

Berlin, 03. Juni 2008

BAU- UND LEISTUNGSBESCHREIBUNG

NEUBAU EINES WOHN- UND GESCHÄFTSHAUSES IN DER GLEIMSTRASSE 50,
YSTADER STRASSE 17 IN 10437 BERLIN - PRENZLAUER BERG

0. VORBEMERKUNG

Maßgeblich für die Ausführung sind die zum Zeitpunkt der Errichtung gültigen DIN-Vorschriften, die anerkannten Regeln der Technik, die Baugenehmigung sowie die Werk- und Detailplanung. Die gewählten Ausführungen genügen den Bestimmungen hinsichtlich Brand-, Schall-, Feuchtigkeits- und Wärmeschutz. Es werden soweit möglich nur Materialien zum Einsatz kommen, die hinsichtlich ihrer Gewinnung, Verarbeitung und Funktion eine hohe Umweltfreundlichkeit haben.

Das Gebäude entspricht den Anforderungen der neuen Energieeinsparverordnung (EnEv) 2007, ausweislich durch den vorliegenden Energieausweis. Der geplante hohe Wärmedämmstandard der Gebäudehülle erfüllt die Anforderungen des Förderprogramms KfW-Energiesparhaus 60. Für die Dämmung des Daches unterhalb der Dachterrassenflächen wird ein neuartiger Werkstoff verwendet, dessen Wärmeschutzeigenschaft noch über die nach vorstehenden Regelungen einzuhaltenden Mindestwerte hinausgeht (Vakuumdämmpaneele, die in der Schweiz bereits zugelassen sind und deren Zulassung in Deutschland beantragt ist).

Es wird ein erhöhter Schallschutz nach DIN 4109, Beiblatt 2 realisiert.

Änderungen auf Grund von behördlichen Auflagen, z.B. der Baugenehmigung oder geänderter gesetzlichen Bestimmungen, bleiben ausdrücklich vorbehalten. Ebenso sind Abweichungen möglich und zulässig, wenn sie aus sonstigen Gründen rechtlich oder technisch erforderlich oder sinnvoll sind.

Die Wahl der Fabrikate bleibt vorbehalten, soweit dies aus planungs- und beschaffungs-technischen Gründen erforderlich ist.

Abweichungen von der Baubeschreibung müssen aber jedem Erwerber zumutbar sein und dürfen den Wert und die Gebrauchsfähigkeit des Vertragsobjektes nicht mindern.

Die ggf. in den Plänen dargestellten Ausstattungen und Einrichtungsgegenstände sind nur exemplarisch und werden nur geschuldet, sofern dies im Kaufvertrag bzw. in dieser Baubeschreibung vereinbart ist.

Sonderwünsche, das Sondereigentum betreffend sind möglich, können aber nur berücksichtigt werden, sofern der Bautenstand dies erlaubt und die Bauausführung zeitlich und technisch dadurch nicht beeinträchtigt wird. Sonderwünsche können insbesondere dann keine Berücksichtigung finden, wenn sie einen unverhältnismäßig hohen Aufwand erfordern, den Baufortschritt verzögern oder aber einen Eingriff in das Sondereigentum eines Miterwerbers bzw. in das Gemeinschaftseigentum bedeuten würden. Sollten hierfür technische Planungen, eine behördliche Genehmigung nötig sein, sind die Kosten im Zusammenhang mit einem nach Maßgabe Verkäufer ggf. separaten Vertrag mit dem vom Verkäufer beauftragten Fachplaner vom Käufer zu tragen.

1. GRUNDSTÜCKS- UND GEBÄUDEDATEN

Das Baugrundstück befindet sich in gefragter Wohnlage am Falkplatz unweit der Schönhauser Allee, direkt gegenüber der Max-Schmeling-Halle. Der Falkplatz ist parkähnlich angelegt und bietet im Zusammenhang mit dem benachbarten Sportforum Erholung und Sportmöglichkeiten aller Art.

Das Einkaufszentrum „Schönhauser Arcaden“ sowie die Schönhauser Allee selbst bieten vielfältige Einkaufsmöglichkeiten.

Durch den U-/S-Bahnhof Schönhauser Allee sowie Tram und Busse ist eine exzellente Anbindung an das öffentliche Verkehrsnetz vorhanden.

Wohneinheiten / Eigentumswohnungen	37
Gewerbeeinheiten	2
Stellplätze	27
Grundstücksfläche	ca. 1.147 m ²
Bruttogrundfläche nach DIN 277, a,b	ca. 6.900 m ²
überbaute Fläche	ca. 775 m ²
GRZ / GFZ	ca. 0,67/ 4,71
Bruttorauminhalt	ca. 21.050 m ³
Gesamtwohnfläche (ohne Keller)	ca. 4.185 m ²
Lichte Raumhöhen in Wohnräumen im EG.-6.OG*:	ca. 2,70 m
Lichte Raumhöhen im 7.OG	ca. 3,00 m
Lichte Raumhöhe Wohnraum Loftwohnung im 1.OG:	ca. 4,20 m

* Wohnung Nr. 7, Raumhöhe 2,55m

Die Ermittlung der Wohnflächen erfolgte nach Wohnflächenverordnung in der Fassung vom 25.November 2003. Balkone, Loggien und Dachterrassen wurden mit 50% ihrer Fläche angerechnet. Terrassen im hofseitigen Erdgeschoss wurden mit 25% ihrer Fläche angerechnet.

2. ERSCHLIEßUNG

Das Baugrundstück ist voll erschlossen. Anschlüsse für Elektroenergie, Wasser, Abwasser, Gas und Breitband-Kabelnetz sind im Kaufpreis enthalten. Die individuellen Anschlusskosten für Telekommunikation sind vom Käufer mit dem jeweiligen Netzbetreiber zu regeln.

Die gebäudeeigene Tiefgarage wird aus der Ystader Str. an der nördlichen Grundstücksgrenze erschlossen. Der Zugang zu den Wohnungen erfolgt über zwei Treppenhäuser an der Gleim- und Ystader Straße. An beiden Eingängen sind Ausgänge zum Hof angeordnet.

3. ROHBAU

3.1 Baugrube

Die Baugrube wird zu den angrenzenden Straße als Trägerbohlwand (Berliner Verbau) hergestellt. Die Stahlträger und Holzbohlen werden nach Errichtung des Kellers entfernt. Hofseitig wird eine offene Baugrube hergestellt.

Die Reste ehemaliger Bebauung werden entfernt und fachgerecht entsorgt.

3.2 Gründung

Gründung des Gebäudes auf Einzel-, Streifen und Plattenfundamenten aus wasserundurchlässigem Stahlbeton nach statischer Berechnung. Wasserdichter Anschluss der aufgehenden Außenwände durch Fugendichtungsprofile.

Fundamentunterfangung zu den Nachbargebäuden Gleimstraße 51 und Ystader Str. 16 nach Statik.

Bodenoberflächen der Keller maschinell geglättet und Oberflächenvergütung durch Hartstoffeinstreuung oder Anstrich. Bereichsweise wird Zementestrich als Nutzschrift aufgebracht.

3.3 Keller

Kelleraußenwände aus wasserundurchlässigem Stahlbeton in einer Stärke von ca. 25 cm, mit der Bodenplatte wasserdicht verbunden. Äußere Dämmung als Perimeter-Dämmung, WLG 040, mindestens 60 mm dick.

Kellerlichtschächte als Kunststoff-Fertigteile-Schächte oder aus Stahlbeton mit feuerverzinktem Abdeckrost mit Abhebesicherung.

Tragende Kellerinnenwände entsprechend statischer Berechnung aus Stahlbeton oder Kalksandstein-Mauerwerk.

Geschoßdecke aus Stahlbeton. Teilweise (nach bauphysikalischem Erfordernis) unterseitige Wärmedämmung mit oberflächenfertigen Dämmplatten.

Stahlbetonwand- und Deckenoberflächen sind Sichtflächen, glatt, bzw. Mauerwerk unverputzt mit Fugenglattstrich.

Kellerfenster aus verzinktem Stahl, einfach verglast mit Lochgitter.

3.4 Außenwände, tragende Innenwände

Stahlbeton, bzw. KS-Mauerwerk, 24 cm nach Erfordernissen Statik, Brand- und Schallschutz.

Außenwände in den Obergeschossen als Putzfassade mit Gesimsbändern, Vollwärmeschutz, Dämmstärke nach EnEv-Nachweis, mineralischer Oberputz. Erdgeschoss außen mit Natur- oder Betonwerkstein verkleidet als vorgehängte, gedämmte Fassade. Farben nach Vorgabe Architekt und behördlichen Auflagen. Innenverputz als Maschinen-Gipsglättputz.

3.5 Decken, Treppen

Geschossdecken und Dachdecke aus Stahlbeton, Dicke nach statischem Erfordernis, als Stahlbeton-Filigranelemente oberflächenfertig hergestellt und verspachtelt bzw. aus Ortbeton mit Verputz. Bereichsweise über kalten Räumen unterseitige Wärmedämmung.

Treppenläufe aus Stahlbetonfertigteilen, vom Rohbau schalltechnisch entkoppelt.

Loggien als oberflächenfertige Fertigteile aus wasserundurchlässigem Stahlbeton, von den Geschossdecken thermisch getrennt und über Bodeneinläufe entwässert.

3.6 Dach

Flachdach mit umlaufender Attika aus Stahlbeton. Warmdachkonstruktion mit Innenentwässerung nach EnEv-Nachweis, zum Teil Vakuumwärmesystem mit minimierter Wärmeleitfähigkeit von 0,008 W/mK (Bauaufsichtliche Zulassung in der Schweiz seit mehreren Jahren vorhanden, für Deutschland beantragt). Abdeckungen, Verwahrungen und Einfassungen aus Titan-Zinkblech, 0,7 mm, alternativ nach Wahl des Verkäufers Aluminium, pulverbeschichtet.

Dach- und Balkoneinläufe aus verzinktem Stahlrohr, z.B. System Loro-X, Rinnen vor Terrassentüren verzinkt, z.B. Fa. ACO.

Kombinierte RWA und Dachausstieg als Oberlichtkuppeln in den Treppenhäusern mit Auslösung im EG und im obersten Geschoß; Alu-Leiter im Treppenhaus auf dem letzten Podest fest installiert.

4. GEBÄUDEAUSBAU

Der Gebäudeausbau entspricht einem gehobenen Standard. Es werden dem Standard entsprechende Materialien und Ausführungsarten wie z.B. Fußbodenheizung, Parkettboden und großflächige Verglasungen eingesetzt.

4.1 Fenster, Verglasungen, Sonnenschutz

Fenster in Wohnungen als Holzfenster mit Dickschichtlasur, Profil IP68 mit Isolierverglasung, U-Wert des Fensters $<1,3 \text{ W/m}^2\text{K}$, Schallschutzklasse III im eingebauten Zustand. Ausführung nach den Richtlinien der Gütegemeinschaft für Holzfenster und des Instituts für Fenstertechnik in Rosenheim, Farbe nach Angabe Architekt. Pro Fenster mindestens ein Flügel mit verdecktem Drehkippbeschlag oder Schiebebeschlag zur Dauerlüftung. Wetterschutzschiene aus Aluminium. Äußere Fensterverblechungen aus Titanzink. Fenstergriffe aus Aluminium, matt gebürstet, z.B. FSB 3425.

An allen süd- und ostseitigen Fenstern der Wohnungen vom 1. bis 7. Obergeschoss (außer an Loggien, Balkonen) äußerer Sonnenschutz als Senkrechtmartise mit Screenbehang, Farbe nach Vorgabe Architekt. Die Markisen sind elektrisch bedienbar.

Großformatige Verglasungen im Erdgeschoß und im 1.Obergeschoss als Alu- oder Holzrahmenkonstruktion mit Festverglasung und teilweise manuell zu öffnenden Flügeln.

Außen liegende Verschattungselemente der süd- und ostseitigen Verglasungen der Gewerbeeinheiten als Gelenkarm-Markise.

4.2 Trennwände, Schächte

Wohnungstrennwände zwischen benachbarten Wohnungen als Mauerwerks- bzw. Stahlbetonwände, Dicke 24 cm oder als doppelschalige, schalltechnisch getrennte Gipskarton-Ständerwände mit Blecheinlage und doppelter Beplankung mit „Piano-Platten“, z.B. W118 der Fa. Knauf. Dicke ca. 17,5 cm, Schalldämmmaß $R'w$ mindestens 55 dB.

Leichte Trennwände innerhalb von Wohnungen als doppelt beplankte Gipskarton-Ständerwände mit Dämmung aus Mineralwolle, Wanddicke 10 cm.

Schachtverkleidungen und Vorwände mit integrierten haustechnischen Installationen als doppelt beplankte Gipskartonständerkonstruktion, Dicke bis 15 cm.

In Feuchträumen Einsatz von imprägnierten Platten.

Zur Befestigung von Installationen und Küchen-Oberschränken Einbau von Verstärkungsprofilen.

4.3 Wand- und Deckenbeläge

Wände und Decken in Wohnungen mit diffusionsfähigem weißem bzw. leicht abgetöntem Dispersionsanstrich auf Malervlies.

Im Treppenhaus scheuerbeständiger, farbiger Dispersionsanstrich nach Farbvorgabe Architekt. Kellerräume geweißt.

Objektwände in Bädern und WC-Räumen, raumhoch gefliest, unglasierte Feinsteinzeugfliesen, Farbton nach Käuferwunsch, Format 60x30 cm, Oberfläche matt, z.B. Fabrikat Villeroy & Boch, Scope. Oberflächenbündige Spiegel mit Spiegelwärmesystem. Wände im Bereich von Duschen und Badewannen mit Abdichtung als Streich- bzw. Spachteldichtung und Dichtungsanschluss am Boden.

Abdeckungen von nicht raumhohen Vorwänden mit Wandfliesen.

4.4 Fußböden

Alle Fußböden in Wohnungen mit schwimmendem Zement-Heizestrich auf Trittschall- und Wärmedämmung.

Flure und Zimmer mit Mehrschichtparkett, unregelmäßiger Schiffsbodenverband, Eiche natur, Dicke ca. 10 mm, Nuttschicht ca. 4 mm, mit Wachsöl behandelt oder auf Wunsch lackversiegelt, z.B. Fabrikat Tabis der Fa. Bembe', Fußleisten Eiche natur.

Bäder, Küchen und WC-Räume mit unglasierten keramischen Feinsteinzeugfliesen, Format 30/30 cm, z.B. Villeroy & Boch, Bernina. Bäder zusätzlich mit Streichabdichtung, Wandaufkantung 15 cm. Fußboden-Gesamtaufbauhöhe ca. 12 cm.

Foyer, Trittstufen und Podeste des Treppenhauses mit Natur-Werkstein belegt. Im Eingangsbereich eingelassene Fußabtrittmatte.

Trittstufen von Treppen in Wohnungen mit Vollholz-Bohlen, Eiche, mit Wachsöl behandelt oder auf Wunsch lackversiegelt.

Terrassen mit Beton-Werksteinplatten belegt. Balkone und Loggien aus oberflächenfertigen Betonfertigteilen.

4.5 Türen

Zimmertüren als glatte Röhrenspan-Türblätter, endbeschichtet, weiß in Stahl-Umfassungszargen, Bänder zweiteilig. Türhöhen in Wohnungen generell 2,13 m (Baurichtmaß). Innen liegende Gäste-Bäder zusätzlich mit raumhohen Oberlichtzargen.

Wohnzimmertüren als zweiflügelige, verglaste Holzrahmentüren mit Oberlicht in Eiche natur. Innentürbeschläge aus Aluminium, z.B. FSB 1058.

Wohnungseingangstüren aus Schichtstoff verkleideten Vollspantürblättern in Stahl-Umfassungszargen mit Türspion, Gummidichtung und Profilzylinder, Beschläge aus Edelstahl, einbruchhemmend nach DIN V ENV 1627.

Hauseingangstüren als ein- bzw. zweiflügelige, verglaste Aluminiumkonstruktionen. Ausführung pulverbeschichtet mit Obentürschließer, elektrischem Türöffner, Edelstahlbeschlägen. Nebeneingangstüren im Hof als geschlossene Alu-Rahmentüren, ein- bzw. zweiflügelig .

4.6 Metallbau / Schlosser

Brüstungs,- Loggien- und Terrassengeländer aus feuerverzinkten Stahlprofilen, teilweise, nach Architektenplanung mit Füllungen aus Verbundsicherheitsglas.

Treppengeländer aus Flachstahl mit Anstrich und Edelstahl-Handlauf, alternativ Füllung nach Wahl Architekt. Die Trennwände zwischen Mieterkellern und ihre Türen aus Stahlgitter-Trennwandsystem, Höhe mindestens 2,0 m.

Je Treppenaufgang ist eine zentrale Briefkastenanlage, als Wandeinbauanlage in Edelstahl nach Architektenplanung vorgesehen.

Die Schließanlage, Profilzylinder mit drei Schlüsseln je Wohnung funktioniert in Verbindung mit der Haustüranlage und Kellerzugang.

Garagentor ca. 2,6 m breit als Roll- oder Sektionaltor aus Stahl /Aluminium mit transparenter Füllung, elektrischem Antrieb und Funkfernsteuerung.

5. GEBÄUDETECHNIK

5.1 Personenaufzüge

Anzahl:	2
Tragkraft:	630 kg (8 Personen)

Fahrgeschwindigkeit: min. 0,63 m/sek.
Kabinenabmessung: B=110/T=210/H=220 cm
Türabmessungen: B=90/H=210 cm

Automatische Schiebetüren, Haltestellen in allen Geschossen. Wandverkleidung als Edelstahl-Paneele, Fußboden mit Belag aus Naturwerkstein, abgehängte Decke mit indirekter Beleuchtung.

5.2 Parksystem

Automatisches Parksystem für 2 x 7 Fahrzeuge als horizontal und vertikal verschiebliche Anlage mit zwei übereinander liegenden Parkebenen ohne Grube. Einfahrebene unten, z.B. Combilift 551 der Firma Wöhr.

5.3 Heizung und Warmwasserbereitung

Die zentrale Wärmeerzeugung erfolgt nach neuestem Standard mit Erdgas-Brennwertkessel, witterungsgeführt mit Warmwasserbereitung über Speicherladesystem.

Zentrale Steigestränge befinden sich in Installationsschächten. Wärmemengenzähler zur Messung des Wärmeverbrauchs in jeder Wohn- und Gewerbeinheit.

In allen Räumen ist eine Fußbodenheizung vorgesehen.

In Bädern zusätzlich Handtuchheizkörper mit elektrischer Heizpatrone für den Betrieb in Übergangszeiten.

5.4 Sanitärinstallation

Trinkwasserleitungen alternativ aus korrosions- und alterungsbeständigen Mehrschicht-Verbundrohr oder aus Edelstahl. Kalt- und Warmwasserleitungen mit Wärmedämmung gemäß Heizungsanlagenverordnung. Einbau von Warmwasser-Zirkulationsleitungen.

Regen- und Schmutzwasserleitungen aus beschichtetem, gusseisernem Rohr (SML).

Unterputz-Wasserzähler und Absperrventile für Kalt- und Warmwasser in jeder Wohnung.

Wandhängende Tiefspül-WC's mit Unterputz-Spülkasten, Druckplatte z.B. Geberit „Tango“, Ablage-Waschtische in Bädern, Waschbecken in Gäste-WC's, z.B. Keramag, Renova Nr.1 Plan o. glw., Abmessungen nach Planung.

Duschwannen 80x80 cm und Badewannen 170x70 cm, in einigen Wohnungen Eckbadewannen z.B. Renova Nr.1, o. glw., Anordnung und Abmessungen entsprechend Planung.

Armaturen z.B. Hansgrohe Talis S, verchromt, o.glw., Duschaabtrennungen, zweiteilig, Glas. Waschmaschinenanschluss in Bädern oder Küchen. Wasser- und Abwasseranschluss in Küchen in Schachtnähe.

Die Dachterrassen erhalten pro Wohnung jeweils einen Wasseranschluss

5.5 Lüftung

Mechanische Permanententlüftung für Müllräume über Dach. Natürliche Entlüftung der Tiefgarage.

Entlüftung innen liegender Bäder und WC's über mit Lichtschalter gekoppelte Einraumventilatoren mit zeitverzögerter Nachlaufschaltung. Unterschnitte bzw. Lüftungsgitter in Badtüren.

In allen innen liegenden Küchen Abluftschächte, getrennt über Dach geführt, zum Anschluss von käufereigenen Ablufthauben.

5.6 Starkstrominstallation

Zählerzentralisation im Untergeschoß.

Stark- und Schwachstrominstallation als „Unterputz“ –Verlegung; ausgenommen die Keller-räume, dort Aufputz-Installation.

Einbau-Unterverteilungen mit Sicherungsautomaten in jeder Wohnung. Fehlerstrom-Schutz-schalter für alle Stromkreise innerhalb der Wohnung.

Ausstattung der Räume:

Räume	Steckdosen	Lichtauslässe
Wohnzimmer	8	2
Abstellraum, Keller	2	1
Küche	10	3
Kind	6	1
Eltern	6	1
Bad	3	2
WC	2	1
Flur/Diele	2	2
Terrasse, Balkon	1	1

Elektroinstallationsgeräte deutscher Markenhersteller, z.B. Berker K1. Küchen mit Anschlüssen für Elektro-Herde.

Weiterhin ist der Einbau eines zentralen Aus-Schalters für die gesamte Wohnung geplant. Ausgenommen von der Schaltung sind mindestens Kühl-/Gefrierschrank und Anruf-beantworter.

Beleuchtungskörper in Treppenhaus, Erdgeschoßfoyer, Aufzug, Kellergängen, Hofdurch-gang und ebenerdigen Eingangsbereich, Treppenraumbeleuchtung über Zeitautomaten nach Auswahl des Architekten.

5.7 Schwachstrominstallation

Anschluß an das Breitbandnetz von Kabel-Deutschland, Telefonanlage im Leerrohrsystem entsprechend FTZ-Norm. Klingel- und Türöffneranlage als Video-Gegensprechanlage.

Auf Sonderwunsch Möglichkeit der Planung und Installation modernster elektronischer Sicherheitssysteme zur Vorbeugung gegen Brand, Einbruch, Diebstahl, sowie der Einbau einer strukturierten Verkabelung.

6. MÜLLENTSORGUNG

Es befindet sich im Erdgeschoss neben jedem Hauseingang ein Müllraum mit Zugang von außen.

7. AUßENANLAGEN

Die Gemeinschaftsflächen im Innenhof werden begrünt und mit einem Kinderspielplatz gemäß des Freiflächengestaltungsplans hergestellt. Neue Pflasterung und Plattenstreifen aus Beton im Hof, geschützter Sitzbereich. Begrünung der Brandgiebel zum Nachbargrundstück nach nachbarrechtlicher Vereinbarung mit Kletterpflanzen. Pflanzungen aus Bodendeckern und Stauden. Beleuchtung des Hofes mit abgeblendeten Wandleuchten. Installation von Fahrradständern im Hof.