

ALLGEMEIN

Das Strandhaus „Düne 1“ entsteht neu als Ferienhaus, alternativ als Wohnhaus im Stil einer kleinen giebelständigen Reihenhausanlage, mit typischen Stilelementen der alten Bäderarchitektur, direkt hinter dem Deich an der Seestraße / Ecke Dünenstraße gelegen. Die kleine Anlage besteht aus 4 Häusern. Zu jedem Haus gehören zwei PKW-Stellplätze, die sich auf der Ostseite des Grundstückes befinden. Die Zufahrt erfolgt von der Seestraße. Die Parkplätze haben entsprechend der Stellplatzsatzung der Gemeinde Zingst jeweils eine Breite von 2,50m. Im Bereich der Stellplätze befindet sich auch der gemeinsame Müllplatz.

Das Grundstück ist außerhalb der PKW Stellplätze real geteilt, das Gebäude selbst ebenfalls. Dabei werden die einzelnen Häuser durch konstruktiv ausgebildete Fugen voneinander getrennt.

Jedes Haus hat einen eigenen direkten Eingang.

Grundlagen der Bauausführung:

Die Ausführung der Baukonstruktionen erfolgt nach den gesetzlichen Anforderungen und behördlichen Vorschriften. Es werden die zum Zeitpunkt der Ausführung für das betreffende Gewerk anerkannten Regeln der Baukunst und der örtlichen Handwerkstradition eingehalten, spätere Änderungen dieser Regeln müssen nur beachtet werden, sofern sie zum Zeitpunkt der Ausführung der betroffenen Arbeiten zuverlässig vorhersehbar sind. Vorrangig gelten jedoch die Festlegungen dieser Baubeschreibung, sofern diese konkret eine abweichende Bauausführung vorsieht.

Wohnflächen:

Die Berechnung der Wohnflächen erfolgt nach der Verordnung zur Berechnung der Wohnfläche vom 25.11.2003, die Berechnung der Nutzflächen erfolgt nach DIN 277. Ein Putzabzug wird aufgrund der Konstruktion nicht vorgenommen. Balkone und Terrassen werden mit 50% der Grundfläche berücksichtigt.

Anschlüsse:

Das Gebäude wird an die öffentlichen Ver- und Entsorgungsleitungen für Wasser und Schmutzwasser, Gas, Strom und Telekom angeschlossen. Da das Regenwasser nicht an einen öffentlichen Regenwasserkanal angeschlossen werden kann, wird es auf dem Gesamtgrundstück über eine Rigolenanlage versickert. Die Rigole befindet sich unterirdisch, also nicht erkennbar, entsprechend der Bemessung unterhalb der südlichen Freifläche des Grundstückes mit einer Gesamtlänge von ca. 30m über alle vier Grundstücke hinweg

Gründung:

Die Gründung wird größtenteils als Flachgründung ausgebildet, die zusätzlich umlaufend unterhalb der Außenwände eine Frostschürze erhält. Die Gründung erfolgt auf ausreichend tragfähigem Baugrund entsprechend dem Baugrundgutachten.

Schallschutz:

Für den Schallschutz gilt die DIN 4109. Ein erhöhter Schallschutz wird nicht generell vereinbart, jedoch angestrebt. Zwischen den Häusern soll aber ein Luftschallschutz von 56 dB R'w erreicht werden. Es wird versucht, nutzerbedingte Geräuschübertragungen weitgehend zu vermeiden, so dass die einzelnen Häuser untereinander technisch von oben bis unten komplett voneinander getrennt hergestellt werden. Lediglich bei der Dachabdichtung gibt es im Kehlenbereich eine geringfügige, aber schalltechnisch unbedeutende Überschneidung.

Die Außenwände werden einschalig aus 36,5cm dickem Porenbetonmauerwerk hergestellt, einem Werkstoff, der sehr gute Wärmedämmeigenschaften hat. Schalltechnisch kann jedoch bei diesem Material nicht erwartet werden, dass keine Geräusche mehr von außen wahrgenommen werden können.

Einen besonderen Schallschutz innerhalb eines jeden Gebäudes von einer Etage zur Anderen bzw. von einem Raum zum Anderen gibt es nicht.

WÄNDE

- Außenwände:** Die Mauerwerkswände werden aus 36,5cm dicken wärmedämmenden Porenbetonsteinen gem. Statik und energetischen Nachweisen erstellt.
- Fassade:** Die Fassade ist im Wesentlichen eine glatt geputzte Fassade, die teilweise Schmuckornamente oder Strukturen zur Auflockerung der Gestaltung erhält. Die geplante helle Farbgestaltung der Fassade erfolgt nach einem differenzierten Farbkonzept des Architekten. Der Anstrich ist fungizid/algizid eingestellt.
Die Balkone bzw. Terrassen werden in die Fassadengestaltung optisch mit eingebunden.
In Teilbereichen werden die erdgeschossigen Fassaden der Häuser 1 und 3 mit einer Bossenputzstruktur aufgewertet, siehe hierzu auch die Ansichtszeichnungen. Dabei erhalten die beiden anderen Häuser bewusst keine Bossenstruktur, um die Gestaltung der Gesamtanlage noch ausdrucksvoller zu machen. Die Fassaden erhalten außerdem diverse Schmuckelemente und horizontale Bänderungen aus Fassaden-Stuckprofilen. Die Giebel im Dachgeschoß erhalten ebenfalls einen aufgesetzten Fassadenschmuck. Alle Profile werden durch den Architekten entsprechend der geplanten Gestaltung des Gebäudes festgelegt. Die Profile bestehen aus modernen handelsüblichen Leichtbauwerkstoffen, je nach Hersteller. Der Sockel des EG wird mit einem wasserabweisenden Putzaufbau versehen.
Die Balkongeländer werden als Stahlgeländer nach Architektendetail ausgebildet. Die Metallteile der Geländer werden durch eine Feuerverzinkung rostgeschützt ausgeführt und anschließend entsprechend dem Farbkonzept pulverbeschichtet.
- Innenwände:** Tragende Innenwände werden in der Regel als gemauerte Kalksandsteinwände in verschiedenen Dicken von 11,5 bis 17,5cm nach statischen oder schalltechnischen Erfordernissen hergestellt. Nichttragende Innenwände werden in einigen Teilbereichen als Porenbeton- und/oder Kalksandsteinwände ausgeführt, in der Regel aber werden sie als Trockenbau-Metallständerwände mit Gipskartonbeplankung erstellt.
Die Wanddicke beträgt im Regelfall 10cm, bei Wänden, in den Installationen untergebracht werden, beträgt die Wanddicke je nach Erfordernis bis zu 20cm.
- Wohnungstrennwände:** werden als zweischalige Wände mit 2 x 17,5cm Kalksandsteinwand mit einer durchgehenden 30mm Fuge erstellt, soweit nicht aus der Statik heraus Betonelemente verwendet werden müssen oder sich etwas Anderes ergibt.
- Schornstein:** Der Schornstein für die im Erdgeschoß stehende Heizungsanlage in den Häusern wird mittels doppelwandigem Rauchgasrohr nach dem LAS-Prinzip (**Luft-Abluft-S**chornstein) hergestellt, dass entsprechend den Erfordernissen in den oberen Geschossen verkleidet wird.
Soweit in den einzelnen Häusern im Obergeschoß die geplanten Gaskamine zur Ausführung gelangen, erhalten diese jeweils einen separaten Rauchgasabzug über Dach, analog der Rauchgasrohrausbildung der Heizungen.

DECKEN UND TREPPEN

- Decken:** Die Decken werden als Stahlbetondecken nach DIN 1045 entsprechend der statischen Berechnung ausgeführt. Es kann möglich und erforderlich sein, dass innerhalb der Stahlbetondecken Stahlträger zur direkten Lastaufnahme oder Lastableitung eingebaut werden müssen. Die Decken werden unterseitig glatt gespachtelt. Die Dachdecke wird oberseitig mit einer ausgelegten Mineralwollendämmung versehen. Die erforderliche Dicke der Dämmung ergibt sich aus den EnEV-Nachweisen.

Treppen: Die Treppen in den Häusern werden als ca. 90 -100 cm breite - teilweise ½-gewendelt ausgebildete- Holztreppeanlagen aus Buche in „geschlossener Ausführung“ mit Tritt- und Setzstufen ausgebildet. Die Geländer werden an erforderlichen Stellen als Stahlstabgeländer mit oberseitigem Abschluss als Handlauf gestaltet. An den Stellen innerhalb des Laufs, an denen kein Geländer erforderlich ist, wird nur ein Handlauf angeordnet. Der Handlauf wird als Edelstahlrohr mit gebürsteter Oberfläche ausgebildet.

Balkone: Die Balkone im Obergeschoß werden von der tragenden Decke durch Einbau einer Wärmedämmschicht thermisch getrennt und entsprechend den techn. Vorgaben aus Stahlbeton ausgeführt. Das führt in der Regel zu einer kleinen bis zu ca. 15 cm hohen Stufe, wenn man aus den Räumen hinaus auf die Balkone geht.

Die Wasserableitung erfolgt über innenliegende Regenwassereinflüsse. Das Regenwasser wird dann über Regenfallrohre abgeleitet. Alle Balkone erhalten einheitlich einen oberseitig profilierten Belag aus Bangkirai, einem weitgehend wetterresistenten Tropenholz. Das Holz erhält keine weitere Oberflächenbehandlung. Vor den bodenhohen Fenster- und Türelementen werden feuerverzinkte Gitterroste in den Belag eingearbeitet.

DACHSTUHL UND DACHEINDECKUNG

Die Flachdachbereiche erhalten eine Abdichtung mit einer Kunststoffbahn, z.B.

ALWITRA „Evalon“, in Abhängigkeit vom jeweiligen Einsatzort. Sollte sich bei der Flachdachabdichtung der Einsatz von kunstfaserverstärkten Polymer-Bitumenschweißbahnen gegenüber den Kunststoffbahnen als besser geeignet zeigen, wird der Bereich entsprechend nach Anweisungen des bauleitenden Architekten ausgeführt. Die Fachregeln des Dachdeckerhandwerks und insbesondere die Flachdachrichtlinien werden beachtet.

Die Steildachbereiche werden als Nagelbinderkonstruktion auf der obersten Stahlbetondecke aufgebracht. Die Binder haben eine Dachneigung von ca. 20° - 25°. Der entstehende kleine Dachboden wird als belüftete Dachkonstruktion ausgeführt (Kaltdach). Der Dachbodenbereich wird mit einer lose ausgelegten Wärmedämmung aus Mineralwolle in erforderliche Dicke auf der Stahlbetondecke gedämmt. Der verbleibende Luftraum des Bodens ist konstruktionsbedingt nicht nutzbar. Als Eindeckung der Steildachbereiche kommt ein schwarzer Dachstein nach Wahl des Bauherrn zur Anwendung.

Verblechungen: werden passend zum Gebäude aus Titanzinkblech 0,7mm oder in Einzelfällen aus beschichtetem Aluminium hergestellt. Die Entwässerung der geneigten Dachflächen erfolgt über innenliegende Kehlenausbildungen mit Gefälle nach außen zu den Wassereinflaukästen mit mehrlagigen Polymer-Bitumenbahnen, Kunststofffolienbahnen oder Zinkblechen, bei den Endhäusern über außenseitig vorgehängte Rinnen und Regenfallrohre aus Titanzinkblech. Die Balkonflächen werden über spezielle Balkoneinfläufe und entspr. Entwässerungsrohren entwässert. Zusätzlich werden Speier als Notüberläufe angeordnet.

PUTZ, ESTRICH und ABGEH. DECKEN

Wände: Alle gemauerten Wände erhalten einen Gips- oder Kalkgipsputz. Die Oberflächenqualität beträgt Q3. Trockenbauwände werden malerfertig gespachtelt, bzw. bei gefliesten Wänden zum Aufbringen der Fliesen vorbereitet. In Feuchträumen werden imprägnierte Platten verwendet.

Estrich: In allen Räumen wird ein ca. 5-6 cm dicker schwimmender Zementestrich ZE 20 auf einer Dämmschicht entsprechend der jeweiligen Herstellvorschrift eingebracht. (schwimmender Estrich)

abgehängte Decken: abgehängte Decken sind in den Räumen nicht vorgesehen. Soweit

sie aber zur Verkleidung von Rohren erforderlich werden sollten, werden diese mittels Gipskarton- oder Gipsfaserplatten auf Unterkonstruktion verkleidet.

FENSTER UND TÜREN

Fenster:

Die Häuser erhalten hochwertige farbig gestaltete Holzfenster aus Exotenedelholz, z.B. Meranti, entsprechend den Gestaltungsvorgaben des Architekten und den Richtlinien des Instituts für Fenster-technik in Rosenheim. Die Fenster sind mit einer Mehrscheiben-Isolierverglasung versehen. Die Dämm-Qualität der Scheiben ergibt sich aus den energetischen Nachweisen. Als Beschläge sind Einhand-Dreh-, -Kipp- bzw. Drehkippsbeschläge vorgesehen. Soweit Maßnahmen zum sommerlichen Wärmeschutz erforderlich werden, wird in diesem Zusammenhang besonders darauf hingewiesen, dass es infolge der unterschiedlichen Verglasungen zu leichten, insbesondere von außen erkennbaren Farbveränderungen kommen kann.

Die Farbgestaltung der Fensterelemente wird den planerischen Vorgaben des Architekten entsprechen. Geplant ist für die Fenster außenseitig eine dunkelgraue Farbgebung. Innen sind die Fenster weiß.

Sohlbänke außen bestehen aus 0,7 mm Titan-Zinkblechen mit hinterer und seitlicher Aufkantung. Die Gesimse und großen Stuckleisten werden ebenfalls mit gleichem Material abgedeckt.

Die **Fensterbänke** innen werden als Naturstein-Fensterbänke aus 20 mm dickem „Padang dunkel“ hergestellt. Die Fensterbänke in den Bädern werden im Rahmen der Badgestaltung gefliest.

Beschattung:

Die Fenster- und Fenstertüren der Reihenhausanlage können mit außenseitig angebrachten elektrisch bedienbaren zippcreens(textiler Sonnenschutz)ausgestattet werden. Diese Beschattungs- und Abdunklungsmöglichkeiten sind möglich, aber nicht Leistungsbestandteil und können gegen Aufpreis individuell eingebaut werden.

Zur Belüftung werden im oberen Bereich einiger geplant ausgewählter Fenster Entlüfter eingebaut, die einen Luftwechsel sicherstellen.

Haustür:

Die Haustüren werden als farbig deckend lasierte Holztüren entsprechend der gestalterischen Vorgabe des Architekten erstellt. Dazu gehört auch die Farbgestaltung. Die Türen erhalten einen Stoßgriff, Sicherheitsbeschläge u. Schloss und Profilzylinder. Zu jedem Haus werden bei der Übergabe 6 Schlüssel überreicht.

Grundsätzlich sind die Türen einbruchshemmend und entsprechen der Widerstandsklasse 2 (WK2) nach DIN ENV 1627. Sie verfügen damit über einen Grundschutz gegen Aufbruchsversuche mittels körperlicher Gewalt, wie Gegenspringen, Schulterwurf, Hochschieben, Herausreißen.

Das Türblatt hat eine Dreifachverriegelung mit 3 Schließpunkten, verstärkte Schließbleche und eine Bodendichtung. Dazu erhält die Tür einbruchshemmende Edelstahl-Marken-Sicherheitsbeschläge der Fa. JADO, Hoppe, FSB Karcher o.a. nach Wahl des Architekten.

Die Türen werden außerdem mit einem Türspion ausgestattet, soweit sie nicht mit einer durchsichtigen Glasscheibe ausgestattet sind.

Klingel-, Gegensprech- und Türöffneranlage

In jedem Haus befindet sich im OG eine Türöffner- u.Gegensprechanlage, über die direkt mit der Gegensprechanlage an der Haustür kommuniziert werden kann. Außerdem lässt sich von der Türstation aus die unverschlossene Haustür öffnen.

Ausführung in Edelstahl.

Innentüren:

Eingebaut werden hochwertige Weißlacktüren mit formgepresstem Röhrenspankern in den jeweiligen Größen mit 4 regelmäßigen horizontalen „Fräsungen“, z.B. Fa. Jeldwen, Typ Lombardo (oder gleichwertig). Bei innenliegenden Räumen mit mechanischen Ent-

lüftern, wie z.B. WC und Badbereich erhalten die Türen eine Nachstromöffnung entsprechend der Volumenstromermittlung. Die Drückergarnituren sind vom Typ Amsterdam in Edelstahl vorgesehen.

Zur Sicherstellung einer ausreichenden Querlüftung werden die Türen oben -und soweit erforderlich- im Falzbereich seitlich auf der Bandseite mit einem „Überströmprofil“ ausgestattet, dass eine Durchlüftung der Räume auch bei geschlossenen Türen möglich ist. Zusätzlich kann in bestimmten Fällen erforderlich werden, dass die Türen unten um 10mm gekürzt werden müssen, z.B. in WC-Räumen und Bädern mit einem größeren Luftwechsel, als in den anderen Räumen.

FLIESEN UND BODENBELÄGE

Fliesen:

Auswahl, Bemusterung und Materialpreise der Fliesen:

Die Fliesen werden dem Erwerber rechtzeitig bei einem Bemusterungstermin zur Entscheidung vorgestellt oder können in der Fliesenausstellung eines Händlers zu besichtigen sein. Die möglichen Fliesengrößen sind variabel bis zu einer Größe von 45x45cm / 30x60cm. Bei größeren Fliesenformaten oder auch bei Wandfliesen aus Feinsteinzeug kann es möglicherweise wegen des erhöhten Verlegeaufwandes durch den Fliesenleger zu einem Preiszuschlag kommen. Für alle Fliesen gilt ein Laden-Bruttoverkaufspreis 50,- €/m².

Bodenfliesen:

Fliesenverlegung erfolgt im **Erdgeschoß** jeweils in den WC-Räumen, im Abstell-/ Heizungs- und Hausanschlussraum, im Flur/Windfang, im Pantry-Küchenbereich und unterhalb der Treppe. Die Fliesenverlegung erfolgt im Regelfall orthogonal, d.h. senkrecht zu Wänden.

Im **Obergeschoß** erhalten die Bäder einen Fliesenbelag. Soweit Duschbereiche gefliest werden, wird im Duschbereich ein Gefälle zur Rinne hin eingearbeitet. Der Fußboden wird in den Bädern komplett mit einer Streichisolierung abgedichtet und gefliest.

Wandfliesen:

Je nach Fliesenmaß werden die Wände im gesamten Duschbereich ca. 2,10-2,20m hoch abgedichtet und gefliest.

Außerdem werden die Wände im Bereich des Waschbeckens (außer bei 3-seitig eingebauten Waschbecken in Holz- oder Natursteinplatten) ca. 1,00-1,20m hoch gefliest.

Im Bereich der WC-Becken wird die Wand ebenfalls bis ca. 1,00-1,20m Höhe gefliest.

Alle anderen Wände werden nicht gefliest und daher malermäßig endbehandelt. Der Spiegel hat im Regelfall eine Breite der Waschtischplatte, maximal jedoch von 1,20m, er wird unsichtbar an der Wand durch eine geeignete Klebstoffverbindung befestigt.

Fliesen-Wandabschlüsse:

Alle Fliesenabschlüsse zu nicht gefliesten Wandflächen werden mit Edelstahl-Jollyschienen abgeschlossen.

Silikonfugen:

Alle Ecken erhalten Silikonfugen, weiß o. grau, farblich passend zum Fugen- oder Fliesenmaterial.

Sockelfliesen:

An allen nicht gefliesten Wänden der WC-Räume und Bäder werden Sockelfliesen angebracht, die aus geschnittenen Wandfliesen mit 80mm Höhe hergestellt werden. Oberseitig wird als Abschluß eine Jollyschiene angebracht.

Parkett:

Alle nicht gefliesten Räume in den Häusern erhalten einen hochwertigen, umweltverträglich versiegelten 2-schichtigen Echtholz-Fertigparkettboden nach Wahl des Erwerbers entsprechend der Bemusterung, vollflächig auf dem Boden verklebt. Als Standard-

boden ist "Eiche natur in Schiffsboden"-Verlegung vorgesehen. Andere Holzarten sind jedoch nach Absprache mit dem Parkettleger möglich. Als Brutto-Ladenverkaufspreis (bzw. Katalogpreis) ist für das Material des Parkettbodens ein Betrag von 60,00 €/m² vorgesehen. Das Echtholz-Parkett wird mit einem lösungsmittelfreien Kleber vollflächig auf dem Untergrund verlegt. Es sind grundsätzlich unterschiedliche Verlegearten des Bodens in Abstimmung mit dem Parkettleger möglich, z.B. Schiffsbodenverband, Fischgrätmuster, Würfelverband etc. Andere, als die vorgesehene Verlegung (Schiffsbodenverband) führen möglicherweise zu Aufpreisen.

Sockelleisten:

An den Wänden werden umlaufend profilierte Weißlack-Sockelleisten, Größe 19 x 96mm, (Hamburger Profil) verlegt.

Andere Beläge:

Sollten als Sonderwunsch anstelle der bemusterten Parkettböden oder Fliesen, Laminat, Teppich oder andere Bodenbeläge zur Ausführung kommen, ist dies nach Rücksprache mit dem Bauträger möglich. Vergütungen für mindere Bodenbeläge sind allerdings nicht vorgesehen.

MALERARBEITEN

In den einzelnen Häusern werden die **Wände** mit Malervlies und einem hellen deckenden Anstrich gestaltet. Die Farbauswahl bleibt dem Erwerber überlassen. Es sind jedoch nur helle Farbtöne vorgesehen. Dunkle Farbtöne sind ebenfalls möglich, können allerdings zu Mehrkosten führen.

Alternativ ist kostenneutral eine gemusterte Tapete mit einem Brutto-Ladenverkaufspreis von 1,50€/m (15,00 € / 10 m Rolle) möglich. Räume, in denen die Beleuchtung durch indirektes Licht über angeleuchtete Wand - und Deckenflächen geplant ist, bedürfen grundsätzlich einer zusätzlichen Verspachtelung (mindestens Q4) der Flächen. Diese führt zu Mehrkosten.

Decken werden glatt gespachtelt (Q3) und mit einem Malervlies beklebt. Sie erhalten einen abschließenden deckenden weißen Dispersionsanstrich.

Stuckleisten: In allen Räumen innerhalb des Hauses (außer in den Hausanschluss-, Heizungs- und Abstellräumen) werden im Ixel Decke/Wand mind. 50 mm hohe profilierte Kunststoff-Stuckleisten angebracht und abschließend farbig weiß endbehandelt. Die Auswahl erfolgt durch den Architekten und wird einerseits etagenweise und andererseits entsprechend der Raumhöhe unterschiedlich sein. Die Profile werden rechtzeitig vorher bemustert.

SANITÄRE ANLAGEN

Bad und WC:

Hinweis: Die Anordnung der Sanitärobjekte innerhalb des Bades kann sich im Laufe der weiteren Ausführungsplanung aufgrund technischer Erfordernisse oder gestalterischer Verbesserungen verändern. Je nach Grundriss wird eine Badewanne o. Dusche angeordnet.

Alle Waschtische und WC-Becken bestehen aus weißem Marken-Sanitärporzellan und sind mit „WonderGliss“ (Duravit) oder gleichwertig beschichtet, damit sie besonders lange schön und sauber bleiben. Die Beschichtung wird nach dem ersten Brand durch ein spezielles Verfahren eingebrannt. Alle Armaturen sind verchromt und haben keramische Dichtungen.

Es ist geplant, dass folgende Ausstattungen zum Einsatz kommen, wobei die endgültige Festlegung der Ausstattungen zu einem späteren Zeitpunkt erfolgt. Die geplanten Ausstattungen werden bemustert:

Waschtisch:

Im Regelfall Einbau- oder Aufsetzwaschtische des Herstellers DURAVIT, Produktserien der Designer Philippe Starck, Matteo Thun oder Sieger gemäß Bemusterung.

Einbaubecken werden in eine stabile pflegeleichte Platte mit Holzdekor in einen entsprechenden Ausschnitt für den o. g. Einbauwaschtisch eingebaut. Die Oberfläche der Platte ist unempfindlich

gegen Feuchtigkeit.

Bei Varianten mit Aufsatzbecken werden die Waschbecken oben auf die Platte aufgesetzt, ansonsten wie vor. Gegen Aufpreis sind auch Platten mit Echtholz Furnieren möglich. Diese bleiben aber trotz einer geölten oder lackierten Oberflächenbeschichtung sehr empfindlich.

Waschtischarmatur:

Verchromte Design-Einhebelarmatur von „hansgrohe“ oder Dornbracht mit Keramikscheibendichtungen, Armatur passend zu den jeweilig bemusterten Waschtischen. Bei Aufsetzwaschtischen in hoher Form, Montage auf der Waschtischplatte. Verchromter Flaschensiphon, absperrbare Eckventile.

Spiegel:

In Bädern über dem Waschtisch großformatiger Kristallglasspiegel max. ca. 120 cm breit und 80 - 100 cm hoch, unsichtbar befestigt mit Beleuchtung, insgesamt gemäß Bemusterung. Das endgültige Spiegelmaß ergibt sich aus dem Nischen- oder Waschtischmaß.

WC-Becken:

Wand-WC Tiefspüler aus weißer Sanitärkeramik, wandhängend mit eingebautem Spülkasten für 6 Liter Spülwasser. Modell entsprechend der Bemusterung und passend zu den Waschbecken. Außen glatte geschlossene Form incl. unsichtbarer Befestigung. Bodenfreiheit bei Einbauhöhe 400 mm. Einbauspülkasten mit Wasserspartaste (TECE flach rechteckig, weiß). Stabiler weißer Kunststoffstuhlsitz mit Edelstahl-Scharnieren, Schließautomatik „Soft-close“.

Entlüftung:

Alle Bäder und WC-Räume werden durch einen mechanischen Einzellüfter mit Nachlaufrelais, z.B. Lunos oder Helios ELS o. glw. entlüftet.

Duschen:

Werden als superflache emaillierte Stahlblech-Brausewanne (z.B. Kaldewei mit Einbaurahmen) hergestellt, soweit dies technisch möglich und/oder sinnvoll ist, ansonsten werden die Duschen mindestens ca. 90 x 90 cm groß werden und „bodengleich“ mit Bodenablauf oder Einlaufrinne aus Edelstahl gefliest hergestellt.

Duscharmatur:

Einhebel-Duschbatterie Unterputz entsprechend der Armatur des Waschbeckens verchromt, mit Handbrause, Duschstange.

Duschtrennwände:

Je nach Grundriss entweder Ganzglaswände oder geflieste Trockenbauwand. Duschtüren als rahmenlose Ganzglastüren mit verchromten Beschlägen. Je nach Grundriss müssen möglicherweise oben Aussteifungsprofile eingebaut werden.

Waschmaschinenanschlüsse:

Ein Anschluss für eine Waschmaschine ist im Abstellraum des EG vorgesehen.

Accessoires:

Alle Teile verchromt, Fabrikat „KEUCO“ o. glw. In den Bädern im OG:

2 Stück Handtuchhaken und 2 Stück Mantelhaken, 1 WC-Papierhalter, 1 WC-Bürstengarnitur mit Wandhalterung. In den WC-Räumen im EG:

1 Handtuchhaken, 1 WC-Papierhalter, 1 WC-Bürstengarnitur wie im Bad.

Küche:

In den Küchenbereichen werden die Anschlüsse für Kalt- und Warmwasser sowie Schmutzwasser hergestellt. Der Anschluss einer

Geschirrspülmaschine ist möglich.

Rohrleitungen:

Die Verlegung der Rohrleitungen erfolgt die Verlegung wärme- bzw. schallgedämmt unter Estrich, Putz bzw. in Schächten und abgehängten Verkofferungen.

Wasserleitungen: im Bereich der Steigestränge als Kupferrohre und in den Wohnungen als Kupfer- oder Mehrschicht-Verbundrohre.

Abwasserleitungen: als Fallstrang schallgedämmte Kunststoffrohre (z.B. Friaphon von Fa. Rehau) oder SML-Rohre, Leitungen innerhalb des Erdreiches als KG-Rohre, Objekt-Anschlussleitungen SW aus HT-Rohren. Warmwasserleitungen: wärme gedämmtes Kupfer- oder Mehrschicht-Verbundrohre.

Entlüftungsrohre: der Bäder bestehen aus Stahl-Wickelfalzrohr. Die Lüfter selbst werden mit Flexrohren angeschlossen. Für die Küchen ist keine Abluft vorgesehen, sondern eine Umlufthaube. Soweit die Küchen als Sonderwunsch mit einem Abluftanschluss ausgestattet werden sollen, wird dieser als Wanddurchlass durch die Außenwand hergestellt.

Gasleitungen werden als Kupferrohr verlegt.

Sonstiges: Auf der Südseite wird je Haus 1 Stück verchromter Außenwasserhahn in frostsicherer Ausführung angebracht.

LÜFTUNG

Für die Abluft der Küchen werden 125mm Abluftleitungen über Dach eingebaut, die innerhalb des Obergeschosses mit einer Schachtverkleidung versehen werden. Das Lüftungsrohr beginnt/endet am Schacht bzw. an der Decke ü. EG. Der Rohrbereich von der Wrasenhaube bis an den festen Rohranschluß heran ist im Rahmen der Küchenplanung innerhalb der Küchenmöbel bauseits zu verkleiden.

HEIZUNGSANLAGE

Heizung:

Zur Wärmeerzeugung wird eine Gas- Brennwerttherme eingesetzt, die bedarfsoptimal bemessen ist und auch der Warmwassererzeugung dient, soweit die solaren Warmgewinne nicht ausreichen.

Die Therme wird in jedem Haus im Hauswirtschaftsraum an geeigneter Stelle wandhängend oder als Standgerät nach Wahl des Bauherrn befestigt, der Speicher oder ein Ladespeicher befindet sich unmittelbar daneben oder darunter.

Erneuerbare Energien:

Die Nutzungspflicht für erneuerbare Energien nach 3 EE-WärmeG wird erfüllt. Die Warmwasserbereitung erfolgt über solare Warmgewinne aus Kollektoren, die auf den Westseiten der Dachflächen der einzelnen Häuser aufgestellt werden. Die erforderliche Kollektorfläche ergibt sich aus der Berechnung innerhalb des Wärmeschutznachweises nach der zum Zeitpunkt der Bauantragsstellung gültigen EnEV. Soweit die solaren Warmgewinne den Bedarf nicht ausreichend abdecken, erfolgt die Warmwasserbereitung über die vorhandene Gaszentralheizungsanlage

Messeinrichtungen:

Für den Kaltwasserverbrauch wird eine „Wasseruhr“ im HA-Raum eingebaut. Für den Gasverbrauch erfolgt die Messung direkt am Gaszähler.

Heizflächen:

In allen Räumen erfolgt die Beheizung durch eine raumweise regelbare Fußbodenheizung mit einer Temperaturspreizung von 35/28 grad. Diese energetisch hocheffiziente Strahlungsheizung erzeugt ein höheres Behaglichkeitsempfinden als eine herkömmliche Konvektorheizung und trägt zu einer hohen Effizienz und da-

mit geringem Heizenergieeinsatz bei.

Die Erwärmung der Bäder erfolgt über eine rücklaufgesteuerte Fußbodenerwärmung und zusätzlich über einen Handtuchheizkörper z.B. Zehnder „Yucca“, Größe ca. 57 x 130cm, Farbe Weiß. Für den Sommerbetrieb werden die Heizkörper außerdem mit einer elektr. Heizpatrone ausgestattet. Die Anschlusskabel der Handtuchheizkörper können lose hinter dem Heizkörper „verstaubt“ werden.

Wärmeregulung: Die individuelle Wärmeregulung erfolgt über Raumthermostate in jedem Zimmer und Bad.

Kamine: Gaskamine sind in jedem Haus an der aus den Plänen erkennbaren Stelle im Erdgeschoß möglich, aber nicht Leistungsbestandteil und können gegen Aufpreis individuell eingebaut werden. Soweit die Kamine zum Einsatz kommen, müssen die betreffenden Häuser jeweils einen Gasanschluss erhalten. Es können Gaskamine der Fa. Faber oder glw. eingebaut werden. Vorgesehen sind z.B. die Kamineinsätze „Duet L“ mit einem zweiseitig über Eck ausgebildeten Glaseinsatz an der Brennkammer. Im Haus 3 kann auch ein Kamin mit 3-seitigem Glaseinsatz „Triple M“ eingebaut werden. Zu jedem Kamin gehören die Zu- und Abluftgitter aus weiß lackiertem Metallblech. Die Anordnung der Gitter ist nur eingeschränkt wähl- bzw. veränderbar. Im unteren Bereich gibt es außerdem in der Verkleidung eine Revisionsklappe.

Die Kamine werden mit Gipskartonplatten verkleidet. Zum Kamin gehört außerdem die Rauchgasableitung durch das Dachgeschoß bis über Dach.

Zu jedem Kamin gehört eine Fernbedienung, über die die Nutzung einfach und problemlos möglich ist. Über die Fernbedienung können die Kamine an und aus geschaltet werden, außerdem ist die Intensität regelbar, ähnlich wie beim Fernseher die Lautstärke. Die einzelnen Gaszähler werden im Hausanschluss- oder Abstellraum installiert, je nach Platzbedarf.

ELEKTROINSTALLATION

Allgemein: Die Elektroinstallation erfolgt gemäß VDE-Bestimmungen unter Berücksichtigung der Vorschriften der zuständigen Behörden. Soweit sich aus der jeweiligen endgültigen Planung möglicherweise weniger Steckdosen ergeben, ist ein Preisabschlag nicht vorgesehen. Lampen und Leuchtmittel gehören allgemein nicht zur Bauleistung, außer diese sind ausdrücklich beschrieben.

Programm: Lichtschalter u. Steckdosen GIRA E22, Farbe weiß glänzend, oder gleichwertig.

Internet: Im HA-Raum oder im Abstellraum ist an geeigneter Stelle für WLAN der Anschluss eines Routers vorbereitet. Der Router selbst ist durch den Erwerber installieren zu lassen, soweit dies gewünscht ist und die öffentliche Datenversorgung sichergestellt ist.

Telefonanschluss: Verkabelung vom Übergabepunkt der Telekom bis zur Anschlussdose im Wohnzimmer. Die Telefondose selbst wird von der Telekom eingebaut. Die leeren Anschlussdosen werden abgedeckt. Der Antrag bei der Telekom ist durch den Erwerber selbst zu stellen.

Antenne: Es wird je Haus eine digitale Sat.-Antennen-Anlage für TV und eine UKW Antenne für Radio auf der Dachfläche eingebaut. Hinweis: Für die Nutzung der digitalen Empfangssignale sind Geräte mit entsprechendem Receiver erforderlich.

Wohnraum: 1-2 St. Deckenauslässe mit Aus- oder Serienschaltung, je nach Grundriss
 2 St. Einfachsteckdosen
 2 St. Einfachsteckdosen schaltbar
 4 St. Doppelsteckdosen
 1 St Anschlusskabel für Gaskamin
 1 St. 4-fach Steckdose
 1 St. Antennendose

	1 St. Telefonanschlussdose.
Küchen/Pantrys:	<p>1 St. Deckenauslass mit Ausschaltung. 2 St. Einfachsteckdosen 4 St. Anschluss- bzw. Steckdosen für E-Herd, GS, MW u. KS, 2 St. Doppelsteckdosen über der Arbeitsplatte, 1 St. Steckdose für Ablufthaube, 1 St. Steckdose für APL-Beleuchtung. <u>Hinweis:</u> Für die Küchenausstattung ist vom Erwerber rechtzeitig ein Küchenplan vorzulegen, aus dem die Anschlüsse ersichtlich sind. Soweit sich aus der Küchenplanung möglicherweise mehr oder weniger Steckdosen ergeben, ist ein Preisauf- bzw. -abschlag nicht vorgesehen.</p>
Schlafzimmer:	<p>1 St. Wand- oder Deckenauslass mit Relaisschaltung (zu jedem Nachttisch, 2 St. Doppelsteckdosen hinter den Nachttischen mit Wechsel- bzw. Relaisschaltung zur Tür, 2 St. Einfachsteckdosen, 1 St. 2-fach Steckdose 1 St. Antennendose</p>
Dielen oder Flure:	<p>1 St. Deckenauslass mit Wechselschaltung 2 St. Steckdosen.</p>
Abstellraum:	<p>1 St. Deckenauslass mit Ausschaltung, 1 St. Steckdose. Hinweis: Wenn nicht an anderer Stelle vorgesehen, dann befindet sich im Abstellraum die „Unterputz“-Elektronunterverteilung, (3-reihig).</p>
Bad/WC:	<p>1 St. Deckenauslass mit Serienschaltung (bei innenliegenden Bädern gekoppelt mit Lüfter), 1 St. Wandauslass für Spiegelbeleuchtung, schaltbar 1 St. Wandauslass für Lüfter, schaltbar 1 St. Doppelsteckdose am Waschtisch (nur in Bädern). 1 St. Einfachsteckdose im WC-Raum (OG)</p>
Terrasse / Balkon:	<p>1 St. Steckdose, von innen geschaltet, (je Balkon / Terrasse) 1 St. Wandauslass, von innen geschaltet. (je Balkon / Terrasse)</p>
Treppenhaus: Flure:	<p>Treppenhausbeleuchtung je Lauf 2 Wandauslässe. 1 St. Deckenauslaß mit Bewegungsmelder 1 St. Steckdose je Flur für Reinigungszwecke</p>
Heizraum:	<p>1 St. Deckenauslass mit Wechselschaltung, 2 St. Steckdosen, div. Geräteanschlüsse für Heizung und Solarthermie</p>
Müllplatz:	<p>1 St. Außenleuchte als Pollerleuchte mit Bewegungsmelder und Zeitschaltuhr. Die Positionierung und Auswahl der Lampen erfolgt durch den Architekten.</p>
Parkplätze:	<p>4 St. Außenleuchten als Pollerleuchten mit Bewegungsmelder und Zeitschaltuhr. Die Positionierung und Auswahl der Lampen erfolgt durch den Architekten. Alternativ ist auch eine Mastleuchte möglich.</p>
Zuwegung:	<p>Im Bereich der Zuwegung wird an jedem Haus eine Lampe installiert, die sowohl den Zugang zur Haustür als auch den Weg ausleuchtet. Die Lampen werden mit Zeitschaltuhr und Bewegungsmelder ausgestattet. Die Positionierung und Auswahl der Lampen erfolgt durch den Architekten. Sie dienen gleichzeitig als Hausnummernleuchte.</p>
Lampen:	<p>werden am Müllplatz, Parkplatz und an der Zuwegung (Hausnummer) eingebaut.</p>
Zähler Außenlicht:	<p>Für die Außenbeleuchtungen wird ein separater Zähler eingebaut, die Kostenverteilung erfolgt nach den Regelungen der Teilungserklärung.</p>

AUSSENANLAGEN

- Außenanlagen:** Die Außenanlagen werden in Abstimmung mit dem Gesamtprojekt realisiert. Das Gelände selbst wird ungefähr bis auf Höhe des auf Straßenniveau angeschüttet.
- Bepflanzung:** Das Gelände wird zu den Grenzen der Nachbargrundstücke mit einer Heckenbepflanzung aus Weißbuchenheistern, h=100cm, doppelreihig gepflanzt, eingefriedet, sofern nicht bereits eine Heckenbepflanzung des Nachbargrundstückes vorliegt. Die gleiche Hecke wird auf den Grundstücksgrenzen zwischen den 4 Häusern auf der Südseite eingepflanzt. Die verbleibenden Freiflächen werden geplant und mit einer Rasenaussaat versehen.
- Wege u. Terrassen:** Der Hauptweg zu den Eingangstüren der Häuser wird aus Granit-Mittelmosaik gepflastert hergestellt und an den Rändern gebändert. Die Terrassen erhalten einen aufgeständerten Holzbelag aus Bangkirai, wie bei Balkonen. Der Terrassenbereich wird mit einem Rasenbordstein umfasst. Unterhalb des Holzbelages wird eine Grobkiesschicht eingebaut.
- Parkplätze:** Die Zufahrt zu den Parkplätzen wird mit einem Betonsteinpflaster gepflastert, die Parkplätze selbst werden mit einem tragfähigen Schotterrasen versehen.

HINWEISE UND VEREINBARUNGEN

- Visualisierung:** Die Visualisierungen des Prospektes sind künstlerische Darstellungen und dienen nur zur Illustration und zum besseren Verständnis. Aus diesen fotoähnlichen Darstellungen können keine Details oder Leistungsumfänge - insbesondere auch keine Fenster-, Sprossen- oder Farbgestaltungen, Belichtungen, Sonnenstände und Verschattungen - abgeleitet werden.
- Änderungen:** Bautechnische Abweichungen und Änderungen aufgrund behördlicher Auflagen und oder solche, die technisch oder wirtschaftlich notwendig sind, bleiben vorbehalten und stellen keinen Mangel dar. Soweit in dieser Baubeschreibung Alternativleistungen beschrieben sind, liegt es in der Entscheidung des Bauherrn, welche Variante zur Ausführung kommt. Die Wahl einer der Varianten hat keinen Wertausgleich zur Folge, auch wenn Varianten Wertunterschiede beinhalten können.
- Möbel und Pflanzen:** In den Zeichnungen, Prospektunterlagen oder im Internet dargestellte Möblierungen, Küchen, Kamine, u. Bepflanzungen sind Gestaltungsvorschläge und kein Leistungsbestandteil.
- Oberflächenqualität:** Die Oberflächenqualität der geputzten Wände und Decken ist Q3. Bei ungünstigem Lichteinfall, insbesondere aber auch bei indirekter Beleuchtung, können geringfügige Unebenheiten in den Oberflächen sichtbar werden. Diese geringfügigen Unebenheiten sind bei der Oberflächenqualität Q3 normal und stellen keinen Grund der Sachmängelhaftung dar.
- Risse:** Der Verkäufer haftet nicht für solche Mängel, die ihre Ursache in einem nicht vermeidbaren bauphysikalischen Grund haben, wie z. B. Schwindrisse, soweit diese nicht zu einer unzumutbaren Beeinträchtigung führen. Dazu gehören auch mögliche Rissbildungen in den Stößen der Fassaden-Stuckprofile. Risse bis 0,3mm Rissbreite sind hinzunehmen.
- Wartungsfugen:** Silikonfugen und Acrylfugen sind bewusst angeordnete Bewegungsfugen, die die im Gebäude auftretenden Bewegungen im begrenzten Umfang ausgleichen. Sie sind damit als Sollbruchstellen gleich Wartungsfugen. Da die Fugen mit hoher Wahrscheinlichkeit reißen werden, müssen sie vom Erwerber regelmäßig beobachtet und gegebenenfalls wieder geschlossen werden. Daher stellen gerissene Acryl- oder Silikonfugen grundsätzlich keinen

Grund der Sachmängelhaftung dar. Das gilt z.B. für sämtliche Anschlussfugen Fußboden / Wand ebenso, wie z. B. für die Anschlüsse von Dachschrägen an querstehende Wände.

- Kratzer:** Alle Materialien sind kratzempfindlich, manche mehr, manche weniger. Sogar Glasscheiben, Fliesen und Natursteinplatten verkratzen, wenn man sie nicht richtig behandelt. Bei der Raumgestaltung werden teilweise hochwertige Materialien mit jedoch leicht verkratzbare Oberfläche eingebaut, wie z. B. Echtholz-Parkett, Türen, Glaswände, Fensterscheiben usw. Es wird darauf hingewiesen, dass Kratzer, die erst nach der Abnahme festgestellt werden, in jedem Fall als Gebrauchsspuren angesehen werden und keinen Sachmangel darstellen.
- Bepflanzungen:** werden in Baumschulqualität geliefert und eingebracht. Sie müssen anschließend von den Eigentümern und der Eigentümergemeinschaft entsprechend gepflegt werden. Nach der ersten Anwuchsperiode eingehende Pflanzen unterliegen daher nicht der Sachmängelhaftung.
- Waschtischplatten:** Soweit die Waschtischplatten aus Naturstein oder Holz bestehen, handelt sich dabei um Naturwerkstoffe, bei denen sich möglicherweise farbliche Abweichungen zu bemusterten Flächen ergeben können. Bei beiden Materialien sind die zeitweilig auftretenden Farbflächen und inneren Risse naturbedingt und nicht beeinflussbar. Diese genannten Erscheinungen stellen keinen Grund der Sachmängelhaftung dar.
- Wohnraumlüftung:** Es wird darauf hingewiesen, dass es bei ungünstigen Witterungsverhältnissen in der Nähe der eingebauten Fensterlüftungsdurchlässe zu geringen Zugerscheinungen und Geräuschmissionen kommen kann. Wenn solche Erscheinungen auftreten, so stellen diese keinen Grund der Sachmängelhaftung dar.
- Küchenabluft:
Kaminschornsteine:** Im Bereich der Küchen ist eine Abluft über Dach vorgesehen. Auch die Kaminschornsteine enden über Dach. Dadurch kann es bei ungünstig anstehenden Winden zu unterschiedlichen Luft-, Heul- und Klappergeräuschen in den Anlagen kommen. Diese genannten Erscheinungen stellen keinen Grund der Sachmängelhaftung dar.
- Schallschutz:** Für den Schallschutz gilt die DIN 4109. Diese beschreibt jedoch keine Anforderungsniveaus, wie z.B. Anforderungen an den Komfort oder bezüglich der Lebensqualität. Auftretende Nutzergeräusche aus den Nachbareinheiten werden konstruktiv durch techn. getrennte Häuser mit zweischaligen Wohnungstrennwänden erheblich reduziert, können aber nicht grundsätzlich ausgeschlossen werden. Auch Umweltgeräusche, die über die Außenwände und Fenster auf die Wohnungen einwirken, sind mit den vorgesehenen Konstruktionen nicht vermeidbar.
Aufgrund der sicherzustellenden Querluft kommt es innerhalb der Wohnung über die beabsichtigte Konstruktion des Türfalzes der Innentüren zu einem eingeschränkten Schallschutz von einem Raum zum Anderen. Wenn deshalb möglicherweise vereinzelt ungewollte Nutzungs- oder Umweltgeräusche auftreten, so stellen diese keinen Grund der Sachmängelhaftung dar.

Rostock, den 15.04.2015