

Vorbemerkung

Die HELMA Ferienimmobilien GmbH plant im Zuge der Erweiterung der Promenade am Hafen im OstseeResort Olpenitz, hier Hafenpromenade 9-14, die Errichtung eines Wohn- und Geschäftshauses. Im Erdgeschoss runden Gewerbeeinheiten und gastronomische Lokale das Gesamtbild dieser Promenade ab und laden zum Shoppen und zur Erholung in maritimer Atmosphäre mit Blick auf den Hafen ein.



Grundlagen

Grundlagen dieser Bau- und Leistungsbeschreibung und analoge Ausführung sind die Landesbauordnung Schleswig Holstein, die allgemein anerkannten Regeln der Technik, alle EU-Vorschriften sowie DIN-Vorschriften, die Herstellerhinweise sowie die VDI-, VDE- und VDS-Bestimmungen.

Die im Folgenden beschriebenen Leistungen gründen auf Basis der Genehmigungsplanung der Architekten Staehr+Partner vom 13.04.2021 und können durch andere, zumindest gleichwertige ersetzt bzw. ergänzt oder abgeändert werden, wenn dies aufgrund der sich weiterentwickelnden Bautechnik angebracht ist oder im Zuge von Fach- und Detailplanungen sowie bedingt durch Änderungen der Bau- und DIN-Vorschriften unumgänglich ist.

Sind in der Baubeschreibung natürliche Materialien wie Holz oder Stein angegeben, kann es gegenüber den vorgelegten Mustern Abweichungen im Farbton, in der Maserung und in der Struktur geben. In der gleichen Weise können bei Keramik der Brand und die Farbe leicht abweichen. Dies stellt keinen Mangel dar.

Hinweis

Die Bau- und Leistungsbeschreibung dokumentiert zunächst den Umfang der Leistungen auf Basis der Genehmigungsplanung. Änderung, Ergänzungen und Abweichungen in konstruktiver Hinsicht und Ausstattung auf Basis finaler Fachplanung vorbehalten

1 Baustelle/Erschließung

1.1 Baustelleneinrichtung

Die Baustelleneinrichtung beinhaltet das Auf- und Abbauen sämtlicher für den Bau des Objektes notwendigen Einrichtungen und Geräte, wie zum Beispiel Schnurgerüst, Kran, Bauwagen, Bautoiletten, Bauzäune und Gerüste sowie das Anmelden von Bauwasser und Baustrom innerhalb der Baustelle einschl. Baustromverteiler und Zählvorrichtungen.

1.2 Entwässerung

Die Abwasserleitungen für das Schmutz- und Regenwasser aus Hart-PVC Röhren mit Querschnitten von 100-150 mm werden gemäß den geltenden Vorschriften einschl. erforderlicher Erdarbeiten ausgeführt und an die vorhandene Entwässerungssysteme des Resorts herangeführt und angeschlossen. Erforderliche Drainagen werden in einem Kiesbett am Haus bzw. unterhalb der Gründungsebene nach Maßgabe des Bodengutachtens und der Fachplanung verlegt.

2 Rohbau (geschlossen)

2.0 Beton- und Maurerarbeiten

2.1 Gründung

Die Gründung der Sohlplatten, Durchmesser und Bewehrung gem. Tragwerksplanung, erfolgt auf einer Baugrundverbesserung im Rüttelstopfsäulenverfahren.

Die horizontale Absperrung der Sohlplatte gegen aufsteigende Feuchtigkeit erfolgt mit einer Schweißbahn G 200 S4 oder gleichwertig nach DIN 18533 und wird bis auf die Mauerwerksfolie fachgerecht herangeführt.

2.2. Fundamenterder

Fundamenterder als Ringerder werden in der Gründungssohle umlaufend gem. VDE-Richtlinie inkl. Rundleiter Funktions-Potenzialausgleich und Anschlussfahne im Haustechnikraum eingebaut.

2.3 Außen- und Innenwände

Die massiven Außenwände der Häuser werden in Stahlbeton bzw. KS- Mauerwerk gem. Statik hergestellt. Die Fassade wird im Wärmedämmverbundsystem, Außenputz nach Farbkonzept bzw. in Teilbereichen in Holz Optik Hardy Plank o. glw. ausgeführt.

Die Wohnungstrennwände werden in KS herstellt.

2.4 Geschossdecken

Geschossdecken werden als Stahlbetondecke, Halbfertigteildecke (Filigrandecken) + Ortbetonschüttung bzw. konventionell geschalt und geschüttet, einschl. erforderlicher Bewehrung und umlaufend 100 mm Randschalendämmung aus extrudierten Hartschaum, nach Statik hergestellt. Die Unterseiten sind schalungsglatt ausgeführt.

2.6 Geschosstreppen

Die Treppenläufe der Haupttreppen werden aus Stahlbetonfertigteilen gemäß Statik hergestellt.

Die Treppen und Podeste erhalten jeweils vom EG bis zum STFG, einen Belag aus Fein- bzw. Betonsteinmaterial. In den Bereichen der Zugänge im Erdgeschoss werden Schmutzabtreter passend zu den Belägen höhengleich eingelassen. Die Läufe und Zwischenpodeste werden in den Auflagepunkten schalltechnisch entkoppelt.

2.7 Dachdecker- Klempnerarbeiten

Die Flachdächer werden sämtlich als Stahlbetondächer mit außenliegender Aufdach-Dämmung lt. WS-Konzept errichtet. Die Abdichtung erfolgt gemäß den Flachdachrichtlinien des Dachdeckerhandwerks in Kunststoff- oder Bitumenausführung. Die Flachdächer werden über sog. Regensammler direkt über außenliegende Fallrohre entwässert. Als Übergang zur Hausentwässerung werden Standrohre eingebaut.

2.8 Balkone und Terrassen

Die Balkone werden als Stahlbetonfertigteileplatten mit thermischer Trennung zum Gebäude bzw. als auf Stützen vorgesetzte Stahl-Konstruktionen ausgeführt. Die Dachterrassen der Staffelgeschosse erhalten Betonbeläge auf Batzen oder ähnl. Alle außenliegenden Stahlteile, so auch die Geländer, werden in feuerverzinkter Ausführung erstellt. Die Dachterrassen werden mit Betonbrüstungswänden (Attika) und einem Geländer geschützt. Die Geländer werden mit senkrechten Stäben und Obergurt in Stahl, feuerverzinkt, ausgeführt.

2.9 Fenster/Türen

Die Fenster und Fenstertüren werden als Kunststofffenster, außen und innen weiß, nach den Vorgaben des GEG und der Wärmeschutzberechnung ausgeführt. Nach Erfordernis wird eine Fensterfalzlüftung eingebaut. Jeder Einhand-Dreh-Kipp-Beschlag, mit dem die Fenster- und Türflügel ausgestattet sind, ist zur besseren Anpressung des Flügels an den Rahmen sowie zur Erhöhung des Einbruchsschutzes mit einer Mehrfachverriegelung und Pilzzapfen ausgestattet.

Die Fassadenelemente der Gewerbeeinheiten werden aus Kunststoffprofilen, Farbe grau, foliert, hergestellt.

2.9.1 Verglasung

Die Verglasung sämtlicher innerhalb der Wärmedämmhülle gelegenen Fenster erfolgt als 3-fach-Verglasung mit einem U-Wert gem. GEG.

2.9.2 Fensterbänke außen

Es werden pulverbeschichtete Aluminiumfensterbänke mit Antidröhnbeschichtung verbaut.

2.9.3 Fensterbänke innen

In allen Räumen werden sog. Fertigteilbänke in Kunststoffoberfläche weiß eingebaut.

2.10 Außenputz

Auf der Außenwand wird ein zweilagiger mineralischer Putz in einer Stärke von ca. 2 cm als schlagregendichter Scheibenputz (mineralischer Edelputz) mit der Körnung 2-3 mm aufgebracht. Der Putz ist lösemittelfrei und mit hydrophilem Wirkprinzip für dauerhaften Schutz gegen Algen- und Pilzbewuchs eingestellt.

Der Putz wird in Teilflächen gem. Entwurfsplanung farblich abgesetzt. Teilflächen der Fassaden werden mit Hardie-Planken oder einem gleichwertigen Produkt beplankt.

3 Ausbau

3.1 Innenputz

Der Innenputz für die Wohnräume wird als einlagiger tapezierfähiger Gipsputz, Knauf MP 75 (oder gleichwertig) ausgeführt. Die Putzstärke beträgt ca. 1,5 cm Qualitätsstufe Q3, abgezogene Putzfläche, gefilzt und geglättet. Wandbereiche in Bad oder WC werden mit

Kalkzementputz, nach DIN V 18550 in der Qualitätsstufe Q 2, flucht- und lotrecht, beschichtungsreif für Fliesenbelag und Abdichtung verputzt.

3.2 Estrich

Der Estrich in allen Räumen wird als einlagiger schwimmender Estrich auf Wärme- und Schalldämmung ausgeführt:

- zur Abdichtung gegen aufsteigende Feuchtigkeit wird (im erdberührenden EG) als erste Lage eine Bitumen-Schweißbahn oder gleichwertig eingebracht,
- als zweite Lage wird eine Polystyrol-Wärmedämmung gemäß den Anforderungen der GEG eingebaut,
- der Estrich wird als Zementheizestrich in den Wohnbereichen in der erforderlichen Stärke mit den notwendigen Dehnfugen aufgebracht.

3.3 Aufzüge

Die Aufzugsanlagen sind barrierefrei dimensioniert und erhalten die hierfür vorgesehenen Tableaus. Die Böden der Aufzüge werden mit einem Belag aus Fein- bzw. Betonsteinmaterial gestaltet. Die Türen und Wände sind aus Edelstahl.

3.4 Innentüren

Die Wohnungseingangstüren werden entsprechend den brand- und schallschutztechnischen Anforderungen als dichtschießende Türen (DTS) ausgeführt. Die Innentüren werden mit Röhrenspanstegen des Herstellers Prüm o. glw. mit Dekore, CPL-Oberfläche in Weiß, eingebaut.

3.6 Malerarbeiten

Sämtliche Wandflächen in den Wohnräumen werden tapezierfähig verspachtelt. Diese Flächen werden mit Vlies-Tapete tapeziert und mit weißer Dispersionsfarbe deckend gestrichen. Die Deckenflächen in den Wohnungen werden gespachtelt, geschliffen und weiß gestrichen.

3.7 Bodenbeläge / Wandfliesen

3.7.1 Wohnräume & Eingangsflure

Alle Wohnräume und die Flure / Eingangsflure, die im Folgenden nicht besonders aufgeführt werden, werden mit Vinylplanken in Holzoptik inkl. Sockelleiste ausgestattet.

3.7.2 Bäder/ Feuchträume

In den Bädern wird ein wertiger keramischer Belag im Format ca. 30 x 60 cm auf Boden und Wand verlegt. Im Bereich der Dusche wird die Wandfliese raumhoch verlegt, während an den Wänden im Bereich des WCs und Waschtische eine Höhe von ca. 120 cm vorgesehen ist. Die restlichen Wandflächen werden tapeziert.

3.7.3 Vormauerungen

Sämtliche Vorwände für Bad und WC werden in Gipskarton ausgeführt. Dies beinhaltet vor allem die Vorwandinstallation der WC-Spülkästen und z.T. die Waschbecken

3.7.4 Wartungsfugen (Fliesenbereich)

Sämtliche Anschlussfugen erhalten eine einmalige elastische Verfugung. Die Farbe dieser Fugen wird der sonstigen Verfugung der Fliesen angepasst.

4 Haustechnik

4.1 Heizungsanlage

Die komplette Heizungsanlage wird nach den gesetzlichen Vorgaben und der Gesetzgebung zum Einsatz erneuerbarer Energien (GEG) geplant und ausgeführt. Primärer Energieträger ist Gas regenerativ unterstützt durch Luftwasserwärmepumpen. Die Warmwasserbereitung erfolgt mit Speicherladesystemen, um die Bevorratung schlank zu halten. Die Heizungsleitungen werden einschließlich aller Form- und Verbindungsstücke eingebaut und gemäß den geltenden Vorschriften schall- und wärmegeklämt. Die Ausführung erfolgt gemäß aller Vorgaben der geltenden Normen und Vorschriften inkl. einer bedarfsorientierten Einzelraumregelung. In jeder Wohneinheit wird neben Fußbodenverteilerschränken ein weiterer Schrank mit den Verbrauchserfassungen Heizung, Trinkwasser kalt und Trinkwasserwarm montiert. Die Beheizung erfolgt komplett via Fußbodenheizung, Mehrschichtverbundrohr, in allen Wohnräumen.

4.2 Installation allgemein

Die Sanitärinstallation beginnend ab Zähler des zuständigen Versorgungsträgers werden entsprechend der EnEV und gem. DIN 1988, Teil 2 gedämmt. Für die Trinkwasserversorgung wird ein spülbarer Filter mit Druckminderer installiert. Die Warmwasserversorgung wird zusätzlich mit einer Zirkulationspumpe inkl. erforderlicher Leitungsführung aus Kunststoffrohr und Zeitschaltuhr ausgestattet. Die Abwasserführung erfolgt innerhalb des Gebäudes in HT gem. Entwurfsplanung bzw. nach Maßgabe des Fachplaners

Prinzipiell werden alle Wärmemengenzähler, alle Kaltwasserzähler, alle Warmwasserzähler und alle Rauchmelder zentral von der Eigentümergemeinschaft gemietet.

4.3 Abwasser

Die Abwasserleitungen werden gemäß den geltenden Vorschriften ausgeführt. Die gegen Schallübertragung auf andere Bauteile gedämmten Kunststoffrohre sind entsprechend der Planung unter Putz verlegt.

4.3. Frischwasser

Die Ausführung der Frischwasserinstallation für das Kalt- und Warmwasser erfolgt, einschließlich aller Form- und Verbindungsstücke, in Edelstahl-Qualität. Die Kaltwasserleitungen werden gemäß den geltenden Vorschriften wärme- und schallgedämmt.

4.4 Wasserverteilung

Die Trinkwasserversorgung des Gebäudes wird aus dem öffentlichen Versorgungsnetz sichergestellt. Alle Leitungen in den Gebäuden werden schallentkoppelt verlegt. Eine Wasseruhr zur verbrauchsabhängigen Abrechnung mit dem Versorgungsunternehmen wird installiert. Die Entwässerungsleitungen und die Strangentlüftung werden in einem schallgedämmten Kunststoffrohr ausgeführt. Die Entlüftungsleitung wird über Dach geführt.

4.5 Sanitärausstattung

Standardmäßig werden alle Bäder und Toiletten mit wertigen Produkten von Markenherstellern ausgestattet. Als Armaturen werden Mischer der Fa. Grohe oder gleichwertig verbaut. Die Farbe der Einrichtungsgegenstände ist weiß. Die Armaturen sind in verchromter Ausführung vorgesehen. Die einzelnen Einrichtungsgegenstände setzen sich wie folgt zusammen:

Dusche, bestehend aus:

einer barrierefrei gefliesten Ausführung mit einseitigem Gefälle in einer Größe von mindestens 90 x 90cm, Brausebatterie als Aufputzausführung, Brausestange, Schlauch und Handbrause, Echtglas- Abtrennung in Klarglas.

Waschtischanlage, bestehend aus:

Porzellan-Waschtisch mit einer Breite von ca. 60 cm, Einhebelmischbatterie mit Zugknopfablaufgarnitur

WC- Anlage, bestehend aus:

wandhängendes Tiefspülklosett mit einem Unterputzspülkasten (Sitzhöhe ca. 45cm) Drückerplatte, ausgestattet mit einer Spartaste, massiver Kunststoffstuhlsitz mit Deckel, WC-Papier Halter.

Handtuchheizkörper

Die Bäder werden mit einem Handtuchtrockner, elektrisch über Heizpatrone betrieben, in ausreichender Dimension ausgestattet.

4.6 Küchenanschlüsse

In der Küche wird ein Spültischanschluss eingebaut. Er umfasst die Zuleitungen für Kalt- und Warmwasser, einschließlich der Eckventile mit Anschlussmöglichkeit für die Spülmaschine sowie den Abwasseranschluss für Spültisch und Spülmaschine.

4.7 Waschmaschinenanschluss

Der Anschluss wird an den in den Zeichnungen dargestellten Stellen hergestellt. Er besteht aus einem Kaltwasseranschluss mit Absperrhahn und einem Abfluss mit Geruchsverschluss.

4.8 Lüftung

Die Forderungen der DIN 1946-6 werden erfüllt. Die innenliegenden Bäder erhalten eine Abluftanlage und die Nachströmung in den Wohnungen erfolgt über Fensterfalzlüftern.

4.9 Elektroinstallation

Die Installation beginnt ab der Übergabestelle des Versorgungsunternehmens und wird gemäß den einschlägigen Vorschriften wie VDE-Richtlinien und Vorschriften des Energieversorgers ausgeführt. Die komplette Elektro- und Sanitärinstallation wird gemäß den geltenden Vorschriften geerdet.

Die Ausführung der Installation erfolgt in den Nebenräumen des Erdgeschosses auf Putz, in allen anderen Bereichen unter Putz. Im Dach können Leitungen im Bereich der Unterkonstruktion der Gipskartonplatten verlegt werden. Als Fabrikat für die Unterputzsteckdosen und -schalter wird die Serie E55 der Firma GIRA oder ähnlich/gleichwertig in der Farbe Weiß verwendet.

4.9.1 Zählerschrank

Der Zählerschrank wird an einer Stelle nach Rücksprache mit dem Netzbetreiber / Energieversorger eingebaut (Hausanschluss - / Technikraum). Die Installation wird mit den Hauptsicherungen, den nötigen Abgängen und sämtlichen sonstigen erforderlichen Einbauten ausgeführt.

4.9.2 Raumbuch-Elektroinstallation – allgemein -

Flure:

- 1 x Kreuzschaltung mit 3 Schaltstellen
- 1 x Lampenauslass
- 1 x Klingel mit einfachem Gong und Klingeldrucker 230V
- 1 x Steckdose 1-fach
 - Raumtemperatur über Wohnzimmer gesteuert

Wohnen/Essen:

- 2 x Ausschaltung
- 1 x Raumtemperaturregler
- 3 x Steckdose 1-fach
- 3 x Steckdose 2-fach
- 1 x Datendose 1-fach
- 1 x Datenanschlussdose
- 1 x Kontroll-Ausschaltung Beleuchtung Terrasse/Balkon
- 1 x Kontroll-Ausschaltung mit Steckdose Außen, UP

Bäder:

- 1 x Ausschaltung Decke- / Spiegelleuchte
- 1 x Raumtemperaturregler
- 1 x Steckdose Waschmaschine
- 2 x Steckdose 1-fach
- 1 x Infrarotsauna als 230 Volt max.3KW Anschluss (nur im DG)

Küchen:

- 1 x Steckdose Geschirrspüler
- 1 x Herdanschluss
- 1 x Anschluss Backofen 230V als Steckdose über Herdanschluss
- 1 x Steckdose Dunstabzugshaube
- 1 x Steckdose Kühlschrank
- 1 x Steckdose Mikrowelle
- 1 x Steckdose 1-fach Arbeitsfläche
- 2 x Steckdose 2-fach Arbeitsfläche
- Raumtemperatur über Wohnzimmer gesteuert

Abstellräume:

- 1 x Ausschaltung
- 1 x Steckdose 1-fach
- 1 x Steckdose 2-fach Netzwerktechnik/Telekommunikation
- 1 x Anschluss Heizkreisverteiler mit Stellventilen (Stellventile bauseits)
- 1x Unterverteilung Ap 4-reihig bestehend aus: 1x Hager Unterverteiler 4-reihig

AP mit Tür

- 1x Hager FI-Schutzschalter 40/0,03A 4-polig
- 9x Hager Leitungsschutzschalter B116A
- 1x Hager Leitungsschutzschalter B316A (E-Herd)

Schlafräume:

- 1 x Kreuzschaltung mit 3 Schaltstellen
- 1 x Raumtemperaturregler
- 2 x Steckdose 1-fach
- 3 x Steckdose 2-fach
- 1 x Datendose 1-fach
- 1 x Datenanschlussdose

Balkon/Terrasse

- 1 x Außensteckdose
- 1 x Außenleuchte

Die Anzahl der Räumlichkeiten je Wohneinheit ergeben sich aus der Entwurfsplanung. Änderungen bzw. Umlegung der Ausstattung aufgrund der Nutzung im Zuge WE-bezogener Elektroplanung möglich.

5. Ausstattung

5.1 Küchen

Jede Wohneinheit wird mit einer Einbauküche und Markengeräten ausgestattet. 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.

5.2 Briefkasten und Klingelanlage

Das Gebäude erhält eine Briefkastenanlage im Eingangsbereich. Der Hausanschluss-/Heizungsraum erhält eine gesonderte Schließung. Die Klingelanlagen befinden sich am Hauseingang und jeweils an den Wohnungseingangstüren ohne Gegensprechanlage.

6. Außenanlagen

Die Außen- bzw. Gartenanlagen werden modern und zeitgemäß gestaltet und mit Rasensaat und Sträuchern gärtnerisch angelegt. Alle Fußwege werden aus Beton-Verbundsteinpflaster hergestellt. Die Außen-PKW-Stellplätze und die Fahrstraßen werden in Betonsteinpflaster- bzw. Rasengittersteinen.

6.1 Terrassen (EG Gewerbe)

Die Terrassen erhalten einen Belag aus Betonsteinpflaster in grauer Einfärbung. Das Pflaster liegt im Kiesbett und entwässert durch seine Fugen.

7. Gewerbeeinheiten

Die Gewerbeeinheiten werden als geschlossener Rohbau mit Rohinstallation Strom/Wasser/Abwasser erstellt und verkauft.

Die gemauerten Innenwände, tragende Betonwandelemente, Stützen, Unterzüge und Betondecken werden unverputzt und nicht gespachtelt im Rohbauzustand übergeben.

Die Wandinnenflächen der gemauerten Wände sind unverputzt und rau. Die Wandinnenflächen der Betonwände sowie die Oberflächen der Betonstützen, Betonunterzüge und Betondecken sind unverputzt, nicht gespachtelt und nicht malerfertig. Die Oberflächen der Betonbauteile sind schalungsglatt, nicht in Sichtbetonoptik (oder -qualität).

8. Schlussbemerkung

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