

Bilenburg 58a-c in 22397 Hamburg – Neubau eines Doppel- und Einfamilienhauses

Bau- und Leistungsbeschreibung

Die nachfolgend aufgeführten Bauleistungen sind Bestandteil des Angebots und bereits im Festpreis enthalten.

Bauantrag

Die für den Bauantrag erforderlichen Bauzeichnungen und Berechnungen, sowie die bautechnischen Nachweise sind in Übereinstimmung mit dieser Bau- und Ausstattungsbeschreibung erstellt worden.

Baustelleneinrichtung

Für die Leistungen, welche die Firma Breyer & Seck Wohnbau GmbH zu erbringen hat, stellen wir sämtliche Maschinen, Werkzeuge und Gerüste, die für die Erstellung des Hauses notwendig sind. Auf der Baustelle steht den Handwerkern ein Bau-WC zur Verfügung. Während der gesamten Bauzeit wird der verbliebene Bauschutt fachgerecht von uns entsorgt.

Baunebenkosten

Sämtliche Baunebenkosten, wie Architekten- und Ingenieurkosten für Genehmigungen, Abnahmen etc. sind enthalten.

Schallschutz

In schutzbedürftigen Räumen (Wohnen-Essen, Eltern, Kind 1 und 2) werden zu fremden Räumen die Empfehlungen der DIN 4109, Blatt 2 für den erhöhten Schallschutz erreicht. Für Geräusche von Wasserinstallationen und haustechnischen Anlagen (Lüftungen) sowie bzgl. des Schallschutzes gegen Außenlärm werden die Kennwerte der Schallschutzstufe II nach VDI 4100 von 2012 eingehalten.

Erschließung

Alle Versorgungsleitungen zum Grundstück, wie Wasser, Elektrizität, Gas, Kabel und Telefon sowie die Entsorgungsleitungen für Schmutz- und Oberflächenwasser gehören zum Leistungsumfang.

Außenanlagen

Auf den Grundstücksflächen werden Geh- und Fahrwege, Stellplätze und Terrassenflächen, Zäune, Rasen, Bäume und Heckenbepflanzung hergestellt.

Beton-, Maurer-, Fassadenarbeiten

Fundamente

Die Sohlplatte wird gemäß den statischen Erfordernissen ausgeführt und mit Streifenfundamenten

als Frostschrürze hergestellt. Unterhalb der Sohlplatte wird vollflächig eine 8 cm Perimeterdämmung $\lambda = 0,038$ verlegt.

Geschossdecken

Die Erdgeschoss- und Dachgeschossdecken werden in Stahlbeton nach den statischen Erfordernissen ausgeführt. Die Flachdächer werden gemäß Wärmebedarfsberechnung gedämmt. Jeder Hauseingang erhält eine Hauseingangsüberdachung aus einem Betonfertigteil.

Außenmauerwerk

In einer Gesamtstärke von ca. 35 cm: ca. 17,5 cm starkes Hintermauerwerk aus Porenbeton, ca. 16 cm Vollwärmeschutz $\lambda = 0,032$, teilweise Verblendriemchen und teilweise Endputz als weiß strukturierter Fassadenputz mit 1,5 - 2 mm Körnung.

Geschosshöhen

Die lichte Raumhöhe beträgt im Erdgeschoss ca. 2,57 m.

Im Dachgeschoss beträgt die lichte Raumhöhe ebenfalls ca. 2,57m, außer in einem Teilbereich der Bäder. Hier beträgt die lichte Raumhöhe ca. 2,23m.

Innenwände

Alle Wände aus Kalksandstein gemäß Statik sowie Trennwände aus Kalksandstein.

Haustrennwände

Die Haustrennwände werden zweischalig in Kalksandstein erstellt. Die Gebäudetrennfuge wird mit Dämmmatten aus Steinwolle geschlossen.

Dach

Die Dachform ist gemäß Zeichnungen ein Flachdach aus Beton. Das Dach erhält oberseitig eine Dachabdichtung mit einer Alwitra-Kunststoffbahn oder gleichwertig. Hier erfolgt zwischen Betondecke und Abdichtung die Verlegung einer Gefälledämmung gemäß Wärmebedarfsberechnung.

Klempnerarbeiten

Verwahrungen, Anschlussbleche, Wasserfangkästen und Fallrohre werden aus Aluminium vom Fabrikat Prefa oder gleichwertig in schwarz mit entsprechenden Dehnungsausgleichen hergestellt. Alle Standrohre erhalten Revisionsöffnungen. Die Abdeckung der Dachattika erfolgt in pulverbeschichtetem Aluminium in schwarz.

Fenster und Haustür

Fenster nach dem Stand der Technik gemäß Rosenheimer Richtlinien mit RAL-Gütezeichen. Ausführung im Fabrikat FEBA oder gleichwertig in Kunststoff weiß, außen mit einer Folierung im Farbton schwarz, mit verdeckt liegenden Markenbeschlägen in Dreh- bzw. Drehkipppausführung, einschließlich abschließbaren Fensteroliven in Alu Titansilber.

Die Verglasung erfolgt mit ISO-Wärmeschutzglas (Dreifachverglasung), UG-Wert 0,5 W/m²K. Alle Fenster im Erdgeschoss erhalten Beschläge nach RC2N. Die Fenster ohne Brüstung im Dachgeschoss erhalten im unteren Bereich feste Fensterflügel.

Die Holzhaustüren werden im Fabrikat HBI oder gleichwertig, außen schwarz, innen weiß ausgeführt und erhalten eine wirkungsvolle Verriegelung nach RC2 mit A3 Verglasung.

Rollläden

Im Erdgeschoss erhalten alle Fenster elektrisch betriebene, anthrazitgraufarbene Aluminiumrollläden. Ebenso erhalten im Dachgeschoss Schlafen, Kind 1 und Kind 2 Rollläden mit gleicher Ausstattung. Die Panzer sitzen inkl. Motor in wärme gedämmten Rollladenkästen über den Fenstern.

Sohlbänke und Innenfensterbänke

Außen erhalten die Fenster im Erd- und Dachgeschoss Fensterbänke in Granit Padang Dark. Bei den Dachterrassenfenstern werden keine Außenfensterbänke eingebaut - hier läuft der Terrassenbelag bis an das Fenster und erhält davor eine Acorinne aus verzinktem Material. Innenseitig sind die Fensterbänke der Fenster mit Brüstung und der Fenster mit Zugang zur Dachterrasse aus Marmor weiß.

Die Küchen erhalten keine Innenfensterbänke, so dass die Küchenarbeitsplatten in die Fensterlaibung laufen können.

Innentreppen

Die Innentreppe werden aus Beton hergestellt. Diese werden mit Fliesen des Fabrikats Floorgres Rawtech belegt. Die Treppen erhalten gemauerte Brüstungen mit einer Brüstungsabdeckung aus Eiche und einen Handlauf aus Eiche auf der Außenseite.

Innentüren

Die Innentüren sind vom Fabrikat Garant RIVA RI, weiß endbehandelt mit geprägter Struktur sowie Drückergarnitur Quadral. Die Bäder und Gäste-WCs erhalten WC-Schließgarnituren.

Putz/Estrich

Alle Wände erhalten einen Gips-Maschinenputz. In den Nassräumen werden die Wände mit einem Aquaprotectputz verputzt. Die Stahlbetondeckenunterseiten werden im Bereich der Stöße gespachtelt.

Alle Räumlichkeiten erhalten jeweils einen schwimmenden Estrich auf Fußbodenheizung.

Heizung

Luft-Wasser-Wärmepumpe

Mit Heizen, Lüften und Warmwasserbereitung übernimmt das Integralgerät LWZ 403 mit verbundenem Warmwasserspeicher von Stiebel Eltron alle entscheidenden Aufgaben.

Bei dem Einsatz einer Luft-Wasser-Wärmepumpen-Technologie wird der Umgebungsluft Energie in Form von Wärme entzogen und durch einen Kältemittelkreislauf sowohl zum Heizen als auch für die Warmwasserbereitung mit Zirkulationsleitung zur Verfügung gestellt. Die Anforderungen für ein KfW Effizienzhaus 55ee (EnEV 2016) werden erfüllt.

Das Rohrleitungssystem besteht aus Mehrschichtverbundrohr. Das Haus wird mit Fußbodenheizung ausgestattet. Sämtliche Räumlichkeiten, außer Vorrat und Flur DG erhalten einen Raumthermostaten, welcher unter Putz ausgeführt wird, im Schalterprogramm zur individuellen Regulierung der Raumtemperatur.

Photovoltaik-Anlage

Auf dem Dach werden jeweils 10 Stück PV-Module, sowie jeweils ein 2,9 kWh Stromspeicher im Haustechnikraum installiert.

Elektroarbeiten/ Telefon-/ Fernsehanschluss

Die gesamte E-Installation erfolgt nach VDE-Vorschriften bzw. den Richtlinien des zuständigen Versorgungsunternehmens. Der Zählerplatz und der Verteilerkasten mit Absicherung der einzelnen Stromkreise befinden sich im Haustechnikraum. Jeder Raum und die jeweiligen Einbaugeräte der Küche und der Waschmaschinenanschluss sind einzeln abgesichert. Die Häuser erhalten in den Wohnräumen Multimediodosen.

Die Häuser werden ebenfalls mit einem Anschluss für Kabelfernsehen versorgt.

Die Räume erhalten im Einzelnen, je nach Typ, folgende Ausstattung (Schalter und Steckdosen Fabrikat Gira E2, reinweiß glänzend):

Küche

Ausschalter	1x
Anschluss für Deckenleuchte	1x
Herdanschlussdose	1x
Geschirrspüler	1x
Einzelsteckdose	2x
Doppelsteckdosen	5x

Wohnen / Essen je

Ausschalter	1x
Anschlüsse für Deckenleuchten	1x
Einzelsteckdosen	1x
Doppelsteckdose	7x
Multimediadose	1x
TV-Anschlussdose	1x

Schlafen

Ausschalter	1x
Anschluss für Deckenleuchte	1x
Einzelsteckdose	1x
Doppelsteckdosen	4x
Multimediadose	1x

Haustechnikraum

Ausschalter	1x
Anschluss für Deckenleuchte	1x
Einzelsteckdose	1x
Doppelsteckdosen	3x
Steckdose Waschmaschine/Trockner	2x

Treppe

Brennstelle	1x
Wechselschaltung	1x

Allgemein

Die Terrassen erhalten 2 schaltbare Steckdosen und eine Ausschaltung. Jedes Haus erhält 4 Außenwandleuchten vom Fabrikat Leuchte LED 100 x 100 x 100 oder gleichwertig (2 Stück Terrasse und 2 Stück Dachterrasse). Die Außenwandleuchten sind schaltbar.

Jeder Parkplatz und jede Terrasse erhält eine Pollerleuchte, welche über einen Dämmerungsschalter steuerbar ist. Die Zufahrt erhält 8 Stück Pollerleuchten mit gemeinschaftlichem Dämmerungsschalter. Die Stromzählung hierfür trägt jedes Haus für 2 Pollerleuchten. Die Pollerleuchten sind vom Fabrikat DEKOLIGHT 733041 oder gleichwertig. Jede Haushälfte erhält 12 LED – Einbaustrahler

Kind 1, Kind 2, Zimmer

Ausschalter	1x
Anschluss für Deckenleuchte	1x
Einzelsteckdose	1x
Doppelsteckdosen	4x
Multimediadose	1x

Eltern-Bad

Ausschalter	1x
Anschluss für Deckenstrahler	1x
Deckenstrahler	3x
Einzelsteckdose	1x
Doppelsteckdose	2x

Gäste-WC und Dusch-Bad

Ausschalter	1x
Anschluss für Deckenleuchte	1x
Anschluss für Wandleuchte	1x
Einzelsteckdose	2x

Diele

Ausschalter	1x
Deckenbrennstelle	1x
Steckdose	2x

Vorrat / Flur im DG / Ankleide

Ausschalter	1x
Deckenauslass	2x
Einzelsteckdose	2x

in der Decke (4x Diele, 5x Eltern-Bad, 3x Dusch-Bad). Jedes Haus erhält eine Hausnummernbeleuchtung, welche mit einem Dämmerungsschalter ausgestattet ist.

Zudem wird für jedes Haus ein Anschlusskabel im Stellplatzbereich für eine gegebenenfalls später bauseitig gewünschte Wallbox verlegt.

Sanitäranlage

Die Warm - Kaltwasserzuleitungen der Elternbäder, Gäste-WCs, Dusch-Bäder und Küchen sind aus Mehrschichtverbundrohr bzw. die der Warmwasserzuleitungen aus wärmeisoliertem Mehrschichtverbundrohr. Jede Doppelhaushälfte erhält je 1 frostfreie Außenzapfstelle.

Alle sanitären Gegenstände im Eltern-Bad, Dusch-Bad und Gäste-WC sind weiß. Objekte, die in den Grundrisszeichnungen eingeplant sind, werden wie folgt geliefert und eingebaut:

Wandhängendes WC - Fabrikat Concept 300. Das WC, spülrandlos, wird mit integriertem Wasserkasten – Marke Concept 300 – und Tece Loop Betätigungsplatte Glas weiß, WC-Sitz mit Softclose ausgestattet. Der Waschtisch – Fabrikat Villeroy & Boch Subway 2.0 mit verchromter Ab- und Überlaufgarnitur und Excenter, Einhebelmischer, Typ „Lineare“ des Herstellers Hans Grohe. Der Waschtisch wird mit Designsiphon und Designneckventilen installiert.

Die Badewanne wird gemäß Planungszeichnungen in der Größe 180 x 80 cm als Acryl Badewanne mit Mitteleinlauf vom Fabrikat Concept 100, mit verchromter Zu-, Ab- und Überlaufgarnitur mit Excenter und Geruchsverschluss, Einhebelmischer, Schlauchbrauseset montiert.

Gefliester Duschbereich mit Ablaufrinne gemäß Planungszeichnungen, mit verchromter Einhebel-Brausebatterie, Brauseschlauch inklusive Handbrause und Wand-Schiebestange. Schlauch- und Handbrause werden in der Serie „Hans Grohe Croma Select S Vario ShowerSet“ ausgeführt.

Die Dusche im Eltern-Bad erhält zusätzlich eine Kopfbrause concept 300 und ein Brausethermostat Smart Control. Die Armaturen werden als Unterputzarmaturen geliefert und montiert. Duschabtrennungen gemäß den Grundrisszeichnungen in den Bädern und Dusch-Bad in Echtglas vom Fabrikat Oberwasser.

Im Eltern-Bad wird ein Niedertemperaturhandtuchheizkörper (ohne Heizpatrone), Maße ca. 60 x 180 cm, Farbe Weiß, installiert.

Für eine Waschmaschine und einen Trockner besteht im Haustechnikraum ein Kaltwasseranschluss nebst Abfluss.

Wand- und Fußbodenfliesen

Das Elternbad, das Dusch-Bad und das Gäste-WC erhalten Wand- und Bodenfliesen in den Größen 120 x 60 cm im Fabrikat Floorgres Rawtech oder gleichwertig.

Im Duschbereich gemäß Planungszeichnungen ca. 2,20 m hoch gefliest und in Teilbereichen hinter den Objekten ca. 1,20 m hoch gefliest; farbliche passende Verfugung in den Wandflächen und in den Bodenflächen, elastische Verfugung in den Ecken und im Übergang Wand zum Fußboden. Die Verlegung erfolgt im Dünnbettverfahren, d.h. auf dem vorhandenen geputzten Untergrund oder Estrich. Verspringende Kanten, wie z. B. Abmauerungen, werden mit gebürsteten Edelstahlleckschutzschienen ausgeführt. Der Boden in den Nassräumen erhält Sockelfliesen.

Im gesamten Erdgeschoss bis auf den Bereich Wohnen/Essen und Küche werden Bodenfliesen in den Größen 120 x 60 cm im Fabrikat Floorgres Rawtech oder gleichwertig verlegt, die Sockelleisten als Fußleiste 80 mm hoch (außer HTR und Vorratsraum). Die Böden im Haustechnikraum sowie im Vorratsraum erhalten Sockelfliesen.

Maler- und Tapezierarbeiten

Alle nicht gefliesten Wand- und Deckenflächen, außer im Haustechnikraum, erhalten einen Malervlies und werden mit einem weißen Dispersionsfarbanstrich versehen; die Deckenflächen werden ebenfalls weiß gestrichen.

Acrylfugen sowie andere Ansigelarbeiten sind Wartungsfugen, bei denen Rissbildungen durch das unterschiedliche Zusammenwirken verschiedener Baustoffe (Mauerwerk, Holz und Gipskartonplatten) oder zwischen Bodenfliesen und Sockelfliesen möglich sind. Diese Risse stellen keinen Mangel dar.

Fußbodenbeläge

Die nicht gefliesten Fußböden erhalten einen hochwertigen Parkettboden als Eiche Landhausdielen 1860 cm x 18,90 cm. Dies sind die Räume Wohnen/Essen und Küche im Erdgeschoss sowie Schlafen, Flur, Kind 1, Kind 2 und Ankleide im Dachgeschoss. An den Wänden wird eine Sockelleiste (weiß lackiert, 80 mm hoch) angebracht.

Terrassen

Die im Lageplan dargestellten Terrassenflächen werden aus im Kiesbett verlegten Terrassenplatten, Typ Vulcano anthrazit beschichtet, mit den Maßen 40 x 60 cm und/oder 40 x 80 cm hergestellt.

Stellplätze

Jedes Haus erhält einen Stellplatz im Außenbereich.

Wartung

Die Rauchwarnmelder und die Lüftungsanlage müssen einmal jährlich gewartet werden. Diese Wartung liegt im Aufgabenbereich der Käufer. Alle Wartungsarbeiten für die Heizungsanlage sind vom Hauskäufer gemäß Herstellerrichtlinien durchzuführen und zu beauftragen.

Elastische Fugen sind Wartungsfugen, bei denen Rissbildungen durch das unterschiedliche Zusammenwirken verschiedener Baustoffe (Mauerwerk, Holz und Gipskartonplatten) oder zwischen Bodenfliesen und Sockelfliesen möglich sind. Diese Risse stellen keinen Mangel dar und unterliegen nicht der Gewährleistung. In den Bädern sollten diese Wartungsfugen regelmäßig kontrolliert und bei Rissbildung erneuert werden.

Eigenleistung

Aus Gewährleistungsgründen sind von dem Hauskäufer gewünschte Eigenleistungen erst nach Übergabe des Hauses möglich. Dies betrifft zum Beispiel zu montierende Einrichtungsgegenstände.

Sonderwünsche

Sonderwünsche sind nur nach Ermessen der Breyer & Seck Wohnbau GmbH möglich und von dessen beauftragten Handwerksunternehmen auszuführen. Der Bauträger lässt für die gewünschten Arbeiten Mehrkostenangebote durch das jeweilige Gewerk erstellen.

Für die Koordination, Überwachung der Ausführung und Übernahme der Gewährleistung von Sonderwünschen wird ein Regieaufschlag in Höhe von 20% auf die Brutto-Angebotssumme durch den Bauträger gegenüber dem Erwerber geltend gemacht. Es sind keine Veränderungen an statisch und technisch relevanten Gebäudeteilen, an massiven Mauerwerksteilen sowie an Teilen, die zum Gemeinschaftseigentum gehören, möglich.

Wichtige Hinweise zur Bauausführung

Alle zuvor aufgeführten Leistungen sind, falls nichts Gegenteiliges vermerkt, im Kaufpreis eingeschlossen. Die Breyer & Seck Wohnbau GmbH hat als Bauträger das Recht, Änderungen, die baulich keine Nachteile hervorrufen und keine Qualitätsminderungen mit sich bringen sowie Änderungen, bedingt durch Auflagen der Genehmigungsbehörden, des Statikers oder Architekten, auch noch während der Bauzeit ohne Rückfrage beim Erwerber und ohne evtl. Kaufpreisanpassung vornehmen zu lassen.

Bei Fabrikats- und/oder Typenangaben gilt immer der Zusatz „oder gleichwertig“. Farbangaben sind als vorläufige Vorgabe zu verstehen; sollte sich während der Bauzeit herausstellen, dass unterschiedliche bzw. abweichende Farbtöne sinnvoll zu verwenden sind, ist eine Änderung ohne vorherige Abstimmung mit dem Erwerber möglich. Maßangaben sind unverbindlich; es gelten grundsätzlich nur die vom Bauleiter abgezeichneten Bauzeichnungen. Im Zweifelsfall gelten die durch ein Aufmaß festgestellten Maße.

Maße für Einrichtungszwecke sind am Bau zu nehmen.

Hamburg, den 25.03.2024