

BAUBESCHREIBUNG



ZUHAUSE IN LEDEBURG

Kreuzriede

FAMILIENHÄUSER - DIE ÜBERZEUGEN



EXPOSÉ

PAULIN
BAUEN & WOHNEN

Standort

Das Bauvorhaben „Zuhause in Ledeburg – Kreuzriede“ befindet sich in Hannover Stöcken, Kreuzriede und wird auf den Grundstücken Gemarkung Herrenhausen, Flur 1, Flurstück 146/16 mit einer Größe von 2.307 qm und Flurstück 146/18 mit einer Größe von 2.126 qm errichtet. Die zukünftige Straßenbezeichnung lautet für das Flurstück 146/18: *Bienenriede* und für das Flurstück 146/16: *Emil-Berliner-Weg*

Allgemeines

Egon Paulin und die E. Paulin Wohnungsbau GmbH, Burgwedelerstr. 9 - 9c, 30657 Hannover, projektieren und errichten auf dem Grundstück Hannover Stöcken, Kreuzriede, einen Wohnpark mit 19 zweieinhalbgeschossigen Stadthäusern und Stellplätzen/Carports.

Die Stellplätze werden als Stellplatzanlage oder vor dem jeweiligen Haus, gemäß Lageplan, errichtet.

Für die Baureifmachung und den Baubeginn erfolgte durch die Landeshauptstadt Hannover der Abriss der alten Schulgebäuden/Turnhalle, Bodenaustausch und Erschließung und durch uns die Bodendruckprüfung.

Die Gründung der Gebäude erfolgt nach der statischen Berechnung.

Die Häuser werden in Massivbauweise mit zeitloser und wärmeoptimierter Stülpchalung hergestellt.

Die Ausführung der Häuser erfolgt schlüsselfertig (ausgenommen Malerarbeiten und Bodenbelagsarbeiten im Obergeschoß und Atelier) mit allen nachfolgend beschriebenen Leistungen.

Die Gebäude werden nach den Vorgaben der gültigen EnEV 2016, als Energiesparhaus-Passivhaus gemäß LH Hannover erreicht.

- Baukindergeld durch die der LH Hannover ist möglich (Anlage Baukindergeld)
- KfW Mittel zur Finanzierung sind möglich (www.KfW.de)
- Fachgerechte Ausführung des baulichen Wärmeschutzes bzw. der **EnEV Qualität** wird von dem von **ProKlima und der KfW** empfohlenen Ing.-Büro/Prüfungsinstitut **Dr. Horschler, Hannover**, überwacht. Zum Leistungsumfang gehören der Energie-Pass und die Messung der Luftdichtigkeit mit einem Blower-Door-Test.
- Für die Bauzeit wird eine **Bauherrenhaftpflicht**- und **Bauwesenversicherung** abgeschlossen, jeder Käufer erhält davon eine Kopie.

Das Baugrundstück ist erschlossen. Die Hausanschlüsse/Versorgungen für Telefon, Strom, Wasser werden hergestellt, ebenso die private Erschließung/Zuwegung gemäß Lageplan. Die Gebäude werden an die Regen- und Schmutzwasserentwässerung (gemäß amtlicher Genehmigung der Stadtentwässerung) angeschlossen, wahlweise erfolgt (Stadtentwässerung) einen Regenentwässerung per Rigole auf dem Grundstück.

Optional ist der Anschluss für Kabelfernsehen (Beauftragung vor Baubeginn) möglich. Die Kosten für den Kanalbaubeitrag und die Gebäude Einmessung (erfahrungsgemäß 1 – 2 Jahre nach Fertigstellung) übernimmt der Käufer/Bauherr/in pauschal in Höhe von 1.600,00 Euro. Darüberhinausgehende Kosten gehen zu Lasten des Verkäufers.

■ ROHBAU

Baustelleneinrichtung

Die Baustelle wird fachgerecht eingerichtet.

Fundamente

Zur Gründung kommt eine Stahlbetongründungsplatte, je Haus getrennt, nach statischer Berechnung. Umlaufend werden eine Frostschräge aus Beton und ein Fundamentanker eingebaut.

Außenwände

Die Wände im Erd-, Obergeschoß und Atelier werden in Massivbauweise, aus Kalksandstein-Planenelementen, wahlweise Hochlochziegel oder Porotonziegel von Wienerberger, hergestellt. Als Fassadenmaterial wird eine hinterlüftete Stülpchalungen von Eternit, Harzmann oder Rockpanel od. vgl. vorgesehen.

Haustrennwände

Die Trennwände werden als zweischaliges Massivmauerwerk, mit dazwischen liegender Schallschutz Dämmung errichtet.

Innenwände

Die tragenden Innenwände im EG und OG werden gemäß Statik aus Mauerwerk, die nichttragenden Innenwände in Leichtbauweise erstellt.

Abdichtungen gegen Feuchtigkeit

Die Vertikal- und Horizontalabdichtungen werden entsprechend den DIN-Vorschriften ausgeführt.

Geschossdecken

Die Decken im Erdgeschoss und Obergeschoss werden in Stahlbeton als Halbfertigteildecken mit unterseitigem Sichtbeton ausgeführt. Die Fugen werden tapezierfertig verspachtelt, Oberflächenqualität Q3.

Treppen

Die Treppe vom Erdgeschoss zum Obergeschoss und zum Atelier wird als Stahlkonstruktion, schallentkoppelt und grundiert, mit Trittstufen in Holz und Handläufen, ausgeführt.

Dach und Dacheindeckung

Das Dach wird nach den statischen Berechnungen als Stahlbetondecke und umlaufender Attika und entsprechender Wärmedämmung nach EnEV, ausgeführt und erhält eine entsprechende Wär-

medämmung und vollflächige Abklebung. Die Attiken werden mit Zinkblech abgedeckt. Die Dachfläche erhält eine zweilagige bituminöse bzw. eine Folienabdichtung entsprechend DIN und Flachdachrichtlinien. Die Dachfläche erhält eine extensive Begrünung. Die Entwässerung der Dächer erfolgt mittels Dachabläufe und außenliegenden Fallrohrsystem.

Hauseingang

Der auskragende Hauseingangsbereich wird Dachkonstruktion als Holzkonstruktion, Güteklasse II, gemäß DIN imprägniert, ausgeführt.

Wärmeschutz und Schallschutz

Der Wärmeschutz erfolgt nach dem Wärmeschutznachweis, der Schallschutz nach der DIN 4109, Beiblatt 2.

■ INNENAUSBAU

Innenputz

Die Wandflächen der gemauerten Innenwände erhalten einen einlagigen Maschinengipsputz, die Leichtbauwände werden im Stoßbereich tapezierfähig gespachtelt, Oberflächenqualität Q3.

Fensterelemente

Fenster- und Fensterelemente werden in ihrer Konstruktion und Ausführung entsprechend den Richtlinien des Institutes für Fenstertechnik Rosenheim e.V., www.ift-rosenheim.de, mit umlaufender Dichtung ausgeführt, Material: Kunststoff, Farbe Weiß, 5 Kammern System, Pilzkopfverriegelung. Die Verglasung erfolgt mit dreifach verglastem Isolierglas U-Wert gemäß Passivhausrichtlinie. Die 1-flügeligen Fenster werden als Drehkipf-Fenster ausgebildet. Mehrflügelige bzw. mehrteilige Fensterelemente haben einen Drehkipflügel.

Die Innenfensterbänke werden in Carrara-Marmor, die Fensteraußenbänke werden in Aluminium weiß, einbrennlackiert, ausgeführt.

Optional: Die Erdgeschoss-Fenster erhalten elektrische Rollläden und abschließbare Griffoliven.

Türen

Das Hauseingangselement wird als Kunststoff-Rahmentür, weiß, mit Sicherheitsverriegelung, Profilzylinder, Stoßgriff außen und Türdrücker innen, hergestellt. Es stehen 3 Modelle zur Auswahl.

Innentüren

Die Innentüren (Röhrenspanneinlage), weiß, werden als Fertigteiltüren mit Futter und Bekleidung, endbehandelt ausgeführt. Drückergarnitur Fabrikat: Rosettendrücker, weiß, gemäß Bemusterung.

Fußböden

Wohn-, Schlaf-, Kinderzimmer, Flure und Atelier erhalten einen schwimmenden Estrich, im EG entsprechend dem Wärmeschutznachweis gedämmt.

Fliesen

Im Erdgeschoß werden keramische Fußbodenfliesen, einschließlich Sockelleiste aus Fliesenmaterial, verlegt, ebenso wie im Bad im OG. Teilbereiche der Wände im Bad OG werden nach Abstimmung mit den Käufern gefliest, Farbe nach Wahl.

Format und Preisklasse für Boden- und Wandfliesen: Format Wandfliesen in cm: 10 x 10, 15 x 15 oder 20 x 25, Format Bodenfliesen in cm: 20 x 20, 30 x 30 oder 30 x 60,

Gesamtfläche Wandfliesen 20 m²,

Fliesenverrechnungspreis 25,00 EURO/m² als Materialpreis inkl. MwSt..

Abweichend von der DIN 18195 werden die Böden im Bad bzw. Gäste-WC wegen der geringen Belastung durch Spritzwasser höhengleich, also ohne Türschwelle, mit den Böden der angrenzenden Räume ausgeführt. Sämtliche Eck- und Anschlussfugen aus Silikon sind Wartungsfugen und unterliegen nicht der Gewährleistung.

Malerarbeiten

Die Wandflächen im EG, sowie die Unterseite der Decke erhält eine Malervlies- oder Raufasertapete und wird deckend, weiß gestrichen.

■ ELT.-INSTALLATION

Allgemeines

Die Installationen werden nach den geltenden VDE-Bestimmungen sowie den technischen Anschlussbedingungen des Stromversorgungsunternehmens hergestellt. Die Erdung der elektrischen Anlagen und der Rohrleitungen wird gemäß den VDE-Bestimmungen über den vorgesehenen Fundamenten der sichergestellt. Schalter, Taster und Steckdosen in Unterputzausführung werden mit weißen Wippen und Abdeckungen ausgerüstet, Hersteller: [Busch Jäger](#).

Außen/Eingang/Diele

- 1 Außenklingel
- 1 Wandauslass , außen
- 1 Steckdose
- 1 Deckenauslass mit Wechselschaltung

H-Anschluss

- 2 Doppelsteckdosen
- 1 Deckenauslass mit Ausschaltung

Gäste-WC

- 1 Deckenauslass mit Ausschaltung
- 1 Einfachsteckdose

Küche

- 1 Deckenauslass mit Ausschaltung
- 3 Doppelsteckdosen
- 1 Anschluss für E-Herd
- 1 Anschluss für Geschirrspüler
- 1 Anschluss für Kühlschrank
- 1 Anschluss für Dunstabzug

Wohnen und Essen

- 2 Deckenauslässe
- 3 Doppelsteckdosen
- 2 Einfachsteckdosen
- 1 Rundfunk- und Fernsehdose

1 Telefondose (ISDN bzw. DSL-tauglich)

Terrasse EG

1 Wandauslass mit Ausschaltung

1 Steckdose

Treppe EG/OG, Diele im OG

1 Wandauslass (Treppe) und 1 Deckenauslass (Diele OG) mit Wechselschaltung

OG, je Zimmer

1 Deckenauslass mit Ausschaltung

1 Doppelsteckdose

2 Einfachsteckdosen

1 Rundfunk- und Fernsehdose

Abst.-Raum (optional – sonst wird der Raum einem Zimmer zugeordnet)

1 Deckenauslass mit Ausschaltung

Bad

1 Wandauslass mit Ausschaltung

1 Deckenauslass mit Ausschaltung

1 Doppelsteckdose

Dachgeschoss / Atelier

1 Deckenauslass mit Ausschaltung

1 Doppelsteckdose

2 Einfachsteckdosen

1 Rundfunk- und Fernsehdose

Be- und Entlüftungsanlage

mit Wärmerückgewinnung gemäß Passivhausberechnung.

■ HEIZUNG – WARMWASSER

Stadtwerke Hannover Fernwärme

Encercity Contracting GmbH, Glockseestr. 33, 30169 Hannover, liefert eine Fernwärmestation (WVA = Wärmeversorgungsanlage für Raumwärme und Warmwasser) gemäß Lageplan. In jedem Haus wird eine Übergabestation und ein Wärmezähler für die jährliche Abrechnung installiert.

■ SANITÄRINSTALLATION UND OBJEKTE

Sanitäranlagen

Sämtliche Wasserrohrleitungen werden nach den gültigen DIN-Vorschriften ausgeführt. Die Warmwasserversorgung für Bad und Küche erfolgt über die zentrale Heizungsanlage. Die Rohrleitungen werden in Kupfer bzw. Kunststoff mit Wärmeisolierung erstellt. Porzellan-Objekte Basisfarben, schallschutzgeprüften Armaturen, als deutsche Markenfabrikate von z.B. Vigour, Serie Derby Style oder Keramag Standard

Die Ausstattung des Bades erfolgt mit nachfolgenden Objekten der Farbe weiß:

- 1 Acryleinbauwanne, Fabrikat Derby Top, Duo-Wanne, 180 x 80
(unser Familienfavorit - beidseitige Rückenschräge und Mittelablauf)
- 1 bodengleiche, geflieste Duschtasse,
- 2 verchromte Einhebelmischer,
- 1 Metallschlauch mit Handbrause,
- 1 Porzellan - Waschtisch,
- 1 verchromter Einhebelmischer,
- 1 Porzellan-Tiefspülklosett, wandhängend, eingebauter Spülkasten,
- 1 Badheizkörper (Handtuchwärmer),

Die Ausstattung des Gäste-WC erfolgt mit Objekten in der Farbe weiß:

- 1 Porzellan-Tiefspülklosett, wandhängende Ausführung, eingebauter Spülkasten,
- 1 Handwaschbecken

Der Anschluss für die Waschmaschine wird in den H-Anschluss (EG) eingebaut.

Im Bereich der Terrasse kommt eine Außenwasserzapfstelle (frostsicher) zur Ausführung.

■ ATELIER und Terrasse

Das Ausbau DG / Atelier erfolgt über die Treppe EG/OG/Atelier, gleich der Ausführung EG/OG, ebenso Putz, Estrich, Heizung. Der Balkon bzw. die Terrasse im Atelier erhält Terrassenplatten, die Brüstung wird als verzinktes Stahlrohr hergestellt.

■ AUSSENANLAGE

Die Zufahrt und Zuwegung zu den Häusern werden in Beton-Pflastersteinen (siehe Sonnenhof II – Mutterhaus Burgwederlstr. 9 C) ausgeführt, Farbe: anthrazit und/oder rot, ebenso die Terrassenflächen im EG (ca. 12 m²). Die Grundstücksgartenflächen werden nach Fertigstellung grob planiert. Die Grundstücke erhalten eine gemäß Auflage der erfolgreichen Bewerbung / LH Hannover, eine Einfriedung als Hecke aus heimischen Gehölz.

Optional: einen Behausung für Fahrräder und Abfallbehälter.

Verkaufs- und Vertragsunterlagen

Die Verkaufsunterlagen beinhalten zum Teil Sonderausstattungen und Sonderausführungen. Auch gehört das in den Grundrissen eingezeichnete Mobiliar nicht zum Leistungsumfang. Verbindlich sind allein die von beiden Vertragsparteien zu unterzeichnenden Vertragsunterlagen, Baubeschreibung und Pläne.

Allgemeines und Planungsänderungen

Die vorliegende Baubeschreibung fasst die im Bauvorhaben vorgesehenen Qualitäten und Ausstattung ohne Anspruch auf Vollständigkeit zusammen. Die Errichtung des Gebäudes unterliegt in allen

Teilen den einschlägigen Vorschriften des Bundesbaugesetzes, der Landesbauordnung, der aktuell gültigen Energieeinsparverordnung ENEV und den entsprechenden Regeln der Technik.

Der Bauausführung liegen in der nachfolgenden Reihenfolge die Baugenehmigung, die DIN-Vorschriften, die Baubeschreibung und die Werkplanung sowie die anerkannten Regeln der Bautechnik zugrunde.

Unter Einbehaltung gleicher Qualitätsmerkmale sind Änderungen vorbehalten.

Dies gilt insbesondere bei Markenbezeichnungen sowie bei konstruktiven Erfordernissen. Das eingezeichnete Mobiliar in den Häusern, sofern nicht ausdrücklich in der Baubeschreibung genannt, stellt einen Einrichtungsvorschlag dar und ist in den Gesamtkosten nicht enthalten.

Änderungen von den Bauzeichnungen und der Baubeschreibung bleiben vorbehalten, wenn sie durch behördliche Auflagen gefordert werden oder aus technischen, statischen oder gestalterischen Gründen notwendig oder zweckmäßig erscheinen.

Geringfügige Veränderungen der Wohn- und Nutzflächen, die sich aus technischen Ausführungen oder behördlichen Auflagen ergeben, bleiben ebenfalls vorbehalten.

Hannover, 29.03.2018