



BAUBESCHREIBUNG EIGENTUMSWOHNUNGEN MARGARETENSTRASSE 24/24A/25 · BERLIN-LICHTENBERG
BUILDING SPECIFICATIONS CONDOMINIUMS MARGARETENSTRASSE 24/24A/25 · BERLIN-LICHTENBERG

Dachgeschoss-Neubau/Attic New Building

1.	Allgemeine Angaben/General Disclosures	4
1.1.	Gebäudebeschreibung/Building Description	5
1.2.	Gutachten durch Sachverständige/Expert Opinions	5
2.	Technische Angaben/Technical Details	5
2.1.	Hausanschlüsse/Service Entrances	5
2.2.	Heizung/Heating System	6
2.3.	Lüftung/Ventilation	6
2.4.	Trinkwasser/Clean Water	6
2.5.	Sanitärobjekte & Armaturen/Sanitary Fixtures & Fittings	6
2.6.	Elektroinstallation/Electrical Specification	7
2.7.	Blitzschutzanlage/Lightning Protection System	8
2.8.	Fernmeldeversorgung/Telecommunications Access	8
2.9.	Rauchmelder/Smoke Detector	8

3.	Bauwerk/Structure	8
3.1.	Wände und Decken/Walls and Ceilings	8
3.2.	Fassaden/Façades	8
3.3.	Dach/Roof	10
3.4.	Wand- und Deckenbeläge/Wall and Ceiling Coverings	10
3.5.	Bodenbeläge/Floor Coverings	10
3.6.	Türen & Fenster/Doors & Windows	10
3.7.	Briefkastenanlage & Klingelanlage/Mail Box System/ Door Entry System	10
3.8.	Außenanlagen/Outside Facilities	11



Dachgeschoss-Neubau/Attic New Building

# 1. Allgemeine Angaben

Bei dem geplanten Vorhaben handelt es sich um die Errichtung von 4 Wohnungen als Aufstockung des Bestandsgebäudes der Margaretenstr 24-25.

Die Größe der Wohneinheiten reicht von ca. 50,5 m² bis 53,7 m². Die Wohnungen werden nach den im Jahre 2022 gültigen Vorschriften der Berliner Bauordnung errichtet. Grundlage der Ausführung sind die Baubeschreibung und die Planunterlagen des Bauantrages beziehungsweise der endgültigen Baugenehmigung.

#### 1. General Disclosures

The planned project involves the construction of 4 apartments by adding a floor to the existing building located at Margaretenstr. 24-25.

The apartments will be constructed in accordance with the Berlin Building Code effective in 2022. The construction execution will be based on the building specification and the planning documents of the planning application or else the final planning consent.

# 1.1. Gebäudebeschreibung

Das bestehende Wohnhaus ist mit einem Kellergeschoss, 4 Vollgeschossen und einem nicht ausgebauten Dachgeschoss errichtet. Der Dachstuhl wird komplett entfernt und durch einen neuen Dachstuhl aus Holz mit Beton- und Mauerwerksergänzungen ersetzt.

Die neue Gebäudehöhe beträgt ca. 13,53 m über OK Gelände als Traufhöhe.

Die Raumhöhen des Dachgeschosses betragen bis ca. 2,59 m. Die Höhen der Räume können der Planung (Schnitte) entnommen werden.

# 1.2. Gutachten durch Sachverständige

Für den Ausbau wurden Nachweise über die Standsicherheit, einschließlich Feuerwiderstand der tragenden Bauteile, sowie Nachweise von Schall-, Wärme- und vorbeugendem Brandschutz entsprechend den gesetzlichen Vorgaben erstellt. Ebenso wurde eine Wärmeschutzberechnung durchgeführt und für die Einhaltung der Vorgaben aus der ENEV 2013 ein Prüfbericht erstellt.

# 2. Technische Angaben

#### 2.1. Hausanschlüsse

Es werden neue Hausanschlussleitungen Trinkwasser und Elektro in das Dachgeschoss verlegt. Die Trink- und Abwasserleitungen sowie die Gasleitungen werden aus dem Keller über stillgelegte Schornsteinzüge in das DG geführt. Die Elektroleitungsverlegung erfolgt ebenso über die Schornsteinzüge. Die Elektrozähler der Wohnungen werden im Kellergeschoss errichtet.

Die Bemessung der Trinkwasser- und Elektroversorgung wurde mit den zuständigen Versorgern (Stromnetz Berlin und Berliner Wasserbetriebe) abgestimmt und die Bestandsanschlüsse entsprechend den Erfordernissen erweitert.

Das Schmutzwasser wird in schallgedämmten Kunststoffrohren Fabrikat Geberit Silent dB20 in den Keller bis zur bestehenden Schmutzwassersammelleitung geführt.

Es wird ein Anschluss an das bestehende Kommunikationsnetz der Telekom hergestellt.

# 1.1. Building description

The existing building consists of a basement level, 4 full storeys, and an undeveloped attic storey. The roof truss will be fully dismantled and replaced by a new one, constructed of timber and supplemented by concrete and masonry sections.

Upon completion, the building height will be about 13.53 m over the upper edge of the ground, this being the eaves height.

# 1.2. Expert Opinions

Supporting documents substantiating the structural integrity of the loft conversion, including fire resistance of the load-bearing components, as well as documentation of noise abatement, thermal insulation, and preventive fire protection will be drafted in accordance with the legal requirements. In addition, a thermal insulation calculation was conducted and an audit report was compiled regarding compliance with the requirements of the Energy Saving Ordinance (EnEV) as amended 2013..

#### Technical Details

#### 2.1. Service Connections

New service connections for clean water and electricity will be extended up to the attic floor. Clean water and wastewater pipes as well as gas pipes will be routed from the basement up to the attic floor through disused chimney flues. The electrical wires will also be run through the chimney flues.

The electric meters of the apartments will be installed in the basement level.

The dimensioning of the drinking water and electric supply was coordinated with the competent utility providers (the Stromnetz Berlin electricity grid operator and the Berliner Wasserbetriebe waterworks), and existing supply lines extended as required.

Greywater will drain through sound-proof PVC pipes running down to the basement into the existing sewer collection pipe.

The apartments will be connected to the telecommunications network of Telekom.

# 2.2. Heizung

Die Wohnungen erhalten entsprechend den Bestandswohnungen im Haus separate Heizthermen. Es sollen Gas-Brennwertthermen zur Ausführung kommen.Folgende weitere Komponenten sind geplant:

- · Heizungsverteiler + Hydraulische Weiche
- · 3-Wege-Mischventil mit Stellmotor
- Rohrleitung Heizung Edelstahl
- · Strangregulierventile
- Fußbodenheizung
- Badheizkörper

# 2.3. Lüftung

Die Bäder werden mit Einzelraumventilatoren nach DIN 18017-3 über das Dach entlüftet.

#### 2.4. Trinkwasser

Die Ver- und Entsorgung der Sanitärbereiche erfolgt über Steigepunkte. Die Steigstränge erhalten die erforderlichen Strangabsperrungen. Jeder Sanitärbereich erhält eine separate Absperrung für Kaltwasser als Unterputz-Wasserzählerabsperrkombination.

Eine Warmwasserversorgung erfolgt über die Brennwerttherme.

Die Dämmung der Rohrleitungen erfolgt hinsichtlich ihrer Dämmstärke gemäß den Vorgaben der ENEV bzw. der DIN 1988, zur sicheren Verhinderung von Schwitzwasserbildung bei Kaltwasserleitungen und bei warmwasserführenden Leitungen zur Vermeidung von Wärmeverlusten in allen Bereichen mittels Alu-Folienkaschierung.

Die Armaturen werden entsprechend ihren Nennweiten isoliert. Die Dämmung wird mit vorgefertigtem PE-Schaummantel ausgeführt.

# 2.5. Sanitärobjekte & Armaturen

Folgende Komponenten werden ausgeführt:

- · Duschwanne Stahlblech
- Duschwanne Acryl (optional)
- Glaselemente Duschkabine
- Waschtisch
- · Waschtisch-Armatur
- Dusch-Armatur mit Rainshower
- Handbrause

# 2.2. Heating System

Like the existing apartments in the building, the attic apartments will have separate tankless heaters installed. These are assumed to be gas condensing boiler ranges.

In addition, it is planned to install the following components:

- heating distributor + hydraulic separator
- 3-way mixing valve with actuator
- stainless steel heating pipes
- line regulation valves
- underfloor heating
- bathroom radiator

#### 2.3. Ventilation

Air from the bathrooms will be extracted via the roof using single-room ventilators in accordance with DIN 18017-3.

#### 2.4. Clean Water

The sanitary areas will be supplied and drained via risers. The riser branches will be fitted with the necessary check valves. Each sanitary area will be equipped with a separate shut-off valve for cold water in the form of a flush-mounted water meter stop valve combination.

Hot water will be supplied by the condensing boiler.

The thickness of pipe insulations will comply with the specifications of the German Energy Saving Ordinance (EnEV) or the DIN 1988 standard so as to reliably prevent water condensation on cold water pipes, while hot water pipes everywhere will be laminated with aluminium foil to prevent heat losses.

Fittings will be insulated according to their nominal diameters. Their insulation will take the form of prefabricated PE foam jackets.

#### 2.5. Sanitary Fixtures & Fittings

The following components will be installed:

- shower tray, pressed steel
- shower tray, acrylic (optional)
- glass panels, shower stall
- washstand
- washstand fitting
- shower fitting with rain shower
- hand-held shower





- · Wand WC mit WC-Sitz mit Absenkautomatik
- Betätigungsplatte für 2-Mengen-Spartaste

#### 2.6. Elektroinstallation

Die Installation der Niederspannungsschaltanlage erfolgt gemäß geltenden Bestimmungen als Elektro-Hauptverteilung (EHV) im Stahlblech-Wandverteiler im Hausanschlussraum mit integriertem Zählerplatz und Multimediaverteiler. Die Niederspannungsinstallationsanlage erfolgt im Dachgeschoss unter Putz.

Jede Wohnungseinheit wird mit einer Unterverteilung 4-reihig mit 48 Platzeinheiten ausgestattet. Die Wohnungen erhalten eine Elektroinstallation nach RAL RG 678 (DIN 18015, elektrische Anlagen in Wohngebäuden), angepasst und entsprechend der Wohnungsgröße.

Ein Überspannungsschutz Typ 2 wird über ein entsprechendes Einbaugerät in der UVWohnung realisiert. Für den Überspannungsschutz am Endgerät ist der Mieter selbst verantwortlich.

- wall-hung WC, seat with soft-closing mechanism
- push plate with 2-flush economy button

# 2.6. Electrical Specification

The low-voltage switchgear will be installed in accordance with applicable regulations as a main electrical distribution board (MDF) in the wall-mounted sheet-steel distribution board in the service entrance room with integrated metering point and multimedia distribution board. In the attic, the low-voltage supply network will be installed in flush-mounted form.

Each residential unit will be fitted with a 4-row sub-distribution unit with 48 place units. Electrical installation in the apartments will be adapted to the RAL RG 678 standard (DIN 18015, DIN 18015, Electrical installations in residential building) and to the respective apartment size.

A type 2 surge protection will be added in the form of an adequate built-in device inside the sub-distribution unit of the apartment. Providing surge protection at the endpoints will be the tenant's responsibility.

# 2.7. Blitzschutzanlage

Die Wohnungen erhalten einen Blitzschutz in Form des Anschlusses aller relevanten Leitungen an den Potentialausgleich im Keller.

# 2.8. Fernmeldeversorgung

Für die Erschließung der Wohnungen wird für den kundeneigenen LWL-Anschluss ein Leerrohr vorgehalten. Außerdem wird für eine LWL-Verkabelung für jede Wohnung, beginnend ab dem Übergabepunkt der Telekom, eine Zuleitung im Leerrohr bis zum Medienverteiler installiert.

Um Fernseh- und Hörrundfunksignale oder weitere Breitbanddienste nutzen zu können, ist das Gebäude mit einem Breitbandkabelanschluss ausgestattet.

In jede Wohnung wird ein Koaxanschluss bis zur Medienverteilung geführt. Von da ausgehend werden die Wohnräume sternförmig erschlossen.

# 2.9. Rauchmelder

Jede Wohnung erhält Rauchmelder in der gesetzlich erforderlichen Anzahl.

#### 3. Bauwerk

#### 3.1. Wände und Decken

Die gemauerten Außen- und Innenwände werden in Kalksandstein-Mauerwerk ausgeführt. Nichttragende und nicht brandschutzrelevante Innenwände werden als Gipskartonständerkonstruktion mit Mineralfasereinlage aus doppelt beplankten Gipskartonständerwänden hergestellt, in Nassbereichen erfolgt dies in feuchtraumgeeigneter Ausführung.

Die Decken in den Wohnräumen sind als abgehängte Gipskartondecken geplant.

#### 3.2. Fassaden

Die Fassaden der Gauben werden gedämmt und mit Eternit-Beplankung, Profilbrettern aus Lärchenholz bzw. Putz ausgebildet. Die Anordnung erfolgt gemäß architektonischen Vorgaben. Der Anstrich erfolgt gemäß Farbkonzept des Architekten.

# 2.7. Lightning Protection System

The apartments will be equipped with lightning protection by connecting all relevant lines to the equipotential bond in the basement.

#### 2.8. Telecommunications Access

An empty conduit will be installed to house client-owned fibre-optics connections to the apartments. In addition, a fibre-optics cabling duct in the form of an empty conduit running from the Telekom transfer point to the media distributor will be installed for each apartment.

The building has broadband access to provide television and radio broadcast signals or other broadband services

The coaxial cable will be installed up to the media distribution board in each apartment. From here, connectivity will be provided to the unit's rooms in a star pattern.

#### 2.9. Smoke Detector

Each apartment will be fitted with the legally mandated number of smoke detectors.

# 3. Building Structure

# 3.1. Walls and Ceilings

Exterior and interior masonry walls will be executed in calcium silicate brickwork. Non-load-bearing interior walls and those not relevant for fire prevention and protection will be executed as plasterboard stud construction with mineral wool inlay using double-layer plasterboards, with a damp-proof design used in wet areas.

Ceilings in the living areas are planned as suspended plasterboard ceilings.

#### 3.2. Facades

Dormer façades will be thermally insulated and covered with fibre-cement cladding, larch wood profile boards or render, as the case may be. The arrangement will follow the architectural specifications. The façade will be painted according to the architect's colour scheme.



### 3.3. Dach

Die Dachkonstruktion als Satteldach wird aus Holzsparren gebildet. Die Eindeckung erfolgt mit einer Dämmung gemäß ENEV-Berechnung und Dachziegeln Fabrikat Braas, Achat 14 im Steildachbereich und einer Aufsparrendämmung mit Polymerbitumenschweißbahnabdichtung über den Gauben.

Die Entwässerung erfolgt mit Titanzink- bzw. Loro-X-Rohren, die Beleuchtung der Dachgeschosswohnungen wird durch wärmegedämmte Dachflächenfenster sichergestellt.

Eine RW-Anlage gemäß Brandschutzkonzept wird im Treppenhausbereich eingebaut.

# 3.4. Wand- und Deckenbeläge

Gemauerte Wände erhalten einen Gipsputz, Wände in Trockenbau werden gespachtelt. Alle Wände erhalten einen weißen Anstrich mit Dispersionsfarbe, in den Bädern mit Latexfarbe. Decken werden gespachtelt und weiß gestrichen.

# 3.5. Bodenbeläge

Die Wohnbereiche werden nach Einbringung der notwendigen Trittschalldämmung und Estrichböden mit einem Parkettboden Eiche geölt, in Bädern mit Bodenfliesen 30x60 cm belegt.

#### 3.6. Türen & Fenster

Als Zimmertüren in den Wohnungen kommen Röhrenspantüren, als Wohnungseingangstüren Vollspantüren zum Einsatz.

Es werden in den Gaubenbereichen Kunststofffenster mit außenliegenden elektrisch betriebenen Sonnenschutzvorrichtungen (Jalousien oder Senkrechtmarkiesen mit Screenbehang) und einer Isolierverglasung nach EnEV- Nachweis eingebaut.

#### 3.3. Roof

The roof structure will be executed as a pitched roof using timber trusses. The roof cover will consist of an insulation in accordance with the EnEV calculation and roof tiles of the make Braas, Achat 14 in the pitched roof section, as well as an above-rafter insulation with polymer bitumen waterproofing membrane in the area above the dormers.

The roof will be drained using titanium-zinc or Loro-X pipes, and daylight will be admitted to the attic apartments via thermally insulated flush-mounted skylights. A fire escape system in accordance with the fire protection concept will be installed in the staircase area.

# 3.4. Wall and Ceiling Coverings

Masonry walls will be rendered with gypsum plaster, while walls in dry construction will be filled. All walls will be painted in a white coat of emulsion paint, with latex paint used in bathrooms. Ceilings will be filled and painted white.

### 3.5. Flooring

Following installation of the necessary impact noise insulation and screed floors, the living areas will be covered with oiled oak parquet flooring, while kitchens and bathrooms will be laid with floor tiles measuring 30x60 cm.

#### 3.6 Doors & Windows

Tubular Interior doors inside the apartments will be tubular chipboard doors whereas the apartment entrance doors will be solid core doors.

The vinyl-frame windows to be installed in the dormer areas will include exterior powered glare protection (Venetian blinds or vertical awnings with hung screens) and double glazing in accordance with the Energy Saving Ordinance (EnEV) certificate

#### Bodenfliesen/floor tiles\*



Kermos Metro !B hellgrau, 30 x 60 cm ugl. FS R10/A rekt. Kermos Metro !B light grey, 30 x 60 cm FS R10/A rect.



Kermos Metro !B basalt, 30 x 60 cm ugl. FS R10/A rekt. Kermos Metro !B basalt, 30 x 60 cm FS R10/A rect.

\*unverbindliches Ausstattungsbeispiel/non-binding equipment example



# 3.7. Briefkastenanlage/Klingelanlage

Geplant ist, die Briefkastenanlage der Bestandswohnungen um die notwendigen neuen Briefkästen zu erweitern.

Auch die Klingelanlage wird für Dachgeschosswohnungen entsprechend erweitert und erweiterte Klingeltableaus sind vorgesehen.

Alle Systemkomponenten werden über digitale Bus-Leitungen miteinander verbunden. Jede Mieteinheit erhält eine Innensprechstelle als Wandgerät.

# 3.8. Außenanlagen

Für jede Wohneinheit werden zwei Fahrradstellplätze errichtet, die Hälfte davon im Kellergeschoss des Hauses. Die andere Hälfte befindet sich in der Außenanlage vor dem Haus.

Es werden ein Spielplatz und ein Müllstandplatz gemäß der Objektbeschreibung des Landschaftsarchitekten errichtet. Verkehrswege und -plätze werden mit Beton-Quadratpflaster 20/20/8 cm bzw. Beton-Platten 40/60/6 cm belegt. Der größte Flächenanteil der Außenanlage erhält eine Rasenansaat. Zudem wird eine Bepflanzung mit Bäumen und Hecken ausgeführt.

# 3.7. Mail Box System/Door Entry System

It is planned to enlarge the mail box system of the existing apartments to include the extra mail boxes needed.

Analogously, the door entry system will be extended to include the attic apartments, and the door entry panel will be enlarged accordingly.

All system components will be interconnected via digital bus connections. The dedicated indoor call stations in each rental unit will be wall-mounted.

#### 3.8. Outdoor Facilities

Two outdoor bicycle parking spaces will be installed in the courtyard for every residential unit.

A playground and waste bin area will be installed in the courtyard in accordance with the property specifications of the landscape architect in conjunction with the newbuild construction. Driveways and circulation areas will be covered with square concrete pavers (20x20x8 cm) or concrete slabs (40x60x6 cm). The outside facilities will for the largest part be planted in grass seed. Trees and hedges will also be planted on the grounds.

Neubau-Gartenhaus/New Building Garden House

1.	Allgemeine Angaben/General Disclosures	15
1.1.	Gebäudebeschreibung/Building Description	15
1.2.	Gutachten durch Sachverständige/Expert Opinions	16
2.	Technische Angaben/Technical Details	16
2.1.	Hausanschlüsse/Service Entrances	16
2.2.	Heizung/Heating System	17
2.3.	Lüftung/Ventilation	17
2.4.	Gartenwasser/Outdoor Water	17
2.5.	Trinkwasser/Clean Water	18
2.6.	Sanitärobjekte & Armaturen/Sanitary Fixtures & Fittings	19
2.7.	Elektroinstallation/Electrical Specification	19
2.8.	Beleuchtung/Lighting	21
2.9.	Blitzschutzanlage/Lightning Protection System	21
2.10.	Fernmeldeversorgung/Telecommunications Access	22
2.11.	Rauchmelder/Smoke Detector	23

3.	Bauwerk/Structure	23
3.1.	Gründung/Foundation	23
3.2.	Wände und Decken/Walls and Ceilings	24
3.3.	Fassaden/Façades	24
3.4.	Dach/Roof	25
3.5.	Wand- und Deckenbeläge/Wall and Ceiling Coverings	25
3.6.	Bodenbeläge/Floor Coverings	25
3.7.	Türen & Fenster/Doors & Windows	26
3.8.	Balkone/Balconies	26
3.9.	Briefkastenanlage & Klingelanlage/Mail Box System/ Door Entry System	26
3.10.	Außenanlagen/Outdoor Facilities	27
3.11.	Sonstiges/Miscellaneous	27



Neubau Gartenhaus/New Building Garden House

# 1. Allgemeine Angaben

Bei dem geplanten Vorhaben handelt es sich um die Errichtung einer Wohnbebauung mit 23 Wohneinheiten als ein Gartenhaus im Hof der Margaretenstr 24-25. Die Flurstücke 30 und 31 wurden hierfür grundbuchtechnisch zusammengelegt Der Neubau schließt an das vorhandene Gartenhaus Margaretenstr 26 an und übernimmt seine Trauf- und Firsthöhen. Die Größe der Wohneinheiten reicht von ca. 53 m² bis 96 m².

Das Gebäude wird nach den im Jahre 2022 gültigen Vorschriften der Berliner Bauordnung errichtet.

Grundlage der Ausführung sind die Baubeschreibung und die Planunterlagen des Bauantrages beziehungsweise der endgültigen Baugenehmigung.

# 1.1. Gebäudebeschreibung

Das Wohnhaus wird mit einem Kellergeschoss, 5 Vollgeschossen und einem ausgebauten Dachgeschoss mit leichten Dachschrägen in der Gebäudeklasse 5 errichtet. Das Gebäude ist teilunterkellert, zur Nachbarbebauung auf westlicher Seite ist der Keller um ca. 3 m eingerückt. Die Gebäudehöhe beträgt ca. 15,22 m über OK Gelände mit einer Brutto-Grundfläche von 387,95 m².

Im Keller befinden sich die Mieterkeller, ein Heizungsraum sowie 2 separate Hausanschlussräume für HLS und Elektro. Für das Kellergeschoss werden Kellerlichtschächte vorgesehen.

#### 1. General Disclosures

The The planned project involves the construction of a residential scheme of 23 residential units in the form of a back building inside the courtyard of Margaretenstr. 24-25. The new building will have the address 24 A. To this end, the cadastral parcels 30 and 31 were merged under land registration law. The new building will be annexed to the existing back building at Margaretenstr. 26 and match its eaves and ridge lines.

The size of the residential units will range from about 53 sqm to 96 sqm.

The building will be raised in 2022 in compliance with the effective Berlin Building Code.

The construction execution will be based on the building specification and the planning documents of the planning application or else the final planning consent.

# 1.1. Building Description

The residential building will be constructed to include a basement level, 5 full storeys and a developed attic storey with slightly pitched ceilings, qualifying for Building Class 5. The basement will extend over parts of the building, being recessed by about 3 m on the west side next to the adjacent building. The building height will approximate 15.22 m above the upper edge of ground, and the gross building area will be 387.95 sqm.

The basement level will be divided into tenant storage lockers, a boiler room and 2 separate service entrance rooms, one for heating/ventilation/sanitary and the other for electricity. It is planned to install basement light wells outside the basements.

## 1.2. Gutachten durch Sachverständige

Für das Gebäude wurden Nachweise über die Standsicherheit, einschließlich Feuerwiderstand der tragenden Bauteile, sowie Nachweise von Schall-, Wärme- und vorbeugendem Brandschutz entsprechend den gesetzlichen Vorgaben erstellt. Ebenso wurde eine Wärmeschutzberechnung durchgeführt und für die Einhaltung der Vorgaben aus der ENEV 2013 ein Prüfbericht erstellt.

# 2. Technische Angaben

#### 2.1. Hausanschlüsse

Es werden neue Hausanschlussleitungen Trinkwasser und Elektro verlegt. Die Trinkwasserleitungen werden aus dem Keller des Vorderhauses über die Hoffläche in den Keller des Neubaus geführt. Der elektrische Anschluss wird im Straßenbereich neu errichtet und von hier aus über den Fußboden der Hausdurchfahrt Vorderhaus und den Hofbereich in den Keller des Neubaus geführt.

Auch der Gasanschluss wird an die bestehende Anschlussleitung im Vorderhaus angebunden und über den Hofbereich in den Keller des Neubaus geführt. Die erdverlegten Schmutzwasser- und Trinkwasserleitungen sind mit einer Begleitheizung versehen. Die jeweiligen Zähleranlagen werden im Kellergeschoss errichtet.

Die Bemessung der Trinkwasser- und Elektroversorgung wurde mit den zuständigen Versorgern (Stromnetz Berlin und Berliner Wasserbetriebe) abgestimmt und entsprechend den Erfordernissen ausgelegt.

Das Schmutzwasser wird in schallgedämmten Kunststoffrohren im Gebäude zur Bodenplatte und von dort an drei Stellen aus dem Gebäude in die Freiflächen geführt. Hier erfolgt eine Sammlung in Übergabe- und Reinigungsschächten (Abwasserschacht DN600) und eine gemeinsame Weiterleitung durch das Vorderhaus bis zur bestehenden Schmutzwassersammelleitung. Die Leitungsführung ist dem Außenanlagenplan zu entnehmen. Für tiefliegende Bereiche werden Hebeanlagen folgenden Typs eingesetzt:

- · Hebeanlage Überflur HA-Raum
- · Hebeanlage Unterflur Heizraum

Es wird ein neuer Anschluss an das Kommunikationnetz der Telekom hergestellt, welcher auch für andere Medienanbieter genutzt werden kann.

#### 1.2. Expert Opinions

Supporting documents substantiating the buildings' structural integrity, including fire resistance of the load-bearing components, as well as evidence of sufficient noise abatement, thermal insulation, and preventive fire protection, were compiled in accordance with applicable legal requirements. In addition, a thermal insulation calculation was conducted and an audit report was compiled regarding compliance with the requirements of the Energy Saving Ordinance (EnEV) as amended 2013.

#### 2. Technical Details

#### 2.1. Service Connections

New service connections for clean water and electricity will be installed. The clean water pipes will be routed from the basement of the front building through the courtyard and into the basement of the new building. A new electricity connection will be installed from the street, routed via the floor of the passageway through the front building and courtyard into the basement of the new building.

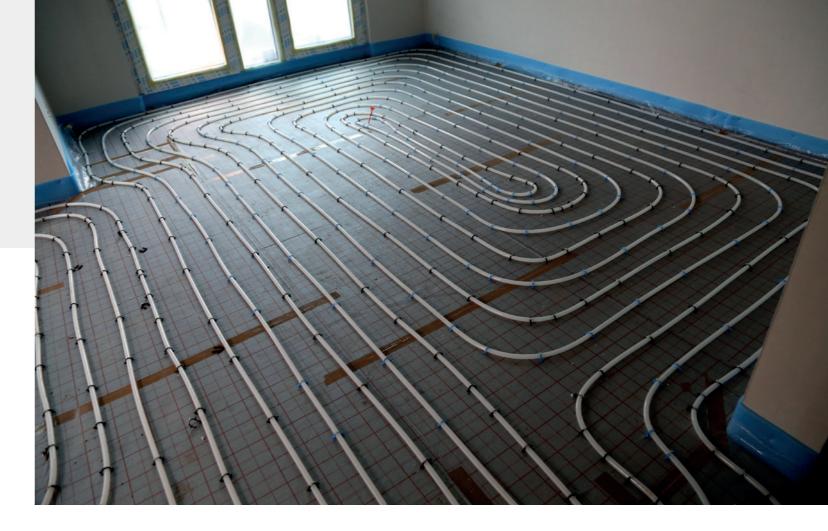
Analogously, the building's gas supply line will connect to the existing service connection in the front building and will be routed via the courtyard into the basement of the new building. The greywater and clean water pipes installed underground will be equipped with trace heating. The meter facilities for each service will be installed in the basement level.

The dimensioning of the drinking water and electric supply was coordinated with the competent utility providers (the Stromnetz Berlin electricity grid operator and the Berliner Wasserbetriebe waterworks), and designed according to the building's requirements.

Inside the building, the waste water will drain through sound-proof PVC pipes down to the level of the base slab and from there out of the building toward the open area at three points. Here, it will collect in transfer and cleaning manholes (wastewater manhole DN600) and drain via a shared sewer service line through the front building into the existing sewer collection pipe. For the pipe routing, see the plan of the grounds. The following types of lifting units will be used for low-lying parts of the building:

- Above-floor lifting unit in the service connection room
- Underfloor lifting unit in the boiler room

A new connection to the Telekom communications network will be installed, which may also be used to connect to other media providers.



# 2.2. Heizung

Im Heizraum im Keller befindet sich die zentrale Heizwassererzeugung und Warmwasserbereitung (Gas-Brennwert-Therme und Blockheizkraftwerk) mit Pufferspeichern und der sonstigen Anlagentechnik. Von dort aus werden die Leitungen auf die Steigleitungen zu den Wohneinheiten verteilt. Aufgrund der niedrigen Deckenhöhen im KG werden die Versorgungsleitungen an der Kelleraußenwand zu den Steigsträngen geführt. Die Beheizung der Wohnungen erfolgt über Fußbodenheizung. Das Treppenhaus ist zusätzlich mit einem Heizkörper ausgerüstet. Die Bäder in den Wohnungen sind ebenfalls mit einem Badheizkörper ausgestattet.

# 2.3. Lüftung

Die Bäder werden alle mit Einzelraumventilatoren nach DIN 18017-3 über dem Dach entlüftet, anliegende Abstellräume, die zur Aufstellung von Waschmaschinen vorgesehen sind, werden über einen Zweitraumanschluss mit entlüftet.

#### 2.4. Gartenwasser

Auf der Nord- und Südseite des Gebäudes sind Außenzapfstellen vorgesehen, die über eine Trennstation im Heizraum angeschlossen sind.

# 2.2. Heating System

The The systems for central heating water generation and hot water preparation (gas condensing boiler range and combined heat and power unit) along with buffer storage tanks and other system technology will be located in the boiler room in the basement. Pipes will run from here to the risers serving the residential units. Due to the low ceiling height of the basement, the supply lines will be routed to the riser branches on the exterior wall of the basement. The apartments will be heated by underfloor heating. Extra radiators will be installed in the stairwell. The apartment bathrooms will also be equipped with extra bathroom radiators.

#### 2.3. Ventilation

Air from all bathrooms will be extracted via the roof using single-room ventilators in accordance with DIN 18017-3, while adjacent storage rooms intended for the installation of washing machines will be ventilated via a second-room connection.

#### 2.4. Outdoor Water

Outside taps will be installed on the north and south sides of the building, connecting to a separation station in the boiler room.

#### 2.5. Trinkwasser

Die Ver- und Entsorgung der Sanitärbereiche erfolgt über Steigepunkte. Die Steigstränge erhalten die erforderlichen, gegen Rückfluss gesicherten, Strangabsperrungen in Verbindung mit einem TW-Filter. Jeder Sanitärbereich erhält eine separate Absperrung für Kaltwasser als Unterputz- Wasserzählerabsperrkombination.

Die erdverlegten TW-Leitungen werden mit einer Begleitheizung ausgeführt.

Eine zentrale Warmwasserversorgung wird in der jeweiligen Zentrale im Keller errichtet. Das Gebäude wird mit einer Warmwasserzirkulation ausgestattet. Der hydraulische Abgleich der einzelnen Zirkulationsstränge erfolgt mittels thermisch selbstregelnder Regelventile.

Die Dämmung der Rohrleitungen erfolgt hinsichtlich ihrer Dämmstärke gemäß den Vorgaben der ENEV bzw. der DIN 1988, zur sicheren Verhinderung von Schwitzwasserbildung bei Kaltwasserleitungen und bei warmwasserführenden Leitungen zur Vermeidung von Wärmeverlusten in allen Bereichen mittels Alu-Folienkaschierung.

Die Armaturen werden entsprechend ihren Nennweiten isoliert. Die Dämmung wird mit vorgefertigtem PE-Schaummantel ausgeführt.

Zur Sicherstellung der Wasserqualität wird eine Enthärtungsanlage integriert.

# 2.6. Sanitärobjekte & Armaturen

Folgende Komponenten werden ausgeführt:

- · Einbauwanne Stahlblech
- Duschwanne Stahlblech
- Duschwanne Acryl (optional)
- · Glaselemente Duschkabine
- · Glaselemente Badewannenaufsatz
- Waschtisch
- Waschtisch-Armatur
- · Wannen-Armatur
- · Dusch-Armatur mit Rainshower
- Handbrause
- Wand WC mit WC-Sitz mit Absenkautomatik
- WC-Betätigungsplatte für 2-Mengen-Spartaste

#### 2.5. Clean Water

The sanitary areas will be supplied and drained via risers. The risers will be fitted with the necessary check valves to prevent backflow, and combined with a clean water filter. Each sanitary area will be equipped with a separate shut-off valve for cold water in the form of a flush-mounted water meter stop valve combination.

The clean water pipes installed underground will be equipped with trace heating.

The hot water supply will be centrally provided from the plant room in the basement. Each building will be equipped with a hot-water circulation system. Hydraulic compensation for each circulation riser will be achieved via thermally self-regulating control valves.

The insulation thickness of pipe insulations will comply with the specifications of the German Energy Saving Ordinance (EnEV) or the DIN 1988 standard so as to reliably prevent water condensation on cold water pipes, while hot water pipes everywhere will be laminated with aluminium foil to prevent heat losses.

Fittings will be insulated according to their nominal diameters. Their insulation will take the form of prefabricated PE foam jackets.

To ensure a high water quality, a water softening system will be integrated.

# 2.6. Sanitary Fixtures & Fittings

The following components will be installed:

- fitted tub, pressed steel
- shower tray, pressed steel
- shower tray, acrylic (optional)
- glass panels, shower stall
- glass panels, bath screens
- washstand
- washstand fitting
- bathtub fitting
- · shower fitting with rain shower
- · hand-held shower
- wall-hung WC, seat with soft-closing mechanism
- WC push plate with 2-flush economy button

# Unverbindliche Sanitärausstattung Beispiele/ Non-binding Sanitary Equipment Examples



Einbauwanne Bette Starlet
Fitted bath Bette Starlet



Glaselemente Dusche/Badewanne: Kermi Glass elements shower/bath: Kermi



Duschwanne Kaldewei Superplan Shower Tray Kaldewei Superplan



Waschtisch barrierefrei Geberit Renova Comfort/Washbasin barrier-free Geberit Renova Comfort



Waschtisch-Armatur Grohe Essence Washbasin fitting Grohe Essence



Wannen-Armatur Grohe Essence
Bath fitting Grohe Essence



Waschtisch Duravit DuraSquare Washbasin Duravit DuraSquare



Toilette Duravit ME by Starck Toilet Duravit ME by Starck



Betätigungsplatte Geberit Sigma20 Actuator plate Geberit Sigma20



Unverbindliche Visualisierung/Non-binding visualisation



Unverbindliche Visualisierung/Non-binding visualisation



#### 2.7. Elektroinstallation

Die Installation der Niederspannungsschaltanlage erfolgt gemäß geltenden Bestimmungen als Elektro-Hauptverteilung (EHV) im Stahlblech-Wandverteiler im Hausanschlussraum mit integriertem Zählerplatz und Multimediaverteiler. Die Niederspannungsinstallationsanlage erfolgt im Haus vom Erdgeschoss bis Dachgeschoss unter Putz, im Kellergeschoss als Aufputz-Ausführung.

Jede Wohnungseinheit wird mit einer Unterverteilung 4-reihig mit 48 Platzeinheiten ausgestattet. Die Wohnungen erhalten eine Elektroinstallation nach RAL RG 678 (DIN 18015, elektrische Anlagen in Wohngebäuden), angepasst und entsprechend der Wohnungsgröße.

Ein Überspannungsschutz Typ 2 wird über ein entsprechendes Einbaugerät in der UV-Wohnung realisiert. Für den Überspannungsschutz am Endgerät ist der Mieter selbst verantwortlich.

Die Grundinstallation im Treppenhaus für Beleuchtung erfolgt mit integriertem Bewegungsmelder, einer Putzsteckdose je Etage und RWA- Taster im EG und im obersten Geschoss.

# 2.7. Electrical Installation

The low-voltage switchgear will be installed in accordance with applicable regulations as a main electrical distribution board (MDF) in the wall-mounted sheet-steel distribution board in the service entrance room with integrated metering point and multimedia distribution board. Installation of the low-voltage supply network will be flush-mounted throughout the building, from the ground floor up to the attic floor, while being surface-mounted in the basement.

Each residential unit will be fitted with a 4-row sub-distribution unit with 48 place units. Electrical installations in the apartments will be adapted to the RAL RG 678 standard (DIN 18015, DIN 18015, Electrical installations in residential building) and to the respective apartment size.

A type 2 surge protection will be added in the form of an adequate built-in device inside the sub-distribution unit of the apartment. Providing surge protection at the endpoints will be the tenant's responsibility.

Basic installations in the stairwell will include lighting with integrated motion detector, an electrical outlet for cleaning purposes on each floor, and one smoke and

## 2.8. Beleuchtung

#### Mieterkeller/ Fahrradräume

Die Beleuchtung der Zugänge zu den Mieterkellern und Gemeinschaftsräumen im Kellergeschoss erfolgt mit Anbauleuchten. Die Schaltung erfolgt mittels Präsenzmelder. Für jeden Mieterkeller ist eine Leuchte und Schukosteckdose je Verschlag vorgesehen; die Stromkreise werden den jeweiligen Wohnungszählern zugeordnet.

#### Technikräume

Die Beleuchtung der Technikräume im Kellergeschoss erfolgt mit Anbauleuchten. Die Beleuchtungsstärke ist mit min. 200 lx geplant.

#### Treppenhaus

Die Beleuchtung des Treppenhauses erfolgt mit Anbauleuchten. Die Beleuchtungsstärke ist mit 150 lx vorgesehen.

#### Außenbeleuchtung

Die Beleuchtung der Außenanlage erfolgt mit Anbauleuchten und Pollerleuchten.

# 2.9. Blitzschutzanlage

Gemäß der DIN 57 185 / VDE 0185 sind für das Gebäude und sonstige außenliegende Bauteile Erdungsund Blitzschutzanlagen geplant. Das Gebäude erhält über die gesamte Grundfläche einen Fundamenterder nach DIN 18014 in Verbindung mit VDE 0 190 als Betriebs- und Schutzerder sowie als Erdungssystem für den Blitz- und Überspannungsschutz.

Unter der Fundamentplatte wird ein Ringerdungssystem aus Edelstahl V4A in der Sauberkeitsschicht eingebracht und mit Ableitungen bis in den Bereich der Geländeoberkante vor den Kelleraußenwänden geführt. Die Fundamentplatte erhält einen Fundamenterder aus Edelstahl V2A, der im Bereich der Geländeoberfläche mit dem Ringerdersystem verbunden wird.

heat extraction button each on the ground floor and top floor.

# 2.8. Lighting in Basement

#### Lockers / Bicycle Storage Rooms

Access ways to the tenant storage lockers and common areas in the basement will be lit by mounted luminaires. These will be activated by motion detectors. It is planned to install a light and shock-proof outlet in each locker, with each circuit connected to the meter of the respective apartment.

#### Plant Rooms

The basement plant rooms will be lit via mounted luminaires. The planned illuminance will at least be 200 lx.

#### Stairwell

The stairwell will be lit with mounted luminaires. Their planned illuminance will at least be 150 lx.

#### **Exterior Lighting**

The outside facilities will be lit with mounted luminaires and bollard luminaires.

# 2.9. Lightning Protection System

It is planned to equip the building and other exterior building parts with a grounding and lightning protection system in accordance with the DIN 57 185 / VDE 0185 standards.

Across its entire base area, the building will be fitted with a foundation earth electrode according to DIN 18014 in conjunction with VDE 0 190 in the form of a service and protective earth electrode and an earthing system for lightning and surge protection.

A ring earth system made of V4A grade stainless steel will be installed beneath the foundation base plate in the granular sub-base and routed up to the ground level outside the exterior basement walls.

Im Stahlbetontragwerk bzw. integriert in die Außenfassade werden Ableitungen zum Blitzschutz über Trennstellen vorgesehen.

Die gesamte Erdungsanlage wird an einen Potenzialausgleichsleiter angeschlossen. Die Regelungen nach VDE O 100/ 0 190 werden eingehalten.

Es ist ein Grobschutz in den Hauptverteilungen der einzelnen Netzabschnitte, sowie ein Mittelschutz in den Unterverteilern vorgesehen.

In nachfolgenden Räumen/Bereichen werden Erderfestpunkte oder Erderanschlussfahnen vorgesehen, die auf Erdungssammelschienen aufgelegt werden:

- Hausanschlussräume
- Technikräume
- · Aufzugsschächte (Unterfahrt)
- unterstes Podest Treppenhäuser im Bereich des Treppenauges

Jeder Erderfestpunkt besteht aus einer direkten Verbindung zur Erdungsanlage. Die Herausführungen der Anschlussfahnen aus dem Beton werden isoliert hergestellt. Nach DIN 57100NDE 0100 Teil 410 wird ein Hauptpotentialausgleich durchgeführt.

Vorgehalten werden dafür Installationsbereiche für Übergabeknoten in den Hausanschlussräumen.

# 2.10. Fernmeldeversorgung

Für die Erschließung der Wohnungen wird für den kundeneigenen LWL-Anschluss ein Leerrohr vorgehalten. Außerdem wird für eine LWL-Verkabelung für jede Wohnung, beginnend ab dem Übergabepunkt der Telekom, eine Zuleitung im Leerrohr bis zum Medienverteiler installiert.

Um Fernseh- und Hörrundfunksignale oder weitere Breitbanddienste in hoher Qualität nutzen zu können, wird das Gebäude mit einem Breitbandkabelanschluss und einem digital tauglichen Verteilnetz (862 MHz/ Schirmungsmaß Klasse A nach EN 50083 Teil 2) ausgestattet.

Das BK- Netz wird rückkanaltauglich geplant. Die Hausübergabepunkte und Hausanschlussverstärker werden im Hausanschlussraum vorgesehen.

Von hier erfolgt die Verteilung mit dämpfungsarmen Koaxialkabeln in die Mietbereiche.

Das Breitbandkabelnetz kann für sogenanntes Triple Play genutzt werden, so dass für Wohnungen Telefonanschluss, Internetdatenanschluss und Kabelfernsehen über dieses Medium angeboten werden können. The foundation base plate will be fitted with a foundation earth electrode made of V2A grade stainless steel connected to the ring earth system at ground level.

Conductors for lightning protection will be added to the reinforced concrete structure or integrated in the exterior façade via separation points.

The entire earthing system will be connected to an equipotential bonding conductor. The installations will meet the VDE O 100/0 190 standard.

Coarse protection will be included in the main distribution boards of each network section, and medium protection in the sub-distribution boards.

Earth-termination points or earth connection cable lugs will be fitted in the following rooms/areas, and be connected to earth bus bars:

- service entrance rooms
- plant roomss
- lift shafts (pit)
- lowest landing of stairwells near the well hole

Each earth-termination point consists of a direct connection to the earthing system. The connection cable lugs exiting from the concrete parts will be insulated. A main potential equalisation will be conducted according to DIN 57100NDE 0100 Part 410.

To this end, installation areas for transfer nodes will be provided in the service entrance rooms.

#### 2.10. Telecommunications Supply

An empty conduit will be installed to house client-owned fibre-optics connections to the apartments. In addition, a fibre-optics cabling duct in the form of an empty conduit running from the Telekom transfer point to the media distributor will be installed for each apartment.

In order to provide television and radio broadcast signals or other broadband services in high quality, the building will be equipped with broadband access and a digital-capable distribution network (862 MHz/ screening class A according to EN 50083 Part 2).

It is planned to make the broadband cable network back-channel-capable. The house transfer points and house connection amplifiers are to be installed in the service entrance room.

From here, the broadband signal will be distributed to the rental units via low-attenuation coaxial cables.

The broadband cable network will be suitable for socalled triple play, meaning that this medium may be used to provide telephone, internet data and cable TV connectivity to the rental units.



In jede Wohnung wird ein Koaxanschluss bis zur Medienverteilung geführt. Von da ausgehend werden die Wohnräume sternförmig erschlossen..

#### 2.11. Rauchmelder

Jede Wohnung erhält in der gesetzlich erforderlichen Anzahl Rauchmelder.

#### 3. Bauwerk

#### 3.1. Gründung

Der Neubau ist größtenteils unterkellert. Die Baugrubensohle für den unterkellerten Bereich liegt bei +34,95mNHN. Es ist ein Aufzug vorgesehen, dessen Unterfahrt im Untergeschoss liegt. Die Gründungstiefe des Aufzuges liegt bei +34,76mNHN.

Die Sicherung des Geländesprungs erfolgt in geböschter Bauweise. Im Anschluss an das Nachbargebäude erfolgt eine Unterfangung/Sicherung der Gebäudefundamente im Pilgerschrittverfahren.

Die Gründung erfolgt als Flächengründung mittels einer tragenden Stahlbetonbodenplatte und Streifenfundamenten.

The coaxial cable will be installed up to the media distribution board in each apartment. From here, connectivity will be provided to the unit's rooms in a star pattern.

#### 2.11. Smoke Detector

Each apartment will be fitted with the legally mandated number of smoke detectors.

#### 3. Building Construction

#### 3.1. Foundation

A basement will extend over the largest part of the new building's base area. The elevation of the excavation base for the basement area is +34.95 m above sea level (NHN). The pit of the planned lift will be in the building's basement. The foundation depth of the lift pit will be +34.76 m above sea level.

The difference in terrain elevation will be secured through embanked construction. In the area next to the adjacent building, the building foundations will be underpinned/ secured using the pilgrim step method.

The foundation will be executed as surface foundation featuring a load-bearing reinforced concrete slab and strip foundations.



# 3.2. Wände und Decken

Die gemauerten Außenwände werden in großformatiger KS-Quadro-Bauweise als geklebte Variante ausgeführt. Tragende Innenwände werden als Kalksandsteinmauerwerk oder in Stahlbeton errichtet. Nichttragende Innenwände werden als Gipskartonständerkonstruktion mit Mineralfasereinlage aus doppelt beplankten Gipskartonständerwänden hergestellt, in Nassbereichen erfolgt dies in feuchtraumgeeigneter Ausführung.

Alle Geschossdecken sind als Stahlbetondecken geplant.

# 3.3. Fassaden

Die Fassaden werden mit einem WDV-System mit mineralischer, nichtbrennbarer Dämmung in Stärke gemäß des ENEV-Nachweises ausgebildet. Der Anstrich erfolgt gemäß Farbkonzept des Architekten.

# 3.2. Walls and Ceilings

The exterior walls will in part be built in calcium-silicate brick construction using adhesives, or else as reinforced concrete construction. Load-bearing interior walls will either be constructed as calcium silicate brick masonry or in reinforced concrete. Non-load-bearing interior walls will be executed as plasterboard stud construction with mineral wool inlay using double-layer plasterboards, with a damp-proof design used in wet areas.

All floors and ceilings will be constructed of reinforced concrete.

# 3.3. Facades

The façades will feature an ETIC system that includes mineral, non-combustible insulation in a thickness specified in the Energy Saving Ordinance (EnEV) certificate. The façade will be painted according to the architect's colour scheme.

#### 3.4. Dach

Die Dachkonstruktion als Flachdach mit Steildachanteil wird aus Holzsparren und Stahlpfetten sowie Stahlbetondecken gebildet. Die Eindeckung erfolgt mit einer Aufsparrendämmung gemäß ENEV-Berechnung und einer 2-lagigen KSP-Polymerbitumenbahn im Flachdachbereich sowie einem Doppelstehfalzdach aus Titanzink im Steildachbereich.

Die Entwässerung erfolgt mit Titanzink- bzw. Loro-X-Rohren, die Beleuchtung der Dachgeschosswohnungen wird durch wärmegedämmte Lichtkuppeln sichergestellt. Eine Öffnung zur Rauchableitung gemäß Brandschutzkonzept wird im Treppenhausbereich eingebaut.

# 3.5. Wand- und Deckenbeläge

Gemauerte Wände erhalten einen Gipsputz, Wände in Trockenbau oder Stahlbetonbauweise werden gespachtelt. Alle Wände erhalten einen weißen Anstrich mit Dispersionsfarbe, in den Bädern mit Latexfarbe.

Decken werden geglättet, im Bedarfsfall auch gespachtelt und weiß gestrichen.

# 3.6. Bodenbeläge

Der Fußboden des Kellergeschosses wird über der gemäß ENEV errichteten Wärmedämmschicht mit einem Estrich belegt und einem abriebfesten Anstrich versehen.

Die Wohnbereiche werden nach Einbringung der notwendigen Trittschalldämmung und Estrichböden mit einem Parkettboden Eiche geölt, in Bädern mit Bodenfliesen 30x60 cm belegt.

Die Böden des Treppenhauses und der allgemeinen Flure erhalten ebenfalls einen Fliesenboden.

#### 3.4. Roof

The roof structure will represent a flat roof with a pitched section constructed from timber trusses, steel purlins and reinforced concrete ceilings. The roof cover will feature an above-rafter insulation in accordance with the EnEV calculation and a 2-ply KSP polymer bitumen membrane in the flat roof area and a double lock standing seam roof made of titanium zinc in the pitched roof section.

The roof will be drained using titanium-zinc or Loro-X pipes, and daylight will be admitted to the attic apartments via thermally insulated skylight domes. An opening for smoke extraction in accordance with the fire protection concept will be installed in the staircase area.

# 3.5. Wall and Ceiling Coverings

Masonry walls will be rendered with gypsum plaster, while walls in dry construction or reinforced concrete construction will be filled. All walls will be finished in a coat of white emulsion paint.

Ceilings will be filled, rendered if needed, and painted in white

# 3.6. Flooring Coverings

The basement floor will be covered with a screed over a thermal insulation layer that meets the EnEV specifications, and finished with an abrasion-resistant paint.

Following installation of the necessary impact noise insulation and screed floors, the living areas will be covered with oiled oak parquet flooring, while kitchens and bathrooms will be laid with floor tiles measuring 30x60 cm.

The floors of the stairwell as well as the shared hallways will also be tiled.









#### 3.7. Türen & Fenster

Als Zimmertüren in den Wohnungen kommen Röhrenspantüren, als Wohnungseingangstüren Vollspantüren zum Einsatz. Türen in den öffentlichen Bereichen werden als Stahltüren gemäß Anforderungen des Brandschutzes hergestellt. Die Hauseingangstür wird als Leichtmetallkonstruktion mit Holzanteil ausgebildet.

Es werden Kunststofffenster mit außenliegenden elektrisch betriebenen Sonnenschutzvorrichtungen (Jalousien oder Senkrechtmarkisen mit Screenbehang), im EG mit Rollläden und einer Isolierverglasung nach EnEV-Nachweis eingebaut. Fenster mit niedrigen Brüstungen erhalten eine Absturzsicherungen.

### 3.8. Balkone

Die Balkone sind als Betonfertigteile mit einer Balkonbrüstung aus verzinkten und pulverbeschichteten vertikalen Flachstahlelementen geplant.

# 3.9. Briefkastenanlage/ Klingelanlage

Geplant ist eine Briefkastenanlage in Edelstahl mit einem Format gemäß DIN. Für den kontrollierten Zugang zum Gebäude ist an der Durchfahrt des Vorderhauses und der Hauseingangstür im EG eine Türsprechstelle mit Videokamera vorgesehen. Die Rufe werden auf Innensprechstellen mit Monitor geleitet.

Die Gesamtanlage ist ein vollelektronisches, Tür- und Hauskommunikations- sowie Informationssystem in Modultechnik. Alle Systemkomponenten werden über digitale Bus- Leitungen miteinander verbunden.

#### 3.7. Doors & Windows

Interior doors inside the apartments will be tubular chipboard doors whereas the apartment entrance doors will be solid core doors. Doors in the public areas will be made of steel to satisfy preventive fire protection requirements. The building entrance door will consist of a light metal construction with a timber component.

The vinyl-frame windows to be installed will include exterior powered glare protection (Venetian blinds or vertical awnings with hung screens) as well as roller blinds on the ground floor and double glazing in accordance with the Energy Saving Ordinance (EnEV) certificate. Windows with low parapets will be secured by retainer bars.

#### 3.8. Balconies

The planned balconies will consist of precast concrete parts and a balcony balustrade made of galvanised and powder-coated vertical flat-steel elements.

# 3.9. Mail Box System/ Door Entry System

The planned mail box system will be executed in stainless steel in a DIN standard format.

To control access to the building, it is intended to install a CCTV intercom system at the passageway in the front building and at the front entrance on the ground floor of the new building. Visitor calls will be forwarded to screen-equipped indoor call stations.

The overall system represents a fully electronic door and in-house intercom system in modular technology.

Jede Mieteinheit erhält eine Innensprechstelle mit Monitor als Wandgerät.

# 3.10. Außenanlagen

Für jede Wohneinheit werden zwei Fahrradstellplätze errichtet, die Hälfte davon im Kellergeschoss des Hauses. Die andere Hälfte befindet sich in der Außenanlage vor dem Haus.

Es werden ein Spielplatz und ein Müllstandplatz gemäß der Objektbeschreibung des Landschaftsarchitekten errichtet. Verkehrswege und -plätze werden mit Beton-Quadratpflaster 20/20/8 cm bzw. Beton-Platten 40/60/6 cm belegt. Ein großer Teil der Fläche der Außenanlage erhält eine Rasenansaat. Zudem wird eine Bepflanzung mit Bäumen und Hecken ausgeführt.

Es werden fünf Privatgärten hergestellt, die mit einem Stabmattenzaun und teilweise mit Türen eingefriedet werden. Eine Bepflanzung erfolgt hier nicht. Die Privatgärten erhalten einen Mutterboden.

#### 3.11. Sonstiges

8 der insgesamt 23 Wohneinheiten werden barrierefrei gemäß §50 BauO Bin ausgebildet.

All system components will be interconnected via digital bus connections.

The dedicated indoor call stations in each rental apartment will be screen-equipped wall-mounted units.

#### 3.10. Outdoor Facilities

Two bicycle parking spaces will be installed for every residential unit, half of them in the basement of the building. The other half will be located on the grounds in front of the house.

A playground and waste bin area will be installed in accordance with the property specifications of the land-scape architect. Driveways and circulation areas will be covered with square concrete pavers (20x20x8 cm) or concrete slabs (40x60x6 cm). A large section of the outside facilities will be planted with grass seed. Trees and hedges will also be planted on the grounds.

The landscaping will include five private gardens enclosed with a picket fence interrupted by gates. These will not be planted. The private garden will be covered with topsoil.

# 3.11. Miscellaneous

8 out of the total of 23 residential units will be handicap-accessible pursuant to Art. 50, Berlin Building Code (BauO Bln).



# THE GROUNDS

Charlottenstraße 79–80 DE-10117 Berlin

Tel.: +49 30 2359 846 78 Fax: +49 30 2021 6849 E-Mail: maggie@tgd.ag

Web: www.eigentumswohnung-lichtenberg.de

# Bildnachweis/photo credits

Seite/page 7, 11, 17, 18, 23, 25, 26-27: Adobe Stock Seite/page 10: Kermos Metro Seite/page 19: Bette Starlet, Kaldewei, Kermi, Geberit, Duravit, Grohe

#### Haftungsausschluss

Die Angaben in dieser Broschüre dienen nur zur Information. Für Richtigkeit und Vollständigkeit wird keine Haftung übernommen. Änderungen bleiben vorbehalten. Diese Broschüre stellt kein vertragliches Angebot dar. Abbildungen und Darstellungen sind beispielhaft und unverbindlich.

Stand: September 2022

#### Disclaimer

The information in this brochure is for information purposes only. No liability is assumed for correctness and completeness. We reserve the right to make changes. This brochure does not constitute a contractual offer. Illustrations and depictions are exemplary and non-binding. Status: September 2022