am

Winterfeldt

BERLIN - SCHÖNEBERG

BAUBESCHREIBUNG

2 Q/ 2022

amwinterfeldt.com

Baubeschreibung Stand 01.11.2021

P24

1. OBJEKTANGABEN

Das Bauvorhaben besteht aus einer 7-geschossigen Blockrandkopfbebauung mit einem weiträumig und grün gestalteten Innenhof. Der Innenhof mit seinen großzügigen Spiel- und Erholungsflächen ist ausschließlich den Bewohnern vorbehalten. Unterteilt wird das Ensemble in fünf leicht abgesetzte Hausbereiche, die eine Identifikation mit der eigenen Adresse ermöglichen. Die Architektursprache nimmt die klassischen Stadthausregeln des historischen Berliner Baublocks auf und verbindet sie mit einer zeitgenössischen Abstraktion, um eine Verbindung zu den umliegenden Großbauten zu schaffen, die das Projekt in den städtischen Kontext einfügt. Zusätzlich wird die städtische Haustypologie mit 7 Aufgängen durch die Gliederung in Sockelgeschosse und Obergeschosse unterstrichen. Auch die Materialität leitet sich aus den Architekturen der Umgebung ab, wird aber in ihrer Ausformung neu interpretiert. Dabei stellen hochwertige Natursteine die Verankerung der Basis im Stadtraum dar, derweil die Obergeschosse überwiegend durch den historischen Wohnbaufassadenbaustoff Putz in getönten Absetzungen geprägt werden. Klare Fassadengliederungen unterstützen den repräsentativen Charakter des Ensembles.
Im Objekt werden verteilt über sämtliche Gebäudeteile 18 mietpreisgedämpfte Wohnungen angeboten.
Der überwiegende Wohnanteil hat mindestens einen Freitritt in Form von Terrassen, Loggien oder Balkonen. Dies stellt sicher, dass der private Wohnraum immer auch eine Verbindung zum Grün- oder Stadtraum erhält. Die Wohneinheiten geben eine zeitgemäße Antwort auf die individuellen Bedürfnisse an die modernen Lebensgewohnheiten. Dabei können unterschiedliche Wünsche berücksichtigt werden und auch zukunftsorientierte Veränderungen einbezogen werden. So entsteht in einem der lebendigsten Wohnquartiere Berlins ein neues Wohnensemble, das wegweisend in die Zukunft der Wohnbaukultur zeigt.

2. BAULICHE ERSCHLIESSUNG

2.1 WOHNUNGEN

Die Wohnungen werden jeweils über ein Treppenhaus und einen Aufzug erschlossen. Der Aufzug ermöglicht die Anfahrt des Kellergeschosses mit Übergang zur Tiefgarage aus jedem Geschoss.

2.2 TIEFGARAGE

Die gemäß den Vorgaben der Mustergaragenverordnung (Fassung Mai 1993, geändert zuletzt 2008) geplante Tiefgarage bietet Platz für ca. 75 PKW. Die Zu- und Abfahrt der PKW in und aus der Tiefgarage erfolgt über eine Rampe von der Elßholzstraße.

2.3 INNENHOF

Der Hofgarten wird über eine den Anforderungen der „Muster-Richtlinien über Flächen für die Feuerwehr“ entsprechende Durchfahrt, sowie zwei weiteren fußläufigen Hofdurchwegungen, jeweils eine von Gleditsch- und Elßholzstraße erschlossen. Alle Durchwegungen können durch ein Tor aus feuerverzinkten und pulverbeschichteten Stahl nach Gestaltungskonzept Architekt zum öffentlichen Raum verschlossen werden.

3. HAUSTECHNISCHE ERSCHLIESSUNG

3.1 KANALARBEITEN

3.1.1 SCHMUTZWASSER

Das Schmutzwasser wird über die an der Straße anliegende Kanalisation entsorgt, an die das hausinterne Leitungsnetz über Grundleitungen angebunden wird.

3.1.2 REGENWASSER

Das Regenwasser wird getrennt vom Schmutzwasser über die an der Straße anliegende Kanalisation entsorgt, an die das hausinterne Leitungsnetz über Grundleitungen angebunden wird. Aufgrund einer Einleitbeschränkung durch die Betreiber des Berliner Abwassernetzes wird bei Bedarf das anfallende Regenwasser der obersten Flachdächer, sowie Freisitze auf die nicht überbaute Tiefgaragendecke geleitet, welches als Retentionsdach ausgebildet ist. Darüber hinaus anfallendes Regenwasser wird auf den unversiegelten und nicht unterbauten Grundstücksanteilen zur Versickerung gebracht.

Für anfallendes Wasser unterhalb der Rückstauebene in Tiefgarage und Lichtschächten werden getrennt für Schmutz- und Regenwasser Hebeanlagen teils in Pumpensümpfen vorgesehen.

3.1.3 TRINKWASSER

Das Objekt wird über einen zentralen Trinkwasseranschluss mit Anbindung

an die öffentliche Wasserversorgungsanlage des Versorgungsunternehmens versorgt. Der zentrale Trinkwasserhausanschluss befindet sich in der Technikzentrale im UG, wo sich ebenfalls der Hauptzähler, rückspülbare Filter und die notwendigen Absperrungen befinden.

3.2 HEIZUNG UND WARMWASSERVERSORGUNG

Die Beheizung und die Warmwasseraufbereitung für das Objekt erfolgt über ein von einem Contractor (z.B. Vattenfall, GASAG, etc.) installiertes und betriebenes BHKW. Dieses befindet sich in dessen Eigentum und somit nicht im Eigentum der Wohnungseigentümergemeinschaft. Seitens des Contractors als Betreiber der Anlage werden die Kosten für die Wärmelieferung, die sich im Wesentlichen aus Verbrauchs-, Wartungs- und Investitionskosten zusammensetzen, in einem verbrauchsabhängigen Entgelt (sog. Arbeitspreis) und einem verbrauchsunabhängigen Entgelt (sog. Grundpreis) an die Abnehmer berechnet. Ggf. kann alternativ Fernwärme vom Contractor bezogen werden.

Folgende Anlagenbestandteile werden dann von dem Contractor installiert und befinden sich in dessen Eigentum:

- BHKW + Gasheizkessel
- Trinkwassererwärmungsanlage einschließlich Speicher
- Anlagensteuerung
- Sonstiges Zentralenzubehör wie Pumpen, Verteiler, Armaturen, etc., jeweils bis zur zweiten Absperrarmatur auf dem Verteiler
- Leitungssysteme innerhalb des Heizungsraumes bis zum Verteiler (zweite Armatur)

3.3 KLIMATISIERUNG

Die Zustimmung der zuständigen Behörden vorausgesetzt, besteht die Möglichkeit die Dachgeschosswohnungen optional mit einer Klimatisierung auszustatten.
Grundsätzliche Vorabstimmungen zur Genehmigungsfähigkeit der Aufstellung von Außengeräten werden vom Bauherrn geführt. Die Genehmigung zur Aufstellung der jeweils notwendigen Außengeräte ist durch die Erwerber jeweils gesondert zu beantragen.
Die Erwerber erhalten optional die Möglichkeit zur Installation einer Splitkälteanlage, bestehend aus einer Außeneinheit und einer Anzahl Inneneinheiten, abhängig von der Wohnungsgröße. Hierfür gibt es auf dem Dach vorgesehene Aufstellflächen für die Außeneinheiten. Die technischen Vorgaben der TGA sind hierbei zwingend einzuhalten. Der Verkäufer bereitet für die Installation eine Leerrohr Dachdurchführung vor. Die Installation der Inneneinheiten einschließlich der Geräte, Rohrleitungen, Trockenbau (z.B. Abhangdecken, Deckenkoffer, etc.) sowie der Außeneinheit einschl. der Leitungen (Elektro, Kälte) vom Gerät zu den Inneneinheiten etc. sind Erwerberleistung.

3.4 ELEKTRISCHER STROM

Das Grundstück wird an das stadtweite Elektrizitätsverteilungsnetz angeschlossen. Die Erschließung im Gebäude erfolgt über einen zentralen Hausanschlussraum, von wo aus das weitere Verteilnetz weitergeleitet wird. Dazu wir eine neue Trafostation des Energieversorgers im Untergeschoss des Objektes errichtet. Diese verbleibt im Eigentum des Energieversorgers und wird auch durch eine Grunddienstbarkeit dinglich gesichert. Die Kabelführung der Zuleitungen zu den Zählerräumen der einzelnen Häuser erfolgt durch die UG-Räume.

3.5 TELEKOMMUNIKATION

Das Gebäude erhält einen Telekommunikationsanschluss eines örtlichen Versorgungsunternehmens (Telekom oder Vodafone). Breitbandverkabelung.
Die Erschließung der Wohneinheiten erfolgt über eine Verteilung im Hausanschlussraum.

4. ABBRUCHARBEITEN

Das Bestandsgebäude und dessen Unterkellerung werden abgebrochen. Dabei werden sämtliche vorhandenen Hochbauteile und alle unterirdischen Bestandsbauteile, die zur Errichtung des zukünftigen Baukörpers entfernt werden müssen, abgebrochen und fachgerecht entsorgt.

5. BETON- UND STAHLBETONARBEITEN

5.1 GRÜNDUNG

Die Baugrundverhältnisse und Grundwasserstände werden durch einen Sachverständigen für Baugrunderkundung untersucht und dokumentiert.

5.2 BAUGRUBE UND VERBAU

Die Baugrube wird gemäß den Angaben aus dem Baugrundgutachten und der Statik erstellt.

5.3 FUNDAMENTE

Die Gründung erfolgt nach statischen Anforderungen mittels eines Systems aus Plattengründung und Einzel- bzw. Streifenfundamenten aus Stahlbeton. In Teilbereichen entlang der nachbarlichen Baukörper werden, sofern technisch erforderlich, gründungsunterstützende Maßnahmen mittels Bohrpfahlwänden und/oder Hochdruckinjektionsverfahren und Injektionsankern vorgenommen.

Rückwärtige und straßenseitige Baugrubensicherungsmaßnahmen werden entsprechend den Vorgaben der Baugrubenplanung mittels Berliner Verbau, teilweise in Kombination mit Injektionsankern, ausgeführt.

5.4 TRAGENDE KONSTRUKTION UNTERGESCHOSS

Das Tragwerk, bestehend aus Außen- und Innenwänden, Stützen und Decken, wird aus Stahlbeton in Fertigteil- oder in Ortbetonbauweise hergestellt. Je nach statischen Anforderungen können auch Massivwände aus Kalksandstein zum Einsatz kommen.

5.5 DECKEN

Stahlbetondecken werden als Fertigteil-, Filigran- oder Ortbetondecken hergestellt. Die Deckenstärke wird durch statische Berechnungen ermittelt. Die für die Geschosse zu erwartende Verkehrslast wird nach DIN angesetzt. Sie fließt in die statischen Berechnungen ein.

5.6 WÄNDE UND STÜTZEN

Tragende Stahlbetonstützen und Wände werden als Fertigteile oder in Ortbeton hergestellt. Die Bauteilabmessungen werden durch statische Berechnungen ermittelt. Für elektrische Leitungen wird bei Bedarf ein Leerrohrsystem vorgesehen. Als Alternative zum Beton können gemauerte Wände aus Kalksandstein zum Einsatz kommen.

5.7 TREPPENHÄUSER

Tragende Treppenhauswände werden als Fertigteil- oder Ortbetonbauteil hergestellt. Alternativ können gemäß Schallschutzanforderungen und statischer Berechnungen auch Mauerwerksscheiben zum Einsatz kommen. Die Bauteilabmessungen werden durch statische Berechnungen ermittelt. Für elektrische Leitungen wird in Betonbauteilen bei Bedarf ein Leerrohrsystem vorgesehen. Zusätzliche Trennwände können aus Mauerwerk oder Stahlbeton sein. In den Normalgeschossen werden die Treppenhauswände aus Stahlbeton geputzt oder gespachtelt.

6. ABDICHTUNGEN

6.1 DÄCHER

Die Dachaufbauten über den Stahlbetondecken des oberirdischen Hochbaukörpers in den Geschossen EG bis 5. OG mit darunterliegenden Warmräumen werden als Flachdachabdichtung wie folgt ausgeführt:

Aufbringen einer Dampfsperre, Einbau einer Gefälledämmung gemäß GEG2020, Aufbringen einer mehrlagigen bituminösen Abdichtung und im Bereich von Freisitzen mit Plattenbelag nach Musterkatalog.

Die oberste Dachdecke wird als gefälleloses wasserundurchlässiges Dach (WU-Dach) gemäß den derzeit gültigen WU-Richtlinien ausgeführt. Zusätzlich zu den im Umkehrdachsystem vorgesehenen Aufbauten mit einer gefällelosen Wärmedämmung und eines Filtervlieses kommen hier die Aufbauten einer extensiven Begrünung mit Durchwurzelungsschutz zur

Ausführung. Alternativ zum WU-Beton kann eine Warmdachkonstruktion mit mehrlagiger bituminöser Abdichtung auf Gefälledämmung erfolgen. Ebenso ist die Verwendung von Kunststoffabdichtungsbahnen möglich. In technisch notwendigen Bereichen der Dachflächen erfolgt anstatt der extensiven Begrünung eine Kiesschüttung ggf. in Verbindung mit Rasengittersteinen.

6.2 BALKONE + TERRASSEN

Die Balkonplatten aus Stahlbeton werden entsprechend den bauphysikalischen Anforderungen gedämmt oder thermisch entkoppelt und mit einer geeigneten Entwässerung versehen.

Die Gestaltung der Balkone und Terrassen erfolgt in Abhängigkeit vom Architekturkonzept. Die Oberseiten werden gemäß Musterkatalog mit einem Plattenbelag ausgestattet.

In den nach §50 Bauordnung Berlin erforderlichen barrierefreien Wohnungen ist der Übergang auf die Freisitze barrierefrei. Wenn eine Wohnung mehrere Freisitze hat, wird mindestens einer davon barrierefrei ausgebildet.

6.3 TIEFGARAGENDECKE

Der unüberbaute Teil der Untergeschossdecke wird als gefälleloses WU-Dach gemäß den derzeit gültigen WU-Richtlinien ausgeführt. Alternativ zum WU-Beton kann eine Warmdachkonstruktion mit mehrlagiger bituminöser Abdichtung auf Gefälledämmung erfolgen. Ebenso ist die Verwendung von Kunststoffabdichtungsbahnen möglich.

6.4 SOHLE UND UG-AUSSENWAND

Der unterirdisch liegende Gebäudeteil wird in Form einer so genannten „Weißen Wanne“ ausgeführt. Dabei bestehen sowohl die Sohlplatte als auch die Untergeschosswände bis Unterkante Untergeschossdecke aus WU-Beton gemäß den derzeit gültigen WU-Richtlinien. Fugen zwischen Sohlplatte und aufgehenden Wänden werden nach Abdichtungskonzept mit Fugenprofilen bestehend aus Blechen und oder Bändern verschlossen.

6.5 AUSSENWÄNDE

Der Sockelbereich wird entsprechend gültiger DIN-Normen gegen die mit Bodengutachten festgestellte Beanspruchung mit einer bituminösen Abdichtung ausgeführt. Ebenso ist die Verwendung von kunststoffmodifizierten Bitumendickbeschichtungen möglich.

Anschlussabdichtungen werden nach gültigen DIN-Normen für die jeweilige Beanspruchungsklassen mit bituminösen, teilweise ergänzt mit Flüssigkunststoff Abdichtungen ausgeführt. Ebenso ist die Verwendung von Kunststoffabdichtungsbahnen möglich.

6.6 DACHRAND- UND BRÜSTUNGSABDECKUNGEN

Die Dachränder und Attiken sowie Balkonbrüstungen werden mit einer Zinkblech- oder Aluminiumblechabdeckung fachgerecht eingefasst.

7. FASSADE

7.1 FASSADEN UND FENSTER

Die Bereiche der Fassaden werden als Vollwärmeschutz mit einem zugelassenen Wärmedämmverbundsystem gemäß den Anforderungen aus dem Wärmeschutznachweis mit EPS Dämmung, ergänzt um mineralische Brandriegelbereiche ausgeführt. Abweichend davon wird die gesamte Fassade von Gebäuden mit Sicherheitstreppenräumen mit Mineralwolle gedämmt. Ggf. kommt Mineralwolle an allen Fassaden zur Ausführung. Als Wetterdeckschicht kommen gemäß architektonischem Konzept Putz und in Teilbereichen eine Natursteinbekleidung zur Anwendung.

Die Hofdurchwegungen werden mit einem schallabsorbierenden brandschutztechnisch zugelassenen Wärmedämmsystem ausgestattet.

Die Wohnungen erhalten lackierte Holzfenster. Der RAL-Farbton ergibt sich aus dem Farbkonzept des Architekten. Die Isolierverglasung wird auf die Ergebnisse des Wärme- und Schallschutznachweises abgestimmt. Die Fenster erhalten Griffoliven aus Edelstahl gemäß Musterkatalog und werden als Dreh-Kipp-Fenster mit Fehlbedienungssperre ausgebildet.

In Teilbereiche kann die Verglasung als feststehende Verglasung ausgeführt werden.

Die zur Wohnraumlüftung erforderliche Nachströmung erfolgt über für den jeweiligen Anwendungsfall geeignete Produkte innerhalb der Fensterkonstruktion und/oder über direkte Außenwanddurchlässe im mittelbaren Wandbereich über, unter oder neben dem Fensterelement.

Die Fenster des Lobbybereiches werden in Anlehnung an die Hauseingangstür gestaltet.

7.2 HAUSEINGANGSTÜREN

Die Hauseingangstür aus lackiertem Holz oder einer individuellen Schlosserkonstruktion werden mit einem Obentürschließer, einer Griffstange oder einem Schutzbeschlag bzw. einer Drückergarnitur mit Rosette gemäß Musterkatalog ausgestattet.

Die Hauseingangstür wird mit einem elektrischen Türöffner ausgestattet und an die Klingel- / Gegensprechanlage angeschlossen.

7.3 STAHLBAUTEILE FASSADE

Die zum Teil mit geschlossenen Brüstungen oder Aufkantungen versehenen Balkone und Terrassen erhalten aufgesetzte feuerverzinkte, pulverbeschichtete Stahlgeländer als Absturzsicherung. Bodentiefe Fenster und Fenster mit halbhoher massiver Brüstung erhalten ebenfalls absturzsichernde Stahlgeländer.

Die Durchfahrt zum Hofgarten erhält eine Metalltoranlage in gestalterischer Anlehnung an die Geländer.

7.4 SONNENSCHUTZ

Sofern erforderlich werden in Teilbereichen der Fassade die Fenster gemäß Wärmeschutznachweis mit einem elektrisch angetriebenen, außen liegenden, textilen Sonnenschutzsystem in Form von Senkrechtmarkisen ausgestattet. Der Nachweis erfolgt gem. GEG2020 nach DIN 4108-2(2013). Alle Türen und Fenster der Wohneinheiten im Erdgeschoss erhalten Rollläden. Der Sonnenschutz wird in den jeweiligen Wohneinheiten individuell autark gem. den vorherrschenden Wetterbedingungen von den Nutzern gesteuert.

7.5 WÄRME- UND SCHALLSCHUTZ

Die Nachweise für den Wärmeschutz orientieren sich an den Anforderungen des GebäudeEnergieGesetzes GEG in der Fassung der letzten Änderung vom 01.01.2020 (GEG2020).

Alle Nachweise für den Schallschutz werden mit den Anforderungen nach DIN 4109-5:2020-8 geführt. Dies gilt für die äußeren Umfassungswände und –decken zwischen den jeweiligen Wohnungen einschließlich der Wohnungseingangstüren, nicht jedoch für Innentrennwände innerhalb einer Wohnung.

8. AUSBAU

8.1 BODENAUFBAU UND BELAG

8.1.1 UNTERGESCHOSS

Die Stahlbetonsohle in der Tiefgarage erhält eine flügelgeglättete Oberfläche mit polymerhaltiger Beschichtung.

Bei einer Beschichtung mit OS-8 Qualität muss mindestens einmal jährlich eine Wartung durchgeführt werden.

Die Tiefgarage erhält ein Beschriftungskonzept durch Kennzeichnung der einzelnen Stellplätze mit Farbauftrag.

Die übrigen außerhalb der thermischen Hülle befindlichen Räumlichkeiten im Untergeschoss erhalten einen wischbeständigen staubbinden grauen Anstrich.

8.1.2 ERDGESCHOSS, OBERGESCHOSSE - WOHNUNGEN

Die Stahlbetondecke erhält einen schwimmend verlegten Estrich als Zement- oder Anhydritestrich, dessen Stärke und gegebenenfalls erforderliche Bewehrung in Abhängigkeit der zu erwartenden Anforderung festzulegen ist. Die eingelegte Dämmung dient als Trittschalldämmung. Der Bodenbelag besteht aus einem Mehrschichtparkett geeignet für die Verwendung auf Fußbodenheizungen. Umlaufend aufgesetzte Sockelleisten werden weiß lackiert ausgeführt.

8.1.3 WC´S, BÄDER, HWR

Die Stahlbetondecke erhält einen schwimmend verlegten Estrich als Zementestrich, dessen Stärke und gegebenenfalls erforderliche Bewehrung in Abhängigkeit der zu erwartenden Anforderungen festzulegen ist.
Die Fußbodenabdichtung erfolgt als Streich- oder Spachtelabdichtung mit elastischen System-Fugenbändern. Als Bodenbelag dienen ausgewählte Feinsteinzeugfliesen gemäß Musterkatalog.

8.1.4 TREPPENHAUS UND AUFZUGSVORRÄUME

Auf den Hauptpodesten liegt ein schwimmend verlegter Estrich auf einer Trittschalldämmung. Der Bodenbelag besteht aus ansprechendem Naturstein mit Sockeleinfassung gemäß Architekturkonzept.
Die Treppenläufe aus Stahlbeton werden als Fertigteile schallentkoppelt montiert und mit dem Plattenbelag der Podeste einschließlich Sockelplatte an den Wandbereichen belegt.
Foyer und Lobby erhalten ebenso einen Natursteinbelag gemäß Auswahl des Architekten.

8.1.5 AUFZUG

Der Personenaufzug erhält einem Natursteinkabinenboden analog der Materialauswahl im Treppenhaus.

9. TROCKENBAUWÄNDE

Die leichten Zimmertrennwände werden als Gipskartonwände mit verzinkter Metallunterkonstruktion und beidseitig doppelter Beplankung aus 12,5 mm starken Gipskartonplatten sowie einer Dämmstoffeinlage erstellt. Wenn statisch notwendig, werden in Teilbereichen gleitende Deckenanschlüsse eingefügt. Alternativ können auch Plattenwände aus Gips, Beton oder Mauerwerk aus großformatigem Planstein zum Einsatz kommen. In Ausnahmefällen können Wohnungstrennwände als Leichtbauwände mit Gipskartonkonstruktionen unter Berücksichtigung der brandschutz-, schallschutz- und sicherheitstechnischen Erfordernissen ausgeführt werden.

10. TROCKENBAU ABGEHANGENE DECKEN

Eingang, Foyer, Lobby und Nebenbereiche werden teilweise nach Erfordernis mit Gipskartondecken auf systemkonformer verzinkter Metallunterkonstruktion mit entsprechenden Revisionsmöglichkeiten versehen.

11. HOLZTÜREN

11.1 WOHNUNGSEINGANGSTÜREN

Die nach Erfordernis mit einem Türschließer ausgestattete Türanlage wird als schallgedämmte Tür Widerstandsklasse RC 2 mit Holzumfassungszarge einschließlich absenkbarer unterer Türdichtung, Einsteckschloss mit PZ-Lochung, Türspion und Sicherheitstürbeschlag mit Aufbohrschutzrosette entsprechend den Brandschutzanforderungen gemäß Musterkatalog mit Edelstahlbeschlägen montiert.

11.2 WOHNUNGSINNENTÜREN

Die Röhrenspan-Innentüren werden mit Umfassungszargen stumpf einschlagend montiert. Die Türhöhe beträgt ca. 2,26 m (Rohbaurichtmaß ab OK Fertigfußboden). Gemäß Lüftungskonzept können Innentüren einen Unterschnitt erhalten.
Die Objekt-Türbänder und Drückergarnituren mit Einsteckschloss in Edelstahl werden gemäß Musterkatalog ausgeführt.

12. METALLTÜREN

12.1 STAHLBLECHTÜREN IM UNTERGESCHOSS

Die Stahlblechtüren kommen gemäß Brandschutzgutachten und sonstigen technischen Anforderungen mit Dickfalz/Dünnfalz, Metallumfassungszarge oder Eckzarge, Türbändern gemäß Zulassung, Drückergarnitur mit Rosette, Gleitschienen und Obentürschließer zur Ausführung.

Die Stahltüren im Untergeschoss werden, wo technisch möglich, mit einer Höhe von max. 2,135 m (Rohbaurichtmaß ab OK Fertigfußboden) montiert.

13. STAHLBAUTEILE

13.1 TREPPENGELÄNDER

Die Ausführung der Treppengeländer erfolgt in Abhängigkeit des Architekturkonzepts der einzelnen Häuser als beschichtetes Stahlgeländer oder in Massivbauweise.

13.2 HANDLÄUFE

Die Handläufe werden konstruktiv in beschichtetem Stahl mit Holzauflage, farblich behandelt oder natur ausgeführt. Falls nach Brandschutzkonzept erforderlich werden die Handläufe ohne Holzauflage hergestellt. Ggf. erfolgt die Ausführung mit Edelstahlhandläufen.

13.3 TIEFGARAGENTOR

Die Ausführung erfolgt als Gitter-Rolltor oder Sektionaltor in verzinktem Stahl oder alternativ aus Aluminiumprofilen mit Oberflächenbeschichtung in Rahmenkonstruktion mit Streckgitterfüllung aus Edelstahl, motorischem Antrieb und Funksteuerung.

14. WANDBELÄGE, ANSTRICHE

14.1 ERDGESCHOSS, EINGÄNGE, FOYER

Die Eingänge und Foyers werden ansprechend gestaltet. Sie erhalten nach Architektendetail beispielsweise Stein- oder Metallbekleidungen, großflächige Spiegel, Farbbeschichtungen und Lackierungen. Freie Wandflächen werden glatt geputzt und mit einem hellen Anstrich versehen.

14.2 WOHNUNGEN

Die Wandoberflächen innerhalb der Wohnungen an Massivwänden werden geputzt und erhalten einen weißen Dispersionsanstrich. Die nicht tragenden Wände erhalten einen weißen Dispersionsanstrich.

14.3 SANITÄRBEREICHE

In den Sanitärbereichen kommen Feinsteinzeugfliesen oder keramischer Belag gemäß Musterkatalog zum Einsatz. Es werden großflächige Spiegel bis zu einer Größe von 1,6 – 2,0m² montiert.

Je nach Badgröße variiert die angebotende Fliesenfläche an den Wänden.

Masterbäder erhalten einen Fliesenbelag bis zu 15m²,

Gästebäder bis 10m² und

Gäste-WC bis zu 4m²

14.4 TREPPENHAUS

Die Wände erhalten einen hellen wischbeständigen Anstrich mit seidenmatter Oberfläche. Die Lauf- und Podestunterseiten sowie Wangen erhalten einen wischbeständigen weißen bzw. hell abgetönten Dispersionsanstrich.

14.5 UNTERGESCHOSS

Die Wände im Untergeschoss erhalten einen hellen wischbeständigen Dispersionsanstrich.

15. DECKENBELÄGE, ANSTRICHE

15.1 UNTERGESCHOSS

Die Decken im Untergeschoss inklusive der in der Tiefgarage bleiben als schalungsrauhe Betonoberfläche erhalten. Eine unterseitige Dämmung erfolgt gemäß Wärme- und Brandschutznachweis. Teilbereiche können einen hellen Dispersionsanstrich gemäß Architekturkonzept erhalten.

15.2 WOHNUNGSBEREICHE

Die glatten Oberflächen der Decken werden deckend mit einem weißen Dispersionsanstrich versehen.

15.3 LACKIERUNG VON METALL- UND HOLZBAUTEILEN

Sämtliche Metall- und Holzbauteile erhalten eine Lasur und/oder einen fachgerechten Anstrich aus Kunstharzlack oder eine Pulverbeschichtung entsprechend dem Farbkonzept des Architekten.

16. SONSTIGES

16.1 KAMINE

In den Penthouse-Wohnungen besteht die Möglichkeit zum Anschluss eines geschlossenen raumluft-unabhängigen Kamins/Kaminofens in hierfür vorgesehenen Bereichen, sofern öffentlich-rechtliche Bestimmungen dem nicht entgegenstehen. Die hierfür erforderlichen Festlegungen müssen vor Rohbaubeginn erfolgen.

Eine Maximalbelastung der Decke in festgelegten Bereichen von maximal 1 Tonne je Kamin ist einzuhalten. Bauablaufbedingt kann die zulässige Maximalbelastung auf 500 kg/m² begrenzt werden.

Werden Kamine/Kaminöfen eingebaut, sind die dafür notwendigen sicherheitstechnischen Einrichtungen zur Vermeidung unzulässiger Druckverhältnisse seitens der Erwerber vorzusehen (Thermoschalter oder Unterdruckschalter zur Abschaltung eventuell vorhandener Abluftanlagen/ -geräte).
Die Abnahme und Wartung der Feuerstätte durch den Bezirksschornsteinfegermeister obliegt dem Erwerber.

16.2 BARRIEREFREIHEIT

Entsprechend § 50 Bauordnung Berlin sind 50% der Wohnungen barrierefrei nutzbar. Diese Wohnungen werden gemäß den neuesten Anforderungen aus der „Verordnung über bauliche Anforderungen an barrierefreies Wohnen“ (Barrierefreies Wohnen Verordnung Berlin) vom 29.01.2019 ausgeführt.

Über die ebenerdig am öffentlichen Gehweg liegenden Hauseingänge sowie zwei Hof Durchwegungen sind sowohl alle Wohnungen

barrierefrei über Treppen und Aufzug als auch der Innenhof barrierefrei erreichbar. Dabei ist die Zugänglichkeit und Benutzung von Aufzügen für Personen einschließlich Personen mit Behinderungen nach DIN EN 81-20, 21 und 70 sowie Aufzugsrichtlinie 2014/33EU geplant.

Entsprechend §48 und §50 Bauordnung Berlin sind Abstellräume für Rollstühle, Kinderwagen und Fahrräder sowie 50% der Wohnungen barrierefrei erreichbar. Letztere sind dazu nach den Anforderungen der Barrierefreie Wohnung Verordnung Berlin entsprechend barrierefrei nutzbar ausgebildet. Dies beinhaltet unter anderem entsprechende Durchgangsbreiten von Türen sowie die für die Barrierefreiheit benötigten Bewegungsflächen in Fluren, Wohn- und Schlafräumen sowie Küche und mindestens einem Bad je Wohnung. Mindestens 1 Freisitz einer barrierefreien Wohneinheit ist mit einer Schwelle von höchstens 2cm barrierefrei zugänglich.

17. HAUSTECHNIK

17.1 ABWASSERLEITUNGEN

Das Abwasser der einzelnen Wohnungen wird über die Verteilung aus Küche und Bad in die entsprechenden Fallrohre zu den Kellerleitungen abgeführt. Von dort aus fließt das Abwasser über den Hausanschluss in die Leitungen der öffentlichen Stadtentwässerung. Hauptstränge und Kellerleitungen werden als schallgedämmtes Kunststoffrohr ausgeführt. Die Objektentwässerungen in den Wohnungen erfolgt durch ein Kunststoffrohrsystem.

17.2 TRINKWASSER- UND HEIZUNGSLEITUNGEN

Alle Trinkwasserleitungen werden in den erforderlichen Dimensionen in Edelstahlrohr oder alternativ Kunststoffrohr ausgeführt. Die Heizungsrohrleitungen (Keller- u. Steigestrang-Rohrleitungen sowie Anbindungen an die Heizkreisverteiler) werden in C-Stahlrohr oder in Kupfer ausgeführt. In den Wohnungen werden die Leitungen in Schächten bzw. unter Putz verlegt. Sollte eine Unter-Putz-Verlegung nicht möglich sein, wie z. B. in Stahlbetonwänden und Wohnungstrennwänden, werden sie auf Putz verlegt und mit Vorsatzschalen aus Gipskarton verkleidet. Horizontale Küchenleitungen (Wasser + Abwasser) werden in der Regel unverkleidet auf Putz verlegt. In den Kellerbereichen erfolgt die Montage auf Putz.

Trinkwasser- und Heizungsleitungen erhalten eine Wärmedämmung gemäß den entsprechenden Vorschriften (DIN 1986, DIN 1988, EnEV 2016) aus alukaschierten Mineralwolldämmschalen.
In den sichtbaren Bereichen erhält die Wärmedämmung als Schutz vor mechanischen Beschädigungen eine Kunststofffolienummantelung. In brandlastfreien Räumen erhält die Wärmedämmung bei Erfordernis einen Stahlblechmantel.

Die Messung des Wasserverbrauches erfolgt in jeder Wohnung gesondert nach Kalt- und Warmwasser. Die Ablesung der verbrauchten Wasser- und Wärmemengen erfolgt per Funk über ein von der Wohnungseigentümergemeinschaft zu mietendes Zähler- und Ablesesystem.

17.3 VORBEUGENDER BRANDSCHUTZ/ LÖSCHWASSERLEITUNG

Durch das aktuelle Brandschutzkonzept in Abstimmung mit der Berliner Feuerwehr ist eine trockene Löschwasserleitung im Treppenhaus gefordert. Diese wird in den Obergeschossen unter Putz mit allen geforderten Entnahmestellen DIN- und fachgerecht montiert.
Für die Sicherheit der Bewohner werden gemäß der aktuellen Landesbauordnung Berlin zusätzlich batteriebetriebene, wohnungseigene Brand- bzw. Rauchmelder mindestens im Wohnungseingangstürbereich montiert. Die Installation und Wartung evtl. erforderlicher Rauchmelder erfolgt durch die Wohnungseigentümergemeinschaft im Rahmen eines entsprechenden Miet- und Servicevertrages.

Sofern behördlicherseits und/oder durch Auflagen der Baugenehmigung in Verbindung mit dem Brandschutznachweis weitere Anforderungen gestellt werden bzw. zusätzliche technische Ausstattungen gefordert werden, werden diese in das Konzept aufgenommen.

17.4 HEIZSYSTEM UND STEUERUNG

Die Versorgung der Wohnungen mit Heiz- und Warmwasser erfolgt über ein von einem Contractor betriebenes BHKW, ggf. erfolgt ein Anschluss an das Fernwärmenetz.

Die Energiezentrale wird im Untergeschoss errichtet. Die Steuerung des gesamten Heizsystems erfolgt über eine außentemperaturgeführte Regelung. Die bedarfsgerechte Regelung in den einzelnen Wohnungen erfolgt über elektrische Raumthermostate und Stellantriebe an den jeweiligen Heizkreisverteilern der Wohnungen.

Mit der Messung und der Abrechnung des Verbrauchs an Heizenergie und Wasser wird für den Zeitraum von bis zu zehn Jahren mit einem entsprechenden Dienstleistungsunternehmen ein Servicevertrag abgeschlossen, der von der Wohnungseigentümergemeinschaft zu übernehmen ist.

17.5 HEIZFLÄCHEN

Alle Wohnungen werden über ein Fußbodenheizungssystem mit Wärme versorgt. Die Fußbodenheizung wird im Aufbau und in Materialwahl auf die vorgesehenen Bodenbeläge abgestimmt. Bei bodengleichen Duschen wird die Fußbodenheizung in Abhängigkeit zur Estrichaufbauhöhe ausgespart. Die Hauptbäder (ein Bad je Wohneinheit) bekommen zusätzlich einen Handtuchheizkörper mit Anschluss an den Verteiler der Fußbodenheizung. Für den optionalen Anschluss einer elektrischen Heizpatrone für den Betrieb außerhalb der Heizperiode wird eine Steckdose vorgesehen. Sofern gemäß Wärmebedarfsberechnung erforderlich, erhalten einzelne Räume im Ausnahmefall zusätzliche Heizkörper (Plattenheizkörper). Diese erhalten einen Anschluss an den Verteiler der Fußbodenheizung.

Treppenhaus und oder Lobby erhalten sofern erforderlich einen Plattenheizkörper. Ebenso kann alternativ ein Röhrenradiatoren zur Ausführung kommen.

17.6 LÜFTUNG

Zur unterstützenden Lüftung werden in diversen Räumen des Unterschosses mechanische Abluftanlagen und entsprechende Nachströmeinheiten gem. Planung realisiert.

17.7 ROHRLEITUNGEN FÜR HEIZSYSTEME

Alle für die Heizungsanlage erforderlichen Haupt- und Steigeleitungen werden mit C-Stahlrohrleitungen oder in Kupfer nach DIN ausgeführt. Die horizontalen Kellerleitungen sowie die vertikalen Steigeleitungen werden fachgerecht gegen Wärmeverluste gedämmt. Die Steigeleitungen werden über die Installationsschächte o. dgl. in die Wohnungen geführt. Die Heizkreisläufe der Fußbodenheizung werden mit einem systemkonformen und zugelassenen Kunststoffrohrsystem ausgeführt.

17.8 SANITÄRINSTALLATIONEN IN DEN WOHNUNGEN

17.8.1 ROHRLEITUNGEN

Alle Wohnungen erhalten über die Steigestränge ausreichend dimensionierte Zu- und Abwasserleitungen. Die Abwasserrohrleitungen werden als schallgedämmtes Kunststoffrohr und die Trinkwasserleitungen als Edelstahlrohr oder alternativ Kunststoffrohr ausgeführt. Die Verteilung in den Wohnungen erfolgt u.a. über Schächte, Installationswände und Vorwandelemente. Die Rohrleitungen werden fachgerecht an die Sanitärobjekte und Objektarmaturen angeschlossen.

17.8.2 WASSERVERBRAUCHSMESSUNG

Alle Wohnungen werden für die Installation von sichtbaren Wasseruhren für die Erfassung der wohnungsbezogenen verbrauchten Kalt- und Warmwassermengen vorgerichtet. Die Montage eines einheitlichen Verbrauchserfassungssystems erfolgt später durch ein externes qualifiziertes Dienstleistungsunternehmen, das von der Eigentümergemeinschaft beauftragt wird und dann auch die Funkauslesung der Wasseruhren übernimmt. Die geeichten Wasseruhren werden im Rahmen eines umfassenden Servicevertrages zur Ablesung und Abrechnung der Verbrauchswerte – und kosten von der WEG angemietet.

17.9 ENTLÜFTUNG DER WOHNUNGEN

Für die Wohnungen wird ein Lüftungskonzept nach DIN 18017-3 in Verbindung mit DIN 1946 Teil 6 erstellt.

Die Lüftung wird u.a. zur Entlüftung von fensterlosen innenliegenden Bädern und WC´s nach DIN 18017 realisiert und deckt die Mindestanforderungen der DIN 1946 Teil 6, gemäß dem Lüftungskonzept ab.
Wird in der Wohnung Wäsche getrocknet (Wäscheleine o. ä.), muss diese Feuchtigkeit währenddessen oder direkt danach durch den Nutzer über manuelles Fensteröffnen abgeführt werden.

Um eine ausreichende hygienische Lüftung zu erreichen, sind in Abhängigkeit der Nutzung je nach Bedarf durch den Nutzer die Fenster zu öffnen.

Die Nachströmung der notwendigen Außenluft erfolgt über geeignete Lüftungselemente, welche in den Wohnräumen der Wohnung positioniert werden, und über Fensterfalzlüfter. Über Türunterschnitte in den Türen strömt die Luft in die geplanten Ablufträume nach.

17.10 AUSSTATTUNG DER BÄDER

Die Objekte und Armaturen sind dem Musterkatalog zu entnehmen. Die Anzahl der Badobjekte ist, unabhängig von den Darstellungen des Architekten, hinsichtlich der Ausstattungsmöglichkeiten wie folgt festgelegt:

Bad 1: 1 Handwaschbecken, 1 WC, 1 Badewanne oder Dusche (nach architektonischem Konzept).

Bad 2 (soweit vorhanden): 1 Handwaschbecken, 1 WC, 1 Badewanne oder Dusche.

Gäste-WC (soweit vorhanden): 1 Handwaschbecken, 1 WC.

Alle gewählten Produkte werden über den Fachhandel bezogen und stammen in der Regel von Markenherstellern. Der Einbau von in Deutschland zertifizierten Ausweichprodukten oder anderen Ausstattungslinien (nach Kundenwunsch) ist grundsätzlich möglich, hier sind im Vorfeld jedoch die Bezugsquellen und Mehr- bzw. Minderkosten abzustimmen.

Die Duschbereiche werden bodengleich gefliest und erhalten ein Gefälle zur Entwässerungsrinne bzw. zum Bodeneinlauf. Badewannen erhalten einen wärmegedämmten Wannenträger oder sind situationsbedingt mit einem geeigneten Fliesentraggrund einzumauern. Die Objekte werden später fachgerecht mit eingefliest. Wannen-, Dusch- und Brausebatterien werden für alle Objekte im Standardprogramm geliefert und fachgerecht, einschließlich Zubehör (z.B. Duschschlauch mit Duschstange), montiert.

Das Versetzen von Sanitärobjekten ist nur in Abstimmung mit der Haustechnik möglich. Der Einbau von zusätzlichen (optionalen) Objekten wie z.B. systemkonforme Bidets müssen im Vorfeld mit der Haustechnik abgestimmt werden.

Unabhängig von der Darstellung auf Grundrissplänen, in Vermarktungsbroschüren o. ä. ist je Bad jeweils nur ein Waschtisch gemäß Musterkatalog im Kaufpreis enthalten. Duschabtrennungen sind nicht im Kaufpreis enthalten.

17.11 SPÜL- UND WASCHMASCHINENANSCHLUSS

Für jede Wohnung ist jeweils ein Geschirrspül- und Waschmaschinenanschluss vorgesehen. Der Anschluss der Geschirrspülmaschine erfolgt im Küchenbereich, der Anschluss der Waschmaschine hängt vom Wohnungsgrundriss ab und befindet sich im Bad, Wirtschaftsraum oder in der Küche. Es ist jeweils ein Zu- und Abwasseranschluss vorgesehen.

17.12 KÜCHENINSTALLATION

Die Küchen werden bauseits mit einer Rohinstallation auf Putz für Kalt-, Warm- und Abwasser mit entsprechenden Absperrventilen ausgestattet.

17.13 WASSER FÜR TERRASSEN

Die Penthouse-Wohnungen und die EG-Wohnungen erhalten auf allen Terrassen für die Pflanzenbewässerung jeweils einen Außenwasserhahn mit Frostsicherung.

18. ELEKTROINSTALLATION

18.1 NEUINSTALLATIONEN

Ab dem jeweiligen Hausanschlusskasten wird eine Zähleranlage installiert. Die Leitungen werden bis in die Wohnungen und auch innerhalb der Wohnungen unter Putz bzw. in Ständerwänden bzw. im Bodenaufbau verteilt. Im Untergeschoss werden die Leitungen auf Putz verlegt.
Die Niederspannungshauptverteilung erfolgt im Untergeschoss. Die Steigeleitungen befinden sich im Installationsschacht.

18.2 TIEFGARAGE

Der Verkäufer trägt die Kosten für die Vorhaltung der elektrischen Anschlüsse der E-Ladesäulen. Ggf. erfolgt die Installalation und der spätere Betrieb dieser Anlage mit einem entsprechenden Lademanagement durch einen externen Dienstleister/Contractor wie z. B. Vattenfall. Dieser nimmt dann auch zukünftig die Abrechnung der Verbräuche vor. Dem Käufer eines Parkplatzes wird optional die Möglichkeit angeboten, auf eigene Kosten eine Ladesäule für E-Fahrzeug von diesem Dienstleister installieren zu lassen. Die Leistung der Ladesäule darf nach jetzigem Stand 11 kW nicht überschreiten. Die Ladesäulen müssen für die Funktion mit einem vorab vorgeschriebenen Lastmanagementsystem geeignet sein und über den Dienstleister bezogen werden. Es ist wichtig, dass ein einheitliches System installiert wird.

18.3 TREPPENHAUSBELEUCHTUNG

Die Treppenhausbereiche werden sicher und ausreichend ausgeleuchtet. Die Bewegungsmelder der Treppenhäuser sind mit einer Relaisschaltung ausgestattet, welche die Beleuchtung über eine Zeitfunktion steuert. Bestimmte Treppenhausleuchten sind mit einer Sicherheitsleuchte (Nennbetriebsdauer 3 h und Selbstüberwachung) ausgestattet. Alternativ

können einzelbatteriebasierte Notbeleuchtungseinrichtungen vorgesehen werden.

18.4 AUSSTATTUNG

In allen Geschossen (bis auf den Keller) wird ein zeitgemäßes Schalterprogramm in weißer Ausführung verwendet. Als Maßgabe für die Installation gilt der geforderte Standard für Elektroinstallationen. Die Anzahl der Schalter und Steckdosen richtet sich nach der Raumgröße und -nutzung und wird bei Zusammenlegung von Räumen sinnvoll angepasst. Die Positionen der Deckenauslässe werden bauseits festgelegt. Grundsätzliche Änderungen bei massiven Wänden bezüglich der Positionierung von Steckdosen, Schaltern und Kabeln ist vor Rohbauausführung möglich.

18.5 INSTALLATIONEN FÜR DIE GEMEINSCHAFTLICH GENUTZEN BEREICHE

An der Hauseingangstür wird ein beleuchtetes Klingeltableau mit Video-Gegensprechanlage in die Fassade eingelassen. Für das Treppenhaus, den Kellergang und den Außenbereich sowie sonstige Allgemeinbereiche wird eine allgemeine Stromanlage einschließlich der notwendigen Leuchten eingerichtet.

18.5.1 WOHNUNGSBEZOGENE INSTALLATIONEN

Alle Leitungen werden gemäß den haustechnischen Angaben errichtet, Kabel und Stromkreise gemäß den VDE-Richtlinien.

18.5.2 MEDIENVERSORGUNG

Die Rundfunk- und Fernsehversorgung wird über einen geeigneten Kabelanschluss gesichert. In den Wohnräumen wird jeweils ein Anschluss an die Rundfunk- und Fernsehverteilanlage vorgesehen. Die Errichtung und der Betrieb der Rundfunk- und Fernsehempfangs- und Verteileranlage inkl. des Anschlusses der Antennendosen in der Wohnung können durch eine gesondert beauftragte Firma erfolgen. Die hierfür anfallenden monatlichen Gebühren werden dann von der WEG getragen und über die Hausverwaltung bzw. vom Unternehmen direkt mit dem jeweiligen Nutzer abgerechnet.

Eine ggf. vom Nutzer gewünschte Internetanbindung/Telefonanschluss kann nach Angebot der Versorger auch über den Breitbandkabelanschluss des Anbieters für Rundfunk- und Fernsehversorgung erfolgen. Die hierfür anfallenden monatlichen Gebühren werden durch den Nutzer getragen und direkt mit dem jeweiligen Anbieter abgerechnet.

Falls eine Anbindung an das Deutsche Telekom Netz erfolgen sollte, wird die Telefon- und Datenversorgung über vorgerüstete Telefonanschlüsse an das Telefonnetz der Telekom AG erfolgen. Die Verteilung des Telefonsignals innerhalb der Wohnung erfolgt über kundenseitige drahtlose Technik (WLAN und/oder DECT). Für diese Technik sind Stromanschluss und eine kabelgebundene Telefonanschlussdose vorbereitet. Im Kaufpreis

enthalten sind zwei Datenleitungen mit Anschlussdosen. Optional kann auf Kundenwunsch ein weitergehendes Telefon- und Datennetz kostenpflichtig installiert werden, soweit dies vor der Bauausführung abgestimmt wird.

18.6 AUSSTATTUNG STECKDOSEN UND AUSLÄSSE

Die Raumausstattung umfasst Schalter, Steckdosen und Lichtauslässe. Der nachfolgend beschriebene Ausstattungsumfang ist die Grundausstattung in Anlehnung an die DIN 18015 Teil 2. Je nach Größe der Wohnungen und Räume kann sich somit die Anzahl der Ausstattungen und Komponenten ändern. Bei einer Zusammenlegung von Räumen wird die Anzahl der Steckdosen und Schalter entsprechend angepasst.

Die Deckenauslässe werden mit einem dreiadrigen Kabel angefahren, so dass auch LED-Beleuchtung und Dimmer erwerberseitig installiert werden können.

Diele/Flur

2 Deckenauslass, schaltbar

1 Gegensprechanlage mit Türöffner und Display mit Kameraaufschaltung

1 Klingelknopf Wohnungstüre (Kombi mit Gegensprechanlage)

1 Anschlussdose für Telefon + 1 Steckdose

2 Einzelsteckdosen

Schlafen, Kind, Arbeiten, Gast bis 20 qm

1 Deckenauslass, schaltbar

1 Kombinierte Kabel / Koax- /RJ45 Auslassdose für TV und Radio

1 Dreifachsteckdose

2 Doppelsteckdosen

1 Einzelsteckdose

Schlafen über 20 qm

2 Deckenauslässe, schaltbar

1 Kombinierte Kabel / Koax- /RJ45 Auslassdose für TV und Radio

2 Dreifachsteckdosen

2 Doppelsteckdosen

1 Einzelsteckdose

Wohnzimmer

2 Deckenauslässe, schaltbar

1 Kombinierte Kabel / Koax- /RJ45 Auslassdose für TV und Radio

2 Dreifachsteckdosen

2 Doppelsteckdosen

1 Einzelsteckdose

Küche

1 Deckenauslass, schaltbar

1 Wandauslass (Arbeitsbeleuchtung)

1 Herdanschlussdose,

3-4 Einzelsteckdosen (Einbaugeräte)

3 Doppelsteckdosen (Arbeitsgeräte)

1 Einzelsteckdose (Umluft-Abzugshaube)

Bad

1 Deckenauslass, schaltbar

1 Wandauslass mit Ausschaltung, schaltbar

Je eine Steckdose für Waschmaschine u. Trockner (alternativ nach Planung im Hauswirtschaftsraum, Gäste-WC, Flur oder Küche)

1 Einzelsteckdose für Bad-Heizkörper, wenn notwendig

2 Doppelsteckdosen

Gäste-WC

1 Deckenauslass, schaltbar

1 Wandauslass, schaltbar

1-2 Steckdosen

Terrasse, Balkon, Loggia

Entsprechend Architekturkonzept 1 oder mehrere Wand- oder Deckenauslass mit Leuchte, schaltbar

1 Steckdose (spritzwassergeschützt)

Kellerabstellraum

Jeder Kellerabstellraum erhält eine Steckdose und einen schaltbaren Lichtauslass mit Beleuchtungskörper mit Verbrauchserfassung durch den der jeweiligen Wohnung zugeordneten Zähler.

Schalter, Steckdosen

Die Schalter und Steckdosen werden aus Kunststoff in weißer Ausführung als Flächenprogramm nach Bemusterung des Architekten ausgeführt (Gemäß Ausstattungsliste).

18.7 GRUNDSÄTZE FÜR DIE ELEKTROINSTALLATION

Bei der Ausführung der Arbeiten gelten die Vorschriften, Leitsätze und Regeln des Verbandes der Deutschen Elektrotechnik in der jeweils gültigen Fassung, die „Allgemeinen Blitzschutz Bestimmungen“ (ABB) in der neuesten Fassung sowie Richtlinien der VDEW und die technischen Anschlussbedingungen des zuständigen Versorgungsunternehmens.

18.8 BELEUCHTUNG DER ALLGEMEINEN BEREICHE

Die Beleuchtung der Eingangsbereiche, Flure, Foyer und der Treppenhäuser erfolgt gemäß Musterkatalog des Architekten in Abstimmung mit der Haustechnik.

Im Untergeschoss sowie in der Tiefgarage wird eine gleichmäßige Ausleuchtung durch Langfeldleuchten realisiert. Die Bewegungsmelder im Untergeschoss sowie in der Tiefgarage sind mit einer Relaisschaltung ausgestattet, welche die Beleuchtung über eine Zeitfunktion steuert. Die Positionen und Ausführungen der Außenleuchten im Innenhof werden mit der Außenanlagenplanung abgestimmt. Die Position und Ausführung der Durchfahrtsleuchten erfolgt in Abstimmung mit dem Architekten.

19. AUFZUGSANLAGEN

19.1 PORTALE UND KABINENAUSSTATTUNG PERSONENAUFZUG

Die Gestaltung der Aufzugsportale erfolgt nach dem Gestaltungskonzept des Architekten. Die Kabineninnenverkleidung besteht aus einem Natursteinbodenbelag, Glas- und/oder Spiegelflächen sowie Edelstahloberflächen.

20. SONSTIGE AUSSTATTUNG

20.1 BRIEFKASTENANLAGEN

Jede Wohnung erhält einen Briefkasten im DIN C 4 Format. Der Briefkasten ist mit dem Wohnungstürschlüssel schließbar. Der Standort der Briefkastenanlage wird im Rahmen des architektonischen Gesamtkonzepts festgelegt.

20.2 BESCHILDERUNG

Die Fluchtwegbeschilderung der Tiefgarage und den Treppenhäusern erfolgt mit zugelassenen Glastransparenten und der eventuell erforderlichen Notbeleuchtung. Hausnummern und zusätzliche Hinweisschilder im Außenbereich werden in Abstimmung mit dem Gestaltungskonzept des Architekten integriert.

20.3 SCHLIESSANLAGE

Für die Haus- und die Wohnungseingangstüren wird eine zentrale Schließanlage eingerichtet. Diese beinhaltet für jede Wohnung 3 gleichschließende Schlüssel, mit denen zusätzlich die Türen zur Tiefgarage, die Hofdurchfahrtstore, die Kellertüren, der dem jeweiligen Hauseingang zugeordneten Müllraumtür und der Briefkasten schließbar sind.

20.4 KELLERVERSCHLÄGE

Die Abgrenzung der einzelnen, den Wohnungen zugeordneten Kellerräume erfolgt durch ein verzinktes Stahlgittersystems Fabrikat TROAX, Gerhard Braun oder gleichwertig. In statisch notwendigen Bereichen können auch gemauerte Wandscheiben zur Ausführung kommen. Zu jedem Keller gehört ein Schloss passend zum Wohnungsschließsystem.

20.5 FAHRRADABSTELLPLÄTZE

Fahrradabstellplätze werden in den Kellerverschlägen, in mehreren separaten Räumen im Untergeschoss und in den Freiflächen angeboten. Es können unterschiedliche Systeme von Freistehern bis zu Doppelstellplatzsystemen zur Anwendung kommen.
In den gemeinschaftlichen Fahrradabstellräumen im Untergeschoss können über mehrere Steckdosen E-Bikes aufgeladen werden.

20.6 ABFALLENTSORGUNG

Die Abfallentsorgung befindet sich in einem eigens dafür vorgesehenen, jeweils dem Hauseingang zugeordneten Raum im Erdgeschoss. Die Entsorgung der bereitgestellten Behälter erfolgt auf dem Straßenland. Dort werden die Behälter vom jeweiligen Entsorger geleert. Der Aufstellungsraum wird mit einer mechanischen Endlüftungsanlage versehen, deren Abluft über Dach geführt wird.

21. AUSSENANLAGEN

Die Anordnung und Gestaltung der begrünten Flächen, der Fahrradabstellplätze und Spielflächen werden nach dem Freiflächenplan des Architekten bzw. Landschaftsplaners und gemäß den Anforderungen der Behörden vorgenommen. Für die Bewässerung der Gartenbereiche ist in der Gemeinschaftsfläche eine Zapfstelle für Sprengwasser vorgesehen. Befestigte Flächen werden gemäß jeweiliger Anforderung in Naturstein oder Betonpflaster mit und ohne Rasenfugen, Betonplatten oder als wassergebundene Decke gemäß Außenanlagenplanung hergestellt.

22. ABSCHLIESSENDE BESTIMMUNGEN

Es wird eine Zertifizierung nach DGNB Gold angestrebt.

Oberste Grundsätze bei der Neuerrichtung sind die anerkannten Regeln der Baukunst und die einschlägigen DIN-Normen mit Stand zum Zeitpunkt des Bauantrags, falls nicht anders erwähnt. Es gelten die Bestimmungen der VOB. Für maschinelle, bewegliche, elektrotechnische/ elektronische und aktive Komponenten beträgt die Gewährleistungsfrist 24 Monate. Eine Verlängerung kann die Eigentümergemeinschaft ggf. durch den Abschluss entsprechender Wartungsverträge vereinbaren.

Im Übrigen werden mit den jeweiligen Lieferanten für die Aufzugs- und die Lüftungsanlagen Vollwartungsverträge für die Dauer der gesetzlichen Gewährleistungsfrist abgeschlossen, die von der Wohnungseigentümergemeinschaft zu übernehmen sind.
In den Bauzeichnungen eingezeichnetes Mobiliar ist nicht im Lieferumfang enthalten - sofern es nicht ausdrücklich in dieser Beschreibung genannt wird.

Bei der Durchführung von Planung, Ausschreibung und Bauausführung kann es zu geringfügigen Abweichungen in den technischen Einzelheiten sowie Maßen und der Austausch von beschriebenen Materialien durch solche von gleich- oder höherwertiger Qualität kommen. Ebenso können sich im Rahmen des Genehmigungsverfahrens oder bei Änderungen von rechtlichen Bestimmungen, der Rechtsprechung oder der Verwaltungsausübung Änderungen ergeben. Diese behält sich der Verkäufer ausdrücklich vor.

am

Winterfeldt

BERLIN - SCHÖNEBERG

www.amwinterfeldt.com

WOHNKOMFORT AUF HÖCHSTEM NIVEAU

TOP-LEVEL HOME AMENITIES

Hochwertige, klassische Materialien in warmen Farbtönen stehen für die zeitlose Ausstattung. Im Bereich der Wohnräume wird Holzparkett in Eiche verwendet. Hohe Türen sorgen für ein großzügiges Raumempfinden und ermöglichen fließende Übergänge zwischen den einzelnen Wohnbereichen. Die massiven Wände werden geputzt und erhalten einen hellen Farbanstrich, auf jegliches weitere Dekor wird verzichtet. Auch in den Bädern steht zeitloser Materialeinsatz im Vordergrund. Großformatige graue Fliesen werden an Wand und Boden angebracht. Zurückhaltend gestaltete Badkeramik wie der Waschtisch von Duravit „Vero“ oder das zeitlose WC „Starck3“ Rimless® stehen für klare, geometrische Formen. Ebenso zeitlos sind die verchromten Badarmaturen von Hansgrohe mit ihren puristischen Hebelgriffen. Zudem werden alle Duschen bodengleich verbaut und sorgen so für angenehmen Komfort beim Duschen.

High-end, classic materials ensure a timelessly elegant fit-out. In the living areas, floors feature oak parquetry. High doors enhance the sense of spaciousness and permit flowing transitions between the various parts of a given apartment. The solid-masonry walls are given a plaster finish and a bright coat of paint, dispensing with frills of any sort. Analogously, bathrooms emphasize the use of timeless quality materials. Large-format tiles in light gray are used for walls and floors, while the reticently styled, bathroom ceramics of the “Duravit Vero” feature clear geometric lines. The same timeless elegance graces the “Hansgrohe” bathroom fixtures with their classic design. The walk-in showers provide the highest level of quality and comfort.

am Winterfeldt

BERLIN · SCHÖNEBERG

1

2

3

4

5

6

7

8

9

10

11

12

1 Einhebel-Waschtischmischer
von Hansgrohe

2 Waschtisch:
Duravit „Vero“

3 Regendusche:
Hansgrohe „Raindance Select S 240“

4 Einhebel-Brausenmischer
von Hansgrohe

5 Badewannenamatur:
Hansgrohe „Ecostat Wannen-
thermostat Comfort Aufputz“

6 Tür- und Fensterbeschläge:
Hoppe „Amsterdam“

7 Handbrause:
Hansgrohe „Croma 100 Vario“

8 Spültaste:
Grohe „Skate Cosmopolitan“, chrom

9 Wand-WC:
Duravit Starck 3 Rimless® Softclose

10 Badewanne:
Bette „Starlet“ oder „Classic“

11 Boden- und Wandfliesen:
Feinsteinzeug grau matt
(ca. 60 x 30 cm) im unregelmäßigen
Verband

12 Fussboden Wohn- und Schlafbereich:
Mehrschichtstabparkett, Eiche
rustikal (ca. 49 x 7 cm) werkseitig
versiegelt, Nutzschicht ca. 3 mm

Sollten einzelne Produkte vom Lieferanten nicht mehr bezogen werden können, so werden diese durch gleichwertige in Form und Farbe ersetzt. Die Auswahl obliegt dem Bauträger.

D&H

DIAMONA-HARNISCH.COM