

Projekt: Mietwohnungen in der Seniorenwohnanlage in Bargteheide,
Bahnhofstraße/Am Schulzentrum

Bauvorhaben: Neubau von 100 z.T. öffentlich geförderten Mietwohnungen,
und 34 Pflegeplätzen mit Tiefgarage.

Hier: Wohnungen im Seniorendorf Bargteheide, Haus 1 – 7, Bahnhofstraße

Bauherr: Frank Seniorenanlagen GmbH & Co KG

Fuhlsbüttler Straße 216, 22307 Hamburg

Tel.: 040 / 697 11 0

Fax: 040 / 697 11 299

Baubetreuer: FRANK Heimbau Nord GmbH

Schwedendamm 16, 24143 Kiel

Tel.: 0431 / 70 69 71 0

Fax: 0431 / 70 69 71 80

1. Allgemeine Projekt-Beschreibung

Die Firma Frank Seniorenanlagen GmbH & Co KG errichtet auf dem Grundstück in zwischen der Bahnhofstraße und der Straße Am Schulzentrum in 22941 Bargteheide im Ortszentrum einen Neubau mit 100 zum Teil öffentlich geförderten Mietwohnungen, eine Pflegestation mit 34 Plätzen mit Tiefgarage mit 56 Pkw-Stellplätzen als Neubau. Im Bereich der Zufahrt von der Bahnhofstraße sind jeweils 19 offene Pkw-Stellplätze vorgesehen. Im Erdgeschoss der Häuser 4 - 6 ist eine Pflegestation mit 34 Betten nebst entsprechenden Serviceräumen geplant.

Alle Erdgeschosswohnungen erhalten eine Terrasse. Die Wohnungen der Obergeschosse erhalten jeweils eine Loggia. Die Gebäude 1 - 3 werden teilweise unterkellert. Jede Wohnung erhält einen eigenen abschließbaren Abstellraum im Kellergeschoss. Alle Geschosse sind durch einen Aufzug erreichbar. Grundsätzlich ist die Wohnanlage barrierearm konzipiert, mit einem behindertenfreundlichen Eingang. Die lichten Raumhöhen in den Wohnungen betragen ca. 2,50 m.

Alle Wohnhäuser werden im energiesparenden KfW-Energieeffizienzhaus 55-Standard (nach EnEV 2007) erstellt.

2. Erschließung

Die Haupteerschließung erfolgt über eine Zufahrt von der Bahnhofstraße. Die Zufahrt zu

den übrigen Wohnhäusern soll ausschließlich Rettungsfahrzeugen vorbehalten sein.

Es werden sämtliche Hausanschlüsse wie Strom, Wasser, Abwasser sowie Telefon und Kabelfernsehen an die öffentlichen Versorgungsleitungen hergestellt. Die Anlage erhält zudem eine Holzpellettheizung mit entsprechendem Vorratslager. Die Anlieferung der Pellets erfolgt über die Zufahrt und den Vorplatz von der Bahnhofstraße.

3. Rohbau

3.1 Gründung Die Häuser der Wohnanlage erhalten eine Flachgründung auf Streifenfundamenten bzw. Sohlplatte.

3.2 Maurerarbeiten: Alle tragenden Außenwände, Innenwände sowie Wohnungstrennwände werden nach den statischen Erfordernissen als massive Mauerwerkswände erstellt.

Die Kelleraußenwände werden als weiße Wanne aus WU-Beton gegen drückendes Wasser nach DIN hergestellt.

Alle nichttragenden Innenwände werden in der Regel als Trockenbauwände ausgeführt.

3.3 Fassade: Die Gebäude erhalten eine Fassade mit Wärmedämmverbundsystem mit hellem Anstrich.

3.4 Decken: Alle Geschosdecken werden als Stahlbetondecken ausgeführt. Die Wärmedämmung der Dächer erfolgt nach Wärmeschutzberechnung und Energieeinsparverordnung (KfW-Energieeffizienzhaus 55-Standard). Die Flachdächer erhalten eine Gefälledämmung, Abklebung und teilweise extensive Begrünung.

3.6 Dachrinnen und Regenfallrohre: Die Dachrinnen, Regenfallrohre und Attika Abdeckungen werden aus Titanzink hergestellt.

4. Ausbauarbeiten

4.1 Fenster Die Fenster, Terrassen- und Fenstertüren werden als isolierverglaste weiße Kunststoff-Fenster hergestellt. Die Verglasung erfolgt als Isolierverglasung mit den entsprechend der Wärmeschutzberechnung notwendigen U-Werten entsprechend der Wärmeschutzberechnung und Energieeinsparverordnung (KfW-Energieeffizienzhaus 55-Standard). Als Beschläge kommen verdeckt liegende Einhand-Dreh- bzw. Drehkippsbeschläge und Griffoliven zur Ausführung. Im Erdgeschoss sind abschließbare Griffoliven an den Fenstern und Terrassentüren vorgesehen.

4.2 Innentüren: Alle anderen Innentüren erhalten ein Türblatt aus Holzwerkstoff, weiß beschichtet in Metallzarge ohne Schwellen, mit Profilzylinder-Schlössern. Die Wohnzimmertüren erhalten einen Glasausschnitt.

Die Drückergarnituren sind aus Aluminium.

4.3 Fensterbänke: Die Fensterbänke innen bestehen aus Werkstein, im Badezimmer werden die Fensterbänke aus dem Fliesenbelag der Wände hergestellt.

4.4 Wandbelag: Alle gemauerten Innenwände in den Geschossen erhalten einen Gipsmaschinenputz. Die Badezimmer erhalten einen Kalkzementputz mit Feinputz oberhalb des Fliesenbelages. Die Wände werden mit Raufaser tapeziert und mit heller Dispersionsfarbe gestrichen.

4.5 Estrich: Alle Räume erhalten einen schwimmenden Estrich mit Wärme- und Trittschalldämmung in dem jeweils erforderlichen Aufbau mit Ausnahme der untergeordneten Kellerräume. Alle Bereiche werden schwellenlos ausgeführt.

4.6 Fußbodenbeläge: Mit Ausnahme der Fliesenarbeiten in den Bädern und WC's erhalten die Wohnräume einen PVC-Belag als Planke, jeweils mit den entsprechenden Fußleisten, nach Bemusterung.

4.7 Fliesenarbeiten:

Bäder und WC:

In den Räumen werden helle Wandfliesen im Dünnbett verlegt. Die Wände werden umlaufend im Bereich der Sanitärobjekte ca. 1,20 m hoch gefliest. In den Duschbereichen raumhoch.

Der Bodenbelag besteht aus Bodenfliesen mit den entsprechenden Rutschfestigkeitsklassen (R10, barfußgeeignet), Farbe nach Bemusterung. Wand- und Bodenkanten werden elastisch verfugt.

Küche:

Die Küche erhält Bodenfliesen in der entsprechenden Beanspruchungsklasse.
Die Bodenfliesen werden im Dünnbett verlegt.

Ebenso erhalten die Küchen einen Fliesenspiegel oberhalb der
Küchenarbeitsplatte, Höhe ca. 60 cm. Farbe nach Bemusterung.

4.8 Küche: Die Küchenausstattung beinhaltet eine Anzahl von Ober- und
Unterschrank gemäß Grundrissplanung und detaillierter Küchenplanung, gemäß
Bemusterung.

Weiterhin gehören zum Lieferumfang E-Herd, Cerankochfeld, Edelstahlspüle sowie
eine Spüle inklusive Armaturen sowie eine Umlufthaube. Die Küchen werden ohne
Kühlschrank ausgestattet.

4.9 Keller: Die Kellerräume erhalten einen staubbindenden Anstrich.
Die Kellerwände soweit massiv und Decken werden mit heller
Dispersionsfarbe gestrichen.

5. Haustechnischer Ausbau

Die verbrauchsabhängige Zählung von Strom, Wasser und Wärme erfolgt
wohnungswise mit angemieteten Zähleinrichtungen. Die Zählung des Stroms in den
Kellerräumen erfolgt über den entsprechenden Wohnungszähler. Die Zählung der
Verbräuche der Pflegeeinrichtung erfolgt ebenfalls separat zentral für den gesamten
Nutzungsbereich.

5.1 Sanitärinstallation: Ver- und Entsorgungsanschlüsse werden gemäß den
örtlichen Vorschriften verlegt. Als Wasserleitungen werden Edelstahl- und/oder
Kunststoffrohre eingebaut.

Bäder:

Duschbereich bodengleich 120/120 mit Bodenablauf

Einhebel-Aufputz-Mischbatterien, Wandstange, Brauseschlauch.

Wandhängende WC-Anlage mit Einbauspülkasten. WC-Sitz mit Deckel aus Kunststoff. Höhe Porzellan ca. 48 cm seniorengerecht.

Waschtischanlage ca. 60 cm, weiß, mit verchromter Einhebelmischgarnitur einschließlich Ablaufgarnitur mit Geruchsverschluss.

In den Bädern ist ein Waschmaschinenanschluss vorgesehen.

WCs:

In den WCs befindet sich je ein Handwaschbecken, weiß, mit verchromter Einhebelmischgarnitur einschließlich Ablaufgarnitur mit Geruchsverschluss.

Wandhängende WC-Anlage mit Einbauspülkasten. WC-Sitz mit Deckel aus Kunststoff.

5.2 Elektroinstallation: Die Elektroinstallation wird nach den neuesten technischen VDE-und EVU-Vorschriften ausgeführt. Die Anlage erhält einen Fundamenterder sowie eine Blitzschutzanlage.

Es sind weiße Schalter und Steckdosen vorgesehen.

Die Elektroverteilung erfolgt über einen Zählerplatz im Keller. Die Installation der Leitungen erfolgt in die Räume im/unter Putz und im Keller auf den Wänden bzw. unter der Decke.

5.3 Heizungsinstallation: Die Beheizung und die Warmwasserversorgung erfolgt über ein Nahwärme-Netz, welches über eine Holzpellet-Kesselanlage im Hauptgebäude versorgt wird.

Die Heizungsrohre innerhalb der Räume werden als Kunststoffrohre bzw. Aluverbundrohre im Estrich verlegt. Alle Räume mit Ausnahme des Abstellraumes bzw. der Abstellfläche erhalten Stahl-Kompakt-Plattenheizkörper mit Thermostatventilen.

5.4 Lüftung: Für die Bäder sind Einraumlüfter vorgesehen, die über das Licht geschaltet werden bzw. feuchtegesteuert sind und die abgesaugte Luft über die Dächer der Häuser abführen. Die Lüfter sollen in einem bedarfsabhängigen Zweistufenbetrieb gesteuert werden, um so die Anforderungen gem. EnEV an einen Mindestluftwechsel sicherzustellen. Das Nachströmen der Luft erfolgt über passive, schallgedämmte Nachströmelemente in den Fensterrahmen und innerhalb der Einheiten über Türen mit Unterschnitt.

6. Außenanlagen:

Die Freiflächen zwischen den Häusern werden gärtnerisch gestaltet.

Frank Seniorenanlagen GmbH & Co KG

Baubetreuer:

FRANK Heimbau Nord GmbH

Hamburg, 15. September 2011