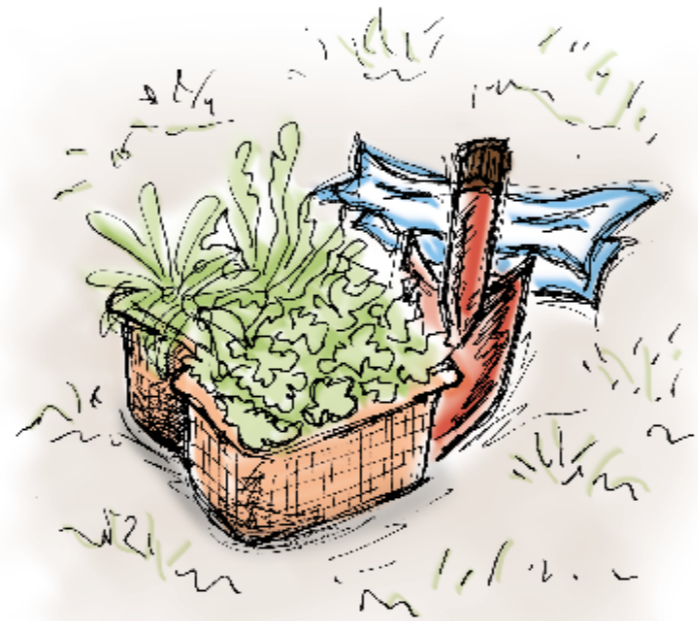
Die Aufzüge, ein Personenaufzug, ein Lastenaufzug zur Essensversorgung, werden als maschinenraumlose, barrierefreie Seilzüge gebaut. Die Wände des Personenaufzugs sind aus geschliffenem Edelstahl hergestellt. Die Kabine ist mit einem Tableau und einem halbhoher Spiegel ausgestattet, außerdem mit einem Edelstahlhandlauf, Natursteinfliesen auf dem Boden und einem Deckenpaneel mit LED-Einbaustrahlen.

9 Außenanlagen

Die Gemeinschaftsgrünflächen werden gärtnerisch angelegt. Die Pflanzung von Bäumen, Hecken sowie Sträuchern und Stauden erfolgt gemäß Freiflächengestaltungsplan und Bauleitplanung. Die Gemeinschaftsgrünflächen werden mit Oberboden abgedeckt und mit einer Gebrauchsrasenmischung eingesät. Zu den Rigolen gehören Revisions- und Lüftungsschächte, die jederzeit zugänglich sein müssen; dies trifft ebenso auf die Sickerschächte zu. Die Fahrradabstellplätze werden aus Betonpflaster mit Rasenfuge oder wasserdurchlässigem Mineralbetonkies hergestellt. Die mit Betonpflaster oder -platten befestigten Zugangswege entsprechen dem Freiflächengestaltungsplan. Die Traufstreifen aus Rollkies haben je nach Erfordernis eine Einfassung aus Leistensteinen.

10 Schallschutz

Der Schallschutz gegen Außenlärm entspricht den üblichen Anforderungen bezüglich Aufenthaltsräumen in Wohnungen und der interne Schallschutz für dieses Objekt wird gemäß den öffentlich-rechtlichen Anforderungen und den anerkannten Regeln der Technik für den Schallschutz nach DIN 4109-1:2016-07, „Schallschutz im Hochbau“ und E DIN 4109-1/A1:2017-01, baurechtlich eingeführt am 1. Oktober 2018, umgesetzt.



11 Wärmeschutz

Für den Wärmeschutz gelten die Anforderungen der aktuellen Fassung der Energieeinsparverordnung (EnEV) und der DIN 4108, Teil 2, „Wärmeschutz und Energieeinsparung in Gebäuden – Mindestanforderungen an den Wärmeschutz“.



12 Hinweise zum Bewohnen

Um den Heizenergieverbrauch von Gebäuden weiter zu reduzieren, haben sich die Anforderungen an die Dichtigkeit von Gebäuden zunehmend erhöht. Dieser Gewinn an Energieeinsparung und Wohnkomfort (z.B. keine Zugerscheinungen) erfordert von den Bewohnern trotz einer durch den Bauträger veranlassten Lüftung zur Erreichung des Feuchteschutzes nach DIN 1946-6 eine bewusste Belüftung ihrer Räume, besonders innerhalb der ersten Jahre nach dem Bezug. Die Lüftung zur Erreichung des Feuchteschutzes nach DIN 1946-6 ist durch technische Einbauten seitens des Bauträgers sichergestellt. Lüften durch Kippstellung von Fenstern ist nicht nur wenig wirksam, sondern kann sich sogar nachteilig bemerkbar machen. Bei einer Raumtemperatur von weniger als 18 Grad kann es in Räumen mit höherer Luftfeuchtigkeit (z.B. Schlafräume) zur Kondensation von Feuchtigkeit an den Wänden kommen. Umgekehrt kann es bei hohen Raumtemperaturen in Räumen mit wenig Luftfeuchtigkeit zum Austrocknen von Holzbauteilen und entsprechender Fugenbildung kommen. Während der ersten 2 Jahre nach Erstbezug entweicht immer noch Baufeuchtigkeit aus Decken und Wänden. Es ist daher unzumutbar, Möbel direkt an Außenwänden aufzustellen. Auch nach Ablauf von 2 Jahren sollen Möbel vor Außenwänden so aufgestellt werden, dass eine ausreichende Hinterlüftung stattfinden kann. Wird diese Empfehlung nicht eingehalten, ist nicht auszuschließen, dass es hinter und in Möbelstücken an Außenwänden zu Feuchtigkeit mit nachfolgender Schimmelpilzbildung kommt.

13 Sonstige Hinweise

In den Räumen der Kellergeschosse sind Ver- und Entsorgungsleitungen untergebracht, die die Nutzung unter Umständen einschränken können. Wasserundurchlässige Betonwände können sichtbare, dichte Sollbruchstellen erhalten, deren Lage durch die Tragwerksplanung festgelegt wird. Für alle benannten Fabrikate und Materialien gilt grundsätzlich „oder gleichwertig“.



Durch DEKRA Immobilienprüfung zertifizierte Bauqualität

Vom Rohbau bis zur Fertigstellung – qualifiziertes Baucontrolling

Neben dem Architekten- und Ingenieurteam und den angeschlossenen Fachkräften übernimmt die DEKRA die unabhängige baubegleitende Qualitätsprüfung der einzelnen Gewerke.

Nach jeder Begehung wird ein Bericht erstellt. Dieser enthält Feststellungen und wichtige Details – teilweise mit Fotos. Mängel werden in einer Liste dokumentiert. Sofern es der Bauabschnitt zulässt, können sie sofort behoben werden. Nach Abschluss der Baumaßnahme wird die Abnahme der Bautechnik sowie der Haustechnik durch Sachverständige der DEKRA begleitet und dokumentiert. Das Hinzuziehen eines anerkannten Sachverständigen ist allein schon daher von Vorteil, weil nur wesentliche Mängel zur Verweigerung der Abnahme berechtigen. Der Experte sagt genau, ob der Mangel wesentlich oder unwesentlich ist. Die gesamte Projektsteuerung obliegt bis zur Objektübernahme dem Architekten sowie dem leitenden Ingenieur. Diese optimieren die einzelnen Arbeitsschritte für einen straffen und termingerechten Ablauf. Eine konstante Überprüfung der verschiedenen Bautenstände stützt den Baufortschritt und dient als Verhandlungsbasis. Ein baubegleitendes Qualitätscontrolling stellt sicher, dass Baubeschreibung, Bauplanung und Bauausführung übereinstimmen.

Zu folgenden Projektstufen finden hierzu Begehungen statt, die ausführlich dokumentiert werden:

ROHBAU
ROHINSTALLATION DER HAUSTECHNIK
ERWEITERTER AUSBAU
BAUFERTIGSTELLUNG

