

Interessenbekundungsverfahren zur Nutzung des denkmalgeschützten Fachwerkpavillons auf dem Perelsplatz im Bezirk Tempelhof – Schöneberg, Ortsteil Friedenau

**Erwecken Sie ein denkmalgeschütztes Kleinod aus dem Dornröschenschlaf
und verhelfen Sie dieser Ecke Friedenau zu noch mehr Attraktivität!**

I. Was wir Ihnen anbieten?

Das Straßen- und Grünflächenamt ist Eigentümer des Fachwerkpavillons am Perelsplatz welcher im Jahr 1909 nach Plänen des Architekten Hans Altmann im Berliner Ortsteil Friedenau errichtet wurde. Der Pavillon ist als Einzeldenkmal im Berliner Denkmalverzeichnis eingetragen und liegt am Rande des Gartendenkmals Perelsplatz. Zur Zeit wird der Fachwerkpavillon nach historischem Vorbild umfassend saniert. Der bestehende Schuppen westlich des Pavillons soll durch einen neuen Schuppen mit ca. 12 m² Grundfläche ersetzt werden. Bei der Sanierung des Objektes musste den besonderen bauphysikalischen Belangen Rechnung getragen werden. Auch stand die Erfüllung der Anforderungen des Denkmalschutzes im Focus. Hierzu gehört zum Beispiel, dass an den Außenwänden von innen keine geschlossenen dampfdichten Oberflächen wie Fliesen aufgebracht werden dürfen und dass die Räume in der kalten Jahreszeit durchgängig beheizt werden müssen, um nicht auszukühlen. Daraus resultiert jedoch auch, dass nur eine eingeschränkte Nutzbarkeit der Immobilie möglich wird und bauliche Veränderungen durch den Pächter nicht möglich sind.

Aufgrund des hohen Sanierungsvolumens kommt eine entgeltfreie Nutzung des Pavillons nicht in Betracht. Die Art der Bewirtschaftung soll zum besonderen Charakter des Objektes und dem Ortsteil Friedenau passen, z.B. Café oder kleine Gastronomie mit kulturellen Nebenangeboten. Genaueres können Sie ggf. den Auswahlkriterien entnehmen.

Eine Bewirtschaftung ist aufgrund der Lage des Objektes angrenzend an eine Schule und einen öffentlichen Spielplatz nur mit eingeschränktem Alkoholausschank erlaubt. Bier, Wein, weinhaltige Getränke dürfen erst ab 18.00 Uhr angeboten werden, Spirituosen sind nicht erlaubt. Die übrigen Nutzungsmöglichkeiten/-einschränkungen finden Sie unter I.e).

Die Pachtfläche beträgt ca. 163 m² (Darstellung im Lageplan: orange mit roter Umrandung). Im angrenzenden öffentlichen Straßenland bzw. in der öffentlichen Grünanlage soll der Pächter weitere ca. 56 m² pflegen, z.B. Müllbeseitigung, erforderliche Rückschnitte, Unkräuter entfernen (Darstellung im Lageplan: grün gestreift). Die Vertragslaufzeit wird mindestens 10 Jahre betragen mit der Option auf Verlängerung.

a) Grundrisse, Räume

Der sanierte Pavillon verfügt über folgende Räume:

- erdgeschossiger Gast- und Schankraum (ca. 22,2 qm) für max. 15 Sitzplätze mit angrenzendem Gäste-WC (ca. 2,1 qm) und Personal-WC (ca. 1,8 qm),
- Dachraum, in welchem die Gasttherme aufgestellt ist, Zugänglichkeit über eine ausziehbare Leiter, begrenzte Lagermöglichkeit, mit Lasteneinschränkung,
- Keller (ca. 20,2 qm, Raumhöhe ca. 2,00 m), für Lagerzwecke eingeschränkt nutzbar, zugänglich über eine Steigeleiter hinter dem Tresen, Belieferung über eine Lieferluke - von außen zu bedienen.

b) Technische Einbauten

- Alle Hausanschlüsse und Zuleitungen (Wasser/ Abwasser/ Gas/ Strom/ Elektro/ Telefon) sowie die ELT-Anlagen werden erneuert.
- Leuchten werden eingebaut im KG, DG, Flur, Windfang, den WCs, an der Fassade, im Schuppen und in den Außenanlagen. Die ELT-Anschlüsse für Deckenleuchten im Gast- und Schankraum werden vorgestreckt (Leitungsverlegung in Kabelpraitschen im Fußbodenbereich im DG).
- Der Pavillon erhält einen Telefonanschluss.
- Eine Einbruchmeldeanlage mit Infrarot-Bewegungsmeldern u. Riegelkontakten an Türen, incl. Blitzleuchte außen wird eingebaut. Die Aufschaltung erfolgt durch den externen Nutzer.
- Alle Sanitärleitungen und –anlagen werden erneuert.
- Die Beheizung erfolgt über eine Gastherme im DG. Im Gastraum werden Heizkörper zur Vermeidung von Kältebrücken und daraus entstehenden Bauschäden bodennah angeordnet. Darüber wird eine hinterlüftete Sitzbank fest eingebaut. Die Sanitärräume und der Schankbereich erhalten flache Plattenheizkörper. Die Heizungsleitungen im Kellergeschoss werden gedämmt.
- Der Anschluss für den Einbau einer Umlufthaube wird vorgehalten.
- Im Bereich des Tresens wird im Fußboden ein Medienanschluss hergestellt, dies ist der Übergabepunkt für ELT, Wasser, Abwasser für die Ausstattung des Pächters.
- Die Anschlüsse für den Einbau eines Fettabscheiders – Lüftungsleitung über Dach und Durchführung im KG - in den Außenanlagen werden vorgehalten.
- Es werden eine frostfreie und selbstentleerende Außenzapfstelle und Außensteckdosen hergestellt.
- Der Anschluss zur Anbringung einer denkmalgerechten beleuchteten Werbeanlage am Gebäude wird vorgehalten.

c) Ausstattung

Als feste Einbauten sind Bestandteile der Baumaßnahme: die Gastherme, Durchlauferhitzer in den WC's, Sanitärobjekte, Wickeltisch, Einbauschrank Personal WC, Sitzbank an der Südfassade, Spritzschutzbekleidung hinter dem Tresen, Rollläden im Eingangsbereich, Grundbeleuchtung und Außenleuchten und die Schließenanlage.

Alle weiteren Ausstattungen wie Möblierung, Küchenausstattung, Umlufthaube, weitere Innenraumleuchten, Telefon etc. sind durch den Pächter zu erbringen.

d) Außenflächen

Zum Pavillon gehören Bewirtschaftungsflächen in den denkmalgeschützten Außenanlagen für max. 25 Sitzplätze, westlich an den Pavillon anschließend. Zur Lagerung von eigenen Außenmöbeln und Mülltonnen wird gegenüber dem Pavillon ein Holzschuppen (ca. 12 qm) neu errichtet. Die Verkehrssicherungspflicht für Bäume auf der Pachtfläche verbleibt beim Straßen- und Grünflächenamt.

e) Nutzungsmöglichkeiten und –einschränkungen

Zulässig:

- Streichen der Innenwände durch den Nutzer mit diffusionsoffener Farbe in Pastelltönen, nach Abstimmung mit dem Eigentümer,
- maximal 2 Herdplatten zum Aufwärmen und unter der Voraussetzung des Einbaus einer Dunstabzugshaube,
- unter der zuvor genannten Voraussetzung: Zubereitung von Eierspeisen z.B. Omelettes, Crêpes, das Aufwärmen von Speisen und Zubereiten von Suppen,
- Fasskühlung im Keller, bauseits sind keine Anschlüsse vorgesehen,
- Backofen, Kaffeevollautomat mit Milchaufschäumer,
- bei eingeschränktem Alkoholausschank Einbau von 4 Spülbecken: 1 Doppelspüle, 1 Handwaschbecken, 1 Ausgussbecken,
- Vornahme vertraglich vereinbarter Unterhaltungsarbeiten im vorhandenen System (Produkt, Farbton, Konstruktionsart, etc.),
- denkmalgerechte Außenmöblierung und Gestaltung, Sonnenschirme ohne Werbung

Unzulässig:

- Betreiben eines Herdes (wegen dem Feuchtigkeitseintrag),
- Bespielen des Außenbereichs mit elektronisch verstärkter Musik (im Einzelfall gesonderte Absprachen mit dem Verpächter möglich, z.B. Hochzeiten, Sommerfeste, Geburtstage),
- Bauliche oder gestalterische Veränderungen an der Gebäudehülle, der Gebäudesubstanz und den festen Einbauten (siehe I. c)
- Änderungen am Farbkonzept der Außenwände,
- Änderungen der Farbgebung an den Holzflächen innen,
- Befestigung von Schränken, Fliesen, sonstigen Objekten an den Außenwänden,
- Betreiben einer Vollküche,
- Betreiben eines Kombidämpfers, einer Industriespülmaschine sowie einer Friteuse,
- Einsatz von Kapselkaffeemaschinen,
- Änderungen und Eingriffe in die technischen Anlagen,
- Rauchen im Gebäude,
- Beheizen der Außenflächen mit Heizpilzen oder ähnlichen Anlagen,
- Aufstellung von Pavillons, Zelten und sonstigen Einhausungen,
- Werbung für Tabak- und Alkoholprodukte

II. Ihre Pflichten als zukünftige/r Pächter/in

- fachgerechte Pflege und Unterhaltung der zur Pachtfläche gehörenden Außenflächen einschließlich definierter Teilflächen des öffentlichen Straßenlandes sowie der öffentlichen Grünanlage,
- Einhaltung des vorhandenen Pflanzkonzepts (Perelsplatz ist ein Gartendenkmal),
- Einholen der Genehmigung der Unteren Denkmalschutzbehörde zur Aufstellung zusätzlicher Pflanzkübel, Möblierung des Außenbereiches und Anbringung von Werbeanlagen vor Ausführung,
- Übernahme sämtlicher Genehmigungs-, Anschaffungs- sowie Rückbaukosten,
- Einhalten der Vorgaben zum Lüftungsverhalten im Keller,
- fachgerechte Instandhaltung/Instandsetzung des Gebäudes, der Außenflächen und technischen Anlagen (siehe Anlage 3),
- Hinterlegung einer Kaution in Höhe von 5.000,00 €,
- Bereitstellung des Gäste-WC's für die Allgemeinheit während der Öffnungszeiten, angemessene Benutzungsentgelte dürfen erhoben werden, die Reinigung der WC's obliegt dem Pächter,
- Räume sind ganzjährig zu beheizen, auch bei Abwesenheit,
- Veranlassen der Beprobung des Abwassers durch die Berliner Wasserbetriebe zu Beginn der Nutzung, ggf. Einbau eines Fettabscheiders durch den Verpächter,
- Übernahme aller laufenden und einmaligen Betriebskosten, z.B. Strom, Gas, Wasser, Abwasser, Telefon, Einbruchmeldeanlage, Wartungskosten für Heizung, Schornsteinfeger etc. auf eigenen Namen und Rechnung,
- Übernahme sonstiger Betriebskosten die im Zusammenhang mit der Pachtfläche regelmäßig anfallen (Gebühren und Steuern), z.B. Straßenreinigung, Grundsteuer, Feuerversicherung,
- Abschluss aller mit dem Betrieb des Objektes erforderlicher Versicherungen, z.B. Gebäude- und Haftpflichtversicherung einschl. Vandalismus- und Einbruchschäden, auf eigenen Namen und Rechnung,
- Beachtung und Sicherstellung des eingeschränkten Alkoholausschankes, festgestellte Verstöße gegen Auflagen des Jugendschutzes führen zur Beendigung des Pachtverhältnisses,
- ausschließliches Betreiben der Einrichtung durch den Pächter, Untervermietung ist unzulässig,
- keine Ausgabe von Einweggeschirr/-verpackungen, im Rahmen des Außerhausverkaufs Benutzung biologisch abbaubarer Verpackungsmaterialien, Entwicklung anderer nachhaltiger Lösungen, z.B. Pfandsystem,
- dauerhafte Freihaltung des Zugangs und des erforderlichen Arbeitsraums vor den Hausanschlüssen im Keller für die Versorgungsunternehmen, freizuhaltende Bereiche am Boden bauseits markiert

III. Kostenschätzung - unverbindliche Schätzung der laufenden und einmaligen Betriebskosten

- Heizung: ca. 600 € brutto/jährlich Gas
- Wandheizkörper: ca. 1.300 €/jährlich Strom
- Stromverbrauch für Gastronomie geschätzt für 6.000 kWh/Jahr: ca. 1.500 €/jährlich
- Einbruchmeldeanlage je nach Anbieter:
 - einmalige Aufschaltung zur Leitstelle und monatliche Kosten sind abhängig vom Leistungsumfang
 - jährliche Wartung: ca. 150 €
- Schornsteinfeger: ca. 38 €/jährlich
- Wartungsvertrag Heizung: ca. 100 €/jährlich
- Lüftungsanlage Wartung: ca. 50 €/jährlich
- Straßenreinigung: ca. 100,00 €/jährlich
- Grundsteuer: z.Zt. rd. 251,00 €/jährlich
- Feuerversicherung: z.Zt. ca. 5,00 €/jährlich, es wird mit einer Erhöhung gerechnet
- Müllabfuhr BSR: ca. 770,00 €/jährlich bei wöchentlicher Abholung einer 660 Liter Tonne
- Gelbe Tonne, Papier und sonstige Abfälle je nach Bedarf und Anbieter und gemäß den Anforderungen des Kreislaufwirtschafts- und Abfallgesetz Berlin (KrW-/AbfG Bln)
- Prüfung elektr. Betriebsmittel (ortsveränderlich): ca. 35 €/jährlich
- Niederschlagswasserentgelt: ca. 75 €/jährlich
- Trinkwasser und Abwasser abhängig vom Verbrauch
- Fettabscheider Wartung und Entsorgung, sofern dieser erforderlich ist: ca. 624 €/jährlich

- Verbrauchskosten Strom, Wasser, Müllabfuhr, Gas und laufende Kosten für Wartung Heizung, Einbruchmeldeanlage, Schornsteinfeger sind vom Pächter direkt zu tragen
- Sonstige laufende Kosten, Gebühren und Steuern werden einmal jährlich abgerechnet: Winterdienst, Straßenreinigung, Grundsteuer, Feuerversicherung

Die Zuständigkeitsabgrenzung zwischen Pächter und Verpächter für die einzelnen technischen Anlagen und die Baukonstruktion ergibt sich aus der Anlage 3.

IV. Was erwarten wir von Ihrer Bewerbung

Sollten wir Ihr Interesse an der Anmietung dieses Objektes geweckt haben, bitte ich um eine ausführliche schriftliche Bewerbung, welche mindestens folgende Unterlagen beinhalten soll:

- ausführliche schriftliche Darstellung des künftigen Nutzungskonzeptes einschließlich einer Kostenaufstellung/ eines Finanzierungskonzeptes, Aussage zu den Öffnungszeiten sowie Vorlage eines Müllkonzeptes
- Angebot einer monatlichen Miethöhe exkl. Zuschläge für Betriebskosten
- tabellarischer Lebenslauf mit Angabe der bisherigen Tätigkeiten im gastronomischen Bereich
- ggf. Zeugnisse und Referenzen
- Erweitertes polizeiliches Führungszeugnis
- Auszug aus dem Gewerbezentralregister bei früherer oder bestehender Selbstständigkeit
- Schufa – Auskunft
- Bonitätsauskunft
- Unbedenklichkeitsbescheinigung des Finanzamtes
- Schuldenfreiheitsbestätigung der Krankenkasse

Bitte reichen Sie Ihr Konzept mit aussagefähigen Unterlagen verschlossen mit der Aufschrift **„Fachwerkpavillon Perelsplatz - Vertraulich verschlossen! Bitte nicht öffnen!“ bis zum 30.09.2017** beim Bezirksamt Tempelhof – Schöneberg von Berlin, Abteilung Bürgerdienste, Ordnungsamt, Straßen- und Grünflächenamt, Fachbereich Straßen- und Grünflächenverwaltung, John-F.-Kennedy-Platz, 10820 Berlin, ein. Die persönliche Abgabe kann im Rathaus Tempelhof, Tempelhofer Damm 165, Raum 339, 12099 Berlin, erfolgen. Die nicht öffentliche Öffnung und zunächst interne Auswertung der Konzepte erfolgt am 06.10.2017.

Eine Besichtigung des Objektes im derzeit hergestellten Bauzustand wird in der 35. KW möglich sein. Der konkrete Termin kann leider erst in der 34. KW festgelegt werden. Bei Interesse melden Sie sich bitte hierzu unter der Rufnummer 90277 – 4237 (Herr Dietz) an.

Geeigneten Bewerberinnen und Bewerbern wird ggf. die Möglichkeit gegeben, ihr jeweiliges Angebot zur weiterführenden und konkretisierenden Darstellung einem Auswahlgremium persönlich vorzustellen.

Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass es sich nicht um die Vergabe eines öffentlichen Auftrages handelt, die Teilnehmer/Teilnehmerinnen nicht an ihre Angebote gebunden sind und kein Rechtsanspruch zur Auftragserteilung besteht.

V. Auswahlkriterien

Diese Kriterien stellen keine abschließende Aufzählung dar, sollen jedoch zur Orientierung dienen, worauf der Verpächter Wert legt.

- vorhandene Erfahrungen im gastronomischen Bereich (Führung/Leitung, Service, Grundausbildung),
- Bewirtschaftungskonzept (Vereinbarkeit mit den Nutzungen und Ansprüchen der Umgebung, weitere Angebote z.B. an Nachbarschaft und Kultur),
- Existenzgründungsunternehmen, Anzahl an versicherungspflichtigen Arbeitsplätzen,
- Öffnungszeiten,
- Vielfalt und Qualität des Angebotes (Bio, FastFood) für den angesprochenen Personenkreis (z.B. Mittagstisch für die Schüler- und Arbeitnehmerschaft sowie für die Anlieger),
- Aspekte der Nachhaltigkeit,
- Kiezverbundenheit,
- Plausibilität des Nutzungskonzeptes, insbesondere hinsichtlich Finanzierungskonzept und Pachtangebot.

Sofern das Auswahlverfahren zeitnah abgeschlossen werden kann, ist die Vermietung des Fachwerkpavillons voraussichtlich frühestens ab 01.01.2018 möglich.

VI. Anlagen

Anlage 1	Lageplan (1 Seite)
Anlage 2	Übersicht Außenanlagen, Grundriss und Objektansichten (4 Seiten)
Anlage 3	Liste über Zuständigkeitsabgrenzung (2 Seiten)
Anlage 4	Einrichtungsvorschlag (1 Seite)

ANLAGE 1

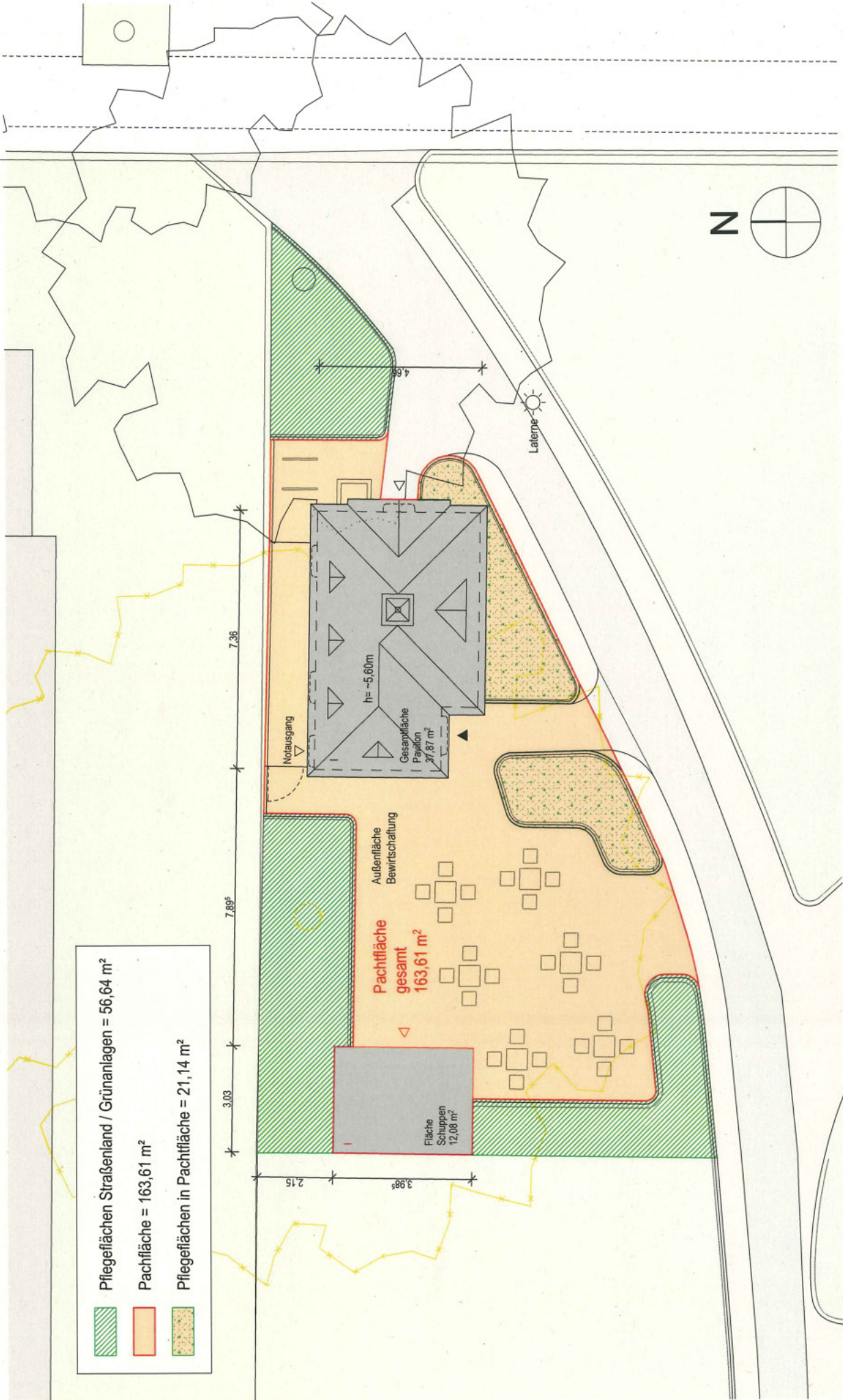
PER
 Sanierung & Umbau Fachwerkpavillon
 Pechelitz
 12159 Berlin

Datum: 29.06.16
 Änderung: C 14.03.17

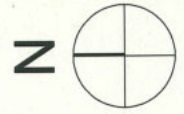
Alle Maße sind am Bau zu prüfen. Maßnahmmöglichkeiten sind sofort mit den Architekten zu klären. Für Maßfehler haften allein der Auftragnehmer.
 Bei der Bauausführung sind die Planungen der Fachingenieure sowie die Angaben der Sachverständigen zu berücksichtigen. Die Verantwortung für die Ausführung geht nur mit dem Genehmigungsurteil der Architekten.

Planung: Hagemann + Litz
 Rönnestraße 6
 10119 Berlin
 Tel: 030 - 3010 8997 Fax: 030 - 3010 8999

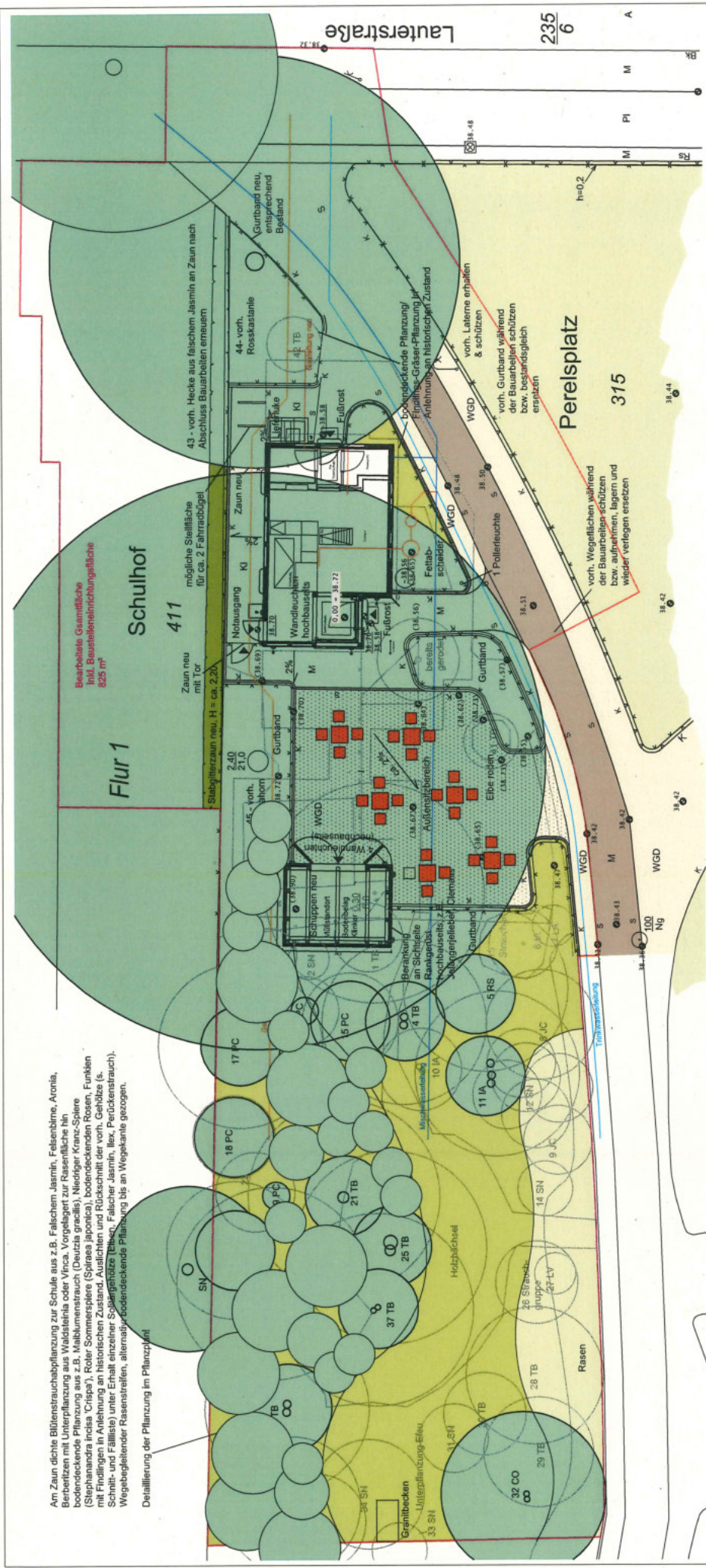
Architekturbüro
 10119 Berlin
 Tel: 030 - 3010 8997 Fax: 030 - 3010 8999



	Pflegeflächen Straßenland / Grünanlagen = 56,64 m ²
	Pachfläche = 163,61 m ²
	Pflegeflächen in Pachfläche = 21,14 m ²



ANLAGE 2



Am Zaun dichte Blütenzaunabpflanzung zur Schule aus z.B. Falschem Jasmin, Felsenbirne, Aconita, Berberitzen mit Unterpflanzung aus Waldsteinia oder Vinca. Vorgelagert zur Rasenfläche hin bodendeckende Pflanzung aus z.B. Malblumenstrauch (Deutzia gracilis), Niedriger Kranz-Spiere (Stephanandra incisa 'Crispa'), Roter Sommerstern (Spiraea japonica), bodendeckenden Rosen, Funkien mit Findlingen in Anlehnung an historischen Zustand, Auslichten und Rückschnitt der vorh. Gehölze (s. Schnitt- und Fällliste) unter Erhalt einzelner Solitärgehölze (Birken, Falscher Jasmin, Ilex, Perückenstrauch). Wegebegleitender Rasenstreifen, alternativ bodendeckende Pflanzung bis an Wegekante gezogen.

Detaillierung der Pflanzung im Pflanzplan

LEGENDE

- Bäume Bestand
- Rodung/Avuls Bestand
- Strichweiser Stichtschutz Bestand/Neupflanzung
- Hecken
- Pflanzliche (bodendeckende Stäucher, Bodendecker, Stauden mit Findlinggruppen)
- Mosakopfplaster (Bernburger)
- Klinkerplaster
- Engpässe/Forsuchslänge
- Rasen
- Wassergebundene Decke
- Entwässerungsrinne: S = Kalksteckstein, K = Klinkerfußzelle
- Gurband, H = ca. 25 cm, beständiglich
- Stabgitterzaun, H = ca. 220 cm
- Tische, Stühle (Beispielfarbe)
- 41,17 - Höhen Bestand, Erhalt
- 41,17 - Höhen Bestand, kein Erhalt
- 41,17 - Höhen Planung
- 41,17 - Höhen Planung Hochbau
- 2% - Gefälle Wege- und Platzflächen

Auftraggeber: Bezirksamt Tempelhof-Schöneberg von Berlin Abteilung Bauwesen - Facility Management Rathaus Schöneberg John-F.-Kennedy-Platz 10820 Berlin	
Projekt: Sanierung & Umbau Fachwerkpavillon Perelsplatz Perelsplatz 12159 Berlin	
Planart: Genehmigungsplanung zum Bauantrag Entwurf Außenanlagen zum Bauantrag	
Auftraggeber: Landschaftsarchitektur Werner Dr. Anke Werner - Freie Landschaftsarchitekten Koenigsberger Straße 35 - 10589 Berlin T 030 - 345 03 343 F 030 - 345 03 453 info@landschaftsarchitekturwerner.de	
Plan-Nr.: 2	Format: 64 x 42 cm Bearbeiter: A. Werner Datum: 27.06.2016
Unterschrift Freigabe Auftraggeber:	

Datum:	Änderung:	Bearbeiter:
20.07.2016	Klinkerfußzelle, Flächenverweigerung westliche Pflanzfläche Abstimmung LDA/ FB Grünflächen am 20.07.2016	AW
21.07.2016	Zugang Außenzulassungsbereich	AW

ANLAGE 2

PER

Projekt: Sanierung & Umbau Fachwerkpavillon
 Perleplatz
 12159 Berlin

Planung: Hagemann + Lis
 Rönnestraße 5
 14057 Berlin
 Tel 030 - 3010 9997, fax 030 - 3010 8938

Datum: 31.01.16

Änderung: 08.06.16

Änderung:

Alle Maße sind am Bau zu prüfen. Maßnahmmöglichkeiten sind sofort mit den Architekten zu klären. Für Maßfehler haftet allein der Auftraggeber.
 Bei der Bauausführung sind die Planungen der Fachgenossenschaft sowie die Angaben der Sonderdrucke zu beachten. Preisänderung und -ausfallrisikoverantwortungen gehen nur mit dem Gesamtunternehmer der Architekten.



Rekonstruktion Haube:
 Vorlage Fotografie
 Heimatmuseum Schöneberg

-5,63
 -5,33

Dachendeckung wird gemäß
 Originalzustand in Schiefer
 wiedergefertigt

Rekonstruktion
 Giebelnfenster:
 Fensterbank &
 Gesimse aus historischer
 Fotografie
 (Heimatmuseum
 Schöneberg)

-2,65

Rekonstruktion
 Giebel- & Sokkel:
 Vorlage historische
 Fotografie
 (Heimatmuseum
 Schöneberg)

-2,50

+0,00

-0,05

Schuppen neu

ANLAGE 2

PER

Projekt: Sanierung & Umbau Fachwerkpavillon
 Perlesplatz
 12159 Berlin

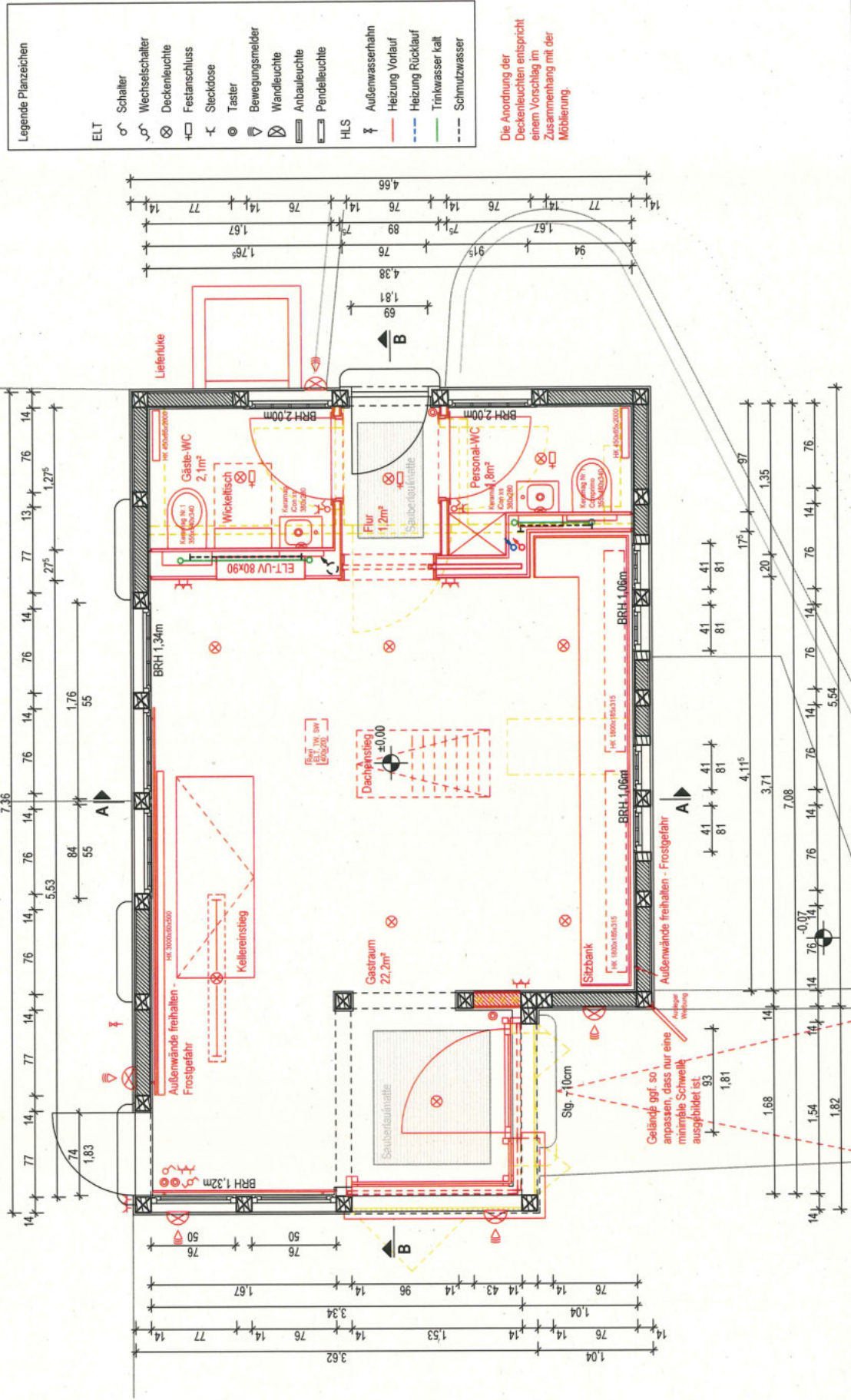
Datum: 29.06.16

Änderung:

Alle Maße sind am Bau zu prüfen. Maßstimmigkeiten sind sofort mit den Architekten zu klären. Für Maßstehler haftet allein der Auftragnehmer.
 Bei der Bauausführung sind die Planungen der Fachingenieure sowie die Angaben der Sonderfachleute zu beachten. Firmendetails und -ausführungszeichnungen gelten nur mit dem Genehmigungsvermerk der Architekten.

Planung: Hagemann + Liss
 Rönnestraße 5
 14057 Berlin
 tel 030 - 3010 8697 fax 030 - 3010 8698

Architekturbüro



Zeichnungs-Nr.
C-002

Titel
Grundriss mit Möblierungsvorschlag

Maßstab:
1:50 (A4)

ANLAGE 2

PER

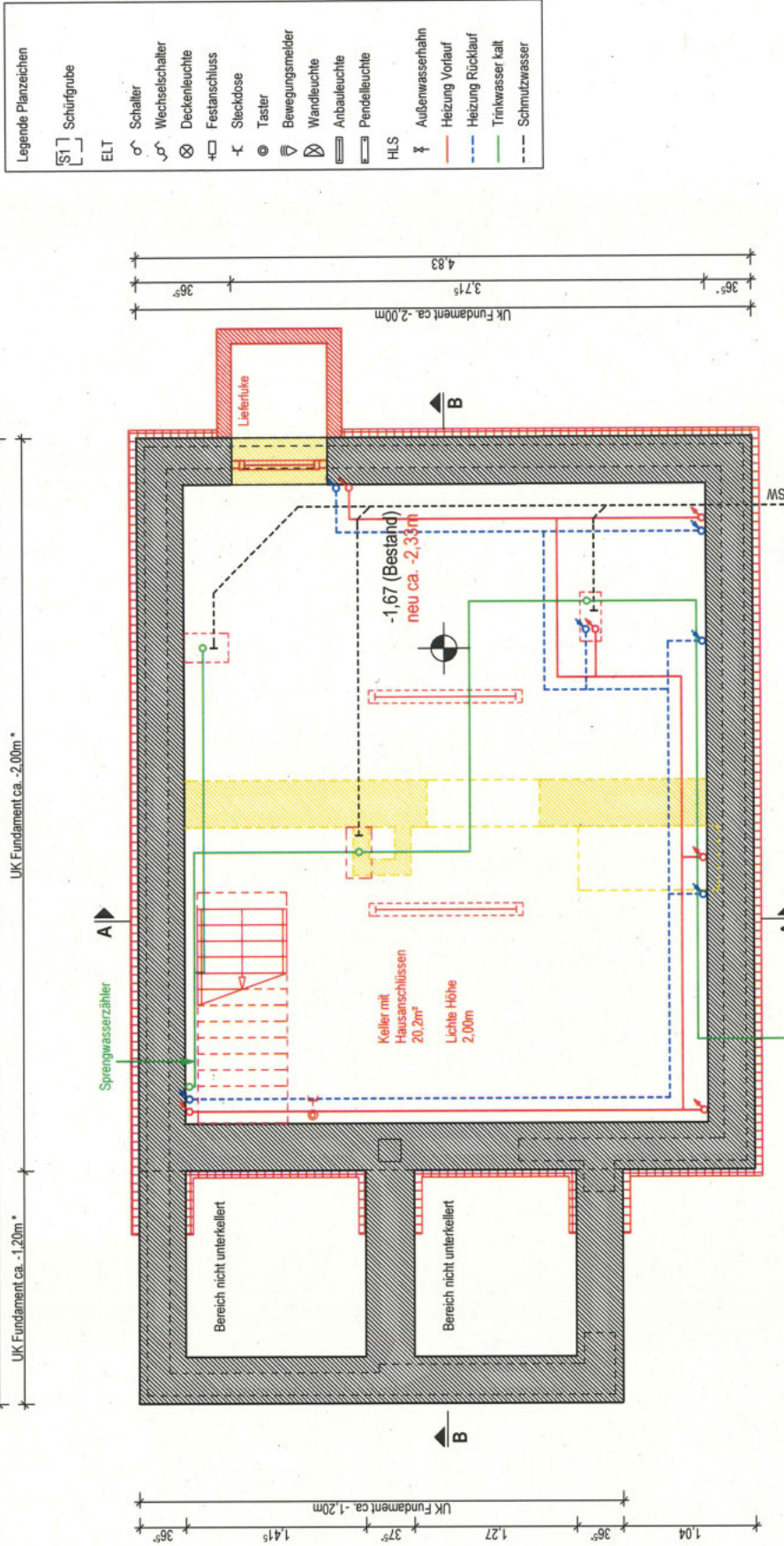
Projekt: Sanierung & Umbau Fachwerkpavillon
Pereisplatz
12159 Berlin

Datum: 29.06.16
Änderung:

Alle Maße sind am Bau zu prüfen. Maßunmittenheiten sind sofort mit den Architekten zu klären. Für Maßfehler haftet allein der Auftragnehmer.
Bei der Bauausführung sind die Planungen der Fachingenieure sowie die Angaben der Sonderfachleute zu beachten. Firmendetails und -ausführungszeichnungen gelten nur mit dem Genehmigungsvermerk der Architekten.

Planung: Hagemann + Liss
Rönnestraße 5
tel 030 - 3010 8697 fax 030 - 3010 8698

Architekturbüro
14057 Berlin



Maßstab: 1:50 (A4) Teil: Grundriss UG

Zeichnungs-Nr. C-003

ANLAGE 3

Fachwerkpavillon am Perleplatz
Perleplatz 1, 12159 Berlin-Friedenau

Klärung der Zuständigkeiten zwischen Pächter und Verpächter
abgestimmt zwischen FM B und FM OM

Anlage / Bauteil	Kostenart	Häufigkeit	Kosten je Jahr	Zuständigkeit		Anmerkung	
				FM OM	Pächter		
						Nachweise an Eigentümer (und FM), binnen 3 Wochen	
Heizungsanlage	Wartung	jährlich	100 €		x	Gas-Brennwert-Therme im KG	
Heizungsanlage	Prüfung Schornsteinfeger	alle 2 Jahre	75 €		x	Gas-Brennwert-Therme im KG	
Lüftungsanlage	Wartung	jährlich	50 €		x	Teilventile WC, Rohrventilator	
Fettsabscheider	Einbau / Anschluss	einmalig	ca. 11.000 €	x		In Abhängigkeit der durch den Pächter vorgesehenen Nutzung. Die Hauseinführungen (Lastfall zeitweise drückendes Wasser) sind vorbereitet.	
Fettsabscheider	Generalinspektion	alle 5 Jahre	500 €	x		Herstellungskosten Fettsabscheider, Probeentnahmeschacht, Hebeanlage (ca. 6.700 €)	
Fettsabscheider	Wartung / Entsorgung	1/12 monatlich	52 €		x	Erarbeiten (ca. 3.800 €) De-/Montage nördliche Zaunanlage zur Baufreiheit (ca. 500 €)	
Einbruchmeldeanlage (EMA)	Wartung / Inspektion	1/2-jährlich	75 €		x	Kosten für 4 Jahre ca. 600 €	
Einbruchmeldeanlage (EMA)	Aufsichtung auf Wachschutz	Kosten abhängig vom Leistungsumfang.					Wählgerät ist vorhanden, eine Aufsichtung ist möglich, Angelegenheit des Pächters
Blitzschutzanlage	Prüfung	alle 4 Jahre	100 €		x	Prüfung jedes Stromkreises, Prüfungsfrist abhängig von der Nutzung, eventuell jedes Jahr	
Elektrogeräte	Prüfung	alle 4 Jahre	150 €		x	je Betriebsmittel ca. 1 €, geschätzt 40 Geräte / Anschlüsse, An- und Abfahrt 30 €	
ortsveränderliche elektr. Betriebsmittel	Prüfung	alle 2 Jahre	70 €		x	Prüfprotokolle	
Heizung (Gas)	Verbrauchsdaten	je Jahr	600 €		x		
Wandheizung (Strom)	Verbrauchsdaten	je Jahr	1.300 €		x	ca. 40 W/m², 30 m² Wandfläche, Gesamtleistung ca. 1.200 W Betriebsstunden ca. 12 h/Tag, ca. 5.250 kWh/Jahr, ca. 0,25€/kWh	
Strom allgemein	Verbrauchsdaten	je Jahr	1.500 €		x	ca. 200 kWh/m²/Jahr, ca. 6.000 kWh/Jahr, ca. 0,25 €/kWh durchschnittlicher Gastronomieverbrauch; ohne Fettsabscheider	
Telefon	Verbrauchsdaten	Kosten abhängig vom Vertrag und Umfang.					
Trinkwasser	Verbrauchsdaten	Kosten abhängig vom Verbrauch					
Abwasser	Verbrauchsdaten	Kosten abhängig vom Verbrauch					
Niederschlagsentw.	Niederschlagsentgelt	jährlich	75 €		x	GRF ca. 42 m², 1,80 €/ m² a	

ANLAGE 3

Fachwerkpavillon am Peresplatz
Peresplatz 1, 12159 Berlin-Friedenau

Klärung der Zuständigkeiten zwischen Pächter und Verpächter
abgestimmt zwischen FM B und FM OM

Anlage / Bauteil	Kostenart	Häufigkeit	Kosten	Kosten je Jahr	Zuständigkeit		Anmerkung
					FM OM	Pächter FM B	
Gebäudereinigung	Pflege						
Dachrinnen	Pflege	1/2-jährlich	50 €	100 €		x	entsprechend der Hygieneanforderungen nach der Baumblüte und nach dem Laubfall
Schuppendach						x	Anzeige jeder erfolgten Reinigung und Nachweis (digitale Bildaufnahme)
Grünflächen	Pflege	Grünpflege					entsprechend des Wartungsplans für das Gartendenkmal
Innenwände	Renovierung	Malerarbeiten				x	Malerarbeiten nur nach Handbuch zur Gebäudenutzung (Denkmal), Arbeiten nur durch Fachkundige Maler zulässig, vorgesehene Produkte müssen im Vorfeld durch FM B genehmigt werden
Baukonstruktion	Bauunterhaltung mit Ausnahme der Wartungen / Pflege					x	In Abstimmung mit Fachbereich FM B und OM

Allgemeiner Hinweis:

Die Sanierungs- und Umbaumaßnahmen am Bauwerk werden voraussichtlich im September 2017 abgeschlossen.
Der Gewährleistungszeitraum für die unterschiedlichen Gewerke beträgt bei ordnungsgemäß durchgeführten Wartungen in der Regel 4 Jahre.

ANLAGE 4

PER

Projekt: Sanierung & Umbau Fachwerkpavillon
Poretsplatz
12159 Berlin

Planung: Hagemann + Liss
Rönnestraße 5
14057 Berlin
Tel 030 - 3010 8697 Fax 030 - 3010 8698

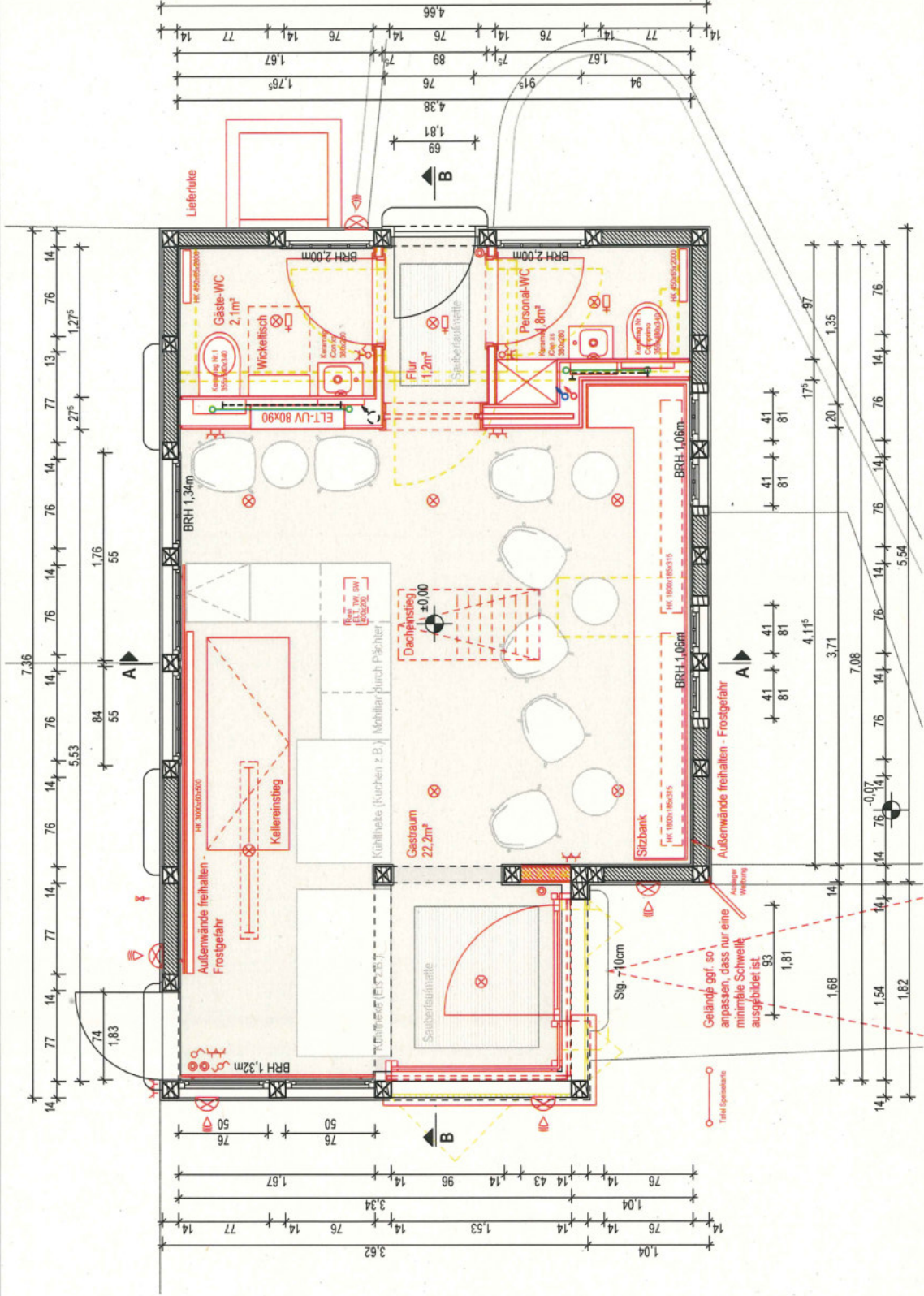
Datum: 29.06.16

Änderung:

Alle Maße sind am Bau zu prüfen. Maßstimmigkeiten sind sofort mit den Architekten zu klären. Für Maßfehler haftet allein der Auftragnehmer.
Bei der Bauausführung sind die Planungen der Fachingenieure sowie die Angaben der Sonderflechte zu beachten. Firmendetails und -ausführungszeichnungen gelten nur mit dem Genehmigungsvermerk der Architekten.

Legende Planzeichen	
ELT	Schalter
⊗	Wechselrichter
⊗	Deckenleuchte
⊗	Festanschluss
⊗	Steckdose
⊗	Taster
⊗	Bewegungsmelder
⊗	Wandleuchte
⊗	Anbauleuchte
⊗	Pendelleuchte
HLS	
⊗	Außenwasserhahn
⊗	Heizung Vorlauf
⊗	Heizung Rücklauf
⊗	Trinkwasser kalt
⊗	Schmutzwasser

Die Anordnung der Deckenleuchten entspricht einem Vorschlag im Zusammenhang mit der Möblierung



Maßstab:

1:50 (A4)

Titel:

Grundriss mit Möblierungsvorschlag

Zeichnungs-Nr.

C-002a