

FREIEN
WALDER 34
STRASSE 35

BAUBESCHREIBUNG

PRÄAMBEL

Die zwei geplanten Wohngebäude, bestehend aus dem Haupthaus straßenseitig und dem Gartenhaus im hinteren Grundstücksbereich werden ergänzt durch einen gestalteten Außenbereich. Das Gebäude entlang der Straßenfront verfügt über einen Hauseingang zum Haupthaus, einen Eingang zur Gewerbeeinheit sowie einen Durchgang zum Gartenhaus und eine Tiefgaragenzufahrt.

Das Tragwerk unterliegt noch Veränderungen, die sich aus der Ausführungsplanung und den behördlichen Freigaben ergeben. So können sich Spannweiten durch zusätzliche Mauerwerkswände und einzelne Wandstärken noch verändern. Hiervon können Zimmer- und Wohnungsgrößen vereinzelt geringfügig betroffen sein.

Die Führung der haustechnischen Installation innerhalb der Wohneinheiten verläuft in Teilbereichen zu notwendigen Verzügen der Leitungen unterhalb der Geschossdecken. In diesen Teilbereichen wird die lichte Raumhöhe unterschritten. Im Zuge der Ausführungsplanung kann es sinnvoll sein oder erforderlich werden, die Führung der Steigestränge der haustechnischen Installation anzupassen. Hieraus können sich geringfügige Änderungen der Zuschnitte der Sanitärräume ergeben.

Im Rahmen der gesamten Planung und Herstellung des Gebäudes wurden die erforderlichen öffentlich-rechtlichen Bestimmungen und die allgemein anerkannten Regeln der Technik beachtet, auch wenn sie nicht einzeln genannt werden.

Grundlage dieser Baubeschreibung ist die Genehmigungsfreistellung vom 10.07.2017.

ENERGIESTANDARD

Der Neubau muss mindestens die zum Zeitpunkt der Baugenehmigung geltende EnEV und EEWärmeG einhalten. Die Voraussetzungen der EnEV werden erfüllt.

NACHHALTIGKEIT

Planungsziel ist ein gutes Innenraumklima mit möglichst natürlicher Belichtung und Belüftung sowie sommerlichen Wärmeschutz möglichst über Wärme- und Sonnenschutzverglasung bzw. die natürliche Verschattung durch Balkone und Loggien. Eine aktive Einflussnahme des Bewohners ist dadurch gewährleistet, dass alle Aufenthaltsräume über individuell öffentbare Fenster mit Drehkippschlägen verfügen. Lüftungskonzept nach DIN 1946-6: Mindestbelüftung zum Feuchteschutz. Die fachgerechte Ausführung ist über Vorgaben eines Fachplaners sichergestellt.

Die erforderlichen Verkehrsflächen sind entsprechend den Anforderungen geplant. Das Erschließungssystem ist klar strukturiert und effizient.

Der Regenwasserabfluss auf dem eigenen Grundstück wird nach den gesetzlichen Vorgaben ausgeführt. Die fachgerechte Ausführung ist über Vorgaben eines Fachplaners sicherzustellen.

SCHALLSCHUTZ

Zwischen den Wohnungen wird ein Schallschutz nach Beiblatt 2 DIN 4109 eingehalten..

BARRIEREFREIHEIT

Die Anforderungen der BauO Bln und der DIN 18040-2 sind erfüllt. Die Anzahl der zu errichtenden barrierefreien Wohnungen ergibt sich aus der Genehmigungsfreistellung.

FUNKTIONALE ANFORDERUNGEN AN DAS GEBÄUDE

Raumhöhe

Die lichte Raumhöhe in Wohn- und Individualräumen beträgt im Haupthaus ca. 2,60m bis ca. 2,63m, im Gewerbebereich ca. 2,63m bis ca. 3,33m und im Gartenhaus ca. 2,63m. Stellenweise kann diese durch abgehangene Decken partiell auf bis zu ca. 2,30m lichte Raumhöhe reduziert sein. Dies betrifft insbesondere Bad, Flur, Hauswirtschafts-/Abstellraum sowie in den Küchen den Bereich der Oberschränke.

Wohnungsflure

Grundsätzlich sind besonders bei kleinen Wohnungen Flurflächen auf ein nötiges Maß beschränkt. Die Stellfläche für einen Garderobenschrank ist überwiegend im Wohnungseingangsbereich dargestellt.

Balkon, Loggia, Terrasse

Jede Wohneinheit verfügt über einen Freibereich, der aus einem Aufenthaltsraum betreten werden kann.

QUALITATIVE ANFORDERUNGEN AN DIE BAUTEILE

Bemusterung

Oberflächenmaterialien, Möblierungsvorschläge und Farbgestaltung für die Fassade und Eingangsbereiche werden durch Fuchshuber Architekten definiert.

KG 310 Baugrube

Das Grundstück wird im Rahmen der vorbereitenden Maßnahmen auf Kampfmittel untersucht und ggf., sollten Funde auftreten, zu Lasten des Verkäufers in einen bebaubaren Zustand versetzt.

KG 320 Gründung

Das Bodengutachten wird durch die Fa. BBiG GmbH erstellt. Die ggf. erforderlichen Boden- und Gründungsmaßnahmen werden entsprechend der Empfehlungen des Bodengutachtens und des Tragwerkplaners ausgeführt.

FREIEN WALDER 34 STRASSE 35

KG 330 Außenwände

Die Außenwände sind entsprechend den Anforderungen an Statik und Schallschutz ausgebildet. Der Sockelbereich des Vorder- und Gartenhauses, das Erdgeschoss und teilweise das 1. Obergeschoss des Vorderhauses straßenseitig wird für eine höhere Belastung und Dauerhaftigkeit mit Klinkerriemchen verkleidet, auf welche straßenseitig zusätzlich ein entsprechender semipermanenter Graffitienschutz aufgebracht wird.

Die übrige Fassade erhält ein farblich gestaltetes WDVS.

Außentüren

Hauseingangstüren als pulverbeschichtete Aluminiumkonstruktion, mit verglastem Türblatt und fest verglastem Seitenteil (Fabrikat: Heroal oder gleichwertig). Außen senkrechter Stoßgriff, innen Drücker in Edelstahl, mit Obentürschließer und Türstopper. Rahmenschloss für Profilzylinder mit elektrischem Türöffner. Die Wohnhäuser erhalten eine Schließanlage. Die Schließanlage erfasst die Hauseingangstüren einschließlich Gewerbeeingangstür, alle Wohneingangstüren, den Zugang zur Tiefgarage (das Rolltor), die Zugänge von der Tiefgarage zu den Häusern sowie den Zugang zum Hof. Die Hofdurchgangstür erhält einen Selbstschließmechanismus. Pro Wohnung werden vier Schlüssel übergeben.

Fenster

Die Fenster und Fenstertüren sind als Kunststofffenster ohne feststehenden Stulp (innen weiß, außen farbig) ausgeführt. Fenster in den Wohnräumen fast ausschließlich bodentief, Ausführung als Fenstertür mit Geländer (Flachstahlkonstruktion verzinkt und beschichtet). Bei zweiflügeligen Fenstern mindestens ein Flügel als Drehkipp, ein Flügel als Drehflügel. Die Entwässerungsrinnen vor Balkon- und Terrassentüren sind aus feuerverzinktem Gitterrost.

Die Einhand-Drehkippbeschläge sind aus Edelstahl (Fabrikat Hoppe Amsterdam oder gleichwertig) mit Fehlbedienungssperre. Fenster der EG-Wohnungen sind in der Widerstandsklasse RC 2N ausgebildet mit abschließbaren Beschlägen mit Pilzkopfzapfen.

Fensterbank (falls keine Fenstertür) innen aus Holzwerkstoff beschichtet, außen aus Aluminium mit seitlichen Aufkantungen.

Sonnen- und Sichtschutz

Der sommerliche Wärmeschutz wird vorzugsweise durch Sonnenschutzverglasung gewährleistet. Im Erdgeschoss sind für alle Fenster der Wohneinheiten im Vorderhaus und Gartenhaus Rollläden mit elektrischer Bedienung vorgesehen.

Untergeschoß Tiefgarage/Kellerbereiche

Im Untergeschoß befindet sich eine Tiefgarage mit 17 PKW-Stellplätzen und 57 Fahrrad-Stellplätzen. Weiterhin sind 2 Kinderwagenabstellräume, Technikräume sowie den Wohnungen zugeordneten Kellerräumen mit allgemeiner, nicht hochwertiger Nutzung geplant.

FREIEN WALDER 34 STRASSE 35

Vor der Tiefgarageneinfahrt und im Bereich der Tiefgaragenrampe wird das anfallende Niederschlagswasser über jeweils eine Rinne aufgenommen und abgeführt. Im Bereich der Tiefgarage gibt es kein Gefälle und keine Rinnen für eine einfache Bewirtschaftung der Liegenschaft. Die abtropfende Feuchtigkeit von den einfahrenden Fahrzeugen wird über die natürliche Lüftung der Tiefgarage verdunsten. In Ausnahmefällen (z.B. bei Einfahrt von Fahrzeugen mit viel Schnee/Eis) ist die Feuchtigkeit über den Hauswart zu entfernen. Die Tiefgarage wird mit einem flächigen Oberflächenschutzsystem OS8 mit begleitender Rissbehandlung ausgeführt, die nach Nutzungsaufnahme eine regelmäßige fachliche Inspektion erfordert (DBV Merkblatt „Parkhäuser und Tiefgaragen“, 2. überarbeitete Ausgabe, Sept. 2010, Variante 1A). Pro Stellplatz werden 2 Handsender zur Verfügung gestellt. Ein- und Ausfahrt erfolgt über eine Rampe mit Ampelschaltung. Die Gebäude sind von der Tiefgarage erreichbar. Die Tiefgarage ist natürlich belüftet.

Die restlichen Bereiche erhalten einen staubbindenden Anstrich.

KG 340 Innenwände

Die Wohnungstrennwände werden entsprechend den Anforderungen an Statik und Schallschutz massiv ausgebildet.

Nichttragende Innenwände innerhalb der Wohnung werden entweder aus Mauerwerk oder Gipskartonständerwänden hergestellt. Wenn eine Ausführung als Gipskartonständerwand erfolgt, dann als verzinkte Metallständer, doppelte Beplankung mit eingelegter Mineralfaserplatte als Schallschutz, im Nassbereich hydrophobiert, im Bereich von Küchenoberflächen mit entsprechender Wandverstärkung (Höhe zwischen 1,90m und 2,10m).

Die Wände ab Erdgeschoss werden malerfertig gespachtelt oder mit Kalk-Gips-Putz geputzt, Qualität. Q3. Alle Wände in den Wohnungen erhalten als Standard folgenden Anstrich: Dispersionsfarbe weiß. Wände in den Allgemeinbereichen erhalten einen Anstrich mit der Nassabriebklasse 3.

Die Wände in den Bädern werden gefliest. Im Bereich der Objekte und der Wanne wird ca. 1,20m hoch gefliest, der Duschbereich bis zu einer Höhe von ca. 2m. Bei Wohnungen ohne separate Dusche wird im Bereich der Wanne bis zu einer Höhe von ca. 2m hoch gefliest. Im Bereich der Wand-/Badheizkörper wird ebenfalls bis zu einer Höhe von ca. 2m hoch gefliest. Die restlichen Wände erhalten Sockelfliesen.

Die Abstellräume der Mieter im Kellergeschoss/Untergeschoss werden als leichte, offene Konstruktion in Metall ausgeführt.

Türen

Die Wohnungseingangstüren sind als Holztür geplant, Mindesthöhe 2,12 m, lichte Breite mindestens 0,90 m, weiße CPL-Oberfläche, mit Stahlfassungsrahmen. Brandschutzanforderungen gemäß Brandschutzkonzept. Klimaklasse nach technischem Erfordernis, Schallschutzklasse III (SK 3) /RW 37dB im eingebauten Zustand nach DIN 4109. Einbruchschutzklasse WK 2, d. h. Sicherheitsschloss mit 3-fach Verriegelung, Bandunterkonstruktion 3D-Bänder, Türknauf außen und Türdrücker innen, Einsteckschloss mit Sicherheitszylinder, Weitwinkelspion.

Die Innentüren sind Holztüren (Röhrenspan) mit weißer CPL-Oberfläche, Holzumfassungsrahmen, gefälzt, 2-teilige Bänder vernickelt, Schloss mit Buntbart. Drückergarnitur: Edelstahl (Fabrikat ECO Modell D-310 oder gleichwertig). Höhe der Innentüren 2,12 m.

Gemeinschaftstüren (außer Türen der Abstellräume im Kellergeschoss) als Stahlblechtüren mit Eckzargen (Fabrikat Teckentrup oder gleichwertig), beschichtet nach einem RAL-Farbtönen. Schlösser für Profilzylinder vorgerichtet. Drückergarnitur aus Stahl kunststoffummantelt. Soweit aus Brandschutzgründen erforderlich, mit Obentürschließer bzw. als Brandschutztüren in der vorgesehenen Qualität eingebaut.

KG 350 Decken

Decken nach statischen Erfordernissen. Durchbrüche für Haustechnik entsprechend der TGA-Planung. Auf sichtbare Unterzüge wird ab dem Erdgeschoss, soweit möglich, verzichtet.

Trittschalldämmung auf schwimmendem Estrich (Stärke nach Erfordernissen). Im Erdgeschoss (EG) Kombination aus Trittschall- und Wärmedämmung, gegebenenfalls auch Dämmung der Kellerdecke. Deckenuntersichten ab EG, die nicht bekleidet sind, sind gespachtelt, Qualität. Q3. Anstrich Dispersionsfarbe weiß.

Bodenbeläge

Wohn- und Individualräume sind standardmäßig mit Zweischicht-Parkett, in Eiche massiv mit einer 6mm Nuttschicht, versiegelt, vollflächig verklebt und weißen Fußbodenleisten in Holz/ Holzwerkstoff ausgestattet. Ist die Küche im Wohnraum integriert, ist der Bodenbelag durchgehend verlegt. Bad, HWR und Gäste-WC sind mit Feinsteinzeugfliesen belegt.

Treppen

Die Treppenläufe bestehen aus trittschallentkoppelten Stahlbetonfertigteilen mit einer glatten, ggf. gespachtelten Untersicht. Tritt- und Setzstufen sowie Podeste mit Belag aus Feinsteinzeug. Geländer aus Stahl beschichtet.

Balkone, Loggien, Terrassen

Die Terrassen im Erdgeschoss werden mit Betonplatten nach Vorgabe von Fuchshuber Architekten belegt. Die vorgehängten Balkone und Loggien werden aus Beton hergestellt und werden von den Geschossdecken thermisch getrennt. Alle Obergeschosse einschließlich Dachgeschosse werden mit Betonwerkstein belegt. Geländer der Balkone/Loggien und der Fenstertüren sind aus verzinktem und beschichtetem Flachstahl. Sofern erforderlich, werden Balkone/Loggien an die Entwässerung angeschlossen. Nebeneinanderliegende Balkone und Terrassen mit einem Sichtschutzelement aus einer Metallkonstruktion mit Füllung aus transluzenter Glasfüllung entsprechend statischem Nachweis.

KG 360 Dächer

Die Dächer sind als extensive Dachbegrünung geplant.

KG 370 Baukonstruktive Einbauten

Die Eingangsbereiche erhalten eine Briefkastenanlage (DIN-A4-geeignetes Fach). Abstimmung Material und Farbgestaltung der Eingangsbereiche sowie der Treppenhäuser erfolgen nach Vorgaben von Fuchshuber Architekten.

KG 410 Wasser, Abwasser, Gas

Abwasser

Das Gebäude ist unter Beachtung der entsprechenden Bedingungen des Entsorgers an die öffentliche Abwasserentsorgung (Regenwasser und Schmutzwasser) angeschlossen. Falls die sich ergebenden Rohrsohlen eine natürliche Freispiegelentwässerung nicht durchgängig ermöglichen, sind ggf. Doppelpumpenhebeanlagen als Schachtbauwerke im Außenbereich vorgesehen.

Verzüge der Ver- und Entsorgungsleitungen für Küchen und Bäder sowie die erforderlichen Abhangdeckenbereiche sind auf das erforderliche Minimum reduziert. In Deckendurchführungen werden die Leitungen mit einer Schallschutzisolierung sowie einem zugelassenen Brandschutz versehen.

Material

Regenwasser-Leitungen:	SML-Gussrohr oder PP Kunststoffrohr (nach Wahl des Bauherren)
Schmutzwasser-Sammelleitungen:	SML-Gussrohr oder PP Kunststoffrohr (nach Wahl des Bauherren)
Schmutzwasser-Steigleitungen:	SML-Gussrohr oder PP Kunststoffrohr (nach Wahl des Bauherren)
Schmutzwasser- Etagenverteilung:	HT-Kunststoffrohr

Wasser

Für die Trinkwasserversorgung ist im Straßenland ein Trinkwasserrohr seitens der BWB vorhanden. Vorgesehen ist, die gesamte Wohnungsbebauung der zwei Häuser, über einen zentralen Trinkwasserhausanschluss mit Wasserzähler und automatischem Rückspülfilter im Kellerbereich des Vorderhauses zu versorgen. Im Untergeschoss des Vorderhauses erfolgt die Errichtung der Hauptzentrale und im Untergeschoss des Gartenhauses eine Unterzentrale.

Von der Hauptzentrale im Vorderhaus bzw. der Unterzentrale im Gartenhaus werden die Wohnungen, über die innerhalb des Untergeschosses verlegte Trinkwasser-Versorgungsleitung, erschlossen. Von hieraus erfolgt die Erschließung aller Etagen (außer UG) mit TW kalt, TW warm, TW-Zirkulation über vertikal verlaufende Stränge analog zur Schmutzwasserentsorgung. In Bad- und WC-Bereichen werden Leitungen in Installationswänden verlegt. Alle Verteilleitungen mit separaten Absperrungen.

Material

Hauptleitungen:	Edelstahl oder Mehrschichtverbundrohr (nach Wahl des Bauherren)
Etagenverteilung:	Mehrschichtverbundrohr
Isolierung sichtbar:	Mineralfasermatten diffusionsdicht, mit Isolierband verklebt und Ummantelung aus Kunststoff
Isolierung im Schacht:	Mineralfasermatten diffusionsdicht, mit Isolierband verklebt

Wohnungsweise Zählung über Warm- und Kaltwasserzähler. Küchen mit einem eigenen Schacht erhalten eigene Warm- und Kaltwasserzähler. Die Zähler werden durch einen von der Hausverwaltung zu bestimmenden Messdienst geliefert und installiert. Passstück als Leistungsgrenze.

Wohneinheiten mit Terrassen im Erdgeschoss und Dachgeschoss erhalten einen Wasseranschluss im Außenbereich.

Ein Ausgussbecken mit Kalt-, Warm- und Abwasseranschluss für den Hausmeister wird in der TGA-Hauptzentrale integriert. TGA-Armaturen, insbesondere Absperrventile und Reinigungsflanschsetts, werden möglichst nicht in vermieteten Bereichen (z.B. Abstellräume der Mieter, etc.) installiert.

Sanitärausstattung

Alle Sanitärobjekte aus Sanitärkeramik, Farbe weiß.

Badewanne:	mindestens Größe 170cm x 75cm, Kaldewei Saniform weiß oder gleichwertig
WC:	wandhängend, Tiefspül-WC mit Sitz, 2-Mengen-Spülkasten, Keramag Renova Nr. 1 oder gleichwertig
Duschwanne:	Größe Standard mindestens 90 x 90cm bzw. am Grundriss angepasst, flache Ausführung, Kaldewei weiß oder gleichwertig
Handwaschbecken:	Keramag Renova Nr. 1 Plan oder gleichwertig
Armaturen:	verchromt, als Einhebelmischer (Fabrikat Grohe Eurosmart Cosmopolitan oder gleichwertig);
Ausstattung:	WC-Papierhalter (Fabrikat: Emco oder gleichwertig), Handtuchhaken (Fabrikat: Emco oder gleichwertig) und Duschtrennungen (wenig geteilt) aus Echtglas. Grundsätzlich sind ein Standplatz und Anschlüsse für die Waschmaschine im Bad oder alternativ im Abstellraum vorgesehen.

KG 420 Wärmeversorgungsanlagen

Es wird eine vollständige, zentrale Wärmeversorgungsanlage aufgebaut. Erdgas als Energieträger. Für die Heizlastberechnung wird bei Auslegungstemperatur im Winter von -14°C ausgegangen.

Das vorgesehene Wärme- und Energiekonzept sieht ein Blockheizkraftwerk in unterstützender Ergänzung mit einem Gas-Brennwertkessel zur Abdeckung der Spitzenlasten vor. Mit diesem Systemaufbau wird die Einhaltung und Erreichung der Anforderung aus dem EEWärmeG sowie der EnEV erfüllt.

Es ist geplant, die oben genannte Anlagenkonzeption in der Hauptzentrale des Untergeschosses im Vorderhaus auszuführen. Von hier aus wird über Heizungsrohre die Unterzentrale des Gartenhauses versorgt.

Die hier zur Aufstellung kommenden Heizungsverteiler versorgen die geregelten Heizungsstränge der Fußbodenheizung in den Wohnungen und die statischen Heizflächen in den allgemeinen Bereichen und Treppenhäusern sowie die Warmwasserbereitung.

Die Heizungsverteilung von den Unterzentralen erfolgt im UG zu den einzelnen Steigepunkten. An jedem Stranganschluss Absperr- und Entleerungsarmaturen.

Material

Heizrohrleitungen:	C-Stahl oder Mehrschichtverbundrohr (nach Wahl des Bauherren), Dämmung
In Schächten:	Mineralfaser, alukaschiert
In Heizzentrale:	Mineralfaser, alukaschiert, Ummantelung aus Kunststoff
Im Fußboden:	Kompaktdämmhülsen aus Schaumstoff

Beheizung der Räume mittels Fußbodenheizung, im Bad zusätzlicher elektrischer Handtuchheizkörper, Heizflächen einzeln absperbar sowie füll- und entleerbar. Regelung über ein Thermostatventil. Wärmemengenzählung soweit möglich am Heizkreisverteiler. Die Zähler sind durch einen von der Hausverwaltung zu bestimmenden Messdienst zu liefern und zu installieren. Passstück als Leistungsgrenze. Trinkwassererwärmung zentral.

KG 430 Lüftungsanlagen

Es ist durch geeignete Maßnahmen sichergestellt, dass der hygienische Mindestluftwechsel zur Vermeidung von Feuchteschäden sowie der Luftwechsel zur Sicherstellung der Luftqualität gewährleistet werden.

Die erforderliche Entlüftung von Bädern und Hauswirtschaftsräumen (HWR) sowie ggf. die innenliegenden Küchenbereiche soll über eine Zentralabluftanlage oder Einzelraumlüfter erfolgen, Zuluft über dezentrale Lüfteinlässe (beispielsweise Fensterfalzlüfter REGEL-air) und bei Erfordernis über Außenluftdurchlässe.

Zur Abführung der reduzierten- oder Mindest-Luftmenge sowie zur Sicherung des hygienischen Luftwechsels und Feuchteschutzes, sollen alle Ablüfter in einer Grundlaststufe permanent betrieben werden. Bei Einsatz von Einzelraumlüftern erfolgt in den Bädern eine nutzungsspezifische Zuschaltung der zweiten Stufe über Bewegungs- oder Lichtsensoren oder Feuchtefühlern.

KG 440 Starkstromanlagen

Jedes der zwei Häuser erhält einen eigenen Elektrohausanschlussraum im Untergeschoss. Hier kommen die Verteileranlagen und Zäblerschränke zur Aufstellung. Jede Wohnung erhält einen eigenen Zähler. Zusätzlicher Zähler für den Allgemeinbereich.

Wohnungen

Jede Wohnung ist mit drei- bis vierreihiger Wohnungsverteilung, vorzugsweise als Einbauvariante im Abstellraum oder im Garderobenbereich, geplant. In den Wohnungen sind keine Brandschutzschalter nach DIN VDE 0100-420 vorgesehen. Bei den barrierefreien Wohnungen werden jedoch Platzreserven für eine Nachrüstung von Brandschutzschaltern bedacht.

In den Wohnungen sind keine Beleuchtungskörper vorgesehen, sondern nur die entsprechenden Lichtauslässe / Beleuchtungsanschlüsse mit Ausnahme der Bäder und Balkons/Terrassen. Die Bäder erhalten über dem Waschtisch einen Spiegel mit integrierter Beleuchtung und die Balkons/Terrassen erhalten eine Wandleuchte. Rauchmelder werden in Art und Umfang, wie im Brandschutzkonzept gefordert, installiert.

Die Wohnungen erhalten folgende Elektroausstattung:

Küchenbereich

- siehe Küchenplanung und 2 Beleuchtungsanschlüsse

angrenzende Aufenthaltsräume an Küchenbereich

- 7 Steckdosen (allgemein), 3 Beleuchtungsanschlüsse, 2 Telefon-/Datenanschlüsse, 2 Steckdosen für Telefon-/Datenanschlüsse, 3 Radio-/TV-Anschlüsse, 9 Steckdosen für Radio-/TV-Anschlüsse

Bad

- 4 Steckdosen und 3 Beleuchtungsanschlüsse

Hausarbeitsraum / Abstellraum innerhalb Wohnung

- 2 Steckdosen, 1 Beleuchtungsanschluss und 2 Steckdosen für Waschmaschine/Trockner (falls vorhanden)

je Schlaf-, Kinder-, Gäste- und Arbeitszimmer

- 8 Steckdosen (allgemein), 2 Beleuchtungsanschlüsse, 1 Telefon-/Datenanschluss, 2 Steckdosen für Telefon-/Datenanschluss, 1 Radio-/TV-Anschluss, 3 Steckdosen für Radio-/TV-Anschluss

Flur

- 1 Steckdose (allgemein), 1 Beleuchtungsanschluss (bei Fluren über 3m mehrere Beleuchtungsanschlüsse), 1 Telefon-/Datenanschluss, 1 Steckdose für Telefon-/Datenanschluss

Freisitz (Balkon/Terrasse)

- 1 Steckdose, 1 Beleuchtungsanschluss (beides von innen schaltbar)

zur Wohnung gehörender Kellerraum

- 1 Steckdose, 1 Beleuchtungsanschluss

Bei 1 Raum-Wohnungen erfolgt keine zusätzliche Elektroinstallation für den Schlafbereich.

Im Einzelfall können geringfügige Anpassungen der Elektroausstattung durch den Bauherren vorgenommen werden.

Allgemeinbereiche

In den Treppenhäusern wird die Installation unter Putz ausgeführt, im Kellergeschoss auf Putz in Installationsrohren und auf Kabeltrassen. Es ist die folgende Zweckbeleuchtung mit der entsprechenden Steuerung vorgesehen. Dabei werden langlebige und energiesparende Leuchtmittel (z.B. LED Technik) verwendet:

Treppenhäuser:	Decken- oder Wandleuchten, mit Bewegungsmelder und Zeitschaltuhr
Hauseingang:	Wand- oder Deckenleuchte, Dämmerungsschalter und Zeitschaltuhr
Kinderwagenraum:	Deckenleuchte mit Bewegungsmelder und Zeitschaltuhr
Kellerflure:	Deckenleuchten mit Bewegungsmelder und Zeitschaltuhr
Kellerabteile:	Decken-/Wandleuchte mit Schalter, eine Steckdose (Stromzählung über jeweilige Wohnung)
Tiefgarage:	Deckenleuchten mit Bewegungsmelder und Zeitschaltuhr
Gartenzugang:	Deckenleuchten mit Bewegungsmelder und Zeitschaltuhr

Die Hausflure/ Eingangsbereiche erhalten pro Treppenhaus für jede Etage eine abschließbare Steckdose für den Reinigungsdienst.

KG 450 Informations- und TK-Anlagen

Telefon-, Fernseh- und Netzwerkverkabelung

Auch hier ist vorerst geplant, jedes der zwei Häuser über den eigenen Hausanschluss im UG zu versorgen.

Sollte sich im Zuge der weiterführenden Planung, in Abstimmung mit den TK- & BK-Versorgern eine Zentrale Hausanschlussversorgung für beide Häuser an einem Hausübergabe/Anschlusspunkt ohne nennenswerte Minderung der Signalstärke bzw. Qualität ermöglichen lassen, kommt dies mit einer nachfolgenden internen sternförmigen Verkabelung über Trassen in der Tiefgarage zu den einzelnen ELT-HA-Räumen, zur Ausführung.

Such- und Signalanlage

Am Hauseingang sind ein Klingeltableau und eine Videogegensprechanlage mit Vandalismusschutz vorgesehen. Die Klingelknöpfe werden hinterleuchtet und mit austauschbaren Namensschildern versehen. Die Namensschilder können einzeln von vorne ohne Abbau der Frontplatte ausgetauscht werden. Vor den Wohnungseingangstüren wird zusätzlich noch ein Klingeltaster installiert. Die Innensprechstelle (Video-Color) mit Türöffnerfunktion befindet sich in der Wohnung nahe der Wohnungseingangstür und besitzt zwei Lütewerke mit einer Rufunterscheidung zwischen Hauseingangs- und Wohnungseingangstür.

KG 460 Förderanlagen

Alle Wohnungseingangsebenen und die Keller im Vorderhaus können mit einem behinderten- und krankentragengerechten Aufzug der Energieeffizienzklasse A mit einer Kabinengröße von ca. 1,10m x 2,10m (13 Personen/ 1000kg) erreicht werden. Alle Wohnungseingangsebenen und die Keller im Gartenhaus können mit einem Aufzug mit einer Kabinengröße von ca. 1,10m x 1,40m erreicht werden.

Der Aufzug wird wie folgt ausgestattet

Fußbodenbelag:	Feinsteinfliesen (analog Treppenhaus)
Kabinenwände:	lackiertes Stahlblech in Abstimmung mit dem Aufzugsbauer
Spiegel:	oberhalb Handlauf (einseitig)
Kabineninnentür:	lackiertes Stahlblech in Abstimmung mit dem Aufzugsbauer
Kabinendecke:	in abgehängter Bauweise mit Spots in LED-Technik

FUNKTIONALE ANFORDERUNGEN AN DIE AUSSENANLAGEN

Der Außenraum wird so hergerichtet, dass ein gestalteter gemeinschaftlicher Freiraum mit entsprechender Aufenthaltsqualität entsteht, welcher aktiv zur Wohnqualität beiträgt. Die nach Bauordnung Berlin (BauO Bln) nachzuweisende Spielfläche ist in die Gemeinschaftsfläche integriert.

Notwendige Flächen für die Feuerwehr sind nachgewiesen und sinnvoll in die Gesamtplanung integriert.

Fahrradstellplätze (Anzahl mind. nach BauO Bln) sind im Bereich der Tiefgarage, teilweise im Bereich der Freiflächen, angeordnet.

HINWEIS

Alle das Bauvorhaben betreffenden Informationen, Pläne, Ausstattungen etc. wurden gewissenhaft zusammengestellt und geprüft. Einrichtungsgegenstände und Küchen gehören nicht zum Ausstattungsumfang. Eine Gewähr für Richtigkeit und Vollständigkeit wird nicht übernommen. Änderungen bleiben vorbehalten. Maßgebend ist der notariell geschlossene Vertrag.