

# **Bau- und Leistungsbeschreibung**

## **Bauvorhaben 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.

#### **Baunebenkosten:**

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 Sied.

#### **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**

Die Kelleraußenwände und tragenden Innenwände werden aus Beton bzw. Kalksandsteinen erstellt. Alle Kalksandsteinwände werden geputzt. Sohle aus Stahlbeton hat eine abgeschiebte Oberfläche. Decke als Betonfertigteil-Elementdecke mit offenen Stößen.

# Neubau von 5 Stadthäusern

## 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

*Haustrennwände:* Die Trennwände werden als 2 x 15 cm Kalksandsteinwände mit 3 cm Fuge 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.

## 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 Kunststoff, mit Glasausschnitt, umlaufender Gummilippendichtung, Dreifachverriegelung sowie Sicherheitskeilen an der Bandseite ausgestattet.

Das Erdgeschoß (außer WC) erhält elektrische Rolläden an die Fenster. Farbe weiß.

Über der Haustür wird ein Dach aus Glas angebracht.

## AUSBAU

### 08. TREPPEN

Die Geschosstreppen werden als Holzwangentreppen endbehandelt ausgeführt.

### 09. Innenputzarbeiten

*Erd-, Ober- und Staffelgeschoss:* Das Mauerwerk des Erd-, Ober- sowie Staffelgeschosses erhält 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.

# Neubau von 5 Stadthäusern

Heukoppel 30-34, 22179 Hamburg

## 10. Estricharbeiten

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

## 11. Innentüren

Die Innentüren der Wohn-Geschosse sind weiß endbehandelt und werden komplett mit Holzzarge und Gummilippendichtung, Drückergarnitur und BB-Schloss einschließlich Schlüssel geliefert und eingebaut.

## 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. 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. Sanitäre Objekte mit Vorwandinstallation (San-Blöcke, GIS-Kästen) Fabrikat Starck III, Farbe weiß, Standardausführung, Armaturen: Eurostyle, Hans Grohe (als Thermostataraturen) 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.

*Duschbad (optional, nicht im Kaufpreis enthalten):* 1 Duschwanne (emailiertes 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 WC-Anlage (6 Liter WC) mit Tiefspülbecken und Kunststoffstuhlwandhängend mit Sanitär-Baustein und Einbauspülkasten mit Durchflussmengenbegrenzer und Stopptaste.

*Vollbad:* 1 Duschwanne (emailiertes Stahlblech) ca. 90/90 bzw. 75/90 cm mit Wannenträger, bodengleich. 1 verchromte Brausebatterie als Aufputz-Einhebelmischer mit Wandstange und Schlauchbrause. 1 emailiertes Stahlblech-Einbauwanne 180 x 90 cm mit Wannenträger, 1 verchromte Wannenfüll- und Brausebatterie als Aufputz-Armatur, Vorwahltemperatur geregelt und Schlauchbrause. 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.

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

*Waschmaschinen:* Ein Waschmaschinenanschluss wird im Keller installiert.

*Außen:* Es ist eine frostsichere Außenzapfstelle pro Einheit im Bereich der Terrasse, Dachterrasse bzw. Balkon vorgesehen.

## 14. Heizung/Lüftung

Beheizung über Gasthermen mit solarer Unterstützung von Flachkollektoren, pro Wohneinheit ca. 5 m<sup>2</sup> auf dem Dach aufgeständert.

### Allgemein

Für die zu errichtenden Gebäude soll die Warmwasseraufbereitung - wenn möglich auch die Heizungsanlage - durch Flachkollektoren unterstützt werden. Die Warmwasserbereiter mit je mindestens ca. 200 l Inhalt als Standspeicher aus Edelstahl. Das tatsächlich erforderliche Volumen wird durch einen Fachplaner bestimmt. Die Regelung der Heizung erfolgt außentemperaturabhängig. Die Rohrleitungen zu den Heizkreisen werden in Kupferrohr und der erforderlichen Wärmedämmung ausgeführt.

### Fußbodenheizung und Heizungsleitungen

Die Beheizung erfolgt über Fußbodenheizung in den jeweiligen Häusern mit erforderlichen UP-Verteilern pro Wohneinheit und Thermostaten funkgesteuert regelbar pro Raum. Alle Bäder erhalten einen Heizkörper als Handtuchtrockner. Thermostatventile: Heimeier DX, weiss.

# Neubau von 5 Stadthäusern

## Heukoppel 30-34, 22179 Hamburg

### **Be- und Entlüftung - TGA**

Es werden pro Einheit 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 Zulufräumen (Wohnen, Schlafen, Kinderzimmer) Frischluft zuführen.

### **15. Fliesenarbeiten**

*Wand- und Bodenfliesen:* In folgenden Räumen werden Bodenfliesen (Materialpreis 20,00 €/m<sup>2</sup> inkl. MwSt.) mit einer Kantenlänge von ca. 20 cm – 30 cm parallel verlegt: Küche/Bad/Windfang/WC/. 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 verfugt (Materialpreis 20,00 €/m<sup>2</sup> inkl. MwSt.). Die sichtbaren Seitenflächen der Duschwannen werden mit Wandfliesen versehen und silbergrau oder zementgrau verfugt.

### **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 (außer Kellergeschoss) erhalten auf dem schwimmenden Estrich einen Parkettboden auf Trennlage verlegt mit umlaufender Holzsockelleiste (Materialpreis 20,00 €/m<sup>2</sup> inkl. MwSt.). Stabparkett in Buche oder Eiche nach Wahl des Erwerbers.

### **18. Malerarbeiten**

*Wände:* Die Wände erhalten einen weißen Dispersionsanstrich.

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

### **19. Elektroinstallation**

Die Sicherungsverteilung (UP) wird im Keller eingebaut. Jeder Wohnraum erhält im Türbereich eine Schaltersteckdosenkombination. Die angegebene Anzahl der Steckdosen wird nach Bedarf in Einzel- oder Doppelsteckdosen eingebaut. Die nachstehend angegebenen Stückzahlen sind als Richtwerte zu verstehen. Die detaillierte Installation wird mit der Freigabe der Ausführungspläne final durch den Bauherren festgelegt. Grundlage sind sämtliche technische und gesetzliche Bestimmungen, insbesondere die VDE-Vorschriften, die einschlägigen DIN-Bestimmungen. Schaltersystem: JUNG AS 500, Farbe weiß

<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 Mikrowelle, 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
<i>Bad:</i>	2 Ausschaltungen, 2 Doppelsteckdosen, 1 Deckenauslass, 1 Wandauslass
<i>WC:</i>	1 Ausschaltung, 1 Doppelsteckdose, 1 Wandauslass
<i>Hausanschlussraum:</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, 3 Steckdosen

### **20. Metallbauarbeiten**

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

