

# Hafendorf Zerpenschleuse

## Bau- und Leistungsbeschreibung

Stand: 22.04.2020



### Vorbemerkung

Das Grundstück liegt am Wasserkreuz in 16348 Zerpenschleuse und in unmittelbarer Nähe zum Finowkanal. Das Bauvorhaben besteht aus 200 Sommerhäusern und einem Sportboothafen mit 113 Liegeplätzen. Die einzelnen Grundstücke erhalten die erforderlichen Anschlüsse für die Ver- und Entsorgung: Wasseranschluss, Gasanschluss und Stromanschlüsse.

Auf den 300m<sup>2</sup> - 590m<sup>2</sup> großen Grundstücken entstehen Ferienhäuser in Holzrahmenbauweise vom Typ Rehkitz oder Typ Biber oder Freya. Das eingeschossige Haus Rehkitz hat eine ca. 51 m<sup>2</sup> große Wohnfläche, ca. 69 m<sup>2</sup> Wohnfläche stehen im zweigeschossigen Haus Biber und ca. 71 m<sup>2</sup> stehen im zweigeschossigen Haus Freya zur Auswahl. Die Häuser werden schlüsselfertig ausgeführt und übergeben.

Grundlagen für die Ausführung sind die Landesbauordnung von Brandenburg, alle zutreffenden DIN-Vorschriften sowie die „Allgemein anerkannten Regeln der Technik“.

Bestandteil des Bebauungsplanes ist der Plan "Grünordnerische Maßnahmen". Die dort festgelegten Bereiche zur Bepflanzungen einer dreireihigen Hecke, mit vorgeschriebenen Pflanzabstand und Pflanzen befinden sich wie im Lageplan dargestellt, teilweise auch auf den Grundstücken.

## 1. Rohbau

### 1.1 Außenwände

Die Gebäude erhalten, entsprechend den statischen Erfordernissen, tragende Gebäudewände in Holzrahmenbauweise. Die Fassade besteht aus einer Profilbrettschalung in Fichte/Tanne und wird in verschiedenen Farbtönen, gemäß Bemusterung, gestrichen. Die Innenseiten bestehen ebenfalls aus einer Profilbrettschalung und werden weiß lasiert. Zwischen Rahmen und Innenprofilbretter liegt eine OSB – Platte. Das dazwischenliegende Holzständerwerk wird, dem Haustyp entsprechend, dicken Mineralfüllung ausgekleidet. Die sichtbaren Befestigungen der Profilbretter erfolgen mit Stauchkopfnägeln oder Klammern.

### 1.2 Innenwände

Die Dimensionierung der Wände erfolgt gemäß statischer Berechnung und Ausführungsplanung.

Die Innenwände werden entsprechend in Holzrahmenbauweise hergestellt. Einseitig zwischen Rahmen und Innenprofilbretter liegt eine OSB – Platte. Dazu erhält das Holzständerwerk eine dicke Mineralfüllung und eine beidseitige dicke Profilbrettschalung weiß lasiert. Die sichtbaren Befestigungen der Profilbretter erfolgen mit Stauchkopfnägeln oder Klammern. Nur die Wände der Bäder im Haustyp Freya werden mit feuchtraumgeeigneten, imprägnierten Gipskartonplatten beplankt und im Nassbereich entsprechend abgedichtet, welche mit Wandfliesen entsprechend der Zeichnung versehen werden.

### 1.3 Stahl-/ Betonarbeiten

Die Ausführungen sämtlicher Stahl-/ Betonarbeiten erfolgt gemäß geprüfter Statik, den Ausführungszeichnungen und den zutreffenden DIN-Vorschriften. Punktfundamente werden gemäß der Statik in Beton oder als Schraubfundamente für die Haustypen Rehkitz und Biber hergestellt. Für den Haustyp Freya werden gemäß der Statik Beton-Streifenfundamente und eine Betonbodenplatte vorgesehen.

## 1.4 Fußboden

Auf den Punktfundamenten bei den Häusern Rehkitz und Biber, werden die Hauptträgerbalken aus imprägniertem Bauholz und die Zwischenträger aus Konstruktionsvollholz gemäß Statik befestigt. Unterhalb und oberhalb der Zwischenträger wird eine OSB-Platte befestigt und der Zwischenraum mit einer 160mm Mineraldämmung gefüllt. Als Fußbodenbelag erhalten die Häuser Rehkitz und Biber in allen Zimmern, außer Bad, standardmäßig ein Laminat das im Rahmen der Bemusterung gewählt werden. Der Badfußboden wird im Standard mit Vinyl ausgestattet. Der Haustyp Freya bekommt in allen Räumen im Erdgeschoß durchgängig eine Fußbodenheizung. Im Bereich der optionalen Ausführung mit Infrarotkabine im Badezimmer Erdgeschoß wird die Fußbodenheizung ausgespart. Auf der Fußbodenheizung wird im Wohn,- Küchen,- und Flurbereich ein Laminatboden verlegt. Der Fußboden im Erdgeschoß Bad erhält einen Fliesenboden. Alle Wohnbereiche im Dachgeschoß sind mit Heizkörpern ausgestattet und bekommen einen Laminatboden. Der Badzimmerfußboden im Dachgeschoß wird mit einem Standard-Vinylboden ausgestattet.

## 1.5 Deckenaufbau (Biber und Freya)

Die Decke über dem Erdgeschoss besteht aus einer Balkenlage gemäß Statik und einer dazwischen gelegten Mineraldämmung. Unterhalb der Decke wird die mit Stauchkopfnägeln oder Klammern befestigte Profilbrettschalung weiß lasiert. Oberhalb der Decke (Fußboden OG) wird auf die Balkenlage eine OSB-Platte befestigt, die mit einer 2mm starken Trittschalldämmung und Laminat im Standard belegt werden.

## 1.6 Dachdecker- und Klempnerarbeiten

Die Dächer vom Haustyp Rehkitz und Biber sind im Standard mit Pappdachschildeln in den Farben Schwarz und Rot geplant oder können auf Sonderwunsch gegen Aufpreis mit Betondachsteinen eingedeckt werden. Die vorgesehene Schalung an der Traufe und im Giebelbereich wird zweimalig deckend weiß gestrichen.

Die Dachbinder beim Haus Rehkitz und die Dachsparren beim Haus Biber werden gemäß Statik in Konstruktionsvollholz ausgeführt und die Zwischenräume in entsprechende Stärke mit Mineraldämmung ausgekleidet. Laut bauphysikalischer Berechnung werden entsprechende Dampfbremsen bzw. diffusionsoffene Unterspannbahnen platziert.

Innenseitig erfolgt auch hier passend zu den Wänden, eine Weiß lasierte, 12mm dicke Profilbrettschalung mit einer sichtbaren Befestigung durch Stauchkopfnägeln oder Klammern.

Pro Dachseite wird ein Fallrohr aus Titan-Zinkblech mit verzinkten Fallrohrschellen vorgesehen, um einem freien Auslauf und zur Versickerung auf dem Erdreich montiert. Die vorgehängte Dachrinne besteht aus einem mehrteiligen Titan-Zinkblech. Der Haustyp Freya wird mit Trapetzblecheindeckung gefertigt und gegen Sonderwunsch mit Betondachsteinen gedeckt.

# 2. Ausbau

## 2.1 Fenster und Terrassentüren

Die geprüften Fenster und Terrassentüren werden in weißem Kunststoff geliefert und montiert. Sie bestehen aus einem Niedrigenergieglas und erhalten zueinander passende Markenbeschläge, als geradlinige Fenstergriffe/Oliven.

Die Umrahmung der Fenster und Türen im Fassadenbereich erfolgt mit deckend weiß gestrichenen Glattkantbrettern. Fensterbänke im Innenbereich bestehen aus lasierten Glattkantbrettern und die Außenfensterbänke sind aus Aluminium EV1 mit weißen Endkappen. Die Häuser Rehkitz und Biber sind mit Zweifach-Isolierglasfenstern ausgestattet, dass Freya verfügt über eine Dreifach-Isolierverglasung.

## 2.2 Haustür und Innentüren

Die nach innen öffnende Hauseingangstür, als weiße Kunststofftür mit einer Glasfüllung, enthält eine umlaufende Falzdichtung, eine Drückergarnitur mit Knauf / Drücker, Sicherheitszylinderschloss mit 3 Schlüsseln und ist dreifach verriegelt. Das Haus Freya erhält zusätzlich zur Hauseingangstür eine Eingangstür zum Hausanschlussraum, ausgebildet als weiße glatte Kunststofftür, ebenfalls ausgestattet mit einer umlaufenden Falzdichtung, eine Drückergarnitur mit Knauf / Drücker, Sicherheitszylinderschloss mit 3 Schlüsseln und ist dreifach verriegelt.

Für die Haustypen Rehkitz und Biber werden die Innentüren, als Kieferlandhaustüren mit Zargen geliefert und in Natur geölt oder auf Wunsch, weiß lasiert montiert. Sie erhalten ein Buntbart-Schloss und Griffe aus mattem Edelstahl. Im Haustyp Freya werden glatte, weiße Röhrenspantüren geliefert und montiert. Sie erhalten ebenfalls ein Buntbart-Schloss und Griffe aus mattem Edelstahl. Im Bereich der Bäder, vom Haus Freya, wird eine WC-Verriegelung vorgesehen. Zusätzlich werden im Badezimmer des Erdgeschosses, nur beim Haustyp Freya, zwei raumhohe Schranktüren vorgesehen, welche entfallen, beim Einbau der Infrarotkabine.

## 2.3 Treppenanlage

Nur die Häuser Biber und Freya erhalten eine Treppenanlage, die mit 15 Steigungen und gewandelt, welche zum Obergeschoss führt. Sie besteht aus keilgezinkter Buche oder ist auch in astiger Kiefer verfügbar, bei denen die Oberflächen transparent endlackiert sind.

Mit enthalten sind in gleichem Holzmaterial die Wangen, austauschbare Stufen, Pfosten mit abgerundeten Kopfkanten, der Handlauf, das Brüstungsgeländer sowie die senkrechten, vom Typ rechteckig, aufgeschraubten Füllstäbe und die 40mm dicken Treppenstufen.

# 3. Haustechnik

## 3.1 Elektrik

Die Versorgung der Häuser mit elektrischer Energie erfolgt aus dem Niederspannungsnetz des zuständigen Versorgungsunternehmens.

Die Elektroinstallationen werden gemäß den VDE- Bestimmungen bzw. TAB des zuständigen EVU ausgeführt. Sämtliche Leitungsverlegungen erfolgen als Unterputzinstallationen und die Schalter bzw. Steckdosen werden mit weißem Abdeckrahmen vom Fabrikat Busch-Jäger oder gleichwertig installiert.

Der Zählerschrank befindet sich außerhalb des Hauses auf der Grundstücksgrenze und muss für den EVU frei zugänglich sein. Im Haus befindet sich die Elektroverteilung mit den entsprechenden Schutzschaltern und Sicherungsautomaten.

## 3.2 E- Ausstattung der Räume

Alle Räume werden entsprechend der Qualität der Häuser und nach Detailplanung ausgestattet.

Auf der Terrasse werden zwei Wandauslässe und eine von Innen schaltbare Steckdose montiert. Dies betrifft auch die Gehwegbeleuchtung für das Haus Rehkitz und den Hauseingang des Hauses Biber, das einen Wandauslass von Innen schaltbar erhält. Die Häuser werden mit einer zur Straßenseite ausgerichtete Hausnummernleuchte versehen, die durch einen Dämmerungsschalter gesteuert wird.

Das Wohnzimmer in allen drei Häusern sowie die Schlafzimmer werden mit einer Antennenanschluss-/Datendose ausgestattet. Das notwendige Empfangsgerät muss durch den Erwerber selbst besorgt und installiert werden.

### 3.3 Wasserinstallation und Heizungsanlage

Die Trinkwasserversorgung der Häuser wird aus dem öffentlichen Versorgungsnetz sichergestellt.

Jedes Haus erhält eine Wasseruhr für Kaltwasser als Unterzählung. Bei den Haustypen Rehkitz und Biber befindet sich am Haus der Gaszählerschrank. Diese dienen zur verbrauchsabhängigen Abrechnung.

Die Raumheizung und Warmwasserversorgung erfolgt über das Gasbrennwert-Kombigerät von Bosch-Junkers. Die Heizungsanlage verfügt über eine witterungsgeführte Regelung sowie einer Warmwasser-Vorrangschaltung/ Durchlaufsystem. Der Haustyp Freya verfügt über einen extra Hausanschlussraum, indem alle hautechnischen Anlagen vorgesehen sind incl. Vorbereitung für den Anschluss der Telekom.

In den Haustypen Rehkitz und Biber werden oberflächenfertig, weiß-endlackierte Plattenheizkörper mit Thermostat angeordnet. Die Größe der Heizkörper richtet sich nach dem Wärmebedarf der Räume. Beim Haustyp Freya entfallen bedingt durch die Fußbodenheizungsanlage die Plattenheizkörper im Erdgeschoss.

Jedes Haus erhält eine frostfreie und von Innen absperrbare Außenwasserzapfstelle zur Bewässerung der Außenanlagen.

Alle Entlüftungen werden über Dach geführt.

### 3.4 Sanitäre Objekte

Nach Detailplanung werden im Bereich des Bades der Waschtisch in seiner Größe sowie sein, als auch der Standort des WC incl. Bedienplatte und Sitz bestimmt. Die gesamte Sanitärkeramik wird in Weiß ausgeführt.

Über dem Waschtisch wird ein Kristallglasspiegel ca. 50/70 cm mit verdeckter Spiegelbefestigung vorgesehen.

In den Haustypen Rehkitz und Biber ist eine geräumige Komplett-Ganzglasdusche bestehend aus zwei Schiebetüren, einer Brausetasse, einem verchromten Einhandmischer, einer mehrfach verstellbaren Handbrause auf Brausestange und eine Kopfbrause vorgesehen. Die Waschtische erhalten verchromte Armaturen in der Standardausführung. Im Haus Freya werden Dusche- und Wannenseiten mit Fliesen bekleidet. Im Bereich der Vorwandinstallation werden ebenfalls Fliesen

vorgesehen. Die Dusche besteht aus einer Duschtasse, einer Duschtrennung, als Eckausbildung aus Kunststoffglas mit hochwertigen eloxierten Aluminiumprofilen.

### 3.5 Küchen- /Waschmaschinen- Anschlüsse

Jedes Haus wird für eine Einbauküche vorbereitet. Dazu werden Elektro- und Wasser-/Abwasser-Anschlüsse für übliche Einbaugeräte wie Geschirrspüler, Kühlschrank sowie Elektroherd, Umlufthaube und Spüle installiert. Zusätzlich erhält jedes Haus, einen Waschmaschinenanschluss je nach Haustyp in Bad oder Küche.

### 3.6 Kaminofen

Die Häuser erhalten einen Kaminofen mit 5 KW Heizleistung incl. oberen Rauchrohranschluss und einer Bodenplatte aus Glas. Das im Durchmesser 150 mm dicke Rauchrohr wird doppelwandig in VA von aussen bis über First geführt und mit Putz-Trägerplatten verkleidet, welche danach weiß verputzt und gestrichen werden. Wahlweise steht ein weiteres Kaminofenmodell als Sonderwunsch, gegen Aufpreis zur Verfügung.

## 4. Außenanlagen

Die durch den Erwerber auf eigene Kosten selbst herzustellenden Außenanlagen und versiegelten Flächen wie Parkstreifen, Gehweg und Eingangspodest sowie Terrasse und Traufstreifen, sind entsprechend des B-Plans bereits mit dem Bauantrag eingereicht und müssen gemäß der Baugenehmigung vom Bauamt Eberswalde, in den festgelegten Abmessungen auch ausgeführt werden. Bei Abweichungen und Änderungen übernimmt der Käufer, für eventuell daraus resultierende Auflagen, selbst die Verantwortung.

## 5. Erschließung

### a. Zufahrtsstraßen

Die Zufahrtsstraßen werden ca. 5,00 m breit. Dabei wird die asphaltierte Fahrspur 3m breit und das links sowie rechts befahrbare Bankett (Randstreifen) erhält eine Breite von jeweils einem Meter. Somit wird die Straße beidseitig entwässert.

Die Straßenbeleuchtung erfolgt entweder über Hausnummernbeleuchtungen an den jeweiligen Ferienhäusern, einigen Abschnitten mit Straßenleuchten.

### b. Schmutzwasserentsorgung

Die Schmutzwasserentsorgung führt über eine Gefälle- bzw. Druckleitung in das private Abwassernetz.

### c. Trinkwasseranschluss

Die Trinkwasserversorgung erfolgt über das private Wassernetz, welches über einen Anschluss aus der örtlichen Wasserversorgung bereit gestellt wird.

### d. Elektroanschluss

Jedes Haus erhält einen Elektroanschluss mit integrierter Zählereinrichtung.

## 6. Allgemeine Anmerkungen

Änderungen der vorgesehenen Ausführung, der Baubeschreibung und der Zeichnungen bleiben dem Bauherrn 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 ohne Küche und ohne Möblierung, sowie ohne Beleuchtungskörper in den Häusern übergeben.

Die brandschutzbaurechtlichen Anforderungen werden eingehalten, entsprechend werden Rauchmelder vorgesehen. Maße für Einrichtungsgegenstände sind grundsätzlich am Bau nach den Wandbeschichtungen und nach dem Einbringen der Bodenbeläge zu nehmen.

## 7. 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.