

---

## Vorbemerkungen

---

Grundlage der Bauausführung bilden die Baubeschreibung, das Gebäudeenergiegesetz (GEG 2020). Das Gebäude entspricht den Anforderungen des Schallschutzes nach DIN 4109 für die Wohnungsbegrenzungsflächen. Gem. den gesetzlichen Bestimmungen wird ein Luftdichtigkeitstest für das Gebäude durchgeführt.

---

## Erschließung

---

### Hausanschlüsse

Das Gebäude wird an die öffentlichen Versorgungsnetze für Strom, Kommunikation, Gas, Wasser und für die Anlagen, die auf dem Grundstück zur Regen-/Abwasserbeseitigung notwendig sind, angeschlossen.

### Erdarbeiten

Die Erdarbeiten umfassen das Abschieben des Mutterbodens im notwendigen Bereich mit seitlicher Lagerung getrennt nach Bodenarten, den Aushub der Baugrube, der Fundamente und Leitungsgräben, das fachgerechte Verfüllen und Verdichten der Arbeitsräume sowie die Abfuhr der überschüssigen Bodenmassen. Einbau des zwischengelagerten Oberbodens und Grobplanum des Mutterbodens.

---

## Rohbau-, Dach- und Fassadenarbeiten

---

**Gründung:** Die Dimensionierung der Fundamente bzw. der Bodenplatte erfolgt nach statischen Erfordernissen. Innerhalb der Sohle wird ein Potentialausgleich als Fundamenterde eingebaut.

**Entwässerung:** Die Entwässerung erfolgt im Trennsystem. Die Regenentwässerung wird auf dem Grundstück bis zu einer Regenwasserrückhaltung verlegt, die dann im Revisionschacht den Schmutzabwasserleitungen zusammengeführt wird.

Die Schmutzwasserleitungen werden teilweise im Gebäude unterhalb der Kellerdecke bis zu einem Revisionschacht außerhalb des Gebäudes in den erforderlichen Querschnitten geführt. Vom Revisionschacht verlaufen die Leitungen zum öffentlichen Mischwasser-Straßenkanal.

**Keller-/Tiefgaragen-  
außenwände und  
Keller-/Tief-**

**garagenbodenplatte:** Ausführung in WU Beton („wasserundurchlässige Bauwerke aus Beton“) sowie nach der erforderlichen Beanspruchungsklasse nach statischen Erfordernissen. Insoweit erhalten die Kellerwände eine außenliegende Wärmedämmung nach technischen Erfordernissen und den Anforderungen des Gebäudeenergiegesetzes GEG 2020.

**Kellerinnenwände:** Kalksandstein oder Stahlbeton nach statischen Erfordernissen

Außenwände:	Porenbeton-Plansteinen (36,5cm) gern. GEG 2020
Innenwände:	Tragende und Wohnungstrennwände aus Kalksandstein, bzw. im Bereich des Aufzuges zweischalig aus Stahlbeton und Kalksandstein hergestellt.  Nichttragende Innenwände in den Wohnungen werden aus Gipskarton-Metallständerwerkwänden ausgeführt. Vormauerungen, Installationswände und Schachtverkleidungen in den Wohnungen werden in Trockenbaukonstruktion hergestellt.
Decken:	Bestehend aus Stahlbeton entsprechend den statischen Erfordernissen, massiv oder aus vorgefertigten Deckenelementen mit Auf- oder Ortbeton (Filigrandecke), Untersicht: Sichtbeton SB2
Betonarbeiten:	Stahlbetonstützen, Stahlbetonüber- und -unterzüge nach statischen Erfordernissen
Treppenläufe/ Podeste:	Treppenläufe und -podeste werden aus Stahlbeton als Fertigteil oder in Ortbeton hergestellt, Auflager werden nach statischen Erfordernissen schalltechnisch entkoppelt.
Balkone:	Balkone aus Stahlbeton als Fertigteil oder in Ortbeton hergestellt, thermisch nach statischen Erfordernissen getrennt, sichtbare Flächen in SB3
Aufzugsanlage:	Stahlbeton - Aufzugsschacht zweischalig gern. Schallschutzanforderung
Dachausführung:	Schrägdachkonstruktion aus Holz nach statischen Erfordernissen. Eindeckung aus Metall, Wärmedämmung nach den Erfordernissen des GEG 2020 Fallrohre auf der Fassade zur Regenwasserableitung mit Anschluss an die im Erdreich verlegte Regenentwässerung, Dachrandprofil bestehend aus Zink, Farbton: anthrazit
Fassade:	Die Außenwände erhalten einen mineralischen Oberputz, Farbton weiß, der sichtbare Sockel vom Übergang Erdgeschoss zum Keller erhält ein Wärmedämm-Verbundsystem, Farbton: grau
Haustüranlage:	Hauseingangstür ist eine 1-flüglige Tür als Aluminiumkonstruktion mit Edelstahlbeschlägen, elektrischem Türöffner und einer zentralen Schließanlage in der Farbe Anthrazit

Entsprechend der Merkmale der Firma Buschjäger wird eine Klingel-, Türöffner- und Gegensprechanlage installiert.

Briefkastenanlage: Im Bereich der Haustüranlage wird eine Briefkastenanlage mit abschließbaren Brieffächern installiert

Metallbauarbeiten: Balkone: Flachstahlgeländer, Beschichtet, Farbton: anthrazit  
Treppegeländer mit Flachstahlgeländer, Beschichtet, Farbton: anthrazit

FensterWohnbereich: Fenster-/Fenstertüren bestehen aus Kunststoffprofilen, 3 Scheiben-Isolierverglasung nach den Erfordernissen des GEG 2020, außen foliert, feingenarbt, Farbton: anthrazit, innen glatt, Farbton: weiß, Widerstandsklasse RC1N.  
Außenfensterbänke Aluminium, Farbton: anthrazit

Rollläden: Kunststoff, Farbton: grau, mit wärmegeämmten Rollladenkästen. Die Keller- und Treppenhausfenster sowie das Staffelgeschossoberlicht erhalten keine Rollläden. Alle Rollläden erhalten Elektroantriebe mit Einzelsteuerung.

Schallschutz: Der einzuhaltende Schallschutz richtet sich nach der DIN 4109 im Hochbau in der während der Bauausführung geltenden Fassung.

Wärmeschutz: Der einzuhaltende Wärmeschutz richtet sich nach der DIN 4108 Wärmeschutz im Hochbau, in der während der Bauausführung geltenden Fassung sowie des GEG 2020

---

### **Innenausbau, technische Ausstattung**

---

Kellerfenster: Kunststoff, Farbton: weiss, Isolierverglasung, Drehbeschlag und Griffhandhabe.

Türen: Wohnungsinnentüren: Türblätter Weißlack mit Futter und Bekleidung, Bundbartschloss und Edelstahl-Beschlägen

Wohnungseingangstür: Türblätter – Weißlack -Türblattqualität mit Klimaklasse II, Schallschutzklasse 3, Dreifachverriegelung, absenkbare Bodendichtung, Drückergarnitur Edelstahl Sicherheitsbeschlag mit äußerem Knauf und innerem Drücker

Kellerinnentüren: Zinkallüren für Kellerräume, Feuerschutztüren mit Stahlzarge und Obertürschließer nach brandschutztechnischem Erfordernis.

Innenputz:

Mauerwerksinnenwände

Treppenhaus/Wohnbereiche: Gipsputz

Oberflächenqualität Q2

Mauerwerksinnenwände Bäder:

Kalkzementputz

Deckenuntersichten: vollflächig gespachtelt und geschliffen, Oberflächenqualität Q3

Kellerflure / Waschküche Kalkzementputz, Oberflächenqualität Q2 Sonstigen Wandflächen im Kellergeschoß erhalten einen Fugenglattstrich

Estrich:

Alle Wohnräume erhalten einen Estrich, der für Fußbodenheizungen geeignet ist.

Heizung:

Die Wärme- und Warmwasserbereitung erfolgt über ein Hybridsystem mit teils Gas-Brennwert-Therme in Verbindung mit einer Luft-Wasser-Wärme-Pumpe. Die Trinkwassererwärmung erfolgt zentral im Heizraum mittels Frischwasserstation im Durchlaufprinzip. Die Wärmeverteilungen werden nach DIN-gerechter Planung erstellt, Abgassystem als Kunststoff Abgasleitung.

Fußbodenheizung (mit Ausnahme der innen liegenden Abstellräume) aus Mehrschichtsystemrohr, Einzelraumsteuerung über Raumthermostate in allen Wohnräumen, Zentrale Erfassung des Wärmeverbrauchs

Wohnraumlüftung:

bedarfsgeführtes Abluftsystem, feuchtegeführte Außenluftdurchlässe in den Rollladenkästen nach den Merkmalen der Firma Lunos in den Wohnräumen (Schlaf-, Kinder-, Wohnzimmer), bedarfsgeführte Abluft-elemente nach Erfordernis in Räumen wie Bäder, G-WCs, Küchen nach den Merkmalen der Firma „Lunos“

Sanitärinstallation: Sanitärinstallation gern. DIN ab Hauptwasserzähler, Isolierung nach den Erfordernissen des GEG 2020, Steigleitungen in Kupfer, Verteilleitungen mit Alu-Verbundrohr, Entwässerungsleitungen PP-Rohre in den erforderlichen Nennweiten.

Kalt- und Warmwasserversorgung mit den erforderlichen Absperr- und Wasserzähleinrichtungen.

Kellerentwässerung mit Hebeanlage (redundante Doppelpumpenanlage), vollautomatischer Pumpenansteuerung mit optischer und akustischer Alarmmeldung. Rückstauklappe für Entwässerung der Waschmaschinen.

Sanitärausstattung:

Bad: Duschrinne 80 mm aus Edelstahl mit gefliester Abdeckung, Einhebel- Mischbatterie mit Ab- und Umstellventil entsprechend der Merkmale der Serie „Talis E“ der Firma Hansgrohe, Handbrause mit Schlauchgarnitur und Wandhalter entsprechend der Merkmale der Serie „Raindance Select E“ der Firma Hansgrohe,

Badewanne 170/75 cm entsprechend der Merkmale der Serie „Advantage SANIFORM PLUS 373-1“ der Firma Kaldewei mit Wannenfuß mit Einhebel- Mischbatterie entsprechend der Merkmale der Serie „Talis E“ der Firma Hansgrohe mit Ab- und Umstellventil (Oberfläche Chrom), Befüllung über Excenter, Stabhandbrause mit Schlauchgarnitur und Wandhalter nach Merkmalen der Serie „Croma Select E Vario“ der Firma Hansgrohe

Keine Badewanne in Wohnung 2, 5 und 8.

Waschtisch 120 cm der Merkmale der Serie „iCon“ der Firma Keramag,

Einhebel-UP Waschtischmischer entsprechend der Merkmale der Serie „ 110 Talis E “ der Firma Hansgrohe,

Wandhängendes Tiefspül-WC entsprechend der Merkmale der Serie „iCon“ der Firma Keramag, weiß ohne Spülrand, mit passendem WC- Sitz, Betätigungsplatte entsprechend der Merkmale der Serie „Sigma20“ der Firma Geberit für 2-Mengen-Spülung, Platte=weiß f Ring=glanzf Drücker=weiß

Gäste-WC: Waschtisch 60 cm entsprechend der Merkmale der Serie „iCon“ der Firma Keramag, Einhebel-UP Waschtischmischer entsprechend der Merkmale

der Serie „110 Talis E" der Firma Hansgrohe,

Wandhängendes Tiefspül-WC entsprechend der Merkmale der Serie „iCon" der Firma Keramag, weiß ohne Spülrand, mit passendem WC- Sitz,

Betätigungsplatte entsprechend der Merkmale der Serie „Sigma20" der Firma Geberit für 2-Mengen-Spülung, Platte=weiß / Ring=glanz / Drücker=weiß

Küche: Kalt- und Warmwasser- sowie Entwässerungsanschluß zum Anschließen der Küchenzeile. Eckventil für Spülmaschine

Waschküche: Je Waschmaschinenstellplatz ein Kaltwasseranschluss mit Schlauchverschraubung und Wasserzähleinrichtung. Zwei abschließbare Steckdosen für Waschmaschine und Kondensattrockner gezählt über Elektrozähler der Wohnung.

Messeinrichtungen: Jede Wohnung wird bei Übergabe an die Erwerber Messeinrichtungen für die Messung des Verbrauchs von

- Kaltwasser,
- Warmwasser sowie
- Wärme

haben. Es wird sich um Messeinrichtungen handeln, die von dem Anbieter Firma ISTA für die Erfassung und Abrechnung von Kalt- und Warmwasser sowie Wärme von der Wohnungseigentumsgemeinschaft angemietet werden.

Elektroinstallation: Installation der Stromeinführung und Stromzähler für die einzelnen Wohnungen im Hausanschlussraum,

Jede Wohnung erhält eine eigene Unterverteilung mit separatem Stromkreis für den E-Herd, die Spül- und Waschmaschine sowie Beleuchtung bzw. Steckdosen.

Schalter und Steckdosen:

Serienschalterprogramm entsprechend der Merkmale der Serie Fabrikat Busch Jaeger Balance, reinweiß,

Installation als Unterputzinstallation in den Wohnungen, Aufputzinstallation in den Kellerräumen sowie in der Tiefgarage

Alle Brennstellen innerhalb der Wohnungen verstehen sich ohne Leuchten, ohne Leuchtmittel und ohne Montage. Der Verbrauch

wird über den zugeteilten Wohnungszähler abgelesen.

Alle Allgemeinräume, Tiefgarage, Treppenhaus werden mit Leuchten einschl. Leuchtmitteln ausgestattet.

Telefon, Verteiler im Hausanschlussraum, Versorgung in den Wohnungen sichergestellt, Antragsstellung und Beauftragung muss durch Erwerber erfolgen.

Drehstromzähler jeweils im Kellerbereich, Sicherungs- und Verteilerkästen in den Wohnungen. Elektrischer Türöffner, Klingel- und Sprechanlage.

Kabelanschluss Unitymedia oder Telekom innerhalb der Wohnung, Anschluss käuferseitig, Übergabepunkt mit einem Anschluss 2\*2\*0,6 geschützt verlegt im Wohnbereich  
Satanlage mit jeweils 2 Anschlüsse pro Wohnung

#### Wohnungen

##### Wohnen / Kochen

2 Deckenauslässe in Ausschaltung

8 Steckdosen

1 Antennenanschlüsse

1 Telefonanschluß

1 Raumthermostat

Jalousieschalter am Fenster pro Jalousie ein Schalter

##### Terrasse/(Balkon)

1 Steckdosen in Ausschaltung

1 Wandauslass in Ausschaltung

1 Raumthermostat

Jalousieschalter am Fenster pro Jalousie ein Schalter

##### Kochen

1 Anschluss Elektroherd / Ceranfeld

1 Anschluss Geschirrspüler

2 Steckdosen Kühlschrank

1 Steckdose Dunstabzugshaube

4 Arbeitssteckdosen

1 Steckdose in Ausschaltung

1 Raumthermostat

Jalousieschalter am Fenster pro Jalousie ein Schalter

##### Zimmer 1

1 Deckenauslass in Ausschaltung

4 Steckdosen

1 Antennenanschluss

1 Raumthermostat

Jalousieschalter am Fenster pro Jalousie ein Schalter

#### Zimmer 2

- 1 Deckenauslass in Ausschaltung
- 4 Steckdosen
- 1 Antennenanschluss
- 1 Raumthermostat
- Jalousieschalter am Fenster pro Jalousie ein Schalter

#### Zimmer 3

- 1 Deckenauslass in Ausschaltung
- 4 Steckdosen
- 1 Antennenanschluss
- 1 Raumthermostat
- Jalousieschalter am Fenster pro Jalousie ein Schalter

#### Bad

- 1 Deckenauslass in Ausschaltung
- 1 Wandauslass in Ausschaltung
- 2 Steckdosen

#### Gäste-WC

- 1 Deckenauslass in Ausschaltung
- 1 Wandauslass in Ausschaltung

#### Flur

- 2 Deckenauslässe in Wechselschaltung/ Kreuzschaltung
- 2 Steckdosen

#### Abstellraum (Standort Unterverteiler)

- 1 Deckenauslass in Ausschaltung
- 1 Steckdose

#### Sonstige Elektroinstallation

#### Treppenhaus und Flure

- Tasterschaltung mit Treppenhausautomat, Decken- oder Wandleuchten

#### Außenbereich

- Schaltung Außenbeleuchtung durch 1 Bewegungsmelder,
- 3 Stück Decken- oder Wandleuchten

Die Elektroinstallation der nachfolgenden Bereiche erfolgt auf Putz.

#### Mieterkeller KG

- jeweils 1 Deckenauslass in Ausschaltung mit Korbleuchte LED
- jeweils 1 Steckdose

#### Waschkeller KG

- 1 Deckenauslass in Ausschaltung mit Langfeldleuchte LED
- 2 Steckdosen je Wohnung für Waschmaschine und Trockner

#### Tiefgarage

- 7 Deckenauslässe mit Präsenzmelder mit Langfeldleuchte LED

Tiefgarage: Es werden Leuchtstofflampen nach der Garagenverordnung eingebaut, diese sind schaltbar über Bewegungsmelder und Zeitrelais. Die Stromversorgung wird an den Gemeinschaftszähler angeschlossen. Die Installation erfolgt auf Putz in einem Rohr- oder Kabelkanal.  
1 Anschluss Torantrieb

Aufzug: 8 Personen (630 kg) Hydraulik-Aufzug, 4 Haltestellen, Oberfläche Fahrschachttüren und -rahmen pulverbeschichtet, Bedienungspaneel und Handlauf in Edelstahl, Spiegel, Bodenbelag wie Treppenhaus

Bodenbeläge im Wohnzimmer, Schlafräumen, Küche, Diele und Abstellraum:

Mosaik Parkett Eiche hell (verlegt im englischen Verband); das Parkett wird versiegelt. *Materialvergütungspreis 55 €/m<sup>2</sup> Brutto*

Fliesenarbeiten:

Bad / Gäste WC: Wand/Boden Feinsteinzeugfliesen, Format 0,30 m x 0,60 m, Farbton: grau o. anthrazit  
*Materialvergütungspreis 30 €/m<sup>2</sup> Brutto*

Wandfliesen nur in Teilbereichen Fliesenhöhe 1,20 m, im Duschbereich deckenhoch gefliest

Ungeflieste Wandbereiche/-abschnitte werden mit geglätteter Putzfläche ausgeführt. Die Wandfliesen werden konventionell als Kreuzfuge verlegt und nicht diagonal.

Der Materialvergütungspreise verstehen sich inkl. der gesetzlichen Umsatzsteuer. Alle Materialpreise sind *Händlerverkaufspreise* an gewerbliche Abnehmer in Dortmund.

Boden Balkone:

Betonsteinplatten 40 x 40 cm, Farbe: anthrazit oder grau, im Splittbett verlegt

- Boden Keller: Estrichbelag auf Trennlage mit Kunststoffbeschichtung.
- Innenfensterbänke: Quarzit, Ausnahme Bäder und Gäste WCs.
- Boden Treppenhaus: Stufen, Fußleisten und Podestbelag in Granit: Bianco Sardo, Im Innenbereich (Hauseingangstür) wird eine im Natursteinboden eingelassene Abstreifmatte eingebaut.
- Malerarbeiten: Wand- und Deckenflächen der Wohnungen erhalten eine Rauhfasertapete mit feiner Körnung und mit Dispersionsfarbe, Farbton weiß, 2-fach beschichtet
- Wandflächen im Treppenhaus mit Glasvliestapete mit Dispersionsfarbe, Farbton weiß, 2-fach beschichtet
- Wand- und Deckenflächen der Kellerräume erhalten eine Dispersionsfarbe, Farbton weiß, Fußboden Estrichfarbe kieselgrau.
- Schließanlage: Wohnungen je 3 Schlüssel zur Schließung von Kellertür, Haustür und Wohnungstür.
- Tiefgarage: Toranlage, Farbton: anthrazit mit notwendigen Lüftungsöffnungen. Die Schaltung erfolgt mittels Fernbedienung. Jeder Erwerber eines Stellplatzes erhält 1 Fernbedienung.
- Zwischen den Stellplätzen nach Erfordernis statisch notwendige Stützen sowie zwischen dem Sektionaltor.
- Die Beschilderung, Stellplatzmarkierung und ggf. Feuerlöscher, entsprechend den behördlichen Anforderungen. Der Garagenboden erhält einen Estrich. Die Garagenwände und Stützen werden nach Erfordernis aus Beton oder Mauerwerk erstellt.
- Außenanlagen: Zuwegung und Stellplatz mit Betonsteinpflaster. Zufahrt Garagen mit Verbundsteinpflaster. Die Gartenflächen werden mit Mutterboden angedeckt. Mülltonnenstellplatz mit Verbundsteinpflaster
- Kinderspielplatz: Nach den Vorgaben und nach Erfordernis der Satzung Stadt Dortmund