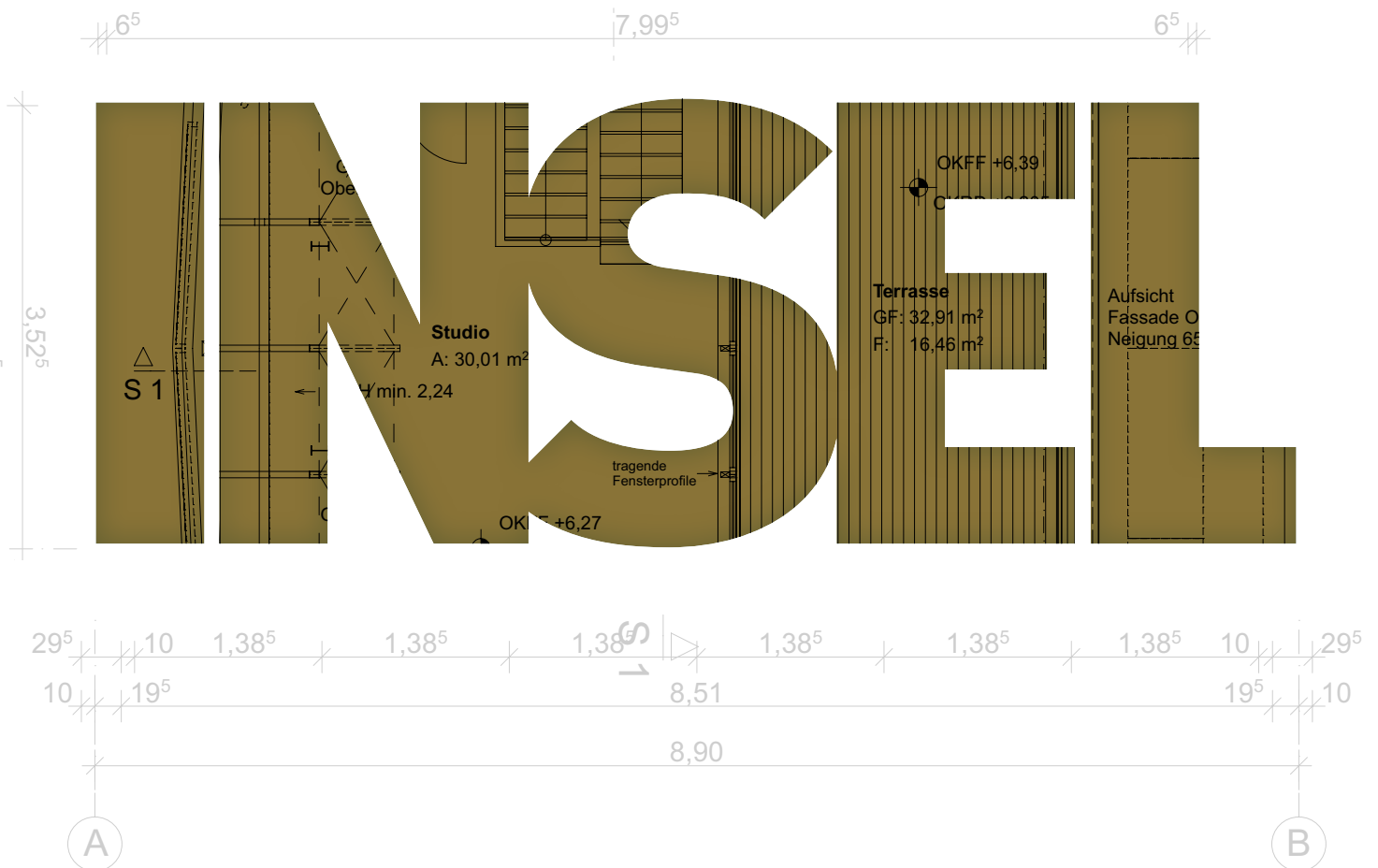




# BAUBESCHREIBUNG

HUMBOLDT-INSEL BERLIN



# Projekt Humboldtinsel Berlin Tegeler Hafen

## Baubeschreibung für Reservierungen

*Vorabzug unverbindlich*

Die Martrade Immobilien GmbH & Co KG errichtet eine Wohnanlage mit 4 Apartmenthäusern, 5 Wasserapartmenthäuser mit je 3 WE, 1 Wasserapartmenthaus mit 9 WE, 4 Steghausanlagen mit je vier Häusern und 5 schwimmende Häuser mit insgesamt 79 Wohneinheiten. Die Apartmenthäuser und die 3 ersten Wasserapartmenthäuser sind mit der Tiefgarage verbunden. Die Tiefgarage weist eine Größe von ca. 5.000 qm auf.

Die Insel liegt zwischen Tegeler Fließ und Tegeler Hafen und ist im Nordosten über die Zufahrtsbrücke sowie den Mühlensteg und im Südwesten über die Tegeler-Hafen-Brücke (Sechserbrücke) mit den umliegenden Wohngebieten verbunden. Die Fläche weist kaum einen Höhenunterschied auf und wurde bisher als Kleingartenanlage genutzt. Die Insel liegt innerhalb des Wasserschutzgebietes Tegel – Schutzzone IIIB und wird im Süden (Hafenbecken) durch eine z.T. vorhandene Kaimauer/Spundwand und im Norden durch einen biotopartigen Uferstreifen gefasst. Im Rahmen der Bebauung der Insel wird die Zufahrtsbrücke neu errichtet.

### **1. Öffentliche Erschließung**

Im Kaufpreis sind die Kosten der erstmaligen Erschließung enthalten. Die Erschließung erfolgt entsprechend der Planung der Architekten und Fachingenieure, in Abstimmung mit den Versorgungsunternehmen über die Zufahrtsbrücke von der Gabrielenstraße aus.

### **2. Konstruktion / Fassade / Außenwände**

#### **Gründung**

##### **Häuser ohne Unterkellerung (STGH, z.T. WAPH-B):**

- Durchgehende Stahlbeton-Fundamentplatte auf Trägerrost und Pfählen, Durchmesser und Gründungstiefe gem. Statik; Stahlbeton-Bodenplatte in wasserundurchlässiger Konstruktion (WU-Beton); zusätzliche Abdichtung gegen Bodenfeuchtigkeit gem. DIN 18195 T4 und T5
- Dämmung im Fußbodenaufbau gem. Wärmeschutznachweis, min. 8 cm und z. T. unter der Bodenplatte

##### **Häuser m Bereich der Tiefgarage(APTH, WAPH-A, z.T. WAPH-B):**

- Gründung auf Unterwasserbetonsohle (ca. 140 cm) im Grundwasser; Sohle TG Stahlbeton-Bodenplatte in wasserundurchlässiger Konstruktion (WU-Beton) gem. Statik; Abdichtung gegen anstauendes Wasser gem. DIN 18195 T6

#### **Außenwände**

##### **Tragende Außenwände**

- Tragende Außenwände aus Kalksandsteinmauerwerk gem. Statik (D ca. 17,5-20cm); z. T. aussteifende Wandbereiche und Stützen in Stahlbeton; Öffnungen, Deckenränder etc. mit Unterzügen, Stürzen aus Stahlbeton
- Nichttragende Außenwände: aus Kalksandsteinmauerwerk oder Leichtbetonsteinen

# Projekt Humboldtinsel Berlin Tegeler Hafen

## **Haustrennwände (STGH, DH)**

- Haustrennwände als doppelwandige Stahlbeton-Wände; geschosshohe Filigran-Hohlwandelemente gem. Statik; Schallschutz gem. DIN 4109 als Doppelwand 2 x 20 cm mit 3 cm Dämmung (Mineralfaser) dazwischen;

## **Kellerwände**

- WU-Stb-Wände entsprechend statischer Berechnung; Abdichtung gegen anstehendes und drückendes Wasser: Ausführung als wasserundurchlässiger Beton

## **Wandbekleidung außen (Fassaden)**

### **Klinkervorsatzschale (APTH-A und APTH-B)**

- Klinkervorsatzschale, Dämmmaterial mit hohem Wärmedurchgangswiderstand, Materialwahl in Abstimmung mit den Brandschutzanforderungen an Wärmedämmung im Fassadenbereich.

Klinkerriemchen für Teilflächen (alle Häuser)

- Klinkerriemchen, aus hochwertig gebranntem Ziegel, passend zu Klinkervorsatzschale (siehe oben), Farbe hell

### **Putzfassade / Wärmedämmverbundsystem WDVS (alle Häuser)**

- Dämmung mit hohem Wärmedurchgangswiderstand gemäß Wärmeschutznachweis

### **Metallpaneele, in Teilbereichen**

- Aluminium Fassadenprofile als vorgehängte, hinterlüftete Fassadentafeln Oberfläche/Beschichtung gemäß Farbkonzept

### **Fensterbänke**

- Fensterbänke aus pulverbeschichtetem Aluminiumblech, Fassaden / Fensteranschlüsse regendicht.

## **Fenster**

### **Wohnungsfenster**

- Holzfenster mit hochwertiger Lackierung oder alternativ hochwertige Kunststofffenster mit Alu-Vorsatzschale, 3-fach Verglasung, Rahmenprofile nach statischen und geometrischen Erfordernissen
- Fenstergriffe Edelstahl
- U-Wert Fenster (gesamt) durchschnittlich ca. 1,05 W/(m<sup>2</sup>K)
- Einbruchschutz gem. DIN EN 1627, Widerstandsklasse RC 2
- Fensterbleche außen: Aluminium, gem. Fassadenkonzept

# Projekt Humboldtinsel Berlin Tegeler Hafen

## Treppenhaus-Fenster APTH

- Pfosten-Riegel-System, z.B. Schüco, Wicona, oder gleichwertig
- Fenstergriffe Aluminium oder Edelstahl

## Hauseingangstüren

- Hauseingangstür aus Holz, oberflächenversiegelt, Drücker in Edelstahl FSB oder gleichwertig, Sicherheitszylinder und Schutzbeschlag mit Kernziehschutz, Schalldämmung mindestens 27 dB  
Nebstehendes Sichtelement als Festverglasung, alternativ mit Mattglas

## Sonnenschutz

### Erdgeschossfenster

- Außen-Rollläden, in fassadenintegrierten wärme gedämmten Rollladenkästen, mit elektr. Motorantrieb

### Obergeschossfenster, außer Nordfenster

- außen liegender Sonnenschutz gem. Wärmeschutznachweis, soweit für sommerlichen Wärmeschutz erforderlich
- teilweise Markisolekten

### Dachgeschosse

- gemäß Wärmeschutznachweis - starre Lamellen-Sonnenschutzanlage als horizontal auskragende Rechteckrohr-Rahmenkonstruktion aus Aluminium,

## Geländer, Absturzsicherungen an Balkonen und Dachterrassen:

- Pfosten und Querholme: feuerverzinkte Stahlprofile teilweise mit Pulverbeschichtung gemäß Farbkonzept
- Geländerbefestigung mit Fußplatten, Schraubverbindung mit statisch erforderlicher Verdübelung; alternativ Anschweißplatten im Rohbau. Alle Querschnitte gem. statischer Erfordernis.

## Dachkonstruktion

- Flachdach mit Entwässerung über Gefälledämmung und Einläufe;
- in der Regel massive Attika; Dachdecke wie Geschossdecken Stahlbeton-Filigrandecke, Deckenstärke gem. statischer Berechnung; nichtbrennbar A1 gem. DIN 4102

# Projekt Humboldtinsel Berlin Tegeler Hafen

## Dachbelag

- Bitumenvoranstrich auf Stb-Decke; Dampfsperre AL 01; Wärmedämmung PS 20 SE mit Gefälle; Dicke entsprechend Wärmeschutzberechnung; Dichtung aus Elastomerbitumen-Schweißbahn, zweilagig; obere Lage beschiefert.

## Aufbau Dachterrassen

- Bautenschutzmatte (Gummigranulat) auf Dachabdichtung und Geschossdeckendämmung;
- Balkonbelag großformatige Betonwerkstein-Terrassenplatten mit Natursteinoptik, D ca. 5 cm Auflager und Justierung durch höhenverstellbare Lagerfüße.

## Klempnerarbeiten

- Attikaabdeckungen und übrige Blechverwahrungen Ausführung aus pulverbeschichtetem Aluminiumblech.

## 3. Innenraum

### Raumhöhen

- Regelhöhe ca. 2,78 m, in den Wohnbereichen der Maisonette-Wohnungen (Erdgeschoss in STGH, WAPH-B) ca. 2,92 m; teilweise Flure, Bäder, Gäste-WCs mit abgehängten Decken (Raumhöhe ca. 2,58 m)

### Innenwände

#### Tragende Innenwände:

- Mauerwerk aus KS Elementen nach DIN1053-1, entsprechend statischer Berechnung;
- z. T. Stahlbeton-Wände, wenn möglich als geschosshohe Filigran-Hohlwandelemente, entsprechend statischer Berechnung;

#### Wohnungstrennwände (beim Apartmenthaus und Steghaus Typ B)

- Schallschutzstufe II gem. VDI-Richtlinie  
Mauerwerk aus KS Elementen nach DIN1053-1 D= ca. 24 cm, verputzt

#### Treppenhauswände (beim Apartmenthaus und Steghaus Typ B)

- Schallschutzstufe II gem. VDI-Richtlinie  
Stahlbeton-Wände als geschosshohe Filigran-Hohlwandelemente entsprechend statischer Berechnung; D=24 cm;

Alternativ:

- Mauerwerk aus KS Elementen nach DIN1053-1 D=24 cm, Rohdichte 2,2, verputzt

# Projekt Humboldtinsel Berlin Tegeler Hafen

## Nichttragende Innenwände

### Zimmertrennwände

- Metallständerwände beidseitig doppelt beplankt mit Gipskartonplatten je 12,5mm; Hohlraumdämpfung Mineralwolle D=40 mm;
- Installationsschächte und Vorwandinstallationen als Metallständerwände mit den erforderlichen Traversen und Tragständern zur Befestigung der Sanitärobjekte

### Kellertrennwände

- Trennwände aus Metallgitter-Fertigteilsystem, Höhe ca. 200 cm, eine Tür und ein Nummernschild je Abteil

## Wandoberflächen Wohnungen

### Wohn-, Schlafräume, Flure, Abstellräume:

- Gipsputz geglättet auf KS-Mauerwerk;
- Spachtelung, Grundierung auf Stahlbeton-Filigranwänden;
- Spachtelung, Grundierung auf Gipskarton-Trockenbauwänden
- Oberflächenqualität : glatte Oberfläche für hohe visuelle Ansprüche; Qualitätsstufe Q3, darauf generell Anstrich mit Dispersionsfarbe; Bei geputzten Wänden zusätzlich mit 1-lagig Malervlies

### Küchen:

- wie oben, jedoch Wandfliesen aus Feinsteinzeug als 60 cm hoher Streifen über Küchenarbeitsplatte

### Bäder:

- Putzflächen in Kalk-Zement-Putz; Wandfliesen aus Feinsteinzeug geklebt, Höhe: im Spritzbereich: ca. 210 cm; bei Objekten: ablagenhoch darüber Spachtelung Anstrich mit Dispersionsfarbe

## Türen

### Wohnungseingangstüren

- WE-Tür als Holztür
- Einbruchschutz gem. DIN EN 1627, Widerstandsklasse RC 2

### Wohnungsinnentüren

- Röhrenspan-Türblatt mit Holzbeschichtung; in GK-Wänden: Holz-Umfassungszarge 2-fach Beschichtung mit stoßfester Lackierung matt weiß; Beschlag für BB-Schloss in unterschiedlichen Abmessungen.
- Drückergarnituren in Edelstahl gebürstet, z.B. Firma FSB

# Projekt Humboldtinsel Berlin Tegeler Hafen

## Kellereingangstüren und Türen zu Technikräumen im KG:

- Stahlblechtüren mit Stahlzarge, B x H ca. 1,01 x 2,01 m; T30-RS

## Decken

- Stahlbetondecken als Filigranplatten mit Aufbeton, Stärke und Bewehrung entsprechend statischer Berechnung

## Deckenuntersichten Wohnungen

- Deckenunterseite gespachtelt, Oberflächenqualität: glatte Oberfläche für hohe visuelle Ansprüche; Qualitätsstufe Q3  
Grundierung der Stahlbeton-Filigranplatten; darauf Anstrich

## Balkone

- Balkonplatten aus WU-Stahlbeton mit Entwässerung (APTH);
- Balkone als verzinkte / pulverbeschichtete Stahlkonstruktion im WAPH-A, WAPH-B, STGH
- Oberflächenschutzbeschichtung

## Balkonbelag

- Balkonbelag großformatige Betonwerkstein-Terrassenplatten mit Natursteinoptik, D = ca. 5 cm Auflager und Justierung durch höhenverstellbare Lagerfüße.

## Fußböden

- In den Wohnungen schwimmender Zementestrich als Heizestrich; Stärke einschl. Heizungsrohren ca. 60 mm auf Trittschalldämmung (Mineralfaser), im EG zusätzlich Wärmedämmung gem. Wärmeschutznachweis entsprechend dem gewählten Systemhersteller.

## Bodenbeläge Wohnungen

### **Wohnräume, Schlafräume, Flure:**

- Parkett, vollflächig verklebtes Echtholz-Fertigparkett D = ca. 11-14 mm, Nuttschicht ca. 3,6 - 4,0 mm; Sockelleisten Holz, schallbrückenfreier Einbau

### **Küchen:**

- Bodenfliesen Feinsteinzeug; Fliesensockel; schallbrückenfreier Einbau Alternativ: bei offener Küchenbauweise Belag wie Wohnräume

# Projekt Humboldtinsel Berlin Tegeler Hafen

## Bäder:

- Bodenfliesen Feinsteinzeug im Dünnbett geklebt auf Streichisolierung; großformatige Platten gemäß Fliesen-Verlegeplan, schallbrückenfreier Einbau

## Bodenbeläge Hauseingänge (STGH, DH)

- hochwertiger Natursteinboden in verschiedenen Formaten

## Bodenbeläge Treppenhäuser (APTH, WAPH)

- Natursteinbelag im Mittelbett; passend zu Treppenbelag.

## Bodenbeläge Keller

- Zementestrich als Verbundestrich mit Oberflächenversiegelung.

## Treppen

### Geschosstreppen Treppenhäuser (APTH, WAPH)

- Stahlbeton-Fertigteilläufe, schalltechnisch entkoppelt; Tritt- und Setzstufen mit Natursteinbelag im Mittelbett

### Geländer

- Pfosten und Querholme: pulverbeschichtete Stahlprofile,
- Handlauf Edelstahl-Rechteckprofil, alternativ Holzprofil.
- Geländerbefestigung mit Fußplatten, Schraubverbindung mit statisch erforderlicher Verdübelung; alternativ Anschweißplatten im Rohbau. Alle Querschnitte gem. statischer Erfordernis.

### Wohnungsinnentreppen (STGH, WAPH)

- Treppenunterkonstruktion: Stahlrechteckprofile, pulverbeschichtet; schalltechnisch entkoppelt;; Trittstufen mit Holz (z.B. Buche D 40 bzw. 25 mm)

### Geländer

- Pfosten und Querholme: pulverbeschichtete Stahlprofile.
- Geländerbefestigung mit Fußplatten, Schraubverbindung mit statisch erforderlicher Verdübelung; alternativ Anschweißplatten im Rohbau. Alle Querschnitte gem. statischer Erfordernis.

## 4. Sonstige Einbauten

### Briefkästen

- Briefkästen und Klingel-/ Gegensprechanlage werden in die Fassade neben der Hauseingangstür integriert.



# Projekt Humboldtinsel Berlin Tegeler Hafen

- Türsprechanlage, Klingeltableau
- Türstation mit Videokamera.

## Hausnummer

- Die Hausnummer ist eine in ausreichender Größe hinterleuchtete Ziffer.

## 5. Wasserterrassen (STGH, WAPH)

- Stahlkonstruktion aus verzinkten Stahlprofilen gem. statischer Berechnung; Befestigung an Dalben im Wasser und an Stahlkonsolen an der Spundwandrückseite
- Holzbohlenbelag auf Unterkonstruktion, Hartholz für den Außenbereich geeignet. z.B. Bangkirai

## 6. Tiefgarage

Zufahrt von der Privatstraße auf der Insel; Rampe mit getrennten Fahrspuren für Ein- und Ausfahrt, Zufahrtsrampe für Eisfreihaltung elektrisch beheizt, Steigung max. 15%, Entwässerung über Querrinne.

Gitter-Rolltor am unteren Ende der Rampe mit elektronischer Zugangskontrolle.

Ca. 90 PKW-Stellplätze mit unterschiedlichen Breiten (ca. 2,50 m bis ca. 3,00 m). In einigen Bereichen zusätzliche Fahrradstellplätze in der TG. Entwässerung der Stellplätze über geringes Gefälle (max. 1%) zu Verdunstungsrinnen im Bodenaufbau.

Bauweise aus wasserundurchlässigem Beton, Bodenaufbau mit Verbundstrich und Beschichtung. Farbliche Stellplatzmarkierungen.

Zugänge zu den Treppenhäusern der Apartmenthäuser (APTH und WAPH) mit Personenaufzügen sowie zu den Kellerabstellräumen über Sicherheitsschleusen; Rauch- und Brandschutztüren als Stahltüren mit Zarge.

Wände, Stützen und Decken innen als Sichtbetonoberflächen, Decken und Unterzüge zum Teil mit Dämmplatten (z.B. „Tektalan“).

Lüftung und Entrauchung mit Jet-Ventilatoren sowie einer Tiefgaragenlüftungsanlage über Dach der APTH, Zuluftnachströmung über Gittertor.

Die Kellerräume werden über eine maschinelle Abluftanlage (zeitgesteuert) entlüftet.

## 7. Baubeschreibung zur Haustechnik

### Heizungsanlage

**Blockheizkraftwerk** - Strom und Wärme aus Erdgas; hocheffizient durch Kraft-Wärme-Kopplung in Kombination mit moderner Gasbrennwerttechnik.

Das BHKW, versorgt ganzjährig die Warmwasserbereiter und stellt die Grundlast des Wärmebedarfs sicher.

# Projekt Humboldtinsel Berlin Tegeler Hafen

Die Gas- Brennwertkaskade versorgt das Objekt bedarfsgerecht mit Heizenergie und passt sich durch die gleitende Betriebsweise sehr gut dem wechselnden Bedarf an.

Die Errichtung der Technik erfolgt in der Heizzentrale (BHKW-Modul, Spitzenlastkessel), welche in der Tiefgarage geplant wird. Rohrleitungen, Druckhaltung, Schornstein werden ebenfalls in der Heizzentrale angeordnet.

Verlegung einer Verbindungstrasse zwischen der Heizzentrale und den Hausübergabestationen. Auslegung der Hausübergabestation, einschließlich Warmwasserspeicher entsprechend des hausweisen Bedarfs.

Es ist geplant, einen Kontraktorvertrag abzuschließen.

## **Raumheizung:**

Fußbodenheizung als Nasssystem.

Bäder werden zusätzlich mit einem Handtuchheizkörper ausgestattet.

Anschluss wohnungs- bzw. hausweise an das konstante Nahwärmenetz mit einer kompakten Übergabestation, einschl. Wärmemengenzähler, Regelung und Trinkwassererwärmung mit Ladespeicher oder mittels Wohnungsstation (ohne Speicher).

## **Sanitär:**

Kaltwasseranschluss mit Wasserzähler wohnungs- bzw. hausweise.

Trinkwassererwärmung hausweise zentral an der Übergabestation-Heizung, pumpengetriebene Warmwasser-Zirkulation bis zur letzten Entnahmestelle,

Leitungsverzüge horizontal im Fußbodenaufbau EG und in Vorwänden, vertikal in Installationsschächten.

Alle Kaltwasserleitungen erhalten eine diffusionsdicht verklebte Dämmung gegen unzulässige Erwärmung und Tauwasserbildung entsprechend DIN 1988 - TRWI.

Alle Leitungen Trinkwasser, Warmwasser und Zirkulation erhalten eine Wärmedämmung entsprechend Energieeinsparverordnung (EnEV).

Schmutzwasser entwässert mit natürlichem Gefälle bis zur nächstgelegenen Hebeanlage, ausgeführt als Doppelpumpstation.

Leitungsverzüge horizontal in Vorwänden, in abgehängten Decken, im Abstellraum frei verlegt an der Decke und als Grundleitung unter der Betonsohle, vertikal in Installationsschächten. Falleleitungen werden über Dach entlüftet.

## **Objekte und Armaturen**

Das Bauvorhaben wird mit Sanitärkeramik und Armaturen in den Qualitätsstufen deutscher Markenfabrikate ausgestattet:

Es kommen weiße Sanitärkeramik und verchromte Armaturen

zum Einsatz. WC's generell wandhängend mit Wandeinbauspülkasten.

Als Ausstattungslinie für die Keramik ist das Fabrikat Duravit, Serie Starck 3 in Verbindung mit Armaturen des Herstellers Steinberg, Serie 120 oder vergleichbar geplant.

Duschen werden meist bodengleich gefliest ausgeführt.

# Projekt Humboldtinsel Berlin Tegeler Hafen

## Lüftung:

Der Nachweis des Feuchteschutzes erfolgt für jede Wohnung gemäß DIN 1946-6.

Alle Bäder haben Fenster, werden aber dennoch mit einer maschinellen Einzelraumentlüftung (bedarfsweise Einschaltung über Taster und Nachlaufrelais) ausgestattet, so dass eine nutzerabhängige Intensivlüftung möglich ist.

## Elektro:

Jedes Gebäude erhält einen Hausanschluss. Dabei wird angestrebt, soweit möglich den Hausanschluss für das Niederspannungsnetz zentral in der Tiefgarage im jeweiligen Hausanschlussraum vorzusehen. Bei den geplanten schwimmenden Gebäuden wird ein zentraler Hausanschluss je Komplex geplant.

Ausgehend von den Hausanschlüssen werden bei den Mehrfamilienhäusern und bei den schwimmenden Gebäuden zentrale Zählerhauptverteilungen, bei den Steghäusern je Hauseinheit Zählerplätze mit Gebäudeverteilung vorgesehen.

Bei den schwimmenden Gebäuden wird ausgehend vom Zählerplatz ein Kabel zu Anschlusssäulen am Ufer verlegt. Die Übergabe zum schwimmenden Gebäude muss mit flexiblem Kabel erfolgen.

Jede Wohnung erhält eine eigenständige Unterverteilung, welche über den zugeordneten Zählerplatz eingespeist wird.

Seitens des Gewerkes Heizung wird ein Nahwärmenetz mit der Wärmeerzeugung über ein Blockheizkraftwerk (BHKW) vorgesehen. Der Anschluss an das Versorgungsnetz muss im Rahmen der weiteren Planung mit dem Energieversorger abgestimmt werden. Entsprechend Energieeinspeisegesetz ist davon auszugehen, dass einer Einspeisung entsprechend den Technischen Anschlussbedingungen zugestimmt wird.

In den einzelnen Wohngebäuden wird eine Elektroinstallation entsprechend HEA Standard 2 (RAL-RG 678) vorgesehen. Die Elektroinstallation wird als „unter Putz Installation“ in den verschiedenen Baustoffen (Hohlwand, in Beton, unter Putz in Mauerwerk) geplant. Als Ausstattungslinie ist das Schalterprogramm future linear von Busch-Jaeger oder vergleichbar geplant.

In den Kellerräumen wird die Beleuchtung installiert. Für erwerberseitige Installationen (Steckdosen, etc.) wird die notwendige Infrastruktur (Trassen und Ausbaureserve in der Unterverteilung) vorgerüstet, so dass optionale Wünsche der Erwerber (Steckdose für Kühlschrank, etc.) realisiert und messtechnisch erfasst werden können.

In der Tiefgarage werden für ca. 30 Stellplätze die Leistungsreserven für erwerberseitige Ladestationen von Elektrofahrzeugen vorgehalten, so dass diese bei Bedarf optional hergestellt werden können.

# Projekt Humboldtinsel Berlin Tegeler Hafen

## Niederspannungsanlagen Beleuchtungsanlagen in den Gebäuden

Innerhalb der Gebäude werden Leuchten in den allgemeinen, den öffentlichen Räumen und in Verkehrswegen der Mehrfamilienhäuser (Apartmenthäuser) vorgesehen. Dazu muss eine Abstimmung mit der Objektplanung (Architekt) erfolgen. In den privaten Räumen der Wohnungen werden keine Beleuchtungskörper vorgesehen.

## Telefonanlage Gebäude

Innerhalb der Gebäude wird, ausgehend vom HÜP, eine komplette Telefonverkabelung bis an den Übergabepunkt in der jeweiligen Wohneinheit geplant. Von dort ausgehend wird eine strukturierte Verkabelung im CAT 7 Standard mit Daten-/Telefondosen in jedem Wohnraum entsprechend HEA Standard 2 vorgesehen. Bei Bedarf kann durch den jeweiligen Nutzer über diese Verkabelung das Multimediaangebot der verschiedenen Dienstleister für die Versorgung Telefon, Internet und multimediales Fernsehen genutzt werden.

## BK-/SAT-Anlage

Jedes Gebäude wird mit einem Übergabepunkt (als Leerverrohrung, einschließlich Installationsweg) für das BK-Signal ausgestattet. Die Liegenschaft wird über eine gemeinschaftliche Satellitenanlage erschlossen. Das Signal wird an den Übergabepunkt verlegt und nachfolgend eine entsprechende Anzahl Anschlussdosen vorgesehen. Die Anschlussdosen werden entsprechend HEA Standard 2 in den Wohnräumen vorgesehen. Die benötigten Receiver sind durch die Erwerber selbst beizubringen.

## 8. Beschreibung der Freianlagen

Ziel der Freiflächenplanung ist es, eine hochwertige Gestaltung der Außenanlagen zu erreichen und den nördlichen 5 m breiten Uferstreifen zu erhalten und standortgerecht zu entwickeln. Die Außenanlagen sollen sich in den Landschaftsraum einfügen und eine Formensprache aufweisen, die den natürlichen landschaftlichen Charakter auf der Nordseite der Insel und den städtischen Charakter zum Hafenbecken hin zeigt und mit der Architektur im Zusammenhang steht. Gegenstand der Freiflächenplanung sind alle für die Entwicklung des Baugebiets notwendigen Erschließungs- und Freiflächen. Die Gestaltung der Freiflächen erfolgt als eine gemeinschaftliche Anlage.

Die Freiflächen der ca. 500 m langen Insel werden in drei Zonen aufgegliedert. Die erste Zone stellt die leicht geschwungene Erschließungsstraße dar, die das Wohngebiet von der Gabrielenstraße aus über die neue Brücke erschließt und an der sich Stellplätze angliedern. Die zweite Zone befindet sich nördlich der Straße und ist aufgrund des vorhandenen fünf Meter breiten Uferstreifens landschaftlich geprägt. Die dritte Zone befindet sich südlich der Straße und erstreckt sich entlang des Hafenbeckens. Die Außenanlagen sind hier eher städtisch geprägt.

Die Freiflächengestaltung orientiert sich an der vorgenommenen Zonierung, die sich in der unterschiedlichen Oberflächengestaltung, Ausstattung und Bepflanzung widerspiegelt.

### **Zone 1: Erschließungsstraße und Stellplätze**

Die verkehrstechnische Erschließung berücksichtigt in der Dimensionierung der Fahrbahnbreiten und Tragfähigkeiten die Anforderungen der Berliner Feuerwehr und der BSR (Müllentsorgung).

# Projekt Humboldtinsel Berlin Tegeler Hafen

Die Straße hat in gerade geführten Bereichen eine Breite von 3,50 Metern und in Kurven 5,0 bis 6,0 Meter. Am Ende der Erschließungsstraße befindet sich eine Wendemöglichkeit für die Fahrzeuge. Bei den geplanten Straßenbreiten können sich zwei Pkw begegnen. Für den Begegnungsverkehr mit größeren Fahrzeugen gibt es entsprechende Ausweichstellen. Entlang der südlichen Hafenkante werden Standflächen (Bewegungsflächen) für die Feuerwehr angeordnet. Die Flächen sind entsprechend gekennzeichnet mit Schotterrasen befestigt und dienen beim Löscheinsatz über die dort installierten Saugstutzen als Wasserentnahmestellen. Ausser den Aufstellflächen für die Feuerwehr werden alle Verkehrsflächen aufgrund der Wasserschutzzone III dauerhaft wasserundurchlässig befestigt. Um die Straße auch optisch zu untergliedern und dadurch aufzulockern, wird sie im Bereich der Häuser mit hellem Asphalt ausgeführt. Die restlichen Strassenflächen sowie alle Stellplätze und Ausweichbuchten werden mit dunklem Asphalt befestigt. Das Niederschlagswasser der Strassen- und Stellplätze wird über Abläufe und Rinnen Schächten zugeleitet, die mit einem speziellen Filtersubstrat versehen sind. Das gereinigte Strassenwasser wird anschließend über entsprechend ausgebildete Einleitungspunkte in den Tegeler Hafen abgeleitet.

Das Regenwasser der Dachflächen wird entsprechend des Standortes der Häuser über ein Rohrleitungssystem direkt in den Tegeler Hafen bzw. in das Tegeler Fließ abgeleitet.

Oberirdisch werden ca. 48 Stellplätze angeboten, wovon sich 16 Stellplätze im Bereich der Zufahrt zur Insel zwischen Gabrielenstraße und der Brücke befinden. Der gesamte Straßenraum erhält Straßenbegleitgrün.

Die Müllstandorte sind in der Nähe der Erschließungsstraße angeordnet und fassen zum Teil mehrere Wohneinheiten zusammen. Für die Apartmenthäuser werden vier Sammelplätze errichtet. Die Müllplätze erhalten eine hochwertige Einhausung aus Stahl/Holz und werden teilweise durch Hecken bzw. durch Strauchpflanzung eingefriedet.

Für die Größenauslegung wurde die Berechnungsgrundlage der BSR (Grundlagenkatalog Oktober 2007) zu Grunde gelegt. Papier und Glas wurden nicht berücksichtigt, können aber an an den umliegenden Sammelstellen entsorgt werden.

## Zone 2: Landschaftsraum / Grüne Fenster

Der Uferstreifen auf der nördlichen Inselseite wird durch das Tegeler Fließ begrenzt und ist in Teilbereichen als sehr wertvoll und erhaltenswert einzustufen. Einzelne Uferabschnitte sind mit Erlen und standortgerechten Gehölzen, einem Staudensaum und mit Rohrrieten und Wasserpflanzengesellschaften bewachsen. Im Freiflächenkonzept wird dieser wertvolle Uferstreifen erhalten und naturnah und standortgerecht entwickelt. Es folgen einzelne ergänzende Baumpflanzungen mit Erlen, Eschen und Ulmen.

Auf der nordöstlichen Inselfläche werden vier Apartmenthäuser errichtet, die sich in die walddarkähnliche Landschaft einfügen. Die Apartmenthäuser werden zu den entlang der Hafenkante stehenden Wasserapartmenthäusern versetzt angeordnet, so dass teilweise ein freier Blick auf das Wasser möglich ist. Die entstehenden Freiräume werden teilweise als sogenannte "Grüne Fenster" gestaltet und der natürliche Landschaftsraum vom Tegeler Fließ dadurch bis an die Hafenkante fortgesetzt. Für die befestigten Flächen wie Hauszugänge und Terrassen werden Natur- bzw. Werksteinmaterialien verwendet.

Spielflächen werden im Bereich vor der Brücke angeordnet.

## Zone 3: Stadtraum

An der südlichen Hafenkante der Insel werden die restlichen Gebäude angeordnet.

Die großzügigen Terrassen erhalten einen Holzbelag und bieten einen freien Blick auf den Tegeler Hafen. Die Hauseingangszonen werden mit Staudenbändern gestaltet.

# Projekt Humboldtinsel Berlin Tegeler Hafen

## **9. Allgemeines / Haftungsvorbehalt**

Abweichungen, die durch behördliche Auflagen oder durch gesetzliche Bestimmungen bedingt sind sowie Änderungen, die sich im Verlauf der Bearbeitung in technischer, konstruktiver, statischer, bauphysikalischer, gestalterischer oder baurechtlicher Hinsicht ergeben, bleiben vorbehalten. Es gelten die gesetzlichen Gewährleistungsfristen.

Wird der Kaufvertrag nach Baubeginn abgeschlossen, ist in jedem Falle die vorhandene tatsächliche Bauausführung Vertragsbestandteil, auch wenn sie mit dieser Baubeschreibung nicht übereinstimmen sollte.

Die in Grundrissen und Ansichten dargestellte Möblierung und Ausstattung sowie die Lage der Küchengeräte haben beispielhaften Charakter und gehören nicht zum Leistungsumfang.

Maßgebend ist der Text der Baubeschreibung, nicht die zeichnerische Darstellung in den Grundrissen.

Änderungen in der Ausführung bzw. Ausstattung bleiben bei gleichwertiger Qualität vorbehalten.

Die in dieser Baubeschreibung genannten Ausführungsvarianten kommen ausschließlich nach Festlegung durch den Bauträger zum Einbau.