



IVBB FKS6 GmbH

BAU- UND QUALITÄTSBESCHREIBUNG

Neubau

Finkenkruger Straße 6 | Heinkelstraße 3, 14612 Falkensee

Errichtung von zwei Wohn- und einem Geschäftshaus mit Tiefgarage

Inhalt

1.	Angaben zum Bauvorhaben	3
2.	Planungsleistungen	4
3.	Schallschutzstandart	4
4.	Herrichten des Geländes	4
5.	Erdarbeiten und Gründung	4
6.	Maurer- und Betonarbeiten	5
7.	Dach	5
8.	Fassaden	6
9.	Trockenbauarbeiten	6
10.	Innenputz	6
11.	Estrich	6
12.	Tiefgarage	7
13.	Treppenhaus	7
14.	Aufzug	7
15.	Klempnerarbeiten	7
16.	Schlosserarbeiten	7
17.	Hauseingangstür / Klingeln / Briefkästen	7
18.	Wohnungseingangstüren	8
19.	Innentüren	8
20.	Fenster	8
21.	Fliesen- Plattenarbeiten	9
22.	Parkettarbeiten	9
23.	Malerarbeiten	10
24.	Sanitärinstallation	10
25.	Heizungs- und Wassererwärmungsanlagen	11
26.	Raumlufttechnische Anlagen	11
27.	Elektroinstallation	12
28.	Außenanlagen	13
29.	Küchen	14
30.	Sonstiges	14
31.	SB-Markt	Fehler! Textmarke nicht definiert.
32.	Gewerbeflächen im Erd- und 1. Obergeschoss	Fehler! Textmarke nicht definiert.
33.	Wartung, Pflege und Reinigung	14
34.	Schlussbemerkungen	14

1. Angaben zum Bauvorhaben

Falkensee - die Wohn- und Freizeitstadt im Westen von Berlin

Seit Falkensee aus dem Mauerschatten trat, erlebt die Stadt einen Bauboom und Bevölkerungszuwachs, derzeit sind hier 45.096 Haupt- bzw. Nebenwohnsitze gemeldet.

Direkt am Metropolenrand Berlins liegt die rapide wachsende Stadt Falkensee mit einer sehr guten Verkehrsanbindung für Berufspendler. Etwa 12.000 Pendler sind hier täglich per Bahn, Bus und PKW unterwegs.

Die günstige Lage ermöglicht eine optimale Verkehrsanbindung. Bedingt durch Bus und Bahn die in 200 Meter aufzufinden sind, ist der Bahnhof Berlin Zoologischer Garten in weniger als 20 min. erreichbar.

Die Gartenstadt bietet neben der raffinierten Verkehrsanbindung, auch mehrere Erholungsgebiete wie den Falkenhagener See, den Bredower Forst und die Döberitzer Heide

Projektiert werden 2 Wohnhäuser und 1 Geschäftshaus mit Tiefgaragenstellplätzen und gestalteter Grünanlage. Die geplante Nutzung im Gebäude 1 wird im EG durch zwei Ladenfläche Bahnhofseitig bestimmt und Hofseitig durch Appartements mit Terrasse und Gartenanteil. In den Darüberliegenden Geschossen 1 und 2 befinden sich weitere Appartements mit verglaster Loggia zur Bahnhofseite und Balkonen zur begrünten Hofseite. Alle Appartements sowie die beiden Ladenflächen sind barrierefrei erreichbar und mit einem Aufzug von der Tiefgarage erschlossen. Bei den Gebäuden 2 und 3 ist eine reine Wohnnutzung geplant in der man Wohnungen von 52m² bis 175 m² mit Balkonen oder Terrassen vorfindet. Die Erdgeschoßwohnungen verfügen darüber hinaus über eine dazugehörige Gartenfläche. Alle Wohnungen sind von der Tiefgarage Barrierefrei erreichbar und mittels Aufzug erschlossen.

Gemäß aktueller Planung werden 25 Eigentumswohnungen und 22 Gewerbeeinheiten errichtet. Auf dem Grundstück wird eine allgemeine gärtnerische gestaltete Anlage für Kinderspiel- und Erholungsmöglichkeiten entstehen. Im Untergeschoss des Haus 1 und 2 werden 25 Pkw-Stellplätze, sowie 30 Fahrradabstellplätze entstehen. Im Untergeschoss des Haus 3 werden 30 Pkw-Stellplätze, sowie 20 Fahrradabstellplätze entstehen.

Die Außenflächen werden gemäß Außenanlagenplan hergestellt.

Die Wohnungen werden schlüsselfertig, einschließlich betriebsfertiger Anschlüsse an die öffentlichen Ver- und Entsorgungsleitungen erstellt. Die nachfolgend aufgeführten Leistungen sind Bestandteil des Kaufgegenstandes.

Die Bau- und Qualitätsbeschreibung ist maßgebend für die Bauausführung. Sie kann nicht detailliert und umfassend alle Punkte eines solchen Projektes beschreiben. Sie dient vielmehr dazu, die Liefer- und Leistungspflicht des Verkäufers ausreichend zu definieren. Sie gilt für alle Wohnungen in konstruktiver Sicht und Ausstattungsmerkmale gleichermaßen. Auf Besonderheiten in der Ausstattung wird bei Bedarf hingewiesen. Die Bau- und Qualitätsbeschreibung umfasst auch Informationen über das Gemeinschaftseigentum, welche zum Leistungsumfang gehören.

2. Planungsleistungen

Entwurfs-, Genehmigungs- und Ausführungsplanung:

Das Bauvorhaben wird auf Grundlage der noch zu erteilenden Baugenehmigung, nach den allgemein anerkannten Regeln der Technik errichtet. Die Ausführung erfolgt gemäß der Architektenplanung, der statischen Berechnungen und sonstiger (gutachterlicher) Nachweise oder gutachterlicher Stellungnahmen.

Maßgeblich für die Ausführung sind die gesetzlichen Vorgaben zum Zeitpunkt der Baugenehmigung. Eine Änderung der Gesetzeslage bis zum Zeitpunkt der Fertigstellung und der Übergabe begründen keinen Rechtsanspruch.

Alle für die Planung und Genehmigung des Bauvorhabens notwendigen Kosten sind im Leistungsumfang enthalten. Dazu gehören die Kosten für Architekten- und Ingenieurleistungen, Bodengutachten, Statik, Wärme- und Schallschutznachweise soweit erforderlich, Vermessungsarbeiten, Anschlussgebühren, Behördenleistungen, sofern sie sich auf den hier beschriebenen Standard beziehen sowie alle zur Erstellung des Gebäudes notwendigen Handwerkerleistungen.

Für die Bauzeit sind eine Bauherrenhaftpflicht- und eine Feuer-Rohbauversicherung abgeschlossen. Letztere geht nach Fertigstellung in die verbundene Wohngebäudeversicherung über und ist zu übernehmen.

Die auf den Plänen dargestellten Möblierungen, Bepflanzung, Geräte und sonstige Gestaltung sind nicht bindend Gegenstand der Bauausführung, sondern Gestaltungsvorschläge. Sie werden nur geschuldet, sofern dies in dieser Baubeschreibung vereinbart ist. Die tatsächliche Anordnung richtet sich nach den örtlichen Gegebenheiten.

Das Bauwerk wird entsprechend der Verordnung über energiesparenden Wärmeschutz und energiesparende Anlagentechnik (Energieeinsparverordnung – EnEV, Stand: 2016) errichtet.

Die Anbindung der Abwasserentsorgung, der Trinkwasser-, Gas- und Stromversorgung und der Telekommunikation an das öffentliche Netz sind Bestandteil der Leistung.

3. Schallschutzstandart

Die Schallschutzanforderungen entsprechen den öffentlich rechtlichen Vorschriften gemäß DIN 4109-2016-07 werden erfüllt.

Die durch die angrenzenden Bahnanlagen bedingte Schall- und Erschütterungsimmission werden konstruktiv berücksichtigt, die Anforderungen für eine normale bzw. durchschnittliche Wohnnutzung werden erfüllt. Ein Schall- bzw. Emissionsgutachten ist bereits bei Akustik Office Dipl.Ing. Gerd-Dieter Dox beauftragt und wird spätestens zur Baugenehmigung vorliegen.

4. Herrichten des Geländes

Als bauvorbereitende Maßnahmen wird das Grundstück gegenüber der angrenzenden Grundstücke und Gewehge gesichert, Fundamentreste, Büros, Garagen und ein kleines Wohngebäude werden abgebrochen und fachgerecht entsorgt. Die Rodung vorhandener Sträucher und die Fällung von Bäumen schafft die erforderliche Baufreiheit.

5. Erdarbeiten und Gründung

Im Leistungsumfang enthalten sind sämtliche Erd- und Gründungsarbeiten sowie weitere damit verbundene Leistungen zur schlüsselfertigen Erstellung des Projektes.

Die Herstellung der Baugrube beinhaltet den Erdaushub für das gesamte im Erdreich befindliche Bauwerk, die Arbeitsräume, erforderliche Abböschungen einschließlich Oberbodenabtrag.

Die Bodenaufnahme erfolgt fachtechnisch korrekt, die Entsorgung auf einer zugelassenen Deponie oder zur Wiederverwendung und Verfüllung auf dem eigenen Grund gemäß Bodengutachten/ Baugrunduntersuchung oder zur Weiterverwendung als Wirtschaftsgut.

Die Gründung erfolgt entsprechend den statischen Erfordernissen, den vorhandenen Bodenverhältnissen gemäß Bodengutachten/ Baugrunduntersuchung sowie der entsprechenden Gründungsempfehlung.

Die Bodenplatte wird aus WU-Beton (wasserundurchlässiger Beton) gemäß WU-Beton-Richtlinie nach dem Konstruktionsprinzip in „Bauweise zur Vermeidung von Trennrissen“ hergestellt.

6. Maurer- und Betonarbeiten

Maurer- und Betonarbeiten werden gemäß Ausführungsplanung, Statik und Brandschutzanforderungen mit entsprechender Mauerwerks- bzw. Betongüte und Bewehrung ausgeführt.

Beton- und Stahlbetonteile werden in Ortbeton und/ oder Fertigteilen gemäß Ausführungsplanung hergestellt. Aus statischen Gründen können die Wandstärken ggf. von den Grundrissplänen abweichen. Nach Planungsfortschritt können abweichende Konstruktionen gewählt werden.

Decken der Gebäude werden in Ortbeton und/ oder als Elementdecken hergestellt.

Die aufgehenden Außenwände des Untergeschosses werden in WU-Beton (wasserundurchlässiger Beton) gemäß WU-Beton-Richtlinie nach dem Konstruktionsprinzip in „Bauweise zur Vermeidung von Trennrissen“ hergestellt. Teilbereiche können alternativ konventionell DIN-konform abgeklebt und abgedichtet ausgeführt werden.

Wohnungstrenn- und Treppenhauswände werden je nach statischen Erfordernissen in mind. ≥ 24 cm Mauerwerk oder ≥ 20 cm starkem Beton hergestellt. Kellerwände und Außenwände der Obergeschosse werden gemäß Statik in Kalksandstein (Quadro- oder Planblock) und/ oder Stahlbeton in Ortbeton oder als Elementwände erstellt. Die tragenden Innenwände werden gemäß Statik in Kalksandstein Quadro bzw. Planblock und/ oder Beton hergestellt. Zur Gewährleistung der Schallschutzanforderungen werden die Aufzugsschächte zu den Wohnungen mit ca. 30 cm starkem Stahlbeton ausgeführt.

Balkone werden als Betonfertigteil oder in Ortbeton nach statischen Erfordernissen und gemäß Detailplanung / Ausführungsplanung ausgebildet. Unterseitig werden sie gemäß Farbkonzept beschichtet. Auf der Oberseite erhalten die Balkone ein eingearbeitetes Gefälle zum Bodeneinlauf bzw. Fallrohr. Für den Ablauf wird eine Revisionsmöglichkeit vorgesehen.

Große und schwere Fertigteile werden aus Fertigteilen mit Ortbetonerfüllung ausgeführt. Die Fugen erhalten eine oberseitige Flüssigabdichtung.

7. Dach

Dächer werden als Flachdächer ausgebildet. Als Dämmung wird eine entsprechend zugelassene Dämmplatte aus extrudiertem Hartschaum gemäß EnEV-Nachweis verlegt. Teilbereiche können alternativ konventionell DIN-konform abgeklebt und abgedichtet ausgeführt werden. Das Dach wird, in Teilflächen extensiv begrünt bzw. erhält eine Kiesschüttung.

Terrassen sowie Dachterrassen erhalten einen Belag aus WPC Dielen. Die Balkone und Loggien bekommen WPC Dielen.

Vor bodentiefen Fenstern (Öffnungsflügel) und Dachterrassenaustritten kommen Entwässerungsrinnen zur Ausführung, die an die Regenentwässerung angeschlossen werden.

Die Dachdeckenentwässerung erfolgt über innenliegende Dacheinläufe und Fallleitungen, die im Untergeschoss zusammengefasst werden. Die Entwässerung der Balkone und Dachterrassen erfolgt über eine Systementwässerung, Fabrikat LORO oder gleichwertig. Außenliegende Fallrohre werden in Titanzink ausgeführt.

Im Bereich der Treppenträume sind Oberlichter für die Belichtung und als Rauchabzugsöffnungen vorgesehen.

Fassaden

Die Fassaden werden gemäß gestalterischem Gesamtkonzept und EnEV-Nachweis umgesetzt. Es entsteht eine Fassade mit einem Wärmeverbundsystem unter Berücksichtigung des Brandschutzes. Der Außenputz erfolgt als mehrlagiger und witterungsbeständiger mineralischem Putz. Die Farbgestaltung der Fassaden erfolgt mit hellen Farbtönen in Teilbereichen werden mit Kräftigen Farbtönen z.B. grau Akzente gesetzt.

8. Trockenbauarbeiten

Nichttragende Innenwände werden als Trockenbauwände errichtet. Sie werden beidseitig, doppelt beplankt mit Gipskarton (GKB) 2 x 12,5 mm auf Metallständerwerk gemäß Herstellerzulassung ausgeführt. In den Bädern kommen GKBI-Feuchtraumplatten zum Einsatz.

Einzelne Räume in den Wohnungen erhalten, wo erforderlich, Unterhangdecken für Leitungsführung (z. Bsp. Abstellraum, Bäder, Flur), auch wenn diese aus den Grundrisszeichnungen nicht hervorgehen.

Der Anschluss von Trockenbauwänden an massive Bauteile erfolgt als starrer Anschluss. Stöße zwischen Trockenbauwänden und Mauerwerkswänden werden stumpf hergestellt. Der Anschluss der Trockenbauwand wird mit Kellen schnitt hergestellt und mit Acrylmasse verschlossen. Hierbei entsteht eine sichtbare Materialtrennfuge. Freistehend beplankte Wandenden werden inkl. Kantenschutzprofil ausgeführt.

Die Schächte, Schachtbekleidungen und Vorwandinstallationen werden in der Regel doppeltbeplankt ausgeführt. Maße erforderlicher Vorwandinstallationen richten sich nach der Ausführungsplanung. Abgehängte Decken werden einlagig in Trockenbauweise ausgeführt.

Fugen, Anschlüsse und Schraubköpfe werden malerfertig verspachtelt und geschliffen.

Im Bereich der Küchenzeilen erhalten Trockenbauwände Wandverstärkungen im Bereich zwischen h = 180 - 220 cm (gem. Küchenvorplanung).

Kellertrennwände ohne statische Erfordernisse oder Brandschutzanforderungen werden als nicht Raumhohe, leichte Systemtrennwände ausgeführt.

9. Innenputz

Gemauerte Wände bzw. Betonoberflächen in den Wohnungen erhalten eine Putzoberfläche mit Maschinenputz einlagig als Gipsputz bzw. Spachtelputz der Qualitätsstufe Q3. In den Bädern wird ein Kalk-Zement-Putz verwendet. Treppenhäuser und allgemein zugängliche Flure (außer Untergeschoss) werden innenseitig in der Qualitätsstufe Q2 geputzt. Im Untergeschoss erfolgt das Verputzen gemauerter Kellerwände als Wischputz (berappt).

Decken werden an den schalungsbedingten Stößen unterseitig gespachtelt. In Teilbereichen können Deckenabhängungen aufgrund von Leitungsführungen oder sonstigen technischen Erfordernissen anderer Nutzungseinheiten notwendig werden.

10. Estrich

Alle Wohngeschosse erhalten einen schwimmenden Estrich mit Dämmlage gemäß EnEV (Stand Bauantrag), Trittschalldämmung nach Schallschutzerfordernis und Randdämmstreifen. Die Oberflächen sind zur Aufnahme von Fliesen bzw. Parkett geeignet.

Kellerabstellflächen erhalten einen Estrich auf Trennlage. Die Oberfläche wird für den späteren staubbindenden Anstrich hergestellt.

11. Tiefgarage

Die PKW-Stellplätze sind in der Tiefgarage untergebracht, welche über Lüftungsanlagen auf natürliche Weise be- und entlüftet wird (ggf. mechanisch nach technischem oder bauaufsichtlicher Erfordernis).

Der Boden der Tiefgarage wird in WU-Beton mit einer OS 8-Beschichtung hergestellt, Mindeststärken sind systemabhängig. Die Stellplätze werden dauerhaft markiert. Für die regelmäßige Wartung der Oberflächenbeschichtung wird ein entsprechender Wartungsvertrag abgeschlossen, der von der WEG zu übernehmen ist.

Das Tor wird über Schlüssel- oder Handsenderschaltung gesteuert. Pro TG-Stellplatz wird ein Handsender geliefert.

Die beiden Tiefgaragen werden nach Fertigstellung Parkmöglichkeiten für 55 Fahrzeuge bieten. Davon werden 3 Stellplätze als barrierefreie Parkmöglichkeit für Menschen mit besonderen Anforderungen eingerichtet.

12. Treppenhaus

Gemäß Brandschutzkonzept werden einzelne Treppenhäuser als Treppenraum mit erhöhter Sicherheit ausgebildet.

Treppenläufe werden als Stahlbetontreppen hergestellt und erhalten einen Keramik-Belag mit Sockelleiste aus demselben Material. Vor den Wohnungseingangstüren werden jeweils Schwellen, Höhe ca. 2,0 cm, eingebaut.

Im Bereich der Hauseingangstür werden Schmutzfangmatten in den Bodenbelag integriert.

Die Entrauchung des Treppenhauses erfolgt über eine Rauchableitungsöffnung im Dach (RDA, erforderlicher Mindestquerschnitt 1,00 m²), mit Auslösepunkten in allen Geschossen.

13. Aufzug

Jedes der drei Gebäude erhält 1 Personenaufzugsanlage, die gemäß der behördlichen Auflagen und den Architektenplänen installiert werden. Es werden alle Geschossebenen erreicht. Der Zugang zum Haus und zum Aufzug wird barrierefrei hergestellt.

Die Innenverkleidungen, einschließlich der Türen werden in Edelstahl ausgeführt. Es kommen Spiegel und Handläufe zur Ausführung. Die Decken erhalten LED Beleuchtung. Der Kabinenboden wird analog zum Bodenbelag im Treppenhaus belegt.

14. Klempnerarbeiten

Abdeckungen der Attiken und Brüstungen werden als gefaltete Zinkblechdeckungen auf entsprechender Unterkonstruktion ausgeführt.

Die äußeren Fensterbänke werden aus Zinkblech mit seitlicher U-Aufkantung und Tropfkante montiert.

15. Schlosserarbeiten

Stahloberflächen im Außenbereich, wie bspw. Geländer oder Sichtschutzwände werden verzinkt, mit Beschichtung, ausgeführt.

Treppengeländer im Innenbereich werden als Stahlkonstruktion, gemäß Bemusterung und Vorgaben durch den Architekten, lackiert erstellt.

16. Hauseingangstür / Klingeln / Briefkästen

Das Hauseingangstürelement im Erdgeschoss wird mit Oben Türschließer und Feststeller eingebaut.

Die Ruf- und Gegensprechanlagen in den Wohnungen werden mit Türöffner, Videotürkontrolle sowie mit Rufunterscheidung zwischen Hauseingangs- und Wohnungseingangstür ausgestattet. Die Klingelanlage wird am Hauseingangselement montiert.

Im Erdgeschoss des jeweiligen Hauses kommen Briefkastenanlagen geeignet für DIN A4 zur Ausführung.

Die Wohnanlage erhält eine Schließanlage nach Schließplan für alle Gemeinschaftsbereiche, Wohnungseingangstüren und Kellertüren. Die Zugänge zu den Haustechnikräumen sind ebenfalls in die Schließanlage integriert, erhalten jedoch eine eigene Schließung. Die Briefkästen erhalten einen separaten Schlüssel.

17. Wohnungseingangstüren

Wohnungseingangstüren werden mit erhöhtem Schallschutz SK2 und in einbruchhemmender Ausführung in Anlehnung an den Sicherheitsstandard RC 2, mind. Klimaklasse III und Spion ausgeführt. Dieser sieht einen Sicherheitsbeschlag in Edelstahl, Schließzylinder und Mehrfachverriegelung sowie einen Obentürschließer.

Das Rohbaumaß beträgt $h = 213^5$ cm im Regel- und im Staffelgeschoss.

Die Türen werden mit Holzzargen gemäß Anforderungen an den Brandschutz ausgeführt. Vor den Wohnungseingangstüren werden zur Gewährleistung der Dichtheit, jeweils Schwellen von ca. 2,0 cm Höhe eingebaut.

Sicherheitsbeschlag, Fabr. Hoppe Amsterdam, WK2, Edelstahl poliert/matt als Langschildgarnitur o. glw. (Türknauf und Profilzylinder) und Mehrfach-Verriegelung – nach Wahl

18. Innentüren

Innentürelemente der Wohnungen bestehen aus einem Röhrenspantürblatt in Weißlack mit einer glatten Front und **nicht sichtbaren Bändern**, farblich passender Dichtung sowie Drückergarnitur.

Klarglas-Lichtausschnitte (LA-DIN) aus Einscheibensicherheitsglas (ESG) kommen ggf. in den Wohnräumen zur Ausführung.

Türblätter werden auf einen Freiraum von ca. 1,5 – 2,0 cm zwischen Unterkante Türblatt und fertigem Fußboden gekürzt, damit ein Freiraum zum Bodenbelag für die Gewährleistung der Luftzirkulation bei geschlossenen Türen verbleibt.

Innentürbeschläge: Fabr. Hoppe Amsterdam, Edelstahl poliert/matt als Langschildgarnitur o. glw. – nach Wahl

Das Rohbaumaß beträgt ca. $h = 213^5$ cm im Regel- und im Staffelgeschoss.

19. Fenster

Alle Fenster-, Balkon- und Terrassentüren werden aus Aluminium, mit moderner Wärmeisolierverglasung Außen Anthrazit innen weiß montiert. Festverglasungen sind in den Plänen gekennzeichnet. Die Fensterflügel sind mit einer Einhandbedienung für Dreh- bzw. Dreh-/Kippfunktion und Griffolive ausgestattet.

Terrassenschiebetüren Ausführung HST entsprechend Planung aus Aluminium, Außen Anthrazit innen weiß, mit umlaufenden Gummilippendichtungen,

Die französischen Fenster werden größtenteils als Doppelöffnungsflügel ausgeführt und erhalten eine Absturzsicherung gemäß Statik aus Glas.

Die Isolierverglasung erfolgt entsprechend den Anforderungen des Wärmeschutznachweises in der für die Erreichung des EnEV-Nachweises erforderlichen Qualität.

Fensterdichtungen werden als umlaufende Gummilippendichtung hergestellt, welche durch Nachströmelemente (bspw. Fensterfalzlüfter) gemäß Lüftungskonzept ergänzt werden.

Alle Fenster und Fenstertüren im EG werden in RC 2 nach DIN EN 1627 mit durchwurfhemmende Verglasung P4A nach DIN EN 356 ausgeführt. Gewerbefenster/Türanlagen können im Einzelfall abweichen.

Als sommerlicher Wärmeschutz werden Raffstore-Elementen aus Aluminium

(vorzugsweise grau), mit elektrischer Bedienung –für alle Fenster und Fenstertüren sowie den Terrassenschiebetüren eingebaut.

Der Nachweis des sommerlichen Wärmeschutzes sowie des Schallschutz ist fester Bestandteil der Planungsleistungen und wird entsprechend ausgeführt.

Die inneren Fensterbänke Vorhandene Fensterbänke in Bädern und WCs werden entsprechend den Wandfliesen gefliest, soweit diese im Bereich der gefliesten Wände liegen.

Übrige Fensterbänke und Austritte zu Dachterrassen oder ggf. Balkon/ Loggia (h = ca. 21 cm) werden mit einem hellen Kunststein (Agglo Snow oder gleichwertig) belegt. Der Überstand über Innenputz beträgt ca. 2 cm. Bei bodentiefen Fensterelementen sowie bei Küchenfenstern im Bereich von Arbeitsplatten, kommen keine Fensterbänke zur Ausführung.

20. Fliesen- Plattenarbeiten

Bodenfliesen kommen in Sanitärräumen und Abstellräumen im „wilden Verband“ oder auf „Kreuzfuge“ im Format ca. **60 x 60 cm oder 60 x 90 cm** zur Ausführung. Sockelfliesen werden im Material der Bodenfliesen ausgeführt (h = 6 cm, ungeschnittene Kanten oben), sofern nicht Wandfliesen auf das Bodenmaterial stoßen. Der Boden erhält eine Verbundabdichtung unter dem Fliesenbelag. Ecken und Stöße sowie Übergänge zwischen Boden-, Wand- und Sockelfliesen werden elastisch versiegelt.

Wandfliesen im Format ca. **60 x 60 cm oder 60 x 90 cm** werden im „wilden Verband“ oder auf „Kreuzfuge“ in den Sanitärräumen objektbezogen (nicht hinter dem Badheizkörper) als vorwandhoher Fliesenwandbelag (im Regelfall h = ca. 1,20 m) ausgeführt. Im Bereich der Dusche wird circa auf Höhe der Duschabtrennung gefliest. Spritzwasserbelastete Wandbereiche erhalten eine Verbundabdichtung unter dem Fliesenbelag.

Bade- bzw. Duschwannenvorlagen sowie Rohrkästen werden entsprechend den Ausführungsplänen hergestellt. Horizontale und vertikale Wandaußenecken erhalten Eckschutzschienen.

Vorhandene Fensterbänke in Bädern und WCs werden entsprechend den Wandfliesen gefliest, soweit diese im Bereich der gefliesten Wände liegen.

Die Küchen erhalten einen im Bereich der Küchenzeile einen Spritzschutzbord gem. Ausstattungskatalog.

Fliesen, Verfugungen und Eckschutzschienen gemäß Ausstattungskatalog.

21. Parkettarbeiten

Alle Innenräume der Wohnungen, die nicht gefliest werden, erhalten ein für die Fußbodenheizung geeignetes Fertigparkett ca. 9 mm, in Eiche geölt/lackiert. Vor Übergabe wird eine Ersteinpflege des Parkettbodens vorgenommen.

Fußleisten werden in MDF (h = ca. 6 cm) verbaut.

22. Malerarbeiten

Malerarbeiten bestehen aus den erforderlichen Vorarbeiten wie Grundieren, Spachteln und dem Endanstrich.

Innenwände der Wohnungen (außer geflieste Bereiche) werden einem Dispersionsanstrich versehen. Decken werden an den schalungsbedingten Stößen unterseitig gespachtelt, mit einer Malervliestapete versehen sowie mit einem Dispersionsanstrich versehen. Farbton weiß (ähnlich RAL 9010).

Wände und Decken der Treppenhäuser erhalten einen scheuer- und wischbeständigen Anstrich, gemäß Gestaltungskonzept. In den Eingangsbereichen kommen teilweise keramische Beläge zur Anwendung. Sichtbar bleibende Estrich-/ Betonflächen (z.B. Kellerräume und -fluren, Heizräume etc.) erhalten einen staubbindenden Anstrich.

Innenwände sowie Dämmbekleidungen und allgemeine Nebenräume im Untergeschoss erhalten einen wischbeständigen Dispersionsanstrich einschließlich eines umlaufenden, farblich abgesetzten Sockelanstrichs.

23. Sanitärinstallation

Die Ausführung der Sanitäranlagen erfolgt nach den anerkannten Regeln der Technik, den geltenden Ausführungs- und Durchführungsverordnungen, den einschlägigen Normen in der aktuellen Fassung zum Zeitpunkt des Bauantrages und den Anschlussbedingungen der Versorgungsunternehmen auf Basis der Haustechnikplanung.

Jedes Gebäude erhält einen zentralen Trinkwasseranschluss. Die Hauptabspernung mit Wasserzähleinrichtung erfolgt hinter der Gebäudeeinführung. Die Aufteilung des Hausanschlusses auf die Trinkwasserstränge erfolgt gemäß Haustechnikplanung. Abzweigungen in den verschiedenen Steigeschächten werden entsprechend der Vorschriften mit Absperrungen versehen.

Der Verzug der Kalt-, Warmwasser- und Zirkulationsleitungen erfolgt hauptsächlich in den offen zugänglichen Bereichen der Tiefgarage bzw. im Kellergeschoss. Die einzelnen Abzweigungen in den verschiedenen Steigeschächten werden entsprechend der Vorschriften mit Absperrungen versehen. Durchqueren die Wasserleitungen frostgefährdete Bereiche, werden sie nach Bedarf zusätzlich zur erforderlichen Dämmung mit einer Rohrbegleitheizung versehen.

Sämtliche Ver- und Entsorgungsleitungen werden im Untergeschoss gemäß Installationsplan unter der Decke und teilweise auf den Wänden verlegt. Dies bezieht sich auch auf Kellerräume, welche den Wohnungen als Abstellräume zugeordnet sind.

Die Gebäudeentwässerung erfolgt auf Basis der Entwässerungsplanung des Fachplaners. Die Systeme Schmutzwasser/ Regenwasser werden bis zum Übergabeschacht getrennt und entsprechend genehmigter Entwässerungsplanung in das öffentliche Entsorgungsnetz eingeleitet. Die Abwasserentsorgung erfolgt über zugelassene Rohrsysteme unter Berücksichtigung des erforderlichen Schallschutzes.

Die Dachdeckenentwässerung erfolgt über Dacheinläufe und Fallleitungen, die im Untergeschoss zusammengefasst werden. Die Entwässerung der Balkone und Dachterrassen erfolgt über eine Systementwässerung, Fabrikat LORO oder gleichwertig. Außenliegende Fallrohre werden in Titanzink ausgeführt.

Sofern erforderlich werden Pumpenanlagen für das Abführen von Schmutzwasser, Regenwasser oder Drainagewasser vorgesehen.

Die Heizungsräume erhalten jeweils einen Spülausguss mit Kaltwasserzapfstelle und ggf. einen Pumpensumpf.

Für die Bewässerung der Gemeinschaftsflächen sind frostsichere Außenzapfstellen gem. Fachplanung vorgesehen.

Die Küchen erhalten je einen Trink-, Warm- und Abwasseranschluss. Trink- und Warmwasseranschluss werden mit einem Eckventil versehen. Das Eckventil für Trinkwasser ist mit einem zusätzlichen Anschluss für eine Spülmaschine ausgerüstet. Die Installation erfolgt in der Regel Aufputz. Ein Waschmaschinenanschluss mit Waschgeräte-Siphon, wandbündig mit integrierter Wasserversorgung, verchromter Abdeckplatte sowie Abwasseranschluss wird je Wohnung vorgesehen.

Die Warmwasserversorgung erhält eine Zirkulationspumpe. Kalt- und Warmwasserleitungen erhalten geeignete Zählervorrichtungen auf Mietbasis. Lage und Höhe der Zähler ist nicht frei wählbar und wird von der Haustechnik zwingend vorgegeben.

Die Sanitärausstattung ist auf Grundlage von Funktionalität und Design ausgewählt. Die modernen keramischen Sanitärobjekte werden in weiß gemäß Ausstattungsliste montiert. Duschen werden mit Duschtassen gem. Ausstattungskatalog ausgeführt.

Sanitärobjekte und Armaturen:

- Waschtisch mit Wand-Einhandhebel-Waschtischmischer, Siphon und Eckventil
- Tiefspül-Wand-WC mit Sitz und 2-Mengen-Betätigungsplatte und WC-Sitz Softclose
- Duschen mit Brausermostat Aufputz und Duschesystem, bestehend aus Kopf- und Handbrause und Brauseschlauch.

Die Duschwannen erhalten Echtglas-Duschtrennwände aus Einscheibensicherheitsglas.

Badmobilier/ -accessoires gehören nicht zum Lieferumfang.

24. Heizungs- und Wassererwärmungsanlagen

Die Ausführung der Heiz- und Wassererwärmungsanlagen erfolgt nach den anerkannten Regeln der Technik, den geltenden Ausführungs- und Durchführungsverordnungen und den Anschlussbedingungen der Versorgungsunternehmen.

Die Heizungs- und Warmwasserversorgung erfolgt mittels moderner Gashybridheizung Gas-Brennwertkessel plus Wärmepumpe zentral in den Kellergeschossen der einzelnen Gebäude.

Je Wohnung sind Wärmemengenzähler vorgesehen. Steigleitungen werden in Installationsschächten verlegt.

Die Auslegung der Heizungsanlage erfolgt nach dem EnEV-Nachweis und der Heizlastberechnung. Die Beheizung der Wohnräume erfolgt über eine Fußbodenheizung, welche sich über Raumthermostate in den Räumen unterschiedlicher Nutzung regulieren lässt. Abstellräume, Flure und WCs erhalten keinen eigenen Heizkreis. In den Bereichen der Küchen werden die Heizkreise bis an die Wände herangeführt.

Bäder erhalten einen Badheizkörper gemäß Haustechnikplanung, der über den niedrig temperierten Vorlauf der Fußbodenheizung angeschlossen wird.

Die Beheizung / Temperierung des gemeinschaftlichen Treppenhauses erfolgt über konventionelle Plattenheizkörper.

Heizkreisverteiler befinden sich in den jeweiligen Wohnungen, je planerischem Detail in Abstellräumen oder Garderobenischen, Auf- oder Unterputz. Jede Wohnung erhält eine separate Absperrung. Dahinter erfolgt die jeweilige Verbrauchserfassung (Wärmemengenzähler) auf Mietbasis.

25. Raumluftechnische Anlagen

Die Ausführung der raumluftechnischen Anlagen erfolgt nach den anerkannten Regeln der Technik, den geltenden Ausführungs- und Durchführungsverordnungen auf Basis der Haustechnikplanung.

Die Entlüftung erfolgt über eine zentrale Lüftungsanlage, die aus festgelegten Räumen Abluft absaugt. Fensterlose Bäder und ähnliche Räume werden gemäß DIN 18017-3 (2009-9) entlüftet. Sonstige Räume erhalten eine freie Lüftung nach DIN 1946-6. Um den darin geforderten Feuchteschutz gesichert zu erreichen, werden Nachströmelemente (bspw. Fensterfalzlüfter oder falls erforderlich Außenwandluftdurchlässe) eingebaut.

Türunterschnitte gewährleisten die Luftverteilung auch bei geschlossenen Zimmertüren. Teilweise sind Deckenabhängungen in Trockenbauweise für Leitungsführungen erforderlich.

Die geplante Wohnraumlüftung impliziert keine zusätzliche Luftbefeuchtung oder Klimatisierung der Wohnung oder einzelner Wohnräume, sie dient dem kontinuierlichen Austausch der Luft im Sinne des Feuchteschutzes. Sie ersetzt nicht die Notwendigkeit der aktiven Lüftung durch die Bewohner bei Anwesenheit. Bei der Bedarfslüftung ist die Nachströmung der erhöhten Zuluftmenge über die Kippstellung eines oder mehrerer Fenster sicher zu stellen.

Der Kellerbereich wird ggf. mechanisch entlüftet. Dabei erfolgt die Zuluft über Zuluftstromöffnungen aus dem Außenbereich.

26. Elektroinstallation

Die Elektroinstallation wird gemäß den gültigen VDE-Richtlinien, den EVU-Vorschriften und den anerkannten Regeln der Technik ausgeführt.

Um die von der Europäischen Union und der Bundesregierung vorgegebenen Energieeffizienzziele erfüllen zu können, muss die elektrische Anlage zukünftig in allen Wohngebäuden die Möglichkeit zur Information über die aktuelle Energienutzung gegeben sein. Dafür wird eine Kommunikationsleitung in einem Installationsrohr zwischen dem Elektrizitätszähler und dem Stromkreisverteiler in der Wohnung verlegt.

Die Leitungsführung erfolgt grundsätzlich in Unterputzverlegung bzw. in den Trockenbauwänden. Im Untergeschoss, in der Tiefgarage oder in untergeordneten Räumen erfolgt die Leitungsführung auf Putz. Die Elektrounterverteilungen (Sicherungs- und Verteilerkästen) befinden sich innerhalb der jeweiligen Wohnungen.

Sicherungs- und Verteilerkästen für die Gemeinschaftsbereiche befinden sich im Keller. Hier befinden sich auch die Stromzähler für die Wohnungen und die Gemeinschaftsbereiche.

Loggien, Balkone oder Terrassen Balkone und Terrassen werden mit Wandleuchten nach Vorgaben des Architekten im Interesse einer einheitlichen Optik ausgestattet. Jeder Balkon und jede Terrasse erhält eine Außensteckdose, im Erdgeschoss von innen schaltbar.

Gemeinschaftsbereiche im Keller, der Tiefgarage, Treppenhaus und Hauseingang erhalten geeignete Beleuchtungskörper über Bewegungs- oder Präsenzmelder. Die Beleuchtung der Außenanlagen erfolgt gemäß Planung.

Die Gebäude erhalten einen multimedialfähigen Kabel-Anschluss eines regionalen Betreibers zur Kabelgrundversorgung und einen Telefonanschluss. Die Nutzung zusätzlicher Programme kann nur durch Eigenbeauftragung beim jeweiligen Anbieter erfolgen.

Wohnungintern werden die RJ45-Dosen im Schwachstromverteiler aufgelegt.

Die Ausstattung mit Schaltern, Steckdosen, Antennen- und Datendosen sowie Raumthermostaten erfolgt gemäß Ausstattungskatalog.

Die Verteilung ist, in Anlehnung an die RAL-RG 678, wie folgt vorgesehen:

Elektroausstattung der Wohnungen in Anlehnung an die RAL-RG 678 - gemäß DIN 18015-2

Wohnungsausstattung mit elektrischen Installationen	Küche ^{a)}	Kochnische ^{b)}	Bad ^{e)}	WC-Raum	Hausarbeitsraum ^{b)}	Wohnzimmer ^{a)}		Esszimmer	je Schlaf-, Kinder, Gäste-, Arbeitszimmer ^{b)}		Flur		Freisitz	Abstellraum	Hobbyraum	Keller
						bis 20 m ²	über 20 m ²		bis 20 m ²	über 20 m ²	bis 3 m	über 3 m				
Schukosteckdosen allgemein	5	3	2 ^{e)}	1	3	4	5	3	4	5	1	1	1	1	3	1
Beleuchtungsanschlüsse	2	1	2	1	1	2	3	1	1	2	1	2 ^{g)}	1	1	1	1
Telefon / Datenanschluss (LuK)						1	1	1	1	1	1					
Steckdosen für Telefon / Daten						1	1	1	1	1	1					
Radio- / TV- / Datenanschluss (RuK)	1					2	1	1	1	1						
Steckdosen für Radio / TV / Daten	3					6	3	3	3	3						
Steckdosen f. Kühlgerät , Gefriergerät	2	1														
Steckdosen für Dunstabzug		1														
Summe der Steckdosen je Raum	11	5	2	1	3	11	12	7	8	9	2	2	1	1	3	1
Anschluss für Lüfter ^{c)}			1	1												
Rolladenantriebe	Anschlüsse entspr. der Anzahl der Antriebe															
Anschlüsse für besondere Verbrauchsmittel mit eigenem Stromkreis	Elektroherd, Mikrowellengerät, Geschirrspülmaschine, Waschmaschine ^{f)} , Wäschetrockner, Bügelstation, Warmwassergerät ^{d)} , Heizgerät ^{d)}															
Stromkreisverteiler	in Mehrraumwohnungen mindestens vierreihig, in Einraumwohnungen mindestens dreireihig															
Gebäudekommunikation	Klingel oder Gong, Türöffner und Gegensprechanlage															
Beleuchtungs- und Steckdosenstromkreise	Wohnfl. der WE in m²								Anz. der Stromkreise							
	bis 50								3							
	über 50 bis 75								4							
	über 75 bis 100								5							
	über 100 bis 125								6							
über 125								7								

- a) in Räumen mit Essecke ist die Anz. der Anschlüsse und Steckdosen um je 1 zu erhöhen
- b) die den Bettplätzen und den Arbeitsplätzen von Küchen, Kochnischen und Hausarbeitsräumen zugeordneten Steckdosen sind mindestens als 2-fach-Steckdosen vorzusehen, sie zählen jedoch nur
- c) nur sofern eine Einzellüftung vorgesehen ist, bei fensterlosen Bädern oder WC-Räumen, ist die Schaltung über die Allgemeinbeleuchtung mit Nachlauf vorzusehen
- d) soweit die Heizung / Warmwasserversorgung nicht auf andere Weise erfolgt
- e) davon ist eine Steckdose in Kombination mit einer Waschtischleuchte zulässig
- f) in einer Wohnung nur jeweils einmal erforderlich
- g) von mindestens zwei Stellen schaltbar

27. Außenanlagen

Die gärtnerische Gestaltung der Außenanlagen erfolgt gemäß der genehmigten Außenanlagenplanung. Hierzu gehören insbesondere die Herstellung der Gehwege mit den Eingangsbereichen inkl. Beleuchtung sowie die gemäß behördlichen Vorgaben zu erstellenden Spielplatzflächen. Erstbepflanzung, Hecken und die Pflasterung der Fußwege erfolgen nach Vorgabe des Landschaftsarchitekten. Die dargestellten Rasenflächen erhalten eine Raseneinsaat.

Die Abfallentsorgung erfolgt in Müllsammelräumen, welche gemeinsam mit allen Bewohnern genutzt wird.

Gemäß Außenanlagenplan werden zusätzliche Fahrradstellplätze im Außenbereich errichtet.

Es werden ein Spielplatz und Sitzgelegenheiten gemäß Außenanlagenplan errichtet.

Die Gemeinschaftsfläche wird mit Wasserentnahmestellen, zur Bewässerung der Außenanlagen, ausgestattet. Diese wird mit einer Sicherung gegen unbefugte Benutzung versehen und gegen Frost gesichert. Die Entnahmestellen erhalten separate Wasserzähler.

28. Küchen

Die Wohnungen werden mit Einbauküchen ausgestattet. Neben einem Elektroherd mit Glaskeramik-Kochfeld und Backofen werden Umlufthaube, Spülen-Schränke mit Armatur sowie Ober- und Unterschränke aufgestellt.

29. Sonstiges

Notwendige Feuerlöscher in öffentlichen Bereichen werden in Abstimmung mit der Feuerwehr bzw. gemäß Brandschutzkonzept geliefert und montiert.

30. Ladenflächen

Die Bau- und Ausstattungsleistungen der Ladenflächen werden ident der Beschreibungen für die Wohnungen hergestellt.

31. Wartung, Pflege und Reinigung

Es obliegt dem Käufer, Bauteile und Anlagen durch laufende Pflege und fachgerechte Wartung in einem ordentlichen Zustand zu erhalten.

Bauteile, die eine mechanische Funktion ausüben, bedürfen einer regelmäßiger Pflege (z.B. Rauchmelder, Teile der Heizungs-, Lüftungs- und Elektroanlage, Fenster- und Türenbeschläge usw.).

Anstriche (außen/ innen) bedürfen der regelmäßigen Erneuerung, wenn Sie die erforderlichen Schutzwirkungen beibehalten sollen. Dies gilt vor allem für Außenanstriche und die Beseitigung von Schwindrissen, die sich ggf. aus dem Trocknungsprozess ergeben. Schwindrisse bzw. „Haarrisse“ unterliegen keiner Gewährleistung. Außenhölzer bedürfen ebenfalls einer regelmäßigen Erhaltungspflege (in der Regel jährlich), um ein Ausbleichen zu verhindern. Des Weiteren neigen Außenhölzer durch die direkte Bewitterung zum Quellen und Schwinden, zum sogenannten „Ausbluten“, sowie zur Haarrissbildung. Unbehandelte Außenhölzer bilden im Laufe der Zeit eine silbergraue Patina. Diese Umstände stellen keine Gewährleistungsmängel dar.

Dichtstoffe (elastische Versiegelungen) und Fugenbänder sind besonderen chemischen und/ oder physikalischen Belastungen ausgesetzt. Sie müssen aus diesem Grund in regelmäßigen Zeitabständen überprüft und ggf. ganz oder stellenweise erneuert werden, um Folgeschäden zu vermeiden. Die zur Ausführung gelangenden, elastischen Verfügungen zwischen Bauteilen können z.B. im Zusammenhang mit der Neubauaustrocknung reißen. Diese Verfügung stellt nach den anerkannten Regeln der Technik „Wartungsfugen“ dar und unterliegt nicht der Gewährleistung.

Elastische Versiegelungen von Fußleisten, Türzargen gehören nicht zum Lieferumfang.

Zur Sicherstellung der Trinkwasserqualität ist nach einer Stagnation von Leitungswasser, die länger als 7 Tage andauert, ein Austausch des gesamten Leitungswasserinhaltes (vom Absperrhahn bis zur Entnahmestelle) erforderlich. Stagnationen die länger als 4 Wochen anhalten, sind unzulässig und organisatorisch auszuschließen.

32. Schlussbemerkungen

Änderungen in Planung und Ausführungsart bleiben vorbehalten, sofern Güte, Wert und Gebrauchsfähigkeit des Objekts nicht gemindert wird. Ansprüche daraus können grundsätzlich nicht hergeleitet werden.

Änderungen umfassen behördliche Auflagen, gesetzlichen Vorschriften oder Auflagen von Versorgungsbetrieben sowie technisch notwendige Änderungen durch Weiterentwicklungen und beson-

dere Anforderungen sowie Änderungen aus der Detailplanung und Ausführungsplanung. Installationschächte oder Rohrkästen sind in ihrer Anzahl, Abmessung und Position erst nach Leitungs- und Rohrverlegung etc. verbindlich. Die Größe kann sich während der Bauzeit verändern.

Sofern aufgrund technischer Verbesserungen ein Austausch von Bauprodukten angeraten ist oder Produkte nicht mehr lieferbar sein sollten, sind Änderungen in technischer, gestalterischer und funktionaler Ausführung möglich.

Die in den Zeichnungen, Lageplänen und Ausstattungslisten angegebenen Maße und Flächenberechnungen sind Rohbaumaße/ Richtmaße ohne Wandbekleidung (z.B. Putz). Endgültige Maße für die Planung von Einrichtungsgegenständen, Küchen und dergleichen sind grundsätzlich am Bau bzw. am Grundstück zu entnehmen. Abweichungen vom im Grundriss der Wohnung oder des Untergeschoss angegebenen Maß- und Flächenangaben sind im Rahmen zulässiger Baulöcher möglich. Eingezeichnete Möbel oder Geräte dienen lediglich der Erläuterung und sind im Kaufpreis nicht enthalten.

Irrtümer bleiben vorbehalten, ohne dass daraus Ansprüche hergeleitet werden können.

IVBB FKS6 GmbH

03.03.2018