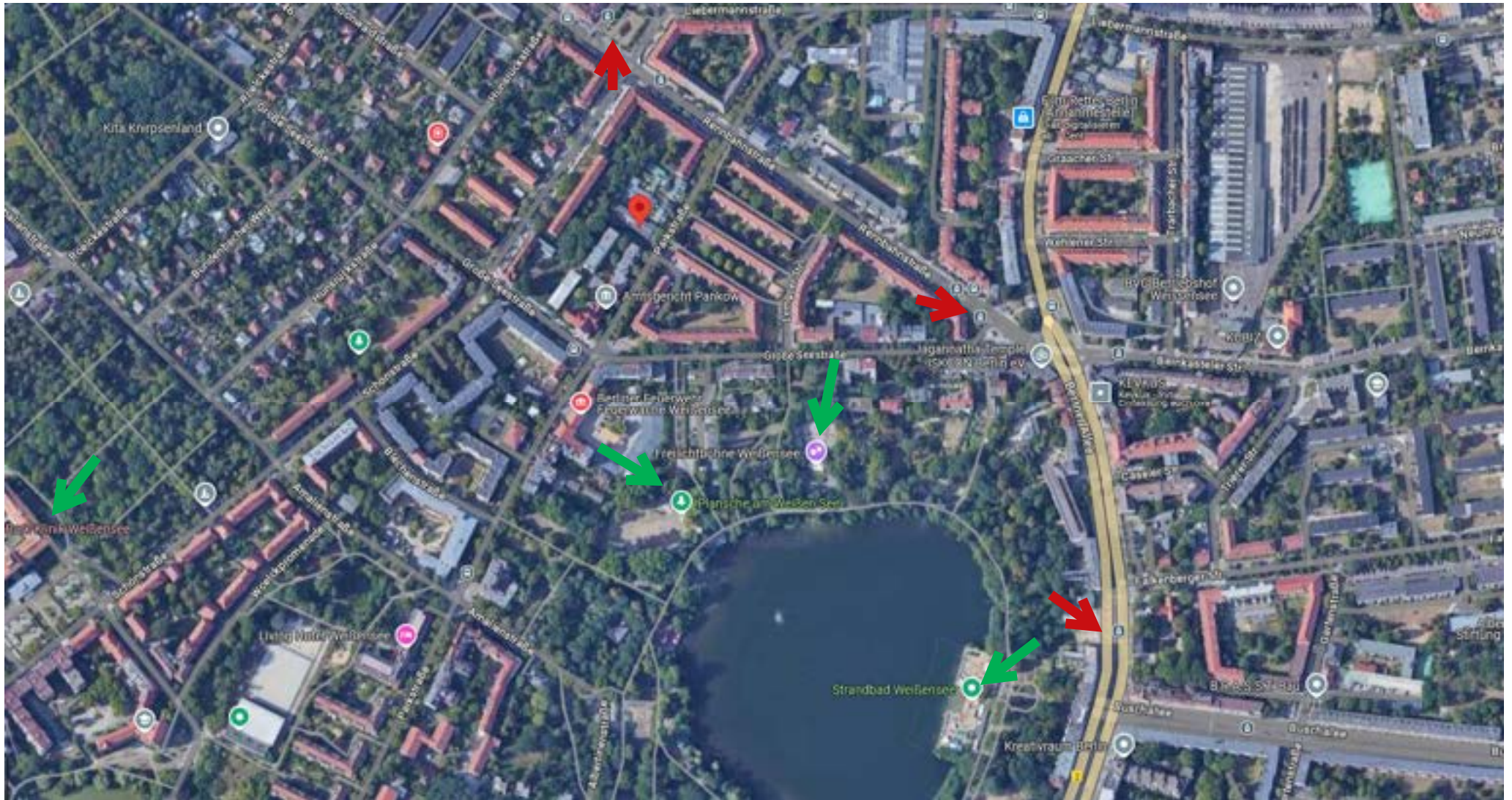




Baugemeinschaft

P68

250122_Exposé



4 Gehminuten zum See

4 Gehminuten zur Haltestelle Pasedag-Platz

Luftbild mit Markierung



Der Weißensee zur Naherholung

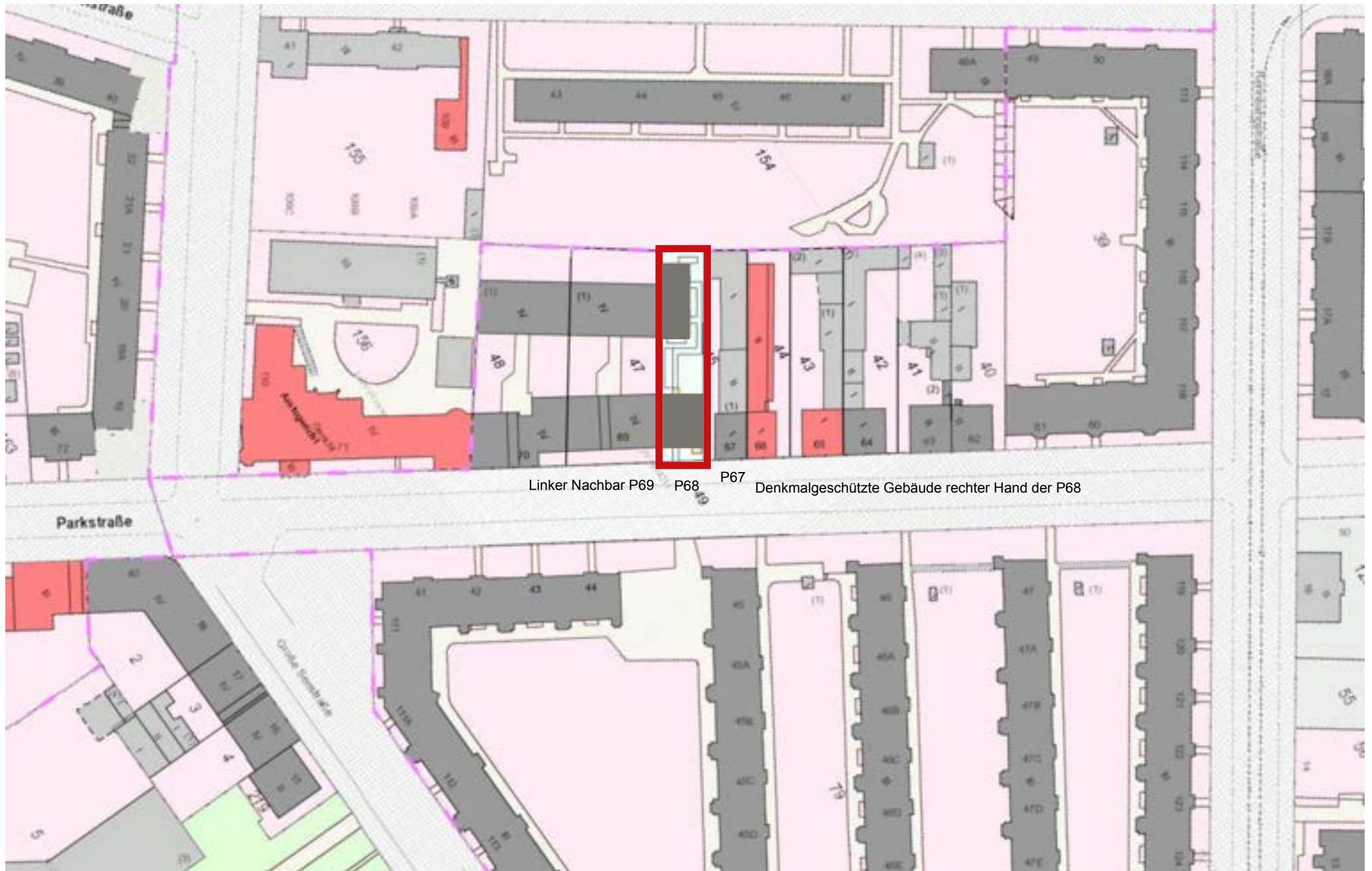


Altbau P68

Der linke Nachbar P69, das Grundstück P68 noch mit Altbau



Denkmalgeschützte Gebäude rechter Hand der P68

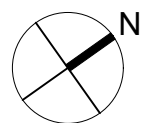


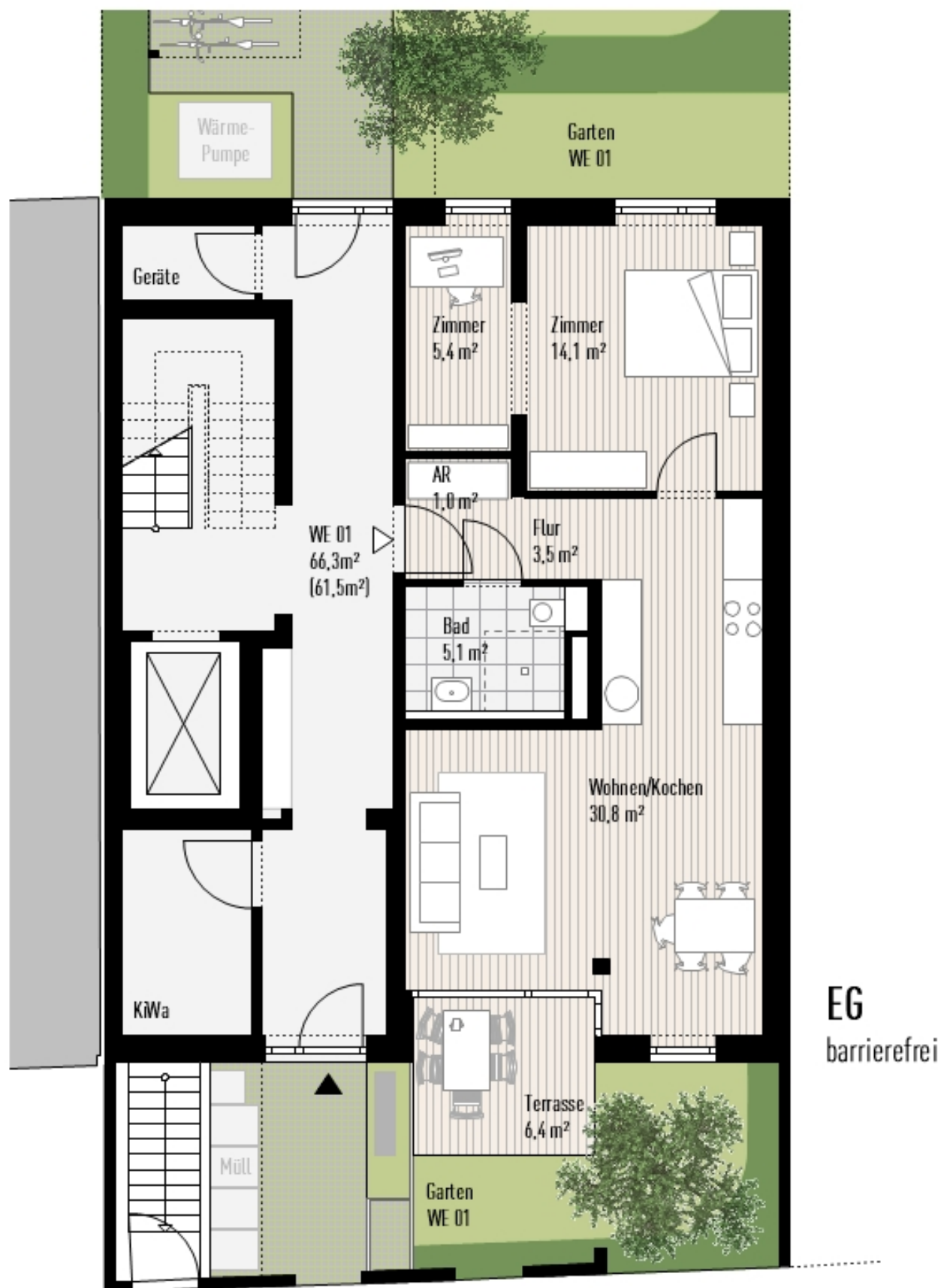
Linker Nachbar P69 P68 P67 Denkmalgeschützte Gebäude rechter Hand der P68

Direkte Umgebung P68



Parkstraße 68



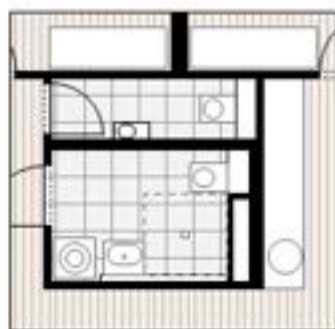
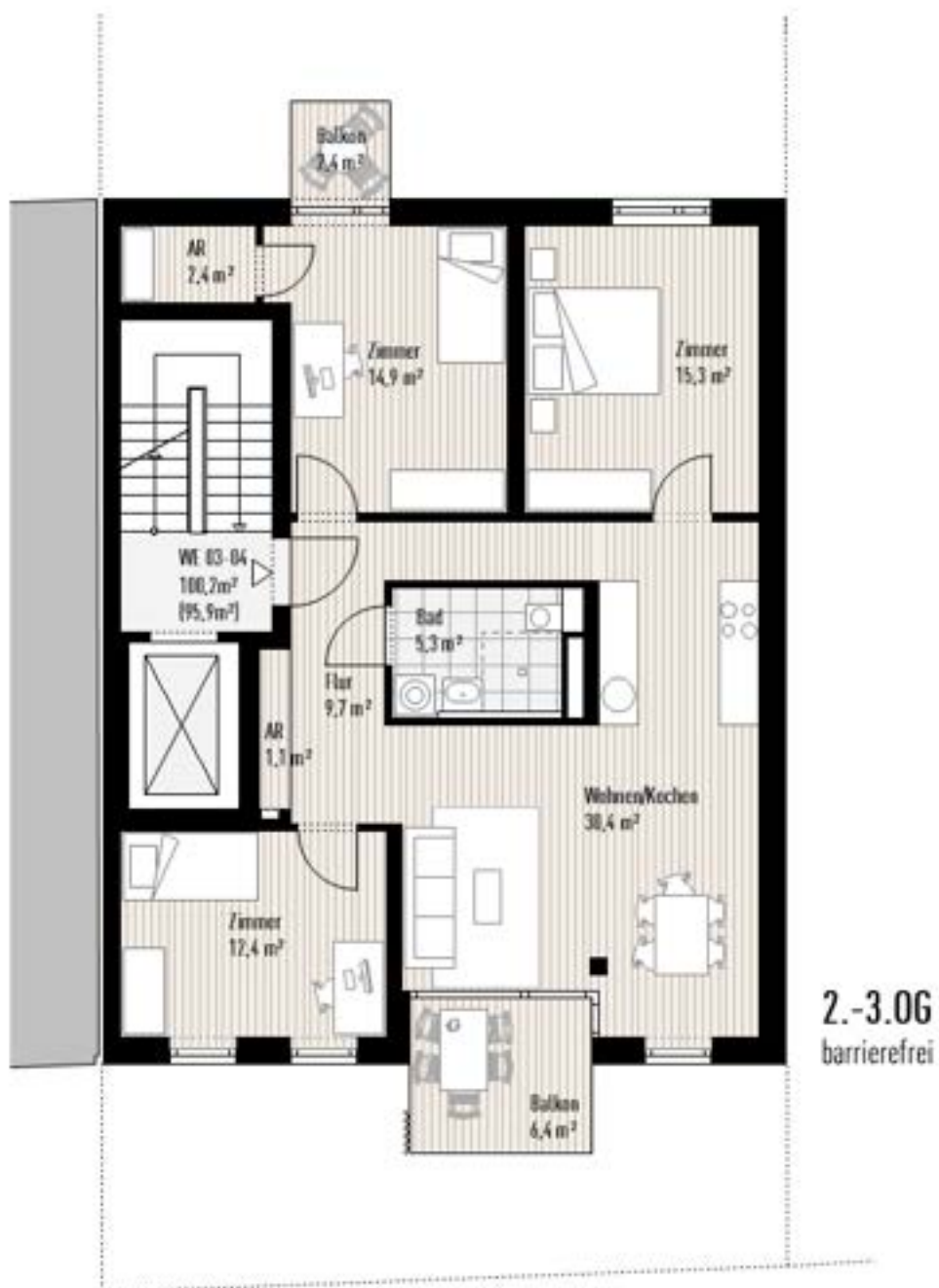


WOHNUNG 01
 2,5-Zimmer Etagenwohnung
 61,5 m²
 barrierefrei

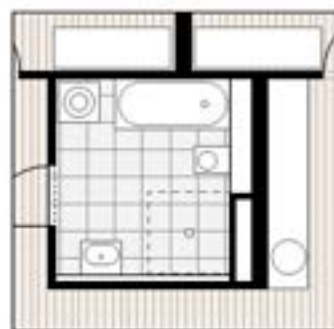


2,00





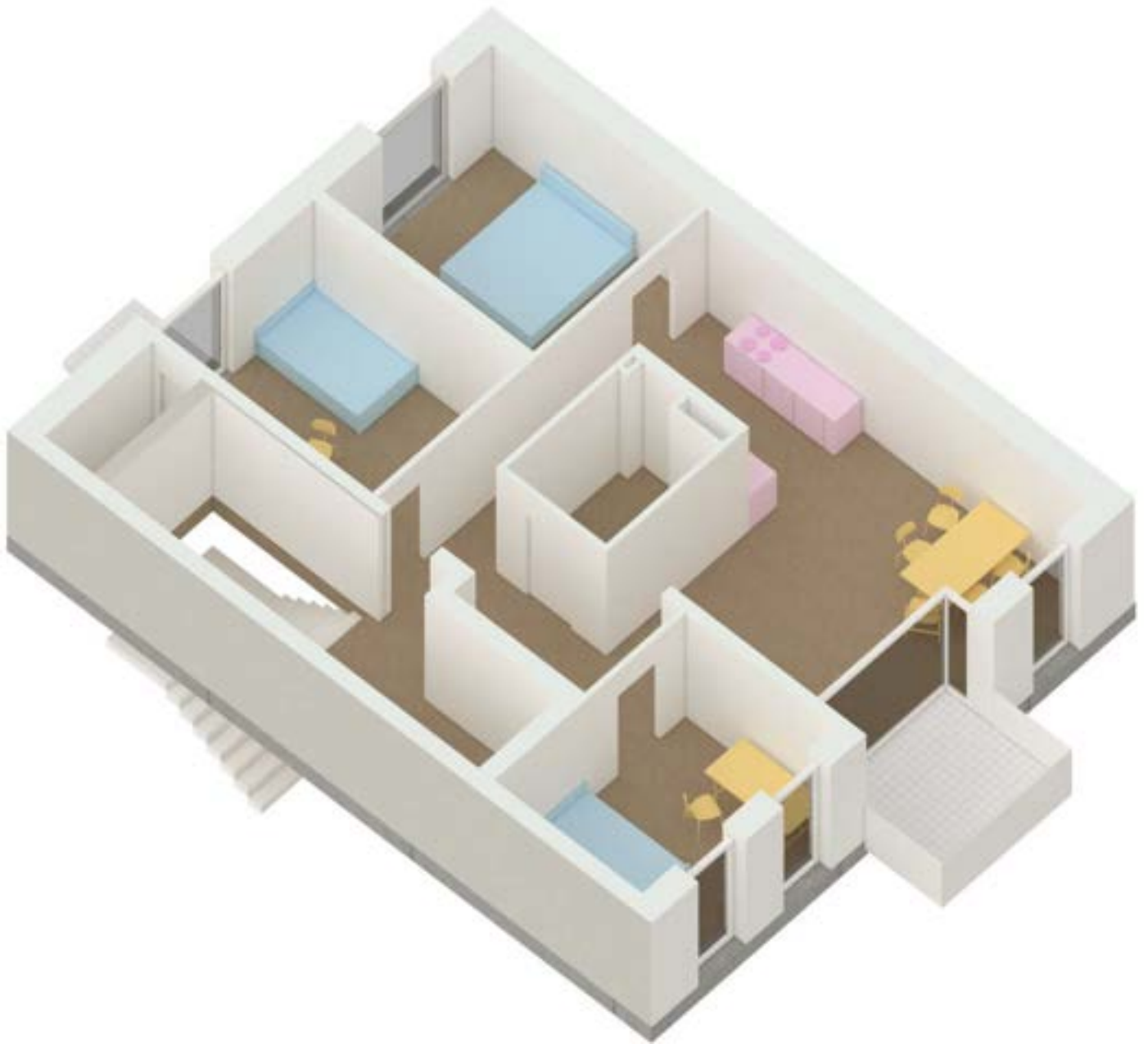
Badvariante 1



Badvariante 2

WOHNUNG 03-04
 4-Zimmer Etagenwohnung
 95,9 m²
 barrierefrei



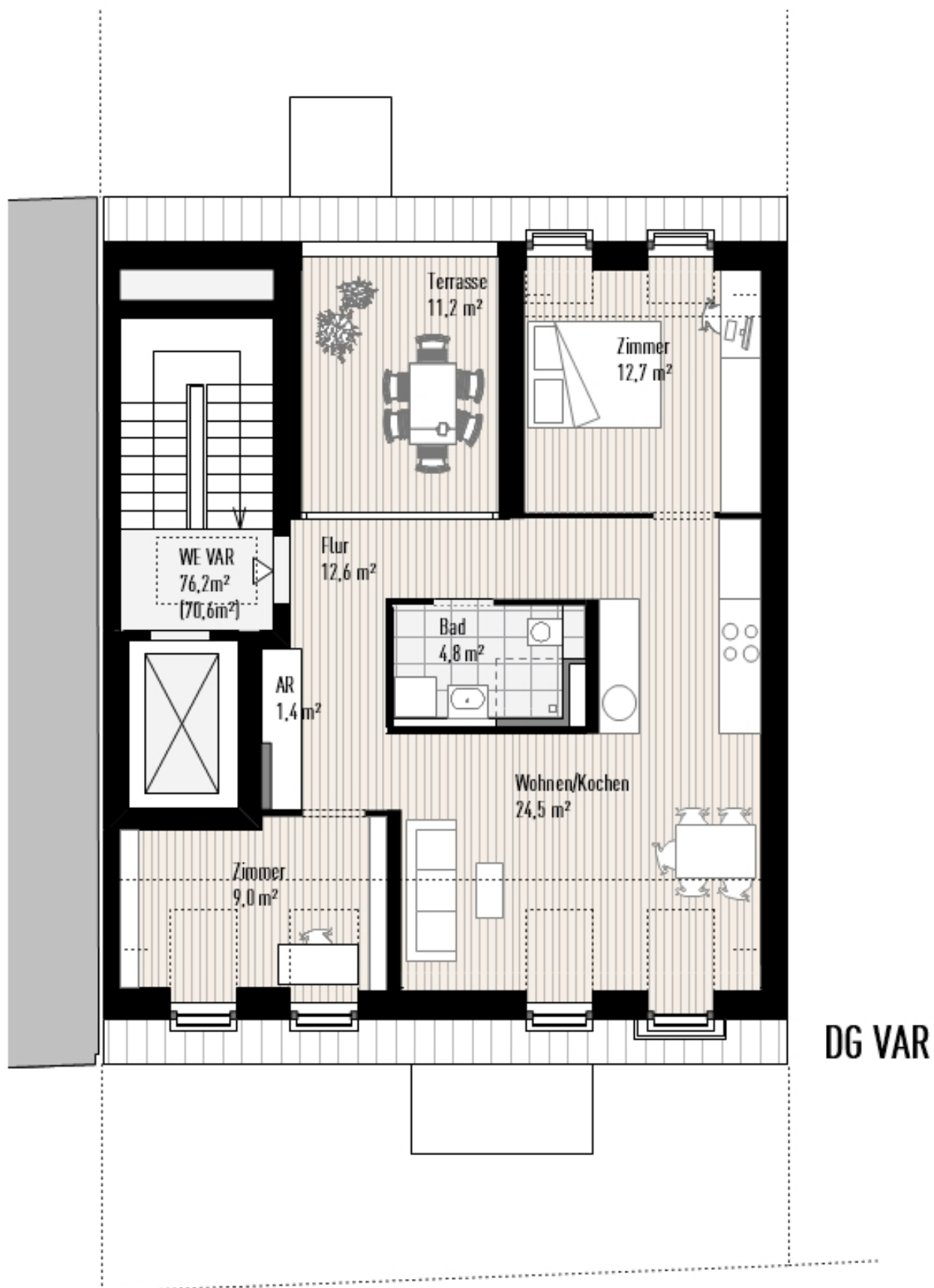


Regelgeschoss Axonometrie



WOHNUNG 05
6,5-Zimmer Maisonette
150,0 m²





WOHNUNG DACHVARIANTE
 3-Zimmer Dachwohnung
 70,6 m²



2,00



Baubescheibung

Stand 25.07.2024

Bauvorhaben in der Parkstraße 68 in 13086 Berlin für die Planungs- und Baugemeinschaft Parkstraße 68 GbR.

Die nachfolgende Baubeschreibung stellt den allgemeinen baulichen Standard vor, so wie er zum jetzigen Zeitpunkt konzipiert ist und als Grundlage der Kosten-Einschätzung verwandt wird.

Bauvorhaben

Neubau einer Wohnanlage mit 7 Wohneinheiten.

Das teilunterkellerte Vorderhaus mit 6 Etagen sowie einem Dachgeschoss wird in geschlossener Bauweise errichtet, das nicht unterkellerte zweigeschossige Gartengebäude baut an einer Seite direkt an die Nachbargrenze an.

Geplant sind drei Maisonette-Wohnungen und vier Etagen-Wohnungen.

Das Vorderhaus ist mit einem Personenaufzug mit 5 Stationen ausgestattet. Die Kabine ist so ausgelegt, dass sie Tragen wie von der Berliner Feuerwehr verwendet aufnehmen kann. Alle Wohnungen sind mit dem Rollstuhl erreichbar. Im Inneren sind sie weitgehend barrierefrei (ohne Rollstuhl) angelegt.

Die privaten Außenräume sind teils als Dachterrassen, teils als Balkone und teils als Gärten mit eigener Terrasse geplant.

Die erforderlichen Technikräume sind im Kellergeschoß untergebracht.

Die nicht überbaute Grundstücksfläche zwischen den beiden Gebäuden ist für notwendige Funktionen wie Spielplatz und Fahrräder etc, vorgesehen.

Im Abstimmungsprozess der unterschiedlichen Planungsdisziplinen wird ein Heiz-, Energie-, Lüftungs- und Dämmkonzept erarbeitet, das geringen Energieverbrauch und Co2-Ausstoß in der Zukunft erwarten lässt. Förderprogramme, z.B. durch die KfW werden u.a. auf ihren wirtschaftlichen und klimatischen Nutzen geprüft.

Generell gilt für das Gebäude ein Schallschutzstandard innen gemäß DIN 4109 -5. Gegen Außenlärm wird die DIN 4109 -1 eingehalten.

100 Grundstück

Die auf dem ca. 525 m² großen Grundstück befindlichen Gebäude werden vor Beginn der Baumaßnahmen abgerissen. Dieser Abriss ist durch den Bauherrn vorab von der Bauaufsicht genehmigen zu lassen.

Das Grundstück wird nach §34 BauGB beplant. Das Gebäudekonzept ist mit dem zuständigen Stadtplanungsamt abgestimmt.

200 Herrichten Erschließen

Die der Baumaßnahme im Wege stehenden Bäume werden nach Genehmigung durch das Grünflächenamt gefällt.

Das Grundstück ist erschlossen. Die Hauseinführung aller vorgesehenen Medien erfolgt von der Straße über Zuleitungen auf dem eigenen Grundstück ins geplante Gebäude.

300 Baukonstruktion

Baugrube

Im Bereich der Brandwände der Nachbarhäuser ist u.U. eine Unterfangung erforderlich. Ansonsten wird die Baugrube als größtenteils offene Baugrube hergestellt.

Gründung

Die Gründung der Gebäude besteht aus je einer durchlaufenden Bodenplatte aus wasserundurchlässigem Stahlbeton auf einer Sauberkeitsschicht aus Magerbeton.

Außenwände

Die tragenden Außenwände im KG werden aus wasserundurchlässigem Stahlbeton hergestellt (teilweise außen gedämmt).

Die Außenwände in den Geschossen darüber bestehen aus Mauerwerk, in Abstimmung mit der Statik ggfs. auch aus Holzrahmenbau-Elementen. Alle Fenster (außer den Kellerfenstern) sind Holzfenster mit Isolierverglasung, teils als Festverglasung, teils als Dreh- oder Drehkipp-Flügel. Die Fenster im EG sind mit Verbundsicherheitsglas und Beschlägen der Einbruch-Widerstandsklasse RC2 ausgestattet. Die Hauseingangs-Elemente bestehen aus einer Holz-Glas-Konstruktion mit Sicherheitsverglasung.

Die Wand- Innenoberfläche sind als Gips-Putz vorgesehen bzw. aus Gips-Karton-Platten, die weiß gestrichen werden.

Innenwände

Die tragenden Innenwände bestehen aus Mauerwerk und Stahlbeton – je nach statischen bzw. akustischen Anforderungen.

Nicht tragende Innenwände sollen als Gipskarton-Ständer-Konstruktionen realisiert werden.

Die Innenoberfläche tragender Wände werden verputzt und weiß gestrichen. In Bädern und Duschbädern sind auf ca. 50% der Wandflächen Fliesen vorgesehen. Villeroy & Boch ProArchitectura 20x60cm, Neutral White, Farbton: C000; Oberfläche matt – oder gleichwertig.

Die Oberflächen der Treppenhaus-Wänden bestehen aus behandeltem Beton.

Standardtüren sind weiße Röhrenspan-Türen mit weiß lackierten Stahl-Zargen. Die Kellertüren sind Stahltüren, die entsprechend der Brandschutzanforderung ausgestattet sind.



Decken

Die Decken bestehen aus Stahlbeton. Darauf wird ein schwimmender (Heiz-) Estrich, bestehend aus Ausgleichsschicht, Trittschalldämmung als Trägerplatte für die Heizleitungen und

einem Estrich, aufgebaut. Die Deckenunterseite bleibt roh und unbehandelt. Putz und deckender Anstrich sind als Sonderwunsch möglich. Wo erforderlich, wird die Unterseite der Kellerdecke mit weißkaschierten Mineralwolle-Platten gedämmt.

Auf dem Estrich ist in den Bädern ein Bodenbelag aus Feinsteinzeug vorgesehen, in den übrigen Räumen aus geöltem Mosaikparkett aus Eiche verlegt sowie Sockelleisten ebenfalls aus Eiche. In den Hausfluren besteht der Bodenbelag aus Feinsteinzeug.



Die Balkonplatten werden als thermisch getrennte Fertigteile vor die Fassade gehängt, ihre Umwehrungen aus einer Metall-Konstruktion sind transparent bzw. durchlässig gestaltet.

Treppen

Die Treppen bestehen aus Stahlbetonfertigteilen mit schalungsglatte Oberseite. Der Beton bleibt sichtbar. Das Geländer wird als Stahlkonstruktion ausgeführt.

Dächer

Das Dach des Vorderhauses nimmt die Form des Nachbardaches – eines „Berliner Daches“ – auf, mit unterschiedlichen Dachneigungen. Im Gartenhaus wird es als Flachdach aus einer Stahlbetonplatte mit außenliegender Gefälle-Wärmedämmung als Retensionsdach (extensive Dachbegrünung) ausgebildet. Die Dachdichtung ist als bituminöse Abdichtung geplant. Die Dachterrassen darauf erhalten einen Belag aus quadratischen Beton-Platten.

Beton-Gehwegplatten 40 x 40 cm



400 Technische Ausrüstung

Ausstattung:

Sanitärobjekte

Waschtisch Fa. Geberit Keramag, Serie
Renova Nr. 1 Plan 60 x 48 cm
(ohne Armatur und Geruchver-
schluss)



Handwaschbecken Fa. Geberit Keramag, Serie
Renova Nr.1 Plan 45 32



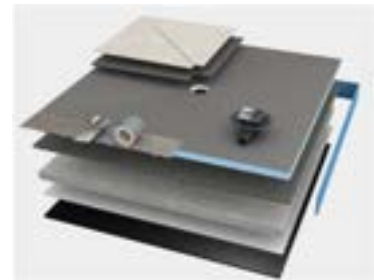
WC: Fabr: Geberit Keramag,
Typ: iCon, Tiefspül-WC, 6 l. wandhängend
Keramik weiß ohne Beschichtung mit Spülrand, mit
Sitz ohne Absenkautomatik aus Duraplast



WC-Elemente Fa. Grohe Dal
Betätigung Skate Cosmopolitan



Dusche
Fabr: Wedi
Typ: Fundo Plano
bodengleiches Duschelement, befliesbar, mit zentriertem Ablauf
90 x 120 cm bzw 90 x 90 cm gem. Einbausituation
Einlauf ist so planen, dass nachträglicher Einbau eine Badewanne ohne Eingriff in die Abdichtungsebene bzw. den Bodenaufbau möglich ist!



Waschbecken- Armatur
Fabr: Grohe
Typ: Eurostyle Cosmopolitan verchromt



Duscharmatur
Fabr: Grohe
Typ: Grotherm 80, verchromt

mit Brausestange 900 mm.



Waschmaschinenanschluß

Fabr: Dallmer, Typ: 406 E mit UP-Syphon und
absperrbarem Anschlussventil Kunststoff, verchromt



Einraumlüfter:

Fabr: Maico, Typ: ER - UP 60 H
im Unterputzgehäuse, mit Verzögerungszeitschalter

Dachdurchführungen und Dachaufbauten mit:

Fabr: GebaVent Kombi

Dachhauben Kombination als Sammelkasteneinheit aus verz. Stahl, mit Innenisolierung aus PUR, bestückt mit Dachhauben für Lüftungsleitungen oder Schmutzwasser- (Ventilations-) leitungen.



Je Wohneinheit ist ein Küchenanschluss für Wasser/ Abwasser vorgesehen. Die Anschlüsse von dort zu den Küchenobjekten werden individuell von den einzelnen Bauherren bei ihrem Küchenbauer in Auftrag gegeben.

Gießwasser für

- a) Gemeinschaftsgarten,
- b) Privatgärten je 1mal

Badmöbel und Accessoires werden in Eigenleistung erbracht.

Bad-Heizkörper

Jede Wohnung erhält einen Wandheizkörper im Bad. Der Heizkörper wird über ein Thermostat geregelt.

Elektroinstallation

Elektro-Schalterprogramm:

Gira E2 weiß glänzend



Bildschirm.

nungen



Klingeltableau mit Video-Auge. In den Woh-
ggf. als Sonderwunsch Sprechstelle mit

In den Wohnungen sind keine Beleuchtungskörper vorgesehen.

Aufzug

Es ist ein Aufzug im Treppenraum des Vorderhauses mit einer Haltestelle pro Geschoss vorgesehen:

Dimensioniert für Rollstuhlfahrer und Krankentragen gemäß DIN EN 81-70 09/2005

500 Außenanlagen

Zur Straße wird das Grundstück voraussichtlich durch mittels einer Wand bzw. einer Hecke in Kombination mit einem Zaun abgetrennt.

Die EG Wohnung im Vorderhaus erhält einen Garten mit Terrasse in Richtung Straße sowie einen Grünstreifen auf der Hofseite.

Es ist geplant, den Müll hinter der straßenseitigen Wand in einem Müll-Raum unterzubringen.

Im inneren Hof werden Fahrradstellplätze und Spielplatz untergebracht. Vorgesehen ist es, die Fahrradplätze auf der Treppenhausseite des Vorderhauses anzuordnen, den Spielplatz an der rechten Grundstücksgrenze. Diese Funktionsbereiche werden durch Bepflanzung von den Wohnungsfenstern abgeschirmt.

Meilensteine Mitglieder der BG

ca. 4 - 6 Monate

LPH 2

Kontakt über PS, Unterlagen 1	Gespräch mit PS > weitere Infos + Unterlagen 2	Aufnahme-Antrag stellen	Antragsprüfung PS und Vor-Aufnahme in die GBR	Zahlung Eintrittsgeld	Notartermin: Aufnahme in die GBR, Bestätigung GbR-Vertrag	Grundstückskauf
-------------------------------	--	-------------------------	---	-----------------------	---	-----------------

ca. 6 - 8 Monate

LPH 3

Grundriss-Gespräch mit ArchitektIn, Feigabe des Ergebnisses		Ausstattungs-Gepräch mit ArchitektIn, Freigabe der Sonderkosten		Freigabe Planung LP 3, Kosten, Termine => für Einreichung Baunatrag
---	--	---	--	---

ca. 8 Monate

LPH 4 - 7

Info Einreichung Bauantrag durch PS		Elektorplanung auf 1.Vorabzug Aus-führungsplanung, incl. Küchenplanung	
-------------------------------------	--	--	--

ca. 18 Monate

LPH 8

1. Spaten-Stich/ Grundsteinlegung		Richtfest	Teilungserklärung / Bestellung Hausverwaltung	Abnahme der Wohnung (BÜ)	Übergabe der Wohnung (ArchitetIn)
-----------------------------------	--	-----------	---	--------------------------	-----------------------------------

2 - 4 Jahre

NUTZUNG / Gewährleistungszeit

Einbaumöbel/ Einzug	Projektübergabe Planer / PS an GbR		Feststellung Mängeln vor Ablauf der Gewährleistung
---------------------	------------------------------------	--	--