MÖLLERSTR. 2-4.

DORTMUND.



URBAN.

SMART.

NACHHALTIG.

LEBENDIG.

An der Möllerstr. 2-4 errichten wir ein Wohn- und Geschäftshaus mit 19 teilmöblierten Apartments und einer Gewerbeeinheit als Effizienzhaus 40 Nachhaltigkeitsklasse mit QNG-Zertifizierung.

MÖLLERSTR. 2-4. DORTMUND.
AUSSTATTUNGSHIGHLIGHTS

- EFFIZIENZHAUS 40 NACHHALTIGKEITSKLASSE MIT QNG-ZERTIFIZIERUNG
- KLINKERFASSADE, KLARE ARCHITEKTUR UND ZEITLOSE FASSADENGESTALTUNG
- KOMFORTABLER ZUGANG ALLER ETAGEN MIT AUFZUG
- GEMEINSCHAFTLICHE DACHTERRASSE MIT BEPFLANZUNG & SITZGELEGENHEITEN
- EINBAUKÜCHE, SCHRÄNKE UND BELEUCHTUNG INKLUSIVE
- KÜCHEN MIT MARKENGERÄTEN, SPÜLMASCHINE UND INDUKTIONSKOCHFELD
- DURCHDACHTE APARTMENTGRUNDRISSE FÜR MODERNES URBANES WOHNEN
- FAHRRADRAUM MIT EINEM FESTEN STELLPLATZ JE WOHNUNG / LADEMÖGLICHKEIT
- WASCHSALON MIT GEMEINSCHAFTLICH NUTZBAREN WASCHTROCKNERN
- BÄDER MIT EBENERDIGER DUSCHE, RAINSHOWER UND BELEUCHTETEM SPIEGEL
- HOCHWERTIGE SANITÄRAUSSTATTUNG
- FUSSBODENHEIZUNG
- DEZENTRALE WOHNRAUMBELÜFTUNG MIT WÄRMERÜCKGEWINNUNG
- DREIFACHVERGLASTE FENSTER & ELEKTRISCHE ALUMINIUM-ROLLLÄDEN
- GLASFASER- UND NETZWERKANSCHLÜSSE
- VIDEO-GEGENSPRECHANLAGE
- UND VIELES MEHR…

MÖLLERSTR. 2-4. DORTMUND.
BAUBESCHREIBUNG

Vorwort

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 Ausführung erfolgt nach den anerkannten Regeln der Bautechnik, der Landesbauverordnung sowie den DIN-Vorschriften und den sonstigen gesetzlichen und behördlichen Auflagen.

Energiestandard und Zertifizierung

Das Bauvorhaben wird als klimafreundlicher Neubau in der KfW-Förderstufe „Effizienzhaus 40 Nachhaltigkeitsklasse mit QNG-Zertifizierung“ geplant und ausgeführt. Der Verkäufer stellt dem Käufer die für die Beantragung der erforderlichen projektbezogenen Nachweise, Bestätigungen und Unterlagen zur Verfügung.

Erschließung

Das Gebäude wird an die öffentlichen Netze für Strom, Wasser, Abwasser und Telekommunikation angeschlossen.

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 Bodenmassen sowie die Abfuhr überschüssiger Bodenmassen. Die Gründung des Gebäudes erfolgt nach statischen Erfordernissen in Abstimmung mit dem Bodengutachter.

Rohbau

Die Bodenplatte wird aus wasserundurchlässigem Stahlbeton als „weiße Wanne“ errichtet. Die Außenwände und tragende Innenwände werden – je nach statischer Anforderung – aus Kalksandstein oder (Stahl-)Beton hergestellt. Für die Geschossdecken werden Filigran-Betonfertigteile verwendet. Nicht tragende Innenwände, Schachtabkofferungen und Vorwandinstallationen werden aus Kalksandstein oder Gipskartonständerwerk hergestellt.

Wohnungstrennwände erfüllen die Schallschutzstufe II gemäß der Richtlinie VDI 4100.

Fassade

Die Fassade wird mit einem Wärmedämmverbundsystem und einer Klinkerriemchen-Oberfläche ausgeführt. Farbe, Format, Verband und Fugenbild erfolgen nach Auswahl des Architekten.

Fenster und Beschattung

Es werden dreifachverglaste Kunststofffenster bzw. Balkontürelemente eingebaut (Salamander bluEvolution 82 oder gleichwertig). Fenster und Türelemente sind dreh- und kippbar. Die Farbgebung erfolgt nach Auswahl des Architekten im Sinne einer abgerundeten Gesamtgestaltung.

Mit Ausnahme der Fenster in den Allgemeinflächen erhalten alle Fenster und Türelemente elektrische Aluminium-Rollläden mit Zeitschaltuhr. Soweit gem. Brandschutzkonzept vorgeschrieben, erhalten die Rollläden eine Notkurbel.

Vor bodentiefen Fenstern werden von außen Glasbrüstungen als Absturzsicherung montiert.

In der Wohnung 16 werden 2 Velux-Schwingfenster (Wohnzimmer & Schlafzimmer) mit Untenbedienung aus Kunststoff (weiß) mit 3-fach-Verglasung eingebaut. Die Dachfenster erhalten außenliegende, elektrische Aluminium-Rollläden (ggf. per Solar betrieben).

In der Gewerbeeinheit wird eine Schaufensteranlage/Glasfassade gemäß Fassadenplanung eingebaut.

MÖLLERSTR. 2-4. DORTMUND.
BAUBESCHREIBUNG

Dachkonstruktion

Erstellung eines Dachstuhls in Holzkonstruktion nach Vorgabe der statischen Berechnung.

Eindeckung der Dachflächen mit dunklen Betondachziegeln der Marke Braas, Benders, Nelskamp oder gleichwertig.

Regenrinnen, Fall- und Standrohre werden in Titanzink ausgeführt.

Hauseingänge

Der Hauseingang sowie die Nebentüren werden als Aluminiumtüranlagen im Sicherheitsstandard RC 2 N ausgeführt mit Beschlägen aus Edelstahl hergestellt. Die Eingänge werden beleuchtet.

Die Klingel- und Briefkastenanlage wird mit elektrischem Türöffner sowie integrierter Videokamera ausgestattet. Die Anordnung erfolgt an geeigneter Stelle im Bereich des Hauseingangs, in die Haustüranlage oder in die Fassade integriert.

Treppenhaus & Flure

Im Treppenhaus und in den gemeinschaftlichen Fluren wird ein Fliesenbelag verlegt. Die Wände erhalten eine strapazierfähige Wandbeschichtung (Caparol Capadecor VarioPutz oder gleichwertig). Die Decken erhalten eine Spachtelung (Q2) und werden weiß gestrichen. Die Beleuchtung erfolgt über Wand- oder Deckenlampen, die über Bewegungsmelder aktiviert werden. Als Treppengeländer kommt eine lackierte Stahlkonstruktion mit Handlauf aus Edelstahl zum Einsatz. Sauberlaufmatten werden vor den Eingangstüren bündig eingelassen.

Außenanlagen

Die Hoffläche wird mit Betonsteinpflaster befestigt. Es wird eine Außenbeleuchtung installiert, die über Bewegungsmelder geschaltet wird. Zum Nachbargrundstück wird ein Stabgitterzaun errichtet.

Loggien

Die Brüstungen an der straßenseitigen Fassade werden aus Sicherheitsglas (VSG) hergestellt. Als Bodenbelag werden quadratische Betonsteinplatten auf Stelzlagern oder in Mörtelbettung verlegt.

Laubengänge

Die Brüstungen werden massiv aus Mauerwerk/Beton hergestellt. Als Bodenbelag werden quadratische Betonsteinplatten auf Stelzlagern oder in Mörtelbettung verlegt.

Aufzug

Es wird ein Personenaufzug über alle Etagen, mit automatischen Teleskopschiebetüren und Notrufsystem installiert; Schachttüren pulverbeschichtet (RAL 7044); Fahrkorb-Türblätter Edelstahl geschliffen; Fahrkorbwände beschichtet; Tableau Edelstahl geschliffen, Rückwand mit Spiegelstreifen und Handlauf; Decke Edelstahl mit Spots zu Beleuchtungszwecken. Der Bodenbelag wird analog zum Treppenhaus ausgeführt.



Beispiel Aufzugskabine

Gemeinschaftliche Dachterrasse

Auf dem Dach wird eine gemeinschaftlich nutzbare Dachterrasse als Aufenthaltsbereich für die Bewohner hergestellt.

MÖLLERSTR. 2-4. DORTMUND.
BAUBESCHREIBUNG

Der Bodenbelag wird analog zu den Loggien und Laubengängen mit Betonsteinplatten auf Stelzlagern oder in Mörtelbettung ausgeführt.

Die Dachterrasse erhält bepflanzte Bereiche sowie Sitzgelegenheiten in Form von Bänken. Zusätzlich werden Aufenthaltsbereiche mit Beleuchtung ausgestattet.

Fahrradraum

Im Fahrradraum wird je Wohnung ein Fahrradstellplatz vorgesehen mit abschließbarer Steckdose zum Laden von E-Bikes hergestellt. Der Stromverbrauch der jeweiligen Steckdose wird über den Stromzähler der zugehörigen Wohnung gezählt.

Wände und Decken erhalten einen weißen Anstrich auf Mauerwerk. Der Boden erhält eine rutschfeste Beschichtung.

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

Waschsalon

Der Waschsalon wird von Bosch WeWash (oder vergleichbarer Betreiber) mit gemeinschaftlich nutzbaren Waschmaschinen und Trocknern ausgestattet. Die Geräte verbleiben im Eigentum des Betreibers. Die Buchung, Nutzung und Abrechnung der Wasch- und Trockengänge erfolgt über den Betreiber. Es ist eine bargeldlose Bezahlung möglich. Wartung, Unterhaltung, Support und Reparatur der Geräte erfolgen über den Betreiber



Beispiel Waschsalon

Fliesenarbeiten

In den Bädern werden großformatige Boden- und Wandfliesen (Villeroy & Boch, Serie Merida oder gleichwertig) im WC- und Spritzwasserbereich etwa 1,20 m hoch verlegt. Im Duschbereich werden die Wandfliesen etwa 2,40 m hoch verlegt.

Bodenbeläge

In den Wohnungen wird (mit Ausnahme der Bäder) Vinyl in Holzoptik Eiche natur Landhausdiele (Parador Vinyl Basic oder gleichwertig) verlegt. Die Bemusterung/Auswahl erfolgt durch den Architekten.

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 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 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 werden Qualitätsprodukte des Markenherstellers Busch & Jäger, Serie future linear (oder gleichwertig), verwendet.

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

Die Loggien erhalten bauseits jeweils eine-Leuchte und eine Außensteckdose.

PV-Anlage

Soweit gemäß Energiekonzept erforderlich, wird auf dem Dach des Gebäudes eine Photovoltaikanlage installiert.

Die Anlage besteht aus den erforderlichen Photovoltaikmodulen, einem Wechselrichter sowie den zugehörigen Montage- und Anschlusskomponenten. Der erzeugte Strom kann für den Allgemeinstrom des Gebäudes genutzt oder in das öffentliche Netz eingespeist werden.

Die Ausführung der Anlage erfolgt einschließlich der erforderlichen elektrischen Anschlüsse sowie der notwendigen Schutz- und Sicherheitseinrichtungen.

Heizung

Die Wärme- und Warmwasserversorgung des Gebäudes ist vorrangig über einen Anschluss an das lokale Fernwärmenetz vorgesehen.

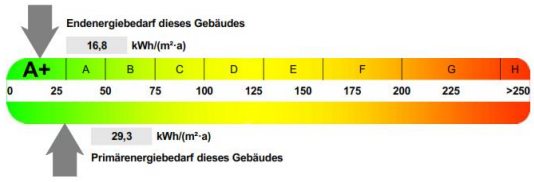
Hierzu wird das Gebäude an das Fernwärmenetz angeschlossen. Durch den Bauträger werden der Hausanschluss, die Fernwärme-Übergabestation sowie die Einbindung in die Heizungsverteilung des Gebäudes hergestellt. Die Anlage umfasst die erforderlichen Leitungen, Armaturen, Regelungs-, Mess- und Sicherheitseinrichtungen.

Die Warmwasserversorgung erfolgt über vollelektrische Durchlauferhitzer.

Sofern der Anschluss an das lokale Fernwärmenetz nicht umgesetzt werden kann, erfolgt die Wärme- und Warmwasserversorgung durch eine oder mehrere elektrisch betriebene Luft-/Wasser-Wärmepumpen von Weishaupt, Wolf oder gleichwertig. Der Aufstellort befindet sich im Innenhof.

Bei Ausführung der Wärmepumpenanlage kann die Warmwasserversorgung alternativ über einen zentralen Warmwasserspeicher erfolgen.

Der vorläufig ermittelte Endenergiebedarf beträgt 16,8 kWh/(m²a).



Energieskala Neubau Möllerstr. 2-4

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

In den Bädern werden ergänzend zur Fußbodenheizung elektrische Handtuchheizkörper installiert.

Lüftungsanlage

Es wird eine dezentrale, kontrollierte Wohnraumbelüftung mit Wärmerückgewinnung installiert. Die Steuerung erfolgt zentral pro Wohnung an der dafür gemäß Elektroplanung vorgesehenen Stelle mit Unterputz-Steuergeräten.

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 Fallleitungen werden mit Schallschutzrohren ausgeführt.

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

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

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

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-Armaturen in chrom (Grohe Essence oder gleichwertig)



Serie Ideal Standard Connect Air

- Wand-Tiefspül-WC Ideal Standard Connect Air mit Deckel und Absenkautomatik
- Elektrischer Lüfter Helios M1/100 (oder gleichwertig), Entlüftung in Steigesträngen über Dach oder über die Fassade
- Elektrischer Bad-Handtuchheizkörper
- Duschabtrennung aus Glas
- Beleuchteter Spiegel

Fensterbänke

Außen: Aluminium natur

Innen: weißer Kunststein, außer bei bodentiefen Fenstern und in Fliesenbereichen.

Wohnungseingangstüren

In den Wohnungen, die über das Treppenhaus erschlossen sind, werden weiße Wohnungseingangstüren (Vollspantüren) mit PZ-Schloss, 3-fach-Sicherheitsverriegelung, Klimaklasse 3, Absenkdichtung und Spion (Herholz zeitlos Blanco weiß, Garant NT oder gleichwertig mit Hoppe Schutzbeschlag Amsterdam oder gleichwertig) verbaut. In den Wohnungen, die von den Laubengängen aus zugänglich sind, werden Aluminium-Türen mit 3-fach-Sicherheitsverriegelung eingebaut.

Innentüren

Es werden hochwertige, 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

MÖLLERSTR. 2-4. DORTMUND.
BAUBESCHREIBUNG

Möblierung & Beleuchtung

Die Apartments werden mit Küchenzeilen ausgestattet. Die Ausstattung der Küchenzeilen umfasst:

- Kühlschrank mit Gefrierfach
- Edelstahlspüle
- Spülmaschine
- Airfryer auf Auszug oder Einbaubackofen
- fest eingebautes 2/4-flammiges Induktionskochfeld
- Besteckschublade (ohne Inventar)
- Oberschränke zur Aufbewahrung
- Fliesenspiegel als Rückwand im Bereich der Küchenzeile



Beispiel Küchenzeile

Die Elektrogeräte sind Markengeräte (Siemens oder gleichwertig).

Die Küchenmöbel erhalten beschichtete Front- und Korpusoberflächen. Farbe und Dekor werden einheitlich festgelegt.

Die Arbeitsplatte wird als Schichtstoff-/HPL-Arbeitsplatte ausgeführt. Farbe und Dekore nach Bemusterung durch den Architekten.

In den Fluren der Wohnungen werden Einbauschränke hergestellt.

In den Wohnungen 1, 2, 6, 7, 11, 12, 16 und 17 werden zusätzlich Kleiderschränke in den Schlafzimmern vorgesehen.

Die Schränke erhalten beschichtete Front- und Korpusoberflächen. Farbe und Dekor nach Auswahl des Architekten.

In den Wohnungen werden LED-Aufbauspots als Deckenleuchten installiert. Die Bäder erhalten flache Deckenleuchten. Form und Farbgebung nach Auswahl des Architekten.

Endreinigung

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

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. 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.