

# Baubeschreibung

Plettenberg´s Gärten

Werder/Havel, Eisenbahnstraße 174/175

Remisen-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 6.529 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

Remisen-Häuser

## Bauteil C: Remisen-Häuser Einheiten 6.1 ,6.2 und 6.3

### Lage

Der Gebäudekomplex wurde ursprünglich als Lagerkeller, weit in den Hang hinein errichtet. Er befindet sich am Ost- westlichen Höhenversprung, an der südlichen Grundstücksgrenze.

Hier sollen drei separate Wohnungen mit Eigenheimcharakter entstehen.

### Gestaltung

Die parallel zur Eisenbahnstraße verlaufende Fassade wird aus den ortstypischen hellen Klinkern, mit roten Bändern und ornamentiertem Klinkergesims hochwertig gestaltet. Mit den bogenförmigen Türen und Fensteröffnungen gilt diese Fassade als typischer Vertreter der brandenburgischen Industriearchitektur.

Die vorhandenen Klinkerfassaden mit bogenförmigen Fensteröffnungen werden behutsam rekonstruiert und dienen als Vorlage für neue Fassadengestaltungen.

Neue moderne Formate für Fenster und Tore bilden dann einen spannungsreichen Kontrast zu den historischen Gemäuern.

Die Erdgeschosszone, die nicht mehr original erhalten blieb wird neu gestaltet. Hier werden die Zugänge oder Zufahrten durch große verglaste Tore geschaffen.

Die Obergeschosse werden zurückgesetzt aufgebaut, es entstehen Dachterrassen, die einen weiten Blick auf die Havel, die Insel Werder und die Obstgärten der Wohnanlage gestatten.

Durch die rekonstruierten Klinkerbögen gelangt man jeweils zu den Gärten, die jedem Haus zur Verfügung stehen. Die nördliche Fassade öffnet sich zu einem Innenhof, der das Gebäude 6.3 nach Osten belichtet.

Die großzügig geschnittenen Räume erstrecken sich jeweils über drei Ebenen. In der untersten Ebene werden Garagen oder Hobbyräume sowie die Technikräume untergebracht. Die oberen Ebenen dienen dem Wohnen.

### Gebäude und Bauart

Das Gebäude ist in massiver Bauart errichtet.

Die tragenden Außen- und Innenwände bestehen aus Ziegelmauerwerk. In Teilen ist das Mauerwerk zweischalig.

Es werden vorhandene Gewölbedecken erhalten und neue Deckenkonstruktionen und die Dachterrassen als Stahlbetonkonstruktionen erstellt. Die neuen Dächer sind Flachdächer, die aus Stahlbetonkonstruktionen gebildet werden.

## **Baubeschreibung**

Plettenberg´s Gärten

Werder/Havel, Eisenbahnstraße 174/175

Remisen-Häuser

Dächer, Fassaden, Heizungsanlage, Türen und Fenster genügen hohen Ansprüchen an Klimaschutz und Sicherheit und entsprechen den Vorgaben der aktuellen Energieeinsparverordnung.

## **Erschließung**

Die interne Verkehrserschließung des Grundstückes wird neu geschaffen. Über die neu zu errichtende Anliegerstraße erhält es Zugang und Zufahrt zum öffentlichen Verkehrsraum, zur Eisenbahnstraße.

Die Abwasserentsorgung erfolgt über eine neue Zuleitung 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 Elektro werden entsprechend dem Bedarf der Einheiten neu zugeführt.

## **Funktionelle Nutzung und vorgesehene Baumaßnahmen**

Im Gebäude Remise werden drei Wohneinheiten unter Einbeziehung der der historischen Bausubstanz errichtet. Dabei werden für die Sanierung des Gebäudes anspruchsvolle Kriterien bei allen Sanierungsleistungen angesetzt.

Die Wohneinheit 6.1 = SE 23

die Wohneinheit 6.2 = SE 24

die Wohneinheit 6.3 = SE 25

werden gemäß der beiliegenden Grundrissplänen aufgeteilt.

(Anlagen)

Die Wohnungen erstrecken sich jeweils über drei Ebenen. In der Ebene Null werden je nach Auslegung Garagen oder Hobbyräume untergebracht, die zentrale Heizungsanlage einschließlich einer Warmwasserbereitung, sowie die Zählerschrankanlage für die elektrische Verteilung vorgesehen. Der zentrale Hausanschlussraum wird hier ebenfalls realisiert. Ebene 1 und 2 dienen dem Wohnen. Die zukünftigen Wohnungen werden über Ausstattungsmerkmale wie Parkett, überwiegend bodentiefe Fenster, Fußbodenheizung; attraktive Bäder und große Balkone bzw. Dachterrassen verfügen. Die Dächer werden bekieset. Die Wohnungen erhalten jeweils moderne Grundausstattungen gemäß beiliegender Ausstattungsliste. Es sind zwei Ausstattungslinien wählbar.

In der Anlage sind die Ausstattungslinien Modern und Classic dargestellt.

(Anlagen)

# Baubeschreibung

Plettenberg´s Gärten

Werder/Havel, Eisenbahnstraße 174/175

Remisen-Häuser

---

## Baumaßnahmen

### **Abbrucharbeiten**

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

### **Kellersanierung**

Die vorhandenen Kellerflächen werden in die allgemeine Instandsetzung mit einbezogen und sollen für die Aufnahme der den Wohnungen zugeordneten Abstellräume und der Haustechnikräume hergerichtet werden.

Die Wände und Decken werden gesäubert, wo erforderlich ergänzt oder erneuert, neu verputzt bzw. neu verfugt.

Freiliegende Stahlträger erhalten eine Korrosionsschutzbehandlung und eine entsprechende Brandschutzbekleidung bzw. werden bei statischer Notwendigkeit erneuert.

Der Fußboden wird als gedämmter Betonboden hergestellt. Die Bereiche, wo Stellplätze angedacht werden, werden nicht gedämmt.

### **Bauwerksabdichtung**

Das Außenmauerwerk der südlichen und westlichen Fassaden (Hanglage) wird nur bis auf Höhe der Lichtsachtsohlen freigelegt und vertikal abgedichtet. Damit erfolgt keine vollständige äußere Vertikalabdichtung. Die Innenseiten dieser Außenwände erhalten eine innere Abdichtung gegen rückseitig wirkendes Wasser mit einer Dichtungsschlämme für die Bauwerksabdichtung in einem Systemaufbau mit entsprechender Untergrundvorbereitung. (Negativsperre)

Neue Bauteile erhalten die entsprechenden Dichtungsmaßnahmen.

### **Entwässerungsarbeiten**

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

### **Gründung**

Erforderliche Gründungsmaßnahmen für neue Wände, Stützen werden gemäß Vorgabe Statik errichtet. Die Bodenplatte für den optionalen Aufzugsschacht in Einheit SE 23 wird nach Annahme eines möglichen Aufzuges ausgeführt.

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

Sämtliche Maurerarbeiten, einschließlich der Stemm- und Einsetzarbeiten, werden nach Planungsvorgabe ausgeführt. Alle Eingriffe in die tragende Substanz des Bauwerks erfolgen unter Berücksichtigung der statischen Erfordernisse.

# Baubeschreibung

Plettenberg´s Gärten

Werder/Havel, Eisenbahnstraße 174/175

Remisen-Häuser

---

Ergänzendes Mauerwerk wird mit Mauerwerk (Ziegel oder Kalksandstein) ausgeführt.

Neue Tragende Bauteile werden nach Vorgabe Statik als Stahlbetonteile eingebaut. Zu schließende Öffnungen in bestehenden Wänden werden mit dem bestehenden Mauerwerk geschlossen und verzahnt.

Der optional mögliche innen liegende Personenaufzugsschacht in Einheit SE 23 von Ebene 0 bis Ebene 2 wird innerhalb des Gebäudes gemäß den Planungsvorgaben errichtet.

## **Dachdeckung/ Klempnerarbeiten**

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

Die Abdichtung der Dachflächen und der Dachterrassengeschieht mittels einer mehrlagig aufgetragenen bituminösen Abdichtung. Alternativ ist die Ausführung einer einlagigen Folienabdichtung möglich. Beide technisch genannten Ausführungen entsprechen der zurzeit geltenden Flachdachrichtlinie.

Der Zugang zu den Dachflächen erfolgt über Dachausstiege oder von den Dachterrassen aus. Sämtliche Dach- oder Terrassenentwässerungen werden soweit technisch möglich als außenliegende Entwässerung ausgeführt. Als Material ist Titanzink vorgesehen. Die Attikaabdeckungen werden aus dem gleichen Material hergestellt und eingebaut

## **Terrassen**

Terrassen in den Obergeschossen werden auf den Stahlbetondecken, gedämmt, aufgebaut. Der Aufbau des Terrassenbelages auf der Abdichtung erfolgt auf einer Unterkonstruktion mit integrierter Entwässerung. Die Geländer werden aus verzinktem lackiertem Stahl, als massive Brüstung nach Angaben der Architekten ausgeführt.

## **Fassaden**

Die Struktur der östlichen und südlichen Bestandsfassade der Einheit SE 23 und SE 25 wird weitgehend erhalten. Die vorhandenen bogenförmigen Öffnungen werden wieder geöffnet und mit Fenstern versehen. Das vorhandene Mauerwerk wird saniert.

Die Fassaden werden mit einem energetisch verbessernden Wärmedämmverbundsystem gemäß Vorgabe des Wärmeschutznachweises und Herstellersystemangaben neu hergestellt. Alle Putzflächen erhalten einen neuen Anstrich in einem Farbton nach Vorgaben der Architekten ,nach Gesamtgestaltung.

Die neue östliche Fassade der Einheit 24 erhält eine Verklinkerung mit Verblendklinkern, ebenso werden auf der Süd- und Westseite Verblend-Klinkerverkleidungen nach den Architektenplänen hergestellt.

# Baubeschreibung

Plettenberg´s Gärten

Werder/Havel, Eisenbahnstraße 174/175

Remisen-Häuser

Die östliche Bestandsklinkerfassade wird nach statischer Prüfung erhalten gereinigt und neu verfugt oder bei nicht genügender Stabilität gesichert und ebenfalls mit einem Wärmedämmsystem und Verblendklinkern belegt .

## Hauseingangstüren

Die Haustüren der Einheiten werden als wärmegeämmte Konstruktion mit Verglasung und mit absenkbarer Bodendichtung ausgebildet. Sie erhalten jeweils einen Sicherheitsbeschlag und eine Mehrfachverriegelung.

Der Zugang zur Einheit SE 23 erfolgt über die Toranlage in Ebene 0, In Ebene 1 wird eine Haustüranlage errichtet. Die Hauptzugänge der Einheiten SE 24 und SE 25 erfolgen von der Nordseite aus.

Die Einheit SE 25 erhält einen Ausgang nach Westen in den Garten.

## Fenster und Türen

Die Fensterelemente werden gemäß Architektenplanung realisiert. Alle fußbodentiefen Fensterelemente ohne Terrasse oder Balkon erhalten eine Absturzsicherung nach Architekturplanung.

Es werden hochwertige Holzfenster mit Aluminium – Deckschale nach architektonischem Konzept mit einer 3- fach Verglasung ausgeführt. Die Innenseite der Fenster ist holzsichtig. Zur Verschattung erhalten ausgewählte Fenster Außenjalousien mit einer elektrischen oder optional mit einer funkgesteuerten Betätigung.

## Decken

Die Geschossdecken werden in Stahlbeton als Ortbeton oder mit Fertigteilen gemäß statischer Berechnung erstellt. Die Bestandsdecken werden nach statischer Vorgabe erneuert und umgebaut. Sie werden geputzt und gestrichen. In den Wohnräumen erhalten die Decken eine Beschichtung mit glattem Putz oder nur einem Anstrich.

## Innenwände

Innenwände werden aus Kalksandstein, Porotonmauerwerk oder Trockenbaukonstruktionen hergestellt. Die Innenwände werden glatt geputzt und in der Oberflächengüte Q3 übergeben.

Sanitärvorinstallationswände werden in Trockenbau, doppelt beplankt oder aus Gipsdielen, malerfertig glatt gespachtelt, ausgeführt.

## Putzarbeiten

Der Innenputz in den Wohnräumen wird mit einem Kalkzementputz-Innenputzsystem mit glatt ausgeriebener Oberfläche Q3 hergestellt. Wo notwendig, werden nach Festlegung der Bauleitung Ecken und Kanten mit Eckschutzschienen versehen.

Nebenträume erhalten eine geputzte Oberfläche in Qualität Q2.

In Bereichen wo die Bestandsklinkerfassaden erhalten werden, wird eine entsprechend bemessene Innendämmung mit dem dazugehörigen Oberputzsystem erstellt.

# Baubeschreibung

Plettenberg´s Gärten

Werder/Havel, Eisenbahnstraße 174/175

Remisen-Häuser

---

## **Trockenbauarbeiten**

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

Installationschächte und Verkofferungen werden gemäß Erfordernis ausgeführt, gespachtelt in den Wohnräumen in Qualität Q3 und in den Nebenräumen in Qualität Q2 .

## **Fußboden-Unterbau /Estrich**

Der Fußboden wird als gedämmter Betonboden hergestellt. Die Dämmung der Böden erfolgt gemäß Wärmeschutzberechnungen und nach funktioneller Nutzung.

Die Bereiche, wo Stellplätze ausgewiesen sind, werden nicht gedämmt und nicht durch eine Fußbodenheizung beheizt.

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 Fliesen, Mehrschichtparkett und Kunststoffbeschichtungen zur Anwendung.

## **Tischlerarbeiten, Türen**

Die Innentüren mit Brandschutz- oder Klimaanforderungen werden nach technischen Erfordernissen vorgesehen. Die neuen Innentürelemente sind 2,11m hoch, teilweise mit Oberlichtern. Sie werden als Vollspan- Holzwerkstofftüren mit hochwertigen CPL - Lack - Oberflächen und passenden Umfassungszargen in gleicher Oberflächenoptik eingebaut. Die Bänder sind dreiteilig.

Alle Türen erhalten Einsteckschlösser und Beschlaggarnituren, dem Stil der gewählten Ausstattungslinie entsprechend.

Die Tür zum Schlafräum erhält eine absenkbare Bodenschiene.

Die Badtüren erhalten eine Badgarnitur, alle anderen Schlösser werden als Buntbartgarnituren vorgerichtet. Verglasungen und Glasausschnitte werden gemäß Ausführungsplanung geliefert.

Als Sonderwunsch können weitere Türen mit Lichtausschnitt gewählt werden.

Es werden zertifizierte Fabrikate deutscher Hersteller verwendet.

## **Fliesenarbeiten im Bad / WC**

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

# Baubeschreibung

Plettenberg´s Gärten

Werder/Havel, Eisenbahnstraße 174/175

Remisen-Häuser

---

## **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.

## **Personenaufzug optional**

In das Gebäude SE 23 wird ein Personen-Aufzug gemäß einer noch zu erstellenden Ausführungsplanung eingebaut. Die Ausstattung des Aufzuges ist noch festzulegen. Es wird ein Aufzug des Herstellers Haushahn errichtet.

## **Interne Treppenhäuser**

Die internen Treppenanlagen werden als Stahlkonstruktionen mit Holzstufen oder Betonkonstruktion mit aufgesetzten Tritt- und Setzstufen hergestellt. Auf allen Trittstufen und den Podestflächen wird eine trittfeste Holzversiegelung aufgebracht bzw. wird werkseitig oberflächenfertig geliefert.

Auf den Stahlbetontreppen wird ein Feinsteinzeugfliesenbelag oder ein Natursteinplattenbelag verlegt.

Die Geländerkonstruktionen bestehen aus Metallgeländerstäben mit Holzhandläufen.

## **Haustechnik-Heizung**

Die Wohneinheiten erhalten je eine separate Heizungsanlage. Die Heizungsanlage ist eine hocheffiziente Gasbrennwert Hybridheizung bestehend aus einem wandhängendem Gasbrennwertkessel und einem Luftwärmepumpengerät.

Der Aufstellort der Heizung erfolgt jeweils in Ebene 0, im Hausanschlussraum. 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.

Alle Wohnräume, Bäder und Küchen erhalten eine im Estrich verlegte Fußbodenheizung mit Einzelraumsteuerung.

Die Heizleitungen werden nach geltenden Bauvorschriften und den örtlichen Gegebenheiten im Fußboden oder in der Wand unter Putz verlegt.

Die Abrechnung über den Gas bzw. Wärmeverbrauch der Heizungsanlage erfolgt mit dem Versorger direkt.

## **Kamine**

Für die Heizungsanlagen wird jeweils ein neuer Heizungsschornstein errichtet.

Die Einheiten erhalten jeweils einen zusätzlichen Schornstein zum Anschluss eines Kaminofens.

Der Kaminofen selbst ist nicht im Umfang der Ausstattungen enthalten.



# Baubeschreibung

Plettenberg´s Gärten

Werder/Havel, Eisenbahnstraße 174/175

Remisen-Häuser

## **Warmwasserbereitung**

Die Warmwasserbereitung erfolgt durch Beheizung eines Warmwasserspeichers mittels der Heizungsanlage.

## **Sanitärinstallationen Wasser**

Die Einheiten 6.1, 6.2 und 6.3 erhalten jeweils einen eigenen Kaltwasseranschluss, der separat abgerechnet wird.

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. Trinkwasserfilter können als Sonderwunsch realisiert.

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 eingebaut. Die Kaltwasserleitungen im Unterputz werden entsprechend gegen Schwitzwasser isoliert. Der Waschmaschinenanschluss wird in den jeweiligen dafür vorgesehenen Raum installiert.

Die Terrassen erhalten einen Außenwasseranschluss.

## **Sanitär – Objekte**

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

## **Elektroinstallation**

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 Eigentumswohnung erhält einen separaten Zähler. Dieser wird in einem Zäblerschrank im Haustechnikraum bzw. untergebracht. Sämtliche Schalter, Steckdosen und Leitungen im Wohnbereich werden in die in die Wandsysteme integriert um den Elektrosmog stark zu reduzieren und entsprechend der gewählten Ausstattung ausgeführt.

– Gebäudekommunikation:

Jede Einheit erhält im Eingangsbereich Ebene1 = Erdgeschoss ein Videomodul. Dieses ist mit der Kommunikationseinheit an der Haustür bzw. Toranlage gekoppelt.

– Außenbeleuchtung:

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

# Baubeschreibung

Plettenberg´s Gärten

Werder/Havel, Eisenbahnstraße 174/175

Remisen-Häuser

---

## **Baureinigung**

Die Wohnungen werden besenrein gereinigt übergeben.

## **Außenanlagen**

### Freifläche /Garten / Sondernutzungsfläche:

Die Gestaltung der Freifläche erfolgt nach Außenanlagenplan.

Die Außenanlage wird zu den Nachbarn durch die vorhandenen Mauern und durch Hecken zu den anderen Sondernutzungseinheiten abgetrennt.

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

Die weitere Gestaltung der Gärten obliegt den Erwerberrn.

## **Tiefgarage - betrifft Einheit 6.3 SE 25**

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.

Im Bereich der Einfahrt wird eine Wassereinflaufrinne installiert, die das Regenwasser in die Abwasserführung leitet.

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 installiert. Die Tiefgarage erhält eine separate Zählleinrichtung 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 Tiefgarage erhält Beschilderungen für einzelne Stellplätze sowie den Weg zum Treppenhaus (Fluchtwegskennzeichnung).

# Baubeschreibung

Plettenberg´s Gärten

Werder/Havel, Eisenbahnstraße 174/175

Remisen-Häuser

## BAUBESCHREIBUNG | AUSSTATTUNG

### Vorbemerkung

Auf Grund der Exklusivität und der Hochwertigkeit des Bauvorhabens beabsichtigt die Plettenberg GmbH & Co.KG die Baubeschreibung vor der Beurkundung des notariellen Kaufvertrages mit jedem Kunden zu personalisieren.

### 1. Wohnungsplanung

Grundrissänderungen sind nur unter Berücksichtigung von statischen und technischen Vorgaben, sowie dem Baufortschritt möglich.

### 2. Bodenbeläge

Für alle Räume, die keinen keramischen Belag erhalten, wird ein Zweischichtparkett mit einer Nuttschicht von mind. 3 mm verwendet, Material: Zweischichtparkett Eiche, geölt oder lackiert. Der im Kaufpreis enthaltene Betrag für das Material (Parkett, Sockelleisten) und die Verlegung betragen bis 55,00 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.

Werden andere Materialarten als Eiche gewählt muss die Eignung für Fußbodenheizungen nachgewiesen sein.

Die Verlegung geschieht nach dem aktuellen Stand der Technik durch einen zugelassenen Fachbetrieb. Als Sonderwunsch können verschiedene Bodenbeläge geliefert werden.

### 3. Fliesenarbeiten: Bäder und Gäste Bad

Die Böden werden komplett gefliest. Die Wände werden im Spritzwasserbereich gefliest – Duschen türhoch, bis ca. 2,11 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 55 Euro/m<sup>2</sup> brutto.

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

### 4. Fliesenarbeiten: Küche, Abstellräume, Hobbyräume

Die Böden werden komplett gefliest. Der im Kaufpreis enthaltene Preis für Fliesen, Verfugung und Verlegung in den Küchen beträgt bis 65 Euro/m<sup>2</sup> brutto. Die Bemusterung der Fliesen, sowie die Farbe der Verfugung erfolgt durch jeden Käufer individuell.

# Baubeschreibung

Plettenberg´s Gärten

Werder/Havel, Eisenbahnstraße 174/175

Remisen-Häuser

---

## 5.Sanitäraustattungen

### Masterbad

#### Waschtisanlagen

- 2 Stück Waschtische B= 600 mm nach Entwurf Architekt und Auswahl Ausstattungsliste mit deutschem Marken-Waschbecken (Fabrikat: V&B, Keramag, Vigour oder vergleichbar)  
Sanitärkeramik, weiß mit Einhebelmischarmaturen  
Oder Alternativ dazu 1 Stück Waschtisch B = 800 mm mit Unterschrank und einem Einhebelmischer
- 1 Spiegel (Höhe mindestens wie Innentüren in Wohnungen)

#### WC Anlage

- 1x Tiefspül-Wand-WC aus Sanitärkeramik, weiß, gemäß Ausstattungslinie
  - Rimless ( randlos)
  - WC Sitz aus Kunststoff mit Absenkautomatik
- WC Spülung , Drückerplatte gemäß Ausstattungslinie

#### Bidet

nach Planung in SE 23 und SE 25

- mit Armatur

Gegen Aufpreis ist eine beschichtete bzw. oberflächenvergütete Keramik erhältlich.

#### Badewannenanlage

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

#### Duschanlage

- 1x bodengleiche Dusche mit Systemablauf Rinne oder Wandablauf  
oder
- 1x Duschfläche aus keramischen Material

#### Armaturen als

- 1x Duschkopf mit Deckenanschluss, gemäß Ausstattungslinie
- 1x Handbrause mit Brausehalter und Brauseschlauch, gemäß Ausstattungslinie
- 1x Wandaufbau Thermostatarmatur gemäß Ausstattungslinie

# Baubeschreibung

Plettenberg´s Gärten

Werder/Havel, Eisenbahnstraße 174/175

Remisen-Häuser

---

## Gäste WC

WC-Anlagen in SE 23, 24 und SE 25

je in Ebene 0 und Ebene 1 bestehend aus :

1 Waschtisch mit Einhebelmischer Armatur

1 Wand Tiefspül WC mit WC Sitz in kompakter Bauweise

Als Sonderwunsch können in Ebene 0 Duschen eingebaut werden, diese müssen ggf. mit einer Hebeanlage betrieben werden.

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

Alle vorgenannten Sanitärausstattungen unterliegen einer kontinuierlichen Produktpflege seitens der Hersteller und Lieferanten. Der Verkäufer behält sich vor, alle genannten und gezeigten Sanitärausstattungen gegen gleichwertige Ausstattungen auszutauschen, wenn diese auf Grund der Modellpflege vom Hersteller und Lieferanten nicht mehr lieferbar sind.

## 6. Innentüren

Die Innentüren haben eine Höhe von 2110 mm und werden gemäß Ausstattungslinie ausgeführt.

Als Sonderwunsch sind in Abstimmung mit der Bauleitung sind andere Türen und Zargen möglich Z.B. Lacktüren oder Furniertüren.

Als Sonderwunsch sind möglich Lichtausschnitte oder Ganzglastüren.

Als Sonderwunsch sind andere Türgriffe möglich

## 7. Elektroausstattung

- gemäß Grundrissplanung genährt Ausstattungswert 2 gemäß RAL-RG 678

- Installationsmaterial der Firma J, Berker, Gira oder gleichwertig

- 1 x Elektroanschluss für den Anschluss einer Sauna bis 7KW

## Baubeschreibung

Plettenberg´s Gärten

Werder/Havel, Eisenbahnstraße 174/175

Remisen-Häuser

---

### 8. Terrassen

#### 8.1 Dach - Terrassen: (Obergeschosse)

Fliesenbelag aus Feinsteinzeugplatten im Format 60x60cm oder Natursteinplatten wird lose, mit Stelzlagern auf einer Bautenschutzmatte auf der Dachdichtung und Dämmebene verlegt.

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

#### 8.2. Gartenterrassen ( zu ebener Erde)

Die Terrassen werden aus Plattenbelag aus Feinsteinzeug, im Format 60x60cm oder Natursteinbelag in Splitt verlegt.

Als Sonderwunsch kann ein Holzterrassenbelag auf Holzkonstruktion gewählt werden.

# **Baubeschreibung**

Plettenberg´s Gärten

Werder/Havel, Eisenbahnstraße 174/175

Remisen-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.

Die Wärme- und Schalldämmung wird berücksichtigt, soweit diese Forderungen mit der Konstruktion des Hauses in Einklang zu bringen sind. Die Werte der Wärme- und Schalldämmung entsprechend DIN und derzeit gültiger Verordnung sind in der Altbausanierung nicht hundertprozentig zu erreichen.

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.