

# Baubeschreibung „Remise I“

Denkmalgebäude Ludwig-Haas-Str. 1

## ALLGEMEINES

Sanierung einer denkmalgeschützten, ehemaligen Pferdestallung (Remise). Umnutzung in 11 Wohneinheiten (Stadthäuser im Reihenhäusercharakter) mit einem Erd- und einem Dachgeschoss. Die Erschließung der Wohneinheiten/Stadthäuser erfolgt einzeln von außen über die Fassade. Die Tiefgaragenstellplätze befinden sich auf dem Gesamterschließungsgrundstück und werden über ein separates Treppenhaus im Gebäude erschlossen.

Das Bauvorhaben wird vorbehaltlich behördlicher Änderungsaufgaben, oder etwaiger sonstiger notwendiger Änderungen, bei der Ausarbeitung der Werk- oder Detailzeichnungen erstellt. Änderungen in der Planungsgestaltung sowie in der Bauausführung bleiben daher vorbehalten. Die Gestaltung der Außenanlagen des Gebäudes, sowie dem gemeinschaftlichen Park auf dem Gesamterschließungsgrundstück, werden nach Konzept des Landschaftsarchitekten in Abstimmung mit der Baubehörde festgelegt.

Für den Innenausbau der Wohneinheiten werden zwei Ausstattungslinien angeboten: Modern Country (MC) und Loft (L).

Bei Unterscheidungen wird entsprechend in dieser Baubeschreibung darauf hingewiesen. Maßgeblich für die Ausstattung sind die Angaben im individuellen Bemusterungsprotokoll des Erwerbers, welches dem Kaufvertrag als Anlage beigefügt wird.

Die Wohneinheiten sind nicht barrierefrei gem. LBO und DIN 18040-2. Es gelten die Einschränkungen durch den Denkmalschutz. Der Zugang zur Tiefgarage ist barrierefrei nach LBO BW §35.

## TRAGWERK UND FASSADE, BETONARBEITEN

### Fundamente

Soweit nicht Bestand, nach Angaben des Statikers und Vorgaben des Bodengutachtens. Unter neuen Bodenplatten und Fundamenten Sauberkeitsschicht, Gründung mittels Streifen- und Punktfundamenten und nicht tragender Bodenplatte. Im Bereich schützenswerter Bestandsböden aus Beton, wo erforderlich Ergänzung mit Betonbodenplatten gem. statischen Erfordernissen.

### Entwässerung

Entwässerung nach örtlicher Vorschrift und gemäß dem Entwässerungsgesuch.

### Geschossdecken

Neue Decken als Stahlbetondecken, gemäß statischen Anforderungen in Ortbeton oder als Filigrandecken mit Aufbeton, Ortbeton Unterseite glatt geschalt Sichtenanforderung SB3. Auflage auf Bestandswänden gem. Angabe Tragwerksplanung und Brandschutz Bestandsdecken in Beton, Ertüchtigung der Tragfähigkeit wo erforderlich gem. Angabe Statik durch Stahlträgerrost, teilweise separat unterstützt.

### Umfassungswände im Erdgeschoss

Historische Bestandsaußenwände aus Mischmauerwerk. Sockelbereich außen mit Sandsteinverkleidung im Bestand. Reinigung und Ergänzung der Verfugung gem. Auflage Denkmalamt. Ansonsten Überarbeitung des historischen, mineralischen Putzes mit Anstrich, Farbe in Abstimmung mit dem Denkmalamt, ggf. Hydrophobierung gem. Angabe Bauphysik.

### Innenwände

Soweit nicht Bestand, Innenwände tragend und Trennwände zu den Nachbarwohneinheiten, nach statischen und schallschutztechnischen Erfordernissen, in Kalksandstein (KS) oder Stahlbeton. Wo aus statischer und konstruktiver Sicht so nicht möglich, auch als Trockenbaukonstruktion unter Einhaltung der Anforderungen an eine Wohnungstrennwand.

Neue Wände glatt geschalt SB2 bzw. Mauerwerk Q2 zur späteren Ertüchtigung auf Q3.

Beton- und neue MW- Wände übergangslos geputzt (entsprechend Qualitätsstufe Q3/ DIN V 18550).

Nicht tragende Innenwände als Gipskartonwände, doppelt beplankt.

### Innenstützen und Unter-/Überzüge

Innenstützen aus Stahlbeton nach statischen Erfordernissen. Geputzt. Innenstützen im Bestand aus Stahl, Beschichtung und Beplanung nach brandschutztechnischen Erfordernissen.

Notwendige Unterzüge, Stürze und Ringanker nach statischen Erfordernissen. Beton- und Stahlträger bei Unterstützung von Bestandsdecken.

### Treppen

Bestandstreppe und Podeste im Risalit (WE5) aus Beton, Belag gem. Auflage des Denkmalamtes.

Neue Treppe im TG Zugang als Stahlbetonkonstruktion mit Fliesenbelag.

## **Aufzugsschacht**

Aus Stahlbeton einschalig gem. statischen und schallschutztechnischen Anforderungen.

## **Bauwerksabdichtung**

Neue Bodenplatte im UG (Übergang zur Tiefgarage) aus WU-Beton. Neue Wände mit waagrechtem Feuchteschutz zwischen Kellerboden bzw. Sockel EG und innen liegendem Mauerwerk. Wo erforderlich mit Perimeterdämmung mit Falz gem. EnEV. Waagrechter Feuchteschutz flächig bei neuen Bodenplatten im Erdgeschoss.

Horizontalsperre umlaufend bei allen aufgehenden Bestandswänden.

## **Dach**

Neue Dachkonstruktion gem. statischen Erfordernisse mit Biberschwanzdeckung in Abstimmung mit dem Denkmalamt. Wärmedämmung gem. Wärmeschutznachweis zwischen den Sparren, Dampfbremse und Gipskartonplatten.

Neue Dachgauben mit Biberschwarzdeckung und seitlicher Blechverkleidung in Abstimmung mit dem Denkmalamt. Konstruktion gem. statischer Erfordernis.

## **Dachdurchführungen**

Für Stragentlüftungen, Lüftungsleitungen etc. gemäß Angabe Fachplaner, System in Abstimmung mit dem Denkmalamt. Herstellung von Lüftungshutzen gem. historischem Vorbild zur Zu- oder Abluftführung der KWL, ggf. Stragentlüftung.

## **Fallrohre, Regenrinnen**

Regenrinnen und Fallrohre in Abstimmung mit dem Denkmalamt.

## **Wärmedämmung**

Bestandsaußenwände werden innenseitig mit einem Dämmputz gem. Wärmeschutznachweis und Bauphysik versehen.

## **Fensterarbeiten**

Soweit nicht Bestand, im Erdgeschoss neue Aluminiumfenster mit Isolierverglasung gem. Auflage des Denkmalamtes. Dreh- Kipp-Fenster und Klappfenster mit festverglasten Anteilen gem. Ansicht. Farbe grau nach Abstimmung mit dem Denkmalamt. Blend- und Flügelrahmen stahlverstärkt bei Erfordernis. Neue Verglasungen mit Dreischeiben-Isolierverglasung als Wärme- und Schallschutzglas, gem. DIN 18008, absturzsichernd bzw. Sicherheitsglas wo begehbar innen und außen. Randverbund aus Kunststoff als Abstandshalter. Uw-Wert gem. EnEV-Nachweis. Schallschutzklasse 2. Ausführung in Anlehnung RC2 mit abschließbaren Fenstergriffen. Verdeckt liegende Einhandbeschläge mit Fehlbedienungssperre und Flügelheber. Türelemente mit Zapfenschnäpper auf der Außenseite, passend zur Fensterfarbe

Im Dachgeschoß neu Gauben mit Holzfenstern mit Isolierverglasung, Farbe gem. Auflage des Denkmalamtes, Fenstergriffe in Edelstahl. Fenstereinbau nach RAL-Richtlinien, Fensterformate und Teilung entsprechend der Ansichtspläne.

Bad- und WC-Fenster mit Klarglas.

## **Hauseingangstüren**

Aus Aluminium mit geschlossenen Paneelen. Farbe außen und innen gem. Farbkonzept in Abstimmung mit dem Denkmalamt. Blend- und Flügelrahmen stahlverstärkt gem. Erfordernis. U-Wert gem. ENEC. Schallschutzklasse entsprechend Vorgaben Schallschutzgutachten SSK2. Widerstandsklasse RC2. PZ – Schloss Klasse 3 DIN 18251, Profilzylinder DIN 18252 mit Aufbohr- und Kernziehschutz mit elektrischer Schließung. Elektrischer Türöffner. Knopf-Drücker-Garnitur. ES 1 nach DIN 18257, V2A Edelstahl, Fabrikat abgestimmt auf Beschläge Innentüren. Einbau nach RAL-Richtlinien.

## **Eingangstüren zum Treppenhaus Tiefgarage**

Rahmen und Flügel aus thermisch getrennten Aluminium-Profilen, Rahmen und Türflügelfalz mit Anschlagdichtung.

Barrierefrei mit thermisch getrennter Türschwelle, gem. EnEV.

Beschläge außen als Griffstange in Edelstahl, Durchmesser 40 mm, Höhe 190 cm mit eingezogenem Verstärkungsrohr. Drücker innen und Rosetten in Edelstahl. Obentürschließer mit Gleitschiene und mechanischer Feststellvorrichtung, vorge richtet für Kraftbetätigung, barrierefrei gem. DIN 18040.

## **Stahlfenster im Bestand (Denkmalschutz)**

Denkmalgeschützte Stahlfenster außenliegend mit Einfachverglasung, zum Teil als Kippfenster. Komplette Überarbeitung, Entrostung, Grundierung und Anstrich, Farbe nach Vorgabe Denkmalamt. Innenliegend als Ergänzung neue Alufenster mit Isolierverglasung, Ausführungsqualität siehe Fensterarbeiten. Verschattung Innenliegend.

### **Sonnenschutz für Terrassen- und Gaubenfenster**

Raffstoreelemente mit elektrischem Antrieb. Farbe RAL in Abstimmung Denkmalamt. Lamelle beidseitig gebördelt 80mm, Stanzungen mit Schutzöse. Seilgeführt, unterseitig 2 teilige Ergänzungswinkel in RAL gem. Farbkonzept des Architekten. Windwächter als zentrales Steuerungselement

### **Außenfensterbänke**

Bestandaußenbänke/Fenstergesimse in Naturstein. Fensterbänke neu in Aluminium beschichtet in Fensterfarbe mit seitlichem Abschlussprofil, Farbe gem. Vorgabe Denkmalamt. Antidröhnstreifen und Auflagerkonsolen.

## **METALLBAUARBEITEN**

### **Innentreppen neu in den Wohneinheiten**

Mehrläufige Treppenkonstruktion in Stahl, beschichtet in Farbe grau nach Vorgabe Architekt. Stufen als Holzstufen in Eiche. Staketengeländer in Farbe wie Treppenkonstruktion, Handlauf aus Holz.

### **Brüstungsgeländer Treppe zur Tiefgarage**

Geländer mit Ober- und Untergurt aus Flachstahl. Eingeschweißte senkrechte Füllstäbe aus Flachstahl im Abstand <120mm, Handlauf aus Edelstahl oder Holz.

### **Kellertrennwände im Bereich des Gesamterschließungsgrundstückes**

Kellertrennwände für Abstellräume aus verzinktem Stahl, Fabrikat: Braun oder gleichwertig. Stahlrohrrahmen (Vierkanrohr) mit Stahl lamellen. Teleskop-Stahlstützen zwischen Boden und Decke eingespannt, Schalterkonsole für Befestigung von Schalter und Steckdose, Befestigung Leuchte.

### **Kellerinnentüren im Bereich des Gesamterschließungsgrundstückes**

Stahltüren, einflügelig, mit Eck-Zarge, RAL Farbe gem. Farbkonzept des Architekten. 3-seitige EPDM- Dichtung, gem. Brandschutzauf lage, Türblatt dreiseitig gefälzt, grundiert und lackiert. Obentürschließer, Alu-Rundgriffgarnitur mit Kurzschild, Einsteckschloss für Profilzylinder.

Schleusentüren gem. DIN 18040, Kraftbetätigung vorgerüstet. Müllraum- und Fahrradtüren mit Offenhaltung.

### **Türen ohne Brandschutzanforderungen**

Stahltüren ein- bzw. zweiflügelig, mit Eck-Zarge, RAL Farbe gem. Bemusterung, Alu-Rundgriffgarnitur mit Kurzschild, Einsteckschloss für Profilzylinder.

### **Briefkasten- und Klingelanlagen**

Briefkästen zusammen mit Klingel- und Sprechanlage integriert in Stahlrahmenkonstruktion am Eingang zur Terrasse. Farbe RAL-Ton grau in Abstimmung mit der Denkmalbehörde. Module mit Klingeltaster, Gegensprechanlage, Videoauge und Lichttaster.

### **Schließanlage**

Profilzylinder für Hauseingangseingangstüren der Wohneinheiten mit elektronischem Schließsystem, den zugeordneten Kellerabstell räumen separat als mechanisches Schließsystem. Schließzylinder mit Aufbohr- und Kernziehschutz.

Pro Wohneinheit/Stadthaus 3 Transponder.

## **AUSBAU GEMEINSCHAFTSEIGENTUM**

### **Estrich**

In dem Treppenhaus und der TG Schleuse schwimmender Estrich, mit Trittschalldämmung und Wärmedämmung.

Die sonstigen Nebenräume im UG (gehörend zur Gesamterschließungsanlage) erhalten keinen Estrich. Boden mit Anstrich in wasserabweisender und abriebfester Betonfarbe.

### **Innenputz/Spachtelarbeiten**

Treppenhaus und Flur zur Tiefgarage, Aufzugsschacht außen und Treppenbrüstung gespachtelt und verputzt, Qualitätsstufe 3. Die der Gesamterschließungsanlage zugehörigen Kellerwände und Tiefgaragenwände werden nicht verputzt, erhalten aber einen Anstrich. Kellerdecken der Neben- und Technikräume werden ebenfalls gestrichen, bei Ausführung als Filigranplatte teilverspachtelt und gestrichen.

## **Malerarbeiten**

Im Treppenhaus zur Tiefgarage erhalten Decken und Wände Anstrich, Farbe gem. Farbkonzept des Architekten.

Stahlblechtüren einschließlich Zargen, grundiert und gestrichen, Farbe RAL gem. Farbkonzept des Architekten.

Die Bodenflächen der Nebenräume im Kellergeschoss (zugehörend der Gesamterschließungsanlage) erhalten einen Anstrich in wasserabweisender und abriebfester Betonfarbe, Farbe betongrau. Die Technikräume erhalten eine 2K-Bodenbeschichtung.

## **Fliesenarbeiten**

Feinsteinzeugfliesen im Treppenhaus und der Schleuse zur Tiefgarage auf schwimmenden Estrich, Produkt, Format und Farbe nach Vorgabe des Architekten in Abstimmung mit der Denkmalbehörde. Fliesensockelleisten, Setz- und Trittstufen ebenfalls mit vorgenanntem Material.

Sauberlaufmatte im Eingangsbereich des Gebäudezugangs zur Tiefgarage, bodenbündig verlegt im Winkelrahmen, ca. 1,5/1,0m, Alu Bürstenprofil, Farbe schwarz.

## **Terrassenbelag in den Aurazonen**

Ausführung in Abstimmung mit dem Denkmalamt im Rahmen des Gesamtanlagenkonzeptes. Kopfsteinpflaster aus Sandstein an den Parkseiten, Kopfsteinpflaster aus Sandstein und Granit an den Eingangsseiten.

## **Müll- und Fahrradplätze, Kellerräume in der Gesamterschließungsanlage**

Müll-, Fahrradabstell- und Kellerräume gem. Planung im Untergeschoss im Bereich des Übergangs zur Tiefgarage. Fahrradabstellanlage stahlverzinkt.

# **Elektrische Anlagen (Elektroinstallation)**

Die Erschließung des Gebäudes erfolgt durch die Stadtwerke Karlsruhe über eine Trafostation im Technikraum Elektro, welche sich auf dem Gesamterschließungsgrundstück befindet. Von diesem Raum wird die Unterzentrale Elektro im Technikraum im Bereich der Kellerräume bedient. Von dort aus werden die Zählerverteilungen in die einzelnen Wohneinheiten/Stadthäuser der Ludwig-Haas-Str. 1 gelegt. Die gesamte elektrische Anlage wird nach Richtlinien den einschlägigen DIN-VDE Normen und den technischen Anschlussbedingungen des Stromlieferanten ausgeführt. Die Verlegung der Kabel und Leitungen erfolgt in den Wohneinheiten/Stadthäusern und im Treppenhaus als Unterputzinstallation, in den Kellerräumen und Tiefgarage als Aufputzinstallation. Die Wohneinheiten/Stadthäuser und der dazugehörige Kellerraum erhalten jeweils eigene, vom EVU bezogenen, Stromzähler. Die Absicherung erfolgt durch Fehlerstromschutzeinrichtungen und Sicherungsautomaten in einer Unterverteilung. Alle Stromkreise der allgemeinen Verbraucher, des Fahrstuhles im Treppenhaus zur Tiefgarage und der Außenanlage sind an Allgemeinstromzähler angeschlossen.

## **Türkommunikationsanlage**

Klingelanlage Hersteller Fa. Berker oder gleichwertig mit elektrischem Türöffner und einer Videogegensprechanlage. Außensprechstelle, Klingel und Briefkasten am Eingang zur Terrasse. Eine Videogegensprechanlage befindet sich innerhalb des/der Stadthauses/Wohneinheit im Bereich der Hauseingangstür als wandflaches Aufputzvideogerät mit Freisprecheinrichtung, eine Zweite im Flur des Dachgeschosses.

## **Breitbandkommunikationsanlage**

Für den Empfang von öffentlichen und privaten Rundfunk und Fernsehprogrammen ist ein BK-Verteiler mit Hausverstärker und Verkabelung in jedem Stadthaus/jeder Wohneinheit zu den Multimediaverteilern (System Homeway) einschließlich Abschlussverteiler vorgesehen.

## **Schalterprogramm und Beleuchtung**

Im Treppenhaus zur Tiefgarage Schalterprogramm Berker Q3 in reinweiß oder gleichwertig. Als Beleuchtungskörper sind vorgesehen Hersteller Lightnet, Fabrikat Caleo A2 mit LED Leuchtkörpern oder gleichwertig. Die Steuerung erfolgt über eine, in den Leuchten integrierte Anwesenheitssteuerung Sensor-Melder (HF-Melder). An Hauszugängen und sonstigen Zugangswegen sind Außenleuchten gemäß Vorgaben des Außenanlagenplaners angebracht.

## **Keller**

Jeder den Wohnungen zugeordnete Kellerraum erhält 1 Ausschalter und 1 Steckdose in Kombination an der Kellereingangstür sowie eine Leuchte mit LED-Leuchtmittel (Aufputz). Die Absicherung erfolgt über ein FI/LS-Kombination und die Verbrauchserfassung über den Wohnungszähler.

## **Allgemeine Kellerräume**

In den Kellerräumen, Müllräumen und Fahrradabstellräumen jeweils 1 Steckdose und Lichtschalter an den Türen sowie runde Aufbauleuchten.

# AUSBAU SONDEREIGENTUM

## **Estrich**

In den Wohn- und Schlafräumen sowie Fluren und Abstellräumen schwimmender Estrich als Heizestrich.

## **Innenputz/ Spachtelarbeiten**

Neue Wände und Decken gespachtelt oder geputzt, Qualitätsstufe 3, mit Malervlies. In den Abstellräumen, falls technisch aufgrund der KWL erforderlich, mit Rasterdecken.

Nichttragende Trennwände werden in Gipskarton ausgeführt, Spachtelung Qualitätsstufe 3, mit Malervlies. Bestandswände, soweit nicht mit Dämmung versehen, geputzt, Qualitätsstufe 3, mit Malervlies.

## **Innenfensterbänke bei Gauben**

Ausführung in weiß, Material in Abstimmung mit dem Denkmalamt.

## **Wohnungstüren**

Türe und Zarge flächenbündig, stumpf einschlagend, Kanten als Folienkanten, Abmessung 88,5-101\*228cm (Rohbaumaß) im Erdgeschoss, 88,5-101\*213,5cm (Rohbaumaß) im Dachgeschoss, Farbe weiß.

Unterschnitt bis ca. 1,5cm zur Sicherung der Entlüftung/Wohnraumlüftung.

Holzumfassungszarge weiß, auf Gehrung gearbeitet, 1 Dichtungsebene mit schallhemmendem Dämpfungsprofil. Bandfräsung für verdeckt liegende Bänder. Türblatt in Weiß, Mittelage Röhrenspankern, 3-seitig gefälzt.

Einsteckschloss mit Buntbart und Leichtmetall-Drückergarnitur, Flüster Komfort. Die Bäder erhalten eine Badgarnitur.

## **Bodenbeläge**

### *Wohnzimmer/Essen/Küche/Diele*

Fliesenbelag Feinsteinzeug, Hersteller Florim, Serie Maps of Cerim oder gleichwertig. Farbe nach Mustervorlage des Bauherrn (L). Fliesenformat 60\*60cm, Verlegung in Kreuzfuge. Passende Sockelfliesen.

Landhausdielenparkett (Mehrschicht) mit Holzsockelleiste gleicher Sorte, Hersteller Boen, Sorte Eiche natur VIVO oder gleichwertig, Format 2200\*209\*14 (MC).

### *Badezimmer, Dusch/WC, Hauswirtschafts- und Abstellräume*

Fliesenbelag Feinsteinzeug, Hersteller Florim, Serie Maps of Cerim (L) bzw. Hersteller Sichenia, Serie Block (MC) oder jeweils gleichwertig. Farbe nach Mustervorlage des Bauherrn. Fliesenformat 60\*60cm, Verlegung in Kreuzfuge. Passende Sockelfliesen.

### *Schlafzimmer/Kinderzimmer im Dachgeschoss*

Landhausdielenparkett (Mehrschicht) mit Holzsockelleiste gleicher Sorte, Hersteller Boen, Sorte Eiche natur VIVO oder gleichwertig, Format 2200\*209\*14 (L) + (MC).

### *Flur im Dachgeschoss*

Landhausdielenparkett (Mehrschicht) mit Holzsockelleiste gleicher Sorte, Hersteller Boen, Sorte Eiche natur VIVO oder gleichwertig, Format 2200\*209\*14 (L) + (MC).

## **Wandbeläge (Fliesen)**

### *Badezimmer oder Dusch/WC*

Fliesenbelag Feinsteinzeug, Hersteller Florim, Serie Maps of Cerim (L) bzw. Hersteller Sichenia, Serie Block (MC) oder jeweils gleichwertig. Farbe nach Mustervorlage des Bauherrn. Fliesenformat 30\*60cm, Verlegung als wilder Verband. Passende Sockelfliesen

Höhe nach Vorgabe des Architekten, im Duschbereich raumhoch.

Alle Raumecken sowie Anschlüsse des Fliesenbelages an bodengleiche geflieste Dusche und Bodenbelägen werden mit dauerelastischem Fugenmaterial ausgespritzt. Bereiche ohne Fliesenbelag erhalten einen Fliesensockel. Eckschutzschienen in Edelstahl bei Notwendigkeit.

## **Maler- und Tapezierarbeiten**

### *Wohn- und Schlafräume, Flure, Hauswirtschafts- und Abstellräume*

Decke und Wände vollflächig gespachtelt, Qualität 3, mit Malervlies und Dispersionsanstrich, Farbe weiß.

### *Badezimmer oder Dusch/WC*

Decke und Wände (fliesenfreier Bereich) vollflächig gespachtelt, Qualität 3, und Dispersionsanstrich, Farbe weiß.

## **Elektroinstallation**

### **Allgemein**

Das Schalter – und Steckdosenprogramm erfolgt in allen Wohnbereichen vom Hersteller Berker, als Oberflächenfabrikat Q1 (MC) bzw. Q3 (L), reinweiß glänzend.

Die Verkabelung im Multimediabereich ist im Standard CAT 7- und einer Koaxialverkabelung ausgeführt, die Komponenten der Multi-Mediaverteilung, und der dazugehörigen Anschlussdosen (Ausführung als A/D/D oder A/D/T wählbar), wird durch das System „Homeway“ realisiert.

Bäder, Flure und alle Wohnräume erhalten eine Raumthermostat, Hersteller Berker.

In Bädern und Dusch/WC je ein Handtuchheizkörper mit E-Patrone, Hersteller Zehnder, Fabrikat ZENO, Maße nach Festlegung des Architekten.

Bäder, Dusch/WC und Flure im Dachgeschoss mit Deckeneinbauleuchten ausgestattet, nach Vorgabe des Fachingenieurs.

Die weitergehenden Auflistungen benennen eine Mindestanzahl an Wand- und Deckenauslässe, Steckdosen und Schalter sowie Multi-Mediadosen. Bei Wahl eines KNX Paketes kann die Anzahl der Schalter variieren.

### **Telefon**

Die Lage der Telefonanschlüsse in den Wohn- und Schlafräumen wird durch die Auswahl im System „Homeway“ (hier A/D/T) bestimmt.

### **Fernsehen/Rundfunk**

Kabelanschluss erfolgt im Standard über den Dienstleister Unitymedia, multimedialfähig (im Homeway-System).

## **Raumausstattung Schaltungen und Steckdosen**

### *Diele/Foyer Erdgeschoss*

1 Videosprechanlage, 2 Steckdosen nach Festlegung durch den Bauherrn.

### *Flur Erdgeschoss*

2 Deckenauslässe mit Wechselschaltung sowie 2 Steckdosen nach Festlegung durch den Fachingenieur.

Deckeneinbauleuchten mit Ausschaltung bei abgehängten Decken, Anzahl nach Planung des Fachingenieurs.

### *Schlafzimmer*

1 Deckenauslass mit Wechselschaltung, 6 Steckdosen. 1 Multimediadose A/D/D mit 3 Steckdosen.

### *Ankleide (sofern vorhanden)*

1 Deckenauslass mit Wechselschaltung, 2 Steckdosen.

### *Kinder-/Gästezimmer*

1 Deckenauslass mit Wechselschaltung, 6 Steckdosen. 1 Multimediadose A/D/D mit 3 Steckdosen.

### *Wohnzimmer*

1 Deckenauslass mit Wechselschaltung, 2 Steckdosen, 2 Multimediadosen A/D/D mit je 3 Steckdosen.

### *Essen/Küche*

1 Deckenauslass mit Wechselschaltung, 2 Steckdosen. 1 Multimediadose A/D/D mit 3 Steckdosen

Im Küchenbereich 1 Deckenauslass mit Ausschaltung, 1 Steckdose für Dunstfilter (Umluft) über dem Herd, 1 Anschluss 400 Volt für den Herd, 1 gesicherter Anschluss für den Backofen, 1 Steckdose für eine Mikrowelle, 1 Steckdose für Geschirrspüler, 1 Steckdose für Kühl- und Gefrierschrank, 6 Steckdosen über der Arbeitsplatte bzw. an einer Kochinsel (je nach Planung des Käufers).

### *Badezimmer*

3 Deckeneinbauleuchten mit Ausschaltung, Anzahl nach Planung des Fachingenieurs, 1 Wandauslass über dem Waschtisch mit Ausschaltung, 2 Steckdosen an den Waschtischen. Eine Steckdose neben dem WC.

### *Dusch/WC*

2 Deckeneinbauleuchten mit Ausschaltung, Anzahl nach Planung des Fachingenieurs, 1 Wandauslass über dem Waschtisch mit Ausschaltung, 2 Steckdosen neben dem Waschtisch.

### *Abstellraum*

1 Deckenauslass mit Ausschaltung, 1 Steckdose an der Tür, 1 Doppelsteckdose, 2 Steckdosen für Waschmaschine und Trockner (falls kein Hauswirtschaftsraum vorhanden).

### *Hauswirtschaftsraum*

1 Deckenauslass mit Ausschaltung, 1 Steckdose an der Tür, 1 Doppelsteckdose, 2 Steckdosen für Waschmaschine und Trockner.

### *Flur Dachgeschoss*

1 Videosprechanlage, 2 Steckdosen nach Festlegung durch den Bauherrn.  
Deckeneinbauleuchten mit Ausschaltung, Anzahl nach Planung des Fachingenieurs.

## **Aurazonen (Terrassen)**

2 schaltbare Steckdosen wassergeschützt sowie 1 Außenleuchte nach Vorgabe des Fachingenieurs und in Abstimmung mit der Denkmalbehörde.

## **Sanitärinstallation**

### **Allgemein**

Die Ausstattung ist in den Grundrissen gekennzeichnet. Sämtliche Bad- und Sanitärgegenstände (soweit nicht anders beschrieben) in Keramik weiß, Hersteller Ideal Standard, Serie Connect AIR (L) oder Hersteller Villeroy & Boch, Serie Subway 2.0 (MC), gemäß Mustervorlage des Bauherrn. Sollte eine der Herstellerreihe aus Gründen, die nicht von dem Bauherren zu vertreten sind, nicht lieferbar sein, so wird diese gleichwertig bemustert.

Accessoires Hersteller Hans Grohe, Serie Logis.

### **Badezimmer**

#### *Waschtisch*

1 oder 2 Waschtische nach Planvorgabe, Größe ca. 60\*46cm, mit Einhand- Waschtischbatterie Hersteller Hans Grohe, Serie Metris S (L) oder Metris (MC), Handtuchhalter verchromt, (Serie siehe Accessoires).

#### *Badewanne*

Badewanne Acryl weiß gem. Planeintrag Größe 170x75cm oder 180x80cm, Einhand-UP-Brausebatterie mit Bedienungshebel verchromt, Hersteller Hans Grohe, Serie Metris S rund verchromt (K) oder Metris eckig verchromt (M).

Schlauch mit Handbrause, Hersteller Hans Grohe, Raindance 120 Selection 3 Jet, verchromt. Wandhalter für Handbrause verchromt.

#### *Dusche*

Bodengleich geflieste Dusche, Hersteller Poresta Serie Limit S mit Edelstahlablauf, Größe nach Planvorgabe, Fliesenformat 60x60cm, Farbe gem. Bemusterungswunsch Fliesen Bad.

Duscharmatur Hersteller Hans Grohe, Thermostat, Serie Ecostat S verchromt (L) oder Ecostat E verchromt (MC), Kopfbrause Hersteller Hans Grohe, Raindance Select 240 2 Jet. Schlauch mit Handbrause Hersteller Hans Grohe, Raindance Select 120 3 Jet verchromt

Duschkabine als Ganzglaselement, rahmenlos, Hersteller Kermi, Serie Filia oder gleichwertig.

#### *WC*

Wandtiefspülklosett, WC-Sitz weiß, Scharniere Edelstahl, Absenkautomatik, Hersteller Ideal Standard, Serie Mia (L) oder Hersteller Villeroy&Boch, Serie Subway (MC), Toilettenpapierhalter verchromt (Serie siehe Accessoires).

Abdeckplatte weiß, Hersteller Geberit, Serie Sigma 01 oder gleichwertig für UP-Spülkasten.

### **Dusch/WC**

#### *Waschtisch*

1 Waschtisch, Größe ca. 60\*46cm, mit Einhand- Waschtischbatterie Hersteller Hans Grohe, Serie Metris S (L) oder Metris (MC), Handtuchhalter verchromt (Serie siehe Accessoires).

#### *Dusche*

Bodengleich geflieste Dusche, Hersteller Poresta Serie Limit S mit Edelstahlablauf, Größe nach Planvorgabe, Fliesenformat 60x60cm, Farbe gem. Bemusterungswunsch Fliesen Bad.

Duscharmatur Hersteller Hans Grohe, Thermostat, Serie Ecostat S verchromt (L) oder Ecostat E verchromt (MC).



Kopfbrause Hersteller Hans Grohe, Raindance Select 240 2 Jet, Schlauch mit Handbrause Hersteller Hans Grohe, Raindance Select 120 3Jet, verchromt.

Duschkabine als Ganzglaselement, rahmenlos, Hersteller Kermi, Serie Filia oder gleichwertig.

### **WC**

Wandtiefspülklosett, WC-Sitz weiß, Scharniere Edelstahl, Absenkautomatik, Hersteller Ideal Standard, Serie Mia (L) oder Hersteller Villeroy&Boch, Serie Subway (MC), Toilettenpapierhalter verchromt (Serie siehe Accessoires).

Abdeckplatte weiß, Hersteller Geberit, Serie Sigma 01 oder gleichwertig für UP-Spülkasten.

### **WC (ohne Dusche)**

Wandtiefspülklosett, WC-Sitz weiß, Scharniere Edelstahl, Absenkautomatik, Hersteller Ideal Standard, Serie Mia (L) oder Hersteller Villeroy&Boch, Serie Subway (MC), Toilettenpapierhalter verchromt (Serie siehe Accessoires).

Abdeckplatte weiß, Hersteller Geberit, Serie Sigma 01 oder gleichwertig für UP-Spülkasten.

## **TECHNISCHE ANLAGEN**

### **Wasserinstallation**

#### **Zentralen**

Die Hauptwasserzuleitung, die Druckerhöhungsanlage, eine Biotec-Kalkschutzanlage und der Kaltwasser-Hauptverteiler befinden sich in der Sanitär Hauptzentrale auf dem Erschließungsgrundstück im Bereich der Tiefgarage. Von dort werden die Unterzentralen des Gebäudes über ein erdverlegtes Nahversorgungs-Netz angeschlossen. In den Unterzentralen befindet sich zentrale Warmwasserbereitung mit dem Speicherladesystem inklusive der Zirkulationsleitung und Pumpe.

Die Biotec-Kalkschutzanlage reduziert die Reparatur – und Sanierungskosten, die durch das Verkalken von Rohren, Wärmetauschern, Warmwasserspeichern und Absperrventilen im Hauswassersystem entstehen. An der Zusammensetzung des Wassers ändert sich nichts, es ist weiterhin die gleiche Menge Kalk und Mineralien im Wasser vorhanden.

#### **Rohrsysteme**

Für erdverlegte Versorgungsleitungen vorgedämmtes und flexibles Kunststoff-Versorgungsrohr. Für das Leitungsnetz in den Zentralen und Keller-Verteilungsleitungen, sowie in den Versorgungsschächten werden Rohre und Formteile aus Präzisions-C-Stahl-Rohr verwendet, vorschriftsmäßig gedämmt. Mehrschichtiges Metallverbundrohr inkl. Wärmedämmung für die Wohnungs- und Stockwerksleitungen, Kunststoffrohre für Schmutz- und Regenwasserleitungen.

#### **Anschlüsse**

Kalt- und Warmwasseranschluss sowie Abfluss für Anschluss Küchenspüle an Küchenwand oder Installationsschacht wandbündig abgestopft. Die genaue Verlegung der Zu- und Abwasserleitung zur Spüle muss vom Erwerber beauftragt werden. Die Kosten trägt der Erwerber. Eckregulier- und Kombinationseckregulierventil für Spüle und Geschirrspülmaschine werden geliefert.

1 Kaltwasseranschluss, Ablauf für 1 Waschmaschine über Siphon je Stadthaus/Wohneinheit im Abstellraum.

1 Kaltwasseranschluss für Ausgussbecken in Technikräumen. Kaltwasseranschluss für zentrale Warmwasserbereitung und Nachfülleinrichtung Heizungsanlage. Wassermessung über Hauptwasseruhr, Bodenablauf über Pumpe in Heizzentralen.

#### **Sonstiges**

Der Kaltwasser-Hauptzähler befindet sich in einem Schachtbauwerk außerhalb des Baukörpers.

Die Verbrauchserfassung erfolgt über Kalt- und Warmwasserzähler, die Eigentum des Käufers sind.

### **Be- und Entlüftung**

Die Be- und Entlüftung der Räume erfolgt über eine kontrollierte Wohnraumlüftung(KWL). Jede Wohneinheit (Stadthaus) hat im Dachspitz ein zentrales Lüftungsgerät mit Wärmerückgewinnung. Die Wohn- und Aufenthaltsräume sowie Schlafräume werden mit Frischluft versorgt, während die feuchte „verbrauchte“ Luft über das Bad/Gäste WC, HWR und Küche abgeführt wird.

Für die Zu und Abluftauslässe werden Tellerventile vorgesehen. Die Überströmung in die anderen Räume wird über Überstromelemente oder Türschlitz gewährleistet. Die Fortluft und Außenluft wird über Dach geführt. Die Lüftungsanlage wird nach der DIN 1946-6 Nennlüftung ausgelegt.

Für die Leitungen werden Wickelfalzrohr (verzinktes Stahlblech) sowie Flachkanäle (verzinktes Stahlblech) zum Verziehen auf und unterhalb Decke sowie in Schächten gewählt. Für die Außenluft und Fortluft Leitungen wird das Iso Pipe Rohre verwendet.



## Heizung

### Zentralen

Die Versorgung der Gebäude erfolgt über einen Fernwärmeanschluss an die Stadtwerke Karlsruhe. Die Fernwärmezentrale befindet sich in der Heizungs-Hauptzentrale auf dem Erschließungsgrundstück im Bereich der Tiefgarage. In der Zentrale sind die Fernwärmeübergabestation mit automatischer Druckhaltung und Nachspeisung, sowie Hauptverteiler untergebracht. Von dort werden die Unterzentralen des Gebäudes über ein erdverlegtes Nahversorgungs-Netz angeschlossen.

### Rohrsysteme

Für erdverlegte Versorgungsleitungen vorgedämmtes und flexibles Kunststoff-Versorgungsrohr. Für das Leitungsnetz in den Zentralen und Keller-Verteilungsleitungen, sowie in den Versorgungsschächten werden Rohre und Formteile aus Präzisions-C-Stahl-Rohr verwendet, vorschriftsmäßig gedämmt. Die Fußbodenheizungsrohre bestehen aus sauerstoffdichten hochdruckvernetztem Polyethylen-Rohr.

### Versorgung der Wohneinheiten

Fußbodenheizung mit Einzelraumregelung nach Wärmebedarfsberechnung. Zusätzlich Handtuchheizkörper mit E-Patrone in Bad und Dusch/WC, Hersteller Zehnder, Fabrikat ZENO, Maße nach Festlegung des Architekten.

## Aufzuganlage im Zugangsbereich zur Tiefgarage

Personenaufzug, behindertengerecht nach EN 81-70, Kabinenmaß ca. 1,40\*1,0m, Türbreite 0,90m. Triebwerksraumloses Seilaufzugsystem mit frequenzgeregeltem Antrieb, gem. Aufzugsrichtlinie 95/16/EG. Nenngeschwindigkeit: 1,0m/s, Notrufgerät mit mögl. Anschluss an 24 Std. Notrufzentrale, Überlastkontrolle. Bedienungs- und Anzeigeelemente in Edelstahl, Kabinenboden Stahlblech mit Fliesenbelag wie Treppenhaus. Leuchtdecke aus geschliffenem Edelstahl oder farbbeschichtet, mit indirekter oder direkter Beleuchtung. Wände in Edelstahl oder farbbeschichtet, Edelstahlhandlauf, großflächiger Innenspiegel.

## BAUPHYSIK

### Sommerlicher und winterlicher Wärmeschutz

Der Wärmeschutz erfolgt nach der zum Zeitpunkt des Bauantrags gültigen Energieeinsparverordnung 2014 (Stand September 2016) sowie dem erneuerbare Energie- Wärmegesetz (EE WärmeG).

### Schallschutz

Der Schallschutz zu fremden Wohnräumen und Gemeinschaftsflächen wird nach den geltenden Regeln der Technik im erhöhten Schallschutz gemäß DIN 4109 Beiblatt 2 ausgeführt. Zusätzlich werden die Geschossdecken und Wohnungstrennwände nach VDI 4100:2012 Schallschutzstufe II errichtet. Innerhalb der Wohneinheiten bestehen keine Anforderungen an den Schallschutz. Die Außenbauteile werden nach den Anforderungen der DIN 4109 dimensioniert.

## TIEFGARAGE

Die ausführliche Beschreibung ist Bestandteil der Teilungserklärung des Gesamterschließungsgrundstücks.

## AUSSENANLAGEN

Die Eigentümergemeinschaft der Ludwig-Haas-Str. 1 ist anteilig am Gesamterschließungsgrundstück beteiligt. Dessen Gartengestaltung und die Gestaltung der weiteren Gemeinschaftsflächen wie Beleuchtung, Bepflanzung, Zuwegungen oder TG-Abgängen, erfolgen nach Bauauflagen und dem Außenanlagenplan des Landschaftsarchitekten. Die ausführliche Beschreibung ist Bestandteil der Teilungserklärung des Gesamterschließungsgrundstücks.

## SONSTIGES

Alle Angaben und Zeichnungen in den Verkaufs- und Vertragsunterlagen wurden mit großer Sorgfalt gefertigt. Änderungen und Ergänzungen sind nicht vorgesehen, können aber aufgrund behördlicher Auflagen oder technischer Weiterentwicklungen o.ä. eintreten. Dazu gehört auch das Anlegen von topographisch bedingten Böschungen oder Stützmauern. Der Veräußerer darf ohne Zustimmung des Erwerbers Baumaßnahmen abweichend von der Baubeschreibung nur dann ausführen, wenn dies infolge behördlicher Auflagen oder aus technischen Gründen erforderlich oder zweckmäßig ist und dadurch keine spürbare Wertminderung eintritt und die Abweichung

auch sonst für den Erwerber zumutbar ist. Die in den Grundrissen, Lageplan und Ansichten eingezeichneten Einrichtungsgegenstände, Zusatzbauteile, Bepflanzungen, Palisadenreihen, Spaliere, Gestaltung von Gemeinschaftsflächen, Gartenmöbel etc. dienen nur der Veranschaulichung und sind, insofern nicht in der Baubeschreibung erwähnt, nicht Bestandteil des Lieferumfangs. Abweichungen von den in den Zeichnungen angegebenen Maßen und Flächenangaben sind durch die Mauerwerksbauweise „Stein auf Stein“ bedingt und im Rahmen zulässiger Bautoleranzen möglich. Die durch Sonderwünsche eventuell entfallenen Wohnflächen führen nicht zu einer Kaufpreisminderung gegenüber den Quadratmeterangaben der vertraglich vereinbarten Wohnungsgrundrisse.

Karlsruhe, Oktober 2019