
GUTENBERGQUARTIER

Stadthäuser . Gutenbergstraße . Hannover/Laatzen

Wohnungsbau mit 5 Stadthäusern zu je 23 Wohnungen

BAUHERR . **ARGE LAATZEN-GUTENBERGSTRASSE GBR**

Primus Projekt Entwicklungsgesellschaft mbH und S+R Bauträger GmbH

Verwaltung . Oberntorwall 13-14 . 33602 Bielefeld

A. VORBEMERKUNGEN

Das Bauvorhaben wird entsprechend der nachfolgenden Beschreibung unter Einhaltung aller anzuwendenden Vorschriften, wie DIN, VDE, EnEV errichtet.

Beschreibungs- und Planungsgrundlage sind die Ausführungspläne im Maßstab 1:50 der Architekten Dipl. Ing. Wittstock pp., Laatzen, aufgrund der Entwurfs- und Genehmigungsplanung des Architekten Dipl.Ing. Hinnerk Helbrecht, Osnabrück.

Sämtliche in der Baubeschreibung konkret benannten Produkt- und Materialbezeichnungen stehen beispielhaft für den Qualitätsstandard und können gegebenenfalls durch gleichwertige Produkte ersetzt werden.

Abweichungen aufgrund behördlicher Auflagen sowie konstruktiver oder technischer Erfordernisse, die den Bauwert nicht mindern oder beeinträchtigen, bleiben ausdrücklich vorbehalten.

B. GRUNDSTÜCK . STANDORT

Das Baugrundstück liegt in Laatzen westlich der Gutenbergstraße.

Die Grundstücksgröße beträgt 5.895 m².

Das Grundstück trägt die Bezeichnung:
Gemeinde Laatzen, Gemarkung Grasdorf,
Flur 1, Flurstücke 58/21, 58/22, 58/23, 58/24, 40/149 und 61/29.

C. GEBÄUDEBESCHREIBUNG

Die Baumaßnahme besteht aus 5 sieben-geschossigen Stadthäusern mit fünf Vollgeschossen.

Diese 5 Stadthäuser werden durch ein zweieinhalbgeschossiges Sockelelement verbunden.

Auf den 5 Hauptgebäudekörpern befindet sich als Dachgeschoss je ein komplett von einer Dachterrasse umgebenes Penthousegeschoss.

Die nachfolgende Projekt-Baubeschreibung definiert den Standard für das Flurstück 58/22 - Haus C - , Flurstück 58/23 - Haus D - und Flurstück 58/24 - Haus E - .

1. ERDARBEITEN . inkl. Grundleitungen

Bodenaushub mit Abfuhr der nicht verdichtbaren Bodenmassen.
Arbeitsraumverfüllung bzw. Auffüllung mit verdichtungsfähigem Boden oder Füllsand, lagenweise verdichtet eingebaut.

Grundleitungen für Regen- und Schmutzwasser in PVC-Rohr mit Kontrollschächten und Anschluss an das öffentliche Netz.

Grundlage für die Verlegung sind der genehmigte Entwässerungsantrag nach DIN 1986 sowie die ATV-Richtlinien.

2. BETON- UND MAUERWERKSARBEITEN

Für die Baumaßnahme sind insbesondere die DIN 4109 „Schallschutz“ und die Auflagen der Baugenehmigung zu beachten.

Beton-Streifenfundamente, Frostschrüzen, Bodenplatte soweit nach Architekturplanung und Bodengutachten erforderlich gem. Statik;

Tiefgarage gemäß Bodengutachten mit Recyclingschotter, Splitt und Betonsteinpflaster.

Geschosdecken als Filigranplattendecken mit Aufbeton C25.
Deckenstärke inkl. Bewehrung nach statischen Erfordernissen (F90).

Sämtliche Außenwände, Wohnungstrennwände sowie sonstige tragende Innenwände teilweise in Beton, im Übrigen in Kalksandstein gem. Statik und Schallschutznachweis.

Nichttragende Wände als leichte Trennwand in Kalksandstein oder Trockenbauwandkonstruktion; Wohnungstrennwände im Dachgeschoss teilweise als Trockenbauwandkonstruktion.

Massive 2-läufige Geschosstreppen mit Zwischenpodest, Treppenanlagen mit Zwischen- und Austrittspodesten in Ortbetonausführung bzw. Betonfertigteilen.

Balkonplatten als Stahlbetonfertigteile mit Holzbodenoberfläche (Sibirische Lärche).

3. GERÜSTARBEITEN

Gebäudeeinrüstung mit Rohbauerstellung.

4. DACHDICHTUNGSARBEITEN

Gemäß Statik wird der Dachstuhl in zimmermannsgerechter Holzkonstruktion mit Holz- und Stahlbauteilen hergestellt.

Auf den Sparren der Steildächer und der Zwischensparrendämmung wird eine dampfdiffusionsoffene Unterspannbahn verlegt. Die Dämmung wird als Vollsparrendämmung mit unterseitiger Dampfbremse eingebaut.

Als Eindeckung werden flache oder gering profilierte Dachsteine oder Dachziegel eingebaut, Farbe rot gemäß Auflagen des Bebauungsplanes und Farbkonzept der Architekten.

Dachrinnen und Regenfallrohre werden aus Zinkblech erstellt.

Die Dachabdichtung erfolgt in folgendem Arbeitsablauf

- Bitumenanstrich;
- Bitumen-Dampfsperre im Attikabereich hochgeführt; mit Wärmedämmung mind. 2-lagig, Gefälle zu den Einlaufpunkten entsprechend
Wärmeschutznachweis;
- 2-fache Bitumen-Schweißbahneindichtungen (oder gleichwertig als Foliendach);
- Innendämmung außen hochgeführt bis unter Attika-Blechabdeckung.

5. KLINKER- UND WÄRMEDÄMMFASSADE

Teilflächen von Sockel und Fassade werden als Klinkerfassade wie folgt ausgeführt:

- Kerndämmplatten oder Hartschaumisolierung, Dicke gem. Wärme- und Brandschutznachweis, nach Herstellervorschrift verarbeitet;
- vorgesetzte Klinkerverblendschale im Dünnformat (DF), Stärke gem. Ausführungsplanung, Preisgruppe 420,- Euro/1.000 Stck., verfugt.
- Horizontaler Übergang zum WDVS als U-Profil, verzinkt, 80-120 mm hoch.

Übrige Fassadenflächen werden als WDVS ausgeführt wie folgt:

- Polystyrolämmplatten mit notwendigen Brandschutzschürzen, Dicke gem. Wärmeschutz- und Brandschutznachweis, nach Herstellervorschrift verarbeitet, mit ca. 5 mm Unterputz inkl. Traggewebe sowie ca. 3 mm Oberputz in Reibputzstruktur. Als Abschluss Egalisierungsanstrich, Farbton nach Architektur-Farbkonzept.
- Sockeldämmung im Erdreich gem. Wärmeschutznachweis mit Perimeterdämmung.

6. FENSTERANLAGEN . HAUSTÜREN

Allgemein . Kunststofffenster, weiß, KfW-Effizienzhaus 70-taugliches Mehrkammer-Profil, Flü-gel- und Rahmenprofil stahlverstärkt, flächenversetzt, techn. Werte gem. EnEV und Schallschutznachweis mit dreifach-Verglasung.

Haustüranlagen in Alu-Profilen, mit Drahtglasfeld und Edelstahl-Stoßgriff außen. Abmessungen gem. Ansichtszeichnungen mit extern aufgestellter oder integrierter Klingel-Haustürsprechanlage mit Briefkästen. Jeder Briefkastendeckel und jede Klingel erhält für jede Wohnung ein Namensschild. Videoüberwachung gem. Ziffer 23.

Trittschutz beidseitig im Fußbereich der Eingangstür.

Kellereingang von der Tiefgarage T30 Türelement.

Fenster-Innenbänke in italienischem Granit – ‚Rosa Beta‘ oder gleichwertig gemäß Farbkonzept der Architekten.

Fenster-Außenbänke in Aluminium - Farbe gem. Architektur- und Farbenkonzept mit seitlicher Aufkantung sowie 3-4 cm Überstand.

7. INNENPUTZARBEITEN

Sämtliche Innenputzflächen werden als Kalkzementputz ausgeführt.

8. ESTRICHARBEITEN

Alle Geschosse (Innenbereiche) in Zementestrich, Dämmung gem. Wärmeschutz- und Schallschutznachweis.

Befahrbare Flächen in Betonsteinpflaster, befahrbare Rampen in maschinell geglättetem Beton oder in kunststoffmodifiziertem Spezialestrich. Oberfläche der geneigten Flächen gem. erforderlicher Rutschhemmungsklasse.

9. TROCKENBAUSTÄNDERWÄNDE

Nicht tragende Wände in den Wohnungen teilweise als Metallständerwände mit Gipskartonbeplankung, z. B. System Knauf, W 111, Vorsatzschalen teilweise als Trockenbauschalen. Grundsätzlich wird versucht, sämtliche Wand- und Vorwandkonstruktionen massiv zu erstellen. Somit erfolgt der Einsatz von Trockenbausystemen nur bei konstruktiver oder technischer Notwendigkeit.

Im Küchenbereich zusätzliche Wandverstärkung für die Hängeschränke (bei Trockenwandkonstruktion).

10. NATURSTEINARBEITEN . KLINKER-INNENVERKLEIDUNGEN

Treppenanlagen mit Zwischen- und Austrittspodesten sowie Hauseingangsfure erhalten einen Natursteinbelag im Mörtel- oder Mittelbett (alternativ keramischer Fliesenbelag nach Bemusterung), Mattenrahmen und Matten.

Bodenbelag in den Bädern italienischer Granit oder Feinsteinzeug in Dünnbettverlegung (Material wie Küchenboden).

Die Treppenhausinnenwände werden verklinkert, Farbe, Stein und Format nach Farbkonzept des Architekten, Format DF (Dünnformat).

11. SCHLOSSERARBEITEN

Nach den Detailzeichnungen der Architekten Treppengeländer als Stahlstabgeländer grundiert und deckend lackiert, aufgesetzter Holzhandlauf.

Verzinktes Stahlgeländer in den Brüstungsbereichen außen, Innengeländer Stahl grundiert und deckend lackiert.

Balkonabsturzsicherung gem. Architektenkonzept und -detail.

12. FLIESENARBEITEN

Wandfliesen im Bad

Farbton: weiß

Format: 20 x 30 cm oder 25 x 33 cm (oder Bemusterung)

Höhe: an zwei Wänden türhoch, im Duschbereich raumhoch;

nach Bemusterung, gem. Fliesenplan

Fabrikat: deutsches Markenfabrikat

Fugenfarbe: silbergrau bzw. nach Bemusterung.

Verlegung im Dünnbett.

Materialpreis 35,00 €inkl. MwSt. pro m²

Bodenfliesen Bad und Küche

Feinsteinzeug im Mörtelbett verlegt,

deutsches Markenfabrikat,

wahlweise italienischer Granit, 30 x 60 cm oder nach Bemusterung

Materialpreis 40,00 €inkl. MwSt. pro m²

13. TÜRANLAGEN, SCHLISSANLAGE

Wohnungseingangstüren mit Stahlumfassungszarge als Doppelfalzkonstruktion, mit Kunststoffbeschichtung, Einlage erreicht einen RWP Wert von mind. 42dB, Marken-Beschlag Alu Typ Hoppe Verona oder gleichwertig, mit Türspion und Profilzylinderschloss mit 3 Schlüsseln, Farbe und Design nach Architektenplanung.

Wohnungsinnentüren als Vollspanblatt-Türen, z. B. Kunststoffbeschichtung weiß, mit Holzzarge, Drückergarnitur Alu, Typ Hoppe Verona oder gleichwertig mit Buntbartschloss für alle Wohnraumtüren, nach Bemusterung.

Bad-/WC-Türen mit Anzeige frei/besetzt (Vierkantverriegelung).

Alle Innentüren erhalten einen Buntbartzylinder.

Kellertüren zwischen Kellerfluren und Treppenraum: T30 Stahltüren.

Kellerinnentüren zu den Abstellräumen: einliegendes Türblatt in zwei senkrechten Blendleisten mit Profilzylinderschloss, gleichschließend mit zugehöriger WE.

Sicherheitsschließanlage für Haustür, Wohnungseingangstür, Keller.

14. SONNENSCHUTZ

Gemäß Nachweis des sommerlichen Wärmeschutzes nach ENEC 2014 und DIN 4108 : Im EG. – 5. OG Rollläden in Kunststoff, weiß, elektrisch bedienbar oder Sonnenschutzverglasung.

Im Penthouse außenliegender Sonnenschutz als Raffstores im Dachüberstand oder Sonnenschutzverglasung.

15. MALERARBEITEN

Treppenläufe, Podestunterseiten inkl. Decken geputzt, glatt geschalt oder gespachtelt nach Farbkonzept des Architekten mit hellfarbigem Dispersionsanstrich gestrichen.

Treppenwangen gespachtelt und gestrichen, Geländer lackiert, Farbton nach Wahl/Vorgabe des Architekten.

Metalltüren und Umfassungszargen werden in Vollfarbton nach Farbkonzept der Architekten lackiert.

Allgemein In den Wohnungen Decken mit feiner Raufaser und weißem Binderfarbanstrich.

Wandflächen Raufaser (mittlere Körnung) mit Binderfarbe, weiß oder hell getönt.

16. BODENBELÄGE

Wohnungen: alle Räume, außer Bäder und Küchen, mit Eichenparkett Farbton nach Bemusterung.

Materialpreis 45,00 €inkl. MwSt. pro m²

17. KÜCHEN

Küchen sind nicht Gegenstand des Vertrages. Es besteht die Möglichkeit des Bezuges von SIEMATIC-Einbauküchen zum Objektpreis.

18. AUSSENANLAGEN

Befestigte Flächen als Pflasterfläche in Betonstein, grau, Wegebereiche mit Gehsteigplatten und Pflastereinfassungen mit Begrenzungsborden.

Stellplätze und Feuerwehraufstellflächen teilweise als Schotterrasen gemäß Architektenplanung.

Rasen, Sträucher und Bäume nach Bepflanzungsplan und Auflagen der Baugenehmigung, keine tiefwurzelnden Pflanzen im Bereich der Tiefgarage und im Bereich der Elektrokabeltrasse der Stadtwerke Hannover.

Außenbeleuchtung nach Beleuchtungskonzept mit europäischem Fabrikat, z. B. Regent, RZB o. gleichwertig, gesteuert über Schalter, Dämmerungsschalter, Bewegungsmelder oder Zeitschaltautomat.

TECHNISCHER AUSBAU

19. WÄRMEERZEUGUNG

Die Erzeugung der Wärme für Heizung und Warmwasser erfolgt über ein modernes Blockheizkraftwerk (sog. Kraft/Wärmekopplung). Diese moderne Technik erzeugt neben Wärme auch Strom, der den Nutzern zu vergünstigten Preisen zur Verfügung gestellt wird. Somit hat der Einsatz dieser innovativen Technik einen direkten positiven Einfluss auf die Nebenkosten. Ergänzt wird die Wärmeerzeugung durch eine Gasbrennwertheizung gemäß HT-Planung.

Die Auslegetemperatur der Heizanlage beträgt minus 12 °C Außentemperatur; die Auslegungstemperatur der Innenräume beträgt 21 °C, in Bädern 22 °C. Die Steuerung erfolgt raumweise mit elektronischen Thermostaten.

Die Wärmeverteilung erfolgt über Fußbodenheizung.

In den Bädern werden Handtuchheizkörper zusätzlich eingebaut, welche am gleichen Heizkreis wie die Fußbodenheizung betrieben werden. Als Sonderwunsch können die Handtuchheizkörper zur Temperaturerhöhung mit einer elektrischen Heizkartusche versehen werden.

20. SANITÄRANLAGEN

Die Versorgungsleitungen in den Häusern werden in Kupfer- oder Edelstahl bzw. Kunststoffrohr für Kalt- und Warmwasser ausgeführt. Zentrale Warmwasserbereitung nach HT-Planung gem. DIN und Trinkwasserverordnung.

Die senkrechten Schmutzwasserfallleitungen werden als SML-Rohr oder Kunststoff-Schallschutzrohrsystem ausgeführt, die waagerechten Schmutzwasserleitungen in den Wohnungen in PVC-Rohr.

Wärmemengenzähler, Kalt- und Warmwasserzählerplätze gemäß HT-Planung. Die Messeinrichtungen werden durch den Nutzer beim Messdienstleister gemietet.

Sanitärausstattung

Allgemein

- wandhängendes WC, Keramag Renova Nr. 1 plan, Tiefspüler mit Kunststoff-WC-Sitz und Metallbeschlügen, Spülkasten UP-Ausführung, geräuschgedämmt, mit Spartaste;
Tasterplatte weiß
- 1 Papierrollenhalter, verchromt, Keuco
- 1 Waschtisch, Granit, mit Einbauwaschbecken oder Halbeinbauwaschbecken Fa. Alape, Farbe weiß oder Waschtisch Keramag Renova Nr. 1 plan, gemäß Architektenplanung
- 1 Einhandmischer für Waschbecken, verchromt, mit Exzenter-Garnitur, Grohe Essence oder gleichwertig
- 1 Spiegel mind. 60 x 40 cm
- 3 Handtuchhaken, verchromt, Keuco
- 1 Dusche „Kaldewei“
Brausetasse mit Bodenablauf in Standardgröße oder bodengleiche Duschen gemäß Architektenplanung
- Einhandbrausemischbatterie mit Handbrause und Duschstange, verchromt, Grohe Grotherm oder gleichwertig
- 1 Waschmaschinenanschluss in jeder Wohnung

soweit gemäß Grundrissplanung erforderlich

- Badewannen „Kaldewei“ oder gleichwertig 160 – 180 cm, mit Mischbatterie Grohe Grotherm oder gleichwertig

In der Waschküche ein Blecheinlaufbecken mit Kalt- und Warmwasseranschluss.

Je EG-Wohneinheit eine frostsichere Außenzapfstelle.

21. LÜFTUNGSANLAGEN

Umluft Küche:

Für die Küchen wird je ein Elektro-Anschluss für eine Umluftanlage mit Filtereinsatz vorgesehen.

Innenliegende Bäder erhalten eine gesteuerte Abluftanlage gemäß HT-Planung.

Die Tiefgarage wird natürlich gelüftet gem. den gesetzlichen Vorgaben u. a. durch Öffnungen in den Garagenwänden mit Kellerlichtschächten.

22. ELEKTROTECHNIK

Die Versorgung erfolgt aus dem Niederspannungsnetz des Energieversorgers in dem Übergaberaum (KG). Die Verteilung der elektrischen Energie des Energieversorgers und des BHKW erfolgt über ein entsprechendes Netz bis in die Hausanschlussräume der Häuser zu den dort vorgesehenen Zählerplätzen und von dort zu den Unterverteilungen in den Wohnungen.

Je Wohneinheit ist ein Zählerplatz vorhanden; zusätzliche Zählerplätze für Allgemeinstrom.

Der Nutzer wird den Versorgungsvertrag mit dem Energielieferanten selbst abschließen und die Versorgung direkt abrechnen.

Die Einspeisung von der Hauptverteilung zu den Unterverteilungen erfolgt über NYM-Leitungen in den erforderlichen Querschnitten.

In der Hauptverteilung 1 x Vorsicherung gem. Elektroplanung.

Je Wohnung erhält eine 3-reihige Unterverteilung in UP-/ AP-Ausführung, ausgestattet mit

- 1 x FI-Schutzschalter
- 1 x Automat 3-pol. für E-Herdanschluss
- Automaten 1-pol. für Licht- und Steckdosen-Stromkreise gemäß Elektroplanung.

Allgemeinverteiler werden in der jeweiligen Hauptverteilung integriert.

Erdung/Blitzschutz

Jedes Gebäude erhält einen Fundamenterder und eine äußere Blitzschutzanlage gem. VDE 0185.

Telefon-, Antennen- und Internetanbindung

Zwei Telefonsteckdosen mit Cat7-Verkabelung für Telefon und/oder Internet; bei Wohnungen über 115 m² drei Dosen, sternförmig in der WE zu zentralem Verteilpunkt geführt.

Sternförmige Verteilung des per Kabelanschluss zur Verfügung stehenden Antennensignals in die WE.

Drei Antennendosen bei Wohnungen unter 80 m²; vier bei Wohnungen über 80 m²; fünf bei Wohnungen über 115 m².

1 TAE-Telefonsteckdose im Hausanschlussraum für Aufzugskommunikation.

Haustür-Sprechanlage

Es wird in jeder Wohnung im Flur eine Video-Sprechstelle mit Öffnungsfunktion der Hausein-gangstür installiert.

Treppenhausbeleuchtung

Die Treppenhausbeleuchtung erfolgt mit Downlights oder Wandleuchten eines deutschen Markenherstellers; die Steuerung erfolgt über Taster mit Treppenhaus-Zeitautomat bzw. Bewegungsmelder, Automat mit Ausschaltwarnung.

INSTALLATIONEN

Schalter- und Steckdosenprogramm Gira E2, reinweiß, Merten System M oder Busch-Jäger

Zimmer

5 Steckdosen

1 Ausschaltung

RJ45 für Telefondose s. o. (bzw. Internetdose)

Antennenanschluss s. o.

Rauchmelder gem. gesetzlicher Vorgaben (Batterieverorgung)

Alle Wohnräume erhalten eine geschaltete Steckdose oder alternativ einen geschalteten Deckenauslass.

Küche

7 Steckdosen

1 Ausschaltung

1 E-Herd-Anschluss, 3 Fasen

1 Deckenauslass, geschaltet

Bad

1 Steckdose

1 Kontrollschaltung für Beleuchtung

(nur bei nicht im Raum befindlichem Schalter), sonst 1 Ausschaltung

1 Waschmaschinen-Anschluss (Steckdose mit sep. Sicherungsautomat, Wasser)

1 Trockner-Anschluss (Steckdose mit sep. Sicherungsautomat)

1 Deckenauslass

1 Ausschaltung für Spiegelleuchte

Flur

1 Steckdose

1 Wohnungs-Sprechstelle

2 Taster oder Wechselschalter für Deckenauslass

1 bzw. 2 Deckenauslass gem. Architektenplanung

1 Unterverteilung

Balkone/Terrassen

1 von innen schaltbare Außensteckdose
1 Wandauslass mit Wandleuchte gem. Architektenplanung

Treppenhaus

Mind. 2 Downlights oder Wandleuchten pro Etage, nach Beleuchtungskonzept, je Wohnungszugang ein Klingeltaster und ein Treppenhauslichttaster mit Kontrolllicht

Abstellkeller

1 Ausschaltung mit Schiffsarmatur
1 Steckdose über Sicherungsautomat in WE

Trockenraum

2 Steckdosen
1 Ausschaltung mit einem oder zwei Deckenauslässen

Allgemeinflächen Kellerflure, Einzelgaragen

Belichtung gem. Beleuchtungskonzept und gesetzlichen Vorgaben über Downlights, Wand- und Deckenaufbauleuchten

Tiefgarage

Auslösung der Beleuchtung (Wand- und Deckenleuchten) über Bewegungsmelder, elektrisches Tor per Fernsteuerung zu öffnen.

1 Ausschaltung für Spiegelleuchte

Flur

1 Steckdose
1 Wohnungs-Sprechstelle
2 Taster oder Wechselschalter für Deckenauslass
1 Deckenauslass

Treppenhaus

mind. 2 Downlights pro Etage, nach Beleuchtungskonzept je Wohnungszugang ein Klingeltaster und ein Treppenhauslichttaster mit Kontrolllicht

Abstellkeller

1 Ausschaltung mit Schiffsarmatur
1 Steckdose über Sicherungsautomat in WE

Trockenraum

2 Steckdosen
1 Ausschaltung mit einem oder zwei Deckenauslässen

Allgemeinflächen

Kellerflure, Einzelgaragen
Belichtung gem. Beleuchtungskonzept und gesetzlichen Vorgaben über Downlights, Wand- und Deckenaufbauleuchten

Tiefgarage

Auslösung der Beleuchtung (Wand- und Deckenleuchten) über Bewegungsmelder, elektrisches Tor per Fernsteuerung zu öffnen.

23. AUFZÜGE

Seilzugaufzüge mit 8 Stationen;

Portale in Edelstahl, Innenverkleidung in Edelstahl mit großem Spiegel;

Notrufaufschaltung per Telefon in 24-stündig besetzte Zentrale (von der Eigentümergemeinschaft zu beauftragen).