

STÄDTE- UND GEMEINDEBUND SACHSEN-ANHALT

TOP 4.1
Anlage 1



SGSA, Postfach 4009, 39015 Magdeburg

Industriebau Wernigerode GmbH
Herrn Dipl.-Bauing. Peter Schmidt
Herrn Dipl.-Ing. (FH) Oliver Ahaus
Dornbergsweg 22
38855 Wernigerode

Städte- und Gemeindebund
Sachsen-Anhalt (SGSA)
- Landesgeschäftsstelle -
Sternstraße 3, 39104 Magdeburg

Telefon: 0391 5924-300
Telefax: 0391 5924-444

E-Mail: post@sgsa.info
Internet: www.kommunales-sachsen-anhalt.de

Stadtparkasse Magdeburg
IBAN: DE56 8105 3272 0036 0029 00
BIC/SWIFT: NOLADE21MDG

LOI-Angebot;

Vorhaben „Wittenberger Platz II“, Magdeburg- modernes Wohngebäude nahe Elbpromenade/Universität

Sehr geehrter Herr Schmidt,
sehr geehrter Herr Ahaus,

für Ihr von Aengevelt Immobilien am 25.03.2019 übermitteltes Projektangebot dürfen wir uns sehr herzlich bei Ihnen bedanken. Diese Erwerbsmöglichkeit haben wir in unserer Präsidiumssitzung Anfang Mai dieses Jahres vorgestellt und hierfür das Votum erhalten, diese Erwerbsofferte zu prüfen und zu verhandeln.

In der Zwischenzeit haben Sie uns einen aktuellen Projektplanungsstand vom 17.04.2019 sowie am 04.06.2019 eine Baubeschreibung mit Bearbeitungsstand vom 17.01.2019 übersandt, der die Erkenntnisse aus der Abstimmung mit dem Stadtplanungsamt der Stadt Magdeburg berücksichtigt. Eine Bauvoranfrage haben Sie bei der Stadt Magdeburg eingereicht. Diese Angaben liegen unserem nachfolgenden LOI-Angebot zugrunde:

- Kaufobjekt: Wittenberger Platz II, 39106 Magdeburg
- Bauträger, Verkäufer,
Generalübernehmer: Industriebau Wernigerode GmbH, Wernigerode
- Kaufinteressent: Städte- und Gemeindebund Sachsen-Anhalt e.V., Magdeburg
- Grundstücksgröße: 1.775 m² (1.665m² + 110 m²), davon grün 350 m²
(Die 110 m² müssen noch von der Stadt erworben werden und sind im Grundpreis enthalten.)
- bestehend aus: 37 Wohneinheiten (ca. 3.107,50 m²), 26 Stellplätze
(davon 15 Stellplätze überdacht)

➤ Bauzeit:

Nach erfolgter Baugenehmigung wird von einer Bauzeit von ca. 18 Monaten zzgl. 1 Monat für Mängelbeseitigung/Restleistung nach Abnahme ausgegangen.

➤ Ablösebetrag Entwicklungsgebiet:

Das Projektvorhaben befindet sich im Entwicklungsgebiet. Der Ablösebetrag in Höhe von € 36.762,00 ist zusätzlich zum Kaufpreis zu zahlen.

➤ Weitere Angebotsbestandteile/Sicherheiten:

- Das Kaufpreisangebot des Verkäufers berücksichtigt keine Zwischen-finanzierungskosten.
- Ein Ablösebetrag für Pkw-Stellplätze ist **nicht** im Kaufpreis berücksichtigt.
- Das Kaufpreisangebot des Verkäufers berücksichtigt eine Contracting-Variante für das Heizungssystem.
- Da der Bauträger auch gleichzeitig Generalübernehmer ist, werden eine 10%ige Vertragserfüllungs- und 5%ige Gewährleistungsbürgschaft gestellt.

➤ Mieterwartung:

Kaufinteressent und Verkäufer gehen von einer durchschnittlichen Zielmiete für das geplante Wohnprojekt in folgender Höhe aus:

- **€ 9,75/m² Wohnfläche**
- **€ 35,00/Außenstellplatz**

Die daraus resultierende Jahres-Netto-Kaltmiete (Soll-Miete) beträgt dementsprechend: ca. **€ 374.497,00.**

Auf der Grundlage der v. g. Rahmenbedingungen des Wohnprojektes soll ein Verkauf an den Kaufinteressenten zu einem Quadratmeterpreis in Höhe von € 2.800,00/m² Wohnfläche erfolgen. Daraus resultiert ein vorläufiger Kaufpreis von € 8.701.000,00.

Die Erstvermietung erfolgt durch den Kaufinteressenten, so dass der vollständige Kaufpreis zur Fertigstellung nach erfolgreicher Abnahme des Projektes fällig wird. Der Übergang von Besitz, Nutzen und Lasten erfolgt dann unmittelbar nach Eingang des vollständigen Kaufpreises beim Verkäufer.

➤ **Vorbehalte und grundsätzliche Regelungsinhalte für die Durchführung des Vorhabens:**

1. Die Durchführung des Vorhabens steht unter dem Vorbehalt
 - der Ergebnisse der technischen und rechtlichen Due Diligence des Kaufinteressenten
 - der Zustimmungsbeschlüsse der Gremien des Kaufinteressenten.

2. Bauverpflichtung des Verkäufers:
 - Erstellung und Übergabe eines schlüsselfertigen und mängelfreien Wohnprojektes, bestehend aus einem Wohngebäude mit der Errichtung von 26 Stellplätzen im Außenbereich. (davon 15 Stellplätze überdacht)
 - Das Wohnprojekt wird als Mietwohnprojekt erstellt und es bedarf keiner Aufteilung mit Teilungsklärung durch den Verkäufer.

3. Baurechtliche Besonderheiten:
 - Dem Verkäufer und dem Kaufinteressenten ist bewusst, dass bis zur Unterzeichnung des LOI die Stadt Magdeburg über keine gültige Stellplatzsatzung verfügt und somit der gewählte Stellplatzschlüssel den örtlichen Gegebenheiten und Bedarfen angepasst ist. Jedoch ist beiden Parteien bekannt, dass eine entsprechende Stellplatzsatzung im Laufe des Jahres 2019 in Magdeburg eingeführt werden soll. Sofern sich daraus eine Gültigkeit für das Projekt ergeben sollte und darüber hinaus auch eine Stellplatzablöse erforderlich werden würde, verpflichtet sich der Käufer, daraus resultierende Mehrkosten zu übernehmen.
 - Dem Verkäufer und dem Kaufinteressenten ist bekannt, dass das Grundstück in einem Entwicklungsgebiet liegt. Die daraus resultierende Zahlung eines Ablösebetrages an die Stadt Magdeburg wird vom Kaufinteressenten getragen.

➤ **Due Diligence Prüfung**

Der Kaufinteressent wird mit Hilfe von Beratern in Bezug auf das Objekt eine kaufmännische, rechtliche, steuerliche und technische Ankaufprüfung durchführen.

Der Verkäufer stellt dem Kaufinteressenten alle angeforderten Informationen und Unterlagen zur Verfügung, soweit die vom Kaufinteressenten angeforderten Informationen und Unterlagen beim Verkäufer vorhanden sind oder von diesem verfügbar gemacht werden können.

Die Due Diligence Prüfung wird in einem Zeitraum von 8 Wochen ab Übergabe der prüfungsfähigen Unterlagen erfolgen. Es ist das Bestreben des Käufers, einen Kaufvertrag bis 10 Wochen nach Beginn der Prüfung notariell zu beurkunden

Es ist vorgesehen, den Kaufpreis in Höhe von € 8.701.000,00 zu finanzieren und endfällig zu zahlen. Die Zahlung kann auch baubegleitend nach vereinbartem Zahlungsplan unter Bestellung eigentumsgleicher Sicherheiten erfolgen. Dann treten keine Zusatzkosten für eine Bauzwischenfinanzierung auf.

Dieser Letter of Intent stellt die Bedingungen der Erwerbsabsicht des Käufers dar und ist im wechselseitigen Akzeptanzfall beidseitig zu unterzeichnen.

Wernigerode, den 21.06.2019



Peter Schmidt
Hauptgeschäftsführer

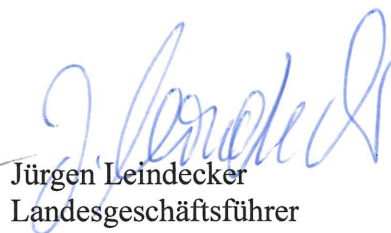
Industriebau Wernigerode GmbH

Magdeburg, den 18.06.2019



Dr. Lutz Trümper
Präsident

Städte- und Gemeindebund Sachsen-Anhalt e.V.



Jürgen Leindecker
Landesgeschäftsführer

**Kurzbericht zu einem Gespräch über den Kauf eines
Wohn- und Geschäftshauses Arbeitstitel „Wittenberger Platz II“
in Magdeburg am 09.07.2019 um 10:00 Uhr
in den Räumen der Maklerfirma Aengevelt im Allee-Center Magdeburg.**

Teilnehmer des Gesprächs:

1. Industriebau Wernigerode
Herr Schmidt, Herr Ahaus, Herr Tietze
2. Firma Aengevelt
Herr Bühlig, ab ca. 10:30 Uhr Frau Lorenz-Kürbis
3. SGSA
Herr Leindecker, Herr Liebenehm, Herr Architekt Oheim

Vor Beginn des Gesprächs erläutert Herr Oheim zunächst den Bebauungsplan, der ihm vorliegt und fragt nach einem Schallschutzgutachten, dem Schallschutz bei Kinderzimmern und Schlafzimmern sowie einem eventuellen Einbau von Schallschutz-Lüftern in den Zimmern. Herr Schmidt und Herr Ahaus erklären, diesbezüglich alle behördlichen Anforderungen gerecht zu werden.

Herr Schmidt berichtet sodann von der Studie zu dem Objekt, die Grundlage für die Bauvoranfrage beim Stadtplanungsamt Magdeburg gewesen ist. In den andauernden Gesprächen mit dem Stadtplanungsamt sei man zunächst einvernehmlich von einer gewissen Überschreitung der GFZ ausgegangen. Nunmehr habe das Bauplanungsamt jedoch auf einer weitgehenden Einhaltung der GFZ gedrungen, was zu einer Verminderung der Gebäudehöhe, Der Nutzfläche und der Bruttogeschossfläche führe.

Gleichzeitig habe das Bauplanungsamt darauf bestanden, 15 % des Gebäudes als Gewerbefläche auszubringen, da es sich um ein Mischgebiet handele. Die Gebäudehöhe vermindere sich auf 19 Meter/16 Meter, statt bisher bis zu 23 Metern. Zudem gebe es nur noch 30 Wohneinheiten und 3 Gewerbeeinheiten. Die Nutzfläche belaufe sich damit auf 2928 m²; die Brutto-Geschossfläche auf 4767 m². Die Anzahl der Stellplätze reduziere sich auf 23, da zusätzlich es „Grün“ auf dem Gelände untergebracht werden müsse. Die Gewerbeeinheiten würden projektiert im EG und 1.OG im Bereich Rogätzer Straße. Die Gewerbefläche betrage dann 433 m². Der Preis von 2800 €/m² bleibe erhalten. (Anmerkung: Der Kaufpreis ohne Nebenkosten wurde sich damit auf rund 8,2 Millionen € belaufen.)

Auf die Vermietung der Gewerbeflächen angesprochen meint Herr Bühlig, dies stelle sich aus Sicht der Firma Aengevelt als unproblematisch dar.

Herr Oheim fragt nach einer Grundrissplanung, um die vorgesehenen Wohneinheiten bewerten zu können. Herr Schmidt weist zunächst darauf hin, dass derzeit 23 Wohneinheiten als 3-Zimmer-Wohnungen mit ca. 85 m² geplant seien. Weiter seien 7 Zwei-Zimmer-Wohnungen vorgesehen mit 68 bis 76,5 m² je Wohnung. Herr Schmidt bat im Laufe des weiteren Gesprächs darum, eine grundsätzliche Zustimmung mit der Einteilung des Gebäudes auf die vorgesehenen Wohnungen zu geben, damit die weiteren Planungen voranschreiten könne. Daran anschließend werde eine Grundrißplanung vorgelegt, auf deren Basis die Grundrisse im Detail geprüft werden können. Es wird zugesagt, bis Ende Juli 2019 dem

Bauträger eine Zustimmung zur grundsätzlichen Gebäudeeinteilung zu geben. Die „Schlüsselgrundrisse“ für je eine Zwei- und Drei-Zimmer-Wohnung sollen dann Mitte/Ende August 2019 von Industriebau Wernigerode vorgelegt werden.

Herr Leindecker fragt nach Sonnenschutz auf der Süd- und Westseite des Gebäudes. Herr Ahaus versichert, dass alle Fenster mit einem elektrischen Außenrolladen versehen werden als aktivem Sonnenschutz. Ob darüber hinaus weiterer Sonnenschutz in den Glasscheiben eingebaut werden müsse, bedürfe noch der Prüfung.

Herr Schmidt übergibt eine Mappe mit den bisher vorliegenden Unterlagen, der Projektstudie in der neuen Form und weist darauf hin, dass die Mappe im Rahmen der Entwicklung des Vorhabens weiter gefüllt werden soll. Zugleich wird vereinbart, dass Herr Oheim und der SGSA alle Unterlagen auch digital erhalten. (Anmerkung: Die digitalen Unterlagen sind am Nachmittag des Besprechungstags bereits beim SGSA eingegangen.) Herr Liebenehm und Herr Leindecker weisen darauf hin, dass der SGSA noch eine Wirtschaftlichkeitsprüfung vorgesehen habe. Dazu müssten die Unterlagen auch einem Wirtschaftsprüfer zugeleitet werden können. Das sagt Herr Schmidt zu.

Herr Leindecker und Herr Liebenehm erläutern zunächst die mögliche Terminkette beim SGSA. Das Präsidium im August 2019 soll zunächst einen Zwischenbericht erhalten, sodann kann erst am 30.09.2019 eine Entscheidung des Präsidiums herbeigeführt werden, vorausgesetzt die notwendigen im LOI zugesagten Unterlagen liegen dann vollständig vor. Die sich darauf im Vergleich zum LOI eventuell ergebende längere Frist zur Ankaufprüfung wird von Industriebau Wernigerode akzeptiert. Im weiteren Gespräch wird vereinbart, dass Vertreter der Firma Industriebau Wernigerode am 30.09.2019 an der Präsidiumssitzung des SGSA teilnehmen und das Projekt vorstellen. Herr Schmidt sagt dies zu.

Mit den Gesprächsteilnehmern werden dann weiterhin Einzelheiten des Projektes besprochen. Herr Oheim fragt nach einem Baugrund- und Schadstoffgutachten und der Munitionsberäumung. Eine Munitionsbelastung ist dem Vorhabensträger nicht bekannt, es wird aber innerhalb des Kaufpreises sichergestellt, dass hierfür Vorsorge getroffen wird. Herr Leindecker äußert noch einmal Bedenken hinsichtlich der geringen Anzahl von Stellplätzen, was zu einem Vermietungsnachteil führen könne. Der Vorhabensträger und der Makler weisen ihrerseits auf ausreichende Stellplätze in der Umgebung hin. Das unbebaute Nachbargrundstück in der Rogätzer Straße steht jedoch nach Aussagen der Vertreter des Vorhabensträgers nicht zur Verfügung.

Frau Lorenz-Kürbis berichtet auf Nachfrage des SGSA zu der zu erwartenden Miete von 9,75 €/m². Für die Gewerbeflächen könne ein höherer Mietzins angesetzt werden. Herr Leindecker verweist auf die erheblichen Veränderungen des Mietwohnungsmarktes in Magdeburg durch die Fertigstellung einer ganzen Reihe von Mietobjekten. Dies könne die Erwartungen im Bereich Wittenberger Platz einschränken. Frau Lorenz-Kürbis sagt zu, eine gutachterliche Stellungnahme zum erwarteten Mietzins dem SGSA zu übergeben, in die auch eine Abschätzung einfließen soll, die sich am veränderten Mietwohnungsmarkt in Magdeburg orientiert.

Zusammenfassend wird noch einmal festgehalten: Bis zum 15.09.2019 müssen alle Unterlagen, die entscheidungsrelevant für das Präsidium des SGSA und auch Grundlagen des LOI sind, beim SGSA vorliegen, um die Sitzung vorzubereiten. Neben dem Grundpreis sind die Kosten der Stellplatzablösung, die Maklercourtage und die Grunderwerbssteuer zu

erbringen. Der für die Heizungsanlage vorgesehene Contracting-Vertrag kann vom SGSA z.B. mit Getec, Techem oder der SWM abgeschlossen werden. Die relevanten Nebenkosten sollen ebenfalls zum 15.09.2019 ermittelt sein, um zu erkennen, wie sich diese auf die Mieter niederschlagen. In diesem Zusammenhang weist Industriebau Wernigerode darauf hin, dass ein Blockheizkraftwerk einen Schornstein erfordere. Beim Einsatz einer Wärmepumpe entfiere der Schornstein; so habe man bisher geplant.

Das Gespräch ist gegen 11:10 Uhr beendet.

Es schließt sich ein kurzes Gespräch zwischen Herrn Oheim, Herrn Liebenehm und Herrn Leindecker an. Herr Oheim geht dabei zunächst auf die Frage ein, wie die Gebäudeeinteilung bewertet werden soll. Die Gesprächsteilnehmer sind sich einig, dass die Zwei-Zimmer-Wohnungen möglichst auf eine maximale Größe von 70m² beschränkt sein sollten, da ansonsten ein zu hoher Mietzins zu erwarten wäre. Nach Vorliegen der Grundriss-Planungen wird Herr Oheim die Baubeschreibung prüfen und in Abstimmung mit dem SSGA ggf. ergänzende Ausstattungsmerkmale der Wohnungen bestimmen, um einen vertretbaren Ausstattungsstandard festzulegen. Die Gesprächsteilnehmer sind sich einig, grundsätzlich möglichst viel zu definieren, um im Laufe des Verfahrens Nachträge zu vermeiden.

Herr Oheim war vom SGSA auch auf eine Wirtschaftlichkeitsprüfung angesprochen worden, auf die er zunächst verhalten reagiert hatte. Nunmehr stellte Herr Oheim ein Schema für eine Wirtschaftlichkeitsprüfung vor, mit dem er in der Lage sei, eine grobe wirtschaftliche Kalkulation für das Objekt vorzulegen. Nach einer kurzen Erläuterung durch Herrn Oheim haben Herr Liebenehm und Herr Leindecker erwogen, von Herrn Oheim diese schematische Wirtschaftlichkeitsprüfung vornehmen zu lassen und anschließend die Wirtschaftsprüfer der WIBERA diese Aufstellung prüfen und begutachten zu lassen (Plausibilitätsprüfung), sodass ein Gesamtgutachten für die wirtschaftlichen Erwartungen des Projektes erstellt werden kann.

Das Gespräch mit Herrn Oheim ist gegen 11:30 Uhr beendet.

Jürgen Leindecker

Heiko Liebenehm

Baubeschreibung der Gebäudeausführung

Wohnbebauung Wittenberger Platz

Stand: 17.01.2019

1. Gründung

- 1.1 Spezialgründung (Bohrpfähle o.ä.) gemäß Statik
- 1.2 Balkenrost oder verstärkte Bodenplatte gemäß Statik

2. Wände

- 2.1 Außenwände ab Erdgeschoss Kalksandstein-Mauerwerk oder Halbfertigteil-/ Ortbetonwände gemäß Statik
- 2.2 Innenwände als Trockenleichtbauwände Oberfläche Q2 ggf. Kalksandstein-Mauerwerk gemäß Statik
Innerhalb von Wohnungen bestehen keine Anforderungen an den baulichen Schallschutz. Wände zwischen Wohnungen und Wände zum Treppenhaus werden entsprechend der erforderlichen Anforderungen ausgeführt.
- 2.3 Innenputz
Innenputz als Gipsputz Oberfläche Q2, Bäder erhalten einen Aqua Protect Gipsputz o. glw Oberfläche Q2.
- 2.4 Erdgeschoss – Abstellräume zu den Wohnungen:
Gittertrennwandsystem TSB-Stahlgitter Höhe 2,40m, vorgerüstet für Vorhängeschloss
Fabrikat: TSB-Trennwandsystembau GmbH o. glw.

3. Geschossdecken

- 3.1 Geschossdecken als Stahlbetonhalbfertigteildecken als Filigrandeckenelemente, Stoßfugen verspachtelt und geschliffen Oberfläche Q2, auf Außen- und tragenden Innenwänden gemäß Statik gelagert.

4. Außenfassade

- 4.1 Außenputzsystem
Wärmedämmverbundsystem mit Oberputz und Anstrich, in Fassadenteilbereichen mit vorgehängtem und hinterlüftetem Fassadensystem gemäß Energieeinsparverordnung (EnEV) entsprechend Entwurfs- und Farbkonzept des Architekten.

5. Fenster / Fenstertüren

- 5.1 Fenster
Fenster in Kunststoff als Dreh- oder Drehkipppflügel angeschlagen, 3-fach Isolierverglasung nach EnEV; Farbe: gemäß Farbkonzept des Architekten, Griffolive: weiß entsprechend Fenstersystem und Farbkonzept, im EG mit abschließbarer Griffolive
Einhaltung des sommerlichen Wärmeschutzes gemäß EnEV
- 5.2 Fensterbänke innen
Innenfensterbänke: Naturstein Jura Marmor beige gemäß Konzept des Architekten.
- 5.3 Fensterbänke außen
Aluminium System-Außenfensterbank, Farbe Alu-Natur entsprechend Farbkonzept des Architekten.

6. Dach

- 6.1 Dachform
Flachdach: als Stahlbetondecke gemäß Statik
- 6.2 Dacheindeckung
Flachdach-Grunddämmung / Gefälledämmung gemäß EnEV mit Bitumenabdichtung 2-lagig
- 6.3 Balkone als Stahlbetonfertigteilelemente mit aufgeständertem Betonwerksteinbelag, Format 40x40 cm o. glw. (gebürstete und imprägnierte Betonoberfläche) Farbe gemäß Konzept des Architekten.
Die Balkonunterseiten erhalten eine Farbbeschichtung gemäß Entwurfs- und Farbkonzept des Architekten.

Baubeschreibung der Gebäudeausführung

Wohnbebauung Wittenberger Platz

Stand: 17.01.2019

7. Estrich bzw. Bodenbelag

7.1 Estriche

Erdgeschoss: Abstellräume, Fahrradraum, Haustechnikräume erhalten einen Zementestrich auf Trennlage

Wohngeschosse: Wohngeschosse erhalten einen schwimmenden Heiz-Estrich als Zementestrich

Treppenhäuser: erhalten einen schwimmenden Zementestrich

7.2 Bodenbeläge-Wohnungen

Flur / Abstellraum / Wohnen+Essen / Schlafen / Kinderzimmer / Ankleide:

Laminat oder Teppichbelag; Materialpreis 9,-- €/m² inkl. MwSt. optional Parkett oder Designbelag gegen Aufpreis.

Küche:

Bodenfliesen 30x30 bis 30x60; Materialpreis 25,-- €/m² inkl. MwSt.

Fliesenspiegel Küchenzeile, Höhe 60cm, beginnend 0,80 m über OKFF. (ca. 3 m²),

Wandfliesen 15 x 15 weiß matt o. glw., Materialpreis: 25,-- €/m² inkl. MwSt.

Gäste WC / Bäder:

Bodenfliesen 30x30 bis 30x60; Materialpreis 25,-- €/m² inkl. MwSt.

Wandfliesen 15x15 bis 20x60 umlaufend Höhe= 1,25m, im Duschbereich Höhe 2,00m,

Materialpreis 25,-- €/m² inkl. MwSt.

HWR:

Bodenfliesen 30x30 bis 30x60 einschließlich Fliesensockel,

Materialpreis 25,-- €/m² inkl. MwSt.

7.3 Bodenbeläge-Gewerbereinheiten

Entree, Teeküche, WC:

Bodenfliesen 30x30 bis 30x60; Materialpreis 25,-- €/m² inkl. MwSt.

Fliesenspiegel Teeküche, Höhe 60cm, beginnend 0,80 m über OKFF. (ca. 3 m²),

Wandfliesen 15 x 15 weiß matt o. glw., Materialpreis: 25,-- €/m² inkl. MwSt.

7.4 Treppenhaus

Stahlbetonfertigteiltreppen und Podeste nach Planung und gemäß Statik mit Feinsteinzeug oder keramischen Bodenbelägen, Format und Ausführung entsprechend dem Entwurfs- und Farbkonzept des Architekten.

7.5 Gemeinschaftsräume / Abstellräume

Erdgeschoss:

Abstellräume, Fahrradraum, Haustechnikräume erhalten einen staubbindenden Anstrich, Farbe: betongrau

8. Türen / Tore

8.1 Wohnungen-Innentüren

Türblätter und Zargen Leitfabrikat: Westag & Getalit o. glw. mit Systemdichtung,

Oberfläche Türblätter: Weißlack, Zargen: Oberfläche CPL-Beschichtung weiß o. glw.

Beschläge: Leitfabrikat Häfele o. glw., Türdrücker: Leitfabrikat: Hoppe-Amsterdam o. glw.

8.2 Wohnungseingangstüren

Stahlumfassungszargen und Türblätter Leitfabrikat: Westag & Getalit o. glw. mit Systemdichtung,

Oberfläche Türblätter: Weißlack, Zargen: Beschichtung weiß lackiert o. glw.,

Beschläge: Leitfabrikat Häfele o. glw., Türdrücker: Leitfabrikat: Hoppe-Amsterdam o. glw.,

Spion, absenkbarer Bodendichtung, Profilzylinder entsprechend Schließanlage mit 3 Schlüssel, Einbruchschutz RC 2 (Sicherheitsschloss mit 3-fach Verriegelung)

8.3 Mieterräume EG, Haustechnikräume:

Brandschutz- und Stahlblechtüren mit Umfassungszargen als Systemtür nach Erfordernis, Farbbeschichtung nach Farbkonzept.

8.4 Hauseingangstür

Einflügelige pulverbeschichtete Aluminiumtür mit Glasausschnitt, Sicherheitsbeschläge, mit Profilzylinder, 3-fach Sicherheitsverriegelung, Farbe gemäß Farbkonzept des Architekten mit zentraler Schließanlage

Baubeschreibung der Gebäudeausführung

Wohnbebauung Wittenberger Platz

Stand: 17.01.2019

9. Heizung/ Lüftung

9.1 Wärmeerzeugungsanlage

Das Gebäude wird zentral entsprechend der Heizlastberechnung und der Energieeinsparungsverordnung (EnEV) mit Wärme versorgt. Die Ausführung erfolgt über eine zentrale Wärmebereitstellung in Form eines Gas-BHKW als Contracting-Modell oder über eine Fernwärmeversorgung im Auftrag des AG. Beim Contracting-Modell wird der Standort des BHKW dem Contractor durch eine Dienstbarkeit gesichert. Bei einer Fernwärmeversorgung ist die Übergabestation Leistung des Fernwärmelieferanten.

9.2 Ausstattung Wohnungen

Die Wohnräume werden über Warmwasser-Fußbodenheizung beheizt. Die Regelung erfolgt raumweise über elektronische Raumthermostate. Die Hauptbäder erhalten zusätzlich einen Handtuchheizkörper, Farbe: weiß, Leitfabrikat: Cosmo Standart o. glw..

9.3 Lüftungsanlage

Die Bäder und Hauswirtschaftsräume ohne Fenster werden durch eine reine Abluftanlage entlüftet.

Die Lüfter werden über den Lichtschalter bzw. Feuchtesensor eingeschaltet und schalten sich nach einer eingestellten Nachlaufzeit bzw. entsprechender Raumfeuchte automatisch aus. Die notwendige Nachströmung erfolgt durch Unterschnitte der Innentüren und Fenstereinbauten z.B: Regelair. Die Abluft wird über Dach geführt.

9.4 Lüftungsanlage Abstellräume EG

Die Abstellräume EG werden durch eine reine Abluftanlage entlüftet.

Der Lüfter wird über eine Zeitschaltuhr gesteuert. Die notwendige Nachströmung erfolgt durch Nachströmöffnungen. Die Abluft wird über ein Lüftungsgitter im Bereich der überbauten Stellplätze im EG geführt.

10. Elektrische Anlage

10.1 Niederspannung

Abstellräume EG, Fahrradraum, Haustechnikräume, Tiefgarage erhalten eine auf Aufputz-Installation und technische Anbauleuchten gemäß Entwurfs- und Ausführungskonzept.

In den Treppenhäusern erfolgen sämtliche Elektroinstallationen unter Putz. Die Beleuchtung erfolgt mittels Anbauleuchten in Verbindung mit Bewegungsmeldern. Jeder Hauseingang erhält über einen gemeinsamen Hausanschluss eine eigene Zählerverteilung. Ab dem gemeinsamen HAK wird mit einem Hauptleitungsverteiler die Haupteinspeiseleitung zum jeweiligen Zählerschrank geführt. Am Hausanschluss wird der Überspannungsschutz Typ I (grob) realisiert. Der Hauptleitungsverteiler wird im ELT- Anschlussraum aufgestellt.

In den jeweiligen Zählerschränken der Hauseingänge befindet sich eine EVU-Verrechnungsmessung (Zähler) für jede WE und ein gesonderter Zähler für die Allgemeinanlage. Hier wird der Überspannungsschutz Typ II realisiert.

Die Außenbeleuchtung und die Heizung werden über separate Zähler versorgt, so dass die Betriebskosten dafür gesondert erfasst werden können.

Jede Wohneinheit bekommt einen Einbauunterverteiler mit den erforderlichen Einbaugeräten.

Die Anzahl der Steckdosen, Wand- und Deckenauslässe werden unter Ausschluss der DIN 18015 wie folgt ausgeführt:

Leitfabrikat der Schalter und Steckdosen: Merten System M polarweis o. glw..

10.2 Schwachstrom

Jede Wohnung erhält eine Türsprechanlage und Türöffner (Leitfabrikat: TCS oder glw.).

Telefon: Jede Wohnung erhält im Flur eine Gf-TA-Dose (Glasfaser-Teilnehmeranschlussdose) als möglichen Anschlusspunkt eines Routers (ein Router ist nicht im Leistungsumfang enthalten).

Optional ist gegen Aufpreis eine Datenverkabelung der Wohnung mit einem zentralen Medienschrank möglich.

TV Anschluss: je Wohnraum eine TV Anschlussdose. Kabelfernsehen ist nur mit einem separaten Vertrag mit dem Kabelnetzbetreiber möglich. Die Installation einer Satellitenanlage ist nicht möglich.

Baubeschreibung der Gebäudeausführung

Wohnbebauung Wittenberger Platz

Stand: 17.01.2019

Wohnungsausstattung:

Flur: 2 Wechselschalter(WE 2.3, 2.6, 2.9 erhalten Tasterschaltung mit 4 Taster)
1 Kreuzschalter(WE 2.3, 2.6, 2.9 erhalten Tasterschaltung mit 4 Taster)
2 Deckenauslässe(WE 2.3, 2.6, 2.9 erhalten 3 Deckenauslässe)
4 Steckdosen
1 Gf-TA Dose (Glasfaser-Teilnehmeranschlussdose)

Wohnen/Essen: 2 Wechselschalter
3 Ausschalter
10 Steckdosen
2 Deckenauslässe
1 Anschluss TV

Schlafen: 2 Wechselschalter
1 Kreuzschalter
1 Deckenauslass
1 Anschluss TV
5 Steckdosen

Kinderzimmer: 1 Ausschalter
1 Deckenauslass
1 Anschluss TV
5 Steckdosen

Terrasse bzw. Balkon: 1 Wandleuchte, von innen schaltbar
1 Außensteckdose von innen abschaltbar

Küche: 1 Ausschalter
1 Deckenauslass
1 Deckenauslass oder im Wandbereich 1 Stück
Steckdose für Küchenabluft
1 Herdanschlussdose 400V
1 Geschirrspüler-Steckdose
10 Steckdosen

Bad: 1 Serienschalter oder 2 Ausschalter
1 Deckenauslass
1 Wandauslass
2 Steckdosen
1 Waschmaschinen-Steckdose
1 Trockner-Steckdose

Gäste WC (wenn vorhanden): 1 Serienschalter einschließlich Anschluss für Lüfter
1 Deckenauslass
1 Wandauslass
2 Steckdosen

HWR-Wohnungen (wenn vorhanden): 1 Ausschalter
1 Deckenauslass
1 Steckdose
1 Anschluss für Lüfter

Baubeschreibung der Gebäudeausführung

Wohnbebauung Wittenberger Platz



Stand: 17.01.2019

Gewerbeeinheiten:

Die Installation eines LAN-Netzes in den Büroeinheiten ist in Abstimmung mit dem Nutzer optional gegen Aufpreis möglich.

Büro:

1 Serienschalter
1 Deckenauslass
8 Steckdosen

Entree:

2 Wechselschalter
1 Deckenauslass
3 Steckdosen

WC:

1 Serienschalter einschließlich Anschluss für Lüfter
1 Deckenauslass
1 Wandauslass
2 Steckdosen

Teeküche:

1 Ausschalter
1 Deckenauslass
1 Steckdose für Küchenabluft
1 Herdanschlussdose 400V
1 Geschirrspüler-Steckdose
6 Steckdosen

Allgemeine Bereiche:

Gebäudeeingang außen:

Klingeltableau Sprechmodul
in Briefkastenanlage integriert nach Fachplanung IBW
1 Beleuchtete Hausnummer
1 Wand- oder Deckenleuchte in Verbindung mit Bewegungsmelder
gemäß Fachplanung IBW

Flur / Treppenhaus:

Wand- oder Deckenleuchte in Verbindung mit Bewegungsmelder
gemäß Fachplanung IBW

Fahrradraum:

Technische Leuchten nach Fachplanung IBW
1 Ausschalter
1 Steckdose über Gemeinschaftszähler

Abstellräume EG privat:

1 technische Leuchte gemäß Fachplanung IBW über Wohnungszähler
1 Ausschalter
1 Steckdose über Wohnungszähler

Haustechnik:

Technische Leuchten nach Fachplanung IBW
1 Ausschalter
1 Doppelsteckdose über Gemeinschaftszähler
1 CEE- Steckdose 16A über Gemeinschaftszähler

Allg. Außenbereiche:

1 Stück Außensteckdosen je Haus schaltbar aus Haustechnikraum
Außenbeleuchtung als Wand- bzw. Pollerleuchten nach Fachplanung
IBW

Baubeschreibung der Gebäudeausführung

Wohnbebauung Wittenberger Platz

Stand: 17.01.2019

11. Sanitärausstattung

11.1 Küche

1 Zapfstelle für Warm- und Kaltwasser, Geschirrspüleranschluss, 1 Stück SW-Anschluss

11.2 Bäder / Gäste WC

Die Sanitärobjekte sind in weiß vorgesehen.

Die Ausstattung erfolgt mit Armaturen des Leitfabrikates: Grohe Concetto o. glw.,

Keramik (Bad/WC): Leitfabrikat Derby Style o. glw. Duschabtrennungen: mit Alu-Profilen und

Acrylglasfüllung-Klarglas, Leitfabrikat Duka o.glw..

Tiefspül -WC-Anlage mit Kunststoffsitz. Einbauspülkasten mit Sparfunktion.

Badewanne 170 cm x 75 cm mit Wannenträger, Wannenfüll- und Brausebatterie. Duschtasse

90 cm x 90 cm Leitfabrikat Hoesch o.glw. mit Brausehalter und Brausegarnitur. Waschtischanlage mit Einhebel-Mischbatterie.

12. HLS-Installationen

12.1 Abwasseranlage

Abflussrohre und Formstücke aus schallgedämmtem Hausabflussrohr (dickwandiges, mineralverstärktes Polypropylen).

12.2 Trinkwasseranlage

Die Hauptverteilung sowie die Steigstränge erfolgen in Edelstahl-Installationsrohr blank.

Die Wohnungsverteilung erfolgt in PE-Xc/Al/PE-Xc Mehrschichtverbundrohr.

12.3 Heizungsanlage

Die Hauptverteilung sowie die Steigstränge erfolgen in Rohrleitungen aus unlegiertem Stahl. Die Fußbodenheizungsverteilung erfolgt in 5-Schichten PE-Xc Rohr, mit innenliegender Sauerstoffsperre.

13. Putz- und Malerarbeiten

13.1 Nebenbereich, Fahrradraum, Abstellraum, Haustechnikraum:

Stahlbetonfertigteile oder Mauerwerk geputzt gemäß Planung IBW, Decken als Filigrandecken (Stoßfugen gespachtelt und geschliffen) und Wände Oberfläche Q2 erhalten einen weißen Farbanstrich.

13.2 Treppenhaus

Gipsputz mit hellem Anstrich gemäß Farbkonzept.

13.3 Wände-Wohnungen:

Trockenbauwände bzw. Gipsputz gemäß Punkt 2.5 Oberfläche Q2 mit weißem Anstrich.

13.4 Wände-Bäder / Gäste WC`s:

Trockenbauwände bzw. Gipsputz gemäß Punkt 2.5 oberhalb der Verfliesung, Oberfläche Q2 mit weißem Anstrich.

13.5 Wohnräume, Bäder, WC`s, Küchen, HWR

Decken als Filigrandecken, Stoßfugen gespachtelt und geschliffen, Oberfläche Q2 mit weißem Anstrich.

Optional ist ein Tapetenbelag gegen Aufpreis möglich.

14. Schlosserarbeiten / Metallbau

14.1 Treppenhaus

Geländeranlage mit Holzhandlauf gemäß Ausführungsplanung IBW, beschichtet gemäß Farbkonzept, der Handlauf befindet sich am Treppenauge

14.2 Balkone: erhalten eine Geländeranlage / Absturzsicherung als beschichtete Stahlkonstruktion gemäß Ausführungsplanung IBW

15. Aufzugsanlage

Aufzugsanlage entsprechend Detail- und Ausführungskonzept IBW, Fabrikat: Schindler oder gleichwertig, Notrufanlage im Kabineninneren mit Aufschaltung auf eine ständig besetzte Stelle.

Baubeschreibung der Gebäudeausführung

Wohnbebauung Wittenberger Platz

Stand: 17.01.2019

16. Hauseingang außen allgemein

Briefkasten- mit Wechselsprechanlage entsprechend Ausführungskonzept IBW. Das Sprechmodul mit Gegensprechanlage wird im Eingangsbereich eingearbeitet. Die Klingelknöpfe sind hinterleuchtet und mit austauschbaren Namensschildern versehen.

17. Außenanlagen

Wege werden mit Betonrechteckpflaster bzw. versickerungsfähiges Betonsteinpflaster inkl. Einfassung mit Rasenkantensteinen nach Ausführungsplanung IBW hergestellt. Höhenanpassungen erfolgen nach Erfordernis mittels Geländeprofilierungen in Verbindung mit Betonrundpalisaden bzw. mit Winkelstützelementen betongrau.

Die Einfriedung des Grundstückes erfolgt im Bereich zur Schifferstraße mittels Stabgitterzaun entsprechend Außenanlagenplanung IBW.

Die Andeckung des Grundstückes erfolgt mit Oberboden, Rasenansaat mit erstem Schnitt und Anpflanzung von Bäumen.

Die Gestaltung und Bepflanzung erfolgt gemäß Außenanlagenplanung. Die Ersatzpflanzungen aus den behördlichen Auflagen sind zu übernehmen und dauerhaft zu pflegen und zu erhalten.

Die Regenwasserableitung erfolgt in die nächstgelegene Vorflut (RW-Kanal).

Allgemeine Bemerkungen

Jede Wohnung wird mit Verbrauchszählern für die Wärmemenge sowie für die Warm- und Kaltwassermengen ausgestattet. Damit wird der Verbrauch je Wohnung exakt gemessen und ist am Zähler ablesbar.

Gemäß den gesetzlichen Bestimmungen wird jede Wohnung mit Rauchmeldern in den Schlafräumen und Fluchtwegen innerhalb der Wohnungen ausgestattet.

Die Zähler und Rauchmelder sind durch den AG zu leasen. Den Leasingvertrag für die Erstausrüstung schließt der AG ab.

Um die Einheitlichkeit der Gebäude und der Außenanlage zu wahren, bleibt die äußere Gestaltung und Farbgebung dem Architekten bzw. dem Bauträger vorbehalten. Änderungen, sei es nach dem Prinzip der Gleichwertigkeit oder sei es auf Grund behördlicher Auflagen, bleiben vorbehalten.

Die in den Bauplänen angegebenen Maße sind Rohbaumaße ohne Putz und keine Fertigmaße. Zeichnerische Darstellungen in den Plänen, wie bspw. Möbel, Küchenzeile und Pflanzen, dienen lediglich zur Veranschaulichung und sind nicht Bestandteil des Leistungsumfanges.

Die Flächenberechnung der Aufteilungspläne basiert auf der Wohnflächenverordnung zum Stand der Baubeschreibung.