

Bau- und Leistungsbeschreibung Rosa-Luxemburg-Straße 5

- Das Projekt -

In der Rosa-Luxemburg-Straße 5 errichten wir fünf hochwertige Eigentumswohnungen mit Wohnflächen zwischen 147 und 183 Quadratmetern.

- Vorbemerkung -

Im Leistungsumfang sind alle für die Planung und Genehmigung des Bauwerks und der Erschließung notwendigen Kosten, wie etwa der Bauantrag, die Baugenehmigung, statische Berechnungen und Prüfstatik, behördliche Abnahmen, Vermessungsarbeiten und Fachingenieurleistungen enthalten. Für die Bauphase wurde eine Bauherrenhaftpflicht-, Bauleistungs- und Feuerrohbauversicherung abgeschlossen. Die Herstellung des Gebäudes wird von der DEKRA überwacht. Die Bauleitung hat Architekt Herbert Radix aus Schwerte übernommen.

- Erschließung -

Das Gebäude wird an die öffentlichen Netzwerke für Strom, Gas, Wasser und Abwasser angeschlossen. Der Multimediaanschluss (Telekom) mit Übergabepunkt liegt zentral im Hausanschlussraum des Kellergeschosses.

- Erdarbeiten und Gründung -

Die Erdarbeiten umfassen das Herrichten des Baugrundstücks, den Aushub der Baugrube, der Fundamente und Leitungsgräben, das fachgerechte Verfüllen und Verdichten der Arbeitsräume sowie die Abfuhr der überschüssigen Bodenmassen. Die Gründung des Gebäudes erfolgt nach statischen Erfordernissen.

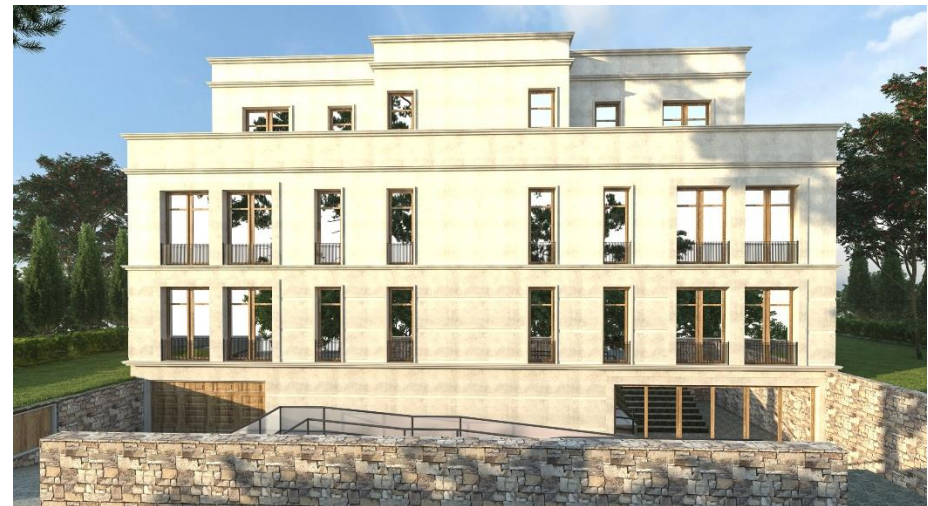
- Rohbau -

Die Bodenplatte und die Kelleraußenwände werden aus wasserundurchlässigem Stahlbeton („WU-Beton“) errichtet. Übrige Außenwände und tragende Innenwände werden – je nach statischer

Anforderung – aus Kalksandstein oder (Stahl-)Beton hergestellt. Für die Geschosdecken werden Filigran-Betonfertigteile verwendet. Nicht tragende Innenwände, Schachtabkofferungen und Vorwandinstallationen werden aus Kalksandstein oder Gipskartonständerwerk hergestellt.

- Fassade -

Die Fassade wird mit einem Wärmedämmverbundsystem und einem Kalkzementputz versehen.



Straßenansicht

Die Gestaltung erfolgt nach vorgelegtem Fassadenkonzept des Architekten.

- Dachkonstruktion und Flaschnerarbeiten -

Das Gebäude erhält ein Flachdach als Warmdachkonstruktion mit Gefälledämmung, bituminöser Abdichtung und extensiver Begrünung. Der nicht als Dachterrasse genutzte Bereich des Staffelgeschosses erhält einen Kiesbelag.

Bau- und Leistungsbeschreibung Rosa-Luxemburg-Straße 5

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

- Hauseingang -

Einbau einer etwa sechs Meter breiten Aluminium-Hauseingangstüranlage (Rahmenfarbe Goldene Eiche) bestehend aus feststehenden Glaselementen und einer doppelflügeligen Haustür mit Sicherheitsverriegelung (Sicherheitsstandard RC 2 N). Der Hauseingang wird beleuchtet.

Die Klingel- und Briefkastenanlage mit integrierter Videokamera und elektrischem Türöffner wird an geeigneter Stelle vor dem Hauseingang positioniert.



Entrée

Das Entrée erhält einen Boden aus großformatigem Feinsteinzeug (Format 120x120 oder 120x60). Wände und Decken erhalten einen Feinputz mit anschließendem Anstrich. Die Beleuchtung erfolgt über Wandlampen, die über Bewegungsmelder aktiviert werden.

- Treppenhaus -

Als Bodenbelag wird großformatiges Feinsteinzeug analog zum Entrée eingebracht. Die Treppenhauswände- und Decken erhalten einen Feinputz mit anschließendem Anstrich. Die Beleuchtung erfolgt über Wandlampen, die über Bewegungsmelder aktiviert werden. Als Treppengeländer kommt eine Kunstschmiedekonstruktion mit Handlauf zum Einsatz.

- Außenanlagen –

Der Abgang und die Treppe zwischen Bürgersteig und Hauseingang werden rutschfest belegt. Als Geländer kommt beidseitig eine Edelstahl- oder Kunstschmiedekonstruktion mit Handlauf zum Einsatz.

Erstellung des Grobplanums und Aufbringen eines Mutterbodens mit anschließender Raseneinsaat und / oder Bepflanzung der nicht gepflasterten bzw. gefliesten Außenflächen.

An der westlichen Grundstücksgrenze werden als Abgrenzung zum Nachbargrundstück (Karl-Liebknecht-Straße 4) Pflanzen oder Bäume nach Auswahl durch den Architekten gepflanzt.

Der Stellplatz für Mülltonnen wird seitlich in die Tiefgarageneinfahrt integriert.

- Terrassen, Balkone und Dachterrasse -

Die Balkone und Balkonbrüstungen werden gemäß Statik massiv aus Kalksandstein oder (Stahl-)Beton hergestellt und optisch an die Fassade angepasst.



Gartenansicht

Als Bodenbelag werden massive und witterungsfeste WPC-Dielen in Holzoptik verwendet. Die Dielen werden parallel zum Haus verlegt.

Zwischen den beiden im Erdgeschoss liegenden Wohnungen wird über die Tiefe der Terrasse ein Sichtschutz installiert.

- Aufzug -

Es wird ein Personenaufzug mit 4 Haltestellen für bis zu 12 Personen, automatischen Teleskopschiebetüren und Notrufsystem installiert; Schachttüren und Umfassungen harmonisierend mit der Treppenhausgestaltung farblich beschichtet; Innenwände Edelstahl geschliffen; Rückwand als großes Spiegelwandfeld mit Handlauf (halbe

Höhe); Decke mit Spots zu Beleuchtungszwecken. Der Bodenbelag wird analog zum Entrée und Treppenhaus ausgeführt.

- Tiefgarage -

Die Spurrinnen der Tiefgarageneinfahrt (Rampe) erhalten eine Freiflächenheizung.

Das schallentkoppelte Garagenrollgittertor lässt sich per Fernbedienung öffnen. Zudem wird an geeigneter Stelle ein Schlüsseltaster positioniert.

Die einzelnen Stellplätze werden farblich markiert. Jeder Stellplatz erhält einen Starkstromanschluss. Die Belichtung der Tiefgarage erfolgt über Langfeldleuchten. Zudem wird eine beleuchtete Notausgangsbeschilderung installiert. Feuerlöscher werden entsprechend den Brandschutzauflagen montiert.

Die Innenwände und die Deckenuntersicht erhalten einen weißen Anstrich auf der Rohbetonkonstruktion bzw. auf den Kalksandsteinwänden.

- Keller -

Die zu den Wohnungen gehörenden Kellerräume erhalten einen weißen Anstrich auf der Rohbetonkonstruktion bzw. auf den Kalksandsteinwänden. Die Böden werden mit Brillux Floortec Zwei-Komponenten-Versiegelung beschichtet. Jeder Kellerraum erhält eine Ovalleuchte und zwei Steckdosen.

Die Schleuse zwischen Tiefgarage und Treppenhaus erhält einen Bodenbelag analog zum Entrée und Treppenhaus. Wände und Decken erhalten einen Feinputz mit anschließendem Anstrich. Die Beleuchtung erfolgt über Wand- oder Deckenlampen, die über Bewegungsmelder aktiviert werden.

Im Wasch- und Trockenraum werden – analog zu der Anzahl der Wohnungen – fünf Waschmaschinenanschlüsse vorbereitet. Jeder Stellplatz erhält zwei Steckdosen. Der Boden wird mit Brillux Floortec Zwei-Komponenten-Versiegelung beschichtet. Wände und Decken erhalten einen

weißen Anstrich auf der Rohbetonkonstruktion bzw. auf den Kalksandsteinwänden.

Sämtliche Kellertüren werden – falls gemäß Brandschutzkonzept erforderlich – als T30-Rauchschtüren oder als verzinkte Stahlblechtüren (Hörmann oder gleichwertig) ausgeführt.

- Fenster und Rolläden –

Es werden dreifachverglaste Kunststofffenster bzw. Balkon- und Terrassentürenelemente (von außen im Farbton Goldene Eiche und von innen weiß) eingebaut. Die verwendeten Profile stammen von VEKA, Schüco oder Kömmerling. Fenster und Türenelemente sind dreh- und kippbar, erfüllen die Widerstandsklasse RC 2 N und erhalten Griffe aus Edelstahl.

Mit Ausnahme der Flur- und Kellerfenster erhalten alle Fenster und Türenelemente elektrische und elektrisch programmierbare Aufsatz-Rollläden im Farbton Goldene Eiche. Die programmierbaren Schalter werden Unterputz ausgeführt und befinden sich an den dafür gemäß Elektroplanung vorgesehenen Stellen.

Vor bodentiefen Fenstern werden von außen Absturzsicherungen aus Sicherheitsglas montiert.

- Fliesenarbeiten -

In den Bädern und WCs werden Boden- und Wandfliesen umlaufend und – je nach Fliesenformat – etwa 1,20m hoch verlegt. Im Duschbereich werden die Wandfliesen – je nach Fliesenformat – nahezu deckenhoch verlegt. Die Materialauswahl erfolgt durch den Erwerber bei jedem beliebigen Fliesenhandel im Großraum Dortmund. Im Kaufpreis sind Fliesen bis zu einem Preis von 80,00 €/m² (inkl. MwSt.) und einem Format bis max. 120x120 cm enthalten.



Dachterrasse

- Elektroinstallationen -

Die Stromkreise der Wohnungen werden in 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 der Tiefgarage und in den Kellerräumen – werden gemäß VDE-Norm unter Putz verlegt. Für das Leitungs- und Schalterprogramm im Gemeinschaftseigentum werden Qualitätsprodukte eines Markenherstellers (GIRA, Busch & Jäger oder gleichwertig) verwendet.

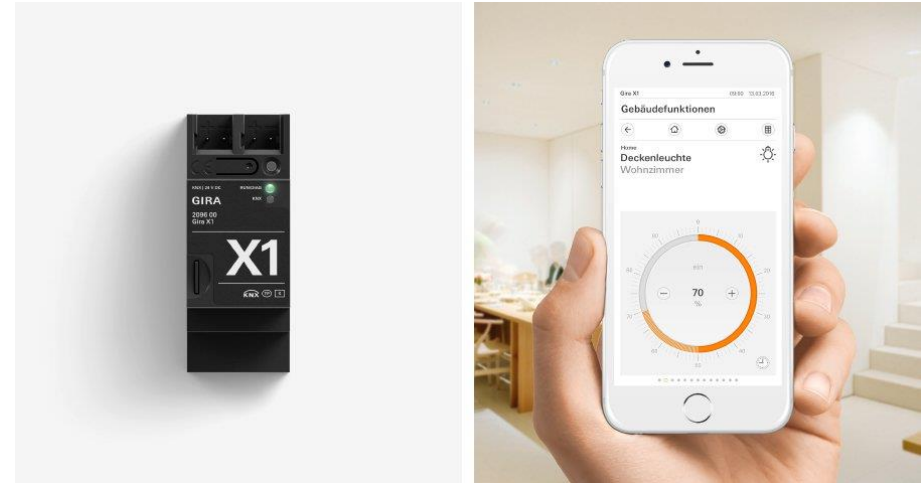
- Elektroausstattung -

Die Ausstattung der Wohnungen erfolgt gemäß VDE-Norm, DIN 18015 und Elektroinstallationsplan.

Jede Wohneinheit erhält einen GIRA X1 Server sowie eine GIRA G1 Bedienzentrale. Über das so genannte KNX System können Funktionen wie Licht, Jalousien, Heizung, Belüftung und Sicherheitstechnik problemlos zentral – per App auch aus der Ferne - gesteuert oder automatisiert werden.



Der Gira G1 ist die intelligente Bedienzentrale für die gesamte KNX Gebäudetechnik. Über das brillante Multitouch-Display lassen sich alle Funktionen komfortabel per Fingertipp oder Geste bedienen.



Licht ein- und ausschalten, Jalousien herauf bzw. herunterfahren, Wohlfühltemperatur einstellen – überall im Gebäude und aus der Ferne: Der neue Gira X1 Server macht die Automatisierung und Visualisierung so einfach, bequem und wirtschaftlich wie noch nie.

- Wohnraumbelüftung -

Es wird eine dezentrale, kontrollierte Wohnraumbelüftung mit Wärmerückgewinnung gemäß geltender Energieeinsparverordnung installiert. Zum Einsatz kommen Helios KWL 45 Wandeinbaugeräte. Die Steuerung erfolgt zentral pro Wohnung an der dafür gemäß Elektroplanung vorgesehenen Stelle mit Helios Unterputz-Steuergeräten.

-Heizung -

Die Wärme- und Warmwasserversorgung erfolgt durch eine Luft/Wasser-Wärmepumpe vom Typ Weishaupt WWP in Kombination mit einem Gas-Brennwertgerät vom Typ Weishaupt WTC. Die Gastherme liefert Wärme bei sehr niedrigen Außentemperaturen oder bei der Warmwasserbereitung schnell und zuverlässig. Ist es hingegen draußen wärmer und wird im Heizsystem eine geringere Vorlauftemperatur gefordert, kommt die

Bau-und Leistungsbeschreibung Rosa-Luxemburg-Straße 5

Wärmepumpe zum Einsatz. Die Kombination der Geräte vereint die Vorteile beider Technologien zu einem besonders energieeffizienten und umweltfreundlichen Heizsystem. Die Wärmepumpe wird im Außenbereich installiert. Die Gastherme wird im Technikraum im Kellergeschoss aufgestellt.

Die Wohnungen erhalten Warmwasser-Fußbodenheizungen. Die Temperatursteuerung erfolgt über Raumthermostate. Die Wohnungen erhalten Unterputz-Vorbereitungen zur Aufnahme von Wärmemengenzählern an den Heizkreisverteiltern der Fußbodenheizungen. Die Anmietung der Zählereinrichtungen erfolgt durch den Erwerber.

In den Bädern wird die Fußbodenheizung vollflächig – also auch in den durchgefliesten Duschen – verlegt. Zusätzlich werden elektrische Handtuchheizkörper installiert.

-Sanitärinstallationen -

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

Die Abwasserführung innerhalb der Wohnungen bis zum Schacht erfolgt in Kunststoffrohren. Die Falleitungen werden

Der Wasch- und Trockenraum erhält einen Bodenablauf mit zugehöriger Hebeanlage.

Die Kalt- und Warmwasserführung erfolgt in zugelassenen Kupfer- und/oder Kunststoffrohrsystemen. Die Warmwasserversorgung erfolgt zentral über einen ausreichend dimensionierten, temperaturgesteuerten Trinkwasserspeicher der Firma Weishaupt, der im Technikraum im Kellergeschoss aufgestellt wird.

Die Küchen erhalten jeweils einen Kalt- und Warmwasseranschluss für die Spüle auf Putz und ein Kombi-Eckventil für die Spülmaschine.

Die Wohnungen erhalten jeweils eine frostsichere Außenzapfstelle.

Die Wohnungen erhalten Unterputz-Vorbereitungen zur Aufnahme von Kalt- und Warmwasserzählereinrichtungen zwecks Verbrauchserfassung. Die Anmietung der Zählereinrichtungen erfolgt durch den Erwerber

- Sanitärausstattung Bäder -

- Durchgeflieste Dusche mit Duschtrennung bzw. Duschtür aus Sicherheitsglas. Verchromtes Rainshower-Modul (Hansgrohe Raindance 360) mit Unterputz-Armatur Hansgrohe Ecostat und Schlauchbrause Hansgrohe Croma Select. Die Entwässerung erfolgt über Geberit Duofix Wandabläufe
- Zwei Duravit Vero Waschtische (50x47 cm) mit Hansgrohe Talis E Armaturen
- Wand-Tiefspül-WC Duravit Vero mit Deckel und Absenkautomatik
- Kaldewei Classic Duo Badewanne (180x80 cm) mit Hansgrohe Select E Unterputz-Badewannenarmatur und Schlauchbrause Hansgrohe Croma Select

- Sanitärausstattung WCs -

- Duravit Vero Waschtisch (50x47 cm) mit Hansgrohe Talis E Armatur
- Wand-Tiefspül-WC Duravit Vero mit Deckel und Absenkautomatik

Bau- und Leistungsbeschreibung Rosa-Luxemburg-Straße 5



Duravit Vero Waschtisch



Gebereit Doufix Wandablauf



Duravit Vero Wand-Tiefspül-WC



Kaldewei Classic Duo Badewanne

- Innenputz und Malerarbeiten -

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

- Innentüren -

Es werden hochwertige, weiße Innentüren mit Holzumfassungszarge und Türblatt aus Röhrenspan (Herholz zeitlos weiß Standard, Garant NT oder gleichwertig) eingebaut. Die Türhöhe beträgt ca. 223 cm. Die Türen zwischen Windfang und Wohnzimmer (im Staffelgeschoss zudem zwischen Windfang und Flur) werden als nahezu deckenhohe Glastürenelemente mit Oberlicht und feststehendem Element seitlich ausgeführt. In den Wohnungen im Erdgeschoss und im ersten Obergeschoss werden doppelflügelige Türen zwischen Wohnzimmer und Küche/Arbeitszimmer eingebaut.

Die Drückergarnituren sind aus Edelstahl (Hoppe Amsterdam oder gleichwertig). Die Türen zum Badezimmer und Gäste-WC erhalten WC-Schlösser, die übrigen Türen Buntbart-Schlösser.

- Wohnungseingangstüren -

Es werden weiße Wohnungseingangstüren mit Spion, PZ- Schloss, 3-fach-Sicherheitsverriegelung und absenkbarer Bodendichtung (Herholz zeitlos weiß Standard, Garant NT oder gleichwertig mit Hoppe Schutzbeschlag Amsterdam oder gleichwertig) verbaut. Die Widerstandsklasse RC 2 und aktuell geltende Schall- und Wärmeschutzanforderungen sind einzuhalten.

- Fensterbänke -

- Caparol-Elemente in Fassadenoptik
- Innen: Carraca Micro (Kunststein in weiß), außer bei bodentiefen Fenstern und in Fliesenbereichen.

- Endreinigung -

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

- Sonstiges -

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. Die Visualisierungen sollen einen Eindruck des Gebäudes verschaffen, die Ausführung kann jedoch davon abweichen.

Abweichungen von den in den Zeichnungen angegebenen 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.