

# Exposé Bauprojekt

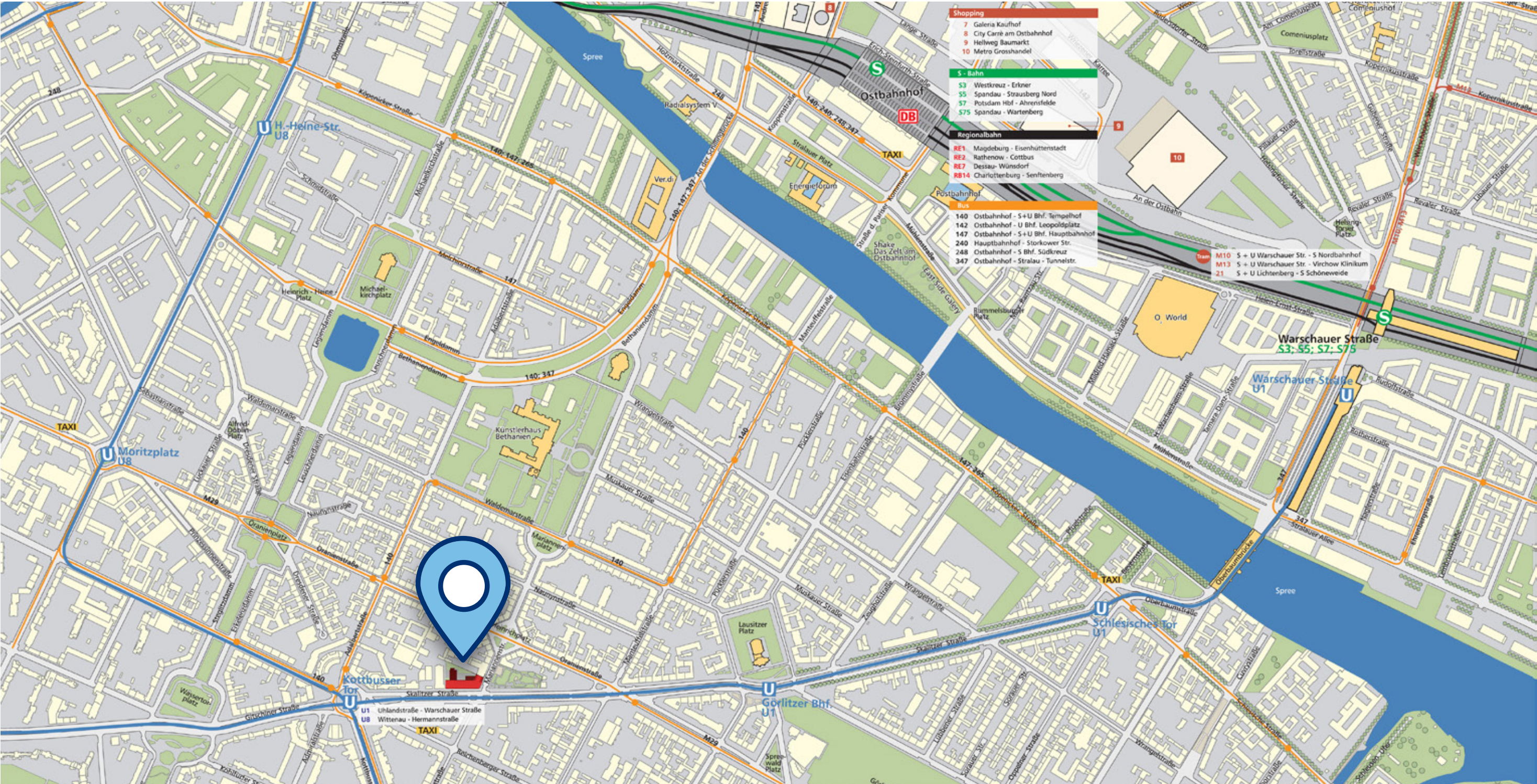
---

## Skalitzer Strasse



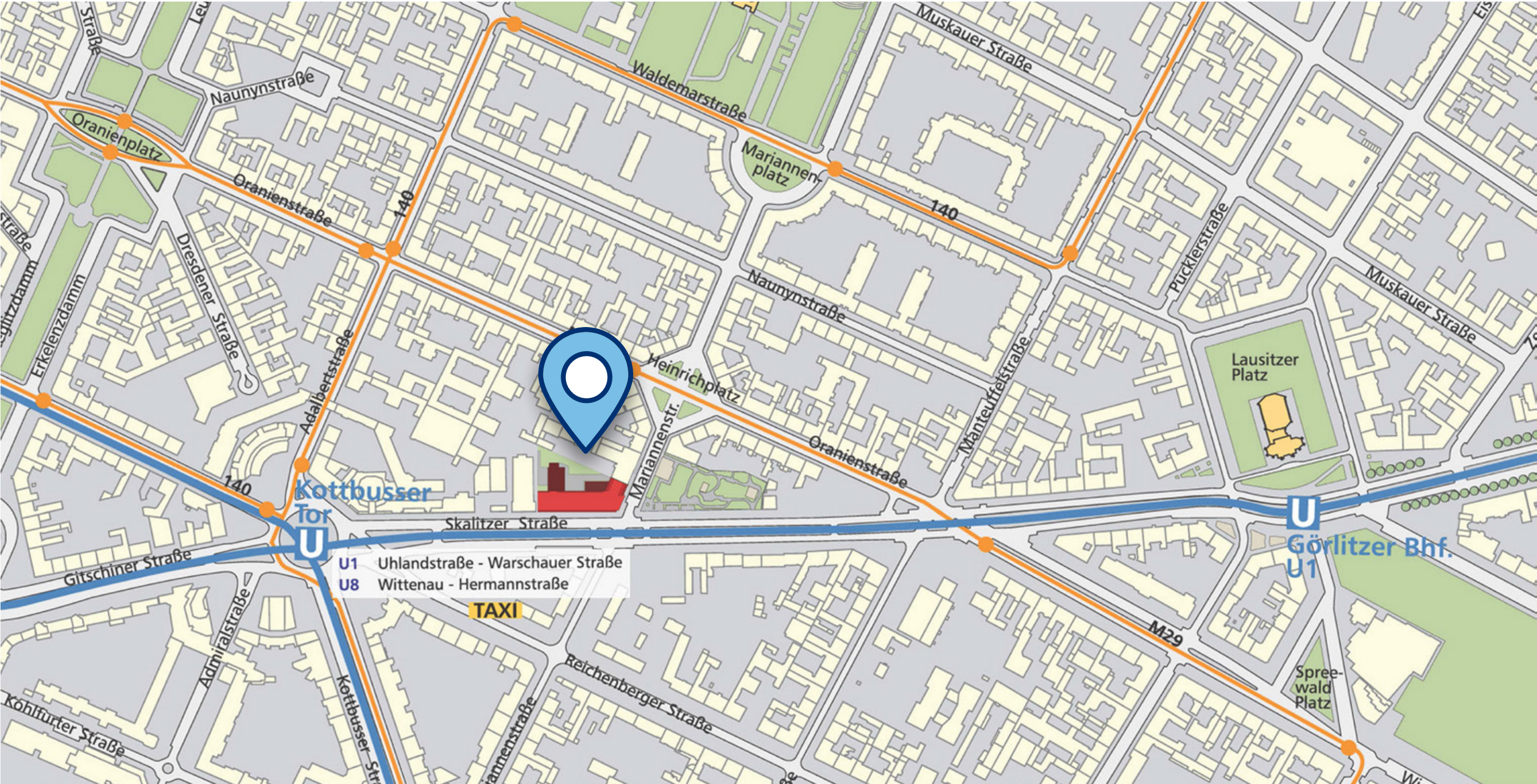


Makrolage



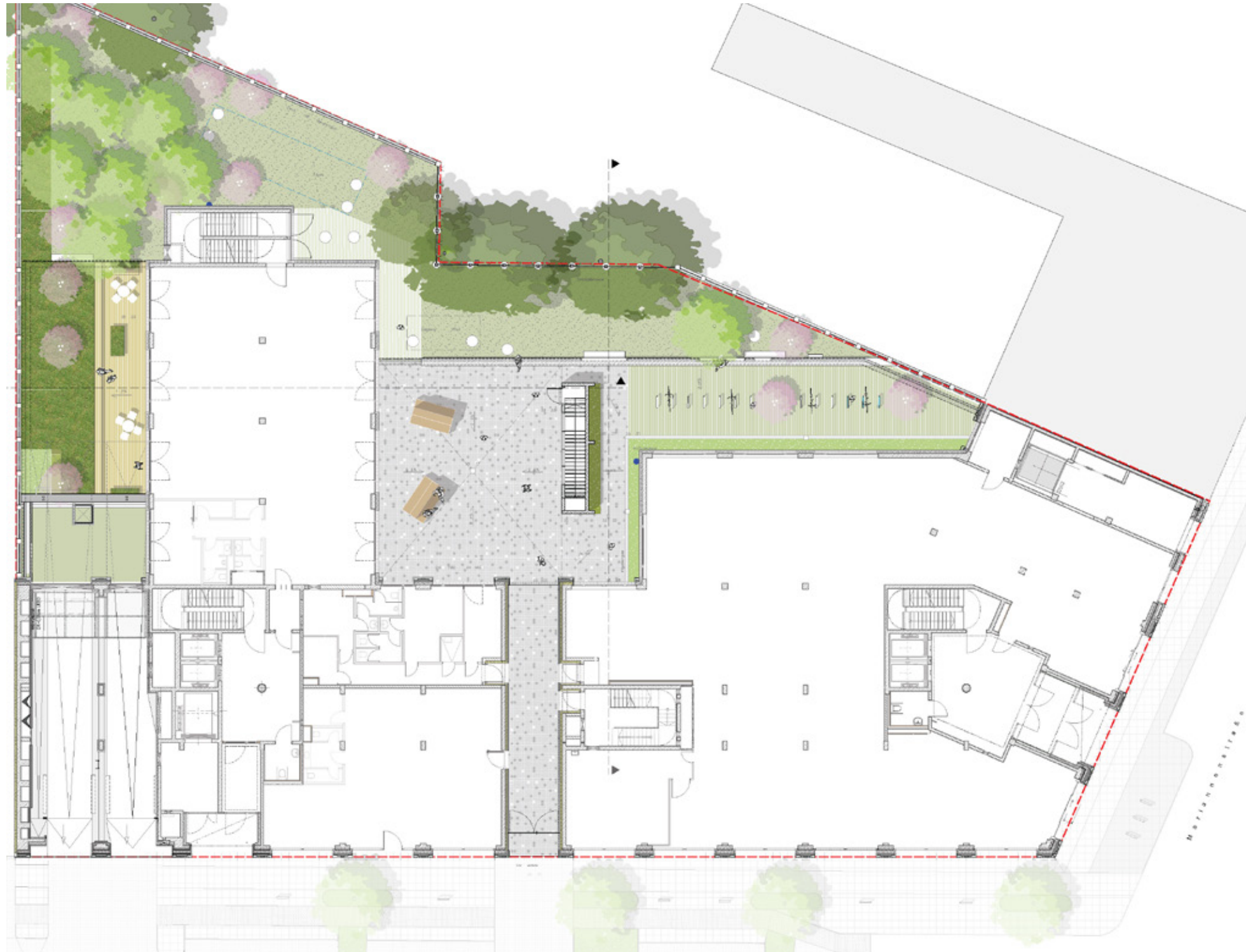


Mikrolage





## Außenanlagen



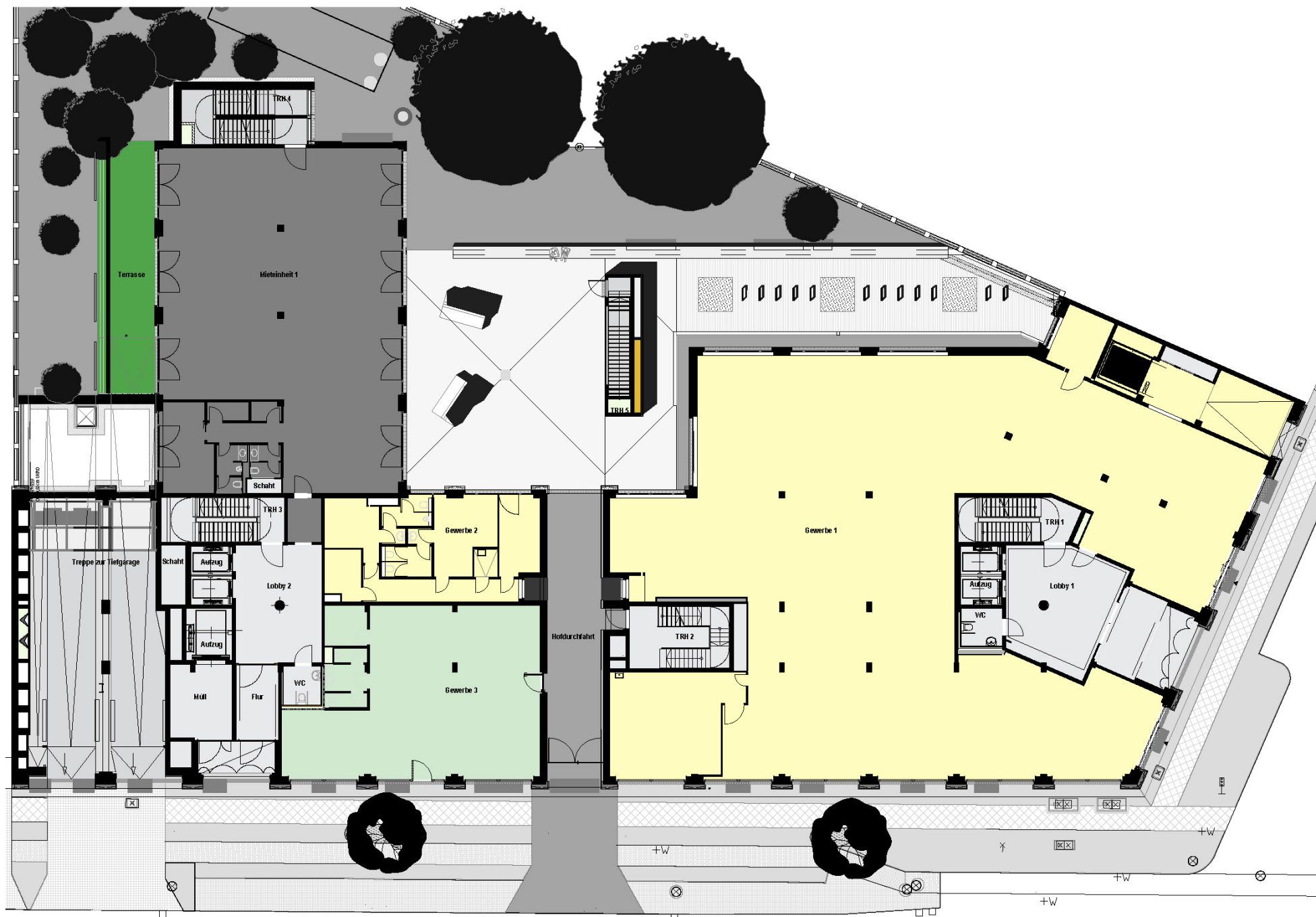


# Außenanlagen



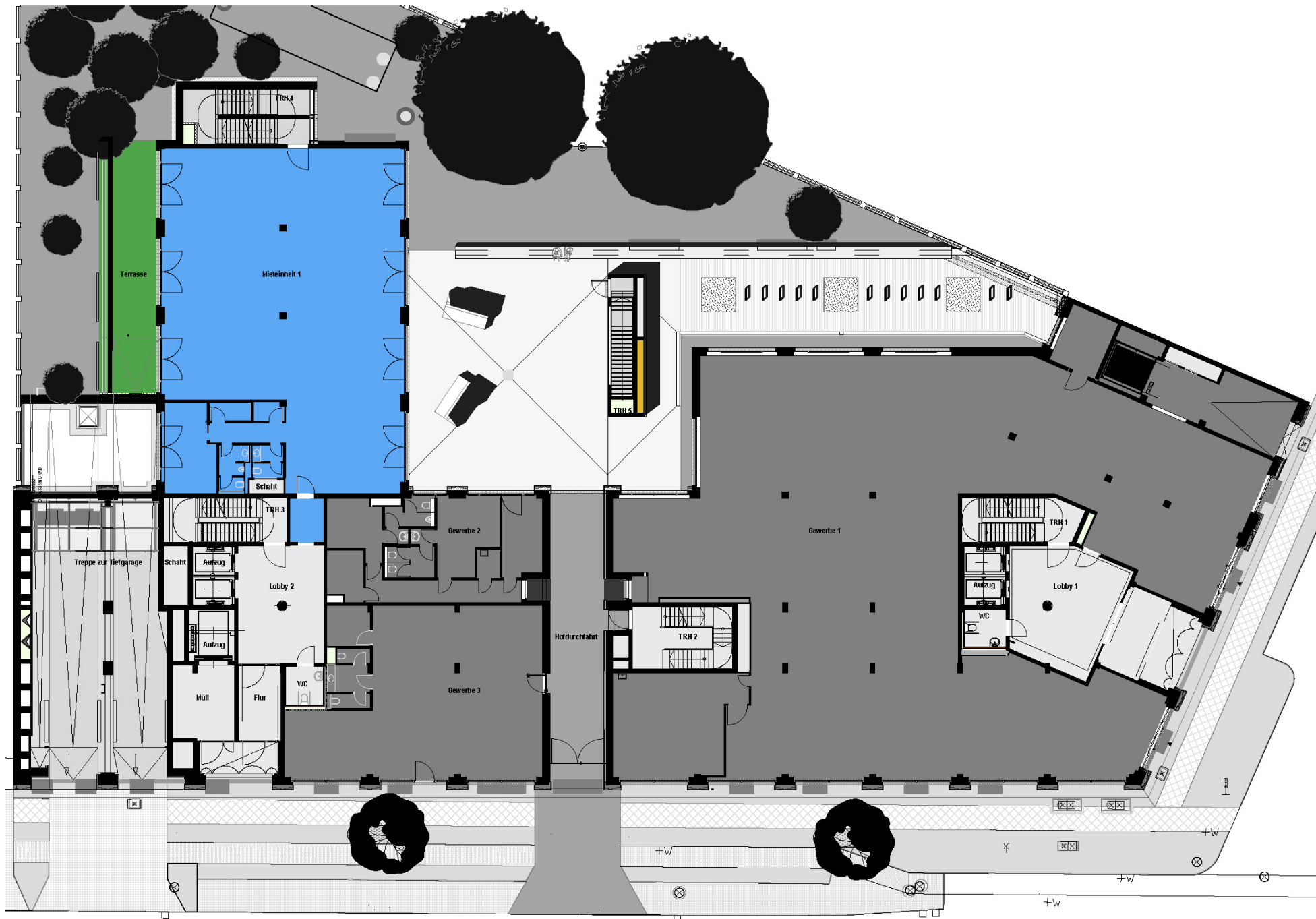


Einzelhandel | Erdgeschoss





Büro | Erdgeschoss

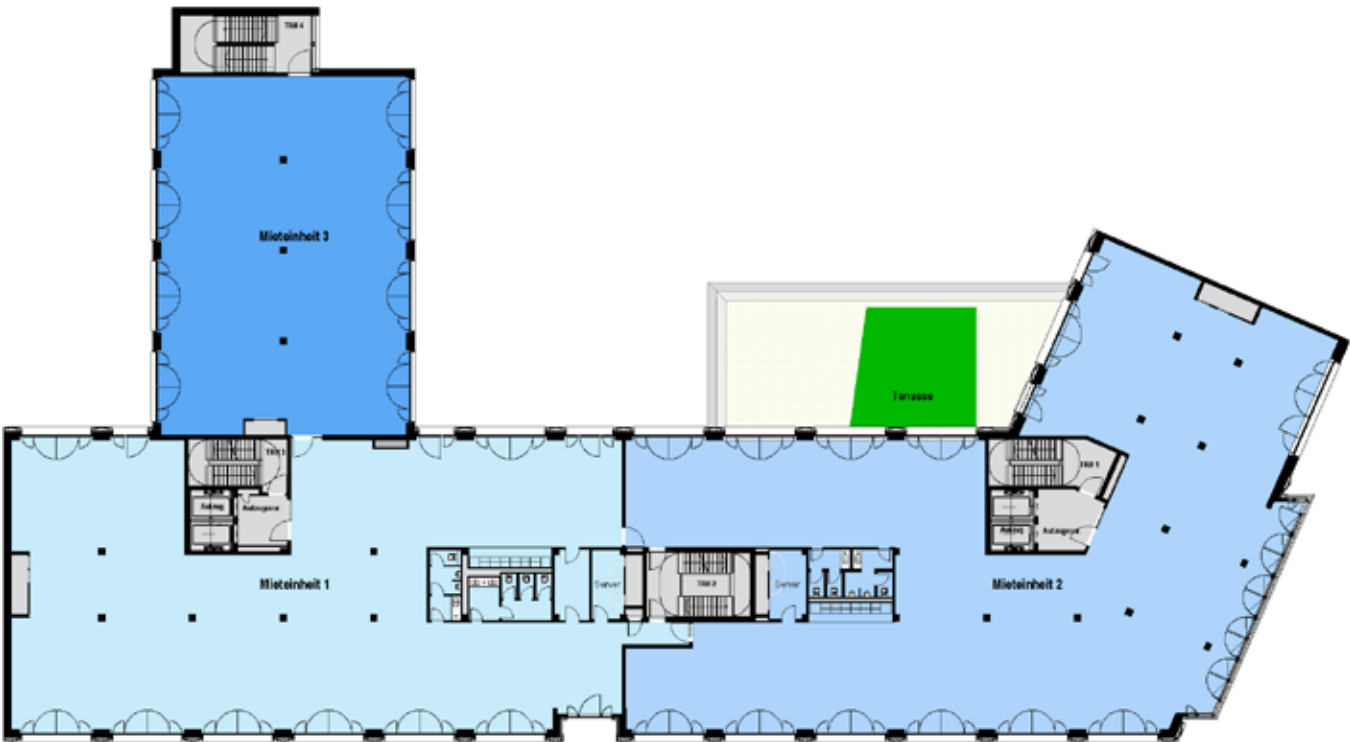




Büro | 1. & 2. Obergeschoss



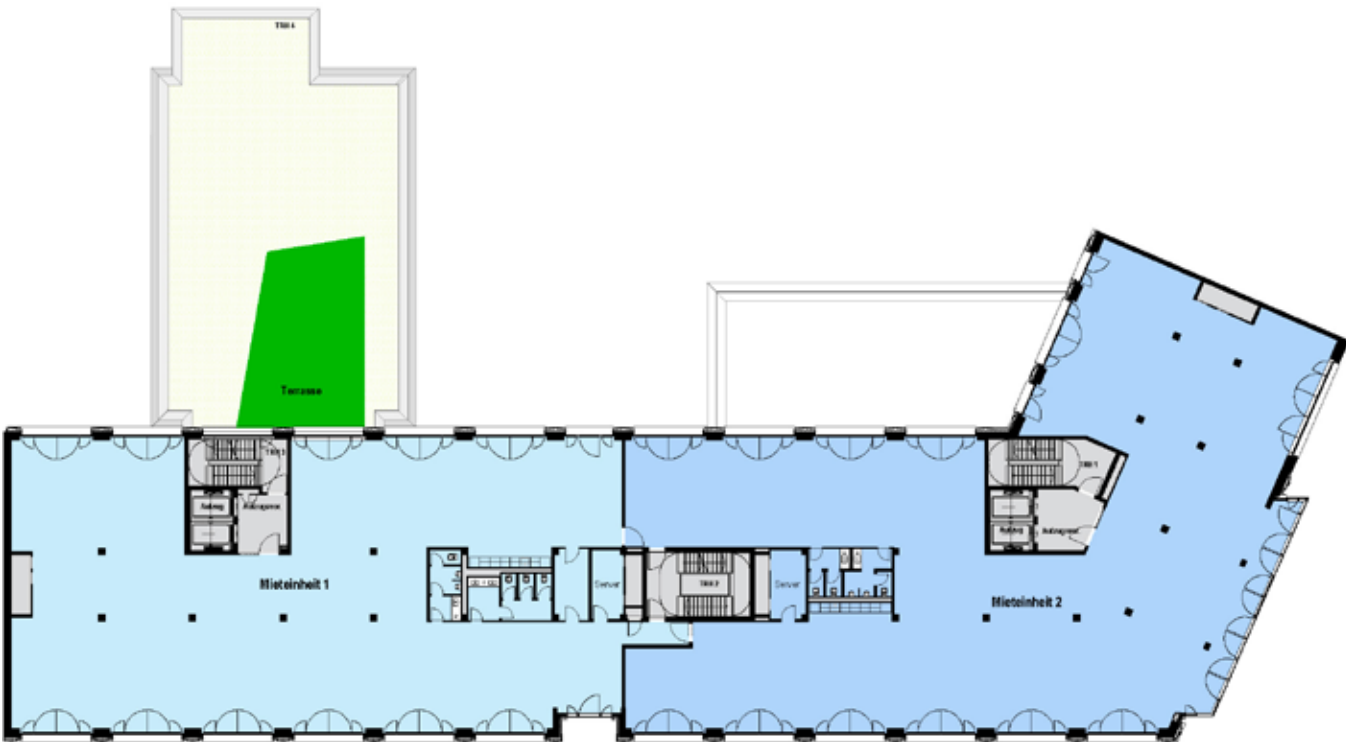
1. Obergeschoss



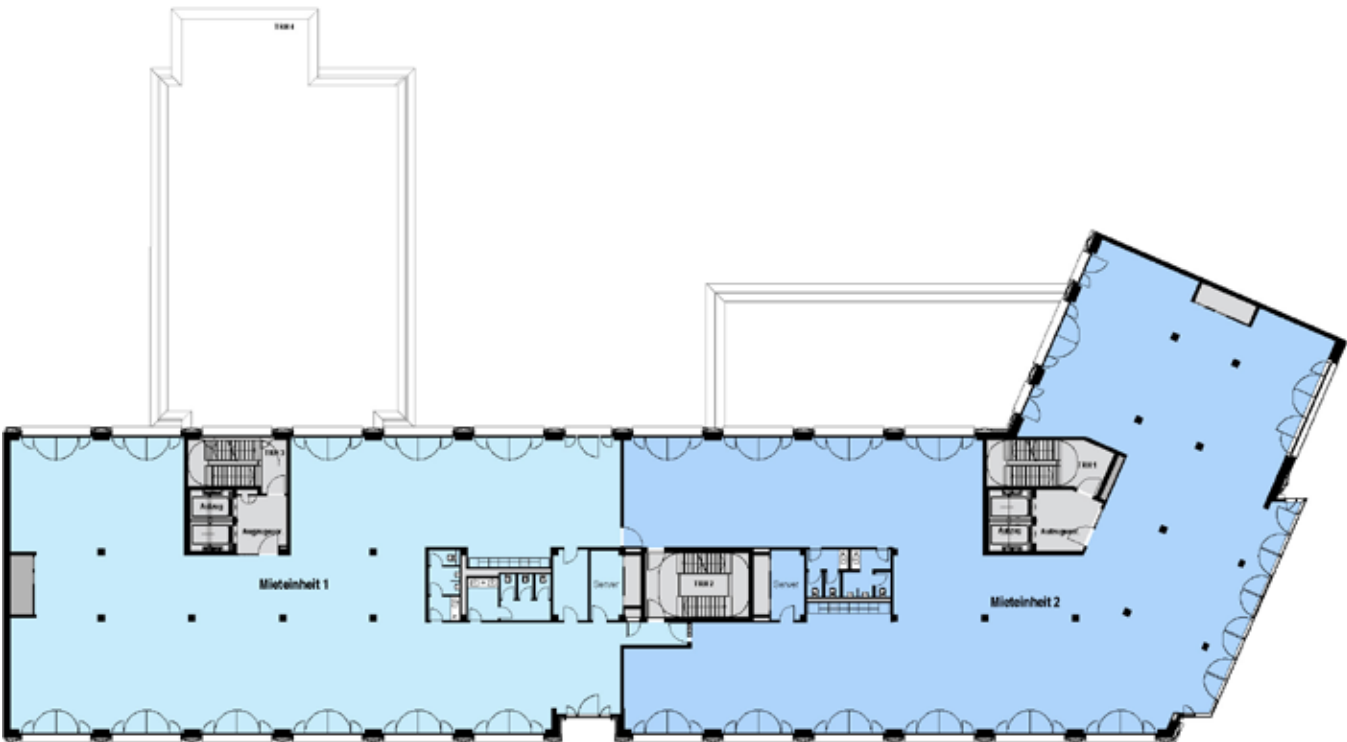
2. Obergeschoss



Büro | 3. & 4. Obergeschoss



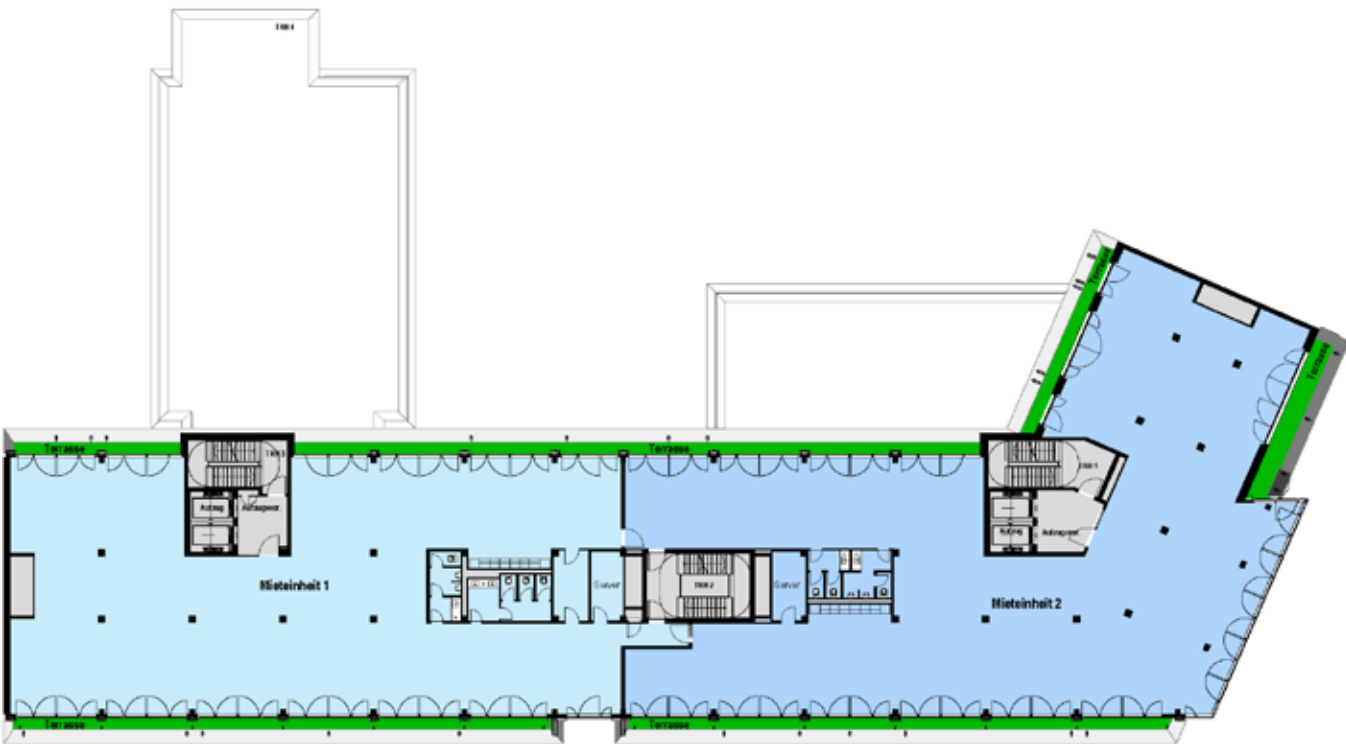
3. Obergeschoss



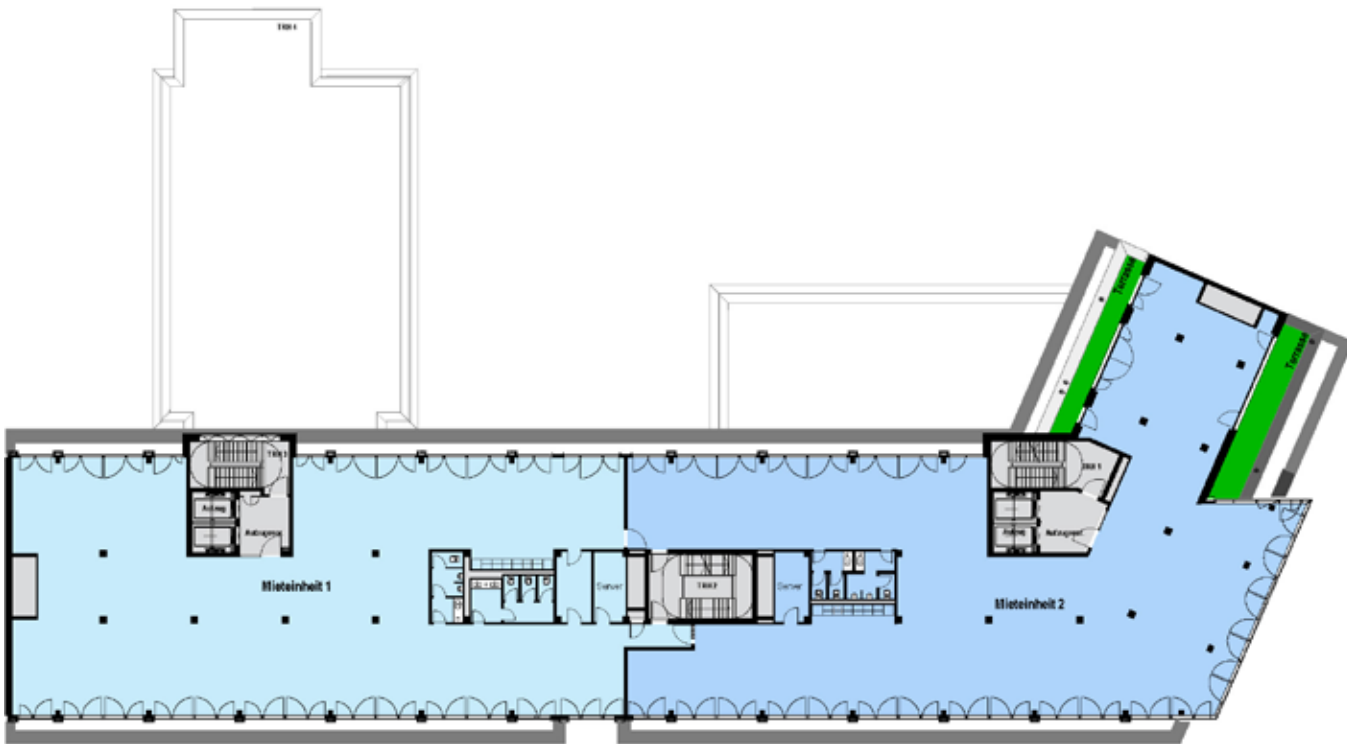
4. Obergeschoss



Büro | 5. & 6. Obergeschoss



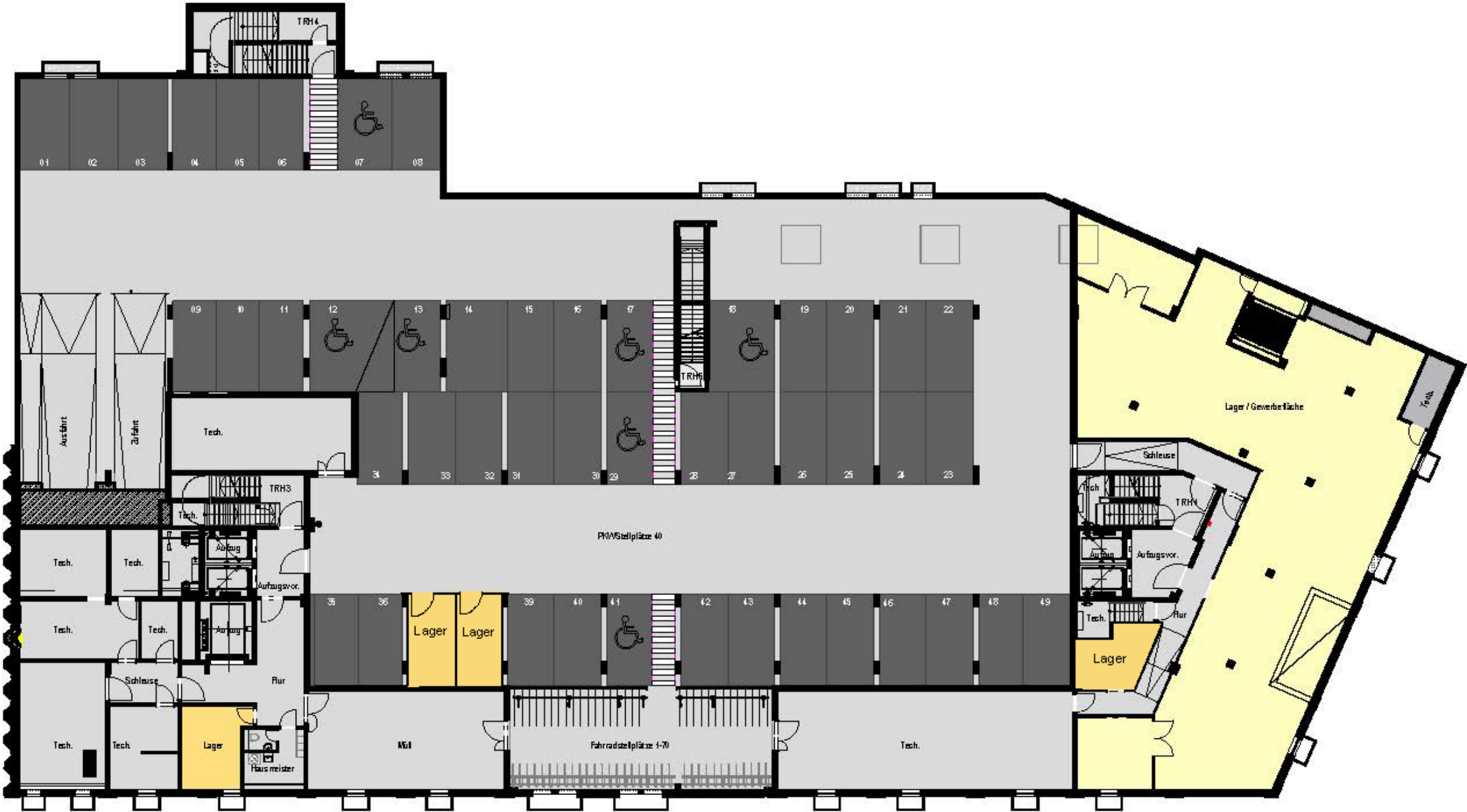
5. Obergeschoss



6. Obergeschoss



# Tiefgarage





Büro | Möblierungsvarianten | Großraumbüro





Büro | Möblierungsvarianten | Zellenbüro





# Innenansichten





# Innenansichten





# Bau- & Ausstattungsbeschreibung

## ALLGEMEINES

### Städtebauliche Situation

Das Bürogebäude Skalitzer 126 liegt in zentraler Lage im Bezirk Berlin Kreuzberg in der Skalitzerstraße 126 Ecke Mariannenstr. 11. Es ist verkehrsgünstig über die U-Bahnstation Kottbusser Tor an die U-Bahnlinien U1 und U8, sowie am nahegelegenen Heinrichplatz an den Metro-Bus M29 angebunden.

### Planerisches Konzept

Das Gebäude verfügt über ein Untergeschoss, ein Erdgeschoss sowie sechs Obergeschosse und ein Technikgeschoss. In den Obergeschossen des Gebäudes sind Büronutzungen vorgesehen. Für das Erdgeschoss sind Einzelhandelsflächen und Büroflächen geplant. Im Untergeschoss befindet sich eine Tiefgarage sowie zusätzlich technische Funktionsflächen. Die Stellplätze für Fahrräder sind sowohl in der Tiefgarage als auch im Innenhof angeordnet.

Die Haupteinschließung des Gebäudes erfolgt über die Skalitzerstr. 126 und die Mariannenstr. 11. Die Einfahrt in die Tiefgarage erfolgt über die Zufahrt in der Skalitzerstr. 126.

Intern wird das Gebäude über zwei Treppenhaukerne mit jeweils zwei Aufzügen erschlossen.

Die Erschließung ermöglicht eine Aufteilung der Bürogeschosse im 1. und 2. Obergeschoß von bis zu 3 Mieteinheiten, in den darüber liegenden Etagen von bis zu 2 Mieteinheiten.

### Geschosshöhen

**Tiefgarage** Lichte Raumhöhe: mind. 2,00 m unter Unterzügen.

**Erdgeschoss** Lichte Raumhöhe im Verkaufsraum: ca. 3,30 m

**Bürogeschoss** Lichte Raumhöhe: ca. 3,00 m

### Nutzlasten

#### Erdgeschoss

**Nutzung** Foyer, Verkaufsräume Einzelhandel, Büro

**Nutzlast** q<sub>k</sub>= 5.0 kN/m²

#### 1. bis 6. Obergeschoss

**Nutzung** Büro, Besprechung, Teeküche, Flure

**Nutzlast** q<sub>k</sub>= 2.5 kN/m²

### Barrierefreiheit

Das Gebäude wird durch die straßenseitigen Eingänge barrierefrei erschlossen.Die Aufzüge sind mit einem behindertengerechten Leit- und Orientierungssystem ausgestattet.

### Schallschutz

Für die Außen- und Innenbauteile werden die Schallschutzvorgaben in Anlehnung an die DIN 4109 Beiblatt 2 und in Anlehnung an die VDI 2569 nach den Vorgaben des Bauakustikers umgesetzt.

## BAUWERK

### Tragende Außen- und Innenwände, Stützen

Alle tragenden Wände und Stützen des Gebäudes sind aus Stahlbeton vorgesehen. Sämtliche Wandoberflächen der tragenden Außen- und Innenwände werden, sofern sie keine Wandbekleidungen erhalten, geputzt und gestrichen.

### Außentüren, Fenster, Fassaden

Die Fenster werden als großformatige, bodentiefe Alufenster mit vertikaler und horizontaler Sprossenteilung ausgeführt. Alle Fenster sind zu Reinigungszwecken, Lüftung und für die Entrauchung zu öffnen. Eine Befahranlage ist nicht geplant. Die Belüftung erfolgt in allen Gebäudebereichen maschinell. Die Fenster erhalten einen außenliegenden Sonnenschutz als schienengeführten Alu-Raffstore, welche motorisch betrieben werden.

Die Pfeiler der Klinkerfassade werden abgestuft profiliert ausgeführt und im Kreuzungspunkt der horizontalen und vertikalen Linien auf der Straßenseite durch Einbauleuchten betont. Die Sturzbereiche der Fenster werden als Stahlbetonfertigteile mit Klinkerriemchen ausgeführt. Die Klinkerfassade wird zusätzlich im Bereich der Achsen 7 - 8 durch eine Aluminium-Pfosten-Riegel-Konstruktion gegliedert, welche sich zudem über das gesamte 5. und 6. Obergeschoss im Bereich der Skalitzerstraße erstreckt. Ein auskragendes Erkerbauteil mit einer Tiefe von ca. 1,50 m im Bereich der Straßenkreuzung zur Mariannenstraße wird zur Gebäudebetonung als Aluminium-Pfosten-Riegel-Konstruktion geplant.

Hofseitig ist an den zwei- und dreistöckigen Anbauten eine mineralische Wärmedämmverbundfassade vorgesehen.

Die Erdgeschossfassade erhält großflächige Schaufensterverglasungen aus einer Aluminiumfensterkonstruktion, analog der Obergeschosse. Die Teilung ist der Fassadenplanung zu entnehmen. Die Oberlichter sind von Hand zu öffnen. Der Sockel der Fenster wird mit einem etwa 50 cm hohen Trittlech geschützt. Die Türanlagen erhalten Griffstangen und einen Obentürschließer.

Die Eingangstüren zu den Büro-Foyers sind zurückgesetzt. Alle Zugänge sind gesichert und über eine videogestützte Gegensprechanlage mit Öffnungsfunktion freizugeben.

### Sonnenschutz

Die Süd-, Ost- und Westfassaden erhalten außenliegende, elektrisch betriebene Aluminium-Raffstores mit Lamellen als Sonnenschutzanlagen mit Tageslichtlenkung. Die Aufteilung der Raffstoreanlagen wird entsprechend dem Fassadenraster 1,35 m unterteilt und steuerungstechnisch je nach Ausbauvariante in Gruppen zusammengefasst. Zudem erhält sie zentrale Windwächter je Fassadenseite zur automatischen Steuerung.

### Nichttragende Innenwände

Die nichttragenden Innenwände sind als beidseitig doppelt beplankte Gipskarton-Leichtbauwände in Metallständerbauweise mit innenliegender Mineralfaserdämmung vorgesehen.

### Innentüren und Innenfenster

Alle Türen werden nach Vorgaben des Brand- und Schallschutzes ausgeführt. Sie erhalten in allen Bereichen zu lackierende, bündig einzusetzende, zweiteilige Schattennutzargen mit Blockprofil. Die Türblätter sind stumpf anschlagend auszuführen, je nach Schallschutzanforderung auch in gefalzter Ausführung. Alle Türblätter sind mit hochwertigen HPL-Oberflächen beschichtet. Es werden dreiteilige Objektürbänder mit 3D-Justierbarkeit verwendet. Drückergarnituren und Bänder werden in gebürsteten Edelstahl ausgeführt.

Türblätter mit Glasausschnitten sind möglich und werden nach Mieterwünschen und Raumanforderungen vorgesehen. Die Höhe der Türzargen beträgt ca. 2,25 m.

Die Türen zu den Mieteinheiten und zum Treppenhaus sind als Aluminiumrahmentüren mit Glaselementen geplant. Die Zugangstüren aus der Tiefgarage in die Haupteinschließungstreppenhäuser und Aufzugsvorräume werden als Aluminiumrahmentüren mit Glasfüllung ausgeführt. Türen zu Technik- und Lagerräumen im Untergeschoss werden als Stahlblechtüren mit Eckzargen ausgeführt und erhalten eine Farbbeschichtung. Die Ausgangstüren zum Technikgeschoss auf dem Dach werden als Aluminiumrahmentüren mit Panelfüllung ausgeführt.

### Innenwandbekleidungen

Alle Innenwände der Aufenthalts-, Büro- und Sanitärräume sind als gespachtelte Flächen oder als Flächen mit einem Dünnputz und einem Anstrichsystem vorgesehen. Spritzwassergefährdete Bereiche der Sanitärräume erhalten keramische Beläge. Die Wände der Technik- und Lagerbereiche werden nur mit einem Anstrich versehen. Die Einzelhandelsflächen erhalten die Innenwandbekleidungen durch die Mieter.

### Decken

Die Stahlbetondecken werden aus Ortbeton oder als Betonfertigteile mit einer sichtbar bleibenden Pi- oder TT-Profilierung mit einer Steghöhe von ca. 30 cm ausge-



# Bau- & Ausstattungsbeschreibung

bildet. Die Deckenflächen zwischen den TT-Stegen erhalten, zur raumakustischen Verbesserung, eine schallschluckende Bekleidung.

In den zentralen Fluren befindet sich im Deckenbereich die Haupterschließung für die Haustechnik. Die Leitungswege werden in diesen Bereichen mit einer geschlossenen Gipskartondecke verkleidet.

Die notwendigen Absorptionsflächenanteile erfolgen nach den Vorgaben des Bau-physikers, geplant sind zurzeit:

- Büros** ca. 70 % bis 100 %
- Konferenzräume** ca. 90 %
- Teeküchen** ca. 70 %
- Flurzonen** ca. 30 %

Die Decken der Einzelhandelsräume im Erdgeschoss erhalten abgehängte Decken durch den Mieter.

Die Decken der Technikräume und Lagerräume bleiben unverkleidet oder werden durch eine Dämmung schall- und wärmeschutztechnisch verstärkt.

Die Decke der Tiefgarage erhält eine ca. 60 mm starke Dämmung zur Verhinderung eines Tauwasserabfalls.

## Treppen

Alle Geschosstreppenläufe sind als Stahlbetonfertigteile in Sichtbetonqualität vorgesehen, glatt gespachtelt und gestrichen. Die Böden des Treppenhauses, der Treppenflure, des Foyers und der Aufzugsvorräume erhalten einen Naturstein- oder keramischen Belag.

Die zusätzlichen Fluchttreppenhäuser aus der Tiefgarage in den Hof erhalten als Oberflächenbehandlung eine Farbbeschichtung.

## Böden

In den Bürobereichen kommen Hohlraumböden mit einer Gesamthöhe von ca. 19 cm ab Oberkante Rohboden zur Ausführung. Im Hohlraumboden sind Bodentanks vorgesehen. Die Böden der Bürobereiche werden mit hochwertigen Textil- oder Vinylbelägen ausgestattet. WC- und Waschräume erhalten keramische Bodenbeläge. Die Bodenflächen in den Verkaufsflächen im Erdgeschoss erhalten Estrich und Bodenbeläge durch den Mieter.

## Allgemeine Einbauten

Die Teeküchen sind, in Abhängigkeit von der Raumgröße, mit Unterschrank, Spüle, Hängeschränk, Geschirrspüler, Mikrowelle und Kühlschränk geplant.

Für die beiden Foyerbereiche werden zentrale Briefkastenanlagen geplant. Akten-schränke können gemäß Brandschutzkonzept auch zusätzlich in den Fluren untergebracht werden. Es sind Beschilderungen und Leitsysteme an den Zugängen zu den Mietbereichen in den Etagen sowie zentrale Mieterübersichten im Erdgeschoss und in den Aufzügen vorgesehen.

## TECHNISCHE ANLAGEN

### Abwasser-, Wasser-, Regenwasseranlagen

Abwasser und Wasser werden an das öffentliche Versorgungsnetz angeschlossen. Regenwasser wird zum größten Teil über eine eigene Versickerungsanlage im Innenhof abgeführt.

Die Warmwasserbereitung für die Büro- und Einzelhandelsflächen erfolgt über dezentrale Elektro-Durchlauferhitzer.

### Sanitäre Einrichtungsgegenstände

Sanitäre Einrichtungsgegenstände sind entsprechend den Planunterlagen vorgesehen.

### Waschtischanlage

**Waschtisch** aus Sanitärporzellan, weiß, wandhängend

**Einhebel-Mischbatterien** verchromt

**Elektro-Durchlauferhitzer**

**Spiegelanlage** über komplette Waschtischbreite

**Handtuchspender und Abfallbehälter** in Untertischausführung oder zur Wandmontage

### WC-Anlage

**WC aus Sanitärporzellan**, weiß, wandhängend mit Wandeinbauspülkasten

**WC-Sitz** mit Deckel,

**Toilettenbürstengarnitur**,

**WC-Papierhalter**,

**Ersatzpapierhalter und Mantelhaken**,

**Hygieneabfallbehälter** in den Damen-WCs

### Urinalanlage

Urinal aus Sanitärporzellan, weiß, mit Annäherungselektronik und Spülautomatik.

### Wärmeversorgungsanlagen

Die Wärme wird über das öffentliche Fernwärmenetz zur Verfügung gestellt. Für alle Aufenthaltsräume sind Unterflurkonvektoren geplant. In Ausnahmefällen kommen glatte Plattenheizkörper zum Einsatz. Im Einzelhandelsbereich wird die Wärmegrundversorgung mit Heizkörpern sowie die mechanische Raumluftanlage

gewährleistet. Zusätzlich ist die Einbindung einer Türluftschleieranlage an die zentrale Wärmeversorgung möglich.

### Lufttechnische Anlagen

Sämtliche RLT-Zentralgeräte erhalten eine hocheffiziente Wärmerückgewinnung in Form von Rotations- oder Plattenwärmetauschern. Die Bürobereiche werden mechanisch be- und entlüftet mit ca. 6 m³/h je m², die Besprechungsräume mit ca. 12 m³/h je m².

Die Einzelhandelsflächen werden mechanisch be- und entlüftet mit ca. 12 m³/h je m². Der Ausbau und die Anordnung der Auslässe in den Mietflächen erfolgt nach Mieterplanung. Die Tiefgarage wird „natürlich“ be- und entlüftet.

Die Entrauchung erfolgt auf „natürliche“ Weise über von der Feuerwehr zu öffnenden Fenstern sowie über Rauch- und Wärmeabzugsanlagen (RWA) in den Treppen- und Aufzugsräumen.

### Kühltechnische Anlagen

Die Kälteerzeugung der Büros und Einzelhandelsflächen erfolgt über einen zentralen Kälteerzeuger mit Kaltwasser im Dach- und Untergeschoss.

Die Kühlung der Bürobereiche erfolgt über die Unterflurkonvektoren. In den Besprechungsräumen und Großraumbürobereichen werden zusätzlich im Deckenbereich Umluftkühlgeräte nach Erfordernis installiert.

Je Mieteinheit ist ein Serverraum mit 3 kW Kälteanschluss bei 26°C Raumtemperatur vorgesehen. Die Kühlung erfolgt hier über Wand- oder Deckenumluftkühlgeräte.

Die Kühlung der Einzelhandelseinheiten erfolgt über die Lüftungsanlage. Zusätzlich erhalten die Mietbereiche je einen Kälteanschluss aus der zentralen Kälteversorgung des Gebäudes. Die Kälteversorgung erfolgt als Pumpenkaltwasser mit einer Systemtemperatur von ca. 16/20°C. Die Zählungen erfolgen am Übergabepunkt. Insgesamt sind 60 W/m² bei 26°C Raumtemperatur vorgehalten.

### Elektrische Anlagen

Die Stromversorgung des Gebäudes und der Mietflächen erfolgt über das Stromnetz der Netzgesellschaft Berlin.

Alle Büroarbeitsplätze werden über den Hohlraumboden und Bodentanks mit je 2 x 230 V-Anschlüssen versorgt.

### Beleuchtung

Die Treppenhäuser und Flure werden mit Deckenaufbauleuchten, die Tiefgarage und die Kellerbereiche mit Feuchtraumleuchten ausgestattet. Die WCs der Büros werden



# Bau- & Ausstattungsbeschreibung

mit Einbauleuchten bestückt, die über Präsenzmelder gesteuert werden. Die Steuerung der Leuchtkreise des Treppenhauses, der Tiefgarage und Kellerflure erfolgt über Bewegungsmelder.

Die Bürobeleuchtung wird mit direkt strahlenden LED-Langfeldleuchten realisiert. Die Ausstattung mit Beleuchtung der Einzelhandelsflächen im Erdgeschoss erfolgt durch den Mieter.

## Regelungs- und Steuerungstechnik

Die Steuerung der kombinierten Heiz- und Kältekonvektoren erfolgt über ein MSR-Bussystem. Jedes Einzelbüro und sinnvoll angeordnete Zonen in Großraumbereichen werden über Raumbediengeräte gesteuert.

## Telefon / Internet / Kabelfernsehen

Die Anbindung an die Leitungsnetze von der Deutschen Telekom und Vodafone wird aus dem öffentlichen Straßenraum realisiert. Eine Anbindung der Serverräume in allen Mietbereichen ist über eine Glasfaserleitung, über eine CAT 7-Leitung sowie einen Breitbandkabelanschluss vorgesehen.

Alle Arbeitsplätze werden über den Hohlraumboden und Bodentanks mit je 2 x CAT7- Kabeln mit RJ45-Anschlüssen mit dem Serverraum des jeweiligen Mietbereichs vernetzt (passive Komponenten).

Die Bodentanks sind für jeweils 2 Arbeitsplätze bestückt. Vorgesehen sind 2 x 230-Volt-Anschlüsse, 2 x Datennetzdosen sowie 1-2 leere Reservebecher je Arbeitsplatz.

## Brandmeldealarmierung

Es ist vorgesehen, nach den Vorgaben des geprüften Brandschutzkonzeptes, eine Alarmierungsanlage mit automatischen Rauchmeldern und nichtautomatischen Handmeldern zu errichten.

Die Signalisierung erfolgt mittels Sirenen. Eine direkte Weiterleitung zur Feuerwehr ist nicht vorgesehen.

## Videoüberwachung

Eine Videoüberwachung im Außenbereich und in der Tiefgarage ist geplant.

## Gegensprechanlage

Eine Video-Gegensprechanlage mit Aufschaltung auf die einzelnen Mietbereiche ist vorgesehen. Die Möglichkeit der Einbindung der mietereigenen Telefonanlage wird vorgehalten.

## Schließanlage

Es ist eine elektronische Schließanlage mit berührungslosen Kartenlesern an den Hauseingängen, an allen Mietbereichseingangstüren und am Zufahrtstor der Tiefgarage vorgesehen.

## Aufzugsanlagen

Für die interne Erschließung vom Untergeschoss bis zum 6. Obergeschoss sind jeweils zwei Doppel-Aufzugsanlagen mit jeweils einer Tragkraft von 1.000 KG geplant.

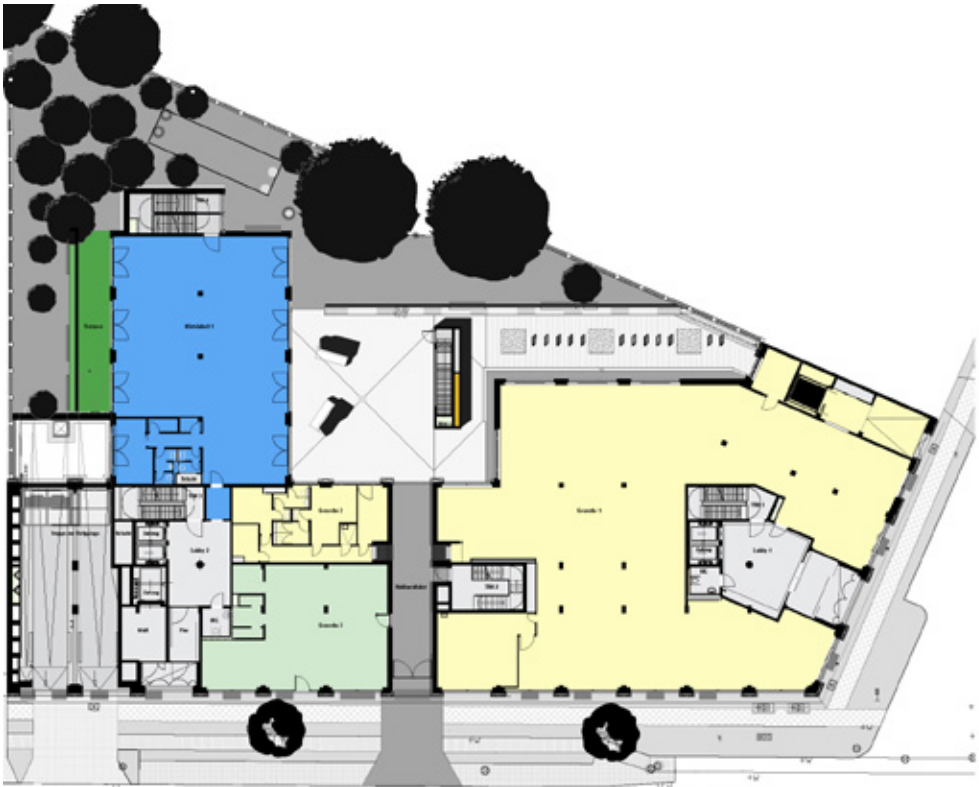
Der zentrale Müllraum im Untergeschoss erhält einen internen Aufzug zur Andienung für die Müllabfuhr ins Erdgeschoss mit einer Tragkraft von 2.500 KG.



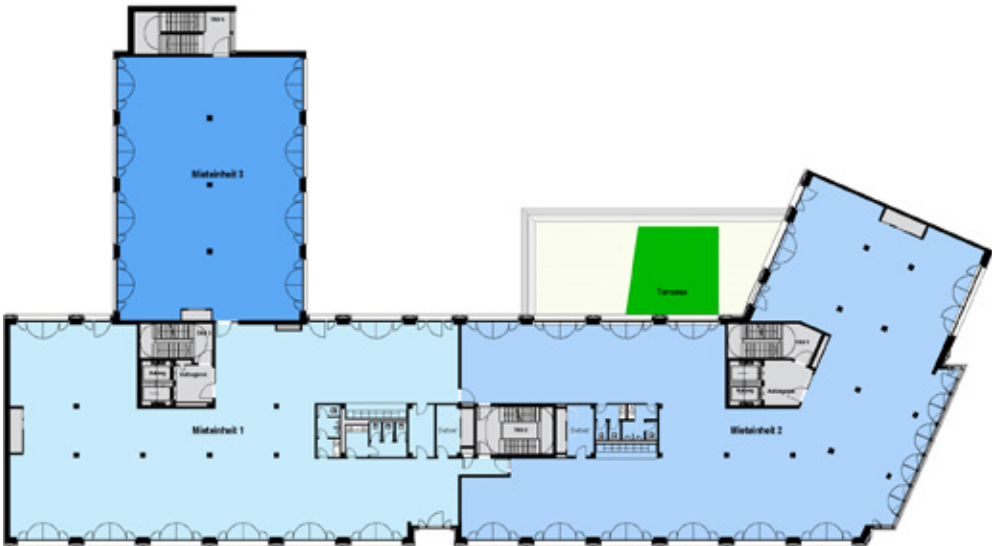
Flächen

Auf Basis der Flächenplanung Einzelhandel Variante 1 ergeben sich die nachfolgenden voraussichtlichen Mietflächen nach gif MF/G:

Geschoss	Mietfläche (m²)
Unterirdisch	
1. UG Lager	393,53
UG Lager (Laden 1)	343,13
UG Lager	50,40
Summe unterirdisch	393,53
Oberirdisch	
Erdgeschoss	1.426,97
Gewerbe 1 (Laden 1)	816,84
Gewerbe 2 (Laden 1)	87,49
Gewerbe 3 (Büro)	361,54
Gewerbe 4 (Einzelhandel)	161,10
1. Obergeschoss	1.841,76
Mieteinheit 1	611,55
Mieteinheit 2	898,02
Mieteinheit 3	332,19
2. Obergeschoss	1.717,96
Mieteinheit 1	614,39
Mieteinheit 2	771,28
Mieteinheit 3	332,29
3. Obergeschoss	1.399,38
Mieteinheit 1	655,14
Mieteinheit 2	744,24
4. Obergeschoss	1.361,26
Mieteinheit 1	616,34
Mieteinheit 2	744,92
5. Obergeschoss	1.261,51
Mieteinheit 1	574,91
Mieteinheit 2	686,60
6. Obergeschoss	1.167,11
Mieteinheit 1	549,10
Mieteinheit 2	618,01
Dachgeschoss	-
Summe oberirdisch	10.175,96
Gesamt	10.569,49



Erdgeschoss



2. Obergeschoss



# Kontakt

## ARCHITEKTUR

**GFB Alvarez & Schepers**  
**Gesellschaft für Architektur, Generalplanung**  
**und Design mbH**  
10623 Berlin | Hardenbergstraße 4 – 5  
030-2787- 82-0  
[zentrale@gfb-berlin.de](mailto:zentrale@gfb-berlin.de)  
[www.gfb-berlin.de](http://www.gfb-berlin.de)



## EIGENTÜMER & BAUHERR

**IDEAL Lebensversicherung a.G.**  
10969 Berlin | Kochstr. 26  
[www.ideal-versicherung.de](http://www.ideal-versicherung.de)



## VERMARKTUNG

**IDEAL Lebensversicherung a.G.**  
10969 Berlin | Kochstr. 26

**Andrea Eichholz**  
Leiterin Immobilienmanagement  
030-2587- 443  
[eichholz@ideal-versicherung.de](mailto:eichholz@ideal-versicherung.de)

**Karin Albrecht**  
030-2587- 511  
[albrecht@ideal-versicherung.de](mailto:albrecht@ideal-versicherung.de)



