

## Bau- und Leistungsbeschreibung Am Alten Ostbahnhof 11, Dortmund

### Vorbemerkung

Mitten im neu entstehenden Cityquartier-Ost lassen wir Ihren Traum vom urbanen Wohnen wahr werden.



Am alten Ostbahnhof 11 errichten wir für Sie 8 individuelle Einheiten zwischen 80 und 110 Quadratmetern.

Das Haus wird von uns mit aller Sorgfalt und mit viel Liebe zum Detail erbaut und in Sachen Design, Qualität und Ausstattung überzeugen: großzügige Balkone & Terrassen in West-Ausrichtung, **KfW 55 Standard**, Aufzug über alle Etagen, hochwertige **monolithische Bauweise (wir kleben keine schädliche Kunststoffdämmung an Ihre Wände!)**, Fußbodenheizung, teilweise überdachte PKW-Stellplätze, individuelle Gäste-WCs und Badezimmer und vieles mehr....

### Fassadengestaltung

Die Fassaden werden mit einem Kratzputz aus Kalk, Kalkzement und hydraulischem Kalk versehen. Die farbliche Gestaltung der Fassade erfolgt nach Maßgabe der Auflagen des Gestaltungsbeirates der Stadt Dortmund.

### Hauseingang

Einbau einer Hauseingangstür bestehend aus einem **Aluminiumtürblatt mit Glasaus-**

**schnitt**, mit Sicherheitsschloss. An der Hauseingangstüre wird eine Brennstelle in Edelstahl optik montiert.

Einbau einer Klingel- und Briefkastenanlage mit **integrierter Videokamera und elektrischem Türöffner**.

### Außenanlagen

Erstellung des Grobplanums und Aufbringen eines Mutterbodens mit anschließender Raseneinsaat und gegebenenfalls Bepflanzung der nicht gepflasterten Außenflächen.

Errichtung eines **Kinderspielplatzes** gemäß Auflagen der Stadt Dortmund. **Mülltonnenboxen in Edelstahl-Optik**, Ausführung gemäß den Auflagen des Stadtreinigungsamtes.

Die Stellplätze werden mit einer Pergola, ebenfalls in Edelstahl-Optik, überdacht.

### Treppenhaus

Die Treppenhauswände erhalten einen Feinputz mit anschließendem Anstrich. Die farbliche Gestaltung obliegt dem Architekten. Als Bodenbelag werden Fliesen nach Maßgabe des Architekten eingebracht.

### Aufzug

Es wird ein **Personenaufzug für bis zu 6 Personen mit 5 Haltestellen** und automatischen Teleskopschiebetüren installiert; Innentüren aus Edelstahl.

### Balkone

Die Balkongeländer werden in gefärbtem Glas oder mit beschichteten Trespapplatten hergestellt. Die Balkone werden mit statisch nicht notwendigen Stützen in Edelstahl-Optik versehen.

## Bau- und Leistungsbeschreibung Am Alten Ostbahnhof 11, Dortmund

### Rohbauarbeiten

Die Außenwände werden in monolithischer Bauweise mit Wärmedämmziegeln mit einem U-Wert von nur **0,09 W/(m<sup>2</sup>K)** hergestellt.

Innenwände werden gemäß geltender Brand-, Schall- und Wärmeschutzverordnung aus Porenbeton, Gipskarton oder in Leichtbauweise (Trockenbau) errichtet.

### Dachkonstruktion / Dacheindeckung

Die Dachdecke wird als Holzbalkenkonstruktion ausgeführt. Die Sparren spannen als Einfeldträger parallel zur Wohnungstrennwand in Ost-West-Richtung und liegen dabei zwischen den Dachbalken, die wiederum auf der 24 cm starken Wohnungstrennwand aufliegen. Sie erhalten eine Zwischensparrendämmung (d=24cm), die Bekleidung erfolgt mit einer Beplankung aus Gipskarton auf einer Metallunterkonstruktion.

Als Abdichtung von oben kommt eine zweilagige Bitumendachbahn gemäß DIN 52128 zum Einsatz.

### Flaschnerarbeiten

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

### Estricharbeiten

Es wird ein **schwimmender Estrich** gemäß geltender Schallschutzvorschriften eingebracht.

### Innenputz

Alle tragenden und nichttragenden Innenwände werden in **Qualitätsstandart Q2**

gemäß geltender DIN -Vorschriften ausgeführt.

### Elektroinstallation

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 Anschlussraum im Erdgeschoss montiert.

Die Wohnungen erhalten eine **Netzwerkverkabelung im CAT5-Standard**. Die Verteilung erfolgt über den Hauswirtschaftsraum oder den Wohnungsflur.

Sämtliche Leitungen werden gemäß VDE-Norm unter Putz verlegt. Für das Leitungs- und Schalterprogramm werden **Qualitätsprodukte eines Markenherstellers** (GIRA, Busch & Jäger, o.ä.) verwendet. Schalter und Steckdosen in reinweiß.



### Ausstattung der Räume:

**Wohnzimmer:**

## Bau- und Leistungsbeschreibung Am Alten Ostbahnhof 11, Dortmund

- 1 Serien-Wechselschaltung mit 3 oder 4 Brennstellen
- 1 Ein/Aus-Schaltung für Außenlampe
- 9 Steckdosen
- 1 Telefondose
- 1 Antennendose
- 2 LAN Cat 5

### Küche:

- 1 Ein/Aus-Schaltung mit Brennstelle
- 9 Steckdosen
- 1 Herdanschlussdose
- 1 LAN Cat 5

### Flur:

- 1 Wechselschaltung mit 3 Brennstellen
- 6 Steckdosen

### Gäste- WC:

- 1 Ein/Aus-Schaltung mit Brennstelle
- 1 Steckdose

### Schlafzimmer:

- 1 Wechselschaltung mit Brennstelle
- 5 Steckdosen
- 1 Antennendose
- 1 Telefondose
- 1 LAN Cat 5

### Kind / Gast:

- 1 Ein/Aus-Schaltung mit Brennstelle
- 3 Steckdosen
- 1 Antennendose
- 1 Telefondose
- 1 LAN Cat 5

### Badezimmer:

- 1 Ein/Aus-Schaltung mit Brennstelle
- 1 Brennstelle über Waschbecken
- 2 Steckdosen

### Balkon/Loggia/Terrasse

- 1 Ein/Aus-Schaltung mit Brennstelle

- 1 witterungsgeschützte Steckdose

### Hauswirtschaftsraum:

- 1 Ein/Aus-Schaltung mit Brennstelle
- 4 Steckdosen
- 1 Waschmaschinenanschluss
- 1 Wäschetrockneranschluss

### Heizung

Zur Beheizung des Hauses kommt eine **witterungsgeführte Erdwärmepumpe mit Pufferspeicher** zum Einsatz, die im Technikraum im Erdgeschoss angeordnet wird.

Die Wohnungen erhalten eine **Fußbodenheizung**, die sich über Raumthermostate individuell steuern lässt.

Zusätzlich wird im Badezimmer ein **Handtuchheizkörper** mit elektrischer Wärmezeugung eingebaut.

### Fliesenarbeiten / Bodenbeläge

In den Bädern und WCs werden Wandfliesen umlaufend und – je nach Fliesenmaß – etwa 1,60m hoch verlegt. Im Duschbereich werden die Wandfliesen deckenhoch verlegt. **Material nach Wahl bzw. Bemusterung des Erwerbers; Materialpreis max. 60,00 €/m<sup>2</sup> (inkl. MwSt.), Fliesenformat bis max. 60x60cm; gegen Aufpreis auch größere Formate.**

Die Küche erhält einen 60 cm hohen Fliesenspiegel im Bereich der Arbeitsplatte (ca. 4 m<sup>2</sup>); Materialpreis bis 60 €/m<sup>2</sup> (inkl. MwSt.), Fliesenformat bis max. 60x60cm.

Bodenbeläge sind – außer in den Bädern und Gäste-WCs - nicht im Kaufpreis enthalten.

## Bau- und Leistungsbeschreibung Am Alten Ostbahnhof 11, Dortmund

### Sanitärinstallation

Die Kalt- und Warmwasserführung erfolgt in zugelassenen Kupfer- oder Kunststoffrohrsystemen (ggf. wärmegeklämmt). Die Verlegung der Rohre erfolgt in Installations-schächten, Wandschlitzten bzw. in Vorwandmontage.

Die Abwasserführung erfolgt innerhalb der Wohnungen bis zum Schacht in Kunststoff-rohren, die Falleitungen in einem SML-Rohr oder gleichwertig, mit Entlüftung über das Dach.

Jede Wohnung erhält einen gesonderten Kalt- und Warmwasserzähler. Dieser wird durch die Eigentümergemeinschaft ange-mietet.

### Ausstattung der Räume:

Bade- und Duschwannen, Waschtische so-wie Handwaschbecken und Toiletten etc. sind Markenfabrikate vom Typ **Keramag Renova Plan Nr. 1**; Badarmaturen von Gro-he.



### Badezimmer:

- **durchgeflieste Dusche** (ohne Duscha-btrennung). Verchromte Brausebatterie inkl. Schlauchbrause und Wandstange mit verstellbarer Brausekopfhaltung
- Sofern separat vorgesehen, **Einbauba-dewanne** mit verchromter Einhebel-

- Wannenfüll- und Brausebatterie, Excen-ter-Ablaufgarnitur und Multifunktions-brausekopf
- Wandhängendes Tiefspülklosett mit Sitz, Deckel und Unterputz-Spülkasten
- Waschtisch (ca. 65 cm breit) mit ver-chromter Einhebelmischbatterie

### Gäste- WC:

- Wandhängendes Tiefspülklosett mit Sitz, Deckel und Unterputz-Spülkasten
- Handwaschbecken (ca. 45 cm breit) mit verchromter Einhebelmischbatterie



### Küche:

- Die Küchen erhalten einen Anschluss für Küchenspüle mit Warm- und Kaltwasser-versorgung einschließlich Eckventil für Spülmaschinenanschluss, sofern plane-risch vorgesehen.

### Hauswirtschaftsraum:

- Die Hauswirtschaftsräume erhalten ei-nen Waschmaschinen- und Trockneran-schluss.

### Wohnraumbelüftung

Es wird eine **kontrollierte Wohnraumbelü-ftung mit Wärmerückgewinnung** gemäß geltender Energieeinsparverordnung und KfW55-Richtlinie installiert.

## Bau- und Leistungsbeschreibung Am Alten Ostbahnhof 11, Dortmund

### Wohnungseingangstüren

Es werden weiße Wohnungseingangstüren mit Spion, PZ- Schloss und sogenannten **Schall-Ex** gemäß Schallschutzberechnung verbaut.

**reinigung** durchgeführt. Eine Feinendreinigung liegt beim Erwerber.

Dortmund, den 15.08.2016

### Innentüren

Es werden **hochwertige Innentüren** mit Holzumfassungszarge eingebaut. Die Türblätter aus Röhrenspan werden ebenfalls in Weißlack eingebaut und erhalten formschöne Drückergarnituren aus Edelstahl.



### Fensterbänke

#### Außenfensterbänke:

Leichtmetallbänke in Anthrazit beschichtet.

**Innenfensterbänke:** bei nicht bodentiefen Fenstern Kunststein (Carraca Micro), außer in Fliesenbereichen.

### Maler- und Tapezierarbeiten

Kellerdecken und Wände werden mit wischfester, weißer Binderfarbe gestrichen, die Kellerböden erhalten einen Anstrich in Betonfarbe. Malerarbeiten in den Wohnungen gehören nicht zum Leistungsumfang.

### Zusatzleistungen

Sonderwünsche, die über den hier festgelegten Leistungsumfang hinausgehen, sind möglich, sofern dies der Bautenstand zulässt, die Sonderwünsche technisch durchführbar sind und soweit die gewünschten Änderungen nicht die Gesamtgestaltung verändern bzw. sonstige bautechnische Nachteile entstehen.

### Endreinigung

Nach Abschluss der Bauarbeiten und vor Übergabe der Wohnungen wird eine **Grund-**