

## *Baubeschreibung*



Neubau von 14 Eigentumswohnungen im EG bis 1. OG und 5 Eigentumswohnungen im Staffelgeschoss sowie 18 Tiefgaragenstellplätze und 4 Außenstellplätze in der Poppenbütteler Straße 171 in 22 851 Norderstedt.

***Baubeschreibung BV Poppenbütteler Straße 171 in 22 851 Norderstedt  
Stand: 25.10.2013***

### **Allgemeines**

Das Mehrfamilienhaus mit 19 Wohneinheiten, 18 Tiefgaragenstellplätze und 5 Außenstellplätze werden in Massivbauweise hergestellt und gemäß den Anforderungen der gültigen DIN-Vorschriften und der Energieeinsparverordnung EneV 2009 gebaut.

Die Wohnungen werden in der nachfolgend beschriebenen Qualität/ Ausführung übergeben. Darüber hinaus gehende Sonderwünsche sind nach Absprache mit dem Bauherren und ggfs. dafür notwendige Fachplaner grundsätzlich gegen Aufpreis (Material-, Planungs- und Ausführungskosten etc.) möglich, wenn diese den normalen Bauablauf nicht beeinträchtigen.

Alle Wohnungen verfügen mindestens über einen Balkon oder eine Terrasse.  
Zu jeder Wohnung gehört ein Abstellraum im Keller.

Die Stellplätze im Kellergeschoss bzw. in der Tiefgarage sowie im Außenbereich werden Sondereigentum und sind dauerhaft markiert und nummeriert. Die Fahrradabstellflächen werden im Außenbereich erstellt.

Der Bereich für die Müllcontainer wird im vorderen Außenbereich neben der Tiefgarageneinfahrt, errichtet.

### **1. Erdarbeiten**

Ausführung aller erforderlichen Erdarbeiten zur Erstellung des Gebäudes, sowie das Herstellen der Baugruben und Auffüllen des Bodens.

Die Abdichtung der erdreichberührenden Wände erfolgt gem. DIN gegen Bodenfeuchtigkeit. Keine weiße Wanne.

### **2. Stahlbetonarbeiten**

Die Fundamente werden nach statischen Erfordernissen bemessen und ausgeführt. Sohle und Außenwände des Kellers, sowie die Wände des Kellers werden gemäß dem Baugrundgutachten und den statischen Erfordernissen dimensioniert und ausgeführt. Die Sohle des Kellers und der Tiefgarage wird in Beton auf verdichtetem Untergrund erstellt.

Die Außenwände werden unter Terrain mit Perimeterdämmung - soweit nach EnEV 2009 erforderlich - versehen. Alle Geschossdecken werden als massive Stahlbetondecken ggf. mit Einsatz von Halbfertigteilen ausgeführt. Die Treppen und Podeste bestehen ebenfalls aus Stahlbeton.

### **3. Maurerarbeiten**

Die Außenwände der Geschosse werden wie folgt aufgebaut:

Das tragende Außenmauerwerk wird gemäß den statischen Erfordernissen in massiver Bauweise ausgeführt (Kalksandstein).

Die Wärmedämmung wird als Wärmedämm-Verbundsystem mit Klinkerriemchen gemäß der geltenden EnEV 2009 vom EG bis zum OG hergestellt. Im StG mit WDVS ohne Klinker.

Innenwände:

Die tragenden Innenwände werden entsprechend den statischen Erfordernissen in Stahlbeton oder Kalksandstein ausgeführt.

Die nicht tragenden Wände werden in Trockenbau/Gipskarton oder gleichwertig hergestellt.

Alle Wohnungstrennwände werden entsprechend den allgemeinen gesetzlichen Anforderungen für den Schallschutz ausgeführt.

#### **4. Putzarbeiten**

Die gemauerten Innenwände in den Wohngeschossen werden mit einem Gips- Maschinenputz, sofern nicht im Trockenbau erstellt, versehen. Die Stahlbetondecken werden soweit erforderlich gespachtelt. Die gemauerten Treppenhausinnenwände werden ebenfalls mit einem Gips- Maschinenputz versehen.

#### **5. Dacharbeiten**

Das Dach wird als Flachdach mit Wärmedämmung im Gefälle, nach statischen Erfordernissen dimensioniert errichtet, tlw. mit großen Terrassenflächen im Staffelgeschoss. Die Decke über den Staffelgeschossen wird in Stahlbeton errichtet. Die Wärmedämmung wird gemäß der EnEV 2009 eingebracht.

#### **6. Dachdecker- und Klempnerarbeiten**

Das Dach erhält eine Eindeckung mit einer Dachfolie oder einer (ggf. zweilagigen) Bitumdachbahn. Die Dachrinnen und Fallrohre mit allen erforderlichen Verbindungsmaterialien werden in Zink- oder Alublech ausgebildet.

Alle Regenfallrohre erhalten Revisionsklappen.

#### **7. Tischlerarbeiten (Fenster/ Außen- und Innentüren)**

Die Fenster werden aus Kunststoff, Farbton außen dunkelgrau (anthrazit), innen weiß, als Isolierverglasung, entsprechend der geltenden EnEV 2009, ausgebildet.

Die Fenster und Fenstertüren sind mit Dreh-Kipp-Beschlägen versehen bzw. werden teilweise als feststehende Elemente ausgeführt. Alle Fenster erhalten eine Fehlbedienungssperre.

Alle Fenster, bis auf die bodentiefen Fenster, erhalten innen eine Fensterbank aus Kunstwerkstein. Die Außenfensterbänke im Austrittsbodenbereich bestehen aus Alu-Elementen (Alu-Farbe), die übrigen Außenfensterbänke (Brüstungsfenster und Bodentiefe Fenster ohne Austritt) bestehen aus Alu-Elementen dunkelgrau (anthrazit) mit Anti-Dröhn-Belag.

Die Hauseingangs-Türelemente werden als Glastür mit 1 Punkt-Verriegelung mit E-Öffner ausgeführt.

Die Innentüren werden mit kunststoffbeschichteten Türblättern in Weiß mit Futter und Bekleidung ausgeführt und mit einer Drückergarnitur aus Aluminium versehen.

Die Wohnungseingangstüren werden in erforderlicher Schallschutz- und Klimaklasse mit kunststoffbeschichteten Türblättern, außen grau (anthrazit) und innen weiß, mit Holzfutter und Bekleidung ausgeführt und mit einer einbruchhemmenden Wechselgarnitur aus Aluminium oder Edelstahl und Dreifachverriegelung versehen.

Die Wohnungseingangs- und Innentüren erhalten Umfassungszargen aus Holzwerkstoff.

Die Türen im Gemeinschaftseigentum im Treppenhaus und Hausanschlussräumen werden feuerhemmend ausgeführt. Die Tüorzargen werden in Stahl ausgeführt.

Nicht tragende Kellerwände:

- senkrecht angebrachte, verzinkte Stahlblechlamellen ( b ca. 115 mm) ohne Abstand, verzinkte Winkeleisen-Unterkonstruktion.
- Systemhöhe ca. 2,20 m
- Türen im gleichen System, vorgerichtet für PZ-Schloss
- pro Kellerraum eine Montageplatte (Holz oder Bleck) für Lichtschalter und Steckdose
- Fabrikat: G. Braun –System Ferrum, oder Käuferle UTS „G“, oder gleichwertig

### **8. Schlosser- und Metallbauarbeiten**

Die Treppenhäuser erhalten einen Handlauf aus Edelstahl.

Die Balkone erhalten ein beschichtetes Stabstahlgeländer, der Ober- und Untergurt wird aus einem Flachstahl gefertigt.

Die Hauseingangs- und Wohnungseingangstüren sowie Türen zur Tiefgarage und zu den gemeinsamen Räumen im Keller werden mit einer Schließanlage versehen, jeder Käufer erhält 3 Schlüssel. Die Abstellräume im Kellergeschoss bzw. Erdgeschoss werden ebenfalls in die Schließanlage integriert.

Das Haus erhält an jedem Eingangsbereich eine Briefkastenanlage (2 Stück).

### **9. Elektroinstallation**

Hausanschluss- und Zählerschrank im Hausanschlussraum im Keller. Der Einbau erfolgt entsprechend den VDE- und DIN-Vorschriften sowie den TAB des örtlichen Versorgers.

In jeder Wohnung wird eine Unterverteilung mit Sicherungen und FI-Schutzschaltern installiert, Steckdosen, Geschirrspülmaschine und Waschmaschine erhalten jeweils ihren eigenen Stromkreis.

Ausstattung der einzelnen Räume:

Diele (bis 2,5m):

1x Kreuzschaltung oder Tasterschaltung mit einem Deckenauslass

1x Einzelsteckdose

1x Video-Sprechanlage (1x neben Eingangstür)

1x Rauchmelder (autark batteriebetrieben)

Diele (ab 2,5m):

1x Kreuzschaltung oder Tasterschaltung mit zwei Deckenauslässen

2x Einzelsteckdosen

1x Video-Sprechanlage

1x Rauchmelder (autark batteriebetrieben)

WC:

1x Ausschaltung mit Deckenauslass

1x Einfachsteckdose

Bad:

1x Serienschaltung mit Decken- und Wandauslass

3x Einzelsteckdosen

1x Erdung für Badewanne/Dusche

Schlaf-, Kinder-, Gäste-, Arbeitszimmer (bis 12m<sup>2</sup>):

- 1x Ausschaltung mit einem Deckenauslass
- 1x Einzelsteckdose
- 1x Doppelsteckdose neben Bett / Schreibtisch
- 1x Antennenanschluss und 3-fach Steckdose
- 1x Telefonanschluss (nur Arbeitszimmer)
- 1x Rauchmelder (autark batteriebetrieben) nur in Schlaf- und Kinderzimmer

Schlaf-, Kinder-, Gäste-, Arbeitszimmer (ab 12m<sup>2</sup>):

- 1x Ausschaltung mit einem Deckenauslass
- 1x Einzelsteckdose
- 2x Doppelsteckdose neben Bett / Schreibtisch
- 1x Antennenanschluss und 3-fach Steckdose
- 1x Telefonanschluss (nur Arbeitszimmer)
- 1x Rauchmelder (autark batteriebetrieben) (nur in Schlaf- und Kinderzimmer)

Wohnzimmer (bis 20m<sup>2</sup>):

- 1x Ausschaltung mit einem Deckenauslass
- 1x Einzelsteckdose
- 2x Doppelsteckdosen
- 1x Antennenanschluss und 3-fach Steckdose
- 1x Telefonanschluss

Wohnzimmer (ab 20m<sup>2</sup>):

- 1x Ausschaltung mit einem Deckenauslass
- 2x Einzelsteckdose
- 2x Doppelsteckdosen
- 1x Antennenanschluss und 3-fach Steckdose
- 1x Telefonanschluss

Wohn- Esszimmer: wie Wohnzimmer jedoch mit Serienschaltung und zwei Deckenauslässen

- 1x Einzelsteckdose zusätzlich im Essbereich

Küche:

- 1x Serienschaltung mit einem Deckenauslass und einer Steckdose für die Unterschrankbeleuchtung.
- 1x Einzelsteckdose
- 2x Doppelsteckdosen Arbeitsfläche
- 1x Doppelsteckdose Essbereich
- 1x Herdanschlussdose 400V/16A
- 1x Einzelsteckdose für Geschirrspüler
- 1x Doppelsteckdose für Gefrierkombination
- 1x Einzelsteckdose für Dunstabzug

Abstellraum:

- 1x Ausschaltung mit einem Deckenauslass
- 1x Einzelsteckdose

Jede Wohnung erhält einen Waschmaschinenanschluss.

Balkone und Terrassen erhalten jeweils eine Außensteckdose von innen schaltbar und einen Wandauslass für Außenbeleuchtung von innen schaltbar.

Sämtliche Leitungen sind in den Wohngeschossen unter Putz gelegt. Im Bereich des Kellergeschosses erfolgt die Installation auf Putz in Schutzrohr.

Türsprechanlage mit Monitor und elektrischem Türöffner.

Hauseingangs-, Treppenhaus-, Keller- und Tiefgaragenbeleuchtung über Bewegungsmelder bzw. Nachlaufrelais.

Im Bereich der Wohnungsunterverteilung eine Doppelsteckdose für NTBA oder TKAnlage. Die Wohnungsinterne TK-Verkabelung erfolgt in Kat.6 und wird im Bereich der Unterverteilung in einem Medienverteiler auf Patchfeld geführt. Standard pro Wohnung 3 Stück. Jeder Raum mit Fußbodenheizung erhält einen Raumtemperaturregler passend zum Schalterprogramm.

Um die Variabilität der Deckenleuchtenpositionen für alle Erwerber zu gewährleisten, werden die Zuleitungen zu den Deckenleuchten im Geschoss darüber unterhalb des Estrichs verlegt.

#### **10. Lüftungsanlage**

- Die Entlüftung der innenliegenden Bäder/WCs, Küchen (nur wenn innenliegend) und Abstellräume in den Wohnetagen erfolgt über mechanische Entlüftung. Die Zuluftnachströmung erfolgt über Türunterschnitt und Zuluftnachströmelemente in den Fensterrahmen von außen.

- Die Bäder und Küchen mit außenliegenden Fenstern werden natürlich über Fenster be- und entlüftet.

#### **11. Sanitärinstallation**

##### **Wohnung:**

Warmwasserzapfstellen in Küche, Bad und WC über die Zentralheizung gespeist.

Sanitärobjekte Markenfabrikat (z.B. Villeroy+Boch, Keramag) in Weiß.

Armaturen Markenfabrikat (z.B. Hansa, Grohe) in Chrom glänzend.

Die Küche erhält einen Eckventilanschluss und einen Abwasseranschluss für Spüle und Geschirrspüler.

In allen Wohnungen wird ein Waschmaschinenanschluss (WM-Trockner-Kombination) installiert.

Bad, Ausstattung - Duschbäder

- Porzellan-WC-Becken als wandhängendes WC mit Kunststoff-Deckel

- Porzellanwaschtisch ca. 50 - 65 cm breit mit Einlochbatterie

- Bodengeflieste Duschanlage mit Bodeneinlauf, Brausebatterie, Handbrause mit Stange und Schlauch und/oder

Bad, Ausstattung - Wannenbäder

- Porzellan-WC-Becken als wandhängendes WC mit Kunststoff-Deckel

- Porzellanwaschtisch ca. 50 - 65 cm breit mit Einlochbatterie

- Badewannenanlage mit Wannenfüll- und Brausebatterie, Handbrause mit Schlauch, Überlaufventil und Geruchsverschluss

und/oder WC

- Porzellan-WC-Becken als wandhängendes WC mit Kunststoff-Deckel

- Porzellan-Handwaschtisch ca. 45 -50 cm breit mit Einlochbatterie

**Garten:**

Im Bereich der gemeinschaftlichen Außenanlagen werden drei frostsichere Außenzapfventile angeordnet.

**12. Heizung**

Die Beheizung und Aufbereitung von Warmwasser erfolgt mit einer Gas-Brennwert- Heizungsanlage. Die Heizungsanlage befindet sich im Kellergeschoss.

Die Heizwasserverteilung erfolgt über eine energiesparende, elektronisch geregelte Heizungsumwälzpumpe.

Die Warmwasserbereitung erfolgt über eine thermische Solaranlage auf dem Dach (Nutzung erneuerbarer Energien). Diese wird im Bedarfsfall von der Gasheizungsanlage unterstützt (Nachheizung und Legionellenprophylaxe).

Alternativ zur Wärmeerzeugung mit Gas-Brennwerttherme und Solaranlage auf dem Dach ist auch eine bivalente Wärmeerzeugung über Luft-Wasser-Wärmepumpe und Gas-Brennwerttherme möglich. In diesem Fall würde die thermische Solaranlage auf dem Dach entfallen. Die Beheizung der Wohnungen erfolgt über eine Fußbodenheizung. In jeder Wohnung befindet sich dafür ein Verteilerschrank, in dem die Thermostat-Stellventile für die jeweilige Wohnung untergebracht sind. Im Bad wird zusätzlich ein Wandheizkörper als Handtuchrockner vorgesehen.

**13. Estricharbeiten**

Alle Wohnräume erhalten einen schwimmenden Zementestrich. Der Kellerfußboden erhält einen staubbindenden Bodenanstrich.

**14. Fliesenarbeiten**

**Treppenhaus/Eingangsbereich**

Bodenbelag, Tritt- und Setzstufen werden aus Betonwerksteinen rutschhemmend errichtet, der Sockelbereich wird mit Sockelfliesen aus gleichem Material hergestellt.

**Wohnungen**

Bodenfliesen im Bad, WC und Küche, Fliesen gemäß Muster (Materialpreis brutto 25,- € je m<sup>2</sup>), Sockelfliesen in den Küchen, außer im Bereich der Küchenzeile.

Wandfliesen (Materialpreis brutto 25,- € je m<sup>2</sup>) im Bad im Bereich Dusche+Badewanne türrahmenhoch (ca. 2,00 m); im Bereich der WC's und Waschtische ca.1,20m hoch. Fliesen gemäß Muster.

**15. Bodenbelagsarbeiten**

Die Fußböden sämtlicher Wohnzimmer inkl. angeschlossenem Essbereich und Flure erhalten Systemparkett in Schiffsbodenoptik mit Fußleiste aus Holz (Materialpreis brutto 25,- € je m<sup>2</sup>). Die Fußböden der übrigen Räume (außer Küche-, Bad- und Duschräume) erhalten ebenfalls Massivholzparkett in Schiffsbodenoptik mit Fußleiste aus Holz (Materialpreis brutto 25,- € je m<sup>2</sup>). Die Balkon- und Terrassenböden werden gem. Architektendetail (in Bankirai oder Werkstein) ausgelegt.

**16. Malerarbeiten**

In den Wohngeschossen werden die nicht gefliesten Wände mit Vlies tapeziert und mit weißer scheuerbeständiger Dispersionsfarbe gestrichen. Die Decken werden mit weißer scheuerbeständiger Dispersionsfarbe gestrichen. Die Wände im Treppenhaus werden mit Vlies tapeziert und mit weißer

scheuerbeständige Dispersionsfarbe gestrichen. Die Wände im Keller erhalten einen weißen scheuerbeständigen Dispersionsanstrich auf Fugenglattstrich/ Schlämmputz bzw. Beton.

#### 17. Aufzug

Alle Geschosse (Wohnungen) werden über einen Aufzug erschlossen. Die Aufzugskabine wird in Edelstahl, mit Spiegel und Deckenbeleuchtung gestaltet.

#### 18. Außenanlagen

Im hinteren Bereich des Grundstücks entsteht eine Kinderspielfläche mit Rasenfläche. Die Freiflächen auf dem Hofgelände werden abgedeckt und teilweise mit Betonsteinen oder Rasengittersteinen auf Unterbau verlegt. Hecken bzw. Zäune trennen das Grundstück von den Nachbargrundstücken. Wege auf dem Grundstück werden aus Betonpflaster hergestellt.

#### 19. Allgemeine Bedingungen

Küchen sind nicht im Leistungsumfang enthalten.  
Die Baubeschreibung hat Vorrang vor den Plandarstellungen.

**Alle Angaben und Grundrisse sind unverbindlich, da es im Zuge der weiteren Planung bis zum Baubeginn noch Änderungen in der Baubeschreibung und den Grundrissen kommen kann, gleiches gilt für die hier genannten Preise.**  
Stand: Oktober 2013

*Erfahrene Bauträger an Ihrer Seite*

Sven Olsen  
[www.sven-olsen.de](http://www.sven-olsen.de)  
[www.izfl.de](http://www.izfl.de)

**OLSEN**   
Ideen & Projektentwicklung  
[www.sven-olsen.de](http://www.sven-olsen.de)

Torsten Erdmann  
[www.ite-hamburg.de](http://www.ite-hamburg.de)  
[www.teamplanbau.de](http://www.teamplanbau.de)



#### Generalübernehmer:

Heinrich Karstens  
Bauunternehmung  
Kiel Eckernförde  
Eckernförder Strasse 353  
24107 Kiel  
[www.heinrich-karstens.de](http://www.heinrich-karstens.de)



#### Vertrieb:

Höft & Olsen GmbH  
Immobilienzentrum Flensburg  
Schiffbrücke 66  
24939 Flensburg  
Telefon: 0461-9403851  
E-Mail: [s.petersen@izfl.de](mailto:s.petersen@izfl.de)  
[www.izfl.de](http://www.izfl.de)



Gerne stellen wir Ihnen einen vergrößerten Plan der von Ihnen bevorzugten Wohnung zur Verfügung.