





In Hamburg sagt man "Moin"

Willkommen in Hamburgs grünstem Elbvorort Rissen. Hier ist Dein Wohlfühlraum, Dein Stadtraum, Dein Zuhause. Das Planungsgebiet befindet sich in unmittelbarer Nachbarschaft zu zahlreichen Parks, Einkaufsmöglichkeiten und bietet zudem hervorragende Schulen, Sportvereine und das umfangreiche Angebot der Hamburger City. Die neue Wohnbebauung an der Gudrunstraße 16 und 18 umfasst eine Fläche von 2.339 m².

Die neue Wohnbebauung " Gudrun Suites " soll mit ihrer architektonisch- und freiraumplanerischen Gestaltung die Qualität von dem Waldgebiet "Klövensteen" des Elbvorortes Rissen unterstreichen. Durch das Zurücksetzen der Baukörper behält das Grundstück seine grüne Straßenachse. Die Fassadensprache der Bebauung fügt sich harmonisch in das bisherige Stadtbild ein. Auch die Schaffung von Gründächern unterstreicht diesen Charakter. Inmitten des Flurstücks entsteht ein gemeinschaftlicher Garten mit Spielplatz, der zum Verweilen einlädt.



INHALT

Auf einen Blick	02
Lage	04
Visualisierung	06
Flächenaufstellung	08
Grundrisse	10
Architekt	20
Ausstattungskatalog	22
Baubeschreibung	30

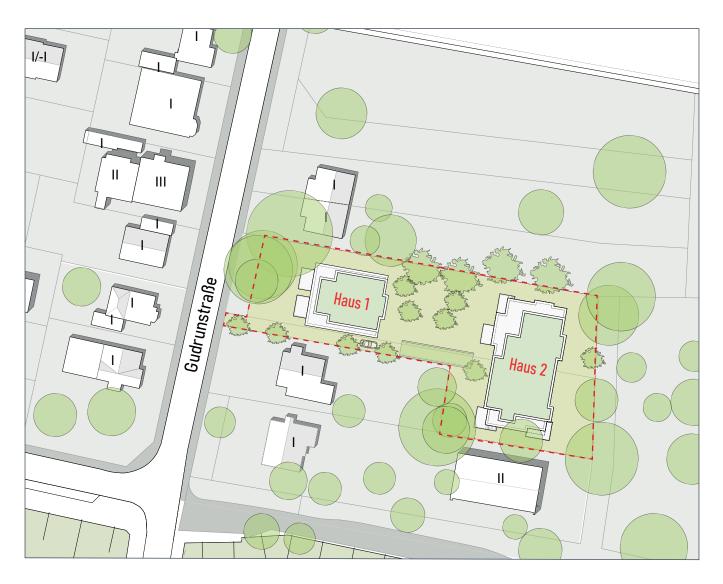
Impressum



AUF EINEN BLICK

Kaufpreis	Gebotsverfahren
Grundstücksgröße Gesamt	2.339 m²
Gesamtwohnfläche	ca. 1.716 m²
Nutzfläche Haus 1	ca. 304 m²
Nutzfläche Haus 2	ca. 175 m²
Nutzfläche Tiefgarage	ca. 939 m²
Zimmer	2-4
Wohneinheiten	18
Abgeschlossenheit	ja
Tiefgaragenstellplätze	17
Fahrradstellplätze	60
KfW 55 Förderung	ja
Baubeginn	Anfang 2022
Fertigstellung	I. Quartal 2024





WOHLFÜHLRAUM STADTRAUM "Gudrun Suites"

Auf dem Grundstück an der Gudrunstraße entstehen zwei Mehrfamilienhäuser, für deren Wohnungen überwiegend Familien von "jung" bis "alt" als Zielgruppe vorgesehen sind. Die beiden Wohnhäuser bilden ein Ensemble bestehend aus Haus 1 an der Gudrunstraße und Haus 2 im hinteren Bereich des Grundstücks. Die Baukörper umfassen jeweils zwei Vollgeschosse sowie ein Staffelgeschoss. Im Erdgeschoss besitzen die Wohnungen einen privaten Gartenanteil mit Terrasse. Die Wohnungen im Ober- und Staffelgeschoss erhalten Balkone bzw. großzügige Dachterrassen.

Insgesamt sind 18 überwiegend große, familiengerechte Wohneinheiten mit 2-4 Zimmern geplant, wovon zwei als Maisonette Wohnungen und sechs Wohnungen barrierefrei ausgeführt werden.

Die fußläufige Erschließung des Ensembles führt über eine Zuwegung von der Gudrunstraße 18 über den südlichen Teil des Grundstücks und ermöglicht den Zugang zu beiden Wohnhäusern über den gemeinsamen grünen Innenhof.

Die Eingänge der Gebäude liegen sich gegenüber, dazwischen befindet sich die gemeinsame Grünanlage mit Spielplatz, Sitzgelegenheiten und gemeinsamen Einrichtungen.

Eine gemeinsame Tiefgarage mit 17 Stellplätzen verbindet die Wohngebäude miteinander, dessen Zufahrt sich südlich des Grundstücks zur Gudrunstraße befindet. Sechs dieser Stellplätze werden als Doppelparker realisiert.





MICRO | MACRO | LAGE



Verkehrsanbindung

- 01. Flughafen Hamburg
- 02. S-Bahnhof Hamburg-Rissen
- 03. Bushaltestelle Schule Marschweg
- 04. Bushaltestelle Haus Rissen
- 05. Bushaltestelle Rissener Dorfstraße
- 06. Fähranleger Blankenese

Einkaufen

- 07. Dorf Rissen (Edeka, Rewe, Penny und alles Weitere für den täglichen Bedarf)
- 08. Jacques' Wein-Depot

Gesundheit

09. Asklepios Westklinikum

Freizeit

- 10. THK Rissen (Tennis und Hockey)
- 11. Rissener Sportverein (Fußball)
- 12. Hamburger Golf-Club e. V.
- 13. Wildgehege Klövensteen
- 14. Schöns Park
- 15. Elbstrand
- 16. Wittenbergener Heide
- 17. Freibad Marienhöhe
- 18. Reitmöglichkeiten

Bildung

- 19. Stadtteilschule und Gymnasium Rissen
- 20. Schule Iserbarg
- 21. Grundschule Lehmkuhlenweg
- 22. Grundschule Marschweg
- 23. Kita Johannes-Krippe
- 24. Ev.-luth. Kindergarten der Kirchengemeinde
- 25. Kita Sternipark Kita Grot Sahl
- 26. Kindergarten Zaubermäuse
- 27. Kita Rissener Racker





Willkommen in Hamburgs grünstem **Elbvorort.**













Wohnungsübersicht

Geschoss	WhgNr.	Zimmer	Fläche	Terrasse (50%)	Größe gesamt
EG Souterrain	1.0.1	4	88,86 m²	11,12 m²	99,98 m²
	1.0.2	4	88,45 m²	11,12 m²	99,57 m²
	2.0.1	4	108,68 m²	11,12 m²	122,71 m²
	2.0.2	4	121,55 m²	13,42 m²	134,97 m²
	2.0.3	4	123,83 m²	24,09 m²	147,92 m²
	2.0.4	2	69,15 m²	12,53 m²	81,68 m²
1.0G	1.1.1	4	88,85 m²	5,72 m²	94,57 m²
	1.1.2	4	96,20 m²	5,72 m²	101,92 m²
	2.1.1	4	101,69 m²	4,46 m²	106,15 m²
	2.1.2	3	83,54 m²	7,05 m²	90,59 m²
	2.1.3	4	100,80 m²	6,85 m²	107,65 m²
	2.1.4	2	72,00 m²	4,85 m²	76,85 m²
Ctoffel	101	2	/2.002	7 FF m2	/0 FF m²
Staffel	1.2.1	2	62,00 m ²	7,55 m²	69,55 m²
	1.2.2 2.2.1	2	67,27 m²	12,62 m²	79,89 m²
	2.2.1	3	70,90 m²	26,73 m²	97,63 m²
	2.2.2	2 3	65,87 m² 87,19 m²	7,22 m²	73,09 m² 92,81 m²
		3 2		5,62 m²	
	2.2.4		33,00 m²	5,49 m²	38,49 m²
Gesamt	18		1.529,85 m²	186,19 m²	1.716,04 m²

Nutzflächen

Haus 1

Geschoss	Lage	Fläche
Staffel	Treppenhaus Aufzug	6,55 m² 4,04 m²
1.0G	Treppenhaus Aufzug	9,37 m² 4,04 m²
EG	Treppenhaus Aufzug	15,64 m² 4,04 m²
UG	Treppenhaus Aufzug Schleuse Heizungstechnik Hausanschluss Hausmeister Flur Abstellräume	14,68 m² 4,04 m² 6,60 m² 12,50 m² 8,97 m² 13,66 m² 12,20 m² 80,68 m²
Gesamt Haus 1		304,23 m ²

Haus 2

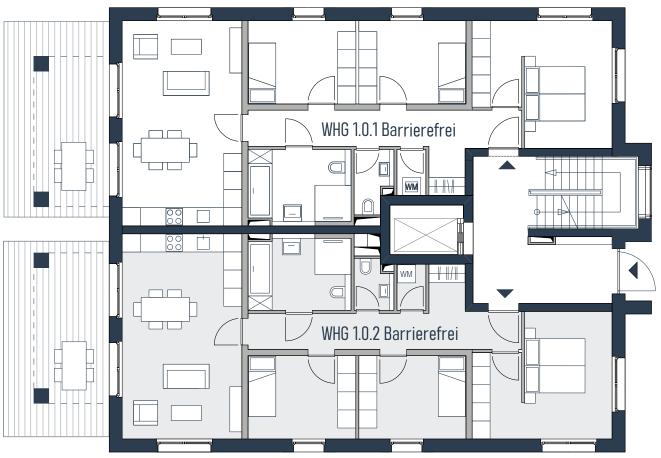
Geschoss	Lage	Fläche
Staffel	Treppenhaus Aufzug	8,78 m² 4,13 m²
1.0G	Treppenhaus Aufzug	9,14 m² 4,13 m²
EG	Treppenhaus Aufzug Eingang	9,09 m² 4,13 m² 18,11 m²
UG	Treppenhaus Aufzug Schleuse Heizungstechnik Flur Abstellräume	10 ,87 m² 4,13 m² 5,63 m² 17,67 m² 24,92 m² 54,13 m²
Gesamt Haus	2	174,86 m²

Haus 1 + Haus 2

Nutzfläche Tiefgarage | Gesamt 939,47 m²



Erdgeschoss



Rechtlicher Hinweis: Die Maße sind Rohbaumaße und können sich im Zuge der Ausführungsplanung ändern.

WHG 1.01 | Barrierefrei

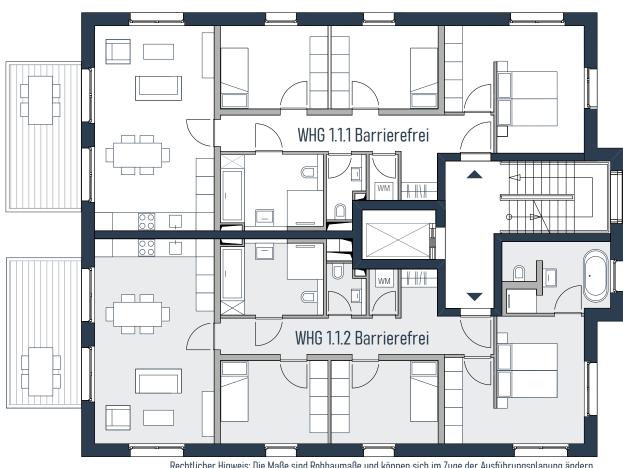
4 Zi. Wohnung | 88,86 m² | 1 Bad | 1 Gäste WC | 11,12 m² Terrasse (50%) Größe Gesamt 99,98m²

WHG 1.02 | Barrierefrei

4 Zi. Wohnung | 88,45 m² | 1 Bad | 1 Gäste WC | 11,12 m² Balkon (50%) **Größe Gesamt 99,57m²**



1. Obergeschoss



Rechtlicher Hinweis: Die Maße sind Rohbaumaße und können sich im Zuge der Ausführungsplanung ändern.

WHG 1.1.1 | Barrierefrei

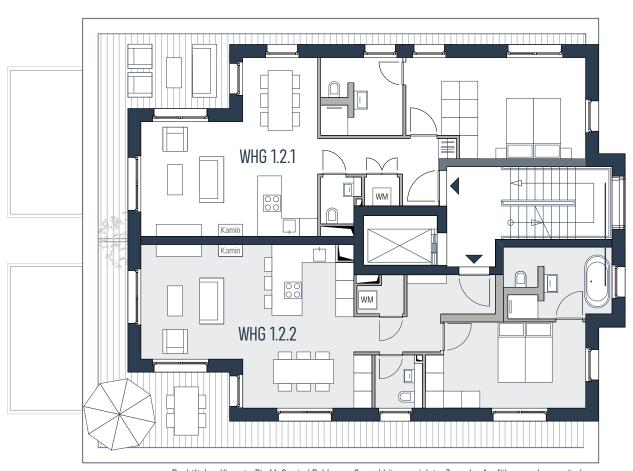
4 Zi. Wohnung | 88,85 m² | 1 Bad | 1 Gäste WC | 5,72 m² Balkon (50%) Größe Gesamt 94,57m²

WHG 1.1.2 | Barrierefrei

4 Zi. Wohnung | 96,20 $\mathrm{m^2}$ | 2 Bäder | 1 Gäste WC | 5,72 $\mathrm{m^2}$ Balkon (50%) Größe Gesamt 101,92m²



Staffelgeschoss



Rechtlicher Hinweis: Die Maße sind Rohbaumaße und können sich im Zuge der Ausführungsplanung ändern.

WHG 1.2.1

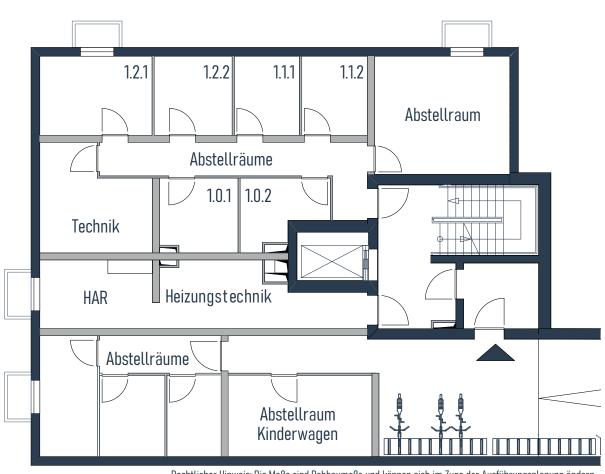
2 Zi. Wohnung | 62,00 m² | 1 Bad | 1 Gäste WC | 7,55 m² Balkon (50%) Größe Gesamt 69,55m²

WHG 1.2.2

2 Zi. Wohnung | 67,27 m² | 1 Bad | 1 Gäste WC | 12,62 m² Balkon (50%) Größe Gesamt 79,89m²



1. Untergeschoss



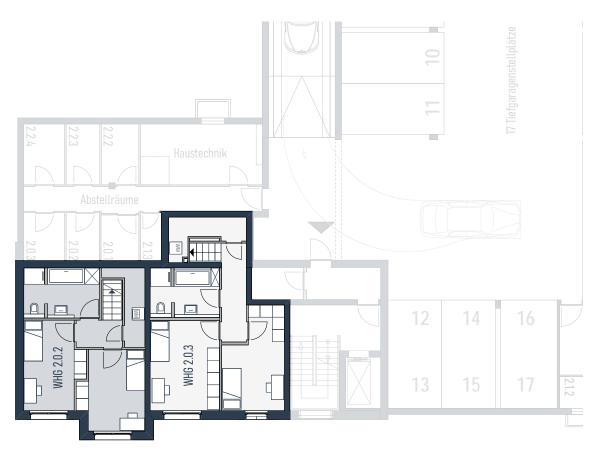
Rechtlicher Hinweis: Die Maße sind Rohbaumaße und können sich im Zuge der Ausführungsplanung ändern.

ABSTELLRÄUME

Geschoss	Lage	Fläche	Geschoss	Lage	Fläche
EG OG	1.0.1 1.0.2 111	6,67 m² 7,22 m² 7,47 m²	Staffel	1.2.1 1.2.2	10,33 m² 7,14 m²



1. Untergeschoss | Maisonette



Rechtlicher Hinweis: Die Maße sind Rohbaumaße und können sich im Zuge der Ausführungsplanung ändern.

WHG 2.02

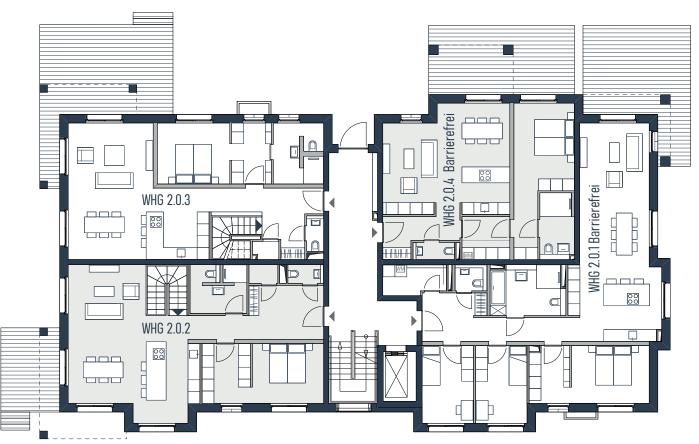
4 Zi. Wohnung | 121,55 m² | 2 Bäder | 1 Gäste-WC Terrassen 13,42 m² (50%) | **Größe Gesamt 134,97m²**

WHG 2.03

4 Zi. Wohnung | 123,85 m² | 2 Bäder | 1 Gäste-WC Terrassen 14,03 m² (50%) | **Größe Gesamt 147,94m²**



Erdgeschoss



Rechtlicher Hinweis: Die Maße sind Rohbaumaße und können sich im Zuge der Ausführungsplanung ändern.

WHG 2.01 | Barrierefrei

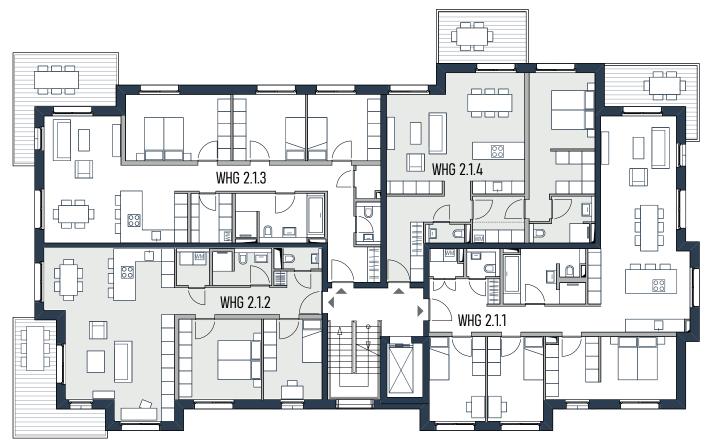
4 Zi. Wohnung | 108,68 m² | 1 Bad | 1 Gäste-WC Terrasse 14,03 m² (50%) | **Größe Gesamt 122,71 m²**

WHG 2.04 | Barrierefrei

2 Zi. Wohnung | 69,15 m² | 1 Bad | 1 Gäste-WC Terrasse 12,53 m² (50%) | **Größe Gesamt 81,68m²**



1. Obergeschoss



Rechtlicher Hinweis: Die Maße sind Rohbaumaße und können sich im Zuge der Ausführungsplanung ändern.

WHG 2.1.1

4 Zi. Wohnung | 101,69 m² | 1 Bad | 1 Gäste-WC Balkon 4,46 m² (50%) | Größe Gesamt 106,15 m²

WHG 2.1.2

4 Zi. Wohnung | 83,54 m² | 1 Bad | 1 Gäste-WC Balkon 7,05 m² (50%) | **Größe Gesamt 90,59 m²**

WHG 2.1.3

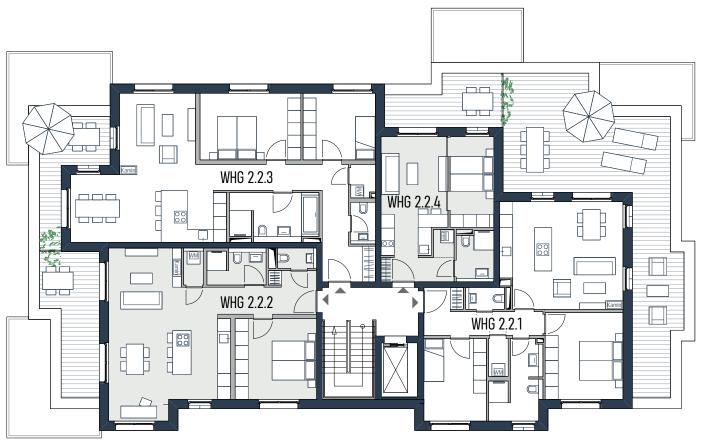
4 Zi. Wohnung | 100,80 m² | 1 Bad | 1 Gäste-WC Balkon 6,85 m² (50%) | **Größe Gesamt 107,65 m²**

WHG 2.1.4

2 Zi. Wohnung | 72,00 m² | 1 Bad | 1 Gäste-WC Balkon 4,85 m² (50%) | **Größe Gesamt 76,85 m²**



Staffelgeschoss



Rechtlicher Hinweis: Die Maße sind Rohbaumaße und können sich im Zuge der Ausführungsplanung ändern.

WHG 2.2.1

3 Zi. Wohnung | 70,90 m² | 1 Bad | 1 Gäste-WC Terrasse 26,73 m² (50%) | **Größe Gesamt 97,63 m²**

WHG 2.2.2

2 Zi. Wohnung | 87,19 m² | 1 Bad | 1 Gäste-WC Terrasse 7,22 m² (50%) | **Größe Gesamt 73,09 m²**

WHG 2.2.3

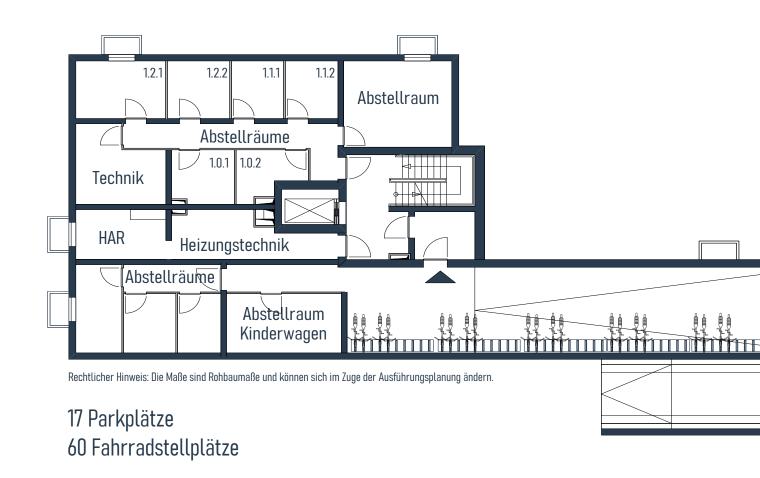
3 Zi. Wohnung | 87,19 m² | 1 Bad | 1 Gäste-WC Terrasse 14,03 m² (50%) | **Größe Gesamt 92,81 m²**

WHG 2.2.4

2 Zi. Wohnung | 33,00 m² | 1 Bad Terrasse 10,24 m² (50%) | **Größe Gesamt 38,49 m²**



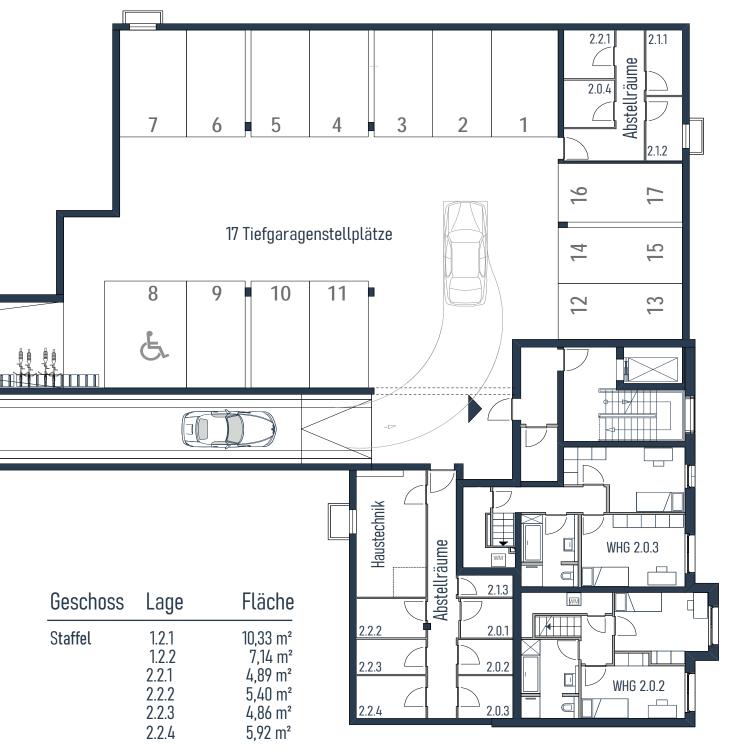
1. Untergeschoss / Tiefgarage



ABSTELLRÄUME

Geschoss	Lage	Fläche	Geschoss	Lage	Fläche
EG	1.0.1 1.0.2 2.0.1 2.0.2 2.0.3 2.0.4	6,67 m² 5,75 m² 4,12 m² 3,80 m² 4,66 m² 4,74 m²	OG	1.1.1 1.1.2 2.1.1 2.1.2 2.1.3 2.1.4	7,47 m ² 6,00 m ² 4,74 m ² 4,66 m ² 2,39 m ² 3,95 m ²







"Was immer du machst, mach es gut"

Das elementare Merkmal guter Architektur ist Zeit, nicht Zeitgeschmack. Architektonische Qualitäten bestätigen sich in Erscheinungsbild und Substanz eines Bauwerks langfristig, weit über das jetzt hinaus. Die Herausforderung bei der Suche nach der jeweils überzeugendsten Lösung für eine Bauaufgabe ist gleichzusetzen mit der Suche nach den bleibenden Werten unseres Zusammenlebens.

Bei den "Gudrun Suites" haben wir daher eine zeitlose Architektursprache gewählt, die sich an der Fassadengestaltung der 20er Jahre orientiert, in Ihrer Sachlichkeit, Klarheit und Materialität, ohne diese zu reproduzieren: wohnlich, lebendig, mit eigenem Charakter und großer Offenheit.



DIPL. ING. ARCHITEKT JAN SIEMER

Vertrieb

Grundstücksgesellschaft Gudrun Suites mbH & Co. KG Elbchaussee 28 | 22765 Hamburg Tel.: 040 303 745 - 0

Projektentwicklung | Bauherren

Consulting Partners Hamburg C.P.H. Real Estate GmbH Jungfernstieg 30 | 20354 Hamburg Tel.: 040 303 73 66 - 0 E-Mail: info@cphamburg.de Internet: www.cphamburg.de

COMOODUM GmbH & Co. KG Elbchaussee 28 | 22765 Hamburg Tel.: 040 303 745 - 0 E-Mail: info@comoodum.com Internet: www.comoodum.com

Architektur

SKAI Siemer Kramer Architekten Ingenieure Partnerschaft mbB Weidestraße 128 | 22083 Hamburg Internet: www.skaioffice.de

Rechtliche Hinweise

Die Angaben und Abbildungen in dieser Broschüre sind unverbindlich. Für die Art und den Umfang der Bauausführung und Lieferung sind ausnahmslos die Verträge und deren zugehörige Anlagen maßgeblich. Änderungen in Planung, Ausführungsart und den vorgesehenen Baustoffen behält sich die Verkäuferin vor, soweit sie sich technisch als zweckmäßig oder notwendig erweisen oder auf behördlichen Auflagen beruhen. Sofern in den Plänen oder sonstigen grafischen Darstellungen Außenanlagen, Bepflanzung, Möblierung, Küchen, Kamine, Raumaufteilung, elektronische Geräte und sonstige Einrichtungs- und Dekorationsgegenstände dargestellt sind, stellen diese nur einen Vorschlag zur besseren Veranschaulichung dar und werden nicht Vertragsbestandteil. Die Maße können sich im Zuge der Ausführungsplanung ändern.





AUSSTATTUNGSKATALOG



















WASCHTISCH AUSSTATTUNG

Die Auswahl der Waschtische erfolgt individuell nach der Badgröße.



Laufen Pro S 60x46 Art.Nr.: H8109634001041



Laufen Pro S 45x34 Art.Nr.: H8159610001041



Laufen Pro S 48x28 Art.Nr.: H8159550001041



Hansgrohe Talis S 80 Art.Nr.: 72018000

WC AUSSTATTUNG



Laufen Pro Art.Nr.: H8209664000001



Geberit Sigma 01 Art.Nr.: 115770115

DUSCHAUSSTATTUNG

Die Auswahl der Duschtassen erfolgt individuell nach der Badgröße.



Hansgrohe Axor 1 jet Art.Nr.: 10531000



Hansgrohe Croma 220 1jet EcoSmart Art.Nr.: 26464000 + 27413000



Hansgrohe Axor FixFit Porter rund Art.Nr.: 36733000



Hansgrohe Talis S Art.Nr.: 72405000



Laufen Pro Art.Nr.: Individuell









Laufen Pro Art.Nr.: H2279500000401



Hansgrohe Axor One Art.Nr.: 45721000

HEIZKÖRPER



Kermi Basic-Plus 52x1.17 Art.Nr.: E0V1M1200502LXK



Hansgrohe Axor 1jet Art.Nr.: 10531000



Hansgrohe Talis S Art.Nr.: 72400000

AUSSENBELEUCHTUNG



Prediger.base Art.Nr. 300220 | Art.Nr. 300221



Prediger.base Art.Nr. 301943 | Art.Nr. 301942

TREPPENHAUSBELEUCHTUNG



Prediger.base Art.Nr. 302399

BODENBELÄGE WOHNEN





Parket Landhausdiele Eiche Natur

BODENBELAG BÄDER



Marazzi Basic 2.0 Essay White

BODENBELAG TREPPENHAUS



Marazzi Basic 2.0 Essay White

AUSSENBELÄGE



Marazzi Cotto Toscana Grigio Scuro

ELEKTROAUSSTATTUNG

TÜR- UND FENSTERDRÜCKER







GIRA E2



INHALT

1. AL	LGEMEIN	S. 32-33	4 . A	USBAUARBEITEN	S. 35-36
1.1. 1.2. 1.3. 1.4. 1.5. 1.6. 1.7. 1.8. 1.9.	Eigentümer Grundstück Zukunft Bebauungsstruktur Wärmeschutz Schallschutz Flächendefinition Versicherung Grundstückerschließung Brandschutz		4.1. 4.2. 4.3. 4.4. 4.5. 4.6. 4.7. 4.8.	Trockenbauwand Bodenbeläge Fliesenarbeiten Innenputz Malerarbeiten Innentüren Metallarbeiten Briefkastenanlagen	
1.11.	Tiefgarage / Fahrradstellplät Technik / Hausanschluss	ze /	5 . A	USBAUARBEITEN TGA	S. 36-37
1.12.	Baurecht	C 00 0/	5.1. 5.2. 5.3.	Entwässerung Bewässerung Sanitärobjekte	
Z. R0	OHBAUARBEITEN	S. 33-34	5.4. 5.5.	Heizung Elektroinstallation	
2.1 2.2. 2.3.	Gründung / Erdbauarbeiten Tiefgarage Decken, Wände und Stützen		5.6.	Allgemein Elektroausstattung Tiefgarage	
2.4. 2.5.	Treppen Balkon		5.7.	Elektroausstattung Wohnungen	
2.6.	Raumhöhen		5.8. 5.9. 5.10.	E-Mobility Antenne / Kabel Raumlufttechnik	
3. DA	ACH UND FASSADE	S. 34-35	6. A	USSENANLAGEN	S. 38-38
3.1. 3.2. 3.3. 3.4. 3.5. 83.6.	Dach Dachbegrünung Klempnerarbeiten Fassade / Außenwand Fenster und Türen Fertigteilelemente		6.1. 6.2. 6.4. 6.5.	Allgemein Entwässerung Bepflanzung Beleuchtung	
3.7. 3.8.	Terrassen Garagentoranlagen		7. s	CHLUSSBEMERKUNG	S. 38-39

1. ALLGEMEIN

1.1. EIGENTÜMER

Das Bauvorhaben "Gudrun Suites" wird von der Grundstücksgesellschaft Gudrun Suites mbH & Co. KG mit Sitz in Hamburg, eine Projektgesellschaft der Comoodum Management GmbH und der CP Hamburg, entwickelt und realisiert.

1.2. GRUNDSTÜCK

Das Planungsgebiet befindet sich in der Gudrunstraße 18 in Hamburg Rissen und umfasst die Flurstücke 616 und 617. Die Flurstücke haben zusammen eine Fläche von 2.339m². Das Grundstück liegt fußläufig vom Ortskern sowie von der S-Bahn entfernt.

Die ca. 100m² umfassende Fläche, die zwischen diesem Grundstück und der öffentlichen Gudrunstraße liegt, wurde 1959 an die Stadt Hamburg veräußert und zum öffentlichen Grund ernannt. Die damals dem Flurstück 617 zugehörige Fläche, welche für die Verbreiterung der

Gudrunstraße vorgesehen war, ist ungenutzt und unbebaut. Diese Fläche kann gemäß Urkundenverzeichnis Az.: 92.53-136/13 in das gestalterische Grünflächenkonzept als nicht überbaute Grünfläche integriert und als Garten genutzt werden.

1.3. ZUKUNFT

Die neue Wohnbebauung "Gudrun Suites" soll mit ihrer architektonisch- und freiraumplanerischen Gestaltung, die Qualität vom Waldgebiet "Klövensteen" des Elbvorortes Rissen unterstreichen.

Durch das Zurücksetzen der Baukörper behält das Grundstück seine grüne Straßenachse und die Bebauung fügt sich harmonisch in das bisherige Stadtbild ein. Auch die Schaffung von Gründächern unterstreicht diesen Charakter. Inmitten des Flurstücks entsteht ein gemeinschaftlicher Garten mit Spielplatz der zum Verweilen einlädt.

1.4. BEBAUUNGSSTRUKTUR

Auf dem Grundstück entstehen zwei Mehrfamilienhäuser, Die beiden Wohnhäuser bilden ein Ensemble bestehend aus Haus 1 (Nr.18) an der Gudrunstraße und einem größeren Haus 2 (Nr.16) im hinteren Teil des Grundstücks.

Die Baukörper umfassen jeweils zwei Vollgeschosse sowie ein Staffelgeschoss. Im Erdgeschoss besitzen die Wohnungen einen privaten Gartenanteil mit Terrasse, die Wohnungen im Ober- und Staffelgeschoss erhalten Balkone bzw. großzügige Dachterrassen.

Insgesamt sind 18 überwiegend große, familiengerechte Wohneinheiten mit 2-4 Zimmern geplant. Zwei Wohnungen im Haus 2 (Nr.16) werden als Maisonette gebaut. Es werden 6 barrierefreie Wohnungen ausgebildet und entsprechend der Bewegungsradien von 1,20m in den eingereichten Grundrissen gekennzeichnet. Die Anzahl der barrierefreien Wohnungen wurde auf beide Häuser verteilt, folglich befinden sich vier barrierefreie Wohnungen im Haus 1 und zwei barrierefreie Wohnungen im Haus 2.

Der Zugang mit dem Rollator oder Rollstuhl ins Gebäude ist stufenlos erreichbar. Innerhalb jeden Gebäudes ist ein Aufzug vorhanden, welcher vom Untergeschoss bis in das Staffelgeschoss führt und krankentragengerecht ausgeführt wird. Die fußläufige Erschließung des Ensembles führt über eine Zuwegung von der Gudrunstraße 18 über den südlichen Teil des Grundstücks und ermöglicht den Zugang zu beiden Wohnhäusern über den gemeinsamen grünen Innenhof.

Die Eingänge der Gebäude liegen sich gegenüber, dazwischen befindet sich die gemeinsame Grünanlage mit Spielplatz, Sitzgelegenheiten und gemeinsamen Einrichtungen, wie dem grün eingefassten Müllplatz. Die Wohngebäude werden durch eine gemeinsame Tiefgarage mit 17 Stellplätzen miteinander verbunden, dessen Zufahrt sich südlich des Grundstücks zur Gudrunstraße befindet. Sechs dieser Stellplätze werden als Doppelparker realisiert.

1.5. WÄRMESCHUTZ / ENERGIESTANDARD

Die Mehrfamilienhäuser werden gemäß der zum Bauantrag gültigen Energieeinsparverordnung errichtet und als KfW 55 Häuser ausgebildet.

1.6. SCHALLTECHNISCHE ANFORDERUNGEN

Die Dimensionierung des Schallschutzes gegen Außenlärm erfolgt nach den Maßgaben der DIN 4109 Teil 5. Dies wird als vertragsgerecht vereinbart, selbst wenn sich herausstellen sollte, dass dies dem allgemein geschuldeten Qualitäts- und Komfortstandard nicht entspricht.

1.7. FLÄCHENDEFINITION

Die Flächen werden nach der Wohnflächenverordnung (WoFlV) vom 1. Januar 2004 berechnet. In der Wohnflächenberechnung werden nur Grundflächen von Räumen ermittelt, die unmittelbar zu einer Wohnung gehören. Auch Terrassen und Balkone innerhalb der Wohnungen werden zu 50% anteilig zur Grundfläche gezählt.

Geringfügige Abweichung von den Plänen und angegebenen Wohn- und Nutzflächen sind möglich.

1.8. VERSICHERUNG

Während der Bauzeit wird eine Bauwesen- und Bauherrenhaftpflichtversicherung durch die Verkäuferin abgeschlossen. Die Bauwesenversicherung geht ab Fertigstellung in eine Gebäudeversicherung über, die von der WEG / Käuferin zu übernehmen ist.

1.9. GRUNDSTÜCKSERSCHLIESSUNG UND GEBÄUDEVERSORGUNGSANSCHLÜSSE

Die öffentliche und die nichtöffentliche Erschließung des Objektes sind Bestandteil der Leistungen der Verkäuferin. Dazu zählen: Gas, Trinkwasser, Abwasser, Strom, Telekommunikation (Telefon).

Das Grundstück ist aufgrund seiner vorherigen Bebauung und Lage hinsichtlich der Medien voll erschlossen. Die Hausanschlüsse werden nach den Vorschriften der zuständigen Versorgungsunternehmen betriebsbereit erstellt.

Die Herstellkosten für die Anschlüsse an das öffentliche Versorgungsnetz und Baukostenzuschüsse hierfür sind im Kaufpreis enthalten. Die Aufschaltung der einzelnen Telefonanschlüsse übernimmt jeder Wohnungseigentümer selbst.

Die unterirdischen Versorgungsleitungen liegen teilweise in den Sondernutzungsflächen im Garten und dürfen nicht überbaut bzw. tiefwurzelnde Bepflanzungen darüber vorgenommen werden. Die Leitungsbereiche werden innerhalb eines Leitungsplans dem Käufer zur Kenntnis gegeben.

1.10.BRANDSCHUTZ

Die Ausführung entspricht den Bestimmungen des konstruktiven Brandschutzes in der zum Zeitpunkt des Bauantrags gültigen Fassung. Die Wohnungen werden mit batteriebetriebenen Einzelrauchmeldern ausgestattet. (Leasing/Miete)

1.11. TIEFGARAGE / FAHRRADSTELLPLÄTZE/ TECHNIK / HAUSANSCHLUSS

Die Tiefgarage wird als nichtöffentliche Garage mit geringem Zu- und Abgangsverkehr nach den Vorgaben der zum Zeitpunkt des Bauantrages gültigen Garagenverordnung (GarVO), die unterhalb der beiden Wohnhäuser geplant und ausgeführt wird.

Diese Mittelgarage wird von der Gudrunstraße aus südlich des Hauses 1 über eine Rampe erschlossen. Der Begegnungsverkehr auf der einspurigen Rampe soll über eine Ampel gesteuert werden. Grundsätzlich wird dieser aufgrund der Nutzung als Wohngebäude nur in Ausnahmesituationen erwartet.

Fußläufig wird die Garage über die Treppenhäuser der Wohnhäuser erschlossen. Oberirdische Parkplätze werden auf dem Grundstück nicht angeboten, um den grünen Charakter der Umgebung zu erhalten. Die Tiefgarage ist gemäß der GarVO natürlich belüftet.

Die erforderlichen Fahrradstellplätze sind gemäß HBauO in der Tiefgarage angeordnet. Im Untergeschoss von Haus 1 (Nr.18) befindet sich der gemeinsame Hausanschlussraum, sowie die Heizungsanlage für das gesamte Projekt.

Im Untergeschoss des Hauses 2 (Nr.16) ist für Haustechnik lediglich ein Wandkabinett für die Stromzähler der Bewohner und eine Hebeanlage vorgesehen. Jeder Wohnung stehen Abstellflächen von mindestens 6m² zur Verfügung, davon befindet sich mindestens 1m² innerhalb der Wohnungen, der Rest im Keller.

1.12. BAURECHT

Das Grundstück liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Rissen 28 vom 4. August 1970. Für die überplanten Flurstücke sind folgende Festsetzungen enthalten: Es handelt sich um ein "Reines Wohngebiet" in welchem die maximale Anzahl der Vollgeschosse + Staffelgeschoss auf zwei begrenzt ist. Die Flächenermittlung der GRZ und GFZ erfolgt gemäß BauNV= 1968/1977. Die rechtmäßige Bebauung erfolgt gem. Baugenehmigung.

2. ROHBAUARBEITEN

2.1. GRÜNDUNG / ERDBAUARBEITEN

Das Gebäude wird gemäß den Vorgaben des Baugrundgutachtens und der statischen Berechnung gegründet. Im Bereich der Tiefgarage wird eine Betonsohle ausgeführt. Die Sohle bekommt eine Abdichtung gemäß DIN 18533 gegen Bodenfeuchte.

2.2. TIEFGARAGE

Das Untergeschoss der Wohngebäude und die Tiefgarage sind als Stahlbetonkonstruktion vorgesehen. Die überschüttete Tiefgaragendecke wird auf Stahlbetonüberzügen linear gelagert. Die Sohlplatte der beiden Gebäude und der Tiefgarage ist als elastisch gebettete Platte mit Verstärkungen unterhalb von hoch belasteten Stützen geplant. Das Rampentrogbauwerk wird in Stahlbeton errichtet.

2.3. DECKEN, WÄNDE UND STÜTZEN

Die Deckenplatten werden mit Stahlbetondecken in Stärken gemäß Statik ausgebildet. Die Tiefgaragendecke erhält eine Abdichtung gegen von außen drückendes Wasser nach DIN. Die Geschossdecken werden als Stahlbetondecken gemäß den statischen Berechnungen und den brandschutztechnischen Vorgaben hergestellt. Die Staffelgeschosse sind von den sonstigen Gebäudeaußenkanten eingerückt. Die Außenwände des Staffelgeschosses werden von der darunterliegenden Stahlbetondecke abgefangen. Das Dach ist als Stahlbetonflachdach vorgesehen.

Die tragenden Innenwände werden als Stahlbetonoder Mauerwerkswände in Stärken gemäß statischer und brandschutztechnischer Vorgaben ausgebildet. Die Wohnungstrennwände werden gemäß Schallschutzanforderungen errichtet.

2.4. TREPPEN

Bei den Geschosstreppen handelt es sich um Stahlbetontreppen gemäß Architektenplanung mit Feinsteinzeug und Flachstahlgeländer. Wohnungsinterne Treppen werden als Fertigteiltreppen ausgebildet.

2.5. BALKON

Die Balkonplatten werden aus Stahlbeton-Fertigteilen hergestellt und gemäß Angaben der statischen Berechnung und der Ausführungsplanung thermisch getrennt. Die Balkonflächen über Wohnräumen erhalten eine Wärmedämmung und Abdichtung nach DIN

2.6. RAUMHÖHEN

HAUS 1 (Nr.18)

UG: Lichte Raumhöhe min. 2,50m EG: Lichte Raumhöhe min. 2,65m 1.0G: Lichte Raumhöhe min. 2,65m 2.0G: Lichte Raumhöhe min. 2,65m HAUS 2 (Nr.16)

UG: Lichte Raumhöhe min. 2,50m
EG: Lichte Raumhöhe min. 2,65m
1.0G: Lichte Raumhöhe min. 2,65m
Staffel: Lichte Raumhöhe min. 2,65m

Ggf. können sich nach technischen Erfordernissen in Bädern, WCs, Flure, Abstellräume und Ankleiden aufgrund von Trockenbau Abhangdecken die lichten Höhen reduzieren. Die lichte Höhe der Tiefgarage (min. 2,20m) kann aufgrund der Leitungs- und Kabeltrassen an Wänden/Stützen und Decken ggf. auch unterhalb von 2,20m Höhe verlaufen.

3. DACH UND FASSADE

3.1. DACH

Die Dachkonstruktion wird als Flachdachkonstruktion aus Stahlbetondecken mit Wärmedämmung gemäß Wärmeschutzanforderung hergestellt.

3.2. DACHBEGRÜNUNG

Die Dachflächen der Staffelgeschosse werden wenn erforderlich und gefordert als Gründächer mit extensiver Begrünung geplant.

3.3. KLEMPNERARBEITEN

Alle Klempner-/ Blecharbeiten werden in pulverbeschichtetem Aluminiumblech ausgeführt z.B. Dachrinnen, Bleche etc.. Durchdringungen müssen zu Wartungszwecken leicht zugänglich sein. Roste werden bodengleich mit Anschluss an das Entwässerungssystem zur Einleitung in die Regenwassersiele verlegt.

3.4. FASSADE / AUSSENWAND

Die zwei Wohnhäuser haben durch ihre Formsprache und Aufteilung ein großzügiges und hochwertiges Erscheinungsbild. So passen sich die Gebäude mit ihren zwei Geschossen und einem Staffelgeschoss gut in die Umgebung ein.

Die unterschiedlich großen Wohnhäuser fügen sich durch die gemeinsame Fassadengestaltung zu einem Gesamtensemble zusammen. Die Außenwände werden als Wärmedämmverbundfassade / WDVS mit rötlichen Klinkerriemchen und hellen Gesimsbändern nach Vorgabe der Verkäuferin hergestellt.

3.5. FENSTER UND TÜREN

Die Häuser erhalten vornehmlich bodentiefe Kunststofffenster mit einer Isolierverglasung. Die Fensterrahmen werden zweifarbig ausgeführt, Außenfarbe gemäß Farbkonzept Architekt und innen weiß. Als Absturzsicherung kommen Flachstahlgeländer zum Einsatz.

Die Hauseingangstüren werden als einflügelige Türelemente im Farbton der Fensterelemente in einbruchhemmender Ausführung in Anlehnung an die Widerstandsqualität RC2N ohne Spion und 3-fach-Verriegelung ausgeführt. Beschläge aus Edelstahl der Firma Hoppe, Modell Amsterdam Edelstahl (matt, gebürstet) oder gleichwertig.

Alle Fenster und Türen des Erdgeschoss, sowie Wohnungseingangstüren, werden in der Widerstandsklasse RC2N ausgeführt. Die Fenstergriffe zu den Balkonen und Dachterrassen sind abschließbar. Die Fenster im Erdgeschoss und Untergeschoss sind abschließbar und erhalten Rollläden.

Der Sonnenschutz erfolgt gemäß den Richtlinien des GEG. Die Hauseingangstüren werden als geschlossene Alurahmentür als Pfosten-riegelkonstruktion mit Glasfüllung hergestellt.

3.6. FERTIGTEILELEMENTE

Außenfensterbänke werden in Betonwerkstein oder nach Vorgaben der Verkäuferin hergestellt. Zur Korrektur der Betonfarbe werden Weißzemente und helle Zuschlagstoffe verwendet.

3.7. TERRASSEN/BALKONE

Balkone und Terrassen erhalten einen Betonwerkstein- oder Holzbelag (Kundensonderwunsch), nach Wahl der Verkäuferin.

3.8. GARAGENTORANLAGEN

Die Tiefgarage erhält ein Garagentor mit Gitterfüllung. Je nach Erfordernis, werden geschlossene Felder im unteren Bereich gemäß Schallschutz und Lüftungsnachweis der Tiefgarage, in der Farbe der Fensterelemente eingebaut. Je Stellplatz ein Handsender.

4. AUSBAUARBEITEN

4.1. TROCKENBAUWAND UND DECKEN

Sämtliche nichttragende Innenwände in den Woh-

nungen werden beidseitig doppelt beplankt, auf Metallständerwerk und mit innenliegender Dämmung ausgeführt. Je nach Anforderung kommen Bauplatten (GKB), Bauplatten imprägniert (GKBI) oder Feuerschutzplatten (GKF) in entsprechender Stärke zum Einsatz.

Die Oberflächen werden qualitativ in Q3 ohne Malervlies hergestellt. Nichttragende Innenwände im Keller und Tiefgaragenbereich, werden einfach beplankt.

4.2. BODENBELÄGE

WOHN- UND SCHLAFRÄUME

Die Räume Wohnen, Essen, Kochen, Schlafzimmer und Diele/Flur erhalten mehrschichtiges Parkett der Holzart Eiche Natur. Die Holzfußleisten werden in Weiß ausgeführt.

TREPPEN INNERHALB DER WOHNEINHEITEN

Die Trittstufen der Fertigteiltreppen erhalten einen Holzbelag in Anlehnung der Materialität der Wohnund Schlafräume.

4.3. FLIESENARBEITEN

BÄDER UND WC'S

Die Wände der Bäder und WC's werden sanitärobjektbezogen in den Spritzwasserbereichen gefliest. Die Höhe des Fliesenbelags beträgt im Regelfall ca. 1,20m und im Duschbereich raumhoch. Nicht geflieste Wandbereiche erhalten eine Sockelfliese im Material der Bodenfliesen.

Wandfliesen werden gleich wie die Bodenfliesen im Format 30x60cm verlegt. Die Verlegung der Bodenfliesen erfolgt im wilden Verband und die Wandfliesen werden mit Kreuzfugen hergestellt. Alle Eck- und Anschlussfugen werden elastoplastisch versiegelt (Wartungsfugen).

Die Böden der Bäder und die Spritzwasserbereiche erhalten eine Abdichtung. Die Abdichtungssysteme sind je nach Anforderungen und Nassbeanspruchung als Dispersions-, Epoxid- oder Polyurethanabdichtung zu wählen. Bemustert wir folgender Fliesenbelag: Marazzi Basic 2.0 Essay White oder gleichwertig.

TREPPENHÄUSER

Die Treppenhäuser erhalten eine Fliesenbelag des Herstellers Porcelaingres 2.0 Loft Smoke oder gleichwertig.

4.4. INNENPUTZ

Alle Mauerwerk- und Ortbetonwände, außer Feuchträume erhalten einen Gipsputz (Maschinenputz), malerfertig für Anstrich oder Fliesenbelag. Die Mauerwerk- und Ortbetonwände der Feuchträume erhalten einen Kalkzementputz PII oder einen Gipsputz mit feuchtigkeitsresistenter Ausführung (Maschinenputz), malerfertig für Anstrich oder Fliesenbelag.

Unterseiten von Fertigteiltreppenläufen und Podesten werden glatt gespachtelt.

Die Oberflächen werden qualitativ in Q3 ohne Malervlies hergestellt. In den Kellerräumen HWR und Abstellraum (Nebenräume) wird auf einen Innenputz verzichtet.

4.5. MALERARBEITEN

Sämtliche Innenwände und Decken aller Wohn-, Arbeits-, und Schlafräume sowie die offenen Küchen und Flure werden mit einem umweltverträglichen, weißen Anstrich ohne Lösungsmittel versehen. In den Nebenräumen im Keller (Vorraum, Abstellraum, etc.) wird auf Putz verzichtet.

Die Decken- und Kellerwände werden geweißt. Treppenuntersichten, -wangen und Stirnflächen von Podesten werden falls erforderlich gespachtelt oder ggf. verputzt und ebenfalls mit einem umweltverträglichen, weißen Anstrich ohne Lösungsmitteln versehen.

4.6. INNENTÜREN

Die Innentüren bestehen aus Rahmen mit einer Röhrenspanplatteneinlage und weißer Oberfläche. Die Umfassungszargen werden aus weißem Holzwerkstoff hergestellt. Die Innentüren erhalten Bundbartschlösser und Beschläge aus Edelstahl der Firma Hoppe, Modell Utrecht oder gleichwertig. Bäder und WC's erhalten eine WC-Garnitur.

4.7. METALLARBEITEN

Notwendige Geländer als Absturzsicherung werden als Flachstahlkonstruktion ausgeführt und nach Vorgabe der Architekten lackiert. Höhe gemäß Architektenplanung und HBauO.

4.8. BRIEFKASTENANLAGEN

Alle Hauseingänge erhalten eine Briefkastenanlage in auskömmlicher Größe gemäß DIN. Oberfläche nach Farbkonzept der Verkäuferin.

5. AUSBAUARBEITEN TGA

5.1. ENTWÄSSERUNG

Das Niederschlagswasser wird über senkrechte Fallrohre von den Dächern außenliegend abgeleitet. Stellenweise erfolgt eine Verlegung innerhalb der Tiefgarage. Schmutzwasserfall- und Sammelleitungen, sowie innenliegende Grundleitungen werden gemäß der DIN 1986-100 als SML-Rohr, Kunststoffrohr oder gleichwertig ausgeführt.

In der Tiefgarage werden die Sammelleitungen in die Grundleitung des Geländes überführt. Die Entwässerung der Tiefgarage erfolgt über Rinnen, welche nach planerischem Erfordernis an Schöpfgruben angeschlossen sind.

5.2. BEWÄSSERUNG

Es erfolgt ein Anschluss an das Trinkwassernetz der Hamburger Wasserwerke (HWW) mit Feinfilter und Hauptzähleinrichtung. Nachfolgend wird eine Verteilung des Trinkwassers (kalt) innerhalb der Tiefgarage erfolgen.

Alle Wohnungen erhalten Wohnungsabsperrarmaturen für Kalt- und Warmwasser. Alle Absperrungen erfolgen Aufputz in wartungsarmer Ausführung. Hauptverteilungen, Steigstränge und Wohnungsverteilung werden in Mehrschichtverbundrohr geplant. (Rohrleitungen in Wand- und Deckendurchführungen nach brandschutztechnischem Erfordernis mit Brandschutzisolierschalen ummantelt).

Im Bereich der Küchen wird ein Warm- und Kaltwasseranschluss für Küchenspüle und Geschirrspüler (mit Kombi-Eckventil) vorgesehen. Die Trinkwasserinstallation endet somit am Eck- und Kombieckventil.

Zur Entwässerung wird ein Abwasserrohr in erforderlicher Dimension in den Bereich der Küche geführt und ein Anschluss im Schacht vorgesehen.

Es wird ein Kalt- und Warmwassermengenzähler für jede Wohneinheit vorgesehen. Alle Zähleinrichtungen werden auf Leasing- oder Mietbasis durch den Bauherrn gestellt.

Alle Terrassen, Dachterrassen und Balkons der Häuser erhalten einen absperrbaren, entleerbaren und frostsicheren eigenen Wasseranschluss im Freien.

5.3. SANITÄROBJEKTE

Die sanitären Einrichtungsgegenstände werden in der Farbe Weiß, Fabrikat Laufen Pro oder gleichwertig installiert.

Dusche gemäß Grundrissplanung.

Als Armaturen für die Waschtische, Duschen und Badewannen wird jeweils die Serie Talis S des Herstellers Hansgrohe oder gleichwertig vorgesehen.

DUSCHBAD

1x Dusche 1x wandhängendes WC 1x wandhängender Waschtisch

VOLLBAD

1x Dusche 1x wandhängendes WC 1x wandhängender Waschtisch 1x Badewanne

GÄSTE-WC

1x wandhängendes WC 1x Handwaschbecken

5.4. HEIZUNG

Die Ausführung des Heizungssystems erfolgt entsprechend den technischen Anschlussbedingungen des Versorgungsunternehmens.

Alle Wohnräume werden mit einer Fußbodenheizung mit individueller Raumtemperatursteuerung (raumweiser Thermostatregelung) ausgestattet. Wohnräume mit offenen Küchen erhalten in der Regel einen gemeinsamen Heizkreis.

Die Bäder mit Dusch- oder Badewanne erhalten zusätzlich einen Handtuchheizkörper (Kermi Basic-Plus oder gleichwertig). Dieser kann auf besonderen Wunsch mit einer Elektro-Heizpatrone ausgestattet werden.

5.5. ELEKTROINSTALLATION ALLGEMEIN

Die Stromversorgung erfolgt aus dem VNB (Versorgungsnetzbetreiber)-Netz des Stromnetzes Hamburg. Zählerschränke, Sicherungsverteilungen, Versorgungssysteme, Kabel, Leitungen und Leerrohre werden gemäß den derzeit gültigen Vorschriften, Normen und Regeln der Technik, insb. AVB- ELT-DIN 18015 und VDE-Vorschriften installiert.

Zusätzliche Zähler für allgemeine Haustechnik, Hei-

zung und Tiefgarage, Außenbeleuchtung, PKW-Ladestationen und Aufzüge werden vorgesehen.

Die Wohnungen erhalten separate Stromkreise für Küche, Wohnen, Schlafen, Bad etc. Ebenso erhalten Waschmaschine, Trockner, E-Herd, Mikrowelle sowie Spülmaschine einen separaten Stromkreis. Die Lichtauslässe der Häuser erhalten Lüsterklemmen einschl. eines Deckenhakens (belastbar bis 5 kg).

5.6. ELEKTROAUSSTATTUNG TIEFGARAGE

Die Beleuchtung der Tiefgarage und der Schleusen erfolgt über Bewegungsmelder (zonierte Beleuchtung) gesteuerte Langfeldleuchten. In den Technikräumen gesteuert mit Schaltern.

Über Taster mit Treppenlichtautomat oder Bewegungsmelder gesteuerte Freistrahlleuchten in den Kellergeschossgängen und den allgemeinen Kellerräumen. Über Bewegungsmelder oder integrierten Dämmerungsschalter gesteuerte Wand- bzw. Deckenleuchten an den Hauseingängen, im UG, der Tiefgaragenrampe und dem Einfahrtsbereich. Hauptverteilungen mit Sicherungsautomaten für Lichtund Steckdosenstromkreise.

Zähler- und Technikräumen sowie Anschlüsse für Aufzüge. Blitzschutzanlage (nach planerischem Erfordernis) nach den einschlägigen Bestimmungen des VDE.

Darüber hinaus erfolgt in der TG eine Positionierung von beleuchteten Fluchtwegpiktogrammen an planerisch erforderlichen Positionen innerhalb des Untergeschoss/ der TG.

5.7. ELEKTROAUSSTATTUNG WOHNUNGEN WOHNEINHEITEN

Die Wohneinheiten erhalten eine Ausstattung gemäß Ausbaustandard. Im Schalterprogramm Gira E2 oder gleichwertig.

TERRASSEN | BALKON | DACHTERRASSEN

Jede Terrasse, Dachterrasse und jeder Balkon erhält einen Wandleuchtenauslass, eine Außenleuchte und eine Steckdose. Ein schaltbarer Anschluss zur Beleuchtung der Kasematten wenn vorhanden.

5.8. E-MOBILITY

Es erfolgt eine Vorrüstung zur Aufladung (Mode 3) von Elektrofahrzeugen für jeden zweiten TG Stell-

platz. Innerhalb der ELT Zentralen im Untergeschoss wird ein Lastmanagement zur Versorgung von Elektroladestationen vorgesehen. Diese Anlage überwacht die Ladevorgänge, verteilt die Ladeleistung auf die angeschlossenen Fahrzeuge und sichert die elektrische Anlage gegen Fehlerströme.

Bei Erreichen der Maximalleistung wird ein sukzessives Laden aktiviert, wodurch alle Fahrzeuge gleichmäßig aufgeladen werden. Die Vorrüstung innerhalb der Tiefgarage erfolgt in Form von Kabeltrassen entlang der Stellplätze zur späteren Verkabelung.

Auf Sonderwunsch kann eine E-Ladestation des Betreibers "E-Wallbox" am Stellplatz installiert werden. Hierfür ist vom Käufer ein Servicevertrag abzuschließen, welcher auch die Dienstleistung zur Abrechnung der des verbrauchten Stroms abdeckt. Die Messung erfolgt über geeichte Zähler innerhalb der TG Elektrozentrale. Eine Möglichkeit zur Installation von Ladesäulen alternativer Hersteller besteht nicht.

5.9. ANTENNE / KABEL

Für die MFH ist ein betriebsfertiger Anschluss an das Breitbandnetz für Rundfunk, Fernseh und Telefon und Internetempfang über einen Versorger vorgesehen.

5.10. RAUMLUFTTECHNIK

Tiefgaragenentlüftung entsprechend dem TG-Lüftungsgutachten. Eine natürliche Be- und Entlüftung über Zu- und Abluftöffnungen (z.B. Lüftungsschächte, Tiefgaragentor) wird angestrebt.

Innenliegende Räume ohne Fenster, mit Badewanne, Dusche oder Hauswirtschaftsräume mit einer Stellmöglichkeit für Waschmaschine und Trockner, erhalten Einzelraumlüfter nach DIN 18017 und werden über feuchtegesteuerte Einzelraumlüfter mechanisch entlüftet. Die Zuluft erfolgt über einen Laibungslüfter. Die Nachströmung zu den Abluftelementen in innenliegenden Räumen erfolgt durch einen ca. 1,5 cm hohen Bodenabstand der Türblätter zum Oberbodenbelag.

6. AUSSENANLAGEN

6.1. ALLGEMEIN

Die Gestaltung der Außenanlagen, Begrünung und Möblierung sowie Kinderspielflächen etc. entstehen nach Vorgaben des Landschaftsarchitekten und der Fachplanung.

6.2. ENTWÄSSERUNG

Die Entwässerung des gesamten Gebiets sowie der Straßenflächen erfolgt über direkte Einleitung in das Regenwassersiel sowie Versickerungsflächen in Form von Rigolen auf dem Grundstück. Größe und Art der Versickerungsflächen gemäß Planung.

6.3. BEPFLANZUNG

Die Gartenflächen werden als begrünte Rasenflächen hergestellt. Ersatzpflanzungen lt. Baugenehmigung.

HINWEIS:

Das Aufgehen des Rasens nach Ansaat, das Auftreiben der Bäume und Sträucher nach Anpflanzung sowie die Fertigstellungspflege sind nicht Voraussetzung für die Fertigstellung der geschuldeten Gesamtleistung. Dies bedeutet, dass die Bauleistung mit der o.g. Ansaat und den Anpflanzungen als fertiggestellt gilt.

6.4. BELEUCHTUNG

Der Hauseingang im Außenbereich sowie die Gemeinschaftsflächen (Straßen und Wege) werden mit Beleuchtungskörper gemäß Freiflächenplanung ausgestattet.

7. SCHLUSSBEMERKUNG

DIN-Normen, Vorschriften, Gesetze und technische Regeln werden, in dem zum Zeitpunkt der Einreichung des Bauantrags an die Genehmigungsbehörde aktuell geltenden Stand berücksichtigt.

Sofern in dieser Baubeschreibung bestimmte Produkte angegeben sind, ist damit ein Produkt geschuldet, dessen Qualitäts- und sonstige Merkmale sich nach der genannten Marke bestimmen. Sollten daher einzelne genannte Produkte zum Zeitpunkt der Baumaßnahmen nicht lieferbar sein, schuldet die Verkäuferin ein Produkt entsprechend den Merkmalen der jeweils genannten Serie.

Als Grundlage für die Ausführung des Bauvorhabens dienen die Genehmigungs- und Ausführungsplanungen und die anerkannten Regeln der Technik. Aufmaße für Einrichtungsgegenstände sowie für Küchenund Einbaumöbel können nur nach Fertigstellung der Wohnungen genommen werden.

In den Plänen dargestellte Einrichtungsgegenstände stellen nur Möblierungsvorschläge des Architekten dar und gehören nicht zum Leistungsumfang. Lediglich die in der Baubeschreibung erwähnten sanitären Einrichtungs- und Ausstattungsgegenstände in den Bädern, Duschbädern und WC's sind Bestandteil der Mehrfamilienhäuser.

Weitere sanitäre Ausstattungsgegenstände sind nicht im Kaufumfang enthalten. Für die Ausstattung ist der Text der Baubeschreibung maßgebend, nicht die zeichnerische Darstellung in den Grundrissen. Die benannten Produkte sind als Leitfabrikat zu betrachten. Vorbehaltlich der Gleichwertigkeit, kann es zu Abweichungen kommen.

Im Bereich von Außen- und Sondernutzungsflächen können Kellerlichtschächte, Montageschächte, Lüftungsschächte, Versorgungs- und Entwässerungsleitungen sowie Sicker- bzw. Revisionsschächte und Bodenabläufe liegen. Für Kontroll-, Reparatur- und Kundendienstarbeiten ist deren Zugang jederzeit zu ermöglichen. Die Freiflächen sind nicht überall eben, sondern ggf. auch überhöht, geneigt bzw. geböscht bzw. über Treppen und / oder Rampen zu erreichen.

In allen Geschossen kommt es in den ersten Jahren zu einem höheren Anfall von Raumfeuchte. Dies ist bedingt durch eine erhöhte Feuchte der Bauteile und Baustoffe nach dem Einbau (Beton, Estrich, Anstriche). In jedem Fall ist eine ausreichende und richtige Lüftung und / oder Entfeuchtung durch die Nutzer sicherzustellen

Aufgrund physikalischer Eigenschaften der eingesetzten Baustoffe (z.B. durch Kriechen und Schwinden) können Risse im Bauteil entstehen.

Mit elastischen / plastischen Füllstoffen geschlossene Fugen (z.B. bei Fliesen oder bei Anschlüssen von Trockenbauwänden) unterliegen chemischen und / oder physikalischen Einflüssen nach DIN 52460 Abschnitt 2. Diese Fugen können somit reißen. In der Regel überschreiten die unvermeidbaren Verformungen der schwimmenden Konstruktion (z.B. Estrich) die Elastizität der Fugenfüllstoffe. Elastische / Plastische Verfugungen (z.B. bei Badewannen und Duschwannen) sind bauphysikalisch notwendig.

Das Bauwerk enthält Teile, die einer natürlichen, gebrauchsbedingten (gewöhnlichen) Abnutzung und unvermeidbaren Rissbildung auch innerhalb der Ge-

währleistungsfrist unterliegen (Verschleißteile). Es handelt sich hierbei insbesondere um Bauteile, bei denen zur dauerhaften Funktions- und Gebrauchstüchtigkeit eine regelmäßige Wartung bzw. Kundendienstleistungen erforderlich sind (z.B. Lüftung).

VERTRIEB

Grundstücksgesellschaft Gudrun Suites mbH & Co. KG Elbchaussee 28 | 22765 Hamburg Tel.: 040 303 745 – 0

PROJEKTENTWICKLUNG | BAUHERREN

CONSULTING PARTNERS HAMBURG

C.P.H. Real Estate GmbH Jungfernstieg 30 | 20354 Hamburg Tel.: 040 303 73 66 - 0 E-Mail: info@cphamburg.de Internet: www.cphamburg.de

CO/ MOODUM

COMOODUM GmbH & Co. KG Elbchaussee 28 | 22765 Hamburg Tel.: 040 303 745 – 0 E-Mail: info@comoodum.com Internet: www.comoodum.com

ARCHITEKTUR



SKAI Siemer Kramer Architekten Ingenieure Partnerschaft mbB Weidestraße 128 | 22083 Hamburg Internet: www.skaioffice.de

