

Bau- und Leistungsbeschreibung

Neubau von 24 Eigentumswohnungen im Hüttenroder Weg 11, 12059 Berlin



Ein Projekt der

Liven

Liven HW11 GmbH
Augsburger Str. 37
10789 Berlin

Inhaltsverzeichnis

1. Grundlagen	4
1.1. Allgemeine Bau- und Nutzungsbeschreibung	4
1.2. Technische Vorbemerkungen	4
2. Bauwerksausführung	6
2.1. Rohbau / Konstruktionsbeschreibung	6
2.1.1. Gründung	6
2.1.2. Untergeschossräume / Tiefgarage	6
2.1.3. Decken	6
2.1.4. Wände	7
2.1.5. Treppen, Treppenräume/-häuser und Aufzugsvorräume	7
2.1.6. Balkone, Terrassen	8
2.1.7. Dach / Dachabdichtung / Dachentwässerung	8
2.2. Fassade	8
2.2.1. Fenster / Fensterbänke	9
2.2.2. Raffstore / Sonnenschutz / Rollläden	9
2.2.3. Hauseingänge	9
2.3. Türen	10
2.3.1. Wohnungseingangstüren	10
2.3.2. Türen im Allgemeinbereich	10
2.3.3. Untergeschosstüren	10
2.3.4. Wohnungsinnentüren	10
2.3.5. Schließanlage	10
2.4. Kellerräume	11
2.5. Estricharbeiten	11
2.6. Putz- und Spachtelarbeiten	11
2.7. Müllplatz	11
2.8. Fahrradstellplätze/Stellplätze	12
2.9. Haustechnik	12
2.9.1. Wärmeversorgungs- und Verteileranlagen	12
2.9.2. Sanitärinstallation	13
2.9.3. Elektroinstallation	14
2.9.4. Multimediaanschlüsse	14
2.9.5. Lüftung	14
2.9.6. Aufzüge	15
3. Ausstattung der Wohnungen	15
3.1. Fliesenarbeiten	15
3.2. Parkettarbeiten	16
3.3. Sanitärobjekte	16
3.4. Elektroausstattung	16
3.4.1. Elektro-Ausstattung der einzelnen Räume:	16
3.4.2. Fernmelde- und informationstechnische Anlagen	17
4. Außenanlagen	17
5.1. Grundstückerschließung, Versorgungsanschlüsse	18
5.2. Baunebenkosten	18

5.3. Baustelleneinrichtung	18
5.4. Bauendreinigung	18
5.5. Eigenleistungen	19
5.6. Wartung	19
5.7. Wartungsfugen	19
5.8. Verbrauchsabrechnung	19
5.9. Versicherungen	19
5.10. Sonderwünsche	19
5.11. Angaben- und Haftungsvorbehalt	20

1. Grundlagen

1.1. Allgemeine Bau- und Nutzungsbeschreibung

Das Bauvorhaben befindet sich im Hüttenroder Weg 11 in 12059 Berlin Neukölln. Das Grundstück befindet sich laut Kataster in der Gemarkung Berlin, Flur 110, Flurstück 289. Geplant ist die Errichtung eines Mehrfamilienhauses mit fünf Obergeschossen (EG - 4.OG) und einem Dachgeschoss (5.OG). Insgesamt sollen 24 Wohneinheiten entstehen. Davon entsprechen 50 % (12 von insgesamt 24 Wohnungen) den Anforderungen der Barrierefreiheit nach DIN 18040-2.

Das Grundstück wird ausschließlich über den Hüttenroder Weg erschlossen und ist an das öffentliche Verkehrs- und Wegenetz sowie an die Ver- und Entsorgungsleitungen angeschlossen. Die Erschließung erfolgt über ein Treppenhaus und eine neue Zufahrtsrampe zur Tiefgarage vom Hüttenroder Weg, die gleichzeitig als Fluchtweg aus der Tiefgarage dient.

Im Erdgeschoss befinden sich der Hauptzugang zum Wohngebäude, der Durchgang zum Hof, die Tiefgaragenrampe sowie vier über das Treppenhaus erschlossene Wohnungen mit ebenerdigen Terrassen.

In den Obergeschossen sind pro Etage zwei kleinere Wohnungen zur Straße und zwei größere Wohnungen sowohl zur Straße als auch zum Hof/Garten vorgesehen.

Im Untergeschoss sind neben der Tiefgarage mit 12 Stellplätzen die Technikräume für die Haustechnik, ein Kellerabteil pro Wohnung und 21 Fahrradstellplätze vorgesehen. Die Tiefgarage wird über eine Rampe erschlossen.

Die erforderlichen Fahrradstellplätze werden im Innenhof und im Untergeschoss angeordnet. Der Müllplatz ist im Vorgarten vorgesehen. Ein Kinderspielplatz ist im Hof vorgesehen. Die Planung erfolgt in Abstimmung mit den Landschaftsarchitekten.

1.2. Technische Vorbemerkungen

Diese Baubeschreibung beschreibt das Bauobjekt in seiner Standardausführung mit dem Planungsstand des Bauantrages. Konstruktionsbedingte Abweichungen von den Plänen und der Baubeschreibung sowie gestalterische Weiterentwicklungen, Farb- und Musterabweichungen der Materialien bleiben vorbehalten, soweit dadurch die Gesamtkonzeption nicht verändert wird. Qualität, Wert und Gebrauchstauglichkeit des Objektes werden dadurch nicht gemindert.

Bei Widersprüchen zwischen Baubeschreibung und Zeichnung ist die Baubeschreibung maßgebend.

Soweit nicht anders beschrieben, plant und errichtet die Verkäuferin das Bauwerk nach den zum Zeitpunkt der Bauantragstellung (12/2023) geltenden allgemein anerkannten Regeln der Technik unter Beachtung der behördlichen Auflagen.

Wärmeschutz:

Die Ausführung erfolgt überwiegend in Massivbauweise, teilweise mit nichttragenden Außenfassaden. Die Gebäude erfüllen die Anforderungen des Gebäudeenergiegesetzes (GEG 2020). Darüber hinaus wird das energetische Niveau eines KfW-Effizienzhauses 40 gemäß GEG geplant und umgesetzt.

Ein nach den gesetzlichen Vorgaben erstellter Energieausweis wird dem Käufer nach Fertigstellung übergeben.

Schallschutz im Gebäude:

Für den Schallschutz von Bauteilen zwischen benachbarten Wohnungen in Mehrfamilienhäusern gelten, über den baurechtlich verbindlichen Mindestschallschutz nach DIN 4109, Teil 1, Ausgabe Januar 2018 hinaus, die Anforderungen für einen erhöhten Schallschutz

nach DIN 4109, Teil 5 „Schallschutz im Hochbau, Erhöhte Anforderungen“, Ausgabe August 2020.

Die Anforderungen an den Schallschutz zwischen benachbarten Wohnungen werden in Höhe nachfolgender Kennwerte erbracht und vereinbart:

Luftschallschutz

- Wohnungstrenndecken $R'w \geq 57$ dB
- Decken über Kellern, Hausfluren und Treppenräumen $R'w \geq 55$ dB
- Decken unter Bad und WC ohne/mit Bodenentwässerung $R'w \geq 57$ dB
- Wohnungstrennwände, Treppenraumwände und Wände zu Hausfluren $R'w \geq 56$ dB
- Aufzugsschachtwände direkt neben schutzbedürftigen Räumen $R'w \geq 57$ dB
- Wohnungseingangstüren $Rw \geq 42$ dB bzw.

$R'w$ = bewertetes Bau-Schalldämm-Maß

Rw = bewertetes Schalldämm-Maß von Türen im eingebauten Zustand

Trittschallschutz

- Wohnungstrenndecken $L'n, w \leq 45$ dB
- Decken unter Terrassen und Loggien $L'n, w \leq 45$ dB
- Treppenpodeste und Treppenläufe $L'n, w \leq 47$ dB
- Balkone $L'n, w \leq 58$ dB

$L'n, w$ = bewerteter Norm-Trittschallpegel

Schallschutz gegen Außenlärm

Für die Dimensionierung des Schallschutzes der Fassade gegen Außenlärm werden die baurechtlichen Mindestanforderungen der DIN 4109, Teil 1, Ausgabe Juli 2016 berücksichtigt.

Schallschutz gegen Geräusche aus haustechnischen Anlagen

An die Schalldruckpegel von Geräuschen aus haustechnischen Anlagen in fremde Wohn-, Schlaf- und Kinderzimmer sowie offene Küchen werden erhöhte Anforderungen vereinbart, so dass von mindestens 3 dB reduzierten Pegeln gegenüber dem Mindestschallschutz nach DIN 4109, Teil 1, Tabelle 9, Ausgabe Juli 2016 ausgegangen werden kann. Dies entspricht den Anforderungen nach DIN 4109, Teil 5, Schallschutz im Hochbau, "Erhöhte Anforderungen", Ausgabe August 2020.

Ausgenommen von den Anforderungen sind u.a. nicht reproduzierbare Nutzergeräusche, einzelne kurzzeitige Geräuschspitzen, die beim Betätigen der Armaturen und Geräte der Trinkwasser-Installationen (Öffnen, Schließen, Umstellen, Unterbrechen), sowie Geräusche, die durch den Betrieb von elektrischen Rollläden und Rolltoren entstehen.

Die Aufzugsanlage (Aufzugsschacht und Aufzugstechnik) wird schalltechnisch nach DIN 8989 dimensioniert, hierbei wird ein eingehaltener Installationspegel $LAF, max = 30$ dB(A) gewährleistet.

Schallschutz gegen Geräusche von raumluftechnischen Anlagen

An die Schalldruckpegel von Geräuschen raumluftechnischen Anlagen im eigenen Wohnbereich werden die erhöhten Anforderungen nach dem Entwurf zur DIN 4109, Teil 5 „Schallschutz im Hochbau, Erhöhte Anforderungen“, Ausgabe August 2020 zugrunde gelegt: Eingehaltener A-bewerteter Schalldruckpegel in schutzbedürftigen Räumen

Raumluftechnische Anlagen $LAF, max = 27$ dB(A)

Schallschutz innerhalb der Wohnungen

Für den Ausbau innerhalb der Wohnungen (eigener Bereich) werden keine Schallschutzanforderungen an trennende Bauteile vereinbart.

Hinweise:

Der Käufer wird darauf hingewiesen, dass auch durch den vereinbarten erhöhten Schallschutz im Hochbau (DIN 4109, Teil 5, Stand August 2020) bzw. die Einhaltung der weiteren zuvor genannten Anforderungen nicht sichergestellt werden kann, dass keine Geräusche von außen, aus benachbarten Räumen bzw. von fremden haustechnischen Anlagen oder von eigenen raumluftechnischen Anlagen mehr wahrgenommen werden.

Die Schallschutzkonzeption kann aus technischen Gründen nachträglich nicht mehr geändert werden. Sie behält deshalb auch Bestand, wenn zum Zeitpunkt der Abnahme die allgemein anerkannten Regeln der Technik einen höheren Schallschutz definieren sollten.

Brandschutz

Die Planung sowie die Ausführung entspricht den Bestimmungen des konstruktiven und vorbeugenden Brandschutzes in der zum Zeitpunkt des Bauantrags (12/2023) gültigen Fassung.

2. Bauwerksausführung

2.1. Rohbau / Konstruktionsbeschreibung

2.1.1. Gründung

Die Gründung erfolgt gemäß den Vorgaben des Gründungsgutachtens und den statischen Berechnungen.

2.1.2. Untergeschossräume / Tiefgarage

Die Bodenplatte des Untergeschosses wird aus Stahlbeton hergestellt und entspricht den statischen sowie den baugrundtechnischen Anforderungen. Falls notwendig, werden die Bodenplatte und die Kelleraußenwände als wasserundurchlässige Stahlbetonkonstruktion der Nutzungsklasse B (NKL-B) ausgeführt.

Die Böden in Technik- und Abstellräumen erhalten einen staubbindenden Anstrich. Dieser umfasst auch einen 10–15 cm hohen Sockelanstrich (ohne Hohlkehle).

Die Wände des Untergeschosses bestehen – mit Ausnahme der Kellersystemwänden – aus Kalksandstein (gegebenenfalls als Planellemente ohne Fugenglättung) oder aus Stahlbeton (ohne besondere Anforderungen an die Oberflächenqualität, SB1).

Die Höhe der Tiefgarage beträgt an der niedrigsten Stelle 2,00 m. Die empfohlene max. Höhe der PKW beträgt 1,90 m. Die PKW-Stellplätze sind mindestens 2,30 m breit und 5,00 m lang.

Der Bodenbelag der Tiefgarage erfüllt die Vorgaben der DAfStb-Richtlinie „Schutz und Instandsetzung von Betonbauteilen“ in Verbindung mit dem DBV-Merkblatt „Parkhäuser und Tiefgaragen“.

Die Rampe zur Straße wird mit Pflaster ausgeführt. Entwässerungsrinnen, die an das Regenwassersystem angeschlossen sind, werden an der Gebäudekante und am Knickpunkt in der Tiefgarage eingebaut.

Die Zufahrt zur Tiefgarage erhält ein Gittertor.

2.1.3. Decken

In den Regelgeschossen beträgt die lichte Raumhöhe in den Wohn- und Aufenthaltsräumen etwa 2,70 m. Abweichungen von dieser Höhe können durch erforderliche Abkofferungen oder abgehängte Decken entstehen. Die Raumhöhen in bestimmten Wohnungen weichen jedoch grundsätzlich ab. So weist Wohnung Nr. 1 im Erdgeschoss aufgrund der Lage über der

Tiefgarageneinfahrt unterschiedliche lichte Raumhöhen auf: Im Wohn- und Essbereich beträgt die Höhe 2,70 m, im Schlafzimmer 2,50 m, im Bad 2,06 m und im Abstellbereich 1,50 m. Die Wohnungen im Dachgeschoss (Nr. 21–24) verfügen hingegen über eine lichte Raumhöhe von etwa 2,90 m in Wohn- und Aufenthaltsräumen.

Die Geschossdecken werden den statischen Erfordernissen entsprechend entweder als Spannbetondecken aus Hohldielen, als Stahlbetondecken in Ortbeton oder als Filigranelemente mit Aufbeton ausgeführt. Die Dicke der Decken sowie die Form und Lage von Über- und Unterzügen richten sich nach den statischen Berechnungen und baulichen Anforderungen. Im Dachgeschoss wird die Decke ebenfalls nach den statischen Vorgaben konstruiert.

An den Deckenanschlüssen können durch Schiebe- und Schwindkräfte Haarrisse entstehen, die keinen Mangel darstellen. Solche Haarrisse können auch bei den Anschlüssen von Trockenbauwänden an Massivbauteilen auftreten. Werden diese Anschlüsse mit Acrylfugen ausgeführt, handelt es sich um sogenannte Wartungsfugen, die regelmäßig überprüft und bei Bedarf erneuert werden müssen. Darüber hinaus können gleitende Deckenanschlüsse gemäß den statischen Anforderungen vorgesehen werden.

2.1.4. Wände

Außenwandkonstruktion

Die nichttragenden Außenwände des Gebäudes werden als Holztafelwände ausgeführt, wobei sie den statischen Anforderungen sowie den Vorgaben des Wärme- und Schallschutzes entsprechen. Die tragenden Außenwände hingegen bestehen aus Stahlbeton und werden ebenfalls unter Berücksichtigung der statischen, wärmeschutztechnischen und schallschutztechnischen Erfordernisse hergestellt.

Tragende Wände und Wohnungstrennwände

Die Wohnungstrennwände und sonstigen tragenden Wände werden in Stahlbeton nach statischen, schallschutz- und brandschutztechnischen Erfordernissen erstellt.

Nicht tragende Wände

Die nichttragenden Innenwände in den Wohnungen werden als doppelt beplankte Gipskartonständerwände ausgeführt. Im Untergeschoss bestehen die Trennwände der Kellerräume aus Metalltrennwandsystemen in Türhöhe oder werden in Teilbereichen massiv gefertigt.

Hinweis:

Trocknungs- und Schwindrisse in Mauerwerks- oder Stahlbetonwänden gelten bis zu einer Breite von 0,4 mm nicht als Mangel.

An Wandanschlüssen mit Materialwechsellern können durch Schiebe- und Schwindkräfte Haarrisse entstehen, die keinen Mangel darstellen. Materialwechsel in den Wänden können mit offenen Fugen ausgeführt werden. Falls Acrylfugen verwendet werden, handelt es sich um Wartungsfugen, die regelmäßig überprüft und bei Bedarf erneuert werden müssen.

2.1.5. Treppen, Treppenhäuser/-häuser und Aufzugsvorräume

Die Treppenläufe in den Treppenhäusern werden in Stahlbeton ausgeführt und sind schalltechnisch von den aufgehenden Bauteilen und/oder den Treppenpodesten getrennt, um Schallübertragungen zu verhindern.

Die Treppe in den Treppenhäusern ist inklusive Zwischenpodest als Stahlbetonfertigteile SB2 konzipiert und entspricht den statischen und brandschutztechnischen Anforderungen. Die Tritt- und Setzstufen erhalten eine Hydrophobierung des Sichtbetons. Die erste und letzte Stufe jeder Treppenlaufreihe sind mit einer optischen Markierung versehen, um die Barrierefreiheit zu verbessern.

Die Treppenhauswände werden ebenfalls in Sichtbeton SB2 ausgeführt. Die Hauptpodeste und die Eingangsbereiche sind mit Bodenfliesen ausgestattet, z.B. in der Größe 60 cm × 60 cm, ohne Sockelleisten nach Architekturvorgabe.

Die Treppengeländer im Treppenhaus bestehen aus einer Stahlkonstruktion mit Handlauf.

2.1.6. Balkone, Terrassen

Balkone

Die Balkone werden als Fertigteile in Stahlbeton SB2 erstellt. Sie sind thermisch von der Deckenplatte getrennt und fachgerecht im Anschlussbereich an die aufgehenden Bauteile abgedichtet.

Die Balkone erhalten einen Belag aus Douglasie Bretter oder einem gleichwertigen Material, montiert auf einer geeigneten Unterkonstruktion.

Die Entwässerung (Haupt- und Notabläufe) erfolgt gemäß den geltenden Richtlinien.

Die Balkone erhalten Stahl- Brüstungsgeländer, die Ausführung erfolgt gemäß Architektenplanung.

Terrassen im Erdgeschoss

Die Terrassenbereiche erhalten eine 2% Neigung für die freie Entwässerung der Fläche im Hofentwässerungssystem, das ein Retentionsdach mit angeschlossenen in der Fläche liegenden Entwässerung (Bodenablauf), einschließlich erforderlichen Notabläufe / Überläufe kombiniert. Als Terrassenbelag werden Betonwerksteine 60 x 60 cm geplant.

Terrasse im DG

Die Terrasse im Dachgeschoss erhält ein Belag aus Douglasie Bretter oder einem gleichwertigen Material, montiert auf einer geeigneten Unterkonstruktion.

Die Entwässerung (Haupt- und Notabläufe) erfolgt gemäß den geltenden Richtlinien.

Die Terrasse erhält Stahl- Brüstungsgeländer, die Ausführung erfolgt gemäß Architektenplanung.

Hinweis:

Bei den Holzdielen handelt es sich um ein Naturprodukt und kann Wachstum bedingte Struktur- und Farbveränderungen aufweisen und unterliegt den natürlichen Witterungsprozessen.

2.1.7. Dach / Dachabdichtung / Dachentwässerung

Dachkonstruktion

Das Haus erhält ein Berliner Dach aus Holz mit geneigten Dachflächen, Gauben und Flachdächern. Das Dach über dem Treppenhaus und dem Aufzug besteht aus Stahlbeton.

Die geneigten Dachflächen werden mit einer Stehfalzverkleidung aus Aluminium oder Zink belegt. Die Flachdächer erhalten eine Kiesüberdeckung auf dem Warmdach mit Dämmung gemäß dem Wärmeschutznachweis und einer Flachdachabdichtung nach den einschlägigen Bestimmungen (Flachdachrichtlinie / DIN 18531).

Im Einklang mit den Anforderungen des Berliner Solargesetzes wird für Photovoltaik eine Fläche von 30% der Bruttodachfläche vorgehalten.

Die Regenentwässerung, einschließlich der Notentwässerung der Flachdächer und Balkone, wird im Rahmen der Ausführungsplanung festgelegt. Die Terrassen-, Balkon- und Notentwässerung erfolgt durch außenliegende Fallrohre und ist an die Regenwasserentwässerung angebunden. Außenliegende Regenfallrohre an der Fassade werden

in Titanzink, walzblank oder vorpatiniert ausgeführt. Die Mauerkronen, Attikaabdeckungen und Dachränder werden entsprechend den technischen Erfordernissen mit gekanteten Titanzinkabdeckungen versehen.

2.2. Fassade

Fassadengestaltung

Die Südwestfassade zur Straße hin ist mit einer Holzverkleidung vorgesehen. Die Nordostfassade zur Hofseite wird verputzt. An einigen Stellen ist eine Begrünung mit Kletterpflanzen mit Kletterhilfe vorgesehen. Die Kletterhilfe besteht aus Edelstahl-Rankgitter und Edelstahl-Halter oder Konsolensystem.

Die Nordwestfassade wird als Sichtbeton mit Holzstruktur in Bretteroptik ausgeführt.

Im Erdgeschossbereich wird die Fassade in Klinkeroptik verkleidet, nach Konzept der Architekten und Brandschutzanforderungen.

Die Fassaden erhalten Zuluftöffnungen im Bereich der Fenster/ Laibungen.

2.2.1. Fenster / Fensterbänke

Wohnungen

Die Fenster- und Fenstertüranlagen der Wohnungen werden als Kunststofffenster mit 3-Scheiben-Isolierverglasung nach den Anforderungen des Energieeinsparnachweises eingebaut. Die Oberfläche innen ist weiß. Die Außenseite wird nach dem Farb- und Materialkonzept der Architekten ausgeführt.

Die Fenster werden mit Drehbeschlag, Drehkippsbeschlag oder Festverglasung gemäß den Planvorgaben ausgeführt.

Sollte bei Fenstern eine Absturzsicherung erforderlich sein, so besteht diese aus einer außenliegenden Stahlkonstruktion gemäß Architektenplanung. Die Verankerung der Absturzsicherung wird nach statischen konstruktiven Erfordernissen ausgeführt. Bodentiefe Festverglasungen ohne Absturzsicherung werden als abzusichernde Festverglasungen ausgeführt.

Keller

Die Lichtschächte erhalten einen begehbaren Stahlgitterrost. Nach technischer Notwendigkeit kann die Ausführung der Kellerfenster differieren.

Kellerabteile, welche im Bereich von Lichtschächten liegen, können dadurch eine eingeschränkte Nutzbarkeit haben.

Außenfensterbänke

Die Außenfensterbänke werden entsprechend den technischen Erfordernissen aus Stahlblech oder Leichtmetallelementen mit Antidröhnbeschichtung ausgeführt, Farbgebung nach Farbkonzept der Architekten. Im Bereich der Terrassen und Balkone werden die Außenfensterbänke bei Fenstertürelementen ohne Brüstung, als trittfeste offene Rinne ausgeführt.

Die Festlegung der Farbgebung und die Ausführung erfolgt nach Abstimmung des Farb- und Materialkonzeptes der Architekten.

2.2.2. Raffstore / Sonnenschutz / Rollläden

Im Erdgeschoss werden abschließbare Fenstergriffe eingebaut, ausgenommen an den Fenstern, die als Teil des zweiten Rettungsweges dienen. Im Erdgeschoss sowie an den Dachflächenfenstern werden elektrische Rollläden installiert. Farbe und Material der Rollläden

richten sich nach dem Farbkonzept der Architekten. Die Rollläden an den Fenstern des zweiten Rettungsweges sind zusätzlich mit einer Notbedienung über eine Handkurbel ausgestattet.

An der Straßenfassade werden die Fenster in den Obergeschossen mit elektrischen Raffstores versehen. Die Raffstores an den Fenstern des zweiten Rettungsweges sind zusätzlich mit einer Notbedienung ausgestattet.

2.2.3. Hauseingänge

Die Haustüranlage der Hauseingänge werden als Metallrahmenprofilelemente, mit Isolierverglasung gem. Wärme- und Schallschutznachweis, Verbundsicherheitsglas, Widerstandsklasse RC2 N, elektrischer Türöffner, Obentürschließer mit Gleitschiene und Freilauffunktion, Wechseltürgriff aus Edelstahl: außen Türgriff und innen Türdrücker mit Rosette, ausgeführt.

Klingel-, Gegensprech- und Kameraanlage werden in unmittelbarer Nähe der Hauseingangstüranlagen installiert.

Die Briefkastenanlage wird im Hausflur im Erdgeschoss angeordnet. Gestaltung nach Vorgabe der Architekten.

Es wird jeweils eine Schmutzfangmatte in den Hauseingängen des Erdgeschosses vorgesehen.

2.3. Türen

2.3.1. Wohnungseingangstüren

Die Wohnungseingangstüren werden in technisch erforderlicher Schallschutz-, Brandschutz und Klimaklasse aus Holzwerkstoff mit Stahl-/ oder Holz-Zarge hergestellt, Farbe nach Farbkonzept der Architekten mit einem lichten Türdurchgangsmaß von mindestens ca. 2 m Höhe. Die Türen sind dichtschießend ausgeführt und mit Schallex-Dichtung ausgestattet. Sie erhalten einen Türspion, Türbeschläge mit Knauf außen sowie Türdrücker innen und eine 3-fach Verriegelung. Die Türen werden in Beanspruchungsklasse 3 ausgeführt. Die Wohnungseingangstüren werden gemäß Brandschutzkonzept ausgeführt.

2.3.2. Türen im Allgemeinbereich

Die Höhe des lichten Türdurchgangsmaßes beträgt mindestens ca. 2 m (in den Untergeschossen kann die Höhe davon abweichen).

2.3.3. Untergeschosstüren

Die Türen des Untergeschosses werden als Stahlblechtüren mit Stahlzarge unter Beachtung des Brandschutzkonzeptes ausgeführt, Oberfläche endlackiert, RAL-Standardfarbton nach Architektenplanung. Schleusentüren werden entsprechend Brandschutzkonzept und mit Panikarmaturen geplant.

2.3.4. Wohnungsinnentüren

Wohnungsinnentürblätter (Röhrenspanblätter) und Umfassungszargen aus Holzwerkstoff mit dreiseitiger Lippendichtung. Kunststoffbeschichtet, Farbe weiß, Buntbartschloss mit einem Schlüssel. Bad-, Duschbad- und WC-Türen mit Bad-Verriegelung. Die Türblätter (Beanspruchungsklasse N) erhalten bei Anforderung des Lüftungskonzepts einen Unterschnitt (ca. 1-2 cm) zum Luftaustausch. Beschläge: Rosettengarnitur mit Buntbartschloss, EdelstahlAusführung.

2.3.5. Schließanlage

Für das Bauvorhaben wird eine zentrale Schließanlage mit Profilzylindern für die Hauseingangstüren, das Tiefgaragentor, die Wohnungseingangstüren, Müllstandort sowie die Kellerräume eingebaut. Der Zutritt zu Technikräumen (z.B. Hausanschlussraum, Elektrozählerraum) ist nur befugten Personen möglich.

Die privaten Kellerabteile sowie Briefkästen erhalten ein Profilzylinderschloss und werden in das Schließsystem integriert.

Die Türen im Allgemeinbereich erhalten Panikschlösser gemäß Brandschutzkonzept. Die Wohnungseingangstüren erhalten keine Panikschlösser.

Jede Wohnungseinheit erhält 3 Schlüssel. Es werden Schlüsseltresore zur Hinterlegung von Gebäudeschlüsseln für Noteinsätze der Aufzugsfirma, der Feuerwehr, etc. gemäß Vorgaben der Fachplanung angeordnet und entsprechende Schlüssel darin hinterlegt. Der Schließplan und die Sicherungskarte werden bei der Hausverwaltung hinterlegt.

2.4. Kellerräume

Jede Wohnung verfügt über einen Kellerraum im Untergeschoss. Die Kellerräume außerhalb der Wohnungen sind nicht für Wohnzwecke geeignet und nur für den vorübergehenden Aufenthalt von Menschen bestimmt und für eine untergeordnete Nutzung zur Lagerung feuchteunempfindlicher Gegenstände geeignet.

Die Kellerräume im Untergeschoss werden als industrielle Metalltrennwandsysteme, Tür hoch mit dazugehörigen Türen hergestellt. An Wänden und Decken, die an beheizte Gebäudebereiche angrenzen, werden in Teilbereichen Dämmplatten angebracht, deren Oberfläche optisch vom Standard abweicht. An Wänden und Decken können Installationsleitungen auch unterhalb von 2,00 m vorhanden sein und zu einer eingeschränkten Nutzbarkeit führen.

Bei der Ausführung von Kellergeschossen kommt es in den ersten Jahren zu einem höheren Anfall von Raumfeuchte. Dies ist bedingt durch eine erhöhte Feuchte der Bauteile und Baustoffe nach dem Einbau (Beton, Estrich, Anstriche etc.). In jedem Fall ist eine ausreichende und richtige Lüftung durch den Nutzer sicherzustellen.

Die Be- und Entlüftung der Kellerräume erfolgt über natürliche, dauerhafte Entlüftung über Lichtschächte und Wandöffnungen, die mit einem Gitter geschützt sind.

2.5. Estricharbeiten

Die Wohnungen erhalten einen schwimmenden Zementestrich mit Trittschalldämmung und sofern erforderlich mit Wärmedämmung. Ausnahme: Wohnung 01 im Abstellraum, Flur und Bad.

Die Gemeinschaftsbereiche, wie z.B. Treppenräume, in den Obergeschossen, werden mit schwimmendem Zementestrich mit Trittschalldämmung ausgeführt. Ausnahme: Zwischenpodeste und Treppenläufe.

Estrichfugen werden nach Erfordernis geplant; dies kann ggf. Fugen im Bodenbelag, im Bereich der Türschwelle, zur Folge haben.

Der Eingangsbereich und das Treppenhaus des Erdgeschosses, über unbeheizten Kellern sowie die Geschoss Podeste im Bereich des Wohnungseingangs und Aufzugs erhalten einen Bodenbelag aus Feinsteinzeug 60 x 60 cm.

2.6. Putz- und Spachtelarbeiten

Alle Wandflächen der Wohnungen aus Stahlbeton werden raumseitig gespachtelt mit einer Oberflächen-Qualitätsstufe 2 (Q2) ausgeführt.

Die Trockenbauwände in den Wohngeschossen werden fugenverspachtelt ausgeführt, Oberflächen-Qualitätsstufe 2 (Q2). Systembedingte Fugen im Untergeschoss und in den Deckenflächen der Wohnungen werden nicht verschlossen.

Hinweis:

Rissbreiten in Form von Trocknungs- oder Schwindrissen sowohl in Mauerwerks- als auch in Stahlbetonwänden sind bis zu 0,4 mm möglich und stellen keinen Mangel dar. Fugen, die sich auf Grund von Materialwechsel ergeben, werden als offene Fuge ausgeführt. Bei den optischen Anforderungen des Sichtbetons ist zu berücksichtigen, dass eine 100% gleichmäßige Farbtonung, Porenstruktur und porenfreie Sichtflächen fertigungstechnisch nicht erreichbar sind.

2.7. Müllplatz

Der Müllstandort befindet sich im Vorgarten auf Straßenniveau. Es wird eine Einhausung mit Gründach hergestellt. Die Abfallbehälter werden entsprechend der Maßgaben der öffentlichen Abfallentsorgung erstmals vom Verwalter bestellt und sind nicht Bestandteil der geschuldeten Leistung.

2.8. Fahrradstellplätze/Stellplätze

Die erforderliche Anzahl von Fahrradstellplätzen wird im Untergeschoss und im Hofbereich untergebracht. Im Innenhof sind punktuell angeordnete Fahrradstellplätze für 2 Lastenräder und 18 Fahrräder vorgesehen. Weitere 21 Stellplätze sind als Vorderradständer mit Anlehnbügel im Untergeschoss untergebracht und sind mit dem Aufzug oder über der Tiefgaragenrampe erreichbar.

2.9. Haustechnik

Die Dimensionierung und Auslegung des Leitungsnetzes erfolgt nach den einschlägigen Vorschriften. Die Leitungen werden gemäß aktuell gültigem GEG gedämmt. Die Leitungen werden in Schächten und Vorsatzschalen verdeckt geführt. Im Untergeschoss erfolgt die Leitungsführung sichtbar. Durchdringungen von brandschutztechnisch klassifizierten Wänden und Decken werden mit zugelassenen Brandschotts oder nach den Erleichterungen der Leitungsanlagenrichtlinie verschlossen.

2.9.1. Wärmeversorgungs- und Verteileranlagen

Die Wärmelieferung erfolgt über eine Wärmepumpe. Auf dem Dach wird ein zentraler druckgesteuerter Abluftventilator mit Wärmerückgewinnung durch eine Abluft-Abwärme-Wärmepumpe geplant, der die Abluft aus den Wohnungen bedarfsgerecht absaugt.

Die Liegenschaft erhält eine Photovoltaik-Anlage auf dem Flachdach und ggf. auf den Gauben, entsprechend den Anforderungen und zur Erfüllung des Berliner Solargesetzes.

Wärmeübertragung innerhalb der Wohnung

Innerhalb der einzelnen Wohnungen werden Heizkreisverteiler zur Steuerung der Heizkreise nach den Vorgaben (Dimensionierung und Lage) der Haustechnikplanung installiert. Die Heizkreisverteiler werden als Unterputzinstallation in der Regel in den Eingangsbereichen der Wohnungen vorgesehen.

Alle Wohnräume, Küchen und Bäder sind mit Fußbodenheizung ausgestattet. Die Regelung erfolgt über Thermostate. Bei nicht durch Wände getrennten Nutzungsbereichen, wie offenen Wohnräumen, erfolgt die Steuerung teilweise über separate Thermostate.

In der Wohnung WE 01 werden die Räume: Flur, Bad und Abstellbereich aufgrund der unterschiedlichen lichten Höhe über Heizkörper beheizt.

Die Verteilungszuführung zu den einzelnen Räumen erfolgt innerhalb des Fußbodenaufbaus. Räume > 6,00 m² haben einen separaten Heizkreis und sind einzeln regelbar.

In den Küchen werden die beispielhaften Küchenmöblierungsflächen an den Wänden und in den Bädern die Bodenflächen unter der Badewanne, im Duschbereich und hinter Vorwänden bei der Verlegung der Heizschleifen ausgespart.

Folgende Wohnraumtemperaturen werden bis zu einer Außentemperatur von -12° C zugesichert (Messwert in der Mitte des Raumes und in 1m Höhe):

Wohnräume und Flure:	20° C
Bäder:	24° C

Die Bäder erhalten als Ergänzung zur Fußbodenheizung jeweils einen Handtuchhalter-Heizkörper, der an die Fußbodenheizung angeschlossen ist. Hiervon ausgenommen ist die WE 01, der Handtuchhalter-Heizkörper hat einen separaten Heizkreislauf und die Fußbodenheizung erfolgt elektrisch.

Die Erfassung der verbrauchten Wärmemenge erfolgt mit Wärmemengenzählern je Fußbodenheizungsverteilung, die nicht Leistungsbestandteil sind und von der WEG durch die Hausverwaltung gekauft, gemietet oder geleast werden können.

Wärmeübertragung außerhalb der Wohnung

Räume außerhalb der Wohnungen und die Räume im Untergeschoss werden bis auf Ausnahmen nicht beheizt. Das Treppenhaus sowie die Gemeinschaftsflure im Erdgeschoss erhalten eine eigene Heizmöglichkeit. Diese Räume müssen in der Heizperiode auf 15° C gehalten werden, um die normgerechte Temperierung der Wohnungen zu gewährleisten.

2.9.2. Sanitärinstallation

Die Schmutzwasserentsorgung erfolgt über das Abwassersystem im öffentlichen Straßenraum. Die Niederschlagswasserentwässerung erfolgt auf dem Grundstück; entsprechend Vorgaben der BWB. Die Trinkwasserversorgung des Objektes erfolgt über einen gemeinsamen Trinkwasseranschluss. Die Hauswasserzähleranlage befindet sich im Untergeschoss.

Die Abwasserleitungen werden aus Kunststoff- und/oder Gussrohren, die Warm- und Kaltwasserleitungen in Mehrschichtverbund- und/oder Edelstahlrohr in den erforderlichen Dimensionen verlegt. Die Warmwasserbereitung der Wohnungen erfolgt über dezentrale elektrische Durchlauferhitzer.

Untergeschoss

In den Technik- und Kellerräumen im Untergeschoss verbleiben alle Installationsleitungen sichtbar an Wänden und Decken. Eine lichte Raumhöhe von 2,00 m kann unterschritten werden und somit Nutzungseinschränkungen verursachen.

Wohnungen

Die sanitären Einrichtungen in den Bädern sind Bestandteil der Leistung. Auflistung siehe Punkt 3.4 Sanitärobjekte.

Rohrverkleidungen durch Sockel, Abhangdecken und Abkofferungen für Ver- und Entsorgungsleitungen werden, soweit erforderlich, im Zuge der Fachplanung festgelegt.

Die Installation in Bädern und WCs erfolgt im Allgemeinen als Vorwandinstallation. Wenn technisch erforderlich, können Abkofferungen für Ver- und Entsorgungsleitungen im Laufe der Projektumsetzung verändert werden oder zusätzlich notwendig sein.

Duschabtrennungen sind Bestandteil des Leistungsumfangs in den nicht-barrierefreien Bädern. Sie werden als Glasabtrennungen aus hellem Klarglas (ESG) ausgeführt, wobei die Maße nach Zeichnung und Aufmaß bestimmt werden. Die Beschläge sind in mattierter Chromoptik gehalten. In den barrierefreien Bädern sind Duschabtrennungen nicht im Lieferumfang enthalten.

Die Bäder/WCs erhalten jeweils einen Spiegel über dem Waschtisch, nach Wahl der Architekten.

Für die WCs und die Waschmaschine wird je ein Kaltwasseranschluss vorgesehen. Waschtisch, Dusche und Badewanne erhalten jeweils einen Warm- und Kaltwasseranschluss.

In einigen Küchen werden die Ver- und Entsorgungsleitungen (Kalt-/Warmwasser, Abwasser) für die Spüle mit Kombi-Eckventil für einen Spülmaschinenanschluss Aufputz vor der Wand im Sockelbereich geführt, gemäß Standardplanung. Dies muss bei der käuferseitigen Küchenplanung berücksichtigt werden.

Die Küchenmöblierung ist kein Leistungsbestandteil. Zu- und Abwasserleitungen zu Kochinseln werden nicht geliefert.

Für den Kaltwasserverbrauch sind für jede Wohnung separate Zählereinrichtungen vorgesehen. Die Zählereinrichtungen sind nicht Bestandteil der Leistung und sind durch die WEG-Verwaltung zu kaufen, zu leasen oder zu mieten.

Die Wohnungen im Erdgeschoss mit Privatgarten erhalten je Wohnung eine frostfreie Außenzapfstelle.

Außenanlagen

Im Innenhof und im Vorgarten ist jeweils ein frostfreier Außenwasserhahn vorgesehen.

2.9.3. Elektroinstallation

Allgemeinbereiche

Am Hauseingang wird eine Hausnummernleuchte angeordnet. Das Treppenhaus und die Hausflure erhalten Decken- und / oder Wandauslässe mit Aufbau-Leuchten gemäß Gestaltungskonzept der Architekten. Schalter und Taster im öffentlichen Bereich werden, sofern vorhanden, mit Orientierungslicht ausgeführt, die Flur- und Treppenhausbeleuchtung sowie die Tiefgaragenbeleuchtung werden über Bewegungsmelder gesteuert. Die Installation erfolgt in einem einheitlichen Schalterprogramm. Leitungen zur Versorgung des Treppenhauses und Flure in den Obergeschossen werden unter Putz verlegt. Bei Aufputzverlegung von Leitungen werden entsprechende Rohrsysteme verwendet.

Die Installation der Schalter und Bedienelemente erfolgt in den Kellerbereichen als Aufputzsystem. Schalterprogramm für Allgemeinbereiche, Treppenhaus, Treppenhaus-Flur: Gestaltung nach Vorgabe der Architekten.

Wohnungen

Die Ausstattung der Räume innerhalb der Wohnungen ist den unter folgenden Ziffer 3.6 aufgeführten Raumbeschreibungen zu entnehmen.

In den Wohnungen werden Deckenauslässe mit Anschlussklemme installiert. Für die Wohnungen werden keine Leuchten vorgesehen.

Die Lage der Schalter, Dosen und Wand- und Deckenauslässe sowie der Elektroverteilung wird durch den Haustechnikplaner festgelegt. Das verwendete einheitliche Schalterprogramm entspricht den Vorgaben der Architektur.

Die Lage der Elektroverteilung ist nicht veränderbar.

Zur Regelung der Raumtemperaturen sind Raumtemperaturregler im Standard - Schalterprogramm je Raum vorgesehen.

Die Unterverteiler werden mit den entsprechenden Hauptschaltern, Sicherungsabgängen, Schaltgeräten sowie den erforderlichen Schutzgeräten ausgestattet und als Unterputz-Installation im Flur gemäß Planung vorgesehen.

Gemäß DIN 14676 werden Rauchwarnmelder (RWM) zur Früherkennung in den Aufenthaltsräumen, in den Kinder- und Schlafräumen sowie im Flur auf Miet- bzw. Leasingbasis (inkl. Herstell- und Montagekosten), mit Vertragsübernahme durch die WEG, installiert. Die laufenden Kosten trägt der Käufer im Rahmen seines Wohngeldes.

Außenanlagen

Ausreichende Beleuchtung der Zuwegung zu den Hauseingängen über Poller- oder Mastleuchten oder Lichterkette, nach Vorgabe der Fachplanung.

2.9.4. Multimediaanschlüsse

Jede Wohnung erhält einen Medienverteiler für das Datennetz, so dass eine kabelgeführte Multimedia Signalverteilung möglich ist. Der Antrag und Abschluss des Anschlussvertrages mit dem Betreiber obliegt dem Käufer.

Der Medienverteiler wird mit einer Elektro-Doppelsteckdose und einem Platz für einen Router (Abmessungen max. 20 x 25 x 6 cm) ausgestattet. Der Router ist nicht Bestandteil des Lieferumfangs. Daten-Anschlussdosen werden gemäß der Ausstattungsbeschreibung (nachfolgend unter Ziffer 3.4.2) der Wohnung eingebaut.

2.9.5. Lüftung

Wohnungslüftung

Es gibt eine dauerhafte, nutzerunabhängige Grundlüftung zum Feuchteschutz über ein zentrales Abluftsystem. Diese erfolgt im automatischen Betrieb (Grundlast). Dazu ist in allen Bädern jeweils ein Abluftelement sowie auf dem Dach ein Abluftventilator für dauerhafte Grund- und feuchtegeregelte Bedarfslüftung installiert.

Für die notwendige Nachströmung werden in den Fassaden oder Fenstern Außenluftdurchlässe oder Nachströmelemente vorgesehen. Die Festlegung und Ausführung der Maßnahmen erfolgt gemäß Lüftungskonzept des Fachplaners unter Berücksichtigung der aktuell gültigen DIN-Normen. Durch Türunterschnitte oder Überströmelemente wird die Zuluftnachströmung in allen Räumen sichergestellt. Die Festlegung und Ausführung der Maßnahme erfolgt gemäß Lüftungskonzept des Fachplaners. Außenluftdurchlässe und Überströmelemente müssen zur Funktionssicherung der Grundlüftung freigehalten werden.

Hinweis:

Der Luftvolumenstrom zum Feuchteschutz wird gemäß DIN 1946, Teil 6 sichergestellt. Damit wird sichergestellt, dass der Erhalt der Bausubstanz in der Wohneinheit bei Abwesenheit der Nutzer unter üblichen Nutzungsbedingungen eingehalten ist. Die Grundlüftung führt nicht die Feuchtigkeit ab, die z. B. durch Wäschetrocknung und Kochen in die Nutzungseinheit / Wohnung eingetragen wird. Dazu muss der Nutzer mit aktiver Fensterlüftung beitragen.

Bei der Küchenplanung ist zu berücksichtigen, dass nur Ablufthauben im Umluftbetrieb vorgesehen werden können.

Tiefgarage

Die Tiefgarage wird durch die Tiefgaragenein- und Ausfahrt sowie über offene Lichtschächte in der Decke gemäß VDI 2053 natürlich quer gelüftet.

2.9.6. Aufzüge

Das Treppenhaus erhält einen maschinenraumlosen Personenaufzug. Es kommt ein Seilaufzug mit einem Haltepunkt je Geschoss zur Ausführung. Die Kabinengröße wird Krankentragen-gerecht gemäß DIN 18040-2 geplant. Die Kabinenwände und Kabinentüren erhalten eine Edelstahl- oder Holzoptik-Bekleidung und Spiegel. Der Bodenbelag wird nach Vorgabe der Architekten ausgeführt.

3. Ausstattung der Wohnungen

3.1. Fliesenarbeiten

Bodenfliesen

In Badezimmer und WC werden Fliesen im Kreuzverband mit Verfugung verlegt. Fliesensockel werden aus geschnittenen Fliesen, ca. 6 cm hoch, hergestellt. Die Bodenfliesen haben das Format ca. 60 x 60 cm. Fugenmaterial wird in der Farbe grau ausgeführt. Der Übergang zwischen verschiedenen Bodenbelägen wird mit geeigneten Materialien hergestellt.

Aufgrund unterschiedlicher Aufbauhöhen von Parkett und Bodenfliesen wird im Bereich der Türlaibung ein Höhenversatz im Bodenbelag entstehen. Dies stellt keinen Mangel dar.

Wandfliesen

Einbau der Wandfliesen im Bad und im WC bis etwa 1,20 m Höhe. Das Fliesenformat beträgt ca. 60 x 60 cm. Die Anbringung der Wandfliesen erfolgt nur im Bereich von Wänden mit Sanitärgegenständen. Im Bereich der Duschen erfolgt die Ausführung in Höhe von ca. 2,40 m. Nichtgeflieste Wände, die unmittelbar an geflieste Bodenflächen angrenzen, erhalten einen Fliesensockel, Höhe ca. 6 cm. Die Verlegung erfolgt im unregelmäßigen Verband. Das Fugenmaterial wird in der Farbe grau ausgeführt. Die Höhenangabe der Fliesen bezieht sich auf die Oberkante Fertigfußboden. Die Sanitärobjekte werden unabhängig vom Fliesenraster positioniert.

An einer Wand der Dusche wird eine Akzentfliese im Format 7,5 x 30 cm vertikal verlegt angebracht.

Ablagen, falls vorhanden, werden in den Bädern bis zur Oberkante und in Ihrer Aufsicht gefliest. Geflieste Vorsatzschalen oder Fliesenaußenecken werden auf Gehrung geschnitten und erhalten keine Abschlussleisten.

Sämtliche Anschlussfugen im Bereich der Fliesenflächen- und Beläge erhalten einmalig eine dauerelastische Verfugung. Diese Fugen sind Wartungsfugen, welche durch den Eigentümer zu warten sind.

3.2. Parkettarbeiten

Wohn- und Schlafräume, offene Küchen sowie Flure und Abstellräume erhalten einen Belag aus Fertigparkett schwimmend verlegt, gemäß Anlage zur Baubeschreibung. Technisch erforderliche Dehnfugen werden fachgerecht ausgeführt.

Dieser wird mit entsprechenden Holzwerkstoff-Sockelleisten in Weiß (Format ca. 70 mm Höhe) oder Hohlkehlleisten belegt.

Hinter Küchenzeilen werden keine Fußleisten ausgeführt.

3.3. Sanitärobjekte

Sanitärobjekte werden in der Farbe Weiß ausgeführt. Die empfohlenen Abstände der Sanitärobjekte nach DIN 18022 können in folgenden Wohnungen unterschritten werden: 01, 08, 12, 16, 20.

Ausstattung Bad (siehe auch Anlage Standardausstattung):

1x Waschtisch

aus Sanitärporzellan, Maße 600 x 470 mm

1x Wandhängendes Tiefspül-WC im Bad

aus Sanitärporzellan mit WC-Sitz und Deckel mit Soft-Close-Funktion und Unterputzspülkasten mit Betätigungsplatte

1x Dusche (außer barrierefreie Mikrowohnung)

Bodengleiche Duschen gefliest, Maße gem. Grundrisszeichnung der Planung, mit Einhebel-Brausemischer, mit Rainshower und zusätzlicher Handbrause und Rinnenablauf.

1x Dusche (barrierefreie Mikrowohnung)

Bodengleiche Duschen gefliest, Maße gem. Grundrisszeichnung der Planung, mit Einhebel-Brausemischer, mit Handbrause und Rinnenablauf.

3.4. Elektroausstattung

3.4.1. Elektro-Ausstattung der einzelnen Räume:

Die Installationsausstattung der Wohnungen und der Ausbau der erforderlichen Wohnungsverteiler erfolgt abweichend der DIN 18015-2 festgelegt. Die genaue Verteilung ist in dem jeweiligen Elektroplan dargestellt. Die Mindestausstattung erfolgt wie beschrieben:

Wohnzimmer

1 x Daten-Dose

2 x Doppelsteckdosen (je Bereich)

1 x Einfachsteckdose (unterhalb Schaltstelle)

2 x Wechselschalter oder 1 Ausschalter mit insgesamt einem Deckenauslass (je Bereich und gegebenenfalls als Serienschalter ausgeführt)

Schlafzimmer

1 x Daten-Dose

2 x Doppelsteckdosen

1 x Einfachsteckdosen

1 x Deckenauslass in Kreuzschaltung (Kreuzschalter am Eingang, Wechselschalter je Schlafplatz)

Kind/Arbeit/Zimmer

1 x Daten-Dose

1 x Einfachsteckdose

2 x Doppelsteckdose

1 x Deckenauslass in Ausschaltung

Küche

1 x Einfachsteckdose für Umlufthaube

1 x Geräteanschlussdose für E-Herd mit separater Zuleitung als Kombigerät

1 x Einfachsteckdose für den Anschluss eines Kühlschranks als Kombigerät

1 x Einfachsteckdose mit separater Zuleitung für den Anschluss einer Spülmaschine

3 x Doppelsteckdose

1 x Einfachsteckdose

1 x Deckenauslass in Ausschaltung

Küche Mikroapartment

1 x Einfachsteckdose für Umlufthaube

1 x Geräteanschlussdose für E-Herd mit separater Zuleitung als Kombigerät

1 x Einfachsteckdose für den Anschluss eines Kühlschranks als Kombigerät

1 x Einfachsteckdose mit separater Zuleitung für den Anschluss einer Spülmaschine

1 x Doppelsteckdose

1 x Einfachsteckdose

1 x Deckenauslass in Ausschaltung

Bad/ Duschbad (soweit gemäß Grundriss vorhanden)

1 x Doppelsteckdose für Waschmaschine/Trockner, wo laut Grundriss vorgesehen (in einem Bad je WE)

1 x Doppelsteckdose

1 x Deckenauslass in Ausschaltung (beleuchtet)

1 x Wandauslass oberhalb des Waschtisches in Ausschaltung

1 x Festanschluss mit Blindabdeckung für Vorhaltung einer optionalen Heizpatrone

Diele, Flur bzw. Eingangsbereich

1 x Kreuz-, Wechsel- oder Ausschaltung mit insgesamt einem Deckenauslass (bei L-förmigem Flur zwei Deckenauslässe)

1 x Einfachsteckdose pro Flur (bei L-förmigen Fluren 2x)

1 x Aufputz-Videogegensprechanlage

Terrasse Erdgeschoss

1 x Einfachsteckdose spritzwassergeschützt, im Erdgeschoss zum Abschließen

Zur Wohnung gehörender Kellerabstellraum

1x Lichtauslass mit Iso-Ovalleuchte in Ausschaltung Aufputz (AP) neben der Tür,

1x Einfachsteckdose Aufputz (AP) neben der Tür

Alle freien Leitungsenden enden in einer Dose und werden mit Wago-Klemmen, oder gleichwertig, abgeschlossen. Bei allen Deckenauslässen, bei denen Beleuchtungskörper nicht fest montiert werden, werden Deckenhaken mit Innengewinde vorgesehen.

3.4.2. Fernmelde- und informationstechnische Anlagen

Alle Wohnungen werden mit einer Videogegensprechanlage ausgestattet. Abweichungen zur DIN 18015 bei der vorgegebenen Anzahl von Multimedia- und Telekommunikationsanschlüssen sind in ihrer vorgesehenen Anzahl zuvor unter Pkt. 3.4.1 beschrieben.

4. Außenanlagen

Die Freianlagen untergliedern sich in den Vorgarten und den Innenhof über der Tiefgarage.

Vorgartenzone

Zum Vorgarten gehören neben der barrierefreien Rampe zum Eingang auch zwei private Terrassenflächen mit Hecken sowie der Müllstandort. Es ist eine überdachte Müllanlage mit extensiver Dachbegrünung vorgesehen.

Innenhof und Privatgärten

Im Innenhof befindet sich ein Großteil des Spielbereichs sowie die Terrassen und Privatgärten der beiden Erdgeschosswohnungen. Hecken umgeben die privaten Grünflächen mit einem Durchgang. In der Nähe des Hauses sind 9 Anlehnbügel für 18 Fahrräder und 2 Plätze für Sonderfahrräder angeordnet.

Die intensive Dachbegrünung im Hof besteht aus einer großzügigen Rasenfläche, die gleichzeitig als Spielwiese dient. Ein Weg quert den Garten und führt zu den Fahrradstellplätzen und zum Spielplatz.

Mauern trennen den Innenhof östlich und westlich von den Nachbarn. Die Tordurchfahrt zum hinteren Nachbarn in der Harzer Straße 32 wird von diesem durch einen Gitterzaun geschlossen.

Entwässerung

Die Entwässerung erfolgt auf dem Grundstück mit Hilfe von Mulden und Rigolen.

Technische Anlagen in Außenanlagen

Ausreichende Beleuchtung der Zuwegung zu den Hauseingängen über Poller-, Mastleuchten oder/und Lichterkette nach Vorgabe der Fachplanung.

5. Allgemeine Angaben

Bei Abschluss des Kaufvertrags nach Rohbaufertigstellung wird die bis dahin erfolgte tatsächliche Bauausführung Bestandteil.

5.1. Grundstückerschließung, Versorgungsanschlüsse

Der Anschluss des Objektes an die Versorgungsnetze für Strom, Wasser, Telefon und Internet sowie der Anschluss der Abwasserleitungen an das Kanalnetz oder gemäß behördlichen Auflagen erfolgt durch den Verkäufer. Die Hausanschlüsse werden nach den Vorschriften der zuständigen Versorgungsunternehmen betriebsbereit erstellt. Die Aufschaltung eines Telefonanschlusses sowie Kabel-TV obliegt jedem Wohnungsnutzer. Die Übernahme der jeweiligen Nutzungsgebühr erfolgt auf Kosten des einzelnen Nutzers.

5.2. Baunebenkosten

Im Leistungsumfang sind die erstmaligen Planungs- und Genehmigungskosten, wie zum Beispiel für Bauantrag, Baugenehmigung, behördliche Abnahmen und Kosten für die Ingenieurleistungen einschl. Erschließungskosten enthalten, die erforderlich sind, um eine vertragsgemäße Erstellung gemäß Baubeschreibung durchzuführen. Diese Kosten sind im Kaufpreis enthalten.

5.3. Baustelleneinrichtung

Die Baustelleneinrichtung umfasst alle während der Durchführung der Baumaßnahmen erforderlichen Maschinen, Geräte, Verbrauchskosten für Wasser, Abwasser, Strom, Telefon und Heizung bis zur Übergabe der Wohnung an den Käufer. Diese Kosten sind im Kaufpreis enthalten.

5.4. Bauendreinigung

Die Übergabe der Wohnungen und der gemeinschaftlichen Bereiche erfolgt in einem besenreinen Zustand.

5.5. Eigenleistungen

Eigenleistungen sind aus Sicherheits- und Gewährleistungsgründen erst nach erfolgter Übergabe der Wohnungen möglich. Tätigkeiten von Dritten oder Fremdfirmen im Auftrag des Käufers sind während der Bauphase nicht zulässig.

5.6. Wartung

Der Verkäufer weist darauf hin, dass u.a. für die folgenden Bauteile und Einbauten Wartungsverträge abgeschlossen werden müssen, um Gewährleistungsansprüche aufrechtzuerhalten:

- Haustechnische Anlagen (z.B. Aufzüge)
- Brandschutzvorrichtungen (z.B. Revisionsklappen)
- Beschichtungssysteme (z.B. Bodenbeschichtungen, Feuerschutzanstriche)
- Fenster- und Fenstertüranlagen
- Dachanlagen (z.B. Abdichtungssysteme)
- Rauchmelder
- Durchlauferhitzer

Die Liste erhebt keinen Anspruch auf Vollständigkeit. Der Verwalter wird für das Gebäude alle erforderlichen Wartungsverträge zum Zeitpunkt der Inbetriebnahme abschließen. Die Kostentragung erfolgt durch den Käufer im Rahmen des monatlichen Hausgeldes.

5.7. Wartungsfugen

Die elastischen Verfugungen in Duschen, Bädern, Küchen, Fluren und Treppenhäusern sind unvermeidbar mechanischen Beanspruchungen, Schrumpfprozessen und mit diesen im weitesten Sinne vergleichbaren, weiteren Vorgängen ausgesetzt. Bei den elastischen Verfugungen handelt es sich daher um Fugen, die vom Käufer bereits innerhalb der Gewährleistungszeit auf Rissbildungen oder sonstige Beschädigungen hin beobachtet werden und ggf. nachgebessert oder erneuert werden müssen. Diese Fugen sind grundsätzlich Wartungsfugen und müssen rechtzeitig gepflegt oder erneuert werden.

5.8. Verbrauchsabrechnung

Jede Wohnung erhält eine oder mehrere Vorrichtungen zur Installation von Verbrauchsmessgeräten.

Die Verbrauchsmessgeräte für Heizung, Strom sowie Kaltwasser werden vor Wohnungsübergabe durch die Verwaltung im Auftrag der Eigentümer / des Eigentümers gemietet und über die Kosten der Verbrauchsmessung abgerechnet.

5.9. Versicherungen

Während der Bauphase ist das Gebäude gegen die Risiken Feuer- und Sturmschaden versichert. Der Verkäufer weist darauf hin, dass er für den Vertragsgegenstand eine Bauleistungsversicherung abgeschlossen hat.

Der Verwalter wird für das Gebäude zum Zeitpunkt der Inbetriebnahme eine neue Versicherung abschließen.

5.10. Sonderwünsche

Sonderwünsche des Käufers werden, soweit gewünscht und möglich, vor Beurkundung über den "Home Designer" vom Käufer ausgewählt. Diese werden dann vom Verkäufer auf technische Umsetzbarkeit geprüft, kalkuliert und als Anlage zum Kaufvertrag beurkundet.

Alternativ können Sonderwünsche nach Beurkundung, soweit möglich, ausgewählt und vertraglich vereinbart werden. Der Käufer erhält vom Verkäufer ein Angebot über die von ihm angefragten Sonderwünsche mit entsprechenden Beauftragungsfristen.

Zu den möglichen Änderungen zählen Grundrissänderungen (nur unter den nachfolgend genannten Maßgaben), Elektroänderungen sowie die Ausstattung gemäß Home Designer.

Von einer Veränderung durch Sonderwünsche sind grundsätzlich ausgenommen:

- statische und technisch relevante Bauteile
- Gemeinschaftseigentum
- Wandöffnungen in massiven Wänden oder Außenwänden
- Wohnungseingangstüren
- Außenbeläge, Trennwände, Verkleidungen der Balkone, Loggien, Terrassen und Dachterrassen
- Fassaden- und Fensterelemente.
- Technisch notwendige Abhangdecken für Installationen der technischen Gebäudeausrüstung
- Schiebetüren
- Nischen im Trockenbau
- Sanitärobjekte abweichend von den Ausstattungslinien gemäß Ausstattungskatalog
- Dachöffnungen oder -durchführungen oder Lichtkuppeln jeglicher Ausführung
- Zu- und Abwasserleitungen zu Kochinseln werden aus Gewährleistungsgründen nicht geliefert
- Aufheben oder Änderungen der Barrierefreiheit von Wohnungen
- farblich abweichende Gestaltungen von allen Oberflächen

Nicht ausgenommen sind hingegen Zusammenlegungen von Wohnungen, die vom Verkäufer angeboten werden.

Der Verkäufer wird mit dem Käufer einen Termin für eine Besprechung der Sonderwünsche und ggf. der Änderungen am Grundriss abstimmen. Mit diesem Termin beginnt eine 6-wöchige Frist für die Sonderwunschbearbeitung durch den Verkäufer, innerhalb dieser er die Sonderwunschbearbeitung endgültig und abschließend vorzunehmen hat.

Für die Präsentation der Ausstattungsdetails und für Änderungswünsche steht dem Käufer ein Ansprechpartner des Verkäufers zur Verfügung, der mit dem Käufer die technische Durchführbarkeit von Sonderwünschen erörtert und die daraus gegebenenfalls resultierenden Kosten ermittelt.

Je nach Bauphase sind Sonderwünsche nicht mehr möglich. Der Bauherr/Verkäufer behält sich die Prüfung und Umsetzung vor, um den avisierten Fertigstellungstermin nicht zu gefährden.

5.11. Angaben- und Haftungsvorbehalt

Alle Verkaufsunterlagen, Zeichnungen, Beschreibungen und Spezifikationen wurden mit größter Sorgfalt anhand der von Architekten, Ingenieuren und den Behörden erteilten Informationen, Daten und Zeichnungen zusammengestellt.

Änderungen in Planung und Ausführungsart, den vorgesehenen Baustoffen und etwaigen Einrichtungsgegenständen behält sich der Verkäufer vor, soweit sie sich technisch als zweckmäßig oder notwendig erweisen oder auf behördlichen und/oder Auflagen von Versorgungsträgern beruhen und dem Käufer zumutbar sind.

Es wird darauf hingewiesen, dass bei verschiedenen Materialien Musterstücke nur bedingt repräsentativ für den späteren Gesamteindruck auf der Gesamtfläche sein können. Insbesondere können bei Naturmaterialien (wie z.B. Parkettböden oder Naturstein) Musterstücke in Farbgebung, Helligkeit und ihrer Struktur von den tatsächlich gelieferten Materialien abweichen.

Auf Zeichnungen eingetragene Maße sind Circa-Angaben und können von den tatsächlichen Maßen im Einzelfall abweichen.

Alle in den Plänen dargestellten Möblierungen, Waschmaschinen, Pflanzen und Küchenzeilen dienen der Orientierung und sind nicht Gegenstand der Leistung.

Berlin, Juni 2025