

# Baubeschreibung Haus Schlosshöfe, Haus Seegarten, Haus Alter Markt

## **ROHBAU**

Die Verblendung der Fassade erfolgt mit Verblendziegeln, deren Farbe und Fugenfarbe im Rahmen eines gestalterischen Gesamtkonzepts für das Schlossquartier zwischen den Architekten des Verkäufers und dem Stadtplanungsamt abgestimmt worden sind. Das Innenmauerwerk und das Hintermauerwerk werden aus Kalksandstein hergestellt. Die Fassadendämmung erfolgt nach dem Energieeinsparungskonzept. Das Untergeschoss wird als Betonkonstruktion gefertigt, die Geschossdecken sowie die tragenden Wandkonstruktionen aus Stahlbeton.

## **DACHDECKUNGS-/DACHABDICHTUNGSARBEITEN**

Die Flachdächer der Gauben, Loggien, Treppenhäuser und Dachterrassenflächen erhalten eine Abdichtung als Bitumendach mit Gefälledämmung.

## **KLEMPNERARBEITEN**

Die Dachflächen, Terrassen, Loggien und die Balkone erhalten Fallrohre zur Entwässerung. Die Mauer- und Attikaabdeckungen werden aus Zink und/oder Aluminium, pulverbeschichtet ausgeführt.

## **FENSTERANLAGEN, AUSSENTÜREN**

Die Außenfenster bestehen aus zweifarbigen Kunststoffprofilen, innen weiß, außen nach dem gestalterischen Gesamtkonzept der Architekten des Verkäufers. Der U-Wert (Wärmedurchgangskoeffizient) der Wärmeschutz-/Sonnenschutzverglasung entspricht dem EnEV-Nachweis (EnEV = Energieeinsparverordnung). Der Zutritt auf Dach-/Terrassen, Loggien und Balkone erfolgt barrierearm. Die Eingangstürelemente im Erdgeschoss werden als Alu-Rohrrahmentüren ausgeführt.

## **PUTZARBEITEN INNEN**

Mauerwerkswände erhalten einen Putz (Gips oder Kalkzement, je nach Anforderung); Betonwände/-decken erhalten eine Spachtelung.

## **FLIESENARBEITEN**

Bodenfliesen erhalten die folgenden Bereiche:

- WCs
- Bäder
- Küchen
- Treppenhäuser und -flure

Material/Ausführung:

- Feinsteinzeug im Dünnbett
- Fabrikat RAK, oder gleichwertig
- kalibriert 30/60 cm

Wandfliesen erhalten die folgenden Bereiche:

- Bäder und WCs

Material/Ausführung:

- glasierte Keramik im Dünnbett
- Fabrikat RAK, oder gleichwertig
- kalibriert 30/60 cm
- Eckschutzschienen

Sauberlaufmatten am Hauseingang

- eingefliester Mattenrahmen (Edelstahlwinkel)
- Einleger aus Bürsten
- bodengleich abgesenkt

Fußabstreifer vor Wohnungseingängen

- eingefliester Mattenrahmen (Edelstahlwinkel)
- Einleger aus Kokosfasermatte
- bodengleich abgesenkt

## **ESTRICHARBEITEN**

Die Wohnungen erhalten schwimmenden Zementestrich.

## **TISCHLERARBEITEN/INNENTÜREN**

Wohnungseingangstüren:

Holztür Oberfläche HPL (High Pressure Laminate, Verbundwerkstoff) nach dem Gestaltungskonzept der Architekten des Verkäufers

Rauch-/Einbruchschutztür Form DS/RC 2-1 mit Stahlumfassungszarge,

Beanspruchungsgruppe S, einbruchhemmend RC 2, Klimaklasse II, Schallschutzklasse 2, Abmessungen ca. 1,01 m x 2,135 m,

Türblatt gegengefälzt,

Schloss mit Dreifachverriegelung

Türspion

absenkbare Bodendichtung Schall-Ex

Zimmertüren:

Röhrenspantürblatt Oberfläche weiß

Holzumfassungszarge, weiß endbehandelt

Abmessungen ca. 0,765 m bis 1,01 m x 2,135 m

Bodenbeläge:

Eiche-Parkett von ca. 11 mm Stärke mit ca. 3 mm Nuttschicht,

Fußleisten weiß,

verlegt in Wohn-, Schlafräumen und Fluren.

Balkone bzw. Loggien und Dach-/Terrassen mit Dielenbelag (Holz oder WPC = Holz-Komposit; Dielen) mit einer Revisionsöffnung auf Holzunterkonstruktion.

## **SCHLIESSANLAGE**

Das Gebäude erhält eine mechanische Schließanlage (Profilzylinderschlösser) mit Sicherungskarte. Die Schließungen sind in unterschiedliche Berechtigungsebenen gegliedert, Fabrikat BKS, EVVA, oder gleichwertig. Folgende Türen werden mit Profilzylindern ausgestattet:

- Haupt- und Nebeneingänge
- Tiefgaragentor (Schlüsselschalter)
- Eingangstüren zu den Wohnungen und den Gewerbeeinheiten (sofern vorhanden)
- Funktionsräume (Haustechnik, Hausanschluss)
- Wohnungskeller und Fahrradräume
- Briefkästen

Die Tiefgarage erhält zugleich eine Torfernbedienung. Durchgangstüren, Schleusentüren, etc. erhalten Blindzylinder.

Der Hauseingang enthält ein Klingeltableau mit Video-Kamera am Hauseingang mit Schaltgerät. Die Bedienteile (Ruf- und Freisprechanlagen) liegen in den Wohnungen.

Die Briefkastenanlagen befindet sich innen im Treppenhäuser als Edelstahl-Wandaufbau-Anlage mit Horizontalkästen zur vorderseitigen Entnahme.

### **SCHLOSSER-/METALLBAUARBEITEN**

Die Treppengeländer sind Stahlgeländer mit einem Handlauf (aus Holz oder Edelstahl).

Das Balkongeländer als Füllstabgeländer oder ähnlich

Stahlblechtüren in den Abmessungen von ca. 1,01 m x 2,135 m werden je nach Erfordernis als feuerhemmende (FH-) Türen ausgeführt mit Umfassungszarge, je nach Erfordernis als T30/RS oder T90/RS (bezeichnet die Feuerwiderstandsklassen), je nach Erfordernis mit Obertürschließer, Panikfunktion, Freilauffunktion und ggf. integriertem Rauchmelder.

Die Kellertrennwände bestehen aus senkrecht angebrachten, verzinkten Stahlrohrrahmen mit Stahldrahtgitter auf einer verzinkten Winkeleisen-Unterkonstruktion bei einer Systemhöhe ca. 2,20 m. Die Türen sind aus dem gleichen System und vorgerichtet für ein Profilzylinderschloss.

### **MALER- UND ANSTRICHARBEITEN**

Tiefgarage und Keller (Gemeinschaftsanlage)  
Anstrich auf ungeputzte oder Wischputz-Wände mit Dispersionsfarbe.

Wohnungen  
Wandflächen aus Gipsputz und Gipskartonflächen werden gespachtelt, grundiert, mit strukturlosem Papier- (Maler-) vlies in Dispersionskleber beklebt und mit Dispersionsfarbe, Farbton weiß, deckend gestrichen. Deckenflächen werden gespachtelt und erhalten einen Anstrich wie die Wände. Eck- und Anschlussfugen werden mit Acryl verfügt.

Treppenhäuser  
Betondecken und Treppenläufe werden gespachtelt und erhalten einen Anstrich wie die Wohnungen. Wandflächen werden gespachtelt und erhalten Vlies und Anstrich wie die Wohnungen.  
Die Balkongeländer werden dunkelgrau pulverbeschichtet nach dem gestalterischen Gesamtkonzept für das Schlossquartier.

Beschichtungen  
Die Tiefgarage (Sohle) erhält eine Beschichtung in der Güteklasse OS 8 (OS = Oberflächenschutz).  
Kellerräume und Müllräume erhalten einen Deckanstrich.

### **TROCKENBAUARBEITEN**

Die Trockenbauwände werden entsprechend den Anforderungen aus Schallschutz-, Wärmeschutz- bzw. Brandschutzkonzept in einer Stärke von ca. 10 - 12,5 cm ausgeführt. Schächte werden verkleidet. Die Vorwandinstallation in den Sanitärbereichen besteht aus Metallständerwerk, doppelt beplankt, und hat eine Stärke von ca. 20 bis 30 cm und eine Höhe von ca. 1,30 m.

### **EINBAUKÜCHEN**

Die Wohnungen erhalten Einbauküchen Fabrikat Häcker o.glw. einschließlich Elektrogeräteausstattung mit Ceran-Kochfeld, Kühlschrank, Dunstabzugshaube (Umluft), Backofen, Geschirrspüler, Fabrikat Siemens/Bosch oder gleichwertig, Arbeitsplatte beschichtet, Möbelerückwand, Schubladen mit Selbststeinzug, Einbauspüle aus Edelstahl, Ein-Hand-Mischarmatur.

### **HAUSANSCHLÜSSE**

Wasserversorgung  
Das Gebäude erhält einen Anschluss zur Wasserversorgung durch die Stadtwerke Kiel.

Wärmeversorgung  
Die Wärmeversorgung des Gebäudes erfolgt über das Fernwärmenetz der Stadtwerke Kiel.

Stromversorgung  
Das Gebäude erhält im Hausanschlussraum Niederspannungshausanschlüsse durch die Stadtwerke Kiel.

Medienversorgung  
Das Gebäude erhält im Hausanschlussraum einen Anschluss an das Breitbandkabelnetz des Kabelnetzbetreibers Vodafone/Kabel Deutschland sowie einen Anschluss der Telekom.

### **TECHNISCHE GEBÄUDEAUSRÜSTUNG**

#### **ABWASSERANLAGEN**

Die Entwässerung des Gebäudes erfolgt im Trennsystem. Das Schmutzwasser wird in Fallleitungen, die über Dach entlüftet sind, in das Untergeschoss geführt, über Sammelleitungen zusammengefasst und aus dem Gebäude heraus in das öffentliche Siel eingeleitet. Zu entwässernde Objekte im Untergeschoss werden über eine Hebeanlage geführt. Fall- und Sammelleitungen werden in gusseisernem Rohr ausgeführt. Objektanschlüsse innerhalb eines Badezimmers oder WCs erfolgen in Kunststoffrohr als PP-Rohr in Vorwänden. Grundleitungen im Erdreich sind aus PP-Rohr. In der Tiefgarage erhalten die Abwasserleitungen eine Wärmedämmung und – sofern erforderlich – eine Begleitheizung.



## WASSERANLAGEN

Die Trinkwassereinspeisung mit Wasserzähler erfolgt im Hausanschlussraum. Die Verrohrung für Trinkwasser kalt erfolgt bis in die Wohnungen zu den Frischwasserstationen; ab der Frischwasserstation erfolgt die Verrohrung der sanitären Objekte in einem Kunststoffverbundrohr. Jede Wohnung erhält eine Wasserzählanlage, Messeinrichtung zur Miete. Die Warmwasserbereitung erfolgt dezentral über die Wohnungsstationen. Alle Kaltwasserleitungen werden mit Mineralwolle und einer Schwitzwasserisolierung versehen.

Sanitäreinrichtungen erhalten den folgenden Standard:

- Tiefspülklosett, wandhängend, Sanitärkeramik, weiß, Vorwandmontage, 6-l-Spülung, Klosettsitz
- Waschtisch, Sanitärkeramik, weiß, Vorwandmontage, Villeroy & Boch o. ä.
- Ein-Hand-Mischarmatur
- Duschwanne, flach, Stahl-Email, weiß, Kaldewei o. ä.
- Ein-Hand-Duscharmatur Hansgrohe o.ä, Brause
- Zu- und Ablauf für Waschmaschine
- Wohnungsterrassen/Balkone/Loggien mit Außenwasseranschluss

## HEIZUNGSINSTALLATION

Das Schlossquartier wird hausweise an das Fernwärmenetz (130°C) der Stadtwerke Kiel angeschlossen. Im Hausanschlussraum werden die Fernwärmeübergabestation und der Heizwasserpufferspeicher aufgestellt (70°/35°C). Jede Wohnung wird mit einer Wohnungsstation ausgerüstet, die einen Kaltwasser-Zulauf und einen Heizungs- vor- und rücklauf erhält und eine Anschlussmöglichkeit für Wärmemengenzähler hat. Über diese Station wird Warmwasser nutzernah hergestellt (dezentrale Warmwasserbereitung).

Alle Wohnungen erhalten Fußbodenheizung mit raumweiser Temperaturregelung. In den Hauptbädern wird zusätzlich ein elektrischer Badheizkörper (Handtuchtrockner) eingebaut.

Die Heizungsleitungen in der Tiefgarage und die Steigeleitungen werden in Stahl ausgeführt, in den Wohnungen in Kunststoffverbundrohr.

## LÜFTUNGSANLAGEN

Für das Gebäude wurde ein Lüftungskonzept nach DIN 1946-6 erstellt. Die Auslegung der Volumenströme erfolgt nach der Nennlüftung. Darauf basierend werden auf dem Dach je Steigeschacht Ventilatoren platziert, die zentral Abluft absaugen. In den Ablufträumen – Bäder, Küchen, Abstellräume und WCs – werden Abluftelemente vorgesehen. Erforderliche Außenluftdurchlässe sind in den Fassaden der Zulufträume integriert.

Die Lüftung der Tiefgarage erfolgt gemäß der Baugenehmigung. Die Müllräume werden über ein Ab- und Zuluftgerät lufttechnisch ver- und entsorgt.

## ELEKTROANLAGEN

Von dem Hausanschlussraum wird eine Kabeltrasse für die Einspeiseleitungen und für die Leitungen der fernmelde- und informationstechnischen Anlagen aufgebaut. Jede Wohneinheit erhält eine Unterverteilung mit den erforderlichen Fehlerstromschutzschaltern und Sicherungsautomaten sowie eine Datenunterverteilung. Jeder Kellerraum erhält eine Schalter-/Steckdosenkombination an der Tür; der Verbrauch wird über den Wohnungszähler erfasst. In der Tiefgarage, den Kellerfluren, in den Treppenhäusern sowie in den Allgemeinräumen wird die Beleuchtung über Präsenzmelder geschaltet.

Schalter- und Steckdosenprogramm: Berker S 1 in weiß oder ähnlich

Anschlüsse für E-Herd, Kühlschrank, Geschirrspülautomat, Waschmaschine, Trockner sowie 2 x 2-fach Kombinationssteckdosen und 2 x 1-fach Steckdose

Wohnräume erhalten drei 2-fach-Steckdosen, eine 3-fach-Steckdose und eine 1-fach-Steckdose sowie eine Antennenanschlussdose für TV und Radio und 1 Datendoppel-dose für Telefon/EDV.

Schlafzimmer und sonstige Zimmer erhalten drei 2-fach-Steckdosen, eine 1-fach-Steckdose sowie eine Antennenanschlussdose für TV und Radio.

Die Bäder erhalten eine 2-fach-Steckdose.

Die Flure erhalten zwei 1-fach Steckdosen und eine Datendoppeldose für Telefon/EDV.

Für die Beleuchtung erhält jeder Raum mindestens einen Decken- oder Wandanschluss.

Die Elektroinstallation in den Wohngeschossen und Treppenhäusern (mit Untergeschossen) erfolgt unter Putz. Die Elektroinstallation in den Kellerräumen und in der Tiefgarage erfolgt in Auf-Putz-Installation.

Die Beleuchtung der Kellerräume und der Tiefgarage wird mit Feuchtraumaufbauwannenleuchten ausgeführt. Die Beleuchtung der Treppenhäuser und Allgemeinbereiche erfolgt mit Aufbauleuchten. Die Balkone erhalten eine Außenleuchte und eine schaltbare Außensteckdose. Die Fluchtwege werden gemäß Brandschutzkonzept durch Rettungszeichenleuchten gekennzeichnet.

Das Gebäude erhält eine Blitzschutzanlage bestehend aus Fangeinrichtungen auf dem Dach, Ableitern und Erdungseinrichtung. Im Gebäude wird eine komplette Potentialausgleichsanlage entsprechend den gültigen Normen und Vorschriften aufgebaut.

Das Gebäude erhält eine Gegensprechanlage. Die Haupteingänge erhalten je eine Gegensprech- und Klingelanlage.

ge mit Videoanlage. Gegensprechanlage in der Wohnung mit Aufschaltung an die Videoanlage. Das Treppenlicht ist über Präsenzmelder geschaltet.

Die Balkone, Loggien, Dach-/Terrassen erhalten eine wohnungsweise schaltbare Außenleuchte und eine schaltbare Außensteckdose.

#### **AUSSENANLAGEN**

Die Außenanlagen des gesamten Schlossquartiers nach der Freianlagenplanung des Kieler Büros Bendfeldt Herrmann Franke folgen dem Konzept „außen Stadt – innen grün“. Die Schlossstraße und der Anschluss an die obere Flämische Straße (Nikolaikirchhof) werden vollständig neu ausgebaut.

#### **AUFZUGSANLAGEN**

Jedes Treppenhaus erhält einen Personenaufzug als Seil-aufzug, der von der Tiefgarage alle Geschosse erreicht. Die Aufzüge haben eine Kabine mit Innenbekleidung der Wände in Glas oder/und Stahlblech mit Spiegel, Handlauf, Beleuchtung usw.

#### **TIEFGARAGE, FAHRRADSTELLPLÄTZE**

Die Gebäude im Schlossquartier verfügen über eine gemeinsame Tiefgarage. Jedes Haus hat einen eigenen Fahrradabstellraum.

### **NACHHALTIGKEIT, QUALITÄTSSICHERUNG**

#### **LEED-ZERTIFIZIERUNG**

In besonderer Art und Weise steht das Schlossquartier Kiel für eine nachhaltige Bauweise. Während des gesamten Planungsprozesses waren Experten für energetisches Bauen und allgemeine Nachhaltigkeitsthemen an der Entwicklung des Entwurfes beteiligt.

So konnte für das Schlossquartier das international anerkannte LEED (Leadership in Energy and Environmental Design)-Vorzertifikat in Gold erreicht werden. Die Standards für dieses Zertifikat wurden vom U.S. Green Building Council festgesetzt und kommen weltweit zur Anwendung. Das Schlossquartier ist das erste Wohnungsbauprojekt in Kiel, für das eine derartige Zertifizierung der nachhaltigen Planung und/oder Errichtung erreicht werden konnte.



#### **ABBRUCH, TIEFBAU, VERBAU, BAUVORBEREITUNG**

Das Baugrundstück wird hergerichtet durch Abbruch und Entsorgung der vorhandenen Bausubstanz sowie die Erstellung der Baugrube inkl. Baugrubenverbau. Es folgt die Baustelleneinrichtung mit Baustrom, Bauwasser und den erforderlichen Gerüstarbeiten.

#### **BARRIEREFREIHEIT, ALTERSGERECHTIGKEIT**

Jedes Haus im Schlossquartier erhält einen Anteil von barrierefreien Wohnungen. Darüber hinaus wurde bei der Planung auf eine möglichst barrierearme Gestaltung Wert gelegt, so bei der Schwellenausbildung zu Terrassen und Balkonen und der Erreichbarkeit aller Geschosse mit dem Aufzug. Die Planung wurde zudem mit der Beratungsstelle für Barrierefreies Bauen der Landeshauptstadt Kiel abgestimmt.

#### **DEKRA-QUALITÄTSSICHERUNG**

Ein DEKRA-Sachverständiger führt vor Ort Qualitätskontrollen durch. Dabei nimmt er eine Begutachtung der zum Zeitpunkt der Prüfung wesentlichen Bauteile sowie eine objektive Einschätzung des Bau- und bautechnischen Zustands vor. Nach dem letzten Audit erstellt der Sachverständige ein schriftliches Protokoll, der Erwerber erhält anschließend das DEKRA-Zertifikat mit dem DEKRA-Siegel für Immobilienqualität.

