

Baubeschreibung

Objekt: Rheinsberger Straße 17 in 10115 Berlin

Das Bauvorhaben wird entsprechend dem architektonischen Gesamtkonzept und nach Auflagen der Genehmigungsbehörden ausgeführt. Die äußere und innere Gestaltung des Gebäudes erfolgt in Abstimmung mit dem Architekten.

Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass es sich bei dem Objekt teilweise nicht um einen Neubau handelt und bzgl. des Bestandsgebäudes nach der Sanierung auch kein Neubau entsteht. Änderungen an Entwurfs- und Ausführungskonzeption, die infolge von behördlichen Auflagen und aufgrund ingenieurtechnischer – z.B. statischer - Anforderungen notwendig werden, bleiben ausdrücklich vorbehalten. Die heutigen Bestimmungen, wie z.B. die DIN-Vorschriften und die anerkannten Regeln der Technik werden im Hinblick auf z.B. Wärme-, Schall- und Feuchteschutz im Bereich des vorhandenen Altbaubestandes nicht eingehalten. Änderungen gegenüber den in der Baubeschreibung beschriebenen Materialien und Leistungen, soweit sie aus technischen Gründen zweckmäßig oder erforderlich sind, bleiben vorbehalten. Maßliche Differenzen inkl. statischer Maßnahmen, die sich aus architektonischen bzw. bautechnischen Gründen ergeben, jedoch keinen Einfluß auf die Qualität und Nutzung des Gebäudes haben, bleiben ebenfalls ausdrücklich vorbehalten.

Die Bemusterung für den Innenausbau, soweit diese nicht durch die Baubeschreibung im Einzelnen festgelegt ist, erfolgt rechtzeitig im Rahmen des Bauablaufes. Bereits festgelegte Fabrikate sind Qualitätsbeispiele. Die in den Plänen eingezeichneten Einrichtungsgegenstände dienen lediglich zum Nachweis der Stellmöglichkeit. Mitzuliefernde und fest einzubauende Einrichtungen sind Bestandteil dieser Beschreibung.

Durch die umfangreichen Baumaßnahmen und Grundrissänderungen erhöht sich der Feuchtegehalt im Bauwerk. Dadurch erfolgt der Austrocknungsprozess auch noch nach Bezugsfertigkeit. Eine sachgerechte Lüftung und Beheizung aller Räume ist notwendig, um die Austrocknung des Gebäudes zu gewährleisten und Bauschäden zu verhindern. Vor Baubeginn werden die Balkenköpfe im Bereich ehemaliger Feuchträume bzw. prädestinierter Schadensbereiche unter Berücksichtigung der konstruktiven Besonderheiten des Gebäudes durch einen Sachverständigen begutachtet. Ebenfalls wird durch diesen Sachverständigen die Bausubstanz auf vorhandene Schäden untersucht. Dabei festgestellte Schäden werden nach einem Sanierungskonzept des Sachverständigen behoben.

Das Objekt setzt sich aus dem zu sanierenden Bestandsgebäude Rheinsberger Straße 17 und dem als Seitenflügel anzubauenden Neubau zusammen. Der Neubau steht auf der Grundstücksgrenze vor einer nachbarlichen Brandwand. Nach Fertigstellung bilden beide Gebäudeteile eine Einheit, die vollständig für Wohnzwecke genutzt wird. Die wesentlichen Veränderungen des Bestandsgebäudes bestehen in der Gestaltung zeitgemäßer Grundrisse, dem Anbau eines Personenaufzuges an der Hofseite, dem Ausbau des Dachgeschosses zu Wohnungen und dem Anbau von Balkonen.

1. Rohbau

1.1 Fundamente und Keller

Für den neu zu errichtenden Seitenflügel werden gemäß Statik Streifen- und Einzelfundamente eingebaut. Der Neubau/die Neubauwohnungen mit der Nr. erhalten keinen Keller.

Die Bestandskellerwände werden mittels Injektageverfahren horizontal gegen aufsteigende Feuchtigkeit gesperrt (zu den Nachbargebäuden, hofseitig und bei allen Innenwänden auf Höhe Kellerboden und straßenseitig auf Höhe Gehweg / Spritzbereich). Ferner erhalten die Kelleraußenwände hofseitig eine vertikale Abdichtung durch Freilegung bis Oberkante Kellerboden und Auftrag geeigneter Beschichtung sowie straßenseitig mittels Flächeninjektage (alternativ: Abdichtung analog Hofseite bei behördlicher Genehmigung und Baufreiheit seitens Medien (In diesem Fall erfolgt die horizontale Sperre auch hier oberhalb Spritzbereich / Geländeniveau.))

Es wird darauf hingewiesen, dass der Austrocknungsprozess erfahrungsgemäß einige Jahre andauert. Die Kellerräume verbleiben entsprechend ihrer niederen Nutzung. Auf den bestehenden Kellerfußboden wird Zementestrich auf Folie eingebracht. Die bestehenden Raumhöhen reduzieren sich entsprechend. Wände und Decken werden vom Altputz befreit und sandgestrahlt. Die Oberfläche bleibt steinsichtig. Die Abtrennung der Kellerabteile erfolgt mit abschließbarem Stahllamellen-Trennsystem (Oberfläche verzinkt).

1.2 Entkernung

Sämtliche nicht mehr verwendbaren Bauteile und Materialien werden komplett entfernt. Der genaue Umfang richtet sich nach der Genehmigungsplanung des Architekten in Absprache mit dem Statiker und der Genehmigungsbehörde.

1.3 Außenwände / Fassaden

Die Fassaden / Außenwände (straßenseitig nur bei behördlicher Genehmigung) erhalten ein Wärmedämmverbundsystem (WDVS) gemäß Anforderung der Energieeinsparverordnung (ENEV). Straßenseitig wird durch Anbringung geeigneter Profile eine Optik in Anlehnung an die geplante Ansicht hergestellt. Die gesamte Ausführung insb. die Farbgebung erfolgt in Abstimmung mit dem Architekten.

1.4 Innenwände

Nicht mehr benötigte Mauern werden abgetragen. Gemäß Planunterlagen und statischen Erfordernissen werden neue Wände in Ziegelmauerwerk bzw. nichttragende Wände durch Gipskartonständerwerke mit verzinktem Metall-Ständerwerk und beidseitig doppelter Beplankung erstellt. An den im Bestand verbleibenden Wänden werden die losen Putzschichten entfernt und neuer Putz aufgebracht. Es wird darauf hingewiesen,

dass Bestandsflächen keine Planebenheit aufweisen. Unebenheiten stellen daher in diesen Bereichen keinen Baumangel dar.
Wohnungstrennwände, welche den Anforderungen nach DIN nicht entsprechen, erhalten eine Brand- und Schallschutzschale.

1.5 Decken

Die Decken im Bestandsgebäude werden malermäßig überarbeitet oder mit ca. 10 – 12 cm Abstand zur Bestandsdecke mit Gipskartonplatten abgehängt. Im Neubau erfolgt die Ausführung der Decken in Stahlbeton, fugenglatt abgezogen. Sofern haustechnische Installationen oder aus statischen Gründen Träger einzubauen sind, kann die Abhängung auch mit größerem Abstand bzw. mit separater Verkleidung der Träger erfolgen. Es wird ferner darauf hingewiesen, dass die einzelnen Raumhöhen auch innerhalb der Einheiten voneinander abweichen können. Flure und Wohnzimmer im Bestandsgebäude erhalten umlaufende Stuckfertigteilprofile ca. 10x10 cm – Fabrikat Normastyle Typ A1 (jedoch nicht bei Dachgeschossen).

1.6 Kamin

Der Heizungskamin wird mittels Edelstahlrohr saniert.

1.7 Dach- und Klempnerarbeiten

Der Dachstuhl nebst Eindeckung wird komplett gem. Planung und Statik erneuert. Das Dachgeschoss erhält eine Wärmedämmung (Zwischensparrendämmung) gemäß den bauphysikalischen, gültigen Verordnungen mit einer raumseitigen Dampfsperre. Dachrinnen, Fallrohre und alle anderen Spenglerarbeiten werden in Titanzinkblech gefertigt. Die straßenseitige Dachfläche des Bestandsgebäudes erhält Eindeckung aus Betondachstein, Farbe rot. Alle anderen Dachflächen erhalten Eindeckung in Titanzinkblech.

1.8 Treppenhäuser

Die vorhandenen Treppengeländer werden repariert sowie fehlende Teile durch neue, dem Bestand angepasst, ersetzt. Die bestehenden Treppenläufe bleiben erhalten und entsprechen daher nicht der DIN und den aktuellen Regeln der Technik. Tritt- und Setzstufen werden seitlich (Sichtflächen neben Läufer) geschliffen und lackiert bzw. lasiert. Mittig wird ein ca. 70 cm breiter Kokosläufer (soweit brandschutztechnisch genehmigungsfähig) verlegt. Wände und Decken werden farblich gestaltet.
Das neu zu errichtende Treppenhaus erhält eine Betonfertigteilertreppe mit Stahlgeländer. Der Belag wird in Naturstein, Granit, gräulich, Oberfläche matt inkl. passender Sockelleiste ausgeführt. Das Stahlgeländer wird als lackiertes Stahlstabgeländer mit Edelstahlhandlauf errichtet.

Klingel-, Türsprech- und Schließanlage

Am Hauseingang (Vorderhaus) wird eine zentrale Klingelanlage mit Gegensprechstelle und Videoporter (s/w) zu den einzelnen Wohnungen in Messing installiert. Darüber hinaus erhält der Eingang des Seitenflügels (Neubau) eine Klingelanlage (weiß) mit Gegensprechstelle und Türöffner.

Jede Wohnung erhält eine Türsprechanlage mit Türöffner und Videoporter (s/w). Es wird im Vorderhaus eine moderne Briefkastenanlage in Messingausführung installiert. Im gesamten Haus wird eine Zentralschließanlage eingebaut. Die Aufteilung der Schließgruppen erfolgt gemäß der Anzahl der Wohnungen. Die Schließanlage umfasst die jeweilige Wohnungseingangstüre, alle Außentüren und -tore sowie den jeweiligen Briefkasten und das Kellerabteil.

2. Fenster- und Fenstertüren

Sämtliche Fenster werden als Isolierglasfenster ein- oder mehrflügelig nach den Ansichtszeichnungen erneuert. Ausführung erfolgt im Bestandsgebäude straßenseitig in Holz, weiß und im Bestandsgebäude hofseitig in Holz, lichtgrau (RAL 7035 - Innen- und Außenseite) sowie im Neubau in Aluminium, lichtgrau (RAL 7035), pulverbeschichtet (Innen- und Außenseite). Balkon- und Terrassentüren sind Flügeltüren mit Dreh-Kippbeschlägen.

Soweit Mindestbrüstungshöhen unterschritten werden, erhalten Fensteröffnungen in der erforderlichen Höhe verzinkte Metallstäbe zur Absturzsicherung.

Die Kellerfenster werden aus Kunststoff, einflügelig, kippbar eingebaut. Teilweise erhalten Wohnungen gemäß Planung zwischen Bad und Wohnzimmer ein feststehendes Glas-Oberlicht in Holzrahmen, weiß (b x h = ca. 60 x 30 cm). Diese Wohnungen (außer EG) erhalten ebenfalls analoge Oberlichter über den Türen der Schlaf- und Kinderzimmer. Die Fensterelemente des Neubau-Erdgeschosses erhalten Aluminium-Rolläden mit Gurt. Die Elemente erhalten Griffoliven aus Edelstahl passend zu den Drückergarnituren der Türen. Die Wohnungen im Dachgeschoß erhalten zusätzlich Dachliegefenster gemäß Planung (ohne Jalousien).

3. Türen

3.1 Eingangs- und Durchgangstore

Das straßenseitige Eingangstor wird restauriert und erhält einen Sicherheitsbeschlag mit elektrischem Öffner und Obentürschließer.

Die Hoftüre wird neu erstellt. Türbeschläge: Schutzbeschlag, Edelstahl. Die Hauseingangstüre des Seitenflügels (Neubau) wird aus Aluminium, lichtgrau (RAL 7035) – Ausführung passend zu den Fenstern – errichtet.

3.2 Wohnungseingangstüren

Die Wohnungseingangstüren werden in Kassettenoptik (h = ca. 2,11 m, b = ca. 0,985 m), Farbe weiß erstellt. Die angegebenen Maße sind Rohmaße; die Durchgangsmaße sind entsprechend geringer. Alle Wohnungseingangstüren erhalten Spione, Obertürschließer sowie Sicherheitsschlösser, die Teil der Zentralschließanlage sind. Türbeschläge: Schutzbeschlag, Langschild, Edelstahl.

3.3 Innentüren

Die Innentüren werden neu erstellt (h = ca. 2,11 m). Die Ausführung erfolgt ähnlich der Eingangstüren in weiß (Fabrikat Kilsgaard, Typ 20/04). Türbeschläge: Typ Häfele, Rosette, Edelstahl, Modell Sandra. Die Maße sind Rohbaumaße – s.o.

3.4 Kellerabgangstüren

Die Kellerabgangstüren werden erneuert. Ausführung erfolgt in Stahl, T30.

4. Fensterbänke

Die Ausführung der Innenfensterbänke erfolgt in MDF (d = 40 mm), weiß lackiert mit glatter, gehasteter Kante. Außenfensterbänke werden in Titanzinkblech ausgeführt.

5. Malerarbeiten

In den Wohnungen werden die Wände und die Decken deckend weiß gestrichen. Neu errichtete Trockenbauwände werden vorher verspachtelt. Bestandsputzflächen werden einmal gespachtelt und geschliffen.

6. Fliesen- und Wandbeläge

Bäder und WC's

Als Wandbelag werden moderne Fliesen türzargenhoch verlegt. Nicht geflieste Bereiche sowie die Decken werden gespachtelt und weiß gestrichen. Als Bodenbelag werden hochwertige Bodenfliesen fachgerecht verlegt.

Lieferant / Typ: Atala / Wandfliese, keramisch, Urban Blanco, 10x30 cm, weiß glänzend Atala / Bodenfliese, Feinsteinzeug, Schieferstruktur, 30x50 cm, mattschwarz

Preisklasse: € 25,00 pro qm inkl. MwSt.

Küchenbereich

Als Spritzschutz zwischen Unterschränken und Oberschränken wird ein Fliesenspiegel ca. 60 cm hoch, Format 10x10 cm, Farbe weiß matt, verlegt.

7. Bodenbeläge

In allen Räumen - ausgenommen Bäder und WCs - wird Eichenholz-Parkett, Oberfläche geölt und gewachst verlegt. Umlaufend wird eine Wandanschlussleiste (Berliner Profil – MDF weiß, geklebt, ca. 10 cm hoch) angebracht.

Material: Echtholz Eiche, Sortierung rustikal, Stärke: 16 mm, verklebt, geschliffen, geölt und gewachst, Verlegeart Einzelstab, Schiffsbodenverband

Preisklasse: € 35,- pro qm (Material) inkl. MwSt.

In den Wohngeschossen wird ein Zement- bzw. Gußasphaltestrich oder Trockenestrich eingebaut. Der Bodenaufbau umfasst eine Aufbaustärke von ca. 10-12 cm. Die Raumhöhen verringern sich entsprechend.

8. Haustechnische Gewerke

8.1 Elektroinstallation

Der Elektro-Hausanschluss wird falls erforderlich neu hergestellt. Ein Zählerschrank beinhaltet alle erforderlichen Zähler und die Allgemeinverteilung. Der Standort ist im Kellergeschoss.

Hersteller: Hager oder gleichwertig.

Über je einen Leitungsschutzschalter, der den Wohnungszählern im Zählerschrank zugeordnet ist, werden die Kellerabteile abgesichert. Alle Keller sind jeweils mit Beleuchtung und einer Steckdose ausgestattet. Die Kellerbeleuchtung erfolgt durch Schiffslampen. Der Hausanschlussraum und der Heizungsraum werden durch Leuchtstofflampen beleuchtet. Die gesamte Kellerinstallation wird als Aufputz- Feuchtraumausführung realisiert. Die Installation in den Wohnungen und im Treppenhaus erfolgt unterputz. Die Installation der Wohnungszuleitungen wird über die zentralen Elektro-Versorgungsschächte ausgeführt. Jede Wohneinheit erhält einen Unterputz bzw. Hohlwand-Stromkreisverteiler.

Hersteller: Hager oder gleichwertig,
Oberfläche: Stahlblech, lackiert

Schalter und Steckdosen werden in der Farbe reinweiß (Typ Elso Fashion) installiert. Die einzelnen Räume der Wohnungen werden mindestens nach DIN 18015 T 2 wie folgt ausgestattet:

Schalter- und Steckdosenprogramm

Hersteller: Elso Fashion
Oberfläche: reinweiß
Ankleide / Gäste-WC 1 Lichtauslaß

	1 Ausschalter 1 Steckdose
Diele	2 Steckdosen (neben Telefon als Doppelsteckdose) 4 Deckenspots (nicht im DG – dort Lichtauslässe) 1 Wechselschaltung mit 2 Schaltern 1 Telefondose (TAE)
Bad	3 Steckdosen 1 Deckenauslaß 1 Ausschalter
Küche	7 Steckdosen mit Anschlüssen für Geschirrspüler, Kühl- schrank, Dunstabzugshaube 2 Lichtauslässe 1 Ausschalter 1 Herdsteckdose (3-phasig)
Wohnen	8 Steckdosen (neben Antennendose als Dreifachsteckdose) 2 Lichtauslässe 1 Serienschalter 1 TV/Radio-Dose 1 Telefondose (TAE)
Schlafen	6 Steckdosen (Bettensteckdose als Doppelsteckdose) 1 Lichtauslaß 1 Wechselschalter 1 TV/Radio-Dose 1 Telefondose (TAE)
Abstellraum	1 Steckdose (Doppelsteckdose) 1 Lichtauslaß 1 Ausschalter
Kind	6 Steckdosen 1 Lichtauslaß 1 Ausschalter 1 TV/Radio-Dose 1 Telefondose (TAE)

Die Bad-, Terrassen- und Balkonstromkreise sind mittels FI-Schutzschaltung abgesichert. Die Balkone werden mit Steckdose, Balkonlampe und Schalter (innen) ausgestattet. Das Licht in den Treppenhäusern wird über einen Zeitschalter mit Abschaltvorwarnung geschaltet. Auf jeder Etage und Zwischenebene wird eine Leuchte installiert. Als Außenbeleuchtung wird zum Ausleuchten des Vordereinganges eine Leuchte die über einen Dämmerungsschalter geschaltet wird, eingebaut. An den Hintertüren werden über das Hauslicht geschaltete Leuchten als Hofbeleuchtung angebracht. Erdung und Potentialausgleich erfolgen nach den geltenden Bestimmungen der DIN / VDE. Es wird darauf

hingewiesen, dass die Einspeisung des TV/Radio-Signals zwischen den Nutzern bzw. der WEG und dem jeweiligen Anbieter vertraglich zu vereinbaren ist. Es wird hierzu ein Breitband-Kabelanschluß vorgesehen.

8.2 Sanitärinstallation und Einrichtungen

Das Leitungsnetz wird in Kunststoff ausgeführt. Die Waschmaschinenanschlüsse werden in den Bädern über Unterputz- Anschlusskombinationen (Kalt- und Abwasseranschluss) realisiert. Die Abwasserleitungen werden mit KG-Rohr (Grundleitungen), SML-Rohr (Kellersammelleitungen und Falleleitungen) sowie mit schallgedämmten Kunststoffrohr (Etagenanschlussleitungen) DIN-gerecht verlegt. Die Isolierung aller Heizleitungen, Trink- bzw. Abwasserleitungen erfolgt gemäß Heizanlagenverordnung, DIN 1988 bzw. 1986, wobei die Isolierung der Kellerrohrleitungen für Trinkwasser und Heizung zum mechanischen Schutz kunststoffummantelt ausgeführt wird. Alle Sanitärobjekte werden in weiß eingebaut. Als Armaturen kommen wassersparende und geräuscharme, verchromte Einhebelmischbatterien mit DIN-DVGW-Zulassung zum Einsatz.

Sanitäreinrichtungen

Die Bäder werden wie folgt ausgestattet:

Badewanne bestehend aus:

- 1 St. Sanitäracryl-Badewanne 180 cm x 80 cm - Duravit Happy D. #700015
- 1 St. Wannenträger aus Styropor
- 1 St. Wannenset mit Ab- und Überlauf - Duravit
- 1 St. Badewannenbatterie (AP) als Einhandmischer - Grohe Essence #33628
- 1 St. Schlauch, Handbrausehalter und Handbrause - Grohe Tempesta Trio #28578 oder / und

Dusche bestehend aus:

- 1 St. Sanitäracryl-Duschwanne - Duravit Happy D. #720020, alternativ #720024
- 1 St. Duschwannenträger aus Styropor
- 1 St. Duschtrennung in Echtglas - Hüppe Serie 1002 - Klarglas / hochglanz silber / Schwingtür-EckEinstieg – Design: Jette Joop
- 1 St. Duschwannenablauf - Duravit
- 1 St. Brausebatterie (AP) als Einhandmischer - Grohe Essence #33636
- 1 St. Brausegarnitur mit einstellbarer Handbrause, Schlauch und Führungsstange - Grohe Tempesta Trio #28784

WC-Anlage bestehend aus:

- 1 St. Wandhängetiefspül-WC aus Sanitärkeramik - Duravit Happy D. #017109
 - 1 St. Sanitärblock-Montageelement mit Spülkasten, luft- und körperschallgedämmt
 - 1 St. Betätigungsplatte inkl. Wasserspartaste, frontbetätigt, Kunststoff weiß
 - 1 St. WC-Sitz mit Deckel, Papierhalter, Bürstengarnitur an Wandhalterung - Duravit
- Waschtisch bestehend aus:
- 1 St. Sanitärblock-Montageelement
 - 1 St. Waschtisch b=75 cm bzw. (Gäste-WC) Handwaschbecken b=46 cm, Sanitärkeramik - Duravit Happy D. #041775 bzw. #041746

- 1 St. Einhandbatterie - Grohe Essence #33532
- 1 St. Siphon und Kniehebelventil - Duravit
- 2 St. Eckventil - Duravit
- 1 St. Spiegel mit Beleuchtung - Duravit Ciottolo #9623 bzw. (Gäste-WC) #9622

In den Küchen ist jeweils ein Spülenanschluss mit DN 50 Abwasserleitung, Kaltwasserkombieckventil mit Kaltwasseranschluss für den Spülmaschinenanschluss sowie Warmwassereckventil für den Anschluss der Spültisch-Einhebelmischbatterie zu installieren. Im Kellergeschoss wird die Trinkwasserhaufeinführung falls erforderlich erneuert und über einen Filter mit Rückflußverhinderer und Druckminderer das Trinkwasser zur Kaltwasserverteilung geführt.

8.3 Heizungsinstallation

Im Rahmen der Komplettanierung wird eine moderne Heizungsanlage mit zentraler Warmwasseraufbereitung installiert. Die Wärmeversorgung wird mit einem Brennwertkessel für Erdgas, der zusammen mit der zentralen Warmwasseraufbereitung im Heizraum des Kellergeschosses zu installieren ist, realisiert. Für den raumluftabhängigen Betrieb wird der Schornstein mit einem Abgassystem saniert. Die Kellerverteilungen und Steigstränge der Heizungsanlage werden in Kupferrohr verlegt. Die Isolierung dieser Rohrleitungen und Armaturen erfolgt gemäß HeizAnlVo. Dabei wird die Isolierung der Leitungen im Kellerbereich kunststoffummantelt (verschleißfest) und die Steigleitungen werden mit alukaschierten Mineralfaserschalen gedämmt. Für die Wärmemengenmessung der einzelnen Wohnungen werden gemietete und geeichte Wärmemengenzähler einschl. Ableseservice vorgesehen (Mietsache der Nutzer). Die Heizkörperanbindung erfolgt mittels wärmeisoliertem Verbundrohr, das im Fußboden bzw. in Trockenbauwänden verlegt vom zentralen Versorgungsschacht ausgehend bis zu den Heizkörpern installiert wird.

Heizkörper:

Alle Heizkörper werden als Röhrenradiatoren in verschiedenen Größen in weiß ausgeführt und vorzugsweise wandhängend eingebaut. Jeder Heizkörper wird mit Thermostatkopf ausgerüstet. In den Bädern werden Handtuchheizkörper in weiß installiert. In alle fensterlosen Bäder wird eine Zwangslüftung mit Einzellüfter und Nachlaufrelais in Verbindung mit der Lichtschaltung eingebaut.

9. Balkone

An der Rückseite des Bestandsgebäudes werden Balkone in Stahlstützenkonstruktion mit Stahlstabgeländern in pulverbeschichteter (Stützen im Fassadenton und Geländer lichtgrau – RAL 7035) Ausführung angebaut. Die Bodenplatten bestehen aus Sichtbeton und sind entwässert. Die Balkone am Neubau werden als auskragende Bauteile ebenfalls in Sichtbeton ausgeführt. Die Geländer werden analog o.g. errichtet. Die Terrassen im 4. OG und DG erhalten Holzbohlenbelag (Lerche) auf Dämmung und Abdichtung. Die Terrasse im EG (Neubau) erhält ebenfalls Holzbohlenbelag (Lerche).

10. Aufzug

An der Rückseite des Hauses wird ein Personenaufzug für 4 Personen errichtet. Der Aufzug fährt in einem gemauerten Schacht. Die Aufzugstüren befinden sich auf jeder zweiten Halbetage.

11. Außenanlage

Auf dem Gesamtgrundstück werden entsprechend der Erfordernisse und Planung Wege, ein Spielplatz, ein Fahrradstellplatz, ein überdachter Mülltonnenstandplatz sowie Abstellräume errichtet. Die detaillierte Grüngestaltung erfolgt gemäß Planung und behördlicher Vorgaben. Das Grundstück wird entlang der Freifläche des Nachbarn Rheinsberger Straße 18 mit einer verputzten Mauerwerkswand eingefriedet.

12. Sonstiges

12.1 Grundreinigung

Das gesamte Gebäude wird einer Grund- und Feinreinigung unterzogen und dementsprechend sauber übergeben.

12.2 Änderungen

Änderungen, bedingt durch behördliche Auflagen und Änderungen, soweit diese erst im Zuge der Sanierungsarbeiten als erforderlich erkannt werden, bleiben vorbehalten, ebenso Änderungen in der Planung und Ausführungsart der vorgesehenen Baustoffe, soweit diese sich technisch oder wirtschaftlich als zweckmäßig oder notwendig erweisen und sich nicht erheblich wertmindernd auf das Bauvorhaben auswirken. Sollten Baustoffe, welche in der Baubeschreibung genannt sind zur Zeit der Bauausführung nicht oder nur schwer zu beschaffen sein, so werden gleichwertige Materialien verwendet. Änderungswünsche der Erwerber können zu Bauzeitverlängerungen und Preisanpassungen führen. Dabei ist in jedem Falle auch der Bearbeitungsaufwand des Bauträgers zu vergüten.

12.3 Schlussbestimmungen

Die Baubeschreibung hat bei Differenzen mit den Plänen Vorrang. Zumutbare Abweichungen in der Bauausführung, insbesondere zur Erfüllung von gesetzlichen und behördlichen Auflagen sind ohne Zustimmung der Erwerber zulässig. Die Abweichungen dürfen den Wert der Bauleistung nicht mindern, es sei denn, sie sind unabdingbar. Um die Einheitlichkeit der Gemeinschaftsanlagen und der Gestaltung des Gebäudes zu wahren, bleibt die Farbgebung, Materialauswahl usw. dem Bauträger vorbehalten. Die im Prospekt, Baugesuch und in den Plänen eingezeichnete Möblierung dient nur zur Veranschaulichung und ist in der Leistungen nicht enthalten. Die Lage der einzelnen

Sanitäreinrichtungsgegenstände in den Bädern und WC's kann ebenfalls vom Prospekt bzw. den Planunterlagen abweichen. Deren letztendliche Positionierung aufgrund der örtlichen Gegebenheiten bzw. technischer Erfordernisse bleibt dem Bauträger vorbehalten. Es wird darauf hingewiesen, dass im Bereich des Schall-, Feuchte- und Wärmeschutzes für die vorhandene Altbausubstanz die heute geforderten DIN-Werte nicht erreicht sind und durch die Sanierung des Bestandes nicht erreicht werden können. Für Geräte, Schalt- und Sicherungsorgane sowie Verschleißteile gelten die Gewährleistungsbedingungen der Hersteller. Verbrauchszähler werden ggf. in Abstimmung mit den Versorgungsträgern auf Mietbasis geliefert und montiert. Leitungsinstallationen (Kabelnetze) für Kabel-TV und/oder –Radio sowie Telefon werden ggf. je nach Vertragsbedingungen des jeweiligen Anbieters bzw. Betreibers an selbigen übereignet und sodann auf Mietbasis betrieben. Änderungswünsche der Erwerber werden nach Möglichkeit berücksichtigt. Sofern sie Mehrkosten verursachen, sind diese vom Erwerber zu tragen.