

Baubeschreibung/ Drei Mehrfamilienhäuser und Town-Haus :

Mühlenweg 1 und 1A, Seestraße 7 und 9 , 12589 Berlin-Rahnsdorf; Stand 22.01.2016

3 freistehende Mehrfamilienhäuser:

Haus 1	Seestraße 7, Berlin-Rahnsdorf: freistehendes Mehrfamilienhaus, 3 Geschosse + Staffelgeschoss und Keller
Haus 2	Seestraße 9, Berlin-Rahnsdorf: freistehendes Mehrfamilienhaus, 2 Geschosse + Staffelgeschoss und Keller
Haus 3	Mühlenweg 1A, Berlin-Rahnsdorf: freistehendes Mehrfamilienhaus, 3 Geschosse + Staffelgeschoss und Keller

Anbau von einem Town-Haus an das Bestandsgebäude:

Town-Haus, Seestraße 1, Berlin-Rahnsdorf – 2- Familienhaus, 3 Geschosse + Staffelgeschoss und Keller sowie Garage

Bauherr: ImmoRealisierung 1 der C&P GmbH & Co KG

1 Beschreibung des Vorhabens

Das Grundstück Mühlenweg 1, 1A/Seestraße 5,7,9 liegt in 12589 Berlin-Rahnsdorf in einem Gebiet mit offener Bauweise mit ein- bis dreigeschossigen Gebäuden.

Das Bauvorhaben umfasst einen umfangreichen Umbau und Sanierung des Bestandsgebäudes, sowie den Ausbau des Dachgeschosses. Ein Town-Haus mit zwei Wohneinheiten und einer Garage wird als Anbau des Bestandsgebäudes errichtet.

Als weiterer Neubau werden drei freistehende Mehrfamilienhäuser, sowie Ausbau der Dachgeschosse mit insgesamt 22 Wohneinheiten errichtet. Das Haus 1 und Haus 3 haben jeweils vier oberirdische Geschosse und ein Kellergeschoss. Das Haus 2 hat 3 Obergeschosse und ein Kellergeschoss. Das oberste Geschoss aller 3 Gebäude ist als Staffelgeschoss ausgebildet. Die Häuser 1 und 2 werden gemäß der genehmigten Planung entlang der Seestraße errichtet. Das Haus 3 wird entlang des Mühlenwegs errichtet.

Es werden 24 oberirdische Stellplätze angelegt. Die Zufahrt erfolgt direkt von der Seestraße bzw. vom Mühlenweg. Ein Kinderspielplatz mit einer Größe von ca. 150 m² wird auf dem Grundstück angelegt. Die Gebäude verfügen über jeweils ein Treppenhaus.

2 Fassaden

2.1 Hausfassaden

Die Fassadengestaltung wird in Abstimmung mit der Behörde und nach Vorgaben des Architekten farblich gestaltet. Die Außenwände erhalten ein Wärmedämmverbundsystem gemäß **EnEV 2014 (nicht Neubaustandard 2016)**. Es werden elektrisch angetriebene bewegliche Sonnenschutz-Lamellen, nach Planung des Architekten, eingebaut.

2.2 Balkone

Baubeschreibung/ Drei Mehrfamilienhäuser und Town-Haus : **Mühlenweg 1 und 1A, Seestraße 7 und 9 , 12589 Berlin-Rahnsdorf; Stand 22.01.2016**

Die Balkone werden in Massivbauweise errichtet. Die Unterseiten und die Stirnflächen werden gespachtelt und gemalt. Die Böden werden mit Betonfertigteileplatten oder gleichwertig ausgeführt. Die Stahlträger werden mit Titanzink beschichtet. Die Geländer werden aus verzinktem Stahl mit senkrechten Stäben, H=95cm hergestellt.

3 Allgemeine Arbeiten

3.1 Erdarbeiten, Fundament

Neue Fundamente werden als Stahlbetoneinzel- oder Streifenfundamente nach Angaben der statischen Berechnung ausgeführt. Fundamentplatten werden aus wasserundurchlässigem Stahlbeton, nach Angaben der statischen Berechnung, ausgebildet.

3.2 Außenwände

Die Außenwände werden in Mauerwerk bzw. Stahlbetonwänden ausgeführt: Alle Innenflächen werden verputzt. Die Vorgaben bzgl. des Schallschutzes aus der DIN 4109, Beiblatt 1 (nicht erhöhter Schallschutz lt. Beiblatt 2) werden berücksichtigt.

Kellergeschoss: Porenbetonwände mit Perimeterdämmung.

Erdgeschoss bis Dachgeschoss: Mauerwerk, mineralisches Wärmedämmverbundsystem mit Fassadendämmplatten inkl. mineralischem Putz.

3.3 Innenwände

Neu erstellte, nicht tragende Innenwände werden als Metallständerwände zweilagig mit Gipskarton beplankt. Wohnungstrennwände werden als gemauerte Kalksandstein-Wände ausgeführt. Alle Innenflächen werden verputzt. Die Vorgaben bzgl. des Schallschutzes aus der DIN 4109, Beiblatt 1 (nicht erhöhter Schallschutz lt. Beiblatt 2) werden berücksichtigt.

3.4 Decken

Die Decken werden als Massivdecken ausgeführt.

3.5 Dachkonstruktion

Pulldach, massive Holzsparren, Fichte, gemäß Statik.

3.6 Dachaufbau

Gipskartonverkleidung der Sparren, Dampfsperren, Wärmedämmung gem. EnEV 2014 (**nicht Neubaustandard 2016**), Profilholzschalung, Nut und Feder, Abdichtung mit Bitumendachbahnen.

3.7 Terrassen

Flachdachabdichtung der Dachterrassen mit Folie, auf Wärmedämmung und Dampfsperre mit Dacheinläufen. Terrassenbelag: Betonplatten auf Stelzlager oder gleichwertig.

Attikaabdeckung aus Betonplatten, Anschlüsse und Regenrinnenanlagen aus Zinkblech. Umwahrung mit massiver Brüstung, und einem Geländer aus verzinktem Stahl mit senkrechten Stäben.

Alle Deckenuntersichten und Stirnflächen werden gespachtelt und gemalt.

Terrassen und Balkone: Stabgeländer an der Stahlbetongeschoßdecke (stirnseitig) montiert. Die Schlosserteile werden verzinkt ausgeführt.

Terrassen im Erdgeschoss werden mit Betonplatten oder gleichwertigem belegt.

Baubeschreibung/ Drei Mehrfamilienhäuser und Town-Haus :
Mühlenweg 1 und 1A, Seestraße 7 und 9 , 12589 Berlin-Rahnsdorf; Stand 22.01.2016

3.8 Aufteilung der Dachgeschosse in jeweils 2 Wohneinheiten

Der 2. Rettungsweg der Wohneinheiten 17-SE (Haus 1) und 30-SE (Haus 3) führt über die Dachterrasse der benachbarten Wohnung. Die Dachterrassen sind mittels einer Tür verbunden.

Folgende Maßnahmen werden vorgesehen:

- Ein ausgewiesener Rettungsweg von mind. 80 cm Breite, der frei zu halten ist, wird auf der benachbarten Dachterrasse hergestellt.
- Die Tür in der Abtrennung zwischen den Dachterrassen ist jederzeit in Fluchrichtung offenbar auszuführen.
- Zur Kenntlichmachung wird der Bodenbelag des ausgewiesenen Rettungsweges in einem anderen Material ausgeführt als der Belag des nutzbaren Bereiches der Dachterrasse.
- Der Bodenbelag wird rutschfest ausgeführt.

Der Rettungsweg ist frei von Hindernissen zu halten und ist ständig frei zu halten. Gegenstände, die diesem Nutzungszweck widersprechen, dürfen nicht aufgestellt werden.

3.9 Treppenhaus

Der Bodenbelag des Treppenhauses wird mit einem Naturstein belegt. Die Wände werden gemäß Farbkonzept in Abstimmung mit dem Architekten, hell oder hell getönt gestaltet. Die Briefkästen werden jeweils im Treppenhausfoyer bzw. Eingangsbereich eingebaut. Es kommen Edelstahlbriefkästen zum Einsatz. Die Geländer werden aus grundiertem und lackiertem Stahl mit senkrechten Stäben hergestellt. Der Handlauf wird in Edelstahl ausgeführt. Beleuchtung wird mittels Bewegungsmelder geregelt.

Die Hauseingangsleuchten werden licht- und/oder zeitabhängig automatisch und zusätzlich mit der Treppenhausbeleuchtung örtlich schaltbar sein.

Treppenläufe werden aus Stahlbetonfertigteilen hergestellt. Die Unterseite und Stirnflächen werden gespachtelt und gemalt.

3.10 Aufzug (nur bei Haus 1, 2, 3)

Es wird entsprechend Architektenplanung ein Aufzug als 6-Personen-Aufzugsanlage, die vom Kellergeschoss bis ins Dachgeschoss führt, mit Haltestation in jedem Geschoss, eingebaut. Die Vorgaben bzgl. Schallschutzes aus der DIN 4109, Beiblatt 1 (nicht erhöhter Schallschutz lt. Beiblatt 2) werden berücksichtigt.

Die Aufzugsanlage ist mit einem Notrufsystem ausgestattet.

Die Kabinen werden nach aktuellem Herstellerdesign ausgestattet.

3.11 Kellerbereich:

Decken und Wände mit Anstrich auf Dispersionsbasis. Bodenbelag: Estrich beschichtet mit Wandhochzug. Das Kellergeschoss (KG) wird mit Kellerabstellräumen, Raum für Kinderwagen/Fahrräder und Hausanschluss-/ Technikraum ausgestattet.

Baubeschreibung/ Drei Mehrfamilienhäuser und Town-Haus :
Mühlenweg 1 und 1A, Seestraße 7 und 9 , 12589 Berlin-Rahnsdorf; Stand 22.01.2016

4 Innenausbau

4.1 Fenster, Fenstertüren

Gemäß den Architektenplänen werden Kunststofffenster bzw. Fenstertüren, isolierverglast gemäß der EnEV2014 (**nicht Neubaustandard 2016**), eingebaut. Vor bodentiefen Fenstertüren erfolgt die Montage eines Absturzgitters.

4.2 Fensterbänke

4.2.2 Innen

Sämtliche Fenster erhalten Fensterbänke. Die Innenfensterbänke werden aus 2 cm starkem Naturstein z.B. in Marmor gefertigt.

4.2.3 Sonnenschutz

In allen Wohnungen erhalten die Fenster- und Fenstertüren elektrisch betriebenen Sonnenschutz lt. Bauphysikalischen Vorgaben.

Im Erdgeschoss kommen außen liegende, elektrisch betriebene Rollläden zur Ausführung.

4.3 Wohnungseingangstüren

Die Wohnungseingangstüren werden als selbstschließende und rauchdichte Türen eingebaut.

Klimaklasse c, brandhemmend, einbruchhemmend, laut aktueller Norm, Widerstandsklasse 2. Spion mit Weitwinkellinse.

Zentrale Schließanlage mit 5 Stk. Wohnungsschlüssel je Wohnung.

Sicherheitsbeschlag in Aluminium F1 satiniert und Sicherheitszylinder.

4.3.1 Hauseingangstüren:

Klimaklasse c

Stock: Profile mit umlaufender Gummidichtung

Türblatt: Profile mit Glasfüllung

4.4 Innentüren

Die Innentüren werden als kunststoffbeschichtete Röhrenspantüren mit Umfassungszargen aus Holz, Farbe Weiß, mit Buntbartschloss ausgeführt. Bad- und WC-Türen erhalten Drehschlösser mit Notöffner außen.

Innentüren zwischen unbelichteten Fluren und Wohnzimmern erhalten einen verglasten Lichtausschnitt.

4.5 Innentreppen

Innere Verbindungstreppe in den Maisonett- Wohnungen: Holztreppe mit Holzstufen, Steigung gem. Planung, Holzgeländer mit senkrechten Holzstäben und Holzhandlauf.

Baubeschreibung/ Drei Mehrfamilienhäuser und Town-Haus :

Mühlenweg 1 und 1A, Seestraße 7 und 9 , 12589 Berlin-Rahnsdorf; Stand 22.01.2016

4.6 Fliesenarbeiten

In Bädern und WCs: Die Wände im Dünnbettverfahren mit Fliesen belegt, ca. 30x60 cm. In den Bädern werden alle Wände türzargenhoch gefliest. In separaten WCs werden alle Wände mindestens bis zur Oberkante der Vorwandinstallation verflies. Über den Waschtischen wird ein Spiegel, 60x60cm eingesetzt. Bodenfliesen sind in rutschhemmend ausgeführt.

Die Wände oberhalb der gefliesten Bereiche und die Decken werden gespachtelt und weiß gestrichen. Die Fußböden werden mit einer passenden Bodenfliese ca. 60x60 cm belegt. Alle Fliesen werden entsprechend dem Bemusterungskatalog eingebaut.

Boden- und Wandfliesen werden mit einer dauerelastischen Wandanschlussfuge (Wartungsfuge) versehen. Badewannen und Duschbereiche einschließlich der Revisionsklappen werden eingefliest.

Zur Vorbereitung des Untergrundes für den Fliesenbelag wird in den spritzwassergefährdeten Bereichen an Badewanne und Dusche die Wand mit einer Abdichtung gegen eindringendes Wasser versehen. Der Fußboden und der Wandanschluss werden komplett umlaufend abgedichtet.

4.7 Wandbeläge

Mit Gipskarton beplankte Metallständerwände werden glatt verspachtelt. In Bädern und WCs werden Fliesenarbeiten gem. vorherigem Punkt ausgeführt. Massive Wände werden geputzt bzw. gespachtelt.

4.8 Bodenaufbau

In allen Wohngeschossen wird schwimmender Estrich ausgeführt.

4.9 Bodenbeläge

In allen Wohnräumen, Küchen, Schlaf- und Flurbereichen, sowie Hobbyräumen, wird auf dem schwimmenden Estrich Parkett gemäß Bemusterungskatalog verlegt. Passend zum Parkett erhalten die Räume umlaufend Sockelleisten aus Holz. Bei notwendigen Trennungen werden ebene Korkeinlagen eingelegt.

Im Bad und WC wird auf dem schwimmenden Estrich eine Bodenfliese rutschhemmend, mit ca. 60x60 cm, gemäß Bemusterungskatalog verlegt.

Die Verfliesung erfolgt lt. Fliesenpläne seitens Architekten. Sämtliche Anschlüsse und Übergänge an andere Konstruktionen werden mit Silikon (Wartungsfuge) ausgebildet. Der Fußboden und der Wandanschluss werden komplett umlaufend abgedichtet. Badewannen und Duschbereiche einschließlich der Revisionsklappen werden eingefliest.

4.10 Malerarbeiten

In allen Räumen werden die Decken und Wände mit Dispersionsfarbe deckend weiß gestrichen. Wände in den Bädern und WCs erhalten oberhalb der Fliesen eine gespachtelte Oberfläche, gestrichen mit Dispersionsfarbe. Die Decken in den Bädern und WCs werden mit wischfester Halbdispersionsfarbe, weiß gemalt.

4.11 Küchenbereich

Der Bodenbelag in den offenen Küchenbereichen besteht aus Parkett wie im Wohnbereich. Böden abgeschlossener Küchen werden mit Fliesen oder Parkett belegt.

In den Küchen werden Anschlüsse für Spülmaschine, Herd, Kühlschrank/ Gefrierkombination und Küchengeräte hergestellt.

Baubeschreibung/ Drei Mehrfamilienhäuser und Town-Haus :
Mühlenweg 1 und 1A, Seestraße 7 und 9 , 12589 Berlin-Rahnsdorf; Stand 22.01.2016

4.12 Sanitärbereiche

In Bädern und WCs sind für die Grundbeleuchtung feuchtraumgeeignete Downlights vorgesehen. Anzahl und Anordnung werden in Abhängigkeit von der Raumgeometrie nach Planung des Architekten festgelegt.

Sanitärkeramik wird als Standardfarbe in weiß ausgeführt. Zur Ausführung kommen Markenprodukte von namhaften Firmen wie z.B. Laufen, oder gleichwertig (Bemusterung beachten).

5 Sanitärinstallation

5.1 Entwässerung

Für alle Schmutz- und Regenwasserfalleitungen kommt SML-Rohr oder gleichwertiges zum Einsatz. Für alle Anschlussleitungen innerhalb der Wohnungen sowie für die Hauptlüftungen werden Kunststoffrohre (HAT) verwendet.

5.2 Wasserversorgung

Die Gebäude werden mit Trinkwasser aus dem Netz des örtlichen Versorgers versorgt.

5.3 Sanitäre Ausstattung

In den Bädern wird ein Waschmaschinenanschluss installiert, alternativ in separaten Räumen (lt. Planung).

In den Küchen wird ein Spülen- und Spülmaschinenanschluss installiert.

Küchen: Warm-, Kaltwasser- und Ablaufanschluss für Spüle, Anschluss für Geschirrspüler am Kaltwasseranschluss der Spüle.

Bad: Warm-, Kaltwasseranschluss für Wanne und/oder Dusche und Waschtisch, sowie Kaltwasseranschluss für Waschmaschine, sowie Abläufe.

WC: Kaltwasseranschluss für WC, sowie Abläufe. Wandhänge-WC (Tiefspüler), Weißer Kunststoffstoffsitz mit Deckel (soft close), Einbauspülkasten, Betätigungsplatte für 2- Mengen Spülung, Fabrikat lt. Bemusterungskatalog

Terrassen: Ein selbst entleerender Kaltwasseranschluss bei allen Wohnungen (gilt nicht für Balkone).

Badewanne: Rechteckwanne 180/80 cm, emailliert, Einhebelwannenmischer mit Handbrause, Brauseschlauch und Wandstange, Ab- und Überlaufgarnitur

Dusche: Duschtasse 90x90cm, Brause-Batterie, Wandstange, Brauseschlauch und Handbrause

Waschtisch: Waschtisch ca. 60x50 cm, Einhandmischer Fabrikat lt. Bemusterungskatalog

Gäste-WC: Wandhänge-WC (Tiefspüler), Weißer Kunststoffstoffsitz mit Deckel (soft close), Einbauspülkasten, Betätigungsplatte für 2- Mengen Spülung, Fabrikat lt. Bemusterungskatalog

Handwaschbecken im Gäste-WC: Fabrikat lt. Bemusterungskatalog in der Größe ca. 45x34 cm, Einhandmischer

Baubeschreibung/ Drei Mehrfamilienhäuser und Town-Haus :
Mühlenweg 1 und 1A, Seestraße 7 und 9 , 12589 Berlin-Rahnsdorf; Stand 22.01.2016

5.4 Verbrauchserfassung

Die Verbrauchserfassung je Wohnung erfolgt getrennt für Kalt- und Warmwasser. Jede Wohnung erhält verbrauchsabhängige, funkablesbare Zählerleinrichtungen und gemäß bestehenden Verordnungen auch für die Heizung.

5.5 Lüftung

Innenliegende Sanitärräume werden über elektrische Schachtventilatoren entlüftet. Die Steuerung der Lüfter erfolgt über Photozelle und Feuchtesensor.

Im Bereich von Küchen und Kochnischen wird eine Anschlussmöglichkeit für eine Umluft-Dunstabzugshaube vorgesehen

5.6 Heizungsinstallation

5.6.1 Wärmeversorgung

Die Heizungs- und Warmwasserversorgung erfolgt mittels einer außentemperaturgeregelten Zentralheizung mit Gas-Brennwertkessel, sowie einer Solaranlage und einem Boiler.

5.6.2 Heizflächen und Zubehör

Die Beheizung aller Räume erfolgt über eine wassergeführte Fußbodenheizung. Die Bäder erhalten zusätzlich jeweils einen Handtuchheizkörper, weiß, mit elektrischer Heizpatrone.

6. Elektroinstallation

6.1 Allgemeine Vorbemerkungen

Innerhalb der Wohnungen: Die Anzahl der Lichtauslässe, Schaltern, Steckdosen und Anschlussdosen für Telefon und Radio / TV sind nachstehend angeführt.

In den Küchen: werden Anschlüsse für Spülmaschine, Herd, Kühlschrank, Gefrierkombination und Küchengeräte hergestellt.

In Bädern und WCs: sind für die Grundbeleuchtung feuchtraumgeeignete Downlights vorgesehen. Anzahl und Anordnung werden in Abhängigkeit von der Raumgeometrie nach Planung des Architekten festgelegt.

6.2 Zähler, Unterverteilungen, Verbrauchserfassungen

Die Zählerplätze der Wohnungen werden gemäß Vorschriften ausgeführt. Für Anlagen in allgemein genutzten Bereichen wie z.B. Treppenhäusern, Außenanlagen, Türsprechanlagen, Antennenanlagen und Heizung werden jeweils separate Zählerplätze vorgesehen.

Die Wohnungen erhalten eine Wohnungsverteilung in schutzisolierter Ausführung in wandgleichem Farbton.

Baubeschreibung/ Drei Mehrfamilienhäuser und Town-Haus :

Mühlenweg 1 und 1A, Seestraße 7 und 9 , 12589 Berlin-Rahnsdorf; Stand 22.01.2016

6.3 Wohnungen

Das Schaltermaterial wird mit viereckiger weißer Abdeckplatte montiert; sämtliche Schalter als Wippschalter. Es wird nur ein Fabrikat und ein Modell verwendet für Wohnungen und allgemeine Bereiche: Fabrikat Gira E55, weiß oder gleichwertig. Unabhängig von der Wohnungsgröße erhalten die einzelnen Räume folgende Ausstattung für die Elektroinstallationen.

Wohnraum:

- 2 Deckenbrennstellen in Serien- oder Wechselschaltung bei einer Raumgröße unter 20m² (lt. RAL 678).
- 7 bzw. 8 Schuko-Steckdosen (davon 1x3-fach neben TV-Kabeldose)
- 1 1-fach Steckdose
- 1 TV-Kabelanschlussdose
- 1 Leerdose für Telefonanschluss
- 2 IT Leerdosen

Flur/Diele:

- deckenintegrierte Downlights oder Deckenbrennstelle, Anzahl und Anordnung je nach Raumgröße und Raumgeometrie gem. Angabe durch den Fachplaner,
- 2 Schuko-Steckdosen
- 1 Sprechstelle für eine Video-Türsprechanlage
- 1 Telefonanschlussdose
- 1 Multimedia-Leerdose
- 1 Wohnungsverteiler Unterputz, 1 Multimedia-UP-Verteiler
- 2 Reinigungssteckdosen

Küche:

- deckenintegrierte Downlights oder Deckenbrennstelle, Anzahl und Anordnung je nach Raumgröße und Raumgeometrie gemäß Angabe durch den Fachplaner,
- 6 Schuko-Steckdosen als Arbeitssteckdosen
- 2 Schuko-Steckdosen für Kühlschrank
- 1 Herdanschlussdose 400V
- 1 Schuko-Steckdose für Geschirrspüler
- 1 Schuko-Steckdose für Umluft Haube H = 2,1 m
- 1 Lüfteranschluss mit Kontrollausschalter
- 1 Schuko-Steckdose für Mikrowelle H = 1,3 m
- 1 Schuko-Steckdose für Lichtleiste Oberschränke
- 1 Schuko-Steckdose für Waschmaschine, wenn keine im Bad

Baubeschreibung/ Drei Mehrfamilienhäuser und Town-Haus :
Mühlenweg 1 und 1A, Seestraße 7 und 9 , 12589 Berlin-Rahnsdorf; Stand 22.01.2016

Bad:

- 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 Schuko-Steckdosen für Waschmaschine und Wäschetrockner (wo laut Planung vorgesehen)

Schlafzimmer:

- 1 Deckenbrennstelle in Ausschaltung
- 6 Schuko-Steckdosen (davon 2 Doppelsteckdosen, 1x3-fach neben TV-Kabeldose)
- 1 Leerdose für TV-Kabelanschluss
- 1 Leerdose für Telefonanschluss

Zimmer:

- 1 Deckenbrennstelle in Ausschaltung
- 5 Schuko-Steckdosen (1x3-fach neben TV-Kabeldose)
- 1 Leerdose für TV-Kabelanschluss
- 1 Leerdose für Telefonanschluss

Gäste-WC (lt. Planung):

- deckenintegrierte Downlights, Anzahl und Anordnung je nach Raumgröße und Raumgeometrie gemäß Angabe durch den Fachplaner, feuchtraumgeeignet, Fabrikat gem. Vorgabe Architekt
- 1 Schuko-Steckdose H = 1,3 m wie im Bad
- 1 Anschluss Lüfter, nur in innen liegenden Gäste-WCs
- 1 Ausschalter innen liegend

Abstellräume / Kellerabstellräume:

- 1 Deckenauslass
- 1 1-fach Steckdose
- 1 Ausschalter

Balkone/Loggien/Dachterrassen/Terrassen:

- 1 Feuchtraum-Schuko-Steckdose für außen, schaltbar
- 1 Wandauslass, Beleuchtung mit einer Edelstahl-Außenleuchte

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

Garage:

- 1 Deckenbrennstelle in Ausschaltung
- 2 Schuko-Steckdosen

6.4 Gemeinschaftsbereiche

Treppenhäuser:

Baubeschreibung/ Drei Mehrfamilienhäuser und Town-Haus : **Mühlenweg 1 und 1A, Seestraße 7 und 9 , 12589 Berlin-Rahnsdorf; Stand 22.01.2016**

Die Hauseingangsleuchten werden licht- und/oder zeitabhängig automatisch und zusätzlich mit der Treppenhausbeleuchtung örtlich schaltbar sein.

Außenanlagen:

Hauseingänge und Wege werden beleuchtet. Außer den Hauseingangsleuchten erhalten die Zugänge zum Gebäude Außenraumleuchten und Orientierungsleuchten gem. Außenanlagenplanung. Die Leuchten werden über Dämmungsschalter und/oder Zeitschaltuhr geschaltet.

Sprechanlage/ Hauseingang:

Die Video-Gegensprechanlagen werden an den jeweiligen Hauseingängen angebaut, Jede Wohnung erhält eine Gegenstelle mit Freisprecheinrichtung zum entsprechenden Hauseingang. Hauseingangstüre mit eingebautem Türöffner (von jeder Wohnung aus zu betätigen).

6.5 Beleuchtungskörper

In den Gemeinschaftsbereichen werden Leuchten einschließlich Leuchtmittel montiert:

- Kellerflure, Fahrradkeller, Hausanschluss- und Technikräume erhalten Feuchtraumlangfeldleuchten
- Abstellräume der Wohnungen im Kellergeschoss erhalten je eine zugelassene Feuchtraumleuchte.

7 Keller

Das Kellergeschoss (KG) wird mit Kellerabstellräumen, Raum für Kinderwagen/Fahrräder und Hausanschluss- /Technikraum ausgestattet.

Kellerabstellräume erhalten Systemgittertrennwände oder massive Wände mit Gittertüren aus Stahl.

8 Garage (nur beim Town-Haus)

Die Wände werden in Massivbauweise errichtet. Ein elektrisches Garagenschwingtor wird eingebaut. Wände, Decke, Boden: Die Decken und Wände der Garage erhalten einen Anstrich. Der Boden besteht aus abgezogenem Stahlbeton mit Asphaltfeinbeton, oder Beschichtung und wird im notwendigen Gefälle hergestellt. Im Bereich der Rampen wird als Belag Gussasphalt geriffelt ausgeführt.

9 Außenanlagen

Die Anlage und Gestaltung der Außenanlagen richtet sich nach den planungsrechtlichen Anforderungen, den öffentlich rechtlichen Vorgaben über Fahrrad- und Müllstellplätze, den Erfordernissen der Oberflächen- und Grundstücksentwässerung, sowie den feuerpolizeilichen Anforderungen an Feuerwehrezufahrten und Rettungswege. Um die Feuerwehrezufahrt vor unbefugter Nutzung zu sichern, sind als Absperrung klappbare Poller vorzusehen.

Die Gebäude werden an den Eingängen, sowie am Durchgang mit Edelstahlleuchten, gesteuert über Bewegungsmelder, ausgestattet. Eine ausreichende Außenbeleuchtung der Wege und Zufahrten wird hergestellt.

Zur verkehrssicheren Beleuchtung des Außenraums sind Mastleuchten vorgesehen und Pollerleuchten in den Grün- und Kiesflächen. Generell werden Mastleuchten so positioniert, dass eine Blendwirkung in angrenzende Wohnräume nicht erfolgt, asymmetrische Lichtstrahlung wird bevorzugt. Im Bereich der Müllstellplätze ist eine symmetrische Ausleuchtung vorgesehen.

Baubeschreibung/ Drei Mehrfamilienhäuser und Town-Haus : **Mühlenweg 1 und 1A, Seestraße 7 und 9 , 12589 Berlin-Rahnsdorf; Stand 22.01.2016**

Die Außenanlagen werden in Form eines Freiflächengestaltungsplanes angelegt und gestaltet. Bestandteil der Außenanlagen sind Wege aus Kopfsteinpflaster von den Hauseingängen zu den Stellplätzen, Müllplätzen, Kinderspielplatz und zur Straße

Die Zufahrten erhalten eine Einfassung aus bündigen Borden. Alle Wegflächen sind mit verdichteten Trag- und Frostschutzschichten aus Schotter ausgestattet. Der übrige Teil der Freifläche wird mit Raseneinsaat versehen. Sträucher werden gemäß Architektenplan gepflanzt. Ein Teil des Baumbestandes im Bereich der Baugruben muss gefällt werden, die Ersatzbepflanzung gemäß behördlichen Vorgaben wird hergestellt.

Als zu errichtender Zaun ist ein Stabmattenzaun H=150cm, in der Farbgebung grün vorgesehen.

Jedes Gebäude erhält einen überdachten Abstellbereich für die Mülltonnen nach den Vorgaben der Behörde. Jeder Fahrradstellplatz erhält einen Kreuzberger Bügel zum Anschließen der Fahrräder.

Ein Kinderspielplatz von ca. 150 m² mit Schaukel, Rutsche, Wipptieren und einem Sandkasten wird auf dem Grundstück nach Planung des Architekten angelegt.

3 allgemeine Wasseranschlüsse im Gemeinschaftsbereich sind vorgesehen.

PKW-Stellplätze werden ebenfalls nach Planung des Architekten auf dem Grundstück, unter Berücksichtigung des Baumbestandes errichtet. Die Zufahrten erfolgen von der Seestraße bzw. vom Mühlenweg. Es werden 24 oberirdische Stellplätze angelegt. Die Stellplätze, sowie die Zufahrten werden auf befestigtem Boden errichtet.

Alle Gebäude erhalten einen Rollkiesrandstreifen. Die Gärten der Erdgeschosswohnungen werden mit Rasen bepflanzt und mit einer niedrigen Hecke eingefriedet.

10 Allgemeine Hinweise

Diese Baubeschreibung bezieht sich hinsichtlich des Ausbaus und der Gebäudetechnik der Wohnungen auf die jeweiligen Grundrisse der unterschiedlichen Wohnungstypen. Die in den "Grundrissen Wohnungstypen" gewählten Raumbezeichnungen sind maßgeblich.

Schallschutz nach DIN 4109, Beiblatt 1 (nicht erhöhter Schallschutz lt. Beiblatt 2) und auf Grundlage der Berechnungen und Nachweise. Wärmeschutz nach Energieeinsparungsverordnung 2014 (nicht Neubaustand 2016). Konstruktion auf Grundlage der statischen und bauphysikalischen Berechnungen und Nachweise. Konstruktion auf Grundlage der Statik und des Brandschutzkonzeptes.

Für den Ausbau und die Gebäudetechnik der sonstigen Bereiche gelten die Raumbezeichnungen der Abgeschlossenheitsbescheinigung. Änderungen der Entwurfs-/Ausführungsplanung und der Bauausführung, die behördlicherseits verlangt oder aus statischen oder sonstigen technischen Gründen erforderlich sind, bleiben vorbehalten. Bauleistungen, die nicht ausdrücklich beschrieben sind, werden in einer den sonstigen Bauleistungen entsprechenden Qualität ausgeführt.

Die Wohnungen werden mit einer Grundreinigung übergeben, die Feinreinigung ist durch den Käufer/Erwerber vorzunehmen. Anstelle der in der Baubeschreibung und den Bauzeichnungen aufgeführten Leistungen können gleichwertige andere erbracht werden, insbesondere bezüglich der Ausstattungsgegenstände, wenn es die Umstände erfordern und dadurch keine baulichen Verschlechterungen entstehen und dies dem Käufer unter Berücksichtigung der Interessen des Verkäufers zumutbar ist.

Baubeschreibung/ Drei Mehrfamilienhäuser und Town-Haus :
Mühlenweg 1 und 1A, Seestraße 7 und 9 , 12589 Berlin-Rahnsdorf; Stand 22.01.2016

Soweit aus den Bauzeichnungen Ausstattungen hervorgehen, sind diese nur als Vertragsgegenstand geschuldet, soweit sie in der Baubeschreibung im Einzelnen beschrieben sind. Insbesondere gehören eventuell dargestellte KÜcheneinrichtungen, Möbel, Garderoben und Abstellchränke, sowie Elektrogeräte und Leuchten nicht zum Leistungsumfang.

Sofern sich aus den Bauzeichnungen und der Baubeschreibung Unterschiede ergeben, ist alleine die Baubeschreibung maßgeblich für die Ausführung des Bauwerks und der Nebenanlagen.

Es wird darauf hingewiesen, dass elastische und plastische Fugen im Innenbereich Wartungsfugen sind, die durch den Käufer regelmäßig überprüft und gegebenenfalls erneuert werden müssen.

Holz ist ein Naturprodukt, so dass bei unterschiedlichen Temperaturen und Feuchtigkeitsgehalten der Luft, das Parkett durch schwinden und Quellen unterschiedliche Fugenbreiten aufweisen kann. Die Raumtemperatur soll zwischen 18° C und 24° C, die relative Luftfeuchtigkeit muss immer zwischen 40 % und 60 % liegen. Dies bedingt eine leistungsstarke Raumbefeuchtung während der Heizperiode. Hierzu werden Kaltverdunster mit integrierter Entkeimung empfohlen. Eine Über- bzw. Unterschreitung der vorgenannten relativen Luftfeuchtigkeit und Temperatur wird aufgrund der natürlichen Quell und Schwindeigenschaften von Holz zu sichtbaren strukturellen Schäden führen.

Die Sichtbarkeit der Gehrungsstöße bei den Holzzargen ist nicht vermeidbar und stellt keinen Mangel dar, gleiches gilt für die Stoßfugen bei den Holzsockelleisten.

Durch stehendes Wasser auf den Balkonen/ Terrassenbelägen kann es zu einem erhöhten Verschmutzungsgrad kommen, der jährlich Reinigungen bedingt.

Die Zähler zur Heizkostenverteilung und die Zähler zur Wasserkostenverteilung gehören nicht zum Kaufgegenstand. Sie werden von der Eigentümergemeinschaft (WEG) gemietet.

Erfahrungsgemäß ist in den ersten beiden Jahren nach Bezugsfertigkeit noch Restfeuchte im Bauwerk enthalten. Deshalb ist für eine gute Belüftung und Erwärmung aller Räume und Flächen zu sorgen.

Alle Flächen außerhalb der Wohneinheiten werden nach Gestaltungskonzept und Wahl des Verkäufers ausgeführt.