



**Windspeed**

Theodor-Storm-Straße 1 bis 3, 23769 Fehmarn  
Modernisierung von 16 Wohnungen  
Erweiterung durch Aufstockung mit 9 Wohnungen

Inhaltsverzeichnis

1	Allgemeine Projektbeschreibung .....	2
1.1	Standort/ Lage.....	2
1.2	Projektbeschreibung .....	2
1.3	Allgemeine Vorbemerkungen und Hinweise.....	5
2	Leistungsbeschreibung .....	6
2.1	Baukonstruktion.....	7
2.2	Ausbau, Ausstattung .....	8
2.3	Sanitärausstattung .....	10
2.4	Haustechnik .....	13
2.5	Ausbau Kellerräume .....	18
2.6	Außenanlagen .....	19
3	Sonderausstattungen .....	21
4	Wartung, Reinigung und Pflege .....	21
5	Schlussbemerkungen und allgemeine Hinweise .....	22

Diese Baubeschreibung besteht aus insgesamt 23 Seiten.

Kurt Schumacher  
Freischaffender Architekt  
Am Feldrand 1  
23769 Fehmarn



## 1 Allgemeine Projektbeschreibung

### 1.1 Standort/ Lage

- 1.2 **Das Projektgrundstück** liegt im Ortszentrum und in der Nähe des historischen Marktplatzes im Ortsteil Burg auf der Sonneninsel Fehmarn. Fehmarn zählt zu den Städten entlang der Lübecker Bucht, welche eine umfassende Versorgung und Infrastruktur über das ganze Jahr gewährleistet und somit gerade auch für einen festen Wohnsitz an der Küste ideale Bedingungen für eine komfortable Lebensgestaltung bietet. Egal ob Restaurants, diverse Einkaufsmöglichkeiten, Kindergärten und Schulen oder medizinische Einrichtungen, hier befindet sich alles in der Nähe.

Selbstverständlich für eine Insel dreht sich ein großer Teil des Stadtlebens um die maritime Welt. So verfügt Fehmarn über funktionierende Kommunal- und Fischereihäfen sowie Segel- und Sportboothäfen.

Auf dem Wochenmarkt werden frische Produkte der Region angeboten.

In einer Entfernung von etwa 160 km von Hamburg und etwa 90 km von Lübeck liegt die Ostseeinsel Fehmarn an der Vogelfluglinie nach Dänemark. Durch die Autobahn A1, die bis nach Heiligenhafen führt, und den öffentlichen Personennahverkehr mit Schnellbussen ab Lübeck ist Fehmarn sehr gut erreichbar.

### 1.3 Projektbeschreibung

**Die Fläche** des zu bebauenden Projektgrundstücks beträgt insgesamt ca. 3.873 m<sup>2</sup>.

**Die Wohnungen** im Erdgeschoß und in der ersten Etage werden im Bestand realisiert. Dabei wird ein Großteil der massiven Gebäudesubstanz genutzt. Durch diese nachhaltige Bauweise werden Ressourcen geschont.

**Die Verblendfassade**, Hauszugänge, Fenster, Wohnungstüren, Wand- und Bodenbeläge, Sanitärinstallation, Fußbodenheizung, Versorgungsleitungen, Lüftungs- und Energietechnik etc. werden komplett erneuert und nach heutigem Stand der Technik installiert. Die Gewährleistung wird für alle neu eingebrachten Bauteile über die in der Verdingungsordnung für Bauleistungen vorgesehene Dauer von 4 Jahren auf 5 Jahre gem. BGB festgelegt. Andere Fristen bleiben unberührt.

**Das Gebäude ist voll unterkellert.**

**Die Gestaltung** der Häuser wird durch die neuen Aufzugstürme, die Gebäuderücksprünge im Staffelgeschoss, den vorhandenen Gebäudeversatz und die architektonisch durch Bauelemente gegliederte Fassade zur Straßenseite bestimmt.

**Die Fassade** in den Bestandsgeschossen erhält eine neue Isolationsverkleidung mit hellgrau verfugten Klinkern oder Klinkerriemchen. Durch Bauteile wie Erker, Loggia und Balkon präsentiert sich eine aufgelockerte Fassade mit spannenden Details.

**Das zurückspringende Staffelgeschoss** und das Dachgeschoß heben sich nicht nur baukörperlich ab, sondern schaffen, bedingt durch einen Farb- und Materialwechsel auch einen architektonischen Blickfang. Die Wände im Staffel- und Dachgeschoß werden mit einer pflegeleichten, nichtbrennbaren, großformatigen, grauen Fassadenplatte (PREFA, Rockpaneel, Trespa o.ä.) verkleidet. Fugenaufteilung und Befestigung nach Detailplanung des Architekten und statischer Erfordernis.

**Die Dachgauben** werden materialgleich auf einer Holzunterkonstruktion verkleidet.



**Die Fenster** erhalten außen eine graue Rahmenfarbe (basaltgrau) und bleiben innen weiß.

**Die Erschließung** der Wohnungen erfolgt über neue, ebenerdig erreichbare Treppenhäuser sowie mit einem Aufzug pro Haus mit Anschluss an 3 Etagen und den Keller. Die Hauseingänge erhalten ein Vordach als Regenschutz und je Geschoss ein Fenster als Belichtungsöffnung.

Bei einer Gesamtwohnfläche von ca. 2.100 m<sup>2</sup> werden insgesamt 25 attraktive Eigentumswohnungen mit Wohnflächen von ca. 49,0 m<sup>2</sup> bis ca. 121,0 m<sup>2</sup> und mit ein bis sechs Zimmern entstehen.

Davon befinden sich in der Hausnummer 1 a und b insgesamt 13 Wohnungen und in der Hausnummer 3a und b werden 12 Wohnungen errichtet.

**Folgende Wohnungen** werden modernisiert:

Haus 1A, Wohnung 1 bis 4 ; Haus 1B, Wohnung 7 bis 10 ;

Haus 3A, Wohnung 14 bis 17; Haus 3B, Wohnung 21 bis 24

Folgende Wohnungen werden entsprechend den Anforderungen der LBO barrierearm hergestellt:

Im Erdgeschoß Wohnung Nr. 2 und 15 ;

im OG Wohnung Nr. 4 und 17 ; im Staffelgeschoß Wohnung Nr. 5 und 19

Alle Wohnungen im Obergeschoß erhalten einen Erker.

Die Wohnung Nr. 11, 12, 18 und Nr. 19 im Staffelgeschoß erhalten einen Balkon

Wohnung 5 und 25 haben eine Dachterrasse.

Die Wohnungen 12, 18, 25 erstrecken sich über 2 Etagen,

die über eine Holz- Wangentreppe mit Holztrittstufen verbunden sind.

Die Wohnungen Nr. 6, 13 und 20 sind mit dem Fahrstuhl nicht direkt erreichbar.

**Alle Wohnungen** und Kellerräume sind schwellenfrei ( $\leq 2$  cm) erreichbar, ebenfalls die Zugänge zu den Terrassen und Balkonen. Ein Teil der Wohnungen ist entsprechend den Vorgaben der Landesbauordnung und der Baugenehmigung barrierefrei geplant.

-Ausstattungen wie Haltestangen, Klappsitze usw. gehören nicht zum Leistungsumfang.

**In den Kellergeschossen** befinden sich neben den Abstellräumen für die Wohnungen folgende Technikräume:

1) Hausanschlussraum für Strom, Wasser und Telefon

2) Technikraum für die Heizungstechnik

pro Haus (1 und 3) jeweils ein Raum zur Fahrradunterbringung,

ein Gemeinschaftsraum sowie zusätzlich ein Raum für die Hausverwaltung,

den Hausmeisterdienst oder den Reinigungsservice



**PKW-Stellplätze** befinden sich an der Straße "Norderkamp", in der neu angelegten Freianlage an der nord-östlichen Grundstücksgrenze und auch nahe der Hauszugänge.

**An den Zugängen** zu den Treppenhäusern werden zusätzlich Abstellmöglichkeiten für Fahrräder entsprechend der Darstellung im Plan „Außenanlagen“ hergestellt.

**Vor den Treppentürmen** entstehen für jeden Hauseingang Flächen für die Mülltonnen. Diese Flächen wird mit einer Stahlkonstruktion eingefasst und werden mit einem Gründach abgedeckt.

**Im Außenbereich** wird auch eine Fläche für das Wäschetrocknen ausgewiesen. Für die Entwässerung des Grundstücks ist es erforderlich, dass anfallendes Regenwasser zurückgehalten wird, bevor es in den öffentlichen Kanal geleitet wird. Dafür sind Schächte an der nord-westlichen Grundstücksgrenze vorgesehen.

Für die Luftwärmepumpen ist an der östlichen Grenze eine Fläche vorgesehen. Erforderliche Leitungswege und Abstandsflächen sind im Lageplan skizziert und entsprechen den geltenden Immissionschutzbestimmungen.

**Die Errichtung der Häuser** erfolgt in massiver Bauweise, der jeweilige Jahres-Primärenergiebedarf beträgt weniger als 20kWh/m<sup>2</sup>a und entspricht der Energieeffizienzklasse KfW 55EE

**Die Energieausweise** werden nach Fertigstellung der Gesamtmaßnahme erstellt.

An den Stellplatzanlagen besteht die Möglichkeit Ladesäulen zu installieren. Hierfür werden die gemäß Gebäude-Elektromobilitätsinfrastrukturgesetz (GEIG) erforderlichen Leitungen und Schutzelemente verlegt.

So hat jeder Erwerber die Möglichkeit eine Ladesäule an seinem Stellplatz zu installieren.

Die Kosten für den erforderlichen, zusätzlichen Hausanschluss und die geeigneten Ladepunkte sowie ein Lastmanagement wird von allen Erwerbern, die sich anschließen wollen, anteilig getragen.



## Allgemeine Vorbemerkungen und Hinweise

**Grundlage der Bauausführung** bilden neben dieser Projekt- und Ausstattungsbeschreibung die Baugenehmigung und die baurechtlich eingeführten technischen Bestimmungen für das Land SH.

**Grundsätzlich** entsprechen alle enthaltenen Leistungen den allgemein anerkannten Regeln der Technik und den geltenden Bauvorschriften zum Zeitpunkt der Bauantragsstellung. Die Einhaltung der Vorgaben des **Gebäudeenergiegesetzes** werden durch eine gesonderte Bauüberwachung gewährleistet. Alle **Brandschutzaufgaben** werden durch einen Prüfeningenieur begleitet. Zwischen fremden Nutzungseinheiten und zum Treppenhaus wird ein **Schallschutz** nach den Mindestanforderungen der DIN 4109 gewährleistet.

Eine **Änderung der Gesetzeslage** bis zum Zeitpunkt der Fertigstellung und der Übergabe begründen keinen Rechtsanspruch auf das vorgenannte.

Änderungen dieser Projekt-, Bau- und Ausstattungsbeschreibung und auch Änderungen der Planung bleiben notwendigerweise vorbehalten, sofern diese aufgrund behördlicher Forderungen oder aus technischen Gründen erforderlich werden.

Das Gleiche gilt hinsichtlich der **Ausstattung bei Programmänderungen** von Herstellern und Lieferanten. Genannte Ausführungsarten und Fabrikate sind beispielhaft und können durch technisch gleichwertige ersetzt werden. Der qualitative Standard bleibt in jedem Fall unberührt.

**Vorbehalten bleiben** darüberhinausgehende Festlegungen durch die Tragwerksplanung (Statik), den Baugrundgutachter, den Prüfstatiker, den Brandschutzprüfer, die Architekten- und Fachplaner-Ausführungsplanungen, Ausführungsabweichungen entsprechend den zulässigen Maßtoleranzen und allgemein hinzunehmenden Abweichungen am Bau. (Insbesondere im Bereich der bestehenden Bauteile), **Änderungen auf Grund von Anordnungen der Bauüberwachung** und technisch erforderliche oder zweckmäßige Änderungen.

**Einrichtungsgegenstände und Möblierungen** in den Planzeichnungen und gärtnerische Darstellungen in den Visualisierungen, die in dieser Baubeschreibung nicht ausdrücklich genannt oder benannt werden, sind nicht Bestandteil des Leistungsumfangs, sondern stellen nur Gestaltungs-, Einrichtungs- oder Ausstattungsvorschläge dar. Dies gilt für die in den Grundrissen dargestellten Schränke, Abstellflächen und besonders für in der Innenraumvisualisierung dargestellte Bad-, Küchen und Raumeinrichtungen.

Mit Erscheinen dieser **Projektbeschreibung (Stand 09.06.2023)** verlieren alle vorher erstellten und veröffentlichten Beschreibungen ihre Gültigkeit, sofern sie nicht Vertragsbestandteil geworden sind.



## 2 Leistungsbeschreibung

### 2.1 Baukonstruktion

#### 2.1.1 Gründung / Fundamente

Vorhandene Gründung auf Streifenfundamenten unterhalb aller Kellerwände mit Sohlenüberstand an den Außenwänden. Bodenplatte aus Beton und Fundamente in ausreichender Dimension und Qualität gemäß Bodengutachten, statischem Nachweis und geprüfter Tragwerksplanung (Statik).

#### 2.1.2 Sohle

Böden in den Kellerbereichen mit Estrich auf Trennlage und mit staubbindendem Anstrich sowie versiegelten Randfugen zu den aufgehenden Bauteilen ohne Fußleisten.

Im Bereich der Treppenhäuser mit Bodenbelag (Feinsteinzeug) analog zu den darüber liegenden Treppenhäusern.

#### 2.1.3 Außenwände Kellergeschoss

Außenwände aus KS-Mauerwerk, Teilbereiche gemäß Tragwerksplanung, mit Ortbeton oder mit Stahlbetonhalbfertigteilen ausgesteift, Bestandswände und neue Wände im Aufzugsschacht in Dimension und Qualität gemäß Tragwerksplanung.

#### 2.1.4 Innenwände Kellergeschoss

Alle tragenden Wände aus Kalksandsteinmauerwerk (KS) oder Stahlbeton gemäß Tragwerksplanung, nichttragende Wände aus Kalksandstein oder als Kellertrennwandsystem aus Leichtmetall.

#### 2.1.5 Decke Kellergeschoss

Vorhandene Kellerdecke aus Stahlbeton in Dimension und Qualität gemäß Tragwerksplanung. Unterseitig gemäß Wärmeschutznachweis des Energieberaters mit Steinwolle gedämmt (WLG 032)

#### 2.1.6 Außenwände der oberirdischen Geschosse

Bestehende Außenwände sind aus Kalksandstein (KS). Neue Wände aus Porenbeton, Stahlbeton oder KS gemäß Statik und Wärmeschutznachweis. Wände innenseitig mit Gips-Kalkputz oder gespachtelt, außenseitig Dämmung gemäß Wärmeschutznachweis. Oberflächen verputzt (Sockel), teilweise mit Klinkerriemchen (Bestandsgeschosse + Aufzugsschächte) oder Fassadenplatte (Staffel- und Dachgeschoß sowie Gauben) verkleidet. Die oben abschließende Attikaabdeckung im Flachdachbereich der Außenwände wird aus Titanzinkblech analog zu den Rinnen und Fallrohren hergestellt..

Für alle Fassadenbereiche bilden die jüngsten Fassaden-/Ansichtsplanungen des Architekten die Grundlage.

#### 2.1.7 Innenwände der oberirdischen Geschosse

Alle tragenden Wände, Wohnungstrennwände, die Treppenhauswände und die Wände des Aufzugsschachtes aus Kalksandsteinmauerwerk, Porenbeton oder Stahlbeton gemäß Tragwerksplanung, Brandschutzkonzept und Schallschutznachweis.

Nichttragende Wände als Trockenbaukonstruktionen oder aus Porenbeton entsprechend den technischen Anforderungen, Trockenbaukonstruktionen teilweise (d.h. bei technischer Erfordernis) doppelt beplankt. Sanitärinstallationsvorwände und -Verkleidungen in Trockenbauweise.

### 2.1.8 Geschosdecken und Flachdächer

Decken aus Ortbeton oder mit Stahlbetonhalbfertigteilen gemäß Tragwerksplanung.

Die lichte Raumhöhe in den modernisierten Wohnungen beträgt ca. 2,50 m, in den Staffelgeschossen bis ca. 2,70 m, im Keller beträgt die Deckenhöhe max. 2,00 m, die Deckenunterseite wird mit verspachtelten Stößen oder verputzt hergestellt, in Teilbereichen abgehängte Gipskartonunterdecken (verbleibende lichte Raumhöhe in allen Wohnungen mindestens 2,45 m).

Flachdächer aus Stahlbeton in Dimension und Qualität gemäß Tragwerksplanung, Flachdachabdichtung geeignet für eine Begrünung. Teilbereiche erhalten eine PV-Anlage.

Gefälleausbildung, Herstellung der Dachterrasse und Aufbauhöhe nach Wahl des Bauträgers. Wärmedämmung gemäß Wärmeschutznachweis ca. 16 bis 24cm .

Photovoltaik nach Vorgabe der TGA-Planung.

### 2.1.9 Treppenanlagen, Treppenhäuser

Treppenläufe aus Ortbeton geschalt gem. Tragwerksplanung gefertigt und schallentkoppelt aufgelagert. Die Hauptpodeste erhalten aus Schallschutzgründen schwimmenden Estrich. Alle Betonsichtflächen (Untersichten und Seitenflächen) in Betonoptik, gespachtelt und gestrichen.

### 2.1.10 Balkone, Loggien, und Erker (wenn in den Plänen dargestellt)

Die Balkonplatten im Bestand bestehen aus Stahlbeton. Die neuen Erker und Balkone erhalten ein Traggerüst aus Stahl gemäß Tragwerksplanung. Die Entwässerung erfolgt über Einläufe und Fallrohre. Brüstungen und Verkleidungen werden gemäß genehmigter Architektenplanung auf die Fassade abgestimmt hergestellt. Im Erdgeschoß sind Terrassen vorgesehen, wenn die Höhenlage zu den angrenzenden Bereichen dies ermöglicht. Abfangungen und Stützwände können auf Wunsch gegen Kostenbeteiligung im Zuge der Bauausführung berücksichtigt werden. Terrassen werden in Betonrechteckpflaster gem. Freiflächenplanung hergestellt ( ca. 10,0 und 14,0 m<sup>2</sup> groß)

### 2.1.11 Dachterrassen Staffelgeschosse

Die in den Zeichnungen als Dachterrassen ausgewiesenen Flächen erhalten einen Belag aus witterungsbeständigen WPC-Profilen . Diese erfüllen durch ihre Form- und Farbstabilität höchste Qualitätsansprüche. Die Rutschfestigkeit wird durch eine gleichmäßig geriffelte Oberfläche gewährleistet. Diese Optik entspricht dem Aussehen einer Terrassendiele aus Tropenholz. Der ökologische WPC-Materialmix aus Holz und Kunststoff bietet dem gegenüber eine höhere Haltbarkeit bei geringerem Pflegebedarf. Im Anschlussbereich vor den bodentiefen Fenstern werden Entwässerungsrinnen eingebaut. Diese bilden mit der Dachabdichtung eine zugelassene Sonderlösung für den Anschluss von schwellenlosen, bodentiefen Schiebetürelementen.

### 2.1.12 Sichtschutzwände

Im Plan dargestellte und erforderliche Trennwände werden aus verzinkten Stahlrahmen mit Holzfüllungen nach Wahl des Bauträgers hergestellt, Höhe ca. 2,0 m.



## 2.2 Ausbau, Ausstattung

### 2.2.1 Hauseingangstüren, Klingel- und Briefkastenanlage

Hauseingangstürenelemente als selbstschließende Brandschutztür mit Isolierverglasung, 3-fach Verriegelung, Sicherheitsdrückergarnitur aus Edelstahl mit Profilylinder für Schließanlage, Elektrische-Türöffnung und Kernziehschutz.

Klingelanlage mit Videosprechanlage und Kamera im Eingangsbereich, mit Gegensprechstellen und Farb-Monitor in den Wohnungen.

Freistehende Briefkastenanlage für Umschlaggröße C4 mit 1 Briefkasten je Wohnung, Oberflächenbeschichtung in RAL-Farbtönen nach Wahl des Bauträgers.

### 2.2.2 Schließanlage

Die Wohnanlage erhält je Haus eine zentrale Schließanlage. Jede Wohneinheit erhält fünf Schlüssel, die jeweils passend für Wohnungseingangstür, Kellerraum, Hauseingang zum Treppenhaus, sämtliche allgemein zugängliche Kellertüren und Gemeinschaftsräume sind.

Der Zutritt zu Technikräumen ist nur befugten Personen möglich. Die Verwaltung erhält darüber hinaus 5 Hausmeisterschlüsselausfertigungen für alle Räume (außer Wohnungen sowie zugehörige Kellerräume) sowie 3 Schlüssel für den Zugang zu den zentralen Technikräumen.

### 2.2.3 Treppen, Treppenhäuser und Aufzüge

Treppenkonstruktion wie unter 2.1.9 beschrieben, Beläge aus Feinsteinzeug mit Sockeln (Format und Verlegung nach Wahl des Bauträgers), Stahlstabgeländer gem. Festlegung durch den Bauträger, lackiert oder pulverbeschichtet, mit Edelstahlhandläufen; Wände und Decken glatt, gespachtelt und mit Dispersionsanstrich versehen.

Die Beleuchtung erfolgt mit Wand- oder Deckenleuchten nach Wahl des Bauträgers, Steuerung über Präsenzmelder, je Wohnung ein Klingeltaster mit Namensschild.

Die wohnungsinternen Treppen werden als Holzwangentreppe mit Massivholzstufen geplant. Senkrechte Stäbe und Handlauf aus Holz.

Personenaufzüge von KONE gem. Landesbauordnung von KG bis zum Staffelgeschoß, Aufzugstüren und -rahmen in Edelstahl, Türbreite ca. 90 cm, Aufzugskabine (für Krankentrage geeignet) mit Deckenbeleuchtung, Wandspiegel und Edelstahl-Handlauf einseitig.

### 2.2.4 Schmutzfänger

Im Bodenbereich der Hausflure wird unmittelbar hinter den Hauseingangstüren eine Sauberlaufzone angeordnet, Größe bis ca. 1,80 x 1,20 m, Lauffläche mit strapazierfähigen Textilbelag.

### 2.2.5 Fenster, Balkon- und Terrassentüren

Wärmeschutzisolierverglaste Kunststoff-Fenster- und Elemente mit 3-fach-Verglasung, 6-Kammer Profile von einem deutschen Markenhersteller (Salamander o. ä.), U-Wert gemäß Wärmeschutznachweis  $\leq 0,90 \text{ W/m}^2\text{K}$ .

Für den sommerlichen Wärmeschutz zusätzlich erforderliche Verschattungsmaßnahmen werden entsprechend den technischen Möglichkeiten vorgeplant.

Die Fenster sind zweifarbig, Außenfarbe grau (basaltgrau des Herstellers),  
Innenfarbe weiß, Griffe weiß,

Aufteilung und Funktion gemäß Planung des Architekten und technischer Erfordernis.

Die Fenster werden demnach als Dreh-, Drehkipp- und Stulpfenster ausgeführt, teilweise als feststehende Elemente bzw. Festverglasungen im Flügel.

Balkon- und Terrassentüren sind schwellenfrei, mit konstruktiv notwendigen Schwellen bis zu max. 20 mm Höhe.

Bodentiefe Fenster, die nicht zu einem Balkon/einer Terrasse oder einer Dachterrasse führen und Elemente, für die eine Absturzsicherung notwendig ist, erhalten einen Kämpfer in der erforderlichen Brüstungshöhe und die untere feststehende Verglasung wird als absturzsichernde Verglasung hergestellt.

Fenster und Fensterelemente in den Erdgeschossen mit Einbruchschutz Widerstandsklasse RC 2 gem. DIN EN 1627 und abschließbaren Fenstergriffen.

Alle Außenfensterbänke werden als Aluminium-Fensterbänke an die Fensterfarbe angepasst beschichtet ausgeführt, Innenfensterbänke siehe Punkt 2.2.10.

#### 2.2.6 Wohnungseingangstüren

Glatte Türen in Stahlumfassungszargen, überfäلت mit den notwendigen Falzdichtungen, Türblätter weiß beschichtet, Rohbaumaß im Bestand (EG und OG) 2010mm, in den darüberliegenden Geschossen 2135mm, mit Spion und nach Vorgabe der Brandschutzplanung mit Obentürschließer, Sicherheitsschloss mit Dreifachverriegelung, Sicherheitsdrückergarnitur in Edelstahl, mit Profilzylinder für die geplante Schließanlage, 5 Schlüssel .

#### 2.2.7 Wohnungsinnentüren

Glatte Türen, überfäلت mit Falzdichtung, weiß beschichtet, einschließlich passender Holzwerkstoffumfassungszarge. Türdrückergarnituren in Edelstahl oder schwarz mit Rundrosetten entsprechend der Musterkollektion. Schlösser mit Buntbartschloss und einem Schlüssel. Badezimmer erhalten eine Badezimmerschließung.

#### 2.2.8 Wand- und Deckenoberflächen in Wohnungen

Wände und Decken geputzt oder gespachtelt, Wände tapeziert mit Malervlies und mit Dispersionsfarbe deckend weiß gestrichen, Decken mit Dispersionsfarbe deckend weiß gestrichen.

Die Bestandswände und Decken bleiben teilweise erhalten und können in Bezug auf Maßhaltigkeit von den aktuell gültigen Toleranzen abweichen. Spachtel- und Malerarbeiten erfolgen wie oben beschrieben. Eine Musterfläche hierzu kann besichtigt werden (Wohnung 2, Haus 1 A, EG rechts) Die Bestandswände werden in der Güte dementsprechend akzeptiert.

Die Sanitärräume erhalten Wandfliesen im Format 30 x 60 cm im Spritzwasserbereich hinter Sanitärobjekten, Höhe ca. 1,20 m, in Duschen ca. 2,10 m hoch, verlegt im Kreuzfugenverband quer/liegend nach Ermessen des Fachunternehmers, Verfugung hellgrau o.ä.



Durch den Bauträger wird eine ansprechende Musterkollektion zur Auswahl angeboten, die durch den Baufortschritt zeitlich begrenzt ist. Danach erfolgt eine Festlegung der Fliesen durch den Bauträger.

#### 2.2.9 Fußbodenaufbau und Bodenbeläge Wohnungen

Schwimmender Estrich mit Fußbodenheizung auf Wärme- und Trittschalldämmung.

Alle Wohn- und Abstellräume sowie Küchen und Flure werden belegt mit einem Designbodenbelag, Oberflächenbeschichtung in Holz- oder Steinoptik, Nutzschichtdicke 0,3mm. Rutschhemmung R10 Brandverhalten Bft-s1 .

Oberflächendekor nach Auswahl des Erwerbers aus einer Musterkollektion des Bauträgers

Wandanschluß mit profilierten weißen Holzsockelleisten, ca. 60 mm hoch.

In Sanitärräumen: Bodenfliesen nach Mustervorlage des Bauträgers. Sockel im Bereich von nicht gefliesten Wänden wie Bodenfliese, Höhe ca. 60 mm. Die Bodenfliesen werden orthogonal zur Wand im Kreuzfugenverband nach Ermessen des Fachunternehmens verlegt, Verfugung hellgrau o. ä.

#### 2.2.10 Innenfensterbänke

Die Innenfensterbänke auf massiven Brüstungen werden aus Kunststein nach Bemusterung durch den Bauträger hergestellt. In den Bädern / WC's mit Vorwandinstallationen unter den Fenstern werden die Fensterbänke gefliest.

#### 2.3 Sanitärausstattung

Hinsichtlich der Sanitärobjekt-Bemusterung stehen den Erwerbern zeitlich begrenzt entsprechend dem Baufortschritt drei Ausstattungslinien zur Auswahl: „Elegance“; „Esprit“ und „Avantgarde“ .

Nach Ablauf der baufortschrittsbedingten Auswahlmöglichkeit erfolgt die Ausstattung mit der vom Bauträger vorgegebenen Standardlinie ( Elegance ) .

Eine Mischung zwischen den Ausstattungslinien ist nicht möglich.

##### Hinweise:

Bad-Accessoires, Mosaikfliesen, Wandsäulen, Badmöbel und Badeinrichtungen, Sauna und Duschtrennungen sind nicht Bestandteil einer Standard-Ausstattung.

Echtglas-Duschtrennungen bis zu einer Länge von 110cm werden vom Bauträger vorgesehen, wenn diese erforderlich sind.

Als Wäschetrockner können nur Kondensationstrockner verwendet werden, keine Ablufttrockner.

Der Bauträger behält sich in Einzelfällen vor (z.B. bei Lieferengpässen), technisch gleichwertige alternative Produkte zu verwenden

Standardlinie: EleganceWaschtischanlage:

Waschtisch Scalido aus Sanitärporzellan, Farbe weiß, mit Waschtisch-Armatur (verchromt) als Einhebelmischbatterie, Trend 4YOU (Zenta SL), mit Waschtischröhrensiphon (verchromt), mit Eckabsperrentilen (verchromt) für Warmwasser und Kaltwasser, im Bad Waschtisch Größe ca. 65 x 47,5 cm, mit mittigem Hahnloch für die Armatur, mit Exzenterablaufgarnitur und Überlauf, Eckventil Sanibel, Design-Fischengeruchsverschluss im Gäste-WC (sofern im Grundriss enthalten) Größe ca. 45 x 34 cm, mit mittigem Hahnloch für Armatur Trend 4YOU mit Excenterventil, Waschtischbefestigung und Abdeckung von Sanibel, standard.

WC-Anlage:

Scalido, Ausladung 54cm, spülrandlos aus Sanitärporzellan, wandhängend, Farbe weiß, mit weißem Deckel mit Edelstahlscharnieren und Soft-Close-Funktion, Einbauspülkasten Fabrikat Geberit in Vorwandinstallation mit Drückerplatte in Kunststoff weiß, Modell Sigma 3 0, als 2-Mengen-Spülung

Duschanlage:

Die Duschbereiche in den Bädern werden in den barrierearmen Wohnungen in erforderlicher und ansonsten in angemessener Größe (ca. 90cm Breite) bodeneben, analog dem Bodenbelag im Bad, mit ca. 2 % Gefälle zur Ablaufrinne Modell Clean Line 20 von Geberit als Linienentwässerung gefliest.

Duscharmatur auf den Fliesen montiert Showerpipe HansGrohe Crometta E 240 mit Kopfbrause

## Variante I: Esprit

Waschtischanlage(n):

Waschtisch von V-& B aus Sanitärporzellan, Farbe weiß, mit Waschtisch-Armatur (verchromt) als Einhebelmischbatterie, mit Waschtischröhrensiphon (verchromt), mit Eckabsperrentilen (verchromt) für Warmwasser und Kaltwasser, im Bad Waschtisch AVENTO Größe ca. 65 x 47 cm, mit mittigem Hahnloch für Armatur Scalido D2 M und mit Design Exzenterablaufgarnitur Sanibel und Überlauf, im Gäste-WC (sofern im Grundriss enthalten) Waschtisch AVENTO Größe ca. 45 x 37 cm, mit mittigem Hahnloch für Armatur Scalido D2 S und Design – Exzentergarnitur Sanibel (verschießbarer Stopfen)

WC-Anlage:

V & B Arto DirectF, spülrandlos aus Sanitärporzellan, wandhängend, Farbe weiß, mit weißem Deckel mit Edelstahlscharnieren und Soft-Close-Funktion

Einbauspülkasten in Geberit Vorwandinstallation mit ediger Drückerplatte in Kunststoff weiß, Modell Sigma 20, weiss / hochglanz verchromt und runden Betätigungen

Duschanlage:

Wie in der Linie E L E G A N C E beschrieben.

## Variante II: Avantgarde

Waschtischanlage(n):

Waschtisch aus Sanitärporzellan, Farbe weiß, mit Waschtisch-Armatur (verchromt) als Einhebelmischbatterie, mit Waschtischröhrensiphon (verchromt), mit Eckabsperrentilen (verchromt) für Warmwasser und Kaltwasser,

im Bad Waschtisch Geberit Renova Größe ca. 65 x 50 cm, mit mittigem Hahnloch für Armatur, mit Exzenterablaufgarnitur und Überlauf KeraTect, Armatur Scalido D1 M als Einhebelmischer

im Gäste-WC (sofern im Grundriss enthalten) Größe ca. 45 x 36 cm, mit mittigem Hahnloch für Armatur Scalido D1 S

WC-Anlage:

Scalido spülrandlos aus Sanitärporzellan, wandhängend und verdeckte Befestigungen, Farbe weiß, mit weißem Deckel mit Edelstahlscharnieren und Soft-Close-Funktion

Einbauspülkasten Fabrikat Geberit in Vorwandinstallation mit Drückerplatte in Kunststoff weiß, Modell Sigma 01

Duschanlage:

Wie in den anderen Linien beschrieben.

## 2.3.1 Handtuchheizkörper

Alle Badezimmer erhalten einen Handtuchheizkörper, Fabrikat Sanibel 1001 SA-180-060-05, Stahl, Farbe weiß, pulverbeschichtet, ca. 1440 x 500 mm, mit Mittelanschluß.

Der Badhandtuchheizkörper wird an das Fußbodenheizungssystem angeschlossen und läuft somit mit reduzierter Vorlauftemperatur (30 bis 35 °C). Der Anschluß einer elektrisch betriebenen Heizbatterie wird vorbereitet, wenn dies technisch umsetzbar ist.

## 2.3.2 Waschmaschinenanschlüsse

Jede Wohnung erhält innerhalb der Wohnung einen Anschluss für Kaltwasser und Abwasser für eine Waschmaschine, Dallmer 406 oder gleichwertig, Standort der Waschmaschinen gemäß Verortung in den Grundrißplänen (vornehmlich im Bad, alternativ in der Küche)

## 2.3.3 Kücheninstallation

Hergestellt wird je Wohnung ein Kaltwasser-, Warmwasser- und Abwasseranschluss zum Anschluss einer Küchenspüle und eines Geschirrspülers, Standort i.d.R. aus der Trockenbauwand oder vor einer massiven Wand (auf Putz) aus dem Fußboden.

Installation nach Plan und Vorgabe der Käufer soweit es vom Bauablauf möglich ist, ansonsten entsprechend einer Küchenplanung des Bauträgers.



Weitere Hinweise zur Sanitärinstallation:

Der Einbau von Wasserspararmaturen kann zu verlängerten Warmwasserausstoßzeiten führen.

Die in den Zeichnungen dargestellten Möblierungen stellen nur eine Gestaltungsmöglichkeit dar.

Anpassungen sind bis zur Fertigstellung der Werkplanung TGA möglich.

In Abhängigkeit vom Baufortschritt können die Installationen für Wasser, Abwasser und Elektrizität als Sonderwünsche nach den Vorstellungen der Erwerber eingebaut werden, sofern dies bzgl. der Leitungsführungen technisch umsetzbar ist.

Die Elektroausstattung richtet sich nach den unter Punkt 2.3 aufgeführten Angaben.

#### 2.3.4 Außenzapfstellen

Für die Bewässerung der Hausgemeinschaftsfreianlagenbereiche wird je Haus eine abschließbare Kaltwasserspindelventilzapfstelle hergestellt, vorgerichtet für die Einzelbestückung mit Zähleinrichtung, Verortung gemäß Festlegung Bauträger.

### 2.4 Haustechnik

#### 2.4.1 Abwasseranlage

Das Schmutzwasser wird mittels freiem Gefälle entwässert. Falls Entwässerungsobjekte unterhalb der Rückstauenebene liegen, werden diese über Hebeanlagen entwässert.

Die Stragentlüftung der Gesamtanlage erfolgt jeweils über das Dach. Falls erforderlich kommen in Wohnungen revisionierbare Rohrbelüfter zum Einsatz.

Die Sanitäröbjekte werden bis zum Fallstrang über schallgedämmte HT-Kunststoffrohre entwässert.

Die Führung von Einzel- und Sammelanschlussleitungen erfolgt nach Vorgabe des TGA-Planers.

Fallstränge aus schallgedämmtem Kunststoffrohr werden in Trockenbauschächten geführt.

Notwendige Versprünge zwischen den Etagen mit Wohnungsnutzung werden unterhalb der Decke ausgeführt und im Trockenbau verkleidet, in den obersten Etagen erfolgen Leitungsverzüge auch im dort erhöhten Fußbodenaufbau.

Innerhalb des Kellergeschosses erfolgt die Führung der Leitungen im sichtbaren Bereich unterhalb der Decke bzw. an der Wand. Reinigungsöffnungen können sich nach technischer Erfordernis im Bereich von Kellerabstellräumen befinden. Eine Zugänglichkeit ist im Bedarfsfall zu gewährleisten.

#### 2.4.2 Trinkwasseranlage

Jede Wohnung wird mit Kaltwasser erschlossen. Die Warmwasserversorgung erfolgt über ein dezentrales Trinkwassererwärmungssystem in sog. Wohnungsübergabestationen. Hier ist eine Kombination aus Wärmetauscher und Durchlauferhitzer vorgesehen. Es werden keine Zirkulationsleitungen eingebaut. Die Verbrauchsmessung erfolgt wohnungsweise in den Wohnungsstationen über die per Funk ablesbaren Wasserzähler eines Dienstleistungsunternehmers nach Wahl der Hausverwaltung.

Die Beschaffung und Installation der Messinstrumente wird vom Verwalter veranlasst, dies gehört nicht zum Leistungsumfang des Bauträgers.

Die Kalt- und Warmwasser-Leitungen bestehen aus Edelstahl- oder Aluminiumverbundrohr, dimensioniert, verbaut und wärme gedämmt nach den einschlägigen technischen Vorschriften.

Im Hausanschlussraum wird eine Enthärtungsanlage, ein Druckminderer und ein automatischer Rückspülfilter installiert.

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. Die Enthärtungsanlage sorgt für „weiches“, entkalktes Wasser, so dass deutlich weniger Rückstände auf Fliesenflächen und Armaturen zurückbleiben und generell weniger Waschmittel benötigt wird.

Die Wohnungen werden über vertikale Steigstränge in brandgeschützten Installationsschächten erschlossen. Nach Erfordernis können Steigstränge im Fußbodenaufbau bzw. in abgehängten Decken oder Leitungsverkleidungen verzogen werden. Die Rohrführung für die Wohnungsversorgung erfolgt im Fußbodenaufbau bzw. in Installationsvorwänden.

Hinweis: Die Bewohner haben dafür Sorge zu tragen, dass die Trinkwasseranlage in permanenter Benutzung steht, sodass hygienisch bedenkliche Stagnationen vermieden werden. Stillstandzeiten von mehr als 72h sind zu vermeiden.

Stillstandzeiten von über vier Wochen sind gänzlich auszuschließen.

#### 2.4.3 Heizungsanlage

Die zentrale Wärmeversorgung erfolgt über moderne Luft-Wasser-Wärmepumpen die einen wertvollen Beitrag zum Umweltschutz leisten.

Zur Übertragung der Wärme kommt in den Wohnungen eine Fußbodenheizung mit geringen Vorlauftemperaturen (max. 35°C) zum Einsatz. Die Temperatur in den Räumen kann über Raumthermostatregler eingestellt werden.

In den Bädern kommt zusätzlich ein Handtuchheizkörper zum Einsatz, der an das Fußbodenheizungssystem angeschlossen ist (vgl. Punkt 2.2.12).

Einzelne Räume mit einer Grundfläche kleiner als 3 m<sup>2</sup> erhalten gem. den Bestimmungen des GEG i.V. mit §14 Abs.2 EnEV 2014/2016 keine Einzelraumregelung.

Je Wohnung wird ein Heizkreisverteiler mit integrierter Vorrichtung zum Einbau eines durch die Eigentümergemeinschaft zu mietenden Wärmemengenzählers 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 Dimensionierung der Fußbodenheizung in den Wohnungen wird zur Erreichung folgender Temperaturen innerhalb der Wohnungen ausgelegt:

Wohn- und Schlafräume:	20°C
Bäder:	24°C
WC und Flure :	20°C

Die öffentlichen Flure und Treppenhäuser (ab Erdgeschoss) erreichen Raumtemperaturen von mindestens 15°C, sofern die Hauseingangstüren geschlossen gehalten werden. Hier werden nach technischer Erfordernis vereinzelt Flachheizkörper mit Thermostatventilen eingebaut. Kellerräume sind unbeheizt.

#### 2.4.4 Lüftung

Die Lüftung der Wohnungen erfolgt über eine dezentrale Anlagentechnik in Push and Pull Prinzip. Der notwendige Luftwechsel nach DIN 1946 Teil 6 wird nachweislich erreicht. Zentrale Regler im Flurbereich der jeweiligen Wohnung werden installiert. Ein angenehmes Wohlfühlklima sorgt für behagliches Wohnen. Gemäß Lüftungskonzept in Bädern, WCs und in Abstellräumen sind hier Ablüfter feuchtegesteuert vorgesehen. Die Abluft wird zentral über Dach abgeführt Entsprechende Strangleitungen werden montiert.

Die regelmäßige Reinigung sowie die Wartung der Lüfter und der Abluftventilatoren obliegen den Wohnungseigentümern bzw. Bewohnern.

Die Kellerbereiche erhalten teilweise Kellerfenster mit vorgelagerten Kellerlichtschächten sowie teilweise Lüftungsöffnungen in abgrenzenden Wänden und teilweise Lüftungskanäle und können damit be- und entlüftet werden. Die Zuluft Führung erfolgt jeweils über die Kellerfenster, die bedarfsweise von den Bewohnern offen zu halten sind.

Unter Berücksichtigung der Abhängigkeit vom Nutzerverhalten und im Zusammenwirken mit der bauartbedingten Feuchte in den Massivbauteilen ist generell von der Lagerung feuchtigkeitsempfindlicher Güter, z.B. Papier, Leder etc. abzuraten. Der Bauträger übernimmt keine Gewährleistung für dementsprechende Feuchteschäden.

Mit gelagerten Materialien, Regalen etc. ist vor Massivbauteilen (Fußboden, Wände und Decken) ein ringsum offener Abstand von mind. 5 cm zu wahren.

Die Lüftungsöffnungen in den Kellertrennwänden sind seitens der Nutzer freizuhalten.

#### 2.4.5 Elektroversorgung und Ausstattung

Die Elektroinstallation umfasst die komplette Installation ab den Hausanschlüssen innerhalb der Gebäude einschließlich der erforderlichen Installationen im Bereich der Außenanlagen.

Die Zählerschränke befinden sich im Untergeschoss. In den Zählerschränken sind die Zähler und die Versicherungen für die einzelnen Wohnungen sowie ein FI/LS-Schalter für den Kellerabstellraum und ein Sicherungsautomatenfreiplatz je Wohnung eingebaut. Die jeweilige Zuleitung vom Zählerschrank zur Wohnungsunterverteilung versorgt die Wohnung mit Strom.



Der Unterverteiler befindet sich im Flur oder Abstellraum. Dort befindet sich auch ein Medienverteiler mit zwei integrierten Schuko- Steckdosen, ansonsten als Leergehäuse installiert.

Bauteile wie Patchfeld, Switch, Modem, Router, Telefonanlage etc. gehören nicht zum Leistungsumfang des Bauträgers.

Im Medienverteiler enden die Steigleitungen aus den Hausanschlussräumen für die durch den Erwerber zu beantragenden und zu betreibenden Anschlüsse für Telefon, Internet und Breitbandkabel sowie die innerhalb der Wohnung von dort aus sternförmig verlegten cat-7 – und Koaxial – Leitungen zu den vorgerüsteten Medienanschlussdosen in den Wohnräumen.

Beauftragung zur Freischaltung von VODAFONE / Kabel Deutschland und dadurch den Betrieb der jeweiligen TV-und Kommunikationsmedien erfolgt durch den Erwerber bzw. Mieter.

Erdungsanlage gemäß den technischen Vorschriften.

Vom Elektrounterverteiler und vom Medienverteiler erfolgt die Leitungsverlegung in die einzelnen Räume unter dem Estrich in einer dafür vorgesehenen Montageebene (Unterdämmung), unter Putz in Mauerwerkswänden sowie in Trockenbauwänden als Hohlwandinstallation, zu Deckenbeleuchtungsauslässen in den Stahlbetondecken.

Die Beleuchtung in den Treppenhäusern und sonstigen Allgemeinbereichen wird über Präsenz und Bewegungsmelder gesteuert. Ansonsten kommen Aus-, Wechsel- und Serienschalter zum Einsatz. In Fluren in Wohnungen mit drei oder mehr Schaltstellen wird eine Tasterschaltung eingesetzt.

In den Wohnungen wird ein modernes Standard-Schalterprogramm von Busch-Jäger, reinweiß glänzend eingebaut.

Die Raumthermostate (Regelung Fußbodenheizung) der einzelnen Räume werden im oben genannten Schalterprogramm ausgeführt.

Nebenträume, Kellerräume, Heizungsanlagen sowie die Treppenhäuser werden über einen gesonderten Bereichsverteiler mit Strom versorgt (Allgemeinstrom). Hierfür wird im Zählerschrank ein gesonderter Elektrozählerplatz aufgebaut.

Die Lieferung von Rauchwarnmeldern gemäß den Vorschriften der Landesbauordnung obliegt, ebenso wie die Installation der Messinstrumente für Wasser und Wärmeverbrauch, einem externen Dienstleistungsunternehmen auf Kosten der Wohnungseigentümergeinschaft (WEG).

Die Montage der Rauchwarnmelder erfolgt entweder durch dieses Dienstleistungsunternehmen. Der Bauträger übernimmt einmalig die Kosten der Montage.



Die Räume innerhalb der Wohnung werden wie folgt ausgestattet:

#### Wohnen

- eine Serienschaltung mit zwei Deckenbeleuchtungsleitungsauslässen (bei Wohnräumen mit Durchgang zu anderen Räumen als Wechselschaltung)
- zwei Multimediadosen für Fernsehen, Radio, Internet (LAN), Telefon
- bis zu vier Schuko-Doppelsteckdosen
- eine Schuko-Einfachsteckdose als Reinigungssteckdose neben der Tür

#### Essen (sofern gemäß Grundrissplanung vorhanden)

- eine Ausschaltung mit einem Deckenbeleuchtungsleitungsauslass
- eine Schuko-Doppelsteckdose

#### Zimmer / Kind / Gast / Arbeiten

- eine Ausschaltung mit einem Deckenbeleuchtungsleitungsauslass
- eine Multimediadose für Fernsehen, Radio, Internet (LAN), Telefon
- bis zu vier Schuko-Doppelsteckdosen
- eine Schuko-Einfachsteckdose als Reinigungssteckdose neben der Tür

#### Schlafzimmer

- eine Ausschaltung mit einem Deckenbeleuchtungsleitungsauslass
- eine Multimediadose für Fernsehen, Radio, Internet (LAN), Telefon
- eine Schuko-Dreifachsteckdose
- zwei Schuko-Doppelsteckdosen
- eine Schuko-Einfachsteckdose als Reinigungssteckdose neben der Tür

#### Kochen / Küche

- eine Ausschaltung mit einem Deckenbeleuchtungsleitungsauslass
- eine Schuko-Einfachsteckdose mit Ausschaltung für Arbeitsplattenbeleuchtung
- bis zu vier Schuko-Einfachsteckdosen für Dunstabzugshaube, Kühlschrank o.ä.
- zwei Schuko-Dreifachsteckdosen als Arbeitssteckdosen
- eine Geräte-Anschlussdose für einen Elektroherd (3x16A)
- eine Schuko-Einzelsteckdose mit separater Zuleitung (16A) für den Geschirrspüler

#### Wohnungsinterne Kellerräume

- eine Ausschaltung mit einem Deckenbeleuchtungsleitungsauslass
- eine Schuko-Einfachsteckdose als Reinigungssteckdose neben der Tür

#### Bad / Duschbad

- eine Ausschaltung mit einem Deckenbeleuchtungsleitungsauslass
- eine Ausschaltung mit einem Wandbeleuchtungsleitungsauslass
- zwei Schuko-Einfachsteckdosen mit separater Zuleitung (16A) für die Waschmaschine und den Wäschetrockner, falls in diesem Raum vorgesehen

#### Gäste-WC (sofern gemäß Grundrissplanung vorhanden)

- eine Ausschaltung mit einem Wand- oder Deckenbeleuchtungsleitungsauslass
- eine Schuko-Einfachsteckdose



#### Diele/Flur

- eine Wechsel- oder Tasterschaltung mit 1 - 2 Deckenbeleuchtungsleitungsauslässen, je nach Grundriss
- eine Schuko-Einfachsteckdose
- eine Gegensprecheinrichtung mit Rufunterscheidung für Etagen- oder Hauseingangsruf, TFT-Farb-Bildschirm für Videoübertragung vom Hauseingang
- Elektrischer Türöffner für Hauseingang
- Wohnungsunterverteilungen Strom und Medien (wenn nicht im Abstellraum untergebracht)

#### Abstellraum (wenn als geschlossener Raum vorhanden)

- eine Ausschaltung mit einem Deckenbeleuchtungsleitungsauslass
- eine Schuko-Einfachsteckdose im Doppelrahmen an der Ausschaltung
- Wohnungsunterverteilungen Strom und Medien (wenn nicht an anderer Stelle erforderlich)

#### Balkone, Erker und Terrassen

- eine Ausschaltung mit einem Wand- oder Deckenbeleuchtungsleitungsauslass
- eine Schuko-Einfachsteckdose mit Abdeckung für den Aussenbereich  
beides von innen schaltbar

#### Keller Gemeinschaftsbereiche

- eine Ausschaltung mit Deckenbrennstelle inkl. LED-Langfeldleuchten
- eine Schuko-Einfachsteckdose mit separater Absicherung

#### 2.4.6 Ausführung Haustechnik

Die Ausführung der vorgenannten haustechnischen Anlagen erfolgt auf Grundlage der Ausführungsplanung zur technischen Gebäudeausrüstung (TGA) und Elektroplanung, den allgemein anerkannten Regeln der Technik sowie projektspezifischen Anforderungen hinsichtlich Brand-, Schall- und Wärmeschutz.



## 2.5 Ausbau der Kellerräume

### 2.5.1 Fußböden

Die Fußböden in den Kellerräumen erhalten einen grauen staubbindenden Anstrich inkl. 10 cm hohem Sockel, Ausführung der Treppenhäuser gemäß Beschreibung zu Punkt 2.2.3.

### 2.5.2 Wand- und Deckenflächen

Gemauerte Wände mit deckendem weißem Anstrich, Betondecken und Betonwände deckend weiß gestrichen.

### 2.5.3 Kellertüren

Die Türen zu allgemeinen Räumen (z.B. Heizungskeller) sowie zu Treppenhäusern und Kellerfluren werden als Stahltüren ausgeführt, entsprechend den brandschutztechnischen Anforderungen zum Teil selbstschließend durch Obentürschließer. Kellerräume durch massive Kaspeltüren (wie vorhanden).

### 2.5.4 Gemeinschaftsraum

Im Gemeinschaftsraum sind vielfältige Nutzungen möglich. Eine Regelung dazu obliegt der WEG. Die Beleuchtung erfolgt mit Langfeldleuchten über Präsenzmelder.

### 2.5.5 Wohnungskeller

Die Abtrennung einzelner Wohnungskellerräume untereinander erfolgt mit einem Kellertrennwandsystem aus Leichtmetall oder dem vorhandenen Mauerwerk.

Die vorhandenen Wände aus Mauerwerk bleiben unverändert erhalten oder werden durch Stahlbeton verstärkt, sofern dies aus konstruktiven Gründen erforderlich ist. Die einzelnen Wohnungskeller werden entsprechend ihrer Zugehörigkeit zu den Wohnungen gekennzeichnet. Die Türen können mit Vorhängeschlössern gesichert werden.

Die Beleuchtung erfolgt mit einer Ovalkellerleuchte mit Schalter am Eingang.

## 2.6 Außenanlagen

Die Gestaltung der Außenanlagen erfolgt auf Basis der fortgeschriebenen Freianlagenplanung. Die Gartenbepflanzung sowie die Herstellung der Wegeflächen erfolgt durch einen Garten- und Landschaftsbauer. Erforderliche Rettungswege im Bereich von Rasen- und Pflanzflächen werden mit sog. Rasengittern befahrbar gehalten.

Die Außenanlagen sind insbesondere gekennzeichnet durch die Anzahl der Stellplätze, wodurch es möglich ist, dass alle Fahrzeuge auf dem eigenen Grundstück untergebracht werden. Ein Service- bzw. Kurzzeitparkplatz in der Nähe der Eingänge erleichtert den Bewohnern das Entladen und bietet Liefer- und Pflegediensten eine Parkmöglichkeit.

Durch den Verbleib von Bestandsbäumen und Heckensträuchern an den Grundstücksgrenzen, den durch Baumpflanzungen aufgelockerten Parkplatzbereichen sowie den hausnahen Bereichen mit Anpflanzungen von Sträuchern, Bodendeckern oder Strandgräsern ergibt sich eine attraktive Gartenlandschaft .



### 2.6.1 Grünanlagen

Die Anlage und Bepflanzung der Freiflächen und Grünanlagen erfolgt im Zuge des Baufortschritts in einem für dieses Vorhaben erforderlichem Maß. Ein Anspruch auf eine detailgenaue Bepflanzung wie in den Visualisierungen dargestellt besteht nicht.

### 2.6.2 Wegeflächen/ Pflasterarbeiten

Zuwegungen, Zufahrtsflächen, Stellplätze sowie die Sammelstandorte für Müllbehälter werden mit Beton-Rechteckpflaster  $d=8\text{cm}$  nach Wahl des Bauträgers eingefasst und im Rahmen der zulässigen Höchstgrenzen für befestigte Flächen hergestellt. Stützwände und ggf. vorhandene oder für die Zugänglichkeit erforderliche Gartentreppe und Rampen werden aus Betonfertigteilen nach Wahl des Bauträgers hergestellt.

### 2.6.3 Beleuchtung

Beleuchtung der Hauseingänge mit Hausnummernbeleuchtung; im Bereich der Zuwegungen und Zufahrten Beleuchtung über Mast-, Poller- oder Wandleuchten, Schaltung über Dämmerungsschalter mit Zeitschaltuhr oder Bewegungs-/Präsenzmelder. Es kommt eine hochwertige Markenbeleuchtung mit LED-Technik zur Ausführung.

### 2.6.4 Müllbehälter

Die Sammelstandorte der Müllbehälter erfolgt gemäß der aktuellen Detailplanung AUSSENANLAGE für die Außenanlagen (Standort vor den einzelnen Hauszugängen). Damit sich die Müllplätze harmonisch und unauffällig in die Umgebung einfügen, erhalten die Standorte der Müllboxen Umhausungen aus einer filigranen Stahlkonstruktion mit einem Gründach.

### 2.6.5 Fahrradabstellplätze

Die nachzuweisenden Fahrradstellplätze werden im Kellergeschoß und wie in der Freiraumplanung dargestellt, an den Wegen zu den Eingängen angeordnet. Ausführung nach Wahl des Bauträgers und auf Wunsch, bei Kostenbeteiligung als abschließbare Fahrradbox.



### 3 Sonderausstattungen

Sonderwünsche können zugelassen werden, wenn sie technisch möglich und zeitlich umsetzbar 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 durch den Bauträger. Abrechnungsgrundlage sind die mit den beauftragten Firmen vereinbarten Preise. Sollte zum Zeitpunkt der Kaufvertragsunterzeichnung aufgrund des Baufortschritts vom Bauträger eine Materialauswahl bereits vorgenommen sein, entfällt in diesem Bereich die Auswahlmöglichkeit für die Käufer.

Eigenleistungen der Käufer sind aus Sicherheits- und Gewährleistungsgründen erst nach erfolgter Abnahme und Übergabe der Wohnung möglich. Tätigkeiten von Dritten sind während der Bauphase bis zur Abnahme und Übergabe des Sondereigentums und des Gemeinschaftseigentums schon aus versicherungsrechtlichen Gründen nicht zulässig.

### 4 Wartung, Reinigung und Pflege

Es obliegt dem Käufer bzw. der Eigentümergemeinschaft, Bauteile und Anlagen durchlaufende und regelmäßige Wartung, Reinigung und Pflege zu erhalten. Abdichtungen, Entwässerungselemente, Fenster und Türen mit den dazugehörigen Obentürschließern sowie die haustechnischen Anlagen (z.B. Heizung, Pumpen, Aufzüge, Ventilatoren) sind regelmäßig nach Herstellervorschrift zu warten.

Die Durchführung der Wartung, die auf Grundlage der von der WEG oder den Eigentümern / Bewohnern zu beauftragenden Wartungsverträge durchgeführt wird, ist Voraussetzung für die Mängelhaftung / Gewährleistung des Bauträgers.

Küchendunstabzüge dürfen nur im Umluftbetrieb betrieben werden. Bei Nichtbeachtung dessen würde die Funktionsweise der Wohnungslüftung außer Kraft gesetzt, da zu viel Außenluft angesaugt würde, wodurch sich der Wärmebedarf erhöhen würde, die Anforderungen der Energieeffizienzklasse nicht mehr erfüllt würden und es zu verstärkten Zugerscheinungen und Strömungsgeräuschen bei den Fensterlüftern, den Überströmöffnungen und den Abluftventilatoren kommen würde, bis hin zu einer Umkehrung des Luftstroms bei den Abluftventilatoren und Überströmöffnungen.

Elastische Ver fugungen von Fußleisten, Türzargen oder Sanitär objekte (WC und Waschtisch) gehören nicht zum Lieferumfang.

Ausgeführte elastische Fugen und Versiegelungen sind Wartungsfugen und unterliegen nicht der Sachmängelhaftung. Dies gilt ebenso für etwa auftretende Schub-, Setz- und Schwindrisse sowie für Leuchtmittel.

Anstriche (außen/innen) bedürfen der regelmäßigen Erneuerung, wenn sie die erforderlichen Schutzwirkungen beibehalten sollen.

Außenhölzer bedürfen ebenfalls einer regelmäßigen Erhaltungspflege (in der Regel jährlich), um ein Ausbleichen zu verhindern.

Unbehandelte Außenhölzer bilden im Laufe der Zeit eine silbergraue Patina.

Diese Umstände stellen keine Gewährleistungsmängel dar.

## 5 Schlussbemerkungen und allgemeine Hinweise

Die Erschließung des Objektes umfasst den Anschluß an das Kanalnetz der Stadtwerke Fehmarn (Schmutz- und Regenwasser), Strom (SH-Netz), Telekommunikation (VODAFONE) mit Internet und TV. Es wird kein Hausanschluss für Gas hergestellt.

Die Hausanschlüsse werden nach den Vorschriften der zuständigen Versorgungsunternehmen betriebsbereit erstellt. (siehe auch 2.3.5)

Grundsätzlich entsprechen alle enthaltenen Leistungen den allgemein anerkannten Regeln der Technik und den geltenden Bauvorschriften zum Zeitpunkt der Bauantragsstellung. Eine Änderung der Gesetzeslage bis zum Zeitpunkt der Fertigstellung und der Übergabe begründen keinen Rechtsanspruch auf das vorgenannte.

Bauausführungen und Materialien im Bereich des Gemeinschaftseigentums werden durch den Bauträger in Abstimmung mit den zuständigen Planern festgelegt.

Änderungen am Tragwerk und in der Haustechnik können zu Änderungen der Wandstärken, Bauteilabmessungen und zu Änderungen der Installationsschächte und Installationswände führen.

Die zum Einbau kommenden Materialien unterliegen stofflichen und herstellungsbedingten Farbton-, Maß-, Ebenheits-, Struktur- oder Oberflächenabweichungen.

Solche gelten innerhalb der von den Herstellern genannten Zulässigkeit nicht als Mangel.

Die Beurteilung der Qualität von Verglasungen erfolgt nach der Richtlinie zur Beurteilung der visuellen Qualität von Glas für das Bauwesen, herausgegeben vom Bundesverband Flachglas e.V. u.a.

Aufgrund der bei Zimmertüren eingesetzten, leichtgängigen Türbänder, stellt der Umstand, dass ein Türblatt im aktuellen Öffnungswinkel nicht stehen bleibt, keinen Mangel dar.

Die diesbezügliche Beurteilung, ob ein Mangel vorliegt, erfolgt auf Basis der DIN 18202, Toleranzen im Hochbau.

Die Herstellung schwellenarmer bzw. barrierefreier Zugänge stellt eine Sonderlösung im Hinblick auf die Abdichtung abweichend von der DIN 18195 dar, daher kommen die von den Schwellenherstellern vorgeschriebenen Regeln der Technik zur Anwendung und vor jedem schwellenarmen Zugang wird außen ein Entwässerungsrost eingebaut.

Haustechnische Installationszonen, wie z.B. erforderliche Rohrschächte für Lüftungs-, Wasser- und Abwasserleitungen usw., sind in der Planung enthalten, können sich aber in den Abmessungen oder ihrer Lage z.B. bedingt durch Auflagen oder technische Erfordernisse ändern.

Haustechnische Installationen in Kellerbereichen vor Wänden und unterhalb der Decke sowie über Dachflächen sind in den Genehmigungs- und Vertriebsplänen nicht enthalten, in der Bauausführung aber erforderlich. Dementsprechende hinzunehmende Nutzungseinschränkungen bleiben vorbehalten.

Die hier realisierte und nach DIN 4108, Wärmeschutz im Hochbau, erfolgte Bauweise erfordert regelmäßiges Heizen durch die Bewohner.

Um eine Kondensatbildung zu vermeiden, setzt die DIN 4108 voraus, dass Aufenthaltsräume kontinuierlich mit mindestens 19°C beheizt werden. Zusätzlich ist durch die Bewohner zu beachten und gewährleisten, dass Möbel, z.B. Kleiderschränke und Betten, nicht direkt an Wände gestellt werden, sondern einen ringsum offenen Abstand von 5 – 10 cm wahren, damit die erwärmte Raumluft dort zirkulieren kann.



Im Bereich von Freianlagenflächen, auch von Sondernutzungsflächen und von Dachflächen können Sicherheitseinrichtungen, Rettungswege, Feuerwehrflächen, Licht- und Lüftungsschächte, Versorgungs- und Entwässerungsleitungen sowie Sicker-, Speicher und Revisionsschächte, Rinnen und Abläufe u.ä. liegen. Für Kontroll-, Reparatur-, Kundendienst- und Reinigungsarbeiten sind diese stets zugänglich zu halten.

Etwaig entstehende ausführungsbedingte Abweichungen von der vertraglich vereinbarten Wohnfläche werden finanziell anteilig ausgeglichen, soweit sich die Gesamtwohnfläche der Wohnung um mehr als 2% verringert und diese Abweichung nicht durch Sonderwünsche des Käufers verursacht ist. Für Abweichungen innerhalb dieses Toleranzbereichs erfolgt kein Ausgleich.

Die Wohnflächen wurden nach der Wohnflächenverordnung (WoFIVO) berechnet. Dabei wurden Balkon-, Terrassen- und Dachterrassenflächen einer Wohnung bei bis zu 20 m<sup>2</sup> mit 50 % angerechnet, darüberhinausgehende Flächen mit 25 % der tatsächlichen Größe.

Die Berechnung und Darstellung erfolgt unter Vorbehalt von Änderungen in bzw. aus der Ausführungsplanung.

aufgestellt:

Kurt Schumacher  
Freischaffender Architekt  
Am Feldrand 1  
23769 Fehmarn