



**AM OKTOGON**  
Campus für Gewerbe  
und Technologie

**Bau- und Ausstattungsbeschreibung für Mieter (Stand 11.05.2020)**  
**Neubau Parkhaus mit 353 Stellplätzen**  
**James-Franck-Straße 19, 12489 Berlin-Adlershof**



Ansicht von Westen

Vermieter:



RE OPP Berlin-Adlershof GmbH  
Lietzenburger Straße 75  
10719 Berlin

Projektentwickler:



immobilien-experten-ag.  
Lietzenburger Straße 75  
10719 Berlin

## Inhalt

1. Allgemeine Vorbemerkungen.....	3
2. Technische Daten Parkhaus.....	3
3. Rohbau und Ausbau .....	5
3.1 Gründung, Entwässerung und Bodenbelag unterste Ebene.....	5
3.2 Stahlverbund System.....	5
3.3 Beschichtung .....	6
3.4 Markierungsarbeiten / Beschilderung .....	6
3.5 Metallbau-Schlosserarbeiten .....	6
3.6 Dachkonstruktion .....	7
3.7 Rollgittertore.....	7
3.8 Ladestationen Elektrofahrzeuge .....	7
3.9 Schranke mit Chipkarte und/ oder App-Steuerung .....	7
4. Treppenhäuser.....	7
4.1 Gründung.....	7
4.2 Rohbau .....	8
4.3 Beschichtung .....	8
4.4 Türen.....	8
4.5 Metallbau-Schlosserarbeiten .....	8
4.6 Bodenbeläge .....	8
4.7 Dachabdichtung .....	9
4.8 Malerarbeiten .....	9
4.9 Treppenhausfassaden .....	9
5. Technische Gebäudeausrüstung .....	9
5.1 Sanitär.....	9
5.2 Elektrotechnik .....	9
5.3 Aufzugsanlage .....	10
5.4 Unterverteilungsraum Elektro .....	10
6. Außenanlagen.....	11
6.1 Allgemein .....	11
6.2 Oberbau / Deckschichten.....	11
6.3 Bepflanzung .....	11

## 1. Allgemeine Vorbemerkungen

Im städtebaulichen Entwicklungsbereich Berlin-Adlershof wird auf dem Grundstück Rudower Chaussee – Hermann-Dorner-Allee – James-Franck-Straße im Rahmen der Bebauung des Campus für Gewerbe und Technologie „Am Oktogon“ ein Parkhaus mit 353 PKW-Stellplätzen errichtet, das Ende 2020 fertiggestellt wird.

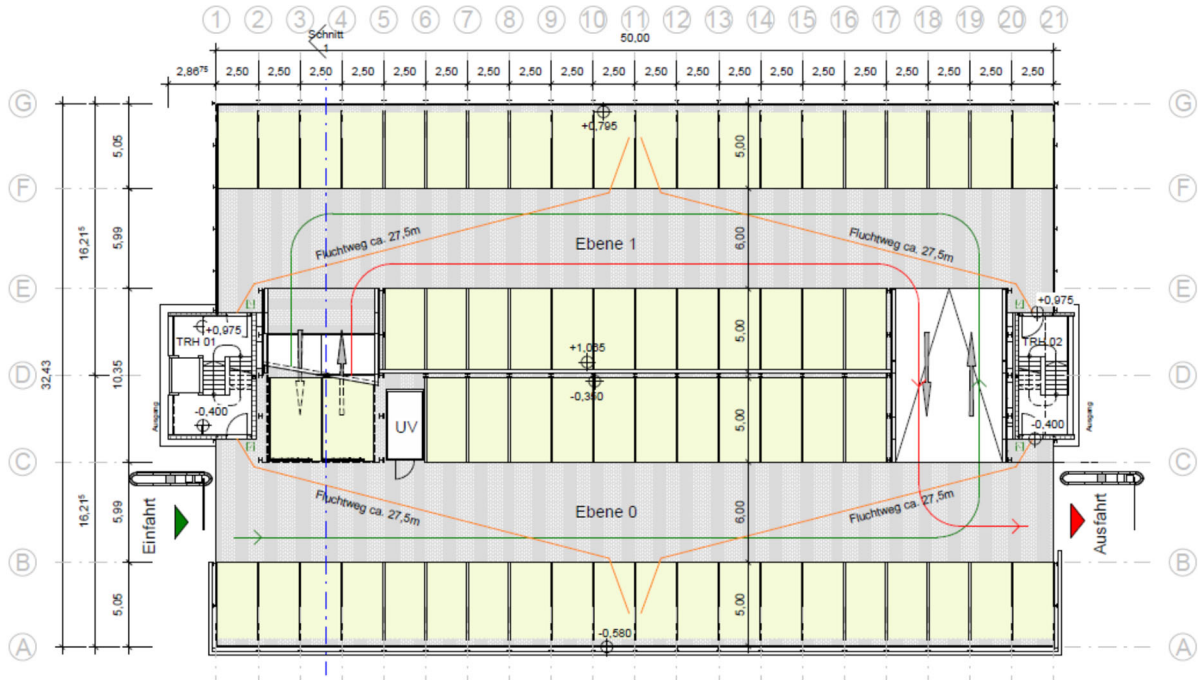
## 2. Technische Daten Parkhaus

### *Systemparkhaus Stahlverbundkonstruktion - Split-Level*

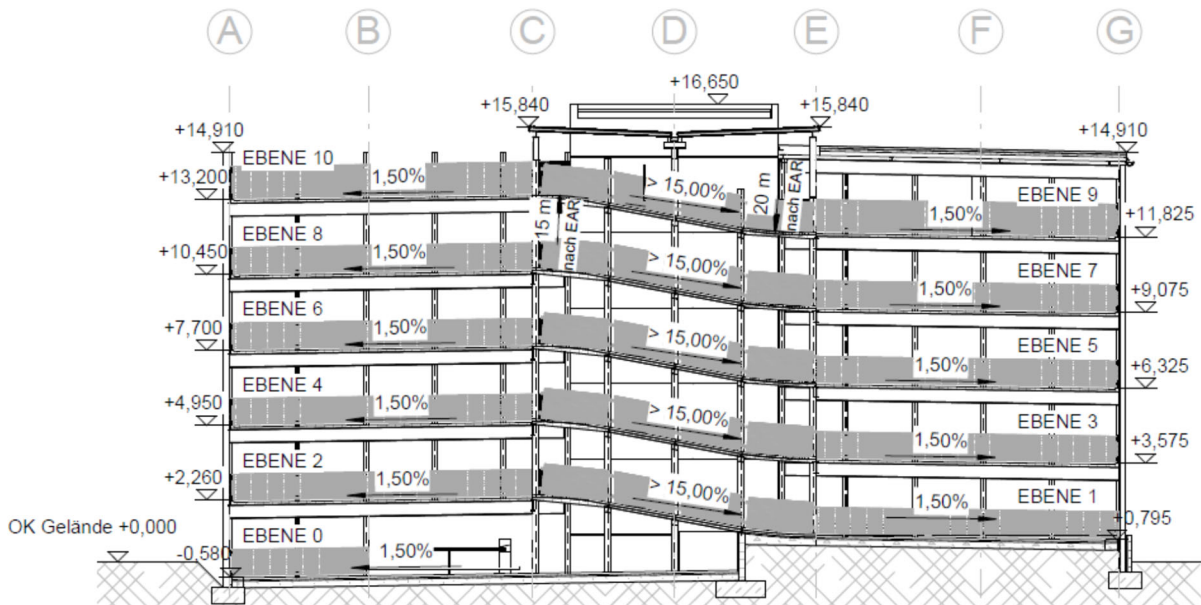
#### Gebäudeabmessungen

Länge	ca. 50,50 m
Breite	ca. 32,50 m
Gebäudehöhe	ca. 16.60 m
Ebenen	11 Split-Level Ebenen
Lichte Höhe	Im ganzen Parkhaus 2,10 m Einfahrtshöhenbeschränkung auf 2,0 m
Anzahl Stellplätze	353
Stellplatzgröße	2,50 m x 5,00 m
Fahrgassenbreite	5,60 m – 6,00 m
Aufzugsanlage	Haltestellen in allen 11 Ebenen

Erdgeschoss Parkhaus (zwei Split-Level Ebenen) mit Einfahrt von der Hermann-Dorner-Allee und Ausfahrt in die James-Franck-Straße



Schnitt Parkhaus mit 11 Ebenen



## 3. Rohbau und Ausbau

### 3.1 Gründung, Entwässerung und Bodenbelag unterste Ebene

- Einzel- und Streifenfundamente aus bewehrtem Beton nach statischen Erfordernissen
- Blitzschutzklasse III
- Fundamente derer gemäß DIN18014 sowie DIN EN 62305 (VDE 0185-305)
- Entwässerung über angeschlossene Grundleitungen (KG-Rohre) inkl. notwendiger Kontrollschächte aus Betonfertigteilen
- Versickerung des anfallenden Oberflächenwassers gemäß behördlicher Vorgabe
- Bodenbelag unterste Ebene mit Beton-Verbundpflaster d=8 cm (Farbe: Betongrau) auf Tragschicht nach Erfordernis.

### 3.2 Stahlverbund System

- vorgespannte Betondecken aus vorgefertigten Fertigteilen, PKW befahrbar, flächenfertig ohne Beschichtung mit besonderen Eigenschaften nach DIN EN 1992-1-1, geeignet für dauerhaften Parkhausbetrieb.
- Stahlstützen verzinkt, Regelabstand  $s = 2,50$  m
- Stahldeckenträger, verzinkt Regelspannweite  $l = 16$  m
- Stahl-Abfangträger, im Bereich der Durchfahrten
- Verzinkung gem. DIN EN ISO 1461 – Korrosivitätskategorie C3
- Befahrbare Deckenoberfläche als Rautenstruktur, rutschhemmend R11
- Die Deckenuntersichten bleiben unbehandelt
- Rampenbildung in Anlehnung an die derzeit gültige Garagenverordnung. Neigung wegen komfortabler Ausrundung von Rampenanfang und –ende im Mittelbereich geringfügig steiler als 15%.
- Entwässerung der obersten Parkebene erfolgt über das Rinnensystem in der Deckenplatte und Dachabläufe
- Entwässerung der Regelebenen erfolgt über Verdunstungsrinnen mit angeschlossenen Überläufen

### 3.3 Beschichtung

- Beschichtung der aufgehenden Betonbauteile als Schutz vor Chloriden bis ca. 20 cm über Pflasteroberkante mittels Sikagard-675 Color W, unterhalb der Pflasteroberfläche erfolgt der Schutz betontechnologisch
- Zusätzliche Beschichtung der verzinkten Stahlstützenfüße im Erdreich mittels 2K Epoxidbeschichtung

### 3.4 Markierungsarbeiten / Beschilderung

- Verkehrsschilder als Hinweisschilder in Anlehnung an die StVO
- Stellplatzmarkierungen und Richtungspfeile im Sprühverfahren gem. Verkehrswegebau auf Untergrund aufgetragen
- Stellplatznummerierung auf dem Fahrweg vor jedem Stellplatz, fortlaufend nummeriert mit P001 bis P353
- Fluchtwegmarkierung (Doppelstrich) im Bereich der Parkebenen
- Flucht- und Rettungswegplan

### 3.5 Metallbau-Schlosserarbeiten

#### Brüstung und Absturzsicherung

- Verzinkte Brüstungsgeländer/Brüstungsgitter als Absturzsicherung ab einer Absturzhöhe von mehr als 30 cm, mit integriertem PKW - Anprallschutz aus Stahlgittermatten: Produkt: System INTEGRA. Fa. Projekt-W /System Bögl
- Ausrichtung der Stabilisierungssicke nach Montageerfordernissen wechselnd.

#### Streckmetall- und Lisenenfassade

- Im Erdgeschoss (zwei Split-Level Ebenen) kommt eine geschlossene Streckmetallfassade (luftdurchlässig) zur Ausführung. Die Ein- und Ausfahrt sowie die Treppenhäuser sind hiervon ausgenommen.
- Vom 1. Obergeschoss bis zum obersten Geschoss Ausbildung einer Lisenenfassade aus stranggepressten Aluminiumprofilen. Der Abstand der Profile beträgt 25 cm, vertikale Anordnung mit starren Profilen. Pulverbeschichtung, Farbton nach Wahl des Vermieters.

### **3.6 Dachkonstruktion**

- Eine Hälfte der Parkdeck-Dachfläche aus Trapezblech mit Gründachaufbau (extensive Dachbegrünung) nach statischem Erfordernis mit Antitropfbeschichtung. Entwässerung der Dachfläche über Einläufe und PE-Fallrohre an den Außenseiten des Parkhauses an Grundleitungen angeschlossen.
- Die Dach-Notentwässerung erfolgt über Dachspeier (im Bereich Gründach)
- Eine Hälfte der obersten Parkebene ohne Überdachung.

### **3.7 Rollgittertore**

- Rollgittertor jeweils an der Ein- und Ausfahrt, ca. Breite x Höhe 5,00 x 2,30 m. Steuerung Nachtbetrieb (Tore geschlossen) und Tagesbetrieb (Tore offen, Zufahrtsbeschränkung über die Schrankenanlagen) nach Wahl des Vermieters.

### **3.8 Ladestationen Elektrofahrzeuge**

- Vier Doppelladestationen (acht Lademöglichkeiten mit je 11 KW Leistung) in der untersten Parkebene.
- Nutzung ausschließlich durch die jeweiligen Mieter der Stellplätze mit Ladestation.

### **3.9 Schranke mit Chipkarte und/ oder App-Steuerung**

- Schrankenanlage jeweils an der Ein- und Ausfahrt Ebene 0
- Lesegerät, für digitale Einfahrtberechtigungen (Ausgabe eines elektronischen Chips je Stellplatz).

## **4. Treppenhäuser**

### **4.1 Gründung**

- Stahlbeton-Fundamentplatte aus bewehrtem Beton nach statischen Erfordernissen
- Blitzschutzklasse III

- Fundamentierarbeiten gemäß DIN18014 sowie DIN EN 62305 (VDE 0185-305)
- Aufzugsunterfahrt nach Erfordernis

## **4.2 Rohbau**

- Treppenhäuser (unbeheizt) als Fertigteilkonstruktion.
- STB-Fertigteiltreppenläufe und Podeste oberflächenfertig Betonsiebstruktur, rutschhemmend R 12, incl. Edelstahlkantenschutz an der Stufenvorderkante, Podest- und Treppenlaufuntersichten geglättet

## **4.3 Beschichtung**

- Beschichtung der aufgehenden Betonbauteile als Schutz vor Chloriden bis ca. 20 cm über Pflasteroberkante mittels Sikagard-675 Color W.

## **4.4 Türen**

- Stahl-Brandschutztüren grundiert T30-RS (Treppenhäuser, Technik) mit Obentürschließer, absenkbarer Bodendichtung, Eckzarge, Standard-Türdrücker Kunststoff (schwarz) mit Blindzylinder, ohne Panikfunktion, Glasausschnitt in den Treppenhaustüren ca. 140\*810 mm.

## **4.5 Metallbau-Schlosserarbeiten**

- Treppengeländer verzinkt als Füllstabgeländer aus Flachstählen, Handläufe aus Rundmaterial aus Edelstahl.
- Treppenhausvordach in der obersten, nichtüberdachten Parkebene als Stahlrahmenkonstruktion mit Glattblech und verdeckter Rinne mit freiem Auslauf auf das Parkdeck mittels Speier.

## **4.6 Bodenbeläge**

- unterste Ebene mit Beton-Verbundpflaster d=8 cm (Farbe: Betongrau)



## 4.7 Dachabdichtung

- Treppenhausdach: Stahlbeton-Fertigteildecke und dreiseitige Attika, Dachabdichtungsbahn PVC 1,8 mm mit Attika-Hochzug. Blechabdeckung der Attika mit 4 cm Tropfkante außen- und innenseitig. Entwässerung der Dachfläche über Tropfleiste, Kastenrinne und Fallrohr aus Titanzink im freien Auslauf auf das Parkdeck oder Rampendach.

## 4.8 Malerarbeiten

- Farbliche Kennzeichnung der Ebenen in RAL-Classic-Tönen (Nummern) im Zugangsbereich zu den Parkebenen (beidseitig auf den Türen)
- Anstrich der grundierten Stahltüren in RAL-Classic-Tönen nach Wahl des Vermieters

## 4.9 Treppenhausfassaden

- Punktgehaltene Schuppenglasfassade als offene Konstruktion, zur Entrauchung geeignet, mit freier Entwässerung der Halteschienen, Unterkonstruktion verzinkt, einschließlich Fluchttür mit Obentürschließer und Blindzylinder ohne Panikfunktion, Türdrücker Edelstahl und Glasvordach über der Tür Ebene 0

# 5. Technische Gebäudeausrüstung

## 5.1 Sanitär

- Parkflächenentwässerung mittels Verdunstungsrinnen mit an das PE-Rohrnetz angeschlossenen Überläufen (70 mm) in den Zwischenebenen und der obersten Ebene ohne Dach
- Dachabläufe für Haupt- und Notentwässerung in begrüntem Dach
- Parkflächenentwässerung in den Pflasterebenen über reine Verdunstung/ Versickerung

## 5.2 Elektrotechnik

- Beleuchtung des Parkhauses mit energieeffizienten LED Modulen

- Beleuchtung der Parkebenen gem. BetrVO Berlin 30 lx erhöht auf 50 lx im Mittel durch energieeffiziente LED-Feuchtraumleuchten, Steuerung tageslicht- und präsenzabhängig, einstellbar per Zeitschaltuhr
- Dachebene Mastleuchten mit einer Beleuchtungsstärke von 10 Lux
- Beleuchtung der Treppenhäuser und des Technikraumes mit LED-Leuchten
- Rettungszeichenleuchten als Einzelbatterieleuchten
- Verlegung der Leitungen in den Parkebenen über Kabeltragsysteme und offene Steigleitungen
- Blitzschutzklasse III, eine Risiko-Blitzschutzanalyse ist nicht Bestandteil des Angebotes und kann bei Bedarf auf Nachweis erstellt werden
- Die Dachkonstruktion wird Bestandteil der Blitzschutzanlage
- eine Steckdose (230 V) pro Halbebene parkdeckseitig im Bereich Treppenhauszugang für Reinigungszwecke

### 5.3 Aufzugsanlage

- Personenaufzug im unbeheizten Treppenhaus, als maschinenraumloser Seilaufzug aus dem Standardprogramm des Herstellers Fabrikat Kone, Typ Eco-Space.
  - o Tragkraft: 630 kg, 8 Personen
  - o Nenngeschwindigkeit: 1,0 m/s
  - o Zugang: Durchlader
  - o Förderhöhe: ca. 13,75 m
  - o Haltestellen: In allen 11 Ebenen
  - o Bodenbelag Kabine: PVC
  - o Wandbelag Kabine: Edelstahl

### 5.4 Unterverteilungsraum Elektro

- Unterverteilungsraum als Raummodul-Stahlbeton-Fertigteil oder Variobox als Stahlblechkonstruktion mit Bodeneinstand zur Kabeleinführung und Doppelboden, Anordnung in gepflasterten Parkebenen, Dachabdichtung als bituminöser Anstrich. Stahltür mit Standard-Türdrücker Kunststoff schwarz für Profilzylinder vorbereitet Fabrikat: Betonbau
- Anstrich der grundierten Stahltüren in RAL-Classic-Tönen nach Wahl des Vermieters.

## **6. Außenanlagen**

### **6.1 Allgemein**

- Herstellen der Frostschutz- und Tragschicht unter den Straßen und Zufahrtsrampen mit Schotter, qualifiziertes Recycling oder gleichwertig. Dicke nach Bodengutachten und Straßenplanung für PKW – Verkehr geeignet.
- Die Bereiche der Grünflächen werden mit Mutterboden aufgefüllt. Die mittlere Stärke beträgt ca. 15 cm, einschließlich Geländemodellierung zur späteren Rasenansaat.

### **6.2 Oberbau / Deckschichten**

- Pflastersteine wasserdurchlässig, für die Einfahrt und Ausfahrt, Unterbau nach Erfordernis, Bauklasse gemäß RStO. Format 20 \* 20 \* 10 cm.
- Saumsteine/Begrenzungssteine, bestehend aus Betonrabbattsteinen, als Randeinfassung zu den Fahrflächen einschließlich Betonunterbau, Rückenstütze und Erdaushub.

### **6.3 Bepflanzung**

- Feinplanie und Rasen, Fräsen und Feinplanie der zu bepflanzenden Flächen. Einsäen der planierten Flächen mit Grassamen (Sportrasen), einschließlich Herstellung der Versickerungsmulden.
- Baumbepflanzung, Art und Umfang gemäß den behördlichen Vorgaben, Stammumfang 12-14 cm, das Einpflanzen erfolgt in eine vorbereitete Baumgrube, einschl. Dreiböcke und Zopf.

Berlin, den 11.05.2020