

BAUBESCHREIBUNG & AUSSTATTUNG



LESMAISONS



KRUGGENBERG

I. Vorbemerkungen

Das Wohnbauprojekt „Les Maisons Kruggenberg“ besteht aus 2 Mehrfamilienhäusern mit insgesamt 14 Wohneinheiten, 6 Garagenstellplätzen, 2 Carports und 7 offenen PKW-Einstellplätzen. Die Planung sieht je ein Untergeschoss, 2 Vollgeschosse sowie ein Walmdach bzw. ein teils zurückgesetztes Staffelgeschoss vor. Alle Wohneinheiten sind zu einer Eigentümergemeinschaft zusammengefasst.

Die Baugenehmigung liegt vor und die üblichen im Zuge des Genehmigungsverfahrens entstehenden Auflagen, welche nicht ausdrücklich in dieser Baubeschreibung aufgeführt sind, werden als geschuldete Leistung seitens der GEM Ingenieurgesellschaft mbH Projektmanagement erbracht.

Die Baubeschreibung enthält alle Leistungen für eine schlüsselfertige Erstellung ohne Sonderwünsche des Käufers. Sind Artikel, wie z.B. Einrichtungsgegenstände im Sanitärbereich, präzisiert beschrieben und nicht mehr lieferbar, so darf der Bauträger nach Rücksprache mit dem Architekten ein gleichwertiges Produkt nach billigem Ermessen zur Ausführung bringen.

II. Grundlagen der Planung

Grundstück

Das Grundstück befindet sich auf der Gemarkung Erftstadt-Bliesheim und wird von der Straße Kruggenberg erschlossen.

Zugang zum Gebäude

Die Zugänge der jeweiligen Gebäude erfolgen über private Geh- und PKW-Wege. Alle Wohnungsebenen sind vom Erdgeschoss und dem Untergeschoss einschließlich Garageneinstellplätzen über einen Aufzug zu erreichen. Alle Wohnungen im Erdgeschoss werden barrierefrei gem. LBO § 49 NRW errichtet.

Erschließung

Für die erstmalige Erschließung des Baugrundstücks entstehen keine zusätzlichen Kosten, Kanalanschlussbeiträge, Baukosten für die Strom- und Frischwasserversorgung der Baugrundstücke, die Gasversorgung des

Grundstücks, welche in beiden Häusern erfolgt, wie auch die privaten Straßenbaukosten sind mit dem Kaufpreis bereits abgegolten.

Betriebsfertige Hausanschlüsse

Im Kaufpreis enthalten sind die Hausanschlusskosten für die Strom- und Frischwasserversorgung als auch der Anschluss an die öffentliche Kanalisation. Zur Wärmeversorgung dient jeweils ein Gasbrennwertkessel im Gebäude Kruggenberg 8 und 10. Der dazugehörige Gashausschluss im Gebäude ist enthalten.

Die Gebäude erhalten einen Telefon- sowie einen Kabelanschluss. Die Bewohner müssen sich zur Nutzung von TV und Telefon nur noch beim jeweiligen Netzbetreiber anmelden.

Planung und Gebühren

Alle für die Errichtung der Gebäude erforderlichen Planungskosten und Behördengebühren werden von der GEM Ingenieurgesellschaft mbH Projektmanagement getragen:

- Planungskosten für die Errichtung des Gebäudes (Architekt, Statik, Wärmeschutznachweis, Schall, etc.)
- Behördengebühren (z.B. für die Baugenehmigung, die Rohbau- und Schlussabnahmebescheinigungen, Grob-/Feinabsteckung und Gebäudeschluss Einmessung etc.)

Wärmedämmung und Dichtigkeit

Die Gebäude werden entsprechend der gültigen Fassung der Energieeinsparverordnung (EnEV) 2009 und entsprechen damit auch den ab dem 01.05.2014 gültigen Anforderungen der EnEV 2014 an den Jahres-Primärenergiebedarf und Transmissionswärmeverlust.

Um die Anforderung zu erfüllen, werden folgende Maßnahmen durchgeführt:

- Fachgerechte Wärmedämmung aller an die Außenluft grenzenden Bauteile von beheizten Räumen. d.h. die Außenfassaden als Putzfassade bestehend aus einem Wärmedämmverbundsystem (WDVS) aus EPS-Hartschaum und einem auf das System abgestimmten mineralischen Außenputz. Der Außenputz des WDVS erhält einen Silikatanstrich mit fungiziden Eigenschaften zum Schutz gegen Algen und Pilzbefall.

- Der Sockelbereich, ober- und unterhalb der Kellerdecke erhält eine Perimeterdämmung aus extrudierten XPS-Hartschaumplatten
- Anschlüsse an Bauteile gemäß Herstellervorgaben mit vorkomprimiertem Fugendichtband
- Dämmung der Flachdach- und der Dachterrassenbereiche mit Dämmstoffplatten EPS nach DIN 4102 als Gefälledämmung.
- Wärmedämmung unter dem schwimmend verlegten Zementestrich im Erdgeschoss
- Keller- und Garagengeschossdecke im Kaltbereich des Untergeschosses erhalten eine unterseitige
- Deckendämmung aus Mineralwolle unter den Wohnbereichen, gem. Bauteilnachweis Baustoffklasse B2 nach DIN 4102.
- Dämmung aller Warm-/Kaltwasser- und Heizungsleitungen.

Alle Außenfenster und Außentüren werden mit einem umlaufenden Dichtigkeitsband zum Mauerwerk bzw. zu den Decken, innen diffusionsdicht und nach außen diffusionsoffenen abgedichtet.

Die Luftdichtigkeit des Gebäudes wird mittels eines Blower-Door-Tests nachgewiesen.

Schallschutz

Zwischen einzelnen Wohnungen wird der Luft- und Trittschallschutz gemäß der DIN 4109 (Schallschutz im Hochbau) in der geltenden Fassung Stand Juli 2016 vereinbart. Innerhalb einer Wohneinheit wird zwischen Räumen kein Schallschutz vereinbart.

III. Die Bauausführung

1. Erdarbeiten

Im Anschluss an die Grobabsteckung erfolgt der Aushub der Baugrube für die Bodenplatte. Nach Errichtung des Untergeschosses und Erdgeschosses sowie der Garageneinstellplätze werden die Arbeitsräume mit geeignetem Material verfüllt. Ungeeignetes und nicht benötigtes Aushubmaterial wird abgefahren.

2. Mauer- und Betonarbeiten

Keller / Garageneinstellplätze

Die Bodenplatte und Fundamente werden entsprechend den Vorgaben aus dem Bodengutachten und entsprechend der statischen Berechnung aus Stahlbeton erstellt. Die Lasten der Wände und Stützen werden gemäß Statik in den Baugrund geleitet.

Für den erforderlichen Potenzialausgleich der Elektroinstallation wird ein Fundamenterde als Ringleitung nach der geltenden DIN-Norm und den VDE-Richtlinien eingebaut.

Die Außenwände der Garagen und der Kellerräume werden ebenfalls gemäß der Statik aus Stahlbeton oder Mauerwerk erstellt.

Es werden Kellerlichtschächte aus hellem Kunststoff vorgesehen, welche eine natürliche Belüftung der Kellerräume ermöglichen. Alternativ können aus bautechnischen Gründen auch Lichtschächte aus Betonfertigelementen zur Ausführung kommen. Die Lichtschächte sind jeweils mit einem verzinkten, gegen Abheben gesicherten Gitterrost abgedeckt.

Dreh-/Kippfenster aus Kunststoff belichten und belüften den Kellerbereich. Sofern technisch erforderlich wird die natürliche Be- und Entlüftung der Kellerräume durch Kleinventilatoren unterstützt.

Die Luftnachströmung erfolgt über nachzuweisende Öffnungen als Gitter in den geschlossenen Garagentoren.

Im Brandfall werden Rauchmelder im Bereich der Stellplätze aktiviert.

Die Kellerinnenwände bestehen, je nach statischer Erfordernis, aus Stahlbeton, Mauerwerk oder Gipswandbauplatten.

Wohngeschosse

Die wärme gedämmten Außenwände werden gemäß Statik als Stahlbetonwand oder in Mauerwerk ausgeführt.

Tragende Innenwände werden entsprechend den statischen Vorgaben sowie gemäß Schall- und Brandschutzanforderungen aus Stahlbeton oder Mauerwerk hergestellt. Nichttragende Innenwän-

de bestehen größtenteils aus Gipswandbauplatten oder beidseitig mit Gipskarton belegten Ständerwandkonstruktionen.

Decken / Balkone / Loggien

Die Decken über den Keller-, Erd- und Obergeschossen werden aus Stahlbeton, als Stahlbetonfertigteildecke mit einer Ortbetonergänzung oder in Ortbeton entsprechend der statischen Berechnung hergestellt.

Alle Balkone und Loggien werden als Stahlbetonfertigteile, als Stahlbetonfertigteildecke mit einer Ortbetonergänzung oder in Ortbeton erstellt und schall- und wärmeentkoppelt eingebaut.

Sofern massive Bauteile an den Brüstungen an Balkonen, Loggien und Dachterrassen zur Ausführung gelangen, werden diese aus Mauerwerk oder Stahlbeton gemäß Statik hergestellt.

Treppenhaus/Aufzugsschacht

Die Treppenläufe und -podeste in den Treppenhäusern sowie die Aufzugsschächte bestehen gemäß den statischen sowie den Schall- und Brandschutzanforderungen aus Stahlbeton.

3. Dachdeckerarbeiten

Der Bodenbelag der Dachterrassen und EG Terrassen besteht aus einem Betonsteinbelag. Die Flachdachbereiche über dem Staffelgeschoss, die Balkone und Dachterrassen erhalten eine Abdichtung mit Kunststoffbahnen auf einer Gefälledämmung oder eine Abdichtung auf bituminöser Basis. In den gemäß Planung vorgesehenen Bereichen, erhalten die als Terrassen oder Austritte ausgewiesenen Flachdachbereiche einen Betonsteinbelag. Dachterrassenbereiche oder Austritte, die als nicht plattiert ausgewiesen sind, erhalten als Oberflächenschutz der Dachabdichtung eine Begrünung oder werden bekiest.

Auf dem Walm- und Pultdach werden gemäß den Sicherheitsvorschriften, sofern erforderlich, Sekuranten und verzinkte Trittstufen zum Kamin eingebaut. Für die Durchführung der Sanitär-Entlüftungsrohre durch das Dach werden eigens dafür vorgesehene Formstücke verwendet.

BAUAUSFÜHRUNG

Die außenliegenden Regenfallrohre bestehen größtenteils aus einem Rohr in verzinktem Stahl als Rohrsystem.

Flachdach

Das Betonflachdach über den außenliegenden Einstellplätzen, ist die Gartenterrasse der EG-Whg.1. Das Dach wird gemäß der Außenanlagenplanung zum Teil begrünt.

Das Walm- und Pultdach werden in zimmermannsmäßiger Ausführung als Holzsparrendach ausgeführt. Das Walmdach Haus Kruggenberg 10 wird komplett aus vorbewittertem Zinkblech und das Pultdach Haus Kruggenberg 8 im Dachrandbereich aus vorbewittertem Zinkblech eingekleidet. Die Dachfläche des Pultdachs wird mit Bitumenschiefer belegt.

Dachausstieg

An oberster Stelle des Treppenhauses im Bereich der Dachdecke wird ein Dachausstieg zur Begehrbarkeit und für Wartungsarbeiten auf dem Dach ausgebildet.

4. Fassade

Die geometrische, materialmäßige und farbliche Gestaltung der Fassaden erfolgen nach einem Konzept, welches von den Architekten speziell für diesen Standort entwickelt wurde.

Eine klassisch moderne Architektur mit klaren Formen und teils bodentiefen Fenstern bestimmt den Charakter der einzelnen Baukörper.

Die Außenwandflächen erhalten ein Wärmedämmverbundsystem (WDVS) mit mineralischem Oberputz als Leichtputz, Körnung K2, in hellen Farbtönen, gemäß Farbkonzept der Architekten. Der Silikatanstrich mit fungizid und algiziden Eigenschaften als Schutz gegen Algen- und Pilzbefall wird nach Erfordernis spritzwassergeschützt ausgeführt.

5. Fenster und Fenstertürelemente

Kunststofffenster

In den Wohnungen der Gebäude werden alle Fenster und Fenstertüren aus metallverstärkten Kunststoff-Mehrkommerprofilen erstellt. Das Farbkonzept sieht außenseitig farbige Blend- und Flügelrahmen als Stulpflügel vor, innenseitig sind die Blend- und Flügelrahmen weiß. U-Wert der Kunststofffenster 1,3 W/m²K gem. Wärmeschutz-nachweis. Alle Fenster der Wohnungen, sofern im Plan nicht anders ausgewiesen, erhalten eine 3-fach-Isolierverglasung gemäß Wärmeschutz-nachweis.

Alle Wohnräume werden mit mindestens einem Dreh-/Kipp-Fenster ausgestattet. Jedes Fenster erhält ein verdeckt liegendes Einhandbeschlag mit Fehlbedienungssperre. Die Wohnraumfenster sind größtenteils als bodentiefe Türelemente vorgesehen. Der Zugang zu den Terrassen und Balkonen erfolgt jeweils über eine Fenstertüranlage mit innen- oder außenseitiger Stufe bzw. Schwelle.

Die Fenster- und Türen erhalten Fensterbeschläge aus Edelstahl in gerader Form z. B. Fabrikat Griffwerk Modell Lucia Professional oder gleichwertig. Die Türelemente erhalten auf der Außenseite einen Zapfenschnäpper. Zur Sicherheitsausstattung der Wohnungen gehören abschließbare Fensterbeschläge im Erdgeschoss.

Hauseingangstüre mit Klingel- und Briefkastenanlage

Die Fenstertüranlage bestehend aus der barrierefreien Hauseingangstür wird in beiden Gebäuden als Aluminiumkonstruktion mit Glasfeldern als Zweischeiben-Isolierverglasung mit integrierter Klingel-Briefkasten und Videogegensprechanlage (z.B. Fabrikat Renz oder gleichwertig) hergestellt. Die Treppenhausfenster in beiden Gebäuden erhalten thermisch getrennte Aluminiumprofile oder metallverstärkte Kunststoff-Mehrkommerprofile mit außenseitig aufgesetzter Alu-Schale oder Kunststoffschale. Innen- und Außenscheiben wo erforderlich in VSG-Verglasung gem. DIN 18008 absturzsichernd. Die gesamte Farbgestaltung erfolgt nach Entwurf und Farbwahl der Architekten.

Die Hauseingangstür verfügt in allen Gebäuden über eine Sicherheitsverriegelung, ein Sicherheits-schloss mit Kernziehschutz inkl. Schließzylinder, ein Panik-Einsteckschloss mit Wechselfunktion und einem Gleitschienen-Obertürschließer. Die Türgriffe außen als Griffstange und innen als Türdrücker und die Schutzrosette für den Schlosszylinder werden aus Edelstahl gefertigt.

Außenfensterbänke

Die Außenfensterbänke, sofern vorhanden, bestehen gemäß Farbkonzept aus farblich den Fenstern angepasstem endbeschichtetem Aluminiumbleche und erhalten an der Unterseite einen Antidröhnstreifen. Soweit Außenfensterbänke im Erdgeschoss und Dachgeschoss an den Fenstertüranlagen zu den Terrassen und Loggien vorhanden sind, werden diese mit geeignetem Material nach Wahl der Architekten ausgeführt. Ansonsten kommen im Bereich der Fenstertüranlagen zu den Terrassen, Dachterrassen, Balkonen und Loggien anstelle von Außenfensterbänken Entwässerungsrinnen zur Ausführung.

Rollladen

In den Wohnungen erhalten alle senkrechten Fenster wärmegeämmte Aufsatzrollladenkästen mit ähnlich farbig angepassten Rollladenführungsschienen aus Kunststoff in RAL und raumseitigen Verschlussdeckel aus Kunststoff, zu Revisionszwecken. Es kommen wetterfeste Kunststoff-Roll-ladenpanzer, elektrisch betrieben, gemäß Farbkonzept zur Ausführung.

6. Metallbauarbeiten

Absturzsicherungen / Umwehungen / Handläufe

Die Absturzsicherungen an den Fenstertüren mit Ober- und Untergurt und senkrechten Geländerstäben werden mit feststehenden, außenseitig montierten Brüstungselementen aus einer endbeschichteten Metallkonstruktion aus Flachstahl gemäß Farb- und Gestaltungskonzept der Architekten hergestellt. Die Geländer der Balkone und Dachterrassen mit Ober- und Untergurt und senkrechten Geländerstäben bestehen ebenso aus farblich angepassten und endbeschichteten Flachstahl

und einem Sichtschutz aus einer luftdurchlässigen Bespannung.

Sofern Geländer oberhalb der massiven Brüstungen der Dachterrassen notwendig sind werden diese aus Ober- und Untergurt und senkrechten Geländerstäben bestehen aus farblich angepassten und endbeschichteten Flachstahl und einem Sichtschutz aus einer luftdurchlässigen Bespannung, oder einem System-Edelstahlgitter mit Bepflanzung nach Planungsentwurf. In den Treppenhäusern werden die Handläufe nach Farb- und Gestaltungskonzept aus Edelstahlrundrohr oder in Holzkonstruktion gefertigt.

Kellertrennwände

Die Kellerabstellräume werden zur besseren Belüftung, sofern aus statischen oder brandschutztechnischen Anforderungen möglich, durch Systemtrennwände aus Metallkonstruktionen (Gesamthöhe ca. 1,90 m, eventuell in Teilbereichen konstruktiv bedingt niedriger) und dazu passende abschließbare Systemtüren zum Kellerflur, unterteilt.

Kellerinnentüren

Die Türen zu den Kellerräumen und die Türen vom Treppenhaus zu den Kellerräumen bzw. die Flurtüre zu den Garageneinstellplätzen, werden gemäß den brandschutztechnischen Anforderungen feuerhemmend in T30 oder T30 RS ausgeführt. Treppenhausseitig haben diese Türen einen Knopf aus Edelstahl mit Schließfalle sowie einen Obertürschließer. Kellertüren haben Systemtürdrücker aus Kunststoff oder Alu in gerader Form. Somit ist sichergestellt, dass die Kellerräume und die Garageneinstellplätze auch im nicht verschlossenen Zustand vom Treppenhaus nur mit Schlüssel zugänglich sind und daher von Unbefugten nicht betreten werden können.

Die Türen von gemeinschaftlich genutzten Kellerräumen erhalten ebenfalls von außen einen Knopf mit Schließfalle sowie einen Obertürschließer. Von Innen erhalten diese Türen einen Systemtürdrücker mit Panikbeschlag.

Garagentore

Zur Ausführung kommen elektrisch betriebene Garagentore als Kipp- oder Rolltor aus Aluminiumpro-

BAUAUSFÜHRUNG

filen mit glatter farbiger Oberfläche aus Stahlblech mit kugelgelagerten Laufrollen und Stahlblechwinkeln als Laufschiene oder Wickelwelle mit Geräuscharmen Antrieb. Farbe gemäß Farbkonzept. Das Tor kann mittels Funksender sowie außenseitig über einen zusätzlichen Schlüsselschalter und innenseitig über ein Zugseil gesteuert werden. Hinter dem Garagentor wird ein Bewegungsmelder installiert über den die Beleuchtung der Garagenabstellplätze automatisch eingeschaltet wird. Das Tor ist luftdurchlässig und unterstützt die natürliche Belüftung der Garageneinstellplätze. Ferner gibt es für den Fall eines Stromausfalls eine Notbetätigung durch Handbedienung.

Schließanlage

Im gesamten Gebäudekomplex wird eine zentrale Schließanlage eingebaut. Die jeweiligen Schlösser der Wohnungseingangstüren sind gleichschließend mit dem Schloss der Hauseingangstür des jeweiligen Wohngebäudes, mit den Schlössern zu den jeweiligen Allgemeinbereichen, dem Schloss des zugeordneten privaten Kellerabstellraumes und dem Schloss des Schlüsselschalters zur Betätigung der Garagentore nach Schließplan. Zu jeder Wohneinheit gehören 3 Schlüssel für die Schließanlage. Darüber hinaus werden an die Hausverwaltung 3 Zentralschlüssel, welche die Hauseingangstür, die Treppenhausflurtüren, Wasch- und Trockenräume und die Türen zu den Technikräumen schließen, ausgehändigt.

Soweit durch die Feuerwehr vorgegeben, wird ein Schlüsseltresor für Noteinsätze der Feuerwehr in der Nähe des äußeren Eingangsbereiches bzw. nach Vorgabe der brandschutztechnischen Belange eingebaut. Des Weiteren wird an geeigneter Stelle der Außenfassade von jedem Gebäude und der Dachgeschoßwohnung Nr. 14 im Haus Krugenberg 8 ein Schlüsseltresor für Noteinsätze des Aufzugsbetreibers, vorgesehen.

7. Innenputz- und Trockenbauarbeiten

Innenputz Wände und Decken

In den Wohnbereichen werden die tragenden Wände aus Mauerwerk oder Stahlbeton und die Deckenflächen aus Stahlbeton in der Qualitätsstufe 2 verputzt bzw. gespachtelt. Die Wandflächen der nicht tragenden Innenwände und nicht gefliesten Vorwandinstallationswände aus Gipskartonständerwerk werden ebenfalls in der Qualitätsstufe 2 gespachtelt bzw. verputzt ausgeführt. Im Treppenhaus werden die tragenden Wände aus Mauerwerk oder Stahlbeton in der Qualitätsstufe 2 verputzt oder gespachtelt und die Deckenflächen aus Stahlbeton in der Qualitätsstufe 2 verputzt bzw. gespachtelt. Die Wände in den Garagen und Kellerräumen bleiben unbehandelt bzw. werden entgratet und erhalten einen hellen Farbanstrich.

Abgehängte Decken

Abgehängte Decken werden nur in den oberirdischen Bereichen z.B. Flure, Bäder, WCs, Entrées, Treppenhaus, etc. vorgesehen, wo technische Einrichtungen und Installationen unterhalb der Decke sichtbar wären oder das Verziehen von Installationen erforderlich ist. Die Fugen dieser abgehängten Decken aus Gipskarton werden gespachtelt.

Dämmung Decke Untergeschoss

Die Kellerdecke im Kaltbereich unter den Wohnungen wird unterseitig mit Mineralwolle mit fertiger Oberfläche z. B. System Abakus White light oder gleichwertig gedämmt.

8. Estrich

Im gesamten Wohnbereich wird ein Zementestrich auf einer Trittschall- und Wärmedämmung schwimmend verlegt. Die Podeste in den Treppenhäusern erhalten ebenfalls schwimmenden Estrich auf Trittschalldämmung. Der Boden der Garageneinstellplätze wird, sofern technisch möglich, in mechanisch geglättetem Stahlbeton ausgeführt. Die übrigen Kellergeschossbereiche erhalten einen Verbundestrich auf Trennlage.

9. Tischlerarbeiten

Wohnungseingangstüren

Die Wohnungseingangstüren als Systemtür z.B. Fabrikat Westag & Getalit oder gleichwertig werden mit farbig gestrichenen Stahlzargen, Durchgangshöhe von ca. 2,10 m eingebaut. Oberfläche der Türen innen und außen bestehend aus Schichtstoffplatte HPL-Standard. Sie werden treppenhauseitig gemäß dem Farbkonzept der Architekten ausgeführt. Wohnungseitig werden diese passend zu den Innentüren in weiß beschichtet. Die Ausführung der Türen erfolgt unter Berücksichtigung der brandschutztechnischen Belange sowie der schall- und wärmeschutztechnischen Vorgaben des Bauphysikers. U-Wert Türblatt 2,0 W/m²K, Schalldämmwert Rw'R = 37 dB. Die Wohnungseingangstüren werden mit einem Spion, einer absenkbaren Bodendichtung und Drückergarnituren in gerader Form aus Edelstahl ausgestattet. Diese erhalten treppenhauseitig einen Türkopf und wohnungseitig einen Türgriff. z. B. Fabrikat Griffwerk Modell Lucia Professional Die Türen werden als Sicherheitstüren gemäß der Widerstandsklasse RC2 nach DIN ausgeführt. Der Profilylinder Klasse P2 mit Aufbohr- und Kernziehschutz ist in die geplante Schließanlage integriert.

Wohnungsinnentüren

Im gesamten Wohnbereich bestehen die Innentüren als Systemtüren mit Wabeneinlage und einer glatt weiß beschichteten HPL-Platte, Türblattstärke ca. 40 mm, sowie einer weiß beschichteten Umfassungszarge aus einer CPL-Platte als Deckmaterial mit einer Durchgangshöhe von ca. 2,10 m. Als Sonderwunsch können zusätzlich Zugangstür vom Flur zum Wohnraum als 1- bzw. 2-flügelige Holztüren mit Klarglasfüllung in einer Holzblockzarge oder als Ganzglastüre ausgeführt werden.

Die Innentüren erhalten Drückergarnituren in gerader Form aus Edelstahl, mit einem Buntbartschloss und je einem Schlüssel, z. B. Edelstahl-Rosetten-Türgriff Fabrikat: Griffwerk Modell Lucia Professional oder gleichwertig. An den Türen der Bäder und Gäste-WCs werden WC-Drückergarnituren, sogenannte Frei-/Besetzt-Beschläge, montiert,

welche das innenseitige Abschließen dieser Räume ermöglichen. Im Notfall ist die Öffnung von außen auch möglich.

10. Fliesenarbeiten

Wandfliesen

Die Bäder bzw. Duscbäder und Gäste-WCs erhalten keramische Wandfliesen im Format 30/60 z. B. Living Ceramics Gubi Cloud oder gleichwertig, die orthogonal verlegt werden. Grundsätzlich werden die Fliesen im Bereich der sanitären Einrichtungsgegenstände rückwärtig bis zur Ablagehöhe von ca. 1,20 m, im Bereich der Badewanne umlaufend bis ca. 1,20 m hoch und in den bodengleichen Duscbereichen raumhoch angebracht.

Bodenfliesen

In den Bädern, Gäste-WCs und in den Fluren werden die Bodenfliesen im Format 30/60 z. B. Living Ceramics Gubi Cloud oder gleichwertig orthogonal verlegt. Die Waschmaschinen- und Trockenräume im KG erhalten Bodenfliesen im Format 60/60 z. B. LOFT AMALIE dunkelgrau oder gleichwertig, orthogonal verlegt. Die für die Fliesenarbeiten erforderlichen Eckschutz- und Abschluss-Schienen aus Alu sowie die dauerelastischen Versiegelungen und Verfugungen sind farblich aufeinander abgestimmt und gehören ebenfalls zum Leistungsumfang. Aus der Musterkollektion können Wand- und Bodenfliesen im Format 30/60 gewählt werden. Die Verlegung der Bodenfliesen im Format 30/60 aus der CLASSIC-Ausstattungsline an Wandflächen ist ohne Mehrpreis möglich.

Auf Wunsch können auch andere Wandfliesen und Bodenfliesen in gleicher Materialstärke aus der Musterkollektion ausgesucht werden. Diese Fliesen und Fliesen in Sonderformaten verursachen einen Mehrpreis bei der Verlegung.

Sauberlaufzone

Im innenseitigen Bodenbereich unmittelbar hinter der Hauseingangstür wird eine Reinstreif-Eingangsmatte im Winkelmetallrahmen als Sauberlaufzone aus strapazierfähigem Aluprofil mit Gummi oder

BAUAUSFÜHRUNG

Bürste in der erforderlichen Größe von ca. 1,20 m x 1,40 m in Haus Kruggenberg 8 und 1,50 m x 1,50 m in Haus Kruggenberg 10, eingebaut.

11. Betonwerksteinarbeiten

Innenfensterbänke

Die Innenfensterbänke der Brüstungsfenster und sofern vorhanden, die innenseitigen Austrittsfensterbänke der Fenstertüranlagen zu den Terrassen und Dachterrassen werden aus ca. 2 cm Naturstein der mit Kunstharz gebunden ist, Typ Agglo oder gleichwertig nach Farbkonzept ausgeführt. Die Innenfensterbänke in den Bädern werden gefliest. Die Innenfensterbänke der Treppenhäuser erhalten dasselbe Fliesenmaterial wie der Treppenhausboden.

Terrassenbeläge

Der Terrassenbelag im Erdgeschoss besteht aus Betonsteinplatten Format 80cm x 40cm x 5cm gemäß Farbkonzept der Architekten.

12. Bodenbelagsarbeiten

Bodenbeläge Wohnen

Die Wohnräume, Zimmer, offene Küchen und Flure werden nach der Classic Ausstattungslinie mit einem Mehrschichtparkett europäische Eiche Markant gemäß Mustervorlage der Fa. Berthold, Typ: Maria Inbetween oder gleichwertig belegt. Sockelleiste aus Fichte 20/60 weiß lackiert. Der Belag ist für die vorgesehene Fußbodenheizung geeignet. Zusätzliche Auswahlmöglichkeit bietet die PREMIUM PLUS Ausstattungslinie, die als Sonderwunsch gegen Aufpreis ausgesucht werden kann.

Bodenbelag Treppenhaus

Die Böden und die Treppenläufe im gemeinschaftlichen Treppenhaus, Flure zu den Kellerräumen sowie der Boden der Aufzugskabine werden mit Fliesen z. B. Living Ceramics Gubi Cloud mit der Rutschfestigkeit R 9 oder gleichwertig gemäß dem Farb- und Materialkonzept ausgeführt.

13. Maler- und Lackierarbeiten

In den Wohnungen werden die Wände der Wohn- und Abstellräume, Dielen und Flure mit Malervlies ohne Struktur tapeziert und mit Dispersionsfarbe in weiß matt gestrichen.

Die nicht gefliesten Wand- und Deckenflächen der Badezimmer und Gäste-WCs werden mit Malervlies ohne Struktur tapeziert und mit Dispersionsfarbe in weiß matt gestrichen.

Die im Rahmen der Malerarbeiten notwendige Fugenausbildung bei einem Materialwechsel der Wandkonstruktion wird sichtbar ausgeführt. Die Stahlzargen der Wohnungseingangstüren werden passend zum Farbkonzept des Treppenhauses lackiert.

Die Wände im gemeinschaftlichen Treppenhaus werden mit einem Malervlies ohne Struktur und mit einem hellen seidenmatten Dispersionsanstrich versehen.

Die Decken und Treppenuntersichten werden zur Untergrundvorbereitung ebenfalls mit Dispersionsfarbe in weiß oder farbig gestrichen gemäß Farbkonzept.

Wände der Kellerräume erhalten einen hellen Dispersionsanstrich mit farblich abgesetztem Sockel. Der Kellerboden wird mit einer Fußbodenfarbe in grauem Farbton gestrichen. Eventuell ist der geglättete Stahlbetonboden der Garageneinstellplätze mit einem Oberflächenschutzsystem OS8 nachzubehandeln.

14. Heizung / Warmwasserversorgung

Für jedes Gebäude wird zur Wärmegewinnung ein Gasbrennwert-Kessel eingesetzt. Hier wird über eine Reduzierung der Abgastemperatur eine Kondensatbildung verursacht. Die restliche Energie, die im Kondensat vorhanden ist, wird zurückgewonnen. Dies bezeichnet man so als Brennwertnutzen. Für die Trinkwassererwärmung werden zentrale Frischwasserstationen verwendet, die ihre Energie von der Heizungsanlage sowie von einer thermischen Solaranlage erhalten.

In den Wohnbereichen wird gemäß der haustechnischen Planung und gemäß der Wärmebedarfsrechnung eine Fußbodenheizung verlegt. Die Steuerung der Fußbodenheizung erfolgt raumweise.

Jede Wohnung erhält abhängig von der Wohnungsgröße mindestens eine Wärmeübergabestation für die Heizung, welche sich entweder in einem Abstellraum, einer Abstellnische, der Garderobe, dem Wohnungseingangsbereich oder einem Flur befinden.

In Einzelfällen wird die Warmwasserversorgung in den Küchen über einen elektrischen Durchlauferhitzer unter der Spüle sichergestellt.

Die Badezimmer werden zusätzlich mit weißen Handtuchheizkörpern ausgestattet, die elektrisch betrieben werden. Abstellräume werden nicht beheizt.

Im Treppenhaus des Kellergeschosses wird im Bedarfsfall in Abhängigkeit von der Wärmebedarfsberechnung ein endbehandelter weißer Plattenheizkörper eingebaut. Die Garageneinstellplätze und die übrigen Kellerräume bleiben unbeheizt.

Schornstein

In den Wohnungen des Dachgeschosses sowie die Penthouse-Wohnung wird, sofern im Plan dargestellt, ein 1-zügiger Schornstein mit integrierter Verbrennungsluftzufuhr, z. B. Typ UNIVERSO-KE der Firma PLEWA oder gleichwertig, mit einem lichten Innenmaß des Rauchrohres von ca. 20,0 x 20,0 cm eingebaut. Dieser ermöglicht in dem dafür gekennzeichneten Bereich den raumluftunabhängigen Betrieb eines entsprechend typgeprüften (DIBt) Kaminofens bzw. Kamins.

Dieser Kaminofen bzw. Kamin aus unserer Kollektion kann in Abstimmung mit unserer Wohnberatung in Abhängigkeit vom Bautenstand als Zusatzleistung beauftragt werden.

Sofern die Leistung eigenverantwortlich durch den Erwerber ausgeführt wird, ist dies erst nach Übergabe der Wohnung möglich. In diesem Fall ist ein Kaminofen mit einer maximalen Lastannahme von

300 kg/m² ausführbar. Hierbei sind bei der Planung und Ausführung die übrigen technischen Gegebenheiten und gesetzlichen Vorschriften zu beachten. Ferner ist in Abstimmung mit dem zuständigen Bezirksschornsteinfegermeister im Vorfeld abzuklären, ob der jeweils ausgewählte Ofen-Typ an dem vorgerüsteten Schornstein raumluftunabhängig betrieben werden kann. Auch die Abnahme dieser Heizanlage durch den Schornsteinfeger ist vom jeweiligen Nutzer eigenverantwortlich herbeizuführen.

15. Lüftungskonzept

Für die Bemessung der Wohnungslüftung wird ein Lüftungskonzept gemäß DIN 1946-6 erstellt. Die Belüftung der Wohnräume erfolgt fensterunabhängig mittels Frischluftzufuhr über selbstregelnde Fensterfalzlüfter. In den innen liegenden Bädern und Gäste-WCs sowie den Hauswirtschafts-/Waschmaschinen- und Trocknerräumen (sofern diese in der Wohnung vorgesehen sind) befinden sich entsprechende Abluftventilatoren als Einzelraumlüfter, die über Feuchtigkeitssensoren vollautomatisch über 24 Stunden je Tag gesteuert werden und somit eine nutzerunabhängige Grundlüftung zum Feuchteschutz gewährleisten. Weiterhin werden die vorgenannten Lüfter mit einem Nachlaufrelais ausgestattet, welches über den Lichtschalter aktiviert wird.

Die Überströmung der Zuluft erfolgt über Unterschnitte von ca. 20 mm Höhe an den Innentüren.

Lüftung Müllraum

Der innen liegende Müllraum im Kellergeschoss wird über eine natürliche Belüftung (Fenster) als auch mechanisch entlüftet.

Lüftung Kellerräume

Die Kellerräume werden über Kunststofffertigteil-Lichtschächte und, falls technisch erforderlich, mechanisch entlüftet. Kunststofffertigteillichtschächte mit verzinkter Gitterrostabdeckung und Gitterrostsicherung.

16. Sanitärinstallationen

Die Wasserversorgung erfolgt über Kunststoff- oder Metallverbundrohre. Die erforderlichen Abwasserleitungen innerhalb des Gebäudes bestehen aus heißwasserbeständigem Kunststoffrohr.

Mit Ausnahme des Treppenraumes werden im Kellerschoss die Leitungen in den vom Fachplaner Heizungs- und Sanitärtechnik festgelegten Querschnitten freiliegend auf den Wänden bzw. an der Decke installiert.

Badezimmer, Küchen und Gäste-WCs (sofern gemäß Planung vorhanden) verfügen jeweils über einen Kaltwasser- und einen Warmwasseranschluss.

An den Terrassen der Erdgeschoss- und Dachgeschosswohnungen sowie an den Terrassen der Wohnungen im 3. Obergeschoss, im speziellen Wohnungen 1 + 2 im Haus Kruggenberg 10 und Wohnungen 9, 10, 11, 13 und 14 im Haus Kruggenberg 8, werden frostgeschützte Kaltwasseraußenzapfstellen unter Putz montiert.

Der Trinkwasserhausanschluss und die Wasseruhr für die Gebäude befinden sich im Hausanschlussraum der Kellergeschosse der Gebäude. Alle Einspeisungen werden mit einem Rückspülfilter ausgerüstet.

Der Kaltwasserverbrauch wird für jede einzelne Wohnung mittels eines separaten Wasserzähler ermittelt, dessen Lieferung und Montage auf Leasing- bzw. Mietbasis erfolgt.

Das Regenwasser der Dachflächen, der Dachterrassen und des begrünten Außenbereiches auf dem Garagendach wird in den öffentlichen Mischwasserkanal entwässert.

17. Die Sanitärausstattung im Detail

Das Badezimmer

Das Badezimmer erhält folgende Ausstattung:

- eine ca. 170 x 75 cm große Badewanne mit Einhebelmischarmatur, integrierter Wanneneinlauf- und Überlaufgarnitur, Flexschlauch und Handbrause (sofern im Plan dargestellt)
- einen ca. 80 cm breiten wandhängenden Porzellanwaschtisch gemäß Planung
- ein wandhängendes Tiefspül-WC mit Kunststoff-sitz und Soft-Closing-Funktion und einem in die Vorwandinstallation integrierten Unterspülkasten mit weißer Bestätigungsplatte mit Wasserspartaste
- einen Kaltwasser- und einen Abwasseranschluss (UP-Ausführung) für eine Waschmaschine, sofern gemäß Planung das Aufstellen einer Waschmaschine im Bad vorgesehen ist.
- einen ca. 80 cm hohen Wandspiegel, Spiegelbreite wie Ablagen hohe Vorwand, maximale Breite bis ca. 180 cm
- eine bodenebene, geflieste Dusche ca. 80 x 80 cm groß bzw. 90 x 90 cm groß (sofern im Plan dargestellt, teilweise größer gemäß Planung) mit Einhebel-Brausearmatur, Flexschlauch, Handbrause mit höhenverstellbarer, chromfarbener Kunststoff-Wandhalterung.

Das Dusch-Bad (sofern vorhanden)

Das Dusch-Bad erhält folgende Ausstattung:

- eine bodenebene geflieste Dusche ca. 80 x 80 cm groß, bzw. 90 x 90 cm groß (teilweise größer gemäß Planung) mit Einhebel-Brausearmatur, Flexschlauch, Handbrause mit höhenverstellbarer chromfarbener Kunststoff-Wandhalterung
- einen ca. 50 cm oder 80 cm breiten wandhängenden Porzellan-Waschtisch nach Planung mit Einhebelmischbatterie
- ein wandhängendes Tiefspül-WC mit Kunststoff-sitz und Soft-Closing-Funktion und einem in die Vorwandinstallation integrierten Unterspülkasten mit weißer Bestätigungsplatte – selbstverständlich mit Wasserspartaste
- einen Kaltwasser- und einen Abwasseranschluss (UP-Ausführung) für eine Waschmaschine, sofern gemäß Planung das Aufstellen einer Waschmaschine im Dusch-Bad vorgesehen ist.

- einen ca. 80 cm hohen Wandspiegel, Spiegelbreite wie Ablagen hohe Vorwand, maximale Breite bis ca. 110 cm.

Das Gäste-WC (sofern vorhanden)

Das Gäste-WC erhält folgende Ausstattung:

- ein ca. 50 cm breites wandhängendes Porzellan-Handwaschbecken mit Einhebelmischbatterie
- ein wandhängendes Tiefspül-WC mit Kunststoff-sitz und Soft-Closing-Funktion und einem in die Vorwandinstallation integrierten Unterspülkasten – selbstverständlich mit Wasserspartaste
- einen Kaltwasser- und einen Abwasseranschluss (UP-Ausführung) für eine Waschmaschine, sofern gemäß Planung das Aufstellen einer Waschmaschine im Gäste-WC vorgesehen ist
- Spiegel, ca. 50 x 80 cm

Die Abmauerung für die Vorwandinstallation, an welcher wandhängende Waschtische bzw. Handwaschbecken montiert werden, ist, sofern keine raumhohe Vorwand notwendig, von oben gefliest und bietet somit eine praktische Abstellfläche.

Die Sanitär-Einrichtungsgegenstände in Wannen- und Dusch-Bad/ Gäste-WC sind komplett in Weiß gehalten und erhalten verchromte Armaturen. Es werden Produkte der renommierten Hersteller verwendet:

in der Classic-Ausstattung

- VIGOUR Badewanne Designserie white, 170R oder gleichwertig.
- bodenebene Dusche mit linienförmigem Ablauf Duschkörper: Fa. Illbruck Poresta BF KMK oder Limit S oder gleichwertig. Duschrinne: Fa. Dallmer CeraLine oder gleichwertig.
- VIGOUR Waschtische Designserie white oder gleichwertig.
- VIGOUR Handwaschbecken Designserie white oder gleichwertig.
- VIGOUR Wand-Tiefspül-WC inkl. Sitz mit Deckel Designserie white WWC oder gleichwertig.
- GROHE Armaturen Einhand-Waschtischbatterie: Designserie Con-cetto oder gleichwertig.

Geruchsverschluss gerade Form Chromoberfläche Messing
Brausegarnitur Rainshower System Smart Control 360Duo

- GEBERIT Sigma 30, weiße Betätigungsplatte der WC-Spülung

In der PREMIUM PLUS-Ausstattung der Dachgeschoss- und Penthouse-Wohnungen

- DURAVIT-Badewanne Design by Philipp Starck 1800x80mm
- bodenebene Dusche mit linienförmigem Ablauf Duschkörper Fa. Illbruck Poresta BF KMK oder LimitS oder gleichwertig. Duschrinne: Fa. Dallmer CeraLine oder gleichwertig.
- DURAVIT Einbauwaschtische Design by Philipp Starck 3, 490 x 365 mm mit Ablage aus Mediterrane Eiche Echtholzfunier 55 x 2000 x 80 mm gemäß Planung
- DURAVIT Wand-Tiefspül-WC inkl. Sitz mit Deckel Designserie: Compact Duravit Rimles
- GROHE Armaturen 2-Loch-Waschtischbatterie: Designserie Essence 4-Loch-Wannenkombination: Designserie Essence Grohtherm 3000 Rainshower Cosmopolitan 310 Duschsystem Unterputz
- GEBERIT Sigma 30, weiße Betätigungsplatte der WC-Spülung Chrom Seidenglanz oder Chrom Hochglanz

Auf Wunsch kann die PREMIUM PLUS Ausstattung in den Wohnungen mit Classic-Ausstattung gegen Aufpreis ausgestattet werden.

Die Küche

In der Küche werden ein Kalt- und ein Warmwasseranschluss jeweils mit Absperrvorrichtung und ein Abwasseranschluss für die Küchenspüle, die Spülmaschine und Waschmaschine, sofern gemäß Planung das Aufstellen einer Waschmaschine in der Küche vorgesehen ist, unmittelbar am Installationsschacht oder an Trennwänden zur Küche angeordnet.

BAUAUSFÜHRUNG

Die Wasserleitungen zur Küchenarmatur und Spülmaschine sowie die Abflussleitung für die Küchenspüle, die Spülmaschine und Waschmaschine werden vom späteren Nutzer in Abhängigkeit von der Küchenplanung ggf. auf der Innenwand der Küche oberhalb des Fußbodens im Sockelbereich der Küchenmöbel verlegt und später durch diese verdeckt. Eck- und Geräteanschlussventile werden vom Nutzer im Rahmen des Kuchenaufbaus beige-stellt und montiert. Somit ist eine größtmögliche Flexibilität bei der gewünschten Anordnung der einzelnen Küchenelemente gegeben.

Waschmaschinenraum

Der Waschmaschinenraum im Keller erhält einen Kaltwasseranschluss und einen Abwasseranschluss für die Waschmaschine.

18. Elektroarbeiten

Die gesamte Elektroinstallation wird gemäß den VDE-Richtlinien einschließlich betriebsfertig bestücktem Zählerschrank und eingesetzter Hauptsicherung vorgenommen.

In den Wohngeschossen und im Treppenhaus erfolgt die Verlegung unter Putz. Die Elektroinstallation in den Garageneinstellplätzen und in den übrigen Kellerräumen wird sichtbar in Leerrohren, Kabelkanälen und auf Kabeltrassen verlegt (sog. Aufputz-Installation).

Jede Wohnung erhält einen eigenen Stromzähler. Dieser befindet sich im Hausanschlussraum im Kellergeschoss des jeweiligen Wohngebäudes. Für die Absicherung der Leuchte und der Steckdose in den Erwerberabstellräumen werden in den zugehörigen Zählerplätzen FI-LS Schalter installiert. Die Unterverteilungen mit den entsprechenden Sicherungsautomaten werden in den Wohnungen als sog. Unterputzverteilerkasten eingebaut. Zusätzlich wird in den Wohnungen neben der Elektro-Unterverteilung auch eine Multimedia-Unterverteilung zur Aufnahme der Telekommunikations- und Antennenverkabelung mit den Anschlussverteilern vorgesehen.

Das Leitungsnetz für Radio- und TV-Anschlüsse sowie das Leitungsnetz für Telekommunikation werden sternförmig in Form einer Leerrohrinstallation mit eingezogenen Kabeln vom Hausanschlussraum in UG zu der Multimedia-Unterverteilung und von dort wieder sternförmig zu den Multimediadosen in den einzelnen Wohnräumen geführt.

Die Verkabelung im Multimedia-Unterverteiler ist von der Wahl des Netzanbieters für Telefonanschluss des Erwerbers abhängig und hat durch ihn selbst zu erfolgen. Jedes Haus erhält zur Versorgung für TV und Radio eine Satellitenanlage.

In den Wohnbereichen werden Schalter und Steckdosen des Markenherstellers Merten, Serie M-Pure in der Farbe Polarweiß montiert. Die Treppenhäuser erhalten Schalter des Markenherstellers Merten, Serie M-Pure Farbe Aluminium. In den Keller- und Garagen-Bereichen wird für die Schalter und Steckdosen die spritzwassergeschützte Aufputzserie Aquastar Firma Merten verbaut. Für den Außenbereich (Balkone und Terrassen bzw. Dachterrassen) ist in Wassergeschützter Unterputzausführungen die Serie Merten M-Pure in der Farbe Polarweiß projektiert oder gleichwertig.

Für die Beleuchtung der Zugänge zum Haus sind Wandleuchten und Pollerleuchten vorgesehen, welche vom Allgemeinstrom versorgt werden.

Gemäß dem Gestaltungskonzept der Architekten können einzelne Gebäudeteile illuminiert werden.

Die Elektroinstallation des Gemeinschaftseigentums

Kellerabstellräume

- 1 Deckenbrennstelle in Ausschaltung, vom jeweiligen Wohnungszähler abgesichert.
- 1 Schiffarmatur (Iso-Rundleuchte)
- 1 Einzelsteckdose, vom jeweiligen Wohnungszähler abgesichert.

Kellerflur

- Decken- oder Wandbrennstellen in erforderlicher Anzahl, geschaltet über Bewegungsmelder mit automatischem Zeitnachlauf
- Feuchtraumleuchten in erforderlicher Anzahl

Hausanschlussraum Elektro

- 1 Deckenbrennstelle in Ausschaltung
- Feuchtraumleuchten in erforderlicher Anzahl
- 1 Einzelstreckdose für Allgemeinstrom
- 1 Zäblerschrank + Allgemeinverteiler
- Einspeisung für Strom, BK- und Telefonversorgung

Hausanschlussraum Heizung

- 1 Deckenbrennstelle in Ausschaltung
- Feuchtraumleuchten in erforderlicher Anzahl
- 1 Einzelstreckdose für Allgemeinstrom

Waschmaschinen-Trockenraum

- 1 Deckenbrennstelle in Ausschaltung
- Feuchtraumleuchten in erforderlicher Anzahl

Jede Wohnung erhält eine abschließbare Steckdose für die Waschmaschine und einem Kondensattrockner in dem dafür vorgesehenen Wasch- und Trockenraum im KG.

Die Absicherung erfolgt vom jeweiligen Wohnungszähler.

Flur zur Garage

- Deckenbrennstellen in erforderlicher Anzahl, geschaltete über Bewegungsmelder mit automatischem Zeitnachlauf
- Decken- oder Wandleuchten in erforderlicher Anzahl.

Die Elektroinstallation der Wohnungen

Die nachfolgende Auflistung der einzelnen Räume ist beispielhaft für die Ausstattung, Abweichungen sind in den einzelnen Grundrissplänen erkennbar.

Flur

- 1 Deckenbrennstelle bzw. 2 x Deckenbrennstelle bei über 3 m
- 1 Wechselschaltung oder Tasterschaltung
- 1 Einzelsteckdose
- 1 Gegensprechstelle in Nähe der Wohnungstür
- 1 Rauchwarnmelder (batteriebetrieben)
- 1 Einzelsteckdose neben Multimediadose
- 1 Homeway-Multimediadose bestückt mit Telefonmodul

Abstellraum (soweit vorhanden)

- 1 Deckenbrennstelle mit Ausschaltung
- 1 Steckdose unter Schalter
- 1 Anschluss Lüfter
- 1 Wohnungsverteiler mit Sicherungsautomaten für die Licht- und Steckdosenstromkreise
- 1 Multimediaverteiler (Mit Patch Panel zur Aufnahme der Antennen- und Telefonverkabelung und 3 Steckdosen für Telefonanlage/Modem/Router)

Garderobe (gilt nur für Wohnung 1+2, Haus Krugenberg 10, statt Abstellraum)

- 1 Wohnungsverteiler mit Sicherungsautomaten für die Licht- und Steckdosenstromkreise
- 1 Multimediaverteiler (Mit Patch Panel zur Aufnahme der Antennen- und Telefonverkabelung und 3 Steckdosen für Telefonanlage/Modem/Router, gilt nur für Wohneinheit 1)

Wannenbad

- 1 Raumthermostat für Fußbodenheizung
- 1 Wand- und Deckenbrennstelle in Serienschaltung
- 1 Doppelsteckdose neben dem Waschbecken
- 1 Steckdose für Heizpatrone Handtuchheizkörper
- 1 Anschluss Lüfter
- 1 Schalter für elektrische Rollläden in erforderlicher Anzahl

BAUAUSFÜHRUNG

Gäste-WC

- 1 Raumthermostat für Fußbodenheizung
- 1 Wandbrennstelle mit Ausschaltung
- 1 Einzelsteckdose neben dem Waschbecken
- 1 Anschluss Lüfter
- 1 Schalter für elektrische Rollläden in erforderlicher Anzahl

WC/Dusche

- 1 Raumthermostat für Fußbodenheizung
- 1 Wand- und Deckenbrennstelle in Serienschaltung
- 1 Doppelsteckdose neben dem Waschbecken
- 1 Einzelsteckdose für Heizpatrone Handtuchheizkörper
- 1 Anschluss Lüfter
- 1 Schalter für elektrische Rollläden in erforderlicher Anzahl

Küche

- 1 Raumthermostat für Fußbodenheizung
- 1 Deckenbrennstelle mit Ausschaltung
- 1 Wandbrennstelle mit Ausschaltung für Oberschrankbeleuchtung
- 1 Herdanschluss
- 1 Steckdose Dunstabzugs-/Umlufthaube
- 1 Steckdose Kühlschrank
- 1 Steckdose Gefrierschrank
- 1 Steckdose Mikrowelle
- 1 Steckdose Spülmaschine
- 1 Dreifachsteckdose über der Arbeitsplatte
- 1 Doppelsteckdose über der Arbeitsplatte
- 1 Schalter für elektrische Rollläden in erforderlicher Anzahl

Wohn-/Esszimmer

- 1 Raumthermostat für Fußbodenheizung
- 3 Deckenbrennstelle jeweils in Aus- und Wechselschaltung
- 1 Einzelsteckdose
- 2 Doppelsteckdosen
- 2 Dreifachsteckdosen neben Multimediadose
- 2 Homeway-Multimediadosen bestückt mit Antennen-, Telefon- und Datenmodul
- 1 Schalter für elektrische Rollläden in erforderlicher Anzahl

Schlafen

- 1 Raumthermostat für Fußbodenheizung
- 1 Rauchwarnmelder (batteriebetrieben)
- 1 Deckenbrennstelle in Wechsel-Kreuzschaltung
- 1 Einzelsteckdose
- 3 Doppelsteckdosen
- 1 Dreifachsteckdose neben Multimediadose
- 1 Homeway-Multimediadose bestückt mit Antennen-, Telefon- und Datenmodul

Kind

- 1 Raumthermostat für Fußbodenheizung
- 1 Rauchwarnmelder (batteriebetrieben)
- 1 Deckenbrennstelle in Ausschaltung
- 1 Einzelsteckdose
- 1 Doppelsteckdose
- 1 Dreifachsteckdose neben Multimediadose
- 1 Homeway-Multimediadose bestückt mit Antennen-, Telefon- und Datenmodul

Terrasse/Balkon

- 1 Spritzwassergeschützte Steckdose
- 1 Wandbrennstelle mit Leuchte
- 1 Kontrollserienschalter in angrenzenden Raum nur im EG
- 1 Kontrollausschalter in angrenzenden Raum ab 1.OG

19. Aufzugsanlagen

Jedes Gebäude erhält einen Seilaufzug mit behindertengerechter Kabinengröße 1,20 m x 1,40 m, Kabinenhöhe i. L. 2,10 m, welcher alle Geschosse vom Kellergeschoss bis Dach- und Staffelgeschoss anfährt. Die Innenkabine wird mit einer farbigen Wandauskleidung und Spiegel an der Seitenwand sowie einem Handlauf aus Edelstahl ausgestattet. Kabinendecke aus Edelstahl mit integrierter LED-Beleuchtung. Bedienungs- und Anzeigeelemente aus Edelstahl.

Die Aufzugsanlage ist für die Beförderung von Rollstuhlfahrern geeignet. Die Türbreiten der Kabinen und Schachtabschlüsse haben ein lichtes Durchgangsmaß von 90 cm. Schachtfertigmasse, Förderhöhe und Haltestellen gem. Planunterlagen.

Die Innenkabine verfügt über ein Notrufsystem über GSM mit direkter Verbindung zu einem Notdienst.

Die Penthouse-Wohnung im Staffelgeschoss Krugenberg 8, welche mit dem Aufzug direkt angefahren wird, erhält folgende Steuerung: Schlüsselschalter innerhalb der Kabine mit Schließung des zugehörigen Wohnungsschlüssels zur Freischaltung der Etagenruftaste der Wohnung. Für den Empfang von Besuchern, welche sich über die Türsprechanlage im EG anmelden und direkt die Wohnung anfahren möchten, ist im Ruftableau innerhalb der Wohnung ebenfalls ein Schlüsselschalter zur Freigabe des Etagenruftasters in der Kabine vorgesehen.

Nach Beendigung der direkten Anfahrt in die Wohnung und Rückstellung des Schlüsselschalters in der Wohnung ist das Etagenruftableau in der Kabine wieder gesperrt.

20. Sicherheitseinrichtungen

Zur Erhöhung der Sicherheit gehört eine Videosprechanlage mit Farbmonitor, welche bei Dunkelheit zur besseren Visualisierung automatisch auf Schwarz-Weiß-Betrieb umschaltet, zur serienmäßigen Ausstattung jeder Wohnung. Die Klingeltasten mit Namenschildern je Wohnung und die Video-Wechselsprechanlage mit Farbkamera werden im Bereich der Hauseingänge angeordnet. Das Gegensprechgerät mit Türöffner, Taste, Monitor und Ruftonunterscheidung für Haustür und Etagenruf befindet sich in der Wohnung in Nähe der Wohnungseingangstüre

Neben dem vorgenannten Sicherheitsmerkmal „Videogegensprechanlage“ werden die Hauszugänge durch die Außenbeleuchtung, welche mittels Dämmerungsschalter in Abhängigkeit vom Tageslichtanteil gesteuert werden, ausgeleuchtet.

Das Licht im allgemeinen Treppenhaus wird über integriertem HF-Bewegungssensor geschaltet. Damit soll ermöglicht werden, dass mittels des Türspions eine Überprüfung der im Treppenhaus

befindlichen Personen auch nach Einbruch der Dunkelheit durchführbar ist.

Die Hauseingangstüre erhält ein selbstverriegelndes Panikschloss, so dass die Türe von innen stets ohne Schlüssel mittels Türdrücker geöffnet werden kann. Somit ist jederzeit die Fluchtmöglichkeit von innen nach außen gegeben. Gleichzeitig kann die Tür nicht versehentlich unverschlossen bleiben, da nach dem Zufallen der Tür eine Öffnung von außen nur mit dem Schlüssel möglich ist.

21. Außenanlage

Das Gemeinschaftsgrün wird durch Heckenpflanzen sowie topografisch notwendig modellierte Pflanz- und Rasenflächen gegliedert.

Die vorgesehenen Bepflanzungen und die im Genehmigungsverfahren festgelegte Spielplatzfläche für Kleinkinder sind im Kaufpreis enthalten. Die Bepflanzungen müssen dauerhaft erhalten und bei Erfordernis von den Erwerbern erneuert werden.

Die Außenanlagen im Einzelnen

Haus Zuwegungen

Die Hauszugänge werden mit Betonsteinpflaster belegt. Aufgrund des örtlichen Geländeverlaufes könne teilweise Rampen oder Stufen zum Ausgleich unterschiedlicher Höhen ausgebildet werden.

Spritzschutzstreifen

Im Anschlussbereich der nicht befestigten Flächen an den Sockelbereich der Fassaden wird ein Spritzschutzstreifen aus Kies eingebaut.

Aufgrund des örtlichen Geländeverlaufes werden auf dem Grundstück Böschungen, Abfangungen mit Betonwinkelsteinen und Kantensteine zum Ausgleich unterschiedlicher Höhe ausgebildet werden.

BAUAUSFÜHRUNG

Terrassenabgrenzungen

Die Abgrenzung der Terrassen im Erdgeschoss und Spielplatzfläche erfolgt gemäß Außenanlagenplanung durch Hecken. Die Abgrenzung zwischen den offenen Stellplätzen und WE 9 wird mit Blumenkübel und Rankgerüst ausgeführt. Im 1. Obergeschoss Haus Krugenberg 8 und im Dachgeschoß Haus Krugenberg 10 erhalten die Terrassen zwischen den Wohneinheiten einen feststehenden Sichtschutz aus farbigen Stahlprofilen mit luftdurchlässigem Gewebe nach dem Gestaltungs- und Farbkonzept der Architekten.

Einfriedung der Gartenflächen

Die Gärten der Erdgeschosswohnung werden zu den Gemeinschaftsflächen mit Maschendrahtzaun oder Heckenpflanzung nach Außenanlagenplanung begrenzt. Zugänge zum Gartenbereich im Sondereigentum erfolgen durch abschließbare Gartentore.

22. Sonstiges

Alle Angaben und Zeichnungen in den Verkaufs- und Vertragsunterlagen wurden mit großer Sorgfalt erstellt. Änderungen und Ergänzungen sind nicht vorgesehen, können aber aufgrund behördlicher Auflagen oder technischen Erfordernissen eintreten.

Die in den Grundrissen, im Lageplan und den Ansichten eingezeichneten Einrichtungsgegenstände, Zusatzbauteile, Bepflanzungen oder Gestaltungen von Gemeinschaftsflächen dienen, soweit diese in der Baubeschreibung nicht explizit erwähnt, nur zur Veranschaulichung und nicht im Lieferumfang enthalten.

Abweichungen von der Baubeschreibung, insbesondere Sonderwünsche, bedürfen der Schriftform.

Karlsruhe, den 20.01.2017

CLASSIC LINIE

Basis-Ausstattung im Überblick:

- Aufzug
- Videogegensprechanlage GIRA*
- Gasbrennwertkessel nach EnEV 2014
- Solarkollektoren zur Warmwasseraufbereitung
- Fenster, 3-fach-Isolierverglasung, Fa. EGE*
- Elektrische Rollläden Fa. EGE*
- Fußbodenheizung Fa. Empur*
- Kaminanschluss
- Innenwände, Malervlies, Glatt, Farbe Brillux 1806*
- Mehrschichtparkettböden Eiche-Fa. Berthold*
140 mm Breite, 15 mm Dicke
- Beleuchtungsanlage außen/-Eingang Fa. BEGA*
- Terrassenplatten Kenarli*
- Weiße Innentüren, Herholz*
- Tür- und Fensterbeschläge, Edelstahl-Fa. Hoppe*
- Schalter – und Rauchalarm Fa. Merten*
- Sanitärausstattung Vigour*
- Badezimmer Armaturen GROHE Concetto*
Badheizkörper Fa. Zehnder *
- Badezimmer, Wand-u. Bodenfliesen,
Gubi Cloud/Light 30 x 60 cm, LIVING Ceramics*
- Berthold-Sockelleiste Fichte 20/60 weiß lackiert*

PREMIUM PLUS LINIE

Ausstattungs-Plus im Überblick:

- Kamineinbau, wahlweise offen oder mit Kassette
- Parkettbodenauswahl,
Berthold, Eiche euro. Markant, Naturöl*:
„Maria“ Inbetween, 180 mm Breite, 15 mm Dicke,
oder
„Veronika“ Inbetween, 180 mm Breite, 15 mm Dicke,
oder
„Bruno“ Inbetween, 180 mm Breite, 15 mm Dicke
- Berthold-Sockelleiste Fichte 20/60, weiß lackiert*
- Terrassenboden, extrem witterungsbeständig
Terrassenplatten WPC 50% Holz, 50% Kunststoff,
Dreamdeck, BiColor Sand, von Fa. Brüggmann*
- Sanitär-ME by Starck von Duravit*
- Armaturen – GROHE Essence*
- Wand- und Bodenfliesen Bad, wahlweise
Ground Light, 30 x 60 cm,
Ground Light, Hexa Mosaic 35 x 35 mm,
Ground Taupe, Spoke Mosaic 2 x 10 mm

AUSSTATTUNG



*oder gleichwertig

PROJEKTIEREN, PLANEN, BAUEN, NACHHALTIG WERTE SCHAFFEN.

Die GEM Ingenieurgesellschaft mbH wurde im Februar 1993 als eine Ingenieur- und Bauträgergesellschaft gegründet und hat sich seitdem auf die Sanierung von denkmalgeschützten Immobilien, Immobilien in förmlich festgelegten Sanierungsgebieten und Neubauten spezialisiert.

23 Jahre in denen wir für unsere Kunden „Wohn-Werte“ als auch „Anlage-Werte“ mit Nachhaltigkeit erschaffen durften. Unser Kundenstamm ist dementsprechend breit gefächert.

Wir bedienen private Haushalte und gewerbliche Investoren sowie die öffentliche Hand.

Ein Projekt der

GEM

Ingenieurgesellschaft

GEM Ingenieurgesellschaft mbH
Projektmanagement
Rittnertstraße 19
76227 Karlsruhe
Tel. 0721.490 33-0
Fax 0721.490 33-29
E-Mail: c.enter@gem-ingenieure.de
Website: www.gem-ingenieure.de

Das dargestellte Bildmaterial, insbesondere Ansichten, perspektivische Zeichnungen und Einrichtungen sind Beispiele und nicht verbindlich.