

Bezirksamt Neukölln von Berlin
Stadtentwicklungsamt
Fachbereich Bau- und Wohnungsaufsicht



Bezirksamt Neukölln von Berlin, Karl-Marx-Str. 83, D-12040 Berlin

Liven Hermsdorf GmbH
Herrn Andero Laur
Knesebeckstraße 63
10719 Berlin

Geschäftszeichen (immer angeben)

190-2024-952-BWA a4

Herr Winkler

Tel. 030 / 90239 - 1528

Fax 030 / 90239 - 2803

Winkler@bezirksamt-neukoelln.de

(bei Benutzung dieser persönlichen Be-
hörden E-Mail Adresse erfolgt keine
elektronische Zugangseröffnung gem. §
3a Abs. 2 Satz 1 VwVfG)

post@ba-neukoelln.berlin.de

(für Dokumente mit elektronischer Sig-
natur, elektronische Zugangseröffnung
gem. § 3a Abs. 1 VwVfG)

Karl-Marx-Str. 83, 12040 Berlin

31.07.2024

Grundstück: **Berlin - Neukölln, Hüttenroder Weg 11**
Vorhaben: Neubau von einem Mehrfamilienhaus;
hier: Nachtrag zu BG 2023/1585 vom 06.05.2024

Nachtrag Nr. 2024 / 952 zur Baugenehmigung Nr. 2023/1585 vom 06.05.2024

Antragsdatum: 19.07.2024 Eingang: 25.07.2024

Anlagen: 11 Seiten Baubeschreibung
Lageplan ÖbVI
8 technische Bauzeichnungen

Aufgrund des § 63 BauO Bln i.V.m. § 71 Abs. 1 BauO Bln wird gemäß den als Anlage beigefügten, mit
Genehmigungsvermerk versehenen Bauvorlagen die Nachtragsgenehmigung für das oben genannte
Vorhaben unter den Nebenbestimmungen der vorgenannten Baugenehmigung erteilt.

Das Genehmigungsverfahren wurde als vereinfachtes Baugenehmigungsverfahren nach § 63 BauO Bln durchgeführt. Die aus dieser Nachtragsgenehmigung abzuleitende Vereinbarkeit mit den öffentlich-rechtlichen Vorschriften bezieht sich nur auf die nach § 63 BauO Bln zu prüfenden Vorschriften.

Die Nachtragsgenehmigung entbindet nicht von der Verpflichtung, andere öffentlich-rechtliche Genehmigungen, Erlaubnisse oder Zustimmungen einzuholen.

Rechtsbehelfsbelehrung:

Gegen diesen Bescheid kann innerhalb eines Monats nach Zustellung Widerspruch beim Bezirksamt Neukölln von Berlin erhoben werden.

Hinweise:

§§ 16a und 16b BauO Bln

Sofern für verwendete

- **Bauarten** eine allgemeine Bauartgenehmigung, ein allgemeines bauaufsichtliches Prüfzeugnis für Bauarten oder eine vorhabenbezogene Bauartgenehmigung bzw. für verwendete
- **Bauprodukte** eine allgemeine bauaufsichtliche Zulassung (abZ), ein allgemeines bauaufsichtliches Prüfzeugnis (abP) oder eine Zustimmung im Einzelfall (ZiE)

vorliegt, die regelmäßige Prüfungen und/oder Wartungen vorschreiben, obliegt es dem Betreiber, eigenverantwortlich diese Maßnahmen durchführen zu lassen.

Es sind stets die Nachweise der Prüfungen und/oder Wartungen aufzubewahren und nach Aufforderung der Bauaufsichtsbehörde vorzulegen.

Aufbewahrungspflicht

Die Bauherrin oder der Bauherr und deren oder dessen Rechtsnachfolger sind nach § 18 BauVerfV verpflichtet,

1. vorhabenbezogene Bescheide,
2. die Bauvorlagen,
3. die Standsicherheits- und Brandschutznachweise sowie die jeweiligen Ergebnisse der Prüfung nach § 66 Absatz 3 der Bauordnung für Berlin,
4. die Bescheinigungen der Prüfsachverständigen,
5. die Verwendbarkeitsnachweise für Bauprodukte und Bauarten, soweit sie Nebenbestimmungen für den Betrieb oder die Wartung enthalten,

bis zur Beseitigung der baulichen Anlage oder bis zu einer die Genehmigungsfrage insgesamt neu aufwerfenden Änderung oder Nutzungsänderung aufzubewahren und auf Verlangen der Bauaufsichtsbehörde vorzulegen. Sind Bauherrin oder Bauherr und Grundstückseigentümerin oder Grundstückseigentümer personenverschieden, geht mit Fertigstellung des Vorhabens die Aufbewahrungspflicht auf die Grundstückseigentümerin oder den Grundstückseigentümer sowie deren oder dessen Rechtsnachfolger über. Sind Bauherrin oder Bauherr und Erbbauberechtigte oder Erbbauberechtigter personenverschieden, geht mit Fertigstellung des Vorhabens die Aufbewahrungspflicht auf die Erbbauberechtigte oder den Erbbauberechtigten sowie deren oder dessen Rechtsnachfolger über. Die Bauaufsichtsbehörde hat

die in Satz 1 genannten Unterlagen bis zur Beseitigung der baulichen Anlage oder einer die Genehmigungsfrage insgesamt neu aufwerfenden Änderung oder Nutzungsänderung zumindest in elektronischer Form aufzubewahren.

Im Auftrag



Winkler

Fundstellennachweis:

Bauordnung für Berlin (BauO Bln) vom 29. September 2005 (GVBl. S. 495), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 20. Dezember 2023 (GVBl. Nr. 35 S. 472)

Verordnung über Bauvorlagen und das Verfahren im Einzelnen (Bauverfahrensverordnung - BauVerfV) vom 15. November 2017 (GVBl. S. 636, 2018 GVBl. S. 147), zuletzt geändert durch Zweite Verordnung zur Änderung der Bauverfahrensverordnung vom 20. September 2020 (GVBl. S. 742)

Gehört zum Nachtrag
Nr. 2024/952 vom 31. Juli 2024

aalt+ studio
architecture
REICHENBERGER STR 80
10999 BERLIN GERMANY
ANA LEÓN OLLER
+49(0)30/54592286
+49(0)176/84271671
AK Berlin Reg. Nr. KG487
Amtsgericht Charlottenburg
HRB 250229 B
info@aalt.studio
www.aalt.studio



Bauvorhaben: H11 Wohnungsbau am Hüttenroder Weg 11 in 12059 Berlin Neukölln.

Abriss von bestehenden unterkellerten Gewerbegebäude und Neubau vom Wohnungsbau mit 5 Obergeschosse + Dachgeschosses und Tiefgarage.

Bauherr: Liven Hermsdorf GmbH
Knesebeckstraße 63 in 10179 Berlin
Objekt: Hüttenroder Weg 11 in 12059 Berlin-Neukölln
Gemarkung: Neukölln
Flur: 110
Flurstück: 290

Hat vorgelegen

BAUBESCHREIBUNG

INHALTSVERZEICHNIS

1. ALLGEMEINES

- 1.1 STANDORT, GRUNDSTÜCK UND BESTAND
- 1.2 REALTEILUNG
- 1.3 PLANUNGSRECHT / STÄDTEBAULICHES KONZEPT / BAUVORBESCHIED
- 1.4 GEPLANTE BAUVORHABEN
- 1.5 WASSERHALTUNG

2. ERSCHLIEßUNG NEUBAU

3. MAßNAHMEN DES BARRIEREFREIEN BAUENS

4. BAUKONSTRUKTION

- 4.1 GRÜNDUNG
- 4.2 KONSTRUKTION
- 4.3 DECKEN
- 4.4 INNENWÄNDE

Berlin-Neukölln, den **31. Juli 2024**....

Bezirksamt Neukölln von Berlin
Stadtentwicklungsamt
Fachbereich Bau- und Wohnungsaufsicht



- 4.5 TREPPEN, TREPPENHAUS UND AUFZUGSCHÄCHTE
- 4.6 AUßENWÄNDE / FASSADE
- 4.7 FARB- UND MATERIALKONZEPT DER FASSADE
- 4.8 FENSTER
- 4.9 AUßENTÜREN
- 4.10 DACHKONSTRUKTION UND DACHDECKUNG
- 4.11 GELÄNDER/ UMWEHRUNGEN

5. AUSBAU UND AUSSTATTUNG

- 5.1 ESTRICHARBEITEN
- 5.2 BODENBELAG
- 5.3 WANDFLIESEN
- 5.4 MALERARBEITEN
- 5.5 INNENTÜREN
- 5.6 SCHLOSSERARBEITEN
- 5.7 KLEMPNERARBEITEN

6. TECHNISCHE GEBÄUDEAUSRÜSTUNG

- 6.1 HEIZUNG UND WARMWASSERVERSORGUNG
- 6.2 LÜFTUNG / ENTRAUCHUNG
- 6.3 SANITÄRINSTALLATIONEN
- 6.4 ELEKTROINSTALLATION

7. AUßENANLAGEN

8. GRUNDSTÜCKSENTWÄSSERUNG

9. MÜLLSTANDPLATZ

10. ÜBERGREIFENDE PLANUNGSGESICHTSPUNKTE

- 10.1 VORBEUGENDER BRANDSCHUTZ
- 10.2 GEBÄUDEPHYSIK / WÄRMESCHUTZ
- 10.3 SCHALLSCHUTZ



1. ALLGEMEINES

1.1 STANDORT, GRUNDSTÜCK UND BESTAND

Das innerstädtische Grundstück befindet sich am Hüttenroder Weg 11 in Berlin- Neukölln in der unmittelbaren Nähe des Dreiländerecks, sogenannten Schnittstelle der Bezirke Kreuzberg, Neukölln und Treptow.

Die Liven Hermsdorf GmbH, vertreten durch Andero Laur, realisiert einen Neubau als Lückenschluss auf einem vorhandenen Kellergeschoss, das als Tiefgarage saniert wird. Ziel ist es, Wohnraum in einer urbanen Naturinsel zu schaffen, der einen eigenen Charakter durch das neue Design der Kunden erhält. Das Konzept stammt vom Bauherrn Liven, dessen Kontaktarchitekt aalt+studio architecture GmbH ist und die weitere Planung betreuen werden.

Bestand Hüttenroder Weg 11

Das ursprüngliche Grundstück liegt im Berliner Bezirk Neukölln, nordöstlich des Neuköllner Schiffahrtskanals, zwischen der Harzer Straße und dem Hüttenroder Weg. Die bestehenden umliegende Gebäudegruppe wurde um das Jahr 1903 im Stil der typischen Berliner Blockbebauung errichtet. Sie besteht aus drei 5-geschossigen Wohnhäusern an der Harzer Straße sowie einem 3-geschossigen und einem 2-geschossigen Gewerbegebäude am Hüttenroder Weg. Die Höfe sind von der Harzer Straße aus zugänglich und können mit PKWs befahren werden. Alle Gebäude sind komplett unterkellert und wurden ursprünglich als Molkereibetrieb genutzt.

Das ehemalige Stallgebäude wurde ursprünglich mit Brandwänden an drei Seiten als Grenzbebauung errichtet und besaß seinen Zugang und eine durchfensterte Fassade zum Innenhof. Nach einem Bebauungsplan wurde der Hüttenroder Weg als Straßenland festgelegt, und die Fenster in der südwestlichen Brandwand wurden nachträglich eingebaut, da diese nun an Straßenland grenzte. Derzeit steht das Gebäude leer.

Erschließung Bestand

Das Grundstück ist nun bereits über die Harzer Straße und den Hüttenroder Weg erschlossen und an das öffentliche Verkehrs- und Wegenetz sowie an Medien und die Kanalisation angeschlossen. Die Erschließung erfolgt über separate Treppenhäuser für das Vorderhaus, den Seitenflügel und das Quergebäude. Die beiden Höfe sind über 2,70 m breite Gebäudedurchfahrten von der Harzer Straße aus zugänglich. Die großflächige Hofunterkellerung (alte Molkerei) wird über Treppenhäuser, Außenkellertreppen und eine Rampeanlage im 2. Hof erschlossen.

1.2 REALTEILUNG

Das Grundstück wurde im Jahr 2023 geteilt. Daraus resultierend sind zwei Grundstücke entstanden, die jeweils von der Harzer Str. 32 und vom Hüttenroder Weg 11 erreichbar sind.

1.3 PLANUNGSRECHT / STÄDTEBAULICHES KONZEPT / BAUVORBESCHIED

Das Baugrundstück fällt unter den Bebauungsplan XIV-20, der am 7. Mai 1957 für den Bereich zwischen Harzer Straße und Kiehlufer sowie zwischen Wildenbruchstraße und Elsenstraße festgelegt wurde. Der Hüttenroder Weg wurde im B-Plan als Straßenland ausgewiesen, und die Baugrenzen sehen eine 5-geschossige Bebauung zur Straße und eine 6 m breite Vorgartenzone vor, sowie eine Bebauungstiefe von 11 m.

Der Bauvorbescheid Nr. 2020/1436 vom 15. März 2021 liegt vor. Der Bauvorbescheid wurde im Januar 2023 um ein weiteres Jahr verlängert.



1.4 GEPLANTES BAUVORHABEN

Die beiden gewerblich genutzten Gebäude im zweiten Hof, das Garagengebäude und das ehemalige Stallgebäude, sollen abgerissen werden. An derselben Stelle anliegend zum Hüttenroder Weg wird ein neues Gebäude errichtet. Der Hofbereich ist komplett unterkellert. Die Decke der Kellerfläche im Hof am Hüttenroder Weg wird abgerissen, um Platz für den Neubau und eine Tiefgarage zu schaffen. Die Gebäudeteile, die sich in der Vorgartenzone befinden, werden komplett entsiegelt. Unter dem neuen Gebäude und unter dem begrünten Hofbereich wird eine Tiefgarage errichtet.

Der Neubau am Hüttenroder Weg ist als Wohngebäude konzipiert. Das Gebäude hat insgesamt 24 Wohnungen an einem einzigen Treppenaufgang, sowie eine gemeinsame Tiefgarage mit 12 Stellplätze.

Die Wohnungen mit Wohnflächen zwischen ca. 24 m² und 80 m² verteilen sich auf das Erdgeschoss und die fünf Obergeschosse mit jeweils bis zu vier Wohnungen pro Etage.

Im Erdgeschoss befindet sich der Hauptzugang zum Wohngebäude, der Durchgang zum Hof, die Tiefgaragenrampe sowie vier Wohnungen, die vom Treppenhaus zu erreichen sind und ebenerdige Terrassen haben.

Im oberen Geschosse sind pro Etage zwei kleine Wohnungen mit Ausrichtung zur Straße und zwei größere Wohnung mit Ausrichtung zur Straße sowohl auch zu dem Hof/ Garten geplant. Sämtliche Wohnungen haben ein Balkon zur Straße.

Im Untergeschoß sind neben der Tiefgarage mit 12 Stellplätzen, die Technikräume für die haustechnischen Anlagen, ein Kellerabteil pro Wohnung, **22 Fahrradstellplätze** geplant. Die Zufahrt zur Tiefgarage erfolgt über eine Rampe. Die PKW-Stellplätze sind mit einer Breite von mindestens 2,30 m geplant bei einer Mindestlänge von 5,00 m.

1.5 WASSERHALTUNG

Bodengutachten liegt noch nicht vor. Wasserhaltung ist bisher nicht geplant.

Die OKFF im EG innen liegt bei NHN **+1,08** m und in den Innenhöfen bei ca. NHN **+1,08** m. OK ±0,00 m entspricht NHN +34,65 m über DHHN2016.

2. ERSCHLIEßUNG NEUBAU

Das Grundstück wird lediglich über den Hüttenroder Weg erschlossen und an das öffentliche Verkehrs- und Wegenetz sowie an Medien und Kanalisation angeschlossen.

Die Erschließung erfolgt über einem Treppenhaus im Vorderhaus und die neue Zufahrtsrampe zur Tiefgarage vom Hüttenroder Weg aus, die ebenfalls als Fluchtweg aus der Tiefgarage dient.

Die beiden Höfe der ehemaligen Wohnanlage vor der Realteilung sind derzeit noch über 2,70 m breite Gebäudedurchfahrten von der Harzer Straße aus zugänglich. Die Durchfahrt zum neuen Grundstück wird an der Grundstücksgrenze getrennt.

3. MAßNAHMEN DES BARRIEREFREIEN BAUENS

Die 12 barrierefreien Wohnungen (50%) verteilen sich auf das Erdgeschoss und die fünf Obergeschosse. Alle Anforderungen gemäß der Verordnung Barrierefreies Wohnen Berlin sind wie im beiliegenden Formular 170 beschrieben umgesetzt. Sie sind stufen- und schwellenlos erreichbar.



4. BAUKONSTRUKTION

4.1 GRÜNDUNG

Die Gründung des Gebäudes erfolgt auf einer durchlaufenden WU-Stahlbetonbodenplatte, entsprechend den statischen Erfordernissen.

4.2 KONSTRUKTION

Das Gebäude ist in Massivbauweise erstellt. Die Decken sind in Stahlbeton ausgeführt. Sie sind als Flachdecken mit einer Lagerung auf den tragenden Wänden gebaut. Die tragenden Wände sind je nach statischem Erfordernis in Mauerwerk oder Stahlbeton errichtet. Die Tiefgaragendecke, sowie das Untergeschoss des Gebäudes sind in WU-Beton ausgeführt.

4.3 DECKEN

Die Stahlbetondecken werden als Stahlbeton/ Stahlbetonhohldielen, größtenteils mit deckengleichen Unterzügen ausgeführt. In Teilbereichen der Wohnungen werden Abhangdecken gemäß Erfordernis der haustechnischen Anlagenplanung als Gipskarton-Abhangdecke geplant. Im Untergeschoss werden diese ggfs. unterseitig mit Wärmedämmung versehen.

Die Unterseite der Decken der Stahlbetonhohldielen werden in Betonoptik belassen bzw. weiß angestrichen je nach Kundenwunsch.

4.4 INNENWÄNDE

Die tragenden Innenwände bzw. Wohnungstrennwände werden nach statischen und schallschutztechnischen Erfordernissen in Mauerwerk bzw. Stahlbeton ausgeführt. Wohnungstrenn- und Treppenhauswände erhalten eine beidseitige Putzauflage bei Mauerwerk bzw. werden teilweise als Sichtbetonoberfläche belassen.

Alle nichttragenden Innenwände der Wohnungen werden als 10 cm leichte Ständerwände mit doppelt beplankter Gipskartonbekleidung gemäß schallschutz- und brandschutztechnischen Anforderungen ausgebildet. In Nassbereichen wird feuchtebeständige Gipskartonbekleidung verwendet.

Die Trennwände zwischen den Kellerabteilen werden aus Metall in Leichtbauweise hergestellt. Sofern es statisch erforderlich ist, werden diese Trennwände abweichend davon in Massivbauweise hergestellt.

4.5 TREPPEN, TREPPENHAUS UND AUFZUGSCHÄCHTE

Die Treppe in den Gemeinschaftstreppenhäusern ist als Stahlbetonfertigteile entsprechend den statischen und brandschutztechnischen Anforderungen ausgelegt.

Die an den Unterseiten und Flanken Stahlbeton-Treppenläufe im Treppenhaus sind durch seitliche Fugen von den Wänden und mittels Konsolen und elastischen Lagern von den Stahlbeton-Podesten trittschallentkoppelt. Die Entkoppelung der Fertigteilpodeste erfolgt mittels Tronsolen.

Die Treppenhauswände werden in Stahlbetonoptik ausgeführt bzw. weiß angestrichen. Die Treppenläufe und Podeste sind ebenfalls aus Stahlbeton und erhalten Beläge aus Betonbeschichtung, ebenso wie die Eingangsbereiche. Aus dem gleichen Material wird umlaufend eine Sockelleiste angebracht. Im UG erhält der Boden einen staubbindernden Bodenanstich.

Die Briefkastenanlage befindet sich im Innenbereich des Treppenhauses im EG.

Die Aufzugsanlagen fahren alle Wohngeschosse und die Tiefgaragen-/Kellerebene an. Die lichten Kabinenraummaße betragen ca. 2,10 m x 1,10 m.

4.6 AUßENWÄNDE / FASSADE

Die Außenwände sind aus Stahlbeton **oder Holztafelwand** hergestellt. Entsprechend dem GEG-Nachweis erhält die Fassade teilweise ein Wärmedämmverbundsystem und teilweise eine hinterlüftete Fassade mit Holzverkleidung nach Gestaltungskonzept und Architektenplanung.



4.7 FARB- UND MATERIALKONZEPT DER FASSADE

Das Gebäude hat eine hochwertige Fassade aus nachhaltigen Materialien, die auf architektonische Qualität setzt, indem sie Harmonie mit der Umgebung, die Verbundenheit mit der einheimischen Architektur, die Ziegel und Holz verwendet, sowie das Hinzufügen von Vegetation an der Fassade kombiniert.

Das Erdgeschoss ist mit Ziegel verkleidet. Die Oberflächen von der 1. bis zur 4. Etage sind auf der Hofseite mit einem Wärmedämmverbundsystem und hellem Dickschichtputz versehen, während auf der Straßenseite eine Holzverkleidung angebracht ist. In den oberen Etagen besteht die Fassade zur Straßenseite aus Holz und zur Hofseite aus Dickschichtputz mit einem vertikalen Begrünungssystem.

4.8 FENSTER

Alle Fenster der Wohnungen sind bodentief. Fenster im Treppenhaus sind bodentief bzw. erhalten eine Brüstung und eine Innenfensterbank aus Naturstein, Kunststein oder Massivholz. Die Fenster im Untergeschoss erhalten keine Fensterbänke.

Zur Ausführung kommen Fenster und Fenstertüren aus Kunststoff im Farbton gemäß Farbkonzept des Architekten mit Wärmeschutz-Isolierverglasung gemäß GEG-Berechnung und nach Vorgaben des Schallschutzes.

Die Fenster werden mit Drehbeschlag, Drehkippschlag oder als Festverglasung gemäß den Planvorgaben ausgeführt. Die Wohnungsfenster im Erdgeschoss erhalten standartmäßig abschließbare Griffe, davon ausgenommen sind die Fenster des 2. Rettungsweges. Fenster und Fenstertüren werden im EG, sofern konstruktiv möglich, mit elektrisch bedienbaren Kunststoffrollläden ausgestattet.

Die Oberlichter im Dachgeschoss werden in weißem Kunststoff ausgeführt.

Fenster und Fenstertüren in den Obergeschossen werden mit elektrisch betriebenen Sonnenschutzanlagen versehen bzw. erhalten ein Sonnenschutzglass gemäß dem Nachweis zum sommerlichen Wärmeschutz. Kellerfenster und Treppenhausfenster erhalten keine Sonnenschutzanlage.

4.9 AUßENTÜREN

Die Hauseingangstür zum Treppenhaus wird als Metallrahmentüren bzw. Kunststofftüren mit Glasfüllung gemäß Farbkonzept des Architekten ausgeführt.

4.10 DACHKONSTRUKTION UND DACHDECKUNG

Die Ausführung der Dachkonstruktion erfolgt teilweise als Steildach mit Blechdeckung und als Flachdach mit einer Dämmung gem. Wärmeschutznachweis und einer Flachdachabdichtung nach den einschlägigen Bestimmungen

(Flachdachrichtlinie / DIN 18531). Der Dachrand über 5.OG wird mit Attikaaufkantung mit einem Dachrandprofil und eine außenliegende Dachrinne ausgeführt. Die Dachfläche wird zur Wartungszwecken mit Sekuranten ausgestattet.



4.11 GELÄNDER/ UMWEHRUNGEN

Sämtliche der Witterung ausgesetzten, metallischen Umwehrungskonstruktionen für Terrassen-, Balkon-, Fenster-, Stahlkonstruktionen und Treppengeländer werden feuerverzinkt hergestellt und endbehandelt.

5. AUSBAU UND AUSSTATTUNG

5.1 ESTRICHARBEITEN

Die Wohnräume erhalten einen Fußbodenaufbau aus Heizestrich auf Trittschalldämmung und wärmedämmender Ausgleichsschicht mit integriertem Fußbodenheizungssystem. Bäder erhalten eine Abdichtung gem. DIN 18534.

5.2 BODENBELAG

In den Wohn-, Ess- und Schlafzimmern, Fluren und offenen Küchen wird ein Bodenbelag gemäß Konzept vom Innenarchitekten (geeignet für Fußbodenheizung) mit umlaufender Sockelleiste verlegt. Im Bereich von Belagswechseln werden Trennschienen mit Korkstreifen oder elastischem Dichtstoff eingebaut.

Alle Bäder und WCs erhalten einen Bodenbelag aus Feinsteinzeugfliesen. In den Bereichen ohne Wandfliesen sind Sockelfliesen vorgesehen.

Alle Räume im Untergeschoss inklusive Keller- und Abstellräume, Schleusen und Flure sowie Technik- und Hausanschlussräume erhalten einen staubbindenden Bodenanstrich.

Balkone, Terrassen und Dachterrassen erhalten einen Dielenbelag aus Holz auf entsprechender Unterkonstruktion. Die Austritte erhalten je nach Erfordernis (Stufe über 20 cm) im EG und 5.OG raumseitige Trittstufen, um die Höhendifferenzen zum Innenraum auszugleichen.

5.3 WANDFLIESEN

Die Sanitärräume werden je nach Gestaltungsplanung an den Wänden gefliest. Wandflächen hinter Waschtischen, WCs und Badewanne werden ca. 1,20 m hoch gefliest. Die Wände in der Dusche werden bis zu einer Höhe von ca. 2,40 m gefliest.

Abweichend zur DIN 18534 wird bei Badewannen in Wohnungen, die auch mit einer Dusche ausgestattet sind, die Abdichtung bis ca. 1,20 m Höhe geführt, nicht bis Standhöhe. Diese Badewannen sollten somit nicht zum Duschen verwendet werden. Alle anderen Flächen werden gestrichen.

5.4 MALERARBEITEN

Alle Innenwand- und Deckenflächen der Wohnungen werden mit Dispersionsfarbe weiß bzw. farbig nach Farbkonzept deckend gestrichen oder in Beton gelassen.

Die Wände in den Gemeinschaftsflächen ab Erdgeschoss aufwärts werden weiß oder nach Farbkonzept des Architekten auf Malervlies gestrichen.

Die Wände der Tiefgarage, der Abstell- und Kellerräume im Untergeschoss erhalten eine helle Dispersionsbeschichtung werden weiß gestrichen. Verkleidungen oder ein Verputzen der wärmedämmten Bereiche sind nicht vorgesehen.



5.5 VERTÄFELUNG/ TAPETEN

Zur Gestaltung von Wandflächen in den Wohnungen sind Vertäfelungen oder Designtapeten gemäß Konzept vom Innenarchitekten vorgesehen

5.6 INNENTÜREN

Die Wohnungseingangstüren werden gemäß technischem Erfordernis und gemäß Gestaltungskonzept mit Holztürblatt und -zarge ausgeführt. Brandschutzanforderung sh. Brandschutznachweis.

Die Innentüren werden als Holzwerkstofftüren mit Holzumfassungszarge ausgeführt. Sie erhalten Metallbeschläge, im Badbereich ein WC-Riegel-Schloss.

Die Funktionstüren im Untergeschoss werden als Stahlblechtüren mit Stahlzarge gemäß Erfordernis aus dem Brandschutznachweis errichtet.

Die Türen der Kellerabteile werden passend zum Trennwandsystem in Leichtbauweise mit einem Schließzylinder, passend zum Schließsystem, ausgeführt.

5.5 SCHLOSSERARBEITEN

Die Balkone und bodentiefen Fenster von 1. bis 5.OG erhalten Geländer gemäß Architekturplan. Die wandseitigen Handläufe in den Treppenhäusern werden in Metall endbehandelt hergestellt.

5.6 KLEMPNERARBEITEN

Die Dachrandabdeckungen und Außenfensterbänke werden aus Zinkblech oder Aluminiumblech hergestellt.

6. TECHNISCHE GEBÄUDEAUSRÜSTUNG

6.1 HEIZUNG UND WARMWASSERVERSORGUNG

Es ist eine Zentralheizung und **dezentrale** Warmwasserbereitung über Durchlauferhitzer vorgesehen, wobei die Heizung abhängig von der Außentemperatur gesteuert wird. Spitzenlasten werden über zusätzliche elektrische Heizkörper abgedeckt. Die Versorgung erfolgt gemäß den Anforderungen des GEG-Nachweises über Nutzung von drei im Kellergeschoss installierten **Luft**-Wasser-Wärmepumpen. Es wird in allen Aufenthaltsbereichen der Wohnungen ein Fußbodenheizsystem installiert. Die Bäder erhalten zusätzlich **elektrische** Handtuchhalter-Heizkörper.

Die **Luft**-Wasser-Wärmepumpen erhalten ein zusätzlicher Rückkühler auf dem Dach, um ihre Funktionstüchtigkeit zu gewährleisten. Dieses wird hinter der Attika installiert, so dass der Rückkühler teilweise hierdurch versteckt wird und von Straßenebene nicht sichtbar wird.

6.2 LÜFTUNG / ENTRAUCHUNG

Innenliegende Bäder erhalten eine mechanische Entlüftung mit Ventilatoren auf dem Dach. Bei Erfordernis wird der Feuchteschutz durch eine nutzerunabhängige Mindestlüftung mittels Nachströmöffnungen in der Fassade gewährleistet. Die Anforderungen gemäß GEG, DIN 1946-6 und DIN 18017-3 werden eingehalten.

Die Tiefgarage wird durch die Tiefgaragen Ein- und Ausfahrt sowie über Lichtschächte an der Außenwand natürlich quergelüftet. Kellerräume werden natürlich gelüftet.

Das Treppenraum und der Aufzugsschacht sind an oberster Stelle mit einer Rauchabzugsöffnung ausgestattet.

6.3 SANITÄRINSTALLATIONEN

BADEZIMMER / WCs



Die Badezimmer werden mit WC, Waschtisch, Badewanne und / oder Dusche ausgestattet. Die Warm-/Kaltwasserregulierung erfolgt über Einhebelmischbatterien. Die Anschlüsse werden bei allen Sanitäröbekten vorwiegend in der Vorwandinstallation ausgeführt. Innenliegende Bäder und WCs erhalten eine mechanische Entlüftung.

KÜCHEN-UND WASCHGERÄTE-ANSCHLÜSSE

Jede Wohneinheit erhält einen Zu- und Abwasseranschluss für eine Waschmaschine am Stellplatz gemäß Architektenplanung. Jede Wohneinheit erhält in der Küche einen Anschluss für die Spüle sowie ein Kombi-Eckventil für einen Geschirrspüler einschließlich der Anschlüsse für Kalt-, Warm- und Schmutzwasser. Die Sanitäranschlüsse für die Kücheneinrichtung sind als Aufputz-Installation vorgesehen.

WASSERZÄHLER

Zur Abrechnung der Wassermengen werden im Schacht mit Revisionsklappenwohnungsweise Kalt- und Warmwasserzähler eingebaut.

6.4 ELEKTROINSTALLATION

Alle Räume der Wohneinheiten werden mit einer ausreichenden Anzahl von Schaltern und Steckdosen ausgestattet. Die Leitungen werden größtenteils unter Putz verlegt. Alle Aufenthaltsräume erhalten eine Multimedia-Datendose zum Anschluss von Fernsehen, Internet und Telefon mit einer Medienzentrale im Hausanschlussraum, alternativ im Flurbereich. Alle Wohnungen werden von einem der Treppenhäuser erschlossen und an eine zentrale Klingel- und Gegensprechanlage mit Kamera und automatischem Türöffner angeschlossen.

7. AUßENANLAGEN

Die Außenanlagen erstrecken sich über einen Hinterhof zwischen dem Neubau und dem Nachbargebäude Harzer Straße 32, sowie dem Vorgarten zum Hüttenroder Weg 11.

Auf dem Garten im Hofbereich befindet sich ein Großteil des Spielbereichs (überdachter Sitzbereich (Pavillon), Sandfläche, Hüpf- und Hangelstrecke) sowie die Terrassen und Privatgärten der beiden EG-Wohnungen. Hecken säumen die privaten Grünflächen. In Haus nähe sind 9 Anlehnbügel für 18 Fahrräder und 2 Plätze für Sonderfahrräder angeordnet.

Die intensive Dachbegrünung im Hof besteht aus einer großzügigen Rasenfläche, die gleichzeitig als Spielwiese dient und Hochbeeten zur Selbstansaat. Ein Weg quert den Garten und führt zu den Fahrradstellplätzen und zum Spielplatz. Die Freianlagengestaltung umfasst die Terrassenausbildung und Gartengestaltung nebst der für alle Häuser erforderlichen Kinderspielfläche. Der Garten basiert auf einem flexiblen modularen System, wodurch die individuellen Wünsche der Erwerber bei Oberflächengestaltung, wie z. B. Steinplatten, Rasenfläche, Pflanzbeete innerhalb des Grundstücks nach Wunsch berücksichtigt werden können.

8. GRUNDSTÜCKSENTWÄSSERUNG

Die Entwässerung der Dachflächen, der Flächen auf der Tiefgarage sowie der Pflasterflächen des Vorgarten erfolgt über eine Einleitung in die vorgesehenen Flächen für Regenwasserrückhaltung gem. Außenanlagenplan- hier Rigole im Vorgarten. In dieser Art und Weise wird die optimale Nutzung des Regenwassers gewährleistet. Niederschläge auf den Wegeflächen des Gartenbereichs in Vorgarten versickern seitlich in die angrenzenden Pflanz-/Rasenflächen.



H11 – Bruttogeschossfläche + Bruttorauminhalt nach DIN 277 2021-08 Planstand v. 12.07.2024						
Etage		Bereich	BGF (R) m²	BGF (S) m²	Höhe m	BRI (R) m³
UG	R	BGF unter Garten	354,20		2,6	920,92
UG	R	BGF unter WE	184,05		2,56	471,17
UG	R	BGF Rampe unter WE	48,40		2,56	123,90
Summe		UG	538,25			1515,99
EG	R	BGF EG	242,44		3,11	753,99
Summe		EG	242,44			
1.OG	R	BGF 1.OG	242,44		3,14	761,26
1.OG	S	Balkon WE01		2,95		
1.OG	S	Balkon WE02		2,21		
1.OG	S	Balkon WE03		2,95		
1.OG	S	Balkon WE04		2,21		
Summe		1.OG	242,44	10,32		761,26
2.OG	R	BGF 2.OG	242,44		3,09	749,14
2.OG	S	Balkon WE05		2,95		
2.OG	S	Balkon WE06		2,21		
2.OG	S	Balkon WE07		2,95		
2.OG	S	Balkon WE08		2,21		
Summe		2.OG	242,44	10,32		749,14
3.OG	R	BGF 3.OG	242,44		3,09	749,14
3.OG	S	Balkon WE09		2,95		
3.OG	S	Balkon WE10		2,21		
3.OG	S	Balkon WE11		2,95		
3.OG	S	Balkon WE12		2,21		
Summe		3.OG	242,44	10,32		749,14
4.OG	R	BGF 4.OG	242,44		3,09	749,14
4.OG	S	Balkon WE13		2,95		
4.OG	S	Balkon WE14		2,21		
4.OG	S	Balkon WE15		2,95		
4.OG	S	Balkon WE16		2,21		
Summe		4.OG	242,44	10,32		749,14
5.OG	R	BGF Dachgeschoss	242,44		var.	770,43
Summe		5.OG	242,44			770,43
			BGF (R)	BGF (S)	BGF (R+S)	BRI
Summe Untergeschosse			538,25			1.515,99
Summe Obergeschosse			1503,04	41,28	1544,32	4.533,10
Summe			2.041,29		2082,57	6.049,09

