



**B  
E  
R  
L  
I  
N**

**M  
I  
T  
T  
E**

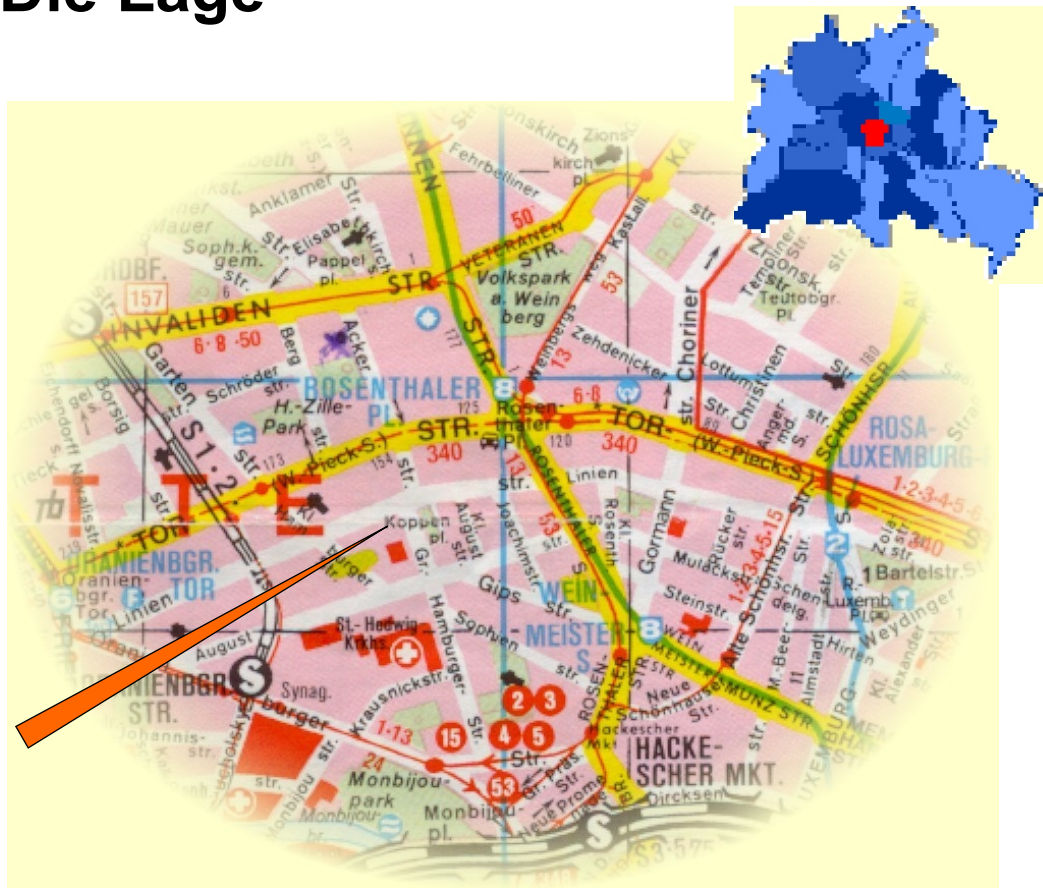
## **Koppenplatz 11**

**Exposé zum Objekt**

# Gartenansicht



# Die Lage



Direkt im Zentrum der neuen Mitte liegt der Koppenplatz.

Das historische Scheunenviertel mit der berühmten Oranienburger Straße und ihrer Synagoge, die Hackeschen Höfe mit ihren Szenelokalen und Kinos im Jugendstilflair, der Rosa - Luxemburg - Platz mit seiner Volksbühne, sowie, der S - und U - Bahn - Knotenpunkt Alexanderplatz sind fußläufig in jeweils maximal 10 Minuten zu erreichen. In direkter Nähe befindet sich die Auguststraße, welche sich mittlerweile als erste Adresse für die Kunstszene etabliert hat. Der Koppenplatz selbst ist ein Ruhepol der Großstadt.

# Das Objekt



Ansicht Koppenplatz

Die Gebäude Koppenplatz 11 / Linienstraße 163 - 165 wurden zwischen 1837 und 1869 errichtet und befinden sich im förmlich festgelegten Sanierungsgebiet, woraus sich steuerliche Abschreibungsmöglichkeiten nach § 7h EStG ergeben. Die Gesamtnutzfläche des Komplexes beträgt 5.245 m<sup>2</sup>.



Die denkmalgeschützte Anlage ist ursprünglich als Hollmannsche Wilhelminen Amalien Stiftung für "Witwen und Töchter höherer Beamter" entstanden. Das Gebäude wurde bis vor wenigen Jahren noch als Seniorenwohnheim genutzt.

# Weitere Ansichten



Eckansicht Linienstraße



Fassadendetail



Gartenansicht

# Referenzobjekte (Auszug)



Krausnickstr. 3/3a in Berlin - Mitte



Dunckerstr. 84 in Berlin - Prenzlauer Berg



Dunckerstr. 13 in Berlin - Prenzlauer Berg



Solonplatz 1 - Bizetstr. 114 in Berlin - Weissensee



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

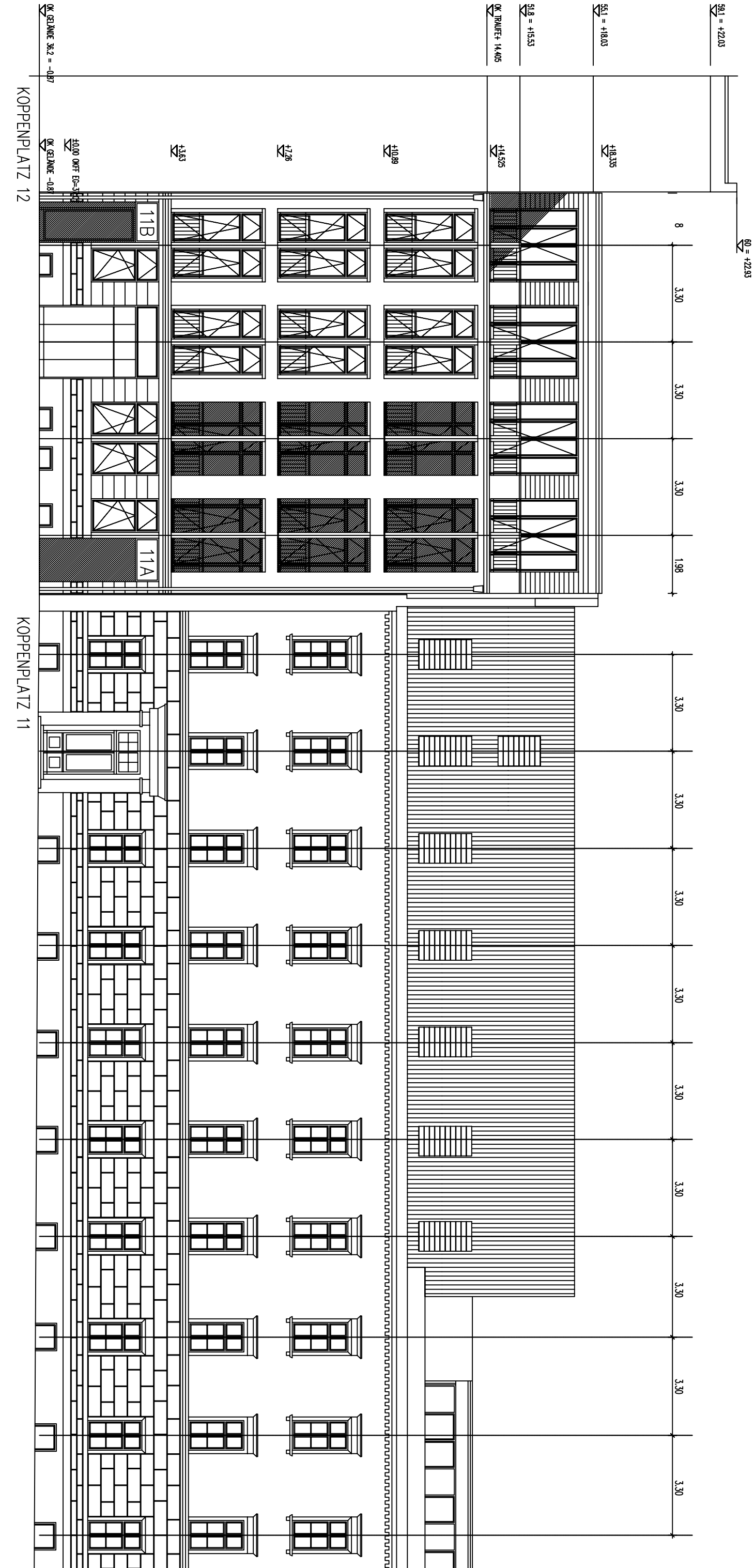


Solonplatz 3 - Meyerbeerstr. 95 in Berlin - Weissensee

KOPPENPLATZ 12 - BRANDWAND



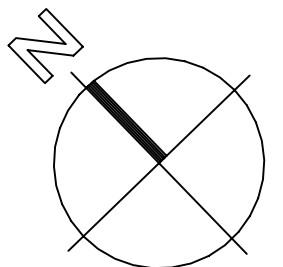
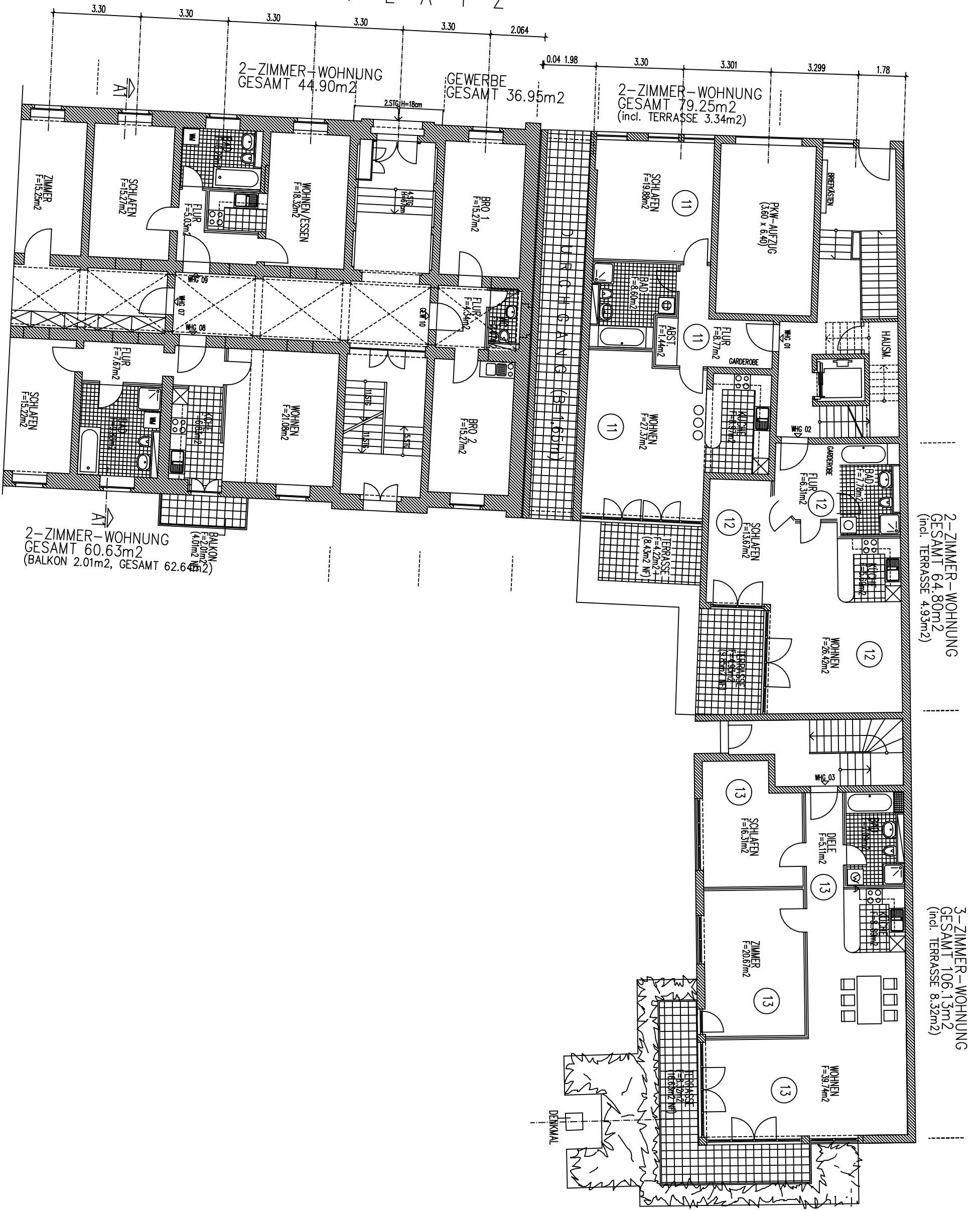
±0.00 = OKFF EG = 37.07



Planbezeichnung:  
Ansicht Straßenfassade

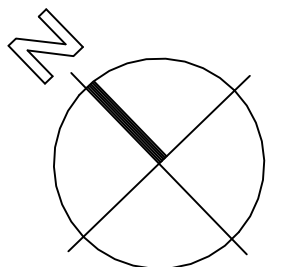
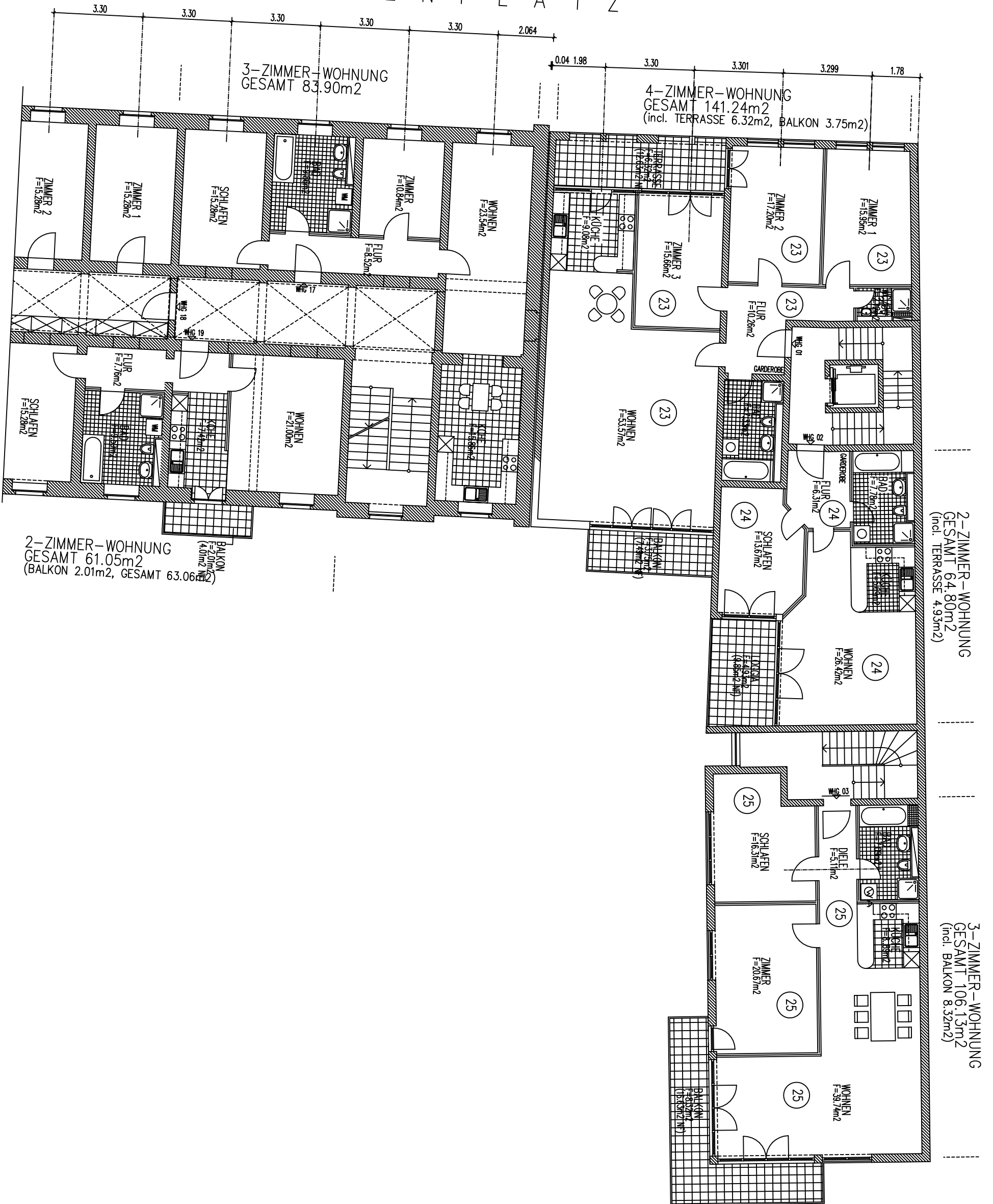


# K O P P E N P L A T Z



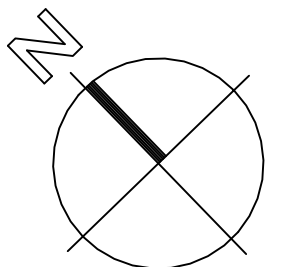
Planbezeichnung:  
Grundriss Erdgeschoss

# K O P P E N P L A T Z



Planbezeichnung:  
Grundriss 1. - 3. Obergeschoss

# K O P P E N P L A T Z



Planbezeichnung:  
 Grundriss Dachgeschoss

# **BV: Koppenplatz 11 / Ecke Linienstraße in Berlin - Mitte**

## **Baubeschreibung – Neubau**

Stand: 13.05.2003

### **1. Allgemeine Objektangaben**

Die vorhandene Baulücke auf dem Grundstück Koppenplatz 11 in Berlin-Mitte wird mit einem gestaffelten, 3 bis 5-geschossigen, unterkellerten Neubau geschlossen. Das neue Wohnhaus wird entlang der Brandwand der Nachbarbebauung Koppenplatz 12 errichtet und nimmt hofseitig wieder die Flucht des Vorderhauses Koppenplatz 11 auf.

Insgesamt werden 13 neue Wohnungen mit einer Gesamtfläche von ca. 1.460 m<sup>2</sup> sowie noch zu erstellende Tiefgaragenplätze im Kellergeschoß geschaffen.

Die Obergeschosse werden über 2 Treppenhäuser, im Vorderhaus mit einem Aufzug gemäß BauO, erschlossen.

Planung und Gestaltung des Neubaus erfolgen in engster Abstimmung mit den beteiligten Behörden.

### **2. Angaben zu den Bauausführungen**

Die Bauausführungen erfolgen nach der Baugenehmigung und der geprüften Statik, den behördlichen Bestimmungen der Verwaltungs- und Bauaufsichtsbehörde, den einschlägigen Gesetzen sowie nach den für das Bauvorhaben maßgeblichen Bauvorschriften und Verordnungen.

Das Gebäude wird hinsichtlich Wärme-, Schall- und Brandschutz entsprechend den derzeit gültigen Verordnungen und DIN-Normen errichtet.

### **3. Tragende Wände, Decken und Stützen**

Alle tragenden Wände und horizontalen Aussteifungselemente - wie beispielsweise Außenwände, Wohnungstrennwände, Treppenhaukorpas und Aufzugsschacht - werden gemäß Planung, Statik und Schallschutznachweis aus Kalksandsteinmauerwerk bzw. Stahlbeton hergestellt. Auf den tragenden Wänden des obersten Geschosses werden am Wandkopf gemäß Statik Stahlbetonringanker zur Aufnahme der Dachkonstruktion eingebaut. Die Außenwände erhalten ein Wärmedämmverbundsystem (Fabrikat Sto oder gleichwertig) mit mineralischem Deckputz.

Neue Gebäudetrennwände werden mit dem erforderlichen Schalenabstand aufgemauert, die Trennfuge wird gemäß DIN 18 165 vollflächig mit mineralischen Faserdämmplatten ausgefüllt.

Decken, Treppenanlage, Unterzüge und Stützen werden aus Stahlbeton hergestellt. Sofern möglich und sinnvoll, kommen vorgefertigte Elemente zum Einsatz. Treppenläufe und -podeste werden schalltechnisch vom übrigen Bau entkoppelt.

Balkon- und Terrassenplatten werden thermisch vom Baukörper getrennt. Decken über Außenluft werden unterseitig gemäß Wärmeschutznachweis gedämmt einschl. Herstellung einer glatten Untersicht (z.B. durch Sandwich-Platten oder gleichwertig).

### **4. Dachkonstruktion**

Die gesamte Dachkonstruktion wird gemäß der Baugenehmigungsplanung und der statischen Berechnung in konventioneller Zimmermannsarbeit in Satteldachform errichtet. Firsthöhe, Dachneigung und Ausführung der Gauben werden in enger Abstimmung mit den beteiligten Behörden festgelegt, um einen harmonischen Übergang zwischen den vorhandenen Nachbardächern zu realisieren.

Der gesamte Dachstuhl einschließlich der Drempelbereiche aus Holzkonstruktion wird gemäß gültiger Wärmeschutzverordnung / -nachweis und EnEV mit Mineralwolle (Fabrikat Isover oder gleichwertig) gedämmt.

Prinzipieller Dachaufbau Hauptdach:

- Dachdeckung aus Tondachziegeln (s. Punkt 5.)
- Lattung / Konterlattung
- Unterspannbahn
- Hinterlüftung
- Holz – Dachkonstruktion mit Zwischensparrendämmung gem. Wärmeschutznachweis und EnEV
- Dampfsperre
- GK – Feuerschutzplatten (F 30)

Prinzipieller Dachaufbau Gauben:

- Dachdeckung Titanzink
- Trennlage mit Hinterlüftung
- Holzschalung
- Holz – Gaubenkonstruktion mit Zwischensparrendämmung gem. Wärmeschutznachweis und EnEV
- Dampfsperre
- GK – Feuerschutzplatten (F 30)

Das neue Holztragwerk wird gemäß DIN 68 800 gegen tierischen und pflanzlichen Schädlingsbefall vorbeugend geschützt.

Hochbelastete Konstruktionselemente im Dachstuhl, wie z. B. Aussteifungsrahmen, Windböcke u. ä. werden mit den jeweiligen Stahlprofilen gemäß Planung und statischer Berechnung ausgeführt.

## **5. Dachdeckung und Dachabdichtungsarbeiten**

Die neue Dacheindeckung erfolgt mittels Falzziegeln, Format und Farbe in Abstimmung mit den beteiligten Behörden (Fabrikat: z. B. Braas Frankfurter Pfanne oder gleichwertig). Die Eindeckung wird einschließlich Leiterhaken, Schneefanggitter etc. auf Unterspannbahn, Konterlattung und Lattung verlegt. Das Dach erhält die nach DIN notwendigen Lüftungsöffnungen für die Dachhinterlüftung im Trauf- und Firstbereich. Zusätzlich werden pro Sparrenfeld im Trauf- und Firstbereich unter- und oberhalb von Dachflächenfenstern Lüfterziegel einbaut.

Die Abdichtung von flachgeneigten Dachbereichen wird 3-lagig mit Bitumenschweißbahn (G 200 DD, G200 S4 und PYE PV 200 S5-beschiefert) ausgeführt und an aufgehende Bauteile mind. 15 cm hochgeklebt und verwahrt. Die Bahnen werden vollflächig verschweißt einschließlich Montage und Einkleben von notwendigen Flachdachlüftern, Kondenswasserfängern, Dachausstiegen (RWA Treppenhaus) sowie Lichtkuppeln (Wohnungen) gemäß Planung.

## **6. Klempnerarbeiten**

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

Balkonbrüstungsaufkantungen, Anschlüsse der steil- und flachgeneigten Dächer, Anschlüsse der Dachflächenfenster sowie Fensteraußenbänke werden ebenfalls in Titanzinkblech 0,7 mm ausgeführt.

## **7. Fensteranlagen**

Es werden neue Holz-Isolierglasfenster und -fenstertüren mit einem KW-Wert von mind. 1,3 W/(m<sup>2</sup>K) einschließlich der vorgesehenen Dichtungsbänder eingebaut, Profil IV 68, Dreh-Kipp-Beschläge, farblich endbehandelt. Die Wahl der Griffoliven erfolgt in Abstimmung mit dem Erwerber bzw. Auftraggeber.

Alle Fenster erhalten Holzinnenfensterbänke, farblich ebenfalls endbehandelt. Terrassen- bzw. Balkontüren werden außen mit Trittsstufen aus Betonwerkstein ausgestattet.

Großflächige Fensteranlagen werden als Pfosten – Riegel – Konstruktion in Holz hergestellt.

## **8. Trockenbauarbeiten**

Nichttragende Innenwände werden in Metallständerwerk mit Gipskartonplatten (beidseitig 12,5 mm GKB mit 40 mm Dämmeinlage aus Mineralwolle) gemäß Planung und Herstellervorschriften ausgeführt (Fabrikat: Rigips oder gleichwertig). In den Naßräumen wird eine zweite Lage mit wasserbeständig imprägnierten Gipskartonplatten (GKBi) angebracht. Im Bereich wandhängender Objekte (WC, Waschtisch, Armaturen, Küchenschränke nach DIN) werden die erforderlichen Wandverstärkungen und Traversen eingebaut.

Die Abkofferung von geschossübergreifenden Installationsschächten für Heizung, Lüftung und Sanitär werden mit einer F90 Gipskartonkonstruktion ausgeführt. Eine ausreichende Anzahl von Revisionsöffnungen ist vorgesehen.

Dachschrägen, Dachkonstruktionen, Gauben und Abseiten werden mit Gipskartonplatten und Dampfsperre auf erforderlicher Unterkonstruktion in F-30 verkleidet. Die Wand-/Deckenverkleidungen der Nassräume erfolgt mit Feuchtraumplatten (GKBi) analog der nichttragenden Innenwände.

Sämtliche Stöße der Trockenbauwände, -decken und -verkleidungen werden mit rißüberbrückender Gewebeeinlage versehen, gespachtelt und malerfertig glatt geschliffen. Wand- / Deckenrücken erhalten elastische Anschlußfugen. Notwendige Innenputzarbeiten auf massiven Mauerwerkswänden werden alternativ mit Trockenputz ausgeführt.

## **9. Putzarbeiten**

Innenputz:

Gemauerte Innenwände und die Innenflächen der massiven Außenwände werden glatt geputzt oder ggf. mit Trockenputz belegt, sofern dies aus technologischer Sicht sinnvoller ist.

## **10. Estricharbeiten**

Auf allen Geschossdecken wird im Innenbereich schwimmender Estrich auf Trennlage und Trittschalldämmung mit Randdämmstreifen zu den Wänden gemäß Planung fach- und DIN-gerecht eingebaut.

Terrassen erhalten Gefälleestrich auf Trennlage über Wärmedämmung gemäß WS-Nachweis.

## **11. Abdichtungsarbeiten**

Die Abdichtung der Naßräume (Küche, Bad/WC) auf horizontalen und vertikale Flächen erfolgt ganzflächig bzw. im Bereich der Objekte als Spachtel- oder Streichisolierung, soweit erforderlich auch mit Gewebeeinlage (Fabrikat: Deitermann oder gleichwertig).

Abdichtungen auf Terrassen und Bodenplatten (nichtunterkellertes EG-Bereich) werden 2-lagig mit Bitumenschweißbahn (G200 S4 und PYE PV 200 S5) ausgeführt und an aufgehende Bauteile (Wände, Brüstungen etc.) mind. 15 cm hochgeklebt und verwahrt.

## **12. Fliesen- und Plattenarbeiten**

Wandfliesen Innenräume:

Die Wandflächen der Naßräume werden umlaufend bis OK Türzarge mit einer glasierten, feinkeramischen Wandfliese (Fabrikat: Villeroy & Boch oder gleichwertig), Einkaufspreis ca. 16,- €/m<sup>2</sup>, im Dünnbettverfahren mit einem geeigneten Kleber gefliest und mineralisch verfugt. Format, Farbe und Verlegung nach Wahl des Käufers bzw. Auftraggebers.

Es werden Eckschienen als Kantenschutz der Wandfliesen vorgesehen. Höhe der Schiene entsprechend der Fliesenstärke.

Die Küchen sollen einen Fliesenspiegel gleicher Qualität in Höhe von 60 cm oberhalb der Arbeitsflächen erhalten.

Bodenfliesen Innenräume:

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

Übergänge zwischen unterschiedlichen Oberbelägen sind durch Übergangsschienen zu trennen.

Sämtliche Wand- und Bodenrillen werden mit einem elastischen, waschmittelresistenten Verfugungsmaterial im passenden Farbton ausgeführt.

Balkone oder Terrassen:

Als Oberbelag sind frostbeständige Feinsteinzeug-Fliesen vorgesehen (Fabrikat: Villeroy & Boch oder gleichwertig), Einkaufspreis ca. 20,- €/m<sup>2</sup>. Format, Farbe und Verlegung nach Wahl des Käufers bzw. Auftraggebers.

## **13. Türen**

Es werden neue Wohnungseingangstüren als Röhrenspantüren mit Stahlzargen, einbruchshemmend nach Klasse ET 1, mit zweitourigen, schweren Einsteckschlössern, gelocht für Profilzylinder, montiert. Die Ausstattung erfolgt mit Sicherheitsbeschlägen und Profilzylinder nach DIN 18 357 (inkl. 3 Schlüsseln). Das Haus erhält eine Schließanlage.

Als Innentüren werden ein- und zweiflügelige Röhrenspan-Türblätter mit funierten Zargen einschl. aller Beschläge und zweitourigen Einsteckschlössern als Buntbartschlösser eingebaut. Die Wahl der Türdrückergarnituren sowie die Option von Türglasfüllungen erfolgt in Abstimmung mit dem Erwerber bzw. Auftraggeber.

Alle Türen werden farblich endlackiert.

## **14. Parkettarbeiten**

In allen Räumen der Wohnungen, ausgenommen in Küchen und Naßräumen, kommt Eiche-Stabparkett, geschliffen und geölt, zur Ausführung. Einkaufspreis bis 35,- €/ m<sup>2</sup>, inkl. Trittschallunterlage von 2 mm und Scheuerleisten.

## **15. Maler- und Tapezierarbeiten**

In allen Wohnräumen werden die Wand- und Deckenflächen glatt gespachtelt und mit einer hellen Dispersionsfarbe (auf Acrylbasis), mindestens zweifach ansatzfrei und voll deckend gestrichen. Farbton nach Angabe und Wahl.

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

## **16. Metallbau-, Schlosserarbeiten**

Geländer:

Balkon- und Terrassengeländer werden aus senkrechten Flachstahlprofilen und horizontalen Handläufen (alle Stahlteile feuerverzinkt) hergestellt.

Briefkästen:

Im Hausdurchgang EG wird eine neue, DIN-gerechte Briefkastenanlage montiert (Fabrikat: JU oder gleichwertig).

## **17. Haustechnische Anlagen**

Die neue Gaszentral - Heizungsanlage und der Hausanschlußraum mit den Übergabestellen für Gas, Frischwasser, Abwasser und Elektrizität befindet sich im Keller des Bestandgebäudes Koppenplatz 11.

### **17.1 Heizungsanlage**

Heizungsstränge und WW-Bereitung werden an die neue Gaszentralheizung angeschlossen. Die Ausführung erfolgt nach der Wärmebedarfsberechnung. Die Verteilung (Heizungsvor- und -rücklauf) erfolgt nicht sichtbar im Deckenbereich. Es werden Plattenheizkörper, weiß endlackiert, mit stufenlos regelbaren Thermostatventilen verwendet (Fabrikat: Buderus oder gleichwertig). In den Bädern kommen Handtuchheizkörper zur Ausführung. Die erforderlichen Heizkostenverteiler werden von einem Messdienst gemietet.

### **17.2 Sanitärinstallation**

Die Anbindung der Steigestränge für Frisch- und Schmutzwasser erfolgt wie vor genannt an die neue Warmwasserbereitung im Bestandsgebäude. Zur Ausführung kommen für die Wasserleitungen isolierte Kupferleitungen und SML-Rohre für die Entsorgungsleitungen. Der Einbau notwendiger Leitungen einschl. aller Anschlüsse, Zähler, Absperrventile etc. erfolgt in den hierfür vorgesehenen Installationsschächten in Bädern und Küche.

Für den Einbau neuer Objekte und Armaturen sind vorgesehen:

Badezimmer:

Rechteckbadewanne, Duschtasse mit Duschtrennung, wandhängendes Tiefspül-WC mit UP-Spülkasten und Waschtisch (Fabrikat: Keramac oder gleichwertig).

Wannenfüll- und Brausebatterie als Thermostat Armatur und Einhebel-Waschtischarmatur (Fabrikat: Ideal Standard oder gleichwertig).

Waschmaschinenanschluß und -abfluß.



Gäste-WC:

Wandhängendes Tiefspül-WC mit UP-Spülkasten und Waschtisch (Fabrikat: Keramac oder gleichwertig).

Einhebel-Waschtischarmatur (Fabrikat: Ideal Standard oder gleichwertig).

### **17.3 Elektroinstallation**

Planung und Ausführung erfolgen unter Berücksichtigung der einschlägigen DIN-Normen, den VDE-Vorschriften und -Richtlinien sowie den Vorgaben der technischen Anschlußbestimmungen der BEWAG.

Jede Wohnung erhält einen eigenen, im Zählerraum untergebrachten Elektrozähler (im Bestandskeller). In jeder Wohnung wird ein neuer Sicherungskasten montiert. Dort werden die neuen Zuleitungen vom Keller sowie die Verteilungen angeschlossen. Diese Zuleitungen sowie die Montage des Sicherungskastens erfolgt unter Putz.

Die Leitungen werden im Fußbodenaufbau bzw. unter Putz in den Wänden verlegt. Alle Räume erhalten je nach Raumgröße die nach den VDE-Richtlinien erforderlichen Steckdosen und Schalter (in weißer Farbe) sowie mindestens einen Deckenauslaß zur ausreichenden Beleuchtung. Die Küchen erhalten die erforderliche Anzahl an Steckdosen sowie Anschlüsse für Kühlschrank, Dunstabzugshaube und Geschirrspüler.

Die Elektroanschlüsse für die Waschmaschinen werden entsprechend der Architektenplanung angelegt. Die Absicherung im Bad erfolgt mit FI-Schutzschalter.

Die Höhe der Schalter in allen Räumen beträgt 1,05 m über OKFF, bei Steckdosen 0,30 m über OKFF. Bei Deckenauslässen Lieferung und Montage eines Deckenhakens mit Endschelle sowie Lüsterklemmen auf den Leitungsebenen.

Jede Wohnung wird an die Breitbandkabelanlage für Rundfunk und Fernsehen angeschlossen. Das Haus erhält eine neue Klingel- und Gegensprechanlage mit Video-Überwachung und pro Einheit eine Abhörstelle mit Bildschirm.

Geplante Einrichtungsgegenstände / Ausstattung (Fabrikat: Elso oder gleichwertig):

Wohnräume:

- 1 bzw. 2 Deckenbrennstellen in Serienschaltung
- 3 Einzelsteckdosen
- 1 Doppelsteckdose
- 1 Kabelanschluß für TV und Radio
- 1 Telefon-Leerdose

Schlafräume:

- 1 Deckenbrennstelle in Serienschaltung
- 3 Einzelsteckdosen
- 1 Doppelsteckdose
- 1 Kabelanschluß für TV und Radio
- 1 Telefon-Leerdose

Sonstige Wohnräume: je

- 1 Deckenbrennstelle in Serienschaltung
- 1 Einzelsteckdose
- 1 Doppelsteckdose
- 1 Kabelanschluß für TV und Radio
- 1 Telefon-Leerdose

Dielen / Flure:

- 1 bzw. 2 Deckenbrennstellen in Serienschaltung
- 1 Wandbrennstellen
- 3 Einzelsteckdosen
- 1 Türsprech-Hausstation
- 1 Telefon-Leerdose

Küchen:

- 1 Deckenbrennstelle in Serienschaltung
- 1 Wandbrennstelle an der Naßseite
- 1 Dreiersteckdose
- 3 Einzelsteckdosen
- 1 Elektroanschluß für Kühlschrank
- 1 Elektroanschluß für den Geschirrspüler
- 1 Elektroanschluß für Kochstelle

Bäder:

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

WC's:

- 1 Deckenbrennstelle in Serienschaltung
- 1 Wandbrennstelle
- 2 Einzelsteckdosen

Abstellräume:

- 1 Deckenbrennstelle in Ausschaltung
- 1 Einzelsteckdose

Terrassen und Balkone:

- 1 Wand- / Deckenbrennstelle
- 1 Außensteckdose mit Klappe

#### **17.4 Personenaufzug**

Im Bereich der vorderen Treppenhäuser wird entsprechend der Architektenplanung und den behördlichen Auflagen ein Personenaufzug vorgesehen, dessen oberster Haltepunkt im Dachgeschoss ist.

#### **18. Haftungsvorbehalt**

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

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

# Neubau-Wohnungen

für **Eigennutzer und Kapitalanleger**

**degressive Abschreibung - 8 Jahre à 5% -**

## 10119 Berlin – Mitte, Koppenplatz 12

<b>Objekt:</b>	insgesamt 14 Wohnungen (E + 3 + DG) neben einem zu sanierendem Denkmalschutzobjekt mit insgesamt 35 Wohnungen auf ca. 4.161 m <sup>2</sup> Grund		
<b>Baubeginn:</b>	voraussichtlich Oktober 2003		
<b>Fertigstellung:</b>	voraussichtlich September 2004 (garantiert bis 31.12.2004)		
<b>Wohnungen für den Verkauf:</b>	5 x 2 Zi.-Wohnung	64,80 m <sup>2</sup> -	79,25 m <sup>2</sup> € 141.912,-- bis € 173.557,--
	3 x 3 Zi.-Wohnung	106,13 m <sup>2</sup>	€ 248.344,-- bis € 269.570,--
	1 x 4 Zi.-Wohnung	141,24 m <sup>2</sup>	€ 330.501,--
<b>m<sup>2</sup>-Preis</b>	ab € 2.190,-- bis € 2.540,--		
<b>Kaufnebenkosten:</b>	ca. 11,50% gesamt ca. 2,00% Notar- und Grundbuchkosten 3,50% Grunderwerbsteuer ca. 2,00% Finanzierungsvermittlung ca. 4,00% Zwischenfinanzierungszinsen		
<b>Miete:</b>	ca. € 9,-- / m <sup>2</sup> Wohnfläche nach Fertigstellung		
<b>Nebenkosten:</b>	€ 20,88 / WE und Monat WEG-Verwaltung € 12,76 / WE und Monat Mietenverwaltung - fällt nur auf Wunsch des Erwerbers an - € -,25 / m <sup>2</sup> und Monat Instandhaltungsrücklage		
<b>Hausgeld:</b>	ca. € 2,30 / m <sup>2</sup> und Monat (nur bei Eigennutzer)		
<b>Rendite:</b>	bis ca. 4,93%		
<b>Werbungskosten:</b>	2003 bis 14,11%	11,11% Disagio (bei 90,00% Auszahlung) ca. 2,00% Finanzierungsvermittlung 1,00% Zwischenfinanzierungszinsen	
	2004 bis 7,10%	ca. 3,00% Zwischenfinanzierungszinsen 5,00% degressive Abschreibung (ca. 4,10%)	
	2005 - 2011	5,00% degressive Abschreibung (ca. 4,10%)	
<b>AfA:</b>	5,00% degressive Abschreibung - für 8 Jahre Bemessungsgrundlage ca. 85,00% vom Kaufpreis		
<b>Finanzierung:</b>	Vollfinanzierung durch Deutsche Großbanken		

# Preisliste

## Neubau - Wohnungen

- AfA 5% degressiv für 8 Jahre -

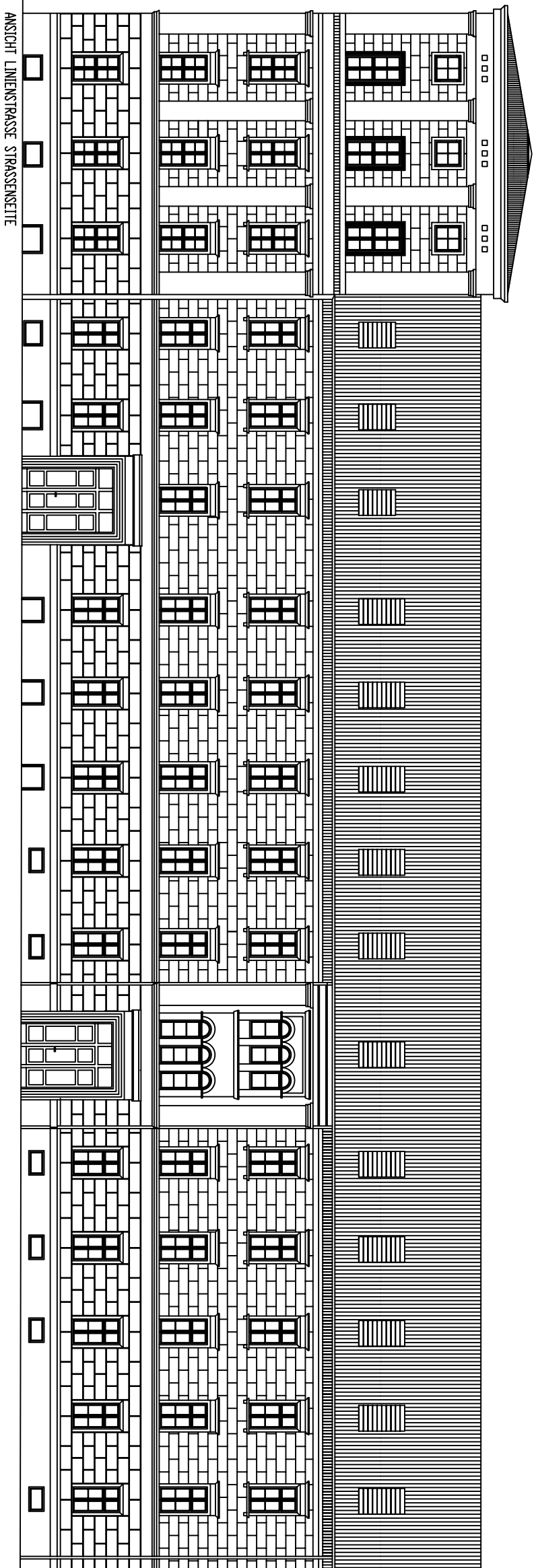
10115 Berlin - Mitte, Koppenplatz 12

Whg. Nr.	Geschoß	Zimmer	m <sup>2</sup>	Kaufpreis Wohnung Euro	Kaufpreis pro m <sup>2</sup> Euro	Miete pro m <sup>2</sup> Euro	Verkaufs- stand
11	EG re.	2	79,25	173.557,--	2.190,--	9,--	
12	EG li.	1 1/2	64,80	141.912,--	2.190,--	9,--	
13	EG / Garten	3	106,13	243.037,--	2.290,--	9,--	<b>verkauft</b>
23	1. OG re.	4	141,24	330.501,--	2.340,--	9,--	res.
24	1. OG li.	1 1/2	64,80	151.632,--	2.340,--	9,--	
25	1. OG Garten	3	106,13	248.344,--	2.340,--	9,--	
35	2. OG re.	4	141,24	344.625,--	2.440,--	9,--	Notar 02.09.03
36	2. OG li.	1 1/2	64,80	158.112,--	2.440,--	9,--	
37	2. OG Garten	3	106,13	258.957,--	2.440,--	9,--	
45	3. OG re.	4	141,24	358.749,--	2.540,--	9,--	Notar 01.09.03
46	3. OG li.	1 1/2	64,80	164.592,--	2.540,--	9,--	
NN	3. OG Garten	3	106,13	269.570,--	2.540,--	9,--	
47	4. OG re.	3	133,85	346.671,--	2.590,--	9,--	Notar 03.09.03
48	4. OG li.	2	64,80	167.832,--	2.590,--	9,--	Notar 03.09.03

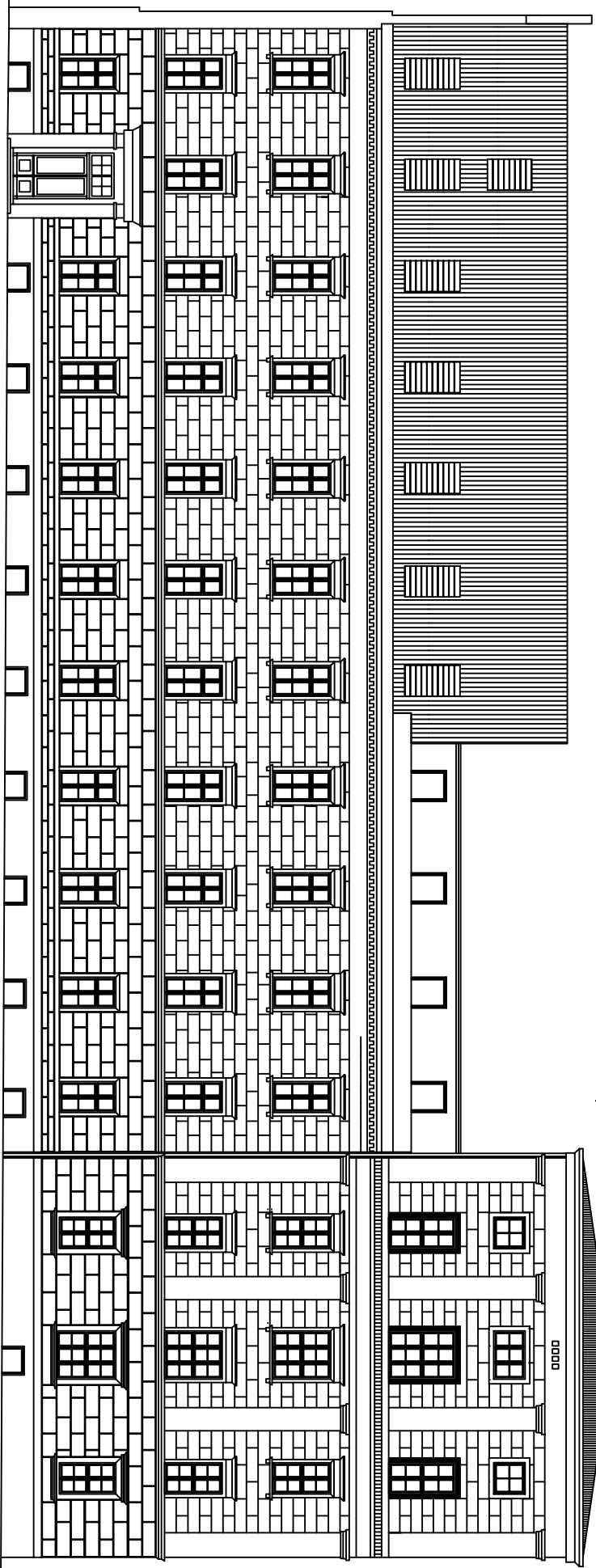
**NON PLUS ULTRA Wirtschaftsberatung GmbH \* Arndtstr. 52 \* 12489 Berlin**

**Tel: 030 / 6789 3804 \* Fax 030 / 6789 3809 \* e-mail: NonPlusUltraGmbH@aol.com**

Stand: 29.08.03



ANSICHT LINIENSTRASSE STRASSESEITE

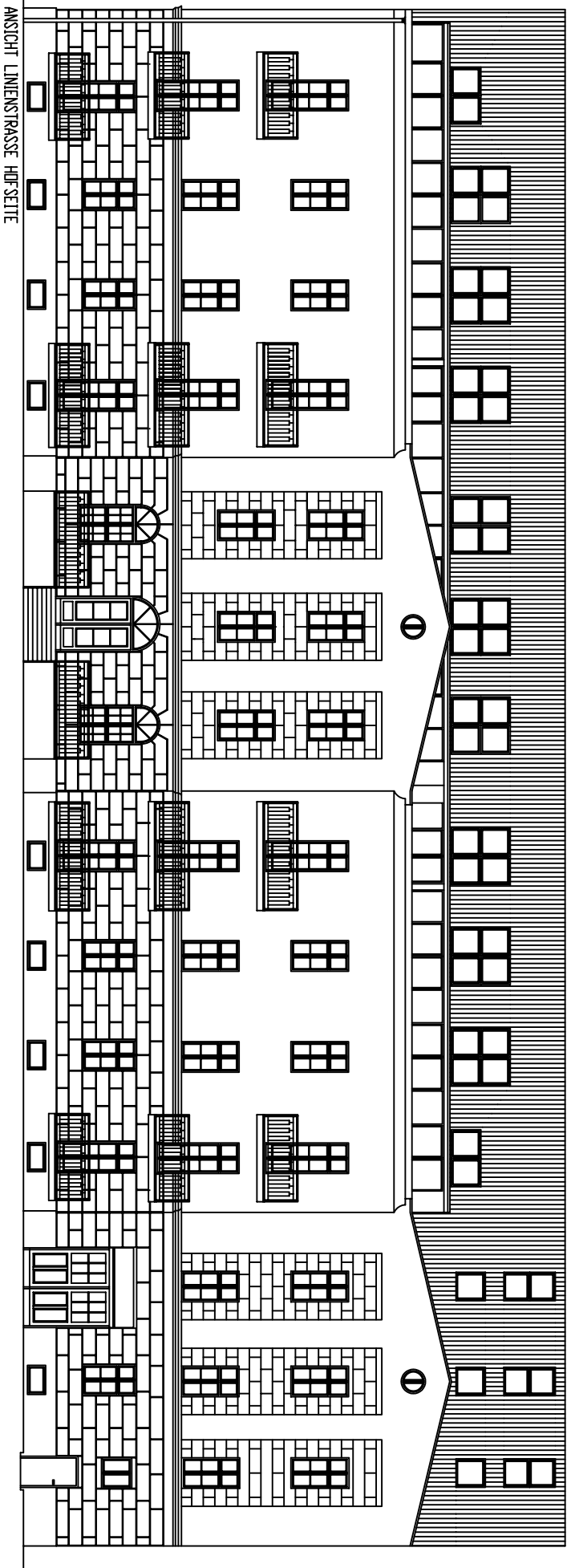


ANSICHT KOPPELPLATZ STRASSESEITE

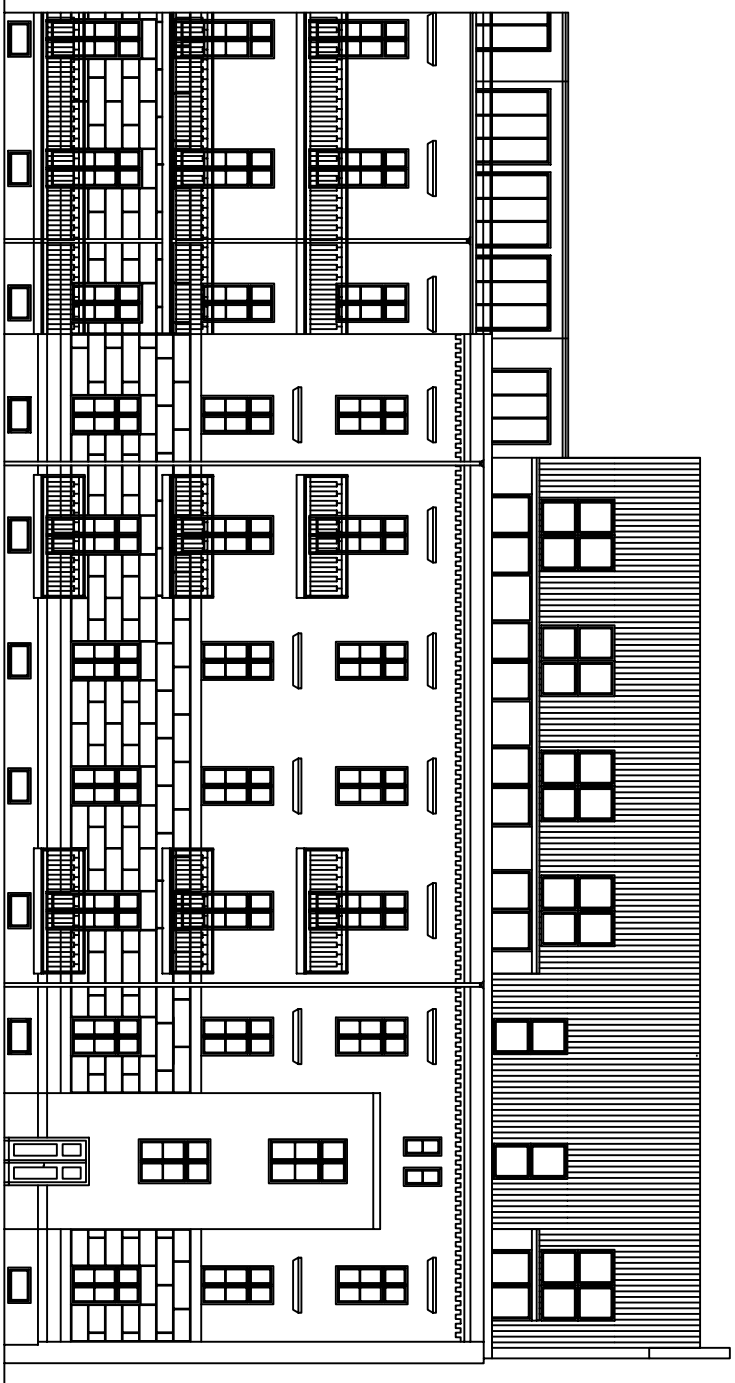
LEGENDE

- ▨ BESTAND
- ▬ ABRISS
- ▨ MAUERWERK NEU
- ▬ TROCKENBAU

Planbezeichnung:  
Ansichten Straßenfassaden



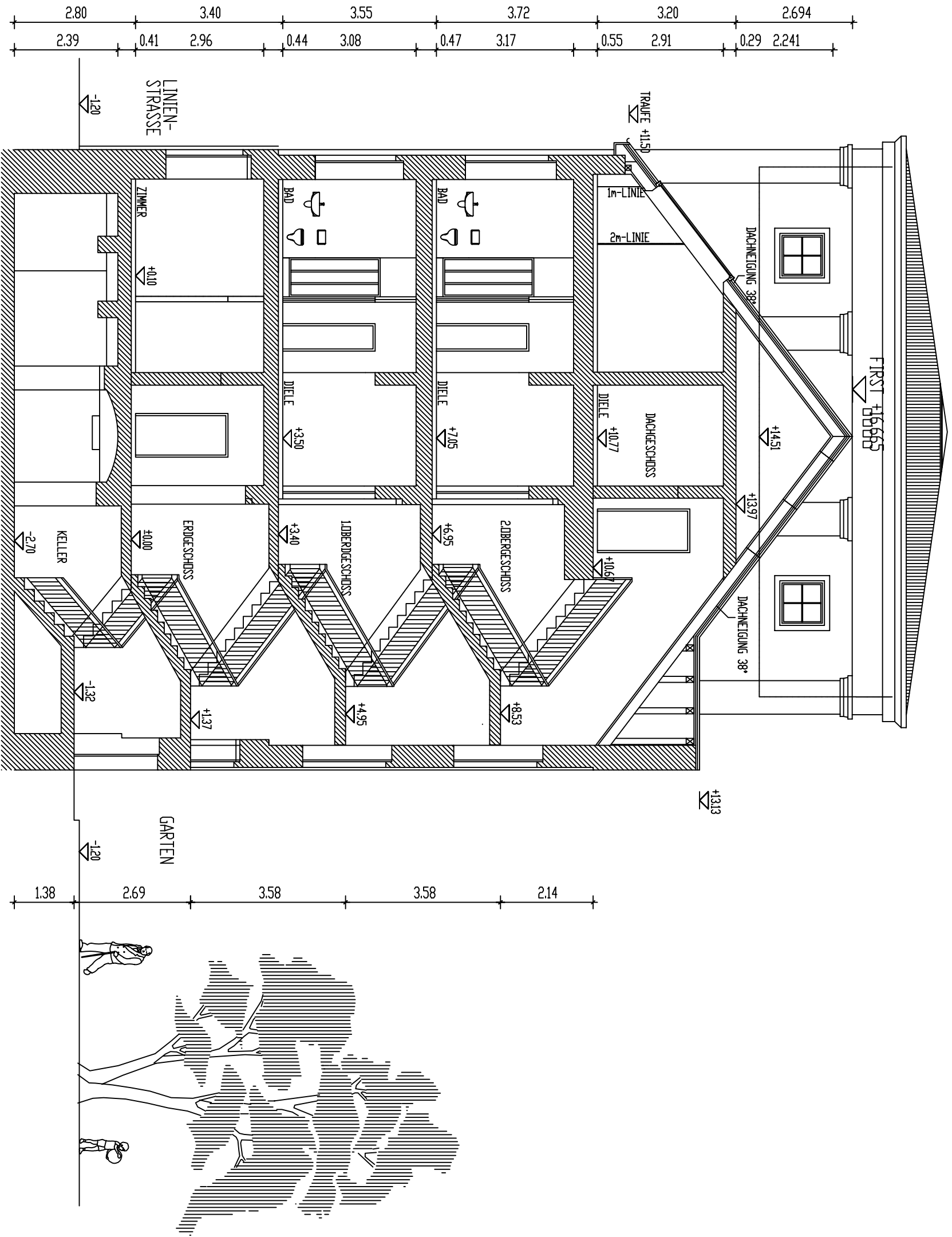
ANSICHT LINIENSTRASSE HOFSEITE



ANSICHT KOPPENPLATZ HOFSEITE

LEGENDE

- 
 BESTAND
- 
 ABRISS
- 
 MAUERWERK NEU
- 
 TROCKENBAU

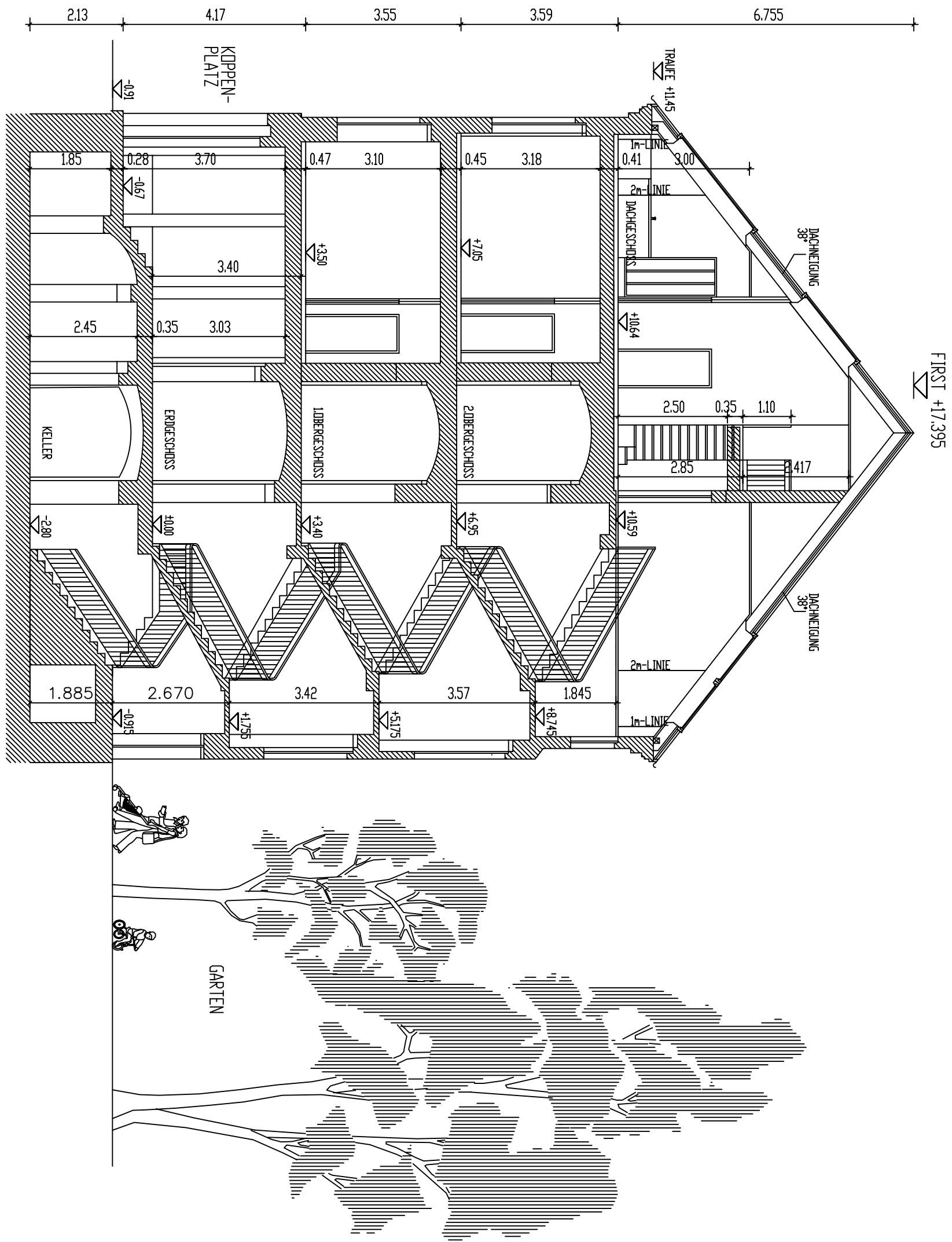


LEGENDE

- BEISTAND
- ABRISS
- MAUERWERK NEU
- TRÜCKENBAU

Planbezeichnung:  
Schnitt A1 - A1

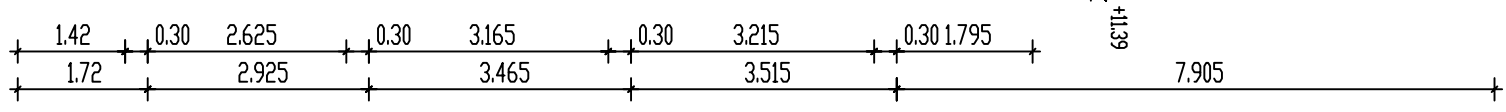
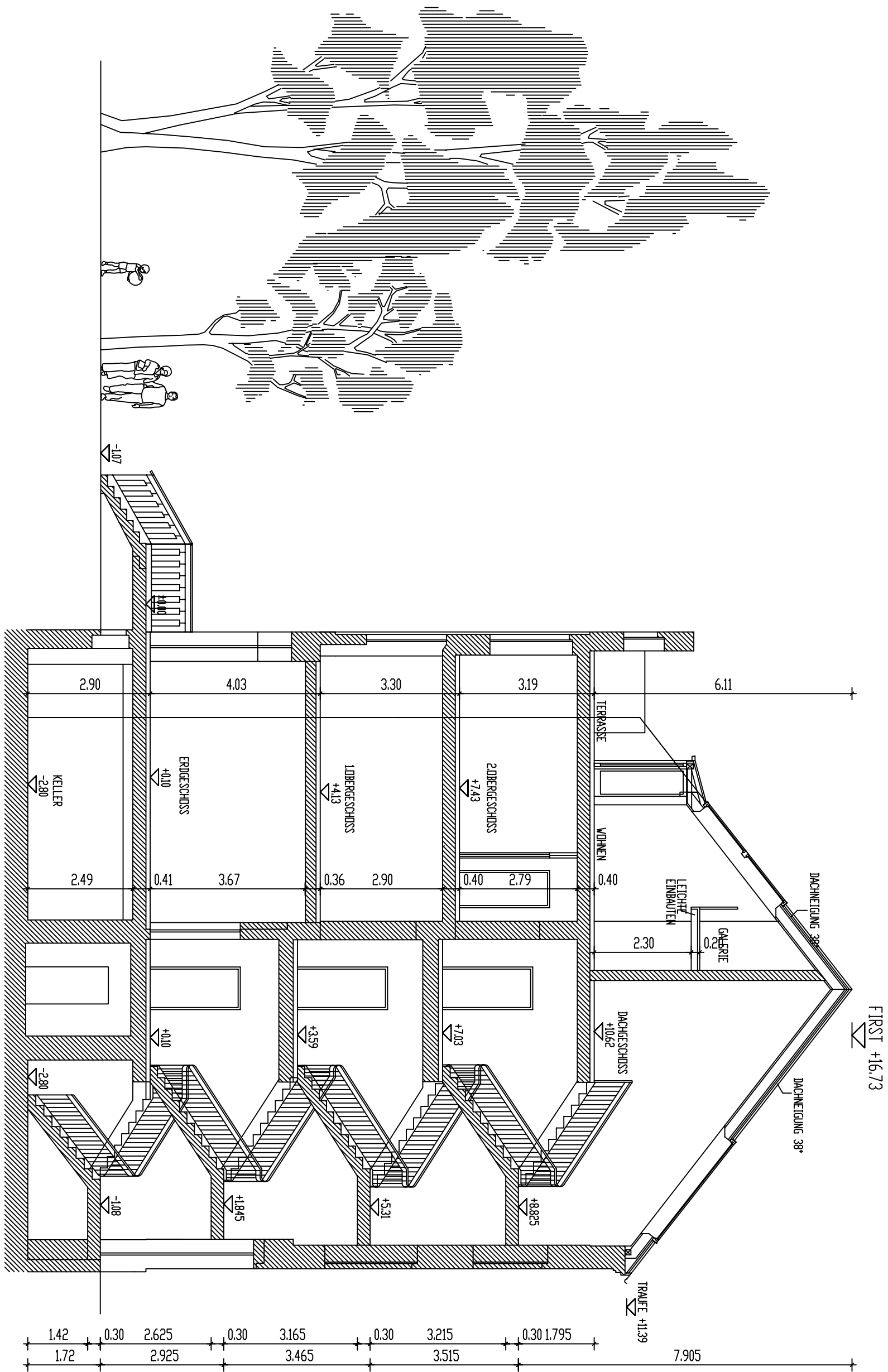




LEGENDE

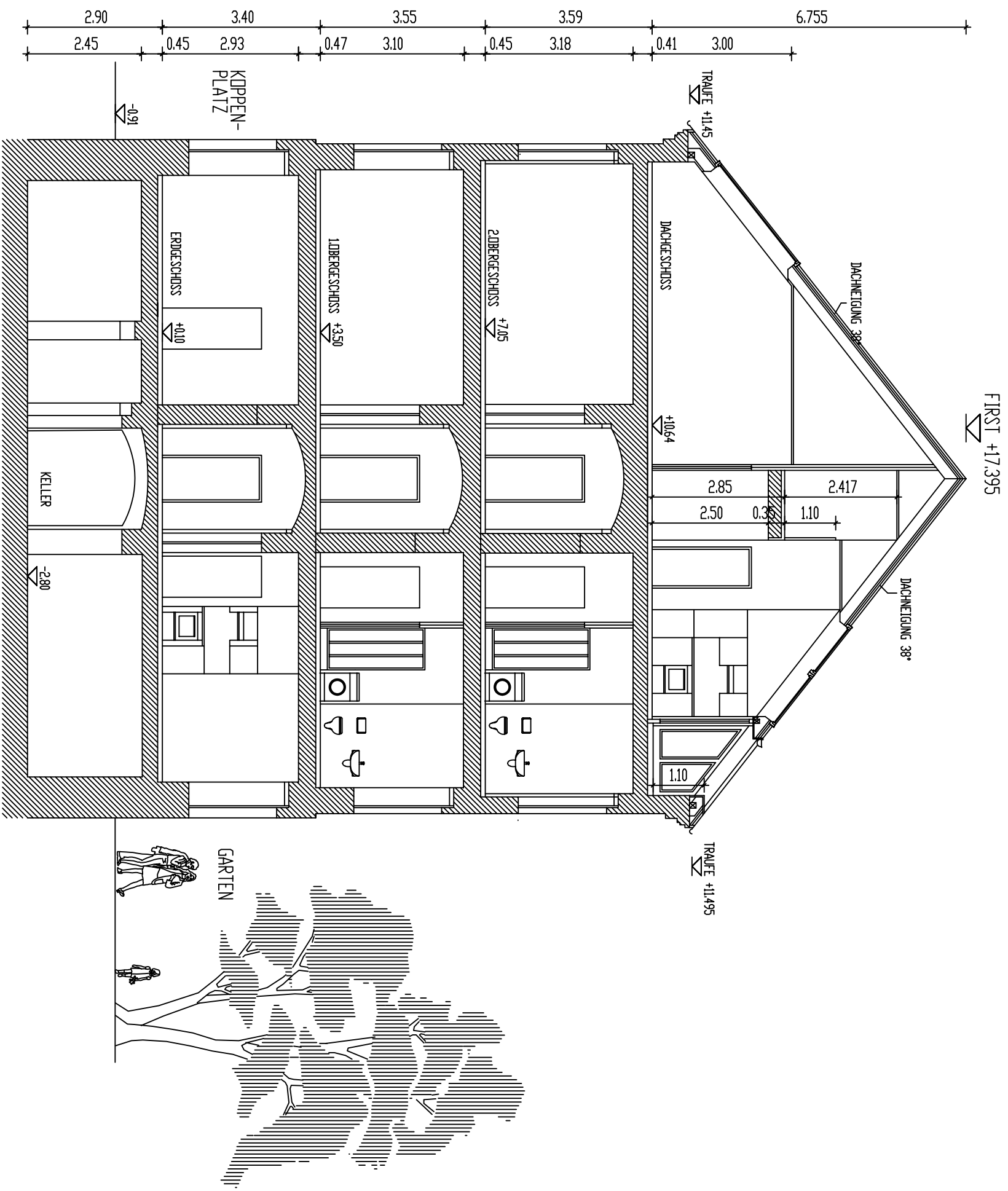
	BESTAND
	MAUERWERK NEU
	TRÜCKENBAU
	ABRISS

Planbezeichnung:  
Schnitt A - A



- LEGENDE
- BESTAND
  - ABRISS
  - MAUERWERK NEU
  - TRÜCKENBAU

Planbezeichnung:  
Schnitt C - C

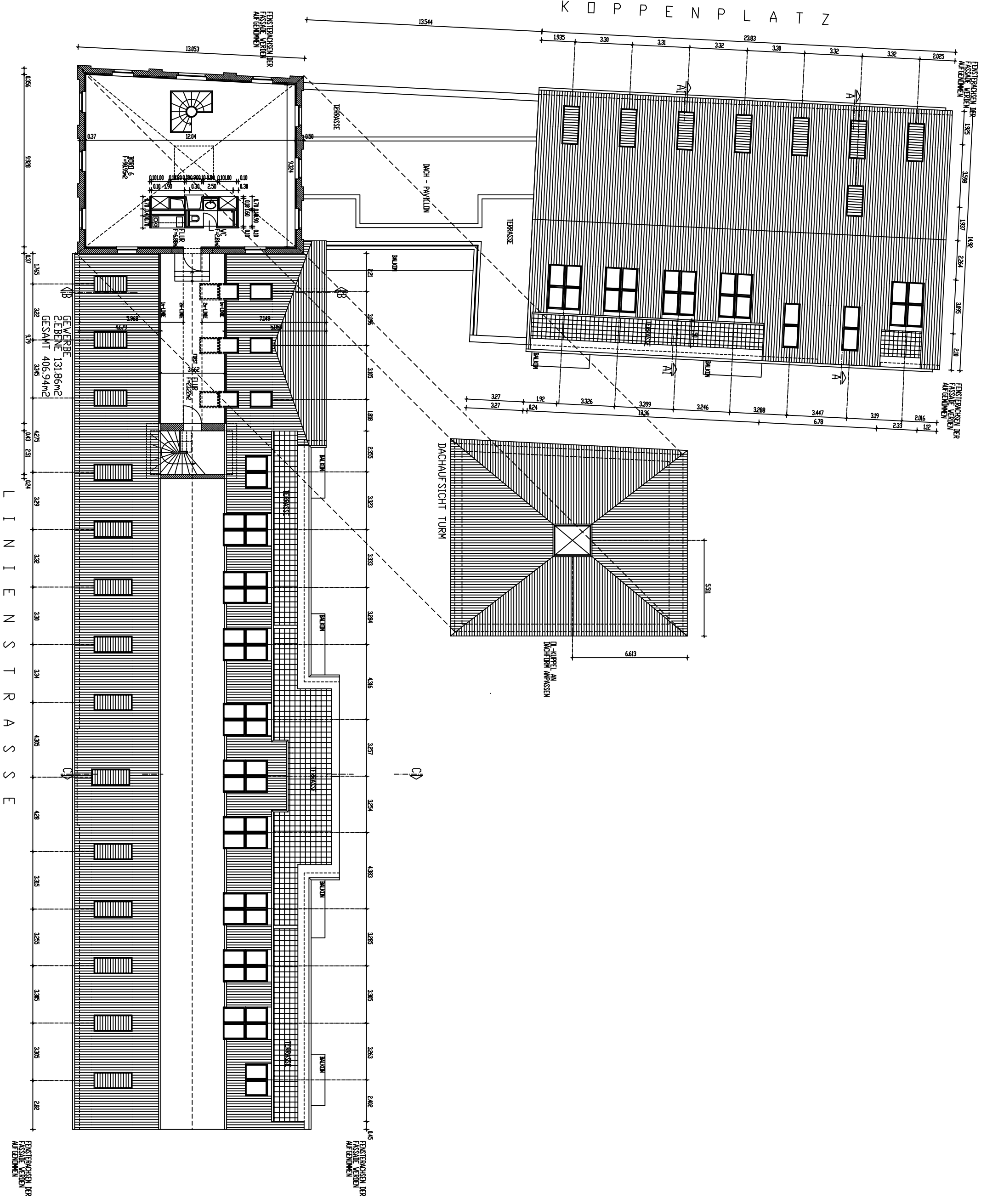


LEGENDE

	BESTAND
	ABRISS
	MAUERWERK NEU
	TROCKENBAU

Planbezeichnung:  
Schnitt B - B

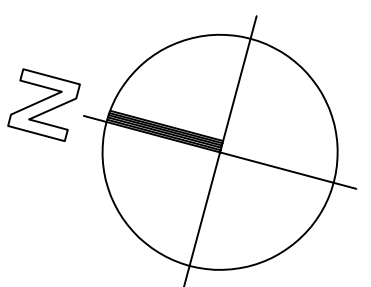
K O P P E N P L A T Z



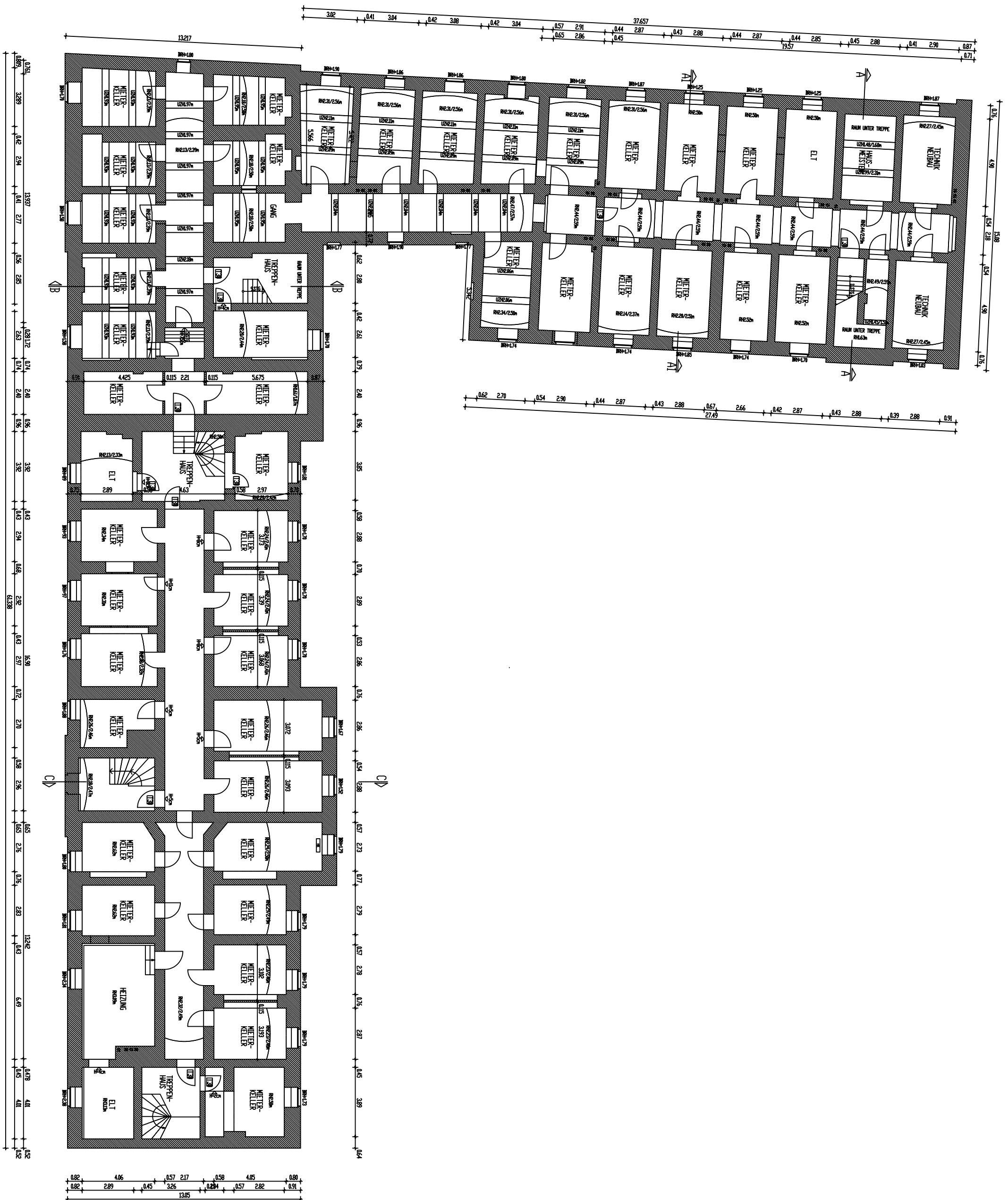
GEWERBE  
2. EBENE 131,86m<sup>2</sup>  
GESAMT 406,94m<sup>2</sup>





L I N I E N S T R A S S E

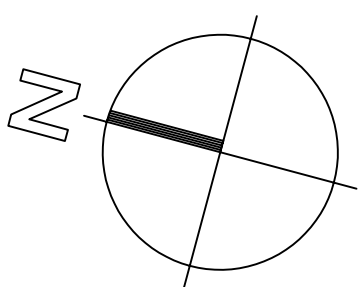
- LEGENDE
- BESTAND
  - ABRUSS
  - MAUERWERK NEU
  - TROCKENBAU



Planbezeichnung:  
Grundriss Dachgeschoss (2.Ebene)/Turm

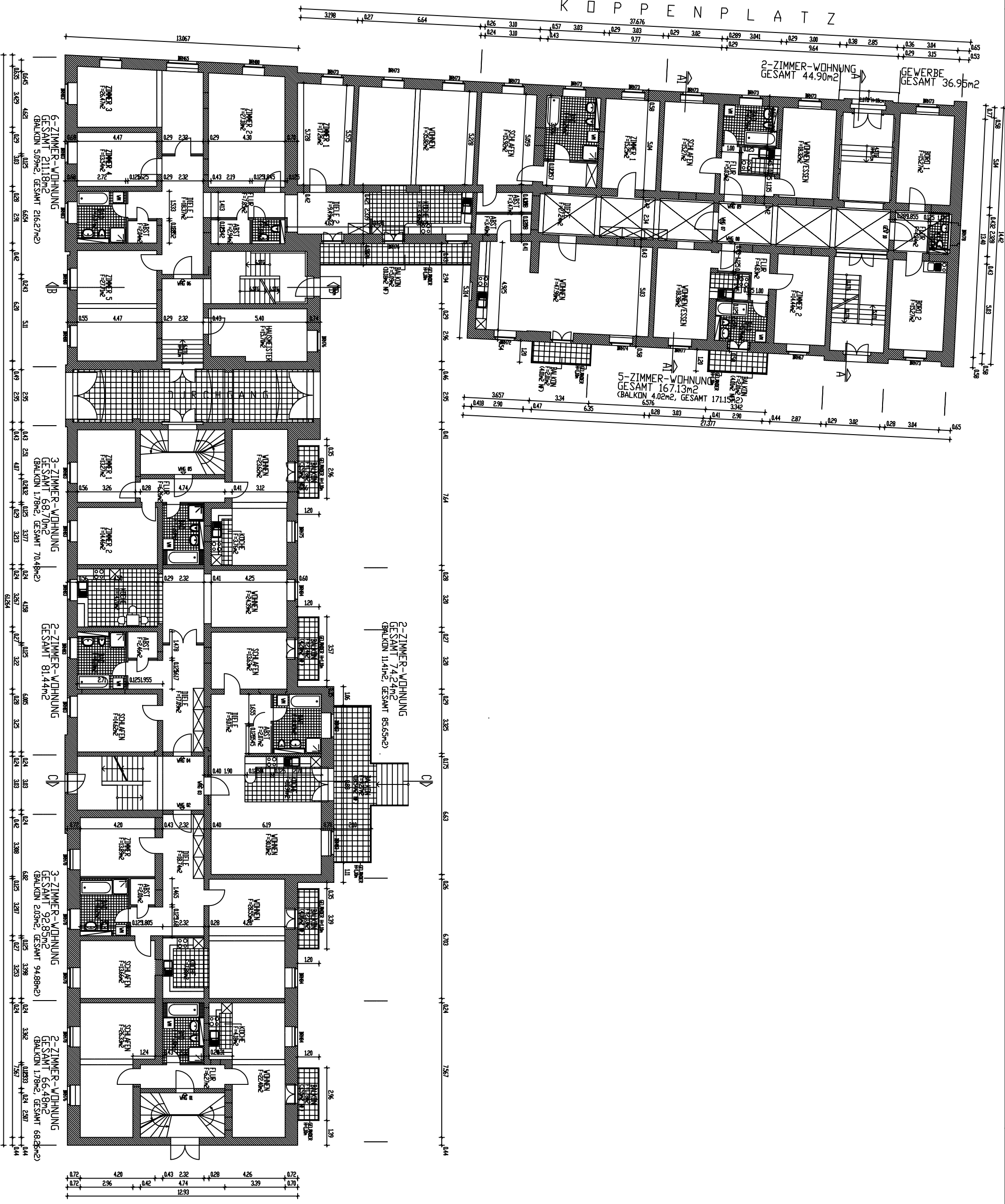


- LEGENDE
-  BESTAND
  -  ABRISS
  -  MAUERWERK NEU
  -  TROCKENBAU



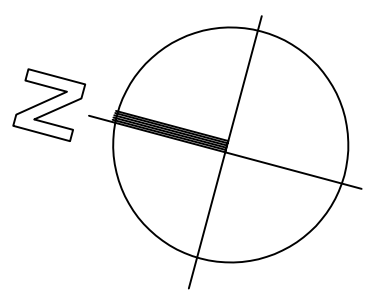
Planbezeichnung:  
Grundriss Keller

# K O P P E N P L A T Z



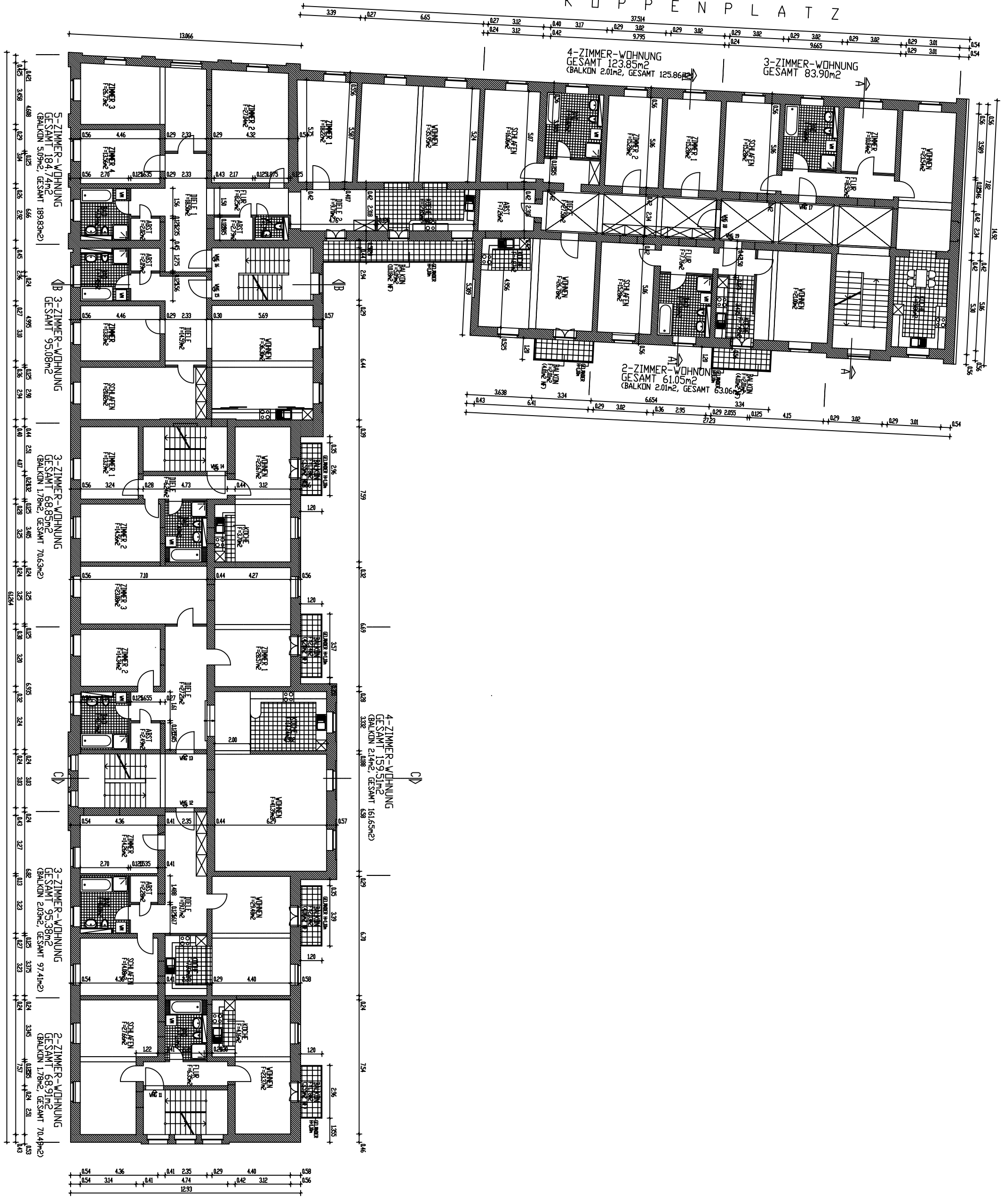
L I N I E N S T R A S S E

- LEGENDE**
- BESTAND
  - ABRISS
  - MAUERWERK NEU
  - TROCKENBAU



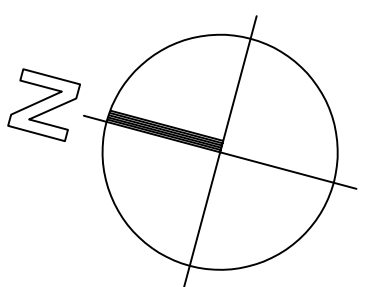
Planbezeichnung:  
Grundriss Erdgeschoss

# K O P P E N P L A T Z



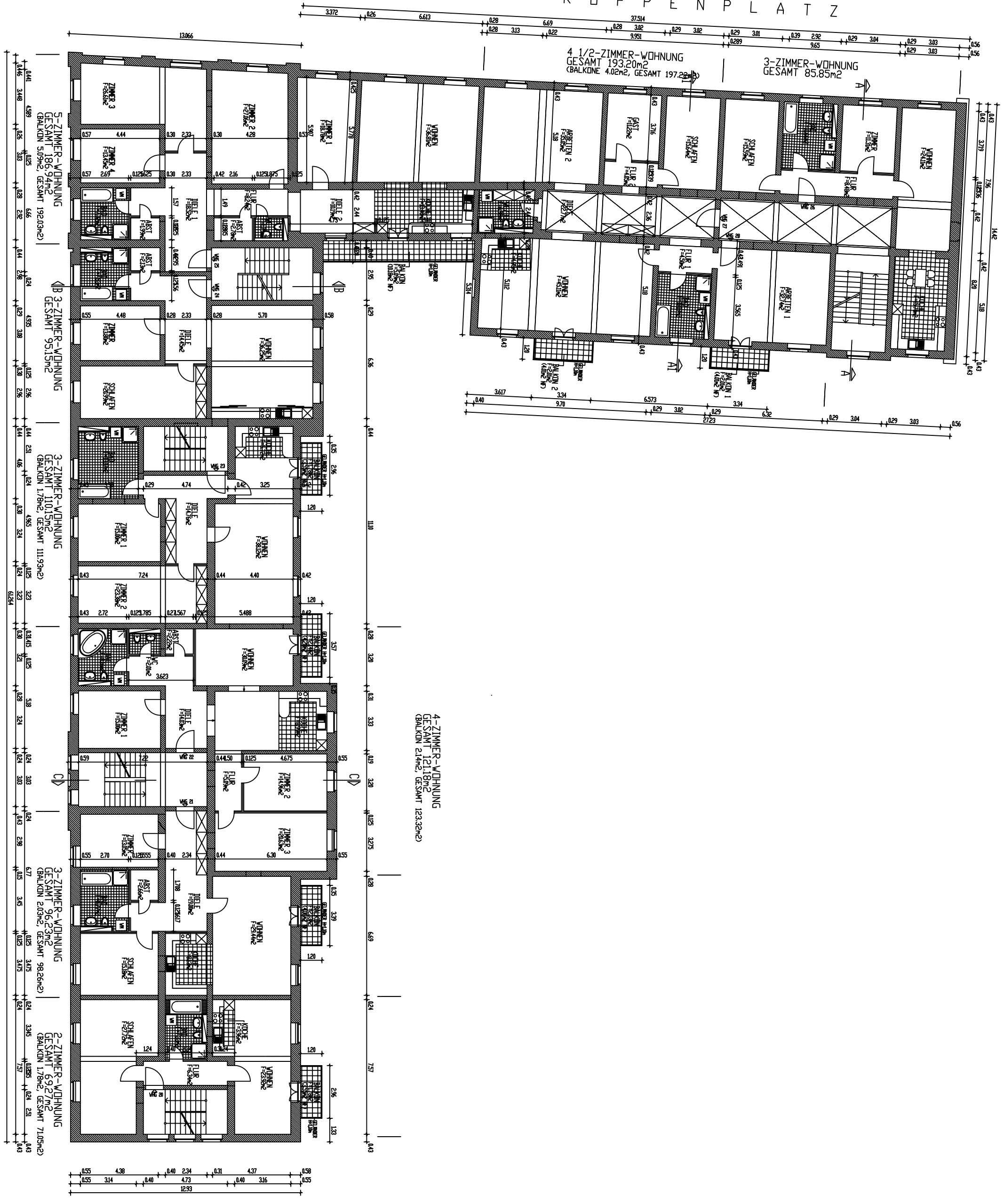
L I N I E N S T R A S S E

- LEGENDE**
- BESTAND
  - ABRISS
  - MAUERWERK NEU
  - TROCKENBAU

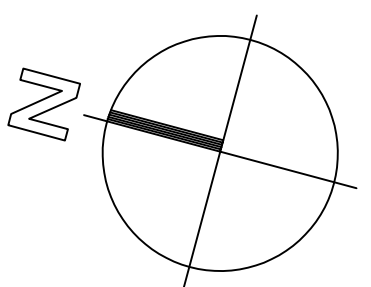


Planbezeichnung:  
Grundriss 1. Obergeschoss

# K O P P E N P L A T Z



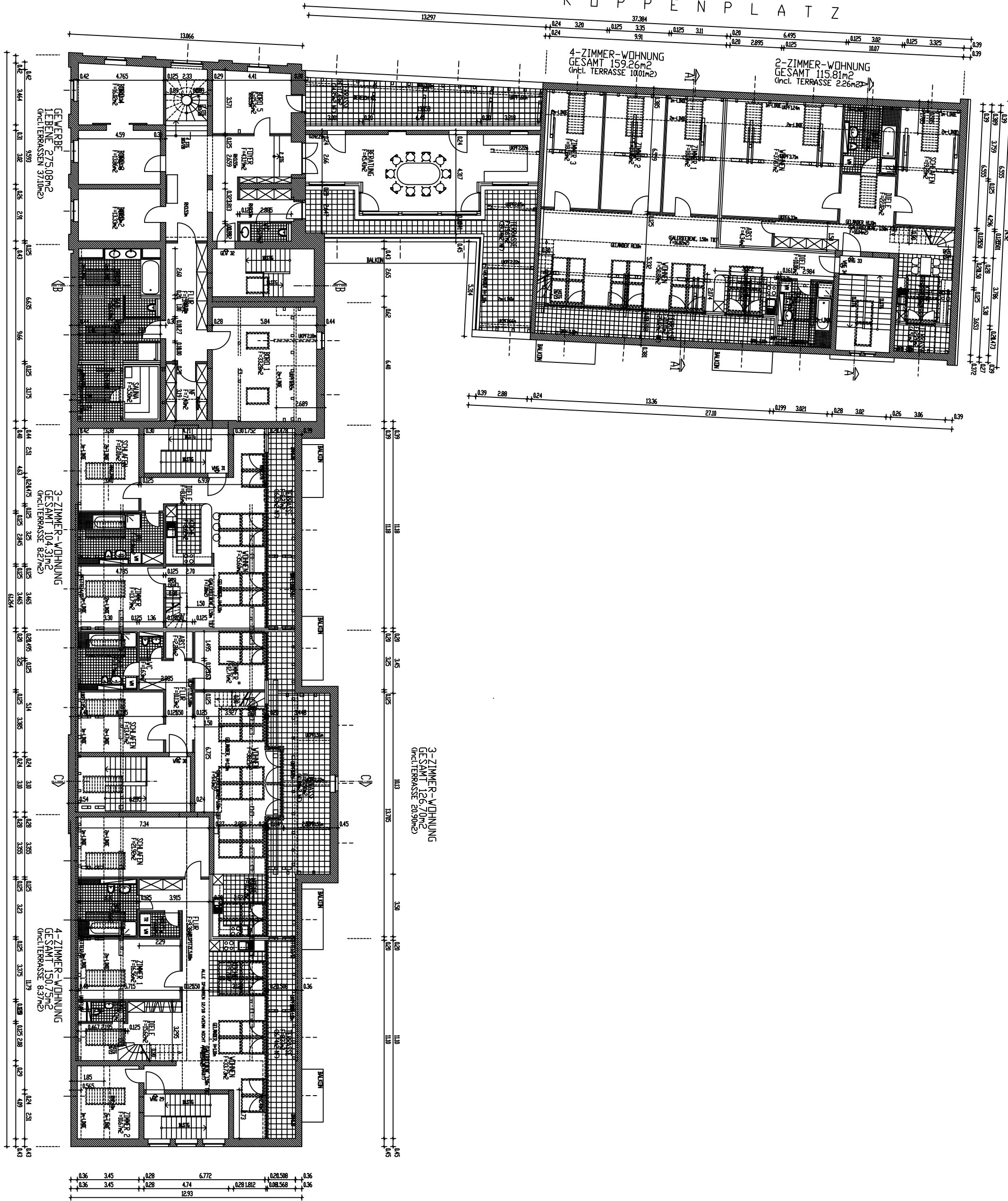
- LEGENDE**
- BESTAND
  - ABRISS
  - MAUERWERK NEU
  - TROCKENBAU



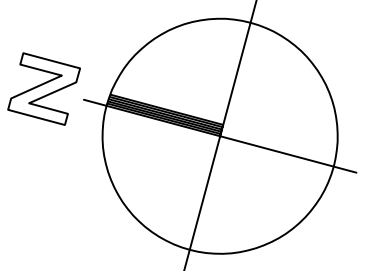
Planbezeichnung:  
Grundriss 2. Obergeschoss



K O P P E N P L A T Z



- LEGENDE
- BESTAND
  - ABRISS
  - MAUERWERK NEU
  - TROCKENBAU



Planbezeichnung:  
Grundriss Dachgeschoss

# Baubeschreibung Koppenplatz 11/Linienstraße

Stand: 13.05.2003

## Objektangaben

Das Grundstück Koppenplatz 11/Linienstraße befindet sich in Berlin-Mitte. Es handelt sich um ein 3geschossiges denkmalgeschütztes Eck-Vorderhaus mit einem ausbaufähigen Dachgeschoss. Das Objekt liegt auf einem Grundstück mit einer Fläche von ca. 4.161 m<sup>2</sup>. Das freistehende Grundstück zum Koppenplatz soll mit einem Neubau bebaut werden.

## Baubeschreibung

### 1. Allgemein

#### A. Angaben zum Haus

Das Haus soll umfassend modernisiert und instandgesetzt werden. Das Dachgeschoss wird zu Wohnzwecken um- und ausgebaut.

#### B. Angaben zu den Bauausführungen

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

### 2. Fassaden

#### A. Straßenfassade

Die Putzfassade wird in Abstimmung mit der Denkmalschutzbehörde komplett saniert. Dabei werden lose Putzflächen entfernt und neu verputzt. Defekte und fehlende Fassadenelemente wie Fensterstürze, Laibungen, Gesimsbänder und vorhandener Bossenputz werden aufgearbeitet bzw. wieder hergestellt.

Die vorhandenen Blecharbeiten wie Fensterbleche, Regenrinnen, Abdeckungen, Fallrohre, Schneefanggitter etc. werden entfernt und aus Titanzinkblech neu erstellt. Der gesamte Dachbereich wird neu eingelecht.

Als letzte Schicht (Wetterschicht) erhält die Fassade einen mineralischen Anstrich. Der Farbton der Fassade wird in Absprache mit den beteiligten Behörden und in Anlehnung an historische Vorgaben festgelegt. Die Fassade wird im Erdgeschoss mit einer Antigrffiti-Beschichtung versehen.

#### B. Hoffassaden

Die gesamte Gestaltung der Hoffassade wird mit der Denkmalbehörde abgestimmt. Die vorhandene Struktur soll aufgearbeitet bzw. wiederhergestellt werden.

Wie am Vorderhaus erfolgt die komplette Erneuerung der Regenrinnen, Einhänge, Fallrohre, Schneefanggitter sowie Fensterbleche aus Titanzinkblech.

Die Fassade erhält einen mineralischen Anstrich, Farbton in Abstimmung mit den Behörden wie vor.

### **3. Durchgänge**

In den Durchgängen werden alle über Putz liegenden Leitungen sowie alle Schalt- und Sicherungskästen etc. entfernt und neu unter Putz verlegt. Eventuell lose oder beschädigte Putzteile in den Durchgängen werden abgeschlagen und neu verputzt. Der gesamte Durchgang wird malermäßig endbehandelt.

Hauseingangstüren, Hoftüren sowie die Türen zu den Einheiten werden, wie unter Position 10. Tischlerarbeiten beschrieben, überarbeitet. Alle Holzteile werden geschliffen, grundiert und neu lackiert.

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

Das gesamte Haus erhält eine neue Klingel- und Wechselsprechanlage mit Video-Überwachung. Die neu anzubringende Briefkastenanlage wird an geeigneter Stelle errichtet. Evtl. erfolgt eine zentrale Anordnung im Hofbereich.

Der Betonboden in der Hofeinfahrt wird entfernt und im Rahmen der Neubauerrichtung umgestaltet. Dies erfolgt vorbehaltlich der Abstimmung und Genehmigung der beteiligten Behörden.

### **4. Treppenhäuser**

Die vorhandenen Fenster werden, sofern zulässig, durch neue Holz-Isolierglasfenster mit Sprossenteilung gemäß historischer Vorgabe ersetzt, bzw. instandgesetzt, sofern ein Austausch nicht zulässig sein sollte.

Im Seitenflügel zur Linienstraße wird ein komplett neues Treppenhaus gemäß der Architektenplanung eingebaut werden. Die bestehenden Treppenhäuser in der Linienstraße werden in Teilbereichen erneuert, um ausreichende Durchgangshöhen erreichen zu können.

Sämtliche, nicht ursprüngliche Treppenhäuser sollen ein einheitliches Erscheinungsbild erhalten. Deshalb werden komplett neue Geländer aus Holz eingebaut. Die Stufen werden ebenfalls in Ausführung Holz neu belegt.

Abschließend werden die Treppenläufe und -podeste mit strapazierfähigen Kokosläufnern neu belegt.

Die Wandflächen werden gespachtelt und gestrichen. Die Deckenflächen werden gemäß Farbkonzept frisch gestrichen. Es erfolgt eine neue Ausstattung mit Beleuchtungskörpern sowie mit Wohnungsklingeln und Lichtschaltern. Alle Leitungen, Rohrrohre etc. werden unter Putz geführt.

Das bestehende Treppenhaus im Koppenplatz hat bereits historisch verwertbare Geländer aus Stahlmessing. Diese sollen restauriert werden.

### **5. Keller**

Die Kellieranlage wird entrümpelt. Jeder Mieter im Bestand erhält einen Kellerverschlag. Die Kellerböden werden überprüft, im Bereich von Beschädigungen ausgebessert oder erneuert. Alle Wände und Decken der Kellergänge werden putzmäßig saniert und geweißt.

Die Kelleraußenwände werden trockengelegt und erhalten, falls notwendig, eine Horizontalsperre gegen aufsteigende Feuchtigkeit. Außenseitig wird im Zuge der Hofgestaltung eine bituminöse Vertikalabdichtung eingebaut.

## **6 Wohneinheiten im Keller**

In der Bauvoranfrage noch nicht angesprochen und somit noch nicht Bestandteil der derzeitigen Architektenplanung ist die Nutzung von Wohneinheiten im Keller. Sollte eine Genehmigung erfolgen, wird im Hofbereich durch Anböschung für eine entsprechende Belichtung der Souterrainwohnung gesorgt werden. Sie werden gemäß der Baubeschreibung (Arbeiten in den Wohnungen ) ausgestattet werden. Hobbyräume werden verputzt und gestrichen.

## **7. Sanitär**

### **A. Allgemeine Kelleranlage**

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

### **B. Steigestränge**

Alle Zu- und Abwasserleitungen werden erneuert. Die exakte Position und Lage des Verlaufs der Stränge wird gemäß den Wohnungsgrundrissen neu geplant. Dieser Arbeitsumfang beinhaltet die Verlegung von Kalt-/Warmwasserleitungen von der Kellerverteilung bis zu jeder Mieteinheit einschließlich der Strangentlüftung der Abwasserstränge über Dach.

Die Mieteinheiten werden mit Kalt- und Warmwasserzählern ausgestattet. Die Zähler werden durch einen Messdienst montiert und gemietet.

Zur Ausführung kommen für Kalt- und Warmwasserleitungen Kupferrohre. Die Warmwasserleitungen werden gedämmt. Die Abwasserleitungen werden zur Geräuschminderung in SML-Rohr ausgeführt.

### **C. Verteilung in den Wohnungen**

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

### **D. Demontage**

Die alten Versorgungsleitungen werden demontiert und fachgerecht entsorgt.

## **8. Heizung**

Das Objekt wird über eine neue Gaszentralheizung versorgt .

### **A. Steigestränge und Wohnungsverteilung**

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

## **9. Energieversorgung**

### **A. Allgemeine Kelleranlage**

Die Elektroanlage wird gemäß den Richtlinien der Berliner Elektrizitätswerke (BEWAG) errichtet. Die Zähleranlagen werden im Keller zentralisiert. Der Mieterteil erhält eine neue Beleuchtungsanlage. Die Leitungsführung wird sichtbar über Putz verlegt.

Im Zuge dieser Maßnahme werden jeweils die erforderlichen Leerrohre für Telefon- und TV-Kabelleitungen verlegt.

#### B. Treppenhäuser

Die Stromzufuhr wird von den zentralen Zähleranlagen im Keller bis zum neuen Sicherungskasten jeder Mieteinheit neu verlegt. Die Verlegung dieser Leitungen erfolgt unter Putz. Es werden Leerrohre verlegt, in denen die Telefonleitungen und TV-Kabel vom Keller bis zu jeder Einheit eingezogen werden können.

#### C. Hofanlage

Über den Zugangstüren des Durchgangs und der Nebentreppenhäusern werden Außenleuchten mit separater und übergreifender Auslösung per Bewegungsmelder und Zeitschaltuhr montiert.

#### D. Straßenseite

Über den Eingangstüren werden Außenleuchten montiert. Die Einschaltung dieser Außenlampen erfolgt über einen Helligkeitssensor.

#### E. Gegensprechanlage

Das Haus erhält eine neue Klingel- und Gegensprechanlage mit Video-Überwachung und pro Einheit eine Abhörstelle mit Bildschirm.

#### F. Wohnungen

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

Die Elektroanlage in der Wohnung wird neu verlegt. Die ausführliche Beschreibung ist unter Position 11. „Arbeiten in den Wohnungen“ angegeben.

#### G. Kabelfernsehanlage

Die Wohnungen erhalten in allen Wohn- und Schlafräumen einen Anschluß für Kabelfernsehen und Radio.

#### H. Demontage

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

### **10. Tischlerarbeiten**

#### A. Fenster Straßen- und Hofseite

Alle Fenster zur Straßenseite werden tischlermäßig überarbeitet und instandgesetzt. Bei zu starken Beschädigungen erfolgt ein Komplettaustausch und ein Nachbau in denkmalgerechter Profilierung. Die einfachverglaste Fenster zur Hofseite werden, sofern zulässig, komplett ausgetauscht und gegen Holzisoliertglasfenster mit einem K-Wert von mindestens  $1,3 \text{ W}/(\text{m}^2\text{K})$  komplett erneuert.

#### B. Haus- und Eingangstüren der Mieteinheiten

Alle Haus- und Eingangstüren, Hoftüren, Kellertüren sowie alle Türen der Mieteinheiten werden, sofern möglich, tischlermäßig überarbeitet. Bei zu starken Beschädigungen erfolgt ein Komplett-austausch und ein Nachbau in Anlehnung an den Bestand.

Erhaltenswerte Drückergarnituren an Hauseingangs- und Hoftüren werden überarbeitet bzw. andernfalls erneuert. Die Türen zu den Einheiten erhalten als Drückergarnituren Schutzbeschläge. Das Haus erhält eine neue Schließanlage.

## **11. Arbeiten in den Wohnungen**

### **A. Innenwände**

Neue tragende Wände werden in Mauerwerk gemäß Statik in feuerbeständiger Ausführung (F 90) erstellt und verputzt. Nichttragende Wände werden in Ständerwerk mit Gipskartonbauplatten (GKB) bzw. Feuchtraumplatten (GKBi) oder leichtem Mauerwerk errichtet.

Eventuell lose oder beschädigte Putzflächen auf vorhandenen Wänden werden abgeschlagen und neu verputzt.

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

### **B. Fußbodenbeläge**

In allen Wohn-, Schlaf und Dielenbereichen wird Echtholz-Stabparkett verlegt, geschliffen und versiegelt. Passend zum Parkett erhalten die Räume umlaufend entsprechende Sockelleisten.

### **C. Fliesen**

Küchen und Bäder erhalten Bodenfliesen. Die Bäder werden türhoch umlaufend gefliest und mit einer Bordüre versehen. Die Küchen erhalten im Arbeitsbereich einen Fliesenspiegel (Materialpreis für Fliesen ca. 16,00€ netto) Alle Wand und Boden-ixel werden dauerelastisch verfugt. Die Bädewannen einschl. der Revisionsklappen werden eingefliest.

### **D. Malerarbeiten**

In allen Räumen werden die Wände glatt gespachtelt und deckend weiß gestrichen. Die Decken werden weiß gestrichen. Alle sichtbaren Heizrohre werden weiß lackiert.

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

### **E. Türen**

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

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

Alle neuen Eingangs- und Wohnungsinnentüren werden mit einer Kassettenprofilierung in Anlehnung an die vorhandenen Altbautüren versehen.

### **F. Sanitärobjekte**

In den Bädern werden alte Objekte bzw. Armaturen rückgebaut und fachgerecht entsorgt. Es werden neue Einbaubadewannen (eingefliest) oder Duschen in weißer Farbe angeordnet bzw. eingebaut. Gleiches gilt für die wandhängenden WC`s sowie für die Waschtische. Die jeweilige Anordnung der Objekte ist in den Architektenplänen vorgegeben. Die Ausführung der Sanitärobjekte

erfolgt mit Markenfabrikaten (z. B. Ideal Standard oder KERAMAG). Die Mischbatterien werden als Einhebelmischbatterien montiert (Fabrikat Grohe oder vgl.)

#### G. Frischwasser

Die Warmwasserversorgung erfolgt über den WW-Speicher der BEWAG-Zentralheizung, alternativ Gaszentralheizung mit Warmwasserkessel. Die Ausführung erfolgt nach Wärmebedarfsrechnung.

#### H. Energieversorgung

Jede Wohnung erhält einen eigenen, im zentralen Zählerraum untergebrachten, Elektrozähler (im Keller). Die Leitungen werden in den Fußbodenhohlräumen oder Zwischendecken bzw. unter Putz in den Wänden verlegt. Alle Räume einschließlich der Hobbyräume im Kellergeschoß erhalten je nach Raumgröße die nach den VDE-Richtlinien erforderlichen Steckdosen und Schalter (in weißer Farbe ) sowie mindestens einen Deckenauslaß zur ausreichenden Beleuchtung. Die Küchen erhalten die erforderliche Anzahl an Steckdosen sowie Anschlüsse für Kühlschrank, Dunstabzugshaube und Geschirrspüler.

Die Elektroanschlüsse für die Waschmaschinen werden entsprechend der Architektenplanung angelegt. Die Absicherung im Bad erfolgt mit FI-Schutzschalter.

Jede Wohnung erhält einen Anschluß an die Breitbandkabelanlage für Rundfunk und Fernsehen.

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

#### I. Heizung

Die Wohnungen werden an die GASAG-Zentralheizung angeschlossen, alternativ Gaszentralheizung. Die Ausführung erfolgt nach der Wärmebedarfsberechnung. Es werden Plattenheizkörper, weiß endlackiert, sowie mit stufenlos regelbaren Thermostatventilen verwendet. Die erforderlichen Heizkostenverteiler werden von einem Messdienst gemietet

### **12. Dachaufbau**

Das Dach wird vor der Sanierung auf pflanzlichen und tierischen Befall untersucht sowie vorbeugend mit für Menschen ungiftigen Stoffen bzw. Chemikalien imprägniert.

Die alten Dachstühle werden gemäß Baugenehmigungsplanung und statischer Berechnungen verstärkt bzw. erneuert sowie nach gültiger Wärmeschutzverordnung und EnEV gedämmt.

Die alte Dacheindeckung wird vollständig entfernt. Die neue Dacheindeckung erfolgt mittels Falzziegeln , Format und Farbe in Abstimmung mit den beteiligten Behörden. Sogenannte Flachdachbereiche werden abgerissen, fachgerecht entsorgt sowie in Form eines Weichdaches gedeckt.

Alle Kanten, Kehlen, Wandanschlüsse und Mauerkronen werden mit Titanzinkblechen neu verwahrt.

Der Ausbau des Dachgeschosses zu Wohnzwecken, wenn möglich mit offenen Galerien, erfolgt gemäß Baugenehmigungsplanung.

Angaben zur Bauausführungen sind der anliegenden Baubeschreibung „Dachgeschossausbau“ zu entnehmen.

### **13. Hoffläche**

Der gesamte Hofbereich steht unter Denkmalschutz. Die Arbeiten werden nach dem mit den Behörden abzustimmenden Freiflächenplan ausgeführt. Insbesondere soll das Denkmal der wilhelmi-

nischen Amalienstiftung versetzt werden. Der zentrale Bodenbereich soll erneuert bzw. neu gestaltet werden.

Die befestigten Flächen werden hierbei komplett entsiegelt und neu aufgebaut.

Das gesamte Objekt erhält einen Müllplatz im Bereich Durchgang der Linienstraße.

Vorhandene Bepflanzung soll, insbesondere der vorhandene Baumbestand und sofern dafür geeignet, kultiviert werden.

Abstellmöglichkeiten für Fahrräder, Kinderspielgeräte und Sitzbänke werden ebenfalls angelegt (Baustandort nach Vorgabe des Architekten).

#### **14. Balkone**

Es wird in Abstimmung mit der Denkmalbehörde versucht, Balkone am Objekt anzubringen. Gemäß Bauvoranfrage in Gesprächen mit der Denkmalbehörde wird hier kurzfristig die Möglichkeit der Anbringung und Genehmigungsfähigkeit geklärt werden.

#### **15. Allgemeine Angaben zu Arbeiten im Altbau**

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

#### **16. Haftungsvorbehalt**

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

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



# **BV: Koppenplatz 11 / Ecke Linienstraße in Berlin - Mitte**

## **Baubeschreibung – Dachgeschossausbau**

Stand: 13.05.2003

### **1. Allgemeine Objektangaben**

Das Gebäude Koppenplatz 11 / Ecke Linienstraße befindet sich in Berlin-Mitte. Es handelt sich um ein 3-geschossiges Eck-Vorderhaus mit einem ausbaufähigen Dachgeschoss. Im Zuge der umfassenden Modernisierung und Instandsetzung der Liegenschaft wird das Dachgeschoss zu Wohnzwecken um- und ausgebaut.

Insgesamt entstehen 6 neue Wohnungen mit einer Gesamtfläche von ca. 846 m<sup>2</sup> (evtl. zzgl. ca. 180 m<sup>2</sup> in der 2. Dachebene in Abhängigkeit von der Baugenehmigung).

Planung und Gestaltung des Dachgeschosses erfolgen in engster Abstimmung mit den beteiligten Behörden.

### **2. Angaben zu den Bauausführungen**

Die Bauausführungen erfolgen nach der Baugenehmigung und der geprüften Statik, den behördlichen Bestimmungen der Verwaltungs- und Bauaufsichtsbehörde, den einschlägigen Gesetzen sowie nach den für das Bauvorhaben maßgeblichen Bauvorschriften und Verordnungen. Das Gebäude wird hinsichtlich Wärme-, Schall- und Brandschutz entsprechend den derzeit gültigen Verordnungen und DIN-Normen errichtet.

### **3. Abbrucharbeiten**

Die alten Hart- und Weichdacheindeckung sowie sämtliche leichten Trennwände, Dachbodenverschläge, abgehängte Decken, Dachverkleidungen und dergleichen. werden abgerissen und fachgerecht entsorgt. Die vorhandenen Dachstühle bleiben weitgehend erhalten und werden gemäß Statik verstärkt oder ergänzt (siehe Zimmer- und Holzarbeiten).

Massive Giebel- und Brandwände werden, sofern sie nicht mehr der neuen Planung entsprechen oder den statischen Erfordernissen nicht mehr genügen bzw. eine Sanierung nicht möglich ist, ebenfalls für den späteren Wiederaufbau abgetragen und entsorgt. Nicht mehr genutzte Schornsteinzüge und Kamine werden ausgebrannt und bis auf Höhe der letzten Geschosdecke abgerissen und entsorgt.

### **4. Maurer- und Betonarbeiten DIN 18 330 und 18 331**

Alle neuen, tragenden Außenwände werden gemäß Planung und Statik aus hochdämmendem Ziegelmauerwerk min  $d = 36,5$  cm (Fabrikat: Poroton od. gleichwertig) oder Kalksandsteinmauerwerk mit Außendämmsystem hergestellt. Tragende Innenwände wie Wohnungstrennwände werden aus KS-Mauerwerk gemäß Statik und Schallschutznachweis gemauert. Auf allen neuen tragenden Wänden des Dachgeschosses wird am Wandkopf ein Stahlbetonringanker zur Aufnahme der Dachkonstruktion eingebaut.

Neue Gebäudetrennwände werden mit dem erforderlichen Schalenabstand aufgemauert, die Trennfuge wird gemäß DIN 18 165 vollflächig mit mineralischen Faserdämmplatten ausgefüllt. Im Bestand bleibende Wände werden nach den statischen Anforderungen überarbeitet und / oder ergänzt.

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

Die Dachstühle "Hauptgebäude" und "Turm" sollen weitgehend erhalten bleiben. Entsprechend Statik und Baugenehmigungsplanung werden sie überarbeitet, verstärkt und in den hofseitigen Terrasseneinschnitten angepasst. Sofern die 2. Dachgeschossebene genehmigt und ausgeführt wird, sind weitergehende Maßnahmen an der Dachkonstruktion erforderlich.

Die vorhandene Dielung bzw. Estrich auf dem Dachboden wird komplett entfernt und entsorgt. Die Holzbalkendecken werden auf Tragfähigkeit, Beschädigungen und Schädlingsbefall untersucht und gemäß Holzschutzgutachten und statischer Berechnung überarbeitet und verstärkt. Die Balkenschüttung wird ausgebaut und erneuert. Auf die Deckenbalken werden Holzschalung, Trittschalldämmplatten oder -schüttung und Estrich auf Trennlage vollflächig eingebaut.

## **6. Holzschutzmaßnahmen DIN 68 800**

Das gesamte neue Holztragwerk des Dachgeschosses und die vorhandene, sanierte Holzbalkendecke werden gemäß DIN 68 800 mit einem zugelassenen, ökologisch verträglichen Holzschutzmitteln gegen tierische und pflanzliche Schädlinge imprägniert und geschützt.

## **7. Stahlbauarbeiten DIN 18 335**

Hochbelastete Konstruktionselemente im Dachstuhl, wie z. B. Aussteifungsrahmen, Windböcke u. ä. sowie in der Dachgeschossdecke unter Einzellasten und im Bereich von neuen Wanddurchbrüchen und dergleichen werden mit den jeweiligen Stahlprofilen gemäß Planung und statischer Berechnung ausgeführt.

## **8. Wärmedämmarbeiten DIN 18 165**

Der gesamte Dachstuhl einschließlich der Drempelbereiche aus Holzkonstruktion wird gemäß gültiger Wärmeschutzverordnung / -nachweis und EnEV mit Mineralwolle (Fabrikat: Isover oder gleichwertig) gedämmt.

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

Die neue Dacheindeckung erfolgt mittels Falzziegeln, Format und Farbe in Abstimmung mit den beteiligten Behörden (Fabrikat: z. B. Braas Frankfurter Pfanne oder gleichwertig). Die Eindeckung wird einschließlich Leiterhaken, Schneefanggitter etc. auf Unterspannbahn, Konterlattung und Latung verlegt. Das Dach erhält die nach DIN notwendigen Lüftungsöffnungen für die Dachhinterlüftung im Trauf- und Firstbereich. Zusätzlich werden pro Sparrenfeld im Trauf- und Firstbereich unter- und oberhalb von Dachflächenfenstern Lüfterziegel einbaut.

Die Abdichtung von flachgeneigten Dachbereichen wird 3-lagig mit Bitumenschweißbahn (G 200 DD, G200 S4 und PYE PV 200 S5-beschiefert) ausgeführt und an aufgehende Bauteile mind. 15 cm hochgeklebt und verwahrt. Die Bahnen werden vollflächig verschweißt einschließlich Montage und Einkleben von notwendigen Flachdachlüftern, Kondenswasserfängern, Dachausstiegen (RWA Treppenhaus) sowie Lichtkuppeln (Wohnungen) gemäß Planung.

## **10. Klempnerarbeiten DIN 18 339**

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

Balkenbrüstungsaufkantungen, Anschlüsse der steil- und flachgeneigten Dächer, Anschlüsse der Dachflächenfenster sowie Fensteraußenbänke werden ebenfalls in Titanzinkblech 0,7 mm ausgeführt.

## **11. Trockenbauarbeiten DIN 18 818**

Nichttragende Innenwände werden in Metallständerwerk mit Gipskartonplatten (beidseitig 12,5 mm GKB mit 40 mm Dämmeinlage aus Mineralwolle) gemäß Planung und Herstellervorschriften ausgeführt (Fabrikat: Rigips oder gleichwertig). In den Naßräumen wird eine zweite Lage mit wasserbeständig imprägnierten Gipskartonplatten (GKBi) angebracht. Im Bereich wandhängender Objekte (WC, Waschtisch, Armaturen, Küchenschränke nach DIN) werden die erforderlichen Wandverstärkungen und Traversen eingebaut.

Die Abkofferung von geschossübergreifenden Installationsschächten für Heizung, Lüftung und Sanitär werden mit einer F90 Gipskartonkonstruktion ausgeführt. Eine ausreichende Anzahl von Revisionsöffnungen ist vorgesehen.

Dachschrägen, Dachkonstruktionen, Gauben und Abseiten werden mit Gipskartonplatten und Dampfsperre auf erforderlicher Unterkonstruktion in F-30 verkleidet. Die Wand-/Deckenverkleidungen der Nassräume erfolgt mit Feuchtraumplatten (GKBi) analog der nichttragenden Innenwände.

Sämtliche Stöße der Trockenbauwände, -decken und -verkleidungen werden mit rißüberbrückender Gewebeeinlage versehen, gespachtelt und malerfertig glatt geschliffen. Wand- / Deckenixel erhalten elastische Anschlußfugen. Notwendige Innenputzarbeiten auf massiven Mauerwerkswänden werden alternativ mit Trockenputz ausgeführt.

## **12. Putzarbeiten DIN 18 350**

Außenputz:

Alle sichtbaren Außenmauerwerksflächen werden mit Kratz- oder Reibeputz auf Kalk-Zement-Basis versehen und farblich dem Gesamtkonzept angepasst. Ggf. erhalten bestimmte Außenwände eine Wärmedämmverbundsystem, ebenfalls farblich endbehandelt. Vorhandene Brandwände über Dach werden putzmäßig überarbeitet (in der Regel Kalkputz wie Bestand) und erhalten einen mineralischen Anstrich wie vor.

Innenputz:

Gemauerte Innenwände und die Innenflächen der massiven Außenwände werden glatt geputzt. Bestehende Innenwände (z. B. Brandwände) werden ggf. mit Trockenputz belegt, wenn dies aufgrund der vorhandenen Unebenheiten sinnvoller ist. Alternativ können erhaltenswerte Sichtmauerwerksflächen überarbeitet werden.

## **13. Estricharbeiten DIN 18 353**

In allen Räumen wird schwimmender Estrich auf Trennlage und Trittschalldämmung mit Randdämmstreifen zu den Wänden gemäß Planung fach- und DIN-gerecht einbaut.

Terrassen erhalten Gefälleestrich auf Trennlage über Wärmedämmung gemäß WS-Nachweis.

## **14. Abdichtungsarbeiten DIN 18 337**

Die Abdichtung der Naßräume (Küche, Bad/WC) auf horizontalen und vertikale Flächen erfolgt ganzflächig bzw. im Bereich der Objekte als Spachtel- oder Streichisolierung, soweit erforderlich auch mit Gewebeeinlage (Fabrikat: Deitermann oder gleichwertig).

Terrassenabdichtungen werden 2-lagig mit Bitumenschweißbahn (G200 S4 und PYE PV 200 S5) ausgeführt und an aufgehende Bauteile (Wände, Brüstungen etc.) mind. 15 cm hochgeklebt und verwahrt.

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

Wandfliesen Innenräume:

Die Wandflächen der Naßräume werden umlaufend bis OK Türzarge mit einer glasierten, feinkeramischen Wandfliese (Fabrikat: Villeroy & Boch oder gleichwertig), Einkaufspreis ca. 16.- €/m<sup>2</sup>, im Dünnbettverfahren mit einem geeigneten Kleber gefliest und mineralisch verfugt. Format, Farbe und Verlegung nach Wahl des Käufers bzw. Auftraggebers.

Es werden Eckschienen als Kantenschutz der Wandfliesen vorgesehen. Höhe der Schiene entsprechend der Fliesenstärke.

Die Küchen sollen einen Fliesenspiegel gleicher Qualität zwischen allen Ober- und Unterschränken erhalten.

Bodenfliesen Innenräume:

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

Übergänge zwischen unterschiedlichen Oberbelägen sind durch Übergangsschienen zu trennen.

Sämtliche Wand- und Bodenixel werden mit einem elastischen, waschmittelresistenten Verfugungsmaterial im passenden Farbton ausgeführt.

Balkone oder Terrassen:

Als Oberbelag sind frostbeständige Feinsteinzeug-Fliesen vorgesehen (Fabrikat: Villeroy & Boch oder gleichwertig), Einkaufspreis ca. 20,- €/m<sup>2</sup>. Format, Farbe und Verlegung nach Wahl des Käufers bzw. Auftraggebers.

## **16. Tischlerarbeiten und Fensteranlagen DIN 18355**

Fenster:

Es werden neue Holz-Isolierglasfenster und -fenstertüren mit einem KW-Wert von mind. 1,3 W/(m<sup>2</sup>K) einschließlich der vorgesehenen Dichtungsbänder eingebaut, Profil IV 68, Dreh-Kipp-Beschläge, farblich endbehandelt. Die Wahl der Griffoliven erfolgt in Abstimmung mit dem Erwerber bzw. Auftraggeber.

Alle Fenster erhalten Holzinnenfensterbänke, farblich endbehandelt. Terrassen- bzw. Balkontüren werden außen mit Trittsstufen aus Betonwerkstein ausgestattet.

Großflächige Fensteranlagen im Terrassenbereich werden als Pfosten – Riegel – Konstruktion in Holz hergestellt.

In den Steildachflächen werden Dachflächenfenster gemäß Genehmigungsplanung eingesetzt.

Türen:

Es werden neue Wohnungseingangstüren als Röhrenspantüren mit Holzzargen, einbruchshemmend nach Klasse ET 1, mit zweitourigen, schweren Einsteckschlössern, gelocht für Profilzylinder, montiert. Die Ausstattung erfolgt mit Sicherheitsbeschlägen und Profilzylinder nach DIN 18 357 (inkl. 3 Schlüsseln) sowie mit aufgesetzten Profilleisten in Anlehnung an die Altbautüren. Das Haus erhält eine Schließanlage.

Als Innentüren werden ein- und zweiflügelige Röhrenspan-Türblätter mit funierten Zargen einschl. aller Beschläge und zweitourigen Einsteckschlössern als Buntbartschlösser eingebaut. Die Wahl der Türdrückergarnituren sowie die Option von Türglasfüllungen erfolgt in Abstimmung mit dem Erwerber bzw. Auftraggeber.

Alle Türen werden farblich endlackiert.

Innentreppen:

Die Anbindung an die geplante 2. Dachgeschossebene erfolgt über innenliegende Treppen als Holz-/Stahlkonstruktion mit Kiefertrittstufen und passendem Geländer und Handlauf.

## **17. Parkettarbeiten DIN 18 356**

In allen Räumen der Wohnungen, ausgenommen Küchen und Naßräume, kommt Eiche-Stabparkett, geschliffen und geölt, zur Ausführung. Einkaufspreis bis 35,- €/ m<sup>2</sup>, inkl. Trittschallunterlage von 2 mm und Scheuerleisten.

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

In allen Wohnräumen werden die Wand- und Deckenflächen glatt gespachtelt und mit einer hellen Dispersionsfarbe (auf Acrylbasis), mindestens zweifach ansatzfrei und voll deckend gestrichen. Farbton nach Angabe und Wahl.

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

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

Geländer:

Bestehende Drempele werden als Brüstung verwendet und erhalten einen Geländerholm aus verzinktem Stahlrundrohr. Neue Balkon- und Terrassengeländer werden aus senkrechten Flachstahlprofilen und horizontalen Handläufen (alle Stahlteile feuerverzinkt), Höhe 1,10 m über Belag, hergestellt.

Briefkästen:

Im Hausdurchgang EG wird eine neue, DIN-gerechte Briefkastenanlage montiert (Fabrikat: JU oder gleichwertig).

## **20. Haustechnische Anlagen**

Die neue Gaszentral - Heizungsanlage und der Hausanschlußraum mit den Übergabestellen für Gas, Frischwasser, Abwasser und Elektrizität befindet sich im Keller des Gebäudes.

### **20.1 Heizungsanlage DIN 18 380**

Heizungsstränge und WW-Bereitung der Dachgeschoßwohnungen werden an die neue Gaszentralheizung angeschlossen. Die Ausführung erfolgt nach der Wärmebedarfsberechnung. Die Verteilung (Heizungsvor- und -rücklauf) erfolgt nicht sichtbar im Deckenbereich. Es werden Plattenheizkörper, weiß endlackiert, mit stufenlos regelbaren Thermostatventilen verwendet (Fabrikat: Buderus oder gleichwertig). In den Bädern kommen Handtuchheizkörper zur Ausführung. Die erforderlichen Heizkostenverteiler werden von einem Messdienst gemietet

### **20.2 Sanitärinstallation DIN 18 381**

Die Anbindung der Rohrführung für Frisch- und Schmutzwasser erfolgt an die Steigestränge der Warmwasserbereitung ab Fußboden Dachgeschoß. Zur Ausführung kommen für die Wasserleitungen isolierte Kupferleitungen und SML-Rohre für die Entsorgungsleitungen. Der Einbau notwendiger Leitungen einschl. aller Anschlüsse, Zähler, Absperrventile etc. erfolgt in den hierfür vorgesehenen Installationsschächten in Bädern und Küche.

Für den Einbau neuer Objekte und Armaturen sind vorgesehen:

Badezimmer:

Rechteckbadewanne, Duschtasse mit Duschtrennung, wandhängendes Tiefspül-WC mit UP-Spülkasten und Waschtisch (Fabrikat: Keramac oder gleichwertig).

Wannenfüll- und Brausebatterie als Thermostat Armatur und Einhebel-Waschtischarmatur (Fabrikat: Ideal Standard oder gleichwertig).

Waschmaschinenanschluß und -abfluß

Gäste-WC:

Wandhängendes Tiefspül-WC mit UP-Spülkasten und Waschtisch (Fabrikat: Keramac oder gleichwertig).  
Einhebel-Waschtischarmatur (Fabrikat: Ideal Standard oder gleichwertig).

### **20.3 Elektroinstallation DIN 18 382**

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

Jede Wohnung erhält einen eigenen, im Zählerraum untergebrachten Elektrozähler (im Keller). In jeder Wohnung wird ein neuer Sicherungskasten montiert. Dort werden die neuen Zuleitungen vom Keller sowie die Verteilungen angeschlossen. Diese Zuleitungen sowie die Montage des Sicherungskastens erfolgt unter Putz.

Die Leitungen werden in den Fußbodenhohlräumen oder Zwischendecken bzw. unter Putz in den Wänden verlegt. Alle Räume erhalten je nach Raumgröße die nach den VDE-Richtlinien erforderlichen Steckdosen und Schalter (in weißer Farbe) sowie mindestens einen Deckenauslaß zur ausreichenden Beleuchtung. Die Küchen erhalten die erforderliche Anzahl an Steckdosen sowie Anschlüsse für Kühlschrank, Dunstabzugshaube und Geschirrspüler.

Die Elektroanschlüsse für die Waschmaschinen werden entsprechend der Architektenplanung angelegt. Die Absicherung im Bad erfolgt mit FI-Schutzschalter.

Die Höhe der Schalter in allen Räumen beträgt 1,05 m über OKFF, bei Steckdosen 0,30 m über OKFF. Bei Deckenauslässen Lieferung und Montage eines Deckenhakens mit Endschele sowie Lüsterklemmen auf den Leitungsebenen.

Jede Wohnung wird an die Breitbandkabelanlage für Rundfunk und Fernsehen angeschlossen. Das Haus erhält eine neue Klingel- und Gegensprechanlage mit Video-Überwachung und pro Einheit eine Abhörstelle mit Bildschirm.

Einrichtungsgegenstände / Ausstattung (Fabrikat: Elso oder gleichwertig):

Wohnräume:

- 1 bzw. 2 Deckenbrennstellen in Serienschaltung
- 3 Einzelsteckdosen
- 1 Doppelsteckdose
- 1 Kabelanschluß für TV und Radio
- 1 Telefon-Leerdose

Schlafräume:

- 1 Deckenbrennstelle in Serienschaltung
- 3 Einzelsteckdosen
- 1 Doppelsteckdose
- 1 Kabelanschluß für TV und Radio
- 1 Telefon-Leerdose

Sonstige Wohnräume: je

- 1 Deckenbrennstelle in Serienschaltung
- 1 Einzelsteckdose
- 1 Doppelsteckdose
- 1 Kabelanschluß für TV und Radio
- 1 Telefon-Leerdose

Dielen / Flure

- 1 bzw. 2 Deckenbrennstellen in Serienschaltung
- 1 Wandbrennstellen
- 3 Einzelsteckdosen
- 1 Türsprech-Hausstation

1 Telefon-Leerdose

Küchen:

1 Deckenbrennstelle in Serienschaltung  
1 Wandbrennstelle an der Naßseite  
1 Dreiersteckdose  
3 Einzelsteckdosen  
1 Elektroanschluß für Kühlschrank  
1 Elektroanschluß für den Geschirrspüler  
1 Elektroanschluß für Kochstelle

Bäder:

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

WC's:

1 Deckenbrennstelle in Serienschaltung  
1 Wandbrennstelle  
2 Einzelsteckdosen

Abstellräume:

1 Deckenbrennstelle in Ausschaltung  
1 Einzelsteckdose

Terrassen:

1 Wand- / Deckenbrennstelle  
1 Außensteckdose mit Klappe

## **21. Haftungsvorbehalt**

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

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

# Denkmalschutzobjekt

## Eigentumswohnungen für Eigennutzer und Kapitalanleger

### im Sanierungsgebiet

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

## 10115 Berlin – Mitte, Koppenplatz 11, Linienstr. 163 - 165

<b>Objekt:</b>	insgesamt 29 Wohnungen + 6 Neubau-DG-Wohnungen (E + 2 + DG) auf ca. 4.161 m <sup>2</sup> Grund		
<b>Baujahr:</b>	1837 bis 1869		
<b>Baubeginn:</b>	voraussichtlich Oktober 2003		
<b>Fertigstellung:</b>	voraussichtlich September 2004 (garantiert bis 31.12.2004)		
<b>Wohnungen für den Verkauf:</b>	1 x 1 Zi.- App.	36,95 m <sup>2</sup>	€ 80.181,--
	1 x 5 Zi.- Wohnung	184,74 m <sup>2</sup>	€ 421.207,--
	1 x 5 Zi.- Wohnung	186,94 m <sup>2</sup>	€ 435.570,--
	1 x 2 Zi.-DG-Wohnung	116,36 m <sup>2</sup>	€ 286.245,-- (Neubau)
	1 x 4 Zi.-DG-Wohnung	159,43 m <sup>2</sup>	€ 408.140,-- (Neubau)
	1 x 6 Zi.-DG-Maissonette-Whg.	406,94 m <sup>2</sup>	€ 1.041.766,-- (Neubau)
<b>m<sup>2</sup>-Preis</b>	ab <b>€2.170,--</b>	incl. Sanierungs- und	
	bis <b>€2.560,--</b>	Modernisierungskosten	
		<b>- Vollsanierung -</b>	
<b>Kaufnebenkosten:</b>	ca. 11,50% gesamt		
	ca. 2,00% Notar- und Grundbuchkosten		
	3,50% Grunderwerbsteuer		
	ca. 2,00% Finanzierungsvermittlung		
	ca. 4,00% Zwischenfinanzierungszinsen		
<b>Miete:</b>	ca. € 8,-- / m <sup>2</sup> Wohnfläche nach Fertigstellung		
<b>Nebenkosten:</b>	€ 20,88 / WE und Monat WEG-Verwaltung		
	€ 12,76 / WE und Monat Mietenverwaltung		
	- fällt nur auf Wunsch des Erwerbers an -		
	€ -,25 / m <sup>2</sup> und Monat Instandhaltungsrücklage		
<b>Hausgeld:</b>	ca. € 2,30 / m <sup>2</sup> und Monat (nur bei Eigennutzer)		
<b>Rendite:</b>	bis ca. 4,42%		
<b>Werbungskosten:</b>	2003	bis 14,11%	11,11% Disagio (bei 90,00% Auszahlung)
			ca. 2,00% Finanzierungsvermittlung
			ca. 1,00% Zwischenfinanzierungszinsen
	2004	bis 10,00%	ca. 3,00% Zwischenfinanzierungszinsen
			10,00% Sanierungsgebiet-Abschreibung § 7h (ca. 7,00%)
	2005 - 2013		je 10,00% Sanierungsgebiet-Abschreibung § 7h
<b>AfA:</b>	ca. 15% Grund und Boden		
	ca. 15% Altbausubstanz 2,5% p.a.		
	ca. 70% Sanierungskosten 10,0% p.a. x 10 Jahre		
<b>Finanzierung:</b>	Vollfinanzierung durch Deutsche Großbanken		



# Preisliste

Denkmalschutzobjekt im Sanierungsgebiet - AfA § 7i / § 7h -

10115 Berlin - Mitte, Koppfenplatz 11 / Linienstr. 163 - 165

Whg. Nr.	Lage	Geschoss	Zimmer	m <sup>2</sup>	Grundstücksanteil	Altbau-substanz	Herstellungskosten	Kaufpreis Wohnung	Kaufpreis pro m <sup>2</sup>	Miete pro m <sup>2</sup>	Verkaufsstand
					ca. 15%	ca. 15%	ca. 70%	€	€	€	
6	Linienstr. II.	EG II.	7	211,18	68.739,--	68.739,--	320.782,--	458.260,--	2.170,--	8,--	Notar 01.09.03
10	Koppfenplatz re.	EG II.	1	36,95	12.027,15	12.027,15	56.126,70	80.181,--	2.170,--	8,--	
16	Linienstr. mi.	1. OG II.	3	94,39	32.847,60	32.847,60	153.288,80	218.984,--	2.320,--	8,--	Notar 02.09.03
18	Linienstr. II. Garten	1. OG II.	3	95,08	33.087,75	33.087,75	154.409,50	220.585,--	2.320,--	8,--	Notar 02.09.03
19	Linienstr. II Garten	1. OG re.	5	184,74	63.181,05	63.181,05	294.844,90	421.207,--	2.280,--	8,--	
31	Linienstr. II Garten	2. OG re.	5	186,94	65.335,50	65.335,50	304.899,--	435.570,--	2.330,--	8,--	
34	Koppfenplatz re.	2. OG re.	3	85,85	30.519,60	30.519,60	142.424,80	203.464,--	2.370,--	8,--	Notar 02.09.03
38	Linienstr. re.	3. OG - DG mi.	4	150,75	57.888,--		Neubau	385.920,--	2.560,--	8,--	reserviert
39	Linienstr. mi.	3. OG - DG II.	3	126,70	48.652,80		Neubau	324.352,--	2.560,--	8,--	Notar 01.09.03
40	Linienstr. II.	3. OG - DG re.	3	104,31	41.619,60		Neubau	277.464,--	2.660,--	8,--	Notar 02.09.03
41 + 42	Linien/Koppfenplatz	3. OG - DG	6	406,94	156.264,90		Neubau	1.041.766,--	2.560,--	8,--	
43	Koppfenplatz re.	3. OG - DG II.	4	159,43	61.221,--		Neubau	408.140,--	2.560,--	8,--	
44	Koppfenplatz re.	3. OG - DG mi.	2	116,36	42.936,75		Neubau	286.245,--	2.460,--	8,--	

NON PLUS ULTRA Wirtschaftsberatung GmbH \* Arndtstr. 52 \* 12489 Berlin

Tel.: 030 / 6789 3804 \* Fax: 030 / 6789 3809 \* e-mail: NonPlusUltraGmbH@aol.com

**Koppenplatz 11 / Linienstraße 163 -- 165**

Wohn.nr.	Lage	Etage	Wohnfl.	Zimmer	Miteigent. in 10.000stel	Kaufpreis	
<b>Parterre</b>							
1	Linienstr. re	mitte	66,48	2	128,113221	144261,6	
2	Linienstr. mi	rechts	92,85	3	178,930694	201484,5	
3	Linienstr. mi	mitte	74,24	2	143,067471	161100,8	
4	Linienstr. mi	links	81,44	2	156,942549	176724,8	
5	Linienstr. li	rechts	68,7	3	132,39137	149079	
6	Linienstr. li	links	211,18	7	406,963748	458260,6	
7	Koppenplatz re	mitte	108,05	3	208,222525	234468,5	
8	Koppenplatz re	links	60,63	2	116,83972	131567,1	
9	Koppenplatz re	rechts	44,9	2	86,5265284	97433	
10	Koppenplatz re	links	36,95	1	71,2061297	80181,5	
11	Koppenplatz li	rechts	79,25	2	152,722213	173557,5	Neubau
12	Koppenplatz li	links	64,8	1,5	124,875702	141912	Neubau
13	Koppenplatz li	Garten	106,13	3	204,522505	243037,7	Neubau
<b>I. Obergeschoß</b>							
14	Linienstr. re	mitte	68,91	2	132,796059	159871,2	
15	Linienstr. mi	rechts	95,38	3	183,806242	221281,6	
16	Linienstr. mi	links	94,39	3	181,898419	218984,8	
16 a	Linienstr. mi	mitte	61,5	2	118,516292	142680	
17	Linienstr. li	rechts	68,86	3	132,699705	159755,2	
18	Linienstr. li Garten	links	95,08	3	183,228114	220585,6	
19	Linienstr. li Garten	rechts	184,74	5	356,011378	421207,2	
20	Koppenplatz re	mitte	123,85	4	238,670613	292286	
21	Koppenplatz re	links	61,05	2	117,649099	144078	
22	Koppenplatz re	rechts	83,9	3	161,683201	194648	
23	Koppenplatz li	rechts	141,24	4	272,182781	330501,6	Neubau
24	Koppenplatz li	links	64,8	1,5	124,875702	151632	Neubau
25	Koppenplatz li	Garten	106,13	3	204,522505	248344,2	Neubau
<b>II. Obergeschoß</b>							
26	Linienstr. re	mitte	69,27	2	133,489813	164169,9	
27	Linienstr. mi	rechts	96,23	3	185,444272	228065,1	
28	Linienstr. mi	links	123,34	3	237,687795	292315,8	
29	Linienstr. li	rechts	110,15	3	212,269423	261055,5	
30	Linienstr. li Garten	links	95,15	3	183,363011	225505,5	
31	Linienstr. li Garten	rechts	186,94	5	360,250985	435570,2	
32	Koppenplatz re	mitte	128,63	4	247,882124	309998,3	
33	Koppenplatz re	links	63,09	2	121,580371	152046,9	
34	Koppenplatz re	rechts	85,85	3	165,441035	203464,5	
35	Koppenplatz li	rechts	141,24	4	272,182781	344625,6	Neubau
36	Koppenplatz li	links	64,8	1,5	124,875702	158112	Neubau
37	Koppenplatz li	Garten	106,13	3	204,522505	258957,2	Neubau
<b>III. Ober-Dachgeschoß</b>							
38	Linienstr. Re	mitte	151,2	4	291,376639	387072	
39	Linienstr. mi	links	123,11	3	237,244564	315161,6	
40	Linienstr. li	rechts	105,05	3	202,441243	279433	
41+42	Linien/Koppenplatz	<b>Turm-maisonett</b>	406,94		784,211703	1041766,4	
43	Koppenplatz re	links	159,43	4	307,236624	408140,8	
44	Koppenplatz re	mitte	116,36	2	224,236678	286245,6	
45	Koppenplatz li	rechts	141,24	4	272,182781	358749,6	Neubau
46	Koppenplatz li	links	64,8	1,5	124,875702	164592	Neubau
NN	Koppenplatz li	Garten	106,13	3	204,522505	269570,2	Neubau
<b>IV.</b>							
47	Koppenplatz li	rechts	133,85	3	257,941555	346671,5	Neubau
48	Koppenplatz li	links	64,8	2	124,875702	167832	Neubau