BAUBESCHREIBUNG

ALLGEMEINE BESCHREIBUNG

Das Objekt liegt im Berliner Stadtbezirk Treptow. Nur wenige Fußminuten entfernt befinden sich weitläufige Grünanlagen wie der Plänterwald und der Treptower Park, beide entlang der Spree gelegen.

Über die nahegelegene S-Bahn Station Plänterwald ist die Wohnhausgruppe mit dem Stadtzentrum verbunden. Zusätzlich verkehren in der Köpenicker Landstraße Buslinien.

Die Wohnhausgruppe liegt inmitten eines Wohngebietes, das vornehmlich aus Bebauungen der späten 20er und 30er Jahre besteht sowie aus Bebauungen der 50er und 60er Jahre. Es bietet sich ein sehr homogenens Erscheinungsbild. Auffallend ist insbesondere die Durchgrünung des Wohngebietes.

Bei dem Objekt handelt es sich um eine viergeschossige Wohnanlage mit Walmdächern. Eine Wohnnutzng der Dachgeschosse ist nicht vorhanden. Die Wohnanlage wurde in fünf Gebäudeteilen, entlang der Köpenicker Landstraße, des Dammweges, der Eichbuschallee und der Erich-Lodemann-Straße errichtet. Die Wohnanlage ist achsial symmetrisch konzipiert. In der Mittelachse befindet sich an der Köpenicker Landstraße ein zurückgesetztes „Torhaus" mit drei bogenförmigen Durchgängen. Vor den Häusern befinden sich kleinere Vorgartenbereiche.

Die Wohnhausgruppe besteht aus 484 überwiegend Zweizimmerwohnungen und 9 Gewerbeeinheiten. Davon sind 8 Läden in der Köpenicker Landstraße.

Die Wohnhausgruppe wurde Ende der 30er Jahren errichtet. Die Häuser sind nicht in die Denkmalliste des Landes Berlin eingetragen und stehen damit nicht unter Denkmalschutz.

KURZBESCHREIBUNG KONSTRUKTION

Der Gebäudekomplex ist als Mischmauerwerksbau, d.h. Kellergeschoß bis 1. Obergeschoß in 38 cm Ziegelmauerwerk und ab 2. Obergeschoß in 25 cm Betonhohlblocksteinen, errichtet worden und besitzt als Obergeschoßdecken Holzbalkendeckenkonstruktionen. Die Kellergeschoßdecke ist eine Massivdecke.

Die durch Kriegseinwirkung zerstörten Gebäudeteile Dammweg Ecke Köpenicker Landstraße sind in der Wiederaufbauphase mit Massivdecken wiederhergestellt worden.

Sämtliche Dächer sind in zimmermannsmäßiger Konstruktion errichtet. Alle Dächer sind Kaltdächer.

Die Fassadenflächen sind als Putzflächen in einfacher funktioneller Art mit Klinkersockel und Klinkereinfassungen der Hauseingänge ausgebildet worden. Die ursprünglich eingebauten Kastendoppelfenster sind noch in überwiegender Zahl in den Wohnungen vorhanden. Sämtliche Fenster in den Treppenhäusern sind als Einfachfensterkonstruktionen vorhanden.

Die Treppenläufe sind als Holztreppen mit Tritt- und Setzstufen ausgebildet und haben ein Holzgeländer. Das Eingangspodest ist mit einem Naturstein, teilweise ersetzt durch gleichfarbige Fliesen, ausgestattet.

Viele Wohnungen sind noch nach dem Standard der Herstellungszeit mit Kohle-, Badeöfen und freistehenden Wannen ausgestattet.

Die Hausanschlüsse sind an die öffentliche Trinkwasser-, Strom- und Gasversorgung sowie die Kanalisation angeschlossen und werden nach Erfordernis erneuert.

GUTACHTEN

Es wurde ein Gutachten zur Modernisierung und Instandsetzung angefertigt. Ein Holzschutzgutachten für den Dachstuhl liegt vor. Baubegleitend werden weitere Untersuchungen stattfinden

Die Baumaßnahme wird entsprechend der vorgenannten Gutachten durchgeführt. Dabei werden folgende Prämissen besonders beachtet:

- Beseitigung der meist infolge von unterlassener bzw. nicht fachgerecht ausgeführter Instandhaltungsarbeiten entstandener Bauschäden
- Instandsetzungs- und Modernisierungsarbeiten, Wohnstandardverbesserung
- Erreichen eines nach Abschluß der Arbeiten instandhaltungsarmen Bauzustandes

FLÄCHENBERECHNUNG

Die Flächenberechnung erfolgte nach der II. Berechnungsverordnung. Die Flächenangaben beziehen sich auf Fertigmaße gemäß durchgeführtem Aufmaß.

Balkone sind mit max. 50% der Gesamtfläche in die Berechnung eingegangen.

Mehr- und Minderflächen in Bezug auf die einzelnen Wohnungen bis zu 3% sind zulässig.

Genehmigungsstand

Ein Baugenehmigungsverfahren nach BauO Berlin ist für die nachfolgend näher beschriebenen Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen nicht erforderlich, lediglich für die vorgeständerten Balkonanlagen und für die Fassadendämmung wird eine Baugenehmigung beantragt.

Nachbarschaftsrechtliche Genehmigungen sind nicht erforderlich.

Im Vorfeld der Baumaßnahmen werden gegenüber den Mietern fristgerecht Modernisierungsankündigungen ausgesprochen.

Grundlagen für die Ausführung

Sämtliche Maßnahmen werden, soweit dies im Rahmen einer Modernisierungs- bzw. Instandsetzungsmaßnahme und unter Berücksichtigung des Bestandsschutzes möglich ist, nach den neuesten und aktuellen DIN-Vorschriften und den anerkannten Regeln der Baukunst durchgeführt.

Maßgeblich für die Ausführung sind insbesondere:

DIN 68 800	Holzschutz
DIN 18 333	Betonwerksteinarbeiten
DIN 18 334	Zimmer- und Holzbauarbeiten
DIN 18 336	Abdichtungsarbeiten
DIN 18 338	Dachdeckungs- und Dachabdichtungsarbeiten
DIN 18 339	Klempnerarbeiten
DIN 18 350	Putz- und Stuckarbeiten
DIN 18 352	Fliesen- und Plattenarbeiten
DIN 18 353	Estricharbeiten
DIN 18 355	Tischlerarbeiten
DIN 18 363	Maler- und Lackiererarbeiten
DIN 18 364	Korrosionsschutzarbeiten an Stahl- und Aluminiumbauten
DIN 18 366	Tapezierarbeiten
DIN 18380	Heizanlagen und zentrale Wassererwärmumgsanlagen
DIN 18381	Gas-, Wasser- und Abwasser-Installationsarbeiten
DIN 18382	Elektrische Kabel- und Leitungsarbeiten
DIN 18421	Dämmarbeiten an technischen Anlagen
DIN 4108	Wärmeschutz
DIN 4109	Schallschutz
DIN 4102	Brandschutz

in der jeweils neuesten Fassung sowie alle darin erwähnten weiteren DIN-Vorschriften und Richtlinien.

Außenwände Kellergeschoß

Aufgrund des angetroffenen Bauzustandes sind an den Kellergeschoß-Außenwänden generell keine Abdichtungsmaßnahmen gegen aufsteigende Feuchtigkeit notwendig. Einzelne Bereiche werden abgedichtet.

Fassaden

Die Fassaden erhalten entsprechend den Vorgaben des Architekten und mit Rücksicht auf das ursprüngliche Erscheinungsbild einen

Vollwärmeschutz, im System "Sto-Therm-Vario" oder gleichwertig, 8 cm dick.

Die Erdgeschoßbereiche erhalten entlang der Köpenicker-Landstraße (straßenseitig) eine Antigraffitibeschichtung. Zinkblechverwahrungen werden erneuert.

Im Hofbereich erhalten ca. 256 Wohnungen vorgeständerte Balkone als feuerverzinkte Stahlkonstruktionen.

Wärmedämmung

Zur Verbesserung des Wärmeschutzes und zur Einsparung von Heizenergie wird bei Massivdecken auf dem Dachboden eine Wärmedämmung aus 12 cm Mineralwolle aufgebracht und die Fassaden mit einem 8 cm Vollwärmeschutz versehen.

Wärmeschutz

Für das Bauvorhaben werden die Bestimmungen der neuesten Wärmeschutzverordnung für bestehende Gebäude eingehalten. Eine Dämmung der Kellerdecke wird nicht vorgenommen.

Dachkonstruktion

Bei den vorhandenen Dächern handelt es sich um Walmdachkonstruktionen. Die Dächer sind in zimmermannsmäßiger Konstruktion als Kaltdächer errichtet.

Beschädigte Dachhölzer, auch im Bereich der Dachdecke, werden gemäß statischen Erfordernissen und dem Holzschutzgutachten ausgetauscht, verstärkt bzw. saniert.

Ein Dachausbau im Rahmen der Baumaßnahme ist nicht vorgesehen.

Dacheindeckung

Die gesamte Dacheindeckung wird erneuert, sofern nicht in den letzten 5 Jahren bereits eine Erneuerung durchgeführt wurde. Die Dacheindeckung wird mit neuer Lattung und Unterspannbahn in mörtelloser DIN-gerechter Ausführung hergestellt.

Die Dacheindeckung erfolgt mit Betondachsteinen. Alle nach dem Einbau der Zentralheizungsanlage entbehrlichen Schornsteingruppen werden bis unters Dach abgebrochen.

Die Regenentwässerung sowie die Verblechung von Kehlen, Gesimsen und sonstigen Anschlüssen wird erneuert und erfolgt in Titanzinkblech. In der Dachfläche werden Dachluken und Leiterhaken vorgesehen.

Fenster

Die vorhandenen Kastendoppelfenster werden vollständig gegen lackierte Isolierglas-Fensterkonstruktionen aus Holz ausgetauscht. Die gestalterische Ausbildung erfolgt gemäß Bestand und nach Angabe der Architekten.

Entsprechend dem ursprünglichen Bestand erfolgt die Ausbildung der äußeren Fensterbank jeweils in Titanzinkblech. Die innere Fensterbank wird in Holzwerkstoff ausgeführt.

Die nach neuester Wärmeschutzverordnung für bestehende Gebäude geltenden Forderungen hinsichtlich des Wärmedurchgangskoeffizienten des Fensters werden eingehalten. Gemäß Schallschutzgutachten werden in Bereichen mit besonderen Schallschutzanforderungen Fensterkonstruktionen der Schallschutzklasse 4 eingesetzt. In allen anderen Bereichen erfolgt der Einbau der Schallschutzklasse 3.

Bodenbeläge

Die im Eingangsbereich der Treppenhäuser vorhandenen Bodenbeläge aus Naturstein bzw. Fliesen werden ausgebessert und instandgesetzt. Die weiterführenden Treppenläufe und Podeste sind in Holz ausgeführt. Trittkanten, Dielung und Treppen werden repariert. Treppenläufe und Podeste erhalten einen neuen Belag aus Sisalläufern, alternativ aus Linoleum. Die Randbereiche werden mit trittfester Farbe gestrichen.

Die modernisierten Bäder erhalten eine Kunststoffabdichtung auf dem vorhandenen Bodenbelag bzw. auf neu hergestelltem Estrich. Es erfolgt eine Bodenverfliesung nach Wahl des Architekten Fabrikat Villeroy & Boch, oder gleichwertig, Materialrichtpreis ca. 35,– DM/m².

In den Küchen werden schadhafte Fußbodenflächen ausgebessert. In den Aufenthaltsräumen wird in den Bereichen des Ofenabrisses die Dielung, einschl. Sockelleisten, ergänzt.

Oberflächen von Wänden und Decken

Die Treppenhäuser erhalten gemäß den Vorgaben des Architekten einen wischfesten Dispersions- und Latex-Anstrich sowie im Sockelbereich Glasfasertapete und Anstrich. Treppengeländer und Wohnungseingangstüren erhalten einen Anstrich gemäß Farbkonzept des Architekten.

Die Bäder erhalten einen Fliesenbelag nach Wahl des Architekten, Fabrikat Villeroy & Boch oder gleichwertig, Materialrichtpreis ca. 22,– DM/m². Die Bäder werden ca. 2 m hoch gefliest und erhalten einen umlaufenden Fries. Die Restwandflächen und die Deckenflächen in den Bädern erhalten einen Dispersionsfarbanstrich.

Die Küchen erhalten im Bereich der Spüle und des Herdes einen Fliesenspiegel.

Darüber hinaus werden die durch die Durchführung der Baumaßnahme notwendig gewordenen Reparaturanstriche ausgeführt.

Keller

Im Keller werden die Heizzentralen und Hausanschlußräume entsprechend den Forderungen der Versorgungsbetriebe bzw. der Bauordnung Berlin mit entsprechenden brandschutztechnischen Raumabschlüssen hergestellt. Dadurch entfallende Mieterkeller werden durch Kellerverschläge aus Drahtgitter ersetzt.

Einbauten

Die Küchen werden mit einer Spüle und einem 4-Platten-Elektro-Herd ausgestattet.

GEBÄUDETECHNIK

Erschließung

Alle erforderlichen Ver- und Entsorgungsleitungen sind im öffentlichem Straßenland vorhanden.

Für die einzelnen Medien werden entsprechend separate Hausanschlußräume im Keller hergestellt.

Hausanschluß
Be- und Entwässerung

Sämtliche vorhandene Hausanschlüsse werden im Zuge der Instandsetzungsmaßnahmen überprüft und sollte es erforderlich sein, instandgesetzt bzw. erneuert.

Hausanschluß Fernwärme alternativ Gas

Die Hausanschlüsse für die Heizungsanlagen werden neu installiert.

Hausanschluß Elektro

Für die gesamte Wohnhausgruppe ist der Wegfall sämtlicher Gasherde geplant. Es soll eine Umstellung der Kochenergie von Gas auf Elektro erfolgen.

Für die Stromversorgung werden neue Hausanschlüsse entsprechend dem Leistungsbedarf installiert.

Heizung

Es ist geplant, die Wohnhausgruppe über Fernwärme oder alternativ Gasheizanlagen zu versorgen.

Die voraussichtlich drei erforderlichen Übergabestationen bzw. Heizstationen werden durch einen Wärme-Contructer in geeigneten Bereichen des Kellers errichtet. Von hier aus werden die Wohnungen zentral versorgt.

Das Rohrnetz der neu installierten Zentralheizung ist als Zweirohrnetzanlage mit vor der Wand liegenden Steigesträngen geplant.

Die Rohrleitungen werden aus nahtlosem Kupferrohr, alternativ Stahlrohr hergestellt. Alle Heizungsrohrleitungen im Kellergeschoß werden entsprechend der Heizungs-Anlagen-Verordnung wärmegedämmt.

Alle Wohnungen erhalten neue endlackierte Heizkörper, die vorzugsweise an den Fensterbrüstungen oder auf der Wand (z.B. im Bad) montiert werden sollen.

Alle Heizkörper erhalten ein voreinstellbares Thermostatventil und eine absperrbare Rücklaufverschraubung. Zur weiteren Regulierung der Heizwassermenge sind Strangregulierungsventile mit Voreinstellung vorgesehen.

An den Heizkörpern werden elektronische Heizkostenverteiler zur Erfassung einer verbrauchsabhängigen Heizenergielieferung montiert.

Sanitär

Im Zuge der Instandsetzungsmaßnahmen werden die Trinkwassersteigeleitungen durch neue Steigeleitungen ersetzt. Die gesamte Wohnungsunterverteilung sowie die Abwasserfallstränge und alle Objektanschlußleitungen werden ebenfalls komplett erneuert.

Für die neuen Trinkwasserleitungen wird Kupferrohr, für die Entwässerungsleitungen wird muffenloses Gußrohr mit entsprechendem Prüfzeichen verwendet.

Die neu installierte Warmwasserbereitung erfolgt zentral. Zur verbrauchsabhängigen Abrechnung erhält jede Wohnung Kalt- und Warmwasserzähler.

Sämtliche Wohnungen erhalten einen Keramikwaschtisch Fabrikat Keramag, Renova Nr. 1, mit Einhebelmischbatterie, ein Porzellan-Klosettbecken Fabrikat Keramag, mit Kunststoff-Spülkasten, eine Stahleinbauwanne/-dusche Fabrikat Bamberger mit Poresta Wannenträger und Einhebel-Wannen-/Duschbatterie mit Brausegarnitur und Duschstange, eine Küchenspüle mit Einhebelgarnitur und Anschlüsse für einen Geschirrspüler und/oder eine Waschmaschine. Armaturen der Fa. Grohe, Eurodisc oder gleichwertige Fabrikate.

Die Entwässerung der Dachflächen erfolgt über Regenrinnen, Regenwasserfall- und Standrohre. Regenwasserfall- und Standrohre werden, sofern sie nicht in den letzten 5 Jahren bereits ausgetauscht wurden, am gesamten Bauwerk erneuert.

Elektro

Die HA/HV-Kombinationen werden in isolierstoffgekapselter FR-Ausführung mit Plexiglasabdeckung als Wandaufbaugeräte auf Winkeleisenrahmen in den entsprechenden HA-Räumen im Kellergeschoß montiert, sofern Hauptverteilungen nicht in den letzten 5 Jahren bereits erneuert wurden.

Die Elektrozähler für die Wohnungen und die Hausstromversorgung (allgemeine Bereiche) werden zentral für jedes Haus im Keller angeordnet.

Sämtliche Elektrosteigeleitungen werden den DIN-VDE-Vorschriften entsprechend erneuert. Gleichzeitig werden im Treppenhaus Leerrohre für Telefon und Kabelfernsehen verlegt.

Die Elektrosteigeleitungsinstallation erfolgt grundsätzlich unter Putz. Die dazugehörigen Wohnungszuleitungen bis zur Wohnungsverteilung im Flur wird ebenfalls unter Putz ausgeführt.

Für die gesamte Wohnungsinstallation erfolgt eine Überprüfung nach DIN-VDE. Bei Nichteinhaltung der DIN-VDE erfolgt eine Änderung der Elektroinstallation entsprechend den TÜV-Vorgaben. Die Elektroinstallation in Bad und Küche wird im Zuge der Modernisierungsmaßnahmen generell erneuert.

Neue Schalter und Steckdosen werden mit einem Großflächenprogramm, Farbe elektroweiß, Fabrikat Berker oder gleichwertig ausgeführt.

Es wird ein Hauptpotentialausgleich entsprechend DIN-VDE 0100, Teil 410 und Teil 540 sowie DIN-VDE 0190 sowie ein zusätzlicher Potentialausgleich in den Bädern nach DIN-VDE 0100 Teil 701 installiert.

Eine zentrale Klingel-, Sprech und Türöffneranlage (mithörgesperrt) wird eingebaut. Die Anlagen bestehen aus Torstation, elektr. Türöffner und Gegensprechstellen in den Wohnungen.

AUSSENANLAGEN

Im Zuge der hochbaulichen Sanierung und Modernisierung werden auch die Freianlagen der Objekte wiederhergestellt, saniert und/oder durch gestalterische funktionale Maßnahmen so aufgewertet, daß die Wohnanlagen ein qualitativ ansprechendes und gut nutzbares Wohnumfeld aufweisen.

Die Rasenflächen werden instandgesetzt und durch neue Pflanzflächen mit Blütensträuchern ergänzt. Neuer Oberboden wird nach Bedarf aufgebracht.

Nach Abschluß der Arbeiten im und am Gebäude werden die Wege überarbeitet und materialgetreu wiederhergestellt.

Sitzplätze und ggf. Kinderspielgeräte, Fahrradständer, „Müllpergolen" oder geschlossene Müllhäuser für Müllbehälter werden entsprechend den Erfordernissen und den Platzverhältnissen ausgeführt. Eine entsprechende Außenbeleuchtung ist vorgesehen.

ALLGEMEINE ANMERKUNGEN

weitere Grundlagen für die Ausführung

Bei der Durchführung der Arbeiten werden die Bundes- und Landesrichtlinien, die Verdingungsordnungen für Bauleistungen (VOB) neueste Fassung, die einschlägigen DIN-Vorschriften und die anerkannten Regeln der Technik weitgehend entsprechend den baulichen Voraussetzungen und des Bestandsschutzes berücksichtigt.

Änderungen dieser Baubeschreibung aus örtlichen, technischen oder konstruktiven Gegebenheiten bleiben vorbehalten, werden jedoch in gleichwertiger Ausführung eingeplant. Für die genannten Fabrikate der angegebenen Ausstattung ist der Bauträger berechtigt, qualitativ gleichwertige Produkte zu verwenden.

Die Abbildung des Objektes wurde auf der Basis eines Fotos computermäßig bearbeitet, insbesondere wurde der Fassadenanstrich farblich verändert. Diese Darstellung stellt den derzeitigen Stand der Planung dar. Es ist nicht ausgeschlossen, daß die endgültige Farbgestaltung der Fassade anders sein wird, als dies dargestellt ist.

Alle verwendeten Baustoffe sind amtlich zugelassen. Bei der Ausführung werden Materialien zur Verwendung kommen, die hinsichtlich ihrer Gewinnung, Verarbeitung und Funktion eine hohe Umweltverträglichkeit aufweisen.

Es wird darauf hingewiesen, daß die in den Grundrissen dargestellte Möblierung und die Einbauküche nicht Gegenstand des Angebotes ist. Die Anordnung der Objekte in den Bädern ist ein Vorschlag des Architekten. Änderungen durch technische Gegebenheiten oder durch Mieterwünsche, z.B. Dusche statt Badewanne, bleiben vorbehalten.

Sämtliche durch die Durchführung der Baumaßnahme notwendig gewordenen Schönheitsreparaturen in den Wohnungen sind Bestandteil dieses Angebotes. Darüber hinausgehende, sonstige Schönheitsreparaturen sind gemäß den mietvertraglichen Vereinbarungen turnusmäßig vom Mieter durchzuführen (siehe auch „Schönheitsreparaturen").

Bei den Materialrichtpreis-Angaben handelt es sich um unverbindliche Preisempfehlungen der Hersteller.

Fertigstellung

Die Durchführung der prospektierten Gesamtmaßnahme ist in der Zeit vom 1. März 1999 bis 31. Dezember 1999 vorgesehen. Mit der Durchführung der Modernisierungsarbeiten wurde die Hochtief AG, die führende deutsche Bauunternehmung, beauftragt.

Abnahme / Controlling

Während der Bauphase finden baubegleitende Begutachtungen des Bauzustandes und des Bautenstandes statt. Diese Arbeiten werden von einem neutralen Sachverständigen oder Architekten, der nicht mit dem Grundstücksverkäufer verbunden ist, durchgeführt.

Der Prüfungsumfang des Schlußgutachtens (förmliche Bauabnahme) wird bestimmt von den Fragen, ob die Arbeiten prospektgemäß und mängelfrei ausgeführt wurden und ob sie den anerkannten Regeln der Technik und den einschlägigen DIN-Vorschriften entsprechen.

Bauqualitätssicherung

Mit der TÜV Bau- und Betriebstechnik GmbH wird für das Bauvorhaben eine qualitätssichernde Baubegleitung vereinbart und in Auftrag gegeben. Im Rahmen dieser baubegleitenden Qualitätssicherung erscheinen Mitarbeiter dieser Firma turnusmäßig auf der Baustelle, um auftretende Mängel rechtzeitig zu erkennen und Abhilfe zu empfehlen. Vorgesehen sind ca. 18 Baustellenbesuche, ferner begleitet die TÜV Bau- und Betriebstechnik GmbH den Auftraggeber bei der Schlußabnahme und erstellt einen entsprechenden Prüfbericht.

Der Prüfumfang der TÜV Bau- und Betriebstechnik GmbH beinhaltet die Mängelerfassung und stellt folgendes im Schlußbericht fest:

a) daß das Objekt nach der vorliegenden, vereinbarten Baubeschreibung gebaut worden ist

b) daß die in der Baubeschreibung aufgeführten DIN-Vorschriften eingehalten wurden, wobei darauf hinzuweisen ist, daß eine Überprüfung nur stichpunktartig erfolgen kann, daß die anerkannten Regeln der Technik eingehalten wurden und daß die VDE-Vorschriften und sonstige Sondervorschriften, wie zum Beispiel die des Fensterinstitutes Rosenheim, berücksichtigt wurden.

c) daß keine erkennbaren Mängel vorhanden sind.

Sollten bei dem Schlußgutachten Mängel festgestellt werden, so wird im Rahmen einer Nachbegehung die Mängelbeseitigung überprüft.

BAUBEGLEITENDE QUALITÄTSSICHERUNG DURCH TÜV BAU- UND BETRIEBSTECHNIK GMBH

Anm.: Die Abbildungen in der Baubeschreibung stellen unverbindliche Einrichtungs- und Ausstattungsvorschläge eines Architekten dar. Die Abbildungen, die in einer vergleichbaren Wohnanlage fotografiert wurden, sind nicht maßgeblich für die Bauausführung.

VERTRAGSPARTNER

1 a) Beteiligungsgesellschaft

GSW Grundstücksgesellschaft
Köpenicker Landstraße bR
nach Umwandlung:
GSW Verwaltungs-
und Betriebsgesellschaft mbH & Co.
Grundstücksgesellschaft
Köpenicker Landstraße KG
Kochstr. 22/23
10969 Berlin

Die Gesellschaft hat am 11.12.1998 begonnen.

Vorgesehenes Gesellschaftskapital:
DM 47.777.200,–

1 b) Geschäftsführende Gesellschafter

ba)
GSW Gemeinnützige Siedlungs- und
Wohnungsbaugesellschaft Berlin mbH
Kochstr. 22/23
10969 Berlin

Handelsregister:
HRB 418
Amtsgericht Berlin-Charlottenburg

Stammkapital:
DM 214.900.000,–

Gesellschafter:
Land Berlin
Vorsitzender des Aufsichtsrates
Staatssekretär Frank Bielka

Geschäftsführer:
Dipl.-Ing. Hans Jörg Duvigneau
Dipl.-Kfm. Volker Esche
Dipl.-Kfm. Dr. Heinz Wirries

bb)
Wert-Konzept
Beteiligungs- und Verwaltungs GmbH
Kurfürstenstraße 132,
10785 Berlin

Handelsregister:
HRB 33418
Amtsgericht Berlin-Charlottenburg

Stammkapital
DM 300.000,–

Gesellschafter:
Wert-Konzept Berlin KG

Geschäftsführer:
Reinhard Müller
Hans-Joachim Bellers
Dr. Harald Braun

2) Kauf- und Bauerrichtungsvertrag

Der Vertrag beinhaltet den Erwerb der Wohnanlage sowie die durchgreifende Modernisierung und Instandsetzung des Beteiligungsobjektes zum Festpreis auf der Grundlage der von der Gesellschaft festgelegten Baubeschreibung.

Vertragspartner:
GSW Gemeinnützige Siedlungs- und
Wohnungsbaugesellschaft Berlin mbH
(übrige Angaben siehe Ziffer 1 ba)

Kaufpreis Grundstück und Gebäude:
DM 16.816.159,–

Vergütung Modernisierung:
DM 46.124.323,–

Fälligkeit:
30.12.1998

3) Bauüberwachung

Dieser Vertrag beinhaltet die Verpflichtung, alle koordinierenden und steuernden Maßnahmen zu ergreifen, um das Bauvorhaben insgesamt innerhalb der geplanten Rahmenbedingungen (z.B. Baufertigstellung, Bauqualität) zu errichten.

Vertragspartner:
REM Gesellschaft für Stadtbildpflege
und Denkmalschutz mbH
Kurfürstenstraße 132
10785 Berlin

Handelsregister:
HRB 24062
Amtsgericht Berlin-Charlottenburg

Stammkapital:
DM 200.000,–

Gesellschafter:
Wert-Konzept Berlin KG

Geschäftsführer:
Reinhard Müller

Vergütung:
DM 912.328,–

Fälligkeit:
1999 oder abgezinst Ende 1998

4) Kapitalvermittlungsvertrag

Dieser Vertrag ist gerichtet auf den Vertrieb gesellschaftlicher Beteiligungen an Personen, die zum Beitritt in die Gesellschaft und zur Erbringung des Kapitals bereit sind.

Vertragspartner:
Wert-Konzept Beratungs- und
Vermittungsgesellschaft für Finanzierungen
und Vermögensanlagen mbH
Hauptstraße 24
50996 Köln

Handelsregister:
HRB 11055
Amtsgericht Köln

Stammkapital:
DM 120.000,–

Gesellschafter:
Wert-Konzept Berlin KG

Geschäftsführer:
Hans Peter Gippert
Helmut Kulisch

Vergütung:
DM 5.856.529,–

Fälligkeit:
nach Zahlung der ersten Eigenkapitalrate

5) Vermittlung der End- und Zwischenfinanzierung

Dieser Vertrag bezieht sich auf die Beschaffung der erforderlichen End- und Zwischenfinanzierungsmittel zu marktüblichen Konditionen.

Vertragspartner:
WERT-KONZEPT Berlin
Beratungs- und Vermittlungsgesellschaft
für Vermögensanlagen mbH & Co.
Beteiligungs KG
Kurfürstenstraße 132
10785 Berlin

Handelsregister: HRA 22701
Amtsgericht Berlin-Charlottenburg

Stammkapital:
DM 1.000.000,–

Geschäftsführer:
Reinhard Müller

Kommanditisten:
Hans-Peter Gippert
Helmut Kulisch
Reinhard Müller

Komplementärin:
WERT-KONZEPT Berlin
Beratungs- und Vermittlungsgesellschaft
für Vermögensanlagen mbH

Handelsregister:
HRB 31484
Amtsgericht Berlin-Charlottenburg

Stammkapital:
DM 50.000,–

Vergütung für die Vermittlung
der Endfinanzierung:
DM 650.729,–

Fälligkeit:
März 1999

Vergütung für die Vermittlung
der Zwischenfinanzierung:
DM 615.795,–

Fälligkeit:
März 1999

6) Generalmietvertrag

Dieser Vertrag beinhaltet die Anmietung der 484 Wohnungen und 9 Gewerbeeinheiten zu den in der Prognoseberechnung vorgesehenen Konditionen. Zum detaillierten Inhalt siehe „Das Beteiligungsangebot".

Vertragspartner:

GSW Gemeinnützige Siedlungs- und Wohnungsbaugesellschaft Berlin mbH (übrige Angaben siehe Ziffer 1 ba)

Vergütung:
DM 2.135.385,–

Fälligkeit:
Dezember 1999

7) Mieterbetreuung

Vertragsgegenstand ist die Betreuung der Mieter während der Modernisierungs- und Instandsetzungsphase. Die Auftragnehmerin beauftragt ein auf die Mieterbetreuung spezialisiertes Drittunternehmen. Die Gebühren für die Mieterbetreuung beinhalten auch Kosten für Umsetzungen während der Modernisierungsphase.

Vertragspartner:

Berlin-Konzept
Immobilien Verwaltungs GmbH
Kurfürstenstraße 132
10785 Berlin

Handelsregister: HRB 24 010
Amtsgericht Berlin-Charlottenburg

Stammkapital:
DM 50.000,–

Geschäftsführer:
Reinhard Müller
Dr. Harald Braun

Vergütung:
DM 561.440,–

Fälligkeit:
März und Dezember 1999

8) Geschäftsbesorgung / Mittelverwendung

Dieser Vertrag ist vollständig in diesem Prospekt abgedruckt.

Vertragspartner:

Es handelt sich um einen Steuerberater und Rechtsanwalt, dessen Name aus standesrechtlichen Gründen (Verbot der Werbung) nur auf Anfrage bekanntgegeben werden darf.

Vorgesehene Vergütung:
DM 177.238,–

Fälligkeit:
30.12.1998

9) Steuerberatung

Gegenstand des Vertrages ist die laufende Steuerberatung sowie die Durchführung der laufenden Buchhaltung einschl. der jährlichen Erklärung zur einheitlichen und gesonderten Feststellung der Einkünfte aus Vermietung und Verpachtung sowie die Anträge zur Vorbereitung einer Anpassung der Einkommensteuervorauszahlung bzw. der Eintragung eines Freibetrages auf der Lohnsteuerkarte (Verlustglaubhaftmachung) für den Investitionszeitraum. Die Aufgaben umfassen ausschließlich die Vorbereitungsaufgaben von Steuerberatern im Sinne der §§ 1 und 33 Steuerberatungsgesetz. Die Tätigkeit umfaßt auch die Begleitung der ersten Betriebsprüfung.

Vertragspartner:

Es handelt sich um einen Steuerberater, dessen Name aus standesrechtlichen Gründen nur auf Anfrage bekannt gegeben werden darf.

Vorgesehene Vergütung:
DM 716.658,–

Fälligkeit:
Quartalsweise in 1999

10) Geschäftsführung

Gemäß § 5 der Gesellschaftsverträge sind mit der Vertretung der Gesellschafter beauftragt:

a)

GSW Gemeinnützige Siedlungs- und Wohnungsbaugesellschaft Berlin mbH (übrige Angaben s. Ziffer 1ba)

b)

WERT-KONZEPT Beteiligungs- und Verwaltungs GmbH
(übrige Angaben s. Ziffer 1bb)

Die geschäftsführenden Gesellschafter erhalten zusammen insgesamt für ihre Tätigkeit bis zur Fertigstellung der Modernisierungsmaßnahme DM 362.182,–, in zwei Teilbeträgen zum 30.12.1998 und 30.12.1999.

Über die jährliche Folgevergütung beschließt die Gesellschafterversammlung, wobei die Mindestvergütung für die Übernahme der Geschäftsführung durch die geschäftsführenden Kommanditisten (nach Umwandlung) DM 60.000,– p.a. beträgt.

Persönlich haftende Gesellschafterin der zu errichtenden Kommanditgesellschaft wird die

GSW Verwaltungs- und Betriebsgesellschaft mbH
Kochstr. 22/23
10969 Berlin

Handelsregister: HRB 62116
Amtsgericht Berlin-Charlottenburg

Stammkapital:
DM 200.000,–

Gesellschafter:
GSW Gemeinnützige Siedlungs- und Wohnungsbaugesellschaft Berlin mbH

Hinweis

Alle hier aufgeführten Verträge sind in einer Bezugsurkunde, die jedem zukünftigen Gesellschafter vor Erteilung der Vollmacht auf die Geschäftsführung in Kopie zur Verfügung gestellt wird, im Entwurf enthalten.

Der Gesellschaftsvertrag, der Vertrag über die Vermittlung von Gesellschaftern, der Vertrag über die Vermittlung der End- und Zwischenfinanzierung, der Bauüberwachungsvertrag, der Mieterbertreuungsvertrag, der Geschäftsbesorgungsvertag, der Steuerberatungsvertrag sowie der Geschäftsführungsvertrag sind zum Zeitpunkt der Plazierung dieses Angebotes bereits abgeschlossen.

Kapitalmäßige und personelle Verflechtung

Die Namensnennung der gesetzlichen Vertretung der Gesellschaften erfolgt ausschließlich zur Information der Vertretungsverhältnisse. Eine persönliche Vertrauenswerbung mit den genannten Personen wird damit nicht bezweckt.

Personelle und/oder kapitalmäßige Verflechtungen bestehen zwischen den unter Ziffer 1bb, 3, 4, 5 und 10b aufgeführten Unternehmen.

Ebenfalls bestehen personelle und/oder kapitalmäßige Verflechtungen zwischen den unter 1ba, 2, 6, 7 und 10a genannten Unternehmen sowie der persönlich haftenden Gesellschafterin der noch zu errichtenden Kommanditgesellschaft.

Es bestehen personelle und/oder kapitalmäßige Verflechtungen zwischen Geschäftsbesorger/Mittelverwendungskontrolleur und dem in Aussicht genommenen steuerlichen Berater. Letzterer hat den Herausgeber steuerlich beraten. Der Geschäftsbesorger und der steuerliche Berater sehen bei der Wahrnehmung ihrer Rechte und Pflichten aus dem Mittelverwendungskontrollvertrag keine Interessenkollisionen und insbesondere auch keine Besorgnis der Befangenheit.