

# **Bau- und Leistungsbeschreibung zum Neubau Wohnanlage in 16244 Schorfheide Am Sportplatz**

## **1. Gründung/Fundament**

Die Gründung erfolgt auf Einzel-, Streifen- oder Plattenfundamente gemäß statischen Erfordernissen. Das Gebäude erhält im Fundament-Bereich, die den VDE-Vorschriften entsprechende Erdung. Die Bodenplatte ist aus wasserundurchlässigem Beton und erhält im Bereich der Treppenhäuser zusätzlich eine horizontale Abdichtung gegen aufsteigende Feuchtigkeit nach DIN 18195.

## **2. Außenwände**

Die Außenwände werden in Massivbauweise aus Beton oder Kalksandstein gemäß statischen Erfordernissen und erhalten außenseitig ein Wärmedämmverbundsystem mit Polystyrol. Die Dämmstärke wird entsprechend den Wärmeschutzberechnungen und Vorschriften der Energieeinsparungsverordnung festgelegt. Außenseitig erhält das Wärmedämmverbundsystem einen wetterbeständigen hell getönten Silikonharzputz mit einer Stärke von 2,0 mm. Der Sockel erhält einen glatt gefilzten Zement-Putz mit Anstrich. Innenseitig erhalten die Außenwände einen Gips-Putz Putz in Qualitätsstufe Q2. Die Wände im Kellergeschoss (außer Treppenhaus) und der Tiefgarage werden nur glatt verfugt (nicht geputzt).

## **3. Innenwände**

Die Innenwände werden, soweit möglich, ebenfalls in Massivbauweise aus Kalksandstein mit Wandstärken gemäß statischer Berechnung erstellt. Alle inneren Wandflächen erhalten einen Gips-Putz in Qualitätsstufe Q2. Gemäß statischer Notwendigkeit kann eine teilweise Ausführung der Innenwände als Trockenbaukonstruktion nötig werden.

## **4. Geschossdecken**

Die Geschossdecken werden aus Fertigteilen, Halbfertigteilen oder Ortbeton gemäß den statischen Berechnungen hergestellt. Stoßfugen der Deckenplatten werden tapezierfertig in Qualitätsstufe 02 verspachtelt.

## **5. Balkone, Loggien und Terrassen**

Balkone, Loggien und Dachterrassen im DG werden aus Fertigteilen, Halbfertigteilen oder Ortbeton gemäß den statischen Berechnungen hergestellt. Der Bodenbelag wird aus Lärche-Dielen auf Unterkonstruktion ausgeführt. Die Geländer sind teilweise in Massivausführung entsprechend Statik und Planung, bzw. als Stahlgeländer verzinkt und pulverbeschichtet gemäß Farbkonzept vorgesehen.

## **6. Dachkonstruktion**

Die Dachkonstruktion besteht aus einer Holzkonstruktion (gemäß Statik) mit Polymerbitumenschweißbahn grün beschichtet mit Vollschalung nach den geltenden Flachdach-Richtlinien und der DIN 18531 ausgeführt mit Dämmstärken entsprechend den Wärmeschutzberechnungen und Vorschriften der Energieeinsparungsverordnung. Die Dachklempnerarbeiten werden aus Titanzinkblech bzw. im Bereich von Wandabdeckungen usw. alternativ aus Aluminiumblech ausgeführt.

## **7. Tiefgarage**

Die Ausführung der Tiefgarage erfolgt aus wasserundurchlässigem Stahlbeton entsprechend Vorgaben des Statikers. Die Tiefgarage wird natürlich belüftet und entlüftet. Die notwendigen Zuluft-Öffnungen werden mittels Einstiegschutz bzw. Gitterroste abgedeckt. Die Tiefgaragensohle wird flügelgeglättet und mit einer Beschichtung versehen.

## **8. Treppenhaus / Personenaufzug**

Die Treppen und Podeste im Treppenhaus werden aus Stahlbeton-Fertigteilen/ Halbfertigteilen entsprechend den Vorgaben des Statikers erstellt. Der Belag erfolgt mit Natursteinplatten (Granit). Die Aufzugsschächte sind aus schallschutztechnischen Gründen aus Stahlbeton. Das Treppengeländer wird als farbiges Stahlgeländer mit einem Rundhandlauf in Edelstahl hergestellt. Die Wände und die Treppen- und Podest-Unterseiten sind malerfertig endbehandelt. Die Beleuchtung ist entsprechend der Norm für Verkehrswege vorhanden. Jedes Haus erhält einen Personenaufzug der Firma OTIS.

## **9. Fenster / Hauseingangstür**

Die Fenster und die Hauseingangstür werden aus modernen, witterungsbeständigen Kunststoffprofilen weiß hergestellt. Die Verglasung erfolgt mit 3-fach Isolierglas (3 x 4 mm; 4/12/4/12/4 gemäß ENEC). Die Fensterteilung und Ausführung erfolgt entsprechend Ausführungsplanung. Die Fensteroliven bestehen aus Aluminium pulverbeschichtet weiß. Fenster ohne Brüstung erhalten ein Brüstungsgeländer aus Sicherheitsglas oder Stahlgeländer. Die Haustürfüllung ist standardmäßig mit einem Klingel- und Fernsprech-Tableau und mit einer Briefkastenanlage versehen.

## **10. Fensterbänke**

Die Außenfensterbänke werden aus Aluminium gemäß Farbkonzept eingebaut. Die Innenfensterbänke bestehen aus Kunststein Botticino mit einer Stärke von 20 mm. In Bädern und WC's werden die Fensterbänke, die sich in Fliesenfläche befinden, gefliest.

## **11. Rollläden**

Alle Fenster und Fenstertüren in den Wohnungen erhalten Rollläden. Diese werden in Fenster-Aufsatzkästen über dem Fenster in der Wand eingebaut. Die Rollläden

bestehen aus Aluminium und sind standardmäßig mit elektrischer Bedienung ausgestattet.

## **12. Wohnungseingangstüren**

Die Wohnungseingangstüren werden in schallgedämmter Ausführung mit Vollblatt aus Vollspanplatte (VSP) weiß beschichtet, Schalldämmmaß IRw, P=42dB (mechanische Beanspruchung „S“; Klimaklasse II) mit doppelter, dreiseitig umlaufender Gummidichtung, absenkbarer Bodendichtung und Holzzarge, Einbruchhemmung WK 1 mit Türsperre, Sicherheitsschließblech, sowie eingebauten Türspion (Positionierung gemäß DIN 68706, Höhe = 1,40 m von UK Türblatt, Blickwinkel 180°) geliefert und montiert. Sie erhält eine Sicherheitswechselgarnitur aus Leichtmetall und ein mit der Kellertür, der Hauseingangstür und der außenliegenden Müllbehälterstellfläche gleich schließendes Zylinderschloss (Schließanlage).

## **13. Innentüren**

Die Innentüren der Wohnräume bestehen aus glatten Türblättern mit Röhrenspankern als Weißlacktür. Die Türen haben eine dreiseitig umlaufende Gummidichtung. Die Drücker-Garnituren und Schließbleche bestehen aus eloxiertem Leichtmetall in den Farben Silber oder Bronze und sind mit einem Buntbartschloss (im Bad mit WC-Schloss, von außen entriegelbar) ausgerüstet. Im Leistungsumfang ist ein Grundpreis von 15,00 € brutto je Garnitur enthalten. Die Anzahl der Innentüren entspricht den Darstellungen im Plan bzw. in den Grundrissen. Die 2-flügelige Drehtür gemäß Ausführungsplanung, einschließlich einer Trennwand aus Gipskarton als Trennwand zwischen Küche und Wohnen ist optional gegen Aufpreis erhältlich. Die Türen zum Heizraum und den allgemeinen Kellerfluren werden als feuerhemmende und selbstschließende T 30/T90–Stahlblechtüren mit Stahlumfassungszarge hergestellt. Die übrigen Kellertüren (ausgenommen Gittertrennwände der Eigentümerkeller) werden mit farbig gestrichenen Umfassungs-Stahlzargen und weiß beschichteten CPL-Türblättern ausgestattet.

## **14. Innenputz**

Die Innenwände der Wohngeschosse erhalten einen einlagigen, geglätteten Gips-Putz in Qualitätsstufe Q2 mit erhöhten Anforderungen an die Ebenheit.

## **15. Estrich**

Der Estrich wird als schwimmender Zementestrich auf Wärme- bzw. Trittschalldämmung entsprechend Berechnungen und DIN-Vorschriften eingebaut. Der Fußboden in der Tiefgarage ist flügelgeglättet und oberflächenfertig.

## **16. Fliesen**

Zur Verfliesung werden hochwertige keramische Wand- und Bodenfliesen verwendet. Der Fliesenmaterialpreis beträgt 30,00 €/ m<sup>2</sup> inkl. Mehrwertsteuer. Die Bemusterung kann nach Wahl des Käufers bei Raab Karcher durchgeführt werden. Die Wände des Bades, einschl. der Fensterbank, werden 1,80 m hoch gefliest. Für den

Fußboden des Bades werden Fußbodenfliesen, passend zu den Wandfliesen verwendet. Die Wände des Gäste- WC' s (wenn mitgekauft), einschließlich der Fensterbank, erhalten Wandfliesen 1,60 m hoch. Der Boden wird mit Bodenfliesen passend zu den Wandfliesen belegt. Der Küchenboden (max. 9 m<sup>2</sup>) erhält keramische Bodenfliesen einschließlich Sockelleiste. Anschlüsse an Böden werden dauerelastisch verfugt. Elastische Fugen sind Wartungsfugen und sind von der Gewährleistung ausgeschlossen.

## **17. Elektroinstallation**

Jede Wohnung erhält einen eigenen Elektrozähler, sowie eine Elektro-Unterverteilung in der Wohnung, auf der Wand montiert, mit Tür. Darin sind die notwendigen Schutz- und Schaltgeräte eingebaut. Der Unterverteilung ist ein Überspannungsschutz (Mittelschutz) vorgelagert. Die Elektroinstallation erfolgt gemäß den DIN-, VDE- und EVU-Vorschriften. Alle Elektroleitungen werden in geputzten Räumen unter Putz und in ungeputzten Räumen, Keller sowie im HA-Raum und im Heizraum auf der Wand verlegt. Die Schalter und Steckdosen werden in reinweiß installiert. Zum Einbau gelangen Markenfabrikate, z.B. Merten oder Gira.

Ausstattung der einzelnen Räume:

### Wohnzimmer

- 1 Wechselschaltung für 2 Stück Wand- oder Deckenauslass
- 3 Steckdosen, 2 Doppelsteckdosen
- 1 Datendose für PC oder Telefon

### Schlafzimmer

- 1 Ausschaltung als Wand- oder Deckenauslass
- 2 Steckdosen, 2 Doppelsteckdosen

### Küche

- 1 Ausschaltung als Wand- oder Deckenauslass
- 1 Steckdose unter dem Schalter
- 2 Doppelsteckdosen, je eine Steckdose Kühlschrank, Dunstabzugshaube, Geschirrspüler
- 1 Herdanschluss

### Bad

- 1 Ausschaltung als Wand- oder Deckenauslass
- 2 Steckdosen

2 Steckdosen (Waschmaschine und Trockner)

#### WC (wenn gekauft)

1 Ausschaltung als Wand- oder Deckenauslass

1 Steckdose

#### Flur

1 Kreuzschaltung mit 3 Schaltstellen

2 Steckdosen

1 Datendose für Telefon  
Sprechanlage mit Handgerät

Klingeltaster vor der Eingangstür innen und in Haustüranlage

#### Kinderzimmer/Arbeiten

1 Ausschaltung als Wand- oder Deckenauslass

2 Steckdosen , 2 Doppelsteckdosen

1 Datendose für PC

#### Terrasse/Balkon

1 Ausschaltung von innen mit Wandleuchte

1 Außensteckdose (ebenerdige Terrassen von innen abschaltbar)

#### Keller

1 Ausschaltung mit Brennstelle

1 Steckdose

#### Allgemein

Jede Wohnung erhält einen Medienverteilerkasten (Unterputz 500x350x100 mm) und 1 Multimediadose in allen Wohnräumen.

Treppenhaus und Zugänge erhalten Leuchten in Kunststoff bzw. Glas mit Sockel bzw. mit Abdeckung weiß mit je 1 Energiesparlampe.

Heizraum, Fahrradraum, Kellerflure, Keller-Nebenräume erhalten Leuchtstofflampen.

## 18. Sanitäreinrichtungen

Zum Einbau gelangen Sanitärobjekte und Armaturen moderner deutscher Markenfabrikate. Die Objekte sind aus Kristallporzellan weiß. Die Armaturen sind verchromt und technisch als Einhebelmischer zur Aufwandmontage gestaltet. Standardmäßig ist pro Wohnung ein Bad enthalten. Ein Gäste-WC ist gegen Aufpreis möglich (wenn technisch möglich).

### Bad

1 Waschtisch aus Kristall- Porzellan (Fabrikat: VIGOUR; Modell: clivia TOP), Breite 60 cm, Waschtischeinlochbatterie und Zugknopf- Ablaufgarnitur (Fabrikat: Hansgrohe Modell : Focus), je 2 Eckventile und Röhrengeruchsverschluss.

1 Badewanne aus durchgefärbtem Acryl weiß, Abmessungen ca. 160 x 70 cm, einschließlich Wannenträger und Excenter-Ablaufgarnitur, Wannenfüll- und Brausebatterie, Handbrause, Schlauch und Wandhalter (Fabrikat: Hansgrohe Modell : Focus)

1 wandhängendes Tiefspül-WC aus Kristall-Porzellan (Fabrikat: VIGOUR; Modell: Clivia TOP), WC-Sitz aus Kunststoff, Trageelement mit Zweimengen- Spülkasten einschließlich Betätigung (Fabrikat: TECE Modell: TECEbase weiß)

1 Gefliester Duschbereich Abmessung ca. 90 x 90 cm mit quadratischem Bodenablauf, Abdeckung aus Edelstahl, Einhand- Brausebatterie (Fabrikat: Hansgrohe Modell: Focus) mit Wandstange 90cm, Brauseschlauch, Handbrause (Fabrikat: Hansgrohe Modell: Crometta 85)

1 Waschmaschinen- Anschluss einschließlich Unterputz-Siphon und Geräteabsperrventil

1 Duschtrennung aus Glas (Preisklasse bis 1.000 Euro inkl. Mwst.)

### Gäste-WC (wenn gekauft)

1 kompletter Waschtisch aus Kristall- Porzellan (Fabrikat: VIGOUR; Modell: Clivia TOP), Breite: 45 cm, Waschtischeinlochbatterie mit Zugknopf- Ablaufgarnitur (Fabrikat: Hansgrohe Modell: Focus), 2 Eckventile und Röhrengeruchsverschluss 1 wandhängendes Tiefspül- WC aus Kristall-Porzellan (Fabrikat: VIGOUR; Modell: Clivia TOP), WC- Sitz aus Kunststoff, Trageelement mit Zweimengen- Spülkasten einschließlich Betätigung (Fabrikat: TECE Modell: TECEbase weiß)

### Küche

Anschlussgarnitur (wenn technisch möglich unter Putz) für eine Küchenspüle, bestehend aus Warm- und Kaltwassereckventil und Kunststoff-Ablaufrohr. Das Kaltwassereckventil hat eine Anschlussmöglichkeit für eine Geschirrspülmaschine

## **19. Be- und Entwässerung**

Innerhalb des Gebäudes bestehen die Entwässerungsleitungen aus Guss oder hochwertigem Kunststoff. Die Entlüftung des Entwässerungssystems erfolgt über das Dach. Die Abwasserleitungen innerhalb der Wohnungen bestehen aus heißwasser- und säurebeständigen PVC-HT-Rohren. Die Kalt- und Warmwasserleitungen bestehen Mehrschichtverbundrohr und werden nach EnEV wärmegeklämt. Die Verlegung erfolgt in den Wohngeschossen in Unterputzinstallation, in Vormauerungen oder sanitären Mauerschlitzen und im Kellergeschoss in Aufputz-Installation. Die Warmwasserleitungen verfügen über eine temperaturgesteuerte Brauchwasserzirkulation in jeder Wohnung ist mindestens je ein Zähler für Kalt- und Warmwasser vorgesehen (Die jährliche Ablesung erfolgt durch den Hausverwalter oder einer Abrechnungsfirma). Der Warm- und Kaltwasserzulauf kann in jeder Wohnung separat abgestellt werden.

## **20. Heizung**

Es wird eine betriebsfertige, erdgasbefeuerte, umweltfreundliche, energiesparende und technisch hochentwickelte Gasbrennwertanlage in Kombination mit einer Luftwärmepumpe von Vaillant einschließlich Warmwasserspeicher installiert. Die Heizungsanlage entspricht den DIN-Vorschriften und der Heizungsanlagenverordnung. Die Heizleistung richtet sich nach dem errechneten Wärmebedarf sowie den gesetzlichen und behördlichen Bestimmungen. Die zur Ausführung gelangende Anlage wird witterungsabhängig geregelt und verfügt über eine einstellbare Taganhebung und Nachtabsenkung. Die Abgasführung erfolgt senkrecht über das Dach. In den Wohnungen wird komplett eine Fußbodenheizung verlegt. Jede Wohnung erhält einen weiß lackierten Aufputz-Verteilerschrank in dem die Heizkreisverteiler und die Stell-Motoren montiert werden. Zur Regelung der Raumtemperatur erhält jeder Wohnraum ein Raumthermostat. Das Bad erhält zusätzlich einen Handtuchheizkörper (Fabrikat: Concept Abmessung: ca. 180 cm x 60cm in weiß). Die Wärmedämmung der Heizungsleitungen erfolgt nach Energieeinsparungsgesetz und Heizungsanlagenverordnung. Die Abrechnung der Heizkosten erfolgt über angemietete elektronische Differenzmengenähler.

## **21. Trockenbauarbeiten**

Trockenbauarbeiten können zum Einsatz kommen bei statischer Notwendigkeit (Wände), bzw. bei Verkleidung von Installationen, abgehängten Decken usw. Die Oberflächenqualität der Spachtelung erhält Q2 mit erhöhten Anforderungen an die Ebenheit.

## **22. Malerarbeiten**

Alle Wohnungen werden mit einem dünn-schichtigen Malerflies tapeziert und erhalten einen weißen volldeckenden Endstrich.

### **23. Trennwände und Türen der Eigentümerkeller**

Die Teilung der Eigentümerkeller mit Trennwänden und den jeweiligen Türen erfolgt mit einer verzinkten Stahlgitterkonstruktion. Die Verankerung erfolgt auf dem Betonfußboden und an der Stahlbetondecke.

### **24. PKW-Stellplätze**

Die Ausführung der PKW-Stellplätze erfolgt gemäß Ausführungsplanung. Zu jeder Wohnung gehören zwei PKW-Stellplätze (in Tiefgarage und im Freien). Die Stellplätze erhalten eine entsprechende Markierung.

### **25. Außenanlagen**

Die Ausführung der Zuwegung zu den Hauseingängen, zum Müllplatz und die ebenerdigen Terrassen erfolgt aus Verbundsteinpflaster der Farbe anthrazit mit seitlicher Begrenzung durch einen gleichfarbigen Rasenkantenstein. Eventuell nötige Höhensprünge werden mittels Stahlbetonfertigteile-Winkelelemente (betongrau) hergestellt bzw. gebösch. Treppen im Bereich der Außenanlagen werden mit grauen Blockstufen hergestellt. Die Grünflächen werden mit Mutterboden aufgefüllt, profiliert und mit Rasen angesät. Zwischen Haus und Rasenfläche wird ein Schotterstreifen („Traufstreifen“) ausgebildet. Bepflanzung entsprechend aktuellem Bebauungsplan. Die erstmalige gärtnerische Gestaltung des Gemeinschaftseigentums ist im Kaufpreis enthalten.

### **26. Sonstiges**

Es ist ein Systemschornstein der Marke Schiedel oder gleichwertig für einen Kamin im Leistungsumfang enthalten.

Im Neubau erfolgt ein Austrocknungsprozess auch nach Bezugsfertigkeit. Eine sachgerechte Belüftung und Beheizung ist notwendig um die Austrocknung des Gebäudes zu gewährleisten und Bauschäden zu verhindern.

#### Nicht Bestandteil dieser Bau- und Leistungsbeschreibung sind:

Bodenbelagsarbeiten in den Wohnungen (außer vorgenannte Punkte dieser Beschreibung). Diese können jedoch bei Bedarf gesondert beauftragt werden (Schriftform). Für die bauseitigen Bodenbeläge wird eine Belagsstärke von 15 mm berücksichtigt.