

# BAUVORHABEN: Errichtung eines Mehrfamilienhauses, Bergische Straße 33 in Schwerte



**FROESE** BAUTRÄGER

Aplerbecker Marktplatz 19 44287 Dortmund  
Telefon 0231/444 76 30 • Telefax 0231/444 76 45  
Email info@bautraeger-froese.de  
Internet www.bautraeger-froese.de



BAUVORHABEN: Errichtung eines Mehrfamilienhauses, Bergische Straße 33 in Schwerte

ÜBERSICHTSPLAN

<b>WOHNUNG</b>	<b>LAGE [vom Eingang]</b>	<b>ZIMMERZAHL</b>	<b>WOHNFLÄCHE</b>
Wohnung 1,	EG links außen	3,5 Zimmer	74,01 m <sup>2</sup>
Wohnung 2,	EG mitte links	3 Zimmer	66,57 m <sup>2</sup>
Wohnung 3,	EG mitte rechts	3 Zimmer	66,59 m <sup>2</sup>
Wohnung 4,	EG rechts außen	4,5 Zimmer	96,05 m <sup>2</sup>
Wohnung 5,	1.OG links außen	4,5 Zimmer	112,00 m <sup>2</sup>
Wohnung 6,	1.OG mitte links	3 Zimmer	66,57 m <sup>2</sup>
Wohnung 7,	1.OG mitte rechts	3 Zimmer	66,59 m <sup>2</sup>
Wohnung 8,	1.OG rechts außen	4,5 Zimmer	96,05 m <sup>2</sup>
Wohnung 9,	2.OG+DG links außen	4,5 Zimmer	139,64 m <sup>2</sup>
Wohnung 10,	2.OG mitte links	3 Zimmer	66,57 m <sup>2</sup>
Wohnung 11,	2.OG mitte rechts	3 Zimmer	66,59 m <sup>2</sup>
Wohnung 12,	2.OG+DG rechts außen	4,5 Zimmer	117,45 m <sup>2</sup>
Wohnung 13,	DG mitte links	2,5 Zimmer	64,37 m <sup>2</sup>
Wohnung 14,	DG mitte rechts	2,5 Zimmer	64,70 m <sup>2</sup>
<b>AUßENSTELLPLATZ / ÜBERDACHTER STELLPLATZ</b>			
Carport	20, 29, 30, 31		
Stellplatz	15, 16, 17, 18, 19, 21, 22, 23, 24, 25, 26, 27, 28		





Die Maße sind örtlich zu prüfen.



Die Maße sind örtlich zu prüfen.



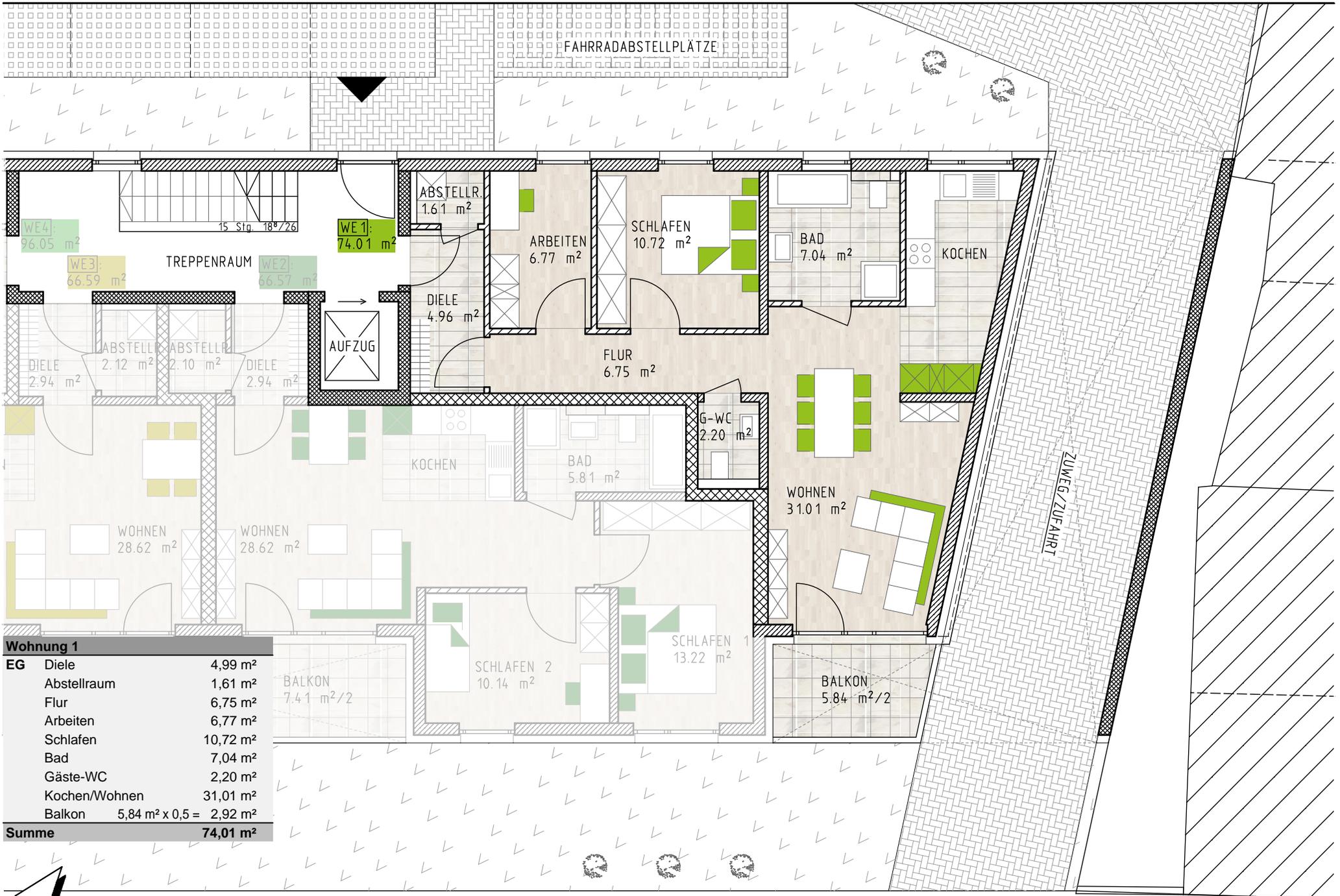
Die Maße sind örtlich zu prüfen.



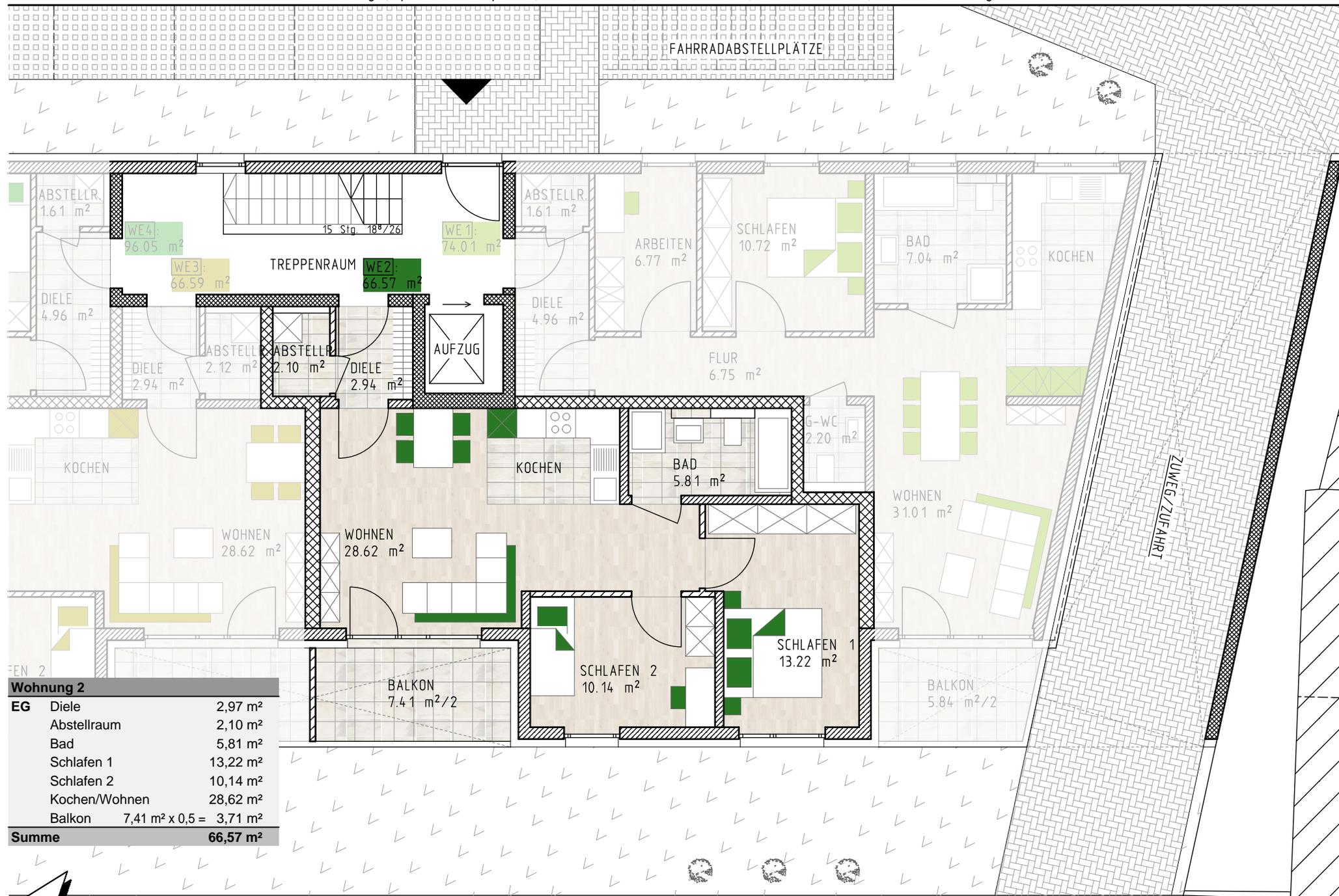
Die Maße sind örtlich zu prüfen.



Die Maße sind örtlich zu prüfen.



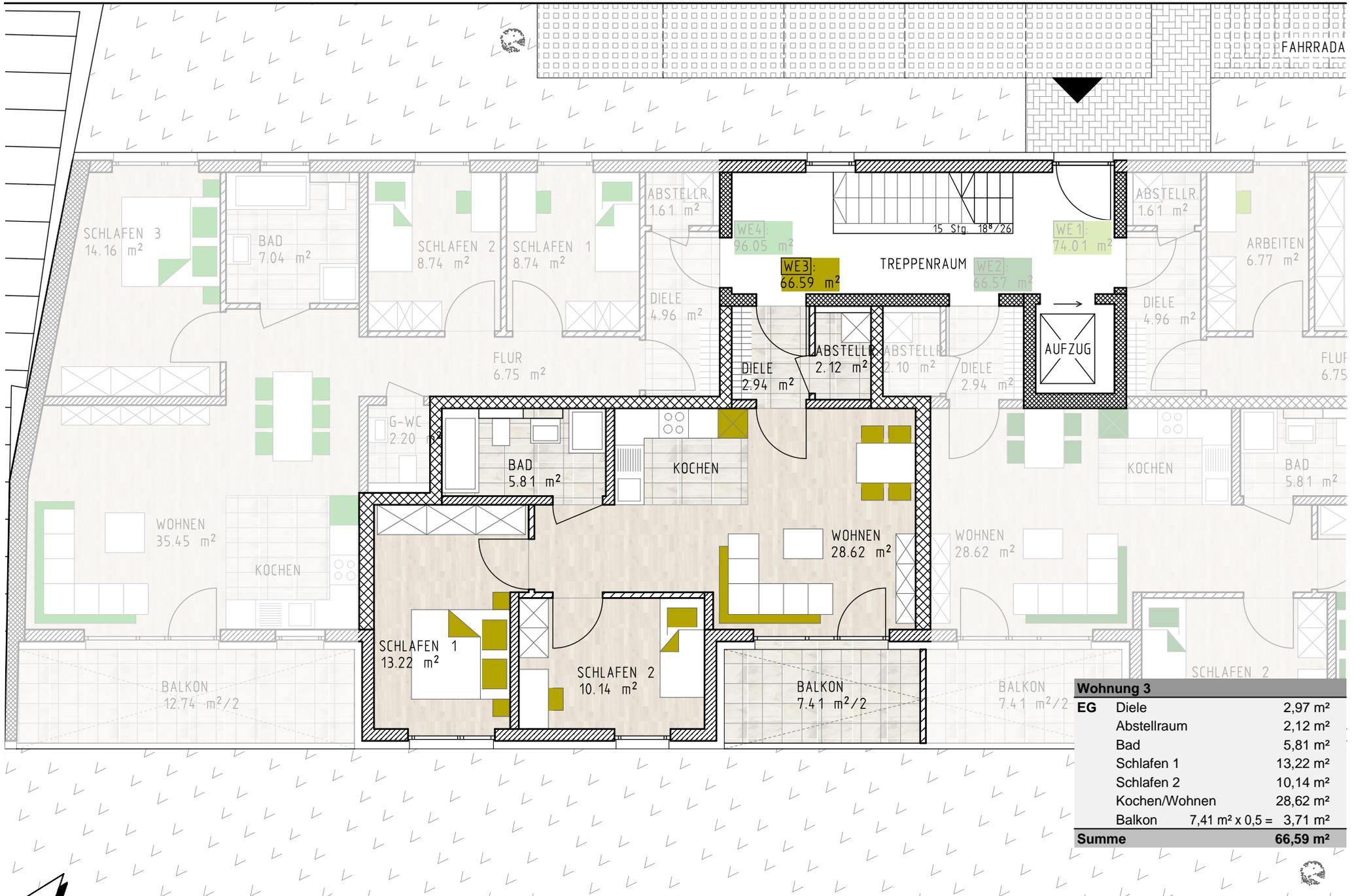
Die Maße sind örtlich zu prüfen.



Wohnung 2	
EG	Diele 2,97 m <sup>2</sup>
	Abstellraum 2,10 m <sup>2</sup>
	Bad 5,81 m <sup>2</sup>
	Schlafen 1 13,22 m <sup>2</sup>
	Schlafen 2 10,14 m <sup>2</sup>
	Kochen/Wohnen 28,62 m <sup>2</sup>
	Balkon 7,41 m <sup>2</sup> x 0,5 = 3,71 m <sup>2</sup>
<b>Summe</b>	<b>66,57 m<sup>2</sup></b>

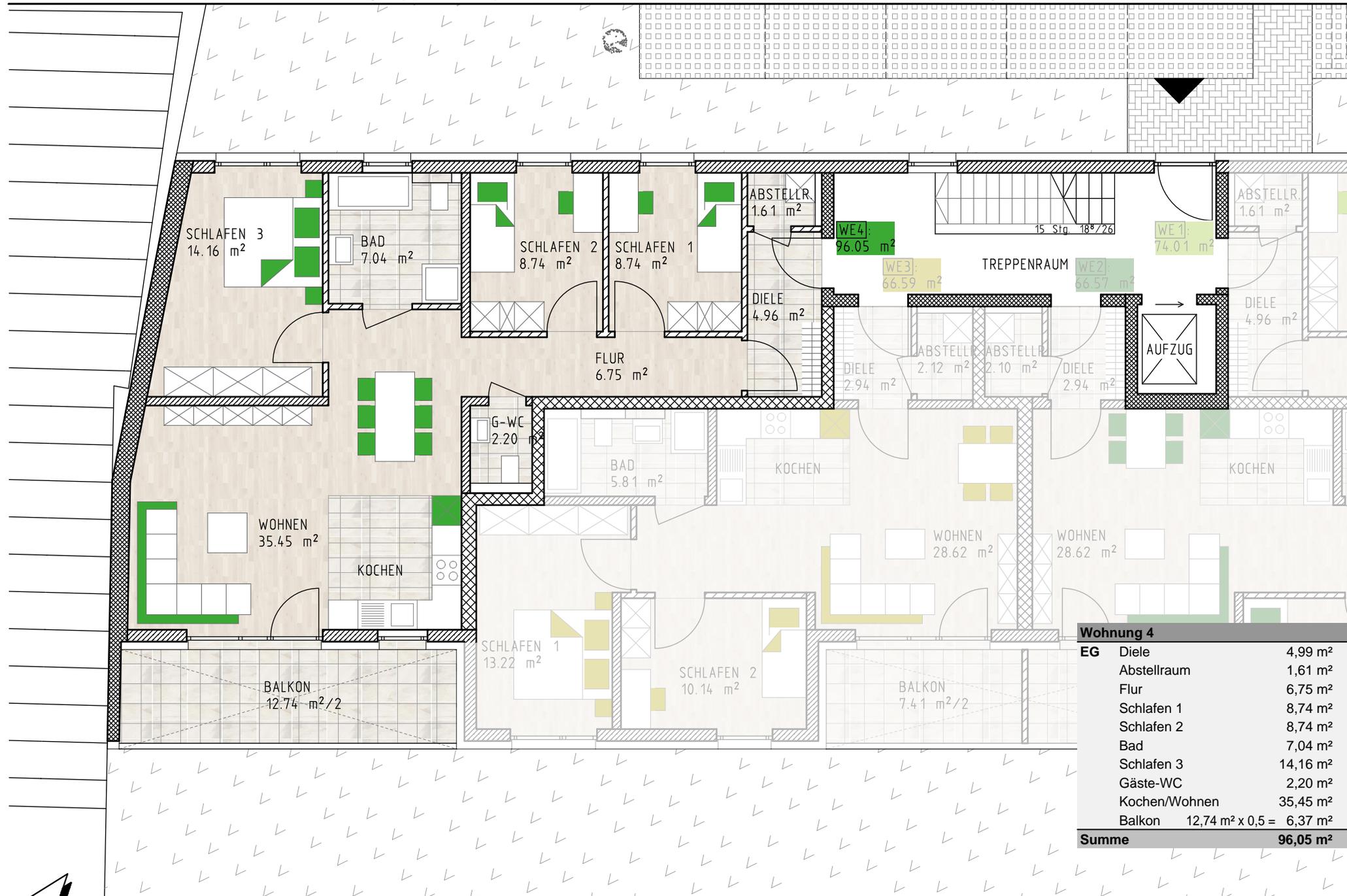


Die Maße sind örtlich zu prüfen.



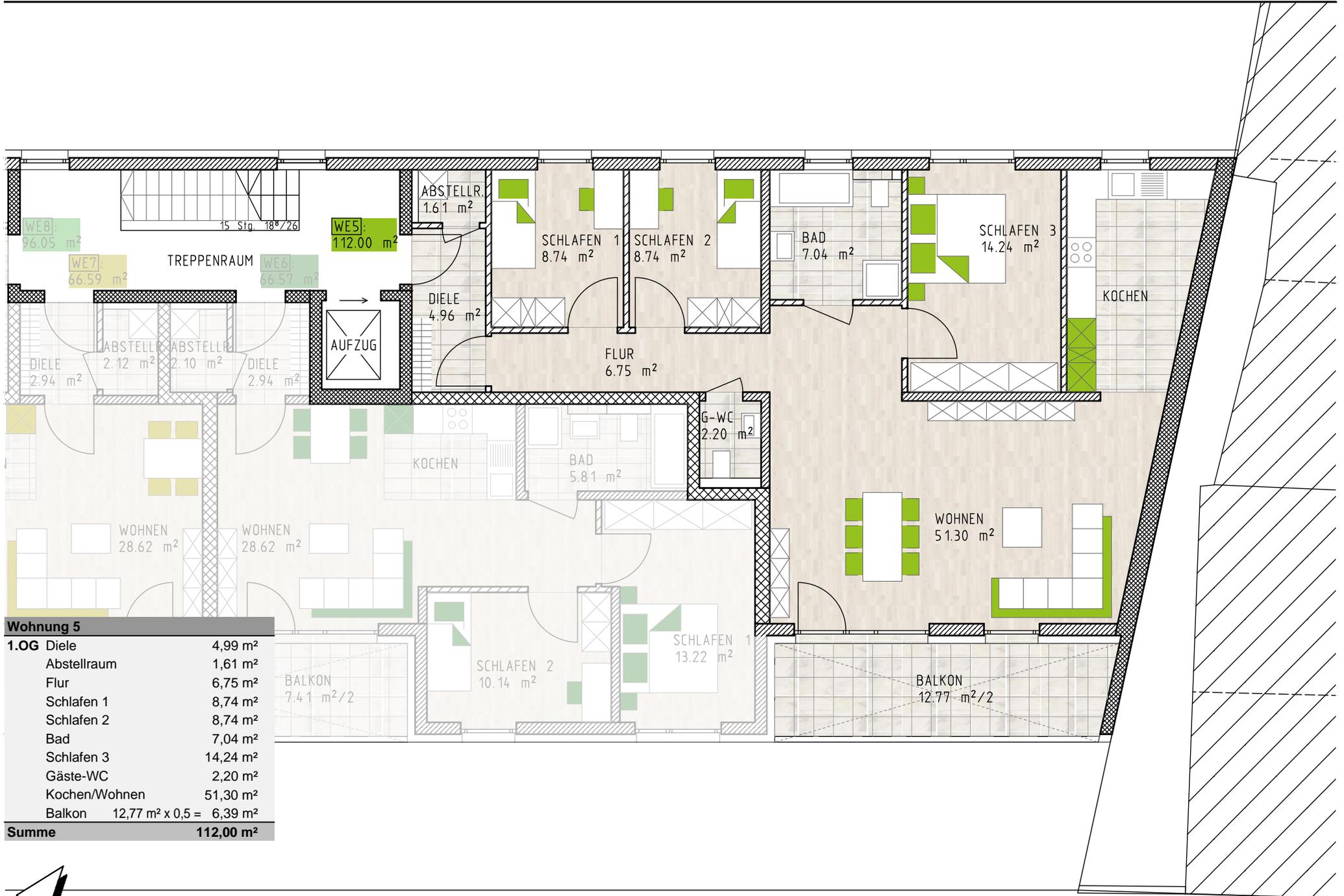
Wohnung 3		
EG	Diele	2,97 m²
	Abstellraum	2,12 m²
	Bad	5,81 m²
	Schlafen 1	13,22 m²
	Schlafen 2	10,14 m²
	Kochen/Wohnen	28,62 m²
	Balkon	7,41 m² x 0,5 = 3,71 m²
	<b>Summe</b>	<b>66,59 m²</b>

Die Maße sind örtlich zu prüfen.



Wohnung 4		
EG	Diele	4,99 m <sup>2</sup>
	Abstellraum	1,61 m <sup>2</sup>
	Flur	6,75 m <sup>2</sup>
	Schlafen 1	8,74 m <sup>2</sup>
	Schlafen 2	8,74 m <sup>2</sup>
	Bad	7,04 m <sup>2</sup>
	Schlafen 3	14,16 m <sup>2</sup>
	Gäste-WC	2,20 m <sup>2</sup>
	Kochen/Wohnen	35,45 m <sup>2</sup>
	Balkon	12,74 m <sup>2</sup> x 0,5 = 6,37 m <sup>2</sup>
	<b>Summe</b>	<b>96,05 m<sup>2</sup></b>

Die Maße sind örtlich zu prüfen.



**Wohnung 5**

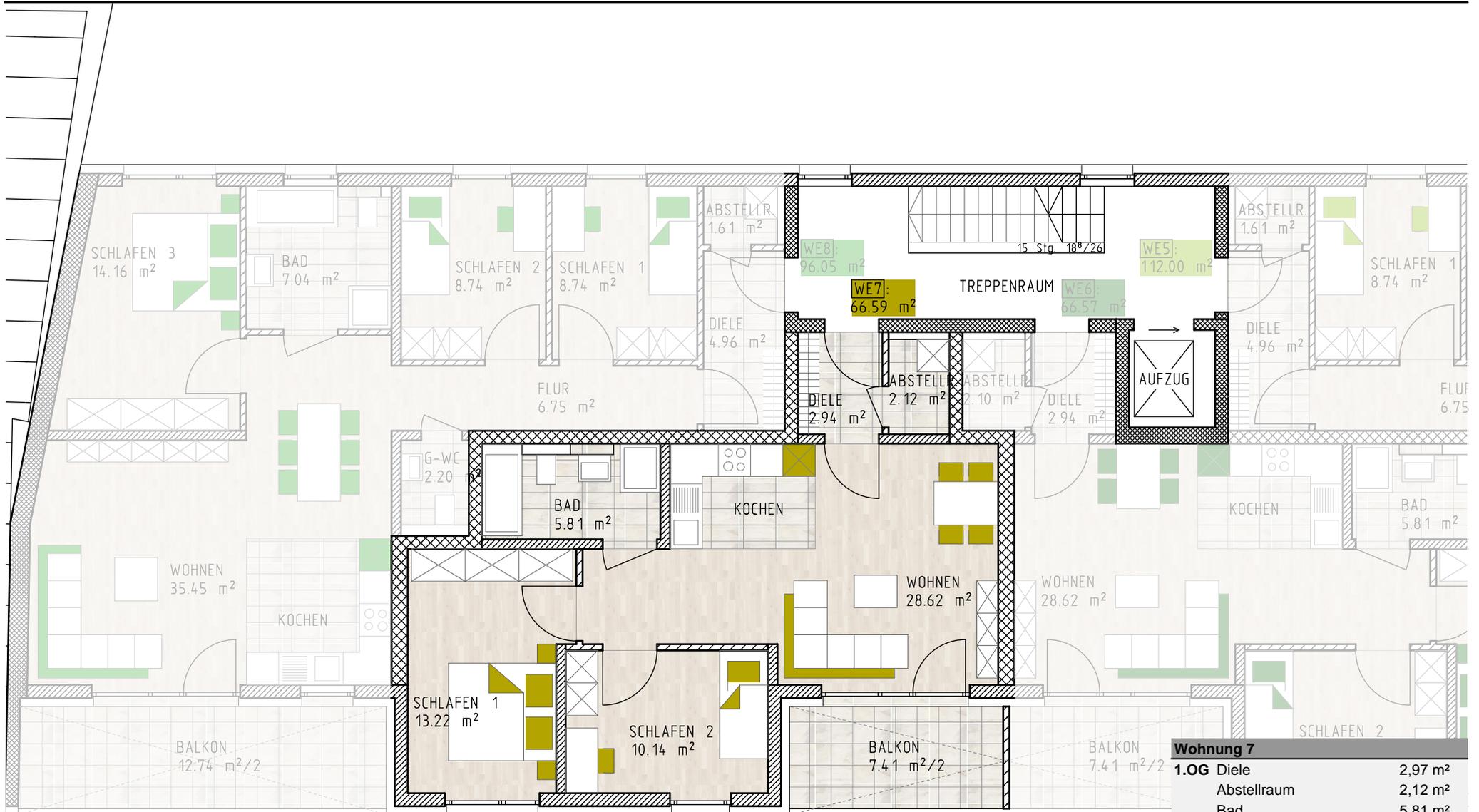
1.OG Diele	4,99 m²
Abstellraum	1,61 m²
Flur	6,75 m²
Schlafen 1	8,74 m²
Schlafen 2	8,74 m²
Bad	7,04 m²
Schlafen 3	14,24 m²
Gäste-WC	2,20 m²
Kochen/Wohnen	51,30 m²
Balkon	12,77 m² x 0,5 = 6,39 m²
<b>Summe</b>	<b>112,00 m²</b>



Die Maße sind örtlich zu prüfen.



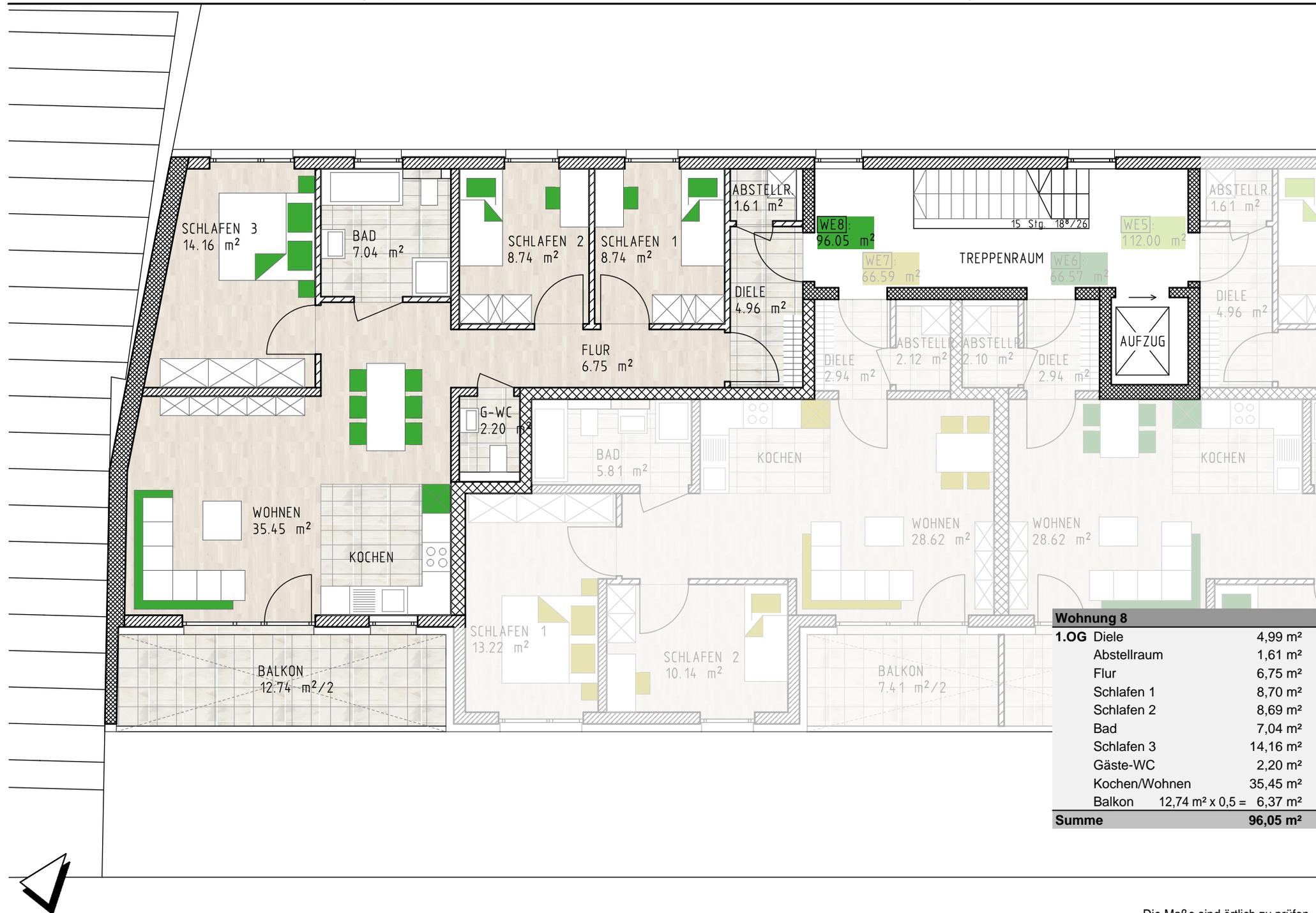
Die Maße sind örtlich zu prüfen.



Wohnung 7	
1.OG Diele	2,97 m²
Abstellraum	2,12 m²
Bad	5,81 m²
Schlafen 1	13,22 m²
Schlafen 2	10,14 m²
Kochen/Wohnen	28,62 m²
Balkon	7,41 m² x 0,5 = 3,71 m²
<b>Summe</b>	<b>66,59 m²</b>



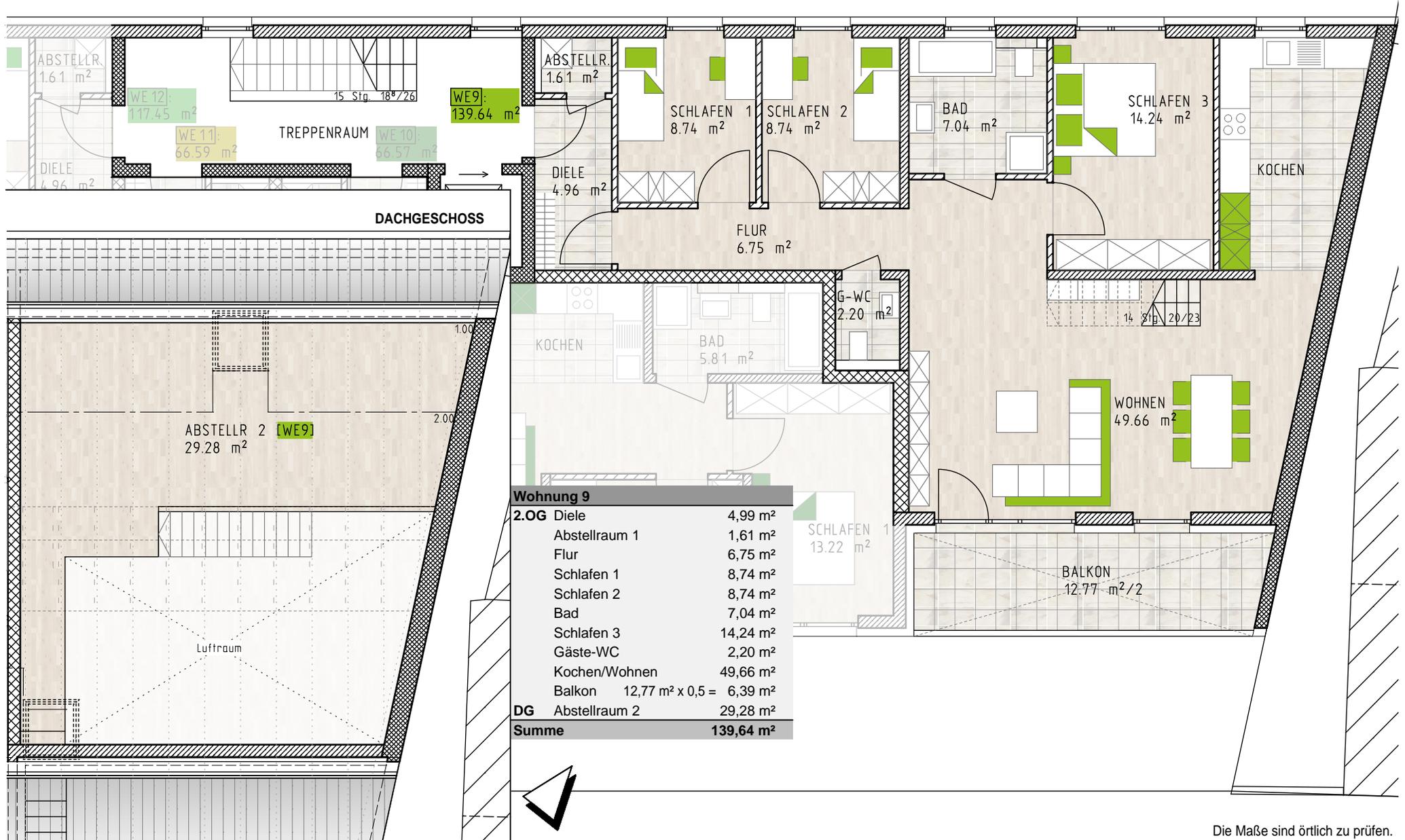
Die Maße sind örtlich zu prüfen.



Wohnung 8	
1.OG Diele	4,99 m <sup>2</sup>
Abstellraum	1,61 m <sup>2</sup>
Flur	6,75 m <sup>2</sup>
Schlafen 1	8,70 m <sup>2</sup>
Schlafen 2	8,69 m <sup>2</sup>
Bad	7,04 m <sup>2</sup>
Schlafen 3	14,16 m <sup>2</sup>
Gäste-WC	2,20 m <sup>2</sup>
Kochen/Wohnen	35,45 m <sup>2</sup>
Balkon	12,74 m <sup>2</sup> x 0,5 = 6,37 m <sup>2</sup>
<b>Summe</b>	<b>96,05 m<sup>2</sup></b>

Die Maße sind örtlich zu prüfen.

2. OBERGESCHOSS

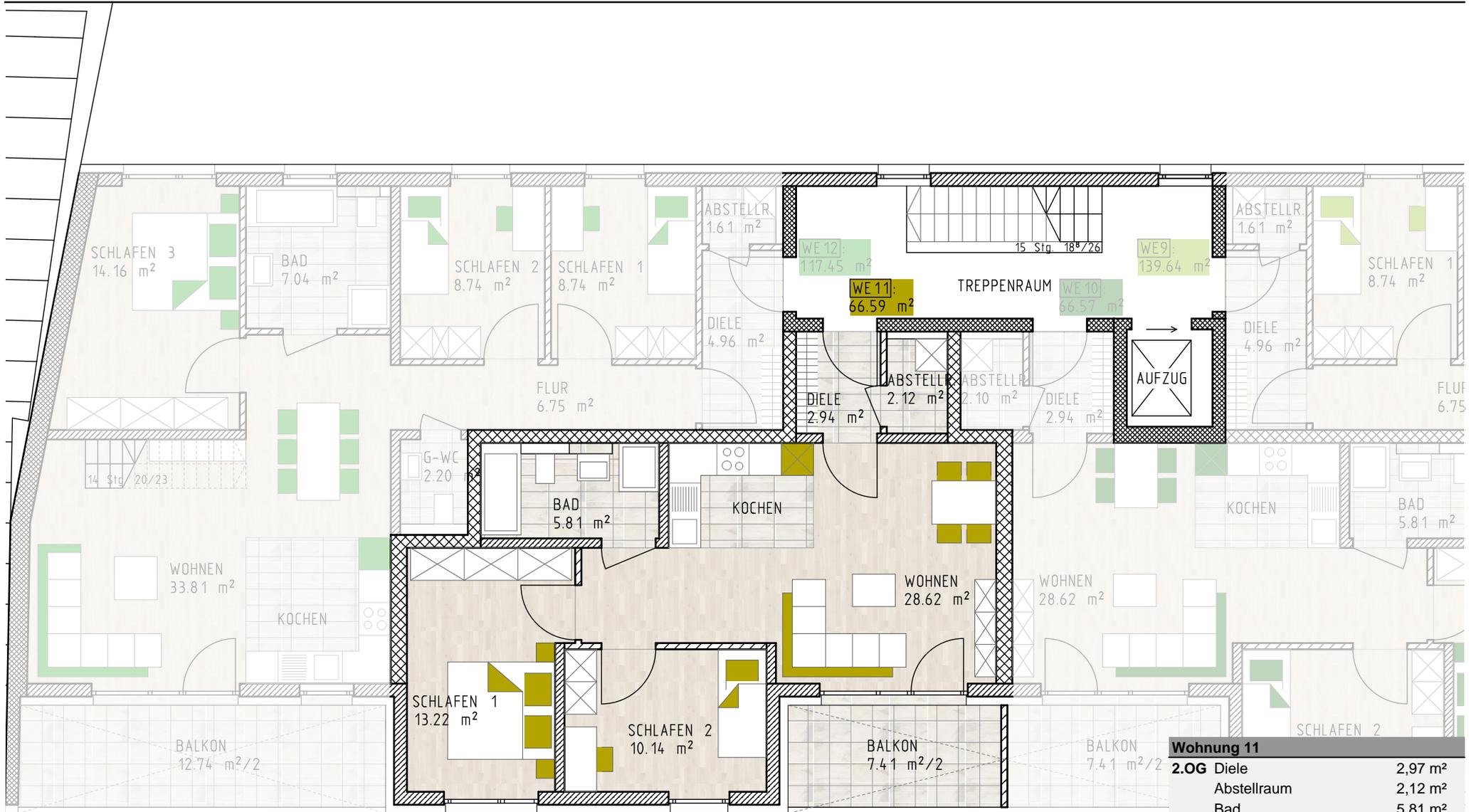


Wohnung 9	
2.OG Diele	4,99 m <sup>2</sup>
Abstellraum 1	1,61 m <sup>2</sup>
Flur	6,75 m <sup>2</sup>
Schlafen 1	8,74 m <sup>2</sup>
Schlafen 2	8,74 m <sup>2</sup>
Bad	7,04 m <sup>2</sup>
Schlafen 3	14,24 m <sup>2</sup>
Gäste-WC	2,20 m <sup>2</sup>
Kochen/Wohnen	49,66 m <sup>2</sup>
Balkon	12,77 m <sup>2</sup> x 0,5 = 6,39 m <sup>2</sup>
DG Abstellraum 2	29,28 m <sup>2</sup>
<b>Summe</b>	<b>139,64 m<sup>2</sup></b>

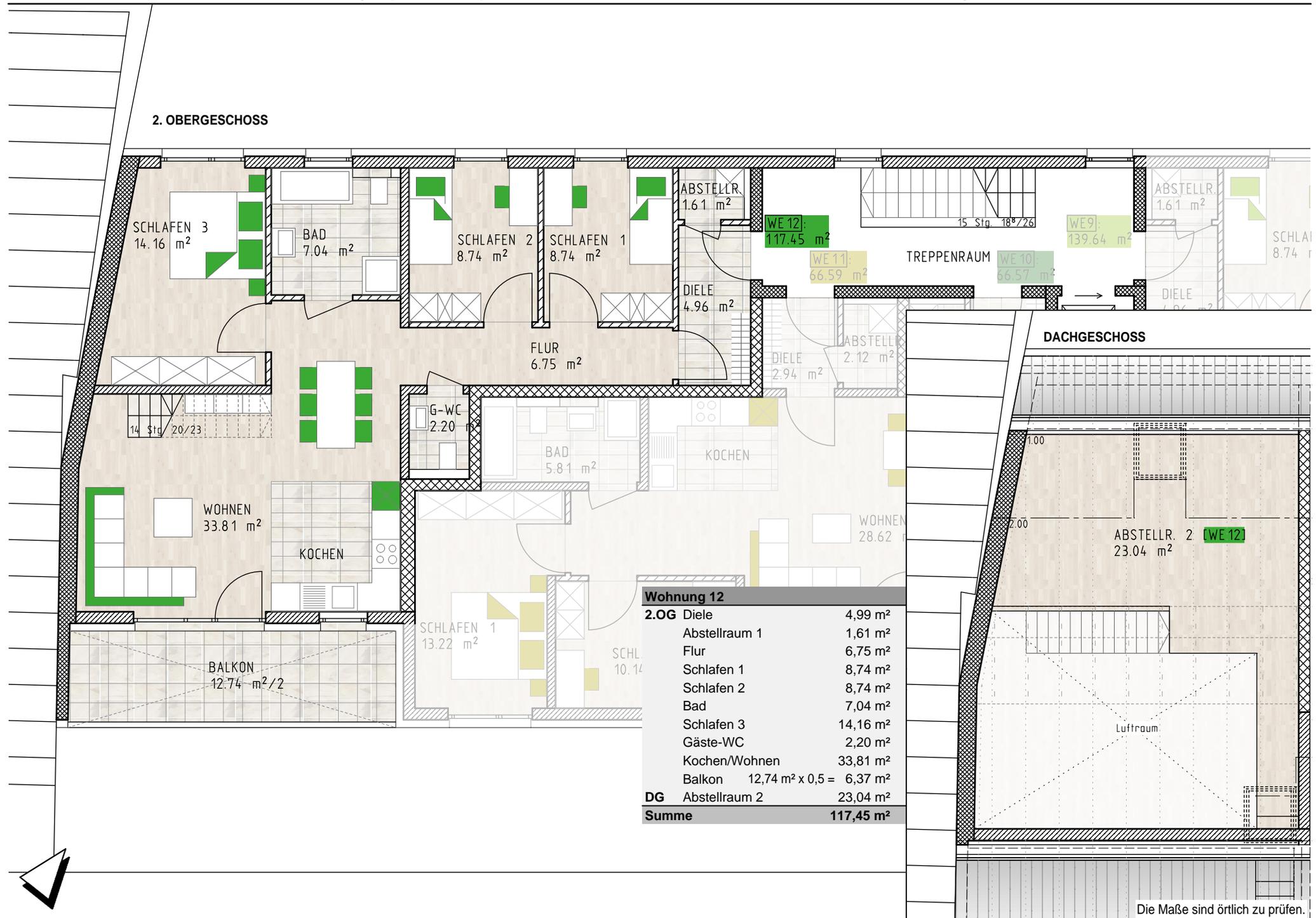
Die Maße sind örtlich zu prüfen.



Die Maße sind örtlich zu prüfen.

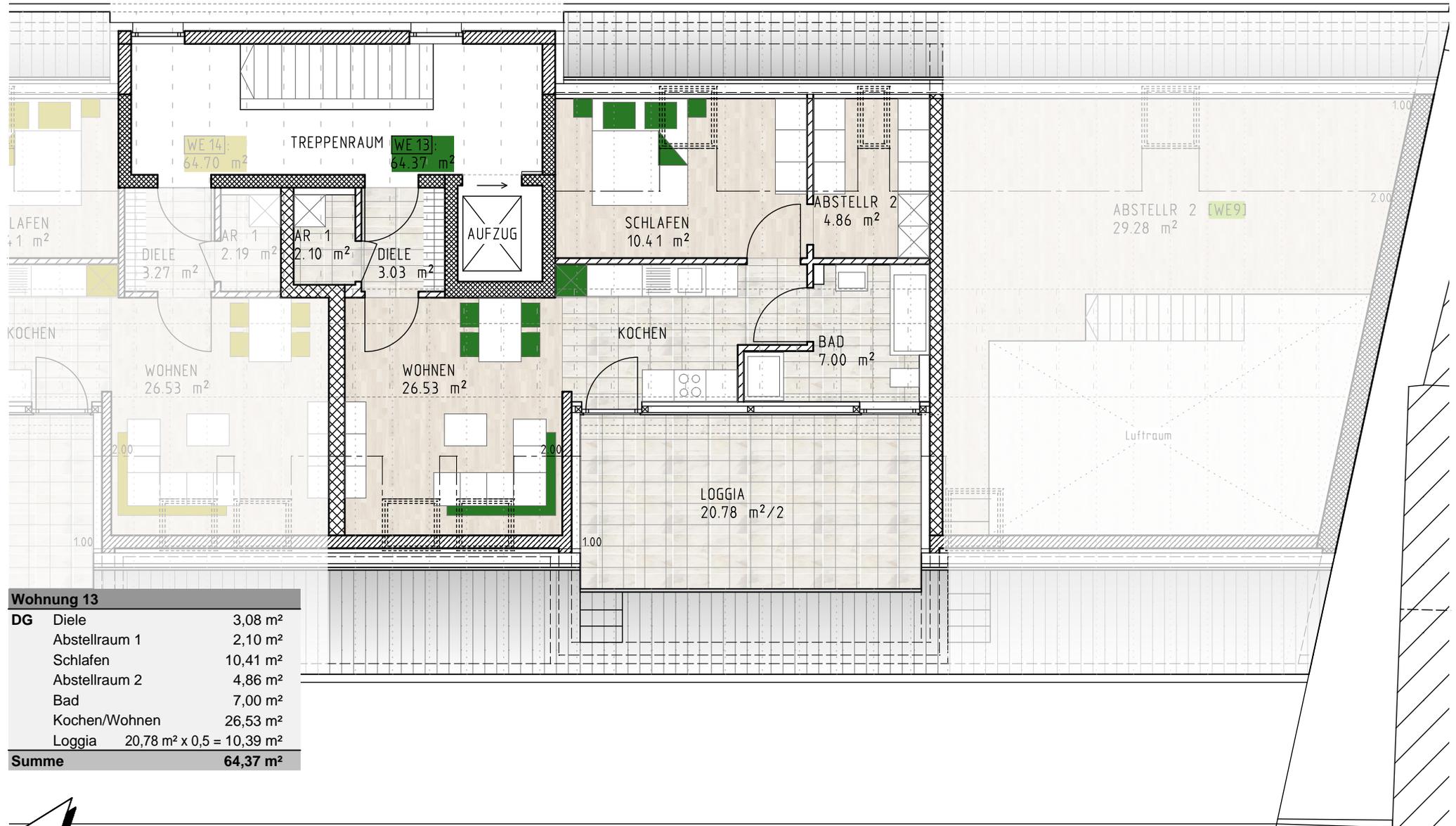


Die Maße sind örtlich zu prüfen.

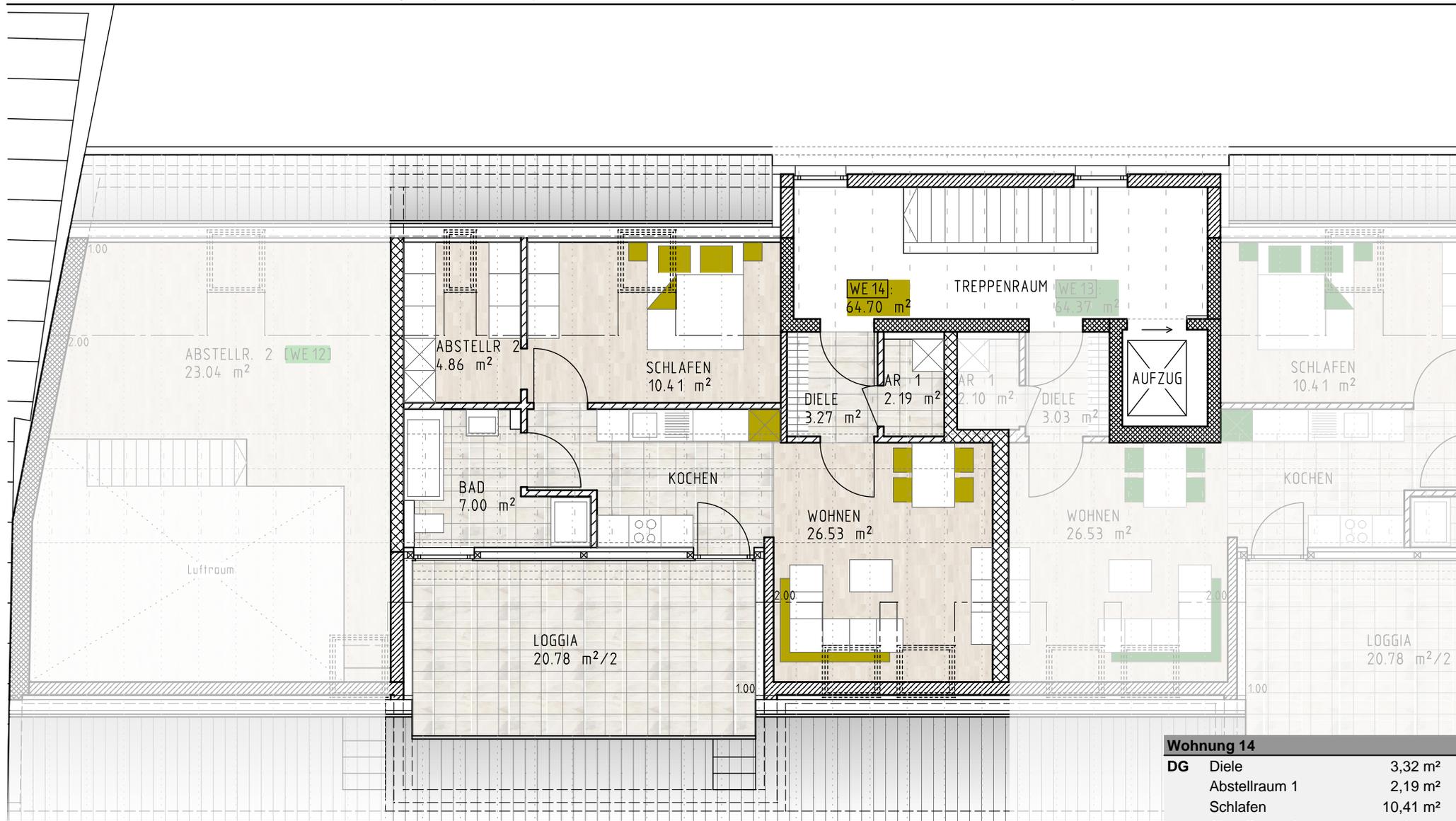


Wohnung 12	
2.OG Diele	4,99 m <sup>2</sup>
Abstellraum 1	1,61 m <sup>2</sup>
Flur	6,75 m <sup>2</sup>
Schlafen 1	8,74 m <sup>2</sup>
Schlafen 2	8,74 m <sup>2</sup>
Bad	7,04 m <sup>2</sup>
Schlafen 3	14,16 m <sup>2</sup>
Gäste-WC	2,20 m <sup>2</sup>
Kochen/Wohnen	33,81 m <sup>2</sup>
Balkon	12,74 m <sup>2</sup> x 0,5 = 6,37 m <sup>2</sup>
<b>DG</b> Abstellraum 2	23,04 m <sup>2</sup>
<b>Summe</b>	<b>117,45 m<sup>2</sup></b>

Die Maße sind örtlich zu prüfen.



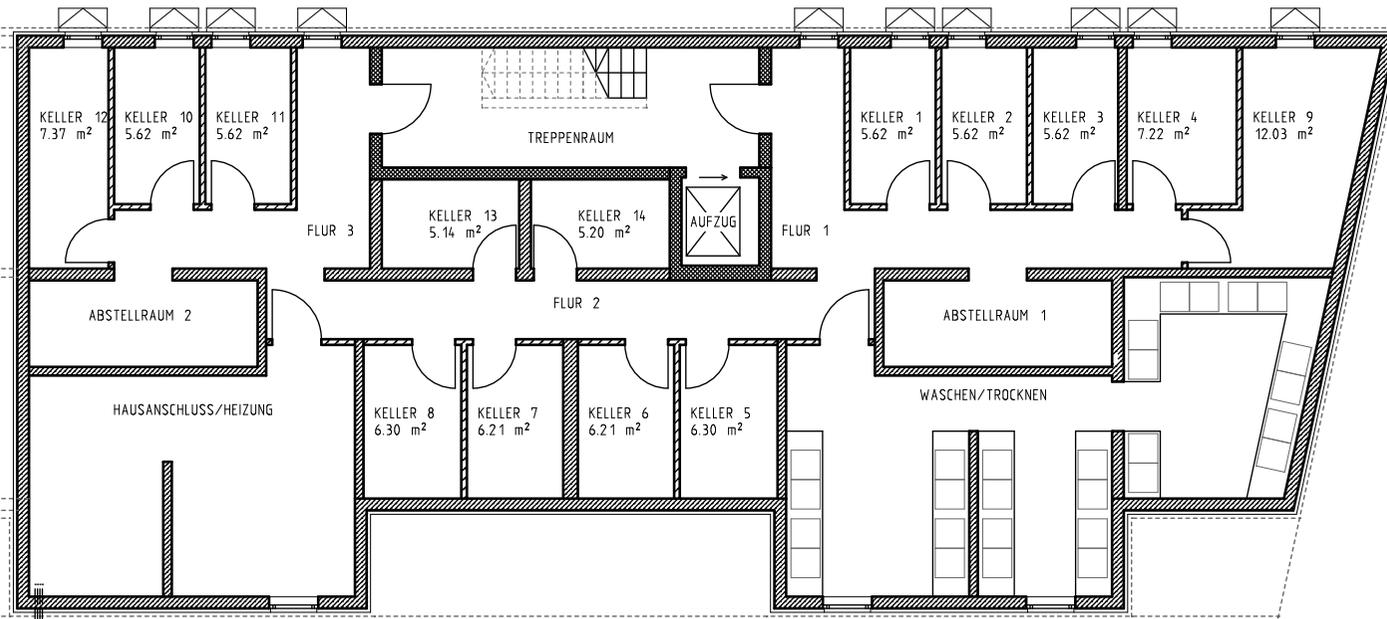
Die Maße sind örtlich zu prüfen.



Wohnung 14		
DG	Diele	3,32 m <sup>2</sup>
	Abstellraum 1	2,19 m <sup>2</sup>
	Schlafen	10,41 m <sup>2</sup>
	Abstellraum 2	4,86 m <sup>2</sup>
	Bad	7,00 m <sup>2</sup>
	Kochen/Wohnen	26,53 m <sup>2</sup>
	Loggia	20,78 m <sup>2</sup> x 0,5 = 10,39 m <sup>2</sup>
<b>Summe</b>		<b>64,70 m<sup>2</sup></b>



Die Maße sind örtlich zu prüfen.



### **Baunebenkosten**

Sämtliche Planungs- und Genehmigungskosten wie Bauantrag, Baugenehmigung, Berechnung und Prüfung, behördliche Abnahmen und Ingenieurleistungen (Statik, Schall- und Wärmeschutznachweis und Vermessung) sind im Leistungsumfang des Bauträgers enthalten.

### **Erschließung**

Die Kanalanschlussgebühren sowie die Gebühren für die Anschlüsse an das öffentliche Versorgungsnetz für Strom, Gas, Wasser und Abwasser sind im Kaufpreis enthalten. Das Einreichen der Zähleranträge obliegt dem Erwerber. Der Anschluss an das Fernmelde- und Breitbandkabelnetz (soweit vorhanden) ist auf Kosten des Erwerbers möglich.

### **Grundlagen der Bauausführung**

Die Ausführung des Objektes erfolgt nach der Verdingungsordnung für Bauleistungen (VOB), Teil B und C, eingeschlossen den „Allgemeinen anerkannten Regeln der Technik“, den relevanten Normen der DIN und Handwerksregeln.

Abweichungen der Ausführung zu den Plänen und der Baubeschreibung aus konstruktiven Gründen, sowohl bei der gestalterischen Weiterentwicklung als auch bei Musterabweichungen der Materialien, bleiben ausdrücklich vorbehalten, soweit hierdurch die Gesamtkonzeption nicht verändert wird. In den Plänen dargestellte Möblierungen und Einbauten gehören nicht zu den vertraglichen Leistungen, außer im genannten Umfang der Baubeschreibung.

Schwund- und Haarrisse sowie die im Bauwesen üblichen Maßtoleranzen begründen keine Ersatzansprüche gegen die mit der Bauausführung beauftragten Unternehmen bzw. den Verkäufer. Die Ausführung erfolgt verbindlich nach den angezeigten Baugenehmigungsplänen bzw. Plänen der Abgeschlossenheit im Maßstab 1:100 sowie den vom Architekten in Zusammenarbeit mit den Fachingenieuren erarbeiteten Werk- und Detailplänen.

### **Rohbau (allgemein)**

Grundlage für die Ausführung der Rohbauarbeiten sind die bauaufsichtlichen Auflagen, die Berechnungen der Tragwerksplanung und die Regeln der DIN.

### **Wärmeschutz**

Die Bauteile entsprechen in ihrer Dimensionierung und Herstellung mindestens der zum Zeitpunkt der Bauanzeige gültigen DIN 4108 "Wärmeschutz und Energie-Einsparung in Gebäuden" und dem GebäudeEnergieGesetz (GEG). Es wird ein KfW-55-Effizienzhaus errichtet.

### **Erdarbeiten**

Das Gelände wird bis auf den gewachsenen Boden abgeräumt und die Baugrube bis auf die erforderliche Tiefe ausgeschachtet.

Der Arbeitsraum um das Gebäude wird mit dem vorhandenen Bodenaushub und Recyclingmaterial wieder verfüllt. Soweit gemäß Höhenplan erforderlich, wird das Gelände aufgefüllt.

Dabei kann auch bei sorgfältiger Ausführung nicht ausgeschlossen werden, dass sich Bodensetzungen ergeben.

### **Entwässerung**

Die Grundleitungen innerhalb des Baugrundstückes bis zum Anschluss an die Straßenkanäle werden für die Schmutzwasserentwässerung aus Kunststoffrohren in der ermittelten Dimensionierung hergestellt. Auch die Regenentwässerung wird gemäß den Auflagen des Tiefbauamtes zum Kanalanschluss ausgeführt.

### **Gründung**

Die Sohlplatten, Einzel- und Streifenfundamente werden in Stahlbeton hergestellt.

### **Kellerwände und Feuchtigkeitsisolierung**

Im Kellergeschoss werden die Sohle sowie die aufgehenden Kelleraußenwände durchgängig aus Stahlbeton hergestellt und zur Sicherung der Wasserundurchlässigkeit mit einem Fugenblech verbunden. Zusätzlich wird als Schutz gegen die Erdfeuchtigkeit ein bituminöser Mehrfachanstrich einschließlich Hohlkehlausbildung und Dämmrainplatten aufgebracht.

### **Mauerwerk**

Die tragenden Außenwände werden aus 24 cm Hochlochziegeln (Poroton) errichtet, die Giebelwände als grenzständige Gebäudeabschlusswände zu den Wohnungen aus 36,5 cm gedämmten Ziegeln. Die tragenden Innenwände werden aus 17,5 cm Hochlochziegeln, die Treppenraum- und Wohnungstrennwände aus 24 cm, in Teilbereichen 30 cm Kalksandstein, die Wände des Aufzugsschachts zu den Wohnungen aus 28 cm Stahlbeton errichtet.

### **Außenputz**

Das Haus erhält ein Wärmedämmverbundsystem bestehend aus einem weißen, strukturierten Mineral-Außenputz und einer 16 cm dicken Styropor-Schicht, welche als Wärmedämmung unterhalb des Putzes aufgebracht wird, mit Ausnahme des bereits im Mauerwerk gedämmten Giebelwände. Der Haussockel wird glatt geputzt und dunkel gestrichen.

### **Geschossdecken**

Die Geschossdecken über dem Keller-, Erd-, 1. Ober- und 2. Obergeschoss werden aus Stahlbeton erstellt.

### **Dachkonstruktion**

Die Dachform entspricht einem Satteldach mit einer Neigung von 30°, zimmermannsmäßig abgebundene Holzkonstruktion aus Nadelholz.

Im 2. Obergeschoss werden die Wohnzimmer der Wohnungen außen als überhohe Räume mit der Dachneigung folgender Decke in Gipskarton und teilweise sichtbarer Tragstruktur (Pfetten) hergestellt.

### **Dacheindeckung**

Die Eindeckung erfolgt in dunkelgrauen Betondachsteinen oder gleichwertig einschließlich Lattung, Konterlattung und Unterspannbahn. Die Dachanschlüsse und Kehlen werden durch Schweißbahnen und Walzbleianschlüsse gesichert. Die Zwerchhäuser werden mit beschieferten Schweißbahnen in einem zweilagigen Bitumenabdichtungssystem gedeckt, die Seitenwände außen mit Zinkblech bekleidet. Die Dachloggien werden in einem zweilagigen Bitumenabdichtungssystem eingedichtet einschließlich Gefälledämmung, Dampfsperre und Voranstrich.

### **Klempnerarbeiten**

Es werden halbrunde Vorhangrinnen und Fallleitungen aus Zinkblech angebracht. Die Terrassen- und Balkonanschlüsse werden fachgerecht abgedichtet.

### **Fenster und Fensterbänke**

Kunststofffenster mit Isolierverglasung, 3-Scheiben-Wärmeschutzglas, mit Ausnahme der Kellerfenster und Dachfenster. Öffnungen entsprechend der Planung. Elektrische Rollläden aus geschäumtem Aluminium, Bedienung über Schalter pro Fensterelement, komplett mit isolierten Rollladenaufsatzkästen an allen vertikalen Fenstern der Wohnungen. Als Absturzsicherung bei bodentiefen Fenstern mit Brüstungen teilweise in Verbundsicherheitsglas und Sandwich-Ausführung nach den Plänen des Architekten zur Ausführung.

Die Dachfenster sind Kunststoff umhüllt mit 3-Scheiben-Wärmeschutzglas, Schwingfenster. Auf den Dachfenstern in den Schlafräumen sind solarbetriebene Rollläden vorgesehen.

Die Außenfensterbänke werden in Aluminium-Pulver beschichtet erstellt.

Die Innenfensterbänke werden aus Granit gefertigt. Die Feuchträume erhalten Fliesenfensterbänke bzw. Kunststoff-Anschlussprofile, die mit den Raumfliesen eine Einheit bilden.

### **Kellerfenster und Lichtschächte**

Die Kellerfenster sind weiße Kunststofffenster mit 2-Scheiben-Wärmeschutzverglasung. Die Lichtschächte werden aus Kunststoff mit verzinktem Abdeckrost gefertigt. Kellerfenster und Lichtschächte sind Systemlösungen, Fabrikat MEA oder gleichwertig.

### **Haustür**

Es wird eine Haustüranlage aus thermisch getrenntem Aluminium mit Fensterglasfüllung, Zylinderschloss und elektrischem Türdrücker sowie eine Durchwurfbriefkastenanlage mit Klingel und Video-Gegensprechanlage eingebaut.

### **Treppenraum**

Die Treppen im Treppenraum werden schallentkoppelt aus Rohbeton mit Granitstufen und Auflagen im Mörtelbett erstellt. Geländer aus Stahl mit Edelstahlhandlauf. Die Wände werden mit Glasfaser tapeziert und eierschalenweiß gestrichen.

### **Wohnungsinterne Treppen**

Die wohnungsinternen Treppen werden aus einer offenen Stahlrohrkonstruktion (2 Holm) mit massiven Holzstufen in Buche oder gleichwertig erstellt. Brüstungen teilweise in Ständerbauweise mit Gipskarton bekleidet, in Verlängerung der Treppe als Brüstungsgeländer aus Stahl.

### **Innentüren**

Die Türblätter und Zargen in den Wohnungen sind in Weißlack, einschließlich Futter und Bekleidung, mit den dazu passenden Edelstahl- oder Aluminium-Drückergarnituren. Die Wohnungseingangstüren haben Stahlfassungszargen und Türblätter Klimaklasse 3 mit Bodenschließer.

Im Keller werden weiße Metalltüren mit Eckzargen eingebaut, zum Treppenraum mit der erforderlichen Feuerwiderstandsklasse.

### **Innenputz**

Gemauerte Kellerwände erhalten einen Fugenglattstrich. Alle massiven Mauerwerksteile in den verbleibenden Geschossen erhalten einen Gipsputz mit glatter Oberfläche (tapezierfähig mit Strukturputz). Die Dachkonstruktion wird innen in Gipskarton mit den notwendigen Wärmedämmungen und Dampfdiffusionssperre ausgestattet.

Unterschiedliche Materialien wie Holz und Stein dehnen sich unterschiedlich stark aus, so dass zwischen aufgehendem Mauerwerk und Holzkonstruktionen sowie verkleidender Gipskarton-Beplankung Setzungsfugen entstehen können. Diese stellen keinen Mangel dar.

### **Estrich**

Wohnräume: schwimmender Estrich mit der erforderlichen Wärme- und Schallsolierung.

### **Fliesenarbeiten**

Alle Fußböden der Bäder werden in Fliesen verlegt. Verrechnungspreis Bodenfliesen Materialwert max. 40 €/m<sup>2</sup> inkl. MwSt. Die Wände der Bäder werden im Standard auf eine Höhe von ca. 1,50 m gefliest, im Duschbereich ca. 2,10 m. Oberhalb der Fliesen wird ein Rauhputz aufgebracht. Auf Wunsch kann raumhoch gefliest werden. Der Verrechnungspreis für Material Wandfliesen beträgt ebenfalls max. 40 €/m<sup>2</sup> inkl. MwSt.

Die Auswahl der Boden- und Wandfliesen ist in unserer Ausstellung mit zahlreichen im Standard enthaltenen Mustern vorzunehmen. Abweichungen von der Standardauswahl können Mehrkosten verursachen.

Die Arbeitsfugen des Fliesenbelags, vertikale Eckfugen sowie Anschlussfugen von Badewanne und Brausetasse werden mit elastischen Wartungsfugen geschlossen. Fugen zwischen Wand und Boden sind elastische Wartungsfugen. Es können Setzungsfugen auftreten, was nach geltender Rechtsprechung keinen Mangel darstellt.

### **Anlagentechnik: Heizung und Lüftung**

Zentrale Luft-Wasser-Wärmepumpe unterstützt durch eine Gasbrennwertheizung, Fabrikat Brötje oder gleichwertig, mit zentraler Trinkwassererwärmung. Wohnungsweise Zählung über einen Durchflussmengenähler. Energieart: Erdgas. Verteilung: Fußbodenheizung mit Raumthermostaten.

Innenliegende Bäder und WCs werden mit elektrischen Einraumlüftern entlüftet, die übrigen Räume mit aktiver Fensterlüftung durch den Nutzer.

### **Sanitär**

Alle Kalt- und Warmwasserleitungen werden als Aluminium-Verbundrohre ausgeführt. Die Hausentwässerung wird an das öffentliche Kanalnetz angeschlossen. Abfluss- und Schleifleitungen werden in Kunststoff ausgeführt. Jede Wohnung erhält zur Erfassung des Verbrauches eine Wasseruhr.

Badeinrichtungen in weiß, sofern in Architektenplänen vorgesehen:

- emaillierte Stahleinbauwanne 170/75 cm mit Wannenfüll- und Brausebatterie
- flache, auf die Fliesen aufgesetzte Duschtasse 80/80 bzw. 75/90 cm, Brausebatterie mit Einhandmischer, Duschstange und Brausekopf

- Porzellanwaschtisch mit Einhandmischer für Warm- und Kaltwasser (Bad)
- Porzellanhandwaschbecken mit Einhandmischer für Warm- und Kaltwasser (Gäste-WC)
- Tiefspül-Hänge-WC mit Unterputz-Spülkasten
- Kochen: Kalt- und Warmwasser- sowie Spülmaschinenanschluss
- Wasch-/Trockenraum: je ein Anschluss für Waschmaschine und Trockner

Hier gelangen zur Ausführung: Sanitärobjekte und Armaturen des Programms Vigour, Serie Clivia (Hausserie von Villeroy & Boch).

### Elektroinstallation

Die Außenbeleuchtung im Bereich der Zuwegung und des Eingangs. Beleuchtung des Treppenraums und der Allgemeinflächen im Kellergeschoss.

Diele:	1 Wechselschaltung, 1 Brennstelle, 1 Steckdosen
Flur:	1 Wechselschaltung, 1 Brennstelle, 1 Steckdose
Abstellraum:	1 Ausschaltung, 1 Brennstelle, 1 Steckdose
Gäste-WC:	1 Ausschaltung, 1 Brennstelle, 1 Steckdose
Bad:	1 Ausschaltung, 2 Brennstellen, 2 Steckdosen
Schlafen:	je 1 Ausschaltung, 1 Brennstelle, 4 Steckdosen; im Hauptschlafzimmer zusätzlich 1 Antennendose nebst 1 Steckdose
Kochen:	1 Ausschaltung mit 1 Steckdose in Kombination, 1 Brennstelle, 1 Herddose, 3 Steckdosen für Kühlschrank, Dunstabzugshaube und Geschirrspüler, 4 Arbeitssteckdosen
Wohnen:	1 Serienschaltung, 2 Brennstellen, 1 Antennendose, 1 Telefondose, 8 Steckdosen
Terrasse/Balkon:	1 Ausschaltung, 1 Brennstelle für Wandleuchte, 1 Außensteckdose
Keller:	1 Ausschaltung, 1 Brennstelle inkl. Schiffsarmatur, 1 Steckdose
Wasch-/Trockenraum:	je 1 Steckdose für Waschmaschine und Trockner

Hier gelangt das Schalter- und Steckdosenprogramm Gira zur Ausführung, mit Ausnahme des Kellers.

Telefonanschlüsse und Satellitenanlage werden vorinstalliert bzw. Kabel auf Wunsch der Erwerber sofern möglich.

### Maler- und Oberbödenarbeiten

Maler-, Tapezier- und Oberbödenarbeiten sind vom Leistungsumfang ausgenommen, sind jedoch als Wunsch zu den folgenden Preisen im Paket erhältlich:

Wohnung 1:	13.800,- €,	Wohnung 2, 3, 6, 7, 10, 11:	12.300,- €,	Wohnung 4, 8:	17.600,- €,	Wohnung 5:	20.700,- €,
Wohnung 9:	27.900,- €,	Wohnung 12:	23.700,- €,	Wohnung 13, 14:	11.300,- €.		

Der jeweilige Paketpreis umfasst als Oberböden für Kochen, Diele und Abstellraum Fliesen zu einem Materialwert von max. 40 €/m<sup>2</sup> inkl. MwSt. Die Sockelleisten werden standardmäßig aus dem Bodenmaterial zugeschnitten und mit einer elastischen Dehnungsfuge versehen. Für Wohn-, Schlaf- und sonstige Räume sind im Paket enthalten hochwertiges Laminat, schwimmend verlegt, zu einem Materialwert von max. 40 €/m<sup>2</sup> inkl. MwSt., einschließlich Fußleisten.

Als Maler- und Tapezierarbeiten sind im Paket enthalten für die Wände Rauhfaser gestrichen, eierschalenweiß, für die Decken Binderanstrich, eierschalenweiß, für die Kellerwände Binderanstrich, eierschalenweiß, für Kellerboden und Sockelbereich Ölstoppfarbe, grau.

Sollten vom Erwerber in Eigenleistung Bodenfliesen eingebracht werden, ist der Estrichrandstreifen erst nach der Verfüugung derselben abzuschneiden, um Schallbrücken zu vermeiden. Für die Oberböden wird beim Einbringen des Estrichs eine Aufbauhöhe von rund 1,5 cm berücksichtigt.

Um Spannungsrisse im Mauerwerk zu überbrücken, muss, sofern nicht mit Rauhfaser tapeziert wird, bei Anstrichen und Putztechniken ein Gewebe aufgebracht werden.

### **Aufzuganlage**

Durch den Personenaufzug, Fabrikat Osma oder gleichwertig, vom Keller- bis ins Dachgeschoss sind alle Wohnungen des Gebäudes barrierefrei zugänglich. Die Fahrgastkabine ist ausgestattet mit einem großen Spiegel und einer Haltestange.

### **Außenstellplätze und Carports**

Die Außenstellplätze und die Carports haben separate Grundbücher, so dass sie mit Erwerb individuell einer Wohnung zugeordnet werden können.

Erstellt werden die Außenstellplätze in Rasengittersteinen auf frostsicherem Unterbau. Die Carports werden als Pkw-Überdachung in Holzkonstruktion, kesselimprägniertes Nadelholz, Dacheindeckung mit Trapezplatten, PVC nebst frostsicherer Gründung mit Fundamenten nach Herstellerangabe errichtet.

### **Außenanlagen, Terrassen und Balkone**

Die Hauszuwegung und -zufahrt werden in versickerungsfähigem Pflaster auf frostsicherem Unterbau erstellt, die Außenstellplätze, die Fahrradabstellplätze und die Mülltonnenstellfläche in Rasengittersteinen. Die Fahrradabstellplätze neben dem Carport werden in Verlängerung dieses überdacht.

Das Grundstück erhält eine Teilbepflanzung zur Straße, in den übrigen Bereichen wird Rasen eingesät.

Die Balkone und Dachloggien werden mit anthrazit melierten Granitkunststeinplatten in 40/40 cm belegt. Die Balkonbrüstungen werden in Sichtbeton hergestellt.

### **Sonderwünsche**

Je nach technischen Möglichkeiten und erreichtem Bautenstand können Sonderwünsche gegen Berechnung durchgeführt werden. Diese sind in schriftlicher Form zu vereinbaren.

### **Hinweis**

Abweichungen von der Baubeschreibung und dem Entwurfsplan, die keine entscheidende Gebrauchsminderung bedeuten bzw. den Gesamtwert des Objektes nicht wesentlich verändern, ebenso der Austausch von Materialien durch gleichwertige, bleiben vorbehalten. Änderungen und Verbesserungen, die sich durch die technische Weiterentwicklung oder durch amtliche Bauauflagen ergeben, bleiben ebenfalls vorbehalten. Maße für Einrichtungszwecke sind grundsätzlich zum gegebenen Zeitpunkt örtlich zu nehmen. Beiliegende Grundrisse sollen Hilfestellung der Inneneinrichtungen sein, diese gehören nicht zur Ausstattung.

### **Gewährleistung (5 Jahre mit privater Vollhaftung)**

Eventuelle auftretende Fugen bei der Verwendung von Leichtbaumaterialien beim Dachausbau sind materialbedingt und haben keinen Einfluss auf die Qualität der Gesamtkonstruktion.

Elastische Verfugungen im Wandsockelbereich bei Fliesen- und Natursteinbelägen sowie im Deckenbereich sind Wartungsfugen und vom Erwerber bei Bedarf nachzuarbeiten bzw. zu erneuern.

### **Allgemeines**

Änderungen, die der bautechnischen Entwicklung dienen oder auf Verlangen der Genehmigungs- und Aufsichtsbehörden notwendig sind, bleiben vorbehalten.

Dortmund, 27.11.2023.

# REFERENZLISTE



2022 6-Familienhaus mit Aufzug, Eigentumswohnungen  
 2022 13-Familienhaus mit Aufzug und Tiefgarage  
 2022 4 Doppelhaushälften  
 2022 2 Mehrfamilienhäuser mit 35 Wohneinheiten, Aufzug und Tiefgarage  
 2021 Doppelhaus  
 2021 Doppelhaus mit 2x 2 Eigentumswohnungen  
 2021 5-Familienhaus mit Aufzug, Eigentumswohnungen  
 2020/2021 4x 5-Familienhaus mit Eigentumswohnungen  
 2020 7-Familienhaus mit Aufzug, Eigentumswohnungen  
 2020 2 Mehrfamilienhäuser mit 19 Wohneinheiten und Aufzug  
 2020 8-Familienhaus mit Aufzug, Eigentumswohnungen

2019/2020 14-Familienhaus mit Aufzug und Tiefgarage, Eigentumswohnungen  
 2019 11-Familienhaus mit Aufzug, Eigentumswohnungen  
 2019 13-Familienhaus mit Aufzug und Tiefgarage, Eigentumswohnungen  
 2018/2019 6-Familienhaus und 11-Familienhaus mit Aufzug und Tiefgarage, Eigentumswohnungen  
 2018 2x 6-Familienhaus mit Aufzug, Eigentumswohnungen  
 2018 5-Familienhaus mit Aufzug, Eigentumswohnungen  
 2017 2x 8-Familienhaus mit Aufzug und Tiefgarage, Eigentumswohnungen  
 2017 10-Familienhaus mit Aufzug und Tiefgarage, Eigentumswohnungen  
 2016/2017 4 Stadtvillen mit Aufzug und Tiefgarage, 52 Eigentumswohnungen  
 2016 Doppelhaus  
 2016 10-Familienhaus mit Aufzug, Eigentumswohnungen  
 2016 8-Familienhaus mit Aufzug, Eigentumswohnungen  
 2016 12-Familienhaus mit Aufzug  
 2015 12-Familienhaus mit Aufzug und Tiefgarage, Eigentumswohnungen  
 2014/2015 2x 11-Familienhaus mit Aufzug und Tiefgarage, Eigentumswohnungen  
 2014/2015 9-Familienhaus mit Aufzug und Tiefgarage, Eigentumswohnungen  
 2014 6-Familienhaus mit Aufzug, Eigentumswohnungen  
 2013 6-Familienhaus mit Aufzug und Tiefgarage, Eigentumswohnungen  
 2013 4-Familienhaus, Eigentumswohnungen  
 2013 10-Familienhaus mit Aufzug und Tiefgarage, Eigentumswohnungen  
 2012/2013 Doppelhaus  
 2012 9-Familienhaus mit Aufzug und Tiefgarage, Eigentumswohnungen  
 2012 5-Familienhaus, Eigentumswohnungen  
 2012 6-Familienhaus, Eigentumswohnungen  
 2011 5-Familienhaus mit Eigentumswohnungen  
 2011 Doppelhaus  
 2011 6-Familienhaus mit Eigentumswohnungen  
 2010/2011 2 Mehrfamilienhäuser mit 9 Eigentumswohnungen  
 2010 2 Mehrfamilienhäuser mit 17 Wohneinheiten, Aufzug und Tiefgarage  
 2010 6-Familienhaus  
 2010 Wohn- und Geschäftshaus

2009-2012 3 Reihenhäuser, 4 Reihenhäuser und 2 Einfamilienhäuser  
 2009 2 Einfamilienhäuser  
 2009 3 Mehrfamilienhäuser mit 22 Wohneinheiten und Tiefgarage  
 2008/2009 6-Familienhaus, Eigentumswohnungen  
 2008/2009 12 Haus-im-Haus-Eigentumswohnungen  
 2007-2008 3 Doppelhäuser  
 2007 Einfamilienhaus  
 2006 Wohn- und Geschäftshaus  
 2006/2008 2x 6-Familienhaus, Eigentumswohnungen  
 2005 Doppelhaus  
 2004-2005 Mehrfamilienhaus mit 6 Eigentumswohnungen  
 2003-2004 3 Mehrfamilienhäuser mit 32 Wohneinheiten, Aufzug und Tiefgarage  
 2002/2003 14 Eigentumswohnungen im Reihenhäusstil  
 2001 6 Eigentumswohnungen als Reiheneigenheime mit Tiefgarage  
 2001 4 Haus-im-Haus-Eigentumswohnungen  
 2001 4 Einfamilienhäuser  
 1999/2000 2 Einfamilienhäuser  
 2000 Wohn- u. Geschäftshaus  
 2000 6-Familienhaus  
 2000 3x 6-Familienhäuser  
 2000 16-Familienhaus mit Tiefgarage

1998-2000 5 Mehrfamilienhäuser mit 72 Eigentumswohnungen und Tiefgarage  
 1998-1999 2 Einfamilienhäuser  
 1997 4x 3-Familienhäuser  
 1997 11 Eigentumswohnungen  
 1995-1996 8 Eigentumswohnungen  
 1994-1996 7 Einfamilienhäuser und 2x 6-Familienhäuser, Eigentumswohnungen  
 1993-1994 12 Eigentumswohnungen mit Tiefgarage  
 1993-1994 2 Mehrfamilienhäuser mit 12 Eigentumswohnungen und Tiefgarage  
 1992-1994 4 Mehrfamilienhäuser mit 12 Eigentumswohnungen und Tiefgarage  
 1993 2 Einfamilienhäuser  
 1992-1994 16 Haus-im-Haus-Eigentumswohnungen  
 1991/1992 6-Familienhaus, Eigentumswohnungen

1986 2 Mehrfamilienhäuser  
 1985 6-Familienhaus, Eigentumswohnungen

Kulmke 19, Dortmund-Schüren, Grenze Aplerbeck  
 Kneebuschstraße 78, Dortmund-Berghofen  
 Bebelstraße 125, 127, 129 und 131, Dortmund-Wickede, Grenze Asseln  
 Brackeler Hellweg 94 und 96 (Hs. 98 mit weiteren 21 Einheiten im Bau), Dortmund-Brackel  
 Eichwaldstraße 63 a und 63 b, Dortmund-Wickede  
 Sämannweg 9 und 9 a, Dortmund-Oespel  
 Brinksitzerweg 2 a, Dortmund-Oespel  
 Bauerholz 4, 6, 8 und 10, Dortmund-Husen  
 Sölder Waldstraße 84, Dortmund-Sölderholz  
 Heydbrekenstraße 8, Flegelstraße 24, Dortmund-Asseln  
 Schwerter Straße 390, Dortmund-Aplerbecker Mark

Bertoldstraße 4, Dortmund-Marten  
 Schwanenwall 22, Dortmund-Mitte  
 Marsbruchstraße 119a, Dortmund-Aplerbeck  
 Denkmalstraße 10 und Husener Straße 73, Dortmund-Husen  
 Martener Straße 308 und 310, Dortmund-Marten  
 Brackeler Hellweg 79, Dortmund-Brackel  
 Röhrichweg 29 und 31, Dortmund-Berghofen, Phoenixsee Südufer  
 Hagener Straße 536, Dortmund-Kirchhörde, Ortsteil Schanze  
 Von-den-Berken-Straße 19 bis 25, Dortmund-Innenstadt Süd  
 Binsenweg 15 und 15a, Dortmund-Berghofen, Phoenixsee Südufer  
 Wittbräucker Straße 435, Dortmund-Höchst  
 Elisabeth-Wilms-Weg 53, Dortmund-Asseln  
 Postkutschenstraße 2, Dortmund-Aplerbeck  
 Kneebuschstraße 87, Dortmund-Berghofen  
 Aplerbecker Bahnhofstraße 8 und 10, Dortmund-Aplerbeck  
 Hagener Straße 121, Dortmund-Kirchhörde, Grenze Hombruch  
 Adelenstraße 36, Dortmund-Schüren  
 Herrenstraße 28, Dortmund-Aplerbecker Mark  
 Wittbräucker Straße 325/ Gradigenweg, Dortmund-Loth  
 Oberdorfstraße 11, Dortmund-Brackel  
 Wickeder Hellweg 28 a und 28 b, Dortmund-Wickede  
 Am Bornacker 3, Dortmund-Aplerbeck  
 Falterweg 29, Dortmund-Berghofen  
 Lanfridweg 2, Dortmund-Aplerbeck  
 Erlenbachstraße 152, Dortmund-Aplerbeck  
 Sandkopff 14 und 16, Dortmund-Aplerbecker Mark  
 Lunestraße 4, Dortmund-Aplerbecker Mark  
 Am Kattenbrauck 11 und 13, Dortmund-Aplerbeck  
 Nußbaumweg 16 und 18, Dortmund-Wambel  
 Kulmke 26, Dortmund-Schüren  
 Oberdorfstraße 77, Dortmund-Brackel

Femeweg 12-16, 4-10, 18 und 20, Dortmund-Brackel  
 Im Siepen 5, Im Grund 6, Herdecke-Ahlenberg  
 Hagener Straße 194/194a, Bozener Straße 1a, Do.-Kirchhörde  
 Spissenagelstraße 34, Dortmund-Bittermark  
 Am Hilgenbaum 9-13 a, Dortmund-Aplerbeck  
 Kleiner Schewenort 1, 3, 5, 7, 9, Do.-Aplerbecker Mark  
 Kleiner Schewenort 5, Dortmund-Aplerbecker Mark  
 Brackeler Hellweg 83, Dortmund-Brackel  
 Schwerter Straße 372 und 370, Dortmund-Aplerbeck  
 Oberdorfstraße 39 und 41, Dortmund-Brackel  
 Schürbankstraße 80, Dortmund-Aplerbeck  
 Spreestraße 8, 10, 12, Dortmund-Innenstadt Ost/Körne  
 Emmerich-Kalman-Straße 42-56, Dortmund-Wickede  
 Roholte 12-12 e, Dortmund-Syburg  
 Lunestraße 9 und 11, Dortmund-Aplerbecker Mark  
 Kleine Schwerter Straße 55 a-d, Do.-Aplerbecker Mark  
 Syburgerstraße 112 und 112 a, Dortmund-Syburg  
 Aplerbecker Marktplatz 19, Dortmund-Aplerbeck  
 Kemminghauser Straße 348, Dortmund-Kirchderne  
 Grügelsort 13, 15, 22, Dortmund-Kirchderne  
 Morgenstraße 45 in Unna-Zentrum

Morgenstraße 39 a-43 b in Unna-Zentrum  
 Koppweg 2 und 2 a, Dortmund-Bittermark  
 Emschertalstraße 60-62 a, Dortmund-Söde  
 Am Westheck 42, Dortmund-Brackel  
 Vormholzerstraße 25 c in Witten-Herbede  
 Heideweg 1 a-e und 3 a-e, Fröndenberg-Ardey  
 Im Odemsloh 157, Dortmund-Westerfilde  
 Kneebuschstraße 83, 85, Dortmund-Berghofen  
 Holzrichterweg 15 e-h, Dortmund-Bittermark  
 In der Heide 32, 34, Dortmund-Holzen  
 Am Stuckenhagen 2-18, Hagen-Dahl  
 Bremsstraße 66, Dortmund-Lanstop

Ravensweg 32-34, Dortmund-Aplerbeck  
 Langobardenstraße 7, Dortmund-Benninghofen

Darüber hinaus wurden über 400 Einheiten mit der eigenen AF-Bau Bauunternehmung beginnend im Jahre 1984 erstellt.