

Baubeschreibung 4 Stadtvillen in Barth, Waldstraße 2

Es werden vier Stadtvillen mit je 4 Wohneinheiten in Barth in der Waldstraße 2 errichtet.

Alle Eigentumswohnungen sind mit Balkon oder Terrasse ausgestattet. Die Wohnungen entsprechen in der Bauweise und der Ausstattung einen gehobenen Standard. Alle Wohnungen erhalten Fußbodenheizung und Dreifachverglasung der Fenster. Jede Wohnung erhält einen PKW-Stellplatz.

1. Baugrundstück / Bebauung

1.1. Grundstück

1.1.1. Allgemeine Angaben

Bundesland: Mecklenburg-Vorpommern

Ort: Barth

Grundstücksgröße: 5.336 m²

Gemarkung: Barth

Flur: 23; Flurstücke:

1.1.2. Lage

Die Vinetastadt Barth liegt an der Ostseeküste Mecklenburg-Vorpommerns und ist staatlich anerkannter Erholungsort mit einem mildem Reizklima und sauberster, gesunder Luft. Die Stadt besitzt einen schiffbaren Zugang zur Ostsee und eine modernen Wassersport-Marina. Zwischen der Ostsee und Barth befindet sich der malerische Barther Bodden als Teil des Nationalparks Vorpommersche Boddenlandschaft. Die Stadt bildet das Tor zum Fischland-Darß-Zingst mit seiner lebendigen Kultur- und Künstlerszene, Boots-, Angel- und Wassersportmöglichkeiten, weiteren Naturschutzgebieten und natürlich dem weißen Strand und dem klaren Wasser der Ostsee. Große Rast- und/oder Brutgebiete für Kraniche und andere Wasservögel oder den Seeadler zeugen von einer überaus intakten Natur.

Die Stadtvillen selbst entstehen in einer ruhigen Wohnlage am Ortsausgang von Barth in Richtung Fischland-Darß-Zingst in einer bestehenden Eigenheimsiedlung mit gewachsener Vegetation. Zum Barther Bootshafen mit Liegeplätzen und Service-Station sind es nur wenige Gehminuten. Das Barther Stadtholz, ein größeres Waldgebiet, ist ebenso fußläufig erreichbar. Trotz städtischer Randlege gibt es eine gute Infrastruktur, kurze Wege für den Einkauf, in die Schule und eben zu Freizeit- und Erholungsmöglichkeiten. Überregional ist Barth via "Ostseeflughafen Stralsund-Barth" angebunden.

1.2. Bebauung

Das Grundstück wird mit vier Stadtvillen mit je 4 Eigentumswohnungen bebaut.

Es werden 4-Raumwohnungen (EG: ca. 125 m² Wohnfläche und im OG: ca. 117 m² Wohnfläche) errichtet. Es besteht die Option 4-Raumwohnungen in 3-Raumwohnungen umzuplanen und so zu bauen. Die Wohnungen im Erdgeschoss werden barrierefrei gebaut. Alle Wohnungen haben eine Terrasse oder einen Balkon. Zu jeder Wohnung gehört ein KFZ- Stellplatz und ein außen liegender Abstellraum.

2.0. Erschließung

Im Leistungsumfang der Ostsee-Appartement GbR sind die Hausanschlüsse für Wasser, Abwasser, Strom, Telekom und Satellitenfernsehen enthalten. Die Kosten für die Erschließungswege innerhalb des Grundstücks sind ebenfalls enthalten. Anschlussgebühren für Telefon innerhalb der Wohnungen gehen zu Lasten des Käufers.

3.0. Bauwerk

3.1. Bauvorbereitung

3.1.1. Planungsleistungen

Nachfolgende Planungsleistungen sind im Kaufpreis enthalten:

- Architektenleistungen
- Ingenieurleistungen Statik
- Energieausweis (EnEV vom 18.11.2013/ Stand 2021)
- Schallschutz: gemäß DIN 4109 (Mindestanforderung an den Schallschutz)
- Brandschutz: Einhaltung gemäß den gesetzlichen Anforderungen

3.1.2. Baustelleneinrichtung

Die Baukörper werden mittels Schnurgerüsten ausgewinkelt und abgesteckt. Die Einmessung durch einen Vermessungsingenieur wird von der Ostsee-Appartement GbR (O-A GbR) beauftragt. Die komplette Bauschuttentsorgung erfolgt durch die bauausführenden Firmen. Für die gesamte Bauzeit wird eine Bautoilette gestellt.

3.1.3. Baugrunduntersuchungen

Die O-A GbR trägt die Kosten eines Baugrundgutachtens und die Kosten für die Erstellung der notwendigen Verdichtungsprüfung des Kiesbettes.

3.1.4. Weitere Leistungen

Die O-A GbR übernimmt die Beantragung von Baustrom- und Bauwasser, sowie der Hausanschlüsse für Wasser und Strom.

3.1.5. Bauleitung

Die Bauleitung wird durch die O-A GbR ausgeführt.

3.2. Bauausführung

3.2.1. Fundament und Sohlplatte

Im Bereich des Baukörpers wird der Boden, entsprechend der statischen Berechnung, abgetragen. Das Einbringen eines verdichteten Kiespolsters gehört zum Leistungsumfang von der O-A GbR. Die Fundamente werden aus Beton entsprechend der statischen Berechnung bei angemessenem Bodendruck von mindestens 150kN/m² gegründet. Im Bereich der Fundamente wird ein Potentialausgleich nach VDE-Vorschrift eingebaut. Die Sohlplatte wird aus Beton hergestellt und erhält einen umlaufenden ca. 15 cm hohen, wärmegeprägten Sockel.

3.2.2. Entwässerung

Die Außenentwässerung bzw. die Grundleitungen innerhalb des Gebäudes werden als PVC-Rohre mit Anschluss an das bestehende Kanalnetz ausgeführt.

3.2.3. Geschosse

Das Außenmauerwerk wird als einschaliges Mauerwerk (siehe Pkt. 3.2.4.) ausgeführt. Die tragenden Innenwände werden entsprechend den statisch erforderlichen Stärken in Kalksandstein erstellt. Sie erhalten im Innenbereich einen Kalk-Gipsputz.

Alle nicht tragenden Wände werden als Trockenbau-Ständerwände errichtet (siehe Pkt. 3.2.10. – Trockenbauarbeiten).

Die Außenfensterbänke werden aus Aluminium ausgeführt. Die Innenfensterbänke werden aus Agglo-Marmor Botticino eingebaut. Bad-Fensterbänke bestehen aus Fliesenplatten. Das Haus erhält eine Betonfertigteildecke, die einen guten Schallschutz gewährleistet. Die lichten Rohbauhöhen im Erd- und Dachgeschoss betragen jeweils ca. 2,70 m.

3.2.4. Außenputz

Die Außenwände des Hauses sind ca. 38,5 cm stark und bestehen aus 36,5 cm dicken wärmedämmenden Steinen (Porenbeton) und einem ca. 2 cm dicken weißen mineralischen Außenputz (Scheibenputz, Körnung 2 mm). Der Sockelbereich wird mit einem Glattputz ausgebildet.

3.2.5. Geschossdecken

Die Geschossdecken werden als Stahlbeton-Geschossdecken gemäß statischer Berechnung hergestellt.

3.2.6. Treppen

Die Geschosstreppen und Podeste im Treppenhaus werden aus Stahlbeton hergestellt. Die Anschlüsse an andere Bauteile werden mittels schallgedämmten Auflagersystemen ausgeführt.

Der Oberbelag der Treppen erfolgt aus Fliesenbelag R9. Die Unterseiten der Treppen und Podeste werden mit glatter Oberfläche hergestellt. Handläufe sind aus Edelstahlrohr.

3.2.7. Terrassen/ Balkone

Balkone werden als Elemente aus Stahlbeton hergestellt und thermisch vom Gebäude abgetrennt.

Terrassen werden mit grauem Rechteckpflaster belegt.

3.2.8. Zimmerarbeiten

Der Dachstuhl wird aus Nadelholz der Güteklasse II, Schnittklasse A/B gemäß Statik hergestellt. Das Dach wird gemäß Zeichnungen als Walmdach ausgeführt. Die Dachneigung beträgt ca. 10°. Die Dachüberstände betragen gemäß Bauzeichnung ca. 50 cm.

3.2.9. Dachdecker- und -klempnerarbeiten

3.2.9.1. Dachdeckerarbeiten

Die Dacheindeckung besteht aus Tondachziegeln, Farbe: sintergrau oder anthrazit, einschließlich aller erforderlichen Formteile. Unter den Ziegeln wird eine atmungsaktive Unterspannbahn verlegt.

3.2.9.2. Klempnerarbeiten

Die Dachrinnen und Fallrohre werden aus Titanzinkblech als halbrunde, vor gehängte Rinne, einschließlich aller erforderlichen Formstücke installiert. Die Fallrohre werden bis Unterkante Sockel geführt und werden an die öffentliche Regenentwässerung angeschlossen.

3.2.10. Trockenbauarbeiten

Die nicht tragenden Innenwände werden als Trockenbauwände (Metallständerwand mit 2-lagiger Beplankung) errichtet. In Feuchträumen werden Feuchtraumplatten verwendet. Sanitärmodule und Steigestränge werden mit Trockenbauplatten verkleidet. Die Decke im Dachgeschoss wird mit zwischen den Bindern liegender Dämmung (Stärke entsprechend EnEV Stand 2021) versehen. Unterseitig werden diese Bereiche mit einer Dampfsperre und Trockenbauplatten verkleidet.

3.2.11. Estricharbeiten

Auf allen Fußbodenflächen wird ein schwimmender Zementstrich auf Wärme- bzw. Trittschalldämmung (entsprechend EnEV Stand 2021) mit Randdämmstreifen eingebaut. Der Fußboden im Erdgeschoss wird vor Aufnahme des Estrichbelages nach DIN 18195-4 gegen Bodenfeuchtigkeit abgedichtet.

3.2.12. Fliesenarbeiten

Es werden Fliesen im Materialwert von 30 €/m² eingebaut. Die Fliesenformate sind 30 mal 60 cm. Die Fliesen können durch die Käufer bemustert werden. Abweichungen im Materialpreis werden verrechnet.

Alle Wände in den Bädern (Fliesenhöhe: 1,50 m, Duschen 2,10 m) werden mit Fliesen im Klebeverfahren gefliest. Die Fußböden in Bädern erhalten einen Fliesenbelag im Klebeverfahren. Barrierefreie Duschbereiche werden mit entsprechenden Fliesen im Gefälle gefliest. Die Geschosstreppen und –podeste werden mit einem Fliesenbelag aus Feinsteinzeug in R9 gefliest.

Der Fußboden im Heizungsraum wird gefliest.

Anschlüsse an Böden, Wänden und wechselnden Bauteilen werden dauerelastisch verfugt. Elastische Fugen sind Wartungsfugen.

3.2.13. Fenster/ Haustür

Als Fenster werden zweifarbige Kunststoffenster im Mehrkammersystem, Fabrikat Kömmerling oder gleichwertig, mit Dreifachverglasung mit einem durchschnittlichen Gesamt U-Wert von 0,9 W/(m²K) eingebaut.

Fenster: Kömmerling 7- Kammersystem (oder gleichwertig), Profilwandstärke: 3 mm, Bautiefe: 88 mm,

Hauseingangstür: aus zweifarbigen Kunststoffprofilen mit Dreifachverglasung, Innendrücker/Rosette Edelstahl, außen Stoßgriff Edelstahl gerade 400 mm, Elektrischer Türöffner.

Innenfensterbänke werden mit Agglo- Marmor Botticino, ausgeführt.

Die Außenfensterbänke werden aus Aluminium eingebaut.

3.2.14. Innentüren

Wohnungseingangstüren werden als laminierte Türen (weiß o. gleichwertig) eingebaut. Die Türen entsprechen nachfolgende Anforderungen:

- Schallschutz nach DIN 4109 37 dB
- Mechanische Beanspruchungsklasse S
- Dreipunktverriegelung
- Umlaufende Falzdichtung
- Profilzylinder-Sicherheitsschloss
- Sicherheitsdrückergarnitur
- Absenkbare Bodendichtung
- Spion.

Wohnungsinnentüren werden als laminierte Türen (weiß o. gleichwertig) mit folgenden Anforderungen eingebaut:

- Klimaklasse 1
- mechanische Beanspruchungsklasse M
- Einlage Röhrenspan
- Zimmertürschloss mit Schlüssel
- ohne Verglasung
- Drückergarnitur- Preis pro Stück 20 Euro.

3.2.15. Maler- und Tapezierarbeiten

Alle Trockenbauflächen werden malerfertig (Q2) gespachtelt und geschliffen. Wand- und Deckenflächen in den Wohnungen werden mit Malervlies tapeziert und erhalten einen weißen Dispersionsanstrich. In Anschlussbereichen Wände/ Decken werden Acrylfugen ausgebildet. Acrylfugen sind Wartungsfugen.

Die Wände im Treppenhaus werden mit Glasvlies tapeten tapeziert und erhalten einen weißen Dispersionsanstrich.

Decken in Treppenhäusern und Treppenunterseiten sowie die Hausanschlussräume erhalten einen weißen Anstrich.

3.2.16. Bodenbelagsarbeiten

Alle Wohnräume, Küchen, Zimmer, Dielen und Abstellräume erhalten einen Vinylboden (Materialpreis 23 €/m²) inklusive Sockelleisten.

Der Einbau von Parkett-, Laminat- oder textilen Böden ist möglich. Mehr- oder Minderpreise werden verrechnet.

3.2.17. Metallbau- und Schlosserarbeiten

Die Treppengeländer der Geschosstreppen werden aus Stahlprofilen gefertigt. Die Oberfläche erhält einen Anstrich.

Handläufe werden aus Edelstahl gefertigt.

Die Unterkonstruktion der Brüstungsgeländer der Balkone werden aus feuerverzinkten Stahlprofilen mit anschließender Pulverbeschichtung in RAL-Farbtönen gefertigt. Die Geländerfüllung besteht aus Verbundsicherheitsglas (matt). Als Handlauf wird ein Edelstahlrohr d = 42,4 mm aufgeschweißt.

3.2.18. Briefkastenanlage

Jedes Haus erhält eine außenstehende Briefkastenanlage.

3.2.19. Schließanlage

Sämtliche Wohnungseingangstüren, die Außentür und die Türen der außen liegenden Abstellräume werden mit Profilzylindern einer Schließanlage ausgestattet. Jede Wohneinheit erhält 4 WE- Schlüssel.

4.0. Elektroinstallation

Jede Wohneinheit erhält einen Elektrozähler im Hausanschlussraum, sowie eine Elektrounterverteilung in der Wohnung.

Darin sind die notwendigen Schutz- und Schaltgeräte eingebaut. Gemeinschaftsanlagen werden über Allgemeinverteiler und separate Zähler versorgt. Die Zähler befinden sich im Hausanschlussraum.

Das Schalter- und Steckdosenprogramm ist vom Hersteller Merten M 1 weiß o. gleichwertig vorgesehen.

Die Lieferung und Montage einer Sprechanlage der Marke TCS mit einer Sprechstelle in der Wohnung ist im Lieferumfang enthalten. Die Sprechanlage befindet sich im Bereich der Hauseingangstür.

Im Bereich des Hauseinganges werden Außenleuchten mit Dämmerungsschalter montiert.

Die Beleuchtung des Treppenhauses erfolgt durch Wand- und Deckenlampen, LED, über Tastschalter.

4.1. Antennenanlage

Es wird eine digitale Satellitenanlage eingebaut.

4.2. Elektrische Ausstattung der einzelnen Wohnräume

1. Diele

1 Stk. uP Kreuzschaltung mit 3 Schalter für 1 Brennstelle

1 Stk. uP Steckdose neben Schalter

1 Stk. Sprechstellenanschluss

2. Wohnzimmer

1 Stk. uP Wechselschaltung Balkon/Terrasse für 1 Brennstelle

1 Stk. uP Steckdose neben Schalter

- 2 Stk. uP Steckdose einfach
- 3 Stk. uP Steckdose doppelt
- 1 Stk. uP Antennenanschlussdose
- 1 Stk. uP Datenanschlussdose

3. Kinderzimmer/ Schlafzimmer

- 1 Stk. uP Ausschaltung für 1 Brennstelle
- 1 Stk. uP Steckdose neben Schalter
- 3 Stk. uP Steckdose einfach
- 1 Stk. uP Steckdose doppelt
- 1 Stk. uP Antennenanschlussdose
- 1 Stk. uP Datenanschlussdose

4. Küche

- 1 Stk. uP Ausschaltung für 1 Brennstelle
- 1 Stk. uP Steckdose neben Schalter
- 3 Stk. uP Steckdose einfach
- 1 Stk. Herdanschlussdose
- 1 Stk. uP Steckdose für Kühlschrank
- 1 Stk. uP Steckdose für Geschirrspüler
- 1 Stk. uP Steckdose für Mikrowelle
- 2 Stk. uP Steckdose doppelt für Arbeitsfläche
- 1 Stk. uP Steckdose einfach für Arbeitsfläche
- 1 Stk. uP Steckdose für Dunstabzugshaube

5. Bad

- 1 Stk. uP Serienschaltung für 2 Brennstellen (1 Decken- und 1 Wandauslass)
- 1 Stk. uP Steckdose neben Waschtisch, 2 Stk. uP Steckdosen für Waschmaschinen- und Trockneranschluss

6. Gäste-WC

- 1 Stk. uP Serienschaltung für 2 Brennstellen (1 Decken- und 1 Wandauslass),
- 1 Stk. uP Steckdose neben Waschtisch

7. Abstellraum

- 1 Stk. uP Ausschaltung für 1 Brennstelle
- 1 Stk. uP Steckdose neben Schalter
- 1 Stk. Multimediaverteiler
- 1 Stk. Unterverteilung Elektro

8. Balkon/ Terrasse

- 1 Stk. uP Serienschaltung mit FR- uP
- 1 Stk. uP Außensteckdose und 1 Stk. Brennstelle

9. Außenliegender Abstellraum

- 1 Stk. Iso-Ovall-Leuchte FR
- 1 Stk. FR Schalter/ Steckdose Kombi aP

5.0. Heizungs-/ Lüftungs- und Sanitärinstallation

5.1. Heizungsinstallation

Wärmeversorgung

Jede Stadtvilla wird über eine effiziente Luftwärmepumpe von Buderus (oder gleichwertig) für die Raumheizung und Warmwasserbereitung versorgt.
Es wird ein Energieausweis nach EnEV erstellt.

Wärmeverteilung

Für die Wärmeverteilungsleitungen werden Mehrschichtverbundrohre aus Kunststoff in entsprechender Dimension verlegt. Die Dämmung sämtlicher Wärmeverteilungen erfolgt nach EnEV Stand 2021.

Wärmeübergabe

Die Wärmeübergabe in sämtlichen Wohnungen erfolgt über eine elektronisch geregelte Fußbodenheizung (Vorlauf/ Rücklauf = 35°C/ 28°C).
Es werden AP- Raumthermostate eingebaut. Die Heizkreisverteiler werden Aufputz eingebaut und sind weiß.
In den Bädern werden weiße Handtuchheizkörper (60cm*120cm), Modell Cosmo, eingebaut.

5.2. Sanitärinstallation

Sanitärobjekte

Es werden Sanitärobjekte in Markenqualität eingebaut, Farbe Weiß.
Die Erdgeschosswohnungen werden mit gefliesten barrierefreien Duschbereichen ausgestattet.
Als Bodenablauf wird ein Einlauf Fabrikat Conel mit Aufsatz aus Edelstahlrost (10cm*10cm) eingebaut.
Der Einbau von Duschtrennungen und Duschvorhängen ist grundsätzlich nicht im Leistungsumfang erhalten!
Sie können aber bei der Bemusterung nachgeordert werden.

Objektliste

- Keramik: Waschtische: Modell D-Neo von DURAVIT, Breite Bad 65 cm, Gäste-WC 45 cm
WC- Anlage: Modell D-Neo von DURAVIT als Wand- Tiefspül- WC mit WC- Sitz mit Deckel
- Stahl: Stahlblechbadewannenanlagen: Kaldewei, Abmaße 170cm*75 cm, mit Wannenträger
Duschanlagen OG: Kaldewei als flache Dusche, Abmaße 100cm*100cm, mit Wannenträger

Armaturen: Badewannenanlagen DURAVIT, D-Neo mit Wassersparfunktion
Duschanlagen: DURAVIT, D-Neo, Einhand-AP-Brausebatterie verchromt
Waschtische: DURAVIT, D-Neo, Einhandwaschtischbatterie

Alle Wohnungen erhalten wandhängende WC- Anlagen mit Vorwandmodul. Für die Waschtisanlagen werden Einhandarmaturen eingebaut.

Alle Bade- und Duschwannen werden mit Aufputzbrausebatterien mit Brausehalter und Brauseschlauch ausgerüstet. Spiegel, Papierrollen- und Handtuchhalterungen sind im Leistungsumfang nicht enthalten.

Waschautomaten-/ -anschlüsse

Alle Wohnungen verfügen im Bad über einen Waschautomatenanschluss.

Spülenanschlüsse

Jede Wohnung verfügt in der Küche über einen Spülenanschluss.

Anschluss Geschirrspüler

Jede Wohnung verfügt in der Küche über einen Geschirrspüleranschluss.

Bewässerung

Für die Trinkwasserleitungen wird Mehrschichtverbundrohr aus Kunststoff eingebaut.
Sämtliche Warmwasserleitungen werden nach Vorgaben der gültigen EnEV Stand 2021 gedämmt.

Entwässerung

Für die Abwasserleitungen im Gebäude werden Schallschutzrohrleitungen installiert.

Sonstige Installationen

Im HA- Raum wird ein Ausgussbecken installiert.

6.0. Außenanlagen

Zuwegungen und die KFZ-Stellplätze werden mit grauem Rechteckpflaster gepflastert.

Abgrenzungen erfolgen mit Betonborden.

Grünflächen werden mit Mutterboden verfüllt und mit Raseneinsaat angelegt.

Entlang der Gebäudefassaden verläuft ein Spritzschutzstreifen mit Füllung aus Grobkies und Begrenzung aus Betonborden.
Der außen liegenden Abstellräume werden aus Holz (Lärche) errichtet.

7.0. Sonstiges

7.1. Bauausführung

Die Bauausführung erfolgt auf der Grundlage der Baugenehmigung, den geltenden Verordnungen und Richtlinien der Behörden, den zum Zeitpunkt der Baugenehmigung gültigen DIN- Vorschriften mit Ihren ergänzenden Bestimmungen, den anerkannten Regeln der Bautechnik und dieser Baubeschreibung.

Änderungen, bei denen die Qualität nicht wesentlich verändert wird, sowie Änderungen durch Weiterentwicklung und Auflagen der Behörden oder aufgrund statischer Erfordernisse bleiben vorbehalten. Maßabweichungen bis zu 3% bleiben unberücksichtigt.

Die in den Bauplänen dargestellten Einrichtungsgegenstände und Ausstattungen (Küchen, Schränke, sonstige Möbel) sind nicht Bestandteil dieser Baubeschreibung. Sie gehören nicht zum Leistungsumfang der O-A GbR.

Das gilt ebenso für PKW und sonstige Gegenstände in Außenanlagen.

7.2. Wohnflächenberechnung

Die Berechnung der Wohnfläche erfolgt nach der Wohnflächenverordnung (Stand Januar 2004).

Abweichungen bis zu 3% nach Fertigstellung gelten als vereinbart.

7.3. Sondernutzungsrechte

Die Regelung von Sondernutzungsrechten wird in der Teilungserklärung festgelegt.

7.4. Verwaltung

Die Verwaltung, Instandhaltung und Reinigung, nach Bauabnahme, ist Sache der Eigentümergemeinschaft.
Ebenso die Pflege der Außenanlagen, Grünflächen, Zuwegungen und Stellplätze.

Greifswald, Stand Juli 2021