

QUALITÄTSBESCHREIBUNG: HAUS „RUGE BRIES“
27476 CUXHAVEN-DUHNEN, RUGENBARGSWEG



Nachfolgenden wird – ergänzend zu der zeichnerischen Darstellung – die Art und Qualität der baulichen Ausführung der Wohnanlage beschrieben.

1. GRUNDSTÜCK

Bei dem für die Bebauung vorgesehenen Grundstück handelt es sich um eine Baulücke im Stadtteil Duhnen mit den Hausnummern 11 und 13 auf der Ostseite der Straße Rugenbargsweg in 27476 Cuxhaven. Das Grundstück liegt in der Gemarkung Duhnen, Flur 4, Flurstück 218/1 und hat eine Größe von 1.600 m². Zur Untersuchung der Tragfähigkeit und Feuchtigkeit des Baugrundes wurden zwei Aufschlussbohrungen bis 10 m Tiefe vorgenommen und festgestellt, dass der Untergrund aus sehr tragfähigem Sand besteht und dass das Grundwasser weit unterhalb der geplanten Kellersohle ansteht. Der Baukörper wird der dort vorhandenen Bebauung angepasst, da es in diesem Bereich von Duhnen keinen gültigen Bebauungsplan gibt. Die Nachbarschaft besteht überwiegend aus Wohnhäusern und aus Ferienwohnungen, die teilweise an „ständig wechselnde Kurzzeitgäste“ (Urlauber) vermietet werden. Nach Fertigstellung des Gebäudes wird die Einmessung und die Änderung der Liegenschaftskarte durch das Katasteramt vorgenommen.

2. BAUKÖRPER

Für das geplante Gebäude liegt seit dem 26.04.2010 die rechtskräftige Baugenehmigung der Stadt Cuxhaven vor. Das dem Entwurf zugrundeliegende Leitbild eines Gebäudes mit zwei Vollgeschossen und einem Dachgeschoss wird in Massivbauweise mit einer Verblendung aus Ziegelsteinen in handwerklicher Tradition erstellt. Die im ausgebauten Spitzboden vorgesehenen Bereiche sind gemäß Baugenehmigung als Abstellräume zu nutzen. Die Wohnanlage besteht aus zwei Gebäudeteilen mit jeweils 9 Wohnungen, die jeweils von einem Treppenhaus als sogenannter „Dreispanner“ erschlossen werden. Die beiden Haushälften sind 3,25 m zueinander versetzt angeordnet. Prägend sind hierbei die großzügigen Balkone auf der Südseite sowie die feine Gliederung der Fassaden. Die Treppenhäuser unterteilen die Nordseite mit ihrer transparenten Verglasung. Die Giebelseiten werden durch Erker senkrecht gegliedert. Im Kellergeschoss befinden sich die den einzelnen 18 Wohnungen zugeordneten Kellerabstellräume, der Technikraum für die Heizung und für den Warmwasserspeicher sowie die Hausanschlüsse für Gas, Wasser und Strom. Im Kellerbereich jeder der beiden Haushälften befindet sich ein gemeinschaftlicher Wasch- und Trockenraum.

3. ERSCHLIESSUNG/AUSSENANLAGEN

ERSCHLIESSUNG

Die Zufahrt zu den – mit einer Ausnahme – im hinteren Grundstücksbereich angeordneten Kfz-Stellplätzen und die fußläufige Erschließung des Gebäudes erfolgen vom Rugenbargsweg über eine mit Betonsteinen gepflasterte Zuwegung und über mit Gehwegplatten versehene Fußwege stufenlos in den Eingangsbereich der Treppenhäuser im barrierefreien Erdgeschoss. Von dort erreicht man die übrigen Geschosse über die Treppenanlage.

Die Wohnungen im Dachgeschoss erhalten zur wohnungsinternen Erschließung des ausgebauten Spitzbodens je eine feststehende Massivholztreppe (Holzart: Buche) mit Setz- und Trittstufen und mit hölzernem Handlauf.

QUALITÄTSBESCHREIBUNG: HAUS „RUGE BRIES“

27476 CUXHAVEN-DUHNEN, RUGENBARGSWEG



TECHNISCHE ERSCHLIESSUNG

Das Gebäude erhält alle erforderlichen Ver- und Entsorgungsleitungen wie Wasser, Abwasser, Gas und Strom sowie Telefonleitungen bis in die Wohnungen. Telefonanschlüsse sind vom Käufer bei der Telefongesellschaft zu beantragen und zu bezahlen.

Für den Fernsehempfang und den UKW-Hörfunkempfang wird eine Offset-Parabolantenne mit ca. 90 cm Durchmesser gemäß Ansichtszeichnung auf dem Dach installiert. Die Digital-Signalverteilung erfolgt über SAT-ZF-Verteilanlagen zu den Anschlussdosen in den Wohnungen. Dort können Digitalreceiver einschließlich neuester HDTV-Technik angeschlossen werden. Die Verkabelung erfolgt mit dreifach geschirmten Leitungen im Schutzrohr. Alle Wohnungen erhalten im Wohnzimmer und im Schlafzimmer jeweils eine Steckdose für den TV- und Radioanschluss mit Digitalreceiver. Die Digitalreceiver sind nicht Bestandteil des Lieferumfanges.

AUSSENANLAGEN

Das gesamte Grundstück wird außerhalb der Verkehrsflächen gemäß Freiflächenplan begrünt. Vor den Erdgeschoss-Wohnungen werden Terrassen aus Betonplatten mit Natursteinvorsatz angelegt. Der restliche Gartenbereich wird gärtnerisch gestaltet und durch Sträucher bzw. Hecken eingefriedet. Im hinteren (südöstlichen) Teil des Grundstücks wird entsprechend den Auflagen der Baugenehmigung ein Spielbereich für Kleinkinder ausgewiesen. Gemäß Baugenehmigung wird die in der Südwestecke am Rugenbargsweg stehende Kopflinde erhalten und ist zukünftig zu pflegen.

Zwischen dem Hauptgebäude und dem Kfz-Stellplatzbereich wird ein ca. 54 m² großer Abstellraum für Fahrräder und Kinderwagen aus einer Stahl-Holz-Konstruktion vom Typ Magnum der Firma Gerhard Braun oder gleichwertig auf dem Grundstück errichtet. Dieses Nebengebäude erhält einen Fußboden aus Gehwegplatten und wird mit 36 Fahrradparkern mit einer Stahllöse zur Diebstahlsicherung ausgestattet. Die Fahrradstellplätze werden durch Nummern gekennzeichnet. Das Dach wird mit Trapezblechen eingedeckt und mit einer Folie abgedichtet. Auf dem Foliendach wird eine extensive Begrünung angelegt. Zur Belichtung des Raums sind zwei Lichtkuppeln aus Kunststoff und Plexiglas mit jeweils ca. 1 m² Größe im Dach vorgesehen. Für Müllbehälter wird parallel zur Zufahrt zum Parkplatzbereich hinter dem Fahrrad-Abstellraum ein ca. 5 m x ca. 1,5 m großer Platz mit einem ca. 2 m hohen Sichtschutz geschaffen.

Zwischen dem Gebäude und dem Rugenbargsweg wird ein rollstuhlgerechter Stellplatz für einen PKW geschaffen. Die restlichen Kfz-Abstellplätze einschließlich eines weiteren rollstuhlgerechten Platzes werden im hinteren Grundstücksbereich an der östlichen Grenze mit Betonsteinpflaster angelegt. Alle Abstellplätze werden durch farbliche Markierungen untereinander abgegrenzt und nummeriert.

Vor der Nordseite der Gebäude bis zum Überfahrtsweg wird ein Vorgarten mit Ziersträuchern und Bodendeckern angelegt. Die Pkw-Stellplätze werden mit Hecken bzw. Sträuchern begrenzt. Zwischen der Ostseite des Wohngebäudes und dem Abstellraum für Fahrräder wird ein verschließbarer Durchgang mit einer Pforte geschaffen. Die Grundstücksgrenzen zum Rugenbargsweg und zum südlichen Nachbargrundstück werden mit Hecken oder Sträuchern bepflanzt. Die übrigen Flächen werden mit einem Rasen begrünt.

4. BAUKONSTRUKTION

ENERGIEKONZEPT

Das Gebäude wird gemäß der neuesten Energieeinsparverordnung (EnEV) 2009 geplant und ausgeführt. Der Wärmeschutznachweis ist erstellt und ein Energieausweis für den Energiebedarf ausgestellt. Das Gebäude wird so gebaut, dass der zulässigen Höchstwerte für den Primärenergieverbrauch der EnEV 2009 um über 15 % unterschritten wird. Dies wird durch eine effektive Reduzierung der Transmissionswärmeverluste erreicht, was in der Praxis durch den Einsatz hochwertiger Dämmstoffe der Wärmeleitgruppe (WLG) 030 im Bereich der Fassade, des Fußbodens im Erdgeschoss sowie des Daches bewirkt wird. Für alle Fenster sind Scheiben mit dreifacher Verglasung mit $U_g = 0,7$ und Kunststoffrahmen mit $U_f = 1,3$ vorgesehen. Die Gebäudehülle wird winddicht hergestellt. Der Bauträger wird die fachgerechte Ausführung der Winddichtigkeit überwachen und durch einen „Blower-Door-Test“ überprüfen.

GRÜNDUNG / SOHLE / KELLERAUSSENWÄNDE

Die Gründung wird als Flachgründung auf tragfähigen Baugrund entsprechend den statischen Erfordernissen hergestellt. Die Außen- und Innenwände des Kellers werden aus Kalksandsteinen in der gemäß der Statik erforderlichen Stärke gemauert. Die Kelleraußenwand wird außenseitig mit 6 cm starken extrudierten Polystyrol-Hartschaumplatten Styrodur 4000 CS als Perimeterdämmung der Wärmeleitgruppe 035 gedämmt. Für die Wasserdichtigkeit des Kellers erhalten die Außenwände außen eine wasserabweisende und elastische Dickbeschichtung. Rund um das Gebäude wird ein Drainrohr neben der Sohle auf der Höhe der Unterkante der Sohle verlegt, um möglicherweise doch auftretendes Wasser vom Gebäude fern zu halten.

MAUERWERK

Alle Innen- und Außenwände der Geschosse mit Ausnahme des Kellergeschosses (siehe oben) werden aus Porotonsteinen gemauert. Die Trennwände zwischen den Wohnungen und zum Treppenhaus werden zweireihig mit einer Trennfuge ausgeführt, die mit einer 3 cm starken Schalltrennplatte ausgefüllt wird. Dies gilt auch für den Spitzboden. Die Dicke und Steifigkeit entspricht jeweils den Festlegungen der statischen Berechnung und des Schallschutznachweises. Nichttragende Wände im Spitzboden werden in Trockenbauweise hergestellt.

Der Innenputz der Mauerwerkswände in den Geschossen und im Treppenhaus wird aus Kalkzementputz hergestellt. Die Kellerwände haben ein sichtbares Mauerwerk mit Fugenglattstrich.

FASSADE

Die Fassade der Außenwände – mit Ausnahme der Treppenhäuser und giebelseitigen Erker – besteht aus zweischaligem Verblendmauerwerk (Farbe: rotbunt) mit 10 cm Wärmedämmung (WLG 030). Die Fenster der Nordfassade im Erdgeschoss und 1. Obergeschoss erhalten Stürze gemäß Ansichtszeichnung aus Stahlbetonfertigteilen mit einer sandgestrahlten Sichtfläche.

Die Baukörper der beiden Treppenhäuser werden aus einer Glas-Rahmen-Konstruktion aus Aluminiumprofilen erstellt. Die Erker in den Giebeln der Ost- und Westseite erhalten Fenster aus Kunststoffprofilen und gemauerte Brüstungen mit Dämmung und nach außen zum

QUALITÄTSBESCHREIBUNG: HAUS „RUGE BRIES“

27476 CUXHAVEN-DUHNEN, RUGENBARGSWEG



Abschluss eine hochwertige Kunststoffplatte. Als oberen Abschluss erhalten die Erker ein schräges Dach mit einer Titanzinkblechabdeckung.

GESCHOSSDECKEN / FUßBODENAUFBAU

Die Geschossdecken über dem Kellergeschoss, dem Erdgeschoss, dem Obergeschoss und auch über dem Dachgeschoss werden aus Stahlbeton unter Verwendung von Filigranelementen in insgesamt in 16 bis 20 cm Stärke gemäß Statik hergestellt. Die Wohnungen untereinander und das Treppenhaus werden in den Stahlbetondecken durch senkrechte Fugen mit 3 cm starken Schalldämmplatten getrennt.

Der Fußbodenaufbau im Erdgeschoss besteht aus einer 10 cm dicken Dämmschicht (WLG 030) mit Trittschalldämmung und Estrich. In den Geschossen einschließlich des ausgebauten Spitzbodens wird ein schwimmender Zementestrich auf Trittschalldämmung ausgeführt. Die Kellerräume erhalten einen 4 cm dicken Zementestrich auf Trennlage.

DACH

Das Dach besteht aus einer Satteldachkonstruktion als Pfettendach aus europäischem Nadelholz mit Holzschutz gemäß DIN 68800. Die Dacheindeckung erfolgt mit anthrazitfarbenen Tonpfannen und mit gekonterter Dachlattung auf diffusionsoffener Unterspannbahn. Die Dächer der Tonnendachgauben und die Dächer der Giebelerker werden mit Titanzinkblech mit Stehpfalz eingedeckt. Die offenen Dachüberstände der Traufen und Ortgänge erhalten einen Unterschlag aus weißen Kunststoffprofilen. Die Ost- und Westseiten der Dachgauben werden mit hinterlüfteten Kunststoffplatten verkleidet, ansonsten sind sie vorderseitig mit Ziegelsteinen verblendet. Die Dachkehlen werden mit Zinkblech verschlossen.

DACHAUSBAU

Die Wärmedämmung zwischen den Sparren im Dachgeschoß und im Spitzboden wird aus 20 cm Mineralwolle (WLG 030) mit innenseitiger Dampfsperre aus diffusionsoffener Luftsperrschicht hergestellt. Die Innenseiten der Dachschrägen im Dachgeschoss und im Spitzboden werden verkleidet mit 12,5 mm Gipskartonplatten auf Unterschalung und malerfertig gespachtelt.

BALKONE

Die Balkone werden aus wasserdichten Stahlbetonfertigteilen mit Sichtbetonoberflächen hergestellt; die Unterseite wird abgerieben und geglättet. Der Anschluss an die Geschossdecken erfolgt mit Schöck-Isokörben zur Vermeidung einer Wärmebrücke. Alle Sichtflächen erhalten einen Anstrich. Die begehbaren Bereiche werden entsprechend trittfest ausgeführt. Zur Aufnahme der vertikalen Kräfte werden gemäß Statik im vorderen Bereich verzinkte Stahlstützen angeordnet. Die Brüstungen werden aus verzinkten Stahlprofilen mit Füllungen aus Kunststoffplatten hergestellt.

5. INSTALLATIONEN

ALLGEMEIN

Erfassung und Abrechnung der Verbrauchsmengen je Wohnung für Heizung, Warm- und Kaltwasser erfolgen in jeder Wohnung zentral über drei anzumietende Verbrauchsmengenzähler. Die Hausverwaltung ermittelt die jährlichen Kosten.

ABWASSER

Die Regenentwässerung der Dächer erfolgt über außenliegende Regenrinnen und Fallrohre aus Zinkblech. Die Schmutzwasserfallrohre innerhalb des Gebäudes bestehen aus Gußeisen. Die Sammelleitungen in den Wohnungen werden aus Kunststoff hergestellt. Der Anschluß der Schmutzwasserleitungen an die öffentliche Kanalisation erfolgt über einen auf dem Grundstück liegenden Revisionschacht. Das anfallende Regenwasser wird in Sickerschächten auf dem Grundstück verrieselt. Dadurch sind die Eigentümer gemäß momentan geltender Gebührensatzung von der städtischen Einleitungsgebühr für Regenwasser befreit.

HEIZUNGSINSTALLATION UND WARMWASSERAUFBEREITUNG

Heizung: Maßgeblich für die Art und Ausführung der Heizungsanlage in diesem Gebäude ist die Heizungsanlagen-Verordnung (HeizAnIV) in der zum Zeitpunkt der Baugenehmigung gültigen Fassung. Die Dimensionierung der Anlage erfolgt auf Grundlage der Wärmebedarfsberechnung. Die notwendige Wärmeenergie für die Beheizung des Gebäudes wird durch einen Brennwertkessel mit Erdgas erzeugt. Die Aufstellung des Gerätes erfolgt im Haustechnikraum im Keller. Die erforderlichen Abgasleitungen werden in einem Schacht bis über das Dach geführt. Es wird ein Gas-Brennwert-Heizkessel mit einem Normnutzungsgrad von 110 % mit einer stromsparenden Umwälzpumpe der Energieeffizienzklasse A eingebaut. Der Heizkessel ist innovativ und robust und hat einen reduzierten Energieverbrauch durch einen gleitenden – d. h. dem Wärmebedarf angepaßten – modulierenden Keramikbrenner. Der Heizkessel ist sehr leise im Betrieb mit ca. 35 dB(A) bei 25 kW. Die Steuerung und Regelung der Heizungsanlage erfolgt über selbsttätig wirkende Einrichtungen in Abhängigkeit von der Außentemperatur und Zeit. Die Einstellungen erfolgen über ein benutzerfreundliches Bedienerdisplay mit dialogorientierter Benutzerführung. Die Wohnungen werden mit entsprechend der Wärmebedarfsberechnung dimensionierten Kompaktplattenheizkörpern ausgestattet. Jeder Heizkörper erhält ein Thermostatventil zur individuellen Regelung der Raumtemperatur. In den Badezimmern wird jeweils ein Handtuchheizkörper installiert und zusätzlich der Fußboden erwärmt durch die schlangenförmige Verlegung der Rücklaufleitung des Heizkörpers unter dem Estrich.

Warmwasseraufbereitung: Das warme Wasser für alle Wohnungen wird zentral durch den Brennwertkessel indirekt erwärmt und im Warmwasserspeicher mit 600 l Inhalt in ausreichender Menge zur Verfügung gestellt. Der Wasserspeicher hat niedrige Auskühlverluste durch einen FCKW-freien Hartschaum-Wärmeschutz. Alle Flächen, die mit Trinkwasser in Berührung kommen, sind mit einer Thermoglasur versiegelt. Diese Oberflächenvergütung schützt zuverlässig vor Korrosion. Die Übertragung der Heizleistung erfolgt über groß dimensionierte Glattrohr-Wärmetauscher. Dies führt zu einer minimalen Aufheizzeit. Durch die nach unten gezogenen Wärmetauscherrohre ist das Wasservolumen komplett durchgewärmt. Für das warme Wasser werden Zirkulationsleitungen mit Pumpe bis zu den Wohnungen vorgesehen, um möglichst schnell an den Zapfstellen warmes Wasser zu haben und so den Wasserverbrauch niedrig zu halten.

LÜFTUNG

Innenliegende, also fensterlose Badezimmer erhalten eine Entlüftungsanlage des Fabrikates Maico gemäß DIN 18 017. Die Steuerung erfolgt über den Lichtschalter mit einer Nachlaufzeit.

Für die Belüftung der Kellerräume werden an den Außenwänden einzelner Kellerräume gemäß Bauzeichnungen Öffnungen mit einem Lüftungsschacht mit ca. 40 x 40 cm großer Gitterabdeckung vorgesehen. Die Absaugung der Zuluft erfolgt jeweils im Wasch- und Trockenraum mit einem Lüfter im Durchmesser von 150 mm. Die Abluft wird mit einem 200 x 100 mm großen Abluftkanal bis über das Dach geführt. Die Verbindung aller Kellerräume mit der Zu-

QUALITÄTSBESCHREIBUNG: HAUS „RUGE BRIES“

27476 CUXHAVEN-DUHNEN, RUGENBARGSWEG



und Abluft erfolgt über Schlitze unterhalb der Türen und durch Schlitze in den Kellerwänden unterhalb der Geschossdecke. Durch diese Maßnahmen ist zu erwarten, dass die Luftqualität in den Kellerräumen gut ist und dass eine Schwitzwasserbildung durch übermäßige Feuchtigkeit vermieden wird.

SANITÄRINSTALLATION

Für die Sanitärobjekte werden Markenfabrikate in der Farbe weiß verwendet. Es sind folgende Installationen und Ausstattungen vorgesehen:

Küche: Kalt-, Warm- und Abwasseranschluss sowie Kaltwasseranschluss über Eckventil für eine Spülmaschine.

Badezimmer: Kalt-, Warm- und Abwasseranschluß, Waschmaschinenanschluß, • Waschtischanlage aus Porzellan, 60 cm breit, Einhebelmischer mit Zugknopf, Spiegel 50 x 60 cm, Ablage unter Spiegel, • wandhängendes Tiefspül-WC mit Einbauspülkasten und Wasserspartaste mit Betätigung von vorne, WC-Sitz mit Deckel, Papierrollenhalter, zweiarmiger Handtuchhalter, • Duschanlage aus Stahlemail, 90 x 90 cm groß, ca. 12 bis 15 cm hoch, Duschtrennwand mit Schiebetür oder Pendeltür bei dreiseitig eingebauten Duschen, Schlauchbrause mit ca. 90 cm langer Wandstange, Aufputz-Thermostat-Mischventil für die Wassermenge und die gewählte gleichmäßige Wassertemperatur.

Wasch- und Trockenräume im Keller: jeweils Zapfstelle mit Ausgussbecken, Bodenablauf, Waschmaschine (Fabrikat: Miele) mit Münzautomat, Kondenswäschetrockner (Fabrikat: Miele) mit Münzautomat, beide auf einem ca. 50 cm hohen Sockel aufgestellt, geschlossene Hebeanlage für das Abwasser.

Haustechnikraum im Keller: Zapfstelle mit Ausgussbecken, Bodenablauf.

Sonstiges: 2 Außenzapfstellen im Gartenbereich.

ELEKTROINSTALLATION

Die Elektro-Hauptanschlüsse mit Zählertafeln für jede Wohnung werden im Haustechnikraum im Keller installiert. Im Treppenhaus und in den Wohnungen werden sämtliche Elektro-Installationen in Unter-Putz-Montage ausgeführt. Im Kellergeschoss erfolgt wegen des sichtbaren Mauerwerks mit Fugenglattstrich eine Aufputzmontage. Alle Schalter- und Steckdosenmaterialien stammen aus dem Flächenschalter-Installationsprogramm eines Markenherstellers in der Farbe Polarweiß. Die Lieferung und Montage der Leuchten und Leuchtmittel innerhalb der Wohnungen erfolgen durch den Käufer. Außerhalb der Gebäude werden auf dem Grundstück wetterfeste Lampen der Firma Bega am Haus und auf den Wegen und im Bereich der Kfz-Stellplätze gemäß Freiflächenplan installiert. Die Einschaltung erfolgt über Bewegungsmelder. Der Fahrrad- und Kinderwagenabstellraum erhält 2 Korbleuchten zur Beleuchtung, die durch einen Bewegungsmelder mit Dämmerungsfunktion und Zeitschaltung betätigt werden.

QUALITÄTSBESCHREIBUNG: HAUS „RUGE BRIES“
27476 CUXHAVEN-DUHNEN, RUGENBARGSWEG



Es sind die folgenden Elektroinstallationen vorgesehen:

Raumbezeichnung	Steckdosen	Brennstellen	sonstiges
Hauseingang			Außenleuchte mit integriertem Bewegungsmelder, Klingelanlage mit Gegensprecheinrichtung
Treppenhaus		Durch Bewegungsmelder gesteuerte Beleuchtung mit ausreichender Anzahl von Wand- und Deckenleuchten	Beleuchtung der Kellertreppe separat durch Bewegungsmelder geschaltet
Flur	2 Einzel ¹	1 Wechselschaltung, 1 Deckenbrennstelle	Türgong
Abstellraum	1 Einzel	1 Ausschaltung, 1 Deckenbrennstelle	
Schlafzimmer	1 Einzel ¹ , 3 Doppel	1 Ausschaltungen, 1 Deckenbrennstelle	1 Radio- und TV-Anschlussdose
Bad	1 Doppel (neben Waschtisch)	1 Ausschaltung, 1 Deckenbrennstelle, 1 Wandauslass (über Waschtisch)	1 Waschmaschinenanschluss, Duschwannen-Erdung
Kochnische	5 Einzel, 2 Doppel, 1 Einzel (schaltbar)		Herdanschluss
Wohnzimmer	4 Einzel ¹ , 1 Dreifach	2 Ausschaltungen, 2 Deckenbrennstellen	1 Radio- und TV-Anschlussdose
Flur im Spitzboden	1 Einzel ¹	1 Wechselschaltung, 1 Deckenbrennstelle	
großer Spitzboden- Abstellraum	1 Einzel ¹ , 3 Doppel	1 Ausschaltung, 1 Deckenbrennstelle	
kleiner Spitzboden- Abstellraum	1 Einzel ¹ , 2 Doppel	1 Ausschaltung, 1 Deckenbrennstelle	
Terrasse/Balkon	1 Einzel ²	1 Ausschaltung mit Wand-Außenleuchte	Schalter für Steckdose und Lampe (mit Kontrollleuchte im Wohnzimmer)
Abstellraum im Keller	1 Einzel ¹ (Aufputz)	1 Deckenbrennstelle mit Korbleuchte mit einer Ausschaltung	
Technikraum im Keller	1 Einzel ¹ (Aufputz)	1 Deckenbrennstelle mit Korbleuchte mit einer Ausschaltung	
Wasch- und Trockenraum im Keller		2 Deckenbrennstellen mit Korbleuchte mit einer Ausschaltung	1 Waschmaschinenanschluss, 1 Wäschetrockneranschluss, 1 Hebeanlagenanschluss
Nebenflure K1 bis K4 im Keller		je 2 Deckenbrennstellen mit Korbleuchte mit 1 Bewegungsmelder	
Abstellraum für Fahrräder und Kinderwagen		2 Deckenbrennstellen mit Korbleuchte mit 1 Bewegungsmelder	

- 1) Es wird eine Steckdose in Kombination mit einem Schalter an der Tür vorgesehen (sogenannte Staubsaugersteckdose).
- 2) Brennstellen an den Terrassen und Balkonen sowie Außensteckdosen sind von innen schaltbar.

6. AUSBAU

FENSTER

Die Fensterrahmen bestehen aus einem gut dämmenden Mehrkammerprofilssystem aus weißem Kunststoff eines namhaften Markenherstellers mit einem $U_f = 1,3 \text{ W/m}^2\text{K}$. Für die Fenstergläser werden 3-fach-Wärmedämmgläser mit einer Wärmefunktionsschicht und einem Wärmedämmwert $U_g = 0,7 \text{ W/m}^2\text{K}$ eingesetzt. Je Wohnraum ist mindestens ein Dreh-Kipp-Fenster oder Dreh-Kipp-Türflügel vorgesehen. Die zweiflügeligen Terrassen- und Balkontüren werden als Stulp (d. h. ohne Pfosten) ausgeführt. Der Stulpflügel ist Drehflügel. Außenseitig erhalten die Drehkippflügel der Terrassen- und Balkontürelemente Schnäpper und Griffmuscheln. Die Dachgeschoss-Wohnungen mit Spitzbodenausbau erhalten gemäß Zeichnung zusätzlich Dachflächenfenster der Marke Velux vom Typ GGU (Holzkern, weißer Kunststoffüberzug, Schwingmechanismus) oder gleichwertig mit manuell betriebenen Außenrollläden.

Alle Fenster mit Ausnahme der schiefwinkligen Fensterelemente im Spitzboden (also Giebel bzw. Erker) erhalten Rollläden aus Kunststofflamellen bzw. bei den Terrassen- und Balkontüren aus ausgeschäumten Aluminiumprofilen. Die Bedienung der Rollläden erfolgt über einen manuellen Gurtbandantrieb bzw. bei Terrassen- und Balkontüren elektrisch mit Schalter neben dem Fenster. Die Rollladenkästen werden hinter der Verblendung verdeckt eingebaut mit Ausnahme der Balkon- und Terrassentüren, da hier der Platz oberhalb der Fensterprofile aus statischen Gründen für Einbaukästen nicht ausreicht, also Aufsatzkästen erforderlich sind.

Die inneren Fensterbänke bestehen aus hellem Agglo-Marmor auf dem Brüstungsmauerwerk. Die äußeren Fensterbänke werden aus Ziegelsteinen (rotbunt, wie Fassade) erstellt.

TÜREN

Wohnungseingangstür: Es werden einhängefertige Türelemente mit einem Schallschutzwert von 37 dB(A) in profilierter Stahlumfassungszarge eingebaut. Die Oberfläche des Türblattes besteht aus Schichtstoff im Dekor Esche-weiß-deckend. Die Tür erhält eine Sicherheitsdrückergarnitur mit äußerem Knopf und innerem Drücker aus Edelstahl, Spion und Profilylinderschloss mit Dreifachschließung. Für die gesamte Wohnanlage einschließlich Keller und Nebengebäude wird eine Schließanlage mit Sicherheitskarte zum Vervielfältigungsschutz eingebaut. Das Rohbaumaß für die Höhe der Wohnungseingangstüren beträgt 2,135 m statt der sonst üblichen 2,010 m, wodurch die Durchgangshöhe für große Menschen angenehmer wird.

Zimmertüren: Alle Innentüren werden mit einer dekorativen Rundkante ausgeführt und erhalten eine kratzfeste Oberflächenbeschichtung (CPL) im Dekor Esche-weiß-deckend (wie Wohnungseingangstür) oder nach Wunsch der Käufer gemäß Musterliste des Türenherstellers, sofern im Baufortschritt noch möglich. Die Türfüllung besteht aus einer Röhrenspansteg-Einlage. Die Türen werden mit passender Rundkanten-Zarge (Futter und Bekleidung) und einer Drückergarnitur (Listenpreis bis € 20,- inkl. MwSt.) mit Buntbartschloss eingebaut. Die Wohnzimmertüren erhalten jeweils einen großflächigen Norm-Glasausschnitt mit Ornamentglas vom Typ Mastercarrée oder gleichwertig nach Wahl der Käufer aus einer Mustervorlage, wenn im Baufortschritt noch möglich. Diese Verglasung wird als Einscheiben-Sicherheitsglas ausgeführt. Die Türen der innenliegenden Badezimmer werden unten um ca. 1,5 cm gekürzt für die erforderliche Zuluft. Das Rohbaumaß für die Höhe der Zimmertüren beträgt – mit Ausnahme des Spitzbodens – 2,135 m statt der sonst üblichen 2,010 m. Hierdurch wird die Durchgangshöhe für große Menschen angenehmer. In Dachgeschoss-Wohnungen erhalten die in Leichtbauweise unterhalb der Treppen zu erstellenden wohnungsinternen Abstellräume

QUALITÄTSBESCHREIBUNG: HAUS „RUGE BRIES“
27476 CUXHAVEN-DUHNEN, RUGENBARGSWEG



Türen aus Spanplatten mit einer CPL-Oberflächenbeschichtung im Dekor der Zimmertüren mit eloxierten Knopfgriffen.

Kellertüren: Es werden zu allen Kellerräumen doppelwandige und mit 0,6 mm dickem, verzinktem und mit RAL 9016 (Verkehrsweiß) beschichtetem Stahlblech mit Wabeneinlage in einer Gesamtdicke von 40 mm mit Stahleckzargen eingebaut. Die Türen erhalten Kunststoffdrückergarnituren mit zur Schließanlage passenden Profilzylinderschlössern.

FUßBODENBELÄGE

In den beiden Treppenhäusern werden einschließlich des Treppenhausbereiches im Kellergeschoss Natursteinplatten – z. B. Granit – verlegt. Die Wohnräume und die Spitzböden der Dachgeschoßwohnungen werden mit einem elastischen, verklebt verlegten Kunststoffbodenbelag der Marke „Expona Domestic“ im Naturholzdekor (nach Wahl des Käufers aus einer Mustervorlage, wenn im Baufortschritt noch möglich) ausgestattet und mit einer Sockelleiste aus Holz versehen. In den Bädern werden Bodenfliesen (nach Wahl des Käufers aus einer Mustervorlage, wenn im Baufortschritt noch möglich) rechteckig verlegt mit einem Materiallistenpreis von bis zu 30,00 €/m² inkl. MwSt. Die Balkone bestehen aus Betonfertigteilen mit einer trittfest gestrichenen Oberfläche.

WANDFLIESEN

Die Wände in den Bädern erhalten raumhoch Fliesen mit einem Materiallistenpreis von bis zu 30,00 €/m² inkl. MwSt.. Im Küchenbereich der Wohnzimmer wird ein ca. 60 cm hoher Fliesenspiegel vorgesehen mit einem Materiallistenpreis von bis zu 30,00 €/m². Die Fliesen können vom Käufer in einem vom Bauträger zu benennenden Fachmarkt ausgesucht werden, wenn es im Baufortschritt noch möglich ist.

MALERARBEITEN

Sämtliche Wände, Decken und Dachschrägen in den Wohnungen werden mit Raufasertapeten mittlerer Körnung tapeziert und mit Dispersionsfarbe in hellen Farbtönen (nach Wahl des Käufers aus einer Mustervorlage, wenn im Baufortschritt noch möglich) gestrichen. Die Treppenhauswände werden mit Glasfasertapeten tapeziert und erhalten einen scheuerfesten, hellen Anstrich der Klasse 2 gemäß DIN EN 13300. Die Kellerräume sowie die Treppenuntersichten und die Sichtbetonflächen der Balkone erhalten einen hellen Anstrich.

TREPPENHÄUSER

Die Außenhaut der beiden Treppenhäuser wird aus einer Pfosten-Riegel-Konstruktion gemäß Ansichtszeichnung mit Aluminiumprofilen und Dreifachverglasung hergestellt. Die Hauseingangstür besteht jeweils aus einem Aluminiumrahmen mit Glasfüllung. Neben der Tür wird die Klingelanlage mit Gegensprechanlage angeordnet. Die Briefkästen werden im Erdgeschoss des Treppenhauses installiert. Die Geländer der Treppen werden aus lackierten Strahlprofilen mit einem runden Handlauf aus Edelstahl hergestellt.

QUALITÄTSBESCHREIBUNG: HAUS „RUGE BRIES“
27476 CUXHAVEN-DUHNEN, RUGENBARGSWEG



ROLLSTUHLGERECHTE WOHNUNGEN

Die Erdgeschoss-Wohnungen Nr. 3 und Nr. 12 werden rollstuhlgerecht ausgestattet mit einer bodengleichen Dusche, mit ca. 1 m breiten Türen und mit der erforderlichen Rangierfläche im Flur, im Bad und im Schlafzimmer. Die Schwelle der Terrassentür wird rollstuhlgerecht nicht höher als 20 mm ausgeführt. Der mit dem erforderlichen Maß von 150 cm Durchmesser dimensionierte Duschbereich erhält einen hochwertigen, harzbehandelten, robusten Polyester-vorhang mit Bleiband und mit einer stabilen Deckenaufhängung der Firma Erlau. Der Dusch-vorhang ist antibakteriell, wasserabstoßend, antistatisch und hautsympathisch. Der Vorhang kann in weiß oder einem freundlichen Design nach Wunsch des Käufers geliefert werden. Neben der Toilette werden klappbare Haltegriffe der Firma Erlau angeordnet.

7. SCHLUSSBEMERKUNGEN

Die 'Baumeister Wilhelm Lüdke Stahlbeton-, Hoch- und Tiefbau GmbH & Co. KG' als Bauträger gewährleistet durch ihr nach DIN EN ISO 9001 zertifiziertes Qualitätsmanagementsystem, dass die Ausführungen der Baugenehmigung und den im März 2010 gültigen Bestimmungen über den Brand-, Schall- und Wärmeschutz entsprechen. Das Bauwerk wird in handwerklich solider Massivbauweise nach den anerkannten Regeln der Bautechnik ausgeführt.