

## Vorabzug

# Apartmenthaus 2 - OstseeResort Olpenitz

## - Bau- und Leistungsbeschreibung -

### Vorbemerkung

Das Grundstück befindet sich im Gebiet des Ostseeresorts Olpenitz im Bereich zwischen der Kapitänsstraße und der seeseitigen Strandpromenade in unmittelbarer Nähe zum Außenhafenbecken. Das Gebäude verfügt über 4 Vollgeschosse und ein als Staffelgeschoss ausgebildetes Dachgeschoss und ist mit einer Tiefgarage unterkellert. Das Gebäude erhält die erforderlichen Anschlüsse für die Ver- und Entsorgung: Wasser-, Gasanschluss, Stromanschlüsse und Anschlüsse für Schmutz- und Regenwasser.

Das Gebäude wird über zwei offene Treppenhäuser, Laubengänge und eine barrierefreie Aufzugsanlage erschlossen. Zusammen mit den Außenanlagen wird das Gebäude schlüsselfertig ausgeführt.

Die Architektur des Ensembles und die Gesamtgestaltung der Außen- und Innenräume vermitteln Großzügigkeit, Hochwertigkeit und Individualität.

Grundlagen für die Ausführung sind die Landesbauordnung von Schleswig-Holstein, alle zutreffenden DIN-Vorschriften sowie die „Allgemein anerkannten Regeln der Technik“. Große Sorgfalt wird auf Schall- und Wärmeschutz gelegt, so dass ruhige und energiesparende Apartments entstehen. Weiterhin bestimmt der Sicherheits- und Schutzgedanke die Ausführung der Gesamtanlage.

Für den Gebäudekomplex wird ein Energieausweis erstellt.

## 1. Rohbau

### 1.1 Außenwände

Die Gebäude erhalten, entsprechend den statischen Erfordernissen, tragende Gebäudewände aus Stahlbeton und/ oder Kalksandsteinmauerwerk sowie einem Wärmedämmverbundsystem mit Farbgebung. Die Fassade wird in verschiedenen (bis zu max. 3 Stück) Farbtönen, gemäß Ansichten, gestrichen. In Teilbereichen sind Verkleidungen aus Faserzementplatten vorgesehen.

### 1.2 Innenwände

Die Dimensionierung der Wände erfolgt gemäß statischer Berechnung und Ausführungsplanung, unter Einhaltung aller Schallschutzanforderungen.

Die tragenden Innenwände werden entsprechend aus Kalksandsteinmauerwerk und/ oder Stahlbeton hergestellt.

Die nichttragenden Innenwände werden als Trockenbaukonstruktion mit Metallständerwerk, Gipskartonverkleidungen und integrierten Dämmungen zum verbesserten Schallschutz hergestellt.

### 1.3 Wohnungstrennwände

Alle Wohnungstrenn-, Treppenhaus- und Aufzugsschachtwände werden wie die tragenden Wände aus Kalksandsteinmauerwerk oder Stahlbeton entsprechend den statischen und schalltechnischen Erfordernissen errichtet.

### 1.4 Beton- und Stahlbetonarbeiten

Die Ausführungen sämtlicher Beton- und Stahlbetonarbeiten erfolgt gemäß geprüfter Statik, den Ausführungszeichnungen, den zutreffenden DIN-Vorschriften und unter Berücksichtigung aller Schallschutzanforderungen.

Die Einzel- und Streifenfundamente, Sohlplatten usw., werden, soweit erforderlich, mit Schalung, Bewehrung und Dämmung gemäß Statik und Wärmeschutznachweis hergestellt.

Alle Geschoß- und Flachdachdecken werden aus Stahlbeton nach Statik hergestellt.

## 1.5 Laubengänge, Treppen und Podeste

Die Treppenläufe der Haupttreppen werden aus Stahlbetonfertigteilen gemäß Statik und Schallschutz hergestellt. Die Treppen und Podeste erhalten vom EG bis zum DG einen Belag aus Fein- bzw. Betonsteinmaterial, in Formaten nach Detailplanung und gemäß gesetzlich vorgegebener Rutschfestigkeitsklasse/Abriebklasse. In den Bereichen der Zugänge im Erdgeschoß werden strapazierfähige Schmutzabtreter passend zu den Belägen höhengleich eingelassen. Die Läufe und Zwischenpodeste werden in den Auflagepunkten schalltechnisch entkoppelt. Die Laubengänge werden aus Stahlbetonfertigteilen gemäß Statik, Wärme- und Schallschutz hergestellt. Sie erhalten einen Belag aus Betonwerkstein.

## 1.6 Dachdecker- und Klempnerarbeiten

Die Flachdachbereiche werden als Warmdach (Bitumen- oder Foliendach) ausgeführt. Dazu erhalten die massiven Deckenkonstruktionen eine Gefälledämmung entsprechend der Energiesparverordnung und eine bituminöse Abdichtung verarbeitet. Als obere Schutzabdeckung und zur Gestaltung wird in den nicht als Dachterrassen genutzten Bereichen teilweise eine extensive Dachbegrünung aufgebracht.

Die Satteldachflächen werden als Sparren- oder Kehlbalkendach mit Balkenlage gemäß Statik ausgeführt. Sie erhalten eine Eindeckung aus Betondachsteinen. Die Dachentwässerung erfolgt über Dachrinnen, Dachabläufe und Fallrohre aus Zink, sowie auch sämtliche Klempnerarbeiten z.B. Mauerabdeckungen, Balkoneinfassungen und Entwässerungen in Zink oder Alu-Natur ausgeführt werden. Die Anordnung von Dachdurchdringungen und ggf. erforderlichen Dachausstiege erfolgt gemäß der Ausführungsplanung.

## 1.7 Balkone und Terrassen

Die Balkone werden als Stahlbetonfertigteileplatten mit thermischer Trennung zum Gebäude ausgeführt und erhalten Holzbelege. Die Dachterrassen der Staffelgeschosse erhalten Holzbeläge. Alle außenliegenden Stahlteile so auch die Geländer werden in feuerverzinkter Ausführung erstellt. Die Dachterrassen werden mit Betonbrüstungswänden (Attika) und einem Geländer geschützt. Die Terrassenflächen der Erdgeschoßwohnungen werden mit Steinbelägen gestaltet.

# 2. Ausbau Apartments

## 2.1 Innenputzarbeiten und Spachtelarbeiten

Alle gemauerten Innenwände, tragende Betonwandelemente und Stützen erhalten einen glatten Gipsputz, einschließlich der erforderlichen Eckschutzschienen. Die Betondeckenflächen werden im Bereich der Ansätze und Fugen glatt gespachtelt. Somit werden alle verputzten und gespachtelten Flächen malerfertig vorbereitet.

## 2.2 Außenputzarbeiten

Die Fassaden werden mit einem geprüften Wärmedämmverbundsystem mit Fassadendämmplatten verkleidet und anschließend verputzt. Hierbei wird die Dämmstärke nach den Richtlinien der EnEV (Energieeinsparverordnung) ausgeführt. Die gesamte Farbaußengestaltung ist fein abgestimmt für alle Bauteile. Ziel ist ein helles, ansprechendes und stimmiges Gesamterscheinungsbild des Gebäudes.

## 2.3 Trockenbauarbeiten

Die Verkleidungen der vorgesehenen Trockenbauwände werden als Gipskarton-Metallständerwände mit innenliegender Schalldämmung, System Knauf oder gleichwertig, entsprechend den Schallschutzanforderungen ausgeführt. Die Deckenverkleidungen werden mit Gipskartonplatten im Bereich der innenliegenden Bäder für die Be- und Entlüftungsanlage sowie zur Aufnahme von integrierten Beleuchtungen abgehängt. Wände und Verkleidungen von Sanitär-, Heizungsleitungs- und Elektroschächten werden als Gipskartonplattenwände mit ausreichender Dämmung erstellt. Der Schallschutz ist hierbei jederzeit gewährleistet.

## 2.4 Fliesenbeläge

In den Sanitärräumen der Apartments werden die Böden vollflächig und die Wände in funktionalen Teilbereichen gefliest. Zur Ausführung kommt ein qualitätsvoller Steinzeugbelag mit matter Oberfläche ca. 50/20 bzw. 30/60 oder 60/60 cm nach Bemusterung. Aus dem gleichen Belag werden die Sockel erstellt.

Im Bereich der Waschbecken-Wände sind großflächige Spiegel montiert.

## 2.5 Estricharbeiten

Alle Räume erhalten einen schwimmenden Estrich auf Trittschalldämmung mit Randdämmstreifen zu allen aufgehenden Bauteilen.

## 2.6 Maler- Tapezier- und Wandarbeiten

Alle Decken- und Wandflächen werden, soweit erforderlich, nachgespachtelt und mit Malervlies auf Stoß tapeziert. Dies verhindert eventuelle Rissbildungen. Anschließend werden die Decken und Wände mit Dispersionsfarbe weiß gestrichen. Die Wandbeschichtungen in den Treppenhäusern erfolgen mit Malervlies und erhalten einen Farbanstrich.

## 2.7 Bodenbeläge

In allen Räumen der Apartments, außer im Bad und WC, wird auf vorbereitetem Estrichuntergrund hochwertiges Holzparkett, Kährs „Eiche Starnberg“ oder gleichwertig verlegt und mit einer Fußleiste versehen. Die restlichen Böden werden wie bereits aufgeführt gefliest und erhalten einen umlaufenden aus den Bodenfliesen geschnittenen Sockel.

## 2.8 Türen

Die Wohnungseingangstüren werden als hochwertige Kunststoffelemente gemäß den klimatischen Anforderungen ausgeführt. Sie erhalten Mehrfachverriegelungen, Türschließer, Aushebelsicherungen sowie Spione und werden mit einem erhöhten Schallschutz luftdicht eingebaut. Weiterhin sind die Türen mit einem Sicherheitsbeschlag aus Edelstahl, einem Schutzbeschlag mit Schutzrosette sowie einem Kernziehschutz ausgestattet.

Die Innentüren werden als glatte, beschichtete Holztüren montiert und erhalten Griffe aus mattem Edelstahl.

## 2.9 Fenster- und Außentüren

Auf Grund des vorhandenen Seeklimas und im Sinne eines geringen Pflege- und Wartungsaufwandes, werden alle Fenster-, Balkon-, und Terrassentüranlagen als hochwertige Kunststoffelemente in Abhängigkeit der energetischen Anforderungen erstellt. Die zu öffnenden Fensterelemente werden als Dreh-/Drehklippfenster vorgesehen. Die Beschläge der Fenster werden passend zu den Türbeschlägen als geradlinige Fenstergriffe/Oliven eingesetzt. Im Erdgeschoß sind die Fensteranlagen abschließbar.

Alle Fenster und Türen sind farblich aufeinander und auf das Gesamterscheinungsbild abgestimmt.

## 2.10 Metallbau- und Schlosserarbeiten

Die Balkongeländer werden nach Detailplanung aus verzinkten Profilen hergestellt, deren Befestigung an den Balkonplatten erfolgt. Somit ist nachhaltig ein guter Korrosionsschutz sichergestellt. Die Französischen Balkonfenster erhalten ein gleichartiges Brüstungsgeländer.

Die Treppen- und Podestgeländer werden ebenfalls nach Detailplanung mit verzinkten Stahlprofilen als Stabgeländer hergestellt.

# 3. Haustechnik

## 3.1 Elektrik

Die Versorgung der Gebäude mit elektrischer Energie erfolgt aus dem Niederspannungsnetz des zuständigen Versorgungsunternehmens. Die Elektroinstallationen werden gemäß den VDE- Bestimmungen ausgeführt. Sämtliche Leitungsverlegungen in Treppenhäusern und in den Apartments erfolgen als Unterputzinstallationen. Grundsätzlich werden alle Ebenen hell und benutzerfreundlich ausgeleuchtet.

## 3.2 E- Ausstattung der Räume

Alle Räume werden entsprechend der Qualität des Gesamtobjektes und nach Detailplanung ausgestattet. Auf allen Balkonen und Terrassen werden Leuchten passend zur Gesamtarchitektur fest eingebaut. Dies betrifft auch die Beleuchtung der Zuwegungen, der Haupteingänge, der Treppenhäuser und sonstiger Allgemeinflächen.

## 3.3 Telekommunikation und TV

Das Gebäude wird für einen modernen Glasfaser-Anschluss vorbereitet. Dieses ermöglicht eine Internetverbindung mit einer Geschwindigkeit von bis zu 200 Mbits/s. Der Fernsehanschluss erfolgt über ein modernes Glasfaserkabel und bietet über das „Home Entertainment“ Fernsehen in Full-HD. In beiden Fällen kann der zukünftige Eigentümer die Freischaltung des Anschlusses und der gewünschten Pakete direkt bei der Telekom beauftragen.

### 3.4 Wasserinstallation

Die Trinkwasserversorgung der Häuser wird aus dem öffentlichen Versorgungsnetz sichergestellt. Alle Leitungen in den Gebäuden werden schallentkoppelt verlegt.

Jedes Apartment erhält eine Wasseruhr für Kalt- und Warmwasser. Diese dienen zur verbrauchsabhängigen Abrechnung und werden durch den Eigentümer gemietet.

Die Warmwasserversorgung erfolgt zentral gemäß haustechnischem Konzept mit Zirkulationsleitungen und Zirkulationspumpe einschließlich Legionellenschaltung.

Jedes Gebäude erhält eine frostfreie Außenwasserzapfstelle zur Bewässerung der Außenanlagen und wird durch einen Schlüssel gesichert.

Die Entwässerungsleitungen sowie die Strangleitungen werden in einem schallgedämmten Kunststoffrohr sowie die Objektenbindungsleitungen in Schallschutzrohr ausgeführt. Alle Entlüftungen werden über Dach geführt.

### 3.5 Sanitäre Objekte

Alle Bäder und WCs werden qualitativ ausstattet mit Sanitärkeramik deutscher Markenfabrikate. Nach Detailplanung werden in den verschiedenen Bereichen Waschtische in Ihrer Größe bestimmt. Die gesamte Sanitärkeramik wird in Weiß ausgeführt.

Einige Wohnungen werden mit Duschen ausstattet. Die Duschen werden mit flachen Duschtassen ausgeführt und sind durch Duschtrennungen abgetrennt.

Die verbleibenden Wohnungen erhalten Whirlpools als Badewanne, ausstattet mit Wassermassagedüsen.

Alle Waschtische, Duschen und Whirlpools erhalten Armaturen in der Standardausführung, z.B. von Grohe oder gleichwertig.

### 3.6 Küchen / Waschmaschinen

Jede Einheit wird mit einer Einbauküche ausstattet. Bei den integrierten Einbaugeräten handelt es sich um einen Geschirrspüler, einen Kühlschrank mit separatem Gefrierfach sowie einem Elektroherd mit einem 4-flammigen Ceranfeld und ein Mikrowellengerät. Eine Dunstabzugshaube und eine Edelstahl-Spüle mit Abtropfblech sind ebenfalls enthalten. Zusätzlich erhält jede Wohnung auch eine Waschmaschine.

### 3.7 Heizung

Der Gebäudekomplex wird über eine zentrale Heizungsanlage mit witterungsgeführter Vorlauftemperaturregelung und Warmwasser-Vorrangschaltung gemäß haustechnischem Konzept beheizt.

Die Regelung umfasst sämtliche Fühler und Regler, die zu einer funktionstüchtigen Anlage notwendig sind.

### 3.8 Heizflächen

Alle Wohnräume werden mit Fußbodenheizung beheizt. Pro Wohneinheit wird ein durch den Eigentümer zu mietender Wärmemengenzähler installiert. Die Vollbäder erhalten einen Handtuchtrockenheizkörper in Weiß.

### 3.9 Kaminofen

Die Wohnungen werden mit einem freistehenden, geschlossenen Kaminofen ausstattet. Dieser steht auf einer Glasplatte auf dem Fußbodenbelag.

### 3.10 Lüftung

Die innenliegenden Bäder erhalten eine Abluftanlage und die Nachströmung in den Wohnungen erfolgt gemäß Lüftungskonzept.

### 3.11 Aufzugsanlage

Alle Aufzugsanlagen sind behindertengerecht dimensioniert und erhalten die hierfür vorgesehenen Tableaus. Die Böden der Aufzüge werden mit einem Belag aus Fein- bzw. Betonsteinmaterial gestaltet. Die ausreichende Schallentkoppelung wird durch konstruktive Maßnahmen sichergestellt. Die Türen und Wände sind aus Edelstahl.

### 3.12 Blitzschutzanlagen

Die Gebäude erhalten sofern vorgeschrieben eine Blitzschutzanlage nach den gültigen VDE- Richtlinien.

### 3.13 Sicherungstechnik

Entsprechend den Vorschriften werden alle Ebenen mit den erforderlichen Brandmelde- und Feuerlöschanlagen sowie einer Fluchtwegkennzeichnung mit den vorgeschriebenen Gefahrenkennzeichnungen ausgestattet.

## 4. Außenanlage

Die Außen- bzw. Gartenanlagen werden modern und zeitgemäß gestaltet und mit Rasensaat und Bodendeckern versehen. Alle Wege werden aus Betonpflaster hergestellt. Die Außenstellplätze bestehen aus einem Betonpflaster oder Rasengitter. Die Flächen und Zuwegungen für die Rettungsfahrzeuge der Feuerwehr werden gemäß den örtlichen Anforderungen ausgeführt. Beleuchtungen werden stimmungsvoll das Gesamtbild ergänzen. So entsteht eine Ferienapartmentanlage erster Qualität im Ostseeresort Olpenitz.

## 5. Allgemeine Anmerkungen

Änderungen der vorgesehenen Ausführung, der Baubeschreibung und der Zeichnungen bleiben vorbehalten, sofern diese auf Grund behördlicher Auflagen erforderlich werden oder Änderungen der Ausführungen aus technischen Gründen notwendig erscheinen. Das gleiche gilt bei Programmänderungen der Hersteller. Das eingezeichnete Mobiliar stellt einen Einrichtungsvorschlag des Architekten dar und ist kein Bestandteil der Bauleistung bzw. Lieferung. Die Gebäude werden bezugsfertig mit Küche aber ohne Möblierung und ohne Beleuchtungskörper in den Wohnungen (außer auf den Balkonen und Terrassen sowie in den innenliegenden Bädern) übergeben.

Die brandschutztechnischen und baurechtlichen Anforderungen werden eingehalten. Maße für Einrichtungsgegenstände sind grundsätzlich am Bau nach dem Verputz bzw. nach den Fliesenarbeiten und nach dem Einbringen der Bodenbeläge zu nehmen.

Jede Einheit erhält eine Wasseruhr für Kalt- und Warmwasser. Diese dienen zur verbrauchsabhängigen Abrechnung und werden durch den Eigentümer gemietet. Auch die Rauchmelder werden vorinstalliert und gemietet. Die Miet-Wartungs- und Abrechnungsverträge gehen nach Übergabe auf die Eigentümer bzw. auf die Verwaltung der WEG über.

## 6. Baukosten/ Bauerrichtung

Der Käufer erwirbt sein Eigentum schlüsselfertig zum garantierten Festpreis. Zahlungen an den Bauträger erfolgen unter Betrachtung der Erwerbssicherung nach der Makler- und Bauträgerverordnung.

## 7. Angabenvorbehalt und Haftung

Diese Baubeschreibung dient der Information und stellt kein vertragliches Angebot dar. Für die Richtigkeit und Vollständigkeit wird keine Haftung übernommen.