



# Baubeschreibung

für das Projekt

## Dachgeschoßneubau Falckensteinstraße 44a

in 10997 Berlin Kreuzberg



Stand: 02.09.2020



## Inhalt

1.	Grundlagen der Bauausführung .....	5
1.1	Wohnflächen, Raumhöhen, Kellerräume, Stellplätze, Dachflächen, Barrierefreiheit, Reinigungskonzept, Kühlung .....	5
1.2	Feuchtigkeitsschutz .....	7
1.3	Wärmeschutz .....	8
1.4	Sommerlicher Wärmeschutz .....	8
1.5	Schallschutz .....	9
1.5.1	Für trennende Bauteile .....	7
1.5.2	Schallübertragung aus Heizung, Wasserinstallation, schutzbedürftige Räume .....	8
2.	Rohbau .....	9
2.1	Treppen .....	9
2.2	Geschossdecke .....	9
2.3	Dachdecken .....	10
2.4	Tragende Wände .....	10
2.5	Wohnungstrennwände / Brandwände .....	11
2.6	leichte, nicht tragende Wände .....	11
3.	Ausbau (außen) .....	11
3.1	Dacheindeckungen .....	11
3.2	Loggien- und Terrassenbeläge .....	11
3.3	Außenwandbekleidungen .....	12
3.4	Außentüren und Fenster .....	12
3.4.1	Hauseingang .....	12
3.4.2	Hofzugang .....	12
3.4.3	Treppenhäuser und Wohnungen .....	12
3.4.4	Kellerräume und Gemeinschaftsbereiche .....	15
3.5	Metallkonstruktionen außen .....	15
4.	Ausbau (innen) .....	16
4.1	Fußböden .....	16
4.2	Bodenbeläge .....	16
4.2.1	Treppenhäuser .....	16
4.2.2	Technikbereiche/ Keller/ Nebenräume .....	16
4.2.3	Wohnungen .....	16



4.2.4	Bäder und WC's .....	16
4.3	Deckenoberflächen (unterseitig) .....	17
4.3.1	Oberflächen der nicht abgehängten Decken .....	17
4.3.2	Oberflächen der abgehängten Decken (Gipskartonbauweise) .....	17
4.4	Wandoberflächen .....	17
4.4.1	Anstrich .....	17
4.4.2	Bäder .....	17
4.4.3	Treppenhaus .....	17
4.5	Innentüren .....	18
4.5.1	Wohnungseingangstüren .....	18
4.5.2	Zimmertüren .....	18
4.5.3	Badtüren .....	19
4.5.4	Türen im Keller .....	19
4.6	Wohnungskeller .....	19
4.7	Metallkonstruktionen der Treppenhäuser .....	19
5.	Haustechnik .....	19
5.1	Grundlagen .....	19
5.2	Heizungstechnische Anlagen .....	19
5.3	Wärmeverteilung / Raumheizflächen .....	20
5.4	Abwasser/ Wasser .....	21
5.4.1	Trinkwasserversorgung .....	21
5.4.2	Schmutzwasserentsorgung .....	22
5.4.3	Regenwasser .....	22
5.4.4	Löschwasserversorgung .....	22
5.5	Be- und Entlüftung .....	22
5.5.1	Kellerbereiche .....	22
5.5.2	Badentlüftung .....	22
5.5.3	Küchen .....	23
5.5.4	Kühlung .....	23
5.6	Elektroinstallationen .....	23
5.6.1	Allgemeine Bereiche .....	23
5.6.2	Wohnbereiche .....	23
5.6.3	Haus- und Wohnungseingänge .....	25
5.6.4	Treppenhäuser .....	26
5.6.5	Außenbeleuchtung .....	26
5.6.6	Blitzschutz- und Erdungsanlagen .....	26
5.6.7	Potentialausgleich .....	26
5.7	Aufzüge .....	27



6.	Objekte und Einbaumöbel .....	27
6.1	Bäder.....	27
7.	Sicherheit .....	28
7.1	Schließanlage .....	28
7.2	Wohnungseingangstüren .....	28
7.3	Fenster / Oberlichter.....	28
7.4	Rauchmelder .....	28
7.5	Flachdachflächen .....	29
8.	Außenanlagen .....	29
9.	Angabenvorbehalt .....	29
10.	Allgemeine Hinweise zum Leistungsumfang .....	29
11.	Sonstiges .....	30



## 1. Grundlagen der Bauausführung

Die von der Berlinka Immobilien GmbH (nachfolgend Bauträgerin genannt) zu erbringenden Werkleistungen ergeben sich in erster Linie aus der vertraglichen Vereinbarung zwischen Bauträgerin und Erwerber und im Übrigen aus dieser Baubeschreibung. Die Baubeschreibung hat Vorrang vor Plänen. Die Ausführung der Bauleistungen erfolgt nach den gesetzlichen Anforderungen, nach den behördlichen Vorschriften und nach den anerkannten Regeln der Technik. Es wird die Einhaltung der am 01.01.2017 geltenden anerkannten Regeln der Technik als vertragliche Beschaffenheit vereinbart.

Soweit die Baubeschreibung keine konkreten Materialvorgaben enthält oder Leistungen nicht aufgeführt sind, die zur Herstellung eines funktionstauglichen Werkes erforderlich sind, obliegt der Berlinka Immobilien GmbH ein Leistungsbestimmungsrecht nach billigem Ermessen. Geschuldet ist diesbezüglich mindestens eine Qualität mittlerer Art und Güte. Dem Bauträger obliegt das Leistungsbestimmungsrecht nach billigem Ermessen, auch für die in dieser Baubeschreibung teilweise aufgeführten alternativen Ausführungsarten oder Leistungen. Die in den Plänen eingezeichnete Möblierung (sowohl mobile Möbel, als auch Einbaumöbel oder Küchen) dient lediglich dazu, Raumverhältnisse und Stellflächen anschaulich darzustellen und ist nicht im Leistungsumfang der Bauträgerin enthalten.

Das Gebäude mit der Nummer 44a ist ein mehrgeschossiges Wohnhaus aus dem Jahr 1954 und ein städtebaulich markantes Eckgebäude an der Schlesischen Straße zur Falckensteinstraße. Die straßenseitige Fassade wurde im Zuge von Sanierungsarbeiten in den letzten 2 Jahren komplett überarbeitet.

Das Besondere des Grundstücks, ergibt sich aus seiner Lage im Herzen von Kreuzberg und am Übergang zur Spree mit der Oberbaumbrücke Richtung Mitte.

Es ist geplant, das unausgebaute Dachgeschoß, errichtet als Satteldach, komplett abzureißen und auf der verbleibenden obersten Geschoßdecke ein neues Dachgeschoß zu errichten.

Grundlage für den Neubau ist die Planung eines renommierten Berliner Architekturbüros der den Neubau straßenseitig zurückgesetzt eingeschossig und auf der Ecke zweigeschoßig geplant hat. Die Hausecke wird durch die markant geformte Dachlinie außergewöhnlich betont. Alle Wohnungen erhalten zur Schlesischen und zur Falckensteinstraße großzügige Terrassenflächen.

Das Dachgeschoß erhält 4 exklusive und großzügige Wohnungen, hier bezeichnet von A bis D. Diese ergeben eine kleine übersichtliche Eigentümergemeinschaft. Alle Wohnungen erhalten eine hochwertige luxuriöse Ausstattung.

### 1.1 Wohnflächen, Raumhöhen, Kellerräume und Kinderwagenabstellraum, Tiefgarage, Dachflächen, Barrierefreiheit, Reinigungskonzept

#### Wohnflächen

Die Wohnflächenberechnungen erfolgten in Anlehnung an die Wohnflächenverordnung, Stand 2013. Sämtliche Nutzflächen wie Loggien, Terrassen und Balkone wurden zu 50 % angerechnet.



### **Wohnung A, 3 - Raum Wohnung**

Wohnfläche beträgt gesamt 99,38 m<sup>2</sup>  
inklusive 10,42 m<sup>2</sup> Loggien und Terrassenfläche

Die lichten Raumhöhen betragen in der Wohnung von 2,68 bis 3,17 m (Dachdecke geneigt und polygone Konstruktion).

### **Wohnung B, 5 - Raum Wohnung mit Mezzaningeschoss**

Wohnfläche beträgt gesamt 179,82 m<sup>2</sup>  
inklusive 34,94 m<sup>2</sup> Loggien und Terrassenfläche

Die lichten Raumhöhen betragen in der Wohnung 2,57 und im Mezzanin (Studio) 2,24 m.

### **Wohnung C, 3 - Raum Wohnung**

Wohnfläche beträgt gesamt 65,21 m<sup>2</sup>  
inklusive 10,41 m<sup>2</sup> Loggien und Terrassenfläche

Die lichten Raumhöhen betragen in der Wohnung 2,57 bis 2,79 m (Dachdecke geneigt).

### **Wohnung D, 4 - Raum Wohnung**

Wohnfläche beträgt gesamt 117,60 m<sup>2</sup>  
inklusive 16,42 m<sup>2</sup> Loggien und Terrassenfläche

Die lichten Raumhöhen betragen in der Wohnung 2,50 bis 2,80 m (Dachdecke geneigt).

Klarstellend wird festgehalten, dass Gipskarton-Abhangdecken nur zur Ausführung kommen, insoweit Leitungsführungen unter der Decke verdeckt werden müssen. Sind keine Medienführungen vorhanden, sind die Abhangdecken nicht Teil des Leistungsumfanges. Diese Abhangdecken führen zur Verringerung der lichten Raumhöhen.

#### **Kellerräume**

Das Kellergeschoß ist ein Bestandsbauwerk und erfährt keine baulichen Änderungen bzw. technische Nachrüstung. Nach derzeitigem Stand steht ein Kellerabteil für eine Wohnung zur Verfügung. Die Möglichkeit zur Zuweisung weiterer Abteile und Abstellflächen für Fahrräder oder Kinderwagen ist mit der Hausverwaltung durch den Erwerber zu tätigen.

Die lichte Raumhöhe in den Kellerräumen beträgt ca. m. Partiiell können Installationen an den Deckendämmungen oder statisch notwendige Unterzüge die lichte Raumhöhe reduzieren. Partiiell befinden sich Installationen entlang von Außenwänden mit einer Raumhöhe unter 2,00 m.

#### **Stellplätze**

Das Gebäude besitzt keine Tiefgarage. Genehmigt ist ein unsichtbares Parksystem mittels unsichtbar in den Boden versenkter, waagerechter unterirdischen Plattformen, die erst beim Anheben für den Ein- oder Ausparkvorgang sichtbar werden. Die Deckelplatte kann individuell nach Kundenwünschen belegt und so der Umgebung angepasst werden. Es sind 2 bzw. 4



Stellplätze möglich. Der Bau steht jedoch unter Vorbehalt der technischen und wirtschaftlichen Machbarkeit.

Fabrikat: Wöhrl Parklift 462 oder glw.

Es besteht auch die Möglichkeit, über langjährige Mietverträge, Stellplätze in der Nachbarschaft anzumieten.

#### Dachflächen

Auf den Flachdachflächen befinden sich Dachaufbauten wie TGA-Installationen, Oberlichter sowie Lüftungsrohre von alten Kaminzügen, deren Höhe auf 2,00 m über Oberkante Dachbelag begrenzt ist. Die Genehmigungsfähigkeit weiterer Schornsteine richtet sich nach den jeweils geltenden baurechtlichen Vorschriften. Der Bauträgerin steht es frei, zusätzliche Schornsteine für Kamine und Oberlichter auf Wunsch einzelner Erwerber und soweit genehmigungsfähig auszuführen. Die Höhe ist dafür auf 1,10 m ab Oberkante Dachbelag begrenzt. Alle Oberlichter werden mit durchsturzhemmender Verglasung ausgeführt. Die auf den Dachflächen gebildeten Sondernutzungsrechte für Terrassen werden mit einem Geländer, Höhe ca. 1,10 m, an den freien Seiten umzäunt.

#### Barrierefreiheit

Gemäß Baugenehmigung sind keine baulichen Maßnahmen für die einzelne Wohnungen, gemäß BauO Bin§ 51 (Stand 2011) d.h. nach DIN 18040, Teil 2 (2011) unter Berücksichtigung der Ausführungsvorschriften: „Liste der Technischen Baubestimmungen der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt (2011)“ barrierefrei, vorgesehen.

#### Reinigungskonzept (Fenster beziehungsweise Verglasungen)

Verglasungen (z. B. Festverglasung) in der Wohnung B benötigen einen gewerblichen Reinigungsdienst mit evtl. zusätzlichen Kosten. In Ausnahmefällen können auch Fenster der anderen Wohneinheiten nur erschwert bzw. durch einen gewerblichen Reinigungsdienst gereinigt werden.

### **1.2 Feuchtigkeitsschutz**

Loggien und Terrassen werden gemäß technischen Erfordernissen, abgedichtet und mit einem Warmdachaufbau versehen.

Das Flachdach, eine Stahl-Holzbalckenkonstruktion, ist ebenfalls mit einem Warmdachaufbau und mit Wärme- und Feuchtigkeitsschutz entsprechend den technischen Erfordernissen versehen.

Das Regenwasser wird über außen angebrachte Rinnen, Einläufe und Fallrohre (Ausführung in beschichtetem und feuerverzinktem Stahlrohr) bzw. über innenliegende Entwässerungsleitungen direkt in die öffentliche Kanalisation geleitet. Die Notentwässerung der Dachterrasse und Loggien sowie Dachflächen erfolgt über Speier.

Die Bäder erhalten einen Feuchtigkeitsschutz als Verbundabdichtung auf der gesamten Bodenfläche mit 6 cm Wandaufkantung und an den Wandflächen im Spritzwasserbereich der

Wannen und Duschen entsprechend dem ZDB-Merkblatt.

### 1.3 Wärmeschutz

Das neue Dachgeschoß des Gebäudes wird gemäß EnEV 2014, Zweite Verordnung zur Änderung der Energieeinsparverordnung, beschlossen am 16.10.2013 konstruktiv ausgeführt.

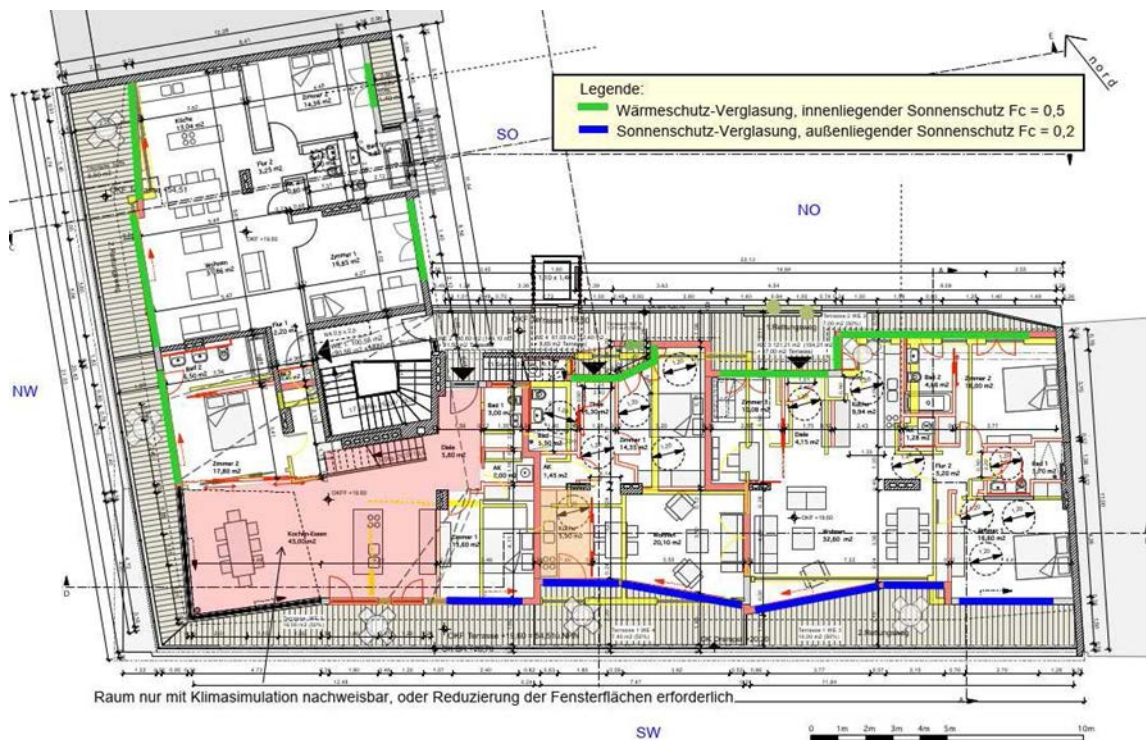
### 1.4 Sommerlicher Wärmeschutz

Der sommerliche Wärmeschutz wurde mittels dem Sonneneintragskennwerte-Verfahren  $S_{max}$  nach DIN 4108-2 geprüft. Es wird davon ausgegangen, dass ein erhöhter Luftwechsel während der Nachtzeit (2-facher Luftwechsel,  $n = 2 \text{ h}^{-1}$ ) eingestellt werden kann.

Die Fenster der Nordwest, Südost und Nordost-Fassade werden mit einer Wärmeschutzverglasung,  $g = 0,6$  vorgesehen werden. Zusätzlich ist ein außenliegender Sonnenschutz ( $F_c = 0,5$ ) erforderlich. Die Fenster an der Südwest-Fassade sind mit Sonnenschutzverglasung und einem g-Wert von  $g \leq 0,30$  auszustatten. Zusätzlich ist hier ein außenliegender Sonnenschutz mit einem Abminderungsfaktor von  $F_c = 0,2$  vorzusehen.

Der Eckraum Kochen-Essen der Wohneinheit WE B wird mit einer raumklimatischen Simulation geprüft, um die Anforderung der DIN 4108-2 zu erfüllen.

In nachfolgender Abbildung sind die Sonnenschutzmaßnahmen dargestellt:







## 1.5 Schallschutz

**1.5.1** Grundlage der akustischen Planung sind DIN 4109 (neu) und Beiblatt 2 zu DIN 4109 für den gebäudeinternen Schallschutz sowie die VDI 2719 (Fenster) für den Schallschutz gegen Außenlärm.

Mindestschallschutz nach DIN 4109, es wird aber der erhöhte Schallschutz (Beiblatt 2 zu DIN 4109) angestrebt. Im Einzelnen bedeutet dies:

Wohnungstrennwände:	erf. R'w	= 53 dB bzw. 55 dB
Treppenraumwände:	erf. R'w	= 53 dB bzw. 55 dB
Trenndecke:	erf. R'w erf. L'n,w	= 54 dB bzw. 55 dB = 50 dB bzw. 46 dB
Treppen (neu):	erf. L'n,w	= 50 dB bzw. 46 dB
Wohnungseingangstüren in Flure:	erf. Rw	= 27 dB bzw. 37 dB
Wohnungseingangstüre in Wohnräume:	erf. Rw	= 37 dB bzw. 42 dB <sup>1)</sup>

<sup>1)</sup> Türen mit  $R_w = 42$  dB sind verhältnismäßig schwer und entsprechend zu bedienen. Die Anforderung werden daher im Vorfeld mit den Erwerbern besprochen.

### 1.5.2 Schallübertragung aus Heizung / Wasserinstallationen/Lüftung in schutzbedürftige Räume aus Fremdbereichen

Schalldruckpegel	Wasserinstallationen:	LAF.1N	=	27	dB(A)
Heizung/Lüftung:		LAF,max	=	27	dB(A)

## 2. Rohbau

### 2.1 Treppen

Das Treppenhaus mit den Treppen und Podesten ist bauseits aus der Erbauungszeit vorhanden und erhält keine konstruktiven Veränderungen.

### 2.2 Geschossdecke

Bestehende Stahlbetondecke bleibt erhalten. Oberhalb der Decke werden Träger aus Stahl aufgeständert. Die Träger werden elastisch gelagert (z.B. Sylomer). Der Hohlraum zwischen den Trägern sowie zwischen Trägern und Betondecke wird mit Mineralwolle ausgefüllt. Aus schalltechnischen Gründen wird ein schwimmender Zementestrich ausgeführt. Der Estrich wird auf Schwalbenschwanzplatten eingebracht, die auf den Trägern mit Sylomerlagern befestigt sind.

Folgender Aufbau:

- Zementestrich, schwimmend verlegt
- Schwalbenschwanzplatten (z.B. Lewis)
- Sylomerstreifen
- Träger (Stahl oder Holz), Hohlraum mit Mineralwolle verfüllt



- Hohlraum mit Mineralwolle verfüllt
- Bestandsdecke

### 2.3 Dachdecken

Das Dachgeschoss mit einem Flachdach erhält einen Warmdachaufbau mit Wärme- und Feuchtigkeitsschutz. Die Flachdachflächen werden teilweise extensiv begrünt bzw. teilweise als Dachterrasse ausgeführt. Die Geschossdecke besteht aus Holzbalken als Querträger in Stahlrahmenkonstruktion, und ist unterseitig vollständig mit einer Gipskartondecke abgehängt und gespachtelt, Oberflächenqualität Q3) und mit einem Maler-Glasvlies tapeziert.

– begrüntes Flachdach

Holzdachkonstruktion mit Holzsparren, Dicke  $d = 240$  mm und Vollsparrendämmung aus Mineralwolle WLG 035, raumseitige Installationsebene mit 40 mm Mineralwolle ausgefüllt und doppelter Gipskartonbeplankung, außenseitiger Unterdeckplatte Agepan und Unterspannbahn, diffusionsoffen und Hinterlüftung, Dicke  $d = 100$  mm unter der bituminösen Dachabdichtung (durchwurzelungsfest nach FLL) auf Holzschalung, außenseitige Dachbegrünung gemäß Planung Architekt, U-Wert:  $U = 0,15$  W/(m<sup>2</sup>K)

– Dachterrasse Galerieebene

Holzdachkonstruktion mit Holzsparren, Dicke  $d = 240$  mm und Vollsparrendämmung aus Mineralwolle WLG 035, raumseitige Installationsebene mit 40 mm Mineralwolle ausgefüllt und doppelter Gipskartonbeplankung, außenseitiger Aufsparrendämmung aus Polyurethan WLG 025, Dicke  $d = 80$  mm und bituminöser Dachabdichtung, U-Wert:  $U = 0,11$  W/(m<sup>2</sup>K).

Das Gefälle wird entweder in der Holzsparrenebene oder in der Aufsparrendämmebene hergestellt. Bei Gefälledämmung ist die Angabe der Dicke die mittlere Dicke.

– Dachterrassen / Laubengang

Stahlträgerkonstruktion, Dicke  $d = 240$  mm und Hohlraumdämmung aus Mineralwolle WLG 035, raumseitige Installationsebene mit 40 mm Mineralwolle ausgefüllt und doppelter Gipskartonbeplankung, außenseitiger Gefälledämmung aus Polyurethan WLG 025, mittlere Dicke  $d_{\text{mittel}} = 80$  mm, Mindestdicke  $d_{\text{min}} = 40$  mm und bituminöser Dachabdichtung, U-Wert:  $U = 0,14$  W/(m<sup>2</sup>K).

Das Gefälle wird entweder in der Holzsparrenebene oder in der Aufsparrendämmebene hergestellt. Bei Gefälledämmung ist die Angabe der Dicke die mittlere Dicke.

### 2.4 Tragende Wände

Holzständerwand mit Holzständerkonstruktion, Dicke  $d = 140$  mm, Zwischenraum zwischen den Ständern vollflächig mit Mineralwolle WLG 035 ausgefüllt, raumseitige Installationsebene mit 40 mm Mineralwolle ausgefüllt und doppelter Gipskartonbeplankung, außenseitig OSB 3-Platte, Dampfsperre und Putz auf Putzträgerplatte Gutex Thermowall, U-Wert:  $U = 0,20$  W/(m<sup>2</sup>K). Gesamtstärke der Wand: 275 mm

### 2.5 Wohnungstrennwände / Brandwände

Die Wohnungstrennwände werden aus Metallständerwerk als entkoppeltes Doppelständerwerk errichtet. Ausführung gemäß Herstelleranweisung Knauf und den bauphysikalischen und brandschutztechnischen Anforderungen. Stärke: mind. 155 mm. Wände erhalten beidseitig eine



Fugenverspachtelung (Oberflächenqualität Q3).

Die Treppenhauswände zu den Wohnungen sind im Bestand in 24 cm Kalksandsteinmauerwerk ausgeführt und beidseitig verputzt. Treppenhauswände zur Außenluft werden mit einer Vorsatzschale mit WDVS System aus 160 mm Mineralwolle belegt.

Neue Treppenhauswände aus 24 cm Kalksandsteinmauerwerk 1,5 oder Ziegelvollstein.

Die Brandwände zur Nachbarbebauung sind im Bestand aus Vollziegel/Kalksandstein in einer Stärke von 24 cm ausgeführt.

## **2.6 leichte, nicht tragende Wände**

Nichttragende Innenwände bestehen zur Aufnahme der haustechnischen Installationen aus Metallständerkonstruktionen mit Gipskartonplattenbekleidungen und innenliegender, mineralischer Schallschutzdämmung. Sie werden beidseitig (Schachtwände einseitig an raumzugewandter Seite), zweilagig beplankt und erhalten ein- oder beidseitig eine Fugenverspachtelung (Oberflächenqualität Q3) für die Ausführung der Maler- und Tapezierarbeiten. Es ist als Wandstärke mind. 125 mm vorgesehen. Bauteilanschlüsse antragende Massivwände (Mischbauweise) werden entweder in bauteilübergreifender Gipskartonbeplankung verkleidet oder mit einer Bewegungsfuge ausgebildet.

Vorwände in den Bädern analog mit Tiefen von 150 bis 215 mm, Höhen von 800 bis 1160 mm.

## **3.0 Ausbau (außen)**

### **3.1 Dacheindeckungen**

Die geneigten Dachdecken erhalten einen Warmdachaufbau mit Wärme- und Feuchtigkeitsschutz (Bitumendachbahn) und werden teilweise extensiv begrünt.

Dachterrasse, Bodenbelag aus Dielen Lärche, unbehandelt, geriffelt, ca. 25 x 142 mm. Befestigung mit Terrassenschrauben DRIBO Edelstahl.

Die Dachterrasse wird durch Stahlgeländer eingefasst, nach Architektenplanung, und erhalten einen Strom- und Wasseranschluss.

### **3.2 Loggien- und Terrassenbeläge**

Es wird ein gefälleloser Bodenbelag aus Lärchendielen, unbehandelt, geriffelt, ca. 120 x 27 mm, Achsabstand 500 mm auf Stelzlagern mit Unterlegplatten ausgeführt. Vor den Balkon- und Terrassentüren werden offene Einlaufrinnen mit Edelstahlrosten oder feuerverzinkten Gitterrosten in die Balkon- und Terrassenbeläge integriert.

Alle Terrassentüren werden mit einer ca. 2 cm hohen Schwelle ausgebildet. Hierzu wird, soweit möglich, gemäß den Vorgaben der Flachdachrichtlinien und der Abdichtungsnormen eine Sonderkonstruktion ausgeführt. Die Rinne vor der Tür ist mindestens 20 cm breit. Der Einbau einer Begleitheizung erfolgt, um Schneebrettbildung vorzubeugen. Um die geringe Schwellenhöhe von ca. 2 cm zu gewährleisten, kann es auch zu partiellen Abweichungen zur Flachdachrichtlinie kommen. Das Fußbodenniveau liegt 45 mm tiefer als der Terrassenbelag. Vor den Terrassentüren wird daher mittels einer Gefällebohle ein stufenloser Übergang zur Schwelle ermöglicht. Im Bereich der Hebeschiebetüren beträgt der Absatz zur Schwelle 45 mm.



### 3.3 Außenwandbekleidungen

Die Häuser werden nach der Architektenplanung als Holzständerwände mit Putz auf Putzträgerplatte Gutex Thermowall ausgeführt. Fassadenputz und Farbton gemäß Architektenplanung.

### 3.4 Außentüren und Fenster

#### 3.4.1 Hauseingang

Der Zugang zum Treppenhaus erfolgt durch die Hofdurchfahrt in der Falckensteinstraße. Im Durchgang befindet sich das räumlich offene Treppenhaus. Der Zugang zur Treppe ist mittels einer Stahldrahttür und Seitengeländer mit PZ-Schließung gegen unbefugten Zugang gesichert.

#### 3.4.2 Hofzugang

Die derzeitige Entréesituation wird dem wertigen Ausbau entsprechend angepasst. Es liegen hierzu Gestaltungsvorschläge des Architekten vor.

#### 3.4.3 Treppenhäuser und Wohnungen

##### Fenster und Fenstertüren in den Wohnungen

Ausführung als Holz-Aluminium-Fenster mit einer Profilstärke von mind. IV 78.

Fenster mit 2-fach-Wärmeschutzverglasung als VSG, mit mind.  $U_W = 1,3 \text{ W}/(\text{m}^2\text{K})$ , Gesamtenergiedurchlassgrad  $g \leq 0,60$  bzw. 2-fach-Sonnenschutzverglasung,  $U_W = 1,3 \text{ W}/(\text{m}^2\text{K})$ , Fenster an der Südwest-Fassade mit Sonnenschutzverglasung und einem  $g$ -Wert von  $g \leq 0,30$ .

- Hervorragende Parameter in puncto Energieeffizienz und Schalldichtung.
- Hohe Sicherheit durch die Verbindung von Aluminiumprofilen mit hochwertigen Beschlägen
- Wartungs- und Pflegeleicht dank dem äußeren Aluminiumprofil
- Beschläge MACO MULTI MATIC KS mit zwei Einbruchsicherungszapfen
- ausgestattet mit einer Fehlstellungsblockade des Fenstergriffs und einem Flügelhebel
- für Dreh- und Kippfenster Dichtungen aus EPDM i TPE im Standard
- vierschichtenverklebtes massives Lärchenvollholz, mit einem Aluaufsatz von der Außenseite.
- Abstandhalter in verschiedenen Farben
- Glas In Standardausführung Zweifachverglasung 24 mm mit Wärmedurchgangskoeffizient  $U_g = 1,0 \text{ W}/(\text{m}^2\text{K})$  gemäß PN-EN674
- Farbton Alu-Schale gemäß Architektenplanung
- Farbton Innenseite, hell getönt, nach System NCS

##### Hebeschiebetüren

- aus Holz-Aluminium-Profile, analog den Fenstern.
- Spuren: Zweispurig
- Flügel: 2
- Flügeltiefe ca. 82 mm und ca. Rahmentiefe 194 mm; Flügengewicht bis 400 kg



- Beschläge: Hebe-Schiebe-GU im Standard mit drei Riegeln und Arretierung für den Spaltlüfter. Flügelgewicht bis zu 400 kg.
- Innovative beflockte Dichtungen innen, EPDM- und Bürstendichtungen außen.
- PVC-Schwelle mit Aluverstärkung und -blende.

#### Frontverglasung Eckkrisalit mit Terrassentür und kippbaren Oberlicht

Aus statischen Gründen erfolgt die Konstruktion der 4,60 m hohen Verglasung als Pfosten-Riegel-Konstruktion aus hochwärmegedämmten selbsttragenden Aluminium-PR-Fassaden-System als Pfosten-Riegel-Konstruktion für mehrgeschossige Fassaden mit einer inneren und äußeren Ansichtsbreite von 50 mm.

#### Konstruktionsmerkmale:

Fassadenkonstruktion mit Aluminium-Andruckprofil und einem Schaumstoffband mit einer nach innen hoch reflektierenden Aluminiumkaschierung zur Verminderung der Wärmestrahlung.

#### Tragwerk:

Das Tragwerk der Fassaden-Konstruktion besteht aus rechteckigen Mehrkammer-Hohlprofilen. Die tragenden Profile sind raumseitig angeordnet.

Alle Profilkanten sind gerundet.

Die Riegelprofile werden ausgeklinkt und überlappen im Kreuzungspunkt den Pfosten, um eventuell auftretende Feuchtigkeit sicher abzuleiten.

Horizontale Stöße bei mehrgeschossigen Fassaden sind mit - zum System gehörenden - Stoßverbindern und Stoßstücken auszuführen.

Für vertikale Dehnungs- und Montagestöße sind entsprechende systemseitige Alu-Einschubprofile und Halbschalen sowie Dehnungsstoß-Dichtstücke einzusetzen.

#### Verglasung / Einsetzelemente:

Alle Glasscheiben - auch die der Einsetzelemente - sind in der gleichen Ebene angeordnet. Die raumseitigen Verglasungsdichtungen aus witterungsbeständigem schwarzem EPDM haben in den Pfosten und Riegeln ungleiche Bauhöhen (6 mm Versatz).

Außen werden zwei Einzeldichtungen aus witterungsbeständigem schwarzem EPDM mit 5 mm Höhe angeordnet. Stoßbereiche (Pfosten/Riegel) sind mit Dichtungskreuzen aus EPDM auszuführen.

#### Belüftung:

Die Falzgrundbelüftung sowie der Dampfdruckausgleich erfolgen über die vier Ecken eines jeden Scheibefeldes in den Pfostenfalz.

Für eine feldweise Entwässerung und Belüftung sind in den Aluminium-Andruckprofilen, Deckschalen und Dichtungen entsprechende Öffnungen vorzusehen.

#### Profilansichtsbreiten:

Pfosten, Montagepfosten, Riegel: 50 mm

#### Profilbautiefen:

Pfosten: ca. 125 mm gemäß Positionsbeschreibung Riegel: ca. 130 mm gemäß Positionsbeschreibung

Pfosten und Riegel teilweise mit Einschleibling nach statischem und konstruktivem Erfordernis! Deckschale (Pfosten): ca. 20 mm

Deckschale (Riegel): ca. 15 mm



## Beschläge

Verdeckt liegender DK-Beschlag Leitfabrikat: Schüco AvanTec SimplySmart

### Konstruktionsmerkmale:

Der Beschlag ist mit einer in Dreh- und in Kippstellung wirksamen Fehlbedienungssperre ausgestattet. Scheren- und Ecklager sind verdeckt liegend im Falz eingebaut.

Alle Verriegelungspunkte sind mit Schließrollen auszuführen.

Die untere griffseitige Eckumlenkung muss mit einem Entlastungslager ausgeführt werden.

Die Verriegelung an diesem Punkt erfolgt über einem im Auflaufbock integrierten Verschlusspunkt mit Schließrolle. Die Öffnungsweite der Flügel in Drehstellung beträgt maximal 180°.

Durch Montage eines zusätzlichen Anschlages kann der Öffnungswinkel, der Einbausituation angepasst, auf 90° begrenzt werden.

Korrosionsschutz des Grundbeschlages nach DIN EN 1670: Klasse 5 Bedienkräfte nach DIN EN 13115: Klasse 1

Dauerfunktion nach DIN EN 12400: Klasse 2

BF 102 Verdeckt liegender DK-Beschlag 130/160 kg (Fenstertür) Leitfabrikat: Schüco AvanTec SimplySmart

Verdeckt liegender Dreh-Kipp-Beschlag mit Einhandbedienung, für Flügellasten bis 130/160 kg und einem Öffnungswinkel in Drehstellung von 90°/180°

BF 905 Fenstergriff mit verdeckt liegendem Getriebe

SCHÜCO Art.-Nr.: 247005

Farbton: Inox

Werkstoff: Inox

## Verglasung

Festlegung der Verglasung und des Sonnenschutzes nach Klimasimulation durch Fachplaner.

### Dachfenster

Dachflächenfenster mit Sonnenschutzverglasung,  $UW = 1,4 \text{ W}/(\text{m}^2\text{K})$ ,  $g = 0,25$

### Verschattung/Sonnenschutz

Die Fensterbrüstungen sind außen mit einer beschichteten bzw. vorbewitterten Zinkverblechung verwahrt und innen mit Holzfensterbänken im Farbton der Fenster abgedeckt.

### Sonnenschutz

Alle Fenster bzw. Fenstertüren werden mit elektrisch betriebenen, außen liegenden Sonnenschutzanlagen, Typ Jalousien/Raffstore ausgestattet. Die Fenster an der Süd-West Fassade erhalten einen Sonnenschutz im Verbund mit der Verglasung mit einem Abminderungsfaktor von  $F_c = 0,2$ .



Im Bereich der großen Verglasung des Eckkrisalits ist der Sonnenschutz mit dem Fachplaner zu konkretisieren.

Fabrikat: WAREMA Fenster-System-Raffstoren mit eingeputzter Blende. Einbau in die Dämmung der Fassade.

Blende

Blende aus gekantetem Aluminium, 2 mm stark, freitragend auf den Führungsschienen befestigt.

Lamellen durch leichtes Antippen der jeweiligen Richtung. Bei Erreichen der oberen oder unteren Endlage bewirken die im Motor eingebauten Endschalter das automatische Abschalten des Antriebes.

Oberflächenbehandlung

Die sichtbaren Aluminiumteile sind in den Pulverfarben gemäß WAREMA Farbwelt pulverbeschichtet. Die Pulverfarben stehen in bis zu 5 unterschiedlichen Oberflächenqualitäten zur Verfügung.

Die Sonnenschutzanlagen werden über Windwächter zentral raum- bzw. wohnungsweise gesteuert.

Im Bereich des 2. Rettungswegfensters wird diese mit einer separaten manuellen Not-Öffnungs-Vorrichtung ausgestattet.

Fabrikat: Warema oder Heroal

#### **3.4.4 Kellerräume und Gemeinschaftsbereiche**

Alle Kellerraumfenster im Bestand. Diese erfahren keine baulichen Änderungen bzw. technische Nachrüstung.

### **3.5 Metallkonstruktionen außen**

Das Geländer der Terrassen zur Straße werden als Metallgeländer mit Obergurt aus Flachstahl 10/40, Stabfeldern in Bügelform, Brüstungshöhe: 1100 mm errichtet.

Geländer Hof-Laubengang mit Obergurt 40/10, Flachstahl 40/6 als vertikale Füllungsstäbe und Untergurt 150/10. Brüstungshöhe: 1100 mm

Geländer der Dachterrassen und der Außentreppen mit Obergurt 40/10, Flachstahl 40/6 als Füllungsstäbe in Zick-Zackform und Untergurt 40/10. Brüstungshöhe: 1100 mm

Stahltreppen als gradläufige Stahl-Wangentreppen mit eingeschraubten Riffelblechstufen mit je 16 Steigungen 19,7/26 cm. Einseitiges Geländer wie zuvor beschrieben.

Sämtliche der Witterung ausgesetzten Stahlbauteile erhalten einen Korrosionsschutz und werden lackiert oder beschichtet hergestellt.



## **4.0 Ausbau (innen)**

### **4.1 Fußböden**

Auf den Trägerrost aus Stahlträgern HEB 240 mit Ausfachung aus KV Holz wird eine 25 mm starke OSB Platte verlegt. Auf dieser erfolgt der jeweilige Fußbodenaufbau mit einer Wärmedämmung von 40 mm, Trennlage, wasserdichte Trennfolie und schwimmend verlegten Heizzementestrich.

Darauf wird der entsprechende Bodenbelag aufgeklebt.

### **4.2 Bodenbeläge**

#### **4.2.1 Treppenhäuser**

Das Treppenhaus ist ein Bestandsbauwerk und erfährt keine baulichen Änderungen bzw. technische Nachrüstungen.

Die Stufen und Podeste sind mit einem Feinbetonüberzug in der Farbe grau bis antrazit beschichtet. Nach Fertigstellung werden die Oberflächen gereinigt und nachbeschichtet.

#### **4.2.2 Technikbereiche/ Keller/ Nebenräume**

Das Kellergeschoß ist ein Bestandsbauwerk und erfährt keine baulichen Änderungen bzw. technische Nachrüstungen.

#### **4.2.3 Wohnungen**

In den Zimmern, Dielen und Fluren wird ein ca. 11 mm starkes 2-Schicht-Fertigparkett, Einzelstabgröße ca. 490 / 70 mm, Nuttschicht  $\geq 3$  mm, in der Holzart Eiche in Fischgrätmuster mit umlaufend wandfolgendem Dielenrand in der Holzart des Parketts (Breite ca. 2 x 10 cm) auf den Estrichflächen verklebt. Oberfläche geölt.

Für die Küchen sowie für die Hauswirtschaftsräume und Abstellbereiche kann der jeweilige Erwerber zur Bemusterung auswählen, ob ein vom Bauträger zur Auswahl vorgestellter Fliesen- oder Feinsteinzeugbelag (Materiallistenpreis brutto bis zu 80,00 €/m<sup>2</sup>) bzw. alternativ das Parkett wie in den Wohnbereichen verlegt werden soll. Sollte vom Kunden nichts anderes bemustert werden, kommt Parkett als Belag zur Ausführung. Die Übergangsbereiche Parkett / Fliesen werden mit einem ca. 5 mm breiten Korkstreifen und einer Abschlussschiene ausgebildet. Ebenso bei Übergängen zwischen einzelnen getrennten Parkettbereichen und, wo es technisch erforderlich ist, erfolgt ebenso eine Trennung mit Korkstreifen.

Sockelleisten sind profiliert und für die Parkettflächen umlaufend in der Farbe weiß in ca. 6 cm Höhe vorgesehen und werden zur Befestigung geschraubt bzw. geklebt.

#### **4.2.4 Bäder und WC's**

Es werden Bodenfliesen aus Feinsteinzeug der Marke Graniti Fiandre oder gleichwertig (Materiallistenpreis brutto bis zu 80,00 €/m<sup>2</sup>) in allen Bädern im Dünnbett auf Streichabdichtung als Verbundabdichtung verlegt. Die Duschbereiche werden bodengleich mit Gefälle zur Rinne gefliest.





### **4.3 Deckenoberflächen (unterseitig)**

#### **4.3.1 Oberflächen der nicht abgehängten Decken**

Die Qualität der Deckenoberflächen richtet sich nach Ziffer 2.3.

#### **4.3.2 Oberflächen der abgehängten Decken (Gipskartonbauweise)**

Die nach Ziffer 1.1 (Raumhöhen) in Gipskartonbauweise montierten Abhängedecken werden glatt verspachtelt (Oberflächenqualität Q3), mit einem Maler-Glasvlies tapeziert und mit hell getöntem (Farbton nach System NCS) Dispersionsanstrich versehen. Die Revisionsklappen werden als Aluminiumrahmen mit Gipsplattenfüllung ausgeführt.

Für die abgehängten Decken in den Bädern und Toiletten sind LED-Einbaudownlights für die Beleuchtung (vgl. auch Ziffer 5.5.2) und Einzellüfter vorgesehen.

### **4.4 Wandoberflächen**

#### **4.4.1 Anstrich**

Sämtliche nicht gefliesten Wandoberflächen in den Wohnbereichen werden zweifach mit Dispersionsfarbe (Nassabriebklasse 3, wischbeständig) hell getönt gestrichen. Treppenhauswände erhalten passend zum Bestand Erstanstriche.

#### **4.4.2 Bäder**

Die Wände werden mit Feinsteinzeugfliesen (Marke Graniti Fiandre oder gleichwertig) im Bereich von Ablagen, Waschtischen, WC's und Bidets, hinter und neben Badewannen ca. 1,20 m hoch, die Duschbereiche raumhoch (Materiallistenpreis der Fliesen 80,00 €/m<sup>2</sup> brutto) gefliest. Sonstige Wandflächen werden mit einem 6 cm Fliesensockel belegt. Senkrechte Fliesenkanten erhalten eine Flieseneckschutzschiene (nur an „Außenecken“). Die Ablagen für Einbauwaschtische (Waschtischträgerplatten - Materiallistenpreis 300,00 €/m<sup>2</sup> brutto) werden gemäß Grundrissplanung ausgeführt. Oberhalb der Waschtischbereiche werden Badspiegel mit geschliffenen Kanten und Holzrahmeneinfassung auf den Wandoberflächen verklebt. Alle nicht befliesenen Wandflächen erhalten einen hell getöntem zweifachen wischbeständigen Dispersionsanstrich der Nassabriebklasse 3.

#### **4.4.3 Treppenhaus**

Das vorhandene Treppenhaus wurde im Zuge der Umbau und Sanierungsmaßnahmen bereits vollständig deckend gestrichen.

Es werden nach der Fertigstellung des Dachgeschosses in Teilbereichen malermäßige Überarbeitungen stattfinden.

### **4.5 Innentüren**

#### **4.5.1 Wohnungseingangstüren**

Die Wohnungseingangstüren erhalten einen Spion. Die Türen werden gemäß Brandschutzgutachten dicht und selbstschließend im Maß von ca. 2135 mm x 1135 mm bis 2400 x 1010 mm ausgeführt. Die Türanlagen sind mit Blockzargen und glatten Türblättern



mit vollflächiger Einlage mit Rahmenverstärker und Deckplatten aus wasserfesten Holzwerkstoffen ausgebildet. Die Wohnungseingangstüren der Wohnungen B, D und D erhalten zusätzlich noch einen Glasausschnitt aus VSG Verglasung.  
Türdrücker-Rosetten-Garnitur PZ Edelstahl matt, Fabrikat: FSB 1076 o. glw.

#### **4.5.2 Zimmertüren**

Standardmäßig werden alle Zimmertüren, Drehtüren, als endbeschichtete, wandflächenbündige Konstruktion ausgeführt. Türblatt und Zarge sind dann auch auf der Außenseite flächenbündig. Türmaße (RBM) von 760 bis 1010 x 2135 mm

Einleimer (Schmalfläche) kann in Eiche oder einem Holz nach Wunsch ausgeführt werden.

Drückergarnituren generell Hoppe Amsterdam in Edelstahl

Magnetschloss in Edelstahl (Schlossfalle flächenbündig)

Oberfläche HPL weiß matt durchgefärbt

Verdeckt liegende Türscharniere Tectus TE 210

Kanten minimal gefast

Oberflächenmaterial der Zarge und des Türblattes in tiefmattem und durchgefärbtem weißen Schichtstoff mit Antifingerprinteigenschaft.

#### **Schiebetüren**

Standardmäßig werden alle Schiebetüren, als endbeschichtete, wandflächenbündige Konstruktion ausgeführt. Türblatt läuft in einer Mauertasche, diese ist umkleidet mit einer Zarge (zweiteilig). Zarge ist dann jeweils auf der Außenseite wandflächenbündig ausgeführt.

Einleimer des Türblattes (Schmalfläche) kann in Eiche oder einem Holz nach Wunsch ausgeführt werden.

Drückergarnituren generell Fa. Hoppe in Edelstahl,

Hakenfallenschloss oder Zirkelriegelschloss, Stulp in Edelstahl (Schlossfalle flächenbündig)

Laufbeschlag HAWA Junior 80 B

Kanten minimal gefast

Oberflächenmaterial der Zarge und des Türblattes in tiefmattem und durchgefärbtem weißen Schichtstoff mit Antifingerprinteigenschaft.“

#### **4.5.3 Badtüren**

Badschiebetüren mit Hakenfallenschloss oder Zirkelriegelschloss, jeweils mit Griffmuschel und Ringgriff.

Alle Dreh- und Schiebetüren werden standardmäßig mit einer Höhe von ca. 2,40 m ausgeführt. Wo erforderlich, werden (gemäß Lüftungskonzept) die Türblätter mit Türunterschnitten von 10 bis 15 mm zum Fertigfußboden abgesetzt sowie Überströmdichtungen eingebaut. Die Türen zwischen Diele und Wohnzimmer erhalten einen Glasausschnitt.

Die Türen werden mit Lüftungsgittern in den Türblättern oder über Türunterschnitte (entsprechend Erfordernis) zur Luftnachströmung ausgestattet.

Türmaße (RBM) von 760 bis 1010 x 2400 mm



#### **4.5.4 Türen im Keller**

Alle Türen im Bestand. Diese erfahren keine baulichen Änderungen bzw. technische Nachrüstungen.

#### **4.6 Wohnungskeller**

Kellerabteil im Bestand. Dieses erfährt keine bauliche Änderung.

#### **4.7 Metallkonstruktionen der Treppenhäuser**

Das Treppenhaus mit den Treppen, Podesten und Geländern ist bauseits aus der Erbauungszeit vorhanden und erhält keine konstruktiven Veränderungen. Die Handläufe sind aus Rundstahl. Die Geländerfüllungen sind gerahmte Metallgitterfelder.

### **5.0 Haustechnik**

#### **5.1 Grundlagen**

Für die Ermittlung des Gebäudewärmebedarfs wird im weiteren Planungsverlauf eine Heizlastberechnung nach DIN EN 12831 durchgeführt. Die zu Grunde gelegte Normaußentemperatur für Berlin beträgt  $-14^{\circ}\text{C}$ .

Nach DIN 12831 sind nachstehende Raumtemperaturen zu gewährleisten:

- Wohnen / Wohnküchen  $20^{\circ}\text{C}$
- Schlafen  $20^{\circ}\text{C}$
- Bäder / Duschen  $24^{\circ}\text{C}$
- öffentliche Flure (unbeheizt)  $15^{\circ}\text{C}$

#### **5.2 Heizungstechnische Anlagen**

Die Wärmeversorgung des Gebäudes erfolgt über das Netz des örtlichen Versorgers - Vattenfall-Fernwärmenetz. Die Dämmung der neuen Heizungsleitungen erfolgt gemäß EnEV, Stand 2016. Der Übergabepunkt (Fernwärmekompaaktstation) wird entsprechend im Technikraum des Untergeschosses erweitert.

Die vorhandene Hausstation wird um einen Heizkreis mit Pumpe und Mischer für die Fußbodenheizung erweitert.

Für den hydraulischen Abgleich bzw. Überprüfung der Durchflussmengen sind auf den Verteilerabzweigen Strangreguliertventile mit Mess-Stutzen vorzusehen.

Für die Verbrauchserfassung ist pro Heizkreis ein Wärmemengenzähler vorzusehen.

Die Versorgung des Dachgeschossneubaus mit Trinkwarmwasser erfolgt über eine zentrale Trinkwassererwärmungsanlage gem. der Anschlussbedingungen der TAB Vattenfall.

Die Trinkwassererwärmung erfolgt im Grundlast-Speicherladesystem, passend zum berechneten Bedarf.



Auslegungstemperaturen primär: Sommer 70°C / 40°C

Für eine mögliche thermische Desinfektion der Trinkwasserrohrleitungen wird eine elektrische Zusatzheizung installiert.

Regelung:

Druckhaltung:

Die Druckhaltung erfolgt über ein zentrales Membran-Ausdehnungsgefäß für die Gesamtanlage (Neubau und Gebäudebestand).

Nachspeisung:

Für die manuelle Nachspeisung des Heizungswasser ist im Technikraum eine Nachspeiseeinrichtung für vollentsalztes Wasser, einschl. sämtlichen Zubehörs und Sicherheitseinrichtungen vorgesehen.

### **5.3 Wärmeverteilung / Raumheizflächen**

Die Wärmeverteilung erfolgt unter der Decke des Untergeschosses (frei verlegte Rohrleitungen)..

Die Steigestränge sind aus Korrosionsschutzgründen aus werksseitig kunststoffummanteltem C-Stahl-Rohr herzustellen. Die Dämmung der Steigeleitungen erfolgt nach EnEV zu 100% mit alukaschierter Mineralfaser ohne weitere Ummantelung.

Die Stränge erhalten Strangabsperungen, Regulierventile und Entleerungen außerhalb der Mieterkeller.

Nach derzeitigem Planungsstand erfolgt die Verlegung der Steigeleitungen in vorhandenen und nicht mehr genutzten Schornsteinschächten.

Im Bereich der Wohnungstrenndecken sind Brandabschottungen nach abP/abZ vorzusehen. Im Schachtbereich kann der Abstand der Abschottungen nach MLAR nicht gewährleistet werden. Es werden daher für die Sanitär- und Heizungsinstallation geprüfte Systeme mit "Null-Abstand" verwendet. Dabei ist die gemeinsame Verlegung mit Schmutzwasser- und Lüftungsleitungen zu beachten.

Jede Wohneinheit erhält eine Absperr- und Reguliereinheit mit Zwischenbauelement für die Montage von Wärmemesseinrichtungen. Die Wärmemengenzähler werden durch den Wohnungseigentümer gemietet.

Für die Raumbeheizung ist eine Fußbodenheizung für alle Wohn-, Schlaf-, Aufenthalts- und Sanitärräume vorgesehen, die durch getrennte Heizkreise und über Raumthermostate raumweise reguliert werden kann. Jede Wohnung erhält mindestens einen Heizkreisverteiler, der wandbündig in Trennwänden oder Vorsatzschalen, überwiegend in Abstelnischen, Garderoben oder Abstellräume integriert wird und über zu öffnende Revisionstüren in der Größe (L x H) von ca. 0,75 m x 0,70 m bis zu ca. 1,10 m x 0,70 m verfügt. Die Heizkreisanbindeleitungen zu den einzelnen Räumen verlaufen innerhalb des Fußbodenaufbaus der Flure, Dielen und Abstellräume. Die Raumtemperatur der betreffenden Flure, Dielen und Abstellräume ist nicht regelbar. Die Bäder erhalten zusätzlich einen wandhängenden Handtuchheizkörper, der an den Heizkreislauf der Fußbodenheizung angeschlossen ist und mit einer elektrischen Heizpatrone ausgestattet ist.

Die Auslegung der Heizflächen erfolgt unter Berücksichtigung der Heizlastberechnung nach DIN EN 442. Die Anlagen arbeiten mit Systemtemperaturen von 45°C im Vorlauf und 35°C im Rücklauf. Zur Erfassung der Verbrauchskosten werden Vorrüstungen zur Aufnahme von Messgeräten installiert.



## 5.4 Abwasser/ Wasser

Die Erschließung des Wohngebäudes erfolgt aus dem Netz der Berliner Wasserbetriebe.

### 5.4.1 Trinkwasserversorgung

Die Trinkwasserversorgung erfolgt über den vorhandenen Trinkwasseranschluss, der sich im Untergeschoss befindet. Dort befinden sich auch nach den Wasserversorgungsanschlüssen die Hauptabsperrventile zum Absperrren des gesamten Gebäudes, der zentralen Zähler, Rückflussverhinderer und Rückspülfilter. Vom Hausanschlussraum aus erfolgt die Verteilung zum zentralen Steigestrang, bis zu den einzelnen Wohnungen, unter Einhaltung der aktuellen Anforderungen der MLAR. Die horizontalen Anbindungen erfolgen innerhalb von Abhangdecken und Gipskartoninstallationswänden. In den Abhangdecken der Bäder und Nebenräume (Flure) werden vereinzelt auch gedämmte Lüftungs- und Sanitärleitungen der darüber liegenden Wohneinheiten verzogen. Die Leitungen sind nach EnEV, Stand 2016, gedämmt. Die Komfortauslegung erfolgt gemäß VDI 6003, Stufe 1. Vor dem Übergang in die Schächte sind die erforderlichen Strangabsperrungen, Regulierventile und Entleerungen vorgesehen. Zur Einhaltung der aktuellen Trinkwasserverordnung und der DIN 1988-200 und 300 werden die Sanitäröbekte eingeschliften.

Dem Erwerber obliegt die zeitgerechte Spülung des Trinkwassernetzes innerhalb seiner Wohnung zur Wahrung der hygienischen Qualität. Die Warmwasserversorgung erfolgt über eine zentrale Warmwasserbereitung (TWE Station) im Durchflussprinzip.

Die Energieversorgung erfolgt durch einen Fernwärmeanschluss über Wärmetauscher aus dem Netz des örtlichen Versorgers. Zusammenhängende Versorgungseinheiten wie Sanitärzellen sowie einzelne Versorgungseinheiten und Küchen erhalten Absperrventile. Die Zählereinrichtungen und Etagenabsperrventile werden in Installationsschächten hinter Revisionsklappen angeordnet. Die Ausstattung mit Verbrauchszählern und Rauchmeldern erfolgt durch einen Contracting-Dienstleister, die Abrechnung der Mietgebühren für diese Einheiten erfolgt über die Wohnungseigentümergeinschaft.

Die Dimensionierung der Verbrauchsleitungen erfolgte mit den Verbrauchswerten nach DIN 1988/300.

Ausstattungsobjekt	Mindestfließdruck in mbar	Verbrauchswert TWK in l/s	T	Verbrauchswert WW in l/s
Waschtisch	1000	0,07		0,07
Spüle mit Geräteanschluss	1000	0,22		0,07
Waschmaschine	1000	0,25		0,00
Dusche	1000	0,15		0,15
Badewanne	1000	0,15		0,15
WC mit Spülkasten 6 Liter	500	0,13		0,00
Auslaufventil	1000	0,15	0,00	

### 5.4.2 Schmutzwasserentsorgung

Die Erschließung des Wohngebäudes erfolgt aus dem Netz der Berliner Wasserbetriebe. Die Schmutzwasserentsorgung wird über vorhandene Abwasseranschlüsse



gewährleistet. Die Ableitung des Schmutzwassers erfolgt im Freigefälle in bereits vorgeplanten Schächten. Alle Fallleitungen werden über Dach mittels Dachhauben belüftet und bis zu 2,00 m unter dem Dach mit einer dampfdiffusionsdichten Isolierung zur Vermeidung einer Schwitzwasserbildung am Rohr versehen.

Die Leitungsführung der Trinkwasser- und Abwasserleitungen für den erwerberseitigen Anschluss der Küchengeräte erfolgt als Aufputzinstallation. Dies ist bei der Küchenplanung zu berücksichtigen.

#### **5.4.3 Regenwasser**

Die Erschließung des Wohngebäudes erfolgt aus dem Netz der Berliner Wasserbetriebe. Die Regenwasserentsorgung wird über die Bestandsanschlüsse realisiert. Die Regenentwässerung erfolgt über außenliegende Fall- und im Erdreich verlegte Regenwasserleitungen. Die Entwässerung der Dachflächen, Balkone / Terrassen und Loggien erfolgt jeweils separat. Die Ableitung des Regenwassers erfolgt im Freigefälle.

#### **5.4.4 Löschwasserversorgung**

Die Löschwasserversorgung des Wohngebäudes erfolgt über Hydranten aus dem Netz der Berliner Wasserbetriebe.

### **5.5 Be- und Entlüftung**

#### **5.5.1 Tiefgarage und Kellerbereiche**

Tiefgarage und Kellerbereiche im Bestand. Diese erfahren keine baulichen Änderungen bzw. technische Nachrüstungen.

#### **5.5.2 Badentlüftung**

Alle Wohnungen werden gemäß Lüftungskonzept nach DIN 1946-6 be- und entlüftet. Dies geschieht über berechnete Nachströmelemente in den Fenstern, über Unterschnitte in den Türen und über Einzelraumlüfter gemäß DIN 18017 (Teil 3). Die Luftnachströmung von außen wird über Fensterfalzlüfter (z. B. Regel-Air o. ä.) und nach Erfordernis zusätzlich über in die Außenwände zu integrierende Nachströmeinsätze erfolgen (Außenwand-Luftdurchlässe innenseitig in der Wohnung als quadratische Abdeckung mit ca. 17 cm Kantenlänge sichtbar). Diese Zwangsbelüftung sorgt einerseits für den Luftaustausch bei erhöhter Feuchte während der Badnutzung und andererseits für die notwendigen Luftvolumenströme zum Feuchteschutz für die Erfüllung der hygienischen Mindestanforderungen. Die Bäder (mit und ohne Fenster), Küchen und WC-Räume erhalten einzelne Entlüftungsgeräte bzw. einen Nebenraumanschluss, mit den in der Norm genannten notwendigen Luftvolumenströmen zum Feuchteschutz sowie für die hygienischen Anforderungen. Bei der Planung für dieses Projekt wurde von einer reduzierten Lüftung ausgegangen. Somit ist die Mindestlüftung zum Feuchteschutz ebenfalls gewährleistet. Die Nennlüftung kann hier generell nur durch das Öffnen der Fenster realisiert werden. Die Fortluft wird über das Dach geführt. Die Hauptstränge erhalten Brandschotts in den Deckendurchführungen unter Einhaltung der MLAR.

Die Abluftgeräte werden als Deckeneinbaugeräte ausgeführt.



### **5.5.3 Küchen**

Es wird bauseits der jeweilige Küchenbereich für die Montage eines Abluftsystems, z.B. BORA, mit einem Bodenkanal direkt ins Freie vorbereitet.

Dies ist vom Erwerber bei der Auswahl und Bestellung der Einbauküche sowie der Abluftanlage zu beachten.

Die Ausstattung mit Küchenmöbeln und Küchen-Abluftanlage erfolgt erwerberseitig.

### **5.5.4 Kühlung**

In den Wohnungen kommt ein dezentrales System der Kälteerzeugung zum Einsatz. Hierbei handelt es sich um Umluftkühlgeräte die mittels Kältemittel als Direktverdampfer VRV bzw. VFR-System dienen. Jede Wohneinheit erhält ein Außengerät sowie für alle Wohn-, Schlaf- und Aufenthaltsräume ein Zwischendeckengerät mit einem Ausblasgitter sowie einem Ansauggitter. Bäder, Flure und Abstellräume werden nicht gekühlt. Das Außengerät wird über den entsprechenden Wohneinheiten auf dem Dach angeordnet. Die Verteilungsleitungen werden zu den entsprechenden Umluftgeräten (Zwischendeckengeräten) unter der Decke im abgehängten Bereich des Flures installiert. Aufgrund der Schallschutzanforderungen und Vermeidung von akustischen Trennungen innerhalb der Abhängedecken, ist die Luftführung der Kühlung kanalgeführt geplant. Auslegung mit einer Kühlleistung nach Kühllastberechnung gemäß VDI 2078.

Die Erfassung der Verbrauchskosten kann dadurch separat pro Wohneinheit erfolgen.

## **5.6 Elektroinstallationen**

### **5.6.1 Allgemeine Bereiche**

Die elektrische Versorgung der Gebäude (Niederspannung) erfolgt über das vorhandene öffentliche Versorgungsnetz. Die Hausanschlüsse und die Elektrohauptverteilung sowie zentrale Hausanschlüsse für Telefon- und Kabelversorgung befinden sich im Kellergeschoss. Es ist eine Erweiterung des Hausanschlusses geplant. Über die Hauptverteilung bzw. die nachgeordneten zentralen Zählerplätze erfolgt die Elektroversorgung der einzelnen Wohnungen mit horizontalen Elektrotrassen durch die Kellerräume zum vertikalen Steigeschacht zu den Unterverteilungen in den Wohneinheiten.

Die Elektrozähler der Hausanschlüsse werden im Kellergeschoss installiert. Die Installation der Leitungen in den Wohneinheiten erfolgt unter Putz bzw. in Gipskartonwänden. Im Keller und in der Tiefgarage sowie in den Nebenräumen im Erdgeschoss sind die Elektroleitungen auf Putz installiert. Für die Einheiten sind Zähleranlagen für den Einbau von EVU-Digitale Zähler vorgesehen.

Ab der Hauptverteilung sind alle Steigeleitungen als TN-S-Netz, 230/400N, 50Hz, 3/N/PE mit rechtem Drehfeld und konzentrischem Schirm (PE) geplant.

### **5.6.2 Wohnbereiche**

Die elektrische Versorgung der Wohnungen erfolgt abgehend von den Unterverteilungen, die im Bereich der Flure bzw. Abstellräume oder -nischen oberhalb der Heizkreisverteiler nach Ziff. 5.2 wandbündig installiert sind.



Für die verschiedenen Verlegungsarten sind für die Kabel und Leitungen diverse Befestigungsarten und Kabeltrassen geplant.

Je nach Anforderungen werden die geplanten Anlagenteiler mit Kabel und Leitungen in Funktionserhalt in E30 bzw. in E90 versorgt.

Die Verkabelung innerhalb der Einheiten ist, ausgehend von den Unterverteilungen, sternförmig zu den einzelnen Verbrauchern des Versorgungsbereiches der Unterverteilungen in NYM- Leitung und bei Verlegung auf Fußboden in NYY geplant. Hierbei erfolgt die Leitungsführung in UP-Ausführung, in Zwischenwänden, auf dem Fußboden und in Leerrohren.

Unter Berücksichtigung des jeweiligen individuellen Wohnungsgrundrisses wird in der Regel folgender Ausstattungsstandard für die Wohnungen vorgesehen:

Raum	Anzahl	
	Lichtauslässe	Steckdosen
Küchen	1	10
Bad / Gästebad	***Downlights*** + 1 Wandauslass	3
Abstellraum / -nische / HWR	1	2
Zimmer 12-20 m <sup>2</sup>	1	7
Zimmer > 20 m <sup>2</sup>	2	9
Flure	***Downlights***	1
Dielen / Entree	Indirektbeleuchtung	1

Balkone / Terrassen	1 Leuchte	1 (schaltbar)
Dachterrassen	Standsäule mit Licht	1

\*\*\*Für die Flure, Bäder/ Gästebäder werden LED-Deckeneinbaudownlights 6,5 W und je nach geometrischer Situation, Aufteilung und nach billigem Ermessen des Bauträgers im Mittel ca. 1 Stück je 1,25 m<sup>2</sup> Raumfläche installiert.

Des Weiteren sind in den Wohnungen in der Regel folgende Ausstattungsmerkmale vorgesehen:

Wohnungsart	Anzahl	
	Radio-/TV-Anschluss	Telefonanschluss
3-Zimmer-Wohnung	3	3
4-Zimmer-Wohnung	4	4





Die Erstaufschaltung der Telefonfreischaltung erfolgt durch den vom Erwerber zu bestimmenden Telefonanbieter, nicht durch den Bauträger.

Die genaue Ausstattung der Wohnungen mit Steckdosen, Schaltern, Lichtauslässen und Anschlussdosen für Telekommunikation ist der Elektroplanung der jeweiligen Wohnung zu entnehmen.

Die Ausführung der Schalter und Steckdosen erfolgt in einem Großflächenprogramm in reinweiß, Fabrikat Busch-Jäger.

Die Wohnungen erhalten separate Stromkreise für den Elektroherd, Geschirrspüler und Waschmaschine / Trockner.

Für die neuen Wohnungen ist ein neues Daten- Leitungsnetzes als passives Netzwerk in der Kategorie Cat 7 geplant. Die Installation des Daten-Leitungsnetzes erfolgt gemäß den einschlägigen DIN-Normen und den EN- Richtlinien, entsprechenden Normen für die elektromagnetische Verträglichkeit (EMV).

Hierbei ist für die Einheiten eine Leitungsverbindung mit 1xLWL (MultiMode, 6 LWL Fasern) und 1x Cat 7 Kabel geplant. Die sternförmige Versorgung der einzelnen Einheiten vom Hausanschlussraum in UG wird als Leerrohranlage (min. EN 21) bis in die Einheiten geführt. Innerhalb der Einheiten erfolgt die Leitungsführung in UP-Ausführung, in Zwischenwänden, im Fußboden und in Leerrohren.

Die Verlegung der Datenleitungen erfolgt gemäß den geforderten Abständen zu anderen Leitungsnetzen. Für den späteren Ausbau der Einheiten ist für die Leitungsverlegung vom Serverschrank UP-Ausführung, in Zwischenwänden, im Fußboden und in Leerrohren geplant.

Jede Wohnung erhält einen Telefonanschluss im Media-Verteiler-Schrank und von dort wird dann sternförmig eine Cat. 7 Leitung verlegt.

Weitere Anschlüsse im Aufzug für den Notruf sowie, bei gesonderter Beauftragung durch den Erwerber, einen Telefonanschluss für die Hausalarmanlage.

Die Haupt-Verstärkeranlage für die Antennenanlage ist im UG im Technikraum geplant. Die Anlage ist für den Anschluss an das BK- Netz des öffentlichen Anbieters geplant. Die Installation ist im Rohr entsprechend den Richtlinien der Telekom auszuführen. Gemäß VDE 0855 in 75 Ohm- Technik.

Die sternförmige Versorgung der einzelnen Einheiten vom Hausanschlussraum in UG wird als Leerrohranlage (min. EN 21) mit Antennenkabel (Koax) bis in die Einheiten geführt. Innerhalb der Einheiten erfolgt die Leitungsführung in UP-Ausführung, in Zwischenwänden, in Fußboden und in Leerrohren.

Im Bereich der geplanten Elektrounterverteilungen in den Einheiten, ist eine Antennenübergabedose geplant.

Alle Räume im Erdgeschoss mit Markisen oder Rollläden erhalten einen Schalter im jeweiligen Raum zur Betätigung bzw. weitere Schalter bei Räumen mit Ausrichtung in mehrere Himmelsrichtungen sowie einen Zentralschalter im Bereich der Wohnungstür.

### **5.6.3 Haus- und Wohnungseingänge**

Für das Gebäude ist eine Video-Türsprech- und Öffner Anlage mit einer Video



Haustürstation im Eingangsbereich geplant.

Die Türsprech- und Öffner Anlage wird als BUS-Anlage ausgeführt, das Leitungsnetz wird somit als BUS installiert.

Die Einheiten erhalten Auf-Putz Video-Sprechstellen und an der Eingangstür zu den Einheiten Klingeltaster mit Namensschild passend zum Schalterprogramm.

#### **5.6.4 Treppenhäuser**

Die Treppenhausbeleuchtungen in der obersten Etage wird über Bewegungsmelder, die Treppenhauschaltung (Taster Fabrikat Busch-Jäger) und Leuchten (Materialpreis brutto bis 250,00 € / Stück), ausgeführt. In den öffentlichen Bereichen (Flure, Treppenhaus u.s.w.) sind Decken-Aufbauleuchten und Pendelleuchten in LED-Technik geplant.

#### **5.6.5 Außenbeleuchtung**

Die Loggien, Balkon- und Terrassenleuchten (1 Stück je Balkon/ Terrasse, Materiallistenpreis brutto bis 450,00 €/Stück) werden wohnungsweise geschaltet.

#### **5.6.6 Blitzschutz- und Erdungsanlagen**

Für das Gebäude ist eine komplette, den gültigen DIN-VDE-Vorschriften und dem RAL-Pflichtenheft „Äußerer Blitzschutz“ und ein „Innerer Blitzschutz“ entsprechende Blitzschutzeinrichtung geplant.

Die Blitzschutzanlage „Äußerer Blitzschutz“ bestehend aus Fangeinrichtung, Abteilungen, Trennstellen, im Bereich Neubau Fundamenterdungsanlage, wird gemäß den aktuellen Normen Blitzschutzanlagen hergestellt. Es werden hierbei alle metallenen Gebäudekonstruktionen, Dachaufbauten und Fassadenvorsprünge sowie die metallene Fassaden-Attika-Verkleidung über entsprechende Anschlussfahnen an die Blitzschutzmaßnahme angeschlossen.

Für den „Innerer Blitzschutz“ werden Überspannungsschutz, Einbau von Überspannungsableiter in den Verteilungen und der Potentialausgleich an den Anlagen hergestellt.

#### **5.6.7 Potentialausgleich**

Es ist für das gesamte Gebäude ein Potentialausgleich nach DIN-VDE 0100 Teil 540/11.91 geplant, hierbei werden folgende Anlagenteile und Bauteile an den Potentialausgleich angeschlossen:

- metallene Gebäudekonstruktionen
- Rohrsysteme
- Sanitäreinrichtungen
- Kanalsysteme, (inkl. Kanalüberbrückungen an den Stoßstellen)
- Trassensysteme
- Maschinen
- haustechnische Anlagen
- Elektro-Versorgungseinrichtungen
- Fundamenterder



- Schwachstromanlagenetze
- separate Potentialausgleichsschienen an den Stromkreisverteilern und in allen Haustechnik-Zentralen
- Versorgungsleitungen aller Hauseinführungen aller Gewerke
- sonstige hier nicht erwähnten und noch nicht bekannten, aber in diese Maßnahme gehörenden Anlagenteile

Die zentralen Potentialausgleichsschienen werden in den Elt-Versorgungsräumen installiert. Die Blitzschutzanlage wird über den Fundamenterde in den Potentialausgleich einbezogen.

## 5.7 Aufzug

Es wird ein neuer Personenaufzug als Außenaufzug im Hofbereich errichtet. Dieser wird vom Erdgeschoß bis in das 6. Obergeschoß geführt und besitzt 7 Haltepunkte. Das Stahl-Glas-Schachtgerüst, vierseitig verglast, wird entsprechend den statischen und schallschutztechnischen Vorgaben aufgebaut.

Es kommt als Personenaufzug das Fabrikat Schindler 3300 zum Einsatz.

- Nennlast: 675 kg
- Anzahl Personen: 9
- Anzahl Haltestellen: 7
- Kabinenzugangsseiten: 2
- Ohne Maschinenraum
- Schachtabmessung: BS X TS: 1600 x 1850 mm
- Kabinenabmessung: BK x TK x HK: 1200 x 1400 x 2139 mm
- Türabmessung: 900 x 2100 mm
- Kabinenseitenwände: Dekor Seitenwand in Laminat Catania Grau
- Spiegel: an der Seitenwand abgeordnet, Halbe Höhe
- Kabinendecke: Edelstahl, gebürstet
- Kabinenbeleuchtung: Spot, LED
- Kabinenboden: Gummi, schwarz gesprenkelt

## 6.0 Objekte und Einbaumöbel

### 6.1 Bäder

Die wandhängenden Waschtische sind als keramische Waschtische des Herstellers Duravit Modell Happy 0.2 vorgesehen. Die Montage erfolgt an gefliesten Gipskartonvorwänden. Diese Vorwände sind ca. 1,20 m hoch und bilden im Bereich der Waschtische horizontale Ablageflächen (belegt mit dem Material der Wandfliesen) für Badutensilien. In Bädern, in denen die Waschmaschinen- und Wäschetrockneranschlüsse unterhalb und neben Waschtischen angeordnet sind, werden Mineralwerkstoffplatten als Waschtischträgerplatten über Waschmaschine und Trockner vorgesehen. In diese werden keramische Einbauwaschtische des Herstellers Duravit integriert. Vor Waschmaschine und Trockner ist eine Bewegungsfläche von mindestens 80 cm x 80 cm vorgesehen.

Die Breite der Einzelwaschtische beträgt ebenfalls in Abhängigkeit zur Einbausituation ca. 45 cm, 60 cm und 120 cm als Doppelwaschtisch. Die Einbauwannen (Stahl emailliert, Kaldewei Centro



Duo) sind (bis auf die WE 02.01.) standardmäßig ca. 180 cm lang, 80 cm breit und in die passenden Wannenträger eingesetzt. Die Duschflächen werden niveaugleich (ohne Stufe) mit Rinnenablauf und einem Fliesenbelag im Gefälle vorgesehen. Alle Duschflächen erhalten transparente Sicherheitsverglasungen mit Glastüren als Duschtrennung. Die WC's werden im Fabrikat Duravit Modell Happy D.2 wandhängend mit Wandeinbauspülkästen und verchromten Spültastern mit Wassersparfunktion ausgeführt. Die Wasserversorgung der Waschtische erfolgt über verchromte Einhebelmischarmaturen. Die Badewannen erhalten seriengleiche Einhebelmischer sowie eine Handbrause mit Wandhalterung. Die Duschbereiche werden mit Thermostataraturen ausgeführt. Des Weiteren werden dort Handbrausen mit passenden Duschstangen (Länge ca. 900 mm) sowie Kopfbrausen ausgeführt.

Die Armaturen für die Duschen und Wannen sind in Unterputzausführung vorgesehen. Als Fabrikat für die Armaturen ist das Fabrikat Dornbracht, Produkt Tara.logic ausgewählt. Waschmaschinenanschlüsse sind in jeder Wohnung in Unterputzausführung vorgesehen, teils im Bad, teils im Hauswirtschaftsraum.

## **7.0 Sicherheit**

### **7.1 Schließanlage**

Die Zentralschließanlage gestattet sowohl den Hauseingang und die die Wohnungseingangstür mit nur einem Schlüssel zu schließen. Pro Wohneinheit werden 3 Stück Schlüssel und Transponder übergeben. Die Sicherungskarte für die Zentralschließanlage wird der Wohnungseigentümergeverwaltung zur Verwahrung übergeben.

### **7.2 Wohnungseingangstüren**

Die Wohnungseingangstüren mit Holzzarge und Türblatt entsprechen der Widerstandsklasse RC 3. Die Wohnungseingangstüren sind verschluss- und meldeüberwacht. Eine Weiterleitung / Aufschaltung auf einen Wachschatz ist nicht vorgesehen. Die Meldung erfolgt innerhalb der Wohnung.

### **7.3 Fenster/ Oberlichter**

Sämtliche öffnenbare Fenster und Türelemente der Balkon- Terrassen- und Loggiaverglasungen sind verschluss- und meldeüberwacht. Eine Weiterleitung / Aufschaltung auf einen Wachschatz ist nicht vorgesehen. Die Meldung erfolgt innerhalb der Wohnung.

Dem Bauträger steht es frei, Dachflächenschiebeelemente und Lichtkuppeln über die bisherige Planung hinaus einzubauen.

Die Dachflächenschiebeelemente werden aus Nutzungsgründen nicht automatisch über die Regenwächter angesteuert bzw. geschlossen. Zudem erhalten die Dachflächenschiebeelemente eine Rahmenheizung, so dass ein Öffnen bis max. - 5 °C möglich ist.

### **7.4 Rauchmelder**

Die Ausstattung der Wohneinheiten mit Rauchmeldern erfolgt durch den Verbrauchsabrechnungsdienst. Die Wartung dieser Rauchmelder obliegt dem Erwerber.



## 7.5 Flachdachflächen

Die Dachflächen sind in einigen Bereichen für Kinder und unbefugte Personen außerhalb der Sondernutzungsrechte nicht gesichert. Höhere Bauteile außerhalb der Terrassen, die direkt an die Attika grenzen (z.B. Aufzugsüberfahrt, RA-Oberlicht, etc.) dürfen nur von befugten Personen (Wartungspersonal) betreten werden; somit müssen diese nicht durch eine zusätzliche Absturzsicherung gesichert werden.

## 8.0 Außenanlagen

Die hofseitigen Freiflächen werden gemäß Architektenplanung neugestaltet und massiv aufgewertet. Es sind geplant:

- Pflasterung von Wegen und Zufahrten
- Neuordnung der Mülltonnen mit Überdachung aus Pergola 29 m<sup>2</sup>
- Errichtung von 24 Fahrradstellplätzen mit Bügeln
- Errichtung von 16 Fahrradstellplätzen in der Rasenfläche
- Spielrasen mit 85 m<sup>2</sup>
- Bepflanzung mit Sträuchern
- Errichtung Parklift, Deck mit Pflaster/Rasengittersteine

## 9.0 Angabenvorbehalt

Sofern die in dieser Baubeschreibung erwähnten Leistungen, Qualitäten, Maße oder Ausstattungen nicht oder widersprüchlich angegeben sind, sollen die Qualitäten, Maße und Ausstattungen gelten, die mindestens für den bestimmungsgemäßen Gebrauch erforderlich sind.

## 10. Allgemeine Hinweise zum Leistungsumfang

Folgende in dieser Baubeschreibung erwähnten Bau- und Organisationsleistungen werden nicht durch den Bauträger ausgeführt und gehören nicht zum geschuldeten Leistungsumfang:

- Abschluss von Wartungs-, Kontroll- und Pflegeverträgen, die für den Erhalt der Betriebssicherheit, Funktion und Gewährleistungsverpflichtungen von Bauteilen und Anlagen erforderlich sind, wie zum Beispiel Aufzüge, Rauchabzüge und -abschlüsse, Druckanlagen, Steigleitungen, Freilauftürschließer TH5 und TH6, Heizungs-, Wasser- und Lüftungsanlagen, Sicherheitsbeleuchtungen, Fenster und Türen, kraftbetätigte Tore und Türen, Doppelparker, Dachabdichtungen und -entwässerungen, Tiefgaragenschutzbeschichtungen, Gartenanlagen, etc.
- Abschluss von Versorgungsverträgen für die Medienlieferungen Elektro, Telefon, Kabel ab Objektübergabe.
- Installation von Satellitenempfangsantennen, Kanalaufbereitern und die Umschlusarbeiten für Satellitensignalversorgungen.
- Lieferung und Montage von Einbauküchen sind nicht im Leistungsumfang der Bauträgerin enthalten.



- Ergänzender Hinweis: Die Festlegung und Montage der Medienanschlüsse für Einbauküchen erfolgt durch den Bauträger auf Grundlage der durch die Bauträgerin geplanten möglichen Möblierung für Einbauküchen gemäß Grundriss, falls keine Küchenplanung vom Erwerber vorliegt.
- Bauliche Ausführung von optionalen Aufteilungen und / oder Einbauten sind in den Vertriebsplänen gestrichelt dargestellt.
- Messeinrichtungen für Heizung, Kälte, Warmwasser und Kaltwasser werden durch den von der Wohnungseigentümergeinschaft / Hausverwaltung zu beauftragenden Abrechnungsdienst für die Verbrauchskostenabrechnung geliefert und montiert. Gebühren / Kosten hierfür werden von der Wohnungseigentümergeinschaft getragen.

## 11. Sonstiges

### Baustellenbesuche

- Der Besuch des Erwerbers oder sonstiger Dritte auf der Baustelle ist aus sicherheitstechnischen Gründen bis zur Abnahme nicht vorgesehen.
- Die Ausführung wird im Rahmen der Entwurfs- und Genehmigungsplanung planmäßig und gemäß den Angaben dieser Baubeschreibung und des Wohnungsgrundrisses vorgenommen. Im Rahmen der Umsetzung der Entwurfsplanung in die Ausführungsplanung und der baulichen Ausführung auf der Baustelle kann es zu Abweichungen der Maße kommen.
- Vor Bestellung oder Ausführung von Einbaumöbeln oder Küchen sind die Naturmaße durch den Erwerber vor Ort zu prüfen.



Landsberger Allee 366 | D-12681 Berlin  
Telefon: +49 (0) 30 46 79 53 31 Telefax.: +49 (0) 30 46 79 53 32  
Email: [a.bache@berlinka-group.com](mailto:a.bache@berlinka-group.com)  
Web: [www.berlinka-group.com](http://www.berlinka-group.com)

Geschäftsführung: Schamil Dokudaev  
Handelsregister: Amtsgericht Berlin Charlottenburg | HRB 210281



BERLINKA GROUP