

# Bau- und Leistungsbeschreibung

## Schlie Leven, Schleswig

„SCHLEI BLICK“, WOHNEN MIT 93 WOHN EINHEITEN + TIEFGARAGE



**Bauherr**  
**Wohnen "Auf der Freiheit, Schleswig" GmbH & Co. KG**  
**Marburger Straße 112, 35396 Gießen**

## Inhaltsverzeichnis

1. Allgemeine Projektbeschreibung	3
1.1 Standort	3
1.2 Projektbeschreibung	3
1.3 Allgemeine Vorbemerkungen und Hinweise	4
1.3.1 Grundlagen der Bauausführung	4
1.3.2 Schallschutz	5
1.3.3 Brandschutz	5
1.3.4 Wärmeschutz	5
1.3.5 Barrierefreiheit	6
1.3.6 Hausanschlüsse / Versorgung	6
1.4 Wärmeübergabe (Low-Ex-Wärmeversorgung)	6
1.5 E-Mobilität	7
1.6 Bemusterung	7
2. Bau- und Leistungsbeschreibung	7
2.1 Baukonstruktion / Rohbau	7
2.2 Ausbau	10
2.3 Haustechnik	15
2.4 Tiefgarage	21
2.5 Außenanlagen	22
3. Hinweise, Wartung, Reinigung, Pflege, Küchen	23

## 1. Allgemeine Projektbeschreibung

### 1.1 Standort

Das zukunftsorientierte Wohnquartier „**Schlei Blick**“ ist Teil des neuen Stadtviertels „Schlie Leven“ in der Wikingerstadt Schleswig und zeichnet sich durch eine traumhafte Lage in unmittelbarer Nähe zur Schlei aus. Hier verbindet sich ganzheitliches Wohnen mit entspanntem Leben. Das weiträumig erschlossene Neuland am Wasser ist geprägt durch seine lebensfrohe Generationenvielfalt. In „Schlie Leven“ trifft Jung auf Alt, Stadt auf Natur, Nachhaltigkeit auf Exklusivität. Das neue Quartier ist durch sein reichhaltiges Angebot aus Kunst, Kultur, aktivem Leben, Gastronomie und Sport ein kleines urbanes Dorf mit jeder Menge Abwechslung und bietet außerdem eine umfassende und ganzjährig gewährleistete Versorgung und Infrastruktur, sodass perfekte Bedingungen für einen festen Wohnsitz in Wassernähe gegeben sind. Der Uferbereich mit Promenade und Badestellen lädt bereits heute zum Verweilen ein. „Schlie Leven“ erhält ein ganz besonderes Flair – modern, urban und nachhaltig zugleich.

Die Stadt Schleswig ist durch die direkte Anbindung an die Autobahn A7 sowie die Bundesstraßen 76, 77 und 201 sehr gut erreichbar. So können die folgenden Städte schnell und einfach erreicht werden.

Flensburg	ca. 40 km;	Kiel	ca. 60 km
Sylt	ca. 80 km,	Lübeck	ca. 140 km
Hamburg	ca. 135 km;	Sonderburg (DK)	ca. 85 km

### 1.2 Projektbeschreibung

Das Bauvorhaben liegt im Areal des Bebauungsplans 103 „Auf der Freiheit–Westteil“ der Stadt Schleswig und wird auf dem Baufeld V, einem eigenständigen Flurstück (Flurstücknummer 540), errichtet. Dieses Flurstück weist eine Grundstücksfläche von 8.891 m<sup>2</sup> aus.

In einem Ensemble aus sieben einzeln stehenden Häusern (A-G) mit jeweils drei Vollgeschossen und einem Staffelgeschoss werden 93 Eigentumswohnungen mit einem Wohnungszuschnitt zwischen 60 und 165 m<sup>2</sup> bzw. 2-4 Zimmern errichtet. Diese verfügen über Balkone, Loggien, Dachterrassen oder eingefasste Terrassen.

Zwischen den Solitären erstreckt sich eine parkähnliche Außenanlage mit Gehwegen, die die innere Erschließung zwischen den Häusern gewährleistet.

Die innere Erschließung der Häuser erfolgt jeweils über ein eigenes Treppenhaus mit einem im Treppenauge liegenden Aufzug, der alle Etagen einschließlich dem Kellergeschoss mit der Tiefgarage verbindet.

Im Kellergeschoss eines jeden Hauses befinden sich die Hausanschlussräume, den Wohnungen direkt zugeordnete Abstellräume und die gemeinschaftlichen Wasch- und

## „SCHLEI BLICK“, WOHNEN MIT 93 WOHN EINHEITEN + TIEFGARAGE

---

Trockenräume sowie die Fahrradräume und weitere Nebenräume. Die Fahrradräume können über die Rampen der Tiefgarage erreicht werden, die Rolltorsteuerung erfolgt über Transponder.

In der Tiefgarage entstehen 107 Pkw-Stellplätze für die Teileigentum gebildet wird. Die Tiefgarage wird über zwei einspurige Rampen, getrennt nach Ein- und Ausfahrt, über die Straße „Am Pier“ zwischen den Häusern A und B sowie C und D erschlossen. Weitere 23 Pkw-Stellplätze mit Sondernutzungsrecht sowie Besucherparkplätze entstehen in der Außenanlage.

Der Zugang zu den Häuser A-C erfolgt straßenseitig von der nahezu in nordsüdlicher Richtung neu konzipierten Stichstraße „Am Pier“, die als Erschließungsträger durch den Bauherrn gebaut wird. Von dieser geht nördlich ein Gehweg ab, an dem sich die Zugänge der Häuser D und E befinden. Die ab dem südlichen Ende des Baugrundstücks nach Osten abknickende Straße „Am Pionierhafen“ endet kurz danach in einem Wendehammer. Angebunden an diesen Straßenabschnitt ist die Zufahrt für Pkw- und Fahrradstellplätze sowie für die Feuerwehr. Über die parkähnlich gestaltete Außenanlage können die Häuser F und G über befestigte und beleuchtete Zugangswege erreicht werden.

Die jeweiligen Hausnummern wurden durch die Stadt Schleswig wie folgt zugewiesen: Haus A – Nr. 27, Haus B – Nr. 25, Haus C – Nr. 23, Haus D – Nr. 15, Haus E – Nr. 17, Haus F – Nr. 19 und Haus G – Nr. 21.

Ein Kinderspielplatz wird gemäß dem übergeordneten Bebauungskonzept des Bebauungsplans, auf der an das Baugrundstück in östlicher Richtung angrenzenden zentralen Grünfläche errichtet.

Die Fassaden werden dem städtebaulichen (Gestaltungs-) Konzept zum B-Plan 103 folgend mit farblich abgestimmten Klinkerriemchen und Akzentflächen aus stärkeren Riemchen in Reliefstruktur gestaltet.

### **1.3 Allgemeine Vorbemerkungen und Hinweise**

#### **1.3.1 Grundlagen der Bauausführung**

Grundlage der Bauausführung bildet die Baugenehmigung, diese Bau- und Leistungsbeschreibung sowie die baurechtlich eingeführten technischen Bestimmungen und anerkannten Regeln der Technik, die zum Zeitpunkt der Bauantragstellung Gültigkeit haben.

Architektonische und technische Änderungen an dieser Bau- und Leistungsbeschreibung bleiben vorbehalten, wenn diese aufgrund behördlicher Forderungen notwendig oder aus technischen Gründen sowie durch Fachplanungen erforderlich werden. Entsprechendes gilt bei Programmänderungen von Herstellern und Lieferanten sowie bei Liefer- und Produktionsengpässen. Festgelegte

Ausführungsarten können dann durch technisch gleichwertige Produkte ersetzt werden. Der qualitative Standard bleibt unberührt.

Die Flächenberechnungen wurden auf Grundlage der Bauantragspläne und unter Berücksichtigung der Rohbaumaße erstellt. Die Terrassen, Balkone, Loggien und Dachterrassen wurden mit 50 % ihrer tatsächlichen Flächen berechnet.

Die Ausführungspläne können von den im Prospekt gezeigten Plänen, 3D-Visualisierungen, Ansichten und Darstellungen abweichen. Alle Maßangaben geben Rohbaumaße wieder.

Die in den Plänen oder in Abbildungen des Prospekts dargestellten Möbel und Einrichtungsgegenstände stellen lediglich Ausstattungsvorschläge des planenden Architekten dar. Diese gehören nicht zum Leistungsumfang.

Dies gilt insbesondere für die Küchen, die in Eigenleistung nach Abnahme und Übergabe eingebaut werden können.

Hinweis: Näheres zu den Küchen in Abschnitt 2.3 Haustechnik, Sanitärinstallation.

### **1.3.2 Schallschutz**

Hinsichtlich der Schallübertragung aus benachbarten Wohnungen und aus allgemein genutzten Fluren bzw. Treppenhäusern sowie gegen Außenlärm gelten bei der Planung und Bauausführung die Werte gemäß DIN 4109. Dennoch kann eine Wahrnehmbarkeit besonders lauter Sprache oder Musik, als auch durch Trittschallübertragung, z. B. Hüpfen, nicht gänzlich ausgeschlossen werden. Innerhalb des eigenen Wohnbereichs wird kein besonderer Schallschutz geschuldet.

### **1.3.3 Brandschutz**

Das geprüfte Brandschutzkonzept, welches der Baugenehmigung zugrunde liegt, wird umgesetzt.

### **1.3.4 Wärmeschutz**

Der energetische Standard richtet sich nach den aktuellen Anforderungen gemäß Gebäudeenergiegesetz (GEG 2020). Zusätzlich werden die Normen aus der Bundesförderung für effiziente Gebäude (BEG) Effizienzhaus-Stufe 55 mit dem Zusatz Erneuerbare-Energien-Klasse, z. B. Luftdichtigkeitsprüfung (Blower-Door-Test), erfüllt.

Da die Wärmeschutzkonzeption aus technischen Gründen nachträglich nicht mehr geändert werden kann, gilt diese auch dann, wenn etwa bis zur Abnahme für noch nicht baurechtlich genehmigte Vorhaben neue, strengere Bestimmungen in Kraft treten sollten.

### 1.3.5 Barrierefreiheit

Die Hauseingänge der Gebäude sind über die Wege der Außenanlage barrierefrei zu erreichen. Ebenfalls ist ein barrierefreier Zugang von und zu der Tiefgarage über die Aufzüge gewährleistet.

In jedem Haus gibt es einzelne Wohnungen, deren Wohnungsgrundrisse und Ausführungskriterien die Vorgaben aus der Landesbauordnung für Barrierefreies Bauen erfüllen.

### 1.3.6 Hausanschlüsse/Versorgung

Die Ver- und Entsorgungsleitungen für Wasser, Abwasser, Strom, Glasfaser, Fernwärme und Telekommunikation werden auf dem Grundstück von den Gebäuden bis zur Straße verlegt und an das Versorgungsnetz angeschlossen.

## 1.4 Wärmeübergabe (Low-Ex-Wärmeversorgung)

Im Gebiet des Bebauungsplans Nr. 103 „Auf der Freiheit-Westteil“ haben es die Stadtwerke SH übernommen ein modernes Niedrigtemperatur-Wärmenetz (Low-Ex-Wärmenetz), überwiegend gestützt auf Umweltenergiequellen, zu errichten.

Hauptwärmequelle für das Low-Ex-Wärmenetz stellen Großwärmepumpen dar. Als Umweltwärmequellen für die Großwärmepumpen wird Energie aus Abwasser über einen Abwasser-Wärmetauscher und Energie aus dem Erdreich über Erdkollektoren nutzbar gemacht. Der benötigte Strom für die Großwärmepumpen wird zum Großteil aus Photovoltaikanlagen und aus zentralen Kraft-Wärmekopplungsanlagen bereitgestellt.

Aus diesem Versorgungsnetz werden die Neubauten mit einer Vorlauftemperatur von maximal 45 °C versorgt. Diese niedrigen Systemtemperaturen minimieren zum einen die Leitungsverluste im Fernwärmesystem und bieten zum anderen die Möglichkeit umweltfreundliche Wärmequellen wie Wärmepumpen in das System zu integrieren. So kann das Wärmenetz besonders effizient betrieben werden.

Das Temperaturniveau des Low-Ex-Netzes ist für die Heizwärmeversorgung über Flächenheizungen bereits ausreichend. Die Wärmeübergabe erfolgt in jeder Wohnung an sogenannten Wohnungsstationen. In diesen Wohnungsstationen wird auch das Trinkwarmwasser *hygienisch* im Durchflussprinzip mit Temperaturen bis 39 °C bereitet. Höhere Warmwassertemperaturen bis 60 °C (*bei einer Zapfmenge bis 7 l/min. bei sekundär 38/60 °C*) können individuell über eine in die Station integrierte elektrische Nacherwärmung erreicht werden. Die Wärmeübergabestationen verbleiben im Eigentum der Stadtwerke SH.

Die Ablesung der verbrauchten Wärme erfolgt über einen digitalen, fernauslesbaren Wärmemengenzähler. Der Verbrauch des Trinkwassers wird über einen analogen Wasserzähler ermittelt. Beide Zähler sind in der Wohnungsstation verbaut.

### 1.5 E-Mobilität

Die Tiefgarage und die Stellplätze im Freien werden mit einer Ladeinfrastruktur für Elektromobilität ausgerüstet, die über ein Lastmanagementsystem gesteuert wird. Dieses System wird von der Stadtwerke SH installiert und betrieben. So kann jeder Eigentümer eines Tiefgaragenstellplatzes und jeder Sondernutzungsberechtigte eines Stellplatzes im Freien mit der Stadtwerke SH einen gesonderten Versorgungsvertrag abschließen und eine Wallbox für den eigenen Stellplatz installieren lassen.

### 1.6 Bemusterung

Die Bemusterung der Wohnungen erfolgt über die digitale App „Sonderwunsch Manager“ und muss zeitnah nach rechtsgültigem Abschluss des Kaufvertrags abgeschlossen sein.

Der in der App dargestellte digitale Showroom zeigt die in dieser Bau- und Leistungsbeschreibung definierte Standardausführungen für Türen, Beschläge, Sanitärobjekte, Armaturen, Bodenbelag, Fliesenvariationen, Fliesenspiegel in der Küche anhand der Standardküchenplanung und das Elektroschalterprogramm.

Darüber hinaus werden über diese App zahlreiche Sonderwünsche angeboten, die im Zuge der Bemusterung ausgewählt und übergreifend zum Standard kombiniert werden können, z. B. Bodenbelag – Parkett, Bodenbelag – Fliesen im Format 60 x 60 cm, Badarmaturen aus Edelstahl, Badewanne mit Massagefunktion u. v. m..

Hinweis: Sollte eine Beauftragung von Sonderwünschen etc. nicht fristgerecht ausgelöst werden, wird die Leistung gemäß der Standardausführung erbracht.

## 2. Bau- und Leistungsbeschreibung

### 2.1 Baukonstruktion/Rohbau

#### Erdarbeiten

Die Erdarbeiten umfassen das Herrichten des Arbeitsraums für den Aushub der Baugrube bis zur vorgegebenen Gründungsebene der Fundamente bzw. Bodenplatte gemäß Baugrundgutachten sowie die Herstellung der Rohrleitungsgräben für die Ver- und Entsorgungsleitungen. Sofern der Grundwasserstand oder das Bodengutachten es verlangen, wird begleitend eine Wasserhaltung durchgeführt.

Nach Abschluss der Rohbauarbeiten werden die Arbeitsräume wieder verfüllt.

### **Gebäudekonstruktion/Gründung**

Fundament-, Wand- und Deckenstärken und deren jeweiliger Aufbau ergeben sich aus den Forderungen des Baugrundgutachtens, der Statik und der Bauphysik betreffend den Schall-, Wärme- und Brandschutz.

Die Gründung der Gebäude erfolgt durch eine Flachgründung in Form einer Stahlbetonplatte mit erhöhtem Wassereindringungswiderstand (Weiße Wanne gemäß den WU-Richtlinien).

In die Bodenplatte werden Fundamente der nach einschlägiger DIN-Vorschrift eingebaut, die als Potentialausgleich für die gesamte Elektroinstallation dienen.

### **Wände**

Die Außenwände des Kellergeschosses und der Tiefgarage werden aus WU-Beton (wasserundurchlässiger Beton als sogenannte „wasserdichte Konstruktion“) hergestellt und sind damit gegen das Eindringen von Wasser geschützt. Zusätzlich wird zur Einhaltung der Anforderungen des Wärmeschutznachweises und des GEG außen eine Perimeterdämmung angebracht.

Die Kellerinnenwände werden aus Kalksandsteinmauerwerk bzw. Stahlbeton hergestellt. Zum Schutz gegen aufsteigende Feuchtigkeit erhalten die Kalksandsteinwände eine horizontale Sperrschicht nach DIN.

In den Wohngeschossen werden die Außenwände, die tragenden Innenwände und Stützen sowie die Aufzugsschächte entsprechend den einschlägigen technischen Vorgaben in Kalksandsteinmauerwerk bzw. Stahlbeton hergestellt.

Nichttragende Innenwände in den Wohnungen werden als Metallständerwände mit beidseitig doppelt beplankten Gipskartonplatten und Mineralwolldämmung errichtet.

Die Verkleidungen der Vorwandinstallationen und Installationsschächte sowie die Wandverstärkungen erfolgen in Trockenbauweise mit doppelter Gipskartonbeplankung. In den Bädern werden Feuchtraumplatten verwendet.

### **Decken**

Die Geschossdecken werden in erforderlicher Stärke gemäß der statischen Berechnung als Massivdecken aus Stahlbeton oder Halbfertigteildecken mit Aufbeton (Filigrandecken) hergestellt.

Die Decken in den nicht überbauten Bereichen werden analog der Sohle in WU-Qualität hergestellt. In diesen Bereichen werden die Decken als Flachdecke ausgeführt. Die restlichen Bereiche werden je nach statischem Erfordernis mit Unter- und Überzügen ausgebildet.



In den Bädern, Gäste-WCs, Hauswirtschaftsräumen und evtl. in den Küchen können bei technischer Notwendigkeit abgehängte Decken bzw. Deckenbereiche notwendig werden.

### **Geschosstreppen/Treppenhaus**

Die Treppen und Podeste werden aus Stahlbetonfertigteilen hergestellt und durch elastische Lager trittschallentkoppelt. Die Unterseiten werden in glattem Sichtbeton ausgeführt.

### **Balkone/Loggien**

Die Balkone und Loggien werden als tragende Stahlbetonkonstruktion mit einer Abdichtungsbahn nach technischen Erfordernissen oder als wasserundurchlässiges Betonfertigteile mit entsprechenden Abdichtungsanschlüssen nach der Flachdachrichtlinie ausgeführt. Der Anschluss an das Gebäude erfolgt mit Iso-Körben zur Vermeidung von Wärmebrücken.

### **Dachkonstruktion/Dachterrassen**

Sämtliche Abdichtungsarbeiten der Flachdächer und der Dachterrassen werden mit einer genormten Dachfolie in Verbindung mit einer Gefälledämmung auf Grundlage der Flachdachrichtlinien ausgeführt. Die Dachflächen erhalten Attikaaufkantungen mit einbrennlackierten Aluminiumblende als Abschluss.

Die Dachflächen erhalten eine extensive Dachbegrünung.

Im Bereich des Treppenhauskopfes wird eine Lichtkuppel als Rauch- und Wärmeabzugsanlage (RWA) eingebaut. Diese dient dem vorbeugenden Brandschutz und soll im Brandfall den Rauch schnellstmöglich aus dem Gebäude nach außen abführen. Zusätzlich dient die Lichtkuppel als Dachausstieg zur Begehung und Wartung der Dachfläche.

### **Einfassungen/Entwässerung**

Die Mauerabdeckungen der Dachterrassen werden mit einer einbrennlackierten Aluminiumblende ausgeführt.

Die Dach- und Dachterrassenentwässerung erfolgt größtenteils über nicht sichtbare Fallrohre und Einlaufkästen aus Titanzinkblech. Speier dienen als Notabläufe.

Die Entwässerung der Loggien, Balkone und Terrassen erfolgt über Entwässerungsrinnen und sichtbare Fallrohre. Notabläufe werden als Speier ausgeführt.

## 2.2 Ausbau

### Fassade

Auf das Außenmauerwerk wird ein vollflächiges mineralisches Wärmedämmverbundsystem aufgebracht und mit farblich abgestimmten Klinkerriemchen verkleidet. Entsprechend dem mit der Stadtplanung abgestimmten übergeordneten Farb- und Materialkonzept werden Teilflächen der Fassade als Akzentflächen durch stärkere Riemchen in einer Reliefstruktur ausgebildet.

Die Untersichten der Balkone und Loggien werden streichfertig gespachtelt bzw. die Oberfläche gewalzt und erhalten einen weißen/hellen Fassadenanstrich.

Loggien erhalten eine Fassadenverkleidung mit Klinkerriemchen.

Diverse Balkone und Loggien werden mit einer Verkleidung aus z. B. Trespa, in der Farbe Weiß, versehen.

Zwischen zwei Wohneinheiten erhalten die Loggien und Dachterrassen einen Sichtschutz aus satiniertem Glas.

### Spachtel-/Putzarbeiten

Die Mauerwerkswände in den Wohnungen und Treppenhäusern erhalten einen glatten Gipsputz. Die Fertigteilwände aus Stahlbeton und die Sichtbetonstützen erhalten eine glatt gespachtelte Oberfläche in Q3. Die Gipskartonwände werden in Q3 glatt gespachtelt.

Im Untergeschoss werden Treppenhauswände, Flure und Schleusen mit einem Zementputz gefilzt hergestellt. Wände der Nebenräume im Untergeschoss erhalten eine Fugenspachtelung, wenn technisch nicht anders erforderlich. Bei den Fertigteilwänden aus Stahlbeton im Untergeschoss und der Tiefgarage werden nur die Fugen geschlossen.

In den Wohngeschossen werden die Decken in Q3 gespachtelt. Im Untergeschoss werden nur die Plattenfugen der Decken geschlossen.

### Fenster/Fenstertüren

Alle Fenster und Fenstertüren werden als dreifach verglaste Kunststofffenster nach dem neuesten Stand der Technik eingebaut. Der erforderliche Schall- und Wärmeschutz wird berücksichtigt.

Die Fensterrahmen werden zweifarbig ausgeführt – außen basaltgrau RAL 7012, innen weiß.

Einflügelige Fenster und Fenstertüren erhalten Dreh-Kipp-Beschläge. Zweiflügelige Fenster und Fenstertüren erhalten einen Dreh-Kipp- und einen Dreh-Beschlag.

## „SCHLEI BLICK“, WOHNEN MIT 93 WOHNHEITEN + TIEFGARAGE

---

Es werden Fenstergriffe aus Edelstahl eingebaut, im Erdgeschoss sind diese abschließbar.

Bodentiefe Fenster erhalten eine Absturzsicherung aus Flachstahl, pulverbeschichtet in basaltgrau RAL 7012. Im Erdgeschoss erhalten die Fenster Sicherheitsbeschläge mit Pilzkopfverriegelungen in Verbindung mit Sicherheitsschließstücken sowie einen Anbohrschutz.

Im Badezimmer erhalten die Fenster als Sichtschutz satiniertes oder foliertes Glas.

In den Fensterelementen sind Zuluftöffnungen unter Beachtung des Lüftungskonzepts und Schallschutzes integriert.

Die Innenfensterbänke mit gemauerter Brüstung bestehen in den nicht gefliesten Bereichen aus Holzwerkstoff in der Farbe Weiß.

Die Außenfensterbänke werden in Aluminium passend zu der Aussenfarbe der Fenster in basaltgrau RAL 7012 ausgeführt. Die bodentiefen Fenster an Terrassen und Balkonen erhalten keine Außenfensterbänke.

Mindestens ein Zugang zu Terrassen und Balkonen wird als Hebe-Schiebetür hergestellt. Profil und Fabrikat der Hebe-Schiebetüranlagen können von der Ausführung der Fenster abweichen. Balkon- und Terrassentüren werden schwellenfrei ausgeführt. Konstruktiv notwendige Schwellen im Bereich von Türen an Balkonen, Loggien, Terrassen und Dachterrassen sowie Ein- und Ausgängen erfüllen die maximale Toleranz von 2 cm nach DIN 18040-2.

### **Rollläden**

Alle Fenster- und Fenstertüren der Wohnungen erhalten nicht sichtbare Aufsatzrollladenkästen gemäß Fassadenkonzept mit Rollladenpanzer aus Aluminium in Führungsschienen. Die Rollläden sind elektrisch je Raum zu bedienen. An notwendigen Rettungswegen ist zusätzlich eine manuelle Bedienung vorhanden. Die Rollläden im Erdgeschoss erhalten einen Einbruchschutz gegen Hochschieben.

### **Markisen**

Die obersten Balkone und Dachterrassen erhalten eine elektrisch angetriebene Kassettenmarkisen als Sonnenschutz mit Funkmotor und Windwächter. Die Kassette der Markise ist pulverbeschichtet, passend zur Außenfarbe der Fenster. Der Farbton wurde in Anlehnung an das städtebauliche Gestaltungskonzept ausgewählt. Der Markisenstoff erhält einen ähnlichen Farbton.

### **Haustüranlage**

Die Hauseingangstür wird Aluminium oder Stahl in basaltgrau RAL 7012 gefertigt. Die Tür erhält eine Sicherheitsisolierverglasung und einen Sicherheitsschließzylinder.

## „SCHLEI BLICK“, WOHNEN MIT 93 WOHNHEITEN + TIEFGARAGE

---

Außen wird ein Stoßgriff aus poliertem Edelstahl montiert, innen ein Türdrücker in Edelstahl. Die Tür erhält einen elektrischen Drehtürantrieb.

Die Häuser erhalten Türsprechanlagen mit Kamera, die Wohnungen Gegensprechstellen mit Farbmonitor.

Vor jedem Hauseingang wird eine freistehende Briefkastenanlage für Umschlaggröße C4 mit zwei Beschriftungsfeldern je Wohneinheit installiert. Der Farbton der Oberflächenbeschichtung der Briefkastenanlage ist an das Design der Haustüranlage angelehnt.

Der Hauseingang erhält ein Glasvordach.

### **Schließanlage**

Jedes Haus erhält eine zentrale Schließanlage. Jede Wohneinheit erhält fünf Schlüssel, die passend für Hauseingangstür, Wohnungseingangstür, Kellerabstellraum, Briefkastenanlage sowie sämtliche allgemein zugängliche Kellerräume sind. Der Zutritt zu den übergeordneten Technik- und Hausanschlussräumen ist nur für befugte Personen möglich.

Es werden Schlüsseltresore zur Hinterlegung von Gebäudeschlüsseln für Noteinsätze der Feuerwehr, der Aufzugsfirma etc. angebracht.

### **Türen**

#### Wohnungseingangstüren

lichte Durchgangsbreite: min. 90 cm

lichte Höhe: 212,5 cm (Baurichtmaß)

Die Wohnungseingangstüren werden mit einem schweren Türblatt zur Erfüllung des geforderten Schalldämmmaßes ausgeführt und mit einer CPL-Oberfläche nach Standarddekor beschichtet. Die Türen entsprechen der Widerstandsklasse RC 2 mit Dreifachverriegelung und Sicherheitszylinder, der vom VdS als einbruchhemmend anerkannt wird, und erhalten zusätzlich einen Weitwinkel-Türspion. Es werden Beschläge mit Zieh- und Anbohrschutz und eine Sicherheitstürdrückergarnitur aus Edelstahl eingebaut. Die Türen entsprechen der Klimaklasse III und sind damit für Temperaturunterschiede von bis zu 20 °C zwischen Wohnung und Treppenhaus ausgelegt.

Die Holzumfassungszargen werden passend zum Türblatt mit Rundkanten ausgeführt.

#### Zimmertüren

lichte Durchgangsbreite: min. 80 cm

lichte Höhe: 212,5 cm (Baurichtmaß)

## „SCHLEI BLICK“, WOHNEN MIT 93 WOHN EINHEITEN + TIEFGARAGE

---

Die Türen mit Rundkante erhalten eine weiße CPL-Oberfläche und eine Röhrenspaneinlage. Die Holzumfassungszarge wird mit einer dreiseitigen Gummidichtung ausgeführt. Die Türen der innen liegenden Bäder und Hauswirtschaftsräume erhalten einen Unterschnitt für die Luftnachströmung der mechanischen Entlüftungsanlage. Die Badtür und die Tür des Gäste-WCs erhalten eine WC-Verriegelung.

Bemusterung über den „Sonderwunsch Manager“: Drückergarnituren mit Rosetten

### Kellertüren

Die Kellertüren mit Drückergarnituren bestehen aus Stahl und sind endlackiert. Die Türen werden entsprechend den technischen Erfordernissen des Brandschutzes teilweise als feuerhemmende Türen (FH-Türen) ausgeführt.

Die Flurtüren in den Rettungswegen, z. B. in den Schleusen zur Tiefgarage, bestehen aus Stahlblech mit Glasausschnitt. Die Türen entsprechen dem Brandschutzkonzept und sind mit einem Obertürschließer mit Freilauffunktion und Rauchmelder ausgestattet und teilweise als feuerhemmende Türen (T30) ausgeführt.

### **Schlosserarbeiten/Geländer**

Balkone, Loggien, Terrassen im Erdgeschoss und Dachterrassen erhalten feuerverzinkte, lackierte oder pulverbeschichtete Flachstahlgeländer.

Das Treppenhaus erhält ein Flachstahlgeländer und beidseitig runde Edelstahl Handläufe über alle Geschosse in einer Höhe von 85 cm. Der Handlauf wird ca. 30 cm über die erste und letzte Stufe geführt.

Die Abstellräume der Wohnungen im Kellergeschoss werden als nicht blickdichtes Trennwandsystem ausgeführt, bestehend aus einer Metallunterkonstruktion mit aufgesetzten Metallprofilen einschließlich passender Drehtür mit Profilzylinderschloss und Nummernschild.

Die Einhausung der Müllstellplätze erfolgt in einer hybriden Stahl/Alu (pulverbeschichtet) - Holz Konstruktion.

### **Estrich**

Die Wohnungen erhalten einen schwimmenden Estrich mit Fußbodenheizung auf einer Wärme- und Trittschalldämmung nach bauphysikalischen und statischen Erfordernissen.

Die erforderliche Gesamtstärke des Bodenaufbaus richtet sich nach dem Schallschutz- bzw. Wärmeschutznachweis.

Die erforderliche Abdichtung gegen Feuchtigkeit in den Bädern erfolgt mittels elastomeren Flüssigkeitsabdichtung unter Verwendung von einzulassenden Dichtbändern im Bereich der Fugen und Raumecken.

Im gesamten Keller kommt ein Verbundestrich zur Ausführung.

### **Tapezier-/Malerarbeiten**

#### Wohnungen

Alle verputzten und nicht gefliesten Wandflächen sowie die Deckenflächen innerhalb der Wohnungen werden mit Malervlies tapeziert. Sämtliche tapezierten Wand- und Deckenflächen werden mit weißer Dispersionsfarbe zweifach gestrichen.

#### Keller/Treppenhaus/Schleusen/Flure

Die Wand- und Deckenflächen im Kellergeschoss und Treppenhaus erhalten einen weißen Anstrich.

Die Treppen-, Podestuntersichten, Wände und Decken werden gespachtelt und erhalten einen Anstrich mit einer weißen, matt deckenden Farbe.

Die Abstellräume und die Nebenräume erhalten einen weißen Anstrich.

### **Fliesenarbeiten**

#### Allgemein

Im Treppenhaus wird ein rutschhemmender Belag aus Feinsteinzeugfliesen mit profilierter Ausführung der Treppenkante verlegt (60 × 30 cm). Im Hauseingangsbereich wird innen eine Sauberlaufzone mit Eingangsmattensystem flächenbündig eingebaut. Der Fußboden der Wasch-/Trockenräume im Kellergeschoss und die Schleusen zur Tiefgarage erhalten ebenfalls einen Feinsteinzeugbelag (60 × 30 cm).

Die Kellerräume ohne Fliesenbelag erhalten einen staubbindenden 2K-Anstrich, Farbe lichtgrau RAL 7035.

#### Wohnungen

Bad/Gäste-WC, Küche und Hauswirtschaftsraum erhalten einen Bodenbelag aus Feinsteinzeug verlegt im Dünnbettverfahren.

Bäder und Gäste-WCs erhalten in Teilbereichen Wandfliesen.

Die Teilbereiche werden wie folgt definiert:

- an den Wänden der Duschflächen: deckenhoch
- an den Wänden mit Sanitärgegenständen, einschließlich der Ablagen: ca. 1,50 m hoch
- die Materialübergänge erhalten einen Kantenschutz aus Edelstahl.

Die Fliesenverlegung erfolgt auf Kreuzfuge, sofern erforderlich im Drittelverband, ohne durchlaufendes Fugenbild von Boden zu Wand.

Die Fensterbänke und Ablagen der Bäder werden mit Fliesen belegt.

Wo erforderlich wird ein Fliesensockel im Material der Bodenfliesen ausgeführt.

Der Einbau von Abschlussleisten aus Edelstahl und das Verschließen der Arbeitsfugen mit Silikon gehören zum Leistungsumfang. Im Spritzwasserbereich (Boden, Wand) erfolgt eine Verbundabdichtung gemäß den Richtlinien des Zentralverbandes des deutschen Baugewerbes.

Bemusterung über den „Sonderwunsch Manager“: Im Rahmen des Standards werden acht unterschiedliche Bodenfliesen und vier Wandfliesen zur Auswahl (Format 30 × 60 cm, im Bodenbereich der Dusche Mosaikfliesen) vorgestellt.

### **Bodenbelag**

In allen Räumen der Wohnungen, in denen kein Fliesenbelag beschrieben wird, wird ein orthogonal zur Wand verlegter Tarkett-Designbodenbelag mit werkseitiger Oberflächenbeschichtung als Standardausführung eingebaut und weiße Sockelleisten aus Holz, ca. 6 cm hoch. An den Übergangsbereichen zu anderen Bodenbelägen werden Edelstahlschienen eingebaut.

Bemusterung über den „Sonderwunsch Manager“: Oberflächendekor des Tarkett-Designbodenbelags

### **Balkone/Loggien/Dachterrassen/Terrassen im EG**

Die Dachterrassen, Balkone und Loggien erhalten einen dauerhaften und rutschfesten Belag aus großformatigen Feinsteinzeugfliesen 60 × 60 × 2 cm auf Stelzlager.

Die Terrassen im Erdgeschoss erhalten Betonplatten mit hochwertiger Oberfläche im Splittbett verlegt und Kantsteine.

Bemusterung über den „Sonderwunsch Manager“: Farbe der Feinsteinzeugfliesen

## **2.3 Haustechnik**

### **Fußbodenheizung/Warmwasserversorgung**

Es wird eine Warmwasser-Fußbodenheizung mit separater Heizkreisverteilung eingebaut. Die Wärmeübergabe erfolgt über eine LowEx-Wärmeversorgung, die über die Stadtwerke SH bereitgestellt wird. Es werden alle Räume bis auf die Hauswirtschaftsräume über die Fußbodenheizung beheizt und die Temperatur mit

Raumthermostaten separat geregelt. Die Bemessung der jeweiligen Heizleistung erfolgt nach Wärmebedarfsberechnung gemäß DIN.

In den Bädern wird zusätzlich ein Handtuchheizkörper mit Thermostatventil montiert und an die Wohnungsstation/Fußbodenheizung angeschlossen.

Das Treppenhaus und die Wasch-/Trockenräume im Kellergeschoss werden jeweils durch Heizkörper temperiert.

Die Temperatur des Brauchwassers und die Wärmeübergabe werden über die Wohnungsübergabestation in den Wohnungen geregelt.

### **Lüftung**

Die notwendigen Außenluftvolumenströme zum Feuchteschutz der Wohnungen nach DIN 1946-6 als Grundlüftung, werden mittels Außenluftdurchlässen (Zuluftelement auf dem Fensterrahmen) oder durch Querlüftung generiert.

Innen liegende Hauswirtschaftsräume, Bäder und WCs erhalten jeweils eine mechanische Entlüftung. Der Lüfter wird über den Lichtschalter gesteuert und nach Ablauf der eingestellten Zeit im Nachlaufrelais automatisch ausgeschaltet. Die Luftnachströmung erfolgt über einen Unterschnitt des Türblattes.

Die innen liegenden Kellerräume erhalten Raumentlüfter. Die Steuerung der Ventilatoren erfolgt über den Lichtschalter mit Nachlaufrelais. Zusätzlich wird ein Feuchtesensor installiert.

Hinweis: Die Abzugshauben müssen mit Umluft betrieben werden. In den Wohnungen dürfen ausschließlich Kondens-/Wärmepumpentrockner verwendet werden. Die erforderlichen Außenluftmengen in den Wohnungen für den täglichen Luftaustausch werden über aktives Lüften der Bewohner erreicht.

### **Sanitärinstallation**

Die Entwässerungsleitungen werden in PVC-Rohren zum öffentlichen Netz gelegt und angeschlossen. Der Anschluss an den Straßenkanal erfolgt je nach Erfordernis über einen zwischengeschalteten Betonkontrollschacht.

Die Falleleitungen und Sammelabwasseranschlussleitungen werden aus Kunststoffrohren bzw. SML-Rohre in schallgedämmter Ausführung erstellt. Die Strangentlüftungen werden über Dach geführt. Die Hausanschlussräume und die Wasch-/Trockenräume in den Kellergeschossen erhalten einen Bodenablauf. Anfallendes Abwasser unterhalb der Rückstauenebene wird mit Hebepumpen angehoben und dem öffentlichen Kanal zugeführt.

Der Wasseranschluss erfolgt an das öffentliche Versorgungsnetz. Jedes Gebäude erhält im Hausanschlussraum, wenn notwendig eine Entkalkungsanlage.



## „SCHLEI BLICK“, WOHNEN MIT 93 WOHN EINHEITEN + TIEFGARAGE

---

Die Warm-, Kalt- und Zirkulationsleitungen sind aus Edelstahl, ab den Wohnungsabsperrungen aus Mehrschichtverbundrohr, Kunststoff- bzw. Edelstahlrohr. Die Isolierung der Rohrleitungen erfolgt nach GEG 2020.

Hinweis: Bei den Küchen, die in Eigenleistung nach Abnahme und Übergabe der Wohnung eingebaut werden können, erfolgt die vorgenannte bauseitige Installation für die unterschiedlichen Küchentypen auf Grundlage des jeweiligen Installationsplanes zum Kücheneinrichtungsvorschlag von „minimum einrichten gmbh“. Näheres hierzu in Abschnitt 3. Hinweise/Wartung/Reinigung/Pflege/Küchen.

Soweit eine Wohnung über einen ausreichend großen Hauswirtschaftsraum verfügt, wird ein Kaltwasser- und Abwasseranschluss für eine Waschmaschine eingebaut.

Der Technikraum und der Wasch-/Trockenraum im Kellergeschoss erhalten ein Ausgussbecken mit Kaltwasseranschluss.

Jedes Haus verfügt über ein Wasch-/Trockenraum, in dem für jede Wohneinheit separate Anschlüsse für eine Waschmaschine und einen Kondens-/Wärmepumpentrockner eingerichtet werden.

Hinweis: Es dürfen nur Kondens-/Wärmepumpentrockner aufgestellt werden.

### **Sanitärobjekte**

Die Standardausführung umfasst Markenfabrikate für weiße Sanitärobjekte und verchromte Armaturen.

Es werden ausschließlich wandhängende Tiefspül-WCs eingebaut. Die Unterputz-Spülkästen werden mit Drückerplatten mit Spartasten ausgestattet. Die Wandkonstruktion in barrierefreien Wohnungen wird im Bereich der Dusche und des WCs zur optionalen Montage von Stützgriffen vorbereitet.

Die Sanitärobjekte und Armaturen werden unabhängig vom Fliesenraster positioniert.

Bemusterung über den „Sonderwunsch Manager“: Preisneutrale Standardausführungen sowie auch mehrpreispflichtige Sonderwünsche auswählbar.

Die folgende Beschreibung bezieht sich auf die Standardausführung.

#### Gäste-WC (soweit vorhanden)

- 1 Handwaschbecken
- 1 Einhebel-Mischbatterie mit Ablaufgarnitur, Push-Open
- 1 Tiefspül-WC
- 1 Kunststoffstuhlsitz und -deckel mit Absenkautomatik
- 1 Papierrollenhalter

### Bad

- 1 Waschtisch 60 cm bzw. Doppelwaschtisch  
Doppelwaschtisch, sofern im Verkaufsgrundriss vorgesehen
- 1 Einhebel-Mischbatterie bzw. 2 Einhebelmischbatterien bei Doppelwaschtisch mit Ablaufgarnitur, Push-Open
- 1 Tiefspül-WC
- 1 Kunststoffstuhlsitz und -deckel mit Absenkautomatik
- 1 Papierrollenhalter
- 1 bodengleiche Dusche 120 × 120 cm
- 1 Aufputz-Brausebatterie (Thermostat einschl. Schlauchbrausegarnitur und Duschstange mit Halterung)
- 1 Badewanne mit Ablaufgarnitur, sofern im Verkaufsgrundriss vorgesehen
- 1 Wannenarmatur einschl. Schlauchbrausegarnitur und Halterung
- 1 Duschtrennung aus Glas, einseitig festmontiert, Höhe 2,00 m

Bei einem barrierefreien Wohnungsgrundriss zusätzlich oder abweichend zur Standardausführung:

- 1 Waschtisch 60 cm, unterfahrbar
- 1 Wandhaltegriff Dusche
- 1 Wandhaltegriff WC
- 1 bodengleiche Dusche 150 × 150 cm
- 1 Tiefspül-WC, Tiefe 70 cm

### **Elektroinstallation**

Die gesamte Elektroinstallation wird nach den geltenden Vorschriften des Verbandes der Elektrotechnik (VDE) ausgeführt.

Es wird eine Blitzschutz- und Erdungsanlage mit Potentialausgleich nach VDE 0190 und DIN 18015 eingelegt.

Die Hauptverteilung und die Zählerplätze der Wohnungen sind im Hausanschlussraum im Kellergeschoss installiert. Jede Wohnung erhält, sofern vorhanden, im Hauswirtschaftsraum, ansonsten nach Vorgaben des Versorgungsunternehmens, in einem Sicherungsschrank eine separate Unterverteilung mit den Sicherungsautomaten und Fehlerstromschutzschalter (FI-Schalter).

Leistungsstarke Verbraucher, z. B. Spül-, Waschmaschine, Trockner und Elektroherd, erhalten Einzelstromkreise.

## „SCHLEI BLICK“, WOHNEN MIT 93 WOHNHEITEN + TIEFGARAGE

---

Hinweis: Für die in Eigenleistung zu erbringende Küchen erfolgt die Kabelverlegung nach dem Installationsplan auf Grundlage des Gestaltungsvorschlags von der „minimum einrichten gmbh“.

Die Leitungsführungen erfolgen grundsätzlich unter Putz und sind nur im Kellergeschoss sichtbar, je nach Erfordernis in offenen Kabelrinnen, auf Kabelleitern oder in Kabelkanälen.

Jedes Haus erhält einen Glasfaseranschluss im Hausanschlussraum. Von dort wird zu jeder Wohnung die Verkabelung vorgenommen.

Jede Wohnung erhält eine Gegensprechstelle mit Farbmonitor, einer akustischen Rufunterscheidung für Hauseingangs- und Wohnungstür und Türöffnungsfunktion zur Hauseingangstür. Neben der Wohnungseingangstür wird einen Klingeltaster mit integriertem Beschriftungsfeld angeordnet.

### **Wohnungsinstallation**

Schalter, Steckdosen und sonstige Anschlussdosen des Herstellers Gira, reinweiß glänzend, Typ E werden in den Wohnungen als Großflächenprogramm komplett installiert.

Die Lage, Anzahl und Ausführung der Auslässe, Dosen und Anschlüsse erfolgt anhand der Standardplanung. Die Bedienung der Rollläden erfolgt mit einem Doppelwippschalter mit Rastfunktion im Bereich der Zimmertür.

In den Wohnungen werden keine Beleuchtungskörper installiert. Die Deckenauslässe werden nur mit Baufassungen und Leuchtmittel ausgestattet.

### Wohnraum

- 12 Steckdosen
- 2 Deckenauslässe mit getrennter Schaltung
- 2 Telefon-/Datenanschluss

### Schlafzimmer

- 6 Steckdosen
- 1 Deckenauslass
- 2 Telefon- / Datenanschluss

### Arbeits-/Gästezimmer

- 6 Steckdosen
- 1 Deckenauslass
- 2 Telefon-/Datenanschluss

Diele/Flur

- 2 Steckdosen
- 1 Deckenauslass
- 1 Video-Türöffnungsanlage
- 1 Telefon-/Datenanschluss

Küche

- 8 Steckdosen
- 1 Anschluss für E-Herd
- 1 Steckdose für Umlufthaube
- 1 Anschluss für Spülmaschine
- 1 Anschluss für Kühlschrank
- 1 Deckenauslass

Hinweis: Kücheninstallation gem. Gestaltungsvorschlag „minimum einrichten gmbH“

Es dürfen nur Abzugshauben im Umluftbetrieb eingebaut werden.

Bad

- 4 Steckdosen
- 1 Wandauslass
- 1 Deckenauslass

Gäste WC, wenn vorhanden

- 1 Steckdosen
- 1 Wandauslass
- 1 Deckenauslass

Hauswirtschaftsraum

- 1 Deckenauslass
- 3 Steckdosen
- 2 Telefon-/Datenanschluss

Balkone/Terrassen/Loggien/Dachterrassen

- 2 Steckdosen, von innen schaltbar, spritzwassergeschützt
- 2 Wandauslass mit Wandleuchte

#### Kellerabstellraum der Wohnung

2 Steckdosen

1 Deckenleuchte mit Leuchtmittel

Zählung erfolgt über den Wohnungszähler

#### **Treppenhaus/Keller/Tiefgarage/Außenanlagen**

Im Treppenhaus erhält jedes Zwischen- und Hauptpodest einen Beleuchtungskörper, ebenso der Eingangsbereich. Die Schaltung erfolgt über manuelle Taster und Bewegungsmelder mit Zeitautomatik.

In den Außenanlagen werden Pollerleuchten aufgestellt. An den Rampen werden Aufputzleuchten, an Hauszugängen werden Aufputzleuchten mit den Hausnummern montiert. Die Leuchten werden über Zeitschaltuhren mit Dämmerungsschaltern gesteuert.

In den Kellerräumen und der Tiefgarage werden Langfeldleuchten mit entsprechender Schaltung und Bewegungsmeldern montiert.

#### **Aufzug**

In jedem Gebäude ist ein barrierefreier Aufzug vorgesehen, der alle Geschosse vom Keller- bis zum Staffageschoss bedient. Der Aufzug ermöglicht auch für Rollstuhlfahrer den schwellenlosen Zugang zu den Wohnungen.

Der Aufzugsschacht wird in Stahlbeton errichtet. Die Kabine entspricht der EN 81-70, Typ 2 und verfügt über eine 90 cm breite Türöffnung und einen seitlichen Edelstahlhandlauf. Das Steuertableau ist mit einem Fern-Notruf-System ausgerüstet und entspricht den Vorgaben der DIN 18040-2.

Die Kabine erhält eine farblich akzentuierte Innenausstattung mit Spiegel und Türen aus Edelstahl. Der Boden wird mit Fliesen belegt.

#### **2.4 Tiefgarage**

Die Tiefgarage wird mit zwei einspurigen Rampen getrennt nach Ein- und Ausfahrt erschlossen. Die Betonrampen sind über einen Außentemperatursensor elektrisch beheizbar und erhalten motorbetriebene Rollgittertore. Die Bedienung erfolgt von außen über Handsender und Schlüsselschalter und von innen zusätzlich über eine Deckenzugsteuerung. Die Rampen werden über Rinnen entwässert. Die Durchfahrtshöhe der Zufahrt beträgt 2,10 m.

Die lichte Höhe der Tiefgarage liegt bei ca. 2,10 m. In Teilbereichen können aufgrund von technischen Erfordernissen geringere Höhen vorkommen.

Die Pkw-Stellplätze werden gemäß der Teilungserklärung nummeriert und markiert.

## „SCHLEI BLICK“, WOHNEN MIT 93 WOHNHEITEN + TIEFGARAGE

---

Die Be- und Entlüftung der Tiefgarage erfolgt auf natürlichem Weg über Fertigteilschächte mit Öffnungen in der Wand, Lüftungsöffnungen in der Decke und über das Rollgittertor. Hierüber werden auch die Anforderungen aus dem Brandschutzkonzept/Entrauchung sichergestellt.

Anfallendes Oberflächenwasser, von Fahrzeugen eingebrachte Feuchtigkeit und Schmelzwasser werden nicht abgeführt, sondern verdunsten frei. Für die Tiefgaragenreinigung werden zusätzlich 4 Bodenabläufe vorgesehen, eine vorübergehende Pfützenbildung ist zu akzeptieren.

Zum Schutz vor winterlichem Chlorideintrag werden der Tiefgaragenboden und die aufgehenden Bauteile im Spritzwasserbereich mit einer OS8 Beschichtung versehen, Farbe lichtgrau RAL 7035.

Hinweis: Diese Beschichtung ist vom Eigentümer-WEG/Hausverwaltung mittels eines Wartungsvertrages mindestens einmal jährlich zu überprüfen, zu warten und ggf. zu reparieren zu lassen.

### 2.5 Außenanlagen

Die Gesamtanlage wird nach den Festlegungen zur Freiflächengestaltung im Bebauungsplan mit Pflanz- und Rasenflächen, befestigten Wegen, Stellflächen für Autos und Fahrräder sowie den Feuerwehraufstellflächen und deren Zufahrten errichtet, inklusive der erstmaligen Bepflanzung.

Aufgrund der städtebaulich geforderten offenen Quartiersgestaltung werden keine Einfriedungen vorgenommen. Die nicht überbauten Teilflächen der Tiefgarage erhalten einen durchwurzelungsresistenten Abdichtungsaufbau.

Die Ableitung des Regenwassers der Dachflächen und das Oberflächenwassers erfolgt teilweise in oberirdisch verlaufenden offenen Wasserführungsmulden und Rinnenkörpern.

Die Zugänge zu den Häusern, die Fahrradstellplätze und die eingehausten Müllstellplätze werden mit Betonpflaster verlegt.

Die Außenstellplätze und Feuerwehraufstellflächen werden mit Betonpflaster in H-Form und Drainfuge, teilweise mit Rasengittersteinen, auf geeignetem, den Anforderungen entsprechenden Unterbau erstellt. Einfassungen werden soweit erforderlich mit Betonkantensteinen hergerichtet.

Für die Bewässerung der Außenanlage werden abschließbare, frostsichere Zapfstellen mit Entleerungsfunktion installiert (basierend auf einer Schlauchlänge von bis zu 25 m).

### 3. Hinweise/Wartung/Reinigung/Pflege/Küchen

#### Technische Informationen

Zur Umsetzung der bauordnungsrechtlichen Vorgaben im Hinblick auf die bauliche Barrierefreiheit ist eine schwellenfreie Türkonstruktion der Hauseingangstüren und der Türen der Balkone, Loggien, Dachterrassen und Terrassen erforderlich. Dies stellt eine Sonderlösung im Hinblick auf die Abdichtung abweichend von der DIN 18195 dar. Daher werden folgende besondere respektive zusätzliche konstruktive Maßnahmen als abdichtungstechnische Sonderlösung i. S. d. Flachdachrichtlinie vorgesehen, rinnenförmig gelagerter Entwässerungsrost (mit einem Entwässerungsanschluss) und ein Glasvordach am Hauseingang des Gebäudes zum Schutz vor Schlagregen und Spritzwasser.

Durch Setzung im Estrichbereich kann sich die Silikonfuge zwischen Wand und Fliesenbelag lösen. Hierbei handelt es sich um einen bautechnischen normalen Vorgang und keinen Mangel.

Schwindrisse, die in Putzflächen aus dem reinen Trocknungsprozess heraus entstehen, sind keine Sachmängel und haben keinen Einfluss auf die Gebäudekonstruktion.

Silikonfugen sind Wartungsfugen, vor allem im Bereich von Duschen und Badewannen bedarf es einer regelmäßigen Pflege und Wartung.

Die Badezimmer sind als moderne Wohnbäder konzipiert. Sie dienen der Pflege, Hygiene und der Regeneration. Sie sind somit keine Nassräume.

In den Küchen müssen die Abzugshauben mit Umluft betrieben werden.

In den Wohnungen und den Wasch-/Trockenräumen dürfen ausschließlich Kondens-/Wärmepumpentrockner verwendet werden.

Punktuell kann es zu Höheneinschränkungen durch technisch bedingte Lüftungskanäle, Leitungen, Kabeltrassen kommen.

#### Wartung/Reinigung/Pflege

Die allgemeinen Hinweise zur Handhabung/Spülung der Kalt- und Warmwasserleitungen zur Vermeidung von Legionellenbildung sind insbesondere auch bei längerer Abwesenheit zu berücksichtigen.

Jede Bauweise, unter Beachtung der Energieeinsparverordnung GEG 2020 und des Wärmeschutzes (DIN 4108), erfordert ein entsprechendes Wohnverhalten der Bewohner. Dazu gehört das tägliche mehrmalige Lüften (Stoßlüften) und das ständige Beheizen aller Räume in der kalten Jahreszeit. Die Heizungs- und Lüftungsregeln sind zu beachten, da ansonsten trotz einwandfreier Bauqualität durch zu hohe Luftfeuchtigkeit Tauwasser und infolgedessen ein Pilzbefall auftreten kann.

## „SCHLEI BLICK“, WOHNEN MIT 93 WOHNHEITEN + TIEFGARAGE

---

In den Neben-, Technik- und Abstellräumen können erforderliche Absperrventile und Revisionsöffnungen liegen, die stets zugänglich zu halten sind.

Die Kellerräume sind für die Lagerung von feuchtigkeitsempfindlichen Gütern nur bedingt geeignet.

Bei Rinnen und Abläufen kann es konstruktionsbedingt zu Verstopfungen bzw. Verschluss infolge von Schnee, Eis, Laub und somit zu eindringendem Wasser in das Gebäude kommen. Entsprechend sorgfältig sind diese Abläufe benutzerseitig freizuhalten.

In der Tiefgarage ist eine vorübergehende Pfützenbildung zu akzeptieren.

Die Revisionsunterlagen werden digital an die Hausverwaltung übergeben.

### Eigenleistungen/Kücheneinbau

Eigenleistungen sind aus Sicherheits- und Gewährleistungsgründen erst nach erfolgter Abnahme und Übergabe der Wohnung möglich.

Dies gilt insbesondere bei den Küchen und muss bei der erwerberseitigen Küchenplanung berücksichtigt werden.

Bauseits erfolgt die Installation der Ver- und Entsorgungsleitungen für die unterschiedlichen Küchentypen in den einzelnen Wohnungen auf Grundlage der „minimum einrichten gmbH“ erstellten Installationsplanes zum jeweiligen Kücheneinrichtungsvorschlag.

In einem gesonderten Flyer werden von der „minimum einrichten gmbH“ verschiedene Einrichtungs- und Ausstattungsvarianten vorgestellt.

Nur bei Beauftragung der „minimum einrichten gmbH“ könnte durch gesonderte Vereinbarung und Abstimmung mit der Bauleitung der Kücheneinbau bereits vor der Wohnungsübergabe begonnen werden.

### Verbrauchsmessungen

Die Verbrauchsmessung des Heiz- und Wasserbedarfs erfolgt wohnungsweise mit von der WEG/Hausverwaltung, gemäß den gesetzlichen Vorgaben anzumietenden Zähleranlagen.

Der Käufer schließt mit einem Stromversorger seiner Wahl einen Versorgungsvertrag für den Eigentumsgegenstand ab. Gleiches gilt für Telefon-, Fernseh- und Internetanschlüsse.

Die batteriebetriebenen Rauchwarnmelder werden nach den gesetzlichen Vorschriften durch die WEG (Hausverwaltung) gestellt und angebracht, inkl. Wartung.



## „SCHLEI BLICK“, WOHNEN MIT 93 WOHNEINHEITEN + TIEFGARAGE

---

### Chancen/Risiken

Chancen und Risiken einer Immobilieninvestition werden in einem gesonderten Beiblatt von der S-Immobilien-Gesellschaft Holstein mbH & Co. KG dargestellt.

### Planung/Bauleitung

HP&P Generalplanung GmbH

Marburger Straße 112, 35396 Gießen

### Vertrieb

S-Immobilien-Gesellschaft Holstein mbH & Co. KG

Markt 4, 23611 Bad Schwartau

### Herausgeber

Wohnen "Auf der Freiheit, Schleswig" GmbH & Co. KG

Marburger Straße 112, 35396 Gießen