

BAUBESCHREIBUNG

Bauvorhaben: **Soziales Wohnen
Robert-Boehringer-Straße,
71364 Winnenden**

Bauherr: **Stadt Winnenden
Torstrasse 10
71364 Winnenden**

Architekten: **Bloss / Keinath Architekten
Westergasse 8 - 10
73650 Winterbach**

**Stand
07.11.2018**

**1.00
Allgemeines**

Die Bebauung liegt in 71364 Winnenden und umfasst ein Gebäude mit 8 Wohnungen, sowie einer Tiefgarage mit 7 Stellplätzen. Das Gebäude wird über einen Hauseingang erschlossen.

Erschließung

Die Zufahrt zum Gebäude erfolgt über die Ringstraße.
Die fußläufige Erschließung erfolgt über die Robert-Boehringer-Straße.

Nutzung UG

Technikräume, Abstellräume, Hauswirtschaftsraum mit Anschluss für Trockner und Waschmaschine, Tiefgarage, Müllraum und Fahrradstellplätze.

Nutzung EG – DG

Wohnungen mit 1-3 Zimmern mit Bad und Küche, davon 3 barrierefrei.
Der Wohnungsmix und die Wohnungsgrößen gemäß Wohnflächenberechnung vom 23.10.2018.

Innere Organisation

Die Erschließung erfolgt über ein zentrales Treppenhaus über alle Geschosse und einem Aufzug.

2.00**Kurzfassung – Baubeschreibung**

200 Herrichten und Erschließen Abwasseranschluss an Hauptkanal der Robert-Boehringer-Str.

Erschließung Elektroinstallation

Die Stromversorgung erfolgt über das öffentliche Versorgungsnetz.
Die Stromversorgung erfolgt über einen zentralen Hausanschluss mit Zähleranlage.

Die Installation erfolgt gemäß einschlägigen Normen und Vorschriften (DIN, VDE, TAB etc.).

In den Wohnungen werden die Elektroverteilungen in Unterputzausführung installiert.

Trinkwasserversorgung:

Das Gebäude wird an das öffentliche Netz der Stadtwerke Winnenden angeschlossen.

Liefergrenze Stadtwerke: Absperrventil im Hausanschlussraum

Gasversorgung:

Das Gebäude wird an das Gas-Netz der Netze BW angeschlossen.

Liefergrenze Netze BW: Gasabsperrhahn im Hausanschlussraum

Abwasser- und Regenwasserentsorgung:

Das Gebäude wird an das öffentliche Kanalnetz der Stadt Winnenden angeschlossen. In der Straße befindet sich ein Mischwasserkanal (Schmutz- und Regenwasser). Auf dem Grundstück erfolgt die Leitungsführung von Schmutz- und Regenwasser bis zum Übergabeschacht an der Grundstücksgrenze getrennt.

Drainagewasser wird rückstausicher über „Stuttgarter Model“ an die Grundleitung Regenwasser angeschlossen.

300 Bauwerk - Baukonstruktion

310 Baugrube

Aushub von Mutterboden und gewachsenem Boden;
Verbaumaßnahmen an südlicher und östlicher Grundstücksgrenze

320 Gründungsmaßnahmen

Einzel- und Streifenfundamente

324 Bodenplatte

Stahlbetonplatte.

Unter der Bodenplatte getrennt nach Regen und Schmutzwasser.
Rohre farblich gekennzeichnet

325 Bodenbeläge

Fliessestrich auf Wärmedämmung und Abdichtung zur Bodenplatte.
Bodenoberbeläge - nach Wahl und Abstimmung mit dem Bauherrn

UG Zementestrich mit Beschichtung.

In den Wohnungen Einbau von pflegeleichten Vinyl-Böden,

Treppe: Stahlbetonfertigteiltreppe, Unterseitig Sichtbeton

Verbundpflaster Tiefgarage

327 Dränagen

Ringdrainage

- 330 Außenwände** tragende Außenwandflächen als Kalksandsteinmauerwerk mit integrierten Stahl-Betonbauteilen nach stat.- Erfordernis.
- 334 Fenster** Lochfenster - Kunststoff-Konstruktion
- Kunststoff-Fenster Markenfabrikat, innen weiß und Außen anthrazit, Wärmeschutzverglasung nach Bauteilkatalog. Integrierte Außenluftdurchlässe zur kontrollierten Wohnungslüftung nach Lüftungskonzept.
- Verglasung mit 2- Scheiben-Wärmeschutzverglasung, $U_w = 1.1$
- 335 Außenwandbekleidung** Hoch gedämmtes Ziegelmauerwerk (Unipor Plan WS 08 Coriso o.ä.) mit Außenputz nach bauphysikalischen Anforderungen. Teilweise verkleidet mit vorgehängten, hinterlüfteten Fassadenplatten. Material nach Vorgabe Architekt. Farbe nach Gestaltungsplan.
- Innenseitig Putzoberflächen mit Anstrich, Decken gespachtelt und gestrichen
- 338 Sonnenschutz** Lochfenster mit außenliegenden Kunststoffrollläden.
- 340 Innenwände** Tragende Wände in Stahlbeton oder Kalksandsteinmauerwerk mit integrierten Stahl-Betonbauteilen /Stützen. Wohnungstrennwände in Kalksandsteinmauerwerk, vollfugig gemauert. verputzt, ggfs. Raufaser und Farbanstrich.
- Nichttragende Zwischenwände - Gipskartonständerwände gespachtelt, im Bereich der Bäder und WC's hydrophobiert. Im Bereich der Küchen für die Befestigung von Oberschränken verstärkt. Vorwandmontage und Installationsschächte in Systembauweise (GIS, Tece o.ä.). Tiefe nach Erfordernis.
- 344 Innentüren** Funktionstüren: Holzumfassungszargen (oder alternativ Stahlumfassungszargen) in Wohnbereichen mit stumpf einschlagenden Türblättern. Türblätter in geschlossener Ausführung, nach Farb- und Materialkonzept
- 345 Innenwandoberflächen** Nebenräume und Technik im UG werden Roh belassen, mit Mineralfarbanstrich.
- Aufenthaltsräume: Verputzt, mit Streichputzoberfläche oder Raufaser und Farbanstrich.
- Küchenbereich Wandbekleidung
- Bäder zwei Meterhoch gefliest, im Bereich der Duschen raumhoch gefliest. Restfläche mit Streichputz oder Tapete mit Anstrich.
- 360 Dächer**

361 Dachkonstruktion	Zimmermannsmäßiger Holzdachstuhl als Satteldach, Sparrenfelder gedämmt, Dacheindeckung mit großformatigen Dachziegeln.
370 Baukonstruktive Einbauten	-
400 Bauwerk – technische Anlagen	
410 Gas,- Wasser,- Abwasseranlagen	<p>Das Gebäude erhält im Technikraum UG einen Kaltwasserverteiler und Rückspülfilter mit Druckminderer.</p> <p>Folgende Gruppen sind vorgesehen:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Kaltwasser Allgemein - Kaltwasser Warmwasserbereitung - Kaltwasser Wasch- und Trockenraum UG - Kaltwasser Außenzapfstellen Allgemein <p>Die Montage der Trinkwasserverteilleitungen erfolgt unter der Decke im Untergeschoss. Zur Ausführung kommen Trinkwasserleitungen in Edelstahl- oder Metall-Verbundrohren. Die Stränge werden nach der neuesten Trinkwasserverordnung dimensioniert und ausgeführt. Leitungen, die durch Brandabschnitte führen, werden mit adäquatem Brandschott eingebaut. Die Steigleitungen werden ebenso in Edelstahl- oder Metall-Verbundrohren ausgeführt.</p> <p>Die Objektanschlussleitungen in den einzelnen Wohnungen werden in Kunststoff ausgeführt.</p> <p>Die Installationen in den Wohnungen im Erdgeschoss und 1.Obergeschoss erfolgen gemäß Architektenplanung unterputz und in Metallständer-Vorwänden. Die Ständerwände werden vom Gewerk Trockenbau ausgeführt. Die Montagehilfen für die sanitären Einrichtungsgegenstände werden von der Sanitärfirma geliefert eingebaut. In den einzelnen Bädern und Küchen werden kalt- und warmwasserseitig Vorabsperrventile mit Wasserzählerböcken installiert. Jedes Bad erhält eine Hygienespülung. Die Bäder erhalten jeweils 1 WC, 1 WT und eine Dusche.</p> <p>Alle Sanitäreinrichtungsgegenstände werden entsprechend den Merkmalen des Produkts, in der Farbe Weiß vorgesehen. Es werden Einzel-Porzellanwaschtische (ca. 60 x 46 cm) mit Ablaufgarnitur und Eckreguliertventil eingebaut. Die wandhängenden WCs mit eingebautem Wassersparspülung erhalten einen WC-Sitz mit Deckel.</p> <p>Die Duschwannen werden schallentkoppelt auf dem Rohfußboden montiert. Je Geschoss wird jeweils eine Dusche barrierefrei ausgeführt.</p> <p>Die Duschen erhalten jeweils eine Duschkabine mit Schiebtüren aus Kunststoff.</p> <p>Die dazugehörigen Armaturen sind verchromt. Fabrikat der Armaturen: Großhandelsserie eines deutschen Großhändlers.</p>

Die Küchen erhalten ein Kombiventil Kaltwasser für Spüle und Spülmaschine, sowie ein Eckventil Warmwasser

Die Warmwasserbereitung für die Wohnungen erfolgt über einen zentralen Warmwasserspeicher.

Der Wasch- und Trockenraum im Untergeschoss erhält 8 Waschmaschinenanschlüsse (nur kalt) sowie ein Ausgussbecken (kalt und warm).

Jede WM erhält einen Schlauchhahn mit abschließbarem Oberteil und Pass-Stück für einen Kaltwasserzähler. Die Schlauchhähne werden immer neben der Waschmaschine installiert (nicht dahinter).

Entsorgung Schmutz- und Regenwasser

Die Grundleitungen (unter der Bodenplatte bis zum öffentlichen Kanal) für Schmutz- und Regenwasser werden von der Rohbaufirma hergestellt. Schnittstelle zur Sanitärfirma sind die Grundleitungsanschlüsse unter Bodenplatte.

Schmutz- und Regenwasserleitungen werden mit schalldämmenden SML oder PE-Schallschutzrohr, z.B. Geberit dB 20)-Leitungen ausgeführt. Gleichzeitig werden die notwendigen Brandschottungen, bei Durchquerung von Brandabschnitten, eingebaut.

In den Etagen erfolgt die Installation gemäß Architektenplanung unterputz und in Metallständer-Vorwänden.

Die Ständerwände werden vom Gewerk Trockenbau ausgeführt. Die Montagehilfen für die sanitären Einrichtungsgegenstände werden von der Sanitärfirma geliefert eingebaut.

Objektanschlussleitungen für Schmutzwasser in den Geschossen werden mit Kunststoffleitungen mittels Steckmuffenverbindung ausgeführt.

Isolationen

Sämtliche Schmutz-, Regen-, Kalt- und Warmwasserleitungen werden gemäß den geltenden Vorschriften (ENEV, Trinkwasserverordnung und anerkannten Regeln der Technik) isoliert.

Umhüllung der Rohrleitungen:

- Sichtbereich Mineralwollschalen mit Außenmantel Isogenopak
- Installationsschächte und Zwischendeckenbereich alukaschierte Mineralwolle
- Installationen in der Vorwandinstallation kaschierte Weichschaumdämmung

Schmutzwasserentlüftung:

Alle Schmutzwasserfallleitungen werden über Dach entlüftet.

Regenwasser:

Die Dachentwässerung erfolgt über vorgehängte Dachrinnen. Die Dachrinnen und Regenfallleitungen werden vom Gewerk Flaschner geliefert und eingebaut.

Die Dachentwässerung erfolgt als Freispiegelentwässerung. Dimensionierung gemäß aktuellen Kostra-Wetterdaten.

Wärmeerzeugung:

Das Gebäude erhält zur Wärmeerzeugung eine Gastherme und eine

thermische Solaranlage.

Die Warmwassererzeugung erfolgt zentral mittels Speicherladesystem und Solarspeicher.

Wärmeverteilung:

Im Technikraum im 1. Obergeschoss wird ein neuer Heizungsverteiler aufgebaut.

Das Gebäude erhält 2, nach der Außentemperatur, geregelte Heizgruppen:

-Gruppe Fußbodenheizung Wohnungen

-Gruppe Warmwasserbereitung

Alle Gruppen können mit unterschiedlichen Temperaturen und Betriebszeiten hinterlegt werden.

Die Regelung erfolgt über die Regelung der Gastherme. Ein separater Schaltschrank ist nicht notwendig.

Die Heizleitungen im Untergeschoss werden sichtbar in schwarzem Stahl- oder Kupferrohr ausgeführt.

Die Dämmung der Rohrleitungen erfolgt mit Mineralwollehalbschalen und Außenmantel Isogenopak. Dämmstärke gemäß aktueller ENEC.

Die Leitungen auf dem RFB in den Wohnungen werden in Kupfer ausgeführt.

Die Isolierung erfolgt mittels Dämmhülsen gemäß aktueller ENEC.

Wärmeübertragung:

Fußbodenheizung Wohnungen:

Alle Räume in den Wohnungen erhalten eine Fußbodenheizung. Die Raumtemperaturregelung erfolgt mittels Raumthermostat.

Jeder in sich abgeschlossene Raum erhält einen Raumthermostat.

In jeder Wohnung wird ein Heizkreisverteiler für die Fußbodenheizung montiert.

Dort ist auch der Wärmemengezähler integriert.

Zu hydraulischen Abgleich erhält jeder Verteilerkasten ein Strangregulierventil.

Isolationen

Das gesamte Heizungsnetz wird gemäß den geltenden Vorschriften isoliert (ENEC, Heizungsanlagenverordnung und den anerkannten Regeln der Technik)

Brandschutz:

Bei der Leitungsisolationen werden auch notwendige Maßnahmen zur Einhaltung der neuesten Brandschutzforderungen ergriffen. Leitungen, die durch Brandabschnitte führen, werden mit adäquatem Brandschott eingebaut.

430 Lufttechnische Anlage

Lüftung Bäder nach DIN 18017/Teil 3:

Alle Bäder erhalten 2-stufige-Unterputzlüfter 40/60 m³/h (Einzelraumlüfter) nach DIN 18017/Teil 3. Die Lüfter laufen auf Grundstufe 40 m³/h permanent. Die Ansteuerung der Unterputzlüfter auf Stufe 2 erfolgt über den Lichtschalter oder einen Hygrostaten (bei Räumen mit Fensteranteil).

Die Fortluft wird über Dach ins Freie geblasen. Das Fortluftnetz wird aus verzinktem Wickelfalzrohr hergestellt. Im Bereich von brandschutztechnischen Anforderungen werden wartungsfreie

Deckenschott` s eingebaut.

Die Zuluftnachströmung erfolgt über die Außenluftdurchlässe (ALD) in den übrigen Räumen und Überströmluftdurchlässe (ÜLD) in den Zwischenwänden oder Türen.

Lüftung Wohn- und Schlafräume nach DIN 1946/Teil 6:

Schlaf-, Wohn-, und Aufenthaltsbereiche erhalten zur Sicherstellung vom hygienischen Mindestluftwechsel paarweise Pendellüfter. Die Lüfter arbeiten abwechselnd im Zu- und Abluftbetrieb.

Die Lüfter haben eine Wärmerückgewinnung integriert.

Die Überströmung zwischen den einzelnen Räumen wird mittels Türunterschnitt gewährleistet.

Lüftung Bäder nach DIN 18017/Teil 3:

Alle Bäder erhalten 2-stufige-Unterputzlüfter 40/60 m³/h (Einzelraumlüfter) nach DIN 18017/Teil 3. Die Lüfter laufen auf Grundstufe 40 m³/h permanent. Die Ansteuerung der Unterputzlüfter auf Stufe 2 erfolgt über den Lichtschalter oder einen Hygrostaten (bei Räumen mit Fensteranteil).

Die Fortluft wird über Dach ins Freie geblasen. Das Fortluftnetz wird aus verzinktem Wickelfalzrohr hergestellt. Im Bereich von brandschutztechnischen Anforderungen werden wartungsfreie Deckenschott` s eingebaut.

Die Zuluftnachströmung erfolgt über die Außenluftdurchlässe (ALD) in den übrigen Räumen und Überströmluftdurchlässe (ÜLD) in den Zwischenwänden oder Türen.

Lüftung Wohn- und Schlafräume nach DIN 1946/Teil 6:

Schlaf-, Wohn-, und Aufenthaltsbereiche erhalten zur Sicherstellung vom hygienischen Mindestluftwechsel paarweise Pendellüfter. Die Lüfter arbeiten abwechselnd im Zu- und Abluftbetrieb.

Die Lüfter haben eine Wärmerückgewinnung integriert.

Die Überströmung zwischen den einzelnen Räumen wird mittels Türunterschnitt gewährleistet.

440 Starkstromanlagen

KGR 440:

Erdungsanlage

Die Erdungsanlage besteht aus einem Fundamenterder (Potentialausgleich) nach DIN 18014 in der Bodenplatte. Es ist kein äußerer Blitzschutz vorgesehen.

Photovoltaikanlage

Es ist keine PV-Anlage vorgesehen.

Elektroinstallation

Die Installation erfolgt nach aktuellen Normen und Richtlinien Stand der Technik. Die Lage der Steckdosen und Leuchtauslässe sind im Elektroinstallationsplan dargestellt.

Die Elektroinstallation im UG (Tiefgarage und Abstell- sowie Nebenräume) erfolgt auf Putz. In den Wohnungen wird die Elektroinstallation als unter Putz ausgeführt.

Beleuchtung Außenanlage / Treppenhaus

Die Beleuchtung in den Zugangswegen der Wohnungen erfolgt

bedarfsgerecht über Sensorleuchten.

Beleuchtung sonstige

Die Beleuchtung in den allgemeinen Bereichen, wie Kellerräume, Tiefgarage etc., werden bedarfsgerecht über Bewegungsmelder geschaltet. Generell sind die Beleuchtungskörper in LED-Technik ausgeführt.

Wohnungsinstallation

Die Wohnungen sind generell gem. der Mindestausstattung gem. DIN 18015-2 ausgestattet. Aufgrund der geringen Größe der Flure wird die angesetzte Mindestausstattung jedoch nicht gänzlich eingehalten, da zusätzliche EDV-Dosen und Steckdosen in die Flure kommen würden. Jedes Appartement erhält ein Elektroverteiler einschließlich erforderlichen Schalteinrichtungen (Überspannungsschutz, FI-Schutzschalter, Leitungsschutzschalter). Die jeweilige Hauptsicherung für die jeweilige Wohnung befindet sich zentral im Untergeschoss im Zählerschrank. Dort sind auch die Sicherungen für die Kellerräume und für die abschließbaren Steckdosen für die Trockner untergebracht.

Die Elektroinstallationen sind nach Angabe der Bauherrschaft auf ein Minimum (gegenüber der DIN 18015-2) reduziert definiert, ebenso sind keine Medienverteiler vor zu sehen.

Die Fabrikate bzw. Typen der Installationsgeräte richten sich nach der Bemusterung.

Die Wohnungen sind mit Rauchwarnmeldern (nicht vernetzt) gem. LBO auszustatten.

Die Lieferung und Montage von Beleuchtungskörper (inkl. Leuchtmittel) innerhalb der Wohnungen ist nicht im Leistungsumfang Gewerk Elektro enthalten.

450 Kommunikationsanlagen

Es ist eine einfache zentrale Türsprechanlage vorgesehen. Vor der Wohnung sind zusätzliche Klingeltaster, in den Wohnungen die Innensprechstellen installiert.

Die Verteilung der Fernmeldekommunikation (inkl. TV) in den Wohnungen erfolgt zentral in jeweils einer Dose je Wohnung für TV und Telefon.

Der TV-Empfang erfolgt via SAT-Anlage. Das Breitbandnetz (BK) wird im UG als Hausübergabepunkt realisiert und somit für den Empfang vorbereitet. Die Verkabelung in die Wohnungen erfolgt sternförmig vom UG aus, sodass eine spätere Nutzung des Breitbandanschlusses möglich ist.

460 Aufzug

Es ist eine Aufzugsanlage vorgesehen.

Winterbach, 23.10.2018,

Die vorstehende Baubeschreibung ist unverbindlich und erhebt keinen Anspruch auf Vollständigkeit und ist als Ausführungsvorschlag für die anstehenden Baumaßnahmen zu verstehen.