

Weißer Villa Matuschka®

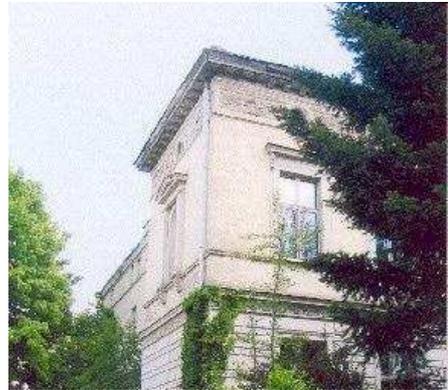
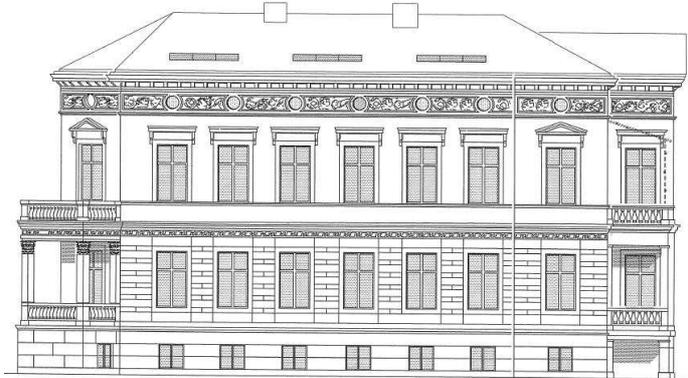


Inhaltsverzeichnis

- I. Angebotsübersicht
- II. Berechnungsdaten
- III. Liegenschaftskarte
- IV. Pläne
- V. Baubeschreibung
- VI. Presse/Standortinformationen

„Weiße Villa Matuschka®“

Restaurierung eines klassizistischen Baudenkmals an der „Alexandrowka“



Die Villa liegt in der Nauener Vorstadt am so genannten Königsweg – dem königlichen Weg von Sanssouci zum Neuen Garten - an der Alexandrowka. Vom Parkgrundstück der Villa blicken Sie entlang der Friedrich-Ebert-Straße bis hin zum Nauener Tor in die Fußgängerzone Potsdams. Zu den Lokalen, den Cafés, Restaurants und Bars in der Innenstadt gehen Sie ca. 10 Minuten. Die Straßenbahnlinie 92 bringt Sie von der Alleestraße in 10 Minuten direkt zum Hauptbahnhof.

Das denkmalgeschützte Bauwerk wurde im klassizistischen Stil 1869 nach Entwürfen des Hofbaumeisters A. Lüdicke errichtet. Nach dem 1. Weltkrieg, im Jahre 1920, gelangte das Palais „per donum“ (höchstadelige Schenkung) in den Besitz der Adelsfamilie „der Grafen von Matuschka“.

Am Königsweg:	- Alleestraße 13 14467 Potsdam
Grundstücksgröße:	- ca. 1.450 m ²
Gesamtwohn-/Nutzfläche:	- 672,58 m ²
Anzahl/Größe/Zuschnitt:	- 4 Büros/Praxen, 2 Wohnungen - Gewerbliche Nutzfläche: 457,52 m ² - Wohnfläche: 215,06 m ²
Parkplätze:	- 8 PKW Stellplätze auf dem Grundstück
Steuervorteil:	- Denkmal AfA, §7 i EStG auf 65 % Modernisierungsanteil; - lineare AfA von 2,5 % auf 19 % Altbauanteil - bei Bürovermietung MwSt.-Option möglich
Mieterwartung:	- 8,00 € netto/kalt pro m ² -Wohnfläche; - 9,50 € netto/kalt pro m ² -Nutzfläche - 40,00 €/Stellplatz (bei Gewerbe zzgl. MwSt.)
Jahresmieterwartung:	- 76.643 € (netto/kalt)
Kaufpreis:	- 1.826.076,60 € (bei Gewerbe netto)

Berechnungsdaten

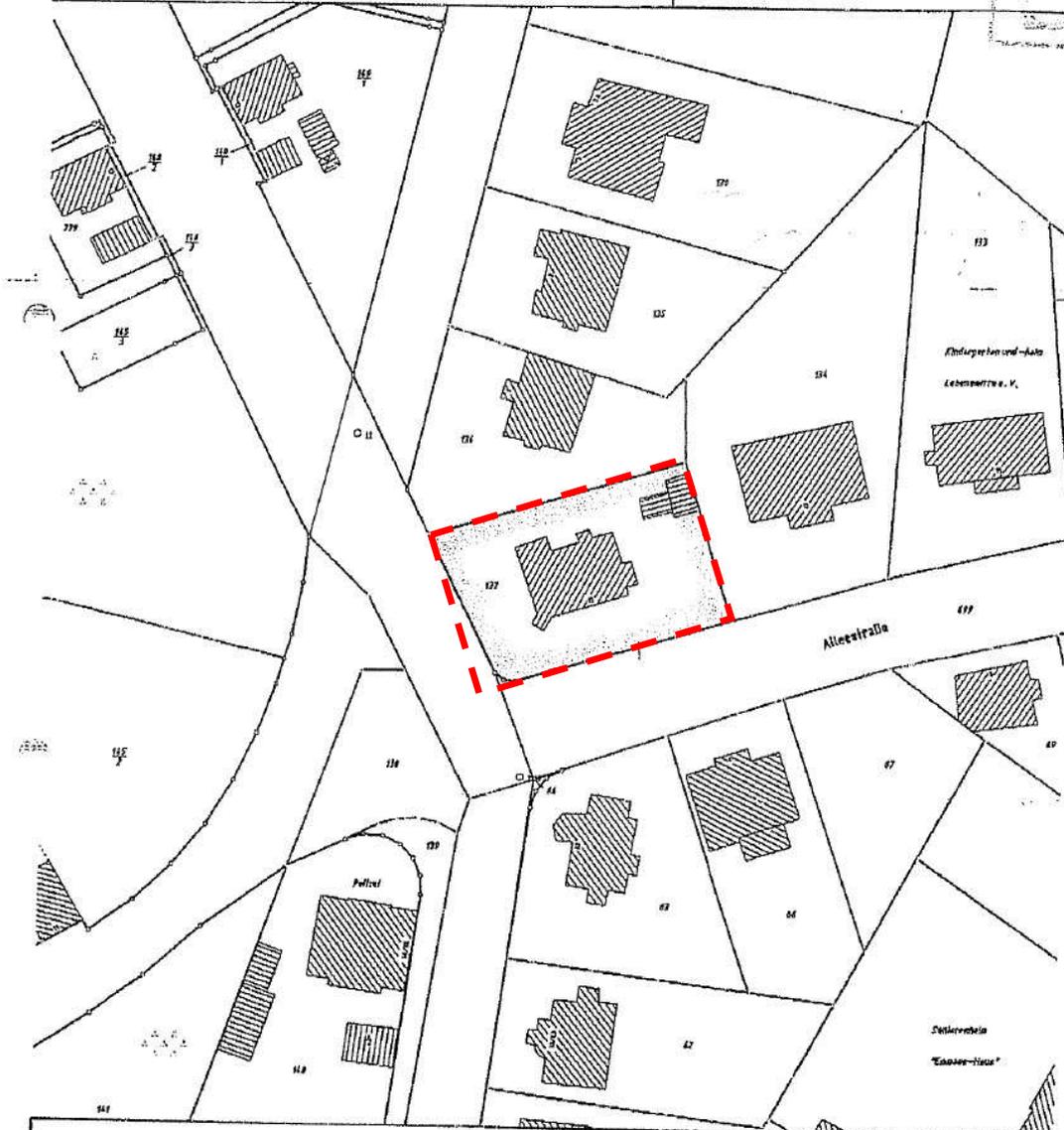
	Wohnungen	Gewerbe	Whg Stlp.	Gewerbe Stlp.	gesamt	in %
Basisdaten						
Büro, Praxis, Kanzlei Nr.1 qm		116,55		2		17,33%
Büro, Praxis, Kanzlei Nr.2 qm		112,21		2		16,68%
Büro, Praxis, Kanzlei Nr.3 qm		116,55		1		17,33%
Büro, Praxis, Kanzlei Nr.4 qm		112,21		1		16,68%
Dachgeschoßwohnung Nr.5 qm	101,12		1			15,03%
Dachgeschoßwohnung Nr.6 qm	113,94		1			16,94%
Wohn-/Nutzfläche in qm	215,06	457,52			672,58	100,00%
Anzahl Stlp			2	6	8	

	Wohnungen	Gewerbe	Whg Stlp.	Gewerbe Stlp.	gesamt	in %
Verkaufspreis gesamt	634.427,00 €	1.134.649,60 €	15.000,00 €	42.000,00 €	1.826.076,60 €	100,00%
davon histor. Baussubstanz	120.541,13 €	215.583,42 €	2.850,00 €	7.980,00 €	346.954,55 €	19,00%
davon Modernisierungskosten	412.377,55 €	737.522,24 €	9.750,00 €	27.300,00 €	1.186.949,79 €	65,00%
davon Grund & Boden	101.508,32 €	181.543,94 €	2.400,00 €	6.720,00 €	292.172,26 €	16,00%

	Miete Wohnungen kalt	Miete Gewerbe als Netto-kalt- Miete	Miete Stlp für Whg	Miete Stlp Gewerbe netto	gesamt
Miete qm/Stlp.	8,00 €	9,50 €	40,00 €	40,00 €	
Miete Monat	1.720,48 €	4.346,44 €	80,00 €	240,00 €	6.386,92 €
Miete Jahr	20.645,76 €	52.157,28 €	960,00 €	2.880,00 €	76.643,04 €
		zzgl. MWSt.		zzgl. MWST.	
reine Mietrendite	3,25%	4,60%	6,40%	6,86%	4,20%

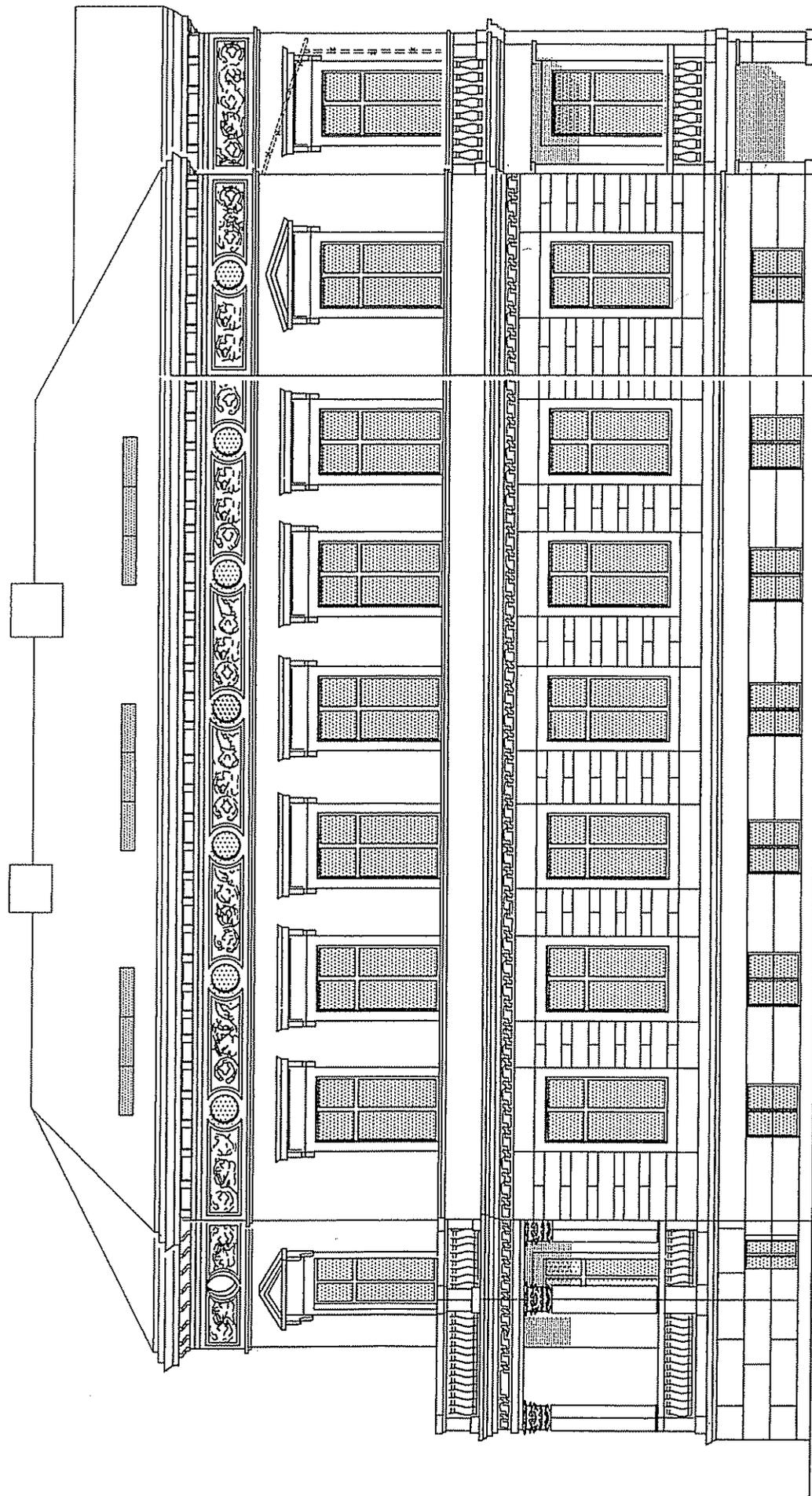
Sowohl die kalkulierten 9,50 € für Büros als auch 8,- € für Wohnungen halten wir für ausbaufähig. Gemäß der beigefügten Analyse reicht die Spanne der Büromieten in Potsdam von 8,50 €/qm bis 12,00 €/qm in Spitzenlagen. Die Weiße Villa Matuschka befindet sich am Königsweg in einer Spitzenlage.

AUSZUG AUS DEM LIEGENSCHAFTSKATASTER - Liegenschaftskarte -		Stadtverwaltung Potsdam FB Kataster und Vermessung
Maßstab 1:1000	Auszug vom 30.05.2005	
Gemeinde: Potsdam Gemarkung: Potsdam	Flur: 1 Flurstück: 137	Antrags-Nr.: 941-1/05



Der Auszug ist automatisiert auf fälschungsgeschütztem Papier erstellt und steht einem beglaubigten Auszug gleich. Er ist gesetzlich geschützt und darf nur mit Zustimmung des Katasteramtes vervielfältigt, umgearbeitet, veröffentlicht oder an Dritte weiter gegeben werden. Vervielfältigungen und Umarbeitungen zur dienstlichen Verwendung innerhalb der Behörde oder zum eigenen, nicht gewerblichen Gebrauch sind jedoch zulässig (Vermessungs- und Liegenschaftsgesetz).

Die dargestellten Karteninhalte wurden aus unterschiedlichen Datengrundlagen abgeleitet und gewährleisten nicht unbedingt die Lagegenauigkeit des angegebenen Maßstabs.



ANSICHT SÜDEN

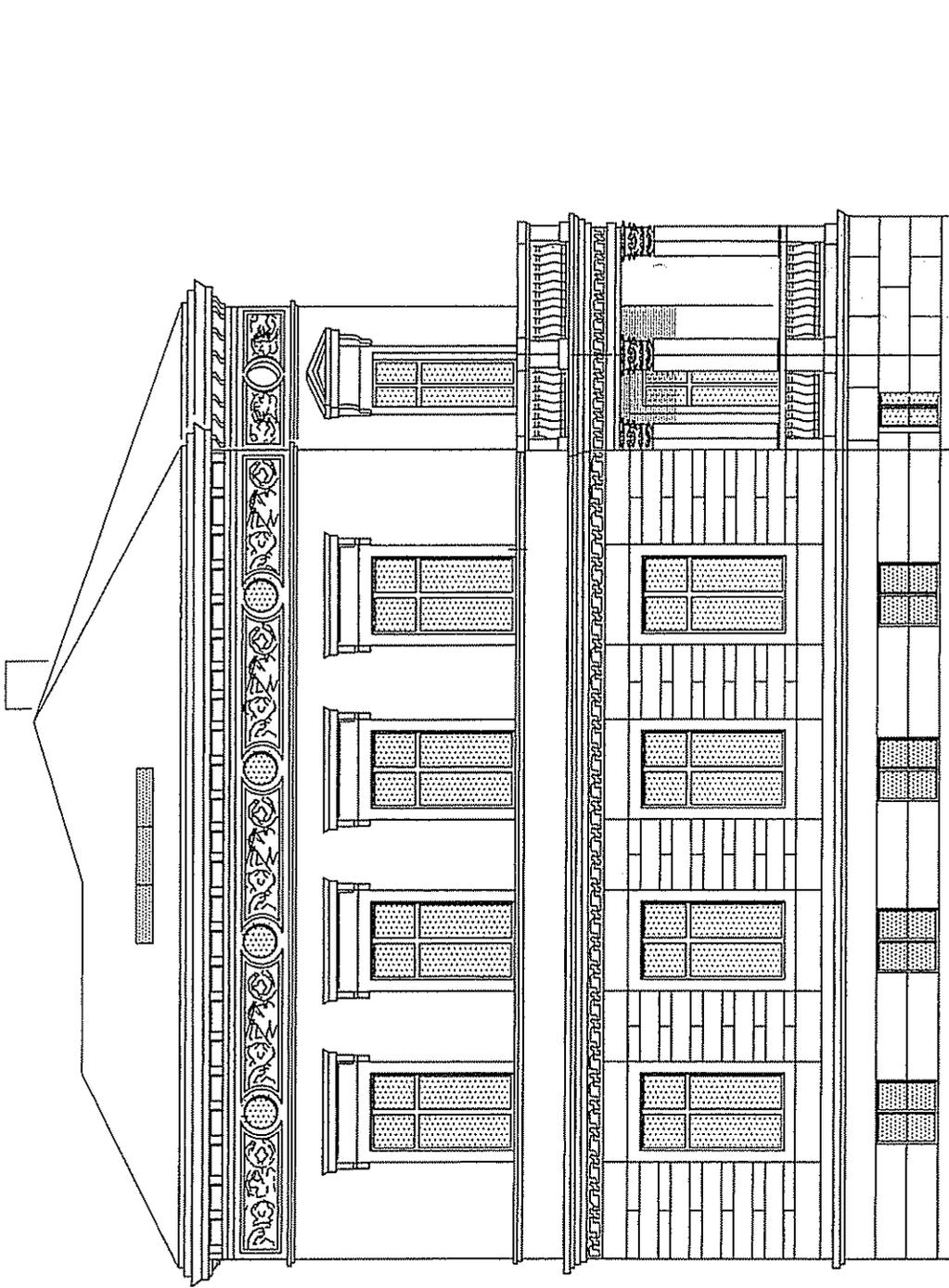
M 1:100

27.09.05

GERD PETZSCHE
DIPL.-ING ARCHITEKT

BÄUERPLAN 13
D-12101 BERLIN
FON 030 476.56.01
FAX 030 47611295

BV: SANIERUNG DENKMAL ALLESTR. 13



ANSICHT OSTEN

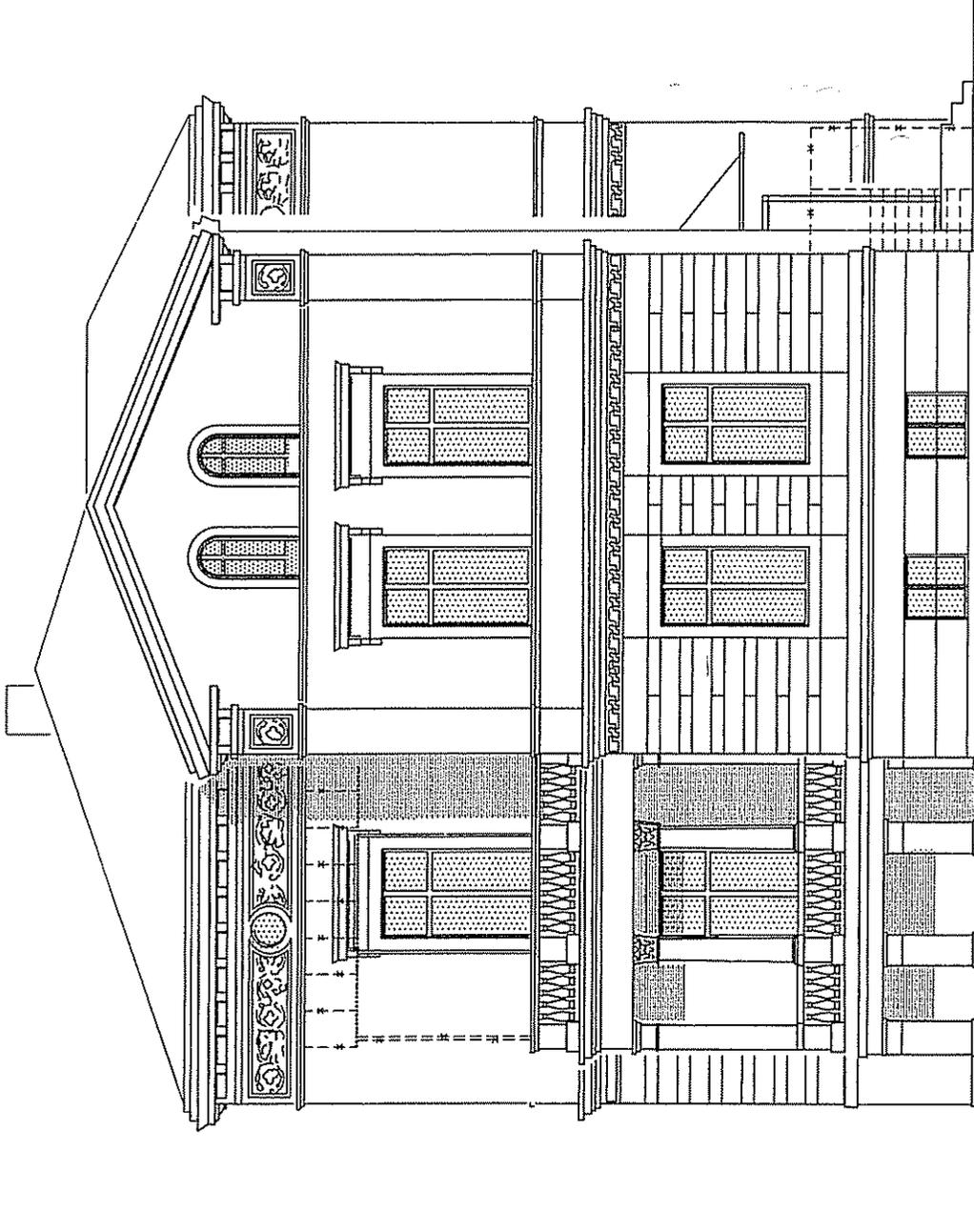
M 1:100

27.09.05

BV: SANIERUNG DENKMAL ALLESTR. 13

GERD PETZSCHE
DIPL-ING ARCHITEKT

BÄUMERPLAN 13
D-12101 BERLIN
FON 030 476.56.01
FAX 030 47611295



ANSICHT WESTEN

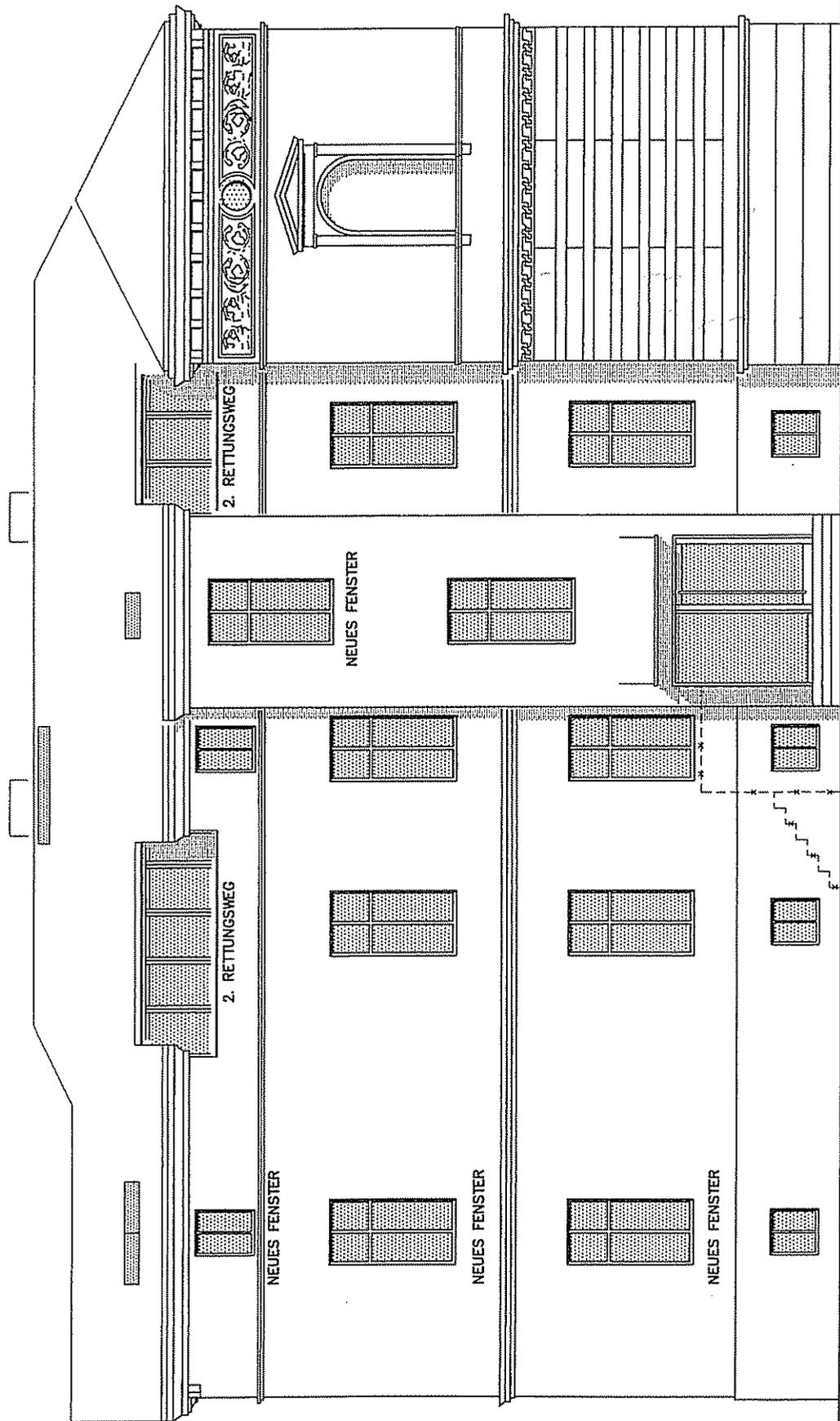
M 1:100

27.09.05

BV: SANIERUNG DENKMAL ALLESTR. 13

GERD PETZSCHE
DIPL.-ING ARCHITEKT

BÄUMERPLAN 13
D-12101 BERLIN
FON 030 476.56.01
FAX 030 47611295



ANSICHT NORDEN VAR. B

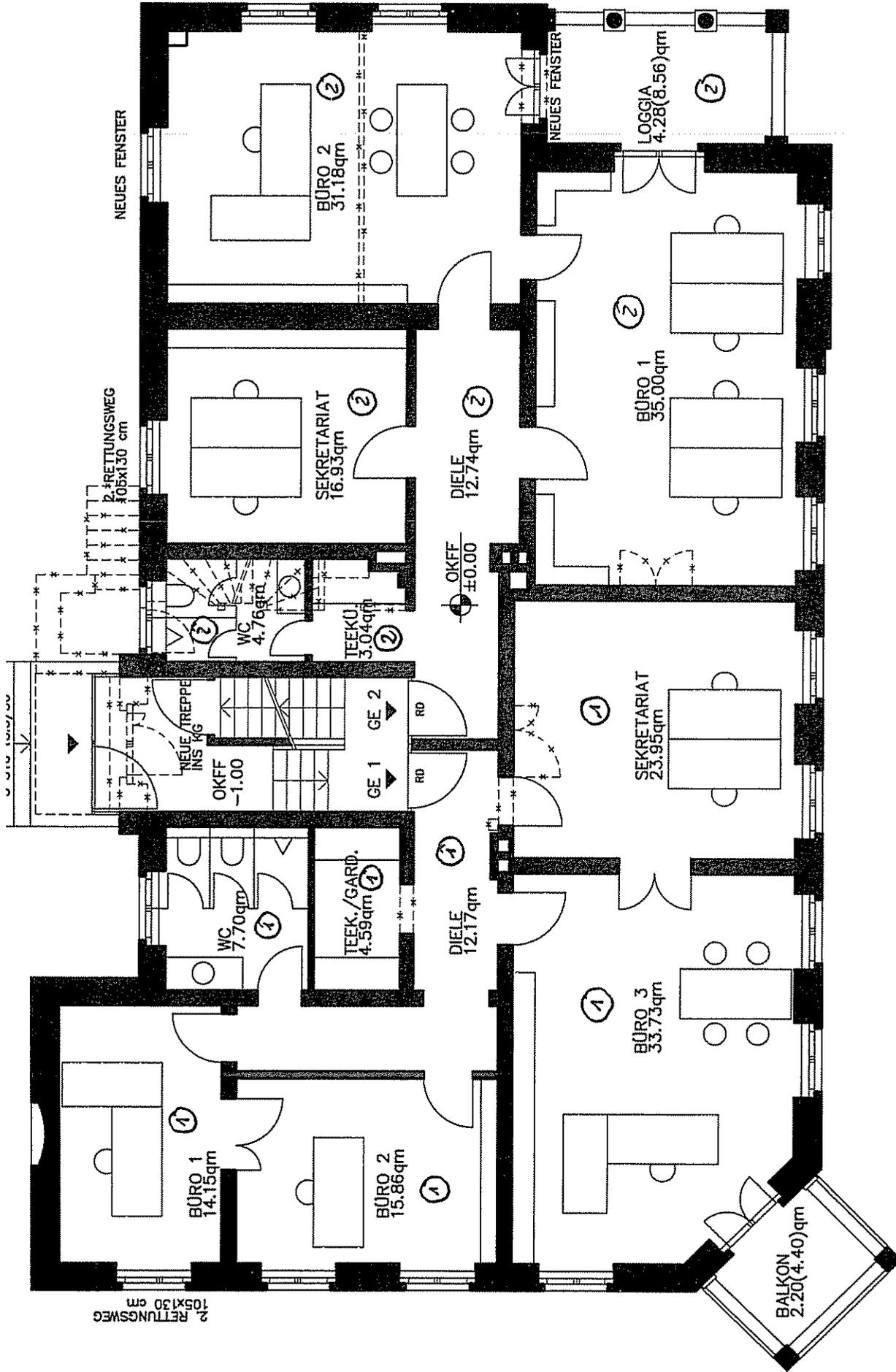
M 1:100

27.09.05

GERD PETZSCHE
DIPL.-ING ARCHITEKT

BÄUMERPLAN 13
D-12101 BERLIN
FON 030 476.56.01
FAX 030 47611295

BV: SANIERUNG DENKMAL ALLESTR. 13



GRUNDRISS ERDGESCHOSS M 1:100

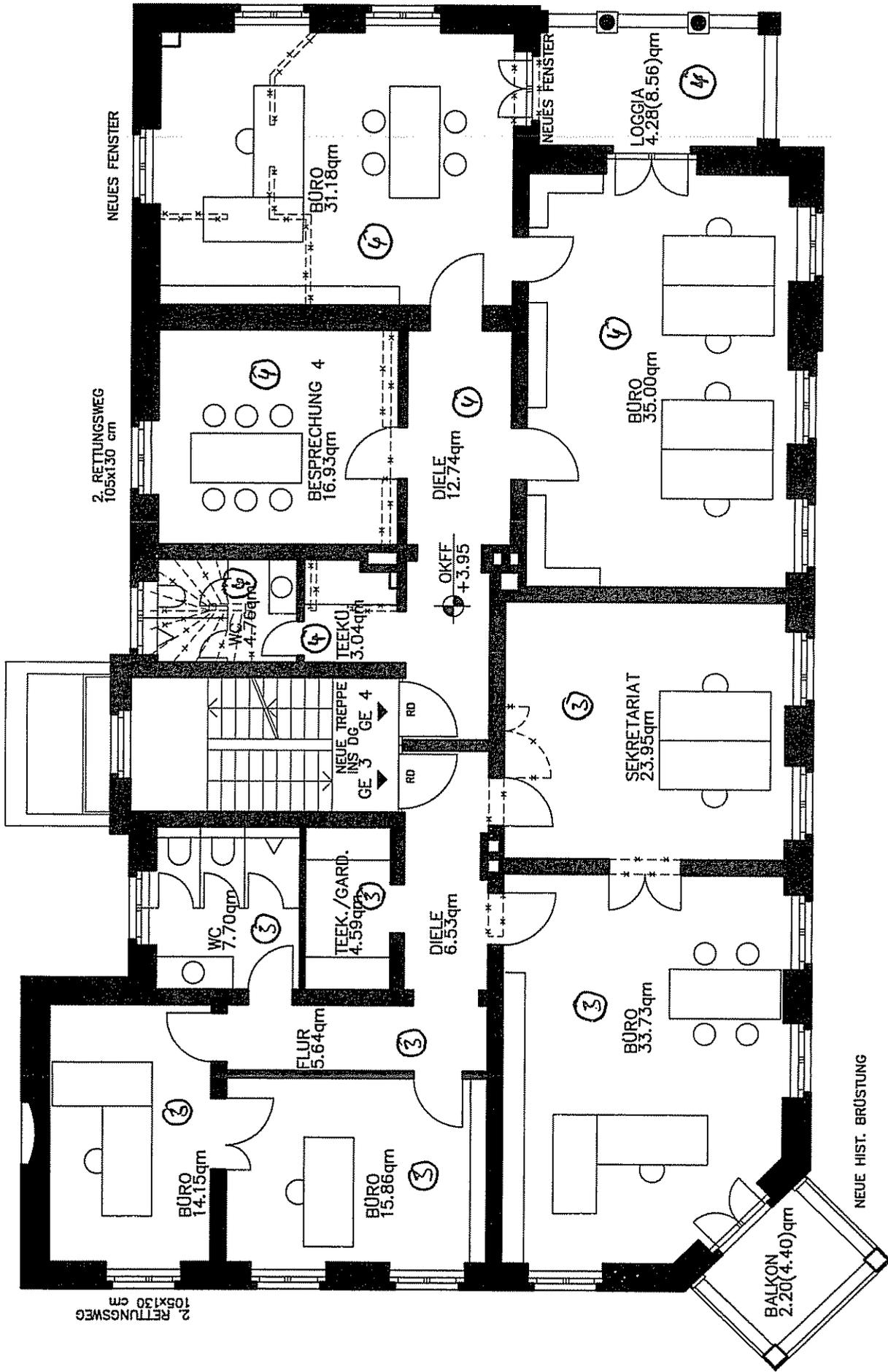
12.03.2007

GERD PETZSCHE
DIPL.-ING ARCHITEKT

TIVOLIPLATZ 3
D-10965 BERLIN
FON 030 476.56.01
FAX 030 47611295

BV: SANIERUNG DENKMAL ALLESTR. 13

BAUHERR: / TENS GMBH



2. RETTUNGSWEG
105x130 cm

GRUNDRISS OBERGESCHOSS M 1:100

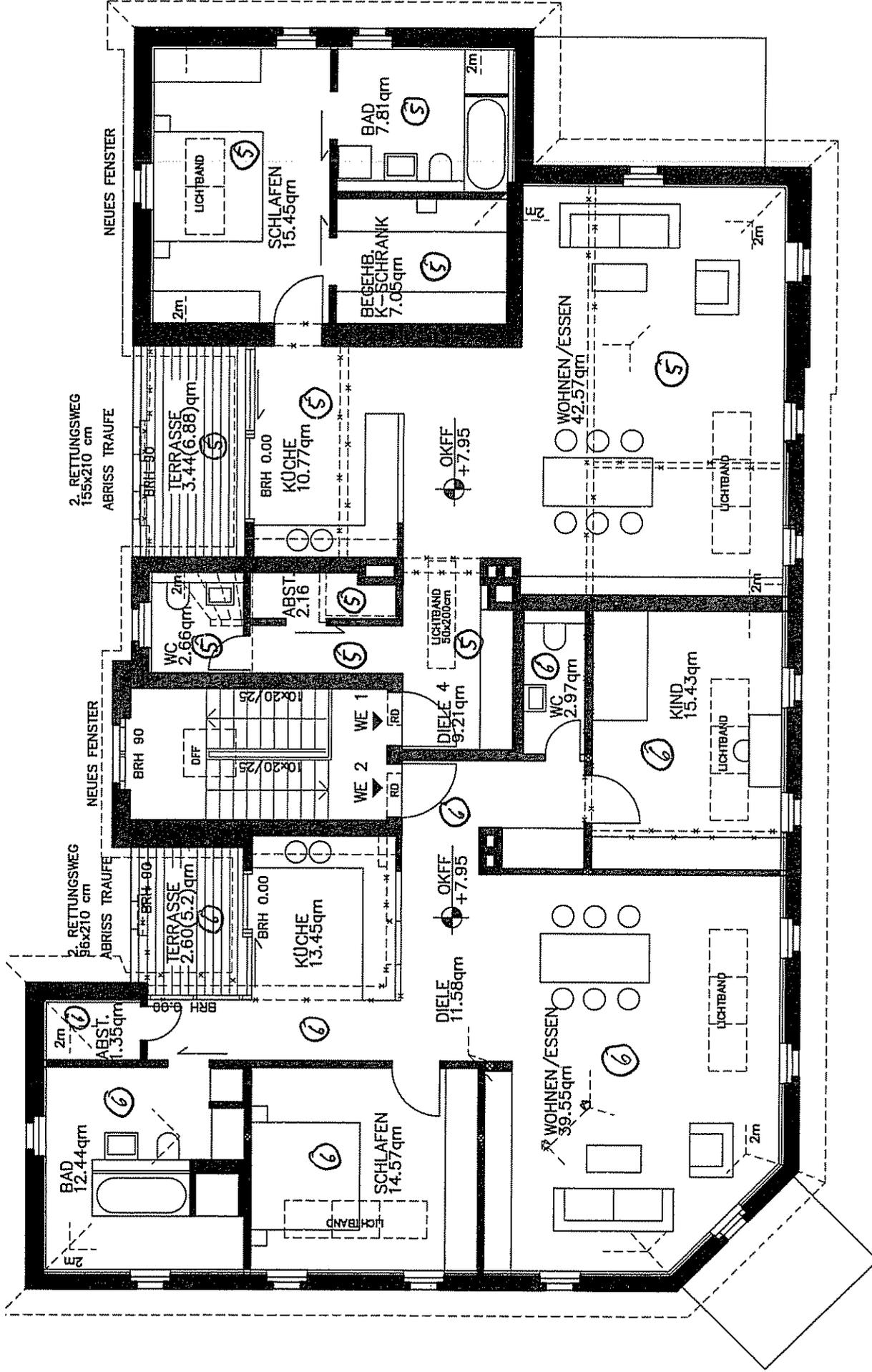
12.03.2007

GERD PETZSCHE
DIPL.-ING ARCHITEKT

TIVOLIPLATZ 3
D-10965 BERLIN
FON 030 476.56.01
FAX 030 47611295

BV: SANIERUNG DENKMAL ALLESTR. 13

BAUHERR: / ENS GMBH



GRUNDRISS DACHGESCHOSS M 1:100

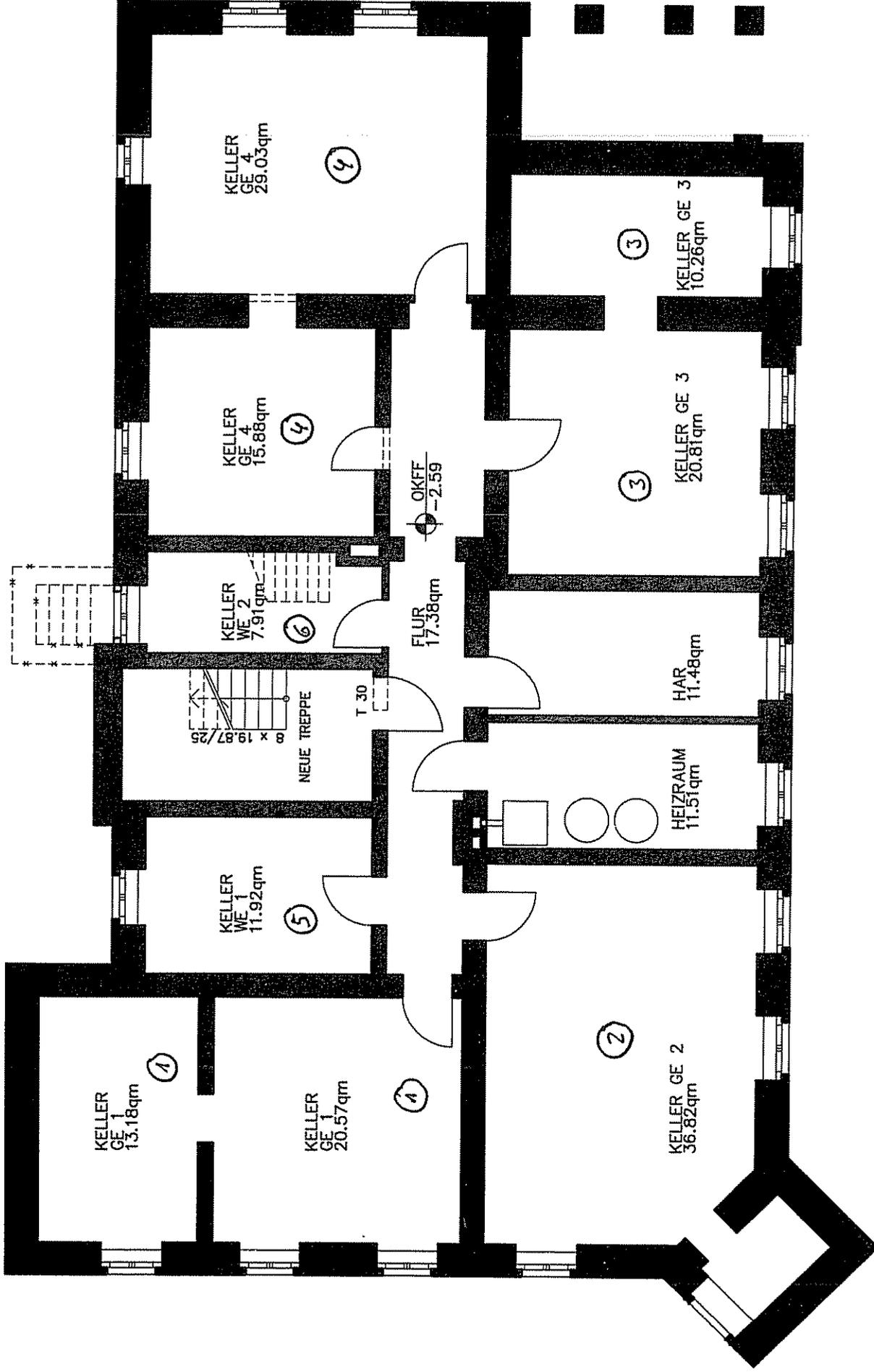
12.03.2007

GERD PETZSCHE
DIPL.-ING ARCHITEKT

TIVOLIPLATZ 3
D-10965 BERLIN
FON 030 476.56.01
FAX 030 47611295

BV: SANIERUNG DENKMAL ALLESTR. 13

BAUHERR: JENS GMBH



KELLER
GE 1
13.18q^m

KELLER
WE 1
11.92q^m

KELLER
WE 2
7.91q^m

KELLER
GE 4
15.88q^m

KELLER
GE 4
29.03q^m

FLUR
17.38q^m

OKFF
-2.59

NEUE TREPPE
T 30

HEIZRAUM
11.51q^m

HAR
11.48q^m

KELLER GE 3
20.81q^m

KELLER GE 3
10.26q^m

GRUNDRISS KELLERGESCHOSS M 1:100

12.03.2007

GERD PETZSCHE
DIPL.-ING ARCHITEKT

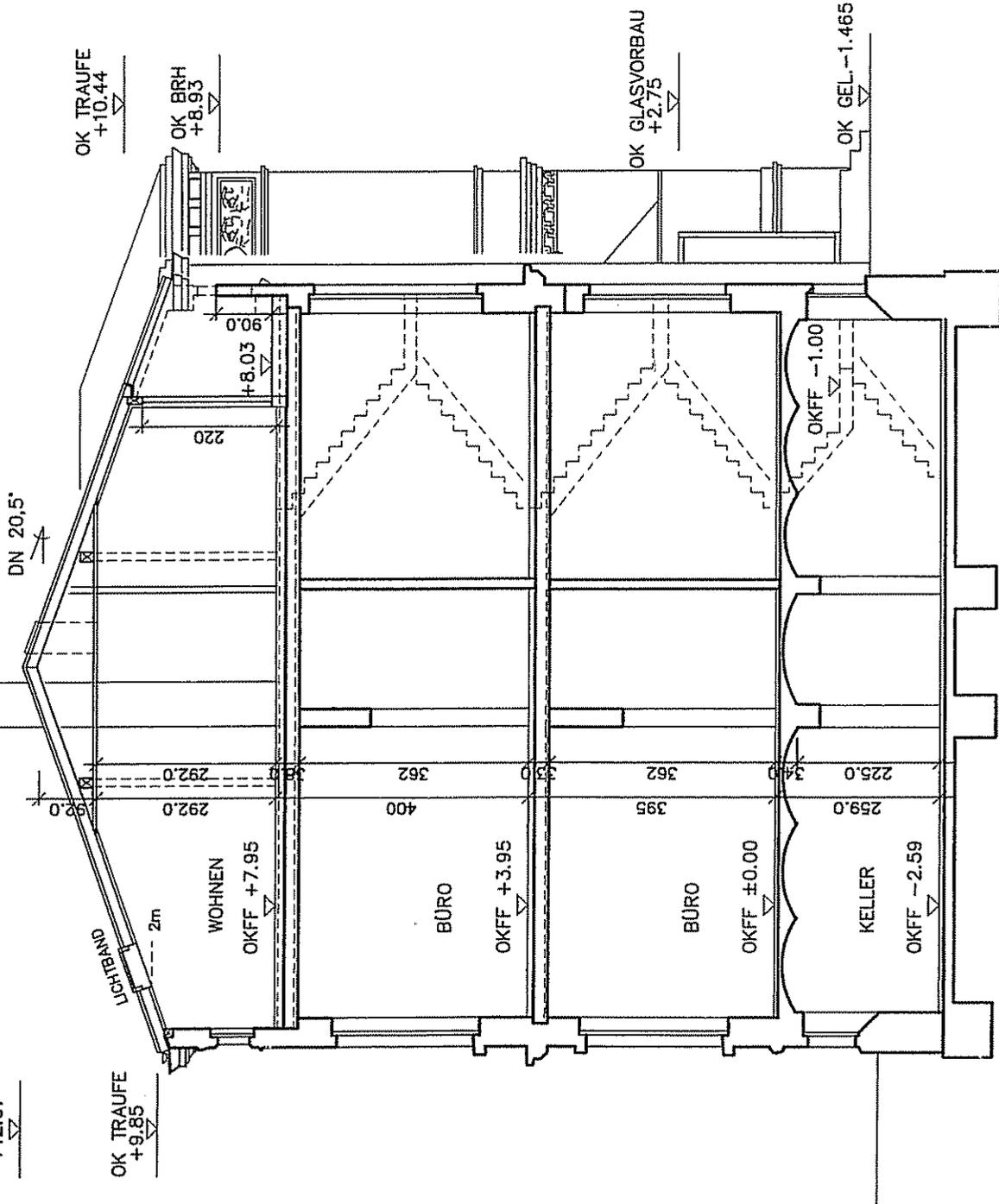
TIVOLIPLATZ 3
D-10965 BERLIN
FON 030 476.56.01
FAX 030 47611295

BV: SANIERUNG DENKMAL ALLESTR. 13

BAUHERR: ...SENS GMBH

OK FIRST
+12.07

OK TRAUFE
+9.85



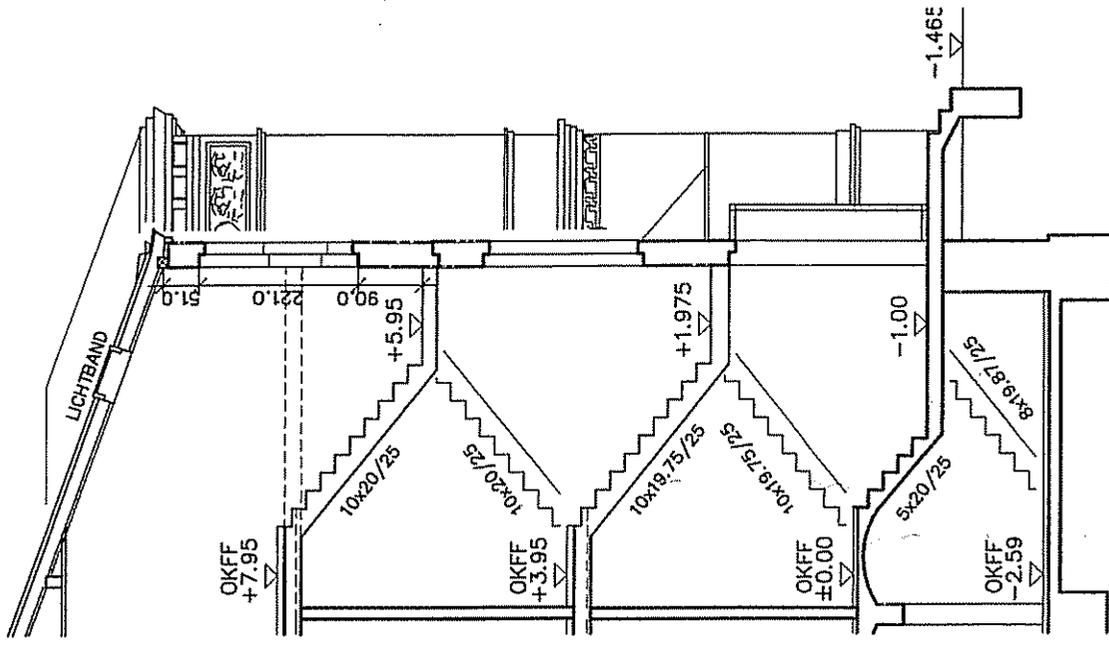
OK TRAUFE
+10.44

OK BRH
+8.93

OK GLASVORBAU
+2.75

OK GEL. -1.465

SCHNITT A-A



SCHNITT B-B

Baubeschreibung

Alleestraße 13

14469 Potsdam

1) Allgemeines

Das unter der Position IV.038 im Verzeichnis der eingetragenen Denkmale der Stadt Potsdam aufgeführte Gebäude wird von Grund auf komplett, umfassend und mit viel Liebe zum Detail umgebaut, saniert und renoviert. Das Gebäude liegt in unmittelbarer Nachbarschaft des UNESCO Weltkulturerbes „Russische Kolonie Alexandrowka“ und des Cicilienhofes. Es besteht aus einem zweigeschossigen, voll unterkellerten Baukörper. Das vorhandene Dachgeschoß wird ausgebaut. Das Gebäude wurde 1869 nach Entwürfen des Hofbaumeisters A. Lüdicke erbaut und war zunächst im Besitz des Grafen von Schulenburg und dann des Grafen von Matuschka.

Das Gebäude wird mit dem Ziel einer überwiegenden gewerblichen Nutzung saniert (4 Gewerbeeinheiten, 2 Wohnung). Die Raumaufteilung ist für Kanzleien optimiert, da in unmittelbarer Nähe das neue Brandenburgische Justizministerium mit 4000 Arbeitsplätzen entsteht. Die Räume sollen den heutigen Anforderungen an Funktionalität, Flexibilität und Qualität entsprechen. Schall- und Wärmeschutz werden unter Berücksichtigung denkmalschutzrechtlicher Belange ausgeführt und beispielsweise die komplette Haustechnik nach dem heutigen Stand der Technik neu hergestellt.

Generell werden möglichst umweltverträgliche Baustoffe und Materialien unter wirtschaftlichen Gesichtspunkten ausgewählt und eingebaut.

Aufgrund der besonderen Bedeutung des Gebäudes als ausgewiesenes Einzeldenkmal der Garnisonsstadt Potsdam, ist für die Bauausführung im Detail, insbesondere für die Gestaltung der Fassaden, die Wahl der Baumaterialien und die Farbgebung die Zustimmung des Amtes für Denkmalpflege einzuholen. Für die Art und den Umfang der Ausführung sind die Weisungen des Amtes für Denkmalpflege und des Amtes für Stadterneuerung verbindlich. Alle Ausführungen der Baubeschreibung sowie die Baupläne stehen unter dem ausdrücklichen Vorbehalt der Zustimmung des Amtes für Denkmalpflege und des Amtes für Stadterneuerung und werden für das Vertragsverhältnis zwischen Erwerber und Veräußerer bindender Vertragsinhalt.

2) Fundamente

Der Bestand wird geprüft und nach den statischen Erfordernissen, wo notwendig, entsprechend verstärkt und ergänzt.

3) Rohbau

Das im Bestand vorhandene Gebäude bleibt in seiner tragenden Konstruktion weitgehend erhalten. Beschädigte Bauteile werden soweit erforderlich verstärkt bzw. durch neue ersetzt. Tragende Holzbauteile des Dachstuhl werden durch einen speziellen Holzgutachter geprüft und ebenfalls - soweit erforderlich - ertüchtigt, oder durch neue Teile ersetzt. Grundsätzlich entsprechen sämtliche neue Baustoffe, Abmessungen und Ausführungen den heutigen Pflichtnormen und technischen Regeln im Bauwesen.

4) Keller/Stellplätze

Jede geplante Gewerbeeinheit und die Wohnung im Dachgeschoß erhalten im Keller Abstellräume. Ein gemeinsamer Fahrradkellerraum wird eingerichtet. Auf dem Grundstück werden 7 Stellplätze errichtet.

5) Wände

Die tragenden Außenwände bestehen aus Vollziegelmauerwerk. Neue Trennwände, nicht tragende Wände und Zwischenwände, werden nach statischem Erfordernis und entsprechend den aktuellen Brand- und Schallschutzbestimmungen aus Mauerwerk oder aus Trockenbauelementen erstellt.

6) Decken

Die Geschossdecke über KG ist eine Stahlsteindecke, alle anderen Geschossdecken sind Holzbalkendecken. Diese werden, je nach statischen, brand- oder schallschutztechnischen Erfordernissen, durch Holz- oder Stahlbeton ertüchtigt.

7) Treppen

Die Treppe vom EG zum KG wird neu als Stahlbetontreppe oder Holztreppe geschaffen.

Die Geschosstreppe zwischen EG und DG wird nach historischem Vorbild instand gesetzt und erneuert. Die Treppe wird lackiert, anthrazit o.ä.. Laufflächen werden mit Sisal belegt. Holzleiste als Schrammschutz.

Zur Erschließung des Dachgeschosses wird eine neue Treppe eingebaut. Holztreppe mit Tritt- und Setzstufen gestemmt, Holzart Buche, alt. Kiefer, lackiert anthrazit o.ä., Laufflächen mit Sisal belegt. Steigungsmaß analog Bestand, zeitgemäße Ausführung ohne Schmuck, neues Geländer analog Bestand.

Der vorhandene Dienstbotentreppenaufgang wird ersatzlos abgerissen. Die frei werdenden Flächen werden den Geschossen zugeschlagen

8) Dachkonstruktion und -eindeckung

Der Dachstuhl wird in statischer und holzschutztechnischer Sicht überprüft, repariert und wo erforderlich in Teilen erneuert. In Abstimmung mit dem Amt für Denkmalpflege werden das Dach auf der Hofseite Dachterrassen eingebaut. Sie gliedern die Ansicht, betonen das Haus und schaffen im Dach vollwertige Wohnräume.

Das Dach wird mit Schablonenschiefer, Größe 43 x 63 cm oder kleiner ohne Konterlattung gedeckt. Die Dachdämmung wird nach der neuesten Wärmeschutzverordnung ausgeführt. Dachrinnen, Fallrohre und Mauervorsprünge werden in Titanzink ausgeführt.

Die Dachflächenfenster werden als Lichtbänder, Fa. Lacker System Topswing o.ä. mit elektrischer Bedienung ausgeführt.

Um eine aufwendige Laufanlage für den Schornsteinfeger auf dem Dach aus denkmalpflegerischer Sicht zu vermeiden, wird im First am Schornstein ein Dachausstiegsfenster angebracht, Fa. Hirz, Größe 52 x 65 cm, mattschwarz, o.ä.

9) Innenputz/Trockenbau

Neue nicht tragende Gebäudeinnenwände werden als Gipskartonwände erstellt. Sie werden gespachtelt und geschliffen.

Der Putz der Restwände wird auf Hohlstellen geprüft, eventuell ausgebessert oder erneuert, gespachtelt und geschliffen

In den Sanitärräumen werden abgehängte Gipskartondecken eingebaut.

Die Schrägen im Dachgeschoss werden mit Wärmedämmung und Gipskartonplatten gemäß Wärmebedarfsermittlung und in Erfüllung der Forderungen des Brandschutzes verkleidet.

10) Fassade

Nach Überprüfung auf Risse und mögliche verdeckte Schäden, werden Schadstellen fachgerecht ausgebessert. Vertikale Mauervorsprünge werden mit einer Zinkabdeckung dauerhaft gegen Witterungseinflüsse geschützt. Die Details der Gestaltung der Fassade werden im Zuge der Ausführungsplanung und während des Bauablaufs festgelegt und sind mit dem Amt für Denkmalschutz abzustimmen.

Die Terrasseneinschnitte erhalten auf einem WDVS einen Glattputz, cremeweiß, nach Muster

11) Fenster

Die Fenster werden in Absprache mit dem Amt für Denkmalpflege als neue Holzfenster mit Zweischeibenisolierverglasung und historischer Fensterteilung, 4-teilig, Stulp mit profiliertem Kämpfer, ausgebildet. Art und Gestaltung der Fenster folgen historischen Vorbildern. Gemäß baubehördlichen Vorgaben werden Fenstertüren, wo erforderlich, mit Sicherheitsglas bestückt.

Griffe und Beschläge werden passend zur Türgarnitur, in Kunststoff, Messing oder Alu eloxiert, nach Bemusterung durch den Architekten bestimmt (z.B. Fensteroliven Fa. Hoppe Verona oder gleichwertig).

Im Dachgeschoß Terrassenholzfenster, Hebe-Schiebeelemente oder reine Schiebeelemente, Farbton weiß.

Bullaugenfenster 1-flügelig, abschließbar, VSG Verglasung

Eingang: Stahl-Glaskonstruktion Element, Farbton anthrazit o.ä.

12) Fensterbänke

Die Innenfensterbänke werden aus Kiefer, lackiert, weiß hergestellt. Die Außenfensterbänke werden aus Titanzink gemäß Auflagen des Amtes für Denkmalpflege und/oder des Amtes für Stadterneuerung erstellt.

13) Türen

Bestehende Rahmen-Füllungstüren werden, sofern möglich, instand gesetzt, lackiert, Farbton weiß

Neue Innentüren im Gebäude werden als Holztüren mit Holzumfassungszarge ausgeführt und den historischen Türen nachempfunden. Alle Drücker und Beschläge werden robust, formschön und haltbar - passend zu Fenstergriffen und Oliven ausgeführt. Die Bad- und WC-Türen erhalten Drückergarnituren mit innen liegendem Riegel und außen liegende Schauscheibe und Notentriegelung.

Die Schiebetüren werden ausgeführt als Türblatt glatt, Röhrenspan, offen vor der Wand laufend, lackiert, weiß.

Die Hauseingangstür wird mit dem Denkmalpfleger abgestimmt und dem historischen Vorbild folgend als Holztür mit dem Zertifikat WK2 und Sicherheitsbeschlägen und -zylindern ausgeführt.

14) Fliesenbeläge

Fußböden: Die Fußböden in den Küchen, Bädern und WC's werden mit keramischen Fliesen belegt. Der Materialwert und die Verlegung der Bodenfliese beträgt 50,- € /m² (inkl. MwSt.). Gerne ermöglichen wir vor Ort die Bemusterung durch den Käufer

Wände: In den Bädern werden die Wände nach künstlerischem Ermessen des Architekten - auf besonderen Wunsch des Erwerbers und gegen gesonderte Berechnung, auch raumhoch - gefliest. Aus bauphysikalischen Aspekten wird empfohlen, die Wände in den Nassbereichen maximal türhoch zu fließen. Die Wände können dann Feuchtigkeit aufnehmen und abgeben. Die WC's werden an den Wänden im Bereich der Toiletten und des Waschbeckens gefliest. Fliesenformate wählbar: 20 x 30 cm oder 20 x 20 cm. Der Materialpreis und die Verlegung der Wandfliese beträgt 50,- €/m² (inkl. MwSt.). In den Spritzwasserbereichen erfolgt eine zusätzliche Abdichtung der Wandflächen.

In den Küchen wird über dem Bereich der Arbeitsplatte/Spülenseite ein Fliesenspiegel (ca. 4 bis 6 Fliesenreihen je nach Fliesengröße) angeordnet. Materialpreis Wandfliese inklusive Verlegung 45,- €/m² (inkl. MwSt.).

Ihre über die vorgeschlagene Ausstattung hinaus gehenden Wünsche an Wand- und Bodenfliesen (z.B. Zierfliesen oder Bordüren), führen wir nach Bemusterung und Vereinbarung gerne aus.

15) Fußbodenbeläge

Als Oberboden werden in allen Räumen und Fluren Massivholzdielen, Kiefer, auf Trittschalldämmung mit passender Holzsockelleiste, Kiefer 80-100/15 mm, rechteckig, lackiert weiß, alternativ Kiefer natur, nach Bemusterung, verlegt.

16) Malerarbeiten

Die Wände und Decken innerhalb der Wohnung und der Gewerberäume werden geschliffen und gespachtelt. Sämtliche Malerarbeiten an Wänden und Decken werden mit wischfesten, hellen umweltverträglichen Dispersionsfarben ausgeführt.

17) Heizung und Warmwasser

Das Gebäude erhält eine im Keller untergebrachte neue Zentralheizung auf Gasbasis.

Die Warmwasserversorgung erfolgt über Warmwasserspeicher mit Legonellenschaltung und mit Warmwasserumwälzpumpe.

Die Abrechnung jeder Einheit erfolgt über zugelassene Zählereinrichtungen durch einen vom Eigentümer/Hausverwaltung zu beauftragenden Wärmedienst.

Die Wärmeabgabe erfolgt über Plattenheizkörper mit Thermostatventilen, im Bad der Wohnung über einen Handtuchheizkörper, 1,80 m. Die Messgeräte werden angemietet.

18) Sanitärinstallation und -einrichtung

Die Steigleitungen werden gemäß den Empfehlungen der zuständigen Wasserbetriebe in Kunststoff-, Kupfer- oder Edelstahlrohr ausgeführt, die Abflussleitungen in SML-Gussrohr oder HT-Kunststoffrohr, Verteilerleitungen in Kupferrohr oder Kunststoffrohr. Jede Einheit erhält einen eigenen Kaltwasserzähler für den Normalverbrauch.

2 Gartenzapfstellen werden installiert (Gartenseite, Westgiebel).

Alle Bäder und WC's und Teeküchen werden natürlich belüftet oder mit mechanischer Entlüftung mittels Ventilator und Nachlaufrelais mit Zeitsteuerung ausgestattet.

Umfang und Art der Badezimmer-/Toilettenmöblierung erfolgt gemäß Bauplan. Soweit dort enthalten erfolgt die Ausstattung des Badezimmers mit emaillierter Stahlbadewanne einschließlich Dämmung mittels Poresta - Wannenträger. Es werden Einhebelmischbatterien mit verchromten Bedienungsteilen (Fa. Grohe „Axor Uno“ oder gleichwertig) geliefert und eingebaut. Wandhängende Tiefspültoilette aus Kristallporzellan mit wandintegriertem, verdecktem, Wassersparendem Spülkasten, Keramag, Renova Nr. 1 o.ä..

Hochwertiger Waschtisch nach Vorgabe des Architekten, alt. Granitplatte mit Unterbauwaschbecken gegen Aufpreis.

Alle Sanitärobjekte sind deutsche Markenfabrikate (Bsp. Duravit, Keramag).

19) Elektroarbeiten

Die Elektroinstallationen werden komplett neu ausgeführt und entsprechen den neuesten VDE-Richtlinien. Die Stromversorgung erfolgt durch die Versorgungsbetriebe am Hausanschlusskasten, Zählerschrank mit Hauptsicherungen und Zähler für die Einheiten und Allgemeinstrom werden im KG angeordnet. Jede Einheit erhält eine Klingel- und Gegensprechanlage kombiniert mit Türöffner.

Die einzelnen Räume erhalten Decken- bzw. Wandauslässe und Steckdosen in ausreichender Anzahl nach dem **VDE-Vorschlag II** und den einschlägigen VDE-Richtlinien und den Vorschriften der Versorgungsbetriebe. Alle Einheiten erhalten separate Telefonanschlüsse sowie Anschluss für Rundfunk- und Fernsehprogramme mittels Breitbandkabelanschluss oder Satellitenanlage. Kommt ein Breitbandkabelanbieter das Netz angemietet und durch den Betreiber zur Verfügung gestellt.

20) Terrassen

Die Wohnung im DG und die Gewerbeeinheit im DG erhalten Terrassen nach Plan. Holzdeck-Lärche oder

glw., 40 mm auf Unterkonstruktion, Abdichtung und Wärmedämmung.

21) Außenanlagen

Die Entrée- und Gartenfläche sollen das gepflegte Erscheinungsbild des komplett renovierten Anwesens abrunden.

Zur Gestaltung der Außenanlage wird die freie wissenschaftliche Arbeit zur Erlangung des akademischen Grades einer Dipl.-Ing. im Studiengang Landschaftsarchitektur an der Fachhochschule Erfurt, Frau Linda Schlittgen, „Villa Matuschka, Alleestraße 13, Potsdam. Der Garten sowie das Umfeld und deren Geschichte. Vorschläge für eine Wiederherstellung der Anlagen nach gartendenkmalpflegerischen Grundsätzen“ zu Grunde gelegt. Aus den hier vorgeschlagenen 3 Gestaltungsvarianten:

„Rosen & Rondelle“, „Nutzen & Naschen“ und „Kunst & Kübel“ wird eine Variante herausgegriffen und sinngemäß umgesetzt.

Das Klingeltableau wird mit Drücker- und Namensschild angebracht, auf Fassade, Haustür und Fenster abgestimmt und in einem zum Designkonzept passenden Metall am Hauseingang inkl. Beleuchtung installiert. Im oder vor dem Hauseingang wird eine Qualitätsbriefkastenanlage (Fa. Renz oder gleichwertig) nach DIN A4 bzw. C4 eingebaut.

22) Sonstiges

Änderungen die auf Veranlassung der Baubehörden erfolgen und Änderungen die keine Minderung bedeuten und gleichwertig sind, dürfen vorgenommen werden. Bei Differenzen zwischen Bauplan und Baubeschreibung ist die Baubeschreibung maßgebend. Änderung der Baubeschreibung aus örtlichen, technischen oder konstruktiven Gegebenheiten sowie aus Auflagen der Behörden sowie nachbarschaftsrechtliche Zustimmungen bleiben vorbehalten, werden jedoch soweit möglich und sinnvoll in gleichwertiger Ausführung eingeplant. Für die genannten Fabrikate der angegebenen Ausstattung ist der Verkäufer berechtigt, qualitativ gleichwertige Produkte zu verwenden. Es wird darauf hingewiesen, dass insbesondere bei Fassaden aus gestalterischen und behördlichen Auflagen Änderungen in der Ausführung möglich sind.

Gerne berücksichtigen wir auch andere Wünsche und Änderungsvorschläge Ihrerseits im Rahmen der Ausstattung Ihrer Wohnung/Gewerbeeinheit. Die durch Änderungen der Ausführung, Planung oder Ausstattung entstehenden Kosten werden dem Erwerber berechnet. Die sich hieraus ergebenden evtl. Minderkosten werden erstattet bzw. die Mehrkosten dem Erwerber gesondert in Rechnung gestellt. Die zu ihrer Begleichung erforderlichen Mittel sind vor Ausführung zur Verfügung zu stellen.

Die Planunterlagen können durch die Vervielfältigung vom Originalmaßstab abweichen. Architektonische Ausstattungen in den Plänen, wie Bepflanzung und Möblierung, sind nicht Gegenstand der Baubeschreibung, sondern dienen lediglich als Gestaltungsvorschlag.

Anmerkung

Die in den ersten Jahren nach der Bezugsfertigkeit eventuell auftretenden Fugen- und Haarrisse zwischen und an den verschiedenen Baustoffen oder Bauteilen z. Bsp. Sockelfliesen, in Gipsbauteilen oder Dachflächenverkleidungen usw. können durch die Bauaustrocknung und das Schwindverhalten entstehen und stellen keinen konstruktiven Mangel dar. In diesem Zeitraum ist auf die Durchlüftung der Räume besonderes Augenmerk zu richten.

Wachstumsstadt Potsdam



„Potsdam ist wie ein sinnliches Parfüm“, so bezeichnet Günther Jauch seine Wahl-Heimat. Mitten im Speckgürtel Berlins liegt Potsdam. Im Brennpunkt einer der letzten fünf Wachstumsstandorte der Zukunft¹. Per Auto fahren Sie in nur 20 Minuten nach Berlin – dahin wo sich Kunst und Kultur, Wirtschaft und Politik, Society und Underground treffen. Die Nähe zu Berlin und die Chance hier Natur, Kultur und Ruhe zu finden, führt die Prominenz aus Wirtschaft, Mode und Film nach Potsdam. Unter ihnen sind Günther Jauch und Wolfgang Joop.

Die Bevölkerung des Landkreises ist in den vergangenen 12 Jahren um 23 % gewachsen. Potsdam selbst wird in den nächsten 20 Jahren um ca. 20 % wachsen und fast 20.000 neue Einwohner gewinnen². Bei der aktuell stark steigenden Wohnraumnachfrage finden Sie deshalb hier Ihre Chance auf sichere Mieten. Dort wo Bevölkerung und Wirtschaft wachsen, wächst auch der Wert von Wohnungen und Häusern.



Quelle: PROGNOSE

¹ Die Prognos AG bewertete 2004 alle deutschen Regionen auf Ihre Zukunftstauglichkeit. Das Ergebnis: Potsdam schneidet zusammen mit den Gebieten Rhein/Main, Nürnberg/Erlangen, Stuttgart und München mit am Besten ab. Prädikat: „höchste Stärke“

² Landesamt für Datenverarbeitung und Statistik Brandenburg

Lockruf der Kultur: das
Holländische Viertel in
Potsdams Innenstadt



POTSDAM

Berlins schöne Schwester

Zahlen und Emotionen – Potsdam hat schon immer Herz und Verstand gleichermaßen angesprochen. Dabei hat die Stadt weit mehr zu bieten als „nur“ Villen am Wasser

VON SVEN HEINEN



Insellage: Das Wasser ist in Potsdam allgegenwärtig



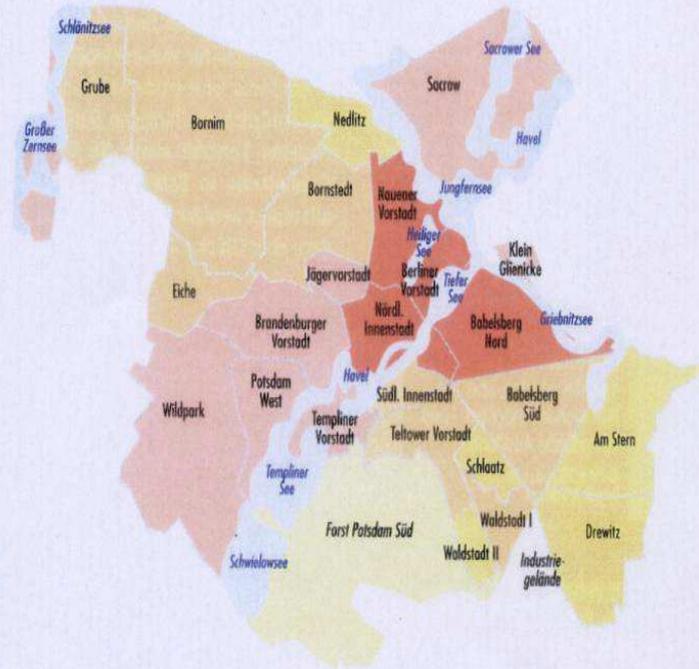
Kommerz: Die Kaufkraft ist mit die höchste Ostdeutschlands



Millionenwerte: Villen mit direktem Seezugang

Ganz gewiss gibt es nichts, was zu Potsdam nicht schon geschrieben wurde. Die Insel der Glückseligen nennt man die tatsächlich fast komplett von Wasser umgebene Landeshauptstadt Brandenburgs gern. Und von der tausendjährigen Stadtkultur wird ebenso geschwärmt wie von den herrlichen Altbauvillen an den zahlreichen Seen. Eigentlich ist schreiben über Potsdam wie tanzen über Architektur - verschwendete Zeit. Diese Stadt muss man einfach gesehen und erlebt haben. Das sehen auch die ortsansässigen Immobilienmakler so: Sie empfeh-

IMMOBILIENPREISE IN POTSDAM



In Wassernähe wohnt sich's am besten

Es ist zwar reichlich vorhanden, doch trotzdem bestimmt auch in Potsdam das Wasser den Preis. So wie in den Toplagen Berliner und Nauener Vorstadt

Standort	ETW in Euro/m ²	Häuser und Villen in Euro
Sehr gute Lage	Neubau 2.500-3.500	Neubau ab 350.000
	Bestand 2.000-3.500	Bestand ab 500.000
Gute Lage	Neubau 2.000-3.000	Neubau 450.000-1 Mio.
	Bestand 1.800-3.200	Bestand 350.000-1,3 Mio.
Mittlere Lage	Neubau 1.500-2.500	Neubau 230.000-500.000
	Bestand 1.000-2.200	Bestand 220.000-750.000
Einfache Lage	Neubau 1.200-1.800	Neubau 120.000-250.000
	Bestand 600-1.600	Bestand 100.000-350.000

len, sich einfach mal in eines der Cafés am Nauener Tor zu setzen und die Szenerie zu genießen.

Sicher ist dies einer der schönsten Plätze in der Stadt. Doch wenn der Gutachterausschuss der Stadt seinen Marktbericht vorlegt, sind Emotionen nur noch Nebensache. Die wichtigsten Zahlen im Überblick: 364 Millionen Euro betrug der Geldumsatz für Immobilien im vergangenen Jahr. Das ist gleichbedeutend mit einer Steigerung von satten 41 Prozent gegenüber 2004. Und damit nicht genug: Einzelhäuser und Villen verzeichneten im Vergleich zu 2004 ein Um-

satzplus von 49 Prozent, Eigentumswohnungen ein Plus von 48 Prozent. Dabei kostete der teuerste Quadratmeter bei den Wohnungen im letzten Jahr „nur“ 3.500 Euro. Im Vergleich zu anderen deutschen Großstädten ist hier also noch Luft nach oben.

Eines zeigen die Zahlen der Experten ganz eindeutig: Der Run auf Immobilien in Potsdam ist heftiger denn je, und das Wertsteigerungspotential der Topimmobilien lässt sich derzeit wohl nur erahnen. Bevorzugt gesucht werden unsanierte Villen oder Mehrfamilienhäuser, wenn möglich mit Denkmalschutzabschreibung. ▶

Im Schatten der Hauptstadt gut aufgestellt

» Informationen über den Büromarkt Berlin sind leicht zu bekommen, doch über Potsdam gibt es kaum verlässliches Material. Um diesem Mangel abzuhelpfen, hat die Landeshauptstadt Potsdam im vergangenen Jahr Aengevelt-Research mit einer Büromarktanalyse beauftragt.

> Von Marianne Schulze



FOTO: AENGEVELT-RESEARCH

Sanssouci und Babelsberg, Cecilienhof und die Havelseen – das sind die Assoziationen, die Potsdam bei vielen hervorruft. Zwar wuchert die Hauptstadt des Landes Brandenburg mit dem Pfund seiner historischen Denkmäler, doch zugleich ist Potsdam auch ein florierender Wirtschaftsstandort, der sich gleichsam im Schatten von Berlin sehr erfolgreich entwickelt hat. Um diese Entwicklung weiter zu fördern und gezielte Maßnahmen für Unternehmensansiedlungen erarbeiten zu können, muss man den Büromarkt, seine Dynamik und Entwicklungschancen genau kennen. Doch während es für Berlin zahlreiche, sehr detaillierte Marktanalysen gibt, fällt für Potsdam bestenfalls ein Nebensatz ab. Hier hat jetzt Aengevelt-Research im Auftrag der brandenburgischen Landes-

hauptstadt eine Lücke geschlossen und im Herbst 2006 eine Büromarktanalyse für Potsdam erarbeitet.

Gute Performance

Ein generelles Ergebnis dieser Analyse ist, dass sich der Büromarkt Potsdam sowohl im nationalen wie auch im internationalen Vergleich durch eine gute Performance auszeichnet. Die Mieten sind auf einem wettbewerbsfähigen Niveau ausgesprochen stabil, die Nachfrage ist vergleichsweise hoch und der Umfang der Büroflächen hat sich seit Anfang der 90er Jahre stetig vergrößert. Kurz: Anders als die meisten ostdeutschen Großstädte blieb Potsdam von nachhaltigen Marktverwerfungen verschont.

Als Grundlage der Analyse des Potsdamer Büroflächenmarkts wurden insgesamt 651 Einzelobjekte erfasst, davon alle 335 im Stadtgebiet existierenden Objekte mit einer Fläche ab 1 000 Quadratmeter sowie 316 Objekte mit Büroflächen unter 1 000 Quadratmeter. In diesen Objekten befinden sich rund 1,29 Millionen Quadratmeter oberirdische Bruttogrundfläche. Rechnet man noch weitere kleinflächige Büroobjekte hinzu, ergibt sich ein Büroflächenbestand von insgesamt rund 1,45 Millionen Quadratmetern. Der Mietflächenbestand beläuft sich auf etwa 1,2 Millionen Quadratmeter und hat sich damit gegenüber 1993 (rund 625 000 Quadratmeter) fast verdoppelt. Der Anteil moderner, neu errichteter oder komplett sanierter Flächen am Gesamtbestand stieg von rund zehn auf gut 75 Prozent an.

Kleinere Objekte dominieren

Wie zu erwarten, dominieren am Potsdamer Büromarkt vor allem kleinere Bürogebäude. Etwa 75 Prozent aller Büro-Objekte besitzen Mietflächen unter 1 000 Quadratmeter. Allerdings sind in Objekten über 1 000 Quadratmeter Mietfläche 76 Prozent des Potsdamer Büroflächenbestands konzentriert, so dass der Schwerpunkt des Gesamtflächenbestands von nur 25 Prozent aller Büro-Objekte gebildet wird. Schwerpunkte des Büroflächenbestands sind die Innenstadt sowie innenstadtnahe Standorte und hier vor allem Potsdam Süd und Babelsberg sowie die Nördlichen Vorstädte. Auf diese vier

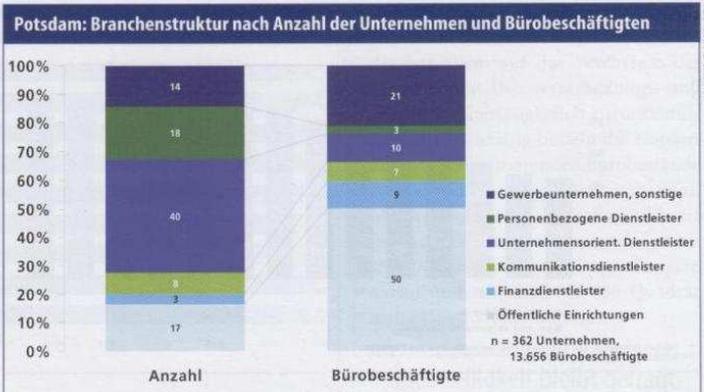
Standorte konzentrieren sich rund 73 Prozent des erfassten Gesamtbestands.

Die Hochphase der Fertigstellungen erfolgte kurz nach der Wiedervereinigung. Nach 1996 – mit 115 000 Quadratmetern der Höhepunkt – ging die Bautätigkeit zurück, verblieb aber mit durchschnittlich 68 000 Quadratmetern pro Jahr bis zum Jahr 2000 auf einem vergleichsweise hohen Niveau. Seitdem haben sich die Fertigstellungszahlen mit durchschnittlich 10 800 Quadratmeter jährlich deutlich verringert.

Weitgehend stabiler Markt

Der Leerstand belief sich 2006 auf 5,6 Prozent (68 00 Quadratmeter), davon entfiel gut die Hälfte (55 Prozent) auf Flächen, die nach 1991 errichtet wurden. Auf sanierte Flächen älteren Baualters entfiel etwa ein Viertel des Leerstands.

Betrachtet man die räumliche Verteilung des Leerstands, so dominiert ein Anteil von 34 Prozent am Leerstand der Bereich Innenstadt, folgt von Potsdam Süd (24 Prozent) und Babelsberg (17 Prozent).

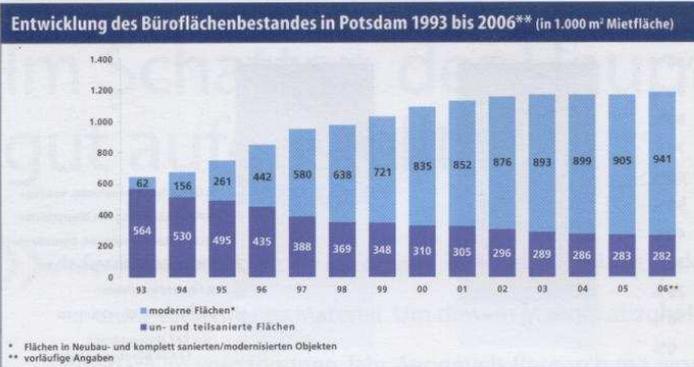


Aufgeschlüsselt nach der Größe der kurzfristig zur Verfügung stehenden Flächen hat das Größensegment zwischen 1 000 und 2 000 Quadratmeter den größten Anteil (32 Prozent) am Gesamtflächenleerstand, gefolgt von Einheiten bis 500 Quadratmeter (25 Prozent) und 500 bis 1 000 Quadratmeter (23 Prozent). 19 Prozent entfallen auf Büroeinheiten im Größenbereich von 2 000 bis 5 000 Quadratmetern. Dagegen stehen großflächige Objekte ab 5 000 Quadratmeter

in Potsdam zumindest nicht kurzfristig zur Verfügung.

In den vergangenen zehn Jahren sind die Mieten in der brandenburgischen Landeshauptstadt relativ stabil geblieben. Das gilt sowohl für die Durchschnittsmieten, die bei 8,50 Euro pro Quadratmeter und Monat liegen, als auch für die Spitzenmieten, die sich um zwölf Euro pro Quadratmeter und Monat bewegen.

Ebenso weitgehend stabil stellt sich der Flächenumsatz dar. Er belief sich in



den vergangenen fünf Jahren auf jeweils rund 25 000 bis 30 000 Quadratmeter. Bei dieser Größenordnung fallen einige wenige großflächige Vertragsabschlüsse deutlich ins Gewicht, doch ist andererseits die Nachfrage nach großflächigen Mieteinheiten in Potsdam vergleichsweise überschaubar. Hinzu kommt, das entsprechende Gesuche aufgrund mangelnder Verfügbarkeit nicht immer befriedigt werden können.

Betrachtet man die Büroflächenumsätze im Verhältnis zur Marktgröße, so ist die Umsatzdynamik in Potsdam nicht geringer als in anderen osteuropäischen Städten und kann die brandenburgische Landeshauptstadt durchaus mit Berlin, Leipzig und Dresden mithalten. Die Nachfrage geht hauptsächlich von unternehmensorientierten (Ingenieurbüros, Unternehmens-, Rechts- und Steuerberatungen, Wirtschaftsprüfer, Immobilienfirmen) sowie von personenbezogenen Dienstleistungsunternehmen (medizinische und soziale Betreuung, Bildung und Kultur) aus. Dem entspricht eine ausgesprochen kleinteilige Nachfra-

ge, da zwei Drittel aller Dienstleistungsunternehmen weniger als zehn und ein weiteres Fünftel zehn bis 49 Bürobeschäftigte haben. Weit über drei Viertel der Büronachfrager benötigen Mieteinheiten mit weniger als 500 Quadratmetern, ein weiteres Zehntel Mieteinheiten mit 500 bis 1 000 Quadratmeter.

Gute Noten für Potsdam

Abgesehen von diesen für eine Marktanalyse typischen Daten hat Aengevelt-Research aber auch noch die derzeitigen Büronutzer nach ihrer Bewertung des Standorts Potsdam befragt. 1 541 Unternehmen und Einrichtungen, die das gesamte Spektrum der Nutzer von Büroflächen abdecken, erhielten einen Fragebogen, 370 Fragebögen kamen zur Auswertung zurück – das sind gut 24 Prozent. In diesen 370 Unternehmen, die geantwortet haben, arbeitet fast die Hälfte aller Potsdamer Bürobeschäftigten.

Als die wichtigsten Faktoren bei der Entscheidung für den Bürostandort Pots-

dam ergaben sich „Kundennähe“ (für 75 Prozent der Befragten wichtig bis sehr wichtig), „qualifizierte Arbeitskräfte“ (69 Prozent) und „Büroflächenverfügbarkeit“ (67 Prozent).

Bei der Bewertung kleinräumiger Lagekriterien beziehungsweise der Objekteigenschaften spielte das „Preis- und Mietniveau“ eine herausragende Rolle – 87 Prozent der Unternehmen bezeichnen den Kostenfaktor als wichtig bis sehr wichtig. Mit 86 Prozent nahezu gleich wichtig war das „Stellplatzangebot“, und mit etwas größerem Abstand, aber einem immer noch sehr hohen Anteil folgte das „Ambiente“ (79 Prozent). Auch der Anschluss an den öffentlichen Personennahverkehr sowie Flächeneffizienz spielten bei 74 beziehungsweise 72 Prozent eine wichtige bis sehr wichtige Rolle.

Befragt nach den räumlichen Standortpräferenzen votierten fast drei Viertel (73 Prozent) der Befragten für die Innenstadt. Das zweitstärkste Votum entfiel auf Babelsberg – zwei Drittel der Befragten waren der Meinung, das Babelsberg als Unternehmensstandort geeignet oder sogar sehr geeignet wäre. Ebenfalls großer Beliebtheit erfreuen sich die Nördlichen Vorstädte – immerhin 59 Prozent konnten sich vorstellen, hier ihr Unternehmen anzusiedeln. Dagegen fielen die Teilräume Stern/Drewitz, das Industriegebiet Potsdam Süd sowie die Nördlichen Ortsteile deutlich zurück.

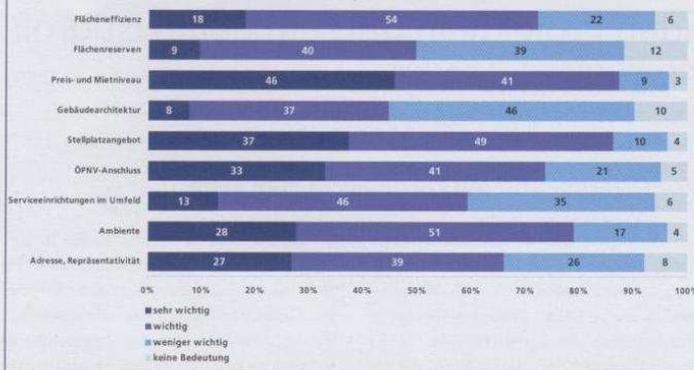
Wohin die Reise geht

Eine Marktanalyse kann abgesichert nur einen Ist-Zustand beschreiben. Der Blick in die Zukunft ist zwar nicht unmöglich, birgt aber Unwägbarkeiten, die jede Aussage unter Umständen in ihr Gegenteil verkehren können. Tatsache ist, dass Potsdam – anders als viele ostdeutsche Städte – in den vergangenen Jahren gewachsen ist. Sollte sich dieses Bevölkerungswachstum weiter fortsetzen, wird sich die Einwohnerzahl bis 2020 um rund 13 000 auf rund 160 000 Einwohner erhöhen. Unter dieser Prämisse lassen sich drei Szenarien vorstellen, die wiederum Folgen für den Büromarkt haben werden.

Um zunächst von der pessimistischen Variante, einem Stagnationsszenario, auszugehen: Wenn sich die Beschäftigtenzahl bis 2012 nur noch leicht um rund



Bedeutung von Lage-/Objektfaktoren



500 Personen erhöht und dann bis 2020 rückläufig entwickelt, ergibt sich im Vergleich mit 2005 ein Beschäftigungsverlust von rund 600 Personen oder knapp zwei Prozent.

Bleibt man beim Status quo, dann wird sich die Bürobeschäftigtenzahl bis 2020 um rund 3 000 Personen (acht Prozent) auf rund 40 000 erhöhen. Und bei einem Wachstumsszenario steigen

bis 2020 diese Zahlen um 9 000 Personen (24 Prozent) auf insgesamt 46 000 Bürobeschäftigte. Geht man von dieser optimistischen Variante aus, ergibt sich bis zum Jahr 2020 ein Erweiterungsbedarf von rund 280 000 Quadratmeter Bürofläche.

Doch selbst bei pessimistischer Einschätzung der künftigen Entwicklung besteht aufgrund der strukturellen Nach-

Entwicklung der Bürobeschäftigtenzahl und des Baubedarfs 2006 bis 2020

	Maßeinheit	Entwicklungsszenarien		
		Wachstum	Status-quo	Stagnation
Bürobeschäftigte	Personen	+ 8.895	+ 3.027	- 616
Erweiterungsbedarf	1.000 m ² MF	281,6	90,8	0,0
Strukturelle Nachfrageeffekte*	1.000 m ² MF	0,4	22,9	61,0
Ersatzbedarf, Modernisierung, Sanierung	1.000 m ² MF	379,3	360,0	352,4
Büroflächenbaubedarf insg.	1.000 m ² MF	661,2	473,7	413,5

* Für Bürobeschäftigte in Wachstumsbranchen entstehen zusätzliche Büroflächen, dagegen fallen frei werdende Flächen in schrumpfenden Branchen brach (keine Saldierung zwischen Branchen/Bürobeschäftigtengruppen).

frageveränderungen ein Zusatzbedarf von immerhin 60 000 Quadratmetern, der vor allem auf das Wachstum der Branchen mit Datenverarbeitungs- und Dienstleistungstätigkeiten zurückzuführen ist. Gleichzeitig besteht die Notwendigkeit, die existierenden Bürobestände zu modernisieren und/oder qualitativ zu verbessern. Diesen Ersatzbedarf beziffert Angevelt-Research mit mindestens 350 000 Quadratmetern (Stagnationsszenario) und maximal 380 000 Quadratmeter (Wachstumsszenario).

Kleinteiligkeit bleibt gefragt

Kurz- und mittelfristig ist nach Einschätzungen von Angevelt-Research ein deutlich stärkerer Trend zur Vergrößerung des Personalbestands und der Büroeinheiten zu erwarten als ein Personalabbau und Flächenreduzierungen. Zumindest stellt fast ein Viertel (23 Prozent) der befragten Unternehmen Überlegungen an, die Mitarbeiterzahl zu erhöhen. Knapp ein Fünftel (19 Prozent) der Unternehmen überlegt gleichzeitig, die genutzte Bürofläche zu erweitern.

Als Branchen mit wachsendem Flächenbedarf kristallisieren sich vor allem Medien-, IT- und Softwareunternehmen, unternehmensbezogene Dienstleister sowie Entwicklungs- und Forschungseinrichtungen heraus. Da in diesen Branchen wie auch in Potsdam generell eine eher kleinteilige Nachfrage dominiert, haben auch in Zukunft die besten Marktchancen Gebäude mit der Möglichkeit zur flexiblen Bildung kleiner Mieteinheiten. Dieser Trend wird sich durch die wachsende Anzahl selbstständiger Bürobeschäftigter noch weiter verstärken.