

## „DAS GOTLAND“ Bau- und Ausstattungsbeschreibung

**BAUVORHABEN:** Neubau einer Wohnanlage mit Tiefgarage  
und Einzelhandelsflächen  
Gotlandstraße 6 - 10  
10439 Berlin - Prenzlauer Berg

**GRUNDSTÜCK:** Flur 519  
10439 Berlin - Prenzlauer Berg  
Flurstück Nr. 63,64,65,66,67,294

**BAUHERR:** Prenzlauer Gotlandhof GmbH  
Kardinal-Döpfner-Platz 1  
97070 Würzburg  
Tel. : +49 931 16177  
Fax : +49 931 16173

**SHOWROOM:** DAS GOTLAND  
Gotlandstraße. 5  
10439 Berlin-Prenzlauer Berg  
Tel. : +49 30 411 92 - 160  
Fax : +49 30 411 92 - 161  
Email: [info@dasgotland.de](mailto:info@dasgotland.de)  
Website: [www.dasgotland.de](http://www.dasgotland.de)

## „DAS GOTLAND“ Bau- und Ausstattungsbeschreibung

| Pkt.         | Inhalt  |
|--------------|---|
| <b>A</b>     | <b>ALLGEMEINE DATEN - BESCHREIBUNG DES OBJEKTES</b> |
| <b>A 1.</b>  | <b>Baugrundstück/Objektdaten</b>                    |
| <b>A 2.</b>  | <b>Erschließung</b>                                 |
| <b>A 3.</b>  | <b>Funktionsaufteilung</b>                          |
| A 3.1        | Treppenhaus A                                       |
| A 3.2        | Treppenhaus B                                       |
| A 3.3        | Treppenhaus C                                       |
| A 3.4        | Treppenhaus D                                       |
| A 3.5        | Treppenhaus E                                       |
| A 3.6        | Treppenhaus F                                       |
| A 3.7        | Treppenhaus G                                       |
| A 3.8        | Treppenhaus H                                       |
| A 3.9        | Treppenhaus I                                       |
| A 3.10       | Treppenhaus J                                       |
| A 3.11       | Tiefgarage und Zwischengeschoss                     |
| <b>A 4.</b>  | <b>Raumhöhen</b>                                    |
| <b>A 5.</b>  | <b>Beschilderung Tiefgarage</b>                     |
| <b>A 6.</b>  | <b>Schallschutz</b>                                 |
| <b>A 7.</b>  | <b>Statik</b>                                       |
| <b>A 8.</b>  | <b>Wärme- und Feuchteschutz</b>                     |
| <b>A 9.</b>  | <b>Brandschutz</b>                                  |
| <b>A 10.</b> | <b>Rechte des Käufers bei Mängeln</b>               |
| <b>A 11.</b> | <b>Änderungswünsche</b>                             |
| <b>A 12.</b> | <b>Abbildungen / Illustrationen</b>                 |
| <b>A 13.</b> | <b>Weitere Hinweise</b>                             |

## „DAS GOTLAND“ Bau- und Ausstattungsbeschreibung

Pkt. Inhalt

### **B TECHNISCHE BAUBESCHREIBUNG**

#### ALLGEMEINER TEIL

#### ROHBAU

- B 1. Gründung**
- B 2. Keller- und Tiefgaragenwände**
- B 3. Abdichtung gegen Feuchtigkeit**
- B 4. Luftschächte**
- B 5. Geschosswände**
- B 6. Decken**
- B 7. Balkone / Dachterrassen**
- B 8. Treppen**
- B 9. Dach**
- B 10. Außenwände / Fassaden**
- B 11. Sonnenschutz/Rollläden**
- B 12. Kellerabteile**
- B 13. Außenanlagen**
- B 14. Tiefgarage**

### **C TECHNISCHE BAUBESCHREIBUNG - WOHNUNGEN**

#### **C 1. AUSBAU**

- C 1.1 Innenwandbehandlung
- C 1.2 Fensterelemente und -Türen
- C 1.3 Hauseingangstüren
- C 1.4 Wohnungseingangstüren
- C 1.5 Innentüren
- C 1.6 Fliesen
- C 1.7 Unterkonstruktion der Böden
- C 1.8 Bodenbeläge
- C 1.9 Malerarbeiten
- C 1.10 Schließanlage
- C 1.11 Briefkasten- / Klingelanlage
- C 1.12 Aufzüge

### **C TECHNISCHE GEBÄUDEAUSRÜSTUNG - WOHNUNGEN**

#### **C 2. AUSSATTUNG**

- C 2.1 Heizungsanlage/Warmwasserbereitung
- C 2.2 Lüftungstechnik
- C 2.3 Sanitäre Installation
- C 2.4 Sanitäre Einrichtung
- C 2.5 Elektrische Anlagen

### **D PROSPEKTVORBEHALT**

## „DAS GOTLAND“ Bau- und Ausstattungsbeschreibung

### **A ALLGEMEINE DATEN - BESCHREIBUNG DES OBJEKTES**

#### **A 1. Baugrundstück/Objektdaten**

##### **A 1. Baugrundstück/Objektdaten**

Das Baugrundstück liegt in der Gotlandstraße 6 - 10 in 10439 Berlin-Prenzlauer Berg.  
Flurstück Nr. 63,64,65,66,67,294 mit einer Grundstücksfläche von gesamt 7.462 m<sup>2</sup>.

Bruttogeschossfläche: ca. 24.564,23 m<sup>2</sup> (Gesamtobjekt UG bis 6.OG)

Bruttorauminhalt: ca. 79.419,67m<sup>3</sup> (Gesamtobjekt UG bis 6.OG)

## „DAS GOTLAND“ Bau- und Ausstattungsbeschreibung

### **A 2. Erschließung**

Die Erschließung des Gebäudes erfolgt direkt von der Gotlandstraße.

### **A 3. Funktionsaufteilung**

#### **A 3. Funktionsaufteilung**

Teileigentum Wohnnutzung 1.OG bis 6. OG.

#### **A 3.1 Treppenhaus A**

Teileigentum Wohnnutzung 1.OG bis 6. OG.

#### **A 3.2 Treppenhaus B**

Teileigentum Wohnnutzung 1.OG bis 6. OG.

#### **A 3.3 Treppenhaus C**

Teileigentum Wohnnutzung 1.OG bis 6. OG.

#### **A 3.4 Treppenhaus D**

Teileigentum Wohnnutzung 1.OG bis 6. OG.

#### **A 3.5 Treppenhaus E**

Teileigentum Wohnnutzung 1.OG bis 6. OG.

#### **A 3.6 Treppenhaus F**

Teileigentum Wohnnutzung EG bis 6. OG.

#### **A 3.7 Treppenhaus G**

Teileigentum Wohnnutzung EG bis 6. OG.

#### **A 3.8 Treppenhaus H**

Teileigentum Wohnnutzung EG bis 3. OG.

#### **A 3.9 Treppenhaus I**

Teileigentum Wohnnutzung EG bis 5. OG.

#### **A 3.10 Treppenhaus J**

Teileigentum Wohnnutzung EG bis 6. OG.

#### **A 3.11 Untergeschoss -1 und Tiefgarage**

Insgesamt ca. 100 TG Stellplätze; die Zufahrt erfolgt über die Gotlandstraße.

Im UG -1 befinden sich Nutzerkeller, Lager, Technik- und Nebenräume.

## „DAS GOTLAND“ Bau- und Ausstattungsbeschreibung

### A 4. Raumhöhen (Wohnungen/Tiefgarage)

Es ergeben sich folgende ca. Maße in Meter:

|  |                     |
|--|---------------------|
| Lichte Raumhöhe UG -1 * <sub>1</sub> : | ca. 2,50m bis 3,00m |
| Lichte Raumhöhe EG                     | ca. 3,01m           |
| Lichte Raumhöhe 1.OG * <sub>2</sub> :  | ca. 2,68m           |
| Lichte Raumhöhe 2.OG * <sub>2</sub> :  | ca. 2,68m           |
| Lichte Raumhöhe 3.OG:                  | ca. 2,68m           |
| Lichte Raumhöhe 4.OG:                  | ca. 2,68m           |
| Lichte Raumhöhe 5.OG:                  | ca. 2,68m           |
| Lichte Raumhöhe 6.OG/Staffelgeschoss:  | ca. 2,74m           |
| Lichte Höhe Balkone/Loggien:           | ➤ 2,40m             |

|  |           |
|--|-----------|
| Deckenstärke über UG-1, EG und 5. Obergeschoss gem. Statik:  | ca. 0,25m |
| Deckenstärke im Regelfall in den Wohngeschossen gem. Statik: | ca. 0,20m |
| abgehängte Decken in Funktionsräumen teilw.:                 | ca. 0,20m |

\*<sub>1</sub> Die angegebene Raumhöhe gilt nur in den Bereichen, die sich unmittelbar unter den Gebäuden befinden. Im Bereich der TG unterhalb der Außenflächen beträgt die Raumhöhe max. 2,50m (Unterzüge/raumtechnische Installationen/Durchgänge bleiben außer Betracht).

\*<sub>2</sub> In der Maisonettewohnung C 1.2/1.OG betragen die Raumhöhen der Aufenthaltsräume ca. 4.57m /2.68m. Im 2. OG wird ca. 2,68m gewährleistet.

\*<sub>2</sub> In der Maisonettewohnung C 2.1/2.OG betragen die Raumhöhen der Aufenthaltsräume ca. 4.57m /2.68m. Im 1. OG wird ca. 2,68m gewährleistet.

### A 5. Beschilderung Tiefgarage

Alle behördlich geforderten Hinweis- und Notfallbeschilderungen, (z.B. Rauchen verboten, Feuerwehrhinweisschilder, Kraftfahrzeuganlage etc., Fluchtweg, Müllstandplatz etc.) werden in deutscher Sprache angebracht. Dazu gehören auch die Hausnummern und Rettungszeichen als selbstleuchtende Scheibenleuchten.

Bezeichnungsschilder und Kennzeichnungen der haustechnischen Anlagen (Schaltschränke, Geräte, Leitungen, Pumpen, Motoren, Melder, Schalter, Taster etc.), sind dauerhaft, in deutscher Sprache entsprechend den Vorschriften ausgestattet.

Maßgebend für die Ausführung sind die zum Zeitpunkt der Baugenehmigung geltenden gesetzlichen Bestimmungen, DIN-Vorschriften und anerkannten Regeln der Technik.

„DAS GOTLAND“ Bau- und Ausstattungsbeschreibung

**A 6. Schallschutz**

Für das vorliegende Bauvorhaben wird der nachfolgend aufgeführte Schallschutz vereinbart:

|   | <b>Bauteile</b>   | <b>Anforderung</b> |
|---|---|--------------------|
| <b>Luftschallschutz</b><br><br><b>R'w in dB</b>   | Decken Gewerbe bis 22:00 Uhr in Betrieb<br>(z. B. Verkaufsräume mit einem L <sub>AF</sub> ≤ 80 dB(A))   | ≥ 57               |
|   | Decken  | ≥ 55               |
|   | Tiefgaragendecke zu Aufenthaltsräumen   | ≥ 55               |
|   | Wände   | ≥ 55               |
|   | Wohnungseingangstüren <sup>2)</sup> zu Wohnräumen   | ≥ 37               |
| <b>Trittschallschutz</b><br><br><b>L'n,w in dB</b>  | Fußboden Gewerbe bis 22:00 Uhr in Betrieb<br>(z. B. Verkaufsräume mit einem L <sub>AF</sub> ≤ 80 dB(A)) | ≤ 43               |
|   | Decken <sup>3)</sup>  | ≤ 46               |
|   | Treppenläufe und -podeste   | ≤ 46               |
| <b>Geräusche von</b>  | gebäudetechnischen Anlagen<br>L <sub>AF,max</sub> in dB(A) <sup>4)</sup>                                | ≤ 30               |
|   | raumluftechnischen Anlagen<br>L <sub>AFeq,nT</sub> in dB(A) <sup>5)</sup>                               | ≤ 30               |
| <b>Luftschallschutz gegen Außenlärm R'w,res in [dB]<sup>6)</sup></b>  |   | DIN                |
| <p>1) Anforderung in Anlehnung an den Schallschutz für Gewerbe (z. B. Café), DIN 4109 Tabelle 5<br/>                 2) Bei Türen gilt ein bewertetes Schalldämm-Maß von erf. R<sub>w</sub>, da nur die Schallübertragung über die Tür berücksichtigt wird<br/>                 3) gilt auch für Loggien, Laubengänge und Terrassen<br/>                 4) Einzelne kurzzeitige Geräuschspitzen, die beim Betätigen (Öffnen, Schließen, Umstellen, Unterbrechen u. a.) der Armaturen und Geräte der Wasserinstallation entstehen, sollten die empfohlenen Schallschutzwerte der Stufe B und Stufe C um nicht mehr als 10 dB übersteigen.<br/>                 5) Luftvolumenstrom zum Feuchteschutz nach DIN 1946-6 in Räumen mit Zuluftöffnungen, Bezugsnachhallzeit T<sub>0</sub> = 0,5 s. Für „Partylüftung“ und Ablufträume sind um 10 dB höhere Werte zulässig<br/>                 6) DIN 4109 Tabelle 8</p> |   |                    |

Tabelle 1: Festlegungen an den Schallschutz

Es wurden keine Festlegungen zum Schallschutz innerhalb der ausgewiesenen Wohneinheiten vereinbart.

## „DAS GOTLAND“ Bau- und Ausstattungsbeschreibung

### **A 7. Statik**

Alle tragenden Teile sind gemäß statischer Berechnung und gültiger DIN-EN Vorschriften bemessen.

### **A 8. Wärme- und Feuchteschutz**

Wärmedämmung nach DIN 4108. Es gilt die Energieeinsparverordnung EnEV 2014. Die Anforderungen des KW 70 Standards werden erfüllt.

Feuchtigkeitsschutz wird auf den Dächern, Terrassen, Balkonen und Loggien entsprechend DIN 18195 und den weiteren einschlägigen Vorschriften und Richtlinien ausgeführt. Regenwasser wird von den Flachdachbereichen sowie in den Balkon- und Terrassenbereichen über Dachabläufe durch innen- und außenliegende Entwässerungsleitungen in das örtliche öffentliche Entwässerungssystem eingeleitet.

### **A 9. Brandschutz**

Ausführung gemäß Brandschutznachweis, nach den einschlägigen Brandschutzauflagen bzw. den behördlichen Auflagen der Baugenehmigung.

### **A 10. Rechte des Käufers bei Mängeln**

Die Rechte des Käufers bei Mängeln richten sich nach den gesetzlichen Bestimmungen und den Bestimmungen des notariellen Kaufvertrages.

Der Verkäufer haftet nicht für unsachgemäße Benutzung oder Bedienung und für Schäden, die aus unterlassener oder nicht fachgerechter Wartung herrühren. So ist es beispielsweise Aufgabe der Eigentümer, für laufende Wartung - z.B. der technischen Anlagen - zu sorgen sowie Anstriche innen wie außen rechtzeitig zu erneuern, damit die erforderliche Schutzwirkung wie auch die gewünschte Optik erhalten bleiben.

Normaler Verschleiß und gewöhnliche Alterung von Bauteilen wie z.B. Filter, Pumpen, Leuchtmittel, elastische Fugen etc. sind ebenso wie Haarrisse, die aus bauphysikalischen Eigenschaften der Bauteile wie z.B. Kriechen und Schwinden entstehen, keine Mängel.

### **A 11. Änderungswünsche**

Zu Fragen und Änderungswünschen beraten wir Sie gerne. Um einen zügigen Baufortschritt sicherzustellen, können Sonderwünsche nur im Einklang mit dem jeweiligen Baufortschritt berücksichtigt und ausgeführt werden (z. B. Änderung der Fliesenausstattung, Bodenbeläge, sanitäre Einrichtung, Innentüren etc.).



## „DAS GOTLAND“ Bau- und Ausstattungsbeschreibung

### **A 12.        Abbildungen / Illustrationen**

Die in den Prospekten und Beilagen dargestellten Abbildungen und Illustrationen sind unverbindlich und sollen Ihnen einen ersten Eindruck des fertigen Bauwerks und der möglichen Gestaltung der Räumlichkeiten vermitteln.

### **A 14.        Weitere Hinweise**

Bewegungsflächen in Bädern: Die in der DIN 18022 vorgegebenen Bewegungsflächen können durch die vorliegende Planung teilweise unterschritten werden, um eine möglichst harmonische und optimale Gestaltung der Nassräume zu erreichen.

Um die optimale Gestaltung der Fassaden und Belichtung zu gewährleisten, wurden generell bodentiefe Fenstertüren geplant. Im Bereich von Sanitärobjecten, Einbauten oder Platzierung von Möbeln, kann es daher zu einem eingeschränkten Aufschlagsbereich des Fensterelementes kommen (Öffnungswinkel < 90°).

## **B TECHNISCHE BAUBESCHREIBUNG**

### **ALLGEMEINER TEIL**

Gültig für das Gebäude der Treppenhäuser A,B,C,D, E, F, G, H, I, J und UG-1

### **ROHBAU**

#### **B 1. Gründung**

Nach statischen Erfordernissen in Mauerwerk bzw. Stahlbeton. Bodenplatte: Stahlbetonfundamentplatte ca. 80 cm stark, dehnungsfugenlos, Die Bodenplatte sowie sämtliche Tiefteile wie Pumpensümpfe, Aufzugsunterfahrt, werden aus Stahlbeton in WU-Betonqualität hergestellt. Die Außenwände werden in WU-Beton nach WU-Richtlinie erstellt

#### **B 2. Keller- und Tiefgaragenwände**

Außenwände sowie tragende Innenwände in Stahlbeton nach statischen Erfordernissen und mit erforderlichen Fugenbändern.

#### **B 3. Abdichtung gegen Feuchtigkeit**

Die KG-Außenwände, KG-Bodenplatte und TG-Decke als Stahlbetonkonstruktion nach DIN EN 1992-1-1, als wasserundurchlässiger Beton, Anordnung von Arbeits- und Dehnfugen nach statischer, hydrologischer und dichtungstechnischer Anforderung. Wärmedämmung der Kelleraußenwände gemäß gutachterlicher Vorgabe.

#### **B 4. Luftschächte**

Luftschächte werden mit verzinktem Gitter geschlossen und gegen Abheben gesichert.

#### **B 5. Geschosswände**

Außenwände aus Stahlbeton. Tragende Innenwände und Wohnungstrennwände in Kalksandsteinmauerwerk oder Stahlbeton. Rohdichte entsprechend den wärme- und schalltechnischen Anforderungen (siehe Abschnitt A6 und A8) und der Statik.

In den Wohnungen Trockenbauwände generell beidseitig 2-fach beplankt. Die Verkleidung von Installationsschächten und Vormauerungen erfolgt auch in Trockenbauweise in Gipskartonständerwänden 2-fach beplankt, in Nassraumbereichen unter Verwendung von Feuchtraumplatten.

## „DAS GOTLAND“ Bau- und Ausstattungsbeschreibung

### **B 6. Decken**

Geschossdecken in Stahlbeton nach statischen Erfordernissen - Mindestdeckenstärke 20 cm.

Bäder, WCs und Abstellräume erhalten abgehängte Gipskartondecken (Raumhöhen > 2,40m). Die Decken werden glatt gespachtelt und volldeckend weiß gestrichen. Sofern abgehängte Decken aus installationstechnischen Belangen nicht notwendig sind, werden die Stahlbetondecken gespachtelt und weiß gestrichen.

### **B 7. Balkone / Dachterrassen**

Balkone als vorgehängte Stahlbeton- oder Stahlkonstruktion. Terrassenaufbau sofern erforderlich als Warm- bzw. Umkehrdach mit Wärmedämmung. Entwässerung über Fallrohranschlüsse, Speier als Notüberlauf.

Balkongeländer und Absturzsicherung in verzinkter und farbbeschichteter Stahlkonstruktion nach Vorschlag des Architekten.

### **B 8. Treppen**

Treppenläufe der Haupttreppenhäuser Ort beton bzw. Stahlbetonfertigteile elastisch gelagert; mit Belag aus Naturwerksteinplatten. Wo erforderlich Stahlgeländer, lackiert, mit Handlauf aus Holz oder Edelstahl.

### **B 9. Dach**

Flachdächer oder flach geneigte Dächer nach statischen Erfordernissen, als Warmdach ausgebildet. Regenrinnen, außenliegende Regenfallrohre und Verblechungen in Titanzink, Verblechungen alternativ aus Aluminiumblech lackiert.

### **B 10. Außenwände / Fassaden**

Vorsatzschale aus Klinkerziegel - Wärmedämmung entsprechend Erfordernis zur Erlangung der Anforderung EnEV 2014 - Materialgestaltung gem. den Vorgaben des Architekten.

Die Sockelzonen (Erdgeschoss) sowie die Penthausfassaden erhalten eine vorgehängte Blechkassettenfassade und werden im äußeren Erscheinungsbild farblich auf die Fassadengestaltung abgestimmt.

## „DAS GOTLAND“ Bau- und Ausstattungsbeschreibung

### **B 11. Sonnenschutz/Rollläden**

Fenster bzw. Fenstertüren zu ebenerdigen Ausgängen auf begehbaren Dachflächen oder Außenanlagen im Erd- und 1. Obergeschoss erhalten motorisch betriebene Rollläden.

Die Fenster der Penthäuser (6. Obergeschoss) der Häuser A, B, C, D, E, F und J erhalten einen außenliegenden Sonnenschutz als Raffstore aus lackierten Blechlamellen, die an einem zentralen Windwächter angeschlossen sind.

### **B 12. Kellerabteile**

Jeder Wohnung werden Kellerabstellräume zugeordnet. Diese werden aus einem Trennwandsystem mit integrierten Türelementen oder, sofern brandschutzrechtlich erforderlich aus Mauerwerk mit Stahlblechtüren hergestellt und mit Schließzylinder der Zentralschließanlage ausgestattet.

### **B 13. Außenanlagen**

Auf dem Gesamtgrundstück werden entsprechend den funktionellen Erfordernissen im Einklang mit den behördlichen Anforderungen Straßen, Wege, Feuerwehrezufahrten sowie Fahrradstellplätze errichtet. Ein zentraler Spielplatz entsteht auf dem der Gesamtanlage zugehörigen Flurstück 294. Soweit nicht durch eine Grenzbebauung geschlossen, werden die angrenzenden Flurstücke durch einen Zaun gesichert. Schützenswerter Baumbestand und Gehölze bleiben erhalten bzw. werden durch Neupflanzungen ergänzt. Die detaillierte gärtnerische Grüngestaltung sowie Materialfestlegungen werden in Abstimmung mit den jeweiligen Behörden im Rahmen des Gesamtkonzeptes angelegt. Das Flachdach der Tiefgarage und des Einzelhandels wird intensiv begrünt. Die Mülltonnen-/Container für alle Nutzer werden in dafür vorgesehenen Räumen im Erdgeschoss untergebracht.

### **B 14. Tiefgarage**

Eingeschossige Tiefgarage mit gesonderter Zufahrt. Bodenbelag der Tiefgarage Stahlbeton, Oberfläche beschichtet. Natürliche und mechanische Belüftung der TG über Lüftungsschächte. Notausgänge, Beleuchtung, Beschilderung und Brandmeldeeinrichtungen nach behördlichen Auflagen. Brandschutztechnische Anlagentechnik wird gemäß behördlichen Auflagen vorgesehen. Die Einzelstellplätze erhalten eine Stellplatzmarkierung und Nummerierung. Das Garageneinfahrtstor ist elektrisch als auch funkbetrieben steuerbar. Jeweils 1 Schlüsselschalter befindet sich innen und außen. Je Stellplatz wird ein Handsender ausgeliefert. Im Untergeschoss,

## „DAS GOTLAND“ Bau- und Ausstattungsbeschreibung

vor der Auffahrt der Rampe, ist ferner eine Seilauslösung des Tores im Erdgeschoss möglich.

### **C TECHNISCHE BAUBESCHREIBUNG - WOHNUNGEN**

#### **C 1. AUSBAU**

##### C 1.1 Innenwandbehandlung

Kalksandsteinmauerwerk im UG mit Fugenglattstrich. In den übrigen Geschossen werden Beton- und Trockenbauwände in den Wohnungen, den Treppenhäusern und den Fluren gespachtelt. Mauerwerkswände in den Obergeschossen werden verputzt.

##### C 1.2 Fensterelemente und Türen

Fenster, Fenstertüren und Festverglasungen der Wohnungen werden gem. Schall- und Wärmeschutznachweis im Erdgeschoss als Aluminiumfenster und ab dem 1.Obergeschoss als Holzfenster hergestellt. Der Uw-Wert der Fensterkonstruktionen mit Dreifachverglasung oder Paneelelement beträgt  $< 1,3 \text{ W}/(\text{m}^2\text{k})$ . Alle Fensterelemente/-türen werden isolierverglast entsprechend der Anforderungen zur Einhaltung der EnEV 2014. In den außenliegenden Sanitärbereichen werden die Gläser durch eine von innen aufgeklebte Folie transluzent ausgeführt (satinierte Optik). Die Fensterelemente erhalten in den Wohn-, Ess-, Kinder- und Schlafzimmern, zur Gewährleistung der Nachströmung von Außenluft Falzlüfter.

Holz- Fensterelemente entsprechend der festgelegten Farbgestaltung. Einzelfenster/-türen als Dreh-Kipp-Flügel ausgebildet. Bei mehrteiligen Fensterelementen/-türen mind. ein Dreh- Kipp-Flügel, sonstige Elementteile festverglast. Fenster und Fenstertüren erhalten Dreh- bzw. Dreh-/Kippbeschläge aus Edelstahl.

Außenfensterbänke sind aus Titanzink oder alternativ in Aluminiumblech vorgesehen, Innenfensterbänke aus Werkstoffplatten. In den Penthäusern der Treppenhäusern A, B, C, D, E, F und J. werden die Fensterelemente aus Aluminium hergestellt. Partiiell kommen Schiebetürelemente zur Ausführung. Lage, Größe und Ausführung sind aus den Grundrissen der jeweiligen Häusern zu entnehmen.

Die bodentiefen Fenstertüren erhalten in den absturzgefährdeten Bereichen eine außenliegende Absturzsicherung/Geländer aus farbbeschichtetem Stahl.

Die Austritte auf die Balkone/Loggien von innen nach außen werden mit geringer Höhendifferenz und einer Schwelle von ca. 10 cm ausgeführt. Die Austritte auf Terrassen von innen nach außen werden mit einer Höhendifferenz und einer Stufe von (ca. H= 20 cm) ausgeführt.

## „DAS GOTLAND“ Bau- und Ausstattungsbeschreibung

### C 1.3 Hauseingangstüren

Einflügelige Aluminiumeingangstürenelemente mit Glasfüllung einbruchhemmend in der Qualität WK2. Vorgehängte Vordachstahlkonstruktionen bei den Treppenhäusern D, E, F, G H, I und J.. Lichte Durchgangsbreite mindestens 0,9 m, ausgestattet mit elektrischem Türöffner. Beschläge in Edelstahl, Verglasungen mit Sicherheitsgläsern. Im Hauseingangsbereich Sauberlaufzonen innen.

### C 1.4 Wohnungseingangstüren

Die Wohnungseingangstüren werden einbruchhemmend WK2, mit Obentürschließer und Türspion ausgestattet. Die Oberflächengestaltung wird entsprechend dem Gesamtfarbkonzept ausgeführt. Durchgangsbreite mind. 0,90m, Aufschlagwinkel mind. 90°, Schallschutzanforderungen siehe Tabelle unter A6. Die Türdrücker und Garnituren sind aus Edelstahl.

### C 1.5 Innentüren

Die Wohnungsinnentüren (H=2.10m) sind als überfälzte Röhrenspantüren mit Weißlack-Türblättern geplant und durch Holzumfassungszargen gefasst. Bereichsweise werden Schiebtüren verwendet.

Die Türen werden mit Buntbartschlössern, die WC-Türen entsprechend mit Badgarnituren ausgestattet, beide erhalten eine Rosettenabdeckung. Die Türdrücker und Garnituren werden in Edelstahl ausgeführt. Kellertüren werden als Stahlblechtüren in Stahlzargen erstellt.

### C 1.6 Fliesen/Natursteinbeläge

In den Wohnungen kommen Markenfliesen in modernem, puristischem Design im Dünnbettkleber in den Formaten 60 x 30 cm an den Wänden, 60 x 120 cm auf den Böden sowie kleinteiliges Fliesenmosaik als Akzent zur Ausführung. Die Böden der Abstellräume erhalten Fliesen in den Formaten 60 x 30 cm. Bäder und Gästetoiletten werden mit Feuchtraumspiegeln ausgestattet.

Die Wandbeläge werden in den spritzwassergefährdeten Bereichen türzargenhoch bzw. nach den Badgestaltungsplänen/Fliesenspiegeln des Architekten verlegt.

Die boden- und spritzwassergefährdeten Flächen werden vor Verlegung mit einer Spachteldichtung bzw. Flüssigkunststoff nach Herstellervorschrift versehen. Sämtliche Eck- und Anschlussfugen werden elastisch verschlossen.

## „DAS GOTLAND“ Bau- und Ausstattungsbeschreibung

### C 1.7 Unterkonstruktion der Böden

Alle Wohnräume und Treppenpodeste erhalten einen schwimmenden Estrich auf Trittschall- und Wärmedämmung, umlaufend schallentkoppelt. Im Untergeschoss (-1. UG) mit den Kellerabteilen, in den UG-Gemeinschaftsräumen und den Kellergängen und den TG-Nebenräumen, Betonboden flügelgeglättet mit Boden-Beschichtung.

Schwimmender Estrich dient als Trittschallschutz und Bodenbelagsuntergrund auf allen Stahlbetondecken der Treppenhauspodeste und Wohnbereiche. In den Innenbereichen der Wohnungen wird der Estrich als Heizestrich ausgeführt.

### C 1.8 Bodenbeläge

In allen Wohn- und Schlafräumen, Küche, Diele und Fluren als Fertigparkett, freier Verband, Dielenoptik, Oberfläche geölt, mit weißen Holzsockelleisten.

Bäder, WCs und Abstellräume mit/ohne Waschmaschine erhalten Fliesenbeläge.

Dachterrassen, Balkone und Loggien werden mit Betonwerksteinplatten im Format 40/40cm belegt.

Im Hauseingangsbereich und in den Treppenhäusern mit Aufzugsvorraum Naturwerksteinplatten mit Naturwerksteinsockel. Zudem erhalten die Hauseingänge Sauberlaufzonen.

### C 1.9 Malerarbeiten

Sämtliche Stahlbetondecken in den Wohngeschossen, den Treppenhäusern und Schleusen werden unterseitig glatt gespachtelt und farblich weiß endbehandelt. Wände und Betondecken werden mit weißer Dispersions-Farbe gestrichen. Alle Anstriche sind Lindan-, PCB und FCKW-frei ausgeführt und umweltfreundlich.

Treppenhäuser, Wohnungen allgemein:

Die gespachtelten Unterseiten der Podeste, der Fertigteiltreppenläufe sowie der Zimmerdecken sind zweifach mit wischfester Dispersionsfarbe gestrichen. Farbwahl nach Gesamtfarbkonzzept des Architekten.

## „DAS GOTLAND“ Bau- und Ausstattungsbeschreibung

### C 1.10 Schließanlage

Zentralschließanlage mit Gruppenschlüsselgleichsperrend jeweils für Wohnung, Kellerabteile, Gemeinschaftsräume und Tiefgaragentor.

### C 1.11 Briefkasten- / Klingelanlage

Im Eingangsbereich außen, an der Wand im Treppenhaus oder am Eingangselement eingebaut. Briefkasten nach DIN EN 13724, Schloss mit Rundzylinder mit separater Schließung.

Klingel- und Sprechanlage mit Videokamera an der Hauseingangstüre und Monitor an der Gegensprechanlage in der Wohnung.

### C 1.12 Aufzüge

In den Treppenhäusern Haus A, B, C, D, E, F, G, I und J ist ein krankentragen- und rollstuhlgeeigneter Aufzug im Stahlbetonschacht vorgesehen. Lichte Türöffnungsbreite beträgt ca. 90 cm.

Die Anlage erschließt mit bis zu 7 Haltestellen vom Keller/Tiefgarage bis Staffelgeschoß alle Etagen.

Die Zugänge und Portale werden auf die Foyer- und Treppenhausgestaltung abgestimmt. Aufzugskabine: Edelstahlwandverkleidung mit Spiegelfläche und einseitigem Handlauf, Bodenbelag in Abstimmung mit Belag des Treppenhauses.



## „DAS GOTLAND“ Bau- und Ausstattungsbeschreibung

### **C 2. TECHNISCHE GEBÄUDEAUSRÜSTUNG - WOHNUNGEN**

#### C 2.1 Heizungsanlage/Warmwasserbereitung

Für „Das Gotland“ kommt eine außentemperaturgeführte Heizungsanlage mit erdgasbetriebener Blockheizkraftwerk - Brennwertkessel - Anlage zum Einsatz. Die jeweiligen Wohneinheiten erhalten ein thermostatisch geregeltes Fußbodenheizungssystem. Die Auslegung der Heizung erfolgt für Raumtemperaturen nach der DIN EN 12831, Beiblatt 1, abweichend dazu für Wohnräume 22°C.

Der Fußbodenheizkreisverteilschrank innerhalb der Wohnungen dient gleichzeitig zur Aufnahme der elektronischen Wärmemengenzähler. Die Wärmemengenzähler und Wasserzähler werden auf Leasingbasis von einem Wärmeablesedienst, mit Funkablesung bereitgestellt. Thermostatgesteuerte Einzelraumregelung (passend zum Schalterprogramm) ist in allen Räumen, außer Diele/ Flur und Abstellraum vorgesehen. Die Bäder erhalten zusätzlich Handtuchheizkörper, welche auch mit einer Heizpatrone ausgestattet sind. Die Treppenhäuser erhalten Heizkörper mit fest eingestellten Thermostatventilen, im Untergeschoss werden lediglich die Treppenhausräume frostfrei gehalten.

#### C 2.2 Lüftungstechnik

Zur Sicherstellung des Feuchteschutzes und zur Vermeidung von Schimmelbildung wird in den Wohnungen der Gebäude A bis F ein feuchtegesteuertes, bedarfsgeführtes Abluftsystem installiert, gemäß DIN 18017-3 bzw. 1946 - 6. Den notwendigen Luftwechsel in den Wohnungen gewährleisten auf dem Dach platzierte zentrale Abluftventilatoren. Die verbrauchte Luft wird über die Abluftelemente in den feuchtebelasteten Räumen (Bad, WC und Küche -keine Dunstabzugshaube-) abgesaugt. Für bestimmte Abluftelemente der innenliegenden Sanitärräume/Abstellräume ist ein 24-stündiger täglicher Betrieb vorgesehen. Der Grundlüftungsbetrieb (15-20 m<sup>3</sup>/h) ist nicht beeinflussbar und stellt damit einen nutzerunabhängigen Luftwechsel sicher. In den Gebäuden G bis J erfolgt die feuchtegesteuerte Absaugung über Einzellüfter in den feuchtebelasteten Räumen in Steigeschächten zu den jeweiligen Dächern. Durch die Betätigung eines Tasters wird das Abluftelement in den Bädern maximal geöffnet, so dass eine zeitlich begrenzte Intensivlüftung ermöglicht wird. Die Nachströmung von Außenluft wird über Fensterfalzlüfter in der Fenster- oder Außentürkonstruktion der Wohn-, Ess-, Kinder- und Schlafzimmer sichergestellt. Die Anforderungen an den Brandschutz in den Lüftungsanlagen werden durch den Einsatz von wartungsfreien Brandschutz-Deckenschotts (K90-18017) in den jeweiligen Geschossdecken eingehalten. Kaltrauchsperrern verhindern ein Übertragen von Rauch im Brandfall.

## „DAS GOTLAND“ Bau- und Ausstattungsbeschreibung

Der Einbau der Abluftelemente oder Ablüfter (Häuser G bis J) ist grundsätzlich an einer Trockenbauwand oder am Installationsschacht vorgesehen. Die Nachströmung in die Bäder/Abstellräume erfolgt generell über Unterschnitte in den Türen.

Dunstabzugshauben sind Bestandteil der erwerbereigenen Küchen und können als Ablufthauben mit Umluftbetrieb innerhalb der Küche beliebig angeordnet werden.

Dunstabzugshauben mit Abluftabführung über Dach ins Freie können auf Kundenwunsch in den Penthauswohnungen eingeplant werden.

In den Penthauswohnungen werden Einzelklimageräte (Deckeneinbau-Kanalgeräte), installiert, die eine ausreichende Kühlung der jeweiligen Einheit gewährleisten. Je Wohnung wird ein eigenes Außengerät auf dem Dach vorgesehen.

### C 2.3 Sanitäre Installation

Die Trinkwasserversorgung wird für Trinkwasser kalt und warm nach DIN 1988 geplant. Die Hygienespülung erfolgt manuell nach VDI 6023, und obliegt den Bewohnern.

Die Hauswasserstation mit Rückspülfilter und Druckerhöhungsanlage befindet sich im Hausanschlussraum/Kellergeschoß. Die Warmwasserversorgung erfolgt über aufgangsweise zusammengefasste, zentrale Frischwasserstationen, die Temperaturhaltung wird durch den Einbau einer Zirkulationsanlage gewährleistet.

Die Keller- und Steigleitungen für Trinkkalt- und Warmwasser werden gemäß den allgemein anerkannten Regeln der Technik aus Edelstahl mit Pressverbindungen, Anschlussleitungen in den Etagen werden aus Metallverbundrohr installiert. Alle Leitungen erhalten Wärmedämmung bzw. Schwitzwasserisolierung nach Energieeinsparverordnung (EnEV). Die Rohrleitungsverlegung in den Etagen ist im Fußbodenaufbau, im Installationsschacht und innerhalb der Installationsvorwände vorgesehen.

Jede Wohnung erhält in den Sanitärräumen Wasserzähler mit Funkablesung auf Leasingbasis, getrennt für Kalt- und Warmwasserverbrauch, als Unterputzzähler mit sichtbarer Ableseeinheit.

Das auf den Dachflächen anfallende Regenwasser wird in Bodeneinläufe geführt. Innenliegende Fallleitungen in Schächten werden schalldämmend ausgeführt. Die Balkone / Terrassen werden über Einläufe oder Entwässerungsrinnen entwässert. Die Fallleitungen verlaufen weitestgehend sichtbar im Fassaden-/Terrassen- und Balkonbereich.

## „DAS GOTLAND“ Bau- und Ausstattungsbeschreibung

Die Gartenwohnungen im Erdgeschoss, die Penthauswohnungen sowie Wohnungen mit größeren Terrassen erhalten einen Außenwasseranschluss mit Sprengwasserzähler.

### C 2.4 Sanitäre Einrichtung

Bei der Planung wurde auf exklusive Wohnungsgrößen bei gleichzeitig optimaler Grundrissgestaltung geachtet. Jede Wohnung verfügt über mindestens ein Badezimmer und teilweise zusätzlich über ein separates Gäste-WC. Wo technisch notwendig, werden Vorwandinstallationen in den Bädern vorgesehen. Alle Sanitärobjekte werden in der Farbe Weiß angeboten.

Es wurden Sanitärobjekte der Hersteller Duravit o.glw. und hierzu passende Komponenten vorgesehen. Armaturenserien des Herstellers F. Grohe o. glw. mit verchromter Oberfläche. Gemäß den Grundrissplänen können folgende Anlagen zur Ausführung kommen:

#### Küche

Sämtliche Anschlüsse werden am Versorgungsschacht vorgerichtet. Die Küchen gehören nicht zu dem vom Bauträger auszuführenden Innenausbau und obliegen dem Erwerber. Im Bereich von ausgewiesenen Küchenblöcken werden Bodentanks für Steckdosen vorgehalten.

#### WC-Anlage

Spülrandloses Wand-Tiefspülklosett aus Kristallporzellan. UP-Wandeinbauspülkasten mit Wasserspartaste und Schallschutz-Set. WC-Sitz mit Deckel aus Kunststoff mit „softclose“ Funktion (Absenkautomatik) und Metallbefestigung.

#### Handwaschbeckenanlage

Handwaschbecken, aus Kristallporzellan, Einhand-Waschtischarmatur verchromt und Push- open Ablaufgarnitur.

#### Badewannenanlage

Körperform-Einbauwanne aus Sanitäracryl, in Wannenträger eingefliest, Mindestgröße 170/75 cm bis 180/80 cm Maximalgröße, Aufputz-Wannenbatterie, verchromt, Handbrause mit Brauseschlauch.

## „DAS GOTLAND“ Bau- und Ausstattungsbeschreibung

### Waschtischanlage

Größe der Waschtische steht in Abhängigkeit zu den Größen der Sanitärräume. Waschtisch, Kristallporzellan oder Mineralwerkstoff, Breite ca. 100 bis 50 cm in Bädern 60 bis 50 cm im Gäste-WC´s, Einhand - Waschtischarmatur verchromt und Push- open Ablaufgarnitur.

### Duschanlage

Bodengleiche Dusche gefliest, Duschbereich ca. Größe min. 89x89 cm bzw. gemäß Planangabe inkl. Boden-Ablauf über Rinnenentwässerung, Ablaufleistung 28 l/min, Dallmer Duschrinne Ceraline Nano o.glw. Handbrause und Brauseschlauch. Brausegarnitur mit einer Durchflussmenge von max. 12 l/min und einem Fließdruck von 1.000 mbar.

### Waschmaschinenanschluss

Jede Wohnung erhält eine Anschlussmöglichkeit für eine Waschmaschine.

### Accessoires

Wir berücksichtigen den häufig geäußerten Kundenwunsch Accessoires nicht vorzusehen, um nicht gewünschte Bohrungen in Fliesen zu vermeiden.

### C 2.5 Elektrische Anlagen

In den Wohnungen gibt es eine Elektrounterverteilung für Steckdosen- und Beleuchtungsstromkreise sowie eine Multimediaunterverteilung für TK/Daten/TV-Dosen.

Die Beauftragung des Telefon- und Breitband-Kabelanbieters erfolgt durch den Erwerber direkt.

Für die Wohnungen ist eine komfortable Ausstattung mit Steckdosen und Schaltern vorgesehen. Die Installation erfolgt als Unterputzinstallation. Als Schalterprogramm ist Jung LS 990 in alpinweiß vorgesehen.

Alle Wohnräume erhalten Anschlussdosen zur Multimediaversorgung (TK/Daten/TV). Innerhalb der Wohnungen erfolgt die Verkabelung und Bestückung der Multimediadosen im „homeway-System“.

Für sämtliche Decken- und Wandauslässe sind Fassungen (E27) mit einem Allgebrauchsleuchtmittel vorbereitet. Die Beschaffung und Montage der gewünschten Leuchtenkörper erfolgt durch den Erwerber. In WCs und Bädern werden LED-Downlights in den Abhangdecken installiert.

## „DAS GOTLAND“ Bau- und Ausstattungsbeschreibung

In den Allgemeinbereichen sowie auf den Balkonen und Loggien werden Wand- bzw. Deckenleuchten nach Wahl des Architekten installiert.

Für jede Wohnung ist neben der Wohnungseingangstür eine hörerlose Video-Wohnungssprechstelle mit Türöffnerfunktion installiert. Für Wohnungen mit abgetrenntem zweitem Flurabschnitt ist ein paralleles Lätwerk vorgesehen.

Die Loggien-Balkone sind mit einer Doppelsteckdose und einer von innen schaltbaren Außenbeleuchtung ausgestattet.

Die Wohnungen sind entsprechend der DIN 14676 mit batteriebetriebenen Rauchwarnmeldern ausgestattet.

Die Installation im Kellergeschoss erfolgt als Aufputzinstallation im Rohr und auf Kabeltrassen. Jeder Kellerraum erhält einen Schalter, eine Doppel-Steckdose und eine einfache Deckenlampe. Die Abrechnung erfolgt über den Wohnungszähler des jeweiligen Erwerbers.

Jeder PKW-Stellplatz in der Tiefgarage erhält eine eMobility Ladestation (3,6 KW). Die Abrechnung erfolgt über den Wohnungszähler des jeweiligen Erwerbers.

Die Wohnungszähler befinden sich im Kellergeschoss in einem separaten Zählerraum.

## „DAS GOTLAND“ Bau- und Ausstattungsbeschreibung

### **D PROSPEKTVORBEHALT**

Die Baubeschreibung hat bei Differenzen Vorrang vor den Plänen. Abweichungen in der Bauausführung, zur Erfüllung von gesetzlichen und behördlichen Auflagen oder zur Erlangung bautechnischer Optimierungen sind ohne Zustimmung der Käufer zulässig. Diese Abweichungen dürfen den Wert der Bauleistung nicht mindern.

Die in Prospekt, Baugesuch und Plänen eingetragene Möblierung dient nur zur Veranschaulichung und ist in den Leistungen nicht enthalten.

Sind in der vorliegenden Baubeschreibung alternative Ausführungen angegeben, so obliegt es dem Verkäufer die Wahl zu treffen.

Um die Einheitlichkeit der Gemeinschaftsanlagen und der äußeren Gestaltung der Häuser zu wahren, bleibt die äußere Farbgebung, Materialauswahl usw. dem Verkäufer vorbehalten.

Auf Grundlage der EnEV 2014 wird das Bauvorhaben als KfW-Energieeffizienzhaus 70 ausgeführt.

Die Wohnflächen wurden ermittelt anhand der Pläne i. M. 1:100 auf Basis der Festlegungen der Wohnflächenverordnung in der aktuellen Fassung.

Die Flächen von Balkonen und erdgeschossigen Terrassen sind in der Regel mit  $\frac{1}{2}$  ihrer Grundfläche enthalten.