



B a u b e s c h r e i b u n g

Wohnanlage Gützkower Straße 64 in 17489 Greifswald

Mit der geplanten Wohnanlage wird das im Schnittpunkt der Burgstraße und Gützkower Straße liegende Grundstück wieder so bebaut und komplettiert, dass beide Straßenzüge in einer geschlossenen Bebauung zusammengeführt werden. Damit schließt sich auch eine der wenigen noch vorhandenen Bebauungslücken in der Greifswalder Fleischervorstadt.

Entstehen soll eine aus zwei verbundenen Baukörpern bestehende, mehrgeschossige Wohnanlage mit insgesamt 26 Wohnungen. Durch die individuelle Gestaltung soll sich der Neubau einerseits als neues, zeitgemäßes Bauwerk mit Widererkennungswert präsentieren, andererseits aber auch durch gestalterische Elemente einen Bezug zur Umgebungsbebauung herstellen.

Alle Wohnungen sind als Eigentumswohnungen mit gehobener Ausstattung in Bezug auf die Qualität bzw. die Auswahl der verwendeten Materialien konzipiert und verfügen über Balkon/e und/oder Loggia oder Terrasse. Die Größe variiert von 2 – 4 Raum Wohnungen.

Die nachfolgende Baubeschreibung ist Grundlage für die vorgesehene Gebäudeausstattung.



1.0 Baugrundstück / Bebauung

1.1 Grundstück

1.1.1 Allgemeine Angaben

Bundesland: Mecklenburg- Vorpommern
Kreis: Vorpommern- Greifswald
Ort: Universitäts- und Hansestadt Greifswald
Gemarkung: Greifswald
Flur: 41
Flurstücke: 393/1, 394/1, 401/1
Grundstücksgröße: ca. 1.028 m²

1.1.2 Lage / Größe

Das Grundstück Gützkower Straße Nr. 64 liegt im Stadtgebiet Fleischervorstadt der Universitäts- und Hansestadt Greifswald und somit innerhalb des Sanierungsgebietes sowie auch des Geltungsbereiches der Gestaltungssatzung Innenstadt und Fleischervorstadt.

Die Fleischervorstadt ist ein allgemeines Wohngebiet mit kleinstädtischem Charakter und überwiegender Wohnnutzung, wobei sich entlang der Gützkower Straße neben wenigen alteingesessenen kleinen Handwerksbetrieben in den letzten Jahren einige neue kleine Läden bzw. Gewerbebetriebe etabliert haben.

Das aus mehreren Flurstücken bestehende Grundstück hat eine Gesamtgröße von ca. 1.028 m² und liegt genau im Eckbereich Burgstraße / Gützkower Straße.

Bis zum zentralen Marktplatz sind es zu Fuß ca. 8 Minuten, von hier aus sind öffentliche Einrichtungen und Institutionen wie Rathaus, Behörden, Post, Bahnhof, Geldinstitute sowie kulturelle und sonstige Einrichtungen gut und schnell erreichbar. Die Gützkower Straße hat zudem eine direkte Anbindung an öffentliche Verkehrsmittel, in der Straße befinden sich zwei Bushaltestellen, wovon eine in unmittelbarer Nähe des Grundstückes liegt.

1.1.3 Umgebungsbebauung

Die umliegende Wohnbebauung dieses Stadtgebietes ist – für die Fleischervorstadt typisch – geprägt durch historische, größtenteils bereits sanierte Mehrfamilienhäuser mit meist 3 – 4 Geschossen, die einen geschlossenen Straßenzug bilden. Bei den Dachformen dominieren Satteldächer – oft auch einhüftig oder mit Zwerchgiebel – Mansardendächer oder auch Flachdächer.

Im Zuge einer kürzlich erfolgten Sanierung der Gützkower Straße ist der gesamte Straßen- und Gehwegbereich um- bzw. neu gestaltet worden. So wurden nicht nur die Pflasterflächen und die Straßendecke erneuert, sondern der gesamte Unterbau einschließlich der Hauptversorgungsleitungen. Es wurden Baumpflanzungen in Alleeform vorgenommen und Parktaschen angelegt.

Das in der Gützkower Straße anschließende Wohngebäude ist ebenfalls ein Neubau und wurde erst 2015 fertig gestellt.

1.2 Bebauungskonzept

1.2.1 Allgemeine Angaben zur Bebauung

Auf dem Eckgrundstück soll eine mehrgeschossige städtische Wohnanlage entstehen, die durch individuelle Gestaltungsmerkmale als Neubau optisch klar erkennbar ist, sich jedoch auch in die vorhandene Umgebungsbebauung einfügt.

Mit dem Bauvorhaben werden beide Straßenzüge wieder komplettiert und in einer geschlossenen Bebauung zusammengeführt.

Die Wohnanlage soll in konventioneller Bauweise errichtet werden und besteht aus zwei verbundenen Baukörpern – Haus A zur Gützkower Straße, Haus B zur Burgstraße. Jedes Haus verfügt jeweils über einen separaten Eingang mit Treppenhaus.

Balkone, Loggien, Terrassen und Dachterrassen sind sämtlich nach Süden oder Westen ausgerichtet.

Form:

Die Winkelform der Straßenfront der Wohnanlage ergibt sich aus dem vorhandenen Zuschnitt des Eckgrundstückes, wobei das Haus A sich über Eck erstreckt und sich das Haus B in der Burgstraße geradlinig anschließt. Die Wohnanlage schließt in der Gützkower als auch in der Burgstraße straßenseitig jeweils bündig an die Gebäudefronten der Nachbargebäude an.

Zufahrt:

Die Zufahrt zu den im Erdgeschoss des Hauses A liegenden PKW-Stellplätzen liegt im Eckbereich des Gebäudes zur Burgstraße. Der Zufahrtsbereich wird mit einem Tor verschlossen.

Außenanlagen / Freiflächen:

Im Bereich an der südlichen Grundstücksgrenze zur Gützkower Straße 63 verbleibt hofseitig ein Freiflächenbereich mit einer Größe von ca. 280 m². Der größte Teil der Freifläche wird den beiden im Erdgeschoss liegenden Wohnungen des Hauses B als Gartenanteil zugeordnet.

Die verbleibende Freifläche von ca. 90 m² wird begrünt und bepflanzt und dient als Gemeinschafts-/Erholungsfläche mit integrierter Spielmöglichkeit für Kinder.

1.2.2 Gestaltung:

Die Gestaltung des Gebäudes erfolgt weitestgehend gemäß den Vorgaben der Gestaltungssatzung Innenstadt und Fleischervorstadt der Universitäts- und Hansestadt Greifswald.

Geplant ist eine Wohnbebauung, die als verbindendes Element die beiden Straßenzüge der Burg- und der Gützkower Straße wieder zusammenführt und verbindet und sich durch Gestaltungselemente auch optisch in das Gesamtbild einfügen soll.

Klare und geradlinige Strukturen und Formen prägen das Gesamtbild. Die Gliederung der Fassade ergibt sich zum Teil aus der Anordnung / Gestaltung der Geschosse, Treppenhäuser, Balkone, Loggien und Terrassen. Meist stehende Fensterformate und eine Putzfassade mit farblicher Gliederung entsprechen weitestgehend den Vorgaben für das Stadtgebiet.

Durch die unterschiedliche Ausbildung der obersten Geschosse beider Häuser wird die Gesamtoptik aufgelockert. Mit Fassadendetails und farblicher Gestaltung werden breite Fassadenfronten gezielt unterteilt. Hierzu tragen auch die separaten Hauseingänge – für Haus A in der Gützkower Straße, für Haus B in der Burgstraße – bei.

Im Hofbereich des Hauses B ist hofseitig ein Erker mit einer Tiefe von ca. 4,00 m geplant, auf dem über dem 3. OG für die beiden im Dachgeschoss liegenden Wohnungen Dachterrassen angeordnet sind.

Das Mansarddach des Hauses B erhält eine Ziegeleindeckung, das Flachdach über dem Staffelgeschoss Haus A eine Pappeindeckung.

1.2.3 Geschossigkeit:

Beide Häuser der Wohnanlage verfügen über jeweils 5 überirdische Geschosse (EG + 4 Obergeschosse). Das oberste Geschoss des Hauses A ist als Staffelgeschoss mit Flachdach ausgebildet, im Anschlussbereich zu Haus B in der Burgstraße teilweise als Mansarddach analog Haus B. Das oberste Geschoss des Hauses B ist ein Dachgeschoss mit Mansarddach, Neigung 45°, teilweise aber auch Flachdach. Wohnflächen, die unter Dachschrägen liegen, werden dementsprechend angerechnet.

Haus B wird teilweise unterkellert, für Haus A ist eine Unterkellerung nicht vorgesehen.

1.2.4 Funktionale Gestaltung / Nutzung:

Die Neubebauung ist als reine Wohnbebauung mit Eigentumswohnungen konzipiert. Entstehen sollen insgesamt 26 Wohneinheiten mit 2 – 4- Raum- Wohnungen, davon 15 WE in Haus A und 11 WE in Haus B. Alle Wohnungen sind Etagenwohnungen, die drei im Staffelgeschoss des Hauses A liegenden WE sind als Penthaus-WE mit großzügigen Dachterrassen und Kaminanschluss konzipiert. Alle WE sind barrierefrei und mit einem Aufzug erreichbar sowie mit Balkon, Loggia, Terrasse oder Dachterrasse und Fußbodenheizung ausgestattet.

Zu zwei Wohnungen im Erdgeschoss des Hauses B wird zusätzlich ein Sondernutzungsrecht für einen Kleingartenanteil gehören.

Im Erdgeschoss des Hauses A sind keine Wohnungen vorgesehen, sondern nur eine technische Nutzung. Hier werden die PKW-Stellplätze für die Wohnungen beider Häuser angeordnet. Geplant sind insgesamt 24, davon 16 in 8 Doppel-Parkliften, d.h. jeweils zwei PKW's parken übereinander. Zu den Parkplätzen gelangt man über eine Zufahrt im Bereich der Burgstraße. Auch ein Teil des Erdgeschoss sowie der unterkellerte Bereich des Hauses B sind für eine gemeinschaftliche Nutzung vorgesehen. Im Erdgeschoss ist ein Müllraum sowie ein Abstellraum für Fahrräder und Kinderwagen untergebracht, in beide gelangt man sowohl vom Treppenhaus Haus B als auch vom Erdgeschoss des Hauses A.

Im unterkellerten Bereich des Hauses B werden Abstellräume für die Wohnungen sowie ein Hausanschlussraum mit der Heizungsanlage für beide Häuser entstehen.

Im Eckbereich des Hauses A sind zusätzlich zwei WE-Abstellräume sowie ein Abstellraum für Motorräder untergebracht. Letzterer ist nicht für eine gemeinschaftliche Nutzung durch die Wohnungseigentümer vorgesehen, sondern wird separat verkauft.

Für die Beheizung und Warmwassererzeugung ist eine Kombination aus Gas, Solarthermie und (Mini-)Wärmepumpe vorgesehen.

1.2.5 Bauweise

Das Gebäude soll in konventioneller Massivbauweise gemäß statischen Erfordernissen sowie den Anforderungen der aktuellen EnEV errichtet werden. Die Ausführung / Ausstattung erfolgt wie nachfolgend beschrieben.

2.0 Erschließung

Im Leistungsumfang sind die Hausanschlüsse für Gas, Wasser, Abwasser, Elektro, Telekom und Kabelanschluss enthalten.

Die Kosten für Erschließungswege innerhalb des Grundstücks sind ebenfalls enthalten.

Anschlussgebühren für Telefon und Kabelfernsehen innerhalb der Wohnungen sind nicht Bestandteil dieser Beschreibung und gehen zu Lasten des Käufers.

3.0 Bauwerk - Rohbau

3.1 Erdarbeiten

Die Erdarbeiten umfassen das Herrichten des Baugrundstückes, falls notwendig einen teilweisen Bodenaustausch, Aushub und Auffüllung der Baugrube, der Fundamente und Rohrleitungsgräben und die Erdarbeiten für die Hausanschlüsse auf dem Baugrundstück einschließlich Wiederverfüllen und Verdichten der Arbeitsräume.

3.2 Gründung

Die Gründung der Gebäude wird gemäß der statischen Berechnungen als Einzel- bzw. Streifenfundamente und Stahlbeton- Bodenplatten ausgeführt.

Im Bereich der Fundamente wird ein Fundamenterder nach VDE- Vorschrift eingebaut.

3.3 Entwässerung

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

Die Bemessung / Berechnung der Schmutzwasser- und Regenentwässerung erfolgt durch das Ingenieurbüro für Technische Gebäudeausrüstung Dipl.-Ing. Engelbrecht Stralsund, ebenso die Berechnung / Ermittlung notwendiger Revisionsschächte.

Im Bereich Gehwege bzw. Grünflächen werden begehbare Uptonerschächte, im Bereich Zufahrten / befahrbare Flächen befahrbare Uptonerschächte eingebaut.

An die Regenentwässerung sind außer den Gebäuden auch alle gepflasterten Flächen im Erdgeschoss und Hofbereich angeschlossen.

3.4 Wände

Das Bauwerk wird in Massivbauweise errichtet. Die Außenwände im Bereich Kellergeschoss (Haus B) sind (falls in Statik nicht anders gefordert) als WU-Beton, Stärke gemäß der statischen Berechnungen, geplant.

Die Außenwände ab Erdgeschoss bis Staffel- bzw. Dachgeschoss werden aus Kalksandstein, $d=24$ cm, falls statisch notwendig, in Bereichen aus Porenbeton, hergestellt, auf der Hof- und Straßenseite sowie im Bereich Durchfahrt mit einem Wärmedämmverbundsystem einschließlich Oberputz gemäß Berechnung nach EnEV. In Anschlussbereichen zur Nachbarbebauung wird bis ca. 4 cm Dämmung angebracht.

Der Sockelbereich aller Außenwände wird mit einer Abdichtung und einer Perimeterdämmung mit Oberputz versehen. Die vertikale Abdichtung wird an die horizontale Abdichtung angeschlossen.

Wohnungstrennwände, Treppenhauswände, die Schachtwände der Aufzugsanlagen sowie Trennwände zwischen allgemeinen Nutzungsbereichen werden gemäß der statischen Berechnungen aus Kalksandstein- MW, $d=24$ cm, errichtet; tragende Innenwände innerhalb der Wohnungen aus Kalksandstein mit 24 oder 17,5 cm Stärke hergestellt.

Falls es aus statischen Gründen eine teilweise Ausführung als Leichtbau-Trennwände erfolgt, werden die Wohnungstrennwände entsprechend mit einer Stärke von 15 cm, beidseitig mit doppelter Fermacell-Beplankung, einer Feuerwiderstandsdauer von mindestens 60 Minuten errichtet.

Alle nichttragenden Innenwände werden als Trockenbau- Ständerwände errichtet (siehe Pkt. 4.2 – Trockenbauarbeiten).

3.5 Geschossdecken/ Unterzüge/ Überzüge / Pfeiler

Die Geschossdecken werden als Stahlbeton- oder Fertigteildecken hergestellt – Abmessungen / Stärken gemäß statischen Berechnungen.

Unterzüge und Überzüge sowie Pfeiler (EG Bereich Garage) werden in Stahlbeton, Bemessung gemäß statischen Berechnungen ausgeführt.

3.6 Schornsteine

Ein Schornstein in Haus B, der nur für die Heizungsanlage (Gastherme) vorgesehen ist, ist im Bereich HAR im Kellergeschoss geplant und wird bis über Dach geführt.

In einigen Wohnungen des Hauses A ist in der Planung innerhalb der Wohnung ein Schornstein eingezeichnet, das heißt, dass hier jeweils nur eine Anschlussmöglichkeit für einen Ofen / Kaminofen vorhanden ist, der Ofen / Kaminofen selber gehört jedoch nicht zur Wohnungsausstattung.

Ob eine Wohnung über einen Schornsteinanschluss verfügt, wird im Kaufpreis präzisiert. An einen Schornstein sind maximal 3 Wohnungen angeschlossen.

3.7 Treppen

Die allgemeinen Geschosstreppen und Zwischenpodeste in Treppenhäusern werden aus Stahlbeton hergestellt. Die Anschlüsse an tragende Bauteile werden mittels schallgedämmten Auflagersystemen ausgeführt.

Der Oberbelag der Treppen erfolgt als Fliesenbelag R9 – Farbton nach Wahl des Architekten. Die Unterseiten der Treppen und Podeste werden bei Herstellung vor Ort glatt geschalt, oder bei Einbau von Fertigteilen mit glatter Oberfläche geliefert.

Handläufe sind aus Edelstahlrohr.

3.8 Balkone / Terrassen

Dachterrassen, Balkone und Loggien werden als auskragende Elemente aus StB-Filigrandecken oder als Stahlkonstruktion hergestellt und thermisch vom Gebäude wärmegeklämt abgetrennt.

Die offenen Deckenbereiche über dem Erdgeschoss werden unterseitig gemäß Berechnungen nach gültiger EnEV gedämmt.

Die Fußböden von Dachterrassen, Balkonen und Loggien erhalten einen Belag aus WPC-Dielen, rutschhemmend, auf entsprechender Unterkonstruktion. Ton nach Wahl der Architektin.

3.9 Zimmerarbeiten

Alle Holzdachteile werden aus Bauholz NH C24, Güteklasse S10, mit Querschnitten gemäß statischen Erfordernissen – einschließlich vorbeugender Holzschutz der Gefährdungsklasse 2 – hergestellt.

Die Traufenverkleidung erfolgt mit HC-Plantafeln, Ton nach Wahl der Architektin.

3.10 Dachdeckerarbeiten

Haus A:

Die Mansarddachflächen (Sparrendach) werden auf entsprechender Unterkonstruktion aus Holz einschl. Abdichtung mit Dachziegeln rot, eingedeckt.

Der Flachdachbereich (Sparrendach) erhält, bis auf den massiven Aufzugsschacht, eine Pappeindeckung auf entsprechender Unterkonstruktion einschl. Abdichtung.

Die Sparrenzwischenräume werden entsprechend der gültigen EnEV gedämmt.

Haus B

Die Mansarddachflächen (Sparrendach) werden auf entsprechender Unterkonstruktion aus Holz einschl. Abdichtung mit Dachziegeln rot, eingedeckt. Die Sparrenzwischenräume werden entsprechend der gültigen EnEV gedämmt.

Der Flachdachbereich einschl. Aufzugsschacht (StB-Decke) erhält eine Gefälledämmung gemäß gültiger EnEV einschl. Abdichtung und eine Pappeindeckung.

Auf dem Flachdach des Hauses B werden Solarkollektoren gestellt.

Dachterrassen mit darunter liegenden Wohnräumen werden abgedichtet und mit Dämmung im Gefälle belegt, Stärke gemäß gültiger EnEV.

3.11 Klempnerarbeiten

Sämtliche Klempnerarbeiten wie Rinnen, Rinneneinläufe, Fallrohre, Wandanschlüsse, Kehlen etc. erfolgen aus Titan- Zinkblech.

4.0 Bauwerk - Ausbau

4.1 Putzarbeiten

Sämtliche gemauerte Wände im Innenbereich werden mit einem 1- lagigen Kalk-Gips-Putz mit einer Stärke von ca. 15 mm verputzt, einschließlich APU-Putzanschlussleisten für Fenster sowie Eckschutzleisten.

Auf die Außenwände wird ein Wärmedämmverbundsystem mit Oberputz entsprechend EnEV aufgebracht. Die Sockelbereiche erhalten eine Perimeterdämmung mit glattem, sockeltauglichem Oberputz.

Die Innenwände der Garage werden z.T. nur geputzt, z.T. gemäß Schallschutzgutachten mit Dämmplatten der Adsorptionsklasse A verkleidet. Die Garagendecke wird gemäß Schallschutzgutachten mit Wärmedämmplatten der gleichen Adsorptionsklasse verkleidet, Stärke gemäß EnEV.

Sämtliche Wände im Kellergeschoss des Hauses B (Bereich mit Abstellräumen) werden nicht mit Innenputz versehen, sondern nur gestrichen, da es sich größtenteils um WU-Beton handelt.

Die gesamte Fassade wird mit einem Anstrich, Farbgebung nach Wahl des Architekten, versehen.

4.2 Trockenbauarbeiten

Die nichttragenden Innenwände werden sämtlich als Trockenbauwände (Metallständerwand mit 1- lagiger Beplankung) errichtet. Sanitärmodule und Steigstränge werden mit Trockenbauplatten als Vorsatzschale verkleidet.

Dachsparren und Kehlbalken werden mit einer dazwischenliegenden Dämmung (Stärke entsprechend gültiger EnEV) versehen. Unterseitig werden die Sparren und Kehlbalken mit einer Dampfbremse und Trockenbauplatten verkleidet.

Alle Trockenbauflächen werden malerfertig gespachtelt und entsprechend dem geplanten Malerflies geschliffen.

4.3 Estricharbeiten

EG Haus B – nicht unterkellertes Bereich (Gesamthöhe 30 cm):

ca. 200 mm Wärmedämmung (gemäß EnEV)

Trennlage PE- Folie

50 mm Zementestrich mit umlaufendem

Randdämmstreifen, in Wohnbereichen als Heizestrich

EG Haus B über Keller / sonstige Geschossdecken Haus und Haus B ab 2. OG (Gesamthöhe 15 cm):

40 - 60 mm Trittschalldämmung

Trennlage PE- Folie

50 mm Zementestrich mit umlaufendem

Randdämmstreifen als Heizestrich;

Kellerdecke unterseitig mit ca. 10 cm Wärmedämmung

1. OG Haus A (Gesamthöhe 25 cm):

ca. 150 mm Dämmung als Höhenausgleich
Garagendecke unterseitig mit 10 cm Wärmedämmung
Trennlage PE- Folie
50 mm Zementestrich mit umlaufendem
Randdämmstreifen, in Wohnbereichen als Heizestrich

2. und 3. OG Haus A:

analog Haus B ab 2. OG

Staffelgeschoss Haus A / Teilbereiche 3.OG + DG Haus B
(Gesamthöhe 30 cm):

ca. 200 mm Wärmedämmung (gemäß EnEV) als Ausgleich zu
barrierefreien Dachterrassen

Trennlage PE- Folie
50 mm Zementestrich mit umlaufendem
Randdämmstreifen, in Wohnbereichen als Heizestrich

EG Haus A – geschlossene Bereiche (Gesamthöhe 20 cm):

ca. 120 mm Wärmedämmung (gemäß EnEV)

Abdichtung / Trennlage

60 mm Zementestrich

EG Haus A offene Bereiche – Garage (Gesamthöhe 20 cm):

Betonpflaster 8 cm im Gefälle auf Sandbettung

4.4 Fliesen- und Plattenarbeiten

Alle Wände in den Bädern werden mit Fliesen aus feinkeramischem Steingut im
Klebsverfahren gefliest:

- mit einer Höhe bis max. 2,00 m die Wände in Bädern
- mit einer Höhe bis max. 1,40 m die Wände in WC's.

Wände und Fußböden in Duschbereichen werden vor der Fliesenbelegung gegen
Feuchtigkeit abgedichtet.

Wände in Abstellräumen mit Waschautomaten werden nicht gefliest, hier erhält nur
der Fußboden einschließlich Sockel einen Fliesenbelag.

In den Küchenbereichen ist kein Fliesenspiegel über den Arbeitsflächen vorgesehen
⇒ hier kann vom Käufer dem Trend entsprechend im Zuge der Küchenplanung eine
individuelle Wandverkleidung vorgenommen werden.

Die Fußböden in Küchen, Bädern, WC's und Abstellräumen mit Waschautomat
erhalten einen Fliesenbelag aus Feinsteinzeug- Fliesen im Klebeverfahren. In
Küchen und Abstellräumen mit Waschautomat wird umlaufend ein Fliesensockel aus
den Bodenfliesen – Höhe ca. 7 cm – gesetzt.

Die Geschosstreppen in den Treppenhäusern werden mit einem Fliesenbelag
einschließlich Sockel in der Rutschklasse R9 belegt.

Der Fußboden des HAR im Keller, der Fahrrad- sowie der Müllraum werden analog
des Treppenhauses gefliest.

Die Kellerräume sowie der Kradraum erhalten einen Betonanstrich.

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

Materialpreis Fliesen für Wände und Böden: brutto 25,00 EUR/m²

Materialpreis Fliesen für max. 1 m² Duschbereich pro WE: brutto 55,- EUR/m²

Im Preis ist die gerade Verlegung einkalkuliert, keine Diagonalverlegung. Die Verlegung von Bordüren ist im Preis nicht enthalten.

4.5 Fenster / Außentüren

Fenster sollen als weiße Kunststofffenster im Mehrkammersystem, Fabrikat Kömmerling oder gleichwertig, mit 3- Scheiben- Isolierverglasung mit einem durchschnittlichen ges. U- Wert von max. 1,0 W/ m²k ausgeführt werden. Pro Fenster wird ein Dreh-/ Kippflügel, bzw. bei zweiflügligen Fenstern ein Dreh- und ein Dreh-/ Kippflügel eingebaut (mit Ausnahme von Schiebetüren, wo technisch nicht machbar).

Fenster:

System: Kömmerling 76-MD – Mitteldichtung oder gleichwertig
Kömmerling 6- Kammersystem, RAL gütegesichert
mit verzinkter Stahlaussteifung
Profilwandstärke: 3 mm
Bautiefe: 76 mm

Farbe der Dichtungen: grau oder schwarz
Beschläge: Siegenia Titan AF – Grundsicherheit
Oliven: Hoppe Typ „Stuttgart“ weiß oder gleichwertig

Sonstige Angaben: Schallschutz Glas Klasse III – 38 dB (außer im Schallschutznachweis anders gefordert)
U- Wert Fensterelement Gesamt max. 1,0 W/ m²k,
Glas max. 0,7 W/ m²k
Ausführung mit Regel-air für kontrollierten Luftwechsel mit Ausnahme der Schiebetüren und sonstige Balkontüren (außer laut Lüftungskonzept gefordert)

Hauseingangstüren:

- aus Aluminium- Profilen
- verglast, U- Wert Glas max. 1,0 W/ m²k
- barrierefrei nach DIN 18025
- Beschläge aus Edelstahl
- mit 3-fach Automatikverriegelung

Hausnebtüren (Außentüren):

- aus Aluminium- Profilen
- barrierefrei nach DIN 18025

Innenfensterbänke werden als Kunststofffensterbänke Werzalit, weiß, ausgeführt.

Die Außenfensterbänke werden als Aluminiumfensterbänke, Oberfläche Alu natur, ausgeführt.

4.6 Innentüren

Wohnungseingangstüren werden als Weißlacktüren in Holz eingebaut. Die Türen werden mit folgenden Anforderungen eingebaut:

- Schallschutz nach DIN 4109 37 dB
- dicht- und selbstschließend mit Obertürschließer
- mechanische Beanspruchungsklasse S
- Dreipunktverriegelung
- umlaufende Falzdichtung
- PZ- Sicherheitsschloss
- Drückergarnitur als Wechselgarnitur mit Schließzylinderabdeckung
- Obertürschließer

Der Einbau von Spionen ist nicht im Leistungsumfang enthalten.

Wohnungs- Innentüren werden als Weißlacktüren mit folgenden Anforderungen eingebaut:

- Einlage Röhrenspan
- Zimmertürschloss mit Schlüssel
- Badtüren mit Badschloss
- ohne Verglasung
- Drückergarnitur – Garnitur- Preis brutto pro Stück bis 15,- EUR

4.7 Maler- Tapezierarbeiten innen

Wand- und Deckenflächen in den Wohnungen werden mit Malerflies tapeziert und erhalten einen weißen Dispersionsanstrich, in Anschlussbereichen Wände / Decken mit Acrylfuge.

Wände im Treppenhaus werden mit Raufaser tapeziert und gestrichen. Farbton nach Wahl des Architekten.

Decken in Treppenhäusern und Treppenunterseiten sowie Wände und Decken in sonstigen Nebenräumen wie AR, HAR, Fahrradraum und Müllraum erhalten nur einen weißen Anstrich.

4.8 Bodenbelagsarbeiten

Alle Wohnräume, Zimmer, Flure und Abstellräume ohne Waschautomat innerhalb der Wohneinheiten erhalten einen Laminatboden als Klick- Laminat, ca. 8 mm, auf Trittschalldämmunterlage, mit Kantenschutz und einschließlich passender Sockelleisten Höhe / Tiefe ca. 40 x 20 mm. Beanspruchungsklasse 32 (nach DIN EN 13329).

Muster mit verschiedenen Dekoren können im Büro eingesehen werden.

Materialpreis Laminat: 15,00 EUR / m² brutto

4.9 Metallbau- und Schlosserarbeiten

Handläufe der Haustreppe werden aus Edelstahl gefertigt.

Brüstungsgeländer im Außenbereich (Balkone / Terrassen) werden aus verzinkten Stahlprofilen mit verzinkten Handläufen gefertigt. Füllung als Balkonplatten, pulverbeschichtet, RAL- Ton nach Wahl der Architektin.

4.10 Briefkastenanlage

Eingelassene oder freistehende Briefkastenanlage jeweils in Nähe der Haustür. Abmessungen je Briefkasten ca. 300 x 330 mm, Farbe der Anlage weiß oder lichtgrau.

4.11 Schließanlage

Sämtliche Außentüren und Wohnungseingangstüren werden mit Profilzylindern einer Schließanlage ausgestattet. Jede Wohneinheit erhält 3 WE- Schlüssel.

4.12 Kradraum

Zugang zum Raum über eine Außentür und eine Innentür im Garagenbereich (kein Garagentor - falls in Planung dargestellt, erfolgt die Ausführung abweichend).

Wände geputzt mit Kalk-Gips-Putz, Stärke ca. 15 mm, Anstrich weiß. Boden mit Betonanstrich. Der Raum ist nicht beheizt.

Elektroinstallation: Wechselschaltung mit 2 u.P. Steckdosen unter Schalter und 1 zusätzliche Steckdose.

Der Raum wird mit einem Ausgussbecken sowie einem Bodeneinlauf ausgestattet.

5.0 Elektroinstallation

Die Elektroinstallation erfolgt nach den gültigen DIN-Normen, VDE-Vorschriften, Arbeitsstättenrichtlinien, den Technischen Anschlussbedingungen (TAB) des zuständigen EVUs, der Landesbauordnung sowie den Auflagen der Genehmigungsbehörden.

Jede Wohneinheit erhält einen eigenen Elektrozähler sowie eine Elektro-Unterverteilung in der Wohnung vorzugsweise in den Abstellräumen (Aufputz-Ausführung mit Tür). Darin sind die notwendigen Schutz- und Schaltgeräte eingebaut. Die Telefonverkabelung erfolgt sternförmig mit Datenleitung und endet in einer Multimediaverteilung die im Bereich der Elektroverteilung angeordnet ist. Gemeinschaftsanlagen werden über Allgemeinverteiler und separate Zähler versorgt. Die Zähler befinden sich im Elektroraum im Erdgeschoss.

Das Schalter- und Steckdosenprogramm ist vom Hersteller GIRA – Standard weiß o. gleichwertig vorgesehen.

Deckenauslässe, Wandauslässe, Steckdosen, Kreuz-/ Wechsel- und Serienschaltungen sind an den günstigsten Stellen, nach den Verkehrswegen bzw. den Aufenthaltszonen, angeordnet. Die Treppenhäuser und Gemeinschaftsflure erhalten LED Leuchten mit Bewegungsmelder.

Ferner werden die Lichtschalter entsprechend der Nutzung bzw. der Verkehrswege angeordnet. Beleuchtungskörper in den Wohnungen sind nicht Bestandteil der Ausstattung, außer Balkone/Terrassen.

Die Lieferung und Montage einer Sprechanlage der Marke TCS o. gleichwertig mit einer Sprechstelle in der Diele der Wohnung ist im Leistungsumfang enthalten.

Die Sprechanlage befindet sich im Bereich der Hauseingangstüren.

Im Bereich der Hauseingänge werden Außenleuchten mit Bewegungsmelder oder Zeitschaltuhr montiert.

Die Beleuchtung der überdachten Stellplätze erfolgt durch Wand- oder Deckenlampen mit Bewegungsmelder.

5.1 Telefonanschluss

zentral im Hausanschlussraum Elektro

5.2 Antennenanlage:

Empfang erfolgt über eine Kabel Anlage. Anbieter Kabel Deutschland

5.3 Elektrische Ausstattung der einzelnen Wohnräume:

1. Dielen

1 Stck. Wechselschaltung uP für 1 Brennstelle

1 Stck. uP Steckdose unter dem Schalter

1 Stck. Sprechstellenanschluss

1 Stck. Rauchmelder

2. Flure

1 Stck. Wechselschaltung uP für 1 Brennstelle

1 Stck. uP Steckdose unter dem Schalter

1 Stck. Rauchmelder

3. Wohnzimmer

1 Stck. uP Wechselschaltung für 1 Brennstelle

1 Stck. uP Steckdose unter dem Schalter

2 Stck. uP Steckdose einfach

1 Stck. uP Steckdose doppelt

1 Stck. uP Steckdose dreifach

1 Stck. uP Antennenanschlussdose

1 Stck. uP Telefon/ Datenanschlussdose

4. Essbereich wenn außerhalb der Küche

1 Stck. uP Ausschaltung für 1 Brennstelle

1 Stck. uP Steckdose unter dem Schalter

2 Stck. uP Steckdose doppelt

5. Zimmer

1 Stck. uP Ausschaltung für 1 Brennstelle

1 Stck. uP Steckdose unter dem Schalter

2 Stck. uP Steckdose einfach

2 Stck. uP Steckdose doppelt

- 1 Stck. uP Antennenanschlussdose
- 1 Stck. uP Telefon/Datenanschlussdose
- 1 Stck. Rauchmelder

6. Küchen

- 1 Stck. uP Ausschaltung für 1 Brennstelle
- 1 Stck. uP Steckdose unter dem Schalter
- 1 Stck. uP Herdanschlussdose
- 1 Stck. uP Steckdose für Kühlschrank
- 1 Stck. uP Steckdose für Geschirrspüler
- 1 Stck. uP Steckdose für Mikrowelle
- 2 Stck. uP Steckdose doppelt für Arbeitsfläche

- 2 Stck. uP Steckdose einfach
- 1 Stck. uP Steckdose für Dunstabzugshaube

7. Bäder

- 1 Stck. uP Serienschaltung für 2 Brennstellen (1 Decken- und 1Wandauslass)
- 1 Stck. uP Steckdose doppelt neben dem Waschtisch
- 1 Stck. uP Ausschaltung für Lüfteranschluss (falls in der Technikplanung vorgesehen)
- 2 Stck. uP Steckdose einfach (falls Waschautomat/ Trockner vorgesehen ist)

8. WC's

- 1 Stck. uP Ausschaltung für 1 Brennstelle (Deckenauslass)
- 1 Stck. uP Steckdose unter dem Schalter
- 1 Stck. uP Ausschaltung für Lüfteranschluss (falls in der Technikplanung vorgesehen)

9. Abstellräume in WE ohne WA- Anschluss

- 1 Stck. uP Ausschaltung für 1 Brennstelle
- 1 Stck. uP Steckdose unter dem Schalter
- 1 Stck. uP Ausschaltung für Lüfteranschluss (falls in der Technikplanung vorgesehen)

10. Abstellräume in WE mit WA- Anschluss

- 1 Stck. uP Ausschaltung für 1 Brennstelle
- 2 Stck. uP Steckdose für Waschautomat und Trockner
- 1 Stck. uP Ausschaltung für Lüfteranschluss (falls in der Technikplanung vorgesehen)

11. Umkleiden:wenn vorhanden

- 1 Stck. uP Ausschaltung für 1 Brennstelle
- 1 Stck. uP Steckdose unter dem Schalter

12. Balkone / Loggia / Dachterrassen

- 1 Stck. uP Serienschaltung (innen) mit 1 FR- uP Außensteckdose und 1 Brennstelle mit Außenleuchte

13. Elektrische Ausstattung der Mieter- Abstellräume außerhalb der Wohnung

Jeder Abstellraum verfügt über:

1 Stck. aP Ausschaltung für 1 Brennstelle

1 Stck. aP Steckdose einfach

6.0 Heizungs- Lüftungs- und Sanitärinstallation

6.1 Heizungsinstallation

Wärmeversorgung

Über eine kombinierte Wärmeerzeugungsanlage, bestehend aus Wärmepumpe Luft-/Wasser, Gasbrennwertkessel und sowie thermische Solaranlage für die Warmwasserbereitung, soll das Wohnobjekt mit Heizwärme für die Raumheizung und Warmwasserbereitung versorgt werden.

Die Auslegung der Wärmeerzeuger sowie der thermischen Solaranlage erfolgt nach den gültigen Normen und Richtlinien.

Durch diese Anlagenkonfiguration können die Anforderungen des EEWärmeG sowie der aktuellen EnEV im vollen Umfang erfüllt werden

Die Gesamtanschlussleistung wird im Rahmen der Technikplanung ermittelt und festgelegt.

Energieausweis für Wohngebäude

Für das Wohnobjekt wurde durch das Ing.-Büro für Technische Gebäudeausrüstung Stralsund, Dipl.-Ing. Engelbrecht, am 13.02.2017 ein Energieausweis nach der aktuellen EnEV erstellt. Der Energiebedarf der Wohnanlage liegt bei 46 kWh (m²·a) Der Energieausweis ist als Anlage zu dieser Beschreibung beigefügt.

Wärmeverteilung

Für die Wärmeverteilungsleitungen werden Mehrschichtverbundrohre in entsprechender Dimension verlegt.

Die Dämmung sämtlicher Wärmeverteilungen erfolgt nach aktueller EnEV.

Bei Querung von Brandabschnitten werden die Installationsleitungen mit geeigneten Brandschotts entsprechend MLAR ausgestattet.

Wärmeübergabe

Die Wärmeübergabe in sämtlichen Wohnungen erfolgt über eine Fußbodenheizung. Das Treppenhaus sowie der Fahrradraum werden, soweit erforderlich, über Kompaktheizkörper konditioniert.

In den Bädern werden zusätzlich zur Fußbodenheizung Handtuchradiatoren installiert. Leistung und Größe laut Technikplanung – Farbe weiß.

Die Badheizkörper werden mit derselben Vorlauftemperatur wie die Fußbodenheizung gefahren, dementsprechend ist eine Heizoberflächentemperatur von maximal 35° zu erwarten.

Die Auslegung sämtlicher Raumheizflächen erfolgt nach EN 12831. Für die Auslegung und Dimensionierung der Fußbodenheizungen ist weiter die EN 1264 maßgebend.

Für die Auslegung der Wärmeübergabesysteme sind folgende Auslegungsspreizungen vorgesehen:

-Fußbodenheizung /Badheizkörper - Auslegungsspreizung 35/28°C

Zur Heizkostenabrechnung werden in sämtlichen Wohnungen Wärmemengenzähler installiert.

Die Ablesung und Abrechnung erfolgt durch eine entsprechende Fachfirma, die von der Objektverwaltung beauftragt wird.

5.2 Lüftungsinstallation

Sämtliche innenliegende Bäder und Toiletten sowie innenliegende Abstellräume als Stellmöglichkeit für Waschautomaten werden mit Einrohrlüftern in der Art nach DIN 18017/.3 ausgestattet.

Die Dimensionierung der Abluftvolumenströme erfolgt nach der DIN 18017/T.3, DIN 1946/T.6 sowie der gültigen EnEV.

Bei Querung von Brandabschnitten werden die Luftleitungen mit geeigneten Brandschotts entsprechend M-LüAR / MLAR ausgestattet.

5.3 Sanitärinstallation

Sanitärobjekte

Es werden Sanitärobjekte in Markenqualität eingebaut; Farbe weiß.

Alle Wohnungen sind mit gefliesten, barrierefreien Duschbereichen ausgestattet, Lage und Größe laut Ausführungsplanung.

Bodenablauf in Duschbereichen: Fabrikat „Dallmer“ oder gleichwertig mit Aufsatz aus Edelstahlrost, 10 x 10 cm.

Der Einbau von Duschabtrennungen / Duschvorhängen ist grundsätzlich nicht im Leistungsumfang enthalten!

Objektliste:

Keramik:	<i>Waschtische und WC- Becken</i> Hersteller: Sanibel oder gleichwertig Serie: 1001 PURE Waschtische Bad: Breite 55 cm (ohne Halbsäule) Waschtische WC (falls vorhanden): Breite max. 45 cm (ohne Halbsäule)
Stahl:	<i>Badewannen</i> Hersteller: Sanibel oder gleichwertig Serie: 1001 PURE Größe: 170 x 75 cm mit Polystyrol Wannenträger Lage laut Ausführungsplanung
WC- Sitze:	Hersteller: Sanibel oder gleichwertig Serie: 1001 PURE Ausführung: spülrandlos Farbe: weiß

WC- Betätigung: Hersteller: MEPA oder gleichwertig
Typ: „Sun“
Farbe: weiß
Eigenschaft: 2- Mengen- System

WC- Module: „MEPA“ Typ A 31 oder gleichwertig

Armaturen: Hersteller: Grohe oder gleichwertig
Serie: Eurosmart

Alle Wohnungen erhalten wandhängende WC- Anlagen mit Vorwandmodul. Für die Waschtischanlagen sind Einhand-Armaturen vorgesehen.

Alle Bade- und Duschwannen werden mit Aufputz – Brausebatterie komplett mit Brausehalter und Brauseschlauch ausgerüstet.

Spiegel, Papierrollen- und Handtuchhalterungen sind im Leistungsumfang nicht enthalten.

Waschautomaten / -anschlüsse

Alle Wohnungen verfügen über einen Waschautomaten- Anschluss, die Lage ist der Ausführungsplanung zu entnehmen (Bad, AR oder Küche).

Ansonsten verfügt die Wohnanlage über keine zusätzlichen Wasch- oder Trockenräume.

Spülenanschlüsse

Jede Wohnung verfügt über einen Spülenanschluss.

Anschluss Geschirrspüler

Anschlüsse für Geschirrspüler sind in allen Wohnungen im Bereich der Spüle vorhanden.

Bewässerung

Für die Trinkwasserhauptverteilungsleitungen sowie Steigleitungen wird Edelstahlrohr nach DIN EN 10297-2 eingesetzt.

Die Objektanschlussleitungen werden mit Mehrschichtverbundrohr nach DIN 16836 installiert.

Die Dimensionierung der gesamten Trinkwasserinstallationen erfolgt nach der DIN 1988-300 sowie der Arbeitsblättern W 551/553. Alle Trinkwasserleitungen werden nach aktueller EnEV und DIN 1988-200 gedämmt.

Sämtliche warmgehende Leitungen werden nach Vorgaben der gültigen EnEV gedämmt.

Zur Abrechnung werden in jeder Wohneinheit Kalt – und Warmwasserzähler auf Mietbasis installiert.

Bei Querung von Brandabschnitten werden die Installationsleitungen mit geeigneten Brandschotts entsprechend MLAR ausgestattet.

Entwässerung

Für die Abwasserfallleitungen im Gebäude werden schalldämmende Kunststoffabflussleitungen eingesetzt.

Alle waagerechten Objektanschlussleitungen, hinter Vorwänden verlegt, werden mit PP-Rohr DIN EN 1451-1 ausgeführt.

Die Dimensionierung der Abwasserleitungen erfolgt nach DIN EN 12056.

Bei Querung von Brandabschnitten werden die Installationsleitungen mit geeigneten Brandschotts entsprechend MLAR ausgestattet.

Sonstige Installationen

Die Wohnanlage wird mit einer gemeinschaftlichen Außenzapfstelle ausgestattet. Zudem sind weitere Außenzapfstellen im Bereich der Dachterrassen in den Wohnungen Nr. 8, 9, 10, 11, 24, 25 und 26 (in WE 26 2 Stk. sonst 1 Stk.) geplant.

Im HA- Raum wird ein Ausgussbecken für den Hausmeister montiert.

7.0 Aufzug

Pro Haus Montage einer Aufzugsanlage, in Haus A mit 5 Haltestellen (EG, 1. OG, 2. OG, 3. OG, Staffelgeschoss), in Haus B mit 6 Haltestellen (KG, EG, 1. OG, 2. OG, 3. OG, DG).

Hersteller / Technische Daten:

Typ:	barrierefrei
Nutzlast:	ca. 630 kg
Kabinenabmessungen:	Breite: ca. 1100 mm
	Tiefe: ca. 1400 mm
	Höhe: ca. 2139 mm

Bezüglich der notwendigen Wartung des Aufzuges ist es üblich, dass jeder Aufzughersteller in seinem Angebot für die Lieferung und Montage des Aufzuges auch die Wartung mit anbietet, da in der Regel alle Leistungen in einer Hand bleiben. Sollte dies auch hier der Fall sein und bei Vertragsabschluss zur Lieferung und Montage in der Bauphase bereits gleichzeitig ein Wartungsvertrag abgeschlossen werden, ist dieser von der Eigentümergemeinschaft zu übernehmen.

8.0 Außenanlagen

8.1 Pflasterflächen

Zuwegungen (Durchfahrt, überdachte Stellplätze, Fahrbahn und Gehwege) werden mit Betonrechteckpflaster gepflastert. Abgrenzungen erfolgen mit Betonborden, Ton nach Wahl des Architekten. Die Stellplätze Nr. 21 bis 24 erhalten einen Belag aus Rasengittersteinen.

Im Bereich der barrierefreien Eingänge werden Entwässerungsrinnen mit Anschluss an die Entwässerungsgrundleitungen gesetzt.

Entlang der hofseitigen Gebäudefassade verläuft ein Spritzschutzstreifen mit Füllung aus Grobkies und Begrenzung aus Rasenkantensteinen (gilt für Bereiche ohne Pflasterung).

Terrassen, die zu Wohnungen gehören, werden mit rechteckigen Betonplatten, Größe ca. 50 x 50 cm gepflastert.

8.2 Grünflächen

Grünflächen werden mit Mutterboden verfüllt und mit Raseneinsaat angelegt. Außerdem erfolgt eine Bepflanzung mit Hecken, Sträuchern etc. Die Bereiche um Sträucher und Hecken werden mit Rindenmulch abgedeckt.

Die Baumpflanzung (Sorte und Stammumfang) erfolgt nach Genehmigung / Auflagen der Naturschutzbehörde der Universitäts- und Hansestadt Greifswald.

8.3 Gemeinschaftsfläche

Im Bereich der Gemeinschaftsfreifläche wird eine Sitzbank nach Wahl des Architekten angeordnet.

8.5 Trennwände Abstellräume (außerhalb der Wohnung liegende AR)

Die im Keller des Hauses B und im Erdgeschoss des Hauses A liegenden Abstellräume erhalten Trennwände und Türen als Metallgitter-Fertigsystem.

9.0 Planungsleistungen

Das Objekt wurde auf der Grundlage der aktuell gültigen Energieeinsparverordnung hergestellt.

Eine Kopie des Energieausweises vom 13.02.2017, erstellt gemäß den §§ 16 ff. Energieeinsparverordnung EnEV vom 18.11.2013, wird den Unterlagen bei WE-Verkauf beigelegt.

Nachfolgende Planungsleistungen sind erbracht und im Kaufpreis enthalten:

- Architektenleistungen Leistungsphasen 1 – 8 laut HOAI
- Ingenieurleistungen Statik: Entwurfs-/ Genehmigungs-/ Ausführungsplanung sowie Bauleitung
- Wärmeschutznachweis
- Schallschutznachweis
- Brandschutznachweis
- Planung der technischen Gebäudeausrüstung für Heizung / Lüftung / Sanitär einschl. Baubetreuung und Abnahme

10.0 Sonstiges

10.1 Bauausführung

Die Bauausführung erfolgt auf der Grundlage der Baugenehmigung, den geltenden Verordnungen und Richtlinien der Behörden, den zum Zeitpunkt der Einreichung des Bauantrages gültigen einschlägigen 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.

Änderungswünsche des Käufers hinsichtlich Ausführung und Ausstattung sind in Abstimmung mit dem Bauträger grundsätzlich möglich und spätestens beim Kauf festzuhalten. Mögliche Änderungswünsche sind:

- Lage von Schaltern und Steckdosen innerhalb der Wohnung
- Art der Fliesen
- Art des Bodenbelages – wichtig: Belags-/ Aufbauhöhe entsprechend Laminat bis max. 10 mm; Eignung für Fußbodenheizung
- Abtönung /Farbgebung von Wänden (Malerarbeiten)
- Art der Sanitärmöbel (falls bezüglich Raumgröße und technischen Voraussetzungen sowie Planungsstand möglich)

Die in den Bauplänen dargestellten Einrichtungsgegenstände und Ausstattungen (Küchen, Schränke, sonstige Möbel, Kamine, Rollstühle) verstehen sich nur zum Nachweis der DIN 18011 (Stell- und Bewegungsflächen). Aus ihrer Darstellung leitet sich kein Anspruch auf Lieferung und Einbau ab.

Das gilt ebenso für auf den Parkflächen dargestellte PKW oder Gegenstände in Außenanlagen.

10.2 Wohnflächenberechnung

Die Berechnung der Wohnfläche erfolgt nach den Regelungen der II.BVO (Stand November 2003) unter Zugrundelegung der Fertigmaße. Abweichungen bis zu 3% nach Fertigstellung gelten als vereinbart. Flächen von Terrassen, Loggien und Dachterrassen sind zu 50% berücksichtigt bzw. angerechnet.

10.3 Sondernutzungsrechte

Die Regelung der Sondernutzungsrechte für Gartenanteile und PKW-Stellplätze wird in der Teilungserklärung festgelegt.

10.4 Verwaltung

Verwaltung, Instandhaltung und Reinigung ist Sache der Eigentümergemeinschaft. Ebenso die Pflege der Außenanlagen, Grünflächen, Zuwegungen und Stellplätze. Der Verwalter wird in der Teilungserklärung festgelegt.

10.5 Einheitlichkeit der Gemeinschaftsanlagen und der äußeren Gestaltung

Um die Einheitlichkeit der Gemeinschaftsanlagen und der äußeren Gestaltung der Gebäude zu wahren, bleibt die Farbgebung der Fassade, die Materialauswahl usw. dem bevollmächtigten Architekten vorbehalten, der die Ausführung mit der Universitäts- und Hansestadt Greifswald einvernehmlich zu klären hat.