



### **Baltic Five Kiebitzberg 1 und 3 bis 6, 23774 Heiligenhafen**

#### **Projekt-, Bau- und Ausstattungsbeschreibung zum Kaufvertrag**

#### **Inhaltsverzeichnis**

---

<b>1</b>	<b>Allgemeine Projektbeschreibung .....</b>	<b>2</b>
1.1	Standort/ Lage .....	2
1.2	Projektbeschreibung .....	2
1.3	Allgemeine Vorbemerkungen und Hinweise .....	3
<b>2</b>	<b>Leistungsbeschreibung .....</b>	<b>3</b>
2.1	Baukonstruktion .....	3
2.2	Ausbau, Ausstattung .....	5
2.3	Haustechnik .....	10
2.4	Ausbau Kellerräume .....	14
2.5	Außenanlagen .....	15
<b>3</b>	<b>Sonderausstattungen .....</b>	<b>16</b>
<b>4</b>	<b>Wartung, Reinigung und Pflege .....</b>	<b>16</b>
<b>5</b>	<b>Schlussbemerkungen und allgemeine Hinweise .....</b>	<b>16</b>

### 1 Allgemeine Projektbeschreibung

#### 1.1 Standort/ Lage

Das Projektgrundstück liegt zwischen der Lütjenburger Straße und dem Dazendorfer Weg an der neu zu errichtenden Erschließungsstraße „Kiebitzberg“ im Ostseeheilbad Heiligenhafen. Heiligenhafen zählt zu den Städten entlang der Lübecker Bucht einschließlich Fehmarn, welche eine umfassende Versorgung und Infrastruktur über das ganze Jahr gewährleistet und somit gerade auch für einen festen Wohnsitz an der Küste ideale Bedingungen für eine komfortable Lebensgestaltung bietet. Egal ob Restaurants, diverse Einkaufsmöglichkeiten, Kindergärten und Schulen oder medizinische Einrichtungen, hier befindet sich alles in der Nähe.

Durch die direkte Lage an der Ostsee dreht sich ein großer Teil des Stadtlebens um die maritime Welt. So verfügt Heiligenhafen über einen funktionierenden Gewerbe- und Fischereihafen. Die Früchte des Meeres gehören zum täglichen Leben. Besser kann man Fisch nicht genießen: Fangfrisch vom Kutter können kulinarische Köstlichkeiten ausgewählt und gleich mitgenommen werden. Auf den Wochenmärkten werden ebenfalls die frischen Produkte der Landwirte angeboten.

In einer Entfernung von etwa 120 km von Hamburg und etwa 60 km von Lübeck liegt das Ostseeheilbad Heiligenhafen genau gegenüber der Ostseeinsel Fehmarn. Durch die Autobahn A1, die direkt an Heiligenhafen vorbeiführt, und dem öffentlichen Personennahverkehr mit Bahn und Bus ist Heiligenhafen sehr gut erreichbar.

#### 1.2 Projektbeschreibung

Die Fläche des zu bebauenden Projektgrundstücks beträgt insgesamt ca. 8.220 m<sup>2</sup>. Die Neubebauung der fünf Gebäude erfolgt in zwei- und dreigeschossiger Bauweise, jeweils zuzüglich eines Keller- und Staffelgeschosses. Die Gestaltung der Häuser wird durch die architektonisch gegliederten Fassaden bestimmt.

Die Fassaden in den Regelgeschossen werden durch einen Wechsel zwischen hellem Putz und Verblendklinker gestalterisch aufgelockert. Eine rustikale, graue Steinfarbe des Klinkerriemchens sorgt für einen traditionellen und gleichzeitig modernen Look mit einer schlichten Eleganz.

Die zurückspringenden Staffelgeschosse der Häuser heben sich, bedingt durch einen Farb- und Materialwechsel, nicht nur baukörperlich ab, sondern schaffen auch einen architektonischen Blickfang.

Hierbei erhalten die Häuser Nr. 3 und 5 im Bereich der Vollgeschosse eine Putzfassade und im Staffelgeschoss eine Klinkerfassade, die Häuser Nr. 1, 4 und 6 hingegen erhalten im Bereich der Vollgeschosse eine Klinkerfassade und im Staffelgeschoss eine Putzfassade.

Die Fenster erhalten außen eine dunkelgraue Rahmenfarbe (anthrazit) und runden im Zusammenspiel mit den Fassaden und den bewusst schlicht gehaltenen, ebenfalls dunkelgrauen Schlosserarbeiten den traditionellen und gleichzeitig modernen Look ab. Die Hauseingänge erhalten jeweils ein Vordach als Regenschutz, in den Häusern 1, 4 und 6 gehen sie in ein vertikales Fensterband über, welches geschossübergreifend jeweils bis zum Dach fortgeführt wird.

Bei einer Gesamtwohnfläche von ca. 4.420m<sup>2</sup> werden insgesamt 52 Eigentumswohnungen mit Wohnflächen von ca. 61 m<sup>2</sup> bis ca. 180 m<sup>2</sup> und 2 – 6 Zimmern entstehen. Die Erschließung der Wohnungen erfolgt über Treppenhäuser sowie mit einem Aufzug pro Haus mit Anschluss an alle Etagen einschließlich des Kellers.

Alle Wohnungen und Kellerräume sind schwellenfrei (≤ 2 cm) erreichbar, ebenfalls die Zugänge zu den Terrassen und Balkonen. Ein Teil der Wohnungen ist entsprechend den Vorgaben der Landesbauordnung und der Baugenehmigung barrierefrei geplant. Ausstattungen wie Haltestangen, Klappsitze usw. gehören nicht zum Leistungsumfang des Bauträgers.

In den Kellergeschossen befinden sich neben den Abstellräumen der Wohnungen und den Haustechnikräumen auch jeweils ein Abstellraum für Kinderwagen sowie ein gemeinschaftlicher Wasch- und Trockenraum.

In der parkähnlich angelegten Freianlage werden die PKW-Stellplätze für die Wohnungen angelegt. Hier werden ebenfalls die Abstellmöglichkeiten für Fahrräder sowie Müllplätze zur Verfügung gestellt.

Die Errichtung der Häuser erfolgt in massiver Bauweise und gemäß der Energieeffizienzklasse KfW 55. Die Energieausweise werden nach Fertigstellung erstellt.

### 1.3 Allgemeine Vorbemerkungen und Hinweise

Grundlage der Bauausführung bilden neben dieser Projekt- und Ausstattungsbeschreibung die Baugenehmigung und die baurechtlich eingeführten technischen Bestimmungen. Grundsätzlich entsprechen alle enthaltenen Leistungen den allgemein anerkannten Regeln der Technik und den geltenden Bauvorschriften zum Zeitpunkt der Bauantragsstellung. Eine Änderung der Gesetzeslage bis zum Zeitpunkt der Fertigstellung und der Übergabe begründen keinen Rechtsanspruch auf das vorgenannte.

Änderungen dieser Projekt-, Bau- und Ausstattungsbeschreibung und der Planung bleiben notwendigerweise vorbehalten, sofern diese aufgrund behördlicher Forderungen notwendig oder aus technischen Gründen erforderlich werden. Das Gleiche gilt hinsichtlich der Ausstattung bei Programmänderungen von Herstellern und Lieferanten. Genannte Ausführungsarten und Fabrikate sind beispielhaft und können durch technisch gleichwertige ersetzt werden. Der qualitative Standard bleibt in jedem Fall unberührt.

Vorbehalten bleiben darüberhinausgehende Festlegungen durch die Tragwerksplanung (Statik), die Architekten- und Fachplaner-Ausführungsplanungen, Ausführungsabweichungen entsprechend den zulässigen Maßtoleranzen und allgemein hinzunehmenden Abweichungen am Bau, Änderungen aufgrund von Anordnungen der Bauüberwachung u. technisch erforderliche oder zweckmäßige Änderungen.

Einrichtungsgegenstände und Möblierungen in den Planzeichnungen, die in dieser Baubeschreibung nicht ausdrücklich genannt oder benannt werden, sind nicht Bestandteil des Leistungsumfangs, sondern stellen nur Gestaltungs-/Einrichtungs-/Ausstattungsansätze dar. Dies gilt auch für die in den Grundrissen dargestellten Schränke, z.B. unter der Bezeichnung „Abstellfläche“.

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

Zwischen fremden Nutzungseinheiten (zw. Wohnungen, zw. Wohnung und Treppenhaus) wird ein erhöhter Schallschutz nach den Empfehlungen der DIN 4109 gewährleistet.

## 2 Leistungsbeschreibung

### 2.1 Baukonstruktion

#### 2.1.1 Gründung/ Fundamente

Bodenplatten aus WU-Stahlbeton und Fundamente in Dimension und Qualität gemäß Tragwerksplanung (Statik).

#### 2.1.2 Sohle

Böden in den Kellerbereichen mit schwimmendem Estrich mit Wärme- und Trittschalldämmung. Böden in den Kellerräumen mit staubbindendem Anstrich und versiegelten Randfugen zu den aufgehenden Bauteilen ohne Fußleisten. Im Bereich der Treppenhäuser mit Bodenbelag (Feinsteinzeug) analog zu den darüber liegenden Treppenhäusern. Im Bereich der wohnungsinternen Keller- / Hobbyräume Bodenaufbau wie unter Punkt 2.2.9, Fußbodenaufbau und Bodenbeläge, beschrieben.

#### 2.1.3 Außenwände Kellergeschoss

Außenwände aus WU-Stahlbeton gemäß Tragwerksplanung, in Ortbeton oder\* mit Stahlbetonhalbfertigteilen, Dimension und Qualität gemäß Tragwerksplanung.

oder\* nach Wahl des Bauträgers (hier und im Weiteren)

### 2.1.4 Innenwände Kellergeschoss

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

### 2.1.5 Decke Kellergeschoss

Kellerdecke aus Stahlbeton in Dimension und Qualität gemäß Tragwerksplanung.

### 2.1.6 Außenwände der oberirdischen Geschosse

Wände aus Kalksandsteinmauerwerk (KS), gemäß Tragwerksplanung teilweise aus Stahlbeton, innen-seitig verputzt oder\* gespachtelt, außenseitig wärmedämmt mit mineralischer Dämmung gemäß Wärmeschutz-/KfW 55-Nachweis, Oberfläche teilweise verputzt, teilweise mit Klinkerriemchen verkleidet. Die oben abschließende Attikaabdeckung der Außenwände jeweils aus Titanzinkblech.

Für alle Fassadenbereiche bilden die jüngsten Fassaden-/Ansichtsplanungen des Architekten die Grundlage. Gemäß den Festlegungen aus dem B-Plan sind an den Häuserfassaden insgesamt 10 St. Fledermauskästen anzubringen. Die Anordnung ist noch nicht erfolgt und wird gemäß Abstimmung mit den zuständigen Behörden während der Errichtung der Häuser vorgenommen.

### 2.1.7 Innenwände der oberirdischen Geschosse

Alle tragenden Wände, Wohnungstrennwände, die Treppenhauswände und die Wände des Aufzugschachtes aus Kalksandsteinmauerwerk oder\* Stahlbeton gemäß Tragwerksplanung und Schallschutznachweis.

Nichttragende Wände als Trockenbaukonstruktionen oder\* aus Gipswandbauplatten entsprechend den technischen Anforderungen, Trockenbaukonstruktionen teilweise, d.h. bei technischer Erforder-nis, doppelt beplankt. Sanitärinstallationsvorwände und –Verkleidungen in Trockenbauweise.

### 2.1.8 Geschossdecken und Flachdächer

Decken aus Ortbeton oder\* mit Stahlbetonhalbfertigteilen gemäß Tragwerksplanung.

Die lichte Raumhöhe in den Wohnungen beträgt ca. 2,60 m, in den Staffelgeschossen bis ca. 2,70 m, im Keller beträgt die Deckenhöhe ca. 2,50 m, die Deckenunterseite wird mit verspachtelten Stößen oder\* verputzt hergestellt, in Teilbereichen abgehängte Gipskartonunterdecken (verbleibende lichte Raumhöhe in den Wohnungen mindestens 2,50 m).

Flachdächer aus Stahlbeton in Dimension und Qualität gemäß Tragwerksplanung, Flachdachabdich-tung mit Gefälleausbildung nach Wahl des Bauträgers sowie Wärmedämmung gemäß Wärmeschutz-/KfW 55-Nachweis, außenliegende Entwässerung

### 2.1.9 Treppenanlagen, Treppenhäuser

Treppenläufe aus Ortbeton geschalt oder\* aus Stahlbetonfertigteilen gem. Tragwerksplanung gefertigt und schallentkoppelt aufgelagert. Die Hauptpodeste erhalten aus Schallschutzgründen schwim-menden Estrich. Alle Betonsichtflächen (Untersichten und Seitenflächen) in glattem Sichtbeton oder\* glatt gespachtelt.

### 2.1.10 Balkone

Thermisch getrennte Balkonplatten aus Stahlbetonfertigteilen oder\* aus Ortbeton mit Stahlbeton-halbfertigteilen gemäß Tragwerksplanung, alle Betonsichtflächen in glattem Sichtbeton oder\* glatt gespachtelt ausgeführt. Die Entwässerung erfolgt über Einläufe und Fallrohre. Brüstungen werden mit verzinkten sowie lackierten oder\* pulverbeschichteten Flachstahlgeländern gemäß Architekten-planung hergestellt, Balkonbelag aus keramischen Platten, Plattengröße ca. 60 x 60 cm, im An-schlussbereich vor den bodentiefen Fenstern mit Fassadenrinnen.

### 2.1.11 Dachterrassen Staffelgeschosse mit Sonnenschutz

Flachdächer aus Stahlbeton in Dimension und Qualität gemäß Tragwerksplanung, Flachdachabdichtung mit Gefälleausbildung nach Wahl des Bauträgers sowie Wärmedämmung gemäß Wärmeschutz-/KfW 55-Nachweis, darauf Terrassenbelag aus keramischen Platten, Plattengröße ca. 60 x 60 cm, im Anschlussbereich vor den bodentiefen Fenstern mit Fassadenrinnen. Brüstung durch Attika und verzinkten sowie lackierten oder\* pulverbeschichteten Flachstahlgeländern, Attikaabdeckung aus Titanzinkblech.

Als Sonnenschutz erhalten die Staffelgeschosse einen horizontalen Sonnenschutz als Alulamellenkonstruktion gemäß den Ansichtszeichnungen des Architekten.

### 2.1.12 Sichtschutzwände

Bei direkt aneinandergrenzenden oder durchlaufenden Balkon-, Terrassen- oder Dachterrassenbereichen, die von unterschiedlichen Wohnungen genutzt werden, kommen Trennwände aus verzinkten sowie lackierten oder\* pulverbeschichteten Stahlrahmen mit Füllungen aus blickdichtem, jedoch lichtdurchlässigem Sicherheitsglas nach Wahl des Bauträgers zur Ausführung, Höhe ca. 2,0 m.

## 2.2 Ausbau, Ausstattung

### 2.2.1 Hauseingangstüren, Klingel- und Briefkastenanlage

Hauseingangstürenelemente aus Aluminium mit Isolierverglasung, 3-fach Verriegelung, Sicherheitsdrückergarnitur aus Edelstahl mit Profilzylinder für Schließanlage und Kernziehschutz.

Klingelanlage mit Videosprechanlage und Kamera im Eingangsbereich, mit Gegensprechstellen mit SW-Monitor in den Wohnungen (Farbmonitor in Gegensprechstelle in der Wohnung als Sonderwunsch gegen Aufpreis wählbar).

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

### 2.2.2 Schließanlage

Die Wohnanlage erhält je Haus eine zentrale Schließanlage. Jede Wohneinheit erhält fünf Schlüssel, die jeweils passend für Wohnungseingangstür, Kellerraum, Hauseingang zum Treppenhaus, sämtliche allgemein zugängliche Kellertüren und Müllplatz sind. Der Zutritt zu Technikräumen ist nur befugten Personen möglich. Die Verwaltung erhält darüber hinaus 5 Hausmeisterschlüsselausfertigungen für alle Räume (außer Wohnungen sowie zugehörige Kellerräume) sowie 3 Schlüssel für den Zugang zu den zentralen Technikräumen.

### 2.2.3 Treppen, Treppenhäuser und Aufzüge

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

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

Die wohnungsinternen Treppen erhalten die gleichen Ausstattungen wie die Treppen in den Treppenhäusern.

Personenaufzüge gem. Landesbauordnung, Aufzugstüren und -rahmen in Edelstahl, Türbreite ca. 90 cm, Aufzugkabine mit Deckenbeleuchtung, Wandspiegel und Edelstahl-Handlauf einseitig, alle Geschosse anfahrbar.

### 2.2.4 Schmutzfänger

Im Bodenbereich im Hausflur wird unmittelbar hinter den Hauseingangstüren eine Reinstreifer-Eingangsmatte mit Metallrahmen als Sauberlaufzone angeordnet, Größe bis ca. 1,2 x 0,9 m, Lauffläche mit strapazierfähigen Reinigungstreifen.

### 2.2.5 Fenster, Balkon- und Terrassentüren

Wärmeschutzisolierverglaste Kunststoff-Fenster mit 3-fach-Verglasung, Fabrikat Kömmerling, Schüco oder\* gleichwertiger Markenhersteller, U-Wert gem. Wärmeschutz-/KfW 55-Nachweis, Sonnenschutzverglasung dort, wo gemäß Nachweis des sommerlichen Wärmeschutzes erforderlich. Die Fenster sind zweifarbig, Außenfarbe anthrazit, Innenfarbe weiß, Fenstergriffe weiß, Aufteilung gemäß Ansichtsplanung des Architekten.

Die Fenster werden als Dreh- oder Drehkippenfenster ausgeführt, teilweise als feststehende Elemente bzw. Festverglasungen. Jeweils mind. ein Zugang zu Balkon/Terrasse oder Dachterrasse wird als Hebe-Schiebetür hergestellt. Profil und Fabrikat der Hebe-Schiebetüranlagen kann zu den sonstigen Fenstern abweichen. Balkon- und Terrassentüren schwellenfrei, mit konstruktiv notwendigen Schwellen bis zu max. 20 mm Höhe.

Bodentiefe Fenster, die nicht zu einem Balkon/einer Terrasse oder einer Dachterrasse führen und für die eine Absturzsicherung notwendig ist, erhalten einen Kämpfer in der erforderlichen Brüstungshöhe und die untere feststehende Verglasung wird als absturzsichernde Verglasung hergestellt. Fenster und Fensterelemente in den Erdgeschossen mit Einbruchschutz Widerstandsklasse RC 2 gem. DIN EN 1627 und abschließbaren Fenstergriffen.

Mit Ausnahme der Treppenhaus- und der Kellerfenster erhalten alle Fenster außenliegende Rollläden mit elektrischem Antrieb, Farbe nach Wahl des Bauträgers, Bedienung über Schalter. Wenn Fenster gem. Brandschutzkonzept als zweite Rettungswege vorgesehen sind, erhalten diese einen zusätzlichen Kurbelbetrieb zur Sicherung des zweiten Rettungsweges. Im Rahmen der Vorgaben aus dem Lüftungskonzept werden je nach Erfordernis Außenluftdurchlässe an den Fenstern und/oder Fensterfalzlüfter eingebaut.

Alle Außenfensterbänke werden als Aluminium-Fensterbänke beschichtet oder\* eloxiert in Fensterfarbe ausgeführt, Innenfensterbänke siehe Punkt 2.2.10.

### 2.2.6 Wohnungseingangstüren

Glatte Türen in Stahlaufassungszargen, überfälzt mit den notwendigen Falzdichtungen, Türblätter weiß beschichtet, Höhe 2,135 (Rohbaurichtmaß), mit Spion und Obentürschließer, Sicherheitschloss mit Dreifachverriegelung, Sicherheitsdrückergarnitur in Edelstahl mit Kernziehschutz, mit Profilzylinder für Schließanlage.

### 2.2.7 Wohnungsinnentüren

Glatte Türen, überfälzt mit Falzdichtung, weiß beschichtet, einschließlich passender Holzwerkstoffumfassungszarge, Höhe 2,135 (Rohbaurichtmaß). Türdrückergarnituren in Edelstahl mit Rundrosetten Fabrikat Hoppe Modell Amsterdam oder\* gleichwertig., Schlösser mit Buntbartschloss und einem Schlüssel, Badezimmer erhalten eine Badezimmerschließung.

### 2.2.8 Wand- und Deckenoberflächen in Wohnungen

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

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

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

### 2.2.9 Fußbodenaufbau und Bodenbeläge Wohnungen

Schwimmender Estrich mit Fußbodenheizung auf Wärme- und Trittschalldämmung.

Alle Wohn- und Abstellräume sowie Küchen und Flure werden mit einem orthogonal zur Wand verlegten Tarkett-Designbodenbelag mit werkseitiger Oberflächenbeschichtung, ca. 20 x 122 cm o. glw. belegt, Oberflächendekor nach Auswahl des Erwerbers aus einer Musterkollektion des Bauträgers

(Auswahl zeitlich begrenzt durch Baufortschritt, danach Festlegung des Oberflächendekors durch den Bauträger) und erhalten weiße Holzsockelleisten, ca. 60 mm hoch.

In Sanitärräumen: Bodenfliesen im Format 30 x 60 cm nach Mustervorlage Bauträger. Sockel im Bereich von nicht gefliesten Wänden wie Bodenfliese, Höhe ca. 60 mm. Die Bodenfliesen werden orthogonal zur Wand im Kreuzfugenverband nach Ermessen des Fachunternehmens verlegt, Verfugung hellgrau o. ä.. Durch den Bauträger wird eine Musterkollektion zur Auswahl angeboten (Auswahl zeitlich begrenzt durch den Baufortschritt, danach Festlegung der Fliesen durch den Bauträger).

### 2.2.10 Innenfensterbänke

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

### 2.2.11 Sanitärausstattung

Hinsichtlich der Sanitär-Objekt-Bemusterung stehen den Erwerbern zeitlich begrenzt entsprechend dem Baufortschritt drei Ausstattungslinien zur freien Auswahl: „Elegance“, „Esprit“ und „Avantgarde“, nach Ablauf der baufortschrittsbedingten Auswahlmöglichkeit erfolgt die Ausstattung mit der Linie „Elegance“ durch den Bauträger. Eine Mischung zwischen den Ausstattungslinien ist nicht möglich.

#### Variante I: Elegance

##### Waschtisanlage:

Ideal Standard Connect Air Waschtisch Cube aus Sanitärporzellan, Farbe weiß, mit Waschtisch-Armatur (verchromt) als Einhebelmischbatterie, Ideal Standard Cera Plan III, mit Waschtischröhrensiphon (verchromt), mit Eckabsperrentilen (verchromt) für Warmwasser und Kaltwasser,

im Bad Waschtisch Größe ca. 65 x 46 cm, mit mittigem Hahnloch für Armatur, mit Exzenterablaufgarnitur und Überlauf,

im Gäste-WC (sofern im Grundriss enthalten) Größe ca. 40 x 35 cm, mit mittigem Hahnloch für Armatur Ideal Standard Cera Plan III

##### WC-Anlage:

Ideal Standard Connect Air spülrandlos aus Sanitärporzellan, wandhängend, Farbe weiß, mit weißem Deckel mit Edelstahlscharnieren und Soft-Close-Funktion, Einbauspülkasten Fabrikat Geberit in Vorwandinstallation mit Drückerplatte in Kunststoff weiß, Modell Sigma 20, als 2-Mengen-Spülung

##### Duschanlage:

Duschen in den Regelgeschossen werden bodeneben mit ca. 2 %igem Gefälle zur Ablaufrinne, Fabrikat WEDI, Modell Fundo-Riolito mit Linienentwässerung, analog dem Bodenbelag Bad gefliest.

Optionale Duschen in den Kellergeschossen durch die erforderlichen Hebeanlagen nicht bodengleich ausführbar.

Duscharmatur als Aufputz –Thermostatmischer, verchromt, Ideal Standard Ideal Rain Duschesystem mit Thermostatmischerbatterie CeraTherm.

##### Badewannenanlage:

Badewannen (sofern im Grundriss enthalten) aus emailliertem Stahl, Farbe weiß, ca. 170 x 75 cm, Kaldewei Saniform Plus, mit Badewannenarmatur als AP–Einhebelmischer, verchromt, mit Umschaltung Wanne/Brause, Ideal Standard CeraPlan III Einhebel Badewannenarmatur mit Brauseset.

### Variante II: Esprit

#### Waschtisanlage:

Villeroy & Boch Waschbecken Avento aus Sanitärporzellan, Farbe weiß, mit Waschtisch-Armatur (verchromt) als Einhebelmischbatterie, hansgrohe – Metris S, mit Waschtischröhrensiphon (verchromt), mit Eckregulierungsventilen (verchromt) für Warmwasser und Kaltwasser,

im Bad/Duschbad Waschtisch Größe ca. 65 x 47 cm, mit mittigem Hahnloch für Armatur, mit Exzenterablaufgarnitur und Überlauf,

im Gäste-WC (sofern im Grundriss enthalten) Größe ca. 45 x 37 cm, mit mittigem Hahnloch für Armatur

#### WC-Anlage:

Villeroy & Boch Avento spülrandlos aus Sanitärporzellan, wandhängend, Farbe weiß, mit weißem Deckel mit Edelstahlscharnieren und Soft-Close-Funktion

Einbauspülkasten Fabrikat Geberit in Vorwandinstallation mit Drückerplatte in Kunststoff weiß, Modell Sigma 30

#### Duschanlage:

Duschen in den Regelgeschossen werden bodeneben mit ca. 2 %igem Gefälle zur Ablaufrinne, Fabrikat WEDI, Modell Fundo-Riolito mit Linienentwässerung, analog dem Bodenbelag Bad gefliest.

Optionale Duschen in den Kellergeschossen durch die erforderlichen Hebeanlagen nicht bodengleich ausführbar.

Duscharmatur als Aufputz –Thermostatmischer, verchromt, Ideal Standard Ideal Rain Duschesystem mit Thermostatmischerbatterie CeraTherm.

#### Badewannenanlage:

Badewannen (sofern im Grundriss enthalten) aus emailliertem Stahl, Farbe weiß, ca. 170 x 75 cm, Kaldewei Saniform Plus, mit Badewannenarmatur als AP–Einhebelmischer, verchromt, mit Umschaltung Wanne/Brause, Ideal Standard Connect Air

Handbrause mit Handbrausehalter und Isiflex-Schlauch 1250mm, hansgrohe – Croma Select S Vario

### Variante III: Avantgarde

#### Waschtisanlage(n):

Ideal Standard – Connect Air Waschtisch ARC aus Sanitärporzellan, Farbe weiß, mit Waschtisch-Armatur (verchromt) als Einhebelmischbatterie, Ideal Standard Connect Air Grande, mit Waschtischröhrensiphon (verchromt), mit Eckabsperrentilen (verchromt) für Warmwasser und Kaltwasser,

im Bad Waschtisch Größe ca. 65 x 47 cm, mit mittigem Hahnloch für Armatur, mit Exzenterablaufgarnitur und Überlauf,

im Gäste-WC (sofern im Grundriss enthalten) Größe ca. 40 x 35 cm, mit mittigem Hahnloch für Armatur Ideal Standard Connect Air

#### WC-Anlage:

Ideal Standard – Connect Air spülrandlos aus Sanitärporzellan, wandhängend, Farbe weiß, mit weißem Deckel mit Edelstahlscharnieren und Soft-Close-Funktion

Einbauspülkasten Fabrikat Vigour in Vorwandinstallation mit Drückerplatte in Kunststoff weiß, Modell AI2

### Duschanlage:

Duschen in den Regelgeschossen werden bodeneben mit ca. 2 %igem Gefälle zur Ablaufrinne, Fabrikat WEDI, Modell Fundo-Riolito mit Linienentwässerung, analog dem Bodenbelag Bad gefliest.

Optionale Duschen in den Kellergeschossen durch die erforderlichen Hebeanlagen nicht bodengleich ausführbar. Duscharmatur als Aufputz –Thermostatmischer, verchromt, Ideal Standard Ideal Rain Duschesystem mit Thermostatmischerbatterie CeraTherm.

### Badewannenanlage:

Badewannen (sofern im Grundriss enthalten) aus emailliertem Stahl, Farbe weiß, ca. 170 x 75 cm, Kaldewei Saniform Plus, mit Badewannenarmatur als AP–Einhebelmischer, verchromt, mit Umschaltung Wanne/Brause, Ideal Standard Connect Air,

Handbrause mit Handbrausehalter und Isiflex-Schlauch 1250mm, hansgrohe – Croma Select S Vario

### Hinweise:

Bad-Accessoires, Wandsäulen, Badmöbel/-einrichtungen und Duschtrennungen sind nicht Bestandteil der Ausstattung.

Als Wäschetrockner können nur Kondensationstrockner verwendet werden, keine Ablufttrockner.

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

### **2.2.12 Handtuchheizkörper**

Alle Badezimmer erhalten einen Handtuchheizkörper, Fabrikat Arbonia Bagnolino, Stahl, Farbe weiß, pulverbeschichtet, ca. 1440 x 500 mm, mit Thermostatventil Fabrikat Heimer.

Der Badhandtuchheizkörper wird an das Fußbodenheizungssystem angeschlossen und läuft somit mit reduzierter Vorlauftemperatur (30 bis 35 °C).

### **2.2.13 Waschmaschinenanschlüsse**

Jede Wohnung erhält innerhalb der Wohnung einen Anschluss für Kaltwasser und Abwasser für eine Waschmaschine, Dallmer 406 oder\* gleichwertig, Standort der Waschmaschinen gemäß Verortung in den Vertriebsgrundrissen.

### **2.2.14 Küchen**

Hergestellt wird je Wohnung ein Kaltwasser-, Warmwasser- und Abwasseranschluss zum Anschluss einer Küchenspüle und eines Geschirrspülers, Standort i.d.R. aus der Trockenbauwand oder vor massiver Wand auf Putz aus dem Fußboden im Küchenbereich nach Wahl des Bauträgers.

### Hinweise:

Küchenspülen und Einbauküchen gehören nicht zum Leistungsumfang. Der Einbau von Wasserspararmaturen kann zu verlängerten Warmwasserausstoßzeiten führen. Die in den Zeichnungen dargestellten Möblierungen stellen nur eine Gestaltungsmöglichkeit dar. In Abhängigkeit vom Baufortschritt können die Installationen für Wasser, Abwasser und Elektrizität als Sonderwünsche nach den Vorstellungen der Erwerber eingebaut werden, sofern dies bzgl. der Leitungsführungen technisch umsetzbar ist. Die Elektroausstattung richtet sich nach den unter Punkt 2.3 aufgeführten Angaben.

### **2.2.15 Außenzapfstellen**

Die Terrassen im Erdgeschoss und die Dachterrassen in den Staffelgeschossen erhalten je eine Kaltwasserzapfstelle mit frostsicherem Spindelventil.

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

### 2.3 Haustechnik

#### 2.3.1 Abwasseranlage

Das Schmutzwasser wird mittels freiem Gefälle entwässert. Entwässerungsobjekte unterhalb der Rückstauenebene werden über Hebeanlagen entwässert. Diesbezüglich sind in den Badbereichen der Kellergeschosse keine bodengleichen Duschen möglich.

Die Be- und Entlüftung der Gesamtanlage erfolgt über das Dach. Nach technischer Erfordernis kommen in Wohnungen revisionierbare Rohrbelüfter zum Einsatz. Die Sanitärobjekte werden bis zum Fallstrang über HT-Kunststoffrohre entwässert. Die Führung von Einzel- und Sammelanschlussleitungen erfolgt im Fußbodenaufbau bzw. in Trockenbau-/ Vorwänden bis zum Fallstrang.

Fallstränge aus schallgedämmtem Kunststoffrohr werden in Trockenbauschächten geführt. Notwendige Versprünge zwischen den Etagen mit Wohnungsnutzung werden unterhalb der Decke ausgeführt und durch abgehängte Decken oder\* in horizontalen Schächten im Trockenbau verkleidet, in den obersten Etagen erfolgen Leitungsverzüge auch im dort erhöhten Fußbodenaufbau. Innerhalb des Kellergeschosses erfolgt die Führung der Leitungen im sichtbaren Bereich unterhalb der Decke bzw. an der Wand. Reinigungsöffnungen können sich nach technischer Erfordernis im Bereich von Kellerabstellräumen befinden.

#### 2.3.2 Trinkwasseranlage

Zum Einsatz kommt neben der Kaltwasserversorgung ein zentrales Trinkwassererwärmungssystem als Speichersystem mit Warmwasserzirkulationsleitung. Die Energie zur Trinkwassererwärmung stammt sowohl aus dem Nahwärmenetz als auch von den Solar-Flachkollektoren, die jeweils auf dem Dach verortet sind. Die Leitungen bestehen aus Edelstahl- oder\* Kunststoffaluminiumverbundrohr, dimensioniert, verbaut und wärmegeklämt nach den einschlägigen technischen Vorschriften.

Im Hausanschlussraum wird ein automatischer Rückspülfilter eingesetzt. Der Rückspülfilter verhindert das Einfließen von Fest- und Schwebstoffen des öffentlichen Trinkwassers in die Hausanlage. Über eine automatische Rückspülfunktion als Querspülung reinigt sich der Filter intervallgesteuert und selbstständig.

Jede Wohnung wird mit Zuleitungen für Warm- und Kaltwasser erschlossen. Je Wohnung werden nach Erfordernis Trinkwasserzähler für Warm- und Kaltwasserzählerplätze eingebaut. Die Positionen werden nach technischen Erfordernissen vom Fachplaner festgelegt.

Die Verbrauchsmessung erfolgt wohnungsweise. Die Beschaffung und Installation der Messinstrumente wird vom Verwalter veranlasst und erfolgt durch ein externes Dienstleistungsunternehmen. Dies gehört nicht zum Leistungsumfang des Bauträgers.

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

Innerhalb des Untergeschosses erfolgt die Führung der Leitungen im sichtbaren Bereich unterhalb der Decke bzw. an der Wand. Reinigungsöffnungen und Absperreinrichtungen u.dgl. können sich nach technischer Erfordernis im Bereich von Kellerabstellräumen befinden.

Die Handwaschbecken in den gemeinschaftlichen Wasch- und Trockenräumen erhalten einen Kaltwasseranschluss sowie einen Abwasseranschluss.

Die zur Entwässerung der Installationen in den Kellergeschossen notwendigen Hebeanlagen werden für die Bäder in den jeweiligen Wohnungen eingebaut und mit einer Trockenbauverkleidung, zu Revisionszwecken offenbar, verkleidet.

Hebeanlagen für die Gemeinschaftsbereiche werden im Gemeinschaftsbereich verortet. Zur Sicherstellung einer dauerhaft ordnungsgemäßen Funktion sind die Hebeanlagen durch die Nutzer gemäß Herstellervorgaben warten zu lassen.

Der Wasch- und Trockenraum erhält jeweils einen Waschmaschinenanschluss analog der Installation in den Wohnungen, nur als Aufputzinstallation. ein Zählerpassstück wird in die Kaltwasserleitung eingebaut.

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

### 2.3.3 Heizungsanlage

Die zentrale Wärmeversorgung erfolgt über einen Nahwärmeanschluss der amnis energy in Kombination mit auf dem Dach platzierten Solar-Flachkollektoren. Die Wärmeerzeugung erfolgt mit Blockheizkraftwerken nach dem Kraft-Wärme-Kopplungsprinzip, die eine minimierte CO<sub>2</sub> Emission aufweisen und somit einen wertvollen Beitrag zum Umweltschutz leisten. Durch den externen Betrieb der Wärmeerzeugungsanlage fallen für die Wohnungseigentümer diesbezüglich keinerlei Wartungs-, Reparatur- und Neuanschaffungskosten an. Die zukünftige Eigentümergemeinschaft tritt in die Anschluss- und Versorgungsverträge mit der amnis energy für die Nahwärmeversorgung ein. Die Preisbildung für die energieeffiziente Nahwärmeversorgung ist kostenseitig an das Fernwärmepreissystem 24/7 der Stadtwerke Kiel AG angelehnt.

Zur Übertragung der Wärme kommt in den Wohnungen eine Fußbodenheizung mit geringen Vorlauftemperaturen (max. 40°C) zum Einsatz. Die Lufttemperatur in den Räumen kann über Raumthermostatregler eingestellt werden.

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

Hinweis: Eine Fußbodenheizung reagiert nur mit Zeitverzögerung auf veränderte Einstellungen und Bedingungen, da der Wärmetransport durch den Estrich und den Oberbelag langsam erfolgt.

Alle Räume mit einer Grundfläche kleiner als 6 m<sup>2</sup> erhalten nach §14 Abs.2 EnEV 2014/2016 keine Einzelraumregelung. Räume, welche auch ohne eigene Beheizung die geforderte Innentemperatur erreichen, erhalten keine eigene Wärmeübertragungsfläche. Eine Regelbarkeit der Raumtemperatur ist in diesem Fall nicht gegeben.

Je Wohnung wird ein Heizkreisverteiler mit integrierter Vorrichtung zum Einbau eines durch die Eigentümergemeinschaft zu mietenden Wärmemengenzählers platziert. Die Beschaffung und Installation der Messinstrumente wird vom Verwalter veranlasst und erfolgt durch ein externes Dienstleistungsunternehmen. Dies gehört nicht zum Leistungsumfang des Bauträgers.

Die Dimensionierung der Fußbodenheizung in den Wohnungen wird zur Erreichung folgender Temperaturen innerhalb der Wohnungen ausgelegt:

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

Die öffentlichen Flure und Treppenhäuser (ab Erdgeschoss) erreichen Raumtemperaturen von mindestens 15°C, sofern die Hauseingangstüren geschlossen gehalten werden. Hier werden nach technischer Erfordernis vereinzelt Flachheizkörper mit Thermostatventilen eingebaut. Bis auf die wohnungsinternen Keller- und Hobbyräume sowie dem Treppenflur und das Treppenhaus sind die Kellerräume unbeheizt.

### 2.3.4 Lüftung

Die Lüftung der Wohnungen erfolgt über Fensterlüftung, bei Erfordernis wird ein Be- und Entlüftungssystem gemäß DIN 1946-6 zur Nennlüftung eingebaut. Dieses besteht aus Außenluftdurchlässen in Form von Fensterlüftern in unterschiedlicher Bauart und Anordnung, je nach Erfordernis, Überströmöffnungen in Form von Türunterschnitten oder\* Türfalzlüftungssystemen oder\* Lüftungs-

öffnungen in den Türelementen und mit automatisch feuchtegeführten Abluftventilatoren, Anordnung gem. Lüftungskonzept in Bädern, WCs und in Abstellräumen, in denen ein Waschmaschinenstandplatz vorgesehen ist. Die der Nutzung entsprechende bedarfsorientierte weitergehende, d.h. darüber hinaus erforderliche Be- und Entlüftung mittels ausreichender aktiver Fensterlüftung, im Zusammenwirken mit der ausreichenden Beheizung, obliegt den Wohnungseigentümern bzw. Bewohnern.

Die regelmäßige Reinigung sowie die Wartung der Fensterlüfter und der Abluftventilatoren obliegt den Wohnungseigentümern bzw. Bewohnern.

Die Kellerbereiche erhalten teilweise Kellerfenster mit vorgelagerten Kellerlichtschächten sowie teilweise Lüftungsöffnungen in abgrenzenden Wänden und teilweise Lüftungskanäle und können damit be- und entlüftet werden. Die Zuluftführung erfolgt jeweils über die Kellerfenster, die bedarfsweise von den Bewohnern offen zu halten sind. Unter Berücksichtigung der Abhängigkeit vom Nutzerverhalten und im Zusammenwirken mit der bauartbedingten Feuchte in den Massivbauteilen ist generell von der Lagerung feuchtigkeitsempfindlicher Güter, z.B. Papier, Leder etc. abzuraten. Der Bauträger übernimmt keine Gewährleistung für dementsprechende Feuchteschäden. Mit gelagerten Materialien, Regalen etc. ist vor Massivbauteilen (Fußboden, Wände und Decken) ein ringsum offener Abstand von mind. 5 cm zu wahren. Die Lüftungsöffnungen in den Kellertrennwänden sind seitens der Nutzer frei zu halten.

### 2.3.5 Elektroversorgung und Ausstattung

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

Die Zählerschränke befinden sich im Untergeschoss. In den Zählerschränken sind die Zähler und die Vorsicherungen für die einzelnen Wohnungen sowie ein FI/LS-Schalter für den Kellerabstellraum und ein Sicherungsautomatenfreiplatz je Wohnung eingebaut. Die jeweilige Zuleitung vom Zählerschrank zur Wohnungsunterverteilung versorgt die Wohnung mit Strom. Der Unterverteiler befindet sich im Flur oder Abstellraum. Dort befindet sich auch ein Medienverteiler mit zwei integrierten Schuko-Steckdosen, ansonsten als Leergehäuse installiert. Bauteile wie Patchfeld, Switch, Modem, Router, Telefonanlage etc. gehören nicht zum Leistungsumfang des Bauträgers.

Im Medienverteiler enden die Steigleitungen aus den Hausanschlussräumen für die durch den Erwerber zu beantragenden und zu betreibenden Anschlüsse für Telefon, Internet und Breitbandkabel sowie die innerhalb der Wohnung von dort aus sternförmig verlegten cat-7 – und Koaxial – Leitungen zu den vorgerüsteten Medienanschlussdosen in den Wohnräumen. Auswahl und Beauftragung zur Freischaltung und den Betrieb der jeweiligen TV- und Kommunikationsmedien erfolgt durch den Erwerber bzw. Mieter.

Blitzschutzanlage sofern baurechtlich gefordert, Erdungsanlage gemäß den einschlägigen technischen Vorschriften.

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

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

In den Wohnungen wird das Standard Schalterprogramm Gira S 55 reinweiß glänzend eingebaut.

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

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

Die Lieferung von Rauchwarnmeldern gemäß den Vorschriften der Landesbauordnung obliegt, ebenso wie die Installation der Messinstrumente für Wasser und Wärmeverbrauch, einem externen Dienstleistungsunternehmen auf Kosten der Wohnungseigentümergeinschaft (WEG). Die Montage der Rauchwarnmelder erfolgt entweder durch dieses Dienstleistungsunternehmen oder durch den Bauträger nach Bereitstellung dieser. Der Bauträger trägt einmalig die Kosten der Montage. (Die rechtzeitige Gerätebeschaffung und –bereitstellung sowie die Wartung und erf. Neubeschaffungen erfolgen über die Hausverwaltung auf Kosten der WEG und gehört nicht zum Leistungsumfang des Bauträgers).

Die Räume innerhalb der Wohnung werden wie folgt ausgestattet:

a) Wohnen

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

b) Essen (sofern gemäß Grundrissplanung vorhanden)

- eine Ausschaltung mit einem Deckenbeleuchtungsleitungsauslass
- eine Schuko-Doppelsteckdose

c) Zimmer / Kind / Gast / Arbeiten

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

d) Schlafzimmer

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

e) Kochen / Küche

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

f) Wohnungsinterne Keller-Hobbyräume

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

g) Bad / Duschbad

- eine Ausschaltung mit einem Deckenbeleuchtungsleitungsauslass
- eine Ausschaltung mit einem Wandbeleuchtungsleitungsauslass
- zwei Schuko-Einfachsteckdosen mit separater Zuleitung (16A) für die Waschmaschine und den Wäschetrockner

Hinweis: Gemäß Grundrissplanung ggf.\* in einem anderen Raum

- eine Schuko-Doppelsteckdose im Bereich des Waschtisches

- h) Gäste-WC (sofern gemäß Grundrissplanung vorhanden)
  - eine Ausschaltung mit einem Wand- oder Deckenbeleuchtungsleitungsauslass
  - eine Schuko-Einfachsteckdose
- i) Diele/Flur
  - eine Wechsel- oder Tasterschaltung mit 1 - 2 Deckenbeleuchtungsleitungsauslässen, je nach Grundriss
  - eine Schuko-Einfachsteckdose
  - eine Gegensprecheinrichtung mit Rufunterscheidung für Etagen- oder Hauseingangsruf, TFT-SW-Bildschirm für Videoübertragung vom Hauseingang (Farbbildschirm gegen Aufpreis wählbar) Türöffner für Hauseingang
  - Wohnungsunterverteilungen Strom und Medien (ggf.\* im Abstellraum)
- j) Abstellraum (wenn als geschlossener Raum vorhanden)
  - eine Ausschaltung mit einem Deckenbeleuchtungsleitungsauslass
  - eine Schuko-Einfachsteckdose im Doppelrahmen an der Ausschaltung
- k) Balkone und Terrassen
  - eine Ausschaltung mit einem Wand- oder Deckenbeleuchtungsleitungsauslass, von innen schaltbar
  - Hinweis: Die Dachterrassen der Häuser 1, 4 und 6 erhalten jeweils 2 St. Beleuchtungsauslässe
  - eine Schuko-Einfachsteckdose mit Deckel, schaltbar von innen
- l) Kellerabstellraum
  - eine Ausschaltung mit Deckenbrennstelle inkl. Ovale Kellerleuchte
  - eine Schuko-Einfachsteckdose
- m) Keller Gemeinschaftsbereiche
  - eine Ausschaltung mit Deckenbrennstelle inkl. LED-Langfeldleuchten
  - eine Schuko-Einfachsteckdose mit separater Absicherung

### 2.3.6 Ausführung Haustechnik

Die Ausführung der vorgenannten haustechnischen Anlagen erfolgt auf Grundlage der allgemein anerkannten Regeln der Technik sowie projektspezifischen Anforderungen hinsichtlich Brand-, Schall- und Wärmeschutz.

## 2.4 Ausbau Kellerräume

### 2.4.1 Fußböden

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

### 2.4.2 Wand- und Deckenflächen

Gemauerte Wände als Sichtmauerwerk mit deckendem weißen Anstrich, Betondecken und Betonwände deckend weiß gestrichen – teilweise nach technischer Erfordernis mit Wärmedämmplatten bekleidet.

### 2.4.3 Kellertüren

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

### 2.4.4 Wasch-/ Trockenraum (Gemeinschaft)

In den gemeinschaftlichen Wasch- und Trockenräumen ist jeweils ein Handwaschbecken mit einem Kaltwasseranschluss installiert. Optional besteht hier die Möglichkeit, eine Waschmaschine als Gemeinschaftseinrichtung mit Münzgerät durch die Erwerber anzuschaffen. Dazu wird je Wasch- / Trockenraum eine Schuko-Steckdose mit separater Absicherung eingebaut. Die Beleuchtung erfolgt mit Langfeldleuchten über Präsenzmelder.

Gem. Erfordernis ist hier ebenfalls eine für das KG erforderliche Hebeanlage installiert.

### 2.4.5 Kinderwagen-/ Rollstuhlraum (Gemeinschaft)

In den gemeinschaftlichen Kinderwagen- / Rollstuhlräumen können optional Ladestationen (230 V) für E-Bikes als Gemeinschaftseinrichtung mit Münzgerät durch die Erwerber angeschafft und angeschlossen werden. Dazu wird je Kinderwagen- / Rollstuhlraum eine Schuko-Steckdose mit separater Absicherung eingebaut. Die Beleuchtung erfolgt mit Langfeldleuchten über Präsenzmelder.

Gem. Erfordernis ist hier ebenfalls eine für das KG erforderliche Hebeanlage installiert.

### 2.4.6 Wohnungskeller

Die Abtrennung der einzelnen Wohnungskellerräume untereinander und die Ausführung der Wohnungskellertüren erfolgt mit einem Kellertrennwandsystem aus Leichtmetall bzw. teilweise aus Mauerwerk oder Stahlbeton, sofern dies aus konstruktiven Gründen erforderlich ist, die Türen werden auch hier im Trennwandsystem ausgeführt. Die einzelnen Wohnungskeller werden entsprechend ihrer Zugehörigkeit zu den Wohnungen gekennzeichnet. Die Türen erhalten PZ-Schlösser mit Profilzylindern zur Schließanlage. Die Beleuchtung erfolgt mit einer Ovale Kellerleuchte mit Schalter.

## 2.5 Außenanlagen

Die Gestaltung der Außenanlagen erfolgt auf Basis der Freianlagenplanung zur Baugenehmigung, die auch Grundlage des Lageplans der Teilungserklärung ist.

Die großzügig gestalteten Außenanlagen sind insbesondere gekennzeichnet durch die 3 Obstbaumwiesen mit den dazugehörigen extensiven Wiesenflächen, die westliche Landschaftshecke mit Bäumen und Sträuchern, den durch Baumpflanzungen aufgelockerten Parkplatzbereichen sowie den hausnahen Bereichen mit Flächen aus Sträuchern und Bodendeckern oder Rasenflächen.

Bestimmte, vorab festgelegte PKW-Stellplätze können, je nach Baufortschritt, im Rahmen einer Sonderwunschvereinbarung gegen einen individuell kalkulierten Aufpreis einen Elektroanschluss für eine käuferseitige Ausstattung mit E-Ladesäulen (keine Schnellladesäulen möglich) erhalten.

### 2.5.1 Wegeflächen/ Pflasterarbeiten

Zuwegungen, Zufahrtsflächen, Stellplätze sowie die Sammelstandorte für Müllbehälter werden mit Beton- oder Rasenfugenpflaster nach Wahl des Bauträgers hergestellt. Die Terrassenflächen erhalten Beläge aus keramischen Platten. Kantensteine, Stützwände und ggf. vorhandene Gartentreppen werden aus Betonfertigteilen nach Wahl des Bauträgers hergestellt.

### 2.5.2 Beleuchtung

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

### 2.5.3 Müllbehälter

Die Festlegung der Sammelstandorte der Müllbehälter erfolgt gemäß der Freianlagenplanung. Zur harmonischen Integrierung in die Umgebung erhalten die Standorte der Müllboxen dezent gestaltete Umhausungen.

### 2.5.4 Fahrradstellplätze

Die nachzuweisenden Fahrradstellplätze werden gemäß der Freianlagenplanung angeordnet, Ausführung nach Wahl des Bauträgers.

### 2.5.5 Grünanlagen

Die Anlage und Bepflanzung der großzügigen Grünanlagen erfolgt gemäß der Freianlagenplanung, die Grundlage des Lageplans der Teilungserklärung ist.

### 3 Sonderausstattungen

Sonderwünsche können zugelassen werden, wenn sie technisch möglich und zeitlich umsetzbar sind, der Baugenehmigung nicht widersprechen, das Gemeinschaftseigentum nicht betreffen, den Bauablauf und den Fertigstellungstermin nicht behindern oder gefährden und vom Verkäufer schriftlich genehmigt worden sind.

Die technische und monetäre Abwicklung der Sonderwünsche erfolgt im Rahmen der Käuferbetreuung durch den Bauträger. Abrechnungsgrundlage sind die mit den beauftragten Firmen vereinbarten Preise. Sollte zum Zeitpunkt der Kaufvertragsunterzeichnung aufgrund des Baufortschritts vom Bauträger eine Materialauswahl bereits vorgenommen sein, entfällt in diesem Bereich die Auswahlmöglichkeit für die Käufer.

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

### 4 Wartung, Reinigung und Pflege

Es obliegt dem Käufer bzw. der Eigentümergemeinschaft, Bauteile und Anlagen durch laufende und regelmäßige Wartung, Reinigung und Pflege zu erhalten. Abdichtungen, Entwässerungselemente, Fenster, Rollläden und Türen mit den dazugehörigen Obentürschließern sowie die haustechnischen Anlagen (z.B. Heizung, Pumpen, Aufzüge, Ventilatoren) sind regelmäßig nach Herstellervorschrift zu warten. Die Durchführung der Wartung, die auf Grundlage der von der WEG oder den Eigentümern / Bewohnern zu beauftragenden Wartungsverträge durchgeführt wird, ist Voraussetzung für die Mängelhaftung / Gewährleistung des Bauträgers. Der Bauträger benennt die zur Aufrechterhaltung der Gewährleistung notwendigen Wartungsverträge für die Käufer im Rahmen der wohnungsinternen Dokumentationsunterlagen, für die WEG-Verwaltung im Rahmen der Dokumentationsunterlagen für das Projekt.

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

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

Anstriche (außen/innen) bedürfen der regelmäßigen Erneuerung, wenn sie die erforderlichen Schutzwirkungen beibehalten sollen. Elastische Verfugungen von Fußleisten, Türcargen oder Sanitärobjekte (WC und Waschtisch) gehören nicht zum Lieferumfang.

Außenhölzer bedürfen ebenfalls einer regelmäßigen Erhaltungspflege (in der Regel jährlich), um ein Ausbleichen zu verhindern. Unbehandelte Außenhölzer bilden im Laufe der Zeit eine silbergraue Patina. Diese Umstände stellen keine Gewährleistungsmängel dar.

### 5 Schlussbemerkungen und allgemeine Hinweise

Die Erschließung des Objektes umfasst die Be- und Entwässerung, Strom, Nahwärme, Telekommunikation, Internet- sowie Breitband-Kabelanschluss. Jedes Haus wird durch den Bauträger mittels der notwendigen Versorgungsleitungen erschlossen. Die Wärmeversorgungsleitungen von der BHKW-Zentrale bis zum jeweiligen Haus werden durch den Bauträger erstellt. Die Hausanschlüsse werden nach den Vorschriften der zuständigen Versorgungsunternehmen betriebsbereit erstellt.

Grundsätzlich entsprechen alle enthaltenen Leistungen den allgemein anerkannten Regeln der Technik und den geltenden Bauvorschriften zum Zeitpunkt der Bauantragsstellung. Eine Änderung der

Gesetzeslage bis zum Zeitpunkt der Fertigstellung und der Übergabe begründen keinen Rechtsanspruch auf das vorgenannte. Bauausführungen und Materialien im Bereich des Gemeinschaftseigentums werden durch den Bauträger in Abstimmung mit den zuständigen Planern festgelegt.

Die zum Einbau kommenden Materialien unterliegen stofflichen und herstellungsbedingten Farbton-, Maß-, Ebenheits-, Struktur- oder Oberflächenabweichungen. Solche gelten innerhalb der von den Herstellern genannten Zulässigkeit nicht als Mangel. Die Beurteilung der Qualität von Verglasungen erfolgt nach der Richtlinie zur Beurteilung der visuellen Qualität von Glas für das Bauwesen, herausgegeben vom Bundesverband Flachglas e.V. u.a.

Aufgrund der bei Zimmertüren eingesetzten, leichtgängigen Türbänder, stellt der Umstand, dass ein Türblatt im aktuellen Öffnungswinkel nicht stehen bleibt, keinen Mangel dar. Die diesbezügliche Beurteilung, ob ein Mangel vorliegt, erfolgt auf Basis der DIN 18202, Toleranzen im Hochbau.

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

Haustechnische Installationszonen, wie z.B. erforderliche Rohrschächte für Lüftungs-, Wasser- und Abwasserleitungen usw., sind in der Planung enthalten, können sich aber in den Abmessungen oder ihrer Lage z.B. bedingt durch Auflagen oder technische Erfordernisse ändern. Haustechnische Installationen in Kellerbereichen vor Wänden und unterhalb der Decke sowie über Dachflächen sind in den Genehmigungs- und Vertriebsplänen nicht enthalten, in der Bauausführung aber erforderlich. Dementsprechende hinzunehmende Nutzungseinschränkungen bleiben vorbehalten.

Aufgrund der haustechnischen Installationen werden zum Teil Deckenbereiche abgehängt, insbesondere in Fluren, WCs, Bädern und Abstellräumen. Die Entlüftungen haustechnischer Anlagen erfolgen zum Teil über Dach. Um in den oberen Geschossen im direkten Umkreis von Dachterrassen keine Entlüftungsöffnungen zu erhalten, werden die Entlüftungsleitungen zum Teil sichtbar auf den Dächern verzogen.

Die unter Beachtung der KfW 55 und der DIN 4108, Wärmeschutz im Hochbau, erfolgte Bauweise erfordert regelmäßiges Heizen durch die Bewohner. Um eine Kondensatbildung zu vermeiden, setzt die DIN 4108 voraus, dass Aufenthaltsräume kontinuierlich mit mindestens 19°C beheizt werden. Zusätzlich ist durch die Bewohner zu beachten und gewährleisten, dass Möbel, z.B. Kleiderschränke und Betten, nicht direkt an Wände gestellt werden, sondern einen ringsum offenen Abstand von 5 – 10 cm wahren, damit die erwärmte Raumluft dort zirkulieren kann.

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

Etwaig entstehende ausführungsbedingte Abweichungen von der vertraglich vereinbarten Wohnfläche werden finanziell anteilig ausgeglichen, soweit sich die Gesamtwohnfläche der Wohnung um mehr als 2% verringert und diese Abweichung nicht durch Sonderwünsche des Käufers verursacht ist. Für Abweichungen innerhalb dieses Toleranzbereichs erfolgt kein Ausgleich. Die Wohnflächen wurden nach der Wohnflächenverordnung (WoFIV) berechnet. Dabei wurden Balkon-, Terrassen- und Dachterrassenflächen bis 20 m<sup>2</sup> zu 50 % angerechnet, darüberhinausgehende Flächen zu 25 %. Änderungen am Tragwerk und in der Haustechnik können zu Änderungen der Wandstärken und Pfeiler-/Stützenabmessungen und zu Änderungen der Installationsschächte und Installationswände führen. Die Berechnung und Darstellung erfolgt deshalb unter Vorbehalt von Änderungen in bzw. aus der Ausführungsplanung.