

# Marshall One

Baubeschreibung & Zahlungsplan

# MARSHALL ONE

STAND 08.12.2023

## 1. OBJEKTANGABEN

Auf einer grünen Insel in einer der attraktivsten Wohngegenden von Berlin-Dahlem entsteht in unmittelbarer Nähe zu dem beliebten Erholungsgebiet Grunewald und dem Nahversorgungszentrum Truman-Plaza, ein Ensemble aus zwei Wohngebäuden mit einzigartigem Charakter. Im Umfeld befinden sich zudem einige Sporteinrichtungen, Berlins Internationale Europa-Schule sowie die Waldorfschule. In das Berliner Stadtzentrum kann man mit der fußläufig erreichbaren U-Bahn innerhalb kürzester Zeit gelangen.

Auf dem Grundstück werden zwei freistehende Baukörper mit vier Vollgeschossen errichtet, umgeben von einer ansprechend gestalteten Außenanlage.

Die architektonische Komposition der Baukörper ist eine zeitgenössische Interpretation der renommierten Wohngebäude der Berliner Moderne mit ihrer freistehenden Stadtvillenarchitektur. Die Grundrisse weisen eine besondere Vielfalt an unterschiedlichen Größen und Typen auf, um jeden Nutzungsanforderungen gerecht zu werden. Die Verbindung zwischen Wohninnenraum und Landschaftsraum wird für jede Nutzungseinheit über einen großzügigen Balkon, eine Loggia oder Terrasse sowie große Fensterflächen hergestellt.

Die Materialität der Gebäude spiegelt das hochwertige Konzept der Architektur wider. Eine horizontal geordnete Komposition aus Putz- und Backsteinoberflächen spielt mit den Rücksprüngen und Freisitzen der architektonischen Figur und trägt zum werthaltigen Erscheinungsbild des Ensembles bei. Die Auswahl der wertigen Materialität der Fassade setzt sich auch in der Gestaltung des gärtnerischen Umfeldes fort und bildet dort eine harmonische Mischung aus privaten und gemeinschaftlich genutzten Flächen mit einer hohen Aufenthaltsqualität. Um den Besonderheiten des naturgeprägten Bezirkes zu entsprechen, wurde bei der Komposition der Anpflanzungen sowohl in der Gestaltungswirkung als auch in der Biodiversität eine standorteigene Auswahl getroffen. Insbesondere auf die Adressbildung wurde ein besonderes Augenmerk gelegt. Die Führung zu den Gebäudeeingängen bildet die landschaftsgärtnerischen Elemente der prägenden Wohnsituationen in Dahlem ab und in den topographischen Formungen der Randzonen wird die Privatheit der Adresse zu den nachbarlichen Flächen situativ formuliert.

Eine werthaltige Immobilie erfordert auch immer ein Nachhaltigkeitskonzept, das sich mit vielfältigen Themen, von der Entstehung bis zur Nutzung, beschäftigt und ein Gebäude in die Zukunft führt. Das Ensemble wird daher nach dem DGNB Gold-Standard geplant und dessen Zertifizierung angestrebt um seinen zukünftigen Nutzern einen nachweisbaren Mehrwert zu bieten.

## 2. BAULICHE ERSCHLIESSUNG

### 2.1 WOHNUNGEN

Die Wohnungen werden jeweils über ein Treppenhaus und einen Aufzug erschlossen. Der Aufzug ermöglicht die Anfahrt des Kellergeschosses mit Übergang zur Tiefgarage aus jedem Geschoss.

### 2.2 TIEFGARAGE

Die gemäß den Vorgaben der Mustergaragenverordnung (Fassung Mai 1993, geändert zuletzt 2022) geplante Tiefgarage bietet Platz für ca. 39 PKW. Die Ein- und Ausfahrt erfolgt über einen in den Außenanlagen integrierten Autoaufzug. Innerhalb der Tiefgarage werden Ladestationen für PKW-Stellplätze über einen spezialisierten Anbieter angeboten.

## 3. HAUSTECHNISCHE ERSCHLIESSUNG

### 3.1 KANALARBEITEN

#### 3.1.1 SCHMUTZWASSER

Das Schmutzwasser wird über die an der Straße anliegende Kanalisation entsorgt, welche an das hausinterne Leitungsnetz über Grundleitungen angebunden wird.

#### 3.1.2 REGENWASSER

Aufgrund einer Einleitbeschränkung durch die Betreiber des Berliner Abwassernetzes wird das regulär auf den Dächern und Freisitzen anfallende Regenwasser nach einem Entwässerungskonzept über ein hausinternes Leitungsnetz und Grundleitungen in mehrere Rigolen im Außenanlagenbereich geleitet und dort auf dem Grundstück zur Versickerung gebracht. Ist gutachterlich nachgewiesen, dass eine Versickerung auf dem Grundstück nicht möglich ist, kann die gesamte Ableitung in das örtliche Kanalnetz erfolgen.

Für anfallendes Wasser unterhalb der Rückstauenebene in Tiefgarage und Lichtschächten sind, getrennt für Schmutz- und Regenwasser, Hebeanlagen teils in Pumpensümpfen vorgesehen. Alternativ kann das bei Lichtschächten anfallende Regenwasser auch direkt über eine Kiespackung zur Versickerung gebracht werden.

#### 3.1.3 TRINKWASSER

Das Objekt wird über einen zentralen Trinkwasseranschluss mit Anbindung an die öffentliche Wasserversorgungsanlage des Versorgungsunternehmens versorgt. Der zentrale Trinkwasserhausanschluss befindet sich in der Technikzentrale im UC, wo sich ebenfalls der Hauptzähler, rückspülbare Filter und die notwendigen Absperrungen befinden.

### 3.2 HEIZUNG UND WARMWASSERVERSORGUNG

Die Beheizung und die Warmwasseraufbereitung für das Objekt erfolgt über einen Anschluss an das Fernwärmenetz des städtischen Versorgers. Die entsprechende Fernwärmestation wird ggf. von einem Contractor (z.B. Vattenfall, GASAG, etc.) geliefert und installiert. Sie verbleibt im Eigentum des Contractors. Seitens des Contractors als Betreiber der Anlage werden die Kosten für die Wärmelieferung, die sich im Wesentlichen aus Verbrauchs-, Wartungs- und Investitionskosten zusammensetzen, in einem verbrauchsabhängigen Entgelt (sog. Arbeitspreis) und einem verbrauchsunabhängigen Entgelt (sog. Grundpreis) an die Abnehmer berechnet.

Folgende Anlagenbestandteile werden dann von dem Contractor installiert und befinden sich in dessen Eigentum:

- Fernwärmeübergabestation
- Trinkwassererwärmungsanlage einschließlich Speicher
- Anlagensteuerung
- Sonstiges Zentralzubehör wie Pumpen, Verteiler, Armaturen, etc., jeweils bis zur zweiten Absperrarmatur auf dem Verteiler
- Leitungssysteme innerhalb des Heizungsraumes bis zum Verteiler (zweite Armatur)

### 3.3 KLIMATISIERUNG

Die Zustimmung der zuständigen Behörden vorausgesetzt, erhalten die Erwerber der Dachgeschoßwohnungen optional die Möglichkeit zur Installation einer Splitt-Kälteanlage, bestehend aus einer Außeneinheit und einer Anzahl Inneneinheiten, abhängig von der Wohnungsgröße. Hierfür gibt es auf dem Dach vorgesehene Aufstellflächen für die Außeneinheiten. Grundsätzliche Vorabstimmungen zur Genehmigungsfähigkeit der Aufstellung von Außengeräten werden vom Bauherrn geführt. Sofern erforderlich, ist die Genehmigung zur Aufstellung der jeweils notwendigen Außengeräte durch die Erwerber jeweils gesondert zu beantragen. Die technischen Vorgaben der TGA sind hierbei zwingend einzuhalten. Der Verkäufer bereitet für die Installation eine Leerrohr-Dachdurchführung vor.

Die Installation der Inneneinheiten einschließlich der Geräte, Rohrleitungen, Trockenbau (z.B. Abhangdecken, Deckenkoffer, etc.) sowie der Außeneinheit einschl. der Leitungen (Elektro, Kälte) vom Gerät zu den Inneneinheiten etc. sind Erwerberleistung und von diesem zu beauftragen.

### 3.4 ELEKTRISCHER STROM

Das Objekt wird durch den Anschluss an das stadtweite Elektrizitätsverteilungsnetz versorgt. Zusätzlich wird auf dem Dach eine Photovoltaikanlage installiert und ggf. von einem Contractor (z.B. Vattenfall, etc.) geliefert, installiert und betrieben. Sie verbleibt dann im Eigentum des Contractors. Folgende Anlagenbestandteile werden dann von dem Contractor installiert und befinden sich in dessen Eigentum:

- Photovoltaikanlage
- Anlagensteuerung

Die Erschließung im Gebäude erfolgt über einen zentralen Hausanschlussraum, von wo aus das weitere Verteilnetz anschließt. Ggf. wird eine neue Trafostation des Energieversorgers im Untergeschoss oder auf dem Grundstück des Objektes errichtet. Diese verbleibt im Eigentum des Energieversorgers und wird auch durch eine Grunddienstbarkeit dinglich gesichert. Die Kabelführung der Zuleitungen zu den Zählerräumen der einzelnen Häuser erfolgt durch die UG-Räume.

### 3.5 TELEKOMMUNIKATION

Das Gebäude erhält einen Telekommunikationsanschluss mit Breitbandverkabelung eines örtlichen Versorgungsunternehmens (Telekom oder Vodafone). Die Erschließung der Wohneinheiten erfolgt über eine Verteilung im Hausanschlussraum.

## 4. ABBRUCHARBEITEN

Sämtliche ober- und unterirdischen Gebäudeteile, die zur Errichtung des zukünftigen Baukörpers entfernt werden müssen, werden abgebrochen und fachgerecht entsorgt.

## 5. BETON- UND STAHLBETONARBEITEN

### 5.1 GRÜNDUNG

Die Baugrundverhältnisse und Grundwasserstände werden durch einen Sachverständigen für Baugrunderkundung untersucht und dokumentiert.

### 5.2 BAUGRUBE UND VERBAU

Die Baugrube wird gemäß den Angaben aus dem Baugrundgutachten und der Statik erstellt.

### 5.3 FUNDAMENTE

Die Gründung erfolgt nach statischen Anforderungen mittels eines Systems aus Plattengründung und Einzel- bzw. Streifenfundamenten aus Stahlbeton.

### 5.4 TRAGENDE KONSTRUKTION UNTERGESCHOSS

Das Tragwerk, bestehend aus Außen- und Innenwänden, Stützen sowie Decken, wird aus Stahlbeton in Fertigteil- oder in Ortbetonbauweise hergestellt. Je nach statischen Anforderungen können auch Massivwände aus Kalksandstein und/oder Porenbeton zum Einsatz kommen.

### 5.5 DECKEN

Die Stahlbetondecken werden als Fertigteil-, Filigran- oder Ortbetondecken hergestellt. Die Deckenstärke wird durch statische Berechnungen ermittelt. Die für die Geschosse zu erwartende Verkehrslast wird nach DIN angesetzt. Sie fließt in die statischen Berechnungen ein.

### 5.6 WÄNDE UND STÜTZEN

Tragende Stahlbetonstützen und Wände werden als Fertigteile oder in Ortbeton hergestellt. Die Bauteilabmessungen werden durch statische Berechnungen ermittelt. Für elektrische Leitungen ist bei Bedarf ein Leerrohrsystem vorgesehen. Als Alternative zum Beton können gemauerte Wände aus Kalksandstein und/oder Porenbeton zum Einsatz kommen.

### 5.7 TREPPENHÄUSER

Tragende Treppenhauswände werden als Fertigteil- oder Ortbetonbauteil hergestellt. Alternativ können gemäß Schallschutzanforderungen und statischer Berechnungen auch Mauerwerksscheiben zum Einsatz kommen. Die Bauteilabmessungen werden durch statische Berechnungen ermittelt. Für elektrische Leitungen wird in Betonbauteilen bei Bedarf ein Leerrohrsystem vorgesehen. Zusätzliche Trennwände können aus Mauerwerk oder Stahlbeton sein. In den Normalgeschossen werden die Treppenhauswände aus Stahlbeton geputzt oder gespachtelt.

## 6. ABDICHTUNGEN

### 6.1 DÄCHER

Die Dachaufbauten über den Stahlbetondecken des oberirdischen Hochbaukörpers in den Geschossen EG bis 3. OG mit darunterliegenden Warmräumen werden als Flachdachabdichtung wie folgt ausgeführt:

Das Aufbringen einer Dampfsperre, der Einbau einer Gefälledämmung gemäß GEG 2023, das Aufbringen einer mehrlagigen bituminösen Abdichtung und im Bereich von Freisitzen mit Plattenbelag erfolgt nach Musterkatalog.

Die oberste Dachdecke wird als gefälleloses wasserundurchlässiges Dach (WU-Dach) gemäß den derzeit gültigen WU-Richtlinien ausgeführt. Zusätzlich zu den im Umkehrdachsystem vorgesehenen Aufbauten mit einer gefällelosen Wärmedämmung und einem Filtervlies kommen hier die Aufbauten einer extensiven Begrünung mit Durchwurzelungsschutz zur Ausführung. Alternativ zum WU-Beton kann eine Warmdachkonstruktion mit mehrlagiger bituminöser Abdichtung auf Gefälledämmung erfolgen. Ebenso ist die Verwendung von Kunststoffabdichtungsbahnen möglich. In technisch notwendigen Bereichen der Dachflächen erfolgt anstatt der extensiven Begrünung eine Kiesschüttung ggf. in Verbindung mit Rasengittersteinen.

## 6.2 BALKONE + TERRASSEN

Die Balkonplatten aus Stahlbeton werden entsprechend den bauphysikalischen Anforderungen gedämmt oder thermisch entkoppelt und mit einer geeigneten Entwässerung versehen.

Die Gestaltung der Balkone und Terrassen erfolgt in Abhängigkeit vom Architekturkonzept. Die Oberseiten werden gemäß Musterkatalog mit einem Plattenbelag ausgestattet.

In den nach §50 Bauordnung Berlin erforderlichen barrierefreien Wohnungen ist der Übergang auf die Freisitze barrierefrei. Wenn eine dieser Wohnungen mehrere Freisitze hat, wird mindestens einer davon barrierefrei ausgebildet.

## 6.3 TIEFGARAGENDECKE

Der unüberbaute Teil der Untergeschossdecke wird als gefälleloses WU-Dach gemäß den derzeit gültigen WU-Richtlinien ausgeführt. Alternativ zum WU-Beton kann eine Warmdachkonstruktion mit mehrlagiger bituminöser Abdichtung erfolgen. Ebenso ist die Verwendung von Kunststoffabdichtungsbahnen möglich.

## 6.4 SOHLE UND UG-AUSSENWAND

Der unterirdisch liegende Gebäudeteil wird in Form einer sogenannten „Weißen Wanne“ ausgeführt. Dabei bestehen sowohl die Sohlplatte als auch die Untergeschosswände bis Unterkante Untergeschossdecke aus WU-Beton gemäß den derzeit gültigen WU-Richtlinien. Fugen zwischen Sohlplatte und aufgehenden Wänden werden nach Abdichtungskonzept mit Fugenprofilen, bestehend aus Blechen und/oder Bändern, verschlossen.

## 6.5 AUSSENWÄNDE

Der Sockelbereich wird entsprechend gültiger DIN-Normen gegen die mit Bodengutachten festgestellte Beanspruchung mit einer bituminösen Abdichtung ausgeführt. Ebenso ist die Verwendung von kunststoffmodifizierten Bitumendickbeschichtungen möglich.

Die Anschlussabdichtungen werden nach den gültigen DIN-Normen für die jeweilige Beanspruchungsklassen mit bituminösen, teilweise ergänzt mit Flüssigkunststoff Abdichtungen ausgeführt. Ebenso ist die Verwendung von Kunststoffabdichtungsbahnen möglich.

## 6.6 DACHRAND- UND BRÜSTUNGSABDECKUNGEN

Die Dachränder und Attiken sowie Balkonbrüstungen werden mit einer Zinkblech- oder Aluminiumblechabdeckung fachgerecht eingefasst.

# 7. FASSADE

## 7.1 FASSADEN UND FENSTER

Die Bereiche der Fassaden werden als Vollwärmeschutz mit einem zugelassenen Wärmedämmverbundsystem gemäß den Anforderungen aus dem Wärmeschutznachweis mit mineralischer Dämmung ausgeführt. Als Wetterdeckschicht kommen gemäß architektonischem Konzept Putz und in Teilbereichen Klinkerriemchen zur Anwendung.

Die Wohnungen erhalten lackierte Holzfenster. Der RAL-Farbton ergibt sich aus dem Farbkonzept des Architekten. Die Isolierverglasung wird auf die Ergebnisse des Wärme- und Schallschutznachweises abgestimmt. Die Fenster erhalten Griffoliven aus Edelstahl gemäß Musterkatalog und werden als Dreh-Kipp-Fenster mit Fehlbedienungssperre ausgebildet.

In Teilbereichen kann die Verglasung als feststehende Verglasung ausgeführt werden. Die zur Wohnraumlüftung erforderliche Nachströmung erfolgt über für den jeweiligen Anwendungsfall geeignete Produkte innerhalb der Fensterkonstruktion und/oder über direkte Außenwandluftdurchlässe im mittelbaren Wandbereich über, unter oder neben dem Fensterelement.

## 7.2 HAUSEINGANGSTÜREN

Die Hauseingangstüren aus lackiertem Holz oder einer individuellen Schlosserkonstruktion werden mit einem Obentürschließer, einer Griffstange oder einem Schutzbeschlag bzw. einer Drückergarnitur gemäß Musterkatalog ausgestattet.

Die Hauseingangstür wird mit einem elektrischen Türöffner ausgestattet und an die Klingel- / Gegensprechanlage angeschlossen.

## 7.3 STAHLBAUTEILE FASSADE

Die zum Teil mit geschlossenen Brüstungen oder Aufkantungen versehenen Balkone und Terrassen erhalten aufgesetzte feuerverzinkte, pulverbeschichtete Stahlgeländer als Absturzsicherung. Bodentiefe Fenster und Fenster mit halbhoher massiver Brüstung erhalten ebenfalls absturzsichernde Stahlgeländer.

#### 7.4 SONNENSCHUTZ

Sofern erforderlich werden in Teilbereichen der Fassade die Fenster gemäß Wärmeschutznachweis mit einem elektrisch angetriebenen, außen liegenden, textilen Sonnenschutzsystem in Form von Senkrechtmarkisen ausgestattet. Der Nachweis erfolgt gem. GebäudeEnergieGesetzes GEG in der Fassung der letzten Änderung vom 20.07.2022 (GEG2023) nach DINVI8599. Alle Fenster der Wohneinheiten im Erdgeschoss erhalten Rollläden. Der Sonnenschutz wird in den jeweiligen Wohneinheiten individuell autark gem. den vorherrschenden Wetterbedingungen von den Nutzern gesteuert.

#### 7.5 WÄRME- UND SCHALLSCHUTZ

Die Nachweise für den Wärmeschutz orientieren sich an den Anforderungen des GEG2023. Die Nachweise für den Schallschutz werden mit den erhöhten Anforderungen nach DIN 4109-5:2020-8 geführt. Dies gilt für die äußeren Umfassungswände und -decken zwischen den jeweiligen Wohnungen einschließlich der Wohnungseingangstüren, nicht jedoch für Innentrennwände innerhalb einer Wohnung.

## 8. AUSBAU

### 8.1 BODENAUFBAU UND BELAG

#### 8.1.1 UNTERGESCHOSS

Die Stahlbetonsole in der Tiefgarage erhält eine flügelgeglättete Oberfläche mit polymerhaltiger Beschichtung.

Bei einer Beschichtung mit OS-8 Qualität muss mindestens einmal jährlich eine Wartung durchgeführt werden.

Die Tiefgarage erhält ein Beschriftungskonzept durch Kennzeichnung der einzelnen Stellplätze mit Farbauftrag. Die übrigen außerhalb der thermischen Hülle befindlichen Räumlichkeiten im Untergeschoss erhalten einen wischbeständigen staubbindenden grauen Anstrich.

#### 8.1.2 ERDGESCHOSS, OBERGESCHOSSE - WOHNUNGEN

Die Stahlbetondecke erhält einen schwimmend verlegten Estrich als Zement- oder Anhydritestrich, dessen Stärke und gegebenenfalls erforderliche Bewehrung in Abhängigkeit von den zu erwartenden Anforderungen festzulegen ist. Die eingelegte Dämmung dient als Trittschalldämmung. Der Bodenbelag besteht aus einem Mehrschichtparkett geeignet für die Verwendung auf Fußbodenheizungen. Umlaufend aufgesetzte Sockelleisten werden weiß lackiert ausgeführt.

#### 8.1.3 WC'S, BÄDER, HWR

Die Stahlbetondecke erhält einen schwimmend verlegten Estrich als Zementestrich, dessen Stärke und gegebenenfalls erforderliche Bewehrung in Abhängigkeit von den zu erwartenden Anforderungen festzulegen ist.

Die Fußbodenabdichtung erfolgt als Streich- oder Spachtelabdichtung mit elastischen System-

Fugenbändern. Als Bodenbelag dienen ausgewählte Feinsteinzeugfliesen gemäß Musterkatalog.

#### 8.1.4 TREPPENHAUS UND AUFZUGSVORRÄUME

Auf den Hauptpodesten liegt ein schwimmend verlegter Estrich auf einer Trittschalldämmung. Der Bodenbelag besteht aus ansprechendem Naturstein mit Sockeleinfassung gemäß Architekturkonzept. Die Treppenläufe aus Stahlbeton werden als Fertigteile schallentkoppelt montiert und mit dem Plattenbelag der Podeste einschließlich Sockelplatte an den Wandbereichen belegt. Foyer und Lobby erhalten ebenso einen Natursteinbelag gemäß Auswahl des Architekten.

#### 8.1.5 AUFZUG

Der Personenaufzug erhält einem Natursteinkabinenboden analog der Materialauswahl im Treppenhaus.

## 9. TROCKENBAUWÄNDE

Die leichten Zimmertrennwände werden als Gipskartonwände mit verzinkter Metallunterkonstruktion und beidseitig doppelter Beplankung aus 12,5 mm starken Gipskartonplatten sowie einer Dämmstoffeinlage erstellt. Wenn statisch notwendig, werden in Teilbereichen gleitende Deckenanschlüsse eingefügt. Alternativ können auch Plattenwände aus Gips, Beton oder Mauerwerk aus großformatigem Planstein zum Einsatz kommen. In Ausnahmefällen können Wohnungstrennwände als Leichtbauwände mit Gipskartonkonstruktionen unter Berücksichtigung der brandschutz-, schallschutz- und sicherheitstechnischen Erfordernisse ausgeführt werden.

## 10. TROCKENBAU ABGEHANGENE DECKEN

Eingang, Foyer, Lobby und Nebenbereiche werden teilweise nach Erfordernis mit Gipskartondecken auf systemkonformer verzinkter Metallunterkonstruktion und falls technisch notwendig mit entsprechenden Revisionsmöglichkeiten versehen.

## 11. HOLZTÜREN

### 11.1 WOHNUNGSEINGANGSTÜREN

Die nach Erfordernis mit einem Türschließer ausgestattete Türanlage wird als schallgedämmte Tür und Widerstandsklasse RC 2 mit Holzumfassungszarge einschließlich absenkbarer unterer Türdichtung, Einsteckschloss mit PZ-Lochung, Türspion und Sicherheitstürbeschlag mit Aufbohrschutzrosette entsprechend den Brandschutzanforderungen gemäß Musterkatalog mit Edelstahlbeschlägen montiert.

### 11.2 WOHNUNGSINNENTÜREN

Die Röhrenspan-Innentüren werden mit Umfassungszargen stumpf einschlagend montiert. Die Türhöhe beträgt ca. 2,26 m (Rohbaurichtmaß ab OK Fertigfußboden). Gemäß Lüftungskonzept können Innentüren einen Unterschnitt erhalten.

Die Objekt-Türbänder und Drückergarnituren mit Einsteckschloss in Edelstahl werden gemäß Musterkatalog ausgeführt.

## 12. METALLTÜREN

### 12.1 STAHLBLECHTÜREN IM UNTERGESCHOSS

Die Stahlblechtüren kommen gemäß Brandschutzgutachten und sonstigen technischen Anforderungen mit Dickfalz/Dünnfalz, Metallumfassungszarge oder Eckzarge, Türbändern gemäß Zulassung, Drückergarnitur mit Rosette, Gleitschienen und Obentürschließer zur Ausführung.

Die Stahltüren im Untergeschoss werden, wo technisch möglich, mit einer Höhe von max. 2,135 m (Rohbaurichtmaß ab OK Fertigfußboden) montiert.

## 13. STAHLBAUTEILE

### 13.1 TREPPENGELÄNDER

Die Ausführung der Treppengeländer erfolgt in Abhängigkeit des Architekturkonzepts der einzelnen Häuser als beschichtetes Stahlgeländer oder in Massivbauweise.

### 13.2 HANDLÄUFE

Die Handläufe werden konstruktiv in beschichtetem Stahl nach Farbkonzept Architekt hergestellt. Ggf. erfolgt die Ausführung mit Edelstahlhandläufen.

## 14. WANDBELÄGE, ANSTRICHE

### 14.1 ERDGESCHOSS, EINGÄNGE, FOYER

Die Eingänge und Foyers werden ansprechend gestaltet. Sie erhalten nach Architektendetail beispielsweise Stein- oder Metallbekleidungen, großflächige Spiegel, Farbbeschichtungen und Lackierungen. Freie Wandflächen werden glatt geputzt und mit einem hellen Anstrich versehen.

### 14.2 WOHNUNGEN

Die Wandoberflächen innerhalb der Wohnungen an Massivwänden werden geputzt und erhalten einen

weißen Dispersionsanstrich. Die nicht tragenden Wände erhalten einen weißen Dispersionsanstrich.

### 14.3 SANITÄRBEREICHE

In den Sanitärbereichen kommen Feinsteinzeugfliesen oder keramischer Belag gemäß Musterkatalog zum Einsatz. Es werden großflächige Spiegel bis zu einer Größe von 1,6 – 2,0m<sup>2</sup> montiert.

Je nach Badgröße variiert die angebotene Fliesenfläche an den Wänden. Masterbäder erhalten einen Fliesenbelag bis zu 15m<sup>2</sup>, Gästebäder bis 10m<sup>2</sup> und Gäste-WC bis zu 4m<sup>2</sup>.

### 14.4 TREPPENHAUS

Die Wände erhalten einen hellen wischbeständigen Anstrich mit seidenmatter Oberfläche. Die Lauf- und Podestunterseiten sowie Wangen erhalten einen wischbeständigen weißen bzw. hell abgetönten Dispersionsanstrich.

### 14.5 UNTERGESCHOSS

Die Wände im Untergeschoss erhalten einen hellen wischbeständigen Dispersionsanstrich.

## 15. DECKENBELÄGE, ANSTRICHE

### 15.1 UNTERGESCHOSS

Die Decken im Untergeschoss inklusive der in der Tiefgarage bleiben als schalungsrauhe Betonoberfläche erhalten. Eine unterseitige Dämmung erfolgt gemäß Wärme- und Brandschutznachweis. Teilbereiche können einen hellen Dispersionsanstrich gemäß Architekturkonzept erhalten.

### 15.2 WOHNUNGSBEREICHE

Die glatten Oberflächen der Decken werden deckend mit einem weißen Dispersionsanstrich versehen.

### 15.3 LACKIERUNG VON METALL- UND HOLZBAUTEILEN

Sämtliche Metall- und Holzbauteile erhalten eine Lasur und/oder einen fachgerechten Anstrich aus Kunstharzlack oder eine Pulverbeschichtung entsprechend dem Farbkonzept des Architekten.

## 16. SONSTIGES

### 16.1 BARRIEREFREIHEIT

Entsprechend § 48 und § 50 Bauordnung Berlin sind Abstellräume für Rollstühle, Kinderwagen und Fahrräder barrierefrei erreichbar. Darüber hinaus sind 50% der Wohnungen nach den Anforderungen der „Barrierefreie Wohnung Verordnung Berlin“ barrierefrei nutzbar ausgebildet.

Über die ebenerdig liegenden Hauseingänge sind sowohl alle Wohnungen barrierefrei über Treppen und Aufzug als auch der Gartenbereich barrierefrei erreichbar. Dabei ist die Zugänglichkeit und Benutzung von Aufzügen für Personen einschließlich Personen mit Behinderungen nach DIN EN 81-20, 21 und 70 sowie Aufzugsrichtlinie 2014/33EU geplant. Entsprechend §48 und §50 Bauordnung Berlin sind Abstellräume für Rollstühle, Kinderwagen und Fahrräder sowie 50% der Wohnungen barrierefrei erreichbar. Letztere sind dazu nach den Anforderungen der Barrierefreie Wohnung Verordnung Berlin entsprechend barrierefrei nutzbar ausgebildet. Dies beinhaltet unter anderem entsprechende Durchgangsbreiten von Türen sowie die für die Barrierefreiheit benötigten Bewegungsflächen in Fluren, Wohn- und Schlafräumen sowie Küche und mindestens einem Bad je Wohnung. Mindestens 1 Freisitz einer barrierefreien Wohneinheit ist mit einer Schwelle von höchstens 2cm barrierefrei zugänglich.

## 17. HAUSTECHNIK

### 17.1 ABWASSERLEITUNGEN

Das Abwasser der einzelnen Wohnungen wird über die Verteilung aus Küche und Bad in die entsprechenden Fallrohre zu den Kellerleitungen abgeführt. Von dort aus fließt das Abwasser über den Hausanschluss in die Leitungen der öffentlichen Stadtentwässerung. Hauptstränge und Kellerleitungen werden als schallgedämmtes Kunststoffrohr ausgeführt. Die Objektentwässerungen in den Wohnungen erfolgt durch ein Kunststoffrohrsystem.

### 17.2 TRINKWASSER- UND HEIZUNGSLEITUNGEN

Alle Trinkwasserleitungen werden in den erforderlichen Dimensionen in Edelstahlrohr oder alternativ Kunststoffrohr ausgeführt. Die Heizungsrohrleitungen (Keller- u. Steigstrang-Rohrleitungen sowie Anbindungen an die Heizkreisverteiler) werden in C-Stahlrohr oder in Kupfer ausgeführt. In den Wohnungen werden die Leitungen in Schächten bzw. unter Putz verlegt. Sollte eine Unter-Putz-Verlegung nicht möglich sein, wie z. B. in Stahlbetonwänden und Wohnungstrennwänden, werden sie auf Putz verlegt und mit Vorsatzschalen aus Gipskarton verkleidet. Horizontale Küchenleitungen (Wasser + Abwasser) werden in der Regel unverkleidet auf Putz verlegt. In den Kellerbereichen erfolgt die Montage auf Putz.

Trinkwasser- und Heizungsleitungen erhalten eine Wärmedämmung gemäß den entsprechenden Vorschriften (DIN 1986, DIN 1988, GEG2023) aus alukaschierten Mineralwolldämmschalen.

In den sichtbaren Bereichen erhält die Wärmedämmung als Schutz vor mechanischen Beschädigungen eine Kunststofffolienummantelung. In brandlastfreien Räumen erhält die Wärmedämmung bei Erfordernis einen Stahlblechmantel.

Die Messung des Wasserverbrauchs erfolgt in jeder Wohnung gesondert nach Kalt- und Warmwasser. Die Ablesung der verbrauchten Wasser- und Wärmemengen erfolgt per Funk über ein von der Wohnungseigentümergeinschaft zu mietendes Zähler- und Ablesesystem.

### 17.3 VORBEUGENDER BRANDSCHUTZ/ LÖSCHWASSERLEITUNG

Durch das aktuelle Brandschutzkonzept in Abstimmung mit der Berliner Feuerwehr ist eine trockene Löschwasserleitung im Treppenhaus gefordert. Diese wird in den Obergeschossen unter Putz mit allen geforderten Entnahmestellen DIN- und fachgerecht montiert.

Für die Sicherheit der Bewohner werden gemäß der aktuellen Landesbauordnung Berlin zusätzlich batteriebetriebene, wohnungseigene Brand- bzw. Rauchmelder mindestens im Wohnungseingangsbereich montiert. Die Installation und Wartung evtl. erforderlicher Rauchmelder erfolgt durch die Wohnungseigentümergeinschaft im Rahmen eines entsprechenden Miet- und Servicevertrages. Sofern behördlicherseits und/oder durch Auflagen der Baugenehmigung in Verbindung mit dem Brandschutznachweis weitere Anforderungen gestellt werden bzw. zusätzliche technische Ausstattungen gefordert werden, werden diese in das Konzept aufgenommen.

### 17.4 HEIZSYSTEM UND STEUERUNG

Die Versorgung der Wohnungen mit Heiz- und Warmwasser erfolgt über einen zentralen Fernwärmeanschluss.

Die Energiezentrale wird im Untergeschoss errichtet. Die Steuerung des gesamten Heizsystems erfolgt über eine Außentemperaturgeführte Regelung. Die bedarfsgerechte Regelung in den einzelnen Wohnungen erfolgt über elektrische Raumthermostate und Stellantriebe an den jeweiligen Heizkreisverteiler der Wohnungen.

Mit der Messung und der Abrechnung des Verbrauchs an Heizenergie und Wasser wird für den Zeitraum von bis zu zehn Jahren mit einem entsprechenden Dienstleistungsunternehmen ein Servicevertrag abgeschlossen, der von der Wohnungseigentümergeinschaft zu übernehmen ist.

### 17.5 HEIZFLÄCHEN

Alle Wohnungen werden über ein Fußbodenheizungssystem mit Wärme versorgt. Die Fußbodenheizung wird im Aufbau und in der Materialwahl auf die vorgesehenen Bodenbeläge abgestimmt. Bei bodengleichen Duschen wird die Fußbodenheizung in Abhängigkeit zur Estrichaufbauhöhe ausgespart. Die Hauptbäder (ein Bad je Wohneinheit) bekommen zusätzlich einen Handtuchheizkörper mit Anschluss an den Verteiler der Fußbodenheizung. Für den optionalen Anschluss einer elektrischen Heizpatrone für den Betrieb außerhalb der Heizperiode ist eine Steckdose vorgesehen. Sofern gemäß

Wärmebedarfsberechnung erforderlich, erhalten einzelne Räume im Ausnahmefall zusätzliche Heizkörper (Plattenheizkörper). Diese erhalten einen Anschluss an den Verteiler der Fußbodenheizung. Das Treppenhaus wird mit einem Plattenheizkörper und ggf. die Lobby über eine Fußbodenheizung beheizt.

### 17.6 ROHRLEITUNGEN FÜR HEIZSYSTEME

Alle für die Heizungsanlage erforderlichen Haupt- und Steigleitungen werden mit C-Stahlrohrleitungen oder in Kupfer nach DIN ausgeführt. Die horizontalen Kellerleitungen sowie die vertikalen Steigleitungen werden fachgerecht gegen Wärmeverluste gedämmt. Die Steigleitungen werden über die Installationsschächte o. dgl. in die Wohnungen geführt. Die Heizkreisläufe der Fußbodenheizung werden mit einem systemkonformen und zugelassenen Kunststoffrohrsystem ausgeführt.

### 17.7 SANITÄRINSTALLATIONEN IN DEN WOHNUNGEN

#### 17.7.1 ROHRLEITUNGEN

Alle Wohnungen erhalten über die Steigstränge ausreichend dimensionierte Zu- und Abwasserleitungen. Die Abwasserrohrleitungen werden als schallgedämmtes Kunststoffrohr und die Trinkwasserleitungen als Edelstahlrohr oder alternativ Kunststoffrohr ausgeführt. Die Verteilung in den Wohnungen erfolgt u.a. über Schächte, Installationswände und Vorwandelemente. Die Rohrleitungen werden fachgerecht an die Sanitärobjekte und Objektarmaturen angeschlossen.

#### 17.7.2 WASSERVERBRAUCHSMESSUNG

Alle Wohnungen werden für die Installation von sichtbaren Wasseruhren für die Erfassung der wohnungsbezogenen verbrauchten Kalt- und Warmwassermengen vorgerichtet. Die Montage eines einheitlichen Verbrauchserfassungssystems erfolgt später durch ein externes qualifiziertes Dienstleistungsunternehmen, das von der Eigentümergemeinschaft beauftragt wird und dann auch die Funkauslesung der Wasseruhren übernimmt. Die geeichten Wasseruhren werden im Rahmen eines umfassenden Servicevertrages zur Ablesung und Abrechnung der Verbrauchswerte – und Kosten von der WEG angemietet.

### 17.8 ENTLÜFTUNG DER WOHNUNGEN

Für die Wohnungen wird ein Lüftungskonzept nach DIN 18017-3 in Verbindung mit DIN 1946 Teil 6 erstellt. Die Lüftung wird u.a. zur Entlüftung von fensterlosen innenliegenden Bädern und WC's nach DIN 18017 realisiert und deckt die Mindestanforderungen der DIN 1946 Teil 6, gemäß dem Lüftungskonzept ab. Wird in der Wohnung Wäsche getrocknet (Wäscheleine o. ä.), muss diese Feuchtigkeit währenddessen oder direkt danach durch den Nutzer über manuelles Fensteröffnen abgeführt werden.

Um eine ausreichende hygienische Lüftung zu erreichen, sind in Abhängigkeit von der Nutzung und je nach Bedarf durch den Nutzer die Fenster zu öffnen.

Die Nachströmung der notwendigen Außenluft erfolgt über geeignete Lüftungselemente, welche in den Wohnräumen der Wohnung positioniert werden, und über Fensterfalzlüfter. Über Türunterschnitte

in den Türen strömt die Luft in die geplanten Ablufträume nach.

### 17.9 ENTLÜFTUNG DER KELLER

Im Keller erfolgt die natürliche Belüftung über manuell zu öffnende Kellerfensterflächen.

### 17.10 AUSSTATTUNG DER BÄDER

Die Objekte und Armaturen sind dem Musterkatalog zu entnehmen. Die Anzahl der Badobjekte ist, unabhängig von den Darstellungen des Architekten, hinsichtlich der Ausstattungsmöglichkeiten wie folgt festgelegt:

Bad 1: 1 Handwaschbecken, 1 WC, 1 Badewanne oder Dusche (nach architektonischem Konzept).

Bad 2 (soweit vorhanden): 1 Handwaschbecken, 1 WC, 1 Badewanne oder Dusche.

Gäste-WC (soweit vorhanden): 1 Handwaschbecken, 1 WC.

Alle gewählten Produkte werden über den Fachhandel bezogen und stammen in der Regel von Markenherstellern. Der Einbau von in Deutschland zertifizierten Ausweichprodukten oder anderen Ausstattungslinien (nach Kundenwunsch) ist grundsätzlich möglich, hier sind im Vorfeld jedoch die Bezugsquellen und Mehr- bzw. Minderkosten abzustimmen.

Die Duschbereiche werden bodengleich gefliest und erhalten ein Gefälle zur Entwässerungsrinne bzw. zum Bodeneinlauf. Badewannen erhalten einen wärmegeprägten Wannenträger oder sind situationsbedingt mit einem geeigneten Fliesenträger einzumauern. Die Objekte werden später fachgerecht mit eingefliest. Wannen-, Dusch- und Brausebatterien werden für alle Objekte im Standardprogramm geliefert und fachgerecht, einschließlich Zubehör (z.B. Duschschauch mit Duschstange), montiert.

Das Versetzen von Sanitärobjekten ist nur in Abstimmung mit der Haustechnik möglich. Der Einbau von zusätzlichen (optionalen) Objekten wie z.B. systemkonforme Bidets müssen im Vorfeld mit der Haustechnik abgestimmt werden.

Unabhängig von der Darstellung auf Grundrissplänen, in Vermarktungsbroschüren o. ä. ist je Bad jeweils nur ein Waschtisch gemäß Musterkatalog im Kaufpreis enthalten. Duschtrennungen sind nicht im Kaufpreis enthalten.

### 17.11 SPÜL- UND WASCHMASCHINENANSCHLUSS

Für jede Wohnung ist jeweils ein Geschirrspül- und Waschmaschinenanschluss vorgesehen. Der Anschluss der Geschirrspülmaschine erfolgt im Küchenbereich, der Anschluss der Waschmaschine hängt vom Wohnungsgrundriss ab und befindet sich im Bad, Wirtschaftsraum oder in der Küche. Es ist jeweils ein Zu- und Abwasseranschluss vorgesehen.

**17.12 KÜCHENINSTALLATION**

Die Küchen werden bauseits mit einer Rohinstallation auf Putz für Kalt-, Warm- und Abwasser mit entsprechenden Absperrventilen ausgestattet.

**17.13 WASSER FÜR TERRASSEN**

Die Penthouse-Wohnungen und die EG-Wohnungen erhalten auf allen Terrassen für die Pflanzenbewässerung jeweils einen Außenwasserhahn mit Frostsicherung.

**18. ELEKTROINSTALLATION****18.1 NEUINSTALLATIONEN**

Ab dem jeweiligen Hausanschlusskasten wird eine Zähleranlage installiert. Die Leitungen werden bis in die Wohnungen und auch innerhalb der Wohnungen unter Putz bzw. in Ständerwänden bzw. im Bodenaufbau verteilt. Im Untergeschoss werden die Leitungen auf Putz verlegt.

Die Niederspannungshauptverteilung erfolgt im Untergeschoss. Die Steigleitungen befinden sich im Installationsschacht.

**18.2 TIEFGARAGE**

Der Verkäufer trägt die Kosten für die Vorhaltung der elektrischen Anschlüsse der E-Ladesäulen. Ggf. erfolgt die Installation und der spätere Betrieb dieser Anlage mit einem entsprechenden Lademanagement durch einen externen Dienstleister/Contractor wie z. B. Vattenfall. Dieser nimmt dann auch zukünftig die Abrechnung der Verbräuche vor. Dem Käufer eines Parkplatzes wird optional die Möglichkeit angeboten, auf eigene Kosten eine Ladesäule für E-Fahrzeuge von diesem Dienstleister installieren zu lassen. Die Leistung der Ladesäule darf nach jetzigem Stand 11 kW nicht überschreiten. Die Ladesäulen müssen für die Funktion mit einem vorab vorgeschriebenen Lastmanagementsystem geeignet sein und über den Dienstleister bezogen werden. Es ist wichtig, dass ein einheitliches System installiert wird.

**18.3 TREPPENHAUSBELEUCHTUNG**

Die Treppenhausbereiche werden sicher und ausreichend ausgeleuchtet. Die Bewegungsmelder der Treppenhäuser sind mit einer Relaischaltung ausgestattet, welche die Beleuchtung über eine Zeitfunktion steuert. Bestimmte Treppenhausleuchten sind mit einer Sicherheitsleuchte (Nennbetriebsdauer 3 h und Selbstüberwachung) ausgestattet. Alternativ können einzelbatteriebasierte Notbeleuchtungseinrichtungen vorge-sehen werden.

**18.4 AUSSTATTUNG**

In allen Geschossen (bis auf den Keller) wird ein zeitgemäßes Schalterprogramm in weißer Ausführung

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 und wird bei Zusammenlegung von Räumen sinnvoll angepasst.

Die Positionen der Deckenauslässe werden bauseits festgelegt. Grundsätzliche Änderungen bei massiven Wänden bezüglich der Positionierung von Steckdosen, Schaltern und Kabeln sind vor Rohbauausführung möglich.

**18.5 INSTALLATIONEN FÜR DIE GEMEINSCHAFTLICH GENUTZTEN BEREICHE**

An der Hauseingangstür wird ein beleuchtetes Klingeltableau mit Video-Gegensprechanlage in die Fassade eingelassen. Für das Treppenhaus, den Kellergang und den Außenbereich sowie sonstige Allgemeinbereiche wird eine allgemeine Stromanlage einschließlich der notwendigen Leuchten eingerichtet.

**18.5.1 WOHNUNGSBEZOGENE INSTALLATIONEN**

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

**18.5.2 MEDIENVERSORGUNG**

Die Rundfunk- und Fernsehversorgung wird über einen geeigneten Kabelanschluss gesichert. In den 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 der Wohnung können durch eine gesondert beauftragte Firma erfolgen. Die hierfür anfallenden monatlichen Gebühren werden dann von der WEG getragen und über die Hausverwaltung bzw. vom Unternehmen direkt mit dem jeweiligen Nutzer abgerechnet.

Eine ggf. vom Nutzer gewünschte Internetanbindung/Telefonanschluss 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.

Falls eine Anbindung an das Deutsche Telekom Netz erfolgen sollte, wird die Telefon- und Datenversorgung über vorgerüstete Telefonanschlüsse an das Telefonnetz der Telekom AG erfolgen. Die Verteilung des Telefonsignals innerhalb der Wohnung erfolgt über kundenseitige drahtlose Technik (WLAN und/oder DECT). Für diese Technik sind Stromanschluss und eine kabelgebundene Telefonanschlussdose vorbereitet. Im Kaufpreis enthalten sind zwei Datenleitungen mit Anschlussdosen. Optional kann auf Kundenwunsch ein weitergehendes Telefon- und Datenetz kostenpflichtig installiert werden, soweit dies vor der Bauausführung abgestimmt wird.

### 18.6 AUSSTATTUNG STECKDOSEN UND AUSLÄSSE

Die Raumausstattung umfasst Schalter, Steckdosen und Lichtauslässe. Der nachfolgend beschriebene Ausstattungsumfang ist die Grundausrüstung in Anlehnung an die DIN 18015 Teil 2. Je nach Größe der Wohnungen und Räume kann sich somit die Anzahl der Ausstattungen und Komponenten ändern. Bei einer Zusammenlegung von Räumen wird die Anzahl der Steckdosen und Schalter entsprechend angepasst.

Die Deckenauslässe werden mit einem dreidadrigen Kabel angefahren, so dass auch LED-Beleuchtung und Dimmer erwerberseitig installiert werden können.

#### Diele/Flur

- 2 Deckenauslass, schaltbar
- 1 Gegensprechanlage mit Türöffner und Display mit Kameraaufschaltung
- 1 Klingelknopf Wohnungstür (Kombi mit Gegensprechanlage)
- 1 Anschlussdose für Telefon + 1 Steckdose
- 2 Einzelsteckdosen

#### Schlafen, Kind, Arbeiten, Gast bis 20 qm

- 1 Deckenauslass, schaltbar
- 1 Kombinierte Kabel / Koax- /RJ45 Auslassdose für TV und Radio
- 1 Dreifachsteckdose
- 2 Doppelsteckdosen
- 1 Einzelsteckdose

#### Schlafen über 20 qm

- 2 Deckenauslässe, schaltbar
- 1 Kombinierte Kabel / Koax- /RJ45 Auslassdose für TV und Radio
- 2 Dreifachsteckdosen
- 2 Doppelsteckdosen
- 1 Einzelsteckdose

#### Wohnzimmer

- 2 Deckenauslässe, schaltbar
- 1 Kombinierte Kabel / Koax- /RJ45 Auslassdose für TV und Radio
- 2 Dreifachsteckdosen
- 2 Doppelsteckdosen
- 1 Einzelsteckdose

#### Küche

- 1 Deckenauslass, schaltbar

- 1 Wandauslass (Arbeitsbeleuchtung)
- 1 Herdanschlussdose,
- 3-4 Einzelsteckdosen (Einbaugeräte)
- 3 Doppelsteckdosen (Arbeitsgeräte)
- 1 Einzelsteckdose (Umluft-Abzugshaube)

#### Bad

- 1 Deckenauslass, schaltbar
- 1 Wandauslass mit Ausschaltung, schaltbar
- Je eine Steckdose für Waschmaschine u. Trockner (alternativ nach Planung im Hauswirtschaftsraum, Gäste-WC, Flur oder Küche)
- 1 Einzelsteckdose für Bad-Heizkörper, wenn notwendig
- 1 Doppelsteckdose

#### Gäste-WC

- 1 Deckenauslass, schaltbar
- 1 Wandauslass, schaltbar
- 1-2 Steckdosen
- Terrasse, Balkon, Loggia
- Entsprechend Architekturkonzept 1 oder mehrere Wand- oder Deckenauslässe mit Leuchte, schaltbar
- 1 Steckdose (spritzwassergeschützt)

#### Kellerabstellraum

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

#### Schalter, Steckdosen

Die Schalter und Steckdosen werden aus Kunststoff in weißer Ausführung als Flächenprogramm nach Musterkatalog ausgeführt.

### 18.7 GRUNDSÄTZE FÜR DIE ELEKTROINSTALLATION

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

### 18.8 BELEUCHTUNG DER ALLGEMEINEN BEREICHE

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

Im Untergeschoss sowie in der Tiefgarage wird eine gleichmäßige Ausleuchtung durch Langfeldleuchten realisiert. Die Bewegungsmelder im Untergeschoss sowie in der Tiefgarage sind mit einer Relaischaltung ausgestattet, welche die Beleuchtung über eine Zeitfunktion steuert. Die Positionen und Ausführungen der Außenleuchten im Innenhof werden mit der Außenanlagenplanung abgestimmt.

## 19. AUFZUGSANLAGEN

### 19.1 PORTALE UND KABINENAUSSTATTUNG PERSONENAUFZUG

Die Gestaltung der Aufzugsportale erfolgt nach dem Gestaltungskonzept des Architekten. Die Kabininnenverkleidung besteht aus einem Natursteinbodenbelag, Glas- und/oder Spiegelflächen sowie Edelstahloberflächen.

## 20. SONSTIGE AUSSTATTUNG

### 20.1 BRIEFKASTENANLAGEN

Jede Wohnung erhält einen Briefkasten im DIN C 4 Format. Der Briefkasten ist mit dem Wohnungstürschlüssel schließbar. Der Standort der Briefkastenanlage wird im Rahmen des architektonischen Gesamtkonzepts festgelegt.

### 20.2 BESCHILDERUNG

Die Fluchtwegbeschilderung der Tiefgarage und der Treppenhäuser erfolgt mit zugelassenen Glastransparenten und der eventuell erforderlichen Notbeleuchtung. Hausnummern und zusätzliche Hinweisschilder im Außenbereich werden in Abstimmung mit dem Gestaltungskonzept des Architekten installiert.

### 20.3 SCHLIESSANLAGE

Für die Haus- und die Wohnungseingangstüren wird eine zentrale Schließanlage eingerichtet. Diese beinhaltet für jede Wohnung 3 gleichschließende Schlüssel, mit denen zusätzlich die Türen zur Tiefgarage, die Kellertüren, die dem jeweiligen Hauseingang zugeordneten Müllraumbür und der Briefkasten schließbar sind.

### 20.4 KELLERVERSCHLÄGE

Die Abgrenzung der einzelnen, den Wohnungen zugeordneten Kellerräume erfolgt durch ein verzinktes Stahlgittersystems Fabrikat TROAX, Gerhard Braun oder gleichwertig. In statisch notwendigen Bereichen können auch gemauerte Wandscheiben zur Ausführung kommen. Zu jedem Keller gehört ein Schloss passend zum Wohnungsschließsystem.

### 20.5 FAHRRADABSTELLPLÄTZE

Fahrradabstellplätze werden in den Kellerverschlägen, in mehreren separaten Räumen im Untergeschoss und in den Freiflächen angeboten. Es können unterschiedliche Systeme von Freistehern bis zu Doppelstellplatzsystemen zur Anwendung kommen.

In den gemeinschaftlichen Fahrradabstellräumen im Untergeschoss können über mehrere Steckdosen E-Bikes aufgeladen werden.

### 20.6 ABFALLENTSORGUNG

Die Abfallentsorgung befindet sich in einem eigens dafür vorgesehenen Raum im Untergeschoss. Die Entsorgung der dort bereitgestellten Behälter erfolgt vom Hausmeister über den Autoaufzug bis zur auf dem eigenen Grundstück vorgesehenen Vorhaltefläche direkt am Straßenland. Dort werden die Behälter vom jeweiligen Entsorger geleert. Der Aufstellungsraum im Untergeschoss wird mit einer mechanischen Endlüftungsanlage versehen, deren Abluft über Dach geführt wird.

## 21. AUSSENANLAGEN

Die Anordnung und Gestaltung der begrünten Flächen, der Fahrradabstellplätze und Spielflächen werden nach dem Freiflächenplan des Architekten bzw. Landschaftsplaners und gemäß den Anforderungen der Behörden vorgenommen. Für die Bewässerung der Gartenbereiche ist in der Gemeinschaftsfläche eine Zapfstelle für Sprengwasser vorgesehen. Befestigte Flächen werden gemäß jeweiliger Anforderung in Naturstein oder Betonpflaster mit und ohne Rasenfugen, Betonplatten oder als wassergebundene Decke gemäß Außenanlagenplanung hergestellt.

## 22. DIENSTBARKEIT VATTENFALL

Auf dem Grundstück befindet sich ein Knotenpunkt des Versorgers Vattenfall für Fernwärme. Dieser Knotenpunkt ist baulich in Form einer unterirdischen Übergabestation im Bereich der südlichen Grundstücksgrenze realisiert. Sowohl die Übergabestation als auch alle Fernwärmeleitungen entlang der umlaufenden Grundstücksgrenzen sind auf dem Grundstück über eine Dienstbarkeit dinglich für den Versorger gesichert.

### 23. ABSCHLIESSENDE BESTIMMUNGEN

Es wird eine Zertifizierung nach DGNB Gold angestrebt.

Oberste Grundsätze bei der Neuerrichtung sind die anerkannten Regeln der Baukunst und die einschlägigen DIN-Normen mit Stand zum Zeitpunkt des Bauantrags, falls nicht anders erwähnt. Es gelten die Bestimmungen der VOB. Für maschinelle, bewegliche, elektrotechnische/ elektronische und aktive Komponenten beträgt die Gewährleistungsfrist 24 Monate. Eine Verlängerung kann die Eigentümergemeinschaft ggf. durch den Abschluss entsprechender Wartungsverträge vereinbaren.

Im Übrigen werden mit den jeweiligen Lieferanten für die Aufzugs- und die Lüftungsanlagen Vollwartungsverträge für die Dauer der gesetzlichen Gewährleistungsfrist abgeschlossen, die von der Wohnungseigentümergeinschaft zu übernehmen sind.

In den Bauzeichnungen eingezeichnetes Mobiliar ist nicht im Lieferumfang enthalten - sofern es nicht ausdrücklich in dieser Beschreibung genannt wird.

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

## ZAHLUNGSPLAN

PAYMENT SCHEDULE

### MABV RATEN GEM. BAUTENSTAND

German Real Estate Agent and Commercial Construction Industry Ordinance (MaBV)  
installments acc. to achieved building status.

2.Q  
2024

**30% nach Beginn der Erdarbeiten bzw. im Bestandsbereich nach Einrichtung der Baustelle und Beginn der Bauarbeiten.**  
30% after earthworks have begun and, in relation to existing buildings, after preparation of the site and the start of construction work.

2.Q  
2025

**28% nach Rohbaufertigstellung einschließlich Zimmererarbeiten.**  
28% after completion of structural work, including carpentry work.

4.Q  
2025

**12,6% nach Herstellung der Dachflächen und Dachrinnen und nach dem Einbau der Fenster und der Verglasung.**  
12.6% after completion of roof surfaces and gutters, and after installation of windows and glazing.

2.Q  
2026

**6,3% nach Abschluss der Rohinstallation der Heizungsanlagen, Sanitäranlagen und der Elektroanlagen.**  
6.3% after basic rough-in installation of heating systems, sanitary facilities and electrical systems.

3.Q  
2026

**9,1% nach dem Abschluss der Innenputzarbeiten (ausgenommen Beiputzarbeiten), der Estricharbeiten und der Fliesenarbeiten.**  
9.1% after completion of interior plastering (excluding touching up and plastering to complete other works), screed and tile work.

3.Q  
2026

**10,5% nach Fertigstellung der Fassadenarbeiten, Herstellung der Bezugsfertigkeit und Zug um Zug gegen Besitzübergabe.**  
10.5% after completion of facades, preparation for occupancy and with transfer of possession.

4.Q  
2026

**3,5% nach vollständiger Fertigstellung und Vorlage einer Bestätigung der Gemeinde, dass alle für die erstmalige Erschließung anfallenden Kosten und Beiträge bezahlt worden sind.**  
3.5% after final completion and submission of confirmation from the municipality, that all costs and fees for the initial development have been paid.

D&H