

# Baubeschreibung

## Auerstraße 1

### **Vorbemerkung:**

Die vorliegende Baubeschreibung ist auf die Entwurfsplanung des Architekten und den Charakter des Hauses abgestimmt.

### **1. Baukonstruktionen**

#### **1.1 Gründung**

Nach statischen Erfordernissen.

#### **1.2 Bauwerksabdichtung**

Horizontal: weiße Wanne

Vertikal: weiße Wanne

### **2. Außenwände**

#### **2.1 Tragende Außenwände**

Die Wände werden nach statischen Erfordernissen als Kalksandsteinwände und in Teilen in Stahlbeton ausgeführt.

#### **2.2. Außentüren /-fenster**

##### **2.2.1 Fenster- und Fenstertürelemente**

Fenster und Fenstertüren werden im Holzton lasiert. Die Wahl des Rahmen- und Flügelholzes erfolgt nach besonderer Eignung für diese Lasur. Fenster und Fenstertüren mit Wärmedämmverglasung und Dreh-Kipp-Beschlag, (Aluminium, Firma FSB oder gleichw.). Im Dachgeschoß werden zudem auch Schiebefenster mit entsprechenden Beschlägen eingebaut. Die Größe der Fenster sowie die Dreh-Kipp und Schiebe-Funktionen können den Ansichtszeichnungen und Grundrissen entnommen werden.

##### **2.2.2 Verglasung**

In allen Geschossen wird Wärmeschutzverglasung, U-Wert der Verglasung ( $U_g = 1,1 \text{ W}/(\text{qmK})$ ) als zwei Scheiben Isolierverglasung eingebaut.

### **2.2.3 Geländer an Fenstertüren, Balkon und Dachterrasse**

Alle bodentiefen Fenstertüren erhalten außenseitig ein Brüstungsgeländer aus feuerverzinkten und lackierten Stahlprofilen in Anthrazit, gemäß den Vorgaben der Berliner Bauordnung.

### **2.2.4 Außenfensterbänke**

Außenfensterbänke sind in die Gesimsbänder integriert

### **2.3 Balkone**

Betonfertigteile mit fertiger Oberfläche. Anschluß an die Außenwand mittels Schöck-Isokorb.

### **2.4 Sonnenschutz**

Auf der West- (Garten) und Südseite (Giebel) werden bewegliche Fallarmmarkisen angebracht. Auf der Ostseite (Straße) werden senkrechte Markisen angebracht. Im Dachgeschoß werden Holzschiebeläden eingebaut.

### **2.5 Hauseingangstür**

Haustürelement als Holz-Konstruktion mit feststehenden verglasten Seitenteilen, in Naturton lasiert.

### **2.6 Wohnungsabschlußtüren**

Eine Wohnungsabschlußtür mit erhöhten Schallschutz, Rauchdicht und selbstschließend gemäß Bauordnung Berlin, Einbruchschutz WK 2 und Türspion.

### **2.7 Garagentore**

Garagen-Sektionaltore mit automatischem Antrieb über Funk.

### **2.8 Außenwandbekleidung außen**

Wärmedämmverbundsystem mit mineralischem Oberputz mit feinsten Körnung darauf mineralisches Anstrichsystem.

Horizontale Fassadengliederung durch Gesimsbänder in Deckenhöhe.

### **2.9 Außenwandbekleidung innen**

Gipsputz Qualitätsstufe Q3 (erhöhte Ansprüche an die Putzoberfläche) mit hellem Dispersionsanstrich, weiß.

### **3. Innenwände**

#### **3.1. Tragende Innenwände**

Die tragenden Innenwände sind aus KS-Mauerwerk,  $d = 24,5$  bis  $17,5$  cm, in Teilen nach statischen Erfordernissen aus Stahlbeton. Bekleidung mit Gipsputz in Qualitätsstufe Q3 und Dispersionsanstrich, weiß.

#### **3.2 Nichttragende Innenwände**

Die nichttragenden Innenwände als Trockenbauständerwände, beidseitig doppelt beplankt für erhöhten Schallschutz, mit hellem Dispersionsanstrich, weiß.

#### **3.3 Bad- und WC-Wände**

Abdichtung der Wände als Verbundabdichtung. Wandbelag: Mosaikfliesen nach Vorschlag des Architekten mit einem Materialpreis von  $50,-$  €/brutto/qm.

#### **3.4 Innentüren**

##### **Zimmertüren**

Holzzargen mit überfälzten Türblättern, Oberfläche der Türen: weiß lackiert.

Beschlag: Aluminium, Fa. FSB oder gleichw. Buntbartschloss, Langschild. Beschlag der Badezimmertüren als Badgarnitur.

Teilweise Schiebetüren (Küche) innerhalb der Wandkonstruktion laufend.

### **4. Deckenkonstruktion**

Die Decken werden nach statischen Vorgaben aus Stahlbeton hergestellt. Die Deckenunterseiten erhalten ein Malervlies und einen Dispersionsanstrich in weiß.

### **5. Böden**

#### **5.1 Estrich**

Alle zu Wohnzwecken dienenden Räume erhalten einen schwimmenden Estrich als Zement-Estrich auf Trittschalldämmung.

## **5.2 Beläge**

Alle Räume außer Bäder, WC und Küchen mit Mehrschichtparkett, z.B. Firma Bembé, Stab Tabis unregelmäßiger Verband in Merbau mit einem Preis von 67,- €/brutto/qm. Oberfläche geölt oder lackiert; Sockelleisten aus Vollholz, Oberfläche lackiert.

Bodenbelag in Bädern, WC und Küche aus Naturstein, Schiefer im Großformat ca. 60 x 40 cm, Abdichtung als Verbundabdichtung.

## **6. Dächer**

### **6.1. Dachkonstruktion**

Tragende Dachdecke aus Stahlbeton nach statischen Vorgaben.

### **6.2 Dachbeläge**

Das Hauptdach über dem Dachgeschoss erhält eine Dämmung und Abdichtung nach den Flachdachrichtlinien sowie einen extensiven Gründachaufbau zum Schutz der Abdichtung und zur Verbesserung des Raumklimas.

Die Dachfläche der Dachterrasse erhält eine Dämmung und Abdichtung nach den Flachdachrichtlinien sowie einen begehbaren Holzdielenbelag aus „Thermo-Holz“ (erhöhte Witterungsbeständigkeit), Oberfläche geriffelt. Der Zugang zur Dachterrasse erfolgt weitgehend barrierefrei.

## **7. Sanitärausstattung Wannenbad/Duschbad/Gäste-WC**

Bäder mit gehobenem Sanitärstandard der Firma Duravit, Serie Starck 3. Waschtische und WC erhalten die besonders reinigungsfreundliche Oberflächenveredelung „WonderGliss“.

Alle Armaturen als Einhebelmischbatterie von Hansgrohe, Serie Talis S.

Zur Badausstattung gehören:

Waschtischanlage Badezimmer:  
Zwei Waschtische, Farbe weiß.

Badewanne:

4-Zimmer-Wohnung (ca. 161 qm): Wanne 1,90 m x 0,90 m  
3-Zimmer-Wohnung (ca. 134 qm): Wanne 1,80 m x 0,80 m  
Dachgeschoßwohnung/Großes Bad: Wanne 2,00 m x 1,00 m  
Dachgeschoßwohnung/Gäste-Bad: Wanne 1,70 m x 0,70 m

Einhand Aufputz-Badebatterie verchromt, einschl. Brausestange und Handbrause. Ablauf jeweils mittig mit zwei Rückenschrägen, Ausnahme die Badewanne im Gäste-Bad des Dachgeschosses, hier ist der Ablauf am Fußende mit einer Rückenschräge.

Dusche:

Bodengleiche Dusche, Einhand-Aufputz-Duschbatterie verchromt, einschl. Brausestange und Handbrause

Wandhängendes Tiefspülklosett:

Farbe weiß, mit Kunststoff-Ringsitz und -deckel, Wandeinbau-Spülkasten mit Abdeckplatte; im Badezimmer durch eine mattierte Glasscheibe separiert.

Spiegel oberhalb der Ablage. Downlightspots in einer abgehängten Decke als Beleuchtung.

Zur Ausstattung des Gäste-WC gehören:

Waschtischanlage Gäste-WC:

Waschtisch, Farbe weiß.

Dusche:

Bodengleiche Dusche, Einhand-Aufputz-Duschbatterie verchromt, einschl. Brausestange und Handbrause

Wandhängendes Tiefspülkloset:

Farbe weiß, mit Kunststoff-Ringsitz- und deckel, Wandeinbau-Spülkasten mit Abdeckplatte

Downlightspots in einer abgehängten Decke als Beleuchtung.

## **8. Küche**

Für die Küche werden die Zuleitungen für Warm- und Kaltwasser sowie ein Schmutzwasseranschluss DN 50 am Leitungsschacht vorgerüstet. Die Kücheneinrichtung ist eine individuelle Entscheidung des Erwerbers und ist im Leistungsumfang nicht enthalten.

## **9. Abwasser- und Wasseranlagen**

### **9.1 Schmutzwasserentwässerung**

Die Abwasserentsorgung wird entsprechend den geltenden Vorschriften ausgeführt und an die vorhandene Kanalisation angeschlossen.

## **9.2 Regenentwässerung**

Das Regenwasser wird entsprechend den behördlichen Auflagen abgeführt. Regenwasser wird nach Möglichkeit auf dem Grundstück gartenseitig oberflächenversickert.

## **9.3 Trink- und Brauchwasserversorgung**

Die Wasserversorgung erfolgt durch Anschluss an das öffentliche Netz. Ein manueller Rückspülfilter wird vorgesehen. Ausführungen der Anlage gemäß DIN 1988. Die Brauchwassererwärmung erfolgt zentral durch die hauseigene Heizungs-Unterstation.

Waschmaschine:

Die notwendigen Anschlüsse für die Aufstellung einer Waschmaschine werden im Gäste-WC installiert.

Die Gartenbewässerung wird durch separate Zähler erfasst.

## **10. Wärmeversorgungsanlagen**

### **10.1 Wärmeversorgung**

Die Wärme- und Warmwasserversorgung erfolgt durch Fernwärme.

### **10.2 Raumheizflächen**

Es wird eine Fußbodenheizung eingebaut. In den Badezimmern werden zusätzlich Handtuchheizkörper mit elektrischer Betriebsmöglichkeit eingebaut.

### **10.3 Verbrauchserfassung**

Die Verbrauchserfassung erfolgt durch den Einbau eines entsprechenden Zählers.

## **11 Starkstromanlagen**

### **11.1 Niederspannungsinstallationsanlagen**

Alle Räume werden entsprechend den geltenden Vorschriften elektrisch versorgt. Aufgrund unterschiedlicher Raumaufteilung und Nutzung ergaben sich bei den einzelnen Räumen verschiedene Anordnungen. Hieraus resultieren unterschiedliche Stückzahlen und Schaltungsarten. Maßgebend ist der jeweilige Ausführungsplan. Es erfolgt eine Unterputzinstallation, Raumweise Ausstattung:

Die Zähler inklusive Zählerschrank werden im Hausanschlussraum (KG) untergebracht.

## **12. Fernmelde- und Informationstechnische Anlagen**

### **12.1 Telekommunikation**

Jede Wohnung wird an das Fernmeldenetz der Deutschen Telekom AG angeschlossen und in der Grundausstattung mit einer Fernmeldeanschlussdose im Flurbereich bestückt. Weiterhin werden weitere Anschlussdosen inkl. Verkabelung in jedem Zimmer (entsprechend Elektroplanung) installiert. Der erforderliche Nutzungsvertrag und damit die Veranlassung der Freischaltung des Hauptanschlusses und die Inbetriebnahme des Fernmeldeanschlusses erfolgt individuell (Analog, ISDN oder DSL) durch den Eigentümer.

### **12.2 Fernseh- und Antennenanlagen**

Wir schaffen die technischen Voraussetzungen, damit jede Wohnung einen Kabelanschluss erhält. Es erfolgt eine Verkabelung für TV und Radio in jedem Zimmer (entsprechend Elektroplanung).

Der erforderliche Nutzungsvertrag zur Freischaltung der Antennenanschlussdosen ist von jedem Erwerber mit dem örtlich ansässigen Kabelanbieter direkt zu schließen.

Zusätzlich erhält jede Wohnung im Wohnzimmer zwei Anschlüsse für Satellitenreceiver.

### **12.3 Gegensprechanlage**

Jede Wohnung erhält eine Innensprechstelle mit Videodisplay an der Wohnungstür mit Rufunterscheidung für Haus- und Etagenruf.

## **13. Treppenhaus**

### **13.1 Treppen**

Treppenläufe und Podeste in Stahlbeton, Treppenläufe sind von den Treppenraumwänden akustisch entkoppelt.

### **13.2 Treppen- und Podestbeläge**

Naturstein, Schiefer

### **13.3 Treppenraumwände**

Holz- oder Natursteinpaneele in der Sockelzone, darüber verputzt und gestrichen.

### **13.4 Aufzugsanlage**

Schindler Model 3400 oder gleichwertig, nutzbare Grundfläche 1,10 x 2,10 m gem. Bauordnung Berlin.

### **13.5 Briefkastenanlage**

Die Briefkastenanlage (Firma Lippert) wird in der Eingangshalle montiert.

## **14. Außenanlagen**

### **14.1 Geländeflächen**

Es wird ein Spielplatz zum Spielen für Kleinkinder angelegt. Die restlichen Freiflächen werden gärtnerisch angelegt. Den Wohnungen 1 und 2 werden Gärten als Sondernutzungsrecht zugeordnet.

### **14.2 Baukonstruktionen in Außenanlagen**

Der Zugang zur Gartenfläche aus den jeweiligen Wohnungen im 1.OG erfolgt über eine von den Balkonen abgehende Spindeltreppe.

## **15. Keller-Räume**

Jeder Wohnung ist ein Mieterkellerraum als Sondernutzungsrecht zugeordnet. Abtrennungen der Mieterkeller erfolgt mit System-Trennwänden, z.B. Firma Braun.

## **16. Allgemeine und grundsätzliche Nachbemerkingen**

Bei Unstimmigkeiten zwischen Plan und Baubeschreibung ist die Baubeschreibung maßgebend.

Das Gebäude wird nach den anerkannten Regeln der Technik und den geltenden gesetzlichen Bestimmungen errichtet. Abweichungen von dieser Bau- und Leistungsbeschreibung durch behördliche Auflagen oder aus technischen und konstruktiven Gründen sind möglich und stellen keine Wertveränderung dar.

Der Käufer kann sich auch für andere Ausstattungen entscheiden, sofern diese nicht in die Konstruktion des Gebäudes eingreifen. Die Mehr- oder Minderkosten werden dann mitgeteilt. Die Kosten für Änderungen und Sonderwünsche sind vom Auftraggeber zu übernehmen. Mehr- und/oder Minderkosten werden abgerechnet. Änderungs- und Sonderwünsche sind dem Auftragnehmer rechtzeitig schriftlich bekannt zu geben und von diesem zu genehmigen. Spätestens vier Wochen vor Ausführungsbeginn des Bauvorhabens müssen Sonderwünsche bzw. Änderungen schriftlich vereinbart sein. Änderungen während der Bauphase führen erfahrungsgemäß zu Zeitverzögerungen und Mehrkosten.

Bauausführende Handwerker sind nicht berechtigt, Erklärungen für den Auftragnehmer abzugeben oder entgegenzunehmen.

Die in den Plänen eingezeichneten Kucheneinrichtungen und Möblierungen dienen der Orientierung und sind in den Kosten nicht enthalten. Mitzuliefernde oder fest einzubauende Einrichtungen müssen in dieser Baubeschreibung ausdrücklich erwähnt sein.

Mündliche Zusagen bedürfen der schriftlichen Bestätigung.