



# Fasanenhof

Ahrensburg

*Wohnen in der Manhagener Allee 54-56 · 22926 Ahrensburg*

## Bau- und Projektbeschreibung

---

Stand 1.12.2014

## Inhaltsverzeichnis:

---

### 1. Allgemeine Projektbeschreibung

- 1.1 Standort/Lage
- 1.2 Objektbeschreibung
- 1.3 Allgemeine Vorbemerkung

### 2. Leistungsbeschreibung

- 2.1 Konstruktionsbeschreibung, Rohbauarbeiten
- 2.2 Ausbau, Ausstattung
- 2.3 Haustechnik
- 2.4 Ausbau Kellerräume
- 2.5 Tiefgarage
- 2.6 Außenanlagen
- 2.7 Sonderausstattung

### 3. Schlussbemerkungen

## 1. Allgemeine Projektbeschreibung

### 1.1 Standort/Lage

Das Projektgrundstück liegt an der Manhagener Allee inmitten des gründerzeitlichen Villenviertels von Ahrensburg. Es ist Bestandteil des innenstadtnahen Quartiers, welches sich zwischen Manhagener Allee, Bargenkoppelredder und Ahrensfelder Weg erstreckt. Das Rondeel, der Mittelpunkt der Ahrensburger Innenstadt, Treffpunkt der Einkaufsstraßen liegt nur 550 m entfernt. Das Grundstück verfügt über eine hervorragende Verkehrsanbindung. Bushaltestellen befinden sich in unmittelbarer Nähe; der Ahrensburger Bahnhof (R10 nach Hamburg Hbf. 14 bzw. 23 Min.) ist 450 m, die nächstgelegene U-Bahn Station (U1) etwa 850 m entfernt. Mit dem Auto ist die Autobahn A1 in Richtung Lübeck bzw. Hamburg über Hagener Allee und den Ostring in wenigen Minuten erreichbar.

### 1.2 Projektbeschreibung

Die Fläche des Projektgrundstücks beträgt ca. 2.743 m<sup>2</sup>. Das Neubauprojekt besteht aus drei miteinander verbundenen Baukörpern, die um einen rückwärtigen, ruhigen Innenhof angeordnet sind. Zur Manhagener Allee hin sind die drei Baukörper in der Typologie der Villen des umgebenden Villenquartiers ausgeführt, bei dem mittleren und dem rechten Baukörper unter Verwendung der historischen Fassaden, die der örtlichen Erhaltungssatzung unterliegen.

Die Anlage ist über die beiden verglasten Treppenhäuser an der Manhagener Allee zugänglich, sowie über einen rückwärtigen Zugang in den Innenhof über einen Fußweg vom Ahrensfelder Weg erreichbar.

Die Errichtung erfolgt in massiver Bauweise und nach den Anforderungen der aktuellen Energieeinsparverordnung Stand 2014 (EnEV 2014, Anforderung „2016“). Heutiger KfW 70 – Standard wird somit erfüllt.

Es entstehen auf ca. 2.671 qm gehobene Eigentumswohnungen mit einer Wohnfläche von ca. 53 bis 169 m<sup>2</sup>. Die Gebäude haben jeweils 3 oberirdische Wohngeschosse (2 Vollgeschosse und ein Staffel- bzw. Dachgeschoss) und ein gemeinsames Untergeschoss. Die Erschließung der Wohnungen erfolgt barrierearm.

Im Untergeschoss befindet sich neben den Kellerräumen und zwei Maisonette-Wohnungen die Tiefgarage mit 29 Stellplätzen und Anschluss an die beiden Treppenhäuser und Aufzuganlagen.

### 1.3 Allgemeine Vorbemerkung

Diese Projektbeschreibung ist Grundlage für die Ausführung des geplanten Projektes.

Änderungen dieser Projekt- und Leistungsbeschreibung und der Zeichnungen sind nur vorgesehen, sofern diese aufgrund behördlicher Forderungen nötig werden oder aus technischen Gründen erforderlich sind. Das Gleiche gilt bei Programmänderungen von Herstellern und Lieferanten. Wert- oder qualitätsgleiche Ausführungen bleiben vorbehalten.

Einrichtungsgegenstände und Möblierungen in den Planzeichnungen, die in dieser Baubeschreibung nicht ausdrücklich genannt oder benannt werden, sind nicht Bestandteil des Leistungsumfanges, sondern stellen nur einen Gestaltungsvorschlag dar.

Haustechnische Installationen wie z.B. ggf. erforderliche Rohrschächte für Wasser- und Abwasserleitungen in Bädern sowie Lüftungsleitungen etc. sind enthalten, können sich aber in den Abmessungen oder in der Lage durch Auflagen, technische Erfordernisse oder Sonderwünsche ändern.

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

Genannte Ausführungsarten und Fabrikate sind beispielhaft und können durch technisch gleichwertige ersetzt werden.

Die mit „B“ gekennzeichneten Wohnungen werden gemäß behördlichen Vorgaben im Sinne LBO SH § 52 (1) barrierefrei erreichbar sein.

Die Wohneinheiten werden mit erhöhtem Schallschutz errichtet. Die Anforderungen folgender Regelwerke werden eingehalten:

- DIN 4109 Beiblatt 2,
- VDI 4100 [2007] SSt. II,
- VDI 4100 [2012] SSt. I.

## 2. Leistungsbeschreibung

### 2.1 KONSTRUKTIONSBESCHREIBUNG, ROHBAUARBEITEN

#### 2.1.1 Gründung / Fundamente

Stahlbetonsohlen und -fundamente, aus Stahlbeton, Dimension, Qualität und Expositionsclassen gem. Statik.

#### 2.1.2 Sohle

Der Boden der Tiefgarage wird als Betonsteinpflasterfläche oder als Stahlbetonsohle mit Oberflächenschutzsystem ausgeführt. Die sonstigen Kellerbereiche erhalten einen Estrich auf Trennlage mit staubbinderndem Anstrich.

Die Wohnbereiche im UG erhalten einen gedämmten schwimmenden Estrich.

#### 2.1.3 Außenwände Kellergeschoss und Tiefgarage

Die Außenwände werden aus Kalksandstein bzw. aus Stahlbeton gem. Statik hergestellt. Stahlbetonwände werden entweder in Ortbeton oder mit Stahlbetonhalbfertigteilen erstellt. Dimension, Qualität und Expositionsclassen gem. Statik.

#### 2.1.4 Innenwände Kellergeschoss

Alle tragenden Wände aus Kalksandstein (KS) oder Stahlbeton gem. Statik. Nichttragende Wände aus Kalksandstein oder Porenbeton.

#### 2.1.5 Decke Kellergeschoss und Tiefgarage

Die Decke wird aus Ortbeton oder als Stahlbetonhalbfertigteil-Decke, gemäß Statik, erstellt.

#### 2.1.6 Außenwände (oberirdische Geschosse)

Die Wände werden aus Kalksandstein (KS) oder Stahlbeton gemäß Statik, innen verputzt, außen im Verbund mineralische Wärmedämmung mit heller Putzoberfläche im Erd- und Obergeschoss, sowie dunkleren Farbtönen im Sockel- und Dachgeschoss (Straßenseitig nur helle Farbtöne) errichtet. Teilbereiche der Fassaden werden entsprechend Farb- und Gestaltungskonzept des Architekten besonders gestaltet (z.B. besondere Farbgebung oder Putzstruktur, oder Flächen in Holzoptik).

Alle Fensterbänke werden als Aluminium-Fensterbänke in Fensterfarbe oder eloxiert ausgeführt. Die vorhandenen historischen straßenseitigen Fassaden an der Manhagener Allee werden saniert und bleiben in Ihrer Substanz erhalten und werden in das Gesamtkonzept integriert. In diesen Bereichen wird voraussichtlich mit Innendämmung gearbeitet.

#### 2.1.7 Innenwände (oberirdische Geschosse)

Alle tragenden Wohnungstrennwände, die Treppenhauswände und die Wände des Aufzugschachtes werden aus Kalksandstein oder Stahlbeton gem. Statik und Schallschutznachweis erstellt.

Nichttragende Wände werden in Leichtbaukonstruktionen entsprechend der schall- und brandschutztechnischen Anforderungen erstellt.

#### 2.1.8 Geschoss-Decken / Dächer

Stahlbetonhalbfertigteil-Decken gemäß Statik. Unterseite mit verspachtelten Stößen. Im Staffelgeschoss als Massivholzdecke mit Gipskartonunterdecke verkleidet.

Alle Fußböden erhalten schwimmendem Estrich mit Wärme- und Trittschalldämmung.

Ausführung der Steildächer der Baukörper an der Manhagener Allee als Holzkonstruktion, nach EnEV gedämmt, Eindeckung mit Dachziegeln bzw. Dachsteinen. In den übrigen Bereichen Flachdächer mit Gefälleausbildung.

### 2.1.9 Treppenanlage, Treppenhaus

Treppen und Treppenpodeste werden aus Ortbeton geschalt oder aus Stahlbetonfertigteilen gem. Statik schallentkoppelt aufgelagert oder mit schwimmendem Estrich aus Schallschutzgründen ausgeführt. Alle Untersichten geglättet.

### 2.1.10 Balkone

Aus Stahlbetonfertigteilen oder Halbfertigteilen. Unterseite Raustruktur durch Rollenglättung. Entwässerung über Einläufe und Fallrohre. Brüstungsgeländer aus verzinkten oder pulverbeschichteten Stahl-Rahmenkonstruktionen mit Füllungen aus satinierter Sicherheitsverglasung gemäß Zeichnungen, Bodenbelag aus Holzdielen (Lärche) auf Lagerhölzern.

## 2.2 AUSBAU, AUSSTATTUNG

### 2.2.1 Hauseingangstüren, Klingel- und Briefkastenanlage

Hauseingangstürenelemente aus Aluminium mit Isolier-Verglasung, 3-fach Verriegelung, Sicherheitsdrückergarnitur aus Edelstahl mit Profilylinder für Schließanlage und Kernziehschutz.

In die Türanlage der Hauseingangstür oder die Briefkastenanlage wird eine Klingelanlage integriert inklusive Mikrofonlautsprecher und Video-Kamera sowie Display mit der Namensanzeige zur Auswahl der Wohnung, mit der der Ruf aufgebaut werden soll, sowie Videosprechanlage mit eingebautem Farbmonitor im Eingangsbereich der jeweiligen Wohnung. Der Etagenruf vor der Wohnungseingangstür erfolgt über Ruftaster mit Namensschild und Rufonunterscheidung in der Wohnungssprechstelle für den Ruf vom Hauseingang oder der Etage.

Briefkastenanlage mit Namensschildern für Umschlaggröße C4 als freistehendes Element vor der Hauseingangstür in der dazu passenden Farbe.

### 2.2.2 Treppenhaus und Aufzug

Treppenkonstruktion wie unter Rohbauarbeiten beschrieben, Beläge aus Naturstein oder Feinsteinzeug mit Sockel, Stahlstabgeländer, lackiert oder pulverbeschichtet, gem. Detail des Architekten mit Edelstahlhandläufen; Wände geputzt und gespachtelt mit Glasgewebe und weißem Dispersionsanstrich. Decken geputzt, gespachtelt und mit weißem Dispersionsanstrich.

Die Beleuchtung erfolgt mit Opal- oder Edstahlleuchten in ausreichender Anzahl, Steuerung über Präsenzmelder, 1 Klingeltaster mit Namensschild je Wohnung.

Personenaufzüge barrierefrei, Aufzugstüren und -rahmen in Edelstahl, Türweite ca. 90 cm, Handlauf einseitig aus Edelstahl, Aufzugskabine mit Spiegel. Leuchtdecke gem. Detailplanung, alle Geschosse anfahrbar.

Laubengänge erhalten rutschfesten Belag Klasse 11 nach Wahl des Architekten.

### 2.2.3 Fenster, Balkon- und Terrassentüren

Wärmeschutzisolierverglaste Kunststoff-Fenster mit 3-fach-Verglasung, Fabrikat Kömmerling, Schüco oder gleichwertiger Markenhersteller. Außenfarbe und Aufteilung gem. Detailplanung des Architekten, teilweise als feststehende Elemente. Innenfarbe weiß. Fenstergriffe passend weiß. Im Erdgeschoss und an Laubengängen mit abschließbaren Fensteroliven.

Alle Erdgeschosswohnungen erhalten elektrische Rollläden mit Rollladensturzkästen (wandintegriert) auf den Fenstern. Die Maisonetten-Wohnungen werden in beiden Ebenen mit Rollläden ausgestattet.

#### 2.2.4 **Wohnungseingangstüren**

Glatte Türen, weiß beschichtet, umlaufende Dichtung mit absenkbarer Bodendichtung, Sicherheitsschloss mit Dreifachverriegelung, Sicherheitsdrücker garnitur mit Profilzylinder für Schließanlage und Kernziehschutz. Mini-Spion mit Weitwinkeloptik.

#### 2.2.5 **Wohnungsinnentüren**

Als glatte, überfärbte Innentür, weiß beschichtet, einschließlich passender Holzumfassungszarge, Höhe 2,135 (Rohbaumaß). Die Wohnzimmertür erhält einen Klarglasausschnitt (sofern im Grundriss enthalten). Türgriffgarnituren gemäß Mustervorlage, Materialpreis bis zu 30,00 € inkl. MwSt./Garnitur.

#### 2.2.6 **Wand- und Deckenbeläge**

Wände und Decken geputzt oder gespachtelt, tapeziert mit Malervlies und mit weißem Dispersionsanstrich gestrichen;

Die Sanitärräume erhalten Wandfliesen in den Bereichen der Vorwandinstallationen und im Spritzwasserbereich (Höhe ca. 1,25 m), die Duschen werden ca. 2,25 m hoch gefliest, Materialpreis 30,00 € inkl. MwSt./qm.

#### 2.2.7 **Fußbodenaufbau und Bodenbeläge**

In allen Räumen: schwimmender Estrich. In allen Wohnräumen und Küchen: Parkett (fertig verlegt 50,00 inkl. MwSt./qm) oder gleichwertiges Produkt, jeweils mit Fußleisten weiß, ca. 60 mm hoch.

In Sanitärräumen: Bodenfliesen (Format 30 x 60), fertig verlegt 55,00 € inkl. MwSt./qm, Sockelfliesen aus der Bodenfliese (Preiskategorie wie vor) geschnitten.

#### 2.2.8 **Innenfensterbänke**

Die Innenfensterbänke auf massiven Brüstungen aus Natur- oder Werkstein, Oberfläche geschliffen und poliert. (Ausnahme: Bei vorstehenden Vorwandinstallationen in Bädern werden die Fensterbänke gefliest).

#### 2.2.9 **Sanitärausstattung**

- Badewannen (sofern im Grundriss enthalten) aus Stahl, emailliert, alpinweiß, mit Mittenablauf, Kaldewei – Classic Duo
- Duschen werden Boden eben gefliest, mit Boden ebener Ablaufrinne Viega - Advantix Vario  
Ausstattung mit fest stehendem Glas-Trennwandelement – ohne Tür
- Waschtisch (Hauptbad) aus Sanitär-Porzellan, alpinweiß, mit Mitteloch für Armatur, 60 x 47 cm, Villeroy & Boch – Subway 2.0
- Waschtisch (Gäste WC´s) aus Sanitär-Porzellan, alpinweiß, mit Mitteloch für Armatur, 47 x 37 cm, Villeroy & Boch – Subway 2.0
- WC-Becken, Tiefspülbecken aus Sanitär-Porzellan, alpinweiß, Villeroy & Boch – Subway 2.0 - mit Wassersparsystem Aquareduct und WC-Sitz und Deckel aus Duroplast mit Soft-Closing-Funktion und Edelstahlscharnieren
- Einbauspülkasten Fabr. Geberit in Vorwandinstallation mit Drückerarmaturen Fabr. Geberit,
- Alle Sanitärgegenstände in Weiß.
- Waschtisch-Armaturen (verchromt) als Einhand-Waschtischbatterie Grohe – Essence
- Einhand-Duscharmatur als auf-Putz –Thermostat-Brausebatterie – verchromt - Grohe – Grohtherm 2000
- bei Badewannen:  
Einhand-Wannenbatterie als auf-Putz-Thermostat-Armatur-verchromt-mit Umschaltung Wanne/Brause; Grohe – Essence

- Brausestangenset mit Brausestange 900 mm und Brausekopf Grohe – Euphoria-110 Duo mit Brausekopf Dream-Spray
- Anschluss für Waschmaschine – abhängig vom zur Verfügung stehenden Platzangebot – in der Küche oder im Bad

Hinweis:

Als Wäschetrockner können nur Kondensattrockner verwendet werden.

Der Bauträger behält sich vor in Einzelfällen z.B. bei Lieferengpässen auf andere Produkte umzusteigen.

### 2.2.10 Küchen

Die Einbauküchen gehören nicht zum Leistungsumfang. Die in den Zeichnungen dargestellten Möblierungen stellen nur eine Gestaltungsmöglichkeit dar. Die Installationen für Wasser und Elektrizität werden gem. den Vorgaben des Erwerbers eingebaut. Die Anzahl richtet sich nach den unter Punkt 2.3 aufgeführten Angaben.

Hinweis:

Aus Wärmeenergieeffizienzgründen sind die Dunstabzugseinrichtungen ausschließlich im Umluftbetrieb zulässig.

## 2.3 HAUSTECHNIK

### 2.3.1 Heizungsanlage

Die Heizwärmeerzeugung erfolgt zentral über Gas-Brennwerttechnik in Kombination mit einem Blockheizkraftwerk. Das Blockheizkraftwerk übernimmt die Grundversorgung für die Wärmeerzeugung, der mittels Kraft-Wärme-Kopplung erzeugte Strom wird in das interne Netz eingespeist. Überschüssiger Strom wird ins öffentliche Netz eingespeist.

Die Wärmeversorgung der Wohnungen erfolgt über „Wärmestationen“, die als „In-Wand-Stationen“ in Unterputz-Gehäusen (UP) in der Nähe der Steiggeschächte angebracht werden. Über die Wärmestationen werden über integrierte Wärmetauscher die Heizwärmeversorgung und die Warmwasserbereitung für die jeweilige Wohnung zur Verfügung gestellt. Die Standorte der Wärmestationen sind nicht oder nur sehr begrenzt veränderbar.

Alle Wohnungen erhalten Fußbodenheizung sowie einen Heizkreisverteilerkasten als „In-Wand-Lösung“ (UP). Die Steuerung der Heizung in den Wohnungen erfolgt über einzelne Raum-Thermostate. Bäder erhalten zusätzlich einen Handtuchheizkörper. Untergeordnete Räume wie Abstellräume erhalten keine Fußbodenheizung, sofern sie innenliegend sind.

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

### 2.3.2 Kalt-/Warmwasserversorgung und Abwasserentsorgung

Die Versorgung mit Kaltwasser erfolgt zentral. Der Hauswasseranschluss erhält Trinkwasserfilter. Die Warmwasserversorgung der Wohnungen erfolgt über die vorgenannten Wärmestationen in den Wohnungen. Es wird Wasser für die Dusch- und Badewannenanlagen in dem üblicherweise geschuldeten Rahmen zur Verfügung gestellt. Duschen mit sehr großem Wasserbedarf können nicht angeschlossen werden.

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.

Installation der Abwasserrohre in HT-Rohr, die Fallleitungen in Schallschutzrohr.

### 2.3.3 Lüftungskonzept

Innenliegende Bäder/WC-Räume und Küchen erhalten eine über Dach geführte elektrische und feuchtegeregelte Entlüftungsanlage mit Zentrallüfter auf dem Dach. Zur Gewährleistung der kontrollierten Lüftung und

Querlüftung aller Räume werden alle außen liegenden Räume mit dafür vorgesehenen Frischluft-Nachströmöffnungen in den Außenwänden bzw. Laibungen oder als Fensterfalzlüftung ausgestattet.

#### 2.3.4 **Elektroversorgung und Ausstattung**

Die Zählung erfolgt wohnungsweise im Kellergeschoss (Strommengenähler). Die Sicherungsverteilung mit den erforderlichen Schutzeinrichtungen wird innerhalb der Wohnung installiert. Allgemeinstrom wird separat gemessen.

Die Wohnungen erhalten jeweils ein Verteilungs-Leergehäuse für die Nachrüstung als Medienverteiler. In der Verteilung enden die Steigeleitungen für die durch den Erwerber zu beantragenden Anschlüsse für Telefon, Internetanschluss, Kabelanschluss sowie die Leitungen für die vorgerüsteten Medienanschlüsse in den Wohnräumen. Die Auswahl, Freischaltung und der Betrieb der jeweiligen TV- und Kommunikationsmedien erfolgt im Auftrag und zu Lasten des Erwerbers.

Schalter und Steckdosen als Flächenschalterprogramm in reinweiß  
Fabrikat Merten – M-Plan, reinweiß

Die Installation von Rauchwarnmelder gem. Vorschriften der LBO SH erfolgt im Rahmen der Installation der Messinstrumente durch ein externes Dienstleistungsunternehmen auf Kosten des Bauträgers, der hierfür einmalig die Kosten der Montage trägt (Die Gerätebeschaffung erfolgt über die Hausverwaltung und gehört nicht zum Leistungsumfang des Bauträgers).

Die TV-Versorgung erfolgt über Kabelanschluss.

Die Räume innerhalb der Wohnung werden wie folgt ausgestattet:

##### a) Wohnzimmer

- eine Serienschaltung mit Anschluss für Deckenbrennstelle  
(bei Wohnräumen mit Durchgang zu anderen Räumen: - eine Gruppe als Wechselschaltung)
- eine Mediendose für Fernsehen, Radio, Internet, Telefon
- eine Schuko-Dreifachsteckdose
- drei Schuko-Doppelsteckdosen
- eine Schuko-Einfachsteckdose als Reinigungssteckdose neben der Tür

##### b) am Essplatz

- eine Ausschaltung mit Anschluss für Deckenbrennstelle
- eine Schuko-Doppelsteckdose

##### c) andere Wohnräume

- eine Ausschaltung mit Anschluss für Deckenbrennstelle
- eine Mediendose für Fernsehen, Radio, Internet, Telefon
- eine Schuko-Einfachsteckdose als Reinigungssteckdose neben der Tür
- drei Schuko-Doppelsteckdosen

##### d) Schlafzimmer

- eine Wechselschaltung mit Anschluss für Deckenbrennstelle
- eine Mediendose für Fernsehen, Radio, Internet, Telefon
- eine Schuko-Einfachsteckdose als Reinigungssteckdose neben der Tür
- drei Schuko-Doppelsteckdosen

##### e) Küche

- eine Ausschaltung mit Anschluss für Deckenbrennstelle
- eine geschaltete Steckdose für Arbeitsplattenbeleuchtung
- drei Schuko-Einfachsteckdosen für Dunstabzugshaube, Kühlschrank o.ä.
- zwei Schuko-Doppelsteckdosen als Arbeitssteckdosen
- eine Geräte-Anschlussdose für einen Elektroherd (3x16A)

- eine Schuko-Einzelsteckdose mit separater Zuleitung (16A) für den Geschirrspüler

Hinweis:

Als Dunstabzugshauben können wegen der kontrollierten Wohnraumlüftung nur Ablufthauben eingesetzt werden, die für Umluftbetrieb geeignet sind.

f) Bad / Duschbad

- eine Ausschaltung mit Anschluss für Deckenbrennstelle
- eine Ausschaltung mit Anschluss für Wandbrennstelle
- zwei Schuko-Einfachsteckdosen mit separater Zuleitung (16A) für die Waschmaschine und Wäschetrockner

- eine Schuko-Doppelsteckdose

g) Gäste-WC (wenn vorhanden)

- eine Ausschaltung mit Anschluss für Wandbrennstelle
- eine Schuko-Einfachsteckdose

h) Diele/Flur

- eine Wechselschaltung mit Anschluss für Deckenbrennstelle
- eine Schuko-Einfachsteckdose
- eine Gegensprecheinrichtung mit Rufunterscheidung für Etagen- oder Hauseingangsruf, mit TFT-Bildschirm für Videoübertragung vom Hauseingang, Türöffner für Hauseingang
- Wohnungsverteilung

i) Abstellraum (wenn als geschlossener Raum vorhanden)

- eine Ausschaltung mit Anschluss für Deckenbrennstelle
- eine Schuko-Einfachsteckdose im Doppelrahmen an der Ausschaltung

j) Balkone und Terrassen

- eine Ausschaltung mit Anschluss für Wandbrennstelle
- eine Schuko-Einfachsteckdose, schaltbar von innen

k) Kellerraum

- eine Ausschaltung mit Anschluss für Deckenbrennstelle
- eine Schuko-Einfachsteckdose

## 2.4 AUSBAU KELLERRÄUME

### 2.4.1 Fußböden

Die Kellerbereiche erhalten einen Estrich auf Trennlage mit staubbindendem Anstrich. Wohnbereiche im UG mit schwimmendem Estrich mit Wärmedämmung. Tiefgarage (Vgl.2.1.2) gepflastert oder mit befahrbarer Stahlbetonsole mit Oberflächenschutzsystem.

### 2.4.2 Wand und Deckenflächen

Wände im Bereich der Kellerräume als Sichtmauerwerk mit Fugenglattstrich und deckendem weißen Anstrich; Betondecken und -wände entgratet und deckend weiß gestrichen, sofern nicht mit Wärmedämmplatten bekleidet.

### 2.4.3 Kellertüren

Die Türen zu allgemeinen Räumen (z.B. Heizungskeller) sowie zum Treppenhaus werden entsprechend den behördlichen Anforderungen als Stahltüren ausgeführt.

### 2.4.4 Wohnungskeller

Die Abtrennung der einzelnen Wohnungskellerräume untereinander und die Ausführung der Wohnungskellertüren, erfolgt durch ein Kellertrennwandsystem aus Leichtmetall.

Elektrische Ausrüstung mit Ausschalter, Steckdose und Kellerraumleuchte neben der Tür, Versorgung über den Konsumentenabgang des jeweiligen Wohnungszählers.

## **2.5 TIEFGARAGE**

### **2.5.1 Einfahrtstor**

Als Sektionaltor mit Funkfernsteuerung und 1 Funkfernbedienung je Tiefgaragenstellplatz.

### **2.5.2 Beleuchtung und Elektroinstallation**

Ausreichende Beleuchtung mit Leuchtstofflampen, Elektroinstallationen Aufputz. Die Steuerung erfolgt über Bewegungsmelder.

Eine nachträgliche Installation einer Ladestation (230 V) für Elektrofahrzeuge im Bereich des eigenen Stellplatzes mit der Einspeisung aus dem Konsumentenabgang des jeweiligen Wohnungszählers ist grundsätzlich möglich (Sonderwunsch).

### **2.5.3 Wände und Decken**

Wände im Bereich der Garage als Sichtmauerwerk mit Fugenglattstrich und deckendem weißen Anstrich; Betondecken und -wände entgratet und deckend weiß gestrichen, sofern nicht mit Wärmedämmplatten bekleidet.

### **2.5.4 Stellplatzmarkierungen**

Stellplätze werden durch eine Fahrbahnmarkierung getrennt und gut sichtbar nummeriert.

Die Mindestabmessungen der Stellplätze nach Garagenverordnung Schleswig-Holstein werden eingehalten.

### **2.5.5 Garagenrampe**

Die Rampenwände werden aus Stahlbeton oder Winkelstützwänden erstellt, Dimensionierung und Expositions-klassen gem. Statik sowie den entsprechenden Angaben des Landschaftsarchitekten. Die Fahrfläche erhält gepflasterte Oberfläche und ausreichend dimensionierte Linienentwässerung.

## **2.6 AUSSENANLAGEN**

### **2.6.1 Pflasterarbeiten, Außentrepfen**

Zuwegungen, Zufahrtsflächen und Terrassen werden mit Betonstein- oder Rasenfugenpflaster belegt. Gartentrepfen (soweit vorhanden) aus Betonfertigteilstufen.

### **2.6.2 Beleuchtung**

Beleuchtung der Hauseingänge mit Hausnummernbeleuchtung; im Bereich der Zuwegung und Zufahrt, Beleuchtung über Poller- oder Wandleuchten, Schaltung über Dämmerungsschalter mit Zeitschaltuhr oder Bewegungsmelder.

### **2.6.3 Müllbehälter**

2 Sammelstandorte für Müllbehälter, gärtnerisch eingefasst; siehe Lageplan der Teilungserklärung.

### **2.6.4 Grünanlage, Spielfläche**

Die Grünanlage wird in Zusammenarbeit mit dem Gartenplaner gestaltet; siehe Lageplan der Teilungserklärung.

## 2.7 SONDERAUSSTATTUNGEN

Sonderwünsche können zugelassen werden, wenn sie technisch möglich 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 über den beauftragten Architekten im Rahmen der Käuferbetreuung.

Vorsorglich wird darauf hingewiesen, dass der Mehraufwand im Rahmen der Steuerung, sog. Regieaufwand, zusätzlich zu den reinen Kosten der Handwerksfirmen und des Architekten gesondert in Rechnung gestellt wird. Die Höhe richtet sich nach dem Aufwand. Die Abrechnung aller Mehr- oder Minderleistungen erfolgt direkt zwischen dem Käufer und dem Verkäufer, für vom Käufer gewünschte Architektenleistungen (z.B. Planungsänderungen) direkt mit dem Architekten.

## 3. Schlussbemerkungen

Aufgrund der innerstädtischen Lage und der bestehenden Nachbarschaftsbebauung, die das Baugrundstück umfasst, ist mit Einschränkungen bei der Besonnung der Wohnungen zu rechnen.

Änderungen der baulichen Ausführung bleiben vorbehalten, soweit diese durch baurechtliche Auflagen, durch Änderung des Bauablaufs oder technischen Fortschritt beeinflusst sind. Der qualitative Standard bleibt in jedem Falle unberührt.

Bei alternativen Ausführungen innerhalb des Gemeinschaftseigentums erfolgt die Festlegung durch den Bauträger im Rahmen der Ausführungsplanung.

Grundsätzlich entsprechen alle enthaltenen Leistungen den allgemein anerkannten Regeln der Technik und den geltenden Bauvorschriften.

Abweichungen von der vereinbarten Wohn- bzw. Nutzfläche (berechnet nach der Wohnflächenverordnung) werden insofern nur ausgeglichen, soweit diese sich um mehr als 2% verringern und diese Abweichung nicht durch Sonderwünsche des Käufers verursacht ist.

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

Abrechnungsgrundlage sind die mit den beauftragten Firmen vereinbarten Preise.

Sollte zum Besichtigungszeitpunkt schon aufgrund des Bautenstandes vom Bauträger Materialauswahl vorgenommen sein, entfällt in diesem Bereich die Auswahlmöglichkeit. Abrechnungsgrundlage sind die mit den beauftragten Firmen vereinbarten Preise.

Alle genannten Preisangaben verstehen sich als Fachhandelspreise in € brutto.