

Livingstone
Kopenhagener Straße 57 in 10437 Berlin

Bau- und Ausstattungsbeschreibung
Stand: 26. Februar 2018

Inhaltsverzeichnis

1	Vorbemerkungen	3
2	Objekt	3
3	Rohbau	4
3.1	Gründung, Tiefgarage und Keller	5
3.2	Tragende Bauteile Außen- und Innenwände / Decken.....	5
3.3	Innenwände nicht tragend	5
3.4	Verkleidungen	5
3.5	Loggien, Balkone und Terrassen.....	6
3.6	Dachkonstruktion.....	6
4	Fassaden	6
4.1	Fenster & Fensterelemente.....	7
4.2	Fensterbänke.....	7
4.3	Hauseingangstüren & Türen in Allgemeinbereichen.....	7
4.4	Sonnenschutz, Rollläden.....	8
5	Ausbau	9
5.1	Estricharbeiten.....	9
5.2	Bodenbeläge	9
5.3	Wandoberflächen und Deckenbeläge	11
5.4	Türen	12
5.5	Schlosser- und Metallbauarbeiten	12
5.6	Sonstige Ausstattung	13
6	Haustechnik	14
6.1	Medienerschließung	14
6.2	Abwasser- und Wasseranlagen	14
6.3	Sanitäre Einrichtungsgegenstände	14
6.4	Wärmeversorgungsanlage.....	17
6.5	Lüftungsinstallation –Abluftsystem Wohnungen.....	17
6.6	Kaminzüge.....	18
6.7	Elektroinstallation	18
6.8	Beleuchtungsanlagen	21
6.9	Telekommunikationsanlagen.....	21
6.10	Aufzug	21
7	Tiefgarage.....	21
8	Müllraum/Fahrradräume/Technikräume/Nebenräume.....	22
9	Außenanlagen	22
10	Sonstiges	23
11	Schlussbemerkungen	24

1 Vorbemerkungen

Bei dem Projekt „Livingstone K57“ handelt es sich um den Neubau eines Wohngebäudes mit insgesamt 41 Wohneinheiten und 20 Tiefgaragenstellplätzen. Eigentümer des Grundstückes und Projektentwickler ist die ROCKSTONE K57 GmbH & Co. KG mit Sitz in der Möllner Landstraße 75 in 22113 Oststeinbek. Das Vorhaben befindet sich auf dem Grundstück Kopenhagener Straße 57 in 10437 Berlin.

2 Objekt

Der Neubau ist im Hauptbaukörper 6-geschossig mit einem zurückgesetzten 7. Staffelgeschoss. Der zurückspringende Gebäudeteil, welcher den Anschluss an den Nachbarn, das ehemalige Umspannwerk, schafft, ist 5-geschossig.

Die allgemein zugänglichen Außenanlagen werden nach Planung und Konzeption der Architekten gestaltet und begrünt. Die Erschließung dieser Flächen erfolgt über die Tiefgarage mit einem separaten Treppenaufgang. Die Gemeinschaftsflächen und somit auch die Spielflächen können nicht barrierefrei erschlossen werden. Des Weiteren lastet auf dem Grundstück eine Dienstbarkeit zugunsten der Stromnetz Berlin GmbH für den Trafotransportweg und Zugang zu einer Netzstation. Hierbei wird darauf hingewiesen, dass sich die Trafostation auf dem Nachbargrundstück/Schulgelände direkt angrenzend an dem Vorhabengrundstück befindet. Die notwendigen Erschließungsmaßnahmen werden im Rahmen der Außenanlagenplanung berücksichtigt.

Die Tiefgarage mit 20 Stellplätzen wird über einen Autoaufzug von der Kopenhagener Straße aus erschlossen. Die zwei Treppenhäuser mit Aufzügen bieten barrierefreien Zugang zur Tiefgarage. Neben den Wohnungen werden über diese Treppenhäuser außerdem Abstell- und Technik- sowie Fahrradabstellräume im UG erschlossen.

Die Bauausführung erfolgt grundsätzlich nach den zum Zeitpunkt der Ausführung des jeweiligen Gewerkes geltenden „Allgemein anerkannten Regeln der Technik“ und den einschlägigen DIN-Normen. Das Bauvorhaben wird entsprechend der Baubeschreibung und den Bauzeichnungen (Grundrisse, Ansichten und Schnitte), die den Aufteilungsplänen der Teilungserklärung entsprechen, errichtet und ausgebaut.

Wärmeschutz

Die Ausführung und Errichtung des Gebäudes richtet sich nach den Bestimmungen der zum Zeitpunkt der Bauantragsstellung geltenden gesetzlichen Vorschrift, derzeit der Energieeinsparverordnung (EnEV) 2014 mit Anforderungsniveau 2016.

Schallschutz

Der Schallschutz zum Schutz der Wohnungen richtet sich nach der DIN 4109, Beiblatt 2, in der derzeitig gültigen Fassung, für trennende Bauteile zu Allgemeinfluren, Treppenhäusern, zwischen den Wohneinheiten und der Tiefgarage und dem Untergeschoss. Die Außenbauteile werden nach den entsprechenden Schallschutzanforderungen der anzusetzenden Lärmpegelbereiche gemäß DIN 4109 ausgelegt.

Innerhalb der jeweiligen Wohnungen werden keine besonderen Schallschutzmaßnahmen getroffen.

Zugunsten einer offenen Grundrissgestaltung wird auf den nach Beiblatt 2 notwendigen Flur verzichtet und somit abweichend von Vorgenanntem für die Wohnungseingangstüren der Mindestschallschutz gemäß DIN 4109 erreicht. Die Wohnungseingangstüren werden mit einer absenkbaren Bodendichtung versehen und erreichen ein Schalldämmmaß von 37 dB im eingebauten Zustand.

Ebenfalls wird zugunsten einer offenen Grundrissgestaltung in Teilbereichen der Aufzug angrenzend an den Wohn- und Schlafbereich geplant.

Brandschutz

Die Ausführung der Brandschutzmaßnahmen erfolgt gemäß dem Brandschutzkonzept und den Abstimmungen mit den betreffenden Behörden.

Innerhalb der Wohnungen (Flure, Schlafräume und Zimmer) werden nicht vernetzte Rauchwarnmelder, welche über Long-Life-Batterien betrieben werden, installiert.

Zur Sicherstellung der jährlichen Wartung, werden die Melder im Mietverfahren bereitgestellt. Die hierfür anfallenden jährlichen Gebühren werden durch die WEG-Verwaltung mit den Eigentümern abgerechnet.

3 Rohbau

Die Bauausführung erfolgt grundsätzlich nach den zum Zeitpunkt der Ausführung des jeweiligen Gewerkes geltenden „Allgemein anerkannten Regeln der Technik“ und den einschlägigen DIN-Normen sowie nach den Bestimmungen der zum Zeitpunkt der Bauantragsstellung geltenden gesetzlichen Vorschrift.

3.1 Gründung, Tiefgarage und Keller

Die Gründung der aufgehenden Baukörper erfolgt als Plattengründung aus Stahlbeton in den statisch erforderlichen Abmessungen.

Das Untergeschoss (Gründung und Außenwände) wird, soweit erforderlich, als wasserundurchlässige Konstruktion („Weiße Wanne“) ausgeführt. Insoweit werden die Kellerabstellräume, sowie teilweise die Flure und Technikräume in der Nutzungsklasse A hergestellt.

Die Tiefgarage und die Außenwände des Untergeschosses werden in massiver Bauweise in Stahlbeton errichtet. Die Tiefgarage wird über einen Autoaufzug erschlossen.

Die Kellerinnenwände werden, teilweise aus Stahlbeton, örtlich betoniert mit schalungsglatte Oberfläche oder aus Stahlbeton-Halbfertigteilen mit sichtbaren Stoß- bzw. Arbeitsfugen oder aus Mauerwerk und entsprechend den statischen Erfordernissen erstellt.

3.2 Tragende Bauteile Außen- und Innenwände / Decken

Die tragenden Decken, Außen- und Innenwände sowie Wohnungstrennwände und Treppenhauswände werden in Massivbauweise nach statischer und bauphysikalischer Notwendigkeit errichtet. Je nach statischem Konzept werden die Stahlbetondecken als Fertigteil-, Filigran- oder Ortbetondecke hergestellt.

Die Loggia- bzw. Balkonkragplatten werden aus Stahlbeton bzw. Stahlbetonfertigteilen hergestellt und nach bauphysikalischem Erfordernis entsprechend wärme gedämmt bzw. bauphysikalisch entkoppelt ausgeführt.

3.3 Innenwände nicht tragend

Nicht tragende Innenwände sowie die Installationsschächte werden in Trockenbauweise, sofern nach technischem Erfordernis keine andere Ausführung notwendig ist, erstellt. Wände werden nach technischen Erfordernissen beidseitig zweilagig mit Gipskartonplatten beplankt. Es wird darauf hingewiesen, dass eine extra Verstärkung der Trockenbauwände nicht erfolgt, außer im Bereich der Hängeschränke in der Küche gemäß architektonischem Konzept.

Anschlüsse zwischen Betonbauteilen/Mauerwerk und Trockenbauwänden / Vorsatzschalen / Schächten werden dauerelastisch verfugt, jedoch können hier Haarrisse auftreten, dies kann nicht ausgeschlossen werden und stellt keinen Mangel dar.

3.4 Verkleidungen

Verkleidungen von Vorwandinstallationen und Installationsschächten werden sofern nach technischem Erfordernis keine andere Ausführung notwendig ist, in Trockenbauweise erstellt.

3.5 Loggien, Balkone und Terrassen

Die Terrassen im Erdgeschoss zu den Hofseiten erhalten einen für die Außenverwendung geeigneten Oberbelag aus Betonwerkstein oder einen aufgeständerten Terrassenbelag in Form eines Holzbelags nach architektonischem Konzept.

Auf allen Terrassen, Balkonen und Loggien in den Obergeschossen wird ein aufgeständerter Terrassenbelag in Form eines Holzbelags hergestellt.

In Bereichen von gedämmten Loggien, Balkonen und Dachterrassen kann es bei bauphysikalischer sowie technischer Notwendigkeit im Schwellenbereich zu einer Stufenausbildung kommen.

Die Loggien und Balkone erhalten eine Abdichtung nach technischem Erfordernis.

Die Loggia- und Balkonentwässerung erfolgt über Abläufe mit entsprechenden, sichtbaren bzw. nichtsichtbaren Fallrohren sowie Notüberläufen.

Alle Loggien, Balkone und Dachterrassen werden gem. Architektenkonzept mit Stahlgeländern als Absturzsicherung eingefasst.

3.6 Dachkonstruktion

Sämtliche Dächer werden als Flachdächer ausgeführt und als sogenannte Warmdach-Konstruktion mit Nullgefälle oder Umkehrdach/WU-Dach mit Nullgefälle auf massiver Dachdecke gemäß EnEV 2014 (Anforderungsniveau 2016) ausgebildet. Das Dach des Staffelgeschosses erhält eine extensive Begrünung (ggf. Kiesschüttung) gemäß statischem, technischem und baurechtlichem Erfordernis entsprechend der DIN 18531. Teilweise wird eine gefällelose Ausführung entgegen der Flachdachrichtlinien umgesetzt. In diesem Punkt wird in Teilbereichen von den geltenden „Allgemein anerkannten Regeln der Technik“ und den einschlägigen DIN-Normen abgewichen. Die Entwässerung erfolgt über Bodenabläufe und Randeinläufe.

Der Aufbau der den Sondereigentumseinheiten zugehörigen Dachterrassen erfolgt analog den übrigen Dachflächen, jedoch wird ein aufgeständerter Terrassenbelag in Form eines Holzbelags hergestellt (vgl. Absatz 4.5).

4 Fassaden

Die Außenwände des Objektes erhalten ein Wärmedämmverbundsystem (Brandriegel nach Erfordernis) gemäß den bauphysikalischen Anforderungen und nach jeweiliger Herstellervorschrift, bestehend aus Dämmplatten und hierfür geeigneter Putzbeschichtung, welche im Hauptbaukörper mit Klinkerriemchen nach Gestaltungskonzept des Architekten verkleidet wird. Das Staffelgeschoss sowie der zurückspringende Gebäudeteil, welcher den Anschluss an den Nachbarn

bildet, erhalten anstatt der Klinkerriemchen eine geeignete Putzbeschichtung aus einem eingefärbten oder gestrichenen Oberputz nach Gestaltungskonzept des Architekten.

4.1 Fenster & Fensterelemente

Fenster und Fenstertüren sind aus Holz mit Isolierverglasung entsprechend den Anforderungen der Energieeinsparverordnung EnEV 2014 (Anforderungsniveau 2016). Soweit erforderlich, erhalten die Fenster eine Absturzsicherung gemäß architektonischem Gesamtkonzept.

Fenster und Fenstertüren werden je nach Fassadengestaltung als Dreh-, Dreh-Kipp- oder Schiebefenster ausgebildet. Teilbereiche der Fassadenverglasung werden als feststehende Verglasung ausgeführt.

Fensterbeschläge werden aus Edelstahl oder Aluminium (FSB 1076 oder gleichwertig) ausgeführt. Die Fenster und Terrassentüren in den erdgeschossigen Wohnungen werden mit abschließbaren Beschlägen im RC-2 Standard ausgeführt.

Zur Reduzierung der Stufenhöhe im Außenbereich wird bei Balkonen, Loggien und (Dach-)Terrassen bewusst von der nach DIN 18195 bzw. DIN 18531 vorgesehenen Abdichtungshöhe von 15 cm abgewichen. Es wird insofern eine Rinne vor den Austritten vorgesehen. So wird sichergestellt, dass der Zweck der DIN, ein Eindringen von Wasser in den Innenraum zu verhindern, erreicht wird. Hierdurch kann es auch bei den Austritten zu (Dach-)Terrassen, Balkonen und Loggien zu einer Stufenbildung kommen. Im Untergeschoss werden Kunststofffenster gemäß Lüftungskonzept der Tiefgarage hergestellt.

Die Farbgestaltung der Fensterrahmen innen und außen erfolgt gemäß architektonischem Gesamtkonzept.

4.2 Fensterbänke

Außenfensterbänke werden aus beschichtetem oder lackiertem Aluminium nach architektonischem Farbkonzept oder gleichwertig hergestellt.

Innenfensterbänke in den Wohnräumen werden aus MDF, Holz, Feinsteinzeug, Betonwerkstein oder gleichwertig ausgeführt. Bei bodentiefen Fenstern entfallen die Innenfensterbänke und der Bodenbelag innen wird bis an den Fensterrahmen geführt.

4.3 Hauseingangstüren & Türen in Allgemeinbereichen

Hauseingangstüranlage:

Die Hauseingangstüren werden als Holzrahmenkonstruktion hergestellt und erhalten eine geschlossene Füllung in Glas gemäß architektonischem Gesamtkonzept im Sicherheitsstandard RC 2.

Die Hauseingangstüren erhalten einen elektrischen Türöffner, dieser wird an die jeweilige zentrale Klingel-/Video-Gegensprechanlage gemäß architektonischem Gesamtkonzept angeschlossen.

Eingangstüren Townhouses mit separater Erschließung an der Straße:

Die Eingangstüren werden als Alu-Holz-Türen oder Holzrahmenkonstruktion mit einer geschlossenen Füllung in Holzoptik oder Glas gemäß architektonischem Gesamtkonzept im Sicherheitsstandard RC 2 hergestellt.

Die Townhouse-Eingangstüren erhalten eine Klingel-/Video-Gegensprechanlage gemäß architektonischem Gesamtkonzept.

Treppenhaustüranlagen:

Gemäß architektonischem Gesamtkonzept werden Treppenhaustüranlagen eingebaut (ausgenommen EG). Die Türzargen werden aus lackiertem Holz hergestellt, die Türblätter aus Spanplatten, HPL beschichtet.

Türanlagen zum Aufzugsvorraum (EG):

Die Türanlagen zum Aufzugsvorraum in den Erdgeschossbereichen werden als Holzrahmenkonstruktion hergestellt und erhalten eine geschlossene Füllung in Glas gemäß architektonischem Gesamtkonzept.

Neben-, Technikräume und Zugangstüren Tiefgarage zu Treppenhäusern:

In den Neben- und Technikräumen sowie in der Tiefgarage werden die Türen gemäß den Anforderungen des Brandschutzes als Stahltüren mit Stahlzargen mit Aluminiumdrücker nach architektonischem Farbkonzept hergestellt. Die Türen zu den Keller-, Müll- und Fahrradräumen erhalten einen zur Schließung der Wohnanlage passenden Profilzylinder. Die Zugangstüren der Tiefgarage zu den Treppenhäusern erhalten einen Blindzylinder für die bauaufsichtlich erforderlichen Rettungswege.

4.4 Sonnenschutz, Rollläden

Nach den bauphysikalischen Anforderungen der zum Zeitpunkt der Bauantragsstellung gültigen EnEV zum sommerlichen Wärmeschutz und zum Sichtschutz erhalten sämtliche Fenster im Erdgeschoss, mit Ausnahme der Hauseingangstüren (sowie Wohnungseingangstüren der beiden Townhouses), elektrisch betriebene Rollläden (Ausführung in Aluminium). Die Rollläden im Erdgeschoss sind mit einer manuellen Sicherung gegen das Aufschieben des Rollladenpanzers ausgerüstet.

Auf der Hofseite, sowie der Straßenseite wird vor den raumhohen Einzelfenstern ein elektrisch betriebener textiler Sonnenschutz (Senkrechtmarkise ohne Ausstellarm) und/oder eine entsprechende Sonnenschutzverglasung nach architektonischem Gesamtkonzept und den Anforderungen der zum Zeitpunkt der Bauantragsstellung gültigen EnEV eingeplant. Bei Tür- und Fensterelementen zu Loggien und Balkonen wird darauf verzichtet, sofern dies bauphysikalisch möglich ist.

5 Ausbau

5.1 Estricharbeiten

In den Wohnungen wird ein schwimmend verlegter Heizestrich nach den technischen Richtlinien auf einer Trittschall- und Wärmedämmung zur Aufnahme von Parkettbelag in den Wohnbereichen bzw. Fliesenbelag in den Bädern ausgeführt. In den Bädern erhält der Heizestrich bei technischer Erfordernis eine Sperrschicht gegen Feuchtigkeit.

5.2 Bodenbeläge

Eingänge, Foyer, Aufzüge,

Treppenhaus

Bodenbelag aus Betonwerkstein, Feinsteinzeug oder Naturstein gemäß Architekturkonzept.

UG, TG, Neben- & Technikbereiche

Der Boden der Tiefgarage sowie die erforderlichen Erschließungswege erhalten eine geeignete Oberflächenschutzbeschichtung. Diese Beschichtung muss in regel- und turnusmäßigen Abständen einer Wartung unterzogen werden (Wartungsplan).

Die Kellerräume und -flure, die Nebenräume sowie die Technikräume im Untergeschoss erhalten einen staubbindenden Anstrich oder eine geeignete Oberflächenbeschichtung nach technischem Erfordernis

Wohnbereiche (inkl. Küchenbereiche) EG und Regelgeschosse

Für alle Wohn- und Schlafräume sowie Küchen und Flure kommt ein Mehrschichtparkett Bembé Comfort Tabis Eiche natur, geölt oder gleichwertig zur Ausführung.

Materialstärke ca. 10-15 mm
Nutzschicht ca. 3-5 mm

Die Sockelleisten werden als Rechteckprofil in weiß gemäß

architektonischem Gesamtkonzept ausgeführt.

Wohnbereiche (inkl. Küchenbereiche) 6. OG und Wohnung 34

Für alle Wohn- und Schlafräume sowie Küchen und Flure kommt eine Mehrschichtdiele Bambé Comfort Tabis Eiche natur, geölt oder gleichwertig zur Ausführung.

Materialstärke ca. 10-16 mm
Nutzschicht ca. 3-6 mm

Die Sockelleisten werden als Rechteckprofil in weiß gemäß architektonischem Gesamtkonzept ausgeführt.

Es werden zum Zeitpunkt der Bemusterung Alternativen vom Verkäufer vorgeschlagen. Diese sind zum Teil mit Mehrkosten verbunden, welche vom Käufer zu tragen sind.

Sofern die Wohneinheit über eine Treppe oder Treppenstufen zum Ausgang auf die Terrasse oder Loggia verfügt, erhalten die Trittstufen einen ähnlichen Oberflächenbelag in Abhängigkeit der brandschutztechnischen Anforderungen.

Standardmäßig ist die Verlegung sämtlicher Parkett- und Dielenböden im Schiffsverband vorgesehen. Andere Verlegearten können Mehrkosten bedingen, die separat abgerechnet werden.

Es ist zu berücksichtigen, dass durch die Materialstärke des Materials Höhenunterschiede zu anderen Bodenbelägen entstehen können.

Bäder, WCs und Abstellräume

Für alle Bäder, WCs und Abstellräume stehen aus der Bemusterungskollektion Feinsteinzeugfliesen namhafter Markenhersteller, z. B. Villeroy & Boch oder gleichwertig, zur Wahl. Die Sockelfliesen werden in Anpassung an die Bodenbeläge ausgeführt.

Fliesenbelag aus Feinsteinzeug Villeroy & Boch Lobby (ca. 30 cm x 60 cm, Farbe creme) oder gleichwertig. Belagsübergänge werden mit Abschlussprofilen

hergestellt. Die Wohnungen im 6. OG sowie die WE 34 erhalten abweichend Fliesenbelag aus Feinsteinzeug Villeroy & Boch Pure Line (ca. 30 cm x 60 cm, Farbe creme) oder gleichwertig.

Es werden zum Zeitpunkt der Bemusterung Alternativen vom Verkäufer vorgeschlagen. Diese sind zum Teil mit Mehrkosten verbunden, welche vom Käufer zu tragen sind.

Es kommt eine Silikonverfugung im Stoß Wandfliese zu Bodenfliese und zur Badewanne/Duschwanne zum Einsatz. Da diese Verfugungen größeren Belastungen ausgesetzt werden, sind diese Fugen regelmäßig zu prüfen und gegebenenfalls zu ersetzen. Verfugungen unterliegen keiner Gewährleistung.

5.3 Wandoberflächen und Deckenbeläge

Eingänge, Foyer, Treppenhaus Die Treppenhäuser, Flure und Aufzugsvorräume erhalten Wand- und Deckenbeläge (bspw. auch verschiedene Anstriche) nach architektonischem Konzept.

UG + EG Neben- & Technikbereiche

Die Wände erhalten teilweise einen weißen Anstrich gemäß architektonischem Konzept.

Wohn- und Schlafräume, Flure, Küchen sowie Abstellräume in den Wohnungen

Alle Innenwände und Decken werden in Oberflächenqualität Q2 gespachtelt oder geputzt und erhalten einen weißen Anstrich.

Sanitärbereiche

Die Wandflächen im Dusch- und Spritzwasserbereich werden mit Feinsteinzeugfliesen nach architektonischem Gestaltungskonzept gefliest. In Duschbereichen werden diese raumhoch gefliest. In anderen Spritzwasserbereichen, wie z.B. Badewanne, Waschbeckenbereich und sonstigen Sanitärgegenständen wird auf eine Höhe von ca. 1,20 m gefliest. Nicht belegte Wandflächen (inkl. der Wandfläche an welcher der Handtuchheizkörper montiert ist) erhalten einen Fliesensockel.

Die restlichen Wandflächen und die Deckenflächen werden in Q2 Qualität gespachtelt oder geputzt und erhalten einen geeigneten Anstrich in weiß (bspw. Dispersionsfarbe).

5.4 Türen

Wohnungseingangstüren

Die WE-Türen werden als einflügelige Vollspantüren (aus Holzwerkstoff) hergestellt. Das Türblatt wird mit einer beschichteten oder lackierten Oberfläche nach architektonischem Farbkonzept mit Holz- oder Stahlumfassungszarge und absenkbarer Bodendichtung und gemäß Brandschutzanforderung ausgeführt.

Der Sicherheitsstandard RC2 wird erreicht durch eine einbruchhemmende Ausführung mit 3-fach Bolzenverriegelung, Türspion (sofern gemäß Brandschutzgutachten zulässig) und 2-tourigem Schloss. Sofern aus Gründen des Brandschutzes erforderlich, werden diese mit einem Gleitschienen-Obentürschließer mit Freilauffunktion versehen.

Wohnungsinnentüren

Die Innentüren werden als Röhrenspantüren mit Holzumfassungszargen und einer beschichteten oder lackierten weißen Oberfläche ausgeführt.

Die Türen erhalten Buntbartschlösser bzw. Bad-/WC-Verriegelungen.

Die Türen werden nach Erfordernis mit einer Fuge zum Boden hergestellt, um gemäß Lüftungskonzept die Nachströmung der Luft zur Wohnraumentlüftung zu gewährleisten.

Türbeschläge

Drücker in Edelstahl oder Aluminium (Fabrikat FSB 1076 oder gleichwertig)

5.5 Schlosser- und Metallbauarbeiten

Die Geländer der Dachterrassen, Balkone und Loggien sowie die Absturzsicherungen vor Fenstern sowie das Treppenhausegeländer werden als Metall- oder Leichtmetallkonstruktion nach Gestaltungsplan der Architekten hergestellt. Alternativ kann die Absturzsicherung bei Fenstern

in Form von Fensterkämpfern gemäß architektonischem Gesamtkonzept erfolgen.

Direkt aneinandergrenzende (Dach-)Terrassen, Balkone oder Loggien von Wohnungen erhalten als Sichtschutz zur Wahrung der Privatsphäre eine Abtrennung zwischen den beiden Einheiten, z. B. eine Metallständerkonstruktion mit Plattenverkleidung/-füllung oder bedruckte Sicherheitsglasscheiben nach architektonischem Gestaltungskonzept.

Metallteile, die der Witterung ausgesetzt sind, werden feuerverzinkt bzw. gemäß architektonischem Farbkonzept grundiert und lackiert oder pulverbeschichtet.

Alle sonstigen Metallteile im Innenbereich wie Geländer, Türen und Metallzargen werden grundiert und lackiert.

5.6 Sonstige Ausstattung

Die Hauseingänge erhalten entsprechend dem Gestaltungskonzept der Architekten eine Außenbeleuchtung. Die Beleuchtung im Foyer sowie in den Treppenhäusern, den Aufzugsvorräumen und den Wohnungszugangsfloren erfolgt über Decken- bzw. Wandleuchten gemäß dem architektonischen Gestaltungskonzept.

Die Tiefgarage wird nach behördlichem bzw. technischem Erfordernis beleuchtet. Die Beleuchtung der Flure und der Technik- und Abstellräume im Untergeschoss erfolgt mit Langfeldleuchten oder gleichwertig.

Die Hausaufgänge erhalten jeweils eine Briefkastenanlage im Flur nach architektonischem Gestaltungskonzept.

Schließanlage

Beide Häuser werden je mit einer gleichschließenden Zentralschließanlage nach Schließplan ausgestattet. Hauseingangstüren, Wohnungseingangstüren, Tiefgaragentüren, Kellerraum- und Flurtüren, das jeweils zur Wohnung gehörige Kellerabteil sowie der zur Wohnung gehörige Briefkasten werden gleichschließend ausgeführt. Ausgenommen der Innentüren erhalten alle Türen einen Profilzylinder mit 3 Schlüsseln pro Wohneinheit. Die Feuerwehr sowie Wartungsfirmen (z. B. Aufzug) erhalten zu öffentlich notwendigen Flächen über einen, in einem Fassadendepot gesicherten Objektschlüssel, Zugang.

Kellerverschläge

Kellerabteilabtrennungen einschließlich der Türen werden als Holz- oder Metallsystembauweise hergestellt. Zum

Teil können die Kellerabteilabtrennwände auch aus Mauerwerk bzw. Stahlbeton bestehen. Die Schließung der Kellerabteile wird in die Schließanlage integriert. Jeder Kellerverschlag erhält eine Steckdose und einen schaltbaren Lichtauslass mit Beleuchtungskörper mit Verbrauchserfassung über den jeweiligen Wohnungszähler.

6 Haustechnik

6.1 Mediienschließung

Die Mediienschließung erfolgt über die bestehenden Anschlüsse im öffentlichen Straßenland. Auf dem Grundstück erfolgt eine vollständige Neuerschließung der Medien Schmutzwasser, Trinkwasser, Elektro-, Fernmeldetechnik und Gas.

6.2 Abwasser- und Wasseranlagen

Die Ver- und Entsorgung des Gebäudes erfolgt über die neu zu verlegenden Ver- und Entsorgungsleitungen.

Die Wasserleitungen werden aus Edelstahl und/oder Kunststoff gemäß Verwendungszweck und technischen Bestimmungen ausgeführt.

Die Verbrauchserfassung für Kalt- und Warmwasser erfolgt durch entsprechende Zähler in den Wohnungen. Bewässerungsanschlüsse von Gärten für einzelne Wohnungen sowie die Anschlüsse auf den Dachterrassen werden nicht separat, sondern am jeweiligen Wohnungswasserzähler gezählt.

Die Auslesung erfolgt zentral per Funkübermittlung. Hierfür ist über die Hausverwaltung ein Dienstleistungsvertrag abzuschließen.

Für die Versorgung der allgemeinen Bereiche mit Gartenwasser wird im Erdgeschoss (Innenhof) eine Gartenzapfstelle mit einem separaten Wasserzähler vorgesehen.

Selten genutzte Zapfstellen sollten bzw. müssen, z.B. bei längerer Abwesenheit, regelmäßig gespült werden. Hierfür hat der jeweilige Erwerber/Nutzer (für den Allgemeinbereich der Hausverwalter) im Betrieb Sorge zu tragen. Im Normalbetrieb wird die Trinkwasserhygiene durch eine „durchgeschleifte“ Installation sichergestellt.

6.3 Sanitäre Einrichtungsgegenstände

Küchen Es werden sichtbare Anschlüsse (Aufputz) für Kaltwasser, Warm- und Schmutzwasser für das Spülbecken vorgesehen, welche am Schachtende im

Fußbodenbereich in Höhe der Küchenunterschranke mit einem entsprechenden Übergabepunkt enden. Die Absperreinrichtungen der Zuleitungen sowie die Zählerleinrichtungen befinden sich möglicherweise auch am Schacht.

Die Anschlüsse ab dem Übergabepunkt hin zur Spüle bzw. Spülmaschine sind nicht im Lieferumfang enthalten, da die Planung und der Einbau von Küchen nicht Bestandteil dieser Baubeschreibung und nicht im Lieferumfang enthalten sind. Es ist zu beachten, dass ausschließlich Umlufthauben zulässig sind. Einbau der Küche und Anschluss der Geräte erfolgen durch den Käufer und können erst nach Abnahme und Übergabe der Wohnung ausgeführt werden. Die Installation von Sanitäranschlüssen sowie Steckdosen erfolgt gemäß dem Architekturkonzept.

Bäder

Ausstattung, Abmessung und Anordnung der weißen Sanitärgegenstände bekannter Markenhersteller erfolgt entsprechend der Architektenplanung.

Im Standard werden die Bäder/WCs der Wohnungen im EG und in den Regelgeschossen (ausgenommen WE 34) wie folgt ausgestattet:

- Sanitärobjekte: Villeroy & Boch Subway 2.0 oder gleichwertig. Die Ausführung der WC-Anlage erfolgt wandhängend an einem WC-Vorwandtragegestell mit eingebautem Unterputz-Spülkasten und Drücker (Fabrikat Geberit Serie Sigma 20 oder gleichwertig) und mit einer Soft-Close-Funktion.
- Dusche: Der Einbau erfolgt bodengleich mit einseitigem Gefälle und Rinnenablauf (Fabrikat TECE drainline oder gleichwertig); gefliest entsprechend dem übrigen Bad. Es erfolgt ein Einbau von Duschabtrennungen aus Glas (ESG) in Abmessung gemäß Architektenplan. Bei den barrierefreien Einheiten hingegen wird zum Zweck des Erhalts der notwendigen Bewegungsflächen keine Duschabtrennung hergestellt. Sofern eine bodengleiche Dusche technisch nicht möglich sein sollte, wird ein Sockel (Höhe gemäß technischem Erfordernis) ausgebildet. Sämtliche Ausführungen und Abmessungen erfolgen nach dem jeweiligen Grundriss gemäß Architektenplanung. Badewanne: Acrylbadewanne mit Abmessung nach Grundrissplanung (ca. 80 x 180 cm) Villeroy&Boch Subway oder gleichwertig.
- Duschbadewannen: sofern gemäß Architekturplanung keine separate Dusche zur Ausführung kommt, wird die geplante Badewanne

- mit beweglichem Glasseitenteil als Spritzschutz, Abmessungen nach Erfordernis, ausgeführt.
- Waschtische: Die Einzel- bzw. Doppelwaschtischanlagen in den Bädern bzw. Gäste-WCs (wandhängende Einzelwaschtische) werden nach architektonischem Konzept (Fabrikat Villeroy & Boch Subway 2.0 oder gleichwertig) und in Abmessung nach dem jeweiligen Grundriss ausgeführt.
 - Armaturen: Die (Dusch-) Badewannen erhalten eine Unterputz-Einhebelmischarmatur, Fabrikat Grohe Essence oder gleichwertig, mit kombinierten Wanneneinlauf und -ablauf und einer Handbrause mit Wandhalterung bzw. die Duschbadewanne eine Handbrause mit Gleitstange.
Die Duschen erhalten eine Unterputz-Einhebelmischarmatur, Fabrikat Grohtherm 3000 Cosmopolitan oder gleichwertig, mit Brauseschlauch und Handbrause mit Wandhalterung sowie einer Unterputz-Tellerkopfbrause.
Die Waschbecken erhalten eine Einhebelmisch-Standard-Armatur, Fabrikat Grohe Essence oder gleichwertig bzw. die Doppelwaschtische erhalten nach architektonischem Gestaltungskonzept zwei Armaturen
 - Handtuchheizkörper: Die Bäder, aber nicht die Gäste-WCs, erhalten einen weißen, über die Fußbodenheizung betriebenen Handtuchheizkörper. Eine Elektropatrone ist nachrüstbar.

Im Standard werden die Bäder/WCs der Wohnungen im 6. OG und der WE 34 abweichend zur vorstehenden Beschreibung wie folgt ausgestattet:

- Sanitärobjekte: Duravit Vero oder gleichwertig
- Sanitärobjekte freistehende Badewanne: Duravit Durasquare oder gleichwertig, sofern technisch möglich und nach architektonischem Gestaltungskonzept vorgesehen.
- Armaturen: Dornbracht MEM oder gleichwertig

Die Abmessungen der Dusche, (Dusch-)Badewannen und Waschtische sind abhängig von den jeweiligen Badezimmer-/Gäste-WC-Größen gemäß architektonischem Gestaltungskonzept.

Alle Wohnungen erhalten einen Elektro-, Kaltwasser- und Abwasseranschluss für eine Waschmaschine und einen Elektroanschluss für einen Kondentrockner. Der Standort für diese kombinierte Einheit (größtenteils Kondentrockner auf Waschmaschine) ist in den Grundrissen gemäß architektonischem Gestaltungskonzept festgelegt.

6.4 Wärmeversorgungsanlage

Alle Rohre bzw. Leitungen aus Metall und/oder Kunststoff werden gemäß Verwendungszweck und technischen Bestimmungen eingebaut.

Es ist beabsichtigt, dass die Wärmeversorgung für die Gebäudeheizung mittels Blockheizwerk und außentemperaturabhängig erfolgt. Über die Lieferung der Wärme wird der Verkäufer einen Vertrag mit einem Contracting-Unternehmen abschließen.

Es kommt voraussichtlich eine Kesselanlage, bestehend aus einem Brennwertkessel und einem Blockheizkraftwerk zur Ausführung. Die Kesselanlage wird durch einen Contractor auf Mietbasis für voraussichtlich 10 Jahre im entsprechenden Heizraum gemäß architektonischem Gestaltungskonzept errichtet und betrieben. Der Contractor wird durch den Bauträger ausgewählt. Der Käufer bzw. die zukünftige WEG verpflichtet sich als Rechtsnachfolger in den Contractingvertrag einzutreten (Eintrittsbestätigung gemäß Kaufvertrag). Der Bauträger wird einen zum Zeitpunkt der Ausschreibung marktüblichen Anbieter auswählen.

Die Warmwasserbereitung für die Wohnungen erfolgt zentral im Heizraum. Der Bauträger behält sich vor die Warmwasserbereitung im Rahmen des Contractingvertrages erbringen zu lassen.

Alle Wohnungen erhalten Fußbodenheizung. In den Wohnungen kann die Fußbodenheizung über Raumtemperaturregler, mit Ausnahme der Flure und Abstellräume, vom Nutzer gesteuert werden. Die Badezimmer (außer in den Gäste-WCs) erhalten zusätzlich zur Fußbodenheizung einen über diese betriebenen Handtuchheizkörper. Die in den Bädern geplanten Handtuchheizkörper haben nur eine geringe Oberflächentemperatur und können in der warmen Jahreszeit sogar vollständig ausgeschaltet sein. Für die ganzjährige Nutzung können sie mit einer elektrischen Heizpatrone nachgerüstet werden. Diese ist nicht Leistungsbestandteil und führt zu Mehrkosten.

Die Heizkörper in den Gemeinschaftstreppehäusern können separat geregelt werden und werden gemäß technischem Erfordernis dimensioniert. Der Einbau von Wärmemengenzählern ist vorgesehen. Der Verbrauch in den Gemeinschaftsbereichen (Treppenhausheizung) wird separat erfasst. Die Messeinrichtungen werden dem Nutzer bzw. der Wohnungseigentümergeinschaft im Mietverfahren durch das mit der Erfassung beauftragte Unternehmen zur Verfügung gestellt. Die Anordnung der Fußbodenheizungsunterverteilung, Zähler und Absperrrichtungen erfolgt entsprechend dem technischen Erfordernis.

Die Tiefgarage und die übrigen Keller-, Neben- und Technikräume bleiben unbeheizt.

6.5 Lüftungsinstallation –Abluftsystem Wohnungen

Alle Wohnungen werden mit einer nutzerunabhängigen Mindestlüftung zum Feuchteschutz gemäß dem Lüftungskonzept nach DIN 1946-6 ausgerüstet.

Die innenliegenden Bad- und WC-Bereiche sowie Hauswirtschaftsräume mit Waschmaschinenanschluss und gegebenenfalls vereinzelte Küchenbereiche erhalten, sofern erforderlich, eine zentrale Abluft nach DIN 18017-3. Dieses System dient insbesondere der Lüftung zum Feuchteschutz (zur Schimmelvermeidung) nach DIN 1946-6. Die Lüftung wird im periodischen Dauerbetrieb betrieben.

Die Aufenthalts- und Schlafräume erhalten zum Zwecke der Außenluftnachströmung in den Fenster-/Türelementen und/oder in den Außenwänden Außenluftnachströmelemente, soweit baurechtlich und technisch erforderlich. Der Umfang der Belüftung für die Wohnräume ist im Lüftungskonzept festgelegt. Die Außenluftnachströmelemente dürfen vom Nutzer nicht verschlossen werden. Für die ordnungsgemäße Lüftung der Wohnung ist neben dem Lüftungssystem eine regelmäßige und ordnungsgemäße Fensterlüftung durch den Nutzer sicherzustellen. Die innenliegenden Türen erhalten einen Unterschnitt gemäß Lüftungskonzept. Ergänzend wird darauf hingewiesen, dass zur dauerhaften Vermeidung möglicher Schimmelschäden die raumseitige Möblierung nur mit ausreichender Hinterlüftung bzw. Abstand zu den Außenbauteilen aufgestellt werden darf. Großflächige Einbaumöbel gegen Außenbauteile werden daher grundsätzlich nicht empfohlen.

6.6 Kaminzüge

In den Dachgeschosswohnungen werden, sofern technisch und baurechtlich zulässig, Kaminzüge für eine nachträgliche Installation eines raumluftunabhängigen Kamins durch den jeweiligen Erwerber vorgesehen. Die hierfür notwendigen Flächen werden abweichend von der Wohnflächenverordnung übermessen. Im Rahmen der Bemusterung kann seitens des Erwerbers auf die Errichtung des Kaminzuges ohne Verrechnung verzichtet werden.

In Wohnungen, in denen eine Nachrüstmöglichkeit für einen Kamin besteht, ist die Be- und Entlüftungsanlage gemäß den technischen Vorgaben, vgl. Anlage 1, durch den Erwerber individuell nach Übergabe und auf Kosten des Erwerbers umzusetzen.

6.7 Elektroinstallation

Die elektrische Energieversorgung erfolgt niederspannungsseitig aus dem NS-Verteilungsnetz der Vattenfall Europe Netzservice GmbH. Die Elektroinstallation wird gemäß den VDE-Richtlinien einschließlich betriebsfertig bestücktem Zählerschrank und eingesetzter Hauptsicherung vorgenommen. Der Hausanschlusskasten und die Hauptverteilung befinden sich im Elektro-Hausanschlussraum.

Es ist beabsichtigt einen separaten Elektroanschluss in der Tiefgarage inkl. Unterverteilung auf alle Stellplätze für die Anschlussmöglichkeit von Elektroauto-Ladestationen typenunabhängig herzustellen. Diese Absicht steht in Abhängigkeit zu den tatsächlichen Hauptanschlusswerten und dem Lieferumfang des elektrischen Energieversorgers. Sollte die Anschlussmöglichkeit gar nicht gegeben sein bzw. nur im geringeren Umfang, wird entweder gar keiner bzw. ein oder mehrere ausgewählte Pkw-Stellplätze in der Tiefgarage (Auswahl erfolgt durch den Bauträger)

mit einem entsprechenden Stromanschluss ausgestattet. Die Verbrauchserfassung erfolgt jeweils über einen separaten Stromzähler. Dieser befindet sich voraussichtlich im Zählerraum.

Je Wohnung kommt eine Unterverteilung zur Ausführung. Die elektrotechnische Ausstattung in den Wohnungen wird in Anlehnung an die DIN 18015-2 ausgeführt.

Die Leitungen werden in den Wohnungen und im Treppenhaus unter Putz im Untergeschoss und in der Garage auf Putz verlegt.

Das Schalterprogramm wird aus Kunststoff in weißer Ausführung nach Bemusterung der Architekten ausgeführt. Für die Ausstattung kommt das Fabrikat Gira „E2“ oder gleichwertig zur Ausführung.

Die allgemeinen Bereiche werden gemäß Architektenkonzept mit Leuchtmitteln bestückt.

Die Elektroinstallation in der Tiefgarage und in den Kellerräumen wird sichtbar in Leerrohren, Kabelkanälen und auf Kabeltrassen verlegt (sog. Aufputz-Installation). Die Aufputzschalter und -steckdosen werden aus Kunststoff nach Bemusterung der Architekten ausgeführt.

Wohnungsausstattung:

Jede Wohnung erhält einen eigenen Stromzähler. Dieser befindet sich im, der Wohnung zugeordneten, Zählerraum. Die Unterverteilungen mit den entsprechenden Sicherungsautomaten werden in den Wohnungen als sog. Unterputz-Verteilerkasten eingebaut.

Die Raumausstattung umfasst Schalter, Steckdosen und Lichtauslässe. Je nach Größe der Wohnungen und Räume kann sich somit die Anzahl der nachfolgend aufgeführten Ausstattungen und Komponenten ändern.

Jede Wohneinheit verfügt über eine Videogegensprechanlage.

Wohnzimmer

- 2 Dreifachsteckdosen
- 2 Doppelsteckdosen
- 2 Einfachsteckdose
- 2 Deckenauslässe
- 2 Antennenanschlussdosen
- 1 Telefonanschlussdose

Schlafzimmer/Kinderzimmer/Arbeitszimmer

- 3 Doppelsteckdosen
- 2 Einfachsteckdosen
- 2 Deckenauslässe
- 1 Antennenanschlussdose
- 1 Telefonanschlussdose

Badezimmer

- 2 Einfachsteckdose
- 1 Doppelsteckdose

- 1 Wandauslass
- 1 Deckenauslass

Gäste-WC

- 1 Einfachsteckdose
- 1 Wandauslass
- 1 Deckenauslass

Küche

- 3 Doppelsteckdosen
- 2 Einfachsteckdosen
- 1 Herdanschluss
- 1 Kühlschrankanschluss
- 1 Geschirrspülmaschinenanschluss
- 1 Dunstabzugssteckdose
- 1 Deckenauslass
- 1 Wandauslass

Hauswirtschaftsraum/ Abstellraum

- 1 Einzelsteckdose
- 1 Deckenauslass

Wäschetrockner- und Waschmaschinenanschluss

Für den Wäschetrockner und für die Waschmaschine sind je nach Aufstellungsort extra Steckdosen mit einem eigenen abgesicherten Stromkreis eingeplant.

Flure

- 2 Einzelsteckdosen
- 1 Deckenauslass

Terrassen, Balkone und Loggien

- 1 Außensteckdosen, von innen schaltbar
- 1 Wand- oder Deckenauslass mit Leuchte gemäß architektonischem Gestaltungskonzept, von innen schaltbar

Separate Kellerabteile

Erhalten eine Steckdose als sogenannte Schiffsarmatur und einen schaltbaren Lichtauslass mit Beleuchtungskörper. Die Elektroleitungen werden in Auf-Putz-Installation verlegt und an den jeweiligen Wohnungszähler angeschlossen.

Raumthermostate

- 1 Raumthermostat pro Raum (ausgenommen Flure und Abstellräume/Hauswirtschaftsräume)

Rauchmelder

Alle Schlafräume und Flure zu den Schlafräumen erhalten jeweils einen Einzel-Rauchmelder auf Mietbasis. Die Erstinstallation erfolgt durch den Verkäufer. Nach Übergabe der Wohnungen sind sämtliche damit verbundenen Kosten durch die Eigentümergemeinschaft zu tragen.

6.8 Beleuchtungsanlagen

Die Allgemein- und Sicherheitsbeleuchtung erfolgt gemäß den Vorgaben des Brandschutzkonzeptes. Die Tiefgarage wird nach behördlichem bzw. technischem Erfordernis beleuchtet. Die Beleuchtung der Flure und der Technik- und Abstellräume im Untergeschoss erfolgt mit Langfeldleuchten.

Die Gartenanlage/Zuwegung und die Hauseingänge erhalten eine Außenbeleuchtung nach architektonischem Konzept. Die Schaltung der Leuchten erfolgt zentral über den Dämmerungsschalter.

Die Innenbeleuchtung der Lobbys und Flure erfolgt nach architektonischem Konzept.

6.9 Telekommunikationsanlagen

Der Anschluss und der Betrieb der Telefon-/Internetverbindung in der Wohnung erfolgen durch den Telefonanbieter im Auftrag des Käufers. Die hierfür anfallenden monatlichen Gebühren sowie die Kosten für den Anschluss werden durch den Käufer getragen und direkt mit dem Telefonanbieter abgerechnet.

6.10 Aufzug

Es werden zwei Personenaufzüge in den Treppenhäusern mit Haltestellen auf den Treppenhauspodesten in jedem Vollgeschoss im UG und auf jeder Etage und ein Autoaufzug mit zwei Haltestellen im EG und UG gebaut.

Die Aufzugsanlagen werden in Aufzugsschächten aus Stahlbeton (F90) eingebaut. Ausführung der Aufzugsportale und Wandpaneele in Stahl beschichtet. Die Innenausstattung der Aufzugskabinen erfolgt gemäß Architekturkonzept und bauordnungsrechtlichen Anforderungen.

7 Tiefgarage

Die Einfahrt zur Tiefgarage erfolgt über den Pkw-Aufzug mit einem Einfahrtstor mit elektrischem Antrieb. Die Betätigung der Aufzugs- und Toranlage erfolgt mittels Fernbedienung/Handsender (Fabrikat Hörmann oder gleichwertig) und im Notbetrieb über den Schlüsselschalter.

Im Untergeschoss werden 20 PKW-Abstellplätze als Einzelstellplätze gem. der Muster-Garagenverordnung M-GarVO, Fassung Mai 1993 geändert durch Beschlüsse vom 19.09.1996, 18.09.1997 und 30.05.2008, errichtet. Jeder Stellplatz ist ca. 2,40 breit und ca. 5,00 m lang. Die maximale Höhe der einstellbaren Pkw beträgt 2,00 m.

Die Tiefgarage entspricht den behördlichen Forderungen, nicht jedoch der geltenden Richtlinie EAR 05.

Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass einige Stellplätze einseitig vollständig von massiven Wänden begrenzt werden, welche insbesondere bei breiten Fahrzeugen sowohl die An- und Abfahrt als auch das Ein- und Aussteigen erschweren. Weiterhin wird darauf hingewiesen, dass je nach

PKW bei der An- und Abfahrt des Stellplatzes und des Autoaufzuges Rangiermanöver erforderlich sein können.

Die Tiefgarage wird ohne Gefälle mit einer geeigneten Oberflächenbeschichtung hergestellt. Dies kann bei bestimmten Witterungsbedingungen zu einem erhöhten Reinigungsbedarf führen. Etwaig von außen eingebrachtes Wasser bzw. Schnee oder Schneematsch ist durch den Nutzer den Verdunstungsschächten zuzuführen. Durch die Hausverwaltung bzw. in Zusammenarbeit mit einer entsprechenden Fachfirma ist ein Wartungsplan zu erstellen, welcher beim Betrieb der Garage zu berücksichtigen ist.

Be- und Entlüftung: Die Tiefgarage wird natürlich be- und entlüftet.

Im Untergeschoss werden Leitungen nicht verkleidet, also nicht mit Verkofferungen oder Abhangdecken verkleidet. Reinigungsöffnungen in den Leitungen können sich in Eigentümerkellern oder über Tiefgaragenstellplätzen befinden.

Die Außenwände, Stützpfeiler und die Decke aus Beton werden entgratet und erhalten keine weitere Oberflächenbehandlung.

8 Müllraum/Fahrradräume/Technikräume/Nebenräume

Die Gemeinschaftsbereiche, sind im Farbton nach dem Farbkonzept des Architekten gestrichen.

Die Müllräume und Fahrradräume erhalten eine geeignete Oberflächenbeschichtung.

Für die Hausmüllentsorgung der Wohnungen werden Aufstellbereiche für die Müllcontainer der Eigentümergemeinschaft nach den städtischen Vorschriften für die Müllentsorgung geschaffen.

Der Gebäudekomplex verfügt über einen Müllraum im Untergeschoss nach den städtischen Vorgaben und Vorschriften. Dieser wird über die Treppenhäuser erschlossen und wird nach den behördlichen und technischen Erfordernissen be- und entlüftet. Alle weiteren Räume/Bereiche im Untergeschoss verfügen über eine natürliche Be- und Entlüftung bzw. Entrauchung. Soweit technisch erforderlich wird die Be- bzw. Entlüftung mechanisch unterstützt.

9 Außenanlagen

Die Außenanlagen gliedern sich in verschiedene Freiflächenbereiche mit privaten Gärten und Terrassen und einer gemeinschaftlich zugänglichen Freifläche.

Die Abgrenzung der einzelnen privaten Terrassen erfolgt gemäß architektonischem Gestaltungskonzept bzw. Außenanlagenplanung. Diese

Bepflanzungen müssen dauerhaft durch die Wohnungseigentümergeinschaft erhalten und bei Erfordernis erneuert werden.

Die Pflanzstandorte der Bäume und Sträucher sowie die Arten der zu pflanzenden bzw. zu erhaltenden Gehölze werden in einem Außenanlagenplan des Verkäufers durch den Landschaftsplaner definiert.

10 Sonstiges

Die baurechtlich erforderlichen Fahrradstellplätze werden in dem Untergeschoss in den Fahrradräumen, der Tiefgarage, in den Außenanlagenbereichen und auf den privaten Terrassen im Erdgeschoss sowie zum Teil durch eine einmalige Ausgleichzahlung durch den Bauträger an die zuständige Genehmigungsbehörde abgelöst.

Um eine abgerundete Gesamtgestaltung des Bauvorhabens zu erzielen, wird über alle Fragen der Farbgebung vom Architekten/Bauträger entschieden.

Einbauten von Möblierung innerhalb des Sondereigentums gehören nicht zu den vertraglichen Leistungen.

In Bädern, WCs mit Duschen und Küchen sind die Bewegungsflächen und Objektabstände in der Regel nach der VDI 6000 ausgelegt. Diese können in Einzelfällen auch unterschritten werden.

Die Abdichtung der Innenräume erfolgt soweit notwendig nach dem Merkblatt für Verbundabdichtungen (Ausgabe Januar 2010) des Zentralverbandes Deutsches Baugewerbe (ZDB) bzw. des Fachverband Fliesen und Naturstein.

Entlang der Wände und der Decke der Abstellräume im Keller, der Kellerflure und der Tiefgarage können unverkleidete Leitungsführungen erfolgen, die die lichte Raumhöhe bzw. die Raumgeometrie einschränken. Dies gilt auch für Bereiche der Obergeschosse / Wohnungen unterhalb der Decken, hier jedoch verkleidete Leitungsführungen mit abgehängter, DIN-gerechter Trockenbaudecke und entsprechenden Schallschutzmaßnahmen, vornehmlich im Bad, Flur und Küche. Es wird explizit darauf hingewiesen, dass es oberhalb der Abhangdecken zu Leitungsverzügen aus dem Gemeinschaftseigentum kommen kann.

Absperreinrichtungen und Reinigungsöffnungen der Installationsleitungen können sich in den Kellerbereichen oder über den Stellplätzen in der Tiefgarage befinden.

Es wird darauf hingewiesen, dass diverse Einbauten und bautechnische Anlagen bzw. Materialien einer turnusmäßigen Wartung unterliegen, welche durch die spätere Eigentümergeinschaft beauftragt werden muss.

Insbesondere betrifft dies die, Aufzüge, Dächer (Abdichtung und Abläufe), Fenster, Oberflächenschutzbeschichtungen (z. B. Tiefgarage ein- bis zweimal jährlich), Heizungs-, Sanitär-, Lüftungs- und Elektroanlagen, etc. Die vom Verkäufer dem Erwerber bei Übergabe der Wohnung übergebenen Pflegehinweise und Gebrauchsbeschreibungen sind unbedingt zu beachten, um die vollumfänglichen Gewährleistungsansprüche nicht zu gefährden. Voraussetzung für die Übernahme der Gewährleistung ist die Durchführung der erforderlichen Wartungs- und Pflegearbeiten innerhalb der Gewährleistungsfrist. Dies gilt für alle Einrichtungen (z. B. Lüftungsanlagen) und Materialien (z. B. Holzpflege) im Sondereigentum als auch im Gemeinschaftseigentum.

11 Schlussbemerkungen

Die Wohnfläche in Anlehnung an die Wohnflächenverordnung (WoFIV) einer Wohnung umfasst die Grundfläche der oberirdischen Räume, die ausschließlich zu dieser Wohnung gehören. Die angegebenen Wohnflächen wurden nach den circa Rohbaumaßen ermittelt. Die Grundfläche von Balkonen, Loggien und (Dach-)Terrassen wird dabei zu 50% angerechnet. Bei der Ermittlung der Wohnfläche wurden folgende von der WoFIV abweichende Regelungen angewendet:

- Die Flächen von Terrassentüren (zu Dachterrassen mit Stufe), Türen, Fenster- und offene Wandnischen, die bis zum Boden herunterreichen, wurden unabhängig von ihrer Tiefe voll berücksichtigt.
- Die Leibungen von Türen wurden übermessen.
- Die notwendigen Flächen für Kaminzüge in den Dachgeschosswohnungen werden abweichend von der Wohnflächenverordnung übermessen.

Es wird ausdrücklich auf die Unterschreitung der Bewegungsflächen nach DIN 18040-2 auf den Balkonen der barrierefreien Wohnungen Nr. 9, 10, 17, 18, 25 und 26 hingewiesen.