

## BAUBESCHREIBUNG

Aufstockung / Dachgeschossausbau und Anbau von 9 Aufzügen

Objekt: Lange Straße 74, 75, 77, 78, 79; Koppenstraße 82, 83, 85, 86; Koppenstraße 81  
10243 Berlin

### Baukörper

- Bauart:** Die Aufstockung um ein weiteres Vollgeschoss im 5.OG und ein Nichtvollgeschoss im 6.OG erfolgt im 5.OG in massiver Bauweise und im 6.OG in teilweiser Leichtbauweise und gedämmtem Flachdach mit Holzsparren.
- Rohbau:** Die bestehende Dachkonstruktion wird entfernt. Da die vorhandene Dachdecke über dem 4. OG nicht tragfähig genug ist, wird eine neue Stahlbetondecke zur Aufnahme der Lasten darüber eingebaut. Das Außenwandmauerwerk im 5.OG wird im Maß bündig mit den bestehenden Außenwänden aufgemauert. Alle tragenden und raumabschließenden Bauteile des 5. Obergeschosses werden feuerbeständig in F90 Qualität hergestellt. Für die Bauteile des 6. Obergeschosses bestehen keine brandschutztechnischen Anforderungen. Jedoch werden die Wohnungstrennwände im 6. OG ebenfalls als massive Mauerwerkswand ausgeführt.
- Fassaden:** Die Fassaden im Bestand werden im Bereich der Aufzüge angearbeitet. Nach Abschluss der Arbeiten erhalten sämtliche Fassadenteile einen neuen Anstrich.
- Schließanlage** Die vorhandene Schließanlage wird um die Aufstockung bzw. den Dachgeschossausbau erweitert. Jede Wohnung erhält drei Schlüssel.
- Fenster und Fenstertüren:** Alle Fenster und Fenstertüren werden als Holzfenster mit Isolierverglasung gemäß den erforderlichen Anforderungen an den Wärme- und Schallschutz ausgeführt. Die Fenster werden zum Teil als Hebe-Schiebe-Anlagen und zum Teil als Dreh-Kipp-Fenstertüren ausgebildet. Teilbereiche werden auch mit einer feststehenden Verglasung ausgeführt. Alle Fensterelemente erhalten Griffoliven aus Edelstahl.
- Alle Fensterelemente werden mit einem außen liegenden Sonnenschutzsystem als Aufsatzrollläden ausgestattet. Der Nachweis erfolgt gemäß der derzeit gültigen Energieeinsparverordnung.
- Die Rahmen der Fensterelemente werden innen und außen in der Farbe reinweiß ausgeführt.
- Dachterrassen:** Alle Dachterrassen erhalten einen Nutzbelag in Dielenausführung aus dem Material WPC – Wood-Plastic-Composite auf einer zugelassenen Unterkonstruktion. Darunterliegend wird eine fachgerechte Abdichtung zum darunter liegenden Geschoss hergestellt.

Geländer: Die Balkone und Terrassen erhalten Geländer aus stabilem, verzinktem Stahl.

### **Innenausbau Gemeinschaftseigentum**

Treppenhaus Die in das 5.OG weitergeführten Stahlbeton-Treppenläufe und Treppenpodeste erhalten passend zum Bestand einen rutschfesten Belag aus Linoleum. Das Treppengeländer wird baugleich zum Geländer der darunter befindlichen Bestandsetagen im Stil der 50er Jahre als mit Plattenwerkstoffen ausgefacht Holzgeländer angefertigt. Die Brüstungshöhen entsprechen der aktuellen Bauordnung. Die Wohnungseingangstüren werden als dicht- und selbstschließende Türen, mit Einbruchschutz (RC2) mit Mehrfachverriegelung, Sicherheitsbeschlag aus Aluminium, Türspion und Bodendichtung eingebaut. Als Türgriffe wird außen ein Knauf und innen eine Klinke beides aus Aluminium verwendet. Die Türbeschläge erhalten ein Doppelprofilzylinder (PZ-Zylinder).

Als Wohnungsklingel werden moderne Schalter passend zur Treppenhausserie montiert.

### **Innenausbau Wohnungen**

Wände und Decken: Die nicht tragenden Innenwände werden aus Gipskarton erstellt. Es werden Metallständerwände mit beidseitig doppelt beplankten Gipskartonplatten verwendet. In den Nassbereichen, wie in den Bädern, werden Gipskartonplatten als Feuchtraumplatten verwendet. Die Fugen und Schraubköpfe werden gespachtelt und malerfertig geschliffen (Oberflächenqualität Q3).

Wände aus Mauerwerk werden verputzt und ebenfalls malerfertig in der Oberflächenqualität Q3 hergestellt.

Die unterseitigen Flächen der Massivdecken werden gespachtelt und gestrichen (Oberflächenqualität Q3).

Die Oberflächen der Innenwände und die Unterseiten der Decken werden mit einem Dispersionsanstrich deckend weiß gestrichen.

Die Vorwandelemente für Sanitärartikel in den Nassbereichen werden mit Feuchtraumplatten doppelt beplankt. Die Trockenbauwände werden vollflächig verspachtelt (Oberflächenqualität Q3). Die Wände der Badezimmer und WCs werden gefliest. Die Wandflächen oberhalb der Fliesen werden gespachtelt und gestrichen.

Fußböden: Der Fußbodenaufbau über den Massivdecken erfolgt nach den anerkannten Regeln der Technik gem. erforderlichen Schallschutz. Auf der

Trittschalldämmung wird eine Schutzfolie verlegt und darauf ein Zement- oder Anhydritestrich inkl. Fußbodenheizung.

#### Innentüren:

Die Innentüren werden mit zwei Türbändern, einem Buntbartschloss, einem Schlüssel und einer Drückergarnitur gem. Anlage 1 versehen. Letztere werden als Holzwerkstofftüren mit Holzwerkstoffzarge eingebaut. Die Oberflächen werden weiß beschichtet ausgeführt.

Die Türen sind 2,135m hoch (Rohbaumaß). Die Türbreiten ergeben sich aus der Nutzung der Räume im Allgemeinen die Hauseingangstür ist 1,01m breit, die Zimmertüren 0,885m und die Bad-WC sowie die Türen zum Hauswirtschaftsraum und zum Abstellraum 0,76m breit.

Die Türen erhalten Türgriffe der Firma Hoppe. Die Türgriffe werden in Aluminium ausgeführt. Für die Schlüssel werden Buntbartschlösser eingesetzt. Die WC- und Badtüren erhalten Badgarnituren.

Innenliegende, fensterlose Räume mit mechanischer Entlüftung erhalten in den Türblättern eine Luftnachströmöffnung, um im Einsatz der Lüftung ausreichend Zuluft in den Räumen zu gewährleisten.

Alle Innentüren werden gemäß dem Lüftungskonzept mit einer ausreichenden Luftnachströmöffnung vorgesehen

#### Fliesen:

Die Böden der Bäder, der WC-Räume erhalten einen Fliesenbelag. Die Böden der Bäder werden fachgerecht nach DIN abgedichtet.

Bei den Wänden der Bäder und der WC-Räume wird folgende Verfliesung der Wandbereiche angeboten. Die Wände beim Waschbecken, dem WC und sofern im Grundriss der Teilungspläne im Bad vorgegeben, der Bereich des Waschmaschinenstandortes im Bad werden bis zu einer Höhe von ca. 1,00m gefliest. In den Spritzwasserbereichen der Badewanne und der Dusche werden die Fliesen Raumhoch verlegt. Die nicht verfliesenden Wandbereiche werden in der Oberflächenqualität Q3 gespachtelt und erhalten einen seidenmatten deckenden Anstrich mit einer Nassabriebklasse (Klasse 3)

Die Verfugung wird der Fliesenfarbe angepasst. Alle Anschlussbereiche, alle Ecken und Ixel werden dauerelastisch verfugt.

Die Wandbereiche der Waschmaschine in der Abstellkammer werden bis zu einer Höhe von ca. 1,00m gefliest.

Die Decken der Bäder erhalten einen seidenmatten deckenden Anstrich. Die Wände im Spritzwasserbereich der Wannen und Duschen erhalten bis zu einer Höhe von ca. 2,00m unterhalb der Fliesen eine Abdichtung. Über dem Waschbecken wird ein Spiegel mit den Maßen von circa 90x60cm montiert.

**Bodenbeläge:** In den Zimmern, im Flur und in den Räumen Wohnen/Küche wird Parkett bzw. Mehrschichtparkett verlegt. Das Parkett kann gem. Anlage 1 (Produktserie) gewählt werden. Als Wandanschlüsse werden weiß beschichtete Sockelleisten ausgeführt (Höhe max. 8 cm).

**Sanitärobjekte:** Die Waschbecken, WCs, Badewannen und ggf. Duschen (gemäß Grundriss) entsprechen der Serie Keramag Renova Nr. 1. Die WC-Anlagen erhalten einen WC-Sitz weiß Kunststoff. Die Armaturen, Schläuche und Brauseköpfe entsprechen der Serie Hans matrix. Die Drückerplatten und dazugehörige Unterputzpülkasten der WC Anlage werden von der Firma Grohe verbaut. Drückerplatten inkl. Stopfunktion werden als Edelstahl matt gebürstet ausgeführt. Bäder mit Duschen erhalten Duschatbrennungen in Echtglasausführung.

## **Technische Gebäudeausrüstung**

### **Elektroinstallation**

**In der Wohnung:** Die Ausführung der Elektroinstallation erfolgt mindestens unter dem Ausstattungswert „Zwei Sterne“ in Anlehnung an die HEA Ausstattungswerte RAL-RG 678.

Jede Wohnung erhält einen wandeingelassenen Sicherungskasten. Bis zum Sicherungskasten wird die Elektrowohnungsverteilung vom Haustechnikraum aus dem Keller in jede Wohnung gezogen. Ab dem Sicherungskasten wird die Elektroverteilung in der Wohnung erfolgen.

Alle im Grundriss der Teilungspläne bezeichneten Zimmer erhalten einen Deckenlichtauslass und in drei Eckbereichen Doppelsteckdosen. Weiter erhält jedes Zimmer einen Lichtschalter und unter dem Lichtschalter über dem Fußboden eine Steckdose. In jedem Zimmer wird eine TV-Radio Anschlussdose und eine Telefonanschlussdose verlegt.

Die Räume „Wohnen“ mit der Bezeichnung Wohnen/Küche erhalten zwei Deckenauslässe und in allen vier Eckbereichen und somit einmal an den Ecken zur Küche Doppelsteckdosen. Die Deckenlichtauslässe mit zwei Stromkreisen werden einmal von der Zimmertür und einmal von der Ecke zur Küche als Wechselschalter ausgeführt. Unter dem Lichtschalter bei der Zimmertür kommt über dem Fußboden eine Steckdose. Es wird eine TV-Radio Anschlussdose und Telefonanschlussdose verlegt.

In den Küchen wird ein Deckenlichtauslass mit Schalter und unter dem Schalter über dem Fußboden eine Steckdose verlegt. Der Lichtschalter für die Küchendecke wird mit dem Wechselschalter Wohnen als Doppelschalter verlegt.

Im Arbeitsbereich der Küche werden drei Doppelsteckdosen eingebaut. Weitere Elektroanschlüsse für die elektrische Einrichtung wie Herd, Dunstabzugshaube, Geschirrspüler, Kühl- Gefrierschrank werden nach der Küchenplanung umgesetzt.

Die Bäder und die WCs erhalten über dem Waschbecken im Bereich über dem Spiegel einen Wandauslass. Die Bäder erhalten drei bis fünf Decken-Downlights (Deckenstrahler) und die WC Räume zwei Deckenstrahler. Neben dem Waschbecken der Bäder werden zwei Steckdosen vorgehalten, neben dem Waschbecken der WC eine Steckdose.

Die Abstellräume erhalten einen Deckenlichtauslass, einen Lichtschalter sowie eine Steckdose. Die Lichtschalter der Abstellräume werden außen angeordnet. Die Abstellräume mit Waschmaschinenanschluß erhalten eine Doppelsteckdose. Eine Doppelsteckdose für die Waschmaschine wird auch im Bad angeordnet, sofern dort ein Waschmaschinenplatz vorgesehen ist.

Die Flure erhalten drei bis fünf Deckenlichtauslässe, zwei bis vier Lichtschalter als Wechselschaltung und unter den Lichtschaltern über dem Fußboden zwei Steckdosen.

Für die Anschlüsse Herd und Geschirrspüler in der Küche und für den Waschmaschinenanschluss werden gesondert abgesicherte Gerätestromkreise verlegt. Die TV- und Radioanschlusskabel werden bis zum Haustechnikkeller gezogen.

Im Zusammenhang mit den Lichtschaltern wird eine Steckdose über dem Fußboden aus dem Grund erwähnt, da die Steckdose nicht direkt unter dem Lichtschalter angeordnet wird. Die Steckdosen mit Ausnahme der im Arbeitsbereich der Küche werden alle laut der DIN-Vorgaben 30cm über Fußboden verlegt.

Schalter- und Dosen werden reinweiß, als Markenartikel von der Firma Gira eingebaut.

In jeder Wohnung wird neben der Wohnungseingangstür die Türsprechanlage mit Videofunktion der Hausgegensprechanlage verlegt.

## Elektroinstallation

### Gemeinschaftsbereiche

Die Stromzähler werden zentral im Elektroraum montiert. Der Elektroraum befindet sich im Keller. Im Elektroraum wird auch der Hausanschluss vorgehalten.

### Sanitär:

Die Ausführungen der Kaltwasserleitungen vom Hausanschlussraum und der Warmwasserleitungen von der Heizung werden je nach

technischer Beanspruchung in Kupfer, in Kunststoff oder Verbundrohr hergestellt. Neben den Kalt- und Warmwasserleitungen wird für Warmwasser eine Zirkulationsleitung verlegt. Die Leitungen werden gegen Wärmeverlust und Kondenswasserbildung isoliert. Die Abwasserleitungen werden als Kunststoff-Rohr) ausgeführt. Die Kunststoff-Rohre werden in geräuschgedämmten Installations-schächten verlegt. Die Größen der Leitungen ergeben sich aus den entsprechenden Berechnungen.

In der Wohnung erfolgt vom Strang die Verlegung der Zu- und Abwasserleitungen zu den Verbraucherstellen Waschbecken, WC, Wanne, Dusche, Waschmaschinenanschluss und Küche. In der Küche wird ein Anschluss für die Spüle und für einen Geschirrspüler vorgegeben.

Die Regenentwässerung, zu denen die Regenrinnen und Fallrohre, sowie die Terrassen- und Balkonentwässerungen gehören, werden mit den entsprechenden Materialien ausgeführt und der Anschluss der Abläufe erfolgt in den städtischen vorliegenden Regenwasserkanal.

Heizung:

Das Bestandsgebäude wird durch eine zentrale Heizungsversorgung durch Fernwärme beheizt.

Die Warmwasserversorgung erfolgt über ein Frischwassersystem zur Wassererwärmung im Durchflussprinzip mit Plattenwärmeüberträger und Regelungstechnik mit Energiesparfunktion (Wohnungsstation).

Von der Heizanlage werden wärmege-dämmte Kupferrohre über die Kellerverteilung mit den Strängen zu den Wohnungen geführt. In den Wohnungen erfolgt die Beheizung über Fußbodenheizung.

In den Bädern werden Handtuchheizkörper ausgeführt. Die Größe und die Lage der Heizkörper werden in der Projektierung der Heizanlage vorgegeben.

Die Messung der verbrauchten Energie der Heizung erfolgt über Messeinrichtungen an der Wohnungsstation. Die Ausführung der Messeinrichtung und die Möglichkeit der Ablesung und Abrechnung erfolgt im Auftrag der künftigen Wohnungseigentümergeinschaft an ein entsprechendes kompetentes Fachunternehmen. Die Messeinrichtungen werden durch die Eigentümergeinschaft angemietet.

Lüftung:

Abstellkammern, die über kein Fenster und somit über keine natürlich Lüftung verfügen, werden mechanisch entlüftet. Es werden Einzellüfter im oberen Wandbereich eingebaut. Die Aktivierung der Lüfter erfolgt über den Lichtschalter und ist somit mit der Beleuchtung gekoppelt. Die Einzellüfter verfügen über einen Grundlastbetrieb. Die

Entlüftungsleitungen werden über das Dach geführt. Die Deckendurchführungen werden mit Brandschutzschotts gesichert, so dass sich im eventuellen Brandfall die Durchführungen durch die Decken verschließen und somit weder Rauch noch Feuer sich über die Öffnungen in den Decken dieser Leitungen ausbreiten können.

#### Aufzug:

Es wird ein Aufzug angebaut, der vom Erdgeschoss bis zum 5.Obergeschoss führt. Die Größe des Aufzuges erfolgt gem. Baugenehmigung als krankentragerecht. Die Aufzugskabine wird mit Handlauf und Beleuchtung ausgestattet.

Jedes Treppenhaus der Koppenstraße 82-86 und Lange Straße 74-79 erhält einen außen an das Bestandstreppenhaus angelagerten Aufzug. Die Haltestellen befinden sich außer im EG, im 5.OG und im 1./2.OG bzw. dem 3./4.OG jeweils auf den Zwischenpodesten der Treppe. Der Zugang im EG erfolgt aus dem Treppenhaus.

Der Aufzugsturm wird als Stahlkonstruktion mit einer Verglasung aus Verbundsicherheitsglas hergestellt. Der Sockelbereich des Aufzugsturms wird zum Eingang hin mit Platten verkleidet.

Der Antrieb wird in der Aufzugsüberfahrt angeordnet. In der Schachtgrube wird eine Schachtheizung installiert. Am Schachtkopf wird ein elektrischer Lüfter für den Fahrtschacht installiert.

Die Ausstattung der Kabine umfasst eine Edelstahldecke und eine Wandbekleidung mit Bedientableau und einem Bodenbelag passend zur Gestaltung des Treppenhauses. Die Rückwand besteht aus Glas inklusive eines Handlaufs. Die Kabinen-/Schachttüren sind in Edelstahl gebürstet ausgeführt. dem Schachtgerüst handelt es sich um eine Stahl-Glas-Konstruktion mit großflächigen, transparenten und lichtdurchlässigen Glasscheiben.

Zur Belüftung und Belichtung des Hausflures werden auf den Zwischenpodesten neue Treppenhausfenster eingebaut.

#### Außenanlagen:

Die Außenanlagen sollen im wesentlichen unverändert bleiben. Gemäß Brandschutznachweis muss eine Feuerwehrezufahrt in den rückwärtigen Bereich der Koppenstraße 82-86 und Lange Straße 74-79 erweitert werden, da dieser zur Sicherstellung des 2 Rettungsweges für die einseitig gelegenen Wohnungen benötigt wird. Die neue Feuerwehrezufahrt wird in dem durch die Feuerwehr vorgegebenen Abstand parallel zur Gebäuderückseite errichtet. Dazu wird eine ca. 3 m breite befestigte Fahrspur angelegt. Der rückwärtige Müllplatz wird, bedingt durch die neue Feuerwehrezufahrt entfernt und an anderer Stelle neu errichtet.

## **Allgemeine**

### **Anmerkungen**

Vorschriften Die Bauausführungen erfolgen nach den genehmigten Bauplänen, der geprüften Statik, den anerkannten Regeln der Baukunst, den technischen und den einschlägigen EU-DIN-Vorschriften und Normen, den gesetzlichen und behördlichen Vorschriften, den geprüften Brand-, Schall- und Wärmeschutznachweisen und den Herstellerrichtlinien für die Verwendung der Baustoffe. Die Bauausführungen bei Elektro werden nach den VDE-Vorschriften und die Terrassenschwellen werden gemäß den Flachdachrichtlinien in einer Höhe von 5-10 cm hergestellt, um eine bessere Begehbarkeit der Terrassen zu erreichen. Gültig sind die Vorschriften, die gesetzlichen Bestimmungen und weitere Regelungen zum Zeitpunkt der Einreichung der Baugenehmigung. Hinsichtlich des Wärmeschutzes und für Heizungs- und Warmwasseranlagen gilt die Energieeinsparverordnung 2013. Das entspricht der vertraglich vereinbarten Beschaffenheit.