



## Inhaltsverzeichnis

- 1 **Projektbeteiligte**
- 2 **Erläuterungsbericht**
  - 2.1 Eigentümer
  - 2.2 Lage
  - 2.3 Erschließung
- 3 **Projektdaten**
- 4 **Baubeschreibung nach Kostengruppen DIN 276**

## **1. Projektbeteiligte**

### **Bauherr:**

Eigenbetrieb Heime des Landkreises Lörrach  
Schloßstr. 1  
79415 Bad Bellingen  
Tel.: 07635/ 3136101

### **Architekten:**

Herrmann + Bosch Architekten  
Teckstraße 56  
70190 Stuttgart  
Tel.: 0711 / 268 41 1-0

### **Tragwerk:**

IB Nafz- Ingenieure  
Steinbuck 9A  
79379 Müllheim  
Tel: 07631/ 1818-22

### **HLS:**

IB Hölken- Berghoff GmbH  
Reutener Str. 19  
79279 Vörstetten  
Tel: 07666/ 93880

### **Elektro:**

Planungsbüro für Elektrotechnik GmbH  
Alexander Müller  
Waldsteg 2  
77815 Bühl  
Tel: 07223/ 94850

### **Brandschutz:**

Jörg Nönninger  
Richard-Künzer-Straße 10a  
79102 Freiburg

### **Geologe:**

Geotechnisches Institut GmbH  
Hauptstraße 398  
79576 Weil am Rhein

## **2. Erläuterungsbericht**

### **2.1 Eigentümer**

Das Grundstück befindet sich im Eigentum des Eigenbetriebs Heime des Landkreises Lörrach.

## **2.2 Lage**

Das Grundstück ist von diversen Einflüssen umgeben, nördlich flankiert durch eine Tankstelle, westlich durch ein Gewerbegebiet und die Freiburger Straße begrenzt, südlich befindet sich eine Kleintierpraxis.

Das Grundstück mit der Flurstück Nr. 8103 und insgesamt einer Fläche von ca. 8.767 qm wird mit ca. 2.672 qm an den Bauträger Hollerbach Bau GmbH und mit 6.095 qm an die Eigenbetrieb Heime des Landkreises Lörrach vergeben.

Der Baukörper besteht aus jeweils einem Gebäudeteil im Norden und Süden, welche sich in Richtung des Weinberges orientieren und die extrovertierten Wohnbereiche beherbergen, während sich der mittlere Gebäudeteil nach Osten zur Öffentlichkeit hin orientiert.

Im Norden entlang der Grundstücksgrenze zur Tankstelle befindet sich die Zufahrt für PKW's und die Anlieferung, wodurch sämtliche Neben- und Lagerräume ebenerdig angegliedert werden können.

Der Haupteingang auf der Westseite liegt auf einer Meereshöhe von ca. 240.51 m ü.N.N.

Die Längsachse des Pflegeheims „Haus am Sonnenstück“ ist Nord-Süd-orientiert mit einer leichten Verdrehung aus der Senkrechten um etwa 7°. Die Räume sind Ost-West-orientiert.

Das Gebäude steht am Fuß eines nach Osten hin ansteigenden Weinberg-Geländes. Das Erdgeschoss fügt sich auf der Ostseite nahezu vollständig in das Erdreich ein.

## **2.3 Erschließung**

Die verkehrstechnische Erschließung erfolgt über die Freiburger Str.(B3) von Hertingen/ Bad Bellingen im Süden bzw. von Müllheim im Norden kommend.

Von der zur B3 parallel verlaufenden Straße „Am Sonnenstück“ erfolgt die interne asphaltierte Erschließungsstraße zum Pflegeheim sowie zu den geplanten Stellplätzen neben dem Gebäude.

Von der Zufahrtstraße bzw. den Parkplätzen erreicht man auf der Westseite den Haupteingang mit dem angeschlossenen zentralen Treppenhaus mit Aufzug, der alle Ebenen miteinander verbindet.

Auf den einzelnen Ebenen erschließt jeweils ein Mittelflur alle Räume bzw. Bewohnerzimmer.

Die Zimmer mit Ost-West- Ausrichtung reihen sich entlang des Bewegungskorridors mit abwechslungsreich gestalteten Raumzonen, die zum Verweilen einladen.

Durch die Anordnung der Baukörper ergibt sich im Osten ein introvertierter, geschützter Innenhof, der Garten am Weinberg.

Dieser ist im 1.OG über den am Treppenhaus angrenzenden Flur sowie die Terrassen der Wohngruppen zugänglich.

## **3. Projektdaten**

Plätze Bereich Wohn- und Pflegeheim: 74 Plätze (1 x 14 Plätze)  
(4 x 15 Plätze)

Geschosszahl:	3 Geschosse
Grundstücksfläche:	ca. 6.095 m <sup>2</sup>
überbaute Fläche :	ca. 3.755 m <sup>2</sup>
Netto-Grundfläche, NF+ TF+ VF:	ca. 3.606 m <sup>2</sup>
Brutto-Grundfläche, BGF R	ca. 4.354 m <sup>2</sup>
Brutto-Grundfläche, BGF S	ca. 189 m <sup>2</sup>
Brutto-Rauminhalt, BRI:	ca. 14.889 m <sup>3</sup>

#### **4. Baubeschreibung nach Kostengruppen DIN 276**

##### **200 Herrichten und Erschließen**

###### **210 Herrichten**

###### **211 Sicherungsmaßnahmen**

Die Baustelle muss gegen Zutritt von Unbefugten durch geeignete Maßnahmen gesichert werden.

###### **212 Abbruchmaßnahmen**

Auf dem Grundstück befinden sich keine abzubrechende Gebäude.

###### **214 Herrichten der Geländeoberfläche**

Die Geländeoberfläche ist vor Baubeginn zu roden und von Bewuchs zu befreien.

###### **220 Öffentliche Erschließung**

Der Neubau wird an das örtliche Nahwärmenetz, die Strom- und Wasserversorgung angeschlossen.

Über das Grundstück verläuft eine 20-kV- Freileitung, der Masten steht am östlichen Rand. Das geplante Gebäude liegt im Schutzbereich der Stromleitung, unter Berücksichtigung des ausgeschwungenen Leiterseiles und den erforderlichen Sicherheitsabständen beträgt der Abstand an der unteren rechten Gebäudeecke 6m zur ersten Leitung.

###### **230 Nichtöffentliche Erschließung**

###### **235 Stromversorgung**

###### **235 Telekommunikation**

##### **300 Bauwerk – Baukonstruktion**

###### **Allgemein**

Das Grundstück ist gut über die Freiburger Straße erschlossen und Zufahrtsmöglichkeiten zur Baustelle sind über die parallel zur B3 verlaufende Straße „Am Sonnenstück“ möglich.

Die Gründungsart mit einer tragenden Bodenplatte mit Verstärkungen unter den einzelnen Stahlbetonstützen beruht auf den Erkenntnissen des geologischen Gutachtens. Die Bodenplatte wird ebenfalls als Weiße Wanne bemessen. Die Hinweise und Vorgaben sind entsprechend zu berücksichtigen.

###### **310 Baugrube**

- 311 **Baugrubenherstellung**
- 312 **Baugrubenumschließung**
- 313 **Wasserhaltung**

## **320 Gründung**

### **321 Baugrundverbesserung**

### **322 Gründung**

Tragende Bodenplatte mit Verstärkungen unter den einzelnen Stahlbetonstützen:

- 250 mm Stahlbeton, C25/30

Die Bodenplatte wird als Weiße Wanne bemessen.

### **323 Tiefgründungen**

### **324 Unterböden und Bodenplatten**

Bodenaufbau von innen nach außen, bestehend aus:

- 250 mm Bodenplatte aus Stahlbeton, C25/30
- 0,2 mm PE-Folie, 2-lagig
- 50 mm Sauberkeitsschicht C12/15
- 300 mm Kies/Recycling mind. 30cm

Besonderheiten:

- Wasserundurchlässiger Beton im Bereich der Aufzugsunterfahrt.
- Wasserdichte Anschlüsse mittels Fugendichtband am Übergang Bodenplatte – aufgehende Wände

### **326 Bauwerksabdichtungen Sockelbereich**

an Frostschränzen und Brüstungen im EG

### **327 Dränagen**

## **330 Außenwände**

### **331 Tragende Außenwände**

Lage der tragenden Außenwände aus Stahlbeton siehe TWP-Pläne.

Wände aus Stahlbeton, d = 20 cm

Aufbau von innen nach außen:

- mm Verspachtelung und Anstrich
- 200 mm Stahlbeton
- 260 mm WDVS/ Putzfassade

Wände gegen Erdreich in Stahlbeton, d = 24 cm

Aufbau von innen nach außen:

- 240 mm Stahlbeton
- 200 mm Perimeterdämmung
- 20 mm Dränschicht

### **332 Nichttragende Außenwände**

**334 Außentüren und -fenster**

Kunststofffenster, bestehend aus:

- Isolierverglasung 2-fach oder 3-fach
- Sämtliche Drehflügel mit Öffnungsbegrenzer
- verdeckte Beschläge (von außen nicht sichtbar)
- Außenfensterbank, Alu, Farbbeschichtung nach Wahl AG
- Absturzsicherung, außen aus Flachstahlrahmen und vertikalen Rundstahlstäben, Abstand: Achse max. 12 cm

Besonderheiten:

- In den Pflegezimmern Fensteroliven abschließbar.
- Ausführung der Türen auf der Nordseite (Richtung Tankstelle) Schallschutzanforderung noch zu klären

Lage: Pflegezimmer, Verwaltung

Glasfassade mit Aluminiumprofilen, bestehend aus:

- Alu-Profilsystem mit schlanker Ansichtsbreite,
- Farbe Profile: Farbbeschichtung nach Wahl
- Isolierverglasung 3-fach
- Alle Drehflügel mit Öffnungsbegrenzer + Drehkipppunkt.
- verdeckte Beschläge (von außen nicht sichtbar)
- Außenfensterbank, Alu, Farbbeschichtung nach Wahl AG
- Türen: therm. getrennte, barrierefreie Schwelle ( $\leq 1\text{cm}$ )

Lage: Cafe-Bereich, Aufenthaltsbereiche der Wohngruppen

Allgemein: Anforderung an Außentüren und -fenster sind noch mit der Bauphysik abzustimmen.

**335 Außenwandbekleidungen, außen**

siehe Wandaufbauten in KGR 331

**336 Außenwandbekleidungen, innen**

siehe Wandaufbauten in KGR 331

**338 Sonnenschutz**

Einzel Fenster in den Pflegezimmern:

- Raff-Jalousien, elektrisch betrieben

Glasfassaden in sonstigen Bereichen:

- Raff-Jalousien, elektrisch betrieben

**339 Außenwände, sonstiges**

**340 Innenwände**

**341 Tragende Innenwände**

Lage der tragenden Innenwände aus Stahlbeton siehe TWP-Pläne.

Wände aus Stahlbeton, d = 20cm

Aufbau:

- mm Verspachtelung und Anstrich
- 200 mm Stahlbeton
- mm Verspachtelung und Anstrich

**342 Nichttragende Innenwände**

Lage der nichttragenden Innenwände siehe Architekten-Pläne.

GK, d = 10-20 cm,

Aufbau:

- 25 mm 2 x 12,5 mm GK
- 50 mm Metallständer, incl. Hohlraumdämpfung

**343 Innenstützen**

Stahlbeton, rund, d = 25 cm, Sichtbeton-Oberfläche

**344 Innentüren und -fenster**

Brandschutz-Türelemente:

Brandschutzelemente (T30-RS) aus Aluminium, Ausstattung der Türen mit elektromagnetischen Feststellungen, Überwachung der Türen zu den Treppenhäusern mit Fluchttürwächtern.

Türen + Zargen:

Neue Türanlagen incl. Stahlumfassungszargen.

**345 Innenwandbekleidungen**

Stahlbetonwände: Verspachtelung und Anstrich

Wandfliesen:

Wandfliesen aus Steinzeug in den Bewohnerbädern und im Pflegebad.

Malerarbeiten:

In Räumen ohne Anforderung (Bewohnerzimmer, Aufenthaltsbereiche etc.) ist ein Dispersionsanstrich vorgesehen.

In Räumen mit erhöhten hygienischen Anforderungen ist ein abwaschbarer Anstrich (Latexfarbe) angedacht.

**350 Decken**

**351 Deckenkonstruktionen**

**352 Deckenbeläge**

Estriche: Angaben erfolgen in Abstimmung mit der Bauphysik.

Bodenbeläge:

Bodenbeläge für Flurbereiche und Aufenthaltsbereiche aus Linoleum/Kautschuk, d= 2mm, R9.

Bodenbeläge für die Bewohnerzimmer aus Vinyl.

Sockelleisten aus Holz.

Bodenfliesen:

Bodenfliesen aus Steinzeug in den Bewohnerbädern und im Pflegebad.

**353 Deckenbekleidungen**

Trockenbau:

F30-GK-Decken zur brandschutztechnischen Abkofferung der Installationen in den Fluren im EG (notwendig).

Im 1. und 2. OG gibt es in den Fluren und Aufenthaltsbereichen eine abgehängte GK-Decke ohne brandschutztechnische Anforderungen.

Akustikdecken:

In allen Räumen, in denen sich mehrere Menschen aufhalten, ist eine akustisch wirksame Decke notwendig.  
Das gilt im EG für den Arbeits-/ Beschäftigungsraum, Therapieraum, Verwaltung, Foyer+ Empfang, Café+ Menschen für Menschen, Besprechungsraum, Büro PDL+ WBL und den Pausenraum.  
In den Essbereichen der Wohngruppen 1.OG und 2.OG ist ebenfalls eine Akustikdecke angedacht.

Malerarbeiten:  
Anstrich der abgehängten GK-Decken.

- 359 Decken, sonstiges**  
Bodengleiche Dusche im Bereich der Bewohnerbäder und der Dusche in den Pflegebädern.
- 360 Dächer**
- 361 Dachkonstruktionen**
- 362 Dachfenster**
- 363 Dachbeläge**  
Es ist ein Flachdach mit einer Kiesdeckung geplant.
- 370 Baukonstruktive Einbauten**
- 372 Besondere Einbauten**
- 390 Sonstige Maßnahmen für Baukonstruktion**
- 391 Baustelleneinrichtung**
- 392 Gerüste**
- 394 Abbrucharbeiten**
- 396 Materialentsorgung**
- 397 Zusätzliche Maßnahmen**
- 399 Sonstige Maßnahmen für Baukonstruktionen, sonstiges**
- 460 Förderanlagen**
- 461 Aufzugsanlagen**  
Es ist ein Aufzug mit drei Halten EG+ 1.OG+ 2.OG geplant.
- 470 Nutzungsspezifische Anlagen**
- 471 Küchentechnische Anlagen**  
Wohnküchen Wohngruppen (1.OG+ 2.OG)

Korpuse, Flügeltüren und Arbeitsplatten aus Spanplatten, melaminharz-beschichtet, Spülbecken und Armaturen aus Edelstahl.  
Detaillierte Abstimmungen bzgl. der Ausstattung folgen noch.

**Teeküchen Verwaltung (Pausenraum Personal EG):**

Hochschränke/Schränke für Geschirr, Gläser und Besteck  
Korpuse, Flügeltüren und Arbeitsplatten aus Spanplatten, melaminharz-beschichtet, Spülbecken und Armaturen aus Edelstahl.  
Elektro-Geräte: Kühlschrank mit Tiefkühlfach, Kaffeemaschine, Mikrowelle

**Essensanlieferung und -abholung (EG)**

1 Raum für Abholung der Transportboxen  
1 Raum für Anlieferung der Transportboxen  
1 Raum als Lebensmittellager mit Kühlschränken und Tiefkühlschränken

## **600 Ausstattung und Kunstwerke**

### **610 Ausstattung**

#### **611 Lose Ausstattung**

**Inventar Wohngruppen**

für die Wohngruppen sind Kosten in Höhe von 9.800,- €/Platz brutto eingestellt.

**Verwaltung**

für die Lose Ausstattung der Verwaltung sind keine Kosten enthalten.

### **620 Kunstwerke**

Kunstwerke sind in der vorliegenden Vorentwurfsplanung nicht enthalten.