

# Vorläufige Baubeschreibung

**Neubau einer Wohnanlage mit 11 Eigentumswohnungen, 6 Garagen und 18 Stellplätzen im Einheimischenmodell in Großhelfendorf, Jägerkampstraße 3**

## 1. Allgemeines

Die Wohnanlage liegt in Großhelfendorf auf einem Grundstück in der Jägerkampstraße. Dort ist ein Mehrfamilienhaus mit insgesamt elf Wohnungen, sechs Garagen und 18 oberirdischen Stellplätzen geplant. Ein Nebengebäude für Wertstoffsammlung und Müll wird oberirdisch vorgesehen, weiterhin zwölf offene Stellplätze für Fahrräder in der Nähe des Eingangs. Bei allen Wohnungen werden im Wesentlichen die Anforderungen an barrierefreies Bauen gemäß DIN 18040-2 erfüllt. Die vertikale Erschließung erfolgt über einen Personenaufzug und ein Treppenhaus.

Das Gebäude unterschreitet die Anforderungen der EnEV 2016 an das Referenzgebäude hinsichtlich des Transmissionswärmeverlustes um 31% und hinsichtlich des Primärenergiebedarfes um 66%. Die Anforderungen an ein KfW Effizienzhaus 55 werden somit erfüllt.

## 2. Rohbauarbeiten

### **Gründung**

Bodenplatte des Untergeschosses in Stahlbeton mit hohem Wassereindringwiderstand nach DIN 1045-2 in statisch erforderlichen Abmessungen entsprechend dem Baugrundgutachten. Bodenplattenvertiefungen im Bereich der tragenden Stütze nach Statik.

### **Untergeschoss**

Außenwände in Stahlbeton mit hohem Wassereindringwiderstand nach DIN 1045-2 und einer zusätzlichen Feuchtigkeitsabdichtung im Bereich der Flankendämmung Perimeterdämmung bis ca. 1,00 m unter UK Rohdecke Keller. Tragende Innenwände aus Stahlbeton. Betonoberflächen weitgehend glatt geschalt und entgratet, im Treppenhaus gespachtelt und gestrichen.

Decken als Stahlbetondecken entsprechend den statischen Erfordernissen.

Betonoberflächen weitgehend glatt geschalt und entgratet.

Kellerlichtschächte als Stahlbetonfertigteile mit Abdeckungen aus verzinkten Gitterrosten.

Kellerfenster als Kunststofffenster.

Kellerdecken mit Ausnahme Treppenhaus unterseitig mit Wärmedämmung aus Holzwolle-Mineralwolle-Verbunddämmplatten, weiß beschichtet.

### **Treppen**

Haupttreppe als Stahlbetonfertigteile in Sichtbeton, akustisch getrennt gelagert.

Geländer als Flachstahlkonstruktion, farbig beschichtet, mit Edelstahl-Handlauf.

Die Treppe wird mit Feinsteinzeugfliesen belegt.

## **Erd- und Obergeschosse**

Außenwände aus hochwärmegeädämmtem Ziegelmauerwerk (36,5 cm) gemäß EnEV 2016, Laternengeschoss und Teile der Nordfassade EG + 1. OG mit Verkleidung in Holzwerkstoffen (Stülpchalung).

Außenwand EG + 1. OG Hauptgebäude verputzt und gestrichen.

Wohnungstrennwände gem. DIN 4109, entsprechend den statischen und schallschutztechnischen Erfordernissen. Oberflächen Stahlbetonwände gespachtelt und gestrichen. Innenoberflächen von Mauerwerkswänden geglättet verputzt und gestrichen.

Nichttragende Innenwände in Trockenbauweise (Gipskartonständerelemente doppelt beplankt).

Oberflächen gespachtelt und gestrichen.

In Bereichen von Bädern und WC's Vorwandinstallation in System-Trockenbauvorsatzschalen mit Prüfzeugnis.

Geschosdecken als Stahlbetondecken entsprechend den statischen und schallschutztechnischen Erfordernissen.

Betonoberflächen weitgehend glatt geschalt, gespachtelt und gestrichen.

## **Dach**

Die Dachneigung beträgt ca. 23 °.

Dachstuhl als zimmermannsmäßige Konstruktion aus Nadelholz. Allseitiger gesundheitsunbedenklicher Schutz gegen Fäulnis und Insektenbefall. Firstpfettenunterstützung mit Stahlstützen, integriert in Trockenbauwände.

Warmdach mit Zwischensparrendämmung, Dampfbremse OSB-Platte und zusätzlicher Untersparrendämmung, raumseitige Trockenbau- Dachschrägenbekleidung sowie Unterdecke Gipskarton auf Holz- oder Metallunterkonstruktion.

Dacheindeckung mit Betonsteinen naturrot auf Lattung und Konterlattung; regensicheres Unterdach als Aufdachdämmung mit Holzfaserdämmstoff; im Bereich Dachüberstand als Mehrschichtplatte Holzwerkstoff.

Rinnen und Fallrohre aus Titanzink.

## **Balkone und Dachterrassen**

Die Balkone werden aus thermisch getrennten Stahlbeton-Fertigteilen mit umlaufender Aufkantung und vertiefter Entwässerungsrinne hergestellt, die Dachterrassen verfügen über eine oberseitige Bodenabsenkung zur Aufnahme der hochwertigen Wärmedämmung (barrierefreier Ausgang); Entwässerung über Fallrohre; Dachterrassen über Garagen nur mit Gefälleestrich und Abdichtung.

Balkongeländer als Flach- und Winkelstahlkonstruktion, feuerverzinkt mit Edelstahlhandlauf und Füllung aus wetterfesten Mehrschicht-Kunststoff-Holzfaserplatten.

Balkon- und Dachterrassenbelag aus Holz-Kunststoff-Verbundmaterial, aufgeständert.

### **3. Ausbau**

#### **Fenster- / Fenstertürelemente**

Fenster- und Fenstertürelemente als Kunststoff-Fenster, innen weiß, Rahmen außen anthrazit, Flügel außen weiß.

Je Aufenthaltsraum mindestens ein Flügel mit Drehkippsbeschlag. Schallgedämmte, feuchtegeführte Nachströmöffnungen auf den Fenster- bzw. Fenstertürflügeln für die Sicherstellung der notwendigen Nennlüftung.

Verglasung generell mit Isolierglas als Dreifachverglasung. Umlaufende Dichtung. Beschläge als handelsüblicher Standardbeschlag.

Fensterbleche außen in Aluminiumblech, Fensterbretter innen als Kunststoff-Fensterbrett weiß. Die Fenster von Aufenthaltsräumen bzw. zum Wohnraum hin offenen Küchen an den Nordost-, Nordwest- und Südostfassaden dürfen aus Gründen des Schallschutzes nicht zum Lüften geöffnet werden und erhalten deshalb absperrbare Griffoliven sowie erhöhte Schallschutzklasse der Fensterelemente.

Fenster- und Fenstertürelemente im Erdgeschoss mit Einbruchschutzklasse in Anlehnung an Klasse RC 2 nach DIN EN 1627.

Die Terrassen und Balkone werden im Bezug zu den dazugehörigen Wohnungen niveaugleich mit dazwischengeschalteter Fassadenrinne und niedriger Schwelle gemäß DIN 18040 – 2 ausgeführt.

#### **Fensterläden**

Alle Fenster der Aufenthaltsräume im EG – DG (mit Ausnahme der Eckwohnungen im DG) erhalten Aluminium-Klappläden, farbig pulverbeschichtet.

#### **Pfosten – Riegel Fassade**

Fassadenelement des Hauseingangsbereiches und Treppenhauses als Aluminium-Pfosten-Riegel-Konstruktion über zwei Etagen mit integriertem, gedämmtem Aluminiumtürelement, barrierefrei mit absenkbarer Bodendichtung, integrierter Briefkasten- und Sprechanlage, offenbaren Fenstern im OG sowie Vordachkonstruktion in Glas.

#### **Türen und Türelemente**

Wohnungseingangstüren mit Stahlumfassungszarge und Holztürblatt mit Melaminharzbeschichtung, außen farbig, innen weiß, dreiseitig umlaufende Dichtung, absenkbare Bodendichtung, Zylinderschloss (Schließanlage). Beschläge als handelsüblicher Standard-Rosettenbeschlag.

Wohnungsinnentüren mit Stahlumfassungszarge und Holztürblatt als Röhrenstegtür, Türblätter mit Melaminharzbeschichtung, dreiseitig umlaufende Dichtung. Beschläge als handelsüblicher Standard-Rosettenbeschlag mit Buntbartschloss bzw. WC-Rosettengarnitur.

Kellertüren als Stahlblechtüren, teilweise selbstschließende Brandschutztüren soweit gemäß Brandschutznachweis erforderlich.

Kellerabteiltüren als Lamellentüren, vorgerichtet für Vorhängeschloss.

## **Bodenbeläge/Estrich**

Untergeschoss:

Bewohnerkeller und Technikräume Verbundestrich, gestrichen.  
Im Treppenhaus Feinsteinzeug auf schwimmendem Estrich.

Erd- und Obergeschosse:

schwimmender Estrich auf Wärme- bzw. Trittschallisolierung gemäß DIN 18560.  
Wohn- und Aufenthaltsräume sowie Dielen mit Mosaikparkett im Parallelverband, Eiche, geschliffen und versiegelt. Sockelleisten Eiche furniert, gerade Form, oben abgerundet.

## **Fliesenarbeiten**

Bodenbelag Treppenhaus und öffentlicher Flur im DG sowie innerhalb der Wohnung Küche, Bäder, WC's und Abstellräume mit Feinsteinzeugfliesen.  
Wandfliesen feinkeramisches Steingut glasiert im Spritzwasserbereich der Duschen 2,00 m hoch, hinter WC und Waschbecken jeweils bis 1,20 m hoch.  
Hinter den Badewannen und Duschen wird die Wand durch einen Abdichtungsanstrich unter den Fliesen isoliert.

## **Außen- und Innenputz**

Fassade mit einheitlicher Körnung verputzt; Fensterlaibungen glatt geschweißt. Alle Putzflächen weiß gestrichen.  
In den Wohnungen Gipsputz geglättet, in den Bädern Kalk-Zementputz geglättet.  
Betondecken in den Wohnungen malerfertig gespachtelt und gestrichen.

## **Malerarbeiten innen**

Alle Wände und Decken (mit Ausnahme der Kellerdecken) sowie die Treppenläufe werden mit Innendispersionsilikatfarbe weiß gestrichen.

## **4. Garagen**

An den beiden Giebelseiten des Gebäudes werden je drei Garagen errichtet. Die Streifenfundamente, Außenwände und Decke bestehen aus Stahlbeton; Oberfläche glatt gespachtelt und weiß gestrichen. Im Bereich des Anschlusses der Garagen zum Gebäude wird innerhalb der Garagen eine Trockenbau-Vorsatzschale zur Verbesserung des Schallschutzes der Erdgeschosswohnungen vorgesehen. Die Garagen erhalten jeweils ein Garagenkipptor aus Stahl, pulverbeschichtet. Die Abtrennung zwischen den einzelnen Garagen erfolgt durch raumhohe Trennwände aus Stahllamellensystem.  
Der Boden der Garagen ist gepflastert.

Über der Grundfläche der Garagen wird auf  $\frac{3}{4}$  der Fläche ein Satteldach in Holzkonstruktion errichtet; das vierte Viertel wird als Dachterrasse für die angrenzende Wohnung im 1. OG ausgebildet (Ausstattung analog Balkone und Dachterrassen, s.o.). Die Giebelwände und Kniestöcke dieser Holzkonstruktion und die Pultdachrückwand der Dachterrasse werden mit einer Lärchenholz-Stülpchalung auf Holz-Unterkonstruktion ausgebildet. Der Dachraum enthält jeweils drei Speicherräume, die über Kriechtüren zugänglich sind – 1x direkt von der Dachterrasse der jeweiligen Giebelwohnung und 2x als Kriechtüren im Giebeldreieck, zugänglich über eine anzustellende Leiter.

Insgesamt sind somit sechs Garagen, zwei Dachterrassen und sechs Speicherräume seitlich an den Hauptbaukörper angebaut.

## **5. Kellergeschoss**

Im Kellergeschoss befinden sich gemeinschaftlich genutzte Räume sowie elf Kellerabteile, die den jeweiligen Wohnungen zugeordnet sind. Die Kellerabteile werden gegen den Flur und untereinander mit Trennwänden aus Stahl lamellensystem abgetrennt; der Verschluss erfolgt durch Vorhängeschlösser.

An gemeinschaftlich genutzten Räumen gibt es einen Abstellraum für Kinderwägen und zwei Abstellräume für Fahrräder, jeweils direkt vom Treppenhaus aus zugänglich, sowie einen Wäschetrockenraum. Weiterhin befinden sich im Keller die Zentralheizung mit dem zugehörigen Holzpelletslager, der Hausanschlussraum, der Elektro-Zählerraum und ein Lagerraum für den Hausmeister.

Das Treppenhaus erhält auch im Keller einen Bodenbelag aus Feinsteinzeug und ist als Teil des beheizten Gebäudes allseitig wärme gedämmt. Alle übrigen Räume im Keller sind unbeheizt; die Untersicht der Kellerdecke und alle Flanken der Räume sind mit Holzwolle-Mineralwolle-Verbundplatten wärme gedämmt. Alle Wandoberflächen sind glatt geschalt und werden lediglich weiß gestrichen; alle Bodenflächen werden staubbindend grau beschichtet.

## **6. Technische Gebäudeausrüstung**

### **6.1 Allgemein**

Die nachfolgend beschriebenen technischen Anlagen bedürfen einer jährlichen Wartung. Hierfür fallen Kosten für Betrieb, Wartung und Instandhaltung an.

### **6.2 Sanitäre Installation**

Die Abwassersammel- und Fallleitungen im Gebäude werden als Gussrohr (SML) ausgeführt. Die Anschlussleitungen innerhalb der Installationswände werden als Kunststoffrohr (PP) ausgeführt.

Zur Vermeidung von Körperschallübertragung werden die Schmutzwasserleitungen in den Vormauerungen und Schächten mit Isolierschlauch gedämmt. Zur Überbrückung von Brandabschnitten werden zugelassene Brandschottungen eingesetzt.

Die Grundleitungen im Innenbereich werden in als Kunststoffrohr (PP) ausgeführt. Im Untergeschoss ist eine Abwasserhebeanlage für anfallende Abwässer vorgesehen.

Alle Trinkwasserleitungen (Kaltwasser, Warmwasser, Zirkulation) werden in Edelstahl-Pressfitting-System ausgeführt. Die Dämmung der Leitungen erfolgt gemäß EnEV 2016.

Der Trinkwasserhausanschluss wird mit einem Druckminderer, Wasserrückspülfilter (manuell) und entsprechenden Absperr- und Rückschlageinrichtungen ausgestattet. Zum Kalkschutz wird eine zentrale physikalische Kalkschutzanlage vorgesehen.

Vorwandinstallationssystem in den Bäder und WC´s mit Systembeplankung aus Paneelen. Montageelemente für die Befestigung und Anschluss der Sanitären-Einrichtungsgegenstände.

Alle Einrichtungsgegenstände sind im Standard einer Hausmarke eines Großhändlers vorgesehen. Die Farbe der Sanitär-Einrichtungsgegenstände ist weiß.

Als Mischarmaturen werden Einhebelmischer vorgesehen. Als Mischarmaturen bei den Duschen bzw. Badewannen werden Aufputz-Einhebelmischer vorgesehen. Die Wand-WC-Anlagen werden mit Unterputzspülkästen mit Betätigung von vorne ausgerüstet.

Die Duschen werden ohne Duschtrennwände vorgesehen.

Alle Wohnungen bzw. Einheiten werden für die Ausstattung mit Unterputzeinbauzählern für Warm- und Kaltwasser vorgerichtet. Die Zähleinrichtungen sind kein Bestandteil der Grundausstattung.

Alle Steigstränge werden mit Absperrventilen ausgestattet. Jede Sanitärzelle bzw. jeder Sanitärbereich wird mit Unterputzventilen für Warm- und Kaltwasser ausgerüstet.

### **Sanitärobjekte**

#### **WC-Anlage:**

Wand-WC mit Unterputzspülkasten, Drückerplatte, WC-Sitz, Toilettenpapierhalter

#### **Waschtisch-Anlage:**

Waschtisch 60 cm mit Einhebelmischbatterie, Handtuchhalter

#### **Hand-Waschtisch-Anlage:**

Waschtisch 45 cm mit Einhebelmischbatterie, Handtuchhaken

#### **Dusch-Anlage:**

Dusche bodeneben mit Wandeinlauf mit Edelstahlabdeckung, Aufputz-Mischbatterie, Duschstange für Handbrause, Brauseschlauch, Handbrause, Badetuchhalter

#### **Badewannen-Anlage:**

Stahlwanne 170x75 mit Wannenträger mit Revisionsöffnung, mit Aufputz-Wannenbatterie, Handtuchstange, Brauseschlauch, Handbrause, Duschstange für Handbrause, Badetuchhalter

#### **Waschmaschinen:**

Kombinierter Zu- und Ablaufanschluss in den Wohnungen

#### **Ausgussbecken-Anlage:**

Ausgussbecken mit Einhebel-Mischarmatur befindet sich im Trockenraum und im Technikraum

#### **Küchenanschluss:**

Wasser- und Abwasseranschluss für Spüle und Spülmaschine. Die Anschlüsse werden am Installationsschacht mit Eckventil für Warmwasser und einem Kombieckventil für Kaltwasser ausgestattet.

#### **Gartenwasser:**

Frostsichere Gartenwasserzapfstellen werden auf der Nord- und Südseite des Gebäudes vorgesehen. Die Eigentümergeärten im Erdgeschoss erhalten jeweils einen eigenen Gartenwasseranschluss, welcher separat gezählt wird.

### **6.3 Heizung**

Der Aufstellungsraum für den Wärmeerzeuger befindet sich im Keller auf der Nordseite. Die Beheizung erfolgt über eine Pellet-Kesselanlage mit 70 kW Nennleistung.

Der Lagerraum für die Pellets ist direkt neben dem Heizraum angeordnet. Die Austragung erfolgt über ein Schneckenaustrag- und Absaugsystem. Die Befüllung des Bunkers über Füll- und Absaugstutzen in einem Lichtschacht. Die Kaminanlage ist innenliegend über Dach geführt.

Die Warmwasserbereitung erfolgt als zentrale Brauchwasseranlage mit Zirkulation und Legionellenschaltung. Der Heizkreis für die Fußbodenheizung wird mit einer drehzahlgeregelten Umwälzpumpe als Mischkreis ausgeführt. Die Heizungsanlage ist mit witterungsgeführten Regelung nach EnEV 2016 ausgestattet.

Die Regelung wird mit einem GSM-Modul für Störmeldeweiterleitung ausgerüstet. Die Verrohrung im Untergeschoss wird mit mittelschweren Gewinderohren nach DIN 2440 und in den Steigsträngen mit Kupfer-Pressfitting-System ausgeführt. Die horizontale Verteilung erfolgt im Keller an der Decke. Die vertikale Verteilung für die Wohnungen erfolgt über Steigstränge in der Vorwandinstallation der Bäder. Die Isolierung erfolgt nach den Vorgaben der EnEV 2016.

Alle Wohnungen erhalten eine Fußbodenheizung mit Raumtemperaturfühler in jedem Raum. In den Bädern ist zur Deckung der Heizleistung zusätzlich ein Badheizkörper vorgesehen, welcher über den Fußbodenheizungsverteiler angeschlossen ist. Sind höhere Vorlauftemperaturen gewünscht kann optional eine Elektroheizpatrone nachgerüstet werden (keine Grundausstattung).

Für die Fußbodenheizung kommt ein sauerstoffdichtes Kunststoff-Rohr nach DIN 4726 zum Einsatz.

Alle Wohnungen erhalten eine Vorrüstung für die Ausstattung mit Wärmemengenzählern. Die Zähleinrichtungen sind kein Bestandteil der Grundausstattung.

Die Raumtemperaturen für die Auslegung der Heizlast entsprechen den Vorgaben der DIN EN 12831.

### **6.4 Lüftung**

Es ist eine zentrale feuchtegeführte Abluftanlage nach Bauart DIN 18017-3 und DIN 1946-6 in den Wohnungen mit einem zentralen Abluftventilator auf dem Dach vorgesehen. Die Abluft wird in den Bädern/WC's über feuchtegeführte Abluftelemente abgesaugt und die Frischluft wird über feuchtegeführte Nachströmelemente in den Fensterelementen zugeführt. In den Geschosdecken sind wartungsfreie Brandschotts eingebaut.

Die Abluftanlage regelt den Luftvolumenstrom automatisch nach der relativen Luftfeuchtigkeit in den Aufenthaltsräumen und Sanitärräumen. Durch die permanente Anpassung des Luftvolumenstromes an den Bedarf, wird die Luftqualität in der Wohnung verbessert und ein hygienischer Mindestluftwechsel sichergestellt. Die Abluftanlage ist nach DIN 1946-6 für die Nennlüftung ausgelegt. Eine Intensivlüftung nach DIN 1946-6 ist nicht möglich und somit ist eine regelmäßige Stoßlüftung über Fenster erforderlich.

Der Abluftsammelkanal ist im Dachspitzbereich geführt und in den Wohnungstrennwänden sind wartungsbedürftige Brandschutzklappen vorgesehen. Diese sind über die Wohnungen Nr. 09 + 11 jeweils über eine Revisionsöffnung in den Bädern zugänglich.



Der Trockenraum im Untergeschoss wird über eine Kleinabluftanlage mit Nachströmung belüftet.

### **6.5 Schmutzwasserkanal und Regenentwässerung**

Die Entsorgung des anfallenden Regenwassers der Dachflächen sowie der Hofflächen erfolgt über den gemeindlichen Regenwasserkanal. Es sind somit keine Versickerungsanlagen auf dem Grundstück vorhanden. Die Regenwasserleitungen werden als Kunststoffrohre (PP) ausgeführt. Zur Wartung und Reinigung werden Revisionschächte aus Beton mit Schachtabdeckungen aus Guss vorgesehen.

Die Entsorgung des anfallenden Abwassers des Wohngebäudes erfolgt über die gemeindliche Kanalisation. Die Abwasserleitungen werden als Kunststoffrohre (PP) ausgeführt. Zur Wartung und Reinigung werden Revisionschächte aus Beton mit Schachtabdeckungen aus Guss vorgesehen.

Aufgrund der geologischen Lage des Grundstückes wird unter der Bodenplatte eine Gebäudedrainage vorgesehen. Das anfallende Grundwasser wird über Drainageleitungen einer Regenwasserhebeanlage zugeführt, welches das Grundwasser in den gemeindlichen Regenwasserkanal einleitet. Für die Revision und Reinigung werden Spül- und Reinigungsschächte vorgesehen, welche außerhalb des Gebäudes liegen. Die Hebeanlage wird mit zwei Pumpen mit Einzelabsicherung und Störmeldeweiterleitung/Alarm ausgestattet.

### **6.6 Elektroinstallation**

- Sämtliche Stark- und Schwachstrominstallationen werden gemäß derzeit gültiger DIN VDE 0100-Vorschriften ausgeführt
- Die Ausstattung erfolgt in Anlehnung an DIN 18015-2, Ausstattungswert 2
- Schalterprogramm als Großflächenprogramm reinweiß, z. B. Busch & Jaeger
- Elektroinstallation in allen Wand- und Deckenbereichen unter Putz
- Elektroinstallation in Garagen, Technikräumen, Kellerabteilen und sonstigen Räumen im UG auf Putz
- Türsprechanlage für Sprechverkehr, als Freisprechstelle, mithörgesperrt zum Hauseingang, mit elektrischer Türöffnerfunktion
- Klingeltableau und Sprechanlage in bauseitiger Briefkastenanlage in Fassade integriert
- In allen allgemeinen Bereichen im Keller und in allgemeinen Fluren und Treppenhäusern kommen LED-Leuchten zum Einsatz. Die Schaltung erfolgt über Bewegungsmelder Helligkeits- und Zeit gesteuert.
- Versorgung mit TV- und Radiosignalen über Sat-ZF-Anlage oder falls möglich über Breitbandkabelanschluss
- Anschlussdosen TV in Wohn-, Schlaf- und Kinderzimmern gemäß DIN 18015
- Anschlussdosen für Telefon- und Datendienste im Wohn-, Schlaf- und Kinderzimmern der Wohnung mit Cat.7 Leitungen vom zentralen Medienverteiler im Flur
- Anschluss des Medienverteilers vom Übergabepunkt des Netzbetreibers im KG mit Cat.7 Leitung



- Kellerabteile und Garagen mit Deckenleuchte und Schalter/Steckdose, Stromverbrauch gezählt über jeweils zugehörigen Wohnungs-Stromzähler
- Erdungsanlage mit Vorhaltung von Anschlussfahnen für die Nachrüstung einer Blitzschutzanlage
- Außensteckdose und Leuchtenauslass bei Balkonen bzw. Terrassen

## **6.7 Aufzugsanlage**

- Maschinenraumloser behindertengerechter Seilaufzug (8 Personen, 630 kg) mit einseitigem Zugang
- Aufzugskabine, Schachtüren und Umfassungszargen aus Edelstahl
- Kabinenboden belegt mit keramischen Belag analog zum Bodenbelag der Treppenhäuser
- Kabinenbeleuchtung mit LED- Leuchten
- Kabinenabmessung: Breite: ca. 1.100 mm, Tiefe: ca. 1.400 mm

## **7. Freianlagen**

### **Beläge**

Als Belag bei den Terrassen und im Müllhaus werden graue Betonplatten verwendet. Alle Wegeflächen entlang der Jägerkampstraße sind mit Betonpflaster belegt. Der südliche Gartenweg wird als wassergebundene Decke ausgeführt.

Vor der Zugangstüre im Erdgeschoss ist ein Lichtschacht mit Gitterrost als Fußabstreifer vorgesehen. Zur Überwindung des Höhenunterschiedes zur Straße wird längs der Fassade eine rollstuhlgerechte Rampe im Pflaster ausgebildet, zur Straße zwei Differenzstufen in Betonwerksteinen.

Bei den Terrassentüren werden Entwässerungsrinnen eingebaut, um einen barrierefreien Ausgang zu erreichen.

Ums Gebäude umlaufend werden dort, wo kein Pflaster ansteht, Traufstreifen mit Leistensteineinfassung und Schotter ausgebildet. Verbleibende Restflächen zwischen Gebäude und Straße sowie die Pflanzflächen zur Einfassung der Sondernutzungsrechte Gärten im EG werden mit Rindenmulch abgedeckt und erhalten eine Grundbepflanzung mit Bodendeckern, Sträuchern und Büschen.

### **Parken und Entsorgung**

Die PKW-Stellplätze im Außenraum erhalten einen Belag mit Rasenfugenpflaster. Zur Müllentsorgung und Wertstoffsammlung wird neben dem Eingang ein gemeinsam genutzter überdachter Abstellraum erstellt. Dachkonstruktion als thermisch getrennte, frei auskragende Stahlbetonplatte mit Flachdachabdichtung und extensivem Gründachaufbau; seitliche Wände Mauerwerk verputzt, Front zur Straße als Schiebetürsystem aus wetterfesten Platten analog der Balkongeländerbrüstungen. Zusätzlich befinden sich direkt daneben Abstellflächen für Fahrräder.

### **Spiel- und Aufenthaltsbereich**

Im nördlichen Gartenteil befindet sich ein Spielbereich mit Sitzplatz. Dieser ist mit einer Sitzbank, einem Sandkasten, einer Wippe und einer Rutsche ausgestattet sowie mit einem Stabgitterzaun eingefriedet.

### **Pflanzung**

In den Rasenflächen werden klein- und großkronige Bäume gepflanzt nach Vorgabe der Gemeinde Aying. Als Sichtschutz und zur Raumbildung sind an verschiedenen Stellen Strauchgruppen und Heckenelemente vorgesehen.

### **Einfriedung, Stützmauern**

Ein 1,00 m hoher, grüner Maschendrahtzaun mit Zugangstüren an der Südseite fasst die den EG-Wohnungen zugeteilten Gartenflächen (Sondernutzungsrechte) ein und trennt sie untereinander ab.

Wegen des Höhenunterschiedes und des Geländegefälles sind die Gartensondernutzungsrechte und der Kleinkinderspielplatz mit einer bis ca. 1,20 m hohen Winkelstein-Stützwand im Süden gegenüber dem Gartenweg angehoben. Die Differenz zum Weg wird über Betonwerkstein-Trittstufen überwunden. Der Kinderspielplatz liegt wegen der Topographie etwas tiefer als der benachbarte Privatgarten; auch diese Höhendifferenz wird über Winkelsteine abgefangen.

Der Kinderspielplatz im Nordwesten der Anlage wird allseitig durch einen 1,20 m hohen Stabgitterzaun eingefriedet.

Stand: 28.03.18