

# Baubeschreibung

Plettenberg´s Gärten

Werder/Havel, Eisenbahnstraße 174/175

Havelblick-Häuser

## Lage und Umgebung, Historie

Die attraktive, idyllisch gelegene Havelstadt, ca.35 km von Berlin entfernt, ist von den Havelseen: Schwielowsee, Glindower See, Großer Plessower See und Großer Zernsee umsäumt. Die historische Altstadt von Werder- „vom Wasser umflossenen Land“ liegt inmitten der dort ca. 700- 1.400m breiten Havel und gab der Stadt Ihren Namen.

Durch die Anbindung an die Bundesstraße 1 sowie die Autobahnen A10 (Berliner Ring) ist Werder mit dem Großraum Berlin bestens vernetzt. Darüber hinaus sind Berlin in 30 min und Potsdam in 10 Minuten mit der Regionalbahn zu erreichen.

Werders Einwohnerzahl wächst seit den zurückliegenden Jahren kontinuierlich. Das Gemeindegebiet umfasst zurzeit etwa 116 Quadratkilometer und beherbergt mehr als 23.000 Einwohner. Die hat sich als dynamischer Wirtschaftsstandort etabliert und verfügt über eine gute Infrastruktur. Neben den öffentlichen Einrichtungen wie Kindergärten Schulen und medizinischen Einrichtungen sind weitere Bildungseinrichtungen, zahlreiche Sport – und Freizeitstätten vorhanden.

Als staatlich anerkannter Kurort zieht die Stadt jährlich viele Erholungssuchende an und hat touristisch viel zu bieten. Gastronomie, Hotellerie und Ferienwohnungen bieten für jeden Geschmack etwas an. Hunderttausende Gäste feiern jedes Jahr Ende April mit den Werderanern das „Baumblütenfest“, eine der beliebtesten und größten Geselligkeiten Deutschlands.

## Grundstück

Das Grundstück ist 6529 m<sup>2</sup> groß und steigt in Ost – westlicher Richtung an. Auf dem historischem Gelände der ehemaligen Brauerei Lerch & Plettenberg, an die Werderschen Obstgärten des Hohen Wegs angrenzend, entsteht ein moderner Wohnstandort, der die Vorzüge des der ländlichen Beschaulichkeit und der Annehmlichkeiten des urbanen Lebensgefühls perfekt miteinander vereint.

Mit dem Bauprojekt soll eine neue Wohnanlage mit insgesamt 23 Appartements, 2 Maisonettwohnungen und 5 Eigenheimen inmitten blühender Obstgärten entstehen. Anspruch ist es, die Geschichte des Grundstückes lebendig zu machen, indem moderne Stilelemente der Architektur mit historischen Elementen, die für Werder und Umgebung typischen Klinkerfassaden, verbunden werden.

# Baubeschreibung

Plettenberg´s Gärten

Werder/Havel, Eisenbahnstraße 174/175

Havelblick-Häuser

## Bauteil D : Havelblick-Häuser mit Einheiten 7.1, 7.2 und 7.3

Die Havelblick-Häuser werden auf der bestehenden, tief in den Hang reichenden Bebauung, die ursprünglich als Lager- und Produktionshalle, später als Garage mit darüber liegenden Wohn- und Gewerberäumen genutzt wurde, errichtet.

Die Erschließung der Einheiten erfolgt von der neuen grundstückseigenen Erschließungsstraße aus über die Tiefgarage mit angeschlossenem Treppenhaus und Fahrstuhl oder über die an der nördlichen Grundstücksgrenze gelegene Treppenanlage.

Im vorderen Bereich sollen auf drei Etagen 2 Apartments (mit 3 und 5 Zimmern) und eine Maisonette-Wohnung mit 3 Zimmern entstehen. Besonders markant sind die großen Eckbalkone, von denen man einen beeindruckenden Blick auf die Havel genießt. Der Gebäudekomplex verfügt über eine Tiefgarage, die Raum für 8 PKW-Stellplätze bietet.

Die Wohnungen werden modern und hochwertig mit Parkett, überwiegend bodentiefen Fenster, Fußbodenheizung, attraktiven Bädern und großen Balkonen bzw. Dachterrassen ausgestattet.

Um den ständig steigenden Energiekosten Einhalt zu gebieten, werden hocheffiziente Gasbrennwert- Hybridheizungen mit einer integrierter Luftwärmepumpe installiert. Moderne Mess- und Steuertechnik sowie eine effiziente Pumpentechnik werden für geringe Nebenkosten sorgen. Es wird ein Energieeffizienzstandard erreicht, der dem Niveau des KfW-Effizienzhaus 70 entspricht (EnEV2014).

## Gebäude und Bauart

Das Gebäude ist in massiver Bauart errichtet, es wurde ursprünglich als Lager und Produktionshalle genutzt, später auch als Garage mit darüber liegenden Wohn- und Gewerberäumen. Der Gebäudekomplex ragt tief in den Hang hinein.

Das vorhandene Kellergeschoss wird erhalten, konstruktiv den neuen Erfordernissen angepasst und funktionell als Tiefgarage mit 8 Stellplätzen ungenutzt.

Teile des Gebäudekomplexes wurden entfernt um den erforderlichen Abstand zur Nachbarbebauung zu erhalten, die Erschließung der Bebauung zu gewährleisten, sowie eine bessere Belichtung der Funktionsbereiche zu ermöglichen.

Es werden Balkone und Terrassen entstehen. Das Gebäude hat bekieste Flachdächer.

## Erschließung

Die Verkehrserschließung für die gesamte Bebauung erfolgt über die neu zu realisierende zentrale Erschließungsstraße mit Zugang und Zufahrt zum öffentlichen Verkehrsraum, der Eisenbahnstraße auf der nördlichen Seite des Grundstücks.

# Baubeschreibung

Plettenberg´s Gärten

Werder/Havel, Eisenbahnstraße 174/175

Havelblick-Häuser

Die Abwasserentsorgung erfolgt über eine neue Ableitung in das Abwassernetz der Stadt Werder.

Die Wasserversorgung erfolgt ebenfalls über eine neue interne Zuleitung aus dem Versorgungsnetz der Stadt Werder.

Die Regenwasserentsorgung erfolgt teilweise auf dem eigenen Grundstück, teilweise wird Wasser in das öffentliche Netz eingeleitet.

Die Versorgung mit Erdgas ist mit einem Anschluss zum Versorgungsnetz des Energieversorgungsunternehmens EDIS gesichert.

Die Hausanschlüsse für Elektro werden entsprechend dem Bedarf der Einheiten neu zugeführt.

## Funktionelle Nutzung und vorgesehene Baumaßnahmen

Im Gebäudeteil Havelblickhäuser werden drei Wohneinheiten unter Einbeziehung der der historischen Bausubstanz des Kellers für eine Tiefgarage errichtet.

In der Ebene Null wird eine Tiefgarage für 8 Stellplätze geschaffen, die Anbindung zu den Wohnungen erfolgt über einen Aufzug in einem zentralen Treppenhaus.

Ein weiteres Treppenhaus wird für die Erschließung der Nebenräume der Einheiten 7.1 und 7.2 und der Einheiten E 8.1 und E8.2 vorgesehen.

Es wird weiterhin ein Hausanschlussraum, Hausmeisterräume, der Kellerraum für 7.3 ( SN 51 zu SE 28) und ein Müllraum für die Einheiten 7.1, 7.2 , 7.3 errichtet.

Die Wohnung 7.1 ( SE 26) wird eine 3 Zimmer Wohnung

Die Wohnung 7.2 ( SE 27) wird eine 3 Zimmer Maisonett- Wohnung.

die Wohnung 7.3 ( SE 28) wird eine 4 Zimmer Maisonette- Wohnung - gemäß der beiliegenden Grundrissplanungen.( Anlagen)

Die zukünftigen Wohnungen werden über Ausstattungsmerkmale wie Parkett, überwiegend bodentiefe Fenster, Fußbodenheizung, attraktive Bäder und große Balkone bzw. Dachterrassen verfügen. Die Wohnungen erhalten jeweils moderne Grundausstattungen gemäß beiliegender Ausstattungsliste. Es sind zwei Ausstattungslinien wählbar.

In der Anlage sind die Ausstattungslinien Modern oder Classic dargestellt. (Anlagen)

# Baubeschreibung

Plettenberg´s Gärten

Werder/Havel, Eisenbahnstraße 174/175

Havelblick-Häuser

---

## Baumaßnahmen

### **Abbrucharbeiten**

Alle nötigen Abbrucharbeiten werden vor bzw. im Zuge der Rohbauarbeiten ausgeführt.

### **Bauwerksabdichtung**

Neues Mauerwerk wird auf wasserundurchlässigen Fundamenten und auf einer zusätzlichen Horizontalsperre errichtet.

An der Bestandsgrenze an der nördlichen Grundstücksgrenze wurde zur Abdichtung eine Betonvorsatzschale errichtet.

### **Entwässerungsarbeiten**

Die Entwässerungsarbeiten innerhalb des Gebäudes werden nach den hierfür herzustellenden Entwässerungszeichnungen und den behördlichen Bestimmungen ausgeführt. Die Entwässerungsleitungen bestehen aus PVC-Rohren und werden an das öffentliche Abwassersystem angeschlossen. Kontrollschächte werden nach Erfordernis gesetzt.

### **Rohbauarbeiten, Stahl-,Maurer- und Betonarbeiten**

Sämtliche Maurerarbeiten, einschließlich der Stemm- und Einsetzarbeiten, werden nach Planungsvorgabe in Kalksandstein oder Porotonmauerwerk ausgeführt. Tragende Wände oder Stützen, Träger werden mit Stahlbetonkonstruktionen ausgebildet. Die Fenster und Türöffnungen erhalten die entsprechenden Ziegel- oder Stahlbetonstürze.

Der Schacht für den Personenaufzug wird gemäß den Vorgaben des Aufzugherstellers und der Statik errichtet.

Tiefgarage:

Die Wände, Decken und Stützen werden gesäubert, wo erforderlich ergänzt oder erneuert und unterseitig gedämmt.

Freiliegende Stahlträger erhalten eine Korrosionsschutzbehandlung sowie eine Brandschutzbekleidung und werden nach Vorgabe Statik saniert. Es werden neue Stahlbetonunterzüge und Stahlbetonstützen errichtet .

Die Treppen in den gemeinsamen Treppenhäusern werden als Stahlbetontreppen errichtet. Die Decken werden als Halbfertigteil- oder Ortbetondecken erstellt.

Die Balkone werden als werksseitig vorgefertigten Stahlbetonplatten mit entsprechenden Anschlusskonstruktionen (ISO Korb ) zu Vermeidung von Wärmebrücken angeschlossen bzw. als raumseitig gedämmte Ortbetonkonstruktionen ausgebildet.

# Baubeschreibung

Plettenberg´s Gärten

Werder/Havel, Eisenbahnstraße 174/175

Havelblick-Häuser

## **Dachdeckungsarbeiten**

Die Dächer werden als Flachdächer als Stahlbetonkonstruktionen gemäß Statik ausgebildet. Die Dämmung des Daches erfolgt gemäß der Wärmeschutzberechnung als Aufdachdämmung.

Die Abdichtung der Dachflächen und der Terrassen geschieht mittels einer mehrlagig aufgetragenen bituminösen Abdichtung. Alternativ ist die Ausführung einer einlagigen Folienabdichtung vorgesehen. Beide Ausführungsvarianten werden entsprechend den Vorgaben der Flachdachrichtlinie ausgebildet.

Der Zugang zu den Dachflächen erfolgt über Dachausstiege bzw. über Anleierung von den darunterliegenden Dachterrassen aus.

## **Klempnerarbeiten**

Alle Regenfallrohre, Kehlbleche und alle weiteren Anschlussbauteile werden aus Titanzinkblech erstellt. Alle notwendigen Abdeckungen an den Fassaden, Brüstungen, Gesimsen werden ebenfalls als Titan- Zinkblech- Konstruktionen realisiert.

Sämtliche Dach- oder Terrassenentwässerungen werden soweit technisch möglich, als außenliegende Entwässerungen ausgeführt.

## **Balkone**

Die Balkonanlagen werden als Stahlbetonkonstruktionen erstellt, Absturzsicherungen werden gem. Architekturkonzept realisiert.

Die Abdichtung der Balkonplatten erfolgen mit einem zugelassenem Dichtsystem und wird oberflächenfertig mit einer Kunststoffbeschichtung ausgeführt.

## **Fassaden**

Alle Fassaden erhalten ein Wärmedämmverbundsystem. Das System wird gemäß Herstellervorschrift eingebaut, verankert und gedichtet.

Es kommen gemäß Fassadenplanung Putzoberflächen und Bekleidungen aus Klinker/ Verblendklinker oder Holzwerkstoffe zur Anwendung. Die Putzoberflächen erhalten einen Anstrich gemäß Architekturplanung.

(Anlage Ansichten)

## **Hauseingangstüren**

Die Haustüren werden als wärmegeämmte Konstruktion mit Verglasung und mit absenkbarer Bodendichtung ausgebildet. Sie erhalten jeweils einen Sicherheitsbeschlag und eine Mehrfachverriegelung. Die Maisonettwohnung SE 27 hat zwei Wohnungszugänge.

## **Fenster, Fenstertüren**

Die Fensterelemente werden lt. Zeichnungen realisiert. Alle fußbodentiefen Fensterelemente ohne Terrasse oder Balkon werden mit einer Absturzsicherung nach Plänen der Architekten ausgestattet.

Es werden nach Planung hochwertige Holzfenster mit Alu- Deckschale nach architektonischem Konzept mit einer Dreifachverglasung ausgeführt. Die Innenseite der Fens-

# Baubeschreibung

Plettenberg´s Gärten

Werder/Havel, Eisenbahnstraße 174/175

Havelblick-Häuser

ter ist holzsichtig. Zur Verschattung erhalten ausgewählte Fenster Außenjalousien mit elektrischer Bedienung.

Alle Innenfensterbänke werden oberflächenfertige Holzwerkstoffe mit dazugehörigen seitlichen Abdeckungen oder aus einem Natursteinbelag eingebaut.

Die Fensterbeschläge werden gemäß der gewählten Ausstattungslinie ausgeführt.

Die Terrassentüren werden als Dreh-Kipptüren ausgebildet.

## **Innenwände**

Innenwände werden aus Trockenbau, KS oder Poroton Mauerwerk hergestellt.

Die Innenwände werden glatt gespachtelt und in der Oberflächengüte Q3 übergeben. Sanitärvorinstallationswände werden in Trockenbau, doppelt beplankt oder aus Gipsdielen, malerfertig glatt gespachtelt, ausgeführt.

## **Decken**

Die neuen Geschossdecken werden in Stahlbeton als Ortbeton oder Halbfertigteil-Ortbetondecken gemäß statischer Berechnung erstellt. Die vorhandenen Geschossdecken über dem Kellergeschoss werden gemäß den statischen Vorgaben saniert und umgebaut. In den Wohnräumen erhalten die Decken eine Beschichtung mit glattem Putz und Anstrich oder nur einen Anstrich.

## **Trockenbau Decken**

Es erfolgt die Montage von Gipskarton-Unterhangdecken nach Planung. In Küchen, Bädern und Gäste-Toiletten sowie in weiteren Räumen gemäß der Ausführungsplanung.

## **Fußboden-Unterbau /Estrich**

Die Fußbodenaufbauten werden als schwimmender Estrich mit den entsprechenden Fugen und Randabschlüssen, als Heizestrich (konventionelles Fußbodenheizsystem) ausgebildet.

## **Fußbodenbeläge**

Die Bodenbeläge in den Wohnungen werden in der individuellen Baubeschreibung festgelegt und richten sich nach der gewählten Ausstattung. Es kommen üblicherweise in den Wohnräumen Mehrschichtparkett und Fliesen zur Anwendung.

Die Bodenbeläge in öffentlichen Bereichen werden nach Angaben der Architekten ausgeführt.

## **Tischlerarbeiten, Türen**

Die Wohnungseingangstüren werden den Brandschutzanforderungen gemäß als rauchdichte, selbstschließende T30 Türen und gemäß Einbruchschutzanforderungen RC 2 ausgeführt. Farbliche Ausführung nach Architekturkonzept. Türen mit Brandschutz- oder Klimaanforderungen werden nach technischen Erfordernissen vorgesehen. Die neuen Innentürelemente sind 2,11m hoch, teilweise mit Oberlichtern. Sie werden als Holzwerkstofftüren mit hochwertigen CPL oder Lack- Oberflächen und

# Baubeschreibung

Plettenberg´s Gärten

Werder/Havel, Eisenbahnstraße 174/175

Havelblick-Häuser

passenden Umfassungszargen in gleicher Oberflächenoptik eingebaut. Alle Türen erhalten Einsteckschlösser und Beschlaggarnituren, dem Stil der gewählten Ausstattungslinie entsprechend.

Die Badtüren erhalten eine Badgarnitur, alle anderen Schlösser werden als Buntbartgarnituren vorgerichtet. Als Sonderwunsch können Türen mit Lichtausschnitt oder Ganzglastüren gewählt werden.

## **Fliesenarbeiten im Bad / WC**

Die Wandflächen der Bäder und Gäste WC werden auf eine Höhe von ca. 1,2-1,5 m im Normalformat oder rechteckig bis auf volles Fliesenmaß mit einer Fliesenware gemäß Materialliste gefliest und passend zu den Fliesen dauerelastisch verfugt.

In Spritzwasserbereichen der Duschen und Badewannen erfolgt die Anpassung der Fliesenbekleidung auf mind. 2,11 m Höhe. Der obere Wandabschluss der Fliesen wird entweder mit einer glasierten Fliesenkante oder einem Abschlussprofil versehen. Es werden hochwertige Abschluss- und Eckschutzprofile verlegt.

In den Küchen ist das Bekleiden von Wandflächen mit Fliesen nicht vorgesehen.

Die vorgesehenen Fliesenmaterialien sind der Materialliste zu entnehmen.

Auf den Böden der Bäder und Küchen werden zu den Wandbekleidungen passende Feinsteinzeugfliesen wie vor und dazu in den Küchen passende Sockelplatten verlegt. Beim Wechsel des Bodenbelages werden Edelstahltrennschienen eingebaut.

## **Malerarbeiten in den Wohnungen**

Alle Wandflächen in den Wohnungen erhalten eine glatte Oberfläche zur Aufnahme des Anstrichs. Es wird ein weißer, emissionsarmer, Lösemittel- und weichmacherfreier, hochdiffusionsoffener Wandanstrich aufgebracht. Nach DIN EN 13300 wird eine Naßabriebfestigkeitsklasse 3, waschbeständig, aufgetragen.

## **Schließanlage / Videosprechanlage**

Die Einheiten erhalten eine Schließanlage, die die Haustüren, Wohnungseingangstüren und die Treppenhäuser, den Zugang zur Tiefgarage sowie den Briefkasten schließen. Die Schließanlage hat folgende Merkmale: Modulzylinder, verschleißarme Schlüssel, Schließkarte, Kopierschutz.

Die Briefkastenanlage der Havelblickhäuser wird im Bereich der Außentreppe (= nördliche Grundstücksgrenze) errichtet.

In der Außenleibung der Hauseingangstür (Ebene an der Außentreppe) wird ein Klingeltableau mit Videomodul integriert.

## **Personenaufzug**

In das Gebäude wird ein Aufzug gemäß Planung eingebaut.

Das Kabineninnere wird mit werksseitig beschichteten farbigen Kabinenwänden hochwertigem Bodenbelag und einer LED -Kabinenbeleuchtung, Notrufsystem und einer Etagenanzeige ausgestattet. Es kommt das Markenfabrikat Haushahn zum Einsatz. Die Kabinentüren werden als Teleskopschiebetüren ausgebildet.

# Baubeschreibung

Plettenberg´s Gärten

Werder/Havel, Eisenbahnstraße 174/175

Havelblick-Häuser

## **Treppenhaus**

Die Treppenanlagen werden als Stahlbetonkonstruktion mit Tritt -und Setzstufen hergestellt. Auf allen Tritt -und Setzstufen wird ein Plattenbelag aus Feinsteinzeug bzw. Naturstein verlegt.

Die Geländerkonstruktionen bestehen aus Metallgeländerstäben. Der Handlauf wird in Holz oder Edelstahl ausgebildet. Das Farbkonzept erfolgt nach den Architektenplänen.

Das Treppenhaus wird über Wand- und Deckenleuchten beleuchtet.

## **Haustechnik–Heizung**

Die eingebaute Gebäudeheizungsanlage und die Warmwasserbereitung richten sich nach den Erfordernissen der Wärmebedarfsberechnung und der Auswertung der Ergebnisse durch einen Energieberater. Die Heizungsanlage ist eine hocheffiziente Gasbrennwert- Hybridheizung. Der Aufstellort der Heizung erfolgt im Hausanschlussraum, der zentral im Hausanschlussraum errichtet wird. Der erforderliche Gasanschluss wird neu hergestellt.

Die Anordnung und Ausstattung erfolgt nach Planung und Wärmebedarfsermittlung. Für sämtliche Wohnungseinheiten erfolgt die Warmwasserbereitung jeweils im Speicherladesystem. Alle Ausrüstungsteile sind Markenfabrikate.

Grundsätzlich werden alle Wohnräume über eine Fußbodenheizung beheizt. Jeder einzelne Raum wird mit einem separaten Raumthermostat ausgestattet, so dass eine individuelle Raumtemperierung möglich ist. Jede Wohnung wird mit separaten Heizkreisverteilern und Wärmemengenzählern zur Abrechnung ausgestattet

In den Bädern sind zusätzlich Handtuchwärmekörper vorgesehen.

## **Haustechnik – Sanitär**

### **Zentrale Warmwasserbereitung**

Die Warmwasserbereitung erfolgt für alle Wohnungen zentral durch Beheizung eines Warmwasserspeichers im Haustechnikraum mittels der Heizungsanlage.

### **Sanitärinstallationen Wasser**

Das Haus-Abflusssystem wird aus Kunststoffrohr nach EN 12056 und DIN 1986 verlegt. Fallrohre bestehen aus dickwandigem Kunststoffrohr oder gusseisernem SML-Rohr. Die Luft- und Körperschallübertragung wird durch den besonderen Werkstoff des Abflusssystems auf ein Minimum reduziert. Die Verbindung des Abflusssystems mit dem Entlüftungssystem über Dach erfolgt mit normalem Kunststoffrohr (HT).

Die Trinkwasserleitungen werden aus Edelstahl- und PVC-Rohr mit DVGW-Prüfzeichen verlegt. Die Ausführung der Objektanschlussleitungen vom öffentlichen Netzanschluss zum Objekt erfolgt als VPE-Rohr im Schutzrohr. Hinter der Wasserhauptuhr, die vom jeweiligen Wasserwerk eingebaut wird, werden Schmutzfilter, Druckminderer und Absperrventile in notwendiger Anzahl für jede Wohnung eingebaut. Jede Wohnung erhält eine separate Wasseruhr. Die Kaltwasserleitungen im Un-



# Baubeschreibung

Plettenberg´s Gärten

Werder/Havel, Eisenbahnstraße 174/175

Havelblick-Häuser

terputz werden entsprechend gegen Schwitzwasser isoliert. Der Waschmaschinenanschluss wird in dem jeweilig dafür vorgesehenen Raum installiert.

Alle Terrassen erhalten einen frostsicheren Außenwasseranschluss.

## Sanitär – Objekte

Die Festlegung erfolgt abhängig von der gewählten Ausstattung und wird in der individuellen Baubeschreibung festgeschrieben.

## Sanitär Gemeinschaftsbereich

Im Hausanschlussraum wird für den Hausmeisterdienst ein Ausguss mit Warm- und Kaltwasseranschluss vorgesehen, für den Gartenbereich ein abschließbarer und frostsicherer Außenwasseranschluss installiert. Diese Anschlüsse erhalten ebenfalls Verbrauchsmessgeräte.

## Elektroinstallationen

Die gesamten Elektroinstallationen werden nach den einschlägigen Vorschriften (VDI) ausgeführt. Es wird ein den Grundrissen angemessener Ausstattungsgrad installiert, der sich am Ausstattungsgrad II VDE orientiert. Jede Wohneinheit erhält einen separaten Zähler. Dieser wird in einem zentralen Zählerschrank im Haustechnikraum bzw. im Treppenraum nach Vorgabe des Versorgungsunternehmens untergebracht. Sämtliche Schalter, Steckdosen und Leitungen im Wohnbereich werden in die Wandsysteme integriert und entsprechend der gewählten Ausstattungslinie ausgeführt.

Für die Schalter und Steckdosen werden Markenfabrikate (Jung, Busch-Jäger oder Gira) verwendet.

Die Balkone und Terrassen erhalten jeweils einen Wandauslass für eine Beleuchtung und eine Außensteckdose.

– Außenbeleuchtung:

Die Außenbeleuchtung des Hauseingangs und Zugangs erfolgt nach Planung Architekt über Dämmerungsschalter und Bewegungsmelder.

Zur Wegebeleuchtung werden Außenleuchten im Bereich der nördlichen Grundstücksgrenze/ Außentreppe installiert.

## Baureinigung

Die Wohnungen werden besenrein gereinigt übergeben.

## Tiefgarage

Die Tiefgarage wird nicht beheizt. Zur Entlüftung der Tiefgarage werden entsprechende Rauchabzugsöffnungen in die Decke und in den Wänden eingebracht. Die Öffnungen werden vergittert. Es wird keine Lüftungsanlage installiert.

Die Beleuchtung in der Tiefgarage erfolgt über an der Decke befestigten Deckenleuchten. Sie werden über Bewegungsmelder gesteuert bzw. über eine Dauerbeleuchtung als Notbeleuchtung geschaltet. Für den Hausmeisterdienst werden über die Gemeinschaftsanlage Steckdosen für die Wartung der Anlage

## Baubeschreibung

Plettenberg´s Gärten

Werder/Havel, Eisenbahnstraße 174/175

Havelblick-Häuser

installiert. Die Tiefgarage erhält eine separate Zähleinrichtung für die Beleuchtung und den Betrieb der technischen Anlagen. Das Einfahrtstor erhält einen Funktorantrieb. Zusätzlich gibt es mechanische Schließungen. Es wird ein Abfluss zur Entwässerung der Tiefgarageneinfahrt vorgesehen. Die Stellplätze werden auf dem Boden mit dauerhaft en Markierungen gekennzeichnet. Die Tiefgarage erhält Beschilderungen für einzelne Stellplätze sowie den Weg zum Treppenhaus (Fluchtwegskennzeichnung).

### Außenanlagen

#### Freifläche/Garten: Gemeinschaftsfläche :

Die Gestaltung der Freiflächen erfolgt nach Außenanlagenplan.

Der gemeinschaftliche Bereich erhält eine Begrünung mit Rasen und Sträuchern. Bäumen und Wegen.

#### Freifläche/Garten: Sondernutzungsfläche :

Die Gestaltung der Freifläche erfolgt nach Außenanlagenplan.

Die Gestaltung der Sondernutzungsflächen obliegt in dem Bauträger insoweit, dass er die Struktur der Bäume in den Gärten anlegt und eine einjährigen Anwuchspflege übernimmt.

Die weitere Gestaltung der Gärten obliegt dem Erwerber.

# Baubeschreibung

Plettenberg´s Gärten

Werder/Havel, Eisenbahnstraße 174/175

Havelblick-Häuser

## BAUBESCHREIBUNG | AUSSTATTUNG

### 1. Wohnungsplanung

Grundrissänderungen sind nur unter Berücksichtigung von statischen, technischen Vorgaben und in Abhängigkeit vom Baufortschritt möglich.

### 2. Bodenbeläge

Für alle Räume, die keinen keramischen Belag erhalten, wird ein Massivparkett verwendet, z. B. Fertigparkett Eiche, geölt oder gebürstet. Der im Kaufpreis enthaltene Betrag für das Material (Parkett, Sockelleisten) und die Verlegung beträgt bis 85,- Euro/m<sup>2</sup> brutto.

Zu beachten ist, dass die Gesamtaufbauhöhe des Oberbelags 15 mm nicht überschreiten darf und der Oberbelag für Fußbodenheizung geeignet sein muss. Die Verlegung geschieht nach dem aktuellen Stand der Technik durch einen zugelassenen Fachbetrieb.

### 3. Fliesenarbeiten: Bäder und Gäste Bad ( nach Grundrissplänen)

Die Böden werden komplett gefliest. Die Fläche der Fußbodenverfliesung richtet sich nach der Wohnflächenangabe der Bäder im Originalplan.

Die Wände werden im Spritzwasserbereich gefliest – Duschen bis ca. 2,10 m Höhe, im Bereich von WC, Badewanne und Waschtisch bis ca. 1,20 m Höhe. Die genaue Höhe der Wandverfliesung richtet sich nach dem gewählten Fliesenformat. Dauerelastische Verfugung im Bereich von Badewanne und Dusche, zwischen Wand- und Bodenfliesen, sowie nach technischer Notwendigkeit.

Der im Kaufpreis enthaltene Preis für Fliesen, Verfugung und Verlegung in den Bädern beträgt bis 85,00 Euro/m<sup>2</sup> brutto.

Die Bemusterung der Fliesen, sowie die Farbe der Verfugung erfolgt durch jeden Käufer individuell gemäß der Ausstattungslinie.

### 4. Fliesenarbeiten: Küche und Abstellraum

Die Böden werden komplett gefliest. Die Fläche der Fußbodenverfliesung richtet sich nach der Wohnflächenangabe der Küche im Originalplan. Der im Kaufpreis enthaltene Preis für Fliesen, Verfugung und Verlegung in den Küchen beträgt bis 85,00 Euro/m<sup>2</sup> brutto. Die Bemusterung der Fliesen, sowie die Farbe der Verfugung erfolgt durch jeden Käufer individuell gemäß Ausstattungslinie.

# Baubeschreibung

Plettenberg´s Gärten

Werder/Havel, Eisenbahnstraße 174/175

Havelblick-Häuser

## 5.Sanitäraustattungen

### Waschtischanlagen

- Waschtisch nach Entwurf Architekt und Auswahl Ausrüstungsliste mit deutschem Marken-Waschbecken (Fabrikat: V&B, Vigour oder vergleichbar)
- Sanitärkeramik, weiß
- Spiegel (Höhe mindestens wie Innentüren in Wohnungen)

### WC-Anlage

- Tiefspül-Wand-WC aus Sanitärkeramik, weiß, gemäß Ausrüstungslinie
  - Rimless ( randfrei)
  - WC Sitz aus Kunststoff mit Absenkautomatik
- Drückerplatte Fabrikat SIGMA, gemäß Ausrüstungslinie

Gegen Aufpreis ist eine beschichtete bzw. oberflächenvergütete Keramik erhältlich.

### Badewannenanlage

- Badewanne gemäß Ausrüstungslinie
- Nach EN 263 mit porenfreier und rutschfester Oberfläche, aus hochwertigem, durchgefärbtem Sanitäracryl
- Wannenmaß 170 x 80 cm oder 180x80 cm; Einbau der Badewanne lt. Zeichnung.
- je nach Ausrüstungslinie Wannenbatterie ,
- Handbrause mit Brausehalter und Brauseschlauch
- Funktionseinheit Ein- Ab –Überlaufgarnitur

Als Sonderwunsch und nur nach Rücksprache mit dem Verkäufer und in Abstimmung mit dem Haustechniker und dem Architekten können Standortumplanungen der Sanitärkeramik und Sanitäreinbauten vorgenommen werden.

Alle vorgenannten Sanitärausrüstungen unterliegen einer kontinuierlichen Produktpflege seitens der Hersteller und Lieferanten. Der Verkäufer behält sich vor, alle genannten und gezeigten

Sanitärausrüstungen gegen gleichwertige Ausrüstungen auszutauschen, wenn diese auf Grund der

Modellpflege vom Hersteller und Lieferanten nicht mehr lieferbar sind.

## Baubeschreibung

Plettenberg´s Gärten

Werder/Havel, Eisenbahnstraße 174/175

Havelblick-Häuser

---

### 6. Elektroausstattung

- gemäß Grundrissplanung in Anlehnung an Ausstattungsgrad 2 gemäß RAL-RG 678
- Installationsmaterial der Firma Busch Jäger, Berker, Gira oder gleichwertig

### Balkone

Die Balkone erhalten eine hochwertige Beschichtung aus einem Kunststoff.

### Dach - Terrassen:

Es wird eine Fliesenbelag aus Feinsteinzeugfliesen im Format 60 x 60cm oder Natursteinplatten auf Stelzlagern und einer Bautenschutzmatte , lose verlegt.

Als Sonderwunsch gegen Aufpreis können Holzbeläge, andere Beläge (Thermo Holz oder Kunststoffe) auf den dazugehörigen Unterkonstruktionen erstellt werden.

# Baubeschreibung

Plettenberg´s Gärten

Werder/Havel, Eisenbahnstraße 174/175

Havelblick-Häuser

## Haftungs- und Angabenvorbehalte

Diese Baubeschreibung legt die Qualität des zu sanierenden und zu modernisierenden Bauwerks fest. Wird infolge technischen Fortschritts oder aufgrund höherer Gewalt oder behördlicher Auflagen anderes, gleichwertiges Material verwendet oder werden durch solche Auflagen und Einflüsse Leistungsveränderungen notwendig, so werden diese vom Erwerber gebilligt.

Haarrisse und kleinere Fugen durch Bauwerks-/Bauteil-Bewegungen sind auch künftig nicht absolut auszuschließen und vom Erwerber hinzunehmen. Diese stellen keine Mängel dar.

Nicht im Kaufpreis enthalten sind diejenigen Erschließungskosten, Anliegerkosten und Anschlussgebühren der öffentlichen oder privaten Versorgungsunternehmen, die nicht mit der Sanierung des Gebäudes in Zusammenhang stehen, ebenso etwaige Kosten für den Anschluss an das Breitbandkabelnetz der Deutschen Telekom.

Im Kaufpreis nicht enthalten sind Kosten bzw. Honorare evtl. zu beauftragender Sachverständiger, Anwälte, Steuerfachleute. Vom Architekten eingezeichnete Einrichtungsgegenstände (Möblierung) dienen nur als Hinweis der Stellmöglichkeiten und sind nicht im Angebot enthalten.

Diese Baubeschreibung berücksichtigt alle wesentlichen, bei Fertigung bekannten und erkennbaren Sachverhalte. Für Veränderungen, die später eintreten, kann keine Gewähr übernommen werden.

Alle in der Baubeschreibung angegebenen Preise sind Brutto-Preise, d.h. inklusive derzeit gültiger Mehrwertsteuer (Umsatzsteuer) in Höhe von 19%.

Die Verkäuferin ist gleichzeitig Prospektherausgeberin und Bauträgerin.