



## „Villenviertel Hansdorfer Straße“

### Bau- und Projektbeschreibung

Stand 21.09.2011

#### Inhaltsverzeichnis:

- 1. Allgemeine Projektbeschreibung**
  - 1.1 Standort/Lage
  - 1.2 Projektbeschreibung
  
- 2. Leistungsbeschreibung Wohnungen**
  - 2.1 Vorbemerkung
  - 2.2 Konstruktionsbeschreibung, Rohbauarbeiten
  - 2.3 Ausbau, Ausstattung
  - 2.4 Haustechnik
  - 2.5 Ausbau Kellerräume
  - 2.6 Tiefgarage
  - 2.7 Außenanlagen
  - 2.8 Sonderausstattung
  - 2.9 Schlussbemerkung

## **1. Allgemeine Projektbeschreibung**

### **1.1 Standort/Lage**

Die Stadt Ahrensburg liegt nordöstlich von Hamburg und gilt mit seinem Schloß, den beiden Golfplätzen und seiner schönen, gewachsenen Struktur und seinen guten Abbindungen in Richtung Hamburg, Lübeck und an die Ostsee als sehr begehrte Wohnlage, kurz als „Hamburgs schöne Nachbarin“.

### **1.2 Projektbeschreibung**

Auf dem ca. 6.700 qm großen Grundstück an der Hansdorfer Straße im grünen Süden von Ahrensburg, sind insgesamt 30 Wohnungen mit ca. 2.500 qm Wohnflächen in fünf ansprechenden Gebäuden geplant.

Die Errichtung erfolgt in massiver Bauweise und nach den Anforderungen der aktuellen Energieeinspar-Verordnung Stand 2009 (EnEV<sub>09</sub>).

Die Stellplätze aller Häuser befinden sich in der Tiefgarage, die unterirdisch zwischen Haus A, B, C und D angeordnet ist. Die Häuser A, B, C und D haben einen direkten Zugang zur Tiefgarage. Die Abstellräume der Häuser A, B, C sind im KG angeordnet, die der Häuser D und E im DG.

Grundlage ist der Bebauungsplan 91 A der Stadt Ahrensburg vom August 2010

## **2. Leistungsbeschreibung**

### **2.1 Vorbemerkung**

Diese Projektbeschreibung ist Grundlage für die Ausführung des geplanten Projektes.

Änderungen dieser Projekt- und Leistungsbeschreibung und der Zeichnungen sind nur vorgesehen, sofern diese aufgrund behördlicher Forderungen nötig werden oder aus technischen Gründen erforderlich sind. Das Gleiche gilt bei Programmänderungen von Herstellern und Lieferanten. Wert- oder qualitätsgleiche Ausführungen bleiben vorbehalten.

Einrichtungsgegenstände und Möblierungen in den Planzeichnungen, die in dieser Baubeschreibung nicht ausdrücklich genannt oder benannt sind, sind nicht Bestandteil des Leistungsumfanges, sondern ein Gestaltungsvorschlag. Haustechnische Installationen wie z.B. ggf. erforderliche Rohrschächte für Wasser- und Abwasserleitungen in Bädern sowie Lüftungsleitungen etc. sind nach dem jetzigen Kenntnisstand enthalten, können sich aber in den Abmessungen oder in der Lage durch Auflagen oder Sonderwünsche geringfügig ändern.

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

## **2.2 KONSTRUKTIONSBESCHREIBUNG, ROHBAUARBEITEN**

### **2.2.1 Gründung / Fundamente**

Stahlbetonsohlen und -fundamente, aus WU-Beton, Dimension, Qualität und Expositionsklassen gem. Statik.

### **2.2.2 Sohle**

Die Keller-Sohle wird im Tiefgaragen-Bereich abgescheidet. Die sonstigen Kellerbereiche erhalten einen staubbindendem Anstrich.

### **2.2.3 Außenwände Kellergeschoss und Tiefgarage**

Die Außenwände von Kellergeschoss und Tiefgarage werden aus WU-Beton mit Stahlbeton-fertig- oder -halbfertigteilen erstellt. Dimension, Qualität und Expositionsklassen gem. Statik.

### **2.2.4 Innenwände Kellergeschoss**

Alle tragenden Wände aus Kalksandstein (KS), gem. Statik. Nichttragende Wände aus Porenbeton oder als Trockenbauwände. Alle Wände erhalten eine horizontale Sperrschicht gegen aufsteigende Feuchtigkeit.

### **2.2.5 Decke Kellergeschoss und Tiefgarage**

Stahlbetonfertigteile- oder Halbfertigteile-Decke, gemäß Statik.

### **2.2.6 Außenwände (oberirdische Geschosse)**

Mauerwerkswände gemäß Statik, innen verputzt, außen Wärmedämmverbundsystem (WDVS) mit heller Edelputzoberfläche. Außenfensterbänke als pulverbeschichtete Alu-Fensterbänke.

### **2.2.7 Innenwände (oberirdische Geschosse)**

Alle tragenden Wohnungstrennwände, die Treppenhauswände und die Wände der Aufzugschächte (soweit vorhanden) werden aus Kalksandstein oder Stahlbeton gem. Statik zu den Wohnungen und zusätzlich nach den Anforderungen an den erhöhten Schallschutz erstellt (gemäß DIN 4109, Beiblatt 2, Tab. 2.1, Geschosshäuser, R'erfW = 55db).

Nichttragende Wände werden in Leichtbaukonstruktionen entsprechend der schall- und brandschutztechnischen Anforderungen erstellt.

### **2.2.8 Geschoss-Decken**

Stahlbetonfertigteile- oder Halbfertigteile-Decke, gemäß Statik. Unterseite mit verspachtelten Stößen. Im Dachgeschoss bzw. den obersten Wohngeschossen nach Statik als Betondecke oder als Holzbalkendecke mit Gipskartonbekleidung. Alle Fußböden ausgenommen im KG mit schwimmendem Estrich mit Trittschalldämmung im EG mit zusätzlicher Wärmedämmung.

### **2.2.9 Treppenanlage, Treppenhaus**

Stahlbetonfertigteile gem. Statik, Auflager schallentkoppelt; Treppenpodeste mit schwimmendem Estrich aus Schallschutzgründen; Alle Untersichten geglättet bzw. gerollt

### **2.2.10 Balkone**

Aus Stahlbetonfertigteilen. Unterseite Raustruktur durch Rollenglättung. Entwässerung über Einläufe und Fallrohre. Brüstungen aus verzinkten Stahlstabgeländern mit Füllungen aus Sicherheitsverglasung, oberer Handlauf aus Edelstahl (V4A), Bodenbelag aus Holzdielen mit Längsnutung auf Lagerhölzern.

### **2.2.11 Dachkonstruktion, -Eindeckung und Klempnerarbeiten**

Die Satteldächer werden als Holzkonstruktion aus Konstruktionsvollholz (KVH) mit Sparrenzwischendämmung (nach EnEV<sub>09</sub>) errichtet.

Die Eindeckung der Hauptdachflächen erfolgt mit Tondachpfannen (matt, engobiert)

## **2.3 AUSBAU, AUSSTATTUNG**

### **2.3.1 Hauseingangstür und Klingelanlage**

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

Klingelanlage mit Gegensprechanlage als Wandeinbau-Tableau in Edelstahloptik, Klingeltaster mit Namensschild, Videoüberwachung ist vorgerichtet.

### **2.3.2 Briefkastenanlage**

Vor dem Hauseingang freistehende Briefkastenanlage oder als Unter-Putz-Anlage in der Treppenhausfassade für Umschlaggröße C4 mit Namensschild-Leerfeldern als freistehende Außenanlage, pulverbeschichtet passend zur Fassade. Farbe und Ausführung gemäß der Detailplanung des Architekten.

### **2.3.3 Treppenhaus und Aufzug**

Treppenkonstruktion wie unter Rohbauarbeiten beschrieben, Beläge Granit mit Sockel, Stahlstabgeländer, lackiert, gem. Detail des Architekten mit Edelstahl- oder Echtholzhandläufen;

Die Wände erhalten einen Anstrich mit z.B. einer Capafloc-Beschichtung.

Decken mit Raufasertapete und hellem Dispersionsanstrich.

Beleuchtung mit Milchglasleuchten in ausreichender Anzahl, 1 Lichtschalter je Etage, 1 Klingeltaster mit Namensschild je Wohnung, Elektroinstallation unter Putz.

Personenaufzug (Haus A, B, C, D) für bis zu 6 Personen, Türblätter und Rahmen incl. Türleibungsverkleidung aus Edelstahl, Türweite ca. 90 cm, Handlauf einseitig in Edelstahl, Rückseite der Aufzugkabine mit Spiegel. Leuchtdecke gem. Detailplanung, Tiefgarage und alle Wohngeschosse anfahrbar.

### **2.3.4 Fenster, Balkon- und Terrassentüren**

2-Scheiben-Isolierverglaste Kunststoff-Fenster, Fabrikat Kömmerling, Schüco oder gleichwertig. Außenfarbe und Aufteilung gem. Detailplanung des Architekten, teilweise als feststehende Elemente.

Innenfarbe weiß. Fenstergriffe passend weiß. Die Wohnungen im Erdgeschoss erhalten zusätzlich elektrische Rollläden und Fenstergriffe mit abschließbaren Fensteroliven.

### **2.3.5 Wohnungseingangstüren**

Glatte, überfälzte Türen mit Holzumfassungszarge, weiß beschichtet, umlaufende Dichtung mit absenkbarer Bodendichtung gem. DIN, Sicherheitsschloss mit Sicherheitsdrückergarnitur mit Profilzylinder für Schließanlage und Kernziehschutz. Mini-Spion mit Weitwinkeloptik

### **2.3.6 Wohnungsinnentüren**

Als glatte, überfälzte Innentüren, weiß beschichtet, einschließlich passender Holzumfassungszarge. Die Wohnzimmertüren erhalten einen Klarglasausschnitt,

Türgriffgarnituren gemäß Mustervorlage, Materialpreis bis zu 30,00 € inkl. MwSt./Garnitur

### **2.3.7 Wand- und Deckenbeläge**

Wände geputzt und gespachtelt, tapeziert mit Malervlies und mit hellem Dispersionsanstrich gestrichen;  
Die Sanitärräume erhalten Wandfliesen in den Bereichen der Vorwandinstallationen (Höhe ca. 1,25 m) und im Spritzwasserbereich, die Duschen werden ca. 2,0 m hoch gefliest, Materialpreis 30,00 € inkl. MwSt./qm.  
Die Deckenflächen erhalten eine Raufasertapete mit hellem Dispersionsanstrich.

### **2.3.8 Fußbodenaufbau und Bodenbeläge**

#### In allen Räumen:

Schwimmender Estrich. In allen Wohnräumen und Küchen:  
Parkett, Teppich oder „Projekt Floors, Light Collection“ (Materialpreis je 30,00 € inkl. MwSt./qm), oder vergleichbar, jeweils mit Fußleisten weiß, ca. 60 mm hoch, im Preis enthalten.

#### In Sanitärräumen:

Bodenfliesen (Format bis 30 x 60) Materialpreis 35,00 € inkl. MwSt./qm,  
Sockelfliesen geschnitten aus der Bodenfliese (Preiskategorie wie vor).

### **2.3.9 Innenfensterbänke**

Die Innenfensterbänke auf massiven Brüstungen aus Naturstein, weiß, Oberfläche geschliffen und mikropoliert. (Ausnahme: Bei vorstehenden Vorwandinstallationen in Bädern werden die Fensterbänke gefliest)

### **2.3.10 Sanitärausstattung**

Tiefspül-WC, Fabr. Villeroy & Boch oder Duravit (z.B. Serie „Stark 3“ oder „Omnia“), wandhängend einschl. WC-Sitz und Deckel mit wassersparenden Drückerarmaturen Fabr. Geberit, Einbauspülkasten Fabr. Geberit als Vorwandinstallation;  
Handwaschbecken, Fabr. Villeroy & Boch oder Duravit mit wassersparendem Einhebelmischer Grohe „Europlus“ (Design Award 2010) o.glw.;  
Duschen soweit im Grundriss vorgesehen als superflache Duschwannen 90/90cm Model Kaldewei Superplan o. glw., Brauseschlauch mit Handbrause und Wandstange; Badewanne soweit im Grundriss vorgesehen von Kaldewei einschl. Einhebel-UP-Armatur mit Handbrause, Armaturen Fabr. Hansgrohe.  
Waschmaschinenanschluss.  
Alle vorgenannten Sanitärausstattungen gemäß Bemusterung durch den Bauträger.

### **2.3.11 Küchen**

Die Einbauküchen gehören nicht zum Leistungsumfang. Die in den Zeichnungen dargestellten Möblierungen stellen nur eine Gestaltungsmöglichkeit dar. Die Installationen für Wasser und Elektrizität werden gem. vorliegender Zeichnungen eingebaut.

## **2.4 HAUSTECHNIK**

### **2.4.1 Heizungsanlage**

Gas-Brennwert-Zentralheizungsanlage mit zentraler Brauchwassererwärmung und Zirkulationsleitung Hersteller Viessmann oder Buderus Lage im Keller.  
Automatische Steuerung über die Außentemperatur. Einschließlich Solaranlage zur Unterstützung der Warmwasserbereitung und komplett mit Pufferspeicher und

allem Funktionszubehör (Pumpen, Außenfühler, Steuerung und dergl.). Schornstein (Abgasführung über Dach) und Zuluftführung. Auslegung entsprechend Wärmebedarfsberechnung und Anforderungen der EnEV<sub>09</sub>; Alle Wohnungen erhalten Fußbodenheizung. Die Steuerung der Heizung in den Wohnungen erfolgt über Raum-Thermostate. Die Verbrauchsmessung erfolgt wohnungsweise.

#### **2.4.2 Kalt-/Warmwasserversorgung und Abwasserentsorgung**

Die Versorgung mit Warm- und Kaltwasser erfolgt zentral. Die Hauswasseranschlüsse erhalten Trinkwasserfilter. Die Verbrauchsmessung erfolgt wohnungsweise über Warm- und Kaltwasseruhren bzw. Wärmemengenzähler. Die Installation der Messinstrumente erfolgt durch ein externes Dienstleistungsunternehmen und gehört nicht zum Leistungsumfang. Installation der Abwasserrohre in HT-Rohr, die Falleitungen in Schallschutzrohr.

#### **2.4.3 Kontrollierte Be- und Entlüftung**

Innenliegende Bäder/WC-Räume erhalten eine über Dach geführte elektrische und feuchtegeregelt Entlüftungsanlage, alle Wohnräume verfügen über wärme- und schalldämmte Frischluft-Nachströmöffnungen in den Außenwänden oder als Fensterfalzlüftung.

#### **2.4.4 Elektroversorgung und Ausstattung**

Die Zählung erfolgt über Strommengenähler wohnungsweise im Kellergeschoss (Bei Haus E alternativ im DG).

Die Sicherungsverteilung wird innerhalb der Wohnung installiert. Allgemeinstrom wird separat gemessen; Schalter und Steckdosen als Flächenschalter in reinweiß Fabrikat Busch Jäger, Serie „Reflex SI“; Die Installation der Rauchwarnmelder erfolgt über die Fa. Brunata; Die TV-Versorgung erfolgt über eine zentrale Satellitenanlage (inkl. aller erf. Verstärker und einer sternförmigen Verteilung und Kabelführung in die Anschlußdosen). Die spätere Wartung erfolgt nach den Festlegungen der Eigentümer-Gemeinschaft nach Übergabe, durch ein externes Unternehmen und ist daher nicht im Leistungsumfang enthalten.

Die Räume innerhalb der Wohnung werden wie folgt ausgestattet:

##### **a) Wohnzimmer**

- eine Wechselschaltung mit Anschluss für Deckenbrennstelle
- eine Telefon-Anschlussdose
- eine Antennensteckdose für Fernsehen
- eine Schuko-Dreifachsteckdose
- vier Schuko Doppelsteckdosen

##### **b) am Essplatz**

- eine Wechselschaltung mit Anschluss für Deckenbrennstelle

##### **c) andere Wohnräume**

- eine Ausschaltung mit Anschluss für Deckenbrennstelle
- eine Telefon-Anschlussdose
- eine Antennensteckdose für Fernsehen
- eine Schuko-Einfachsteckdose
- drei Schuko Doppelsteckdosen

##### **d) Schlafzimmer**

- eine Wechselschaltung mit Anschluss für Deckenbrennstelle
- eine Telefon-Anschlussdose
- eine Antennensteckdose für Fernsehen

- eine Schuko-Dreifachsteckdose
- vier Schuko Doppelsteckdosen

**e) Küche**

- eine Ausschaltung mit Anschluss für Deckenbrennstelle
- eine geschaltete Steckdose für Arbeitsplattenbeleuchtung
- fünf Schuko-Einfachsteckdosen
- zwei Schuko Doppelsteckdosen
- eine Anschlussdose für einen Elektroherd
- eine Schuko-Einzelsteckdose mit separater Zuleitung (16A)

**f) Bad**

- eine Ausschaltung mit Anschluss für Deckenbrennstelle
- eine Ausschaltung mit Anschluss für Wandbrennstelle
- eine Schuko-Einfachsteckdose
- eine Schuko Doppelsteckdose

**g) Diele/Flur**

- eine Wechselschaltung mit Anschluss für Deckenbrennstelle
- eine Schuko-Einfachsteckdose
- eine elektrische Klingel- und Türöffneranlage mit Gegensprecheinrichtung

**h) Abstellraum**

- eine Ausschaltung mit Anschluss für Deckenbrennstelle
- eine Schuko-Einfachsteckdose

**i) Balkone und Terrassen**

- eine Ausschaltung mit Anschluss für Wandbrennstelle
- eine Schuko-Einfachsteckdose, schaltbar von innen

**j) Kellerraum**

- eine Ausschaltung mit Anschluss für Deckenbrennstelle
- eine Schuko-Einfachsteckdose

**2.5 AUSBAU KELLERRÄUME (bei Häusern D und E Abstellräume im DG)**

**2.5.1 Fußböden**

Mit gestrichener Oberfläche. In der Tiefgarage abriebfest

**2.5.2 Wand und Deckenflächen**

Mit hellem Anstrich versehen, sofern nicht mit Wärmedämmplatten versehen

**2.5.3 Kellertüren**

Die Türen zu allgemeinen Räumen (z.B. Heizungskeller) sowie zum Treppenhaus werden entsprechend den behördlichen Anforderungen ausgeführt.

**2.5.4 Wohnungskeller (Häuser A, B, C) Abstellräume (Häuser D und E)**

Die Abtrennung der einzelnen Wohnungskellerräume untereinander erfolgt durch Mauerwerkswandwände aus Porenbeton. Die Wohnungskellertüren werden als wie in den Wohnungen als glatte, überfällzte Innentüren, weiß beschichtet, jedoch mit Metallzarge ausgeführt.

Die Abstellräume in der Häusern D und E befinden sich im Dachgeschoß. Die Erstellung kann bei statischer Erfordernis abweichend durch ein Metall-Abstellraum-System oder Trennwände im Leichtbauweise erforderlich sein.

**2.6****2.6 TIEFGARAGEN****2.6.1 Einfahrtstore**

als Sektionaltor mit Funkfernsteuerung und 2 Funkfernbedienungen je Einheit,

**2.6.2 Beleuchtung und Elektroinstallation**

ausreichende Beleuchtung mit Leuchtstofflampen, Elektroinstallationen Aufputz;

**2.6.3 Wände und Decken**

Wände im Bereich der Garagen als Sichtmauerwerk mit Fugenglattstrich und deckendem weißen Anstrich; Betondecken und -wände entgratet und deckend weiß gestrichen;

**2.6.4 Stellplatzmarkierungen**

Stellplätze werden durch eine helle Fahrbahnmarkierung auf dem Boden oder durch dunkle Markierungen an der Wand getrennt und gut sichtbar nummeriert.

**2.6.5 Garagenrampen**

Die Rampen einschließlich der Rampenwände aus Stahlbeton, Dimensionierung und Expositionsclassen gem. Statik. Die Abfahrtsbereiche erhalten im oberen Bereich eine kleine Überhöhung, die Fahrfläche einen „Besenstrich“ und im unteren Bereich eine ausreichend dimensionierte Linienentwässerung vor den Torbereichen einschl. Anschluss an die Regenwasserentwässerung.

**2.7 AUSSENANLAGEN****2.7.1 Pflasterarbeiten, Außentreppen**

Zuwegungen, Zufahrtsflächen, Stellplätze und Terrassen werden mit Pflastersteine z.B. mit Lauenburger Altstadtplaster belegt.

Gartentreppen aus untermauerten Betonfertigteilstufen mit Stabgeländer aus Edelstahl (V4A).

**2.7.2 Beleuchtung**

Beleuchtung am Hauseingang mit Hausnummernbeleuchtung; im Bereich der Zuwegung und Zufahrt, Beleuchtung über Poller oder Wandleuchten, Schaltung über Dämmerungsschalter mit Zeitschaltuhr oder Bewegungsmelder.

**2.7.3 Fahrradstellplätze**

Für die Unterbringung der Fahrräder befindet sich in den zu den Wohneinheiten zugehörigen Kellerabstellräumen ausreichend Platz (Häuser A, B und C). Für alle Häuser werden zudem gesonderte, abschließbare Fahrradabstellräume erstellt. Für die tägliche Nutzung befinden sich zusätzlich offene Außenabstellplätze an den Häusern.

**2.7.4 Müllbehälter**

Jeweils als Sammelstandort für Müllbehälter, gärtnerisch eingefasst

**2.7.5 Grünanlage, Garten**

Die Grünanlage wird vom Gartenplaner gestaltet, die Freiflächen erhalten eine Raseneinsaat

**2.7.6 Sichtschutz auf Terrassen und Balkonen**



Direkt nebeneinander liegende Terrassen und Dachterrassen erhalten einen ca. 1,80 m hohen Sichtschutz. Zwischen Terrassen werden Sichtschutzelemente aus Holzpalisaden oder Holzschutzselementen, in einer Tiefe von 1,80 m errichtet.

Auf den Dachterrassen und Balkonen werden statt Holzelementen, zum Gelände passende Elemente mit Füllungen aus Sicherheitsverglasung oder weißen Resoplan-Platten o. glw., in der vollen Nutztiefe des Balkons oder der Dachterrasse erstellt.

## 2.8 SONDERAUSSTATTUNGEN

Grundsätzlich sind alle Sonderwünsche bei rechtzeitiger\* Anfrage möglich die nicht oder nur unwesentlich in die Fassadengestaltung und die nicht in die tragende Konstruktion (Statik) eingreifen.

\* rechtzeitig heißt: Beauftragung vor Bauausführung und der geplante Bauablauf darf insgesamt nicht verzögert werden

## 2.9 SCHLUSSBEMERKUNGEN

Änderungen der baulichen Ausführung bleiben vorbehalten, soweit diese durch baurechtliche Auflagen, durch Änderung des Bauablaufs oder technischen Fortschritt beeinflusst sind. Der qualitative Standard bleibt in jedem Falle unberührt.

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

Alle genannten Preisangaben verstehen sich als Fachhandelspreise in € brutto.

aufgestellt: **SEG-Holstein mbH & Co. KG, MK, 21.09.2011**