

## Bau- und Projektbeschreibung: Ahrensburg

Wohnen im Ahrensfelder Weg 1a  
Bau- und Projektbeschreibung

Stand 30.06.2020

Inhaltsverzeichnis:

1. Allgemeine Projektbeschreibung
  - 1.1 Standort/Lage
  - 1.2 Projektbeschreibung
  - 1.3 Allgemeine Vorbemerkungen
  - 1.4 Erschließung
  - 1.5 Bauträger -und Planungsleistungen
  - 1.6 Baunebenkosten und Leistungsumfang
  - 1.7 Schallschutz
  - 1.8 Wärmeschutz
  
2. Leistungsbeschreibungen
  - 2.1 Konstruktionsbeschreibungen
  - 2.2 Ausbau, Ausstattung
  - 2.3 Haustechniken
  - 2.4 Tiefgarage
  - 2.5 Außenanlagen
  - 2.6 Sonderausstattungen
  
3. Schlussbemerkungen

### **1. Allgemeine Projektbeschreibung**

#### **1.1 Standort/Lage**

Das Projektgrundstück mit einer Größe von ca. 1.263 m<sup>2</sup> liegt im Ahrensfelder Weg 1a (neue Adresse) mitten im Stadtzentrum von Ahrensburg. Neben einer ausgeprägten Infrastruktur mit allen Schulformen, exzellenter Nahversorgung und medizinischen Einrichtungen, besitzt der Standort ein großes Angebot zur Sport- und Freizeitgestaltung.

Die Verkehrsanbindung ist hier ausgesprochen gut, der Bahnhof liegt nur wenige Meter entfernt.

#### **1.2 Projektbeschreibung**

Das Wohnhaus wird zweigeschossig mit Dachgeschoss und mit einer Tiefgarage erstellt. Es entstehen insgesamt 9 Eigentumswohnungen im gehobenen Standard mit Wohnflächen von ca. 73 bis 106 m<sup>2</sup>. Die Erschließung der Wohnungen erfolgt über ein Treppenhaus mit einem Personenaufzug mit Anschluss an die Tiefgarage. Alle Wohnungen, Kellerräume und TG-Stellplätze sind schwellenlos erreichbar. Die Fenstertüren zu den Terrassen im Erdgeschoss und zu den Balkonen in den Obergeschossen werden mit einer Niedrigschwelle ausgeführt.

Im Untergeschoss befindet sich neben je einem Abstellraum pro Wohnung und der Haustechnik auch die Tiefgarage mit 11 PKW-Stellplätzen.

### **1.3 Allgemeine Vorbemerkungen**

Diese Projektbeschreibung ist Grundlage für die Ausführung des geplanten Projektes. Änderungen dieser Projekt- und Leistungsbeschreibung sowie der Zeichnungen sind nur vorgesehen, sofern diese aufgrund behördlicher Forderungen nötig werden oder aus technischen Gründen erforderlich sind. Das Gleiche gilt bei Programmänderungen von Herstellern und Lieferanten. Wert- oder qualitätsgleiche Ausführungen bleiben vorbehalten.

Einrichtungsgegenstände und Möblierungen in den Planzeichnungen, die in dieser Baubeschreibung nicht ausdrücklich genannt oder benannt werden, sind nicht Bestandteil des Leistungsumfanges, sondern stellen nur einen Gestaltungsvorschlag dar. Dies gilt auch für die in den Grundrissen unter der Bezeichnung „Abstellfläche“ dargestellten Schranksymbole.

Rohrschächte und Abkofferungen bzw. Vorsatzschalen für Wasser- und Abwasserleitungen sowie Lüftungsleitungen etc. sind enthalten, können sich aber in den Abmessungen oder in der Lage durch Auflagen oder technische Erfordernisse ändern.

Mit Erscheinen dieser Projektbeschreibung verlieren alle vorher erstellten und veröffentlichten Beschreibungen ihre Gültigkeit, sofern sie nicht Vertragsbestandteil geworden sind. Genannte Ausführungsarten und Fabrikate sind beispielhaft und können durch technisch gleichwertige ersetzt werden.

Für alle Fassadenbereiche sowie die Außenseite der Fenster und alle sonstigen Bauteile die das Gesamtbild des Objekts von seiner Außenansicht betrifft bildet das Farb- und Gestaltungskonzept des Architekten die Grundlage. Der Käufer akzeptiert, dass er nur mit Einwilligung des Bauträgers einen Einfluss auf die Gestaltung der beschriebenen Bauteile hat und überträgt ausdrücklich die Entscheidungsbefugnis auf den Bauherren. Ziel ist es ein einheitliches Erscheinungsbild des Gesamtobjektes zu schaffen.

### **1.4 Erschließung**

Die Kosten der äußeren Erschließung, evtl. Anliegerbeiträge nach dem Baugesetz, sind im Kaufpreis enthalten.

Die Gebühren für die Anschlüsse an die öffentlichen Versorgungsnetze sowie für die Anlagen, die auf dem Grundstück zur Abwasserbeseitigung errichtet werden, sind mit dem Kaufpreis abgegolten.

### **1.5 Baulträger -und Planungsleistungen**

Die zur Durchführung des Vorhabens üblichen erforderlichen Planungsleistungen der Architekten und Fachplaner sowie die Aufwendungen und Gebühren für die erforderlichen Prüfungen und Genehmigungen sind Bestandteil des Leistungsumfanges des Verkäufers. Sollten darüber hinaus käuferspezifische Umplanungen und Sonderplanungen erforderlich werden, sind diese, jedoch erst nach Vorankündigung und schriftlicher Beauftragung nach dem Verursacherprinzip durch den Erwerber zu tragen. Alle erforderlichen Unterlagen werden durch den Baulträger eingereicht und beantragt.

Dieses Haus der Movere GmbH wird nach den vorliegenden Bauplanungsunterlagen und Genehmigungen durch die Baubehörde mit 9 Wohneinheiten und einer Tiefgarage mit KFZ Stellplätzen, Abstellräumen und Hausanschlussraum errichtet. Diese Baubeschreibung ist Grundlage des Kaufvertrages. Planungs- und Ausführungsänderungen sind hier noch nicht berücksichtigt und bedürfen der gesonderten Schriftform.

## **1.6 Baunebenkosten und Leistungsumfang**

Im Leistungsumfang sind alle für die Planung und die Genehmigung des Bauwerkes notwendigen Kosten wie Planungs- und Ingenieurleistungen, behördliche Abnahmen, Vermessungsarbeiten enthalten. Die Ausführungen der Bauarbeiten erfolgt nach dem anerkannten Stand der Technik und den allgemeinen Regeln der Baukunst und der EnEV 2014 mit den verschärften Anforderungen der Energieeinsparverordnung 2016, gültig zum Zeitpunkt der Baugenehmigung vom 03.12.2019.

## **1.7 Schallschutz**

Grundlage ist die DIN 4109 gemäß Beiblatt 2. Zwischen den Wohnungen (Trennwänden und Trenndecken) sowie zwischen den allgemein zugänglichen Bereichen und den Wohnungen wird der erhöhte Schallschutz gem. Beiblatt 2 nach der o.g. DIN erfüllt. Die Schallschutzwerte ergeben sich daraus wie folgt: Luftschall aus fremden Räumen zu den Treppenhäusern und Hausfluren in horizontaler Richtung ist das bewerte Bauschalldämm-Maß  $R'w \geq 55$  dB, in vertikaler Richtung (Decken) in das bewerte Bauschalldämm-Maß  $R'w \geq 55$  dB, Trittschall aus fremden Räumen und Treppenhäusern bewerteter Norm-Trittschallpegel von  $L'n, w \leq 46$  dB, aus den haustechnischen Anlagen ist der Norm-Schallpegel  $L_{AF\ max.}, n \leq 30$  db (A). Die o.g. Werte entsprechen den allgemein anerkannten Regeln der Technik. Es kann nicht erwartet werden, dass Geräusche aus benachbarten Bereichen nicht wahrgenommen werden.

## **1.8 Wärmeschutz**

Der Wärmeschutz des Gebäudes ist nach der Energieeinsparverordnung (EnEV 2014 mit den Vorgaben für 2016) nachgewiesen und wird entsprechend dieser Verordnung ausgeführt.

## **2. Leistungsbeschreibungen**

### **2.1 Konstruktionsbeschreibungen**

#### **2.1.1 Gründung / Fundamente**

Sohlen und Fundamente, aus Stahlbeton. Dimension, Qualität und Expositionsclassen gem. Statik. Gründung gemäß statischen Anforderungen.

#### **2.1.2 Sohle**

Der Boden der Tiefgarage wird als Stahlbetonsohle, flächengeglättet, mit Oberflächenschutzsystem gemäß den Anforderungen der Garagenverordnung ausgeführt.

#### **2.1.3 Außenwände Kellergeschoss und Tiefgarage**

Die Außenwände werden aus Stahlbeton gem. statischen Anforderungen hergestellt und ausreichend gegen anstehendes Wasser geschützt.  
Stahlbetonwände werden entweder in Ortbeton oder mit Stahlbetonhalbfertigteilen erstellt.  
Dimension, Qualität und Expositionsclassen gem. statischen Anforderungen.

#### 2.1.4 Innenwände Kellergeschoss

Alle tragenden Wände aus Kalksandstein (KS) oder Stahlbeton gem. statischen Anforderungen.  
Nichttragende Wände aus Kalksandstein oder Kellertrennwandsystem aus Leichtmetall (siehe auch „2.4.4 Wohnungskeller“).

#### 2.1.5 Decke Kellergeschoss und Tiefgarage

Die Decke wird aus Ortbeton oder als Stahlbetonhalbfertigteil-Decke, gemäß statischen Anforderungen, erstellt.

#### 2.1.6 Außenwände (oberirdische Geschosse)

Die Wände werden aus Kalksandstein (KS) mit Wärmedämmverbundsystem gemäß statischen Anforderungen und den Anforderungen der EnEv 2014 (mit der Verschärfung 2016) errichtet, innen verputzt (Gipsputz), in Feuchträumen Kalkzementputz oder Spezialgipsputz außen mit mineralischer Wärmedämmung. Teilbereiche der Fassaden werden besonders gestaltet (z.B. besondere Farbgebung oder Putzstruktur).  
Alle Fensterbänke werden als Aluminium-Ausführung in Fensterfarbe installiert.

#### 2.1.7 Innenwände (oberirdische Geschosse)

Alle tragenden Wohnungstrennwände, die Treppenhauswände und die Wände des Aufzugschachtes werden aus Kalksandstein bzw. Stahlbeton gem. statischen und schallschutztechnischen Anforderungen erstellt. Die Bauweise kann den Grundrissen entnommen werden. (Verweis auf Anlagen in der Teilungserklärung)  
Nichttragende Wände werden als Gipskarton-Ständerwerk, beidseitig doppelt beplankt, mit einer innenliegenden Dämmung erstellt.

#### 2.1.8 Geschoss-Decken / Dächer

Stahlbetonhalbfertigteil-Decken gem. statischen Anforderungen, lichte Raumhöhe in den Wohnungen ca. 2,50 m. Unterseiten mit verspachtelten Stößen und gespachtelt bzw. verputzt, Das Satteldach wird mit einer flachen Dachpfanne erstellt. Fallrohre und Regenrinnen sind aus Titanzinkblech. Alle Fußböden erhalten schwimmendem Estrich mit Wärme- und Trittschalldämmung.

#### 2.1.9 Treppenanlage, Treppenhaus

Treppen und Treppenpodeste werden aus Ortbeton geschalt oder aus Stahlbetonfertigteilen gem. statischen Anforderungen schallentkoppelt aufgelagert ausgeführt. Alle Untersichten geglättet.

### 2.1.10 Balkone

Aus Stahlbetonfertigteilen oder Halbfertigteilen. Unterseite Raustruktur durch Rollenglättung. Entwässerung über Einläufe und Fallrohre. Brüstungsgeländer aus verzinktem und pulverbeschichteten Stahlrahmen mit Glasfüllung gemäß Zeichnungen. Bodenbelag aus WPC-Hohlkammerdielen einschließlich Unterkonstruktion..

## 2.2 Ausbau, Ausstattung

### 2.2.1 Hauseingangstüren, Klingel- und Briefkastenanlage

Hauseingangstürelement aus Aluminium mit Isolier-Verglasung, Sicherheitsdrückergarnitur aus Edelstahl mit Profilzylinder für Schließanlage mit Kernziehschutz. Beanspruchungsklasse S, Klimaklasse III, Schallschutzklasse I. Sicherheitsklasse RC 2N

In die Türanlage der Hauseingangstür oder in die Briefkastenanlage wird eine Klingelanlage integriert inklusive einer Videosprechanlage mit Kamera im Eingangsbereich und Gegensprechanlage in der Wohnung. Briefkastenanlage mit Namensschildern für Umschlaggröße C4, integriert in das Hauseingangstürelement oder freistehend gemäß Farb- und Gestaltungskonzept des Architekten (siehe 1.3)

### 2.2.2 Treppenhaus und Aufzug

Treppenkonstruktion wie unter Rohbauarbeiten beschrieben, Beläge aus Naturstein mit Sockel, Stahlstabgeländer, pulverbeschichtet mit Edelstahlhandläufen; Wände verspachtelte Stöße und verputzt bzw. gespachtelt. Decken wie vor.

Die Beleuchtung erfolgt mit Wandleuchten bzw. Deckenleuchten in ausreichender Anzahl, Steuerung über Präsenzmelder, 1 Klingeltaster mit Namensschild je Wohnung.

Das Gebäude ist mit einem Personenaufzug (Seilaufzug) ausgestattet. Die Aufzüge fahren vom Keller bis zum 2. Obergeschoss. Die Kabine ist mit Spiegel, Licht und Notrufanlage mit Gegensprechfunktion ausgestattet. Der Kabinenboden wird mit dem Material des Treppenhauses ausgelegt. Die Kabinen sind mit Rollstühlen befahrbar (Ausführung nicht nach den Richtlinien für rollstuhlgerechtes Bauen). Teleskopschiebetüren, Innenwände lackiert gem. Farbkonzept des Architekten.

### 2.2.3 Fenster, Balkon- und Terrassentüren

Wärmeschutzisolierverglaste Kunststofffenster mit 3-fach-Verglasung. Außenfarbe anthrazit und Innenfarbe weiß. Teilweise als feststehende Elemente. Fenstergriffe passend in weiß. Balkon-/Terrassentür: Beanspruchungsklasse N; Klimaklasse III, Sicherheitsklasse RC 2 N (im Erdgeschoss); Fenster Schallschutzklasse II.

### 2.2.4 Wohnungseingangstüren

Die Eingangstüren der Wohnungen werden als Vollspantürblätter mit Stahlzargen ausgeführt. Die Oberflächen der Türblätter bestehen aus CPL-Schichtstoff (Farbe gemäß Gestaltungskonzept des Architekten). Beanspruchungsklasse S, Klimaklasse II, Schallschutz gemäß DIN 4109 mit Türschließer selbstschließend ausgestattet. Wechselgarnituren als Langschildgarnitur aus Edelstahl.

### 2.2.5 Wohnungsinnentüren

Die Wohnungsinnentüren werden als Röhrenspantürblätter mit Holzumfassungszarge gemäß Grundrisszeichnung, Rohbauhöhe 2,135 m ausgeführt. Oberflächen in Weißlackausführung gemäß Herstellerfarbprogramm. Drückergarnituren als Rosetten-Türgriffgarnituren aus Edelstahl, Schloss als Buntbart-schloss. Schallschutz gemäß DIN 4109.

### 2.2.6 Wand- und Deckenbeläge

Sämtliche Wand- und Deckenflächen – außer in den Abstellräumen – werden gespachtelt (Wände: Qualitätsstufe Q3; Decken: Qualitätsstufe Q2) und zwei Mal gestrichen. Sie erhalten einen weißen Anstrich (Nassabriebklasse 3) in brillantweiß oder als gedecktes Weiß RAL 9010. Abstellräume innerhalb der Wohnung erhalten eine Q2 Spachtelung und einen Anstrich wie vorstehend beschrieben.

Die Sanitärräume erhalten eine Wandfliesen im Format 30 x 60 cm aus Feinsteinzeug in matt oder glänzend. In den Bereichen der Vorwandinstallationen und im Spritzwasserbereich (Höhe bis ca. 1,20 m), Verfliesung im Bereich der Duschen/Duschnischen 2,10m hoch, andere Wandflächen erhalten eine Sockelfliese aus der Bodenfliese geschnitten, Höhe ca. 6 cm. Verlegeart Wandfliese: Kreuzfuge. Alle gefliesten positiven Ecken erhalten Edelstahl-Eckschutzschienen, Oberfläche matt, zur Überdeckung der Fliesenkanten. Materialpreis der Fliesen bis 30,00 € inkl. MwSt./qm aus einer Musterkollektion die dem Käufer zur Auswahl angeboten wird. Bei Auswahl von preiswerteren Produkten erfolgt keine Rückvergütung.

Bodenflächen mit Feinsteinzeug Fliesen im Format 30x30 cm matt oder glänzend in den Bädern, WC- sowie Duschkabinen auf schwimmendem-Estrich, Verlegeart: Kreuzverband. Sockelfliesen aus der Bodenfliese geschnitten, Höhe ca. 6 cm. Materialpreis bis 30,00 € inkl. MwSt./qm aus einer Musterkollektion die dem Käufer zur Auswahl angeboten wird. Bei Auswahl von preiswerteren Produkten erfolgt keine Rückvergütung.

### 2.2.7 Fußbodenaufbau und Bodenbeläge

In allen Räumen: schwimmender Estrich. In allen Wohnräumen und Küchen: Parkett, Materialpreis bis 30,00 € inkl. MwSt /qm, jeweils mit Fußleisten weiß, ca. 60 mm hoch.

In den Sanitärräumen: Bodenfliesen (siehe 2.2.6). Alle Bodenbeläge werden orthogonal zur Wand nach Ermessen des Fachunternehmens verlegt. Rutschfestigkeit R 9. Bei Auswahl von preiswerteren Produkten erfolgt keine Rückvergütung.

### 2.2.8 Innenfensterbänke

Die Innenfensterbänke, sofern vorhanden aus Werksstein, Oberfläche geschliffen und poliert bzw. Holz weiß lackiert. (Ausnahme: In den Bädern werden die Fensterbänke gefliest).

## 2.2.9 Sanitärausstattung

Grundsätzlich gilt die sanitäre Ausstattung in Anzahl und Größe gemäß der zeichnerischen Darstellung in den Grundrissen. Folgende Sanitärobjekte sind als Standard vorgesehen. Die tatsächlich verbauten Sanitärobjekte können abweichen, sind jedoch mindestens gleichwertig. Die Fabrikatsauswahl erfolgt durch den Erwerber aus einer vorgestellten Sortimentsliste. Alternative Sanitärausstattungen können gegen Aufpreis mit dem Architekten abgestimmt werden (115 €/Stunde Planungsgespräch).

1. Waschtisanlage, bestehend aus: Dura Style Waschtisch, 60 cm x 44 cm weiß. Hans Grohe Focus Waschtisch-Einhandmischer mit starrem Gussauslauf und Strahlregler, Oberfläche: verchromt. Röhrengeruchverschluss für Waschtisch 1 1/4" x 32, verchromt, Eckventil verchromt.

2. Brauseanlage, bestehend aus: Hans Grohe Focus Aufputz Brause-Einhebelmischer, verchromt. Hans Grohe Wandstangenset 900 mm mit Handbrause 2-strahlig, verchromt. Bodeneinlauf als Linieneinlauf aus Edelstahl (V2A), Abmessung 900 mm x 100 mm. Duschtrennung ist nicht im Lieferumfang enthalten.

3. Wand-WC-Anlage, bestehend aus: Duravit Dura Style Wand-WC 370 x 540 mm Tiefspüler, Rimless - Weiß Wonder Gliss Duravit Dura Style WC-Sitz Scharniere Edelstahl ohne SoftClose – Weiß Geberit Betätigungsplatte Sigma 01.

4. Ausstattungsteile: Die folgenden Badausstattungs-elemente sind im Kaufpreis enthalten. Hans Grohe Logis WC-Bürste mit Halter Wandversion Hans Grohe Logis Papierrollenhalter mit Deckel Hans Grohe Logis Classic Handtuchhalter zweiarmig.

5. Waschmaschinenanschlüsse: DALLMER Wandeinbau-Waschgeräte-Siphon. Armaturenkombination mit Rückflussverhinderer und Rohrbelüfter, Winkelschlauchtülle verchromt, Abdeckplatte 190 mm x 110 mm aus Edelstahl.

Hinweis:

Bad-Accessoires, Badmöbel und Duschtrennungen sind nicht Bestandteil der Ausstattungsbeschreibung. Als Wäschetrockner können nur Kondentrockner verwendet werden.

Der Bauträger behält sich vor in Einzelfällen z.B. bei Lieferengpässen auf andere Produkte umzusteigen.

## 2.2.10 Küchen

Die Einbauküchen gehören nicht zum Leistungsumfang. Die in den Zeichnungen dargestellten Möblierungen stellen nur eine Gestaltungsmöglichkeit dar. Bis zu Beginn der Trockenbauarbeiten können die Installationen für Wasser und Elektrizität gem. den Vorgaben des Erwerbers eingebaut werden, soweit technisch umsetzbar. Die Anzahl richtet sich nach den unter Punkt 2.3 aufgeführten Angaben. In Abhängigkeit vom Bautenstand können unter Umständen Mehrkosten durch Änderungen entstehen.

Hinweis:

Dunstabzugseinrichtungen sind ausschließlich im Umluftbetrieb zulässig.

### 2.2.11 Wohnungsabstellräume im Keller

Die Abtrennung der einzelnen Wohnungskellerräume untereinander und die Ausführung der Wohnungskellertüren erfolgt durch ein Kellertrennwandsystem aus Leichtmetall. Elektrische Ausrüstung mit Ausschalter, Steckdose und Kellerraumleuchte neben der Tür, Versorgung über den Konsumentenabgang des jeweiligen Wohnungszählers.

## 2.3 Haustechniken

### 2.3.1 Abwasseranlage

Zur Regen- und Schmutzwasserentwässerung wird ein Schwerkraft-Entwässerungssystem eingesetzt. Die Be- und Entlüftung der Gesamtanlage erfolgt über das Dach. Unter Umständen und nach Erfordernis kommen Rohrbelüfter zum Einsatz. Zu Revisionszwecken kommen bei Rohrbelüftern Revisionsöffnungen in Trockenbauwänden zum Einsatz. Die Sanitärobjekte werden über PP-Kunststoffrohre mit Muffe und Dichtungsring entwässert. Die Führung von Einzel- und Sammelanschlussleitungen erfolgt im Fußbodenaufbau bzw. in Vorwänden bis zum jeweiligen Fallstrang.

Fallstränge aus schallgedämmten Kunststoffrohr werden in Trockenbauschächten geführt. Notwendige Versprünge zwischen den Etagen mit Wohnungsnutzung werden unterhalb der Decke ausgeführt und durch abgehängte Decken im Trockenbau verkleidet. Innerhalb des Untergeschosses erfolgt die Führung der Leitungen im sichtbaren Bereich unterhalb der Decke bzw. an der Wand.

Alle notwendigen Entwässerungsobjekte unterhalb der Rückstauenebene werden über eine Hebeanlage entwässert.

Die Ausführung der Anlage erfolgt auf Grundlage des allgemein anerkannten Regelwerks der Technik sowie projektspezifischen Anforderungen hinsichtlich Brand-, Schall- und Wärmeschutz.

### 2.3.2 Trinkwasseranlage/ Sanitärinstallation

Zum Einsatz kommt ein zentrales Trinkwassererwärmungssystem als Speichersystem und Trinkwasserzirkulationsleitung.

Im Hausanschlussraum wird ein automatischer Rückspülfilter eingesetzt. Der Rückspülfilter verhindert das Einfließen von Fest- und Schwebstoffen des öffentlichen Trinkwassers in die Hausanlage. Über eine automatische Rückspülfunktion als Querspülung reinigt sich der Filter intervallgesteuert und selbstständig. Jede Wohnung wird mit Zuleitungen für Warm- und Kaltwasser erschlossen. Je Wohnung werden Wasserzähler für Warm- und Kaltwasser platziert. Die Positionen der Trinkwasserzähler werden nach technischem Erfordernis festgelegt.

Die Verbrauchsmessung erfolgt wohnungsweise. Die Beschaffung und Installation der Messinstrumente wird vom Verwalter veranlasst und erfolgt durch ein externes Dienstleistungsunternehmen. Dies gehört nicht zum Leistungsumfang des Bauträgers.

Die Wohnungen werden über vertikale Steigestränge mit Trockenbauverkleidung erschlossen. Nach Erfordernis können Steigestränge im Fußbodenaufbau bzw. in abgehängten Decken verzogen werden. Die Rohrführung für die Wohnungsversorgung erfolgt im Fußbodenaufbau bzw. in Vorwänden. Die Ausführung der Anlage erfolgt auf Grundlage des allgemein anerkannten Regelwerks der Technik sowie projektspezifischen Anforderungen hinsichtlich Brand-, Schall- und Wärmeschutz.

### 2.3.3 Heizungsanlage

Die Heizwärmeerzeugung erfolgt entsprechend den Anforderungen nach EnEV 2014 (mit Verschärfung 2016) zentral über Gas-Brennwerttechnik im Kellergeschoss und einer Luft- Wasser-Wärmepumpe.

Zur Übertragung der Heizungswärme kommt eine Fußbodenheizung mit Vorlauftemperaturen (max. 40°C) zum Einsatz. Die Temperatur kann raumweise über Raumthermostate im passenden Schalterprogramm (Unterputz) geregelt werden. Die Abstellräume im UG erhalten keine Heizung.

Alle Räume mit einer Grundfläche kleiner als 6m<sup>2</sup> erhalten nach §14 Abs 2 EnEV 2014 (mit Verschärfung 2016) keine Einzelraumregelung (Raumthermostate). Räume über 6m<sup>2</sup>, welche auch ohne zusätzliche Beheizung die geforderte Innentemperatur erreichen, wie Flure, erhalten keine separate Wärmeübertragungsfläche. Eine Regelbarkeit der Temperatur ist in diesem Fall nicht zwangsläufig gegeben. Der Hauswirtschaftsraum erhält keine Heizung.

Je Wohnung wird ein Heizkreisverteiler mit integriertem Wärmemengenzähler platziert. Die Beschaffung und Installation der Messinstrumente wird vom Verwalter veranlasst und erfolgt durch ein externes Dienstleistungsunternehmen. Dies gehört nicht zum Leistungsumfang des Bauträgers.

Die Bäder erhalten einen Handtuchheizkörper 600 mm x 1200 mm. Gemäß Heizlastberechnung kann es erforderlich werden, dass dieser größer dimensioniert wird. Die Gäste WC's erhalten keinen Handtuchheizkörper.

Die Dimensionierung der Fußbodenheizung in den Wohnungen wird zur Erreichung folgender Mindest-Temperaturen ausgelegt:

Wohn- und Schlafräume: 21°C

Bäder: 24°C

WC: 20°C

Flure: 20°C

Die gemeinschaftlichen Flure und das Treppenhaus (ab Erdgeschoss) erreichen Raumtemperaturen von mindestens 10°C. Hierzu werden statische Heizkörper vorgesehen.

Die Ausführung der Anlage erfolgt auf Grundlage des allgemein anerkannten Regelwerks der Technik sowie projektspezifischen Anforderungen hinsichtlich Brand-, Schall- und Wärmeschutz.

### 2.3.4 Beschattung

Eine Beschattung erfolgt über ein Beschattungssystem wie Raffstore oder Sonnenschutzfolie in den Bereichen, die lt. Wärmeberechnung, direkter Sonneneinstrahlung ausgesetzt sind.

### 2.3.5 Lüftungsanlage

Zur Belüftung der Wohnungen wird über Fensterfalzlüftungseinlässe die Zuluft geregelt. Die Abluft erfolgt über den Badlüfter.

Die Keller-Abstellräume werden über die im Grundriss erkennbaren Fensteröffnungen belüftet. Es erfolgt keine maschinelle Be- oder Entlüftung.

### 2.3.6 Elektroversorgung und Ausstattung

Grundlage für die Elektroinstallation bilden die gültigen DIN VDE und EVU Vorschriften. Die Elektroinstallation umfasst die komplette Installation ab Hausanschluss einschließlich Fundamenterder, Breitbandanbindung und Telekommunikation. Alle Wohnungen erhalten einen Kabelanschluss (TV). Der Zählerschrank mit dem ELT Anschluss befindet sich im Hausanschlussraum im Untergeschoss. Im Zählerschrank sind die Vorsicherungen zu den Elektro-Unterverteilungen sowie ein FI/LS Schalter je Wohnungskeller. Eine Zuleitung vom Zählerschrank zu den einzelnen Unterverteilungen versorgt die Wohnungen mit Strom.

In den Wohnungen werden für die Stromversorgung entsprechende Unterverteilungen in den Fluren oder den Abstellräumen gesetzt. Unter oder neben diesen Unterverteilungen werden Multimediaverteiler als Leergehäuse installiert. Aktive Bauteile wie Router, Switch und Telefonanlagen sind nicht Bestandteil der Bauleistungsbeschreibung, können aber angeschlossen werden.

In dem Medienverteiler (Leergehäuse) enden die Steigleitungen für die durch den Erwerber zu beantragenden Anschlüsse für Telefon, Internetanschluss, Kabelanschluss sowie die Leitungen für die vorgerüsteten Medienanschlüsse in den Wohnräumen. Die Auswahl, Freischaltung und der Betrieb der jeweiligen TV- und Kommunikationsmedien erfolgt im Auftrag und zu Lasten des Erwerbers.

Von den Unterverteilungen erfolgt die Kabelzuführung in die einzelnen Bereiche. Der hauptsächliche Kabelverlauf erfolgt unter dem Estrich in einer dafür vorgesehenen Montageebene (Unterdämmung).

Schalter und Steckdosen in den Mauerwerkswänden werden unter Putz installiert.

Die Kabelinstallationen erfolgen in Mauerschlitzen.

Hohlwandinstallationen.

Die Leitungsführung erfolgt grundsätzlich unter Putz.

Die Lichtschaltung erfolgt in den Treppenhäusern und Allgemeinbereichen mit Präsenzmeldern oder Bewegungsmeldern. In den Wohnungen wird Schalterprogramm nach Bemusterung ausgeführt.

Die Raumthermostaten (Regelung Fußbodenheizung) der einzelnen Räume sind im Schalterprogramm ausgeführt. Nebenräume, Kellerräume, Heizungsanlagen sowie die Treppenhäuser werden über einen gesonderten Bereichsverteiler mit Strom versorgt (Allgemeinstrom). Hierfür wird im Zählerschrank ein gesonderter Elektrozähler aufgebaut.

Die Installation von Rauchwarnmeldern gem. Vorschriften der LBO HH erfolgt auf Kosten des Bauträgers, der hierfür einmalig die Kosten der Montage trägt (Die Wartung der Rauchmelder gehört nicht zum Leistungsumfang des Bauträgers).

Die Räume innerhalb der Wohnung werden wie folgt ausgestattet:

#### a) Wohnzimmer

- 1-3 KNX Taster zur Schaltung (gegen Aufpreis Dimmung) einer Deckenbrennstelle, Regelung der Fußbodenheizung, Steuerung von Szenen gegen Aufpreis möglich.
- eine Mediendose für Fernsehen und Radio
- eine Mediendose für Internet oder Telefon
- eine Schuko-Einfachsteckdose als Reinigungssteckdose unter dem KNX Taster
- zwei Schuko-Doppelsteckdosen
- eine Schuko-Dreifachsteckdose

b) am Essplatz

- eine Deckenbrennstelle, Ansteuerung über den KNX Taster im Wohnzimmer
- eine Schuko-Doppelsteckdose

c) Schlafzimmer

- KNX Taster zur Schaltung (gegen Aufpreis Dimmung) einer Deckenbrennstelle, Regelung der Fußbodenheizung, Steuerung von Szenen gegen Aufpreis möglich.
- je Bettseite ein KNX Taster zur Schaltung der Deckenbrennstelle
- eine Mediendose für Fernsehen, Radio
- eine Mediendose für Internet oder Telefon
- eine Schuko-Einfachsteckdose als Reinigungssteckdose neben der Tür
- zwei Schuko-Einfachsteckdose neben dem Bett
- zwei Schuko-Einfachsteckdose mit USB neben dem Bett
- eine Schuko-Doppelsteckdose
- eine Schuko-Dreifachsteckdose

d) Zimmer

- KNX Taster zur Schaltung (gegen Aufpreis Dimmung) einer Deckenbrennstelle, Regelung der Fußbodenheizung, Steuerung von Szenen (gegen Aufpreis möglich)
- ein KNX Taster zur Schaltung der Deckenbrennstelle
- eine Mediendose für Fernsehen, Radio
- eine Mediendose für Internet oder Telefon
- eine Schuko-Einfachsteckdose als Reinigungssteckdose neben der Tür
- zwei Schuko-Doppelsteckdosen
- eine Schuko-Dreifachsteckdose

e) Küche

- eine Deckenbrennstelle, Ansteuerung über den Glastaster Wohnzimmer
- eine geschaltete Steckdose für Arbeitsplattenbeleuchtung
- fünf Schuko-Einfachsteckdosen für Dunstabzugshaube, Kühlschrank Geschirrspüler o.ä.
- drei Schuko-Dreifachsteckdosen als Arbeitssteckdosen
- eine Geräte-Anschlussdose für einen Elektroherd (3x16A)

f) Bad

- KNX Taster zur Schaltung (gegen Aufpreis Dimmung) einer Deckenbrennstelle, Regelung der Fußbodenheizung, Steuerung von Szenen (gegen Aufpreis möglich)
- eine Wandbrennstelle, Ansteuerung über den KNX Taster
- eine Schuko-Doppelsteckdose
- DG Wohnung links & rechts zwei Schuko Einfachsteckdosen mit separater Zuleitung (16A) für die Waschmaschine und Wäschetrockner
- ein Lüfteranschluss

g) Gäste-WC (wenn vorhanden)

- Taster zur Schaltung (gegen Aufpreis Dimmung) einer Wandbrennstelle,
- eine Wandbrennstelle, Ansteuerung über den Taster
- eine Schuko-Doppelsteckdose
- ein Lüfteranschluss

h) Diele/ Flur/ Vorflur

- 1-3 KNX Taster zur Schaltung/ Regelung der Fußbodenheizung, Steuerung von Szenen (gegen Aufpreis möglich)..
- 1-2 Deckenbrennstellen, Ansteuerung über den/ die KNX Taster

- zwei Schuko-Einfachsteckdosen
- eine Gegensprecheinrichtung mit Rufunterscheidung für Etagen- oder Hauseingangsruf, Türöffner für Hauseingang. Eine Gegensprecheinrichtung mit Videosignal ist gegen Aufpreis möglich.

i) Abstellraum (wenn als geschlossener Raum vorhanden)

- Taster zur Schaltung einer Deckenbrennstelle
- eine Schuko-Einfachsteckdose als Reinigungssteckdose neben der Tür
- zwei Schuko-Einfachsteckdosen mit separater Zuleitung (16A) für die Waschmaschine und Wäschetrockner
- ein Lüfteranschluss
- Sicherungsverteilung und Medienschränk

j) Balkone und Terrassen

- eine LED Wandleuchte, Ansteuerung über einen Taster
- eine Schuko-Einfachsteckdose, schaltbar von innen

k) Kellerraum

- eine Ausschaltung mit Anschluss für Deckenbrennstelle
- eine Schuko-Einfachsteckdose in Kombination mit dem Ausschalter

## 2.4 Tiefgarage

Die technischen Anforderungen an Mittelgaragen gemäß Garagenverordnung werden erfüllt. Grundlage ist die zum Zeitpunkt der Herausgabe dieser Baubeschreibung gültige Fassung.

### 2.4.1 Einfahrt / Garagenrampe

Einfahrt zur Tiefgarage in Beton mit Besenstrich. Abschluss mittels Rollgitter.

Die Rampenwände werden aus Stahlbeton oder Winkelstützwänden erstellt, Dimensionierung und Expositionsklassen gem. statischen Anforderungen. Die Fahrfläche erhält einen „Besenstrich“ und im mittleren Bereich sowie im unteren Bereich vor dem Tor eine ausreichend dimensionierte Linienentwässerung einschl. Anschluss an die Regenwasserentwässerung über eine Hebeanlage.

### 2.4.2 Beleuchtung und Elektroinstallation

Ausreichende Beleuchtung mit LED Langfeldleuchten, Elektroinstallationen erfolgen Aufputz. Die Steuerung erfolgt über Präsenz-oder Bewegungsmelder.

Jeder Stellplatz erhält eine 230 V abschließbare Steckdose.

### 2.4.3 Stellplatzmarkierungen

Stellplätze werden durch eine Fahrbahnmarkierung getrennt und gut sichtbar nummeriert.

### 2.4.4 Garagenentlüftung

Die Garage wird natürlich entlüftet.

Hinweis: Bei einem Wetterumschwung kann sich Kondenswasser bilden, es erfolgt jedoch die Abtrocknung über die natürliche Entlüftung.

## **2.5 Außenanlagen**

### 2.5.1 Pflasterarbeiten

Zuwegungen und Zufahrtsflächen sowie der Sammelstandort für Müllbehälter werden mit Betonstein belegt. Gartentreppen (soweit vorhanden) aus Betonfertigteilstufen. Die Farbauswahl, sowie das Verlegemuster werden durch das Farb- und Gestaltungskonzept des Architekten bestimmt. (Siehe 1.3)

### 2.5.2 Beleuchtung

Beleuchtung der Hauseingänge mit Hausnummernbeleuchtung; im Bereich der Zuwegung und Zufahrt, Beleuchtung über Poller- oder Wandleuchten, Schaltung über Dämmerungsschalter mit Zeitschaltuhr und Bewegungsmelder.

### 2.5.3 Müllbehälter

1 x Sammelstandort für Müllbehälter

### 2.5.4 Grünanlage

Der vordere und rückwärtige Grundstücksbereich wird gärtnerisch gemäß Gestaltungskonzept eines Landschafts- Architekten hergestellt. (Siehe 1.3)  
Kosten für die Bepflanzung maximal 5000 €.

## **2.6 Sonderausstattungen**

Sonderwünsche können zugelassen werden, wenn sie technisch möglich sind, der Baugenehmigung nicht widersprechen, das Gemeinschaftseigentum nicht betreffen, den Bauablauf und den Fertigstellungstermin nicht behindern oder gefährden und vom Verkäufer schriftlich genehmigt worden sind. Die technische und monetäre Abwicklung der Sonderwünsche erfolgt im Rahmen der Käuferbetreuung. Vorsorglich wird darauf hingewiesen, dass der Mehraufwand im Rahmen der Steuerung, sog. Regieaufwand, zusätzlich zu den reinen Kosten der Handwerksfirmen und des Architekten gesondert in Rechnung gestellt wird. Die Höhe richtet sich nach dem Aufwand. Die Abrechnung aller Mehr- oder Minderleistungen erfolgt direkt zwischen dem Käufer und dem Bauträger, für vom Käufer gewünschte Architektenleistungen (z.B. Planungsänderungen) direkt mit dem Architekten.

## **3. Schlussbemerkungen**

Änderungen der baulichen Ausführung bleiben vorbehalten, soweit diese durch baurechtliche Auflagen, durch Änderung des Bauablaufs oder technischen Fortschritt beeinflusst sind. Der qualitative Standard bleibt in jedem Falle unberührt. Bei alternativen Ausführungen innerhalb des Gemeinschaftseigentums erfolgt die Festlegung durch den Bauträger im Rahmen der Ausführungsplanung. Grundsätzlich entsprechen alle enthaltenen Leistungen den allgemein anerkannten Regeln der Technik und den geltenden Bauvorschriften.

Abweichungen von der vereinbarten Wohn- bzw. Nutzfläche werden insofern nur ausgeglichen, soweit diese sich um mehr als 2% verringern und diese Abweichung nicht durch Sonderwünsche des Käufers verursacht ist.

Elastische Fugen und Versiegelungen sind Wartungsfugen und unterliegen nicht der Sachmängelhaftung. Dies gilt ebenso für etwa auftretende Schub-, Setz- und Schwindrisse. Sollte zum Besichtigungszeitpunkt schon aufgrund des Bautenstandes vom Bauträger eine Materialauswahl vorgenommen sein, entfällt in diesem Bereich die Auswahlmöglichkeit. Alle genannten Preisangaben verstehen sich als Fachhandelspreise in € brutto.

Alle Angaben in dieser Baubeschreibung wurden mit Sorgfalt zusammengestellt. Sie entsprechen dem Erkenntnisstand zum Zeitpunkt der Erstellung der Baubeschreibung. Eine Haftung für Druckfehler ist ausgeschlossen. Vorrang haben die Bestimmungen des jeweiligen Kaufvertrages. Für alle Fassadenbereiche sowie die Außenseite der Fenster und alle sonstigen Bauteile, die das Gesamtbild des Objekts von seiner Außenansicht betreffen, bildet das Farb- und Gestaltungskonzept des Architekten die Grundlage. Der Käufer akzeptiert, dass er nur mit Einwilligung des Bauträgers einen Einfluss auf die Gestaltung der beschriebenen Bauteile hat und überträgt ausdrücklich die Entscheidungsbefugnis auf den Bauträger. Ziel ist es, ein einheitliches Erscheinungsbild des Gesamtobjektes zu schaffen