

## 1. VORBEMERKUNG

Auf dem ca. 3.500 m<sup>2</sup> großen Grundstück Greifswalder Straße 200 soll im ruhig gelegenen, hinteren Grundstücksbereich, westlich des denkmalgeschützten klassizistischen Gebäudes („Palais Krüger“) ein besonderer Gebäudekomplex für qualitativvolles Wohnen entstehen.

Die „Stadtgärten im Winsviertel“ verbinden die Vorzüge des innerstädtischen Lebens und seine kulturellen und sozialen Möglichkeiten mit den Annehmlichkeiten privater Rückzugsbereiche, die sonst üblicherweise eher am Stadtrand anzutreffen sind.

Ferner bieten die „Stadtgärten im Winsviertel“ ihren Bewohnern unterschiedlich ausgeprägte und verschieden große private Außenbereiche in Form von Gärten, Loggien, Balkonen sowie Terrassen. Eine gemeinschaftliche Grünfläche sowie Spielbereiche für den Nachwuchs runden das Konzept der Stadtgärten ab.

Maßgebend für die Qualität der Gesamtanlage sind die nachstehende Bau- und Ausstattungsbeschreibung und das Planungskonzept, einschließlich der Statik und Fachplanung. Änderungen, die sich im Zuge des Planungs- und Genehmigungsverfahrens und der nachfolgenden Ausführungsplanung ergeben, sowie gegebenenfalls erforderliche Änderungen der Material- und Baustoffwahl, bleiben grundsätzlich vorbehalten, soweit sie im Wesentlichen gleichwertig sind.

Änderungen dieser Baubeschreibung aufgrund örtlicher, technischer oder konstruktiver Gegebenheiten sowie aufgrund behördlicher Auflagen bleiben ebenfalls vorbehalten, werden jedoch in gleichwertigen Ausführungen eingeplant. Auflagen der Baugenehmigung bzw. behördlicher Anforderungen haben Vorrang vor allen anderen Absprachen.

Bei der Durchführung der Arbeiten werden die einschlägigen gesetzlichen Vorschriften sowie die anerkannten Regeln der Technik entsprechend den baulichen Voraussetzungen berücksichtigt, soweit nicht separat auf Abweichungen hingewiesen wird.

## 2. ERSCHLIEßUNG

Die Zufahrt am „Palais Krüger“ führt in den hinteren Grundstücksbereich mit dem Neubaukomplex, bestehend aus zwei Gartenhäusern, einer Remise und einer gemeinsamen Tiefgarage. Von dort aus gelangt man direkt in das Foyer des Gartenhauses 1, die Fahrradräume - mit ihrem separaten Zugang - und zur Tiefgaragenzufahrt.

Über die Toranlage und den folgenden Erschließungsweg erreicht man die beiden Hauseingänge zum Remisengebäude und weitergehend die zwei Zugänge zum Gartenhaus 2.

Ein Teil der Garten-Wohnungen erhält einen separaten Hauseingang; Alle übrigen Wohneinheiten werden über die jeweiligen Treppenhäuser erschlossen. Mit dem je Treppenhaus zugehörigen Personenaufzug können diese Wohnungen sowie die Tiefgaragen- bzw. Kellerebene stufenlos erreicht werden.

## 3. ROHBAU

Die Gebäude werden in Massivbauweise erstellt.

Die Gründung erfolgt entsprechend der statischen Erfordernisse und der Grundwasserverhältnisse mit Einzel- oder Streifenfundamenten oder als Plattengründung in Stahlbeton.

Der Tiefgaragenboden wird mit einem Betonverbundsteinpflaster, alternativ mit einer Stahlbetonplatte, ausgeführt.

Das Tragwerk, bestehend aus Außen- und Innenwänden, Stützen und Decken, wird aus Stahlbeton in Fertigteil-, Filigran-, oder Ortbetonbauweise hergestellt. Alternativ können je nach statischen Anforderungen auch Massivwände aus Mauerwerk zum Einsatz kommen, wobei die erdberührten Außenwände der Tiefgarage bzw. des Kellergeschosses in jedem Fall in Stahlbeton, als wasserundurchlässiger Beton, ausgebildet werden.

Nichttragende Innenwände in den Wohngeschossen werden mit massiven Wandbauplatten aus Vollgips erstellt.

Im Kellergeschoss erfolgt die Ausführung der tragenden und nichttragenden Mauerwerkswände, sichtbar bleibend, mit Fugenglattstrich.

## 4. DÄCHER

Die Flachdächer erhalten eine Dampfsperre, eine Wärmedämmung gemäß Energieeinsparverordnung, eine bituminöse Abdichtung, alternativ: Folie, sowie eine aufliegende Kiesschüttung. Die Ausbildung erfolgt nach den anerkannten Regeln der Technik. Sofern durch die Behörden gefordert, kommt eine extensive Dachbegrünung zur Ausführung.

Die nutzbaren Dachterrassenflächen erhalten einen frostsicheren Betonplattenbelag mit entsprechendem Unterbau.

Als Sonderwunsch gegen Aufpreis besteht für die Käufer der Remisen-Penthouse-Wohnungen die Möglichkeit zur Errichtung einer „Aufdachterrasse“ auf ihrer Wohnung, vorbehaltlich der Genehmigungsfähigkeit durch die Baubehörde.

## 5. KLEMPNER/SPENGLERARBEITEN

Regenrinnen und –fallrohre sowie Brüstungs- und Attikaabdeckungen werden in Metall ausgeführt.

## 6. FASSADE

Die Fassadenflächen erhalten ein zugelassenes Wärmedämmverbundsystem. Die Gestaltung und Farbgebung erfolgt entsprechend dem architektonischen Gesamtkonzept.

Alle Fenster- und Fenstertüren in den Wohneinheiten werden als Kunststofffenster, weiß, mit Isolierverglasung ausgeführt. In jedem Aufenthaltsraum ist mindestens ein Fenster mit Öffnungsflügel und Dreh-Kipp-Beschlag versehen. Alle Dreh-Kipp-Fenster werden mit einer Fehlbediensperre ausgerüstet.

Die Vorgaben aus dem Schallschutznachweis und aus der Berechnung gemäß Energieeinsparverordnung werden berücksichtigt. Im Erdgeschoss werden abschließbare Fensteroliven ausgeführt.

Die nach Süden, Osten und Westen ausgerichteten Fenster der Wohneinheiten erhalten einen außen liegenden Sonnenschutz in Form von textilbezogenen Senkrechtmarkisen mit Kurbelantrieb gemäß Entwurf des Architekten.

An bestimmten, vom Architekten festgelegten Fenstern können als Sonderwunsch gegen Aufpreis auch Gelenkarmmarkisen installiert werden.

## 7. HAUSEINGANGSTÜREN

Die Hauseingangstüranlagen zu den gemeinschaftlichen Treppenhäusern werden in Holz lackiert, nach Farbkonzept des Architekten, ausgeführt. Sie werden jeweils mit einem Obentürschließer, einem elektrischen Türöffner, einem Türfeststeller und einem Tableau für die Video-Gegensprechanlage der Firma ELKOM oder glw. ausgestattet.

In den Garten Wohnungen werden Holz - Hauseingangstüren in einbruchhemmender Ausführung (Widerstandsklasse WK02) eingebaut. Diese erhalten jeweils eine Dreipunktverriegelung und einen Sicherheitstürbeschlag.

Alle Hauseingangstüren werden auf der Außenseite in der Farbe dunkelrot (RAL-Ton nach Angabe des Architekten) lackiert.

## 8. BODENAUFBAUTEN/-BELÄGE

In den Kellerräumen wird ein Zementestrich mit einem geeigneten Anstrichsystem oder alternativ eine flügelgeglättete Stahlbetonplatte ausgeführt.

Alle Wohnungen erhalten einen schwimmenden Zementestrich als Heizestrich auf einer Trittschalldämmung. Die Aufenthaltsräume und Eingangsbereiche werden mit einem, für Fußbodenheizung geeigneten, Eiche-Parkettfußboden der Firma Bembe (Tabis) o. glw. und umlaufenden Holz-Sockelleisten versehen.

In Bädern, Duschbädern, WC's, Küchen, Abstell- und Hauswirtschaftsräumen werden Fußbodenfliesen der Firma Deutsche Steinzeug AG o. glw. gemäß Musterkatalog ausgeführt. Eine umlaufende Sockelleiste aus dem gleichen Material bildet den Wandanschluss.

Die Abdichtung der Fußböden von Bädern und Duschbädern erfolgt mit einer Streich- oder Spachtelabdichtung einschließlich systemzugehöriger Abdichtungsbänder in Ecken und über Fugen.

In den gemeinschaftlichen Treppenhäusern werden die Stahlbeton-Podeste mit einem schwimmenden Zementestrich auf einer Trittschalldämmung belegt. Die Betontreppenläufe werden schallentkoppelt versetzt.

Als Oberboden für die Stufen und Podeste ist einheitlich ein Naturstein- oder Feinsteinzeugbelag der Firma Deutsche Steinzeug AG o. glw. mit einer umlaufenden Sockelleiste entsprechend dem Farb- und Materialkonzept des Architekten vorgesehen.

Auf den Terrassen im Erdgeschoss, den Balkonen und den Dachgeschossterrassen werden Betonplatten verlegt.

## 9. WANDBELÄGE

In den Wohngeschossebenen erhalten die Wandbauplatten, Mauerwerks- und die Stahlbetonwände einen glatten Spachtelputz. Die Verkleidung der haustechnischen Installationen wird mit Gipskartonvorsatzschalen vorgenommen.

In den Bädern, Duschbädern und WC's werden die Spritzwasserbereiche ca. türrahmenhoch und im Bereich der Waschtische und WC's mit einem ca. 1,20 m hohen Fliesenpiegel belegt. Die Wandfliesen der Firma KeraTeam o. glw. können aus dem Musterkatalog ausgewählt werden. Die Streich- oder Spachtelabdichtung des Bodens wird in den Spritzwasserbereichen der Wand hochgeführt.

Alle gespachtelten Wandflächen in den Wohnungen erhalten einen weißen, wischbeständigen Dispersionsanstrich auf Malervlies.

Die Aufzugsvorräume und Gemeinschaftstreppenhäuser erhalten Farbbeschichtungen entsprechend dem architektonischen Gesamtkonzept.

In der Keller- und Tiefgaragenebene sowie den untergeordneten Nebenräumen werden die Stahlbetonwände entgratet.

## 10. DECKENBELÄGE

Die Stahlbetondecken der Wohneinheiten und der Treppenhäuser werden gespachtelt und erhalten einen weißen Dispersionsanstrich auf Malervlies.

In Flurbereichen, Bädern, WC's oder Nebenräumen können abgehängte Gipskartondecken erforderlich werden, um die haustechnische Installation zu verkleiden.

Die Stahlbetondecken im Untergeschoss und den gemeinschaftlichen Nebenräumen werden, wie die entsprechenden Wandflächen, entgratet und mit einem deckend weißen Anstrich versehen.

## 11. WOHNUNGSEINGANGS-/INNENTÜREN

Die Wohnungseingangstüren werden als weiss lackierte Vollspantürblätter in Holzumfassungszargen ausgeführt. Die Türen sind als selbst schließende und schalldämmende Türen, mit absenkbarer Bodendichtung ausgebildet. Sie erhalten eine Dreipunktverriegelung, 3-teilige Bänder, Türspion und einen Sicherheitstürbeschlag. Die Widerstandsklasse WK02 wird erfüllt.

Die Innentüren der Wohnungen werden als Röhrenspantüren mit Holz-Umfassungszargen in einer Türhöhe von ca. 2,20m ausgebildet. Türblätter und Zargen werden in einem matt – weißen Farbton ausgeführt und erhalten Edelstahltürbeschläge der Firma Hoppe o. glw. gemäß Musterkatalog.

Glasausschnitte können als Sonderwunsch gegen Aufpreis realisiert werden. Türen zu denjenigen Räumen, welche mit mechanischer Abluft betrieben werden, erhalten einen Türunterschnitt, um eine ausreichende Zuluft zu gewährleisten.

## 12. STAHLTÜREN/GARAGENTOR

Die Kellergeschoss- und Tiefgaragentüren werden als Stahltüren mit einem farblichen Anstrich nach Vorgabe des Architekten ausgeführt. Die Türen werden dabei entsprechend der behördlichen Vorschriften als Brandschutz- und/oder rauchdichte Türen ausgewählt und entsprechend den bauaufsichtlichen Zulassungen eingebaut.

Die Tiefgaragenzufahrt erhält entsprechend der gestalterischen und technischen Vorgaben des Architekten eine Rollgitter- oder Sektionaltoranlage mit motorischem Antrieb. Die Bedienung erfolgt über Handfunksender, Schlüsselschalter und Deckenzugschalter (innen).

## 13. METALLBAU UND SCHLOSSERARBEITEN

Alle Balkon- und Terrassengeländer im Außenbereich werden verzinkt und mit einer Farbbeschichtung entsprechend dem architektonischen Gesamtkonzept versehen.

Die Treppengeländer und Handläufe im Innenbereich erhalten eine Farbbeschichtung nach Angabe des Architekten.

In den Wohnungen kommen Stahltreppenkonstruktionen zur Ausführung. Die Trittstufen werden mit einem Holzstufenbelag in Eiche versehen.

Im Kellergeschoss werden abschließbare Kellerabteile aus Metalllamellen -Trennwänden hergestellt.

## 14. SCHLIEßANLAGE

Es wird eine zentrale Schließanlage mit Sicherungskarte eingebaut. Mit den 3 gleich schließenden Schlüsseln für die Wohnungseingangstür sind damit ebenso die Türen zum Hauseingang, der Tiefgarage und den Gemeinschaftsräumen (Fahrradraum, Müll) schließbar. Die Zylinder erhalten einen Anbohrschutz.

## 15. BRIEFKASTENANLAGE

In den Hauseingangsbereichen der Gemeinschaftstreppenhäuser wird jeweils eine Briefkastenanlage der Firma Renz o. glw. errichtet, welche für jede Wohnung des betreffenden Hauseingangs einen Briefkasten enthält.

Die Garten-Apartments werden jeweils mit einem Einzelbriefkasten unmittelbar neben der Hauseingangstür ausgestattet.

Die Ausführung der Anlagen und Einzelbriefkästen erfolgt entsprechend dem Gestaltungskonzept des Architekten.

## 16. SANITÄRINSTALLATION

### ABWASSER/REGENWASSER

Die Abwasserentsorgung erfolgt gemäß den Vorgaben der DIN EN 12056 sowie DIN 1986, Teil 100 und sämtlichen geltenden Vorschriften. Fallleitungen und Kellerleitungen erhalten erhöhte schalldämmende Eigenschaften. Es erfolgt der Anschluss an das öffentliche Entwässerungssystem der Berliner Wasserbetriebe.

Das Regenwasser wird auf den Dachflächen und Terrassen über Dachabläufe und Fallleitungen abgeführt. Die Regenwasserleitungen werden gemäß DIN EN 12056 sowie DIN 1986, Teil 100 ausgeführt. Grundsätzlich erfolgt der Anschluss an das öffentliche Entwässerungssystem der Berliner Wasserbetriebe. Gegebenenfalls erforderliche Rückhaltungen werden hierbei berücksichtigt.

### WASSER

Die Wasserversorgung erfolgt durch den Anschluss an die Gemeinschaftsanlage, die ihrerseits an das öffentliche Netz der Berliner Wasserbetriebe angeschlossen ist. Die Gemeinschaftsanlage erhält einen automatischen Rückspülfilter. Die Wasserleitungen werden als Edelstahlrohr oder Kunststoffverbundrohr installiert. Die Stockwerksverteilung wird in Edelstahlrohr bzw. Kunststoffverbundrohr realisiert. Die Leitungen werden nach der Energieeinsparverordnung und Brandschutzanforderungen gedämmt.

Die Warmwasserbereitung erfolgt über ein Speicher-Lade-System, welches durch hauseigene Wärmeerzeugungssysteme versorgt wird. Die Warmwasserverteilung wird über ein zentrales Leitungssystem mit Zirkulationsleitung gewährleistet. Alle Leitungen werden entsprechend DIN 1988 bzw. Energieeinsparverordnung gedämmt.

Die Verbrauchserfassung über entsprechende Zwischenzähler auf Miet-/ Leasingbasis, ist in jeder Eigentumseinheit vorgesehen. Die Gartenbewässerung (Gemeinschaftsanlage) des Grundstückes wird durch separate Zählung erfasst. Im Bereich der gartenseitigen Terrassen, der Dachterrassen der Penthouses und der Gemeinschaftsgärten wird je ein Zapfventil (Wasserhahn) in frostsicherer Ausführung installiert, dessen Entnahme ebenfalls separat erfasst wird.

In den Kellerräumen und Kellerabteilen können Ver- und Entsorgungsleitungen sowie Revisionsöffnungen installiert sein, die sichtbar bleiben und deren Zugang zu gewährleisten ist.

## **SANITÄR EINRICHTUNGSGEGENSTÄNDE**

Alle sanitären Einrichtungsgegenstände, wie Armaturen (hansgrohe o. glw.), Badewannen (Parallelwanne Acryl, HC-Gruppe Typ Cosima od. glw.), Waschtische sowie Toiletten und Handwaschbecken (Vigour, Derby style od. glw.), stammen aus einem durch den Bauherrn vorgegebenen Sortiment. Die Anordnung und Größe sämtlicher Sanitärobjekte und Armaturen erfolgt gemäß Planungsunterlagen und Einbaumöglichkeit nach Vorgabe des Architekten.

Die Sanitärobjekte, Badewannen und Duschtassen werden in weiß ausgeführt. Die wandhängenden Tiefspül-WC's erhalten weiße, der Serie entsprechende Toilettensitze und verdeckt eingebaute Spülkästen mit Wasserspartaste.

Die Armaturen werden als verchromte Einhebelmischer als Waschtisch- und Brausearmatur eingebaut. Die Badewannen erhalten entsprechende Wannensarmaturen und dazu passende Handbrausen.

Die Duschen erhalten Wandarmaturen mit Duschstange und Handbrause. Die Duschtassen werden in flacher Ausführung eingebaut.

## **KÜCHENINSTALLATION**

Es werden sämtliche Anschlüsse für Wasser, Abwasser und Strom eingebaut. Die Lage der Anschlüsse wird nach Planung des Architekten und Prüfung der Haustechnik festgelegt, kann aber bei rechtzeitiger Bekanntgabe des Erwerbers auch abweichend angeordnet werden. Je nach Wohnungsgrundriss befindet sich der Waschmaschinenanschluss mit Siphon und Absperrhahn entweder in der Küche, im Bad oder im Hauswirtschaftsraum.

## **17. HEIZUNG**

Die Wärmeerzeugung erfolgt zentral über ein BHKW der Vattenfall Wärme AG im Sockelgeschoss des Gartenhauses 1 mit Erdgas als Energieträger. Die Grundregelung der Heizungsanlage erfolgt außentemperaturabhängig mit zusätzlicher zeitabhängiger Regelung.

Alle Wohnräume erhalten ein Fußbodenheizungssystem entsprechend der Berechnung des Fachplaners. Sowohl die Wannen-, als auch die Duscbäder, erhalten zusätzlich einen Handtuchheizkörper.

Die Verbrauchserfassung wird für elektronische Heizkostenverteiler vorgerüstet. Die Bestückung erfolgt mit Miet-/ Leasinggeräten.

## **18. LÜFTUNG**

Die Entlüftung der jeweils innen liegenden Räume, wie Bäder, WC-Anlagen und Hauswirtschaftsräume, erfolgt in allen Wohnungen über geräuscharme, mechanische Einzellüfter und/oder Anschluss an Abluftanlagen. Die Nachströmung erfolgt über Lüftungsgitter in den Türen oder entsprechenden Abstand zwischen Türunterkante und Boden. Bei Verwendung eines Trockners in innen liegenden Räumen können nur Kondensations-trockner benutzt werden.

## 19. ELEKTROINSTALLATION

Die elektrische Versorgung erfolgt aus dem Netz des örtlichen Netzanbieters, der Vattenfall AG. Alle Wohnungen erhalten je einen Wechselstromzähler.

Jede Wohnung erhält eine eigene Elektro-Unterverteilung in der Einheit. Die Verteilung wird an zentraler Stelle untergebracht. Die Kabel- und Leitungsführung in den Wohneinheiten und den Treppenhäusern wird unter Putz ausgeführt.

Die Installation in den Kellerbereichen und der Tiefgarage erfolgt auf Putz.

Die Kellerabteile für die Wohnungen werden mit einer Schalter-Steckdosenkombination in Aufputz-Montage und Schiffsarmatur ausgestattet.

Die Außenbeleuchtung und Hausnummernbeleuchtung in den Hauseingangsbereichen wird über Dämmerungsschalter gesteuert. Auf den Terrassen und Loggien wird an der Außenwand je eine Außensteckdose und eine Außenleuchte vorgesehen. Für die großen Dachterrassen der Penthouses werden je nach Terrassengröße bis zu sechs Außensteckdosen montiert.

Alle Wohnräume werden entsprechend den geltenden Vorschriften elektrisch versorgt. Die Anzahl der Steckdosen, Schalter und Lichtauslässe richtet sich nach der Raumgröße und entspricht dem Ausstattungsstandard HEA II.

Je nach Raumgröße erhalten die Wohnräume mindestens einen Deckenauslass und bis zu elf Steckdosen gem. Planung Haustechnik.

Die Bäder erhalten je nach Raumgröße mindestens einen Deckenauslass sowie einen Wandauslass über dem Waschbecken, bis zu vier Steckdosen sowie gegebenenfalls gesonderte Waschmaschinen- und Trocknersteckdosen.

Die Küchenräume erhalten je nach Raumgröße bis zu zehn Steckdosen als Arbeitssteckdosen, Steckdosen für Kühl-Gefrierkombination, Mikrowelle und Geschirrspülmaschine, eine Herdanschlussdose, sowie einen Wandauslass für Arbeitsplattenbeleuchtung und je nach Raumgröße mindestens einen Deckenauslass.

Lichtschalter und Steckdosen werden als Flächenprogramm mit weißem Abdeckrahmen, weiss glänzend, der Firma Siemens Delta o. glw., gemäß Musterkatalog geliefert.

In den Treppenhäusern werden Leuchten angebracht und die Foyers der Gartenhäuser erhalten je eine stimmungsvolle Pendelleuchte, jeweils nach Vorgabe des Architekten.

Jede Wohneinheit erhält eine Video-Gegensprechanlage, die im Bereich der Wohneingangstür angebracht wird.

Das Klingeltableau für das Gartenhaus 1 befindet sich im Hauseingangsbereich und für alle weiteren Wohneinheiten zentral an der Toranlage. Für das Gartenhaus 2 und die Remise wird jeweils im Hauseingangsbereich ein zusätzliches Klingeltableau errichtet.

Jede Wohneinheit wird in jedem Wohn- und Schlafräum mit einer Fernmeldeanschlussdose ausgestattet. Die Versorgung der Wohnungen erfolgt mittels Stammleitungen mit jeweils vier Doppeladern und wird im Leerrohrsystem gemäß DIN 18015 mit einem Verteiler als Wohnungssternpunkt an der Unterverteilung geführt. Die Möglichkeit des Anschlusses an das Fernmeldenetz der Deutschen Telekom wird damit gewährleistet. Der Beantragung des Anschlusses bzw. das Umschalten der Leitungen obliegt dem jeweiligen Erwerber.

Jeder Wohn- und Schlafrum erhält zudem eine Antennenanschlussdose, die in Vollsternstruktur an den Verteiler an der Unterverteilung geführt wird. Die Versorgung der Wohneinheiten erfolgt mittels Stammleitungen und wird im Rohrrohrsystem gemäß DIN 18015 mit einem Verteiler als Wohnungssternpunkt an der Unterverteilung geführt. Die Möglichkeit des Anschlusses an das Kabelnetz eines Betreibers wird über ein hauseigenes Kabelverteiler- und Verstärkersystem gewährleistet.

## 20. AUFZUGSANLAGEN

In den Gartenhäusern wird je Treppenhaus ein Personenaufzug mit Eignung für Lasten- und Krankentransporte errichtet. Die Abmessungen der Kabinen betragen ca. 1,0 \* 2,0 m. Der Bodenbelag wird entsprechend dem des Treppenhauses vorgesehen. Alle Aufzugsanlagen erhalten Haltestellen im Tiefgaragen- bzw. Kellergeschoss sowie an allen erforderlichen Geschossen um einen stufenlosen Zugang zu den Wohnungen zu gewährleisten.

## 21. MÜLLENTSORGUNG

Für Bio- und Hausmüll, Wertstoffe, Glas- und Papierabfälle stehen Müllplätze im Bereich der Tiefgarage zur Verfügung.

## 22. AUßENANLAGEN

Die Außenanlagen werden gemäß Planung des Landschaftsarchitekten im Rahmen des gestalterischen Gesamtkonzeptes realisiert. Die Wege der Anlage werden mit hellem Pflaster belegt. Der zentrale Erschließungsweg wird mittels schlichter Pollerleuchten (Fa. Bega, o. glw. nach Vorgabe des Architekten) als Orientierungsbeleuchtung illuminiert.

Weitere Details regelt der Freiflächengestaltungsplan.

Die Brandwand im westlichen Grundstücksbereich wird in Teilbereichen nach Abstimmung mit der Denkmalpflege begrünt.

Den Garten-Wohnungen werden Privatgärten zur Sondernutzung zugeordnet. Die Terrassen dieser Häuser und Wohnungen werden mit Steinplatten (Betonwerkstein nach Architektenentwurf) belegt. Der Sichtschutz zwischen den einzelnen Grundstücken wird im Bereich der gereihten Terrassen als Hecke ausgebildet. Die Abtrennung der Gärten erfolgt über Hainbuchenhecken. Die übrigen Gartenflächen werden mit einer Humusschicht versehen und dann als Rasen ausgebildet.

Der Zustand der Vegetationsflächen, der Deckungsgrad des Rasens und die Wüchsigkeit der Pflanzen sind nur soweit als Bauleistung zugesichert, als dadurch die Abnahme und Übergabe der Außenanlagen zum Zeitpunkt Bezugsfertigkeit der Wohnanlage nicht verzögert wird.

Die Kinderspielflächen werden mit TÜV-geprüften Spielgeräten ausgestattet.

Im Bereich der Gartensondernutzungsflächen können sich Abdeckungen von Kontroll- und Revisionsanlagen befinden.

## 23. TIEFGARAGE

Die Anlage erhält eine gemeinschaftliche Tiefgarage.

Diese wird über eine kombinierte Ein- und Ausfahrt von der Greifswalder Straße aus erschlossen und hat im Hofbereich ihre Rampe. Die Nutzung dieser kombinierten Ein- und Ausfahrt wird über eine Lichtsignalanlage geregelt. Der Antrieb zum Öffnen und Schließen der Tore durch die Eigentümer von Stellplätzen (Sondereigentum) wird durch Funkfernsteuerung in Gang gesetzt. Der Zu- und Ausgang von bzw. zu den Wohnungen erfolgt über die Treppenhäuser, wobei die dort befindlichen Personenaufzüge in jede Etage fahren.

Die Stellplätze wurden auf der Grundlage der Muster-Garagen-Verordnung geplant.

Die Tiefgarage wird ausreichend, auch in den Randbereichen ausgeleuchtet. Bedient wird die Lichtanlage über Druckschalter oder mit dem Öffnungsvorgang des Einfahrttores, beides in Verbindung mit einem Zeitautomaten. Feuerschutzeinrichtungen sowie Sicherheitseinrichtungen werden entsprechend den behördlichen Auflagen eingebaut.

In abschließbaren Nebenräumen der Tiefgarage sind ausreichend Stellplätze für Fahrräder und Kinderwagen vorhanden.

## 24. BRAND-, SCHALL- UND WÄRMESCHUTZ

Das Bauwerk wird nach den Richtlinien der zum Zeitpunkt der Erteilung der Baugenehmigung gültigen DIN 4108 (Wärmeschutz im Hochbau) und Energieeinsparverordnung (EnEV 2009) errichtet. Um im Sommer ausreichende Verschattungsmöglichkeiten zu bieten, erhalten die Wohnungen an den nach Süden, Westen, Osten ausgerichteten Fenstern in die Fassade integrierte Senkrecht-Markisen gemäß Planung und Farbkonzept des Architekten.

Für den Schallschutz werden die Anforderungen der DIN 4109 zugrunde gelegt. Darüber hinaus werden die Treppenhaus- und Mietbereichtrennwände mit einer einschaligen Trennwand (Kalksand-, Schallschutzstein oder Stahlbeton) so errichtet, dass die Werte für einen erhöhten Schallschutz nach DIN 4109, Beiblatt 2, mit  $R'_w = 55$  dB erzielt werden.

Die bauaufsichtlichen Auflagen einschließlich der Auflagen des vorbeugenden Brandschutzes werden ebenfalls beachtet. Für das Objekt wurde ein Brandschutznachweis erstellt, welcher Bestandteil der Genehmigungsunterlagen ist und die Grundlage für Ausführung bildet. Erforderliche Rettungswege und Angriffswege für die Feuerwehr einschließlich der Aufstellflächen für Feuerwehrfahrzeuge stehen zur Verfügung. Entsprechend den Abstimmungen mit der Berliner Feuerwehr werden in den Treppenhäusern ggf. trockene Feuerlöschwasserleitungen mit Entnahmemöglichkeit in den Etagen errichtet.

## 25. BAUÜBERWACHUNG

Zur Qualitätssicherung wird ein baubegleitendes Qualitätscontrolling durch den TÜV Süd erfolgen. Damit wird eine regelmäßige Überwachung der Bauausführung und weitergehend die Mitwirkung des TÜV Süd im Rahmen der einzelnen Abnahmen gesichert.

## 26. SCHLUSSBEMERKUNG, HINWEISE ZUR NUTZUNG UND FERTIGSTELLUNG

Die vorliegende Beschreibung legt die Standardqualität von Bau und Ausstattung fest, die für die Realisierung dieses Vorhabens gewählt wurde. Daneben gibt es für Erwerber natürlich alle Möglichkeiten der Individualisierung. Sonderwünsche werden gesondert kalkuliert und können zu Mehrkosten führen, sofern sie über dem beschriebenen Standard liegen. Sonderwünsche müssen gesetzes-, regel- und normenkonform realisierbar sein und sind auf das jeweilige Sondereigentum beschränkt.

In den ersten beiden Jahren nach Baufertigstellung ist - wie in jedem Neubauvorhaben - unbedingt darauf zu achten, dass Schränke, Schrankwände und Einbauten von den Außenwänden abgerückt werden (ca. 5cm) und eine ausreichende Hinterlüftung gewährleistet wird. In diesem Zeitraum sind auch erhöhte Maßnahmen zur Durchlüftung der Räume erforderlich. Hierzu erhält jeder Erwerber zur Übergabe seiner Einheit eine separate Informationsbroschüre zum „Richtigen Heizen und Lüften“.

Die Parkettböden aus Holz erfordern ein gesundes Raumklima, welches bei ca. 20°C Raumtemperatur und einer relativen Luftfeuchtigkeit von 50 - 60% erreicht ist. Bedingt durch die jahreszeitlichen Schwankungen der relativen Luftfeuchtigkeit können sich mehr oder minder große Fugen bilden. Insbesondere während der Heizperiode sind diese Fugenbildungen unvermeidbar, was an der materialtypischen Eigenschaft des Holzes liegt.

Zum Bezug stellt der Verkäufer jedem Erwerber einen Katalog von Bedienungs- und Nutzungsregeln zur Verfügung, der insbesondere auch auf die allgemeinen Besonderheiten eines Neubaus in den ersten Jahren nach Bezugsfertigkeit eingeht.