





# Alles aus einer Hand

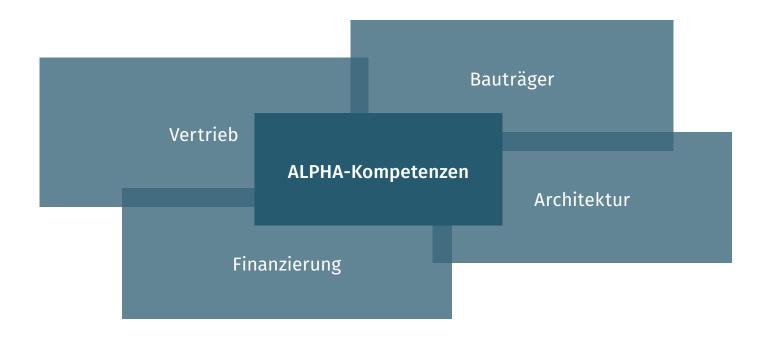
Eine Immobilie zu kaufen – als neues Zuhause, als Kapitalanlage – ist eine komplexe Angelegenheit. Von ihrer maßgeschneiderten Finanzierung ganz abgesehen. Da ist es gut, einen Partner zu haben, der von der Planung bis zur Realisierung alle Kompetenzen bündelt. So wie wir, die Alpha Projektentwicklung.

### Wer wir sind?

Ganzheitliche Denker – und Umsetzer: Projektentwickler, die vom Einfamilienhaus bis zum Großprojekt grundsätzlich großen, sehr großen Wert auf Qualität legen. Und darum schon in den ersten Planungsphasen mit allen Projektbeteiligten, also Bauträgern, Architekten und auch den Kunden zusammenarbeiten. Die effiziente Verknüpfung in allen Projektphasen schafft Synergien und sorgt für Kosten- und Termintreue. Aber wir denken auch über die reine Realisierung hinaus: Hochwertige Materialien, permanent optimierte Bautechniken senken die Neben-, Unterhaltungs- und Betriebskosten für unsere Kunden. Das ist unser Verständnis von Qualität.

### Wofür wir stehen?

Für Erfahrung. Seit mehr als 20 Jahren entwickeln und betreuen wir Immobilien in enger Zusammenarbeit mit den zukünftigen Besitzern. Das heißt, wir wissen nicht nur wie Lebensqualität gebaut wird, wir erkennen auch früh die neuen Entwicklungen auf dem Markt. Ob das die besonderen Anforderungen für seniorengerechtes Wohnen betrifft, Generationenhäuser oder die Wünsche junger Familien. Eines steht bei uns immer im Fokus: zufriedene Kunden.



### **Oualität aus Tradition**

Wir sind ein familiengeführtes Unternehmen. Partnerschaftliches, konstruktives Miteinander gehört für uns also zur DNA. Das bedeutet, hier ziehen erfahrene Projektentwickler, Architekten, Ingenieure und Immobilienfachleute alle an einem Strang, um das bestmögliche Ergebnis für unsere Kunden zu erreichen: Wohnraum zum Wohlfühlen. Mit wenig Energiekosten durch KfW-Niedrigenergiestandards. Aber jeder Menge Platz für individuelle Wünsche.

### Werte schaffen

Eine Immobilie ist erheblich mehr als Steine, Beton, Mauern und Fenster. Sie ist ein Zuhause, hat große emotionale Bedeutung. Und sie ist eine Kapitalanlage. Die passende und günstige Finanzierung bei gleichzeitiger Werthaltigkeit ist also zwingend. Darum gehören versierte Finanzberater ebenso zu unserer Crew wie Architekten. So finden wir für Sie nicht nur passende und günstige Finanzierungsmodelle – unabhängig von den großen Finanzinstituten – wir kennen die aktuellen Subventionierungsmöglichkeiten, die Risiken und die Chancen, die der Immobilienmarkt Ihnen bietet. Lassen Sie sie uns gemeinsam erschließen.

"Zusammenkommen ist ein Beginn, Zusammenbleiben ist ein Fortschritt, Zusammenarbeiten führt zum Erfolg."

Henry Ford (1863–1947), amerikanischer Großindustrieller









# Kurs Nord-Nordwest

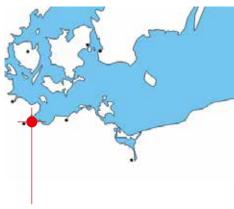
Schlutup – ein kleiner Ort zwischen Stadt und Land. Am Wasser. Am Wald. Grün. Blau. Pittoresk, idyllisch und dabei ganz modern. Es gibt nur wenige Orte, die so viele Wünsche auf einmal erfüllen können wie Schlutup, der kleinste Stadtteil Lübecks. Hier bauen wir für Sie ein neues, lichtdurchflutetes Zuhause.

## **Schlutup ist vieles**

Ein ehemaliges Fischerdorf. Ein wunderbarer Jachthafen. Ein lebendiges Örtchen mit etwa 6.000 Einwohnern und allem, was man zum guten Leben braucht: Infrastruktur und Nähe zur Stadt – es sind nur 15 Minuten und man hat den Lübecker Hauptbahnhof erreicht. Viel Grün, direkt an der westlichen Ortsgrenze beginnt das Lauerholz. Einer der schönsten Wälder mit herrlichem Eichen- und Buchenbestand. Aber Schlutup ist vor allem eins: Ein neuer Heimathafen für Sie.

### **Wasser und Weite**

Blau in allen seinen Facetten – ein herrlicher, unverbaubarer Blick auf den Unterlauf der Trave, auf den weiten Himmel von Schleswig-Holstein und den Segelhafen direkt vor der Terrasse – auch das ist Schlutup. Lebensqualität pur, ob man nun mit dem Boot schnell mal auf die Ostsee will. Oder frischen Fisch aus einer kleinen Manufaktur holen will. Oder auf dem Wochenmarkt einkaufen. Hier fehlt nichts. Weder Schule noch Bus, noch Bäcker. Und in 15 Minuten ist man mitten in Lübeck. Was will man mehr ...



53°53′ N | 10°48′ E







# Volle Kraft voraus

Ab aufs Wasser. Ab auf den Markt, ins Cafe. Das Schöne an Schlutup ist, dass es neben seiner einzigartigen Wasserlage auch auf dem Land viel zu bieten hat. Urbanes Leben genauso wie viel, viel Grün. Ideal für Familien und jeden, der gerne die Nase in die frische Luft reckt.

## Nachbarschaft

Schlutup ist kein Großstadtviertel. Es ist der kleinste Stadtteil Lübecks. Das sieht man, fühlt man. Und das ist gut so. Auch wenn das heißt, dass seine Infrastruktur vielleicht nicht so groß und vielfältig ist, wie in den anderen Teilen Lübecks. Es macht seinen Charme aus. Und keine Sorge, in Schlutup bekommen Sie alles, was man zum guten Leben braucht. Vom Bäcker über Supermärkte, Fischhändler, Wochenmarkt – bis hin zum bequemen Autobahnzubringer. Und das mit einem traumhaften Weitblick am Wasser.





01

## Kindergärten / Schulen

Ideal für die Family: Die Willy-Brandt-Grund- und Gemeinschaftsschule und 4 Kindergärten sind nur wenige Gehminuten von Ihrem Heimathafen entfernt.

04

#### Gastronomie

Direkt vor Ihrer Terrasse liegt der Segelverein von Schlutup mit seinem Clubrestaurant. Und um die Ecke können Sie es sich in gepflegten, kleineren und größeren Restaurants schmecken lassen. 02

## **Arzt / Apotheke**

Vom Allgemeinmediziner bis zum Zahnarzt. In der näheren Umgebung finden Sie alle notwendigen Ärzte, Apotheken und Physiopraxen.

05

## Lebensmittel / Einkauf

Von der Fischmanufaktur bis hin zu einem mittelgroßen Supermarkt und Bäckereien bietet Schlutup alles, was das tägliche Leben braucht. Und einmal in der Woche ist Markttag.

03

## Öffentlicher Nahverkehr

Es gibt mehrere Buslinien, die Schlutup mit dem Zentrum Lübecks verbinden. In etwa 15 Minuten können Sie ganz bequem den Lübecker Hauptbahnhof erreichen und dort das Flair der "Großen Stadt" genießen.

06

## Freizeit / Kultur

Schlutup liegt zwischen Meer und Wald und Stadt. Unschwer sich vorzustellen, wie man hier seine Freizeit gestalten kann: Segeln, Schwimmen, Radeln, Walken, Joggen und alles, was dazwischen liegt. Und da die Lübecker Innenstadt nur eine Viertelstunde entfernt liegt, ist das gesamte Kulturprogramm der Hansestadt leicht verfügbar.

# Alles klar zum Anlegen

Man kann es eigentlich nicht oft genug sagen: Es geht uns um bestmögliche Wohnqualität. Auch in Schlutup. Auch in puncto Wirtschaftlichkeit. Und in puncto Nachhaltigkeit. All das findet sich in Ihrem neuen Heimathafen wieder. Und eine Architektur, die den einzigartigen Blick auf die Trave begeistert in Szene setzt.

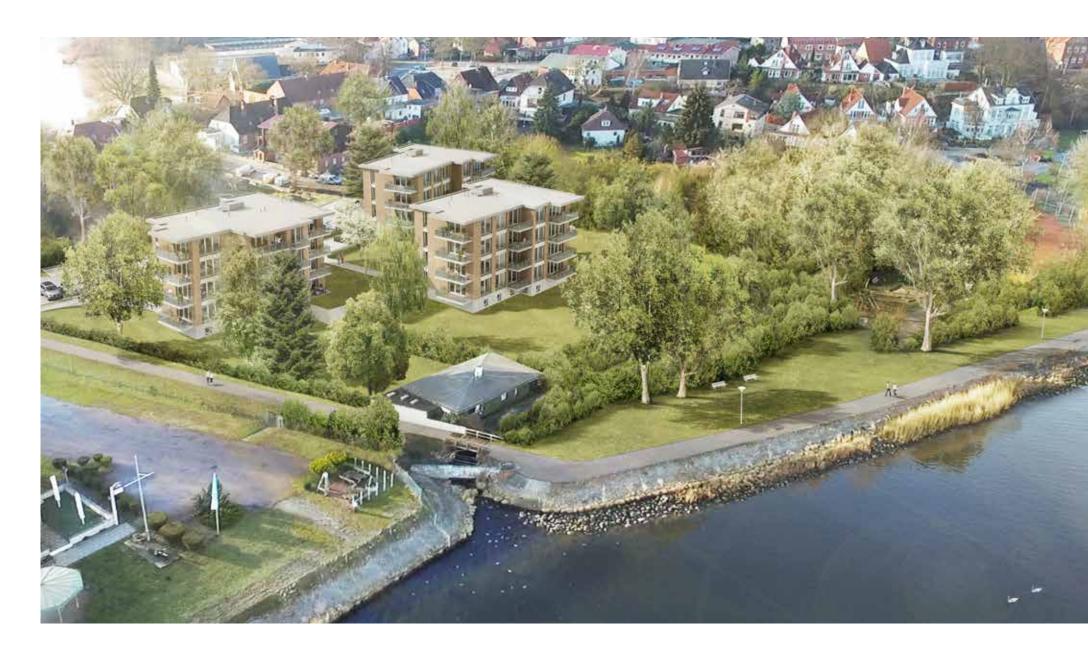


Klare Kante – hier geht es um 3 Gebäude mit jeweils 4 Etagen und modernen, lichtdurchfluteten Wohnungen nebst hochwertiger Ausstattung. Mit Feingefühl für die Umgebung wird so ein neues Quartier entwickelt, das die Chance bietet, einen ruhigen, wohltuenden Rückzugsort zu gestalten, der von der gelassenen Urbanität der alten Hansestadt geprägt wird.

### **Architektur**

Schlutup ist alles – nur nicht 0815. Unsere Architekten und Bauingenieure arbeiten mit feiner Hand daran, die Gebäude jenseits von Einheitsfassaden und Langeweile trotzdem wirtschaftlich und energieeffizient zu bauen. Und dabei immer den Blick für die Sicht aufs Wasser und auf die Natur zu behalten. Denn die ist wirklich und wahrhaftig einzigartig.







# Auf dem Sonnendeck

Vorhang auf und aufs Wasser schauen. Sonnenaufgang, Sonnenuntergang. Wind, Wasser, Wellen. Weitblick. Und die Gedanken schweifen lassen. Ein bisschen träumen. Mit Freunden einen Sundowner genießen. In der Sonne mit Kind und Kegel frühstücken – in Schlutup hat jeder sein Sonnendeck

### **Viel Raum**

Der unverbaubare Blick auf die Trave und die moderne Raumaufteilung der Wohnungen kreieren eine äußerst angenehme Atmosphäre von Weite. Ein Raumgefühl, das sich auch in der stilvollen Ausstattung z. B. der Bäder mit Sanitär-Objekten namhafter Hersteller fortsetzt. So entsteht Großzügigkeit und Freiraum für alle – ganz gleich welchen Alters.

## Genau Ihre Wellenlänge

Insgesamt gibt es im "Heimathafen Schlutup" 5 Wohnungstypen mit 2 bzw. 3 Zimmern zwischen ca. 65 m² und ca. 95 m². Im Frühjahr 2020 starten wir mit dem Projekt und planen die Fertigstellung im Herbst 2021. Lassen Sie sich von den nächsten Seiten inspirieren und schauen Sie, wie viel Freiraum Sie gern hätten. Für ein entspanntes Domizil im Alter. Oder für Familien mit Nachwuchsplanung. Auf jeden Fall aber für viel Platz zum Leben.







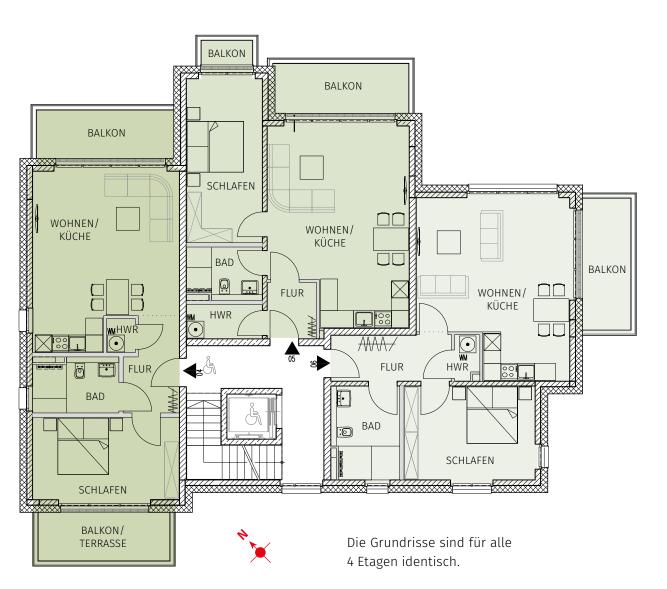
# Haus 1











| Wohnung |         |  |
|---------|---------|--|
| 01      | (EG)    |  |
| 04      | (1. OG) |  |
| 07      | (2. OG) |  |
| 10      | (3. OG) |  |
|         |         |  |
|         |         |  |

| Wohnen/Küche<br>Schlafen<br>Bad<br>Flur<br>Hauswirtschaftsraum<br>Balkon 1 (50%) | 30,65 m <sup>2</sup><br>15,66 m <sup>2</sup><br>5,86 m <sup>2</sup><br>6,13 m <sup>2</sup><br>1,25 m <sup>2</sup><br>4,85 m <sup>2</sup> |
|--|--|
| Balkon 2 (50%)   | 4,85 m <sup>2</sup>  |
| Gesamt   | 69,25 m <sup>2</sup>   |

| Wohnung |         |  |
|---------|---------|--|
| 02      | (EG)    |  |
| 05      | (1. OG) |  |
| 08      | (2. OG) |  |
| 11      | (3. OG) |  |
|         |         |  |

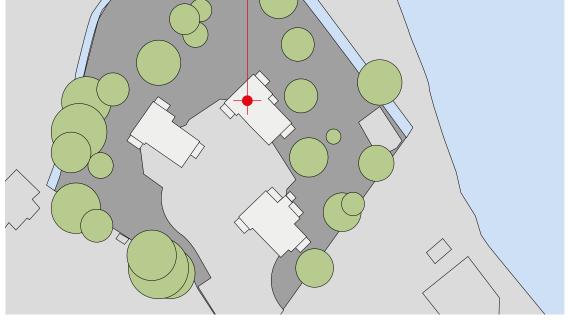
| Wohnen/Küche        | 32,24 m <sup>2</sup> |
|---------------------|----------------------|
| Schlafen            | 15,85 m <sup>2</sup> |
| Bad                 | 4,88 m <sup>2</sup>  |
| Flur                | 3,51 m <sup>2</sup>  |
| Hauswirtschaftsraum | 3,28 m <sup>2</sup>  |
| Balkon 1 (50%)      | 4,84 m <sup>2</sup>  |
| Balkon 2 (50%)      | 1,22 m <sup>2</sup>  |
|                     |                      |
| Gesamt              | 66,81 m <sup>2</sup> |

| wonnung |    |         |
|---------|----|---------|
|         | 03 | (EG)    |
|         | 06 | (1. OG) |
|         | 09 | (2. OG) |
|         | 12 | (3. OG) |
|         |    |         |

| Wohnen/Küche        | 31,98 m <sup>2</sup>                        |
|---------------------|---|
| Schlafen<br>Bad     | 15,86 m <sup>2</sup><br>7,93 m <sup>2</sup> |
| Flur                | 7,03 m <sup>2</sup>                         |
| Hauswirtschaftsraum | 1,38 m <sup>2</sup>                         |
| Balkon (50%)        | 4,85 m <sup>2</sup>                         |
| Gesamt              | 69,03 m <sup>2</sup>                        |

# Haus 2



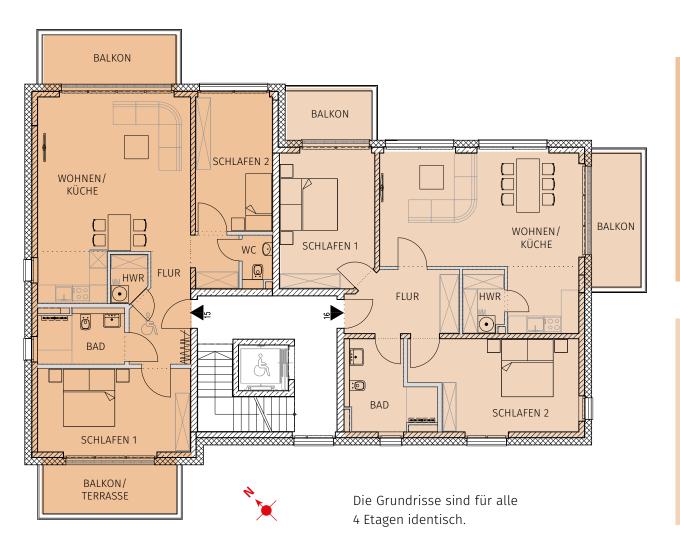












| Wohnung |         |  |
|---------|---------|--|
| 13      | (EG)    |  |
| 15      | (1. OG) |  |
| 17      | (2. OG) |  |
| 19      | (3. OG) |  |
|         |         |  |

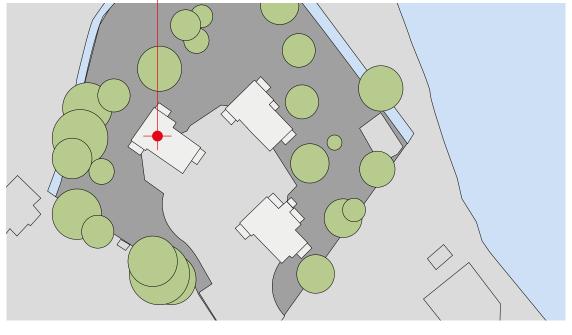
| Gesamt              | 92,52 m²             |
|---------------------|----------------------|
| Balkon 2 (50%)      | 4,85 m <sup>2</sup>  |
| Balkon 1 (50%)      | 4,85 m <sup>2</sup>  |
| Hauswirtschaftsraum | 2,08 m <sup>2</sup>  |
| Flur                | 10,05 m <sup>2</sup> |
| WC                  | 1,89 m <sup>2</sup>  |
| Bad                 | 5,73 m <sup>2</sup>  |
| Schlafen 2          | 12,80 m <sup>2</sup> |
| Schlafen 1          | 16,30 m <sup>2</sup> |
| Wohnen/Küche        | 33,97 m <sup>2</sup> |
|                     |                      |

| Wohnung |         |  |
|---------|---------|--|
| 14      | (EG)    |  |
| 16      | (1. OG) |  |
| 18      | (2. OG) |  |
| 20      | (3. OG) |  |

| Wohnen/Küche        | 34,16 m <sup>2</sup> |
|---------------------|----------------------|
| Schlafen 1          | 15,72 m <sup>2</sup> |
| Schlafen 2          | 17,85 m <sup>2</sup> |
| Bad                 | 8,15 m <sup>2</sup>  |
| Flur                | 8,37 m <sup>2</sup>  |
| Hauswirtschaftsraum | 3,21 m <sup>2</sup>  |
| Balkon 1 (50%)      | 4,85 m <sup>2</sup>  |
| Balkon 2 (50%)      | 3,09 m <sup>2</sup>  |
|                     |                      |
| Gesamt              | 95,39 m <sup>2</sup> |

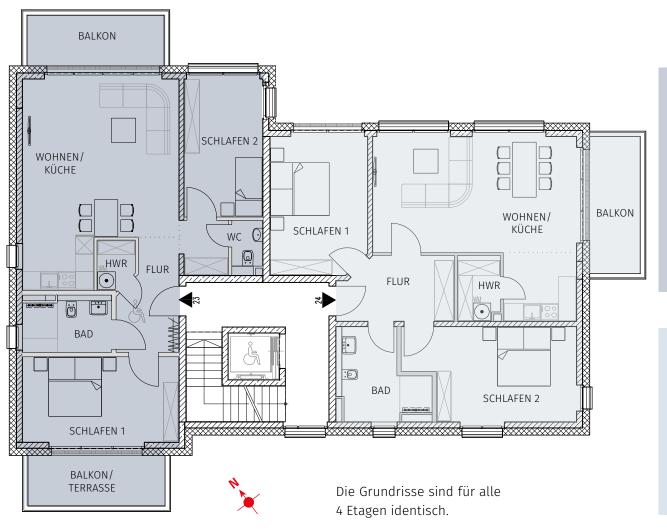
# Haus 3











## Wohnung

21 (EG) 23 (1. OG) 25 (2. OG) 27 (3. OG)

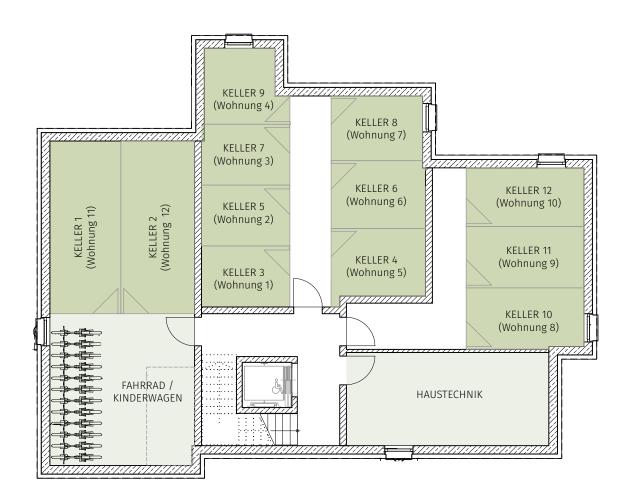
| Wohnen/Küche        | 33,97 m <sup>2</sup> |
|---------------------|----------------------|
| Schlafen 1          | 16,30 m <sup>2</sup> |
| Schlafen 2          | 12,80 m <sup>2</sup> |
| Bad                 | 5,73 m <sup>2</sup>  |
| WC                  | 1,89 m <sup>2</sup>  |
| Flur                | 10,05 m <sup>2</sup> |
| Hauswirtschaftsraum | 2,08 m <sup>2</sup>  |
| Balkon 1 (50%)      | 4,85 m <sup>2</sup>  |
| Balkon 2 (50%)      | 4,85 m <sup>2</sup>  |
|                     |                      |
| Gesamt              | 92,52 m <sup>2</sup> |

## Wohnung

22 (EG) 24 (1. OG) 26 (2. OG) 28 (3. OG)

| Wohnen/Küche        | 34,16 m <sup>2</sup> |
|---------------------|----------------------|
| Schlafen 1          | 15,72 m <sup>2</sup> |
| Schlafen 2          | 17,85 m <sup>2</sup> |
| Bad                 | 8,15 m <sup>2</sup>  |
| Flur                | 8,37 m <sup>2</sup>  |
| Hauswirtschaftsraum | 3,21 m <sup>2</sup>  |
| Balkon (50%)        | 4,85 m <sup>2</sup>  |
| Gesamt              | 92,31 m <sup>2</sup> |

# Haus 1 – Keller





| Keller 1  | (Whg. 11) | 15,00 m <sup>2</sup> |
|-----------|-----------|----------------------|
| Keller 2  | (Whg. 12) | 15,00 m <sup>2</sup> |
| Keller 3  | (Whg. 1)  | 6,70 m <sup>2</sup>  |
| Keller 4  | (Whg. 5)  | 8,00 m <sup>2</sup>  |
| Keller 5  | (Whg. 2)  | 6,70 m <sup>2</sup>  |
| Keller 6  | (Whg. 6)  | 8,00 m <sup>2</sup>  |
| Keller 7  | (Whg. 3)  | 6,70 m <sup>2</sup>  |
| Keller 8  | (Whg. 7)  | 8,00 m <sup>2</sup>  |
| Keller 9  | (Whg. 4)  | 6,70 m <sup>2</sup>  |
| Keller 10 | (Whg. 8)  | 9,00 m <sup>2</sup>  |
| Keller 11 | (Whg. 9)  | 9,00 m <sup>2</sup>  |
| Keller 12 | (Whg. 10) | 9,00 m <sup>2</sup>  |
|           | (         | -,30                 |

| Fahrrad /   |                      |
|-------------|----------------------|
| Kinderwagen | 27,37 m <sup>2</sup> |
| Haustechnik | 23,49 m <sup>2</sup> |



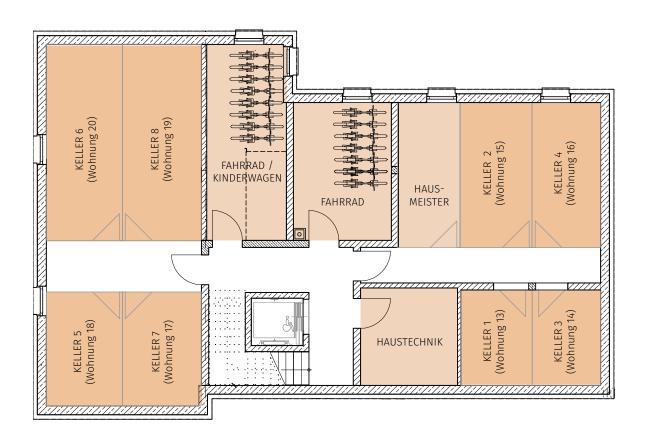


#### 8,00 m<sup>2</sup> Keller 1 (Whg. 13) Keller 2 (Whg. 15) 11,00 m<sup>2</sup> (Whg. 14) 8,00 m<sup>2</sup> Keller 3 (Whg. 16) 11,00 m<sup>2</sup> Keller 4 Keller 5 (Whg. 18) 10,00 m<sup>2</sup> Keller 6 (Whg. 20) 17,00 m<sup>2</sup> (Whg. 17) 10,00 m<sup>2</sup> Keller 7 (Whg. 19) 17,00 m<sup>2</sup> Keller 8

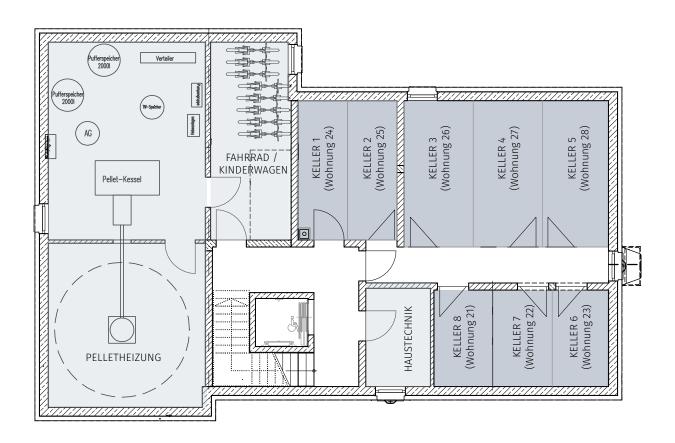
| Fahrrad /   |                      |
|-------------|----------------------|
| Kinderwagen | 17,58 m <sup>2</sup> |
| Fahrrad     | 15,36 m <sup>2</sup> |
| Hausmeister | 9,52 m <sup>2</sup>  |
| Haustechnik | 10,76 m <sup>2</sup> |
|             |                      |



# Haus 2 – Keller



# Haus 3 – Keller



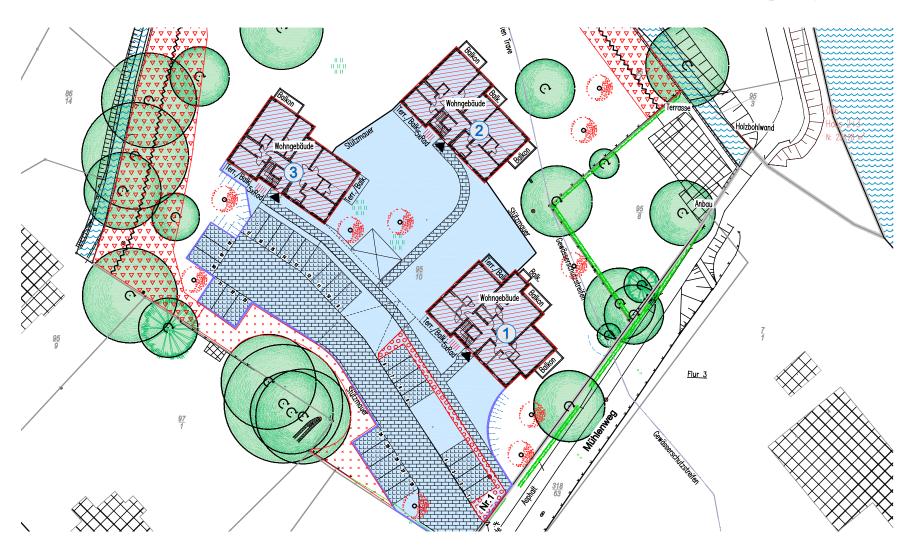


| Keller 1 | (Whg. 24) | 7,50 m <sup>2</sup>  |
|----------|-----------|----------------------|
| Keller 2 | (Whg. 25) | 7,50 m <sup>2</sup>  |
| Keller 3 | (Whg. 26) | 11,00 m <sup>2</sup> |
| Keller 4 | (Whg. 27) | 11,00 m <sup>2</sup> |
| Keller 5 | (Whg. 28) | 11,00 m <sup>2</sup> |
| Keller 6 | (Whg. 23) | 6,00 m <sup>2</sup>  |
| Keller 7 | (Whg. 22) | 6,00 m <sup>2</sup>  |
| Keller 8 | (Whg. 21) | 6,00 m <sup>2</sup>  |
|          |           |                      |

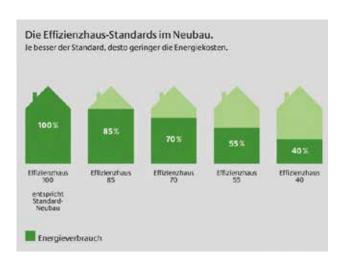
| 17,45 m <sup>2</sup> |
|----------------------|
| 63,95 m <sup>2</sup> |
| 7,09 m <sup>2</sup>  |
|                      |



# Lageplan



# KfW-Energieeffizienzhaus 55



Der energetische Standard eines KfW-Effizienzhauses wird durch bauliche und anlagentechnische Maßnahmen zur Verbesserung der Energieeffizienz sowie die Einbindung erneuerbarer Energien erreicht. Mit dem KfW55-Haus liegt der Energieverlust mindestens 45% unter dem in der Energieeinsparverordnung (EnEV) geforderten Mindeststandardwert.

→ Tilgungszuschuss für Energieeffizienz-Darlehen (bis 120.000 Euro) in Höhe von bis zu 18.000 Euro (Stand 24.01.2020).

## Fenster mit Dreifachverglasung

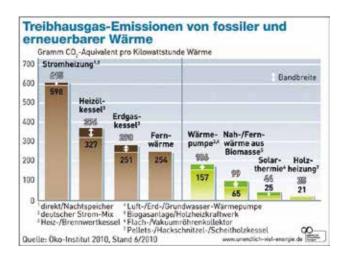
Dreifachverglasung hat neben ihrer überragenden thermischen Eigenschaft, der Energieeffizienz und ihrem hohen technischen Standard noch weitere herausragende Vorteile zu bieten. Finer davon ist zweifelsohne der verbesserte Schallschutz.

## Dämmung

Die Dämmung der Außenwand wird mit einer Stärke von 18 cm angebracht.

## Pelletheizung

Eine Pelletheizung heizt mit aus Sägemehl gepressten Pellets. Bei der Verbrennung werden 11-15-mal weniger CO2 freigesetzt als bei der Verbrennung durch Öl oder Gas. Zudem nimmt ein Baum beinahe so viel CO2 auf, wie sein Holz bei der Verbrennung freisetzt. Im Gegensatz zu Öl- und Gasheizungen, die nicht nachwachsende Rohstoffe verbrauchen, greift die Pelletheizung auf bereits recycelte, nachwachsende Rohstoffe zurück.





# Die Besonderheiten der Immobilie

Wohnen am Wasser, mit weitem Himmel und Grün drum herum, ist schon etwas Außergewöhnliches. Der gute alte Grundsatz für eine gute Immobilie: Lage, Lage, Lage, findet hier in Schlutup also seine schönste Entsprechung. Allein die Vorstellung, aufzuwachen mit dem Blick auf die Trave ...

Schaut man sich dann die drei modernen, eleganten Häuser mit ihren 28 gut designten Wohnungen selbst an. Ihre Ausstattung, ihre Annehmlichkeiten: mindestens 1 Balkon pro Wohnung, Fußbodenheizung, Parkett und Aufzug etc. Gibt es dann noch einen Grund nicht nach Schlutup zu kommen? Hier anzudocken und sein neues Zuhause zu finden? Wir meinen: Nein. Und Sie?



# Bau- und Projektbeschreibung: Heimathafen Schlutup

Wohnprojekt "Heimathafen Schlutup" Wohnen im Mühlenweg 1 in Schlutup / Lübeck Bau- und Projektbeschreibung

Stand 29.11.2019

Inhaltsverzeichnis:

#### 1. Allgemeine Projektbeschreibung

- 1.1 Standort/Lage
- 1.2 Projektbeschreibung
- 1.3 Allgemeine Vorbemerkung
- 1.4 Erschließung
- 1.5 Bauträger- und Planungsleistungen
- 1.6 Baunebenkosten
- 1.7 Schallschutz
- 1.8 Wärmeschutz

#### 2. Leistungsbeschreibung

- 2.1 Konstruktionsbeschreibung
- 2.2 Ausbau, Ausstattung
- 2.3 Haustechnik
- 2.4 Außenanlagen
- 2.5 Sonderausstattung

#### 3. Schlussbemerkungen

## 1. Allgemeine Projektbeschreibung

#### 1.1 Standort/Lage

Das Projektgrundstück liegt im Ortsteil Schlutup der Hansestadt Lübeck. Schlutup befindet sich südlich der Trave und ist vom Zentrum Lübecks durch den Stadtteil St. Gertrud mit seinen ausgedehnten Stadtforsten des Lauerholzes getrennt. Das Grundstück ist über die B75 hervorragend an die Stadt angebunden und mit dem Fahrrad in weniger als 30 Minuten erreichbar. Ebenfalls ist die Altstadt durch Bus und Auto gut angebunden. Neben einer ausgeprägten Infrastruktur, umfangreicher Nahversorgung und medizinischen Einrichtungen besitzt der Standort auch eine Grund- und Gemeinschaftsschule.

#### 1.2 Projektbeschreibung

Die Fläche des Projektgrundstücks beträgt ca. 8.750 m². Auf dem großzügigen und weitestgehend naturbelassenen Grundstück entstehen drei 4-stöckige Gebäude.

Es entstehen insgesamt 28 Eigentumswohnungen im gehobenen Standard mit Wohnflächen von ca. 65 m² bis ca. 93 m². Die Erschließung der Wohnungen erfolgt über ein Treppenhaus und mit einem Personenaufzug. Im Untergeschoss befindet sich neben je einem Abstellraum pro Wohnung auch die Haustechnik. Außerdem werden ein Fahrrad-/ Kinderwagen-Abstellraum im Kellergeschoss angeboten.

Die Errichtung erfolgt in massiver Bauweise nach EnEV 2014 mit den Vorgaben für 2016. Darüber hinaus werden die Anforderungen nach KFW 55 erfüllt. Als Stand der Technik ist der Zeitpunkt der Bauantragstellung vereinbart.

#### 1.3 Allgemeine Vorbemerkung

Diese Projektbeschreibung ist Grundlage für die Ausführung des geplanten Projektes.

Änderungen dieser Projekt- und Leistungsbeschreibung sowie 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. Qualitätsgleiche Ausführungen bleiben vorbehalten.

Einrichtungsgegenstände und Möblierungen in den Planzeichnungen, die in dieser Baubeschreibung nicht ausdrücklich genannt oder benannt werden, sind nicht Bestandteil des Leistungsumfanges, sondern stellen nur einen Gestaltungsvorschlag dar. Dies gilt auch für die in den Grundrissen unter der Bezeichnung "Abstellfläche" dargestellten Schranksymbole.

Rohrschächte und Abkofferungen bzw. Vorsatzschalen für Wasser- und Abwasserleitungen sowie Lüftungsleitungen etc. sind enthalten, können sich aber in den Abmessungen oder in der Lage durch Auflagen oder technische Erfordernisse ändern.

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

Genannte Ausführungsarten und Fabrikate sind beispielhaft und können durch technisch gleichwertige ersetzt werden.

Für alle Fassadenbereiche sowie die Außenseite der Fenster und alle sonstigen Bauteile, die das Gesamtbild des Objekts von seiner Außenansicht betrifft, bildet das Farb- und Gestaltungskonzept des Architekten die Grundlage. Der Käufer akzeptiert, dass er nur mit Einwilligung des Bauträgers einen Einfluss auf die Gestaltung der beschriebenen Bauteile hat und überträgt ausdrücklich die Entscheidungsbefugnis auf den Bauträger. Ziel ist es, ein einheitliches Erscheinungsbild des Gesamtobjektes zu schaffen.

Bei der Beschreibung der Ausstattung werden in dieser Baubeschreibung zum Teil Preise angegeben, die sich auf die ausgeschriebenen Produkte beziehen. Der Preis beinhaltet speziell für das Projekt ausgehandelte Mengenrabatte. Bei Auswahl von preiswerteren Produkten erfolgt daher keine Rückvergütung.

#### 1.4 Erschließung

Die Kosten der äußeren Erschließung, evtl. Anliegerbeiträge nach dem Baugesetz, sind im Kaufpreis enthalten. Die Gebühren für die Anschlüsse an die öffentlichen Versorgungsnetze sowie für die Anlagen, die auf dem Grundstück zur Abwasserbeseitigung errichtet werden, sind mit dem Kaufpreis abgegolten.

#### 1.5 Bauträger -und Planungsleistungen

Die zur Durchführung des Vorhabens erforderlichen Planungsleistungen der Architekten und Fachplaner sowie die Aufwendungen und Gebühren für die erforderlichen Prüfungen und Genehmigungen sind Bestandteil des Leistungsumfangs des Bauträgers. Sollten darüber hinaus käuferspezifische Umplanungen und Sonderplanungen erforderlich werden, sind diese, jedoch erst nach Vorankündigung und schriftlicher Beauftragung, nach dem Verursacherprinzip durch den Erwerber zu tragen. Alle erforderlichen Unterlagen werden durch den Bauträger eingereicht und beantragt.

Die 7. Schwartauer Projektgesellschaft mbh & Co. KG wird als Bauherr die erforderlichen Planungsleistungen an externe Fachfirmen vergeben. Die Projektsteuerung und -abwicklung wird durch die alpha projektentwicklung GmbH erfolgen.

#### 1.6 Baunebenkosten

Im Leistungsumfang sind alle für die Planung und die Genehmigung des Bauwerkes notwendigen Kosten wie Planungs- und Ingenieurleistungen, behördliche Abnahmen sowie Vermessungsarbeiten enthalten.

#### 1.7 Schallschutz

Grundlage ist die DIN 4109 gemäß Beiblatt 2. Zwischen den Wohnungen (Trennwänden und Trenndecken) sowie zwischen den allgemein zugänglichen Bereichen und den Wohnungen wird der erhöhte Schallschutz gem. Beiblatt 2 nach der o.g. DIN erfüllt.

Die Schallschutzwerte ergeben sich daraus wie folgt: Luftschall aus fremden Räumen zu den Treppenhäusern und Hausfluren in horizontaler Richtung ist das bewerte Bauschalldämm-Maß R´w ≥ 55 dB, in vertikaler Richtung (Decken) in das bewerte Bauschalldämm-Maß R´w ≥ 55 dB, Trittschall aus fremden Räumen und Treppenhäusern bewerteter Norm-Trittschallpegel von L´n,w ≤ 46 dB, aus den haustechnischen Anlagen ist der Norm-Schallpegel L AFmax,n ≤ 30 db(A). Die o.g. Werte entsprechen den allgemein anerkannten Regeln der Technik. Es kann nicht erwartet werden, dass Geräusche aus benachbarten Bereichen nicht wahrgenommen werden.

#### 1.8 Baunebenkosten

Der Wärmeschutz des Gebäudes ist nach der Energieeinsparverordnung (EnEV 2014 mit den Vorgaben für 2016) nachgewiesen und wird entsprechend dieser Verordnung ausgeführt. Das Objekt wird im KFW55 Standard gebaut.

### 2. Leistungsbeschreibung

#### 2.1 Konstruktionsbeschreibung

#### 2.1.1 Gründung / Fundamente

Sohlen und Fundamente aus Stahlbeton. Dimension, Qualität und Expositionsklassen gem. Statik. Gründung gemäß statischen Anforderungen. Abweichend davon wird das Haus 3 auf Stahlbetonpfähle gem. statischen Erfordernissen gegründet.

#### 2.1.2 Sohle

Der Boden des Kellergeschosses wird als Stahlbetonsohle ausgeführt.

#### 2.1.3 Außenwände Kellergeschoss

Die Außenwände werden aus Stahlbeton-WU-Konstruktion gem. Statik hergestellt und ausreichend gegen anstehendes Wasser geschützt.

#### 2.1.4 Innenwände Kellergeschoss

Alle tragenden Wände aus Kalksandstein (KS) oder Stahlbeton gem. Statik. Nichttragende Wände aus Kalksandstein oder Kellertrennwandsystem aus Leichtmetall.

#### 2.1.5 Decke Kellergeschoss

Die Decke wird aus Ortbeton oder als Stahlbetonhalbfertigteil-Decke, gemäß Statik, erstellt.

#### 2.1.6 Außenwände (oberirdische Geschosse)

Die Wände werden aus Kalksandstein (KS) im Wärmedämmverbundsystem gemäß Statik und den Anforderungen des EnEV Standards errichtet, innen verputzt (Gipsputz, in Feuchträumen Kalkzementputz oder Spezialgipsputz) außen mit mineralischer Wärmedämmung und mit Riemchen verblendet. Teilbereiche der Fassaden werden besonders gestaltet (z.B. besondere Farbgebung oder Putzstruktur).

Alle Fensterbänke werden als Aluminium-Fensterbänke in Fensterfarbe ausgeführt. Außenseiten gemäß Farb- und Gestaltungskonzept des Architekten.

#### 2.1.7 Innenwände (oberirdische Geschosse)

Alle tragenden Wohnungstrennwände, die Treppenhauswände und die Wände des Aufzugschachtes werden aus Kalksandstein bzw. Stahlbeton gem. Statik erstellt. Die Bauweise kann den Grundrissen entnommen werden.

Nichtragende Wände werden als Gipskarton-Ständerwerk, beidseitig doppelt beplankt, mit einer innenliegenden Dämmung erstellt.

#### 2.1.8 Geschoss-Decken / Dächer

Stahlbetonhalbfertigteil-Decken gemäß Statik, lichte Raumhöhe in den Wohnungen ca. 2,50 m. Unterseiten mit verspachtelten Stößen und ganzflächig gespachtelt bzw. verputzt.

Das Flachdach wird mit einer abschließenden Bitumenabdichtung erstellt. Entwässerung über Gefälle. Sämtliche Klempnerarbeiten werden in Titanzink ausgeführt. Alle Fußböden erhalten schwimmenden Estrich mit Wärme- und Trittschalldämmung.

#### 2.1.9 Treppenanlage, Treppenhaus

Treppen und Treppenpodeste werden aus Ortbeton geschalt oder aus Stahlbetonfertigteilen gem. Statik schallentkoppelt aufgelagert ausgeführt. Alle Untersichten geglättet.

#### 2.1.10 Balkone

Aus Stahlbetonfertigteilen oder Halbfertigteilen. Unterseite Raustruktur durch Rollenglättung. Entwässerung über Einläufe und Fallrohre. Brüstungsgeländer aus verzinktem und pulverbeschichteten Stahlrahmen mit Glasfüllung gemäß Zeichnungen, Bodenbelag aus WPC-Hohlkammerdielen einschließlich Unterkonstruktion

#### 2.2 Ausbau, Ausstattung

#### 2.2.1 Hauseingangstüren, Klingel- und Briefkastenanlage

Hauseingangstürelement aus Aluminium mit Isolier-Verglasung, Sicherheitsdrückergarnitur aus Edelstahl mit Profilzylinder für Schließanlage mit Kernziehschutz.

Beanspruchungsklasse S, Klimaklasse III, Schallschutzklasse I. Sicherheitsklasse RC 2N.

Eine zentrale Klingel- und Sprechanlage, Lautsprecher, Mikrofon und Ruftaste je Wohneinheit sowie Lichtschalter, Hersteller Busch-Jaeger oder gleichwertig. Klingeltaster mit Namensschild-Leerplatz an der Wohnungseingangstür. (An der Haustür wird eine Kamera installiert, Türsprecheinrichtungen in den Wohnungen. Mit Bildschirm gegen Aufpreis möglich.)

Im Außenbereich des Hauseinganges für Umschlaggröße C4 und mit Namensschild-Leerfeld versehen. PZ-Schließung.

#### 2.2.2 Treppenhaus und Aufzug

Treppenkonstruktion als Ortbeton oder Fertigteil hergestellt. Die Podestflächen und die Stufen der Treppenhäuser erhalten einen Bodenbelag aus Granit Rosa Beta oder gleichwertig nach Gestaltungskonzept des Architekten einschl. Sockelleisten. Geländer aus Stahl, lackiert (Farbe nach Farbkonzept des Architekten), Handläufe aus Holz, Wände verputzt bzw. gespachtelt. Decken wie vor.

Die Beleuchtung erfolgt mit Wandleuchten bzw. Deckenleuchten in ausreichender Anzahl, Steuerung über Präsenzmelder.

Jedes Gebäude ist mit einem Personenaufzug (Seilaufzug) ausgestattet. Die Aufzüge fahren vom Keller bis zum 3. Obergeschoss. Die Kabinen sind mit Spiegel, Licht und Notrufanlage mit Gegensprechfunktion ausgestattet. Der Kabinenboden wird mit dem Material des Treppenhauses ausgelegt. Die Kabinen sind mit Rollstühlen befahrbar (Ausführung nicht nach den Richtlinien für rollstuhlgerechtes Bauen). Teleskopschiebetüren, Innenwände lackiert gem. Farbkonzept des Architekten.

#### 2.2.3 Hauseingangstür

Die Hauszugangstüren in die Treppenhäuser werden mit Türschließer und elektrischem Türöffner, aus den Wohnungen anspielbar, ausgestattet. Sämtliche Türen mit Profilzylinder und zentraler Schließanlage. Es wird eine Überdachung über die Hauseingänge angebracht, um Witterungsschutz zu gewähren.

#### 2.2.4 Wohnungseingangstüren

Die Eingangstüren der Wohnungen werden als Vollspantürblätter mit Stahlzargen mit einem Rohbaumaß von 1,01x2,135 m ausgeführt. Die Oberflächen der Türblätter bestehen aus CPL-Schichtstoff (Farbe ge-

mäß Gestaltungskonzept des Architekten). Beanspruchungsklasse S, Klimaklasse II, Schallschutz Klasse I gemäß DIN 4109 mit Türschließer selbstschließend ausgestattet. Wechselgarnituren als Langschildgarnitur aus Edelstahl.

#### 2.2.5 Wohnungsinnentüren

Die Wohnungsinnentüren werden als Röhrenspantürblätter mit Holzumfassungszarge gemäß Grundrisszeichnung, Rohbauhöhe 2,135 m ausgeführt. Oberflächen in Weißlackausführung gemäß Herstellerfarbprogramm. Drückergarnituren als Rosetten-Türgriffgarnituren aus Edelstahl, Schloss als Buntbartschloss. Schallschutz gemäß DIN 4109 gem. Beiblatt 2.

#### 2.2.6 Wand- und Deckenbeläge

Sämtliche Wand- und Deckenflächen – außer in den Abstellräumen – werden gespachtelt (Qualitätsstufe Q2) und zwei Mal gestrichen. Sie erhalten einen weißen Anstrich (Nassabriebklasse 3) in brillantweiß oder als gedecktes Weiß RAL 9010. Abstellräume innerhalb der Wohnung erhalten eine Q2 Spachtelung und einen Anstrich wie vorstehend beschrieben.

#### 2.2.7 Wandfliesen in WC / Bad

Feinsteinzeugfliesen Hersteller Princess Ceramic, Oberfläche matt oder glänzend, Wandformat 30 cm x 60 cm. Die Fabrikatwahl erfolgt durch den Erwerber aus einer separaten Sortimentsliste. Im Kaufpreis enthalten sind Fliesen bis zu einem reinen Materialpreis von 30 €/m²(inkl. MwSt.) Wandfliesen in den Bädern und WC-Räumen im Bereich der Sanitärobjekte ca. 1,20 m hoch, Ablagehöhe der Vorwände ca. 1,20 m. Verfliesung im Bereich der Duschen/Duschnischen 2,10 m hoch, andere Wandflächen erhalten eine Sockelfliese aus der Bodenfliese geschnitten, Höhe ca. 6 cm. Verlegeart Wandfliese: Kreuzverband. Alle gefliesten positiven Ecken im Wandbereich erhalten Kunststoff-Eckschutzschienen, Oberfläche matt, zur Überdeckung der Fliesenkanten.

#### 2.2.8 Fußbodenaufbau und Bodenbeläge

In allen Räumen: schwimmender Estrich. In allen Wohnräumen und Küchen: Parkett, Materialpreis bis 30 €/m² (inkl. MwSt.), ieweils mit Fußleisten weiß. ca. 60 mm hoch.

Bodenflächen im Sanitärbereich mit vorgenannten Feinsteinzeugfliesen (Punkt 2.2.7), auf schwimmendem-Estrich, Verlegeart: Kreuzverband. Sockelfliesen aus der Bodenfliese geschnitten, Höhe ca. 6 cm. Materialpreis bis 30,00 € inkl. MwSt./m²; Rutschfestigkeit R10, Format 30 x 30 cm; Im Duschbereich Format 30 x 30 cm bodentief gefliest mit Ablaufrinne aus Edelstahl. Alle Bodenbeläge werden orthogonal zur Wand nach Ermessen des Fachunternehmens verlegt.

#### 2.2.9 Innenfensterbänke

Die Innenfensterbänke, sofern vorhanden, aus Werksstein, Oberfläche geschliffen und poliert bzw. Holz weiß lackiert. (Ausnahme: In den Bädern werden die Fensterbänke gefliest).

#### 2.2.10 Sanitärausstattung

Grundsätzlich gilt die sanitäre Ausstattung in Anzahl und Größe gemäß der zeichnerischen Darstellung in den Grundrissen. Folgende Sanitärobjekte sind als Standard vorgesehen. Die tatsächlich verbauten Sanitärobjekte können abweichen, sind jedoch mindestens gleichwertig. Die Fabrikatwahl erfolgt durch den Erwerber aus einer vorgestellten Sortimentsliste. Alternative Sanitärausstattungen können gegen

Aufpreis mit dem Architekten abgestimmt werden (115 €/Stunde Planungsgespräch).

#### 1. Waschtischanlage, bestehend aus:

DuraStyle Waschtisch, 60 cm x 44 cm weiß. Hans Grohe Focus Waschtisch-Einhandmischer mit starrem Gussauslauf und Strahlregler, Oberfläche: verchromt. Röhrengeruchverschluss für Waschtisch 11/4" x 32, verchromt. Eckventil verchromt.

#### 2. Brauseanlage, bestehend aus:

Hans Grohe Focus Aufputz Brause-Einhebelmischer, verchromt. Hans Grohe Wandstangenset 900 mm mit Handbrause 2-strahlig, verchromt. Bodeneinlauf als Linieneinlauf aus Edelstahl (V2A), Abmessung 900 mm x 100 mm. Duschabtrennung ist nicht im Lieferumfang enthalten.

#### 3. Wand-WC-Anlage, bestehend aus:

Duravit DuraStyle Wand-WC 370 x 540 mm Tiefspüler, Rimless - Weiß WonderGliss Duravit DuraStyle WC-Sitz Scharniere Edelstahl ohne SoftClose – Weiß Geberit Betätigungsplatte Sigma 01

#### 4. Ausstattungsteile:

Die folgenden Badausstattungselemente sind im Kaufpreis enthalten. Hans Grohe Logis WC-Bürste mit Halter Wandversion Hans Grohe Logis Papierrollenhalter mit Deckel Hans Grohe Logis Classic Handtuchhalter zweiarmig

#### 5. Waschmaschinenanschlüsse:

DALLMER Wandeinbau-Waschgeräte-Siphon. Armaturenkombination mit Rückflussverhinderer und Rohrbelüfter, Winkelschlauchtülle verchromt, Abdeckplatte 190 mm x 110 mm aus Edelstahl.

#### 2.2.11 Küchen

Die Einbauküchen gehören nicht zum Leistungsumfang. Die in den Zeichnungen dargestellten Möblierungen stellen nur eine Gestaltungsmöglichkeit dar. Bis zu Beginn der Trockenbauarbeiten können die Installationen für Wasser und Elektrizität gem. den Vorgaben des Erwerbers eingebaut werden, soweit technisch umsetzbar. Die Anzahl richtet sich nach den unter Punkt 2.3 aufgeführten Angaben. In Abhängigkeit vom Bautenstand können unter Umständen Mehrkosten durch Änderungen entstehen.

Hinweis: Aus Wärmeenergieeffizienzgründen sind Dunstabzugseinrichtungen ausschließlich im Umluftbetrieb zulässig.

#### 2.3 Haustechnik

### 2.3.1 Abwasseranlage

Zur Regen- und Schmutzwasserentwässerung wird ein Schwerkraft-Entwässerungssystem eingesetzt. Die Be- und Entlüftung der Gesamtanlage erfolgt über das Dach. Unter Umständen und nach Erfordernis kommen Rohrbelüfter zum Einsatz. Zu Revisionszwecken kommen bei Rohrbelüftern Revisionsöffnungen in Trockenbauvorwänden zum Einsatz. Die Sanitärobjekte werden über PP-Kunststoffrohre mit Muffe und

Dichtungsring entwässert. Die Führung von Einzel- und Sammelanschlussleitungen erfolgt im Fußbodenaufbau bzw. in Vorwänden bis zum jeweiligen Fallstrang.

Fallstränge aus schallgedämmten Kunststoffrohr werden in Trockenbauschächten geführt. Notwendige Versprünge zwischen den Etagen mit Wohnungsnutzung werden unterhalb der Decke ausgeführt und durch abgehängte Decken im Trockenbau verkleidet. Innerhalb des Kellergeschosses erfolgt die Führung der Leitungen im sichtbaren Bereich unterhalb der Decke bzw. an der Wand.

Alle notwendigen Entwässerungsobjekte unterhalb der Rückstauebene werden über eine Hebeanlage entwässert.

Die Ausführung der Anlage erfolgt auf Grundlage des allgemein anerkannten Regelwerks der Technik sowie projektspezifischen Anforderungen hinsichtlich Brand-, Schall- und Wärmeschutz.

#### 2.3.2 Trinkwasseranlage/Sanitärinstallation

Zum Einsatz kommt ein Trinkwassererwärmungssystem als Speichersystem und Trinkwasserzirkulationsleitung, beheizt über die zentrale Holzpelletheizung.

Im Hausanschlussraum wird ein automatischer Rückspülfilter eingesetzt. Der Rückspülfilter verhindert das Einfließen von Fest- und Schwebstoffen des öffentlichen Trinkwassers in die Hausanlage. Über eine automatische Rückspülfunktion als Querspülung reinigt sich der Filter intervallgesteuert und selbstständig. Jede Wohnung wird mit Zuleitungen für Warm- und Kaltwasser erschlossen. Je Wohnung werden Wasserzähler für Warm- und Kaltwasser platziert. Die Positionen der Trinkwasserzähler werden nach technischem Erfordernis festgelegt.

Die Verbrauchmessung erfolgt wohnungsweise. Die Beschaffung und Installation der Messinstrumente wird vom Verwalter veranlasst und erfolgt durch ein externes Dienstleistungsunternehmen. Dies gehört nicht zum Leistungsumfang des Bauträgers.

Die Wohnungen werden über vertikale Steigestränge mit Trockenbauverkleidung erschlossen. Nach Erfordernis können Steigestränge im Fußbodenaufbau bzw. in abgehängten Decken verzogen werden. Die Rohrführung für die Wohnungsversorgung erfolgt im Fußbodenaufbau bzw. in Vorwänden.

Die Ausführung der Anlage erfolgt auf Grundlage des allgemein anerkannten Regelwerks der Technik sowie projektspezifischen Anforderungen hinsichtlich Hygiene, Brand-, Schall- und Wärmeschutz..

#### 2.3.3 Heizungsanlage

Die Wärmeversorgung zur Beheizung der Wohnanlage erfolgt dezentral über eine Holz-Pelletheizung. Die Anlage wird automatisch abhängig von der Außentemperatur gesteuert und erhält eine Nachtabsenkung. Ermittlung der Heizlast nach DIN EN 12831.

Zur Übertragung der Heizungswärme kommt eine Fußbodenheizung mit Vorlauftemperaturen zum Einsatz. Die Temperatur kann raumweise über Raumthermostate im passenden Schalterprogramm (Unterputz) geregelt werden.

Alle Räume mit einer Grundfläche kleiner als 6 m² erhalten nach §14 Abs 2 EnEV 2014 keine Einzelraumregelung (Raumthermostate). Räume über 6 m², welche auch ohne zusätzliche Beheizung die geforderte Innentemperatur erreichen, erhalten keine separate Wärmeübertragungsfläche. Eine Regelbarkeit der Temperatur ist in diesem Fall nicht zwangsläufig gegeben. Der Hauswirtschaftsraum erhält keine Heizung. Je Wohnung wird ein Heizkreisverteiler mit integriertem Wärmemengenzähler platziert. Die Beschaffung und Installation der Messinstrumente wird vom Verwalter veranlasst und erfolgt durch ein externes Dienstleistungsunternehmen. Dies gehört nicht zum Leistungsumfang des Bauträgers.

Die Bäder erhalten einen Handtuchheizkörper 600 mm x 1200 mm. Gemäß Heizlastberechnung kann es

erforderlich werden, dass dieser größer dimensioniert wird. Die Dimensionierung der Fußbodenheizung in den Wohnungen wird zur Erreichung folgender Mindest-Temperaturen ausgelegt:

Wohn- und Schlafräume: 21°C / Bäder: 24°C / WC: 20°C / Flure: 20°C.

Die gemeinschaftlichen Flure und das Treppenhaus (ab Erdgeschoss) erreichen Raumtemperaturen von mindestens 10°C. Hierzu werden statische Heizkörper vorgesehen, wenn diese gemäß Heizlastberechnung erforderlich sein sollten (keine Fußbodenheizung). Die Ausführung der Anlage erfolgt auf Grundlage des allgemein anerkannten Regelwerks der Technik sowie projektspezifischen Anforderungen hinsichtlich Brand-, Schall- und Wärmeschutz. Die Auslesung wird per Funk vorgenommen.

### 2.3.4 Beschattung

Beschattung über Rollladensystem Renson Typ Fixscreen oder gleichwertig gem. den Anforderungen an den sommerlichen Wärmeschutz.

#### 2.3.5 Lüftungsanlage

Zur Belüftung der Wohnungen wird über Fensterfalzlüftungseinlässe die Zuluft geregelt. Die Abluft erfolgt über den Badlüfter.

Die Keller-Abstellräume werden über die im Grundriss erkennbaren Fensteröffnungen belüftet. Es erfolgt keine maschinelle Be- oder Entlüftung.

#### 2.3.6 Wohnungsabstellräume im Keller

Die Abtrennung der einzelnen Wohnungskellerräume untereinander und die Ausführung der Wohnungskellertüren erfolgt durch ein Kellertrennwandsystem aus Leichtmetall. Zentrale Ausschaltung mit Bewegungsmelder als Aufputzinstallation. Die einzelnen Abstellräume erhalten einen separaten Stromanschluss.

#### 2.3.7 Elektroversorgung und Ausstattung

Grundlage für die Elektroinstallation bilden die gültigen DIN VDE und EVU Vorschriften. Die Elektroinstallation umfasst die komplette Installation ab Hausanschluss einschließlich Fundamenterder, Breitbandanbindung und Telekommunikation. Alle Wohnungen erhalten einen Kabelanschluss (TV). Der Zählerschrank mit dem ELT Anschluss befindet sich im Hausanschlussraum im Untergeschoss. Im Zählerschrank sind die Vorsicherungen zu den Elektro-Unterverteilungen sowie ein FI/LS Schalter je Wohnungskeller und ein FI/LS je abschließbarer Steckdose (pro Wohnung) im Fahrradkeller aufgebaut. Eine Zuleitung vom Zählerschrank zu den einzelnen Unterverteilungen versorgt die Wohnungen mit Strom.

In den Wohnungen werden für die Stromversorgung entsprechende Unterverteilungen in den Fluren oder den Abstellräumen gesetzt. Unter oder neben diesen Unterverteilungen werden Multimediaverteiler als Leergehäuse installiert. Aktive Bauteile wie Router, Switch und Telefonanlagen sind nicht Bestandteil der Bauleistungsbeschreibung, können aber angeschlossen werden.

In dem Medienverteiler (Leergehäuse) enden die Steigleitungen für die durch den Erwerber zu beantragenden Anschlüssen für Telefon, Internetanschluss, Kabelanschluss sowie die Leitungen für die vorgerüsteten Medienanschlüsse in den Wohnräumen. Die Auswahl, Freischaltung und der Betrieb der jeweiligen TV-und Kommunikationsmedien erfolgen im Auftrag und zu Lasten des Erwerbers.

Von den Unterverteilungen erfolgt die Kabelzuführung in die einzelnen Bereiche. Der hauptsächliche Kabelverlauf erfolgt unter dem Estrich in einer dafür vorgesehenen Montageebene (Unterdämmung). Schalter und Steckdosen in den Mauerwerkswänden werden unter Putz installiert.

Die Kabelinstallation erfolgt in Mauerschlitzen.

Die Kabelinstallation in den Trockenbauwänden erfolgt in Hohlwandinstallationen.

Die Leitungsführung erfolgt grundsätzlich unter Putz.

Die Lichtschaltung erfolgt in den Treppenhäusern und Allgemeinbereichen mit Präsenzmeldern. In den Wohnungen wird das Schalterprogramm busch-balance SI von Busch-Jaeger ausgeführt.

Die Raumthermostate (Regelung Fußbodenheizung) der einzelnen Räume sind im Schalterprogramm ausgeführt. Nebenräume, Kellerräume, Heizungsanlagen sowie die Treppenhäuser werden über einen gesonderten Bereichsverteiler mit Strom versorgt (Allgemeinstrom). Hierfür wird im Zählerschrank ein gesonderter Elektrozähler aufgebaut.

Die Räume innerhalb der Wohnung werden wie folgt ausgestattet:

#### a) Wohnzimmer

- eine Mediendose für Fernsehen und Radio
- eine Mediendose für Internet oder Telefon
- eine Schuko-Einfachsteckdose als Reinigungssteckdose neben der Tür
- drei Schuko-Doppelsteckdosen
- eine Schuko-Dreifachsteckdose
- eine Deckenbrennstelle

#### b) am Essplatz

- eine Deckenbrennstelle,
- eine Schuko-Doppelsteckdose

#### c) Schlafzimmer

- eine Mediendose für Fernsehen, Radio
- eine Mediendose für Internet oder Telefon
- eine Schuko-Einfachsteckdose als Reinigungssteckdose neben der Tür
- zwei Schuko-Einfachsteckdosen neben dem Bett
- eine Schuko-Doppelsteckdose
- eine Deckenbrennstelle

#### e) Küche

- eine Deckenbrennstelle
- eine geschaltete Steckdose für Arbeitsplattenbeleuchtung
- fünf Schuko-Einfachsteckdosen für Dunstabzugshaube, Kühlschrank Geschirrspüler o.ä.
- zwei Schuko-Doppelsteckdose als Arbeitssteckdosen
- eine Geräte-Anschlussdose für einen Elektroherd (3x16A)

#### f) Bad

- eine Wandbrennstelle
- eine Deckenbrennstelle
- eine Schuko-Doppelsteckdose
- ein Lüfteranschluss

#### h) Diele/Flur

- eine Deckenbrennstelle.
- zwei Schuko-Einfachsteckdosen
- eine Gegensprecheinrichtung (Gegen Aufpreis mit Videofunktion), Türöffner für Hauseingang
- i) Abstellraum / Hauswirtschaftsraum

- eine Schuko-Einfachsteckdose als Reinigungssteckdose neben der Tür
- zwei Schuko-Einfachsteckdosen mit separater Zuleitung (16A) für die Waschmaschine und Wäschetrockner
- Sicherungsverteilung und Medienschrank
- i) Balkone und Terrassen
  - eine LED Wandleuchte, schaltbar von innen
  - eine Schuko-Einfachsteckdose, schaltbar von innen
- k) Kellerraum
  - eine Schuko-Einfachsteckdose in Kombination mit dem Ausschalter

#### 2.4 Außenanlagen

#### 2.4.1 Pflasterarbeiten

Zuwegungen, Zufahrtsflächen und Stellplatzflächen sowie der Sammelstandort für Müllbehälter werden mit Betonsteinen hergestellt. Gartentreppen (soweit vorhanden) aus Betonfertigteilstufen. Die Farbauswahl sowie das Verlegemuster wird gemäß des Farb- und Gestaltungskonzept des Architekten hergestellt.

#### 2.4.2 Beleuchtung

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

#### 2.4.3 Müllbehälter

1 x Sammelstandort für Müllbehälter mit blickdichter Umzäunung

#### 2.4.4 Grünanlage

Der auf der Eingangsseite liegende Grundstücksbereich wird gärtnerisch gemäß dem Farb- und Gestaltungskonzept des Architekten hergestellt. Der Grundstücksabschnitt hinter den Gebäuden (der Trave zugewandte Seite) bleibt naturbelassen und wird nicht zusätzlich bepflanzt oder gestaltet.

#### 2.5 Sonderausstattung

Sonderwünsche können zugelassen werden, wenn sie technisch möglich sind, der Baugenehmigung nicht widersprechen, das Gemeinschaftseigentum nicht betreffen, den Bauablauf und den Fertigstellungstermin nicht behindern oder gefährden und vom Verkäufer schriftlich genehmigt worden sind. Die technische und monetäre Abwicklung der Sonderwünsche erfolgt im Rahmen der Käuferbetreuung. Vorsorglich wird darauf hingewiesen, dass der Mehraufwand im Rahmen der Steuerung, sog. Regieaufwand, zusätzlich zu den reinen Kosten der Handwerksfirmen und des Architekten gesondert in Rechnung gestellt wird. Die Höhe richtet sich nach dem Aufwand. Die Abrechnung aller Mehr- oder Minderleistungen erfolgt direkt zwischen dem Käufer und dem Bauträger, für vom Käufer gewünschte Architektenleistungen (z.B. Planungsänderungen) direkt mit dem Architekten.

## 3. Schlussbemerkungen

Aufgrund des geschützten Baumbestandes auf dem Grundstück ist mit Einschränkungen bei der Besonnung der Wohnungen zu rechnen.

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. Bei alternativen Ausführungen innerhalb des Gemeinschaftseigentums erfolgt die Festlegung durch den Bauträger im Rahmen der Ausführungsplanung.

Grundsätzlich entsprechen alle enthaltenen Leistungen den allgemein anerkannten Regeln der Technik und den geltenden Bauvorschriften. Abweichungen von der vereinbarten Wohn- bzw. Nutzfläche werden insofern nur ausgeglichen, soweit diese sich um mehr als 2% verringern und diese Abweichung nicht durch Sonderwünsche des Käufers verursacht ist.

Elastische Fugen und Versiegelungen sind Wartungsfugen und unterliegen nicht der Sachmängelhaftung. Dies gilt ebenso für etwa auftretende Schub-, Setz- und Schwindrisse.

Abrechnungsgrundlage für Sonderausstattungen sind die mit den beauftragten Firmen vereinbarten Preise zzgl. Regieaufwand.

Sollte zum Besichtigungszeitpunkt schon aufgrund des Bautenstandes vom Bauträger eine Materialauswahl vorgenommen sein, entfällt in diesem Bereich die Auswahlmöglichkeit. Abrechnungsgrundlage sind die mit den beauftragten Firmen vereinbarten Preise.

Alle genannten Preisangaben verstehen sich als Fachhandelspreise in € brutto.

Alle Angaben in dieser Baubeschreibung wurden mit Sorgfalt zusammengestellt. Sie entsprechen dem Erkenntnisstand zum Zeitpunkt der Erstellung der Baubeschreibung. Eine Haftung für Druckfehler ist ausgeschlossen. Vorrang haben die Bestimmungen des jeweiligen Kaufvertrages.

Für alle Fassadenbereiche sowie die Außenseite der Fenster und alle sonstigen Bauteile, die das Gesamtbild des Objekts von seiner Außenansicht betreffen, bildet das Farb- und Gestaltungskonzept des Architekten die Grundlage. Der Käufer akzeptiert, dass er nur mit Einwilligung des Bauträgers einen Einfluss auf die Gestaltung der beschriebenen Bauteile hat und überträgt ausdrücklich die Entscheidungsbefugnis auf den Bautäger. Ziel ist es, ein einheitliches Erscheinungsbild des Gesamtobjektes zu schaffen.

# 9 Gründe Warum

Ein Immobilienkauf ist immer eine essenzielle Entscheidung, ganz gleich, in welchem Alter oder mit welcher Motivation. Darum hier die besten 9 Gründe für Ihren neuen Heimathafen.

01

#### Es ist ein Neubau

Mit den neuen bautechnischen Standards entwickelt. Und ohne einen Vorbesitzer, dessen Geschmack, Vorlieben und Eigenheit.

04

### **Sicherheit**

Im Gegensatz zum Altbau haben Neubauten wie der Heimathafen Schlutup modernste Sicherheitskonzepte, die weit über das Anbringen von Rauchmeldern hinausgehen.

07

### Individualität

Unser Prinzip des ganzheitlichen Denkens bezieht Sie als Kunden frühstmöglich in die Planung mit ein. So bekommen Ihre Wünsche genügend Gestaltungsfreiraum. 02

## Keine Reparaturkosten in den nächsten 5 Jahren

Ein Neubau funktioniert, man muss sich nicht um ihn kümmern. Und die Gewährleistung sorgt in den ersten fünf Jahren für Sorgenfreiheit. Eine Instandhaltungsrücklage kann aufgebaut werden.

05

### Gesundes Wohnklima

In einem Neubau erlebt man keine Überraschungen durch Altlasten von ehemals verbauten Materialien. Eine moderne Dämmung und Fenster auf dem neuesten technischen Stand tun ihr Übriges. Vom Klima in Meeresnähe einmal ganz abgesehen.

08

### **Moderne Grundrisse**

Die Raumaufteilung in einem Neubau und in unserem Pojekt insbesondere ist ganz auf die Bedürfnisse modernen Wohnens ausgerichtet. 03

### Energieeffizienz

Die Gebäude werden als KfW-Energieeffizienzhaus 55 gebaut. Sie haben einen maximalen Energiebedarf von 55 kW/h pro m² Wohnfläche pro Jahr.

06

## Lage. Lage. Lage.

Schlutup ist ein Juwel. Die unverbaubare Lage an der Trave, die unmittelbare Nähe zur Hansestadt Lübeck und die vielen Grünflächen machen es einzigartig.

09

#### **Unser Team**

Engagiert, ganzheitlich und interdisziplinär planend und umsetzend, haben wir eigentlich nur ein Ziel: Sie Zufrieden lächelnd



### Bauträger:

7. Schwartauer Projektgesellschaft mbH & Co. KG Pariner Straße 7 23611 Bad Schwartau

Telefon: +49 (0)451 / 29 233 - 0
Telefax: +49 (0)451 / 29 233 - 18
E-Mail: info@alpha-projekt.org
Internet: www.heimathafen-schlutup.de

Handelsregister: Lübeck, HRA 8951 HL

USt-Id-Nr. 25 / 288 / 45553

Komplementär: Bogenschneider Verwaltungsgesellschaft mbH

Geschäftsführer: Dipl.-Ing. Peter Bogenschneider

Alle Angaben in dieser Broschüre dienen ausschließlich der Information, sind freibleibend und unverbindlich. Die Visualisierungen beinhalten teilweise aufpreispflichtige Sonderausstattungen. Es gelten ausschließlich die im Notarvertrag vereinbarten Leistungen. Irrtum und Zwischenverkauf vorbehalten.

## Ein Projekt von:



Pariner Straße 7 · 23611 Bad Schwartau Tel. 0451 / 29 233 - 0 · E-Mail info@alpha-projekt.org www.alpha-projekt.org