



**WESTEND**  
ELEVEN

Baubeschreibung

## **Neubau Wohngebäude mit 3 Vollgeschossen und einem Staffelgeschoss Stuhmer Allee 11, Berlin Charlottenburg-Wilmersdorf, OT Westend**

### **Baubeschreibung**

#### **I Allgemeines**

Auf dem Grundstück Stuhmer Allee 11, bisher bebaut mit einem Doppelhaus, Baujahr ca. 1957, wird ein repräsentatives Wohnhaus in offener Bauweise errichtet. Die Baumaßnahme umfasst ein Untergeschoss mit Tiefgarage, drei Vollgeschosse und ein Staffelgeschoss / Nichtvollgeschoss. Das Gebäude ist als reines Wohngebäude geplant und damit kein öffentlich zugängliches Gebäude.

Das ausgedehnte Grundstück besticht durch Südlage und hochwertigen Bestand an alten Laub- und Nadelbäumen.

Das Haus liegt im Westend, in einem in den letzten 120 Jahren als Villenquartier gewachsenen Ortsteil von Charlottenburg.

Es sind 14 Wohnungen mit Größen von ca. 66 bis 149 m<sup>2</sup> und 2 bis 5 Zimmern sowie Balkonen und Terrassen vorgesehen. Die Wohnungen werden über ein zentrales Treppenhaus mit Aufzug barrierefrei erschlossen. Die Wohnungen des Erdgeschosses sind barrierefrei gem. § 39 und § 51 BauOBl.

Die Tiefgarage im Untergeschoss bietet 19 PKW-Stellplätze. Sie wird über eine parallel zur östlichen Grundstücksgrenze führende außenliegende Rampe mit ca. 15 % Rampenneigung erschlossen.

Die Tiefgarage wird natürlich be- und entlüftet. Im Bereich außerhalb aufgehender Geschosse ist die Decke der Tiefgarage mit 80 cm Erdschubstrat in offenem Vegetationsanschluss überdeckt.

Die lichten Raumhöhen in den Wohnräumen der Wohngeschosse betragen ca. 2,90 m. Teilbereiche werden in Abhängigkeit der Trassenplanung und Raumproportionen abgehängt. Die nicht überbauten Grundstücksflächen werden gärtnerisch hergestellt. Der Wärmeschutz wird gemäß den Anforderungen der Energieeinsparverordnung EnEV 2014 ausgeführt.

#### **II Erschließung**

Das Grundstück ist voll erschlossen mit Gas-, Wasser-, Abwasser- und Elektroanschluss. Der Zugang zum Objekt sowie die Zufahrt zur Tiefgarage erfolgen direkt von der Stuhmer Allee.

In fußläufiger Entfernung finden sich die S-Bahnhöfe Olympiastadion und Heerstraße. Des Weiteren besteht Anschluss an den öffentlichen Nahverkehr über die nahegelegenen Bushaltestellen an der Heerstraße mit direkter Verbindung in die City West.

#### **III Baukonstruktionen (Rohbau)**

##### **1. Gründung**

Der Baugrubenaushub und die Gründung erfolgen unter Berücksichtigung des Baugrund- und Gründungsgutachtens; Baugrubensicherung und Fundamente werden nach geprüfter Statik unter Beachtung der Anforderungen durch das Grundwasser hergestellt. Der tief liegende Grundwasserhorizont macht eine aufwendige Abdichtung des Untergeschosses nicht notwendig.

##### **2. Bauwerksabdichtung**

Die Sohle und Wände des Untergeschosses werden aus WU-Beton unter Beachtung der Wasserverhältnisse gem. Baugrund- und Gründungsgutachten hergestellt. Es erfolgt eine zusätzliche Abdichtung der erdberührten Bauteile mit KMB mit Gewebeeinlage.

##### **3. Außenwände**

Die Außenwände werden in Mauerwerk aus Kalksandstein (KS) bzw. Stahlbeton aus Ortbeton, Fertigteilen oder Halbfertigteilen, nach geprüfter Tragwerksplanung unter Beachtung des Brandschutzes sowie des Schallschutzes nach DIN 4109 / 89-11 ausgeführt.

Die Fassade wird als Wärmedämmverbundsystem-Fassade mit Natursteinverkleidung (Sockel, Erdgeschoss) bzw. mineralisches Wärmedämmverbundsystem, mit 1,5 - 2 cm Dickputz (Obergeschosse, Staffelgeschoss) geplant. Die Wärmedämmung über Gelände erfolgt mit mineralischer Wärmedämmung gem. Wärmeschutznachweis. Erdberührte Bauteile erhalten eine Perimeterdämmung aus Hartschaum, sofern Wärmedämmung notwendig ist.

#### 4. Tragende Innenwände

Stützen und innenliegende tragende Wände werden aus Mauerwerk oder Stahlbeton als Ortbeton, Fertigteil oder Halffertigteil nach geprüfter Tragwerksplanung unter Berücksichtigung des Brandschutzes errichtet. Wohnungstrennwände (zwischen den Wohneinheiten) werden unter Beachtung des Schallschutzes nach Beiblatt 2 zur DIN 4109 / 89-11 ausgeführt.

#### 5. Decken und Treppen

Die Decken und Treppen werden in Stahlbeton aus Ortbeton, Fertigteilen oder Halffertigteilen nach geprüfter Tragwerksplanung unter Beachtung des Brandschutzes hergestellt.

Die Geschosstreppen und Podeste erhalten die notwendigen Einbauten bzw. Bodenaufbauten zur Schallentkopplung.

#### 6. Dachterrasse

Die Dachterrasse wird in Stahlbeton aus Ortbeton, Fertigteilen oder Halffertigteilen nach geprüfter Tragwerksplanung mit Aufkantung zur Aufnahme eines Bodenaufbaues hergestellt. Sie erhält oberhalb der Dichtung und Wärmedämmung eine Trittschalldämmung aus Gummigranulatmatten 8 mm, sowie einen Plattenbelag in Split verlegt, beispielsweise in Form von außenraumgeeigneten Natursteinplatten oder Fliesen (Materialpreis bis ca. 50 € brutto) gemäß Architektenplanung.

#### 7. Balkone

Die Balkone werden vom Gebäude thermisch getrennt. Die Absturzsicherung erfolgt mit Umwehrungen und /oder Brüstungen gemäß Architektenplanung.

#### 8. PKW-Stellplätze

Die eingeschossige Tiefgarage bietet 19 PKW-Stellplätze gem. MusterGaVO. Der Boden der Tiefgarage wird gefällelos hergestellt mit einer Einlaufrinne am Rampenfuß und einer weiteren quer verlaufenden Rinne nach der ersten Rampenhälfte, um Überflutungen der TG bei auch bei extremen Niederschlägen zu vermeiden. Die Tiefgarage erhält einen Verbundestrich ZE 40, ca. 70 mm mit Epoxidharzbeschichtung OS 8. Die Markierung der Stellplätze erfolgt durch Fahrbahnmarkierungen. Die Stellplätze werden nummeriert. Sie sind i.d.R. deutlich breiter, als die gesetzlichen Mindestanforderungen es fordern.

#### 9. Fahrradabstellplätze

Die Hälfte der nachzuweisenden Fahrradabstellplätze befindet sich in der Garagenebene in einem separaten Fahrradraum, die notwendigen weiteren Abstellplätze sind in den Außenanlagen untergebracht. Sie sind mit Anlehnbügel ausgestattet.

#### 10. Dächer

Flachdächer bzw. Flachdachbereiche werden in Stahlbeton aus Ortbeton, Fertigteilen oder Halffertigteilen nach geprüfter Tragwerksplanung und bauphysikalischen Erfordernissen, mit Wärmedämmung, unter Beachtung der Abdichtung gemäß den Regeln der Technik als Warmdach mit Gefälledämmung und bituminöser Abdichtung hergestellt.

Das Dach erhält eine Dachhaut konform zu § 32 (1) BauOBl (harte Bedachung).

Im Bereich des Treppenhauses ist ein Oberlicht für Belichtung, als Dachausstieg und als Rauchabzugsöffnung vorgesehen.

Die Attikaabdeckungen bestehen aus Titan-Zink oder aus pulverbeschichteten Aluminiumblechen.

#### 11. Leichte Trennwände

Die leichten Trennwände werden als Gipskarton-Ständerwände, beidseits doppelt beplankt, hergestellt. Als Richtfabrikat ist das System Knauf W 112 vorgesehen.

#### 12. Abgehängte Decken

Gipskartondecken in den WCs, Bädern und Nebenräumen, sofern aufgrund vorhandener Leitungen erforderlich, ggf. werden Teilbereiche abgekoffert. Sofern die Abhangbereiche zum Verzug geräuschrächtiger Installationstrassen genutzt werden, werden diese als Schallschutzdecken ausgeführt.

#### 13. Putz bzw. Spachtelung Wände

Die Wände in den Wohngeschossen und Treppenhäusern aus Mauerwerk und Beton erhalten einen Gipsputz (Oberflächenqualität Q3). Die Leibungen der Aufzugstüren erhalten eine Natursteinverkleidung. Die Wände im Untergeschoss und im Garagengeschoss werden aus Kalksandstein als Sichtmauerwerk, alternativ in Sichtbeton (Oberflächenqualität SB 2) hergestellt.

#### 14. Decken

Die Stahlbetondecken in den Wohngeschossen sowie in den Treppenhäusern werden glatt gespachtelt (Oberflächenqualität Q3) und erhalten eine vollflächige Armierung mit Malervlies.

Die Stöße der abgehängten Decken werden nach Herstellervorschrift gespachtelt. Die Decken und freien Unterzüge im Untergeschoss werden als sichtbare Betonfläche hergestellt, wo erforderlich, werden Deckendämmplatten aus vlieskaschierten Mineralwolleplatten vorgesehen.

### **IV Ausbau (Ausstattung)**

#### 1. Fußböden Wohngeschosse

Schwimmender Estrich auf Trittschalldämmung in Verbindung mit einer Warmwasserfußbodenheizung. Die Wohn-, Schlaf- und Nebenräume ohne Wasserzapfstellen erhalten Oberbeläge aus Massivparkett mit seidenmatter oder matter hochwertiger Lackierung. Referenzausstattung ist massives Einzelstabparkett in Eiche rustikal, d = 16 mm, (siehe Musterkatalog).

Konstruktiv erforderliche Fugen werden mit Kork-Profil ausgeführt.

Die Bäder, WCs und Waschmaschinenräume erhalten einen schwimmenden Estrich mit Warmwasserfußbodenheizung und wo notwendig eine Abdichtung.

Die Böden in den Bädern, WCs und Waschmaschinenräumen erhalten Natursteinbeläge oder Fliesen nach Architektenplanung. (Materialpreis bis ca. 60 € brutto)

Die Sockelleisten werden bei Natursteinbelägen im Werkstoff des jeweiligen Fußbodenbelags gefertigt, aufliegend montiert und sind ca. 8 - 10 cm hoch. Die Sockelleisten im Bereich von Parkettböden bestehen aus Holz- oder Holzwerkstoffen und sind weiß lackiert. Höhe ca. 8 cm – 10 cm.

Die Dachterrassen, die Balkone und die Terrassen im Erdgeschoss erhalten einen Plattenbelag aus außenraumgeeigneten Natursteinplattenplatten oder Fliesen nach Architektenplanung. (Materialpreis ca. 50 € brutto)

Die Läufe und Podeste in den Treppenhäusern sowie im Hauseingangsbereich werden mit Naturstein nach Architektenplanung belegt. (Materialpreis ca. 50 € brutto)  
Im Hauseingangsbereich wird innen eine Sauberlaufzone mit Schmutzfangwanne eingelassen.

#### 2. Außen

Die Wege im Außenbereich sowie die Zufahrt zur TG-Rampe erhalten einen Belag aus Naturstein nach Planung des Landschaftsarchitekten. (Materialpreis ca. 50 € brutto)

### 3. Keller

Die Wohnungsabstellräume im Untergeschoss erhalten einen staubbindenden Anstrich, die Technikräume einen Anstrich nach technischen Erfordernissen. Tiefgarage siehe Punkt III, 8.

### 4. Fenster

Die Fenster, Fenstertüren, Terrassen- und Loggia-Elemente werden als Holzfenster, Kiefer deckend lackiert (ggf. bicolor) mit Wärmeschutzverglasung (Dreifachverglasung) gemäß EnEV2014 nach Vorgabe und Farbkonzept des Architekten vorgesehen.

Die Beschläge haben verdeckte Getriebe, später nicht zugängliche Bereiche sind korrosionsgeschützt.

Die Fenster und Fenstertüren im untersten Wohngeschoss werden mit abschließbaren Fenstergriffen versehen.

Richtfabrikat für die Griffoliven: FSB 1021 in Edelstahl. Siehe Musterkatalog

Alle Wohnungsfenster und Balkon-/Terrassentüren, mit Ausnahme der nach Norden orientierten Fenster, erhalten einen elektromotorisch gesteuerten, von innen fensterweise individuell bedienbaren außenliegenden Sonnenschutz als Raffstore. Über einen Windwächter auf dem Dach wird sichergestellt, dass der Sonnenschutz im Bedarfsfall (Starkwind/Sturm) selbsttätig einfährt.

Die äußeren Fensterbankabdeckungen werden aus vorgefertigten Zink- oder Aluminiumblechen, bzw. als Natursteinsohlbänke (EG), gefertigt. Die Fenster sind i.d.R. bodentief.

Alle Fenster in den Obergeschossen erhalten eine Absturzsicherung, sofern sie nicht auf Balkone oder Dachterrassen münden.

### 5. Türen

Die Kellertüren (Treppenhaus, Technik, Schleusen), feuerhemmende Türen (T30) und feuerbeständige Türen (T90) werden als fabrikmäßig vorgefertigte Stahltüren einschließlich Zarge mit Zulassung gefertigt und entsprechend Brandschutzgutachten eingebaut.

Die Hauseingangstür besteht aus Metall-Systemprofilen in thermisch getrennter Ausführung oder aus Holz mit Wärmeschutzverglasung.

Wohnungseingangstür in der Widerstandsklasse RS 2 aus Holz, 1-flügelig mit 3-fach Verriegelung, mit eingebautem Weitwinkel-Türspion mit 3-seitiger Zargen- und Bodendichtung, in Bauart nach anerkanntem Stand der Technik eingebaut in Holz zarge und ausgestattet mit einer absenkbaaren Bodendichtung. Die Oberfläche ist endbeschichtet. Die Sicherheitswechselgarnitur mit Knauf (außen) und Türdrücker (innen) ist so weit wie möglich passend zu den Innentürdrückern. Die Tür ist mit einem Gleitschienen-Obentürschließer ausgestattet. Schalldämmmaß  $R'w$  37 dB

Innentüren (Zimmertüren) sind als Röhrenspantüren, endbeschichtet, mit Holzumfassungszargen bzw. Futter mit Bekleidung aus Holzwerkstoff, 3-seitige Dichtung, teilweise als doppelflügelige Türen (z. T. mit Glasausschnitt) ausgeführt. WC- und Bad-Türen werden mit zu den Innentüren passenden WC-Beschlägen und Unterschnitt für die Nachströmung der Luft ausgestattet.

Richtfabrikat für die Handhaben: FSB 1021 in Edelstahl.

Alle Innentüren haben, soweit technisch nicht anders bedingt, eine Höhe von 2,26 m Baurichtmaß.

Das Tiefgaragen-Sektionaltor ist motorisch betrieben und wird mit Schlüsselschalter bzw. Fernbedienung betätigt.

### 6. Oberfläche der Wände

Alle Räume, außer WCs und Bäder, erhalten einen Silikat-Dispersionsanstrich, weiß, auf Spachtelung oder Gipsputz.

Die Wände der Bäder und Gäste-WCs erhalten eine Bekleidung aus Naturstein (Materialpreis ca. 60 € brutto), nach Vorgabe und Farbkonzept des Architekten, sowie einen großformatigen Kristallspiegel.

Die Aufzugsportale werden mit Natursteinplatten bekleidet. (Materialpreis ca. 50 € brutto)

Die Wände der Treppenhäuser, die Treppenläufe sowie die Podeste erhalten einen hellen Anstrich, Farbe nach Gestaltungskonzept, mit farblich abgesetztem Sockelanstrich bis zur Trennleiste als profilierte Holz-/ Holzwerkstoffleiste. Alle gemeinschaftlich genutzten Nebenräume (u. a. Hausanschlussräume, Fahrradabstellräume) sowie die Kellerräume werden mit einer wischfesten Dispersionsfarbe weiß gestrichen.

Die Mauerwerkswände aus Kalksandstein erhalten einen Anstrich.

7. Sonstige Oberflächen- Metallbauteile, wie Stahlzargen, Stahltüren, Treppengeländer, Umwehrungen und Erhöhungsgitter erhalten einen Korrosionsschutz, eine Grundierung und Lackierung, Farbe gemäß Architektenplanung.

8. Stahlkonstruktionen Treppenhausgeländer Geländer mit aufgesetztem Holz- oder Metallhandlauf gem. Architektenplanung; alle Metallteile gemäß Farbkonzept lackiert. Balkon-, Terrassengeländer Geländer mit Obergurt, Untergurt und Füllstäben aus Flachstahl als Stahlkonstruktion gem. Architektenplanung; feuerverzinkt, grundiert, und lackiert bzw. pulverbeschichtet.

Alle anderen Stahlkonstruktionen im Außenbereich, wie vor, feuerverzinkt und lackiert bzw. pulverbeschichtet.

#### 9. Einbauten & Einrichtungen

Die Wohnungen erhalten Vorrüstungen für eine Einbauküche einschließlich aller erforderlichen Anschlüsse (Schmutzwasser, Kalt- und Warmwasser).

#### 10. Aufzug

Der Aufzug führt von der Tiefgarage bis zum Staffelgeschoss. Kabine in Edelstahl mit großflächigen Spiegeln, Bodenbelag wie Treppenhaus-Podeste, als Seilaufzug. Anforderungen der Barrierefreiheit nach §39 und §51 BauOBln werden erfüllt.

#### 11. Briefkastenanlagen

Hausbriefkästen werden in die Haustüranlage integriert.

#### 12. Schließanlage

Es wird eine zentrale Schließanlage für Allgemeinbereiche, wie z.B. Keller, haustechnische Räume und Sonderzweckräume, schließbar nach Nutzungszuordnung (Schließplan) einschließlich Hausschlüssel für Hausverwaltung eingebaut.

#### 12. Abstellräume

Die Kellergelasse für die Wohnungen befinden sich im Untergeschoss und sind in der Regel mit leichten Metall-Trennwandsystemen voneinander abgetrennt.

### **V Außenanlage**

#### 1. Begrünung Garagedecke

Die Decke der Tiefgarage liegt ca. 80 cm unter OKT. Die Decke erhält eine intensive Begrünung.

Die Wege und Grünflächen werden nach Angabe des Landschaftsarchitekten und den öffentlich-rechtlichen Vorschriften hergestellt.

#### 2. Kinderspielplatz

Gemäß Berliner Bauordnung wird ein Kinderspielplatz im südlich angrenzenden Grundstücksteil vorgesehen. Planung erfolgt durch den Landschaftsarchitekten.

#### 4. Müllentsorgung

Für die Zwischenlagerung des Mülls werden Behälterstandorte in den Außenanlagen vorgesehen.

## **Haustechnik**

### **VI Anschluss Schmutzwasser**

Der Schmutzwasseranschluss erfolgt an den öffentlichen Abwasserkanal der Stadt Berlin.

### **VII Anschluss Regenwasser**

Das anfallende Niederschlagswasser der Dach- und Terrassenflächen wird über innenliegende Fallrohre entwässert. Die Balkone werden über Speier entwässert. Das gesammelte Regenwasser wird auf dem Grundstück vollständig zur Versickerung gebracht.

### **VIII Wärmeerzeugung mit Warmwasserbereitung**

Die Anlage wird als bivalentes System konzipiert. Die Grundlast wird über eine Wasser-Sole Wärmepumpe abgedeckt. Die Spitzenlast sowie die Warmwasserbereitung erfolgt durch eine Gas- Brennwerttherme.

### **IX Temperierung im Sommerbetrieb**

1. Die Wohnungen können über das Geothermiesondenfeld im Sommer ohne zusätzliche Energiekosten gekühlt werden. Lediglich für die Pumpenanlage fallen Energiekosten an.
2. Die Energieübertragung erfolgt durch die Fußbodenheizung, die im Sommerlastfall zur Kühlung genutzt werden kann. Hierbei handelt es sich um ein „Nebenprodukt“ der Geothermieanlage, welche je nach Nutzerverhalten eine Temperaturreduzierung von ca. max. 2 –3 °C unter der Außentemperatur bewirkt.
3. Über die Raumthermostate kann in gewissen Grenzen die Raumtemperatur reguliert werden. Ist die vorhandene Kühlenergie im Erdreich verbraucht schaltet die reversible Wärmepumpe um auf aktiven Kühlbetrieb.  
**Es wird darauf hingewiesen, dass es sich hierbei nicht um eine Klimatisierung handelt.**

### **X Abwasserentsorgung**

Das Abwasser der einzelnen Wohnungen wird über Falleitungen in das Untergeschoß geführt. Hier werden die einzelnen Fallstränge zusammengefasst und über die Außenwand dem öffentlichen Schmutzwasserkanal zugeführt. Hauptstränge und Kellerleitungen werden aus schallgedämmtem Kunststoffrohr oder in SML Rohr ausgeführt. Die Objektanschlussleitungen in den Wohnungen bestehen aus einem hitzebeständigem Kunststoffrohrsystem (HT Rohr.)

### **XI Trinkwasserinstallation**

Die Kalt- und Warmwasserversorgung erfolgt über zugelassene Leitungssysteme aus Edelstahl oder aus Kunststoff. Die Leitungsverlegung in den Wohnungen erfolgt unter Putz, in Schächten, Vorsatzschalen oder über dem Rohfußboden. Horizontale Anschlussleitungen in der Küche sowie die Leitungen im Untergeschoß werden auf Putz verlegt. Jede Wohnung ist komplett über Unterputzventile oder Aufputzventile hinter Revisionsklappen abzusperrbar. Die Festlegung der Platzierung erfolgt vom Fachplaner in Abstimmung mit dem Architekten.

### **XII Heizungsinstallation**

Die Heizungsleitungen werden aus Stahlrohr ausgeführt. Die Leitungsverlegung in den Wohnungen erfolgt unter Putz, in Schächten, Vorsatzschalen oder über dem Rohfußboden bis zum Heizkreisverteiler. Jede Wohnung ist komplett über Ventile innerhalb des Heizkreisverteilers abzusperrbar.

### **XIII Leitungsdämmung**

Alle Rohrleitungen für Heizung und Trinkwasser erhalten eine Wärmedämmung gemäß EnEV. Die sichtbaren Leitungen im Untergeschoß erhalten zusätzlich eine Ummantelung aus PVC.

### **XIV Verbrauchserfassung**

1. Alle Wohnungen erhalten Zählerinrichtungen zur Erfassung des Heizungs- bzw. Wasserverbrauchs. Die Warm- und Kaltwasserzähler werden sichtbar nach den Absperrinrichtungen als Unterputzausführung od. hinter Revisionsklappen als Aufputzausführung montiert. Der Wärmemengenzähler befindet sich im Verteilerschrank der Fußbodenheizung.

2. Die Messeinrichtungen werden über die Hausverwaltung geleast und der Einbau veranlasst.

### **XV Heizflächen**

1. Als Heizfläche kommt eine Niedertemperatur-Fußbodenheizung zum Einsatz. Die Räume, ausgenommen Flure kleiner 6m<sup>2</sup> und Abstellräume, erhalten eine Einzelraumregulierung. Der entsprechende Thermostat wird dem Schalterprogramm Elektro angepasst.

2. Die Bade- und Duschräume der Wohnungen erhalten zusätzlich einen Handtuchheizkörper, Farbe weiß mit rein elektrischem Betrieb.

### **XVI Sanitärobjekte**

1. Die sanitären Objekte werden in Farbe Weiß, die Armaturen in verchromt geliefert und eingebaut. Die vorgesehenen Fabrikate und Typen sind dem Musterkatalog zu entnehmen.

2. Die Installation der Bade und Duschwannenarmaturen erfolgt Aufputz.

3. Änderungen gemäß Käuferwunsch sind grundsätzlich möglich, hier sind rechtzeitig im Vorfeld eventuelle Mehr- bzw. Minderkosten abzustimmen.

Lageänderungen der sanitären Objekte müssen immer mit der Haustechnik abgestimmt werden. Die technische Realisierung ist im Einzelfall zu prüfen.

Die Lieferung und Montage von Duschtrennwänden ist gesondert zu beauftragen, diese sind im Grundpreis nicht enthalten.

4. Die Anzahl und Anordnung der sanitären Objekte sind in den Verkaufsplänen dargestellt.

### **WC-Anlagen**

Tiefspülklosett wandhängend aus Sanitärporzellan komplett mit WC-Sitz und Einbau-Wandspülkasten, mit weißer Abdeck-Platte und Wasserspartaste

### **Waschtischanlagen**

Wandhängend aus Sanitärporzellan, mit Armatur als Einhebelmischer, mit Röhrensifon und Eckventilen.

### **Badewannenanlage**

Körperform-Stahlbadewanne, mit Einhebel-Wannenfüll- und Mischbatterie strahlverstellbarer Handbrause und zugehörigem Brauseschlauch

### **Duschanlage**

Bodengleicher gefliester Duschbereich mit Bodenablauf.

Einhebel-Brausearmatur mit zusätzlichem Brauseschlauch und Wandstange.



## **Waschmaschinenanschluss**

Jede Wohnung erhält einen Waschmaschinenanschluss im Abstellraum mit Zu und Abwasseranschluss als Unterputzausführung mit Absperrventil

## **Kücheninstallation**

Die Küchen werden als Aufputzinstallation für Kalt-, Warm- und Abwasser und dazugehörigen Eckventilen ausgestattet.

## **Außenwasseranschluss**

Alle Terrassen im Erdgeschoß und im Staffelgeschoß erhalten einen frostfreien Außenwasseranschluss.

## **XVII Be- und Entlüftung der Wohnungen**

Alle Küchen erhalten einen mechanischen Lüfter mit Bedarfschalter Ein/Aus. WC Räume sowie innenliegende Ankleideräume erhalten einen mechanischen Lüfter mit Dauerbetrieb in kleinster Stufe, Umschaltung auf die große Stufe erfolgt über Lichtschalter. Ablufträume mit evtl. erhöhten Feuchteanfall (DU/Bad/WM Raum) erhalten zusätzlich eine Feuchteverlaufssteuerung welche die Luftmenge bei Bedarf erhöht.

Die erforderliche Zuluft wird den Ablufträumen über Nachströmöffnungen in den Fenstern oder der Fassade in Verbindung mit Türunterschnitten zugeführt.

## **XVIII Elektroinstallation**

### **Neuinstallationen**

Ab dem Hausanschlusskasten wird eine Zähleranlage installiert. Die Leitungen werden bis in die Wohnungen und auch innerhalb der Wohnungen unter Putz bzw. in Ständerwänden verteilt. Im Keller werden die Leitungen auf Putz verlegt. Die Niederspannungshauptverteilung erfolgt im Untergeschoss, die Steigleitungen befinden sich im Installationsschacht.

### **Treppenhausbeleuchtung**

Die Treppenhausbereiche werden sicher und ausreichend ausgeleuchtet. Im Hauseingang und Treppenhaus werden Deckenleuchten angebracht. Die Schaltung der Treppenhausbeleuchtung und Tiefgarage erfolgt über Präsenzmelder. An der Straßenfront wird eine Außenleuchte mit beleuchteter Hausnummer und Dämmerungsschalter angebracht. Die Treppenhaus-, Eingangs- und Außenbeleuchtung erfolgt gemäß Beleuchtungskonzept.

### **Ausstattung**

In allen Geschossen (bis auf Keller) wird das Schalterprogramm Fabrikat JUNG LS 990 oder GIRA E2 reinweiß verwendet. Als Maßgabe für die Installation gilt der geforderte Standard für Elektroinstallationen. Die Anzahl der Schalter und Steckdosen richtet sich nach der Raumgröße und Nutzung.

Die Positionen der Deckenauslässe werden bauseits festgelegt.

Grundsätzliche Änderungen bei massiven Wänden bezüglich der Position von Steckdosen, Schaltern und Kabeln ist vor Rohbauausführung möglich.

### **Installationen für die Gemeinschaftlichen Bereiche**

An der Hauseingangstür wird ein beleuchtetes Klingeltableau mit Video-Gegensprechanlage installiert. Für das Treppenhaus, den Kellergang, die Tiefgarage und den Außenbereich wird eine separate Zähleranlage einschließlich der notwendigen Leuchten eingerichtet.

### **Wohnungsbezogene Installationen**

Alle Leitungen werden gemäß den haustechnischen Angaben errichtet, Kabel und Stromkreise gemäß den VDE- Richtlinien.

## **Medienversorgung**

1. Die Rundfunk- und Fernsehversorgung wird über einen Breitbandkabelanschluss gesichert. In allen Wohnräumen wird jeweils ein Anschluss an die Rundfunk- und Fernsehverteilanlage vorgesehen. Die Errichtung und der Betrieb der Rundfunk- und Fernsehempfangs- und Verteileranlage inkl. des Anschlusses der Antennendosen in den Wohnungen können durch eine gesondert beauftragte Firma erfolgen. Die hierfür anfallenden monatlichen Gebühren werden dann von der WEG getragen und über die Hausverwaltung abgerechnet bzw. vom Unternehmen direkt mit dem jeweiligen Nutzer abgerechnet.

2. Eine ggf. vom Nutzer gewünschte Internetanbindung kann nach Angebot der Versorger auch über den Breitbandkabelanschluss des Anbieters für Rundfunk- und Fernsehversorgung erfolgen. Die hierfür anfallenden monatlichen Gebühren werden durch den Nutzer getragen und direkt mit dem jeweiligen Anbieter abgerechnet.

3. Die Telefon- und Datenversorgung erfolgt über vorgerüstete Telefonanschlüsse an das Telefonnetz der Telekom AG. Die Verteilung des Telefonsignals innerhalb der Wohnung erfolgt über kundenseitige drahtlose Technik (WLAN und/oder DEKT). Für diese Technik sind Stromanschluss und kabelgebundene Telefonanschlussdose vorbereitet. Im Kaufpreis enthalten sind zwei Datenleitungen mit Anschlussdosen. Optional kann auf Kundenwunsch ein weitergehendes Telefon- und Datennetz kostenpflichtig installiert werden, soweit dieses vor der Bauausführung abgestimmt wird.

## **Ausstattung Steckdosen und Auslässe**

Die Raumausstattung umfasst Schalter, Steckdosen und Lichtauslässe. Der nachfolgend beschriebene Ausstattungsumfang ist die Grundausstattung in Anlehnung an die DIN 18015 Teil 2. Je nach Größe der Wohnungen und Räume kann somit die Anzahl der Ausstattung und Komponenten ändern.

## **XIX Elektroausstattung**

### **Diele**

- 2 Deckenauslässe, schaltbar
- 1 Videosprechanlage mit Türöffner
- 1 Zentralschalter Jalousien.
- 1 Datendose + 1 Steckdose
- 3 Einzelsteckdosen

### **Schlafen, Kind, Arbeiten, Gast**

- 1 Deckenauslass, schaltbar
- 1 Antennendose für TV, Radio
- 1 Dreifachsteckdose
- 2 Doppelsteckdosen
- 1 Einzelsteckdose

### **Wohnzimmer**

- 2 Deckenauslässe, schaltbar
- 1 Antennendose für TV, Radio
- 1 Datendose
- 1 Dreifachsteckdose
- 1 Doppelsteckdose
- 3 Einzelsteckdosen

### **Küche**

- 1 Deckenauslass, schaltbar
- 1 Herdanschlussdose
- 1 Einzelsteckdose (Umluftabzugshaube)
- 1 Einzelsteckdose (Arbeitsbeleuchtung)
- 3 Einzelsteckdosen (Einbaugeräte)
- 2 Doppelsteckdosen
- 1 Einzelsteckdose

### **Bad**

- 1 Deckenauslässe, schaltbar

1 Wandbrennstelle mit Ausschaltung, schaltbar  
Je eine Steckdose für Waschmaschine u. Trockner (Alternativ nach Planung im Hauswirtschaftsraum, Gäste- WC)  
2 Einzelsteckdosen

### **WC**

1 Deckenauslässe, schaltbar  
1 Wandbrennstelle mit Ausschaltung, schaltbar  
1 Einzelsteckdose

### **Terrasse, Balkon, Loggia**

1 Wand- Deckenauslass mit Leuchte, schaltbar  
1 Steckdose (spritzwassergeschützt)

### **Kellerabstellraum**

Jeder Kellerabstellraum erhält eine Steckdose und einen schaltbaren Lichtauslass mit Leuchte mit Verbrauchserfassung durch den der jeweiligen Wohnung zugeordneten Zähler.

## **XX Grundsätze für die Elektroinstallation**

Bei Ausführung der Arbeiten gelten die Vorschriften, Leitsätze und Regeln des Verbandes der Deutschen Elektrotechnik in der jeweiligen gültigen Fassung, die „Allgemeinen Blitzschutz Bestimmungen (ABB) in der neusten Fassung sowie Richtlinien der VDEW und technischen Anschlussbedingungen des zuständigen Versorgungsunternehmens.

## **XXI Beleuchtung der Allgemeinen Bereiche**

Die Beleuchtung der Eingangsbereiche, Foyer und der Treppenhäuser erfolgt gemäß Gestaltungskonzept des Architekten in Abstimmung mit der Haustechnik.

In den Kellergeschossen sowie in der Tiefgarage wird eine gleichmäßige Ausleuchtung durch Aufbauleuchten über Bewegungsmelder, Zeitschaltuhr und Dämmerungsschalter realisiert

Am Hauseingang wird eine Außenleuchte mit beleuchteter Hausnummer und Dämmerungsschalter angebracht.

## **Rampenheizung**

Für die Tiefgaragenzufahrt wird eine elektrische Rampenheizung mit Temperatur- und Eiserkennungs- Steuerung eingebaut.

## **XXII Abschließende Bestimmungen**

Oberste Grundsätze bei der Neuerrichtung sind die anerkannten Regeln der Baukunst sowie die einschlägigen DIN-Normen im zum Zeitpunkt des Bauantrags gültigem Stand, falls nicht anders erwähnt.

In die Bauzeichnungen eingetragenes Mobiliar ist nicht im Lieferumfang enthalten, sofern es nicht ausdrücklich in dieser Beschreibung genannt wird.

Im Verlauf der Genehmigung und fortführenden Planung, Ausschreibung und Bauausführung kann es zu geringfügigen Abweichungen in den technischen Einzelheiten, sowie den Maßen und zum Austausch von beschriebenen Materialein durch solche von gleich- oder höherwertiger Qualität kommen. Ebenso können sich im Rahmen des Genehmigungsverfahrens oder bei Änderungen der rechtlichen Bestimmungen, der Rechtsprechung, der Verwaltungsausübung, Änderungen ergeben. Diese behält sich der Verkäufer ausdrücklich vor.

