

## Anlage 1: Baubeschreibung zur Teilungserklärung, Planungszeichnungen, Auszug aus der Baugenehmigung

### 1. Gebäudebeschreibung:

Das Gebäude, erbaut in den Jahren 1883-85 vom Architekten Albert Biebendt, wird saniert und einer neuen Nutzung zugeführt. Es entsteht ein Gebäude, welches den Charme der alten Industriearchitektur mit den Anforderungen an urbanes Wohnen und Arbeiten verbindet.

Das Gebäude ist ein sechsgeschossiger Mauerwerksbau mit Tonnendach und aufgesetzter Laterne. Die Geschossdecken sind als preussische Kappendecken gebaut. Die Kappenträger liegen auf längs zum Gebäude verlaufenden Stahlträgern. Die Lastabtragung erfolgt über die massiven Aussenwände und über gusseiserne Stützen. Die Stützen sind über eine lastverteilende Platte auf abgetreppten Einzelfundamenten, die Aussenwände auf abgetreppten Streifenfundamenten gegründet.

Das bestehende Tonnendach mit Laterne ist eine filigrane Konstruktion aus Stahlfachwerkbindern.

Die Fassade ist aufwendig gegliedert. Sockel, sichtbar nach aussen projizierte Verjüngung der Aussenwände nach oben, Mittelrisalite zu beiden Längsseiten, Pilaster, Gesimse und abgetreppte Giebel.

### 2. Baubeschreibung nach Kostengruppen

#### 2.1. Gemeinschaftseigentum:

##### 200 Erschließung:

Das Grundstück des Speichers liegt direkt am Wasser, jedoch abgeschnitten von der öffentlichen Erschließungsstraße.

Die Erschließung erfolgt über eine 3m-breite Zuwegung auf den Flurstücken Nr. 68 und 69 und ist privatrechtlich als Grunddienstbarkeit in den Grundbüchern gesichert. Darüber hinaus ist es gemäß Baugenehmigung erforderlich, die Erschließung zum nächsten öffentlichen Strassenland durch eine öffentlich-rechtliche Baulast zu sichern. Entsprechende Abstimmungsverfahren sind mit den Eigentümern der Nachbargrundstücke bereits begonnen.

Die Anbindung an das Wasser- und Abwassernetz, an Fernwärme, Strom und Telekommunikation wird im Zuge der Baumaßnahmen sichergestellt.

##### 300 Bauwerk und Baukonstruktion:

##### 320 Gründung:

An der seeseitigen Außenwand wurden Mitte der neunziger Jahre im Zuge vorangegangener Planungen Setzungserscheinungen festgestellt. Daraufhin wurde die seeseitige Aussenwand im Jahr 2000 von der Firma Züblin mittels Hochdruckinjektionen (HDI) unterfangen und durch eine neue Unterwasserspundwand gesichert. Mit Hilfe von Gipsblomben werden die Bewegungen des Gebäudes beobachtet. Hierbei sind seit den Unterfangungsmaßnahmen nur noch in Teilbereichen und nur noch in sehr geringem Ausmaß Setzungserscheinungen aufgetreten, die keine nachteiligen Auswirkungen mehr auf das Gebäude haben.

Komplett neu hergestellt werden muß hingegen die Sohlplatte. Die bestehende Sohle ist stark zerstört und der Untergrund darunter ist nicht tragfähig. Es wird daher eine neue Sohlplatte, innerhalb der neuen Nutzungseinheiten sogar ca. 30cm tiefer als das bisherige Niveau, als tragende Sohle hergestellt und zudem wärmegeämmt. Die Versorgungsleitungen werden dann in einem Bodenkanal längsseits des Gebäudes geführt.

##### 330 Aussenwände:

Die Mauerwerkswände des Gebäudes sind aussenseitig mit Klinker verblendet und beidseitig unverputzt.

Die Fassade wird in Abstimmung mit der Denkmalpflege und nach fachkundlicher Beratung sanft gereinigt und, falls aus technischen Gründen erforderlich, in Teilen ersetzt bzw. ergänzt. Eisen, Haken und andere Kleinteile an der Fassade werden nicht zwansläufig entfernt. Das Alter der Steine und die Geschichte des Gebäudes sollen ablesbar bleiben.

Zum Teil zugemauerte Fensteröffnungen werden in ihrer ursprünglichen Größe wieder geöffnet. Zusätzlich werden neue große Fensteröffnungen nach Norden, Osten und Westen hergestellt. An der Südseite des Gebäudes entstehen im Erdgeschoss neue Eingänge zu den Einheiten, die direkt von Aussen erschlossen werden.

##### 334 Aussentüren und Fenster:

##### Türen:

Die historische Hauseingangstür soll aufgearbeitet und ertüchtigt werden, so daß sie den neuen Anforderungen genügen und somit erhalten werden kann. Sie würde jedoch dann den Anforderungen der EnEV nicht genügen. Es bleibt dabei vorbehalten, bei

unverhältnismäßig hohem Aufwand einen angemessenen Ersatz für die Eingangstür zu finden. Dieser würde dann wiederum den modernen Wärmedämmungsanforderungen genügen.

Für die neuen Eingänge im EG ist geplant, neue, einfacher gestaltete Stahltüren entsprechend der Anforderungen an Hauseingangstüren und in Abstimmung mit der Denkmalpflege herzustellen.

#### **Fenster und Fenstertüren:**

Sowohl in die bestehenden Fensteröffnungen als auch in die neu herzustellenden großen Fensteröffnungen werden neue Stahlfenster eingesetzt. Die Stahlprofile sind thermisch getrennt und die Verglasung wird als Wärmeschutzverglasung ausgeführt.

Die bauaufsichtlich geforderten Brüstungshöhen der Fenster sind im Bestand nicht gegeben. Sie werden mit horizontalen Stahlkonstruktionen innerhalb der Laibungen oder durch eingeschränkte Öffenbarkeit der Fenster ( z.B. feststehende Verglasung des unteren Feldes ähnlich wie beim Bestand) gewährleistet.

#### **336 Aussenwandbekleidungen - Innen:**

Da das Gebäude unter Denkmalschutz steht, besteht nicht die Auflage, die EnEV einzuhalten. Die Außenwände werden nicht gedämmt. Die Wände werden sanft gereinigt und grobe Zerstörungen, Löcher und Fehlstellen im Mauerwerk werden fachgerecht repariert. Der verwendete Fugenmörtel wird in seiner Qualität und Farbigkeit an den bestehenden Mörtel angepasst. Die Oberflächen bleiben roh und ohne Anstrich.

Ziel der Ausbesserungsarbeiten am Mauerwerk ist nicht, eine perfekte Wand herzustellen, sondern vielmehr unter Beibehaltung des Charakters des alten Industriegebäudes durch Wahrung der Nutzungsspuren die Substanz zu erhalten.

#### **340 Innenwände - Wohnungstrennwände:**

Die neuen Wände sind aus Kalksandsteinmauerwerk oder Gipskarton. Sie werden zu den Gemeinschaftsbereichen hin geputzt bzw. sofern in Trockenbau ausgeführt gespachtelt und gestrichen.

#### **343 Innenstützen:**

Die tragenden Stahlbauteile im Gebäude werden gereinigt, wo notwendig ergänzt und mit einem Anstrich gemäß der Anforderungen des Brandschutzes versehen.

Die gusseisernen Stützen werden aufgrund des Schallschutzes mit Beton verfüllt. Die seitlichen Arme an den Stützen haben keine tragende Funktion. Sie werden in der Regel erhalten, ebenfalls verfüllt und mit einem Anstrich versehen. Stark beschädigte oder durchgerostete Arme sowie Arme im Bereich von neuen Wohnungstrennwänden werden demontiert. Der Anschluss an die Gussstütze wird fachgerecht geschlossen.

#### **344 Innentüren:**

Die historischen Türen vom Treppenhaus zu den Einheiten werden, sofern technisch angemessen möglich, derart aufgearbeitet und ertüchtigt, daß sie den heutigen Anforderungen an Einbruchssicherheit und Brand- und Schallschutz angenähert werden und somit an Ort und Stelle erhalten werden können. Die Oberflächen werden entrostet und farblos lackiert.

Die Türen vom Treppenraum zum Gemeinschaftsraum und von diesem zu den Einheiten 7, 8, 9 und 10 müssen feuerhemmend, dicht und selbstschließend ausgeführt werden und werden aus diesem Grunde neu hergestellt.

#### **350 Decken:**

#### **351 Deckenkonstruktionen:**

##### **Kappendecken:**

Die Kappendecken werden sanft gereinigt und grobe Zerstörungen, Löcher und Fehlstellen werden fachgerecht repariert. Historische Stahl-Einbauten werden verfüllt, aber nicht entfernt.

Betonierte Deckenteile werden herausgenommen und entsprechend ihrer ursprünglichen Ausführungsart als gemauerte Kappen wiederhergestellt. Der dafür verwendete Fugenmörtel wird in seiner Qualität und Farbigkeit an den bestehenden Mörtel angepasst.

Ziel der Ausbesserungsarbeiten an den Decken ist auch hier nicht die Herstellung einer perfekten Kappendecke, sondern eine Reparatur dieser unter Beibehaltung des Charakters des Gebäudes durch Wahrung der Nutzungsspuren.

Auf die zum Teil geringen Deckenhöhen (2,55 m im Bereich der Kappen, 2,40 m im Bereich der Kappenträger und 2,00 m im Bereich der Längsträger) wird ausdrücklich hingewiesen.

##### **Deckenöffnungen:**

In Teilbereichen werden laut Planung einzelne Deckenfelder herausgenommen, so daß zweigeschossige Wohnvarianten entstehen. Die entstehenden Deckenöffnungen erhalten einen Stahlrahmen. Noch einzubauen sind Treppen und Geländer. Diese sind aus Brandschutzgründen aus Stahl zu fertigen. Aufgrund der unterschiedlichen Ausführungsvorstellungen der Käufer sind diese Treppen und Geländer allein Sache des Käufers.

##### **Balkone:**

Die geplanten Balkone sind filigrane Stahlkonstruktionen, gestalterisch angelehnt an das Erscheinungsbild alter Industriearchitektur. Es sind keine Beläge vorgesehen. Die Trittplächen sind Gitterroste. Die Geländer der Balkone werden aus Stahl gefertigt.

##### **Treppenraum:**

Die historische Treppe ist eine einläufige Kreisbogentreppe aus Granit-Blockstufen. Die Granitstufen werden gereinigt und auf Schäden geprüft. Wesentliche Schadstellen werden fachgerecht ausgebessert. Dabei ist es möglich, daß einige in den Stein gewachsene Verfärbungen nicht mehr zu entfernen sind.

Das bestehende Stahlgeländer wird gereinigt und geprüft und in Abstimmung mit der Bauaufsicht zur Gewährleistung der Absturzsicherung ertüchtigt. Die Oberflächen des Geländers werden entrostet und farblos lackiert.

#### **Terrasse EG:**

Im Erdgeschoss ist eine Gemeinschaftsterrasse vorgesehen. Sie wird in der Rummelsburger Bucht mit Bohrpfählen gegründet. Der Oberbelag der Terrasse ist Holz, die Umwehrgung ist aus Stahl. Teile der Terrasse werden jedoch laut Planungsunterlagen einzelnen Einheiten im Wege des Sondernutzungsrechtes zugeordnet. Der verbleibende Teil der Terrasse soll durch einen Cafebetrieb genutzt werden.

#### **352 Deckenbeläge:**

Die bestehende Deckenkonstruktion entspricht nicht den schallschutztechnischen Standards, die für Neubauten anzuwenden sind und ist verhältnismäßig schlecht. Aus diesem Grund wird der bestehende Klinkerbelag herausgenommen und Estrich auf Trittschalldämmung verlegt. Es wird hiermit darauf hingewiesen, daß die Herstellung eines schwimmenden Estrichs den bestehenden Schallschutz zwar wesentlich verbessert, damit aber nicht die Werte eines Neubaus erreicht werden können.

Im Bereich der Gemeinschaftsflächen wird zudem der Oberbelag fertiggestellt. Hier ist geplant, nach Möglichkeit den alten Klinkerbelag zu bearbeiten und wieder neu zu verlegen. Der Estrich wird hier als Heizestrich hergestellt.

Der Dachraum im 5. OG wird nur in Teilen beheizt. Aus diesem Grunde wird bereits die letzte Geschossdecke wärmegeämmt nach DIN 4108-3.

#### **353 Deckenbekleidungen:**

Es sind keine Deckenbekleidungen vorgesehen.

#### **360 Dächer:**

Das Innere des Dachraumes ist als Wohnraum ausgebaut, wird jedoch nur im Bereich der geplanten Wohnboxen beheizt.

#### **361 Dachkonstruktion:**

Die Tragstruktur des historischen Tonnendaches wird erhalten. Die Stahlfachwerkbinder, im Firstbereich mit Laternenaufsatz, werden gereinigt, geprüft und gegebenenfalls repariert. Anschließend werden sie gemäß der Anforderungen des Brandschutzes gestrichen.

Auf der Ebene der Laterne sind im östlichen Teil schmale Laufstege nach Süden und zum Wasser hin geplant. Die Konstruktion dieser Austritte wird in Anlehnung an die bestehende Struktur aus Stahl mit Gitterrostabdeckungen hergestellt. Es wird die Option offen gehalten, derartige Austritte auch auf der westlichen Gebäudeseite zu realisieren.

Holzkonstruktionen im Dachbereich werden gemäß Anforderungen eines im Jahr 2008 erstellten Schadstoffgutachtens schadstofftechnisch saniert.

#### **362 Dachfenster:**

Zur ausreichenden Belichtung des 5.Obergeschosses wird die bisher nur mit kleineren Öffnungen versehene Laterne beidseitig vollflächig verglast.

#### **363 Dachbeläge:**

Die Deckung des Daches wird im Zuge der Umbaumaßnahmen erneuert. Das Dach wird wärmegeämmt. Die exakten Maßnahmen hierzu werden im Zuge der Planung abschließend festgelegt.

Sämtliche Dachanschlüsse werden erneuert. Dachrinnen, Fallrohre, Gesimsabdeckungen, Verwahrungen und Verblechungen werden wo notwendig neu hergestellt.

#### **400 Bauwerk - Technische Anlagen:**

Die Schnittstelle zwischen Wohn- und Gemeinschaftseigentum ist der jeweilige Anschluss der wohnungsseitigen Verteilung an die vertikalen Steigestränge. Die Versorgungsleitungen werden vom Hausanschlussraum über den Bodenkanal zu den einzelnen Steigesträngen und von dort nach oben geführt.

#### **410 Abwasser-, Wasser- und Gasanlagen:**

Die Warm- und Kaltwasserversorgung sowie die Abwasserleitungen werden in allen Steigesträngen bis zu den Einheiten geführt. Die Unterverteilung innerhalb der Einheiten bzw. der Anschluss der Abläufe an das Abwasserrohr ist Sache des Käufers.

Gas ist im Haus nicht vorgesehen.

**420 Wärmeversorgungsanlagen:**

Die Beheizung des Gebäudes wird über Fernwärme realisiert. Die Übergabestation befindet sich im Hausanschlussraum im EG. Es werden Zuleitungen sowohl für die Realisierung einer Fußbodenheizung als auch für die Beheizung mit konventionellen Heizkörpern in allen Steigesträngen vorgehalten. Zum Gemeinschaftseigentum gehören alle Installationen bis zum wohnungsseitigen Wärmemengenzähler.

**430 Lufttechnische Anlagen:**

Es werden alle zur Grundausrüstung der Einheiten notwendigen lufttechnischen Anlagen (Rohre für Küchenabluft, Entlüftungsleitungen für innenliegende Räume etc.) in den Schächten vorgehalten.

**440 Starkstromanlagen:**

Es werden Außenleuchten in den Bereichen der Eingänge sowie Leuchten im Treppenhaus und in den Gemeinschaftsräumen (inklusive Müllraum und Hausanschlussraum) vorgesehen.

Die Stromversorgung wird in allen Steigesträngen bis zur den Einheiten geführt. Die Unterverteilung innerhalb der Einheiten ist Sache des Käufers. Die Zähler befinden sich im Hausanschlußraum im Erdgeschoss.

**450 Fernmelde- und Informationstechnik:**

Die Leitungen von Telekom und Kabel Deutschland für den Anschluss von Telefon, Internet und Fernsehen werden in allen Steigesträngen bis zur den Einheiten geführt. Die Unterverteilung innerhalb der Einheiten ist Sache des Käufers.

Das Haus erhält eine Klingelanlage mit Wechselsprecheinrichtung und Klingeltafel.

Eine Briefkastenanlage ist im Eingangsbereich vorgesehen.

**461 Aufzugsanlagen:**

Im Treppenraum ist ein Aufzug geplant. Die Kabinengröße wird 1,10 zu 2,10 m betragen.

**500 Aussenanlagen:**

Das Gebäude verfügt über ein sehr kleines Grundstück mit einem ca. 6 m breiten Streifen im vorderen Hausbereich. Davon ist ein 3 m breiter Streifen als öffentliches Geh-, Fahr- und Leitungsrecht sowie zu Zwecken der Feuerwehr freizuhalten. Das Thema Aussenanlagen ist begrenzt auf die Gestaltung der Oberflächen. Es ist eine Pflasterung der Außenflächen mit verschiedenen Pflastersteinen geplant. Ein Spielplatz wird auf dem Grundstück voraussichtlich nicht realisiert werden. Gemäß Baugenehmigung besteht jedoch die Pflicht zur Spielplatzerrichtung, wahlweise die Ablösung durch in Nachbarschaft zu errichtende Flächen. Hierzu stehen bereits in nächster Umgebung Spielplätze für Kinder jeder Altersklasse zur Verfügung.

**2.1. Sondereigentum****336 Aussenwandbekleidungen - Innen:**

Die Wände werden sanft gereinigt und grobe Zerstörungen, Löcher und Fehlstellen im Mauerwerk werden fachgerecht repariert. Kosmetische Reparaturen im Bereich der Steine und Fugen werden nicht durchgeführt.

Der Wärmeschutz der Aussenwände ist verhältnismäßig schlecht. Da der Charakter des Gebäudes nach Innen und Aussen erhalten bleiben soll, ist eine Innendämmung nicht geplant. Da das Gebäude unter Denkmalschutz steht, kann von den Vorgaben der EnEV zugunsten des Erscheinungsbildes abgewichen werden.

Eine von Käuferseite etwaig vorgesehene Innendämmung sollte zur Vermeidung von Schäden am Gemeinschaftseigentum nur durch einen Fachbetrieb durchgeführt werden.

**340 Innenwände - Wohnungstrennwände:**

Die Wohnungstrennwände werden als in Kalksandsteinmauerwerk oder in Trockenbau hergestellt. Sie werden, sofern gemauert, wohnungsseitig nicht verputzt. Das ermöglicht den Käufern eine einfache Verlegung von Kabeln auf der rohen Wand und anschließender Verputzung.

**350 Decken:****351 Deckenkonstruktionen:****Kappendecken:**

Die Kappendecken werden sanft gereinigt und grobe Zerstörungen, Löcher und Fehlstellen werden fachgerecht repariert. Historische Stahl-Einbauten werden verfüllt, aber nicht entfernt.

Betonierte Deckenteile werden herausgenommen und entsprechend ihrer ursprünglichen Ausführungsart als gemauerte Kappen wiederhergestellt. Der dafür verwendete Fugenmörtel wird in seiner Qualität und Farbigkeit an den bestehenden Mörtel angepasst.

Kosmetische Reparaturen an Steinen und Fugen werden nicht durchgeführt. Auf die zum Teil geringen Deckenhöhen (2,55 m im Bereich der Kappen, 2,40 m im Bereich der Kappenträger und 2,00 m im Bereich der Längsträger) wird ausdrücklich hingewiesen.

**Deckenöffnungen:**

Die Ausführung und Gestaltung der Treppen zwischen den Ebenen und der Umwehungen innerhalb der Einheiten sind Teil der durch den Käufer zu erbringenden Leistung, muss jedoch den statischen Anforderungen, den Anforderungen des Brandschutzes und der Berliner Bauordnung an notwendige Treppen erfüllen.

**352 Deckenbeläge:**

In Abstimmung mit den jeweiligen Käufern kann der Estrich als Heizestrich hergestellt werden. Dieses ist in den Kaufverträgen zu regeln. In einem solchen Fall ist es erforderlich, dem Verkäufer auf Anforderung eine Grundrissplanung zur Verfügung zu stellen, damit die Besonderheiten beim Heizestrich berücksichtigt werden können.

Der Oberbelag gehört zum Ausbau und ist somit Sache des Käufers.

**353 Deckenbekleidungen:**

Deckenbekleidungen sind nicht vorgesehen.