

Bau- und Projektbeschreibung: Genomühle

Wohnprojekt „Genomühle“
Wohnen am Nappenhorn 2 / Barmstedt
Bau- und Projektbeschreibung

Stand 25.09.2019_v5

Inhaltsverzeichnis:

1. Allgemeine Projektbeschreibung
 - 1.1 Standort/Lage
 - 1.2 Projektbeschreibung
 - 1.3 Allgemeine Vorbemerkung
 - 1.4 Erschließung
 - 1.5 Bauräger -und Planungsleistungen
 - 1.6 Baunebenkosten
 - 1.7 Schallschutz
 - 1.8 Wärmeschutz

2. Leistungsbeschreibung
 - 2.1 Konstruktionsbeschreibung
 - 2.2 Ausbau, Ausstattung
 - 2.3 Haustechnik
 - 2.4 Tiefgarage
 - 2.5 Außenanlagen
 - 2.6 Sonderausstattung

3. Schlussbemerkungen

1. Allgemeine Projektbeschreibung

1.1 Standort/Lage

Das Objekt befindet sich am Nappenhorn 2 im nördlichen Teil Barmstedts im Landkreis Pinneberg. Das Grundstück liegt in einem Mischgebiet. Umgeben von überwiegend Eigentumswohnungen. Südlich des Grundstücks verläuft eine Bahntrasse der AKN -Bahn- zum naheliegenden Bahnhof. Das Grundstück liegt nördlich des Stadtkerns von Barmstedt der fußläufig in 15 Minuten zu erreichen ist. Im Umfeld liegen Schulen und Ärzte und Einkaufsmöglichkeiten.

1.2 Projektbeschreibung

Die Fläche des Projektgrundstücks beträgt ca. 8.000 m². Auf dem Grundstück entsteht ein Wohnpark aus vier Mehrfamilienhäusern in 4-stöckiger Bauweise. Ebenfalls befindet sich auf dem Grundstück ein altes Mühlengebäude, welches Ende des 19. Jahrhunderts gebaut und durch die Raiffeisengenossenschaft lange Zeit betrieben wurde. Zu dem Mühlengebäude gehörten zu Betriebszeiten weitere Gebäude, wie einem Speicher und zusätzliche Lager-

und Verwaltungsgebäude. Das Mühlengebäude erhielt nachträglich einen Anbau der als Kesselhaus genutzt wurde.

Im Rahmen von Sanierungsmaßnahmen wurden alle Gebäude samt dem Kesselhaus abgerissen und entsorgt, sodass heute nur noch der zentrale Körper der Genossenschaftsmühle erhalten ist. Dieser Baukörper steht unter Denkmalschutz und soll im Rahmen der Sanierungsmaßnahmen in enger Zusammenarbeit mit dem Denkmalschutz wieder zu neuem Leben erweckt werden.

Das Gebäude umfasst insgesamt 4 Vollgeschosse und ein Dachgeschoss sowie einen Spitzboden, der als Abstellmöglichkeit für die Dachgeschosswohnungen genutzt werden kann. Die Fläche je Etage beträgt ca. 320 m² (Dachgeschoss ca. 200 m²). Der Spitzboden umfasst ca. 35 m². Im Rahmen der Sanierungsmaßnahmen sollen großzügige Wohnungsgeschosse kombiniert mit gewerblichen Einheiten entstehen. Sämtliche Wohnungen werden über einen Aufzug erreichbar sein und über einen Balkon verfügen.

1.3 Allgemeine Vorbemerkung

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. 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 Objektes von seiner Außenansicht betrifft, bildet das Farb- und Gestaltungskonzept des Architekten sowie die Auflagen des Amtes für Denkmalschutz 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.

Sofern eine Leistung nach näherer Bestimmung durch den Verkäufer zu erfolgen hat, steht dem

Verkäufer insoweit ein Leistungsbestimmungsrecht gemäß § 315 BGB zu, wobei die konkrete Ausführung dem Qualitätsstandard dieses Bauvorhabens zu entsprechen hat.

Bei der Beschreibung der Ausstattung werden in dieser Baubeschreibung zum Teil Preise angegeben, die sich auf die ausgeschriebenen Produkte beziehen. Der Preis beinhaltet speziell für das Projekt ausgehandelte Mengenrabatte. Bei Auswahl von preiswerteren Produkten erfolgt daher keine Rückvergütung.

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 Bauträger -und Planungsleistungen

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

Die 6. Schwartauer Projektgesellschaft mbH & Co. KG wird als Bauträger die erforderlichen Planungsleistungen an externe Fachfirmen vergeben. Die Projektsteuerung- und Abwicklung wird durch die alpha projektentwicklung GmbH & Co. KG erfolgen.

1.6 Baunebenkosten

Im Leistungsumfang sind alle für die Planung und die Genehmigung des Bauwerkes notwendigen Kosten wie Planungs- und Ingenieurleistungen, behördliche Abnahmen sowie Vermessungsarbeiten enthalten.

1.7 Schallschutz

Grundlage ist die DIN 4109:2016-07. Zwischen den Wohnungen (Trennwänden) sowie zwischen den allgemein zugänglichen Bereichen und den Wohnungen werden die Empfehlungen für den erhöhten Schallschutz gem. Beiblatt 2 DIN 4109:1989 erfüllt.

Die Schallschutzwerte ergeben sich daraus wie folgt:

Luftschall aus fremden Räumen zu den Treppenhäusern und Hausfluren in

- horizontaler Richtung: Bewertete Bauschalldämm-Maß $R'w \geq 55$ dB (*1)
- vertikaler Richtung (Decken): Bewertete Bauschalldämm-Maß $R'w \geq 55$ dB (*1)

Schalldämmmaß Wohnungseingangstüren $Rw \geq 37$ dB ($Rwp \geq 42$ dB) (*2)

Trittschall aus fremden Räumen: Bewerteter Norm-Trittschallpegel von $L'n,w \leq 50$ dB (*2)

Trittschall aus Treppen: Bewerteter Norm-Trittschallpegel von $L'n,w \leq 50$ dB (*2)

Schall aus den haustechnischen Anlagen ist der Norm-Schallpegel $L_{AFmax,n} \leq 30 \text{ dB(A)}$ (*2)

(*1) Entspricht den Empfehlungen für den erhöhten Schallschutz gem. DIN 4109:1989 Beiblatt 2

(*2) Entspricht den Anforderungen des Mindestschallschutzes nach DIN 4109:2016-07

Es kann nicht ausgeschlossen werden, dass Geräusche aus benachbarten Bereichen wahrgenommen werden.

1.8 Wärmeschutz

Der Wärmeschutz des Gebäudes ist nach dem, zum Zeitpunkt der Erstellung dieser Baubeschreibung, geförderten Standard des KfW Denkmal Standard nachgewiesen und wird entsprechend dieser Verordnung ausgeführt.

2. Leistungsbeschreibung

2.1 Konstruktionsbeschreibung

2.1.1 Gründung / Fundamente

Bestehende Fundamente aus Stahlbeton. Die Lasten werden über Einzelfundamente in den Baugrund eingeleitet. Die bestehenden Fundamente sind geprüft und ausreichend dimensioniert. Zusätzlich werden unterhalb des Treppenhauses Streifenfundamente gem. statischen Erfordernissen hergestellt.

2.1.2 Sohle

Die Sohlplatte bestehend zum Teil aus Beton bzw. Erdreich und wird aufgearbeitet und entsprechend den Anforderungen des Statikers aufge bessert.

2.1.3 Außenwände

Die Außenwände bestehen aus Ziegelstein mit einer Dicke von ca. 57 cm im EG und 1.OG, ca. 46 cm im 2. OG und ca. 34,5 cm im 3. OG. Von innen gem. Wärmeschutznachweis. Die Fassade wird zum Teil neu verfugt, eine Hydrophobierung ist je nach Erfordernis aus der fortlaufenden örtlichen Begutachtung umzusetzen. Defekte Verblendsteine werden ausgetauscht - in Absprache mit dem Denkmalschutz.

Alle Fensterbänke werden aus Ziegelstein entsprechend der Außenwände erstellt.

2.1.4 Innenwände

Alle tragenden Wände sind aus Kalksandstein (KS) oder Stahlbeton gem. Statik. Nichttragende Wände sind aus Gipskarton-Ständerwerk, beidseitig doppelt beplankt, mit einer innenliegenden Dämmung erstellt.

2.1.8 Geschoss-Decken / Dächer

Holzbalkendecken gemäß Statik, lichte Raumhöhe in den Wohnungen ca. 2,50 m. Unterseiten mit verspachtelten Stößen und ganzflächig gespachtelt bzw. verputzt.

Alle Fußböden erhalten schwimmenden Estrich -Heizestrich- mit Wärme- und Trittschalldämmung.

Das Walmdach wird neu gedämmt und mit Tonziegeln -rot- neu eingedeckt. Entwässerung über Gefälle. Fallrohre und Regenrinnen sind aus Titanzinkblech.

2.1.9 Treppenanlage, Treppenhaus

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

2.1.10 Balkone

Als vorgestellte Stahlkonstruktion. Entwässerung über Einläufe und Fallrohre. Brüstungsgeländer aus verzinktem und pulverbeschichteten Stahlrahmen gemäß Zeichnungen, Bodenbelag aus WPC-Hohlkammerdielen oder gleichwertig gem. Absprache mit dem Denkmalschutz 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.

Eine zentrale Klingel- und Sprechanlage, Lautsprecher, Mikrofon und Ruftaste je Wohneinheit sowie Lichtschalter, Hersteller Berker oder gleichwertig. Klingeltaster mit Namensschild-Leerplatz an der Wohnungseingangstür. (An der Haustür wird eine Kamera installiert, Türsprecheinrichtungen in den Wohnungen, mit Bildschirm gegen Aufpreis möglich.)

Die Hauszugangstüren in den Treppenhäusern werden mit Türschließer und elektrischem Türöffner, aus den Wohnungen anspielbar, ausgestattet. Sämtliche Türen mit Profilzylinder und zentraler Schließanlage. Es wird eine Überdachung aus Glas über dem Hauseingang angebracht, um Witterungsschutz zu gewähren. Forderungen vom Denkmalschutz können dazu führen, dass andere Materialien zum Einsatz kommen oder die Überdachung entfallen muss!

Briefkästen im Bereich des Hauseinganges für Umschlaggröße C4 und mit Namensschild-Leerfeld versehen.

2.2.2 Treppenhaus und Aufzug

Treppenkonstruktion wie unter Rohbauarbeiten beschrieben. Die Podestflächen und die Stufen der Treppenhäuser erhalten einen Bodenbelag aus Granit Rosa Beta oder gleichwertig nach Gestaltungskonzept des Architekten einschl. Sockelleisten. Geländer aus Stahl, lackiert (Farbe nach Farbkonzept des Architekten), Handläufe aus Edelstahl, Wände und Decken verspachtelte Stöße, verputzt bzw. gespachtelt.

Die Beleuchtung erfolgt mit Wandleuchten bzw. Deckenleuchten in ausreichender Anzahl, Steuerung über Präsenzmelder.

Das Gebäude ist mit einem Personenaufzug ausgestattet. Der Aufzug fährt vom Erdgeschoss bis zum 3. 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 Rollstuhl befahrbar. Teleskopschiebetüren, in Edelstahl.

2.2.3 Wohnungseingangstüren

Die Eingangstüren der Wohnungen werden als Vollspantürblätter mit Stahlzargen mit einem Rohbaumaß von 1,01x2,00 m 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 Aluminium.

2.2.4 Wohnungsinnentüren

Die Wohnungsinnentüren werden als Röhrenspantürblätter mit Holzumfassungszarge gemäß Grundrisszeichnung, Rohbauhöhe 2,135 m ausgeführt. Oberflächen in Weißlackausführung gemäß Herstellerfarbprogramm (Garant Como oder gleichwertig). Drückergarnituren als Rosetten-Türgriffgarnituren aus Edelstahl, Schloss als Buntbartschloss. Schallschutz gemäß DIN 4109.

2.2.5 Wand- und Deckenbeläge

Sämtliche Wand- und Deckenflächen – außer in den Abstellräumen – werden gespachtelt (Qualitätsstufe Q2) und zweimal gestrichen. Sie erhalten einen 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.

Feinsteinzeugfliesen Hersteller Princess Ceramic, Oberfläche matt oder glänzend, Wandformat 30 cm x 60 cm. Die Fabrikatwahl erfolgt durch den Erwerber aus einer separaten Sortimentsliste. Im Kaufpreis enthalten sind Fliesen bis zu einem reinen Materialpreis von 30 €/m² (inkl. MwSt.). Wandfliesen in den Bädern und WC-Räumen im Bereich der Sanitärobjekte sind ca. 1,20 m hoch, Ablagehöhe der Vorwände ca. 1,20 m. Verfliesung im Bereich der Duschen/Duschnischen 2,00 m hoch, andere Wandflächen erhalten eine Sockelfliese aus der Bodenfliese geschnitten, Höhe ca. 6 cm. Verlegeart

Wandfliese: Kreuzverband. Alle gefliesten, positiven Ecken im Wandbereich erhalten Kunststoff-Eckschutzschienen, Oberfläche matt, zur Überdeckung der Fliesenkanten.

2.2.7 Fußbodenaufbau und Bodenbeläge

In allen Räumen: schwimmender Estrich. In allen Wohnräumen und Küchen: Parkett, Materialpreis bis 30,00 inkl. MwSt./m², jeweils mit Fußleisten weiß, ca. 60 mm hoch.

Bodenflächen im Sanitärbereich mit vorgenannten Feinsteinzeugfliesen (Punkt 2.2.6), auf schwimmendem Estrich, Verlegeart: Kreuzverband. Sockelfliesen aus der Bodenfliese geschnitten, Höhe ca. 6 cm. Materialpreis bis 30,00 € inkl. MwSt./m²; Rutschfestigkeit R9; Format 30 x 60 cm; im Duschbereich Format 30x30. Bei Auswahl von preiswerteren Produkten erfolgt keine Rückvergütung.

Alle Bodenbeläge werden orthogonal zur Wand, nach Ermessen des Fachunternehmens, verlegt.

2.2.8 Innenfensterbänke

Die Innenfensterbänke, sofern vorhanden, aus HPL (Hochdruckdichtstoffplatte) weiß beschichtet.

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 Fabrikatwahl ist im Folgenden beschrieben. Der Erwerber kann in Abstimmung mit dem Sanitärunternehmen das Bad individuell umplanen. Der Erwerber muss hierbei auf das Sortiment des Sanitärunternehmers zurückgreifen -Werksausstellung-. Sollte der Erwerber die Sanitärobjekte eigenständig beschaffen, ist dies mit dem Sanitärunternehmer abzustimmen, dieser kann den Einbau verweigern. In diesem Fall hat der Käufer keinen Anspruch auf eine Reduzierung des Kaufpreises.

1. Waschtisanlage, bestehend aus:

DuraStyle Waschtisch, 60 cm x 44 cm weiß. Hans Grohe Focus S Waschtisch-Einhandmischer mit starrem Gussauslauf und Strahlregler, Oberfläche: verchromt. Röhrengeruchverschluss für Waschtisch 11/4" x 32, verchromt, Eckventil verchromt.

2. Brauseanlage, bestehend aus:

Hans Grohe Focus S- Einhebelmischer, verchromt. Hans Grohe Wandstangenset 900 mm mit Handbrause 2-strahlig, verchromt. Bodeneinlauf als Linieneinlauf aus Edelstahl (V2A), Abmessung 900 mm x 100 mm. Duschaabtrennung ist nicht im Lieferumfang enthalten.

3. Wand-WC-Anlage, bestehend aus:

Duravit DuraStyle Wand-WC 370 x 540 mm Tiefspüler, Rimless - Weiß WonderGliss
Duravit DuraStyle WC-Sitz (Scharniere Edelstahl ohne SoftClose – Weiß)

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

Weitere Badausstattung ist nicht im Kaufpreis enthalten.

5. Waschmaschinenanschlüsse:

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

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:

Aus Wärmeenergieeffizienzgründen und Auflagen des Denkmalschutzes sind Dunstabzugseinrichtungen ausschließlich im Umluftbetrieb zulässig.

2.2.11 Fenster

In den Außenwänden kommen für sämtliche Fenster/Tür-Elemente Holzrahmenausbildungen in weißer Farbe (innen) auf Grundlage der zutreffenden DIN-Normen und hierfür geltenden Güterrichtlinien und Bestimmungen des Fensterherstellers zur Ausführung. Auflagen durch den Denkmalschutz können zu einem Wechsel auf Holz-Aluminiumfenster in Teilbereichen führen. Die Außenseite der Fenster wird farblich gemäß dem Farbkonzept des Architekten in Abstimmung mit dem Denkmalschutz beschichtet. Der Einbau erfolgt gemäß Einbaurichtlinien des Instituts für Fenstertechnik Rosenheim. Eingeschlossen sind die Erfordernisse aus der aktuell geltenden EnEV. Beschläge verdeckt liegend mit Einhandbedienung. Die Verglasungen erfolgen grundsätzlich aus Dreischeibenisolierverglasung. Maximaler Wärmedurchgangskoeffizient gemäß Wärmeschutznachweis. Für die Schallschutzklassen gelten die statischen Berechnungen und behördlichen Vorgaben. Die Bruchsicherheiten werden nach den jeweiligen Erfordernissen ausgeführt. Sämtliche Fenster erhalten abschließbare Oliven. Alle weiteren Fenster werden gemäß Widerstandsklasse RC21N ausgeführt.

Nicht alle Fenster haben aufgrund von Auflagen des Denkmalschutzes einen Kipp-/Drehmechanismus und können nicht auf Kipp-Position gestellt werden. Die Fenster erhalten teilweise ein dem Fenster zur Außenseite vorauspositioniertes Gitterelement aus Stahl gem. Ansicht. In den Dachflächen entstehen „Lackerfenster“ oder vergleichbar, die Entscheidung kann durch den Denkmalschutz getroffen werden.

2.3 Haustechnik

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 Wänden bis zum jeweiligen Fallstrang.

Fallstränge aus schalldämmten 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.

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 Wänden.

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

2.3.3 Heizungsanlage

Die Heizwärmeerzeugung erfolgt entsprechend den Anforderungen der EnEV 2014 mit den Vorgaben für 2016 über Gas-Brennwerttechnik im Erdgeschoss.

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.

Alle Räume mit einer Grundfläche, kleiner als 6m², erhalten nach §14 Abs 2 EnEV 2014 keine Einzelraumregelung (Raumthermostate). Räume über 6m², welche auch ohne zusätzliche Beheizung die geforderte Innentemperatur erreichen, 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. Die Installation der Messinstrumente erfolgt durch einen Messdienstleister. Die Dimensionierung der Fußbodenheizung in den Wohnungen wird zur Erreichung folgender Mindest-Temperaturen ausgelegt:

Wohn- und Schlafräume: 22°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 (keine Fußbodenheizung).

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

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 Glasfaseranschluss (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 und ein FI/LS je abschließbarer Steckdose (pro Wohnung) im Fahrradkeller aufgebaut. 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 Anschlüssen für Telefon, Internet, TV Anschluss sowie die Leitungen für die vorgerüsteten Medienanschlüsse in den Wohnräumen. Die Auswahl, Freischaltung und der Betrieb der jeweiligen TV- und Kommunikationsmedien erfolgen im Auftrag und zu

Lasten des Erwerbers. Das Gebäude wird über das Glasfasernetz der Xitylight (Tochter der Stadtwerke Barmstedt) versorgt.

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 Kabelinstallation erfolgt in Mauerschlitzen.

Die Kabelinstallation in den Trockenbauwänden erfolgt in Hohlwandinstallationen.

Die Leitungsführung erfolgt grundsätzlich unter Putz.

Die Lichtschaltung erfolgt in den Treppenhäusern und Allgemeinbereichen mit Präsenzmeldern. In den Wohnungen wird das Standard Schalterprogramm Berker SI (reinweiß) ausgeführt.

Die Raumthermostate (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 Beschaffung und Installation der Rauchwarnmelder wird vom Verwalter veranlasst und erfolgt durch ein externes Dienstleistungsunternehmen. Dies gehört nicht zum Leistungsumfang des Bauträgers.

Die Räume innerhalb der Wohnung werden wie folgt ausgestattet:

a) Wohnzimmer

- eine Deckenbrennstelle mit Ausschalter
- eine Mediendose für Fernsehen und Radio
- eine Mediendose für Internet oder Telefon
- eine Schuko-Einfachsteckdose als Reinigungssteckdose neben der Tür
- drei Schuko-Doppelsteckdosen
- eine Schuko-Dreifachsteckdose

b) am Essplatz

- eine Deckenbrennstelle mit Ausschalter
- eine Schuko-Doppelsteckdose

c) Schlafzimmer

- eine Deckenbrennstelle mit Ausschalter
- eine Mediendose für Fernsehen, Radio
- eine Mediendose für Internet oder Telefon
- eine Schuko-Einfachsteckdose als Reinigungssteckdose neben der Tür
- zwei Schuko-Einfachsteckdosen mit USB neben dem Bett
- eine Schuko-Doppelsteckdose

e) Küche

- eine Deckenbrennstelle mit Ausschalter,
- eine geschaltete Steckdose für Arbeitsplattenbeleuchtung
- fünf Schuko-Einfachsteckdosen für Dunstabzugshaube, Kühlschrank Geschirrspüler o.ä.

- zwei Schuko-Doppelsteckdosen als Arbeitssteckdosen
- eine Geräte-Anschlussdose für einen Elektroherd (3x16A)

f) Bad

- eine Wandbrennstelle mit Ausschalter
- eine Schuko-Doppelsteckdose
- ein Lüfteranschluss

h) Diele/Flur

- eine Deckenbrennstelle mit Ausschalter
- zwei Schuko-Einfachsteckdosen
- eine Gegensprecheinrichtung (Gegen Aufpreis mit Videofunktion), Türöffner für Hauseingang

i) Abstellraum / Hauswirtschaftsraum

- eine Schuko-Einfachsteckdose als Reinigungssteckdose neben der Tür
- zwei Schuko-Einfachsteckdosen mit separater Zuleitung (16A) für die Waschmaschine und Wäschetrockner
- Sicherungsverteilung und Medienschränk
- eine Deckenbrennstelle mit Ausschalter

j) Balkone und Terrassen

- eine LED Wandleuchte, schaltbar von innen
- eine Schuko-Einfachsteckdose, schaltbar von innen

2.4.2 Beleuchtung und Elektroinstallation

Ausreichende Beleuchtung mit LED Langfeldleuchten, Elektroinstallationen Aufputz. Die Steuerung erfolgt über Bewegungsmelder.

2.5 Außenanlagen

2.5.1 Pflasterarbeiten

Zuwegungen, Zufahrtsflächen und Stellplatzflächen sowie der Sammelstandort für Müllbehälter werden mit Betonsteinen hergestellt. Gartentreppen (soweit vorhanden) aus Betonfertigteilstufen. Die Farbauswahl, sowie das Verlegemuster wird gemäß des Farb- und Gestaltungskonzept des Architekten hergestellt (siehe 1.2).

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 mit Umzäunung.

2.5.4 Grünanlage

Der auf der Eingangsseite liegende Grundstücksbereich wird gärtnerisch gemäß dem Farb- und Gestaltungskonzept des Architekten hergestellt (siehe 1.2). Der Grundstücksabschnitt hinter den Gebäuden (der Trave zugewandte Seite) bleibt naturbelassen und wird nicht zusätzlich bepflanzt oder gestaltet.

2.6 Sonderausstattung

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 Verkäufer, für vom Käufer gewünschte Architektenleistungen (z.B. Planungsänderungen) direkt mit dem Architekten.

3. Schlussbemerkungen

Aufgrund des geschützten Baumbestandes auf dem Grundstück ist mit Einschränkungen bei der Besonnung der Wohnungen zu rechnen.

Änderungen der baulichen Ausführungen 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. Abrechnungsgrundlage sind die mit den beauftragten Firmen vereinbarten Preise.

Sollte zum Besichtigungszeitpunkt schon aufgrund des Bautenstandes vom Bauträger eine Materialauswahl vorgenommen sein, entfällt in diesem Bereich die Auswahlmöglichkeit. Abrechnungsgrundlage sind die mit den beauftragten Firmen vereinbarten Preise.

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.