

Bruckner-Gruppe

Villa Koch
Potsdam, Weinbergstrasse 41 + 42





Die Kaufpreisliste

Nr.	Haus	Lage	Wohnfläche in m ²	Kaufpreis / Wohnung EUR	Anteil Grundstück EUR	Anteil Altbausubstanz EUR	Anteil Sanierungs-/ Herstellungskosten EUR
01.	Weinbergstr. 41	EG	205,09	715.000	118.833	65.708	530.459
02.	Weinbergstr. 41	1. OG/DG	232,12	810.000	134.622	74.439	600.939
03.	Weinbergstr. 42	1. OG/2. OG	112,78	389.000	64.652	35.749	288.599
04.	Weinbergstr. 42	EG	146,95	507.000	84.263	46.593	376.144
05.	Weinbergstr. 42	1. OG	151,99	539.000	89.582	49.534	399.884
06.	Weinbergstr. 42	2. OG	152,37	541.000	89.914	49.718	401.368
07.	Weinbergstr. 42	DG	165,02	586.000	97.393	53.853	434.754
08.	Remise 1	1. OG/2. OG	188,95	659.000	109.526	60.562	488.912
09.	Remise 2	1. OG/2. OG	79,46	277.000	46.037	25.456	205.507

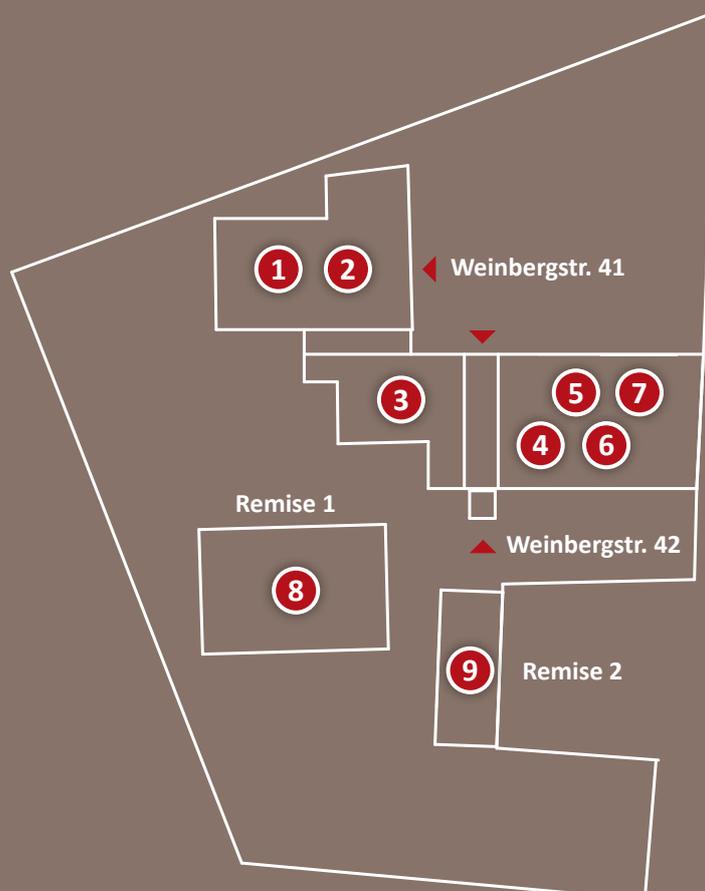
▶ 1.434,73 m²

▶ 16,62 %

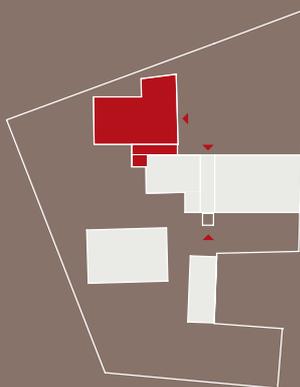
▶ 9,19 %

▶ 74,19 %

Nr.	Kaufpreis Küche EUR	Anzahl Stellplätze	Kaufpreis / Stellplatz EUR
01.	9.000	1	9.000
02.	9.000	1	9.000
03.	9.000	1	9.000
04.	9.000	1	9.000
05.	9.000	1	9.000
06.	9.000	1	9.000
07.	9.000	1	9.000
08.	9.000	1	9.000
09.	9.000	1	9.000



WE 1

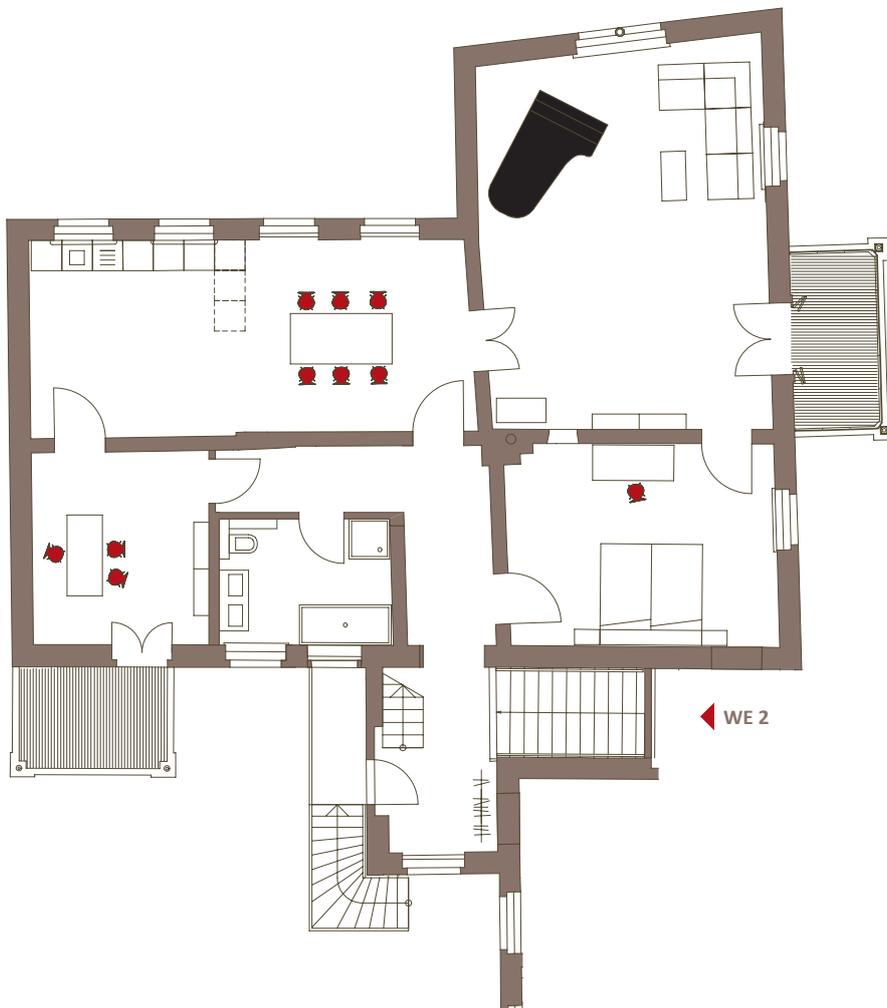
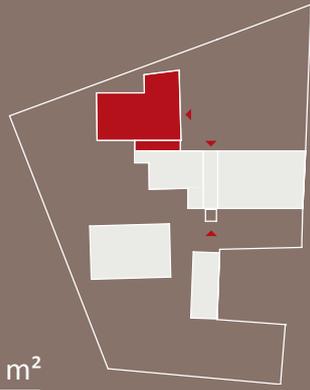


Gesamtfläche: 205,09 m²

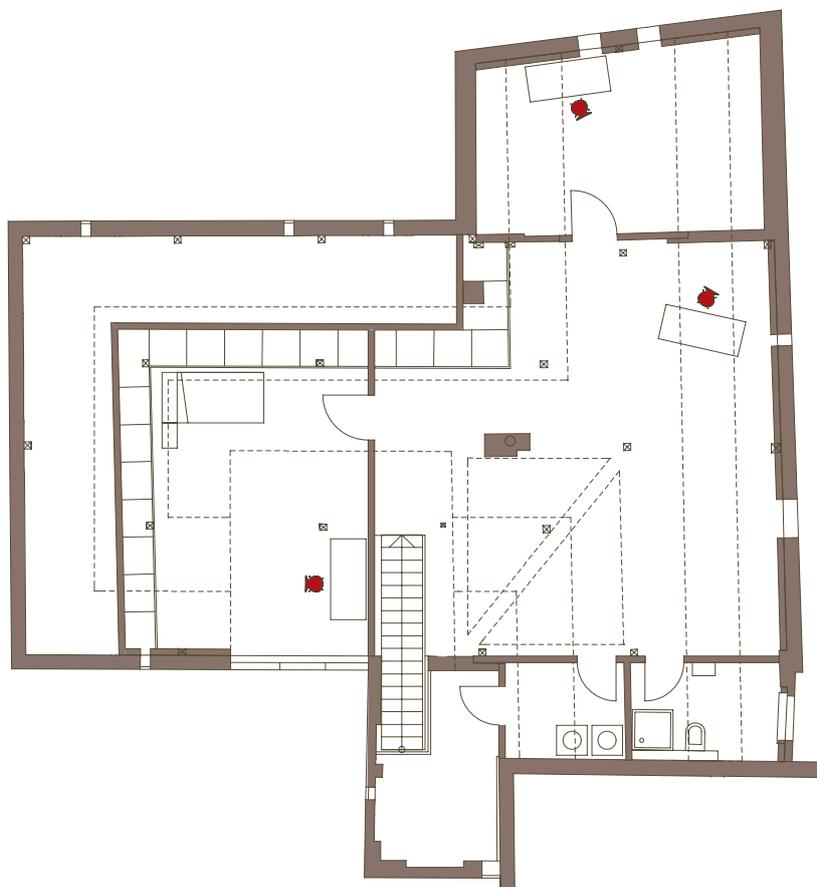


WE 2

Gesamtfläche: 232,12 m²



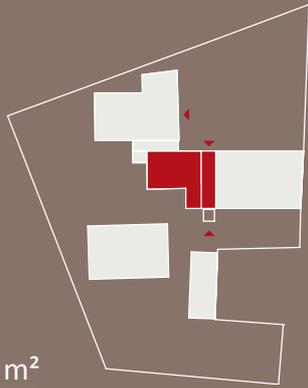
Ebene 1 / 1. OG



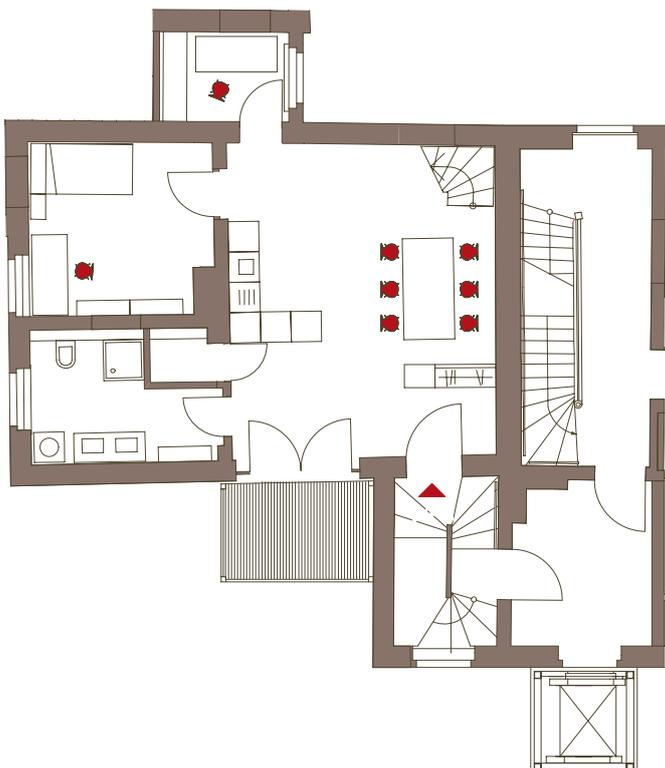
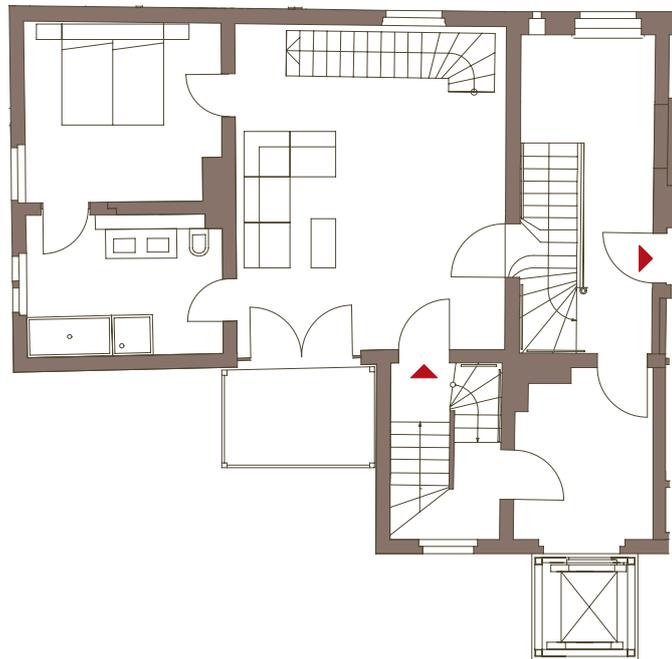
Ebene 2 / 2. OG

WE 3

Gesamtfläche: 112,78 m²

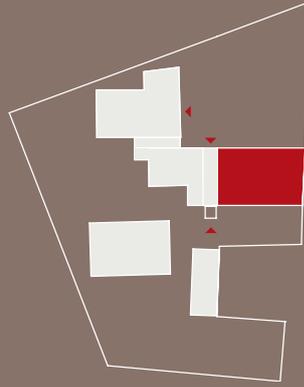


Ebene 2 / 2. OG

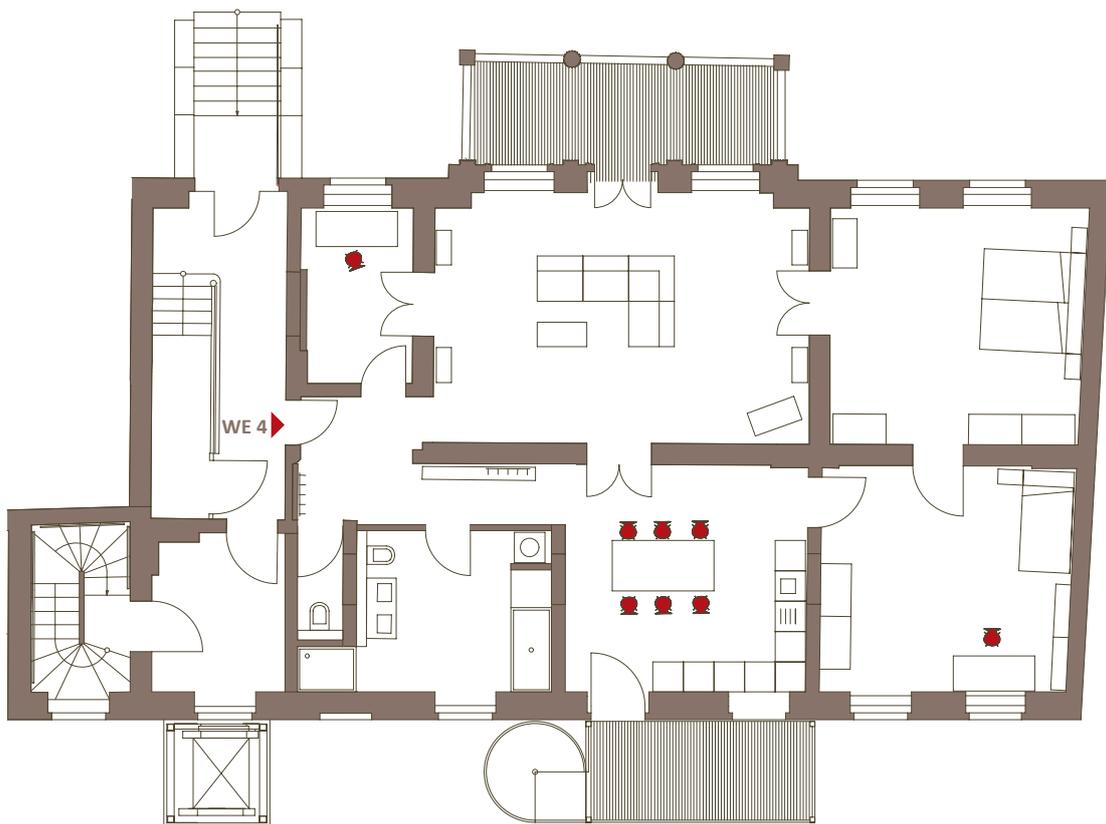


Ebene 1 / 1. OG

WE 4

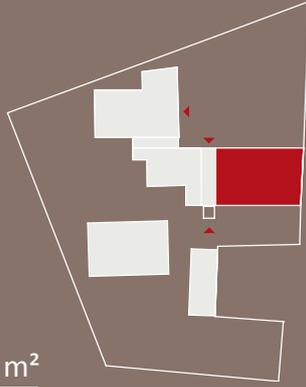


Gesamtfläche: 146,95 m²

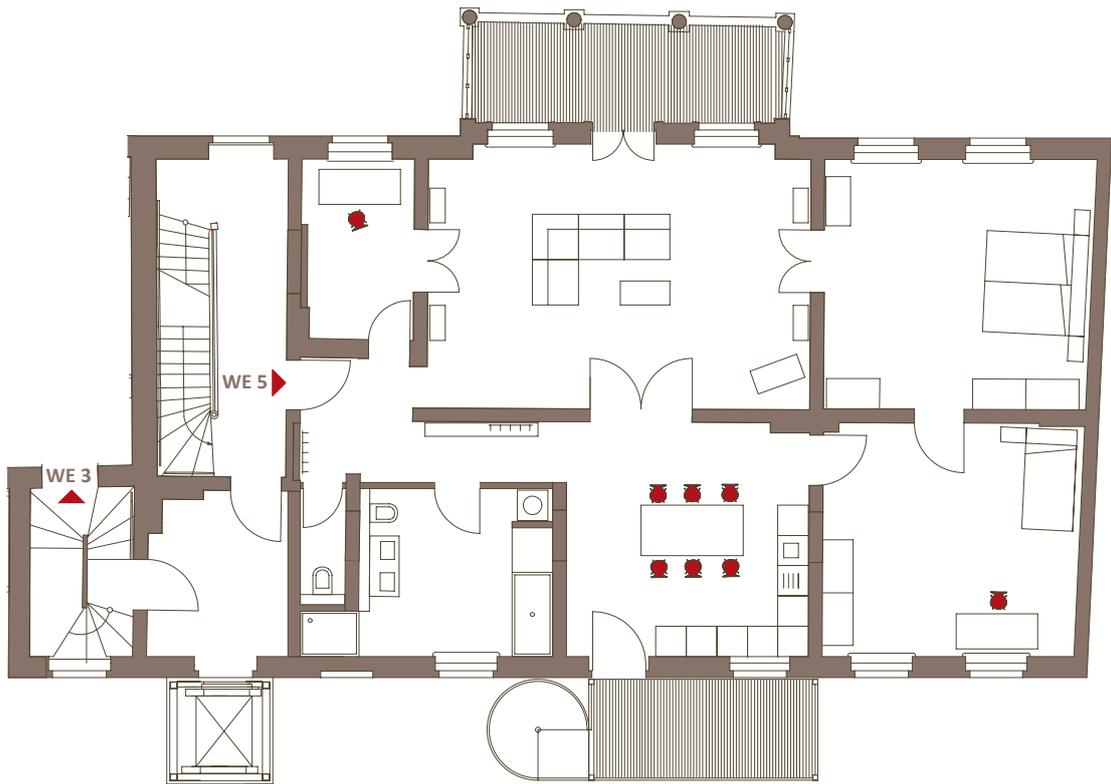


EG

WE 5

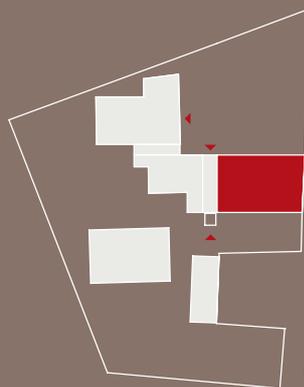


Gesamtfläche: 151,99 m²



1. OG

WE 6

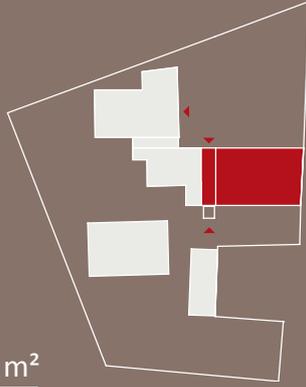


Gesamtfläche: 152,37 m²

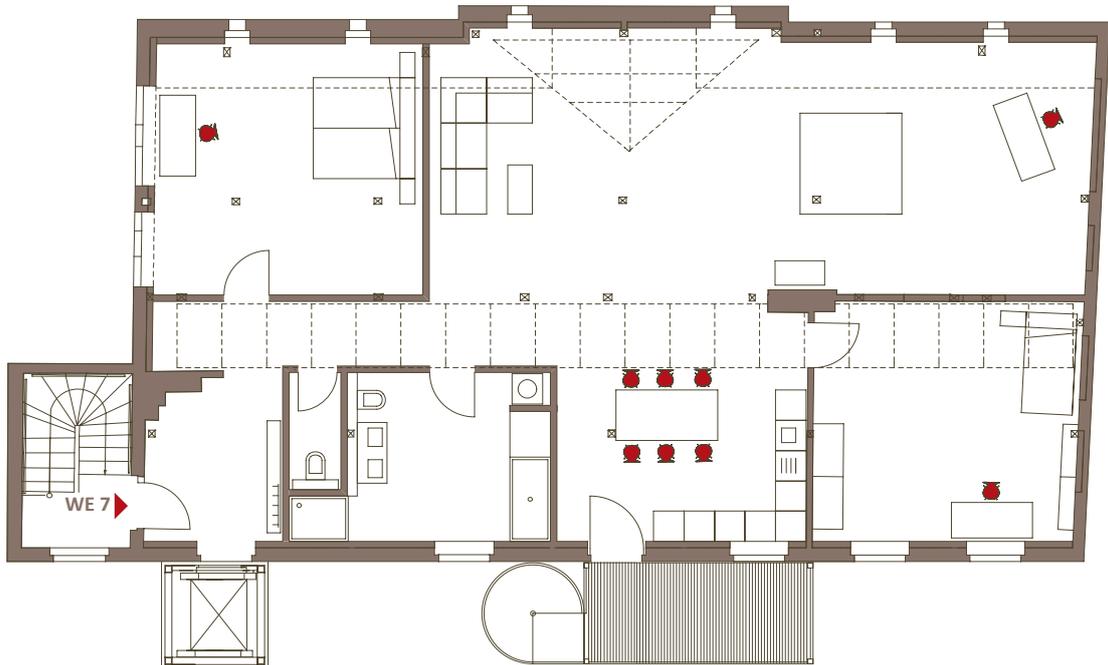


2. OG

WE 7

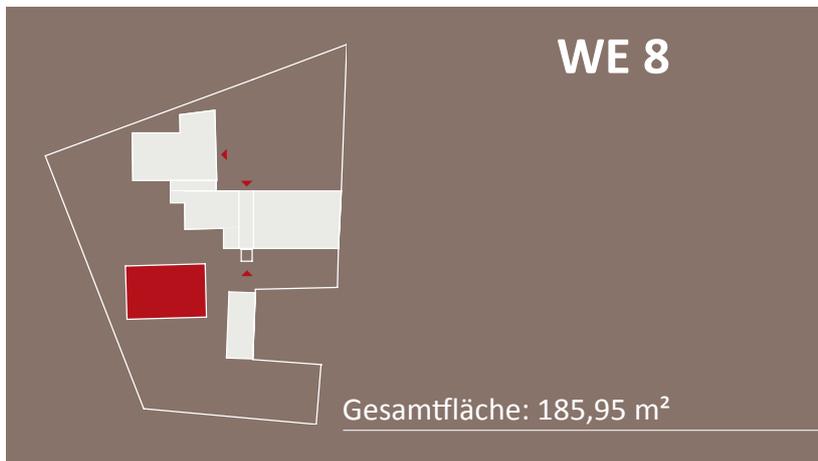


Gesamtfläche: 165,02 m²



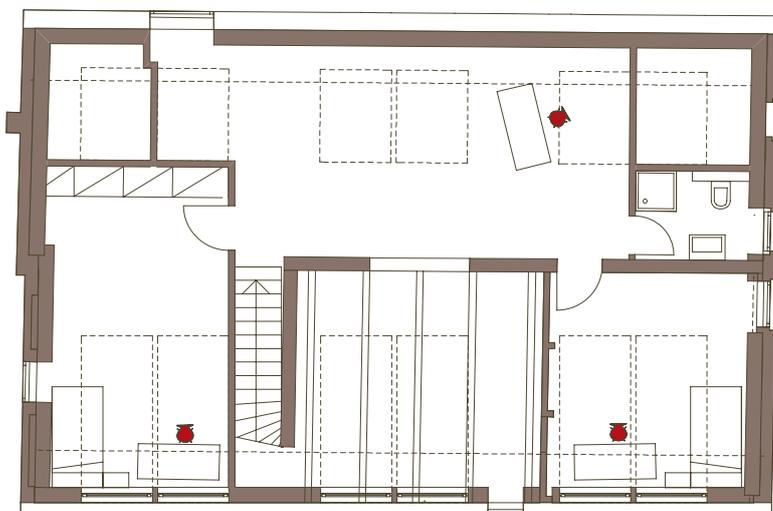
DG

WE 8



Gesamtfläche: 185,95 m²

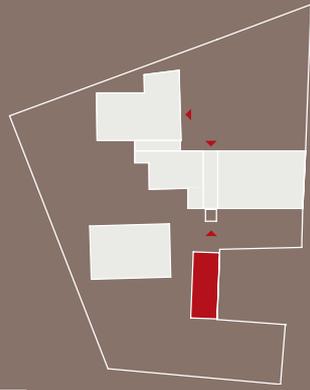
Remise 1 EG



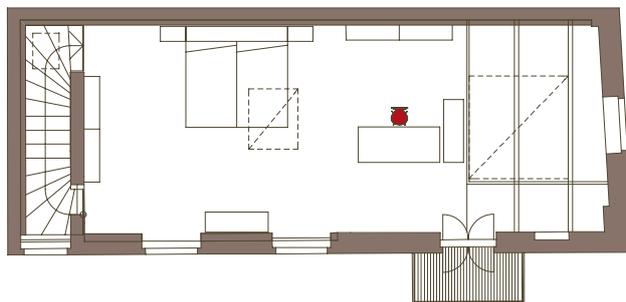
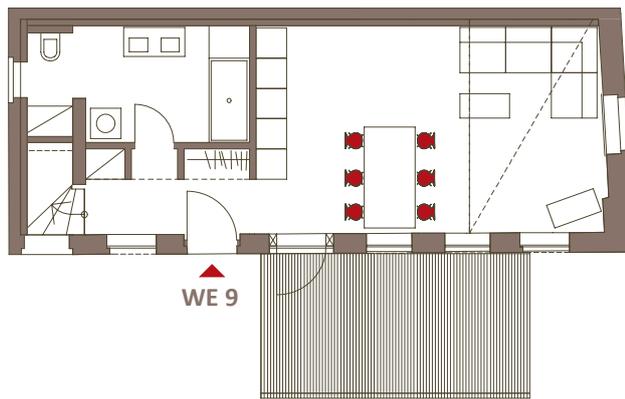
Remise 1 OG

WE 9

Gesamtfläche: 79,46



Remise 2 EG



Remise 2 OG

1. Das Grundstück

Sämtliche Gebäude auf dem Grundstück wurden in der 2. Hälfte des 19. Jahrhunderts errichtet. Die Fassaden beider Wohnhäuser weisen mit ihrem Fassadenschmuck, dem Mezzaningeschoß, den Balkonen, den vier Karyatiden und dem reich geschmückten Tympanon (Nr. 42) Stilelemente des ausgehenden Klassizismus sowie des beginnenden Historismus auf.

► Wohngebäude Weinbergstraße 41

Das zweigeschossige, villenartige Gebäude wird zusätzlich im Dachgeschoss ausgebaut und ist vollflächig unterkellert. Die geplante Nutzung sieht eine großzügige Wohneinheit im Erdgeschoss sowie eine zweite geräumige Wohneinheit als Maisonette im Ober- und Dachgeschoss vor.

► Wohngebäude Weinbergstraße 42

Das dreigeschossige Mehrfamilienhaus ist voll unterkellert und wird ebenfalls im Dachgeschoss zusätzlich ausgebaut. Neben den drei Geschosswohnungen im Erdgeschoss und den beiden Obergeschossen wird eine separate Dachgeschosswohnung errichtet.

► Verbindungsbau

Der Verbindungsbau zwischen den beiden Wohngebäuden Nr. 41 und 42 verfügt neben dem Keller- und Erdgeschoss über zwei Obergeschosse sowie über ein nicht ausbaufähiges Dachgeschoss. Die Wohnflächen

im Erdgeschoss sind Bestandteil der großzügigen Wohneinheit im Erdgeschoss der Nr. 41. Die beiden Obergeschosse hingegen werden als geräumige Maisonettewohnung zusammengelegt.

► Remise 1

Das Gebäude wird durch seine bauzeitliche Klinkerfassade geprägt und diente bisher hauptsächlich als Lager und Abstellremise. Es verfügt über ein Erdgeschoss und über ein Dachgeschoß mit geneigtem Satteldach und ist nicht unterkellert. Die Remise wird zu einer Wohneinheit als Maisonette mit innenliegender Treppe zum Dachgeschoss ausgebaut. Das Dachgeschoss erhält zusätzlich zu den dort befindlichen Wohnräumen eine attraktive Galerie.

► Remise 2

Die zweite Remise verfügt ebenso über eine bauzeitliche Klinkerfassade und diente bereits zu Wohnzwecken. Sie verfügt über zwei Vollgeschosse, ist nicht unterkellert und schließt nach oben hin mit einem flach geneigten Pultdach ab. Das Gebäude wird zu einer Wohneinheit über zwei Geschosse als Maisonette ausgebaut, wobei auch hier im Obergeschoss eine Galerie und zusätzlich ein großzügiger Wohnraum mit Balkonaustritt geplant sind.

2. Allgemeine Vorbemerkungen

Die beiden historischen Wohngebäude auf dem Grundstück Weinbergstraße 41/42 werden von der Lorenz Bruckner Grundstücks GmbH mit hochwertigen Geschoß- bzw. Maisonettewohnungen umgebaut. Die beiden rückwärtigen Remisen werden mit hochwertigen Maisonettewohnungen ausgebaut, wobei in jede Remise eine Wohneinheit eingebracht wird.

3. Allgemeine Angaben

Die geplanten Baumaßnahmen umfassen die grundlegende und ganzheitliche Instandsetzung, Sanierung und Modernisierung der beiden historischen Wohngebäude sowie der beiden rückwärtigen Remisen. Es werden neue Wohnungstypen mit hoher Wohnqualität unter Berücksichtigung denkmalschutz- und bauordnungsrechtlicher Belange geschaffen. Die Lorenz Bruckner Grundstücks GmbH bietet neun verschiedene Wohnungen in den insgesamt 4 Gebäuden an.

Zur komfortableren Erschließung der 4 Geschosswohnungen im Wohngebäude Nr. 42 wird an der Hoffassade ein gläserner Aufzug mit Haltestellen in allen Etagen errichtet. Diese nach Süden ausgerichtete Fassade erhält zusätzlich zwei Balkonstränge für die Wohnungen des Verbindungsbaus sowie für die Geschosswohnungen der Nr. 42.

Weiterhin werden hinter den Remisen 9 PKW-Stellplätze auf dem Grundstück erstellt. Die Zufahrt zu den Stellplätzen erfolgt von der Weinbergstraße aus über einen schmalen Fahrstreifen entlang der westlichen Grundstücksgrenze.

4. Technische Angaben

4.1 Hausanschlüsse / Erschließung

Alle erforderlichen Hausanschlüsse für Frischwasser, Elektroenergie, Gas, Abwasser, Telefon und Kabelfernsehen werden erneuert und entsprechend den veränderten Anforderungen dimensioniert.

4.2 Heizung / Warmwasserversorgung

Die Gaszentralheizungsanlage sowie die zentrale Warmwasseraufbereitung werden in einer Heizzentrale für das gesamte Grundstück errichtet. Voraussichtlich befindet sich diese Heizungszentrale im Kellergeschoss des Verbindungsbaus zwischen den Gebäuden der Nr. 41 und 42.

Für die Warm- und Kaltwasserleitungen werden Rohre aus Kunststoff oder gleichwertige Materialien verwendet. Die Auslegung der Heizungsanlage erfolgt entsprechend der Heizlastberechnung. Die Regelung der Heizungsanlage erfolgt witterungsgeführt. In sämtlichen Wohnräumen sind fertig lackierte Planheizkörper mit Thermostatventilen (Markenprodukte) in Farbe weiß vorgesehen. Die Einbauposition erfolgt in Festlegung mit dem ausführenden Installationsbetrieb. Für die Bäder kommen Badheizkörper (Handtuchtrockner) als Raumheizung, in Ergänzung zu verlegten Fußbodenheizmatten, zur Anwendung.

4.3 Sanitärinstallationen und Einrichtungen

Die senkrechten Leitungsführungen erfolgen in Installationsschächten bzw. in still-

gelegten Schornsteinzügen. Die Warm- und Kaltwasserzuleitungen zu den einzelnen Verbraucherstellen werden aus Kunststoff- oder Verbundrohr horizontal im Estrich oder in Vorwandmontage verlegt. Die Leitungen erhalten die erforderliche Wärme- bzw. Schwitzwasserdämmung. Alle Einrichtungsgegenstände, wie Armaturen (Fabrikat Zucchetti, Grohe oder gleichwertig), Bade- oder Duschwannen, Waschtische sowie Toiletten und Handwaschbecken (Fabrikat Duravit oder gleichwertig), sind geprüfte und zugelassene Markenprodukte, Farbe der Sanitärobjekte nach Mustervorlage. Anordnung und Größe gemäß den Planungsunterlagen und Einbaumöglichkeiten.

Im Gäste-WC (in Remise 2 nicht vorhanden) erfolgt die Montage eines wandhängenden Toilettenbeckens mit Sitz aus Kunststoff und eingebautem geräuscharmen Spülkasten mit Wasserspartaste. Darüber hinaus ist ein Keramik- Handwaschbecken vorgesehen.

In je einem Bad der Wohnungen bzw. in den zum Teil bestehenden Hauswirtschaftsräumen wird ein Waschmaschinenanschluss installiert.

4.4 Elektroinstallation / Multimedia-installation

Die Ausführung aller elektrischen Anlagen erfolgt nach den zur Zeit der Ausführung gültigen VDE-Bestimmungen, DIN-Normen, Technischen Anschlussbedingungen (TAB) des zuständigen EVU's, der Landesbauordnung sowie den Auflagen der Genehmigungsbehörden.

Jede Wohneinheit erhält die erforderlichen Unterverteiler mit ausreichender, an

die Wohnungsgröße angepasster, Anzahl an Sicherungsautomaten und 1 Satz Vorsicherungen. Die Ausstattung der Wohnungen erfolgt in Anlehnung an die Ausstattungswerte der DIN 18015, Teil 2. Alle Leitungen werden innerhalb der Einheiten – wo möglich – unter Putz verlegt, zum Teil auch im Fußboden. Gemäß VDE-Vorschrift werden Sanitärobjekte – soweit erforderlich – geerdet.

Als Schalter, Steckdosen etc. kommen Elemente aus einem zeitgemäßen und modernen Flächenprogramm (z.B. Merten oder Gira) zur Ausführung. Alle Wohn- und Funktionsbereiche werden mit ausreichender Anzahl an Steckdosen und Schaltern sowie mit TV- und DSL-/ Telefondosen ausgestattet.

5. Bauwerk

5.1 Fundamente

Die bestehenden Fundamente werden statisch geprüft und nach Erfordernis instandgesetzt.

5.2 Außenwände

Die verputzten Außenwände der beiden Wohngebäude Nr. 41 und 42 werden entsprechend denkmal-schutzrechtlichen Vorgaben und Abstimmungen instandgesetzt. Hierbei werden im Besonderen die Schmuckelemente wie Karyatiden, Skulpturen, Friese, Fenster- und Giebelbekrönungen, Säulen, Putzstrukturierungen und bauzeitliche Balkonanlagen behutsam saniert.

Die Klinkerfassaden der beiden Remisen werden schonend gereinigt und in Teilbereichen mit gleichformatigem Klinkermaterial

ergänzt. Generell wird in alle Außenwände eine Horizontalsperre gegen aufsteigende Feuchtigkeit im Mauersägeverfahren eingebracht. Sämtliche an das Erdreich angrenzende Kelleraußenwände werden zusätzlich mit einer äußeren, vertikalen, kunststoffmodifizierten Dickbeschichtung isoliert (Fabrikat Deitermann oder gleichwertig).

5.3 Innenwände

Die bestehenden bauzeitlichen, massiven Innenwände bleiben überwiegend erhalten. Nur in Teilbereichen werden kleinere Abbrüche bzw. Durchbrüche vorgenommen, um die Grundrisse an eine zeitgemäße Raumaufteilung anzupassen.

Erforderliche nichttragende Innenwände werden im Trockenbau mit Fugenverspachtelung errichtet. Dabei werden die Anforderungen des Schall- und Brandschutzes grundlegend beachtet.

Sämtliche Innenwände sowie die Innenwandflächen der Außenwände erhalten eine gespachtelte Oberfläche in hoher Qualität mit ebener Oberflächenoptik. Unter Berücksichtigung der noch zu erwartenden Auflagen des Denkmalschutzes bekommen die Innenwandflächen in den Wohnungen einen hellen Anstrich, angelehnt an den Farbton Hellelfenbein.

5.4 Wandfliesen

In den Bädern und Gäste-WC's werden ausschließlich Teilflächen der Wände gefliest, im Bereich der Badewanne und der Duschtasse mit einer Höhe bis 2.21 m, in den Bereichen von WC und Handwaschbecken

bis zur Ablagehöhe. Sämtliche restlichen Wandflächen erhalten eine ebene Oberflächenspachtelung mit einem wischfesten Anstrich. Die umlaufende Sockelfliese mit einer Höhe von 5 cm wird aus dem Wandfliesenmaterial erstellt.

Da die Küchen nicht mit einer Einbauküche versehen werden, werden hier auch keine Fliesenspiegel erstellt. Somit verbleibt für die spätere Küchenausstattung noch ausreichend individueller Gestaltungsspielraum.

5.5 Decken

Die bestehenden Holzbalkendecken über den Kellergeschossen der Wohngebäude Nr. 41, 42 und des Zwischenbaus werden durch Ziegel-Handmontagedecken ersetzt. Weiterhin werden in Absprache mit der Denkmalschutzbehörde zu ersetzende Holzbalkendecken in den Obergeschossen durch massive Ziegeldecken ersetzt.

Die Holzbalkendecken in den restlichen Geschossen der beiden Wohngebäude, sowie des Zwischenbaus werden instandgesetzt und gegebenenfalls, entsprechend den statischen Berechnungen, verstärkt. Im Bereich der Bäder und WC's werden die Holzbalkendecken in Absprache mit der Denkmalschutzbehörde durch massive Ziegeldecken ausgetauscht.

Der noch erhaltene Deckenstuck wird behutsam instandgesetzt und in Teilflächen ergänzt. Dort wo kein Stuck mehr vorhanden ist bzw. wo keine eindeutigen Befunde vorliegen, wird die Deckenoberfläche eben ausgeführt, unter Beibehaltung der vorhandenen Vouten.

Die Holzbalkendecke über dem Erdgeschoss der Remise 1 wird durch eine massive Kappendecke ersetzt, welche bereits in der Remise 2 zum bauzeitlichen Bestand gehört. In der Remise 2 wird die bestehende preußische Kappendecke fachgerecht instandgesetzt. In der Deckenansicht über dem Erdgeschoss bleiben die Stahlträger und die Ziegelkappen sichtbar. Die Kappen erhalten lediglich einen oberflächlichen Schlammputz.

In beiden Remisen werden einzelne Deckfelder über dem Erdgeschoss entfernt, um in den Obergeschossen eine Galerie einzubringen.

5.6 Kellerdeckendämmung

Die Kellerdecken der beiden Hauptgebäude Nr. 41 und 42 sowie des Verbindungsbaus werden mit nichtbrennbaren Baustoffen nachträglich unterseitig gedämmt. Die Dimensionierung erfolgt in Abhängigkeit von der zur Verfügung stehenden Raumhöhe im Kellergeschoss. Die beiden Remisen sind nicht unterkellert.

5.7 Fußböden

Gemäß den denkmalschutzrechtlichen Auflagen bleiben in vereinzelt Räumen die bauzeitlichen Holzdielenbeläge bestehen. In den restlichen Wohnräumen/ Wohnküchen wird ein neuer, hochwertiger Holzdielenfußboden mit geölter Nussbaumoptik eingebracht. Ein Parkettfußboden ist hier aus denkmalschutzrechtlichen Gründen nicht vorgesehen, da sämtliche Fußböden im Bestand der Wohnräume mit Holzdielen aus-

gestattet sind.

Die Wohnräume in den Erdgeschossen der beiden Remisen erhalten in Anlehnung an ihre ursprüngliche Funktion Klinkerplatten bzw. Ziegelfußböden mit unterseitiger Schall- und Wärmeisolierung. Sämtliche Bäder, Gäste-WC's und Hausanschlussräume erhalten einen hochwertigen keramischen Fliesenbelag.

5.8 Innentüren

► Wohngebäude Nr. 41 und 42

Sämtliche bauzeitlichen Innentüren bleiben erhalten und werden fachgerecht instandgesetzt, sofern sie in den geplanten Grundrissen bestehen bleiben können. Ergänzende Türen werden in Anlehnung an die historischen Bestände als Holzkassettenfüllungstüren erstellt. In den beiden neu ausgebauten Dachgeschossen werden, sofern keine anders lautenden Auflagen der Denkmalschutzbehörde erteilt werden, sämtliche Innentüren mit einer modernen ebenen Oberfläche erstellt.

► Remisen

Auch in den beiden Remisen sind, sofern nicht anders beauftragt, moderne Innentüren vorgesehen.

► Türbeschläge

Alle noch vorhandenen originalen Türbeschläge, wie Drücker, Langschilder und Rosetten bleiben erhalten und werden auf-

gearbeitet. Für neue Türbeschläge werden Markenprodukte (z. B. Fabrikat FSB) gewählt. Bei der Ausführung wird berücksichtigt, dass die Wohneinheiten weitestgehend mit einheitlichen Beschlägen ausgestattet werden.

5.9 Fensterelemente, Terrassentüren und Fenstertüren

Sämtliche bauzeitlichen Holzkastendoppelfenster werden entsprechend den denkmalpflegerischen Anforderungen instandgesetzt oder in Einzelfällen originalgetreu ergänzt.

Einfachverglaste Fensterelemente in den Wohnräumen werden durch neue isolierverglaste Holzfenster ersetzt. Die Fensteraufteilung, die Holzart und die Profilierung werden auf der Grundlage eines restauratorischen Gutachtens mit der Denkmalschutzbehörde festgelegt.

Im Dachgeschoss der Nr. 42 werden die bestehenden Fenster der Südfassade zu französischen Fenstern umgebaut. Auch diese neuen isolierverglasten Holzfensterelemente werden in Bezug auf die restlichen Fassadenfenster profiliert.

Die kleinen Mezzaninfenster in den Straßenfassaden der beiden Haupthäuser erhalten eine wärmegeämmte Festverglasung bzw. bei geringen Öffnungsmaßen eine abschließbare Olive. Sämtliche Dachflächenfenster werden aus Holz nach Vorgabe des Entwurfsverfassers eingebaut.

Die farbliche Gestaltung der Fensterflächen erfolgt gemäß dem restauratorischen Befund im Einvernehmen mit der Denkmalschutzbehörde.

5.10 Innenliegende Treppen

In allen vier Maisonettewohnungen (1.OG/DG Nr. 41, 1.OG/ 2.OG Verbindungsbau, beide Remisen) werden neue, innenliegende, filigrane Treppenkonstruktionen zur Erschließung des oberen Wohnungsteils errichtet.

5.11 Treppenhäuser

Beide gemeinschaftlich genutzten Treppenhäuser der Nr. 42 werden nach grundlegender Instandsetzung der bestehenden Treppenkonstruktionen gemäß den restauratorischen Befunden in Absprache mit der Denkmalschutzbehörde farblich gestaltet. Der Haupttreppenlauf erhält in den Laufzonen einen hochwertigen Kokosbelag.

5.12 RWA

Gemäß §31 (10) BbgBO wird im Nebentreppenhaus des Gebäudes Nr. 42 eine RWA-Anlage eingebaut. Dieses Treppenhaus dient u.a. der Erschließung des Dachgeschosses, dessen Fußboden mehr als 13m über der Geländeoberfläche liegt

5.13 Dachkonstruktion

Bei den Dachkonstruktionen sowie den geplanten Baumaßnahmen im Dachgeschoss muß zwischen den vier Gebäuden differenziert werden. Generell erhalten alle Dachflächen nach der Reparatur des hölzernen Dachstuhls eine Zwischensparrendämmung gemäß EnEV (Energie-Einspar-Verordnung).

► Dachkonstruktion/ Dachgeschoss Weinbergstraße 41

Das Dachgeschoß wird in großen Teilflächen zu Wohnzwecken ausgebaut und bildet gemeinsam mit dem 1. OG eine komfortable Maisonettewohnung. Zur Belichtung des gesamten Dachgeschosses wird eine großflächige Schleppgaube in die südliche Dachfläche eingebracht. Die bauzeitliche hölzerne Dachkonstruktion des Pfettendachs mit stehendem Stuhl wird nach Befunden des Holzschutzgutachtens grundlegend instandgesetzt.

► Dachkonstruktion/ Dachgeschoss Weinbergstraße 42

In diesem Dachgeschoß wird eine separate Dachgeschoßwohnung ausgebaut. Zur Belichtung werden die beiden Teildachflächen des Tympanons verglast. Zur zusätzlichen Belichtung der nördlichen Wohnräume erhält die Mittelwand ein Oberlichtfensterband und wird durch die Verglasung der südlichen Dachflächen belichtet. Zur Südfassade hin werden die bestehenden Fensteröffnungen für den Einbau französischer Fenster erweitert.

► Dachkonstruktion/ Dachgeschoss Remise 1

Die zu einer Maisonettewohnung ausgebaut Remise erhält ein neues Dachtragwerk, welches hinter den aufgehenden Klinkefassaden versetzt angeordnet wird. Die Dachkonstruktion wird erstmalig mit einem Drempel ausgebildet, um somit das Dachge-

schoss als Vollgeschoss mit Aufenthaltsräumen ausbauen zu können.

► Dachkonstruktion/ Dachgeschoss Remise 2

Die Remise 2 war bereits in der Vergangenheit vollständig zur Wohnraumnutzung ausgebaut worden. Beide Geschosse werden im Zuge der geplanten Baumaßnahmen als Maisonette zu einer Wohneinheit zusammengelegt. Durch das flachgeneigte Pultdach verfügt das Dachgeschoss über eine ausreichende Raumhöhe und kann somit als Vollgeschoss dienen. Über der offenen Galerie wird in der Dachfläche ein Dachflächenfenster zur Belichtung des Erdgeschosses eingebracht.

5.14 Dacheindeckung

Die beiden Wohngebäude sowie der Verbindungsbau erhalten eine Schieferdeckung, wobei die Schindeln im englischen Verband verlegt werden. Für beide Remisen verlangt die Brandenburgische Landesbauordnung eine harte Bedachung mit ausreichender Resistenz gegen Flugfeuer. In Abhängigkeit der Dachneigung kommen hierfür Schieferschindeln oder Zinkbleche mit einem Stehfalz zur Ausführung.

5.15 Blitzschutz

Alle Dachflächen erhalten einen fachgerechten Blitzschutz.

5.16 Dachentwässerung

Die Dachentwässerung erfolgt nach Bedarfsberechnung mit ausreichend dimensionierten Hängerinnen und Fallrohren aus Titanzink in Absprache mit der Denkmal-schutzbehörde.

5.17 Haustüren

Die Haustüren im Bestand werden denkmalgerecht aufgearbeitet und mit neuen Sicherheitsbeschlägen ausgerüstet. Eine Ausnahme hiervon bilden die neuen Wohnungseingangstüren der Remisen. Sie werden als moderne Ergänzung mit Bezug zum Remisencharakter erstellt.

5.18 Balkone / Terrassen

► Weinbergstraße 41

Im Erdgeschoss werden die beiden bauzeitlichen Terrassen und im 1. Obergeschoss die beiden bauzeitlichen Balkone fachgerecht instandgesetzt.

► Verbindungsbau

An der Südfassade wird ein Balkonturm additiv vor die Fassade gestellt. Die Metallkonstruktion auf vier Stützen erhält eine filigrane Metallbrüstung sowie eine Stahlbetonbodenplatte. Somit bekommt die Erdgeschosswohnung einen zusätzlichen Balkon und beide Ebenen der sich darüber befindlichen Maisonettewohnung können mit einem Balkon ausgestattet werden.

► Weinbergstraße 42

Die bestehende historische Balkonanlage an der Straßenseite, welche sich vom Erdgeschoss bis zum 2. Obergeschoss erstreckt, wird fachgerecht instandgesetzt. An der Hoffassade wird zusätzlich ein Balkonstrang errichtet. Die Konstruktion entspricht den neuen Balkonen am Verbindungsbau. Somit bekommen alle Wohnungen einschließlich der Dachgeschoßwohnung einen großzügigen Südbalkon.

► Remise 2

Der bestehende Balkon wird zeitgemäß erneuert.

5.19 Fluchtspindel

Gemäß der Brandenburgischen Bauordnung müssen alle Wohneinheiten über einen 2. Rettungsweg verfügen. Für die Obergeschosswohnungen und im Besonderen für die Dachgeschosswohnung der Nr. 42 ist dieser zusätzliche Rettungsweg nur über eine „Fluchttreppe“ an der Südfassade möglich. Die Ausführung erfolgt voraussichtlich als kreisrunde Spindel und wird an den neuen Balkonstrang angeschlossen.

6. Außenanlagen

Die Außenanlagen werden in Absprache mit der Naturschutzbehörde und der Gartendenkmalpflege repräsentativ gestaltet. Der Baumbestand wird fachgerecht zurück geschnitten, Rasenflächen erhalten einen

neuen Mutter- und Oberbodenauftrag sowie eine neue Rasenansaat.

▶ **Grundstückszäune; Mauern, Balustraden, Pavillon**

Die historischen Einfassungen des Grundstücks mit Stabzäunen und Glienicker Klinkermauern sowie die auf dem Grundstück verlaufende Balustrade und der Pavillon werden fachgerecht aufgearbeitet und gegebenenfalls partiell ergänzt.

▶ **Wege, Hofflächen**

Wege und Hofflächen werden grundlegend instandgesetzt. Nach dem Neuaufbau des Unterbaus wird der Oberbelag aus Naturstein bzw. Klinker größtenteils aus dem Bestand wieder verwendet.

▶ **Gartenbereiche der Remisen**

Beiden Remisen werden Gartenbereiche zur privaten Nutzung zugewiesen. Ein bepflanzter Sichtschutz grenzt diese Bereiche von den Stellplätzen ab. Die vorgelagerten Terrassen erhalten einen Holzbelag aus Bankirei-Dielen.

▶ **Zufahrt, Stellplätze**

Ein zweiflügeliges Metalltor mit automatischem Antrieb und Fernbedienung ermöglicht die PKW-Erschließung des Grundstücks. Die mit einer gepflasterten Oberfläche versehene Zufahrt zu den Stellplätzen verläuft an der westlichen Grundstücksgrenze. Die

ebenfalls gepflasterten Stellplätze sind in 60 ° Winkel angeordnet und ermöglichen somit eine bequemes Ein- und Ausparken. Ein Wendehammer ermöglicht zudem den Richtungswechsel der Fahrzeuge im unmittelbaren Bereich der Stellplätze. Die Zufahrt wird durch eine filigrane Ampelanlage gesteuert.

▶ **Grundstücksentwässerung**

Die Entwässerung des anfallenden Oberflächenwassers (durch Niederschläge) der Dachflächen, Balkone, Terrassen und Wege erfolgt durch Versickerung auf dem Grundstück; im Bereich der Remisen mit Hilfe von Sickermulden. Für das Oberflächenwasser der Hauptgebäude hingegen werden Sammelkanäle verlegt, die dann zum Versickern in zwei zentrale Rigolen unterhalb der Zufahrt einbinden

