

Wohnpark Aligse „Am Bruchgraben“

Baubeschreibung Stand 09. August 2018

Inhaltverzeichnis zur Baubeschreibung

Allgemeine Beschreibung des Bauvorhabens

Bauausführung

Der Rohbau

Der Ausbau

Die Heizungsanlage und Sanitärinstallation

Die Elektroinstallation

Die Außenanlagen

Die Gemeinschaftsanlagen

Sonderwünsche

Wichtige Hinweise

Allgemeine Beschreibung des Bauvorhabens

Baumaßnahme

Neubau von 3 Stadtvillen mit je 16 Wohneinheiten einschließlich 4 separat erreichbarer Penthouse-Wohnungen

mit großen unverbaubaren Gartenanteilen der Erdgeschosswohnungen im Wohnpark „Aligse Am Bruchgraben“.

Bauort

Das Baugrundstück befindet sich in 31275 Lehrte OT Aligse, Peiner Heerstr. 40, Flurstück 93/6 der Flur 1 Gemarkung Aligse mit ca. 3.121 qm.

Aligse und seine Infrastruktur

Aligse ist umfänglich an den ÖPNV (öffentlicher Personennahverkehr) angeschlossen. So verfügen wir über einen S-Bahnanschluss (Bahnhof Aligse) und mehrere Bushaltestellen. Unsere örtliche Lage in unmittelbarer Nähe zur A2 und zum Autobahnkreuz Hannover-Ost (zur A7) lässt uns alle Ziele in nah und fern schnell mit dem Kfz erreichen.

Mit dem Zug erreicht man zu jeder vollen Stunde von 6:00 Uhr - 22:00 Uhr den Hauptbahnhof Hannover innerhalb von 15 Minuten. Im stündlichen Rhythmus fährt eine weitere Verbindung bereits ab 4:28 Uhr in die gleiche Richtung. Da Aligse unweit der Autobahn A2 liegt ist der Ort über die Anschlussstelle Lehrte schnell über Verkehrswege zu erreichen.

Neben einer Tankstelle im Ort, die auch als Nahversorger fungiert, haben wir mit der hiesigen Volksbank auch eine gesicherte Versorgung mit Bargeld und sonstigen Bankdienstleistungen.

Von einer Grundschule mit angeschlossener Kindertagesstätte und diversen Kinderspielplätzen profitieren unsere jüngsten Mitbürger. Und wenn es mal notwendig wird, ist auch die ärztliche Versorgung durch die alteingesessene Hausarztpraxis gesichert.

Sportbegeisterte finden in Aligse ein reichhaltiges Angebot: So haben Sie hier u.a. die Möglichkeit Fußball, Tennis und Volleyball zu spielen, verschiedene Schießsportarten zu betreiben oder ganz einfach die verschiedensten Turn- und Sportarten auszuprobieren. In unserem Dorf sind niedrige Vereinsbeiträge selbstverständlich, um allen Sportbegeisterten ein umfassendes Angebot zu ermöglichen.

Das Grundstück ist eine sehr ruhig gelegene Baulücke im Nordwesten des Ortes.

Bauausführung

Die Ausführung der Gebäude erfolgt nach den Vorgaben der allgemein anerkannten Regeln der Technik, der einschlägigen EN- und DIN-Normen, der VOB, Teil C, sowie ergänzender fachtechnischer Richtlinien und Weisungen, Herstellervorschriften, der statischen Berechnungen und des Bodengutachtens.

Die Bau- und Leistungsbeschreibung ist Bestandteil der vertraglichen Vereinbarungen. Alle darin beschriebenen Leistungen sind, soweit nicht anders benannt, im Festpreis enthalten. Ebenfalls im Festpreis enthalten sind die Kosten für Baustrom, Bauwasser, die Baustelleneinrichtung und Bauschuttbeseitigung sowie die Gebühren für die Baugenehmigung, die bautechnischen Nachweise, Baugrunduntersuchungen, Vermessung und Katasterunterlagen. Soweit nicht gesondert beschrieben, sind die in

den Grundrisszeichnungen dargestellten Einrichtungsgegenstände nicht im Leistungsumfang enthalten.

Technische Änderungen oder Maßänderungen, die sich im Zusammenhang mit der Durchführung des Bauvorhabens ergeben, bleiben vorbehalten, sofern sie

- a) planerisch, statisch oder auf Grund behördlicher Auflagen erforderlich sind oder
- b) den Wert, die Ausstattung oder den üblichen Nutzen der Gebäude nicht wesentlich beeinflussen.

Der Rohbau

Gründung / Bodenplatte / Technik- und Heizungsraum

Die Gründung der Gebäude erfolgt auf einer Stahlbetonsohlplatte einschl. Frostschürze und mit Betonschächten als Unterfahrten für die Aufzüge aus wasserundurchlässigen Beton gem. der statischen Berechnung.

Technikraum und zentraler Heizungsraum

Ausführung wie Position Innenwände / Außenwände und WDVS.

Innenwände (Haus 1-3)

Die Wohnungstrennwände werden als Kalksandsteinmauerwerk $d = 24 \text{ cm}$ mit einer erhöhten Rohdichte von $2,0 \text{ kg/dm}^3$ gebaut und erfüllen somit einen erhöhten Schallschutz. Die sonstigen tragenden Innenwände bestehen aus Kalksandsteinmauerwerk mit einer Stärke zwischen $11,5 \text{ cm}$ und $17,5 \text{ cm}$. Die nichttragenden Innenwände werden als Trockenbaukonstruktion mit Gipskartonplatten ausgeführt. Die Ausführung erfolgt generell nach statischen Vorgaben und gem. vorliegendem Wärmeschutznachweis.

Außenwände (WDVS)

Die Außenwände bestehen aus Kalksandsteinmauerwerk, $d=17,5\text{cm}$.

Das Gebäude erhält ein Wärmedämmverbundsystem (WDVS) mit einer Dämmstärke gem. Wärmeschutznachweis. Das WDVS ist schwer entflammbar und entspricht dem neuesten Stand der Technik. Das System erhält einen Silikonharzputz, der das Gebäude vor äußeren Witterungseinflüssen schützt.

Das Farbkonzept wird in Zusammenarbeit mit einer Fachfirma objektbezogen geplant und der Umgebung angepasst. Hauptsächlich wird es sich um Grau- / Weißtöne handeln.

Den Anschluss an die Außenanlagen bildet ein dem WDVS-System angepasster Sockelbereich.

Geschossdecken

Die Geschossdecken sind Stahlbetondecken aus Filigranfertigteilelementen und örtlichem Aufbeton. Die Stärke der Geschossdecken beträgt ca. 20 cm gem. statischer Berechnung.

Stürze

Es werden vorwiegend Kalksandstein - Systemstürze eingebaut. Nach statischen Erfordernissen kommen örtlich hergestellte Stahlbetonstürze und Ringanker zum Einsatz.

Balkone

Die Balkone bestehen aus thermisch getrennten Stahlbetonplatten. Die Lauffläche erhält eine wetterbeständige Oberfläche. Die Geländer werden als Elementgeländer mit horizontalen Handlauf und vertikalen Flacheisen ausgeführt.

Treppenanlage

Die Treppenanlagen in Haus 1 (Zugang Penthaus-Wohnungen), 2 und 3 aus Stahlbeton erhalten eine gradläufige Treppenführung mit durchgehenden Handläufen.

Die Treppenläufe und Podeste werden von den Geschossebenen schalltechnisch entkoppelt. Die Treppenhauspodeste und -stufen werden mit Fliesen / Steinzeug versehen.

Die Treppenanlagen in Haus 1 (Wohnung 1-4) werden ebenfalls als Stahlbetontreppe (geschlossen) ausgeführt und erhalten ebenfalls als Belag Fliesen / Steinzeug.

Aufzugsanlagen

In Haus 2 und 3 wird zur Erschließung aller Geschosse ein Aufzug eingebaut. Der Aufzug in Haus 1 dient nur der Erschließung der beiden Penthaus Wohnungen. Alle Aufzüge verfügen über eine Notrufeinrichtung.

Der Ausbau

Innenputz

Die Wände der Wohnungen- erhalten einen Gipsputz, die Wände der Erschließungsbereiche erhalten ebenfalls einen Gipsputz. Alle Außenkanten werden mit Eckenschutzschienen versehen.

Estrich

Es wird ein Zementestrich, „Heizestrich“, in den Wohngeschossen, $d = 6 \text{ cm}$ verwendet. Der Estrich wird als schwimmender Estrich ausgeführt. Der gesamte Fußbodenaufbau beträgt in den Geschossen ca. 16 cm.

Dachstuhl

Die Holzkonstruktion des Dachstuhls wird nach statischen Erfordernissen gefertigt. Die Dächer werden als geneigtes Satteldach ausgebildet. In der Kehlbalkeebene wird das Dach mit Mineralfaserdämmplatten in einer Gesamtdicke gem. Energiesparnachweis gedämmt.

Dacheindeckung

In den Flachdachbereichen: Flachdach-System von alwitra als Systemlösung mit allen wasserführenden Komponenten oder gleichwertig.

In den Bereichen geneigter Dächer: Tondachziegel des Herstellers Creaton oder gleichwertig.

Dachrinnen und Fallrohre sind aus Zinkblech.

Fenster

In den Wohnungen und Treppenhäusern sind mehrfach verglaste Fenster gem. Energiesparnachweis aus metallverstärkten Kunststoffprofilen, innenseitig im Farbton weiß, außenseitig farbig gem. Entwurfsplanung und Standardfarbpalette, mit flächenversetzten Rahmen und Flügeln als Drehkipppfenster bzw. – Türen gem. Ansichtszeichnungen mit Griffoliven in Kunststoff.

Im Erdgeschoss werden die Fenster bei Bedarf mit Druckknopf gesicherten Griffen ausgestattet.

Beschattung

Alle rechteckigen Fenster und Fensterelemente erhalten Rollläden mit elektrischem Antrieb an allen Fenstern. Keine Rollläden im Fensterelement auf der Ostseite der Wohnung 5 Haus 1.

Fensterbänke

Alle Fenster mit Brüstungen, außer denen in Badezimmern, erhalten Innen-Fensterbänke aus Agglo-Marmor, Farbton Microweiß, in einer Stärke von ca. 2 cm oder gleichwertig.

Hauseingangstüren

Die Häuser erhalten Aluminium-Eingangstüren mit einer modernen Füllung und verglastem Seitenteil. Diese werden mit Obentürschließer, Schließzylinder, einer Drückergarnitur innen sowie einem Stoßgriff aus Edelstahl außen ausgeführt.

Wohnungseingangstüren

Die Wohnungseingangstüren werden als Holztür mit Türspion ausgeführt. Alle Türblätter erfüllen die Anforderungen der Schallschutzklasse 1 (27 dB(A), Klimaklasse III). Durch Mehrfachverriegelung, Zylinderziehschutz und Bandseitensicherung erhalten die Türen eine Grundsicherung (Widerstandsklasse WK 2, einbruchhemmend) nach DIN 1627. Außen wird ein halbrunder Griff vorgesehen.

Zimmertüren

Innerhalb der Wohnungen kommen hochwertige Röhrenspantüren mit abgerundeten Kanten zum Einsatz, deren Oberfläche weiß lackiert ausgeführt wird. Die Türen erhalten ein Buntbartschloss und werden in Holzumfassungszargen eingebaut.

Trockenbau

Die nichttragenden Wände in den Wohnungen werden als Trockenbaukonstruktionen d=10 cm aus Gipsfaser Systemwänden errichtet, Tragprofil 50 mm mit beidseitiger Gipsfaserbeplankung von 12,5 mm (malerfertig gespachtelt). Als Hohlraumdämmung wird Mineralwolle eingesetzt.

Alle Anschlüsse zu den angrenzenden Bauteilen werden mit einem Fugentrennwandband 3 mm schalltechnisch entkoppelt. Die Türausschnitte erhalten verstärkte UA - Profile zur Aufnahme der Tüorzargen.

Die Decken in den Dachgeschossen werden unterseitig mit Gipskartonplatten und einer winddichten Dampfsperre auf einer Sparschalung ausgebildet.

In den Bädern entstehen Vorwandinstallationen, die mit dem gleichen System erstellt werden.

Maler

Decken und Wände werden gestrichen.

Die Bäder erhalten im nicht gefliesten Wandbereich einen feuchtebeständigen Anstrich in gedecktem Farbton.

Bodenbelag

In den Wohnungen werden hochwertige strapazierfähige Vinyl Designböden – verlegt (bis maximal Listenpreis des Lieferanten 25,00 €/qm einschließlich Umsatzsteuer).

Als Fußleisten werden Kunststoffleisten passend zum Vinyl Belag eingesetzt. Bei Übergängen verschiedener Bodenbeläge (z. B. Fliesen zu Vinyl Designböden) werden Übergangsschienen aus Messing eingesetzt.

Fliesen

In den Wohnungen werden die Böden von Bad, und gegebenenfalls Gäste-WC (siehe Planung) mit keramischen Platten im Format 30 x 60 cm zum Materialpreis von 30,00 € brutto/m² in den Farbtönen grau, anthrazit oder sand nach Wahl des Erwerbers verlegt und mit passenden Farbton verfugt. Alle Wandbereiche ohne Wandfliesenbelag erhalten im Bereich der Bodenfliesen einen Wischsockel aus dem Fliesenmaterial des Bodenbelags.

Die Wandflächen der Bäder und WC-Räume erhalten als Teilfläche in unterschiedlichen Höhen von im Mittel 1,40 m (im Bereich der Duschen 2,10 m) gem. noch zu erstellender Detaillierung (Visualisierung) einen Belag aus keramischen Platten im Format 30 x 60 cm zum Materiallistenpreis von 25,00 € brutto/m² im Farbton weiß und mit passenden Farbton verfugt.

Die Heizungsanlage und Sanitärinstallation

Heizungsanlage

Die Wärmeversorgung der Raumheizung der einzelnen Wohneinheiten und der Warmwasserbereitung erfolgt zentral über eine im vorgesehenen Technikraum untergebrachte Anlage. Die Abrechnung erfolgt über Wärmemengenzähler.

Es werden alle erforderlichen Leitungen innerhalb der Gebäude installiert. Alle Versorgungsleitungen werden gegen Wärmeverlust und Schwitzwasser nach EnEV gedämmt

Für den Wohnungsbau Projekt in Aligse wurde anhand der vorgegebenen Kenndaten ein Realisierungskonzept für den Luft-Wasser-Betrieb zur Beheizung aller Gebäude und deren Wohneinheiten erarbeitet. Dabei wird die Bereitstellung des Heizbedarfs dieses Konzepts als primärseitig angesehen. Zur Anwendung ist ein Luft-Wasser-System in Split Bauweise, d.h. Motorwärmepumpe und separate Hydrobox, vorgesehen. Das Luft-Wasser-System wird im ersten Schritt auf die geforderte Wärmeleistung ausgelegt. Die dabei entstehende Differenz zwischen dem geforderten Wärmebedarf und der zur Verfügung gestellten Wärme der Motorwärmepumpe wird durch

einen Zusatzerzeuger, in diesem Fall ein Spitzenlastkessel (Gas-Brennwert) ausgeglichen.

In der bivalent parallelen Betriebsweise deckt die Wärmepumpe über das gesamte Jahr die Grundlast ab, wobei an sehr kalten Wintertagen über einem Spitzenlastkessel im Parallelbetrieb die Restwärme bereitgestellt wird.

Die Beheizung aller Wohnräume in den jeweiligen Wohneinheiten erfolgt über eine gem. Energiesparnachweis dimensionierte Fußbodenheizung mit Raumunabhängigen einstellbaren Thermostaten.

Sanitär

Ausstattung WC (Gäste WC) falls vorhanden

1 Handwaschtisch VIGOUR white Designwaschtisch mit Überlauf aus Sanitärporzellan Breite 550 mm, Tiefe 490 mm mit Waschtischarmatur Serie: hansgrohe Talis E110 oder gleichwertig

1 Wand WC inklusive WC-Sitz Serie: VIGOUR white Breite 350mm, Tiefe 530 mm mit Betätigungsplatte Serie: Geberit Sigma 01 (Betätigung von vorne für 2- Mengenspülung Breite 246 mm, Höhe 164 mm oder gleichwertig

Ausstattung Bad:

1. 1 Handwaschtisch VIGOUR white Designwaschtisch mit Überlauf aus Sanitärporzellan Breite 800 mm, Tiefe 490 mm mit Waschtischarmatur Serie: HANSGROHE Talis E110 oder gleichwertig.

2. 1 Duschwanne Serie KALDEWEI Superplan 1200 x 1000x 25 mm mit Styroporträger und einer Ablaufgarnitur mit Abdeckung in der Farbe chrom oder gleichwertig.

1 Unterputz- Wannenarmatur Serie: HANSGROHE Talis E als Einhebelmischbatterie oder gleichwertig.

1 Kopfbrause mit Wandarm Serie: Nikles Quadro XL inkl. Wandarm mit der Länge 45 cm oder gleichwertig.

1 Wannenset Serie VIGOUR derby bestehend aus einem Brausehalter, einem 125 cm langen Schlauch, einer Stabhandbrause und einem passenden Wandanschlussbogen oder gleichwertig.

3. 1 Badewanne Serie: VIGOUR derby Farbe weiss als Köpferwanne aus Acryl, mit passenden Fußgestell und mittigem Ab- und Überlauf mit einer aktiven Rückenschräge. Nutzinhalt ca. 170 l, Länge: 1700 mm x Breite:800 mm x Tiefe: 450 mm oder gleichwertig. Unterputz- Wannensarmatur Serie: HANSGROHE Talis E als Einhebelmischbatterie oder gleichwertig
4. 1 Badheizkörper Serie: Cosmo Classic gerade weiß in der Größe 1770 x 600 mm oder gleichwertig

Die Elektroinstallation

Sämtliche elektrisch leitenden Teile erhalten einen Potenzialausgleich. Sie werden im HAR an die Ringerdung angeschlossen, die in der Fundamentplatte verlegt ist.

Im vorgesehenen Technikraum befindet sich der gesamte Elektroanschluss. Die Zählerschränke befinden sich im jeweiligen Allgemeinbereich der jeweiligen Häuser 1-3. In den Wohnungen befinden sich die Unterverteilung mit Fehlerstromschutzschalter und Sicherungsautomaten.

Die Ausstattung der Zimmer ist im Standard einer Zwei-Sterne Installation nach RAL-RG 678 bzw. in Anlehnung an DIN 18015 vorgesehen.

So befinden sich ausreichend Steckdosen und Dosen in den Wohn- und Nutzbereichen.

Der Fernseh- und Radioempfang wird voraussichtlich über die Kabelversorgung von Kabel Deutschland sichergestellt.

Rauchmelder

Alle Wohnungen werden im Wohnzimmer, im Schlafzimmer und im Flur mit einem Rauchmelder mit Langzeitbatterien versehen. Ebenso werden die Gemeinschaftsbereiche mit Rauchmeldern ausgestattet.

Briefkasten, Klingel- und Sprechanlage

Alle Wohnungen werden mit einer Gegensprechanlage ausgestattet.

Sobald jemand über die Meldetaste am Eingangsbereich in der Wohnung klingelt, kann der entsprechende Bewohner über die Sprechanlage mit dem Besucher kommunizieren.

Neben den Türen ist im Seitenelement die Briefkastenanlage untergebracht. Die Post wird außen eingesteckt und innen entnommen.

Die Außenanlagen

Die Pflasterflächen der Zuwegungen, Zufahrten und PKW Einstellplätze werden mit Betonsteinpflaster im Farbton grau oder anthrazit auf, der Verwendung entsprechend, geeigneten Unterbau ausgeführt.

Die Einfassung der v. g. Pflasterflächen erfolgt je nach Erfordernis mit Betonhoch- bzw. Betontiefborden.

Die Terrassenflächen werden aus Betonsteinplatten im Format 50 x 50 cm oder 40 x 40 cm im Farbton grau auf Unterbettungssand hergestellt.

Das gesamte Grundstück wird im Zuge der Herstellung der Außenanlagen mit vorhandenen Oberboden profilgerecht angedeckt.

Die Vegetationsflächen werden als Rasenflächen und vereinzelt als Beet Flächen ausgeführt und werden mit regionaltypischen Gehölzen und Pflanzen gem. einem noch zu erstellenden Pflanzplan und behördlichen Vorschriften bepflanzt.

Die Gemeinschaftsanlagen

Schließanlagen

Die Gebäude bekommen eine Schließanlage mit Haupt-, Gruppen- und Einzelschlüsseln, so dass von den Bewohnern mit einem Schlüssel die Eingangstür, die Wohnungstüren und nutzbaren Gemeinschaftsräume bedient werden können.

Außenbereich / Abstell- und Fahrradplätze

Der zentrale überdachte Müllstandort sowie die überdachten Fahrradstellplätze werden (siehe Freiflächenplan) 3 seitig eingefriedet

Sonderwünsche

Wir sind grundsätzlich bemüht, individuelle Ausstattungswünsche innerhalb der angegebenen Preise und Firmenangaben zu erfüllen. Die Wünsche müssen aber so rechtzeitig geäußert werden, dass der Baufortschritt hierdurch nicht behindert wird. Änderungen vor der Übergabe der Wohnungen können nur in Abstimmung mit dem Bauträger erfolgen.

Wichtige Hinweise

Änderungen in der Ausführung bleiben vorbehalten, soweit sie gleichwertig mit der beschriebenen Ausführung sind oder eine Verbesserung darstellen. Dies gilt auch für Änderungen, die sich aus behördlichen Anforderungen entsprechend den anerkannten Regeln der Technik bzw. der gültigen Normen ergeben. Die in den Grundrissen eingezeichnete Möblierung ist nicht Vertragsbestandteil, sondern lediglich ein Einrichtungsvorschlag. Dies gilt auch für Küchen. Auch 3-D Visualisierungen dienen nur zur Darstellung der gesamten Wohnanlage und sind nicht Betragsbestandteil im Kaufvertrag. Die Baubeschreibung hat Vorrang vor der Prospektdarstellung bzw. Darstellung im Internet. Neubauten unterliegen einem natürlichen Setzungsverhalten, d. h. Risse in Bauteilen, Putz, etc., die aufgrund bauphysikalischer Eigenschaften der Baustoffe (Kriechen oder Schwinden) oder durch natürliche Setzung des Baugrundes entstehen sind keine Gewährleistungsmangel. Elastische Fugen sind Wartungsfugen und unterliegen somit nicht der Sachmangelhaftung. Diesbezüglich sind regelmäßige Wartungen durchzuführen. Abweichungen von etwa in der Bau- und Verkaufsplänen angegebenen Maß- und Flächenangaben sind im Rahmen zulässiger Bautoleranzen möglich. Rohrkästen sind von ihrer Anzahl, ihren Abmessungen und Positionen her erst nach Leitungsverlegung etc. verbindlich, sie können Änderungen während der Bauzeit erfahren. Alle etwa angegebenen Flächen-, Längen- und Höhenmaße (auch künftige) sind Rohbaumaße. Endgültige Maße für Planung von Einrichtungen, Küchen und dgl. sind am Bau zu nehmen. Die Wohn- und Nutzflächenberechnung erfolgte unter Zugrundelegung der Entwurfsplanung. Die Ausführungsplanung, Maßstab 1:50, kann geringfügig davon abweichen. Geringe Veränderungen der Flächenzahl in m², auch innerhalb der Einheiten, sind möglich.

Stand: 09. August 2018