

Baubeschreibung

Bauvorhaben Quartier – Düne 42
Dünenstraße 42 c, 17454 Zinnowitz
Mit Tiefgarage

Bauträger
B&L GmbH&Co.KG
Dünenstraße 42 b
17454 Zinnowitz



Teil A

1. Allgemeine Beschreibung

1.1 Lage

Das zu bebauende Flurstück 3/28, Flur 7, der Gemarkung Zinnowitz, liegt in der Dünenstraße 42c in 17459 Zinnowitz, gemäß dem Lageplan der Abgeschlossenheitsbescheinigung.

1.2 Gebäude

Das geplante Mehrfamilienhaus besteht aus einem 4-geschossigen Gebäude mit Staffelgeschoss und Kellergeschoss mit Tiefgarage, gemäß den genehmigten Bauzeichnungen der Abgeschlossenheitsbescheinigung in aktuellster Fassung.

1.3 Verkehrstechnische Erschließung & Stellplätze

Das geplante Gebäude kann über die Dünenstraße oder die Anliegerstraße, welche über das Flurstück 3/29 der ETG Dünenstraße 42 ab , die rückseitig des Gebäudes verläuft, erreicht werden. Zur Sicherung dieses Wegerechtes wurde für die ETG Dünenstraße 42c auf dem Flurstück 3/29 eine Baulast eingetragen. Um das geplante Gebäude herum entstehen 10 KFZ Stellplätze, welche überwiegend Sondereigentum darstellen.

1.4 Einfahrt in die Tiefgarage

Diese wird als nichtöffentliche Garage mit geringem Zu- und Abgangsverkehr nach den Vorgaben der zum Zeitpunkt des Bauantrages gültigen Garagenverordnung (GarVO) geplant und ausgeführt. Die Zufahrt erfolgt ausschließlich über die rückseitige Anliegerstraße zwischen den Gebäuden Dünenstraße 42 und 43.

2. Baurechtliche Rahmenbedingungen

2.1 Baugenehmigung

Es gilt die aktuellste Fassung der Baugenehmigung, ausgestellt von der unteren Bauaufsichtsbehörde des Landkreises Vorpommern – Greifswald, mit Sitz in 17389 Anklam, Leipziger Allee 26. Das Bauvorhaben wird unter dem Aktenzeichen 07360-15-15 geführt. Verantwortliche Fachplaner ist das Architekturbüro Gesine Lange, Bahnhofstraße 20 in 17335 Strasburg.

2.2 Standsicherheitsnachweis / Tragwerksplanung

Es gilt die aktuellste Fassung der Tragwerksplanung, erarbeitet von den Diplomingenieuren Friedrich und Robert Müller, Hamburger Str. 125, 23843 Bad Oldesloe. Das Bauvorhaben wird unter dem Aktenzeichen 15-002 geführt.

2.3 Baugrundgutachten

Es gilt die aktuellste Fassung der Baugrundbeurteilung und Gründungsberatung, erarbeitet vom Diplomingenieur Hartmut Köhler, Am Eichenhag 3, 17440 Zemitz. Das Bauvorhaben wird unter dem Aktenzeichen 16035/16 geführt.

2.4 Wärmebedarfsberechnung n. EnEV / Energieausweis

Das Gebäude wird gem. den Anforderungen der DIN 4108 und den anerkannten Regeln der Bautechnik ausgeführt. Das Gebäude wird nach der zum Zeitpunkt des Bauantrages gültigen Fassung der Energieeinsparverordnung (EnEV) hergestellt. Es gilt die aktuellste Fassung des Energieausweises, erarbeitet von den Diplomingenieuren Friedrich und Robert Müller, Hamburger Str. 125, 23843 Bad Oldesloe. Das Bauvorhaben wird unter dem Aktenzeichen 15-002 geführt.

2.5 Brandschutz

Die Ausführung entspricht den Bestimmungen des konstruktiven Brandschutzes in der zum Zeitpunkt des Bauantrags gültigen Fassung und der aktuellsten Fassung des Brandschutzkonzeptes des Ing. Büro Möws, Am Schanzberg 3 in 17438 Wolgast, welches Bestandteil der Baugenehmigung ist. Das Bauvorhaben wird unter dem Aktenzeichen 22-03-16/01-BN geführt.

2.6 Schallschutz

Bezüglich des Schutzes gegen Schallübertragung zwischen den einzelnen Wohneinheiten gelten die erhöhten Werte der DIN 4109 Beiblatt 2 "Vorschläge für einen erhöhten Schallschutz" für Wohnungen als vereinbart. Anforderungen an den Schallschutz innerhalb einer Wohneinheit bestehen nicht. Zum Schutz gegen die Geräusche aus haustechnischen Anlagen zwischen fremden Wohneinheiten, insbesondere zur Regelung der Anforderung an die Aufzugsanlage, wird die Schallschutzstufe II nach Richtlinie VDI 4100 "Schallschutz von Wohnungen, Kriterien für Planung und Beurteilung" (2007) berücksichtigt. Aus schallschutztechnischen Gründen kann es im Einzelfall erforderlich sein, dass Steckdosen in

Wohnungstrennwänden versetzt angeordnet werden müssen. Die Schallschutzberechnungen werden vom Ing. Büro Müller & Müller ausgeführt, siehe 2.2

3. Versicherungen

Während der Bauzeit wird eine Rohbaufeuerver-, Bauwesen- und Bauherrenhaftpflichtversicherung durch den Bauträger abgeschlossen. Die Rohbaufeuerversicherung geht ab Fertigstellung in eine Gebäudeversicherung über, die von der WEG übernommen wird.

4. Hinweise zur Bauausführung

4.1 Richtlinien & Rechtsgrundlagen

Grundlagen der Bauausführung sind die als Entwurf zur Teilungserklärung in der Grundlagenurkunde als Anlagen hinterlegten Planungsunterlagen sowie diese Bau- und Ausstattungsbeschreibung. Bei Widersprüchen gilt vorrangig die Bau- und Ausstattungsbeschreibung. Die Baubeschreibung und alle Zeichnungen gelten vorbehaltlich der erforderlichen Genehmigungen und Auflagen der zuständigen Behörden und Versorgungsbetriebe. Aus technischen bzw. genehmigungsrechtlichen Gründen kann es zu Änderungen der Planungsunterlagen kommen. Nicht näher beschriebene Bauausstattungen werden nach Maßgabe des Architekten ausgeführt und orientieren sich am Qualitätsstandard der Bau- und Ausstattungsbeschreibung. Änderungen an den konstruktiven Maßnahmen, Ausstattungen und der Wahl der vorgesehenen Produkte und Fabrikate bleiben vorbehalten. Qualitäts- und Warenprodukte namentlich aufgeführter Lieferanten werden bei der Bauausführung vorrangig berücksichtigt. Werden Abweichungen erforderlich, kommen nur gleichwertige Lösungen, die keinen Minderwert darstellen, zur Ausführung.

Gründe dafür können sein: gestalterische, technische oder beschaffungstechnische Gründe, technische Weiterentwicklungen von Produkten, behördliche Forderungen und Auflagen aus der Baugenehmigung. Die Herstellung des Objektes erfolgt nach den zum Zeitpunkt der Bauantragstellung anerkannten Regeln der Technik mit ihren einschlägigen Normen, Richtlinien und behördlichen Anforderungen, sofern im Kaufvertrag oder dieser Baubeschreibung nicht etwas anderes geregelt ist. In den Planungsunterlagen (Wohnungsgrundrisse, -schnitte, -ansichten, Visualisierungen) dargestellte Einrichtungsgegenstände und optional/gestrichelt dargestellte Einbauten stellen Möblierungs- und Gestaltungsvorschläge des Architekten dar und zählen nicht zum Leistungsumfang des Bauträgers.

Die beispielhaften Einrichtungsvorschläge dienen lediglich zum Nachweis der Stellmöglichkeit. Nur die in dieser Baubeschreibung ausdrücklich aufgeführten sanitären Einrichtungs- und Ausstattungsgegenstände in Bädern, Duscbädern und WCs sind Bestandteil der Wohnungen und somit im Objektpreis enthalten. Standortänderungen von Sanitärgegenständen sind nur nach vorheriger Absprache, Planung und Prüfung der Realisierbarkeit möglich. Planungskosten hierfür sind nach Aufwand vom Erwerber zu übernehmen.

4.2 Grundlagen der Flächenermittlung

Die angegebenen Wohnflächen werden nach DIN 277 bzw. WoFIV berechnet (Abzug für Putzstärken ist erfolgt). Die Maße zur Berechnung der Flächen sind den Bauvorlagezeichnungen im Maßstab 1:100 entnommen. Geringe Toleranzen, die sich durch die Bauausführung ergeben, bleiben vorbehalten. Die Kabel- und Leitungsverläufe sind in der Flächenberechnung nicht berücksichtigt.

4.3 Hinweise zu Maßangaben

Abweichend von etwa in den Bau- und Verkaufsplänen angegebenen Maß- und Flächenangaben sind im Rahmen zulässiger Bautoleranzen möglich. Alle etwa angegebenen Flächen-, Längen- und Höhenmaße (auch künftige) sind Rohbaumaße/Richtmaße. Endgültige Maße für die Planung von Einrichtungsgegenständen, Küchen und dergleichen sind grundsätzlich am Bau zu nehmen. Rohkästen bzw. Installationsschächte sind von ihrer Anzahl, ihren Abmessungen und Positionen her erst nach Leitungs- und Rohrverlegung etc. verbindlich; die Größe kann sich während der Bauzeit verändern. Planungsunterlagen und Zeichnungen, insbesondere Prospektpläne, sind nicht zur Maßentnahme für Einrichtungsgegenstände und Einbauten geeignet. Die Abstellräume im Keller stellen keine Wohnfläche dar, sondern dienen ausschließlich zu Lagerzwecken. Teilweise können auf den Wänden sowie unter der Decke der Keller Leitungen und Kabeltrassen evtl. auch unter 2 m Höhe verlaufen.

4.4 Materialpreise

Die im Folgenden angegebenen Materialpreise sind Fachunternehmer-Listenpreise. Die Materialpreise gelten jeweils in der genannten Höhe, wenn die Materialien bei den für den Bauträger arbeitenden Fachbetrieben ausgewählt werden. Selbstverständlich ist es den Erwerbern gestattet sich bei der Innenausstattung andere

Materialien bzw. Gegenstände auszusuchen. Werden andere als die beschriebenen Materialien ausgewählt, sind die Verlegearbeiten eventuell neu zu kalkulieren.

4.5 Sonderwünsche

Sollten für die Realisierung von Sonderwünschen des Käufers in der Ausstattung Planungsleistungen notwendig werden, trägt dieser hierfür die Kosten. Ob Planungsleistungen für Sonderwünsche erforderlich sind, bestimmt der Verkäufer. Die Planungsleistungen werden ausschließlich durch qualifizierte Architekturbüros oder die ausführenden Fachunternehmen des Verkäufers erbracht. Die Sanitärgegenstände werden ausschließlich vom Verkäufer geliefert und montiert und können nicht in Eigenleistung geliefert und montiert werden.

4.6 Eigen – und Minderleistungen

Der vom Bauträger angebotene bzw. mit dem Käufer abgestimmte Leistungsumfang wird zunächst komplett ausgeführt. Weitere Eigenleistungen können erst nach der Wohnungsübergabe ausgeführt werden. Bei Vergütung von komplett entfallenden Leistungen, die dann vom Erwerber in Eigenleistung erbracht werden, reduziert sich die vom Bauträger an den Erwerber zu zahlende Vergütung der angegebenen Materialpreise um 25 %. Für die Verlegung werden dann bei Bodenbelags- und Fliesenarbeiten 10 €/m² vergütet.

5. Nutzungsregelungen Kellerräume

5.1 Abstellräume im Keller

Jede Wohnung verfügt über einen Abstellraum innerhalb der Wohnung und einen weiteren im Kellergeschoss laut Abgeschlossenheitsbescheinigung. Die Abstellräume im Keller sind als Lagerräume vorgesehen und nicht für Wohnzwecke geeignet. Eine Nutzung als Werkstatt oder Hobbyraum ist nicht gestattet.

5.2 Abstellraum für Fahrräder

Der gemeinschaftlich genutzte Raum dient zum Abstellen von Fahrrädern, Bollerwagen, Rollatoren, und batteriebetriebenen Fahrhilfen. Das Abstellen von motorisierten Kleinfahrzeugen, wie z.B. Motorrollern, die über einen Benzin – oder Dieselmotor verfügen, ist nicht gestattet.

5.3 Hausanschlussraum

Neben den Abstellräumen befindet sich im Kellergeschoss auch der Hausanschlussraum, der ausschließlich vom bestellten Verwalter bzw. von dem bauauftragten Hausmeister oder Techniker betreten werden darf.

5.4 Müllraum

Vor dem Garagen – Rolltor befindet sich der Zugang zum Müllraum, in dem sich Tonnen für Restmüll, Recycling und Papier befinden. Der Müllraum steht der Gemeinschaft zur Verfügung.

6. Verhaltensregeln nach Übergabe

Es wird darauf hingewiesen, dass es bei ungünstigen Witterungsverhältnissen und/oder kurz nach Baufertigstellung zu einer erhöhten Baufeuchte kommen kann. Um Feuchteschäden an dem bezugsfertig erstellten Bauwerk zu vermeiden, muss dieses vom Erwerber nach erfolgter Übergabe unbedingt sachgerecht und regelmäßig beheizt und gleichzeitig gelüftet werden, da es sich um einen Neubau handelt.

Teil B

1. Erschließung des Grundstückes

Die öffentliche und die nichtöffentliche Erschließung des Objektes sind Bestandteil der Leistungen des Bauträgers. Dazu zählen: Trinkwasser, Abwasser, Strom, Telekommunikation (Telefon). Die Hausanschlüsse werden nach den Vorschriften der zuständigen Versorgungsunternehmen betriebsbereit erstellt. Die Herstellkosten für die Anschlüsse an das öffentliche Versorgungsnetz und Baukostenzuschüsse hierfür sind im Kaufpreis enthalten. Die Beauftragung und Aufschaltung der einzelnen Telefonanschlüsse übernimmt jeder Wohnungseigentümer selbst.

2. Erdarbeiten und Entwässerung

Abschieben des Mutterbodens, Ausheben der Baugrube und Abfuhr des verdrängten Aushubmaterials, soweit erforderlich und die Verfüllung der Arbeitsräume. Gestaltung des Geländes entsprechend des genehmigten Lageplans. Wiederverwendbares Material wird seitlich gelagert, der Rest abgefahren. Innerhalb der aufzubringenden Kiesschicht werden die Entwässerungsleitungen verlegt. Die Entwässerung erfolgt entsprechend den jeweiligen Auflagen und Vorschriften der Behörden, Schmutz- und Wasseranschluss erfolgt an das öffentliche Kanalnetz, Grundleitungen bestehe aus PVC- oder KG-Rohren. Nach Möglichkeit wird das Regenwasser auf dem Grundstück versickert.

3. Rohbau

3.1 Fundamente & Bodenplatte

Beton- und Stahlbetonarbeiten Flachgründung mit Einzelfundamenten, wo erforderlich, frostfrei, gem. statischer Berechnung, auf Sauberkeitsschicht. Ein Fundament erdber als Potentialausgleich nach VDE- Vorschrift und gem. DIN 18014 werden eingelegt. Stahlbetonbodenplatte als Tiefgaragensohle gem. statischer Berechnung. Die Sohle wird gefällelos und flügelgeglättet ausgeführt. Durch abtropfendes Regen- bzw. Tauwasser kann es in Teilbereichen zu Pfützen Bildung kommen.

3.2 Kellerwände & Abdichtung

Tiefgaragen- und Umfassungswände des Kellergeschosses gem. statischen Nachweis aus Mauerwerk oder als Stahlbetonwände oder Systeme aus Stahlbetonfertigteilen einschl. erforderlicher Abdichtung und außenliegender Wärmedämmung als Perimeterdämmung entspr. der DIN 4108 (ca. 12cm), jedoch nur max. 1,00 m unterhalb der Grasnarbe, umlaufend.

3.3 Stahlbeton/ - und Maurerarbeiten

Sämtliche Außenwände werden in Porenbeton 36,5 cm (z.B. Ytong o.ä.) n. erforderl. Wärmebedarf gem. DIN 4108 – außer im Kellergeschoss erstellt. Tragende Innenwände und Wohnungstrennwände werden aus Kalksandstein erstellt (entsprechend den statischen Erfordernissen sowie gem. Schallschutz- und Wärmeschutznachweis).

Nichttragende Innenwände in den Geschossen werden hauptsächlich in Trockenbauweise beidseitig doppelt beplankt , nach statischen Erfordernissen hergestellt. Wände, Stützen, Decken und Balken aus Stahlbeton oder Systeme aus Stahlbetonfertigteilen oder Mauerwerk gem. statischer Berechnung, einschl. erforderlicher Dämmung gem. Wärmeschutz und Schallschutznachweis. Die Decke im Staffelgeschoss (4.OG) wird in Trockenbauweise erstellt.

Treppenanlagen im Treppenhaus sind aus Stahlbeton als Fertigteilläufe oder in Ortbeton, schall-entkoppelt, einschl. der Podeste.

Die Balkonplatten und die Eingangsüberdachung werden als Fertigbetonteil (freitragende Kragplatte) mit innenliegenden Abläufen geliefert und entsprechend der EnEV mittels Iso – Schöck Körben (thermische Trennung) in die Außenwand eingebunden. Die Unterseite wird als Sichtbeton ausgebildet. Jeder Eigentümer hat die Möglichkeit die Balkonplatte mit einem zusätzlichen Belag zu versehen. Abläufe und Fallrohre aus Titanzink.

Der Fahrstuhlschacht wird in Kalksandstein oder Beton ausgeführt und schalltechnisch entkoppelt.

In alle Wohnungen wird ein Kaminabzug mit separater Zuluftführung eingebaut, Details siehe 16..

3.4 Abdichtungsarbeiten

Die Decken über TG / Keller im Außenbereich als Warmdachkonstr., Ausführung gem. den DIN-Normen u. den Flachdach-Richtlinien. Abdichtung bituminös, alternativ aus Kunststoffbahnen, Wärmedämmung gem. DIN 4108. Sonst erforderliche Feuchtigkeitsisolierung durch Anstriche bzw. Dichtungsbahnen nach den DIN-Normen.

3.5 Dachkonstruktion

Die Dachkonstruktion wird fachgerecht entsprechend den statischen Berechnungen als Walmdach (ca. 15° Neigung) erstellt. Dacheindeckung erfolgt mit Tondachziegeln der Firma Creaton (engobiert) oder gleichwertig. Dachdurchführungen für Heizung, Rohrentlüftung, etc. erfolgen mit Systembauteilen.

Entsprechend der Energieeinsparverordnung werden die Sparrenzwischenräume mit mineralischem Dämmstoff in ausreichender Stärke, o. gleichwertig, aufgefüllt und die gesamte Holzkonstruktion mit einer Dampfsperre versehen. Der Dachboden wird als Kaltraum ausgeführt.

Auf dem Dach sind entsprechend den Richtlinien des Arbeitsschutzes Vorrichtungen zu installieren, die zur Absicherung von Revisionsarbeiten dienen. Hierzu gehören Dachhaken, Ösen, oder eine Austrittsvorrichtung / Dachleiter für den Schornsteinfeger. Hierbei sind die Hinweise/ Vorgaben des SIGE Koordinators zu berücksichtigen.

3.6 Dachterrassen

Die Dachterrassen im 4. OG erhalten eine Abdichtung mit elastischen Dichtungsbahnen, welche auf eine Aufdachdämmung entsprechend der Anforderung der gültigen EnEV herzustellen ist. Als Lauffläche erhalten die

Dachterrassen einen umlaufenden Trittbelag aus Riffelbohlen ca. 3cm stark. Als Material kann tropischen Hartholz, Marke Bangkirai oder ein Compound aus Hartholz- und Kunststoffgranulat verwendet werden. Die fachgerechte Abdichtung der umlaufenden Brüstung erfolgt mit elastischen Dichtungsbahnen und einer Zinkblechabdeckung.

3.7 Regenentwässerung

Walmdach-, Dachterrassen und Balkonentwässerung mit Anschluss an die Grundleitung der Entwässerung mittels Fallrohre aus Titanzink. Der Versickerung wird auf dem Grundstück mittels Rigolen oder Versicherungsschächten realisiert. Sollte die Eigentümergemeinschaft die Nutzung des Regenwassers wünschen, kann sie auf eigene Kosten die Umrüstung der Fallrohranlagen in Auftrag geben und geeignete Sammelbehälter aufstellen lassen.

3.8 Fenster

Es kommen qualitativ hochwertige RAL geprüfte Fenster aus Kunststoffprofil renommierter deutscher Hersteller, Fabrikat Schüko, VEKA Topline, Rehau oder gleichwertig, 5-Kammer-System, 70 mm Bautiefe, Isolierverglasung U-Wert 0,7 Wm²K (DIN) mit umlaufender doppelter Falzdichtung und verdeckt liegendem, verschließ – oder verriegelbarem Einhanddrehkippschlag zum Einbau. Alle Fenster sind mit dem Standard Sicherheitspaket (Grundsicherheit, erweiterbar WKI) ausgestattet. Fenster ab einer Breite von 1,50 m sind mehrflügelig. Die Ausführung erfolgt wahlweise in Stulp- oder Mittelpfosten. Alle bodentiefen Elemente erhalten eine thermisch getrennte Bodenschwelle, ohne Sohlbank und eine Trittschutzschiene aus Edelstahl. Die Kunststoffprofile sind von außen anthrazit und von innen weiß.

Die Sohlbänke der Putzfassade werden in Aluminiumprofilen in der Farbe anthrazit ausgebildet. Alle nicht gefliesten Räume erhalten Innenfensterbänke je nach Fensterlänge bis zu 2,10 m 2 cm bzw. ab 2,10 m 3 cm dick, aus Aglomarmor, ausgenommen hierbei sind bodentiefe Fensterelemente und Fensterelemente im Kellergeschoss.

Alle Fenster und Terrassentüren erhalten integrierte, außerhalb laufende Rolladenanlagen, als Aufsatzrolladenanlage, mit elektrischen Stellmotoren und Einbautastern, zum Schalterprogramm der Elektroinstallation passend. Jede Anlage ist einzeln bedienbar. Zentrale Steuerungsanlagen sind gegen Aufpreis lieferbar. Rolladenpanzer aus pulverbeschichteten, anthrazitfarbenen, wärme gedämmten Alu-Profilen n. Wunsch der Bauherrn. Wo erforderlich, mit Lichtschlitzen. Zur Erhöhung der Sicherheit im EG mit Aufschubsicherung.

Die Kellerfenster erhalten eine Verglasung mit Einfachglas und einen Kellerlichtschacht. Sollten die örtlichen Verhältnisse (Stau-Grundwasser) es erfordern, zusätzliche Abdichtungen aufzubringen, wird dieses ebenfalls ausgeführt. Die Kellerlichtschächte erhalten eine begehbare verzinkte und abschließbare Gitterrostabdeckung.

Die Montage der Fenster und der Haustüren erfolgt nach den allgemein anerkannten Regeln der Technik entsprechend den Erfordernissen der Energieeinsparverordnung (EnEV). Es kommen RAL-geprüfte Fenster und Haustüren zum Einsatz. Die Montagefugen zwischen den Bauelementen und dem Baukörper werden vollständig mit wärmedämmendem Ortschaum, entsprechend der Praxisempfehlung des Institutes für Fenstertechnik Rosenheim, ausgefüllt.

3.8.1 Aluminium – Bauelemente / Glasfassade

Die vorgesetzten Aluminium – Glasfassaden auf der NO und SW- Seite des Gebäudes werden aus Aluminiumprofil renommierter deutscher Hersteller, Fabrikat Schüko, VEKA Topline, Rehau oder gleichwertig, 5-Kammer-System, 70 mm Bautiefe gefertigt. Die integrierten Fenster erhalten eine Isolierverglasung U-Wert 0,7 Wm²K (DIN) mit umlaufender doppelter Falzdichtung und verdeckt liegenden, verschließ – oder verriegelbarem Einhanddrehkippschlag. Alle Fenster sind mit dem Standard Sicherheitspaket (Grundsicherheit, erweiterbar WKI) ausgestattet. Entsprechend der gültigen Brandschutzkonzeption sind an einigen der Fenster in der Glasfassade der NO – Seite automatisch gesteuerte Rauchabzugsanlagen zu integrieren.

3.8.2 Hauseingangstür

Die Hauseingangstür wird aus Aluminiumprofil renommierter deutscher Hersteller, Fabrikat Schüko, VEKA Topline, Rehau oder gleichwertig, 5-Kammer-System, 70 mm Bautiefe mit Dreifachverriegelung gefertigt, erhält eine Füllung mit einem Lichtausschnitt als Sicherheits - Isolierverglasung U-Wert 0,7 Wm²K (DIN), mit von innen mit einem geeigneten Einzeldrucker und außen mit einem Stoßgriff aus Edelstahl ausgerüstet.

3.8.3 Revisionsöffnungen / Ausstiegfenster

Im Bereich des Treppenhauses im 4. OG wird in die Dachfläche ein Ausstiegfenster eingebaut, welches auch als Rauchabzugsanlage ausgestattet werden kann. Dieses dient zu Revisionszwecken für die ausführenden Gewerke oder den Bezirksschornsteinfeger.

3.9 Rolltor Tiefgarage

Die Zufahrt zur Tiefgarage wird mit einem elektromotorisch betriebenen Gitterrolltor mit Fluchttür ausgestattet, welches mit einer Fernbedienung und Ampelregelung verbunden ist.

4. Fassade

4.1 Erdgeschoss – 3. Obergeschoss

Neben einer mineralischen Wärme – Dämm Putz wird die Oberfläche vollflächig mit Gewebe und Grundputz sowie die Oberfläche zusätzlich mit Filzputz versehen. Die Applikationen in der Fassade werden aus Perimeterdämmung als WDVS hergestellt. Sie erhält einen 2-fachen antifungiziden, farbigen Anstrich. Farbgestaltung der Fassadenflächen in einem hellen Farbton, der Applikationen in anthrazit, in Anlehnung an die grafische Vorlage.

Die umlaufende **Sockelabdichtung** erfolgt nach DIN 18195. Anschließend erhält der Sockel einen 2-fachen diffusionsoffenen, antifungiziden, anthrazitfarbenen Anstrich. Höhe im Mittel ca. 30 cm.

4.2 4. Obergeschoss

Die Außenwand erhält eine Verkleidung aus keramischen Platten welche auf horizontale Aluminium-Tragprofile eingehängt werden. Ausgenommen ist der Teil des Treppenhauses auf der NO – Seite des Gebäudes, welcher wie unter 4.1 beschrieben eine Putzfassade erhält.

Sichtbare Holzbauteile werden gegen Schädlinge imprägniert und erhalten einen 2-fachen hellen matten Deckanstrich

5. Balkongeländer & Sichtschutz

Balkongeländer, erforderliche Absturzsicherung vor Fenstern als Stahlkonstruktion, feuerverzinkt und pulverbeschichtet, Farbton anthrazit. gem. Planung des Architekten. Die Balkongeländer bestehen aus quadratischen Pfosten und umlaufendem Handlauf sowie satinierten Glasscheiben (VSG), welche mit Edelstahl - Glashaltern befestigt werden.

Die Sichtschutzanlagen an den Balkonen auf der NO Seite bestehen aus einem pulverbeschichteten Metallrahmen im Farbton anthrazit und einer Füllung aus farbigen Kunststofflamellen.

Die Trennelemente auf den Balkonen der Giebelseiten aus einem pulverbeschichteten Metallrahmen im Farbton anthrazit und einer Füllung aus farbigen Kunststoffplatten.

6. Trockenbauarbeiten

6.1 Wände und Decken

Die nichttragenden Innenwände in allen Geschossen werden als Trockenbauwände d=10,0 cm – 12,0 cm hergestellt. Die Konstruktion besteht aus verzinktem Stahlblech mit Verstärkung im Bereich von Öffnungen. Der Schall – und Wärmeschutz wird durch den Einbau von Mineralwollplatten erreicht. Die Beplankung erfolgt 2-fach mit 12,5 mm Gipskartonplatten, entsprechend den baulichen Anforderungen. Um eine sichere Befestigung z.B. von Hängeschränken zu ermöglichen, wird in diesen Bereichen die erste Lage mit OSB – Platten verstärkt. Hierzu erfolgt eine Detailabstimmung mit dem Käufer.

Die Verkleidung der Holzsparren im Dachgeschoss (Dachschrägen) erfolgt in ähnlicher Bauweise, jedoch nur einseitig, mit einer 2-fachen Beplankung. Die Befestigung mittels einer verzinkten Metallkonstruktion mit Direktabhängern oder Abhängedrähten. Entsprechend der Energieeinsparverordnung werden die Sparrenzwischenräume mit mineralischem Dämmstoff o. gleichwertig aufgefüllt und die gesamte Konstruktion mit einer Dampfsperre versehen.

Zusätzlich eingebaute Zwischendecken, die der Verkleidung der Installationstechnik dienen, werden als abgehängte Gipskartondecken mit 1-facher Beplankung hergestellt. Vertikale Schachtwände erhalten eine 2-fache Beplankung. Alle Außenecken erhalten zur Verstärkung Aluminium Eckschutzschienen. Alle Trockenbauwände werden zweifach verspachtelt.

6.2 Schachtverkleidungen

Sanitärvorsatzschalen und Schachtwände als Metallständerwerk werden einseitig mit Gipskartonplatten doppelt beplankt .

6.3 Feuchträume

Bei Ausführung als Gipskartonständerwerk erfolgt in Bädern, Küchen und WC´s eine entsprechende Ausbildung mit Feuchtraumplatten.

6.4. Optionen

Auf Wunsch des Käufers erhalten die Bäder eine zusätzlich Deckenabkofferung aus Trockenbau, einfach beplankt, zur individuellen Gestaltung oder zum Einbau von Deckenstrahlern im Dusch- oder Waschbereich. Diese darf max. 2/5 der Deckenfläche betragen und die Deckenhöhe um nicht mehr als 20 cm reduzieren. Diese kostenfreie Option gilt nicht für Gäste WC's.

Auf Wunsch des Käufers können Deckenabkofferungen oder Gestaltungselemente aus Trockenbau auch in allen Räumen gegen Aufpreis hergestellt werden. Sollten hierzu gesonderte Planungsleistungen erforderlich sein, sind die Kosten vom Käufer zu übernehmen.

7. Innenputz & Spachtelarbeiten

Alle Mauerwerkswände der Räume in den Wohnungen erhalten einen tapezierfähigen, glatten Wandputz als Gips – Zement Putz. In den Feuchträumen als Kalk – Zement Putz. Glatte Fertigteildeckenunterseiten und Stahlbetonwände werden gespachtelt Q3.

Gipskartonverkleidungen, wie z.B. Vorsatzschalen werden glatt gespachtelt (Qualitätsstandard Q3 gem. Merkblatt 2 der Industriegruppe Gipsplatten).

Die Wände der Treppenhäuser werden glatt geputzt. Unterseiten von Fertigteil-Treppenläufen und -Podesten werden glatt gespachtelt. Oberbeläge werden nachfolgend beschrieben.

8. Estricharbeiten

In den Wohngeschossen schwimmender Estrich bzw. Heizestrich mit erforderlicher Trittschall- und Wärmedämmung incl. umlaufender Randdämmstreifen zur Schallentkopplung entsprechend den Vorgaben des Fachplaners für Wärme – und Schallschutz. Ausgenommen hiervon ist das gesamte Kellergeschoß. In der Tiefgarage wird die Betonoberfläche glatt abgezogen und erhält eine fahrbahnfertige Oberflächenbeschichtung entsprechend IO.I

9. Fliesen- und Natursteinarbeiten

Die Wand- und Bodenfliesen werden im Dünnbett verlegt und verfugt. Übergang von Fliesen- zu anderen Bodenbelägen mit Trenn- bzw. Übergangsschienen in Edelstahl. Sämtliche elastische Verfugungen aus Silikon sind Wartungsfugen und unterliegen nicht der Gewährleistung.

Bemustung durch Bauträger (kann auch Wunsch des Kunden angepasst werden)

Materialpreis brutto 30,- €/m².

Wandfliese –Kermos 30 x60 Serie Nimbus oder Sirius

Bodenfliese – Kermos 30 x 60 cm Serie Metro (6 verschiedene Farben)

9.1 Optionen

Anstelle von Wandfliesen in Bädern und WC's kann auf Wunsch des Käufers in Teilbereichen auch eine hochwertige Wandbeschichtung mit Designtapeten oder Edelputzen gewählt werden. Weiterhin kann alternativ zu Bodenfliesen in allen Räumen auch Vinyl Designe Belag Verwendung finden, (außer im Duschbereich) sowie statt der umlaufende Fliesensockel an geputzten Wänden auch die weiß lackierten NMC Sockelprofile, Marke Wallstile FL I, passend zu den anderen Räumen eingebaut werden. Dieses ist ohne Aufpreis möglich.

9.2 Treppenhaus & Flure

Im Treppenhaus Tritt- und Setzstufen sowie Podestbelag als Oberbelag aus Fliesen Kermos Nepal braun matt R10. Die Flure werden zusätzlich mit einem Dekorflies aus Naturstein Nero Assuluto poliert in ca. 10 -15 cm Breite aufgelockert,einschließlich Verfugung und Sockelfliesen. Die Treppenstufen werden mit einem Edelstahl Kantenschutz aus Schlüter E100 eingefliest. Mattenrahmen innen im Bereich der Hauseingangstür und Wohnungseingangstüren, im Boden eingelassen, Edelstahlrahmen, einschl. Fußmatte.

9.3 Bäder

Wandfliesen im Duschbereich bis ca. 2,30 m hoch, auf Kreuzfuge oder im Verband verlegt. Die Wandfliesen im Bad können bei Bedarf umlaufend bis zu einer Höhe von 1,60 m verlegt werden. (Formate bis 30/60 cm) Bodenfliesen im gleichen Format oder im Duschbereich auch als Kleinformat 8/8 cm oder Mosaikfliese 3/3 möglich. Wand- und Bodenfliesen, Verlegung diagonal oder auf Kreuzfuge. Anschluss an geputzte Wände mit Sockelfliese.

9.4 WC's

Die Wandfliesen im Bad können bei Bedarf umlaufend bis zu einer Höhe von 1,60 m verlegt werden. Bodenfliesen, Verlegung diagonal oder auf Kreuzfuge oder im Verband. Anschluss an geputzte Wände mit Sockelfliese. (Formate bis 30/60 cm)

9.5 Küchen

Fliesenschild, max. 3 m², (Formate bis 30/60 cm), Materialpreis brutto 30,- €/m². Bodenfliesen, Verlegung diagonal oder auf Kreuzfuge oder im Verband, (Formate bis 30/60 cm), Materialpreis brutto 30,- €/m². Sollte die Küche im Wohnbereich liegen, betrifft dieses die jeweilige Teilfläche in Länge und Breite vor der Küchenzeile.

10. Bodenbeläge & Beschichtungen

10.1 Tiefgarage & Kellerräume

Die Bodenflächen und aufgehenden Bauteile im Sockelbereich der Tiefgarage erhalten eine OS 8-Beschichtung im Farbton grau, gemäß DBV-Merkblatt „Parkhäuser und Tiefgaragen“. Stellplätze und Abstell- oder Laufflächen werden gesondert durch Farbstreifen gekennzeichnet, die Stellplätze erhalten eine Nummerierung. Die Bodenfläche und aufgehenden Bauteile im Sockelbereich der Keller – und Nebenräume erhalten eine 2K – Kunstharzbeschichtung im Farbton grau.

10.2 Wohnungen

Wohn-, Schlaf-, und Nebenräume erhalten einen hochwertigen Teppichboden, Objektdeignebelag (Venyl) in Parkettoptik oder Klicklaminat nach vorheriger Bemusterung. Wandanschlüsse mittels Sockelleiste passend zum Fußboden oder als weiß lackierte NMC Sockelprofile, Marke Wallstile FL 1.

Bemusterung durch Bauträger (kann auch Wunsch des Kunden angepasst werden)

Vinyl

Gerfloor Virtuo

Virtuo lock 30 (schwimmend verlegt - Click) oder

Virtuo classic 55 (verklebt)

Materialpreis brutto 30,- €/m².

11. Innentüren

Wohnungseingangstüren mit Futter und Bekleidung im Bereich der Hausflure oder Treppenhäuser in schwerer Ausführung als Wohnungsabschlusstüren in Holz, Oberfläche weiß nach Wahl des Bauträgers, Baurichthöhe 2,135 m. Türblatt schallgedämmt mit umlaufender Dichtung, Tür einbruchhemmend (Sicherheitsklasse RC 2 gem. DIN EN 1627), einbruchhemmende Beschläge, Profilzylinderschloss mit 3 Schlüsseln , Sicherheitswechselbeschlag, Spion, Drückergarnitur passend zur Tür aus Edelstahl nach Wahl des Bauträgers. Die Türen verfügen über eine automatisch absenkbare Bodendichtung.

Die Innentüren werden als Röhren – oder Vollspanntüren, mit z.B. weißer Kunststoffbeschichtung eingebaut, Türblätter von WC's erhalten WC-Schlösser. (Drehverschluß) Je Wohnung kann auf Wunsch ein Türblatt mit einem 2/3 Lichtausschnitt ausgestattet werden. Es werden Beschläge (Einzelrosetten) aus Edelstahl oder Chrom(matt) eingebaut, Klinke und Knauf nach Möglichkeit in Form und Farbe einheitlich, Fabrikat Hoppe oder ähnlich. Alle Türen sind mit Bundbartschlössern ausgerüstet. (außer Bad)

Die Türen zu Technikräumen werden vorschriftsmäßig als Brandschutztüren T-30 ausgeführt. Die Türen in der Tiefgarage / Keller zu gemeinschaftlich genutzten Abstellräumen und Technikräumen werden vorschriftsmäßig, entsprechend dem gültigen Brandschutzkonzept des Ingenieurbüro Möws, mit erforderlichem Zertifikat eingebaut.

Kellertüren zu den Abstellräumen der Eigentümer gemäß den behördlichen Brandschutzanforderungen, ansonsten als Mehrzwecktür (Holzkern mit Zinkblech ummantelt) oder Holztür, gestrichen oder beschichtet nach Wahl des Bauträgers. Alle Türen incl. Profilzylinderschloss mit 3 Schlüsseln.

12. Maler-, Tapezier- und Anstricharbeiten

12.1 Treppenhaus

Treppenflure erhalten an den Wänden umlaufend eine NMC Wandleiste. Unterhalb werden sie mit strukturiertem Glasgewebe, oberhalb mit strukturlosem Glasvlies tapeziert. Unterhalb der Wandleiste erhalten Wände einen 2fachen scheuerbeständigen Dispersionsanstrich, oberhalb einen 2-fachen waschbeständigen weißen oder hellgetönten Anstrich nach Wahl des Bauträgers. Farbige abgesetzte Wände erhalten umlaufend einen 3 – oder 5 cm breiten Deckenanschnitt.

Die Decken und Untersichten der Treppenläufe erhalten einen Anstrich mit wischbeständiger Dispersionsfarbe o. ä..

12.2 Wohnungen

Die Wände in allen Räumen (außer Bad) werden mit strukturlosem Malervlies tapeziert und weiß oder abgetönt 2-fach mit einem waschbeständigen Dispersionsanstrich versehen. Farbige abgesetzte Wände erhalten umlaufend einen 3 – oder 5 cm breiten Deckenanschnitt. Die Decken in allen Räumen und Geschossen bekommen einen weißen wischbeständigen Dispersionsanstrich, in Feuchträumen einen geeigneten fungizid eingestellten Anstrich.

Hinweis: Abweichend kann in Bädern von der Option 9.1 Gebrauch gemacht werden.

12.2 Gemeinschaftsräume /Technik – und Abstellräume auf allen Etagen

Die Decken erhalten einen weißen wischbeständigen Dispersionsanstrich, Wandflächen erhalten einen 2-fachen waschbeständigen Anstrich. Vorgrundierte Stahltüren und Zargen werden farbige abgestimmt zu den Wandflächen lackiert.

12.3 Tiefgarage

Deckendämmung im Bereich der offenen Tiefgarage sowie umlaufend an allen Wänden oder Unterzügen bis 1m unterhalb der Decke, zur Gewährleistung des Wärmeschutzes der darüberliegenden Geschosse. Marke Heratekta oder vergleichbare Dämmplatten mit Polystyrolkern in der WLS 032. Diese Flächen erhalten einen weißen wischbeständigen Dispersionsanstrich, alle sonstigen Wände einen 2-fachen waschbeständigen Anstrich. Sämtliche Farben feuchtraumgeeignet und fungizid eingestellt.

13. Haustechnik

13.1 Heizung und Warmwasser System

Fernwärmeübergabestation mit Warmwasserspeicher, als geschlossene Pumpenwarmwasserheizung einschl. des gesamten erforderlichen Zubehörs, Steuerung über Außentemperaturfühler für Heizung und Warmwasserbereitung einschl. integrierter Steuerung, Verteilung unter der Kellerdecke, in den Wohngeschossen auf der Rohdecke.

Ausführung der Isolierung gem. Energieeinsparungsgesetz und Heizungsanlagenverordnung. Ausreichend dimensionierter Standspeicher für Warmwasser als Ladesystem auf jeder Etage.

Steigleitungen in den Geschossen isoliert und verdeckt geführt. Alle Rohrleitungen in schallgedämmter Ausführung bzw. mit körperschallgedämmten Aufhängungen. Steuerung außentemperaturgeregelt, Nachtabsenkung, Regelungsauslegung gem. Heizungsanlagenverordnung und Energieeinsparungsgesetz. Umwälzpumpe und Zirkulationspumpe elektronisch geregelt über die Steueranlage der Heizung. Im Technikraum auf jeder Etage befinden sich abstellbare Verteilergruppen zu den Wohnungen.

Flächendeckende Fußbodenheizung in allen Wohnungen. Handtuchwärmetrockner im Bad (elektrisch betrieben für Sommerbetrieb) einschl. Einzelraumtemperaturregelung.

Die Flure zu den Abstellräumen sowie die Gemeinschaftsräume im Keller erhalten Plattenheizkörper (Niedertemperatur bis max. 12 Grad). Die Tiefgarage und der Müllraum bleiben unbeheizt.

13.2 Sanitärinstallation.

13.2.1 Allgemein Schmutzwasser.

Bei den im Gebäude anfallenden Schmutzwässern handelt es sich ausschließlich um häusliches Abwasser, das ohne Zwischenschaltung besonderer Abscheide- und Aufbereitungsanlagen in die öffentliche SW-Vorflut (Siele) gelangt.

Sämtliche sanitären Einrichtungen werden über Fall- und Sammelleitungen im freien Gefälle, soweit möglich, zur Vorflut abgeleitet. Ansonsten werden erforderliche Hebeanlagen montiert.

13.2.2 Regenwasser

Die Dachfläche wird konventionell über Regenfangkästen u. Regenfallrohre und einer verlegten Rohrleitungsanlage im Trennsystem entwässert. Anschluss an das RW-Siel oder, wenn gefordert, Versickerung auf dem Grundstück über Regolen oder Sickerschächte.

13.2.3 Trinkwasser

Die Versorgung des Gebäudes mit Trinkwasser erfolgt aus dem Versorgungsnetz der Wasserversorgung Usedom.

Hinter der Hauswasserzähleranlage wird gem. DIN 1988 ein automatisch rückspülender Feinfilter vorgesehen. Für die einzelnen Einheiten und Allgemein-Verbrauchsstellen werden jeweils separate Unterzähler installiert. Dies betrifft die Wohnungseinheiten und Allgemein-Verbraucher wie Ausgussanlagen in Technikzentrale und Trockenraum sowie die Außenzapfstellen.

Die Kalt- und Warmwasserzählung ist je Wohnung getrennt.

Im Technikraum auf jeder Etage befinden sich abstellbare Verteilergruppen zu den Wohnungen.

Eine Außenzapfstelle für den Allgemeinbereich im EG ist vorgesehen.

13.3 Sanitäre Einrichtungsgegenstände

13.3.1 Küchen

Zu- und Abläufe für Spüle und Spülmaschine einschließlich Absperrventile. Waschmaschinenanschluss im Abstellraum oder alternativ im Bad bzw. in der Küche.

13.3.2 Bäder und WC's (Ausstattung gem. Grundriss)

Die Montage der Einrichtungsgegenstände erfolgt als Vorwand- oder Inwandinstallation. Alle Einrichtungsgegenstände in weiß der Marke Keramag oder gleichwertig.

Bei Auswahl anderer Sanitär-Einrichtungsgegenstände gelten die vorgenannten Objekte als Verrechnungsgrundlage.

Gäste WC: WC-Anlage Marke Keramag Renova Nr. 1, bestehend aus Tiefspülklosett, Kunststoff-Sitz mit Deckel und Wandeinbauspülkasten (Durchflussmengenbegrenzer). Handwaschbeckenanlage, bestehend aus Handwaschbecken und Einhebelmischbatterie.

Hauptbad: WC-Anlage, bestehend aus Tiefspülklosett von Keramag Renova Nr. 1 spülrandlos oder gleichwertig, Kunststoff-Sitz mit Deckel und Wandeinbauspülkasten (Durchflussmengenbegrenzer).

Waschtischanlage (Farbton nach Auswahl) als fertiges Modul wandhängend mit integriertem Waschbecken und Schublade und Einhebelmischbatterie. Vorwand- oder Inwandinstallationssystem. Badewannenanlage (nur in den Wohnungen 6.13.15.16.), bestehend aus einer Einbaubadewanne (Form entsprechend Raumangebot) aus Acryl, weiß, 190 / 80 cm, Fabrikat Fresh, einschl. Unterputz Einhebelwannenmischer, der Designmarke Hans Grohe Einlauf über Überlauf und Brauset (oder gleichwertig). Regenduschanlage, bodengleich gefliest, mit Ablaufrinne, einschl. Einhand-Duscharmatur, unter Putz, Brauestange und Schlauch, (Fabr. hansgrohe, Modell Raindance Air 2240 oder gleichwertig)

13.3.2 Technikräume

Im Technikraum Kellergeschoß sowie in allen Technikräumen auf den Etagen wird eine Trinkwasserentnahmestelle (KW) mit schwenkbarem Auslaufhahn und einem Ausgußbecken installiert.

14. Elektroinstallationen

Die elektrische Installation erfolgt nach den VDE- (Verband Deutscher Elektrotechniker) Richtlinien und den EVU- (Elektrizitäts-Versorgungsunternehmen) Vorschriften für Licht- und Kraftstrom. Die Stromzuführung und die Stromzähler für die einzelnen Wohnungen werden im Kellergeschoss (HA-Raum) installiert.

Ausstattung der Wohnräume n. DIN 18015-2. Jede Wohnung erhält eine eigene Unterverteilung mit separatem Stromkreis für den E-Herd, die Spül- und Waschmaschine sowie Beleuchtung bzw. Steckdosen, incl. einem Patchfeld.

Schalter und Steckdosen quadratisch, Farbe:Alpin-weiß

In den Wohnungen Installation als Unterputzinstallation, Montage des Unterverteilers im Abstellraum als Aufputzverteiler. Alle Brennstellen innerhalb der Wohnungen ohne Leuchten, ohne Leuchtmittel und ohne Montage. Der Verbrauch wird über den zugeordneten Wohnungszähler abgelesen.

Die Elektroinstallation im Kellergeschoss erfolgt als Aufputzinstallation.

Alle Allgemeinräume, Tiefgarage, Flure und Treppenhaus werden mit Leuchten einschl. Sparlampen oder LED - Leuchtmitteln ausgestattet.

14.1 Gemeinschaftsräume und Keller - Abstellräume

HA – und Technikräume

Im Hausanschluss-/ Heizraum sowie in den Technikräumen auf allen Etagen 1x Deckauslaß, 1x Schalter, erforderlich Anschlüsse für haustechn. Anlagen wie Heizung etc., 1x Arb.steckdose am Eingang.

Kellerflure

1 oder 2 Brennstellen (nach Erfordernis) in Wechselschaltung mit Bewegungsschalter

TG - Rampe u. Fahrgasse

je 1 mehrteiliges Lichtband, mind. 3,5m Länge n. Wahl der Bauherrn, über Tore geschaltet, sonst wie vor.

Müllraum

2 Brennstellen in Ausschaltung

1 Schuko-Steckdose

1 Zuleitung für Abluftanlage (Maico o.ä.) zeitgesteuert

Tiefgarage

Wand- oder Deckenbrennstellen in erforderlicher Anzahl mit Zeitschaltrelais und Bewegungsmelder oder Schaltung über das TG-Zufahrtstor. 2 Zuleitungen für das Rolltor und Ampelsteuerung nach Anforderung

Abstellräume Eigentümer

Je 1 Brennstelle in Ausschaltung (je nach Erfordernis)

Je 1 Schuko-Steckdose

Hauseingang

max. 4 Einbaustrahler in ausreichender Dimensionierung in der Eingangsüberdachung über Zeitrelais und Dämmerungsschaltung. 1 Klingel-, Gegensprech- und Videoanlage

Treppenhaus

2-3 Wand- oder Deckenbrennstellen jeweils in den einzelnen Geschossen als Bewegungsmelder bzw. Bewegungsschalter mit Zeitschaltrelais, zusätzlich in allen Etagen im Bereich der Glasfassade 2 LED Einbaustrahler als Deckeneinbau, über Zeitrelais und Dämmerungsschaltung mit Eingangsüberdachung gekoppelt.

In jedem Hausflur zu den Wohnungen wird 1 batteriebetriebene Notwegeleuchte vor der Tür zum Treppenhaus installiert, die bei Stromausfall in Betrieb geht.

Klingeltaster vor den Wohnungstüren.

Rauchabzugsanlage

Zuleitung für automatische RA – Anlage / Fenster im Treppenflur soweit Bestandteil des gültigen Brandschutzkonzeptes incl. Stellantrieb und Steuerung.

14.2 Elektroinstallationen der Wohnungen

Diele

- 2 Deckenbrennstellen als Wechselschaltung / oder Kreuzschaltung n.Erf.
- 1 Wandauslass mit Ausschaltung
- 2 Einfach-Steckdosen
- 1 Telefonanschlussdose mit Leerrohr
- 1 Wechselsprechanlage zur Haustür

Abstellraum (falls vorhanden)

- 1 Deckenbrennstelle als Ausschaltung
- 1 Einfach-Steckdose
- 1 Einfach – Steckdose für WM (soweit vorhanden)

Wohnen

- 3 Decken – oder Wandbrennstellen in Serienschaltung
- 2 Einfach-Steckdosen
- 4 Doppelsteckdosen
- 2 Dreifachsteckdosen
- 1 Telefonanschlussdose
- 1 Antennenanschlussdose
- 1 Cat 7 Dose

Küche

- 1 Deckenbrennstelle als Ausschaltung
- 2 Einfach-Steckdosen schaltbar für Küchenbeleuchtung
- 4 Doppelsteckdosen
- 1 Herdanschlussdose
- 1 Anschluss für eine Spülmaschine
- 1 Anschluss für eine Dunstabzugshaube
- 1 Anschluss Kochfeld
- 1 Anschluss Kühlschrank
- 1 Antennenanschlussdose

Schlafen

- 1 Deckenbrennstelle als Ausschaltung
- 4 Einfach-Steckdosen
- 4 Doppelsteckdosen
- 1 Telefonanschlussdose
- 1 Antennenanschlussdose
- 1 Cat 7 Dose

3. Zimmer

- 1 Deckenbrennstelle als Ausschaltung
- 2 Einfach-Steckdosen
- 3 Doppelsteckdosen
- 1 Telefonanschlussdose
- 1 Antennenanschlussdose
- 1 Cat 7 Dose

Bad

- 2 Deckenbrennstellen als Serienschaltung
- 1 Wandauslass als Ausschaltung
- 1 Doppelsteckdose

Gäste-WC (falls vorhanden)

- 1 Deckenbrennstelle als Ausschaltung
- 1 Wandbrennstelle als Ausschaltung
- 1 Einfach-Steckdose

Dachterrasse

2 Außenbrennstellen von innen schaltbar
2 Steckdosen von innen schaltbar.

Balkone

1 Außenbrennstelle von innen schaltbar
1 Steckdose von innen schaltbar.

Wohnungen im EG - Terasse

1 Außenbrennstelle von innen schaltbar
1 Steckdose von innen schaltbar.

Rolladenanlagen wo vorhanden

Je 1 Serientaster (Auf / Ab) mit Symbolen
Je 1 Wandauslass im Bereich der Rolladensteuerung

14.3 Telefonanschluss

Telefonanlage Installation eines Hausanschlusses der Telekom mit interner Verkabelung in die jeweiligen Wohneinheiten. Türsprechanlage: Für die Wohnungen wird eine Klingel je Wohnung neben der Haustür vorgesehen.

14.4 TV – Empfangsanlage

Eine AP – Verteilung als Übergabestelle im HA- Raum im Keller für den Kabelnetzbetreiber sowie Steigeleitungen zu allen UV in den 16 Wohnungen.

14.5 Blitzschutzanlagen

Das Gebäude erhält einen einfachen inneren und äußeren Blitzschutz entsprechend der DIN EN 62305

15. Lüftung

Die Be- und Entlüftung der Tiefgarage erfolgt als natürliche Be- und Entlüftung über Lüftungs-öffnungen in Wand und Decke der Tiefgarage gem. behördlichen Auflagen. Die Lüftung erfolgt über Lüftungsauslässe in den Grünflächen.

Innenliegende Bäder, Dusch- und Gäste-WCs sowie Abstellräume mit Waschmaschinenanschluss erhalten jeweils Abluftventilatoren als Einzelraumlüfter. Der stetig abzufördernde minimale Abluftvolumenstrom des Abluftsystems nach DIN 18017 Teil 3 stellt dauerhaft die Lüftung zum Feuchteschutz nach DIN 1946 Teil 6 sicher.

Es wird eine thermische Be- und Entlüftungsanlage mit Wärmerückgewinnung in jeder Wohnung installiert. Fabrikat LTM oder gleichwertig. Die Zuluft wird über Fassadenlüfter und Türunterschnitte sichergestellt. Die Anordnung der Zuluftelemente erfolgt deshalb gleichmäßig in allen Wohn- und Schlafräumen. Die Festlegung und Ausführung der Maßnahmen erfolgt gemäß Lüftungskonzept.

Abhängig von der Raumanordnung bzw. Grundrissgestaltung der Wohneinheit kann es ggf. auch erforderlich werden, in außenliegenden, natürlich über Fenster belichteten Sanitärräumen, Abstellräumen oder auch Küchen entsprechende Abluftelemente anzuordnen, um die nutzerunabhängige Grundlüftung zum Feuchteschutz zu gewährleisten. Erfordernis und Ausführung nach Lüftungstechnischem Konzept.

Die nutzerunabhängige Grundlüftung zum Feuchteschutz erfolgt im selbstständigen Betrieb. Damit wird sichergestellt, dass der Erhalt der Bausubstanz in der Wohneinheit bei Abwesenheit der Nutzer unter üblichen Nutzungsbedingungen eingehalten ist. Die Grundlüftung führt nicht die Feuchtigkeit ab, die z. B. durch Wäschetrocknung in die Nutzungseinheit/Wohnung eingetragen wird. Zudem werden keine hygienischen Luftwechsel erreicht, dazu muss der Nutzer mit aktiver Fensterlüftung beitragen. Die Entlüftung von Maschinenräumen und sonstigen Räumen erfolgt gem. DIN und behördlichen Auflagen.

16. Kaminanschluss

16.1 Kaminabzug (raumluftunabhängig)

Eingebaut werden Isolierschornsteine wahlweise in Handmontage oder als Fertigteil, Fabrikat Schreyer oder gleichwertig, mit Regenhaube aus Edelstahl. Querschnitt nach Angabe des Bauherren in Abstimmung mit dem Kaminlieferanten (max. 5 KW Leistung). Verkleidung des Schornsteinkopfes mit Schiefer.

16.2 Gasanschluss / Gaskamine

Das Gebäude erhält einen zentralen Gasanschluss, ausschließlich für die Versorgung von optionalen Gaskaminen. Jede Wohnung erhält einen Gasanschluss mit Sicherheitsarmatur in der Nähe des Kaminabzugs.

Hinweis: Der Eigentümer kann frei wählen ob der Kamin (nicht im Lieferumfang enthalten) herkömmlich mit fossilen Festbrennstoffen oder Erdgas betrieben wird. Es wird vor Auswahl die Kontaktaufnahme mit dem zuständigen Bezirksschornsteinfeger empfohlen !

17. Personenaufzug

Integration von einer Aufzugsanlage als Seilaufzug im Gebäude, Türbreite mind. 90 cm, Kabinenausstattung in Edelstahl. Firma KONE oder gleichwertig. Barrierefreier Fahrstuhl (Rollstuhlgerecht)

- Tragkraft 630 kg
- Edelstahlschiebetüren auf jeder Etage
- Griff, Optische Stockwerksanzeige und Spiegel in der Fahrstuhlkabine
- Optische Stockwerksanzeige auf jeder Etage
- Akustische Stockwerksansage
- Inklusive Notruf in der Kabine (über Telefonleitung zur Wartungszentrale)
- Fahrstuhlboden wie im Treppenflur
- Für die Fahrstuhlwartung und die Notrufeinrichtung wird ein fünfjähriger

Wartungsvertrag mit dem Hersteller / Lieferanten abgeschlossen. Dieser ist von der Eigentümer-gemeinschaft zu übernehmen. Die Kosten hierfür werden gemäß der Teilungserklärung anteilig auf die Eigentümer umgelegt.

18. Treppengeländer

Schlosser und Metallbau Treppengeländer im Treppenhaus als Stahlkonstruktion, pulverbeschichtet, mit Edelstahlhandlauf nach Planung des Architekten u. Wahl des Bauträgers. Füllung nach Auswahl des Bauträgers wahlweise als Stabgitter, Lochblechplatten oder mit Edelstahlseilen.

19. Briefkastenanlage & Fahrradständer

Freistehende Briefkastenanlage für die 16 Wohneinheiten aus Stahlblech pulverbeschichtet im Farbton anthrazit. Eine Fahrradaufstellanlage für 6 – 8 Fahrräder auf verzinktem Stahl, pulverbeschichtet im Farbton anthrazit. Beide Anlagen mit Bodenverankerung im Beton.

20. Außenanlagen

Die Gehwege werden mit Pflastersteinen begrenzt welche eine Beton-Rückenstütze erhalten. Wege werden mit Polygonalpflaster in verschiedenen Formaten hergestellt, Terrassenflächen mit Betonsteinplatten belegt. Vor jeder Terrassentür im Erdgeschoß wird eine Entwässerungsrinne eingebaut. Die Anlieger Straße um das Gebäude wird mit Tiefborden begrenzt welches eine Beton-Rückenstütze erhält. Straßenbelag mit Rechteckpflaster in verschiedenen Formaten, Parkplätze mit Drainfugenpflaster. Die Rampe in die Tiefgarage erhält einen Belag aus Gussasphalt.

Freiflächen werden mit Mutterboden aufgefüllt und mit Rasen begrünt. Die Terrassen erhalten eine umlaufende Heckenbepflanzung (Rotbuche o.ä.). Gleiches gilt für die Grundstücksgrenze entlang der Feuerwehrezufahrt zum Parkplatz Hotel Baltic. Einzelbüsche, Sträucher sowie die Herstellung von zwei Pflanzflächen mit einer Größe von je max. 2,0m x 2,0m nach Festlegung durch den Bauträger.

Gehwege	Terralis Classic Drain anthrazit
Terrassen	Terralis-Beton Terrassenplatte 60x40 anthrazit
Straße	Terralis Classic Drain schiefer
Parkplätze	Golf Plus – Drainfugenpflaster 20 x 20 grau / anthrazit
Randeinfassung	für vorstehende Materialien - Granitpflaster 9/11 grau

Schlussbemerkungen

Sonderwünsche:

Sonderwünsche sind nicht im Festpreis enthalten ! Sollten ihre besonderen Vorstellungen nicht schon in unserer Grundaufführung enthalten sein, können diese extra baufragt werden. Teilen Sie uns Ihre Sonderwünsche rechtzeitig vor Ausführung mit, damit diese Kosten kalkuliert u. umgesetzt werden können, soweit diese technisch u. gem. den geltenden Vorschriften ausgeführt werden können. Falls diesbezüglich eine Bauzeitverlängerung erforderlich ist, geht dies nicht zu Lasten der Bauherrn.

Eigenleistungen:

Bei Ihrer Wohnung können Sie selbst Leistungen einbringen, bei den Oberflächen (Wand- u. Deckenanstriche, Fliesenarbeiten, Bodenbeläge etc.), wenn Sie diese sachkundig u. fachgerecht erbringen od. erstellen lassen. Techn. Installationen dürfen nur von zugelassenen Fachbetrieben durchgeführt werden. Verwendete Materialien müssen den DIN-Vorschriften u. anerkannten Regeln entsprechen. Für Eigenleistungen übernehmen die Bauherrn keine Haftung u. Gewährleistung. Die Eigenleistungen müssen zusätzlich vereinbart werden.

Bauherrenleistungen :

Die Bauherrn übernehmen die Notarkosten für den Kaufvertrag, Kosten der Grundbucheintragung u. Gewerbesteuer, die Erstellung der zur Herstellung des Gebäudes erforderlichen Pläne wie Baueingabe, Entwässerung, Statik, Brandschutz, Ausführungspläne etc.

Nachbemerkung:

Die vorstehende Bau- und Leistungsbeschreibung beinhaltet alle Leistungen, die durch den vereinbarten Festpreis abgegolten sind. Darüber hinausgehende Leistungen sind Zusatz- und Mehrleistungen, die durch Sonderwünsche entstehen können. Über derartige Leistungen wird eine gesonderte Leistungs- und Kostenzusammenstellung gefertigt. Die sich hieraus neu ergebende Vergütung muss vor Beginn der geänderten Ausführung vereinbart werden.

In den Bauzeichnungen eingezeichnetes Mobiliar ist nicht im Lieferumfang enthalten, sofern es nicht ausdrücklich in dieser Baubeschreibung genannt wird. Die Gewährleistung richtet sich nach den Bestimmungen des BGB und läuft über 5 Jahre. Ausgenommen hiervon sind technische Anlagen (z.B. Heizungsanlagen, Fahrstuhl, Leuchtstoff- bzw. Glühlampen, Türsprechanlagen u. ä.), für die die Gewährleistungsfristen entsprechend der VOB bzw. die Lieferbedingungen der Hersteller gelten. Voraussetzung für die Geltendmachung von Gewährleistungsansprüchen bei derartigen technischen Anlagen ist der Vertragsabschluss für regelmäßig wiederkehrende, fachkundige Überprüfung und Wartung durch den Erwerber ab Übergabe. Die Gewährleistungsfrist für Arbeiten am Grundstück beträgt 1 Jahr. Der Witterung ausgesetzte Holzteile müssen in regelmäßigen Abständen, nach den Angaben des Herstellers der Farben bzw. Imprägnierungen, fachkundig nachbehandelt werden. Andernfalls entfällt jeder Anspruch auf die Gewährleistung. Risse im Massivholz, Putz und anderen Bauteilen, die aufgrund bauphysikalischer Vorgänge (Austrocknung, Verdrehen, Kriechen, Schwinden) entstehen, sind unvermeidlich und rechtfertigen keine Gewährleistungsansprüche. Das gilt ebenso für Schäden an Bauteilen, die durch übermäßige und unsachgemäße Beanspruchung sowie durch gewollte oder ungewollte Beschädigung verursacht werden. Kanal- und Leitungsgräben werden mit Baugrubenaushubmaterial lagenweise verfüllt und verdichtet. Eine setzungsfreie Verdichtung ist technisch nicht möglich und rechtfertigt keine Gewährleistungsansprüche.

Die Festlegung der Materialien erfolgt bezüglich der Farb- und Materialauswahl, z.B. Bodenbelägen, Fliesen etc., in Abstimmung mit dem Käufer oder seines bevollmächtigten Vertreters. Obwohl alle Angaben und Darstellungen in diesen Unterlagen dem gegenwärtigen Informationsstand vom August 2016 sowie den gesetzlichen Vorschriften und Bestimmungen entsprechen und mit größter Sorgfalt zusammengestellt wurden, können sich dennoch Änderungen in der Gesetzgebung, der Rechtsprechung sowie in der Auffassung der Finanzverwaltung oder der Gerichte bezüglich der steuerlichen und zivilrechtlichen Würdigung des zugrunde liegenden Sachverhaltes ergeben. Die Anerkennung der mit dem Erwerb verbundenen steuerlichen Folgen erfolgt durch die Finanzverwaltung. Eine Gewähr für die Erlassung der Steuervorteile kann daher nicht übernommen werden. Bitte lassen Sie sich dazu entsprechend Ihrer persönlichen Situation von Ihrem Steuerberater fachgerecht beraten.

Die Gewährleistungsfrist beginnt jeweils ab dem Tag der Übergabe des Sondereigentums.

Ende der Bauleistungsbeschreibung