



## **Ferienwohnungen „Badeweg“**

**Badeweg 15, 23863 Scharbeutz**

## **Bau- und Projektbeschreibung**

**Stand 06.04.2011**

### **Inhaltsverzeichnis:**

#### **1. Allgemeine Projektbeschreibung**

- 1.1 Standort/Lage
- 1.2 Objektbeschreibung

#### **2. Leistungsbeschreibung**

- 2.1 Vorbemerkung
- 2.2 Konstruktionsbeschreibung, Rohbauarbeiten
- 2.3 Ausbau, Ausstattung
- 2.4 Haustechnik
- 2.5 Ausbau Kellerräume
- 2.6 Tiefgarage
- 2.7 Außenanlagen
- 2.8 Sonderausstattung
- 2.9 Schlussbemerkung

## **1. Allgemeine Projektbeschreibung**

### **1.1 Standort/Lage**

Die Gemeinde Scharbeutz liegt unmittelbar an der Ostsee in der Lübecker Bucht. Das Grundstück grenzt direkt an den Kurpark und liegt innerhalb eines Wohngebietes mit teilweiser Nutzung als Ferienwohnungen und Einrichtungen des touristischen Bedarfs.

### **1.2. Objektbeschreibung**

Am Badeweg ist auf einem ca. 1.000 qm großen Grundstück, die Realisierung eines Neubaus mit 2 Vollgeschossen und einem Staffelgeschoß mit insgesamt ca. 620 qm Wohnfläche und 9 Wohnungen geplant. Die Errichtung erfolgt in massiver Bauweise und nach den Anforderungen der zur Zeit gültigen Energieeinspar-Verordnung (EnEV<sub>09</sub>).

Grundlage ist der Bebauungsplan 41-SCH, 4. Änderung, der Gemeinde Scharbeutz.

Im zugehörigen Untergeschoss befinden sich die Abstellkeller zu den Wohnungen, sowie eine Tiefgarage mit 6 PKW-Stellplätzen. Weitere 4 Stellplätze werden im Westen des Gebäudes als oberirdische, offene Stellplätze errichtet.

Die barrierefreie Erschließung erfolgt über ein zentrales Treppenhaus mit Aufzug von dem die einzelnen Wohn-, Eingangs- und Kellerebenen ebenfalls barrierefrei gem. Landesbauordnung zugänglich sind. Zuwegungen werden stufenlos hergestellt.

Die Erdgeschoss-Wohnungen erhalten zugehörige private Gartenflächen. Wohnungen 1 und 2 mit Terrasse, Wohnungen 3 und 4 mit Süd-Balkon. Die Wohnungen im 1. und 2. Obergeschoss verfügen alle über mindestens einen Süd-Balkon oder eine Süd-Loggia. Die beiden Penthaus-Wohnungen im Staffelgeschoss, erhalten je eine große Dachterrasse auf der Südseite.

Die Freiflächen vor und hinter dem Haus werden gärtnerisch angelegt.

## **2. Leistungsbeschreibung**

### **2.1 Vorbemerkung**

Diese Projektbeschreibung ist Grundlage für die Ausführung des geplanten Projektes.

Änderungen dieser Projekt- und Leistungsbeschreibung und der Zeichnungen sind nur vorgesehen, sofern diese aufgrund behördlicher Forderungen nötig werden oder aus technischen Gründen erforderlich sind. Das Gleiche gilt bei Programmänderungen von Herstellern und Lieferanten. Wert- oder qualitätsgleiche Ausführungen bleiben vorbehalten.

Einrichtungsgegenstände und Möblierungen in den Planzeichnungen, die in dieser Baubeschreibung nicht ausdrücklich genannt oder benannt sind, sind nicht Bestandteil des Leistungsumfanges, sondern ein Gestaltungsvorschlag.

Haustechnische Installationen wie z.B. ggf. erforderliche Rohrschächte für Wasser- und Abwasserleitungen in Bädern sowie Lüftungsleitungen etc. sind nach dem jetzigen Kenntnisstand enthalten, können sich aber in den Abmessungen oder in der Lage durch Auflagen oder Sonderwünsche geringfügig ändern.

Mit Erscheinen dieser Projektbeschreibung verlieren alle vorher erstellten und veröffentlichten Beschreibungen ihre Gültigkeit, sofern sie nicht Vertragsbestandteil geworden sind.

## **2.2 KONSTRUKTIONSBESCHREIBUNG, ROHBAUARBEITEN**

### **2.2.1 Gründung / Fundamente**

Stahlbetonsohlen und -fundamente, aus WU-Beton, Dimension, Qualität und Expositionsklassen gem. Statik.

### **2.2.2 Sohle**

Die Keller-Sohle wird im Tiefgaragen-Bereich abgescheibt und erhält eine Korodur-Einstreuung, um die Abriebfestigkeit zu erhöhen. Die sonstigen Kellerbereiche erhalten einen Estrich auf Trennlage mit staubbindendem Anstrich.

### **2.2.3 Außenwände Kellergeschoss und Tiefgarage**

Die Außenwände von Kellergeschoss und Tiefgarage werden aus WU-Beton mit Stahlbeton-fertig- oder -halbfertigteilen erstellt. Dimension, Qualität und Expositionsklassen gem. Statik.

### **2.2.4 Innenwände Kellergeschoss**

Alle tragenden Wände aus Kalksandstein (KS), gem. Statik. Nichttragende Wände aus Porenbeton. Alle Wände erhalten eine horizontale Sperrschicht gegen aufsteigende Feuchtigkeit.

### **2.2.5 Decke Kellergeschoss und Tiefgarage**

Stahlbetonhalbfertigteil-Decke, gemäß Statik.

### **2.2.6 Außenwände (oberirdische Geschosse)**

Mauerwerkswände gemäß Statik, innen verputzt, außen mit einem Wärmedämmverbundsystem mit hellem, am Treppenhaus rotem mineralischem Putz ausgeführt. Außenfensterbänke als pulverbeschichtete Alu-Fensterbänke.

### **2.2.7 Innenwände (oberirdische Geschosse)**

Alle tragenden Wohnungstrennwände, die Treppenhauswände und die Wände des Aufzugschachtes werden aus Kalksandstein oder Stahlbeton gem. Statik zu den Wohnungen zusätzlich nach den Anforderungen an den erhöhten Schallschutz erstellt (gemäß DIN 4109, Beiblatt 2, Tab. 2.1, Geschoßhäuser,  $R'_{erfW} = 55\text{db}$  für Wände und Decken). Nichttragende Wände werden in Leichtbaukonstruktionen entsprechend der schall- und brandschutztechnischen Anforderungen in F-30 bis F-90 erstellt.

### **2.2.8 Geschoss-Decken**

Stahlbetonhalbfertigteil-Decken, gemäß Statik. Unterseite mit verspachtelten Stößen. Im Staffelgeschoss wird die Holzbalkenkonstruktion mit Gipskarton verkleidet. Alle Fußböden mit schwimmendem Estrich und Trittschalldämmung.

### **2.2.9 Treppenanlage, Treppenhaus**

Stahlbetonfertigteile gem. Statik, Auflager schallentkoppelt; Treppenpodeste mit schwimmendem Estrich aus Schallschutzgründen; Alle Untersichten geglättet. KG-Treppenlauf als untermauerte Fertigteilstufen.

### **2.2.10 Balkone**

Aus Stahlbetonfertigteilen oder Halbfertigteilen.. Unterseite Raustruktur durch Rollenglättung. Entwässerung über Einläufe und Fallrohre. Brüstungen aus verzinkten Stahl-Rahmengeländern mit Füllungen aus satiniertes Sicherheitsverglasung, oberer Handlauf aus Edelstahl (V4A), Bodenbelag aus Holzdielen mit Längsnutung auf Lagerhölzern.

### **2.2.11 Dachterrassen**

Die Flachdachflächen werden mit Dampfsperre, Wärmedämmung und Dachdichtungsbahnen und Oberflächenschutz, gemäß Dachdeckerrichtlinien eingedeckt. Die begehbaren Dachterrassen erhalten einen Belag aus Holzdielen mit Längsnutung auf Lagerhölzern.

Die nichtbegehbaren Dachflächen, erhalten, soweit vorhanden und möglich, eine Kiesschüttung; Brüstungsinenseiten im Staffelgeschoss mit mineralischem Putz; Attika-Abdeckung aus Titan-Zink, Absturzsicherungen aus V4A o. glw. Rundrohr.

### **2.2.12 Dachkonstruktion, -Eindeckung und Klempnerarbeiten**

Das Satteldach wird als Holzkonstruktion aus Konstruktionsvollholz (KVH) mit Sparrenzwischendämmung (gem. EnEV<sub>09</sub>) errichtet.

Die Eindeckung der Hauptdachfläche erfolgt mit Betondachpfannen. Bei flacher geneigten Dächern kommt eine Folienabdichtung auf Vollschalung gem. Dachdeckerrichtlinien zum Einsatz. Die Tonnengewölbe der Erker im Staffelgeschoss, erhalten eine Eindeckung aus Zinkblech.

## **2.3 AUSBAU, AUSSTATTUNG**

### **2.3.1 Hauseingangstür und Klingelanlage**

Hauseingangstürelement aus Aluminium mit Isolier-Verglasung, 3-fach Verriegelung, Sicherheitsdrückergarnitur aus Edelstahl mit Profilzylinder für Schließanlage und Kernziehschutz.

Klingelanlage mit Gegensprechanlage als Wandeinbau-Tableau in Edelstahloptik, Klingeltaster mit Namensschild, Videoüberwachung ist vorgerichtet.

### **2.3.2 Briefkastenanlage**

Vor dem Hauseingang freistehende Briefkastenanlage für Umschlaggröße C4 mit Namensschild-Leerfeldern als freistehende Außenanlage, pulverbeschichtet farbig passend zur Fassade.

### **2.3.3 Treppenhaus und Aufzug**

Treppenkonstruktion wie unter Rohbauarbeiten beschrieben, Beläge aus Naturstein oder Feinsteinzeug mit Sockel, Stahlstabgeländer, lackiert, gem. Detail des Architekten mit Edelstahl- oder Echtholzhandläufen; Wände geputzt und gespachtelt mit Malervlies und hellem Dispersionsanstrich. Decken mit Raufasertapete und hellem Dispersionsanstrich.

Beleuchtung mit Glasleuchten in ausreichender Anzahl, 1 Lichtschalter je Etage, 1 Klingeltaster mit Namensschild je Wohnung, Elektroinstallation unter Putz.

Personenaufzug barrierefrei für bis zu 6 Personen, Türblätter und Rahmen incl. Türleibungsverkleidung in Edelstahl, Türweite ca. 90 cm, Handlauf einseitig aus

Edelstahl, Rückseite der Aufzugkabine mit Spiegel. Leuchtdecke gem. Detailplanung, alle Geschosse anfahrbar.

#### **2.3.4 Fenster, Balkon- und Terrassentüren**

Wärmeschutzisolierverglaste Kunststoff-Fenster, Fabrikat Kömmerling, Schüco oder gleichwertig. Außenfarbe und Aufteilung gem. Detailplanung des Architekten, teilweise als feststehende Elemente.  
Innenfarbe weiß. Fenstergriffe passend weiß. Im Erdgeschoss mit abschließbarer Fensterolive.

#### **2.3.5 Wohnungseingangstüren**

Glatte, überfälzte Türen mit Holzumfassungszarge, weiß beschichtet, umlaufende Dichtung mit absenkbarer Bodendichtung gem. DIN, Sicherheitsschloss mit Dreifachverriegelung, Sicherheitsdrückergarnitur mit Profilzylinder für Schließanlage und Kernziehschutz. Mini-Spion mit Weitwinkeloptik

#### **2.3.6 Wohnungsinnentüren**

Als glatte, überfälzte Innentür, weiß beschichtet, einschließlich passender Holzumfassungszarge. Die Wohnzimmertür erhält einen Klarglasausschnitt, Türgriffgarnituren gemäß Mustervorlage, Materialpreis bis zu 30,00 € inkl. MwSt./Garnitur

#### **2.3.7 Wand- und Deckenbeläge**

Wände geputzt und gespachtelt, tapeziert mit Malervlies und mit hellem Dispersionsanstrich gestrichen;  
Die Sanitärräume erhalten Wandfliesen in den Bereichen der Vorwandinstallationen und im Spritzwasserbereich (Höhe ca. 1,25 m), die Duschen werden ca. 2,0 m hoch gefliest, Materialpreis 30,00 € inkl. MwSt./qm.  
Die Deckenflächen erhalten eine Raufasertapete mit hellem Dispersionsanstrich.

#### **2.3.8 Fußbodenaufbau und Bodenbeläge**

In allen Räumen: schwimmender Estrich. In allen Wohnräumen und Küchen: Parkett, Teppich oder „Omega Magnum“-Designbodenbelag (Materialpreis je 30,00 € inkl. MwSt./qm), jeweils mit Fußleisten weiß, ca. 60 mm hoch.  
In Sanitärräumen: Bodenfliesen (Format bis 30 x 60) Materialpreis 35,00 € inkl. MwSt./qm, Sockelfliesen aus der Bodenfliese (Preiskategorie wie vor) geschnitten.

#### **2.3.9 Innenfensterbänke**

Die Innenfensterbänke auf massiven Brüstungen aus Granit-Naturstein („Bianco grigio“ oder „Bianco sardo“, 20 mm), Oberfläche geschliffen und poliert. (Ausnahme: Bei vorstehenden Vorwandinstallationen in Bädern werden die Fensterbänke gefliest)

#### **2.3.10 Sanitärausstattung**

Tiefspül-WC, Fabr. Duravit (z.B. Serie „Stark 3“), wandhängend einschl. Sitz und Deckel mit wassersparenden Drückerarmaturen Fabr. Geberit, Einbauspülkasten Fabr. Geberit in Vorwandinstallation;  
Handwaschbecken, Fabr. Duravit mit wassersparendem Einhebelmischer;  
Duschen als superflache Duschwannen 90/90cm Model Kaldewei Superplan o. glw., einschl. Duschatrennung als Eckeinstieg oder gem. Zeichnung mit silberfarbenen Profilen und Echtglas/ESG, Höhe ca. 1,95m, Brauseschlauch mit Handbrause und Wandstange; Armaturen Fabr. Hansgrohe.  
Waschmaschinenanschluss.

#### **2.3.11 Küchen**

Die Einbauküchen gehören nicht zum Leistungsumfang. Die in den Zeichnungen dargestellten Möblierungen stellen nur eine Gestaltungsmöglichkeit dar. Die Installationen für Wasser und Elektrizität werden gem. vorliegender Zeichnungen eingebaut.

## **2.4 HAUSTECHNIK**

### **2.4.1 Heizungsanlage**

Gas-Brennwert-Zentralheizungsanlage mit zentraler Brauchwassererwärmung und Zirkulationsleitung. Lage im Keller. Automatische Steuerung über die Außentemperatur. Solaranlage zur Unterstützung der Warmwasserbereitung und Heizung.

Alle Wohnungen erhalten Fußbodenheizung mit einem Heizkreisverteilerkasten als „In-Wand-Lösung“ (UP). Die Steuerung der Heizung in den Wohnungen erfolgt über Raum-Thermostate. Die Verbrauchsmessung erfolgt wohnungsweise. Die Installation der Messinstrumente erfolgt durch ein externes Dienstleistungsunternehmen und gehört nicht zum Leistungsumfang.

### **2.4.2 Kalt-/Warmwasserversorgung und Abwasserentsorgung**

Die Versorgung mit Warm- und Kaltwasser erfolgt zentral. Der Hauswasseranschluss erhält Trinkwasserfilter. Die Verbrauchsmessung erfolgt wohnungsweise. Die Installation der Messinstrumente erfolgt durch ein externes Dienstleistungsunternehmen und gehört nicht zum Leistungsumfang. Installation der Abwasserrohre in HT-Rohr, die Falleleitungen in Schallschutzrohr.

### **2.4.3 Kontrollierte Be- und Entlüftung**

Innenliegende Bäder/WC-Räume erhalten eine über Dach geführte elektrische und feuchtegeregelt Entlüftungsanlage, alle Wohnräume verfügen über wärme- und schallgedämmte Frischluft-Nachströmöffnungen in den Außenwänden oder als Fensterfalzlüftung.

### **2.4.4 Elektroversorgung und Ausstattung**

Die Zählung erfolgt wohnungsweise im Kellergeschoss. (Strommengenähler). Die Sicherungsverteilung wird innerhalb der Wohnung installiert. Allgemeinstrom wird separat gemessen; Schalter und Steckdosen als Flächenschalter in reinweiß Fabrikat Busch Jäger, Serie „Reflex SI“; Deckeneinbaustrahler im Staffelgeschoss sind mit dem Planer hinsichtlich des Brandschutzes abzustimmen. Rauchwarnmelder werden gem. Vorschriften der LBO installiert; Die TV-Versorgung erfolgt über Kabelanschluss.

Die Räume innerhalb der Wohnung werden wie folgt ausgestattet:

#### **a) Wohnzimmer**

- eine Wechselschaltung mit Anschluss für Deckenbrennstelle
- eine Telefon-Anschlussdose
- eine Antennensteckdose für Fernsehen
- eine Schuko-Dreifachsteckdose
- vier Schuko Doppelsteckdosen

#### **b) am Essplatz**

- eine Wechselschaltung mit Anschluss für Deckenbrennstelle

#### **c) andere Wohnräume**

- eine Ausschaltung mit Anschluss für Deckenbrennstelle
- eine Telefon-Anschlussdose
- eine Antennensteckdose für Fernsehen

- eine Schuko-Einfachsteckdose
- drei Schuko Doppelsteckdosen

**d) Schlafzimmer**

- eine Wechselschaltung mit Anschluss für Deckenbrennstelle
- eine Telefon-Anschlussdose
- eine Antennensteckdose für Fernsehen
- eine Schuko-Dreifachsteckdose
- vier Schuko Doppelsteckdosen

**e) Küche**

- eine Ausschaltung mit Anschluss für Deckenbrennstelle
- eine geschaltete Steckdose für Arbeitsplattenbeleuchtung
- fünf Schuko-Einfachsteckdosen
- zwei Schuko Doppelsteckdosen
- eine Anschlussdose für einen Elektroherd
- eine Schuko-Einzelsteckdose mit separater Zuleitung (16A)

**f) Bad**

- eine Ausschaltung mit Anschluss für Deckenbrennstelle
- eine Ausschaltung mit Anschluss für Wandbrennstelle
- eine Schuko-Einfachsteckdose
- eine Schuko Doppelsteckdose

**g) Diele/Flur**

- eine Wechselschaltung mit Anschluss für Deckenbrennstelle
- eine Schuko-Einfachsteckdose
- eine elektrische Klingel- und Türöffneranlage mit Gegensprecheinrichtung

**h) Abstellraum**

- eine Ausschaltung mit Anschluss für Deckenbrennstelle
- eine Schuko-Einfachsteckdose

**i) Balkone und Terrassen**

- eine Ausschaltung mit Anschluss für Wandbrennstelle
- eine Schuko-Einfachsteckdose, schaltbar von innen

**j) Kellerraum**

- eine Ausschaltung mit Anschluss für Deckenbrennstelle
- eine Schuko-Einfachsteckdose

**2.5 AUSBAU KELLERRÄUME**

**2.5.1 Fußböden**

Mit gestrichener Oberfläche. In der Tiefgarage abriebfest gem. Systemhersteller

**2.5.2 Wand und Deckenflächen**

Mit hellem Anstrich versehen, sofern nicht mit Wärmedämmplatten versehen

**2.5.3 Kellertüren**

Die Türen zu allgemeinen Räumen (z.B. Heizungskeller) sowie zum Treppenhaus werden entsprechend den behördlichen Anforderungen ausgeführt.

**2.5.4 Wohnungskeller**

Die Abtrennung der einzelnen Wohnungskellerräume untereinander und die Ausführung der Wohnungskellertüren, erfolgt durch ein Kellertrennwandsystem aus Leichtmetall.

## **2.6 TIEFGARAGEN**

### **2.6.1 Einfahrtstor**

als Sektionaltor mit Funkfernsteuerung und 2 Funkfernbedienungen je Einheit;

### **2.6.2 Beleuchtung und Elektroinstallation**

ausreichende Beleuchtung mit Leuchtstofflampen, Elektroinstallationen Aufputz;

### **2.6.3 Wände und Decken**

Wände im Bereich der Garagen als Sichtmauerwerk mit Fugenglattstrich und deckendem weißen Anstrich; Betondecken und -wände entgratet und deckend weiß gestrichen;

### **2.6.4 Stellplatzmarkierungen**

Stellplätze werden durch eine helle Fahrbahnmarkierung getrennt und gut sichtbar nummeriert.

### **2.6.5 Garagenrampe**

Die Rampe einschließlich der Rampenwände aus Stahlbeton, Dimensionierung und Expositionsclassen gem. Statik. Die Fahrfläche erhält einen „Besenstrich“ und im unteren Bereich eine ausreichend dimensionierte Linienentwässerung vor den Torbereichen einschl. Anschluss an die Regenwasserentwässerung.

## **2.7 AUSSENANLAGEN**

### **2.7.1 Pflasterarbeiten, Außentreppen**

Zuwegungen, Zufahrtsflächen, Stellplätze und Terrassen werden mit Betonsteinpflaster belegt. Gartentreppen aus Betonfertigteilstufen oder verzinktem Stahl mit Stabgeländer aus Edelstahl (V4A).

### **2.7.2 Beleuchtung**

Beleuchtung am Hauseingang mit Hausnummernbeleuchtung; im Bereich der Zuwegung und Zufahrt, Beleuchtung über Poller oder Wandleuchten, Schaltung über Dämmerungsschalter mit Zeitschaltuhr oder Bewegungsmelder.

### **2.7.3 Fahrradstellplätze**

1 Stück Außenfahrradabstellplätze/Ständer je Wohneinheit

### **2.7.4 Müllbehälter**

1 Sammelstandort für Müllbehälter im Bereich hinter dem Haus (Norden), gärtnerisch eingefasst, siehe Lageplan.

### **2.7.5 Grünanlage, Garten**

Die Grünanlage wird vom Gartenplaner gestaltet, die Freiflächen erhalten eine Raseneinsaat.

### **2.7.3 Sichtschutz zwischen Terrassen, Balkonen, Loggien und Dachterrassen**

Es wird jeweils ein ca. 1,80 m hohen Sichtschutz, -passend zu den Geländern mit



Füllungen aus satiniertes Sicherheitsverglasung, in der vollen Nutztiefe hergestellt.

## **2.8 SONDERAUSSTATTUNGEN**

Folgende Sonderausstattungen sind auf Anfrage möglich (nicht im Preis der Wohnungen enthalten): Rollläden im Erdgeschoss (Vorrüstung ist bereits enthalten), auf Wunsch, wenn diese rechtzeitig vor Bauausführung beauftragt werden und der geplanten Bauablauf nicht verzögert wird.

## **2.9 SCHLUSSBEMERKUNGEN**

Änderungen der baulichen Ausführung bleiben vorbehalten, soweit diese durch baurechtliche Auflagen, durch Änderung des Bauablaufs oder technischen Fortschritt beeinflusst sind. Der qualitative Standard bleibt in jedem Falle unberührt.

Grundsätzlich entsprechen alle enthaltenen Leistungen den allgemein anerkannten Regeln der Technik und den geltenden Bauvorschriften.

Alle genannten Preisangaben verstehen sich als Fachhandelspreise in € brutto.

aufgestellt: **SEG-Holstein mbH & Co. KG**, 06.04.2011