

# **BAUBESCHREIBUNG** 09.01.2013

## BAUHERR:

---

IMMOWERT BERLIN  
GREIFSWALDER STRASSE 224 GMBH  
WÄHRINGER STRASSE 47/5  
1090 WIEN  
OFFICE@IMMOWERT.AT

## ARCHITEKT:

---

FRANK SCHIFFER ARCHITEKT  
CHARLOTTESTRASSE 95  
10969 BERLIN  
T +49 (0)30 25 29 35 29  
INFO@FRANKSCHIFFER.COM

## BAUVORHABEN

---

### **G224**

UMBAU UND SANIERUNG EINES GRÜNDERZEITGEBÄUDES MIT ZWEI GEWERBEHÖFEN  
GREIFSWALDER STRASSE 224, 10405 BERLIN

FACHPLANER:

TRAGWERKSPLANUNG:

---

DIPL. ING. KLAUS MARKOWSKI, INGENIEURBÜRO FÜR BAUWESEN  
HOHENBERGER STEIG 27  
12589 BERLIN  
T +49 (0)30 64399652  
IBR12589@AOL.COM

HAUSTECHNIK:

---

IGK - G. KRISTAL, ING.-BÜRO FÜR TECHNISCHE GEBÄUDEAUSRÜSTUNG  
ANSBACHER STRASSE 9  
10787 BERLIN  
T +49 (0)30 8816103  
G.KRISTAL@HSLE-PLANER.DE

BRANDSCHUTZ:

---

SACHVERSTÄNDIGENBÜRO GOLDMANN  
DOMINICUSSTRASSE 3  
10823 BERLIN  
F +49 (0)30 35190351  
INFO@SBGOLDMANN.DE

ENERGIEBERATUNG:

---

STEFAN PREISS ENERGIEBERATER  
IM LAICHLÉ 9/1  
73527 SCHWÄBISCH GMÜND  
T +49 (0)7171 976000  
S.PREISS@ENERGIEBERATUNG-PREISS.DE

VERMESSUNGSINGENIEURE:

---

ÖBVI THUROW  
DIPL.-ING. ROLAND THUROW, ÖFFENTLICH BESTELLTE VERMESSUNGSINGENIEURE  
MÜHLENSTRASSE 30  
13187 BERLIN  
T +49 (0)30 4780030  
OEBVI-THUROW@T-ONLINE.DE

<b>1.</b>	<b>BAUVORHABEN G224</b>	<b>5</b>
<b>2.</b>	<b>LAGE</b>	<b>5</b>
2.1.	BAUGRUNDSTÜCK	5
<b>3.</b>	<b>OBJEKTANGABEN//ENTWURFSKONZEPT//ARCHITEKTURKONZEPT</b>	<b>5</b>
3.1.	GEBÄUDEKLASSE	5
3.2.	NUTZUNG	5
3.3.	ENTWURFSKONZEPT	5
3.3.1.	ARCHITEKTUR UND STÄDTEBAU	5
<b>4.</b>	<b>HERRICHTEN UND ERSCHLIESSEN</b>	<b>6</b>
4.1.	HERRICHTEN	6
4.2.	BAULICHE ERSCHLIESSUNG: WOHNUNGEN	6
4.3.	HAUSTECHNISCHE ERSCHLIESSUNG/MEDIEN	7
4.3.1.	SCHMUTZWASSER	7
4.3.2.	REGENWASSER	7
4.3.3.	HEIZUNG- UND WARMWASSERVERSORGUNG	7
4.3.4.	STROM	7
4.3.5.	TELEKOMMUNIKATION	7
<b>5.</b>	<b>BAUWERK UND BAUWERKSKONSTRUKTIONEN</b>	<b>7</b>
5.1.	VORHANDENE BAUTEN/BAUGRUNDVERHÄLTNISSE	7
5.2.	BAUGRUBE	8
5.3.	GRÜNDUNG	8
5.4.	UNTERGESCHOSS	8
5.5.	ROHBAU	8
5.5.1.	TRAGENDE KONSTRUKTION (WÄNDE, DECKEN, STÜTZEN)	8
5.6.	DACH UND DACHDECKUNGEN	8
5.6.1.	DACH	8
5.6.2.	DACHDECKUNG	8
5.6.3.	DACHTERRASSEN UND ABDICHTUNG	9
5.7.	FASSADE	9
5.7.1.	WÄRMESCHUTZNACHWEIS	9
5.7.2.	AUSSENWÄNDE	9
5.7.3.	FENSTER	9
5.7.4.	BALKONE TERRASSEN IM ERDGESCHOSS	10
5.7.5.	AUSSENTREPPEN	10
5.7.6.	SONNENSCHUTZ	10
5.8.	TREPPENHÄUSER	10
5.8.1.	HAUSEINGÄNGE UND DIE HAUSEINGANGSTÜREN	10
5.8.2.	EINGANGSBEREICHE/LOBBY	10
5.8.3.	TREPPEN UND TREPPENBELÄGE	11
5.8.4.	AUFZÜGE	11
5.8.5.	PORTALE UND KABINENAUSSTATTUNG	11
<b>6.</b>	<b>AUSBAU</b>	<b>11</b>
6.1.1.	INNENTREPPEN	11
6.2.	DECKENBELÄGE	11
6.2.1.	DECKENAUFBAU IM UNTERGESCHOSS	11
6.2.2.	DECKENAUFBAU UND DECKENOBEBELÄGE (REGELGESCHOSSE)	12
6.2.3.	DECKENAUFBAU UND DECKENOBEBELÄGE (DACHGESCHOSS)	12
6.2.4.	DECKENAUFBAU UND DECKENOBEBELÄGE IN BÄDERN	12
6.2.5.	ABHANGDECKEN IN TROCKENBAUWEISE	13

6.2.6.	DECKENAUFBAU IM TREPPENHAUS	13
6.3.	TÜREN	13
6.3.1.	WOHNUNGSEINGANGSTÜREN	13
6.3.2.	INNENTÜREN	13
6.3.3.	METALLTÜREN IM UNTERGESCHOSS	13
6.4.	INNENWÄNDE	13
6.4.1.	TROCKENBAUWÄNDE	13
6.4.2.	KELLERTRENNWÄNDE	14
6.5.	WANDBELÄGE UND MALERARBEITEN	14
6.5.1.	UNTERGESCHOSS	14
6.5.2.	REGELGESCHOSSE	14
6.5.3.	DACHGESCHOSSE	14
<b>7.</b>	<b>HAUSTECHNIK</b>	<b>14</b>
7.1.	SANITÄROBJEKTE IN BÄDERN UND KÜCHEN	14
7.2.	ABWASSER- UND WASSERANLAGEN	14
7.2.1.	ABWASSER (SCHMUTZWASSER)	14
7.2.2.	REGENWASSER	15
7.2.3.	WASSERVERSORGUNG	15
7.2.4.	VORBEUGENDER BRANDSCHUTZ UND LÖSCHWASSERLEITUNGEN	15
7.2.5.	WASSERVERBRAUCHSMESSUNG	15
7.3.	WÄRMEVERSORGUNGSANLAGEN	15
7.3.1.	HEIZUNG	15
7.3.2.	WÄRMEVERTEILNETZE	15
7.3.3.	RAUMHEIZFLÄCHEN.	16
7.4.	LUFTECHNISCHE ANLAGEN	16
7.4.1.	(KONTROLLIERTE) WOHNRAUMLÜFTUNG	16
7.4.2.	GEWERBERAUMLÜFTUNG	16
7.5.	ELEKTRISCHE VERSORGUNG	16
7.5.1.	STARKSTROMANLAGEN	16
7.5.2.	FERNMELDE- UND INFORMATIONSTECHNISCHE ANLAGEN	16
7.5.3.	EIGENSTROMVERSORGUNG	16
7.5.4.	ENERGIEVERSORGUNG	16
7.5.5.	STROMVERTEILUNG	17
7.5.6.	VERLEGESYSTEME	17
7.5.7.	INSTALLATIONEN DER GEMEINSCHAFT/GEGENSPRECHANLAGE	17
7.5.8.	INSTALLATIONEN DER WOHNUNGEN	17
7.5.9.	BLITZSCHUTZ- UND ERDUNGSANLAGE	17
7.5.10.	ÜBERSPANNUNGSSCHUTZ	18
7.5.11.	BELEUCHTUNG	18
7.5.12.	SICHERHEITSBELEUCHTUNG	18
<b>8.</b>	<b>FREIRAUMGESTALTUNG</b>	<b>18</b>
<b>9.</b>	<b>ABSCHLIESSENDE BESTIMMUNGEN</b>	<b>18</b>
9.1.	BAUTOLERANZEN UND MASZABWEICHUNGEN IN DER ALTBAUSUBSTANZ	18
9.2.	WÄRME-, SCHALL- UND BRANDSCHUTZANFORDERUNGEN	18
9.2.1.	WÄRMESCHUTZANFORDERUNGEN	18
9.2.2.	SCHALLSCHUTZANFORDERUNGEN	18
9.2.3.	BRANDSCHUTZANFORDERUNGEN	19
9.3.	HAFTUNGS- UND ÄNDERUNGSVORBEHALT	19
9.4.	ANGABENVORBEHALT	19

## **1. BAUVORHABEN G224**

Umbau und Sanierung eines Gründerzeitgebäudes mit zwei Gewerbehöfen mit teilweiser Nutzungsänderung von Gewerbe in Wohnen.

## **2. LAGE**

### 2.1. BAUGRUNDSTÜCK

---

Berlin Prenzlauer Berg, Greifswalder Straße 224, 10405 Berlin.  
Gemarkung: Prenzlauer Berg, Flur: 117, Flurstück 141, Grundbuchblatt 2460N.  
Grundstücksgröße: ca. 1.342 m<sup>2</sup>.

## **3. OBJEKTANGABEN//ENTWURFSKONZEPT//ARCHITEKTURKONZEPT**

### 3.1. GEBÄUDEKLASSE

---

Wohnhaus, Gebäudeklasse V.

### 3.2. NUTZUNG

---

EG: Einzelhandel; 2 Ladeneinheiten mit jeweils weniger als 800m<sup>2</sup> BGF.  
Die Einzelhandelsflächen befinden sich im EG mit Zugang von der Straße.  
Die Gewerbefläche GE02 besitzt einen direkten Zugang zur Lagerfläche im UG über eine offene Treppe.  
OG1 bis OG5 Wohnen; 33 Wohnungen.  
Die Wohnungen im Vorderhaus, die sich bis in den Seitenflügel erstrecken wurden nach Planung 1902 seit Fertigstellung als Wohnungen genutzt – das erste und zweite Quergebäude hingegen wurde gewerblich genutzt. Die Planung für den Umbau und Sanierung sieht die Umnutzung aller Gewerbeflächen in Wohnungen vor.

### 3.3. ENTWURFSKONZEPT

---

#### 3.3.1. ARCHITEKTUR UND STÄDTEBAU

Das Haus in der Greifswalder Straße 224 wurde 1902 vom Architekten Agathon Reimann für den Unternehmer Max Schulz geplant, der die Gewerbeflächen oder Teile der Gewerbeflächen zur Destillation von Spirituosen errichten ließ und eine Weingroßhandlung im vorderen Gebäudeteil betrieben hat.<sup>1</sup>

Städtebaulich unterteilt sich das Haus mit 2 Gewerbehöfen in ein Vorderhaus mit zwei Quergebäuden, die jeweils über die Seitenflügel verbunden sind. Die Höfe öffnen sich zum Nachbarn in der Greifswalder Straße 223.

Das 2. Quergebäude schließt das Grundstück als Grenzbebauung ab, sodass sich dessen Innenräume einseitig zum zweiten Hof hin orientieren.

Das Gebäude in der Greifswalder Straße 224 wird von Grund auf modernisiert. Die Medien werden neu gelegt, der Bestandsdachstuhl wird abgebrochen, neu errichtet und gemäß Absprache mit der Stadtplanung geringfügig modifiziert.

Balkone werden ergänzt und drei Aufzügeerrichtet. Damit werden die Wohnungen in den beiden

---

<sup>1</sup> Cf. Baugenehmigung von 1902; Bauarchiv Pankow; Ansichts- und Grundrisszeichnungen sowie Liste der Spirituosenherzeuger und Vertreiber, Weingüter und Weinhandel von 1880 – 1987, <http://www.minzen.com>

Quergebäuden auf Ebene der Wohnungen erschlossen – die Wohnungen am Vorderhaus über die Zwischengeschosse der Treppenhauspodeste.

Die Aufteilung der Wohnungen im Vorderhaus bleibt weitgehend im Bestand, die gewerblich genutzten Flächen in den beiden Quergebäuden mit Seitenflügeln werden als Wohnlofts neu aufgeteilt.

Insgesamt entstehen 33 Wohnungen und 2 Ladeneinheiten im Erdgeschoss zur Straße hin.

Die Architektenplanung für die Straßenfassade übernimmt Gliederungselemente der historischen Fassade, ohne eine Rekonstruktion des Bildes der detailreichen Fassadenplanung von 1902 zu suchen.

Ziel für die Fassadenplanung in der Greifswalder Straße ist es, die Grundzüge der historischen Proportionen erneut lesbar zu entwickeln.

Hierbei werden Gesimsbänder so platziert, dass sich der ursprüngliche Gliederungsgedanke deutlich erkennen lässt. Das Erdgeschoss zeichnet sich mit den geschwungenen, eingerückten Stuckrahmungen als Sockelgeschoss ab. Die Fensterrahmen in den rechteckigen Rohbauöffnungen im Erdgeschoss greifen über die Leibungen der Rohbauöffnung und umkleiden die eingerückte Nische bis zu den Außenkanten der geschwungenen Stuckrahmen.

Die im historischen Entwurf konzipierte zweigeschossige Bel-Étage des zusammengefassten 1. und 2. Obergeschosses wird aufgenommen und durch ein Relief unterschiedlich tief eingedrückter Putzkassetten unterstrichen. Die beiden letzten Geschosse der Hauptfassade im 3. und 4. Obergeschoss werden von schlanken Gesimsbändern gegliedert – die beiden Erker erhalten einen abgestuften Abschluss Abdeckung.

Das neu geplante Dach setzt sich als eigenständiges Element oberhalb des Dachkastens ab.

Es greift die geneigte Form des Berliner Daches auf und platziert mittig eine Box, die die Form eines klassischen Frontspieß interpretiert und mit großzügig verglasten Flächen wie eine große Laterne den Abschluss des Hauses markiert.

Das Architekturkonzept für die beiden Gewerbehöfe belässt in Abstimmung mit dem Energiegutachter die Fassaden im Bestand.

Die weiß glasierten Klinker im 1. Hof und die gelbbraunen Klinker im 2. Hof werden überarbeitet und teilweise ergänzt. Ebenfalls werden die Klinker-Rollschichten der Fensterbänke außen für die Loftwohnungen überarbeitet und wo notwendig erneuert.

Die Balkone an Rückseite Vorderhaus, Quergebäude und Seitenflügeln werden als Stahlkonstruktion, frei auskragend mit Stahlstabgeländern errichtet. Die Balkone am 2. Quergebäude bilden gemeinsam mit dem verglasten Fahrstuhlurm eine Einheit und stehen auf Stützen.

Die Dachziegel sollen mit Glattziegel; Farbton schiefer, engobiert errichtet werden.

Fensterfarbe Hof Loftwohnungen außen: RAL 7039, Quarzgrau

Fensterfarbe Hof Vorderhaus“ Gründerzeitwohnhaus“ außen: RAL 8019, Graubraun.

## **4. HERRICHTEN UND ERSCHLIESSEN**

### 4.1. HERRICHTEN

---

Das Grundstück ist bebaut – es sind keine Sicherungs- Abbruchmaßnahmen sowie Altlastenbeseitigung nötig.

### 4.2. BAULICHE ERSCHLIESSUNG: WOHNUNGEN

---

Das Vorderhaus wird über ein von der Straße zugängliches, an der Rückseite des Vorderhauses befindliches Treppenhaus erschlossen.

Der Zugang zu den beiden Quergebäuden erfolgt jeweils über ca. 3m breite Hofdurchfahrten.

Drei Personenaufzüge werden neu errichtet. Damit werden die Wohnungen im ersten Quergebäude auf dem Podest der Wohnungen erschlossen, im zweiten Quergebäude mit direktem Zugang in die

Wohnung (Aufzugsportal zzgl. Wohnungseingangstür) und die Wohnungen im Vorderhaus über die Zwischengeschosse der Treppenhauspodeste.

Der 1. und 2. Rettungsweg für die Feuerwehr gemäß Brandschutzkonzept.

Der Angriffsweg für das Vorderhaus erfolgt über den Hauseingang an der Greifswalder Straße 224 – für die beiden Quergebäude durch die Hofdurchfahrt auf der rechten Seite.

Die beiden Treppenhäuser im Hof werden als „sichere Treppenräume“ mit Spüllüftung gemäß Brandschutzkonzept ausgebildet.

#### 4.3. HAUSTECHNISCHE ERSCHLIESSUNG/MEDIEN

---

Hausanschlüsse für folgend genannte Medien sind vorhanden und werden nach Bedarf erneuert:

##### 4.3.1. SCHMUTZWASSER

Das Schmutzwasser wird durch die straßenseitige Schmutzwasserkanalisation entsorgt.

Daran wird das hausinterne SW-Leitungsnetz über Sammelleitungen im UG angebunden.

##### 4.3.2. REGENWASSER

Das Regenwasser wird über die teils begrünten Dachflächen und die Balkone durch die straßenseitige öffentliche Schmutzwasserkanalisation entsorgt.

Daran wird das hausinterne RW-Leitungsnetz über Sammelleitungen im UG angebunden.

(Sollte zukünftig straßenseitig eine separate Regenwasserkanalisation erstellt werden, können daran die hausinternen RW- Sammelleitungen angeschlossen werden).

Die Dachflächen werden in Teilen gemäß Nachweis Biotopflächenfaktor begrünt.

##### 4.3.3. HEIZUNG- UND WARMWASSERVERSORGUNG

Das gesamte Rohrnetz im Gebäude wird erneuert.

Die Heizungs- und Warmwassererzeugung erfolgt durch einen neuen Gasbrennwertkessel im UG in Kombination mit einem Blockheizkraftwerk. Die Heizungsanlage wird außentemperaturabhängig, mit einer max. Vorlauftemperatur von 80°C, gefahren.

Als Heizflächen werden Röhrenradiatoren und in den Bädern Badhandtuchwärmekörper umgesetzt.

Die Warmwasserversorgung erfolgt zentral über einen Speicher-Brauchwasserwärmer im UG.

##### 4.3.4. STROM

Die elektrotechnische Versorgung des Gebäudes erfolgt über Hausanschlüsse aus dem Straßennetz des örtlichen Verteilnetzbetreibers in Berlin, der Vattenfall Europe Netzservice GmbH.

Über die im Kellergeschoss befindlichen Zählerzentralisationen werden die Wohn- und Gewerbeeinheiten mit einzelnen Stromkreisverteilerzuleitungen versorgt

##### 4.3.5. TELEKOMMUNIKATION

Das Gebäude erhält einen fernmeldetechnischen Anschluss über den Grundversorger, der Telekom AG.

Entsprechend der fernmeldetechnischen Versorgung wird über Kabel Deutschland die Versorgung mit Kabelfernsehen über einen Breitbandkabelanschluss realisiert.

## 5. BAUWERK UND BAUWERKSKONSTRUKTIONEN

### 5.1. VORHANDENE BAUTEN/BAUGRUNDVERHÄLTNISSE

---

Stadthaus aus dem Jahr 1904 mit 2 Gewerbehöfen; im Bestand voll unterkellert.

Planung sieht den Abbruch des Bestandskellers in beiden Höfen vor.

## 5.2. BAUGRUBE

---

Bestandsgebäude.

## 5.3. GRÜNDUNG

---

Das Gründung für das Stadthaus aus dem Jahr 1904 liegt im Bestand und ist als Mauerwerksfundament ausgeführt.

## 5.4. UNTERGESCHOSS

---

Das Haus mit 2 Gewerbehöfen ist im Bestand voll unterkellert.

Die Planung sieht den Abbruch des Bestandskellers in beiden Höfen vor.

Alle freigelegten Wände werden mit Bitumen nach Erfordernis gemäß Bodengutachten abgedichtet.

Die übrigen Außenwände bleiben in Ausbildung und Höhe im Bestand; eine Horizontalabdichtung wird nicht eingebaut, die nach Norm geforderten lichten Durchgangshöhen können unterschritten werden.

Die Wände und Decken des Hauskellers werden von losem Altputz befreit und gesäubert.

Im Untergeschoss befinden sich alle Wohnungskeller und 42 Fahrradstellplätze.

Alle Räume werden natürlich belüftet.

## 5.5. ROHBAU

---

### 5.5.1. TRAGENDE KONSTRUKTION (WÄNDE, DECKEN, STÜTZEN)

Vorderhaus mit Seitenflügel:

Das Vorderhaus mit Seitenflügel wurde in Mauerwerksbauweise mit tragenden Mittel- und Außenwänden errichtet. Die Decken sind als Holzbalkendecken ausgeführt und bleiben im Bestand. Die Oberbeläge der Holzbalkendecken bleiben im Bestand, werden überarbeitet und wo erforderlich ausgetauscht.

Das Bestandsdach wird abgebrochen und in Holzbauweise neu errichtet gemäß Angabe des Statikers.

Die Decke über OG 4 werden in F90-Qualität ertüchtigt.

Quergebäude 1 und 2 – „Wohnlofts“:

Der ehemals gewerblich genutzte Bereich in der Greifswalder Straße 224 wurde in

Mauerwerksbauweise mit tragenden Außenwänden und Stahlstützen in den Innenräumen errichtet.

Die Decken sind als Kappendecken und teilweise als Stahlsteindecken ausgeführt und bleiben im Bestand.

Hier wird ein schwimmender Estrich verlegt..

## 5.6. DACH UND DACHDECKUNGEN

---

### 5.6.1. DACH

Das Dachgeschoss wird als „Berliner Dach“ in Holzbauweise neu errichtet gemäß Angabe des Statikers.

Die Decke über OG 4 werden in F90-Qualität ertüchtigt.

### 5.6.2. DACHDECKUNG

Das Dach wird mit Zwischensparrendämmung gemäß Energiegutachten erstellt.

Das Dach ist straßenseitig mit vorbewittertem Titanzinkblech in Doppelstehfalztechnik eingedeckt.

Hofseitig wird das Dach mit Glattziegel eingedeckt; z.B. Hersteller Creaton, Produkt Domino, Typ „Nuance“, schiefer-ton, engobiert.



### 5.6.3. DACHTERRASSEN UND ABDICHTUNG

Alle Dachterrassen werden als Warmdach mit Bitumenabdichtungen gemäß DIN 18195 erstellt. Als Belag werden Holzdielen gewählt. Die Absturzsicherung wird gemäß Architekturkonzept als farbiges Stahlgeländer; nasslackiert oder pulverbeschichtet ausgeführt, Farbton RAL 7039, Quarzgrau.

### 5.7. FASSADE

---

Die Straßenfassade und Hoffassaden werden saniert gemäß den Anforderungen aus dem Wärmeschutznachweis. Neue Fenster werden eingesetzt und Balkone ergänzt. Die geplanten Maßnahmen erfüllen die Anforderung an eine Effizienzhaus 115.

#### 5.7.1. WÄRMESCHUTZNACHWEIS

Nach der Sanierung der Altbausubstanz ist der Energiebedarf deutlich verbessert.

Die Bauausführung wird auf Basis eines geprüften und genehmigten Wärmeschutznachweises für ein Effizienzhaus 115 durchgeführt. Damit können Kunden auf Wunsch Fördermittel der KfW für energieeffiziente Sanierungen beantragen.

Damit unterschreiten die energetischen Werte die Anforderungen für Bestandsgebäude deutlich.

Gemäß Energieausweis liegt die Anforderung des Jahresprimärenergiebedarfs für Bestandsgebäude bei 85 kWh/m<sup>2</sup>. Der ermittelte Wert unterschreitet diese Forderung nach Sanierung um über 40%.

#### 5.7.2. AUSSENWÄNDE

Die Fassaden werden gemäß Energiegutachten gedämmt.

Straßenfassade:

WDVS; brutto 16cm/netto 14cm gemäß Energiegutachten

Mineralischer Putz; Filzglattputz, Korn 0,5mm mit Farbton RAL 9001, Cremeweiß.

Vorderhaus Rückseite:

WDVS; brutto 16cm/netto 14cm gemäß Energiegutachten.

Mineralischer Putz; , Korn 2mm mit Farbton RAL 9001, Cremeweiß.

Gewerbeteil Hof 1:

Alle Fensternischen; Brüstung und Leibungen werden mit einer Innendämmung gemäß Energiegutachten gedämmt. Im 4. Obergeschoss werden alle Innenseiten der Außenwände gedämmt.

Klinker, weiß glasiert.

Ergänzung der Fassade bis ehemaliges Treppenhaus mit glasierten Keramik-Klinkerriemchen.

Erneuerung/Herstellung der Fensterbänke Loftwohnungen mit Klinker-Rollschicht.

Gewerbeteil Hof 2:

Alle Fensternischen; Brüstung und Leibungen werden mit einer Innendämmung gemäß Energiegutachten gedämmt. Im 4. Obergeschoss werden alle Innenseiten der Außenwände gedämmt.

Klinker, gelbbraun.

Erneuerung/Herstellung der Fensterbänke Loftwohnungen mit Klinker-Rollschicht.

#### 5.7.3. FENSTER

Alle Wohnungen erhalten lackierte Holzfenster aus Kiefer oder Fichte mit Zweifachverglasung Farbkonzept gemäß Architektenplanung. Die Fenster innerhalb der Dachfläche werden als Holzaluminiumfenster ausgestattet und erhalten eine Vorrüstung zur Ergänzung mit einem außenliegenden Rollladen, der auf Kundenwunsch nachgerüstet werden kann.

Die Isolierverglasung ist auf das Ergebnis des Wärmeschutznachweises abgestimmt; hier Holzfenster IV 68, U-Wert 1,3 W/m<sup>2</sup>K.

Die Fenster straßenseitig erfüllen ein Schalldämmmaß der Schallschutzschutzklasse III – alle Hoffenster erfüllen die Schallschutzklasse II.

Alle Fenster im Erdgeschoss werden in WK 02-Qualität errichtet.

Die Fenster erhalten Griffoliven aus Edelstahl, Aluminium oder Messing poliert Teilbereiche der Verglasung werden als feststehende Verglasung ausgeführt.

#### 5.7.4. BALKONE TERRASSEN IM ERDGESCHOSS

Balkone werden gemäß Architektenplanung als verzinkte Stahlkonstruktion errichtet.

Die Absturzsicherung wird gemäß Architekturkonzept als farbiges Stahlgeländer; nasslackiert oder pulverbeschichtet ausgeführt, Farbton RAL 7039, Quarzgrau.

Die Balkone erhalten eine Systemdeckenplatte als mineralisch gebundene Flachpressplatte., Produkt z.B. Firma Balkotec. Die Balkone werden oberflächenseitig mit einer wasserdichten und rutschhemmenden Epoxydharzbeschichtung errichtet und mit einem Systemeinlauf, z.B. Firma Loro an die Regenfallleitungen angeschlossen. Farbton Balkonoberfläche anthrazit/dunkelgrau.

Terrassen im Erdgeschoss werden mit einem Belag aus Holzdielen ausgeführt. Das Niveau wird gemäß Architektenplan und Baugenehmigung ausgeführt Unterkonstruktion aus Beton, Holz oder Stahl nach Erfordernis.

#### 5.7.5. AUSSENTREPPEN

Außentreppen (*zur Dachterrasse*) werden gemäß Architektenplanung als verzinkte Stahlkonstruktion errichtet. Die Absturzsicherung wird gemäß Architekturkonzept als farbiges Stahlgeländer; nasslackiert oder pulverbeschichtet ausgeführt, Farbton RAL 7039, Quarzgrau.

Als Stufenbelag werden Holzdielen gewählt.

#### 5.7.6. SONNENSCHUTZ

Die Wohnungen im Erdgeschoss und in allen Wohngeschossen erhalten keinen Sonnenschutz.

Die Fenster im Dachgeschoss erhalten eine Vorrüstung zur Ergänzung mit einem außenliegenden Rollladen, der auf Kundenwunsch nachgerüstet werden kann.

### 5.8. TREPPENHÄUSER

---

#### 5.8.1. HAUSEINGÄNGE UND DIE HAUSEINGANGSTÜREN

Die historischen Hauseingangstüren im Vorderhaus und im ersten Quergebäude bleiben im Bestand und werden überarbeitet.

Die Hauseingangstür im zweiten Hof wird als Holztür neu errichtet gemäß Architekturkonzept.

Farbton Straße innen und außen: RAL 8019, Graubraun.

Farbton Höfe innen und außen: RAL 7039, Quarzgrau.

Die Hauseingangstüren im Vorderhaus und den beiden Quergebäuden werden mit elektrischen Türöffnern ausgestattet und an die Klingel- und Gegensprechanlage angeschlossen. Eine Video-Gegensprechanlage in der Wohnung kann auf Wunsch gegen Aufpreis installiert werden.

#### 5.8.2. EINGANGSBEREICHE/LOBBY

Die historischen Eingangsbereiche im Vorderhaus und im ersten Quergebäude bleiben im Bestand und werden gemäß Architekturkonzept überarbeitet. Hierbei wird das Konzept auf die vorhandenen, historischen Wand- und Bodenbeläge abgestimmt.

Eine Standardbriefkastenanlage mit einem Briefkasten je Nutzungseinheit wird in den Treppenhäusern nach Angabe Architektenkonzept installiert. Oberfläche pulverbeschichtet; Farbton gemäß Architektenkonzept.

### 5.8.3. TREPPEN UND TREPPENBELÄGE

Vorderhaus mit Seitenflügel:

Die historischen Treppen- und Treppengeländer im Vorderhaus bleiben im Bestand und werden überarbeitet. Damit bleiben die Trittschallqualitäten unverändert im Bestand. Die Schallschutzanforderungen gemäß DIN 4109 werden hier nicht erfüllt.

Farben für Treppen, Wände und Beläge gemäß Architekturkonzept.

Die Holzstufen- und Geländer werden vom Tischler überarbeitet und wo notwendig ergänzt und anschließend lackiert; Farbton RAL 8019, Graubraun. Die Stufen und Podeste werden mit einem gewebten Sisalläufer belegt; Farbton (wein)rot.

Quergebäude 1 und 2 – „Wohnlofts“:

Die historischen Treppen- und Treppengeländer für die Erschließung der Loftwohnungen im ersten und zweiten Quergebäude bleiben im Bestand und werden überarbeitet. Damit bleiben die Trittschallqualitäten unverändert im Bestand. Die Schallschutzanforderungen gemäß DIN 4109 werden hier nicht erfüllt.

Farben für Treppen, Wände und Beläge gemäß Architekturkonzept.

Die Steinstufen mit aufgelegten Holztrittstufen im Bestand werden vom Tischler überarbeitet und wo notwendig ergänzt und anschließend lackiert. Die Bestandsstahlgeländer mit Holzhandläufen werden überarbeitet. Die Holztrittstufen- und Podeste werden mit einem Linoleumbelag belegt; alle Farbtöne RAL 7021, schwarzgrau.

### 5.8.4. AUFZÜGE

Drei Personenaufzüge werden neu errichtet. Damit werden die Wohnungen im ersten Quergebäude auf dem Podest der Wohnungen erschlossen, im zweiten Quergebäude mit direktem Zugang in die Wohnung (Aufzugsportal zzgl. Wohnungseingangstür) und die Wohnungen im Vorderhaus über die Zwischengeschosse der Treppenhauspodeste.

Die außenliegenden Aufzüge für das Vorderhaus und das zweite Quergebäude werden als verglaste Stahlkonstruktion – der Fahrstuhl im ersten Quergebäude wird im innenliegenden Bestandsfahrstuhlschacht platziert.

### 5.8.5. PORTALE UND KABINENAUSSTATTUNG

Die Aufzugsportale erfolgt nach dem Gestaltungskonzept des Architekten. Die innenseitige Kabinenverkleidung besteht aus Edelstahl, Glas- und Spiegelflächen.

## 6. AUSBAU

### 6.1.1. INNENTREPPEN

Innentreppen (*zur Galerieebene auf Sonderwunsch Kunde*) werden als Stahlkonstruktion errichtet. Die Absturzsicherung wird als farbiges Stahlgeländer lackiert ausgeführt, Farbton RAL 7039, Quarzgrau. Als Stufenbelag werden Leimholztrittstufen, 25mm, Eiche (entsprechend Standardbodenbelag) verlegt.

### 6.2. DECKENBELÄGE

---

#### 6.2.1. DECKENAUFBAU IM UNTERGESCHOSS

Vorderhaus mit Seitenflügel und Quergebäude 1 und 2 – „Wohnlofts“:

Der Bodenbelag im Keller bleibt im Bestand und wird wo erforderlich mit einem Zementverbundestrich ergänzt.

### 6.2.2. DECKENAUFBAU UND DECKENOBEBELÄGE (ERDGESCHOSS)

Die Deckenkonstruktion bleibt im Bestand. Die Kellerdecke UG/EG im Bereich des Technikraums erhält unterseitig eine 80mm PUR-Dämmung, oberseitig erhält die Wohneinheit einen schwimmend verlegten Zementestrich. Die Einzelhandelsflächen erhalten einem Oberbelag aus Feinsteinzeug von Atala, grau geflammt, Format 30cm x 60cm.

Alle übrigen Erdgeschossdecken bleiben ebenfalls im Bestand und erhalten oberseitig eine 80mm PUR-Dämmung, darauf schwimmend verlegten Zementestrich. Als Oberbelag wird Mehrschichtstabparkett, Eiche, 11mm verlegt. Sockelleisten in MDF oder Fichte-, weißlackiert, Altberliner Profil 60mm

### 6.2.3. DECKENAUFBAU UND DECKENOBEBELÄGE (REGELGESCHOSSE)

Vorderhaus mit Seitenflügel:

Die Deckenkonstruktion bleibt im Bestand. Die Oberbeläge der Holzbalkendecken werden überarbeitet und wo erforderlich ausgetauscht. Damit bleiben die Trittschallqualitäten unverändert im Bestand.

Die Schallschutzanforderungen gemäß DIN 4109 werden hier nicht erfüllt.

Die Bereiche innerhalb der Wohnung, in denen die Bodenbeläge ausgetauscht werden, erhalten eine OSB-Platte zur Deckennivellierung. Als Oberbelag wird Mehrschichtstabparkett, Eiche, 11mm verlegt. Sockelleisten in MDF oder Fichte-, weißlackiert, Altberliner Profil 60mm.

Quergebäude 1 und 2 – „Wohnlofts“:

Mineralischer Estrich, schwimmend verlegt auf Trittschalldämmung gemäß DIN 4109. Als Oberbelag wird Mehrschichtstabparkett, Eiche, 11mm verlegt. Sockelleisten in MDF oder Fichte-, weißlackiert, Altberliner Profil 60mm.

### 6.2.4. DECKENAUFBAU UND DECKENOBEBELÄGE (DACHGESCHOSS)

Vorderhaus mit Seitenflügel:

Die Deckenkonstruktion bleibt im Bestand.

Der Bodenbelag erhält einen neuen Aufbau oberhalb der Bestandsdeckenbalken:

OSB-Platte gemäß Angabe Statik auf Nivellierungshölzern, Dämmung als Installationszone, Trittschalldämmplatten, stahlfaserarmerter Estrich, Produkt RenoScreed und Oberbelag Mehrschichtstabparkett, Eiche, 11mm verlegt.

Quergebäude 1 und 2 – „Wohnlofts“:

Die Deckenkonstruktion bleibt im Bestand.

Der Bodenbelag erhalten einen neuen Aufbau oberhalb der Kappendecken/Stoltendiendecken:

Dämmung als Installationszone, Trittschalldämmplatten, Zementestrich und den Oberbelag als Mehrschichtstabparkett, Eiche, 11mm verlegt.

### 6.2.5. DECKENAUFBAU UND DECKENOBEBELÄGE IN BÄDERN

Vorderhaus mit Seitenflügel:

Die Deckenkonstruktion bleibt im Bestand.

Die Bereiche innerhalb der Wohnung, in denen die Bodenbeläge ausgetauscht werden, erhalten einen neuen Aufbau oberhalb der Bestandsdeckenbalken:

Schwalbenschwanzstahlblech; Fa. Lewis; Höhe 16mm, Zementestrich C20/F4; Höhe 50mm/34mm, Mineralische Streichisolierung als Verbundabdichtung, z.B. Firma Deitermann Superflex D2 und einen Oberbelag; Feinsteinzeugfliesen in Dünnbettmörtel.

Die Fertigfußbodenhöhe der Bäder liegt damit abhängig von der örtlichen Situation geringfügig höher gegenüber den Bestandsdielenböden. Die Schallschutzanforderungen gemäß DIN 4109 werden hier nicht erfüllt.

Quergebäude 1 und 2 – „Wohnlofts“:

Mineralischer Estrich, schwimmend verlegt auf Trittschalldämmung gemäß DIN 4109.

Mineralische Streichisolierung als Verbundabdichtung gemäß DIN 18195 – Teil 5 in Verbindung mit den ZEB-Merkblättern Verbundabdichtung 2010, z.B. Firma Deitermann Superflex D2 und einen Oberbelag; Feinsteinzeugfliesen in Dünnbettmörtel

#### 6.2.6. ABHANGDECKEN IN TROCKENBAUWEISE

Wenn technisch erforderlich werden Eingänge, Lobbys und Bereiche innerhalb der Wohnungen mit abgehängten Unterdecken als Gipskartondecken auf systemkonformer, verzinkter Metallunterkonstruktion ausgestattet.

#### 6.2.7. DECKENAUFBAU IM TREPPENHAUS

*Siehe >>Bauwerk und Bauwerkskonstruktionen//Treppenhaus//Treppen und Treppenbeläge*

### 6.3. TÜREN

---

#### 6.3.1. WOHNUNGSEINGANGSTÜREN

Vorderhaus mit Seitenflügel:

Wohnungseingangstüren bleiben im Bestand und werden überarbeitet. Die Flügeltüren werden zusätzlich mit einem 2-Punkt-Stangenschloss, Produkt z.B. Firma Ikon 9260 ausgestattet.

Quergebäude 1 und 2 – „Wohnlofts“:

Die selbst schließenden Wohnungseingangstüren werden als schallgedämmte rds Türen in WK 02-Qualität mit Umfassungsholzzarge, stumpf einschlagend, Oberfläche spritzlackiert, Beschläge in Edelstahl einschließlich absenkbarer unterer Türabdichtung, Türspion und Sicherheitstürbeschlag ausgeführt.

#### 6.3.2. INNENTÜREN

Vorderhaus mit Seitenflügel:

Innentüren bleiben im Bestand und werden überarbeitet. Beschläge in Messing poliert.

Quergebäude 1 und 2 – „Wohnlofts“.

Die Wohnungen im Dachgeschoss (Rohbauhöhe=2,25<sup>5</sup>m) erhalten Innentüren mit Umfassungszarge, stumpf einschlagend, Oberfläche spritzlackiert, Beschläge in Aluminium oder Edelstahl.

Die ehemals gewerblich genutzten Bereiche erhalten Innentüren mit Umfassungszarge, stumpf einschlagend, Oberfläche spritzlackiert, Beschläge in Aluminium oder Edelstahl.

Die Wohnungen im Dachgeschoss (Rohbauhöhe=2,25<sup>5</sup>m) erhalten Innentüren mit Umfassungszarge, stumpf einschlagend, Oberfläche spritzlackiert, Beschläge in Aluminium oder Edelstahl.

#### 6.3.3. METALLTÜREN IM UNTERGESCHOSS

Die Metalltüren im Untergeschoss werden gemäß Brandschutzgutachten als Stahlblechtüren mit Metallumfassungszarge oder Eckzarge und Obentürschließer in T-90 oder T-30-Qualität errichtet.

### 6.4. INNENWÄNDE

---

Vorderhaus mit Seitenflügel:

Innenwände bleiben im Bestand und werden mit einem mineralischen Einlagenputz neu geputzt.

Wohnungstrennwände in F90- Qualität.

#### 6.4.1. TROCKENBAUWÄNDE

Die leichten Zimmertrennwände werden als Gipskartonwände mit verzinkter Metallunterkonstruktion und beidseitig doppelter Beplankung aus 12,5 mm starken Gipskartonplatten sowie einer Dämmstoffeinlage erstellt.

#### 6.4.2. KELLERTRENNWÄNDE

Die Kellertrennwände werden als Gittertrennwandsystem aus feuerverzinkten Gittermatten und verzinktem Teleskoprohren als Pfosten erstellt.

#### 6.5. WANDBELÄGE UND MALERARBEITEN

---

##### 6.5.1. UNTERGESCHOSS

Alle Decken und Wände bleiben im Bestand und werden einfach weiß gestrichen.

##### 6.5.2. REGELGESCHOSSE

Alle Innenwände bleiben im Bestand und werden mit einem mineralischen Einlagenputz neu geputzt.

Anstrich von Wand und Decken mit lösungsmittelfreier Innenraumfarbe, Farbton weiß.

Decken gespachtelt, grundiert und zweifach gestrichen.

Wände mineralisch verputzt, grundiert und zweifach gestrichen.

##### 6.5.3. DACHGESCHOSSE

Alle Innenwände bleiben im Bestand und werden mit einem mineralischen Einlagenputz neu geputzt.

Anstrich von Wand und Decken mit lösungsmittelfreier Innenraumfarbe, Farbton weiß.

Die Innenseiten/Unterseiten des Dachtragwerks in Holzbauweise werden auf Systemunterkonstruktion mit doppelter Beplankung aus 12,5 mm starken Gipskartonplatten gespachtelt, grundiert und zweifach gestrichen.

Wände mineralisch verputzt, grundiert und zweifach gestrichen.

## 7. HAUSTECHNIK

#### 7.1. SANITÄROBJEKTE IN BÄDERN UND KÜCHEN

---

Anschlussmöglichkeiten sowohl für bauseitige Küchen als auch separat angeordnete Waschmaschinen werden vorgesehen. Schmutzwasseranbindung für Küchen vor Massivwänden Aufputz

Die Anzahl der Objekte ist wie folgend vorgesehen:

Vollbad; Badewanne, Wannensarmatur, Duschwanne, Duscharmatur, WC incl. WC- Sitz, Handwaschbecken, Mischbatterie. Bodenfliesen über die gesamte Grundfläche, Fliesen im Wandbereich von Wanne und/oder Duschtasse maximal bis Türzargenhöhe, ansonsten bis 1,25 m Höhe.

Duschbad; Duschwanne, Duscharmatur, WC incl. WC- Sitz, Handwaschbecken, Mischbatterie, Bodenfliesen über die gesamte Grundfläche, Fliesen im Wandbereich von Wanne und/oder Duschtasse maximal bis Türzargenhöhe, ansonsten bis 1,25 m Höhe.

Gäste-Duschbad; Duschwanne, Duscharmatur, WC incl. WC- Sitz, Gäste-Handwaschbecken, Gäste-Mischbatterie, Bodenfliesen über die gesamte Grundfläche, Fliesen im Wandbereich der Duschtasse maximal bis Türzargenhöhe, ansonsten Sockelfliesen.

Gäste-WC; WC incl. WC- Sitz, Gäste-Handwaschbecken, Gäste-Mischbatterie, Bodenfliesen über die gesamte Grundfläche, Fliesen im Wandbereich WC mit gefliestem Vorwandbereich, ansonsten Sockelfliese.

#### 7.2. ABWASSER- UND WASSERANLAGEN

---

##### 7.2.1. ABWASSER (SCHMUTZWASSER)

Das Schmutzwasser wird über das hausinterne SW-Leitungsnetz in die Sammelleitungen im UG angebunden. Diese Sammelleitungen wird straßenseitig über die Schmutzwasserkanalisation der Berliner Entwässerungswerke entsorgt.

Rohrnetz Entwässerung aus muffenlosem Gussrohr, Objekt- Sammel- und Anschlussleitungen aus SML-Rohr und LORO X Rohr. Abwasserleitungen werden mit einer schalldämmenden Isolierung gegen Körperschallübertragung vorgesehen. Rohrschellen mit Gummieinlagen.

#### 7.2.2. REGENWASSER

Das anfallende Regenwasser (Dachflächen und Balkonen) wird über Regenwasserfallleitungen abgeführt und über SW-Hausanschluss mit Schmutzwasser (Abwasser) an die Berliner Entwässerungswerke abgeführt.

#### 7.2.3. WASSERVERSORGUNG

Die Warmwasserversorgung erfolgt zentral über einen Speicher-Brauchwassererwärmer in der Heizungszentrale im Kellergeschoss. Das gesamte Rohrnetz im Gebäude wird erneuert.

Rohrnetz Kalt-, Warm- und Zirkulationswasser: Edelstahl-Systemrohr mit Schwitzwasserisolierung bzw. Wärmedämmung gemäß Heizungsanlagenverordnung. Objektanschlussleitungen als Mehrschicht-Verbundrohr, vorisoliert, bzw. mit Wärmedämmung nach EnEV.

Jeder Kaltwasser- bzw. Warmwassersteigestrang erhält ein Strangabsperrentil mit Rückflussverhinderer und Entleerung. Die Zirkulationsstränge erhalten thermostatische Drosselventile. Alle Absperrventile erhalten Dämmschalen.

In jeder Wohnungen sind Wohnungsabsperrentile mit Wasserzählern (Kalt- und Warmwasser) vorgesehen. Die Bewässerung der Außenanlagen erfolgt über Gartenzapfventile mit eigenem Wasserzähler. Diese werden über separate Kaltwasseranschlüsse mit Unter-Wasserzählen versorgt. Anschluss an die Berliner Wasserbetriebe erfolgt im UG über einen Trinkwasserschutzfilter.

#### 7.2.4. VORBEUGENDER BRANDSCHUTZ UND LÖSCHWASSERLEITUNGEN

Die trockene Feuerlöschleitung wird entsprechend Brandschutzgutachten geplant und ausgeführt. Lage und Anzahl der Abnahmestellen entsprechend Brandschutzgutachten. Alle Löschwasserleitungen und Armaturen werden in PN 16 ausgeführt. Anzahl und Standort Handfeuerlöscher gemäß Brandschutzkonzept.

#### 7.2.5. WASSERVERBRAUCHSMESSUNG

Alle Wohnungen werden für die Installation von Wasseruhren für die Erfassung der wohnungsbezogenen verbrauchten Kalt- und Warmwassermengen vorgerichtet. Die Montage eines einheitlichen Verbrauchserfassungssystems erfolgt später durch ein externes qualifiziertes Dienstleistungsunternehmen (z.B. ISTA, Minol, Brunata), das von der Eigentümergemeinschaft beauftragt wird und dann auch die Funkauslesung der Wasseruhren übernimmt. Die Wasseruhren werden von der Eigentümergemeinschaft in der Regel für einen Zeitraum von fünf bzw. Jahren angemietet.

### 7.3. WÄRMEVERSORGUNGSANLAGEN

---

#### 7.3.1. HEIZUNG

Die Heizungs- und Warmwassererzeugung erfolgt durch einen neuen Gasbrennwertkessel im UG in Kombination mit einem Blockheizkraftwerk. Die Heizungsanlage wird außentemperaturabhängig, mit einer max. Vorlauftemperatur von 80°C, gefahren.

#### 7.3.2. WÄRMEVERTEILNETZE

Die Verteil- und Steigeleitungen werden als unlegierte Stahlrohrleitungen nach DIN-EN 10305 (C-Stahl) im Pressverfahren ausgeführt. Die Verteilung erfolgt über horizontal verlegte Rohrleitungen an der Decke des

Untergeschosses mit differenzdruckgesteuerten Strangabsper- und Regulierventilen. Alle Rohrleitungen erhalten Wärmedämmung gemäß Heizungsanlagenverordnung bzw. Energie-Einsparungsgesetz. Die differenzdruckgesteuerten Strangabsper- und Regulierventile erhalten Wärmedämmschalen. Die Steigeleitungen werden unterputz verlegt und entsprechen den Vorschriften wärmeisoliert.

### 7.3.3. RAUMHEIZFLÄCHEN.

Die Berechnung der Heizlast erfolgt gemäß DIN EN 12831 in ihrer neusten Fassung. In den Arbeits-, Schlaf-, WC-Räumen und Küchen wird eine Raumtemperatur von 20°C, in den Wohnräumen 22°C und in den Bädern von 24°C vorgesehen.

Als Heizflächen werden Röhrenradiatoren und in den Bädern Badhandtuchwärmekörper umgesetzt. Alle Heizflächen erhalten Thermostatventile und absperbare Rücklaufverschraubungen.

## 7.4. LUFTECHNISCHE ANLAGEN

---

### 7.4.1. (KONTROLLIERTE) WOHNRAUMLÜFTUNG

Für die Wohnungen werden die Vorgaben der DIN 1946-6 in Bezug auf den Feuchte- und Schimmelbefallschutz bei dichten Gebäudehüllen eingehalten:

Unabhängig von der natürlichen Infiltration ist eine Anzahl Fenster entsprechend Luftvolumenstromberechnung mit Fensterfalzlüftern (System Regel-Air o.glw.) ausgestattet.

Alle Bad/WC-Räume werden durch Abluftanlagen nach DIN 18017, Teil 3 entlüftet.

Um die Brandschutzbestimmungen zu gewährleisten erhält jeder Strang bei der Durchdringung durch die Wohnungstrenndecke zugelassene Brandschotts.

### 7.4.2. GEWERBERAUMLÜFTUNG

Anforderung an die Lüftungsanlagen ist abhängig von der Nutzung der Gewerbeeinheit. Von Fall zu Fall wird die entsprechende erforderliche Lüftungsanlage den geltenden Vorschriften unter Zuziehung eines Sachverständigen geplant und ausgeführt.

## 7.5. ELEKTRISCHE VERSORGUNG

---

### 7.5.1. STARKSTROMANLAGEN

Die elektrotechnische Versorgung des Gebäudes erfolgt über Hausanschlüsse aus dem Straßennetz des örtlichen Verteilnetzbetreibers in Berlin, der Vattenfall Europe Netzservice GmbH.

Über die im Kellergeschoss befindlichen Zählerzentralisationen werden die Wohn- und Gewerbeeinheiten mit einzelnen Stromkreisverteilerzuleitungen versorgt.

### 7.5.2. FERNMELDE- UND INFORMATIONSTECHNISCHE ANLAGEN

Das Gebäude erhält einen fernmeldetechnischen Anschluss über den Grundversorger, der Telekom AG. Entsprechend der fernmeldetechnischen Versorgung wird über Kabel Deutschland die Versorgung mit Kabelfernsehen über einen Breitbandkabelanschluss realisiert. Der Liefervertrag mit einem Kabelanbieter wird vom Verwalter abgeschlossen.

### 7.5.3. EIGENSTROMVERSORGUNG

Batterieanlage gemäß Brandschutzgutachten.

### 7.5.4. ENERGIEVERSORGUNG

Die elektrotechnische Versorgung des Gebäudes erfolgt über Hausanschlüsse aus dem Straßennetz des örtlichen Verteilnetzbetreibers in Berlin, der Vattenfall Europe Netzservice GmbH.



Netzform bei U=3x400V/230V ist TN-C-S ab dem Hausanschlusskasten von Vattenfall.

#### 7.5.5. STROMVERTEILUNG

Die elektrotechnische Stromverteilung nach dem Hausanschluss erfolgt über Hauptleitung auf die Hauptverteilung (NSHV) und weiter auf die jedem Gebäudeteil/Aufgang zugeordnete Zählerzentralisation.

Alle Wohn- und Gewerbeeinheiten werden mit einzelnen Stromkreisverteilerzuleitungen versorgt.

#### 7.5.6. VERLEGESYSTEME

Die Leitung im Kellergeschoss werden über Kabeltrassen und auf Putz geführt.

In den Wohn- und Gewerbeeinheiten werden die elektrischen Leitungen unter Putz verlegt.

#### 7.5.7. INSTALLATIONEN DER GEMEINSCHAFT/GEGENSPRECHANLAGE

An den Hauseingangstüren wird ein beleuchtetes Klingeltableau gemäß Architektenkonzept mit Video-Gegensprechanlage (Anschlussmöglichkeiten für Displays in den Wohnungen werden vorgehalten und als Sonderwunsch Kunde mit entsprechendem Mehrpreis realisiert) in die Fassade eingelassen. Für das Treppenhaus, den Kellergang und den Außenbereich wird eine allgemeine Stromanlage einschließlich der notwendigen Leuchten eingerichtet.

#### 7.5.8. INSTALLATIONEN DER WOHNUNGEN UND EINZELHANDELSFLÄCHEN

Jede Wohnung erhält ab der allgemeinen Zähleranlage eine interne Unterverteilung, einen separaten Herdstromkreis und je nach der Wohnungsgröße zusätzliche Stromkreise. Es sind FI-Schutzschalter und ein Potentialausgleich vorgesehen.

Flure bis 10 qm mit 1 Unterverteiler mit Einbauten, FI- Absicherung für die gesamte Elektroinstallation gemäß VDI-Richtlinien, unter Putz (1 x je Wohnung), 1 Deckenauslass, 2 Einfachsteckdosen, 2 Wechselschalter, 1 Türsprechanlage/Türöffner, 1 Telefonanschlussdose (TAE)

Zusätzlich bei Fluren über 10 qm, 1 Deckenauslass, 1 Einfachsteckdose, zusätzliche Wechselschalter bei Bedarf.

Küchenbereiche; 1 Deckenauslass, 1 Wandauslass, schaltbar, 3 Schalter, 4 Doppelsteckdosen zusätzlich, 1 Steckdose für Umlufthaube, 1 Steckdose für Kühlschrank, 1 Steckdose für Mikrowelle, 1 Herdanschlussdose fest, 1 Steckdose für Geschirrspüler, 1 Steckdose für Waschmaschine, falls nicht im Bad vorgesehen.

Zimmer ab 20 qm; 2 Deckenauslässe, 2 Doppelschalter als Wechselschalter, 4 Doppelsteckdosen, pro zusätzliche 10 qm Fläche 1 zusätzliche Doppelsteckdose, 1 TV-/ Radio-Anschluss.

Sonstige Zimmer; 1 Deckenauslass, 1 Schalter, 4 Doppelsteckdosen, 1 TV-/Radio-Anschluss.

Vollbäder; 1 Deckenauslass, 1 Doppelschalter, 2 Wandauslässe, 2 Doppelsteckdosen, 1 Steckdose für Waschmaschine falls nicht in der Küche vorgesehen.

Duschbäder; 1 Deckenauslass, 1 Doppelschalter, 1 Wandauslass, 1 Doppelsteckdose, Gästebad, 1 Deckenauslass, 1 Doppelschalter, 1 Wandauslass, 1 Doppelsteckdose.

Gäste- WCs; 1 Deckenauslass, 1 Schalter, 1 Wandauslass, 1 Steckdose.

Balkone und Terrassen; 1 Steckdose (bei Terrassen im EG von innen schaltbar) und 1 Balkonleuchte, von innen schaltbar.

#### 7.5.9. BLITZSCHUTZ- UND ERDUNGSANLAGE

Eine äußere Blitzschutzanlage wird nicht vorgesehen.

#### 7.5.10. ÜBERSpannungSSCHUTZ

Der Überspannungsschutz der Elektroanlage wird durch den Einsatz von entsprechenden Komponenten der Schutzklasse 1 (an der NSHV) und Schutzklasse 2/3 (im Stromkreisverteiler) erlangt.

#### 7.5.11. BELEUCHTUNG

Die Hausflure, die Treppenaufgänge, der Hauszugang usw. werden mit Leuchten gemäß Architektenkonzept erstellt. Alle nicht im Sondereigentum befindlichen Räume werden ausreichend beleuchtet.

#### 7.5.12. SICHERHEITSBELEUCHTUNG

Sicherheitsbeleuchtung Treppenhäuser in den Quergebäuden 1 und 2 gemäß Brandschutzgutachten.

### **8. FREIRAUMGESTALTUNG**

Verschiedene Pflanzbereiche legen sich als Quilt in die beiden ehemaligen Gewerbehöfe. Die „patches“ werden geformt von großformatigen Berliner Plastersteinen und umfassen die einzelnen Pflanz- und Spielbereiche. Verschieden hohe Pflanzen und kleine Bäume gliedern den Raum. Neben den Grün- und Spielflächen werden 24 Fahrradstellplätze über beide Höfe verteilt und ein Müllstandort im ersten Hof gemäß Anforderung der BSR platziert.

### **9. ABSCHLIESSENDE BESTIMMUNGEN**

#### 9.1. BAUTOLERANZEN UND MASZABWEICHUNGEN IN DER ALTBAUSUBSTANZ

---

Da es sich bei dem Objekt um einen bestehenden Altbau handelt, sind Abweichungen von der Planung nicht auszuschließen. Maßgebend sind insoweit die Vereinbarungen in den individuellen Kaufverträgen. Substanzbedingte Unebenheiten von Oberflächen an bestehenden Wänden, Decken, Fußbodenbelägen, können trotz materialgerechter Bearbeitung nach Anweisung des Bauherrn sichtbar bleiben, soweit das optische Erscheinungsbild hierdurch nicht unverhältnismäßig beeinträchtigt wird

#### 9.2. WÄRME-, SCHALL- UND BRANDSCHUTZANFORDERUNGEN

---

Nach der Kernsanierung der vorliegenden Altbausubstanz werden die heutigen Anforderungen für den Standard im Wohnungsneubau bezüglich Wärme-, Schall- und Brandschutzanforderungen eingeschränkt erfüllt.

##### 9.2.1. WÄRMESCHUTZANFORDERUNGEN

Nach der Sanierung der Altbausubstanz ist der Energiebedarf deutlich verbessert. Die Bauausführung wird auf Basis eines geprüften und genehmigten Wärmeschutznachweises für ein Effizienzhaus 1.15 durchgeführt. Damit können Kunden auf Wunsch Fördermittel der KfW für energieeffiziente Sanierungen beantragen. Damit unterschreiten die energetischen Werte die Anforderungen für Bestandsgebäude deutlich. Gemäß Energieausweis liegt die Anforderung des Jahresprimärenergiebedarfs für Bestandsgebäude bei 85 kWh/m<sup>2</sup>. Der ermittelte Wert unterschreitet diese Forderung nach Sanierung um über 40%.

##### 9.2.2. SCHALLSCHUTZANFORDERUNGEN

Nach der Sanierung der Altbausubstanz ist der Schallschutz in vielen Bauteilen des Gebäudes deutlich verbessert.

Dennoch wird der Schallschutz gemäß den Anforderungen für den Wohnungsneubau nach DIN 4109 nicht bzw. nur eingeschränkt erfüllen.

#### 9.2.3. BRANDSCHUTZANFORDERUNGEN

Nach der Sanierung der Altbausubstanz wird der vorbeugende Brandschutz deutlich verbessert. Die Bauausführung wird auf Basis eines geprüften und genehmigten Brandschutznachweises durchgeführt. Die Altbausubstanz genießt in verschiedenen Teilen Bestandsschutz und kann damit die Brandschutzanforderungen für den Wohnungsneubau nach DIN 4102 nicht bzw. nur eingeschränkt erfüllen.

#### 9.3. HAFTUNGS- UND ÄNDERUNGSVORBEHALT

---

Alle Baumaßnahmen erfolgen nach den Inhalten der beizubringenden Baugenehmigung samt deren Auflagen, Anforderungen und Einschränkungen. Alle dieser Baubeschreibung zugrunde liegenden Vertragsbestandteile verstehen sich ab der Erteilung einer uneingeschränkt den Inhalten des eingereichten Bauantrags entsprechenden Baugenehmigung durch die zuständige Berliner Baubehörde samt ihrer angeschlossenen Unterbereiche, wie Feuerwehr, Stadtplanungsamt, etc.

#### 9.4. ANGABENVORBEHALT

---

Alle vertragsgegenständlichen Planungen wurden mit größter Sorgfalt erstellt. Ein Änderungs- und/oder Ergänzungsbedarf kann sich nachträglich dennoch ergeben. So vor allem aufgrund geänderter rechtlicher Vorschriften, behördlicher Auflagen oder technischer Weiterentwicklungen. Sachlich begründete Abweichungen von den oben dargestellten Festlegungen über die Einzelheiten der Planung, den Maßnahmen und der Ausstattungen des Projekts bleiben dem Bauherrn jederzeit gestattet. Maßnahmen zur Bekämpfung und Prävention tierischer und pflanzlicher Schädlinge, die sich im Ergebnis eines vom Bauherrn zu initiierenden Holzgutachtens ergeben, werden umfassend und gewissenhaft durchgeführt.