



Blücherstraße 3-7, 22767 Hamburg-Altona

Projekt-, Bau- und Ausstattungsbeschreibung für die Kaufverträge

Inhaltsverzeichnis:

- 1.** Allgemeine Projektbeschreibung
 - 1.1 Standort / Lage
 - 1.2 Projektbeschreibung und Architektur
 - 1.3 Allgemeine Vorbemerkungen und Hinweise
- 2.** Leistungsbeschreibung
 - 2.1 Baukonstruktion
 - 2.2 Ausbau, Ausstattung
 - 2.3 Haustechnik
 - 2.4 Ausbau Kellerräume
 - 2.5 Tiefgarage
 - 2.6 Außenanlagen
 - 2.7 Sonderausstattungen und Materialauswahl
- 3.** Schlussbemerkungen und allgemeine Hinweise

1. Allgemeine Projektbeschreibung

1.1 Standort / Lage

Das Projektgrundstück liegt in der Blücherstraße inmitten von Altona-Altstadt und somit in einer absolut zentralen Lage in der Metropole Hamburg. Dieser historische Stadtteil grenzt im Nordwesten über die Königsstraße, die Max-Brauer-Allee und die Museumsstraße an Hamburg-Ottensen, über die Holstenstraße an Altona-Nord, im Nordosten an den 2006 neu gebildeten Stadtteil Sternschanze, im Osten über die Holstenstraße, Kleine Freiheit, die Bernstorffstraße, Pepermölenbek, Trommelstraße und Antonistraße an Hamburg-St.Pauli und im Süden an die Elbe.

Durch diese besonders urbane Ausprägung mit seiner unmittelbaren Anbindung an viele bekannte Stätten und Plätze, Hafen- und Elbanlagen mit dem Versorgungs- und Freizeitangebot einer pulsierenden City, die wirklich „niemals schläft“, zählt diese Lage zu den beliebtesten und auch weit über die Grenzen hinaus bekannten Szenelagen in der Freien und Hansestadt Hamburg.

Selbstverständlich verfügt diese hanseatische Adresslage über eine ausgereifte Infrastruktur. Egal ob angesagte Boutiquen und Restaurants, Großmärkte oder Schwedische Möbelhäuser, Kindergärten und Schulen oder medizinische Einrichtungen, hier finden Sie alles in Ihrer Nähe.

Die Altona-Altstadt bietet Reisenden diverse Buslinien, U- und S-Bahn-Stationen und den Bahnhof Altona-Nord. Der Bahnhof ist einer der zentralen Verkehrsknotenpunkte des Hamburger Nahverkehrs und wird auf der Schiene von allen sechs Hamburger S-Bahnlinien bedient.

1.2 Projektbeschreibung und Architektur

Die Fläche des Projektgrundstücks beträgt insgesamt ca. 3.583 m², davon ein Anteil von ca. 499 m² für Haus A (Blücherstraße 9). Die Vorderhausneubebauung erfolgt in Anbindung an das Nachbargebäude Blücherstraße 11 in sechsgeschossiger Bauweise mit architektonisch gegliederten Fassaden und einer begrünten Dachfläche. Im Innenhof entstehen zwei Gebäude in dreigeschossiger Bauweise und ebenfalls begrünten Dachflächen. Im Untergeschoss befinden sich Keller- und Gemeinschaftsräume und eine großzügige Tiefgarage.

Die Vorderhausfassade nimmt thematisch den in der Blücherstraße gegenüberliegend vorhandenen rotbraunen Verblendklinker als Fassadenmaterial auf und wird durch gestalterisch horizontal betonte Fensterbänder gegliedert. Die Fenster erhalten in diesem Bereich eine dunkelrote bis rotbraune Rahmenfarbe. Die Detailabstimmung erfolgt während der Bauausführung anhand einer Musterfassadenfläche mit dem Gestaltungsbeirat der Stadt Hamburg.

Die zwei zurückspringenden Staffelgeschosse des Vorderhauses setzen sich, durch einen Materialwechsel verstärkt, nicht nur baukörperlich ab. Hier kommt eine helle Putzfassade (Wärmedämmverbundsystem mit mineralischer, nicht brennbarer Dämmung) zum Einsatz. Straßenseitig zieht sich diese Materialität im Bereich der Hauseingänge bis ins Erdgeschoss herab und bildet somit dort eine vertikale Gliederung, die die „Adresse“ und Auffindbarkeit der Hauseingänge stärkt. Die Fenster in den Putzfassadenbereichen erhalten eine dunkelgraue (anthrazit) Rahmenfarbe. Diese Gestaltung und Materialität findet sich ebenso in den Bereichen der hofseitigen Balkone/Loggien.

Alle Hauseingänge erhalten eine Materialität in Holzoptik, diese ist auch für das Tor der Tiefgaragenzufahrt geplant. Dieses Material findet sich auch in der Gestaltung von optional (Sonderwunsch) geplanten Abstell-schränken auf den rückwärtigen Balkonen des Vorderhauses wieder. Die Hauseingänge des Vorderhauses werden darüber hinaus dadurch betont, dass die Materialoberfläche der Hauseingangstüren bis ins darüber liegende Geschoss geführt wird und somit eine zusätzliche Betonung der Hauseingänge stattfindet.

Die Solitärbauten im rückwärtigen Grundstücksbereich werden vollständig in allen Geschossen mit der vorbeschriebenen Klinkerverblendfassade und Fenstern mit dunkelroten bis rotbraunen Rahmen gestaltet.

Bei einer Gesamtwohnfläche von ca. 3.714 m² werden insgesamt 38 Eigentumswohnungen im gehobenen Standard mit Wohnflächen von ca. 64,8 m² bis ca. 141,5 m² Wohnfläche mit 2 – 4 1/2 Zimmern auf ca. 3.084 m² Grundstücksgröße entstehen. Die Erschließung der Wohnungen im Straßenrandbereich erfolgt über vier natürlich belichtete Treppenhäuser mit Aufzügen und Anschluss an die Tiefgarage. Die Wohnungen im nördlichen Eingang (Haus A – Blücherstr. 9) werden überwiegend im sozialgeförderten Wohnungsbau seniorengerecht errichtet. Dieser Bereich mit 20 Wohnungen mit insgesamt ca. 1.309 m² Wohnfläche wird realgeteilt und somit vom freifinanzierten Wohnungsbau separiert.

Alle Wohnungen, Kellerräume und TG-Stellplätze sind schwellenfrei (≤ 2 cm) erreichbar, ebenfalls die Zugänge zu den Terrassen und Balkonen. Lediglich die Wohnung C-5.1-28 erhält von Zimmer 1 zur Dachterrasse auf der Südseite eine Schwelle/Stufe. Alle Wohnungen, die Kellerabstellräume und die Tiefgarage sind barrierefrei erreichbar, ein Teil der Wohnungen ist entsprechend den Vorgaben der Landesbauordnung (§52 HBauO) und der Baugenehmigung barrierefrei geplant. Ausstattungen wie Haltestangen, Klappsitze usw. gehören nicht zum Leistungsumfang des Bauträgers.

Im Untergeschoss befindet sich neben je einem Abstellraum pro Wohnung und den Haustechnikräumen auch die Tiefgarage mit 39 Stellplätzen, davon 1 Stellplatz zu Haus A gehörend, mit Zu-/Ausgängen zu allen Treppenhäusern mit Aufzugsanlagen. Außerdem werden vier Fahrräder- und Kinderwagen-Abstellräume angeboten, diese sind jeweils mit einer Stromversorgung für gemeinschaftliche Elektroladestationen für E-Bike-Akkus ausgestattet. Je nach Wohnungsgröße stehen für jede Wohnung ein bis vier Fahrradabstellflächen zur Verfügung, teils in den Fahrradabstellräumen, teils in Kellerabstellräumen und teils in den Außenanlagen.

Die Errichtung erfolgt in massiver Bauweise und gemäß der Energieeinsparverordnung EnEV 2016. Die Energieausweise werden nach Fertigstellung erstellt. Das Projekt wird entsprechend den allgemein anerkannten Regeln der Technik zum Zeitpunkt der Bauantragstellung errichtet.

1.3 Allgemeine Vorbemerkungen und Hinweise

Grundlage der Bauausführung bilden neben dieser Projekt- und Ausstattungsbeschreibung die Baugenehmigung und die baurechtlich eingeführten technischen Bestimmungen. Grundsätzlich entsprechen alle enthaltenen Leistungen den allgemein anerkannten Regeln der Technik und den geltenden Bauvorschriften zum Zeitpunkt der Bauantragsstellung.

Änderungen dieser Projekt-, Bau- und Ausstattungsbeschreibung und der Planung bleiben notwendigerweise vorbehalten, sofern diese aufgrund behördlicher Forderungen notwendig oder aus technischen Gründen erforderlich werden. Das Gleiche gilt hinsichtlich der Ausstattung bei Programmänderungen von Herstellern und Lieferanten. Genannte Ausführungsarten und Fabrikate sind beispielhaft und können durch technisch gleichwertige ersetzt werden.

Vorbehalten bleiben darüber hinausgehende Festlegungen durch die Tragwerksplanung (Statik), die Architekten- und Fachplaner-Ausführungsplanungen, Ausführungsabweichungen entsprechend den zulässigen Maßtoleranzen und allgemein hinzunehmenden Abweichungen am Bau, Änderungen aufgrund von Anordnungen der Bauüberwachung u. technisch erforderliche oder zweckmäßige Änderungen.

Einrichtungsgegenstände und Möblierungen in den Planzeichnungen, die in dieser Baubeschreibung nicht ausdrücklich genannt oder benannt werden, sind nicht Bestandteil des Leistungsumfangs, sondern stellen nur Gestaltungs-/Einrichtungs-/Ausstattungsansätze dar. Dies gilt auch für die in den Grundrissen dargestellten Schränke, z.B. unter der Bezeichnung „Abstellfläche“.

Haustechnische Installationszonen, wie z.B. senkrechte Installationsschächte für Wasser- und Abwasserleitungen sowie Lüftungsleitungen etc., sind in der Planung enthalten, können sich aber in den Abmessungen oder ihrer Lage z.B. bedingt durch Brandschutzaufgaben oder technische Erfordernisse ändern. Haustechnische Installationen in Kellerbereichen vor Wänden und unterhalb der Decke sowie über Dachflächen sind in den Genehmigungs- und Vertriebsplänen nicht enthalten, in der Bauausführung aber erforderlich. Dementsprechende hinzunehmende Nutzungseinschränkungen bleiben vorbehalten.

Die zum Einbau kommenden Materialien unterliegen stofflichen und herstellungsbedingten Farbton-, Maß-, Ebenheits-, Struktur- oder Oberflächenabweichungen. Solche gelten innerhalb der von den Herstellern genannten Zulässigkeit nicht als Mangel. Die Beurteilung der Qualität von Verglasungen erfolgt nach der Richtlinie zur Beurteilung der visuellen Qualität von Glas für das Bauwesen, herausgegeben vom Bundesverband Flachglas e.V. u.a.

Mit Erscheinen dieser Projektbeschreibung verlieren alle vorher erstellten und veröffentlichten Beschreibungen ihre Gültigkeit, sofern sie nicht Vertragsbestandteil geworden sind.

Zwischen fremden Nutzungseinheiten (zw. Wohnungen, zw. Wohnung und Treppenhaus) wird ein erhöhter Schallschutz nach den Empfehlungen für einen erhöhten Schallschutz gemäß Beiblatt 2 der DIN 4109 gewährleistet.

2. Leistungsbeschreibung

2.1 Baukonstruktion

2.1.1 Gründung / Fundamente

Stahlbetonbodenplatte aus WU-Beton und Fundamente in Dimension und Qualität gemäß Tragwerksplanung (Statik).

2.1.2 Sohle

Boden der Tiefgarage aus Stahlbeton, Oberfläche flügelgeglättet mit Oberflächenschutzsystem OS-8. Die Ausführung erfolgt ohne Gefälle und Entwässerung. Von Fahrzeugen abtropfendes Regen- oder Schmelzwasser kann temporär zur Ansammlung von Pfützen führen (bis zum Verdunsten). Aus dieser Bauart erreicht den Nutzern zum Vorteil, dass keine in der Unterhaltung kostspieligen Entwässerungsanlagen mit Öl- und Benzinabscheidern erforderlich sind.

Hinweis: Das Oberflächenschutzsystem ist seitens der Eigentümergemeinschaft nach Herstellerangabe regelmäßig zu warten.

Böden in sonstigen Kellerbereichen mit staubbindendem Anstrich, in den Treppenhäusern mit schwimmendem Estrich und Fliesenbelag.

2.1.3 Außenwände Kellergeschoss und Tiefgarage

Außenwände aus WU-Stahlbeton gemäß Tragwerksplanung, in Ortbeton oder* mit Stahlbetonhalbfertigteilen in Dimension und Qualität gemäß Tragwerksplanung (Statik).

*nach Wahl des Bauträgers (hier und im Weiteren)

2.1.4 Innenwände Kellergeschoss

Alle tragenden Wände aus Kalksandsteinmauerwerk (KS) oder* Stahlbeton gemäß Tragwerksplanung hergestellt, nichttragende Wände aus Kalksandstein oder* Porenbeton bzw. als Kellertrennwandsystem aus Leichtmetall.

2.1.5 Decke Kellergeschoss und Tiefgarage

Keller-/Tiefgaragendecke aus Stahlbeton in Dimension und Qualität gemäß Tragwerksplanung (Statik), im nicht überbauten Bereich (Innenhofbereich) aus WU-Beton oder* mit Schwarzabdichtung.

2.1.6 Außenwände der oberirdischen Geschosse

Wände aus Kalksandsteinmauerwerk (KS), gemäß Tragwerksplanung (Statik) teilweise aus Stahlbeton, innenseitig verputzt oder* gespachtelt, außenseitig wärme gedämmt mit mineralischer Dämmung gemäß Wärmeschutz-/EnEV-Nachweis, Oberfläche teilweise verputzt, teilweise mit einer in Rottönen gestalteten Klinkerverblendfassade verkleidet.

Horizontale Fassadenfelder werden durch unterschiedliche Verwendung des Verblendsteins oder einen Wechsel des Verblendsteins betont. Diese Gestaltung nimmt die horizontale Gliederung der Balkone auf. Die Staffelgeschosse erhalten eine Putzfassade. Teilbereiche der Fassaden, wie die Treppenhäuser, werden in gleicher Form wie die Staffelgeschosse ausgeführt. Für alle Fassadenbereiche bildet das Farb- und Gestaltungskonzept des Architekten die Grundlage. Detailfestlegungen erfolgen während der Bauausführung anhand einer Musterfassadenfläche mit dem Gestaltungsbeirat der Stadt Hamburg.

Gemäß den Auflagen der Behörde für Umwelt und Energie, Abteilung Naturschutz, werden an den Fassaden des Hauses A - Blücherstr. 9 Nistmöglichkeiten für Gebäudebrüter (Mauersegler, Fledermaus, Haussperling) angebracht.

2.1.7 Innenwände der oberirdischen Geschosse

Alle tragenden Wände, Wohnungstrennwände, die Treppenhauswände und die Wände des Aufzugschachtes aus Kalksandsteinmauerwerk oder Stahlbeton gemäß Tragwerksplanung (Statik) und Schallschutznachweis.

Nichttragende Wände aus Trockenbaukonstruktionen oder* Gipswandbauplatten entsprechend den technischen Anforderungen, Trockenbaukonstruktionen teilweise, d.h. bei technischer Erfordernis, doppelt beplankt. Sanitärinstallationsvorwände und –Verkleidungen in Trockenbauweise.

2.1.8 Geschossdecken und Flachdächer

Decken aus Stahlbeton in Dimension und Qualität gemäß Tragwerksplanung (Statik).

Die lichte Raumhöhe in den Wohnungen beträgt ca. 2,65 m bis 2,70 m, die Deckenunterseite wird mit verspachtelten Stößen oder verputzt hergestellt, in Teilbereichen mit abgehängten Gipskartonunterdecken (lichte Raumhöhe mindestens ca. 2,45 m)

Flachdächer aus Stahlbeton in Dimension und Qualität gemäß Tragwerksplanung (Statik) aus WU-Beton oder* mit einer Flachdachabdichtung nach Wahl des Bauträgers, eine Wärmedämmung gemäß Wärmeschutz-/EnEV-Nachweis und eine extensive Dachbegrünung. Außenliegende Entwässerung.

2.1.9 Treppenanlagen, Treppenhäuser

Treppenläufe aus Ortbeton geschalt oder* aus Stahlbetonfertigteilen gemäß Tragwerksplanung (Statik) gefertigt und schallentkoppelt aufgelagert. Die Hauptpodeste erhalten aus Schallschutzgründen schwimmenden Estrich mit Belag. Alle Betonsichtflächen (Untersichten und Seitenflächen) in glattem Sichtbeton oder* glatt gespachtelt.

2.1.10 Balkone

Balkonplatten aus Stahlbetonfertigteilen oder* aus Ortbeton mit Stahlbetonhalbfertigteilen, alle Betonsichtflächen in glattem Sichtbeton oder* glatt gespachtelt ausgeführt. Die Entwässerung erfolgt über Einläufe und Fallrohre. Brüstungen in Teilhöhen aus Stahlbeton massiv, Oberflächen gemäß Architektenplanung, mit zusätzlichen verzinkten lackierten oder* pulverbeschichteten Flachstahlgeländern gemäß Architektenplanung hergestellt. Als Balkonbelag kommen oberflächenvergütete Betonplatten, Größe ca. 60x60 cm, auf Stelzlagern verlegt zur Ausführung.

Direkt aneinandergrenzende Terrassen, Balkone und Dachterrassen werden durch Sichtschutzwände, bestehend aus einer verzinkten lackierten oder* pulverbeschichteten Stahlkonstruktionen mit HPL-Platten, Oberfläche uni hell, voneinander getrennt, im 4.OG anstatt der HPL-Platten mit einer blickdichten, aber lichtdurchlässigen Sicherheitsverglasung.

2.2 Ausbau, Ausstattung

2.2.1 Hauseingangstüren, Klingel- und Briefkastenanlagen

Hauseingangstürenelemente aus Aluminium mit Isolier-Verglasung, 3-fach Verriegelung, Sicherheitsdrückergarnitur aus Edelstahl mit Profilylinder für Schließanlage und mit Kernziehschutz.

Klingelanlagen mit Videosprechanlage mit Kamera im Eingangsbereich, mit Gegensprechstellen mit Monitor in den Wohnungen (Farbmonitor in Gegensprechstelle in der Wohnung als Sonderwunsch gegen Aufpreis wählbar).

Briefkastenanlagen für Umschlaggröße C4, Oberflächenbeschichtung in RAL-Farbton gemäß Gestaltungskonzept.

2.2.2 Treppenhäuser und Aufzüge

Treppenkonstruktion wie unter 2.1.9 beschrieben, Bodenbelag aus Feinsteinzeug mit Sockeln (Format und Verlegung nach Wahl des Bauträgers), Stahlstabgeländer, lackiert oder* pulverbeschichtet, gemäß Detail des Architekten mit Edelstahl- oder* Echtholzhandläufen; Wände und Decken geputzt oder* gespachtelt und mit Dispersionsanstrich versehen.

Die Beleuchtung erfolgt mit Wand- oder* Deckenleuchten nach Wahl des Bauträgers, Steuerung über Präsenzmelder, je Wohnung ein Klingeltaster mit Namensschild.

Personenaufzüge barrierefrei nach Landesbauordnung, Aufzugstüren und -rahmen in Edelstahl, Türbreite ca. 90 cm, Aufzugskabine mit Deckenbeleuchtung, Wandspiegel und Edelstahl-Handlauf einseitig, alle Geschosse anfahrbar.

2.2.3 Fenster, Balkon- und Terrassentüren

Wärmeschutzisolierverglaste Kunststoff-Fenster mit 3-fach-Verglasung, Fabrikat Kömmerling, Schüco oder* gleichwertiger Markenhersteller, U-Wert gem. Wärmeschutz-/EnEV-Nachweis, Sonnenschutzverglasung dort wo gemäß Nachweis des sommerlichen Wärmeschutzes erforderlich. Außenfarbe und Aufteilung gemäß Planung des Architekten, teilweise als feststehende Elemente. Innenfarbe weiß. Fenstergriffe weiß. Alle Außenfensterbänke werden als Aluminium-Fensterbänke, beschichtet in Fensterfarbe oder* eloxiert ausgeführt in Abstimmung mit dem Gestaltungsbeirat der Stadt Hamburg.

Balkon- und Terrassentüren schwellenarm, in barrierefreien Wohnungen schwellenfrei (≤ 2 cm). Hinweis: Dementsprechend wird die gemäß der Abdichtungsnorm technisch geforderte äußere Abdichtungsaufkantungshöhe unterschritten.

Fenster und Fensterelemente im Erdgeschoss mit Einbruchschutz der Beschlagsysteme gemäß Widerstandsklasse RC2N nach DIN EN 1627. Alle Erdgeschossfenster sowie alle Fenster in den Häusern B-E, mit Ausnahme der Räume mit der Bezeichnung Wohnen/Essen/Kochen in den Geschossen 1.OG-3.OG, erhalten Rollläden mit elektrischem Antrieb und gemäß Brandschutzkonzept zum Teil mit zusätzlichem Kurbelbetrieb zur Sicherung des zweiten Rettungsweges.

2.2.4 Wohnungseingangstüren

Glatte Türen in Stahlfassungszargen, überfälzt mit doppelter Falzdichtung, Türblätter weiß beschichtet, Höhe 2,135 (Rohbaurichtmaß), dicht- und selbstschließend mit erhöhtem Schallschutz gemäß Beiblatt 2 DIN 4109, mit Spion und Gleitschienenobertürschließer, Sicherheitsschloss mit Dreifachverriegelung, Sicherheitsdrückergarnitur in Edelstahl mit Kernziehschutz, mit Profilylinder für Schließanlage, Einbruchschutz damit analog Widerstandsklasse RC 2.

2.2.5 Wohnungsinnentüren

Glatte Türen, überfälzt mit Falzdichtung, weiß beschichtet, einschließlich passender Holzwerkstoffumfassungszarge, Höhe 2,135 (Rohbaurichtmaß). Die Wohnzimmer Türen, sofern gemäß Grundrissplanung vorgesehen, erhalten einen Klarglasausschnitt. Türdrückergarnituren in Edelstahl mit Rundrosetten Fabrikat Hoppe Modell Amsterdam oder* gleichwertig.

2.2.6 Decken- und Wandoberflächen in Wohnungen

Deckenuntersichten in glattem Beton oder gespachtelt, mit Dispersionsanstrich in weiß.

Wände geputzt oder* gespachtelt, tapeziert mit Malervlies und mit weißem Dispersionsanstrich gestrichen.

Die Wände der Sanitärräume erhalten glasierte Steingutfliesten im Format ca. 30 x 60 cm im Spritzwasserbereich hinter Sanitäröbekten, Höhe ca. 1,25 m und in Duschen ca. 2,15 m hoch verlegt im Kreuzfugenverband quer/liegend nach Ermessen des Fachunternehmers, Verfugung 2-3 mm hellgrau o.ä.

Zum Materialrichtpreis von bis zu 30,00 € inkl. MwSt./qm wird eine Musterkollektion zur Auswahl angeboten (Auswahl zeitlich begrenzt durch den Baufortschritt).

2.2.7 Fußbodenaufbau und Bodenbeläge in Wohnungen

Schwimmender Estrich mit Fußbodenheizung auf Wärme- und Trittschalldämmung.

In allen Wohn- und Schlafräumen, Küchen und Fluren: Mehrschicht-Parkett Bauwerk - Monopark 15, im Klebebett verlegt, Fußleisten Hamburger Profil weiß, ca. 80 mm hoch, verdeckt befestigt.

Zum Materialrichtpreis von bis zu 30,00 € inkl. MwSt./qm wird eine Musterkollektion zur Auswahl angeboten (Auswahl zeitlich begrenzt durch den Baufortschritt).

In Sanitär- und Abstellräumen: Bodenfliesen aus Feinsteinzeug Format ca. 30 x 60 cm, im Bereich der Dusche Mosaik ca. 2,5 x 2,5 cm, im Gefälle zum Ablauf verlegt, Sockel umlaufend, Material wie Bodenfliese, Höhe ca. 6 cm. Die Bodenfliesen werden orthogonal zur Wand im Kreuzfugenverband nach Ermessen des Fachunternehmers verlegt, Verfugung 3 mm zementgrau o.ä.. Zur Erfüllung des nach DIN EN 1253 und DIN EN 12056 geforderten Schutzes des Fußbodenbelags im Flur liegt der Badzimmerfußboden um ca. 10 mm unter dem Fußbodenniveau im Flur.

Zum Materialrichtpreis von bis zu 30,00 € inkl. MwSt./qm wird eine Musterkollektion zur Auswahl angeboten (Auswahl zeitlich begrenzt durch den Baufortschritt).

2.2.8 Innenfensterbänke

Die Innenfensterbänke auf massiven Brüstungen aus Natur- oder* Werkstein, Oberfläche poliert. (Ausnahme: Bei davorstehenden Vorwandinstallationen in Bädern/WCs werden die Fensterbänke gefliest).

2.2.9 Sanitärausstattung

2.2.9.1 Bäder / Duscbäder und WCs

Hinsichtlich der Sanitärobjekt-Bemusterung stehen den Erwerbenden, zeitlich begrenzt entsprechend dem Baufortschritt, drei Ausstattungslinien zur freien Auswahl zur Verfügung: „Elegance“, „Esprit“ und „Avantgarde“. Eine Mischung zwischen den Ausstattungslinien ist nicht möglich. Die alternative Ausstattung mit einem unterfahrbaren Waschtisch Villeroy & Boch O.novo weiß mit Anti Bac ca. 55 x 55 cm ist jedoch als Sonderwunsch ohne Aufpreis möglich, solange es der Baufortschritt erlaubt.

Variante I: Elegance

Waschtischanlage(n):

Ideal Standard Connect Air aus weißem Sanitärporzellan, mit Ideal Plus – Beschichtung, mit mittigem Hahnloch, mit Überlauf, mit Zugstangen-Ablaufgarnitur, mit Waschtischtassensifon (verchromt), mit Eckregulierungsventilen (verchromt) für Warmwasser und Kaltwasser

im Bad Waschtisch Größe ca. 65 x 46 cm, mit Waschtisch-Armatur als Einhebelmischbatterie Ideal Standard Connect Air GRANDE chrom,

im Gäste-WC Größe ca. 40 x 35 cm, mit Waschtisch-Armatur als Einhebelmischbatterie, Ideal Standard Connect Air chrom - sofern im Grundriss ein Gäste-WC geplant ist -

WC-Anlage:

Ideal Standard Connect Air aus weißem Sanitärporzellan, mit Ideal Plus – Beschichtung, spülrandlos, wandhängend, mit weißem Deckel mit Edelstahlscharnieren und Soft-Close-Funktion, Einbauspülkasten Fabrikat TECE o.glw. in Vorwandinstallation mit Drückerplatte in Kunststoff weiß, Modell TECE ambia

Duschanlage:

Duschen werden bodeneben mit ca. 1,5 % Gefälle zum dezentral platzierten Punktablauf gefliest

Ideal Standard Idealrain Duschesystem mit CeraTherm 100 Brausethermostat AP

Kopfbrause Durchmesser 20 cm aus Metall, mit Kugelgelenk schwenkbar

Handbrause mit drei Strahlarten (Regen, Platzregen, Massage) Durchmesser 10 cm

Brauseschlauch Idealflex 160 cm, knickfest, flexibel, reinigungsfreundlich, mit Verdrehschutz

Brausen mit Antikalk-Funktion

Brausethermostat mit ECO-Spartaste

und Sicherung mit Verbrühschutz und einstellbarem Temperaturbegrenzer

Badewannenanlage:

- sofern im Grundriss eine Badewanne geplant ist oder anstatt der Duschanlage als Sonderwunsch gewünscht wird –

Kaldewei Saniform Plus aus weiß emailliertem Stahl, ca. 1700 x 750 mm, mit Seitenablauf, mit Viega Multiplex-Verschluss-Set Visign M5 chrom, mit Ideal Standard Connect Air - Aufputz–Einhebelmischer-Badewannenarmatur, verchromt, mit Umschaltung Wanne/Brause, mit Handbrause mit drei Strahlarten (Regen, Platzregen, Massage) Durchmesser 10 cm, Wandhalter, Brauseschlauch Idealflex 125 cm, knickfest, flexibel, reinigungsfreundlich, mit Verdrehschutz

Variante II: Esprit

Waschtischanlage(n):

Villeroy & Boch Avento aus weißem Sanitärporzellan, mit Ceramic Plus – Beschichtung mit mittigem Hahnloch, mit Waschtisch-Armatur als Einhebelmischbatterie hansgrohe Focus Low Flow chrom, mit Überlauf, mit Zugstangen-Ablaufgarnitur, mit Waschtischtassensifon (verchromt), mit Eckregulierungsventilen (verchromt) für Warmwasser und Kaltwasser

im Bad Waschtisch Größe ca. 65 x 47 cm,

im Gäste-WC Größe ca. 45 x 37 cm - sofern im Grundriss ein Gäste-WC geplant ist –

WC-Anlage:

Villeroy & Boch Avento aus weißem Sanitärporzellan, mit Ceramic Plus – Beschichtung, spülrandlos, wandhängend, mit Direct Flush–Spülsystem mit weißem Deckel mit Edelstahlscharnieren und Soft-Close-Funktion, Einbauspülkasten Fabrikat TECE o.glw. in Vorwandinstallation mit Drückerplatte in Kunststoff weiß, Modell TECE now

Duschanlage:

Duschen werden bodeneben mit ca. 1,5 % Gefälle zum dezentral platzierten Punktablauf gefliest
Ideal Standard Idealrain Duschesystem mit CeraTherm 100 Brausethermostat AP
Kopfbrause Durchmesser 20 cm aus Metall, mit Kugelgelenk schwenkbar
Handbrause mit drei Strahlarten (Regen, Platzregen, Massage) Durchmesser 10 cm
Brauseschlauch Idealflex 160 cm, knickfest, flexibel, reinigungsfreundlich, mit Verdrehenschutz
Brausen mit Antikalk-Funktion
Brausethermostat mit ECO-Spartaste
und Sicherung mit Verbrühschutz und einstellbarem Temperaturbegrenzer

Badewannenanlage:

- sofern im Grundriss eine Badewanne geplant ist oder anstatt der Duschanlage als Sonderwunsch gewünscht wird –

Kaldewei Saniform Plus aus weiß emailliertem Stahl, ca. 1700 x 750 mm, mit Seitenablauf, mit Viega Multiplex-Verschluß-Set Visign M5 chrom, mit hansgrohe Focus chrom - Aufputz–Einhebelmischer-Badewannenarmatur, verchromt, mit Umschaltung Wanne/Brause, mit Handbrause mit drei Strahlarten (Regen, Platzregen, Massage) Durchmesser 10 cm, Wandhalter, Brauseschlauch Idealflex 125 cm, knickfest, flexibel, reinigungsfreundlich, mit Verdrehenschutz

Variante III: Avantgarde

Waschtischanlage(n):

mit mittigem Hahnloch, mit Überlauf, mit Zugstangen-Ablaufgarnitur, mit Waschtischtassensifon (verchromt), mit Eckregulierungsventilen (verchromt) für Warmwasser und Kaltwasser

im Bad Ideal Standard Connect Air Arc aus weißem Sanitärporzellan, mit Ideal Plus – Beschichtung Größe ca. 65 x 47 cm, mit Waschtisch-Armatur als Einhebelmischbatterie Ideal Standard Connect Air GRANDE chrom,

im Gäste-WC Ideal Standard Connect Air Arc aus weißem Sanitärporzellan, mit Ideal Plus – Beschichtung Größe ca. 40 x 35 cm, mit Waschtisch-Armatur als Einhebelmischbatterie, Ideal Standard Connect Air chrom
- sofern im Grundriss ein Gäste-WC geplant ist -

WC-Anlage:

Ideal Standard Wandtiefspülklosett Connect aus weißem Sanitärporzellan, mit Ideal Plus – Beschichtung, spülrandlos, wandhängend, mit Aqua Bade – Spülsystem, mit weißem Deckel mit Edelstahlscharnieren und Soft-Close-Funktion, Einbauspülkasten Fabrikat TECE o.glw. in Vorwandinstallation mit Drückerplatte in Kunststoff chrom, Modell TECE loop

Duschanlage:

Duschen werden bodeneben mit ca. 1,5 % Gefälle zum dezentral platzierten Punktablauf gefliest
Ideal Standard Idealrain Duschesystem mit CeraTherm 100 Brausethermostat AP
Kopfbrause Durchmesser 20 cm aus Metall, mit Kugelgelenk schwenkbar
Handbrause mit drei Strahlarten (Regen, Platzregen, Massage) Durchmesser 10 cm
Brauseschlauch Idealflex 160 cm, knickfest, flexibel, reinigungsfreundlich, mit Verdrehenschutz
Brausen mit Antikalk-Funktion
Brausethermostat mit ECO-Spartaste
und Sicherung mit Verbrühschutz und einstellbarem Temperaturbegrenzer

Badewannenanlage:

- sofern im Grundriss eine Badewanne geplant ist oder anstatt der Duschanlage als Sonderwunsch gewünscht wird –

Kaldewei Saniform Plus aus weiß emailliertem Stahl, ca. 1700 x 750 mm, mit Seitenablauf, mit Viega Multiplex-Verschluß-Set Visign M5 chrom, mit Ideal Standard Connect Air - Aufputz-Einhebelmischer-Badewannenarmatur, verchromt, mit Umschaltung Wanne/Brause, mit Handbrause mit drei Strahlarten (Regen, Platzregen, Massage) Durchmesser 10 cm, Wandhalter, Brauseschlauch Idealflex 125 cm, knickfest, flexibel, reinigungsfreundlich, mit Verdrehenschutz

Hinweise:

Bad-Accessoires, Badmöbel/-einrichtungen und Duschtrennungen sind nicht Bestandteil der Ausstattung.

Als Wäschetrockner können nur Kondensationstrockner verwendet werden, keine Ablufttrockner.

Der Bauträger behält sich in Einzelfällen vor (z.B. bei Lieferengpässen), technisch gleichwertige alternative Produkte zu verwenden.

2.2.9.2 Handtuchwärmekörper

Alle Badezimmer erhalten Handtuchwärmekörper Caldo – Alexandro 1375 x 480 mm, weiß, angeschlossen an der Fußbodenheizung mit entsprechend niedriger Vorlauftemperatur. Im Bereich des Handtuchwärmekörpers wird eine Schuko-Steckdose installiert. Hieran kann eine zusätzlich als Sonderwunsch gegen Aufpreis verfügbare Elektroheizpatrone angeschlossen werden, sodass der Handtuchwärmekörper auch außerhalb der Heizperiode angewärmt werden kann.

2.2.9.3 Waschmaschinenanschlüsse

Jede Wohnung erhält innerhalb der Wohnung einen Anschluss für Kaltwasser und Abwasser für eine Waschmaschine, Dallmer 406, Standort abhängig vom zur Verfügung stehenden Platzangebot in der Küche oder im Bad oder im Abstellraum nach Wahl des Bauträgers.

2.2.9.4 Küchen

Hergestellt wird je Wohnung ein Kaltwasser-, Warmwasser- und Abwasseranschluss zum Anschluss einer Küchenspüle und eines Geschirrspülers, Standort i.d.R. aus der Trockenbauwand oder vor massiver Wand auf Putz aus dem Fußboden im Küchenbereich nach Wahl des Bauträgers.

Hinweise:

Küchenspülen und Einbauküchen gehören nicht zum Leistungsumfang. Der Einbau von Wasserspararmaturen führt zu verlängerten Warmwasserausstoßvorlaufzeiten. Die in den Zeichnungen dargestellten Möblierungen stellen nur eine Gestaltungsmöglichkeit dar. In Abhängigkeit vom Baufortschritt können die Installationen für Wasser, Abwasser und Elektrizität als Sonderwünsche nach den Vorstellungen der Erwerber eingebaut werden, sofern dies bzgl. der Leitungsführungen technisch umsetzbar ist. Die Elektroausstattung richtet sich nach den unter Punkt 2.3 aufgeführten Angaben.

Aus Wärmeenergieeffizienzgründen und aufgrund der installierten Wohnungslüftung sind Dunstabzugseinrichtungen ausschließlich im Umluftbetrieb zulässig.

2.2.9.5 Terrassen und Dachterrassen

Die Terrassen im Erdgeschoss und die Dachterrassen in den obersten Geschossen erhalten je eine Kaltwasserzapfstelle mit frostsicherem Spindelventil.

2.3 Haustechnik

2.3.1 Abwasseranlage

Zur Schmutzwasserentwässerung wird ein Schwerkraft-Entwässerungssystem eingesetzt. Die Be- und Entlüftung der Gesamtanlage erfolgt über Dach, nach technischer Erfordernis kommen in Wohnungen revidierbare Rohrlüfter zum Einsatz. Die Sanitärobjekte werden bis zum Fallstrang über HT-Kunststoffrohre entwässert. Die Führung von Einzel- und Sammelschlussleitungen erfolgt im Fußbodenaufbau bzw. in Vorwänden bis zum Fallstrang.

Fallstränge aus schallgedämmtem Kunststoffrohr werden in Trockenbauschächten geführt. Notwendige Versprünge zwischen den Etagen mit Wohnungsnutzung werden unterhalb der Decke ausgeführt und durch abgehängte Decken oder* in horizontalen Schächten im Trockenbau verkleidet, in den oberen Etagen erfolgen Leitungsverzüge auch mit dort erhöhtem Fußbodenaufbau. Innerhalb des Untergeschosses erfolgt die Führung der Leitungen im sichtbaren Bereich unterhalb der Decke bzw. an der Wand. Reinigungsöffnungen können sich nach technischer Erfordernis im Bereich von Kellerabstellräumen befinden.

Entwässerungsobjekte unterhalb der Rückstauenebene, sofern vorhanden, werden über eine Hebeanlage entwässert.

Die Ausführung der Anlage erfolgt auf Grundlage des allgemein anerkannten Regelwerks der Technik sowie projektspezifischen Anforderungen hinsichtlich Brand-, Schall- und Wärmeschutz.

2.3.2 Trinkwasseranlage

Zum Einsatz kommt neben der Kaltwasserversorgung ein zentrales Trinkwassererwärmungssystem als Speichersystem mit Warmwasserzirkulationsleitung. Die Energie zur Trinkwassererwärmung stammt aus dem Fernwärmenetz. Die Leitungen bestehen aus Edelstahl- oder* Kunststoffaluminiumverbundrohr, dimensioniert, verbaut und wärmegeklämt nach den einschlägigen technischen Vorschriften.

Im Hausanschlussraum wird ein automatischer Rückspülfilter eingesetzt. Der Rückspülfilter verhindert das Einfließen von Fest- und Schwebstoffen des öffentlichen Trinkwassers in die Hausanlage. Über eine automatische Rückspülfunktion als Querspülung reinigt sich der Filter intervallgesteuert und selbstständig.

Jede Wohnung wird mit Zuleitungen für Warm- und Kaltwasser erschlossen. Je Wohnung werden nach Erfordernis Zählerplätze für Warm- und Kaltwasserzähler eingebaut. Die Positionen werden nach technischen Erfordernissen vom Fachplaner festgelegt.

Die Verbrauchsmessung erfolgt wohnungsweise. Die Beschaffung und Installation der Messinstrumente wird vom Verwalter veranlasst und erfolgt durch ein externes Dienstleistungsunternehmen. Dies gehört nicht zum Leistungsumfang des Bauträgers.

Die Wohnungen werden über vertikale Steigstränge mit Trockenbauverkleidung erschlossen. Nach Erfordernis können Steigstränge im Fußbodenaufbau bzw. in abgehängten Decken oder Leitungsverkleidungen verzogen werden. Die Rohrführung für die Wohnungsversorgung erfolgt im Fußbodenaufbau bzw. in Installationsvorwänden.

Innerhalb des Untergeschosses erfolgt die Führung der Leitungen im sichtbaren Bereich unterhalb der Decke bzw. an der Wand. Reinigungsöffnungen und Absperrrichtungen u.dgl. können sich nach technischer Erfordernis im Bereich von Kellerabstellräumen befinden.

Hinweise:

Die Bewohner haben dafür Sorge zu tragen, dass die Trinkwasseranlage in permanenter Benutzung steht, sodass hygienisch bedenkliche Stagnationen vermieden werden. Stillstandzeiten von mehr als 72h sind zu vermeiden. Stillstandzeiten von über vier Wochen sind gänzlich auszuschließen.

Die Ausführung der Anlage erfolgt auf Grundlage der allgemein anerkannten Regeln der Technik sowie projektspezifischen Anforderungen hinsichtlich Hygiene-, Brand-, Schall- und Wärmeschutz.

2.3.3 Heizungsanlage

Zur Übertragung der Wärme aus dem Fernwärmenetz kommt eine Fußbodenheizung mit geringen Vorlauftemperaturen (max. 40°C) zum Einsatz. Die Lufttemperatur in den Räumen kann über Raumthermostatregler eingestellt werden.

Hinweis: Eine Fußbodenheizung reagiert nur mit mehrstündiger Zeitverzögerung auf veränderte Einstellungen und Bedingungen, da der Wärmetransport durch den Estrich und den Oberbelag langsam erfolgt, gleichzeitig besteht damit aber auch ein Speichervermögen.

Alle Räume mit einer Grundfläche kleiner als 6m² erhalten nach §14 Abs.2 EnEV 2014/2016 keine Einzelraumregelung. Räume, welche auch ohne eigene Beheizung die geforderte Innentemperatur erreichen, erhalten keine eigene Wärmeübertragungsfläche. Eine Regelbarkeit der Raumtemperatur ist in diesen Fällen nicht gegeben.

Je Wohnung wird ein Heizkreisverteiler mit integrierter Vorrichtung zum Einbau eines Wärmemengenzählers platziert. Die Beschaffung und Installation der Messinstrumente wird vom Verwalter veranlasst und erfolgt durch ein externes Dienstleistungsunternehmen. Dies gehört nicht zum Leistungsumfang des Bauträgers.

In Bädern wird zusätzlich heizungsunterstützend ein Badheizkörper als Handtuchwärmekörper eingesetzt (vgl. 2.2.9.2).

Die Dimensionierung der Fußbodenheizung in den Wohnungen wird zur Erreichung folgender Temperaturen ausgelegt:

Wohn- und Schlafräume:	22°C
Bäder:	24°C
WC:	20°C
Flure:	20°C

Die öffentlichen Flure und Treppenhäuser (ab Erdgeschoss) erreichen Raumtemperaturen von mindestens 15°C, sofern die Hauseingangstüre seitens der Bewohner geschlossen gehalten wird. Hier werden nach technischer Erfordernis vereinzelt Flachheizkörper eingebaut. Kellerräume und Tiefgarage sind unbeheizt.

Die Ausführung der Anlage erfolgt auf Grundlage der allgemein anerkannten Regeln der Technik sowie projektspezifischen Anforderungen hinsichtlich Brand-, Schall- und Wärmeschutz.

2.3.4 Lüftung

Um die Wohnungen mit Frischluft zu versorgen, wird ein Be- und Entlüftungssystem gemäß DIN 1946-6 zur Nennlüftung eingebaut, bestehend aus Außenluftdurchlässen in Form von Fensterlüftern in unterschiedlicher Bauart, je nach Erfordernis, Überströmöffnungen in Form von Türunterschnitten oder* Lüftungsöffnungen in den Türelementen und mit automatisch feuchtegeführten Abluftventilatoren in Bädern und WCs, ggf. auch in Abstellräumen, sofern dort der Waschmaschinen-/Trockneranschluss geplant ist. Die der Nutzung entsprechende bedarfsorientierte weitergehende, d.h. darüber hinaus erforderliche Be- und Entlüftung mittels ausreichender aktiver Fensterlüftung, im Zusammenwirken mit der ausreichenden Beheizung, obliegt den Wohnungseigentümern bzw. Bewohnern.

Die regelmäßige Reinigung sowie die Wartung der Fensterlüfter und der Abluftventilatoren obliegt den Wohnungseigentümern bzw. Bewohnern.

Wäschetrockner dürfen nur als Kondensationstrockner und Küchendunstabzüge dürfen nur im Umluftbetrieb betrieben werden. Bei Nichtbeachtung dessen würde die Funktionsweise der vorbeschriebenen Wohnungslüftung außer Kraft gesetzt, da zu viel Außenluft angesaugt würde, wodurch sich der Wärmebedarf erhöhen würde, die Anforderungen der Energieeinsparverordnung nicht mehr erfüllt würden und es zu verstärkten Zugscheinungen und Strömungsgeräuschen bei den Fensterlüftern, den Überströmöffnungen und den Abluftventilatoren kommen würde, bis hin zu einer Umkehrung des Luftstroms bei den Abluftventilatoren und Überströmöffnungen.

Die Kellerbereiche erhalten teilweise Kellerfenster mit vorgelagerten Kellerlichtschächten sowie teilweise Lüftungsöffnungen in abgrenzenden Wänden und teilweise Lüftungskanäle und können damit be- und entlüftet werden. Die Zuluffführung erfolgt jeweils über die Kellerfenster, die bedarfsweise von den Bewohnern offen zu halten sind. Unter Berücksichtigung der Abhängigkeit vom Nutzerverhalten und im Zusammenwirken mit der bauartbedingten Feuchte in den Massivbauteilen ist generell von der Lagerung feuchtigkeitsempfindlicher Güter, z.B. Papier, Leder etc. abzuraten. Der Bauträger übernimmt keine Gewährleistung für dementsprechende Feuchteschäden. Mit gelagerten Materialien, Regalen etc. ist vor Massivbauteilen (Fußboden, Wände und Decken) ein ringsum offener Abstand von mind. 5 cm zu wahren. Die Lüftungsöffnungen in den Kellertrennwänden sind seitens der Nutzer frei zu halten.

2.3.5 Elektroversorgung und Ausstattung

Die Elektroinstallation umfasst die komplette Installation ab den Hausanschlüssen innerhalb der Gebäude einschl. der Außenanlagenbeleuchtung im Innenhof und der Hauseingänge.

Die Zäblerschränke befinden sich im Untergeschoss. In den Zäblerschränken sind die Zähler und die Sicherungen für die einzelnen Wohnungen sowie die Sicherung für den Kellerabstellraum je Wohnung eingebaut. Die jeweilige Zuleitung vom Zäblerschrank zur Wohnungsunterverteilung versorgt die Wohnung mit Strom. Der Unterverteiler befindet sich im Flur oder Abstellraum. Dort befindet sich auch ein Medienverteiler mit zwei integrierten Schuko-Steckdosen, ansonsten als Leergehäuse installiert. Bauteile wie Patchfeld, Switch, Modem, Router, Telefonanlage etc. gehören nicht zum Leistungsumfang des Bauträgers. Im Medienverteiler enden die Steigleitungen aus den Hausanschlussräumen für die durch den Erwerber zu beantragenden und zu betreibenden Anschlüsse für Telefon, Internet und Breitbandkabel sowie die innerhalb der

Wohnung von dort aus sternförmig verlegten cat-7 – und Koaxial – Leitungen zu den vorgerüsteten Medienanschlussdosen in den Wohnräumen. Auswahl und Beauftragung zur Freischaltung und den Betrieb der jeweiligen TV- und Kommunikationsmedien erfolgt durch den Erwerber bzw. Mieter.

Blitzschutzanlage, sofern baurechtlich gefordert. Erdungsanlage gemäß den einschlägigen technischen Vorschriften.

Vom Elektronterverteiler und vom Medienverteiler erfolgt die Leitungsverlegung in die einzelnen Räume unter dem Estrich in einer dafür vorgesehenen Montageebene (Unterdämmung), unter Putz in Mauerwerkswänden sowie in Trockenbauwänden als Hohlwandinstallation, zu Deckenbeleuchtungsanschlüssen in den Stahlbetondecken.

Die Beleuchtung in den Treppenhäusern und sonstigen Allgemeinbereichen wird gesteuert über Bewegungsmelder. Ansonsten kommen Aus-, Wechsel- und Serienschalter zum Einsatz. In Fluren in Wohnungen mit drei oder mehr Schaltstellen wird eine Tasterschaltung eingesetzt.

In den Wohnungen wird das Standard Schalterprogramm Gira 55 reinweiß glänzend eingebaut.

Die Raumthermostate (Regelung Fußbodenheizung) der einzelnen Räume werden im Schalterprogramm ausgeführt.

Nebenzimmer, Kellerräume, Heizungsanlagen sowie die Treppenhäuser werden über einen gesonderten Bereichsverteiler mit Strom versorgt (Allgemeinstrom). Hierfür wird im Zählerschrank ein gesonderter Elektro-zählerplatz aufgebaut.

Die Lieferung von Rauchwarnmeldern gemäß den Vorschriften der Hamburger Bauordnung obliegt, ebenso wie die Installation der Messinstrumente für Wasser und Wärmeverbrauch, einem externen Dienstleistungsunternehmen auf Kosten der Wohnungseigentümergeinschaft (WEG). Die Montage der Rauchwarnmelder erfolgt entweder durch dieses Dienstleistungsunternehmen oder durch den Bauträger nach Bereitstellung dieser. Der Bauträger trägt die einmalig die Kosten der Montage. (Die rechtzeitige Gerätebeschaffung und –bereitstellung sowie die Wartung und erf. Neubeschaffungen erfolgen über die Hausverwaltung auf Kosten der WEG und gehört nicht zum Leistungsumfang des Bauträgers).

Die Räume innerhalb der Wohnungen werden wie folgt ausgestattet:

- a) Wohnen
 - eine Serienschaltung (ein Lichtschalter mit zwei Wippen) mit zwei getrennt geschalteten Deckenbeleuchtungs-Leitungsauslässen (bei Wohnzimmer mit Durchgang zu anderen Räumen als Wechselschaltung)
 - zwei Multimediadosen für Fernsehen+Radio, Internet (LAN), Telefon
 - zwei Schuko-Dreifachsteckdosen
 - vier Schuko-Steckdosen, einzeln oder* als Doppelsteckdosen
 - eine Schuko-Einfachsteckdose in Kombination mit dem Lichtschalter
- b) Essen –sofern im Grundriss gesondert ausgewiesen-
 - eine Ausschaltung (ein Lichtschalter) mit einem Deckenbeleuchtungs-Leitungsauslass
 - eine Schuko-Doppelsteckdose
- c) Zimmer / Kind / Gast / Arbeiten / Schlafzimmer
 - eine Ausschaltung mit einem Deckenbeleuchtungs-Leitungsauslass
 - zwei Multimediadosen für Fernsehen+Radio, Internet (LAN), Telefon
 - vier Schuko-Doppelsteckdosen
 - eine Schuko-Einfachsteckdose in Kombination mit dem Lichtschalter
- d) Kochen / Küche
 - eine Ausschaltung mit einem Deckenbeleuchtungs-Leitungsauslass
 - eine Schuko-Einfachsteckdose mit Ausschaltung für Arbeitsplattenbeleuchtung
 - vier Schuko-Einfachsteckdosen für Dunstabzugshaube, Kühlschrank etc.
 - zwei Schuko-Dreifachsteckdosen als Arbeitsbereichssteckdosen
 - eine Geräte-Anschlussdose für einen Elektroherd
 - eine Schuko-Einzelsteckdose mit separater Zuleitung (1x16A) für den Geschirrspüler
- e) Bad / Duschbad
 - eine Ausschaltung mit einem Deckenbeleuchtungs-Leitungsauslass

- eine Ausschaltung mit einem Wandbeleuchtungs-Leitungsauslass
- zwei Schuko-Einfachsteckdosen mit separater Zuleitung für die Waschmaschine und den Wäschetrockner, ggf. in einem anderen Raum (z.B. im Abstellraum) gemäß Grundrissplanung
- eine Schuko-Doppelsteckdose im Bereich der Waschtischanlage
- eine Schuko-Einfachsteckdose im Bereich des Badheizkörpers für eine optionale Elektroheizpatrone
- f) Gäste-WC -sofern gemäß Grundrissplanung vorhanden-
 - eine Ausschaltung mit einem Wandbeleuchtungs-Leitungsauslass
 - eine Schuko-Einfachsteckdose im Bereich der Handwaschbeckenanlage
- g) Diele / Flur
 - eine Wechsel- oder Tasterschaltung mit 1 - 2 Deckenbeleuchtungsleitungs-Leitungsauslässen je nach Grundriss
 - eine Schuko-Einfachsteckdose in Kombination mit einem Lichtschalter oder -taster
 - eine Gegensprecheinrichtung mit Rufunterscheidung für Etagen- oder Hauseingangsruf, TFT-Bildschirm für Videoübertragung vom Hauseingang, gegen Aufpreis mit Farbbildschirm wählbar, mit Türöffner für die Hauseingangstür
 - Wohnungsunterverteilungen Strom und Medien (ggf.* im Abstellraum)
- h) Abstellraum -wenn gemäß Grundrissplanung als separater Raum vorhanden-
 - eine Ausschaltung mit einem Deckenbeleuchtungs-Leitungsauslass
 - eine Schuko-Einfachsteckdose in Kombination mit dem Lichtschalter
- i) Balkone und Terrassen
 - eine Ausschaltung mit einem Wand- oder* Deckenbeleuchtungs-Leitungsauslass, von innen schaltbar
 - eine Schuko-Einfachsteckdose mit Deckel, von innen schaltbar
- j) Kellerabstellraum (AP-Installation)
 - eine Ausschaltung mit Deckenbrennstelle inklusive Ovalkellerleuchte
 - eine Schuko-Einfachsteckdose

2.4 Ausbau Kellerräume

2.4.1 Fußböden

Die Fußböden in Kellerräume erhalten einen grauen staubbindenden Anstrich, in den Treppenhäusern einen Fliesenbelag auf Estrich über Trittschall- und Wärmedämmung (vgl. 2.1.9).

2.4.2 Wand und Deckenflächen

Gemauerte Wände als Sichtmauerwerk mit deckendem weißen Anstrich, Betondecken und Betonwände deckend weiß gestrichen – teilweise nach technischer Erfordernis mit Wärmedämmplatten bekleidet.

2.4.3 Türen

Die Türen zu allgemeinen Räumen (z.B. Heizungskeller) sowie zu Treppenhäusern und Kellerfluren werden entsprechend den brandschutztechnischen Anforderungen, deshalb zum Teil selbstschließend, als Stahltüren ausgeführt.

2.4.4 Fahrradkeller (Gemeinschaft)

In den Fahrradkellern können Ladestationen für E-Bikes als Gemeinschaftseinrichtung mit Münzgerät durch die Wohnungseigentümergeinschaft angeschafft und angeschlossen werden. Dazu wird je Fahrradraum eine Schuko-Steckdose mit separater Absicherung (230 V, 16 A) eingebaut. Fahrradständer können als Gemeinschaftseinrichtung durch die Wohnungseigentümergeinschaft angeschafft und eingebaut werden. Hinweis: Durch die Montage darf die WU-Beton-Konstruktion nicht beschädigt werden. Die Beleuchtung erfolgt mit Langfeldleuchten über Präsenzmelder.

2.4.5 Wohnungskeller

Die Abtrennung der einzelnen Wohnungskellerräume untereinander und die Ausführung der Wohnungskellertüren erfolgt mit einem Kellertrennwandsystem aus Leichtmetall bzw. teilweise aus Mauerwerk oder Stahlbeton, sofern dies aus konstruktiven Gründen erforderlich ist, die Türen werden auch hier im Trennwandsystem ausgeführt. Die einzelnen Wohnungskeller werden entsprechend ihrer Zugehörigkeit zu den Wohnungen gekennzeichnet. Die Türen erhalten PZ-Schlösser mit Profilzylindern zur Schließanlage.

2.5 Tiefgarage

2.5.1 Ein-/Ausfahrtstor

Als Sammelgaragen-Sektionaltor oder* -Kipptor (z.B. Fabrikat Hörmann o.ä.) mit Ampelanlage und Bedienung über Schlüsselschalter oben und Zugschalter unten sowie mit Funkfernsteuerung mit je 1 Funkfernbedienung je Tiefgaragenstellplatz. Zusätzliche Funkfernbedienungen können auf Wunsch und Kosten von Erwerbern über die Hausverwaltung bestellt werden.

2.5.2 Beleuchtung und Elektroinstallation

Stromsparende LED-Beleuchtung, gesteuert über Präsenzmelder. Elektroinstallationen auf Kabelpritschen und in Schutzrohren.

Bestimmte PKW-Stellplätze innerhalb der Tiefgarage können, je nach Baufortschritt, im Rahmen einer Sonderwunschvereinbarung gegen einen individuell kalkulierten Aufpreis eine Steckdose (400 V), angeschlossen und gesondert abgesichert und gezählt, erhalten.

2.5.3 Wände und Decken

Gemauerte Wände als Sichtmauerwerk mit deckendem weißen Anstrich, Betondecken und Betonwände deckend weiß gestrichen – teilweise nach technischer Erfordernis mit Wärmedämmplatten bekleidet.

2.5.4 Stellplatzmarkierungen

Die PKW-Stellplätze werden durch Markierung getrennt und nummeriert.

Die Mindestabmessungen der Stellplätze nach der Garagenverordnung der Freien Hansestadt Hamburg werden eingehalten.

2.5.5 Garagenrampe

Die Garagenrampe ist in das Gebäude integriert und dadurch überdacht.

Die Rampenwände werden aus Stahlbeton erstellt und teilweise mit Wärmedämmung versehen, Dimensionierung und Qualität gemäß Tragwerksplanung (Statik) und Wärmeschutznachweis. Die Fahrbahn aus Stahlbeton erhält im mittleren Bereich sowie im Torbereich je eine Entwässerungsrinne mit Anschluss an die Regenwasserentwässerung. Vor den seitlichen Wandanschlüssen werden Schrammborde hergestellt.

Die Rampenneigung beträgt gemäß Baugenehmigung bis zu 20% und weicht dementsprechend von der ansonsten vielerorts üblichen Rampenneigung von 15% ab. Der gerade Verlauf erlaubt jedoch eine ordnungsgemäße Nutzung.

Für Fahrräder gibt es eine separate Treppe mit direktem Ein-/Ausgang aus der Tiefgarage ins Freie. Die Treppe erhält eine Rampe- oder* Rampenrinne für das Schieben von Fahrrädern.

2.5.6 Be- und Entlüftung und Entrauchung

Die natürliche Be- und Entlüftung der Tiefgarage erfolgt über entsprechende Wandöffnungen, Lichtschächte sowie Lüftungsbauwerke. Sollten trotz vorschriftsmäßiger Nutzung im Rahmen der einmaligen CO- Langzeitmessung festgestellt werden, dass einzelne Bereiche unzureichend be- und entlüftet werden, besteht evtl. die Notwendigkeit, eine mechanische Be- und Entlüftung nach Angaben der Fachplaner auf Kosten

des Bauträgers nachzurüsten. Die hieraus resultierenden Verbrauchs- und Unterhaltskosten wären von der WEG zu tragen.

2.6 Außenanlagen

2.6.1 Wegeflächen

Wege sowie der Sammelstandort für Müllbehälter werden mit Beton-, Naturstein- oder Rasenfugenpflaster nach Wahl des Bauträgers belegt. Die Vorgartenflächen werden mit einer ca. 40 cm hohen Mauer aus Verblendstein gemäß Planung des Landschaftsarchitekten und in Abstimmung mit dem Gestaltungsbeirat der Stadt Hamburg eingefasst.

2.6.2 Beleuchtung

Beleuchtung der Hauseingänge mit Hausnummernbeleuchtung; im Bereich der Zuwegungen Beleuchtung über Poller- oder Wandleuchten, Schaltung über Dämmerungsschalter oder* mit Zeitschaltuhr oder* über Präsenzmelder.

2.6.3 Müllbehälter

1 Sammelstandort für Müllbehälter, gärtnerisch eingefasst, gemäß Lageplan der Teilungserklärung.

2.6.4 Grünanlage

Der rückwärtige Grundstücksbereich wird gärtnerisch angelegt, gemäß Lageplan der Teilungserklärung.

2.7 Sonderausstattungen und Materialauswahl

Sonderwünsche können zugelassen werden, wenn sie technisch und zeitlich möglich sind, der Baugenehmigung nicht widersprechen, das Gemeinschaftseigentum nicht betreffen, den Bauablauf und den Fertigstellungstermin nicht behindern oder gefährden und vom Verkäufer schriftlich genehmigt worden sind.

Die technische und monetäre Abwicklung der Sonderwünsche erfolgt im Rahmen der Käuferbetreuung durch den Bauträger. Abrechnungsgrundlage sind die mit den beauftragten Firmen vereinbarten Preise.

Alle genannten Preise verstehen sich als Fachhandelspreise in € einschl. Umsatzsteuer.

Sollte zum Zeitpunkt der Kaufvertragsunterzeichnung aufgrund des Baufortschritts vom Bauträger eine Materialauswahl bereits vorgenommen sein, entfällt in diesem Bereich die Auswahlmöglichkeit.

Eigenleistungen sind aus Sicherheits- und Gewährleistungsgründen erst nach erfolgter Abnahme und Übergabe der Wohnung möglich. Tätigkeiten von Dritten sind während der Bauphase bis zur Abnahme und Übergabe des Sondereigentums und des Gemeinschaftseigentums schon aus versicherungsrechtlichen Gründen nicht zulässig.

3. Schlussbemerkungen und allgemeine Hinweise

Durch baurechtliche Auflagen, durch Anpassungen an den technischen Fortschritt bzw. an neue Vorschriften bedingte Ausführungsänderungen bleiben dem Bauträger vorbehalten. Der qualitative Standard bleibt in jedem Falle unberührt.

Bauausführungen im Bereich des Gemeinschaftseigentums werden durch den Bauträger in Abstimmung mit den Architekten, im Außenbereich und bei den Außenbauteilen auch mit dem Gestaltungsbeirat der Stadt Hamburg festgelegt.

Grundsätzlich entsprechen alle enthaltenen Leistungen den allgemein anerkannten Regeln der Technik und den geltenden Bauvorschriften zum Zeitpunkt der Bauantragsstellung.

Haustechnische Installationen wie z.B. erforderliche Rohrschächte für Lüftungs-, Wasser- und Abwasserleitungen usw. sind gemäß vorliegendem Planungsstand in den Planzeichnungen enthalten, können sich aber aufgrund technischer Erfordernisse oder durch sonstige Auflagen in den Abmessungen oder in der Lage

ändern. Auf Grund der haustechnischen Installationen werden zum Teil Deckenbereiche abgehängt, insbesondere in Fluren, WCs, Bädern und Abstellräumen. Die Entlüftungen haustechnischer Anlagen erfolgt zum Teil über Dach. Um in den oberen Geschossen im direkten Umkreis von Dachterrassen keine Entlüftungsöffnungen zu erhalten, werden die Entlüftungsleitungen zum Teil sichtbar auf den Dächern verzogen.

Die für die Wohnungslüftung gemäß Lüftungskonzept eingebauten Zu- und Abluftelemente/-geräte sind von den Nutzern (Bewohnern) gemäß Herstellerangaben regelmäßig zu reinigen, Filter sind dementsprechend zu ersetzen. Küchendunsthauben dürfen ausschließlich im Umluftbetrieb benutzt werden. Bei Nichtbeachtung dessen wird die ordnungsgemäße Funktionsweise der Wohnungslüftung außer Kraft gesetzt. Ferner würde durch den Betrieb einer Ablufthaube kalte Außenluft in großer Menge angesaugt, wodurch sich der Wärmebedarf stark erhöht, die Anforderungen der EnEV nicht mehr erfüllt werden und die Beheizung der Räume beeinträchtigt wird. Wäschetrockner dürfen ausschließlich als Kondensationstrockner genutzt werden. Intensivlüftung ist in Art und Umfang abhängig vom Bewohnerverhalten und von diesen sicherzustellen. Dies hat mittels ausreichender aktiver Fensterlüftung durch die Bewohner zu erfolgen.

Die unter Beachtung der EnEV und der DIN 4108 Wärmeschutz im Hochbau erfolgte Bauweise erfordert auch regelmäßiges Heizen durch die Bewohner, um zu vermeiden, dass die in den technischen Normen vorgesehenen Temperaturen an den Bauteiloberflächen (Fenster, Wände, Decken) nicht unterschritten und Obergrenzen der relativen Raumluftfeuchte nicht überschritten werden, da es ansonsten zur Kondensatbildung und daraus folgenden Feuchteschäden (Stockflecken, Schimmel) kommen kann. DIN 4108 setzt voraus, dass Aufenthaltsräume kontinuierlich mit mindestens 19 Grad Celsius beheizt werden. Ferner ist nutzerseitig für eine ausreichende Lüftung zu sorgen (siehe oben).

Die bauartbedingte Baufeuchte in den Bauteilen benötigt je nach Standort, Orientierung, Witterung und jahreszeitlichem Bezug bis zu zwei Jahre Austrocknungszeit. In dieser Zeit besteht eine Feuchtebelastung aus den Bauteilen, weshalb eine ausreichende Beheizung und Lüftung anfänglich ganz besonders wichtig ist. Generell und auf Dauer ist im Übrigen zu gewährleisten, dass Möbel, z.B. Kleiderschränke und Betten, nicht direkt an Wände gestellt werden, sondern einen ringsum offenen Abstand von 5 – 10 cm wahren, damit die erwärmte Raumluft dort zirkulieren kann.

Die zum Einbau kommenden Materialien sind Naturprodukte oder werden durch Verfahren hergestellt, die Farbton-, Maß- und Strukturabweichungen aufweisen. Es gelten die von den Herstellern bestimmten Abweitungstoleranzen, innerhalb derer Abweichungen keinen Mangel darstellen. Risse in Bauteilen, die aufgrund der physikalischen Eigenschaften der Baustoffe entstehen, z.B. durch Kriechen und Schwinden, und die Funktionserfüllung nicht wesentlich beeinträchtigen, stellen keinen Mangel dar. Die Beurteilung von Fensterverglasung erfolgt auf der Grundlage der „Richtlinie zur Beurteilung der visuellen Qualität von Glas für das Bauwesen“.

Im Bereich von Freianlagenflächen, auch von Sondernutzungsflächen, und von Dachflächen können Rettungswege, Feuerwehrlflächen, Licht- und Lüftungsschächte, Versorgungs- und Entwässerungsleitungen sowie Sicker- und Revisionschächte, Rinnen und Abläufe u.ä. liegen. Für Kontroll-, Reparatur- und Kundendienst- und Reinigungsarbeiten sind diese zugänglich zu halten. Teile der Freianlagenflächen befinden sich auf der Tiefgaragendecke. Um deren Abdichtung nicht zu beschädigen, dürfen in diesem Bereich Ausubarbeiten, Pflanzarbeiten u.ä. nur in eingeschränktem Umfang und unter besonderer Sorgfalt ausgeführt werden. Die Befestigung von Geräten o.ä. auf der Tiefgaragendecke ist hier nicht oder nur unter bestimmten Bedingungen möglich. Beschädigungen der Abdichtung führen zu einem Verlust der Gewährleistung. Dies gilt auch allgemein für Veränderungen am Bauwerk während der Gewährleistungszeit.

Abdichtungen, Entwässerungselemente, elastische Verfügen, Tiefgaragenbeschichtung, Fenster, Rollläden und Türen sowie die haustechnischen Anlagen (z.B. Heizung, Pumpen, Aufzüge, Ventilatoren) sind regelmäßig nach Herstellervorschrift zu warten. Die Durchführung der Wartung auf Grundlage von, von der WEG zu beauftragender Wartungsverträge ist Voraussetzung für die Mängelhaftung / Gewährleistung des Baurägers.

Elastische Fugen und Versiegelungen sind Wartungsfugen und unterliegen nicht der Sachmängelhaftung. Dies gilt ebenso für etwa auftretende Schub-, Setz- und Schwindrisse innerhalb der statisch zulässigen Toleranzen.

Etwaig entstehende ausführungsbedingte Abweichungen von der vertraglich vereinbarten Wohnfläche werden finanziell anteilig ausgeglichen, soweit sich die Gesamtwohnfläche der Wohnung um mehr als 2% verringert und diese Abweichung nicht durch Sonderwünsche des Käufers verursacht ist. Für Abweichungen innerhalb dieses Toleranzbereichs erfolgt kein Ausgleich. Die Wohnflächen wurden nach der Wohnflächenverordnung (WoFIV) berechnet. Dabei wurden Balkon-, Terrassen- und Dachterrassenflächen bis 20 m² zu

50 % angerechnet, darüberhinausgehende Flächen zu 25 %. Änderungen am Tragwerk und in der Haustechnik können zu Änderungen der Wandstärken und Pfeiler-/Stützenabmessungen und zu Änderungen der Installationsschächte und Installationswände führen. Die Berechnung und Darstellung erfolgt deshalb unter Vorbehalt von Änderungen in bzw. aus der Ausführungsplanung.

Aufgestellt am 01.08.2020 / MB