

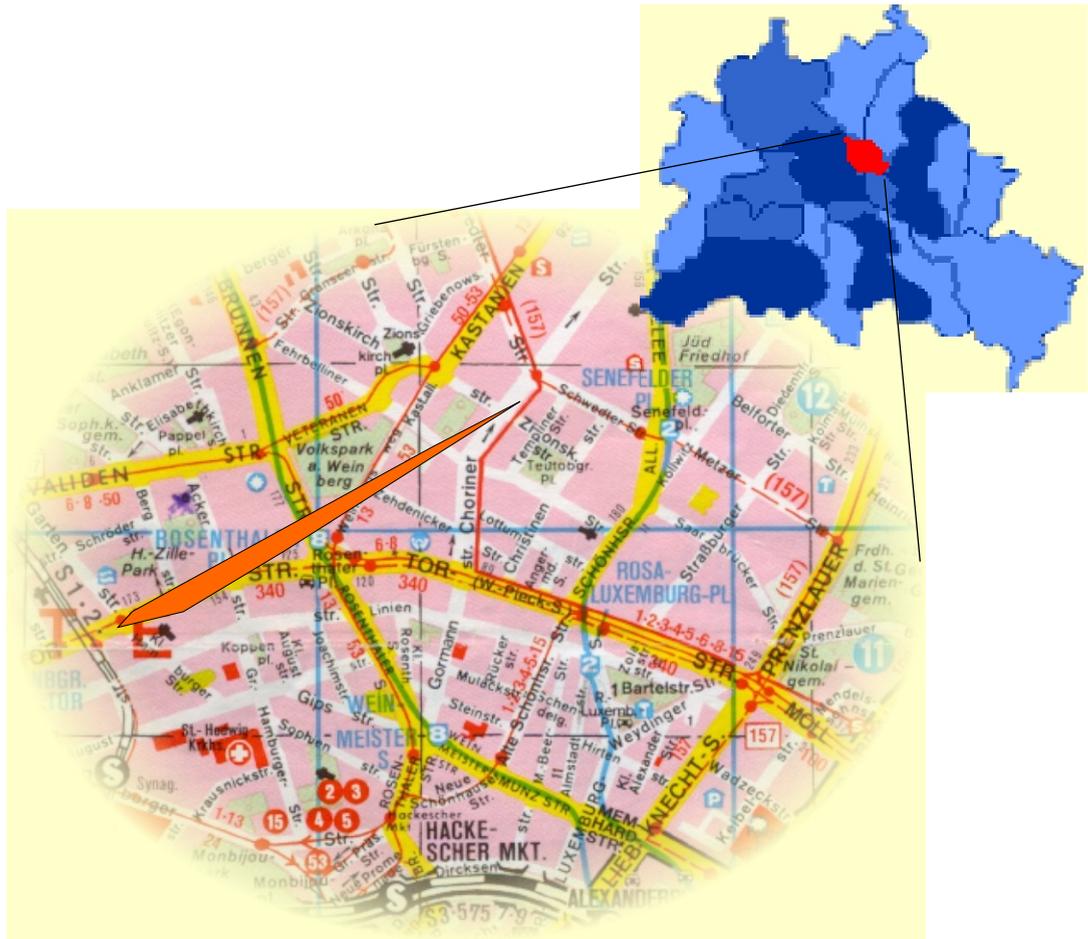
**B  
E  
R  
L  
I  
N  
  
M  
I  
T  
T  
E**



**Choriner Straße 14**

**Exposé zum Objekt**

## Die Lage



Die Choriner Straße bildet die Grenze zwischen den Bezirken Mitte und Prenzlauer Berg. Somit liegt sie die am Schnittpunkt der administrativen, kulturellen, sowie unterhaltbaren Zentren der Hauptstadt.

Die unmittelbare Nähe zu den U-Bahn Stationen Rosenthaler Platz (U8), sowie Senefelder Platz (U2) läßt daher beide Stadtbezirke problemlos erschließen.

Nicht zuletzt bietet der nahegelegene Zionskirchplatz, besonders im Sommer, die Möglichkeit, in die vielfältige Szene einzutauchen.

## Das Objekt



Das Objekt Choriner Straße 14 besteht aus einem Vorderhaus, einem Seitenflügel, sowie einem Hinterhaus.  
Das Gebäude wurde um ca. 1900 errichtet.  
Im Erdgeschoss des Vorderhauses sind ca. 115 m<sup>2</sup> als Gewerbeeinheiten vorgesehen.  
Alle anderen Einheiten mit insgesamt ca. 1.137 m<sup>2</sup> sind als Wohneinheiten vorgesehen.  
Das Dachgeschoss wird mit einer Gesamtfläche von ca. 250 m<sup>2</sup> ausgebaut.

# Bestandsansichten



**Straßenansicht**



**Hofansicht: Seitenflügel und Hinterhaus**



**Treppenhaus**

# Referenzobjekte (Auszug)



Krausnickstr. 3/3a in Berlin - Mitte



Dunckerstr. 84 in Berlin - Prenzlauer Berg



Dunckerstr. 13 in Berlin - Prenzlauer Berg



Solonplatz 1 - Bizetstr. 114 in Berlin - Weissensee

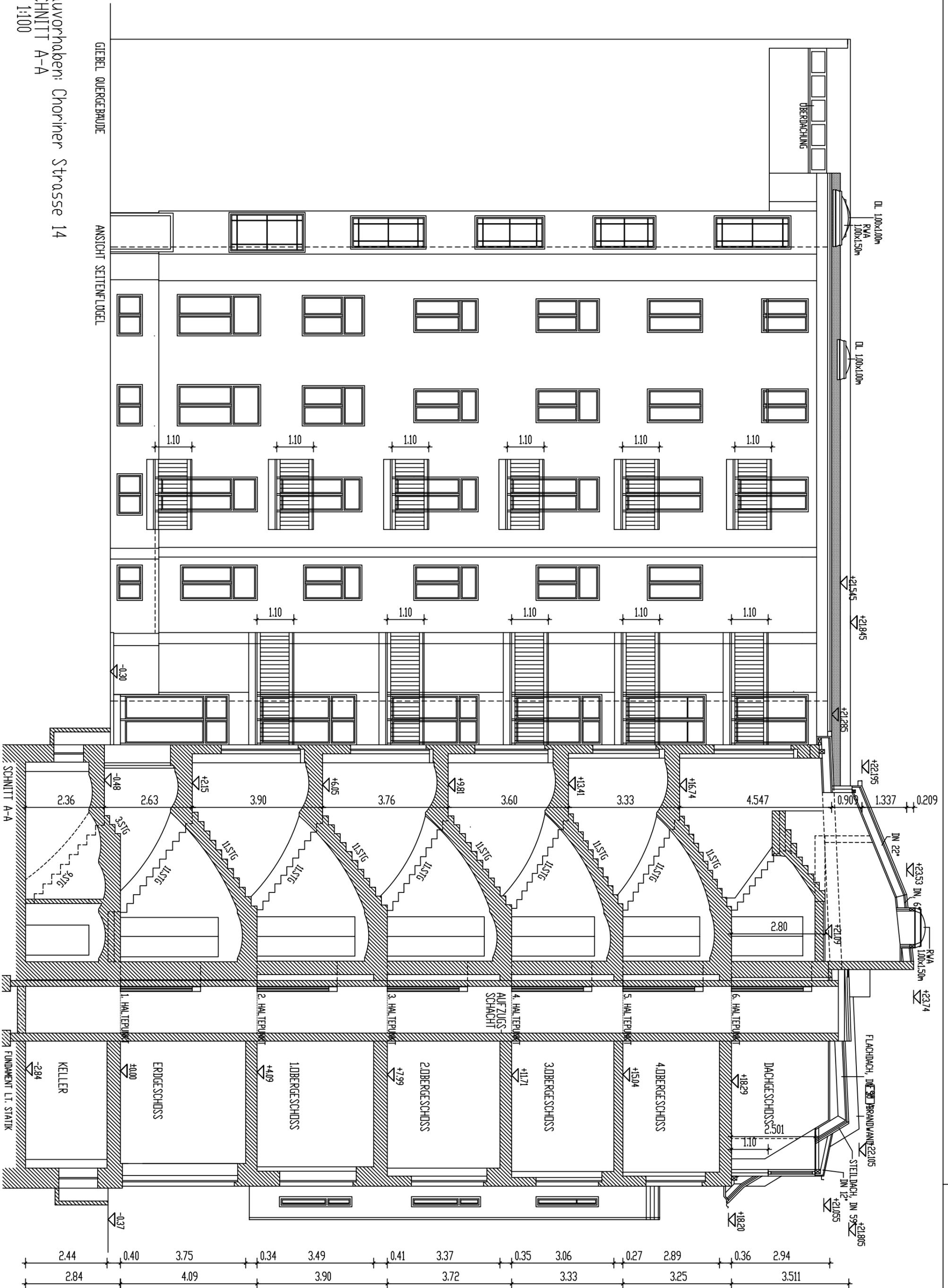


Lettestr. 6/6a - Schliemannstr. 35 in Berlin - Prenzlauer Berg

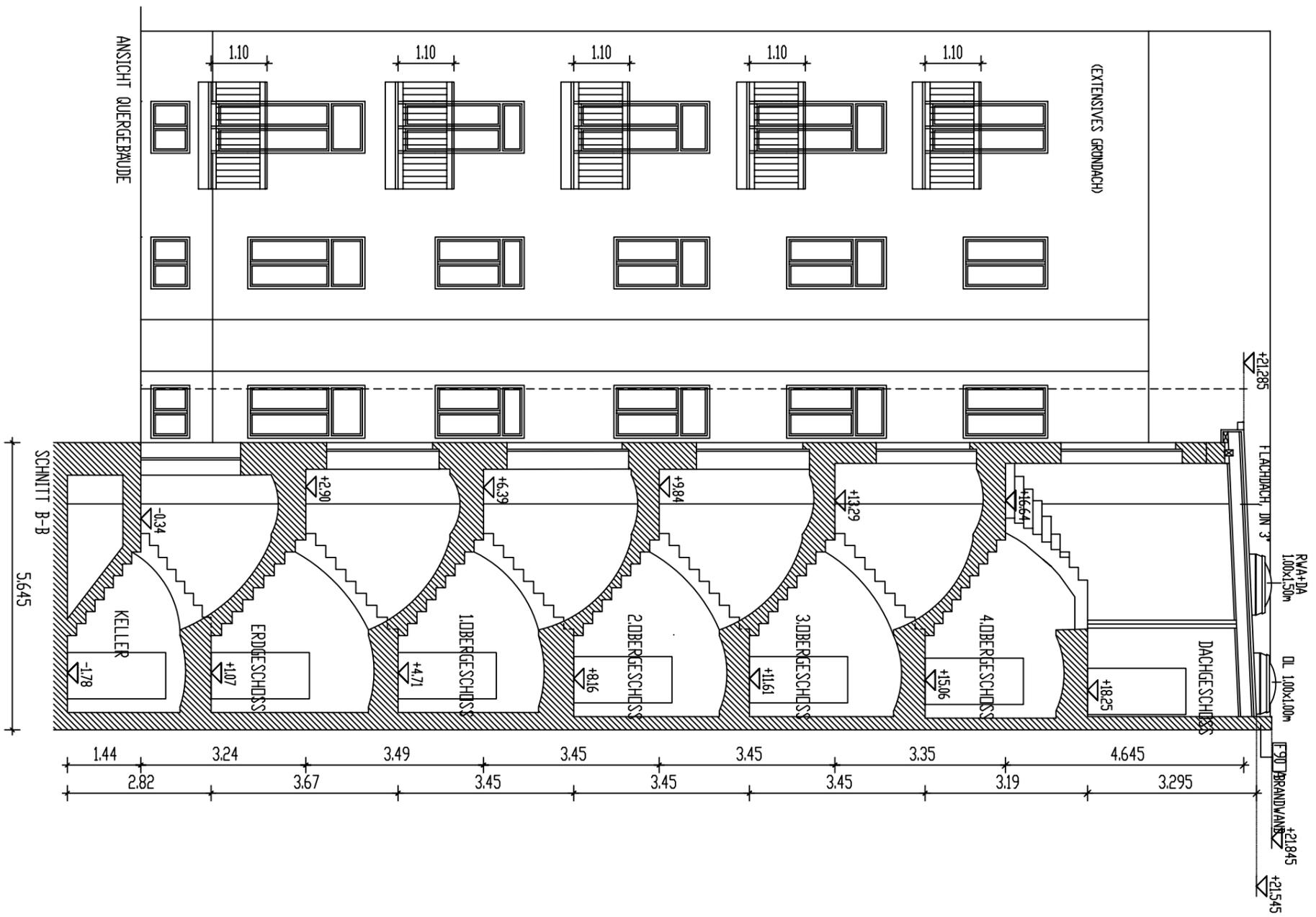


Solonplatz 3 - Meyerbeerstr. 95 in Berlin - Weissensee

Bauvorhaben: Choriner Strasse 14  
 SCHNITT A-A  
 M: 1:100

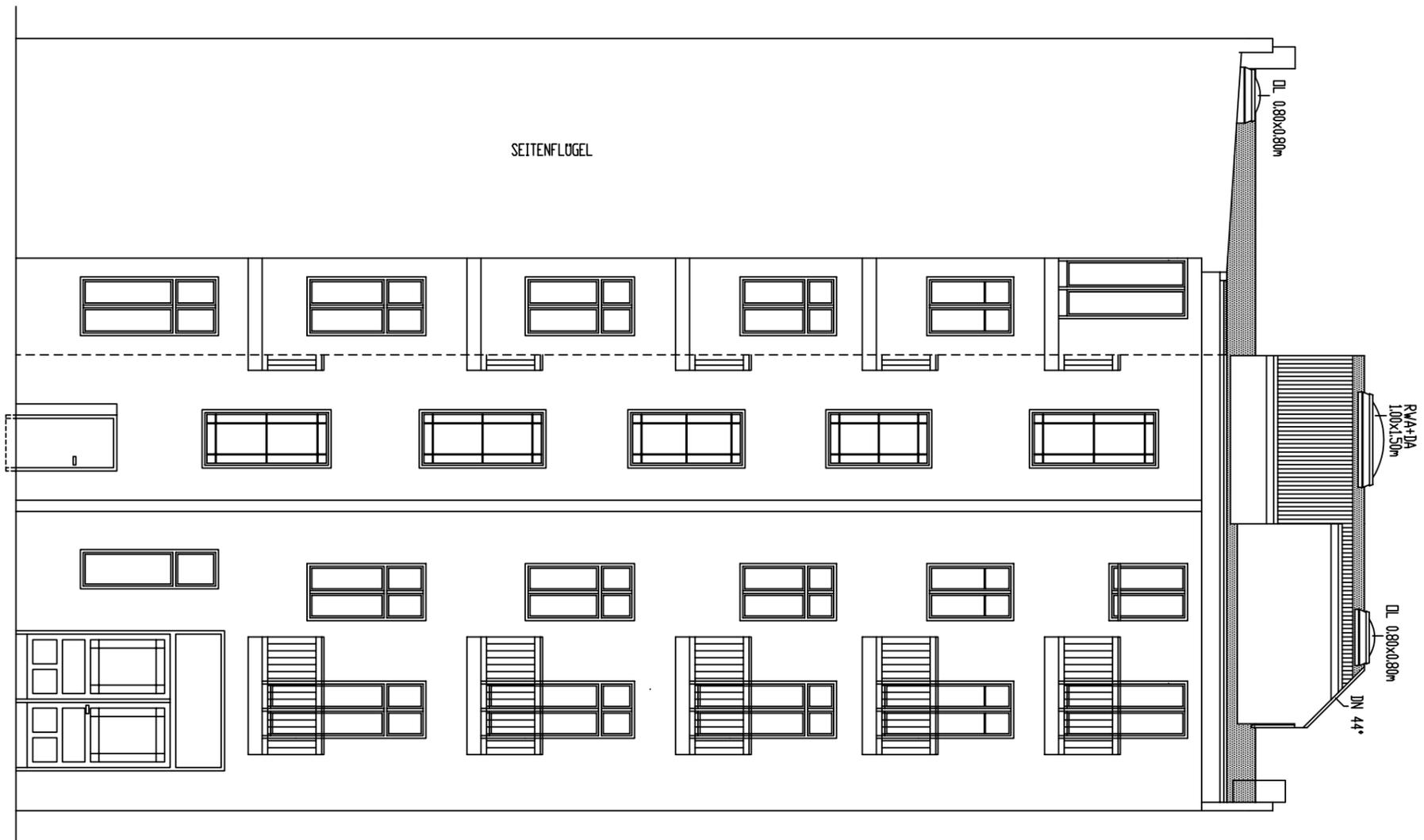


Planbezeichnung:  
 Schnitt A - A



- LEGENDE
- BESTAND
  - ABRISS
  - MAUERWERK NEU
  - TRÜCKENBAU

Planbezeichnung:  
Schnitt B - B, Hofansicht Gartenhaus



SEITENFLOGEL

DL 080x080m

RWA+DA  
100x150m

DL 080x080m

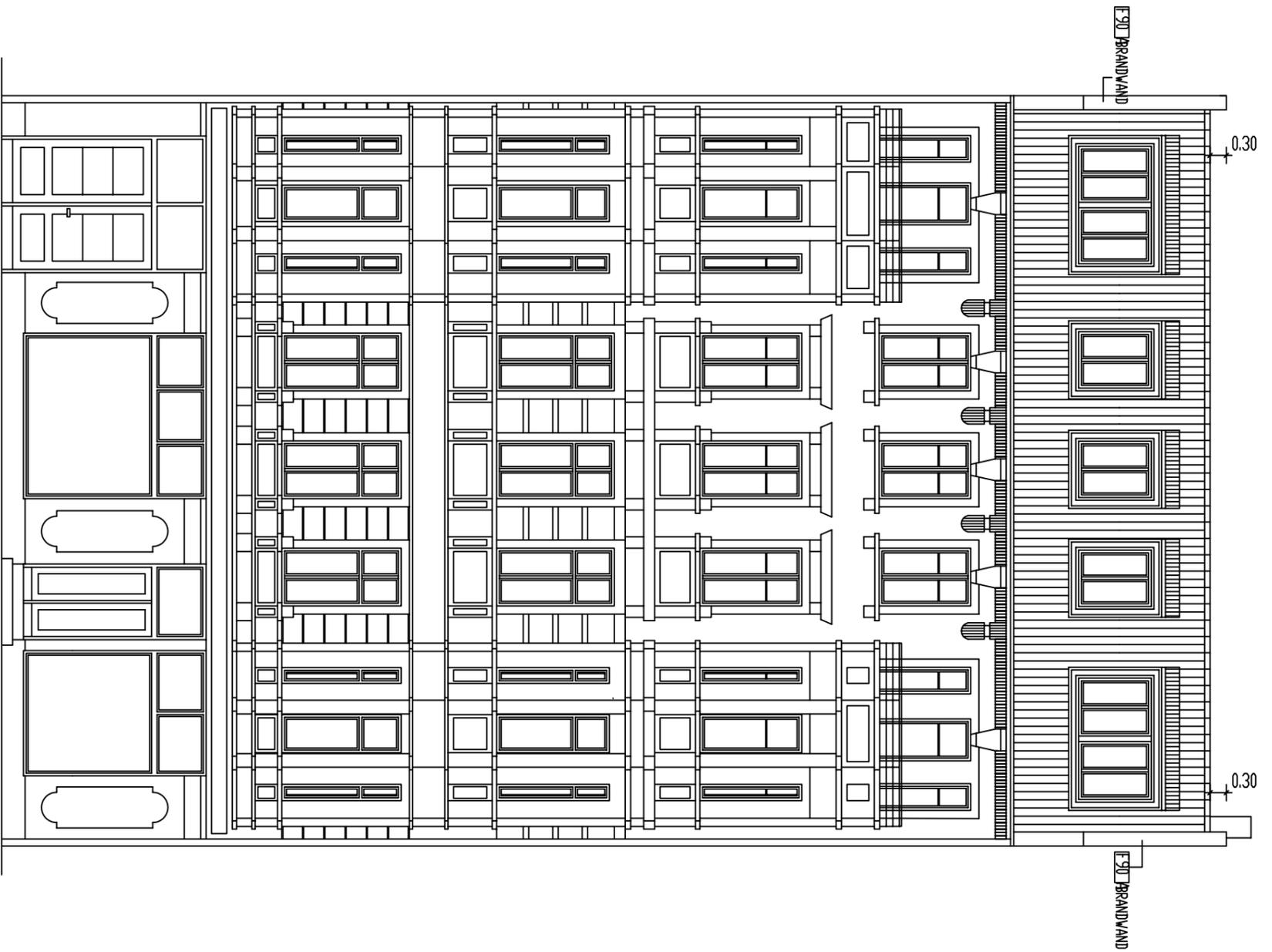
DN 44°

LEGENDE

-  BESTAND
-  ABRISS
-  MAUERWERK NEU
-  TROCKENBAU

Planbezeichnung:  
Ansicht Hoffassade Vorderhaus

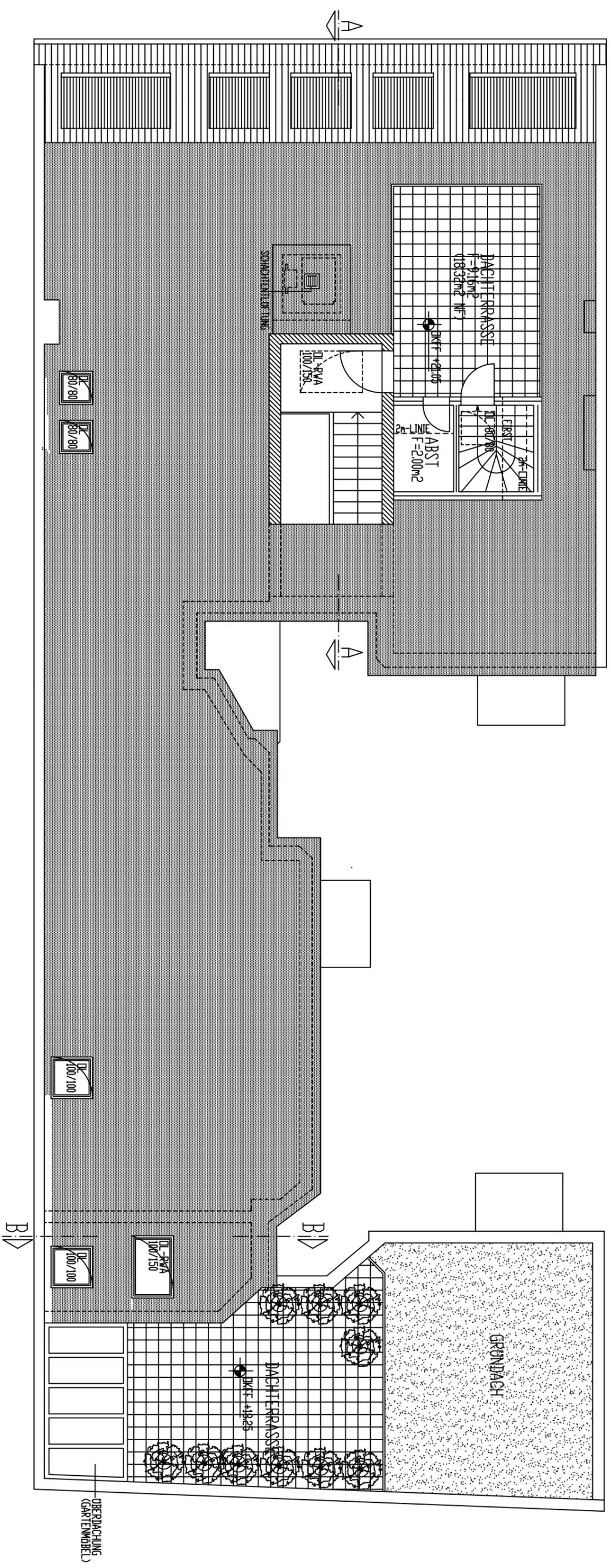
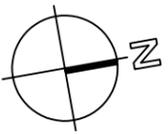
CHORINER STRASSE



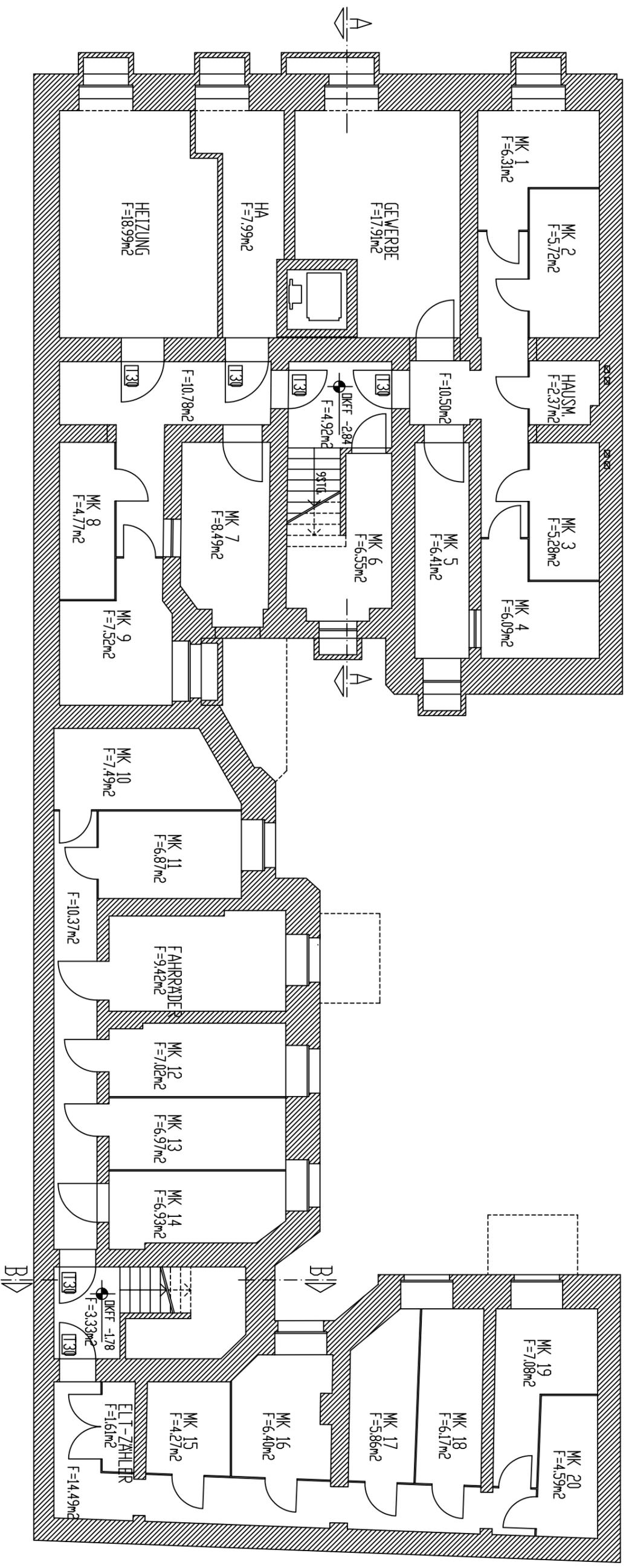
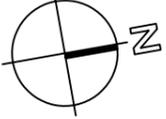
LEGENDE

- ////// BESTAND
- ==== ABRISS
- ==== MAUWERK NEU
- ==== TRÜCKENBAU

Planbezeichnung:  
Ansicht Straßenfassade



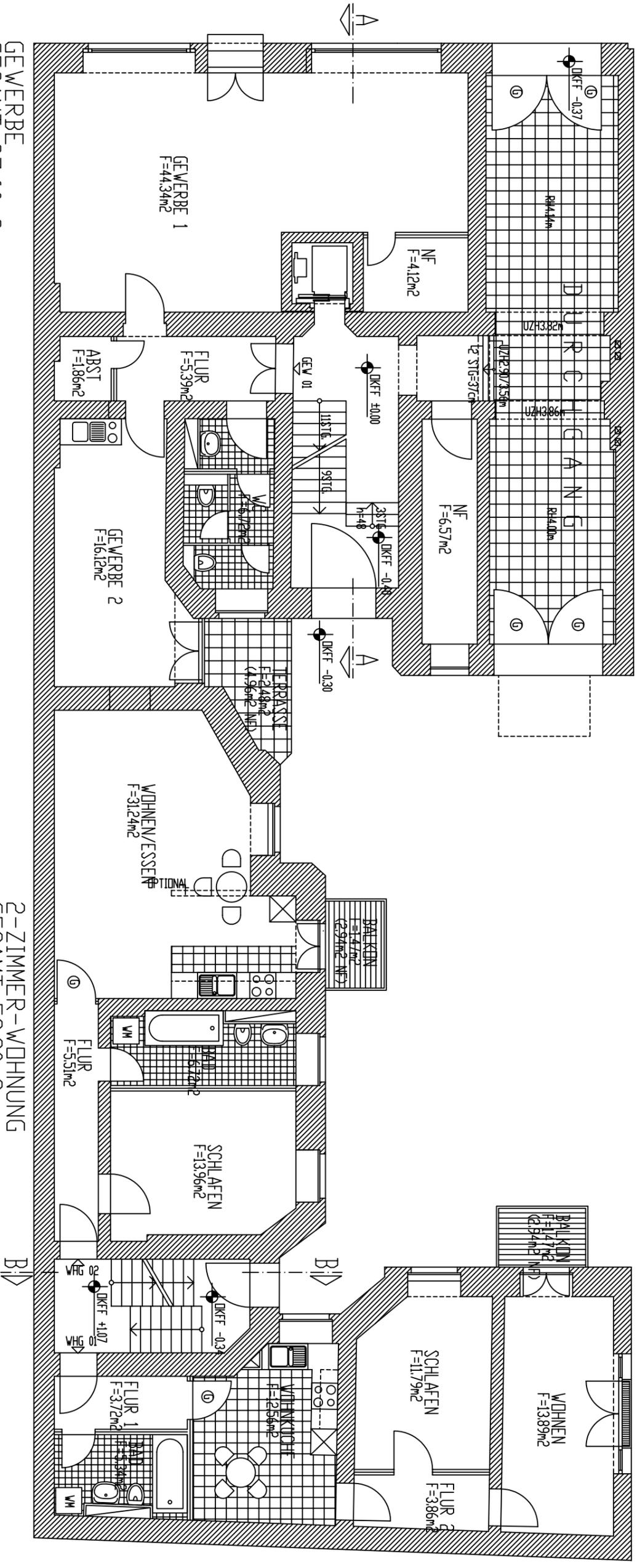
Bauvorhaben: Choriner Strasse 14  
Dachaufsicht  
M: 1:100



Bauvorhaben: Choriner Strasse 14  
Grundriss Kellergeschoss  
M: 1:100

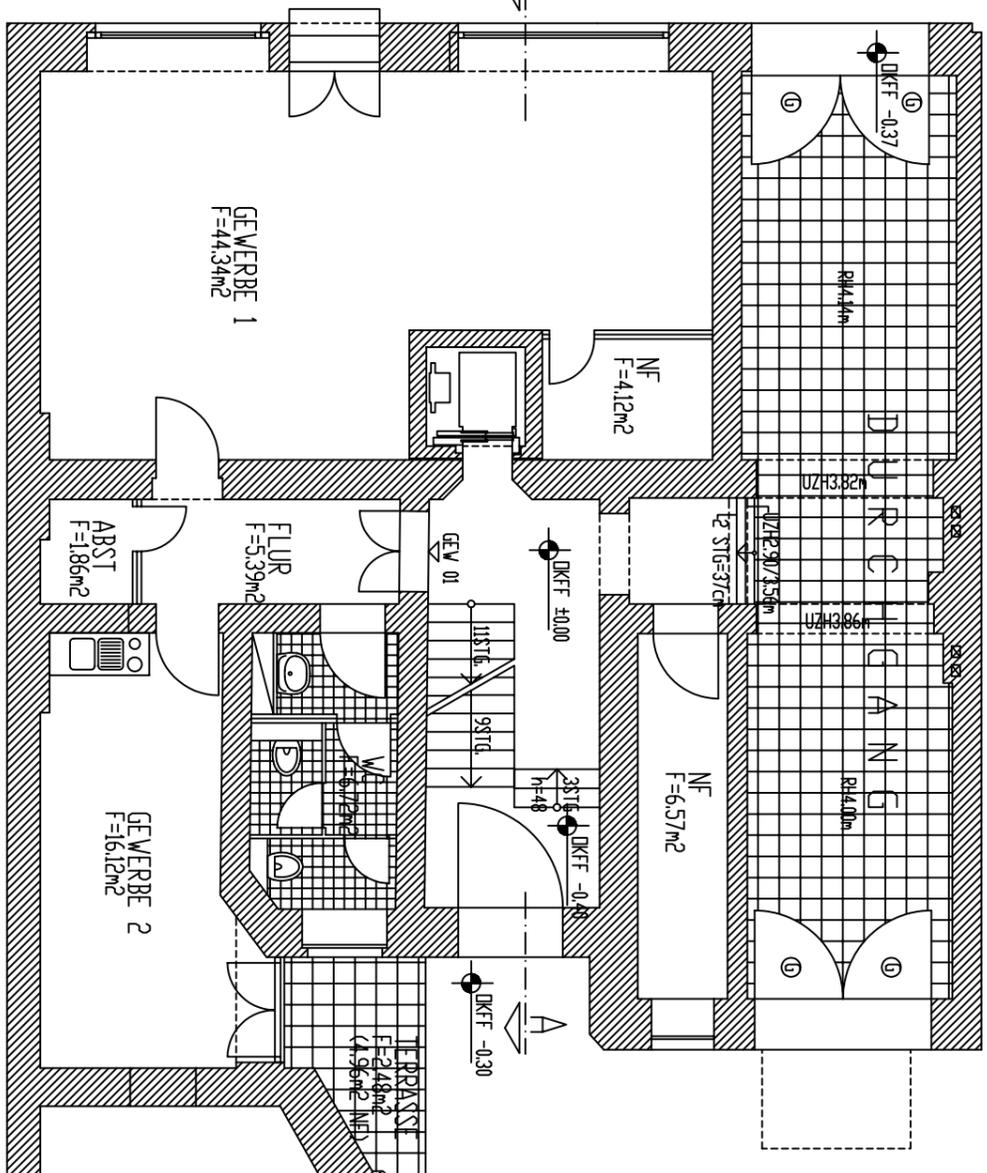


2-ZIMMER-WOHNUNG  
GESAMT 52,63m<sup>2</sup>

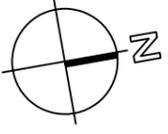


2-ZIMMER-WOHNUNG  
GESAMT 58,90m<sup>2</sup>

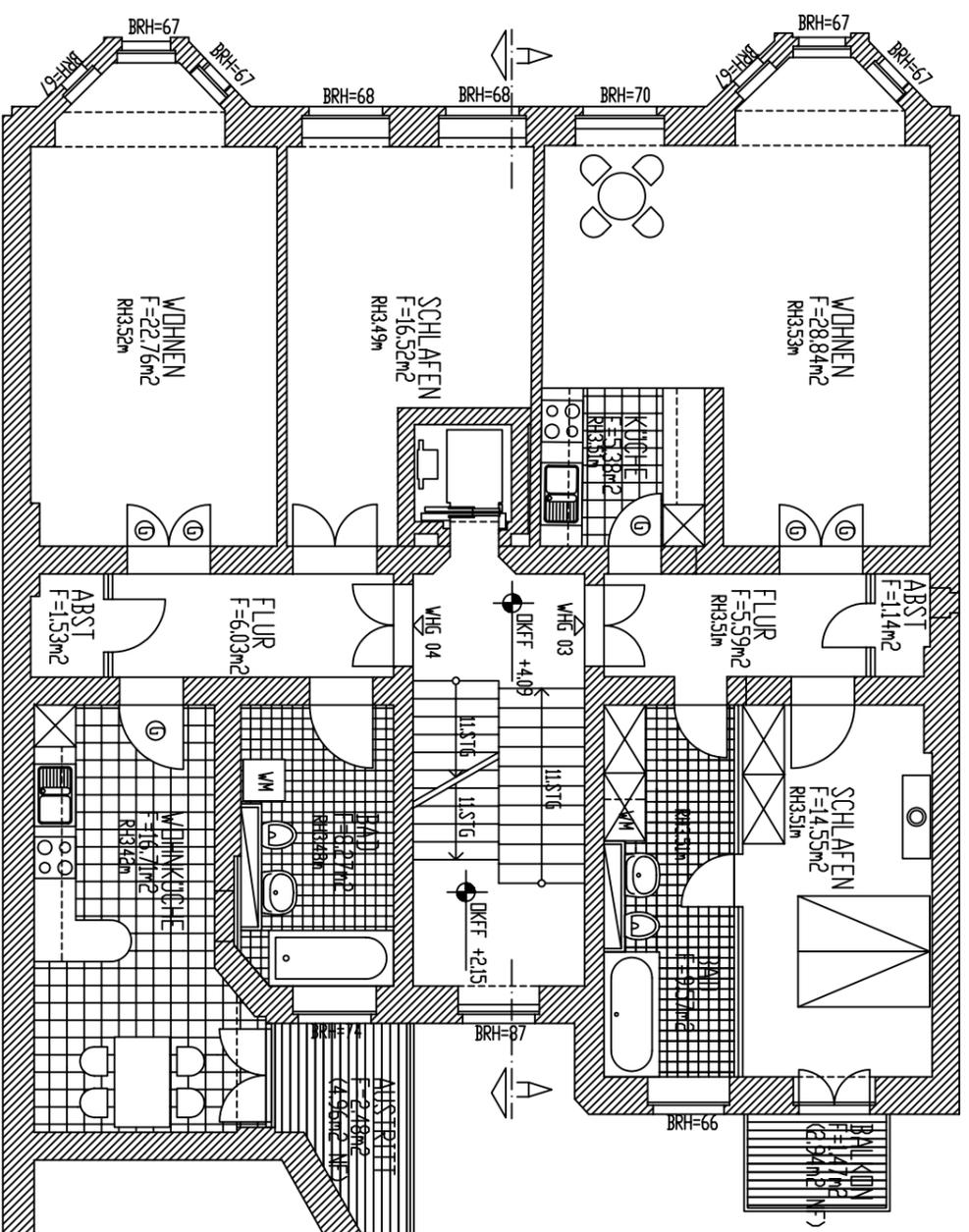
GEWERBE  
GESAMT 87,60m<sup>2</sup>



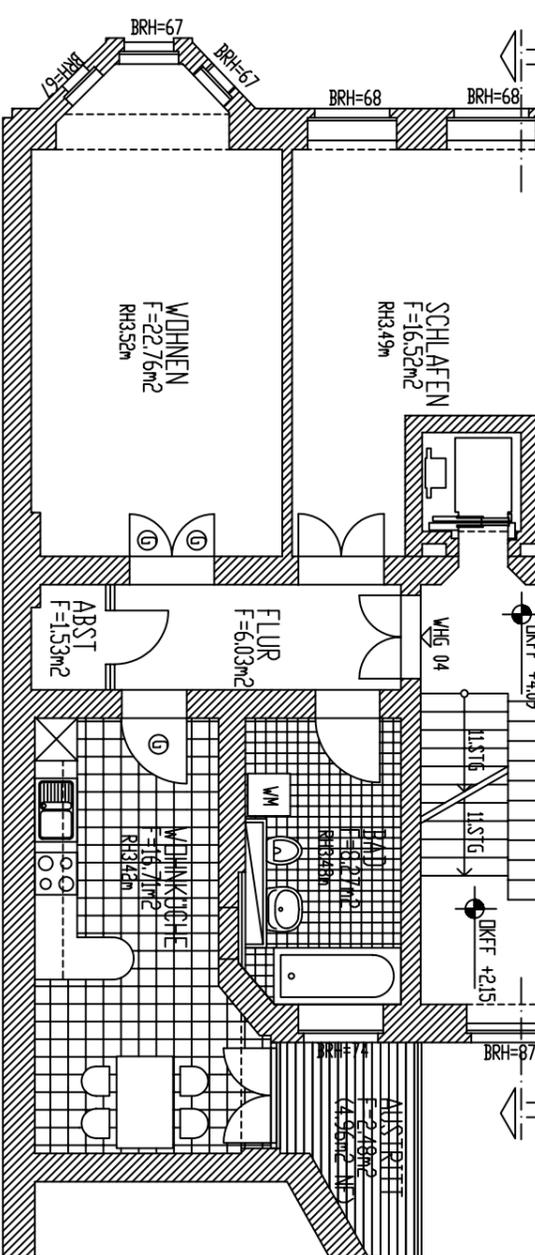
Bauvorhaben: Choriner Strasse 14  
Grundriss Erdgeschoss  
M: 1:100



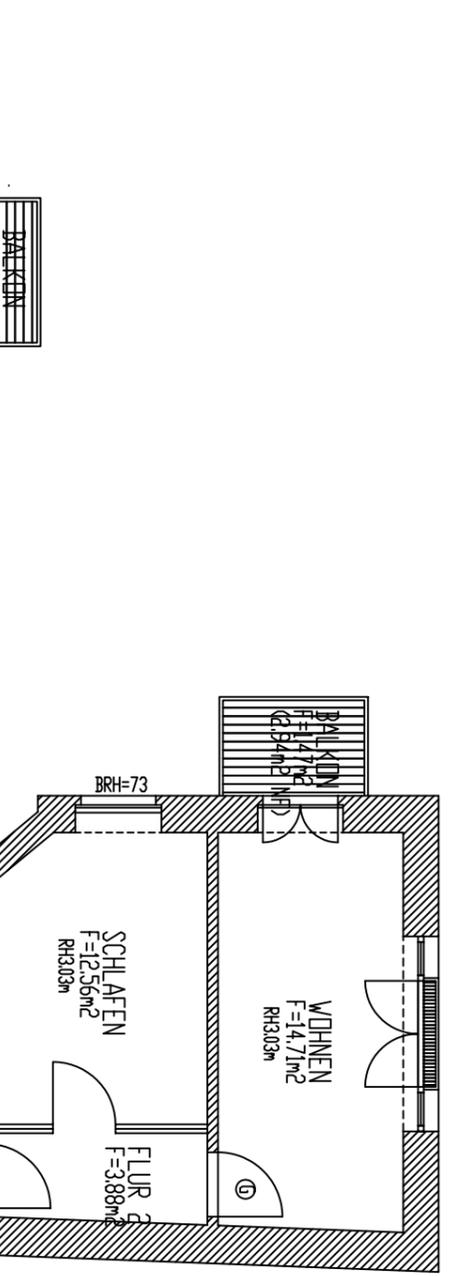
2-ZIMMER-WOHNUNG  
GESAMT 66,54m<sup>2</sup>



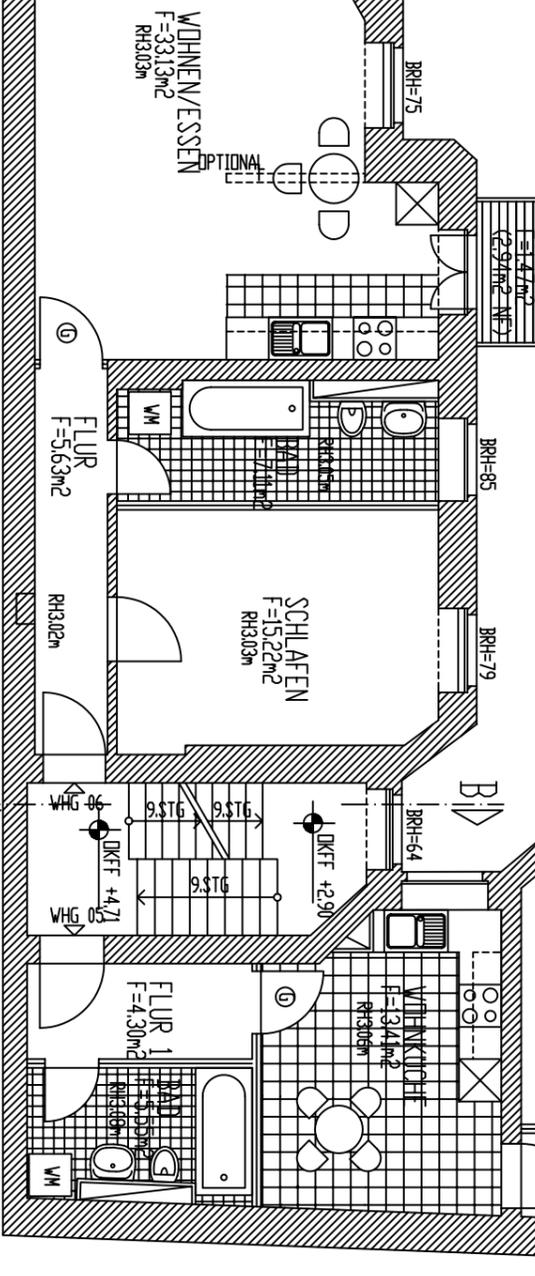
2-ZIMMER-WOHNUNG  
GESAMT 74,30m<sup>2</sup>



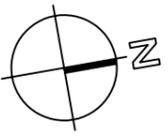
2-ZIMMER-WOHNUNG  
GESAMT 55,88m<sup>2</sup>



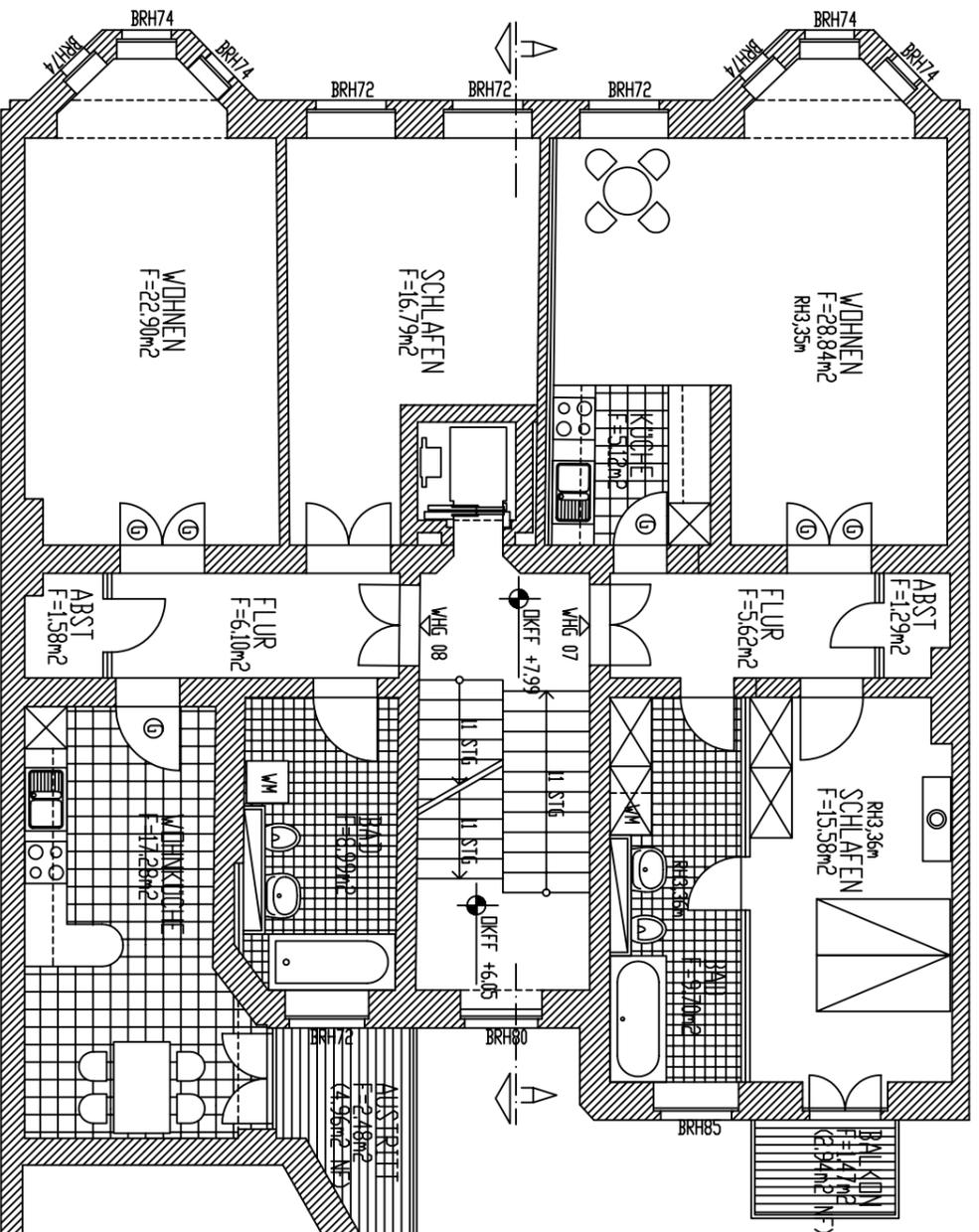
2-ZIMMER-WOHNUNG  
GESAMT 62,56m<sup>2</sup>



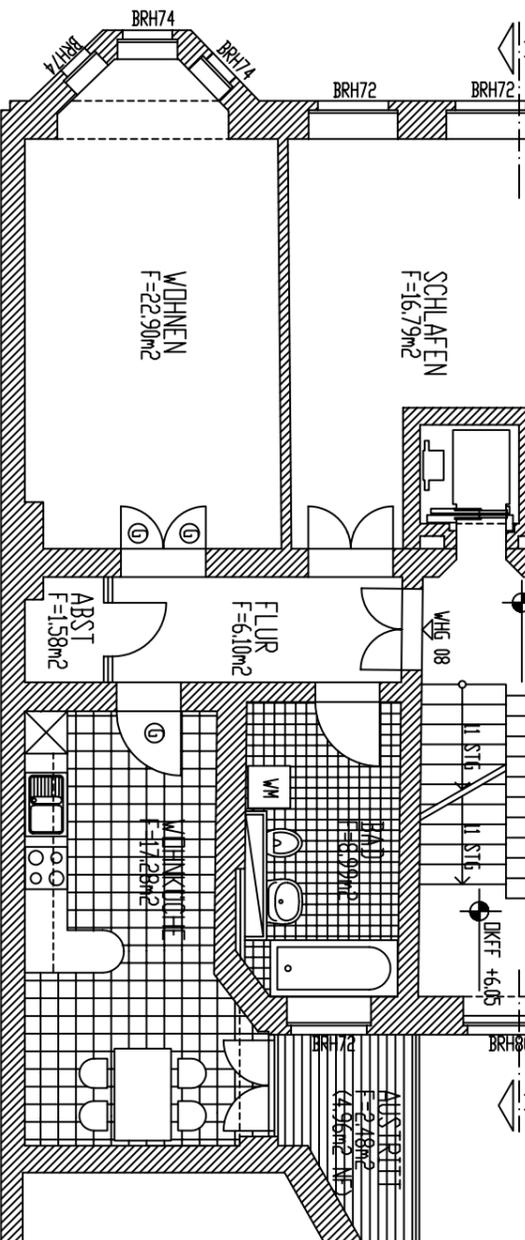
Bauvorhaben: Choriner Strasse 14  
Grundriss 1. Obergeschoss  
M: 1:100



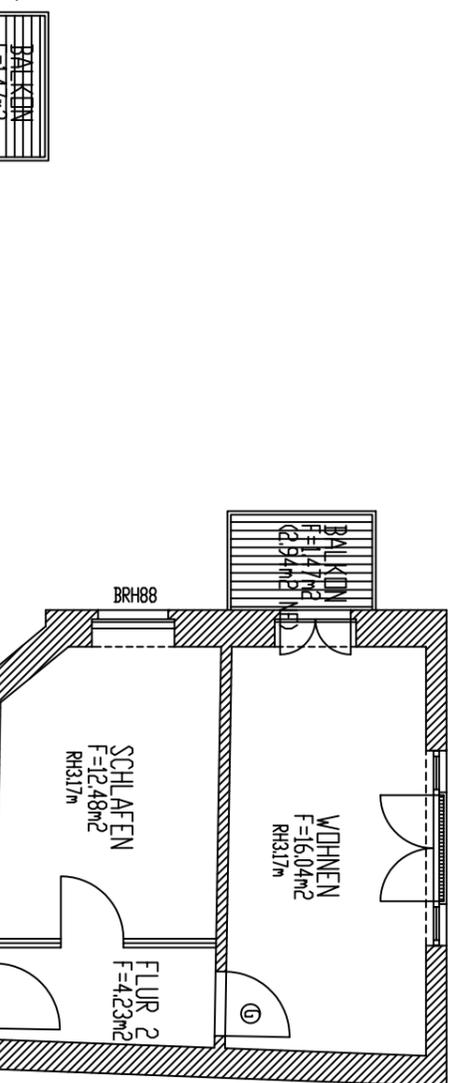
2-ZIMMER-WOHNUNG  
GESAMT 67,62m<sup>2</sup>



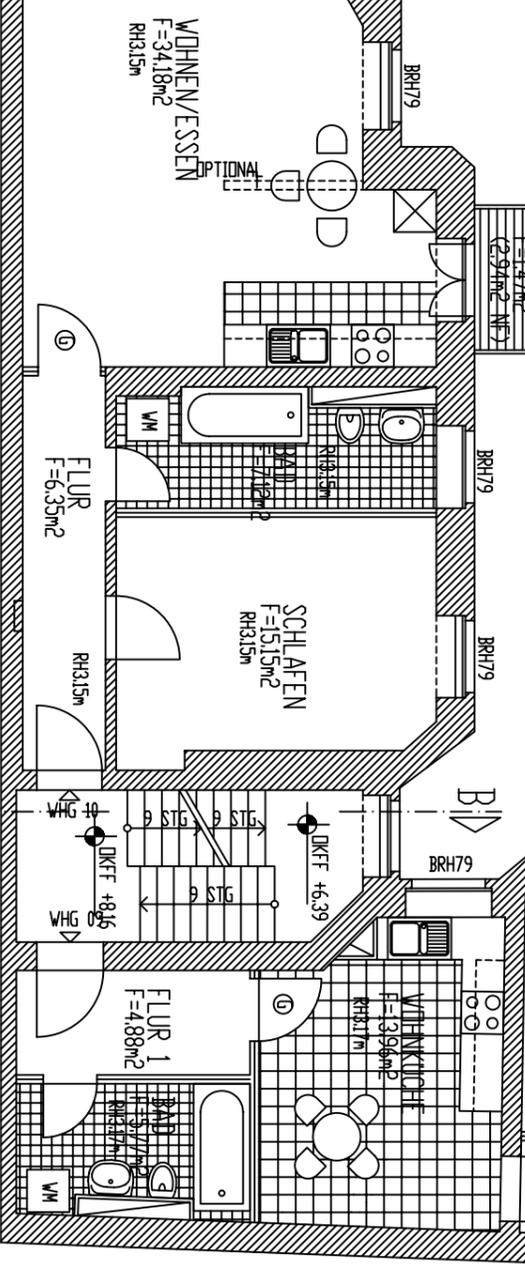
2-ZIMMER-WOHNUNG  
GESAMT 76,12m<sup>2</sup>



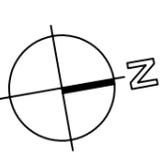
2-ZIMMER-WOHNUNG  
GESAMT 58,83m<sup>2</sup>



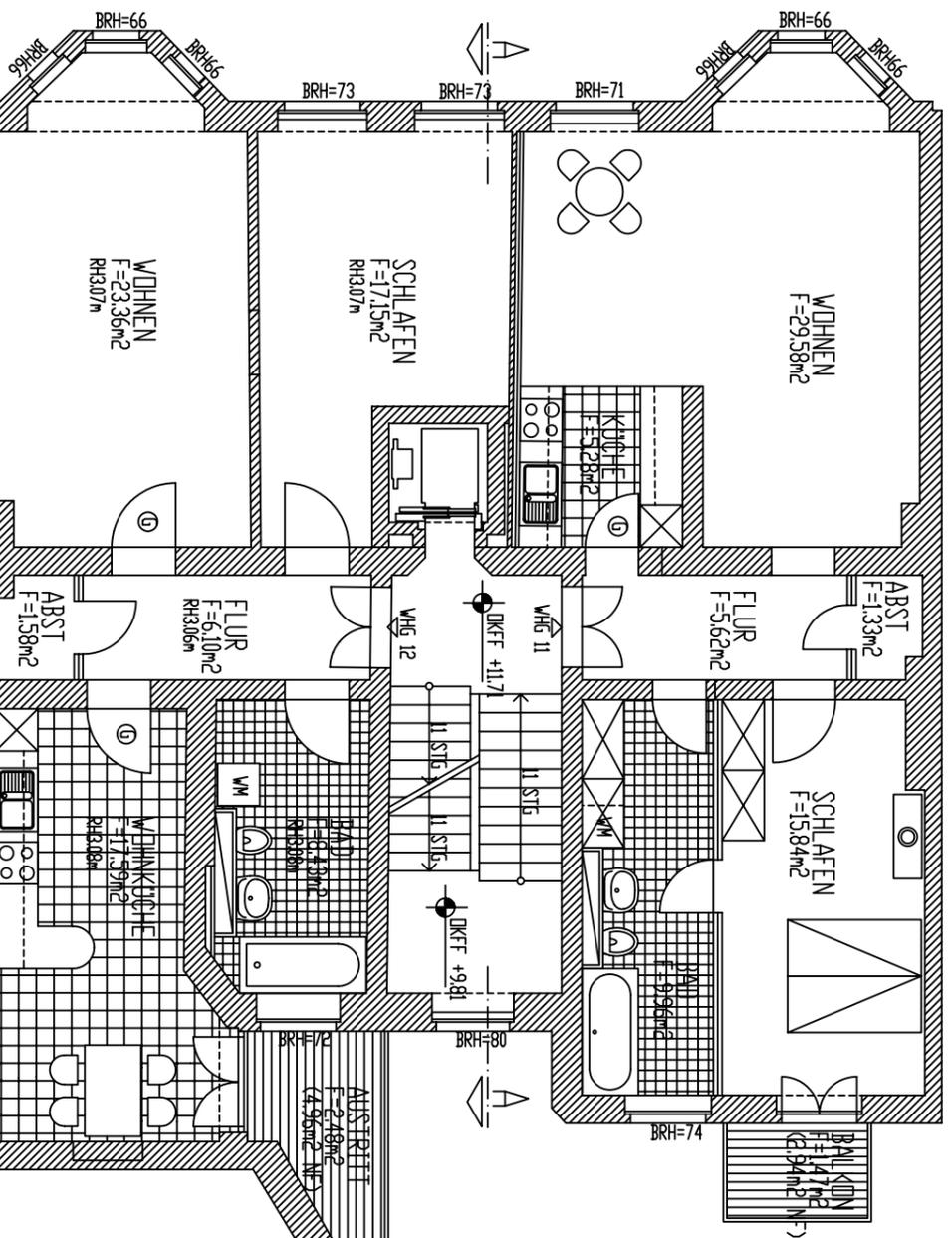
2-ZIMMER-WOHNUNG  
GESAMT 64,27m<sup>2</sup>



Bauvorhaben: Choriner Strasse 14  
Grundriss 2. Obergeschoss  
M: 1:100



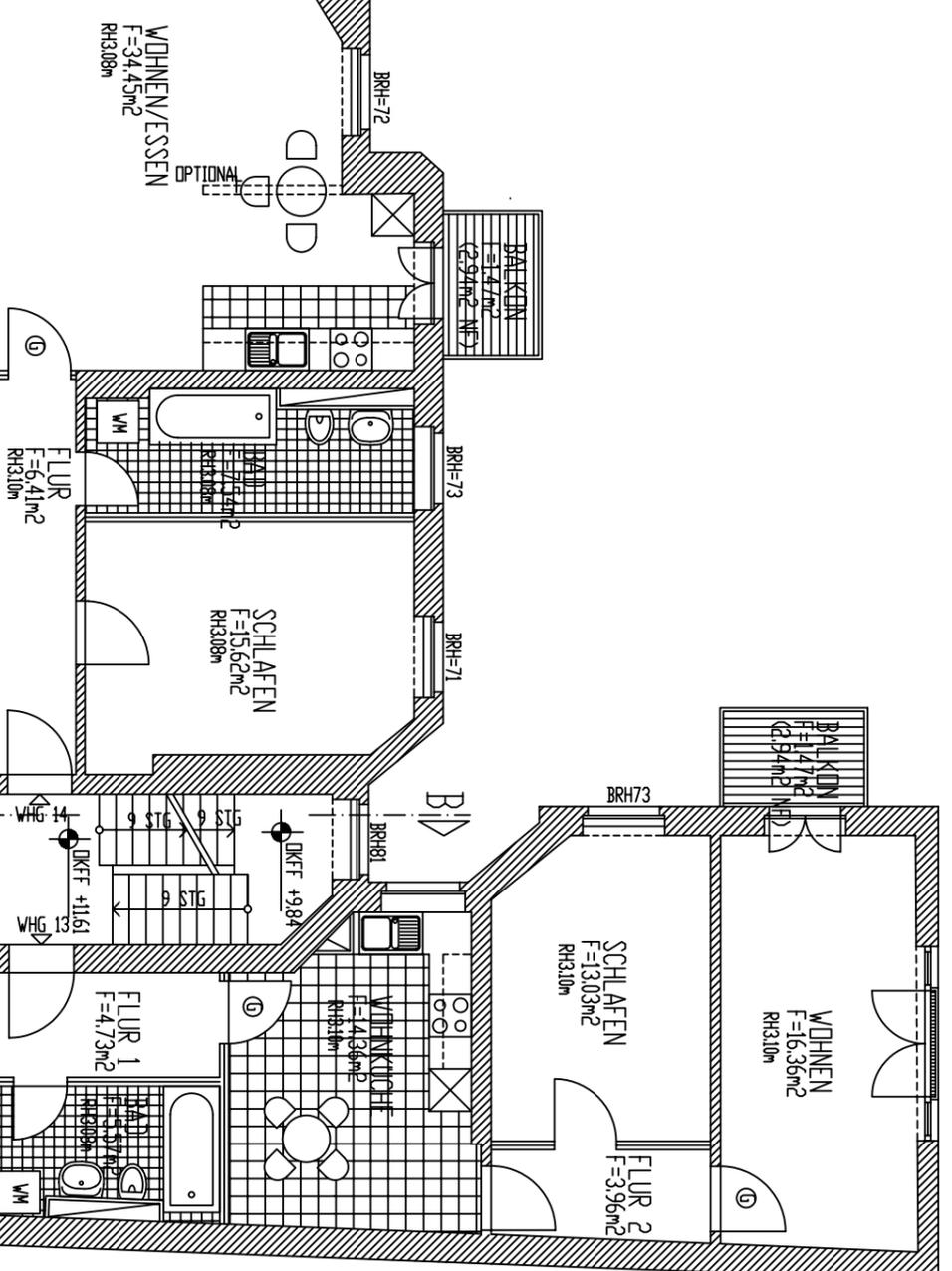
2-ZIMMER-WOHNUNG  
GESAMT 69,08m<sup>2</sup>



2-ZIMMER-WOHNUNG  
GESAMT 76,69m<sup>2</sup>

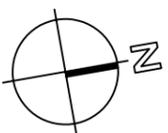


2-ZIMMER-WOHNUNG  
GESAMT 59,48m<sup>2</sup>

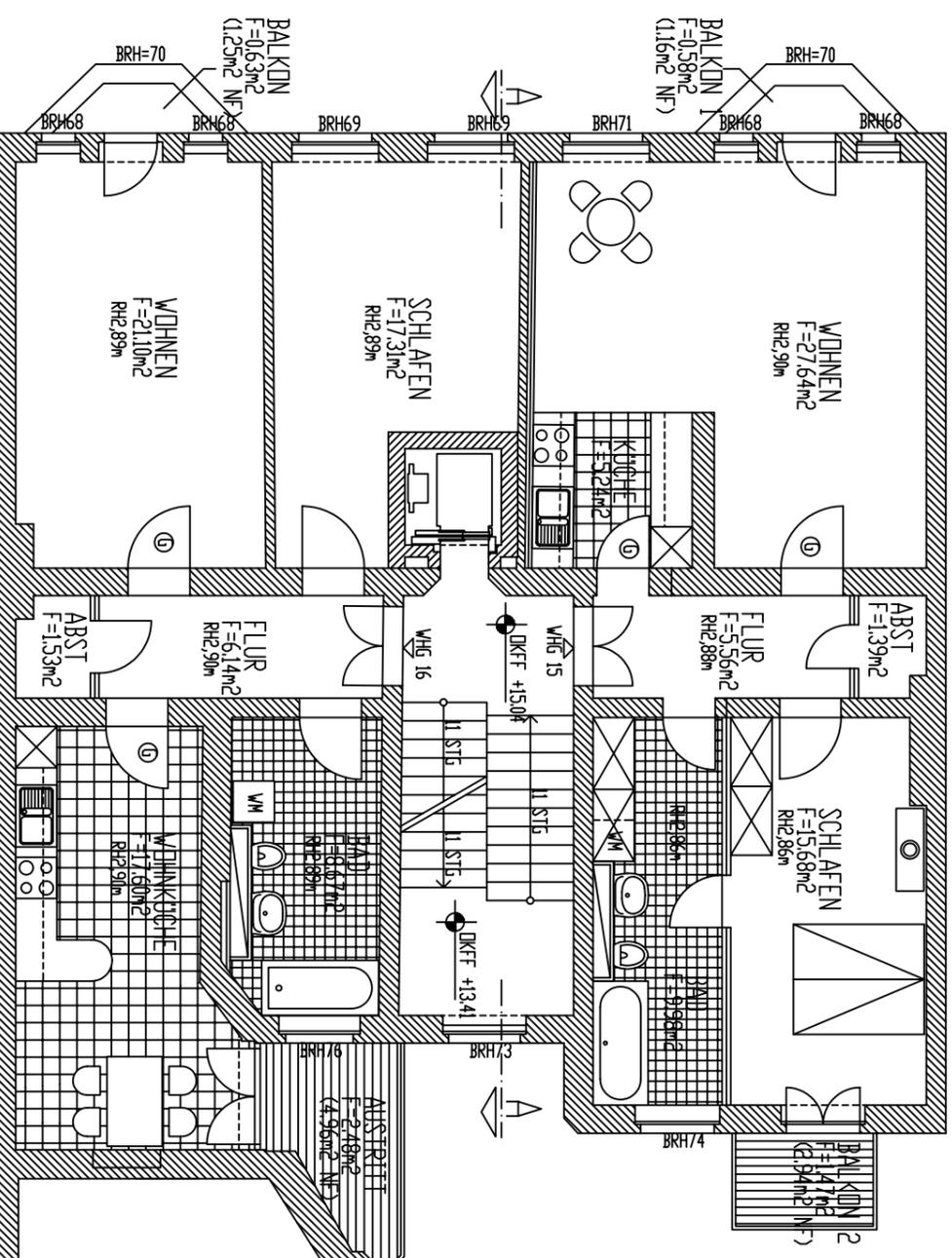


2-ZIMMER-WOHNUNG  
GESAMT 65,49





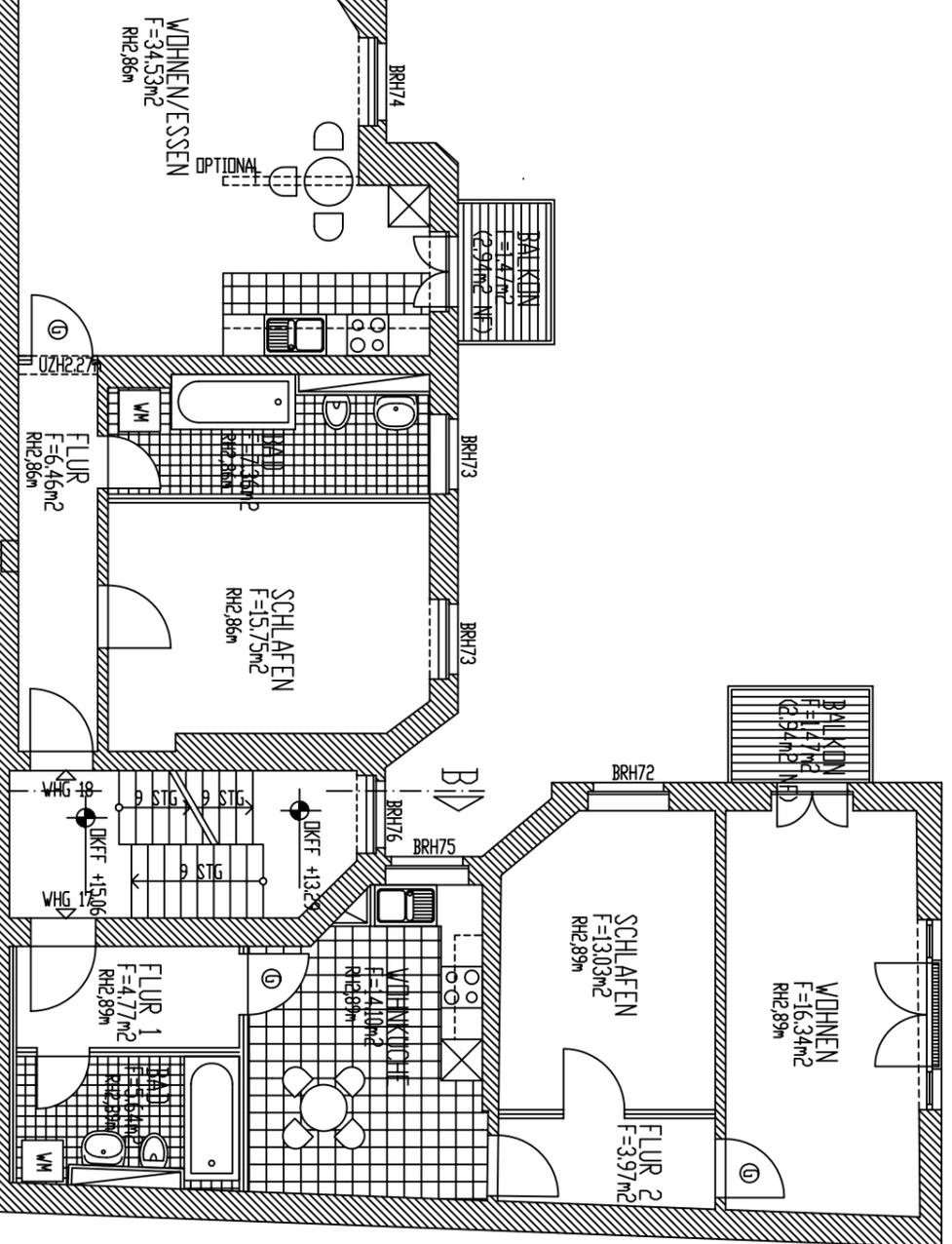
2-ZIMMER-WOHNUNG  
GESAMT 67,54m<sup>2</sup>



2-ZIMMER-WOHNUNG  
GESAMT 75,46m<sup>2</sup>



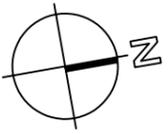
2-ZIMMER-WOHNUNG  
GESAMT 59,32m<sup>2</sup>



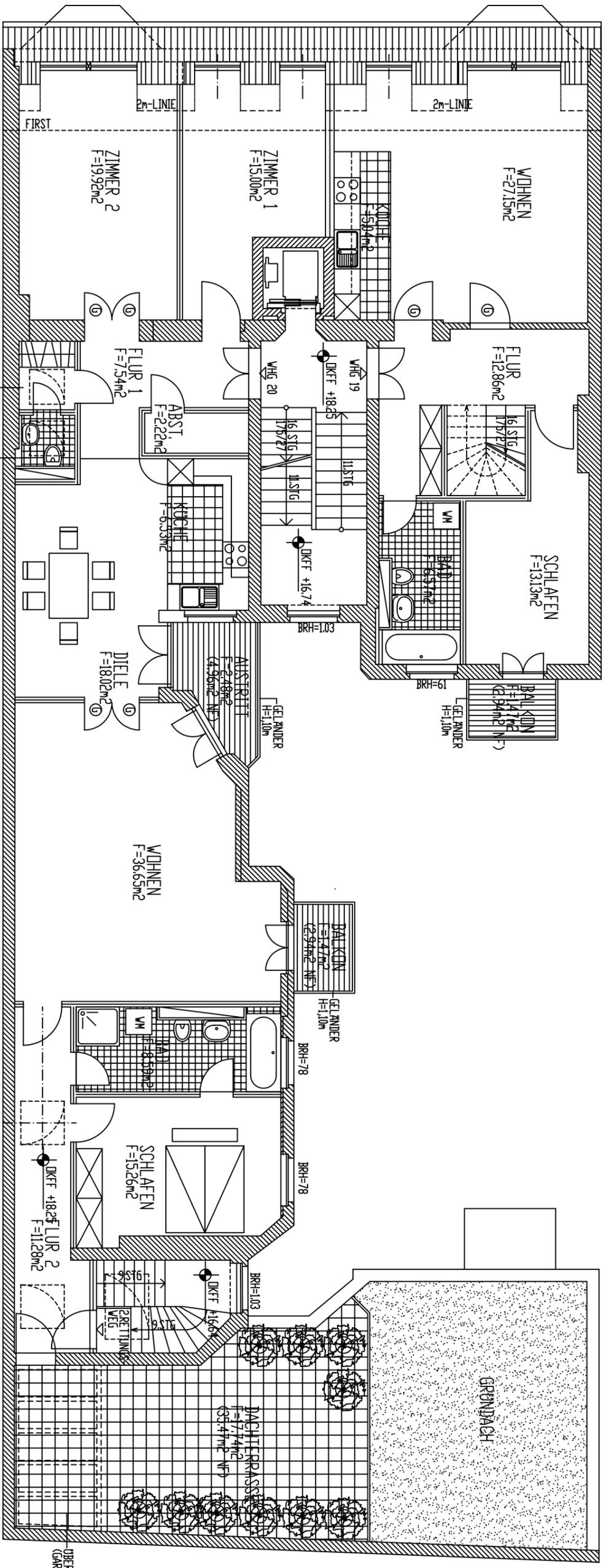
2-ZIMMER-WOHNUNG  
GESAMT 65,57m<sup>2</sup>



Bauvorhaben: Choriner Strasse 14  
Grundriss 4. Obergeschoss  
M: 1:100



2-ZIMMER-WOHNUNG  
GESAMT 66,22m<sup>2</sup> (OHNE DACHTERRASSE)



4-ZIMMER-WOHNUNG  
GESAMT 166,17m<sup>2</sup> (incl. DACHTERRASSE)

Bauvorhaben: Choriner Strasse 14  
Grundriss Dachgeschoss  
M: 1:100

# Baubeschreibung Choriner Str. 14

Stand: 20.08.2003

## Objektangaben

Das Grundstück Choriner Str. 14 befindet sich in Berlin-Prenzlauer Berg. Es handelt sich um ein 4-geschossiges Vorderhaus mit angrenzenden rechten Seitenflügel und Gartenhaus .

## Baubeschreibung

### 1. Allgemein

#### A. Angaben zum Haus

Das Haus liegt im förmlich festgelegten Sanierungsgebiet. Es wird vollständig saniert und instandgesetzt. Im Vorderhaus wird ein Aufzug eingebaut.

#### B. Angaben zu den Bauausführungen

Die Bauausführungen erfolgen nach den anerkannten Regeln der Baukunst. Die Bauarbeiten erfolgen nach der Landesbauordnung, den behördlichen Bestimmungen der Verwaltungs- und Bauaufsichtsbehörde, den einschlägigen Gesetzen sowie nach den für das Bauvorhaben maßgeblichen Bauvorschriften und Verordnungen. Die Bauarbeiten werden nach der Baugenehmigung und der geprüften Statik ausgeführt.

Die Genehmigung zur Ausführung der Baumaßnahmen wurde im März 2003 beantragt.

### 2. Fassaden

#### A. Straßenfassade

An der Fassade wird loser Putz entfernt und ein neuer Putz aufgebracht. Nicht verputzte Mauerwerksflächen werden neu verputzt. Fensterlaibungen, Absetzungen, Gesimsbänder werden gemäß vorliegender Planung neu erstellt. Gut erhaltene Klingererelemente werden renoviert und sollen weitestgehend erhalten bleiben.

Die gesamten Bleche, wie Fensterbleche, Regentrinnen, Abdeckungen, Fallrohre, Schneefanggitter etc. werden entfernt und aus Titanzinklech neu erstellt. Der gesamte Dachbereich wird neu eingelecht.

Als letzte Schicht (Wetterschicht) erhält die Fassade einen mineralischen Anstrich. Der Farbton der Fassade wird, falls notwendig, in Absprache mit den beteiligten Behörden festgelegt.. Stuckelemente, Fensterlaibungen, Absetzungen, Gesimsbänder und sonstige Dekoration werden vorbehaltlich der Zustimmung der Sanierungsverwaltungsstelle und der noch näher abzustimmenden Planung erstellt.

#### B. Hoffassaden

Die gesamten Hoffassade wird mit einem Reibputz versehen. Die Gliederung der Fassade sowie der Fassadenteile werden - soweit vorhanden - entsprechend dem Ursprungszustand behandelt. Ebenso erfolgt die komplette Erneuerung der Regentrinne, Einhänge, Fallrohre, Schneefanggitter sowie Bleche aus Titanzinklech analog der Vorderfassade.

#### C . Giebelfassade

Die Giebelfassaden werden unter Berücksichtigung der gesetzlichen nachbarschaftlichen Vorschriften analog der Straßen und Hoffassade bearbeitet, soweit die entsprechende Genehmigung der Eigentümer der angrenzenden Grundstücke gegeben wird. Die derzeit vorhandene Blechabdeckungen werden entfernt.

### **3. Durchgänge**

In den Durchgängen werden alle über Putz liegenden Leitungen sowie alle Schalt- und Sicherungskästen etc. entfernt und neu unter Putz verlegt.

Hauseingangstüren, Hoftüren sowie die Türen zu den Mieteinheiten werden, wie unter Position 9. Tischlerarbeiten beschrieben, überarbeitet.

Es erfolgt an den Hauseingangs- und Hoftüren die Montage bzw. Überarbeitung neuer Drückergarnituren. Die Türen zu den Mieteinheiten erhalten als Drückergarnituren Schutzbeschläge.

Das gesamte Haus erhält eine neue Klingel- und Wechselsprechanlage.

Die neu anzubringende Briefkastenanlage wird an geeigneter Stelle errichtet. Eventuelle lose oder beschädigte Putzteile in den Durchgängen werden abgeschlagen, neu verputzt. Die gesamten Durchgänge werden malermäßig endbehandelt.

Alle Holzteile wie Türen, Geländer etc. werden, wie unter der Position 4. Treppenhäuser beschrieben, überarbeitet und neu lackiert.

### **4. Treppenhäuser**

Alle Arbeiten an den Holzteilen, wie Geländer, Stufen, Eingangstüren und dergleichen werden, wie unter Position 9. Tischlerarbeiten beschrieben, ausgeführt. Hierzu gehört der Austausch defekter und die Neuerstellung fehlender Geländertrajlen sowie die Neuerstellung komplett fehlender Geländeranlagen.

Nach Ausführung der Tischlerarbeiten werden alle Holzteile vorbehandelt, wenn notwendig alte Lackschichten entfernt. Die Holzteile werden somit grundiert und endbehandelt.

Die Wandflächen werden gemäß eventuell behördlicher Auflagen, wo erforderlich, gestrichen oder lackiert. Die Deckenflächen werden in jedem Fall gemäß Farbkonzept vorgearbeitet und gestrichen.

Es erfolgt, wie unter Position 8. Energieversorgung beschrieben, eine neue Ausstattung mit Beleuchtungskörpern sowie mit Wohnungsklingeln und Lichtschaltern. Alle Leitungen und Leerrohre werden unter Putz geführt. Die Treppenstufen werden neu belegt.

### **5. Keller**

Die Keller werden gemäß Architektenplanung erstellt.

Die Kelleranlage wird entrümpelt. Es werden unter Berücksichtigung der vorgefundenen Gegebenheiten die Kellerverschläge überarbeitet, gegebenenfalls neu errichtet und mit neuen Verschlagtüren versehen.

Die Kellerböden werden überprüft und im Bereich von Beschädigungen ausgebessert oder erneuert. Alle Wände und Decken der Kellergänge werden geweißt. Jeder Mieter erhält einen Kellerverschlag.

Alle Wasserleitungen sowie Elektroleitungen werden im Zuge der Hauserschließung erneuert.

### **6. Sanitär**

#### **A. Allgemeine Kelleranlage**

Alle Ver- und Entsorgungsleitungen werden im Keller komplett erneuert. Die Ausführung der Wasserleitungen erfolgt in isolierten Kupferleitungen. Die Entsorgungsleitungen werden aus SML-Rohr erstellt. Die Hausversorgungsanschlüsse werden erneuert.

## B. Steigestränge

Alle Zu- und Abwasserleitungen werden erneuert. Die exakte Position und Lage des Verlaufs der Stränge wird gemäß den Wohnungsgrundrissen neu geplant. Dieser Arbeitsumfang beinhaltet die Verlegung von Kaltwasserleitungen von der Kellerverteilung bis zu jeder Mieteinheit einschließlich der Strangentlüftung der Abwasserstränge über Dach. In den Mieteinheiten werden die Zähleruhren für Kalt- und Warmwasser neu montiert. Zur Ausführung kommen für Kalt- und Warmwasserleitungen Kupferrohre. Die Warmwasserleitungen werden gedämmt. Die Abwasserleitungen werden zur Geräuschminderung in SML-Rohr ausgeführt.

## C. Verteilung in den Wohnungen

Es werden in allen Wohnungen in den Bädern, WC-Anlagen und Küchen neue Zu- und Abwasserleitungen unter Putz erstellt.

## D. Demontage

Nach Fertigstellung und Inbetriebnahme der neuen Zu- und Abwasserleitungen werden die alten Wasserleitungen sowie eventuell vorhandene Gasleitungen demontiert und fachgerecht entsorgt.

## E. Außenanlage

Die Gestaltung der Hofanlage erfolgt in enger Absprache mit den zuständigen Behörden.

Die Wege zur Erschließung der einzelnen Bauteile, die über den Hof erreichbar sind, erfolgt mittels Rasengittersteinen.

## 7. Heizung

Das Objekt wird über eine Bewag-Zentralheizung versorgt

### A. Steigestränge und Wohnungsverteilung

Die Steigestränge aus Kupferrohr werden nach Festlegung der Projektierung durch die Wohnungen, hauptsächlich in den Ecken der einzelnen Räume verlegt. Die Steigestränge werden mit Rigips verkleidet. Von diesen Steigesträngen erfolgt sichtbar über dem Fußboden oberhalb der Sockelleisten, die Verteilung der Leitungen zu den Heizkörpern. Zum Einbau gelangen weiß lackierte Plattenheizkörper mit gut regulierbaren Thermostatventilen.

## 8. Energieversorgung

### A. Allgemeine Kelleranlage

Die Elektroanlage wird gemäß den Richtlinien der Berliner Elektrizitätswerke (BEWAG) zentralisiert. In diesen E-Räumen werden die zentralen Zähleranlagen angelegt. Der Mieter erhält eine komplett neue Beleuchtung. Die Leitungsführung wird sichtbar über Putz verlegt. Es werden ausreichend Steckdosen eingebaut.

Im Zuge dieser Maßnahme werden jeweils die erforderlichen Telefon- und Breitbandkabelanschlüsse (TV) verlegt, soweit diese noch nicht vorhanden sind.

### B. Treppenhäuser

Die Stromzufuhr wird von den zentralen Zähleranlagen im Keller bis zum neuen Sicherungskasten jeder Mieteinheit neu verlegt. Die Verlegung dieser Leitungen erfolgt in den Treppenhäusern und in den Wohnungen unter Putz (aufgrund behördlicher Auflagen kann es möglich sein, daß Installations-schächte errichtet werden müssen). Es werden Leerrohre verlegt, in denen die Fa. Telekom die Telefonleitungen vom Keller bis zu jeder Mieteinheit ziehen kann. In weiteren Leerrohren erfolgt die Verkabelung der Klingelanlage.

### C. Hofanlage

Über der Zugangstür des Eingangs wird eine Beleuchtung mit separater und übergreifender Auslösung per Bewegungsmelder und Zeitschaltuhr montiert.

### D. Straßenseite

Über der Eingangstür zum Treppenhaus wird eine Außenleuchte montiert. Auf diese Außenleuchte wird die Hausnummer mit Klebefolie angebracht. Die Beleuchtung dieser Außenlampen erfolgt über einen Helligkeitssensor. Die Beleuchtungskörper sind sogenannte „Energiesparlampen“.

### E. Gegensprechanlage

Das Haus erhält eine neue Klingel- und Gegensprechanlage und pro Mieteinheit eine Abhörstelle.

### F. Wohnungen

In jeder Wohnung wird ein neuer Sicherungskasten montiert. Dort werden die neuen Zuleitungen vom Keller sowie die Verteilungen der Mieteinheiten angeschlossen. Diese Zuleitungen sowie die Montage des Sicherungskastens erfolgt unter Putz.

Die Elektroanlage in der Wohnung wird neu verlegt. Die ausführliche Beschreibung ist unter Position 10. Arbeiten in den Wohnungen angegeben.

### G. Breitbandanlage

Alle Wohnungen erhalten in allen Wohnräumen einen Anschluss für Fernsehen und Radio an die Breitbandanlage.

### H. Demontage

Alle Leitungsführungen, Beleuchtungskörper, Schalter, Sicherungskästen, Zähleranlagen und dergleichen in den Treppenhäusern, Durchgängen, Kellern und Außenanlagen werden demontiert und entsorgt.

## **9. Tischlerarbeiten**

### A. Fenster Straßen- und Hofseite

Alle Fenster werden durch neue Fenster mit einem KW-Wert von 1,4 komplett erneuert.. Die Fenster im Gewerbe erhalten Jalousien.

### B. Haus- und Eingangstüren der Mieteinheiten

Alle Haus- und Eingangstüren, Hoftüren, Kellertüren sowie alle Türen der Mieteinheiten werden, sofern möglich, tischlermäßig überarbeitet. Die Türen werden „gang- und schließbar“ gemacht und mit einheitlichen Drückergarnituren versehen. Die Hauszugangstüren sowie die Hof- und Kellertüren erhalten einen einheitlichen, passenden Zylinder, d.h. diese Türen werden gleichschließend sein.

### C. Tischlerarbeiten Treppenhaus

Die Treppengeländer und Treppenstufen werden überprüft und beschädigte Holzteile ausgetauscht oder erneuert. An den Stellen, bei denen Geländerstäbe fehlen oder zu stark beschädigt sind oder durch einfache Hölzer ersetzt wurden, werden neue Trajen erstellt.

## **10. Arbeiten in den Wohnungen**

### D. Innenwände

Tragende Innenwände bzw. Wohnungstrennwände werden mit Mauerwerkstein gemäß Statik in feu-

erbeständiger Ausführung (F 90) erstellt. Nichttragende Wände werden in Ständerwerk mit Gipskartonplatten (GFK) oder leichtem Mauerwerk, jeweils mindestens 10 cm stark (bei den Wänden der Bäder 12,5 cm) errichtet.

Sollten Wandaufbauten anderer Ausführungen verwendet werden, so werden die Herstellerrichtlinien bzw. deren Zulassungen eingehalten.

#### E. Fußbodenbeläge

In den Wohnräumen (Wohn- und Dielenbereichen) des Altbaubestandes werden die vorhandenen Dielen abgeschliffen und lackiert. Nicht mehr verwendbare Dielen werden durch neue Dielen ersetzt. Alle Wohnräume erhalten zum Dielenboden passende Sockelleisten versehen.

Küchen und Bäder erhalten nach Untergrundvorbereitung einen Fliesenboden.

#### F. Küchen

Der Arbeitsbereich wird mit einem Fliesenspiegel versehen. Der Boden wird komplett gefliest.

#### G. Fliesen

Die Bodenfliesen der Küche werden farblich dem Fliesenspiegel angepaßt. Bei den Bädern werden auf der Wand und auf dem Boden Fliesen verlegt. Die Bäder werden türhoch umlaufend gefliest und mit einer Bordüre versehen. Alle Ecken (Ixel) werden dauerelastisch verfugt. Die Badewanne ist eingefliest. ( Materialpreis für Fliesen 16 €/m<sup>2</sup> netto)

#### H. Malerarbeiten

In allen Räumen werden die Wände mit Rauhfaser tapeziert und deckend weiß gestrichen. Die Decken werden weiß gestrichen. Alle sichtbaren Heizrohre werden weiß lackiert.

Sofern in Wohnungen noch Stuck vorhanden ist, wird dieser überarbeitet und im Zuge der Deckensanierung malermäßig endbehandelt.

#### I. Türen

Die Wohnungseingangstüren werden, sofern vorhanden, tischlermäßig überarbeitet, „gang- und schließbar“ gemacht, beschädigte Teile ausgebaut oder erneuert sowie farblich endbehandelt.

Fehlende Wohnungseingangstüren werden durch neue ersetzt. Gleiches gilt für Innentüren.

#### G. Sanitärobjekte

Bei den Bädern werden alte Objekte bzw. Armaturen rückgebaut und fachgerecht entsorgt. Es werden neue Einbaubadewannen (eingefliest) oder Duschen in weißer Farbe angeordnet bzw. eingebaut. Gleiches gilt für die wandhängenden WC sowie für die Waschtische. Die jeweilige Anordnung der Objekte ist in den Architektenplänen vorgegeben. Die Ausführung der Sanitärobjekte erfolgt mit Markenfabrikaten (z. B. Ideal Standard oder KERAMAG). Die Mischbatterien werden als Einhebelmischbatterien montiert (Fabrikat Ideal Standard oder vergleichbar).

#### H. Frischwasser

Die Warmwasserversorgung erfolgt über den WW-Speicher der Bewag- Zentralheizung.

#### I. Energieversorgung

Jede Wohnung erhält einen eigenen, im Zählerzentralisierungsraum untergebrachten Elektrozähler (im Keller). Die Leitungen werden teilweise in den Fußbodenhohlräumen oder Zwischendecken bzw. unter Putz in den Wänden verlegt. Alle Räume erhalten je nach Raumgröße die nach den

VDE-Richtlinien erforderlichen Steckdosen sowie mindestens einen Deckenauslaß zur ausreichenden Beleuchtung. Die Küchen erhalten die erforderliche Anzahl an Steckdosen sowie Anschlüsse für Kühlschrank, Dunstabzugshaube und Geschirrspüler.

Bei den Bädern wird ein Decken- und Wandauslaß sowie Steckdosen bei den Waschtischen und eine Steckdose für die Waschmaschine vorgegeben. Die Absicherung erfolgt mit FI-Schutzschalter.

Die Planung erfolgt unter Berücksichtigung der einschlägigen DIN-Normen, den VDE-Vorschriften, den VDE-Richtlinien und den Vorgaben der technischen Anschlußbestimmungen der BEWAG.

## K. Heizung

Die Wohnungen erhalten eine Bewag-Zentralheizung. Die Ausführung erfolgt nach der Wärmebedarfsberechnung. Es werden Plattenheizkörper weiß endlackiert sowie mit stufenlos regelbaren Thermostatventilen verwendet.

## 11. Dachaufbau

Das Dach wird vor der Sanierung auf pflanzlichen und tierischen Befall untersucht sowie vorbeugend mit für Menschen ungiftigen Stoffen bzw. Chemikalien imprägniert. Alte bzw. nicht wiederverwendbare Bauteile (Holz) werden durch neue ersetzt. Die alte Dacheindeckung wird vollständig entfernt. Die neue Dacheindeckung erfolgt mittels Frankfurter Pfanne (rot). Sogenannte Flachdachbereiche werden abgerissen, fachgerecht entsorgt sowie in Form eines Weichdaches gedeckt.

Alle Kanten, Kehlen oder ähnliches werden mit Titanzinkblechen verwahrt.

## 12. Hofflächen

Die Hofflächen werden neu gestaltet. Die Arbeiten werden nach dem mit den Behörden abzustimmenden Freiflächenplan ausgeführt.

Das gesamte Objekt erhält einen Müllplatz, der mittels einer Holzpergola verdeckt wird.

Vorhandene Bepflanzung, sofern sie dafür geeignet ist, wird kultiviert.

Abstellmöglichkeiten für Fahrräder werden ebenfalls angelegt (Baustandort nach Vorgabe des Architekten).

## 13. Allgemeine Angaben zu Arbeiten im Altbau

Bei den Arbeiten im Altbaubereich ist zu berücksichtigen, daß bei Wänden, Decken und Böden altbautypische Unebenheiten bestehen können. Diese Unebenheiten wie z.B. ungerade Wände und geneigte Böden stellen keinen Baumangel dar.

## 14. Haftungsvorbehalt

Änderungen in Konstruktion und Ausstattung sowie Wahl der Fabrikate bleiben vorbehalten, soweit sie aus planerischen, technischen oder beschaffungstechnischen Gründen oder durch technische Entwicklung, bauliche Zweckmäßigkeit oder geänderten Vorschriften zweckmäßig oder erforderlich sind und durch gleichwertige Leistung bzw. Materialien ersetzt werden oder/und umweltmäßig bessere oder gleichwertige Lösungen zur Anwendung kommen. Sollten bis zum Abschluß des Bauvorhabens Änderungen, beispielsweise durch behördliche Auflagen, erforderlich sein, können diese Änderungen ausgeführt werden.

Die Grundrisse sind nicht zur Maßentnahme geeignet. Architektonische Ausstattungen in den Plänen, wie eventuell Möblierung, Bepflanzung, Geräte der Spielwiese etc. sind nicht Gegenstand der Baubeschreibung, sondern dienen lediglich als Gestaltungsvorschläge.

# **Bauausführungsbeschreibung, Dachausbau**

## **BV: Choriner Str. 14**

### **Abbrucharbeiten**

Die leichten Trennwände (Waschküchen), Schornsteine, abgehängte Decken und Dachverkleidungen werden gem. Planung entfernen und entsorgen.

### **Holzschutzmaßnahmen DIN 68 800**

Das gesamte Holztragwerk des Dachgeschosses wird gereinigt, schadhafte Stellen bebeilt und anschließend mit zugelassenen Holzschutzmitteln gegen tierische und pflanzliche Schädlinge behandelt. Für neu eingebaute Holzverstärkungen gilt DIN 68 800 sinngemäß.

### **Wärmedämmarbeiten nach EnEV**

Die Wärmedämmmaßnahmen werden entsprechend der Energieeinsparverordnung ausgeführt.

### **Gipskartonarbeiten DIN 18 818**

Alle Verkleidungen (F30 bzw. F90) werden auf erforderlicher Unterkonstruktion und Sparren mit 12,5 mm dicken Gipskartonplatten gemäß Planung ausgeführt.

### **Zimmerer- und Holzarbeiten DIN 18 334**

Die Verstärkungen des Dachstuhls, sowie notwendige Veränderungen für Dachflächenfenster, Gauben, Balkone, etc. erfolgen gemäß Planung und Statik.

Die vorhandene Dielung und Schüttung oder Estrich im Dach wird komplett entfernt und entsorgt. Deckenbalken werden gesäubert, im Bereich Terrassen und Bäder/ Küchen verstärkt und gem. DIN 68 800 imprägniert. Der Deckenaufbau erfolgt entsprechend der Statik.

Der nicht zu Wohnzwecken ausgebaute Bodenbereich erhält eine Laufsteganlage als zweiten Rettungsweg. Der Boden wird mit Mineralwolle entsprechend EnEV ausgelegt. Der Bereich ist nicht für die Aufnahme von zusätzlichen Verkehrslasten geeignet.

### **Stahlbauarbeiten DIN 18 335**

Statische Verstärkungen des Dachstuhls (Bereich Windbock und Streben) werden gemäß Planung und Statik ausgeführt.

### **Abdichtungsarbeiten DIN 18 337**

Abdichtung der Naßräume (Küche, Bad/WC) auf die horizontalen Flächen, vertikale Naßraumflächen ganzflächig als Spachtelisolierung oder Streichisolierung z. B. System Deitermann (oder gleichwertig).

Die Terrassen-Abdichtung wird 3-lagig seitlich umlaufend mind. 15 cm OK-FF hochgeklebt und angeschraubt.

2 x Bitumschweißbahn (G200 S4 u. PYE PVS5-grün) 1 x Glasfliesbahn (V13)

Die Balkonentwässerungen werden an Fallrohre angeschlossen. So fern erforderlich werden Notabläufe vorgesehen.

## **Dachdeckung und Dachabdichtungsarbeiten DIN 18 338**

Vorhandene Dachsteinabdeckung und vorhandene Pappdachflächen werden aufgenommen und entsorgt. Schadhafte Bereiche werden mit der neuen Dachschalung versehen bzw. ergänzt. Die neue Ziegeldeckung inkl. Leiterhaken, Schneefanggitter etc. wird auf Unterspannbahn, Konterlattung und Lattung verlegt. Das Dach erhält die nach DIN notwendige Lüftungsöffnung für die Dachhinterlüftung in Trauf- und Firstbereichen.

Im Bereich des Flachdaches werden 2 Lagen Schweißbahn aufgebracht. Die Bahnen werden vollflächig verschweißt, einschließlich Montage und Einkleben von notwendigen Flachdachlüftern inkl. Kondenswasserfängern. Die Dachausstiege sowie Lichtkuppeln werden gemäß Planung eingebaut.

Die Dachdeckungsarbeiten werden, einschl. der feuerverzinkten Lauf- und Trittroste zu Schornsteinköpfen, fach- und DIN- gerecht hergestellt.

## **Klempnerarbeiten DIN 18 339**

Sämtliche Anschlüsse ans aufgehende Mauerwerk, Einfassungen an Brandwände, Schornsteine, Vor- und Rücksprünge sowie die Abdeckung von hervorspringenden Bauteilen (Gauben, Gesimse), die vorgehängten Dachrinnen und Fallrohre werden in Titanzinkblech 0,7 mm ausgeführt.

Balkonbrüstungsaufkantungen, Anschlüsse steil- und flachgeneigtes Dach (Zinkblechschürze), sämtliche Zinkanschlüsse im Bereich Dach - Balkone, Dachflächenfenster sowie Fensteraußenbänke werden ebenfalls in Titanzinkblech 0,7 mm ausgeführt.

## **Putzarbeiten DIN 18 350**

### **Außenputz/Innenputz**

Gauben werden mit Kratz- oder Reibputz versehen, sowie farblich dem Gesamtkonzept angepasst.

### **Trennwände Gipskarton**

Die nicht tragenden Innenwände werden mit 12,5 mm starken Gipskartonplatten einschließlich der erforderlichen Unterkonstruktion und Verstärkungen ausgeführt.

In den Naßräumen wird eine zweite Lage mit wasserbeständig imprägnierten Gipskartonplatten gemäß den Herstellervorschriften angebracht.

Abmauerungen von Installationsleitungen und alle übrigen Schächte sind mit einer Gipskartonkonstruktion auszuführen. Eine ausreichende Anzahl von Revisionsöffnungen ist vorzusehen.

Wohnungstrennwände werden in F90 hergestellt.

## **Fliesen- und Plattenarbeiten DIN 18 352**

### **Fliesen – Wände**

Die Wandflächen der Naßräume werden umlaufend türhoch, mit einer glasierten feinkeramischen Wandfliese z. B. Villeroy & Boch (oder gleichwertig), Einkaufspreis ca. 16.- €/m<sup>2</sup> im Dünnbettverfahren mit einem geeigneten Kleber versehen. Format, Farbe und Verlegung nach Wahl des Käufers

Als Eckschienen der Wandfliesen wird das System Schlüter (oder gleichwertig) eingesetzt.

Die Küche erhält im Bereich der Arbeitsplatte einen Fliesenspiegel gleicher Qualität.

### **Fliesen - Böden**

Die Bodenfliesen der Bäder, WC's und Küchen werden mit einer feinkeramischen Fliese z. B. Villeroy & Boch (oder gleichwertig), Einkaufspreis ca. 16,- €/m<sup>2</sup>, im Dünnbettverfahren mit einem geeigneten Kleber angesetzt. Format, Farbe und Verlegung nach Wahl des Käufers (Auftraggeber).

Oberbelagsübergänge werden durch Übergangsschienen getrennt.

Wand- und Bodenixel werden dauerelastisch im Farbton des Fugenmaterials hergestellt.

### **Balkone oder Terrassen**

Als Oberbelag sind frostbeständige Feinsteinzeug-Fliesen vorgesehen.

### **Estricharbeiten DIN 18 353**

In den Küchen, Bädern und Terrassen wird Estrich auf Trennlage (PE-Folie) und mit der Trennung zu Wänden gemäß Planung fach- und DIN-gerecht eingebaut.

### **Tischlerarbeiten und Fensteranlagen DIN 18355**

#### **Fenster**

Es werden Dachflächenfenster Fabr. Velux o.glw. eingebaut. Die Verglasung erfolgt mit Isolierglas k-Wert 1,3.

#### **Fenster - Innenfensterbänke**

Innenfensterbänke Fabrikat Werzalit werden fachgerecht in verschiedenen Breiten eingebaut.

#### **Türen**

Es werden ET1- Türen mit Dreifachverriegelung als Wohnungseingangstüren und einflügelige Röhrenspantüren als Innentüren, einschl. aller Beschläge, eingebaut.

### **Fußbodenarbeiten**

In allen Räumen der Wohnungen, ausgenommen Küchen und Naßräume, kommen Dielen zur Ausführung, (Einkaufspreis bis 40,-€/ m<sup>2</sup>, inkl. Trittschall von 2 mm u. Scheuerleisten (Kiefer)). Auf Wunsch des Käufers kann Echtholz-Fertigparkett verlegt werden

### **Beschlagarbeiten DIN 18 357**

#### **Beschläge der WE - Tür**

Zweitouriges, schweres Einsteckschloß, gelocht für Profilzylinder, Stahl - Gamitur u. Türdrücker.

#### **Beschläge der Innentüren**

Zweitouriges Einsteckschloß, Buntbartschloß, Türdrücker z. B. Modell Imperial MS poliert (oder gleichwertig).

## **Beschläge der Badtüren**

Eintouriges Einsteckschloß mit Badverriegelung, Türdrücker, z. B. Modell Imperial MS poliert (oder gleichwertig).

### **Metallbau-, Schlosserarbeiten DIN 18 360**

#### **Geländer**

Balkongeländer, bestehend aus Flachstahlprofilen (feuerverzinkt).

#### **Briefkästen**

Der neue Briefkasten wird im Eingangsbereich des Treppenhauses angebracht.

### **Maler- und Tapezierarbeiten DIN 18 363 / DIN 18 366**

Die Wand- und Deckenflächen der Wohnungen, ausgenommen Naßräume, sind zu spachteln, zu schleifen, mit Rauhfaser tapete, nach Muster und Wahl des Käufers auf Stoß geklebt, zu tapezieren und mit einer Dispersionsfarbe(auf Acrylbasis), Farbton nach Angaben und Wahl, mindestens zweifach ansatzfrei und voll deckend herzustellen.

Die Deckenflächen sowie die Oberwandflächen der Naßräume sind zu spachteln, zu schleifen und zu reinigen, 1 x ganzflächig mit einer, lösungsmittelhaltigen Grundierung vorzubehandeln und mit Dispersionsfarbe 2 x hell, gut deckend, Farbton nach Angaben und Wahl, herzustellen.

## **Ausstattung / Sonderbauteile**

### **Haustechnische Anlagen**

#### **Heizungsanlage**

Die Dachgeschoßwohnungen werden an die vorhandene Gas-Zentralheizung angeschlossen.

### **Sanitärinstallation DIN 18 381**

Die Sanitärinstallation wird entsprechend der Planung erstellt die Verlegung der Leitungen erfolgt unter Putz. Die Kalt- und Warmwasserzähler sowie Heizkostenverteiler werden von der Firma V-terra Energie Services gemietet.

#### **Fabrikate**

Für den Einbau neuer Objekte sind vorgesehen:  
Badewanne und Duschtasse, Fa. Bamberger  
Duscharmatur, Fa. Ideal Standard Fabr. Plano  
Waschtische, Fa. Keramag Fabr. Renova oder gleichwertig  
Wannenfüll- und Brausebatterie, Fa. Ideal Standard Fabr. Plano  
Spültischarmatur, Fa. Ideal Standard Fabr. Plano  
Tiefspül-Wand-WC, Fa Keramag Fabr. Renova.

#### **Schornsteine**

Die nicht mehr benötigten Schornsteine werden abgerissen, entsorgt u. belüftet.

### **Heizkörper und Zubehör**

Die Heizkörper sind fertig lackierte Heizplatten entsprechend der Wärmebedarfsberechnung. Sie sind mit Thermostatventilen auszurüsten. In dem Bad wird ein Handtuchheizkörper montiert.

## **Elektroinstallation DIN 18 382**

### **Installation**

Zuleitung erfolgt ab Verteilung DG. Standorte der Unterverteilungen, nach Angabe der Bauleitung, unter Putz mit den erforderlichen Hohlwanddosen. Die Höhe der Schalter in allen Räumen beträgt 1,05 m über OKFF, bei Steckdosen 0,30 m über OKFF. Bei Deckenauslässen Lieferung und Montage eines Deckenhakens mit Endschelle sowie Lüsterklemmen auf den Leitungsebenen.

### **Kabel TV-Anschluß**

Die Dachgeschoßwohnung wird an die geplante Hausanlage angeschlossen.

### **Klingelanlage**

Die Wohnung wird an die Hausanlage angeschlossen und erhält eine Sprechstelle.

### **Einrichtungsgegenstände / Ausstattung**

#### **Wohnraum**

- 2 Deckenbrennstellen in Serienschaltung
- 3 Steckdosen
- 1 Doppelsteckdose
- 1 Kabelanschluss
- 1 Telefon-Leerdose

#### **Zimmer 1 - 6**

- 1 Deckenbrennstelle in Serienschaltung
- 1 Steckdosen
- 2 Doppelsteckdosen
- Kabelanschluß
- Telefonanschluß

#### **Diele**

- 2 Deckenbrennstellen in Serienschaltung
- 1 Wandbrennstellen
- 1 Steckdosen
- 1 Doppelsteckdose
- 1 Türsprech-Hausstation
- 1 Telefon-Leerdose

#### **Küche**

- 1 Deckenbrennstelle in Serienschaltung
- 1 Wandbrennstelle an der Naßseite
- 1 Doppelsteckdosen
- 1 Einzelsteckdosen
- 1 Elektroanschluß für Kühlschrank
- 1 Elektroanschluß für den Geschirrspüler

## **Bad / WC**

- 1 Deckenbrennstelle in Serienschaltung
- 1 Wandbrennstelle
- 1 Doppelsteckdose
- 1 Einzelsteckdose
- 1 Elektroanschluß für die Waschmaschine

## **Abstellraum**

- 1 Deckenbrennstelle in Ausschaltung

## **Balkone**

- 1 Wand- / Deckenbrennstelle
- 1 Steckdose

## **Fabrikat**

Fa. Elso (oder gleichwertig)

## **Schlußbestimmungen**

Die Bauausführung wird nach den anerkannten Regeln der Baukunst, den einschlägigen DIN-Normen des jeweils neuesten Standes und der örtlichen Bautradition entsprechend durchgeführt. Nicht auszuschließen sind ferner Änderungen, die durch behördliche Auflagen, Gesetzesänderungen oder Änderungen in der Verwaltungspraxis eintreten.

## **Schlußbemerkung**

Die Bau- und Leistungsbeschreibung beinhaltet alle Leistungen, die durch den vereinbarten Festpreis abgegolten sind. Darüber hinausgehende Leistungen sind Zusatz- und Mehrleistungen, die durch Sonderwünsche entstehen können. Über derartige Leistungen wird eine gesonderte Leistungs- und Kostenzusammenstellung gefertigt

Risse in Bauteilen, die aufgrund der physikalischen Eigenschaften von Baustoffen, z. B. Kriechen und Schwinden, entstehen, sind keine Mängel im Sinne des Gewährleistungsrechts. Alle Anstriche werden mit Erzeugnissen namhafter Hersteller durchgeführt. Diese Hersteller geben in ihren Verarbeitungsrichtlinien für die einzelnen Produkte Standzeiten und Hinweise für Erneuerungsphasen an. Deshalb werden Wartungsanstriche, insbesondere der Witterung ausgesetzter Holz- und Metallteile, notwendig. Diese notwendigen Wartungsanstriche sind bereits während der Gewährleistungszeit auf Kosten der Eigentümer durchzuführen.

Für die eingebauten Geräte, Schalt- und Sicherungsorgane sowie die Verschleißteile gelten die Gewährleistungsbedingungen der Hersteller.

# Altbausanierung

## Eigentumswohnungen

### für Eigennutzer und Kapitalanleger

**100% Abschreibung der Sanierungskosten (§ 7h)**  
**in den ersten 10 Jahren (10 Jahre à 10%)**

## 10119 Berlin – Mitte, Choriner Str. 14

<b>Objekt:</b>	insgesamt 1 Gewerbeeinheit und 18 Wohnungen + 2 Neubau-DG-Wohnungen (E + 4 + DG) auf ca. 474 m <sup>2</sup> Grund		
<b>Baujahr:</b>	ca. 1900		
<b>Baubeginn:</b>	voraussichtlich März 2004		
<b>Fertigstellung:</b>	voraussichtlich Dezember 2004		
<b>Gewerbe für den Verkauf:</b>	1 x 2 Räume	87,60 m <sup>2</sup>	€ 156.804,--
<b>Wohnungen für den Verkauf:</b>	18 x 2 Zi.- Wohnung	52,63 m <sup>2</sup> - 76,70 m <sup>2</sup>	€ 99.470,-- bis € 156.468,--
	1 x 2 Zi.-DG-Wohnung	77,94 m <sup>2</sup>	€ 174.975,-- (Neubau)
	1 x 4 Zi.-DG-Wohnung	165,42 m <sup>2</sup>	€ 345.727,-- (Neubau)
<b>m<sup>2</sup>-Preis</b>	ab	<b>€1.790,--</b>	incl. Sanierungs- und
	bis	<b>€2.090,--</b>	Modernisierungskosten - <b>Vollsanierung</b> -
<b>Kaufnebenkosten:</b>	ca. 11,50% gesamt ca. 2,00% Notar- und Grundbuchkosten 3,50% Grunderwerbsteuer ca. 2,00% Finanzierungsvermittlung ca. 4,00% Zwischenfinanzierungszinsen		
<b>Miete:</b>	ca. € 7,-- / m <sup>2</sup> Wohnfläche nach Fertigstellung		
<b>Nebenkosten:</b>	€ 20,88 / WE und Monat WEG-Verwaltung € 12,76 / WE und Monat Mietverwaltung - fällt nur auf Wunsch des Erwerbers an - € 0,25 / m <sup>2</sup> und Monat Instandhaltungsrücklage		
<b>Hausgeld:</b>	ca. € 2,30 / m <sup>2</sup> und Monat (nur bei Eigennutzer)		
<b>Rendite:</b>	bis ca. 4,69%		
<b>Werbungskosten:</b>	2003	bis 14,11%	11,11% Disagio (bei 90,00% Auszahlung) ca. 2,00% Finanzierungsvermittlung ca. 1,00% Zwischenfinanzierungszinsen
	2004	bis 10,00%	ca. 3,00% Zwischenfinanzierungszinsen 10,00% Sanierungsgebiet-Abschreibung § 7h (ca. 7,00%)
	2005 - 2013		je 10,00% Sanierungsgebiet-Abschreibung § 7h
<b>AfA:</b>	ca. 15% Grund und Boden ca. 15% Altbausubstanz 2,5% p.a. ca. 70% Sanierungskosten 10,0% p.a. x 10 Jahre		
<b>Finanzierung:</b>	Vollfinanzierung durch Deutsche Großbanken		

**Preisliste Choriner Str 14 in Berlin - Mitte**

WE/GW	Etage	Fläche in		Miteigent. in 10.000stel	Kaufpreis pro m²	Kaufpreis Grundstück			Altbau	Sanierung
		m²	in 10.000stel			100%	15,00%	15,00%		
					€	€	€	€	€	
GE 1	EG / VH/ re	87,60		581	1.790,00	156.804,00	23.520,60	23.520,60	109.762,80	
WE 2	EG/ QG/ II	52,63		349	1.890,00	99.470,70	14.920,61	14.920,61	69.629,49	
WE 3	EG/ SF/ re	58,90		391	1.850,00	108.965,00	16.344,75	16.344,75	76.275,50	
WE 4	1. OG/ VH/ re	66,54		441	2.020,00	134.410,80	20.161,62	20.161,62	94.087,56	
WE 5	1. OG/ VH/ II	74,30		493	2.020,00	150.086,00	22.512,90	22.512,90	105.060,20	
WE 6	1.OG/ QG/ II	55,88		371	1.930,00	107.848,40	16.177,26	16.177,26	75.493,88	
WE 7	1. OG/ SF/ re	62,56		415	1.930,00	120.740,80	18.111,12	18.111,12	84.518,56	
WE 8	2.OG/ VH/ re	67,62		449	2.040,00	137.944,80	20.691,72	20.691,72	96.561,36	
WE 9	2.OG/ VH/ II	76,12		505	2.020,00	153.762,40	23.064,36	23.064,36	107.633,68	
WE 10	2.OG / QG/ II	58,83		390	1.950,00	114.718,50	17.207,78	17.207,78	80.302,95	
WE 11	2.OG/ SF/ re	64,27		426	1.950,00	125.326,50	18.798,98	18.798,98	87.728,55	
WE 12	3.OG/ VH/ re	69,08		458	2.040,00	140.923,20	21.138,48	21.138,48	98.646,24	
WE 13	3.OG/ VH/ II	76,69		509	2.040,00	156.447,60	23.467,14	23.467,14	109.513,32	
WE 14	3.OG / QG/ II	59,48		395	1.970,00	117.175,60	17.576,34	17.576,34	82.022,92	
WE 15	3.OG/ SF/ re	65,49		434	1.970,00	129.015,30	19.352,30	19.352,30	90.310,71	
WE 16	4.OG/ VH/ re	67,54		448	2.090,00	141.158,60	21.173,79	21.173,79	98.811,02	
WE 17	4.OG/ VH/ II	75,46		501	2.090,00	157.711,40	23.656,71	23.656,71	110.397,98	
WE 18	4.OG / QG/ II	59,32		394	1.990,00	118.046,80	17.707,02	17.707,02	82.632,76	
WE 19	4.OG/ SF/ re	65,57		435	1.990,00	130.484,30	19.572,65	19.572,65	91.339,01	
<b>Dachgeschoss</b>										
WE 20	DG/ re	77,38		513	2.245,00	173.718,10	26.057,72		147.660,39	
WE 21	DG/ II	166,17		1.102	2.090,00	347.295,30	52.094,30		295.201,01	
		1.507,43		10.000		3.022.054,10	453.308,12	375.156,11	2.193.589,88	