



I. Allgemeines

Grundlagen der Bauausführung

Das Bauvorhaben wird entsprechend der vertraglichen Vereinbarungen sowie den Plänen der Teilungserklärung erstellt, vorbehaltlich behördlicher Änderungsaufgaben. Dabei sind sich die Parteien darin einig, dass dem Vertragsgegenstand ein besonderes architektonisches Konzept zugrunde liegt, das den Wert des Vertragsgegenstandes mitprägt und dessen Ausführungsplanung noch nicht endgültig vorliegt, so dass ggf. Änderungen der Baubeschreibung durch den Verkäufer vorgenommen werden dürfen, wenn ein triftiger Grund vorliegt. Ein triftiger Grund liegt insbesondere dann vor, wenn aus Gründen der Erhaltung des architektonischen Gesamtkonzeptes und damit gleichzeitig zur Werterhaltung des Vertragsgegenstandes eine derartige Änderung erforderlich ist und Güte, Wert und Gebrauchstauglichkeit durch diese Änderung für den Käufer zumutbar sind.

Die Auswahl der technischen Ausrüstungsgegenstände gemäß der Baubeschreibung, deren Farbgebung und Anordnung, die Gestaltung der Außenanlagen, die gemeinschaftlichen Anlagen und die Fassadengestaltung der Gebäude werden vom Bauherrn bestimmt. Die Ausführung kann sich insbesondere aus folgenden Gründen verändern:

- a) Behördenauflagen
- b) Konstruktive Maßnahmen / technische Zwänge
- c) Erhaltung des architektonischen Gesamtkonzeptes,
- d) Erhaltung des Designkonzeptes der Yoo Limited, London (Philippe Starck)

Die nachstehende Baubeschreibung ist maßgebend für die Bauausführung des Objekts. Sie bestimmt die Lieferungs- und Leistungspflicht des Bauherrn und ist Grundlage für den Kaufvertrag.

Die in den Grundrissen, Lageplänen und Ansichten eingezeichneten Einrichtungsgegenstände, Zusatzbauteile, Bepflanzungen etc. dienen nur der Veranschaulichung und sind, sofern in der Baubeschreibung nicht anders erwähnt, nicht Bestandteil des Lieferumfangs.

Soweit im Folgenden auf eine „Designlinie“ verwiesen wird, wird diese nicht dieser Baubeschreibung, sondern den einzelnen Kaufverträgen als Anlage beigelegt.

Die Ausführung des Objektes erfolgt nach der Verdingungsordnung für Bauleistungen VOB, Teil C. Darin ist eingeschlossen, dass die „Allgemein anerkannten Regeln der Technik“ Grundlage der Bauausführung sind. Der Schallschutz wird gemäß VDI 4100 Schallschutzstufe II, und der Wärmeschutz wird gemäß EnEV 2007 ausgeführt. Überdies werden die Anforderungen der DIN 18202 – Toleranzen für die Ausführung von Bauwerken – eingehalten.

Baubeschreibung Gewerbeeinheiten veredelter Rohbau

Für die Gewerbeeinheiten, die im veredelten Rohbau erstellt werden, gilt eine gesonderte Baubeschreibung, die der Urkunde des Kaufangebots als individuelle Baubeschreibung beigelegt wird. Diese ersetzt die hier vorliegende allgemeine Baubeschreibung der Bezugsurkunde, soweit es um das im Erdgeschoss gelegene Sondereigentum der Gewerbeeinheiten geht.

II. Das Bauvorhaben

Die Anlage

Für die Bebauung des Baugrundstücks wurde ein Planungsprogramm entwickelt, welches die Errichtung eines 10-geschossigen Solitär vorsieht. Das Baugrundstück ist in 2 Teilgrundstücke aufgeteilt mit der jeweiligen Maßgabe als konstruktiv weitgehend selbständige (Einzel)-Gebäude errichtet zu werden, die nach außen wie ein einheitliches Gebäude wirken.

Das Grundstück grenzt im südwestlichen Bereich an den Berthold-Brecht-Platz. Im nordwestlichen Bereich befindet sich an einen Außenanlagenbereich anschließend das Berliner Ensemble. Im Nordosten bilden die Straße Am Zirkus sowie die dahinter liegende Blockrandbebauung den Abschluss. Im Rahmen des Bauvorhabens entstehen:

- a) voraussichtlich 78 Eigentumswohnungen im 1.-9. Obergeschoss
- b) voraussichtlich 8 Townhouses im Erdgeschoss/1. Obergeschoss
- c) voraussichtlich 3 Gewerbeeinheiten im Erdgeschoss, erstellt als veredelter Rohbau
- d) Spa-Bereich im Erdgeschoss auf einer Fläche von voraussichtlich ca. 230m². Der Spa-Bereich wird mit Trainingsgeräten und Saunaelementen ausgestattet.
- e) Tiefgarage, 1-geschossig mit Parkautomaten in der Regel als Dreifachparker bzw. Doppelparker und 2 Einzelparker; Maße der Parkpaletten ca. 5,0m Tiefe x 2,4m Breite x 1,75m Mindesthöhe mit einer max. Belastung von 2,0 t, Gesamtanzahl der Stellplätze : voraussichtlich 105

Erschließung

Die Kosten der Erschließung und sonstiger Anliegerbeiträge für die Erschließung des Erwerbsobjekts sind im Kaufpreis enthalten. Dies gilt auch für die Kosten von Ver- und Entsorgungsleistungen, sowie Gebühren für die Anschlüsse an die öffentlichen Versorgungsnetze für Strom, Gas, Wasser und für die Anlagen, die auf dem Grundstück für die Abwasserbeseitigung errichtet werden.

Baunebenkosten

Im Leistungsumfang enthalten sind alle für die Planung und Genehmigung des Bauwerks notwendigen Kosten, wie z.B. Bauantrag, statische Berechnungen und Prüfungen, behördliche Abnahmen, Vermessungsarbeiten, Ingenieurleistungen für Heizung/ Sanitär/ Elektro/ Entwässerung. Für die Bauzeit sind für das Bauvorhaben Bauherrenhaftpflicht, Bauwesen- und Feuerrohbausversicherung abgeschlossen.

III. Bauwerk – Baukonstruktionen (Rohbaukonstruktion und Ausbau)

Erdarbeiten

Aushub der Baugrube, der Fundamente und des Kanalaushubs für alle Bodenklassen. Verfüllen der Arbeitsräume und Verdichten derselben, einschl. Kanalgräben. Verbauarbeiten und Gründung gemäß Erfordernis nach Statik, Bodengutachten und DIN-Vorschriften.

Entwässerungs- / Kanalarbeiten

Die Entwässerung des Schmutzwassers erfolgt bis an das Kanalnetz der Berliner Wasserbetriebe.

Gründung

Die Gründung wird aufgrund der vorhandenen Bodenverhältnisse gemäß den Ergebnissen des Baugrundgutachtens sowie der Statik ausgeführt.

Beton- und Stahlbetonarbeiten / Mauerwerksarbeiten

Keller- / Tiefgaragengeschoss

Bodenplatte, Außenwände und tragende Innenbauteile werden gemäß Tragwerksplanung in Stahlbeton bzw. Mauerwerk erstellt. Die Ausführung erfolgt mit den erforderlichen Abdichtungen und einschließlich der Ausbildung der erforderlichen Fugen und Anschlüsse. Kellerabstellräume werden in Mauerwerk erstellt.

Geschossdecken

Die Decken werden in Stahlbeton gemäß Tragwerksplanung hergestellt.

Tragkonstruktion

Ausführung als Stahlbetonskelettkonstruktion gem. Statik mit 3 Erschließungskernen.

Treppenläufe und Podeste

Ausführung in Stahlbeton gemäß Tragwerksplanung mit schalltechnischer Entkopplung, unterseitig / außenseitig in Sichtbeton bzw. glatt verputzt oder gespachtelt.

Balkone

Gemäß Planung Architekt, sowie bauplanungsrechtlicher Erfordernisse. Die tragende Konstruktion ist aus Stahlbeton bzw. Stahl.

Dachdeckungs-/Dachabdichtungsarbeiten

Die Abdichtung der Flachdächer erfolgt gemäß Flachdachrichtlinien.

Fassade

Im Bereich der Atrien werden die Fassaden gemäß Architektenplanung in Teilen als Wärmedämmverbundsystem mit systemgerechtem Oberputz ausgeführt.

Die Außenfassade wird aus Fassadenelementen mit Aluminiumstrangpressprofilen mit Füllungen gemäß Gestaltungskonzept Architekt erstellt.

Putz- und Stuckarbeiten

Massive Treppenraumwände und Wohnungstrenndecken, ausgenommen im Bereich von Bad und WC, erhalten eine Putzoberfläche.

Ecken und Anschlüsse werden mit feuerverzinkten bzw. Leichtmetall-Schienen gesichert.

Treppenläufe- und Podestunterseiten erhalten keinen Putz, wenn die Betonoberfläche einer fachgerecht ausgeführten Putzoberfläche gleich ist bzw. werden glatt verputzt oder gespachtelt.

Estricharbeiten

Alle Wohnungen erhalten einen schwimmenden Estrich, ausgeführt als Heiz- und Kühlestrich. Die Anforderungen gemäß den Wärme- und Schallschutzvorschriften werden eingehalten. Bei Räumen mit Bodeneinläufen wird der Estrich mit Gefälle zu den Einläufen hergestellt. Kellerräume erhalten einen Estrich gemäß Architektenplanung. Die Tiefgarage wird mit Asphaltbelag ausgeführt.

Natur-/ Werksteinarbeiten

Hauptbäder/ Duschbäder / WC's

Die Hauptbäder, Duschbäder, WC's und Hauswirtschaftsräume mit Waschmaschinenanschluss erhalten großformatige Bodenfliesen entsprechend den Merkmalen der Designlinie, Format 40x40cm, verflies mit Kreuzfuge.

Die Hauptbäder und Duschbäder erhalten großformatige Wandfliesen, raumhoch verflies, entsprechend den Merkmalen der Designlinie. Format 40x40cm verflies mit Kreuzfuge.

Einbau von Wannenträgern aus Hartschaum mit Revisionsmöglichkeit und gefliester Wannenschürze.

Die Duschen werden mit Gefälle zum Bodeneinlauf hergestellt und durch Aufkantung zum Bodenbelag des übrigen Bades abgegrenzt. Alle Hauptbäder, Duschbäder und WC's erhalten eine Waschtischplatte aus Kunst- oder Naturstein entsprechend den Merkmalen der Designlinien.

Sämtliche Bodenbeläge erhalten im Übergangsbereich zu anderen Bodenbelägen Trennschienen in Edelstahl bzw. werden mit Trennfugen ausgebildet.

Treppenhäuser

Alle Treppenhäuser erhalten einen Bodenbelag aus Natur- oder Kunststein /Betonwerkstein /Feinsteinzeug. Im Treppenhauseingangsbereich wird eine objektgeeignete Sauberlaufzone eingebaut.

SPA

Der SPA-Bereich erhält einen Bodenbelag aus Natur- oder Kunststein /Feinsteinzeug.

Bodenbelagsarbeiten

Parkett

Die Wohn- und Nebenräume der Wohnungen erhalten Echtholzparkett auf Trägerplatte (fußbodenheizungsg geeignet) entsprechend den Merkmalen der Designlinie. Die Verlegung der Parkettbeläge erfolgt in geklebter Ausführung, Verlegeart Schiffsverband.

Sockelleisten

In den Wohn- und Nebenräumen sowie in den WC's und HWR's werden Holzsockelleisten, weiß matt lackiert, umlaufend als Rechteckprofil, gemäß Planung Architekt ausgeführt.

Textiler Bodenbelag

Als Alternative zum Echtholzparkett nach Wahl des Erwerbers: Objektgeeigneter Teppichboden, Fabrikat und Farbe entsprechend den Merkmalen der Designlinie.

Balkon-/Loggien-/Dachterrassenbelag

Die Balkone, Loggien und Dachterrassen erhalten einen Oberbodenbelag aus einem witterungsfesten Hartholzbodenbelag.

Tischlerarbeiten

Alle Türen haben eine Höhe von ca. 2,26 m über Oberkante Fertigfußboden, Türen im Tiefgaragengeschoss in Teilen mit einer Höhe von ca. 2,01 m über Oberkante Fertigfußboden

Wohnungstüren

Ausgeführt als Röhrenspantüren entsprechend den Merkmalen des Fabrikats Wirus mit weiß lackierter, matter Oberfläche. Die Türen erhalten Türdrücker Fabrikat Olivari Lama, verchromt, 3-dimensional verstellbare, verchromte Bänder und Buntbartschlösser. Alle Türzargen werden als Blockzargen mit Schattennut ausgeführt. Breite der Innentüren gem. Planung Architekt.

Wohnungseingangstüren

Die Wohnungseingangstüren werden ausgeführt als Röhrenspantüren entsprechend den Merkmalen des Fabrikats Wirus mit ausreichender Schallschutzklasse. Auf der Wohnungsinenseite erhalten die Türen eine weiß lackierte, matte Oberfläche. Auf der Außenseite erhalten die Türen einheitlich ein Echtholz furnier, passend zum Gesamtkonzept der Treppenhäuser. Die Türen erhalten Drückergarnituren mit Rundrosette, Türdrücker innen Modell „Apriti“ Kleis Design Philippe Starck, verchromt, außen Modell „Sesamo“ Kleis Design Philippe Starck, verchromt, integrierten Obentürschließer, Zylinderschloss, Dreifachverriegelung, umlaufende Dichtung und Weitwinkelspion. Brand- und Rauchschutzanforderungen gemäß bauaufsichtlichen Anforderungen.

Fensterbänke

Die Fensterbänke werden in Holz, matt weiß lackiert ausgeführt.

Treppen der Townhouse/Maisonettewohnungen

Die Ausführung der innenliegenden Wohnungstreppen erfolgt mit Tritt- und Setzstufen aus Holz, weiß, matt lackiert gemäß Architektenplanung.

Metallbauarbeiten

Fenster

Fensterflügel und Fenstertüren gemäß Architekten-Planung. Die Ausführung erfolgt in Aluminium, Zugangstüren zu Terrassen und Loggien erhalten teilweise Parallelschiebe-Elemente gemäß Architektenplanung.

Hauseingang

Die Hauseingangstüren der Treppenhäuser werden als Aluminiumrahmentür mit Verglasung aus VSG, mit Klingeltableau Siedle Vario oder in einer Ausführung mit gleichwertigen Merkmalen ausgeführt. Die Briefkastenanlage ist im Eingangsbereich angeordnet.

Geländer

Loggien, Dachterrassen und Balkone erhalten Geländer gemäß Architektenplanung

Türen Kellergeschoss

Die Zugangstüren der Tiefgarage zu den Treppenhäusern und die Türen der Kellerräume werden als Stahlblechtüren ausgeführt.

Verglasungsarbeiten

Sämtliche Fenster- und Fenstertüren der Wohnungen und der Treppenhäuser erhalten Isolierverglasung gem. Wärme- und Schallschutzverordnung.

Fenster in den Wohnungen der West- und Südfassade erhalten außenliegende, elektrisch betriebene Sonnenschutzelemente gemäß Architektenplanung. An der Nordfassade und in sämtlichen Fassaden der beiden Atrien wird der außenliegende Sonnenschutz nur teilweise nach Erfordernis des sommerlichen Wärmeschutzes gebaut.

Trockenbauarbeiten

Die nichttragenden Flur- und Wohnungstrennwände werden als Trockenbauwände mit einer 2-fachen Beplankung und jeweils einer Stahlblecheinlage in jeder Wohnungstrennwand ausgeführt.

Die Raumtrennwände in den Wohnungen werden als Trockenbauwände mit einer 2-fachen Beplankung ausgeführt.

In Teilbereichen werden Vorsatzschalen in Trockenbauweise mit einer einfachen Beplankung ausgeführt, um Wandvorlagen, Unterzüge oder Installationen in das Designkonzept zu integrieren.

Alle Bäder, WCs und Hauswirtschaftsräume (HWR) erhalten abgehängte Trockenbaudecken mit einfacher Beplankung. Leitungsverzüge sowie Küchenabluft werden nach Erfordernis abgekoffert bzw. in Teilbereichen als abgehängte Decke ausgebildet.

Treppengeländer und Galeriebrüstungen der Maisonettewohnungen in Trockenbauweise mit einfacher Beplankung.

Alle Trockenbauteile erhalten eine Verspachtelung. Bei Aufbringung von Fliesen bzw. Naturstein entfällt die Verspachtelung.

Maler- und Lackierarbeiten

In den Wohnungen

Sämtliche Wand- und Deckenflächen werden grundiert und 2-fach mit einer Dispersionsfarbe, weiß matt gestrichen. Teilweise farblich gestaltete Wände (max. 5 Wände pro Wohnung) wie vor, jedoch im Farbton der entsprechenden Designlinie.

Wohnungseingangstüren innenseitig, Wohnungstüren, Holzfußleisten und Fensterbänke erhalten eine weiß lackierte, matte Oberfläche.

Allgemeine Bereiche / Kellergeschoss / Treppen

Allgemein zugängliche Bereiche, wie Flure, Treppenhäuser und Foyers erhalten ebenfalls einen Anstrich in Ausführung wie vor beschrieben. Jedoch erfolgt die Ausführung hier als scheuerbeständiger Anstrich.

Treppen- und Podestuntersichten in Sichtbeton, alternativ geputzt bzw. gespachtelt mit weißem Dispersionsanstrich.

Die Keller- und Gemeinschaftsräume erhalten an den Wänden und Decken einen matten und waschbeständigen Farbanstrich in weißen Farbton. Estrichflächen der Kellergänge und Gemeinschaftsräume/Technikräume erhalten eine trittfeste, einlagige Beschichtung aus staubbindendem, feuchtigkeitsbeständigem Anstrich.

IV. Bauwerk – technische Anlagen

Heizungs- und zentrale Brauchwassererwärmungsanlagen/Wärmedämmungsarbeiten

Die Wärmeversorgung der Wohneinheiten erfolgt mittels Fernheizung. Die zentrale Warmwasserbereitungsanlage mit der erforderlichen Zirkulation wird in Form eines Speicherladesystems erstellt.

Alle Wohnnutzflächen erhalten eine Fußbodenheizung mit Einzelraumregelung in den Wohnräumen. Die Bäder erhalten zusätzlich einen regelbaren elektrischen Handtuchheizkörper, weiß.

In Bereichen, in denen der Wärmebedarf nicht über die Fußbodenheizung sichergestellt werden kann, werden zusätzliche Heizflächen vorgesehen.

Jede Wohnung erhält Absperrrichtungen. Über ein Umschaltventil kann wohnungsweise die Fußbodenheizung zur Kühlfläche umgeschaltet werden. Es werden max. 15 W/qm Kühllast bei 26 °C Raumtemperatur erreicht. Die Kaltwasserversorgung erfolgt über eine zentrale Kältemaschine mit Rückkühlwerk auf dem Dach.

Die Zählung des Wärme- und Kälteverbrauches erfolgt für jede Einheit separat. Für die Zählung des Verbrauches wird nur die Vorrichtung für elektronische, fernablesbare Wärme-/Kältemengenzähler installiert. Die Zählerlieferung findet durch die Abrechnungsbetriebe statt. Alle von den Hauptverteilungsleitungen abgehenden Leitungen erhalten Strangabspernungen in gut zugänglichen Bereichen, mit entsprechender Beschriftung.

In Bereichen wie Treppenhäuser, WC-Anlagen (Gewerbe) sind Plattenheizkörper vorgesehen, ausgestattet mit Thermostatventil sowie Rücklaufverschraubung mit Entleerung und einem Entlüftungsventil.

Sanitärinstallationen

Armaturen

Alle Armaturen sind verchromt und aus Ganzmetall, Fabrikat Hansgrohe, Axor Starck. Bad-Accessoires Phillippe Starck gemäß Architektenplanung.

Die Waschtische erhalten Einhebelmischbatterien; Badewanne mit verchromter Ab- und Überlaufgarnitur kombiniert mit Wanneneinlauf und Einhebelwannenmischer mit Brauseschlauch.

Die Duschen erhalten einen Einhebelbrausenmischer mit Stange und Schlauch, im Haupt- und Duschbad werden die Duschen zusätzlich mit einer Tellerkopfbrause d = 180 mm und Umschalter ausgeführt.

Sanitärobjekte

Hauptbäder/Duschbäder

Waschtische als Aufsatz-Schalen, Fabrikat Duravit Serie Starck 1, d=53 cm, auf Kunst- oder Natursteinplatte entsprechend den Designlinien, wandhängendes WC Fabrikat Duravit Serie Starck 1 mit UP-Spülkasten und verchromter Drückerplatte; Badewannen als eingeflieste Einbauwanne, Fabrikat Duravit Starck 1, oval, Duschtrennwände als Glastrennwand aus VSG mit verchromten Scharnieren gemäß Planung der Architekten.
WC's

Waschtische als Aufsatz-Schalen, Fabrikat Duravit Serie Starck 1, d=33 cm, auf Kunst- oder Natursteinplatte, wandhängendes WC Fabrikat Duravit Serie Starck 1 mit UP-Spülkasten und verchromter Drückerplatte;

Alle Sanitärobjekte werden generell in weiß ausgeführt.

Wasser- und Abwasserinstallationsarbeiten innerhalb von Gebäuden

Abflussleitungen werden aus zugelassenem Kunststoffrohr, Fallleitungen, Grundleitungen und Hausanschlussleitungen aus Guss hergestellt. Trinkwasserleitungen einschl. Warmwasserbereitung erfolgt aus zugelassenem Kunststoffrohr. Die Warmwasserbereitung für die Wohnungen erfolgt zentral.

Die Installation der Trinkwasser und Abwasserleitung in der Küche erfolgt Aufputz.

Für jede Wohnung wird ein Anschluss für eine Waschmaschine und einen Kondentrockner installiert.

Die Wohnungen ab dem 6.Obergeschoss erhalten je Wohnung eine Außenzapfstelle auf der Dachterrasse. Lage gemäß Architektenplanung .

Für die Verbrauchserfassung werden nur die Vorrichtungen für UP-Zähler installiert. Die Zählerlieferung findet durch die Abrechnungsbetriebe statt.

Lüftung

Die innenliegenden Räume wie WC's, Bäder, HWR und Tee-/Küchen erhalten zentrale Abluftsysteme über druckgesteuerte Dachventilatoren. Die Ablufführung aus genannten Räumen erfolgt über einstellbare Abluftelemente. Die Küchen werden vorgerüstet für den Anschluss einer Abluftküchenhaube (max. 600 m³/h je Küche) ohne eigenen Ventilator. Die Ablufführung erfolgt ebenfalls über einen druckgesteuerten Dachventilator.

Für die innenliegenden Bäder und WC's wird eine Grundlüftung eingestellt. Bei Betätigung des Lichtschalters wird auf Bedarfslüftung mit Nachlaufzeit umgeschaltet. Die HWR erhalten nur eine Grundlüftung.

Eine Aussenluftnachströmung kann z.B. über die Regel-air-Fensterfalz-Lüfter oder andere, vom Architekten ausgewählte Nachströmöffnung, erfolgen. Bei Betätigung der Küchenabluflhaube muss die Nachströmung durch Öffnen des Fensters sichergestellt werden.

Elektroausstattung

Die Planung und Ausführung der Elektroarbeiten erfolgt entsprechend den VDE-Bestimmungen sowie den Vorgaben des Energieversorgungsunternehmens. Jede Wohnung enthält einen Nebenanschluss mit Stromzähler im Untergeschoss. Die Unterverteilung mit Sicherungsautomaten ist in der Wohnung.

Die Installation innerhalb der Wohnungen und Treppenhäuser erfolgt unter Putz. Die Installationen in Hausanschluss-, Kellerräumen und Garage erfolgt "auf Putz" in Kabelkanälen. Kabeltrassen, bestehend aus mehreren Einzelleitungen, werden auf Kabelbahnen aus feuerverzinkten Stahlblechen verlegt.

Die Verlegung von Zuleitungen zu Verteilungen und Geräten werden unter Putz ausgeführt.

Die Wohnungen erhalten Schalter, Steckdosen, TV- und Telefondosen sowie Verteilerdosen unter Putz, als hochwertiges Flächenprogramm (Deutsches Markenfabrikat, entsprechende Merkmale von Gira E2, Farbe alpinweiß matt).

Die Treppenhäuser erhalten Schalter als hochwertiges Flächenprogramm (z. B. Gira E2, oder gleichwertig, Farbe alpinweiß). Klingelknopf und Namensschild zur späteren Gravur durch die Verwaltung verchromt auf Panel neben der Wohnungseingangstür.

Treppenhäuser und Hauseingänge

Hochwertige Leuchten der entsprechenden Merkmale des Fabrikats Flos

Wohnungszugang / Treppenhaus

Wohnungseingangstüren mit Pendelleuchte Fa. Flos, Modell Romeo Babe K S oder gleichwertig., Außenbeleuchtung und Hausnummernbeleuchtung über Dämmerungsschalter

Sämtliche Deckenauslässe werden mit Unterputzdose ausgeführt. Die Lage der Elektro-Installationen erfolgt gemäß Detailplanung.

Wohnungsvorraum/Diele/Flur

1 Deckenauslass mit Wechselschaltung oder Kreuzschaltung

1 Steckdose

1 Sprechanlage; siehe Klingel-/Gegensprechanlage unten

Master- und Duschbäder

Je Waschschüssel 1 Leuchte Fa. Flos, Typ Romeo Babe Soft S als Pendelleuchte, separat schaltbar mit einem An-/Aus-Schalter

Je Waschschüssel 1 Steckdose

Downlights in ausreichender Anzahl, 2-4 Stück; Die Downlights erhalten zur Schaltung einen Tastdimmer.

WC

2 Downlights; Die Downlights erhalten zur Schaltung einen Tastdimmer.

1 Leuchte Fa. Flos, Typ Romeo Babe Soft S als Pendelleuchte, separat schaltbar mit einem An-/Aus-Schalter

1 Steckdose

Wohnräume / Essräume

Je 1 Deckenauslass im Wohnbereich und im Essbereich

Wohnzimmer drei Doppelsteckdosen, davon mindestens 1 Steckdose über einen An-/Aus-Schalter schaltbar

1 Fernseh- und Rundfunkantennenanschluss in Kombination mit einer Dreifachsteckdose

Schlafräume

1 Deckenauslass, schaltbar am Raumeingang und beidseitig am Bett gemäß Architektenplanung

2 Wandauslässe am Kopfende des Bettes jeweils mit An-/Aus-Schalter an gleicher Bettseite, h= ca. 1.40 m

1 Telefondose

1 Fernseh- und Rundfunkantennenanschluss in Kombination mit einer Doppelsteckdose

Ankleide

1 Deckenauslass

1 An-/Aus-Schalter

Küche (Wohnungen):

1 Deckenauslass, schaltbar

1 Wandauslass, schaltbar

1 Steckdose für Anschluss einer Küchendunstabzugshaube

Anschlüsse jeweils für Herd, Ofen, Kühl-Gefrierkombination und Geschirrspülmaschine

3 Doppelsteckdosen als Arbeitsplatzsteckdosen h= ca. 1.15 m

Hauswirtschaftsraum/Abstellraum

1 Deckenauslass

1 An-/Aus-Schalter

1 Doppelsteckdose

Separater Anschluss für Waschmaschine und Kondentrockengerät im Hauswirtschaftsraum oder an vorgesehener Position gemäß Architektenplan

Balkon / Loggia / Terrasse

1 schaltbare Steckdose je Wohnung

Wandanbauleuchte und/oder Bodeneinbauleuchte gemäß Planung Architekt

Kellerräume sowie Tiefgarage:

Die Keller/Gemeinschaftsräume werden mit ausreichenden Brennstellen, Steckdosen und Anschlüsse für die Gemeinschaftseinrichtungen ausgerüstet. Die Tiefgarage wird nach der Garagenverordnung mit ausreichender Ausleuchtung einschließlich Notbeleuchtung ausgestattet. Die Regelung erfolgt über Taster, innen über Bewegungsmelder.

Klingel -/Gegensprech- und Videoanlage

Mithörgesperrt, Rufunterscheidung (Hauseingang, Wohnungstür)

Hauseingang

Torsprechstellen je Hauseingang bestehend aus: 1 Mikrofon-Lautsprecher zum Einbau in ein bauseitiges Paneel, 1 Videokamera zum Einbau in bauseitiges Paneel, beleuchtete Klingeltaster nach Erfordernis, 1 Lichttaster beleuchtet.

Wohnungseingangstür

1 Sprechstelle mit Sprechaste und Türöffnertaste im Bereich des Wohnungszuganges, 1 Farb-Monitor für Kamera am Hauseingang für entsprechende Wohnung

Townhousezugang

1 Sprechstelle mit Sprechaste und Türöffnertaste im Bereich des Zuganges.

Antennenanlage:

Anschluss an das Breitband-Kabelnetz der Stadt Berlin.

Jeweils 1 Antennenanschluß für TV und Radio in Wohn- und Schlafräumen. Der Übergabepunkt für die Gewerbeeinheiten befindet sich an der Elektro-Unterverteilung.

Telefonanlage:

Je Wohnung in Wohn- und Schlafräumen je 1 Anschlussdose vom Übergabepunkt in der Wohnung mit Datenkabel CAT 7, vorbereitetes Leitungsnetz ohne aktive Bauteile.

Je Gewerbeeinheit: Nur Übergabepunkt. Einspeisung und Telefon-Endverschluss im Hausanschlussraum.

Sicherheitsstromversorgung:

Für die Druckbelüftungsanlagen der Sicherheitstreppehäuser, entsprechend Brandschutzgutachten mit einer aggregatgestützten Ersatzstromversorgung, Sicherheitsbeleuchtung in der Tiefgarage und den Fluchttreppenhäusern, in den Rettungswegen (Gängen, Fluren, Treppen der Tiefgarage) Sicherheitsbeleuchtung, versorgt durch eine batteriegestützte Ersatzstromversorgung. [Das Notstromaggregat wird voraussichtlich auf dem Büroteil der Ostseite errichtet, vorbehaltlich der Zustimmung der Eigentümer Deutsche Immobilien – ING Real Estate. Bei Ausbleiben der Zustimmung wird das Aggregat auf dem Dach des Westbereichs errichtet. Monatlich wird ein Probetrieb des Notstromaggregats durchgeführt.](#)

Alarmierungsanlage, Brandmeldeanlage der Treppenhäuser und der Tiefgarage

Die Ausführung erfolgt nach Brandschutzgutachten.

Aufzugsanlagen

Aufzugsanlagen als Seilzug gem. DIN-Vorschriften. Entsprechend den Merkmalen des Fabrikats Firma Hütter. Schachtaußentüren in Edelstahl spiegelpoliert. Glasausschnitt gem. Brandschutzkonzept
Ausstattung Kabine innen nach Architektenplanung, Fußbodenbelag wie Fußboden Treppenhaus.

Außenanlagen

Die Zuwegungen und sonstigen Fußwege werden gemäß Planung Landschaftsarchitekt auf geeignetem Unterbau hergestellt. Die Müllstandplätze werden im Tiefgaragengeschoss angeordnet, mit Entlüftung über Dach. Gärtnerische Gestaltung und Bepflanzung nach Planung des Landschaftsarchitekten.

Sicherheitspaket

Alle Eingangstüren werden mit Drückergarnituren mit Rundrosette, Zylinderschloss und einer Dreifachverriegelung ausgestattet. Das gesamte Gebäude erhält eine Schließanlage mit Sicherungsschein und Schließplan. Die Profilzylinder werden mit Kernbohrungs- und Ausziehschutz (Deutsches Markenfabrikat: entsprechende Merkmale von Zeiss-Ikon, DOM) ausgestattet.

Im Erdgeschoss und 1.Obergeschoss wird eine Vorrüstung für eine Einbruchmeldeanlage mit Glasbruchsensoren und Öffnungskontakten (Verlegung bis zu einer zentralen Stelle an der Unterverteilung) ausgeführt. Im Erdgeschoss und 1.Obergeschoss werden die Fenster zusätzlich mit abschließbaren Oliven bzw. verriegelbar und Aufhebelschutz ausgestattet und erhalten eine äußere Verglasung mit Verbundsicherheitsglas.

Verschiedenes

Die Gesamtwohnanlage sowie die Tiefgaragen erhalten Feuerlöscheinrichtungen gemäß den behördlichen Auflagen.

Die Entlüftung der Tiefgaragen erfolgt entsprechend der behördlichen Auflagen und der Garagenverordnung.

Hausanschlussräume für den Anschluss an die öffentlichen Ver- und Entsorgungseinrichtungen.

Von dieser Baubeschreibung abweichende Sonderwünsche, insbesondere in den Bereichen Bad und Küche dürfen nicht zu Änderungen des zugrundeliegenden TGA- Konzeptes (Sammelleitungen/ Steiggeschächte), sowie der dies betreffenden Grundrissplanung führen.

Parkautomat

In den Parkautomaten besteht eine horizontale und vertikale Verschiebbarkeit der Plattformen, die durch einen Leerplatz auf der Einfahrtsebene ermöglicht wird. Per Knopfdruck wird der jeweilige Stellplatz über eine automatische Steuerung in die gewünschte Position gebracht.