



Baubeschreibung Baugemeinschaft „Wir am Ryck“ GbR

# Baubeschreibung der Baugemeinschaft „Wir am Ryck“ GbR



Entwurf: cubus architekten, Rostock

Visualisierung 1. und 2. Bauabschnitt

## **Bauherr:**

Baugemeinschaft „Wir am Ryck“ GbR

## **Projektentwicklung:**

cubus architekten  
August-Bebel-Str. 33  
18055 Rostock  
info@cubus-architekten.de  
www.cubus-architekten.de

## **Projektentwicklung:**

Winfried Härtel | Projektentwicklung  
Oranienplatz 5  
10999 Berlin  
mail@winfriedhaertel.de  
www.winfriedhaertel.de

## **Projektsteuerung:**

Winfried Härtel | Projektentwicklung  
Oranienplatz 5  
10999 Berlin  
mail@winfriedhaertel.de  
www.winfriedhaertel.de

## **Planung:**

cubus architekten  
August-Bebel-Str. 33  
18055 Rostock  
info@cubus-architekten.de  
www.cubus-architekten.de



### **Vorbemerkungen:**

Die Baugemeinschaft „Wir am Ryck“ GbR errichtet im Gebiet des B-Plan Nr. 55 an der Hafenstraße ein Wohnprojekt mit *zunächst* ca. 21 Wohnungen und einen Gemeinschaftsraum. *Bei entsprechender Nachfrage werden ca. 20 weitere Wohnungen in einem 2. Bauabschnitt realisiert.*

Im weiteren Planungsprozess werden die Wohnungen mit den Bewohnern im Rahmen der Statik, der Haustechnik und der Fassadenplanung vertiefend geplant und entsprechende Ausstattungsmerkmale und Standards werden an die individuellen Bedürfnisse der jeweiligen Eigentümer angepasst.

### **1.1 Baugrundstück/Gebäude allgemein**

Das Grundstück von Baufeld 1 hat eine Grundfläche von 4.921 m<sup>2</sup>. Es grenzt im Norden an die Hafenstraße und im Westen an die Planstraße B. Das Grundstück des 1. Bauabschnitts befindet sich im Südosten von Baufeld 1. Die Grundstücksfläche des 1. BA beträgt ca. ~~4.039~~ 1.014 m<sup>2</sup>.

Das Gebäude hat 5 Vollgeschosse sowie eine Teilunterkellerung für Abstellräume.

Den Erdgeschosswohnungen sind kleine private Gärten zugeordnet, die Maisonettewohnungen haben zudem zum Innenhof hin private Terrassen im 1. OG. Der darüber hinaus gemeinschaftlich genutzte Innenhof bietet Raum für Sitzgelegenheiten und Kleinkindspielplatz für alle Bewohner des Hauses.

### **1.2 Ökologie/Umweltschutz**

Das Gebäude ist als energieeffizientes Niedrigstenergiehaus mit einem sehr guten Energiestandard geplant. Es werden die Anforderungen für das KfW-Effizienzhaus 55 erfüllt. Die KfW-Bank (Kreditanstalt für Wiederaufbau) fördert durch zinsgünstige Kredite die Realisierung von Wohngebäuden mit einem höheren energetischen Standard als gesetzlich durch die Energieeinsparverordnung vorgeschrieben. Durch eine energetisch bessere Gebäudehülle und effizientere Haustechnik wird der Jahres-Primärenergiebedarf (Q<sub>p</sub>) und der Transmissionswärmeverlust (HT´) des Gebäudes max. 55 % der nach EnEV 2014 zulässigen Werte betragen. (Informationen zu den aktuellen Zinskonditionen siehe [www.kfw-Foerderbank.de](http://www.kfw-Foerderbank.de)).

Soweit der Kostenrahmen es zulässt, werden naturnahe und umweltverträgliche Baustoffe bevorzugt. Insbesondere in den Innenräumen werden emissionsarme und schadstofffreie Materialien (Parkett, Wandoberflächen) zur Anwendung kommen.

### **1.3 Sonderwünsche**

Für den Ausbau der Wohnungen wird ein Standard vorgeschlagen, der den individuellen Wünschen angepasst werden kann. Auf Grundlage der in die Baubeschreibung beschriebenen Standards für die einzelnen Wohnungen wurden die Kosten ermittelt. Werden Ausstattungen abweichend vom beschriebenen Standard gewählt, werden diese kostenmäßig mit dem Preis der Standardausstattung gegengerechnet. Gewünschte Abweichungen vom Standard, d.h. Sonderwünsche sind schriftlich zu vereinbaren. Die Sonderwünsche werden mit einer Bearbeitungsgebühr von 15% belegt, Grundlage sind, soweit dies mit einem vertretbaren Abrechnungsaufwand möglich ist, die tatsächlichen Angebotskosten.

Die Vereinbarung von Sonderwünschen ist nur möglich, wenn hierdurch der Baufortschritt nicht behindert wird.

### **1.4 Eigenleistungen**

Eigenleistungen sind möglich, sofern der Bauablauf dadurch nicht gestört wird.



Hier bieten sich folgende Bereiche an: - Malerarbeiten

Erfahrungsgemäß sind darüber hinausgehende Eigenleistungen bei dieser Projektgröße hinsichtlich eines reibungslosen Bauablaufes und der Trennung von Gewährleistungsabschnitten nicht sinnvoll. Eigenleistungen werden wie Sonderwünsche abgerechnet. Die tatsächlich eingesparten Baukosten werden mit einer Bearbeitungsgebühr (Architektenhonorar) von 15% belegt.

### **1.5 Abnahme und Übergabe**

Nach Fertigstellung der Wohneinheiten werden der Architekt sowie die Fachplaner HLS (Heizung-Lüftung-Sanitär) und Elektro mit jedem Wohnungseigentümer eine Begehung seiner Wohneinheit durchführen. Das Ergebnis der Begehung ist in einem Protokoll niederzulegen, das von den Beteiligten zu unterschreiben ist. Die im Begehungsprotokoll festgehaltenen Mängel und Restarbeiten werden vom Architekten und den o. g. Fachplanern den ausführenden Baufirmen mit der Aufforderung zur Beseitigung bzw. Erledigung mitgeteilt.

Die Übergabe der Wohneinheit an den Wohnungseigentümer soll in der Regel 4 Wochen nach dem Besichtigungstermin erfolgen, sofern die ausführenden Baufirmen bis dahin die Mängelbeseitigung und die Restarbeiten durchgeführt haben oder noch ausstehende Arbeiten durch eine Inbenutzungsnahme der Wohneinheit nicht behindert werden.

Voraussetzung für die Übergabe der Wohneinheit ist in jedem Fall, dass 100% der Zielbaukosten und alle Kosten für Sonderwünsche der Wohneinheit auf dem Konto der Baugemeinschaft eingegangen sind.

Am Übergabetermin werden

- die Zählerstände notiert,
- die Mängelbeseitigungsarbeiten kontrolliert,
- die Schlüssel übergeben,

Nach dem Übergabetermin kann die Küche eingebaut und die Wohnung bezogen werden.

Die Architekten bzw. Fachplaner werden mit den ausführenden Firmen die Abnahme der einzelnen Gewerke vorbereiten. Hierzu findet in der Regel eine Abnahmetermin mit Begehung des Gemeinschaftseigentums statt. Eine Begehung des Privateigentums erfolgt hierbei nicht mehr. Vom Abnahmetermin wird ein Protokoll erstellt, welches von den Geschäftsführern der GbR sowie vom Vertreter des AN zu unterschreiben ist.

### **1.6 Sonstiges**

Mit den ausführenden Firmen soll eine Gewährleistungsfrist von 5 Jahren vereinbart werden. Die Gewährleistungsfrist für elektrische Geräte, elektrisch oder mechanisch bewegliche Teile, Zubehörteile und Einrichtungsgegenstände (z.B. Armaturen, Heizthermostate, Schalter usw.) beträgt 2 Jahre.

Die Ausführung des Gebäudes erfolgt nach den Werk- und Detailplänen. Maßliche Differenzen gegenüber den Bauantragsplänen, die sich aus architektonischen oder bautechnischen Gründen ergeben, jedoch ohne Einfluss auf die Qualität und die Funktion des Gebäudes sind, bleiben vorbehalten. Dies gilt auch für Konstruktions- und Ausführungsänderungen, die durch Änderungen der Bauvorschriften und DIN-Normen bedingt sind. Änderungen, die keine Wertminderung bedeuten, sowie Änderungen durch Weiterentwicklung, Abweichungen (z.B. auf Grund behördlicher Auflagen und Änderungen durch Genehmigungsbehörden) bleiben vorbehalten. Die Wohnungsgrößen der aktuellen Grundrisse können in der Ausführungsplanung um bis zu 3 % abweichen. Zusätzlich



können Abmauerungen, Schächte, Unterzüge, Stützen, Träger aus Gründen der Statik oder der haustechnischen Installation notwendig werden.

Über wesentliche Veränderungen des Grundrisses, insbesondere, wenn diese Einfluss auf Grundfläche oder Rauminhalt der Wohnung haben, sind die Bauherren rechtzeitig zu informieren. Die in Ansichten und Grundrissen eingezeichneten Einrichtungsgegenstände einschließlich der Küchen sowie Balkon- und Terrassenmöblierung sind unverbindliche Gestaltungsvorschläge und gehören nicht zum Leistungsumfang, d.h. sie sind nicht in den Kosten enthalten. Maßgeblich für den Leistungsumfang ist diese Baubeschreibung.

## 2. ROHBAU

### 2.1 Baukonstruktion

Die tragenden Außen- und Innenwände werden in Massivbauweise errichtet, d.h. überwiegend aus Kalksandsteinen gemauert. Der Kalksandstein besteht ausschließlich aus Kalk, Sand und Wasser. Bei der Produktion entsteht kein Abfall, da KS-Reststoffe einfach in den Produktionsprozess zurückgeführt werden können und leicht zu recyceln sind. Zudem wirkt sich Kalksandstein feuchtigkeitsregulierend auf die Raumluft aus. Weitere Informationen unter [www.kalksandstein.de](http://www.kalksandstein.de). Der Kalksandstein hat selbst keine wärmedämmenden Eigenschaften und erhält daher auf der Außenseite eine hinterlüftete Fassade mit einer Wärmedämmung aus Mineralwolle. Die Fassade erhält einen Klinkervormauerstein oder ein Wärmedämmverbundsystem mit Klinkerriemchen. Die Entscheidung hierzu fällt in Abstimmung mit dem Bauherrn und dem Architekten des angrenzenden Gebäudes auf unserem Baufeld. In die Fassade werden die textilen senkrechten Fenstermarkisen integriert. Die Stärke der Wärmedämmschicht ergibt sich aus dem Wärmeschutznachweis sowie den Anforderungen des KfW-Effizienzhaus 55.

Je nach statischen Erfordernissen werden einzelne Wände in Stahlbeton ausgeführt. Die Wohnungstrennwände werden für einen verbesserten Schallschutz voraussichtlich aus 30 cm Kalksandstein gemauert, bzw., sofern statisch erforderlich, aus Stahlbeton (d= ca. 25 cm) hergestellt. Statisch erforderliche Stützen sind ebenfalls aus Stahlbeton. Die Decken werden aus Stahlbeton in einer Stärke von ca. 20 cm hergestellt. Die Untersichten der Decken werden glatt gespachtelt und mit einem Malervlies versehen werden. Darauf erfolgt ein Anstrich mit Dispersion.

Raumhöhe EG: Im EG ist eine lichte Raumhöhe von ca. ~~3,00~~ **3,30 m** geplant

Raumhöhe Obergeschosse: In den Obergeschossen ist eine lichte Raumhöhe von ca. 2,80 m geplant.

### 2.2. Untergeschoss

Die Gründung des Gebäudes erfolgt entsprechend dem Bodengutachten als Pfahlgründung mit Bohrpfählen. Auf den Bohrpfählen wird im Bereich des Untergeschosses eine wasserundurchlässige Stahlbetonsohlplatte errichtet. Auch die tragenden Außenwände des Untergeschosses sind aus wasserundurchlässigem Stahlbeton.

Nichttragende Innenwände werden in Kalksandstein errichtet. Die Wände der Nebenräume werden nicht verputzt, sondern erhalten nur einen Anstrich mit Dispersionsfarbe. Die Bodenplatten aus Stahlbeton sind flügelgeglättet und mit einem Schutzanstrich versehen. Die Türen im Keller sind Stahltüren mit Umfassungszargen, falls notwendig als Feuerschutztüren (T30-Türen).

Die Kellerabstellräume inkl. Türen werden als leichte, offene Konstruktion ausgeführt.





Ein Fundamentanker ist gemäß VDE-Richtlinie vorgesehen. Der Einbau einer Blitzschutzanlage ist zurzeit nicht geplant.

### **2.3 Schallschutz**

Anhand der DEGA\* Empfehlung 103 vom Januar 2018 wird die Schallschutzklasse C für den Schallschutz zwischen fremden Wohnungen angestrebt.

\*(Deutsche Gesellschaft für Akustik e.V.)

### **2.4 Hochwasserschutz**

Bei der Planung des neuen Wohngebiets an der Hafenstraße wurde auch das Thema Hochwasser berücksichtigt. Das Gelände befindet sich etwa 2,00 m über HN. Da die Universitäts- und Hansestadt Greifswald über ein Sperrwerk an der Mündung des Ryck in Wieck verfügt, ist eine Gefährdung durch Hochwasser der Ostsee nicht zu befürchten. Auch die Gefahr des Binnenhochwassers besteht nicht, da sich das Gelände ca. 60 cm oberhalb des höchsten zu erwartenden Pegelstands des Binnenhochwassers befindet.

Um das Gebäude gegenüber eindringendem Wasser zu schützen werden die Außenwände und die Sohle des Kellergeschosses als sogenannte „Weiße Wanne“ mit WU-Beton ausgeführt.

### **2.5 Erschließung/Barrierefreiheit**

Alle Wohnungen sind über das Treppenhaus mit Aufzug barrierefrei erschlossen. Auch der Zugang zu den Maisonettewohnungen kann barrierefrei erfolgen. Einige Wohnungen erreicht man über den Laubengang im Innenhof. Auch diese Anbindung ist barrierefrei. Über den Aufzug erreicht man auch die Abstell- und Technikräume im Untergeschoss.

Die Anforderungen der DIN 18040-2 „Barrierefreies Bauen – Wohnungen“ werden hinsichtlich Bewegungsflächen und Türbreiten in allen allgemein zugänglichen Bereichen des Hauses eingehalten.

### **2.6 Entwässerung und Drainage**

Die Entwässerung der Dachflächen erfolgt über im Gebäude befindliche Regenfallrohre („innen liegende Entwässerung“); Wasserspeier dienen als Notüberläufe. Die Entwässerung der Balkone erfolgt über außen liegende Regenfallrohre und einen Notüberlauf.

Die Hausentwässerung erfolgt über senkrechte Installationsschächte in schalldämmenden Gussrohren. Zur Minimierung der Schallübertragung werden die Schächte vollständig mit Mineralwolle ausgefüllt. Diese Falleitungen werden im UG zusammengeführt und über eine Außenwanddurchführung an den Abwasserkanal angeschlossen.

### **2.7 Loggien (Straßenseite)**

Die Bodenplatten der Loggien werden in Stahlbeton ausgeführt. Als Belag sind Holzroste aus sibirischer Lärche vorgesehen. Die Geländer der Loggien sind aus verzinktem Stahl incl. Pulverbeschichtung geplant. Alle Loggien sind an die Entwässerung angeschlossen. Auch die Terrassen im EG werden nach jetzigem Planungsstand als Holzterrassen in sibirischer Lärche ausgeführt.

### **2.8 Balkone/Laubengang (Hofseite)**

Die Bodenplatten der Loggien werden in Stahlbeton ausgeführt. Als Belag ist ein Betonplattenbelag auf einem Splittbett vorgesehen. [Alternativ ist auch ein Betonfertigteil ohne Belag möglich.](#) Die Geländer der Balkone sind aus verzinktem Stahl incl. Pulverbeschichtung geplant. Alle Balkone und Laubengänge sind an die Entwässerung angeschlossen und verfügen darüber hinaus über Notabläufe.



## 2.9 Dachkonstruktion/Dachabdichtung

Die Dächer werden als Stahlbetondecke mit Gefälledämmung (EPS) Dicke nach Anforderung KFW-Effizienzhaus 55 ausgeführt. Die Abdichtung der Dächer erfolgt mit Bitumendachbahnen.

Die Verblechungsarbeiten werden mit Zinkblech ausgeführt (z. B. Dachrandbereiche, Regenfallrohre etc.).

## 2.10 Treppenhäuser/Eingänge

Die Treppenläufe bestehen aus trittschallentkoppelten Stahlbetonfertigteilen mit einer glatten, ggf. gespachtelten Untersicht. Tritt- und Setzstufen werden als Sichtbetontreppen ausgeführt. Auf den Geschossdecken wird ebenfalls ein Belag auf Estrich (schwimmend auf Trittschalldämmung) zur Ausführung kommen. Die Treppenhäuser erhalten einen Belag aus Linoleum. Treppengeländer werden mit lackiertem Stahl ausgeführt.

Die Briefkastenanlagen für die Wohnungen befinden sich im Hauseingangsbereich neben der Haustür in das Fensterelement integriert. Z.B. Fabrikat „Renz“ ([www.renz-net.de](http://www.renz-net.de)) oder gleichwertig. Die Klingelanlage ist neben der Haustür montiert. An der Klingelanlage soll auch eine Videokamera installiert werden. Der Einbau von Gegensprechstellen mit Videoempfang in der Wohnung ist als Sonderwunsch möglich.

## 3. INNENAUSBAU

Die nichttragenden Innenwände der Wohnung werden als Gipskartonständerwände (Metallständer, beidseitig 2-lagig beplankt) mit eingelegter Mineralwolldämmung als Schallschutz, im Nassbereich hydrophobiert ausgeführt. Die Dicke dieser Wände ohne haustechnische Installationen beträgt 12,5 cm, die Wände mit haustechnischen Installationen werden nach Erfordernis dicker ausgeführt. Die Wände werden gespachtelt bzw. vorbereitet für die Aufnahme von Wandfliesen. Die Mauerwerkswände und Stahlbetonwände werden mit Gips-Kalk-Putz glatt verputzt.

Alle Wände werden mit einem Malerflies versehen. Hierdurch wird die Gefahr von Haarrissen reduziert.

### 3.1 Malerarbeiten

Alle Wände und Decken erhalten als Standard einen Anstrich mit Dispersionsfarbe. Als Sonderwunsch ist auch ein Anstrich mit reiner Silikatfarbe (z.B. Biosil/ Keimfarben oder glw.) weiß möglich.

### 3.2 Estrich

Vorgesehen sind eine Trittschalldämmung auf der Stahlbetondecke und ein schwimmender Heizstrich als Anhydrit-Fließestrich oder als Zementestrich.

### 3.3 Bodenbeläge

In den Wohn- und Schlafräumen ist standardmäßig ein Mosaikparkett in Eiche vorgesehen, Dicke 8 mm, Oberfläche lackiert.

Die Fußbodenleisten sind weiß lackiert.

Das Parkettstudio für die Bemusterung des Parketts wird noch benannt.

### 3.4 Fenster

Die Fenster und Fenstertüren sind Holz-Alu-Fenster, deckend lackiert. (Farbe gem. Farbkonzept und Bemusterung) mit Dreifachverglasung Tür- und Fensterbeschläge aus Aluminium FSB. [Die Fenster im EG erhalten](#)





eine Sicherheitsverglasung und abschließbare Fensteroliven (Einbruchschutzklasse RC 2).

Fensterbänke (falls keine Fenstertür) innen aus MDF, deckend matt in Fensterfarbe lackiert, außen aus pulverbeschichtetem Aluminium mit seitlichen Aufkantungen oder aus Zinkblech.



### 3.5 Sonnenschutz

Alle Fensterflächen der Straßenfassade, sowie alle Fensterflächen der Hoffassade, die gemäß der Berechnung des sommerlichen Wärmeschutzes einen außenliegenden Sonnenschutz benötigen, erhalten außen liegende elektrisch betriebene Senkrechtmarkisen (Warema oder gleichwertig).

### 3.6 Türen

Die Innentüren sind gefälzte Holztüren (Röhrenspan), weiß lackiert mit Holzumfassungszargen. Als Sonderwunsch sind alternative Beschläge, Glasausschnitte im Türblatt, Oberlichter (Glasfeld oberhalb der Tür) und Schiebetüren möglich. Höhe Innentüren: 2,13 m.

Türen: Fabrikat JELDWEN oder gleichwertig.

Türdrücker FSB 1075, Alu mit Rosettengarnitur.

Als Sonderwunsch sind auch stumpf gestoßene Türen möglich.



Die innenliegenden Wohnungseingangstüren sind Holztüren, lackiert mit Holzblockzargen und Obentürschließer. Weitere Merkmale: Klimaklasse III (KK 3), Schallschutzklasse III (SK 3) /RWR 35 dB, RWR 37 dB. Einbruchschutzklasse RC 2 gemäß DIN V EN V 1627, d.h. Sicherheitsschloss mit 3-fach Verriegelung, 3D-Bänder aus Edelstahl Türknopf außen und Türdrücker innen (FSB 1075).



Alle Wohnungseingangstüren können auf Wunsch einen Spion erhalten. (Einbauhöhe 1,50 m)

### 3.7 Fliesen und Abdichtung

In den Nassräumen wird unter den Bodenfliesen eine streichbare Abdichtung aufgebracht. An den Wänden wird die Abdichtung mindestens bis zur Höhe der Sockelfliesen bzw. im Spritzwasserbereich im Bereich der vorgesehenen Wandfliesen aufgebracht. In den Bädern und WC-Räumen werden Bodenfliesen gelegt .

Standardmäßig ist für die Wandfliesen im Küchenbereich eine Fläche bis zu 3 m<sup>2</sup>, in den Bädern/WC's bis 50 % der Wandflächen vorgesehen. Als Sonderwunsch sind alternative Fliesen oder Natursteinbeläge möglich. Als Standard gelten Wand- und Bodenfliesen mit einem Nettofliesenpreis von 25 €/m<sup>2</sup>.

Das Fliesenstudio für die Bemusterung der Fliesen wird noch benannt.

### 3.8. Maisonette-Treppen

In den Maisonette-Wohnungen bzw. den Tiny Houses werden die Treppen wie folgt ausgeführt: Eine tragende Stahlunterkonstruktion wird mit Tritt- und Setzstufen aus Eiche-Massiv-Holz belegt. Die seitlichen Einfassungen am Treppenauge sind in Trockenbauweise hergestellt. Ein seitlicher Handlauf aus Eiche-Massiv-Holz wird ausgeführt.



#### **4. GEMEINSCHAFTSEINRICHTUNGEN**

Geplant ist ein Gemeinschaftsraum mit einer Nutzfläche von ca. 80 m<sup>2</sup> im EG. Dieser verfügt über ein Bad und einen Abstellraum. Der Ausstattungsstandard entspricht dem Standard der Wohnungen.

Abschließbare Abstellflächen für Fahrräder befinden sich [im Fahrradraum im Erdgeschoss nach jetzigem Planungsstand im Innenhof](#). Zurzeit sind ca. 55 Plätze geplant. Es soll ein Parksystem verwendet werden, bei dem die Fahrräder in 2 Ebenen übereinander abgestellt werden können.

Alle im Außenbereich gemeinschaftlich zu nutzenden Flächen, wie:

- Kleinkindspielplatz
- Platz-/ Grünanlagengestaltung

werden im Zuge der Gartenplanung berücksichtigt.

#### **5: ABSTELLRÄUME IM KELLERGESCHOSS:**

Alle Wohnungen erhalten einen Abstellraum von 5,0 m<sup>2</sup> Größe im Kellergeschoss. Die Abtrennung der Abstellräume erfolgt mit einem Trennwandsystem aus Metall (Gerhard Braun oder gleichwertig).

#### **6. SANITÄRINSTALLATION**

##### **6.1 Wasserversorgung und -verteilung**

Die Trinkwasserversorgung erfolgt aus dem öffentlichen Netz..

Der Hausanschluss wird im Technikraum KG hergestellt. Das Warmwasser wird zentral ebenfalls im Technikraum KG erzeugt. Die Wärmebereitstellung erfolgt über den im Abschnitt Heizungsinstallation beschriebenen Fernwärmeanschluss.

Die Hauptverteilung der Kaltwasser-, Warmwasser- und Zirkulationsleitungen erfolgt im Kellergeschoss. Von hier aus werden die Wohnungen über Installationsschächte erschlossen. Alle Wohnungen erhalten Kalt- und Warmwasserzähler.

##### **6.2 Entwässerung von Schmutz- und Regenwasser**

Schmutz- und Regenwasser werden im Gebäude und auf dem Grundstück bis zum Grundstückskontrollschacht im Trennsystem geführt. Von hier erfolgt die Einbindung in das öffentliche Regen- bzw. Schmutzwassernetz.

Die Regenentwässerung der Dachflächen erfolgt über Flachdachabläufe und im Gebäude verlaufende Fallleitungen. Auf den Balkonflächen anfallendes Wasser wird von Fallleitungen aufgenommen.

Der Haustechnikraum im Kellergeschoss liegt unter der Rückstauenebene. Das hier anfallende Abwasser wird über einen Pumpensumpf mittels Schmutzwasserpumpe in das Entwässerungssystem des Grundstücks abgeleitet.





### 6.3 Sanitärausstattung der Wohnungen

Die Sanitärausstattung der Bäder erfolgt in Abhängigkeit von der Größe der Wohnungen. Alle Bäder erhalten in der Grundausrüstung eine Badewanne oder eine Dusche. In einigen Wohnungen gibt es zusätzlich ein Gäste-WC oder ein Gäste-Bad. Die Anzahl der Bäder und deren Sanitäreinrichtung sind in den Gebäudegrundrissen dargestellt.

Die Bäder und Gäste-WCs erhalten nachfolgend aufgeführte Sanitärobjekte in der Farbe Weiß als Grundausrüstung:

- Tiefspül-WC, wandhängend aus Sanitärkeramik mit WC-Sitz aus Kunststoff, Unterputz-Spülkasten mit Betätigungsplatte aus Kunststoff für 2-Mengen-Spülung.  
Fabrikat WC: Keramag, Renova Nr. 1 Plan
  
- Waschtisch aus Sanitärkeramik, Ablaufventil, Geruchsverschluss und Eck-Ventile verchromt, Einhebel-Waschtisch-Stand-Batterie verchromt  
Abmessungen: 600 x 480 mm (Bad), 500 x 380 mm (Gäste-WC / Gäste-Bad)  
  
Fabrikat WT: Keramag, Renova Nr. 1 Plan  
Fabrikat Armatur: Hansgrohe, Metris S
  
- Badewanne aus Acryl, Größe 170 x 75 mm, senkr. Wannenträger aus Hartschaum, verchromte Ab- und Überlaufgarnitur mit Excenterbetätigung. Einhebel-Wannen-Batterie verchromt als Wand-Einbau-Armatur mit Wanneneinlauf, Handbrause, Brauseschlauch und Brausehalter  
Fabrikat Wanne: Keramag Renova Nr. 1  
Fabrikat Armatur: Hansgrohe, Metris S
  
- Dusche bodengleich mit Wandablauf bzw. Bodeneinlauf aus Edelstahl, Einhebel-Brause-Batterie verchromt als Wand-Einbau-Armatur mit Handbrause, Brauseschlauch und Brausestange, 2-teilige Duschtrennung aus Echtglas mit Pendeltür und einer feststehenden Anschluss- oder Seitenwand. Profile in Silber/Matt.  
Fabrikat Ablauf: Geberit Wandablauf mit Wandabschlussblende/Edelstahl  
Fabrikat Armatur: Hansgrohe, Metris S

Badausstattungen wie Papierhalter, WC-Bürsten, Ablagen, Spiegel, Haken etc. sind nicht in der Grundausrüstung enthalten.

Jede Wohnung erhält einen Waschmaschinenanschluss. Dieser befindet sich innerhalb der Wohnung, vorzugsweise im Bad oder im Abstellraum.

In der Küche werden ein Kaltwasseranschluss mit Kombinations-Eckventil zum Anschluss eines Geschirrspülers, ein Warmwasseranschluss mit Eckventil und ein Schmutzwasseranschluss DN 50 vorgesehen. Leistungsgrenze der Grundausrüstung sind die Eckventile bzw. Wandanschluss für das Schmutzwasser.

Es ist möglich von der Grundausrüstung abweichende Sanitäreinrichtungen als Sonderwunsch umzusetzen. Voraussetzung ist, dass die Grundrissgestaltung und die Anschlussmöglichkeiten der Haustechnik dieses zulassen.



## **7. HEIZUNGSINSTALLATION**

### **7.1 Wärmeerzeugung und -verteilung**

Die Wärmeerzeugung für das Gebäude erfolgt über die im Quartier Hafenstraße zur Verfügung stehende Fernwärmeeinspeisung der Stadtwerke Greifswald. Der geplante KfW 55-Standard des Gebäudes wird aufgrund des günstigen Primärenergiefaktors der von den Stadtwerken überwiegend durch Kraft-Wärmekopplung erzeugten Fernwärme unterstützt.

Der Hausanschluss wird im Technikraum KG hergestellt. Hier befindet sich die zentrale Technik zur Gebäudebeheizung und Warmwassererzeugung. Ausgehend vom Technikraum erfolgt die Leitungsführung im Kellergeschoss bis zu den Steigeschächten, über die die Wohnungen zentral erschlossen werden. Jede Wohnung ist separat absperrbar und erhält einen Wärmemengenzähler.

### **7.2 Raumbeheizung**

Grundlage der Dimensionierung sind Raumtemperaturen von 21°C in allen Wohnräumen sowie im Gäste-WC und 24°C in den Bädern.

Die Beheizung der Wohnungen erfolgt über ein Fußbodenheizungssystem, das für alle Räume einer Wohnung vorgesehen wird. Jede Wohnungseinheit erhält an zentraler Stelle einen Fußboden-Heizungsverteiler in dem sich alle erforderlichen heizungs- und regelungstechnischen Komponenten sowie der Wärmemengenzähler befinden. Alle Räume sind unabhängig voneinander jeweils über Raumthermostate regelbar.

In den Bädern ist jeweils ein Bad-Heizkörper vorgesehen. Dieser wird unabhängig von der Raumheizung ausschließlich elektrisch betrieben. Abmessungen ca. 1150 x 550 mm, Leistung ca. 600 W. Fabrikat: Arbonia, Bagnotherm oder gleichwertig.

## **8. LÜFTUNGSINSTALLATION**

Es ist eine kontrollierte Lüftung für alle Wohnungen vorgesehen, die den Anforderungen des geplanten KfW 55 Standards entspricht. Die Lüftung wird dezentral innerhalb der Wohnungen vorgesehen, und stellt eine Mindestluftwechselrate von 0,3 sicher, d. h. alle 2 Stunden wird die Raumluft einmal vollständig ausgetauscht. Dezentrale Lüftungselemente werden hierzu in die Fassade bzw. in den Fensterrahmen integriert und an eine Schachtlüftung angeschlossen. Dabei wird die frische Außenluft den Wohn- und Schlafräumen zugeführt und die verbrauchte Fortluft über die Bäder und Küchen abgeführt. Die Überströmung der Luft innerhalb der Wohnung wird bei geschlossenen Zimmertüren durch eine Türzargenlüftung gewährleistet.

Die Entlüftung der Küchen über Dunstabzugshauben wird nicht vorgesehen. Werden Dunstabzugshauben in die Küchenausstattung integriert, so sind die Systeme im Umluftbetrieb zu betreiben.

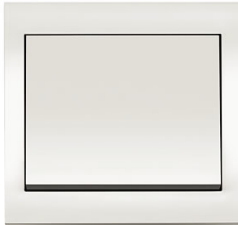
## **9 ELEKTROINSTALLATION**

### **9.1 Elektroinstallation in den Wohnungen**

Die Elektroausstattung der Wohnungen richtet sich nach den Vorgaben der DIN 18015-2 (siehe Seite 13). Dies entspricht den Empfehlungen des Fachverbandes für Energie-Marketing und –Anwendung e.V. (HEA) beim VDEW (Verband der Elektrizitätswirtschaft) für eine moderne Elektro-



installation. Diese Standardausstattung erlaubt es, die heute üblichen Verbrauchsmittel (Elektrogeräte) ohne räumliche und zeitliche Einschränkung anzuschließen und zu nutzen. Die Installation in den Wohnungen erfolgt in Unterputz-Ausführung.



Schalterprogramm Berker, K1, RAL 9010, glänzend

Die Anzahl der Stromkreise für Beleuchtung und Steckdosen sowie der Gerätestromkreise (Herd, Geschirrspüler, Waschmaschine, Trockner, Backofen, Mikrowelle) entsprechen der DIN 18015-2. Jede Wohneinheit erhält die Telefon- und Antennenanschlüsse gemäß DIN 18015-2. In den Wohnungen sind keine Beleuchtungskörper vorgesehen. Die Wohnungen werden zur Übergabe mit Leuchtenfassungen und Glühlampen ausgestattet. Im Flur an der Wohnungseingangstür befindet sich eine Innensprechstelle mit Türöffnerfunktion.

Eine umfangreichere Elektroinstallation wie zusätzliche Steckdosen, schaltbare Steckdosen, Dimmung von Leuchten, Anordnung zusätzlicher Leuchtauslässe etc. ist möglich, gilt jedoch als Sonderwunsch und wird gesondert abgerechnet, siehe Pkt. 1 - Allgemeines.

Optional als Sonderwunsch sind z.B. möglich:

- HiFi-Verkabelung
- Einbruchmeldeanlage
- Multimediateilerverteiler
- Komfortausstattungen,  
z.B. Bewegungsmelder in Flur und Küche

Die Verbrauchsmessung für den zur Wohnung gehörenden Keller erfolgt über den Wohnungszähler.

## **9.2 Elektroinstallation in den Allgemeinbereichen:**

Steckdosen in den Allgemeinbereichen werden mit erhöhtem Berührungsschutz (sog. Kinderschutz) ausgestattet. In den Treppenhäusern ist die Installation unter Putz ausgeführt, im Kellergeschoss auf Putz in Installationsrohren.

Treppenhäuser:

LED- Decken- oder Wandleuchten über den Treppenpodesten, geschaltet über Bewegungsmelder.

Hauseingang und Außenbeleuchtung:

LED- Wand-/Deckenleuchte, geschaltet über Dämmerungsschalter und Zeitschaltuhr.

Gegensprechanlage mit Klingeltastern und hinterleuchteten Namensschildern sowie vorgerüsteter Videokamera und Lichtschalter.



**Kellerflure:**

LED- Deckenleuchten, geschaltet über Bewegungsmelder.

**Sicherheitstechnik:**

Rauchmelder (batteriebetrieben, unvernetzt) entsprechend den gesetzlichen Vorgaben..

**9.3 Allgemeines zur Elektroinstallation:**

**Fernseh- und Antennenanlage:**

Anschluss an das Breitbandkabelnetz , sternförmiges Kabelnetz in den Wohnungen.

Das Kabelnetz wird so aufgebaut, dass eine Internetnutzung gewährleistet ist.

Die Internetnutzung ist eine Option die jeder Eigentümer mit dem Kabelnetzbetreiber

(hier: Urbana Teleunion) vertraglich vereinbaren muß.

**Telefonverkabelung:**

Jede Wohnung wird an den Telekomanschluß im Hausanschlußraum über ein Stammkabel angeschlossen. Das Stammkabel endet am Standort des Elektro- Verteilers der Wohnung.

Von dort ausgehend werden sternförmig Telefonleitungen in alle Wohnräume verlegt.

Damit ist es möglich in einem beliebigen Wohnraum den Telefon- und Internetanschluß einschl. der erforderlichen Geräte (Basisstation Telefon, Splitter Wlan- Router) zu installieren

**Datenverkabelung:**

Optional ist die Installation eines drahtgebundenen Datennetzwerkes je Wohneinheit möglich.

Ausgehend von einem primären Netzwerkanschlusspunkt am Ende des Telekom- Stammkabel wird sternförmig ein Duplexkabel (2-fach Netzwirkabel) der Category 7 zu den Anschlussdosen verlegt. Am Netzwerkanschlusspunkt wird ein Multimediaverteiler für Rangierungen und für die Unterbringung des Routers installiert.

Die Anschlussdosen lassen sich durch Rangierung im Multimediaverteiler flexibel als Telefon- oder Datendose nutzen.

**Zähleranlage, Hausanschluss, Verteiler:**

Die Verbrauchsmessung erfolgt zentral in einer Zähleranlage im Basisgeschoss für jede Wohneinheit und den Allgemeinbereich. Die Wohnungen erhalten einen Wohnungsverteiler in Unterputzausführung, die Plätze werden verbindlich festgelegt, da Anforderungen an den Brandschutz, wie auch technische Vorgaben an den Einbauort bestehen.



Baubeschreibung Baugemeinschaft „Wir am Ryck“ GBR

<b>Ausstattung nach DIN 18015-2</b>		Steckdosen	Beleuchtung	Verbrauchsmittel mit eigenem Stromkreis
<b>Schlaf- und Wohnraum</b>	8<12 m <sup>2</sup>	3	1	
	<12<20 m <sup>2</sup>	4	1	
	über 20 m <sup>2</sup>	5	2	
<b>Küche</b>				
Steckdosen, Beleuchtung		5	2	
	Kühlgerät	1		
	Gefriergerät	1		
	Dunstabzug	1		
	Herd			1
	Mikrowelle			1
	Geschirrspüler			1
<b>Hausarbeitsraum</b>		3	1	
<b>Bad</b>				
Steckdosen, Beleuchtung		2	2	
	Waschmaschine			1
	Wäschetrockner			1
<b>WC</b>		1	1	
<b>Flur</b>	bis 3 m	1	1	
<b>Diele</b>	3 m	1	2	
<b>Freisitz</b>	Breite bis 3 m	1	1	
<b>Balkon/Terrasse</b>	>3m	1	1	
<b>Abstellraum</b>		1	1	
<b>Keller/Bodenraum</b>		1	1	
Anlagenbezogene Anzahl		Wohnfläche	Anzahl	
<b>Radio-/TV-Anschluss</b>		bis 50 m <sup>2</sup>	2	
		51-75 m <sup>2</sup>	3	
		76-125 m <sup>2</sup>	4	
		>125 m <sup>2</sup>	5	
<b>Telefonanschluss (TAE)</b>		bis 50 m <sup>2</sup>	1	
		51-75 m <sup>2</sup>	2	
		76-125 m <sup>2</sup>	3	
		>125 m <sup>2</sup>	4	
<b>Beleuchtungs- und Steckdosenstromkreise</b>		bis 50 m <sup>2</sup>	3	
		51-75 m <sup>2</sup>	4	
		76-100 m <sup>2</sup>	5	
		101-125 m <sup>2</sup>	6	
	>126 m <sup>2</sup>	7		
<b>Stromkreisverteiler</b>		2-reihig (mindestens)		
<b>Gebäudekommunikation</b>		Klingel, Türöffner, Gegensprechanlage		
<b>Installationshinweise</b>				
- Jedem Raumzugang sowie jedem Bettplatz ist eine Schaltstelle zuzuordnen				
- Den Bettplätzen, den Arbeitsflächen von Küchen und Hausarbeitsräumen zugeordnete Steckdosen sind als Zweifach-Steckdose vorzusehen, sie zählen in der Tabelle jeweils als eine Steckdose				
- Den Telefonanschlüssen zugeordnete Steckdosen sind als Einfach-Steckdose vorzusehen				
- Den Antennensteckdosen zugeordnete Steckdosen sind als Dreifach-Steckdose vorzusehen, sie zählen nach der Tabelle als eine Steckdose				





**IMPRESSUM:**

Baugemeinschaft „Wir am Ryck“ GbR  
c/o  
Winfried Härtel | Projektentwicklung  
Oranienplatz 5  
10999 Berlin

Haftungsausschluss:

Die bereitgestellten Informationen wurden sorgfältig und gewissenhaft geprüft. Jedoch kann keine Haftung oder Garantie übernommen werden, dass alle Angaben zu jeder Zeit vollständig, richtig und in letzter Aktualität dargestellt sind.