



- GEWERBE -



Das erste Projekt in Potsdam von D&H ist als villenartige Bebauung konzipiert. Auf einem großzügigen Grundstück in der Georg-Hermann-Allee direkt am wunderschönen Volkspark Potsdam gelegen, fügt sich das Ensemble „AM PARK“ mit seiner Architektur vollständig in das traditionelle Stadtbild ein.

D&H's first project in Potsdam convinces with its villa style concept. Located on a plot on Georg-Hermann-Allee next to the city's beautiful Volkspark, the ensemble "AM PARK" with its stunning architecture fits perfectly into the traditional cityscape.





Die
Natur gleich
vor Ihrer
Haustür

THE NATURE ON YOUR DOORSTEP







DATEN & FAKTEN ÜBER POTSDAM: Facts & Figures about Potsdam

Fläche / area 187,68 km²

Bevölkerung mit
Hauptwohnung / main residence: 180.503 Personen
Nebenwohnung / secondary residence: ... 5. 738 Personen

Wohnungsbestand / housing stock: 91.116

Kindertageseinrichtungen / day care centers: 136

Schulen (kommunal) / schools: 43

Studierende an der / students at the
Universität Potsdam: 21.229
Fachhochschule Potsdam: 3.508
Filmuniversität Babelsberg KONRAD WOLF: 863

2019 Quelle: www.potsdam.de/statistische-grunddaten-zur-landeshauptstadt-potsdam





Die 5 Häuser umschließen in aufgelockerter Anordnung einen privaten Garten im weiten Innenhof des Projektes, der viel Platz für Gemeinschaftsräume und Freizeitaktivitäten bietet. Alle Erdgeschosswohnungen verfügen zusätzlich über einen eigenen Garten. Die Wohnungen in den oberen Geschossen sind mit Balkonen oder Loggien ausgestattet, die eine atemberaubende Sicht ermöglichen.

The 5 houses enclose a private garden, which offers plenty of space for common areas and leisure activities. All ground floor apartments also have their own beautiful garden. The apartments on the upper floors are equipped with balconies or loggias, which allow breathtaking views





① Wohnfläche 1.236,00 m²
Living area

Wohneinheiten 15
Residential units

② Wohnfläche 1.251,80 m²
Living area

Wohneinheiten 11
Residential units

Gewerbeeinheit 1
Retail unit

③ Wohnfläche
Living area

Wohneinheit
Residential unit

Anzahl PKW-Stellplätze oberirdisch 39
Number of parking spaces above ground

Anzahl PKW-Stellplätze unterirdisch 23
Number of underground parking spaces

Fahrradstellplätze:
Gemeinschaftsfläche Fahrradwerk
Bicycle parking spaces in common area

Außenanlagen
Outdoor facilities



..... 1.133,20 m²

en 11
s

4 Wohnfläche 1.233,00 m²
Living area

Wohneinheiten 18
Residential units

5 Wohnfläche 1.141,80 m²
Living area

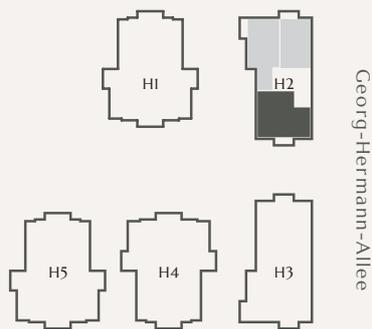
Wohneinheiten 25
Residential units

stätt ca. 50
bicycle workshop

..... ca. 110

Keller / Keller Gewerbe 80 / 1
Cellar / Retail cellar

Sonderkeller 25
Additional cellars



2.0.00

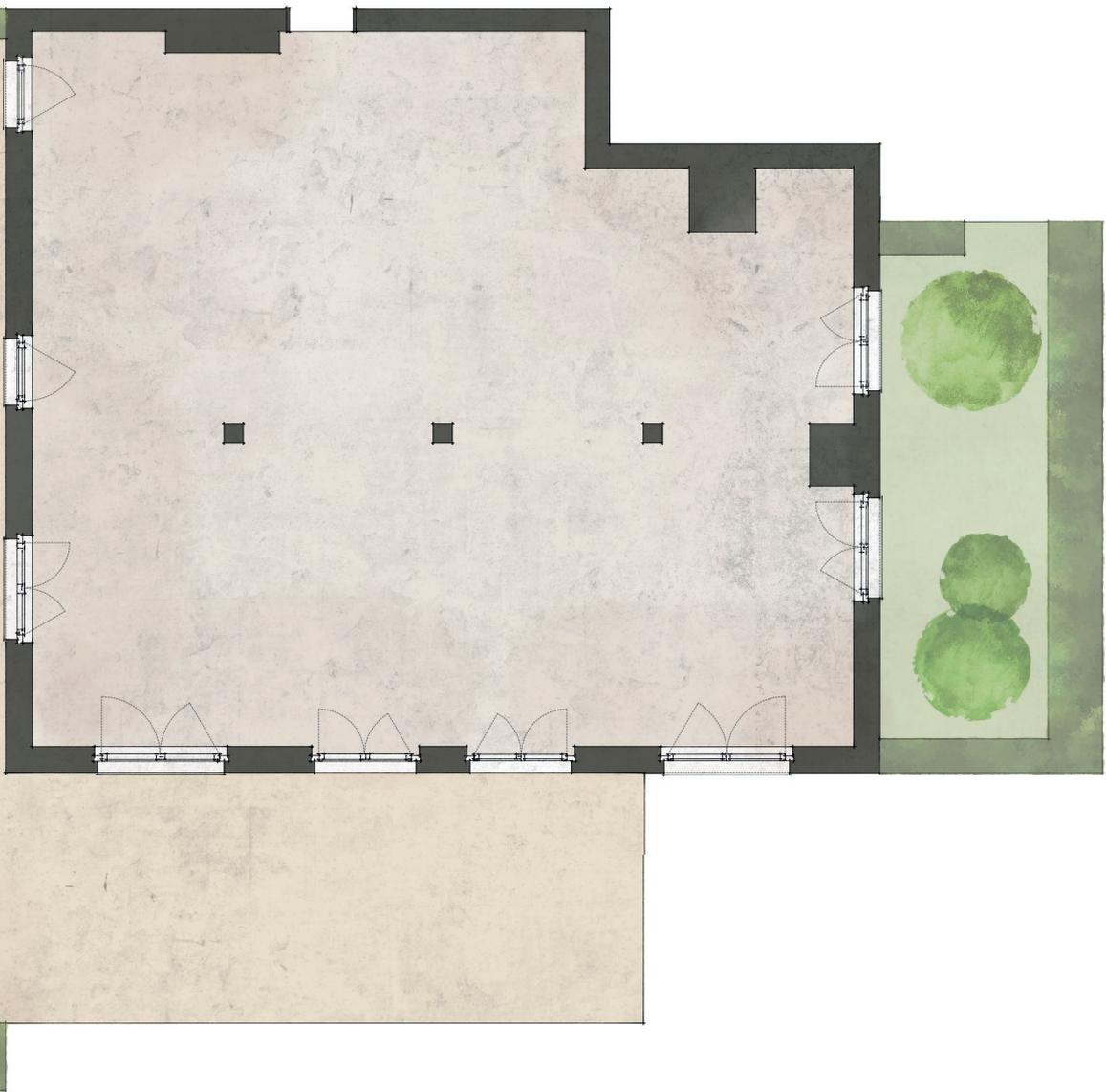
NUTZFLÄCHE: 120,46 QM
ÉTAGE: EG / GARTEN: CA. 124,00 QM

- GEWERBE -





GARTENFLÄCHE
(CA. 124,00 qm)



GEWERBE BAUBESCHREIBUNG

STAND 04.07.2022

1. OBJEKTANGABEN

Das Grundstück im Entwicklungsgebiet „Rote Kaserne West“ in Potsdam war ursprünglich Teil der Gartenanlagen zur Bundesgartenschau 2001 und liegt in direkter Nachbarschaft zum heutigen Volkspark Potsdam. Auf dem naturnahen Areal werden 5 Baukörper mit bis zu vier Vollgeschossen errichtet, die in ihrem gemeinsamen Zentrum einen vielfältig gestalteten Landschaftsgarten bilden. Die architektonische Komposition der Baukörper ist eine zeitgenössische Weiterführung der typologisch bedeutsamen Villenarchitektur Potsdams in Verbindung mit den markanten großflächigen Neubauentwicklungen der letzten Jahre zur Potsdamer Stadterweiterung. Die Grundrisse weisen eine besondere Vielfalt an unterschiedlichen Größen und Typen auf, um jeden Nutzungsanforderungen gerecht zu werden. Das Konzept arbeitet deutlich darauf hin, dass in der Grundrisstypologie Wohnkonzepte für alle Lebensabschnitte mit ihren unterschiedlichen Formen des Wohnens ermöglicht werden. Die Verbindung zwischen Wohninnenraum und Landschaftsraum wird für jede Nutzungseinheit über einen großzügigen Balkon, eine Loggia oder Terrasse sowie große Fensterflächen hergestellt.

Die Materialität der Gebäude spiegelt das hochwertige Konzept der Architektur wider. Eine Komposition aus Putzflächen unterschiedlicher Strukturierung in Verbindung mit Akzenten aus Backstein spielt in seiner Tönung mit den umliegenden Farben der Natur und trägt zum werthaltigen Erscheinungsbild des Ensembles bei. Verstärkt wird der Eindruck eines zusammenhängenden Ensembles durch die malerische Freiraumgestaltung, in die das Projekt eingebettet wird. Insbesondere hier ist auch die Tradition der Potsdamer Gartenkultur deutlich erkennbar. So entsteht ein besonderer Ort zum Wohnen, der die notwendige Intimität der eigenen Einheit mit der entspannten Kommunikation im gemeinschaftlichen Grünraum sowie der in Haus 2 befindlichen kleinen Bistro- bzw. Gastronomieeinheit verbindet. Eine ideale Anbindung zu den öffentlichen Naherholungsflächen als auch zum Stadtzentrum der Landeshauptstadt Potsdam wird sowohl durch die direkte Anbindung der Straßenbahn als auch durch ein gut ausgebautes Rad- und Fußwegenetz sichergestellt.

2. BAULICHE ERSCHLIESSUNG

2.1 GEWERBE

Die Gewerbeeinheit wird direkt über einen öffentlichen auf dem Grundstück liegenden Platz, welcher unmittelbar von der Georg-Hermann-Allee zugänglich ist, erschlossen. Ein Treppenhaus mit Aufzug ermöglicht den Zugang zum Kellergeschoss, wo für die Gewerbeeinheit ein Abstellraum vorgesehen ist. Die Tiefgarage ist über 2 Häuser direkt vom Treppenraum mit Aufzug und über einen separaten, in den Außenanlagen integrierten Personenaufzug, erreichbar.

2.2 TIEFGARAGE

Die gemäß den Vorgaben der Brandenburgischen Garagen- und Stellplatzverordnung - BbgGStV (Fassung November 2017) geplante Tiefgarage bietet Platz für ca. 23 PKW. Die Ein- und Ausfahrt erfolgt über einen in den Außenanlagen integrierten Autoaufzug. Innerhalb der Tiefgarage werden Ladestationen für PKW-Stellplätze über einen spezialisierten Anbieter angeboten.

3. HAUSTECHNISCHE ERSCHLIESSUNG

3.1 KANALARBEITEN

3.1.1 SCHMUTZWASSER

Das Schmutzwasser wird über die an der Straße anliegende Kanalisation entsorgt, an die das hausinterne Leitungsnetz über Grundleitungen angebunden wird.

3.1.2 REGENWASSER

Das regulär auf den Dächern und Freisitzen anfallende Regenwasser wird nach einem Entwässerungskonzept über ein hausinternes Leitungsnetz und Grundleitungen in mehreren Rigolen im Außenanlagenbereich geleitet und dort auf dem Grundstück zur Versickerung gebracht. Ist gutachterlich nachgewiesen, dass eine Versickerung auf dem Grundstück nicht möglich ist, kann eine Ableitung in das örtliche Kanalnetz erfolgen.

3.1.3 NUTZWASSER

Die Gebäude werden jeweils über einen Trinkwasseranschluss mit Anbindung an die öffentliche Wasserversorgungsanlage des Versorgungsunternehmens versorgt. Der jeweilige Trinkwasserhausanschluss befindet sich in einem Technikraum im UG, wo sich ebenfalls der Hauptzähler, rückspülbare Filter und die notwendigen Absperrungen befinden.

3.2 HEIZUNG UND WARMWASSERVERSORGUNG

Die Beheizung und die Warmwasseraufbereitung für das Objekt erfolgt bivalent über eine Gasbrennwertkesselanlage für die Spitzenlast und für die Grundlast über ein gasbetriebenes Blockheizkraftwerk (BHKW).

Die Wärmeversorgungseinheit wird gegebenenfalls von einem Contractor (z.B. Vattenfall, GASAG, etc.) geliefert und installiert und befindet sich auch in dessen Eigentum und somit nicht im Eigentum der Wohnungseigentümergeinschaft. Seitens des Contractors als Betreiber der Anlage werden die Kosten für die Wärmelieferung, die sich im Wesentlichen aus Verbrauchs-, Wartungs- und Investitionskosten zusammensetzen, in einem verbrauchsabhängigen Entgelt (sog. Arbeitspreis) und einem verbrauchsunabhängigen Entgelt (sog. Grundpreis) an die Abnehmer berechnet.

Folgende Anlagenbestandteile werden von dem Contractor installiert und befinden sich in dessen Eigentum:

- Gas-Brennwert-Niedertemperaturkessel mit Zubehör;
- Blockheizkraftwerk mit Umwälzpumpe und Zubehör;
- Trinkwassererwärmungsanlage einschließlich Speicher;
- Abgasanlage innenliegend;
- Anlagensteuerung;
- Sonstiges Zentralenzubehör wie Pumpen, Verteiler, Armaturen, etc., jeweils bis zur zweiten Absperrarmatur auf dem Verteiler
- Leitungssysteme innerhalb des Heizungsraumes bis zum Verteiler (zweite Armatur)

Nach Ablauf der Vertragslaufzeit von zehn Jahren besteht für die Wohnungseigentümergeinschaft die Möglichkeit, die Anlage zu dem mit dem Contractor vertraglich vereinbarten Sachzeitwert zu erwerben.

Alternativ zur vg. Wärmeversorgung, ist auch eine Wärmeversorgung über einen zentralen Fernwärmeanschluss möglich, sofern der örtliche Versorger einen entsprechenden Fernwärmeanschluss rechtzeitig zur Verfügung stellen kann. Anstatt der vg. Kesselanlage mit BHKW wird dann eine entsprechende Fernwärmestation, ebenfalls ggf. als Contracting-Model wie o.g., realisiert. Die restlichen Anlagenbestandteile in der Zentrale, wie o.g., werden ebenfalls durch den Contractor realisiert.

3.3 ELEKTRISCHER STROM

Das Grundstück wird an das stadtweite Elektrizitätsverteilungsnetz angeschlossen. Die Erschließung im Gebäude erfolgt über einen jeweiligen Hausanschlussraum, von wo aus das weitere Verteilnetz anschließt.

Ggf. wird eine neue Trafostation des Energieversorgers im Untergeschoss oder auf dem Grundstück des Objektes errichtet. Diese verbleibt im Eigentum des Energieversorgers und wird auch durch eine Grunddienstbarkeit dinglich gesichert. Die Kabelführung der Zuleitungen zu den Zählerräumen der einzelnen Häuser erfolgt durch die UG-Räume.

3.4 TELEKOMMUNIKATION / BREITBANDVERKABELUNG

Das Gebäude erhält einen Telekommunikationsanschluss eines örtlichen Versorgungsunternehmens (Telekom, Vodafone o. ä.).

Die Erschließung der Gewerbeinheit erfolgt über eine Verteilung im Hausanschlussraum.

4. BETON- UND STAHLBETONARBEITEN

4.1 GRÜNDUNG

Die Baugrundverhältnisse und Grundwasserstände werden durch einen Sachverständigen für Baugrunderkundung untersucht und dokumentiert.

4.2 BAUGRUBE UND VERBAU

Die Baugrube wird gemäß den Angaben aus dem Baugrundgutachten und der Statik erstellt.

4.3 FUNDAMENTE

Die Gründung erfolgt nach statischen Anforderungen mittels eines Systems aus Plattengründung und Einzel- bzw. Streifenfundamenten aus Stahlbeton.

4.4 TRAGENDE KONSTRUKTION UNTERGESCHOSS

Das Tragwerk, bestehend aus Außen- und Innenwänden, Stützen und Decken, wird aus Stahlbeton in Fertigteil- oder in Ortbetonbauweise hergestellt. Je nach statischen Anforderungen können auch Massivwände aus Kalksandstein zum Einsatz kommen.

4.5 DECKEN

Stahlbetondecken werden als Fertigteil-, Filigran- oder Ortbetondecken hergestellt. Die Deckenstärke wird durch statische Berechnungen ermittelt. Die für die Geschosse zu erwartende Verkehrslast wird nach DIN angesetzt. Sie fließt in die statischen Berechnungen ein.

4.6 WÄNDE UND STÜTZEN

Tragende Stahlbetonstützen und Wände werden als Fertigteile oder in Ortbeton hergestellt. Die Bauteilabmessungen werden durch statische Berechnungen ermittelt. Für elektrische Leitungen ist bei Bedarf ein Leer-rohrsystem vorgesehen. Als Alternative zum Beton können gemauerte Wände aus Kalksandstein zum Einsatz kommen.

4.7 TREPPENHÄUSER

Tragende Treppenhauswände werden als Fertigteil- oder Ortbetonbauteil hergestellt. Alternativ können gemäß Schallschutzanforderungen und statischen Berechnungen auch Mauerwerksscheiben zum Einsatz kommen. Die Bauteilabmessungen werden durch statische Berechnungen ermittelt. Für elektrische Leitungen ist in Betonbauteilen bei Bedarf ein Leerrohrsystem vorgesehen. Zusätzliche Trennwände können aus Mauerwerk oder Stahlbeton sein. In den Normalgeschossen werden die Treppenhauswände aus Stahlbeton geputzt oder gespachtelt.

5. ABDICHTUNGEN

5.1 DÄCHER UND DACHTERRASSEN

Die Dachaufbauten über den Stahlbetondecken des oberirdischen Hochbaukörpers mit darunterliegenden Warmräumen werden als Flachdachabdichtung wie folgt ausgeführt:

Aufbringen einer Dampfsperre, Einbau einer Gefälledämmung gemäß GEG2020, Aufbringen einer mehrlagigen bituminösen Abdichtung und im Bereich von Freisitzen mit Plattenbelag nach Musterkatalog. Die oberste Dachdecke wird als gefälleloses wasserundurchlässiges Dach (WU-Dach) gemäß den derzeit gültigen WU-Richtlinien ausgeführt. Zusätzlich zu den im Umkehrdachsystem vorgesehenen Aufbauten mit einer gefällelosen Wärmedämmung und eines Filtervlieses kommen hier die Aufbauten einer extensiven Begrünung mit Durchwurzelungsschutz zur Ausführung. Alternativ zum WU-Beton kann eine Warmdachkonstruktion mit mehrlagiger bituminöser Abdichtung auf Gefälledämmung erfolgen. Ebenso ist die Verwendung von Kunststoffabdichtungsbahnen möglich. In technisch notwendigen Bereichen der Dachflächen erfolgt anstatt der extensiven Begrünung eine Kiesschüttung ggf. in Verbindung mit Rasengittersteinen.

5.2 BALKONE + TERRASSEN

Die Balkonplatten aus Stahlbeton werden entsprechend den bauphysikalischen Anforderungen gedämmt oder thermisch entkoppelt und mit einer geeigneten Entwässerung versehen.

Die Gestaltung der Balkone und Terrassen erfolgt in Abhängigkeit vom Architekturkonzept. Die Oberseite bleibt als homogene glatte Betonfläche erhalten und wird gemäß Musterkatalog mit einem Plattenbelag belegt.

5.3 TIEFGARAGENDECKE

Der unüberbaute Teil der Decke über dem Untergeschoss wird als gefälle-loses WU-Dach gemäß den derzeit gültigen WU-Richtlinien ausgeführt. Alternativ zum WU-Beton kann eine Abdichtung mit mehrlagigen Bitumen-bahnen erfolgen. Ebenso ist die Verwendung von Kunststoffabdichtungs-bahnen möglich.

5.4 SOHLE UND UG-AUSSENWAND

Der unterirdisch liegende Gebäudeteil wird in Form einer sogenannten „Weißen Wanne“ ausgeführt. Dabei bestehen sowohl die Sohlplatte als auch die Untergeschosswände bis Unterkante Untergeschossdecke aus WU-Beton gemäß den derzeit gültigen WU-Richtlinien.

Alternativ können die Untergeschoss Außenwände auch mit einer bituminösen Abdichtung gemäß gültiger Abdichtungsnormen hergestellt werden.

5.5 AUSSENWÄNDE

Der Sockelbereich wird entsprechend gültiger DIN-Normen gegen die mit Bodengutachten festgestellte Beanspruchung mit einer bituminösen Abdichtung ausgeführt. Ebenso ist die Verwendung von kunststoffmodifizierten Bitumendickbeschichtungen möglich.

Die Anschlussabdichtungen werden nach gültigen DIN-Normen für die jeweilige Beanspruchungsklassen mit bituminösen, teilweise ergänzt mit Flüssigkunststoff Abdichtungen ausgeführt. Ebenso ist die Verwendung von Kunststoffabdichtungsbahnen möglich.

5.6 DACHRAND- UND BRÜSTUNGSABDECKUNGEN

Die Dachränder und Attiken, sowie Balkonbrüstungen werden mit einer Zinkblech- oder Aluminiumblechabdeckung fachgerecht eingefasst.

6. FASSADE

6.1 FASSADEN UND FENSTER

Die Bereiche der Fassaden werden als Vollwärmeschutz mit einem zuge-lassenen Wärmedämmverbundsystem gemäß den Anforderungen aus dem Wärmeschutznachweis mit mineralischer Dämmung ausgeführt. Als Wetterdeckschicht kommen gemäß architektonischem Konzept Putz und in Teilbereichen Klinkerriemchen zur Anwendung.

Die Gewerbeeinheit erhält lackierte Holzfenster. Der Farbton ergibt sich aus dem Farbkonzept des Architekten. Die Isolierverglasung wird auf die Ergebnisse des Wärme- und Schallschutznachweises abgestimmt. Die Fenster erhalten Griffbolzen aus Edelstahl gemäß Musterkatalog und werden als Dreh-Kipp-Fenster mit Fehlbedienungssperre ausgebildet.

In Teilbereiche kann die Verglasung als feststehende Verglasung ausgeführt werden. Die zur Lüftung innerhalb der Gewerberäume erforderliche Nachströmung erfolgt über für den jeweiligen Anwendungsfall geeignete Produkte innerhalb der Fensterkonstruktion und/oder im mittelbaren Wandbereich über, unter oder neben dem Fensterelement.

6.2 HAUSEINGANGS- UND GEWERBEEINGANGSTÜREN

Die Hauseingangstüren aus lackiertem Holz oder einer individuellen Schlosserkonstruktion werden mit einem Obentürschließer, einer Griffstange und einem Schutzbeschlag bzw. einer Drückergarnitur mit Rosette gemäß Musterkatalog ausgestattet.

Die Hauseingangstür zum Treppenhaus wird mit einem elektrischen Türöffner ausgestattet und an die Klingel- / Gegensprechanlage angeschlossen.

6.3 STAHLBAUTEILE FASSADE

Die zum Teil mit geschlossenen Brüstungen oder Aufkantung versehenen Balkone und Terrassen erhalten aufgesetzte feuerverzinkte, pulverbeschichtete Stahlgeländer als Absturzsicherung. Bodentiefe Fenster und Fenster mit halbhoher massiver Brüstung erhalten ebenfalls absturzsichernde Stahlgeländer.

6.4 SONNENSCHUTZ

Sofern erforderlich werden in Teilbereichen der Fassade die Fenster gemäß Wärmeschutznachweis mit einem elektrisch angetriebenen, außen liegenden, textilen Sonnenschutzsystem in Form von Senkrechtmarkisen ausgestattet. Der Nachweis erfolgt gemäß GEG 2020 und nach DIN 4108-2(2013). Im Bereich der Erdgeschosse kommen alternativ zum textilen Sonnenschutz auch Rollläden zur Anwendung.

6.5 WÄRME- UND SCHALLSCHUTZ

Die Nachweise für den Wärmeschutz orientieren sich an den Anforderungen des Gebäudeenergiegesetz GEG in der Fassung vom 08.08.2020 mit Gültigkeit seit dem 01.11.2020 (GEG 2020). Darüber hinaus wird der erhöhte energetische Standard BEG 55 der KfW eingehalten. Alle Nachweise für den Schallschutz werden mit den Anforderungen nach DIN 4109-5:2020-8 geführt. Dies gilt für die äußeren Umfassungswände und -decken zwischen den jeweiligen Wohnungen und zur Gewerbeinheit, einschließlich der Wohnungseingangstüren, nicht jedoch für Innentrennwände innerhalb einer Wohnung bzw. Gewerbeinheit.

7. AUSBAU

7.1 BODENAUFBAU UND BELAG

7.1.1 UNTERGESCHOSS

Die Stahlbetonsohle im Untergeschoss erhält eine flügelgeglättete Oberfläche mit staubbindendem rutschfestem Anstrich. Die Tiefgarage erhält darüber hinaus eine polymerhaltige Beschichtung. Bei einer Beschichtung mit OS-8 Charakter muss mindestens einmal jährlich eine Wartung durchgeführt werden

7.1.2 ERDGESCHOSS - GEWERBE

Die Stahlbetondecke erhält einen schwimmend verlegten Heizestrich als Zementestrich, dessen Stärke und gegebenenfalls erforderliche Bewehrung in Abhängigkeit der zu erwartenden Anforderung festzulegen ist. Die eingelegte Dämmung dient als Trittschalldämmung.

7.1.3 WC'S UND BÄDER

Die Stahlbetondecke erhält einen schwimmend verlegten Estrich als Zementestrich, dessen Stärke und gegebenenfalls erforderliche Bewehrung in Abhängigkeit der zu erwartenden Anforderungen festzulegen ist.

7.1.4 TREPPENHAUS UND AUFZUGSVORRÄUME

Auf den Podesten liegt ein schwimmend verlegter Estrich auf einer Trittschalldämmung. Der Bodenbelag besteht aus ansprechendem Naturstein mit Sockeleinfassung gemäß Architekturkonzept. Die Treppenläufe aus Stahlbeton werden als Fertigteile schallentkoppelt montiert und mit dem Plattenbelag der Podeste einschließlich Sockelplatte an den Wandbereichen belegt. Foyer und Lobby erhalten ebenso einen Natursteinbelag gemäß Musterkatalog.

7.1.5 AUFZUG

Der Personenaufzug erhält einen Natursteinkabinenboden analog der Materialauswahl im Treppenhaus.

8. TROCKENBAUWÄNDE

Die erwerberseitigen neuen Trennwände werden auf den vorhandenen Estrichboden mit Fußbodenheizung gestellt, dies erfolgt im Ausbau nach Übergabe der Gewerbeeinheit.

oder natur ausgeführt. Falls nach Brandschutzkonzept erforderlich, werden die Handläufe ohne Holzauflage hergestellt.

13. WANDBELÄGE, ANSTRICHE

13.1 ERDGESCHOSS, EINGÄNGE, FOYER

Die Eingänge und Foyers werden ansprechend gestaltet. Sie erhalten nach Architektendetail beispielsweise Stein- oder Metallbekleidungen, großflächige Spiegel, Farbbeschichtungen und Lackierungen. Freie Wandflächen werden glatt geputzt und mit einem hellen Anstrich versehen.

13.2 GEWERBEEINHEIT

Die Wandoberflächen innerhalb der Gewerbeeinheit an Massivwänden werden geputzt und erhalten einen weißen Dispersionsanstrich.

13.3 TREPPENHAUS

Die Wände erhalten einen hellen wischbeständigen Anstrich mit seidenmatter Oberfläche. Die Lauf- und Podestunterseiten sowie Wangen erhalten einen wischbeständigen weißen bzw. hell abgetönten Dispersionsanstrich.

13.4 UNTERGESCHOSS

Die Wände im Untergeschoss erhalten einen hellen wischbeständigen Dispersionsanstrich.

14. DECKENBELÄGE, ANSTRICHE

14.1 UNTERGESCHOSS

Die Decken im Untergeschoss inklusive der in der Tiefgarage bleiben als schalungsraue Betonoberfläche erhalten. Eine unterseitige Dämmung erfolgt gemäß Wärme- und Brandschutznachweis. Teilbereiche können einen hellen Dispersionsanstrich gemäß Architekturkonzept erhalten.

14.2 GEWERBEEINHEIT

Die glatten Oberflächen der Decken werden deckend mit einem weißen Dispersionsanstrich versehen.

14.3 LACKIERUNG VON METALL- UND HOLZBAUTEILEN

Sämtliche Metall- und Holzbauteile erhalten eine Lasur und/oder einen fachgerechten Anstrich aus Kunstharzlack oder eine Pulverbeschichtung entsprechend dem Farbkonzept des Architekten.

14. 4 KLIMAAANLAGE UND ABLUFT IM GEWERBE

In der Gewerbeeinheit ist die Realisierung einer käuferseitigen Klimaanlage mit außenliegendem Rückkühler möglich. Hierbei muss die vom Verkäufer vorgegebene außenliegende Aufstellfläche im Gartenbereich in der Planung und Ausführung berücksichtigt werden. Der Rückkühler darf tagsüber zwischen 6.00 und 22.00 Uhr betrieben werden. Der Betrieb einer Abluftanlage für leichte Gastronomie (keine Vollküche) ist ebenfalls möglich.

15. HAUSTECHNIK

15.1 ABWASSERLEITUNGEN

Das Abwasser der Gewerbeeinheit wird über die Verteilung aus Küche und Bad in die entsprechenden Fallrohre zu den Kellerleitungen abgeführt. Von dort aus fließt das Abwasser über den Hausanschluss in die Leitungen der öffentlichen Stadtentwässerung. Hauptstränge und Kellerleitungen werden als schallgedämmtes Kunststoffrohr ausgeführt. Die Objektentwässerungen in der Gewerbeeinheit erfolgt durch einen vorgerüsteten Anschlusspunkt. Die Unterverteilung wird käuferseitig erstellt.

15.2 TRINKWASSER- UND HEIZUNGSLEITUNGEN

In der Gewerbeeinheit wird ein Übergabepunkt für Trinkwasser einschließlich der erforderlichen Wasseruhren vorgerüstet, die Unterverteilung erfolgt im Nachgang käuferseitig.

Die Heizungsrohrleitungen (Keller- u. Steigestrang-Rohrleitungen sowie Anbindungen an die Heizkreisverteiler) werden in C-Stahlrohr bzw. Metallverbundrohr ausgeführt. In der Gewerbeeinheit werden die Leitungen in Schächten bzw. unter Putz bis zum Übergabepunkt verlegt. Sollte eine Unter-Putz-Verlegung nicht möglich sein, wie z. B. in Stahlbetonwänden und Trennwänden von Gewerbeeinheiten, werden sie auf Putz verlegt.

Trinkwasser- und Heizungsleitungen erhalten eine Wärmedämmung gemäß den entsprechenden Vorschriften (DIN 1986, DIN 1988, EnEV 2016) aus alukaschierten Mineralwolldämmschalen. In den sichtbaren Bereichen der Gemeinschaftsflächen erhält die Wärmedämmung als Schutz vor mechanischen Beschädigungen eine Kunststofffolienummantelung. In brandlastfreien Räumen erhält die Wärmedämmung bei Erfordernis einen Stahlblechmantel.

Die Messung des Wasserverbrauchs erfolgt in der Gewerbeeinheit gesondert nach Kalt- und Warmwasser. Die Ablesung der verbrauchten Wasser- und Wärmemengen erfolgt per Funk über ein von der Wohnungseigentümergeinschaft zu mietendes Zähler- und Ablesesystem. Wär-

memengenzähler für die Messung des Heizverbrauches werden je Wohnung / Gewerbeinheit an den Heizkreisverteilern angeordnet.

15.3 VORBEUGENDER BRANDSCHUTZ/ LÖSCHWASSERLEITUNG

Durch das aktuelle Brandschutzkonzept in Abstimmung mit der Potsdamer Feuerwehr ist eine trockene Löschwasserleitung im Treppenhaus gefordert. Diese wird in den Obergeschossen unter Putz mit allen geforderten Entnahmestellen DIN- und fachgerecht montiert.

Für die Sicherheit der Bewohner werden gemäß der aktuellen Landesbauordnung Brandenburg zusätzlich batteriebetriebene, gewerbeeinheiteneigene Brand- bzw. Rauchmelder mindestens im Eingangstürbereich montiert. Die Installation und Wartung evtl. erforderlicher Rauchmelder erfolgt durch die Wohnungseigentümergeinschaft im Rahmen eines entsprechenden Miet- und Servicevertrages.

Sofern behördlicherseits und/oder durch Auflagen der Baugenehmigung in Verbindung mit dem Brandschutznachweis weitere Anforderungen gestellt werden bzw. zusätzliche technische Ausstattungen gefordert werden, werden diese in das Konzept aufgenommen.

15.4 HEIZSYSTEM UND STEUERUNG

Die Versorgung der Gewerbeinheit mit Heiz- und Warmwasser soll über einen von einem Contractor betriebenen zentralen Fernwärmeanschluss erfolgen.

Die Energiezentrale wird im Untergeschoss errichtet. Die Steuerung des gesamten Heizsystems erfolgt über eine Außentemperaturgeführte Regelung. Die bedarfsgerechte Regelung in den einzelnen Wohnungen und der Gewerbeinheit erfolgt über elektrische Raumthermostate und Stellantriebe an den jeweiligen Heizkreisverteilern der Wohnungen und der Gewerbeinheit. Mit der Messung und der Abrechnung des Verbrauchs an Heizenergie und Wasser wird für den Zeitraum von bis zu zehn Jahren mit einem entsprechenden Dienstleistungsunternehmen ein Servicevertrag abgeschlossen, der von der Wohnungseigentümergeinschaft zu übernehmen ist.

15.5 HEIZFLÄCHEN

Die Gewerbeinheit wird über ein Fußbodenheizungssystem mit Wärme versorgt. Die Fußbodenheizung wird im Aufbau und in Materialwahl auf die vorgesehenen Bodenbeläge (in der Regel Fliese oder Parkett) abgestimmt.

Das Treppenhaus wird mit einem Plattenheizkörper, die Lobby über eine Fußbodenheizung beheizt.

15.6 ROHRLEITUNGEN FÜR HEIZSYSTEME

Alle für die Heizungsanlage erforderlichen Haupt- und Steigeleitungen werden mit C-Stahlrohrleitungen oder in Kupfer nach DIN ausgeführt. Die horizontalen Kellerleitungen sowie die vertikalen Steigeleitungen werden fachgerecht gegen Wärmeverluste gedämmt. Die Steigeleitungen werden über die Installationsschächte o. dgl. in die Gewerbeinheit geführt. Die Heizkreisläufe der Fußbodenheizung werden mit einem systemkonformen und zugelassenen Kunststoffrohrsystem ausgeführt.

15.7 SANITÄRINSTALLATIONEN IN DER GEWERBEEINHEIT

15.7.1 ROHRLEITUNGEN

Die Gewerbeeinheit erhält über die Steigestränge ausreichend dimensionierte Zu- und Abwasserleitungen zu den jeweiligen Übergabepunkten. Die Abwasserrohrleitungen werden als schalldämmtes Kunststoffrohr und die Trinkwasserleitungen als Edelstahlrohr oder alternativ Metallverbundrohr ausgeführt. Die Verteilung in der Gewerbeeinheit erfolgt käuferseitig.

15.7.2 WASSERVERBRAUCHSMESSUNG

Die Gewerbeeinheit wird für die Installation von sichtbaren Wasseruhren für die Erfassung der Gewerbeeinheit bezogene verbrauchten Kalt- und Warmwassermengen vorgerichtet. Die Montage eines einheitlichen Verbrauchserfassungssystems erfolgt später durch ein externes qualifiziertes Dienstleistungsunternehmen, das von der Eigentümergemeinschaft beauftragt wird und dann auch die Funkauslesung der Wasseruhren übernimmt. Die geeichten Wasseruhren werden im Rahmen eines umfassenden Servicevertrages zur Ablesung und Abrechnung der Verbrauchswerte und -kosten von der WEG angemietet.

15.8 ENTLÜFTUNG DER GEWERBEEINHEIT

Für die Gewerbeeinheit wird ein Lüftungskonzept nach DIN 18017-3 in Verbindung mit DIN 1946 Teil 6 erstellt.

Die Lüftung wird u.a. zur Entlüftung von fensterlosen innenliegenden Bädern und WC's nach DIN 18017 realisiert und deckt die Mindestanforderungen der DIN 1946 Teil 6, gemäß dem Lüftungskonzept ab.

Um eine ausreichende hygienische Lüftung zu erreichen, sind in Abhängigkeit von der Nutzung und je nach Bedarf, durch den Nutzer die Fenster zu öffnen.

Die Nachströmung der notwendigen Außenluft erfolgt über geeignete Lüftungselemente, welche in den Räumen der Gewerbeeinheit positioniert werden. Über Türunterschnitte in den käuferseitigen Türen strömt die Luft in die geplanten Ablufträume nach.

15.9 ENTLÜFTUNG DER KELLER

Im Keller erfolgt die natürliche Belüftung über manuell zu öffnende Kellerfensterflächen.

16. ELEKTROINSTALLATION

16.1 NEUINSTALLATIONEN

Ab dem jeweiligen Hausanschlusskasten wird eine Zähleranlage installiert. Die Leitungen werden bis in die Gewerbeeinheit an einen Übergabepunkt unter Putz bzw. in Ständerwänden verlegt. Im Untergeschoss werden die Leitungen auf Putz verlegt.

Die Niederspannungshauptverteilung erfolgt im Untergeschoss. Die Steigeleitungen befinden sich im Installationsschacht.

16.2 TIEFGARAGE UND OBERIRDISCHE PKW-STELLPLÄTZE

Der Verkäufer trägt die Kosten für die Vorhaltung der in ihrer Anzahl begrenzten elektrischen Anschlüsse der E-Ladesäulen. Ggf. erfolgt die Installation und der spätere Betrieb dieser Anlage mit einem entsprechenden Lademanagement durch einen externen Dienstleister / Contractor wie z. B. Vattenfall. Dieser nimmt dann auch zukünftig die Abrechnung der Verbräuche vor. Dem Käufer eines Parkplatzes wird optional die Möglichkeit angeboten, auf eigene Kosten eine Ladesäule für E-Fahrzeuge von diesem Dienstleister installieren zu lassen. Die Leistung der Ladesäule darf nach jetzigem Stand 11 kW nicht überschreiten. Die Ladesäulen müssen für die Funktion mit einem vorab vorgeschriebenen Lastmanagementsystem geeignet sein und über den Dienstleister bezogen werden. Es ist wichtig, dass ein einheitliches System installiert wird.

16.3 TREPPENHAUSBELEUCHTUNG

Die Treppenhausbereiche werden sicher und ausreichend ausgeleuchtet. Die Bewegungsmelder der Treppenhäuser sind mit einer Relaischaltung ausgestattet, welche die Beleuchtung über eine Zeitfunktion steuert. Bestimmte Treppenhausleuchten sind, falls erforderlich, mit einer Sicherheitsleuchte (Nennbetriebsdauer 3 h und Selbstüberwachung) ausgestattet. Alternativ können einzelbatteriebasierte Notbeleuchtungseinrichtungen vorgesehen werden.

16.4 AUSSTATTUNG

In allen Geschossen (bis auf den Keller) wird ein zeitgemäßes Schalterprogramm in weißer Ausführung gemäß Bemusterungskatalog verwendet. Die Realisierung von Elektronetzen innerhalb des Gewerbes erfolgt durch den Käufer. Dieser erstellt die Unterverteilung ab dem bauseitigen Übergabepunkt.

16.5 INSTALLATIONEN FÜR DIE GEMEINSCHAFTLICH GENUTZTEN BEREICHE

An der Hauseingangstür wird ein beleuchtetes Klingeltableau mit Video-Gegensprechanlage in die Fassade eingelassen. Alternativ kann diese auch im Seitenfeld der Hauseingangstür angeordnet werden. Für das Treppenhaus, den Kellergang und den Außenbereich sowie sonstige Allgemeinbereiche wird eine allgemeine Stromanlage einschließlich der notwendigen Leuchten eingerichtet.

16.5.1 GEWERBEEINHEIT BEZOGENE INSTALLATIONEN

Alle Leitungen werden gemäß den haustechnischen Angaben errichtet, Kabel und Stromkreise gemäß den VDE-Richtlinien.

16.5.2 MEDIENVERSORGUNG

Die Rundfunk- und Fernsehversorgung wird über einen Kabelanschluss gesichert. In der Gewerbeeinheit ist ein Anschluss an die Rundfunk- und Fernsehverteilanlage vorgesehen. Die Errichtung und der Betrieb der Rundfunk- und Fernsehempfangs- und Verteileranlage inkl. des Anschlusses der Antennendosen in der Gewerbeeinheit können durch eine gesondert beauftragte Firma erfolgen. Die hierfür anfallenden monatlichen Gebühren werden dann von der WEG getragen und über die Hausverwaltung bzw. vom Unternehmen direkt mit dem jeweiligen Nutzer abgerechnet.

Eine ggf. vom Nutzer gewünschte Internetanbindung/Telefonanschluss kann nach Angebot der Versorger auch über den Breitbandkabelanschluss des Anbieters für Rundfunk- und Fernsehversorgung erfolgen. Die hierfür anfallenden monatlichen Gebühren werden durch den Nutzer getragen und direkt mit dem jeweiligen Anbieter abgerechnet.

Falls eine Anbindung an das Deutsche Telekom Netz erfolgen sollte, wird die Telefon- und Datenversorgung über vorgerüstete Telefonanschlüsse an das Telefonnetz der Telekom AG erfolgen. Die Verteilung des Telefonsignals innerhalb der Gewerbeeinheit erfolgt über kundenseitige drahtlose Technik (WLAN und/oder DECT).

16.5.3 KELLERABSTELLRAUM, INSTALLATION

Jeder Kellerabstellraum erhält eine Steckdose und einen schaltbaren Lichtauslass mit Beleuchtungskörper mit Verbrauchserfassung durch den der jeweiligen Gewerbeeinheit zugeordneten Zähler.

16.5.4 GRUNDSÄTZE FÜR DIE ELEKTROINSTALLATION

Bei der Ausführung der Arbeiten gelten die Vorschriften, Leitsätze und Regeln des Verbandes der Deutschen Elektrotechnik in der jeweils gültigen Fassung, die „Allgemeinen Blitzschutz Bestimmungen“ (ABB) in der neuesten Fassung sowie Richtlinien der VDEW und die technischen Anschlussbedingungen des zuständigen Versorgungsunternehmens.

16.6 BELEUCHTUNG DER ALLGEMEINEN BEREICHE

Die Beleuchtung der Eingangsbereiche, Flure, Foyer und der Treppenhäuser erfolgt gemäß Gestaltungskonzept des Architekten in Abstimmung mit der Haustechnik.

Im Untergeschoss sowie in der Tiefgarage wird eine gleichmäßige Ausleuchtung durch Langfeldleuchten realisiert. Die Bewegungsmelder im Untergeschoss sowie in der Tiefgarage sind mit einer Relaischaltung ausgestattet, welche die Beleuchtung über eine Zeitfunktion steuert. Die Positionen und Ausführungen der Außenleuchten im Innenhof werden mit der Außenanlagenplanung abgestimmt.

17. AUFZUGSANLAGEN

17.1 PORTALE UND KABINENAUSSTATTUNG PERSONENAUFZUG

Die Gestaltung der Aufzugsportale erfolgt nach dem Gestaltungskonzept des Architekten. Die Kabineninnenverkleidung besteht aus einem Natur-steinbodenbelag, Glas- und/oder Spiegelflächen sowie endbeschichteten Metalloberflächen.

18. SONSTIGE AUSSTATTUNG

18.1 BRIEFKASTENANLAGEN

Jede Gewerbeeinheit erhält einen Briefkasten im DIN C 4 Format. Der Briefkasten ist mit dem Gewerbeeingangstürschlüssel schließbar. Der Standort der Briefkastenanlage befindet sich in dem der Gewerbeeinheit zugeordneten Eingangsfoyer von Haus 2.

18.2 BESCHILDERUNG

Die Fluchtwegbeschilderung der Tiefgarage und der Treppenhäuser erfolgt mit zugelassenen Glashinweisschildern und der eventuell erforderlichen Notbeleuchtung. Hausnummern und zusätzliche Hinweisschilder im Außenbereich werden in Abstimmung mit dem Gestaltungskonzept des Architekten integriert.

18.3 SCHLIESSANLAGE

Für die Haus-, Wohnungs- und Gewerbeeingangstüren wird eine zentrale Schließanlage eingerichtet. Diese beinhaltet für jede Wohnung und Gewerbeeinheit 3 gleichschließende Schlüssel, mit denen zusätzlich die Türen zum Grundstückstor, zur Tiefgarage, die Kellertüren, die Fahrradwerkstatt, die der jeweiligen Hauseingang zugeordneten Müllraumtür und der Briefkasten schließbar sind.

18.4 KELLERVERSCHLÄGE

Die Abgrenzung der einzelnen, den Wohnungen und den Gewerbeeinheiten zugeordneten Kellerräume erfolgt durch ein verzinktes Stahlgittersystem Fabrikat TROAX, Gerhard Braun oder gleichwertig. In statisch notwendigen Bereichen können auch gemauerte Wandscheiben zur Ausführung kommen. Zu jedem Keller gehört ein Schloss passend zum Wohnungs- bzw. Gewerbeeinheitsschließsystem.

18.5 FAHRRADABSTELLPLÄTZE

Fahrradabstellplätze werden in den Freiflächen und in einer allgemein zugänglichen Fahrradwerkstatt angeboten. Letztere befindet sich im Erdgeschoss und ist frei von außen zugänglich. In dem Raum werden sowohl Fahrradabstellplätze als auch Plätze für die Wartung der Fahrräder angeboten. Es können unterschiedliche Systeme von Freistehern bis zu Doppelstellplatzsystemen zur Anwendung kommen.

18.6 ABFALLENTSORGUNG

Die Abfallentsorgung befindet sich in einem eigens dafür vorgesehenen, jeweils dem Hauseingang zugeordneten Raum im Erdgeschoss. Die Entsorgung der bereitgestellten Behälter erfolgt auf dem Straßenland. Dort werden die Behälter vom jeweiligen Entsorger geleert. Der Aufstellungsraum wird mit einer mechanischen Endlüftungsanlage versehen, deren Abluft über Dach geführt wird.

19. AUSSENANLAGEN

Die Anordnung und Gestaltung der begrünten Flächen, der Fahrradabstellplätze und Spielflächen werden nach dem Freiflächenplan des Architekten bzw. Landschaftsplaners und gemäß den Anforderungen der Behörden vorgenommen. Für die Bewässerung der Gartenbereiche ist in der Gemeinschaftsfläche eine Zapfstelle für Sprengwasser vorgesehen. Befestigte Flächen werden gemäß jeweiliger Anforderung in Naturstein oder Betonpflaster mit und ohne Rasenfugen, Betonplatten oder als wassergebundene Decke gemäß Außenanlagenplanung hergestellt.

Am nördlichen und südlichen Ende des Grundstücks befinden sich entlang der öffentlichen Straße private Stellplätze. Diese können je nach Eigentümergemeinschaft frei erworben werden.

20. ABSCHLIESSENDE BESTIMMUNGEN

Oberste Grundsätze bei der Neuerrichtung sind die anerkannten Regeln der Baukunst und die einschlägigen DIN-Normen mit Stand zum Zeitpunkt des Bauantrags, falls nicht anders erwähnt. Es gelten die Bestimmungen der VOB. Für maschinelle, bewegliche, elektrotechnische/ elektronische und aktive Komponenten beträgt die Gewährleistungsfrist 24 Monate. Eine Verlängerung kann die Eigentümergemeinschaft ggf. durch den Abschluss entsprechender Wartungsverträge vereinbaren.

Im Übrigen werden mit den jeweiligen Lieferanten für die Aufzugs- und die Lüftungsanlagen Vollwartungsverträge für die Dauer der gesetzlichen Gewährleistungsfrist abgeschlossen, die von der Wohnungseigentümer-gemeinschaft zu übernehmen sind.

Das in den Bauzeichnungen eingezeichnetes Mobiliar ist nicht im Lieferum-fang enthalten - so-fern es nicht ausdrücklich in dieser Beschreibung ge-nannt wird.

Bei der Durchführung von Planung, Ausschreibung und Bauausführung kann es zu geringfügigen Abweichungen in den technischen Einzelheiten sowie Maßen und der Austausch von beschriebenen Materialien durch solche von gleich- oder höherwertiger Qualität kommen. Ebenso können sich im Rahmen des Genehmigungsverfahrens oder bei Änderungen von rechtlichen Bestimmungen, der Rechtsprechung oder der Verwaltungs-ausübung Änderungen ergeben. Diese behält sich der Verkäufer aus-drücklich vor.

HERAUSGEBER

D&H Projektmanagement GmbH

Leipziger Platz 14, 10117 Berlin, T +49 (0)30.893 846 0, F +49 (0)30.893 846 99

info@diamona-harnisch.com, www.diamona-harnisch.com

 / DIAMONA.HARNISCH

BERATUNG & VERKAUF

D&H Projektmanagement GmbH

Leipziger Platz 14, 10117 Berlin, T +49 (0)30 . 893 846 50

ARCHITEKT

Klaus Theo Brenner – Stadtarchitektur / www.klaustheobrenner.de

KONZEPT & GESTALTUNG

Paul Phong Nguyen / www.fondbuero.de

Wichtiger Hinweis

Die Umsetzung von Gestaltungsvorschlägen, Planungsunterlagen und dargestellten 3-D-Visualisierungen der Gebäude und einzelner Räume in dieser Broschüre können von der Realität und der tatsächlichen Ausführung, auch hinsichtlich der Flächenangaben, abweichen. Vorgestellte Materialien, Fabrikate und Ausstattungsgegenstände sind ein unverbindlicher Gestaltungsvorschlag und können gegebenenfalls variieren. Aufwertende Ausstattung / Upgrades sind gegen Aufpreis selbstverständlich möglich. Verbindlich für die Ausführung sind allein die Bau - und Leistungsbeschreibung des Kaufvertrages. Abweichungen aufgrund behördlicher Auflagen und Änderungen durch die Genehmigungsbehörden bleiben vorbehalten.

D&H

DIAMONA-HARNISCH.COM