

Baubeschreibung

Bauvorhaben:
Mehrfamilienhaus
16 WE mit Teilunterkellerung
Zum Achterwasser 5 , 17459 Ückeritz

Bauherr:
B&L GmbH & Co.KG
Möskenweg 24
17454 Zinnowitz



Ansicht West



Ansicht Süd

Teil A

1. Allgemeine Beschreibung

1.1 Lage

Die zu bebauenden Flurstücke 280/18;281/22 und 282/23, der Gemarkung Ückeritz, liegen in der Straße Zum Achterwasser 5, in 17459 Ückeritz, gemäß dem Lageplan der Abgeschlossenheitsbescheinigung AZ:....., vom2020.

1.2 Gebäude

Geplant ist die Errichtung eines Mehrfamilienhauses mit 16 Wohnungen, besteht aus einem mehrgeschossigen Gebäude mit Staffelgeschoss und Kellergeschoss (Teilunterkellerung), gemäß den genehmigten Bauzeichnungen der Abgeschlossenheitsbescheinigung in aktuellster Fassung.

1.3 Verkehrstechnische Erschließung & Stellplätze

Das geplante Gebäude kann über die Straße „Zum Achterwasser“ und Straße „Am Mühlberg“ erreicht werden. Es steht eine Auffahrt zum Grundstück zur Verfügung. Um das geplante Gebäude herum entstehen 20 KFZ Stellplätze, von denen 20 Stellplätze Sondernutzungsrecht darstellen.

2. Baurechtliche Rahmenbedingungen

2.1 Baugenehmigung

Das Bauvorhaben befindet sich im Geltungsbereich des Bebauungsplan Nr. 4 Mischgebiet „Kavelstücke“, dessen Festsetzungen der 3.Änderung zu berücksichtigen sind. Es gilt der Bescheid über die Befreiung gemäß §31 Abs 2 BauGB mit dem AZ 04015-17-10 vom 13.09.2017, sowie dem Änderungsbescheid vom,ausgestellt von der unteren Bauaufsichtsbehörde des Landkreises Vorpommern - Greifswald, mit Sitz in 17389 Anklam, Leipziger Straße, sowie die Genehmigungsfreistellung gemäß § 6a LBauO MV vom 22.09.2017, sowie dem Änderungsbescheid vom 13.05.2020,ausgestellt von Amt Usedom Süd, mit Sitz in 17406 Usedom, Markt 7. Verantwortlicher Fachplaner ist das Architekturbüro Gesine Lange, Bahnhofstraße 20 in 17335 Strasburg.

2.2 Standsicherheitsnachweis / Tragwerksplanung

Es gilt die aktuellste Fassung der Tragwerksplanung, erarbeitet vom Ingenieurbüro B7, vertreten durch Herrn Klaus – Peter Strasen, Feldstraße 2, 17033 Neubrandenburg. Das Bauvorhaben wird unter der Objektbezeichnung geführt.

2.3 Baugrundgutachten

Es gilt die Fassung vom 31.01.2017 der Baugrundbeurteilung und Gründungsberatung, erarbeitet vom Erdbaulabor Regine Nehmzow, vertreten durch Frau Anne – Katrin Hinrichs, Waldstraße 1, 17495 Züssow. Das Bauvorhaben wird unter der Objektbezeichnung „Neubau zum Achterwasser“ geführt.

2.4 Wärmebedarfsberechnung n. EnEV / Energieausweis / KfW Zertifizierung

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) und in Erweiterung dazu nach KfW 55 Effizienzhausstandard hergestellt und zertifiziert. Es gilt die aktuellste Fassung der Energiebedarfsberechnung / des Energieausweises, erarbeitet durch das Ingenieurbüro AIB , Liselotte Herrmann Str.4, 02625 Bautzen. Aufgrund bestehender Zulassungen wird durch das Ingenieurbüro AIB auch Nachweisführung zur Zertifizierung des KfW Standards erbracht. Das Bauvorhaben wird unter der **BzA-ID 209-5504-1982-1037** geführt. Jeder Käufer erhält mit dem Kauf eine gesonderte BzA – ID für die Beantragung seiner KfW Finanzierung auf erste Anforderung hin.

2.5 Brandschutz

Die Ausführung entspricht den Bestimmungen des konstruktiven Brandschutzes der Landesbauordnung MV und wird im Rahmen der Tragwerkplanung 2.2 erstellt. Eine Brandschutzprüfung ist aufgrund der Gebäudeklasse 3 nicht erforderlich.

2.6 Schallschutz

Bezüglich des Schutzes gegen Schallübertragung zwischen den einzelnen Wohneinheiten gelten die einfachen Bedingungen der DIN 4109 für Wohnungen als vereinbart. Anforderungen an den Schallschutz innerhalb einer Wohneinheit bestehen nicht. Zum Schutz gegen die Geräusche aus haustechnischen Anlagen zwischen fremden Wohneinheiten 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.

Erforderliche Schallschutzberechnungen und Ausführungshinweise hierzu werden auf Bedarf vom Ingenieurbüro B7, vertreten durch Herrn Klaus – Peter Strasen, Feldstraße 2, 17033 Neubrandenburg, erstellt.

3. Versicherungen

Während der Bauzeit wird eine Rohbaufeuerver-, Bauwesen- und Bauherrenhaftpflichtversicherung durch den Bauherren 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 Grundlagenerkunde 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, Duschbädern 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, soweit vorhanden, 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. Rohrkästen 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 15 €/m² vergütet.

5. Nutzungsregelungen Kellerräume und Nebengebäude

5.1 Abstellräume im Keller

Jede Wohnung verfügt über mind. 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 Hausanschlussraum / Heizung

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

5.3 Wäsche - Trockenräume

Im Kellergeschoss befindet sich zwei Wäsche - Trockenräume, die gemeinschaftlich (je Haushälfte und getrennten Zugang übers Treppenhaus) genutzt werden dürfen. Die Räume dienen ausschließlich zum Trocknen von Wäsche der Mieter des Mehrfamilienhauses. Soweit Trockenvorrichtungen nicht vorinstalliert werden, sind diese vom Mieter als mobile Wäscheklappständer vorzuhalten.

5.4 Abstellraum für Fahrräder

Der gemeinschaftlich genutzte Raum im Nebengebäude 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 oder nur mit schriftlicher Genehmigung des Verwalters.

5.5 Müllsammelstelle

Neben der Auffahrt zum Grundstück befindet sich die Müllsammelstelle, in der sich Tonnen für Restmüll, Recycling und Papier befinden. Die Müllsammelstelle steht der Gemeinschaft zur Verfügung.

5.6 Gemeinschaftsstellplätze

Soweit auf dem Grundstück Kfz Stellplätze vorhanden sind die nicht durch Sondernutzungsrechte den Käufern zugeordnet wurden, handelt es sich um Besucherparkplätze. Die Nutzung steht somit nicht dauerhaft den Mietern zu, sondern sind ausschließlich Kurzzeitparkplätze von wechselnder Nutzung.

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. Vorbereitung des Baugrundstücks

1.1 Baustelleneinrichtung

Der AN hat alle erforderlichen Maßnahmen zur Erstellung des Gebäudes, der Baustelle nach den geltenden Bestimmungen und Verordnungen, besonders der UVV, Abklärungen mit dem Straßenamt, Bauordnungsamt etc. zu erbringen und während der Bauzeit zu unterhalten. Bereitstellen erforderlicher Geräte und Gerüste sind Sache des AN, sowie erstellen u. unterhalten des Baustroms, /-Wassers.

1.2 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 Herstellungskosten 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 und auf eigene Rechnung.

2. Erdarbeiten und Entwässerung

Abschieben des Mutterbodens, Ausheben der Baugrube und Abfuhr des verdrängten Aushubmaterials, soweit erforderlich und die Verfüllung der Arbeitsräume. Wiederverwendbares Material wird seitlich gelagert, der Rest abgefahren. Dieses unter Berücksichtigung des Boden - / Baugrundgutachtens und der darin enthaltenen Hinweise zu den Bodenklassen und damit verbundenen Anforderungen an eine fachgerechte Lagerung und / oder Entsorgung des Bodens. Die Gestaltung des Geländes erfolgt entsprechend des genehmigten Lageplans als Bestandteil zur Baugenehmigung. 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. Bei Bedarf ist hierzu eine gesonderte Entwässerungsplanung und ein Versicherungsnachweis zu erstellen.

3. Rohbau

3.1 Fundamente & Bodenplatte

Beton- und Stahlbetonarbeiten Flachgründung mit Einzelfundamenten, wo erforderlich, frostfrei, gem. statischer Berechnung, auf Sauberkeitsschicht. Ein Fundament erder 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 Pfützenbildung kommen. Hierbei handelt es sich um die Erdung des Bauwerkes, die Hinweise zur Herstellung einer Blitzschutzanlage folgen gesondert.

3.2 Kellerwände & Abdichtung

Die Umfassungswände des Kellergeschosses werden 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. Der Einbau der geplanten Kellerlichtschächte erfolgt entsprechend der Anforderungen an die Ausführung der Kellerwände. Ist der Keller aus WU Beton herzustellen, sind die Kellerlichtschächte mit druckwasserdichten Anschlüssen gemäß DIN herzustellen bzw. einzubauen.

3.3 Stahlbeton/ - und Maurerarbeiten

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

Nichttragende Innenwände in den Geschossen werden hauptsächlich aus Porenbeton oder 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.

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

Die Balkonplatten werden als Fertigbetonteile (freitragende Kragplatte) geliefert oder in fein geglätteten Ortbeton mit innenliegenden Abläufen geliefert bzw. hergestellt 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.

Die Bereich zwischen Kragplatten und Außenwand ist mit druckfestem Dämmstoff auszufüllen. Die Abdichtung erfolgt mittels elastischen Dichtungsbahnen oder flüssigen Abdichtungsmitteln mit geeigneter Zulassung in zwei Abdichtungsebenen. Eine trittfeste Abdeckung wird aus verstärktem Zinkblech oder Natursteinplatten hergestellt.

3.4 Dachkonstruktion

Die Dachkonstruktion des Hauptgebäudes wird fachgerecht entsprechend den statischen Berechnungen als Stahlbeton-Flachdach mit Gefälledämmung (ca. 3° Neigung) erstellt. Dachdurchführungen für Heizung, Rohrentlüftung, etc. erfolgen mit Systembauteilen.

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.

Dachrinnen, Regenfallrohre, Dachgauben- u. Kaminkopfverkleidung sowie Verwehrbleche, Schneefang u. Laufroste für den Kaminkehrer n. dessen Angaben u. erforderliche Kleinteile wie Sicherungshaken, Laubfangkörbe etc. sind in Titanzinkblech auszuführen.

3.5 Dachterrassen im Staffelgeschoss und auf dem Dach des Staffelgeschosses

Die umlaufenden Terrassen im und auf dem Staffelgeschoss 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) Als Material kann tropischen Hartholz , Marke Bangkirai oder ein Compound aus Hartholz- und Kunststoffgranulat verwendet werden. Alternativ kann die Lauffläche auch aus mineralischen Platten (mit entsprechender Rutschfestigkeit) auf Stelzlagern hergestellt werden. Die fachgerechte Abdichtung der umlaufenden Brüstung erfolgt mit elastischen Dichtungsbahnen und einer Zinkblechabdeckung. Entsprechend der Bauzeichnungen und unter Berücksichtigung der aktuellsten 3D Gestaltung des Gebäudes sind die Geländer herzustellen und hierfür erforderliche Pfosten (lt. Lightdetail) auf dem Dach zu montieren und fachgerecht abzudichten.

3.6 Regenentwässerung

Flachdach-, Walmdach-, Dachterrassen und Balkonentwässerung mit Anschluss an die Grundleitung der Entwässerung mittels Fallrohre aus Titanzink. Die 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.

3.7 Fenster

Es kommen qualitativ hochwertige Fenster aus Kunststoffprofil, 5-Kammer-System, 70 mm Bautiefe, 3-fach Isolierverglasung U-Wert 0,7 Wm²K (DIN) mit umlaufender doppelter Falzdichtung und verdeckt liegendem, verschließ – oder verriegelbarem Einhanddrehkippsbeschlag zum Einbau. Alle Fenster sind mit dem Standard Sicherheitspaket (Grundsicherheit, erweiterbar WK1) 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 holzfarbend (gemäß vorliegender 3 D Visualisierung) und von innen weiß. Kellerfenster im Bereich der ungeheizten Kellerräume erhalten nur eine 2-fach Isolierverglasung sowie einen Kellerlichtschacht mit begehbaren und abschließbaren verzinkten Gitterrosten

Die Sohlbänke der Putzfassade werden aus Naturstein farblich passend, nach Auswahl des Baurägers 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 Rollladenanlagen als Aufsatzrollladenanlage, mit elektrischen Stellmotoren und Einbautastern, zum Schalterprogramm der Elektroinstallation passend. Jede Anlage ist einzeln bedienbar. Zentrale Steuerungsanlagen sind gegen Aufpreis lieferbar. Rollladenpanzer aus anthrazit pulverbeschichteten, wärme gedämmten Alu-Profilen n. Auswahl der Bauherrn. Zur Erhöhung der Sicherheit im EG mit Aufschubsicherung.

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. Sollten die örtlichen Verhältnisse (Stau-Grundwasser) es erfordern, zusätzliche Abdichtungen im Kellerbereich aufzubringen, wird dieses ebenfalls ausgeführt.

3.7.1 Hauseingangstür Hauptgebäude

Die Hauseingangstür wird aus qualitativ hochwertigem Aluminiumprofil, 5-Kammer-System, 70 mm Bautiefe mit Dreifachverriegelung gefertigt, erhält eine Füllung mit einem Lichtausschnitt als Sicherheits - Isolierverglasung U-Wert 0,7 Wm²K (DIN) , von innen mit einem geeigneten Einzeldrucker und von außen mit einem Stoßgriff aus Edelstahl ausgerüstet.

3.7.2 Hauseingangstür Nebengebäude

Die Eingangstür zum Nebengebäude wird aus Kunststoffprofil, mit Dreifachverriegelung gefertigt, erhält eine Füllung mit einem Lichtausschnitt als Sicherheitsverglasung, von innen und außen mit einem geeigneten weißen Einzeldrucker ausgerüstet. (Kaltgebäude)

3.7.3 Dachausstiegsfenster zur Dachterrasse über SG / Revisionsöffnungen

Dachausstiegsfenster aus qualitativ hochwertigem Kunststoffprofil, 5-Kammer-System, 70 mm Bautiefe, 3-fach Isolierverglasung U-Wert 0,7 Wm²K (DIN) mit umlaufender doppelter Falzdichtung und verdeckt liegendem, verschließ – oder verriegelbarem Einhanddrehkippsbeschlag für die Notöffnung. Die reguläre Bedienung des Ausstiegsfensters erfolgt elektrisch über Tastersteuerung, von Innen und Außen bedienbar und ist mit einem Regensensor gekoppelt. Das Ausstiegsfenster, welches auch als Rauchabzugsanlage ausgestattet ist, dient ebenfalls zu Revisionszwecken für die ausführenden Gewerke oder den Bezirksschornsteinfeger.

4. Fassade

Neben einen mineralischem Wärme – Dämm Putz wird die Oberfläche vollflächig mit Gewebe und Grundputz sowie die Oberfläche zusätzlich mit Filzputz versehen. Farbgestaltung der Fassadenflächen in Farbtönen entsprechend der 3 D Visualisierung oder nach Auswahl des Baurägers. In Teilbereichen erhält die Fassade Riemchenklinker, wiederum optisch an die Visualisierung angelehnt.

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

Sichtbare Holzbauteile (soweit vorhanden) werden gegen Schädlinge imprägniert und erhalten einen 2-fachen farblich passenden matten Deckanstrich.

5. Balkongeländer & Sichtschutz

Die Balkongeländer und die erforderliche Absturzsicherung auf den Dachterrassen und vor Fenstern werden als Stahlkonstruktion, feuerverzinkt und pulverbeschichtet, gem. Planung des Architekten und in Anlehnung der 3D Visualisierung, hergestellt. Die Balkongeländer und die Absturzsicherungen und sowie der Handlauf und die Füllstäbe bestehen aus Rechteckprofil bzw. Flacheisen.

6. Trockenbauarbeiten

6.1 Wände und Decken

Die nichttragenden Innenwände in allen Geschossen die nicht aus Porenbeton gefertigt werden, 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 im Rahmen der Bemusterung.**

Zusätzlich eingebaute Zwischendecken, die der Verkleidung der Installationstechnik dienen, werden als abgehängte Gipskartondecken mit 1-facher Beplankung hergestellt. Alle Außenecken erhalten zur Verstärkung Aluminium Eckschutzschienen. Alle Trockenbauwände werden zweifach verspachtelt in der Güteklasse Q3.

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. **Hierbei handelt es sich um eine aufpreispflichtige Option im Wert von 45 Euro / qm.**

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 in der Güteklasse Q3.

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

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

8. Estricharbeiten

In den Wohngeschoßen schwimmender Estrich bzw. Heizestrich (ca. 6,5 cm) mit erforderlicher Trittschall- und Wärmedämmung incl. umlaufender Randdämmstreifen zur Schallentkopplung entsprechend den Vorgaben des Fachplaners für Wärme – und Schallschutz. Ausgenommen hiervon bleiben die Flächen der Kellerräume. Die Einbauhöhen in den Räume können in Abstimmung auf die geplanten Bodenbeläge variieren.

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.

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

Materialpreis brutto 35,- €/m². (Verkaufspreis)

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 Design Belag Verwendung finden, (außer im Duschbereich) sowie statt der umlaufende Fliesensockel an geputzten Wänden auch die weiß lackierten NMC Sockelprofile, Marke Wallstile FL 1, passend zu den anderen Räumen eingebaut werden. Dieses ist ohne Aufpreis möglich. **Die Festlegung hierzu wird im Rahmen der Bemusterung getroffen.**

9.2 Treppenhaus, Flure, Kellertreppe

Im Treppenhaus Tritt- und Setzstufen sowie Podestbelag als Oberbelag aus Fliesen Kermos Nepal braun matt R10 ,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. 2,60 m hoch, auf Kreuzfuge oder im Verband verlegt. Die Wandfliesen im Bad können bei Bedarf umlaufend bis zu einer Höhe von 2,00 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 25,- €/m². Bodenfliesen, Verlegung diagonal oder auf Kreuzfuge oder im Verband, (Formate bis 30/60 cm), Materialpreis brutto 25,- €/m². Sollte die Küche im Wohnbereich liegen, betrifft dieses die jeweilige Teilfläche in Länge und Breite vor der Küchenzeile.

10. Bodenbeläge & Beschichtungen

10.1 Kellerräume

Die Bodenflächen und aufgehenden Bauteile im Sockelbereich der Kellerräume erhalten eine 2K Kunstharz- Beschichtung im Farbton grau. Sollte der Untergrund es erfordern, wird ein Fließestrich bis max. 5mm Stärke eingebaut. Der Sockelbereich ist in einer Höhe von 8 cm auszubilden. Bei Bedarf kann der Sockel auch mittels Kunststoffsockelleisten (6 cm hoch) mit Gummilippe hergestellt werden. Die Entscheidung hierüber obliegt dem Bauträger.

10.2 Wohnungen

Wohn-, Schlaf-, und Nebenräume erhalten einen hochwertigen Teppichboden, Objekt-designbelag (Vinyl) oder Klicklaminat nach vorheriger Bemusterung durch den Käufer. Wandanschlüsse mittels Sockelleiste passend zum Fußboden oder als weiß lackierten oder beschichteten Holzleiste in einer Höhe von 6 – 8 cm.

Auswahl durch Bauträger (bzw. nach erfolgter Bemusterung durch den Käufer)

Materialpreis brutto 25,- €/m². (Verkaufspreis, ohne Bauchemie oder Hilfsmaterialien)

11. Innentüren

Wohnungseingangstüren mit Futter und Bekleidung im Bereich der Hausflure oder Treppenhäuser in schwerer Ausführung als Wohnungsabschlussstüren in Holz, Oberfläche weiß nach Wahl des Bauträgers, Baurichthöhe 2,135 m. Türblatt schalldämmend 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 absenkbar 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 Fluren und Technikräumen werden entsprechend Notwendigkeit als Brandschutztüren entsprechend der geforderten Brandschutzklasse ausgeführt. Die Türen zu gemeinschaftlich genutzten Abstellräumen werden als Mehrzwecktür (Holzkern mit Zinkblech ummantelt) oder Holztür, gestrichen oder beschichtet nach Wahl des Bauträgers. Diese Türen werden incl. Profilzylinderschloss mit 3 Schlüsseln geliefert.

12. Maler-, Tapezier- und Anstricharbeiten

12.1 Treppenhaus

Treppenflure erhalten an den Wänden umlaufend eine NMC Wandleiste nach Auswahl durch den Bauträger. Unterhalb werden sie mit strukturiertem Glasgewebe, oberhalb mit strukturlosem Glasvlies tapeziert. Unterhalb der Wandleiste erhalten Wände sowie die Treppenwangen einen 2-fachen 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 erhalten einen 2-fachen Anstrich in weiß mit einer waschbeständigen Dispersionsfarbe. Farbige abgesetzte Wände sind gegen Aufpreis möglich incl. einem umlaufenden ca. 5 cm breiten weißen 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 farblich abgestimmt zu den Wandflächen lackiert.

12.3 Kellerräume

Alle Deckenflächen erhalten einen weißen wischbeständigen Dispersionsanstrich, alle Wände einen 2-fachen waschbeständigen Anstrich. Sämtliche Farben feuchtraumgeeignet und fungizid eingestellt.

13. Haustechnik

13.1 Heizung/Kühlung und Lüftung

Zentrale Luft- Wärmepumpenheizungsanlage (entsprechend der technischen Planung und der EnEV Berechnung auch kombiniert mit einer Gas- Brennwerttherme oder E- Heizpatrone zur Spitzenlastabdeckung und Warmwasserbereitung, als Hybridanlage) mit vollautomatischer, digitaler Steuerung. Installation der Wärmepumpe außerhalb des Gebäudes neben einer der Giebelseiten im EG, die Gasbrennwerttherme (im Bedarfsfall) im KG. Steuerung außentemperaturgeregelt, Nachtabsenkung, Regelungsauslegung gem. Heizungsanlagenverordnung und Energieeinsparungsgesetz. Umwälzpumpe und Zirkulationspumpe elektronisch geregelt über die Steueranlage der Heizung. Ausreichend dimensionierter Standspeicher für Warmwasser als Ladesystem im Heizraum.

Für Unterstützung der Heizung und Warmwasseraufbereitung nach Notwendigkeit oder EnEV Berechnung mit Solarthermie – Anlage (auf dem Dach montiert), mit entspr. Wärmetauschern einschl. des gesamten erforderlichen Zubehörs.

Leitungsführung unter der Kellerdecke, in den Wohngeschossen auf der Rohdecke. Ausführung der Isolierung gem. Energieeinsparungsgesetz und Heizungsanlagenverordnung. Steigleitungen in den Geschossen isoliert und verdeckt geführt. Alle Rohrleitungen in schallgedämmter Ausführung bzw. mit körperschallgedämmten Aufhängungen.

Flächendeckende Fußbodenheizung in allen Wohnungen, individuell über mechanische Temperaturregler bedienbar. Elektronische Regler sind gegen einen Aufpreis von 75 Euro / Stk. erhältlich. Zusätzlich ein Handtuchwärmetrockner im Bad (elektrisch betrieben für Sommerbetrieb) einschl. Einzelraumtemperaturregelung. **In Schlafzimmern und Gäste WC's wird anstelle der FB Heizung ein Flachheizkörper montiert.** (Die Wandheizkörper werden mit gleicher Vorlauftemperatur versorgt wie die FB – Heizung, da es sich um Räume oder Nutzungen mit niedrigem Wärmebedarf handelt) AP - Heizungsverteiler mit integrierten Wärmemengenzähler in jeder Wohnung, vorzugsweise im Abstellraum installiert. Alle Heizkreise mit elektrischen Stellmotoren gesteuert und hydraulisch eingeregelt.

Jede Wohnung erhält dezentrale Lüftungsgeräte mit Wärmerückgewinnung in den Außenwänden entsprechend einem Be – und Entlüftungskonzept incl. einer zentraler Bedieneinheit (Basis Ausführung)

Die Flure zu den Abstellräumen sowie die Gemeinschaftsräume im Keller sowie die Wäschetrocknräume erhalten Plattenheizkörper (Niedertemperatur bis max. 12 Grad). Das Nebengebäude für die Fahrräder bleibt unbeheizt.

13.1.1 Notstromversorgung & Einsatz Erneuerbarer Energien

Zur Reduzierung der Energiekosten im Bereich der technischen Anlagen und allgemeinen Beleuchtungseinrichtungen sowie zur deren Notstromversorgung, werden auf dem auf dem Dach PV Module zur Stromerzeugung mit einer Leistung von ca. 5 kWp installiert. Der erzeugte Strom soll vorrangig zur Eigennutzung und zur Aufladung einer Pufferbatterie eingesetzt werden. Sollte insbesondere in den Sommermonaten ein Energieüberschuss erzeugt werden, wird dieser in das öffentliche Netz eingespeist. Der ETG erhält dafür eine Einspeisevergütung des Energieversorgers.

13.1.1 Kamine

Die Käufer der 4 Wohnungen im Staffelgeschoss können bei Bedarf ein Kaminabzug (ausschließlich Gaskamin) mit separater Zuluftführung aufpreispflichtig bestellen. Die Kosten für die zusätzliche Herstellung der Kaminabzüge incl. Gaszuleitung **betragen pauschal 7.500 Euro** je Wohnung. Die Position des Kamins richtet sich nach baulichen Möglichkeiten und Vorschriften zur Errichtung von Feuerstätten. Hierbei ist die Position des Abgasrohres so zu planen, dass die Nutzung der Dachterrasse dadurch nicht beeinträchtigt wird.

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, gemäß Leitungsplan vom 09.12.2017 der Firma Wuttig.

13.2.3 Trinkwasser

Die Versorgung des Gebäudes mit Trinkwasser erfolgt aus dem Versorgungsnetz der Wasserversorgung des Zweckverband Wasser & Abwasserbeseitigung der Insel 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 sowie die Außenzapfstellen.

Die Kalt- und Warmwasserzählung ist je Wohnung getrennt.

Je eine Außenzapfstelle für den Allgemeingebrauch auf der Nord – und Südseite im EG sind vorgesehen.

Ein Wasserenthärtungsanlage ist nicht vereinbart, kann aber auf Wunsch der ETG kostenpflichtig nachgerüstet werden.

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, bestehend aus Tiefspülklosett, Kunststoff-Sitz mit Deckel und Wandeinbauspülkasten (Durchflussmengenbegrenzer). Handwaschbeckenanlage, bestehend aus Handwaschbecken und Einhebelmischbatterie.

Hauptbad: WC-Anlage, bestehend aus Tiefspülklosett, Kunststoff-Sitz mit Deckel und Wandeinbauspülkasten (Durchflussmengenbegrenzer).

Waschtischanlage ca. 80 cm breit (Farbton nach Auswahl) als fertiges Modul wandhängend mit integriertem Waschbecken und Schublade und Einhebelmischbatterie. Vorwand- oder Inwandinstallationssystem. Badewannenanlage (nur im Staffelgeschoss), bestehend aus einer Einbaubadewanne (Form entsprechend Raumangebot) aus Acryl, weiß, 190 / 80 cm, einschl. Unterputz Einhebelwannenmischer, Hans Grohe o. gleichwertig, Einlauf über Überlauf und Brauseset (oder gleichwertig). Duschbereiche werden bodengleich gefliest, mit Ablaufrinne, und erhalten eine Einhand-Duscharmatur unter Putz, incl. Brausestange und Schlauch, (Fabrikat Hans Grohe oder gleichwertig).

13.3.2 Technikräume

Im Heizungsraum oder Haustechnikraum im Kellergeschoss 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 Stromeinführung 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 incl. Medienverteiler, mit separatem Stromkreis für den E-Herd, die Spül- und Waschmaschine sowie Beleuchtung bzw. Steckdosen.

Schalter und Steckdosen quadratisch, Farbe: Alpine-weiß der Marke Mertens o.ä.

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 zugewiesenen Wohnungszähler abgelesen.

Die Elektroinstallation im Kellergeschoss erfolgt als Aufputzinstallation.

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

14.1 Gemeinschaftsräume / Keller – Abstellräume / Außenanlagen

HA – und Technikräume

Im Hausanschluss-/ Heizraum 1x Deckauslass, 1x Schalter, erforderlich Anschlüsse für haustechnischen Anlagen wie Heizung etc. in notwendiger Stückzahl, 1x Arbeitssteckdose am Eingang.

Kellerflure

1 oder 2 Brennstellen (nach Erfordernis) mit Steuerung über Bewegungsschalter

Abstellräume Eigentümer

Je 1 Brennstelle in Ausschaltung über Bewegungsschalter

Je 1 Schuko-Steckdose

Verkaufsbaubeschreibung-Stand 10.05.2020 Zum Achterwasser 5, 17459 Ückeritz / Aktualisierung vom 31.05.2020

Hauseingang

1 FR Außenleuchte in ausreichender Dimensionierung und Schutzklasse neben dem Hauseingang über Zeitrelais und Dämmerungsschaltung. 1 Klingel-, Gegensprechanlage, 1 Hausnummernleuchte.

Treppenhaus

2-3 Wand- oder Deckenbrennstellen jeweils in den einzelnen Geschossen als Bewegungsschalter mit Zeitschaltrelais.

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.

Rauchabzugsanlagen

Zuleitung für automatische RA – Anlage / Fenster im Treppenflur und Fahrstuhlschacht incl. Stellantrieb und Steuerung (nur soweit Bestandteil der Baugenehmigung)

Nebengebäude / Fahrradschuppen

1 oder 2 Brennstellen (nach Erfordernis) in Ausschaltung mit Bewegungsmelder

1 Zuleitung für eine Ladestation für elektrisch betriebene Räder oder Fahrhilfen. (Ein Münzgerät und ein geeigneter Anschluss ist von der ETG vorzuhalten)

Müllbereich

1 Brennstelle in Ausschaltung mit Bewegungsmelder (feuchtraum mit IP Schutzklasse)

Dachterrasse auf dem Staffelgeschoss

Gesonderte Zuleitung für Wechselschaltung zwischen beiden Treppenaufgängen und zeitlich begrenzt durch eine Zeitschaltuhr. Installation erfolgt unterhalb der Laufflächen des Terrassenbelages und in den Pfosten der Absturzsicherung, welche auch mit einer Montagevorrichtung für Leuchten ausgerüstet ist. Ca. 6 – 8 Leuchtstellen sind geplant, geeignete Außenleuchten werden installiert und mit LED Leuchtmitteln ausgestattet. Gesamt 4 Schuko-Steckdosen, jeweils 2 davon von einem der Treppenhäuser schaltbar. (Alle Bauteile feuchtraumgeeignet mit Schutzklasse IP 54)

Parkplatz – und Gehwegbeleuchtung

6 Pollerleuchten ca. 80cm – 1,00 m hoch, Farbton anthrazit im Bereich der Grünflächen zwischen oder im Bereich der KFZ Stellplätze oder entlang von Gehwegen. Max. 4 Außenleuchten entlang der Gehwege an der Fassade des Hauptgebäudes. (Leuchten nach Auswahl des Bauträgers).

Elektromobilität

Alle KFZ Stellplätze, welche sich in Sondernutzung befinden, erhalten eine Zuleitung 380 V für ein Schnellladestation für E Mobilität ab einer separaten HA – Säule in der Nähe der Stellplätze. Die jeweiligen E - Anschlusssäulen sind von den Eigentümer anzuschaffen und zu montieren. Der öffentliche Anschluss der HA – Säule erfolgt auf gesonderte Beantragung durch die ETG beim Energieversorger. Der Bauträger wird von der HA Säule zur Grundstücksgrenze bereits ein geeignetes Zuleitungskabel verlegen.

14.2 Elektroinstallationen der Wohnungen (Positionen innerhalb der der WE veränderbar)Flure

2 Deckenbrennstellen als Wechselschaltung / oder Kreuzschaltung n. Erfordernis

1 Wandauslass mit Ausschaltung

2 Einfach-Steckdosen

1 Telefonanschlusdose

1 Wechselsprechanlage zur Haustür

1 Raumtemperaturregler mechanisch

Abstellraum

1 Deckenbrennstelle als Ausschaltung

2 Einfach-Steckdosen

1 Cat Dose (Standort Router)

Verkaufsbaubeschreibung-Stand 10.05.2020 Zum Achterwasser 5, 17459 Ückeritz / Aktualisierung vom 31.05.2020

- 2 Einfach – Steckdosen für WM und WT (altern. auch in der Küche)
- 1 Zuleitung Abluftanlage bei Installation für WM

Wohnen

- 2 Decken – oder Wandbrennstellen in Serienschaltung
- 2 Einfach-Steckdosen
- 2 Doppelsteckdosen
- 1 Dreifachsteckdose
- 1 Cat Dose
- 1 Telefondose
- 1 Antennenanschlussdose
- 1 Raumtemperaturregler mechanisch

Küche

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

Schlafen

- 1 Deckenbrennstelle als Ausschaltung
- 2 Einfach-Steckdosen
- 2 Doppelsteckdosen
- 1 Cat Dose
- 1 Antennenanschlussdose
- 1 Raumtemperaturregler mechanisch

3. Zimmer (soweit vorhanden)

- 1 Deckenbrennstelle als Ausschaltung
- 2 Einfach-Steckdosen
- 2 Doppelsteckdosen
- 1 Cat Dose
- 1 Antennenanschlussdose
- 1 Raumtemperaturregler mechanisch

Bad

- 1 Deckenbrennstelle als Serienschaltung
- 1 Wandauslass als Ausschaltung
- 1 Doppelsteckdose
- 1 Raumtemperaturregler mechanisch
- 1 Zuleitung Abluftanlage

Gäste-WC (falls vorhanden)

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

Terassen & Balkone

- 1 Außenbrennstelle von innen schaltbar
- 1 Steckdose von innen schaltbar.

Dachterrasse im Staffelgeschoss (entspr. Abstimmung Käufer)

- 2 Außenbrennstellen von innen schaltbar
- 2 Steckdosen von innen schaltbar.

Rollladianlagen wo vorhanden

Verkaufsbaubeschreibung-Stand 10.05.2020 Zum Achterwasser 5, 17459 Ückeritz / Aktualisierung vom 31.05.2020

Je 1 Serientaster (Auf / Ab) mit Symbolen

Je 1 Wandauslass im Bereich der Rollladensteuerung (nach Werksplanung)

14.3 Telefonanschluss / Internet

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.

Soweit die Versorgung mit Glasfaserkabel sichergestellt werden kann, wird auch die Installation der Datenleitungen im Gebäude als Glasfaserkabel bis in den Abstellraum der Wohnungen erfolgen.

14.4 TV – Empfangsanlage (am Nebengebäude)

Installation einer digitalen Satellitenanlage incl. Mast und Wandhalterung. AP – Verteilung als Übergabestelle im HA- Raum sowie der Steigleitungen zu allen UV (Medienverteilern) in die Wohnungen.

14.5 Blitzschutzanlagen

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

15. Lüftung

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

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. Kaminabzug (nur optional für raumluftunabhängige Gaskamine im SG)

Eingebaut werden doppelwandige Abgasrohre mit integrierter Zuluffführung aus Kunststoff oder Edelstahl. Querschnitt nach Angabe des Bauherren in Abstimmung mit dem Kaminlieferanten (max. 5 KW Leistung). Verkleidung der Abgasrohre über Dach erfolgt in Edelstahl.

Hinweis: Es wird vor Auswahl eines Kamines (nicht im Lieferumfang enthalten) die Kontaktaufnahme mit dem zuständigen Bezirksschornsteinfeger empfohlen !

17. Personenaufzug

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

- Tragkraft ca. 360 kg (max. 4 Pers.)
- Edelstahlschiebetüren auf jeder Etage
- Griff, Optische Stockwerksanzeige und Spiegel in der Fahrstuhlkabine
- Optische Stockwerksanzeige auf jeder Etage
- Inklusive Notruf in der Kabine (über Telefonleitung zur Wartungszentrale)
- Fahrstuhlboden wie im Treppenflur oder farblich passenden Unifarbenen CV - Belag
- Für die Fahrstuhlwartung und die Notrufeinrichtung wird ein fünfjähriger

Wartungsvertrag mit dem Hersteller / Lieferanten abgeschlossen. Dieser ist von der Eigentümergemeinschaft 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

Je Hauseingang wird eine freistehende Briefkastenanlage für max. 8 Wohneinheiten aus Stahlblech pulverbeschichtet im Farbton anthrazit montiert. Auf Betonsockel aufgeschraubt oder einbetonierten Bodenanker unterhalb des Gehwegbelages.

20. Außenanlagen

Die Ausführung erfolgt nach dem vorliegenden Freiflächengestaltungsplan der Firma Wuttig vom 09.12.2017. Die Gehwege werden mit Rasenborden 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 Abtreppung der Hanglage erfolgt mit Beton – L Schalen oder natürlicher Abböschung nach Erfordernis.

Freiflächen werden mit Mutterboden aufgefüllt und mit Rasen begrünt. Die Terrassen (Sondernutzungsflächen NW- Seite) erhalten eine umlaufende Heckenbepflanzung (Hainbuche, Liguster oder Kirschlorbeer). Einzelbüsche, Sträucher sowie die Herstellung von Pflanzflächen nach Festlegung durch den Bauträger. Zwischen den Terrassen- und Balkonflächen wird ein Sichtschutz montiert, bestehend aus einem feuerverzinktem und anthrazit pulverbeschichtetem Stahlrahmen (ca. 1,5 m im Mittel hoch) und Holzlamellenfüllung oder Kunststofflamellen in Holzoptik, passend zum Gesamtdesign.

Materialvorschlag: (Festlegung erfolgt nach Bemusterung 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

Entwässerung

Die Entwässerung der Parkplätze, Zufahrten und Gehwege erfolgt nach Vorgabe des Leitungsplanes vom 09.12.2017, der Firma Wuttig Garten – und Landschaftsbau.

21. Grünordnerische Kompensationsmaßnahmen

Die zu leistenden Kompensationsarbeiten richten sich nach den Festsetzungen des Bebauungsplanes und Hinweisen in der gültigen Baugenehmigung. Maßgebend für die Position, Anzahl und Art der Maßnahmen ist der Grünflächenplan zum Bauantrag.

21.1 Einfriedung des Grundstückes

Die Einfriedung des Grundstückes erfolgt soweit erforderlich mit einer Hecke z.B. Rotbuche, Hainbuche o.ä. .

21.2 Bäume

Auf dem Grundstück sind eine festgesetzte Anzahl an Laubbäumen zu pflanzen. Für Ersatzpflanzungen sind zugelassen Pflanzen mit einem Stammumfang von 12 – 16 cm, 2 – 3-fach verpflanzt. Anwachshilfen wie der Dreibock sind herzustellen, die Rinde gegen Tierbefall chemisch oder mechanisch zu schützen.

Sorten:

Salix Caprea – Salweide

Salix Alba – Silberweide

Prunus Padus – Traubenkirsche

Schlussbemerkungen

Sonstige Bauherrenleistungen :

Die Bauherrn übernehmen die Kosten für die zur Herstellung der Gebäude erforderlichen Pläne für Bauanträge, Entwässerungsplanung, Statik, Brandschutz, Ausführungspläne soweit erforderlich, etc.

Erbringung von 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.

Nachbemerkung & Haftungsbeschränkung:

Die vorstehende Bau- und Leistungsbeschreibung beinhaltet alle Leistungen, die durch den vereinbarten Festpreis abgegolten sind. Darüberhinausgehende 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. Falls diesbezüglich eine Bauzeitverlängerung erforderlich ist, geht dies nicht zu Lasten der Bauherrn.

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 Juni 2017 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