

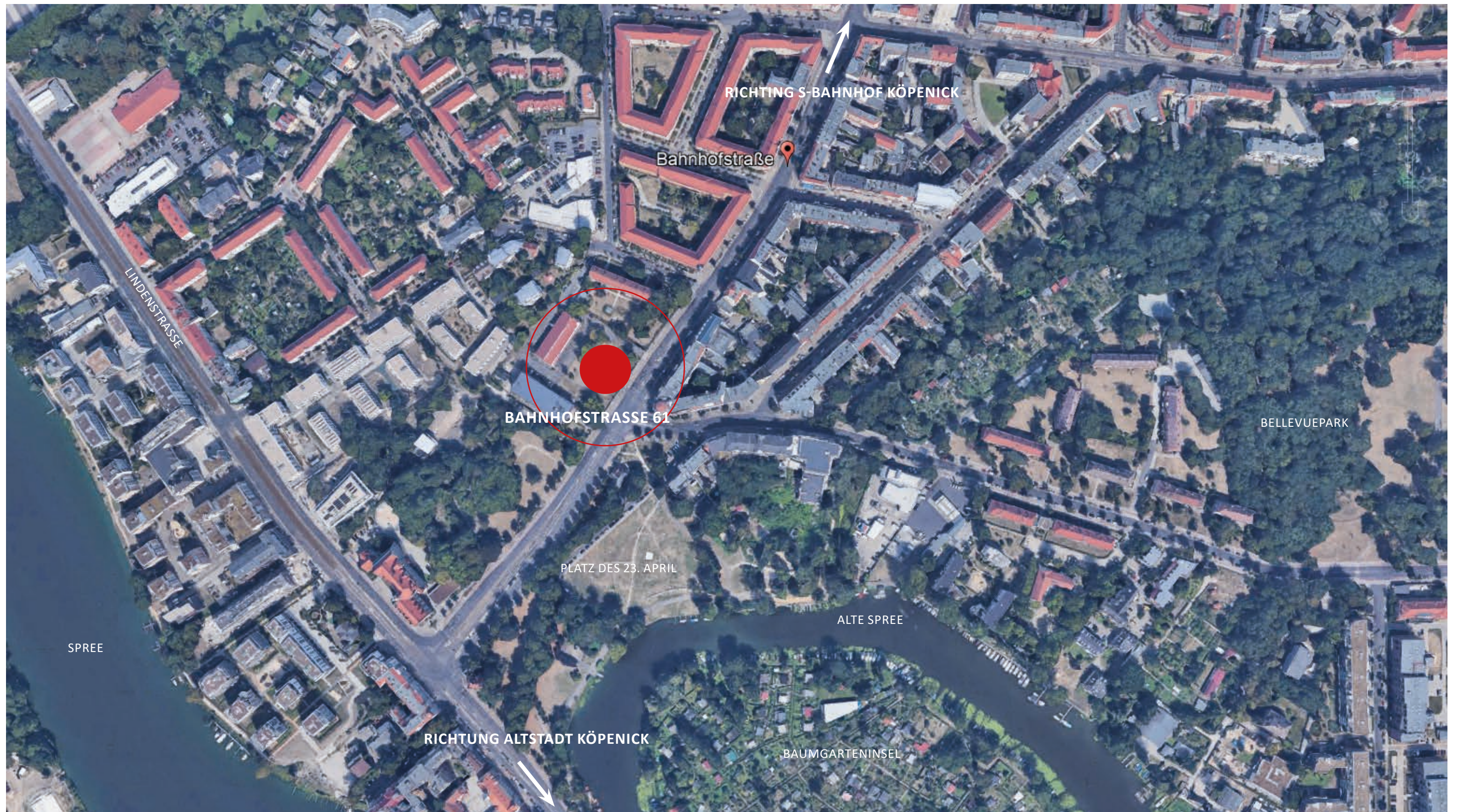
BAHNHOFSTRAÙE 61



NEUBAU VON EINES MEHRFAMILIENWOHNHAUSES MIT 48 WOHNUNGEN

IN BERLIN-KÖPENICK

LAGE



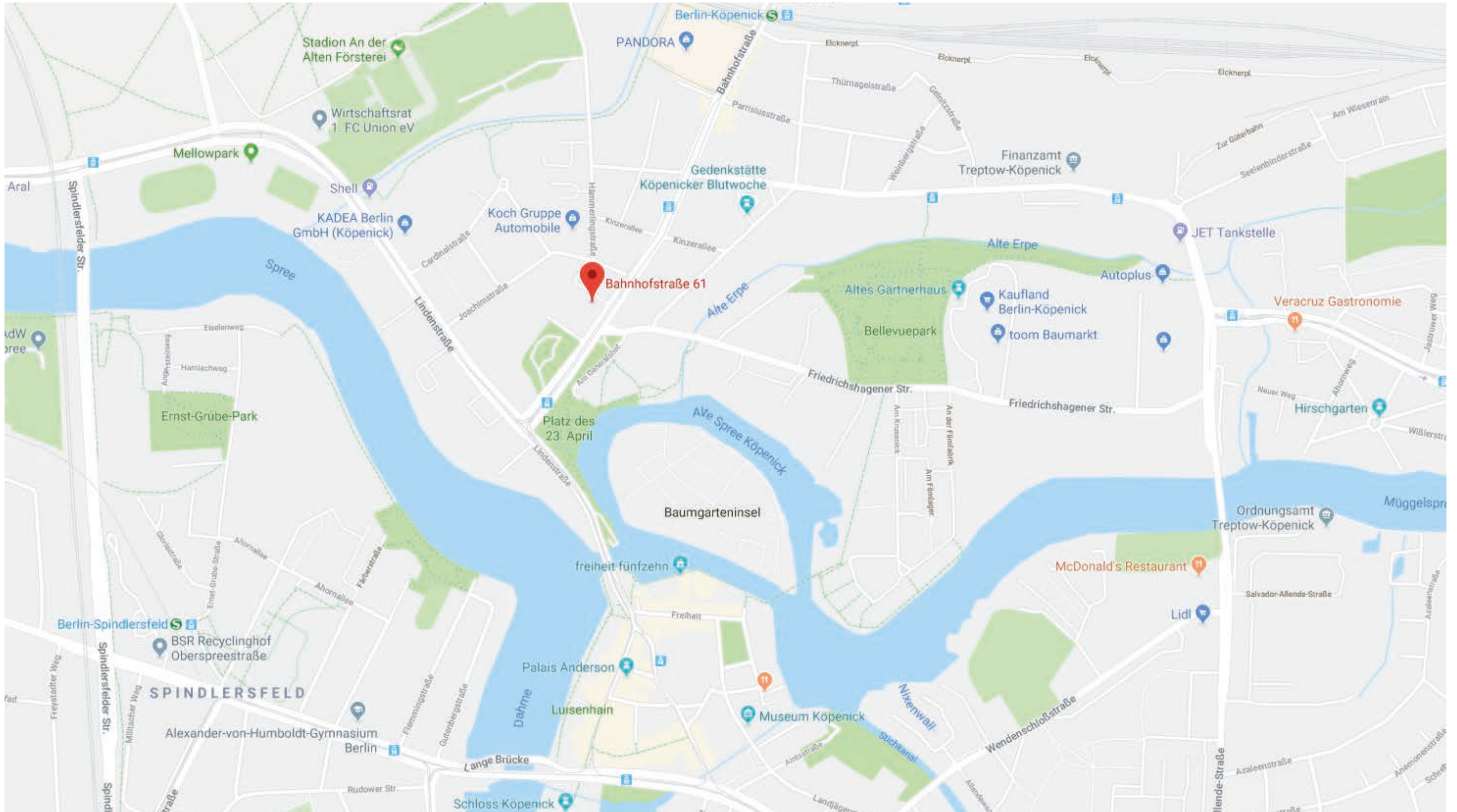
Standort (Quelle: [Google Maps](#))

SIMULATION 1



Vogelperspektive - Blick Richtung Süd-Westen - Simulation (Quelle Hintergrundbild: Google Earth)

LAGE



Projektgebiet (Quelle: [Google Maps](https://www.google.com/maps))

DIE BAHNHOFSTRASSE IN KÖPENICK



Alte Spree, Blick Richtung Altstadt Köpenick (Fotografie: Florian Krawen)

Nur wenige europäische Großstädte verfügen über ein derartig ausgedehntes Wald- und Seengebiet innerhalb ihrer Stadtgrenzen wie Berlin.

Köpenick ist der landschaftlich schönste und mit 12.776 ha (14,3 % der Fläche Berlins) auch der größte Stadtteil Berlins. Er liegt im Südosten und ist mit seinen 121.000 Einwohnern (ca. 3,4 % der Bevölkerung Berlins) statistisch am dünnsten besiedelt. Etwa 75% der Fläche des Stadtteils bestehen aus Wald, Wiesen und Gewässern.

Viele Stunden können die Ausflugsschiffe der „Stern und Kreis Schifffahrt“, die u. a. am Luisenhain, dem kleinen Park gegenüber dem Köpenicker Rathaus, Passagiere an Bord nehmen, auf den Gewässern fahren, ohne Köpenick zu verlassen.

Erst im Jahre 1920 wurde beschlossen, daß die alte Stadt Köpenick, die noch älter als Berlin ist, der 16. Verwaltungsbezirk von Groß-Berlin wird. Und am 01.01.2001 verschmolz Köpenick dann

auch noch im Rahmen der Berliner Bezirksreform, mit Treptow zum Großbezirk Treptow-Köpenick.

Köpenick grenzt an die Stadtteile Treptow, Lichtenberg, Marzahn und Hellersdorf (im Norden und Westen) und an die Landkreise Märkisch-Oderland, Oder-Spree und Dahme-Spreewald des Landes Brandenburg (im Osten und Süden).

Die Bahnhofstraße ist die Hauptstraße der Dammvorstadt und ist auf seinem südlichen Abschnitt neben der Friedrichshagener Bölschestraße die bedeutendste Einkaufsmeile in Köpenick. Sie verbindet den S-Bahnhof-Köpenick mit den zentralen Lagen des Bezirks Köpenick.

Sie wird von vielen Bus- und Straßenbahnlinien befahren und ist auch eine wichtige Verbindungsstraße in Richtung Mahlsdorf und Kaulsdorf.



Bahnhofstraße Richtung S-Bahnhof Köpenick

Das neben dem S-Bahnhof liegende Einkaufszentrum Forum Köpenick wurde 1997 eröffnet und gegenüber, im Jahr 2012, das Einkaufszentrum „Elcknerplatz“.

Historisches zur Bahnhofstraße: Die Straße entstand, um den am 23. Oktober 1842 eröffneten Bahnhof Köpenick mit der rund 1,5 km entfernten Köpenicker Altstadt zu verbinden.

1876 wurde der Bahnhof in einen Vorortbahnhof umgewandelt und die Bahnhofstraße gepflastert. Zwischen 1899 und 1902 erfolgte ein grundlegender Umbau des Bahnhofs. Die Gleise wurden zugunsten der querenden Straßen auf einen Damm verlegt und es wurde ein eigenes Vorortgleispaar verlegt.

Zwischen 1928 und 1929 wurde der Vorortverkehr auf das noch heute genutzte elektrische System umgestellt.

1882 wurde der Betrieb der „Pferdebahn“ auf der Strecke Schloß-

platz (Anmerkung: Altstadt Köpenick)- Bahnhof Köpenick aufgenommen. 1903 wurde die Pferdebahn durch eine elektrische Straßenbahn ersetzt.



IMPRESSION



Idyll an der „Alten Spree“, Platz des 23. April, Herbst 2018 (Fotografie: Florian Krawen)

WOHN-UND NEBENNUTZFLÄCHEN

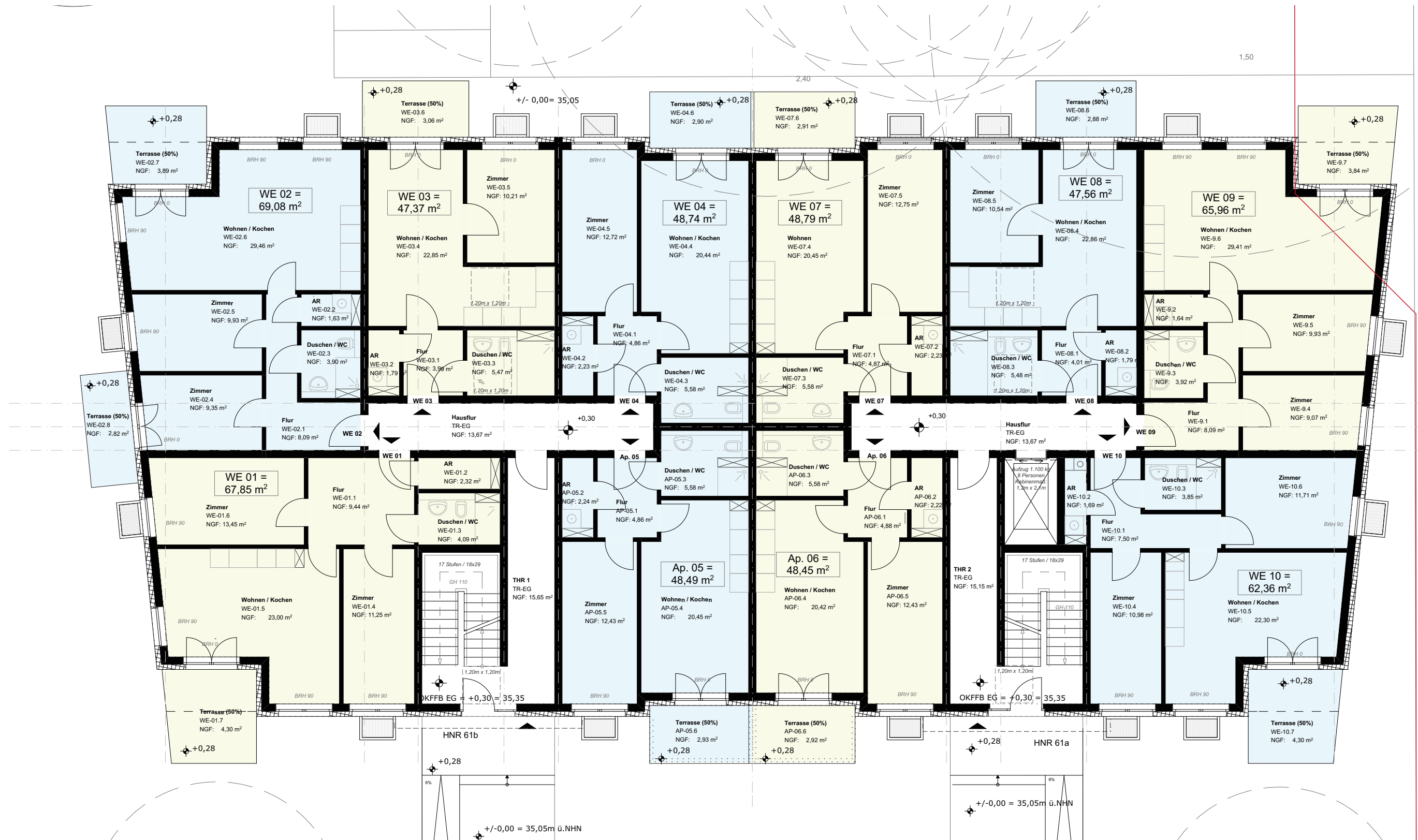
EG	WE 1	WE 2	WE 3	WE 4	AP. 5	AP. 6	WE 7	WE 8	WE 9	WE 10		EG
WOHNFLÄCHE	67,85 m²	69,08 m²	47,37 m²	48,74 m²	48,49 m²	48,45 m²	48,79 m²	47,56 m²	65,96 m²	62,36 m²		554,63 m²
NUTZFLÄCHE / KELLER	8,94 m²	5,17 m²	8,40 m²	7,15 m²	6,70 m²	6,59 m²	9,41 m²	5,70 m²	7,46 m²	7,46 m²		72,98 m²
1.OG	WE 11	WE 12	WE 13	WE 14	WE 15	WE 16	WE 17	WE 18	AP. 19	AP. 20		1.OG
WOHNFLÄCHE	65,45 m²	66,57 m²	47,05 m²	46,09 m²	46,14 m²	47,26 m²	63,82 m²	59,58 m²	46,07 m²	46,09 m²		534,11 m²
NUTZFLÄCHE / KELLER	4,73 m²	3,89 m²	4,11 m²	4,43 m²	3,89 m²	3,90 m²	3,90 m²	3,60 m²	4,43 m²	4,10 m²		40,98 m²
2.OG	WE 21	WE 22	WE 23	WE 24	WE 25	WE 26	WE 27	WE 28	AP. 29	AP. 30		2.OG
WOHNFLÄCHE	65,45 m²	67,08 m²	47,05 m²	46,07 m²	46,08 m²	47,22 m²	63,87 m²	59,58 m²	46,06 m²	46,09 m²		534,53 m²
NUTZFLÄCHE / KELLER	3,89 m²	4,73 m²	3,6 m²	3,90 m²	3,90 m²	3,89 m²	3,89 m²	3,90 m²	3,90 m²	3,60 m²		39,2 m²
3.OG	WE 31	WE 32	WE 33	WE 34	WE 35	WE 36	WE 37	WE 38	AP. 39	AP. 40		3.OG
WOHNFLÄCHE	65,45 m²	67,08 m²	47,05 m²	46,09 m²	46,11 m²	47,22 m²	63,87 m²	59,58 m²	46,07 m²	46,09 m²		534,59 m²
NUTZFLÄCHE / KELLER	4,73 m²	3,90 m²	4,09 m²	4,44 m²	3,60 m²	3,9 m²	3,90 m²	3,89 m²	4,82 m²	4,10 m²		41,37 m²
4.OG	WE 41	WE 42	WE 43	WE 44	WE 45	WE 46	WE 47	WE 48				4.OG
WOHNFLÄCHE	48,35 m²	49,03 m²	40,05 m²	88,02 m²	88,33 m²	40,74 m²	49,11 m²	42,78 m²	-	-		446,40 m²
NUTZFLÄCHE / KELLER	3,89 m²	4,72 m²	5,41 m²	7,65 m²	11,14 m²	8,93 m²	7,56 m²	5,95 m²				55,25 m²
											GESAMT	
											2604,26 m²	
											249,78 m²	
											WFL+NFL	2.854,04 m²



Simulation Vogelperspektive - Blick Richtung Süd-Ost (Bildhintergrund Quelle: Google Earth)

Erdgeschoß | Wohnung 1–10

Grundriss ohne Maßstab / Möblierung dient nur zur Veranschaulichung und ist nicht Teil des Angebotes / Änderungen vorbehalten



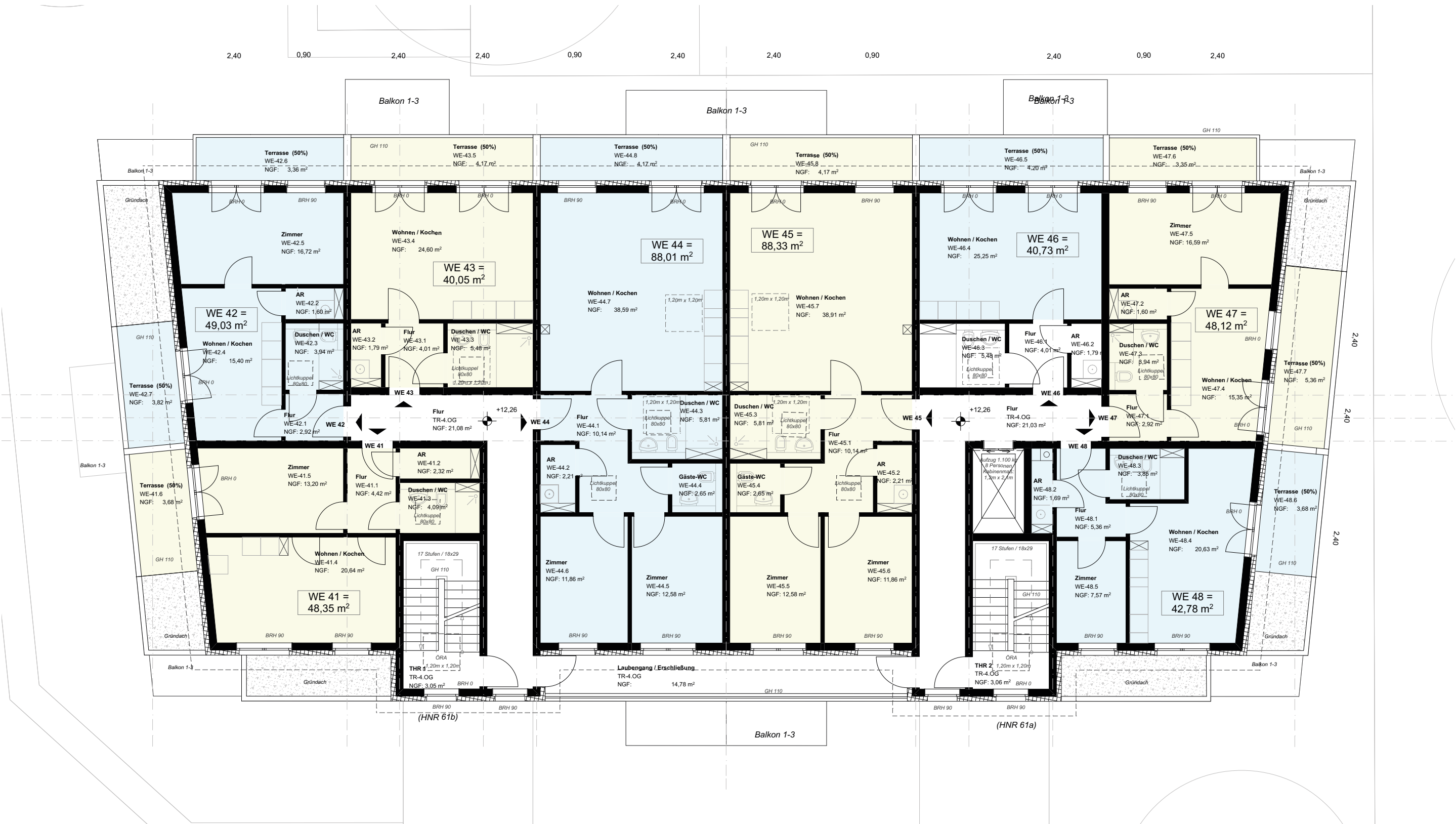
Regelgeschoß | 1.-4. OG | Wohnung 12-40

Grundriss ohne Maßstab / Möblierung dient nur zur Veranschaulichung und ist nicht Teil des Angebotes / Änderungen vorbehalten



Dachgeschoß | 4.OG | Wohnung 41– 48

Grundriss ohne Maßstab / Möblierung dient nur zur Veranschaulichung und ist nicht Teil des Angebotes / Änderungen vorbehalten





Platz des 23. April an der Bahnhofstraße, Blick Richtung Maria-Janowski-Park, in direkter Nachbarschaft zum Neubauprojekt, Herbst 2018 (Fotografie: Florian Krawen)

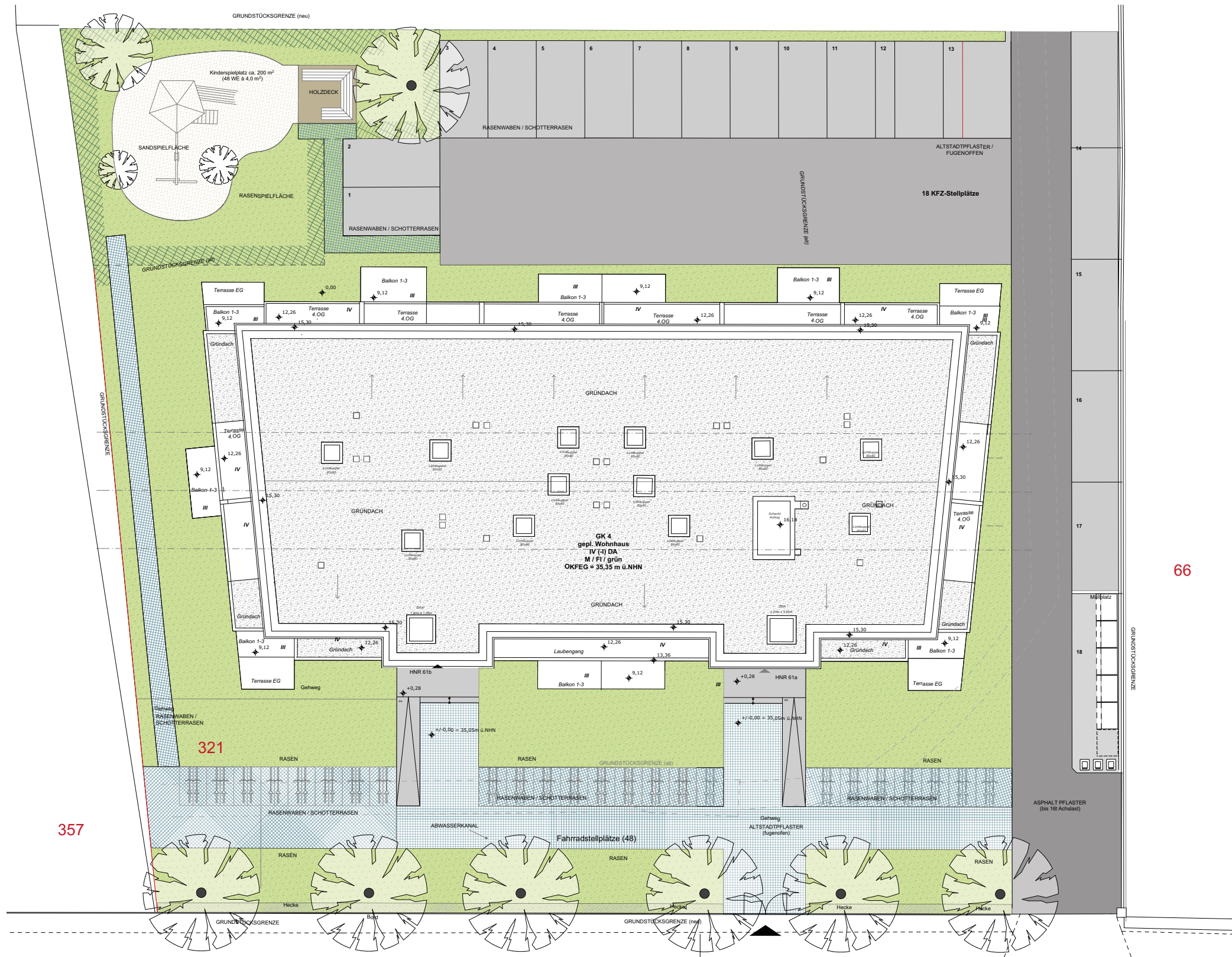
SIMULATION II



Vogelperspektive / Blick nach Nord-Westen entlang der Bahnhofstraße (Bildhintergrund: Quelle GoogleEarth)

Grundstück | Planung 2018

Grundriss ohne Maßstab / Änderungen vorbehalten



Straßenansicht | Süd – Osten

Stand Juli 2019 / Änderungen vorbehalten



Gartenansicht | Nord – West

Stand Juli 2019 / Änderungen vorbehalten



IMPRESSION



BEST-Sabel Gymnasium an der Lindenstraße, Herbst 2018 (Fotografie: Florian Krawen)

BAUBESCHREIBUNG

Stand: Juli 2019 / Änderungen vorbehalten



FABRIKAT:
Hansa
MODEL:
Croma 100
Showerpipe
FARBE:
chrom



FABRIKAT:
KERMI
MODEL:
Basic 50
FARBE:
weiß



FABRIKAT:
TECE
MODEL:
TECEdrainline
FARBE:
Edelstahl



FABRIKAT:
KERAMAG
MODEL:
iCon
FARBE:
weiß



FABRIKAT:
Hansa
MODEL:
Talis S
FARBE:
Chrom



FABRIKAT:
Hansa
MODEL:
Flowstar S
FARBE:
chrom



FABRIKAT:
KERAMAG
MODEL:
iCon Waschtisch
FARBE:
weiß



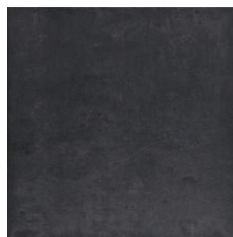
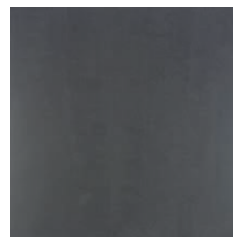
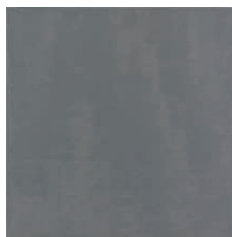
FABRIKAT:
KERAMAG
MODEL:
iCon XS
FARBE:
weiß



FABRIKAT:
F. Grohe
MODEL:
Skate Cosmop.
FARBE:
chrom



FABRIKAT:.
Duravit
MODEL:
Starck 3
FARBE:
weiß



Farbmuster Badfliesen, Abbildungen nur zur Veranschaulichung.

A

AUFZÜGE

Krankentragegeeigneter Personenaufzug;
Kabinenwände, Türen und Türbekleidungen innen sowie Tableau
in Edelstahl, Seitenwand halbhoch mit Spiegel bekleidet, Edel-
stahl-Handlauf

AUSSENANLAGEN

Wege und Fahrradstellplätze aus Pflaster; Grünflächen mit Rasen;
teilweise Einfriedung mit Hecken, Spielfläche im Vorgarten

AUSSTATTUNG

alle Wohnungen werden in der Standardausstattung mit Marken-
fabrikaten und hochwertigen Materialien ausgestattet; für die
Boden- und Wandfliesen liegen Farbmuster vor

B

BÄDER

Einbau großzügiger Bäder, z.T. auch Gäste-WC bzw. Duschbäder,
die mit hochwertigen Fliesen, Badobjekten und Armaturen der
Markenhersteller Keramag, Duravit, Hansa und Hansgrohe oder
gleichwertig ausgestattet werden;

nach Möglichkeit zusätzliche Beheizung über Handtuchhalter-
heizkörper in den Bädern

BALKONE

Beleuchtung und Außensteckdose von innen aus schaltbar

BARRIEREFREIHEIT

ein Großteil der Wohnungen ist barrierefrei;
die Erschließung erfolgt über ein Treppenhaus mit angeschlosse-
nem Aufzug

BAUBESCHREIBUNG

die vollständige Baubeschreibung finden Sie im Internet zum
Download unter: www.structure-bau.de

BAUGENEHMIGUNG

liegt vor

BAUVORHABEN

Neubau mit 48 Mietwohnungen und Apartments; die Wohnun-
gen werden über zwei Eingänge in der Bahnhofstraße (61 A+B)
erschlossen

BE- UND ENTLÜFTUNG

die Bäder erhalten Abluftventilatoren; Grundlüftung nach DIN

BODENBELÄGE

in den Wohnräumen Einzelstab-Eiche-Fertigparkett; mit umlau-
fenden weißen Sockelleisten;

in den Bädern und Küchen keramische Bodenfliesen, Sockelflie-
sen im gleichen Material

D

DACH

Flachdachaufbau mit Wärmedämmung nach EnEV; in Teilberei-
chen mit extensiver Dachbegrünung

DECKEN

Stahlbetondecken in Filigran- bzw. Fertigteilmassivdeckenbau-
weise

E

ELEKTROINSTALLATION

Installation eines hochwertigen und modernen Elektrosystems;
elektroakustische Türöffner-Anlage inkl. Videogegensprechanla-
ge; in jeder Wohnung werden Telefon- und TV-Dosen installiert;
genauerer können Sie der Baubeschreibung entnehmen

ENERGIEAUSWEIS

der vorläufige Energieausweis zur energetischen Bewertung des
Gebäudes liegt vor

F

FAHRRADSTELLPLÄTZE

im Fahrradraum sind 2 Fahrradstellplätze pro Wohnung vorhan-
den

FASSADE
die Fassade wird mit einem energiesparenden Wärme-Verbundsystem ausgeführt

FENSTER
Fenster und Balkontüren mit Rahmen aus Holz-Aluminiumelementen; Dreh-Funktion-Fenster und teilweise Parallel-Schiebekipp-Türen (PSK) mit verdeckt liegenden Einhandbeschlägen; Schallschutzfenster

Verglasung im Erdgeschoss VSG; Wohnungsfenster im EG mit Rollläden; Brüstungsverglasungen, wo erforderlich als absturzsichernde Verglasung

in den Obergeschossen hofseitig elektrisch regelbare Verschattungselemente

FERTIGSTELLUNG
2020

FUSSBODENHEIZUNG
individuell regelbare Fußbodenheizung in allen Wohnungen

G

GRUNDRISSE
2–3 Zimmer–Wohnungen mit modernen und praktischen Zuschnitten

H

HAUSWIRTSCHAFTSRÄUME
in ausgewählten Wohnungen sind Hauswirtschaftsräume mit Waschmaschinenanschluss vorgesehen

HEIZUNG
moderne und hocheffiziente Brennwerttechnik in Kombination mit erneuerbaren Energien; in den Wohnungen Fußbodenheizung mit Raumthermostaten; in den Bädern Handtuchradiatoren. Wärmeverbrauchsmessung durch geeichte Wärmemengenzähler je Wohnung (werden über die Hausverwaltung vom Messdienst gemietet)

K

KELLERRAUM
Keller- und Fahrradabstellräume sind vorhanden

KÜCHEN
Einbauküchen sind enthalten

L

LAGE
der Standort liegt zwischen der historischen Innenstadt und S-Bahnhof Köpenick im Bezirk Köpenick;

Für Familien stehen zahlreiche Kindertagesstätten und Schulen zur Verfügung und sorgen so, zu Gunsten von Kindern, für kurze Schulwege

M

MÜLLSAMMELRAUM
ein verschließbarer Müllsammelraum befindet sich im Erdgeschoss

R

RAUMHÖHEN
sofern keine Abhänge vorhanden: ca.2,64m

S

SCHLIESS- UND SPRECHANLAGE
Zentrale Schließanlage im gesamten Haus; vandalismusgeschützte Video–Gegensprech-Anlage

SONDERWÜNSCHE
soweit rechtlich und technisch machbar sind Sonderwünsche zur Ausstattung gegen Aufpreis bei einmaliger Umplanung grundsätzlich möglich

T

TELEFON / TV

Telefon-/Antennenanlage mit je einem Anschluss in Wohn- und den Schlafzimmern; Anschlussvorbereitung im Keller für anbieterseitigen Kabelfernsehanschluss

TERRASSEN
die begehbare Terrassen werden mit einem Betonplattenbelag 40/40 cm ausgeführt, alternativ Holzlattenbohlen Lärche oder gleichwertig nach Wahl des Bauträgers

TREPPENHAUS
Oberbelag der Tritt- und Setzstufen sowie der Zwischenpodeste aus Natur- oder Granit; Untersichten der Treppenläufe und Podeste sowie Treppenwangen mit weißem Dispersionsfarbanstrich auf gespachteltem;

Untergrund; Wände malerfertig geputzt bzw. gespachtelt, grundiert und weiß beschichtet;

Treppengeländer aus Stahlrohr mit Edelstahlhandlauf, Unter- und Obergurt und Stabfüllung

TÜREN
Hauseingangstüren:
Thermisch getrennte Holz- oder Aluminiumtüren, Farbe nach Bemusterung, mit A1-VSG-Verglasung; Funktionsräume und Fahrradraum mit Stahltüren

Wohnungseingangstüren:
Wohnungstüren mit Stahlblech- oder Holzumfassungszargen; Schallschutzdichtung, fertig lackiert/beschichtet; Türblatt als einbruchhemmendes Türelement; Edelstahl Schutzbeschlag, Türspion Chrom; Tür dicht und selbstschließend; Oberflächen Weiß

Innentüren:
weiße Norm-Fertiginnentüren, Höhe 2,13m, mit Edelstahl-Drückergarnitur

Türblätter im unteren Bereich gemäß der Anforderungen des Lüftungskonzepts bis 20 mm eingekürzt; Wohnzimmertüren mit Glasausschnitten und Verglasung (Klarglas ESG)

V

VERKEHRSANBINDUNG
der Standort ist über mehrere Tram-und Buslinie an den öffentlichen Nahverkehr angeschlossen; Haltestelle „Bahnhofstraße / Lindenstraße“;

Fahrtzeit zum Berliner Alexanderplatz ca. 32 Minuten; der etwa 16,5 km entfernte Berliner Ring (A10) ist über Friedrichshagen / Rahnsdorf mit dem Auto erreichbar

Z

ZUSATZAUSSTATTUNG
grundsätzlich können Sonderwünsche des Käufers berücksichtigt werden, sofern diesen den technischen und rechtlichen Rahmenbedingungen entsprechen und rechtzeitig dem Bauherren mitgeteilt werden

Stand: Juli 2019

HINWEIS:

Alle Angaben stehen unter dem Vorbehalt nachträglicher Änderungen. Aufgrund technischer Erfordernisse und behördlicher Genehmigungen kann es zu Abweichungen in Teilen der hier aufgeführten Angaben kommen.

IMPRESSION



Anlegestelle Reederei Kutzker am Platz des 23. April und Blick Richtung Altstadt Köpenick, Alte Spree, Herbst 2018 (Fotografie: Florian Krawen)