

Neubau 2 Mehrfamilienhäuser mit Tiefgarage

Heukoppel 30-34, 22179 Hamburg

Bau- und Leistungsbeschreibung

Heukoppel 30-34 · 22179 Hamburg

VORBEMERKUNGEN

Allgemein

Die nachstehend aufgeführten Leistungen sind Bestandteil des Kaufvertrages und im Kaufpreis enthalten. Die Erstellung der Häuser erfolgt in konventioneller, handwerksgerechter Bauweise, nach den Regeln der Bautechnik und den geltenden DIN-Vorschriften. Zur Sicherung des hohen Qualitätsstandards werden ausschließlich geprüfte Qualitätsbaustoffe verwendet. Die Auswahl der Sanitär- und Heizungsanlage ist auf dem neuesten Stand der sich ständig entwickelnden Technik. Die im Innenbereich verwendeten Baustoffe, wie z.B. Fliesen, Bodenbeläge, Sanitärkeramik usw. erfolgen im Rahmen der vorgegebenen Materialrichtpreise nach Auswahl des Käufers. Bei der Ausführung von Eigenleistungen entfallen die entsprechenden Bauleistungen aus dieser Baubeschreibung. Im Kaufpreis enthalten sind die Erstellung von Ausführungsplänen, Statik und weitere Berechnungen, die allgemeinen Baugenehmigungs- und Prüfgebühren sowie die Gebäude- und Grundstückseinmessung.

KfW EFFIZIENZHAUS 70 gem. EnEV 2009

Die Förderfähigkeit des Bauvorhabens durch die WK Hamburg wird durch ein standardisiertes Verfahren durch externe Qualitätssicherer festgestellt.

BAUNEKENKOSTEN

Im Leistungsumfang sind alle für die Planung, die Genehmigung und für die Erschließung des Bauwerks notwendigen Kosten enthalten. Für die Bauzeit sind für das Bauvorhaben Bauherrenhaftpflicht, Bauleistungs- und Feuerrohbauversicherung abgeschlossen.

WÄRME-, SCHALL- UND BRANDSCHUTZ

Die Ausführung erfolgt unter Berücksichtigung der Energieeinsparverordnung, den zur Zeit geltenden DIN-Bestimmungen sowie den ergänzenden Bestimmungen, zusätzlichen Verordnungen, Richtlinien und Erlassen.

ERSCHLIESSUNG/MEDIEN

Die Kosten der Erschließung und sonstige Anliegerbeiträge des Kaufgegenstandes sind im Kaufpreis enthalten. Das gilt auch für die Kosten privater Ver- und Entsorgungsleitungen sowie Gebühren und Entgelte für die Anschlüsse an die öffentlichen Versorgungsnetze für Strom, Wasser und für die Anlagen, die auf dem Grundstück für die Abwasserbeseitigung errichtet werden. Die Schmutz- und Regenwasserentwässerung der Gebäude erfolgt über das öffentliche Siegel.

BAUGRUNDUNTERSUCHUNG

Die Baugrunduntersuchung wurde durch einen vom Bauherrn beauftragten Bodengutachter durchgeführt.

ROHBAU

01. ERDARBEITEN

Die Vegetationsschicht wird im späteren Bereich der Baukörper in erforderlicher Tiefe abgeschoben und im Zuge der späteren Herstellung der Außenanlagen, soweit möglich und erforderlich, wiederverwendet.

02. GRÜNDUNG

Die Gründung erfolgt als Flachgründung nach statischen Vorgaben. Die Stahlbetonbodenplatte in DIN 1045-2001 C 30/35.

03. MAURER- UND BETONARBEITEN

03.1 KELLERGESCHOSS/TIEFGARAGE

Die Kelleraußenwände und tragenden Innenwände werden aus Beton bzw. Kalksandsteinen erstellt.

Die Wände werden nicht geputzt. Sohle aus Stahlbeton hat eine abgeschleifte Oberfläche. Decke als Betonfertigteilelementdecke mit offenen Stößen.

Neubau 2 Mehrfamilienhäuser mit Tiefgarage

Heukoppel 30-34, 22179 Hamburg

03.2 ERDGESCHOSS

Mauerwerk: Das Außenmauerwerk wird, wie folgt, erstellt: ca. 15,0 cm Kalksandsteinmauerwerk, ca. 24,0 cm Dämmung WLZ 035 Wärmedämmverbundsystem. Farbton gemäß Farbkonzept des Architekten, Farbabsetzungen in der Fassade sind möglich. Die Geschossinnenwände werden in Stärken zwischen 10 cm bis mit 17,5 cm gemäß Statik ausgeführt. Tragende Innenwände in Kalksandstein, nichttragende Innenwände aus doppelbeplankter Gipskartonständerwand.

Geschossdecke – EG: Die Decken werden aus Betondeckenelementen mit Aufbeton der Güte DIN 1045-2001 C 20/25 gemäß Statik hergestellt.

03.3 OBERGESCHOSSE

Mauerwerk: Die Außenwände werden wie im EG erstellt, jedoch Teilflächen wie im Staffelgeschoss. Die tragenden Innenwände werden aus Kalksandstein hergestellt. Die Außenwände wie EG. Die nichttragenden Innenwände aus doppelbeplankter Gipskartonständerwand.

Geschossdecke – OG: Die Decken werden aus Betondeckenelementen mit Aufbeton der Güte DIN 1045-2001 C 20/25 gemäß Statik hergestellt.

03.4 STAFFELGESCHOSS

Mauerwerk: Das Außenmauerwerk wird, wie folgt, erstellt: ca. 15,0 cm Kalksandsteinmauerwerk, ca. 20,0 cm Mineralwolldämmung WLZ 035 Farbaluminiumverkleidung, opalgrün auf Unterkonstruktion gem. Architektenplanung. Die nichttragenden Innenwände aus doppelbeplankter Gipskartonständerwand.

ALLGEMEIN

Wohnungstrennwände: Die Trennwände werden als 24 cm Beton- oder Kalksandsteinwände hergestellt.

Außenfensterbänke: Die Fenster (außer Terrassenelemente) erhalten eine nach außen geneigte Fensterbank aus Aluminium.

04. ZIMMERER- UND HOLZBAUARBEITEN

Die Dachkonstruktion wird aus Nadelholz gemäß statischer Vorgabe mit 24 cm Mineralwolldämmung, Schalung und Gefälledach ebenfalls als Wärmedämmung, im Mittel ca. 12 cm. Unterseitig wird unter der Holzbalkendecke eine Installationsebene für die Lüftungsleitungen hergestellt. Deckenunterseite Gipskartondecke.

05. DACHDECKERARBEITEN

Die Dachflächen werden gemäß Herstellerrichtlinie aus zweilagiger polymerbitumen Bahn abgeklebt. Die Dachterrassen im Staffelgeschoss erhalten einen Belag aus Betonplatten mit Splittvorsatz gem. Architekturvorgabe.

06. KLEMPNERARBEITEN

Mauerabdeckungen und Fallrohre: Die Mauerabdeckungen und Fallrohre werden in Zink ausgeführt. Die Standrohre am Ende der Regenfallrohre erhalten eine Revisionsöffnung.

07. FENSTER UND HAUSTÜR

Fenster Erd- bis Staffelgeschoss: Die Fenster- und Fenstertürelemente werden aus Kunststoff gefertigt, Farbton gemäß Farbkonzept des Architekten, und mit 3-fach-Isolierverglasung $U_g = 0,7 \text{ W/m}^2$ eingebaut. Die Erdgeschoßfenster erhalten abschließbare Oliven.

Hauseingangstüren: Hauseingangstüren ist aus Aluminium, mit Glasausschnitt, umlaufender Gummilippendichtung, Dreifachverriegelung sowie Sicherheitskeilen an der Bandseite ausgestattet. Die Wohnanlage erhält eine Schließanlage, Klingel mit Videoauge (farbig) und eine Briefkastenanlage, Fabrikat Renz, pulverbeschichtet.

AUSBAU

08. TREPPEN

Die Geschosstreppen werden als Betontreppen mit Belag aus Granit ausgeführt.

09. INNENPUTZARBEITEN

Erd-, Ober- und Staffelgeschoss: Das Mauerwerk der Erd- und Obergeschosse sowie Staffelgeschosses

Neubau 2 Mehrfamilienhäuser mit Tiefgarage

Heukoppel 30-34, 22179 Hamburg

erhalten einen malerfertigen Gipsputz. In Leibungen und Mauerwerksecken werden Eckschutzschienen eingearbeitet. Das Mauerwerk der Bäder erhält einen Kalk-Zementputz. Die Fugen der Stahlbetondeckenelemente EG + OG werden malermäßig gespachtelt.

10. ESTRICHARBEITEN

Alle Wohnräume erhalten einen schwimmenden Zementestrich mit Wärmedämmschicht bzw. Trittschalldämmung.

11. INNENTÜREN

Die Innentüren der Wohn-Geschosse (Modell Skagen exklusiv) sind weiß endbehandelt und werden komplett mit Holzzarge und Gummilippendichtung, Drückergarnitur und BB-Schloss einschließlich Schlüssel geliefert und eingebaut. Die Wohnungseingangstüren sind glatt, weiß endbehandelt und werden mit Stahlzarge, Dreifachverriegelung, PZ-Sicherheitsschloss und Türspion ausgestattet. Einbruchswiderstandsklasse WK2.

12. SANITÄRINSTALLATION

Wasser- und Wärmemengenzähler als Vorwandinstallationen wegen Schallschutz.

Allgemein

Die Wasserleitungen werden in Kupfer- oder Verbundrohr ab der Wasseruhr bis zu den Sanitärobjekten und zum Warmwasserbereiter geführt. Die Warmwasserversorgung erhält eine Zirkulationsleitung mit Umwälzpumpe. Es werden zwei frostsichere Außenzapfstellen an noch festzulegenden Punkten im Bereich des EG hergestellt. Die Entwässerungsleitungen werden im Keller sowie die Strangleitung in Guss- oder schallgedämmtem Kunststoffrohr und die Objektenbindungsleitungen in Schallschutzrohr ausgeführt. Wasserleitungen erhalten die erforderliche Wärmedämmung. Unter Putz verlegte Ver- und Entsorgungsleitungen erhalten eine Schutzummantelung. Für Wohnungswasserzähler von Kalo sind geeignete Aufnahmevorrichtungen zu installieren.

Sanitäre Objekte mit Vorwandinstallation (San-Blöcke, GIS-Kästen) Fabrikat Starck III, Farbe weiß, Standardausführung, Armaturen: Eurostyle, Hans Grohe (als Thermostatarmaturen) oder gleichwertiges deutsches Markenfabrikat. Die Einrichtung der Dusch- und Wannenbänder sowie der Gäste-WCs ist aus den Zeichnungen zu ersehen.

13. SANITÄRE EINRICHTUNGSGEGENSTÄNDE

WC: 1 Porzellan-Waschbecken ca. 50 cm mit verchromter Einhandmischbatterie, 1 WC-Anlage (6 Liter WC) mit Tiefspülbecken und Kunststoffstuhlwandhängend mit Sanitär-Baustein und Einbauspülkasten mit Durchflussmengenbegrenzer und Stopptaste.

Vollbad: 1 verchromte Brausebatterie als Aufputz-Einhebelmischer mit Wandstange und Schlauchbrause. 1 emaillierte Stahlblech-Einbauwanne 180 x 90 cm mit Wannenträger 1 verchromte Wannenfüll- und Brausebatterie als Aufputz-Armatur, Vorwahltemperatur geregelt und Schlauchbrause. 1 Duschwanne (emailliertes Stahlblech) ca. 90/90 bzw. 75/90 cm mit Wannenträger, bodengleich. Vorwahltemperatur geregelte Aufputz-Armatur. 1 Waschtischanlage ca. 60cm breit, mit Eingriff-Einlochbatterie mit externer und verchromter Anschlussgarnitur. 1 Waschtischanlage ca. 60cm breit, mit Eingriff-Einlochbatterie mit externer und verchromter Anschlussgarnitur. 1 WC-Anlage (6 Liter WC) mit Tiefspülbecken und Kunststoffstuhlwandhängend mit Sanitär-Baustein und Einbauspülkasten mit Durchflussmengenbegrenzer und Stopptaste.

Sämtliche sanitären Einrichtungsgegenstände von Villeroy & Boch oder gleichwertig.

Küche: Die Küche erhält einen Kalt-, Warm- und Abwasseranschluss.

Waschmaschinen: Ein Waschmaschinenanschluss wird in jeder Wohnung installiert.

Außen: Es ist eine frostsichere Außenzapfstelle pro Wohnung im Erd- und Dachgeschoss im Bereich der Terrasse bzw. Dachterrasse vorgesehen.

14. HEIZUNG/LÜFTUNG

Heizzentrale

Je Haus wird eine Heizzentrale in einem Gemeinschaftsraum installiert. Für die Warmwasserversorgung sorgt ein zentraler Warmwasserspeicher, der indirekt über die Heizung erwärmt wird. Sie versorgt über Zirkulationsleitungen die einzelnen Einheiten. Die Heizung wird Außentemperaturabhängig geregelt.

Neubau 2 Mehrfamilienhäuser mit Tiefgarage

Heukoppel 30-34, 22179 Hamburg

Wärmeversorgung

Die Gesamtanlage ist unabhängig von Gas und Öl. Die benötigte Wärme für Heizung und Warmwasser wird über zwei zentrale Wärmepumpenanlagen mit Erdsonden bezogen. Der Betrieb dieser Anlage ist durch ein sogenanntes "Contracting" gesichert, welches Bestandteil des Kaufvertrages ist. Sämtliche Wohn- und Schlafräume inklusive Küche und Bad erhalten eine Fußbodenheizung.

Heizungsleitungen

Im Leistungsumfang sind alle für den Betrieb der Heizungsanlage erforderlichen Einrichtungen (Pumpen, Ausdehnungsgefäß usw.) enthalten. Jede Wohneinheit besitzt einen Wärmemengenzähler zur Verbrauchserfassung.

Be- und Entlüftung - TGA

Es werden wohnungsweise Anlagen zur kontrollierten mechanischen Lüftung mit Wärmerückgewinnung eingebaut (Fabrikat AEREX oder gleich hochwertig), die bei geschlossenen Fenstern und Türen aus allen Ablufträumen (Küche, Bad, WC) Abluft absaugen und allen Zulufträumen (Wohnen, Schlafen, Kinderzimmer) Frischluft zuführen.

15. FLIESENARBEITEN

Wand- und Bodenfliesen

In folgenden Räumen werden Bodenfliesen (Materialpreis 20,00 EUR/m² inkl. MwSt.) mit einer Kantenlänge von ca. 20 cm – 30 cm parallel verlegt: Küche/Bad/Abstellraum/WC/HWR. Die Verfugung erfolgt in silbergrau oder zementgrau. Bei Räumen mit Bodenfliesen ohne Wandfliesen wird ein etwa 5 cm hoher umlaufender Fliesensockel hergestellt. Die Sanitärwandinstallationsbereiche im Bad werden bis zu einer Höhe von 1,20 m, im Duschbereich ca. 2,20 m gefliest und silbergrau oder zementgrau verflugt (Materialpreis 20,00 EUR/m² inkl. MwSt.). Die sichtbaren Seitenflächen der Duschwannen werden mit Wandfliesen versehen und silbergrau oder zementgrau verflugt.

16. INNENFENSTERBÄNKE

Alle Fensterbrüstungen erhalten eine ca. 20 mm starke Fensterbank aus Granit. Fensterbänke in den Bädern werden mit Fliesen belegt.

17. PARKETTBODEN

Alle nicht gefliesten Räume in den Wohnungen erhalten auf dem schwimmenden Estrich einen Parkettboden auf Trennlage verlegt mit umlaufender Holzsockelleiste (Materialpreis 20,00 EUR/m² inkl. MwSt.). Fertigparkett in Buche.

18. MALERARBEITEN

Wände: Die Wände erhalten einen weißen Dispersionsanstrich.

Decken (Erd- bis Staffelgeschoss): Die Decken werden mit Glasvlies tapeziert und mit einem weißen Dispersionsfarbanstrich versehen.

19. ELEKTROINSTALLATION

Grundlage für die Elektroinstallation bilden die gültigen VDE- und EVU-Vorschriften. Die Elektroinstallation umfaßt die komplette Installation ab dem Hausanschluß einschließlich Fundamenterder. Der Zählerschrank mit der Sicherungstafel sowie den dazugehörigen Automaten wird in der Technikzentrale installiert. Die Leitungsführung erfolgt in den Wohnungen grundsätzlich unter Putz. Die Installation erfolgt nach DIN, jedoch Lage und Menge der Steckdosen und Ausschaltungen sind abweichend gemäß nachfolgender Aufstellung.

ELEKTROINSTALLATION DER EINZELNEN RÄUME:

<i>Flur/Diele:</i>	1 Wechselschaltung, 2 Steckdosen, 2 Deckenauslässe
<i>Küche:</i>	1 Ausschaltung, 3 Doppelsteckdosen, 1 Anschluß Elektroherd, 1 Steckdose für Geschirrspüler, 1 Steckdose für Kühlschrank, 1 Steckdose für Microwelle, 1 Deckenauslass
<i>Wohnzimmer:</i>	1 Ausschaltung und 1 Wechselschaltung, 10 Doppelsteckdosen, 2 Antennenleerdose mit Zuleitung, 2 Telefonleerdose mit Zuleitung, ISDN-fähig, 2 Deckenauslässe
<i>Zimmer:</i>	1 Ausschaltung, 6 Doppelsteckdosen, 1 Antennenleerdose mit Zuleitung, 1 Telefonleerdose mit Zuleitung, ISDN-fähig, 1 Deckenauslass

Neubau 2 Mehrfamilienhäuser mit Tiefgarage

Heukoppel 30-34, 22179 Hamburg

<i>Bad:</i>	2 Ausschaltungen, 2 Doppelsteckdose, 1 Deckenauslass, 1 Wandauslass
<i>WC:</i>	1 Ausschaltung, 1 Doppelsteckdose, 1 Wandauslass
<i>Abstellraum:</i>	1 Ausschaltung, 1 Doppelsteckdose, 1 Waschmaschinenanschluss, 1 WP-Anschluss
<i>Terrasse/Balkon:</i>	1 Wandauslass mit Ausschaltung vom Wohnzimmer inkl. Leuchte, 1 Doppelsteckdose mit Ausschaltung vom Wohnzimmer
<i>Kellerräume:</i>	1 Deckenbrennstelle, 1 Steckdose, jeweils über dem Wohnungszähler geschaltet.
<i>Sonstige Kellerräume:</i>	1 Deckenbrennstelle, 1 abschließbare Steckdose.

Das Treppenhaus ist mit Minutenlicht versehen, Hauseingangsleuchten mit Beleuchtung der Zuwegung schalten per Zeitschaltuhr. Die Hausklingelanlage ist mit Farb-Videoüberwachungs- und Gegensprechanlage ausgerüstet.

20. AUFZUG

Es wird ein ausreichend großer Aufzug (Fabrikat Schindler o. glw.) mit 5 Haltepunkten gemäß der behördlichen Auflagen und den Architektenplänen installiert. Der Aufzug führt zum Keller (Tiefgarage) bis in das Staffelgeschoss. Das Staffelgeschoss ist über Einzelschaltung erreichbar.

21. METALLBAUARBEITEN

Außengeländer als Stahl-Konstruktion, verzinkt mit satiniertem Glas als Füllung.

22. EINBAUKÜCHE

Die Einbauküche ist im Lieferumfang nicht enthalten. Die Leistung endet mit den Auslässen der Rohinstallation, das Anschließen des Herdes und der Spüle erfolgt durch den Küchenlieferanten.

23. AUSSENANLAGEN

Die verbleibenden Außenflächen werden mit anstehendem Mutterboden grob einplaniert und gärtnerisch angelegt. Die Zuwegung wird aus Betonpflastersteinen und einer Terrasse aus Betonplatten (50/50 cm) gemäß Planung ausgestattet.

24. ALLGEMEINE ANMERKUNGEN

Hausübergabe: Das fertiggestellte Haus wird besenrein übergeben.

25. SCHLUSSBEMERKUNG

Die aufgeführten Leistungen und Ausstattungen können abweichend durch andere, jedoch mindestens gleichwertige Ausführungen ersetzt werden. Änderungen in Konstruktion, Ausführung und Baustoffen können aufgrund statischer Vorgaben zwingend erforderlich sein.

Möbel und Gegenstände, die in den Planungsvorschlägen dargestellt sind, gelten als Ausführungsvorschläge und werden vom Bauherrn nicht mitgeliefert.

Kaltenkirchen, 19.01.2011

Notizen:
