

# OHLe10

IHR LOGENPLATZ

AUSSTATTUNGSKATALOG  
QUALITÄTS- UND BAUBESCHREIBUNG

# OHLe10

IHR LOGENPLATZ

## Inhalt

<b>Vorwort</b>	<b>04</b>
Highlights	05
<b>Ausstattung</b>	
Waschtische & Waschtischarmaturen	06
WCs & Betätigungsplatten	08
Spots & Badewanne	10
Badewannenarmaturen	11
Duschsysteme & Duscharmaturen	12
Schalersystem & Busch-free@home®	14
Innentüren	16
Türdrückergarnituren & Fenstergriffe	17
Parkett	18
Fliesen	20
Balkon- und Terrassenbelag	22
<b>Bau- und Qualitätsbeschreibung</b>	
01 Projektbeschreibung	24
02 Allgemein	24
03 Eigentumswohnungen	32
04 Schlussbemerkungen	37



# OHLE10

IHR LOGENPLATZ

## VORWORT

In der Alten Dorfstraße 10, mitten im Herzen des beliebten Hamburger Stadtteils Ohlstedt entstehen 10 großzügige Eigentumswohnungen in zwei attraktiven Stadtvillen - eingebettet in das südlich ausgerichtete, parkähnliche Grundstück. Jeweils ein Aufzug sowie eine Tiefgarage runden den Wohnkomfort und das exklusive Angebot von „OHLE10“ ab.

Wer in Ohlstedt wohnt, genießt ein Stück des ländlichen Charmes, gepaart mit urbanem Flair – eine Naturidylle im Norden der Stadt.

Nehmen Sie sich Zeit und entdecken Sie, was es heißt, wenn sich alle Details in einer perfekten Komposition ineinanderfügen.

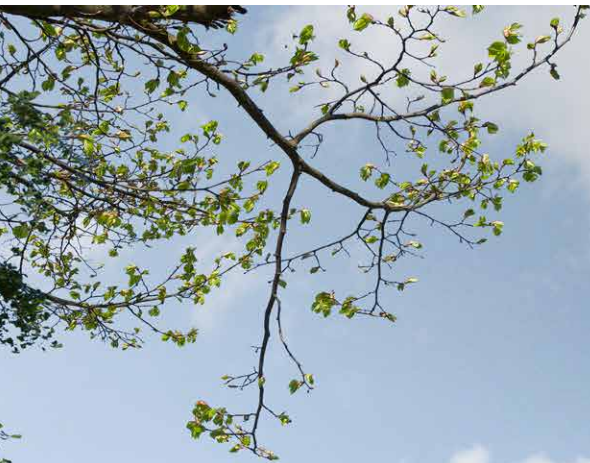


*Lassen Sie sich von der Ausstattung inspirieren*



## Highlights

- Großzügig geschnittene und durchdachte Grundrisse
- Zum Teil barrierefrei
- Offenes Raumgefühl: lichte Raumhöhe ca. 2,80 m
- Erdgeschosswohnungen mit Terrassen und eigenem Gartenanteil
- Südausrichtung der Balkone und Terrassen
- Parkähnliches Grundstück mit Ruhezonen und eigenem Spielplatz
- Hochwertige Vollklinkerfassaden
- Glasfaser: schnelles Internet und Fernsehen in bester Qualität
- Intelligente Gebäudesteuerung – Busch-free@home®
- Video-Gegensprechanlage
- Sanitärobjekte namhafter Hersteller
- Echtholzparkett
- Fußbodenheizung
- Bodentiefe Fenster mit 3-fach Verglasung
- Elektrische Rollläden
- Tiefgarage mit Vorbereitung für E-Ladestation
- Gehobene Ausstattung mit Aufzug
- Luftwärmepumpe und Photovoltaik
- Provisionsfrei – Kauf direkt vom Bauträger



## — WASCHTISCHE

### Elegantes und modernes Design

Die aufgeführten Ausstattungselemente haben wir mit Sorgfalt im Hinblick auf Funktionalität und anspruchsvolles Design ausgewählt. Die Sanitärobjekte werden in Lage, Anzahl und Größe gemäß Grundrissplanung vorgesehen.

Die Waschtischarmaturen auf den Waschtischen sind nur beispielhaft dargestellt und nicht in der Standardausstattung enthalten. Die Größe des Waschtisches richtet sich nach der Architektenplanung.



**Geberit Smyle Square,**  
unterbaufähig, weiß.

Bad, Dusch-Bad:  
60 x 48 cm

Gäste-WC:  
45 x 36 cm



**Villeroy & Boch Avento,**  
unterbaufähig, weiß.

Bad, Dusch-Bad:  
60 x 47 cm

Gäste-WC:  
45 x 37 cm



**Laufen Pro S,**  
unterbaufähig, weiß.

Bad, Dusch-Bad:  
60 x 46,5 cm

Gäste-WC:  
45 x 34 cm

## — WASCHTISCHARMATUREN

Hauptbad, Duschbad  
und Gäste-WC



**hansgrohe Axor Citterio,**  
E 130, Einhebel-Waschtischmischer, chrom  
(nur im Hauptbad möglich)



**hansgrohe Axor Citterio,**  
E 90, Einhebel-Waschtischmischer, chrom



**Dornbracht YAMOU,**  
Waschtisch-Einhandbatterie mit Ablaufgarnitur, chrom



**Dornbracht YARRE,**  
Waschtisch-Einhandbatterie mit Ablaufgarnitur, chrom



**Laufen Pro,**  
wandhängend, weiß,  
spülrandlos,  
WC-Sitz mit Absenkautomatik



**Villeroy & Boch Avento,**  
wandhängend, weiß,  
spülrandlos,  
WC-Sitz mit Absenkautomatik

## WCs UND BETÄTIGUNGSPLATTEN

Moderne und  
klare Formensprache

Die modernen Bäder sind konsequent auf das Wesentliche reduziert und schaffen mit ihrer gehobenen Ausstattung einzigartige Räume für individuelle Charaktere.



**Geberit Sigma 50,**  
2-Mengen-Spülung, weiß







**Geberit Smyle Square,**  
wandhängend, weiß,  
spülrandlos,  
WC-Sitz mit Absenkautomatik



## — SPOT ON

Perfekte Ausleuchtung im Badezimmer



**Deckeneinbaustrahler A.L.S,**  
LED, ENR-5165F, 5W, 230V dimmbar

## — BADEWANNE, UND BADEWANNENARMATUREN

Wohlfühloase Badezimmer



**Kaldewei Cayono,**  
170 x 70 cm, weiß,  
Seitenablauf

## Das besondere Brauseerlebnis

Euphoria Cube Handbrause ist genau die richtige Wahl, wenn Sie minimalistisches Design in Ihrem Bad bevorzugen. Die auf das Wesentliche reduzierte Linienführung und die moderne Ästhetik der Handbrause spiegeln das

klare Profil der Kopfbrause wider. Zurückhaltend, aber elegant bereichern die reinen, geometrischen Formen Ihr Duscherlebnis.



**Grohe Euphoria Cube + Stick,**  
chrom, 1 Strahlart und hansgrohe FixFit  
Wandanschlussbogen mit Brausehalter



**hansgrohe Metris S,**  
Wanneneinlauf



**hansgrohe Ecostat Square,**  
Thermostat Unterputz für 2 Verbraucher



**hansgrohe Isiflex,**  
Brauseschlauch 160cm, chrom



**Geberit Wandablauf,**  
bodengleich gefliert, Abdeckung Edelstahl  
gebürstet mit Geberit Kollektorprofil

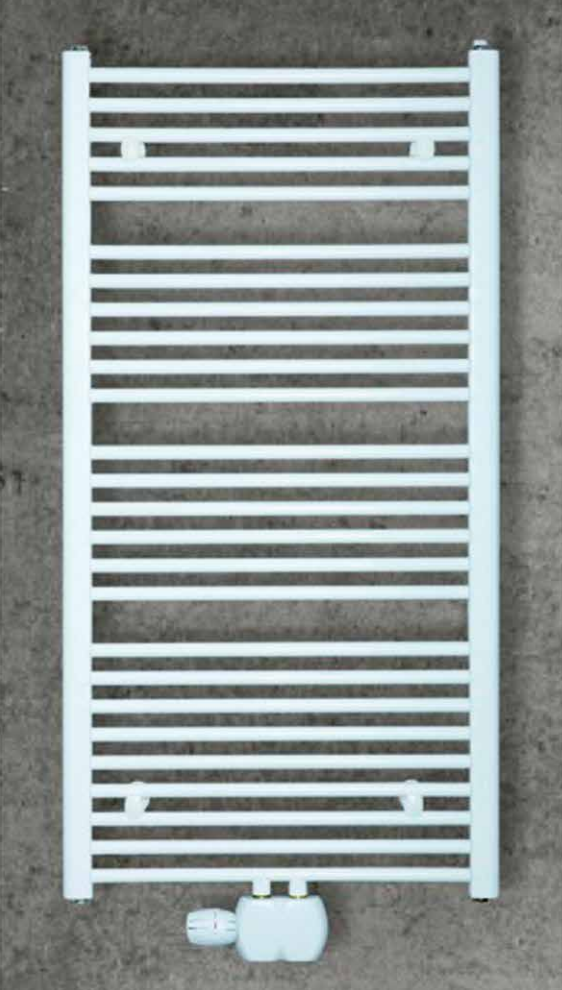


**Raindance S Kopfbrause 240 Powder Rain,**  
Kopfbrause 240 1jet mit Brausearm

## Regendusche

Die runde Raindance S Kopfbrause 240 Powder Rain in Chrom für die Wandmontage steht für Duschvergnügen im XXL-Format. Mit einem Durchmesser von 240 mm schafft sie eine große Genusszone. Ihr reduziertes Design, die harmonisch runden Formen und die hochwertigen Metalloberflächen werten jedes Badambiente auf.

Zwei Strahlarten, mit denen Sie jedes Brausebad zum Wellness-Erlebnis machen.



## DUSCHSYSTEME

Brausegenuss auf  
hohem Niveau

**CHRISTESEN BASIS D #CORE Handtuchheizkörper,**  
ca. 170 x 60 cm, weiß, Mittelanschluss



**Grohe Euphoria Cube+ Stick,**  
chrom, 1 Strahlart und hansgrohe FixFit  
Wandanschlussbogen mit Brausehalter



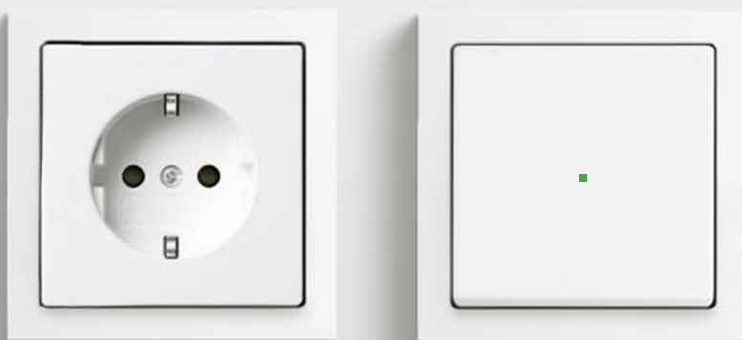
**hansgrohe Ecostat Square,**  
Thermostat Unterputz für 2 Verbraucher

## SCHALTERSYSTEME

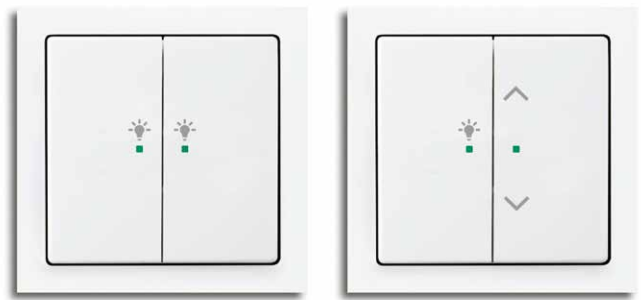
### Intelligente Technik von Busch-Jaeger

Die Beschriftungen der Schalter sind nur beispielhaft dargestellt. Beschriftung gem. Planung TGA.

Busch-Jaeger Schalterserie: future linear,  
studioweiß, glänzend



Busch-Jaeger,  
Raumtemperaturregler



Busch-Jaeger,  
Doppelwippe Lichtschalter, Licht & Jalousien



**Busch-Jaeger,**  
Antennenanschlussdose,  
UAE-Anschlussdose RJ45



**Busch-Jaeger,**  
WLAN-Access-Point  
(Penthouse)

## Busch-free@home®

Die Eigentumswohnungen erhalten im Standard eine Grundausstattung der intelligenten Gebäudeausstattung Busch-free@home®. Sie haben so, sowohl in der Bauphase als auch im Nachhinein (ohne Umbau), jederzeit die Möglichkeit Ihr Haus durch Busch-free@home® Zusatzpakete, intelligent zu machen. Funktionen des intelligenten Hauses wären z.B.: Jalousiesteuerung per Zeitprogramme, Jalousien raumweise zusammenfassen, alle Jalousien mit einem Tastendruck zentral Auf oder Ab, Szenensteuerung - was bedeutet,

Sie bestimmen individuell, was mit dem Drücken eines Tasters passiert. In jeder Szene können Sie für jede Jalousie und jede Leuchte bestimmen, wie diese sich verhalten soll. Das Schöne ist, Änderungen können Sie spielend einfach selber vornehmen und so Ihr Heim jederzeit auf sich ändernde Gewohnheiten anpassen. Die kostenlose Busch-free@home App ermöglicht weiterhin eine Bedienung per Smartphone oder Tablet.



**Busch-free@home®,**  
System-Access-Point



**Busch-free@home®,**  
Panel 7" / Video-Gegensprechanlage

## — INNENTÜREN

Elegantes und zeitloses Design



**JELD-WEN Tür DuriTop Uni,**  
Stumpfeinschlagende Innentür  
Röhrenspantürblatt  
Weißlack, verdeckt liegende Bänder,  
Holzumfassungszarge

Die Drückergarnituren an den Innentüren sind beispielhaft dargestellt und nicht im Lieferumfang enthalten.



# TÜRDRÜCKERGARNITUREN UND FENSTERGRIFFE

Alles im Griff



**HOPPE Amsterdam, Türgriffe**  
Edelstahl matt mit Rosette



**HOPPE Amsterdam, Türgriffe**  
Edelstahl matt mit mit Rosette



**HOPPE Hamburg SecuForte, Fenstergriffe**  
Aluminium matt, teilweise abschließbar



**Fensterbank, Micro Carrara,**  
Kunststein

## — PARKETT

Behaglichkeit Dank Fußbodenheizung



**Landhausdiele Eiche Rustikal,**  
gebürstet und naturgeölt,  
ca. 14x189x1900 mm, gefast,  
Nutzschicht ca. 3 mm



**Landhausdiele Eiche Rustikal,**  
gebürstet und weißgeölt,  
ca. 14x189x1900 mm, gefast,  
Nutzschicht ca. 3 mm



**Landhausdiele Eiche Rustikal,**  
gebürstet und geölt Rohholzoptik,  
ca. 14x189x1900 mm, gefast,  
Nutzschicht ca. 3 mm



**Sockelleiste Kiefer Echtholzträger,**  
weiß, Höhe ca. 60 mm



# BODEN- UND WANDFLIESEN

Ihr Raum für Kreativität

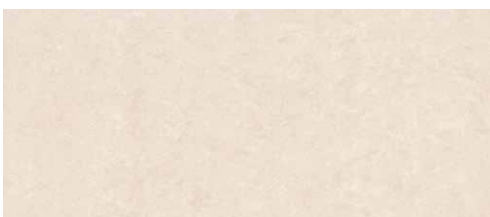
Bodenfliesen  
bis 60x60



RAK Ceramics,  
Gems/Lounge, coffee brown matt



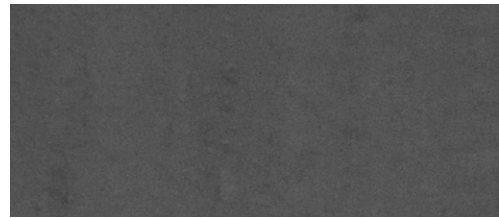
RAK Ceramics,  
Gems/Lounge, beige brown matt



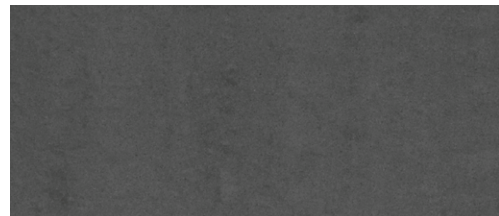
RAK Ceramics,  
Gems/Lounge, ivory matt



RAK Ceramics,  
Gems/Lounge, light black matt



RAK Ceramics,  
Gems/Lounge, dark anthracite matt



RAK Ceramics,  
Gems/Lounge, cold anthracite matt

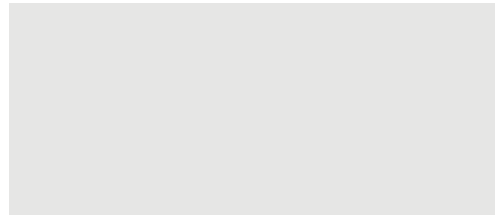


RAK Ceramics,  
Gems/Lounge, grey matt

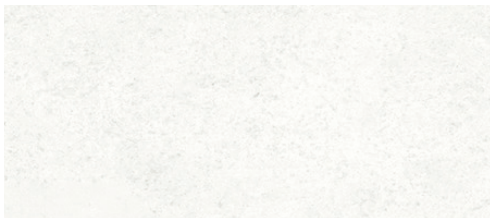
## Wandfliesen 30x60



**McTile Caldero,**  
weiß matt/weiß glänzend



**Lasselsberger Color One,**  
hellgrau matt/glänzend

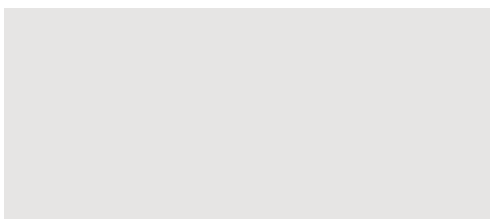


**Agrob Buchtal,**  
Stories soft grey

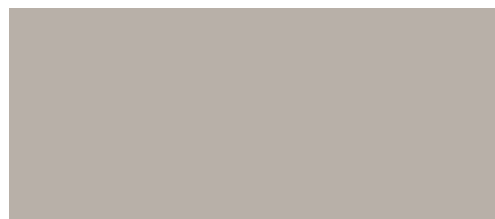


**Agrob Buchtal,**  
Stories pearl

## Fugenfarben



**Silbergrau,**  
PCI 16



**Zementgrau,**  
PCI 31

Farben und Oberflächenbeschaffenheiten können abweichen.

# TERRASSEN, BALKON- UND DACHTERRASSENBELAG

Den Sommer draußen genießen



Terrassen- / Balkon- / Dachterrassenbelag  
60x40, Verband





# OHLe10

IHR LOGENPLATZ

## 01 PROJEKTBECHREIBUNG

### VORBEMERKUNG

Die Ausführung der Wohnbebauung erfolgt nach dem Gesetz zur Einsparung von Energie und zur Nutzung erneuerbarer Energien zur Wärme- und Kälteerzeugung in Gebäuden (Gebäudeenergiegesetz-GEG) im Effizienzhaus-Standard 55 Erneuerbare-Energien (EE) Stand 01/2022, den in Hamburg anerkannten Regeln der Technik und einschlägigen DIN-Vorschriften zum Stand bei Bauantragsstellung sowie den Auflagen und Befreiungen der Baugenehmigung bzw. gemäß behördlichen Vorgaben. Die Einhaltung der Flachdachrichtlinie wird nicht vereinbart. Die Gebäudeabdichtungen erfolgen in WU-Qualität bzw. nach den Vorgaben der DIN 18531 und der DIN 18533. Teilbereiche können alternativ konventionell DIN-konform abgeklebt und abgedichtet ausgeführt werden.

Eine Änderung der Gesetzeslage bis zum Zeitpunkt der Fertigstellung und der Übergabe an den Erwerber begründet keinen Rechtsanspruch. Zur Anwendung kommen die zum Zeitpunkt der Beantragung der Baugenehmigung bzw. der Bauanzeige gültigen Vorschriften.

Die Baugenehmigung ist am 21. Oktober 2021 inkl. Änderungsbescheid Nr. 1 (Größe der Balkone) vom 9. Dezember 2022 und Änderungsbescheid Nr. 2 (Umplanung Kellergeschoss) vom 20. März 2023 erteilt worden.

Diese Bau- und Qualitätsbeschreibung soll Ihnen einen detaillierten Überblick über unsere qualitätsbewusste Bauweise geben. Das Gebäude wird schlüsselfertig, einschließlich betriebsfertiger Anschlüsse an die öffentlichen Ver- und Entsorgungseinrichtungen sowie Außenanlagen, erstellt.

Wenn nicht separat erwähnt, gilt die Beschreibung für alle Wohneinheiten.

Die Qualitäten des Ausstattungsstandards, die im Einzelnen Erwähnung finden, können Sie der beigefügten Anlage „Ausstattungskatalog“ entnehmen.

### PROJEKTBECHREIBUNG

Das Projekt „OHLe10“ ist auf einem Grundstück an der Straße „Alte Dorfstraße“ im Hamburger Stadtteil Ohlstedt gelegen. Die Grundstücksgesellschaft Alte Dorfstraße 10 mbH realisiert auf dem ca. 2.896 m<sup>2</sup> großen Grundstück (Flurstücke 2350, 2352 und 2355 der Gemarkung Ohlstedt) zehn großzügige Eigentumswohnungen in zwei Stadtvillen (Gebäude A u. B) mit je fünf Wohneinheiten (A1–A5 und B1–B5) in moderner Architektur sowie einer unterirdisch gebauten Tiefgarage mit insgesamt 18 Stellplätzen in einer Wohnungseigentümergeinschaft (WEG).

## 02 ALLGEMEIN

### GRUNDSTÜCK

Das Projekt „OHLe 10“ grenzt im Norden an die Straße „Alte Dorfstraße“, im Westen an die Straße „Brunskrogweg“ und dann fortlaufend wie im Osten an die benachbarte Wohnbebauung an. Im Süden grenzt das Grundstück an ein Waldstück der FHH (Flurstück 2121).

### ERSCHLIESSUNG

Alle für die Planung und Genehmigung des Bauwerkes und die erstmalige Erschließung notwendigen Kosten gehören zum Leistungsumfang. Hierzu zählen insbesondere Bauantrag, Baugenehmigung, Tragwerksplanung, behördliche Abnahmen soweit erforderlich, Vermessungsarbeiten sowie Ingenieurleistungen für Erschließung, Entwässerungsantrag und Haustechnikplanung. Etwaige Erschließungswege auf dem Grundstück sowie die privaten Ver- und Entsorgungsleitungen sind im Kaufpreis enthalten. Die Gebühren und Entgelte für den erstmaligen Anschluss/Übergabepunkt an die öffentlichen Netze für Wasser und Strom sowie für den Anschluss an die öffentliche Abwasserkanalisation sind ebenfalls im Kaufpreis enthalten. Jede Wohneinheit erhält einen Kabelfernseh- und Telefonanschluss eines regionalen Betreibers (Telekom Deutschland GmbH, Vertrag für die einvernehmliche Grundstücks- und Gebäudenutzung und Auftrag zur Errichtung eines glas-



faserbasierten Telekommunikationsanschlusses). Die Nutzung von Telefon, Internet und TV erfolgt nach individueller Anmeldung bzw. Beauftragung des Käufers beim Betreiber und ist kostenpflichtig.

### **GRÜNDUNG**

Die Gründung erfolgt gemäß den Vorgaben des Gründungsgutachtens und den geprüften statischen Berechnungen.

### **GEBÄUDEKONSTRUKTION**

Maurer- und Betonarbeiten werden gemäß Ausführungsplanung, Statik und Brandschutzanforderungen mit entsprechender Mauerwerks- bzw. Betongüte und Bewehrung ausgeführt. Beton- und Stahlbetonteile werden in Ortbeton und/oder Fertigteilen und/oder Halbfertigteilen gemäß Ausführungsplanung hergestellt. Die Geschossdecken werden als Stahlbetondecken in Ortbeton und/oder als Filigranelemente mit Aufbeton ausgeführt. Die Deckenstärke sowie Über- und Unterzüge und die Bewehrung ergeben sich aus den statischen Berechnungen. Die Stoßfugen der Fertigteile-Geschossdecken werden in den Wohngeschossen mit einer Fugenverspachtelung versehen.

#### Tiefgarage und Keller

Keller- und Kelleraußenwände werden gemäß Statik in Stahlbeton hergestellt. Die erforderlichen Abdichtungen erfolgen in WU-Qualität. Die Tiefgaragensohle wird nach Vorgaben des Bodengutachters aus wasserundurchlässigem Stahlbeton gemäß statischen Vorgaben hergestellt und erhält eine Oberflächenbeschichtung in OS8-Qualität. Die Tiefgaragenrampe mit einem Gefälle von bis zu ca. 15 % wird betoniert (Oberfläche wird mit einem geeigneten Oberflächenschutzsystem beschichtet) und im frei bewitterten Bereich zusätzlich mit einer elektrischen Rampenheizung versehen. Die nicht überbauten Teile der Tiefgaragendecke werden als wasserundurchlässige Betonkonstruktion hergestellt.

Die tragenden Trennwände zwischen den Eigentümerkellern, Technikräumen und Gemeinschaftskellerräumen etc. im KG sowie des Fahrradabstellraumes in der Tiefgarage werden in Kalksandstein oder Beton, sofern

statisch erforderlich, hergestellt und mit einem weißen Anstrich versehen.

#### Erdgeschoss bis Staffelgeschoss

Die tragenden Außenwände sowie die statisch erforderlichen Trenn- und Innenwände werden in unterschiedlichen Stärken gemäß Statik sowie brandschutz- und schallschutztechnischen Anforderungen in Kalksandstein-Mauerwerk bzw. aus Stahlbeton erstellt. Sämtliche gemauerten Innenwände erhalten in den Wohngeschossen einen Maschinenputz.

### **GEBÄUDEHÜLLE**

#### Fassade

Die Außenfassade wird in Abstimmung mit dem Architekten und der Behörde mit einem Verblendstein versehen. Die Aufteilung und das Farbkonzept erfolgen gemäß Planung der beauftragten Architekturbüros, den Abstimmungen mit den Behörden und gestalterischen Festlegungen durch den Bauträger.

Die Abdeckungen von Attiken o. Ä. erfolgen in Metall auf entsprechendem Unterbau.

Die Außensohlbänke werden in Aluminium auf entsprechender Unterkonstruktion ausgeführt. Die Sohlbänke (Austritte) im Bereich der Terrassen, Balkone und Dachterrassen werden in Form von Austrittsprofilen mit Längsriffelung und trittfester Unterkonstruktion hergestellt.

#### Fenster

Alle Fenster, Fenstertüren etc. werden gemäß Architektenplanung und Festlegung des Bauträgers in Kunststoff (außen grau, innen weiß) mit Einhand-Dreh- oder -Drehkippschlägen sowie in den Wohnräumen mit elektrisch betriebenen Rollläden mit Alupanzer eingebaut. Das Bedienfeld für die Rollläden ist jeweils nahe dem Fenster angeordnet. Notwendige Notausgänge als erforderliche zweite Rettungswege erhalten zusätzlich eine Kurbel zum manuellen Öffnen des Rollladens.

Einige Fensterelemente sind festverglast. Sämtliche Fenster/Fenstertüren im Erdgeschoss erhalten für einen erhöhten Einbruchschutz eine Verglasung in P4A sowie eine Pilzkopfverriegelung (außer Stulpelemente). Die

# OHLe10

## IHR LOGENPLATZ

Pilzkopfverriegelung wird auch in den Obergeschossen ausgeführt, außer bei Stulpelementen.

Die Fenster- und Fenstertürgriffe werden gemäß Ausstattungskatalog (SecuForte von HOPPE, Serie Hamburg) in Aluminium, in den Erdgeschosswohnungen abschließbar, ausgeführt. Die Terrassen-, Balkon- und Dachterrassentüren erhalten zudem einen Türgriff/eine Türgriffmuschel von außen.

Die Ausführung erfolgt einschließlich 3-fach-Wärmeschutzverglasung sowie nach Vorgaben des Schallschutzes. Der sommerliche Wärmeschutz wird nach DIN 4108-2 2013-02 Abschnitt 8.3 mit dem Sonneneintragskennwertverfahren nachgewiesen. Ergänzend zu den Rollläden wird eine erhöhte Nachtlüftung angesetzt. Weiterhin, wenn erforderlich, ist ein innenliegender Sonnenschutz durch den Erwerber anzubringen.

Die Innenfensterbänke werden mit einem hellen Werkstein gemäß Ausstattungskatalog belegt. Bei bodentiefen Fenstern werden außen Fassadenrinnen angeordnet.

Bei den gemäß HBauO barrierefreien Wohnungen A3, A4, B3 und B4 werden die Fenstertüren mit Austritt auf den Balkon mit einer Nullschwelle und einer vorgelagerten beheizten Fassadenrinne (selbstregulierend und angeschlossen über Allgemeinstrom des Gebäudes) ausgeführt.

### Dach

Die Hauptdächer sowie die Dachterrassen bestehen aus einer Stahlbetondecke gemäß Statik und werden in WU-Qualität mit Dämmung ausgeführt. Die Hauptdächer werden als Retentionsdächer mit Regenrückhaltung ausgeführt und erhalten eine extensive Begrünung. Entlang von Attiken und Einbauten werden gemäß Fachregeln und Windsogvorgaben Kiesrandstreifen angelegt. Die Entwässerung der Hauptdächer und der Dachterrassen erfolgt über Regenfallrohre aus Zink auf der Fassade und teilweise innerhalb der Konstruktion der Außenabstellschränke. Die Ausführung erfolgt nach Genehmigungs- und Ausführungsplanung.

Auf den Hauptdächern befinden sich ggf. Schachtköpfe, Aufzugsüberfahrten, Dachausstiege und ggf. weitere (haus-)technische Ein- und Aufbauten wie z. B. Wärmepumpe, Lüftungsbauteile und Photovoltaikmodule. Die Aufstellung der PV-Module erfolgt mittels standfester, im Systemaufbau aufgestellter Tragkonstruktionen.

### Hauseingang/Treppenhaus

Der Zugang zu den Treppenhäusern der Stadtvillen erfolgt durch nach Architektenvorgabe gestaltete Hauseingangstüren aus Aluminium. Das Gestaltungskonzept der Treppenhäuser sieht Bodenbeläge und entsprechende Sockelleisten aus Beton- oder Naturwerkstein mit eingelegter Schmutzfangmatte in den Eingangsbereichen der Treppenhäuser vor. Die Treppenhauswände werden glatt verputzt und mit einer Malervliestapete und einem altweißen Dispersionsanstrich versehen. Die Ausführung und die Gestaltung der Wohnungseingangstüren, der Beleuchtungskörper sowie der Stahlgeländer erfolgen nach Architektendetails und Bemusterung durch den Bauträger.

Die Treppenhäuser in den Stadtvillen sind mit Bewegungsmeldern ausgestattet, die frühzeitig das Licht einschalten. Die weißen Wohnungseingangstüren in den Stadtvillen – aus Vollspan in einbruchhemmender Ausführung (5-fach-Verriegelung in Anlehnung an die Einbruchwiderstandsklasse RC 2) – werden mit Stahlzargen, umlaufender Dichtung, Türspion und Obentürschließer sowie einem Sicherheitsbeschlag mit Kernziehschutz ausgeführt. Die Wohnungseingangstüren erhalten eine Wechselgarnitur (außen Knauf, innen Drückcr) gemäß Bemusterung durch den Bauträger.

Die Stadtvillen erhalten je eine beleuchtete Hausnummer sowie Briefkästen aus Edelstahl im Bereich der Hauseingangstüren mit beleuchtetem Klingeltableau und Video-Gegensprechanlage, die es von der Wohnung aus ermöglicht, den klingelnden Besucher zu hören und zu sehen. Flurseitig befindet sich ein Klingeltaster aus der Schalterserie Elektro. Weiterhin ist eine Außenleuchte mit Dämmerungsschalter unter dem Vordach vorgesehen.

Die Treppenhäuser der Stadtvillen erhalten jeweils eine Aufzugsanlage. Die Aufzüge führen von der Tiefgaragenebene bis ins oberste Geschoss. Die Wohnungen A5 und B5 sind über eine Schlüsseleinzelschaltung erreichbar. Die Aufzugkabine nebst Türen wird nach Bemusterung des Bauträgers in Edelstahl ausgeführt (mit Ausnahme der Wohnungen A5 und B5, hier wird eine Holzblockzarge mit geputzten Laibungen ausgeführt). Der Bodenbelag der Kabine entspricht dem des Treppenhauses. Die Aufzugsanlage ist an eine Notrufweiter-schaltung angeschlossen.

Eine Sicherheits-Zentralschließanlage ermöglicht für die Wohnungen den Zutritt mit nur einem Schlüssel in Ihre Wohneinheit und Ihren Kellerraum, aber auch in die gemeinschaftlichen Bereiche, die zu Ihrer Wohneinheit führen.

#### Balkone und Terrassen

Balkone werden als Betonfertigteile oder in Ortbeton nach statischen Erfordernissen und gemäß der Detail- bzw. Ausführungsplanung in Stahlbeton ausgebildet. Die Dachterrassen sowie Balkone erhalten Plattenbeläge gemäß Planeintrag und Ausstattungskatalog. Die Balkone erhalten Glasgeländer. Die Geländer vor den bodentiefen Fenstern sowie die Handläufe im Bereich der Dachterrassen werden aus Metall nach Vorgabe des Architekten ausgeführt.

Vor den Austritten der Terrassen, der Balkone und der Dachterrassen aus Wohngeschossen kommen Fassadenrinnen zur Ausführung, die über die jeweiligen Abläufe entwässert werden. Die Fassadenrinnen vor den barrierefreien Balkonaustritten im 1. OG werden beheizbar ausgeführt. Die Balkone und Dachterrassen erhalten zur Entwässerung Abläufe, die an Fallrohre angeschlossen werden.

Die Terrassen im Erdgeschoss erhalten einen in Gefälle verlegten Plattenbelag (Fläche gemäß Planeintrag) nach Bemusterung des Bauträgers gemäß Ausstattungskatalog.

Die Terrassen- und Gartenflächen zwischen den direk-

ten Nachbarflächen im Erdgeschoss werden mittels Abstellaußenschränken mit Holzverkleidung und einer Heckenbepflanzung voneinander abgegrenzt (siehe Freianlagenplan). Die Balkone und Dachterrassen erhalten ebenfalls Abstellschränke mit Holzverkleidung gemäß Planeintrag und Architektenvorgabe.

#### **GEMEINSCHAFTSFLÄCHEN UND -RÄUME IM GEBÄUDE**

##### Tiefgarage/Kellergeschoss

Die Be- und Entlüftung der Tiefgarage erfolgt über natürliche Querlüftung mittels Lüftungsöffnungen im Tor und Lüftungsbauwerken (Kasematten/Pylone), die in die Freiraumplanung integriert sind. Unter ungünstigen Wetterverhältnissen kann es in der Tiefgarage zu abtropfender Kondensatbildung sowie Schneeeintrag kommen.

Die Entwässerung der Tiefgaragenrampe erfolgt durch eine Rinnenentwässerung, zur Vermeidung einer Überflutung bei Starkregenereignissen wird die Tiefgarage über eine Doppelpumpenanlage entwässert. Die Sohle der Tiefgarage wird im Bereich der Stellplätze mit leichtem Gefälle zu den Verdunstungsrinnen ausgebildet. Es kann auf den Stellplätzen und der Fahrbahn bei entsprechender Witterung zu Pfützenbildungen durch abtropfendes Regen- und Tauwasser von Fahrzeugen kommen. Die Entwässerung erfolgt über flächige Verdunstung. Dies stellt keinen Mangel dar.

Die Tiefgarageneinfahrt von der Straße „Alte Dorfstraße“ wird mit einem elektrisch betriebenen Kipptor gemäß Ausführungsplanung ausgeführt sowie mit einer Ampelanlage versehen. Die Torsteuerung erfolgt mittels Schlüsselschalter (Profilzylinder) auf der Einfahrtseite sowie Funksteuerung mit je einem Handsender (pro Tiefgaragenstellplatz) und mittels Seilzugschalter auf der Ausfahrtseite. Dieser kann vom Fahrzeug aus nicht bedient werden. Selbstverständlich sind weitere Funkhandsender als Sonderwunsch lieferbar. Der Schlüsselschalter befindet sich an der Rampenwand und kann vom Fahrzeug aus nicht bedient werden.

Die Tiefgarage ist mit Bewegungsmeldern ausgestattet, die frühzeitig das Licht einschalten und somit ein hohes

# OHLe10

## IHR LOGENPLATZ

Maß an Sicherheitsgefühl geben.

Die Decken und Wände der Tiefgarage erhalten einen hellen Anstrich. Die Tiefgaragensohle erhält eine OS8-Beschichtung und die Stellplätze werden durch Farbmarkierungen getrennt.

Konstruktive Merkmale bzw. Wärmedämmung an Wänden und Decken sind im Kellergeschoss und in der Tiefgarage teilweise sichtbar.

Die Fluchtwege in der Tiefgarage führen über die Schleusen in die Treppenhäuser der Stadtvillen. Die Anforderungen an Stellplätze, Durchfahrtshöhen und Fahrbahntrassen entsprechen den Vorgaben der Garagenverordnung.

### Flure und Schleusen in den Untergeschossen, sonstige Gemeinschaftsräume

Im Kellergeschoss befinden sich die Funktionsräume (Hausanschluss-, Heizungsraum etc.) samt der dafür notwendigen Flure und Schleusen. Die Trennwände zwischen den Eigentümer-/Abstellräumen, Technikräumen, Gemeinschaftskellerräumen etc. im KG sowie des Fahrradabstellraumes in der Tiefgarage werden in Kalksandstein (sofern statisch notwendig) und/oder als leichte, blickdichte Systemtrennwände inkl. entsprechender Türen hergestellt.

### Putzarbeiten

Sämtliche gemauerte Kellerwände in den Schleusen und Treppenräumen der Stadtvillen erhalten einen Maschinenputz.

### Malerarbeiten

Die Wände und Decken im Keller werden mit weißem Anstrich versehen.

### Sonstiges

Fluchtweghinweise und -leuchten werden gemäß Erfordernis geliefert und montiert.

### **HAUSTECHNIK**

Die Versorgung mit Wasser, Strom und Telefon/Fernsehen erfolgt durch regionale Versorgungsunternehmen. Die Hauseinführungen und Übergabepunkte der Versorgungsunternehmen erfolgen in Abstimmung mit den jeweiligen Unternehmen und gemäß planerischen Angaben.

### Sanitärinstallationen

Die Entsorgung des Schmutzwassers erfolgt über Leitungen im Gebäude bzw. im Außenbereich in das öffentliche Siel. Dabei können fremde Leitungen auch durch Sondernutzungsflächen verlaufen. Der Technikraum im Haus A erhält eine zentrale Hebeanlage für die Entwässerungsobjekte unterhalb der Rückstauobjekte. Die Sammelleitung läuft im Freigefälle unterhalb der Sohle zur Hebeanlage.

### Heiz- und Wassererwärmungsanlagen/Technikraum

Die Gebäudebeheizung erfolgt über vier Luft-Wasser-Wärmepumpen in Kaskadenschaltung, mit Aufstellung auf den Dachflächen. Der erforderliche Strombedarf der Wärmepumpen wird vorrangig über die PV-Anlagen gedeckt und durch das öffentliche Stromnetz ergänzt.

Ein großzügig bemessener Solarstromakku im Batterieraum im Kellergeschoss optimiert das System an sonnenarmen Stunden und in der Nacht.

Überschüssiger Solarstrom fließt automatisch vorrangig in die Verbraucher der Gemeinschaftsflächen, wie Treppenhausbeleuchtung oder sonstiger zentraler Versorgungseinrichtungen im Keller. Darüber hinaus überschüssiger Solarstrom wird in das öffentliche Stromnetz eingespeist.

Die Brauchwasserbereitung ist gleichermaßen in das System integriert und als hygienisch vorteilhaftes Speicherladesystem ausgelegt (kleine Trinkwasserbevorratung bei gleichzeitig hohen Wasserzapfraten).

Die Warmwasserverteilung ist mit einer Zirkulationsleitung ausgestattet, um kurze Warmwasser-Ausstoßzeiten an allen Verbrauchern im Gebäude zu gewährleisten (Komfortstufe 2, nach VDI-Richtlinie 6003).

Aufgrund der hohen Temperaturanforderungen im Trinkwassernetz können die Wärmepumpen physikalisch bedingt nur eine Grundlastabdeckung bereitstellen. Spitzenlasten werden daher elektrisch nachgeheizt. Auch hier erfolgt der Vorrangbetrieb über den anstehenden Solarstrom.

#### Raumluftechnische Anlagen (Kellergeschoss)

Im Kellergeschoss sorgen separate Zu- und Abluftanlagen für eine mechanische Querlüftung der Kellerräume. Die Frischluft wird über Lüftungspyloone im Außenbereich angesaugt; die Fortluft wird in die angrenzende Tiefgarage ausgeblasen. Die Anlagen sind mit einer Steuerung ausgestattet, die den Feuchtegrad erfasst und relativ zur Außenumgebung steuert.

#### Elektroinstallation

Die Elektroinstallation wird gemäß den gültigen VDE-Richtlinien, EVU-Vorschriften und anerkannten Regeln der Technik ausgeführt.

Die beiden Stadtvillen erhalten einen gemeinsamen elektrischen Hausanschluss, mit Netzstrom-Hauptverteilung und Stromzähler(n) im Hausanschlussbereich des Kellergeschosses.

#### Vorbereitung für E-Mobilität

Für die E-Mobilität ist in Abstimmung mit dem Netzbetreiber Stromnetz Hamburg ein Konzept ausgearbeitet worden, nach dem in der Tiefgarage die Möglichkeit eines flächendeckenden Ausbaus von PKW-Ladestationen besteht. Die erforderliche elektrische Anschlussleistung wird im Gebäude vorgehalten.

In der Tiefgarage wird ein Ladenetzwerk zum Laden von Elektrofahrzeugen errichtet. Dieses ermöglicht den Anschluss einer genormten Mode-3-Ladestation zum Laden Ihres Elektrofahrzeuges direkt an Ihrem Stellplatz. Hierzu wird ein sogenannter Servicevertrag mit e-wallbox.de abgeschlossen. Die Ladestationen sind dann durch den Kunden bei e-wallbox.de zu erwerben.

Die elektrische Absicherung der Ladestation, die Steuerung der Ladevorgänge, die Versorgung mit elektrischer Energie sowie die Messung des individuellen Strom-

verbrauches erfolgen durch eine intelligente E-Mobilitäts-Zentrale, die sich an zentraler Stelle im Gebäude befindet.

Ein integriertes Lademanagement überwacht zu jedem Zeitpunkt die im Gebäude zur Verfügung stehende Anschlussleistung für Elektromobilität. Wenn die maximale Kapazität zeitgleicher Ladevorgänge überschritten wird, sorgt das System automatisch für ein sukzessives Laden, damit die Ladevorgänge nacheinander getätigt werden können, ohne dass der Hausanschluss überlastet wird. Die Verbrauchsmessung der gelieferten elektrischen Energie für jeden Ladepunkt erfolgt mit geeichten Zählern. Die Nutzung der Ladestation erfordert den Abschluss eines gesonderten Servicevertrages zur Belieferung und Abrechnung der individuellen Verbräuche.

#### **SCHALLSCHUTZ**

Für den Schallschutz gegen Außenlärm gelten die Anforderungen gemäß DIN 4109-1:2018-01.

Für den gebäudeinternen Schallschutz gelten der Mindestschallschutz gemäß DIN 4109-1:2018-01 (Tabelle 2) sowie die erhöhten Anforderungen der DIN 4109-5:2020-08 Tabelle 1 für die Luft- und Trittschalldämmung von Bauteilen zum Schutz gegen Schallübertragung aus einem fremden Wohn- oder Arbeitsbereich mit den nachfolgend aufgeführten Zahlenwerten als Standard vereinbart.

Der Schallschutznachweis folgt somit den erhöhten Anforderungen nach DIN 4109-5:2020-08 Tabelle 1 für Schallschutz von Wohnungen im Hochbau. Es gelten hierbei ausschließlich die Vorschläge zum Schutz gegen Schallübertragung aus einem fremden Wohn- oder Arbeitsbereich. Die erhöhten Anforderungen zum Schutz gegen Schallübertragungen aus dem eigenen Wohn- oder Arbeitsbereich sind nicht vereinbart. Für Geräuschübertragungen, deren Schallquelle im eigenen Wohnbereich liegt, werden gemäß DIN 4109-1:2018-01 Tabelle 10 Mindestanforderungen für raumluftechnische Anlagen im eigenen Wohnbereich formuliert (LAF,max,n ≤ 30 dB). Gemäß DIN 4109-5:2020-08 Tabelle

# OHLe10

## IHR LOGENPLATZ

5 wird für den zulässigen Schalldruckpegel von Geräuschen aus fremden haustechnischen Anlagen (z. B. Sanitärgeräusche aus der Nachbarwohnung, Aufzug, Tiefgaragator) ein Wert von  $LAF,max,n \leq 27$  dB(A) vereinbart.

Es kann nicht erwartet werden, dass Geräusche von außen oder aus benachbarten Räumen nicht mehr wahrgenommen werden. Darüber hinaus ergibt sich die Notwendigkeit der gegenseitigen Rücksichtnahme.

### AUSSENANLAGEN

Die gärtnerische Gestaltung und die Außenanlagen auf dem Grundstück werden gemäß der Planung des Landschaftsarchitekten und des Bauträgers in Abstimmung mit den zuständigen Behörden ausgeführt. Hierzu gehören insbesondere die Zuwegungen inkl. Beleuchtung, die Fahrradbügel, der gemeinsame Abfallstandort sowie die Spiel- und Freizeitflächen. Erst- und Ergänzungsbepflanzung mit Hecken und Solitäräumen sind genehmigungsrechtlich und dauerhaft von den Eigentümern zu erhalten. Im hinteren Gartenbereich sind Beleuchtungen (mit Dämmerungsschalter und Zeitschaltuhr) im Bereich der Spiel- und Freizeitflächen gemäß Planeintrag vorgesehen.

Die Terrassenflächen zwischen den direkten Nachbarflächen im Erdgeschoss werden mittels Abstellschranken aus Holz und einer Heckenbepflanzung voneinander abgegrenzt (siehe Freianlagenplan). Die Zugänglichkeit zu den Gärten wird über nicht abschließbare Gartenportale aus Metall gemäß Planeintrag ermöglicht.

Über den mittleren Weg zwischen den Gebäuden wird der hintere Gartenteil erreicht. In der Wegefläche und der ovalen Beetfläche befinden sich Lüftungsöffnungen als Lüftungshauben bzw. -kasematten für die Tiefgarage. Die östlichen und westlichen Gartenräume sind durch Winkelstützwände und Mauern gemäß Planeintrag zum jeweiligen Nachbargrundstück abgefangen, da ein Höhenversprung vorhanden ist.

Notwendige Geländeböschungen werden an die örtlichen Erfordernisse angepasst. Die Rasenflächen in den Sondernutzungsflächen der Gärten erhalten einen Roll-

rasen, die üblichen Rasenflächen eine Raseneinsaat.

Der hintere Gartenteil, ohne partielle Gartenräume, ist durch Gräser-/Staudenflächen geprägt, die sich an den Rändern des Gartens erstrecken. Im Zentrum befinden sich Bestandsbäume, die eine Verbindung zum südlich angrenzenden öffentlichen Wald bilden.

Angrenzend an die Straße „Brunskrogweg“ wird eine Einzelkompakt-Netzstation (siehe Planeintrag, per Dienstbarkeit für Stromnetz Hamburg) errichtet werden, die mit einer Hecke vom restlichen Garten abgegrenzt wird.

Entlang der angrenzenden Straßen ist ein Zaun mit Pfeilern und Gehtüren vorgesehen. An der westlichen und östlichen Grundstücksgrenze ist im hinteren Gartenbereich ein Stabgitterzaun geplant und an der südlichen dem Wald zugewandten Seite, ein Wildschutzzaun vorgesehen.

### Regenwasser

Das Regenwasser wird auf dem Grundstück gemäß Wasserrechtlicher Erlaubnis vom 29. November 2021 und 1. Änderungsbescheid vom 31. März 2022 zur Versickerung gebracht.

Im vorderen Teil des Grundstücks werden die befestigten Flächen über seitlich angeordnete Rasenmulden entwässert. Die Vordächer über den Haupteingängen werden über seitliche Speier in die Vegetationsflächen entwässert. Das Regenwasser, das auf den bekiesten Kleinstdachflächen der Gebäuderücksprünge anfällt, wird ungedrosselt abgeleitet und über kleine unterirdische Kiespackungen in den Vorgärten zur Versickerung gebracht.

Das anfallende Regenwasser auf allen übrigen befestigten bzw. unterbauten Flächen wird über eine Kiesrigole an der TG-Außenkante im rückwärtigen Teil des Grundstücks zur Versickerung gebracht. Dieser Rigole vorgeschaltet ist der Regenrückhalteraum in Form von Speicherboxen auf der TG-Decke. In die Speicherboxen wird das Regenwasser der jeweiligen angeschlossenen

Flächen wie folgt eingeleitet:

Auf den begrünten Hauptdachflächen wird das anfallende Regenwasser zurückgehalten und gedrosselt über die Fallrohre auf die TG-Decke abgeleitet. Von den Dachterrassen und Balkonen wird das Regenwasser ungedrosselt über Fallrohre auf die TG-Decke abgeleitet. Die PKW-Rampe als Teil der TG-Zufahrt wird über Filterrinnen an die Hebeanlage angeschlossen und Regenwasser wird ungedrosselt auf die TG-Decke abgeleitet.

Die Führung der Druckleitung von der Hebeanlage erfolgt zunächst unterhalb der TG-Sohle bis zur südlichen Außenkante der Tiefgarage. Anschließend wird die Druckleitung innerhalb einer Freiluftsäule über das Geländeneiveau geführt. In der Freiluftsäule befinden sich eine elektronische Warn- und Kontrolleinheit sowie eine Begleitheizung für die Druckleitung. Die Einleitung in den Regenrückhalteraum auf der TG-Decke erfolgt direkt im Anschluss. An der Einleitstelle befindet sich zwecks Revisionsmöglichkeit ein Kontrollschacht.

Das anfallende Niederschlagwasser auf der TG-Decke selbst gelangt durch die direkte Versickerung über die Vegetationsflächen in den Regenrückhalteraum. Die Einleitung vom Regenrückhalteraum in die Kiesrigole erfolgt gedrosselt über ein Randübergabeelement an der südlichen Außenkante der TG. Auch hier befindet sich über dem Ablaufpunkt zwecks Revisionsmöglichkeit ein Kontrollschacht. Die Dimensionierung der Kiesrigole ist für die gedrosselte Einleitmenge ausgelegt. Der Notüberlauf der Kiesrigole erfolgt über eine Rohrleitung in die südliche Hanglage, die zur angrenzenden Forstfläche hin ausgerichtet ist. Der Austritt in der Böschung erfolgt über einen umpflasterten Rohrauslauf mit Froschkappe. Die oberflächigen Notwasserwege sind über die Geländeneigung im gesamten rückwärtigen Teil des Grundstücks ebenfalls in Richtung südlich angrenzender Forstfläche ausgerichtet. Im vorderen Teil des Grundstücks erfolgt der Notwasserweg in Richtung Alte Dorfstraße nach Norden.

#### Fahrradstellplätze

Für die Stadtvillen erfolgt der Nachweis in den dafür zugewiesenen Flächen im Untergeschoss (siehe Teilungserklärung). Es können auch Doppelparker zur Ausführung kommen. Zusätzlich werden z. B. für Besucher je Hauseingang Fahrradbügel gemäß Planeintrag vorgesehen

#### Spielplatz

Der Spielplatz befindet sich im hinteren Gartenbereich gemäß Planeintrag. Die Ausstattung mit Spielgeräten und Sitzmöglichkeiten erfolgt in Abstimmung mit Behörden und Fachplanern. Am Rand der Kinderspielflächen werden zwei Bänke angeordnet.

#### Abfallstandort

Der Abfallstandort befindet sich auf dem Grundstück gemäß Planeintrag, angrenzend an den öffentlichen Gehweg. Es sind vier Abfallschränke für vier Stück 4-Rad-Behälter mit 1.100 l und ein Doppelschrank für zwei Stück 2-Rad-Behälter gemäß mit der Hamburger Abfallentsorgung abgestimmter Abfallmengenberechnung vorgesehen.

#### Außenzapfstelle Wasser/Außensteckdose Strom für WEG

Für die Stadtvillen ist eine Außenzapfstelle (kein Trinkwasser) für die Bewässerung der Gemeinschaftsflächen sowie eine Außensteckdose gemäß Planeintrag in einem abschließbaren Außenwandschrank an der Fassade seitlich von Haus B vorgesehen (siehe Planeintrag). Der Zugang erfolgt über die Sondernutzungsfläche der Wohnung B1.

## 03 EIGENTUMSWOHNUNGEN

### **ALLGEMEINE WOHNUNGS-AUSSTATTUNG**

Die nachfolgende Beschreibung gibt den im Kaufpreis enthaltenen Umfang der Standardausstattung der Wohnungen in den Stadtvillen wieder. Darüber hinaus sind Sonderwünsche zur Standardausstattung möglich, die zu einer Erhöhung des Kaufpreises führen können.

# OHLe10

## IHR LOGENPLATZ

### Putzarbeiten

Gemauerte Wände bzw. Betonoberflächen erhalten eine Oberfläche aus Maschinenfeinputz.

### Trockenbauarbeiten

Die nicht tragenden Innenwände sind aus Gipskartonständerwerk, beidseitig doppelt beplankt, mit Mineralwolldämmung. In den Bädern kommen als obere Lage Gipskarton-Feuchtraumplatten zum Einsatz.

Dehnungsfugen und ggf. erforderliche Schalltrennfugen sind teilweise sichtbar oder mit Kunststoffprofilen abgedeckt. Die Fugenausbildung von Anschlüssen zwischen Trockenbau und Gipsputz erfolgt mit einer jeweiligen Eckschutzschiene sowie einer malermäßigen Versiegelung dieser Fuge.

Die Schächte und Vorwandinstallationen werden in Trockenbauweise erstellt und in der Regel doppelt beplankt. Die Maße richten sich nach der Ausführungsplanung. Die für die Leitungen der Haustechnik erforderlichen Abkofferungen in den Deckenbereichen bzw. abgehängte Decken in den Bädern, Duschbädern und Fluren werden in Gipskarton ausgeführt.

### Schächte

Die Steigeschächte beinhalten die Ver- und Entsorgungsleitungen der Stadtvillen. In der Verkleidung von Schächten im Bereich der Wohnungen können, soweit erforderlich, Revisionsöffnungen untergebracht sein.

### Estrich

Sämtliche Wohnräume erhalten einen schwimmenden Estrich als Heizestrich mit Wärme- und Trittschalldämmung nach Erfordernis.

### Fliesenarbeiten

Im Abstellraum, in der Küche sowie in den Bädern und WCs kommen Bodenfliesen zur Ausführung. Sockelfliesen aus geschnittenen Bodenfliesen bilden den Wandabschluss bei nicht gefliesten Wandflächen. Die Fußböden der Sanitärräume sowie die gemäß DIN 18534 zusätzlich definierten Wandflächen der Sanitärräume erhalten eine Flüssigabdichtung vor Verkleben der Flie-

sen. Die Wandverfliesung (ca. 30 x 60 cm) erfolgt an den Installationswänden von WC, Waschbecken und Badewanne in Höhe von ca. 1,20 m, zzgl. ca. 5 cm Wischsockel oberhalb der gefliesten Ablage an der Installationswand. Im Bereich der Dusche wird in einer Höhe von bis zu ca. 2,40 m gefliest (volles Fliesenmaß).

Die Wand- und Bodenfliesen (bis zu einer Größe von 60 x 60 cm) sowie passende Fugenfarben gemäß Ausstattungskatalog können beim Bauträger bemustert werden. Die Verlegung erfolgt jeweils orthogonal. Ecken sowie Übergänge zwischen den Boden- und Wandfliesen (auch Sockelfliesen) werden elastisch verfugt. Zum Schutz der Wandecken kommen Eckschutzschienen aus Edelstahl zum Einsatz.

### Parkettarbeiten

Alle weiteren Bodenflächen in den Aufenthaltsräumen und Fluren, mit Ausnahme der gefliesten Bereiche, erhalten ein für die Fußbodenheizung geeignetes Fertigparkett mit weißen Holzsockelleisten gemäß Ausstattungskatalog. Die Verlegerichtung entspricht der Festlegung in der Ausführungsplanung. Die Holzsockelleisten werden gestiftet bzw. geklebt. Sichtbare konstruktiv bedingte Fugen, z. B. bei Belagswechsel zu Fliesen, erhalten einen Korkstreifen. Vor bodentiefe Fensterelementen kommt statt einer Fußleiste eine MDF-Fachleiste in Weiß zur Ausführung.

### Malerarbeiten

In den Wohnungen werden die nicht gefliesten Wände sowie die Decken mit einer Malervliestapete und einem weißen Dispersionsanstrich versehen.

### Innentüren

Die weißen, stumpf einschlagenden Innentüren in den Wohngeschossen haben eine Höhe von ca. 2,10 m und werden in verschiedenen Breiten ausgeführt. Alle Türen erhalten eine gerundete/stumpfe Umfassungszarge, verdeckt liegende Bänder sowie eine Dichtung. Sämtliche Innentüren kommen mit einer Drückergarnitur als Rosettendrucker mit Bundbartschloss in den Wohngeschossen gemäß Ausstattungskatalog zur Ausführung.



Je Wohneinheit im Erd- und Obergeschoss erhält eine Tür vom Flur zu Essen/Wohnen/Küche einen Glasausschnitt mit ESG-Klarglas. Bei den Wohnungen A5 und B5 sind die Türelemente vom Flur zu Essen/Wohnen/Küche gemäß Planeintrag mit Kämpfer, Seitenlicht und Oberlicht vorgesehen. Oberlicht und Seitenteil werden in ESG-Klarglas ausgeführt.

Bäder und WC erhalten eine WC-Schloss-Garnitur. Die Innentüren werden mit einem notwendigen Unterschnitt versehen. Dies ermöglicht die erforderliche Luftzirkulation auch bei geschlossenen Räumen.

#### Sanitärinstallationen

Die Vorrüstung in den Küchen besteht aus einem gängigen Abwasseranschluss (Steckmuffe DN50), einem absperrbaren Eckventil für den handelsüblichen Warmwasseranschluss sowie einem Kombi-Eckventil für die Kaltwasserversorgung einer Küchenspüle und eines separaten Geschirrspülers. Die Wasser- und Abwasservorrichtungen in den Küchen erfolgen zum Teil auf Putz (Lage gemäß Kücheninstallationsplanung des Käufers) und lassen sich später durch den käufereigenen Küchenausbau leicht verdecken. Für die Aufstellung von Waschmaschinen werden Anschlüsse im Abstellraum vorgerüstet.

Die Erdgeschosswohnungen der Stadtvillen werden mit einer frostsicheren Kaltwasser-Außenzapfstelle (kein Trinkwasser) und einer Steckdose in einem abschließbaren Außenwandschrank für eine komfortable Pflanzenbewässerung im Garten ausgestattet. Die Penthousewohnungen der Gebäude A und B erhalten eine Außenzapfstelle auf der Dachterrasse.

Badserien bekannter Hersteller (gemäß Ausstattungskatalog) prägen wesentlich die Ausstattung der Bäder. Die Anzahl und die Positionen der Objekte sind dem Planeintrag zu entnehmen.

Die Breite der Waschtische in den Voll- und Duschbädern und der Handwaschbecken in den Gäste-WCs ist dem Planeintrag bzw. dem Ausstattungskatalog zu entnehmen. Die Ausführung erfolgt jeweils mit Design-

siphon und Einhebelmischer gemäß Ausstattungskatalog.

Die wandhängende WC-Anlage erfolgt als spülrandloses Tiefspülklosett mit WC-Sitz und Deckel aus Kunststoff mit Soft-Close-Funktion. Der in der Vorwand installierte WC-Spülkasten wird mit einer 2-Mengen-Spültaste gemäß Ausstattungskatalog versehen.

Durchgängig geflieste Duschräume (mind. ca. 90 x 90 cm, teilweise größer; siehe Planeintrag), als bodengleiche Duschen mit Unterputzarmaturen und Duschtüren als Nischenlösung gemäß Ausstattungskatalog, runden die Badausstattung ab. Die Duschtüren sind mit einer Durchgangsbreite von ca. 60–90 cm je nach Einbausituation und ggf. mit einem festen Seitenteil sowie einer Einbauhöhe von ca. 2 m geplant. Die Festlegung erfolgt durch den Bauträger. In den Duschbereichen, in denen ebenfalls die Fußbodenheizung verläuft, wird ein Gefälle zum Wandablauf erstellt.

Die Badewannen werden im Styroporträger auf den Estrich gestellt.

Die Planung basiert auf Standardgrößen der Badmöbel in Anlehnung an DIN 18022. Davon abweichende Größen sind ggf. in einer gesonderten Planung im Sonderwunsch zu überprüfen.

Je nach Lage der Sanitärobjekte kann ein Sockel zur Entwässerung notwendig sein.

#### Heizungs- und Wasseranlagen

Alle Wohneinheiten sind mit einer Fußbodenheizung ausgestattet, mit raumweise selbsttätig wirksamen, elektronischen Raumthermostaten für alle Wohnzimmer, Schlafräume, Küchen und Bäder, passend zum Schalterprogramm der Elektroinstallation (siehe Ausstattungskatalog). Abstellräume, WCs und Flure <6 m<sup>2</sup> erhalten keinen separaten Heizkreis und werden über durchgeschliffene Anschlussleitungen der jeweils angrenzenden Räume miterwärmt. Die für den Betrieb der Fußbodenheizung erforderlichen Heizkreisverteiler sind zusammen mit der Wärmezählervorrichtung in

# OHLe10

## IHR LOGENPLATZ

Unterputzschränken zugänglich untergebracht (siehe Planeintrag).

Die Erfassung des Wärmeverbrauchs für Raumheizung und Kalt-/Warmwasser der Wohneinheiten erfolgt über Verbrauchszähler auf Mietbasis des Eigentümers. Die erforderlichen Messuhren werden jeweils nach Bestimmung und Erfordernis sichtbar montiert. Grundsätzlich erfolgt eine getrennte Zählung des Verbrauchs für Wärme, Kalt- und Warmwasser für das Sonder- und Gemeinschaftseigentum. Die Ausführung erfolgt gemäß den haustechnischen Planungsangaben und gemäß Planeintrag.

Dusch- und Wannenbäder erhalten neben einer Fußbodenheizung je einen Handtuchheizkörper (gemäß Ausstattungskatalog), der an den Vorlauf der Fußbodenheizung angeschlossen ist. Die maximale Temperatur der Heizkörper im Bad richtet sich nach der Vorlauftemperatur der Fußbodenheizung.

### Raumlufttechnische Anlagen

Für jede Wohneinheit wird ein Lüftungskonzept nach DIN 1946-6 erstellt.

Jede Wohneinheit wird mit einem mechanischen Zu- und Abluftgerät mit Wärmerückgewinnung ausgestattet. Die Unterbringung ist im Abstellraum vorgesehen. Die frische Außenluft wird über die Fassade angesaugt und im Gerät gefiltert. Der Filter lässt sich austauschen und z.B. durch spezielle Pollenfilter ergänzen. Über eine Bedieneinheit können die Lüfterstufen bedient werden. Die Auslegung und Bemessung der Lüfterstufen wurde auf Grundlage der aktuell gültigen Norm DIN1946-6 vorgenommen.

Die Verteilung der aufbereiteten Zuluft erfolgt kanalgeführt über abgehängte Decken im Flur zu den sogenannten „Zulufträumen“ (=Schlaf- und Wohnzimmer) und wird über Zuluftventile in den Raum geführt. In den „Ablufträumen“, wie Bäder, WC's und Küchen wird die verbrauchte Luft abgesogen. Somit wird ein bedarfsgerechter Luftaustausch mit geringen Energieverlusten sichergestellt. Die verbrauchte Fortluft wird schließlich

an die Außenluft abgegeben. Die enthaltene Wärme bleibt jedoch zum überwiegenden Teil zurück in der Wohnung und wird der Zuluft zugeführt.

### Multimediaanschlüsse

Jede Wohneinheit erhält einen Kabelfernseh- und Telefonanschluss eines regionalen Betreibers (Telekom). Wohnungsintern kommt eine CAT-7-Verkabelung mit je einer RJ45-Doppeldose sowie je einer Antennendose für jedes Wohn-, Schlaf- bzw. Kinder- und Arbeitszimmer zur Ausführung. Alle Leitungen werden wohnungszentral in einem Multimediateilerschrank zusammengefasst und auf einen Verteiler bzw. ein Patchfeld aufgelegt. Darüber hinaus ist gegen Überspannung ein Grobschutz in der Hauptleitung vorgesehen. Der Multimediateilerschrank ist für den Anschluss eines Routers mit einer Doppelsteckdose ausgestattet. Der Router wird im bzw. neben dem Schrank angeordnet.

Für die Wohneinheiten A5 und B5 ist ein zusätzlicher WLAN-Accesspoint zur Verstärkung des WLAN-Signals vorgesehen.

### Elektroinstallation

Die Elektroinstallation erfolgt nach den derzeit gültigen VDE-Richtlinien und den Vorschriften des zuständigen Energieversorgungsunternehmens.

Die Ausstattung mit Schalter- und Steckdosen gemäß Ausstattungskatalog und Lichtauslässen ist wie folgt vorgesehen und verteilt.

### Wohnzimmer/Essen/Küche:

- 3 Deckenauslässe mit Serienschaltung
- 4 Einfachsteckdosen, davon eine Steckdose schaltbar
- 1 Steckdose für Arbeitsleuchte, schaltbar über Serienschalter an der Tür
- 1 Steckdose für Kühlschrank
- 1 Steckdose für Geschirrspülmaschine
- 1 Anschluss für Backofen
- 1 Anschluss für Ceranfeld
- 1 Steckdose für Umlufthaube
- 3 Doppelsteckdosen über Arbeitsplatte
- 4 Doppelsteckdosen

#### Schlafzimmer:

1 Deckenauslass mit Wechselschaltern an der Tür und neben dem Bett  
2 Einfachsteckdosen  
3 Doppelsteckdosen

#### Zimmer (Kind/Office/Gast):

1 Deckenauslass mit Ausschaltung  
2 Einfachsteckdosen  
3 Doppelsteckdosen

#### Flur:

1 Deckenauslass für 5 Deckenspots (WE A5/B5: 7 Deckenspots) in abgehängter Decke mit Wechselschaltung gemäß Planung  
1 Einfachsteckdose

#### WC:

1 Wandauslass mit Ausschaltung  
1 Einfachsteckdose

#### Duschbad:

1 Deckenauslass für 2 Deckenspots in abgehängter Decke  
1 Wandauslass oberhalb des Waschtischs  
1 Doppelsteckdose am Waschtisch  
Serienschaltung für Wand- und Deckenauslass teilweise von außen

#### Bad:

1 Deckenauslass für 4 Deckenspots (WE A5/B5: 5 Deckenspots) in abgehängter Decke  
1 Wandauslass oberhalb der Waschtische  
1 Doppelsteckdose je Waschtisch  
1 Einfachsteckdose  
Serienschaltung für Wand- und Deckenauslass teilweise von außen

#### Abstellraum Wohnung mit Darstellung Waschmaschine:

1 Deckenauslass für 2 Deckenspots in abgehängter Decke  
1 Einfachsteckdose  
1 separat abgesicherte Steckdose für Waschmaschine gemäß Planeintrag

1 separat abgesicherte Steckdose für Kondensattrockner

#### Separater Kellerraum im Untergeschoss („Eigentümerkeller“):

Leuchte mit Ausschaltung  
1 Einfachsteckdose

#### Terrassen im EG/Balkone OG:

je 1 Ausschaltung mit Kontrollleuchte für 1 Wandauslass inkl. Leuchtkörper in Kubusform (als Downlight) und 1 Außensteckdose, Schaltung raumseitig

#### Dachterrassen:

Die Dachterrassen der Wohnungen A5 und B5 erhalten 4 Wandauslässe, jeweils mit Leuchtkörpern in Kubusform (als Downlight) mit einer raumseitigen Schaltung sowie zwei Außensteckdosen

Grundsätzlich erfolgt die Verlegung der Elektroinstallationsleitungen in den Wohnräumen unter Putz bzw. innerhalb der Trockenbauwände. Im Kellergeschoss erfolgt die Verlegung auf Putz inkl. Kabelkanälen. Raumthermostate für die Steuerung der Fußbodenheizung werden gemäß Schalterserie Elektro und Ausstattungskatalog vorgesehen.

Sicherheit bieten Ihnen die batteriebetriebenen Rauchmelder auf Mietbasis (nach Abstimmung mit dem Verwalter) im Deckenbereich nach HBauO, die einen akustischen Alarm auslösen, sobald eine Rauchentwicklung wahrgenommen wird.

#### Busch-free@home® von Busch-Jaeger

Für die Eigentumswohnungen ist eine intelligente Gebäudesteuerung vorgesehen. Es werden Komponenten des Systems Busch-free@home der Firma Busch-Jaeger Elektro GmbH verbaut. Die Grundinstallation beinhaltet schaltbare Decken- und Wandauslässe sowie definierte schaltbare Steckdosen und Taster. Neben den Komponenten ist eine Grundkonfiguration der Wohnungen vorgesehen, die das Ein- und Ausschalten der Decken- und Wandauslässe sowie der schaltbaren Steckdose und die Ansteuerung der Rollläden ermög-

# OHLe10

## IHR LOGENPLATZ

licht. Die Grundkonfiguration im Auslieferungszustand der Wohneinheit wird als Sicherung (Backup) dem Käufer übergeben, so kann der Auslieferungszustand der Wohnungskonfiguration jederzeit durch ein Fachunternehmen wiederhergestellt werden. Der Käufer hat die Möglichkeit, individuell und auf eigene Verantwortung Einstellungen vorzunehmen (Beleuchtungs-„Szenen“, Erstellung von Zeitregeln für Beleuchtung, Verdunkelung etc.)

### Barrierefreiheit

Die im Kaufvertrag entsprechend gekennzeichneten Wohnungen A3, A4, B3 und B4 werden gemäß § 52 Hamburger Bauordnung (HBauO) in Verbindung mit Bauprüfdienst 2019-2 und den gemäß der Liste der technischen Baubestimmungen eingeführten Teilen der Anforderungen der DIN 18040 Teil 2 (Ausgabe 09/2011) bautechnisch barrierefrei erreichbar ausgeführt. Diese Begrifflichkeit bezieht sich auf die Zuwegung zu den Wohnungen, die Wohn- und Schlafräume, eine Toilette, ein Bad sowie die Küche oder den Kochplatz wie auch auf den Flur innerhalb der Wohnung, der zu diesen Räumen führt. Alle anderen Räume (z. B. Abstellräume, Arbeitszimmer, zusätzliche WCs) sind hiervon ausgenommen.

Die barrierefreie Erreichbarkeit gemäß § 52 HBauO ist nicht mit einer kompletten Barrierefreiheit oder mit einer uneingeschränkten Rollstuhlnutzung gleichzusetzen, die hier baurechtlich nicht gefordert ist.

### Folgende Abweichungen sind gegeben:

- Die Laibungstiefe der Wohnungseingangstüren beträgt, abweichend von der DIN 18040-2, ca. 30 cm
- Die Schalter- und Bedienelementanordnung erfolgt für die Wohnungen, abweichend von den Anforderungen an die Barrierefreiheit gemäß DIN 18040-2, in einer Bedienelementhöhe von ca. 1,10 m (Achismaß bei einem Bedienelement, bei mehreren ist dies die mittlere Schaltfläche) über OK FF (Oberkante Fertigfußboden)
- Gegensprechanlagen werden auf ca. 1,40 m eingebaut
- In den Wohnungen A3, A4, B3 und B4 beträgt die Brüstungshöhe der Fenster im Zimmer 3 bzw. in der Küche (je nach Grundrissvariante) ca. 1,00 m

- Die Briefkästen sind nicht in Bodennähe mit dem Langstock ertastbar und nicht mit dem Rollstuhl unterfahrbar

- In den barrierefreien Bädern werden die Vorwände im Bereich des Waschtischs mit einer Höhe von ca. 1,20 m ausgeführt

### **SONDERWÜNSCHE**

Weitere und andere Ausstattungen können als Sonderwunsch gegen Aufpreis nach Abstimmung mit dem Bauträger ausgeführt werden. Die in der Baubeschreibung angegebenen Materialien dienen der Orientierung und Festlegung des Standards.

Sonderwünsche sind in Abstimmung mit dem Bauträger möglich, soweit sie technisch ausführbar sind und keine baulichen Verzögerungen bedingen bzw. das Bauwerk nicht verändern. Dabei hat der Bauablauf Vorrang. Damit verbundene Bau-, Bauneben- und Regiekosten sind vom Erwerber gesondert zu entrichten. Der Stundenverrechnungssatz für die Sonderwunschberatung des technischen Kundenbetreuers beträgt hierzu 100,- EUR/Std. zzgl. MwSt., sollte die Dauer über acht Std. hinausgehen. Grundrissänderungen bedeuten Zusatzkosten.

## 04 SCHLUSSBEMERKUNGEN

Grundsätzlich gelten die textlich aufgeführten Ausstattungsdetails. Alle etwa angegebenen Flächen-, Längen- und Höhenmaße (auch künftige) sind Rohbaumaße. Endgültige Maße für die Planung von Einrichtungsgegenständen, Küchen und dergleichen sind am Bau zu nehmen. Ein Aufmaß der fertiggestellten Wohneinheit gehört nicht zum Leistungsumfang. Abweichungen von etwa in den Bau- und Verkaufsplänen angegebenen Maß- und Flächenangaben sind im Rahmen zulässiger Bautoleranzen möglich. Es gilt die DIN 18202.

Die Baubeschreibung ist für die Ausführung verbindlich – ausgenommen sind Änderungen und Ergänzungen, die aufgrund von behördlichen Auflagen und/oder technischer bzw. planerischer Weiterentwicklung

eintreten. Sie dürfen jedoch insgesamt nicht wertmindernd, sondern mindestens gleichwertig oder wertschöpfend sein. Ansprüche können daraus grundsätzlich nicht hergeleitet werden. Wir behalten uns vor, Änderungen in technischer, gestalterischer und funktionaler Ausführung vorzunehmen, falls die erwähnten Materialien nicht mehr lieferbar sind oder ein Austausch aufgrund von technischer Verbesserung oder Weiterentwicklung empfohlen wird.

Rohrkästen, Abhangdecken oder Installationsschächte sind von ihrer Anzahl, ihren Abmessungen und Positionen her erst nach Leitungsverlegung etc. verbindlich. Änderungen sind in Konstruktionsart und Größe während der Bauzeit möglich. Leitungen können im Gebäude auch durch Sondereigentum führen. Ebenso können Schächte und Leitungen auch in den Sondernutzungsflächen im Außenbereich/Gärten verlaufen. In den Kellerräumen und auch in der Tiefgarage sind Ver- und Entsorgungsröhre mit Revisionsöffnungen an den Wänden bzw. unterhalb der Decken sichtbar vorhanden.

Abweichungen von behördlichen Vorgaben sind zulässig, sofern sie baurechtlich genehmigt werden (Befreiungen gemäß Baugenehmigung).

In den für die Haustechnik erforderlichen abgehängten Decken der Flure, Abstellräume sowie Bäder werden LED-Einbauleuchten in ausreichender Anzahl eingebaut.

Wo Beschreibungen von Ausstattungsmerkmalen nicht vorhanden sind, ist die Ausführung als Standard der übrigen beschriebenen Güte anzunehmen.

Die zur Bauantragsstellung gültigen Werte nach GEG können zugesichert werden. Sollten sich die Richtlinien im Laufe der Bauphase ändern, erheben diese neuen Werte keinen Anspruch auf Umsetzung.

Die im GEG-Nachweis angegebenen Werte des Jahresprimärenergiebedarfs und des Endenergiebedarfs sind vornehmlich für die überschlägig vergleichende Beurteilung von Gebäuden und Gebäudeentwürfen vorgesehen. Sie wurden auf der Grundlage von Planungsunterlagen ermittelt. Sie erlauben nur bedingt Rückschlüsse auf den tatsächlichen Energieverbrauch,

weil der Berechnung dieser Werte auch normierte Randbedingungen etwa hinsichtlich des Klimas, der Heizdauer, der Innentemperatur, des Luftwechsels, der solaren und internen Wärmegewinne und des Warmwasserbedarfs zugrunde liegen. Die normierten Randbedingungen sind für die Anlagentechnik in DIN V 4701-10:2003-08 Nr. 5 und im Übrigen in DIN V 4108-6:2003-06 Anhang D festgelegt. Die Angaben beziehen sich auf Gebäude und sind nur bedingt auf einzelne Wohnungen oder Gebäudeteile übertragbar.

Die Dauerhaftigkeit für oberseitige Fugenabdichtungen im Stoßbereich der Fertigteilbalkonplatten ist durch eine angemessene Wartung und Instandhaltung sicherzustellen. Ein entsprechender Wartungsplan ist zwischen dem Eigentümer und der Errichterfirma für o. g. Wartungs- und Instandhaltungsarbeiten zu vereinbaren.

Ebenso ist durch den Käufer für Bauteile, die eine mechanische Funktion ausüben, wie z. B. die Fenster/Türen/Beschläge und Rollläden, die OS8-Beschichtung in der Tiefgarage sowie für die haustechnischen Anlagen wie Pumpen, Heizung, Lüftung, Garagentor, Aufzüge etc., ein Wartungsvertrag abzuschließen.

Die Bewertung von Verglasungen erfolgt nach der „Richtlinie zur Beurteilung der visuellen Qualität von Glas für das Bauwesen 2019-03“ des Bundesverbands Flachglas.

Dichtungsfugen im Anschlussbereich Fliese/Fliese und Fliese/Sanitärobjekt sind Wartungsfugen, für die keine Gewährleistung übernommen wird.

Bei tragenden Wänden können konstruktions- und produktionsbedingt einzelne Teile in Ortbeton oder Betonfertigteilen ausgeführt werden. Haarrisse in den Wänden und Decken können konstruktionsbedingt auftreten, sie stellen keinen Mangel dar. Fugen am Anschlusspunkt Decke zu Treppenlauf sind deckenunterseitig sichtbar.

# OHLe10

## IHR LOGENPLATZ

Bauausführungsbedingte Kranfundamente verbleiben im Boden und sind mit der Sohle der Tiefgarage konstruktiv verbunden, sofern notwendig. Die für die Baugrube erforderlichen Verbauträger und evtl. Stützwände für die Netzstation können aufgrund örtlicher Gegebenheiten evtl. nicht vollständig zurückgebaut werden. In diesem Falle werden die im Erdreich verbleibenden Verbauträger/Stützwände bis ca. 1,5 m unter späterer Geländeoberkante zurückgeschnitten. Dies stellt keinen Mangel dar.

Die notwendigen haustechnischen Anlagen befinden sich zum Teil sichtbar auf den Dachflächen. Bei den geplanten Wohnungstypen kann es aufgrund der variablen Grundrissgestaltung zu Anpassungen in der Lage der Wetterschutzgitter der Lüftung – nach Festlegung durch den Bauträger – in den Fassaden kommen. Dies stellt keinen Mangel dar.

Um die Funktion und Trinkwasserqualität optimal gewährleisten zu können, ist das Durchspülen der Wasseranschlüsse (Armaturen und WC) alle 72 Stunden notwendig.

Es wird empfohlen, den FI-Schalter monatlich zu betätigen.

Die maximale Temperatur der Heizkörper im Bad richtet sich nach der Vorlauftemperatur der Fußbodenheizung. Temperaturen des Heizkörpers, die als „nicht warm“ empfunden werden, stellen keinen Mangel dar.

Die Personenaufzugsanlagen sind mind. für die Dauer der Gewährleistung auf Kosten des Käufers von der Lieferfirma zu warten.

Die Bemessung der Tiefgaragenstellplätze erfolgt zunächst nach § 6 Abs. 1 Garagenverordnung (GarVO) vom 17. Januar 2012, darüber hinaus wurde mittels einer dynamischen Schleppkurvenüberprüfung die Gebrauchstauglichkeit der Tiefgarage sichergestellt. Dies ist nach aktueller Rechtsprechung gegeben, wenn das Einparken nicht mehr als drei Fahrbewegungen und das Ausparken nicht mehr als vier Fahrbewegungen, also je-

weils einen Korrekturzug, erfordert.

Es wurde das FGSV-Bemessungsfahrzeugs (2021) als Grundlage für die Schleppkurvenüberprüfung verwendet. Die Bemessung der Tiefgaragenstellplätze entspricht dem Platzbedarf dieses Fahrzeugs. Für Fahrzeuge, die die Abmessungen des Bemessungsfahrzeugs überschreiten, können sich Nutzungseinschränkungen ergeben.

Die Pflege der Außenanlagen (z. B. Garten, Zugangswege) inkl. der Entwicklungs- und Unterhaltungspflege (z. B. Hecken, Pflanzflächen, Bäume) sowie die Wartung und Pflege der Holzbauteile und Wartung der Entwässerungseinrichtungen im Außenbereich liegen ab Anlegung und Übergabe im Verantwortungsbereich des Käufers. Gleiches gilt für die Pflege der Dachbegrünungsflächen. Die Pflege und Wartung/Reinigung der Entwässerungsgegenstände zur Aufrechterhaltung der Funktion auf den Dachterrassen/Balkonen und Terrassen erfolgt im Verantwortungsbereich durch den jeweiligen Nutzer/Eigentümer. Außenhölzer bedürfen einer regelmäßigen Erhaltungspflege (in der Regel jährlich), um ein Ausbleichen zu verhindern. Des Weiteren neigen Außenhölzer durch die direkte Bewitterung zum Quellen und Schwinden, zum sogenannten „Ausbluten“, sowie zur Haarrissbildung. Unbehandelte Außenhölzer bilden im Laufe der Zeit eine silbergraue Patina. Diese Umstände stellen keine Gewährleistungsmängel dar.

Um die gewollte Gesamtgestaltung des Projektes zu erzielen, werden Farbgebungen, Materialien sowie Alternativangaben wie z. B. „und/oder“, „bzw.“ oder „gleichwertig“ vom Bauträger entschieden. In Zeichnungen und Illustrationen dargestellte Einrichtungsgegenstände oder sonstige Zusatzbauteile, die nicht in der Baubeschreibung erwähnt sind, dienen lediglich der Veranschaulichung und sind nicht Gegenstand des Leistungsumfangs. Es handelt sich dabei nur um Gestaltungs- bzw. Einrichtungsvorschläge. Das in den Verkaufsplänen eingezeichnete Mobiliar gehört nicht zum Lieferumfang. Bitte beachten Sie, dass die Farben und Oberflächen der dargestellten Materialien aufgrund von Bildschirmeinstellungen und Druckeinstellungen

und auch produktionsbedingt von den Originalen abweichen können.

Einbauküchen sind nicht im Lieferumfang enthalten und nicht Bestandteil dieser Ausstattungsbeschreibung. In den Küchen sind nur Wrasenhauben mit Umluftbetrieb zulässig. Der Einbau von Küchen kann erst nach Übergabe der Wohnung stattfinden.

Selbstverständlich erfolgt vor Übergabe eine komplette Bauendreinigung Ihrer Wohneinheit.

Irrtümer bleiben vorbehalten, ohne dass daraus Ansprüche hergeleitet werden können.



**Beratung und Verkauf:**

cds Wohnbau Hamburg GmbH  
Tel. +49 40 - 81 971 88 80  
vertrieb@cds-wohnbau-hh.de

**www.ohle10.de**  
www.cds-wohnbau.de

Bauherr  
Grundstücksgesellschaft Alte Dorfstraße 10 mbH

Haftungsausschuss: Diese Broschüre ist eine allgemeine Information des Projekts, die keine Vertragsgrundlage bildet und keine Beschaffenheit im rechtlichen Sinne festlegt. Dargestellte Grundrisse und Ansichten beruhen auf Daten, die den aktuellen Planstand bei Drucklegung repräsentieren, welche im Zuge weiterer Planungsphasen variieren können. Alle gezeigten Ansichten des Gebäudes sowie der Einrichtung sind Symbolbilder und freie künstlerische Darstellungen. Für die Richtigkeit, Vollständigkeit und Aktualität der Bilder und Inhalte wird keine Haftung übernommen. Hinsichtlich der Boden- und Wandbeläge sowie der Sanitär- und sonstigen Ausstattungen gilt ausschließlich die Bau- und Ausstattungsbeschreibung. Sonstige dargestellte Einrichtungsgegenstände dienen der Veranschaulichung und werden nicht geliefert. Die gezeigten Abbildungen enthalten zum Teil Sonderwünsche, die ebenfalls nicht geliefert werden. Vorbehaltlich Änderungen, Druck- und Satzfehlern. Stand: 04.2023

Produktabbildungen und Produkttexte mit freundlicher Genehmigung der Hersteller:

© LAUFEN Bathrooms AG, © Villeroy & Boch AG, © Dornbracht AG & Co. KG,  
© Gerberit Vertriebs GmbH, © Hansgrohe Deutschland Vertriebs GmbH, © GROHE Deutschland  
Vertriebs GmbH, © A.L.S. Architektonische Lichtsysteme GmbH,  
© Franz KALDEWEI GmbH & Co. KG, © CHRISTESEN GmbH, © Busch-Jaeger Elektro GmbH,  
© TELENOT ELECTRONIC GMBH, © HOPPE Holding AG, © JELD-WEN Deutschland GmbH & Co. KG, © Parkett Hinterseer GmbH,  
© RAK Ceramics GmbH, © Saint-Gobain Building Distribution Deutschland GmbH,  
© bloomimages (Seite 4, 5, 6, 10, 19, 22, 23), © Shutterstock (Seite 2, 3, 4, 5, 8, 9, 12)