

Hafenspitze – 3. Bauabschnitt

Bau- und Leistungsbeschreibung für das Bauvorhaben

Hafenallee 1 , 3

Stand: 17.10.2023

Vertragspartner/ Bauträger:	Carlshöhe Bauträger GmbH & Co. KG Vogelsang 1 24351 Damp
Planung Entwurf und Ausführung:	Architekten Giese + Hanke PartGmbH Noorstraße 22 24340 Eckernförde
Planung technische Gebäudeausstattung:	TGA 8 Fachplanung GmbH & Co. KG Carlshöhe 36 24340 Eckernförde
Bauleitung:	Ingenieurbüro Schulze Dorfstraße 27a 24358 Ahlefeld-Bistensee
Tragwerksplanung, Brandschutz und Energieberatung:	Borowski + Partner mbB Flensburger Str. 17 24340 Eckernförde
Schallschutz:	Ingenieurbüro für Akustik Busch GmbH Eckernförder Str. 315 24119 Kronshagen
Bodengutachten:	GSB Grundbau Ingenieure Schnoor + Brauer GmbH & Co. KG Bovenauer Straße 4 24796 Bredenbek

1. Allgemeine Hinweise zu dieser Baubeschreibung
2. Grundlegendes zum Bauvorhaben
3. Vor Baubeginn – Planung/Erschließung
4. Beschreibung allgemeine Bereiche
5. Beschreibung Wohnungsbereiche
6. Schallschutz
7. Änderungswünsche – Erwerbermanagement
8. Salvatorische Klausel

1. Allgemeine Hinweise zur Baubeschreibung

Die Preisangaben verstehen sich inkl. der jeweils gültigen gesetzlichen Mehrwertsteuer.

Angegebene Maße sind als circa Angaben zu verstehen.

Sofern in dieser Baubeschreibung die Formulierung „oder“ genutzt wird, behält sich die Carlshöhe Bauträger GmbH & Co. KG vor, bis zur Ausführung der Arbeiten zwischen den genannten Alternativen zu wählen.

Bei Unstimmigkeiten zwischen der Baubeschreibung und der dargestellten Ausstattung in den beurkundeten Plänen, ist diese Baubeschreibung maßgebend.

In den Plänen und Visualisierungen eingezeichnete Gegenstände wie Möblierung, Elektrogeräte, Pflanzen, Kücheneinrichtungen, Waschmaschinen und ähnliche Einrichtungsgegenstände sind nicht Vertragsbestandteil.

Die in der Baubeschreibung stehenden Optionen sind nicht im Kaufpreis enthalten, aber gegen einen Änderungsauftrag erhältlich, sofern dieses den Bauablauf nicht beeinträchtigt.

Soweit in dieser Baubeschreibung keine konkrete Bezeichnung von Normen oder aus der DIN angegeben wurde, ist eine einfache Ausführung geschuldet.

2. Grundlegendes zum Bauvorhaben

Bebauung

Auf dem Grundstück in Eckernförde, Hafenallee 1 - 3 wird ein Wohngebäude mit 9 Eigentumswohnungen und einem angegliederten Stadthaus errichtet. Die Wohnungen bilden eine Eigentümergemeinschaft, während das Stadthaus einer Realteilung erliegt.

Das Gebäude wird mit einem Flachdach errichtet und besteht aus 2 Vollgeschossen und einem Staffelgeschoss.

Im Erdgeschoss befinden sich zudem 6 per Sondernutzungsrecht zugeordnete Stellplätze für die Eigentumswohnungen und 1 Stellplatz im Bereich des Stadthauses. Weitere Stellplätze zum Erwerb befinden sich im direkt nebenanliegenden Parkhaus.

Des Weiteren befindet sich im Erdgeschoss zu jeder Eigentumswohnung ein Abstellraum, sowie eine gemeinschaftliche Fläche für Abfallbehälter.

Das Gebäude erhält an der Nord- und Ostseite für die Eigentumswohnungen 2 separate Hauseingänge und Treppenhäuser mit Aufzugsanlagen.

3. Vor Baubeginn - Planung / Erschließung

Erschließung

Das zu bebauende Grundstück Hafenallee 1-3 wird hergerichtet und erschlossen. Die Kosten für die erstmalige Erschließung sind im Kaufpreis bereits enthalten.

Planung – Genehmigung - Versicherung

Im Leistungsumfang der Carlshöhe Bauträger GmbH & Co. KG sind alle für die Planung und Genehmigung des Bauwerks und der Erschließung entstehenden Kosten, wie z. B. für Bauantrag, Baugenehmigung, statische Berechnung und Prüfung, behördliche Abnahmen, Vermessungsarbeiten und Ingenieurleistungen enthalten.

Während der Bauzeit sind zum Bauvorhaben Bauherrenhaftpflicht-, Bauleistungs-, Feuer- und Rohbau-Versicherungen abgeschlossen.

4. Beschreibung allgemein

Baustelleneinrichtung – Baugrube - Tiefbauarbeiten

Im Leistungsumfang sind die Kosten für die Baustelleneinrichtung, sämtliche notwendig werdenden Erdarbeiten, Kanalarbeiten und die Herstellung von Tragschichten und befestigten Flächen enthalten.

Außen- und Innenwände

Tragende Außen- wie Innenwände werden nach statischen Erfordernissen in Kalksandstein oder in Stahlbeton ausgeführt. Die Geschossdecken werden größtenteils als Beton-Filigrandecken mit Aufbeton oder in Ortbeton erstellt. Die Wohnungstrennwände werden als Stahlbetonwand oder Mauerwerkswand mit einer Stärke von 30 cm oder mit 24 cm zzgl. beidseitiger Vorsatzschale von je 6cm hergestellt.

Die Dämmung der Außenwände erfolgt nach Angabe des Wärmeschutznachweises mit einer Stärke von ca. 180 mm mittels Mineralfaserdämmung.

Balkonanlagen / Loggien

Die Balkonanlagen und Loggien werden mit einer Betonkragplatte erstellt. Die Platten beinhalten als Entwässerungsebene eine Rinne, welche an Fallrohre angeschlossen wird.

Die Unterseiten der Betonplatten werden lammfellgerollt ausgeführt und erhalten keinen weiteren Anstrich.

Die Balkongeländer werden aus einem grauen Stahlgeländer mit horizontalen Streben erstellt.

Der Belag der Balkone/Loggien und Dachterrassen wird in Form einer Dielung aus WPC in Braun auf einer Unterkonstruktion mit Stelzlägern verlegt.

Wohnung Nr. 7, 8 und 9 erhalten eine frostsichere Außenzapfstelle im Dachterrassenbereich.

Hinweis:

Die Abläufe bedürfen der regelmäßigen Reinigung, um ihre Funktionsfähigkeiten zu erhalten. Dafür erhalten die Balkone eine Revisionsöffnung im Bereich der Abläufe.

Fassaden

Als Verblendstein wird das Modell Wienerberger Haru als Klinkerstein oder gleichwertig verwendet. Die Verfugung erfolgt in einem Beigeton.

Teile der Wohnungen 7, 8 und 9 im Staffelgeschoss erhalten eine graue Verkleidung aus Fassadentafeln oder gleichwertig gem. Ansichtszeichnungen.

Fenster

Die Wohneinheiten erhalten Kunststofffenster- und Türen mit dreifach Verglasung. Die Profile haben außen die Farbe grau und innen die Farbe Weiß. Die Griffoliven werden in der Farbe Weiß ausgeführt.

Die Fenster, denen kein Balkon vorsteht und eine Brüstungshöhe von weniger als 90cm ausweisen, werden aus Gründen der Absturzsicherheit, mit einem zusätzlichen außenliegenden Sicherheitsglas versehen.

Als Außenfensterbänke werden Elemente aus Aluminium verbaut, ebenfalls grau.

Innenseitig erhalten Fenster mit einer Brüstung eine Natursteinfensterbank Typ „Micro Carrara“ 20mm oder gleichwertig.

Sommerlicher Wärmeschutz

Der sommerliche Wärmeschutz erfolgt durch Sonnenschutz-Isolierverglasung gemäß Berechnung nach DIN 4108-2.

Dach

Das Staffelgeschoss erhält eine umlaufende Attikaabdeckung aus Zink- oder Aluminiumblech. Für die Entwässerung werden Fallrohre in Zinkblech ausgeführt. Die Dachoberseiten werden mit einer Gefälledämmung versehen und mit Bitumen- oder Folienbahnen abgedichtet.

Der Zugang zum Dach für erforderliche Wartungszwecke, wird über beide Treppenhäuser mit einer Lichtkuppel gewährleistet.

Treppenhaus – Hauseingang

Die Hauseingangstüren werden als Aluminiumelement mit einem seitlichen feststehenden Teil, als einflügelige Tür mit grauer Füllung und einem Lichtausschnitt ausgeführt. Die Tür wird selbstschließend mit einem Obentürschließer versehen.

Ein elektrischer Türöffner (Fallentriegelung) und eine Video-Gegensprechanlage werden am Eingangsbereich eingebaut.

Eine kombinierte Briefkasten- und Klingelanlage wird im feststehenden Seitenteil der Eingangstür verbaut.

Technikraum

Der Technikraum befindet sich im Erdgeschoss. In ihm sind sämtliche Hausanschlüsse eingeführt. Der Technikraum beinhaltet die Fernwärme-Übergabestation und die Messeinrichtungen für die Elektrik, Wasser und Heizung sowie notwendige Installationen von Medienanschlüssen. Des Weiteren wird ein Ausgussbecken mit einem Kaltwasseranschluss vorhanden sein.

Wandbelag

Die Wände in den Treppenhäusern und Deckenunterseiten (Beton, gespachtelt) werden mit einem Malervlies versehen und erhalten einen Anstrich in weiß matt.

Bodenbelag

In den Treppenhäusern wird der Boden- und Stufenbelag, sowie der Sockelbereich aus grauen Feinsteinzeugfliesen im Format 30 x 60 cm mit grauer Verfugung ausgeführt. Im Eingangsbereich wird eine Sauberlaufmatte im Fliesenboden eingearbeitet.

Aufzugsanlage

Das Gebäude erhält Zwei, geschlossene Kabinen-Aufzugsanlagen der Firma OTIS oder Schindler.

Der Bodenbelag erhält die gleichen Fliesen wie das Treppenhaus. Der Innenbereich wird mit LED-Beleuchtung ausgestattet.

Hinweis:

Pflege- und Wartungshinweise des Herstellers für die Aufzugsanlage sind zu beachten.

Handläufe und Geländer im Treppenhaus

Der Handlauf im Treppenhaus wird an den erforderlichen Bereichen in Edelstahl rund ausgeführt.

Schließanlage

Alle Hauseingangs-, Wohnungseingangs-, Technikraum-, Abstellraumtüren sind Teile der Schließanlage und werden mit Profilzylindern ausgestattet. Je Wohnung werden vier Wohnungsschlüssel und zwei Briefkastenschlüssel übergeben.

Stellflächen

Die Zu- und Ausfahrt des Stellplatzbereichs erhält jeweils ein elektrisches Rollltor mit einer Mindesthöhe von 2m und einer davor liegenden Entwässerungsrinne.

Die Bedienung erfolgt über einen Handsender, sowie einem Schlüsselschalter.

Die Stellplätze im Gebäude erhalten die Anschlussmöglichkeit eine Wallbox zu installieren, welche aus der jeweiligen Wohnungsverteilung versorgt wird. Eine Elektroleitung wird zu jedem Stellplatz im Gebäude vorgestreckt. Eine Wallbox, sowie der elektrische Anschluss der Box an die Vorrüstung ist nicht im Kaufpreis enthalten.

Der Bodenbelag des Garagenbereichs wird mit grauen Pflastersteinen ausgeführt. Die Stellplätze erhalten eine weiße Abgrenzung voneinander.

Die Innenseitigen Betonflächen und Stützen werden in Sichtbeton „Klasse 2“ ausgeführt und nicht gestrichen.

Die Decke wird mittels Dämmplatten verkleidet.

Die Schleusentüren zum jeweiligen Treppenhaus dienen als Fluchtweg und dürfen gem. Brandschutzkonzept nicht verschlossen werden.

Abstellräume

Jeder Wohnung wird ein Kellerabstellraum im Erdgeschoss zugeordnet. Die statisch nicht relevanten Trennwände werden aus blickdichtem Aluminiumblech hergestellt. Der Boden wird als Betonboden mit einem Anstrich in grau versehen. Die Räume werden je mit einer Leuchte und einer Aufputz Steckdose ausgestattet.

Außenanlagen**Verkehrsflächen**

Die Zugänge zum Wohnhaus erfolgen über den öffentlichen Straßenbereich, Seglersteg und Hafenallee.

Entwässerung

Das auf den Dachflächen und Balkonen anfallende Regenwasser wird über Fallrohre an die öffentlichen Regenkanäle angeschlossen.

Sammelstelle für Abfallbehälter

Innerhalb des Gebäudes befindet sich im Erdgeschoss ein geschlossener Raum für Abfallbehälter. Ein evtl. Hol- und Bringservice, sowie die Zugangsmöglichkeiten für den Abfallwirtschaftsbetrieb muss über

die Eigentümergeinschaft beauftragt werden. Der Bodenbelag wird wie der Stellplatzbereich in grau gepflastert.

5. Baubeschreibung – Wohnungen

Trockenbau / nicht tragende Wände

Nichttragende Trennwände in den Wohnungen werden beidseitig mit Gipskartonplatten doppelt beplankt und mit innen liegender Dämmung hergestellt oder mit Kalksandstein Mauerwerk erstellt. Installations-Vorsatzschalen in Feuchträumen (Bäder/WCs) werden einseitig mit Gipskartonplatten beplankt oder als Installations-System ausgeführt.

Fußbodenaufbau

Es wird ein schwimmender Zementestrich als Heizestrich oberhalb der Dämmung und bis auf die unterste Wohnebene mit Trittschalldämmung gem. Schallgutachten auf der Betondecke eingebaut.

Fliesenarbeiten in Bad/ WC

Die im Bad und G-WC mit Sanitäröbekten versehenen Wände, werden bis zu einer Höhe von ca. 1,20 m und im Duschbereich bis zu einer Höhe von ca. 2,10 m gefliest.

Der Boden wird ebenfalls gefliest und zusätzlich mit Sockelfliesen bis 6 cm versehen. Als Abschlussprofile an Vorinstallationswänden sind Winkelprofile in Edelstahl vorgesehen. Die Verfugung erfolgt in grau.

Der im Kaufpreis enthaltene Materialwert für Wand- und Bodenfliesen beträgt 40,- € pro m².

Das zu wählende Fliesenformat beträgt 60 cm x 30 cm.

Alternative Formate, diagonalverlegte Fliesen, Bordüren, rektifizierte Fliesen und alternative Fugenfarben sind aufpreispflichtig und optional erhältlich.

Bodenbelagsarbeiten

In den Schlaf-, Wohn- und Küchenbereichen, sowie dem Flur ist ein Fertigparkett als zweischichtiges Stabparket Typ „Monopark Eiche matt“ geölt oder gleichwertig enthalten. Die Nutzschicht beträgt 3mm. Die gesamte Stärke beträgt 9,6mm. Der Belag wird vollflächig verklebt und mit weiß beschichteten Holz-Sockelleisten (runde Kante) mit einer Höhe von 6 cm versehen.

Wohnungsdecken- & wände

Die Wohnungsdecken & -wände werden geputzt oder gespachtelt und komplett mit einer strukturlosen Vliestapete tapeziert und mit einem Dispersionsanstrich (weiß) versehen. Abgetönte oder farbige Wände sind optional möglich.

Wohnungstüren

Die weißen Wohnungseingangstüren werden als Vollspantürblatt und mit einer beidseitigen HPL Beschichtung ausgeführt. Sie erhalten eine dreifache Verriegelung und die Einbruchschutzklasse „RC 2“. Es handelt sich um Dicht- und selbstschließende Türen, welche nach Vorgabe des Brandschutzes einen Obentürschließer und eine Bodendichtung erhalten.

Die Eingangstürzarge wird als Holzzarge ebenfalls in weiß ausgeführt.

Die Eingangstür wird mit einer Wechselgarnitur, bestehend aus einem Außenknauf und einem innenliegenden Türgriff in Aluminium ausgeführt.

Die Innentürelemente werden als Röhrenkernspantür, weiß beschichtet und mit einer weißen Holzumfassungszarge ausgeführt. Die Zimmertüren erhalten ein Buntbartschloss. Die Türen zum Badezimmer sind mit einem WC-Beschlag ausgestattet.

Als Drückergarnitur wird das Modell „Caliban“ von Topform in Edelstahl oder gleichwertig verwendet.

Haustechnik:

Sanitäre Ausstattung

Wohnungen:

Bad:

1x	Duschwanne Typ:	Duschwanne Superplan 90 x 90 x 3,2cm oder 80 x 120 x 3,2cm oder 90 x 120 x 3,2 cm
1x	Duschtrennwand Typ:	Pendeltür für Nische oder Schwenktür mit Seitenwand, h=1,95-2,00m, aus 6,0mm Sicherheitsglas
1x	Duschstange und Brause Typ:	Vigour „indiv. 1.0“
1x	Duscharmatur Typ:	Vigour „derby“ Aufputz Brause Thermostat
1x	Waschtisch Typ:	Vigour „derby“, 65 cm x 48 cm mit Halbsäule
1x	Waschtischarmatur Typ:	Vigour „derby“
1x	Handtuchheizkörper Typ:	Cosmo, elektrischer Handtuchwärmekörper, 1.764x600mm
1x	Tiefspül-Wand-WC Typ:	Vigour „derby“, spülrandlos, weiß, Softclose-Deckel.
1x	WC-Betätigungsplatten Typ:	Geberit, Sigma01, weiß

WC:

1x	Waschtisch Typ:	Vigour „derby“, 45 cm x 35 cm mit Halbsäule
1x	Waschtischarmatur Typ:	Vigour „derby“
1x	Tiefspül-Wand-WC Typ:	Vigour „derby“, spülrandlos, weiß, Softclose-Deckel.
1x	WC-Betätigungsplatten Typ:	Geberit, Sigma01, weiß

Abstellraum oder WC:

1x	Waschmaschinenanschlussset
1x	Wohnungsstation/Heizkreisverteiler

Nicht enthalten sind Accessoires wie z.B. Spiegel, Handtuch- und Papierhalter, Seifenspende, WC-Bürsten usw.

Hinweis:

Der Anschluss der Küchengeräte, insbesondere der Strom- und Wasseranschluss ist vom Käufer bei der entsprechenden Küchenfirma zu beauftragen. Sollte dieses nicht möglich sein, kann diese Leistung beim Bauträger optional beauftragt werden.

Die Positionen der Steckdosen und Wasseranschlüsse der Küche sind nach Mustervorgabe des Bauträgers vorgegeben. Evtl. Änderungen, insbesondere wenn diese nachträglich erfolgen, können zu Mehrkosten führen.

Wasser – und Wärmezähler

Für jede Wohneinheit sind separate Wasser- und Wärmemengenzähler für die Verbrauchserfassung vorgesehen. Diese befinden sich in der Wohnungsstation.

Die Zähler dienen einer individuellen Verbrauchserfassung, zum Zweck der jährlichen Hausgeldabrechnungen. Die Zähler werden voraussichtlich von der Firma DATA-Concept Energiemessdienst GmbH & Co. KG mit Sitz in Kiel angemietet.

Lüftungskonzept

In jeder Wohnung werden gem. Lüftungskonzept Fensterfalzlüfter vom Typ Regel-air oder gleichwertig in den Fensterelementen integriert.

Für die Funktionsräume „ohne Fenster“ Bad und Abstellraum ist es vorgesehen, die verbrauchte Luft abzusaugen und über Lüftungsleitungen an die Außenluft abzugeben.

Im Küchenbereich wird es keine Möglichkeit für eine separate Abluft einer Dunsthaube geben. Es ist darauf zu achten, dass Küchen ausschließlich mit Umlufthauben ausgestattet werden.

Elektroarbeiten

Klingel- und Sprechanlage

Je Wohnung wird eine Video-Türsprechstelle des Herstellers „Gira“ oder gleichwertig eingebaut. Diese ist in der Wohnung mit dem bauseitigen Klingeltableau am jeweiligen Hauseingang verbunden. Jede Wohnung hat zusätzlich einen Etagen klingeltaster im Treppenhaus.

Schalter/ TV- und Telefondosen/ Wandauslässe

Als Schaltersystem wird das Schalterprogramm „Gira 55 E2“ reinweiß glänzend oder gleichwertig verwendet.

Die Räume werden wie folgt ausgestattet:

Wohnungen 1 – 8:

Diele

- 2 Deckenauslässe, geschaltet über 1 Bewegungsmelder
- 1 Doppelsteckdose
- 1 Reinigungssteckdose
- 1 Videosprechanlage
- 1 Raumthermostat
- 1 Wohnungsverteilung + Medienverteiler mit Steckdosen (WHG 1 + 7)

Abstell-Raum

- 1 Ausschalter mit 1 Deckenauslass
- 2 Steckdosen für Waschmaschine und Trockner (gesondert abgesichert)(WHG 3 – 8)
- 1 Reinigungssteckdose
- 1 Wohnungsverteilung + Medienverteiler mit Steckdosen (WHG 3 + 4 + 6)
- 1 Ablüfter

Wohnen / Essen

- 3 Wechselschaltungen mit je 1 Deckenauslass
- 1 Ausschaltung für die Balkonbeleuchtung
- 2 Reinigungssteckdosen
- 5 Doppelsteckdose
- 2 Dreifachsteckdose
- 2 Datendosen 2-fach (RJ-45)
- 2 TV-Anschlussdosen
- 1 Raumthermostat
- 1 Wohnungsverteilung + Medienverteiler mit Steckdosen (WHG 2)

Küche

- 1 Wechselschaltung mit 2 Deckenauslässen
- 5 Steckdosen für Geschirrspüler, Kühlschrank, Mikrowelle, Umlufthaube und Backofen
- 9 Arbeitssteckdosen
- 1 Herdanschlussdose mit Sonderzuleitung
- 1 Schaltbare Steckdose für Unterschrankbeleuchtung

Schlafzimmer

- 1 Ausschaltung für 1 Deckenauslass
- 1 Tasterschaltung mit 3 Tastern für 1 Deckenauslass
- 1 Reinigungssteckdose
- 4 Doppelsteckdosen
- 1 Dreifachsteckdose
- 1 Raumthermostat
- 1 Datendose 2-fach (RJ-45)
- 1 TV-Anschlussdose

Zimmer

- 1 Serienschaltung mit je 1 Deckenauslass
- 1 Reinigungssteckdose
- 3 Doppelsteckdosen
- 1 Dreifachsteckdose
- 1 Raumthermostat
- 1 Datendosen 2-fach (RJ-45)
- 1 TV-Anschlussdose

Bad

- 1 Wechselschaltung mit 1 Deckenauslass
- 1 Ausschaltung mit 1 Wandauslass
- 1 Reinigungssteckdose
- 1 Doppelsteckdose
- 1 Steckdose für einen Handtuchheizkörper
- 1 Raumthermostat
- 1 Ablüfter, geschaltet über Licht mit Nachlauf (nur in Bädern ohne Fenster)

WC

- 1 Wechselschaltung mit 1 Deckenauslass
- 1 Ausschaltung mit 1 Wandauslass
- 1 Doppelsteckdose
- 2 Steckdosen für Waschmaschine und Trockner (gesondert abgesichert)(WHG 1 + 2)
- 1 Raumthermostat
- 1 Ablüfter, geschaltet über Licht mit Nachlauf

Balkon

- 1 Wandauslass mit LED-Wandleuchte Fab. PIL Mimik 20 oder gleichwertig (WHG 1 – 6)
- 2 Wandauslässe mit LED-Wandleuchte Fab. PIL Mimik 20 oder gleichwertig (WHG 7 + 8)
- 1 Außensteckdose

Kellerraum

- 1 Deckenauslass mit LED-Ovalleuchte
- 1 Ausschalter
- 1 Steckdose

Wohnung 9:

Diele

- 4 Deckenauslässe über 3 Bewegungsmelder geschaltet
- 3 Reinigungssteckdose
- 1 Doppelsteckdose
- 1 Videosprechanlage
- 1 Raumthermostat
- 1 Datendose 2-fach (RJ-45)

Abstell-Raum

- 1 Ausschalter mit 1 Deckenauslass
- 2 Doppelsteckdosen
- 1 Wohnungsverteilung + Medienverteiler mit Steckdosen

Wohnen / Essen

- 3 Wechselschaltungen für je 1 Deckenauslass
- 1 Wechselschaltung für die Balkonbeleuchtung
- 2 Reinigungssteckdosen
- 5 Doppelsteckdose
- 2 Dreifachsteckdosen
- 2 Datendosen 2-fach (RJ-45)
- 2 TV-Anschlussdosen
- 1 Raumthermostat

Küche

- 1 Wechselschaltung mit 2 Deckenauslässen
- 5 Steckdosen für Geschirrspüler, Kühlschrank, Mikrowelle, Umlufthaube und Backofen
- 9 Arbeitssteckdosen
- 1 Herdanschlussdose mit Sonderzuleitung
- 1 Schaltbare Steckdose für Unterschrankbeleuchtung

Vorräte

- 1 Ausschaltung für 1 Deckenauslass
- 1 Reinigungssteckdose
- 1 Doppelsteckdosen

Schlafen

- 1 Ausschaltung für 1 Deckenauslass
- 1 Tasterschaltung mit 3 Tastern für 1 Deckenauslass
- 1 Reinigungssteckdose
- 4 Doppelsteckdosen
- 1 Dreifachsteckdose
- 1 Raumthermostat
- 1 Datendose 2-fach (RJ-45)
- 1 TV-Anschlussdose

Zimmer

- 1 Serienschaltung mit je 1 Deckenauslass
- 1 Reinigungssteckdose
- 4 Doppelsteckdosen
- 1 Dreifachsteckdose
- 1 Raumthermostat
- 2 Datendosen 2-fach (RJ-45)
- 1 TV-Anschlussdose

Bad

- 1 Wechselschaltung mit 1 Deckenauslass
- 1 Ausschaltung mit 1 Wandauslass
- 1 Reinigungssteckdose
- 1 Doppelsteckdose
- 1 Steckdose für einen Handtuchheizkörper
- 1 Raumthermostat

WC

- 1 Wechselschaltung mit 1 Deckenauslass
- 1 Ausschaltung mit 1 Wandauslass
- 1 Doppelsteckdose
- 2 Steckdosen für Waschmaschine und Trockner (gesondert abgesichert)
- 1 Raumthermostat
- 1 Ablüfter, geschaltet über Licht mit Nachlauf

Dachterrasse

- 3 Wandauslässe mit LED-Wandleuchte Fabrikat PIL Mimik 20 oder gleichwertig
- 3 Außensteckdosen

Kellerraum

- 1 Deckenauslass mit LED-Ovalleuchte
- 1 Ausschalter
- 1 Steckdose

Die nach Landesbauordnung geforderten Rauchmelder in den Wohnungen, werden über die Eigentümergemeinschaft angemietet. Diese sind nicht miteinander vernetzt, batteriebetrieben und jährlich zu warten.

Hinweis:

In der DIN 18015-2 „Elektrische Anlagen in Wohngebäuden —Teil 2: Art und Umfang der Mindestausstattung‘ Ausgabe November 2010 und in der RAL-RG 678: Elektrische Anlagen in Wohngebäuden Veröffentlichung März 2011 ist für elektrische Anlagen (Starkstromanlagen, Gebäudesystemtechnik, Kommunikationsanlagen, Verteilanlagen für Rundfunk sowie für Information und Kommunikation) eine Mindestausstattung genannt. Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass hiervon abgewichen wird. Maßgebend ist die in dieser Baubeschreibung angegebene Ausstattung.

Beleuchtung Treppenhaus / Eingangsbereich:

Im Treppenhaus werden LED-Anbauleuchten vom Fabrikat Trilux, Typ 74R WD2 oder gleichwertig installiert. Die Beschaltung erfolgt über Bewegungsmelder.

Im Eingangsbereich werden an der Außenfassade Wandleuchten vom Fabrikat PIL Mimik 20 oder gleichwertig installiert.

Versorgung Telekommunikation:

Die Gebäude erhalten Glasfaseranschlüsse der Deutschen Telekom und/oder der Stadtwerke SH.

Die Übergabepunkte befinden sich in den jeweiligen Hausanschlussräumen.

Stromzähler:

Die Stromzählung erfolgt über den Wohnungen zugeordnete Zähler im gemeinschaftlichen Technikraum. Jeder Wohnungseigentümer hat sich ab dem Tag der Schlüsselübergabe selbst bei einem Stromversorger seiner Wahl anzumelden.

Die Zähleranlage wird im Hausanschlussraum installiert.

Heizung

Die Wärmeversorgung ist mittels Fernwärme über ein Blockheizkraftwerk sichergestellt.

Im Technikraum wird es eine zentrale Fernwärme-Übergabestation mit einer Auslegung gemäß Heizlastberechnung geben. Für die Wärmeversorgung erhält jede Wohnung eine eigene Wohnungsstation. Die Station wird in einem Aufputz-/Unterputz Schrank im HWR/WC installiert. In der Wohnungsstation wird ein gemieteter Wärmezähler installiert, der zum Ablesen frei zugänglich bleiben muss.

Die Wohnungen verfügen über eine Fußbodenheizung mit einer raumweisen Thermostatregelung. Der Heizkreisverteiler wird in der Wohnungsstation oder separat verbaut. Dieser muss frei zugänglich bleiben.

In den Badezimmern ist zudem ein elektrischer Handtuchheizkörper vorgesehen.

Hinweis:

Pflege- und Wartungshinweise des Herstellers sind zu beachten.

6. Schalldämmung

In der folgenden Tabelle können die Kennwerte für die Mindestanforderungen der Schalldämmung nach DIN 4109/1/. entnommen werden. In der Spalte „Zielwert“ werden die Kennwerte dargestellt, welche die Mindestanforderungen erfüllen. Diese Werte gelten als vereinbart.

	1	2	3
	Schallschutzkriterium	Kennzeichnende Größe	Mindestwert
1	Luftschall Decken Aufenthaltsräume	R'_{w}	≥ 54 dB
2	Luftschall Mietbereichstrennwände	R'_{w}	≥ 53 dB
3	Luftschall Treppenraumwände	R'_{w}	≥ 52 dB
4	Luftschall Wohnungseingangstüren	R_w	≥ 27 dB
5	Trittschall Decken Aufenthaltsräume	$L'_{n,w}$	≤ 50 dB
6	Trittschall Treppen	$L'_{n,w}$	≤ 50 dB
7	Gebäudetechnische Anlagen	$L_{AF,max}$	≤ 30 dB(A)
8	Schallschutz gegenüber Außenlärm	$R'_{w,res}$	DIN 4109

Hinweis:

In der Norm DIN 4109 sind Anforderungen an den Schallschutz mit dem Ziel festgelegt, Menschen in Aufenthaltsräumen vor unzumutbaren Belästigungen durch Schallübertragung zu schützen. Höhere schall- technische Qualitäten lassen in der Regel ein geringeres Maß an Belästigung erwarten.

Sowohl bei Regelschallschutz als auch bei erhöhtem Schallschutz kann nicht erwartet werden, dass Geräusche von außen oder aus benachbarten Räumen nicht mehr wahrgenommen werden. Dies gilt auch bei höherem Schallschutz, insbesondere dann, wenn niedrige Grundgeräuschpegel zu erwarten sind. Geräusche mit Schallpegelspitzen wie beispielsweise verursacht durch „fallen lassen“ auftreten können, gehören nicht zu den baulichen Anforderungen des Schallschutzes. Daraus ergibt sich unabhängig vom Schallschutz die Notwendigkeit gegenseitiger Rücksichtnahme durch Vermeidung unnötigen Lärms. Es wird generell vorausgesetzt, dass in benachbarten Räumen keine ungewöhnlich starken Geräusche verursacht werden.

Die DIN 4109 gilt zum Schutz von Aufenthaltsräumen gegen Geräusche aus fremden Räumen, z. B. Sprache, Musik, Gehen, Stühlerücken und den Betrieb von Haushaltsgeräten, sie gilt nicht zum Schutz von Aufenthaltsräumen gegen Geräusche aus haustechnischen Anlagen im eigenen Wohnbereich.

8. Änderungswünsche – Erwerbermanagement

Der Käufer erhält die Möglichkeit optional zur beschriebenen Ausstattung, Alternativen zu wählen. Dieses betrifft die Bereiche:

- Bodenbelag
- Fliesen
- Sanitärelemente + Armaturen
- Innentüren
- Elektro-Schalterserie

Änderungswünsche durch den Käufer können zu Aufpreisen führen, welche nicht nur durch Materialkosten, sondern auch durch einen erhöhten Aufwand der Planungs- und Bauleitungsbüros führen.

Sollte der Bautenstand zum Zeitpunkt des Änderungswunsches schon so weit fortgeschritten sein, dass Objekte oder Baumaterialien bereits bestellt, geliefert oder verbaut wurden, können diese nicht mehr gutgeschrieben werden. Eventuelle Rückbauten durch Änderungswünsche des Käufers sind kostenpflichtig.

Der Bauträger ist bei Änderungswünschen nicht dazu verpflichtet etwaige Minderkosten von Material- und Lohnkosten der einzelnen Materialien eines Gewerkes detailliert darzulegen und behält sich vor, einen Regie- und Gewährleistungsaufschlag in Höhe von 15% bei der Weiterberechnung zu veranschlagen.