

## BAUBESCHREIBUNG

**Bauvorhaben:** Kalkhorster Str. 13, Kalischer Str. 36/38, Rudolstädter Str. 42, 10713 Berlin  
Flur 2, Flurstücke 14/199 und 14/200

**Bauherr:** Fachgemeinschaft Bau Berlin und Brandenburg e.V.  
Nassauische Str. 15, 10717 Berlin

20.07.2016

### 1. Allgemeine Beschreibung

Das geplante Bauvorhaben befindet sich im Bezirk Charlottenburg-Wilmersdorf, Gemarkung Wilmersdorf und soll auf den obig bezeichneten Grundstücken realisiert werden.

Westlich und südlich der Grundstücke verlaufen teilweise in Hochlage die Verkehrsstrasse A 100 und die Ringbahn. Im Norden befinden sich viergeschossige Wohngebäude, im Osten Friedhof- und Parkanlagen. Die Kalkhorster Straße endet mit einem Wendeplatz und liegt höhenmäßig oberhalb der Rudolstädter Straße.

Grundstückseigentümer der beiden Flurstücke ist die Fachgemeinschaft Bau Berlin und Brandenburg e.V. Die Grundstücke sind derzeit mit einem achtgeschossigen Hotel (14/200) und einem fünfgeschossigen Wohngebäude in der Kalkhorster Str. 13 (14/199), sowie einem fünfgeschossigen Gebäude in der Kalischer Str. 36 (14/199) als Teil des Hotels bebaut.

Das bereits leerstehende Wohngebäude in der Kalkhorster Straße 13 soll abgerissen werden.

Für den geplanten Neubau hat die Fachgemeinschaft Bau Berlin und Brandenburg e.V. einen nicht offenen Realisierungswettbewerb für einen Wohnungsneubau ausgelobt.

Fachpreisrichter war unter anderem Herr Rainer Latour, Leiter des Stadtentwicklungsamtes des Bezirks Charlottenburg-Wilmersdorf von Berlin.

Die Fachgemeinschaft Bau Berlin und Brandenburg e.V. hat im Vorfeld einen Antrag auf Vorbescheid gestellt und erhalten (GeschZ. 100-2013-3108-Stadt I B 2 vom 05.02.2015). Der Wettbewerbsentwurf hat die im Vorbescheid getroffenen Aussagen berücksichtigt.

Erforderliche Anträge auf Befreiung sind dem Bauantrag beigelegt.

### 2. Nutzung

Das geplante Gebäude erstreckt sich über beide Flurstücke und dient ausschließlich der Wohnungsnutzung. Das Gebäude besitzt eine eingeschossige Tiefgarage im Keller und 5 Obergeschosse.

Bei dem geplanten Gebäude handelt es sich um Mietwohnungsbau bei dem förderungsfähige Wohnungen geschaffen werden sollen.

Brutto-Grundfläche BGF:	4.083 m <sup>2</sup>
Brutto-Rauminhalt BRI:	12.872 m <sup>3</sup>
Wohnfläche nach WoFIV:	2.327 m <sup>2</sup>
Anzahl Vollgeschosse:	6

### 3. Baugrund

Der Hauptgrundwasserleiter liegt bei 31m NHN. (Quelle. Geoportal Berlin, Auszug 15.07.2016), die geplante Unterkante Sohle bei etwa 40m NHN.

Im Gewachsenen bis in größere Tiefen stehen im Wesentlichen Geschiebelehm- bzw. -mergelböden und Sande an. Eine Baugrunduntersuchung ist bereits eingeleitet.

### 4. Gründung

Flachgründung, Stahlbeton aus WU-Beton

## **5. Kellerwände, innen und außen**

24 cm Stahlbeton aus WU-Beton außen,  
24 cm KS-Mauerwerk innen, sofern statisch erforderlich 24 cm Stahlbeton

## **6. tragende und aussteifende Wände, Stützen**

24 cm Mauerwerk, verputzt, Außenwände mit WDVS, Dicke gemäß EnEv 2016  
Aufzugsschächte 26 cm Stahlbeton, verputzt  
Stützen Mauerwerk, bzw. sofern statisch erforderlich aus Stahlbeton

## **7. Brandwände**

24 cm Mauerwerk, verputzt

## **8. Decken**

Stahlbeton

## **9. Fußböden**

schwimmender Heizestrich in den Wohnungen mit Bodenbelag je nach Nutzungsbereich keramisch, Laminat, Linoleum

## **10. Dach**

als Flachdach  
Stahlbetondecke mit Gefälledämmung und extensiver Dachbegrünung, in den Randbereichen und Öffnungen Kies

## **11. Treppen**

Stahlbetontreppen mit Stahlbetonpodesten in offenen Treppenräumen, beheizt

## **12. Fenster**

Kunststofffenster

## **13. Türen**

Zimmertüren, schwere Röhrenspantüren  
Wohnungseingangstüren Holz  
Haustüren Holz oder Aluminium  
Kellertüren als Gittertüren bei Mieterkellern, im Technikbereich und entsprechend Brandschutzkonzept als Stahltüren

## **14. Feuerstätten**

Fernwärme für Heizung und Warmwasseraufbereitung

## **15. Trinkwasser**

Die Versorgung ist gesichert und wird größtmäßig nach Erfordernis angepasst

## **16. Abwasser**

Die Schmutzwasserbeseitigung erfolgt über die Sammelkanalisation Trennsystem.

## **17. Niederschlagswasser**

Die Niederschlagswasserbeseitigung erfolgt nach Möglichkeit über Versickerung auf den eigenen Grundstücken über Rigolen, eventuell überschüssiges Niederschlagswasser durch Einleitung in den bestehenden Regenwasserkanal.

## **18. Kinderspielplatz**

Entsprechend § 8 Abs.2 Satz 4 BauOBl sind mindestens 4 m<sup>2</sup> je Wohnung an Kinderspielplatzfläche zu schaffen. Auf den eigenen Grundstücken ist eine Sandspielfläche, ein Ballplatz und freie Bewegungsfläche vorgesehen. Die freie Bewegungsfläche gilt als Doppelnutzung mit den Bewegungs- und Aufstellflächen der Feuerwehr. Da im Haus von den 36 Wohnungen 9 als 1 Zimmer Wohnungen geplant sind, ist davon auszugehen, dass in diesen Wohnungen keine Kinder wohnen.

36 WE x 4 m<sup>2</sup> = 144 m<sup>2</sup> erforderliche Spielplatzgröße. Die geplanten Spiel- und Bewegungsflächen sind größer als die notwendigen 144 m<sup>2</sup>.

## **19. Stellplätze**

In der Tiefgarage sind 10 Stellplätze vorgesehen, wovon einer behindertengerecht ist.

## **20. Fahrräder und Kinderwagen**

Je Wohneinheit werden 2 Stellplätze für Fahrräder vorgesehen.

Da im Haus von den 36 Wohnungen 9 als 1 Zimmer Wohnungen geplant sind, ist davon auszugehen, dass in diesen Wohnungen keine Kinder wohnen. Antrag auf Abweichung AV zu § 50 BauOBln

## **21. Barrierefreies Bauen**

Die Wohnungen des Erdgeschosses sind als barrierefreie Wohnungen geplant.

## **22. Außenanlage**

Die Außenanlage wird im Zuge der Planung des Neubaus konzipiert und in Abstimmung mit dem Hotelbetreiber als gemeinsame Innenhofgestaltung geplant.