



# [BAUBESCHREIBUNG]

## [1.0 ALLGEMEINE PROJEKTBSCHREIBUNG]

Die Ferienwohnungsanlage befindet sich in der Boddenstraße 16, Gager OT Groß Zicker auf der Insel Rügen und beinhaltet 22 Ferienwohnungen und 1 kleines Café.

Der Umbau und die Sanierung/Modernisierung erfolgen gemäß der vorliegenden Planung in Abstimmung mit den entsprechenden Behörden. Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass es sich bei diesem Gesamtobjekt nach den umfangreichen Modernisierungs- und Sanierungsmaßnahmen nicht um einen Neubau handeln wird. Änderungen an der Entwurfs- und Ausführungskonzeption, die aufgrund von Auflagen der zuständigen Bauaufsichtsbehörde oder anderer beteiligter Ämter oder ingenieurtechnischer Anforderungen notwendig werden, bleiben ausdrücklich vorbehalten.

Die Anforderungen der Energieeinsparverordnung sowie des konstruktiven Brandschutzes und Schallschutzes werden unter Berücksichtigung der zulässigen Abweichungen für Bestandssanierungen eingehalten.

Alle in den Gebäuden neu ausgeführten Bauleistungen werden entsprechend den gängigen DIN-Vorschriften und anerkannten Regeln der Technik erbracht. Die neu eingebrachten haustechnischen Installationen und Leitungen entsprechen ebenfalls dem heutigen Stand der Technik sowie den anzuwendenden Normen und Richtlinien des VDE, VDI etc. Ist vorhandene Bausubstanz betroffen, in die im Zuge der Sanierung nicht eingegriffen wird, können Bestimmungen, wie zum Beispiel DIN-Vorschriften oder die derzeit anerkannten Regeln der Technik, teilweise nicht vollumfänglich eingehalten werden. Dieses gilt unter Umständen auch für die Abstände von Sanitärobjekten in Bad- und WC-Bereichen. Änderungen gegenüber den in der Baubeschreibung beschriebenen Materialien oder Leistungen, soweit sie aus technischen Gründen zweckmäßig oder erforderlich sind, bleiben vorbehalten. Geringfügig von der Planung abweichende Grundrissänderungen bleiben vorbehalten, soweit sie aus technischen Gründen erforderlich werden (Statiker, HSLE-Planung, Bauphysiker etc.). Bei den Arbeiten im Bestandsbereich ist zu berücksichtigen, dass bei Wänden, Decken und Böden herstellungsbedingte Unebenheiten betreffend Bestandsuntergründe bestehen

können. Derartige Unebenheiten stellen keinen Baumangel dar. Flächen- und Grundrissveränderungen können aufgrund Planungsfortschreibungen zum Beispiel im Bereich Statik oder Haustechnik sowie durch behördliche Auflagen entstehen.

### 1.1 Gutachten

Folgende gutachterliche Stellungnahmen werden erstellt und dienen als Grundlage der Planung:

- Statische Berechnung, wenn in tragende Bauteile eingegriffen wird
- Brandschutzgutachten bzw. Brandschutzkonzept
- Schallschutzgutachten
- Wärmeschutzgutachten/Energieausweis

### 1.2 Energiedienstleistung und Wartungsverträge

Der Initiator des Projektes wird vorab für sämtliche notwendigen Energielieferungen und Verbrauchserfassungen wie z.B. für Heizung, Strom, Wasser etc., Verträge abschließen, die nach Übergabe auf die Käufer mit sämtlichen Rechten und Pflichten übertragen werden. Hierunter fällt ebenso der Abschluss von Verträgen für den Zählerum- und -einbau für Strom und Wasser. Gleiches gilt auch für ggf. abzuschließende Wartungsverträge für sämtliche technische Anlagen.

### 1.3 Baustelleneinrichtung

Die Einrichtung der Baustelle sowie des Baustellengeländes ist für die Dauer der gesamten Bauzeit vorzuhalten und nach Beendigung der Baumaßnahme wieder ordnungsgemäß zu entfernen. Grundlage hierfür bilden die gesetzlichen, behördlichen und versicherungstechnischen Vorschriften.

Für die Inanspruchnahme öffentlicher Verkehrsflächen als Lager- und Containerstellflächen, für die Stellung von Bauzäunen und Arbeitsgerüsten, die letztendlich zur Beeinträchtigung des Straßenverkehrs führen, sind vorab die erforderlichen Genehmigungen bei den zuständigen Behörden einzuholen. Gleiches gilt auch für nachbarschaftliche Zustimmungen und Genehmigungen.

Aufstellflächen der Baustelleneinrichtung sowie Straßenkanten sind vor Beschädigungen zu schützen und nach Beendigung der Arbeiten wieder vollwertig instand zu setzen.

## [2.0 FASSADEN]

### 2.1. Hausfassaden

Die gesamte Fassade wird überarbeitet, mit einem geeigneten Verfahren gereinigt, defekte Stellen ausgetauscht und anschließend deckend in hellen Pastelltönen gemäß Vorgaben zuständiger Behörden gestrichen.

In Bereichen von Ausgängen zu Terrassen und Balkonen werden die Fenster nach Bedarf und in Abstimmung mit der zuständigen Behörde vergrößert bzw. komplett neu erstellt.

Vorhandene Verblechungen wie Fensterbleche, Attika- und sonstige Abdeckungen bleiben erhalten. Bei neu hergestellten oder geänderten Öffnungen werden Verblechungen in Anlehnung an den Bestand neu erstellt.

### 2.2. Balkone

Die Art und Ausführung der Balkone wird mit dem Bauaufsichtsamt abgestimmt. In der Regel werden die neuen Balkone als feuerverzinkte Stahlkonstruktionen errichtet, anthrazit (DB703) beschichtet und mit einem Belag aus WPC (wood plastic composite) oder gleichwertig belegt.

Die Geländer werden als Füllstabgeländer mit Ober- und Untergurt und Handlauf V2A ausgeführt unter Berücksichtigung der Auflagen des Bauordnungsamtes.

## [3.0 AUSSENANLAGE]

### 3.1 Bepflanzung, Gartenanlage

Der gesamte Hofbereich wird entsprechend dem Außenanlagenkonzept gestaltet.

Bestehende Belagsflächen, werden entsiegelt, wenn diese nicht mehr genutzt werden und gemäß Grünflächenkonzept nach Vorgabe des Landschaftsplaners gestaltet. Der Bewuchs wird nutzerfreundlich und bedarfsgerecht angelegt. Die Wohnungen im Erdgeschoss erhalten im gebäudenahe Bereich einen zur Wohnung zugehörigen Terrassenanteil.

Die Abgrenzung der parzellierten Bereiche erfolgt durch eine robuste Junghecke oder gleichwertige Sichtunterbrechungen nach Angaben des Landschaftsplaners.

Auf dem angelegten Gemeinschaftsbereich werden zwei separate Grillmöglichkeiten (Grillkamine) geschaffen. Die vorhandene Grillterrasse wird dabei erhalten und gärtnerisch aufgearbeitet.

### 3.2 Einfriedungen

Sollten bestehende Einfassungsmauern und sonstige erhaltenswerte Elemente vorgefunden werden, werden diese gemäß Absprache mit den zuständigen Ämtern und Beteiligten saniert oder neu ergänzt.

### 3.3 Ausstattung der Außenanlage

Gemäß Außenanlagenkonzept werden die Zuwegung zur Gemeinschaftsfläche, der Zugang zu Fahrradstellflächen sowie ein Müllplatz angelegt bzw. bestehende Belagsflächen aufgearbeitet.

Das gesamte Areal wird mit Edelstahlleuchten, gesteuert über Bewegungsmelder, nach Vorgabe der Außenanlagenplanung ausgestattet.

### 3.4 Stellplätze

Für jede einzelne Wohnung und die Gewerbeeinheit wird jeweils ein Stellplatz, insgesamt 24 Stellplätze, auf dem Grundstück erhalten bzw. neu errichtet. Das vorhandene Betonpflaster wird in den Bereichen erhalten, wenn notwendig ausgebessert oder nach Bedarf neu hergestellt.

22 Stellplätze sind im rückwertigen Bereich untergebracht, zwei Stellplätze liegen im straßenseitigen Bereich auf dem Grundstück. Zur klaren Abgrenzung erhalten die Stellplätze eine Markierung auf dem Boden und Beschilderung mit Nummerierung.

Die Abgrenzung des gesamten Stellplatzbereiches zu den Gemeinschaftsbereichen bzw. Terrassen der einzelnen Wohnungen erfolgt durch eine robuste Junghecke nach Angaben des Landschaftsplaners.

## [4.0 ROHBAU]

### 4.1 Erdarbeiten, Fundamente

Neue Fundamente und sonstige Gründungen werden, wenn notwendig, als Stahlbetoneinzel- oder -streifenfundamente nach Angaben der statischen Berechnung ausgeführt.

### 4.2 Abrissarbeiten

Bestehende bauliche Anlagen, die ohne zukünftige Nutzung und Funktion sind, werden entfernt. Im Gebäude werden desolate oder dem geplanten Grundriss nicht entsprechende Wände, Decken, Pfeiler etc. beseitigt.

Alte Installationen, Verkleidungen oder Beläge werden ausgebaut und entsorgt.

Vorhandene Bodenbeläge und dem geplanten Grundriss nicht entsprechende Wandbeläge werden entfernt. Altanstriche und vorhandene Wandverkleidungen werden je nach Erfordernis vollständig entsorgt.

### 4.3 Innenwände

Neu erstellte, nicht tragende Innenwände werden als Metall- bzw. Holzständerwände, zweilagig mit Gipskarton beplankt sowie nach statischen-, schallschutz- und brandschutztechnischen Planungsvorgaben ausgeführt.

Tragende Außen- und Innenwände werden gemäß statischen Vorgaben in der Regel als Mauerwerk ausgeführt. Trennwände für Wohneinheiten werden nach statischen und schallschutztechnischen Erfordernissen erstellt oder aufgewertet.

### 4.4 Decken

Die vorhandenen Decken werden vom Tragwerksplaner geprüft und falls statisch erforderlich, ertüchtigt. Um eine Ausbreitung von Feuer und Rauch zu vermeiden, werden alle Öffnungen brandschutztechnisch wieder geschlossen und beschädigte Bereiche ausgebessert. Besonderes Augenmerk gilt den Bauteilanschlüssen Decke/Wand. Sofern erforderlich werden Decken oder Böden brandschutztechnisch aufgewertet. Davon unberührt bleibt die Bestandsdeckensituation.

Die neu geplanten Treppenanlagen werden von dem Tragwerksplaner geplant und die Decke in diesen Bereichen entsprechend der Vorgaben geöffnet.

### 4.5 Dachkonstruktion

Die Dachkonstruktionen im Bestand werden nach Erfordernissen gemäß Statik unberührt erhalten. Im auszubauenden Dachgeschossbereich werden Dachflächenfenster eingebaut.

In Bereichen späterer Treppenanlagen wird die Konstruktion gemäß der Statik angepasst, so dass eine notwendige Kopffreiheit jederzeit möglich ist. Zum Einsatz kommen dabei neue Nadelhölzer. Für die Befestigungen werden ausschließlich bauaufsichtlich zugelassene Befestigungsmittel verwendet.

### 4.6 Dacheindeckung und Dachdämmung

Sämtliche vorhandene Dacheindeckungen bleiben erhalten. Die Dachdämmung im neu herzustellenden Bereich erfolgt nach Vorgabe des Wärmeschutznachweises auf der Grundlage der Mindestdämmdicken nach der derzeit gültigen EnEV. Die einschlägigen Dachdeckerfachregeln werden eingehalten. Regenrinnen und Fallrohre bleiben erhalten. Sollten neue Verblechungen eingebaut werden müssen, werden diese in Anlehnung an den Bestand ausgeführt.

### 4.7 Treppenhäuser

Die Bodenbeläge in den Bestandstreppenhäusern bleiben, wenn keine Beschädigungen vorhanden sind, erhalten. Andernfalls werden Sie erneuert. Die Wände werden überarbeitet und neu deckend weiß gestrichen.

Für den Zugang zum auszubauenden Dachgeschossbereich wird im Haupttreppenhaus eine neue Treppenanlage vom Obergeschoss zum Dachgeschoss gesetzt. Diese wird als Zweiholmstahlkonstruktion, anthrazitfarben (DB703) beschichtet eingebaut und mit Holztrittstufen (Material Eiche, Stärke 4,5 cm oder gleichwertig) gemäß Vorgaben Brandschutz belegt. Sie erhalten ein anthrazit beschichtetes Stahlgeländer mit Holzhandlauf.

## [5.0 INNENAUSBAU WOHNUNGEN]

### 5.1 Fenster, Fenstertüren

Die Fenster bleiben erhalten. Neu einzubauende Fenster werden als 1-flügelige weiße Kunststofffenster mit umlaufender Lippendichtung gemäß Bestand ausgeführt.

Im Bereich von Austritten zu den Gartenterrassen werden die Brüstungen durchbrochen und durch Fenstertüren ersetzt. Neue Fensterstürze, Brüstungen und Laibungen werden gemäß Angaben Bauphysik innenliegend gedämmt.

Brüstungsfenster erhalten, wenn bauaufsichtlich erforderlich, eine Absturzsicherung aus feuerverzinkten und farbbeschichteten Stahlstäben.

Die Sprossen- und Fensterteilung, Fensterform und äußere Farbgebung erfolgt in Anlehnung an den Bestand und in Abstimmung mit der örtlichen Genehmigungsbehörde. Die Oliven werden den Türklinken der Innentüren angepasst. Alle Fenster werden nach den Richtlinien des Deutschen Institutes für Gütesicherung bzw. des ift Rosenheim montiert.

### 5.2 Fensterbänke

#### 5.2.1 Außen

Vorhandene Fensterbleche bleiben erhalten. Neu einzubauende Fensterverblechungen werden aus weißem Aluminiumblech in Anlehnung an den Bestand neu erstellt. Die Fensterbleche werden vollflächig verklebt, um einen Trommeleffekt bei Regen zu vermeiden.

#### 5.2.2 Innen

Vorhandene Fensterbänke werden erhalten. Neu einzubauende Fenster erhalten neue Fensterbänke. Die Innenfensterbänke werden aus 2 cm starkem Naturstein (Marmor oder Granit oder gleichwertig) in Anlehnung an den Bestand gefertigt.

### 5.3 Türen

#### 5.3.1 Wohnungseingangstüren

Die Wohnungen erhalten neue glatte Wohnungs- bzw. Hauseingangstüren nach üblichen Kriterien an Schall-, Wärme-, Brand- und Einbruchsschutz in weiß. Bei Woh-

nungen, welche keine Grundrissänderung erfahren und bereits eine funktionsfähige Eingangstür haben, wird der Bestand überprüft und wenn möglich erhalten.

In den Bereichen Heizraum/Hausanschlussraum sind T-30-Türen gemäß Brandschutzkonzept einzubauen. Türen zu notwendigen Fluren werden gemäß Vorgabe Brandschutz als rauchdichte Türen eingebaut.

#### 5.3.2 Innentüren

Vorhandene Innentüren werden in Wohnungen, die keine Grundrissänderung erfahren, erhalten, sofern diese keine Beschädigungen oder Beeinträchtigungen haben. Neu einzubauende Innentüren werden als Stilelementtüren, Höhe ca. 2,01 m; Fabrikat Kilsgaard Typ 42/00, Oberfläche glatt, weiß lackiert oder gleichwertig neu eingebaut.

Als Innentürbeschlag wird das Fabrikat Amsterdam der Firma Hoppe in Edelstahl oder gleichwertig ausgeführt.



#### 5.4 Fliesenarbeiten

In Bädern, WCs und Duschen werden die Wände nach modernen Gestaltungsrichtlinien vorrangig im Spritzwasserbereich mit Designerfliesen belegt. Die Wände oberhalb der gefliesten Bereiche und die Decken werden gespachtelt.

Die Fußböden werden mit einer passenden Bodenfliese (30 x 60 cm bzw. 60 x 60 cm Größe) belegt. Alle Fliesen werden entsprechend aufeinander abgestimmt und eingebaut. Die Bemusterung der Wand- und Fußbodenfliesen erfolgt durch den Verkäufer. Duschbereiche einschließlich der Revisionsklappen werden eingefliest.

Die Verlegehöhe wird der Raumgestaltung und Anordnung der Sanitärelemente angepasst. Boden- und Wandfliesen werden mit einer dauerelastischen Wandanschlussfuge versehen.

Zur Vorbereitung des Untergrundes für den Fliesenbelag wird in den spritzwassergefährdeten Bereichen Badewanne und Dusche die Wand mit einer Abdichtung gegen eindringendes Wasser versehen. Der Fußboden und der Wandanschluss werden komplett umlaufend abgedichtet. Hierzu wird eine Flüssigfolie nach Herstellervorgaben verwendet. Die Abdichtung wird nach DIN 18195 ausgeführt.

#### 5.5 Wandbeläge

Neu erstellte und mit Gipskarton beplankte Metall- oder Holzständerwände werden an den Stößen glatt verspachtelt. In Bädern und WCs werden Fliesenarbeiten gem. Punkt 5.4 ausgeführt. Neu erstellte massive Wände werden geputzt und danach glatt gespachtelt. Bestehende Wände werden nach Erfordernis neu gespachtelt. Im Bereich flächiger Anschlüsse des Bestandes wird die Putzdicke, Putzoberfläche sowie Deckenspachtelung nach Erfordernis angepasst. Bestandswände werden materialgleich beigeputzt oder der Putz wird erneuert.

Wo erforderlich werden neue Putzflächen als Kalkzementputz oder Sanierputz ausgeführt.

#### 5.6 Bodenaufbau

Im Erdgeschoss und Obergeschoss bleibt der Bodenaufbau unberührt. Im Dachgeschossbereich wird ein neuer Fußbodenaufbau mittels Weichfaserplatten oder gleichwertig gemäß Vorgaben Fachplanung ausgeführt. Die Dämmstoffstärken und Ausführungen sind abhängig von der vorhandenen Bestandssituation. In allen neuen Fußbodenaufbauten wird der Trittschallschutz nach DIN 4109 berücksichtigt. Der Boden im Dachgeschoss wird durch Fermacell-Trocken-Estrich belagsreif hergestellt.

#### 5.7 Bodenbeläge

Bäder erhalten einen Fliesenbelag entsprechend Pkt. 5.4. Alle übrigen Räume werden mit einem vollflächig verklebten Vinyl-Design-Boden, z.B. Primero Sugar Pine ausgestattet. Die Bemusterung erfolgt durch den Verkäufer. Die Wandanschlusssleiste wird als Sockelleiste in Anlehnung an Berliner Profil, Farbe weiß oder gleichwertig eingebaut.

#### 5.8 Malerarbeiten

In allen Räumen werden die Decken und Wände mit Dispersionsfarbe deckend weiß gestrichen. Wände in den Bädern und WCs erhalten oberhalb der Fliesen bzw. an nicht gefliesten Wänden eine gespachtelte Oberfläche und Anstrich mit Dispersionsfarbe, seidenmatt weiß. Entsprechend gesonderter Innenraumkonzeption können einzelne Wände auch mit einem farblichen Anstrich versehen werden, die ggf. mit Mehrkosten für den Käufer verbunden sind.

#### 5.9 Unterdecken

Sollten Unterdecken bauphysikalisch eingebaut werden, werden diese als abgehängte Decken mit glatten Gipskartonplatten (Qualität gem. bauphysikalischen Anforderungen) hergestellt und mit Spachtelung in den Stoßbereichen versehen.

#### 5.10 Innentrepfen

Für die Wohnungen 15 und 20 werden gemäß Grundrissplanung Wohnraumtreppen mit Holztrittstufen und einseitigem Handlauf gesetzt.

### [6.0 HAUSTECHNIK]

#### 6.1 Sanitärinstallation

##### 6.1.1 Allgemeine Vorbemerkungen

Sämtliche Grundwasserleitungen bleiben erhalten. Alle Bäder erhalten neue Trinkwasser- und Schmutzwasserleitungen. Schmutzwasser wird in das öffentliche Kanalsystem abgeführt. Regenwasser und Oberflächenwasser wird in Abstimmung mit den zuständigen Behörden ebenfalls ins öffentliche Netz entwässert. Das Haus wird mit Trinkwasser aus dem Netz der örtlichen Wasserwerke versorgt.

##### 6.1.2 Be- und Entwässerung

Innerhalb des Gebäudes erfolgt die Entwässerung für Schmutz- und Regenwasser in neu verlegten Rohrleitungen. Für alle neu anzulegenden Schmutzwasserfallleitungen kommt ein schallgedämmtes Rohr oder gleichwertig zum Einsatz. Etagenübergreifend werden, wo vorgeschrieben, Deckenschotts eingebaut oder Brandschutzkanäle erstellt.

Für alle Anschlussleitungen innerhalb der Wohnungen sowie für die Hauptlüftungen wird Kunststoffrohr (HAT) verwendet. Neue Rohre erhalten eine Schallentkopplung zur Vermeidung von der Übertragung von Körperschall.

Die Qualität der Kalt-, Warm- und Zirkulationswasserleitungen werden nach Maßgabe der haustechnischen Planung und üblichen Standarderwartungen ausgeführt.

In der Außenanlage ist an einem öffentlich zugänglichen Bereich der Hoffassade ein abschließbarer Wasseranschluss inkl. Anschluss an die Entwässerung vorgesehen.

#### 6.1.3 Sanitäre Ausstattung - Installation

In den Bädern wird ein Waschmaschinenanschluss installiert, alternativ in separaten Räumen sofern dies nicht in den Bädern umsetzbar ist.

In den Küchen wird ein Spülmaschinenanschluss installiert.

In Bädern und WCs sind für die Grundbeleuchtung feuchtraumgeeignete Downlights, sofern möglich, vorgesehen. Anzahl und Anordnung werden in Abhängigkeit von der Raumgeometrie durch die Fachplaner festgelegt.

Für die WCs wird das Fabrikat Ideal Standard CONNECT Wandtiefenspülklosett oder gleichwertig verwendet. Dazu passend werden die Waschtische der Firma Ideal Standard CONNECT Cube oder gleichwertig eingebaut. Alle WC-Drückerplatten werden annähernd flächenbündig ausgeführt (Grohe Skate Cosmopolitan Abdeckplatte oder gleichwertig). Die Größe der Duschen beträgt ca. 90 x 90 cm, grundrissbedingt werden diese auch größer ausgeführt. Sie werden bodennah gefliest, sofern dies im Bestand mit den vorgefundenen Gegebenheiten möglich ist. Die Duschen erhalten eine Echtglas-Duschabtrennungen je nach Konzeption der jeweiligen Dusche. In vereinzelten Wohnungen sind Badewannen entsprechend der Planung vorgesehen, für diese wird das Fabrikat Ideal Standard Connect Air Duo-Badewanne oder gleichwertig, verwendet. Die Größe der Badewanne richtet sich nach der Raumgeometrie.

Alle Garnituren werden verchromt (Fabrikat Hansa Twist oder gleichwertig) ausgeführt.



Die geplanten Spiegel werden türzargenhoch mit einer Breite von 1,00 m eingebaut. In einigen Bädern werden die Spiegel, raumgeometrisch geschuldet, schmaler ausgeführt.

Alle Bäder werden mit Bad-Accessoires (Handtuchring, Doppelhaken, WC-Rollenhalter, WC-Reservepapierhalter, WC-Bürstenhalter mit Bürste; Fa. EMCO loft oder gleichwertig) ausgestattet.

Das Bad in der Wohnung 10 erhält gemäß Grundrissplanung einen eigenen Saunabereich als Fertigsauna für ca. 4-6 Personen.

#### 6.1.4 Verbrauchserfassung

Die Verbrauchserfassung je Wohnung erfolgt getrennt für Kalt- und Warmwasser sowie Heizung. Jede Wohnung erhält verbrauchsabhängige Zählleinrichtungen gemäß bestehenden Verordnungen.

#### 6.2 Lüftung

Alle innenliegenden Sanitärräume werden über geräuscharme, elektrische Schachtventilatoren entlüftet. Die Steuerung der Lüfter erfolgt über den Lichtschalter mit elektronischer Nachlaufeinrichtung.

#### 6.3 Heizungsinstallation

##### 6.3.1 Wärmeversorgung, zentrale Warmwasserbereitung

Die Wärmeversorgung für die Wohnungen und Café erfolgt über eine Zentralheizung (Gas), welche bereits im Bestand vorhanden ist. Die Heizleitungen werden erhalten. Die Gas-Zentral-Heizung wird inklusive aller notwendigen Motoren, Pumpen und Speichertechnik erneuert.



### 6.3.2 Heizflächen und Zubehör

Als Heizflächen werden Heizkörper vorgesehen, in den Bädern Handtuchheizkörper. Alle Handtuchheizkörper (Farbe weiß, Typ Zender Toga oder gleichwertig) werden elektrisch mit Heizpatrone ausgerüstet. Alle Heizflächen werden mit thermostatischen Fühlerelementen ausgestattet.

### 6.4 Elektroinstallation

#### 6.4.1 Allgemeine Vorbemerkungen

Die Elektroinstallation erfolgt als Neuinstallation. Jede Wohneinheit erhält in Abstimmung mit den Energieversorgungsunternehmen im Gebäudeanschlussraum bzw. an der mit dem Unternehmen abgesprochenen Stelle einen Haus- bzw. Wohneinheits-Anschlusskasten mit Zuleitung aus dem Netz des ortsansässigen Energielieferanten. Jede Wohnung erhält einen separaten Zähler mit Zuleitung zur Unterverteilung in der Wohnung.

#### 6.4.2 Zähler, Unterverteilungen, Verbrauchserfassungen

Als Standort für die Zählerverteilungen wird ein zentraler Raum im Gebäude vorgesehen. Die Zählerplätze werden gemäß Vorschriften ausgeführt. Für Anlagen in allgemein genutzten Bereichen wie z. B. Außenanlagen, Türsprechanlagen, Antennenanlage und Heizung werden jeweils separate Zählerplätze vorgesehen.

Die Wohneinheiten erhalten eine Wohnungsverteilung in schutzisolierter Ausführung in weiß.

#### 6.4.3 Wohnungen

Das Schaltermaterial wird mit viereckiger weißer Abdeckplatte montiert; sämtliche Schalter als Wippschalter. Es wird nur ein Fabrikat und ein Modell für Wohnungen und allgemeine Bereiche verwendet: Fabrikat Gira E55 weiß oder gleichwertig.



Unabhängig von der Wohnungsgröße erhalten die einzelnen Räume folgende Ausstattung für die Elektroinstallationen:

Wohnraum:

- 1-2 Deckenbrennstellen in Serienschaltung je nach Raumgröße
- 6 Schukosteckdosen (davon 1x 3fach neben TV-SAT-Anschlussdose)
- 1 TV-SAT-Anschlussdose
- 2 Unterputzdosen und Leerrohr für Telefon/ LAN

Flure:

- deckenintegrierte Downlights je nach Raumgröße
- 1-2 Schukosteckdosen

Küche/Küchenbereich:

- 4 Schukosteckdosen als Arbeitssteckdosen, je nach Küchengröße
- 1 Schukosteckdosen für Kühlschrank
- 1 Herdanschlussdose
- 1 Schukosteckdose für Geschirrspüler
- 1 Schukosteckdose für Umlufthaube H = 2,1 m
- 1 Schukosteckdose für Mikrowelle

Bäder:

- deckenintegrierte Downlights, Anzahl und Anordnung je nach Raumgröße und Raumgeometrie gem. Angabe durch den Fachplaner, feuchtraumgeeignet
- 1 Zweifach-Steckdose-Schuko als Rasiersteckdose H = 1,3 m nach Vorgabe Architekt
- 1 Anschluss Lüfter, nur in innenliegenden Bädern
- 2 Schukosteckdosen für Waschmaschine und Wäschetrockner (wo lt. Planung vorgesehen)
- 1 Schukosteckdose für Handtuchheizkörper

Schlafzimmer:

- 1 Deckenbrennstelle
- 5 Schukosteckdosen
- 1 TV-SAT-Anschlussdose

Terrassen:

- 1 Feuchtraum-Schukosteckdose für außen, schaltbar
- 1 Wandauslass Beleuchtung; bei großen Terrassen (Grundfläche größer 20 m<sup>2</sup>) 2 Wandauslässe



Entsprechend der örtlichen Gegebenheiten und Raumgrößen kann die angegebene Elektroausstattung variieren.

Rauchmelder:

Entsprechend der Rauchmelderpflicht in Mecklenburg-Vorpommern erhält jedes Schlafzimmer und jeder Flur, der als Rettungsweg zum Verlassen von Wohnräumen dient, je einen Rauchmelder.

#### 6.4.4 Gemeinschaftsbereiche

Die Hauseingangsleuchten werden licht- und/oder zeitabhängig automatisch schaltbar sein.

Außenanlagen:

Hauseingänge und Hauptwege werden beleuchtet. Außer den Hauseingangsleuchten erhalten die Zugänge zu den Häusern Außenraumleuchten und Orientierungsleuchten an den Parkwegen gem. Außenanlagenplanung. Die Leuchten werden über Dämmerungsschalter und/oder Zeitschaltuhr geschaltet. Die Beleuchtungsstärke nach DIN wird nicht eingehalten.

SAT-Anlage:

Auf dem Dach bzw. an einem geeigneten Standort wird entsprechend der Gegebenheiten eine SAT-Anlage installiert.

#### 6.4.5 Beleuchtungskörper

Im Gemeinschaftsbereich werden Leuchten einschließlich Leuchtmittel montiert:

- Zugänge von außen erhalten eine Wandleuchte
- Abstellflure, Hausanschluss- und Technikräume erhalten FR-Langfeldleuchten

## [7. SONSTIGES]

Die vorliegende Baubeschreibung definiert den Leistungsumfang des Verkäufers und die zur Verwendung vorgesehenen Materialien auf der Basis der derzeitigen Planung und Entwicklung.

Soweit sich hiervon künftig Abweichungen ergeben, wird seitens des Verkäufers gewährleistet, dass Änderungen in den Bauausführungen, sei es durch behördliche Auflagen oder technische Erfordernisse (konstruktive oder haustechnische Belange), aus Gründen des wirtschaftlichen Bauablaufs, durch zweckmäßige Weiterentwicklung notwendig oder angeraten sind oder durch gestalterische Weiterentwicklung (Form, Farbe oder ähnliches, insbesondere im Bereich der Fassade), in gleichwertiger Qualität zur Ausführung gelangen.

Änderungen im oben genannten Umfang bleiben ausdrücklich vorbehalten.