ONE
LINDEMANN

Bau- und Leistungsbeschreibung
(Stand 20.2.2025)

Dein Viertel. Dein Zuhause am Sonnenplatz.

EIN BAUPROJEKT DER CASA SOGNO GMBH
Am Alten Ostbahnhof 11, 44135 Dortmund | info@casasogno.de | +49 (0)231 977 66200

ONE
LINDEMANN

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.

Erschließung

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

Rohbau

Neue Innenwände zur Herstellung der neuen Grundrisse werden gemäß statischer Anforderung unter Einhaltung der Auflagen hinsichtlich Brand-, Schall- und Wärmeschutz massiv aus Mauerwerk oder in Leichtbauweise (Trockenbau) hergestellt.

Fassade/Dämmung

Die rückseitige Fassade wird von außen mit Dämmplatten aus Mineralwolle (60mm) gedämmt. Im Anschluss wird die Fassade mit einem mineralischen Scheibenputz beschichtet und mit einer Silikat-Fassadenfarbe (Farbton weiß bis hellgetönt) gestrichen. Es werden neue Fensterbänke aus Aluminium eingebaut.

Die straßenseitige Fassade wird ausgebessert (Ausbesserungen von Putzrissen und Fehlstellen in Gesimsen, Fensterbänken, etc.). Der Anschluss an die neu eingebauten Fenster wird versiegelt. Gesimse, Lisenen und Fensterbänke erhalten eine Schutzbeschichtung mittels einer mineralischen Dichtschlämme. Der Sockelbereich (Erdgeschoss) wird in Kammzugtechnik neu verputzt. Die Fassade erhält eine Beschichtung mit Caparol ThermoSan (Farbton in Abstimmung mit der Denkmalschutzbehörde). Die Holzflächen werden lackiert und erhalten zusätzlich einen Wetterschutzlack.

Die Dämmung der straßenseitigen Fassade erfolgt von innen mit einem Wärmedämmputz (30mm), Weber 507 (oder gleichwertig).

Dachkonstruktion

Der vorhandene Dachstuhl bleibt erhalten und wird gemäß statischen Vorgaben mit Stahlträgern und/oder Holzbalken verstärkt.

Die gesamte Dacheindeckung sowie Gauben- und Kaminanschlüsse werden erneuert. Für die Dacheindeckung werden Tondachziegel der Fa. Braas (Farbton Kupferrot) verwendet.

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

Die Dämmung der Dachfläche erfolgt von innen mittels Zwischensparrendämmung aus Mineralwolle (220mm) einschließlich der dichtgestoßenen Anschlüsse an andere Bauteile. Im

Bereich des zu Wohnzwecken ausgebauten Spitzbodens (Wohnung No. 14) erfolgt zusätzlich eine Untersparrendämmung (30mm).

Hauseingang

Der Hauseingang sowie der Eingang zur Gewerbeeinheit No. 2 erhalten Holztüren mit großen Glasausschnitten, Sicherheitsbeschläge aus Edelstahl.

Die Klingelanlage mit integrierter Videokamera und elektrischem Türöffner wird an geeigneter Stelle vor dem Hauseingang platziert. Die Briefkastenanlage (Renz oder gleichwertig) wird innerhalb des Gebäudes an geeigneter Stelle im Eingangsbereich platziert (Wandmontage).

Treppenhaus

Der vorhandene Steinbodenbelag wird aufgearbeitet. Zudem werden die Boden- und Wandfliesen im Eingangsbereich aufgearbeitet. Trotz sorgfältiger Aufbereitung ist zu beachten, dass es sich um alte Bauteile handelt, bei denen Fehlstellen (z.B. Krater, Risse) nicht vollständig ausgeschlossen werden können. Zudem ist zu beachten, dass Stufenhöhen und Treppenmaße ggf. nicht heutigen Anforderungen an eine Treppenplanung nach DIN18065 entsprechen. Dies kann dazu führen, dass das Begehen der Treppe subjektiv als weniger komfortabel empfunden wird als bei modernen Neubauten.

Die Treppenpodeste erhalten im Bereich vor den Aufzugstüren einen Fliesenbelag, der farblich zum übrigen Steinbodenbelag abgestimmt ist.

Die Treppenhauswände erhalten eine hoch strapazierfähige Wandbeschichtung (Caparol VarioPutz oder gleichwertig) und werden im Anschluss versiegelt. Die Deckenflächen und Treppenuntersichten werden glatt verspachtelt und weiß gestrichen.

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

Das vorhandene Holz-Treppengeländer wird gereinigt, ausgebessert und neu lackiert. Es ist zu beachten, dass das Treppengeländer nicht heutigen öffentlich-rechtlichen Anforderungen genügt, da der Abstand zwischen den vertikalen Stäben größer als 12cm ist und die heutigen Anforderungen an die Geländerhöhe teils unterschritten wird. Bei dem Geländer besteht daher eine höhere Absturzgefahr als bei Neubauten nach heutigen Anforderungen.

Außenanlagen

Im Innenhof werden Fahrradständer mit Platz für mindestens 22 Fahrräder installiert. Der Bereich der Fahrradstellplätze wird beleuchtet, wobei die Beleuchtung über Bewegungsmelder aktiviert wird.

Nicht befestigte Außenflächen werden mit Mutterboden aufgefüllt und mit Rasen eingesät. Zudem wird ein Spielplatz gemäß der Spielplatzsatzung der Stadt Dortmund errichtet.

Balkone

An der rückseitigen Fassade werden auf der linken Gebäudehälfte fünf und auf der rechten

Gebäudehälfte vier Balkone neu angebaut. An der straßenseitigen Fassade entstehen drei neue Balkone.

Die Balkone bestehen aus Stahl und sind entsprechend den statischen Berechnungen errichtet bzw. am Gebäude befestigt. Die Unterseiten der Balkone sind mit weißen Aluminiumwannen verkleidet. Der Bodenbelag besteht aus granitfarbenen Betonwerksteinplatten (rückseitige Balkone) bzw. aus Holzdielen (straßenseitige Balkone). Die Geländer bestehen aus Stützen, die mit weißen Kunststoffplatten gefüllt sind. Die Geländer der straßenseitigen Balkone werden mit Aluminiumblechen verkleidet, verputzt und farblich passend zur straßenseitigen Fassade gestrichen.

Die beiden bestehenden Balkone an der Straßenseite, die zur Wohnung Nr. 11 gehören, erhalten eine neue Abdichtung sowie einen Bodenbelag aus Holzdielen. Die Brüstungshöhe dieser beiden Balkone genügt nicht den heutigen Anforderungen der Landesbauordnung, weshalb eine erhöhte Absturzgefahr besteht.

Der bestehende Balkon der Wohnung Nr. 14 auf der Gebäuderückseite wird ebenfalls neu abgedichtet, mit Holzdielen versehen und mit einem Geländer ausgestattet, das den neuen rückseitigen Balkonen entspricht.

Aufzug

Es wird ein Personenaufzug über alle Etagen, mit automatischen Teleskopschiebetüren und Notrufsystem installiert. Die Fahrkobgröße beträgt ca. 1,6 m² und ist damit für bis 630 kg oder 8 Personen geeignet. Die Innenwände des Fahrkorbs sind in Edelstahloptik beschichtet und erhalten Spiegelstreifen sowie einen Handlauf aus Edelstahl, die Decke ist mit Einbauspots versehen.

Keller

Die Kellerwände werden gereinigt und erhalten einen Anstrich mit weißer Silikatfarbe. Die Kellerdecke wird von unten mit Mineralwollplatten (100mm) gedämmt. Die Dämmplatten werden im Anschluss mit einer Silikatfarbe weiß gestrichen. Die Kellerböden werden gereinigt, ausgebessert und versiegelt (Relius TC-300 oder gleichwertig).

Die zu den Wohnungen gehörenden Kellerabteile werden in Holzkonstruktion ausgeführt und erhalten einen Beschlag zur Aufnahme eines Vorhängeschlosses. Die den Kellerabteilen übergeordneten Räume erhalten zusätzlich abschließbare Stahltüren (Hörmann oder gleichwertig).

In der Waschküche erhalten die Wohnungen No. 5 ,8 und 11 einen Waschmaschinenanschluss sowie zwei Steckdosen, gezählt über den Stromzähler der jeweiligen Wohnung.

Der Müllraum ist mit einem Fenster ausgestattet.

Hinweis zur Altbausubstanz des Kellers: Bei den Außenwänden des Kellers sowie der Bodenplatte handelt es sich um Altbausubstanz, die nicht von der Sanierung umfasst sind. Diese Bauteile verfügen über keinen Schutz gegen Feuchtigkeit aus dem Erdreich. Der Keller entspricht daher nicht den aktuellen Anforderungen an Neubauten und ist nicht für die

ONE
LINDEMANN

Lagerung empfindlicher Gegenstände wie Kleidung, Dokumente oder Ähnliches geeignet.

Fliesenarbeiten

In den Bädern und WCs werden Boden- und Wandfliesen im WC und Spritzwasserbereich, je nach Fliesenformat, etwa 1,20m hoch verlegt. Im Duschbereich werden die Wandfliesen etwa 2,40m hoch verlegt.

Innenputz und Malerarbeiten

In den Wohnungen werden die Wände und Decken in der Oberflächenqualität Q3 gemäß geltender DIN-Vorschriften hergestellt, mit einer strukturlosen Glasfasertapete tapeziert und weiß gestrichen.

Fenster

Es werden doppeltverglaste Holzfenster bzw. Balkon- und Terrassentürenelemente eingebaut. Fenster und Türenelemente sind dreh- und kippbar und erhalten samtgraue Griffe von Griffwerk (Modell Carola).

Die Fenster bzw. Balkon- und Terrassentürenelemente verfügen teils über feststehende Seitenteiler und/oder Oberlichter. Es ist angedacht, dass die Reinigung dieser feststehenden Elemente von außen aus Sicherheitsgründen regelmäßig durch einen von dem Verwalter der Eigentümergemeinschaft beauftragten Dienstleister erfolgt.

Die Fenster verfügen teils über integrierte, manuell zu bedienende Lüfter, die für einen angenehmen Luftaustausch auch bei geschlossenem Fenster sorgen.

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 den Kellerräumen – werden gemäß VDE-Norm unter Putz verlegt. Für das Leitungs- und Schalterprogramm im Gemeinschaftseigentum werden Qualitätsprodukte des Markenherstellers Gira (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 Gira, System 55 (oder gleichwertig), verwendet.

Zudem erhält jeder Wohn- und Schlafraum eine Multimediadose, bestehend aus einem Antennen- und Netzwerkanschluss (homeway one oder gleichwertig). Ein Unterputz-Multimediaverteiler zur Aufnahme von Routern wird an der gemäß Elektroplanung vorgesehenen Stelle montiert. Zudem sind Leerrohre für die Aufnahme von Glasfaserkabeln vom

ONE
LINDEMANN

Hausanschlussraum bis in den Multimediaverteiler jeder Wohnung vorgesehen.

Die Balkone erhalten bauseits jeweils eine Leuchte (schaltbar von innen) und mindestens eine Außensteckdose.

Heizung

Die Wärme- und Warmwasserversorgung erfolgt durch zwei in Kaskade geschaltete Luft-/Wasser-Wärmepumpe(n) der Fa. Wolf (oder gleichwertig). Die beiden Außengeräte werden im Innenhof aufgestellt. Für Spitzenlasten wird zusätzlich eine Gasbrennwert-Heiztherme (Fa. Wolf oder gleichwertig) installiert.

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.

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.

Jeder Hauswirtschaftsraum erhält einen Anschluss für eine Waschmaschine und einen Trockner.

Die Kalt- und Warmwasserführung erfolgt in zugelassenen Kupfer- und/oder Kunststoffrohrsystemen. Die Warmwasserversorgung erfolgt zentral über einen ausreichend dimensionierten, temperaturgesteuerten Trinkwasserspeicher (oder gleichwertig), 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.

Zum Zwecke der Reinigung des Innenhofs wird eine frostsichere Außenzapfstelle an geeigneter Stelle installiert.

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

Die im Erdreich verlaufenden Grundleitungen des Gebäudes werden über eine Kamerabefahrung überprüft. Etwaige Fehlstellen in den Grundleitungen werden mittels Inliner-Verfahren saniert.

Sanitärausstattung Bäder

- Duschen mit flacher Duschtasse, Rainshower, Unterputz-Armatur (Hansgrohe Talis S) sowie Schlauchbrause concept 100.

ONE
LINDEMANN

- Je nach baulicher Anforderung: feste Duschabtrennung oder Duschtür aus Sicherheitsglas.
- Ideal Standard Connect Air Cube Waschtisch (60x46 cm) mit Hansgrohe Talis S Armatur (chrom)
- Wand-Tiefspül-WC Ideal Standard Connect Air AquaBlade mit WC-Sitz aus der gleichen Serie
- Sofern zeichnerisch vorgesehen: Rechteck-Badewanne concept 100 mit Hansgrohe Talis S Unterputz-Badewannenarmatur und Schlauchbrause Hansgrohe Croma Select

Wohnungseingangstüren

Es werden weiße Wohnungseingangstüren (HGM oder gleichwertig) mit Umfassungszarge und Stil-Türblatt, PZ- Schloss, Klimaklasse 3, 2-fach-Sicherheitspilzkopfverriegelung und absenkbarer Bodendichtung mit Schutzbeschlag Griffwerk Serie Carola (oder gleichwertig) verbaut.

Innentüren

Es werden weiße Innentüren (HGM oder gleichwertig) mit Holzumfassungszarge und Türblatt aus Röhrenspan mit Profilierung (Kassettentür) eingebaut. Die Drückergarnituren sind analog zu den Fenstergriffen von Griffwerk, Serie Carola (oder gleichwertig).

Fensterbänke

Außen Rückseite: Aluminium

Außen Straßenseite: Beschichtung (siehe Fassadenarbeiten)

Innen: Marmor, außer in Fliesenbereichen.

Endreinigung

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

Deckenaufbau und Hinweise zum Schallschutz

Grundsätzlich wird mindestens der Mindestschallschutz gem. DIN 4109-1 eingehalten. Abweichend davon genügen neu errichtete Wohnungstrennwände sowie Wohnungseingangstüren den Anforderungen an den erhöhten Schallschutz gem. DIN4109-5. Die Fenster halten mindestens die Schallschutzklasse 2 gem. VDI2719 ein, wobei die VDI2719 für Wohngebäude in Ballungsgebieten bzw. an Hauptstraßen höhere Schallschutzklassen für Fenster empfiehlt.

Ein besonderes Augenmerk wurde auf die Verbesserung des Trittschallschutzes gelegt. Der Deckenaufbau der Geschossdecken über EG, 1.-3. OG sowie der Decke zwischen DG und dem zu Wohnzwecken ausgebauten Spitzboden ist wie folgt:

10-20 mm	Bodenbelag erwerberseits (z.B. Parkett, Fliesen, etc.)
25 mm	Fermacell Trockenestrich (25mm) schwimmend verlegt
20 mm	Fußbodenheizung (Heizschlangen in Noppenplatten),
10-40 mm	Ausgleichsschüttung
Bestand	Bestandsdecke (Holzbalkendecke mit Holzdielen)
min. 100 mm	Neue Abhangdecke mit Dämmung (min. 40mm Mineralwolle) und unterseitig GK-Platten (Knauf Diamant)

Trotz der beschriebenen Maßnahmen kann ein bestimmter Trittschall- und Luftschallschutz in Bezug auf die Geschossdecken nicht gewährleistet werden. Daher ist eine höhere Schallbelastung möglich, die über dem Niveau liegt, das bei Neubauten in gehobener Ausführung üblich ist.

Sonstige 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. 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.