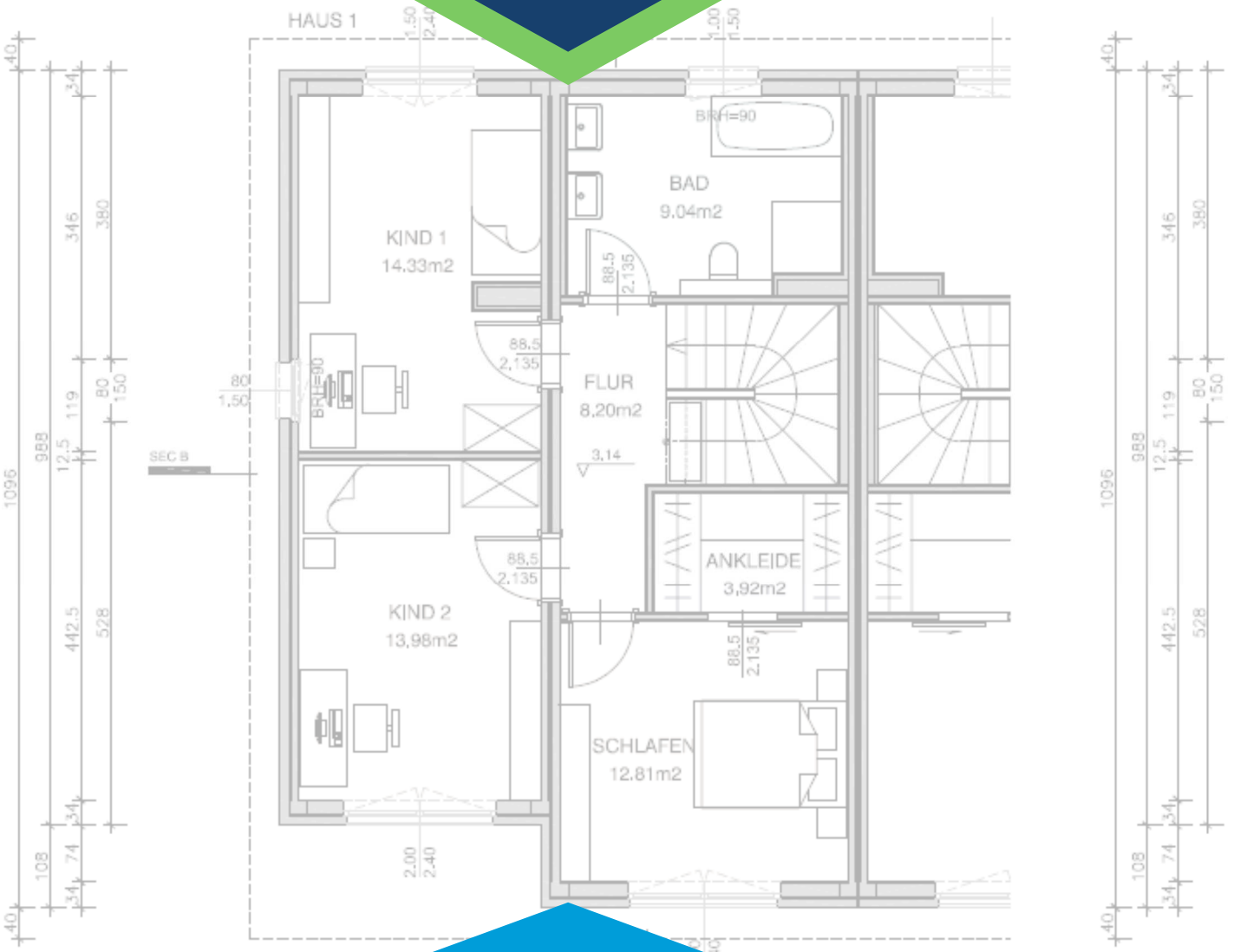
Vivia WOHNEN

Bau- und Ausstattungsbeschreibung

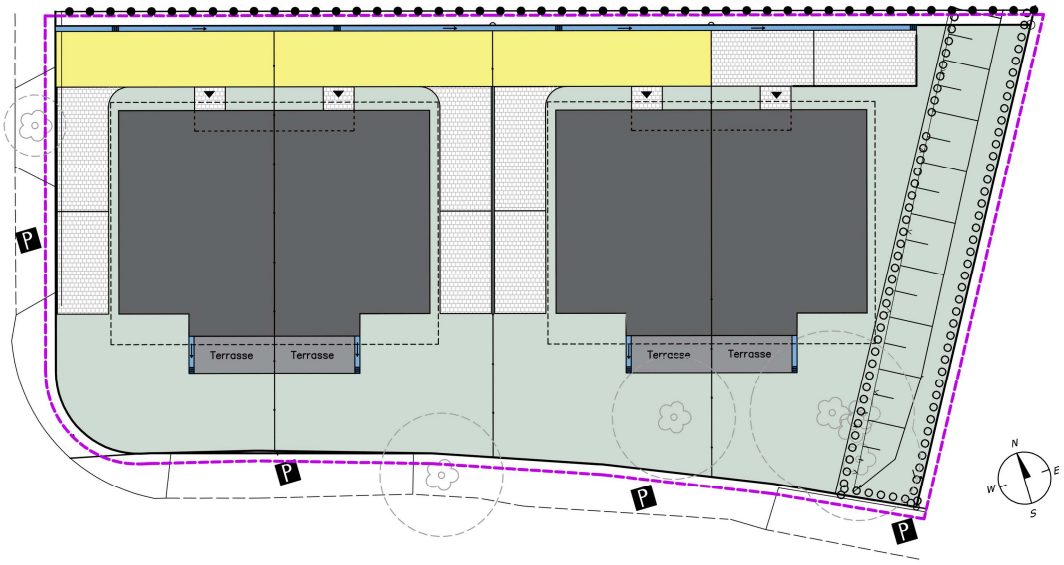


MODERNES WOHNEN

in der Blütenstadt Werder

Auf dem ca. 960 m² großen Grundstück, direkt anliegend an den Stadtpark von Werder, entstehen zwei Doppelhäuser in Hybridbauweise. Zu den vier Häusern gehören je zwei PKW-Stellplätze.
Die hochwertig ausgestatteten Häuser haben eine Wohnfläche von ca. 125 m², die sich auf das Erd- und erste Obergeschoss verteilen.

Lageplan:

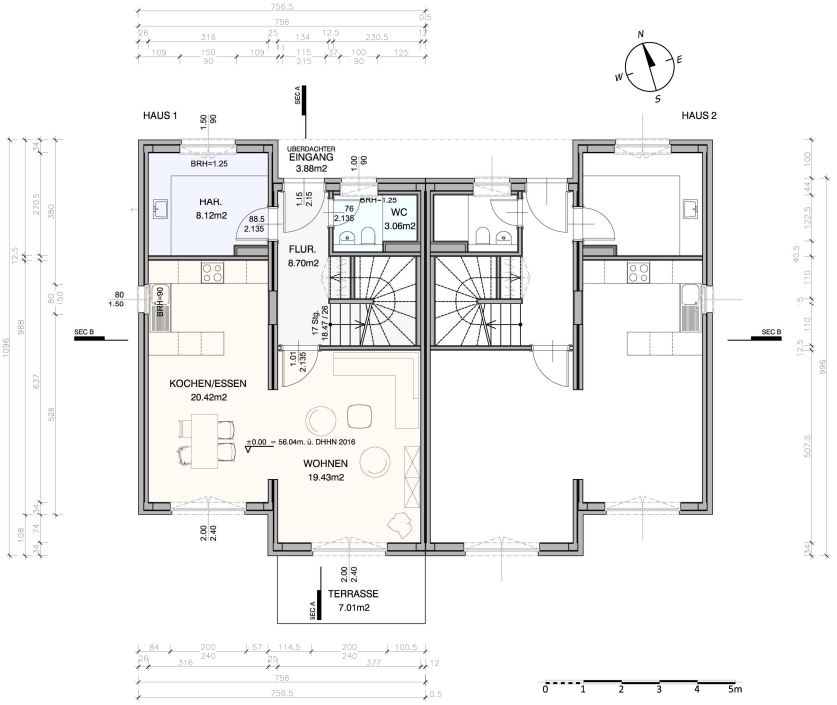


Ansichten:

Eingangsseite

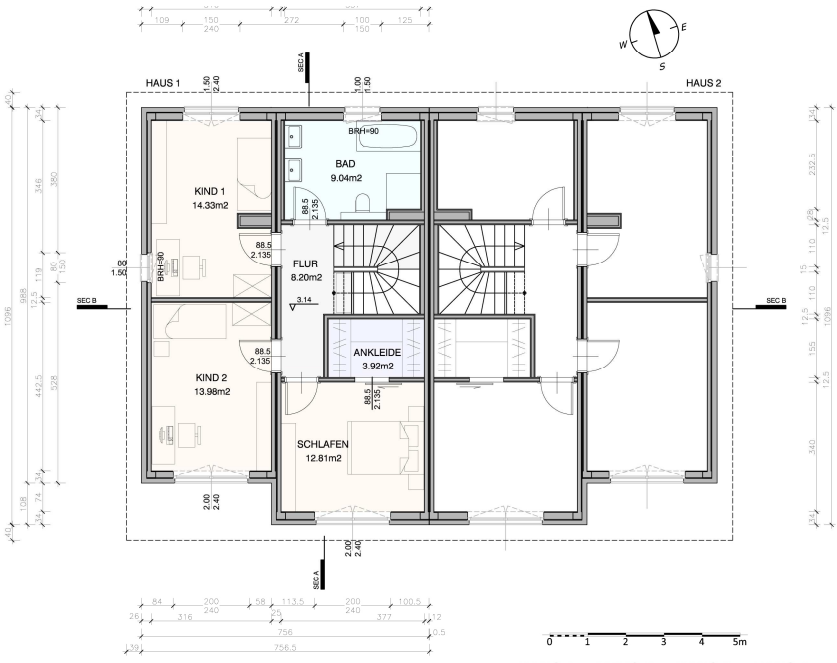
Terrassenseite

Grundrisse:



Erdgeschoss

HAUS 1 = HAUS 2 = HAUS 3 = HAUS 4



1. Obergeschoss

HAUS 1 = HAUS 2 = HAUS 3 = HAUS 4

Baukonstruktion:

1. Wärmeschutz:

Der bauliche Wärmeschutz erfolgt auf der Grundlage der baugesetzlichen Anforderungen zum Zeitpunkt der Bauantragstellung im Jahr 2020. Die Kriterien der Kreditanstalt für Wiederaufbau für ein Energieeffizienzhaus 55 werden angestrebt. Für die Gebäude wird nach Baufertigstellung ein Energieausweis erstellt, welcher die Grundlage für mögliche Förderanträge von Einzelerwerbern bildet.

2. Schallschutz:

Der Schallschutz in den Aufenthaltsräumen der Häuser entspricht den Vorgaben der DIN 4109, Teil 2, DEGA-Empfehlung 103, Klasse D.

3. Erschließung:

Die Gebäude sind angeschlossen an das im öffentlichen Bereich befindliche Leitungsnetz für Trinkwasser, Schmutzwasser und Elektro. Vorgesehen ist, dass die Gebäude mit Fernwärme versorgt werden. Der Hausanschlussraum befindet sich jeweils im Erdgeschoss der einzelnen Gebäude. Für Telefon, Internet und TV-Versorgung ist die Installation eines VDSL-Anschlusses vorgesehen.

4. Gründung:

Die Gründung der Gebäude erfolgt gemäß den statischen Erfordernissen und den Baugrundverhältnissen.

5. Außenwände:

Die tragenden Außenwände werden gemäß den statischen und brandschutztechnischen Angaben aus Stahlbeton ausgebildet. Die nichttragenden Außenwände werden gemäß den statischen und brandschutztechnischen Angaben aus Holzständerkonstruktion mit Innendämmung aus Isofloc oder gleichwertig in Stärken gemäß statischen Vorgaben hergestellt.

6. Geschossdecken:

Die Geschossdecke besteht aus der Decke des unteren Moduls und dem Bodenaufbau des oberen Moduls. Alle Räume erhalten eine abgehängte Decke als Rasterdecke (z.B. OWA oder gleichwertig) oder GK-Decke, je nach Brandschutzanforderungen.

7. Treppen:

Geschlossene Holztreppe mit Geländer oder Holzhandlauf. Für den Zugang zu dem Spitzboden wird eine Bodeneinschubtreppe als Revisionstreppe geliefert.

8. Innenwände:

Innenwände bestehen zur Aufnahme der haustechnischen Installationen aus Metallständerkonstruktionen mit Gipskartonplattenverkleidungen mit innenliegender Schallschutzdämmung. Ausführung beidseitig zweilagig beplankt, in Nassräumen mit imprägnierten Gipskartonplatten.

9. Dach/Dacheindeckung:

Die Dachkonstruktion wird als Satteldach als Holzsparrendach nach den statischen Erfordernissen hergestellt und mit einem Warmdachaufbau gemäß Wärmeschutzberechnung und Feuchtigkeitsschutz entsprechend Architektenplanung ausgeführt. Die sichtbaren Dachüberstände und Gesimsüberstände werden weiß lasiert. Auf den Trauf- und Giebelseiten beträgt der Dachüberstand zwischen 30 cm und 50 cm. Dieser wird mit Nut- und Feder-Profilholzbrettern (Fichten- bzw. Tannenholz) von oben bzw. je nach Dachkonstruktion von unten verschalt. Der Zugang zum Dachraum wird durch eine Einschubtreppe sichergestellt.

10. Terrassen:

Der Bodenbelag besteht aus Betonwerkstein mit Natursteinvorsatz, verlegt in Splittbett oder auf Stelzlager. Alternativ: Belag aus WPC (Holz- Kunststoffverbund), nach Wahl des Bauträgers.

11. Fassadengestaltung:

Die Außenwandflächen werden mit einer Wärmedämmung gemäß Wärmeschutznachweis versehen und erhalten in Teilbereichen, nach Architektenvorgabe, eine Klinkerriemchenoberfläche. Die übrigen Flächen erhalten einen feinkörnigen Oberputz mit Egalisierungsanstrich. Die farbliche Gestaltung der Gebäude erfolgt gemäß Architektenvorgabe und in Abstimmung mit der Genehmigungsbehörde.

12. Außentüren und Fenster:

Die Hauseingangselemente werden als Alukonstruktion (alternativ Kunststoff) mit Fünffach-Verriegelung, Obertürschließer und Feststeller mit großer, satinierter Glasfüllung ausgeführt. Fenster und Fenstertüren bestehen aus Kunststoffprofilen in der Farbe weiß. Die Fenster werden mit Dreh-/Kippbeschlägen ausgeführt. Bodentiefe Fensterelemente, ohne davor liegenden Balkon, werden auf Brüstungshöhe mit Verbund Sicherheitsglas ausgeführt. Einige Fenster erhalten entsprechend Lüftungskonzept Nachströmeinsätze in den Fensterpfalzen. Sämtliche Fenster-/Fenstertüren erhalten eine Dreifach-Verglasung. Sämtliche Fenster werden mit elektrisch bedienbaren Kunststoffrollläden ausgestattet. Fensterbrüstungen im Außenbereich erhalten farblich passende Aluminiumfensterbänke. Im Innenbereich Kunststeinfensterbänke.

13. Metallkonstruktionen im Außenbereich:

Sämtliche Geländerkonstruktionen für Terrassen, Balkone und Fenster werden feuerverzinkt hergestellt und erhalten eine Lackierung in RAL-Farbtönen gemäß Architektenvorgaben, alternativ pulverbeschichtet. Handläufe an diesen Konstruktionen werden in Edelstahl aus Rundrohr ausgeführt.

14. Fußböden:

In allen Wohngeschossen erfolgt der Einbau eines schwimmenden Zementestrichs auf Trittschall-/Wärmedämmung in Verbindung mit einer Warmwasserfußbodenheizung.

15. Bodenbeläge:

Wohn-, Schlaf-, Nebenräume und Flure

Oberbeläge aus Fertigparkett Eiche, Dicke ca. 11 mm einschließlich ca. 3,5 mm Nutzschicht, werkseitig transparent, Oberflächen versiegelt oder mit einem geölten Finish geschützt. Sockelleisten in Holz ca. 8 cm hoch, farblich passend zum Bodenbelag oder weiß beschichtet.

Küchen

Parkett oder Fliesenbelag aus Feinsteinzeug oder Keramik nach Mustervorlage. Die Übergangsbereiche Parkett zu Fliesen werden mit einem ca. 5 mm starken Korkstreifen und einer Messingabschlussschiene ausgebildet. Der Übergang zwischen einzelnen, getrennten Parkettbereichen erfolgt mit einem versiegelten Korkstreifen.

Bäder und WCs

Auf Streich- oder Spachtelabdichtung, z.B. System Sopro Aqua fino oder gleichwertig, Fliesenbelag aus Steinzeug oder Feinsteinzeug nach Mustervorlage durch Verkäufer.

16. Wandoberflächen:

Sämtliche Wände und Decken erhalten zweifachen, wischfesten Anstrich mit Dispersionsfarbe weiß oder pastellfarbig.

Die Wände in Bädern und WCs werden ca. 120 cm, im Duschbereich ca. 200 cm hoch gefliest. Die Verlegung erfolgt gemäß vom Architekten zu erstellendem. Alle vertikalen und horizontalen Abschlusskanten erhalten eine Edelstahlverwahrung. Alle nicht verfliesten Wandflächen erhalten einen zweifachen, wischfesten Dispersionsanstrich, Farbton gemäß Architektenvorgabe.

17. Abstell- und Nebenräume:

Abstell- und Nebenräume erhalten einen zweifachen, weißen, wischfesten Dispersionsanstrich. Die Fußböden werden mit Steinzeug belegt.

18. Innentüren:

Zimmertüren und Zargen aus MDF-Röhrenspantürblättern, weiß, CPL-Oberfläche mit dreiseitiger Dichtung. Beschläge aus Edelstahl mit Türschild oder getrennter Abdeckung Drücker/Schloss. Die Rohbauhöhe der Türen beträgt ca. 210 cm, die Breite beträgt ca. 101 cm bzw.ca. 88 cm, bei WC und Abstellräumen ca. 76 cm, in Ausnahmefällen ca. 88 cm. Sofern in den Ausführungsplänen Schiebetüren vorgesehen sind, erfolgt deren Montage in der Wand.

19. Heizungstechnische Anlagen:

Die Beheizung der Gebäude erfolgt je Haus über eine separate Fernwärmeübergabestation. Die Verbrauchsmessung erfolgt über elektronische Wärmemengenzähler, diese werden mittels eines Miet-/Wartungsvertrages auf Leasingbasis den Hauseigentümern zur Verfügung gestellt.

20. Wärmeverteilung:

Die Wärmeverteilung erfolgt innerhalb der Häuser mittels Fußbodenheizung, sämtliche Wohn-, Schlaf- und Aufenthaltsräume werden durch getrennte Heizkreisläufe raumweise reguliert. Die Wärmeregulierung erfolgt über Raumthermostate. Die Verteilungszuführung zu den einzelnen Räumen erfolgt im Fußbodenaufbau der Flure, Dielen und Abstellräume. Demzufolge ist eine separate Regelung dieser Räume nicht gegeben.

Die Bäder erhalten zusätzlich einen elektrischen Handtuchheizkörper.

21. Wasser/Abwasser:

Die Schmutz- und Regenwasserbeseitigung erfolgt über das öffentliche Entwässerungsnetz bzw. über eine Mulden-Rigolen-Versickerung. Die Frischwasserversorgung erfolgt über das öffentliche Versorgungsnetz mit Wasserzählern und Filtereinrichtungen. Sämtliche Warm- und Kaltwasserleitungen werden gegen Schwitzwasser und Wärmeverlust isoliert. Die Warmwasseraufbereitung erfolgt in den jeweiligen Fernwärmeübergabestationen. Die Speichergröße wird entsprechend dem Bedarf ermittelt.

Jedes Haus erhält Verbrauchszähler für Kalt- und Warmwasser.

22. Be- und Entlüftung:

Soweit eine natürliche Entlüftung nicht möglich ist, erfolgt die Entlüftung von innenliegenden Bädern und WCs mittels Einraumventilatoren oder alternativ über zentrale Lüfter unter Beachtung der geltenden Brandschutzvorschriften.

23. Elektroinstallationen:

A) Stromversorgung: Die Versorgung der Häuser erfolgt aus dem öffentlichen Niederspannungsnetz des örtlichen Elektroversorgungsunternehmens. Sämtliche Häuser werden nach DIN 18015 versorgt.

B) Elektroinstallation: Der EVU-Hausanschluss, die Hauptverteilungen, die fernmeldetechnischen Zentralen sowie die Zählerplätze befinden sich in den Hausanschlussräumen der jeweiligen Erdgeschosse. Potenzialausgleich zu den Rohrleitungen der Wasser- und Heizungsanlagen etc. werden gemäß DIN hergestellt. Die Hausverteilungen werden soweit möglich unter Putz installiert, die Hausinstallation erfolgt unter Putz. Für leistungsstarke Verbraucher innerhalb der Häuser (E-Herd, Backofen, EM, TR, GSP) werden Einzelstromkreise vorgesehen. Die Stromkreise für Steckdosen werden durch Fehlerstromschutzschalter

(FI-Schutzschalter) gesichert. Die Ausstattung der Häuser mit Installationsobjekten und Beleuchtungsauslässen erfolgt in Anlehnung an die DIN 18015, Teil 2, Tabelle 2.

Im Einzelnen:

	Steckdosen	Decken- und/oder Wandauslässe	Telefon	Antenne
Küchen	13	2		
Bad	4	3		
WC	2	2		
Abstell-/Hauswirtschaftsraum	4	1		
Zimmer				
- bis 20 m²	10	2	1	1
- über 20 m²	12	3	1	1
Flure	2	2		
Dielen	2	2	1	
Balkone/Terrassen	1	1		

Jedem Raumzugang, mit Ausnahme Zugang zum Balkon, sowie jeder Bettstelle, ist eine Schaltstelle für die Raumbeleuchtung zugeordnet. Den Bettstellen, den Arbeitsflächen von Küchen und den Hauswirtschaftsräumen zugeordnete Steckdosen sind als Zweifachsteckdosen geplant.

Als Schalterprogramm ist Fabrikat Gira oder Schneider Electric vorgesehen. Gemäß den behördlichen Vorgaben werden Wohnräume mit Rauchwarnmeldern ausgestattet. Diese Geräte werden auf Leasing-Basis dem Hauseigentümer zur Verfügung gestellt.

24. Beleuchtungskörper:

Terrassen erhalten eine Wandleuchte nach Architektenvorgabe.

25. Außenbeleuchtung:

Die Hausnummernleuchten und die in den Außenanlagen installierten Beleuchtungen werden über Dämmerungsschalter oder Bewegungsmelder geregelt.

26. Badausstattung:

WC-Anlage

Wandhängendes Tiefspül-WC, weiß, Fabrikat Vigour, Serie Derby, alternativ Fabrikat Villeroy & Boch, Serie Omnia Architectura (oder gleichwertig) mit Unterputz-Spülkasten in Vorwandelement mit Abdeckplatte für 2-Mengenspülung.

Waschtischanlage in den Hauptbädern

Anbau-Waschbecken, Außenbreite ca. 60 cm, Fabrikat Vigour, Serie Derby, alternativ Villeroy & Boch, Serie Omnia Architectura (oder gleichwertig);
Einhebelmischbatterie, verchromt, Fabrikat Grohe, Serie Concetto, alternativ Fabrikat Vigour, Serie Derby (oder gleichwertig).

Handwaschbecken in Gäste-WC

Anbau-Waschbecken wie vor, Außenbreite entsprechend den Raumverhältnissen gemäß Planung.

Badewannenanlage

Fabrikat Kaldewei, Model Saniform (oder gleichwertig), Größe 170/75 cm, bzw. 180/80 cm, weiß, mit passendem Untergestell, Badewannenab- und überlaufgarnitur;
Unterputz-Einhebel-Mischbatterie, Fabrikat Grohe, Serie Concetto (oder gleichwertig) mit Handbrausegarnitur, Fabrikat Grohe (oder gleichwertig).

Duschen

Der Boden auf DIN-gerechter Abdichtung mit Gefälle wird mit kleinformatigen Fliesen gefliest. Duschrinne Cosima GK Edelstahl, die Größe der Dusche wird den jeweiligen Raumverhältnissen angepasst.
Brausebatterie Fabrikat Grohe, Serie Concetto, alternativ Fabrikat Vigour, Serie Derby. Brausegarnitur mit großer Handbrause.
Die Duschen erhalten auf die jeweilige Einbausituation angepasste Glastrennwände.

Zubehör Bad

Toilettenpapierhalter, Ersatzrollenhalter, Toilettenbürste, zwei Handtuchringe oder -stangen, alles Fabrikat Keuco, Serie City2, alternativ Fabrikat Vigour, Serie Derby. Alle Hauptbäder erhalten einen LED-Lichtspiegel 60/80 cm Fabrikat Vigour Clivia-Style.

Zubehör Gäste-WC

Toilettenpapierhalter, Toilettenbürste, Handtuchhalter, alles Fabrikat Keuco, Serie City2 (oder gleichwertig). Aufgeklebter Spiegel in Breite des Handwaschbeckens und ca. 80 cm hoch.

27. Außenanlagen/PKW-Stellplätze:

Die Außenanlagen werden landschaftsgärtnerisch, gemäß dem vom Architekten erstellten Freiflächengestaltungsplan, erstellt.
PKW-Stellplätze erhalten einen versickerungsfähigen Pflasterbelag bzw. Drainpflaster oder Rasengittersteine.
Das Grundstück erhält straßenseitig eine Einfriedung mittels Zaun.

28. Allgemeines zur Baubeschreibung:

Abweichungen von der vorgesehenen Ausführung aufgrund behördlicher Auflagen sind ohne Zustimmung des Käufers zulässig. Eine Minderung des Kaufpreises aufgrund solcher Abweichungen wird unwiderruflich ausgeschlossen. Abweichungen von der vorgesehenen Ausführung, die für den Käufer zumutbar sind und Abweichungen aufgrund technischer Erfordernisse oder aufgrund technischer Weiterentwicklung sind ohne Zustimmung des Käufers zulässig. Sofern Produkte bzw. Fabrikate, welche in der Baubeschreibung benannt werden, nicht mehr lieferbar sind, hat der Bauträger das Recht gleichwertige Alternativprodukte einzusetzen.

Die vorgesehene lichte Raumhöhe kann in Teilbereichen, wo Unterhangdecken bautechnisch erforderlich sind, verringert werden.

Struktur und Farbe des Außenputzes, Material und Farbe der Sockelverkleidung, der Brüstungen (sofern vorgesehen), der Fassadenverklinkerung, der Fenster und Außenanlagen werden im Einvernehmen mit der Stadt vom Bauträger festgelegt. Bei den Außenwänden können konstruktionsbedingt einzelne Teile in Sichtbeton oder Betonfertigteilen ausgeführt werden. Die Hausanschlüsse für Wärmeversorgung, Wasser, Strom, Telefon und Breitbandkabel sind im Kaufpreis enthalten.

„Oder"-Positionen bzw. alternative Positionen werden vom Bauträger entschieden.

Die Pflege der Außenanlagen, Grünanlage, Zugangswege usw. ist ab Fertigstellung Sache der Eigentümer. Abweichend von der DIN 18917 ist die Rasenfläche bereits unmittelbar nach der Aussaat bzw. bei Fertigrasen unmittelbar nach dem Verlegen und Anwässern abnahmefähig.

Mülltonnen sind durch den Eigentümer bei dem öffentlichen Entsorgungsträger zu bestellen. Das Gebäude und die Stellplätze werden grundgereinigt übergeben. Eine weitere Feinreinigung ist Sache des Käufers.

Wichtige Hinweise:

Zum Bau werden normgeprüfte zugelassene Baustoffe verwendet. Es ist nicht auszuschließen, dass durch physikalische Vorgänge, z. B. Schwinden oder Austrocknung, bedingte Haarrisse entstehen können. Diese stellen keine Beeinträchtigung der Standsicherheit des Betriebes des Gebäudes dar. Sie stellen soweit sie sich in den Normtoleranzen des jeweiligen Baustoffes und Gebäudeteiles bewegen, keinen Qualitätsverlust und somit keinen Reklamationsgrund dar.
Dies bezieht sich insbesondere auf folgende Baustoffe:

- Betonflächen, Innenputz, Holz, Wartungsfugen, wie z. B. Silikon- und Acrylfugen.

Alle dauerelastischen Verfugungen, wie z. B. Silikon- und Acrylfugen sind, wie erwähnt, sogenannte „Wartungsfugen". Aufgrund der starken, auf sie einwirkenden Einflüsse unterliegen diese nicht den Gewährleistungs-Leistungen. Eventuell müssen diese bereits innerhalb der Allgemeinen Gewährleistung vom Käufer erneuert werden. Es handelt sich hierbei insbesondere um folgende Ausfugungen:

- In den Bädern und WCs, zwischen den Sanitärobjekten und der Wand,
- in gefliesten Räumen zwischen Wand und Boden bzw. Sockelfliesen,
- zwischen Wand und Deckenanschlüssen, insbesondere bei Anschlüssen Dachschrägen zu Wandflächen
- sowie Verfugungen zwischen unterschiedlichen Baustoffen.

Aufgestellt: Berlin, im September 2020