

# BAU

## BESCHREIBUNG

### Bauherr:

Eigenbetrieb Heime des Landkreises Lörrach  
Schloßstr. 1  
79415 Bad Bellingen

### Bauvorhaben:

Neubau eines Pflegeheims mit Tagespflege und  
Café  
Bündtenfeldstr. 12  
79688 Hausen im Wiesental  
Flurnummer: 1199

## 1 Allgemein

Die folgende Baubeschreibung bezieht sich auf einen reinen Massivbau. Die Holzbauweise unterscheidet sich durch die Konstruktion, die Qualität ist der gleiche Standard wie beim Massivbau.

Auf dem oben genannten Grundstück wird ein dreigeschossiges Gebäude errichtet.

Die Gebäudeform ist kompakt rechteckig. Die beiden Obergeschosse kragen auf den beiden Längsseiten jeweils ca. 1,7 m über das EG aus.

Im EG befinden sich die Verwaltungsräume des Pflegeheims, die Tagespflege mit separatem Eingang sowie ein öffentlich zugängliches Café.

Des Weiteren sind auch die Nebenräume des Pflegeheims und die Technikräume im EG untergebracht, da das Gebäude nicht unterkellert ist.

Im 1. und 2. OG befinden sich je zwei Wohngruppen für 15 Personen.

Entlang der Bündtenfeldstraße können bis zu 23 Stellplätze untergebracht werden, davon sind zwei barrierefrei.

Die Unterbringung der beiden Stellplätze für die Kleinbusse der Tagespflege muss noch abgeklärt werden.

Sämtliche Gebäudeteile werden nach den allgemein gültigen DIN-Normen hergestellt.

Den unteren Abschluss des Gebäudes bildet eine tragende Bodenplatte mit Streifenfundamenten, den oberen Abschluss ein begrüntes Flachdach.

Die Erschließung der oberen Geschosse erfolgt über ein zentrales Treppenhaus und zwei barrierefreie Aufzüge, davon bietet einer Platz für Pflegebetten. Auf der Nord-West- und der Süd-Ost-Seite des Gebäudes gibt es zusätzliche Fluchttreppen.

Die vier Wohngruppen der beiden Obergeschosse sind baugleich und im Gebäude gespiegelt. Sie bestehen aus 15 Bewohnerzimmern, je einem Aufenthaltsraum mit Küche, Vorratsraum und Balkon.

Pro Etage gibt es darüber hinaus ein Dienstzimmer, mehrere Funktions- und Abstellräume und Mitarbeitertoiletten, im 1.OG ein Pflegebad und im 2.OG an gleicher Stelle einen Abstellraum für Rollatoren und Rollstühle.

Das Gebäude wird in zwei Brandabschnitte unterteilt.

Sämtliche Wohn- und Nutzflächen sind in der entsprechenden Flächenberechnung hinterlegt.

### **Kennzahlen des Gebäudes:**

Bebaute Grundfläche:	EG: 1.293,80 m <sup>2</sup> / 1.OG: 1.513,80 m <sup>2</sup> / 2.OG: 1.513,80 m <sup>2</sup>
Wohn- Nutzfläche, EG-2.OG:	3.629,20 m <sup>2</sup>
Bruttorauminhalt:	1.5148,95 m <sup>3</sup>
Raumhöhen:	ca.3,00 m (abzüglich abgehängte Decke)
Energiestandard:	KfW55

## **2 Hausanschlussleistungen**

### **2.1 Abwasser**

Das Gebäude wird an das öffentliche Abwassersystem im Trennsystem angeschlossen. Die Abwasserleitungen werden unter der Bodenplatte aus dem Gebäude geführt. Regenwassergrundleitungen werden in ausreichender Anzahl um das Gebäude verlegt. Leitungsmaterial, Kontrollschächte, Rückstauklappen, etc. nach örtlichen Vorschriften.

### **2.2 Versorgungsanschlüsse**

Sämtliche, unten erwähnten, Versorgungsanschlüsse werden zentral, nach den anerkannten Regeln der Technik, in den Technikraum im EG geführt und von dort zu den übrigen Geschossen verlegt.

- HA- Trinkwasser
- HA- Starkstrom
- HA- Schwachstrom für Breitbandkabel (BK) und Telekom
- Nahwärmenetz der Gemeinde Hausen in Planung

## **3 Baufreimachung**

- Beseitigen von Strauchwerk, Unrat und Schutt im Bereich des Baufelds
- Aushub, Anschüttung und Planie des Baufelds

## **4 Baustelleneinrichtung**

- Erstellung, Vorhaltung und Rückbau der Bauanschlüsse für Wasser und Strom
- Gestellung und Vorhaltung eines Baustellen – WC
- Absperrungen, Bauzäune und sonstige Sicherungseinrichtungen zur Absicherung der Baustelle
- Gestellung von Baukränen in ausreichender Zahl, sofern nötig
- Gestellung, Vorhaltung und Beräumung von Unterkünften für die gewerblichen AN, sofern nötig
- Abstecken des Gebäudes und Anlegen der Höhe OK FF EG durch einen amtlich bestellten Vermesser (s. Pkt. 2)

## **5 Erdarbeiten**

- Abschieben und Zwischenlagerung des anstehenden Mutterbodens soweit erforderlich und möglich
- Aushub für Bodenplatte und Streifenfundamente und Arbeitsräume (einschl. Unterbau)
- Aushub des Anschlusskanals für die Hausanschlüsse
- Verlegen der Grundleitungen für Abwasser, inkl. Wiederverfüllen des Grabens
- Zwischenlagerung und Einbau des Erdstoffes für die Verfüllung der Arbeitsräume
- Abtransport und Entsorgung/ Verwertung von überschüssigen Erdstoffmengen
- Austausch von nicht tragfähigem Erdstoff einschließlich Entsorgung soweit erforderlich
- Herstellung des Unterbaues für die Zuwegung mittels Betonrecycling als Baustraße für den Bauzeitraum
- Nahwärmeversorgung kommt evtl. von der Gemeinde Hausen, keine Kosten in Kostenberechnung eingestellt
- Erstellung von Leitungsgräben, incl. Wiederverfüllen für Strom, Wasser, Fernmeldenetz

## **6 Gerüstbauarbeiten**

- Aufbau, Vorhaltung und Demontage eines Arbeitsgerüsts im Bereich der Außenwände entsprechend den Vorschriften der Berufsgenossenschaft, mit Dachdeckerfangschutz und entsprechender Gerüstverbreiterung im Bereich der Traufen, wenn nötig

## **7 Beton- & Stahlbetonarbeiten**

- Erstellen sämtlicher Bodenplatten und Fundamente in Stahlbeton, inkl. erforderlicher Unterbauten, Dämmungen und Abdichtungen
- Aufbau Bodenplatte nach Erfordernis von Statik und KfW55,
- Erstellen sämtlicher Geschossdecken in Stahlbeton mit auskragenden Balkonplatten im 1. und 2.OG
- Erstellen der Erschließungstreppen EG – 2.OG
- Erstellen von Innenwänden in Stahlbeton nach Erfordernissen von Statik
- Erstellen von Stützen eckig in Stahlbeton nach Erfordernissen von Statik
- Erstellen von Außenwandpfeilern in Stahlbeton nach Erfordernissen von Statik
- Erstellen von Aufzugschächten in Stahlbeton

## **8 Maurerarbeiten**

- Erstellen von Außenwänden
- Erstellen von Innenwänden

## **9 Dachdeckerarbeiten**

- Erstellen von Flachdachaufbauten, inkl. Dämmungen, Abdichtungen, Entwässerungen, Blechnerarbeiten und Substratgemischen
- Abdichten von bodentiefen Fenstern und Türen im EG, inkl. Blechabschlüsse
- Aufbau Flachdach: Rundkiesschüttung, Dämmung nach KfW55

## **10 Trockenbauarbeiten**

- Erstellen von Vorwandkonstruktionen in den Bädern für Unterputzinstallationen
- Erstellen von Leitungsverkofferungen in den Küchen und Bädern

- Sämtliche Beplankungen werden mit rissüberbrückendem Fugenband ausgeführt und Q2 verspachtelt.
- Trockenbauwände und abgehängte Decken nach erforderlichen Brand- und Schallschutzvorgaben
- Brandschutzverkleidung Stahlträger

## 11 WDVS/Putzarbeiten Fassade

- Aufbringen von Außenputz auf einer Polystyrol-Wärmedämmschicht, ca. 200mm, im EG evtl. farbig abgesetzt

## 12 Putz- und Malerarbeiten

- Aufbringen von Oberputz auf Wandkonstruktion und 2-fache waschbeständige Beschichtung
- Abgehängte Decken Q2 gespachtelt und mit 2-facher Beschichtung versehen
- Massivdecken verputzt.

## 13 Schreinerarbeiten

- Herstellen von Sanitärrennwänden in den Umkleieräumen
- Herstellen von Fensterbänken MPL lackiert

## 14 Bauelementarbeiten

- Liefern und Montieren von einflügligen Innentüren, DS zu allen Räumen, Umfassungszarge Stahl. Türblatt, weiß lackiert oder Holz natur, mit erforderlicher Schallschutzklasse
- Badtüren (der Bewohnerzimmer) als Schiebetüren
- Liefern und Montieren von Stahl-Glas Türelementen in den Fluren T30 RS und T90 RS
- Liefern und Montieren von Stahl-Glas Türelementen im Treppenhaus, T30 RS

## 15 Estricharbeiten

- Erstellen eines schwimmenden Heizestrichs, Calciumsulfatestrich Nenndicke 60mm, inkl. erster Dämm- und Trittschallschutzlage EPS 20mm unter Tackerplatte für Fußbodenheizungen, inkl. Dehnfugen und Randdämmstreifen
- Erstellen von Gefällestrich im Bad für bodenebene Duschen

## 16 Fliesen- und Plattenarbeiten

- Bodenfliesen in allen Bädern aus Feinsteinzeug oder gleichwertig, 30 x 30cm oder 60 x 30cm, verfugt
- Wandfliesen in allen Bädern gleiche Ausführung wie Bodenfliesen, im Duschbereich min. 2,00m hoch, sonst max. 1,30cm, verfugt
- Sockelfliesen in Bereichen ohne Wandfliesen, verfugt
- Alle Ecken und Kanten mit Eckschutzschienen, Alu
- Übergänge an Türen und Dehnfugen mit Aluschienen
- Alle Anschlussfugen mit dauerelastischer Verfugung
- Bodenfliesen als Treppenbelag

## **17 Fenster- + Türbauarbeiten**

- Verschiedene Fensterformate, Drehflügel, Dreh-Kippflügel und Festverglasungen. Ausführung laut beiliegender Genehmigungsplanung. ESG, VSG wo nötig
- Kunststofffenster Natur, IV78 Holzart nach Wahl Bauherr
- 3-fach Isolierverglasung ( $U_g = 0,6$ ), gesamter U-Wert der Fenster 0,95
- Bedienung mittels Einhanddrehkippbeschlägen, Standardbeschlag Alu
- Umlaufende Mitteldichtung und Überschlagdichtung, zusätzliche äußere Regenschiene
- Fensterbank außen Alu blank
- Bodentiefe öffnbare Fenster erhalten eine außenliegende Brüstung aus Sicherheitsglas.
- Sämtliche Anschlüsse umlaufend mit Kompriband und Winddichtheitsband
- Installation von elektrisch außenliegenden Raffstoren an Fenstern und Glasfassaden
- Haupteingang Pflegeheim + Eingang Tagespflege: automatische Glasschiebetür und Flachschwelle.
- Ausgänge Fluchttreppen als Stahl-Glas-Türen
- Glasfassaden Balkone als Pfosten-Riegelfassade Alu
- Terrassentüren wie Fensterausführung

## **18 Metallarbeiten**

- Erstellen zweier Fluchttreppenanlagen mit Geländern und Podesten, Ausführung mit verzinkten Stahlprofilen, Stufen und Podeste mit Gitterrosten ohne Setzstufen, Geländer mit senkrechten Staketen, rundem Handlauf, Geländerhöhe bis max. 1,01m
- Stahlglasvordach für Haupteingang Pflegeheim + Eingang Tagespflege, nach Vorschrift
- Erstellen von Geländern an den Balkonen im 1. und 2.OG
- Stahl-Glas-Überdachung Balkon 2.OG
- Geländer + Handläufe innen in Edelstahl

## **19 Bodenbelagsarbeiten**

- Sämtliche Bodenbeläge, wo sich keine Bodenfliesen befinden, werden als Linoleum-Beläge ausgeführt. Der Bodenbelag wird direkt auf den Estrich aufgeklebt. Übergangsfugen an Türen werden mit Aluschiene abgedeckt.
- Sockelleisten in derselben Farbe wie Boden

## **20 Elektroinstallationen**

Stromversorgung / Zähleranlage / Unterverteilungen

Die Stromversorgung kommt aus dem Netz des Energieversorgers.  
Im Technikraum EG befindet sich die Zähleranlage mit der Wandlerrmesseinrichtung. Pro Geschoss wird, zentral in der Mitte an der Rückwand des Aufzuges, die jeweilige Unterverteilung aufgebaut. In diesem Bereich befindet sich auch der Steigeschacht über alle Geschosse.

Allgemeine Installation

Alle Flure erhalten eine abgehängte Decke in E 30 Ausführung.  
In diesem Zwischendeckenbereich erfolgt die komplette Installation zu den Steigeschächten.  
Die Kabel und Leitungen liegen auf einer Kabelbahn.

Darüber aufgebaut wird eine kleinere Kabelbahn für Leitungen in Funktionserhalt wie zum Beispiel Brandmeldeleitungen und Leitungen der Sicherheitsstromversorgung. Die Leitungen in die Zimmer der Heimbewohner werden komplett in die Decke in Leerrohre eingezogen.  
Im Bereich der Büros werden Fensterbankkanäle zur Aufnahme der Steckdosen und Netzwerkdosen vorgesehen.

#### Sicherheitsbeleuchtung

Die Sicherheitsbeleuchtung wird über eine Zentralbatterieanlage realisiert. Überwacht werden die Flucht und Rettungswege, das Haupttreppenhaus sowie die beiden außenliegenden Fluchttreppenhäuser.

#### Beleuchtungsanlage

Die gesamte Beleuchtung erfolgt mit, dem heutigen Stand der Technik entsprechenden, LED-Leuchten. In den Fluren wird besonders auf großflächige diffus abstrahlende Lichtquellen gesetzt. Angestrebt wird eine Beleuchtung mit geringer Schattigkeit und gutem Kontrast. Es werden quadratische dimmbare Aufbauleuchten eingesetzt.

Die Schaltung der Beleuchtung in den Fluren erfolgt über Lichtsensoren die zwei Helligkeitsstufen schalten können.

So können die gewünschten Helligkeitswerte, gesteuert über eine Zeitschaltuhr, eingestellt werden. Die Pflegezimmer erhalten eine Deckenaufbauleuchte, sowie eine Leseleuchte am Bett. Im Cafe werden Pendelleuchten eingesetzt.

#### Blitzschutzanlage

Das Gebäude erhält eine Blitzschutzanlage.

Die Auffangleitungen auf dem Dach erfolgen in Aluminium oder verzinktem Rundstahl.

Die Ableitungen werden, soweit möglich, in den Betonwandscheiben nach oben geführt.

#### Türsprechanlage

Der Haupteingang erhält eine Video-Türsprechanlage

Die Innensprechstellen mit Monitor befinden sich in den Dienstzimmern.

Der Nebeneingang für die Anlieferung erhält eine Sprechstellen (nur Audio). Die Innensprechstelle befindet sich im Flur.

#### Lichtrufanlage

Jedes Zimmer der Heimbewohner einschließlich der Nasszellen wird an die Lichtrufanlage angeschlossen.

Im Bewegungsbad, im Aufenthaltsbereich und in den separaten WC`s befinden sich ebenfalls Rufmöglichkeiten.

Die Rufe laufen in dem jeweils dazugehörenden Dienstzimmer auf, und werden unabhängig davon protokolliert.

Die Dienstzimmer sind untereinander zuschaltbar.

Die Anlage ist USV gepuffert.

#### Brandmeldeanlage

Das Gebäude erhält eine Brandmeldeanlage in Vollüberwachung. An den Ausgängen und im Bereich des Treppenhauses befinden sich Druckknopfmelder zur Handauslösung.

Alles andere wird mit automatischen Mehrkriterienmeldern überwacht. Vor dem Haupteingang befindet sich in einer freistehenden Säule das Feuerwehrschränke mit Freischaltelement und Blitzleuchte.

Im Innenbereich an der Wand zum Dienstzimmer befindet sich die Feuerwehreinformativszentrale  
Die Brandmeldeanlage wird direkt auf die Feuerwehr aufgeschaltet.  
Zusätzlich erfolgt die Alarmierung über eine entsprechende Schnittstelle und über Dect auf die schnurlos Telefone des technischen und des Pflegepersonales in Klartextanzeige.

#### Antennenanlage

Jedes Zimmer der Heimbewohner und die Aufenthaltsbereiche werden mit einem Antennenanschluss ausgestattet.

Die Versorgung erfolgt, sofern vorhanden, aus dem Netz der unity media.

Sollte das Kabelnetz nicht zur Verfügung stehen, wird auf dem Dach eine Satellitenanlage aufgebaut

#### Telefon/Netzwerk

Im Technikraum wird ein Netzwerkschrank aufgebaut.

Alle Zimmer der Heimbewohner werden über diesen Schrank mit jeweils einem eigenen beantragten Telefonanschluss versorgt. Für die Verwaltung wird ein separates Netz mit einer kleinen Telefonanlage aufgebaut. In den Fluren wird WLAN und dect aufgebaut

WLAN ist nur für das interne Netz der Verwaltung und des Pflegepersonales freigeschaltet, um zum Beispiel Pflegedienstleistungen schon vor Ort zu dokumentieren.

Im Netzwerkschrank wird auch die Telefonanlage und der Alarmserver integriert

## **21 Sanitär- und Lüftungsinstallativen**

- Die Sanitärinstallativen entspricht den gesetzlichen Bestimmungen und umfasst alle Installativen komplett ab Zähler des Versorgungsunternehmen
- Die Frischwasserleitungen werden in Metallverbundrohr od. glw. ab Wasserzähler zu den einzelnen Sanitäröbekten und zu der Warmwasserbereitung geführt, alle Rohrleitungen werden in den erforderlichen Querschnitten, entsprechend den Vorgaben des Gesetzgebers, verlegt und isoliert
- Die Abflussrohre sowie alle Entsorgungsleitungen werden in vorgeschriebener Ausführung von den jeweiligen Öbekten auf dem kürzesten Weg zu den Fallsträngen bis zur Sammelleitung unter der Bodenplatte geführt, Entlüftung über Dach
- Bereitstellen von Vorrichtungen zur Wassermengenzählung (Kalt & Warm)
- Sanitäröbekte Fabrikat Vigour, Serie Derby Style oder glw.
- Armaturen Mischbatterien verchromt, Markenhersteller, F. Grohe oder glw.
- Sämtliche Duschen werden bodeneben mit Bodenabläufen ausgeführt, Duschvorhang, Duschstange, Brausegarnitur und Seifenhalter inbegriffen
- Waschtische (siehe Vorgabe Herr Heichel) mit Handtuchhalter, Ablage und Spiegel (Spiegel in ges. Kostenpos.)
- WC mit Papierspender und Klobürste
- Küchen mit Anschluss für Spülbecken, keine Waschmaschinenanschlüsse
- Alle Bäder erhalten feuchtegesteuerte Entlüftungen über Dach
- Be- und Entlüftung Nebenräume (insbesondere Schmutzwäscheabholung)
- Jeder Herd erhält eine Ablufthaube, Entlüftung über Dach
- Ein Gartenhahn
- Entlüftung der innenliegenden Nebenräume EG bis DG mit WRG und kontrollierter Nachströmung in die Flure. Be- und Entlüftung der Umkleiden und Duschen im EG mit WRG.
- Steigleitungen trocken für die Feuerwehr
- Erstellen einer Dokumentation, Revisionspläne und erforderlicher Abnahmen

## **22 Heizungsinstallationen**

- Die Heizungsinstallation entspricht den gesetzlichen Bestimmungen und umfasst alle Installationen, die Auslegung entspricht der wärmetechnischen Berechnung
- Die Heizleitungen werden in Metallverbundrohr od. glw. in den erforderlichen Querschnitten, entsprechend den Vorgaben des Gesetzgebers, verlegt und isoliert
- Errichten von Pufferspeichern
- Errichten einer Warmwasserbereitungsanlage im Speicherladesystem
- Die Wärmeversorgung erfolgt aus dem Nahwärmenetz, das unterirdisch ausgeführt wird.
- Inbetriebnahme der Heizanlage
- Bereitstellung einer Warm- und Kaltwasserversorgung für die Sanitär- und Küchenbereiche
- Wärmeverteilung bestehend aus Fußbodenheizungsverteiler, Fußbodenheizungsflächen mit Tackerplatte und Rohrleitungen, Stellantriebe für die Heizkreise und Dämmen sämtlicher Leitungen
- Bereitstellen von Vorrichtungen zur Wärmemengenzählung
- Durchführung und Überwachung Aufheizprogramm
- Erstellen einer Dokumentation, Revisionspläne und erforderlicher Abnahmen

## **23 Aufzuganlagen**

- Zwei Aufzüge, einer barrierefrei, einer zum Bettentransport geeignet

## **24 Baureinigung**

- Die Baureinigung betrifft die komplette Grob- und Feinreinigung aller Räume einschließlich Reinigung der Bodenbeläge, sowie Reinigung der Fenster und Türen

## **25 Außenanlagen**

- Erstellen sämtlicher befestigten Zufahrts- und Verkehrsflächen
- Erstellen von bepflanzten Flächen
- Erstellen sämtlicher bekiester Fußwege mit Beleuchtung in ausreichender Anzahl
- Erstellen von Stellplätzen für KfZ und Stellplätzen für Fahrräder mit Stahlbügel

## **26 Sonstiges**

- Ausreichende Anzahl von Handfeuerlöschern (Schlaf-, Gemeinschafts-, Aufenthaltsräume, Küchen usw.)
- Flucht- und Rettungspläne
- Mechanische Schließanlage

Kirchzarten den 14.01.2019

Sutter<sup>3</sup>KG| Annette Holland

Freiburger Straße 6, 79199 Kirchzarten

Tel.: 07661/ 39 000 55

Mail: [holland@sutter3KG.de](mailto:holland@sutter3KG.de)