

## **Haustyp Freya – Ferienpark TB3 – OstseeResort Olpenitz**

### Bau- und Leistungsbeschreibung



### **Vorbemerkung BLB Typ Freya**

Im letzten Bauabschnitt des Ferienparks – TB3 – sollen 55 moderne Ferienhäuser mit insgesamt 184 Ferienwohnungen im skandinavischen Stil errichtet werden. 9 Ferienhäuser vom Typ FREYA werden als freistehende Einfamilienhäuser errichtet und laden in Art und Ausstattung zum individuellen Urlaub ein.

Grundlage der im Folgenden beschriebenen Leistung bildet die Genehmigungsplanung von stæhr+partner architekten 09-11/2021, die Landesbauordnung von Schleswig-Holstein, alle zutreffenden DIN-Vorschriften, die „Allgemein anerkannten Regeln der Technik“ sowie das GebäudeEnergieGesetz (GEG) 2020.

### **Baubeschreibung / Leistungsumfang**

#### **Fundament /Sohlplatte/ Erdung**

- Erdarbeiten/ Bodenaustausch gem. Baugrundgutachten
- Dämmung unterhalb der Sohle aus extrudiertem Polystyrol, gemäß EnEV
- Betonplatte C 25/30, gemäß Statik
- Sockelausbildung mit Perimeterdämmung stirnseitig nach EnEV, WLG 035, Oberflächenschutz durch eine wasserabweisende Zementfaserplatte
- incl. KG Rohre für die Entwässerung und Schutzrohre für Medien unterhalb der Sohle
- Funktionspotenzialausgleich und Fundamenterder gem. DIN 18014 incl. Messen der Erdungsanlage mit Prüfbericht



## Außenwände

- 19 mm Profilbrettschalung aus Fichte/Tanne mit Unterkonstruktion einschließlich Insektenschutz inkl. werkseitiger Imprägnierung und 1 maliger Grundbeschichtung (Schlussanstrich vor Ort) mit einer Deckfarbe auf Acrylbasis (deckend), auf den Gebäudeecken ein ca. 6x6 cm Kantholz
- Farbton: nach Vorgabe Bauherr, RAL- Ton,
- Behandlung Holzverkleidung im Außenbereich entspr. Beanspruchung Freiluftklima II Die Holzschalung wird mit sichtbaren Befestigungsmitteln aus Edelstahl angebracht
- 40 mm Konterlatten als Unterkonstruktion (hinterlüftete Ebene)
- 16 mm DWD mit Nut und Feder
- 60 x 160 mm Holzständerwerk, dazwischen 160 mm Wärmedämmung WLG 035
- 12 mm OSB-Bauplatte N + F als statische Scheibe und luftdichte Ebene
- 12 mm Profilbrettschalung weiß „gekälkt“, sichtbare Befestigung, Güteklasse I/II
- Bäder mit feuchtraumgeeigneten, imprägnierten Gipskartonbauplatten (GKI)

## Innenwände

- 12 mm Profilbrettschalung weiß „gekälkt“, sichtbare Befestigung, Güteklasse I/II
- 12 mm OSB-Bauplatte, beidseitig
- 60 x 100 mm Holzständerwerk aus Konstruktionsvollholz (KVH)
- 80 mm Mineralwolle Wärmeleitgruppe (WLG) 040
- Bäder mit Feuchtraumgeeigneten, imprägnierten Gipskartonbauplatten (GKI)

## Dachkonstruktion und Dachentwässerung

- Eindeckung mit Trapezblechen Dachprofil B Seite 25 µ Polyester/RSL, Farbton: RAL 7016 anthrazit inkl. First- und Ortgangbleche, Trauflüftungskamm
- Traglatte 40/60 mm, Konterlattung 30/50 mm
- 16 mm DWD
- Dachbinder mit Untergurten nach Statik (nur HT 2)
- 200 mm Mineralwolldämmung WLG 035 zwischen Sparren und bei HT 2 waagrecht zwischen den Untergurten
- Dampfbremssfolie lt. bauphysikalischer Berechnung
- 12 mm Profilbrettschalung weiß „gekälkt“ incl. Verleistung an den Wänden und Decken nach Elementbauweise auf Holz- Unterkonstruktion, Güteklasse I/II
- sichtbare Befestigung mit Klammern
- Der Spitzboden bleibt Kaltbereich und ist nicht begehbar (nur HT 2)
- Traufen und Giebel lt. Zeichnung (Traufe ca. 30 cm, Ortgang ca. 30 cm)
- unterseitig 12,5 mm Traufschalung, sowie für Giebel- und Traufabschluss, Farbton: nach Vorgabe Bauherr, RAL- Ton,
- Behandlung Holzverkleidung im Außenbereich entsprechend Beanspruchung Freiluftklima II
- Dachentwässerung aus Zinkdachrinnen halbrund entlang der Traufen

## Fenster und Terrassentüren

Fenster und Terrassentüren aus Kunststoff, Marke Veka oder gleichwertig, Bautiefe 82 mm, weiß, Regenschutzschiene, 3-fach Verglasung 4/16/4/16/4,  $U_G = 0,6 \text{ W/m}^2\text{K}$ , Beschlag Multimatic, Maco oder gleichwertig

Größe und Aufteilung gem. Zeichnungen des Architekten

Ausführung der Fensterbänke innen aus 3-Schichtplatten, deckend weiß gestrichen.

Ausführung der Fensterbänke außen aus Aluminium - Systemfensterbänken, Farbe weiß.

## Haus- und Nebeneingangstür (Anschlussraum)

Haustür und Nebeneingangstür aus Kunststoff, Bautiefe 70 mm, weiß, umlaufende Falzdichtung, Drückergarnitur mit Knauf / Drücker aus Edelstahl, Sicherheitszylinderschloss mit 3 Schlüsseln, dreifach verriegelt, Beschlag Winkhaus Autopilot od. glw., Füllung als glatte weiße Paneelfüllung (wärme gedämmt).



## Trockenbau

Vorwandmontage und Schachtröhrverkleidung aus Ständerwerk mit Gipskartonplatten GK 12,5 mm

## Fußboden EG (bei allen Haustypen)

(ab Oberkante Fundament)

- Schweißbahn G200 S4
- PolystyrolDämmung WLG 035 gemäß EnEV
- Zementestrich ZE 20, mind. 60 mm (Fußbodenheizungsgeeignet)
- Bodenbeläge :
  - Bad - Fliesen gem. Bemusterung
  - HA - Estrich
  - Restfläche - Parkett „Kährs Linnea Basic Collection“ gem. Bemusterung oder gleichwertig

## Fußboden OG (bei 2- geschossigen Haustypen)

(von unten nach oben)

- Sichtbares Konstruktionsvollholz (KVH), naturbelassen
- 12 mm Profildrehtschalung, weiß „gekälkt“ auf der Balkenlage, Güteklasse I/II
- 22 mm OSB (als statische Scheibe)
- Bodenbeläge: Bad – Vinyl gem. Bemusterung
- Restfläche - Parkett „Kährs Linnea Basic Collection“ gem. Bemusterung oder gleichwertig

## Innentüren

- Glatte weiße Innentüren mit Röhrenspanstegeeinlage
- Buntbart-Schloss,
- Drückergarnitur – Edelstahl matt
- Türstopper (Wand oder Boden), wo erforderlich

Schranktür im Bad bestehend aus: (entfällt wenn Optional Sauna)

- 19mm Spanplatte, weiß beschichtet
- incl. Topfbänder für zweiflügelige Tür, incl. Griff
- Größe ca. 120/245 cm (deckenhoch) nach örtlichem Aufmaß

## Treppenanlage (bei zweigeschossigen Haustypen):

Holzart:	Buche bunt keilgezinkt
Oberfläche:	transparent endlackiert
Grundriss:	1/2-gewendelt mit 15 Steigungen
Treppenbreite:	ca. 900 mm, Stufenuntertritt: 40 mm
Wangen:	massiv, bunt keilgezinkt
Stufen(austauschbar):	massiv, bunt keilgezinkt, ca. 8 mm Spalt zur Wange,
Pfosten:	massiv, ca. 100/42 mm, Kopfkanten, gerundet
Handlauf:	Buche, Kanten gerundet
Eckpfosten:	massiv, Kopfkanten gerundet
Stäbe:	senkrechte Füllstäbe, Typ rechteckig aufgeschraubt
Brüstungsgeländer:	analog zum Treppengeländer

## Elektroinstallation

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 den Wohnräumen erfolgen als Unterputzinstallationen.

Alle Räume werden entsprechend der Qualität des Gesamtobjektes hell und benutzerfreundlich mit ausreichend Schaltern, Steckdosen sowie Lichtauslässen gem. DIN 18015-2 sowie RAL-RG 678 (mind. Ausstattungswert 1) ausgestattet. Siehe Raumbuch Elektro.



Die Stromzähler befinden sich in den Elektrozählersäulen außerhalb des Hauses. Alle Schalter und Steckdosen in den Außenwänden sind in winddichter Ausführung.

Schalterprogramm: Fabrikat Busch Jaeger Reflex SI, reinweiß oder gleichwertig.

Die Installation von Rauchmeldern gem. Vorschrift ist vorgesehen. Im Außenbereich sind folgende Beleuchtungseinrichtungen/ Lampen vorgesehen:

1 Eingangsleuchte pro Hauseingang, Beleuchtungskörper/ Lampen im Innenbereich und auf den Wohnungsterrassen sowie Abstellräumen sind nicht enthalten.

Die Ferienhäuser werden für einen modernen Glasfaseranschluss vorbereitet. Dieses ermöglicht ein Internet mit einer Geschwindigkeit von bis zu 200 MBit/s. Der Fernsehanschluss erfolgt über das moderne Glasfaserkabel und bietet das „Home Entertainment“ Fernsehen in Full-HD. In beiden Fällen kann die Freischaltung des Anschlusses und der gewünschten Pakete direkt bei der Telekom beauftragt werden.

### Raumbuch Elektro

<b>Treppe/Flur OG:</b> 2 x Wechselschaltung
<b>Windfang / Flur:</b> 1 x Wechselschaltung 1 x Ausschaltung Außen 1 x Klingeldrucker und Gong 1 x Unterverteilung 1 x Datenverteiler (HZR)
<b>Bad:</b> 1 x Serienschaltung 1 x Raumtemperaturregler 1 x Steckdose 1fach 1 x Anschluss Wärmekabine
<b>Essen:</b> 1 x Ausschaltung 2 x Steckdose 2fach 1 x Datendose 1fach (TV)
<b>Wohnen:</b> 1 x Ausschaltung 1 x Raumtemperaturregler 1 x Steckdosen 1fach 1 x Ausschaltung Außen 1 x Auskontrollschalter + Steckdose A.
<b>Küche:</b> 1 x Ausschaltung 1 x Raumtemperaturregler 1 x Steckdose Schrankunterbel. 1 x Steckdose Geschirrspüler 1 x Steckdose Waschmaschine 1 x Steckdose Dunsthaube 1 x Steckdose Mikrowelle 1 x Steckdose Kühlschrank 2 x Steckdosen 1fach Arbeitsplatz 1 x Steckdosen 2fach Arbeitsplatz 1 x Herdanschluss
<b>Schlafen 1:</b> 1 x Ausschaltung 3 x Steckdose 1fach 1 x Steckdose 2fach 1 x Datendose 1fach (TV)
<b>Schlafen 2:</b> 1 x Ausschaltung 3 x Steckdose 1fach 1 x Steckdose 2fach
<b>Bad 2:</b> 1 x Serienschaltung 1 x Raumtemperaturregler (Handtuchtr.) 1 x Wandauslassdose, Handtuchrock. 1 x Steckdose 1fach



## Gasbrennwerttherme, Warmwasserbereitung, Fußbodenheizung

Die Raumheizung und Warmwasserbereitung erfolgt durch einen zentralen Gasbrennwertkessel, Fabrikat Junkers oder gleichwertig incl. Abgassystem und Warmwasser Wärmepumpe. Die zentrale Heizungsanlage mit witterungsgeführter Vorlauftemperaturregelung und Warmwasser-Vorrangschaltung wird in einem separaten, von außen zugänglichen im Hauswirtschaftsraum eingebaut.

In allen beheizten Räumen (nur im EG) wird Fußbodenheizung aus wasserführendem Kunststoffrohr incl. Raumthermostaten verlegt.

## Sanitärausstattung

Alle Haupt- und/ oder Duscbäder werden mit qualitativ hochwertiger Sanitärkeramik ausgestattet. Die gesamte Sanitärkeramik wird in Weiß ausgeführt.

**Toiletten** werden als wandhängende Tiefspül – WC – Anlage mit WC – Element für Zweimengenautomatik und WC – Sitz in weiß ausgeführt.

**Duschen** werden mit einer Duschwanne aus Acryl „superflach“, Maße 90/ 90/ 6,5cm ausgestattet incl. Duschkabine aus PVC klar als Gleittür.

Haustyp 2: Bodengleiche Dusche mit Duschkabine aus PVC klar in der Größe 1,20 x 1,20 m.

**Badewannenanlagen** werden aus einer Badewanne aus emailliertem Stahlblech, Maße 170/ 75cm ausgestattet incl. Halterung für die Handbrause. Optional ist eine Echtglas-Duschabtrennung als Badewannenaufsatz incl. Duschstange für die Handbrause wählbar.

**Waschtischenanlagen** werden als wandhängende Waschtische, B= 60 cm der Marke „Vigour Clivia“ oder gleichwertig in weiß ausgeführt.

**Kristallspiegel** über allen Waschtischen und Waschbecken werden großzügig angepasst.

**Armaturen** werden als – Aufputz – Mischbatterien, verchromt ausgeführt, Fabr. „Vigour Clivia“ oder gleichwertig.

## Schornstein (gem. Zeichnung/ Haustyp)

Einzügiger Mantelstein außen vor der Giebelwand, komplett weiß verputzt, incl.

Wanddurchführung,

(nicht bei HT 2)

## Kaminofen

Fabrikat: HAAS + SOHN „KUFSTEIN“ oder gleichwertig - 5 KW Heizleistung incl. Rauchrohranschluss. Rauchentlüftung senkrecht durch das Dach (nur HT 2), Kugelfang und Bodenplatte aus Glas ca. 1100 x 1100 x 8 mm.

## Terrasse

Die Terrasse in den Abmessung für den jeweiligen Haustyp wird mit Beton-Gehwegplatten oder -Pflaster in grau belegt. Das Eingangspodest/- Stufe wird aus Holz (Fichte/ Tanne) hergestellt.

## Einbauküchen

Jedes Ferienhaus wird mit einer Einbauküche ausgestattet. Es werden integrierte Einbaugeräte der Marke Bosch oder gleichwertig, wie ein Geschirrspüler, ein Kühlschrank mit Gefrierfach sowie ein Elektroherd mit einem 4-flammigen Ceranfeld und Backofen eingebaut.

Eine Dunstabzugshaube (Umluftbetrieb), eine Mikrowelle und eine Edelstahl-Spüle mit Abtropfblech sind ebenfalls enthalten.

## Reinigung

Erweiterte Bauendreinigung Fußboden wischen, Fenstereinigung incl. Glas und Rahmen, Wände und Decken vom groben Schmutz befreien (abfegen), Farbflecke und Mörtelreste entfernen



## Raumschema

### Küche / Wohnen/ Essen / Eingang

#### Wände:

12 mm Profilbrett, „weiß gekälkt“

#### Decken:

12 mm Profilbrettschalung, waagrecht, „weiß gekälkt“ incl. Verleistung an den Wänden und Decken nach Elementbauweise

#### Fußboden

Fußbodenbelag gem. Bemusterung mit weiß gekälkter Holz-Sockelleiste  
Fußbodenheizung

#### Installation- Küche

SW-Kanalisation, Ablauf, Wasserversorgung, sowie Installation und Anschluss für Kochplatte, Einbaubackofen, Kühlschrank, Spülmaschine, Waschmaschine (im HT 2 Anschluss im Bad) und Frasenabzug

## Bad

#### Wände

auf eine OSB-Trägerplatte einen Feuchtraum Gipskarton 12,5 mm  
Befestigung mit Schrauben, Stöße verspachtelt im gefliesten Bereich, im nicht gefliesten Bereich 12 mm Profilbrettschalung, weiß „gekälkt“, incl. Verleistung an den Wänden und Decken nach Elementbauweise

#### Decken:

Sichtbare Balkenlage (nur EG Decke, außer HT 2) Naturbelassen, 12 mm Profilbrettschalung, waagrecht, „weiß gekälkt“ incl. Verleistung an den Wänden und Decken nach Elementbauweise

#### Wände

Wandfliesen, Format 30/60 cm, (Materialpreis 20 €/qm netto), befliesen ist die Abkantung Waschbecken, WC ca. 1,20 hoch, im Bereich Dusche / Badewanne im Erdgeschoss deckenhoch und im Dachgeschoss ca. 2,10 m hoch

#### Fußboden

Keramische Bodenfliesen, Format 30 x 60 cm, (Materialpreis 20 €/qm, netto) mit Fliesensockel, Estrich und Fußbodenheizung im Erdgeschoss (Bei 2-geschossigen Haustypen im OG Vinylboden im Bad)

#### Installation

Kanalisation / Ablauf für Waschbecken und Toilette, Warm – und Kaltwasserversorgung für Waschbecken, Kaltwasser für Toilette, Kaltwasseranschluss für Waschmaschine

## Heizungsraum

#### Wände/Decken:

OSB

#### Fußboden

Estrich Glatt + Staubbindender Anstrich grau

#### Installation

Kanalisation, Ablauf, Wasserversorgung für Heizungsanlage, Hausanschluss Erdgas, Hausanschluss vorgesehen für Glasfaserkabel (Internet, Telefon, Kabelfernsehen)





## Schlafzimmer

### Wände:

12 mm Profilbrett, „weiß „gekälkt“

### Decken:

12 mm Profilbrettschalung, waagrecht, „weiß gekälkt“ incl. Verleistung an den Wänden und Decken nach Elementbauweise

### Fußboden

Fußbodenbelag gem. Bemusterung mit weiß gekälkter Holz-Sockelleiste  
Fußbodenheizung (nicht im OG)

## Außenanlagen (allgemein)

Die Hauptfahrbahn im Areal hat eine Breite von 5,50 m, die Fahrbahnbreiten der Stichstraßen betragen 3,50 m, die der nachfolgenden Wendeanlagen 5,0 m. Die Straßen werden in Asphaltbauweise erstellt. Straßenlampen mit LED Leuchtkörpern werden an der Fahrbahn mit einem Abstand von 30 bis 60 m aufgestellt. Entsprechend der Haustypen verfügen die Haustypen Freya über 1 Stellplatz und die Sternenhäuser über 4 Stellplätze aus Rasengittersteinen.

Die Zuwegung zum Haus erfolgt über einen mind. 0,80 m breiten Weg, der mit Betonplatten oder Pflaster befestigt ist. Die Fläche zwischen den Häusern wird als Rasenfläche angelegt. Die Straßenverbindenden Fußwege im Areal werden mit einer 2,0 m breiten wassergebundenen Granddecke hergestellt. Der Gesamteindruck wird durch Anpflanzung von Sträuchern in kleinen Gruppen abgerundet.

Abstellschuppen, soweit vorgesehen, werden als 1-er bzw. 2-er und 4-er Einheit analog der Genehmigungsplanung in Ausführung Holzrahmenkonstruktion und Fassadenbeplankung in Fichte mit Anstrich gem. Farbkonzept sowie Satteldach mit bituminöser Eindeckung, alternativ Blech, auf Bodenplatte Beton bzw. Betonpflaster hergestellt.

## 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 werden.

Das gleiche gilt bei Produktänderungen der Hersteller.

Das eingezeichnete Mobiliar stellt einen Einrichtungsvorschlag des Architekten dar und ist kein Bestandteil der Bauleistung bzw. Lieferung. Die Gebäude werden bezugsfertig mit Einbauküche übergeben.

Beleuchtungskörper/ Lampen im Innenbereich der Wohnungen, auf den Wohnungsterrassen, in den Abstellräumen und den Wohnungsbalkonen sind nicht enthalten.

Maße für Einrichtungsgegenstände und Einbaumöbel des Kunden sind grundsätzlich am Bau nach dem Ausbau bzw. nach den Fliesenarbeiten und nach dem Einbringen der Bodenbeläge zu nehmen.

## 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.

## Angabenvorbehalt

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

Berlin, den 11.02.2021