

BV Diederhoferstr. 7/8, 10405 Berlin

## BAUBESCHREIBUNG

---

### A - Allgemeine Vorbemerkungen:

Bei dem nachfolgend beschriebenen Modernisierungsobjekt handelt es sich um ein klassisches Mietshaus aus dem Jahr 1887 im Berliner Stadtteil Prenzlauer Berg mit 2 Vorderhäusern und 2 seitlichen Gartenhäusern in gespiegelter Bauform. Das Objekt befindet sich in einem geschützten Baubereich (Ensembleschutz) und im Sanierungsgebiet, so dass einzelne Baumaßnahmen mit der Unteren Denkmalschutzbehörde abgestimmt werden müssen. Die anstehende Sanierung umfasst eine Überarbeitung und Neugestaltung der Wohnungen des Erdgeschosses und des 1.-4. Obergeschosses, sowie einen erneuerten Auf- und Ausbau des gesamten Dachgeschosses auf Vorderhaus und Gartenhäusern.

Die Sanierung, insbesondere der Fassaden erfolgt in Abstimmung mit der unteren Denkmalschutzbehörde. Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass es sich bei diesem Objekt nach den umfangreichen Sanierungsmaßnahmen nicht um einen Neubau handeln wird.

Änderungen an der Entwurfs- und Ausführungskonzeption, die aufgrund von Auflagen der Denkmalschutzbehörde oder anderer beteiligter Ämter oder ingenieurtechnischer Anforderungen notwendig werden, bleiben ausdrücklich vorbehalten. Die Anforderungen der Energieeinsparverordnung sowie des konstruktiven Brandschutzes werden unter Berücksichtigung der zulässigen Abweichungen für die Altbausanierung, insbesondere bei bestehendem Denkmalschutz, eingehalten. Die neuen Ausführungen berücksichtigen soweit möglich die einschlägigen DIN-Vorschriften in der zum Zeitpunkt der Ausführung geltenden Fassung und erfolgen nach den allgemein anerkannten Regeln der Bautechnik inkl. der erforderlichen Brandschutzmaßnahmen. Es ist darauf hinzuweisen, dass der Schall- und Wärmeschutz aufgrund der historischen Bauweise nicht den bei Neubauten geforderten Bedingungen entsprechen kann. Dies gilt auch für den Feuchtigkeitsschutz von Bestandskellern.

Änderungen gegenüber den in der Baubeschreibung beschriebenen Materialien oder Leistungen, soweit sie aus technischen und denkmalpflegerischen Gründen zweckmäßig oder erforderlich sind, bleiben vorbehalten. Von der Planung abweichende Grundrissabweichungen bleiben vorbehalten, sobald sie aus technischen Gründen erforderlich werden (Statiker, HSLE-Planung, Bauphysiker usw.). Bei den Arbeiten im Altbaubereich ist zu berücksichtigen, dass bei Wänden, Decken und Böden altbautypische Unebenheiten betreffend Bestandsuntergründe bestehen können. Derartige Unebenheiten wie z. B. ungerade Wände und geneigte Böden und ungerade Decken stellen keinen Baumangel dar.

Im Zuge dieser Arbeiten entstehen völlig neue Grundrisse durch Zusammenlegung der Wohnungen im Vorderhaus, sowie im 4. OG und im DG durch Anbindung der Gartenhauswohnungen bis zum Treppenhaus.

In den Gartenhäusern werden jeweils 2 untereinanderliegende Wohnungen und das auszubauende Dachgeschoss zu Maisonettewohnungen mit innenliegenden Treppen angeordnet, so dass insgesamt 10 Maisonettewohnungen entstehen. Jede Wohnung erhält hierbei einen direkten Zugang zum Treppenhaus (1. Fluchtweg).

Die bestehenden Treppenhäuser werden instand gesetzt. Drei dieser Treppenhäuser erhalten einen Aufzug zur Personenbeförderung. Das rechte Treppenhaus des Vorderhauses soll wenn möglich stillgelegt werden.

Die Aufzüge sind bei den Gartenhäusern als verglaste, frei vor den Treppenhäusern stehende Konstruktion mit Brückenverbindungen zu den Treppenhäusern konzipiert.

Sämtliche Wohnungen erhalten gemäß nachfolgender Beschreibung eine gehobene Ausstattung mit Bädern und separaten WC's.

Für alle Maisonettewohnungen, sowie für die Wohnungen Nr. 3,5,7,9 im 1.-4. OG des Vorderhauses Nr. 8 werden hofseitig Balkone errichtet. Die im Dachgeschoss befindlichen Wohnungen erhalten in den Dachkörper eingeschnittene Dachterrassen. Die hinteren oben liegenden Wohnungen der Gartenhäuser erhalten eine äußere vorgesezte Wendeltreppe aus Stahl als 2. Fluchtweg.

Die Flächen im EG des Vorderhauses sollen künftig als Gewerbefläche genutzt werden. Hierzu werden die vorderen ehemaligen Kellerräume mit einbezogen. Die natürliche Belichtung erfolgt hierbei über bis auf das Straßenniveau heruntergezogene Fenster und Türen. Die Decke zwischen KG und EG wird zurückgenommen, so dass ein direkter Lichteinfall zum Untergeschoss gewährleistet ist.

Als Erschließung des Untergeschosses dient eine neu eingesezte Treppe vom EG zum UG während das EG direkt über eine kurze Treppe von der Strasse her erreicht wird.

Der zweite Fluchtweg der Räume des Untergeschosses erfolgt über die angebundenen Treppenhäuser der Gartenhäuser.

Vorbehaltlich der nachbarlichen Zustimmung erhält das Gebäude an allen Giebeln und Brandwänden eine Wärmedämmung.

Im Zuge der Instandsetzungs- und Restaurierungsarbeiten wird die Straßenfassade als Stuckfassade in historischer Art und in konventionell handwerklicher Ausführung erneuert.

Im Kellergeschoss des Gebäudes entstehen neue Vorschläge sowie die Übergabestationen der Energieversorger und die neue kombinierte Zentralheizung mit Warmwasseraufbereitung.

Nach Fertigstellung aller Arbeiten erhält die Hoffläche eine völlige Neugestaltung mit Terrassen, Sandkasten, überdachten Fahrradabstellflächen, sowie Erschließungswegen vom Vorderhaus zu den Gartenhäusern.

## **B - Die Sanierung:**

- Fassaden (Vorderhaus):** Die Strassenfassade – z.Zt. ganzflächig mit Kieselkratzputz verputzt, soll wieder in Anlehnung an die historische Form entstehen.  
Es ist vorgesehen, eine konzeptionelle Rekonstruktion der Fassade in traditioneller Ausführung zu erstellen. Hierbei werden die überwiegenden alten Fassadenelemente, wie Gesimsbänder, Verdachungen etc., in ihren Dimensionen und Anordnungen hergestellt und angebracht. Die Ornamentik wird vor Baubeginn im Einzelnen mit der Behörde abgestimmt.  
In allen Geschossen werden die entsprechenden Gesimse als Band- und Dachgesimse hergestellt und angebracht. Sämtliche Fenster erhalten wieder historische Umrahmungen mit Verdachungen und Brüstungsgesimsen mit dazugehörigen Fussstücken.  
Die Risalite werden in entsprechender Weise als Sonderelemente hervorgehoben.  
Sämtliche Aussenfensterbänke und Brüstungen werden mit Blechabdeckungen aus Titan-Zinkblech mit U-Aufkantung in der Laibung versehen.
- Hoffassaden:** Die Hoffassade behält ihre alte Gliederung, wobei die Treppenhäuser als Risalite markiert sind.  
Die alte Putzfassade wird den denkmalpflegerischen Auflagen entsprechend nach Durchführung aller Arbeiten instand gesetzt, oder falls erforderlich, neu mit einem mehrlagigen Kalkzementputz versehen und anschließend neu gestrichen. An den Fenstern werden umlaufend glatt geputzte Faschen mit umlaufendem Kellenputzschnitt angeordnet und mit Motiven eines Schluss- und Bossensteines versehen.  
Sämtliche Flächen erhalten als Schlussbeschichtung einen feinkörnigen eingefärbten Reibeputz, sowie eine Silikatfarbe als Schlussbeschichtung. Der Farbton wird mit der Denkmalbehörde abgestimmt.
- Mauerwerk und Putz:** Alte Wände und Putzflächen werden entsprechend den neuen Grundrissen verändert, Öffnungen hergestellt oder alte Öffnungen vermauert. Die Flächen werden anschliessend putzmässig mit Kalkmörtelputz sauber und übergangslos beigeputzt. Abrissflächen an ehemaligen Wandeinbindungen werden grossflächig neu verputzt.  
Die Brand- und Giebelwände erhalten zur Stabilisierung einen Ringanker, entsprechend der Statik.
- Leichte Trennwände neu:** Neue Trennwände werden als Gipskartonwände, d= 10-12 cm stark, doppelt beplankt, mit Dämmmaterial als Füllung, erstellt.
- Decken EG-4.OG:** Die Decken werden in den kritischen Bereichen insbesondere in den Bädern und Küchen überprüft und falls erforderlich entsprechend den Empfehlungen des Holzschutzgutachters instand gesetzt bzw. erneuert. Die alten Dielen werden entfernt. Soweit notwendig werden die Balken saniert, angelascht oder wenn nötig ganz ersetzt. Soweit Befall nur an den Köpfen vorhanden ist, werden diese abgeschnitten und mit beidseitiger Eisenanlaschung ergänzt.

Nach Bedarf werden die Arbeiten unter Zuhilfenahme des Gutachters und des Statikers ausgeführt, sowie von diesen abgenommen.

Decke 4. OG – DG:

Sanierung und Verstärkung wie vor, jedoch wird die Decke unterseitig in F60 hergestellt. In den Gartenhäusern und in allen rückwärtigen Räumen des Vorderhauses wird eine untergesetzte Decke in 2-facher Gipskartonbeplankung in F60 entsprechend Herstellervorschrift angebracht. Eine Ausnahme hiervon gilt für die straßenseitigen Wohnräume des Vorderhauses. Hier befinden sich in allen Räumen historisch intakte Stuckdecken, die erhalten werden sollen.

Decke über KG:

Anstelle der alten Holzbalkendecke wird eine neue Stahlbetondecke entsprechend statischem Nachweis eingebaut. Im Vorderhaus wird diese Decke hierbei ca. 35 cm angehoben um den Räumen des Untergeschosses eine größere lichte Höhe zu geben. Soweit Massivdecken vorhanden sind, bleiben diese als Bestand erhalten. Alle Kellerdecken werden unterseitig gedämmt.

Dachstuhl:

Das Gebäude erhält nach Abriss des alten Dachstuhls ein komplett neu erstelltes Dach in zimmermannsmässiger Ausführung, unter Hinzunahme von Stahlprofilen.

Im Vorderhaus wird der Stuhl als „Berliner Dach“ mit Steildachflächen zur Strasse und zur Hofseite und mit geneigtem Flachdach erstellt. Straßenseitig werden 2 lange eingeschnittene Dachterrassen, entsprechend Absprache mit dem Denkmalschutz, eingebaut. Diese Einschnitte erhalten raumhohe Fenster.

Hofseitig erhält das Steildach an den vorgesehenen Stellen Dachflächenfenster, entsprechend der Dachneigung, während die zwischenliegenden Bereiche eine feste Eindeckung erhalten. Auch hier werden Loggien in Form von Dachausschnitten mit entsprechend raumhohen Fenstern erstellt.

Sämtliche Holz- und Stahlprofile des Abbundes werden feuerhemmend nach Herstellervorschrift beplankt. Die Steildachflächen erhalten eine Dämmung. Als Deckung des straßenseitigen Steildachs ist eine Biberschwanzdeckung vorgesehen.

Die Flachdachflächen erhalten eine Dämmung. Hierauf wird die Abdichtung in wurzelfester und trittfester Schweißbahn aufgebracht.

Auf sämtlichen zur Verfügung stehenden Flachdachflächen wird ein extensives Gründach verlegt.

Öffnungen im Flachdach (z.B. Lichtkuppeln) werden mit Sicherheitsstreifen aus Platten oder Kies umgeben.

In Abstimmung mit dem Bezirksschornsteinfeger werden nicht benötigte Schornsteinzüge ggf. abgerissen oder ausgebrannt und entlüftet. Verbleibende Kamine und Lüftungszüge werden überarbeitet und ausgebrannt.

Zusätzlich zu den beschriebenen Steildachfenstern wurden Lichtkuppeln, oder ähnlich (Shet- Verglasung) in ausreichender Zahl und Größe eingeplant. Hierzu zählen auch die notwendigen RA-Anlagen.

Im Rahmen dieser Arbeiten findet eine Erneuerung aller Regenrinnen, Fallrohre, Schneefanggitter und Brandwandabdeckungen etc. statt.

- Balkone:** Hofseitig erhalten alle Wohnungen der Gartenhäuser Balkone in Stahlausführung. Diese werden als nach Statik gefertigte Konstruktionen mit Stahlgeländer und integriertem Blumenkastengitter an der Fassade befestigt. Hierbei kommen ggf. entsprechend schräg angesetzte Zugbänder zur Anwendung. Als Bodenbelag werden zur Außenanwendung geeignete Bodendielen in fest verschraubter Art verlegt.
- Fenster EG - 4.OG:** Das gesamte Gebäude erhält anstelle der alten, nicht reparablen Kastendoppelfenster, oder wo noch vorhanden, Einfachfenster, neue Isolierglasfenster, mit Stulp und Kämpfer, aus Holz. Diese Fenster mit einem UW-Wert von ca. 1,3 (K-Wert der Scheibe ca. 1,1) erhalten nach außen historische Profile und werden als 4-flügelige Fenster entsprechend altem Vorbild gefertigt und eingesetzt. Hofseitig werden dort, wo historisch vorhanden, 6-flügelige Fenster eingebaut. Im Bereich der Treppenhäuser werden die Fenster mit Dreh- Kippbeschlag, entsprechend vorhandener Teilung hergestellt, jedoch auch hier als Isolierglasfenster. Einzige Ausnahme hiervon bilden die vier mittleren straßenseitigen Fenster des 1. OG, die aus denkmalpflegerischen Erwägungen als Doppelkastenfenster erhalten oder neu ausgeführt werden. Die zum Einbau kommenden neuen Fenster entsprechen hierbei den Richtlinien des Instituts für Fensterbau in Rosenheim. Die vierflügeligen Fensteranlagen mit Drehelementen erhalten im oberen Teil je zwei Drehflügel und im unteren Bereich einen Dreh- und einen Dreh-Kippflügel. Der Farbton wird mit der unteren Denkmalschutzbehörde abgestimmt. Die Fensterbänke werden in den Wohnräumen in streichfähigem, kantenprofiliertem Massivholz ausgeführt. Da die Brüstungshöhen teilweise nicht den vorgeschriebenen Höhen der BauOBln entsprechen, können aufgrund behördlicher Auflage Brüstungsstangen zum Einsatz kommen.
- Fenster DG:** Im Dachgeschoss werden in den Bereichen der Gauben und Balkone stehende Fensterformate eingebaut. Die Terrassenfenster werden als Faltelement ausgebildet und besitzen im eingebauten Zustand einen UW-Wert von ca. 1,7 (K-Wert der Scheibe ca. 1,1). Die Dachterrassen erhalten motorbetriebene Markisen. Für die Haltbarkeit bei höheren Windstärken und insbesondere Sturm oder Orkan kann keine Gewähr übernommen werden, für den ordnungsgemäßen Gebrauch der Markisen sind die Nutzer verantwortlich. Die Steildachflächen erhalten Dachflächenfenster in additiver Form.
- Fenster EG (Straßenseite):** Das Erdgeschoss erhält, zusammen mit dem Untergeschoss, durchgezogene Fensteröffnungen um eine ausreichende Belichtung des Untergeschosses zu erreichen. Diese Fenster werden als senkrecht bis zum Terrain durchlaufende Holzfenster eingebaut. Die Verglasung erfolgt in UW Wert 1,3 bei gleichzeitiger Verwendung von durchwurffhemmendem Glas in diesem Bereich. Diese Fenster erhalten Markisen.

- Treppenhäuser:** Das Treppenhaus des Vorderhauses und die Treppenhäuser der Gartenhäuser, bestehend aus unterstützenden Stahlkonstruktionen und aufgesattelten Betonläufen, sollen erhalten bleiben.  
Die Oberflächen der Setz- und Trittstufen und die Wangen werden gespachtelt und gestrichen und erhalten im Laufbereich Teppichböden der Brandschutzklasse B1.  
Die alten Handläufe mit den historischen Trillen werden repariert, ergänzt und gestrichen.  
Die Wände und Laufunterseiten erhalten einen im Gesamtkonzept mit Türen und Fenstern zu erstellenden Anstrich, getrennt nach Bereichen. Unter- und Oberwände werden durch eine umlaufende Schrammleiste getrennt. Seitlich der Wohneingangstüren werden Klingelbretter in historischer Form angebracht.
- Fluchttreppen:** In Verbindung mit den vorgenannten Balkonen an den Gartenhäusern erhalten diese im rückwärtigen Teil jeweils zusätzliche Fluchttreppen, angesetzt an die Balkone und heruntergeführt vom 4. Obergeschoss bis zum 2. Obergeschoss. Diese Konstruktionen werden ebenfalls als reine Stahlkonstruktionen mit Spindel, Trittstufen und Geländern erstellt und zusammen mit den Balkonen in feuerverzinkter Ausführung geliefert und montiert.
- Aufzüge:**
- I. – Vorderhaus:** Im Vorderhaus Nr. 8 wird ein neuer innenliegender Aufzug erstellt. Der Aufzug wird als 8- bis 10-Personen-Aufzug eingebaut. Durch den zusätzlich im EG angeordneten Haltepunkt ist eine Benutzung durch Gehbehinderte möglich. Die Haltepunkte befinden sich jeweils auf den Etagen.
- II. - Gartenhäuser:** Für die Gartenhäuser sind vorgesetzte transparente Aufzüge, axial zu Treppenträumen geplant. Diese sind jedoch in abgerückter Form vorgesehen, um die alte Fassade nicht zu teilen bzw. zu unterbrechen.  
Die vorgesehenen Haltepunkte befinden sich jeweils auf den Zwischenpodesten (2./3. und 4./DG).  
Die Verbindung zwischen Schacht und Treppenhaus wird durch allseitig geschlossene Übergänge hergestellt. Diese werden als transparente Stahl-Glas-Konstruktionen, feuerverzinkt und einbrennlackiert geliefert und vor Ort abschnittsweise montiert.
- Zugänge/Durchfahrten:** Aus der linken Durchfahrt in Nr. 8 entsteht ein gemeinsamer Zugang für die Vorderhauswohnungen. Dieser Eingangsbereich erhält einen hochwertigen Boden z.B. Parkett mit Teppichläufer. Auf die Wände wird ein Belag in Form von Stuccolusto oder gleichwertig aufgetragen.  
Der danebenliegende Durchgang zu den Gartenhäusern wird hochwertig z.B. mit historisch typischen Ornamentfliesen belegt. Im unteren Bereich werden die Wände mit Holzpaneelen versehen und eine Briefkastenanlage in Messing mit dazugehörigem Auffang für unerwünschte Werbung integriert. Oberhalb der Paneele wird ein Belag in Form von Stuccolusto oder gleichwertig aufgetragen.  
Unterseitig erhalten alle Decken in diesen Eingangsbereichen eine Wärmedämmung oberhalb der neuen Stuckdecke.

- Müllräume:** Die unter den Treppenträumen der Vorderhäuser befindlichen Müllräume werden unterseitig feuerbeständig F90 verkleidet, die Bodenflächen werden gefliest, Wandflächen erhalten einen abwaschbaren Anstrich.  
Die Müllräume werden zwangsentlüftet. Hierzu wird jeweils ein Zug der danebenliegenden Schornsteingruppe genutzt.
- Oberböden Zimmer:** Im Bereich der Wohnräume und Flure wird nach Sanierung der Deckenbalken in allen Räumen ein neuer Unterboden verlegt. Auf diesem wird im Anschluss ein neuer hochwertiger Holzbo-  
den verlegt.
- Böden Bäder und Küchen:** Im Bereich der Balken wird der Unterboden zwischengeschalt, hierauf wird ein Trittschall und ein neuer Estrich, mit anschlie-  
ßender Fliesung, aufgebracht. In den Bädern erhält der Fuß-  
boden einen zusätzlichen Feuchteschutz.
- Innentreppen:** Die in den Gartenhäusern entstehenden Maisonettewohnungen erhalten Holztrep-  
pen, mit Tritt- und Setzstufen. Zum Einbau der Treppen sind entsprechend Statik, die vorhandenen Balken  
zu kürzen und mit Wechsellagen zu versehen.  
Die doppelgeschossigen, straßenseitigen Läden erhalten offene  
Treppen, ohne Setzstufen.
- Türanlagen:** Die bestehenden Türanlagen werden soweit möglich erhalten  
und tischlermäßig sowie malermäßig aufgearbeitet, ggfs. in  
Teilen komplett ausgetauscht.
- I.- Außentüren** Die Verglasung der Haustüren erfolgt mit Verbundsicherheits-  
glas. Diese werden mit einem Sicherheitsschloss versehen.  
Der straßenseitige Treppenhauszugang wird darüber hinaus  
mit einem elektrischen Türöffner und einem mechanischem  
Türschließer ausgestattet.
- II. Wohnungseingangstüren** Im Vorderhaus werden die bestehenden Anlagen der Wohn-  
eingangstüren in gleiche Teile getrennt und an den neuen  
Wohnungszugängen überarbeitet wieder eingebaut. Die Woh-  
nungseingangstüren des Vorderhauses werden mit einem Si-  
cherheitsbeschlag ohne Ziehschutz und einem Weitwinkels-  
pion versehen. Die Ausführung erfolgt dichtschießend. In den Gar-  
tenhäusern werden die alten Türen bei Erhalt der alten Blätter  
entsprechend vorheriger Beschreibung ausgeführt bzw. ggf.  
neue einbruchshemmende Türen in kassettierter Form ent-  
sprechend altem Modell mit Beschlägen wie vor eingebaut.  
Die Farbgestaltung erfolgt im Rahmen des Farbkonzeptes für  
die Fassaden und das Treppenhaus.
- III. Innentüren** Die Innentüren für die Vorderhauswohnungen werden, soweit  
sie erhalten bleiben, komplett überarbeitet und neu gestri-  
chen. Soweit neue Türen in den Wohnungen eingesetzt werden  
müssen, werden diese aus Blättern in Rahmenkonstruktion in  
Holzzargen und mit Bekleidungen entsprechend Alt-Berliner-  
Profilen versehen. In den Gartenhäusern erhalten die Woh-  
nungen neue Türen wie vor. Alle Türen erhalten einen Mes-  
singbeschlag.  
Im Dachgeschoss erhalten beide Wohnungen komplett neue  
Türen mit zugehörigen Futter und neuen Beschlägen in end-  
lackierter Ausführung.

**Fliesenarbeiten:** Sämtliche Bäder und WC´s erhalten mindestens an den Wänden, an die Spritzwasser gelangen kann, eine Verfliesung. Die Böden der Bäder und Küchen erhalten ebenfalls eine Fliesung, evtl. in anderer Fliesengröße und Farbe. In den Küchen werden lediglich die Wandflächen zwischen Arbeitsplatte und Hängeschranken (d.h. ca. 0,60 m) gefliest. Zur Ausführung kommen Fliesen der Firma Villeroy & Boch Bernina.

**Ausstattung der Bäder:** Die Bad- und Küchenbereiche werden nach modernen Wohnkomfortansprüchen neu angeordnet, eingerichtet und an das Netz für Zu-, Ab- und Brauchwasser angeschlossen, sowie mit entsprechender Elektroausstattung versehen. Die Bäder werden mit Badewanne und Dusche in Standardmaßen, mit bodengleich gefliestem Duschbereich mit Bodeneinlauf hergestellt. Als Objekte erhalten die Bäder einen Waschtisch und ein an der Wand hängendes Tiefspül-WC. Es werden verchromte Armaturen als Einhebelmischbatterien, Fabrikat Friedrich Grohe (oder gleichwertig), mit entsprechender Ablaufgarnitur verwendet. Ein Waschmaschinenanschluss mit separatem Ablaufanschluss wird in einem Bad bzw. Toilette pro Wohnung installiert. Die Bäder werden durch Handtuchheizkörper erwärmt. Zusätzlich erhalten die Bäder im Bereich der Waschtische, Duschen und Badewannen eine Fußbodenbegleitheizung mittels partiell eingelegter Elektromatten. Die Ausstattung der Bäder erfolgt im Detail wie folgt:

Wand-Tiefspül-WC Duravit Philippe Starck 3 oder gleichwertig

Wohnungen 3,5,7,9,10,11,12:

Bad:

Doppelwaschtisch Keramag „Xeno“ oder gleichwertig  
Armaturen Dornbracht „Mem“ oder gleichwertig  
Badewanne Villeroy & Boch „Aveo“, Hoesch Philippe Starck oder gleichwertig  
Duschabtrennung Echtglas

Gästebad:

Waschtisch Duravit „Bagnella“ oder gleichwertig  
Armaturen Friedrich Grohe „Essence“ oder gleichwertig  
Duschabtrennung Echtglas

Wohnungen 4,6,8:

Bad:

Waschtisch Keramag „Xeno“ oder gleichwertig  
Armaturen Dornbracht „Mem“ oder gleichwertig  
Badewanne Duravit Philippe Starck 3 oder gleichwertig  
Duschabtrennung Echtglas

Gästetoilette:

Waschtisch Duravit „Bagnella“ oder gleichwertig  
Armatur Friedrich Grohe „Essence“ oder gleichwertig

### Wohnungen 13-22:

#### Bad:

Doppelwaschtisch Keramag „Xeno“ oder gleichwertig  
Armaturen Friedrich Grohe „Essence“ oder gleichwertig  
Badewanne Duravit Philippe Starck 3 oder gleichwertig  
Duschabtrennung Echtglas

#### Gästetoilette:

Waschtisch Duravit „Bagnella“ (bis auf Wohnung 17 und 22)  
oder gleichwertig  
Armatur Friedrich Grohe „Essence“ oder gleichwertig

**Ausstattung der Küchen:** Die Küchen werden an das neue sanitäre Netz für Zu- und Abwasser, sowie für Brauchwasser angeschlossen. Die Möblierung, sowie die Ausstattung mit den technischen Geräten erfolgt über die Nutzer und ist im Leistungsumfang nicht inbegriffen. Auf Wunsch kann eine Ausstattung durch den Bauträger erfolgen.

**Elektrische Anlagen:** Die Elektroanlage inkl. der Steigeleitungen wird erneuert, so dass sämtliche Wohnungen und das Dachgeschoss dem heutigen Stand der Technik entsprechend mit Energie versorgt werden. Die Zentralisation der Zähler wird im Kellergeschoss angeordnet. Hier befindet sich auch der Hausanschluss für Strom, Post und TV. Die Ausführung umfasst die elektrischen Installationen für alle Bereiche in den Wohnungen, die Auslässe der Außenbeleuchtung der Balkone, die Haustüreingangsbereiche, den Keller, die Treppenhausbereiche, die Türöffner-, Wechselsprech- und Kabelbreitbandanlagen (Kabel-TV bis 862 MHz) sowie die Schwachstromanlagen. Zusätzlich wird je Treppenaufgang ein Leerrohr zur späteren Nutzung für neuere Medien mit Anschluss zu den Wohnungen eingebracht. Teile der Decken- und Wandauslässe sowie der Schukodosen werden über ein BUS-System zentral über ein Touchpanel steuerbar sein. Hierzu zählen überwiegend die in den Wohn- und Essbereichen vorgesehene Auslässe und Dosen. Hierdurch werden insbesondere voreingestellte Lichtszenen mit einem Schalterdruck wählbar sein. Zudem wird bei den Wohnungseingangstüren eine Abwesenheitsschaltung vorgesehen. Die Installation in den Wohnungen entspricht mindestens folgendem Standard:

#### Wohnzimmer

1 Stck Serienschaltung für 2 DA/WA  
1 Stck Schukosteckdose 1- fach  
3 Stck Schukosteckdose 2- fach  
1 Stck Schukosteckdose 3- fach  
1 Stck TV-Anschlussdose  
1 Stck Telefon-Anschlussdose  
Verkabelung für Lautsprecher

#### Zimmer- Normalfall

1 Stck Ausschaltung DA  
1 Stck Schukosteckdose 1- fach  
3 Stck Schukosteckdose 2- fach  
1 Stck Schukosteckdose 3- fach  
1 Stck TV-Anschlussdose

1 Stck Telefon-Anschlussdose  
Verkabelung für Lautsprecher

#### Schlafzimmer

1 Stck Wechselschaltung für 2 WA / 1 DA  
1 Stck Schukosteckdose 1- fach  
3 Stck Schukosteckdose 2- fach  
1 Stck TV-Anschlussdose  
1 Stck Telefon-Anschlussdose  
Verkabelung für Lautsprecher

#### Ankleide

1 Stck Ausschaltung für DA/WA  
1 Stck Schukosteckdose 1- fach  
2 Stck Lautsprecher

#### Küche

1 Stck Serienschaltung –für 2 WA / Arbeitsplatzbeleuchtung  
1 Stck Ausschaltung DA  
1 Stck Herdanschlussdose inkl. Sicherungsautomat 20A  
2 Stck Schukosteckdose 1- fach  
3 Stck Schukosteckdose 2- fach (über Arbeitsplatte)  
1 Stck Schukosteckdose Kühlschrank  
1 Stck Schukosteckdose Geschirrspüler  
2 Stck Lautsprecher

#### Bad

2 Stck Ausschaltung DA/ WA  
1 Stck Schukosteckdose Waschmaschine  
1 Stck Schukosteckdose 2- fach  
2 Stck Lautsprecher

#### Gäste- WC

1 Stck Ausschaltung DA/WA  
1 Stck Schukosteckdose 1- fach  
2 Stck Lautsprecher

#### Flur Abschnitts- bzw. Geschossweise

1 Stck Wechselschaltung DA  
1 Stck Bewegungsmelder (bei internen Treppen)  
1 Stck Schukosteckdose 1-fach  
1 Stck Voutenbeleuchtung pro Wohnung

#### Balkon/ Terrasse

1 Stck Ausschaltung 1 WA  
1 Stck Schukosteckdose 1-fach

#### Abstellraum

1 Stck Ausschaltung DA/WA  
1 Stck Schukosteckdose 2- fach

Sämtliche Wohn- und Schlafräume erhalten Dosen mit Telefonschluß, sowie Anschlüsse an ein Breitbandkabelnetz (TV) in den besagten Räumen. Für die Beleuchtung der Wege und Plätze des Gartens sind Außenleuchten vorgesehen.

#### Heizung:

Das Gebäude wird an das Netz der Berliner GASAG angeschlossen und erhält im Keller eine gasbetriebene Zentralhei-

zungsanlage mit Niedertemperaturkessel zur Versorgung mit Heizwärme und für die zentrale Warmwasserbereitung.

Die Anlage erhält eine witterungsabhängige Regelung der Heizung, so dass die Kesselwassertemperatur außentemperaturabhängig an den Wärmebedarf angepasst wird. Für die gleichmäßige Warmwasserversorgung wird ein wärmegeämmter Speicher eingebaut. In den Wohnungen ist der Einbau von Röhrenradiatoren vorgesehen.

Im Dachgeschoss erhalten die strassenseitigen Räume an den Terrassenfenstern Einlasskonvektoren. In diesen Räumen werden als zusätzliche Stützheizkörper Röhrenradiatoren an den Flurwänden angebracht. In den Bädern werden Röhrenradiatoren in Form von Handtuchheizkörpern angebracht. Eine individuelle Erwärmungssteuerung je Raum erfolgt über Heizkörperthermostatventile. Die untere Ebene der Ladengeschosse erhält jeweils Fußbodenheizungen in den Verkaufs- und Personalräumen. Diese Beheizung wird mit der vorbeschriebenen Gebäudeheizung kombiniert. Die Heizungs- und Wasserkosten werden entsprechend dem Verbrauch durch Heizkostenverteiler sowie Warm- und Kaltwasserzähler individuell erfasst.

**Sanitäranlage:**

Das gesamte Zu- und Abwassersystem wird erneuert und an die vorhandenen Netze der Berliner Wasserwerke angeschlossen und kapazitätsmäßig dem zeitgemäßen Bedarf angepasst. Das Regenwasser wird hierbei intern über ein getrenntes Netz bis zur Übergabe geführt und dort angebunden.

Sämtliche Leitungen des Frisch- und Brauchwassersystems werden in Kupferrohr oder entsprechend verlegt und angeschlossen. Das Abwassersystem wird aus SLM-Rohr erstellt und lediglich im Bereich der Unterverteilung auf Kunststoff gewechselt.

**Raumlufttechnische Anlagen:**

Alle Küchen haben Fenster und können somit direkt belüftet werden. Gleiches gilt für den Großteil der Bäder. Zusätzlich erhalten alle Küchen einen Anschluss für eine Abluftanlage zur Anbringung eines Vrasenabzugs.

Soweit innenliegende WC´s oder Bäder nicht natürlich belüftet werden können, werden Zwangsentlüftungen eingebaut. Auch bei Außenbädern wird eine kombinierte Entlüftung für Toilette und Dusche vorgesehen.

Der innenliegende Aufzug, sowie die Treppenhäuser erhalten eine neue natürliche Rauchabzugsanlage mit elektrischer Auslösung in EG und DG. In den Dachdecken über dem letzten Hauptpodest werden entsprechende Lichtkuppeln eingebaut.

**Zugangsausstattung:**

Im Hausflur wird eine Messing-Briefkastenanlage angebracht. In den Hauszugangstüren werden beleuchtete Klingeltableaus in Messing mit Gegensprechanlage mit Videoüberwachung installiert.

**Malerarbeiten und Wandbeläge:**

Alle alten Wände und Decken werden für den Neuanstrich vorbereitet und gespachtelt.

Alte abgehängte Decken werden entfernt. Risse und andere Schadstellen werden fachgerecht repariert bzw. beseitigt. Stuckprofile und Rosetten werden soweit möglich, gereinigt

und gestrichen. Ggf. werden in den Wohnräumen neue Gesimse bzw. Stuckprofile angebracht. Nach Vorbereitung aller Altflächen werden die Wände und Decken der Zimmer und Flure, ganzflächig mit einem rissüberdeckendem Vlies versehen und erhalten eine komplette neue Spachtelung bis zur völligen Glätte zur Aufnahme eines nachfolgenden mehrfachen Anstriches aus weißer Dispersionsfarbe.

Sämtliche überarbeiteten Türen und Fenster werden durchgeschliffen und erhalten eine neue Grundierung mit anschließendem Schlussanstrich. Im Zusammenhang hiermit werden die neuen Fußleisten gestrichen.

#### Arbeiten im Kellergeschoss:

Das gesamte Kellergeschoss wird in die allgemeinen Instandsetzungsmaßnahmen mit einbezogen. Folgende Maßnahmen werden durchgeführt:

- Ausbessern von Schäden an Wänden und Decken;
- Herausnehmen des alten Kellerfußbodens aus im Sandbett verlegten Steinen;
- Einbau eines neuen bewehrten Estrichs in allen Kellerbereichen;
- Aushub des Bodens, Einbringen einer Dämmung und Verlegen eines neuen Estrichs im Ladenbereich der Vorderhäuser; anschließend neuen Oberboden
- Rostschutzbehandlung der Stahlträger der Kappen- und Stahlsteindecken;
- Schließen alter und neuer Durchbrüche;
- Neuaufteilung der Kellerräume und Kellerabtrennung durch Stahlrahmenkonstruktion in Kombination mit vorhandenen Mauerwerkswänden;
- Herstellen der Haustechnikanschlussräume inkl. Tieferlegen des Fußbodens im Heizungsraum sowie Stellung der notwendigen Mauerwerkswände;
- Neuinstallation der Kellerlichtanlage;
- Überarbeiten und Neuverfugung der Kellerinnentreppe;
- Herstellen einer neuen Kellergeschosstreppe im Gartenhaus rechts Haus Nr. 7;

#### Abdichtung (KG):

Das Kellergeschoss wird hof- und straßenseitig freigelegt. Die Wände werden gesäubert und mit einem Rappputz versehen. Danach wird eine senkrechte Außendichtung auf das Mauerwerk aufgebracht und eine Prellschutzplatte gestellt. Die anschließende Verfüllung erfolgt lagenweise.

- C – Außenanlagen:** Die Außenanlage wird teilweise gemeinschaftlich genutzt, teilweise den Erdgeschosswohnungen zur privaten Nutzung angegliedert.  
Die vorhandenen alten Beläge werden aufgenommen und abgefahren. Die Wege werden mit verschiedenen Plattenbelägen, z.T. mit Einfassung aus Kleinsteinpflaster angelegt. Es werden gärtnerisch gestaltete Aufenthaltsbereiche, sowie ein Sandkasten mit Wasserpumpe erstellt.  
Die Pflanzflächen werden mit Bodendeckern, vorzugsweise mit immergrünen Sträuchern kultiviert.  
Die Anordnung der Fahrradstellplätze erfolgt als ebenerdige, überdachte Konstruktion mit Gründach im Hof mit Zugang über den Durchgang des Hauses Nr. 7.  
Die Aufstellung der Müllbehälter erfolgt im Erdgeschoss, direkt zugänglich über den Hof unterhalb der Treppenträume. Die Abholung erfolgt über den vorgenannten Zugang.
- D – Sonderwünsche Sonderwünsche sind möglich, können aber nur berücksichtigt werden, sofern der Bautenstand dies erlaubt und die Bauausführung zeitlich und technisch dadurch nicht beeinträchtigt wird. Sonderwünsche können insbesondere dann keine Berücksichtigung finden, wenn sie einen unverhältnismäßig hohen Aufwand erfordern oder den Baufortschritt verzögern oder aber einen Eingriff in das Sondereigentum eines Miterwerbers bzw. in das Gemeinschaftseigentum bedeuten würden. Sollte hierfür eine behördliche Genehmigung nötig sein, sind die Kosten vom jeweiligen Käufer zu tragen. In Bezug auf das äußere Erscheinungsbild muss die Behörde diesen Wünschen vorab schriftlich zugestimmt haben.  
Die Sonderwünsche sind direkt bei den ausführenden Firmen in Auftrag zu geben, müssen jedoch vor Beauftragung durch den Architekten genehmigt werden. Mehr- oder Minderkosten, die durch Sonderwünsche entstehen, sind ebenfalls direkt mit der ausführenden Firma abzurechnen.
- E – Hinweise Grundlage der Ausführungen ist die Baubeschreibung und die Darstellung in den Plänen. Die in den Plänen vorgenommene zeichnerische Möblierung stellt lediglich einen Vorschlag dar, ist jedoch nicht Leistungsbestandteil. Veränderungen aufgrund behördlicher Auflagen sind zu tolerieren. Die vorstehende Baubeschreibung entspricht den zur Zeit der Erstellung geltenden Bauvorschriften. Die Baubeschreibung und alle Zeichnungen gelten vorbehaltlich aller Genehmigungen und Auflagen der zuständigen Behörden, dem Denkmalschutz sowie den Versorgungsbetrieben.  
Abweichungen und Änderungen, die zum Erhalt von Genehmigungen, zur Erfüllung von Auflagen oder aus der Planung für die Versorgung mit Wasser, Strom, Wärme, Telefon, Abwasserbeseitigung u.ä. erforderlich oder für die Belange des gesamten Bauvorhabens zweckmäßig sind, bleiben vorbehalten.
- Alle angegebenen Flächen sind unverbindliche Richtmaße. Für die Flächen und Maße ist jegliche Haftung ausgeschlossen. Die Darstellung in den Plänen eignet sich nicht für das Entnehmen von Maßen. Sollten exakte Maße zum Bestellen von Einbaumöbeln benötigt werden, so sind diese Maße vor Ort zu nehmen. Der Austausch von Baumaterialien durch Gleichwertiges bleibt, soweit er sich technisch bzw. wirtschaftlich als zweck-

mäßig oder notwendig erweist und für den Käufer zumutbar ist, vorbehalten. Änderungen der Aufteilung der Keller bleiben ausdrücklich vorbehalten.

F – Schlussbemerkungen Zur Anwendung kommen die zur Zeit gültigen Vorschriften der Bauordnung Berlin, die Sanierungssatzung sowie die Vorschriften der Denkmalsbehörde des Bezirks Pankow von Berlin. Verbleibende bzw. aufgearbeitete Bauteile des Gebäudes entsprechen der zum Zeitpunkt der Errichtung gültigen Landesbauordnung und haben, soweit sie von heutigen Anforderungen abweichen, Bestandsschutz. Gestalterische Varianten hinsichtlich der Farbgebung beim Sondereigentum werden mit dem jeweiligen Käufer besprochen und umgesetzt. Der Einbau von Installationsschächten bzw. Rohrverkleidungen bleibt für den Fall, dass hierfür Notwendigkeit besteht, vorbehalten.

Berlin, den 07.05.2009