

BAU- UND LEISTUNGSBESCHREIBUNG

Bismarckstr. 19-21, 44135 Dortmund

Vorwort

Im Leistungsumfang sind alle für die Planung und Genehmigung des Bauwerks notwendigen Kosten enthalten, insb. die Kosten für die erteilte Baugenehmigung, statische Berechnungen und Prüfstatik, behördliche Abnahmen, Vermessungsarbeiten und Fachingenieurleistungen.

Erschließung

Das Gebäude ist an die öffentlichen Netze für Strom, Gas, Telekommunikation, Wasser und Abwasser angeschlossen. Der Elektrohausanschluss wird im Zuge der Sanierung erneuert. Der für die Heizung und Warmwasserversorgung nicht mehr benötigte Gas-Hausanschluss wird nicht zurückgebaut.

Rohbau

Neue Innenwände zur Herstellung der neuen Grundrisse werden unter Einhaltung der Anforderungen hinsichtlich Statik, Brand-, Schall- und Wärmeschutz massiv aus Mauerwerk oder in Leichtbauweise (Trockenbau) hergestellt.

Fassade

Die Fassade wird von außen mit EPS-Dämmplatten (160 mm) gedämmt. Im Anschluss wird die Fassade mit einem mineralischen Scheibenputz beschichtet und mit einer Silikat-Fassadenfarbe (Farbton weiß bis hellgetönt) gestrichen. Es werden Aluminium-Fensterbänke eingebaut.

Dachkonstruktion

Der vorhandene Dachstuhl wird vollständig abgerissen. Es wird ein neuer Dachstuhl errichtet.

Im Anschluss erfolgt die Dacheindeckung mit Betondachziegeln der Fa. Braas (oder gleichwertig). Die Gaubenwangen und Gaubenfronten

werden analog zur Fassade beschichtet und gestrichen.

Regenrinnen, Fall- und Standrohre und Verwahrungen werden erneuert und in Titanzink ausgeführt.

Die Dämmung der Dachfläche erfolgt über eine Zwischensparrendämmung (20 cm) aus Mineralwolle, einschließlich der dichtgestoßenen Anschlüsse an andere Bauteile.

Fenster & Rollläden

Es werden dreifachverglaste Kunststofffenster bzw. Balkon- und Terrassentürelemente eingebaut. Fenster und Türelemente sind dreh- und kippbar. Pro Fensterelement ist mindestens ein Falzlüfter vom Typ Regel-Air verbaut. Bodentiefe Fenster erhalten als Absturzsicherung teilweise feststehende Unterlichter.

Alle Fenster auf der Westseite erhalten elektrische Aluminium-Rollläden.

In den Wohnungen 5 & 6 werden Velux-Schwingfenster aus Kunststoff mit 3-fach-Verglasung eingebaut.

Hauseingang

Die bestehende Haustür- und Briefkastenanlage wird aufgearbeitet und neu lackiert.

Es wird eine neue Klingelanlage mit integrierter Videokamera sowie elektrischem Türöffner installiert.

Treppenhaus

Die vorhandenen Treppenstufen werden aufgearbeitet. Trotz sorgfältiger Aufbereitung ist zu beachten, dass es sich um alte Bauteile handelt, bei denen Fehlstellen (z. B. Kratzer, Risse) nicht vollständig ausgeschlossen werden können. Die Treppenpodeste werden farblich angelehnt an die Stufen neu gefliest.

Es ist zu beachten, dass Stufenhöhen und Treppenmaße ggf. nicht heutigen Anforderungen

BAU- UND LEISTUNGSBESCHREIBUNG

Bismarckstr. 19-21, 44135 Dortmund

an eine Treppenplanung nach DIN 18065 entsprechen. Dadurch kann das Begehen der Treppe subjektiv weniger komfortabel wirken als bei Neubauten nach heutigem Standard.

Das vorhandene Treppengeländer samt Handlauf wird neu lackiert.

Die Treppenhauswände erhalten eine hoch strapazierfähige Wandbeschichtung (Caparol VarioPutz oder gleichwertig). Die Deckenflächen und Treppenuntersichten werden glatt verspachtelt und weiß gestrichen.

Die Beleuchtung erfolgt über Wand- oder Deckenlampen, die über Bewegungsmelder aktiviert werden.

Gemeinschaftliche Außenanlagen

Die Zuwegung, das Pflaster in den Garageneinfahrten sowie das Podest an der Haustür werden im Hochdruckverfahren gereinigt.

Der Pflanzstreifen an der nördlichen Grundstücksgrenze, entlang der Zuwegung, wird mit Bodendeckern neu bepflanzt.

Entlang des Bürgersteigs werden Mülltonnenboxen für 4x240 Liter (rechts) bzw. 3x240 Liter (links) Mülltonnen aus pulverbeschichtetem, verzinktem Blech installiert. Die Mülltonnenboxen verfügen über einen Pflanzrahmen auf dem Dach; die Bepflanzung ist jedoch nicht enthalten.

Gärten der Wohnungen 1 & 2

Entlang der Grenze zwischen den beiden Gärten sowie zu den jeweiligen Nachbargrundstücken werden Doppelstabmattenzäune (Höhe ca. 140 cm) errichtet.

Die Terrassen sowie die Außentreppen und Podeste werden mit großformatigen Terrassenplatten (min. 60x60 cm) belegt.

Die übrigen, nicht befestigten Gartenflächen erhalten eine neue Raseneinsaat.

Vorhandene Bäume und Pflanzen bleiben erhalten. Eine zusätzliche Bepflanzung ist nicht im Kaufpreis enthalten.

Balkone

An der rückseitigen Fassade werden die vorhandenen Balkone abgerissen und neue Stahlbalkone entsprechend den statischen Berechnungen errichtet bzw. am Gebäude befestigt. Die Unterseiten der neuen Balkone sind mit weißen Aluminiumwannen verkleidet. Der Bodenbelag besteht aus granitfarbigen Betonwerksteinplatten. Die Geländerfüllung besteht aus klarem Verbundsicherheitsglas.

Keller

Die Kellerwände werden gereinigt und erhalten einen Anstrich mit weißer Silikatfarbe.

Die Kellerdecke wird von unten mit kaschierten Mineralwollplatten gedämmt.

Die Kellerböden werden gereinigt, ausgeteert und beschichtet.

Jeder Kellerraum erhält eine abschließbare Stahltür (Hörmann oder gleichwertig).

Jeder Kellerraum erhält eine Ovalleuchte und eine Steckdose, erfasst über den Stromzähler der jeweiligen Wohnung.

Für jede Wohnung stehen ein Waschmaschinenanschluss sowie zwei Steckdosen, gezählt über den Stromzähler der jeweiligen Wohnung, zur Verfügung. Aus Platzgründen müssen Waschmaschine und Trockner übereinander platziert werden.

Hinweis zur Altbausubstanz des Kellers: Die Außenwände des Kellers sowie die Bodenplatte sind Altbausubstanz und nicht von der Sanierung umfasst. Diese Bauteile verfügen über keinen Schutz gegen Feuchtigkeit aus dem Erdreich. Der Keller entspricht daher nicht den ak-

BAU- UND LEISTUNGSBESCHREIBUNG

Bismarckstr. 19-21, 44135 Dortmund

tuellen Anforderungen an Neubauten und ist nicht für die Lagerung empfindlicher Gegenstände wie Kleidung, Dokumente oder Ähnliches geeignet.

Fliesenarbeiten

In den Bädern werden Boden- und Wandfliesen im WC und Spritzwasserbereich, je nach Fliesenformat, etwa 1,20 m hoch verlegt. Im Duschbereich werden die Wandfliesen etwa 2,40 m hoch verlegt. Die Materialauswahl erfolgt durch den Erwerber (Materialpreis max. 40 €/qm exkl. MwSt., Format bis max. 80 x 80 im Kaufpreis enthalten).

Innenputz und Malerarbeiten

In den Wohnungen werden die Wände und Decken in der Oberflächenqualität Q3 gemäß geltender DIN-Vorschriften hergestellt und weiß gestrichen.

Elektroinstallationen

Die Stromkreise der Wohnungen werden in einer Unterverteilung mit automatischen Sicherungselementen abgesichert und in den Abstellräumen oder Fluren der Wohnungen montiert.

Die zu den Wohnungen gehörenden Zählereinheiten werden im Hausanschlussraum des Kellergeschosses installiert.

Sämtliche Leitungen – mit Ausnahme der Leitungen in den Kellerräumen – werden gemäß VDE-Norm unter Putz verlegt. Für das Leitungs- und Schalterprogramm im Gemeinschaftseigentum werden Qualitätsprodukte des Markenherstellers Busch & Jäger (oder gleichwertig) verwendet.

Elektroausstattung

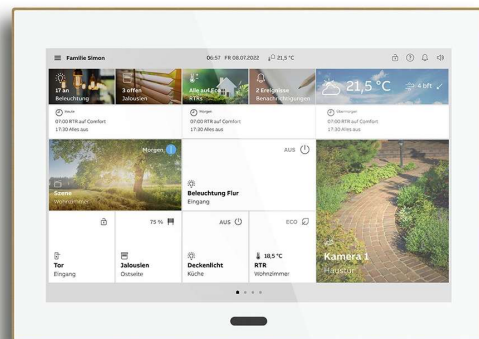
Die Ausstattung der Wohnungen erfolgt gemäß VDE-Norm, DIN 18015, Ausstattungswert 2. Für das Leitungs- und Schalterprogramm wer-

den Qualitätsprodukte des Markenherstellers Busch & Jäger verwendet.

Die Wohnungen werden zudem mit dem Smart-Home-System Busch-Jaeger free@home ausgestattet. Über dieses System lassen sich insbesondere Beleuchtung, Beschattung, Gegensprechanlage und Heizung komfortabel steuern.

Jeder Wohn- und Schlafraum erhält eine Multimediadose, bestehend aus einem Antennen- und Netzwerkanschluss (homeway one oder gleichwertig). Ein Unterputz-Multimediaverteiler zur Aufnahme von Routern wird an der gemäß Elektroplanung vorgesehenen Stelle montiert.

In den Koch-Ess-Wohnbereichen wird ein Touch-Display (Busch-SmartTouch 10") als zentrale Bedieneinheit montiert. Darüber können die eingebundenen Funktionen des free@home-Systems gesteuert werden. Eine Fernbedienung per App ist ebenfalls möglich.



Busch-SmartTouch 10"

Terrassen und Balkone erhalten jeweils eine Leuchte, schaltbar von innen, sowie eine Außensteckdose.

Heizung

Die Wärmeversorgung erfolgt durch eine Luft-/Wasser-Wärmepumpe der Fa. Wolf (oder gleichwertig) in Kombination mit einem wärmeisolierten Pufferspeicher. Das Außenge-

BAU- UND LEISTUNGSBESCHREIBUNG

Bismarckstr. 19-21, 44135 Dortmund

rät der Wärmepumpe wird an geeigneter Stelle im Eingangsbereich aufgestellt.

Die Wohnungen erhalten Warmwasser-Fußbodenheizungen. Die Temperaturregelung erfolgt über Raumthermostate. Die Heizkreisverteiler werden unter Putz in den Fluren der Wohnungen installiert.

Die Verbrauchserfassung erfolgt über Wärmemengenzähler an den Heizkreisverteilern. Die Beschaffung bzw. Anmietung der Zählereinrichtungen erfolgt durch die Wohnungseigentümergeinschaft.

Sanitärinstallationen

Die Wasserleitungen in den Wohnungen werden je nach Erfordernis in Installationsschächten, unter Putz oder im Fußbodenaufbau verlegt und – falls erforderlich – gegen Schallübertragung, Tauwasser und Wärmeverlust gedämmt.

Die Abwasserführung innerhalb der Wohnungen bis zum Schacht erfolgt in Kunststoffrohren. Die Fallleitungen werden mit Schallschutzrohren ausgeführt.

Die Kalt- und Warmwasserführung erfolgt in zugelassenen Kupfer- und/oder Kunststoffrohrsystemen.

Die im Erdreich verlaufenden Grundleitungen des Gebäudes werden nicht erneuert. Beschädigungen sind nicht bekannt.

Sanitärausstattung allgemein

- Die Küchen erhalten einen Kalt- und Warmwasseranschluss für die Spüle auf Putz und ein Kombi-Eckventil für die Spülmaschine.
- Die Wohnungen erhalten jeweils eine frostsichere Außenzapfstelle (EG = Terrasse, 2. OG/DG = Balkon).
- In innenliegenden Bädern und HWR wird eine elektronische, feuchtegesteuerte Lüf-

tung (Helios Minivent M1/100 oder gleichwertig) verbaut.

- Die Wohnungen erhalten Unterputz-Vorbereitungen zur Aufnahme von Kaltwasserzählern zwecks Verbrauchserfassung. Die Beschaffung bzw. Anmietung der Zählereinrichtungen erfolgt durch die Wohnungseigentümergeinschaft.

Sanitärausstattung Bäder

- Durchgeflieste, ebenerdige Dusche mit Bodenablaufrinne aus Edelstahl, Rainshower, Unterputz-Armatur sowie Schlauchbrause (Grohe Vitalio oder gleichwertig)
- Ideal Standard Connect Air Waschbecken (ca. 60x46 cm) mit Einhand-Armatur in chrom (Grohe Essence oder gleichwertig)
- Wandhängendes Tiefspülklosett Ideal Standard Connect Air mit Sitz und Deckel aus der gleichen Serie (mit Absenkautomatik) und Unterputz-Spülkasten
- Falls zeichnerisch vorgesehen: Rechteck-Badewanne mit Badewannenarmatur und Schlauchbrause (Grohe Grohtherm oder gleichwertig)
- Elektrischer Handtuchheizkörper



Serie Ideal Standard Connect Air

BAU- UND LEISTUNGSBESCHREIBUNG

Bismarckstr. 19-21, 44135 Dortmund

Wohnungseingangstüren

Es werden weiße Wohnungseingangstüren (Herholz zeitlos Blanco weiß oder gleichwertig) mit Umfassungszarge und glattem Türblatt, PZ-Schloss, Klimaklasse 3, 3-fach Sicherheitsverriegelung, absenkbarer Bodendichtung und Schutzbeschlag verbaut.

Innentüren

Es werden weiße Innentüren mit Holzumfassungszarge und Türblatt aus Röhrenspan (Herholz zeitlos Blanco weiß oder gleichwertig) eingebaut.

Die Türgriffgarnituren sind von Griffwerk, Serie Avus (oder gleichwertig), Farbton samtgrau. Die Garnituren zu den Bädern sind in „smart2lock“ Ausführung, die übrigen Türen sind ohne Schließung.



smart2lock Türgriff

Fensterbänke

Außen: Aluminium

Innen: Marmor, außer in Fliesenbereichen.

Dachgeschoss: keine Fensterbänke vorgesehen

Endreinigung

Nach Abschluss der Bauarbeiten und vor Übergabe des Gebäudes wird eine Grundreinigung durchgeführt.

Deckenaufbau und Hinweise zum Schallschutz

Grundsätzlich wird mindestens der Mindestschallschutz gem. DIN 4109-1 eingehalten. Abweichend davon genügen neu errichtete Wohnungstrennwände sowie Wohnungseingangstüren den Anforderungen an den erhöhten Schallschutz gem. DIN4109-5. Die Fenster entsprechen mindestens der Schallschutzklasse 2 gem. VDI2719 ein.

Ein besonderes Augenmerk wurde auf die Verbesserung des Trittschallschutzes gelegt. Der Deckenaufbau der Geschossdecken ist wie folgt:

10-15 mm	Bodenbelag (z.B. Parkett, Fliesen, etc.)
ca. 50 mm	Zementestrich schwimmend verlegt
20 mm	Fußbodenheizung (Heizschlangen in Noppenplatten)
10-30 mm	Ausgleichsschüttung
Bestand	Bestandsdecke (Beton)

Trotz der beschriebenen Maßnahmen kann ein bestimmter Trittschall- und Luftschallschutz in Bezug auf die Geschossdecken nicht gewährleistet werden. Daher ist eine höhere Schallbelastung möglich, die über dem Niveau liegt, das bei Neubauten in gehobener Ausführung üblich ist.

Sonstige Hinweise

Die in den Verkaufsunterlagen, in den Bauzeichnungen und in den in dieser Baubeschreibung dargestellten Visualisierungen und Beispielfotos enthaltenen Einrichtungsgegenstände, Zusatzbauteile, Bepflanzungen, etc. sind nicht Vertragsbestandteil, sofern nicht ausdrücklich in dieser Baubeschreibung erwähnt. Visualisierungen sollen einen Eindruck des Gebäudes verschaffen, die Ausführung kann jedoch davon abweichen. Abweichungen von den in den Zeichnungen angegebenen

BAU- UND LEISTUNGSBESCHREIBUNG

Bismarckstr. 19-21, 44135 Dortmund

Maßen und Flächenangaben sind durch die Mauerwerksbauweise „Stein auf Stein“ bedingt. Baubeschreibungen mit „oder“ bzw. „oder gleichwertig“ sowie die Farbgebung werden im Sinne einer abgerundeten Gesamtgestaltung des Bauvorhabens durch den Architekten entschieden.