



## **Baubeschreibung für das Wohn- und Geschäftshaus in 21682 Stade, Hohenwedeler Weg 3**

### **Objektbeschreibung**

Auf dem ca. 2.000 m<sup>2</sup> großem Grundstück mit zum Teil alten Baumbestand im rückwärtigen Grundstücksbereich wird ein Wohn- und Geschäftshaus mit ca. 16 Wohnungen und 3 Gewerbeeinheiten errichtet. In dem mehrgeschossigen Gebäude werden die Abstell- und Haustechnikräume sowie die Kfz-Stellplätze im Kellergeschoss untergebracht.

### **Grundlagen der Bauausführung**

Die Herstellung des Gebäudes erfolgt nach den anerkannten Regeln und Vorschriften der Baukunst und dem aktuellen Stand der Technik.

### **Gründung, Rohbau Keller**

Die Gebäudegründung erfolgt nach den statischen Erfordernissen und den festgestellten Baugrundverhältnissen entsprechend den Ausführungszeichnungen des Architekten. Die tragende Konstruktion besteht aus Stahlbetonstützen bzw. Betonwänden und Mauerwerkswänden, Bauwerksabdichtung gemäß DIN 18 195.

### **Rohbau Gebäude**

Die Außenwände des Neubaus werden in Massivbauweise mit mineralischer Kerndämmung und einem Rößen Verblendmauerwerk errichtet. Hinsichtlich der Wärmedämmung und der betriebstechnischen Einrichtungen erfüllt das Gebäude die Vorgaben an ein **KfW Effizienzhaus 70**, (EnEV 2014)

Alle Wohnungstrenn- und alle Treppenhauswände werden gemäß Statik sowie den aktuellen Brand- und Schallschutznachweisen in massiver Bauweise bzw. als Systemwände ausgeführt. Tragende Innenwände bestehend aus Kalk-Sandstein-Mauerwerk oder gleichwertig. Sonstige Innenwände werden als 12,5 cm Gips-Karton-Systemwandkonstruktion hergestellt.

### **Decken**

Sämtliche Geschossdecken werden aus Stahlbeton entsprechend Statik und gemäß Wärmeschutz und Schallschutznachweis hergestellt.

### **Balkone und Dachterrassen**

Die Balkone werden als Betonkonstruktion thermisch getrennt und entsprechend der Statik an den konstruktiven Bauteilen befestigt. Der Bodenbelag besteht aus Bangkirai Terrassendielen

auf Lagerhölzern. Die Balkonbrüstungen bestehen aus verzinktem Stahl mit Farbanstrich nach Vorgabe des Architekten. Die nachträgliche Montage von transparenten Windschutz-Glasflächen (ESG Verglasung) vor den Brüstungsgeländern ist zulässig.

### **Terrassen**

Die Terrassenflächen der Erdgeschosswohnungen werden gepflastert.

### **Treppen**

Treppenläufe und Zwischenpodeste werden aus Stahlbeton gemäß Statik erstellt und mittels Konsolen schalltechnisch von den Geschossdecken und dem Umfassungsmauerwerk der Treppenhäuser abgekoppelt.

### **Aufzüge**

Das Objekt erhält einen behindertengerechten Aufzug mit Haltestellen vom Keller bis in das Staffelgeschoss. Haltestellenanzeige, behindertengerechtes Bedientastenfeld, Notruf und Handlauf gehören zur Ausstattung.

### **Dachkonstruktion**

Die Dachdecken werden als Stahlbetondecken nach den statischen Erfordernissen ausgeführt.

### **Dacheindeckung**

Die flachgeneigten Dachflächen werden mit einem Foliendach entsprechend den Flachdach- und Herstellerrichtlinien abgedichtet. Dachterrassen erhalten Bangkirai Terrassendielen auf Lagerhölzern. Die Flächen zwischen den Dachterrassen werden mit Kiesschüttung bzw. einer extensiven Dachbegrünung ausgeführt. Dachabläufe und Überlaufstutzen entsprechend den Flachdachrichtlinien. Die Regenfallrohre aus Titanzinkblech oder Aluminium werden entsprechend dimensioniert zur Dachentwässerung montiert und an die entsprechenden Grundleitungen des öffentlichen Netzes angeschlossen. Standrohre Höhe 1,00 m mit Revisionsöffnungen.

### **Fenster**

Hochwertige Fenster/Fenstertüren aus Kunststoff im Mehrkammersystem mit verzugsstabilem Rahmenkern, Markenfabrikat, Verglasung nach EnEV. An den zu öffnenden Fenstern und Fenstertüren werden umlaufende Gummidichtungen und Einhand-Drehkippsbeschläge verwendet. Terrassen und Balkontüren werden mit barrierefreien Türschwellen (Schwellenhöhe 2,0 cm) nach DIN 18025 ausgeführt. Farbton anthrazitgrau (Außen), weiß (Innen).

Die Glasfassade der Gewerbeeinheit im Erdgeschoss und die des Treppenhauses werden als Aluminium-Glaselement ausgeführt. Verglasung in VSG. Farbton nach Vorgaben des Architekten. Die Hauseingangsbereiche sind überdacht.

### **Rollläden**

Alle Wohnraumfenster erhalten eingebaute, elektrisch betriebene Rollläden aus Kunststoff im Farbton der Fenster.

### **Markisen**

Für die nachträgliche Montage von Sonnenschutzmarkisen über den Fenstertürelementen zu den Terrassen und Balkonen werden die Elektroanschlüsse bauseits vorgerüstet. Die Nachrüstung von Markisen, Fabrikat Hella, Gestellfarbe anthrazit mit hellgrauem Sonnenschutzbehang, Typ Regenbogen Dessin 1797, ist zulässig.

### **Fensterbänke innen**

Die Fensterbänke werden in Agglomerat Micro Carrara ausgeführt

### **Fensterbänke außen**

Fensterbänke außen werden als Rollschicht bzw. als Aluminiumfensterbänke im Farbton der Fensterelemente montiert.

### **Haustüren**

Die Hauseingangstüren und Eingangstüren zu den Gewerbe- und Büroflächen werden als Aluminium-/Glaselement mit den erforderlichen Brandschutz- und Fluchtwegfunktionen ausgeführt. Verglasung in VSG. Farbton nach Vorgaben des Architekten. Sicherheitsschließzylinder für die Schließanlage.

### **Wohnungseingangstüren**

Die Wohnungseingangstüren werden als Holztüren, Klimaklasse II, mit Profilzylinder-Sicherheitsschloss, als Bestandteil der Schließanlage, ausgeführt. Alle Wohnungseingangstüren erhalten Türspione.

### **Treppenbelag**

Die Treppenhäuser einschließlich der Geschosstreppen und der Podeste erhalten einen rutschhemmenden Fliesen- oder Natursteinbelag.

### **Estricharbeiten**

Alle auszubauenden Räume erhalten einen schwimmenden Estrich entsprechend dem Wärme- und Schallschutznachweis.

### **Elektroinstallation**

Die Ausführung aller elektrischen Anlagen erfolgt nach VDE- und EVU-Vorschriften. Jede Wohnung erhält eine separate Unterverteilung mit automatischen Sicherungselementen, die in der Wohnung montiert wird. Am Hauseingang und in den Fluren und Treppenhäusern werden Leuchten angebracht. Die Beleuchtung der Hauseingänge und Flure wird mit der Treppenhausbeleuchtung verbunden. Einschaltung über Taster oder Bewegungsmelder am Wohnungseingang und im Treppenhaus und Schaltung über Zeitautomat.

Video Türsprech- und Klingeltasteranlage am Wohnungseingang und Haupteingang mit elektrischem Türöffner für jede Wohnung. Wechsel- und Serienschaltungen, Steckdosen- und Antennenanschlüsse einschließlich Kabelanschluss und ISDN-Anschluss werden in allen Wohnungen installiert. Jeder Balkon bzw. Terrasse erhält eine Außenbeleuchtung sowie eine separate Außensteckdose, von innen schaltbar.

Die Lieferung und Montage der Beleuchtungskörper innerhalb der Wohnung sind Sache des Käufers bzw. Mieters.

### **Heizungsanlage**

Gas-Brennwert-Therme mit modulierendem Leistungsbereich entsprechend der Wärmebedarfsberechnung in Verbindung mit einer Luft-Wasser-Wärmepumpenanlage mit Pufferspeicher. Die Regelung der Temperatur erfolgt über eine Außentemperaturabhängige, automatische Steuerung. Die Wärmeabgabe erfolgt über eine Fußbodenheizung mit Einzelraumregelung.

Die Bäder erhalten zusätzlich einen Badheizkörper (Handtuchrockner). Innenliegende Räume (Bad, Gäste-WC, Abstellraum) erhalten eine Be- und Entlüftung nach DIN.

### **Warmwasser / Sanitärinstallation**

Die Versorgung mit Warmwasser erfolgt zentral. Alle Rohrleitungen werden gemäß den gültigen DIN- Vorschriften gegen Schwitzwasserbildung und Wärmeverlust isoliert. In jeder Wohnung werden Anschlussmöglichkeiten für Waschmaschine und Kondenstrockner vorgerüstet. Wohnungen mit Dachterrassen erhalten jeweils eine Aussenzapfstelle.

### **Küchen**

Es werden Einbauküchen (siehe separate Küchenplanung) mit folgender Ausstattung eingebaut:

- Integrierter Geschirrspüler
- E-Herd mit Ceranfeld und Umluftbackofen
- Edelstahl Abzugshaube als Umlufthaube mit Aktivkohlefilter
- Einbauspüle mit Einhebelmischbatterie
- Kühl-Gefrierkombination

Die Küche wird vom Verkäufer geliefert. Alle Ver- und Entsorgungsanschlüsse werden nach Installationsplan eingebaut.

### **Bad**

Badausstattung bestehend aus Waschtisch Keramag Renova Nr. 1 Plan (auf Wunsch unterfahrbarer Waschtisch), wandhängendem WC Karamag Renova Nr. 1 Plan (auf Wunsch behindertengerechtes WC-Becken), WC Sitz mit Absenkautomatik, und bodengleicher Duschwanne, Fabrikat Kaldewei Superplan (rollstuhlbefahrbar). Bürstengarnitur, Handtuchhalter und WC-Papierhalter. Kristallspiegel 0,70 x 0,90 m einschl. Spiegelleuchte.

Armaturen als Einhebelmischbatterie in Objektqualität. Die Dusche erhält eine verchromte Thermostatbatterie in Aufputz-Ausführung, mit verchromter Brausestange.

### **Fliesenarbeiten**

**Bad:** Bodenfliesen 30x60 cm, Wandfliesen im Bereich der Dusche 30x60 cm, Höhe ca. 2,20 m. Wandfliesen umlaufend auf ca. 1,20 m Höhe im Format 30x60 cm.

Materialpreis 35,- € / m<sup>2</sup> brutto.

**Küche:** Bodenfliesen 30x60 cm. Fliesenspiegel gemäß Küchenplanung mit Wandfliesen 30x90cm, weiß matt. Materialpreis 35,- € / m<sup>2</sup> brutto.

### **Bodenbeläge**

PVC Designbelag als Plankenbelag. Holzdesign nach Bemusterung. Umlaufende Sockelleisten im Farbton des Bodenbelages bzw. in weiß.

Materialpreis 35,- € / m<sup>2</sup> brutto.

### **Innentüren**

Weißlack-Röhrenspantüren in Holzzagen mit dreiseitig umlaufender, schallschluckender Gummidichtung. Alternativ Holz furniert. Die Türen erhalten Beschläge und Drückergarnituren Fabrikat Hoppe, FSB oder gleichwertig. Sämtliche Innentüren zu den Wohnräumen werden in der Größe 1,01 m X 2,135 m (Rohbaurichtmaß) eingebaut.

### **Malerarbeiten**

Sämtliche Decken werden geputzt und in weißer Dispersionsfarbe gestrichen. Sämtliche ungefliesten Wände erhalten eine Vliestapete mit Dispersionsfarbanstrich, Farbton nach Wahl des Käufers. Die Anstriche im Bad werden scheuerbeständig ausgeführt.

Treppenhäuser und Eingangsflure erhalten einen hellen Strukturputz. Die Decken und Wände im gesamten Keller werden in Dispersionsfarbe, weiß, gestrichen.

### **Geländer**

Die Treppen erhalten farbig beschichtete Stahlgeländer-Konstruktionen mit Edelstahlhandlauf.

### **Außenanlage**

Alle begehbaren Verkehrsflächen und alle Hauszugänge oberhalb der Tiefgarage werden gepflastert. Ausreichende Beleuchtung wird bauseits installiert.

Gartenflächen werden nach Baufertigstellung mit Mutterboden aufgefüllt und einplaniert. Die Außenbereiche erhalten eine Raseneinsaat sowie Büsche und Sträucher zur Gestaltung der Gartenanlage.

### **Tiefgarage**

Es wird ein elektrisch betriebenes Rollgittertor mit Schlüsselschalter eingebaut. Funkhandsender können gegen Aufpreis geliefert werden. Alle Einstellplätze werden durch Farbmarkierungen von einander getrennt und einzeln nummeriert. Jeder Stellplatz erhält eine abschließbare Steckdose. Die Stellplätze können optional erworben werden.

### **Fahrradkeller und sonstige Kellerräume**

Fußboden Verbundestrich. Raum als Gemeinschaftsraum, abschließbar. Es werden 6 Kellerräume errichtet, die optional erworben werden können. Je Kellerraum wird eine Steckdose, sowie eine Ovalleuchte installiert.

### **Änderungen**

Abweichungen von dieser Baubeschreibung sind gestattet, die nach Meinung des Bauträgers mit baulichen Verbesserungen verbunden und nicht wertmindernd sind.

Die Verlegung von Leitungsschächten (Abluft- oder Abwasserkanal), die in den Grundrissen zunächst nicht darstellbar sind, bleiben vorbehalten.

Auch Änderungen aufgrund technischer und gestalterischer Notwendigkeit bzw. aufgrund behördlicher Auflagen, falls erforderlich, sowie Irrtum und Auslassungen bleiben ausdrücklich vorbehalten.

Aufgestellt: Stade, 01. März 2016

Architekturbüro  
Frank Stüven