



Waschtischarmatur, Gäste-WC

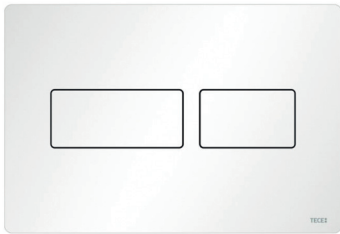


HARVEST  
1900

HAMBURG  
HARVESTEHUDE



Waschtischarmatur, Bad



Waschtisch, Front Eiche gebürstet



Videosprechanlage



Schalterprogramm von Berker



Bodentiefe Dusche

# Die Baubeschreibung

## Allgemeines/Historie

Das Mehrfamilienhaus im Stadtteil Hamburg Harvestehude wurde im Jahr 1900 geplant und in den darauffolgenden Jahren errichtet. Im Jahr 1924 erfolgte der Ausbau des Dachgeschosses auf der Westseite. Das Haus hat den 2. Weltkrieg ohne erkennbaren Schäden überstanden und ist bis heute fast unverändert geblieben, das Haus steht heute unter Denkmalschutz.

## Gesamtsituation:

Auf dem Grundstück Werderstraße 28 wird das Bestandsgebäude mit seinen 8 großzügigen Wohnungen und einer Dachgeschosswohnungen saniert. Die Wohnungen erhalten auf der Innenhofseite neue Terrassen und Balkone und ein Wärmedämmverbundsystem. Die Fenster des Wohngebäudes werden ausgetauscht und im Treppenhaus wird ein Aufzug eingebaut. Im Keller befinden sich die Aufzugsunterfahrt sowie die Technikräume. Die Straßenfassade wird denkmalgerecht saniert.

## Bestandskonstruktion:

Die Außenwände und Innenwände bestehen aus Ziegelstein die Decken bestehen aus einer Holzbalkendecke mit Holzdielen. Bei der Sanierung des Wohngebäudes werden die Balkenköpfe saniert und zur Verbesserung des Schallschutzes wird Quarzsand und Mineralwolle eingebaut. Die großzügig gestalteten Wohnungsgrundrisse mit den historischen Stuckelementen werden saniert, in Abstimmung mit dem Denkmalschutz werden die Küche zur Straßenseite verlegt, um einen modernen und zeitgemäßen Grundriss zu realisieren. Die Aufenthaltsräume haben eine lichte Raumhöhe von ca. 3,50m, in den Badezimmer und Abstellräumen werden die Decken abgehängt. In den Bädern, Hausanschlussraum und Gäste WC werden Stahlbetondecken eingebaut.

## Äußere Gestaltung

Die Straßenfassade mit seinen Original-Stuckelementen wird denkmalgerecht saniert und die Balkongeländer und Fenster nach historischer Vorlage neu errichtet. Die Fassade wird nach dem restauratorischen Befund in einer Sandton-Farbe angestrichen, die Fenster erhalten einen lindgrünen Anstrich.

## Balkone/Terrassen

Die Balkone zur Straßenseite werden saniert und erhalten einen neuen WPC-Belag. Die Balkongeländer werden nach historischem Vorbild erneuert und in Anthrazit angestrichen.

Zur Gartenseite werden mit einem hochwertigen Holzbodenbelag neue Balkonanlagen und Terrassen errichtet. Die Stahlkonstruktion und Geländer werden feuerverzinkt und in Anthrazit lackiert.

## Treppenhaus / Aufzug

Die bestehende Holzterrasse wird mit Brandschutzplatten von unten ertüchtigt und das Treppenhaus erhält eine BWA-Anlage

(Brandmeldeanlage) gemäß Brandschutzkonzept. In dem Bestandstreppehaus wird vom Erdgeschoss bis zum Dachgeschoss eine weitgehend verglaste Aufzugsanlage gemäß Architektenplanung eingebaut.

Die innenliegenden historischen Treppenhausfenster werden saniert und werden gemäß Brandschutzplanung von den Wohnungen getrennt und als indirekte Beleuchtung des Treppenhauses genutzt.

Die Farbgestaltung des Treppenhauses richtet sich nach dem restauratorischen Befund, die Wohnungseingangstüren, Treppenstufen und Treppenwangen erhalten ein rotbraunes Farbton, Treppen-Geländerstäbe werden in Anthrazit gestrichen und der Handlauf in Naturmatt.

## Dach

Die Dachkonstruktion wird ertüchtigt und zur Straßenseite werden zwei Dachgauben errichtet. Die Seildächer erhalten eine Ziegeldacheindeckung und das Flachdach eine Bitumendacheindeckung. Die Dämmung erfolgt gemäß KfW-100 Standard für historische Gebäude.

## Entwässerung

Regenwasser: Erneuerung aller Grundleitungen und Regenfallrohre, das Regenwasser wird in die öffentliche Kanalisation eingeleitet. Die Entwässerung erfolgt entsprechend der Höhenlage mit einem natürlichen Gefälle. Schmutzwasser: Anschluss an die öffentliche Kanalisation, Fallleitungen aus Schallschutzrohr, Anschlussleitungen der Sanitäröbekte aus Kunststoffrohren, Grundleitungen aus Kunststoffrohren in den erforderlichen Querschnitten.

## Oberflächen der Wände, Decken und Stuckelemente

Der größtenteils lose Wandputz in den Wohnungen wird abgeschlagen und die Wände werden neu verputzt bzw. gespachtelt. In den Wohnungen werden die Wände mit einem glatten Malervlies tapeziert und weiß angestrichen. Die Treppenhäuser werden ebenfalls mit einem Malervlies tapeziert und gemäß den Vorgaben des restauratorischen Befundes angestrichen. Die alten Farbschichten der Original Stuckelemente und Rosetten werden abgebeizt, saniert und mit weißer Farbe neu gespritzt. Kellerwände und Decken in Rohbeton oder weiß gestrichen.

## Fußböden

In den Wohn- und Esszimmern, Küchen, allgemeinen Zimmern und Fluren werden die alten Holzdielen wieder eingebaut oder durch neue Holzdielen ersetzt.

In den Bädern, Gäste WC's und Abstellräumen werden großformatige Natursteinfliesen in Sandton-Farbe verlegt, der Fußbodenaufbau in den Bädern, Gäste WC's und Abstellräumen wird komplett erneuert.

Der Bodenaufbau in den Erdgeschosswohnungen wird komplett erneuert, Einbau einer Stahlbetonbodenplatte mit Wärmedämmung, Holzdielen mit einer Holzbalkenunterkonstruktion mit einer Zwischendämmung.

### **Fenster**

Die alten Fenster und Fenstertüren werden durch neue Fenster und Fenstertüren ausgetauscht. Die Rahmen der Fenster und Fenstertüren bestehen aus Holz, z.B. Kiefer oder glw., schwere Ausführung, mit Farbanstrich (deckend oder lasiert) in weiß. Die Fenster zur Straßenseite erhalten einen lindgrünen Farbanstrich gemäß dem historischen Befund.

Alle Beschläge erhalten Fensterroliven aus Messing oder gleichwertig. Die Oberlichter der Fenster zur Straßenseite sind feststehend, die Oberlichter der Fenster zum Innenhof sind über einen Hebel zu kippen.

Sämtliche Scheiben der äußeren Fenster bzw. Fenstertüren werden mit einem Zweischiebenisolierverglasung als Wärmeschutzverglasung eingebaut.

Die Dachgeschosswohnung erhält Oberlichter gemäß Planung zur Belichtung der Wohnräume, die Oberlichter sind elektronisch betrieben, die Bedienung erfolgt über eine Tastatur.

### **Türen**

Die Original-Wohnungseingangstüren und die Original-Türen in den Wohnungen werden abgebeizt, geschliffen und neu lackiert. Die historischen Gläser in den Wohnungseingangstüren und in den Türen der Wohnung werden neu gekittet. Die Wohnungseingangstüren erhalten ein Sicherheitsschloss.

Der Zugang zum Keller erhält eine feuerhemmende Tür mit Türschließer nach bauaufsichtlichen Anforderungen.

### **Treppenhaus**

Die Haustüranlage besteht aus einer historischen Stahlglasskonstruktion aus dem Baujahr 1900, die Türanlage wird aufgearbeitet und neu lackiert. Der Vorflur ist durch eine Doppelflügeltüranlage aus Holz mit Glaselementen getrennt. Die Original-Doppelflügeltüranlage wird überarbeitet, abgebeizt, geschliffen und neu lackiert.

Klingel und Videosprechanlage befinden sich neben der Hauseingangstür. Briefkästen sind im Erdgeschoss im Eingangsbereich oder im Außenbereich vorgesehen.

Im Hauseingang werden die Bodenfliesen nach dem historischen Vorbild verlegt oder die Original-Bodenfliesen bleiben, so weit wie möglich, erhalten.

Das Treppenhaus erhält eine RWA-Anlage nach Brandschutzkonzept.

Das Glasdach des Treppenhauses wird komplett erneuert und erhält eine zweifache Isolierverglasung mit Wärmedämmung sowie Fenster gemäß Brandschutzkonzept.

### **Elektroinstallation**

Die Elektroinstallation in den Bestandswohnungen wird komplett erneuert, die Kabelverlegung in den Wohnungen erfolgt unter Putz, im Keller als Aufputzinstallation.

Das Schalterprogramm Fabrikat: Berker Serie R. Classic ist vorgesehen. Alle elektrischen Installationen innerhalb der Wohnungen sind mit übergeordneten FI-Schalter abgesichert.

Die Beleuchtung im allgemeinen Treppenhaus wird über Lichttaster und Zeitschaltuhr gesteuert. Die Schaltung der Hauseingangstürleuchte erfolgt von außen über einen Bewegungsmelder oder über Dämmerungsschalter.

Der TV-Anschluss erfolgt über eine gemeinsame Einspeisung aus dem örtlichen Kabelnetz.

### **Wohnen**

Steckdosen, TV-Anschluss und Netzwerkanschluss, geschaltete Steckdosen und Kabelauslässe für Decken- und Wandleuchten.

### **Zimmer**

Steckdosen, TV-Anschluss und Netzwerkanschluss, geschaltete Steckdosen und ein Kabelauslass für eine Deckenleuchte.

### **Abstellraum**

Schrank für die Elektrounterverteilung, Steckdosen, TV-Anschluss und Netzwerkanschluss, geschaltete Steckdosen und ein Kabelauslass für eine Deckenleuchte.

### **Hauswirtschaftsraum**

Unterverteilung für die Fernwärmeübergabestation, Steckdosen für Waschmaschine und Trockner, eine Deckeneinbauleuchte.

### **Badezimmer / WC**

Deckeneinbauleuchten, großer Spiegel mit Designer Spiegel-leuchte der Firma RIBAG – Metron, Steckdosen, Kabelauslass für eine Hängeleuchte neben dem Waschtisch, Abluftventilator im WC und Dusche.

### **Gäste Bad**

Deckeneinbauleuchte und Kabelauslass für eine Hängeleuchte.

### **Flur**

Im Flur werden Deckenauslässe und Deckeneinbauleuchten mit Wechselschaltung und Steckdosen installiert. Wohnungsklingel mit Gong und Video-Gegensprechanlage.

### **Balkone / Terrassen**

An den Balkonen und Terrassen wird jeweils ein Wandauslass mit einer Steckdose, von innen schaltbar, ausgeführt.

## Sanitäranlagen

Die Sanitärräume erhalten eine neue Installation der Leitungen und neue Sanitärobjekte. Die Wasserversorgung erfolgt über den öffentlichen Versorgungsträger, Fernwärme. Warmwasser erfolgt über die Fernwärmeübergabestation in den Wohnungen.

Für den Wasserverbrauch sind für jede Wohnung separate Kaltwasserzähler auf Mietbasis vorgesehen.

## Sanitärausstattung

Im Badezimmer wird die Dusche bodenbündig gefliest und mit Gefälle zum Bodenablauf ausgeführt.

- Ausstattung der Dusche mit Brausebatterie (Unterputzausführung), Stabhandbrause und Kopfbrause, Fabrikat: Cristina.
- Die Dusche wird mit einer Glastrennwand, bestehend aus Sicherheitsglas, abgetrennt.
- Waschbecken, ca. 125x35x45cm, Fabrikat: ALAPE Waschtisch Folio 8 weiß, Auszug, Front in Eiche gebürstet.
- Wandhängende WC-Anlage, Tiefenspül-WC, Fabrikat: CATALANO, weiß, mit einem geräuscharmen Unterputzspülkasten, Fabrikat: TECE, WC-Drücker, Fabrikat: TECEsolid WC Weiß matt
- Wandheizkörper/Handtuchtrockner:  
Fabrikat: Zehnder Design-HK Fina LenaBar

## Gäste WC

- Waschbecken, ca. 45x10x24cm, Fabrikat: ALAPE
- Wandhängende WC-Anlage, Tiefenspül-WC, Fabrikat: CATALANO, weiß, mit einem geräuscharmen Unterputzspülkasten, Fabrikat: TECE, WC-Drücker, Fabrikat: TECEsolid WC Weiß matt.

Die Sanitärobjekte erhalten eine Vorwandinstallation für die notwendigen Ver- und Entsorgungsleitungen.

In dem Hauswirtschaftsraum werden jeweils ein Wasser- und Abwasseranschluss für eine Waschmaschine installiert.

In der Küche werden die Anschlüsse für die Spüle und Geschirrspülmaschine vorgesehen.

## Heizung

Die Beheizung des Wohnhauses erfolgt über eine zentrale Fernwärmeversorgung im Keller gemäß der Haustechnik-Fachplanung.

Jede Wohnung erhält eine eigene Fernwärmeübergabestation, die von der zentralen Anlage im Keller mit Wärme versorgt wird.

In jede Wohnung wird ein Wärmemengenzähler auf Mietbasis vorgesehen, über den der Wärmeverbrauch für Warmwasser und Heizung abgerechnet wird.

Badezimmer und Gäste WC werden mit einer Fußbodenheizung ausgestattet. Wohnzimmer, Esszimmer, Küche, Zimmer, Abstellraum und Flur werden mit Heizkörpern ausgestattet.

Das Treppenhaus wird gemäß Vorgaben der Haustechnik beheizt.

## Lüftung

Innenliegende Sanitärräume erhalten eine elektromotorische Entlüftung durch einen kleinen Lüfter mit Anschluss an den Entlüftungsschacht. Die Steuerung erfolgt über den Lichtschalter mit Nachschaltung. Die Kellerräume erhalten eine elektromotorische Entlüftung, gemäß Haustechnik-Fachplanung.

## Aufzugsanlage

In dem Bestandstreppenhaus wird vom Erdgeschoss bis zum Dachgeschoss eine weitgehend verglaste Aufzugsanlage gemäß Architektenplanung eingebaut. Ausführung mit einer Knopfsammelsteuerung, Notrufeinrichtung und integrierter Beleuchtung. Der Bodenbelag des Erdgeschosses wird im Aufzug fortgeführt. Fabrikat: LUTZ- Aufzüge

## Außenanlagen

Der Zugang zur Werderstraße 28 wird mit Betonpflastersteinen befestigt. Der Vorgarten erhält nach den historischen Vorbildern eine Zaunanlage. Müllstellplätze und Fahrradstellplätze befinden sich auf der Ostseite im Vorgarten. Auf der Westseite des Vorgartens wird eine Stellfläche für die Feuerwehr hergestellt. Im Innenhof wird eine großzügige Rasenfläche angelegt.

## Allgemeine Hinweise und Vorbehalte

Alle Angaben, Zahlen und Maße beruhen auf dem augenblicklichen Stand der Planung.

Bei den angegebenen Fabrikaten sind jeweils auch gleichwertige Materialien und Produkte einsetzbar. Bei Aufzählung von Alternativen sind diese nach Wahl des Bauträgers einsetzbar.

In den Plänen eingezeichnete bzw. in dieser Beschreibung erwähnten Objekte wie Möbel, Einbauschränke, Waschmaschine, Spülmaschine, Kücheneinrichtung, Leuchten innerhalb der Wohnung dienen lediglich zur Darstellung der Stellmöglichkeiten und gehören nicht zum Lieferumfang.

Abweichend durch künftige Entwicklungen, insbesondere infolge neuer gesetzgeberischer Maßnahmen, behördlicher Auflagen oder sonstiger Korrekturen, die im Gesamtinteresse der baulichen Anlage liegen, bleiben Änderungen/Anpassungen vorbehalten.