

Baubeschreibung Projekt Schreinerstraße 38 / 39, 10247 Berlin- Friedrichshain „CASA ONDA“

Allgemeines:

Das Bauvorhaben wird nach den allgemeinen DIN-Richtlinien und den anerkannten Regeln der Technik und Baukunst als Neubau errichtet. Die aktuellen Vorschriften der Energieeinsparverordnung (ENEV **2009**) werden eingehalten.

Die Wohnungstrennwände und die Geschossdecken (inkl. des Bodenaufbaus) zwischen den Wohnungen erfüllen die erhöhten Schallschutzanforderungen der DIN 4109. Die Wohnungsinnenwände erfüllen diese Schallschutzstufe nicht. Die Geräusentwicklung der Zu- und Abwasserleitungen erfüllt ebenfalls die vorgenannten erhöhten Schallschutzanforderungen der DIN 4109.

Die Bauausführung wird vom beauftragten Architekten mit den beteiligten Ämtern abgesprochen.

Innerhalb dieser Baubeschreibung genannte Material- und Produktpreise sind Bruttopreise.

Gründung:

Je nach statischen Erfordernissen kommen Streifen-, Einzelfundamente und Boden- bzw. Sohlplatte in den erforderlichen Abmessungen entsprechend Baugrundbeschaffenheit zur Anwendung. Bodenplatte aus wasserundurchlässigem Stahlbeton, in der Tiefgarage oberflächenfertig kunstharzbeschichtet.

Fassaden / Außenwände:

Die Außenwände der Untergeschosse werden aus wasserundurchlässigem Stahlbeton, innen unverputzt und diffusionsoffen geweißt, ausgeführt.

Die tragende Außenwandschale der Obergeschosse wird in der Regel aus Kalksandsteinmauerwerk, bzw. in Teilen aus Stahlbeton, innenseitig mit Gipsputz und in der Regel mit hellem Anstrich versehen, hergestellt. Außenseitig erhält die Wand ein Wärmedämmverbundsystem mit geeignetem Anstrich.

Die Gliederung der Fassade erfolgt mittels angedeuteten Untergliederungen der Putzfassade mit Gesimsbändern.

Balkonplatten werden als Stahlbeton-Fertigteile, thermisch entkoppelt, Unterseite und Aufkantung hell beschichtet, hergestellt. Die Oberflächenveredlung erfolgt als Beschichtung auf Kunstharzbasis.

Balkon- Loggien- und Dachterrassenbrüstungsgeländer werden als farbig endlackierte Flachstahlkonstruktion ausgeführt.

Die Gestaltung der Fassade, die Material- sowie die Farbauswahl obliegt dem Architekten.

Die straßenseitige Fassade im EG, im Bereich der Maisonettewohnungen auch im 1. OG, wird farblich und im Material besonders betont und abgesetzt.

Lichtschächte werden aus Kunststoff mit feuerverzinkten Abdeckrosten eingebaut.

Die Absturzsicherungen der französischen Fenster werden als farbig endlackierte Flachstahlkonstruktion eingebaut (Auswahl obliegt dem Architekten)

Blechabdeckungen als oberer Abschluss von Wänden, Attikas, Gesimsen und dergleichen werden aus Zinkblech fachgerecht hergestellt.

Innenwände:

Tragende- und z.T. nichttragende Innenwände, Stützen etc., werden massiv aus Kalksandsteinmauerwerk bzw. aus Stahlbeton hergestellt. In den Obergeschossen und Treppenhäusern werden die Oberflächen in der Regel mit Gipsputz hergestellt und mit einem hellen deckenden Anstrich versehen.

Sonstige nicht tragende Innenwände und Bekleidungen, Schachtabkofferungen, Vorsatzschalen etc. werden als Metallständerkonstruktion mit doppelter Gipsbauplattenbeplankung und mineralischer Zwischendämmung oder alternativ als Kalksandsteinwände nach Wahl des Architekten hergestellt. Die Oberflächen werden entweder gespachtelt oder mit Gipsputz glatt geputzt und mit einem Anstrich versehen.

Pro Zimmer wird eine Farbe verwendet.

Bei Acrylfugen zwischen Gipskarton- Ständerwänden und angrenzenden Massivbauteilen handelt es sich um Wartungsfugen, bei denen eine Rissbildung nicht ausgeschlossen werden kann. Mögliche Risse stellen somit keinen Mangel dar.

Massive Wände im Kellergeschoss erhalten nur bei technischer Notwendigkeit einen Kalkzementputzauftrag, ansonsten Fugenglattstrich, mit weißem Anstrich.

Lagerkellerabtrennungen und -türen als verzinkte Gitterkonstruktionen. Sonstige Innentüren in den Kellergeschossen als endlackierte Stahlblechtüren nach den aktuellen Brandschutzanforderungen.

Fliesen:

In den Bädern und WC's werden die Oberflächen außerhalb der gefliesten Bereiche mit Putz versehen. Wenn eine Wandabdichtung gegen Feuchtigkeit erforderlich ist, wird diese als Verbundabdichtung unterhalb der Fliesen aufgetragen. Im Dusch- und Wannbereich werden die Wandflächen bis zur Türhöhe mit einem Fliesenbelag bekleidet. Die restlichen Wandbereiche werden bis zu einer Höhe von max. 1,20 m Höhe mit einem Fliesenbelag gem. Bemusterung verkleidet. Werden andere Fliesen verwendet, werden die Fliesen mit einem Bruttopreis von 30 €/m² verrechnet. Verlege- und Materialmehrkosten trägt der Käufer. In jedem Bad wird ein Spiegel (mind. 0,8m²) eingefliest. Nicht verflieste Wände erhalten einen hellen deckenden Farbstrich.

In der Küche wird im Bereich der Einbauküche ein Fliesenspiegel mit Fliesen 10 x 10 cm gem. Bemusterung, ca. 60 cm hoch, eingebaut. Alternativ kann der Spiegel über der Arbeitsplatte auch mit Latexfarbe, weiß, beschichtet werden.

Treppenhäuser:

Die Handläufe der Treppenhäuser werden als endbeschichtete Rundprofile nach Entwurf des Architekten hergestellt.

Die Gestaltung der Wandflächen der Treppenhäuser incl. Farbauswahl obliegt dem Architekten.

Treppenläufe und Zwischenpodeste in den Treppenhäusern werden als Stahlbeton Fertigteile, schallentkoppelt eingebaut. Trittstufen, Setzstufen und Zwischenpodeste werden mit Natur- oder Werksteinplatten im Mörtelbett versehen.

In den Treppenhäusern werden die Böden im Erdgeschoss nach Entwurf des Architekten mit einem Fliesen- oder Natursteinbelag versehen. Die Wandflächen im EG-Bereich werden ebenfalls nach Entwurf des Architekten gestaltet. Der Sockelbereich erhält einen im Material den Treppenstufen entsprechenden Belag.

Die restlichen Wand- und Deckenbereiche werden farblich endbehandelt. Es werden wandhängende querformatige Briefkastenanlagen in die Gestaltung integriert.

Fenster/Fenstertüren:

Die Fenster- und Fenstertürelemente der Wohnungen und der Gewerbeeinheit werden als werkseitig endbeschichtete Kiefernholzfenster mit Isolierverglasung, ggfs. ausgestattet nach Anforderungen (z.B. Rollläden, Sonnenschutz) geliefert und eingebaut. Die Farbauswahl obliegt dem Architekten. Ausführung der Fenstergriffe in Edelstahl, Fabrikat Hoppe „Amsterdam“ oder gleichwertig.

Im Übrigen erfüllen die Fenster die Anforderungen gemäß dem zugrundeliegenden Energie-sparnachweis nach EnEV 2009 sowie hinsichtlich des Schallschutzes die DIN 4109.

Sonnenschutz (s. Plan Sonnenschutzkonzept)

Richtung Süd (Strasse) und West (Hof) ausgerichtete Fenster und Fenstertüren zu Balkons und Loggien erhalten einen außen liegenden Sonnenschutz (Rafflamellen aus Aluminium).

In Teilbereichen kommen an den Terrassen zusätzlich oder alternativ Gelenkarmmarkisen zum Einsatz.

Für die genaue Positionierung wird ausdrücklich auf den Konzeptplan Sonnenschutz verwiesen!

Straßenseitige Fenster zu Wohnräumen im 1. OG der Maisonettewohnungen erhalten, weil tiefer liegend als das sonstige 1. OG, statt dessen Rollläden gem. Entwurf des Architekten.

Innenfensterbänke werden aus Kiefernvollholz oder Holzwerkstoff, endbeschichtet in Farbe der Fenster, eingebaut. In den Bädern werden die Fensterbänke alternativ gefliest.

Die Kellerfenster sind einfachverglaste verzinkte Metallfenster oder Kunststofffenster in Weiß.

Türen:

Wohnungseingangstüren werden in Holzumfassungszargen mit Einbruchschutz (Dreifachverriegelung) als Holzwerkstofftüren mit Spion und Sicherheitsbeschlag eingebaut. Die malermäßige

Endbehandlung erfolgt vor Ort gemäß Farbkonzept des Architekten.

Die Wohnanlage erhält ein Sicherheitsschließsystem mit Sicherungskarte gem. Schließplan. Jeder Erwerber erhält 5 Schlüssel. Die Schlüssel schließen neben der Wohnungs- und jeweiligen Hauseingangstür auch die Kellertür und den Zugang zu den Allgemeinräumen (Müllraum, Fahrradraum) sowie zusätzlich den Zugang zur Tiefgarage von außen.

Wohnungsinnentüren werden als Röhrenspantüren, 2,135 Rohbauhöhe, glatt, weiß endbeschichtet in Holzumfassungszargen eingebaut. Alternativ: Türblätter mit Holzkassettenoptik, weiß endbeschichtet.

Bei innenliegenden, mechanisch entlüfteten Räumen, werden die erforderlichen Nachströmöffnungen durch Unterschnitt erreicht.

Die Türbeschläge der Innentüren sind aus Edelstahl, Fabrikat Hoppe Amsterdam.

Das Tiefgaragentor wird in einer geräuscharmen Ausführung als Sektionaltor, farbig endbeschichtet, eingebaut. Betätigung mit Handsender (ein Stück pro Stellplatz) bzw. alternativ von außen durch Wohnungsschlüssel über Schlüsselschalter.

Decken:

Die Stahlbeton-Geschossdecken werden als Ortbeton- oder Halbfertigteilelementdecken, mit glatten Untersichten und homogen geschlossenen Fugen gespachtelt und malerseitig deckend einfarbig gestrichen, hergestellt. Unterzüge werden als Ortbeton bzw. als Sichtbeton ausgeführt und deckend einfarbig gestrichen.

In Duschbädern und Wirtschaftsräumen werden die Decken tlw. abgehängt mit feuchtraumgeeigneten Gipsbauplatten, gespachtelt, deckend farbig gestrichen hergestellt und soweit abgehängt mit Einbaudownlights(Anzahl und Anordnung nach Wahl des Architekten) versehen.

Böden:

Als Bodenaufbau in den Sondereigentumseinheiten wird auf der Stahlbeton-Geschossdecke Trittschalldämmung, Fußbodenheizung und schwimmender Heizestrich eingebaut.

Als Bodenbelag der Wohnungen kommt zweischichtiges Fertigparkett, Eiche lebhaft, Edelholznutzschicht ca. 3,6 mm, Oberfläche seidenmatt lackiert oder geölt, Verlegeart Fischgrät oder Schiffsboden, Bruttomaterialpreis € 30/m², zum Einsatz. Darüber hinausgehende Materialkosten bei anderer Bemusterung, (mögliche Maximalstärke des Parketts 14mm) trägt der Käufer.

Die Fußleisten werden als glatte oder profilierte Holz- oder Holzwerkstoffleisten, weiß endbeschichtet, verlegt.

In der Gewerbeeinheit wird Parkett, geölt oder lackiert wie Wohnungen, oder ein Fliesenbelag nach Bemusterung als Bodenendbelag eingebaut.

Bodenfliesen:

Sofern im Bodenbereich der Nassräume eine zusätzliche Abdichtung gegen Feuchtigkeit erforderlich ist, wird diese als flüssige Verbundabdichtung fachgerecht ausgeführt. Diese Abdichtung entspricht den anerkannten Regeln der Technik, jedoch nicht einer DIN-Norm.

In den Bädern werden Fliesen in den Größen 10 x 10 cm bis max. 60 x 60 cm nach Bemusterung (Materialpreis € 30/m² Brutto) eingebaut. Darüber hinausgehende Material- und sich ev. ergebende Verlegemehrkosten trägt der Käufer.

Dächer:

Das Flachdach über DG wird mit Stahlbetondecke, Wärmedämmung, Attikaaufkantung, bituminöser Abdichtung und extensiver Begrünung hergestellt.

Die Innenseiten werden analog wie die Decken endbehandelt.

Die Decke über der Tiefgarage wird aus Stahlbeton, mit wurzelfester Abdichtung und mit teilweiser Begrünung hergestellt.

Rauch-/Wärmeabzüge in den Treppenhäusern und Dachausstiege werden als zweischalige Lichtkuppeln erstellt.

Dachterrassen der Dachgeschosswohnungen werden mit Gefälledämmung und bituminöser Abdichtung, als Nutzbelag Terrassendielen (Bankirai) auf Unterkonstruktion, hergestellt. Entwässerungsrinnen erhalten eine verzinkte Stahlrostabdeckung.

Sämtliche Spenglerarbeiten werden in Zinkblech ausgeführt.

Das Regenwasser der Dächer wird über Regenfallrohre in das Abwassersystem geleitet. Falls es erforderlich wird, ein Regenwasserrückhaltebecken auf dem Grundstück zu erstellen, wird es in der Außenanlagenplanung entsprechend berücksichtigt.

Aufzugsanlagen:

Die Treppenhäuser werden mit je einem innenliegenden, maschinenraumlosen Seilaufzug im massiven Schacht ausgestattet. Haltestellen vom KG-DG. Kabinengröße ca. 2,10x1,10 m. Die Kabinen-Innenwände werden in Edelstahl mit einem Spiegel und Deckenleuchten ausgeführt. Fußbodenbelag wie in den Treppenhäusern. Genaue Gestaltung durch den Architekten.

Weitere Ausstattungen:

Jede Wohnung erhält einen Abstellraum im Keller.

Im Keller wird ein Technik / Hausanschlussraum eingerichtet. Dieser wird gem. den gesetzlichen Erfordernissen erstellt.

Es wird eine Tiefgarage nach den gesetzlichen Vorgaben errichtet. Die KFZ-Stellplätze werden als Einzelstellplätze und als „Combilift“- Parkplätze in einer Anlage mit einer modernen Hebe- und Verschiebetechnik der Fa. Wöhr oder glw. inkl. sämtlichem technischen Zubehör eingebaut. Die Gesamtanzahl der Stellplätze ist auf 19 begrenzt.

Die erforderliche Brandschutz- und Sicherheitstechnik wird eingebaut.

Im Erdgeschossbereich wird ein von der Straße aus zugänglicher Müllraum eingerichtet. Die Entlüftung erfolgt über Dach.

In jedem Treppeneingang wird ein abschließbarer Abstellraum für Kinderwagen, Fahrräder und Rollstühle bereitgestellt. Dieser Raum wird weiß gestrichen. Der Boden wird als Betonbelag mit einem staub bindenden Anstrich ausgeführt.

Sanitäranlagen:

Alle Versorgungs- und Entsorgungsleitungen sowie die Hausanschlüsse werden im Keller gem. den gesetzlichen Erfordernissen fachgerecht verlegt und mit der erforderlichen Wärme- bzw. Schwitzwasserisolierung versehen.

Die Steigestränge der Ver- und Entsorgungsleitungen werden in ausreichender Dimensionierung in den Versorgungsschächten verlegt.

Je Wohnung werden die notwendigen Messeinrichtungen für den Verbrauch von Warm- und Kaltwasser sowie Wärmemengenzähler für den Heizenergieverbrauch eingebaut. Die Strangentlüftung der Abwasserstränge wird über Dach geführt. Zur Ausführung kommen für Kalt- und Warmwasserleitungen Kupfer-, Edelstahl-, oder Kunststoffrohre mit den notwendigen Zulassungen. Die Abwasserleitungen werden als SML-Rohr oder Kunststoffrohr ausgeführt. Die Unterverteilung in den Wohnungen erfolgt mit den gleichen Materialien.

Pro Dachgeschosswohnung wird ein Außenwasseranschluss für Kaltwasser mit Frostsicherung erstellt.

Die Küchen erhalten einen Wasser- und Abwasseranschluss.

Pro Wohnung wird ein Waschmaschinenanschluss installiert.

Bäder:

Die Sanitärobjekte in den Bädern und WC's werden gemäß Bemusterung montiert.

Dabei kann zwischen folgenden Objekten gewählt werden:

WC: Fabrikat Duravit, Serie Starck 3 als Tiefspül WC wandhängend, weiß, mit in die Wand eingelassenem Spülkasten der Firma Tece mit Drückerplatte weiß Tece Loop sowie WC-Sitz mit Absenkautomatik systembezogen.

Alternativ preisneutral: wie vor jedoch Fabrikat Keramag Serie Renova Nr. 1 Plan

Alternativ Mehrkosten: wie vor jedoch Fabrikat Duravit Serie Vero (345 € , WC Sitz € 135)

Waschtisch: Fabrikat Duravit, Serie Starck 3 Breite= 60-100 cm, weiß ohne Halbsäule.

Alternativ preisneutral: wie vor jedoch Fabrikat Keramag Serie Renova 1 Plan

Alternativ Mehrkosten: wie vor jedoch Fabrikat Duravit Serie Vero (€ 248 bei Breite 60 und € 175 bei Breite 100)

Mehrkosten bei Waschtisch mit Halbsäule: Stark 3 € 265, Renova Plan: € 155

Badewanne: Fabrikat Kaldewei Conoduo 180x80 cm aus Stahl emailliert weiß, inkl. Wannenträger.

Alternativ Preisneutral: desgl. wie vor jedoch Fabrikat Bette Serie Free

Duschtasse: im Fußbodenaufbau integriert, Fabrikat Kaldewei Conoflat aus Stahlemaille inkl. Trägerelement

Alternativ Preisneutral: wie vor jedoch Fabrikat Bette Serie Bette Floor

Armaturen: Einhandarmatur Aufputz Fabrikat Friedrich Grohe, Serie Essence

Alternativ Preisneutral: wie vor jedoch Fabrikat Steinberg Serie 100 oder Hans Grohe Talis S

Alternativ Mehrkosten: wie vor jedoch Fabrikat Dornbracht Serie Tara Logic € 360 oder Fabrikat Friedrich Grohe Serie Lineare € 100

Achtung: Nach einem Brandschaden im Jahre 2009 ist der Hersteller Dornbracht noch immer nicht in der Lage, div. Artikel zu produzieren. Deshalb kann eine angemessene Lieferzeit ggf. nicht gewährleistet werden.

Alternativ Mehrkosten: sämtliche Bade- oder Brausebatterien in Unterputzausführung bei Friedrich Grohe, Hans Grohe, Steinberg: € 450.-
Bei Dornbracht Tara: € 880.-

Brausegarnitur: Handbrause mit Metalleffekt Brauseschlauch 1500 mm, Wandstange 90 cm, Handbrause 3 Strahlarten Fabrikat Friedrich Grohe, Serie Cosmopolitan

Alternativ Mehrkosten: Brausegarnitur Fabrikat Dornbracht Serie Tara (€320),

Alternativ Mehrkosten: Duschesystem hansgrohe Raindance Air 1jet 240mm mit Thermostatismischbatterie AP (€ 370)

Duschtrennwand: Ganzglasduschtrennwand Fabrikat HSK Serie Atelier, 8 mm Einscheibensicherheitsglas Klar/hell, Profile Chromoptik, eckiger Griff

Heizung

Die Versorgung mit Heizung und Warmwasser erfolgt über umweltfreundliche Fernwärme. Es wird eine Übergabestation entsprechend den dafür geltenden technischen Vorschriften installiert.

Die Dimensionierung erfolgt gemäß der Heizlastberechnung. Die Steigestränge werden in den Versorgungsschächten und Hohlwänden verlegt. Die Unterverteilung in den Wohnungen und Gewerbeeinheiten erfolgt in Schächten, unter Putz bzw. im Bodenbereich.

Mit der Heizungsanlage wird eine Fußbodenheizung installiert.

Jede Wohnung erhält einen eigenen Wärmemengenzähler zur Heizenergieerfassung.

Die Fußbodenheizung ist raumweise separat über systembezogene Raumtemperaturregler nach Wahl des Architekten regelbar.

In den Bädern werden Handtuchheizkörper (max. Temperatur gem. Vorlauftemperatur Heizung), Fabrikat Vogel& Noot, Serie Standard oder gleichwertiges deutsches Markenfabrikat, eingebaut.

Elektroanlagen, Fernmeldeanlagen:

Gemäß den Richtlinien der Vattenfall AG wird ein zentraler Hausanschluss installiert. Die Elektrozähleranlagen werden zentralisiert. Die Leitungsführung wird im Keller sichtbar und fachgerecht über Putz verlegt.

Die erforderlichen Kabel für Telefon- und Breitbandkabel-Anschlüsse (TV) werden verlegt.

Von den zentralen Zähleranlagen im Keller wird bis zum Sicherungskasten jeder Sondereigentumseinheit die Steigeleitung verlegt. Die Verlegung dieser Leitung erfolgt unter Putz bzw. in Installationsschächten. In den Durchgängen zum Hof, vor dem Beginn der Treppenläufe und auf den Podesten werden Lichtschalter (Fabr. Jung oder gleichwertig) montiert. Die Beleuchtung der Treppenhäuser erfolgt über eine Zeitschaltuhr. Es werden dem Charakter der Treppenhäuser angepasste Beleuchtungskörper nach Vorgabe des Architekten podestweise montiert.

Über den Eingangstüren der einzelnen Hauseingänge wird eine Beleuchtung mit übergreifender Auslösung montiert. Zur Ausführung kommen Bewegungs- wie Dämmerungsschalter. Die Beleuchtung der Außenanlagen wird gemäß den einschlägigen Vorschriften und nach den Vorgaben des Architekten installiert.

Sämtliche Elektroleitungen (außer TG und Keller) werden in Versorgungsschächten oder unter Putz bzw. in GK-Wänden verlegt.

Alle Wohnungen erhalten mind. 2-3 Anschlussmöglichkeiten für Fernsehen und Radio an das Breitbandkabelnetz. Die Planung erfolgt unter Berücksichtigung der einschlägigen DIN-Normen und VDE-Vorschriften und in Anlehnung an den HEA-Ausstattungswert 2-Sterne.

Jede Wohnung wird mit 2 Unterverteilungen ausgestattet. Über die Unterverteilung 1 erfolgt die Stromkreisverteilung für Steckdosen und Licht. Unterverteilung 2 ist für die Verteilung der Telefon- und Breitbandanschlüsse innerhalb der Wohnung.

Die Wohnungen erhalten folgende Ausstattung (je nach Größe; wenn die Räume vorhanden sind):

Wohnzimmer

- 1 – 2 Deckenauslässe (je nach Größe)
- 11 Steckdosen
- 2 Kabelanschlüsse
- 1 Telefonanschluss

Schlafzimmer

- 1 – 2 Deckenauslässe (je nach Größe)
- 9 Steckdosen
- 1 Kabelanschluss
- 1 Telefonanschluss

Arbeitszimmer/Kinderzimmer

- 1 Deckenauslass
- 9 Steckdosen
- 1 Kabelanschluss
- 1 Telefonanschluss

Küche

2 Decken- bzw. Wandauslässe
11 Steckdosen für Einbau bzw. Arbeitsgeräte
1 Herdanschluss

Bad

1 Wandauslass und 1 Deckenauslass
Niedervolteinbausports ca. 1 Stück/m² (nur in Duschbädern mit abgehängter Decke)
2 Steckdosen

Wirtschaftsraum

1 Deckenauslass
3 Steckdosen

Flur

mind. 2 Wand- bzw. Deckenauslässe mit Wechselschaltung
1 Steckdose

Abstellräume

1 Wandauslass oder Deckenauslass
1 Steckdose

Dreifachsteckdosen neben einem TV- oder Telefonanschluss gelten nicht als eine Steckdose.

Alle Steckdosenstromkreise werden mit Fehlerstromschutzschaltern (FI) ausgestattet.

Schalterprogramm: Busch Jaeger, Future linear, studioweiß

Hausnetz Telefonanlage

Das Gebäude erhält einen Hausanschluss der Deutschen Telekom. Innerhalb der Wohneinheiten wird ein dienstneutrales Leitungsnetz für Telefon und DSL errichtet. Dieses besteht im Wesentlichen aus den Anschlussdosen RJ45 Cat. 6, dem Leitungsnetz (8-adriges Datenkabel Cat. 7) sowie Mini - Patch - Panels in der jeweiligen Unterverteilung Kommunikationstechnik. Das Leitungsnetz wird sternförmig zu den einzelnen Anschlussdosen aufgebaut. Die Anschlussdosen können für Telefon-, DSL- oder LAN-Dienste genutzt werden.

Gegensprechanlage

Die Treppenhäuser erhalten je eine Wechselsprechanlage mit Videoübertragung. Die Haupttableaus werden in Edelstahl ausgeführt. Jede Wohnung erhält am Eingang eine Sprechstelle. Wohnungen, die über 2 Etagen verfügen, erhalten 2 Sprechstellen. Die Hausingangstür wird mit einem elektrischen Türöffner ausgestattet, der von den Wohnungen betätigt werden kann. An den Wohnungszugängen im Treppenhaus werden Etagenklingeltaster installiert.

BK-Netz Anlage (Radio/TV)

Die Versorgung des Gebäudes mit Radio- und TV-Programmen erfolgt über einen Breitbandkabelanschluß (BK) von Kabel Deutschland. Jede Wohnung erhält ausgehend vom Hausverstärker im KG eine Zuleitung. Innerhalb der Wohnung wird das Leitungsnetz sternförmig installiert. Über diese BK-Netz-Anlage wird dem Wohnungseigentümer ermöglicht, optional auch über Kabel Deutschland Telefon- und Internetdienste nach eigener Beauftragung zu nutzen.

Entrauchungsanlage RWA

Die Treppenhäuser werden mit Entrauchungsanlagen ausgestattet. Für die Entrauchungsanlagen werden Auslösetaster im EG und 6.OG installiert. Die Anlage wird mit einer Notstromversorgung 72h über Akku ausgestattet.

Lüftungsanlagen:

Innenliegende Bäder ohne Fenster erhalten eine mechanische dezentrale Entlüftung über motorbetriebene Lüfter. Die Entlüftung erfolgt über Dach.

Sofern die Tiefgaragenanlage eine spezielle Be- und Entlüftung gemäß den gesetzlichen Vorschriften benötigt, werden die entsprechenden Lüftungsöffnungen in der Gebäude- und Außenanlagenplanung berücksichtigt und in der erforderlichen Dimensionierung erstellt.

Außenanlagen:

Die gemeinschaftlichen Innenhofflächen werden gemäß den Vorgaben des Architekten gärtnerisch angelegt. In der Planung werden die öffentlichen Vorschriften berücksichtigt. Die gemeinschaftlichen Flächen werden mit Hecken, Bäumen, Gras- und allgemeinen Nutzungsflächen angelegt. Es werden keine großwüchsigen Bäume gepflanzt, wenn sie langfristig eine starke Verschattung der Sondereigentumseinheiten bewirken können. Gehwege werden angelegt und ggf. mit Leuchten bestückt. Zusätzliche Fahrradstellplätze werden eingerichtet.

Zwei der Maisonettewohnungen (Whg. 14 und 2) erhalten im Innenhof angelegte Terrassen (Sondernutzungsrechte) mit Holzbelag (Bankirai), alternativ Beton- Werkstein mit offenen Fugen. Die diesen Wohnungen ebenfalls per Sondernutzungsrecht zugeteilten Gartenflächen erhalten Rollrasen.

Sonstiges:

Um den Grundriss der Wohnungen und die Ausstattung im Rahmen der Möglichkeiten den Wünschen der Käufer falls erforderlich so weit wie möglich anzupassen, steht zunächst eine individuelle Beratungsleistung mit einer Dauer von bis zu 5 Stunden zur Verfügung. Diese ist im Kaufpreis enthalten.

Für darüber hinausgehenden Aufwand (Beratung, Umplanung, Angebotseinholung etc.) wird dem Käufer durch den Verkäufer ein Honorar berechnet (€ 100/h auf Stundennachweis).

Auf die Regelungen im Kaufvertrag in diesem Zusammenhang wird verwiesen.