
Kurz-Baubeschreibung Alsterwinkel

Wohnhaus an der Alster mit 7 Wohneinheiten

Hindenburgstraße 119/Rathenaustraße

22297 Hamburg

Bebauung und Grundstück

Diese Leistungsbeschreibung behandelt die Ausführung und den Umfang der Leistung bei dem Neubau des Wohnhauses mit 7 Wohneinheiten. Die Wohnungen in der Hindenburgstraße 119/Ecke Rathenaustraße in Hamburg liegen unmittelbar am Skagerrak-Kanal und haben Sicht auf die Alster auf der gegenüber liegenden Rathenaustraßenseite. Die Wohnungen sind in Zuschnitt und Lage sehr unterschiedlich und haben zwischen ca. 74 m² und ca. 157 m² Wohnfläche.

Das Grundstück ist voll erschlossen und liegt in gehobener Wohnlage mit sehr guter Verkehrsanbindung an den öffentlichen HH-Nahverkehr (Bus-Haltestelle Brabandstraße und U-Bahn Alsterdorf) und fußläufig zum Alsterufer mit Liegewiese.

Das Grundstück und die baulichen Anlagen (Wohnungen und Stellplätze in der Tiefgarage) werden gemäß §8 Wohnungseigentumsgesetz (WEG) in Sondereigentum und Gemeinschaftseigentum unterteilt. Die Aufteilung und die Nutzungsrechte werden in der Teilungserklärung mit dem dazugehörigen Aufteilungsplan geregelt.

Im Untergeschoss (UG) des Hauses wird eine Tiefgarage mit den Kellerräumen errichtet. Die Wohnungen liegen im Erdgeschoss (EG), das als Hochparterre ausgebildet ist, im Obergeschoss (OG) und im Staffelgeschoss (SG). Alle Bereiche sind mit dem Aufzug, der in der Tiefgarage seinen ersten Haltepunkt hat, erreichbar.

Das UG wird an der Westseite nahezu vollständig und an der Südseite teilweise parallel zur Rampe freigegeben. Im UG befinden sich die Stellplätze hinter einem Tor, der Haustechnikraum mit der Heizungsanlage und den Hausanschlüssen sowie die einzelnen Kellerräume.

Im EG bekommen die Wohnungen jeweils eine Dach-/Terrasse. Die Wohnungen im OG erhalten einen Balkon bzw. Dachterrassen im Staffelgeschoss.

Die Flächenberechnung erfolgt auf Basis der Wohnflächenverordnung (WoFIV) vom 25. November 2003. Die Dachterrassen werden mit 25% und Balkone und Terrassen werden mit 50 % ihrer Grundfläche berücksichtigt.

Das Grundstück ist geräumt. Diverse Bäume sind zu erhalten, speziell in Ufernähe.

Konstruktion und Fassade

Das Gebäude wird auf einer Stahlbetonbodenplatte gegründet. Wegen des schwierigen Untergrundes benötigt es eine Spezialgründung.

Die Konstruktion der Gebäudehülle wird komplett massiv errichtet, das Untergeschoss mit Außenwänden und dem Fahrstuhlschacht in Betonbauweise, ansonsten Innen- sowie Außenwände der Obergeschosse entsprechend statischer Berechnung aus KS-Mauerwerk mit oberseitiger Betondecke.

Entsprechend dem Fassadenkonzept erhalten die außen sichtbaren Bereiche des Untergeschosses einen Betonanstrich und die Obergeschosse einen Vollwärmeschutz mit Putzoberfläche bzw. Riemchenbekleidung, im Staffelgeschoss z. T. - in farblicher Abstimmung mit der Baubehörde - ergänzt durch eine Fassadenfläche im Süden aus Solarpaneelen.

Das oberste Flachdach wird extensiv begrünt.

Die eine im Garten angesiedelte Terrasse im Erdgeschoss wird gepflastert oder wie alle anderen Dachterrassen und Balkone mit WPC-Dielen belegt.

Die hochwärmegedämmten Fenster und Fenstertüren bestehen aus Kunststoff mit 3-fach-Isolierverglasung und werden außen gemäß Farbkonzept foliert.

Die Eingangstür wird als verglastes Holzelement passend zu den Fensterelementen erstellt.

Die Briefkastenanlage wird im Flur hinter der Haustür montiert.

Haustechnik

Das Gebäude entspricht den Anforderungen des Gebäudeenergiegesetzes (GEG) in der zum Zeitpunkt des Bauantrages gültigen Fassung und erfüllt die Anforderungen aus der Solarpflicht der Freien und Hansestadt Hamburg.

Die Beheizung wird mit Hilfe von Wärmepumpen zentral erfolgen. Sie versorgen die Fußbodenheizungen über einen zentralen Speicher.

Die Warmwasserbereitung erfolgt ebenfalls zentral über die Wärmepumpe und Frischwasserstationen in den Wohnungen. Entsprechend Auslegung erfolgt eine ergänzende Energieversorgung über eine elektrische Heiztherme.

Die Kosten für den Verbrauch von Strom für alle Beheizungsarten werden wohnungsweise verteilt. Ablesevorrichtungen zur Kostenverteilung inkl. jener Kosten für Frischwasser werden gemietet.

Die Wohnungen erhalten eine eigenständige kontrollierte Wohnraumlüftung. Diese besteht jeweils aus einem zentralen Lüftungsgerät mit Wärmetauscher in verkleideter Form im Bad/ WC oder Abstellraum mit Fort- und Außenluftführung über die Fassade. Die Verlegung der Zu- u. Abluftkanäle zu den entsprechenden Räumen erfolgt im verkleideten Deckenbereich der Flure mit Wand- bzw. Deckenventilen in den angrenzenden Räumen.

Auf der Fassade des Staffelgeschosses wird in Teilbereichen eine Photovoltaikanlage installiert.

Das Gebäude erhält einen zentralen rollstuhlgerechten Personenaufzug mit Haltepunkten in allen Geschossen. Die Innenkabine erhält Spiegel und Handlauf sowie beschichtete Wände und Decken und einen Bodenbelag passend zum Treppenhaus, Kabinentüren und Portale aus farblich beschichteten Stahlblech.

Ausstattung

In den Wohnungen erhalten die Bodenflächen der Bäder, WCs sowie Abstellräume und Küchen einen Fliesenbelag. In den anderen Räumen erfolgt die Verlegung eines Holzparketts mit Oberflächenfurnier aus Eiche.

Das zentrale Treppenhaus sowie die gemeinschaftlichen Flure der Obergeschosse erhalten einen Granitbelag sowie einen hellen Wand- und Deckenanstrich. Das Untergeschoss wird mit einer Bodenbeschichtung auf der Betonsohle versehen.

Die Wohnräume bekommen einen schwimmenden Zementestrich mit einer Wärmedämmung im Erdgeschoss entsprechend der Wärmeschutzberechnung sowie Trittschalldämmungen in den oberen Geschossen.

Bäder und WC werden mit Wandfliesen im Spritzwasserbereich passend zur Bodenfliese ausgestattet.

Die tragenden Wände im Wohnungsbereich erhalten einen Gipsputz mit einem abschließenden hellen Anstrich.

Deckenflächen wie vor, jedoch ungeputzt mit der erforderlichen Feinspachtelung.

Die nichttragenden Innenwände werden in Leichtbauweise errichtet und erhalten ein Malervlies mit abschließendem hellen Anstrich.

Bei rechtzeitiger Vereinbarung sind Sonderwünsche möglich.

Verkehrsflächen, Zuwegung und Außenanlagen

Im Außenbereich ist eine Abstellfläche für die Mülltonnen vorgesehen. Die Zuwegung zum Gebäude inkl. der Rampe wird mit Pflaster hergestellt.

An der südlichen Gebäudeseite wird das Untergeschoss freigegeben, die seitliche Abfangung des höher liegenden Grundstücks erfolgt mit Winkelstützwänden aus Sichtbeton.

Die verschiedenen Niveaus der Gartenfläche werden wie vom Gartenarchitekten als Grünausgleich geplant bepflanzt.

Allgemein

Die Stromversorgungs- und die Media-Nutzungsverträge hat jeder Erwerber separat abzuschließen. Ein Medien-Hausanschluss wird geliefert.

Die Ausstattung innerhalb der Wohnungen erfolgt mit Steckdosen und Schaltermaterial in reinweiß, Fabrikat GIRA 55 o.glw.

Elektrogrundausrüstung der Wohnungen

Flur / Eingang:	1 Türstation mit Gegensprechanlage und Kamera
	1 Anschluss für Deckenleuchte
	1 Wechselschaltung mit Steckdose unter dem Schalter
	1 Unterverteilung
	1 Mediaverteiler
	1 Bildschirm mit Sprechvorrichtung in den Wohnungen

Dusche/WC:	<ul style="list-style-type: none"> 1 Anschluss für Wandleuchte 1 Ausschaltung mit Steckdose unter dem Schalter 1 Feuchtraum-Steckdose am Waschtisch
Badezimmer:	<ul style="list-style-type: none"> 1 Anschluss für Wandleuchte 1 Anschluss für Deckenleuchte 2 Ausschaltungen 1 Doppelsteckdose beim Waschbecken
Küche:	<ul style="list-style-type: none"> 1 Anschluss für Deckenleuchte 1 Ausschaltung mit Steckdose unter dem Schalter 3 Doppelsteckdosen im Küchenbereich 1 Herdanschlussleitung (400 V, 16A, 3 p.) 1 Spülmaschinensteckdose 1 Kühlschranksteckdose 1 Steckdose für Mikrowellengerät 1 Steckdose für Umlufthaube
Essbereich:	<ul style="list-style-type: none"> 1 Anschluss für Deckenleuchte 1 Ausschaltungen mit Steckdose unter dem Schalter 1 Doppelsteckdose
Wohnbereich:	<ul style="list-style-type: none"> 1 Anschluss für Deckenleuchte 1 Ausschaltungen mit Steckdose unter dem Schalter 3 Doppelsteckdosen 1 Dreifachsteckdose 1 TV Anschlussdose
Balkon/Terrasse:	<ul style="list-style-type: none"> 1 Wandbrennstelle 1 Steckdose jeweils mit Schaltung aus dem Wohnzimmer
Zimmer:	<ul style="list-style-type: none"> 1 Anschluss für Deckenleuchte 1 Ausschaltung 1 Steckdose unter dem Schalter 3 Doppelsteckdosen 1 Rauchwarnmelder
Abstellraum	<ul style="list-style-type: none"> 1 Anschluss für Deckenleuchte 1 Ausschaltung mit Steckdose unter Schalter

Sanitär

Es werden standardmäßig hochwertige Sanitärobjekte (Waschtische und WC) von **Keramag Serie „Renova Nr. 1 bzw. Nr. 1 „Plan“** in weiß und Armaturen von **Hans Grohe aus der Serie „Talis“** verwendet. Im UG, EG und DG werden bodengleiche Duschen vorgesehen.

<u>Standardobjekte</u>	<u>Abbildung</u> (ähnlich, Abweichungen möglich)	<u>Ort</u>
<p>Waschtisch weiß ca. 55 x 45 cm 1 Stck. Waschtischbatterie Handtuchhalter</p>		<p>Bad</p>
<p>Handwaschbecken weiß ca. 40 x 32 cm + Waschtischbatterie</p>		<p>Dusch/ WC</p>
<p>Tiefspül WC weiß Wandhängend Toilettenpapierhalter</p>		<p>Bad/WC</p>
<p>Duschwanne Acryl 170 x 75 cm Wannenbatterie, Brause Set</p>	<p>Wanne:</p> 	<p>Bad 2</p>
<p>Dusche bodengleich eingefliest mit Duschrinne bzw. Edelstahl- Mittelauf, Brausebatterie und Brause Set</p>		<p>Bad + Dusch/WC</p>

<p>Küchenanschlüsse Kalt- und Warmwasser-Zuleitung, Abflusstutzen für den bauseitigen Anschluss von Spültisch (Tischmontage) und Geschirrspülmaschine. Die Zuleitung erhält die erforderlichen Absperr-Eckventile - Ohne Abbildung –</p>	<p>Küche (EG)</p>
---	-------------------

Uhlendorff Projekte GmbH

Neumünster, im April 2024