

## Baubeschreibung Kurzfassung 2. Bauabschnitt Neubau

### Kleemannstraße 20 – Kegelenstr. 7

Der Neubau der Friedellofts wird schlüsselfertig im Standard eines KfW - Effizienzhaus 70 erstellt. Der Primärenergiebedarf liegt um mehr als 30% unter den Vorgaben der aktuellen Energie-Einsparverordnung EnEV.

Im Untergeschoss befinden sich eine Tiefgarage und die Abstellräume der Wohnungen. Im Erdgeschoss sind multifunktionale Räume, die voraussichtlich als Kinderhort für Kleinkinder genutzt werden, und eine kleinere Parkgarage angeordnet. Die Wohnungen beginnen ab dem ersten Obergeschoss, an den Kopfenden des Hauses Kleemannstraße jeweils barrierefrei nach § 35 (1) LBO ausgebaut (insbes. breitere Zimmertüren).

#### **Erschliessung:**

Die beiden Hauszugänge sind mit Videowechsel-sprechanlagen ausgestattet. Hier befindet sich auch die Briefkastenanlage.

Ein großzügiger Aufzug sorgt für eine komfortable, barrierefreie Erschliessung von der Tiefgarage bis zu den Wohnungseingängen.

Die Treppenläufe und -podeste sowie der Fahrstuhlschacht werden in Sichtbeton ausgeführt. Dabei erhält die Oberfläche den natürlichen ungleichmäßigen Betonverlauf mit unterschiedlichen Farbstrukturen und Lunkern.

#### **Konstruktion Wand, Decke und Dach:**

Schallschutz an der Wohnungsabtrennung wie Decken und Wänden nach DIN 4109 Beiblatt 2.

Die lichte Raumhöhe in den Wohnungen beträgt ca. 2,49 m und liegt somit über den Forderungen der Landesbauordnung. Die Wohnungstrendecken werden in Beton mit glatter Untersicht errichtet.

Die Außenwände werden in Beton oder Kalksandsteinmauerwerk entsprechend Statik ausgeführt. Die Fassaden werden mit einem ca. 20 cm starken Wärmedämm-Verbundsystem und einer farbigen Putzoberfläche ausgeführt, im Erdgeschoss zum Teil mit Klinkerriemchen. Die Penthouses erhalten witterungsbeständige Holzdekorplatten hinterlüftet.

Die Flachdächer erhalten eine wartungsarme extensive Begrünung. Im Bereich der Dachterrassen werden Dielen aus Lärchenholz verlegt.

Die Außenwände des Untergeschosses werden in wasserundurchlässigem WU-Beton ausgeführt.

Regenwasserableitung und Abdeckbleche in Titanzink.

Balkone werden als Sichtbetonplatten ausgeführt. Stahlstützen und Geländer etc. sind feuerverzinkt.

#### **Fenster:**

Spezielle Energiesparfenster mit einer Dreifachverglasung (U-Wert Glas 0,6W/qmK) und Rahmen in Kunststoffkonstruktion, soweit erforderlich in Schallschutzausführung.

In Erd- und Obergeschossen Außenjalousien (Sicht- und Sonnenschutz) in Aluminium mit elektrischem Antrieb. Bedienschalter jeweils in dem betreffenden Zimmer.

Alle Fenster im Erdgeschoss und am Laubengang erhalten Sicherheitsbeschläge mit abschließbaren Fenstergriffen.

#### **Wärme:**

Der Wärmebedarf für Heizung und Brauchwasser wird über Fernwärme sichergestellt, ergänzt durch Wärmerückgewinnung aus der Wohnungsabluft und die Erträge der Solaranlage.

#### **Heizung und Lüftung:**

Die Lüftungsanlage sorgt mit Wärmerückgewinnung für einen hygienischen Luftwechsel - auch ohne gekippte Fenster. Ventile in Fenstern bzw. Außenwänden lassen ständig eine kleine definierte Luftmenge in die Wohn- und Schlaf-räume strömen. Aus Bad, WC, Küche wird Luft abgesaugt die Wärme zentral zurückgewonnen.

Fußbodenheizung mit elektronischem Wärmemengenzähler.

#### **Wasser**

Hausanschluss mit zentralem Wasserfilter, Trinkwasserleitungen in Edelstahl. Wasserzähler für Kalt- und Warmwasser jeweils im Bad.

Die Warmwasserversorgung erfolgt über einen zentralen Warmwasserspeicher im Untergeschoss. Der Kalt- und Warmwasserverbrauch wird in den jeweiligen Wohneinheiten durch Einzeldurchflusszähler (auf Mietbasis) gemessen. Eine Warm- und Kaltwasserversorgung erfolgt in Küchen und Bädern. Die Wohnungen im Erdgeschoss und im 6. OG sowie das Stadthaus K7 erhalten eine Wasserentnahmestelle im Terrassenbereich.

### **Sanitärobjekte**

Alle Objekte in weiß, alle Armaturen als verchromte Einhebelmischer mit Wassersparfunktion. Badewanne aus emailliertem Stahl ca. 170/75cm oder 180/70 je nach Raumeinteilung. Bodengleiche Dusche gefliest oder als ultraflache Wanne. Waschbecken und wandhängende WCs der Serie *Duravit Starck 3*. In Bad und WC ein Kristallspiegel und eine Porzellanablage bzw. geflieste Ablage.

In der Küche sind Anschlüsse (Eckventile) für Kalt-, Warm- und Abwasser vorgesehen (ohne Kücheneinrichtung).

### **Strom**

Beleuchtung der Gemeinschaftsbereiche mit LED- oder Energiesparlampen.

Zählerschränke mit Hauptsicherungen und Zähler für jede Einheit befinden sich im Untergeschoss.

Klingel- und Türöffner mit Videosprechanlage kombiniert. Klingeldrucker mit Namensschild, Summer mit Rufunterscheidung für Hauseingangs- bzw. Wohnungseingangstür.

Anschlussdosen Telekom und Fernseh (Kabel-BW) fertig verlegt in jedem Wohn- und Schlafzimmer. Die Kabelanschlusskosten für die Herstellung sind enthalten.

Flächenschalterprogramme *Jung AS 500* alpinweiß oder gleichwertig. Die Elektroninstallationen erfolgen in mittlerer Ausstattung, die Lage der einzelnen Steckdosen legen Sie selbstverständlich selbst fest.

### **Estrich**

In den Wohnungen wird ein schwimmender Estrich mit Trittschalldämmung und soweit erforderlich mit zusätzlicher Wärmedämmung verlegt.

### **Eingangstüren:**

Wohnungseingangstür der Schallschutzklasse 2 mit erhöhtem Einbruchschutz WK2, Mehrfachschliessung und Hintergreifsicherung, Aluminiumgarnituren mit Profilzylinder. Schließanlage gleichschließend für Hauseingang, Wohnungs-

eingang, Kellerabstellraum, Gartentür Kegelenstraße sowie Tiefgaragenzugang / Tiefgaragentor. Zu jeder Wohnung werden sechs Schlüssel ausgehändigt.

### **Innenputz, Innenwände**

Oberflächen von Mauerwerks- und Betonwänden in den Wohnungen mit einlagigem Gipsputz bzw. Oberflächenverspachtelung, bei Wohnungsdecken aus Beton sind die Fugen gespachtelt. Nichttragende Innenwände als Gipskartonständerwände, in Naßräumen in imprägnierter Ausführung. Abgehängte Decken und Abkofferungen soweit z.B. für Lüftungsleitungen erforderlich. Alle Oberflächen sind streichfertig gespachtelt (nicht in Nassräumen für Fliesenuntergrund).

### **Fliesen**

Bodenfliesen in Bädern, Duschbädern, WC, Küchen, Abstellräumen. Wandfliesen in Bädern, WCs und Duschbädern im Spritzwasserbereich von Dusche und Badewanne bis 2,00 m Höhe, ansonsten bis 1,20 m Höhe (z.B. hinter Waschtisch und WC). Materialpreis Fliesen bis zu 30,- Euro pro qm, Auswahl nach Bemusterung.

### **Bodenbeläge**

Parkettbelag Eiche natur 8 mm, Verlegung wahlweise im Leiter- oder Mosaikverband mit massiven Holzsockelleisten, Verklebung mit lösemittelfreiem Kleber, Oberfläche versiegelt oder geölt. Einbau in allen nicht gefliesten Räumen der Wohnung.

### **Malerarbeiten**

Die verputzten und gespachtelten Oberflächen in den Wohnungen erhalten einen deckenden mineralischen Dispersionsanstrich.

### **Außenanlagen:**

Die Außenanlagen werden nach den Plänen der Landschaftsarchitekten angelegt. In den autofreien Innenhöfen werden mit einer Wasserfläche, Kinderspielbereich und Pflanzen eine angenehme Aufenthaltsqualität geschaffen. Fassaden und Balkone werden teilweise mit Rankpflanzen und Spalierobst begrünt.

### **Sonstiges:**

Tore der Garagen werden bequem mit Handsender geöffnet.

Es steht mindestens ein Kleinwagen (Viersitzer, zusätzlich voraussichtlich ein 5-Sitzer Kombi) im carsharing zur Verfügung. Sobald Sie sich beim Anbieter registriert haben, steht Ihnen das Auto zur bedarfsweisen Nutzung zur Verfügung. Sie zahlen dafür einen Zeit- und /oder Kilometerarif.

Stand 12.4.2011