

Urkundenverzeichnis-Nr. AS 320 /2025

Berlin, 5. Juni 2025

Durchgehend einseitig beschriebene Urkunde



Verhandelt

vor dem unterzeichnenden Notar

Alexander Stelter

Budapester Straße 31 · 10787 Berlin

erschien heute, am 5. Juni 2025:

Herr Kaspar Storch,
geboren am 21. April 1968,
geschäftsansässig Augsburg Straße 37, 10789 Berlin.

Der Erschienene ist dem Notar von Person bekannt.

Der Notar befragte den Erschienenen nach einer Vorbefassung gem. § 3 Abs. I Nr. 7 BeurkG.
Sie wurde von dem Erschienenen verneint.

Der Erschienene erklärte vorab:

Ich gebe die nachstehenden Erklärungen nicht im eigenen Namen ab, sondern aufgrund
Vollmacht vom 5. Februar 2025, UVZ-Nr. AS 89/2025 des amtierenden Notars, für die

Liven HW11 GmbH, mit dem Sitz in Berlin,
Geschäftsanschrift: Augsburg Str. 37, 10789 Berlin,
eingetragen im Handelsregister des Amtsgerichts Charlottenburg, HRB 244444 B,

welche in unterschriftsbeglaubigter Urschrift, vorlag und in Ablichtung - die ich hiermit
beglaubige - der Urschrift dieser Urkunde beigefügt wird.

Dies vorangestellt, bat der Erschienene namens der von ihm Vertretenen um Beurkundung
der nachfolgenden

Bezugsurkunde

und erklärte was folgt:

Die von mir Vertretene, hat mit Urkunde vom 18.März 2025, UVZ-Nr. AS 187/2025 des
amtierenden Notars die Teilung des Grundstücks, eingetragen im Grundbuch von Neukölln
des Amtsgerichts Neukölln, **Blatt 31902**, Flur 110, Flurstück 290 eingetragenen
Grundbesitzes

Gebäude- und Freifläche Hüttenroder Weg 11,
mit einer grundbuchmäßigen Größe von insgesamt 708 Quadratmetern,

in Wohnungs- und Teileigentums gem. § 8 WEG erklärt und beabsichtigt nunmehr Wohn-
und Teileigentumskaufverträge über den vorstehend zu teilenden Grundbesitz
abzuschließen.

Zur Vorbereitung und Erleichterung der Beurkundung etwaiger Kaufverträge für den o.g.
Grundbesitz errichte ich hiermit für die von mir Vertretene eine Bezugsurkunde.

Die nachfolgenden Unterlagen sind Grundlage dieser Verträge und Anlage.

- **Anlage BU 1**
Bau- und Leistungsbeschreibung
- **Anlage BU 2**
Standardausstattungsliste
- **Anlage BU 3**
Kampfmittelauskunft vom 29. Januar 2024
- **Anlage BU 4**
Altlastenauskunft vom 12. Februar 2024
- **Anlage BU 5**
Baugenehmigung Nr. 2023/1585 vom 06.05.2024
- **Anlage BU 6**
Nachträge zur Baugenehmigung gem. den Bescheiden Nrn. 2023/1586, 2024/220, 2024/221 und dem Nachtrag Nr. 2024/952 sowie Antrag auf Erteilung eines Nachtrages vom 02. Juni 2025
- **Anlage BU 7**
Bodengutachten vom 19. Juli 2024
- **Anlage BU 8**
Nachbarschaftliche Vereinbarung mit der Gewobag WB Wohnen in Berlin GmbH 11. / 12. Februar 2025
- **Anlage BU 9**
Nachbarschaftliche Vereinbarung mit der Hüttenroder Weg 15 GbR vom 02. April 2025
- **Anlage BU 10**
Verwaltervertrag
- **Anlage BU 11**
Wirtschaftspläne 2025
- **Anlage BU 12**
Baulastenauskunft vom 13. November 2024
- **Anlage BU 13**
Ornithologisches Gutachten mit der Auflage von Nistkästen an der Fassade Stand 11.2024
- **Anlage BU 14**
Erschließungsbeitragsbescheinigung vom 10. Oktober 2024
- **Anlage BU 15**
Außenanlagenplan

Die von mir Vertretene verpflichtet sich insbesondere, das Gebäude - wie aus der dieser Urkunde unter anderem als Anlage beigefügten Baubeschreibung und Standardausstattung gem. Anlagen BU 1, BU 2 sowie BU 15 ersichtlich – zu errichten.

Im Hinblick auf die Vollständigkeit der Baubeschreibung wies der Notar den Erschienenen ausdrücklich darauf hin, dass diese Baubeschreibung weder in wirtschaftlicher noch technischer Hinsicht durch ihn zu überprüfen sei und die Firma, **Liven HW11 GmbH, mit dem Sitz in Berlin**, bei ungenauen und unvollständigen Beschreibungen das Risiko von Auseinandersetzungen eingeht.

Die Baugenehmigung für die genehmigungspflichtigen Maßnahmen liegt bereits vor. Ein Nachtrag ist wie ersichtlich beantragt.

Sollte ein Qualitätsstandard nicht ausreichend beschrieben sein, so werden jedenfalls stets Leistungen mittlerer Art und Güte geschuldet.

Änderungen der Ausführungen und/oder Ausstattung, soweit sie keine Wertminderung darstellen, sowie Änderungen aufgrund behördlicher Auflagen oder technischer Notwendigkeiten bei gleichbleibender Qualität bleiben vorbehalten.

Kosten dieser Urkunde trägt die Liven HW11 GmbH.

Die Anlagen BU 1 und BU 2 wurden vollständig verlesen, etwaige Bilder und Zeichnungen wurden durchgesehen und werden genehmigt. Die Anlage BU 15 wurde durchgesehen und genehmigt. Die Anlagen BU 3 – BU 14 sind der Urkunde zu Beweis Zwecken beigefügt und dienen der umfassenden Information der Käufer.

Das Protokoll wurde dem Erschienenen von dem Notar vorgelesen von ihm genehmigt und eigenhändig wie folgt unterschrieben:






Vollmacht zur Teilung von Grundbesitz

Die

**Liven HW11 GmbH mit dem Sitz in Berlin,
geschäftssässig Augsburg Str. 37, 10789 Berlin,
eingetragen im Handelsregister des Amtsgerichts Charlottenburg unter HRB 244444 B,
nachstehend "der Vollmachtgeber" genannt,**

ist Eigentümerin des folgenden Grundbesitzes:

**Grundstück Hüttenroder Weg 11,
eingetragen im Grundbuch des Amtsgerichts Neukölln von Neukölln,
noch Blatt 31902, Flur 110, Flurstück 290,
Gebäude- und Freifläche Hüttenroder Weg 11 mit einer Größe von 708 m².**

Die heutige Vollmacht soll der Teilung des vorgenannten Grundbesitzes in Wohnungs- und Teileigentumseinheiten dienen.

I. Vollmacht

Der Vollmachtgeber erteilt hiermit

**Herrn Kaspar Storch,
geboren am 21. April 1968,
geschäftssässig c/o Liven Wohnungsbau GmbH, Augsburg Straße 37, 10789 Berlin,
nachstehend "der Bevollmächtigte" genannt,**

die **Vollmacht** in der Weise, dass der Bevollmächtigte berechtigt ist, die bevollmächtigende Gesellschaft bei folgenden Rechtsgeschäften und Erklärungen allein zu vertreten:

- Errichtung von Teilungserklärungen samt Gemeinschaftsordnung, Baubeschreibung und sonstigen Inhalten sowie deren Aufhebung und Änderungen;
- Erteilung von Löschungsbewilligungen oder Freigaben und Erklärung der Eigentümerzustimmung zu Löschungen;
- Erklärung von Auflassungen, Bewilligung und Beantragung von Auflassungsvormerkungen und Löschung derselben;
- Belastung von Grundbesitz mit Dienstbarkeiten und Reallasten, Abschluss von grundstücksbezogenen Vereinbarungen mit Nachbarn oder Dritten;
- Beurkundung von Nachträgen zur Teilungserklärung, wie etwa der Identitätserklärung, in welcher die Aufteilungspläne festgestellt werden, sowie auf die dann endgültig gebildeten Wohnungs- und Teileigentumseinheiten;

- Stellung von Anträgen gegenüber Privaten, Behörden und Ämtern zur Erlangung von Genehmigungen, Bescheiden, Vermessungen usw., insbesondere Teilungsgenehmigungen und Abgeschlossenheitsbescheinigungen.

Der Vollmachtgeber genehmigt alle Erklärungen, die der Bevollmächtigte hierbei bereits für ihn abgegeben hat.

Umfasst von der Vollmacht sind im weitesten Sinne alle Rechtsgeschäfte, -erklärungen und -handlungen, deren Vornahme oder Entgegennahme erforderlich oder zweckdienlich sind, um alle vorstehend genannten Geschäfte abzuschließen, aufzuheben oder abzuändern - ausdrücklich auch Zustimmungen, Nachgenehmigungen u.Ä. zu bereits errichteten Verträgen oder Urkunden mit genannten Inhalten.

II. Allgemeines

Von der Vollmacht darf nur vor den Notaren Alexander Stelter oder Sabine Brückner, Budapester Str. 31, 10787 Berlin, deren Vertretern oder Amtsnachfolgern Gebrauch gemacht werden.

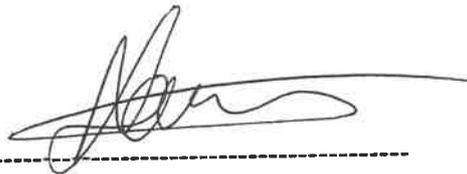
Diese Vollmacht ist widerruflich; für einen Widerruf gelten die gesetzlichen Bestimmungen.

Der Bevollmächtigte ist von den Beschränkungen des § 181 BGB insoweit befreit, als er als Bevollmächtigter bzw. Unterbevollmächtigter eines Dritten mit dem Vollmachtgeber abschließt. Er ist auch berechtigt, andere insoweit von den Beschränkungen des § 181 BGB zu befreien und Untervollmacht zu erteilen.

Der Vollmachtgeber erhält das Original und eine beglaubigte Abschrift dieser Vollmacht.

Die Kosten dieser Urkunde trägt der Vollmachtgeber.

Berlin, den 5. Februar 2025



Andero Laur, Geschäftsführer
der Liven HW11 GmbH

Ich habe Herrn Andero Laur vor Unterschriftsleistung nach einer Vorbefassung gemäß § 3 Abs. 1 Nr. 7 BeurkG befragt, welche von diesem verneint wurde.

Hiermit beglaubige ich die Echtheit, der heute vor mir geleisteten Unterschrift des

Herrn Andero Laur,
geboren am 2. Oktober 1985,
geschäftsansässig c/o Liven HW11 GmbH, Augsburgener Straße 37, 10789 Berlin,

den ich gemäß Art. 13 DSGVO Abs. 1 und 2 informiert habe und der sich mit der Einspeicherung seiner Daten einverstanden erklärt hat.

Der Unterschriftsleistende wies sich aus durch Vorlage seines gültigen Personalausweises der Republik Estland.

Er handelt nicht im eigenen Namen, sondern als alleinvertretungsberechtigter und von den Beschränkungen des § 181 BGB befreiter Geschäftsführer der Firma

Liven HW11 GmbH
mit dem Sitz in Berlin,
geschäftsansässig Augsburgener Str. 37, 10789 Berlin,
eingetragen im Handelsregister des Amtsgerichts Charlottenburg zu HRB 244444 B.

Die Notarvertreterin bescheinigt aufgrund ihrer heutigen Einsicht in das elektronische Handelsregister des Amtsgerichts Charlottenburg zu HRB 244444 B, dass Herr Andero Laur wie oben beschrieben befugt ist, die Liven HW11 GmbH zu vertreten.

Berlin, den 5. Februar 2025


Brückner, Notarvertreterin



Anlage BU 1
Bau- und Leistungsbeschreibung

Bau- und Leistungsbeschreibung

Neubau von 24 Eigentumswohnungen im Hüttenroder Weg 11, 12059 Berlin



Ein Projekt der

Liven

Liven HW11 GmbH
Augsburger Str. 37
10789 Berlin

Inhaltsverzeichnis

1. Grundlagen	4
1.1. Allgemeine Bau- und Nutzungsbeschreibung	4
1.2. Technische Vorbemerkungen	4
2. Bauwerksausführung	6
2.1. Rohbau / Konstruktionsbeschreibung	6
2.1.1. Gründung	6
2.1.2. Untergeschossräume / Tiefgarage	6
2.1.3. Decken	6
2.1.4. Wände	7
2.1.5. Treppen, Treppenräume/-häuser und Aufzugsvorräume	7
2.1.6. Balkone, Terrassen	8
2.1.7. Dach / Dachabdichtung / Dachentwässerung	8
2.2. Fassade	8
2.2.1. Fenster / Fensterbänke	9
2.2.2. Raffstore / Sonnenschutz / Rollläden	9
2.2.3. Hauseingänge	9
2.3. Türen	10
2.3.1. Wohnungseingangstüren	10
2.3.2. Türen im Allgemeinbereich	10
2.3.3. Untergeschosstüren	10
2.3.4. Wohnungsinnentüren	10
2.3.5. Schließanlage	10
2.4. Kellerräume	11
2.5. Estricharbeiten	11
2.6. Putz- und Spachtelarbeiten	11
2.7. Müllplatz	11
2.8. Fahrradstellplätze/Stellplätze	12
2.9. Haustechnik	12
2.9.1. Wärmeversorgungs- und Verteileranlagen	12
2.9.2. Sanitärinstallation	13
2.9.3. Elektroinstallation	14
2.9.4. Multimediaanschlüsse	14
2.9.5. Lüftung	14
2.9.6. Aufzüge	15
3. Ausstattung der Wohnungen	15
3.1. Fliesenarbeiten	15
3.2. Parkettarbeiten	16
3.3. Sanitärobjekte	16
3.4. Elektroausstattung	16
3.4.1. Elektro-Ausstattung der einzelnen Räume:	16
3.4.2. Fernmelde- und informationstechnische Anlagen	17
4. Außenanlagen	17
5.1. Grundstückerschließung, Versorgungsanschlüsse	18
5.2. Baunebenkosten	18

5.3. Baustelleneinrichtung	18
5.4. Bauendreinigung	18
5.5. Eigenleistungen	19
5.6. Wartung	19
5.7. Wartungsfugen	19
5.8. Verbrauchsabrechnung	19
5.9. Versicherungen	19
5.10. Sonderwünsche	19
5.11. Angaben- und Haftungsvorbehalt	20

1. Grundlagen

1.1. Allgemeine Bau- und Nutzungsbeschreibung

Das Bauvorhaben befindet sich im Hüttenroder Weg 11 in 12059 Berlin Neukölln. Das Grundstück befindet sich laut Kataster in der Gemarkung Berlin, Flur 110, Flurstück 289. Geplant ist die Errichtung eines Mehrfamilienhauses mit fünf Obergeschossen (EG - 4.OG) und einem Dachgeschoss (5.OG). Insgesamt sollen 24 Wohneinheiten entstehen. Davon entsprechen 50 % (12 von insgesamt 24 Wohnungen) den Anforderungen der Barrierefreiheit nach DIN 18040-2.

Das Grundstück wird ausschließlich über den Hüttenroder Weg erschlossen und ist an das öffentliche Verkehrs- und Wegenetz sowie an die Ver- und Entsorgungsleitungen angeschlossen. Die Erschließung erfolgt über ein Treppenhaus und eine neue Zufahrtsrampe zur Tiefgarage vom Hüttenroder Weg, die gleichzeitig als Fluchtweg aus der Tiefgarage dient.

Im Erdgeschoss befinden sich der Hauptzugang zum Wohngebäude, der Durchgang zum Hof, die Tiefgaragenrampe sowie vier über das Treppenhaus erschlossene Wohnungen mit ebenerdigen Terrassen.

In den Obergeschossen sind pro Etage zwei kleinere Wohnungen zur Straße und zwei größere Wohnungen sowohl zur Straße als auch zum Hof/Garten vorgesehen.

Im Untergeschoss sind neben der Tiefgarage mit 12 Stellplätzen die Technikräume für die Haustechnik, ein Kellerabteil pro Wohnung und 21 Fahrradstellplätze vorgesehen. Die Tiefgarage wird über eine Rampe erschlossen.

Die erforderlichen Fahrradstellplätze werden im Innenhof und im Untergeschoss angeordnet. Der Müllplatz ist im Vorgarten vorgesehen. Ein Kinderspielplatz ist im Hof vorgesehen. Die Planung erfolgt in Abstimmung mit den Landschaftsarchitekten.

1.2. Technische Vorbemerkungen

Diese Baubeschreibung beschreibt das Bauobjekt in seiner Standardausführung mit dem Planungsstand des Bauantrages. Konstruktionsbedingte Abweichungen von den Plänen und der Baubeschreibung sowie gestalterische Weiterentwicklungen, Farb- und Musterabweichungen der Materialien bleiben vorbehalten, soweit dadurch die Gesamtkonzeption nicht verändert wird. Qualität, Wert und Gebrauchstauglichkeit des Objektes werden dadurch nicht gemindert.

Bei Widersprüchen zwischen Baubeschreibung und Zeichnung ist die Baubeschreibung maßgebend.

Soweit nicht anders beschrieben, plant und errichtet die Verkäuferin das Bauwerk nach den zum Zeitpunkt der Bauantragstellung (12/2023) geltenden allgemein anerkannten Regeln der Technik unter Beachtung der behördlichen Auflagen.

Wärmeschutz:

Die Ausführung erfolgt überwiegend in Massivbauweise, teilweise mit nichttragenden Außenfassaden. Die Gebäude erfüllen die Anforderungen des Gebäudeenergiegesetzes (GEG 2020). Darüber hinaus wird das energetische Niveau eines KfW-Effizienzhauses 40 gemäß GEG geplant und umgesetzt.

Ein nach den gesetzlichen Vorgaben erstellter Energieausweis wird dem Käufer nach Fertigstellung übergeben.

Schallschutz im Gebäude:

Für den Schallschutz von Bauteilen zwischen benachbarten Wohnungen in Mehrfamilienhäusern gelten, über den baurechtlich verbindlichen Mindestschallschutz nach DIN 4109, Teil 1, Ausgabe Januar 2018 hinaus, die Anforderungen für einen erhöhten Schallschutz

nach DIN 4109, Teil 5 „Schallschutz im Hochbau, Erhöhte Anforderungen“, Ausgabe August 2020.

Die Anforderungen an den Schallschutz zwischen benachbarten Wohnungen werden in Höhe nachfolgender Kennwerte erbracht und vereinbart:

Luftschallschutz

- Wohnungstrenndecken $R'w \geq 57$ dB
- Decken über Kellern, Hausfluren und Treppenräumen $R'w \geq 55$ dB
- Decken unter Bad und WC ohne/mit Bodenentwässerung $R'w \geq 57$ dB
- Wohnungstrennwände, Treppenraumwände und Wände zu Hausfluren $R'w \geq 56$ dB
- Aufzugsschachtwände direkt neben schutzbedürftigen Räumen $R'w \geq 57$ dB
- Wohnungseingangstüren $Rw \geq 42$ dB bzw.

$R'w$ = bewertetes Bau-Schalldämm-Maß

Rw = bewertetes Schalldämm-Maß von Türen im eingebauten Zustand

Trittschallschutz

- Wohnungstrenndecken $L'n, w \leq 45$ dB
- Decken unter Terrassen und Loggien $L'n, w \leq 45$ dB
- Treppenpodeste und Treppenläufe $L'n, w \leq 47$ dB
- Balkone $L'n, w \leq 58$ dB

$L'n, w$ = bewerteter Norm-Trittschallpegel

Schallschutz gegen Außenlärm

Für die Dimensionierung des Schallschutzes der Fassade gegen Außenlärm werden die baurechtlichen Mindestanforderungen der DIN 4109, Teil 1, Ausgabe Juli 2016 berücksichtigt.

Schallschutz gegen Geräusche aus haustechnischen Anlagen

An die Schalldruckpegel von Geräuschen aus haustechnischen Anlagen in fremde Wohn-, Schlaf- und Kinderzimmer sowie offene Küchen werden erhöhte Anforderungen vereinbart, so dass von mindestens 3 dB reduzierten Pegeln gegenüber dem Mindestschallschutz nach DIN 4109, Teil 1, Tabelle 9, Ausgabe Juli 2016 ausgegangen werden kann. Dies entspricht den Anforderungen nach DIN 4109, Teil 5, Schallschutz im Hochbau, "Erhöhte Anforderungen", Ausgabe August 2020.

Ausgenommen von den Anforderungen sind u.a. nicht reproduzierbare Nutzergeräusche, einzelne kurzzeitige Geräuschspitzen, die beim Betätigen der Armaturen und Geräte der Trinkwasser-Installationen (Öffnen, Schließen, Umstellen, Unterbrechen), sowie Geräusche, die durch den Betrieb von elektrischen Rollläden und Rolltoren entstehen.

Die Aufzugsanlage (Aufzugsschacht und Aufzugstechnik) wird schalltechnisch nach DIN 8989 dimensioniert, hierbei wird ein eingehaltener Installationspegel $LAF, max = 30$ dB(A) gewährleistet.

Schallschutz gegen Geräusche von raumluftechnischen Anlagen

An die Schalldruckpegel von Geräuschen raumluftechnischen Anlagen im eigenen Wohnbereich werden die erhöhten Anforderungen nach dem Entwurf zur DIN 4109, Teil 5 „Schallschutz im Hochbau, Erhöhte Anforderungen“, Ausgabe August 2020 zugrunde gelegt: Eingehaltener A-bewerteter Schalldruckpegel in schutzbedürftigen Räumen

Raumluftechnische Anlagen $LAF, max = 27$ dB(A)

Schallschutz innerhalb der Wohnungen

Für den Ausbau innerhalb der Wohnungen (eigener Bereich) werden keine Schallschutzanforderungen an trennende Bauteile vereinbart.

Hinweise:

Der Käufer wird darauf hingewiesen, dass auch durch den vereinbarten erhöhten Schallschutz im Hochbau (DIN 4109, Teil 5, Stand August 2020) bzw. die Einhaltung der weiteren zuvor genannten Anforderungen nicht sichergestellt werden kann, dass keine Geräusche von außen, aus benachbarten Räumen bzw. von fremden haustechnischen Anlagen oder von eigenen raumluftechnischen Anlagen mehr wahrgenommen werden.

Die Schallschutzkonzeption kann aus technischen Gründen nachträglich nicht mehr geändert werden. Sie behält deshalb auch Bestand, wenn zum Zeitpunkt der Abnahme die allgemein anerkannten Regeln der Technik einen höheren Schallschutz definieren sollten.

Brandschutz

Die Planung sowie die Ausführung entspricht den Bestimmungen des konstruktiven und vorbeugenden Brandschutzes in der zum Zeitpunkt des Bauantrags (12/2023) gültigen Fassung.

2. Bauwerksausführung

2.1. Rohbau / Konstruktionsbeschreibung

2.1.1. Gründung

Die Gründung erfolgt gemäß den Vorgaben des Gründungsgutachtens und den statischen Berechnungen.

2.1.2. Untergeschossräume / Tiefgarage

Die Bodenplatte des Untergeschosses wird aus Stahlbeton hergestellt und entspricht den statischen sowie den baugrundtechnischen Anforderungen. Falls notwendig, werden die Bodenplatte und die Kelleraußenwände als wasserundurchlässige Stahlbetonkonstruktion der Nutzungsklasse B (NKL-B) ausgeführt.

Die Böden in Technik- und Abstellräumen erhalten einen staubbindenden Anstrich. Dieser umfasst auch einen 10–15 cm hohen Sockelanstrich (ohne Hohlkehle).

Die Wände des Untergeschosses bestehen – mit Ausnahme der Kellersystemwänden – aus Kalksandstein (gegebenenfalls als Planelemente ohne Fugenglättung) oder aus Stahlbeton (ohne besondere Anforderungen an die Oberflächenqualität, SB1).

Die Höhe der Tiefgarage beträgt an der niedrigsten Stelle 2,00 m. Die empfohlene max. Höhe der PKW beträgt 1,90 m. Die PKW-Stellplätze sind mindestens 2,30 m breit und 5,00 m lang.

Der Bodenbelag der Tiefgarage erfüllt die Vorgaben der DAfStb-Richtlinie „Schutz und Instandsetzung von Betonbauteilen“ in Verbindung mit dem DBV-Merkblatt „Parkhäuser und Tiefgaragen“.

Die Rampe zur Straße wird mit Pflaster ausgeführt. Entwässerungsrinnen, die an das Regenwassersystem angeschlossen sind, werden an der Gebäudekante und am Knickpunkt in der Tiefgarage eingebaut.

Die Zufahrt zur Tiefgarage erhält ein Gittertor.

2.1.3. Decken

In den Regelgeschossen beträgt die lichte Raumhöhe in den Wohn- und Aufenthaltsräumen etwa 2,70 m. Abweichungen von dieser Höhe können durch erforderliche Abkofferungen oder abgehängte Decken entstehen. Die Raumhöhen in bestimmten Wohnungen weichen jedoch grundsätzlich ab. So weist Wohnung Nr. 1 im Erdgeschoss aufgrund der Lage über der

Tiefgarageneinfahrt unterschiedliche lichte Raumhöhen auf: Im Wohn- und Essbereich beträgt die Höhe 2,70 m, im Schlafzimmer 2,50 m, im Bad 2,06 m und im Abstellbereich 1,50 m. Die Wohnungen im Dachgeschoss (Nr. 21–24) verfügen hingegen über eine lichte Raumhöhe von etwa 2,90 m in Wohn- und Aufenthaltsräumen.

Die Geschossdecken werden den statischen Erfordernissen entsprechend entweder als Spannbetondecken aus Hohldielen, als Stahlbetondecken in Ortbeton oder als Filigranelemente mit Aufbeton ausgeführt. Die Dicke der Decken sowie die Form und Lage von Über- und Unterzügen richten sich nach den statischen Berechnungen und baulichen Anforderungen. Im Dachgeschoss wird die Decke ebenfalls nach den statischen Vorgaben konstruiert.

An den Deckenanschlüssen können durch Schiebe- und Schwundkräfte Haarrisse entstehen, die keinen Mangel darstellen. Solche Haarrisse können auch bei den Anschlüssen von Trockenbauwänden an Massivbauteilen auftreten. Werden diese Anschlüsse mit Acrylfugen ausgeführt, handelt es sich um sogenannte Wartungsfugen, die regelmäßig überprüft und bei Bedarf erneuert werden müssen. Darüber hinaus können gleitende Deckenanschlüsse gemäß den statischen Anforderungen vorgesehen werden.

2.1.4. Wände

Außenwandkonstruktion

Die nichttragenden Außenwände des Gebäudes werden als Holztafelwände ausgeführt, wobei sie den statischen Anforderungen sowie den Vorgaben des Wärme- und Schallschutzes entsprechen. Die tragenden Außenwände hingegen bestehen aus Stahlbeton und werden ebenfalls unter Berücksichtigung der statischen, wärmeschutztechnischen und schallschutztechnischen Erfordernisse hergestellt.

Tragende Wände und Wohnungstrennwände

Die Wohnungstrennwände und sonstigen tragenden Wände werden in Stahlbeton nach statischen, schallschutz- und brandschutztechnischen Erfordernissen erstellt.

Nicht tragende Wände

Die nichttragenden Innenwände in den Wohnungen werden als doppelt beplankte Gipskartonständerwände ausgeführt. Im Untergeschoss bestehen die Trennwände der Kellerräume aus Metalltrennwandsystemen in Türhöhe oder werden in Teilbereichen massiv gefertigt.

Hinweis:

Trocknungs- und Schwindrisse in Mauerwerks- oder Stahlbetonwänden gelten bis zu einer Breite von 0,4 mm nicht als Mangel.

An Wandanschlüssen mit Materialwechselln können durch Schiebe- und Schwundkräfte Haarrisse entstehen, die keinen Mangel darstellen. Materialwechsel in den Wänden können mit offenen Fugen ausgeführt werden. Falls Acrylfugen verwendet werden, handelt es sich um Wartungsfugen, die regelmäßig überprüft und bei Bedarf erneuert werden müssen.

2.1.5. Treppen, Treppenhäuser/-häuser und Aufzugsvorräume

Die Treppenläufe in den Treppenhäusern werden in Stahlbeton ausgeführt und sind schalltechnisch von den aufgehenden Bauteilen und/oder den Treppenpodesten getrennt, um Schallübertragungen zu verhindern.

Die Treppe in den Treppenhäusern ist inklusive Zwischenpodest als Stahlbetonfertigteil SB2 konzipiert und entspricht den statischen und brandschutztechnischen Anforderungen. Die Tritt- und Setzstufen erhalten eine Hydrophobierung des Sichtbetons. Die erste und letzte Stufe jeder Treppenlaufreihe sind mit einer optischen Markierung versehen, um die Barrierefreiheit zu verbessern.

Die Treppenhauswände werden ebenfalls in Sichtbeton SB2 ausgeführt. Die Hauptpodeste und die Eingangsbereiche sind mit Bodenfliesen ausgestattet, z.B. in der Größe 60 cm x 60 cm, ohne Sockelleisten nach Architektenvorgabe.

Die Treppengeländer im Treppenhaus bestehen aus einer Stahlkonstruktion mit Handlauf.

2.1.6. Balkone, Terrassen

Balkone

Die Balkone werden als Fertigteile in Stahlbeton SB2 erstellt. Sie sind thermisch von der Deckenplatte getrennt und fachgerecht im Anschlussbereich an die aufgehenden Bauteile abgedichtet.

Die Balkone erhalten einen Belag aus Douglasie Bretter oder einem gleichwertigen Material, montiert auf einer geeigneten Unterkonstruktion.

Die Entwässerung (Haupt- und Notabläufe) erfolgt gemäß den geltenden Richtlinien.

Die Balkone erhalten Stahl- Brüstungsgeländer, die Ausführung erfolgt gemäß Architektenplanung.

Terrassen im Erdgeschoss

Die Terrassenbereiche erhalten eine 2% Neigung für die freie Entwässerung der Fläche im Hofentwässerungssystem, das ein Retentionsdach mit angeschlossenen in der Fläche liegenden Entwässerung (Bodenablauf), einschließlich erforderlichen Notabläufe / Überläufe kombiniert. Als Terrassenbelag werden Betonwerksteine 60 x 60 cm geplant.

Terrasse im DG

Die Terrasse im Dachgeschoss erhält ein Belag aus Douglasie Bretter oder einem gleichwertigen Material, montiert auf einer geeigneten Unterkonstruktion.

Die Entwässerung (Haupt- und Notabläufe) erfolgt gemäß den geltenden Richtlinien.

Die Terrasse erhält Stahl- Brüstungsgeländer, die Ausführung erfolgt gemäß Architektenplanung.

Hinweis:

Bei den Holzdielen handelt es sich um ein Naturprodukt und kann Wachstum bedingte Struktur- und Farbveränderungen aufweisen und unterliegt den natürlichen Witterungsprozessen.

2.1.7. Dach / Dachabdichtung / Dachentwässerung

Dachkonstruktion

Das Haus erhält ein Berliner Dach aus Holz mit geneigten Dachflächen, Gauben und Flachdächern. Das Dach über dem Treppenhaus und dem Aufzug besteht aus Stahlbeton.

Die geneigten Dachflächen werden mit einer Stehfalzverkleidung aus Aluminium oder Zink belegt. Die Flachdächer erhalten eine Kiesüberdeckung auf dem Warmdach mit Dämmung gemäß dem Wärmeschutznachweis und einer Flachdachabdichtung nach den einschlägigen Bestimmungen (Flachdachrichtlinie / DIN 18531).

Im Einklang mit den Anforderungen des Berliner Solargesetzes wird für Photovoltaik eine Fläche von 30% der Bruttodachfläche vorgehalten.

Die Regenentwässerung, einschließlich der Notentwässerung der Flachdächer und Balkone, wird im Rahmen der Ausführungsplanung festgelegt. Die Terrassen-, Balkon- und Notentwässerung erfolgt durch außenliegende Fallrohre und ist an die Regenwasserentwässerung angebunden. Außenliegende Regenfallrohre an der Fassade werden

in Titanzink, walzblank oder vorpatiniert ausgeführt. Die Mauerkronen, Attikaabdeckungen und Dachränder werden entsprechend den technischen Erfordernissen mit gekanteten Titanzinkabdeckungen versehen.

2.2. Fassade

Fassadengestaltung

Die Südwestfassade zur Straße hin ist mit einer Holzverkleidung vorgesehen. Die Nordostfassade zur Hofseite wird verputzt. An einigen Stellen ist eine Begrünung mit Kletterpflanzen mit Kletterhilfe vorgesehen. Die Kletterhilfe besteht aus Edelstahl-Rankgitter und Edelstahl-Halter oder Konsolensystem.

Die Nordwestfassade wird als Sichtbeton mit Holzstruktur in Bretteroptik ausgeführt.

Im Erdgeschossbereich wird die Fassade in Klinkeroptik verkleidet, nach Konzept der Architekten und Brandschutzanforderungen.

Die Fassaden erhalten Zuluftöffnungen im Bereich der Fenster/ Laibungen.

2.2.1. Fenster / Fensterbänke

Wohnungen

Die Fenster- und Fenstertüranlagen der Wohnungen werden als Kunststofffenster mit 3-Scheiben-Isolierverglasung nach den Anforderungen des Energieeinsparnachweises eingebaut. Die Oberfläche innen ist weiß. Die Außenseite wird nach dem Farb- und Materialkonzept der Architekten ausgeführt.

Die Fenster werden mit Drehbeschlag, Drehkippschlag oder Festverglasung gemäß den Planvorgaben ausgeführt.

Sollte bei Fenstern eine Absturzsicherung erforderlich sein, so besteht diese aus einer außenliegenden Stahlkonstruktion gemäß Architektenplanung. Die Verankerung der Absturzsicherung wird nach statischen konstruktiven Erfordernissen ausgeführt. Bodentiefe Festverglasungen ohne Absturzsicherung werden als abzusichernde Festverglasungen ausgeführt.

Keller

Die Lichtschächte erhalten einen begehbaren Stahlgitterrost. Nach technischer Notwendigkeit kann die Ausführung der Kellerfenster differieren.

Kellerabteile, welche im Bereich von Lichtschächten liegen, können dadurch eine eingeschränkte Nutzbarkeit haben.

Außenfensterbänke

Die Außenfensterbänke werden entsprechend den technischen Erfordernissen aus Stahlblech oder Leichtmetallelementen mit Antidröhnbeschichtung ausgeführt, Farbgebung nach Farbkonzept der Architekten. Im Bereich der Terrassen und Balkone werden die Außenfensterbänke bei Fenstertürelementen ohne Brüstung, als trittfeste offene Rinne ausgeführt.

Die Festlegung der Farbgebung und die Ausführung erfolgt nach Abstimmung des Farb- und Materialkonzeptes der Architekten.

2.2.2. Raffstore / Sonnenschutz / Rollläden

Im Erdgeschoss werden abschließbare Fenstergriffe eingebaut, ausgenommen an den Fenstern, die als Teil des zweiten Rettungsweges dienen. Im Erdgeschoss sowie an den Dachflächenfenstern werden elektrische Rollläden installiert. Farbe und Material der Rollläden

richten sich nach dem Farbkonzept der Architekten. Die Rollläden an den Fenstern des zweiten Rettungsweges sind zusätzlich mit einer Notbedienung über eine Handkurbel ausgestattet.

An der Straßenfassade werden die Fenster in den Obergeschossen mit elektrischen Raffstores versehen. Die Raffstores an den Fenstern des zweiten Rettungsweges sind zusätzlich mit einer Notbedienung ausgestattet.

2.2.3. Hauseingänge

Die Haustüranlage der Hauseingänge werden als Metallrahmenprofilelemente, mit Isolierverglasung gem. Wärme- und Schallschutznachweis, Verbundsicherheitsglas, Widerstandsklasse RC2 N, elektrischer Türöffner, Obentürschließer mit Gleitschiene und Freilauffunktion, Wechselgarnitur aus Edelstahl: außen Türgriff und innen Türdrücker mit Rosette, ausgeführt.

Klingel-, Gegensprech- und Kameraanlage werden in unmittelbarer Nähe der Hauseingangstüranlagen installiert.

Die Briefkastenanlage wird im Hausflur im Erdgeschoss angeordnet. Gestaltung nach Vorgabe der Architekten.

Es wird jeweils eine Schmutzfangmatte in den Hauseingängen des Erdgeschosses vorgesehen.

2.3. Türen

2.3.1. Wohnungseingangstüren

Die Wohnungseingangstüren werden in technisch erforderlicher Schallschutz-, Brandschutz und Klimaklasse aus Holzwerkstoff mit Stahl-/ oder Holzzarge hergestellt, Farbe nach Farbkonzept der Architekten mit einem lichten Türdurchgangsmaß von mindestens ca. 2 m Höhe. Die Türen sind dichtschießend ausgeführt und mit Schalex-Dichtung ausgestattet. Sie erhalten einen Türspion, Türbeschläge mit Knauf außen sowie Türdrücker innen und eine 3-fach Verriegelung. Die Türen werden in Beanspruchungsklasse 3 ausgeführt. Die Wohnungseingangstüren werden gemäß Brandschutzkonzept ausgeführt.

2.3.2. Türen im Allgemeinbereich

Die Höhe des lichten Türdurchgangsmaßes beträgt mindestens ca. 2 m (in den Untergeschossen kann die Höhe davon abweichen).

2.3.3. Untergeschosstüren

Die Türen des Untergeschosses werden als Stahlblechtüren mit Stahlzarge unter Beachtung des Brandschutzkonzeptes ausgeführt, Oberfläche endlackiert, RAL-Standardfarbton nach Architektenplanung. Schleusentüren werden entsprechend Brandschutzkonzept und mit Panikarmaturen geplant.

2.3.4. Wohnungsinnentüren

Wohnungsinnentürblätter (Röhrenspanblätter) und Umfassungszargen aus Holzwerkstoff mit dreiseitiger Lippendichtung. Kunststoffbeschichtet, Farbe weiß, Buntbartschloss mit einem Schlüssel. Bad-, Duschbad- und WC-Türen mit Bad-Verriegelung. Die Türblätter (Beanspruchungsklasse N) erhalten bei Anforderung des Lüftungskonzeptes einen Unterschnitt (ca. 1-2 cm) zum Luftaustausch. Beschläge: Rosettengarnitur mit Buntbartschloss, Edelstahlausführung.

2.3.5. Schließanlage

Für das Bauvorhaben wird eine zentrale Schließanlage mit Profilzylindern für die Hauseingangstüren, das Tiefgaragentor, die Wohnungseingangstüren, Müllstandort sowie die Kellerräume eingebaut. Der Zutritt zu Technikräumen (z.B. Hausanschlussraum, Elektrozählerraum) ist nur befugten Personen möglich.

Die privaten Kellerabteile sowie Briefkästen erhalten ein Profilzylinderschloss und werden in das Schließsystem integriert.

Die Türen im Allgemeinbereich erhalten Panikschlösser gemäß Brandschutzkonzept. Die Wohnungseingangstüren erhalten keine Panikschlösser.

Jede Wohnungseinheit erhält 3 Schlüssel. Es werden Schlüsseltresore zur Hinterlegung von Gebäudeschlüsseln für Noteinsätze der Aufzugsfirma, der Feuerwehr, etc. gemäß Vorgaben der Fachplanung angeordnet und entsprechende Schlüssel darin hinterlegt. Der Schließplan und die Sicherungskarte werden bei der Hausverwaltung hinterlegt.

2.4. Kellerräume

Jede Wohnung verfügt über einen Kellerraum im Untergeschoss. Die Kellerräume außerhalb der Wohnungen sind nicht für Wohnzwecke geeignet und nur für den vorübergehenden Aufenthalt von Menschen bestimmt und für eine untergeordnete Nutzung zur Lagerung feuchteunempfindlicher Gegenstände geeignet.

Die Kellerräume im Untergeschoss werden als industrielle Metalltrennwandsysteme, Tür hoch mit dazugehörigen Türen hergestellt. An Wänden und Decken, die an beheizte Gebäudebereiche angrenzen, werden in Teilbereichen Dämmplatten angebracht, deren Oberfläche optisch vom Standard abweicht. An Wänden und Decken können Installationsleitungen auch unterhalb von 2,00 m vorhanden sein und zu einer eingeschränkten Nutzbarkeit führen.

Bei der Ausführung von Kellergeschossen kommt es in den ersten Jahren zu einem höheren Anfall von Raumfeuchte. Dies ist bedingt durch eine erhöhte Feuchte der Bauteile und Baustoffe nach dem Einbau (Beton, Estrich, Anstriche etc.). In jedem Fall ist eine ausreichende und richtige Lüftung durch den Nutzer sicherzustellen.

Die Be- und Entlüftung der Kellerräume erfolgt über natürliche, dauerhafte Entlüftung über Lichtschächte und Wandöffnungen, die mit einem Gitter geschützt sind.

2.5. Estricharbeiten

Die Wohnungen erhalten einen schwimmenden Zementestrich mit Trittschalldämmung und sofern erforderlich mit Wärmedämmung. Ausnahme: Wohnung 01 im Abstellraum, Flur und Bad.

Die Gemeinschaftsbereiche, wie z.B. Treppenräume, in den Obergeschossen, werden mit schwimmendem Zementestrich mit Trittschalldämmung ausgeführt. Ausnahme: Zwischenpodeste und Treppenläufe.

Estrichfugen werden nach Erfordernis geplant; dies kann ggf. Fugen im Bodenbelag, im Bereich der Türschwelle, zur Folge haben.

Der Eingangsbereich und das Treppenhaus des Erdgeschosses, über unbeheizten Kellern sowie die Geschoss Podeste im Bereich des Wohnungseingangs und Aufzugs erhalten einen Bodenbelag aus Feinsteinzeug 60 x 60 cm.

2.6. Putz- und Spachtelarbeiten

Alle Wandflächen der Wohnungen aus Stahlbeton werden raumseitig gespachtelt mit einer Oberflächen-Qualitätsstufe 2 (Q2) ausgeführt.

Die Trockenbauwände in den Wohngeschossen werden fugenverspachtelt ausgeführt, Oberflächen-Qualitätsstufe 2 (Q2). Systembedingte Fugen im Untergeschoss und in den Deckenflächen der Wohnungen werden nicht verschlossen.

Hinweis:

Rissbreiten in Form von Trocknungs- oder Schwindrissen sowohl in Mauerwerks- als auch in Stahlbetonwänden sind bis zu 0,4 mm möglich und stellen keinen Mangel dar. Fugen, die sich auf Grund von Materialwechsel ergeben, werden als offene Fuge ausgeführt. Bei den optischen Anforderungen des Sichtbetons ist zu berücksichtigen, dass eine 100% gleichmäßige Farbtonung, Porenstruktur und porenfreie Sichtflächen fertigungstechnisch nicht erreichbar sind.

2.7. Müllplatz

Der Müllstandort befindet sich im Vorgarten auf Straßenniveau. Es wird eine Einhausung mit Gründach hergestellt. Die Abfallbehälter werden entsprechend der Maßgaben der öffentlichen Abfallentsorgung erstmals vom Verwalter bestellt und sind nicht Bestandteil der geschuldeten Leistung.

2.8. Fahrradstellplätze/Stellplätze

Die erforderliche Anzahl von Fahrradstellplätzen wird im Untergeschoss und im Hofbereich untergebracht. Im Innenhof sind punktuell angeordnete Fahrradstellplätze für 2 Lastenräder und 18 Fahrräder vorgesehen. Weitere 21 Stellplätze sind als Vorderradständer mit Anlehnbügel im Untergeschoss untergebracht und sind mit dem Aufzug oder über der Tiefgaragenrampe erreichbar.

2.9. Haustechnik

Die Dimensionierung und Auslegung des Leitungsnetzes erfolgt nach den einschlägigen Vorschriften. Die Leitungen werden gemäß aktuell gültigem GEG gedämmt. Die Leitungen werden in Schächten und Vorsatzschalen verdeckt geführt. Im Untergeschoss erfolgt die Leitungsführung sichtbar. Durchdringungen von brandschutztechnisch klassifizierten Wänden und Decken werden mit zugelassenen Brandschotts oder nach den Erleichterungen der Leitungsanlagenrichtlinie verschlossen.

2.9.1. Wärmeversorgungs- und Verteileranlagen

Die Wärmelieferung erfolgt über eine Wärmepumpe. Auf dem Dach wird ein zentraler druckgesteuerter Abluftventilator mit Wärmerückgewinnung durch eine Abluft-Abwärme-Wärmepumpe geplant, der die Abluft aus den Wohnungen bedarfsgerecht absaugt.

Die Liegenschaft erhält eine Photovoltaik-Anlage auf dem Flachdach und ggf. auf den Gauben, entsprechend den Anforderungen und zur Erfüllung des Berliner Solargesetzes.

Wärmeübertragung innerhalb der Wohnung

Innerhalb der einzelnen Wohnungen werden Heizkreisverteiler zur Steuerung der Heizkreise nach den Vorgaben (Dimensionierung und Lage) der Haustechnikplanung installiert. Die Heizkreisverteiler werden als Unterputzinstallation in der Regel in den Eingangsbereichen der Wohnungen vorgesehen.

Alle Wohnräume, Küchen und Bäder sind mit Fußbodenheizung ausgestattet. Die Regelung erfolgt über Thermostate. Bei nicht durch Wände getrennten Nutzungsbereichen, wie offenen Wohnräumen, erfolgt die Steuerung teilweise über separate Thermostate.

In der Wohnung WE 01 werden die Räume: Flur, Bad und Abstellbereich aufgrund der unterschiedlichen lichten Höhe über Heizkörper beheizt.

Die Verteilungszuführung zu den einzelnen Räumen erfolgt innerhalb des Fußbodenaufbaus. Räume > 6,00 m² haben einen separaten Heizkreis und sind einzeln regelbar.

In den Küchen werden die beispielhaften Küchenmöblierungsflächen an den Wänden und in den Bädern die Bodenflächen unter der Badewanne, im Duschbereich und hinter Vorwänden bei der Verlegung der Heizschleifen ausgespart.

Folgende Wohnraumtemperaturen werden bis zu einer Außentemperatur von -12° C zugesichert (Messwert in der Mitte des Raumes und in 1m Höhe):

Wohnräume und Flure:	20° C
Bäder:	24° C

Die Bäder erhalten als Ergänzung zur Fußbodenheizung jeweils einen Handtuchhalter-Heizkörper, der an die Fußbodenheizung angeschlossen ist. Hiervon ausgenommen ist die WE 01, der Handtuchhalter-Heizkörper hat einen separaten Heizkreislauf und die Fußbodenheizung erfolgt elektrisch.

Die Erfassung der verbrauchten Wärmemenge erfolgt mit Wärmemengenzählern je Fußbodenheizungsverteilung, die nicht Leistungsbestandteil sind und von der WEG durch die Hausverwaltung gekauft, gemietet oder geleast werden können.

Wärmeübertragung außerhalb der Wohnung

Räume außerhalb der Wohnungen und die Räume im Untergeschoss werden bis auf Ausnahmen nicht beheizt. Das Treppenhaus sowie die Gemeinschaftsflure im Erdgeschoss erhalten eine eigene Heizmöglichkeit. Diese Räume müssen in der Heizperiode auf 15° C gehalten werden, um die normgerechte Temperierung der Wohnungen zu gewährleisten.

2.9.2. Sanitärinstallation

Die Schmutzwasserentsorgung erfolgt über das Abwassersystem im öffentlichen Straßenraum. Die Niederschlagswasserentwässerung erfolgt auf dem Grundstück; entsprechend Vorgaben der BWB. Die Trinkwasserversorgung des Objektes erfolgt über einen gemeinsamen Trinkwasseranschluss. Die Hauswasserzähleranlage befindet sich im Untergeschoss.

Die Abwasserleitungen werden aus Kunststoff- und/oder Gussrohren, die Warm- und Kaltwasserleitungen in Mehrschichtverbund- und/oder Edelstahlrohr in den erforderlichen Dimensionen verlegt. Die Warmwasserbereitung der Wohnungen erfolgt über dezentrale elektrische Durchlauferhitzer.

Untergeschoss

In den Technik- und Kellerräumen im Untergeschoss verbleiben alle Installationsleitungen sichtbar an Wänden und Decken. Eine lichte Raumhöhe von 2,00 m kann unterschritten werden und somit Nutzungseinschränkungen verursachen.

Wohnungen

Die sanitären Einrichtungen in den Bädern sind Bestandteil der Leistung. Auflistung siehe Punkt 3.4 Sanitärobjekte.

Rohrverkleidungen durch Sockel, Abhangdecken und Abkofferungen für Ver- und Entsorgungsleitungen werden, soweit erforderlich, im Zuge der Fachplanung festgelegt.

Die Installation in Bädern und WCs erfolgt im Allgemeinen als Vorwandinstallation. Wenn technisch erforderlich, können Abkofferungen für Ver- und Entsorgungsleitungen im Laufe der Projektumsetzung verändert werden oder zusätzlich notwendig sein.

Duschabtrennungen sind Bestandteil des Leistungsumfangs in den nicht-barrierefreien Bädern. Sie werden als Glasabtrennungen aus hellem Klarglas (ESG) ausgeführt, wobei die Maße nach Zeichnung und Aufmaß bestimmt werden. Die Beschläge sind in mattierter Chromoptik gehalten. In den barrierefreien Bädern sind Duschabtrennungen nicht im Lieferumfang enthalten.

Die Bäder/WCs erhalten jeweils einen Spiegel über dem Waschtisch, nach Wahl der Architekten.

Für die WCs und die Waschmaschine wird je ein Kaltwasseranschluss vorgesehen. Waschtisch, Dusche und Badewanne erhalten jeweils einen Warm- und Kaltwasseranschluss.

In einigen Küchen werden die Ver- und Entsorgungsleitungen (Kalt-/Warmwasser, Abwasser) für die Spüle mit Kombi-Eckventil für einen Spülmaschinenanschluss Aufputz vor der Wand im Sockelbereich geführt, gemäß Standardplanung. Dies muss bei der käuferseitigen Küchenplanung berücksichtigt werden.

Die Küchenmöblierung ist kein Leistungsbestandteil. Zu- und Abwasserleitungen zu Kochinseln werden nicht geliefert.

Für den Kaltwasserverbrauch sind für jede Wohnung separate Zählereinrichtungen vorgesehen. Die Zählereinrichtungen sind nicht Bestandteil der Leistung und sind durch die WEG-Verwaltung zu kaufen, zu leasen oder zu mieten.

Die Wohnungen im Erdgeschoss mit Privatgarten erhalten je Wohnung eine frostfreie Außenzapfstelle.

Außenanlagen

Im Innenhof und im Vorgarten ist jeweils ein frostfreier Außenwasserhahn vorgesehen.

2.9.3. Elektroinstallation

Allgemeinbereiche

Am Hauseingang wird eine Hausnummernleuchte angeordnet. Das Treppenhaus und die Hausflure erhalten Decken- und / oder Wandauslässe mit Aufbau-Leuchten gemäß Gestaltungskonzept der Architekten. Schalter und Taster im öffentlichen Bereich werden, sofern vorhanden, mit Orientierungslicht ausgeführt, die Flur- und Treppenhausbeleuchtung sowie die Tiefgaragenbeleuchtung werden über Bewegungsmelder gesteuert. Die Installation erfolgt in einem einheitlichen Schalterprogramm. Leitungen zur Versorgung des Treppenhauses und Flure in den Obergeschossen werden unter Putz verlegt. Bei Aufputzverlegung von Leitungen werden entsprechende Rohrsysteme verwendet.

Die Installation der Schalter und Bedienelemente erfolgt in den Kellerbereichen als Aufputzsystem. Schalterprogramm für Allgemeinbereiche, Treppenhaus, Treppenhaus-Flur: Gestaltung nach Vorgabe der Architekten.

Wohnungen

Die Ausstattung der Räume innerhalb der Wohnungen ist den unter folgenden Ziffer 3.6 aufgeführten Raumbeschreibungen zu entnehmen.

In den Wohnungen werden Deckenauslässe mit Anschlussklemme installiert. Für die Wohnungen werden keine Leuchten vorgesehen.

Die Lage der Schalter, Dosen und Wand- und Deckenauslässen sowie der Elektroverteilung wird durch den Haustechnikplaner festgelegt. Das verwendete einheitliche Schalterprogramm entspricht den Vorgaben der Architektur.

Die Lage der Elektroverteilung ist nicht veränderbar.

Zur Regelung der Raumtemperaturen sind Raumtemperaturregler im Standard - Schalterprogramm je Raum vorgesehen.

Die Unterverteiler werden mit den entsprechenden Hauptschaltern, Sicherungsabgängen, Schaltgeräten sowie den erforderlichen Schutzgeräten ausgestattet und als Unterputz-Installation im Flur gemäß Planung vorgesehen.

Gemäß DIN 14676 werden Rauchwarnmelder (RWM) zur Früherkennung in den Aufenthaltsräumen, in den Kinder- und Schlafräumen sowie im Flur auf Miet- bzw. Leasingbasis (inkl. Herstell- und Montagekosten), mit Vertragsübernahme durch die WEG, installiert. Die laufenden Kosten trägt der Käufer im Rahmen seines Wohngeldes.

Außenanlagen

Ausreichende Beleuchtung der Zuwegung zu den Hauseingängen über Poller- oder Mastleuchten oder Lichterkette, nach Vorgabe der Fachplanung.

2.9.4. Multimediaanschlüsse

Jede Wohnung erhält einen Medienverteiler für das Datennetz, so dass eine kabelgeführte Multimedia Signalverteilung möglich ist. Der Antrag und Abschluss des Anschlussvertrages mit dem Betreiber obliegt dem Käufer.

Der Medienverteiler wird mit einer Elektro-Doppelsteckdose und einem Platz für einen Router (Abmessungen max. 20 x 25 x 6 cm) ausgestattet. Der Router ist nicht Bestandteil des Lieferumfangs. Daten-Anschlussdosen werden gemäß der Ausstattungsbeschreibung (nachfolgend unter Ziffer 3.4.2) der Wohnung eingebaut.

2.9.5. Lüftung

Wohnungslüftung

Es gibt eine dauerhafte, nutzerunabhängige Grundlüftung zum Feuchteschutz über ein zentrales Abluftsystem. Diese erfolgt im automatischen Betrieb (Grundlast). Dazu ist in allen Bädern jeweils ein Abluftelement sowie auf dem Dach ein Abluftventilator für dauerhafte Grund- und feuchtegeregelte Bedarfslüftung installiert.

Für die notwendige Nachströmung werden in den Fassaden oder Fenstern Außenluftdurchlässe oder Nachströmelemente vorgesehen. Die Festlegung und Ausführung der Maßnahmen erfolgt gemäß Lüftungskonzept des Fachplaners unter Berücksichtigung der aktuell gültigen DIN-Normen. Durch Türunterschnitte oder Überströmelemente wird die Zuluftnachströmung in allen Räumen sichergestellt. Die Festlegung und Ausführung der Maßnahme erfolgt gemäß Lüftungskonzept des Fachplaners. Außenluftdurchlässe und Überströmelemente müssen zur Funktionssicherung der Grundlüftung freigehalten werden.

Hinweis:

Der Luftvolumenstrom zum Feuchteschutz wird gemäß DIN 1946, Teil 6 sichergestellt. Damit wird sichergestellt, dass der Erhalt der Bausubstanz in der Wohneinheit bei Abwesenheit der Nutzer unter üblichen Nutzungsbedingungen eingehalten ist. Die Grundlüftung führt nicht die Feuchtigkeit ab, die z. B. durch Wäschetrocknung und Kochen in die Nutzungseinheit / Wohnung eingetragen wird. Dazu muss der Nutzer mit aktiver Fensterlüftung beitragen.

Bei der Küchenplanung ist zu berücksichtigen, dass nur Ablufthauben im Umluftbetrieb vorgesehen werden können.

Tiefgarage

Die Tiefgarage wird durch die Tiefgaragenein- und Ausfahrt sowie über offene Lichtschächte in der Decke gemäß VDI 2053 natürlich quer gelüftet.

2.9.6. Aufzüge

Das Treppenhaus erhält einen maschinenraumlosen Personenaufzug. Es kommt ein Seilaufzug mit einem Haltepunkt je Geschoss zur Ausführung. Die Kabinengröße wird Krankentragen-gerecht gemäß DIN 18040-2 geplant. Die Kabinenwände und Kabinentüren erhalten eine Edelstahl- oder Holzoptik-Bekleidung und Spiegel. Der Bodenbelag wird nach Vorgabe der Architekten ausgeführt.

3. Ausstattung der Wohnungen

3.1. Fliesenarbeiten

Bodenfliesen

In Badezimmer und WC werden Fliesen im Kreuzverband mit Verfugung verlegt. Fliesensockel werden aus geschnittenen Fliesen, ca. 6 cm hoch, hergestellt. Die Bodenfliesen haben das Format ca. 60 x 60 cm. Fugenmaterial wird in der Farbe grau ausgeführt. Der Übergang zwischen verschiedenen Bodenbelägen wird mit geeigneten Materialien hergestellt.

Aufgrund unterschiedlicher Aufbauhöhen von Parkett und Bodenfliesen wird im Bereich der Türailung ein Höhenversatz im Bodenbelag entstehen. Dies stellt keinen Mangel dar.

Wandfliesen

Einbau der Wandfliesen im Bad und im WC bis etwa 1,20 m Höhe. Das Fliesenformat beträgt ca. 60 x 60 cm. Die Anbringung der Wandfliesen erfolgt nur im Bereich von Wänden mit Sanitärgegenständen. Im Bereich der Duschen erfolgt die Ausführung in Höhe von ca. 2,40 m. Nichtgeflieste Wände, die unmittelbar an geflieste Bodenflächen angrenzen, erhalten einen Fliesensockel, Höhe ca. 6 cm. Die Verlegung erfolgt im unregelmäßigen Verband. Das Fugenmaterial wird in der Farbe grau ausgeführt. Die Höhenangabe der Fliesen bezieht sich auf die Oberkante Fertigfußboden. Die Sanitärobjekte werden unabhängig vom Fliesenraster positioniert.

An einer Wand der Dusche wird eine Akzentfliese im Format 7,5 x 30 cm vertikal verlegt angebracht.

Ablagen, falls vorhanden, werden in den Bädern bis zur Oberkante und in Ihrer Aufsicht gefliest. Geflieste Vorsatzschalen oder Fliesenaußenecken werden auf Gehrung geschnitten und erhalten keine Abschlussleisten.

Sämtliche Anschlussfugen im Bereich der Fliesenflächen- und Beläge erhalten einmalig eine dauerelastische Verfugung. Diese Fugen sind Wartungsfugen, welche durch den Eigentümer zu warten sind.

3.2. Parkettarbeiten

Wohn- und Schlafräume, offene Küchen sowie Flure und Abstellräume erhalten einen Belag aus Fertigparkett schwimmend verlegt, gemäß Anlage zur Baubeschreibung. Technisch erforderliche Dehnfugen werden fachgerecht ausgeführt.

Dieser wird mit entsprechenden Holzwerkstoff-Sockelleisten in Weiß (Format ca. 70 mm Höhe) oder Hohlkehlleisten belegt.

Hinter Küchenzeilen werden keine Fußleisten ausgeführt.

3.3. Sanitärobjekte

Sanitärobjekte werden in der Farbe Weiß ausgeführt. Die empfohlenen Abstände der Sanitärobjekte nach DIN 18022 können in folgenden Wohnungen unterschritten werden: 01, 08, 12, 16, 20.

Ausstattung Bad (siehe auch Anlage Standardausstattung):

1x Waschtisch

aus Sanitärporzellan, Maße 600 x 470 mm

1x Wandhängendes Tiefspül-WC im Bad

aus Sanitärporzellan mit WC-Sitz und Deckel mit Soft-Close-Funktion und Unterputzspülkasten mit Betätigungsplatte

1x Dusche (außer barrierefreie Mikrowohnung)

Bodengleiche Duschen gefliest, Maße gem. Grundrisszeichnung der Planung, mit Einhebel-Brausemischer, mit Rainshower und zusätzlicher Handbrause und Rinnenablauf.

1x Dusche (barrierefreie Mikrowohnung)

Bodengleiche Duschen gefliest, Maße gem. Grundrisszeichnung der Planung, mit Einhebel-Brausemischer, mit Handbrause und Rinnenablauf.

3.4. Elektroausstattung

3.4.1. Elektro-Ausstattung der einzelnen Räume:

Die Installationsausstattung der Wohnungen und der Ausbau der erforderlichen Wohnungsverteiler erfolgt abweichend der DIN 18015-2 festgelegt. Die genaue Verteilung ist in dem jeweiligen Elektroplan dargestellt. Die Mindestausstattung erfolgt wie beschrieben:

Wohnzimmer

1 x Daten-Dose

2 x Doppelsteckdosen (je Bereich)

1 x Einfachsteckdose (unterhalb Schaltstelle)

2 x Wechselschalter oder 1 Ausschalter mit insgesamt einem Deckenauslass

(je Bereich und gegebenenfalls als Serienschalter ausgeführt)

Schlafzimmer

1 x Daten-Dose

2 x Doppelsteckdosen

1 x Einfachsteckdosen

1 x Deckenauslass in Kreuzschaltung (Kreuzschalter am Eingang, Wechselschalter je Schlafplatz)

Kind/Arbeit/Zimmer

1 x Daten-Dose

1 x Einfachsteckdose

2 x Doppelsteckdose

1 x Deckenauslass in Ausschaltung

Küche

1 x Einfachsteckdose für Umlufthaube

1 x Geräteanschlussdose für E-Herd mit separater Zuleitung als Kombigerät

1 x Einfachsteckdose für den Anschluss eines Kühlschranks als Kombigerät

1 x Einfachsteckdose mit separater Zuleitung für den Anschluss einer Spülmaschine

3 x Doppelsteckdose

1 x Einfachsteckdose

1 x Deckenauslass in Ausschaltung

Küche Mikroapartment

1 x Einfachsteckdose für Umlufthaube
 1 x Geräteanschlussdose für E-Herd mit separater Zuleitung als Kombigerät
 1 x Einfachsteckdose für den Anschluss eines Kühlschranks als Kombigerät
 1 x Einfachsteckdose mit separater Zuleitung für den Anschluss einer Spülmaschine
 1 x Doppelsteckdose
 1 x Einfachsteckdose
 1 x Deckenauslass in Ausschaltung

Bad/ Duschbad (soweit gemäß Grundriss vorhanden)

1 x Doppelsteckdose für Waschmaschine/Trockner, wo laut Grundriss vorgesehen (in einem Bad je WE)
 1 x Doppelsteckdose
 1 x Deckenauslass in Ausschaltung (beleuchtet)
 1 x Wandauslass oberhalb des Waschtisches in Ausschaltung
 1 x Festanschluss mit Blindabdeckung für Vorhaltung einer optionalen Heizpatrone

Diele, Flur bzw. Eingangsbereich

1 x Kreuz-, Wechsel- oder Ausschaltung mit insgesamt einem Deckenauslass (bei L-förmigem Flur zwei Deckenauslässe)
 1 x Einfachsteckdose pro Flur (bei L-förmigen Fluren 2x)
 1 x Aufputz-Videogegensprechanlage

Terrasse Erdgeschoss

1 x Einfachsteckdose spritzwassergeschützt, im Erdgeschoss zum Abschließen

Zur Wohnung gehörender Kellerabstellraum

1x Lichtauslass mit Iso-Ovalleuchte in Ausschaltung Aufputz (AP) neben der Tür,
 1x Einfachsteckdose Aufputz (AP) neben der Tür

Alle freien Leitungsenden enden in einer Dose und werden mit Wago-Klemmen, oder gleichwertig, abgeschlossen. Bei allen Deckenauslässen, bei denen Beleuchtungskörper nicht fest montiert werden, werden Deckenhaken mit Innengewinde vorgesehen.

3.4.2. Fernmelde- und informationstechnische Anlagen

Alle Wohnungen werden mit einer Videogegensprechanlage ausgestattet. Abweichungen zur DIN 18015 bei der vorgegebenen Anzahl von Multimedia- und Telekommunikationsanschlüssen sind in ihrer vorgesehenen Anzahl zuvor unter Pkt. 3.4.1 beschrieben.

4. Außenanlagen

Die Freianlagen untergliedern sich in den Vorgarten und den Innenhof über der Tiefgarage.

Vorgartenzone

Zum Vorgarten gehören neben der barrierefreien Rampe zum Eingang auch zwei private Terrassenflächen mit Hecken sowie der Müllstandort. Es ist eine überdachte Müllanlage mit extensiver Dachbegrünung vorgesehen.

Innenhof und Privatgärten

Im Innenhof befindet sich ein Großteil des Spielbereichs sowie die Terrassen und Privatgärten der beiden Erdgeschosswohnungen. Hecken umgeben die privaten Grünflächen mit einem Durchgang. In der Nähe des Hauses 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. Ein Weg quert den Garten und führt zu den Fahrradstellplätzen und zum Spielplatz.

Mauern trennen den Innenhof östlich und westlich von den Nachbarn. Die Tordurchfahrt zum hinteren Nachbarn in der Harzer Straße 32 wird von diesem durch einen Gitterzaun geschlossen.

Entwässerung

Die Entwässerung erfolgt auf dem Grundstück mit Hilfe von Mulden und Rigolen.

Technische Anlagen in Außenanlagen

Ausreichende Beleuchtung der Zuwegung zu den Hauseingängen über Poller-, Mastleuchten oder/und Lichterkette nach Vorgabe der Fachplanung.

5. Allgemeine Angaben

Bei Abschluss des Kaufvertrags nach Rohbaufertigstellung wird die bis dahin erfolgte tatsächliche Bauausführung Bestandteil.

5.1. Grundstückerschließung, Versorgungsanschlüsse

Der Anschluss des Objektes an die Versorgungsnetze für Strom, Wasser, Telefon und Internet sowie der Anschluss der Abwasserleitungen an das Kanalnetz oder gemäß behördlichen Auflagen erfolgt durch den Verkäufer. Die Hausanschlüsse werden nach den Vorschriften der zuständigen Versorgungsunternehmen betriebsbereit erstellt. Die Aufschaltung eines Telefonanschlusses sowie Kabel-TV obliegt jedem Wohnungsnutzer. Die Übernahme der jeweiligen Nutzungsgebühr erfolgt auf Kosten des einzelnen Nutzers.

5.2. Baunebenkosten

Im Leistungsumfang sind die erstmaligen Planungs- und Genehmigungskosten, wie zum Beispiel für Bauantrag, Baugenehmigung, behördliche Abnahmen und Kosten für die Ingenieurleistungen einschl. Erschließungskosten enthalten, die erforderlich sind, um eine vertragsgemäße Erstellung gemäß Baubeschreibung durchzuführen. Diese Kosten sind im Kaufpreis enthalten.

5.3. Baustelleneinrichtung

Die Baustelleneinrichtung umfasst alle während der Durchführung der Baumaßnahmen erforderlichen Maschinen, Geräte, Verbrauchskosten für Wasser, Abwasser, Strom, Telefon und Heizung bis zur Übergabe der Wohnung an den Käufer. Diese Kosten sind im Kaufpreis enthalten.

5.4. Bauendreinigung

Die Übergabe der Wohnungen und der gemeinschaftlichen Bereiche erfolgt in einem besenreinen Zustand.

5.5. Eigenleistungen

Eigenleistungen sind aus Sicherheits- und Gewährleistungsgründen erst nach erfolgter Übergabe der Wohnungen möglich. Tätigkeiten von Dritten oder Fremdfirmen im Auftrag des Käufers sind während der Bauphase nicht zulässig.

5.6. Wartung

Der Verkäufer weist darauf hin, dass u.a. für die folgenden Bauteile und Einbauten Wartungsverträge abgeschlossen werden müssen, um Gewährleistungsansprüche aufrechtzuerhalten:

- Haustechnische Anlagen (z.B. Aufzüge)
- Brandschutzvorrichtungen (z.B. Revisionsklappen)
- Beschichtungssysteme (z.B. Bodenbeschichtungen, Feuerschutzanstriche)
- Fenster- und Fenstertüranlagen
- Dachanlagen (z.B. Abdichtungssysteme)
- Rauchmelder
- Durchlauferhitzer

Die Liste erhebt keinen Anspruch auf Vollständigkeit. Der Verwalter wird für das Gebäude alle erforderlichen Wartungsverträge zum Zeitpunkt der Inbetriebnahme abschließen. Die Kostentragung erfolgt durch den Käufer im Rahmen des monatlichen Hausgeldes.

5.7. Wartungsfugen

Die elastischen Verfugungen in Duschen, Bädern, Küchen, Fluren und Treppenhäusern sind unvermeidbar mechanischen Beanspruchungen, Schrumpfprozessen und mit diesen im weitesten Sinne vergleichbaren, weiteren Vorgängen ausgesetzt. Bei den elastischen Verfugungen handelt es sich daher um Fugen, die vom Käufer bereits innerhalb der Gewährleistungszeit auf Rissbildungen oder sonstige Beschädigungen hin beobachtet werden und ggf. nachgebessert oder erneuert werden müssen. Diese Fugen sind grundsätzlich Wartungsfugen und müssen rechtzeitig gepflegt oder erneuert werden.

5.8. Verbrauchsabrechnung

Jede Wohnung erhält eine oder mehrere Vorrichtungen zur Installation von Verbrauchsmessgeräten.

Die Verbrauchsmessgeräte für Heizung, Strom sowie Kaltwasser werden vor Wohnungsübergabe durch die Verwaltung im Auftrag der Eigentümer / des Eigentümers gemietet und über die Kosten der Verbrauchsmessung abgerechnet.

5.9. Versicherungen

Während der Bauphase ist das Gebäude gegen die Risiken Feuer- und Sturmschaden versichert. Der Verkäufer weist darauf hin, dass er für den Vertragsgegenstand eine Bauleistungsversicherung abgeschlossen hat.

Der Verwalter wird für das Gebäude zum Zeitpunkt der Inbetriebnahme eine neue Versicherung abschließen.

5.10. Sonderwünsche

Sonderwünsche des Käufers werden, soweit gewünscht und möglich, vor Beurkundung über den "Home Designer" vom Käufer ausgewählt. Diese werden dann vom Verkäufer auf technische Umsetzbarkeit geprüft, kalkuliert und als Anlage zum Kaufvertrag beurkundet.

Alternativ können Sonderwünsche nach Beurkundung, soweit möglich, ausgewählt und vertraglich vereinbart werden. Der Käufer erhält vom Verkäufer ein Angebot über die von ihm angefragten Sonderwünsche mit entsprechenden Beauftragungsfristen.

Zu den möglichen Änderungen zählen Grundrissänderungen (nur unter den nachfolgend genannten Maßgaben), Elektroänderungen sowie die Ausstattung gemäß Home Designer.

Von einer Veränderung durch Sonderwünsche sind grundsätzlich ausgenommen:

- statische und technisch relevante Bauteile
- Gemeinschaftseigentum
- Wandöffnungen in massiven Wänden oder Außenwänden
- Wohnungseingangstüren
- Außenbeläge, Trennwände, Verkleidungen der Balkone, Loggien, Terrassen und Dachterrassen
- Fassaden- und Fensterelemente.
- Technisch notwendige Abhangdecken für Installationen der technischen Gebäudeausrüstung
- Schiebetüren
- Nischen im Trockenbau
- Sanitärobjekte abweichend von den Ausstattungslinien gemäß Ausstattungskatalog
- Dachöffnungen oder -durchführungen oder Lichtkuppeln jeglicher Ausführung
- Zu- und Abwasserleitungen zu Kochinseln werden aus Gewährleistungsgründen nicht geliefert
- Aufheben oder Änderungen der Barrierefreiheit von Wohnungen
- farblich abweichende Gestaltungen von allen Oberflächen

Nicht ausgenommen sind hingegen Zusammenlegungen von Wohnungen, die vom Verkäufer angeboten werden.

Der Verkäufer wird mit dem Käufer einen Termin für eine Besprechung der Sonderwünsche und ggf. der Änderungen am Grundriss abstimmen. Mit diesem Termin beginnt eine 6-wöchige Frist für die Sonderwunschbearbeitung durch den Verkäufer, innerhalb dieser er die Sonderwunschbearbeitung endgültig und abschließend vorzunehmen hat.

Für die Präsentation der Ausstattungsdetails und für Änderungswünsche steht dem Käufer ein Ansprechpartner des Verkäufers zur Verfügung, der mit dem Käufer die technische Durchführbarkeit von Sonderwünschen erörtert und die daraus gegebenenfalls resultierenden Kosten ermittelt.

Je nach Bauphase sind Sonderwünsche nicht mehr möglich. Der Bauherr/Verkäufer behält sich die Prüfung und Umsetzung vor, um den avisierten Fertigstellungstermin nicht zu gefährden.

5.11. Angaben- und Haftungsvorbehalt

Alle Verkaufsunterlagen, Zeichnungen, Beschreibungen und Spezifikationen wurden mit größter Sorgfalt anhand der von Architekten, Ingenieuren und den Behörden erteilten Informationen, Daten und Zeichnungen zusammengestellt.

Änderungen in Planung und Ausführungsart, den vorgesehenen Baustoffen und etwaigen Einrichtungsgegenständen behält sich der Verkäufer vor, soweit sie sich technisch als zweckmäßig oder notwendig erweisen oder auf behördlichen und/oder Auflagen von Versorgungsträgern beruhen und dem Käufer zumutbar sind.

Es wird darauf hingewiesen, dass bei verschiedenen Materialien Musterstücke nur bedingt repräsentativ für den späteren Gesamteindruck auf der Gesamtfläche sein können. Insbesondere können bei Naturmaterialien (wie z.B. Parkettböden oder Naturstein) Musterstücke in Farbgebung, Helligkeit und ihrer Struktur von den tatsächlich gelieferten Materialien abweichen.

Auf Zeichnungen eingetragene Maße sind Circa-Angaben und können von den tatsächlichen Maßen im Einzelfall abweichen.

Alle in den Plänen dargestellten Möblierungen, Waschmaschinen, Pflanzen und Küchenzeilen dienen der Orientierung und sind nicht Gegenstand der Leistung.

Berlin, Juni 2025

Anlage BU 2
Standardausstattungsliste

Standardausstattungsliste

Standardausstattungsliste	Bauvorhaben: Hüttenroder Weg 11, 12059 Berlin	Stand: 30.04.2025
Bezeichnung	Beschreibung	Unverbindliche Abbildung
SANITÄROBJEKTE		
Waschtisch – Anlage (für WE 01-23)	Villeroy & Boch Collaro, 60 cm breite Spüle, ohne Überlauf; 1 Hahnloch; weiß; Waschtisch ohne Unterschrank	
Waschtisch – Anlage (nur für WE 24)	Villeroy & Boch Collaro, 60 cm breite Spüle, ohne Überlauf; ohne Hahnloch; weiß; Waschtisch ohne Unterschrank	
Waschtisch – Siphon	Grohe Siphon, verchromt	
WC – Anlage	Wandhängendes WC-Becken Villeroy & Boch Architectura, sanft schließender Deckel; weiß	
	Grohe WC-Bedienpanel, verchromt. Grohe Skate Cosmopolitan S Betätigungsplatte, Chrom	
Dusch – Anlage	Bodenelement mit Rinnen-Abflusstechnik; Maße nach Plan	
	Abdeckung Rinne: Fliesen/ Bodenfliese	
Armatür Waschtisch	Grohe Einhand-Armatur, verchromt. Marke: Grohe, Serie: Essence, Grösse M	
Armatür Waschtisch (nur für WE 24)	Grohe Armatür (Wandeinbau), verchromt. Marke: Grohe, Serie: Essence, Grösse M	
Armatür Dusche (außer WE 01, 07, 11, 15, 19, 23)	Grohe Rainshower Duscharmatur mit zusätzlicher Handbrause, verchromt; Euphoria System 310 Duschesystem mit Thermostatbatterie für die Wandmontage	
Armatür Dusche (nur WE 01, 07, 11, 15, 19, 23)	Grohe Essence Einhand-Wannenbatterie, verchromt; Rainshower SmartActive Brausestange 900 mm, verchromt; Rainshower SmartActive 130 Handbrause, verchromt; Silverflex Brauseschlauch, chrom	
Handluceheizkörper	Über Fußbodenheizungssystem; Maße nach Angaben TGA; Fabrikat Arbonia oder gleichwertig; Typ Bagnolino; Farbe: weiß	
Duschabtrennungen (nur in den nicht barrierefreien Bädern)	Glasabtrennung helles Klarglas ESG, fest. Maße: gemäß Zeichnung und Aufmaß. Höhe bis OK Fliesen (ca. 240cm) Beschläge in chromoptik, mattiert.	
Badspiegel	Badspiegel nach Aufmaß, je nach Grundriss	
HAUSTECHNIK – ELEKTRO		
Elektroschalterserie	Merten System M-Smart aktivweiß (RAL 9016) Schalter und Steckdosen	

Standardausstattungsliste

FLIESENARBEITEN		
Wandfliesen (Grundfliese)	Wandfliese: Steinzeugfliese, 60 x 60 cm, Farbton Sandstein-Optik	
Wandfliesen (Akzentfliese)	Design-Fliese im Duschbereich, 7,5 cm x 30 cm, Farbton: Perla	
Bodenfliesen	Bodenfliese: Steinzeugfliese, 60 x 60 cm, Farbton: Sandstein-Optik	
BODENBELAG		
Standardparkett (Bodenbelag für die gesamte Wohnung, ausser für WC und Bad)	Geöltes Fertigparkett, in dunklem Grau-Braun; 145 x 2230 mm, schwimmend verlegt	
Sockelleisten Parkett	Weißer Sockelleiste	
Balkonbelag / Dachterrassenbelag	Balkonholzboden Brett/ Dielen Douglasie oder gleichwertig	
Terrassenbelag EG	Betonwerkstein	
WAND- UND DECKENGESTALTUNG		
Wände der gesamten Wohnung	Abgetöntes Weiß (RAL9016), seidenmatt	
Decke der gesamten Wohnung	Decke in Sichtbetonoptik. Konstruktive Betondecke, bedeckt mit Anti-Staub-Lösung. Hohlkernplattenfugen sichtbar	
TÜREN		
Innentür	Zimmertüren Standard, weiß (RAL9016), glatte Oberfläche, 76 bzw. 88,5 x 213,5 cm. Fabrikat Prüm; Standard. Holzumfassungszargen, weiß (RAL9016). Bummsinchen	
Beschläge Innentür	Türgriffgarnitur HOPPE STOCKHOLM, Rosette rund, Edelstahl matt, Schließbart Bundtbart, evtl. mit WC-Schloss	

Anlage BU 3

Kampfmittelauskunft vom 29. Januar 2024

Senatsverwaltung für Mobilität, Verkehr,
Klimaschutz und Umwelt
Abteilung V - Tiefbau/Ermittlung Kampfmittel



EINGANG

01. FEB. 2024

Senatsverwaltung für Mobilität, Verkehr, Klimaschutz
und Umwelt, Brunnenstraße 110d-111, 13355 Berlin
Maul + Partner Baugrund Ingenieurbüro GmbH
z. H. Frau Sarah Li Ruge
Schlaatzweg 1 A
14473 Potsdam

Geschäftszeichen (bitte angeben)
V E 122 - E 1031/2023
Frau Ucan
Tel. +49 30 90254-7145
Ermittlung-Kampfmittel@senumvk.berlin.de

Brunnenstraße 110d-111,
13355 Berlin
29.01.2024

Stellungnahme zu Informationen über Kampfmittel für das Grundstück
Hüttenroder Weg 11 in 12059 Berlin Neukölln, OT Neukölln
Ihre Mitteilung bzw. Ihr Antrag vom 20.11.2023 gemäß § 5 Kampfmittelverordnung (KampfmittelV)
Anlage: Kurzbericht vom 22.01.2024 mit Kartenanlage

Sehr geehrte Damen und Herren,
sehr geehrte Frau Li Ruge,

die mir vorliegenden Informationen enthalten keinen Nachweis über die Kampfmittelfreiheit des o. g. Grundstücks bzw. der Antragsfläche gemäß § 1 Abs. 3 Nr. 8 KampfmittelV. Ohne den Nachweis der Kampfmittelfreiheit kann gemäß § 1 Abs. 2 Satz 2 KampfmittelV eine von Kampfmitteln ausgehende Gefahr nicht uneingeschränkt und verbindlich ausgeschlossen werden.

Als Anlage erhalten Sie das Ergebnis der Auswertung vorhandener Luftbilder aus der Zeit des Zweiten Weltkrieges für ein Untersuchungsgebiet, welches das o. g. Grundstück bzw. die Antragsfläche beinhaltet. Zur Erhöhung der Sicherheit wurde die zu beurteilende Fläche um einen umlaufenden Saum von 15 m erweitert.

Senatsverwaltung für Mobilität, Verkehr, Klimaschutz und Umwelt, Brunnenstraße 110d-111, 13355 Berlin
Elektronische Zugangsöffnung gemäß § 3a Absatz 1 VwVIG: post@senumvk.berlin.de

 barrierefreier Zugang

Verkehrsanbindung: U8 Voltastraße; S1, S2, S25 Gesundbrunnen; Buslinien 247 U-Bhf. Voltastraße

Hinweis zur Information zum Datenschutz nach Art. 13 und 14 Datenschutz-Grundverordnung (DS-GVO):

<https://www.berlin.de/senumvk/service/formulare/de/datenschutz.shiml>

Allgemeine Hinweise zur Luftbildauswertung stehen über den nachfolgenden Link

<https://www.berlin.de/sen/uvk/verkehr/dienste-und-genehmigungen/ermittlung-bergung-von-kampfmitteln/>

in der Rubrik Service zur Verfügung.

Ich weise auf die ggf. im Kurzbericht zur Luftbildauswertung beschriebenen Besonderheiten und Erschwernisse für das Untersuchungsgebiet hin. Es kann nicht ausgeschlossen werden, dass Anhaltspunkte - insbesondere im Bereich von Gewässern (einschließlich Uferzone), beschädigten bzw. zerstörten Gebäuden sowie Trümmerflächen - nicht erkannt werden konnten.

Für Teilflächen mit Besonderheiten und Erschwernissen ist es empfehlenswert, diese vor der Durchführung von Bodeneingriffen durch ein nach den §§ 7, 9 und 19 des Gesetzes über explosionsgefährliche Stoffe (Sprengstoffgesetz - SprengG) zugelassenes Unternehmen beurteilen zu lassen. Eine entsprechende Adressenliste kann u. a. über den Link

<https://gkd-kampfmittelraeumung.de>

im Internet abgerufen werden.

Die Prüfung der mir vorliegenden Informationen ergab einen konkreten und nicht sondierten Anhaltspunkt für das mögliche Vorhandensein von Kampfmitteln außerhalb der Antragsfläche bzw. im unmittelbaren Randbereich zur Antragsfläche.

Die den Anhaltspunkt umgebende Fläche ist eine Kampfmittelverdachtsfläche im Sinne des § 1 Abs. 3 Nr. 7 KampfmittelV.

Bitte beachten Sie, dass außerhalb des Grundstücks bzw. der Antragsfläche symbolisch dargestellte Anhaltspunkte wegen der realen Größe und der möglichen Lageungenauigkeit ggf. die Antragsfläche selbst bzw. die Bodeneingriffe im unmittelbaren Randbereich der Antragsfläche tangieren.

Gemäß § 5 Abs. 2 KampfmittelV bin ich verpflichtet, Sie darauf hinzuweisen, dass bei geplanten Bodeneingriffen im Bereich des nachfolgend genannten Anhaltspunktes der Verdacht einer Gefährdung für Leib und Leben besteht, den es im Interesse der Sicherheit und Gesundheit von Menschen auszuräumen gilt:

Erdloch.

Die vorgenannten Erkenntnisse begründen im Rechtssinne noch keine konkrete Gefahr, da in den weit überwiegenden Fällen keine Kampfmittel in den ermittelten Anhaltspunkten gefunden wurden und werden. Aus diesem Grund werde ich im Rahmen meiner Zuständigkeit gemäß § 2 Abs. 4 des Allgemeinen Sicherheits- und Ordnungsgesetzes (ASOG Bln) in Verbindung mit Nr. 11 Abs. 9 der Anlage zum Allgemeinen Sicherheits- und Ordnungsgesetz (ZustKat Ord) keine weiteren ordnungsbehördlichen Maßnahmen veranlassen.

Gemäß § 5 Abs. 3 der KampfmittelV obliegen der Eigentümerin oder dem Eigentümer des Grundstücks oder der Inhaberin oder dem Inhaber der tatsächlichen Gewalt über das Grundstück die ordnungsgemäße Bergung von Kampfmitteln und folglich auch die Pflicht zur Kostentragung.

Ich weise darauf hin, dass Bodenvertiefungen und Gewässer sowohl in der Kriegs- als auch in der Nachkriegszeit dazu genutzt worden sind, nicht mehr benötigte Waffen und Munition zu entsorgen.

Insbesondere bei Eingriffen in den Boden im Randbereich der Antragsfläche (Baumaßnahmen, Erdarbeiten o. ä.) können akute Gefahrensituationen entstehen, denen angemessen zu begegnen ist.

Ich gebe Ihnen die

dringende Empfehlung,

vor einem Baubeginn zumindest die von Bodeneingriffen betroffenen Anhaltspunkte durch zugelassenes Unternehmen auf eigene Kosten untersuchen zu lassen.

Allgemeine Hinweise

Das Vorkommen von Kampfmitteln kann nie völlig und verbindlich ausgeschlossen werden.

Es steht Ihnen frei, auf eigene Kosten ein zugelassenes Unternehmen zu beauftragen, um die Kampfmittelfreiheit für die Antragsfläche bzw. für das Bauvorhaben im Sinne von § 1 Abs. 3 Nr. 8 KampfmittelV herzustellen.

Im Übrigen verweise ich auf die im Internet verfügbare KampfmittelV sowie die diesbezügliche

Verwaltungsvorschrift zur Ermittlung und Bergung von Kampfmitteln im Land Berlin:

<https://www.berlin.de/sen/uvk/service/rechtvorschriften/verkehr/>

Bitte beachten Sie, dass ggf. von Ihnen beauftragte zugelassene Unternehmen gemäß § 4 Abs. 1 Satz 2 KampfmittelV verpflichtet sind, den Ergebnisbericht innerhalb von zwei Monaten nach der Fertigstellung unaufgefordert der Senatsverwaltung zu übermitteln.

Werden z. B. bei Erdarbeiten Kampfmittel oder verdächtige Gegenstände aufgefunden, müssen die Arbeiten sofort eingestellt und die Senatsverwaltung oder die Polizei über den Notruf 110 verständigt werden.

Sie sind als die Adressatin/der Adressat der ordnungsbehördlichen Stellungnahme verpflichtet, die in dieser Stellungnahme enthaltenen Informationen vertraulich zu behandeln und nur zum Zweck der ggf. erforderlichen Kampfmittelbergung zu verwenden.

Sie sind ferner verpflichtet, die vorgenannten Informationen nicht ohne vorherige schriftliche Zustimmung der Eigentümerin/des Eigentümers des tangierten Grundstückes oder der Eigentümerin/des Eigentümers des sog. Saumgrundstückes Dritten zugänglich zu machen.

Eine Geheimhaltungsverpflichtung besteht nicht, soweit Sie gesetzlich verpflichtet sind, vertrauliche Informationen in gerichtlichen, behördlichen oder sonstigen Verfahren zu offenbaren.

Im Falle jedes Verstoßes gegen die vorstehend getroffenen Verpflichtungen sind Sie zu Unterlassungs- und Schadensersatzansprüchen verpflichtet.

Mit freundlichen Grüßen

Im Auftrag


Ucan



Abteilung Tiefbau
Brunnenstr. 110 d - 111, 13356 Berlin

An
V E 122/123

**Kurzbericht
Luftbildauswertung
Anlage:
Kartenausschnitt**

Bearbeiter(in): Behringer Im Auftrag der Senatsverwaltung für Mobilität, Verkehr, Klimaschutz und Umwelt	Mull und Partner Ingenieurgesellschaft mbH	Datum: 22.01.2024
Betr.: Hüttenroder Weg 11 (12059 Berlin Neukölln)		E-Nummer: 1031/2023

Für die Fläche des Landes Berlin kann das Vorkommen von Kampfmitteln nicht ausgeschlossen werden. Die vorliegende Luftbildinterpretation untersucht das rot gekennzeichnete Gebiet auf konkrete Anzeichen, die auf ein mögliches Vorkommen von Kampfmitteln hinweisen. Die konkreten Anzeichen sind auf der nachfolgenden Seite dargestellt und gekennzeichnet (örtlich und kausal).

Bilderliste von L 157/13:

Luftaufnahme(n):					
Streifen-Nr.	Bild-Nr.	Aufnahmedatum	Streifen-Nr.	Bild-Nr.	Aufnahmedatum
23	4030-4033	19.04.1945	105	3151, 3150/3	31.05.1944
220	3027-3028	13.04.1945	56	4304-4306	12.05.1944
216	4168-4169	05.04.1945	16	4046-4048	20.02.1944
79	4039-4040	24.03.1945	127	4037-4038	04.01.1944
89	3063-3065	24.03.1945	49	4086-4087	20.12.1943
149	4023-4025	22.03.1945	46	4260-4261	04.10.1943
81	3086-3088	20.03.1945	29	4032-4034	09.09.1943
167	4114	15.03.1945	22	4051-4052	06.09.1943
5	3091-3092	22.02.1945	52	3021-3022	13.05.1943
17	4196-4197	22.02.1945	29	1086, 1089	29.09.1941
101	4077-4078	08.02.1945	19	746-748	16.09.1941
52	4028	31.05.1944			

Ergebnis: Eine Luftbildauswertung war **nicht** möglich Grund: keine Luftbilder vorhanden
 Alle Luftbilder ungeeignet (z.B. Wolken, Unschärfe)

Eine Luftbildauswertung war **möglich**.

- Die Luftbildauswertung war erschwert, weil sich
- zerstörte Gebäude (markiert als Ruine) Verschattungen
 - Wolken Vegetation unruhige Bodenstrukturen Wasserflächen
 - im Untersuchungsgebiet befinden bzw. vorwiegend schlechte Bildqualität vorlag.

Abteilung Tiefbau
Brunnenstr. 110 d-111 D - 13355 Berlin

Auszug aus der
Karte von Berlin 1 : 5000

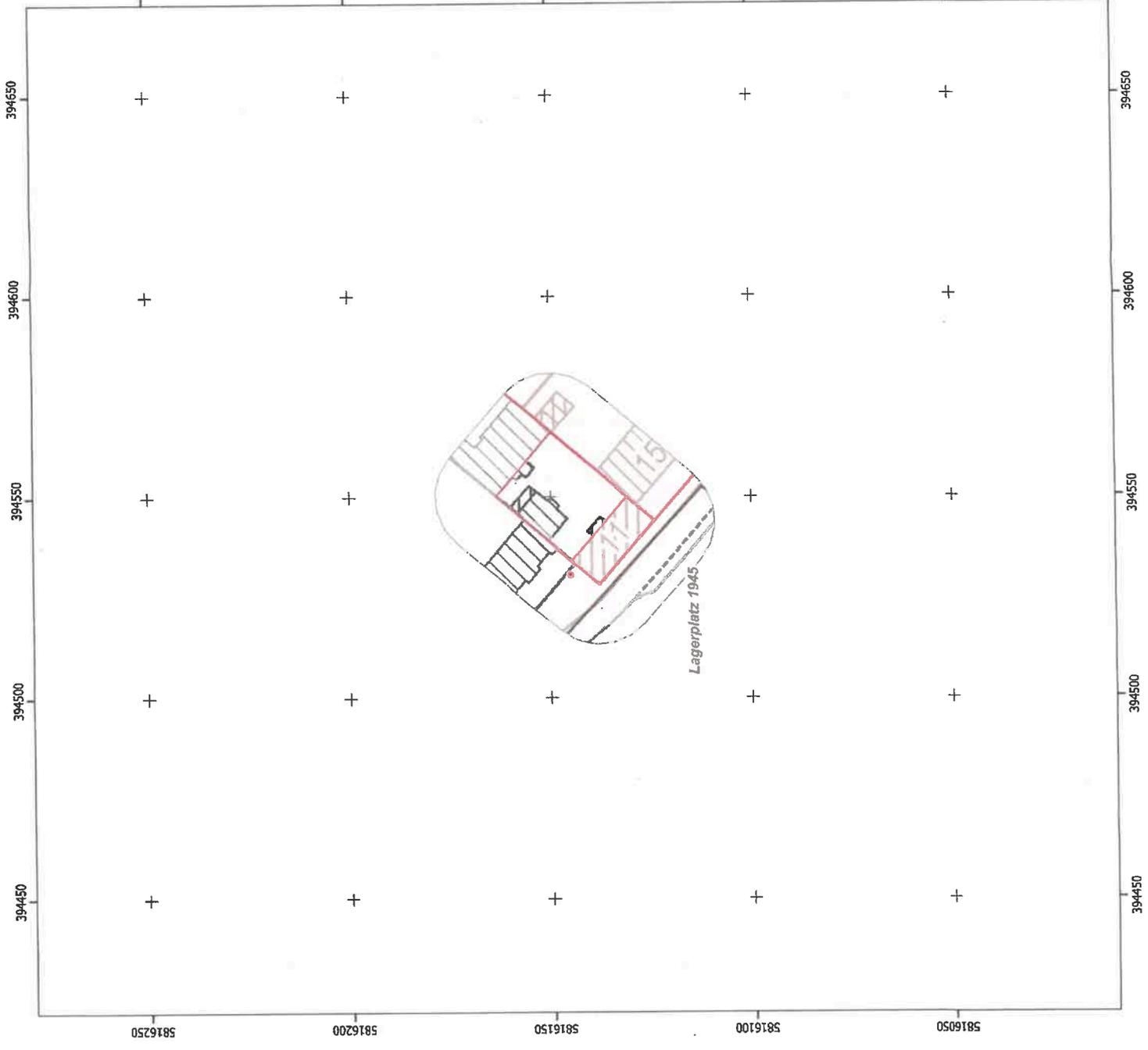
Blatt Nr. / Stand: 412A / 2021

**Munitionssuche
Luftbildauswertung**

**E-Nr.: 1031/2023
aus L-Nr.: 157/13**

Legende

	Antragsfläche		Bauwerksschaden
	Bombenblindgängerefundort (genaue Lage bekannt)		Milit. Einrichtung (mit Erläuterung)
	Bombenblindgängerefundort (genaue Lage unbekannt)		Militärisches Gebäude
	Bombenblindgängerverdachtspunkt (Bombe ab 50 kg)		Baracke
	Bombenblindgängerverdachtspunkt (nach Überprüfung der LBA verworfen)		Baracke, rückgebaut
	Bombenblindgängerverdachtspunkt (nach Überprüfung vor Ort aus dem Verdacht entlassen)		Bunker
	Bombenrichter		Zusatzinformationen
	Flakstellung		Einschränkung der Luftbildauswertung
	Militärisches Kleingebäude		Altbebauung
	Munitionslager		Archivalienbefund (mit Erläuterung)
	Sonstiger Punkt (mit Erläuterung)		Historische Topographie
	Erdloch		Gleis 1945
	Deckung		Hist. topogr. Fläche (mit Erläuterung)
	Sonstige Linie (mit Erläuterung)		Hist. topographische Linie (mit Erläuterung)
	Graben		Hist. topogr. Fläche (mit Erläuterung)
	Spittergraben		Historische Gewässer
	Panzergraben		Gewässer aktuell
	Straßensperre		Überschwemmungsbereich
	Sonstige Fläche (mit Erläuterung)		Landgewinn/Landverlust
	Tr. = Trümmer		Wasser 1945 - aktuell Land
	Löschiech		Land 1945 - aktuell Wasser
	Löschiech, ebenerdig		



Maßstab 1:1.000



Koordinatensystem:
ETRS 89 - 33N (EPSG: 25833)

Die obenstehende Zeichenerklärung enthält
alle Signaturen, auch soweit sie für diese
Auswertung nicht verwendet wurden.

Anlage BU 4

Altlastenauskunft vom 12. Februar 2024

Bezirksamt Neukölln von Berlin
Umwelt- und Naturschutzamt
Bereich Verwaltung



Bezirksamt Neukölln, Karl-Marx-Str. 83, 12040 Berlin (Postanschrift)
Maul + Partner Baugrund-Ingenieurbüro GmbH
z.Hd.v. Frau Sarah Li Ruge
Schlaatzweg 1A
14473 Potsdam

Geschäftszeichen (bitte angeben)
UmNatV3a - IFG 18/02/24
Frau Bloch
Telefon +49 30 90239-3393
anjes.bloch@bezirksamt-
neukoelln.de

Elektronische Zugangsöffnung gem.
§3a Abs. 1 VwVfG:
post@bezirksamt-neukoelln.de

12. Februar 2024

Auskunft nach dem Informationsfreiheitsgesetz

Ihr Antrag vom 18.01.2024

Grundstück: Hüttenroder Weg 11 (Flur: 110, Flurstück: 290), 12059 Berlin

Sehr geehrte Frau Ruge,

Das angefragte Flurstück ist im Bodenbelastungskataster (BBK) unter der Nr. 3133 als altlastenverdächtige Fläche aufgeführt. Der Auszug aus dem BBK ist beigelegt.

Das Grundstück wurde jahrzehntelang umweltrelevant genutzt. Der Betrieb einer chemischen Reinigung und andere Gewerbe können zu Bodenverunreinigungen geführt haben.

Dem Umwelt- und Naturschutzamt Neukölln liegen keine Untersuchungen zum Boden oder Grundwasser vor.

Gebührenfestsetzung

Für den Informationszugang nach dem Berliner Informationsfreiheitsgesetz (IFG*) werden Gebühren erhoben.

Die Höhe der Gebühr wird nach Tarifstelle 1004 bzw. 1001 der Verwaltungsgebührenordnung (VGebO*) vom 24. November 2009 festgesetzt. Diese sieht einen Gebührenrahmen in Höhe von 5,00 Euro bis höchstens 500,00 Euro vor. Die festgesetzte Gebühr liegt im zulässigen Rahmen und ist der Bedeutung der Auskunft und

Dienstgebäude: Gradestr. 36, 12347 Berlin
& Barrierefreier Zugang und Aufzug vorhanden
Verkehrsanbindung: Bus M46, 170 (Gradestr./Tempelhofer Weg)
Berliner Sparkasse: DE10 1005 0000 1410 0038 05 Postbank Berlin: DE06 1001 0010 0003 3321 03

nach dem Umfang der Amtshandlung und den Schwierigkeiten, die sich bei der Durchführung der Amtshandlung ergeben haben, angemessen.

Die Gebühr ist innerhalb von 14 Tagen nach Erhalt dieses Bescheides auf eines der Konten an die Bezirkskasse Neukölln unter folgenden Angaben zu zahlen:

Höhe der zu zahlenden Gebühr:	150,00 €	
Kassenzeichen:	2438 000 168 739	
IBAN	Geldinstitut	BIC
DE 06 1001 0010 0003 3321 03	Postbank Berlin	PBNKDEFF100
DE 10 1005 0000 1410 0038 05	Berliner Sparkasse	BELADEBEXX

Rechtsbehelfsbelehrung

Gegen diesen Bescheid ist der Widerspruch statthaft. Er ist innerhalb eines Monats nach Bekanntgabe des Bescheides schriftlich beim Bezirksamt Neukölln von Berlin, Umwelt- und Naturschutzamt, Karl-Marx-Str. 83 in 12040 Berlin oder zur Niederschrift beim Umwelt und Naturschutzamt des Bezirksamtes Neukölln von Berlin, Dienstgebäude: Gradestraße 36 in 12347 Berlin, zu erheben.

Eine elektronische Einlegung ist ausschließlich mit qualifizierter Elektronischer Signatur versehen entweder an die Mailadresse post@bezirksamt-neukoelln.de oder an das Besondere Elektronische Behördenpostfach "Bezirksamt Neukölln / Umwelt- und Naturschutzamt" (DE.Justiz.17b24a36-9e2b-4c79-bf79-385373e23230.02f7) möglich. Bei schriftlicher oder elektronischer Einlegung des Widerspruchs ist die Widerspruchsfrist nur dann gewahrt, wenn der Widerspruch innerhalb dieser Frist eingegangen ist.

Der festgesetzte Betrag ist zu bezahlen, da der Rechtsbehelf gem. § 80 Abs. 2 Satz 1 Nr. 1 Verwaltungsgerichtsordnung (VwGO*) keine aufschiebende Wirkung hat. Auf die obenstehende Frist wird nochmals hingewiesen.

Sie können beim Verwaltungsgericht Berlin (Kirchstr. 7 in 10557 Berlin) einen Antrag stellen, um die aufschiebende Wirkung des Widerspruchs ganz oder teilweise anzuordnen (nach § 80 Abs. 5 VwGO*). Jedoch ist dieser Antrag nur zulässig, wenn die Behörde bereits einen Antrag für die Aussetzung der Vollziehung ganz oder teilweise abgelehnt hat. In diesem

Antrag sollten Sie ausführlich darstellen, warum die Behörde vom gesetzlich vorgesehenen sofortigen Vollzug abweichen soll.

Mit freundlichen Grüßen

Im Auftrag

Bloch



Fundstellenverzeichnis:

GVBl.	Gesetz- und Verordnungsblatt für Berlin
BGBl.	Bundesgesetzblatt
ABl.	Amtsblatt
IFG	Gesetz zur Förderung der Informationsfreiheit im Land Berlin (Berliner Informationsfreiheitsgesetz - IFG) vom 15. Oktober 1999 (GVBl. Seite 561) zuletzt geändert durch Artikel 21 des Gesetzes vom 02.02.2018 (GVBl. S. 160)
GebBtrG	Gesetz über Gebühren und Beiträge vom 22.05.1957 (GVBl. Seite 516), zuletzt geändert durch Artikel 3 Gesetz zur Anpassung des Berliner Landesrechts an die Änderungen der Justizbeitreibungsordnung und weiterer Gesetze vom 05.06.2019 (GVBl. S. 284)
UGeBO	Verordnung über die Erhebung von Gebühren im Umweltschutz (Umweltschutzgebührenordnung) vom 11. November 2008 (GVBl. Seite 417), zuletzt geändert durch Artikel 1 der Verordnung vom 01.10.2019 (GVBl. S. 710)
VGeBO	Verwaltungsgebührenordnung vom 24. November 2009, zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 18.03.2020 (GVBl. S. 226)
VwGO	Verwaltungsgerichtsordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 19. März 1991 (BGBl. I S. 686), die zuletzt durch Artikel 181 der Verordnung vom 19. Juni 2020 (BGBl. I S. 1328) geändert worden ist
BlnDSG	Gesetz zum Schutz personenbezogener Daten in der Berliner Verwaltung (Berliner Datenschutzgesetz - BlnDSG) vom 13. Juni 2018

Verkündet als Artikel 1 des Gesetzes zur Anpassung des Berliner Datenschutzgesetzes und weiterer Gesetze an die Verordnung (EU) 2016/679 und zur Umsetzung der Richtlinie (EU) 2016/680 (Berliner Datenschutz-Anpassungs- und -Umsetzungsgesetz EU - BlnDSAnpUG-EU) vom 13. Juni 2018 (GVBl. S. 418)



Datenschutzhinweis

Hinweise zur Verarbeitung Ihrer personenbezogenen Daten durch das Umwelt- und Naturschutzamt Neukölln nach Art. 13 und 14 der Datenschutz-Grundverordnung (DS-GVO) finden Sie auf:

www.berlin.de/ba-neukoelln/politik-und-verwaltung/aemter/umwelt-und-naturschutzamt/ unter dem

Punkt - Datenschutzerklärung. Falls Sie nicht über einen Internetzugang verfügen sollten, senden wir Ihnen unsere Datenschutzhinweise gerne postalisch zu.

Bodenbelastungskataster - Berlin
Katasterfläche 3133

Erfassung: **01.10.1990**
Letzte Änderung: **19.06.2019**
Erstellt am: **19.02.2024**

Zuständig: **UA Neukölln**
Aktenzeichen: **Um c2 : 22.03.06 #**

Adressen

12059 Berlin **Harzer Straße 32 (Neukölln)**
12059 Berlin **Hüttenroder Weg 11 (Neukölln)**
Flächenabgrenzung: **Lage und Abgrenzung genau bekannt**
Fläche: **1500m²**

Kategorie und Bearbeitungsstand nach BBodSchG

Kategorie nach BBodSchG: **altlastenverdächtige Fläche**
Bewertung: **Anhaltspunkte für das Bestehen einer schäd. Bodenveränderung oder Altlast**
Bearbeitungsphasen: **Recherchen werden/wurden durchgeführt**
Flächenbezug der durchgeführten Maßnahmen:
Untersuchungsqualität:
Weitere Hinweise: **Bei baubed. Eingriffen ist Beteiligung der Bodenschutzbehörde erforderlich**
Fallkategorien: **Branchenstandort**
Nutzungsangaben nach BBodSchV: **Wohngebiete**

Fallkategorien

Branchenstandort

Nr. 1 Stichwort: **Branchenstandort**
Bemerkung: **Industrie-/ Gewerbestandort**

Grundstücksnutzung

Aktuelle Nutzung: **Herstellung von Glasgeräten und Apparaturen**
Nutzer: **Glasbläserei Paul Stollwerk**
Nutzung von: **07.06.2004** bis:
WZ-Nr.: **2277.** WZ-Typ: **Verarbeitung und Veredlung von Glas, Herstellung und Verarbeitung von Glasfaser**
Zusammenhang zur jeweiligen Nr. der Fallkategorie: **Branche 1**

Aktuelle Nutzung: **Herstellung von Aluminium-Modellteile**
Nutzer: **Randolph Brömer**
Nutzung von: **28.12.2006** bis:
WZ-Nr.: **23...** WZ-Typ: **Metallerzeugung und -bearbeitung**
Zusammenhang zur jeweiligen Nr. der Fallkategorie: **Branche 1**

Ehemalige Nutzung: **Acrylglasbearbeitung, Metall**
Nutzer: **MEVO Waltraud Metternich**
Nutzung von: **01.01.1969** bis: **28.02.2015**
WZ-Nr.: **20010** WZ-Typ: **Herstellung von chemischen Grundstoffen**
Zusammenhang zur jeweiligen Nr. der Fallkategorie: **Branche 1**

Ehemalige Nutzung: **Glasinstrumentenmacher**
Nutzer: **Klaus Niederhausen**
Nutzung von: **15.01.1974** bis: **31.03.2004**
WZ-Nr.: **2277.** WZ-Typ: **Verarbeitung und Veredlung von Glas, Herstellung und Verarbeitung von Glasfaser**
Zusammenhang zur jeweiligen Nr. der Fallkategorie: **Branche 1**

Ehemalige Nutzung: **Chemische Reinigung**
Nutzer: **Fischer & Thiele**
Nutzung von: **1994** bis: **2000**
WZ-Nr.: **7314.** WZ-Typ: **Chemische Reinigung, Bekleidungsfaerberei**
Zusammenhang zur jeweiligen Nr. der Fallkategorie: **Branche 1**

Ehemalige Nutzung: **Chemische Reinigung**
Nutzer: **Fa. Chemische Reinigung & Wäscherei GmbH Südost**
Nutzung von: **1982** bis: **1991**
WZ-Nr.: **73141** WZ-Typ: **Chemische Reinigung und Bekleidungsfaerberei (ohne Annahmestellen)**
Zusammenhang zur jeweiligen Nr. der Fallkategorie: **Branche 1**

Ehemalige Nutzung: **Chemische Reinigung**
Nutzer: **Ehlert**
Nutzung von: **1964** bis: **1972**
WZ-Nr.: **7314.** WZ-Typ: **Chemische Reinigung, Bekleidungsfaerberei**
Zusammenhang zur jeweiligen Nr. der Fallkategorie: **Branche 1**

Ehemalige Nutzung: **Chemische Reinigung**
Nutzer: **Karin Natusch**
Nutzung von: **1969** bis: **1970**
WZ-Nr.: **7314.** WZ-Typ: **Chemische Reinigung, Bekleidungsfaerberei**
Zusammenhang zur jeweiligen Nr. der Fallkategorie: **Branche 1**

Ehemalige Nutzung: **Glasbläserei**
Nutzer: **Leffler & Marquardt**
Nutzung von: **1965** bis: **1969**
WZ-Nr.: **2277.** WZ-Typ: **Verarbeitung und Veredlung von Glas, Herstellung und Verarbeitung von Glasfaser**
Zusammenhang zur jeweiligen Nr. der Fallkategorie: **Branche 1**

Ehemalige Nutzung: **mechanische Werkstatt**
Nutzer: **Karl Zimmermann**
Nutzung von: **1964** bis: **1967**
WZ-Nr.: **239..** WZ-Typ: **Mechanik (u.a. Schweisserei, Schlosserei)**
Zusammenhang zur jeweiligen Nr. der Fallkategorie: **Branche 1**

Ehemalige Nutzung: **Glasbläserei**
Nutzer: **Erich Richter**
Nutzung von: **1960** bis: **1964**
WZ-Nr.: **2277.** WZ-Typ: **Verarbeitung und Veredlung von Glas, Herstellung und Verarbeitung von Glasfaser**
Zusammenhang zur jeweiligen Nr. der Fallkategorie: **Branche 1**

Ehemalige Nutzung: **Chemische Reinigung**
Nutzer: **Buchholz**
Nutzung von: **1960** bis: **1960**
WZ-Nr.: **7314.** WZ-Typ: **Chemische Reinigung, Bekleidungsfaerberei**
Zusammenhang zur jeweiligen Nr. der Fallkategorie: **Branche 1**

Ehemalige Nutzung: **Etikettenfabrik**
Nutzer: **Becker & Galle**
Nutzung von: **1943** bis: **1953**
WZ-Nr.: **27101** WZ-Typ: **Herstellung von Sattler-, Taeschner- und Galanteriewaren aus Leder**
Zusammenhang zur jeweiligen Nr. der Fallkategorie: **Branche 1**

Ehemalige Nutzung: **Kopieranstalt**
Nutzer: **G.- L. Kalkreuter**
Nutzung von: **1946** bis: **1951**
WZ-Nr.: **2687.** WZ-Typ: **Licht- und Fotopauserei**
Zusammenhang zur jeweiligen Nr. der Fallkategorie: **Branche 1**

Ehemalige Nutzung: **Chemische Fabrik**
Nutzer: **H. Richter GmbH**
Nutzung von: **1936** bis: **1943**
WZ-Nr.: **2002.** WZ-Typ: **Herstellung von chemischen Erzeugnissen, vorwiegend fuer Gewerbe**
Zusammenhang zur jeweiligen Nr. der Fallkategorie: **Branche 1**

Anlage BU 5

Baugenehmigung Nr. 2023/1585 vom 06.05.2024

Bezirksamt Neukölln von Berlin
Stadtentwicklungsamt
Fachbereich Bau- und Wohnungsaufsicht



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

aalt + studio architecture
Frau León Oller
Reichenberger Straße 80
10999 Berlin-Kreuzberg

Geschäftszeichen (immer angeben)
1140-2023-1585-BWA a4
Herr Winkler

Tel. 030 / 90239 - 1528
Fax 030 / 90239 - 2803
Winkler@bezirksamt-neukoelln.de
(bei Benutzung dieser persönlichen Behörden E-Mail Adresse erfolgt keine elektronische Zugangseröffnung gem. § 3a Abs. 2 Satz 1 VwVfG)

post@ba-neukoelln.berlin.de
(für Dokumente mit elektronischer Signatur, elektronische Zugangseröffnung gem. § 3a Abs. 1 VwVfG)

Karl-Marx-Str. 83, 12040 Berlin

06.05.2024

Grundstück: **Berlin - Neukölln, Hüttenroder Weg 11**
Vorhaben: **Neubau von einem Mehrfamilienhaus**

Baugenehmigung Nr. 2023 / 1585 gemäß § 63 BauO Bln

Antragsdatum: 09.12.2023 Eingang: 21.12.2023 zuletzt vervollständigt: 28.03.2024

Anlagen:

Bescheid Nr. 2023/1586 vom 06.05.2024
Bescheid Nr. 2024/220 vom 06.05.2024
Bescheid Nr. 2024/221 vom 06.05.2024
Auszug Flurkarte
Lageplan und Nutzungsberechnung vom ÖbVI
20 Seiten Baubeschreibung
14 Blatt technische Bauvorlagepläne
BFF Nachweis

Aufgrund des oben genannten Baugenehmigungsverfahrens i. V. m. § 71 Abs. 1 BauO Bln wird gemäß den als Anlage beigefügten, mit Genehmigungsvermerk versehenen Bauvorlagen die Genehmigung zur Ausführung des oben bezeichneten Vorhabens erteilt.

Sprechzeiten: Dienstag 10:00 - 13:00 Uhr, Fahrverbindungen: Bus: M43, 166, U-Bahn: Rathaus Neukölln (U7), (Bitte benutzen Sie öffentliche Verkehrsmittel) Postbank Berlin, IBAN: DE 06 1001 0010 0003 3321 03, BIC: PBNKDEFF Berliner Sparkasse, IBAN: DE 10 1005 0000 1410 0038 05, BIC: BELADEBEXX

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

Die Baugenehmigung wird unbeschadet der Rechte Dritter erteilt, sie gilt für und gegen den Rechtsnachfolger des Bauherrn.

Sie haben der Bauaufsichtsbehörde vor Baubeginn die Bestellung der Bauleiterin / des Bauleiters (Formular Bauaufsicht119) mitzuteilen.

Der Baubeginn (§ 72 Abs. 1 BauO Bln) der vorliegend genehmigten Arbeiten ist mindestens eine Woche vorher der Bauaufsichtsbehörde mitzuteilen (Formular Bauaufsicht114).

Baugenehmigung, Bauvorlagen sowie bautechnische Nachweise und das Ergebnis deren Prüfung nach § 66 Abs. 3 BauO Bln müssen an der Baustelle von Baubeginn an vorliegen.

Sie finden diese und alle anderen Formulare auf den Internetseiten der Berliner Bauaufsicht unter: www.berlin.de/bauaufsicht

Die Baugenehmigung erlischt, wenn innerhalb von zwei Jahren nach ihrer Erteilung mit der Ausführung des Bauvorhabens nicht begonnen wurde oder das Bauvorhaben nach Ablauf von sechs Jahren nach ihrer Erteilung nicht fertig gestellt worden ist.

Die Frist kann bezüglich des Ausführungsbeginns auf Antrag dreimal, jeweils bis zu einem Jahr verlängert werden.

Die als Voraussetzung für diesen Bescheid erforderliche Befreiung, Abweichung oder Ausnahme von planungsrechtlichen Vorschriften bzw. die Zulassung von Abweichungen von bauordnungsrechtlichen Vorschriften sind mit den Bescheiden Nr. **2023/1586**, **2024/220** und **2024/221** vom **06.05.2024** erteilt worden.

Die mit dem Genehmigungsvermerk versehenen Bauvorlagen sind Bestandteil dieses Bescheides.

Die Spindeltreppe und Balkone auf dem Hüttenroder Weg 11 (Flurstück 290) für das Gebäude der Harzerstraße 32 (Flurstück 289) sind nicht Bestandteil dieser Baugenehmigung und sind gesondert zu beantragen.

Nebenbestimmungen:

Aufschiebende Bedingung:

Mit der Bauausführung darf gemäß § 72 Abs. 2 Nr. 2 BauO Bln i. V. m. § 16 Abs. 1 BauVerfV erst begonnen werden, wenn der Standsicherheitsnachweis und das Ergebnis der Prüfung nach § 66 Abs. 3 BauO Bln oder die Erklärung nach § 15 Abs. 3 BauVerfV der Bauaufsichtsbehörde vorliegen.

Mit der Bauausführung darf gemäß § 72 Abs. 2 Nr. 2 BauO Bln i. V. m. § 16 Abs. 2 BauVerfV erst begonnen werden, wenn der Brandschutznachweis und das Ergebnis der Prüfung nach § 66 Abs. 3 BauO Bln der Bauaufsichtsbehörde vorliegen.

Mit der Bauausführung darf gemäß § 72 Abs. 2 Nr. 2 BauO Bln i. V. m. § 16 Abs. 6 BauVerfV erst begonnen werden, wenn der Nachweis zur Einsparung von Energie in Gebäuden nach § 12 Abs. 2 BauVerfV der Bauaufsichtsbehörde vorliegt.

Bauzustandsanzeigen:

Die beabsichtigte Aufnahme der Nutzung (Vordruck Bauaufsicht112) ist hier mindestens zwei Wochen vorher anzuzeigen.

Vor Aufnahme der Nutzung wird eine Bauüberwachung durchgeführt. Das Vorhaben darf erst nach erfolgter Bauüberwachung benutzt werden.

Mit der Anzeige der beabsichtigten Aufnahme der Nutzung sind folgende Unterlagen vorzulegen:

- eine Kopie der **Erklärung für die Anzeige zur beabsichtigten Aufnahme der Nutzung** (Vordruck Bauaufsicht113), Erklärung der Prüffingenieurin / des Prüffingenieurs für Standsicherheit an Bauherrn/in + **zusammenfassender Überwachungsbericht zum Standsicherheitsnachweis** (Vordruck Bauaufsicht125) + **geprüfter Standsicherheitsnachweis** (in elektronischer Form - PDF-Format)
- eine Kopie der **Erklärung für die Anzeige zur beabsichtigten Aufnahme der Nutzung** (Vordruck Bauaufsicht113), Erklärung der Prüffingenieurin / des Prüffingenieurs für Brandschutz an Bauherrn/in + **zusammenfassender Überwachungsbericht zum Brandschutznachweis** (Vordruck Bauaufsicht124) + **geprüfter Brandschutznachweis** (in elektronischer Form - PDF-Format)
- der erforderliche **Nachweis zur Solarpflicht** gemäß Solargesetz Berlin (SolarG Bln) bzw. die zugelassene Befreiung gemäß § 7 SolarG Bln.

Die Formulare zum Nachweis der Erfüllung der Solarpflicht bzw. zur Ausnahme von der Solarpflicht sowie den dazu herausgegebenen Praxisleitfaden der Senatsverwaltung für Wirtschaft, Energie und Betriebe finden Sie unter:

<https://www.berlin.de/sen/energie/erneuerbare-energien/solargesetz-berlin/artikel.1053243.php>

Hinweis über Ordnungswidrigkeitssachverhalte:

Wird der Solarpflicht nach § 3 Abs. 1 SolarG Bln nicht, nicht vollständig oder nicht rechtzeitig nachgekommen, werden die nach § 6 Abs. 1 bis Abs. 4 SolarG Bln oben benannten angeforderten Unterlagen nicht eingereicht oder werden wider besserem Wissen unrichtige Angaben gemacht oder unrichtige Unterlagen vorgelegt, stellt dies eine Ordnungswidrigkeit gemäß § 9 SolarG Bln dar. Diese kann mit einer Geldbuße bis zu 50.000 € geahndet werden.

Es sind die erforderlichen Nachweise über die Einhaltung der technischen Anforderungen hinsichtlich der gewählten Nutzung von erneuerbaren Energien bzw. der Durchführung von Ersatzmaßnahmen des Erneuerbare-Energien-Wärmegesetzes (EEWärmeG) innerhalb von drei Monaten ab dem Jahr der Inbetriebnahme der Heizungsanlage zu erstellen, aufzubewahren und auf Verlangen der Bauaufsicht vorzulegen.

Die hierfür notwendigen Vordrucke für den Nachweis über die Pflichterfüllung nach § 10 EEWärmeG und das von der Senatsverwaltung für Umwelt, Verkehr und Klimaschutz dazu herausgegebene Merkblatt finden Sie unter:

<https://www.berlin.de/sen/uvk/service/formulare/klimaschutz/>

Rechtsbehelfsbelehrung:

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

Hinweise:

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

Seit 01.01.2023 muss Ihr Vorhaben die Forderungen des Solargesetzes Berlin einhalten.

Informationen, Gesetzestext, Praxisleitfaden und Formulare finden Sie auf den Internetseiten der Senatsverwaltung für Wirtschaft, Energie und Betriebe unter:

<https://www.berlin.de/sen/energie/erneuerbare-energien/solargesetz-berlin/artikel.1053243.php>

Es wird auf die Einhaltung technischer Regeln und Mustervorschriften gemäß Verwaltungsvorschrift Technische Baubestimmungen (VV TB Bln), die bei der Erfüllung der Grundanforderungen an Bauwerke zu beachten sind, hingewiesen.

Bei der Verwendung von Wärmepumpen auf Dächern ist die TA Lärm (Sechste Allgemeine Verwaltungsvorschrift zum Bundes-Immissionsschutzgesetz) zu beachten und einzuhalten.

Es wird auf die Einhaltung der Prinzipien und Anforderungen nach § 50 BauO Bln zur barrierefreien Ausführung Ihres Vorhabens hingewiesen.

Bei Bauarbeiten, die mit öffentlichen Straßen in Berührung kommen, sind die vorgeschriebenen Sperrmaßnahmen anzuwenden. Beginn und Ende der Bauarbeiten sind dem zuständigen Tiefbauamt mindestens drei Tage vorher anzuzeigen.

§ 11 Abs. 3 BauO Bln

Zum Baubeginn ist ein Bauschild, das die Bezeichnung des Bauvorhabens sowie die Namen und Anschriften des Entwurfsverfassers, des Bauleiters und der Unternehmer für den Rohbau enthalten muss, dauerhaft und von der öffentlichen Straße aus sichtbar anzubringen.

§ 11 Abs. 1 BauO Bln

Bauhilfsmittel (z.B. Baukräne, Maste, Gerüste) dürfen eine Höhe von @ m über Grund (@ m über NN) nicht überschreiten. Die Karte für die Bauschutzbereiche ist zu beachten.

Sofern eine Überschreitung aus bautechnischen Gründen zwingend notwendig wird, ist vorher von der zuständigen Luftfahrtbehörde eine Zustimmung gem. §§ 12 bis 15 Luftverkehrsgesetz (LuftVG) einzuholen.

§ 8 Abs. 1 BauO Bln

Die nicht mit Gebäuden oder vergleichbaren baulichen Anlagen überbauten Flächen der bebauten Grundstücke sind wasseraufnahmefähig zu belassen oder herzustellen und zu begrünen oder zu bepflanzen, soweit dem nicht die Erfordernisse einer anderen zulässigen Verwendung der Flächen entgegenstehen.

§ 20 BauO Bln

Für das Bauprodukt Glas (z.B. absturzsichere Umwehrungen, Fassadenelemente, begehbare Glaskonstruktionen) fehlen für die Bemessung und Ausführung im Allgemeinen technische Regeln, so dass für diese Konstruktionen als Verwendbarkeitsnachweise, Zustimmungen im Einzelfall erforderlich sind. Sollten derartige Bauprodukte zur Ausführung kommen, sind die notwendigen Zustimmungen im Einzelfall vor Baubeginn vorzulegen.

§§ 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 Grundstückseigentümersin oder Grundstückseigentümer personenverschieden, geht mit Fertigstellung des Vorhabens die Aufbewahrungspflicht auf die Grundstückseigentümersin 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.

Es sind die erforderlichen Nachweise über die Einhaltung der technischen Anforderungen hinsichtlich der gewählten Nutzung von erneuerbaren Energien bzw. der Durchführung von Ersatzmaßnahmen des Erneuerbare-Energien-Wärmegesetzes (EEWärmeG) innerhalb von drei Monaten ab dem Jahr der Inbetriebnahme der Heizungsanlage zu erstellen, aufzubewahren und auf Verlangen der Bauaufsicht vorzulegen.

Die hierfür notwendigen Vordrucke für den Nachweis über die Pflichterfüllung nach § 10 EEWärmeG und das von der Senatsverwaltung für Umwelt, Verkehr und Klimaschutz dazu herausgegebene Merkblatt finden Sie unter:

<https://www.berlin.de/sen/uvk/service/formulare/klimaschutz/>

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)

Solargesetz Berlin vom 5. Juli 2021 (GVBl. S. 837)

Anlage BU 6

Nachträge zur Baugenehmigung gem. den Bescheiden

Nrn. 2023/1586, 2024/220, 2024/221 und dem

Nachtrag Nr. 2024/952

sowie

Antrag auf Erteilung eines Nachtrages

vom 02. Juni 2025

Bezirksamt Neukölln von Berlin
Stadtentwicklungsamt
Fachbereich Bau- und Wohnungsaufsicht



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

aalt + studio architecture
Frau Ana León Oller
Reichenberger Straße 80
10999 Berlin-Kreuzberg

Geschäftszeichen (immer angeben)
1180-2023-1586-BWA α4
Herr Winkler

Tel. 030 / 90239 - 1528
Fax 030 / 90239 - 2803
Winkler@bezirksamt-neukoelln.de
(bei Benutzung dieser persönlichen Behörden E-Mail Adresse erfolgt keine elektronische Zugangseröffnung gem. § 3a Abs. 2 Satz 1 VwVfG)

post@ba-neukoelln.berlin.de
(für Dokumente mit elektronischer Signatur, elektronische Zugangseröffnung gem. § 3a Abs. 1 VwVfG)

Karl-Marx-Str. 83, 12040 Berlin

06.05.2024

Grundstück: **Berlin - Neukölln, Hüftenroder Weg 11**
Vorhaben: **Neubau von einem Mehrfamilienhaus;
hier: Ausnahme für die Errichtung von Nebenanlagen (Müllhaus, Rampe, Pavillion)**

Bescheid Nr. 2023 / 1586

Zulassung von Ausnahme nach § 31 BauGB i.V.m. § 67 BauO Bln

Antragsdatum: 09.12.2023 Eingang: 22.12.2023

Aufgrund des oben genannten Antrages in Verbindung mit den beiliegenden bzw. eingereichten Bauvorlagen wird nach § 31 Abs. 1 BauGB die folgende Ausnahme von den Festsetzungen des Bebauungsplanes XIV-10, festgesetzt am 21.05.1957 (GVBl. S. 446), zugelassen:

Ausnahme zur Errichtung der Nebenanlagen / Müllhäuschen

Planungsrechtliche Grundlage:

Das o. g. Grundstück liegt im Geltungsbereich des am 07.05.1957 festgesetzten Bebauungsplanes XIV-20 (GVBl. S. 446 vom 21.05.1957).

Sprechzeiten: Dienstag 10:00 - 13:00 Uhr, „Fahrverbindungen: Bus: M43, 166, U-Bahn: Rathaus Neukölln (U7), (Bitte benutzen Sie öffentliche Verkehrsmittel) Postbank Berlin, IBAN: DE 06 1001 0010 0003 3321 03, BIC: PBNKDEFF Berliner Sparkasse, IBAN: DE 10 1005 0000 1410 0038 05, BIC: BELADEBEXX

Das Gebäude Hüttenroder Weg 11 liegt innerhalb der durch Baulinien und Baugrenzen (Baukörperausweisung) für Wohnbauten ausgewiesenen bebaubaren Flächen und damit auf den überbaubaren Grundstücksflächen. Es sind fünf Vollgeschosse festgesetzt.

Planungsrechtliche Beurteilung:

Da auf der Grundlage der eingereichten Unterlagen gegenüber dem Vorhaben in der Gesamtheit in planungsrechtlicher und städtebaulicher Hinsicht keine Bedenken bestehen, wird der **Ausnahme gemäß § 31 Abs. 1 BauGB von der textlichen Festsetzung Nr. 5 des Bebauungsplanes zur Überbauung der „privaten Grünflächen“ durch Nebenanlagen (Müllhäuschen, Glas-Pavillon) zugestimmt.**

Dieser Bescheid gehört zur bauaufsichtlichen Genehmigung Nr. **2023/1585** vom **06.05.2024**.

Dieser Bescheid berechtigt nicht zum Baubeginn. Mit der Ausführung des Vorhabens darf erst nach Erteilung der Baugenehmigung begonnen werden. Der Bescheid verliert seine Gültigkeit zugleich mit dem Erlöschen der bauaufsichtlichen Genehmigung, zu der er erteilt ist. Wenn keine Baugenehmigung erteilt wurde, verliert er seine Gültigkeit nach **zwei** Jahren. Er kann auf Antrag dreimal, jeweils bis zu einem Jahr verlängert werden.

Die mit dem Ausnahmevermerk bzw. Befreiungsvermerk oder Abweichungsvermerk versehenen Bauvorlagen sind Bestandteil dieses Bescheides.

Rechtsbehelfsbelehrung:

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

Im Auftrag



Winkler

Fundstellennachweis:

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394) geändert worden ist
- Bebauungsplan XIV-20, festgesetzt am 07.05.1957 (Gesetz- und Verordnungsblatt für Berlin vom 21.05.1957 auf Seite 446)
- Bebauungsplan XIV-A vom 9. Juli 1971, verkündet im GVBl. am 5. August 1971 auf S. 1235
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung vom 26. November 1968 (BGBl. I, S. 1237, berichtigt BGBl.1969 I S. 11/ GVBl. S. 1676, berichtigt GVBl. 1969 S. 142)
- 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)

Bezirksamt Neukölln von Berlin
Stadtentwicklungsamt
Fachbereich Bau- und Wohnungsaufsicht



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

aalt + studio architecture
Frau León Oller
Reichenberger Straße 80
10999 Berlin-Kreuzberg

Geschäftszeichen (immer angeben)
1180-2024-220-BWA a4
Herr Winkler

Tel. 030 / 90239 - 1528
Fax 030 / 90239 - 2803
Winkler@bezirksamt-neukoelln.de
(bei Benutzung dieser persönlichen Behörden E-Mail Adresse erfolgt keine elektronische Zugangseröffnung gem. § 3a Abs. 2 Satz 1 VwVfG)

post@ba-neukoelln.berlin.de
(für Dokumente mit elektronischer Signatur, elektronische Zugangseröffnung gem. § 3a Abs. 1 VwVfG)

Karl-Marx-Str. 83, 12040 Berlin

06.05.2024

Grundstück: **Berlin - Neukölln, Hüttenroder Weg 11**
Vorhaben: Neubau von einem Mehrfamilienhaus;
hier Ausnahme von der Überschreitung der Baugrenzen

Bescheid Nr. 2024 / 220

Zulassung von Ausnahme nach § 31 BauGB i.V.m. § 67 BauO Bln

Antragsdatum: 09.12.2023 Eingang: 20.02.2024

Aufgrund des oben genannten Antrages in Verbindung mit den beiliegenden bzw. eingereichten Bauvorlagen wird nach § 31 Abs. 1 BauGB die folgende Ausnahme von den Festsetzungen des Bebauungsplanes XIV-10, festgesetzt am 21.05.1957 (GVBl. S. 446), zugelassen:

Ausnahme von der Überschreitung der Baugrenze

Planungsrechtliche Grundlage:

Das o. g. Grundstück liegt im Geltungsbereich des am 07.05.1957 festgesetzten Bebauungsplanes XIV-20 (GVBl. S. 446 vom 21.05.1957).

Sprechzeiten: Dienstag 10:00 - 13:00 Uhr, „Fahrverbindungen: Bus: M43, 166, U-Bahn: Rathaus Neukölln (U7), (Bitte benutzen Sie öffentliche Verkehrsmittel) Postbank Berlin, IBAN: DE 06 1001 0010 0003 3321 03, BIC: PBNKDEFF Berliner Sparkasse, IBAN: DE 10 1005 0000 1410 0038 05, BIC: BELADEBEXX

Das Gebäude Hüttenroder Weg 11 liegt innerhalb der durch Baulinien und Baugrenzen (Baukörperausweisung) für Wohnbauten ausgewiesenen bebaubaren Flächen und damit auf den überbaubaren Grundstücksflächen. Es sind fünf Vollgeschosse festgesetzt.

Planungsrechtliche Beurteilung:

Da auf der Grundlage der eingereichten Unterlagen gegenüber dem Vorhaben in der Gesamtheit in planungsrechtlicher und städtebaulicher Hinsicht keine Bedenken bestehen, wird der **Ausnahme gemäß § 31 Abs. 1 BauGB i.V.m. § 23 Abs. 3 BauNVO** zur geringfügigen **Überschreitung der festgesetzten Baugrenze zugestimmt**.

Dieser Bescheid gehört zur bauaufsichtlichen Genehmigung Nr. **2023/1585** vom **06.05.2024**.

Dieser Bescheid berechtigt nicht zum Baubeginn. Mit der Ausführung des Vorhabens darf erst nach Erteilung der Baugenehmigung begonnen werden. Der Bescheid verliert seine Gültigkeit zugleich mit dem Erlöschen der bauaufsichtlichen Genehmigung, zu der er erteilt ist. Wenn keine Baugenehmigung erteilt wurde, verliert er seine Gültigkeit nach **zwei** Jahren. Er kann auf Antrag dreimal, jeweils bis zu einem Jahr verlängert werden.

Die mit dem Ausnahmevermerk bzw. Befreiungsvermerk oder Abweichungsvermerk versehenen Bauvorlagen sind Bestandteil dieses Bescheides.

Rechtsbehelfsbelehrung:

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

Im Auftrag



Winkler

Fundstellennachweis:

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch
- Artikel 3 des Gesetzes vom 20. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394) geändert worden ist
- Bebauungsplan XIV-20, festgesetzt am 07.05.1957 (Gesetz- und Verordnungsblatt für Berlin vom 21.05.1957 auf Seite 446)
- Bebauungsplan XIV-A vom 9. Juli 1971, verkündet im GVBl. am 5. August 1971 auf S. 1235
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung vom 26. November 1968 (BGBl. I, S. 1237, berichtigt BGBl.1969 I S. 11/ GVBl. S. 1676, berichtigt GVBl. 1969 S. 142)
- 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)

Bezirksamt Neukölln von Berlin
Stadtentwicklungsamt
Fachbereich Bau- und Wohnungsaufsicht



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

aalt + studio architecture
Frau León Oller
Reichenberger Straße 80
10999 Berlin-Kreuzberg

Geschäftszeichen (immer angeben)
1180-2024-221-BWA a4
Herr Winkler

Tel. 030 / 90239 - 1528
Fax 030 / 90239 - 2803
Winkler@bezirksamt-neukoelln.de
(bei Benutzung dieser persönlichen Behörden E-Mail Adresse erfolgt keine elektronische Zugangseröffnung gem. § 3a Abs. 2 Satz 1 VwVfG)

post@ba-neukoelln.berlin.de
(für Dokumente mit elektronischer Signatur, elektronische Zugangseröffnung gem. § 3a Abs. 1 VwVfG)

Karl-Marx-Str. 83, 12040 Berlin

06.05.2024

Grundstück: **Berlin - Neukölln, Hüttenroder Weg 11**
Vorhaben: Neubau von einem Mehrfamilienhaus;
hier: Befreiung von der GFZ

Bescheid Nr. 2024 / 221

Erteilung von Befreiung nach § 31 BauGB i.V.m. § 67 BauO Bln

Antragsdatum: 09.12.2023 Eingang: 20.02.2024 zuletzt vervollständigt:

Aufgrund des oben genannten Antrages in Verbindung mit den beiliegenden bzw. eingereichten Bauvorlagen wird nach § 31 Abs. 2 BauGB die folgende Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplanes XIV-20, festgesetzt am 21.05.1957 (GVBl. S. 446), zugelassen:

Befreiung von der Überschreitung der GRZ auf 0,34 / GFZ auf 1,98

Planungsrechtliche Grundlage:

Das o. g. Grundstück liegt im Geltungsbereich des am 07.05.1957 festgesetzten Bebauungsplanes XIV-20 (GVBl. S. 446 vom 21.05.1957).

Sprechzeiten: Dienstag 10:00 - 13:00 Uhr, .Fahrverbindungen: Bus: M43, 166, U-Bahn: Rathaus Neukölln (U7), (Bitte benutzen Sie öffentliche Verkehrsmittel) Postbank Berlin, IBAN: DE 06 1001 0010 0003 3321 03, BIC: PBNKDEFF Berliner Sparkasse, IBAN: DE 10 1005 0000 1410 0038 05, BIC: BELADEBEXX

Das Gebäude Hüftenroder Weg 11 liegt innerhalb der durch Baulinien und Baugrenzen (Baukörperausweisung) für Wohnbauten ausgewiesenen bebaubaren Flächen und damit auf den überbaubaren Grundstücksflächen. Es sind fünf Vollgeschosse festgesetzt.

Planungsrechtliche Beurteilung:

Da auf der Grundlage der eingereichten Unterlagen gegenüber dem Vorhaben in der Gesamtheit in planungsrechtlicher und städtebaulicher Hinsicht keine Bedenken bestehen, wird der erforderlichen **Befreiung gemäß § 31 Abs. 2 BauGB** zur **Überschreitung der GRZ auf 0,34** und der **GFZ auf 1,98 (ÖbVI-Berechnung vom 07.03.2024)** zugestimmt.

Dieser Bescheid gehört zur bauaufsichtlichen Genehmigung Nr. **2023/1585** vom **06.05.2024**.

Dieser Bescheid berechtigt nicht zum Baubeginn. Mit der Ausführung des Vorhabens darf erst nach Erteilung der Baugenehmigung begonnen werden. Der Bescheid verliert seine Gültigkeit zugleich mit dem Erlöschen der bauaufsichtlichen Genehmigung, zu der er erteilt ist. Wenn keine Baugenehmigung erteilt wurde, verliert er seine Gültigkeit nach **zwei** Jahren. Er kann auf Antrag dreimal, jeweils bis zu einem Jahr verlängert werden.

Die mit dem Ausnahmevermerk bzw. Befreiungsvermerk oder Abweichungsvermerk versehenen Bauvorlagen sind Bestandteil dieses Bescheides.

Rechtsbehelfsbelehrung:

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

Im Auftrag



Winkler

Fundstellennachweis:

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394) geändert worden ist
- Bebauungsplan XIV-20, festgesetzt am 07.05.1957 (Gesetz- und Verordnungsblatt für Berlin vom 21.05.1957 auf Seite 446)
- Bebauungsplan XIV-A vom 9. Juli 1971, verkündet im GVBl. am 5. August 1971 auf S. 1235
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung vom 26. November 1968 (BGBl. I, S. 1237, berichtigt BGBl.1969 I S. 11/ GVBl. S. 1676, berichtigt GVBl. 1969 S. 142)
- 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)

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 Behörden E-Mail Adresse erfolgt keine elektronische Zugangseröffnung gem. § 3a Abs. 2 Satz 1 VwVfG)

post@ba-neukoelln.berlin.de

(für Dokumente mit elektronischer Signatur, 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 BauÖ 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 Erbbauberechtigten 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

Berlin-Neukölln, den 31. Juli 2024
Bezirksamt Neukölln von Berlin
Stadtentwicklungsamt
Fachbereich Bau- und Wohnungsaufsicht

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

[Handwritten signature]



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. AUBENANLAGEN

8. GRUNDSTÜCKSENTWÄSSERUNG

9. MÜLLSTANDPLATZ

10. ÜBERGREIFENDE PLANUNGSGESICHTPUNKTE

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 Schifffahrtskanals, 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 Rampenanlage 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 Eisenstraße 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 $\pm 0,00$ 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 Stahlbetonfertigteil 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 staubbindenden Bodenanstrich.

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, Drehkippsbeschlag 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.

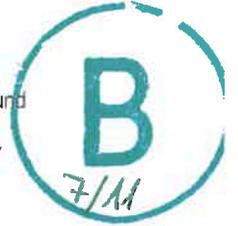
4.9 AUßENTÜREN

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 Sanitäräume 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 wärme gedämmten 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 ausgeföhrt. 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 (Pavillion), Sandfläche, Hüpf- und Hangelstrecke) sowie die Terrassen und Privatgärten der beiden EG-Wohnungen. Hecken säumen die privaten Grünflächen. In Hausnähe 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 Wohnungsbau am Hüttenroder Weg 11
in 12059 Berlin Neukölln.

aalt+ studio. Ana León Ollier
Reichenbergerstr. 80
10999 Berlin



H11 – Bruttogeschossfläche + Bruttorauminhalt nach DIN 277 2021-08 Planstand v. 12.07.2024						
Etage		Bereich	BGF (R) m ²	BGF (S) m ²	Höhe m	BRI (R) m ³
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



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

aalt+ studio León, Reichenberger Str. 80 10999 Berlin

Bezirksamt Neukölln

Z. Hd. Herr Winkler

Fachbereich Bauaufsicht

Karl-Marx-Straße 83

12040 Berlin

02. Juni 2025

Bauvorhaben: Neubau einem Mehrfamilienhaus im Hüttenroder Weg 11 in 12059 Berlin Neukölln.

Aktenzeichen: 114-2023-1585-BWA a4

**Letzter genehmigter Stand: Nachtrag Nr.2024 / 952
zur Baugenehmigung Nr. 2023/1585 vom 06.05.2024**

Bauherr: Liven HW 11 GmbH Augsburgener Straße 37, 10789 Berlin
Objekt: Hüttenroder Weg 11 in 12059 Berlin Neukölln
Gemarkung: Neukölln
Flur: 110
Flurstück: 290

Anschreiben zur Nachreichung

Sehr geehrter Herr Winkler,

im Zuge der Ausführungsplanung haben sich einige kleinere Änderungen an der Größe der Fenster und Gauben im oben genannten Bauvorhaben ergeben. Konkret handelt es sich um folgende Anpassungen:

- Vier Fenster zur Straßenseite (WE 08, 12, 16, 20) wurden in der Breite von ursprünglich 200 cm auf 150 cm reduziert.
- Die Maße der acht Dachflächenfenster wurden angepasst: In den Zimmern betragen sie nun 94 × 180 cm, im Bad 74 × 180 cm (statt ursprünglich 80 × 200 cm).
- Aufgrund energetischer Anforderungen mussten die Seitenwände der Gauben um einige Zentimeter verstärkt werden. Daraus ergibt sich eine Gesamtverbreiterung der Gauben um ca. 10 cm gegenüber der genehmigten Planung.
- Der Aufzugschacht wurde um 5 cm vergrößert, das Treppenhaus entsprechend um 5 cm verkleinert. Die lichte Breite der Treppe beträgt weiterhin über 1 Meter.
- Die Geometrie der Rampe wurde auf Grundlage der Angaben der Baugrubenplaner und unter Berücksichtigung der statischen Sicherheit der Nachbargebäude angepasst.
- Die Position des Hausanschlussraums wurde geändert.

Aus diesem Grund reichen wir einen neuen Plansatz mit den geänderten Plänen ein. Die Änderungen sind rot bzw. gelb markiert.

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

Anbei erhalten Sie folgende neue Planungsunterlagen 2-fach in Papierform sowie digital:

BAUZEICHNUNGEN in Maßstab 1/100

A_Dachaufsicht

B_Grundriss 5. Obergeschoss

C_Grundriss 4. Obergeschoss

D_Grundriss 3. Obergeschoss

E_Grundriss 2. Obergeschoss

F_Grundriss 1. Obergeschoss

G_Grundriss Erdgeschoss mit Außenanlagen

H_Grundriss Untergeschoss

I_Ansicht SW Straße

J_Ansicht NO Hof

M_Längsschnitt AA'

N_Längsschnitt BB'

Wir sind sehr dankbar und bedauern die Unannehmlichkeiten, die durch diese Änderung entstanden sind.

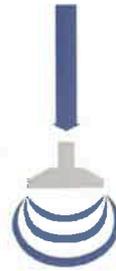
Für Rückfragen stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung.



Mit freundlichen Grüßen,

Dipl. Ing. Ana León Oller AK Berlin 14329

Anlage BU 7
Bodengutachten vom 19. Juli 2024



GEOTECHNISCHER BERICHT

(nach EN 1997 – EC 7, DIN 4020)

Projektnummer: 2023-0381

Bauvorhaben: Neubau Wohngebäude
H11 | Hüttenroder Weg 11
12059 Berlin

Bearbeitungsnummer: 2023-0381-BGG-01-Rev-01

Untersuchungsstufe: Hauptuntersuchung

Auftraggeber: aalt+ studio architecture GmbH
Frau Ana León
Reichenberger Str. 80
10999 Berlin

Aufgestellt: Berlin, den 19.07.2024

Büro Potsdam
Schlaatzweg 1A
14473 Potsdam
Fon +49-331-60125910
post@maul-partner.net

Büro Berlin
Ludwigkirchplatz 2
10719 Berlin-Wilmersdorf
Fon +49-30-220128420
berlin@maul-partner.net

BEGAtec Labor
EUREF – Campus 4
10829 Berlin-Schöneberg
Fon +49-30-780960402
labor@begatec.net

Büro Brandenburg an der Havel
Bäckerstraße 20
14770 Brandenburg
Fon +49-3381-3466103
brandenburg@maul-partner.net

Büro Magdeburg
Gartenstraße 1
39326 Wolmirstedt
Fon +49-39201-21586
magdeburg@maul-partner.net



Sascha Graap, M.Eng. Bauing.

ppa. stellv. Geschäftsführer



Maul + Partner GmbH

BAUGRUND - INGENIEURBÜRO

Schlaatzweg 1A
14473 Potsdam
Fon +49(0)331 601-259-0
Fax +49(0)331 601-259-29
post@maul-partner.net

Sarah Li Ruge, M.Sc. Bauing.

Projektleiterin

Geschäftsführer
Dipl.-Ing. Michael Starck

Prokura
Katja Richter
Sascha Graap

Registergericht
Amtsgericht Potsdam
HRB 5416

Umsatzsteuer-ID
DE 138 40 20 88

Bankverbindung
Mittelbrandenburgische
Sparkasse Potsdam
DE 56 1605 0000 3502 0224 60
WELADED1PMB

Dokument: \\smpwfa01\work4all\B001\2b2f0fb-90af-4960-8f41-d3ed2d281b83.docx



Revisionsblatt

Revision	Datum	Änderung / Ergänzung / Bemerkung	Kapitel	erstellt	freigegeben
00	25.01.2024	Erstfassung	-	SLR, SG	MS
01	19.07.2024	Anpassung der Höhen (SB 1 - SB 3) anhand des korrigierten Vermesserplans Ergänzung um weitere Aufschlüsse (SB 4 - SB 6)	0., 1., 2., 3., 4., 5., 6., 7.	SLR	MS



Inhalt	Seite
0. Zusammenfassung	6
KAPITEL I Grundlagen	7
1. Vorgang / Aufgabenstellung	7
2. Verwendete Unterlagen	9
2.1. Projekt- und Planungsunterlagen	9
2.2. Technische Literatur und Regelwerke	9
3. Boden- und Wasserverhältnisse	10
3.1. Standort / Geologische Situation	10
3.1.1. Standort	10
3.1.2. Geologische Situation	11
3.2. Baugrundsichtung und -beschaffenheit	12
3.2.1. Erkundung des Baugrundes	12
3.2.2. Ergebnisse der Rammkernbohrungen (SB)	13
3.2.3. Ergebnisse der Rammsondierungen (DPL)	13
3.3. Bodenphysikalische Laboruntersuchungen	14
3.3.1. Kornverteilung	14
3.3.2. Glühverlust	14
3.3.3. Wassergehalt	14
3.4. Grundwasseruntersuchung	15
3.4.1. Untersuchungsarbeiten	15
3.4.2. Betonaggressivität des Grundwassers	15
3.4.3. Stahlkorrosivität des Grundwassers	16
3.4.4. Einleitfähigkeit des Grundwassers	17
3.5. Hydrologische Gegebenheiten	18
KAPITEL II Auswertung und Bewertung der Untersuchungsergebnisse	19
4. Beurteilung der Baugrundverhältnisse	19
4.1. Allgemeine Beurteilung	19
4.2. Baugrundmodell	20
4.3. Baugrundeigenschaften	21
4.4. Hydraulische Durchlässigkeit	21
4.5. Kontamination / Altlasten	22
4.6. Erforderliche weitere Untersuchungen	22

KAPITEL III	Folgerungen, Empfehlungen und Hinweise	23
5.	Gründungstechnische Schlussfolgerungen	23
5.1.	Geotechnische Kategorie	23
5.2.	Gründungsart / Gründungstiefe	23
5.3.	Charakteristische Werte	24
5.3.1.	Bodenkennwerte	24
5.3.2.	Bemessungswasserstand	25
5.4.	Zulässige Belastung des Baugrundes	25
5.4.1.	Bettungsmodul für die tragende Fußbodenplatte	25
5.4.2.	Setzungsverhalten	26
5.5.	Schutz des Bauwerkes	27
5.5.1.	Bauwerksabdichtung	27
5.5.2.	Betonschutz	27
5.5.3.	Auftriebssicherheit	27
6.	Hinweise zur Baugrubenherstellung und den Erdarbeiten	28
6.1.	Standsicherheit der Baugrube	28
6.1.1.	Böschungen von Baugruben	28
6.1.2.	Verbau	28
6.2.	Schutz der Nachbarbebauung	28
6.3.	Erdarbeiten / Aushub	29
6.3.1.	Verdichtungsanforderungen	29
6.3.2.	Schutz der Baugrubensohle	30
6.3.3.	Bodenklassen / Technologische Bodeneignung	30
6.4.	Wasserhaltung	30
7.	Versickerungsanlagen	31
8.	Schlussbemerkungen	33



TABELLENVERZEICHNIS

<i>Tabelle 1: relevante Bauwerksdaten [U 2]</i>	7
<i>Tabelle 2: Kornverteilung</i>	14
<i>Tabelle 3: Glühverluste</i>	14
<i>Tabelle 4: Wassergehalt</i>	14
<i>Tabelle 5: Pegelbezeichnung und Grundwasserstand</i>	15
<i>Tabelle 6: Betonaggressivität Grundwasser</i>	15
<i>Tabelle 7: Stahlkorrosivität des Grundwassers</i>	16
<i>Tabelle 8: Baugrundeigenschaften</i>	21
<i>Tabelle 9: Bewertung der Durchlässigkeit der angetroffenen Baugrundsichten</i>	21
<i>Tabelle 10: charakteristische Bodenkennwerte nach DIN EN 1997-1 (EC7) und DIN 1054:2010-12</i>	24
<i>Tabelle 11: Technologische Bodeneignung</i>	30

ABBILDUNGSVERZEICHNIS

<i>Abbildung 1: Schnitt B-B [U 2]</i>	8
<i>Abbildung 2: Lageeinordnung [L 1]</i>	10
<i>Abbildung 3: Ausschnitt Geologische Karte [L 1]</i>	11
<i>Abbildung 4: Übersicht zu den Aufschlusspunkten [U 2]</i>	12
<i>Abbildung 5: Ausschnitt hydrologische Karte [L 1]</i>	18
<i>Abbildung 6: Kennzeichnendes Profil [U 3]</i>	20
<i>Abbildung 7: Prinzipskizze Bauwerksabstand dezentraler Versickerungsanlagen [L 16]</i>	32



0. Zusammenfassung

Im Hüttenroder Weg 11 in Berlin-Neukölln ist nach Abriss des viergeschossigen, teilunterkellerten Bestandsgebäudes der Neubau eines sechsgeschossigen, unterkellerten Wohngebäudes mit Tiefgaragenstellplätzen geplant. Nach aktuellem Kenntnisstand soll die Bestandsbodenplatte erhalten bleiben und als Sauberkeitsschicht unter der neuen Bodenplatte agieren.

Im Rahmen unserer Untersuchungen wurden unterhalb der vorhandenen Gründungselemente sowie im gründungsrelevanten Tiefenbereich des Neubaus „gewachsene“ nichtbindige Sande in mitteldichter Lagerung erkundet. Unterlagernd folgen bis zur Endteufe Lockerzonen, die ein leicht erhöhtes Setzungspotential aufweisen. Die Gründung kann wie geplant mittels tragender Bodenplatte erfolgen. Zur Abschätzung der aus den zusätzlichen Lasten zu erwartenden Setzungen werden durch unser Büro Setzungsberechnungen anhand der konkreten Lasten durchgeführt. Die Ergebnisse werden in einem gesonderten Bericht (2023-0381-S-01) übergeben. Ebenfalls sollte der Einfluss der Baumaßnahme auf die direkt angrenzenden Nachbargebäude unter Berücksichtigung derer Gründungssituation bzgl. Mitnahmesetzungen geprüft werden.

Im Normalfall (MW: 32,0 ... 32,5 m ü. NHN), wie auch im Extremfall (zeHGW: 32,9 m ü. NHN) werden die Gründungselemente vom Grundwasser beeinflusst. Aufgrund der langen Bearbeitungszeit sollte vorsorglich ein Antrag auf wasserbehördliche Erlaubnis gestellt werden.

Zur weiteren Beobachtung des Grundwasserstandes empfehlen wir eine regelmäßige Ablesung in den vorhandenen Grundwassermessstellen.

Die weniger als 3 m in den zeHGW einbindenden Bauteile sind nach W2.1-E (mäßige Einwirkung von drückendem Wasser) abzudichten. Grundsätzlich empfehlen wir eine WU-Wannenkonstruktion. Die Abdichtung sollte bis mindestens 30 cm über den zeHGW geführt werden.

Die Versickerungsmöglichkeiten am Standort sind aufgrund des hohen Versiegelungsgrades lediglich im straßenseitigen Grundstücksbereich vorhanden. Eine Versickerungskonzeption wird durch unser Büro erarbeitet und wird als separater Bericht (2023-0381-V-01) übergeben.

Organoleptische Auffälligkeiten wurden lediglich innerhalb der Auffüllungen in Form der Fremdbestandteile (Bauschutt) festgestellt.

Bei Beachtung unseres Gründungsvorschlages und fachgerechter Ausführung der Erd- und Gründungsarbeiten bestehen aus geotechnischer Sicht keine Bedenken gegen die geplante Bebauung.

KAPITEL I Grundlagen

1. Vorgang / Aufgabenstellung

Im Hüttenroder Weg 11 in Berlin-Neukölln ist nach Abriss des viergeschossigen, teilunterkellerten Bestandsgebäudes der Neubau eines sechsgeschossigen, unterkellerten Wohngebäudes mit Tiefgaragenstellplätzen geplant. Nach aktuellem Kenntnisstand soll die Bestandsbodenplatte erhalten bleiben und als Sauberkeitsschicht unter der neuen Bodenplatte agieren.

Bauseits wurde die jeweilige Unterkante der Nachbargebäude im Hüttenroder Weg Nr. 5 und Nr. 13 mittels Handschürfen erkundet. Die ermittelten Höhen sind in Tabelle 1 dargestellt.

Den Schnittdarstellungen wurden für das Bauvorhaben folgende Höhenangaben entnommen:

Tabelle 1: relevante Bauwerksdaten [U 2]

Bauteil	Höhe [m u. BW-Null]	Höhe [m ü. NHN]
Bauwerks-Null	±0,00	34,65
Unterkante Bodenplatte UG Neubau (entspricht OK Bodenplatte UG Bestand)	-2,08	32,57
Unterkante Bodenplatte UG Bestand (Annahme: Dicke 40 cm)	-2,48	32,17
Unterkante Bodenplatte UG Nachbar, Hausnr. 5	-2,69	31,96
Unterkante Bodenplatte UG Nachbar, Hausnr. 13	-2,28	32,37

Die zugrunde liegenden Planungsunterlagen sind dem Bericht in Anlage G angehängt.

Unser Baugrund-Ingenieurbüro wurde beauftragt, im Vorfeld der geplanten Baumaßnahmen die Boden- und Wasserverhältnisse am beplanten Standort zu erkunden und im Ergebnis einen Geotechnischen Bericht mit Aussagen zur Tragfähigkeit des Untergrundes, sowie gründungstechnischen Hinweisen zu erarbeiten.

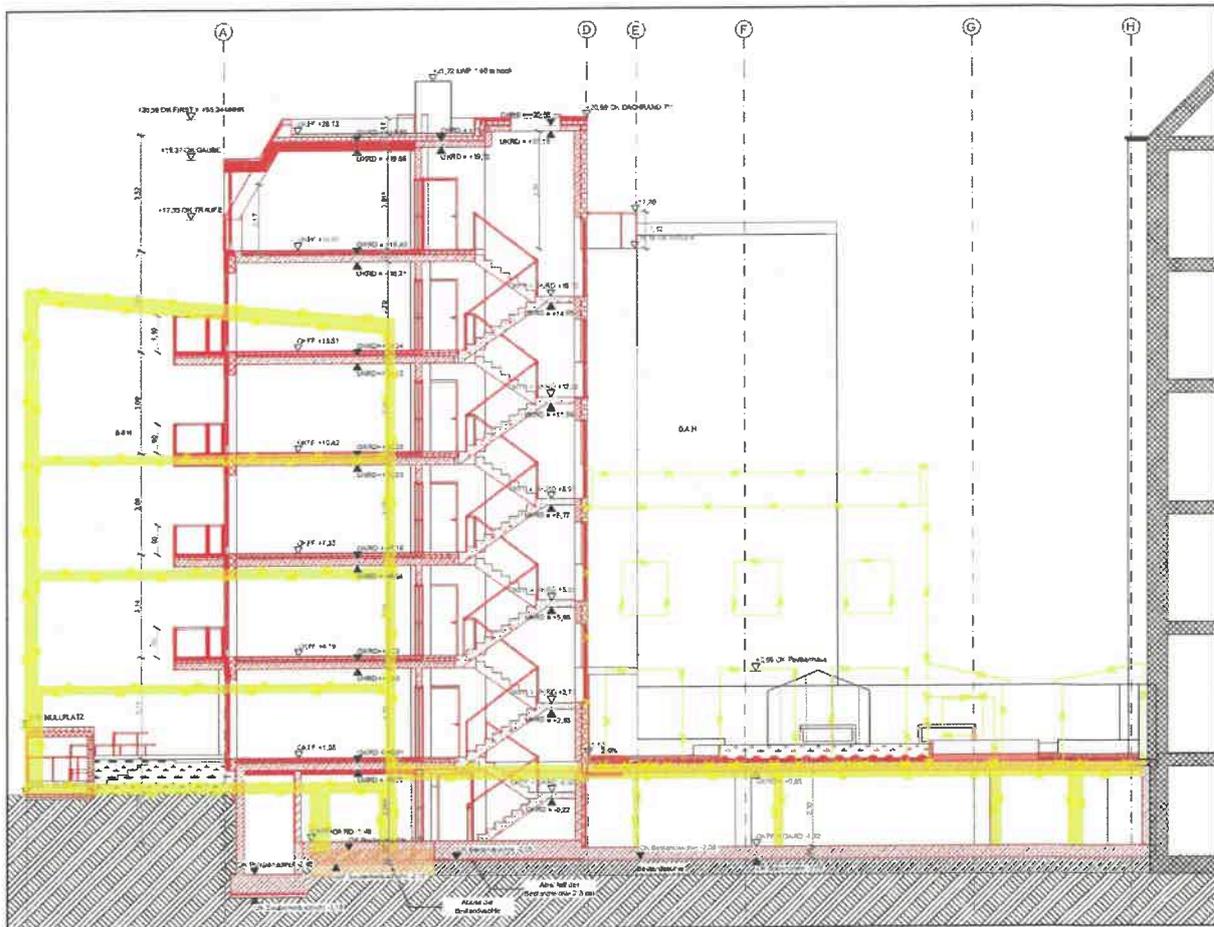


Abbildung 1: Schnitt B-B [U 2]

2. Verwendete Unterlagen

2.1. Projekt- und Planungsunterlagen

- [U 1] Ihr Auftrag vom 11.10.2023 / 03.04.2024 / 05.06.2024
- [U 2] Planungsunterlagen (Grundrisse, Schnitte, Schnitt Ergebnis Fundamenterkundung, siehe auch Anlage G)
- [U 3] Ergebnisse der Baugrunderkundungen vom 15.-17.11.2023 / 24.-26.06.2024
- [U 4] Ergebnisse der Bodenphysikalischen Laborversuche vom 22.11.2023 / 05.07.2024
- [U 5] Altlastenauskunft vom 12.02.2024, siehe auch Anlage K
- [U 6] Archiv der Maul + Partner GmbH

2.2. Technische Literatur und Regelwerke

- [L 1] Geoportal Berlin (FIS-Broker); Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen
- [L 2] Topographisches, geologisches und hydrogeologisches Kartenmaterial (M 1 : 5.000, M 1 : 10.000, 1 : 25.000, 1 : 50.000)
- [L 3] DIN EN 1997-1, Eurocode 7-Entwurf, Berechnung und Bemessung in der Geotechnik
- [L 4] DIN 4020 Geotechnische Untersuchungen für bautechnische Zwecke
- [L 5] DIN EN ISO 22475-1 Geotechnische Erkundung und Untersuchung
- [L 6] DIN EN ISO 22476 Geotechnische Erkundung und Untersuchung – Felduntersuchungen
- [L 7] DIN EN ISO 14688-1 Benennung und Klassifizierung von Boden
- [L 8] DIN EN ISO 14688-2 Geotechnische Erkundung
- [L 9] DIN 4023 Baugrund- und Wasserbohrungen; Zeichnerische Darstellung der Ergebnisse
- [L 10] DIN 4123 Ausschachtungen, Gründungen und Unterfangungen im Bereich bestehender Gebäude
- [L 11] DIN 4124 Baugruben und Gräben, Böschungen, Arbeitsraumbreiten, Verbau
- [L 12] DIN 1054 Baugrund, Sicherheitsnachweise im Erd- und Grundbau
- [L 13] DIN 18533-1 Abdichtung von erdberührten Bauteilen
- [L 14] DIN 18300 VOB Verdingungsordnung für Bauleistungen - Teil C: Allgemeine Technische Vertragsbedingungen für Bauleistungen (ATV); Erdarbeiten
- [L 15] DWA-A 138 Planung, Bau und Betrieb von Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser
- [L 16] Naturnaher Umgang mit Regenwasser; <https://mluk.brandenburg.de/cms/media.php/lbm1.a.3310.de/naturnaher-umgang-regenwasser.pdf>

3. Boden- und Wasserverhältnisse

3.1. Standort / Geologische Situation

3.1.1. STANDORT

Der zu untersuchende Baustandort befindet sich im Süd-Osten Berlins zwischen dem Landwehrkanal und dem Treptower Park, im Hüttenroder Weg 11, 12059 Berlin-Neukölln.

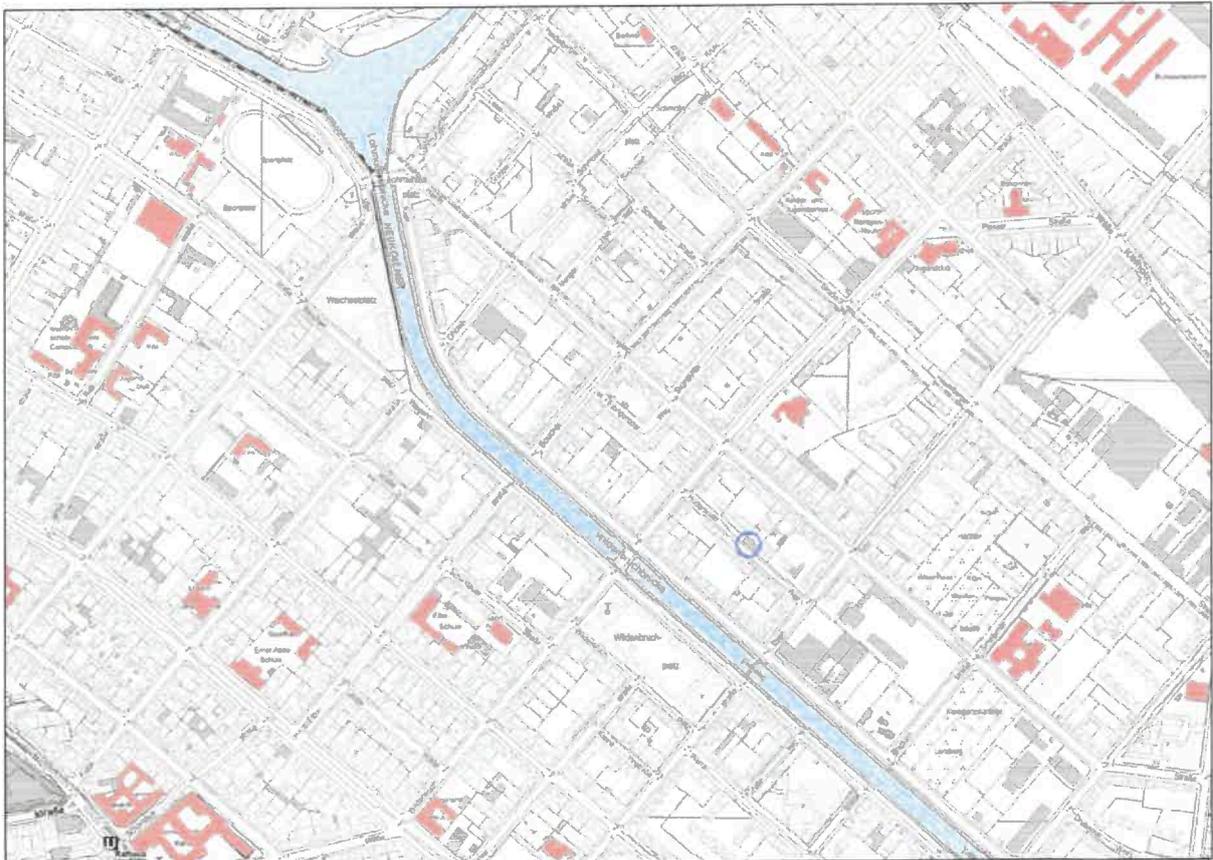


Abbildung 2: Lageeinordnung [L 1]

Die weitläufige Nachbarbebauung setzt sich hauptsächlich aus mehrgeschossigen Wohn- und Gewerbebauten zusammen. Äußere Schäden an der Bausubstanz, die auf mögliche Baugrund- bzw. Gründungsschwächen hinweisen, sind nicht bekannt.

3.1.2. GEOLOGISCHE SITUATION

Aus geologischer Sicht befindet sich der Standort im Bereich des Warschau-Berliner Urstromtals der Weichsel-Kaltzeit. Nach der geologischen Spezialkarte M 1 : 25.000, Section Berlin-Süd, sind für den zu untersuchenden Standort Talsande kartiert. Unweit westlich des betrachteten Grundstücks verläuft eine holozäne Rinne, die durch Moorbildungen (Sand-Humus-Mischbildungen) geprägt wird.

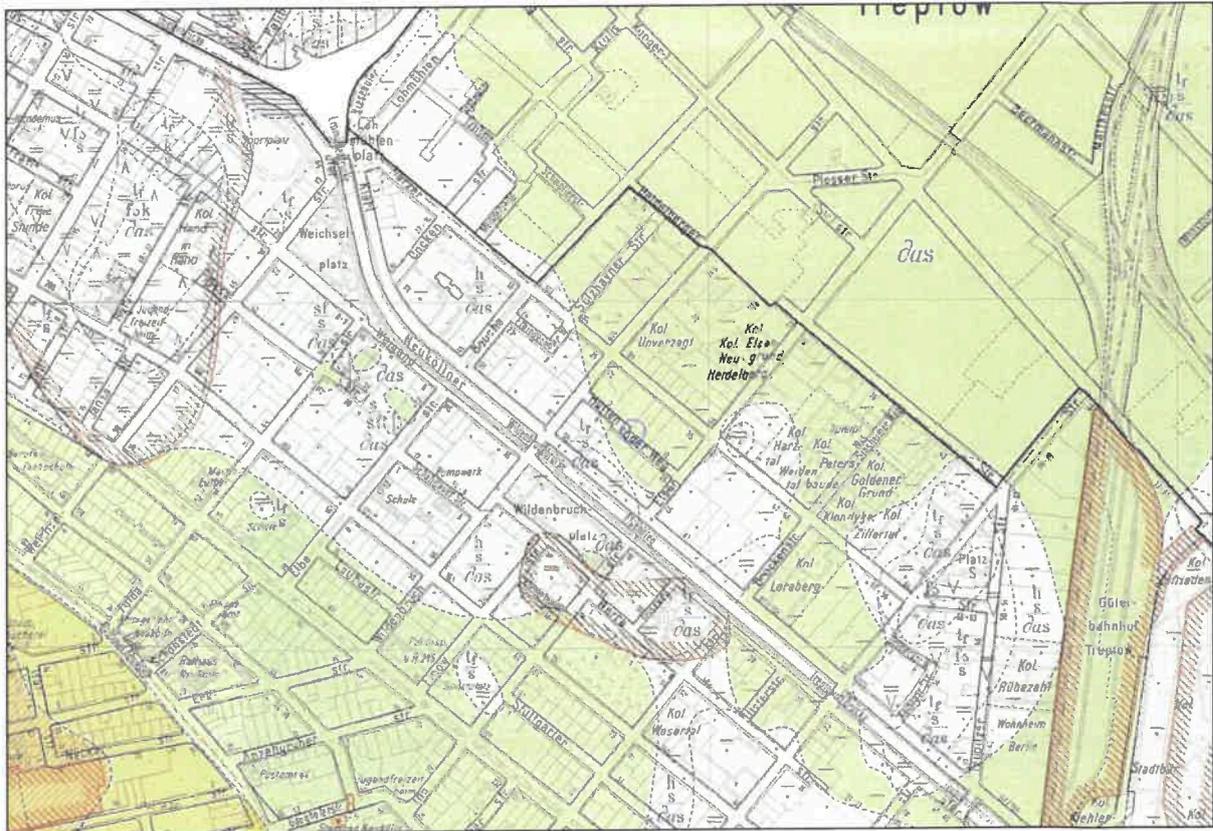


Abbildung 3: Ausschnitt Geologische Karte [L 1]

Angesichts der innerstädtischen Lage und der baugeschichtlichen Entwicklung am Standort sind in den oberen Bodenschichten anthropogene Veränderungen (Auffüllungen, Bauschuttbeimengungen) zu erwarten.

Der ungespannte Hauptgrundwasserleiter ist nach vorliegenden hydrologischen Unterlagen [L 1] am Baustandort im Mittel von 32,0 ... 32,5 m ü. NHN anzunehmen.

3.2. Baugrundsichtung und -beschaffenheit

3.2.1. ERKUNDUNG DES BAUGRUNDES

Zur Erkundung des Baugrundes am beplanten Standort wurden im November 2023 auftragsgemäß drei Rammkernbohrungen (SB 1/23 – 3/23 / Sondendurchmesser 80 ... 100 mm) bis in eine Tiefe von $t_{\max} = 8,0$ m unter OKFF Kellergeschoss abgeteuft.

Im Juni 2024 wurden weitere drei Rammkernbohrungen (SB 4/24 – 6/24 / Sondendurchmesser 80 ... 100 mm) bis in eine Tiefe von $t_{\max} = 8,0$ m niedergebracht. Dabei wurden die Aufschlüsse SB 4/24 und SB 5/24 im Keller und der Aufschluss SB 6/24 im Erdgeschoss abgeteuft.

Weiterhin wurden zur konkreten Beurteilung der Beschaffenheit (Lagerungsdichte/Konsistenz) der anstehenden Böden insgesamt sechs Rammsondierungen (DPL 1/23 – 3/23, DPL 4/24 – 6/24) mit der Leichten Rammsonde (DPL) bis ebenfalls $t_{\max} = 8,0$ m niedergebracht und den Rammkernbohrungen zugeordnet.

Zur Probenahme und Messung des Grundwassers wurden zudem zwei Pegel an den Standorten der SB 2/23 sowie SB 5/24 errichtet.

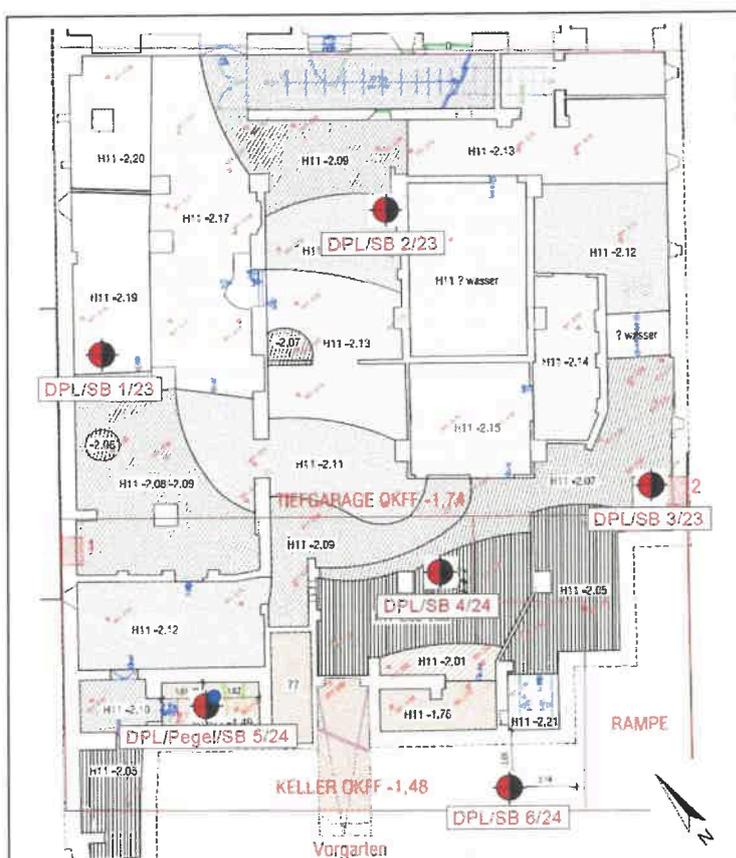


Abbildung 4: Übersicht zu den Aufschlusspunkten [U 2]

Die Lage der Sondieransatzpunkte (SB, DPL) ist im Aufschlussplan (Abbildung 4, Anlage A) dargestellt. Die NHN-Höhen des Kellerfußbodens wurden dem Vermesserplan entnommen und den Aufschlusspunkten zugeordnet.

Eine Fotodokumentation zu den Aufschlusspunkten befindet sich in der Anlage F.

3.2.2. ERGEBNISSE DER RAMMKERNBOHRUNGEN (SB)

Detaillierte Angaben zu Bodenhauptart, Beimengungen, Beschaffenheit, Bodenklasse und Farbe sowie die etwaige Höhenzuordnung sind den Aufschlussprofilen in Anlage B zu entnehmen. Die Darstellung der Ergebnisse erfolgte entsprechend DIN 4023.

1. Schicht

Nach den Erkundungsergebnissen wird der Baugrund unterhalb der Betonbodenplatte des Kellers bzw. des Erdgeschosses an den Standorten von SB 2, SB 5 und SB 6 zunächst durch **aufgefüllte Horizonte (A, [SE], [OH]-[SU])** mit Bauschuttresten bzw. einer ungebundenen Tragschicht geprägt.

2. Schicht

Unterlagernd, sowie im Bereich der Aufschlüsse SB 1, SB 3 und SB 4 direkt unterhalb der Bodenplatte, folgt bis zur Endteufe der „gewachsene“ Baugrund in Form

nichtbindiger Sande (SE)

aller Kornfraktionen.

3.2.3. ERGEBNISSE DER RAMMSONDIERUNGEN (DPL)

Die Ergebnisse der mit der Leichten Rammsonde -DPL- (Spitzenquerschnitt 15 cm²) nach DIN EN ISO 22476-2 ausgeführten Rammsondierungen sind als Widerstandslinie in der Anlage B direkt links neben dem zugehörigen Bohrprofil dargestellt.

Für die „gewachsenen“ **nichtbindigen Sande (SE)** wurden nach den Ergebnissen der durchgeführten Rammsondierungen unterhalb der Bodenplatte, aufgrund der Vorbelastung, zunächst **mitteldichte Lagerungsverhältnisse** ermittelt. Zur Tiefe hin wurden wiederum vermehrt **Lockerzonen** ausgewiesen.

3.3. Bodenphysikalische Laboruntersuchungen

3.3.1. KORNVERTEILUNG

Aus den Bohrungen sind gestörte Bodenproben entnommen worden. Kennzeichnende Proben wurden ausgewählt und Laboruntersuchungen vorgenommen. Dabei wurden zur zuverlässigen Klassifizierung des Bodens nach DIN 18196 Nasssiebungen gemäß DIN EN ISO 17892-4 durchgeführt. Detaillierte Ergebnisse sind den Kornverteilungen in Anlage C 1 zu entnehmen.

Tabelle 2: Kornverteilung

Probe	Tiefe [m]	Bodengruppe n. DIN 18196	Bezeichnung nach DIN 4023 ²	Feinkornanteil ³ [%]	U – Wert d_{60}/d_{10}	kf – Wert ¹ [m/s]
SB 1/2	2,35 – 4,35	SE	Mittelsand; fs', gs'	0,8	2,1	$3,2 \times 10^{-4}$ *
SB 3/1	0,25 – 2,25	SE	Mittelsand; fs', gs'	0,8	2,2	$3,5 \times 10^{-4}$ *

3.3.2. GLÜHVERLUST

Weiterhin wurde der organische Gehalt zur Einschätzung des Trag- und Setzungsverhaltens von Schichten mit organischen Beimengungen gemäß DIN 18128 ermittelt. Detaillierte Ergebnisse sind den Protokollen in Anlage C 2 zu entnehmen.

Tabelle 3: Glühverluste

Probe	Tiefe [m]	Bodengruppe n. DIN 18196	Bezeichnung nach DIN 4023	Glühverlust [%]
SB 6/5	0,5 – 2,4	[OH]-[SU]	Feinsand; h, ms, u', gs', eG	3,91

3.3.3. WASSERGEHALT

An den Proben wurde der Wassergehalt nach DIN 18121-1 bestimmt. Detaillierte Ergebnisse sind dem Protokoll in Anlage C 3 – C 4 sowie der nachfolgenden Tabelle zu entnehmen.

Tabelle 4: Wassergehalt

Probe	Tiefe [m]	Bodengruppe n. DIN 18196	Bezeichnung nach DIN 4023	Wassergehalt [%]
SB 1/2	2,35 – 4,35	SE	Mittelsand; fs', gs'	21,8
SB 3/1	0,25 – 2,25	SE	Mittelsand; fs', gs'	22,2
SB 6/5	0,5 – 2,4	[OH]-[SU]	Feinsand; h, ms, u', gs', eG	13,7

¹ * nach Beyer, ** Literatur- und Erfahrungswerte

² Nebenbestandteile:

u' = schwach schluffig; u = schluffig; \bar{u} = stark schluffig; t' = schwach tonig; t = tonig; fs' = schwach feinsandig; fs = feinsandig; \bar{fs} = stark feinsandig
ms' = schwach mittelsandig; ms = mittelsandig; \bar{ms} = stark mittelsandig; gs' = schwach grobsandig; gs = grobsandig; \bar{gs} = stark grobsandig
g' = schwach kiesig; g = kiesig; \bar{g} = stark kiesig; fg' = schwach feinkiesig; fg = feinkiesig; mg' = schwach mittelkiesig, gg' = schwach grobkiesig

³ Kornanteil < 0,063 mm

3.4. Grundwasseruntersuchung

3.4.1. UNTERSUCHUNGSARBEITEN

Im Bereich der *Erkundungsstandorte SB 2/23 und SB 5/24* wurden die Rammkernbohrungen zu je einem Pegel ausgebaut.

Die Beprobung des Grundwassers erfolgte über den ausgebauten 2-Zoll Pegel, welcher mit einer 2,0 m langen Filterstrecke in das Grundwasser reicht.

Gesichert wurde der Pegel mit einer verschließbaren SEBA-Kappe.

Die Beprobung des Grundwassers erfolgt nach DIN 38402-A13, DVWK 128, DVWK 245 mit der Probennahmepumpe MP1. Die Abfüllung der Probe erfolgt nach Einstellung stabiler Messdaten in vom Prüflabor vorbereiten Gefäße.

Tabelle 5: Pegelbezeichnung und Grundwasserstand

Pegelbezeichnung	Datum	OK Pegelausbau [m ü. NHN]	Grundwasserstand [m ü. NHN]
Pegel bei SB 2/23	16.11.2023	32,94	32,13
Pegel bei SB 5/24	25.06.2024	33,78	32,29

3.4.2. BETONAGGRESSIVITÄT DES GRUNDWASSERS

Aus dem Pegel bei SB 2/23 wurde eine Grundwasserprobe entnommen und in dem akkreditierten Prüflabor der BEGA.tec – Labor für Umweltanalytik analysiert. Die Ergebnisse der ausgeführten Analyse des Grundwassers sind nachfolgend sowie in Anlage D tabellarisch aufgeführt.

Tabelle 6: Betonaggressivität Grundwasser

Parameter	Dimension	Pegel bei SB 2/23 Prüfnr.: 952961	XA1 schwach angreifend	XA2 mäßig angreifend	XA3 stark angreifend
SO ₄ ²⁻	mg/l	157	> 200 < 600	> 600 < 3000	> 3000 ≤ 6000
pH-Wert	-	7,2	≤ 6,5 ≥ 5,5	< 5,5 ≥ 4,5	< 4,5 ≥ 4,0
CO ₂ angreifend	mg/l	8,8	≥ 15 < 40	> 40 ≤ 100	> 100 bis zur Sättigung
NH ₄	mg/l	0,07	≥ 15 ≤ 30	> 30 ≤ 60	> 60 ≤ 100
Mg ²⁺	mg/l	5,56	≥ 300 ≤ 1000	≥ 1000 ≤ 3000	≥ 3000 bis zur Sättigung

Im Ergebnis wurde für das entnommene Grundwasser **keine betonangreifende Wirkung** (<XA1) ausgewiesen.

3.4.3. STAHLKORROSIVITÄT DES GRUNDWASSERS

Aus dem Pegel bei SB 2/23 wurde eine Grundwasserprobe entnommen und dem akkreditierten Prüflabor der BEGA.tec – Labor für Umweltanalytik zur chemischen Analyse gemäß DIN 50929-3 übergeben. Folgende Werte wurden für die Parameter ermittelt (siehe auch Anlage D):

Tabelle 7: Stahlkorrosivität des Grundwassers

Parameter	Einheit	Pegel bei SB 2/23 Prüfnr.: 952961
Ks4,3	mol/m ³	6,1
Calcium	mol/m ³	2,7
pH-Wert	-	7,2
Chlorid	mol/m ³	1,2
Sulfat	mol/m ³	1,6

Im Ergebnis wurde für das entnommene Grundwasser **eine sehr geringe Stahlkorrosivität** ausgewiesen.

3.4.4. EINLEITFÄHIGKEIT DES GRUNDWASSERS

Aus dem Pegel bei SB 5/24 wurde eine Grundwasserprobe entnommen und in dem akkreditierten Prüflabor der BEGA.tec – Labor für Umweltanalytik analysiert. Die detaillierten Ergebnisse der ausgeführten Analyse des Grundwassers sind in Anlage D dargestellt.

Anhand der untersuchten Parameter wurde lediglich eine geringfügige Überschreitung des Grenzwertes für AOX für die Einleitung in den Regenwasserkanal festgestellt. Die Konzentration der übrigen analysierten Parameter lag jeweils innerhalb der zulässigen Spannweite.

Bei der durchgeführten Untersuchung handelt es sich um eine orientierende Analyse. Im Fall einer Grundwasserabsenkung ist die Förderwasseranalyse bzgl. der Einleitfähigkeit ausschlaggebend.

3.5. Hydrologische Gegebenheiten

Der unbedeckte Hauptgrundwasserleiter steht im betrachteten Gebiet im Mittel (**MW**) bei rund **32,0...32,5 m ü. NHN** an.

Zum Zeitpunkt der Erkundungsarbeiten wurde Grundwasser knapp unter der Kellerbodenplatte bei Höhenkoten von 32,1...32,3 m ü. NHN angeschnitten.

Unter Extrembedingungen (**zeHGW**) muss nach dem vorliegenden hydrologischen Kartenmaterial [L 1] mit einem Anstieg des Grundwasserspiegels bis **32,9 m ü NHN** gerechnet werden.

Das Untersuchungsgebiet liegt außerhalb von Wasserschutzgebieten.

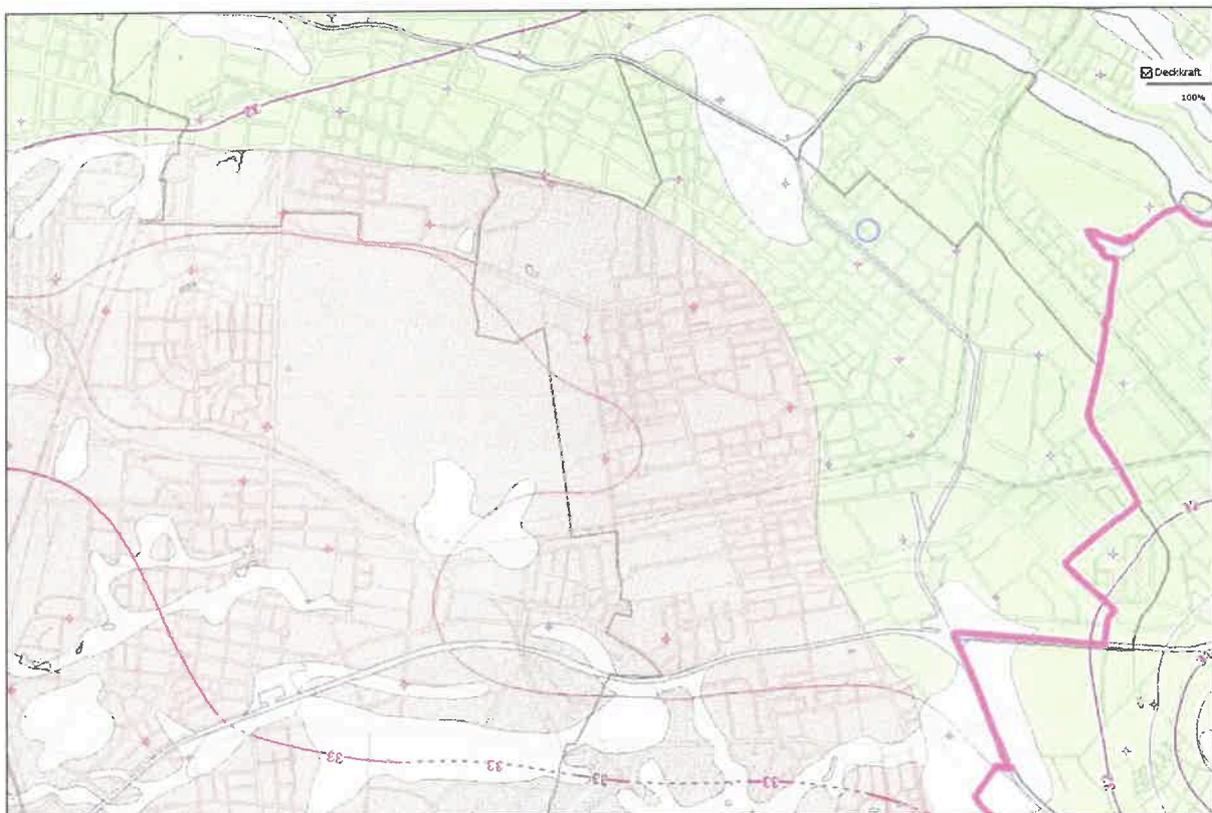


Abbildung 5: Ausschnitt hydrologische Karte [L 1]



KAPITEL II Auswertung und Bewertung der Untersuchungsergebnisse

4. Beurteilung der Baugrundverhältnisse

4.1. Allgemeine Beurteilung

Im Rahmen unserer Untersuchungen wurden unterhalb der Bestandsbodenplatte des Kellergeschosses sowie in gründungsrelevanter Tiefe des geplanten Neubaus „gewachsene“ nicht-bindige Sande in mitteldichter Lagerung erkundet, die prinzipiell für einen Lastabtrag geeignet sind. Die unterlagernden Lockerzonen besitzen ein leicht erhöhtes Setzungspotential.

Im Normalfall (MW: 32,0 ... 32,5 m ü. NHN), wie auch im Extremfall (zeHGW: 32,9 m ü. NHN) werden die Gründungselemente vom Grundwasser beeinflusst.

Die Versickerungsmöglichkeiten am Standort sind aufgrund des hohen Versiegelungsgrades lediglich im straßenseitigen Grundstücksbereich vorhanden. Eine Versickerungskonzeption wird durch unser Büro erarbeitet und wird in als separater Bericht (2023-0381-V-01) übergeben.

Organoleptische Auffälligkeiten wurden mit Ausnahme der lokal erkundeten Auffüllungen nicht festgestellt.

Bei Einhaltung bzw. Beachtung der Belastungsgrenzen sowie unserer Empfehlungen und Hinweise bestehen aus geotechnischer Sicht keine Bedenken gegen das geplante Bauvorhaben.

4.2. Baugrundmodell

Auf der Grundlage der Erkundungsergebnisse wurde ein charakteristisches Baugrundmodell entwickelt, welches durch nachfolgendes, kennzeichnendes Profil dargestellt wird.

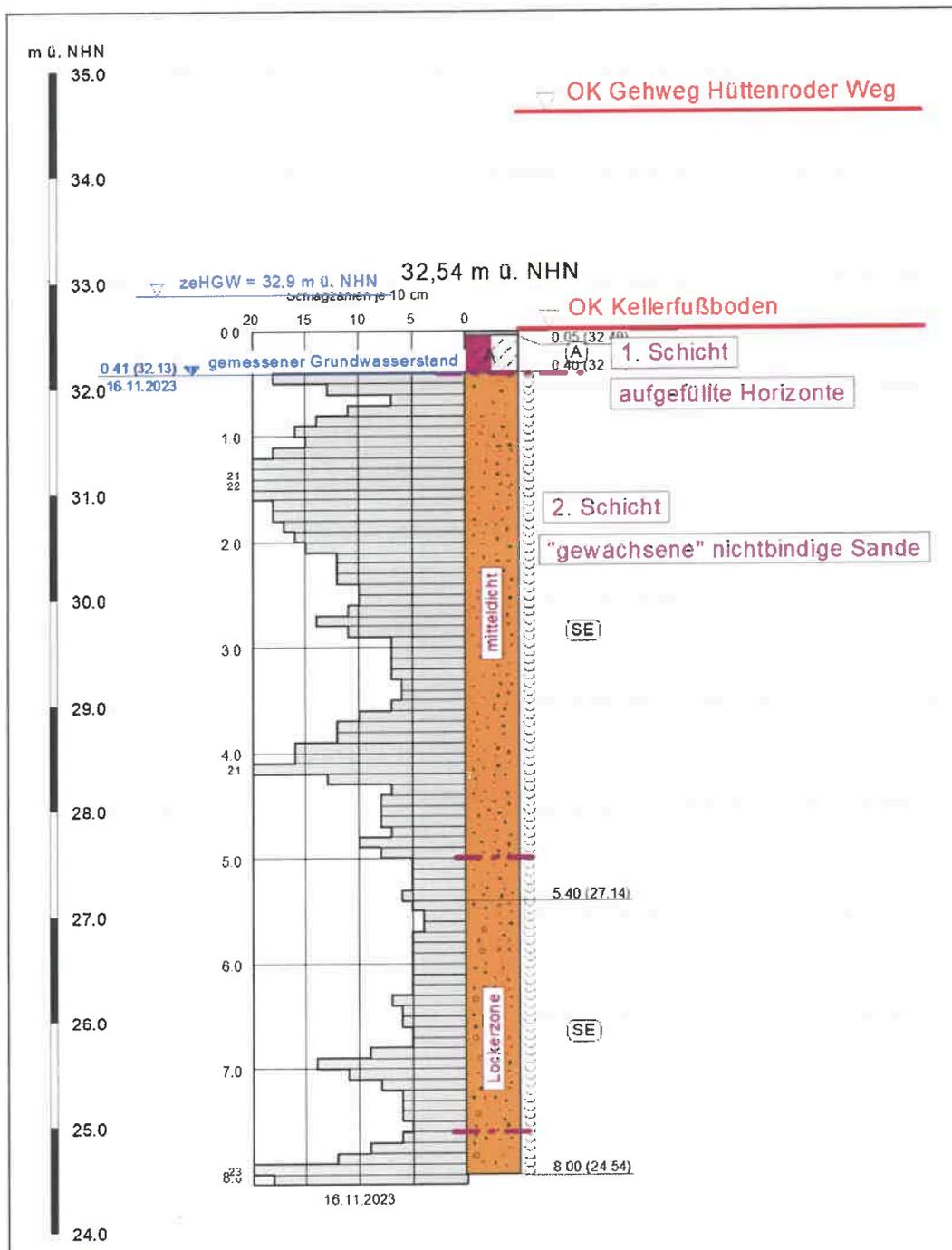


Abbildung 6: Kennzeichnendes Profil [U 3]

4.3. Baugrundeigenschaften

Folgende Baugrundeigenschaften werden dem charakteristischen Baugrundmodell (Abbildung 6) zugeordnet:

Tabelle 8: Baugrundeigenschaften

Schicht / Bezeichnung	Bodengruppe	Bodenklasse nach DIN 18300:2012	Frostempfindlichkeit
1. Schicht Aufgefüllte Horizonte <i>lockere bis mitteldichte Lagerung</i>	A, [SE], [OH]-[SU]	3	F2
2. Schicht „gewachsene“ nichtbindige Sande <i>lockere bis mitteldichte Lagerung</i>	SE	3	F1

4.4. Hydraulische Durchlässigkeit

Aus den ermittelten Kornverteilungen sowie ortsspezifischen Erfahrungswerten werden den angetroffenen Baugrundsichten Durchlässigkeitsbeiwerte zugewiesen, deren Bewertung je nach angewandeter Norm variiert. Tabelle 9 gibt einen Überblick.

Tabelle 9: Bewertung der Durchlässigkeit der angetroffenen Baugrundsichten

Schicht / Bezeichnung	Bodengruppe	zugewiesene Durchlässigkeit [m/s]	Durchlässigkeit für Versickerungsanlagen [DWA-A 138]	Durchlässigkeit für Bauwerksabdichtung [DIN 18533-1]
1. Schicht Aufgefüllte Horizonte <i>lockere bis mitteldichte Lagerung</i>	A, [SE], [OH]-[SU]	$\sim 1 \dots 5 \times 10^{-5}$	physikalisch geeignet, chemisch ungeeignet	wenig durchlässig
2. Schicht „gewachsene“ nichtbindige Sande <i>lockere bis mitteldichte Lagerung</i>	SE	$\sim 3 \times 10^{-4}$	physikalisch geeignet	stark durchlässig

Für die Bemessung von Versickerungsanlagen nach Arbeitsblatt DWA-A 138 sind die Angaben in Abschnitt 7 zu berücksichtigen.

4.5. Kontamination / Altlasten

Organoleptische Auffälligkeiten wurden mit Ausnahme der lokal erkundeten Recyclingschicht sowie aufgefüllten Sande mit Bauschuttresten nicht festgestellt.

Eine Auskunft aus dem Bodenbelastungskataster liegt vor und ist dem Bericht in Anlage K beigelegt. Das Grundstück ist im Bodenbelastungskataster (BBK) unter der Nr. 3133 als altlastenverdächtige Fläche aufgeführt. Der Betrieb einer chemischen Reinigung und andere Gewerbe können zu Bodenverunreinigungen geführt haben.

4.6. Erforderliche weitere Untersuchungen

Weitere Baugrundaufschlüsse sind aus unserer Sicht derzeit nicht erforderlich.

Eine geotechnische Begleitung der Planung und Ausführung der Verbauarbeiten (Baugrubenplanung) ist vorzusehen. Gerne stehen wir Ihnen dafür zur Verfügung.

Zur weiteren Beobachtung des Grundwasserstandes empfehlen wir eine regelmäßige Ablesung in den vorhandenen Grundwassermessstellen.

Während der Baumaßnahme werden mit den Aushubarbeiten qualifizierte Haufwerks- bzw. Rasterfeldbeprobungen gemäß PN 98 sowie eine Analytik nach den Vollzugshinweisen der Ersatzbaustoffverordnung (EBV) zur Abfalldeklaration notwendig. Es wird empfohlen, das Entsorgungskonzept im Vorfeld mit der Abfallbehörde in der Senatsverwaltung und mit der Bodenschutzbehörde abzustimmen.

Im Zuge der Erdarbeiten, insbesondere der fachgerechten Herstellung der Gründungssohle, sind zur Überprüfung der Erdarbeiten Verdichtungsprüfungen mittels Ausstechzylinderverfahren und Proctorversuch oder mittels Leichter Fallplatte durchzuführen.

Die Baugrubenabnahmen sollten durch einen Baugrundsachverständigen ausgeführt werden.

Gerne stehen wir Ihnen bei der baubegleitenden Qualitätssicherung zur Verfügung.

KAPITEL III Folgerungen, Empfehlungen und Hinweise

5. Gründungstechnische Schlussfolgerungen

5.1. Geotechnische Kategorie

Aufgrund der erkundeten Bodenverhältnisse und der Ausbildung des geplanten Gebäudes ist die Geotechnische Kategorie 2 anzusetzen.

5.2. Gründungsart / Gründungstiefe

Im Rahmen unserer Untersuchungen wurden unterhalb der vorhandenen Gründungselemente des Kellergeschosses sowie auch in gründungsrelevanter Tiefe des Neubaus „gewachsene“ nichtbindige Sande in mitteldichter Lagerung erkundet. Unterlagernd folgen bis zur Endteufe Lockerzonen, die ein leicht erhöhtes Setzungspotential aufweisen.

Nach fachgerechter Ausbildung der Gründungssohle kann die Gründung wie geplant mittels **tragender Bodenplatte** erfolgen. Aufgrund der erkundeten Lockerzonen werden zur Abschätzung der zu erwartenden Setzungen Setzungsberechnungen anhand der konkreten Lasten durchgeführt. Die Ergebnisse werden in einem separaten Bericht übergeben.

Anhand der vorliegenden Ergebnisse aus der Fundamenterkundung der angrenzenden Gebäude im Hüttenroder Weg Nr. 5 und Nr. 13 liegt deren Gründungssohle etwa 20 cm tiefer bzw. etwa 20 cm höher als die Bestandsbodenplatte im gegenständlichen Hüttenroder Weg 11 (siehe auch Tabelle 1). Die Standsicherheit der Nachbargebäude ist statisch für den Bau- und Endzustand nachzuweisen. Liegt die neu zu errichtende Bodenplatte höher als das angrenzende Bestandsfundament, ist diese im betreffenden Bereich bis in die entsprechende Tiefe des Nachbarfundamentes zu führen.

Mitnahmesetzungen der Nachbargebäude sind aufgrund des erhöhten Lasteintrags in den Baugrund zu erwarten.

Grundsätzlich ist eine **frostsichere Gründungstiefe** (mind. 0,8 m) einzuhalten, was durch die geplante Unterkellerung gegeben ist. Bei Nichtunterkellerung (z.B. Tiefgarageneinfahrt) sind ggf. Frostschrägen anzubringen.

Falls die Bauzeit in eine **Frostperiode** fällt, muss auf geeignete Weise (Schutzschicht, Winter sicherungsmaßnahmen) verhindert werden, dass der Frost in den Bereich unterhalb der Gründungssohlen oder die Fundamente eindringen kann.

Bei **unterschiedlichen Gründungstiefen** benachbarter Fundamente ist ein Abtreppungswinkel von $\beta = 30^\circ$ nicht zu überschreiten bzw. der entsprechende Erddruck zu berücksichtigen. Vorzugsweise ist das gleiche Gründungsniveau zu wählen.

Bei Verbleib der alten Gründungselemente ist der Einfluss des zusätzlichen Lasteintrags auf die angrenzende Nachbarbebauung zu berücksichtigen (Mitnahmesetzungen). Zwischen Neubau und Bestand sollte die Erfordernis von **Setzungsfugen** geprüft werden.

5.3. Charakteristische Werte

5.3.1. BODENKENNWERTE

Aufgrund der Erkundungsergebnisse und nach Erfahrungswerten vergleichbarer Baumaßnahmen sind für die maßgeblichen Bodenschichten am Baugrundmodell folgende in Tabelle 10 aufgeführten charakteristischen Rechenwerte entsprechend der DIN EN 1997-1 (EC7) und DIN 1054 anzusetzen:

Tabelle 10: charakteristische Bodenkenwerte nach DIN EN 1997-1 (EC7) und DIN 1054:2010-12

Schicht / Bezeichnung	Boden- gruppe	Wichte unter Auftrieb cal γ'_k ⁴ [kN/m ³]	Wichte erdfeucht cal γ_k ⁵ [kN/m ³]	Reibungs- winkel cal φ_k [Grad]	Kohäsion cal c_k [kN/m ²]	Steifemodul cal $E_{sv,k}$ ⁶ [MN/m ²]
1. Schicht Aufgefüllte Horizonte <i>locker bis mitteldicht</i>	A, [SE], [OH]-[SU]	7 - 9	15 - 17	25 - 32,5	0	10
1. Schicht „gewachsene“ nichtbindige Sande <i>locker bis mitteldicht</i>	SE	9 - 10	17 - 18	30 - 34	0	30 - 40

Horizontale Steifemodule können vereinfacht über das Verhältnis $E_{sh} = \sqrt{k_0} \times E_{sv}$ mit $k_0 = 1 - \sin\varphi$ abgeleitet werden.

⁴ Für Auftriebsnachweise sind die charakteristischen Werte um 1 kN/m³ zu reduzieren

⁵ Für Auftriebsnachweise sind die charakteristischen Werte um 2 kN/m³ zu reduzieren

⁶ $E_{sv,k}$ – vertikale Steifefiziffer bei der Erstbelastung, $E_{sv,k} = E_{0,k} \times \sqrt{t}$ [MN/m²], t = Tiefe in [m] unterhalb des Auffüllungsniveaus, für die Ent- und Wiederbelastung der nichtbindigen Böden kann vereinfacht ein Faktor von 2,0 angesetzt werden

5.3.2. BEMESSUNGSWASSERSTAND

Folgende **Wasserstände** gelten für das Bauvorhaben:

$$\begin{aligned} \text{MW}^7 &= 32,0 \dots 32,5 \text{ m ü. NHN} \\ \text{zeMHGW}^8 &= 32,5 \text{ m ü. NHN} \\ \text{zeHGW}^9 &= 32,9 \text{ m ü. NHN} \end{aligned}$$

5.4. Zulässige Belastung des Baugrundes

5.4.1. BETTUNGSMODUL FÜR DIE TRAGENDE FUBBODENPLATTE

Für Plattengründungen besteht bei Einhaltung unserer Gründungsempfehlung keine Grundbruchgefahr. Der Bettungsmodul k_s kann nach DIN EN 1997-1, Eurocode 7 und DIN 4018 nach der Formel

$$k_s = \Delta p / \Delta s$$

berechnet werden. Dabei ist Δp der ausgewählte Bereich des beabsichtigten aufgebrachtten Sohldrucks und Δs die Änderung der Setzung bei der entsprechenden Änderung des aufgebrachtten Sohldrucks Δp einschließlich der Kriechsetzungen.

Erfahrungsgemäß können die statischen Berechnungen hier unter Berücksichtigung der zu erwartenden Bauwerklasten (Annahme: 100 kN/m²) bei Beachtung unserer Empfehlungen (5.1 und 6.3.1) mit einem Bettungsmodul

$$k_s = 8 \dots 10 \text{ MN/m}^3$$

bei vorherigem Abriss der Bestandsbodenplatte

bzw.

$$k_s = 30 \dots 40 \text{ MN/m}^3$$

bei Verbleib der Bestandsbodenplatte, unter Annahme eines homogenen Auflagers

erfolgen. Die Verwendung dieses Bettungsmoduls für Setzungsberechnungen ist nicht zulässig. Hierfür sind die Steifemoduln E_s zu verwenden. In den Randbereichen können die o.g. Werte verdoppelt werden.

⁷ MW - Mittelwasserstand
⁸ zeMHGW – zu erwartender mittlerer höchster Grundwasserstand
⁹ zeHGW – zu erwartender höchster Grundwasserstand

Wir weisen darauf hin, dass der Bettungsmodul keinen reinen Bodenkennwert darstellt, sondern u.a. abhängig von der Größe und Form der Gründungskonstruktion sowie der Bauwerkslast ist. Der vorgenannte Bettungsmodul ist insofern ggf. noch anzupassen, insbesondere bei stark unterschiedlich belasteten Gebäudeteilen.

Die tatsächlich zulässigen Bettungsmodule müssen nach Festlegung der endgültigen Aufbauten und Lasten in Abstimmung mit dem Statiker durch den Baugrund-sachverständigen ermittelt werden.

5.4.2. SETZUNGSVERHALTEN

Die konkreten Bauwerkslasten lagen der Bearbeiterin zum Zeitpunkt der Gutachtenerstellung nicht vor. Bei setzungsempfindlichen Tragkonstruktionen ist die gegenseitige Beeinflussung der Fundamente und die Verträglichkeit der Setzungsdifferenzen bzw. Fundamentverdrehungen zu prüfen.

Die Setzungen des Bestandsgebäudes sind als abgeklungen anzusehen. Aufgrund des nunmehr höheren Lasteintrages durch den Neubau (Neubau sechsgeschossig, Bestand viergeschossig) werden in den tieferen Baugrund neue Lasten eingetragen, die zwangsläufig zu Setzungen im Baugrund führen.

Zur Abschätzung der zu erwartenden Setzungen wird eine Setzungsberechnung nach Festlegung der endgültigen Lasten in Abstimmung mit dem Statiker durch den Baugrund-sachverständigen erfolgen. Der Ergebnisse der Setzungsberechnung werden gesondert übergeben.

5.5. Schutz des Bauwerkes

5.5.1. BAUWERKSABDICHTUNG

Die anstehenden Böden werden nach [L 13] als **stark wasserdurchlässig** eingestuft. Der **Bemessungswasserstand** ist daher auf das Niveau **zeHGW** festzusetzen. Für die Zuordnung der abzudichtenden Bauwerksbereiche zu den Klassen sind im Rahmen der Planung immer die örtlichen Bedingungen und ggf. Nutzungserfordernisse maßgebend.

Die weniger als 3 m in den zeHGW einbindenden Bauteile sind nach **W2.1-E** (mäßige Einwirkung von drückendem Wasser) abzudichten. Grundsätzlich empfehlen wir eine **WU-Wannenkonstruktion**. Die Abdichtung sollte bis mindestens 30 cm über den zeHGW geführt werden.

Die zu schützenden Bauwerksteile sowie Bauwerksöffnungen und Durchdringungen sollten oberhalb des Bemessungswasserstandes angeordnet werden.

Ränder und Abdeckungen von Lichtschächten und Lichtgräben sollten so gestaltet werden, dass die Menge des eindringenden Oberflächenwassers so gering wie möglich ist.

Zusätzlich sollte die Geländegestaltung so erfolgen, dass ein Gefälle vom Gebäude weg erzeugt wird, um hier ein Sammeln von Niederschlagswasser am Gebäude zu verhindern. Anderenfalls ist eine Abführung vorzusehen.

Das Wasser aus offen endenden Regenfallrohren und Speiern sollte nicht unmittelbar auf den Wandsockel einwirken.

Versickerungseinrichtungen müssen so angeordnet und ausgeführt werden, dass das versickernde Wasser keine zusätzliche Einwirkung auf die Abdichtungsschicht zur Folge hat.

5.5.2. BETONSCHUTZ

Für das Grundwasser wurde keine betonangreifende Wirkung ausgewiesen.

5.5.3. AUFTRIEBSSICHERHEIT

Aufgrund der Einbindung ins Grundwasser und der Ausbildung einer wasserdichten „Wanne“ ist die Auftriebssicherheit für den End- und Bauzustand gemäß DIN 1054 nachzuweisen.

6. Hinweise zur Baugrubenherstellung und den Erdarbeiten

6.1. Standsicherheit der Baugrube

6.1.1. BÖSCHUNGEN VON BAUGRUBEN

Die Baugruben sind entsprechend DIN 4124 auszubilden. Im Falle abgeböschter Baugrubenwände (erst ab Tiefen > 1,25 m) dürfen diese demnach ohne rechnerischen Nachweis hier nicht steiler als $\beta = 45^\circ$ angelegt werden. Ein lastfreier Streifen von mindestens 60 cm ist zu gewährleisten. Die Böschungen sind gegen Erosion durch Oberflächenwasser zu schützen.

6.1.2. VERBAU

Für den (Teil-)Abriss des Bestandsgebäudes im straßenseitigen Bereich (zum Hüttenroder Weg) wird evtl. ein Verbau erforderlich. Nach aktuellem Kenntnisstand könnte ggf. auf einen Berliner Verbau (Trägerbohlverbau) orientiert werden.

Wir empfehlen eine kurzfristige Klärung der Lage des Verbaus und die rechtzeitige Beantragung im Rahmen der erforderlichen Baugrubenplanung. Dabei sind ebenfalls Bestandsleitungen im Straßen-/Gehwegbereich zu berücksichtigen.

6.2. Schutz der Nachbarbebauung

Bei sämtlichen Erdarbeiten im Bereich der Gründung benachbarter Gebäude sind *die Hinweise und Auflagen der DIN 4123* zu beachten. Aufgrabungen an benachbarten Bestandsgebäuden sind nicht zu erwarten, sofern die Bestandsbodenplatte und -kellerwände erhalten bleiben.

Die Standsicherheit der Nachbargebäude ist für den Bau- und Endzustand nachzuweisen.

Bei Verbleib der alten Gründungselemente ist der Einfluss des zusätzlichen Lasteintrags auf die angrenzende Nachbarbebauung zu berücksichtigen (Mitnahmesetzungen). Zwischen Neubau und Bestand sollte die Erfordernis von Setzungsfugen geprüft werden.

Um mögliche negative Beeinflussungen der Nachbarbebauung zu vermeiden, ist bei den evtl. erforderlichen Verdichtungsarbeiten auf den Einsatz schwerer Technik zu verzichten. Arbeiten lassen sich mit leichten bis mittelschweren Geräten ausführen.

Aufgrund der Bautätigkeiten, die unvermeidlich Erschütterungen durch Baustellenverkehr mit sich bringen, sind Einflüsse auf die Nachbarbebauung nicht auszuschließen.

Es wird empfohlen, Im Rahmen eines Beweissicherungsverfahrens vor Beginn der Bauarbeiten unter Mitwirkung aller Beteiligten den Zustand der bestehenden Gebäude festzustellen und Höhenmesspunkte, ggf. auch Verschiebungsmesspunkte einzumessen. Gegebenenfalls kann das Schadensrisiko für Gebäude durch Erschütterungseinwirkungen durch Erschütterungsmessungen und eine Bewertung nach DIN 4150 minimiert werden.

6.3. Erdarbeiten / Aushub

6.3.1. VERDICHTUNGSANFORDERUNGEN

Im Zuge der Baufeldfreimachung ist der Boden bis zum Erreichen der Gründungskote abzutragen und entsprechend der Deklaration¹⁰ zu entsorgen bzw. gemäß DIN 18300 zwischen zu lagern.

Das nichtbindige **Aushubplanum** ist prinzipiell nachzuverdichten. Ein Verdichtungsgrad von mindestens $D_{Pr} \geq 98\%$ ist dabei zu erreichen und nachzuweisen. Werden die geforderten Verdichtungsgrade nicht erzielt, sind zusätzliche Bodenverbesserungsmaßnahmen (bspw. Einbringen eines Gründungspolsters mittels geeignetem Material bzw. Ersatz durch Magerbeton $\geq 0,3$ m Mächtigkeit) durchzuführen.

Bei der **Bauwerkshinterfüllung** sind sicker- und verdichtungsfähige Erdstoffe zu verwenden, die lagenweise einzubauen und auf einen Verdichtungsgrad $D_{Pr} \geq 97\%$ zu verdichten sind.

Nach (Teil-)abriss des Bestandgebäudes sind ggf. erforderliche Verfüllungen mit o.g. Verdichtungsanforderungen und den nachfolgend geforderten Materialien zu tätigen.

Innerhalb des Grundwassers sowie bis max. 1 m über zeHGW dürfen als Tragschichtmaterial keine Ersatzbaustoffe, sondern nur ungebrauchtes, natürliches Bodenmaterial eingebaut werden. Liegt die einzubauende Tragschicht ≥ 1 m oberhalb des HGW, können Ersatzbaustoffe (Bodenmaterial BM-0*, BM-F0*, BM-F1 bis BM-F3 bzw. Recycling-Baustoffe RC-1 bis RC-3) verwendet werden.

Der **Nachweis der geforderten Verdichtungsgrade** ist vorzugsweise durch Proctorversuche (Ausstechzylinderverfahren) zu erbringen. Alternativ hierzu sind auch geeignete Vergleichsmessungen (z.B. mittels Leichter Fallplatte) zulässig.

Eine Freigabe der Baugrube und der Gründungssohlen durch den Gutachter wird nach Aushub und Fertigstellung des Gründungsplanums angeraten.

¹⁰

Hier wird eine qualifizierte Haufwerks- bzw. Rasterfeldbeprobung in Abstimmung mit der Behörde erforderlich

6.3.2. SCHUTZ DER BAUGRUBENSOHLE

Sofern die Bestandsbodenplatte abgerissen wird, ist die Baugrubensohle vor Auflockerungen durch Erdbaugeräte und Wasserzutritt sowie gegen Auffrieren zu schützen. Das Eindringen abfließender Oberflächenwässer in die offenen Baugruben ist durch geeignete Maßnahmen, wie z.B. Gräben oder Erdwälle, zu verhindern. Alle Maßnahmen zum Schutz des Planums gegen Oberflächenwasser gemäß VOB sind unbedingt zu beachten.

6.3.3. BODENKLASSEN / TECHNOLOGISCHE BODENEIGNUNG

Die Ramm- und Verdichtbarkeit, die Bodenklassen nach DIN 18300 sowie die Verwendbarkeit des Bodenaushubes für den Wiedereinbau sind wie folgt dargestellt:

Tabelle 11: Technologische Bodeneignung

Schicht / Bezeichnung	Boden-gruppe	Bodenklasse nach DIN 18300:2012	Verdicht-barkeit	Ramm-barkeit	Eignung zum Wiedereinbau
1. Schicht Aufgefüllte Horizonte <i>lockere bis mitteldichte Lagerung</i>	A, [SE], [OH]- [SU]	3	eingeschränkt	leicht bis mittel	gemäß Deklaration zu entsorgen
1. Schicht „gewachsene“ nichtbindige Sande <i>lockere bis mitteldichte Lagerung</i>	SE	3	gut	mittel	für konstruktiven Erdbau, zum Hinterfüllen geeignet und als Frostschuttschicht bedingt geeignet

6.4. Wasserhaltung

Der Abstand zwischen Grundwasserniveau und Aushubsohle sollte grundsätzlich mindestens 0,5 m betragen.

Die Unterkante der Bodenplatte des geplanten Neubaus liegt bei 32,57 m ü. NHN (siehe auch Tabelle 1).

Während der Feldarbeiten wurde der Grundwasserstand auf einer Höhe von ca. 32,1...32,3 m ü. NHN (entspricht in etwa UK Bestandsbodenplatte) eingemessen.

Um die Erfordernis einer Grundwasserabsenkung zu vermeiden, sieht die Planung vor, die vorhandene Bodenplatte / Kellerwände zu erhalten und die neue Bodenplatte / weiße Wanne auf der Bestandsplatte zu gründen. Die Realisierbarkeit ist im Rahmen des weiteren Planungsprozesses zu prüfen.

Für den Bedarfsfall sollte vorsorglich ein Antrag auf wasserbehördliche Erlaubnis gestellt werden. Unser Büro wurde mit der Antragstellung beauftragt.

Zur weiteren Beobachtung des Grundwasserstandes empfehlen wir eine regelmäßige Ablesung in der vorhandenen Grundwassermessstelle.

Grundsätzlich sind Wasserhaltungsmaßnahmen und alle in diesem Zusammenhang stehende Eingriffe in das Grundwasser (z.B. das Einbringen von Stoffen) genehmigungs- und gebührenpflichtig. Im Antragsverfahren, dem sog. Antrag auf wasserbehördliche Genehmigung, sind unter Beachtung der Entwurfsplanung detaillierte Angaben zum geplanten Vorhaben (Berechnung der Fördermengen, Aufzeigen der einzubringenden Stoffe, Nachweis der unkritischen Auswirkungen auf das Umfeld, Grundwasserqualität, etc.) vorzuweisen.

7. Versickerungsanlagen

Gemäß den Hinweisen aus der DWA-A 138 [L 15] und den Hinweis- und Merkblättern der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung muss die Auslassebene der Versickerungsanlage mindestens 1,0 m über dem Bemessungswasserstand liegen. Ausgehend von dem für Versickerungsanlagen zu berücksichtigenden Bemessungswasserstand ($z_{eMHGW} = 32,5 \text{ m ü. NHN}$) ergibt sich für den geplanten Standort somit für die Auslassebene zukünftiger Versickerungsanlagen eine Mindesthöhenkote von 33,5 m ü. NHN.

Entsprechend der geplanten Geländetopographie kommen für eine dezentrale Versickerung der anfallenden Niederschlagswässer Versickerungsanlagen in Form von **Mulden oder Rigolen** im straßenseitigen Grundstücksbereich in Frage.

Durch unser Büro wird eine Versickerungskonzeption erarbeitet. Die Ergebnisse werden in einem gesonderten Bericht (2023-0381-V-01) übergeben.

Vor dem Bau der Versickerungsanlagen sind vorhandene Bodenverunreinigungen und Auffüllungen im Versickerungsbereich zu entfernen. Die hydraulische Durchlässigkeit des eingebrachten Materials sollte über das Materialzertifikat geprüft werden.

Alternativ kann auch die Möglichkeit der Einleitung in den R-Kanal bzw. die weitere Verwendung des Bestandssystems geprüft werden. Die aktuelle Art der Entwässerung des Bestandes ist der Bearbeiterin nicht bekannt.

Außerdem sind geforderte Mindestabstände zu den Nachbargebäuden ($1,5 \times$ Einbindetiefe des Gebäudes) zu gewährleisten.

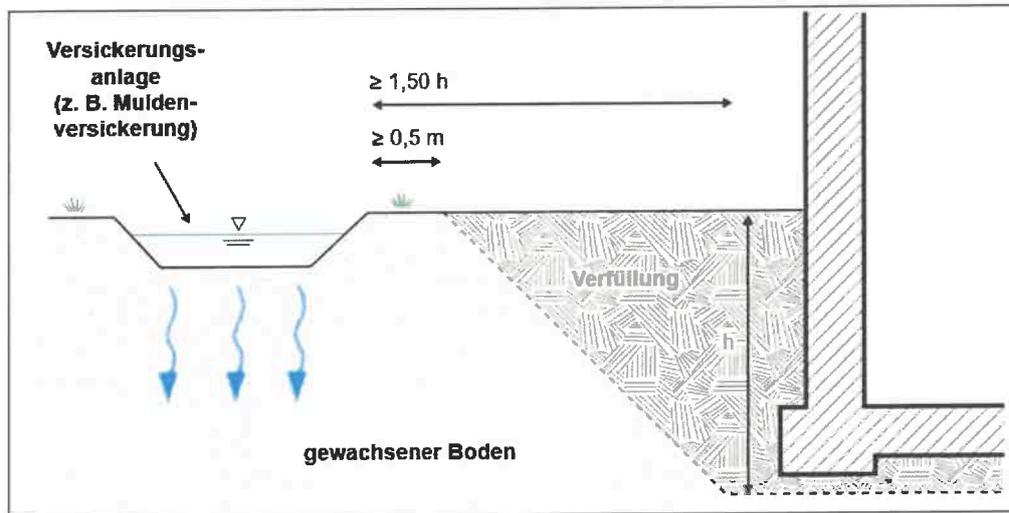


Abbildung 7: Prinzipskizze Bauwerksabstand dezentraler Versickerungsanlagen [L 16]

Da Versickerungsanlagen nach einem definierten Bemessungsregenereignis dimensioniert werden (im Regelfall Starkniederschlag mit 5-jähriger Wiederkehrwahrscheinlichkeit), kommt es bei Extremereignissen mit geringerer Wiederkehrwahrscheinlichkeit zu einer „planmäßigen“ Überlastung der Versickerungsanlage. Für diesen Fall sind Vorkehrungen zu treffen.

Notüberläufe sind in jedem Fall vorzusehen.

Bei der Dimensionierung und konstruktiven Ausbildung der Versickerungsanlagen sowie deren ggf. erforderlichen Genehmigung sind die oben genannten Vorschriften sowie das Hinweisblatt¹¹ der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung zum Umgang mit Regenwasser zu beachten.

11

Quelle: https://www.berlin.de/sen/uvk/_assets/umwelt/wasser-und-geologie/publikationen-und-merkblaetter/hinweisblatt2-versick.pdf

8. Schlussbemerkungen

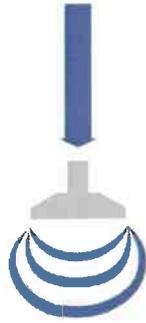
Die im vorliegenden Gutachten getroffenen Aussagen beziehen sich nur auf die Einstufung des Bodens bezüglich seiner Eignung als Baugrund.

Das vorliegende Gutachten ist direkt projektbezogen und darf ohne vorherige Genehmigung des Baugrundsachverständigen nicht veröffentlicht, vervielfältigt oder geändert, noch als Bemessungsgrundlage für andere Baumaßnahmen verwendet werden. Analogiebetrachtungen für benachbarte Standorte sind nicht zulässig.

Da es sich bei den durchgeführten Erkundungen um punktuelle Aufschlüsse handelt, sind Abweichungen vom dargestellten Verlauf der Schichtgrenzen möglich. Kommt es zu Planungsänderungen oder werden vor Ort abweichende Bodenverhältnisse angetroffen, so muss der Gutachter nochmals hinzugezogen werden.

Eine Abnahme der Gründungssohlen durch einen Baugrundsachverständigen zur Bestätigung der Bodenkennwerte und des Gründungsvorschlages wird zur Vervollständigung des Geotechnischen Berichtes angeraten.

Bei auftretenden Fragen steht Ihnen unser Büro gerne zur Verfügung.



Maul + Partner
BAUGRUND - INGENIEURBÜRO



Anlage zum Geotechnischen Bericht 2023-0381-BGG-01-Rev-01

H11 | Hüttenroder Weg 11, 12059 Berlin

Anlage A | Aufschlussplan

Anlage B | Aufschlussprofile

Anlage C | Bodenmechanische Laborergebnisse

Anlage D | Chemische Laborergebnisse

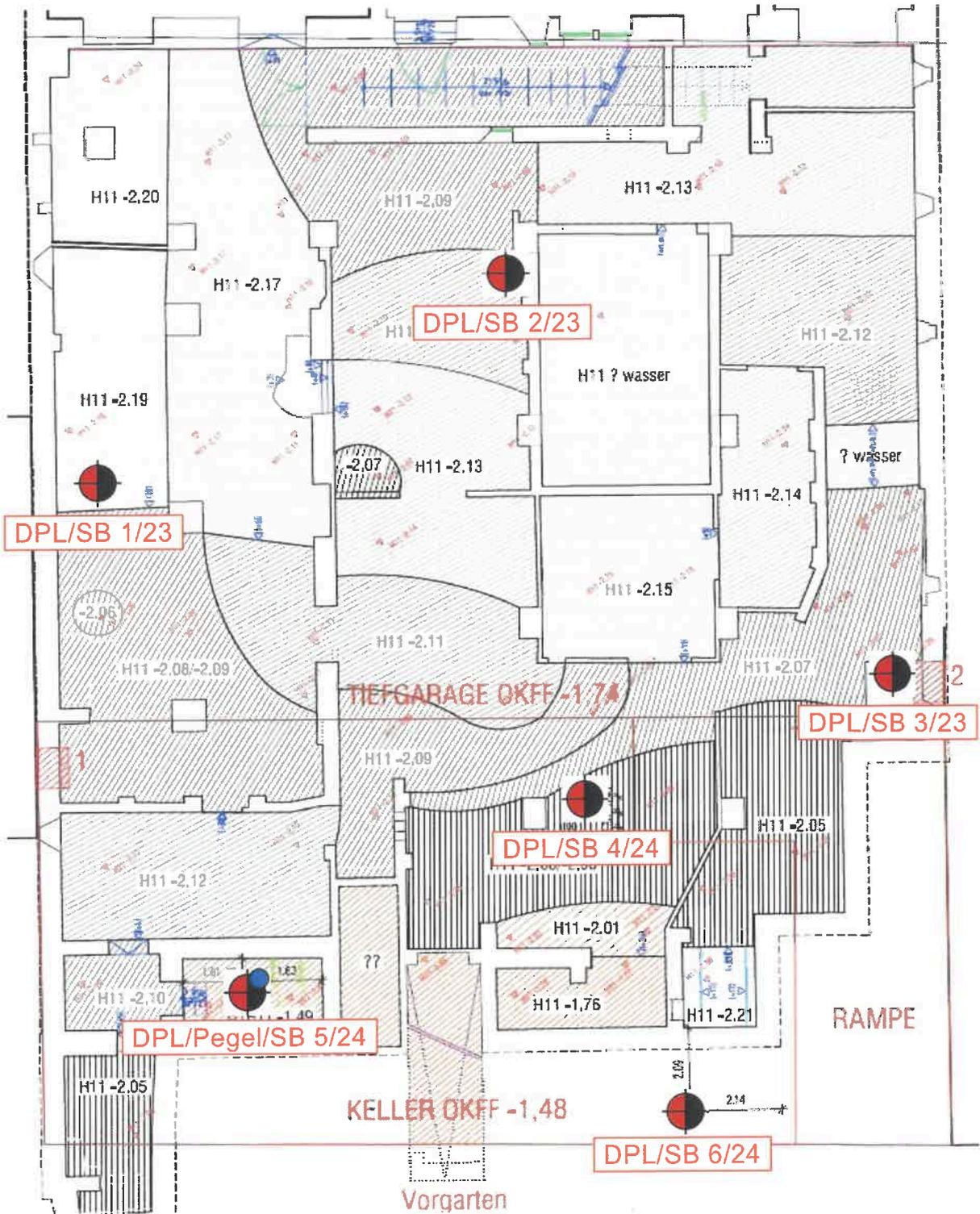
Anlage F | Fotodokumentation

Anlage G | Planungsunterlagen

Anlage K | Altlastenauskunft

Anlage A

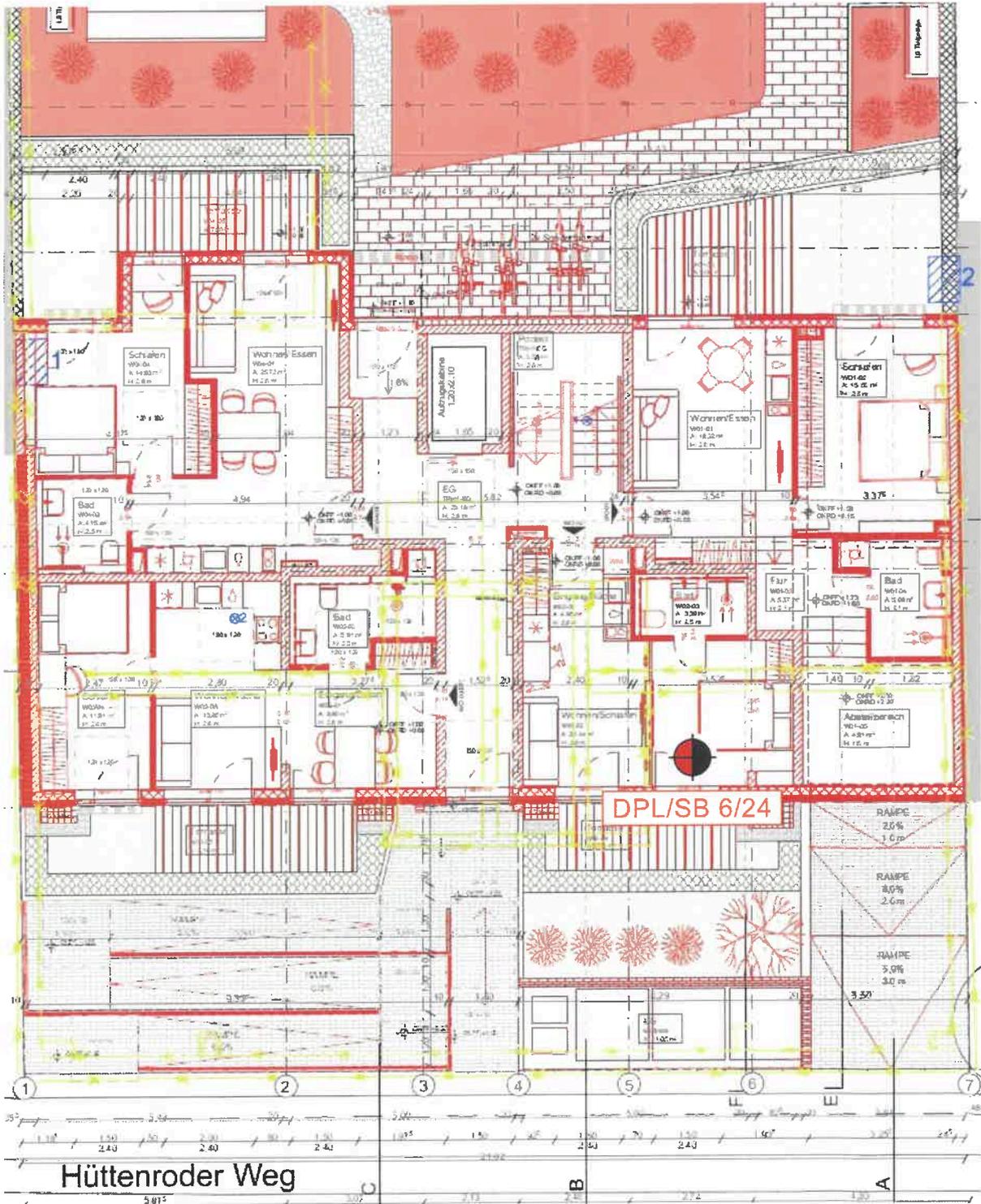
| Aufschlussplan



Quelle: Lageplan, 12.06.2024, Liven GmbH



Legende	
	DPL/SB Rammsondierung DPL / Rammkernbohrung
	Pegel



Quelle: Lageplan, 14.06.2024, aalt+ studio architecture GmbH



Legende



DPL/SB

Rammsondierung DPL /
Rammkernbohrung

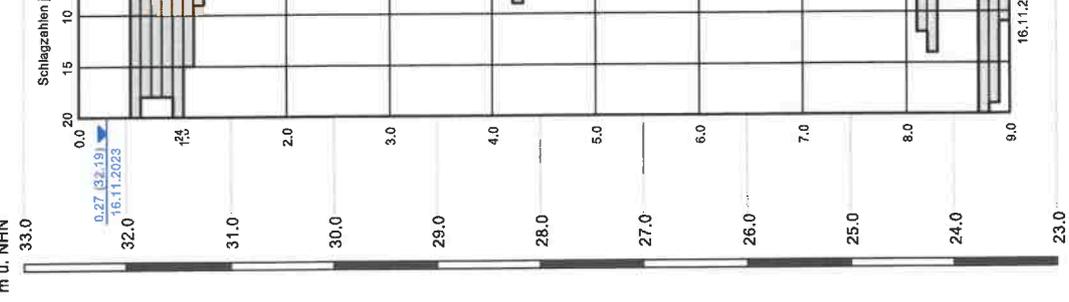
Anlage B

| Aufschlussprofile

OK Ausbau = 32.84 m ü. NHN
 1.00 Aufsatzrohr
 2.00 Filterrohr

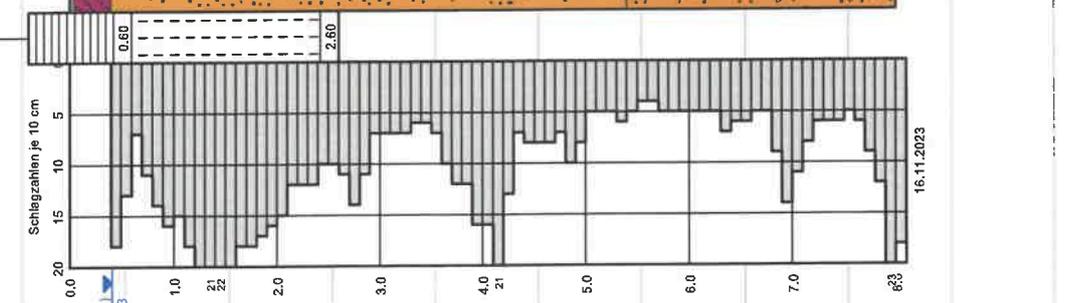
DPL/SB 1/23

-32,46 m ü. NHN



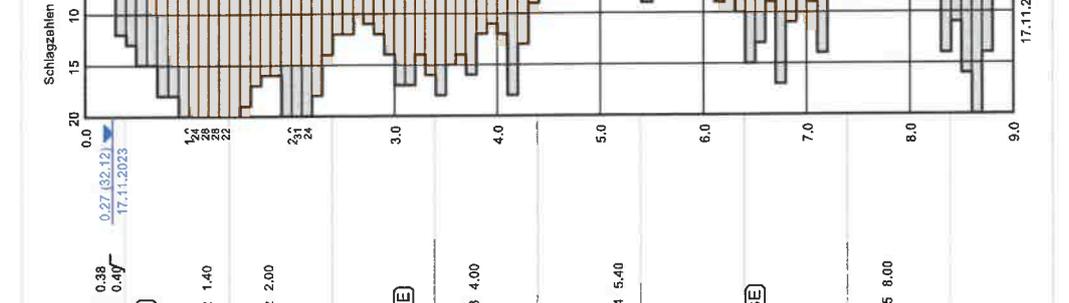
DPL/SB 2/23

32,54 m ü. NHN



DPL/SB 3/23

32,39 m ü. NHN



Legende

	nass		Ziegel (Ziegel)		feinkiesig (fg)		Mittelsand (mS)
	Beton (Beton)		kiesig (g)		mittelsandig (ms)		feinsandig (fs)
	Recycling (RC)		Grobsand (gS)		grob sandig (gs)		
	Auffüllung (A)						

Aufschlussprofile (SB) und Diagramme
 der Rammsondierungen (DPH)
 - Schnitt -



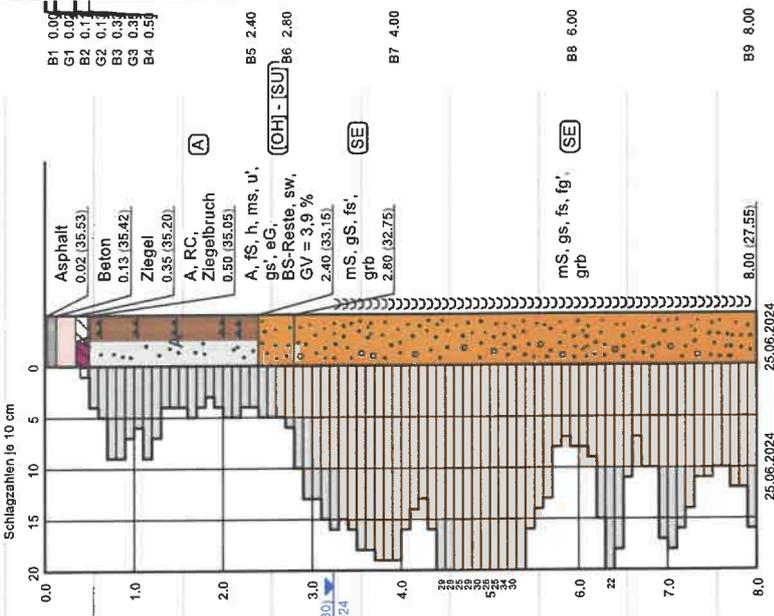
Bauvorhaben: H11
 Hüttenroder Weg 11, 12059 Berlin

Projektnummer: 2023-0381
 Anlage: B 1

Bearbeitungsstand: 15.07.2024
 Bearbeiter: S. Kulschera, V. Starck
 Auftraggeber: aalt+ studio architecture

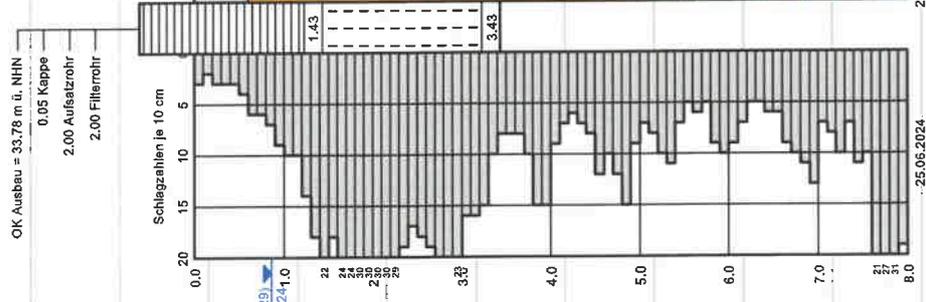
DPL/SB 6/24

35,55 m ü. NHN



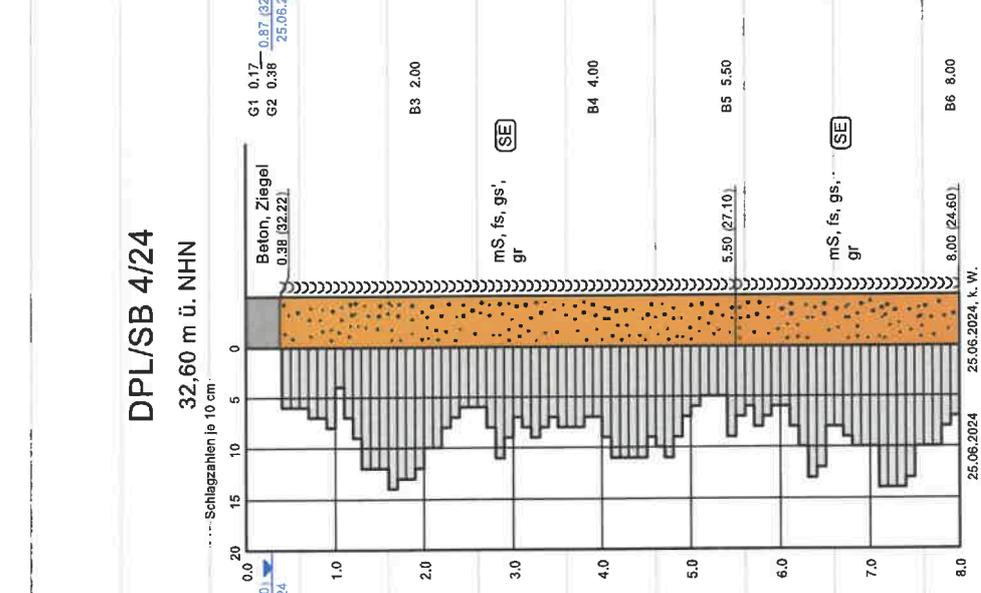
DPL/SB 5/24

33,16 m ü. NHN



DPL/SB 4/24

32,60 m ü. NHN



Legende

- nass
- Ziegel (Ziegel)
- humos (h)
- Beton (Beton)
- Recycling (RC)
- Asphalt (Asphalt)
- Auffüllung (A)
- feinkiesig (fg)
- Grobsand (gs)
- grobsandig (gs)
- Mittelsand (mS)
- mittelsandig (mS)
- feinsandig (fs)
- Schluff (U)



Bauvorhaben: H11 | Hüttenroder Weg 11, 12059 Berlin

Aufschlussprofile (SB) und Diagramme der Rammsondierungen (DPH) - Schnitt -

Projektnummer: 2023-0381
Anlage: B 2
Bearbeitungsstand: 08.07.2024
Bearbeiter: V. Starck
Auftraggeber: aalt+ architecture GmbH



Bauvorhaben:

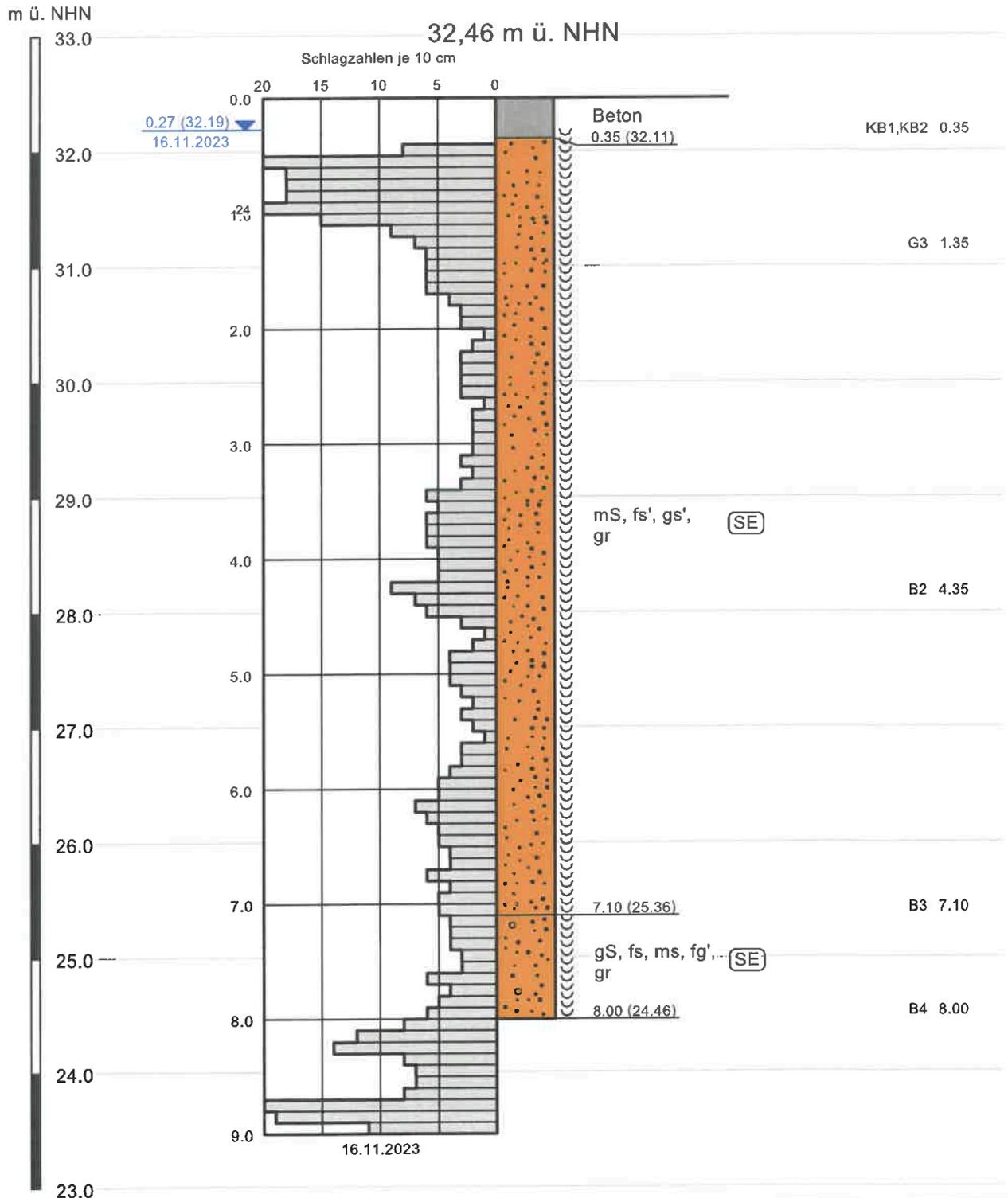
H11
Hüttenroder Weg 11, 12059 Berlin

Bearbeitungsstand: 15.07.2024

Bearbeiter: S. Kutschera

Auftraggeber: aalt + studio architecture

DPL/SB 1/23



Legende

- | | | | | | | | |
|--|-----------------|--|-----------------|--|-------------------|--|-----------------|
| | nass | | Beton (Beton) | | grobsandig (gs) | | feinsandig (fs) |
| | feinkiesig (fg) | | Mittelsand (mS) | | mittelsandig (ms) | | |
| | Grobsand (gS) | | | | | | |

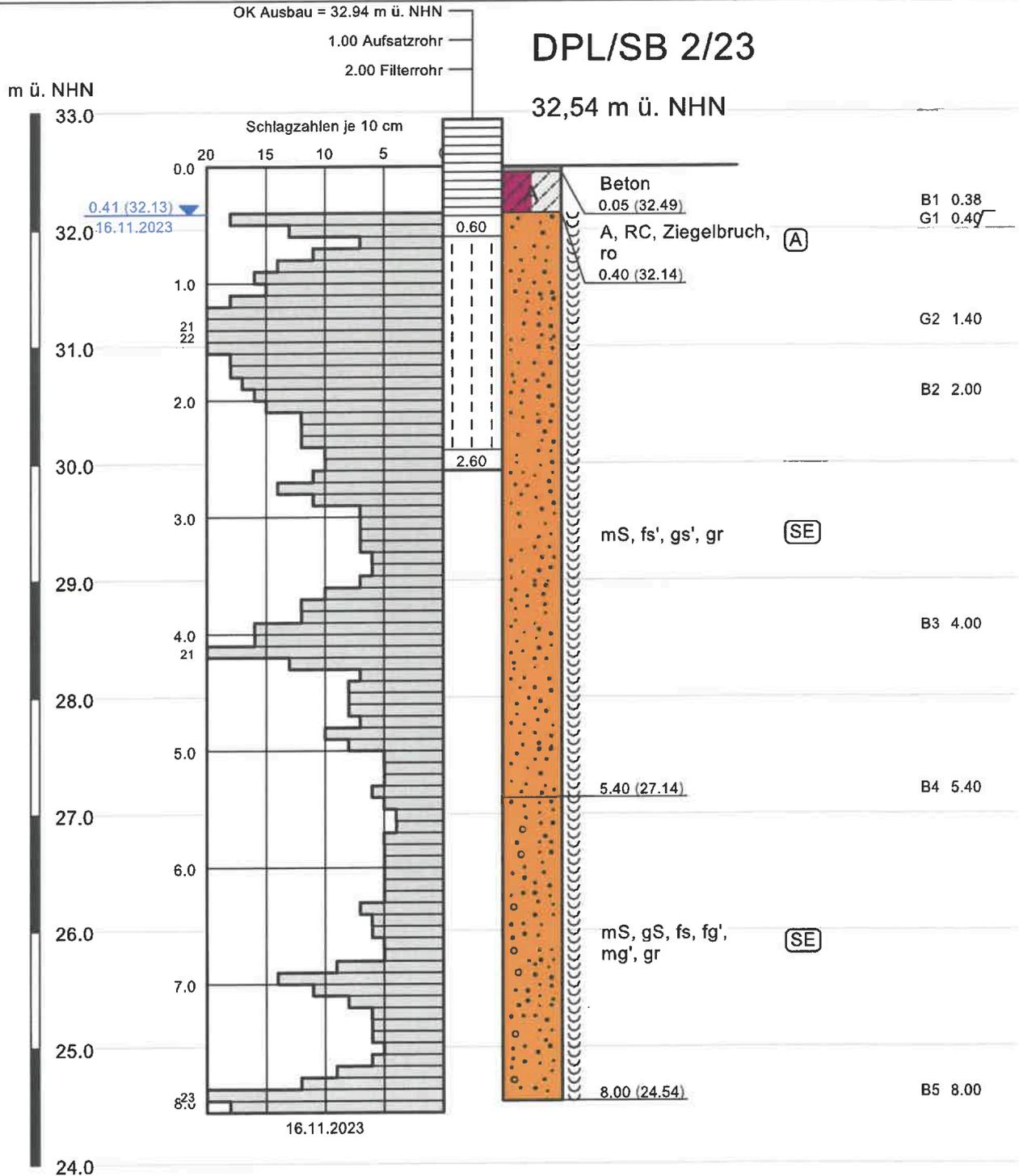
Bauvorhaben:

H11
Hüttenroder Weg 11, 12059 Berlin

Bearbeitungsstand: 15.07.2024

Bearbeiter: S. Kutschera

Auftraggeber: aalt + studio architecture



Legende

- | | | | |
|--|---|---|---|
|  Nass |  Beton (Beton) |  feinkiesig (fg) |  Mittelsand (mS) |
|  Recycling (RC) |  Grobsand (gS) |  feinsandig (fs) | |
|  Auffüllung (A) |  grobsandig (gs) | | |

Bauvorhaben:

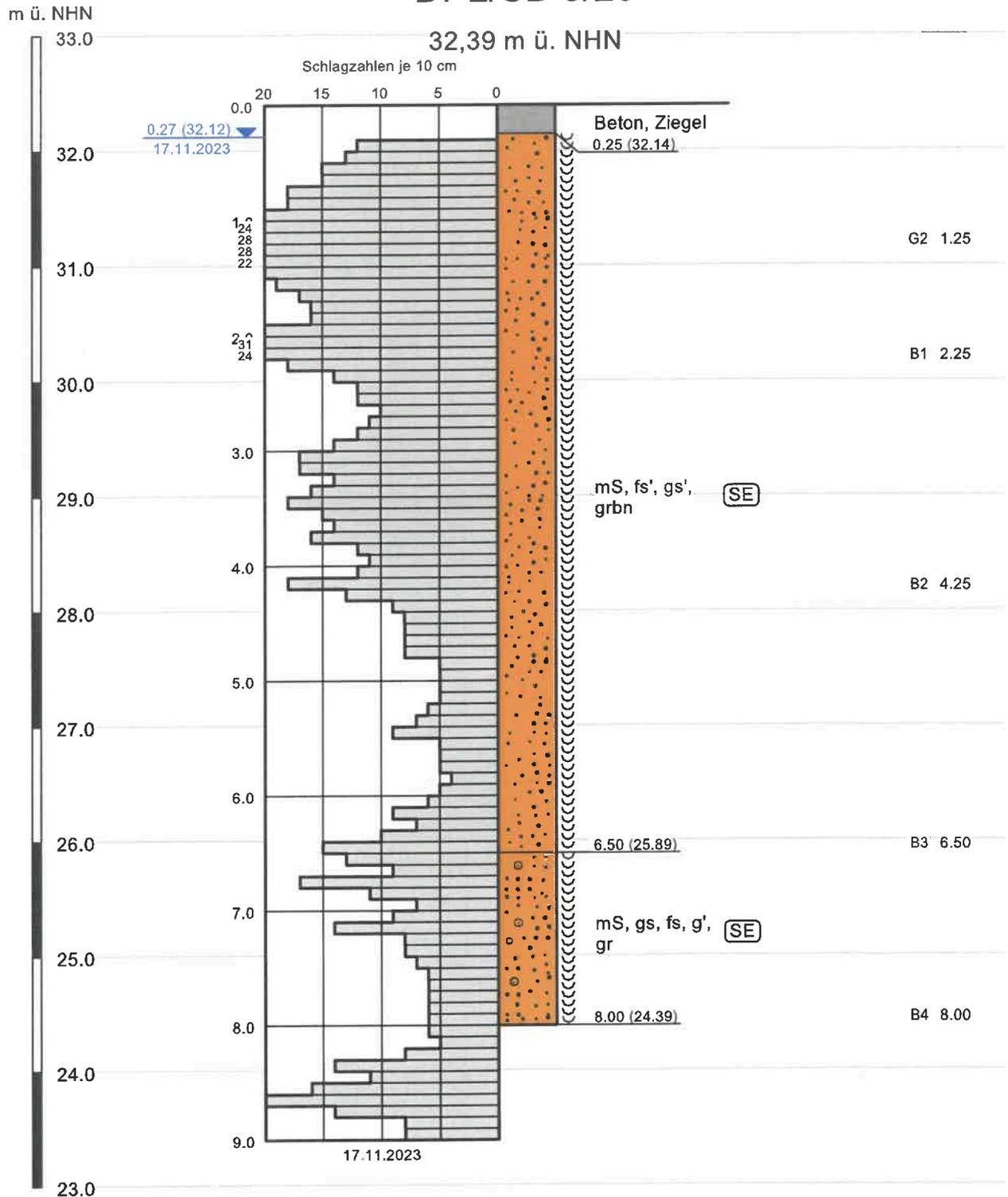
H11
Hüttenroder Weg 11, 12059 Berlin

Bearbeitungsstand: 15.07.2024

Bearbeiter: S. Kutschera

Auftraggeber: aalt + studio architecture

DPL/SB 3/23



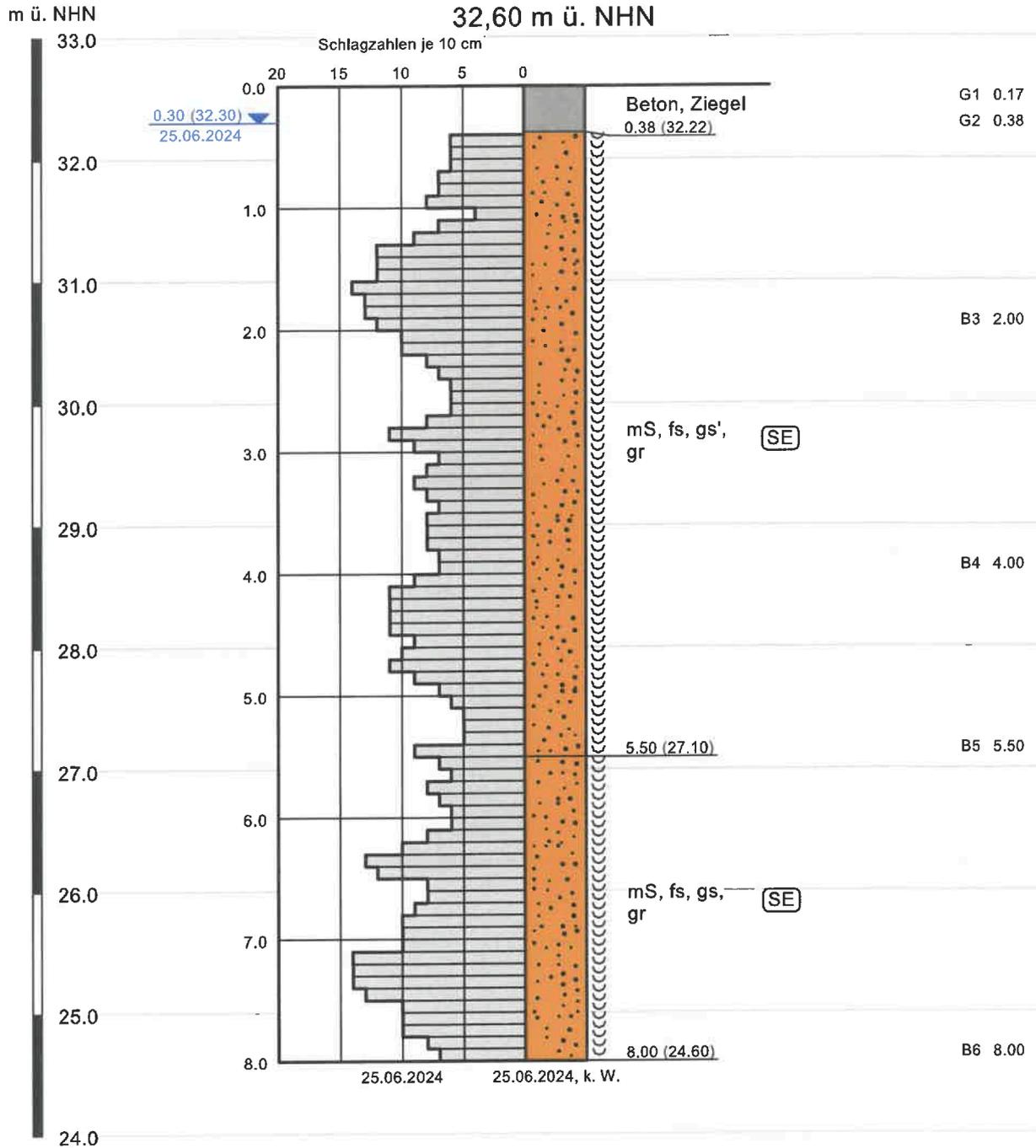
Legende

	nass		Ziegel (Ziegel)		grobsandig (gs)
	Beton (Beton)		Mittelsand (mS)		feinsandig (fs)
	kiesig (g)				

Bauvorhaben:
H11
Hüttenroder Weg 11, 12059 Berlin

Bearbeitungsstand: 08.07.2024
Bearbeiter: S. Kutschera
Auftraggeber: aalt + studio architecture

DPL/SB 4/24



Legende

- | | | | | | |
|--|-----------------|--|-----------------|--|-----------------|
| | nass | | Ziegel (Ziegel) | | Mittelsand (mS) |
| | Beton (Beton) | | feinsandig (fs) | | |
| | grobsandig (gs) | | | | |

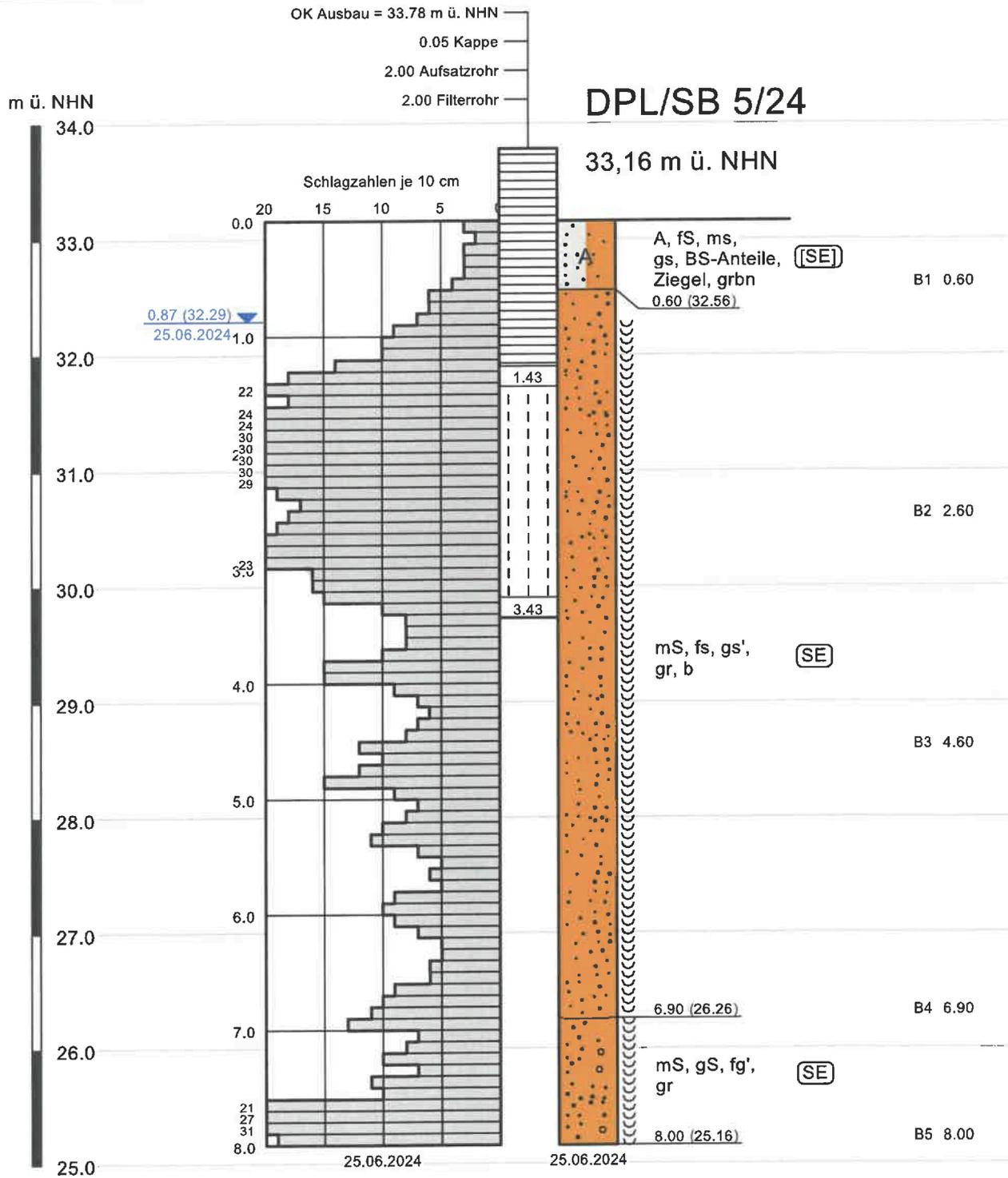
Bauvorhaben:

H11
Hüttenroder Weg 11, 12059 Berlin

Bearbeitungsstand: 08.07.2024

Bearbeiter: S. Kutschera

Auftraggeber: aalt + studio architecture



Legende

- | | | | |
|-----------------|-----------------|-----------------|-------------------|
| Nass | Ziegel (Ziegel) | Grobsand (gS) | mittelsandig (ms) |
| Auffüllung (A) | grobsandig (gs) | Feinsand (fS) | |
| feinkiesig (fg) | Mittelsand (mS) | feinsandig (fs) | |

Bauvorhaben:

H11
Hüttenroder Weg 11, 12059 Berlin

Bearbeitungsstand: 08.07.2024

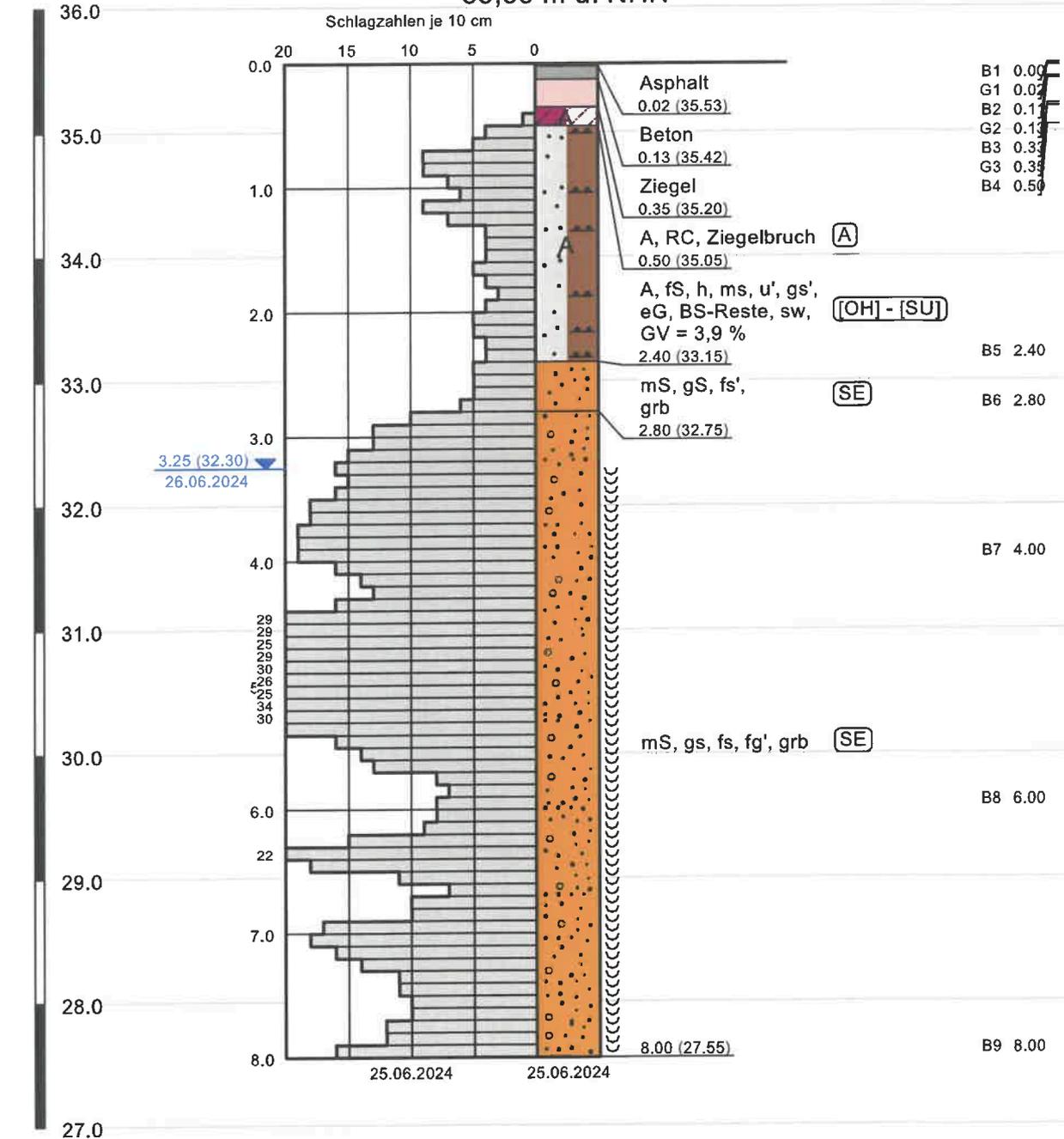
Bearbeiter: S. Kutschera

Auftraggeber: aalt + studio architecture

DPL/SB 6/24

m ü. NHN

35,55 m ü. NHN



Legende

	nass		Ziegel (Ziegel)		Asphalt (Asphalt)		grobsandig (gs)		Schluff (U)
	humos (h)		Auffüllung (A)		Mittelsand (mS)		mittelsandig (ms)		feinsandig (fs)
	Beton (Beton)		feinkiesig (fg)		Grobsand (gS)				
	Recycling (RC)								

Anlage C

| Bodenmechanische Laborergebnisse

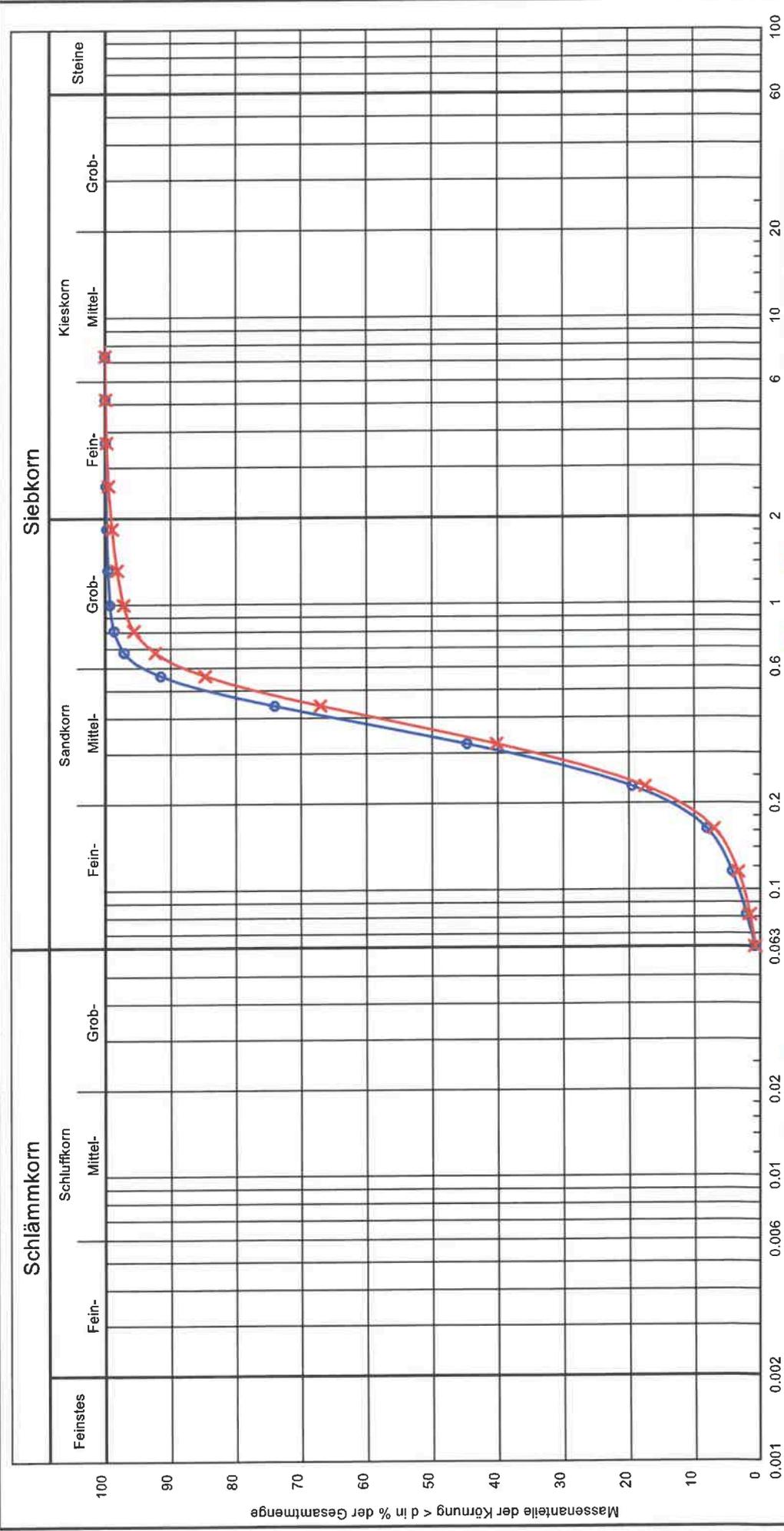
Maul + Partner
 Baugrund-Ingenieurbüro GmbH
 14473 Potsdam / Schlaatzweg 1A
 Tel. 0331/60125910 / Fax 0331/60125929

Bearbeiter: S.Kutschera / V. Starck
 Datum: 22.11.2023

Körnungslinie
 (DIN EN ISO 17892 Teil 4)
 H11
 Hüttenroder Weg 11, 12059 Berlin

Prüfungsnummer: 2023-0381-KV1-23
 Probe entnommen am: 16.11./17.11.2023
 Art der Entnahme: gestört
 Arbeitsweise: Nasssiebung

Projekt-Nr:
 2023-0381
 Anlage
 C 1



Bezeichnung:		
Entnahmestelle:	SB 1/2	SB 3/1
Tiefe [m unter Gelände]:	2,35 - 4,35 m	0,25 - 2,25 m
Bodenart:	mS, fs', gs'	mS, fs', gs'
Bodengruppe/Bodenklasse	SE	SE
k [m/s] (Beyer):	$3.2 \cdot 10^{-4}$	$3.5 \cdot 10^{-4}$
U/Cc:	2.1/1.1	2.2/1.1
Anteile T/U/S/G [%]:	-/0.8/99.0/0.3	-/0.8/98.3/0.9
Frostempfindlichkeitsklasse:	F1	F1

Bemerkungen:



Glühverlust nach DIN 18 128

H11 | Hüttenroder Weg 11,
12059 Berlin

Bearbeiter: S. Kutschera / A.Rive / V. Starck

Datum: 05.07.2024

Prüfungsnummer: 2023-0381-GV1-24

Art der Entnahme: gestört

Probe entnommen am: 25.06.2024

Probenbezeichnung	SB 6/5	SB 6/5	SB 6/5
Tiefe [m]	0,5 - 2,4 m	0,5 - 2,4 m	0,5 - 2,4 m
Ungeglühte Probe + Behälter [g]	56.37	56.18	57.59
Geglühte Probe + Behälter [g]	55.48	55.46	56.90
Behälter [g]	33.88	37.64	39.81
Massenverlust [g]	0.88	0.72	0.70
Trockenmasse vor Glühen [g]	22.48	18.54	17.78
Glühverlust [%]	3.92	3.90	3.93
Mittelwert [%]	3.91		



Wassergehalt nach DIN EN ISO 17 892 Teil 1

H11

Hüttenroder Weg 11, 12059 Berlin

Prüfungsnummer: 2023-0381-WG1-23

Art der Entnahme: gestört

Proben entnommen am: 16.11./17.11.2023

Bearbeiter: S.Kutschera / V. Starck

Datum: 22.11.2023

Probenbezeichnung:	SB 1/2	SB 3/1
Tiefe [m]	2,35 - 4,35 m	0,25 - 2,25 m
Feuchte Probe + Behälter [g]:	438.04	435.53
Trockene Probe + Behälter [g]:	397.95	393.41
Behälter [g]:	213.92	203.42
Porenwasser [g]:	40.09	42.12
Trockene Probe [g]:	184.03	189.99
Wassergehalt [%]	21.78	22.17



Wassergehalt nach DIN EN ISO 17 892 Teil 1

H11 | Hüttenroder Weg 11,
12059 Berlin

Prüfungsnummer: 2023-0381-WG1-24

Art der Entnahme: gestört

Proben entnommen am: 26.06.2024

Bearbeiter: S.Kutschera / A.Rive / V. Starck

Datum: 05.07.2024

Probenbezeichnung:	SB 6/5
Tiefe [m]	0,5 - 2,4 m
Feuchte Probe + Behälter [g]:	368.67
Trockene Probe + Behälter [g]:	349.99
Behälter [g]:	213.90
Porenwasser [g]:	18.68
Trockene Probe [g]:	136.09
Wassergehalt [%]	13.73

Anlage D

| Chemische Laborergebnisse



aalt+ studio architecture GmbH
Reichenberger Str. 80
10999 Berlin

Maul + Partner Baugrund-Ingenieurbüro GmbH
BEGA.tec Labor für Umweltanalytik
EUREF-Campus 4
10829 Berlin

Laborleiterin Dr. Ina Halfpap
Tel.: 030 780960 40
Fax: 030 780960 415
Email: labor@begatec.net

22.11.2023

Projekt-Nr.: 2023-0381 / H11 | Hüttenroder Weg 11, 12059 Berlin

Untersuchungsbericht

Labornummer(n) : 952961
Art der Probe : Wasser
Probenahme : Firma Maul + Partner
Anlieferungsdatum : 16.11.2023
Analysenzeitraum : 16.11. - 21.11.2023

Parameter	Einheit	952961	Vorschrift
		Pegel	
Betonangreifende Wirkung		keine	DIN 4030
pH-Wert		7,2	DIN 38404 - C 5
kalklösende Kohlensäure	mg/l	8,8	nach Heyer
Ammonium	mg/l	0,07	DIN 38406 - E 5
Magnesium	mg/l	5,56	DIN EN ISO 11885 (E 22)
Sulfat	mg/l	157	DIN EN ISO 10304 - 1 (D 20)
Calcium	mg/l	109	DIN EN ISO 11885 (E22)

Parameter	Einheit	952961	Vorschrift
		Pegel	
Stahlkorrosität		sehr gering	DIN 50929-3
Ks4,3	mol/m ³	6,1	DIN 38409-7
Calcium	mol/m ³	2,7	DIN EN ISO 11885 (E 22)
pH-Wert		7,2	DIN 38404 - C 5
Chlorid	mol/m ³	1,2	DIN EN ISO 10304 - 1 (D 20)
Sulfat	mol/m ³	1,6	DIN EN ISO 10304 - 1 (D 20)

Mit freundlichen Grüßen
BEGA.tec
Dr. Ina Halfpap
Laborleiterin

Die ermittelten Ergebnisse beziehen sich ausschließlich auf die oben genannte/n Probe/n. Ohne Genehmigung der Laborleitung darf der Untersuchungsbericht nicht auszugsweise veröffentlicht werden. Nach DIN EN ISO/IEC 17025 durch die Deutsches Akkreditierungsstelle GmbH (DAKKS) akkreditiertes Prüflaboratorium. Die Akkreditierung gilt für die in der Prüfurkunde aufgeführten Prüfverfahren. Mit * gekennzeichnete Prüfverfahren sind nicht akkreditiert. Mit # gekennzeichnete Prüfverfahren sind in einem anderen akkreditierten Labor durchgeführt worden. ¹Erweiterte Messunsicherheit mit Erweiterungsfaktor k=2, Signifikanzniveau 95%
²Die Aussage zur Konformität wird ohne Berücksichtigung der Messunsicherheit getroffen. Bei Messwerten auf dem Grenzwert beträgt die Konformitätswahrscheinlichkeit 50%.



aalt+ studio architecture GmbH
Reichenberger Str. 80
10999 Berlin

Maul + Partner Baugrund-Ingenieurbüro GmbH
BEGA.tec Labor für Umweltanalytik
EUREF-Campus 4
10829 Berlin

Laborleiterin Dr. Ina Halfpap
Tel.: 030 780960 40
Fax: 030 780960 415
Email: labor@begatec.net

19.07.2024

**Projekt-Nr.: 2023-0381 / H11 | Hüttenroder Weg 11, 12059 Berlin,
Pegel PN.: 25.06.2024**

Untersuchungsbericht

Labornummer(n) : 961005
Art der Probe : Wasser
Probenahme : Firma Maul + Partner
Anlieferungsdatum : 25.06.2024
Analysenzeitraum : 25.06. - 04.07.2024

Parameter	Einheit	961005	Verfahren
		Pegel	
Naphthalin	µg/l	0,01	DIN 38407-39:2011-09 (F 39)
Acenaphthylen	µg/l	< 0,01	DIN 38407-39:2011-09 (F 39)
Acenaphthen	µg/l	< 0,01	DIN 38407-39:2011-09 (F 39)
Fluoren	µg/l	< 0,01	DIN 38407-39:2011-09 (F 39)
Phenanthren	µg/l	0,01	DIN 38407-39:2011-09 (F 39)
Anthracen	µg/l	< 0,01	DIN 38407-39:2011-09 (F 39)
Fluoranthren	µg/l	0,01	DIN 38407-39:2011-09 (F 39)
Pyren	µg/l	< 0,01	DIN 38407-39:2011-09 (F 39)
Benzo(a)anthracen	µg/l	< 0,01	DIN 38407-39:2011-09 (F 39)
Chrysen	µg/l	< 0,01	DIN 38407-39:2011-09 (F 39)
Benzo(b)fluoranthren	µg/l	< 0,01	DIN 38407-39:2011-09 (F 39)
Benzo(k)fluoranthren	µg/l	< 0,01	DIN 38407-39:2011-09 (F 39)
Benzo(a)pyren	µg/l	< 0,01	DIN 38407-39:2011-09 (F 39)
Indenopyren	µg/l	< 0,01	DIN 38407-39:2011-09 (F 39)
Dibenzo(ahc)anthracen	µg/l	< 0,01	DIN 38407-39:2011-09 (F 39)
Benzo(g,h,i)perylene	µg/l	< 0,01	DIN 38407-39:2011-09 (F 39)
Summe PAK	µg/l	< 0,1	DIN 38407-39:2011-09 (F 39)



Parameter	Einheit	961005	Verfahren
		Pegel	
Arsen	µg/l	< 5	DIN EN ISO 11885:2009-09 (E 22)
Blei	µg/l	< 10	DIN EN ISO 11885:2009-09 (E 22)
Eisen, gesamt	µg/l	93	DIN EN ISO 11885:2009-09 (E 22)
Bor	µg/l	209	DIN EN ISO 11885:2009-09 (E 22)
Gesamtphosphat	mg/l	0,8	DIN EN ISO 11885:2009-09 (E 22)
pH-Wert		7,32	DIN EN ISO 10523:2012-04 (C 5)
Leitfähigkeit	µS/cm	1237	DIN EN 27888:1993-11 (C 8)
Abfiltrierbare Stoffe	mg/l	< 10	DIN 38409-2:1987-03 (H 2)
Chlorid	mg/l	77	DIN EN ISO 10304-1:2009-07 (D 20)
Nitrit	mg/l	0,07	DIN EN ISO 10304-1:2009-07 (D 20)
Nitrat	mg/l	31	DIN EN ISO 10304-1:2009-07 (D 20)
Sulfat	mg/l	363	DIN EN ISO 10304-1:2009-07 (D 20)
Ammonium	mg/l	0,05	DIN 38406-5:1983-10 (E 5)
Gesamtcyanid	µg/l	< 5	DIN EN ISO 14403-1:2012-10 (D 2)
Cyanid, leicht freisetzbar	µg/l	< 5	DIN EN ISO 14403-1:2012-10 (D 2)
AOX	µg/l	26	DIN EN ISO 9562: 2005-02 (H 14)
CSB	mg/l	17	DIN 38409-41:1980-12 (H 41)
Phenolindex	µg/l	< 5	DIN EN ISO 14402:1999-12 (H 37)
MKW	µg/l	< 100	DIN EN ISO 9377-2:2001-07 (H 53)
Benzol	µg/l	< 0,01	DIN 38407-43:2014-10 (F 43)
Toluol	µg/l	0,20	DIN 38407-43:2014-10 (F 43)
Ethylbenzol	µg/l	< 0,01	DIN 38407-43:2014-10 (F 43)
p,m-Xylol	µg/l	< 0,01	DIN 38407-43:2014-10 (F 43)
o-Xylol	µg/l	< 0,01	DIN 38407-43:2014-10 (F 43)
Summe BTEX	µg/l	0,20	DIN 38407-43:2014-10 (F 43)
1,1-Dichlorethen	µg/l	< 0,01	DIN 38407-43:2014-10 (F 43)
Dichlormethan	µg/l	< 0,01	DIN 38407-43:2014-10 (F 43)
trans-1,2-Dichloroethen	µg/l	< 0,01	DIN 38407-43:2014-10 (F 43)
cis-1,2-Dichloroethen	µg/l	< 0,01	DIN 38407-43:2014-10 (F 43)
Trichlormethan	µg/l	< 0,01	DIN 38407-43:2014-10 (F 43)
1,1,1-Trichlorethan	µg/l	0,07	DIN 38407-43:2014-10 (F 43)
Tetrachlormethan	µg/l	< 0,01	DIN 38407-43:2014-10 (F 43)
1,2-Dichlorethan	µg/l	< 0,01	DIN 38407-43:2014-10 (F 43)
Trichlorethen	µg/l	0,05	DIN 38407-43:2014-10 (F 43)
Tetrachlorethen	µg/l	0,42	DIN 38407-43:2014-10 (F 43)
1,1,1,2-Tetrachlorethan	µg/l	< 0,01	DIN 38407-43:2014-10 (F 43)
Summe LHKW (ohne VC)	µg/l	0,54	DIN 38407-43:2014-10 (F 43)
Vinylchlorid (VC)	µg/l	0,18	DIN 38407-43:2014-10 (F 43)

Mit freundlichen Grüßen
BEGA.tec Labor für Umweltanalytik
Dr. Ina Halfpap
Laborleiterin

Ina Halfpap

Die ermittelten Ergebnisse beziehen sich ausschließlich auf die oben genannte/n Probe/n. Ohne Genehmigung der Laborleitung darf der Untersuchungsbericht nicht auszugsweise veröffentlicht werden. Nach DIN EN ISO/IEC 17025 durch die Deutsches Akkreditierungsstelle GmbH (DAkkS) akkreditiertes Prüflaboratorium. Die Akkreditierung gilt für die in der Prüfurkunde aufgeführten Prüfverfahren. Mit * gekennzeichnete Prüfverfahren sind nicht akkreditiert. Mit # gekennzeichnete Prüfverfahren sind in einem anderen akkreditierten Labor durchgeführt worden. ¹Erweiterte Messunsicherheit mit Erweiterungsfaktor k=2, Signifikanzniveau 95% ²Die Aussage zur Konformität wird ohne Berücksichtigung der Messunsicherheit getroffen. Bei Messwerten auf dem Grenzwert beträgt die Konformitätswahrscheinlichkeit 50%.

Anlage F

| Fotodokumentation

F 1 - Fotodokumentation Feldarbeiten



Abbildung 1: Feldarbeiten DPL/SB 1/23



Abbildung 2: Feldarbeiten DPL/SB 1/23



Abbildung 3: Feldarbeiten Pegel/DPL/SB 2/23



Abbildung 4: Feldarbeiten Pegel/DPL/SB 2/23



Abbildung 5: Pegel



Abbildung 6: Feldarbeiten Pegel/DPL/SB 3/23

F 2 - Fotodokumentation Feldarbeiten



Abbildung 7: Feldarbeiten DPL/SB 4/24



Abbildung 8: Feldarbeiten DPL/SB 4/24



Abbildung 9: Feldarbeiten Pegel/DPL/SB 5/24



Abbildung 10: Pegel



Abbildung 11: Feldarbeiten Pegel/DPL/SB 6/24



Abbildung 12: Feldarbeiten Pegel/DPL/SB 6/24

Anlage G

| Planungsunterlagen

Planiscende

- Legende**
- HEIMAU
 - ABBRUCH
 - Nachtragsskizze
 - Grundstrichlinie
 - Überkante Fertigboden
 - Unterkante Fertigboden
 - Arme der Bauelemente
 - Abmaß der Bauelemente 2,3 cm



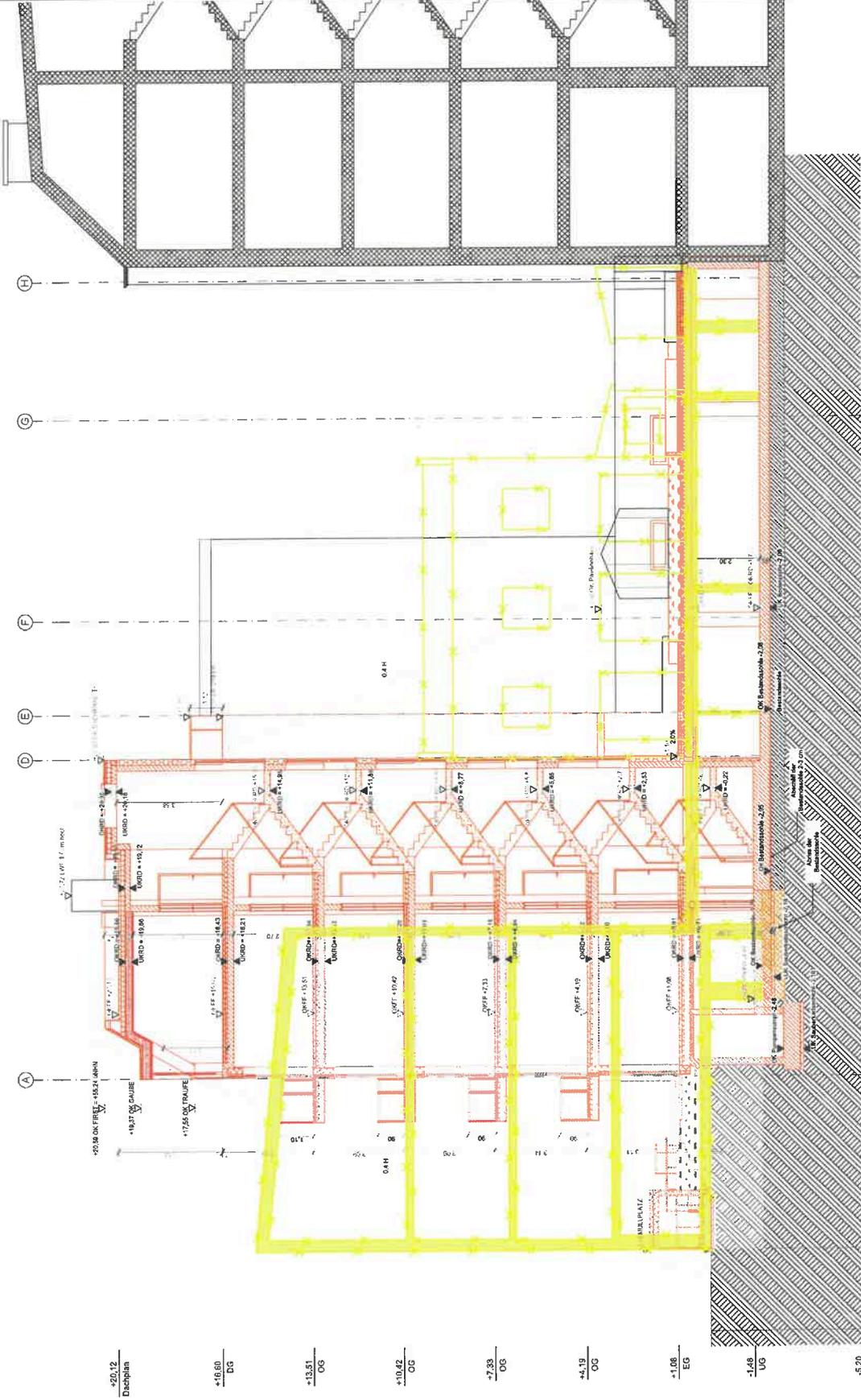
0	1:50	1:100	1:200	1:500	1:1000
A	B	C	D	E	F
G	H	I	J	K	L

Projekt: HW11 - Mehrfamilienhaus in der Hültenmoder Weg 11 12056 Berlin	
Bauherr:	Livon HW11 GmbH Königsplatz 43 D-10119 Berlin
Formal:	A2 (30 x 45 cm)
Masstab:	1:100
Datum:	14.02.2024
IP:	3 Entwurfsstufen
Planm.:	HW11_3_SN_A-A Herrn B
Erstellt:	pathstudio architecture GmbH Königsplatz 43 10119 Berlin
Verfasser:	

Planissole

Legende

- NEUBAU
- ABBRUCH
- Restbaustruktur
- Grenztrennung
- Oberste Fertiglösung
- Unschäre Randsche
- Ausschnitt der Bauteilmaße
- Abschnitt der Bauteilmaße 2-3 cm



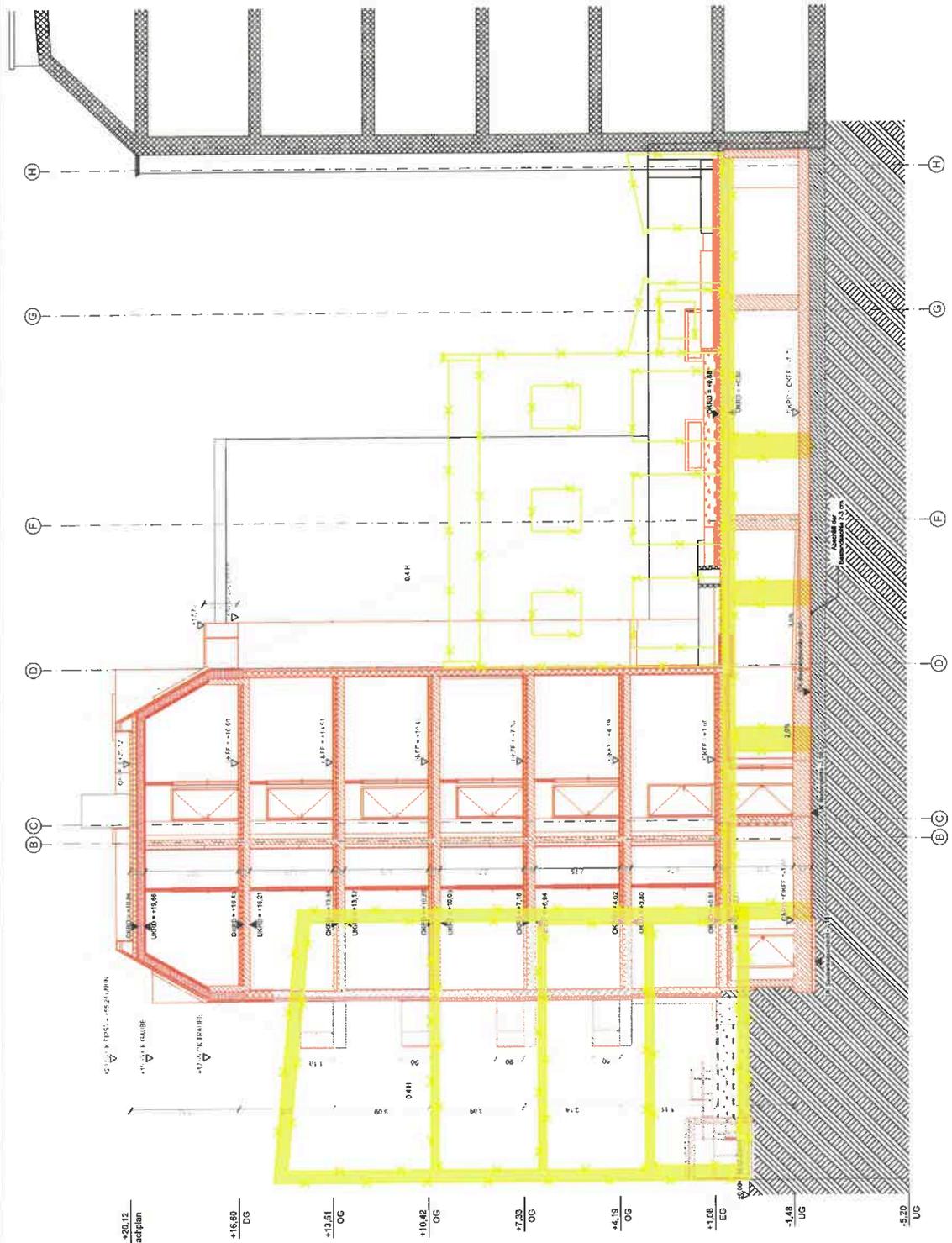
Statische Pläne sind von Messungen übernommen. Die Angaben sind für die Ausführung zu prüfen. Alle Angaben sind nur in Verbindung mit den anderen Plänen zu verstehen. Die Ausführung ist von den Zeichnungen abgeleitet. Die Ausführung ist von den Zeichnungen abgeleitet. Die Ausführung ist von den Zeichnungen abgeleitet.

Standort	19.02.2024
Projekt	19.02.2024
Datum	19.02.2024
Zeichnung	19.02.2024

Projekt	HW11 - Mehrfamilienhaus in der Hültenroder Weg 11 12066 Berlin		
Bauherr	Livon HW11 GmbH	Krossenbrunn 43	
Formal	20.08.2024	4.02.2024	
Maßstab	1:100		
Datum	14.06.2024		
LP	3 Entwurfsleistungen		
Prüfung	HT_3_SN_B-B	Preis	B
Erworbener	BaH studio architecture GmbH		
Verfasser	Andreas Bauer		
Zeichner	Andreas Bauer		
1:1	1:1	1:1	1:1

Planlegend

- Legende
- NEUBAU
 - ABRUCH
 - Nachbargebäude
 - Grundstücksgrenze
 - Umriss der Freigabelinie
 - Umriss der Einbauten
 - Abweiser Einbauten
 - Ausschnitt der Betonstärke 2,3 m



Ständige Maße sind vom Unterverkäufer eigenverantwortlich ggf. vor der Bestellung anzupassen. Alle Maße sind nur in Verbindung mit dem gültigen Schnitt und Bauvergegenstand der Zeichnung zu verstehen. Die Angabe der Maße ist nicht bindend und ist durch die Angabe der Maße der Werkstoffe und der Ausführung zu ergänzen. Die Angabe der Maße ist nicht bindend und ist durch die Angabe der Maße der Werkstoffe und der Ausführung zu ergänzen. Die Angabe der Maße ist nicht bindend und ist durch die Angabe der Maße der Werkstoffe und der Ausführung zu ergänzen.

Höhenangaben über O.00 = 434.85 DNHN

0	16.08.2024	1:100
---	------------	-------

Zzeichnung:

Projekt:	HW11 - Mehrfamilienhaus in der Hültenoder Weg 11 12055 Berlin
Bauherr:	Litum HW11 GmbH Schneidersdamm 43 10119 Berlin
Format:	A2 (594 x 432 mm)
Vermaßstab:	1:100
Datum:	14.08.2024
LP:	3 Entwurfsplanung
Plan:	H11_3_SN_FF
Erworbener:	gallstudio architecture GmbH Hochhausstr. 11/12 10119 Berlin



Anlage K

| Altlastenauskunft



Bezirksamt Neukölln, Karl-Marx-Str. 83, 12040 Berlin (Postanschrift)
Maul + Partner Baugrund-Ingenieurbüro GmbH
z.Hd.v. Frau Sarah Li Ruge
Schlaatzweg 1A
14473 Potsdam

Geschäftszeichen (bitte angeben)
UmNatV3a - IFG 18/02/24
Frau Bloch
Telefon +49 30 90239-3393
anjes.bloch@bezirksamt-
neukoelln.de

Elektronische Zugangsöffnung gem.
§3a Abs. 1 VwVfG:
post@bezirksamt-neukoelln.de

12. Februar 2024

Auskunft nach dem Informationsfreiheitsgesetz

Ihr Antrag vom 18.01.2024

Grundstück: Hüttenroder Weg 11 (Flur: 110, Flurstück: 290), 12059 Berlin

Sehr geehrte Frau Ruge,

Das angefragte Flurstück ist im Bodenbelastungskataster (BBK) unter der Nr. 3133 als altlastenverdächtige Fläche aufgeführt. Der Auszug aus dem BBK ist beigelegt.

Das Grundstück wurde jahrzehntelang umweltrelevant genutzt. Der Betrieb einer chemischen Reinigung und andere Gewerbe können zu Bodenverunreinigungen geführt haben.

Dem Umwelt- und Naturschutzamt Neukölln liegen keine Untersuchungen zum Boden oder Grundwasser vor.

Gebührenfestsetzung

Für den Informationszugang nach dem Berliner Informationsfreiheitsgesetz (IFG*) werden Gebühren erhoben.

Die Höhe der Gebühr wird nach Tarifstelle 1004 bzw. 1001 der Verwaltungsgebührenordnung (VGebO*) vom 24. November 2009 festgesetzt. Diese sieht einen Gebührenrahmen in Höhe von 5,00 Euro bis höchstens 500,00 Euro vor. Die festgesetzte Gebühr liegt im zulässigen Rahmen und ist der Bedeutung der Auskunft und

nach dem Umfang der Amtshandlung und den Schwierigkeiten, die sich bei der Durchführung der Amtshandlung ergeben haben, angemessen.

Die Gebühr ist innerhalb von 14 Tagen nach Erhalt dieses Bescheides auf eines der Konten an die Bezirkskasse Neukölln unter folgenden Angaben zu zahlen:

Höhe der zu zahlenden Gebühr:	150,00 €		
Kassenzeichen:	2438 000 168 739		
IBAN	Geldinstitut	BIC	
DE 06 1001 0010 0003 3321 03	Postbank Berlin	PBNKDEFF100	
DE 10 1005 0000 1410 0038 05	Berliner Sparkasse	BELADEBEXXX	

Rechtsbehelfsbelehrung

Gegen diesen Bescheid ist der Widerspruch statthaft. Er ist innerhalb eines Monats nach Bekanntgabe des Bescheides schriftlich beim Bezirksamt Neukölln von Berlin, Umwelt- und Naturschutzamt, Karl-Marx-Str. 83 in 12040 Berlin oder zur Niederschrift beim Umwelt und Naturschutzamt des Bezirksamtes Neukölln von Berlin, Dienstgebäude: Gradestraße 36 in 12347 Berlin, zu erheben.

Eine elektronische Einlegung ist ausschließlich mit qualifizierter Elektronischer Signatur versehen entweder an die Mailadresse post@bezirksamt-neukoelln.de oder an das Besondere Elektronische Behördenpostfach "Bezirksamt Neukölln / Umwelt- und Naturschutzamt" (DE.Justiz.17b24a36-9e2b-4c79-bf79-385373e23230.02f7) möglich. Bei schriftlicher oder elektronischer Einlegung des Widerspruchs ist die Widerspruchsfrist nur dann gewahrt, wenn der Widerspruch innerhalb dieser Frist eingegangen ist.

Der festgesetzte Betrag ist zu bezahlen, da der Rechtsbehelf gem. § 80 Abs. 2 Satz 1 Nr. 1 Verwaltungsgerichtsordnung (VwGO*) keine aufschiebende Wirkung hat. Auf die obenstehende Frist wird nochmals hingewiesen.

Sie können beim Verwaltungsgericht Berlin (Kirchstr. 7 in 10557 Berlin) einen Antrag stellen, um die aufschiebende Wirkung des Widerspruchs ganz oder teilweise anzuordnen (nach § 80 Abs. 5 VwGO*). Jedoch ist dieser Antrag nur zulässig, wenn die Behörde bereits einen Antrag für die Aussetzung der Vollziehung ganz oder teilweise abgelehnt hat. In diesem

Antrag sollten Sie ausführlich darstellen, warum die Behörde vom gesetzlich vorgesehenen sofortigen Vollzug abweichen soll.

Mit freundlichen Grüßen

Im Auftrag

Bloch



Fundstellenverzeichnis:

GVBl.	Gesetz- und Verordnungsblatt für Berlin
BGBL.	Bundesgesetzblatt
ABl.	Amtsblatt
IFG	Gesetz zur Förderung der Informationsfreiheit im Land Berlin (Berliner Informationsfreiheitsgesetz - IFG) vom 15. Oktober 1999 (GVBl. Seite 561) zuletzt geändert durch Artikel 21 des Gesetzes vom 02.02.2018 (GVBl. S. 160)
GebBlrG	Gesetz über Gebühren und Beiträge vom 22.05.1957 (GVBl. Seite 516), zuletzt geändert durch Artikel 3 Gesetz zur Anpassung des Berliner Landesrechts an die Änderungen der Justizbeitragsordnung und weiterer Gesetze vom 05.06.2019 (GVBl. S. 284)
UGebO	Verordnung über die Erhebung von Gebühren im Umweltschutz (Umweltschutzgebührenordnung) vom 11. November 2008 (GVBl. Seite 417), zuletzt geändert durch Artikel 1 der Verordnung vom 01.10.2019 (GVBl. S. 710)
VGebO	Verwaltungsgebührenordnung vom 24. November 2009, zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 18.03.2020 (GVBl. S. 226)
VwGO	Verwaltungsgerichtsordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 19. März 1991 (BGBl. I S. 686), die zuletzt durch Artikel 181 der Verordnung vom 19. Juni 2020 (BGBl. I S. 1328) geändert worden ist
BlnDSG	Gesetz zum Schutz personenbezogener Daten in der Berliner Verwaltung (Berliner Datenschutzgesetz - BlnDSG) vom 13. Juni 2018

Verkündet als Artikel 1 des Gesetzes zur Anpassung des Berliner Datenschutzgesetzes und weiterer Gesetze an die Verordnung (EU) 2016/679 und zur Umsetzung der Richtlinie (EU) 2016/680 (Berliner Datenschutz-Anpassungs- und -Umsetzungsgesetz EU - BlnDSAnpUG-EU) vom 13. Juni 2018 (GVBl. S. 418)



Datenschutzhinweis

Hinweise zur Verarbeitung Ihrer personenbezogenen Daten durch das Umwelt- und Naturschutzamt Neukölln nach Art. 13 und 14 der Datenschutz-Grundverordnung (DS-GVO) finden Sie auf:

www.berlin.de/ba-neukoelln/politik-und-verwaltung/aemter/umwelt-und-naturschutzamt/ unter dem Punkt - Datenschutzerklärung. Falls Sie nicht über einen Internetzugang verfügen sollten, senden wir Ihnen unsere Datenschutzhinweise gerne postalisch zu.

Bodenbelastungskataster - Berlin

Katasterfläche 3133

Erfassung: **01.10.1990**
Letzte Änderung: **19.06.2019**
Erstellt am: **19.02.2024**

Zuständig: **JA Neukölln**
Aktenzeichen: **Um c2 : 22.03.06 #**

Adressen

12059 Berlin **Harzer Straße 32 (Neukölln)**
12059 Berlin **Hüttenroder Weg 11 (Neukölln)**

Flächenabgrenzung: **Lage und Abgrenzung genau bekannt**
Fläche: **1500m²**

Kategorie und Bearbeitungsstand nach BBodSchG

Kategorie nach BBodSchG: **altlastenverdächtige Fläche**
Bewertung: **Anhaltspunkte für das Bestehen einer schäd. Bodenveränderung oder Altlast**
Bearbeitungsphasen: **Recherchen werden/wurden durchgeführt**

Flächenbezug der durchgeführten Maßnahmen:
Untersuchungsqualität:
Weitere Hinweise: **Bei baubed. Eingriffen ist Beteiligung der Bodenschutzbehörde erforderlich**

Fallkategorien: **Branchenstandort**

Nutzungsangaben nach BBodSchV: **Wohngebiete**

Fallkategorien

Branchenstandort

Nr. 1 Stichwort: **Branchenstandort**
 Bemerkung: **Industrie-/ Gewerbestandort**

Grundstücksnutzung

Aktuelle Nutzung: **Herstellung von Glasgeräten und Apparaturen**
Nutzer: **Glasbläserei Paul Stollwerk**
Nutzung von: **07.06.2004** bis: **2277.**
WZ-Nr.: **2277.** WZ-Typ: **Verarbeitung und Veredlung von Glas, Herstellung und Verarbeitung von Glasfaser**
Zusammenhang zur jeweiligen Nr. der Fallkategorie: **Branche 1**

Aktuelle Nutzung: **Herstellung von Aluminium-Modellteile**
Nutzer: **Randolph Brömer**
Nutzung von: **28.12.2006** bis: **23...**
WZ-Nr.: **23...** WZ-Typ: **Metallerzeugung und -bearbeitung**
Zusammenhang zur jeweiligen Nr. der Fallkategorie: **Branche 1**

Ehemalige Nutzung: **Acrylglassbearbeitung, Metall**
Nutzer: **MEVO Waltraud Metternich**
Nutzung von: **01.01.1969** bis: **28.02.2015**
WZ-Nr.: **20010** WZ-Typ: **Herstellung von chemischen Grundstoffen**
Zusammenhang zur jeweiligen Nr. der Fallkategorie: **Branche 1**

Ehemalige Nutzung: **Glasinstrumentenmacher**
Nutzer: **Klaus Niederhausen**
Nutzung von: **15.01.1974** bis: **31.03.2004**
WZ-Nr.: **2277.** WZ-Typ: **Verarbeitung und Veredlung von Glas, Herstellung und Verarbeitung von Glasfaser**
Zusammenhang zur jeweiligen Nr. der Fallkategorie: **Branche 1**

Ehemalige Nutzung: **Chemische Reinigung**
Nutzer: **Fischer & Thiele**
Nutzung von: **1994** bis: **2000**
WZ-Nr.: **7314.** WZ-Typ: **Chemische Reinigung, Bekleidungsfaerberel**
Zusammenhang zur jeweiligen Nr. der Fallkategorie: **Branche 1**

Ehemalige Nutzung: **Chemische Reinigung**
Nutzer: **Fa. Chemische Reinigung & Wäscherei GmbH Südost**
Nutzung von: **1982** bis: **1991**
WZ-Nr.: **73141** WZ-Typ: **Chemische Reinigung und Bekleidungsfaerberei (ohne Annahmestellen)**
Zusammenhang zur jeweiligen Nr. der Fallkategorie: **Branche 1**

Ehemalige Nutzung: **Chemische Reinigung**
Nutzer: **Ehlert**
Nutzung von: **1964** bis: **1972**
WZ-Nr.: **7314.** WZ-Typ: **Chemische Reinigung, Bekleidungsfaerberei**
Zusammenhang zur jeweiligen Nr. der Fallkategorie: **Branche 1**

Ehemalige Nutzung: **Chemische Reinigung**
Nutzer: **Karin Natusch**
Nutzung von: **1969** bis: **1970**
WZ-Nr.: **7314.** WZ-Typ: **Chemische Reinigung, Bekleidungsfaerberei**
Zusammenhang zur jeweiligen Nr. der Fallkategorie: **Branche 1**

Ehemalige Nutzung: **Glasbläserei**
Nutzer: **Leffler & Marquardt**
Nutzung von: **1965** bis: **1969**
WZ-Nr.: **2277.** WZ-Typ: **Verarbeitung und Veredlung von Glas, Herstellung und Verarbeitung von Glasfaser**
Zusammenhang zur jeweiligen Nr. der Fallkategorie: **Branche 1**

Ehemalige Nutzung: **mechanische Werkstatt**
Nutzer: **Karl Zimmermann**
Nutzung von: **1964** bis: **1967**
WZ-Nr.: **239..** WZ-Typ: **Mechanik (u.a. Schweisserei, Schlosserei)**
Zusammenhang zur jeweiligen Nr. der Fallkategorie: **Branche 1**

Ehemalige Nutzung: **Glasbläserei**
Nutzer: **Erich Richter**
Nutzung von: **1960** bis: **1964**
WZ-Nr.: **2277.** WZ-Typ: **Verarbeitung und Veredlung von Glas, Herstellung und Verarbeitung von Glasfaser**
Zusammenhang zur jeweiligen Nr. der Fallkategorie: **Branche 1**

Ehemalige Nutzung: **Chemische Reinigung**
Nutzer: **Buchholz**
Nutzung von: **1960** bis: **1960**
WZ-Nr.: **7314.** WZ-Typ: **Chemische Reinigung, Bekleidungsfaerberei**
Zusammenhang zur jeweiligen Nr. der Fallkategorie: **Branche 1**

Ehemalige Nutzung: **Etikettenfabrik**
Nutzer: **Becker & Galle**
Nutzung von: **1943** bis: **1953**
WZ-Nr.: **27101** WZ-Typ: **Herstellung von Sattler-, Taeschner- und Galanteriewaren aus Leder**
Zusammenhang zur jeweiligen Nr. der Fallkategorie: **Branche 1**

Ehemalige Nutzung: **Kopieranstalt**
Nutzer: **G.- L. Kalkreuter**
Nutzung von: **1946** bis: **1951**
WZ-Nr.: **2687.** WZ-Typ: **Licht- und Fotopauserei**
Zusammenhang zur jeweiligen Nr. der Fallkategorie: **Branche 1**

Ehemalige Nutzung: **Chemische Fabrik**
Nutzer: **H. Richter GmbH**
Nutzung von: **1936** bis: **1943**
WZ-Nr.: **2002.** WZ-Typ: **Herstellung von chemischen Erzeugnissen, vorwiegend fuer Gewerbe**
Zusammenhang zur jeweiligen Nr. der Fallkategorie: **Branche 1**

Anlage BU 8

Nachbarschaftliche Vereinbarung mit der Gewobag WB
Wohnen in Berlin GmbH 11. / 12. Februar 2025



Gewobag
Die ganze Vielfalt Berlins.

Gewobag WB | Postfach 21 04 60 | 10504 Berlin

Liven Wohnungsbau GmbH
Frau Corina Cuc
Augsburger Str. 37
10789 Berlin

Gewobag WB
Wohnen in Berlin GmbH

Justitariat
Alt-Moabit 101 A
10559 Berlin

www.gewobag.de
info@gewobag.de

Ihr Ansprechpartner:
Frau Krüger

Fon: 030 4708-1129
Fax: 030 4708-1110
sa.krueger@gewobag.de

Ihr Zeichen, Ihre Nachricht vom

Unser Zeichen, unsere Nachricht vom
A11.40/SaKr/ WE78000

Datum
11.02.2025

**Nachbarschaftliche Vereinbarung zu Ihrem Bauvorhaben im Hüttenroder Weg 11
Unser Grundstück: Hüttenroder Weg 5, Harzer Straße 29 in 12059 Berlin**

Sehr geehrte Frau Cuc,

in der Anlage erhalten Sie die nachbarliche Vereinbarung in zweifacher Ausfertigung mit der Bitte, ein Exemplar der Vereinbarung nach Unterzeichnung Ihrerseits an uns zurückzusenden.

Für Fragen stehen wir Ihnen gerne unter den genannten Kontaktdaten zur Verfügung.

Mit freundlichen Grüßen

Gewobag WB
Wohnen in Berlin GmbH

V. Remmy

i. A. Krüger

Nachbarschaftsvereinbarung

zwischen

Liven HW11 GmbH

geschäftsansässig Augsburgener Straße 37, 10789 Berlin,

eingetragen im Handelsregister des Amtsgerichts Charlottenburg unter HRB 244444 B,

- nachstehend „Bauherr“ genannt -

sowie

Gewobag WB Wohnen in Berlin GmbH

geschäftsansässig Alt- Moabit 101A, 10559 Berlin,

eingetragen im Handelsregister des Amtsgerichts Charlottenburg unter HRB 555 B,

- nachstehend „Nachbar“ genannt -

- Nachbar und Bauherr einzeln auch „Partei“ und gemeinsam auch „Parteien“ genannt -

Inhaltsverzeichnis

- § 1 Bauvorhaben des Bauherrn
- § 2 Zustimmung des Nachbarn
- § 3 Besondere Maßnahmen des Bauherrn während der Bauphase und Zustimmung des Nachbarn
- § 4 Geh-, Fahr und Leitungsrecht inkl. Bewirtschaftung
- § 5 Regelungen für die Durchführung einzelner Baumaßnahmen
- § 6 Haftung, Beweissicherung
- § 7 Kooperation, Abstimmungen, Ergänzungszustimmungen etc.
- § 8 Haftpflichtversicherung
- § 9 Rechtsnachfolge
- § 10 Schlussbestimmungen

Präambel

- (A) Der Bauherr hat das im Grundbuch des Amtsgerichts Neukölln von Neukölln Blatt 7095 unter lfd. Nr. 2 eingetragene Flurstück 290 der Flur 110 mit einer Größe von 708 m² (Wirtschaftsart und Lage: Gebäude- und Freifläche Hüttenroder Weg 11) Grundstück mit der postalischen Anschrift Hüttenroder Weg 11, in 12059 Berlin (nachstehend das „**Baugrundstück**“ genannt) vom hiesigen Nachbarn erworben und ist nunmehr der alleinige Eigentümer des Baugrundstücks.
- (B) Der Nachbar ist Eigentümer des Grundstücks in Berlin-Neukölln, Flur 110, Flurstück 59/ 2 mit der postalischen Anschrift Hüttenroder Weg 5, Harzer Straße 29, 12059 Berlin, eingetragen im Grundbuch des Amtsgerichts Neukölln, Blatt 4092 (nachstehend das „**Nachbargrundstück**“ genannt).
- (C) Die Lage der Grundstücke ergibt sich aus dem als **Anlage 1** zu dieser Vereinbarung genommenen Flurkarte.
- (D) Das Baugrundstück ist derzeit mit einem dreigeschossigen Geschäftshaus und einer zweigeschossigen Garage bebaut (die „**Bestandsbebauung**“).
- (E) Der Bauherr beabsichtigt den Abriss der Bestandsbebauung und einen Neubau auf dem Baugrundstück.
- (F) Im Hinblick auf das beabsichtigte Bauvorhaben des Bauherrn schließen die Parteien diese Nachbarschaftsvereinbarung, um die nachbarlichen Belange, die sich aus dem Bauvorhaben der Bauherrn ergeben, einvernehmlich zu regeln. Diese beinhalten u. a. die Benutzung des Nachbargrundstücks während der Bauphase inkl. Überschwenk- und Hammerschlagrechte.

Die Parteien bestätigen, dass sie ein gutes nachbarschaftliches Verhältnis begründen möchten, das von besonderer gegenseitiger Kooperation und Rücksichtnahme geprägt ist. Zu diesem Zweck regeln die Parteien einvernehmlich die gegenseitigen Rechte und Pflichten im Zusammenhang mit der Realisierung des Bauvorhabens auf dem betreffenden Baugrundstück wie folgt:

§ 1 Bauvorhaben des Bauherrn

Der Bauherr beabsichtigt, auf dem Baugrundstück nach derzeitigem Planungsstand den Neubau eines Wohnhauses mit fünf Vollgeschossen, einschließlich Dachgeschoss, Kellergeschoss und Tiefgarage (nachstehend insgesamt das „**Bauvorhaben**“ genannt), zu errichten. Besonderheit hierbei ist, dass die Errichtung des Bauvorhabens auf der Gründung und den Kellergrundmauern der derzeitigen Bestandsbauten auf dem Grundstück des Bauherrn erfolgt. Grundlage des Bauvorhabens ist die Baugenehmigung Nr. 2023/1585 mit Stand vom 06.05.2024 und der Nachtrag Nr. 2024/952 zur Baugenehmigung Nr. 2023/1585 mit Stand vom 31.07.2024 (nachstehend insgesamt die „**Baugenehmigung**“ genannt). Der aktuelle Planungs- und Genehmigungsstand ist dieser Vereinbarung als **Anlage 2** beigefügt.

1. Der Bauherr ist nicht verpflichtet, das geplante Bauvorhaben überhaupt oder bis zu einem bestimmten Zeitpunkt zu realisieren.

2. Der Bauherr wird dem Nachbarn einen Bauablaufplan zur Verfügung stellen, sobald die beabsichtigten Baumaßnahmen und der Zeitplan hinreichend konkretisiert worden sind. Der Baubeginn (Abriss) ist für Februar 2025 geplant und soll voraussichtlich im April 2027 vollständig abgeschlossen sein.

§ 2 Zustimmung des Nachbarn

1. Die Parteien sind sich einig, dass mit dieser Nachbarschaftsvereinbarung zugleich die Ankündigungspflichten aus dem NachbG Bln erfüllt sind. Auf das Leisten von Sicherheit wird wechselseitig verzichtet. Im Übrigen sind die Regelungen des Berliner Nachbarschaftsrechts nach Maßgabe des NachbG Bln zu befolgen.
2. Durch die Ausübung der Rechte des Bauherrn dürfen sowohl die weitere Nutzung des Grundstückes des Nachbarn in seiner gewidmeten Funktion als auch die Sicherheit der Nutzer nicht beeinträchtigt werden, soweit nicht diese Nachbarschaftsvereinbarung oder andere Absprachen dies erlauben.
3. Die Ausübung der Rechte nach dieser Vereinbarung geschieht auf eigene Gefahr des Bauherrn.

§ 3 Besondere Maßnahmen des Bauherrn während der Bauphase und Zustimmung des Nachbarn

1. Brandwand Gewobag

Zur Realisierung des Neubauvorhabens wird die vorhandene Bebauung unter Berücksichtigung der erforderlichen Sicherheitsbestimmungen abgebrochen. Die Brandwand des Wohngebäudes der Gewobag bleibt zunächst nach dem Abbruch der direkt angrenzenden Remise unverputzt, bis die Herstellung der Fassadenputzfläche im Rahmen des Bauablaufes möglich ist. Bis zu diesem Zeitpunkt erfolgt durch den Bauherrn ein angemessener Schutz im Bereich der freiliegenden unverputzten Flächen gemäß § 3, Punkt 3. In diesem Zusammenhang wird darauf hingewiesen, dass im Zuge der Sanierung der Fläche hinter der Remise zum Zeitpunkt der Unterzeichnung keine Dämmmaßnahmen geplant sind.

Die Parteien vereinbaren die Wiederherstellung der Giebelwand des Nachbargebäudes. Zur Wiederherstellung der Giebelwand gehören, das Verputzen sowie das Streichen der Wand gemäß dem als Anlage 3 beigefügten Konzept des Bauherrn. Die Arbeiten zur Wiederherstellung der Giebelwand werden im Rahmen der Bauarbeiten des Bauherrn durch ihn und zu seinen Lasten durchgeführt.

Der Nachbar erklärt hiermit seine Zustimmung zur Wiederherstellung der Giebelwand durch den Bauherrn.

Der Nachbar gestattet dem Bauherrn die farbliche Gestaltung der gesamten Brandwandfläche nach dem Verputzen aus gestalterischen Gründen (Ansicht vom Innenhof der H11) zu eigenen Lasten selbst vorzunehmen. Das endgültige Konzept der Gestaltung ist mit dem Nachbarn abzustimmen.

Sollten der bauliche Zustand der Brandwand zukünftig Sanierungsarbeiten des Nachbarn erfordern, hat der Bauherr gegenüber dem Nachbarn keinen Anspruch auf Wiederherstellung der künstlerischen Gestaltung.

2. Sicherung Keller und Mauerwand

Der Nachbar gestattet dem Bauherrn, die zur Sicherung der Baugrube erforderlichen Maßnahmen durchzuführen. Dies können sein: Sicherung und/oder Schutz der bestehenden Keller- bzw. oberirdischen Grenz wand, Verbesserungsmaßnahmen an der Grenz wand (Schließen von Lücken). In diesem Zusammenhang gestattet der Nachbar dem Bauherrn den Zugang zu den Kellerräumen an den Giebelseiten für Vorarbeiten, Kontrollen und Inspektionen. Der Nachbar übernimmt keine Gewähr für die Beschaffenheit des Untergrundes und die Eignung für den vorgesehenen Verwendungszweck.

3. Schutz der Grenz wand des Nachbargebäudes

Im Rahmen der Abbrucharbeiten sowie während der Bauzeit wird der Innenhof des Nachbargebäudes durch einen Bauzaun bzw. ein Schutzgerüst mit Plane geschützt. Den Bauherrn trifft insbesondere eine Einstandspflicht für die Verkehrssicherheit der durch die Maßnahmen, Rückbau der Bestandsbebauung und Errichtung des Neubaus, betroffenen Bereiche sowie dafür, dass für die Dauer der Arbeiten von diesen keine irgend gearteten Gefahren ausgehen. Sollten Sachverhalte entstehen, die eine Gefährdung darstellen, hat der Bauherr diese Gefahrenmomente unverzüglich und ohne Aufforderung durch den Nachbarn auf seine Kosten zu beseitigen. Der Bauherr ist verpflichtet, temporär die freiliegenden Bereiche der Keller- und Brandwand durch geeignete Mittel wie Planen oder Folien vor dem Eindringen von Witterungseinflüssen und Niederschlägen zu eigenen Lasten zu schützen.

4. Anbringen von Nistkästen

Aufgrund der vom Naturschutzamt vorgegebenen ornithologischen Maßnahmen muss der Bauherr Nistkästen anbringen. Die Anbringung der Nistkästen ist an der grenzständigen Brandwand der Harzer Straße 32, gemäß **Anlage 4** bereits erfolgt.

Der Nachbar stimmt mit diesem Vertrag der Anbringung der Nistkästen an der Giebelwand Harzer Straße 32 (gesonderter Nachbar) über seinem Grundstück Harzer Straße 29 zu. Die Anbringung der Nistkästen wird unter der Voraussetzung, dass alle Kosten im Zusammenhang der Installation und der Unterhaltung durch den Bauherrn getragen werden, dauerhaft geduldet. Die Nistkästen verbleiben im Eigentum des Bauherrn.

Des Weiteren ist es aufgrund der vom Naturschutzamt vorgegebenen ornithologischen Maßnahmen erforderlich, dass der Bauherr weitere Nistkästen am Giebel des Bestandsgebäudes des Nachbarn Hüttenroder Weg 5 anbringen muss. Die Verortung der Nistkästen an der grenzständigen Brandwand des Hüttenroder Weg 5 erfolgt durch den Bauherrn gemäß der Vorgabe des Naturschutzamtes, gemäß **Anlage 4**.

Der Nachbar erklärt gegenüber dem Bauherrn die dauerhafte Duldung der Nistkästen am Giebel seines Gebäudes. Die Duldung erfolgt unter der Voraussetzung, dass alle Kosten im Zusammenhang der Installation und der Unterhaltung durch den Bauherrn getragen werden. Die Nistkästen verbleiben im Eigentum des Bauherrn.

Der Nachbar verpflichtet sich, bei möglichen Arbeiten an dieser Giebelfläche die Maßgaben im Umgang mit den Nistkästen, gemäß der Vorgabe des Naturschutzamtes, **Anlage 4**, zu berücksichtigen.

§ 4 Geh-, Fahr und Leitungsrecht inkl. Bewirtschaftung

1. Der Bauherr beabsichtigt den Einsatz von Baukränen, in deren Schwenkbereich jeweils auch das Nachbargrundstück liegt. Ein Überschenken des Grundstücks des Nachbarn ist prinzipiell nur lastenfrei gestattet. Unter dieser Maßgabe gestattet der Nachbar das Überschwenken seines Grundstücks im Rahmen der Ausführung des Bauvorhabens des Bauherrn. Diese Gestattung umfasst insbesondere auch, dass sich die Kräne ggf. über Nacht frei im Wind drehen können, ohne sich gegenseitig zu gefährden.
2. Der Nachbar gestattet dem Bauherrn das Nachbargrundstück und ggf. das Nachbargebäude im Rahmen der Baumaßnahmen zu betreten, soweit dies für die Ausführung der Baumaßnahmen erforderlich ist (Hammerschlagrecht). Das Betreten und der Zeitraum des Betretens sind dem Nachbarn im Vorfeld rechtzeitig, mindestens 2 Wochen vorher anzuzeigen und mit ihm abzustimmen. Die Beeinträchtigungen sind so gering wie möglich zu halten. Das Befahren des Nachbargrundstücks ist nicht gestattet, auch nicht zum An- und Abtransport von Material.
3. Für die Abbrucharbeiten im Hof des Bauherrn ist eine jeweils einmalige Überfahrt über das Vorgartengrundstück des Nachbarn für den An- und Abtransport des Abbruchgerätes erforderlich. Der Nachbar erteilt dem Bauherrn hierfür seine Zustimmung. Die Parteien sind sich darüber einig, dass der Bauherr die Neueinfriedung der Grundstücke auf eigene Kosten vornimmt, sofern die grenzständige Mauer zwischen den Grundstücken dauerhaft entfernt wird (Anlage 4). Der Bauherr verpflichtet sich anfallenden Bauschutt nach Abbruch des Bestandsgebäudes über das Grundstück des Bauherrn zu entsorgen, hierfür wird das Grundstück des Nachbarn nicht in Anspruch genommen. Darüber hinaus wird der Bauherr die in Anspruch genommene Fläche des Vorgartens des Nachbarn auf eigene Kosten wiederherstellen.
4. Rüstung
Aufgrund der örtlichen Gegebenheit erteilt der Nachbar dem Bauherrn zur Errichtung des Neubaus bei Bedarf die Zustimmung zum Aufstellen eines Baugerüsts auf dem Grundstück Hüttenroder Weg 5, im Bereich des Vorgartens, entlang der neu zu errichtenden Brandwand. Der Nachbar übernimmt für die Tragfähigkeit des Untergrundes im Bereich der Rüstung keine Gewähr und keine Haftung. Vor Beginn der Bauarbeiten ist die Rüstung durch den Bauherrn mit einem Staubschutz zu versehen.

Des Weiteren erteilt der Nachbar dem Bauherrn für seine geplanten Arbeiten optional die Zustimmung zum Aufstellen einer Rüstung auf dem Dach des Gebäudes Hüttenroder Weg 5, für den Fall das dies im Bauablauf erforderlich ist. Sollte dies erforderlich sein, hat der Bauherr dem Nachbarn die geplante Gerüsterstellung auf dem Dach 2 Wochen im Voraus schriftlich anzuzeigen. Der Nachbar übernimmt für die Tragfähigkeit des Daches im Bereich der Rüstung keine Gewähr und keine Haftung. Die Tragfähigkeit des Daches ist durch den Bauherrn vor Gerüststellung zu prüfen. Der Nachbar fordert einen Mindestschutz durch das Auslegen von Folie, Gummischrotmatten und darauf verlegten OSB- Platten. Sollten auf Grund der Prüfung des Zustandes des Daches weitere zusätzliche statische Sicherheitsmaßnahmen erforderlich sein, sind entsprechende Lastverteilungen durch den Bauherrn durchzuführen. Die anfallenden Kosten trägt der Bauherr.

Die Lagerung von Baumaterial auf den Dachflächen des Gebäudes Hüttenroder Weg 5 sowie auf dem Grundstück ist nicht gestattet.

Den Bauherrn trifft insbesondere eine Einstandspflicht für die Verkehrssicherheit der durch die Maßnahmen betroffenen Bereiche sowie dafür, dass für die Dauer des Vorhandenseins von Rüstungen von diesen keine irgend gearteten Gefahren ausgehen und die Rüstungen entsprechend den technischen Regeln sowie den Herstellerhinweisen erstellt werden. Sollten Sachverhalte entstehen, die eine Gefährdung darstellen, hat der Bauherr diese Gefahrenmomente unverzüglich und ohne Aufforderung durch den Nachbarn auf seine Kosten zu beseitigen.

Für den Fall, dass der Bauherr das Arbeitsgerüst auf dem Dach des Gebäudes des Nachbarn errichten will gilt, dass der Bauherr zur Sicherstellung von Ansprüchen aus eventuell entstehenden Schäden aufgrund der Errichtung des Gerüsts vor Beginn dieser Gerüstbauarbeiten einen Pauschalbetrag an den Nachbarn in Höhe von 5.000,00 EUR auf ein durch ihn zu benennendes Konto einzuzahlen hat. Dieser Betrag wird nach Eingang einer schriftlichen Meldung über die Beendigung der Bauarbeiten sowie die Beräumung der in Anspruch genommenen Flächen und einer gemeinsamen Besichtigung der Örtlichkeiten, sofern nicht durch Schäden auf dem Grundstück des Nachbarn aufgebraucht, zinslos zurückerstattet. In diesem Zusammenhang ist es der Nachbar nicht verwehrt weitergehende über den Pauschalbetrag hinausgehende Ansprüche gegen den Bauherrn geltend zu machen.

Eine Nutzungsentschädigung für die Gerüsterstellungen wird seitens des Nachbarn nicht erhoben.

§ 5 Regelungen für die Durchführung einzelner Baumaßnahmen

1. Der Bauherr verpflichtet sich, sämtliche durchzuführenden Baumaßnahmen nach den anerkannten Regeln der Technik auszuführen bzw. ausführen zu lassen.
2. Der Bauherr verpflichtet sich, die mit der Bautätigkeit verbundenen Beeinträchtigungen auf einen zumutbaren Umfang zu beschränken, bei Ausführung der Bauarbeiten die Belange des Nachbarn so weit wie möglich zu berücksichtigen und Beschädigungen am Nachbargrundstück zu vermeiden. Hierzu zählen insbesondere Maßnahmen des erschütterungsarmen Bauens und die Bindung entstehenden Staubs sowie die Berücksichtigung nachbarverträglicher Bauzeiten.

§ 6 Haftung, Beweissicherung

1. Für alle Schäden, die dem Nachbarn, seinen Mietern oder Dritten im Zusammenhang mit der Gestattung entstehen, hat der Bauherr aufzukommen.
2. Der Bauherr verpflichtet sich für die Dauer der Abbrucharbeiten und die Dauer des Abtransportes des Bauschutts, die aufgrund der Durchführung der Maßnahmen berechtigt geltend gemachten Mietminderungen durch die Mieter des Grundstücks Hüttenroder Weg 5 bis zu einer Höhe von 20 % der Nettomiete an den Nachbarn zu erstatten, es sei denn, die Mieter hatten vor Abschluss des Mietvertrages Kenntnis von dem Mangel (Bauvorhaben).

Weiterhin, verpflichtet sich der Bauherr, die aufgrund des Vorhandenseins von Baugerüsten berechtigt geltend gemachten Mietminderungen durch die Mieter des Grundstückes Hüttenroder Weg 5 bis zu einer Höhe von 15 % der Nettomiete an den Nachbarn zu erstatten, es sei denn, die Mieter hatten vor Abschluss des Mietvertrages Kenntnis von dem Mangel (Bauvorhaben).

Für Mietminderungen, die auf Grund von Folgeschäden aus den oben näher bezeichneten Maßnahmen (Rückbau der Bestandsbebauung sowie Neubau) berechtigt geltend gemachten Mietminderungen der Mieter des Grundstücks Hüttenroder Weg 5 besteht eine Erstattungspflicht des Bauherrn bis zur Beseitigung der Mängel, Schadens.

Unberechtigt geltend gemachte Mietminderungsforderungen werden durch den Nachbarn zurückgewiesen. Die Bewertung der Mietminderung erfolgt für die Dauer der Beeinträchtigung respektive des Mangels in Abhängigkeit von der Intensität der Beeinträchtigung respektive des Mangels. Grundlage für die Berechnung der Höhe der Mietminderung ist das Bautagebuch. In diesem sind Art und Dauer der durchgeführten Maßnahmen in maßgeblicher und relevanter Form zu dokumentieren. Unklarheiten gehen zu Lasten des Bauherrn. Der Nachbar weist dem Bauherrn die, von den Mietern geltend gemachten Mietminderungsansprüche schriftlich nach.

3. Der Bauherr ist verpflichtet, einen Gutachter für Schäden am Nachbargrundstück zu beauftragen, der vor dem Beginn, während und nach Abschluss der Bauarbeiten den Ist-Zustand des Nachbargrundstücks und baulicher Anlagen auf dem Nachbargrundstück zum Zwecke der Beweissicherung dokumentieren wird. Die Beweissicherung dient der Nachweisführung in Bezug auf Schäden, die infolge der mit der Realisierung des Vorhabens durchgeführten Baumaßnahmen auf dem Nachbargrundstück eintreten könnten.
4. Die Kosten der Beweissicherung trägt der Bauherr. Die Gutachten sind nach Erstellung dem Nachbarn jeweils unaufgefordert zur Verfügung zu stellen.
5. Besichtigungstermine sollen möglichst flexibel und individuell gestaltet werden. Sie sind aber der jeweils dem Nachbarn spätestens zwei Wochen vor Besichtigung anzukündigen. Der Nachbar wird dem Sachverständigen in zumutbarem Umfang jeweils Zugang zu seinem Grundstück (dem Nachbargrundstück), den dortigen Gebäuden und baulichen Anlagen ggf. einschließlich der Wohnungen gewähren.
6. Die Parteien vereinbaren schon jetzt Begehungen zu folgenden Zeitpunkten der jeweiligen Bauvorhaben:
 - a) Vor Beginn der Rückbauarbeiten
 - b) Optional, nach Fertigstellung der Abbruch- und Erdbauarbeiten bei einem Wechsel des Generalunternehmers zwischen Rückbau und Neubau
 - c) nach Fertigstellung des Rohbaus, spätestens bis zur Fertigstellung des Gesamtbauvorhabens.

Die im Gutachten zu a) festgestellten Schäden sind nach b) (optional) und wiederum nach c) auf Veränderungen hin erneut durch den Sachverständigen zu prüfen. Neuschäden sind ebenfalls zu erfassen. Werden während der Baumaßnahme Schäden durch den Sachverständigen, der die baubegleitende Beweissicherung durchführt, festgestellt, verpflichtet sich der Bauherr die Schäden unverzüglich dem Nachbarn schriftlich mitzuteilen. Ebenso ist eine fachgerechte Riss- und Schadensbeseitigung in vollem Umfang durch den Bauherrn, nach Abschluss der Bauarbeiten und in Abstimmung mit dem Nachbarn, zu seinen Lasten zu veranlassen. Ausnahmen hiervon stellen Schäden dar, die als Gefahrenstelle zu werten sind. Hier erfolgt eine unverzügliche Schadensbeseitigung durch den Bauherrn. Erfolgte Schadenbeseitigungen sind dem Nachbarn anzuzeigen.

Zur laufenden Sicherung der Baumaßnahme gestattet der Nachbar hiermit, weitere kurzfristig anberaumte Zwischenbegehungen sowie der dortigen Gebäude und baulichen Anlagen, deren Umfang (räumlich und zeitlich) die Parteien nach den Erfordernissen der bei Durchführung der

Bauarbeiten gebotenen Sorgfalt untereinander abstimmen. Die Parteien berücksichtigen dabei, dass insbesondere während der Errichtung des Verbaus eine tägliche Besichtigung erforderlich werden kann.

§ 6 a Sonstige Bestimmungen

1. Die Parteien verpflichten sich jeweils wechselseitig über für den Nachbarn und Bauherren und dessen Mieter/Pächter relevante Gegebenheiten auf dem jeweiligen Nachbargrundstück z.B. baulich-technischer und sonstiger Natur, Position und Funktion von Rauchabzugsanlagen, Be- und Entlüftungsschächten inklusive Festhalten des Zustandes der Filter der Belüftungsanlage bzgl. des Ansaugens von Frischluft, sowie ggf. weitere vorhandene technische Anlagen auf dem Dach zu informieren.

§ 7 Kooperation, Abstimmungen, Ergänzungszustimmungen etc.

1. Der Bauherr erklärt sich bereit, relevante Änderungen bezüglich der Planungen, Genehmigungen und Bauabläufe frühestmöglich mitzuteilen.
2. Die Parteien stimmen darin überein, dass Umplanungen oder bei Verhandlung dieser Vereinbarung von einer Seite übersehene Zustimmungserfordernisse im Rahmen der erstmaligen Bauerrichtung dazu führen können, dass nach Abschluss dieser Vereinbarung nochmals die Mitwirkung der jeweils anderen Partei erforderlich ist.
3. Für die Grundstücksflächen, sowie die Dachflächen der Bestandsbebauung des Grundstücks des Nachbarn, die durch den Bauherrn zur Realisierung seines Vorhabens gemäß der vorstehenden Vereinbarung temporär in Anspruch genommen werden, ist durch den Bauherrn vor Nutzungsbeginn eine Zustandsfeststellung mittels Fotodokumentation zu fertigen und dem Nachbarn zu übergeben.

Nach Beendigung der Nutzung ist durch den Bauherrn der ursprüngliche Zustand auf dem Grundstück des Nachbarn im Zeitraum von 10 Werktagen zu seinen Lasten wiederherzustellen. Es erfolgt eine gemeinsame Begehung der Grundstücks Hüttenroder Weg 5 durch den Nachbarn und den Bauherrn zur Feststellung von Schäden, die ursächlich durch die Maßnahmen des Bauherrn entstanden sind. Der Bauherr verpflichtet sich, die dabei festgestellten Schäden auf seine Kosten innerhalb von 14 Tagen zu beseitigen und den Nachbarn über die Schadensbeseitigung schriftlich zu informieren.

4. Für wechselseitige Informationen und Ankündigungen stehen die folgenden Ansprechpartner zur Verfügung:

Ansprechpartner Bauherr:

Corina Cuc, Telefon: +49 152 34644558, E-Mail: info@liven.de, corina.cuc@liven.de

Ansprechpartner Nachbar:

Henry Meyer/ Sabrina Krüger, Telefon: 0172 73 45 728/ 0162 21 32 274, E- Mail: h.meyer@gewobag.de/ sa.krueger@gewobag.de

Die Parteien sind jeweils berechtigt, ihren Ansprechpartner auszutauschen, indem sie der anderen Partei einen neuen Ansprechpartner schriftlich (ausreichend per E-Mail) benennen.

§ 8 Haftpflichtversicherung

Der Bauherr verpflichtet sich, für das Vorhandensein einer Bauherrenhaftpflichtversicherung mit angemessener Deckungssumme zur Absicherung der Schadensrisiken zu sorgen, die für die Dauer der Bauzeit aufrechterhalten wird. Der Nachweis zu Bauherrenhaftpflichtversicherung ist dem Nachbarn nachzuweisen. Ferner werden die jeweiligen, bauausführenden Unternehmen für die Gewerke Spezialtiefbau, Abbruch und Rohbau verpflichtet, vor Beginn der jeweiligen Bauarbeiten eine Betriebshaftpflichtversicherung in angemessener Höhe abzuschließen.

Rechtsnachfolge

Die Parteien verpflichten sich, die in dieser Vereinbarung übernommenen Verpflichtungen ihren jeweiligen Rechtsnachfolgern aufzuerlegen und auch diese zu verpflichten, im Falle einer Weiterveräußerung künftige Rechtsnachfolger an die in dieser Vereinbarung getroffenen Regelungen zu binden, sofern der Übergang der Verpflichtung nicht kraft Gesetzes erfolgt. Solange keine wirksame Übertragung der Verpflichtungen aus dieser Nachbarschaftsvereinbarung auf den Rechtsnachfolger erfolgt ist, steht die jeweilige Partei für die Erfüllung sämtlicher Verpflichtungen aus dieser Vereinbarung ein.

Als Rechtsnachfolger gelten insbesondere bei Eigentumsübertragung die Nacheigentümer und bei Aufteilung in Teil- und Wohneigentum, die Mitglieder der jeweiligen Wohnungseigentümergeinschaft.

Bei Übertragung von Rechten aus dieser Vereinbarung informieren sich die Parteien gegenseitig schriftlich, spätestens vier Woche vor dem, den Rechtswechsel begründenden Ereignis (Abschluss eines Kaufvertrags, Umwandlungsvereinbarung o.ä.) unter Mitteilung des neuen Rechtsträgers (Name, Anschrift, Kontaktdaten) und der Art der Rechtsnachfolge.

§ 9 Schlussbestimmungen

1. Die Parteien sind sich einig, dass mit dieser Nachbarschaftsvereinbarung zugleich die Ankündigungspflichten aus dem NachbG Bln erfüllt sind. Auf das Leisten von Sicherheit wird wechselseitig verzichtet. Im Übrigen sind die Regelungen des Berliner Nachbarschaftsrechts nach Maßgabe des NachbG Bln zu befolgen.
2. Die Parteien verpflichten sich zur Vertraulichkeit über alle Inhalte dieses Vertrages, insbesondere über alle ihnen im Rahmen der Verhandlungen zu diesem Vertrag zur Kenntnis gelangten Informationen über die Geschäftstätigkeit und (Bau-)Vorhaben der anderen Partei. Keine Partei darf Informationen ohne vorherige ausdrückliche schriftliche Zustimmung der jeweils anderen Partei an Dritte, soweit diese nicht einer berufsrechtlichen Verschwiegenheitspflicht unterliegen, weitergeben oder zugänglich machen. Davon ausgenommen sind diejenigen Informationen, die zur Vorbereitung oder Durchführung dieser Vereinbarung Dritten gegenüber weitergegeben werden müssen.
3. Nebenabreden wurden nicht getroffen. Änderungen und Ergänzungen, Einschränkungen oder eine Aufhebung dieser Vereinbarung bedürfen der Schriftform; dies gilt auch für das vorstehende Schriftformerfordernis.
4. Sollten Bestimmungen dieser Vereinbarung ganz oder teilweise unwirksam oder nicht durchführbar sein oder werden, so wird die Gültigkeit der übrigen Bestimmungen hierdurch nicht berührt. Das gleiche gilt, falls die Vereinbarung eine Regelungslücke enthält oder eine solche entsteht. Anstelle der unwirksamen oder undurchführbaren Bestimmung oder zur

Ausfüllung der Regelungslücke soll eine Regelung gelten, die, soweit rechtlich möglich, dem am Nächsten kommt, was die Parteien gewollt haben oder nach dem Sinn und Zweck der Vereinbarung gewollt haben würden, sofern sie bei Vertragsabschluss den Punkt bedacht hätten.

5. Dieser Vertrag unterliegt dem Recht der Bundesrepublik Deutschland. Gerichtsstand für Streitigkeiten aus und im Zusammenhang mit dieser Vereinbarung ist – soweit rechtlich zulässig – Berlin.
6. Nachfolgende Anlagen sind wesentliche Bestandteile des Vertrages:
- Anlage 1 Lageplan
 - Anlage 2 Die Unterlagen der Genehmigungsplanung
 - Anlage 3 Das Konzept des Bauherrn für die Modernisierung der Giebelwand
 - Anlage 4 Das Konzept des Bauherrn für die temporären Nistkästen
 - Anlage 5 Eigentümersnachweis des Bauherrn
 - Anlage 6 Eigentümersnachweis des Nachbarn

Berlin, 12.02.2025

[Ort, Datum]

Für den Bauherrn, die Liven HW11 GmbH,

vertreten durch Herr Andero Laur,

geboren am 02.10.1985, geschäftsansässig
Augsburger Straße 37, 10789 Berlin als
alleinvertretungsberechtigter und von den
Beschränkungen des § 181 BGB befreiten
Geschäftsführer.

Berlin, 11.02.2025

[Ort, Datum]

Für den Nachbarn, Gewobag WB
Wohnen in Berlin GmbH

L.V. Remmy

i. A. Krüger



Bezirksamt
Neukölln von Berlin
Stadtentwicklungsamt
FB Vermessung und Geoinformation
Karl-Marx-Straße 83
12040 Berlin

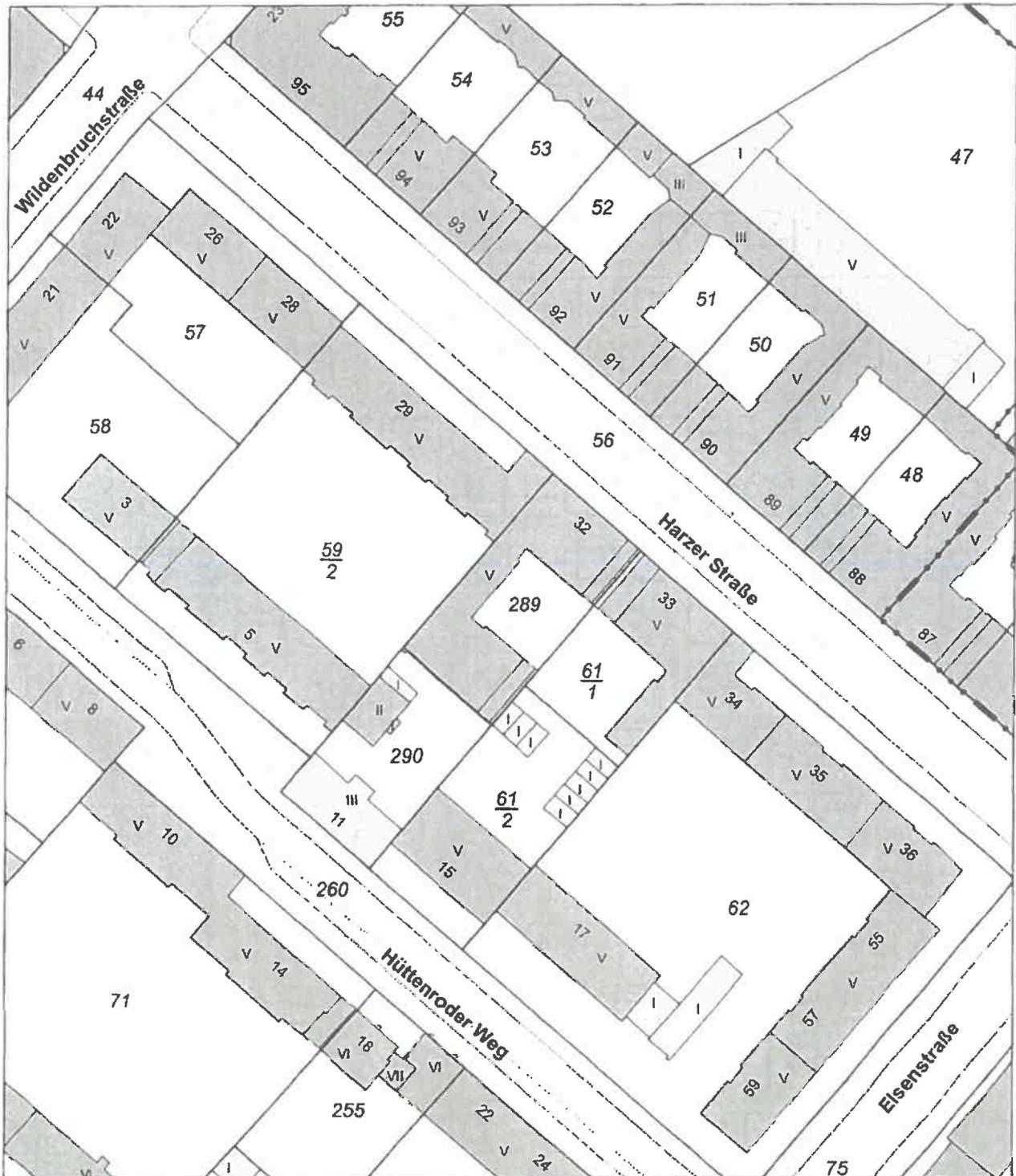
Auszug aus dem Liegenschaftskataster Flurkarte

Flur 110
Gemarkung
Neukölln

Maßstab 1:1000

Aktualität 30.05.2023 22:00 Uhr

Bezirk Neukölln



Dieser Auszug ist maschinell erstellt. Er steht einem beglaubigten Auszug gleich (§ 17 Abs 5 Gesetz über das Vermessungswesen in Berlin (VermGBln) in der Fassung vom 9. Januar 1996 (GVBl S 56), das zuletzt durch Artikel 41 des Gesetzes vom 12. Oktober 2020 (GVBl S 807) geändert worden ist). Das Vervielfältigen für den eigenen Gebrauch ist zulässig, für andere Zwecke ist eine Erlaubnis der zuständigen Behörde erforderlich (§ 7 Abs.1, § 27 Abs 1 VermGBln). Vervielfältigungen müssen deutlich als solche gekennzeichnet sein.

Bezirksamt Neukölln von Berlin
Stadtentwicklungsamt
Fachbereich Bau- und Wohnungsaufsicht



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

aalt + studio architecture
Frau León Oller
Reichenberger Straße 80
10999 Berlin-Kreuzberg

Geschäftszeichen (immer angeben)
1140-2023-1585-BWA a4
Herr Winkler

Tel. 030 / 90239 - 1528
Fax 030 / 90239 - 2803
Winkler@bezirksamt-neukoelln.de
(bei Benutzung dieser persönlichen Bè-
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

06.05.2024

Grundstück: **Berlin - Neukölln, Hüttenroder Weg 11**
Vorhaben: **Neubau von einem Mehrfamilienhaus**

Baugenehmigung Nr. 2023 / 1585 gemäß § 63 BauO Bln

Antragsdatum: 09.12.2023 Eingang: 21.12.2023 zuletzt vervollständigt: 28.03.2024

Anlagen:

Bescheid Nr. 2023/1586 vom 06.05.2024
Bescheid Nr. 2024/220 vom 06.05.2024
Bescheid Nr. 2024/221 vom 06.05.2024
Auszug Flurkarte
Lageplan und Nutzungsberechnung vom ÖbVI
20 Seiten Baubeschreibung
14 Blatt technische Bauvorlagepläne
BFF Nachweis

Aufgrund des oben genannten Baugenehmigungsverfahrens i. V. m. § 71 Abs. 1 BauO Bln wird gemäß den als Anlage beigefügten, mit Genehmigungsvermerk versehenen Bauvorlagen die Genehmigung zur Ausführung des oben bezeichneten Vorhabens erteilt.

Sprechzeiten: Dienstag 10:00 - 13:00 Uhr, Fahrverbindungen: Bus: M43, 166, U Bahn: Rathaus Neukölln (U7), (Bitte benutzen Sie öffentliche Verkehrsmittel) Postbank Berlin, IBAN: DE 06 1001 0010 0003 3321 03, BIC: PBNKDEF Berliner Sparkasse, IBAN: DE 10 1005 0000 1410 0038 05, BIC: BELADEV33

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

Die Baugenehmigung wird unbeschadet der Rechte Dritter erteilt, sie gilt für und gegen den Rechtsnachfolger des Bauherrn.

Sie haben der Bauaufsichtsbehörde vor Baubeginn die Bestellung der Bauleiterin / des Bauleiters (Formular Bauaufsicht119) mitzuteilen.

Der Baubeginn (§ 72 Abs. 1 BauO Bln) der vorliegend genehmigten Arbeiten ist mindestens eine Woche vorher der Bauaufsichtsbehörde mitzuteilen (Formular Bauaufsicht114).

Baugenehmigung, Bauvorlagen sowie bautechnische Nachweise und das Ergebnis deren Prüfung nach § 66 Abs. 3 BauO Bln müssen an der Baustelle von Baubeginn an vorliegen.

Sie finden diese und alle anderen Formulare auf den Internetseiten der Berliner Bauaufsicht unter: www.berlin.de/bauaufsicht

Die Baugenehmigung erlischt, wenn innerhalb von zwei Jahren nach ihrer Erteilung mit der Ausführung des Bauvorhabens nicht begonnen wurde oder das Bauvorhaben nach Ablauf von sechs Jahren nach ihrer Erteilung nicht fertig gestellt worden ist.

Die Frist kann bezüglich des Ausführungsbeginns auf Antrag dreimal, jeweils bis zu einem Jahr verlängert werden.

Die als Voraussetzung für diesen Bescheid erforderliche Befreiung, Abweichung oder Ausnahme von planungsrechtlichen Vorschriften bzw. die Zulassung von Abweichungen von bauordnungsrechtlichen Vorschriften sind mit den Bescheiden Nr. **2023/1586**, **2024/220** und **2024/221** vom **06.05.2024** erteilt worden.

Die mit dem Genehmigungsvermerk versehenen Bauvorlagen sind Bestandteil dieses Bescheides.

Die Spindeltreppe und Balkone auf dem Hüttenroder Weg 11 (Flurstück 290) für das Gebäude der Harzerstraße 32 (Flurstück 289) sind nicht Bestandteil dieser Baugenehmigung und sind gesondert zu beantragen.

Nebenbestimmungen:

Aufschiebende Bedingung:

Mit der Bauausführung darf gemäß § 72 Abs. 2 Nr. 2 BauO Bln i. V. m. § 16 Abs. 1 BauVerfV erst begonnen werden, wenn der Standsicherheitsnachweis und das Ergebnis der Prüfung nach § 66 Abs. 3 BauO Bln oder die Erklärung nach § 15 Abs. 3 BauVerfV der Bauaufsichtsbehörde vorliegen.

Mit der Bauausführung darf gemäß § 72 Abs. 2 Nr. 2 BauO Bln i. V. m. § 16 Abs. 2 BauVerfV erst begonnen werden, wenn der Brandschutznachweis und das Ergebnis der Prüfung nach § 66 Abs. 3 BauO Bln der Bauaufsichtsbehörde vorliegen.

Mit der Bauausführung darf gemäß § 72 Abs. 2 Nr. 2 BauO Bln i. V. m. § 16 Abs. 6 BauVerfV erst begonnen werden, wenn der Nachweis zur Einsparung von Energie in Gebäuden nach § 12 Abs. 2 BauVerfV der Bauaufsichtsbehörde vorliegt.

Bauzustandsanzeigen:

Die beabsichtigte Aufnahme der Nutzung (Vordruck Bauaufsicht112) ist hier mindestens zwei Wochen vorher anzuzeigen.

Vor Aufnahme der Nutzung wird eine Bauüberwachung durchgeführt. Das Vorhaben darf erst nach erfolgter Bauüberwachung benutzt werden.

Mit der Anzeige der beabsichtigten Aufnahme der Nutzung sind folgende Unterlagen vorzulegen:

- eine Kopie der **Erklärung für die Anzeige zur beabsichtigten Aufnahme der Nutzung** (Vordruck Bauaufsicht113), Erklärung der Prüfungingenieurin / des Prüfungingenieurs für Standsicherheit an Bauherrn/in + **zusammenfassender Überwachungsbericht zum Standsicherheitsnachweis** (Vordruck Bauaufsicht125) + **geprüfter Standsicherheitsnachweis** (in elektronischer Form - PDF-Format)
- eine Kopie der **Erklärung für die Anzeige zur beabsichtigten Aufnahme der Nutzung** (Vordruck Bauaufsicht113), Erklärung der Prüfungingenieurin / des Prüfungingenieurs für Brandschutz an Bauherrn/in + **zusammenfassender Überwachungsbericht zum Brandschutznachweis** (Vordruck Bauaufsicht124) + **geprüfter Brandschutznachweis** (in elektronischer Form - PDF-Format)
- der erforderliche **Nachweis zur Solarpflicht** gemäß Solargesetz Berlin (SolarG Bln) bzw. die zugelassene Befreiung gemäß § 7 SolarG Bln.

Die Formulare zum Nachweis der Erfüllung der Solarpflicht bzw. zur Ausnahme von der Solarpflicht sowie den dazu herausgegebenen Praxisleitfaden der Senatsverwaltung für Wirtschaft, Energie und Betriebe finden Sie unter:

<https://www.berlin.de/sen/energie/erneuerbare-energien/solargesetz-berlin/artikel.1053243.php>

Hinweis über Ordnungswidrigkeitssachverhalte:

Wird der Solarpflicht nach § 3 Abs. 1 SolarG Bln nicht, nicht vollständig oder nicht rechtzeitig nachgekommen, werden die nach § 6 Abs. 1 bis Abs. 4 SolarG Bln oben benannten angeforderten Unterlagen nicht eingereicht oder werden wider besserem Wissen unrichtige Angaben gemacht oder unrichtige Unterlagen vorgelegt, stellt dies eine Ordnungswidrigkeit gemäß § 9 SolarG Bln dar. Diese kann mit einer Geldbuße bis zu 50.000 € geahndet werden.

Es sind die erforderlichen Nachweise über die Einhaltung der technischen Anforderungen hinsichtlich der gewählten Nutzung von erneuerbaren Energien bzw. der Durchführung von Ersatzmaßnahmen des Erneuerbare-Energien-Wärmegesetzes (EEWärmeG) innerhalb von drei Monaten ab dem Jahr der Inbetriebnahme der Heizungsanlage zu erstellen, aufzubewahren und auf Verlangen der Bauaufsicht vorzulegen.

Die hierfür notwendigen Vordrucke für den Nachweis über die Pflichterfüllung nach § 10 EEWärmeG und das von der Senatsverwaltung für Umwelt, Verkehr und Klimaschutz dazu herausgegebene Merkblatt finden Sie unter:

<https://www.berlin.de/sen/uvk/service/formulare/klimaschutz/>

Rechtsbehelfsbelehrung:

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

Hinweise:

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

Seit 01.01.2023 muss Ihr Vorhaben die Forderungen des Solargesetzes Berlin einhalten.

Informationen, Gesetzestext, Praxisleitfaden und Formulare finden Sie auf den Internetseiten der Senatsverwaltung für Wirtschaft, Energie und Betriebe unter:

<https://www.berlin.de/sen/energie/erneuerbare-energien/solargesetz-berlin/artikel.1053243.php>

Es wird auf die Einhaltung technischer Regeln und Mustervorschriften gemäß Verwaltungsvorschrift Technische Baubestimmungen (VV TB Bln), die bei der Erfüllung der Grundanforderungen an Bauwerke zu beachten sind, hingewiesen.

Bei der Verwendung von Wärmepumpen auf Dächern ist die TA Lärm (Sechste Allgemeine Verwaltungsvorschrift zum Bundes-Immissionsschutzgesetz) zu beachten und einzuhalten.

Es wird auf die Einhaltung der Prinzipien und Anforderungen nach § 50 BauO Bln zur barrierefreien Ausführung Ihres Vorhabens hingewiesen.

Bei Bauarbeiten, die mit öffentlichen Straßen in Berührung kommen, sind die vorgeschriebenen Sperrmaßnahmen anzuwenden. Beginn und Ende der Bauarbeiten sind dem zuständigen Tiefbauamt mindestens drei Tage vorher anzuzeigen.

§ 11 Abs. 3 BauO Bln

Zum Baubeginn ist ein Bauschild, das die Bezeichnung des Bauvorhabens sowie die Namen und Anschriften des Entwurfsverfassers, des Bauleiters und der Unternehmer für den Rohbau enthalten muss, dauerhaft und von der öffentlichen Straße aus sichtbar anzubringen.

§ 11 Abs. 1 BauO Bln

Bauhilfsmittel (z.B. Baukräne, Maste, Gerüste) dürfen eine Höhe von @ m über Grund (@ m über NN) nicht überschreiten. Die Karte für die Bauschutzbereiche ist zu beachten.

Sofern eine Überschreitung aus bautechnischen Gründen zwingend notwendig wird, ist vorher von der zuständigen Luftfahrtbehörde eine Zustimmung gem. §§ 12 bis 15 Luftverkehrsgesetz (LuftVG) einzuholen.

§ 8 Abs. 1 BauO Bln

Die nicht mit Gebäuden oder vergleichbaren baulichen Anlagen überbauten Flächen der bebauten Grundstücke sind wasseraufnahmefähig zu belassen oder herzustellen und zu begrünen oder zu bepflanzen, soweit dem nicht die Erfordernisse einer anderen zulässigen Verwendung der Flächen entgegenstehen.

§ 20 BauO Bln

Für das Bauprodukt Glas (z.B. absturzsichere Umwehrungen, Fassadenelemente, begehbare Glaskonstruktionen) fehlen für die Bemessung und Ausführung im Allgemeinen technische Regeln, so dass für diese Konstruktionen als Verwendbarkeitsnachweise, Zustimmungen im Einzelfall erforderlich sind. Sollten derartige Bauprodukte zur Ausführung kommen, sind die notwendigen Zustimmungen im Einzelfall vor Baubeginn vorzulegen.

§§ 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.

Es sind die erforderlichen Nachweise über die Einhaltung der technischen Anforderungen hinsichtlich der gewählten Nutzung von erneuerbaren Energien bzw. der Durchführung von Ersatzmaßnahmen des Erneuerbare-Energien-Wärmegesetzes (EEWärmeG) innerhalb von drei Monaten ab dem Jahr der Inbetriebnahme der Heizungsanlage zu erstellen, aufzubewahren und auf Verlangen der Bauaufsicht vorzulegen.

Die hierfür notwendigen Vordrucke für den Nachweis über die Pflichterfüllung nach § 10 EEWärmeG und das von der Senatsverwaltung für Umwelt, Verkehr und Klimaschutz dazu herausgegebene Merkblatt finden Sie unter:

<https://www.berlin.de/sen/uvk/service/formulare/klimaschutz/>

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)

Solargesetz Berlin vom 5. Juli 2021 (GVBl. S. 837)

Bezirksamt Neukölln von Berlin
Stadtentwicklungsamt
Fachbereich Bau- und Wohnungsaufsicht



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

aalt + studio architecture
Frau Ana León Oller
Reichenberger Straße 80
10999 Berlin-Kreuzberg

Geschäftszeichen (immer angeben)
1180-2023-1586-BWA 04
Herr Winkler

Tel. 030 / 90239 - 1528
Fax 030 / 90239 - 2803
Winkler@bezirksamt-neukoelln.de
(bei Benutzung dieser persönlichen Behörden E-Mail Adresse erfolgt keine elektronische Zugangseröffnung gem. § 3a Abs. 2 Satz 1 VwVfG)

post@ba-neukoelln.berlin.de
(für Dokumente mit elektronischer Signatur, elektronische Zugangseröffnung gem. § 3a Abs. 1 VwVfG)

Karl-Marx-Str. 83, 12040 Berlin

06.05.2024

Grundstück: **Berlin - Neukölln, Hüttenroder Weg 11**
Vorhaben: **Neubau von einem Mehrfamilienhaus;**
hier: Ausnahme für die Errichtung von Nebenanlagen (Müllhaus, Rampe, Pavillion)

Bescheid Nr. 2023 / 1586

Zulassung von Ausnahme nach § 31 BauGB i.V.m. § 67 BauO Bln

Antragsdatum: 09.12.2023 Eingang: 22.12.2023

Aufgrund des oben genannten Antrages in Verbindung mit den beiliegenden bzw. eingereichten Bauunterlagen wird nach § 31 Abs. 1 BauGB die folgende Ausnahme von den Festsetzungen des Bebauungsplanes XIV-10, festgesetzt am 21.05.1957 (GVBl. S. 446), zugelassen:

Ausnahme zur Errichtung der Nebenanlagen / Müllhäuschen

Planungsrechtliche Grundlage:

Das o. g. Grundstück liegt im Geltungsbereich des am 07.05.1957 festgesetzten Bebauungsplanes XIV-20 (GVBl. S. 446 vom 21.05.1957).

Sprechzeiten: Dienstag 10:00 - 13:00 Uhr, .Fahrverbindungen: Bus M43, 166, U Bahn: Rathaus Neukölln (U7), (Bitte benutzen Sie öffentliche Verkehrsmittel) Postbank Berlin, IBAN: DE 06 1001 0010 0003 3321 03, BIC: PBNKDEFF Berliner Sparkasse, IBAN: DE 10 1005 0000 1410 0038 05, BIC: BELADEBEXX

Das Gebäude Hüttenroder Weg 11 liegt innerhalb der durch Baulinien und Baugrenzen (Baukörperausweisung) für Wohnbauten ausgewiesenen bebaubaren Flächen und damit auf den überbaubaren Grundstücksflächen. Es sind fünf Vollgeschosse festgesetzt.

Planungsrechtliche Beurteilung:

Da auf der Grundlage der eingereichten Unterlagen gegenüber dem Vorhaben in der Gesamtheit in planungsrechtlicher und städtebaulicher Hinsicht keine Bedenken bestehen, wird der Ausnahme gemäß § 31 Abs. 1 BauGB von der textlichen Festsetzung Nr. 5 des Bebauungsplanes zur Überbauung der „privaten Grünflächen“ durch Nebenanlagen (Müllhäuschen, Glas-Pavillon) zugestimmt.

Dieser Bescheid gehört zur bauaufsichtlichen Genehmigung Nr. **2023/1585** vom **06.05.2024**.

Dieser Bescheid berechtigt nicht zum Baubeginn. Mit der Ausführung des Vorhabens darf erst nach Erteilung der Baugenehmigung begonnen werden. Der Bescheid verliert seine Gültigkeit zugleich mit dem Erlöschen der bauaufsichtlichen Genehmigung, zu der er erteilt ist. Wenn keine Baugenehmigung erteilt wurde, verliert er seine Gültigkeit nach **zwei** Jahren. Er kann auf Antrag dreimal, jeweils bis zu einem Jahr verlängert werden.

Die mit dem Ausnahmevermerk bzw. Befreiungsvermerk oder Abweichungsvermerk versehenen Bauunterlagen sind Bestandteil dieses Bescheides.

Rechtsbehelfsbelehrung:

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

Im Auftrag



Winkler

Fundstellennachweis:

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394) geändert worden ist
- Bebauungsplan X/V-20, festgesetzt am 07.05.1957 (Gesetz- und Verordnungsblatt für Berlin vom 21.05.1957 auf Seite 446)
- Bebauungsplan XIV A vom 9. Juli 1971, verkündet im GVBl. am 5. August 1971 auf S. 1235
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung vom 26. November 1968 (BGBl. I, S. 1237, berichtigt BGBl.1969 I S. 11/ GVBl. S. 1676, berichtigt GVBl. 1969 S. 142)
- 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)

Bezirksamt Neukölln von Berlin
Stadtentwicklungsamt
Fachbereich Bau- und Wohnungsaufsicht



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

aalt + studio architecture
Frau León Oller
Reichenberger Straße 80
10999 Berlin-Kreuzberg

Geschäftszeichen (immer angeben)
1180-2024-220-BWA a4
Herr Winkler

Tel. 030 / 90239 - 1528
Fax 030 / 90239 - 2803
Winkler@bezirksamt-neukoeln.de
(bei Benutzung dieser persönlichen Behörden E-Mail Adresse erfolgt keine elektronische Zugangseröffnung gem. § 3a Abs. 2 Satz 1 VwVfG)

post@ba-neukoeln.berlin.de
(für Dokumente mit elektronischer Signatur, elektronische Zugangseröffnung gem. § 3a Abs. 1 VwVfG)

Karl-Marx-Str. 83, 12040 Berlin

06.05.2024

Grundstück: **Berlin - Neukölln, Hüttenroder Weg 11**
Vorhaben: **Neubau von einem Mehrfamilienhaus;
hier Ausnahme von der Überschreitung der Baugrenzen**

Bescheid Nr. 2024 / 220

Zulassung von Ausnahme nach § 31 BauGB i.V.m. § 67 BauO Bln

Antragsdatum: 09.12.2023 Eingang: 20.02.2024

Aufgrund des oben genannten Antrages in Verbindung mit den beiliegenden bzw. eingereichten Bauvorlagen wird nach § 31 Abs. 1 BauGB die folgende Ausnahme von den Festsetzungen des Bebauungsplanes XIV-10, festgesetzt am 21.05.1957 (GVBl. S. 446), zugelassen:

Ausnahme von der Überschreitung der Baugrenze

Planungsrechtliche Grundlage:

Das o. g. Grundstück liegt im Geltungsbereich des am 07.05.1957 festgesetzten Bebauungsplanes XIV-20 (GVBl. S. 446 vom 21.05.1957).

Sprechzeiten: Dienstag 10:00 - 13:00 Uhr, .Fahrverbindungen. Bus: M43, 166, U-Bahn: Rathaus Neukölln (U7), (Bitte benutzen Sie öffentliche Verkehrsmittel) Postbank Berlin, IBAN: DE 06 1001 0010 0003 3321 03, BIC: PBNKDEFF Berliner Sparkasse, IBAN: DE 10 1005 0000 1410 0038 05, BIC: BELADEBEXXX

Das Gebäude Hüttenroder Weg 11 liegt innerhalb der durch Baulinien und Baugrenzen (Baukörperausweisung) für Wohnbauten ausgewiesenen bebaubaren Flächen und damit auf den überbaubaren Grundstücksflächen. Es sind fünf Vollgeschosse festgesetzt.

Planungsrechtliche Beurteilung:

Da auf der Grundlage der eingereichten Unterlagen gegenüber dem Vorhaben in der Gesamtheit in planungsrechtlicher und städtebaulicher Hinsicht keine Bedenken bestehen, wird der Ausnahme gemäß § 31 Abs. 1 BauGB i.V.m. § 23 Abs. 3 BauNVO zur geringfügigen Überschreitung der festgesetzten Baugrenze zugestimmt.

Dieser Bescheid gehört zur bauaufsichtlichen Genehmigung Nr. 2023/1585 vom 06.05.2024.

Dieser Bescheid berechtigt nicht zum Baubeginn. Mit der Ausführung des Vorhabens darf erst nach Erteilung der Baugenehmigung begonnen werden. Der Bescheid verliert seine Gültigkeit zugleich mit dem Erlöschen der bauaufsichtlichen Genehmigung, zu der er erteilt ist. Wenn keine Baugenehmigung erteilt wurde, verliert er seine Gültigkeit nach **zwei** Jahren. Er kann auf Antrag dreimal, jeweils bis zu einem Jahr verlängert werden.

Die mit dem Ausnahmevermerk bzw. Befreiungsvermerk oder Abweichungsvermerk versehenen Bauvorlagen sind Bestandteil dieses Bescheides.

Rechtsbehelfsbelehrung:

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

Im Auftrag



Winkler

Fundstellennachweis:

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch
- Artikel 3 des Gesetzes vom 20. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394) geändert worden ist
- Bebauungsplan XIV-20, festgesetzt am 07.05.1957 (Gesetz- und Verordnungsblatt für Berlin vom 21.05.1957 auf Seite 446)
- Bebauungsplan XIV-A vom 9. Juli 1971, verkündet im GVBl. am 5. August 1971 auf S. 1235
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung vom 26. November 1968 (BGBl. I, S. 1237, berichtigt BGBl.1969 I S. 11/ GVBl. S. 1676, berichtigt GVBl. 1969 S. 142)
- 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)

Bezirksamt Neukölln von Berlin
Stadtentwicklungsamt
Fachbereich Bau- und Wohnungsaufsicht



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

aall + studio architecture
Frau León Oller
Reichenberger Straße 80
10999 Berlin-Kreuzberg

Geschäftszeichen (immer angeben)
1180-2024-221-BWA a4
Herr Winkler

Tel. 030 / 90239 - 1528
Fax 030 / 90239 - 2803
Winkler@bezirksamt-neukoelln.de
(bei Benutzung dieser persönlichen Behörden E-Mail Adresse erfolgt keine elektronische Zugangseröffnung gem. § 3a Abs. 2 Satz 1 VwVfG)

post@ba-neukoelln.berlin.de
(für Dokumente mit elektronischer Signatur, elektronische Zugangseröffnung gem. § 3a Abs. 1 VwVfG)

Karl-Marx-Str. 83, 12040 Berlin

06.05.2024

Grundstück: **Berlin - Neukölln, Hüftenroder Weg 11**
Vorhaben: **Neubau von einem Mehrfamilienhaus;
hier: Befreiung von der GFZ**

Bescheid Nr. 2024 / 221

Erteilung von Befreiung nach § 31 BauGB i.V.m. § 67 BauO Bln

Antragsdatum: 09.12.2023 Eingang: 20.02.2024 zuletzt vervollständigt:

Aufgrund des oben genannten Antrages in Verbindung mit den beiliegenden bzw. eingereichten Bauvorlagen wird nach § 31 Abs. 2 BauGB die folgende Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplanes XIV-20, festgesetzt am 21.05.1957 (GVBl. S. 446), zugelassen:

Befreiung von der Überschreitung der GRZ auf 0,34 / GFZ auf 1,98

Planungsrechtliche Grundlage:

Das o. g. Grundstück liegt im Geltungsbereich des am 07.05.1957 festgesetzten Bebauungsplanes XIV-20 (GVBl. S. 446 vom 21.05.1957).

Sprechzeiten: Dienstag 10:00 - 13:00 Uhr, Fahrverbindungen: Bus: M43, 166, U-Bahn Rathaus Neukölln (U7), (Bitte benutzen Sie öffentliche Verkehrsmittel) Postbank Berlin, IBAN: DE 06 1001 0010 0003 3321 03, BIC: PBNKDEFF Berliner Sparkasse, IBAN: DE 10 1005 0000 1410 0038 05, BIC: BELADEBEXX

Das Gebäude Hüttenroder Weg 11 liegt innerhalb der durch Baulinien und Baugrenzen (Baukörperausweisung) für Wohnbauten ausgewiesenen bebaubaren Flächen und damit auf den überbaubaren Grundstücksflächen. Es sind fünf Vollgeschosse festgesetzt.

Planungsrechtliche Beurteilung:

Da auf der Grundlage der eingereichten Unterlagen gegenüber dem Vorhaben in der Gesamtheit in planungsrechtlicher und städtebaulicher Hinsicht keine Bedenken bestehen, wird der erforderlichen **Befreiung gemäß § 31 Abs. 2 BauGB zur Überschreitung der GRZ auf 0,34 und der GFZ auf 1,98 (ÖbVI-Berechnung vom 07.03.2024)** zugestimmt.

Dieser Bescheid gehört zur bauaufsichtlichen Genehmigung Nr. **2023/1585** vom **06.05.2024**.

Dieser Bescheid berechtigt nicht zum Baubeginn. Mit der Ausführung des Vorhabens darf erst nach Erteilung der Baugenehmigung begonnen werden. Der Bescheid verliert seine Gültigkeit zugleich mit dem Erlöschen der bauaufsichtlichen Genehmigung, zu der er erteilt ist. Wenn keine Baugenehmigung erteilt wurde, verliert er seine Gültigkeit nach **zwei Jahren**. Er kann auf Antrag dreimal, jeweils bis zu einem Jahr verlängert werden.

Die mit dem Ausnahmeremerk bzw. Befreiungsvermerk oder Abweichungsvermerk versehenen Bauunterlagen sind Bestandteil dieses Bescheides.

Rechtsbehelfsbelehrung:

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

Im Auftrag



Winkler

Fundstellennachweis:

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394) geändert worden ist
- Bebauungsplan XIV-20, festgesetzt am 07.05.1957 (Gesetz- und Verordnungsblatt für Berlin vom 21.05.1957 auf Seite 446)
- Bebauungsplan XIV A vom 9. Juli 1971, verkündet im GVBl. am 5. August 1971 auf S. 1235
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung vom 26. November 1968 (BGBl. I, S. 1237, berichtigt BGBl. 1969 I S. 11/ GVBl. S. 1676, berichtigt GVBl. 1969 S. 142)
- 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)

Bezirksamt Neukölln von Berlin
Stadtentwicklungsamt
Fachbereich Bau- und Wohnungsaufsicht



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

Liven Hermsdorf GmbH
Herr 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 Erbbauberechtigten 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

Berlin-Neukölln, den 31. Juli 2024...
Bezirksamt Neukölln von Berlin
Stadtentwicklungsamt
Fachbereich Bau- und Wohnungsaussicht

INHALTSVERZEICHNIS

1. ALLGEMEINES

- 1.1 STANDORT, GRUNDSTÜCK UND BESTAND
- 1.2 REALTEILUNG
- 1.3 PLANUNGSRECHT / STÄDTEBAULICHES KONZEPT / BAUVORBESCHEID
- 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 INNENWANDE



- 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. AUBENANLAGEN

8. GRUNDSTÜCKSENTWÄSSERUNG

9. MÜLLSTANDPLATZ

10. ÜBERGREIFENDE PLANUNGSGESICHTPUNKTE

- 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 Schifffahrtskanals, 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 Rampenanlage 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 Eisenstraße 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 Putzaufgabe 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 Fertigteilepodeste 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 staubbindenden Bodenanstrich.

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 AUBENWÄNDE / 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 dem 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 Attikaaufrichtung 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 Trittschwellen, 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 wärme gedämmten 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 Metalleschlässe, 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

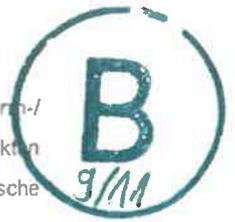
Innenliegende Bäder erhalten eine mechanische Entlüftung mit Ventilatoren auf dem Dach. Bei Erfordernis wird der Feuchteschutz durch eine nutzerunabhängige Mindestlüftung mittels Nachströmöffnungen in der Fassade gewährleistet. Die Anforderungen gemäß GEG, DIN 1946-6 und DIN 18017-3 werden eingehalten.

Die Tiefgarage wird durch die Tiefgaragen Ein- und Ausfahrt sowie über Lichtschächte an der Außenwand natürlich quergeüftet. 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 Sanitärobjekten 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 Huttenroder 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 Hausnähe sind 9 Anlehnbügel für 16 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 Vorgartens 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 Wohnungsbau am Hüttenroder Weg 11
in 12059 Berlin Neukölln.

aalt+ studio. Ana Leon Oller
Reichenbergerstr. 80
10999 Berlin



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.	749,43
Summe		5.OG	242,44			749,43
			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





Anlage 3



Auftraggeber:

Liven HW11 GmbH
Knesebeckstr. 63
10719 Berlin
Deutschland

Auftragnehmer:

Connect Environment
Fasanenstr. 27
15741 Bestensee
info@connect-environment.net

Bestensee, den 30.11.24

Dokument Nr.: CE_BER_aalt_Hüttenroder_Weg_11_FachGA

KURZGUTACHTEN ARTENSCHUTZ

Untersuchung zum Vorkommen wildlebender Tiere und Lebens- und
Fortpflanzungsstätten der besonders geschützten Arten

Projekt: Hüttenroder Weg 11, 12059 Berlin-Neukölln

Stand: 11.2024

INHALTSVERZEICHNIS

INHALTSVERZEICHNIS	1
ABBILDUNGSVERZEICHNIS.....	2
1. SACHVERHALT.....	4
2. GRUNDLAGEN / METHODIK.....	9
3. VORBEMERKUNGEN	9
4. FESTSTELLUNGEN	10
5. VERMEIDUNGSMAßNAHMEN	17
6. CEF-MAßNAHMEN - VORGEZOGENE AUSGLEICHSMASßNAHMEN	18
7. FCS-MAßNAHMEN - MAßNAHMEN ZUR SICHERUNG DES ERHALTUNGSZUSTANDES.....	20
8. AUSGLEICHSKONZEPT	21
8.1.1 FLEDERMAUS-WINTERQUARTIER 1WQ (BEDARF: 6x)	22
8.1.2 FLEDERMAUS-FASSADENQUARTIER 1FQ (BEDARF: 2 x).....	23
8.1.3 FLEDERMAUS-UNIVERSAL-SOMMERQUARTIER 1FTH (BEDARF: 4 x).....	24
8.1.4 KOMBI-NISTKÄSTEN FÜR FLEDERMÄUSE/ GEBÄUDEBRÜTER (4X AM BESTAND UND 14X AM NEUBAU)	25
8.2 POSITIONIERUNG DER ERSATZKÄSTEN	26
9. ZUSAMMENFASSUNG	30

ABBILDUNGSVERZEICHNIS

Abbildung 1: Das gelbe Rechteck zeigt den Vorhabensbereich im Hüttenroder Weg 11 in 12059 Berlin (Karte: Google Maps, Karte genordet).....	4
Abbildung 2: Geplanter Neubau mit Rücksetzung des Gebäudes als Linienschluss mit den Nachbargebäude sowie Begrünung und Entsiegelung des Innenhofs (Quelle: aalt + studio GmbH/ Liven HW 11 GmbH, Stand: 28.02.2024)	5
Abbildung 3: Fassadenansicht am Hüttenroder Weg, Südwest-Seite in Richtung Straße.....	6
Abbildung 4: Fassadenansicht Hüttenroder Weg, Nordwest-Seite.....	6
Abbildung 5: Fassadenansicht Hüttenroder Weg, Südost-Seite. Der Anschluss zum Nachbargebäude besitzt keine Spalten oder sonstige Einflugmöglichkeiten.....	7
Abbildung 6: Rückwärtige Ansicht des Vorderhauses mit Blickrichtung Südwesten. Rechts im Bild: Werkstattgebäude mit beschädigter Klinkerfassade oberhalb der Fenster. Standort: Innenhof.	7
Abbildung 7: Ansicht Werkstattgebäude im Innenhof mit zahlreichen Schadstellen und Einflugmöglichkeiten für Fledermäuse und Vögel. Standort: Dachgeschoss des Vorderhauses.....	8
Abbildung 8: Innenansicht Werkstattgebäude im 1. Obergeschoß. Das Dach ist eingestürzt und der Boden löcherig.	8
Abbildung 9: Kotsuren von ansitzenden Stadtauben (roter Kreis) sowie links daneben Kotsuren von Haussperlingen (gelber Kreis). Gelbes Kreuz: Einflugbereich zur Niststätte eines Haussperlings (ID 1).....	12
Abbildung 10: Niststätte und Kotsuren eines Haussperlings (ID 2) auf der Hofseite des Vorderhauses (mittig).....	12
Abbildung 11: Weitere Kotsuren, welche auf Vorkommen von Stadtauben (mittig) bzw. kleineren Vogelarten hindeuten (vmtl. Haussperlinge, Fensterbank).....	13
Abbildung 12: Weitere Lebensstätte eines Haussperlings an der hofseitigen, rechten Gebäudeecke (ID 3). In diesem Bereich wurden ebenfalls Kotsuren einer kleinen Fledermausart vorgefunden.....	13
Abbildung 13: Ansicht des Dachgeschosses im Werkstattgebäude mit Einflugöffnungen sowie Stadtauben	14
Abbildung 14: Weitere Ansicht des Werkstatt-Dachgeschosses. Ein Betreten war nicht möglich.....	14
Abbildung 15: Übersicht der Lebensstätten. Gelbes Kreuz: Haussperlingsnester. Rotes Rechteck: bestätigte Fledermausquartiere. Rotes Kreuz: Einflug Mönchsgrasmücke. Grünes Rechteck: Größere Einflugmöglichkeiten ins Werkstattdach, aktuell durch Stadtauben genutzt.....	16

Abbildung 16: Schwegler Fledermaus-Winter-/ Ganzjahresquartier, Typ: 1WQ, wartungsfrei, in Fassadenfarbe streichbar.....	22
Abbildung 17: Schwegler Fledermaus-Fassadenquartier, Typ: 1FQ, wartungsfrei, in Fassadenfarbe streichbar	23
Abbildung 18: Schwegler Fledermaus-Universal-Sommerquartier, Typ: 1FTH, wartungsfrei, in Fassadenfarbe streichbar.....	24
Abbildung 19: Universalkasten/ Kombikasten Schwegler Mauerseglerquartiere mit Fledermaus-Einflug an Rückseite	25
Abbildung 20: Anbringung von Ersatzkästen. Grünes Kreuz: 4x Kombi-Nistkasten für Mauersegler/ Haussperlinge/ Fledermäuse (Abstand min. 1 m zueinander). Gelbes Kreuz: 2x Fledermaus-Fassadenquartier 1FQ. Blaues Kreuz: Anbringung von 2x 1FTH-Fledermaus-Universal-Sommerquartieren, Rotes Kreuz: 3x Fledermaus-Winterquartier 1WQ (1x 3er-Gruppe).	26
Abbildung 21: Blaues Kreuz: Anbringung von 2x 1FTH- Fledermaus-Universal-Sommerquartieren, Rotes Kreuz: 3x Fledermaus-Winterquartier 1WQ 1x 3er-Gruppe).	27
Abbildung 22: Ansicht Nord/ West (Quelle: aalt + studio GmbH/ Liven HW 11 GmbH, Stand: 01.07.2024). Blaues Kreuz: 5x Kombi-Nistkästen für Fledermäuse/ Gebäudebrüter.....	27
Abbildung 23: Ansicht Süd/ Ost (Quelle: aalt + studio GmbH/ Liven HW 11 GmbH, Stand: 01.07.2024). Blaues Kreuz: Kombi-Nistkästen für Fledermäuse/ Gebäudebrüter. Der Abstand von Dachoberkante des Neubaus zu Dach-OK des Nachbargebäudes beträgt 3,25 m.	28
Abbildung 24: Ansicht Nord/ Ost (Quelle: aalt + studio GmbH/ Liven HW 11 GmbH, Stand: 01.07.2024). Blaues Kreuz: Kombi-Nistkästen für Fledermäuse/ Gebäudebrüter.....	29
Abbildung 25: Ansicht Werkstatt von Hubsteiger aus	32
Abbildung 26: Kotfund einer kleinen Fledermausart in der Klinkerfassade des Werkstattgebäudes (Lebensstätte 1).....	33
Abbildung 27: Kotfund einer kleinen Fledermausart in der Klinkerfassade des Werkstattgebäudes (Lebensstätte 2).....	34
Abbildung 28: Kotfund einer kleinen Fledermausart in der Klinkerfassade des Werkstattgebäudes (Lebensstätte 3).....	35
Abbildung 29: Kotfund einer kleinen Fledermausart an der nordwestlichen Traufe des Vorderhauses (Hofseite, Lebensstätte 4).	36
Abbildung 30: Lebensstätte Haussperling an der hofseitigen Traufe des Vorderhauses.	37

1. SACHVERHALT

Die Liven HW11 GmbH plant den Abriss von zwei stark baufälligen, ehemals gewerblich genutzten Bestandsgebäuden im Hüttenroder Weg 11 in 12059 Berlin-Neukölln (Vorderhaus/ Werkstattgebäude). Im Anschluss soll eine Neubebauung erfolgen (5-geschossiges Wohnhaus zzgl. Dachgeschoss und Tiefgarage).

Um die artenschutzrechtlichen Erfordernisse zu wahren und mögliche Konflikte festzustellen, hat die Liven HW11 GmbH eine artenschutzfachliche Untersuchung des Bestandsgebäude und des direkten Umgriffs hinsichtlich potenziell vorkommender Arten, wie Fledermäuse und Gebäudebrüter, und deren Lebensstätten beauftragt.

Der Neubau erfolgt in Richtung Hüttenroder Weg Nr. 5 mit einem Versatz von mehreren Metern und in Richtung Hüttenroder Weg 15 bündig mit dem Nachbargebäude. Der dortige Abstand der Dachoberkante des Neubaus zum benachbarten Dach beträgt gemäß aktuellem Planstand 3,25 m. Die Fassaden des Neubaus sollen in Holzständerbauweise ausgeführt werden. In Richtung Hüttenroder Weg erfolgt die Verkleidung mit Holzpaneelen, in Richtung Hofseite wird die Fassade verputzt. Die Balkonbrüstungen in Richtung Hof sollen aus schwarzem Glas gefertigt werden, um die Sichtbarkeit für Vögel zu erhöhen.

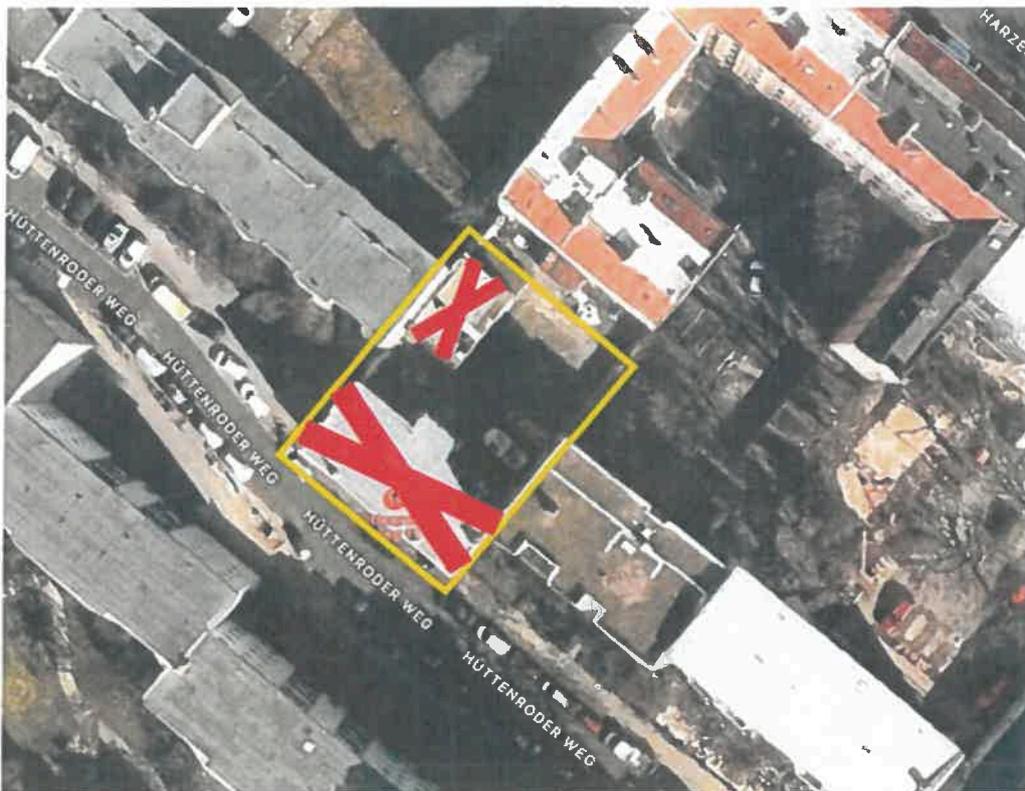


Abbildung 1: Das gelbe Rechteck zeigt den Vorhabenbereich im Hüttenroder Weg 11 in 12059 Berlin (Karte: Google Maps, Karte genordet).



Abbildung 2: Geplanter Neubau mit Rücksetzung des Gebäudes als Linienschluss mit den Nachbargebäude sowie Begrünung und Entsiegelung des Innenhofs (Quelle: aalt + studio GmbH/ Liven HW 11 GmbH, Stand: 28.02.2024)



Abbildung 3: Fassadenansicht am Hüttenroder Weg. Südwest-Seite in Richtung Straße.



Abbildung 4: Fassadenansicht Hüttenroder Weg, Nordwest-Seite.



Abbildung 5: Fassadenansicht Hüttenroder Weg, Südost-Seite. Der Anschluss zum Nachbargebäude besitzt keine Spalten oder sonstige Einflugmöglichkeiten.

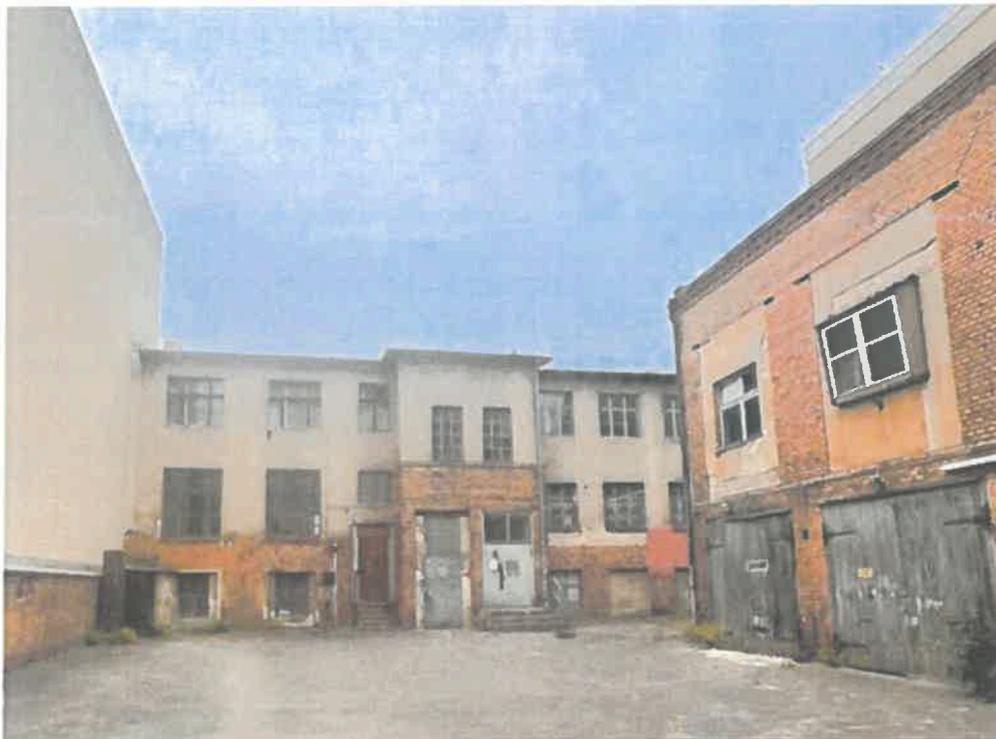


Abbildung 6: Rückwärtige Ansicht des Vorderhauses mit Blickrichtung Südwesten. Rechts im Bild: Werkstattgebäude mit beschädigter Klinkerfassade oberhalb der Fenster. Standort: Innenhof.



Abbildung 7: Ansicht Werkstattgebäude im Innenhof mit zahlreichen Schadstellen und Einflugmöglichkeiten für Fledermäuse und Vögel. Standort: Dachgeschoss des Vorderhauses.



Abbildung 8: Innenansicht Werkstattgebäude im 1. Obergeschoß. Das Dach ist eingestürzt und der Boden löcherig.

2. GRUNDLAGEN / METHODIK

Grundlagen hinsichtlich artenschutzrechtlicher Aspekte sind die an den Ortsterminen gewonnenen Erkenntnisse durch die Begutachtung der relevanten Bereiche von Boden und Dach aus.

Weitere Grundlage ist das Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) sowie das Berliner Naturschutzgesetz (NatSchG Bln) und die Gebäudebrüterverordnung. Weiterhin zu beachten ist das Tierschutzgesetz (TierSchG).

Das Dach, Fensterbänke sowie die Fassaden und Kellereingänge wurden mittels Fernglases bzw. Endoskop/ Teleskopstange/ Hubsteiger auf das Vorkommen von Lebensstätten, Ein- und Ausflügen und auf Indizien, wie Fütterungsaktivitäten, Kotpuren und Nistmaterial, untersucht.

Eine endoskopische Einsichtnahme mittels Hubsteiger für nicht zugängliche Stellen (einsturzgefährdetes Dachgeschoss und einige Fassadenlöcher der Werkstatt, Attikabereich des Vorderhauses) sowie Ein-/ Ausflugkontrollen erfolgte am 07.11.2024.

3. VORBEMERKUNGEN

Bearbeitungstiefe

Die Bearbeitungstiefe wird auf die Kurzdokumentation und die Beurteilung mittels Fernglases und Endoskop für relevante Tiergruppen abgestellt.

Bewertungen

Etwaige Maßnahmen zum Ausgleich sind der Dokumentation anhängig.

Begehungstermine

Als Beurteilungszeitpunkt wurden die Zeitpunkte der Ortstermin gewählt.

Datum	Zeit	Wetter
17.06.2024	Ab 17:00 Uhr (Übersichtsbegehung, Lebensstätten, Potenziale, Endoskopische Einsichtnahme, Ein-/ Ausflugkontrolle)	18°C, leicht bewölkt, trocken, windstill
07.11.2024	Ab 06:00 Uhr (Einflugkontrolle Fledermäuse, Endoskopische Einsichtnahme mittels Hubsteiger)	4-5°C, trocken, windstill

4. FESTSTELLUNGEN

Vorderhaus

Das am Hüttenroder Weg befindliche Bestandsgebäude besitzt zwei Obergeschosse und ist aktuell nicht in Nutzung. Die Fassade in Richtung des Hüttenroder Wegs ist einheitlich verputzt und weist keinerlei Löcher oder anderweitige Einflugmöglichkeiten für gebäudebewohnende Tierarten auf. Die Attika- und Fensterbleche in Richtung Straße erscheinen fest verklebt ohne tieferreichende Spalten und Höhlungen.

Die hofseitige Fassade zeigte an mehreren Stellen Kotspuren, welche aufgrund der Beschaffenheit Stadtauben zugerechnet werden. Weitere Kotspuren auf den Fensterbänken des Obergeschoßes und der Fassade stammen von Haussperlingen, die zwischen den Balken der Holztraufe nisten. An der hofseitigen, nordwestlichen Gebäudeecke wurden in einem Einzelfund Hinweise auf eine Besiedlung durch Fledermäuse (Kot) gefunden. Im Inneren des Gebäudes wurde eine verendete Stadtaube sowie eine ebenfalls verendete juvenile Mönchsgrasmücke vorgefunden (vmtl. stand zu einem früheren Zeitpunkt das Fenster offen). Die Kellerräume besitzen keine Einflugmöglichkeiten und sind nicht als Lebensstätte geeignet.

Die endoskopische Einsichtnahme ergab Funde von **4 Lebensstätten des Haussperlings** auf der Hofseite des Vorderhauses im Attika-/ Traufbereich. Weiterhin konnte **1 Lebensstätte von Fledermäusen** (vmtl. Pipistrelloide) an der hofseitigen, nordwestlichen Gebäudeecke durch weitere Kotfunde bestätigt werden. Ein aktueller Besatz zum Zeitpunkt der endoskopischen Einsichtnahme lag nicht vor.

Werkstatt

Das Werkstattgebäude ist stark baufällig und das Obergeschoß sowie Dach einsturzgefährdet bzw. teilweise bereits eingestürzt. Es befinden sich zahlreiche Einflugmöglichkeiten im Dachbereich (mittig), welche aufgrund der eingeschränkten Zugänglichkeit auch mittels Hubsteiger nicht näher eingesehen werden konnten. Die Begehung des Gebäudeinneren zeigte einen massiven Besatz von Ratten und Stadtauben (Kotfunde, Sichtungen, Geruch). Bei der Einsichtnahme in das Dach mittels Leiter wurden zudem mindestens 20 Stadtauben im Inneren gesichtet.

Bei der endoskopischen Einsichtnahme mittels Hubsteiger wurden **2 Lebensstätten einer kleinen Fledermausart** (vmtl. Pipistrelloide) durch Kotfunde in Zwischenräumen der Klinkerfassade in Höhe bzw. oberhalb der Fenster bestätigt. Ein Besatz lag zum Zeitpunkt der Einsichtnahme nicht vor.

Hof

Der weitere Hofbereich ist frei von Vegetation und vollständig versiegelt. Die Anschlussstellen zu den Nachbargebäuden bieten keine Möglichkeit für ein Vorkommen von gebäudebewohnenden oder dem gesetzlichen Artenschutz unterliegenden Tierarten.

Vögel

Die straßenseitige Attikaverblechung des Vorderhauses in Richtung Hüttenroder Weg besitzt keine Einflug- und Nistmöglichkeiten für Gebäudebrüter und es wurden keine Hinweise auf eine Besiedlung in Form von Nistmaterial, Kot oder Sichtungen gefunden.

Auf der Hofseite des Vorderhauses wurden Kotspuren von Stadttauben und Haussperlingen an der Fassade, der Traufe und auf den Fensterbänken gefunden. Niststätten von Stadttauben (Sichtungen, Einflüge) wurden zum Zeitpunkt der Begehung nicht an diesem Gebäude gefunden, sondern befinden sich vmtl. im Dachgeschoß des Werkstattgebäudes. Es befinden sich **4 Niststätten von Haussperlingen im Traufbereich der Hofseite des Vorderhauses** (Kot, Nistmaterial, Einflüge).

Aufgrund der Funde im Werkstattgebäude wird von einer Vielzahl an Lebensstätten von Stadttauben im Dachbereich ausgegangen. Eine Zählung erfolgte aufgrund der eingeschränkten Zugänglichkeit nicht (min. 20 Individuen gesichtet). Des Weiteren wurde ein Einflug einer adulten Mönchsgrasmücke auf der südlichen Dachseite der Werkstatt beobachtet, jedoch konnte keine Niststätte verortet werden. Von einer Reproduktion vor Ort wird aufgrund des Totfundes einer juvenilen Mönchsgrasmücke ausgegangen. Der Schutz der Niststätte der Mönchsgrasmücke erlischt mit dem Verlassen des Nestes und es wurde zum Zeitpunkt der endoskopischen Einsichtnahme kein aktuellen Brutgeschehen von Vögeln festgestellt.

Betroffenheitsbeurteilung

Zum aktuellen Zeitpunkt ist vom Verlust von 4 Lebensstätten des Haussperlings auszugehen. Weiterhin ist der Besatz durch Stadttauben/ Ratten im Rahmen der Abrisstätigkeiten zu beachten und mit den Naturschutzbehörden/ dem Veterinäramt abzuklären. Es ist neben den artenschutzrechtlichen Vorgaben in jedem Fall auch im Sinne des Tierschutzgesetzes zu vermeiden, dass nistende Stadttauben, deren Jungtiere oder Gelege geschädigt werden. Am 07.11.2024 wurden keine aktiven Brutgeschehen festgestellt.

Die vorgefundenen 4 Lebensstätten des Haussperlings sind ganzjährig geschützt und demnach im Verhältnis von min. 1:1 im Vorfeld der Abrisstätigkeiten zu ersetzen. Ggf. ist ein Ersatz bis spätestens zum Beginn der kommenden Brutsaison (bis 27./ 28. Februar eines Jahres) ebenfalls möglich, sofern dies mit den zuständigen Behörden abgestimmt wurde.

Das weitere Vorgehen und das Ausgleichskonzept ist im Vorfeld des Abrisses zwingend durch die Unteren Naturschutzbehörden zu bestätigen und das Ausgleichskonzept abzustimmen.

Jegliche Störung, Schädigung oder sonstige Tätigkeit, welche eine Beeinträchtigung der vorgefundenen Vögel bewirken könnte, ist gesetzlich verboten bzw. erst nach vorliegender Erlaubnis der zuständigen Behörden möglich.



Abbildung 9: Kotpuren von ansitzenden Stadttauben (roter Kreis) sowie links daneben Kotpuren von Haussperlingen (gelber Kreis). Gelbes Kreuz: Einflugbereich zur Niststätte eines Haussperlings (ID 1).



Abbildung 10: Niststätte und Kotpuren eines Haussperlings (ID 2) auf der Hofseite des Vorderhauses (mittig).



Abbildung 11: Weitere Kotspuren, welche auf Vorkommen von Stadtauben (mittig) bzw. kleineren Vogelarten hindeuten (vmtl. Haussperlinge, Fensterbank)

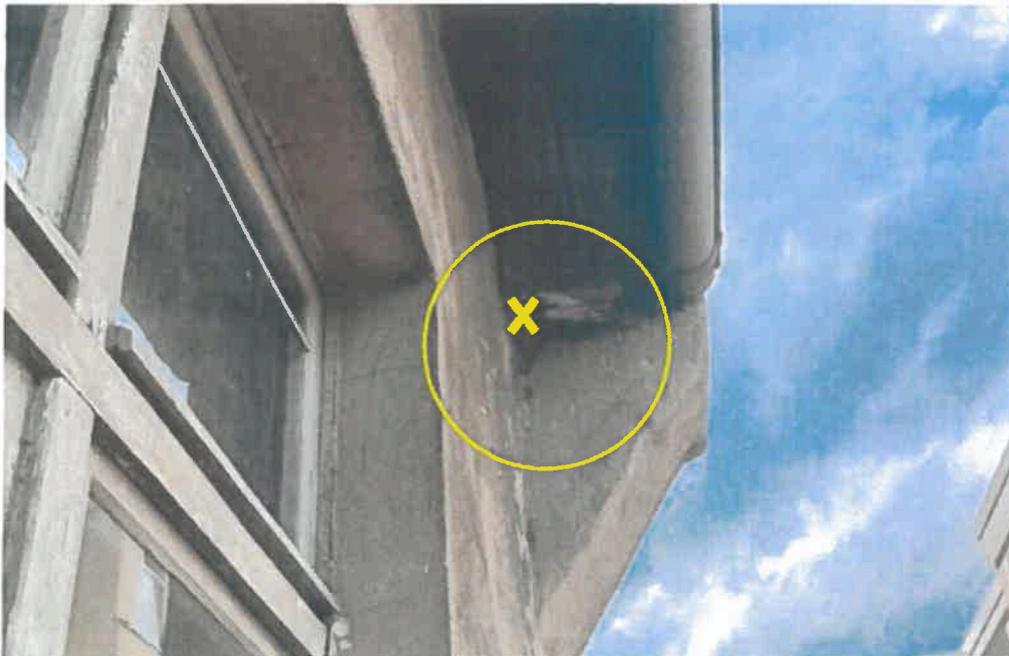


Abbildung 12: Weitere Lebensstätte eines Haussperlings an der hofseitigen, rechten Gebäudeecke (ID 3). In diesem Bereich wurden ebenfalls Kotspuren einer kleinen Fledermausart vorgefunden.



Abbildung 13: Ansicht des Dachgeschosses im Werkstattgebäude mit Einflugöffnungen sowie Stadtauben



Abbildung 14: Weitere Ansicht des Werkstatt-Dachgeschosses. Ein Betreten war nicht möglich.

Fledermäuse

Die Attikableche, Fassaden und Fensterbänke des straßenseitigen Vorderhauses besitzen nach aktuellem Kenntnisstand kein Potenzial für eine Nutzung durch Fledermäuse, da die Bleche fest aufliegen/ verklebt sind und es keine Fassadenlöcher gibt.

Auf der **Hofseite des Vorderhauses** bieten sich vor allem im Traufbereich zahlreiche Einflugmöglichkeiten in das Dach. An der rechten, äußeren Gebäudeecke wurde Kot einer kleinen Fledermausart (Pipistrelloide) gefunden. Diese **1 Lebensstätte von Fledermäusen** wurde durch die endoskopische Einsichtnahme über Kotfunde bestätigt. Hinweise auf eine Besiedlung des Gebäudes durch größere Individuenzusammenschlüsse, z. B. Wochenstuben und Winterquartiere, liegen auf Grundlage der endoskopischen Einsichtnahme nicht vor (keine größeren Ansammlungen von Kotspuren, Schmauchspuren, Nahrungsreste o. ä.).

Das **Werkstattgebäude** bietet vor allem an der Fassade (beschädigte Klinkersteine z. B. oberhalb der Fenster) und dem Dach ebenfalls zahlreiche Einflugöffnungen und Versteckmöglichkeiten. Funde von Fledermauskot erfolgten in den Zwischenräumen der Fassadenklinkersteine in Höhe der Fenster. Die Kotgröße und Beschaffenheit lässt auf Pipistrelloide schließen, so dass es durch den Abriss zum Verlust von **2 Lebensstätten von Fledermäusen** kommt. Da Fledermäuse im Jahresverlauf häufig ihre Quartiere wechseln, sind vor dem Abriss sind die zuvor benannten Bereiche erneut eingehend endoskopisch bzw. mittels Wärmebildkamera zu untersuchen, um das Eintreten von Verbotstatbeständen zu diesem Zeitpunkt mit Sicherheit auszuschließen. Die betroffenen Bereiche sind im Rahmen einer ökologischen Baubegleitung sukzessive freizugeben, sofern kein aktueller Besatz festgestellt wird UND eine Erlaubnis der zuständigen Naturschutzbehörde vorliegt. Der Ersatz der vorgefundenen Quartiere hat zwingend im Vorfeld des Abrisses zu erfolgen, andernfalls ist eine entsprechende Ausnahmegenehmigung bei der Oberen Naturschutzbehörde zu beantragen.

Betroffenheitsbeurteilung

Auf Grundlage der Begehungen sowie endoskopischen Einsichtnahme wird von einem **Verlust von 3 Lebensstätten einer kleinen Fledermausart** (vmtl. Pipistrelloide). Der Quartierstatus wird auf Sommer-/ Zwischenquartier abgestellt, wobei auch die temporäre Nutzung im Winter aufgrund der Ökologie der Arten nicht vollständig auszuschließen ist. Unmittelbar vor Abriss der Gebäude sind die betroffenen Bereiche (Attika-/ Traufe sowie Klinkerfassade) durch eine ökologische Baubegleitung erneut zu untersuchen und, sofern kein Besatz vorliegt, sukzessive freizugeben. Die Untersuchung ist von Gerüst oder Hubsteiger mittels Endoskops/ Wärmebildkamera durchzuführen. Das weitere Vorgehen und das Ausgleichskonzept ist im Vorfeld rechtzeitig mit den Unteren Naturschutzbehörden abzustimmen.

Jegliche Störung, Schädigung oder sonstige Tätigkeit, welche eine Beeinträchtigung bewirken könnte, ist gesetzlich verboten und stellt ggf. einen Straftatbestand dar/ ist

erst nach vorliegendem Beschluss der zuständigen Behörden erlaubt. Der Abriss kann erst erfolgen, nachdem eine Genehmigung der Behörde vorliegt sowie die Ersatzkästen angebracht wurden und deren Funktionsfähigkeit und sachgemäße Anbringung durch eine ökologische Fachkraft/ die Naturschutzbehörden abgenommen wurden.

Insekten

Bei der endoskopischen Einsichtnahme relevanter Bereiche wurden keine Hinweise auf ein Vorkommen von Solitär-/ Wildbienen, Hummeln o.ä. sowie Hornissen an den Bestandsgebäuden gefunden (z. B. Niströhren, arttypische Verschlüsse, Bauten, fliegende Individuen).

Betroffenheitsbeurteilung

Von einer Betroffenheit der Artengruppe ist nach aktuellem Kenntnisstand nicht auszugehen.



Abbildung 15: Übersicht der Lebensstätten. Gelbes Kreuz: Haussperlingsnester. Rotes Rechteck: bestätigte Fledermausquartiere. Rotes Kreuz: Einflug Mönchsgrasmücke. Grünes Rechteck: Größere Einflugmöglichkeiten ins Werkstattdach, aktuell durch Stadtauben genutzt.

5. VERMEIDUNGSMAßNAHMEN

Zur Vermeidung von Verbotstatbeständen ist der Attikabereich aus gutachterlicher Sicht unmittelbar vor dem Abriss erneut eingehend auf möglicherweise vorkommende Fledermäuse und Brutvögel zu untersuchen und sukzessive freizugeben (Hubsteiger, Endoskop, Wärmebildkamera). Um eine Beeinträchtigung von gesetzlich geschützten Arten zu verhindern, sind weiterhin und im Allgemeinen folgende Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen zu treffen.

Hinweis: Die Maßnahmen werden vmtl. nach erfolgter Abstimmung mit den Naturschutzbehörden ergänzt werden.

- **V1 – Zeitliche Optimierung des Baubeginns.** Die Abrissmaßnahmen sollten aus gutachterlicher Sicht außerhalb der Brutzeit von Vögeln umgesetzt werden (zwischen 01. Oktober und 28. Februar eines Jahres). Sollte dies nicht möglich sein wird, ist durch eine ökologische Baubegleitung während der Bauzeit innerhalb der Brutsaison sicherzustellen, dass es nicht zu Neuansiedlungen von Brutvögeln am Gebäude oder zu Schädigungen und Störungen der Artengruppe in jeglicher Form kommt.
- **V2 - Eine ökologische Baubegleitung** muss bei Bedarf und in Abstimmung mit den Behörden durch einen Sachverständigen erfolgen. Die Aufgabe der ökologischen Baubegleitung ist es, sicherzustellen, dass keine im Wirkungsbereich des Vorhabens vorkommenden Individuen aller planungsrelevanten Artengruppen geschädigt werden. Alle potenziellen Einflugbereiche sind vor Abriss zu kontrollieren (Endoskop, Wärmebildkamera, Hubsteiger/ Gerüst) und sukzessive freizugeben. Vor Abriss sind die angebrachten Ausgleichquartiere abzunehmen und auf Funktion zu kontrollieren.
- **V3 – Verminderung und Vermeidung von Blendwirkungen durch Beleuchtung:** Verzicht auf eine großflächige Beleuchtung der Gebäude zum Schutz von Tieren vor Lockwirkung der Lichtquellen. Sofern dennoch eine Beleuchtung erforderlich ist, müssen bewegungs- und zeitgesteuerte Leuchtmittel geringer Leuchtintensität verwendet werden („Nur das nötigste und nur wo absolut erforderlich“). Zusätzlich soll durch die Verwendung von Abblendeinrichtungen und zielgerichteten Strahlern Streulicht vermieden werden.
- **V4 – Verzicht auf Glasfassaden und durchsichtige Eckbereiche.** Zur Verringerung des Risikos von Vogelschlag an Glas, ist auf derartige Elemente so weit wie möglich zu verzichten. An erforderlichen Glasfenstern ist ein geeigneter Schutz gegen Vogelschlag anzubringen bzw. vogelschlagsicheres Glas zu verwenden (z. B. SEEN-Folie). Aufkleber und Vorhänge zählen nicht als wirksames Mittel zur Vermeidung von Vogelschlag. **Hinweis:** Für die geplanten dunkel getönten Glas-Balkonbrüstungen wird eine matte Optik, z. B. sandgestrahlt, oder die Verwendung von **SEEN-Folien** empfohlen, um das Risiko von Vogelschlag an Glas wirksam zu reduzieren.

6. CEF-MAßNAHMEN - Vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen

Zum Ausgleich der vorgefundenen unbesetzten und besetzten ganzjährig geschützten Lebensstätten des Haussperlings werden folgende Ausgleichsmaßnahmen empfohlen. Den Zeitpunkt der Umsetzung der CEF-Maßnahmen gilt es mit den zuständigen Naturschutzbehörden abzustimmen. Die erfolgte Umsetzung ist der zuständigen Behörde unaufgefordert mitzuteilen.

- **CEF1 - Anbringung von 4 Kombi-Nistkästen für Gebäudebrüter (Haussperling)/ Fledermäuse.** Um die Dauerhaftigkeit der Lebensstätten zu gewähren, sind dabei Kästen aus Holzbeton oder Hochleistungsbeton zu wählen. Die Kästen sind bevorzugt im räumlich-funktionalen Zusammen an den Bestandsbäumen anzubringen. Dabei ist auf einen Schutz vor Prädatoren, wie Waschbär und Katzen zu sorgen.

Folgende Erfordernisse sind zum Ersatz zu beachten:

- Höhe min. 3 m, besser mehr
 - Umkreis von max. 200 m zum ehemaligen Quartier
 - Offener Einflugbereich ohne Bäume o. ä.
 - Keine direkte Südausrichtung, um Überhitzung zu vermeiden
-
- **CEF2 - Anbringung von 12 Ersatzquartieren für Fledermäuse (Pipistrelloide) (im Verhältnis von 1:4 pro Quartier unter Einbeziehung verschiedener Kastentypen).** Vor Abriss der Bestandsgebäude sind geeignete Fledermausquartiere zu schaffen, welche in ihrer Ausgestaltung und Ausrichtung den bisherigen Lebensstätten weitestmöglich entsprechen. Dabei sind unterschiedliche Kastentypen sowie eine wechselnde Exposition zu wählen, um den unterschiedlichen artspezifischen und jahreszeitlichen Bedürfnissen von Fledermäusen zu entsprechen. Die Kästen sind von anerkannten Fachfirmen zu beziehen und mit Holzbetonaußenseite zu wählen. Sie können entweder in das WVDS oder Überputz angebracht werden. Die Kästen sind im Abstand von 1-2 Jahren min. 1 pro Jahr auf Funktion zu kontrollieren (vom Dach aus) und ggf. auszuleeren.

Empfohlen werden folgende Kastentypen:

- 6x Fledermaus-Winter-/ Ganzjahresquartier, Typ: 1WQ (2x 3er -Gruppe)
- 2x Fledermaus-Fassadenquartier, Typ: 1FQ
- 4x Fledermaus-Universal-Sommerquartier, Typ: 1FTH

Weitere Informationen zu den Produkten sind Abb. 5ff zu entnehmen. Positionierungsvorschläge sind in Abb. 3 und Abb. 4 dargestellt.

Folgende Erfordernisse sind zum Ersatz zu beachten:

- Höhe min. 3-4 m, besser mehr
- Umkreis von max. 150 m zum ehemaligen Quartier
- ohne Hindernisse in einem Bereich von 3 m unterhalb des anzubringenden Quartiers (sofern möglich: keine Äste, keine baulichen Strukturen)
- keine Beleuchtung in Richtung der Einflugbereiche
- freier Anflug über Wege/ Straßen/ Offenflächen
- Kästen bevorzugt in Gruppen mit unterschiedlichen Ausrichtungen
- Kästen pro Quartier: min. 4 Stk.
- Kastentypen abhängig von vorgefundenem Artenspektrum

Die hoheitliche Entscheidung obliegt der zuständigen Vollzugsbehörde.

Hinweis: Es ist ggf. mit weiteren Ersatzmaßnahmen zu rechnen, sollten während der ökologischen Baubegleitung weitere aktuell unbekannte Quartiere entdeckt werden.

Positionierungs- und Typenvorschläge: siehe Kapitel 8: Ausgleichskonzept.

7. FCS-MABNAHMEN - Maßnahmen zur Sicherung des Erhaltungszustandes

- **FCS1 - Anbringen von insgesamt 14 Kombi-Nistkästen für Fledermäuse und Gebäudebrüter Neubau**

Die Anbringung von insgesamt 14 Kombi-Nistkästen für Gebäudebrüter/ Fledermäuse ist nach Abschluss der Arbeiten am Neubau umzusetzen.

Kombi-Nistkästen bieten sowohl Sperlingen und Mauerseglern als auch Fledermäusen ein Quartier an. Um die Dauerhaftigkeit der Lebensstätten zu gewähren, sind dabei Kästen aus Holzbeton oder Hochleistungsbeton zu wählen. Dabei ist eine direkte Südexposition zu vermeiden, um einer Überhitzung des Kastens vorzubeugen. Bestenfalls sind die Kästen nahe der bestehenden Lebensstätten anzubringen.

Die Positionierung aller zu errichtenden Ersatzlebensstätten ist durch eine ökologische Baubegleitung final festzulegen und abzunehmen. Die Umsetzung ist der zuständigen Behörde unaufgefordert mitzuteilen.

Kommt es im Rahmen der Arbeiten mit begleitender ÖBB zu weiteren Funden bisher unbekannter Lebensstätten am Gebäude, ist die Anzahl anzubringender Kästen zu ergänzen.

8. AUSGLEICHSKONZEPT

Das Ausgleichskonzept beruht auf dem aktuellen Kenntnisstand. Kommt es im Verlauf des Abrisses mit begleitender ÖBB zu weiteren Funden bisher unbekannter Niststätten und Quartiere, ist das vorliegende Konzept durch die ökologische Baubegleitung in Abstimmung mit den zuständigen Behörden und den Projektverantwortlichen ggf. anzupassen.

Da die Funde und Potenziale in Richtung Hof liegen, wird der ökologische Ausgleich im Innenhof und den umliegenden Bestandsgebäuden angestrebt und soll im weiteren Verlauf mit den jeweiligen Hauseigentümerinnen abgestimmt werden.

Hinweis: Es gibt einige Anbieter/ Hersteller von Vogel- und Fledermauskästen auf dem Markt – nach Rücksprache mit einer ÖBB können ggf. auch andere Produkte gewählt werden, sofern deren Funktion erwiesen ist. Die geeignete Anbringung ist mit Fachfirmen abzustimmen (Artenschutzgutachterin, Fassadenbauer, Dachdecker etc.)

Nachfolgend werden die zum Ausgleich empfohlenen Kastentypen inkl. der benötigten Anzahl aufgeführt. Die Positionierung ist in Kapitel 8.2 dargestellt.

8.1.1 Fledermaus-Winterquartier 1WQ (Bedarf: 6x)

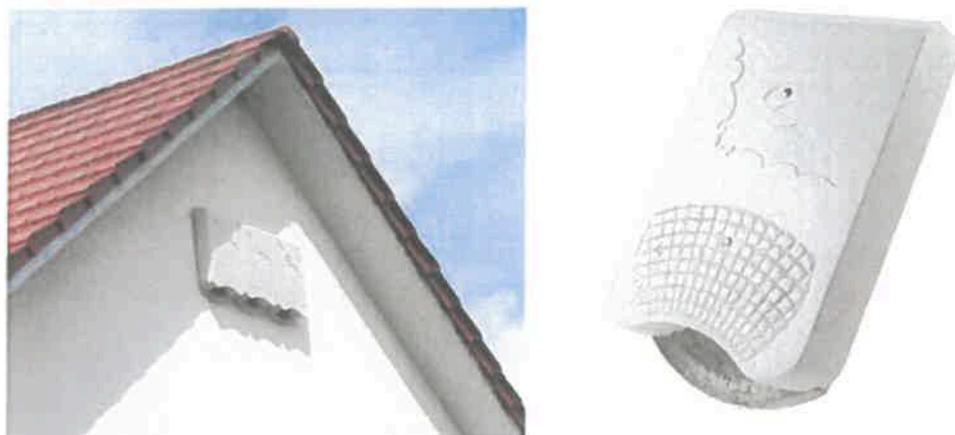


Abbildung 16: Schwegler Fledermaus-Winter-/ Ganzjahresquartier, Typ: 1WQ, wartungsfrei, in Fassadenfarbe streichbar

Direktlink: <https://www.schweglershop.de/Fledermaus-Winterquartier-1WQ/00765-0> (aktuelle Lieferzeit 4 Monate)

Alternativ Unterputz: <https://www.schweglershop.de/Fledermaus-Winterquartiere-1WI-2WI/00766-7> (aktuelle Lieferzeit: 10-14 Tage, Informationen siehe Herstellerseite) ODER https://www.nistkasten-hasselfeldt.de/fledermaus-fassaden-ganzjahres-quartier?_ql=1*1q6eleh*_up*MQ_&qclid=Cj0KCQjwJNS3BhChARIsAOxBM6rC9AR7VUJlk674RvpTifaRipy5LCAbuz7ULCEXjx8Fn5-8NXBoKUYaAkQ-EALw_wcB&qbraid=0AAAAADIORiEhOFHmTFikniPqulvQG_Eqj (aktuelle Lieferzeit 3-5 Werktage)

Informationen zum Produkt: Das zweiteilige Modell 1WQ wird auf die Oberfläche einer Fassadenwand angebracht. Das Unterteil wird zuerst auf die Wand geschraubt und anschließend mit dem Oberteil (mit der Fledermaussilhouette) verschlossen. Dadurch sind die Montageschrauben später nicht mehr sichtbar.

Farbe und Farbänderungen: Das 1WQ wird mit einer witterungsbeständigen hellgrauen Beschichtung ausgeliefert. Bei Bedarf kann es mit einer handelsüblichen atmungsaktiven Fassadenfarbe z.B. dem Untergrund farblich angepasst werden. Bitte ausschließlich atmungsaktive Betonfarbe verwenden, da ansonsten die Funktion des Quartiers eingeschränkt sein kann.

Material: Witterungsbeständiger und atmungsaktiver Leichtbeton mit innovativer Formgebung damit ein über Jahrzehnte erfolgreicher Naturschutz betrieben werden kann. Alle Metallteile, mit denen die Tiere in Berührung kommen, sind aus nichtrostendem Material.

Wartung: Selbstreinigend und somit völlig wartungsfrei.

Geeignete Orte: Jegliche Arten von Gebäuden, ob in Beton-, Stein- oder Holzbauweise errichtet. Auch geeignet in und an historischen Gemäuer, Straßenbauwerken, Industriebauten oder Wohnhäusern.

Montage: Die Montage des zweiteiligen Quartiers erfolgt durch vier beigelegte Schrauben/Dübel. Diese sind für gängiges Mauerwerk und Betonwände ausgelegt. Bei Montage auf Holzwände/-träger ev. Schrauben ohne die Dübel verwenden.

Hinweis: Die Eignung der bereitgestellten Befestigungsmittel ist bitte bauseits zu überprüfen, da besondere -Bausubstanzen ggf. andere Schrauben/Dübel-Kombinationen benötigen.

Gesamtmaße: B 38 x H 58 x T 12 cm, **Gewicht:** ca. 22 kg.

8.1.2 Fledermaus-Fassadenquartier 1FQ (Bedarf: 2 x)



Abbildung 17: Schwegler Fledermaus-Fassadenquartier, Typ: 1FQ, wartungsfrei, in Fassadenfarbe streichbar

Direktlink: https://www.schwegler-natur.de/portfolio_1395072079/fledermaus-fassadenquartier-1fq/ (aktuelle Lieferzeit: 3 Monate)

Alternativ: https://www.nistkasten-hasselfeldt.de/Fledermaus-Fassaden-Sommerquartier?_gl=1*62vcdl*_up*MQ..&qclid=Ci0KCQiwiNS38hChARIsAOxBM6rC9AR7VUJlk674RypTifaRipy5LCAbuz7ULCEXix8Fn5-8NXBoKUYaAkQ-EALw_wcB&qbruid=0AAAAADjORiEhOFHmTFikniPqulvQG_Eqj (aktuelle Lieferzeit 3-5 Werktage, Informationen: siehe Herstellerseite)

Informationen zum Produkt: Das Quartier ist zweiteilig und wird mittels zweier Befestigungsschrauben geschlossen. Somit ist der komplette Innenraum, durch die abnehmbare Vorderwand, bei Bedarf einsehbar. Siehe hierzu Bild 1. An der Unterseite befindet sich die Einschluflmöglichkeit für die Tiere. Das „Fledermaus-Fassadenquartier“ ist durch diese Öffnung absolut wartungsfrei.

Anbringung: Erfolgt durch vier beigelegte Schrauben, inkl. Dübeln, siehe hierzu Bild 1. Das Quartier kann an jegliche Arten von Gebäuden, ob in -Beton-, Stein-, oder Holzbauweise errichtet, sehr einfach angebracht werden, siehe hierzu Bild 4. Gerne wird das Quartier auch in Dachböden oder in historischen Gemäuern im Inneren verwendet. Wir empfehlen die Rückseite – zum Gebäude – mit Silikon zu verfugen oder das Quartier einzuputzen (siehe Bild 3). Alle Metallteile, mit denen die Tiere in Berührung kommen, sind aus nichtrostendem Material.

Anbringungshöhe: Ist identisch mit der Aufhängung von Fledermaushöhlen an Bäumen. Somit ab 3 m aufwärts. Auf freie An- und Abflug-möglichkeit achten. Bei der Vorderwand wurde der Farbanstrich bei der Herstellung bereits durchgeführt. Auf der Rückseite nicht, um beim eventuellen Einbau in eine Fassade einen besseren Kontakt mit dem Fassadenputz zu ermöglichen. Jederzeit kann, durch die Verwendung von atmungsaktiver Fassadenfarbe, diese Behausung optisch dem jeweiligen Hintergrund individuell angepasst werden.

Innenseite: Im Quartier ist auf der Rückseite eine spezielle Oberflächenstruktur eingearbeitet. Dies hat nicht nur klimatische Vorteile, sondern ist als Hangplatz für die Tiere von großem Vorteil. Die Quartiervorderseite – innenseitig – besteht aus einer besonderen, grobporigen Beschichtung, welche zusätzlich klimaausgleichend wirkt. Besonders hervorzuheben sind drei ausgearbeitete Hangplatzzonen mit den unterschiedlichen Eigenschaften wie Helligkeit, Temperatur, Griffbarkeit, Rückzugswinkel, Spalten, etc., um eine breite Anzahl an Arten anzusiedeln.

Spaltenbreiten innenseitig: Von 1,5 bis 3,5 cm.

Außenmaße: B 35 x H 60 x T 9 cm, **Gewicht:** ca. 15,8 kg.

8.1.3 Fledermaus-Universal-Sommerquartier 1FTH (Bedarf: 4 x)



Abbildung 18: Schwegler Fledermaus-Universal-Sommerquartier, Typ: 1FTH, wartungsfrei, in Fassadenfarbe streichbar

Direktlink: <https://www.schweglershop.de/Fledermaus-Universal-Sommerquartier-1FTH/00767-4>

Alternativ: https://www.nistkasten-hasselfeldt.de/Fledermaus-Fassaden-Universal-Sommerquartier-Modulquartier? gl=1*1yrvkns* up*MQ..&gclid=Ci0KCQjwiNS3BhChARIsAOxBM6rC9AR7VUJlk674RypTifaRipy5LCAbuz7ULCEXjx8Fn5-8NXBoKUYaAkQ-EALw_wcB&qbraid=0AAAAADjORiEhOFHmTFikniPqulvQG_Eqj (Lieferzeit: unbekannt)

Information zum Produkt: Auf Grundlage neuester Erfahrungen und aktueller Ergebnisse der Fledermausforschung, wurde ein Fledermausquartier mit vielfältigen Innenraumgeometrien entworfen. Dieses Quartier integriert fünf Quartierkammern mit unterschiedlichen Eigenschaften. Die Hangplätze unterscheiden sich nicht nur räumlich, sondern sind auch klimatisch differenziert. Die kleinsten Fledermausarten wie Zwerg-, Mücken- und Bartfledermäuse, finden ihr ideales Versteck in den konisch zulaufenden Spalten des Vorderbereichs. Größere Arten wie Breitflügel-Fledermaus und Großer Abendsegler, finden in den geräumigen Bereichen ideale Sommer- und Paarungsquartiere. Verschiedene Kammern sind miteinander verbunden, so dass ein Hangplatzwechsel innerhalb des Quartiers möglich ist. Die offene Rückwand erlaubt es, bei Bedarf einen Zugang ins Bauwerkinnere herzustellen.

Anbringung: Anbringung mit dem beiliegenden Haltebügel an Gebäudefassaden und Bauwerken z. B. Gewässerbrücken, Talüberspannungen sowie innerhalb von Gebäuden, z. B. Dachböden. Auch in Kombination mit anderen Fledermaushöhlen.

Innenausstattung: Geriffelter SCHWEGLER-Holzbeton und unbehandeltes geriffeltes Mehrschichtholz. Aufhängung verzinkt.

Aufhängung: Mindesthöhe 3 m. Die speziell geformte Halteleiste wird an dem jeweiligen Hintergrund mit Schrauben befestigt und die 1FTH eingehängt. Eine Aneinanderreihung von mehreren Quartieren des Typs 1FTH ist durch eine seitliche Aussparung mit Sollbruchstelle möglich. Das FTH-Quartier kann in Verbindung mit dem Grundstein auch fassadenbündig montiert werden.

Lieferumfang: Quartier, Halteleiste, Schrauben und Dübel.

Befestigungsmaterial: 3x Schlüsselschrauben Ø 6 x 50 verzinkt, 3x Universaldübel U10

Größe: B 50 cm x H 70 cm x T 19,5 cm, **Gewicht:** ca. 25 kg

8.1.4 Kombi-Nistkästen für Fledermäuse/ Gebäudebrüter (4x am Bestand und 14x am Neubau)



Abbildung 19: Universalkasten/ Kombikasten Schwegler Mauerseglerquartiere mit Fledermaus-Einflug an Rückseite

Direktlink: <https://www.schweglershop.de/Mauersegler-Fledermaushaus-1MF/00615-8> (aktuelle Lieferzeit 10-14 Werktage)

Alternativ Unterputz-Varianten erhältlich!

Mauersegler-Brutraum: Höhe 17 cm x Breite 36 cm x Tiefe 16 cm

Fledermaus Nische: Höhe 42 cm x Breite 35 cm x Tiefe ca. 3,5 cm

Außenabmessungen: Höhe 46 cm x Breite 43 cm x Tiefe 22,5 cm

Aufhängung durch Verschraubung von Innen. Gewicht: 24 Kg.

8.2 Positionierung der Ersatzkästen

Im Folgenden wird die nach aktuellem Kenntnisstand empfohlene Positionierung dargestellt. Die Anbringung und der Verbleib der Kästen an den Gebäuden sind mit den jeweiligen Eigentümerinnen abzustimmen und ggf. vertraglich zu sichern. Kommt es zu einer Beeinträchtigung der Kästen, z. B. im Rahmen von Sanierungsarbeiten, sind diese durch eine Artenschutzfachkraft auf Besatz zu kontrollieren und die weiteren gesetzlichen Erfordernisse zum Ausgleich gemäß BNatSchG und Berliner Gebäudebrüterverordnung zu beachten.



Abbildung 20: Anbringung von Ersatzkästen. Grünes Kreuz: 4x Kombi-Nistkasten für Mauersegler/ Haussperlinge/ Fledermäuse (Abstand min. 1 m zueinander). Gelbes Kreuz: 2x Fledermaus-Fassadenquartier 1FQ. Blaues Kreuz: Anbringung von 2x 1FTH- Fledermaus-Universal-Sommerquartieren, Rotes Kreuz: 3x Fledermaus-Winterquartier 1WQ (1x 3er-Gruppe).

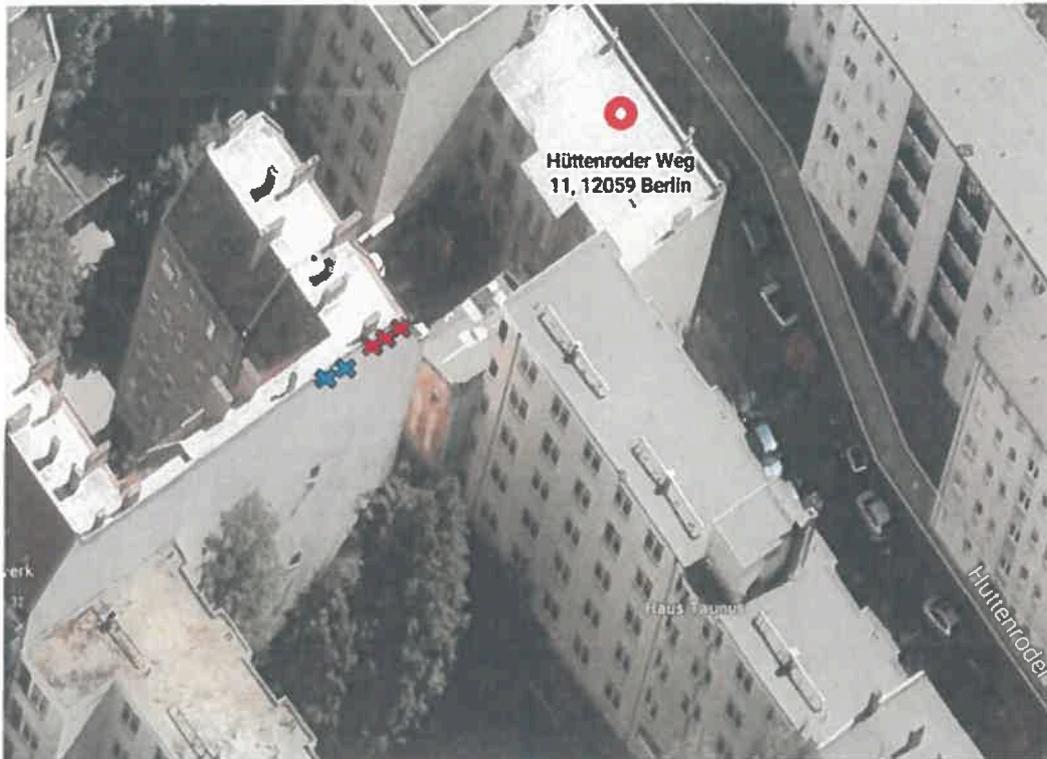


Abbildung 21: Blaues Kreuz: Anbringung von 2x 1FTH- Fledermaus-Universal-Sommerquartieren, Rotes Kreuz: 3x Fledermaus-Winterquartier 1WQ 1x 3er-Gruppe).

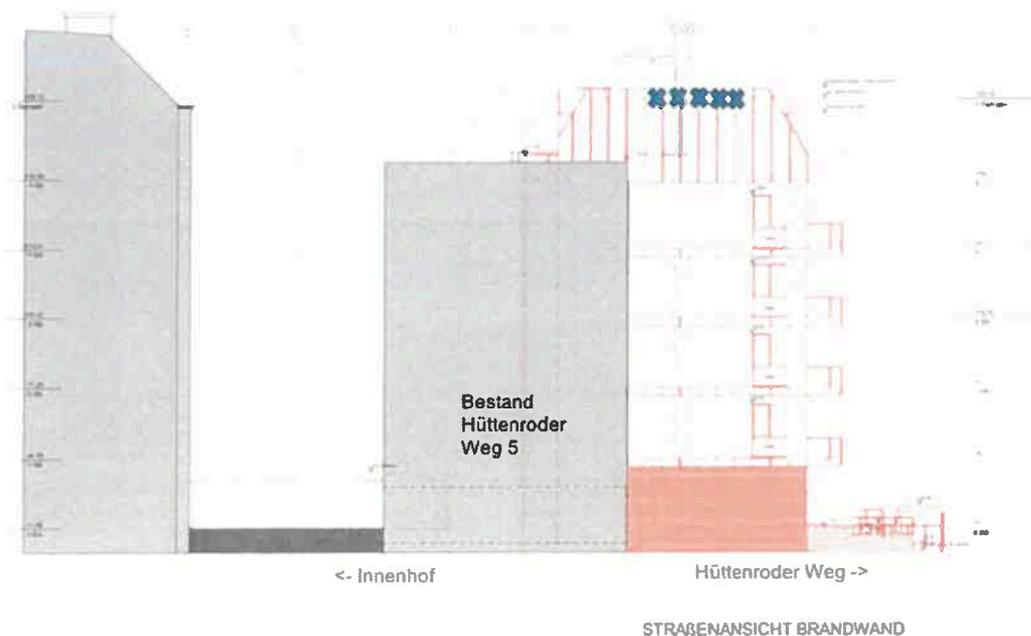


Abbildung 22: Ansicht Nord/ West (Quelle: aalt + studio GmbH/ Liven HW 11 GmbH, Stand: 01.07.2024). Blaues Kreuz: 5x Kombi-Nistkästen für Fledermäuse/ Gebäudebrüter.

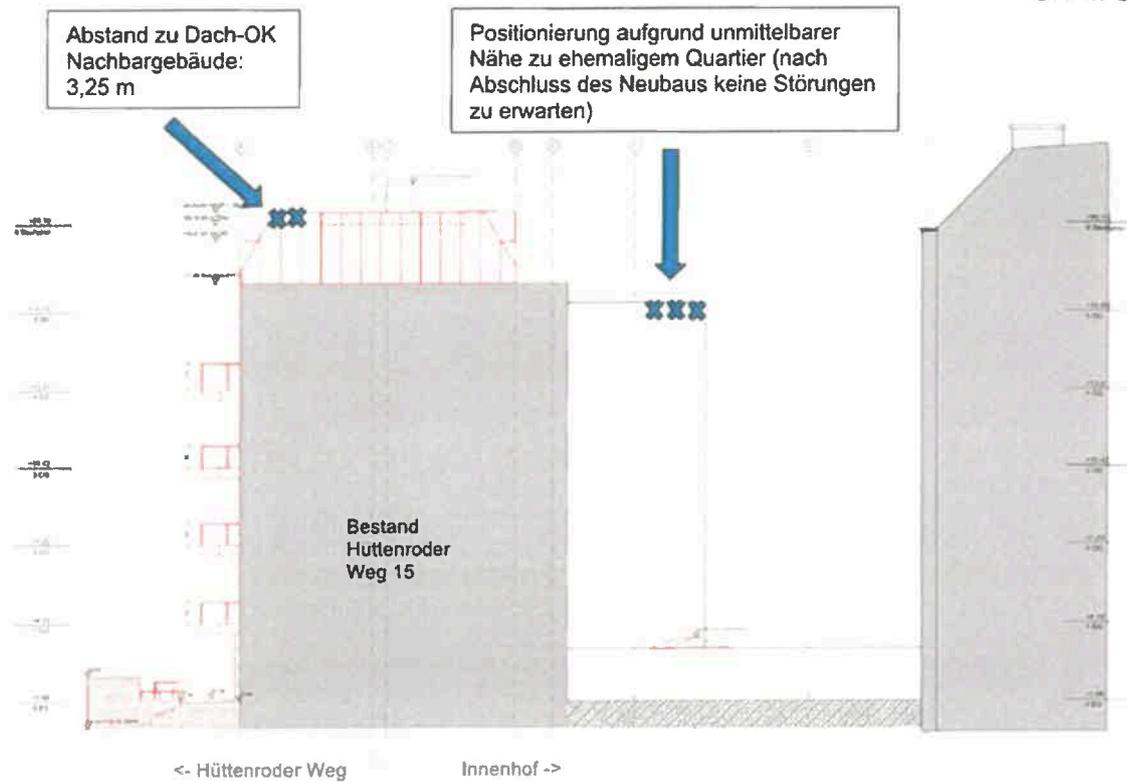


Abbildung 23: Ansicht Süd/ Ost (Quelle: aalt + studio GmbH/ Liven HW 11 GmbH, Stand: 01.07.2024). Blaues Kreuz: Kombi-Nistkästen für Fledermäuse/ Gebäudebrüter. Der Abstand von Dachoberkante des Neubaus zu Dach-OK des Nachbargebäudes beträgt 3,25 m.



Abbildung 24: Ansicht Nord/ Ost (Quelle: aalt + studio GmbH/ Liven HW 11 GmbH, Stand: 01.07.2024). Blaues Kreuz: Kombi-Nistkästen für Fledermäuse/ Gebäudebrüter.

9. ZUSAMMENFASSUNG

Ist Zustand

Bei der Begehung wurden zum aktuellen Zeitpunkt insgesamt 4x ganzjährig geschützte Niststätten des Haussperlings am Gebäude (Hofseite Vorderhaus) gefunden. Weiterhin wurden 3x Quartiere von Fledermäusen (vmtl. Pipistrelloide, hofseitige Traufe des Vorderhauses sowie Klinkerfassade der Werkstatt) zweifelsfrei nachgewiesen. Im Dachgeschoß der Werkstatt hielten sich min. 20 Stadtauben auf und könnten dort vmtl. nisten. Auch eine hohe Zahl Ratten befindet sich im Werkstattgebäude.

Soll Zustand

Es ist verboten wildlebenden Tiere der besonders geschützten Arten im Sinne des § 44 BNatSchG zu fangen, zu verletzen oder zu töten oder ihre Entwicklungsformen, Fortpflanzungs- und Ruhestätten zu entnehmen, beschädigen oder zu zerstören.

Nach § 44 BNatSchG Abs. 1 Nr. 2 gilt weiterhin, dass es verboten ist, wildlebende Tiere der streng geschützten Arten und der europäischen Vogelarten, während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs- und Wanderungszeiten erheblich zu stören („Störungsverbot“).

Bewertung

Durch die geplante Maßnahme kommt es zum Verlust von 4 Lebensstätten von Haussperlingen sowie 4 Fledermausquartieren am Gebäude. Diese sind vorab im Verhältnis 1:1 bzw. 1:4 auszugleichen und durch weitere Quartiere am Neubau zu ergänzen.

Werden weitere zum jetzigen Zeitpunkt unbekannte Lebens- und Fortpflanzungsstätten im Rahmen des Abrisses gefunden, ist ggf. die Anzahl der zu ersetzende Quartiere anzupassen.

Das Vorgehen ist vor Umsetzung zwingend mit der UNB abzustimmen und eine Genehmigung zum Vorgehen muss vor Beginn der Abriss- und Sanierungsmaßnahmen vorliegen. Die Kästen der CEF-Maßnahmen sind vorausgesetzt der Zustimmung durch die Fachbehörde, zeitnah anzubringen und durch eine Fachkraft abzunehmen sowie der UNB ohne Aufforderung nachzuweisen.

Gez.

A handwritten signature in blue ink, appearing to read 'Yvonne Rychlak'.

Yvonne Rychlak (MSc Ökologie/ Naturschutz)



Abbildung 25: Ansicht Werkstatt von Hubsteiger aus



Abbildung 26: Kotfund einer kleinen Fledermausart in der Klinkerfassade des Werkstattgebäudes (Lebensstätte 1)



Abbildung 27: Kottfund einer kleinen Fledermausart in der Klinkerfassade des Werkstattgebäudes (Lebensstätte 2).

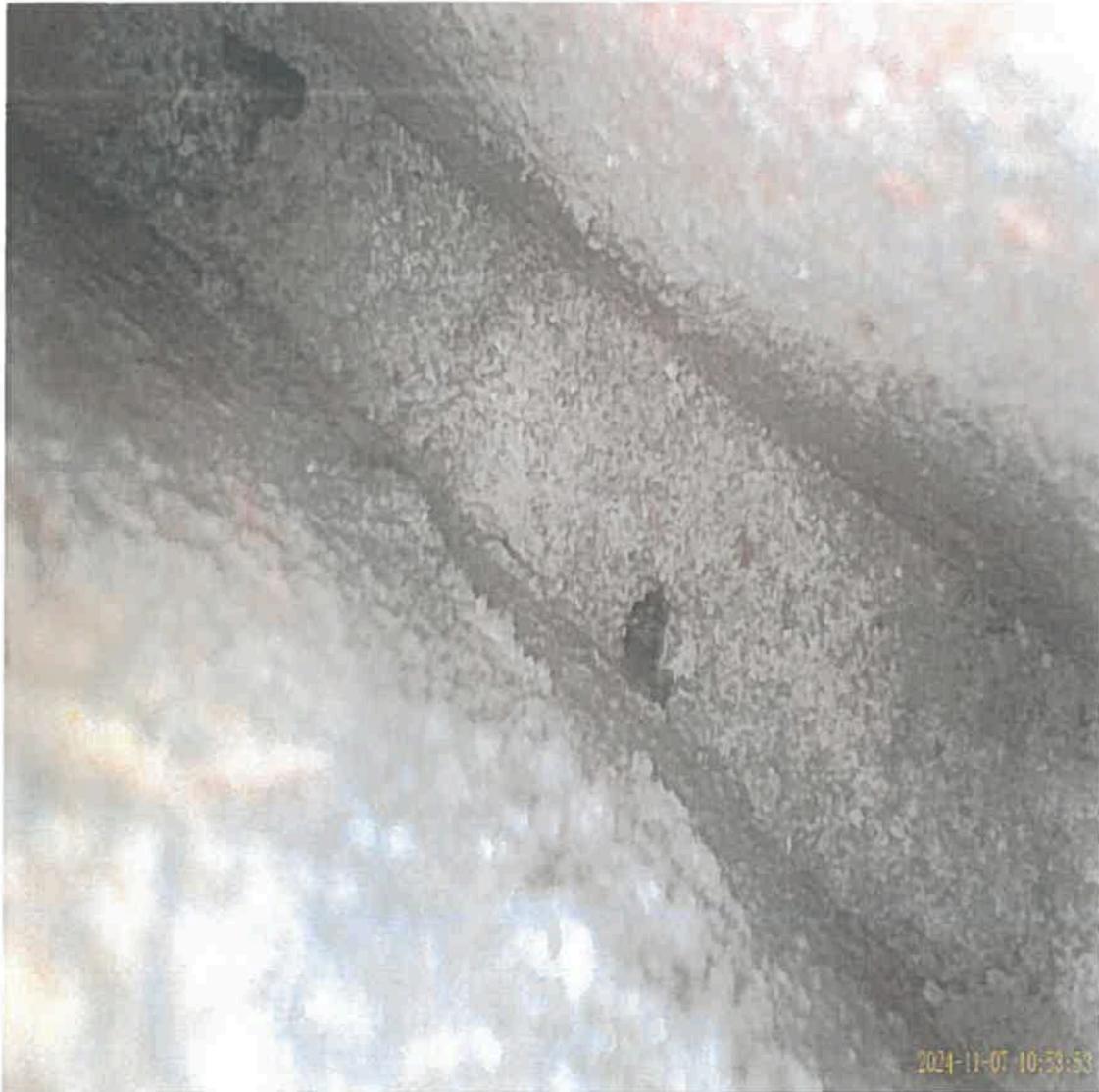


Abbildung 28: Kotfund einer kleinen Fledermausart in der Klinkerfassade des Werkstattgebäudes (Lebensstätte 3).



Abbildung 29: Kotfund einer kleinen Fledermausart an der nordwestlichen Traufe des Vorderhauses (Hofseite, Lebensstätte 4).



Abbildung 30: Lebensstätte Haussperling an der hofseitigen Traufe des Vorderhauses.

Hintergrundinformationen

Auszug Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)

Nach § 44 Abs.1 des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) ist es verboten,

1. wildlebenden Tieren der besonders geschützten Arten nachzustellen, sie zu fangen, zu verletzen oder zu töten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören,

2. wild lebende Tiere der streng geschützten Arten und der europäischen Vogelarten, während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs- und Wanderungszeiten erheblich zu stören; eine erhebliche Störung liegt vor, wenn sich durch die Störung der Erhaltungszustand der lokalen Population einer Art verschlechtert,

3. Fortpflanzungs- oder Ruhestätten der wild lebenden Tiere der besonders geschützten Arten aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören,

Vogelschutz an Gebäuden

An vielen Gebäuden unserer Stadt nisten oft unbemerkt verschiedene Vogelarten. Haussperlinge, Mehlschwalben, Hausrotschwänze, Mauersegler, Turmfalken, und Dohlen sind die häufigsten. Unterschiedliche Fledermausarten nutzen Spaltenquartiere und Dachstühle als Unterschlupf und Fortpflanzungsstätte.

Sie sind dem Menschen schon vor langer Zeit in die Siedlungen gefolgt und haben neben Ihren natürlichen Brutplätzen in Baum- und Felshöhlen die Kunstfelswände unserer Häuser erobert. An älteren Gebäuden finden sie oft im Traufbereich das, was sie zur Fortpflanzung brauchen: eine trockene Höhlung und somit einen Brutplatz.

Neue Bauweisen und Sanierungen sperren Vögel aus.

Moderne Neubauten und energetische Sanierungen werden jedoch so gründlich gearbeitet, dass meist keine Höhlungen und Nischen mehr vorhanden sind. Gebäudebrüter finden keinen Brutplatz mehr. Sie sind ausgesperrt. Ein Rückgang der Populationen ist die Folge.

Sie tragen aktiv etwas zum Schutz der Stadtnatur bei, indem Sie Ihre Gebäudebrüterquartiere erhalten!

Amtsgericht Neukölln

Grundbuch

von

Neukölln

Blatt 31902

Bestandsverzeichnis

Bogen **B-E 1**

Lfd. Nr. der Grundstücke	Bisherige lfd. Nr. d. Grundstücke	Bezeichnung der Grundstücke und der mit dem Eigentum verbundenen Rechte		Größe m ²	
		Gemarkung *			
		Flur	Flurstück		
1	2	3 a/b		3c	4
1	-	110	290	Gebäude- und Freifläche Hüttenroder Weg 11	708

* Wenn die Angabe der Gemarkung fehlt, stimmt ihre Bezeichnung mit der des Grundbuchbezirks überein.

Bestandsverzeichnis

Bogen

B-ZA 1

Bestand und Zuschreibungen		Abschreibungen	
Zur lfd. Nr. der Grundstücke		Zur lfd. Nr. der Grundstücke	
5	6	7	8
1	<p>Von Blatt 7095 hierher übertragen am 24.07.2023.</p> <p>Franke</p>		

Erste Abteilung

Bogen **FE 1**

Lfd. Nr. der Eintragungen	Eigentümer	Lfd. Nr. der Grundstücke im Bestandsverzeichnis	Grundlage der Eintragung
1	2	3	4
1	Quatre Vents H 32 GmbH, Berlin - HRB 212702 B, Amtsgericht Charlottenburg	1	Das in Blatt 7095 verzeichnete Eigentum hierher übertragen am 24.07.2023. Franke
2	Liven HW11 GmbH, Berlin - HRB 244444 B, Amtsgericht Charlottenburg	1	Auflassung vom 11.07.2023; eingetragen am 24.09.2024. Goetze

- Wiedergabe des aktuellen Registerinhalts -
Abruf vom 29.08.2024, 13:13

Ausdruck
Amtsgericht Charlottenburg
- Handelsregister Abteilung B -
HRB 244444 B

Aktueller Ausdruck**HRB 244444 B**

Handelsregister Abteilung B
Amtsgericht Charlottenburg

1. Anzahl der bisherigen Eintragungen

3 Eintragung(en)

2.a) Firma

Liven HW11 GmbH

b) Sitz, Niederlassung, inländische Geschäftsanschrift, empfangsberechtigte Person, Zweigniederlassungen

Berlin

Augsburger Straße 37, 10789 Berlin

c) Gegenstand des Unternehmens

Entwicklung von Immobilien, insbesondere der Erwerb von Grundstücken, die Entwicklung von Konzepten für Entwicklungsprojekte, Entwurfs- und Planungsprozess mit entsprechenden Subunternehmern, Durchführung und Überwachung des Bauprozesses, Organisation der Marketing- und Verkaufsaktivitäten, Übergabeprozesse und Erbringung von sogenannten After-Sales-Dienstleistungen.

3. Grund- oder Stammkapital

25.000,00 EUR

4.a) Allgemeine Vertretungsregelung

Ist ein Geschäftsführer bestellt, so vertritt er die Gesellschaft allein. Sind mehrere Geschäftsführer bestellt, wird die Gesellschaft gemeinschaftlich durch zwei Geschäftsführer oder durch einen Geschäftsführer in Gemeinschaft mit einem Prokuristen vertreten.

b) Vorstand, Leitungsorgan, geschäftsführende Direktoren, persönlich haftende Gesellschafter, Geschäftsführer, Vertretungsberechtigte und besondere Vertretungsbefugnis**Geschäftsführer:**

mit der Befugnis die Gesellschaft allein zu vertreten mit der Befugnis Rechtsgeschäfte mit sich selbst oder als Vertreter Dritter abzuschließen

Laur, Andero, *02.10.1985, Berlin

6.a) Rechtsform, Beginn, Satzung oder Gesellschaftsvertrag

Gesellschaft mit beschränkter Haftung

Gesellschaftsvertrag vom: 07.07.2022

Zuletzt geändert am: 09.01.2024

7. Tag der letzten Eintragung

22.08.2024

Amtsgericht Neukölln

Grundbuch

von

Neukölln

Blatt 4092

(Das Grundbuchblatt wurde vormals bei
dem Amtsgericht Neukölln geführt.)

Dieses Blatt ist zur Fortführung auf EDV neu gefasst worden und dabei an die Stelle des bisherigen Blattes getreten. Freigegeben am 19.04.2001.

Baumert

Bestandsverzeichnis

Bogen

B-E 1

Lfd. Nr. der Grundstücke	Bisherige lfd. Nr. d. Grundstücke	Bezeichnung der Grundstücke und der mit dem Eigentum verbundenen Rechte		Größe m ²	
		Gemarkung *			
		Flur	Flurstück		
1	2	3 a/b		3c	4
1	-	110	59/2	Gebäude- und Freifläche Hüttenroder Weg 5 Harzer Straße 29	3084

* Wenn die Angabe der Gemarkung fehlt, stimmt ihre Bezeichnung mit der des Grundbuchbezirks überein.

Bestandsverzeichnis

Bogen

B-ZA 1

Bestand und Zuschreibungen		Abschreibungen	
Zur lfd. Nr. der Grundstücke		Zur lfd. Nr. der Grundstücke	
5	6	7	8
1	Bei Neufassung des Bestandsverzeichnisses -unter gleichzeitiger Berichtigung der Angaben nach dem Liegenschaftsbuch- als Bestand eingetragen am 19.04.2001.		

Erste Abteilung

Bogen

I-E 1

Lfd. Nr. der Eintragungen	Eigentümer	Lfd. Nr. der Grundstücke im Bestandsverzeichnis	Grundlage der Eintragung
1	2	3	4
1	WIR Wohnungsbaugesellschaft in Berlin mbH, Berlin	1	Bei Neufassung der Abteilung ohne Eigentumswechsel eingetragen am 19.04.2001.

Anlage BU 9

Nachbarschaftliche Vereinbarung mit der
Hüttenroder Weg 15 GbR vom 02. April 2025

Nachbarschaftsvereinbarung

Stand 02.04.2025

zwischen

Liven HW11 GmbH

geschäftsansässig Augsburgener Straße 37, 10789 Berlin,

eingetragen im Handelsregister des Amtsgerichts Charlottenburg unter HRB 244444 B,

- nachstehend „**Bauherr**“ genannt -

sowie

Hüttenroder Weg 15 GbR

(Bettina Werz & Christian Werz als GbR) v.d. WGW-Werz Goldstein & Werz Hausverwaltungsgesellschaft mbH

geschäftsansässig in der Podbielskiallee 81 in 14195 Berlin

- nachstehend „**Nachbar**“ genannt -

- Nachbar und Bauherr einzeln auch „**Partei**“ und gemeinsam auch „**Parteien**“ genannt -

Präambel

- (A) Der Bauherr hat das im Grundbuch des Amtsgerichts Neukölln von Neukölln Blatt 7095 unter lfd. Nr. 2 eingetragene Flurstück 290 der Flur 110 mit einer Größe von 708 m² (Wirtschaftsart und Lage: Gebäude- und Freifläche Hüttenroder Weg 11) Grundstück mit der postalischen Anschrift Hüttenroder Weg 11, in 12059 Berlin (nachstehend das „**Baugrundstück**“ genannt) vom hiesigen Nachbarn erworben und ist nunmehr der alleinige Eigentümer des Baugrundstücks.
- (B) Der Nachbar ist Eigentümer des Grundstücks in Berlin-Neukölln, Flur 41216, Flurstück 61/2 mit der postalischen Anschrift Hüttenroder Weg 15, 12059 Berlin, eingetragen im Grundbuch des Amtsgerichts Neukölln, Blatt 7368 (nachstehend das „**Nachbargrundstück**“ genannt).
- (C) Die Lage der Grundstücke ergibt sich aus dem als **Anlage 1** zu dieser Vereinbarung genommenen Lageplan.
- (D) Das Baugrundstück ist derzeit mit einem dreigeschossigen Geschäftshaus und einer zweigeschossigen Garage bebaut (die „**Bestandsbebauung**“).
- (E) Der Bauherr beabsichtigt den Abriss der Bestandsbebauung und einen Neubau auf dem Baugrundstück.
- (F) Im Hinblick auf das beabsichtigte Bauvorhaben des Bauherrn schließen die Parteien diese Nachbarschaftsvereinbarung, u. a. um für das Bauvorhaben notwendige Baulasten und Dienstbarkeiten sowie die Benutzung des Nachbargrundstücks während der Bauphase inkl. Überschwenk- und Hammerschlagrechte abschließend zu regeln.

Die Parteien bestätigen, dass sie ein gutes nachbarschaftliches Verhältnis begründen möchten, das von besonderer gegenseitiger Kooperation und Rücksichtnahme geprägt ist. Zu diesem Zweck regeln die Parteien einvernehmlich die gegenseitigen Rechte und Pflichten im Zusammenhang mit der Realisierung des Bauvorhabens auf dem betreffenden Baugrundstück wie folgt:

1. Bauvorhaben des Bauherrn

- 1.1. Der Bauherr beabsichtigt, auf dem Baugrundstück nach derzeitigem Planungsstand den Neubau eines Wohnhauses mit fünf Vollgeschossen mit Dachgeschoss, Kellergeschoss und Tiefgarage (nachstehend insgesamt das „**Bauvorhaben**“ genannt), zu errichten. Grundlage des Bauvorhabens ist die Baugenehmigung Nr. 2023/1585 mit Stand vom 06.05.2024 und der Nachtrag Nr. 2024/952 zur Baugenehmigung Nr. 2023/1585 mit Stand vom 31.07.2024 (nachstehend insgesamt die „**Baugenehmigung**“ genannt). Der aktuelle Planungs- und Genehmigungsstand ist dieser Vereinbarung als **Anlage 2** beigelegt.
- 1.2. Der Bauherr ist nicht verpflichtet, das geplante Bauvorhaben überhaupt oder bis zu einem bestimmten Zeitpunkt zu realisieren.
- 1.3. Der Bauherr wird dem Nachbarn einen Bauablaufplan zur Verfügung stellen, sobald die beabsichtigten Baumaßnahmen und der Zeitplan hinreichend konkretisiert worden sind.

- 1.4. Im Zuge der Neuerrichtung wird das neue Gebäude an die bestehende Giebelwand des Nachbarn angebaut. Der geplante Baukörper im Hüttenroder Weg 11 wird die Giebelwand des Nachbarn zum großen Teil bedecken.
- 1.5. Der Baubeginn (Abriss) ist für Februar 2025 geplant und soll voraussichtlich im April 2027 vollständig abgeschlossen sein.

2. Zustimmung des Nachbarn

- 2.1. Der Nachbar stimmt dem Bauvorhaben auch mit etwaigen Abweichungen und Anpassungen zu und verzichtet auf Rechtsmittel gegen die Realisierung dieses Vorhabens sowie gegen die zur Realisierung notwendigen Genehmigungen, Befreiungen, Erlaubnisse und Gestattungen, soweit das Vorhaben von der in § 1.1 erfolgten Beschreibung und dem als **Anlage 2** vorgelegten Planungskonzept in Hinblick auf etwaige Auswirkungen das Nachbargrundstück nicht wesentlich abweicht und diese Abweichungen zumutbar sind. Dies gilt nicht für die Geltendmachung von Rechten aus dieser Vereinbarung.
- 2.2. Die Zustimmung bezieht sich grundsätzlich auf den Bauherren inklusive seiner Mitarbeiter, Nachunternehmer und sonstigen von ihm im Zusammenhang mit diesem Bauvorhaben beauftragten Unternehmen und Personen.
- 2.3. Der Nachbar verpflichtet sich, die auf der **Anlage 2** beruhenden Unterlagen der Genehmigungsplanung für das gesamte Bauvorhaben zur Dokumentation seiner Zustimmung entgegenzuzeichnen.
- 2.4. Die Parteien sind sich einig, dass mit dieser Nachbarschaftsvereinbarung zugleich die Ankündigungspflichten aus dem NachbG Bln erfüllt sind. Auf das Leisten von Sicherheit wird wechselseitig verzichtet. Im Übrigen sind die Regelungen des Berliner Nachbarschaftsrechts nach Maßgabe des NachbG Bln zu befolgen.
- 2.5. Durch die Ausübung der Rechte des Bauherrn dürfen sowohl die weitere Nutzung des Grundstückes des Nachbarn in seiner gewidmeten Funktion als auch die Sicherheit der Nutzer nicht beeinträchtigt werden, soweit nicht diese Nachbarschaftsvereinbarung oder andere Absprachen dies erlauben.
- 2.6. Die Ausübung der Rechte nach dieser Vereinbarung geschieht auf eigene Gefahr des Bauherrn.

3. Besondere Maßnahmen des Bauherrn während der Bauphase und Zustimmung des Nachbarn

3.1 Sicherung Keller und Mauerwand

Der Nachbar gestattet dem Bauherrn, die zur Sicherung der Baugrube und Neubau erforderlichen Sicherungsmaßnahmen durchzuführen. Dies können insbesondere sein: Sicherung und/oder Schutz der bestehenden Keller- bzw. oberirdischen Grenz wand, Verbesserungsmaßnahmen an der Grenz wand (Schließen von Lücken). In diesem Zusammenhang gestattet der Nachbar dem Bauherrn den Zugang zu den Kellerräumen an den Giebelseiten für Vorarbeiten, Kontrollen und Inspektionen. Der Nachbar übernimmt keine Gewähr für die Beschaffenheit des Untergrundes und die Eignung für den vorgesehenen Verwendungszweck.

3.2 Schutz der Grenz wand des Nachbargebäudes

Im Rahmen der Abbrucharbeiten sowie während der Bauzeit wird der Innenhof des Nachbargebäudes durch einen Bauzaun bzw. ein Schutzgerüst mit Plane geschützt. Den Bauherrn trifft insbesondere eine Einstandspflicht für die Verkehrssicherheit der durch die Maßnahmen, Rückbau der Bestandsbebauung und Errichtung des Neubaus, betroffenen Bereiche sowie dafür, dass für die Dauer der Arbeiten von

diesen keine irgend gearteten Gefahren ausgehen. Sollten Sachverhalte entstehen, die eine Gefährdung darstellen, hat der Bauherr diese Gefahrenmomente unverzüglich und ohne Aufforderung durch den Nachbarn auf seine Kosten zu beseitigen. Der Bauherr ist verpflichtet, temporär die freiliegenden Bereiche der Keller- und Brandwand durch geeignete Mittel wie Planen oder Folien vor dem Eindringen von Witterungseinflüssen und Niederschlägen zu eigenen Lasten zu schützen.

4. Geh-, Fahr und Leitungsrecht inkl. Bewirtschaftung

- 4.1. Der Bauherr beabsichtigt den Einsatz von Baukränen, in deren Schwenkbereich jeweils auch das Nachbargrundstück liegt. Der Bauherr verpflichtet sich, alle zumutbaren Maßnahmen - insbesondere auch gegenüber den von ihm beauftragten Unternehmen - zu ergreifen, damit das Nachbargrundstück nicht mit Last überschwenkt wird. Unter dieser Maßgabe gestattet der Nachbar das Überschwenken seines Grundstücks im Rahmen der Ausführung des Bauvorhabens des Bauherrn. Diese Gestattung umfasst insbesondere auch, dass sich die Kräne ggf. über Nacht frei im Wind drehen können, ohne sich gegenseitig zu gefährden.
- 4.2. Der Nachbar gestattet dem Bauherrn das Nachbargrundstück und ggf. das Nachbargebäude im Rahmen der Baumaßnahmen zu betreten, soweit dies für die Ausführung der Baumaßnahmen erforderlich ist (Hammerschlagrecht). Das Betreten und der Zeitraum des Betretens sind dem Nachbarn im Vorfeld rechtzeitig, mindestens 2 Wochen vorher anzuzeigen und mit ihm abzustimmen. Die Beeinträchtigungen sind so gering wie möglich zu halten. Das Befahren des Nachbargrundstücks ist nicht gestattet, auch nicht zum An- und Abtransport von Material.

5. Zustimmung zur Gerüstaufstellung und Schutzmaßnahmen

Aufgrund der örtlichen Gegebenheiten erteilt der Nachbar dem Bauherrn bei Bedarf die Zustimmung zur vorübergehenden Aufstellung eines Baugerüsts auf dem Grundstück Hüttenroder Weg 15. Dies betrifft den Bereich des Vorgartens entlang der neu zu errichtenden Brandwand.

Der Nachbar übernimmt keine Gewährleistung und keine Haftung für die Tragfähigkeit des Untergrunds im Bereich des Gerüsts. Eine Nutzungsentschädigung für die Gerüsterstellungen wird seitens des Nachbarn nicht erhoben.

Der Bauherr ist verpflichtet, das Gerüst vor Beginn der Bauarbeiten mit einem geeigneten Staubschutz zu versehen.

Jegliche durch die Gerüstaufstellung beeinträchtigte oder beschädigte Bepflanzung sowie Außengestaltungselemente auf dem Grundstück des Nachbarn werden spätestens zum Zeitpunkt der Außenarbeiten durch den Bauherrn auf dessen Kosten ersetzt.

Die Auswahl und Anordnung der neuen Bepflanzung erfolgen in Abstimmung mit dem Nachbarn.

6. Regelungen für die Durchführung einzelner Baumaßnahmen

- 6.1. Der Bauherr verpflichtet sich, sämtliche durchzuführenden Baumaßnahmen nach den anerkannten Regeln der Technik auszuführen bzw. ausführen zu lassen.
- 6.2. Der Bauherr verpflichtet sich, die mit der Bautätigkeit verbundenen Beeinträchtigungen auf einen zumutbaren Umfang zu beschränken, bei Ausführung der Bauarbeiten die Belange des Nachbarn so weit wie möglich zu berücksichtigen und Beschädigungen am Nachbargrundstück zu vermeiden. Hierzu zählen insbesondere Maßnahmen des erschütterungsarmen Bauens und die Bindung entstehenden Staubs sowie die Berücksichtigung nachbarverträglicher Bauzeiten.

7. Haftung für Schäden, Mietminderungen und Beweissicherung

- 7.1. Der Bauherr haftet für alle nachweislich durch die Bautätigkeit verursachten Schäden, die dem Nachbarn oder dessen Mietern entstehen. Der Nachbar weist dem Bauherrn die von den Mietern geltend gemachten Mietminderungsansprüche schriftlich nach.

Der Bauherr verpflichtet sich, dem Nachbarn den nachgewiesenen Schaden zu ersetzen, der durch eine berechnete und angemessene Mietminderung der Mieter des Nachbargrundstücks aufgrund der Bautätigkeit entsteht.

Für Mietminderungen, die infolge von Folgeschäden aus den beschriebenen Maßnahmen (Rückbau der Bestandsbebauung sowie Neubau) berechnete geltend gemacht werden, besteht eine Erstattungspflicht des Bauherrn. Diese Erstattungspflicht gilt bis zur vollständigen Beseitigung der Mängel oder Schäden.

Unberechnete Mietminderungsforderungen werden durch den Nachbar zurückgewiesen. Die Bewertung der Mietminderung erfolgt für die Dauer der Beeinträchtigung oder des Mangels in Abhängigkeit von deren Intensität.

Grundlage für die Berechnung der Höhe der Mietminderung ist das Bautagebuch. Dieses muss die Art und Dauer der durchgeführten Maßnahmen in maßgeblicher und nachvollziehbarer Weise dokumentieren. Unklarheiten gehen zulasten des Bauherrn.

- 7.2. Der Bauherr ist verpflichtet, einen Gutachter für Schäden am Nachbargrundstück zu beauftragen, der vor dem Beginn, während und nach Abschluss der Bauarbeiten den Ist-Zustand des Nachbargrundstücks und baulicher Anlagen auf dem Nachbargrundstück zum Zwecke der Beweissicherung dokumentieren wird. Die Beweissicherung dient der Nachweisführung in Bezug auf Schäden, die infolge der mit der Realisierung des Vorhabens durchgeführten Baumaßnahmen auf dem Nachbargrundstück eintreten könnten.
- 7.3. Die Kosten der Beweissicherung trägt der Bauherr. Die Gutachten sind nach Erstellung dem Nachbar jeweils unaufgefordert zur Verfügung zu stellen.
- 7.4. Besichtigungstermine sollen möglichst flexibel und individuell gestaltet werden. Sie sind aber dem Nachbar spätestens eine Woche vor Besichtigung anzukündigen. Der Nachbar wird dem Sachverständigen in zumutbarem Umfang jeweils Zugang zu seinem Grundstück (dem Nachbargrundstück), den dortigen Gebäuden und baulichen Anlagen ggf. einschließlich der Wohnungen gewähren.
- 7.5. Die Parteien vereinbaren schon jetzt Begehungen zu folgenden Zeitpunkten der jeweiligen Bauvorhaben:
- a) Vor Beginn der Rückbauarbeiten
 - b) Acht (8) Wochen nach Fertigstellung der Baugrube - nach Bedarf,
 - c) Nach Fertigstellung des Rohbaus, spätestens bis zur Fertigstellung des Gesamtbauvorhabens.
- 7.6. Zur laufenden Sicherung der Baumaßnahme gestatten der Nachbar hiermit, weitere kurzfristig anberaumte Zwischenbegehungen sowie der dortigen Gebäude und baulichen Anlagen, deren Umfang (räumlich und zeitlich) die Parteien nach den Erfordernissen der bei Durchführung der Bauarbeiten

gebotenen Sorgfalt untereinander abstimmen. Die Parteien berücksichtigen dabei, dass insbesondere während der Errichtung des Verbaus eine tägliche Besichtigung erforderlich werden kann.

8. Kooperation, Abstimmungen, Ergänzungszustimmungen etc.

- 8.1. Der Bauherr erklärt sich bereit, relevante Änderungen bezüglich der Planungen, Genehmigungen und Bauabläufe frühestmöglich mitzuteilen.
- 8.2. Der Nachbar schätzt den zusätzlichen Aufwand für die Kommunikation mit den Mietern auf 20–30 Stunden. Bei einem Stundenlohn von 79,00 € netto ergibt sich daraus ein Kostenrahmen von ca. 1.600,00 € – 2.400,00 €. Der tatsächlich anfallende Mehraufwand wird dokumentiert und dem Bauherrn in Rechnung gestellt. Der Nachbar verpflichtet sich, den Aufwand auf das notwendige Maß zu beschränken.
- 8.3. Die Parteien stimmen darin überein, dass Umplanungen oder bei Verhandlung dieser Vereinbarung von einer Seite übersehene Zustimmungserfordernisse im Rahmen der erstmaligen Bauerrichtung dazu führen können, dass nach Abschluss dieser Vereinbarung nochmals die Mitwirkung der jeweils anderen Partei erforderlich ist.
- 8.4. Bei Bedarf kann es vorkommen, dass der Bauherr von dem Nachbarn, im weiteren Verlauf der Bauplanung und Baudurchführung ggf. erforderlich werdende nachbarliche Zustimmungen (nachstehend „**Ergänzungszustimmungen**“ genannt) mit folgenden Maßgaben zu erteilen anfragt, sofern und soweit die Ergänzungszustimmungen
 - a) den Wert und die Nutzbarkeit des Nachbargrundstücks nicht wesentlich über den in dieser Vereinbarung geregelten Umfang hinaus beeinträchtigen oder
 - b) materiell nicht wesentlich über die in diesem Vertrag geregelten Inhalte hinausgehen.

Etwaige Kosten (Gebühren, Planungshonorare) im Zusammenhang mit einer möglichen Ergänzungszustimmung trägt der Bauherr.

- 8.5. Für wechselseitige Informationen und Ankündigungen stehen die folgenden Ansprechpartner zur Verfügung:

Ansprechpartner Bauherr:

Corina Cuc

Telefon: **+49 152 34644558**

E-Mail: **info@liven.de, corina.cuc@liven.de**

Ansprechpartner Nachbar:

WGW-Werz Goldstein & Werz Hausverwaltungsgesellschaft mbH

Herr Despotovic

Telefon: **+49 30 30 10 485 06**

E-Mail: **despotovic@wgw.de**

Die Parteien sind jeweils berechtigt, ihren Ansprechpartner auszutauschen, indem sie der anderen Partei einen neuen Ansprechpartner schriftlich (ausreichend per E-Mail) benennen.

9. Haftpflichtversicherung

Der Bauherr verpflichtet sich, für das Vorhandensein einer Bauherrenhaftpflichtversicherung mit angemessener Deckungssumme zur Absicherung der Schadensrisiken zu sorgen, die für die Dauer der Bauzeit aufrechterhalten wird. Ferner werden die jeweiligen, bauausführenden Unternehmen für die Gewerke Spezialtiefbau, Abbruch und Rohbau verpflichtet, vor Beginn der jeweiligen Bauarbeiten eine Betriebshaftpflichtversicherung in angemessener Höhe abzuschließen.

Rechtsnachfolge

Die Parteien verpflichten sich, die in dieser Vereinbarung übernommenen Verpflichtungen ihren jeweiligen Rechtsnachfolgern aufzuerlegen und auch diese zu verpflichten, im Falle einer Weiterveräußerung künftige Rechtsnachfolger an die in dieser Vereinbarung getroffenen Regelungen zu binden, sofern der Übergang der Verpflichtung nicht kraft Gesetzes erfolgt. Solange keine wirksame Übertragung der Verpflichtungen aus dieser Nachbarschaftsvereinbarung auf den Rechtsnachfolger erfolgt ist, steht die jeweilige Partei für die Erfüllung sämtlicher Verpflichtungen aus dieser Vereinbarung ein.

Als Rechtsnachfolger gelten insbesondere bei Eigentumsübertragung die Nacheigentümer und bei Aufteilung in Teil- und Wohneigentum, die Mitglieder der jeweiligen Wohnungseigentümergeinschaft.

Bei Übertragung von Rechten aus dieser Vereinbarung informieren sich die Parteien gegenseitig schriftlich, spätestens vier Woche vor dem, den Rechtswechsel begründenden Ereignis (Abschluss eines Kaufvertrags, Umwandlungsvereinbarung o.ä.) unter Mitteilung des neuen Rechtsträgers (Name, Anschrift, Kontaktdaten) und der Art der Rechtsnachfolge.

10. Schlussbestimmungen

- 10.1. Die Parteien sind sich einig, dass mit dieser Nachbarschaftsvereinbarung zugleich die Ankündigungspflichten aus dem NachbG Bln erfüllt sind. Auf das Leisten von Sicherheit wird wechselseitig verzichtet. Im Übrigen sind die Regelungen des Berliner Nachbarschaftsrechts nach Maßgabe des NachbG Bln zu befolgen.
- 10.2. Die Parteien verpflichten sich zur Vertraulichkeit über alle Inhalte dieses Vertrages, insbesondere über alle ihnen im Rahmen der Verhandlungen zu diesem Vertrag zur Kenntnis gelangten Informationen über die Geschäftstätigkeit und (Bau-)Vorhaben der anderen Partei. Keine Partei darf Informationen ohne vorherige ausdrückliche schriftliche Zustimmung der jeweils anderen Partei an Dritte, soweit diese nicht einer berufsrechtlichen Verschwiegenheitspflicht unterliegen, weitergeben oder zugänglich machen. Davon ausgenommen sind diejenigen Informationen, die zur Vorbereitung oder Durchführung dieser Vereinbarung Dritten gegenüber weitergegeben werden müssen.
- 10.3. Nebenabreden wurden nicht getroffen. Änderungen und Ergänzungen, Einschränkungen oder eine Aufhebung dieser Vereinbarung bedürfen der Schriftform; dies gilt auch für das vorstehende Schriftformerfordernis.

10.4. Sollten Bestimmungen dieser Vereinbarung ganz oder teilweise unwirksam oder nicht durchführbar sein oder werden, so wird die Gültigkeit der übrigen Bestimmungen hierdurch nicht berührt. Das gleiche gilt, falls die Vereinbarung eine Regelungslücke enthält oder eine solche entsteht. Anstelle der unwirksamen oder undurchführbaren Bestimmung oder zur Ausfüllung der Regelungslücke soll eine Regelung gelten, die, soweit rechtlich möglich, dem am Nächsten kommt, was die Parteien gewollt haben oder nach dem Sinn und Zweck der Vereinbarung gewollt haben würden, sofern sie bei Vertragsabschluss den Punkt bedacht hätten.

10.5. Dieser Vertrag unterliegt dem Recht der Bundesrepublik Deutschland. Gerichtsstand für Streitigkeiten aus und im Zusammenhang mit dieser Vereinbarung ist – soweit rechtlich zulässig – Berlin.

10.6. Nachfolgende Anlagen sind wesentliche Bestandteile des Vertrages:

- Anlage 1 Lageplan
- Anlage 2 Die Unterlagen der Genehmigungsplanung
- Anlage 3 Baustelleneinrichtungsplan

[Berlin, den 3.04.2025]



Für den Bauherrn, die Liven HW11 GmbH,

vertreten durch Herr Andero Laur,
geboren am 02.10.1985,
geschäftsansässig Augsburg Straße 37,
10789 Berlin als
alleinvertretungsberechtigter und von
den Beschränkungen des § 181 BGB
befreiten Geschäftsführer.

[Berlin, den 02.04.2025]

ppa. Vladimir Despotovic

**Für den Nachbarn, die Hüttenroder Weg
15 GbR (Bettina Werz & Christian Werz
als GbR)**

vertreten durch v.d. WGW-Werz
Goldstein & Werz
Hausverwaltungsgesellschaft mbH
geschäftsansässig in der Podbielskiallee
81 in 14195 Berlin

ppa. Vladimir Despotovic

Anlage BU 10
Verwaltervertrag

Verwaltervertrag für Wohnungseigentum

Zwischen der Wohnungseigentümergeinschaft
Hüttenroder Weg 11
vertreten durch die Liven HW11 GmbH, Augsburg Str. 37, 10789 Berlin

nachfolgend "Eigentümergeinschaft" genannt

und der Activa
II. Grundstücksverwaltungsgesellschaft mbH
Schlüterstr. 77
10625 Berlin
vertreten durch die Geschäftsführer
Angelika Kleickmann, Annina Kleickmann und Maurice Dähn

nachfolgend "Verwalter" genannt

Verwaltungsobjekt: Hüttenroder Weg 11, 12059 Berlin

wird nachfolgender Verwaltervertrag über die Verwaltung des Gemeinschaftseigentums der vorbezeichneten Wohnungseigentümergeinschaft geschlossen:

§ 1 Bestellung des Verwalters

Der teilende Eigentümer beabsichtigt, nach Anlage der Wohnungs- und Teileigentumsgrundbücher und noch vor einer ersten Besitzübergabe eines Raumeigentums eine alleinige Eigentümerversammlung einzuberufen und durchzuführen und die Bestellung der Activa II. Grundstücksverwaltungsgesellschaft mbH zu beschließen.

Für die Tätigkeit des Verwalters werden folgende Vereinbarungen getroffen:

§ 2 Dauer / Kündigung des Vertrages

1. Für den Vertragsbeginn wird vereinbart, dass dieser Vertrag zum Monatsersten des Monats entsteht, in dem seitens des teilenden Eigentümers eine Sondereigentumseinheit an einen Erwerber / Käufer einer Sondereigentumseinheit übergeben wird.
Der Beginn des Verwaltervertrages ist somit daran gebunden, dass mindestens zwei Eigentümer / Erwerber über Besitz am Sondereigentum verfügen.
2. Eine Kündigung des Vertrages kann seitens der Wohnungseigentümergeinschaft, ohne dass es eines besonderen Grundes bedarf, mit einer Frist von 6 Monaten zum Monatsende nach vorheriger Berschlussfassung ausgesprochen werden.

3. Der Verwalter ist berechtigt, den Verwaltervertrag ohne Vorliegen eines wichtigen Grundes mit einer Frist von 6 Monaten zu kündigen.

§ 3 Aufgaben und Befugnisse des Verwalters

Aufgaben und Befugnisse des Verwalters ergeben sich aus den Bestimmungen des Gesetzes über das Wohnungseigentum (WEG), insbesondere aus den §§ 20 bis 28 WEG, der Teilungserklärung bzw. der Gemeinschaftsordnung, soweit im vorliegenden Vertrag keine besonderen Vereinbarungen getroffen worden sind.

Der Verwalter nimmt im Namen der Eigentümergemeinschaft gegenüber Dritten - Privatpersonen, Behörden sowie einzelnen Eigentümern der Gemeinschaft - die zur Ausführung der Miteigentumsordnung und der Beschlüsse der Eigentümergemeinschaft und zur laufenden Verwaltung und Erhaltung des gemeinschaftlichen Eigentums erforderlichen Rechtsgeschäfte und Rechtshandlungen vor.

Der Verwalter hat die Wohnungseigentümergeinschaft gerichtlich und außergerichtlich in Angelegenheiten der laufenden Verwaltung zu vertreten, sowie Ansprüche gerichtlich oder außergerichtlich geltend zu machen bzw. abzuwehren, ohne dass es hierzu eines weiteren Beschlusses der Eigentümergemeinschaft bedarf.

Der Verwalter hat Maßnahmen zu treffen, die zur Wahrung einer Frist oder Abwendung eines sonstigen Rechtsnachteils erforderlich sind und den Verwaltungsbeirat hiervon unverzüglich zu unterrichten.

§ 4 Rechte und Pflichten des Verwalters

Der Verwalter ist insbesondere berechtigt und verpflichtet:

1. Die Beschlüsse der Eigentümergemeinschaft auszuführen und den laufenden Betrieb und Bestand der Eigentumsanlage zu erhalten.
2. Die Maßnahmen zu treffen, die für die ordnungsgemäße Instandhaltung und Instandsetzung des gemeinschaftlichen Eigentums erforderlich sind, sowie in dringenden Fällen bzw. bei drohender Gefahr entsprechende Maßnahmen nach eigenem Ermessen zu treffen. Störungen an Versorgungseinrichtungen und Gefahrenstellen sind sofort zu beseitigen.
3. Die Organisation und Überwachung der Instandhaltungsarbeiten umfasst keine baulichen Maßnahmen, die über die reine Instandhaltung hinausgehen, also:
 - a.) Erweiterungsbauten
 - b.) Ausbau von Dachgeschossen
 - c.) Umbau zum Zwecke
 - .. einer geänderten Nutzung (z.B. Gewerbe)
 - .. der Erreichung einer höheren Wertigkeit des Objektes als ursprünglich vorhanden
 - .. einer Grundrissänderung
 - d.) umfangreiche Sanierungsmaßnahmen an Altbauten

Die Substanzbewertung, Planung, Ausschreibung, Vergabe, Organisation, Bauüberwachung usw. der oben genannten Maßnahmen größeren Umfangs sind nicht Teil der normalen Verwaltungstätigkeit. Falls derartige Arbeiten anstehen, müssen diese an ein geeignetes Planungsbüro vergeben werden.
4. Größere Instandhaltungsmaßnahmen, für die mehr als 5.000,-- € netto aufgewendet werden müssen, bedürfen eines Beschlusses der Wohnungseigentümer.
5. Die Verwaltung der gemeinschaftlichen Gelder durchzuführen und über deren Verwendung Rechnung zu legen. Der Verwalter richtet ein laufendes Bewirtschaftungskonto und ein Konto für die Erhaltungsrücklage in Form von WEG-Eigenkonten ein. Das kontenführende Kreditinstitut bestimmt der Verwalter.

6. Die angesammelte Erhaltungsrücklage kann vom Verwalter zur Abdeckung kurzfristiger Liquiditätsengpässe auf dem Bewirtschaftungskonto in Anspruch genommen werden. Die Anlage von Geldern bedarf keines Beschlusses der Wohnungseigentümer.
7. Einen Wirtschaftsplan aufzustellen und den Wohnungseigentümern zur Beschlussfassung vorzulegen.
8. Einmal jährlich eine ordentliche Eigentümerversammlung einzuberufen, sie zu leiten und die hierin getroffenen Beschlüsse durchzuführen. Die Einladung ergeht schriftlich an alle Wohnungseigentümer unter Einhaltung der gesetzlichen, ggf. der in der Teilungserklärung vorgesehenen Frist, an die dem Verwalter vom Wohnungseigentümer zuletzt genannte E-Mail Adresse.
9. Die Beschlüsse der Versammlung zu protokollieren und jedem Wohnungseigentümer eine Protokollabschrift zu übersenden, per E-Mail ist ausreichend. Die Gewährung des Rechts auf Einsichtnahme bleibt davon unberührt.
10. Beschlussprotokolle sorgfältig aufzubewahren. Hinsichtlich der Aufbewahrung der übrigen Unterlagen gelten die Aufbewahrungspflichten des Handels- und Steuerrechts. Nach Ablauf der Aufbewahrungsfristen können die übrigen Unterlagen der laufenden Verwaltung vernichtet werden.
11. Für die Einhaltung der Hausordnung zu sorgen und dazu ggf. Hilfskräfte einzusetzen.
12. Objektbezogene Sach- und Haftpflichtversicherungen im erforderlichen Umfang abzuschließen, aufrechtzuerhalten und ggf. auch zu kündigen.
13. Bei Eintritt eines Versicherungsfalles für die Eigentümergemeinschaft sachdienliche Erklärungen abzugeben und notwendige Handlungen (z.B. zur Schadensminderung) vorzunehmen.

Darüber hinaus ist der Verwalter berechtigt, im Namen aller Eigentümer mit Wirkung für und gegen sie:

1. Lasten- und Kostenbeiträge anzufordern, entgegenzunehmen, abzuführen und, sofern ein Eigentümer sich mit einer Wohngeldzahlung mehr als 14 Tage in Verzug befindet, den jeweiligen Eigentümer mit einer Fristsetzung von weiteren 14 Tagen anzumahnen und nach Ablauf dieser Nachfrist die Forderung ggf. auch gerichtlich anhängig zu machen.
2. Sämtliche Zahlungen und Leistungen entgegenzunehmen und abzuführen, die mit der laufenden Verwaltung des gemeinschaftlichen Eigentums zusammenhängen.
3. Willenserklärungen und Zustellungen entgegenzunehmen, soweit sie - gerichtet an alle Wohnungseigentümer - mit der laufenden Verwaltung des gemeinschaftlichen Eigentums in Zusammenhang stehen.
4. Verträge abzuschließen, die der Verwaltung der Wohnungseigentumsanlage dienen, wie z.B. die Vergabe von Aufträgen an Handwerker für Reparaturen, den Einkauf von Heizmaterialien, die Vergabe von Aufträgen an Winterdienst- und Reinigungsfirmen.
5. Bei Instandsetzungsarbeiten, Bewertungen etc. ist der Verwalter auch berechtigt, im Namen und auf Rechnung der Eigentümergemeinschaft fachkundige Personen (Architekten etc.) hinzuzuziehen.
6. Als Prozessstandschafter im Namen und auf Rechnung der Gemeinschaft Rechtsstreitigkeiten außergerichtlich/gerichtlich für die Eigentümergemeinschaft durchzuführen, um Ansprüche gegen die Eigentümergemeinschaft abzuwehren oder für sie geltend zu machen.
7. Die Kostenermittlung für Warm-/Kaltwasserverbrauch und Heizung auf Rechnung der Eigentümergemeinschaft durch eine Fachfirma durchführen zu lassen.
8. Über die Art und Weise der Benutzung von gemeinschaftlichen Gebäudeteilen (Keller/ Gemeinschaftsflächen etc.) sachgerecht zu entscheiden, wenn ein Beschluss wegen der im Teilungsvertrag vorgesehenen Mehrheit der Eigentümerversammlung nicht zustande kommt.
9. Einzelne Aufgaben auf Gehilfen oder sonstige Personen zu übertragen und hierfür entsprechende Untervollmachten zu erteilen.
10. Personal, wie z.B. Hausmeister, Reinigungskräfte und Gardendienste einzustellen bzw. zu beauftragen und Verträge mit diesen zu kündigen. Der Verwalter darf von dieser Befugnis im Außenverhältnis nur Gebrauch machen, sofern dies ordnungsgemäßer Verwaltung entspricht.

11. Rechtsanwälte, Architekten und sonstige Fachleute im Namen der Eigentümergemeinschaft zu beauftragen.
12. Versicherungsverträge abzuschließen und zu kündigen.

§ 5 Pflichten der Wohnungs-/Teileigentümer

1. Jeder Eigentümer hat den Zutritt zu seinem Sondereigentum nach vorheriger Terminanmeldung für Ablese-, Überprüfungs- und Instandsetzungsmaßnahmen am Wohnungs- und Gemeinschaftseigentum sicherzustellen. Der Verwalter ist berechtigt, in zeitlichen Abständen von 2 Jahren - nach vorheriger Anmeldung - den Zustand der Wohnungen auf etwa notwendig werdende Instandhaltungs- und Instandsetzungsarbeiten zu prüfen. Aus wichtigem Grund ist die Überprüfung auch sonst zulässig.
2. Jeder Eigentümer hat für die Einhaltung der jeweils gültigen Hausordnung durch Mieter, Besucher und sonstige Personen zu sorgen. Im Falle der Vermietung ist die Hausordnung der Gemeinschaft in den Mietvertrag mit aufzunehmen.
3. Änderungen von Namen, Adressen und sonstigen verwaltungsrelevanten Daten sind dem Verwalter unverzüglich schriftlich mitzuteilen. Dies gilt auch im Falle der Weiterveräußerung in Bezug auf die Daten des Erwerbers und den Tag der Eigentumsumschreibung im Grundbuch.
4. Zur Vermeidung einer Unterversicherung des Gebäudes hat jeder Wohnungseigentümer von ihm vorgenommene Wertverbesserungen im Sondereigentum, die über die Ausstattung gem. der Baubeschreibung hinausgehen, dem Verwalter unter Angabe der Werte unverzüglich schriftlich mitzuteilen.
5. Sofern während der Dauer der Verwaltung den Eigentümern Mängel am Gemeinschaftseigentum bekannt werden, verpflichten sie sich, den Verwalter hiervon sofort in Kenntnis zu setzen.
6. Steht das Sondereigentum mehreren Personen zu, so sind diese verpflichtet, dem Verwalter schriftlich einen Bevollmächtigten zu nennen, der berechtigt ist, Willenserklärungen und Zustellungen für sie entgegenzunehmen und abzugeben.
7. Jeder Eigentümer ist verpflichtet, gem. dem vorliegenden beschlossenen Wirtschaftsplan spätestens bis zum 3. Werktag eines jeden Monats im Voraus die auf ihn entfallenden Wohnlasten auf das Verwaltungskonto einzuzahlen. Anfallende Zinsen werden der Gemeinschaft gutgeschrieben.
8. Die Eigentümer stimmen dem Einzug der Wohn- und Nutzlasten im Lastschriftinzugsverfahren durch den Verwalter zu und verpflichten sich, dem Verwalter eine entsprechende Einzugsermächtigung zu erteilen.
9. Sämtliche Mieterwechsel - auch Untermieterwechsel - sind der Hausverwaltung mitzuteilen.

§ 6 Kosten der Verwaltung

1. Für die vorgeschriebene reguläre Tätigkeit erhält der Verwalter eine monatliche Vergütung von

30,00 € je Wohn- oder Teileigentum	x 24 Einheiten	720,00 €
6,00 € je Stellplatz	x 12 Stellplätze	72,00 €
	zzgl. gesetzl. MwSt. (z.Zt. 19%)	150,48 €
Gesamt:		942,48 €

- Die Vergütung ist im Voraus bis spätestens am 3. Werktag eines jeden Monats zu entrichten. Der Verwalter erhält das Recht, die Zahlung dem laufenden Bewirtschaftungskonto zu entnehmen.
2. Die Verwaltervergütung beinhaltet die Kosten der normalen Verwaltung entsprechend dem WEG. Darin enthalten ist eine Eigentümerversammlung pro Kalenderjahr und ggf. eine Beiratssitzung während der üblichen Bürozeiten pro Kalenderjahr. In der Vergütung des Verwalters sind Löhne, Sozialaufwand und Nebenkosten für Hausmeister, Gärtner oder anderes Personal, welches in der Wohnanlage beschäftigt wird, nicht enthalten.

3. Bei Eigentumswechsel erhält der Verwalter für die zu erteilende notarielle Zustimmung einen Kostenersatz in Höhe von 200,00 € zzgl. der gesetzlichen Mehrwertsteuer vom Verkäufer. Die anfallenden Notarkosten für die Zustimmung zum Kaufvertrag trägt ebenfalls der Verkäufer.
4. Für die notarielle Beglaubigung des Eigentümerversammlungsprotokolls zur Hinterlegung des Verwalternachweises beim Grundbuchamt erhält der Verwalter eine Aufwandsentschädigung in Höhe von 200,00 € zzgl. der gesetzlichen Mehrwertsteuer von der WEG.
5. Namensschilder sind vom Verwalter auf Kosten des jeweiligen Eigentümers zu beschaffen, um das äußere Erscheinungsbild zu wahren. Für die Beschaffung und Montage von Klingel- und Briefkastenschilder erhält der Verwalter von dem jeweiligen Eigentümer eine Aufwandsentschädigung in Höhe von 10,00 € zzgl. der gesetzlichen Umsatzsteuer.
6. Für die Abmahnung rückständiger Hausgelder erhält der Verwalter das Recht, dem säumigen Eigentümer gesondert 5,00 € Mahngebühren für die erste Mahnung und 10,00 € Mahngebühren für jede weitere Mahnung zzgl. der gesetzlichen Umsatzsteuer in Rechnung zu stellen.
7. Die evtl. anfallende Saalmiete bei einer Eigentümerversammlung ist nicht in der Vergütung enthalten und wird von der Gemeinschaft getragen.
8. Für die Betreuung und Abwicklung größerer Erhaltungsmaßnahmen sowie baulichen Änderungen durch die Eigentümergemeinschaft, die einen Auftragswert von 5.000,00 € brutto im Einzelfall übersteigen, erhält der Verwalter eine Vergütung von 5 % der auf die jeweilige Maßnahme entfallenden Bruttokosten zzgl. gesetzl. Umsatzsteuer. Sofern im Einzelfall ein Architekturbüro mit der Durchführung einer Maßnahme beauftragt wurde, beträgt die Gebühr für die Maßnahme 2,5 % der Bruttobausumme zzgl. der gesetzlichen Umsatzsteuer.
9. Die Einberufung von außerordentlichen Eigentümerversammlungen ist mit 25,00 € pro Wohn-/ Teileigentumseinheit zzgl. gesetzlicher Umsatzsteuer je Versammlung zu vergüten, ebenso die Teilnahme an mehr als einer Verwaltungsbeiratssitzung pro Kalenderjahr.
10. Für den zusätzlichen Aufwand, der durch Nichtteilnahme eines Eigentümers am Lastschriftverfahren der WEG entsteht, kann der Verwalter diesem gesondert pro Buchung 5,00 € zzgl. der gesetzlichen Umsatzsteuer berechnen (pauschal 60,00 € netto zzgl. gesetzl. Umsatzsteuer pro Jahr).
11. Für die nachfolgenden besonderen Leistungen erhält der Verwalter eine nach Zeitaufwand berechnete Vergütung:
 - Vorbereitung und Durchführung gerichtlicher Mahn- und Klageverfahren
 - Verfolgung von Gewährleistungsansprüchen, soweit sie sich auf das gemeinschaftliche Eigentum beziehen und die Teilnahme an einem Abnahmetermin des Gemeinschaftseigentums einschließlich des Zeitaufwandes für Führung und Organisation
 - Für die Tätigkeit bei der Verfolgung von Baumängeln
 - Verhandlung mit Behörden und anderen Dritten und Erfüllung behördlicher Auflagen
 - Bearbeitung von Baugenehmigungsverfahren von Grundstücksnachbarn
 - Erstellung einer ordnungsgemäßen Buchhaltung, einschließlich fehlender Abrechnungen für Zeiträume, in denen ein Dritter das Amt des Verwalters inne hatte, sowie Nachholung aller erforderlichen Verwaltungstätigkeiten für diesen Zeitraum.
 - Erstellung oder Wiederherstellung fehlender Verwalterunterlagen, die zur Durchführung einer ordnungsgemäßen Verwaltung erforderlich und bei der Übernahme der Verwaltung nicht vorhanden sind.
 - Außergerichtliche und gerichtliche Durchsetzung von Auskunfts-/Herausgabeansprüchen gegen den Vorverwalter.
 - Für die Durchführung sämtlicher Maßnahmen für Beschlussfassungen im Umlaufverfahren nach § 23 Abs. 3 WEG und für alle Tätigkeiten im Zusammenhang mit Sonderumlagen.
 - Die Erfüllung neu entstehender gesetzlicher Auskunftspflichten, z.B. Zensus
 - Sonstige besondere Verwalterleistungen, die in diesem Verwaltervertrag nicht geregelt sind
 - Abwicklung von Versicherungsschäden - oder ggf. 4,5 % der Gesamtsumme des jeweiligen Versicherungsfalls.
 - Lohn- und Gehaltsabrechnungen einschl. der Berufsgenossenschaft für Beschäftigte im Auftrag der Eigentümergemeinschaft, sofern diese Tätigkeiten nicht durch einen Steuerberater etc. etc. ausgeführt werden.

Für solche Sonderleistungen gilt eine Vergütung von 85,00 € / Std. zzgl. der gesetzlichen Umsatzsteuer als vereinbart. Außerdem sind dem Verwalter alle notwendigen Auslagen zu erstatten. Der Verwalter ist berechtigt, im erforderlichen Umfang Hilfskräfte (z.B. Sachverständige, Rechtsanwälte etc.) auf Kosten der Eigentümergemeinschaft hinzuzuziehen.

§ 7 Versammlung der Wohnungseigentümer

Den Vorsitz in der Eigentümerversammlung führt der Verwalter. Die Versammlungen finden während der üblichen Geschäftszeiten des Verwalters statt.

§ 8 Veräußerung des Eigentums

Bei der Veräußerung eines Sonder-/Teileigentums hat der veräußernde Eigentümer seinen Rechtsnachfolger zum Eintritt in den mit dem Verwalter geschlossenen Verwaltervertrag zu verpflichten.

§ 9 Haftung - Verjährung

Der Verwalter hat eine angemessene Vermögensschadenshaftpflichtversicherung abzuschließen und zu unterhalten. Die Haftung für ein Verhalten des Verwalters, das weder vorsätzlich noch grob fahrlässig ist, wird der Höhe nach auf die Versicherungssumme begrenzt; diese beträgt 500.000,00 € pro Versicherungsfall. Die vorstehende Haftungsbeschränkung gilt nicht für vorsätzliches und grob fahrlässiges Verhalten des Verwalters.

Schadenersatzansprüche der Wohnungseigentümer gegen den Verwalter können nur innerhalb einer Ausschlussfrist von 2 Jahren ab deren Entstehung geltend gemacht werden. Weiterhin gelten die gesetzlichen Regelungen des BGB einschließlich der entsprechenden Verjährungsbestimmungen. Bei Beendigung des Verwaltungsverhältnisses beträgt die Ausschlussfrist 1 Jahr ab Beendigungszeitpunkt.

§ 10 Vertragsänderung

Änderungen des Vertrages bedürfen der Schriftform, damit sie Rechtswirksamkeit erlangen. Mündliche Nebenabreden werden nicht getroffen.

§ 11 Sonstige Vereinbarungen

1. Zum Nachweis seiner Vertretungsbefugnis erhält der Verwalter eine Verwaltervollmacht von der Eigentümergemeinschaft bzw. dessen Vertreter.
2. Der Verwalter ist von den Beschränkungen des § 181 BGB befreit und seinerseits berechtigt, Untervollmachten zu erteilen.

§12 Salvatorische Klausel

Sollte eine dieser Bestimmungen unwirksam sein oder werden, so soll der übrige Vertragsinhalt nicht betroffen sein. Es soll diejenige Regelung als vereinbart gelten, die den von den Parteien gewollten wirtschaftlichen Zweck erfüllt.

Berlin,

Für die Eigentümergemeinschaft:

Verwalter:

Anlage BU 11
Wirtschaftspläne 2025

Liven HW11 GmbH
Augsburger Str. 37
10789 Berlin

Einheiten-Nr.: 01
Datum: 09.04.2025

Wirtschaftsplan 2025

Hüttenroder Weg 11, 12059 Berlin / 01.01.2025

Berlin Hüttenroder Weg 11

Konto-Bezeichnung	Schlüssel- Bezeichnung	Gesamt Schlüssel	Ihr Umlage Schlüssel	Umlage-Saldo EUR	Ihr Umlage Anteil EUR
Umlagefähige Kosten					
Be-/Entwässerung	MEA	9.375,00000	440,00000	9.000,00	422,40
Heizung	MEA	9.375,00000	440,00000	6.500,00	305,07
Fahrstuhlkosten	MEA	10.000,00000	440,00000	4.300,00	189,20
Straßenreinigung	MEA	10.000,00000	440,00000	350,00	15,40
Müllabfuhr/Recycling	MEA	9.375,00000	440,00000	3.300,00	154,88
Reinigung TG	Verteilungswert	14,00	0,08	250,00	1,48
Hausreinigung	MEA	9.375,00000	440,00000	3.500,00	164,27
Winterdienst	MEA	10.000,00000	440,00000	800,00	35,20
Hauswartung	MEA	10.000,00000	440,00000	1.500,00	66,00
Gartenpflege	MEA	10.000,00000	440,00000	800,00	35,20
Hausbeleuchtung	MEA	9.375,00000	440,00000	700,00	32,85
Beleuchtung TG	Verteilungswert	14,00	0,08	450,00	2,67
Wartung RWM	MEA	9.375,00000	440,00000	350,00	16,43
Wartung RWA	MEA	9.375,00000	440,00000	500,00	23,47
Wartung TG-Toranlage	Verteilungswert	14,00	0,08	400,00	2,37

Sach-/Haftpflichtversicherung	MEA	10.000,00000	440,00000	3.500,00	154,00
				Zwischensumme:	36.200,00
					1.620,89

Nicht umlagefähige Kosten

Miete RWM	MEA	9.375,00000	440,00000	350,00	16,43
Instandhaltung Haus	MEA	9.375,00000	440,00000	2.000,00	93,87
Instandhaltung TG	Verteilungswert	14,00	0,08	400,00	2,37
Verwalterhonorare Wohneinheiten	Einheiten	24,00	1,00	10.281,60	428,40
Verwalterhonorare Stellplätze	Einheiten	12,00	0,00	1.030,00	0,00
Kontogebühren	MEA	10.000,00000	440,00000	120,00	5,28
				Zwischensumme:	14.181,60
					546,35

Ausgaben Voranschlag:				50.381,60	2.167,24
------------------------------	--	--	--	------------------	-----------------

Einnahmen

Einnahmen Voranschlag:				0,00	0,00
-------------------------------	--	--	--	-------------	-------------

Summe:				50.381,60	2.167,24
	Ausgaben			50.381,60	2.167,24
	Einnahmen			0,00	0,00
				50.381,60	2.167,24

Rücklagen-Zuführung

Zuführung geplant - Rücklage Gebäude	MEA	9.375,00000	440,00000	2.600,00	122,03
Zuführung geplant - Rücklage Außenanlage	MEA	10.000,00000	440,00000	600,00	26,40
				Zwischensumme:	3.200,00
					148,43

Summe inkl. Zuführung z. Rückl				53.581,60	2.315,67
---------------------------------------	--	--	--	------------------	-----------------

Davon umlagefähig EUR	1.620,89	Monats-Anteil	135,07
Davon nicht umlagefähig EUR	694,78	Monats-Anteil	57,93

Ihre neue Monats-Vorauszahlung auf volle EUR gerundet			193,00
--	--	--	---------------

In den Monats-Vorauszahlungen sind Anteile für Rücklagen-Zuführung enthalten i.H.v. EUR 12,37
Ihre Vorauszahlungen werden fällig ab 01.01.2025.

Für Ihre Einheit ist kein aktives Lastschriftmandat hinterlegt. Bitte fordern Sie den Vordruck zur Erteilung des Lastschriftmandats an oder überweisen Sie die monatlichen Fälligkeiten an folgende Bankverbindung der WEG:

Empfänger: Hüttenroder Weg 11, 12059 Berlin
IBAN: DE63100900007339907034
Betrag: 193,00
Verwendungszweck: HG RL Einheit 01
Fällig: Zum Ersten jeden Monats

Activa II. Grundstücksverwaltungsgesellschaft mbH | Schlüterstraße
77 | 10625 Berlin | Deutschland

Liven HW11 GmbH
Augsburger Str. 37
10789 Berlin

Einheiten-Nr.: 02
Datum: 09.04.2025

Wirtschaftsplan 2025

Hüttenroder Weg 11, 12059 Berlin / 01.01.2025

Berlin Hüttenroder Weg 11

Konto-Bezeichnung	Schlüssel-Bezeichnung	Gesamt Schlüssel	Ihr Umlage Schlüssel	Umlage-Saldo EUR	Ihr Umlage Anteil EUR
Umlagefähige Kosten					
Be-/Entwässerung	MEA	9.375,00000	275,00000	9.000,00	264,00
Heizung	MEA	9.375,00000	275,00000	6.500,00	190,67
Fahrstuhlkosten	MEA	10.000,00000	275,00000	4.300,00	118,25
Straßenreinigung	MEA	10.000,00000	275,00000	350,00	9,63
Müllabfuhr/Recycling	MEA	9.375,00000	275,00000	3.300,00	96,80
Reinigung TG	Verteilungswert	14,00	0,08	250,00	1,48
Hausreinigung	MEA	9.375,00000	275,00000	3.500,00	102,67
Winterdienst	MEA	10.000,00000	275,00000	800,00	22,00
Hauswartung	MEA	10.000,00000	275,00000	1.500,00	41,25
Gartenpflege	MEA	10.000,00000	275,00000	800,00	22,00
Hausbeleuchtung	MEA	9.375,00000	275,00000	700,00	20,53
Beleuchtung TG	Verteilungswert	14,00	0,08	450,00	2,67
Wartung RWM	MEA	9.375,00000	275,00000	350,00	10,27
Wartung RWA	MEA	9.375,00000	275,00000	500,00	14,67
Wartung TG-Toranlage	Verteilungswert	14,00	0,08	400,00	2,37

Sach-/Haftpflichtversicherung	MEA	10.000,00000	275,00000	3.500,00	96,25
				Zwischensumme:	36.200,00
					1.015,51

Nicht umlagefähige Kosten

Miete RWM	MEA	9.375,00000	275,00000	350,00	10,27
Instandhaltung Haus	MEA	9.375,00000	275,00000	2.000,00	58,67
Instandhaltung TG	Verteilungswert	14,00	0,08	400,00	2,37
Verwalterhonorare Wohneinheiten	Einheiten	24,00	1,00	10.281,60	428,40
Verwalterhonorare Stellplätze	Einheiten	12,00	0,00	1.030,00	0,00
Kontogebühren	MEA	10.000,00000	275,00000	120,00	3,30
				Zwischensumme:	14.181,60
					503,01

Ausgaben Voranschlag:				50.381,60	1.518,52
------------------------------	--	--	--	------------------	-----------------

Einnahmen

Einnahmen Voranschlag:				0,00	0,00
-------------------------------	--	--	--	-------------	-------------

Summe:				50.381,60	1.518,52
	Ausgaben			50.381,60	1.518,52
	Einnahmen			0,00	0,00
				50.381,60	1.518,52

Rücklagen-Zuführung

Zuführung geplant - Rücklage Gebäude	MEA	9.375,00000	275,00000	2.600,00	76,27
Zuführung geplant - Rücklage Außenanlage	MEA	10.000,00000	275,00000	600,00	16,50
				Zwischensumme:	3.200,00
					92,77

Summe inkl. Zuführung z. Rückl				53.581,60	1.611,29
---------------------------------------	--	--	--	------------------	-----------------

Davon umlagefähig EUR	1.015,51	Monats-Anteil	84,63
Davon nicht umlagefähig EUR	595,78	Monats-Anteil	50,37

Ihre neue Monats-Vorauszahlung auf volle EUR gerundet	135,00
--	---------------

In den Monats-Vorauszahlungen sind Anteile für Rücklagen-Zuführung enthalten i.H.v. EUR 7,74
Ihre Vorauszahlungen werden fällig ab 01.01.2025.

Für Ihre Einheit ist kein aktives Lastschriftmandat hinterlegt. Bitte fordern Sie den Vordruck zur Erteilung des Lastschriftmandats an oder überweisen Sie die monatlichen Fälligkeiten an folgende Bankverbindung der WEG:

Empfänger: Hüttenroder Weg 11, 12059 Berlin
IBAN: DE63100900007339907034
Betrag: 135,00
Verwendungszweck: HG RL Einheit 02
Fällig: Zum Ersten jeden Monats

Liven HW11 GmbH
Augsburger Str. 37
10789 Berlin

Einheiten-Nr.: 03
Datum: 09.04.2025

Wirtschaftsplan 2025

Hüttenroder Weg 11, 12059 Berlin / 01.01.2025

Berlin Hüttenroder Weg 11

Konto-Bezeichnung	Schlüssel-Bezeichnung	Gesamt Schlüssel	Ihr Umlage Schlüssel	Umlage-Saldo EUR	Ihr Umlage Anteil EUR
Umlagefähige Kosten					
Be-/Entwässerung	MEA	9.375,00000	369,00000	9.000,00	354,24
Heizung	MEA	9.375,00000	369,00000	6.500,00	255,84
Fahrstuhlkosten	MEA	10.000,00000	369,00000	4.300,00	158,67
Straßenreinigung	MEA	10.000,00000	369,00000	350,00	12,92
Müllabfuhr/Recycling	MEA	9.375,00000	369,00000	3.300,00	129,89
Reinigung TG	Verteilungswert	14,00	0,08	250,00	1,48
Hausreinigung	MEA	9.375,00000	369,00000	3.500,00	137,76
Winterdienst	MEA	10.000,00000	369,00000	800,00	29,52
Hauswartung	MEA	10.000,00000	369,00000	1.500,00	55,35
Gartenpflege	MEA	10.000,00000	369,00000	800,00	29,52
Hausbeleuchtung	MEA	9.375,00000	369,00000	700,00	27,55
Beleuchtung TG	Verteilungswert	14,00	0,08	450,00	2,67
Wartung RWM	MEA	9.375,00000	369,00000	350,00	13,78
Wartung RWA	MEA	9.375,00000	369,00000	500,00	19,68
Wartung TG-Toranlage	Verteilungswert	14,00	0,08	400,00	2,37

Sach-/Haftpflichtversicherung	MEA	10.000,00000	369,00000	3.500,00	129,15
				Zwischensumme:	36.200,00
					1.360,39

Nicht umlagefähige Kosten

Miete RWM	MEA	9.375,00000	369,00000	350,00	13,78
Instandhaltung Haus	MEA	9.375,00000	369,00000	2.000,00	78,72
Instandhaltung TG	Verteilungswert	14,00	0,08	400,00	2,37
Verwalterhonorare Wohneinheiten	Einheiten	24,00	1,00	10.281,60	428,40
Verwalterhonorare Stellplätze	Einheiten	12,00	0,00	1.030,00	0,00
Kontogebühren	MEA	10.000,00000	369,00000	120,00	4,43
				Zwischensumme:	14.181,60
					527,70

Ausgaben Voranschlag:				50.381,60	1.888,09
------------------------------	--	--	--	------------------	-----------------

Einnahmen

Einnahmen Voranschlag:				0,00	0,00
-------------------------------	--	--	--	-------------	-------------

Summe:

Ausgaben	50.381,60	1.888,09
Einnahmen	0,00	0,00
	50.381,60	1.888,09

Rücklagen-Zuführung

Zuführung geplant - Rücklage Gebäude	MEA	9.375,00000	369,00000	2.600,00	102,34
Zuführung geplant - Rücklage Außenanlage	MEA	10.000,00000	369,00000	600,00	22,14
				Zwischensumme:	3.200,00
					124,48

Summe inkl. Zuführung z. Rückl				53.581,60	2.012,57
---------------------------------------	--	--	--	------------------	-----------------

Davon umlagefähig EUR	1.360,39	Monats-Anteil	113,37
Davon nicht umlagefähig EUR	652,18	Monats-Anteil	54,63

Ihre neue Monats-Vorauszahlung auf volle EUR gerundet			168,00
--	--	--	---------------

In den Monats-Vorauszahlungen sind Anteile für Rücklagen-Zuführung enthalten i.H.v. EUR 10,38
Ihre Vorauszahlungen werden fällig ab 01.01.2025.

Für Ihre Einheit ist kein aktives Lastschriftmandat hinterlegt. Bitte fordern Sie den Vordruck zur Erteilung des Lastschriftmandats an oder überweisen Sie die monatlichen Fälligkeiten an folgende Bankverbindung der WEG:

Empfänger: Hüttenroder Weg 11, 12059 Berlin
IBAN: DE63100900007339907034
Betrag: 168,00
Verwendungszweck: HG RL Einheit 03
Fällig: Zum Ersten jeden Monats

Liven HW11 GmbH
Augsburger Str. 37
10789 Berlin

Einheiten-Nr.: 04
Datum: 09.04.2025

Wirtschaftsplan 2025

Hüttenroder Weg 11, 12059 Berlin / 01.01.2025

Berlin Hüttenroder Weg 11

Konto-Bezeichnung	Schlüssel-Bezeichnung	Gesamt Schlüssel	Ihr Umlage Schlüssel	Umlage-Saldo EUR	Ihr Umlage Anteil EUR
Umlagefähige Kosten					
Be-/Entwässerung	MEA	9.375,00000	401,00000	9.000,00	384,96
Heizung	MEA	9.375,00000	401,00000	6.500,00	278,03
Fahrstuhlkosten	MEA	10.000,00000	401,00000	4.300,00	172,43
Straßenreinigung	MEA	10.000,00000	401,00000	350,00	14,04
Müllabfuhr/Recycling	MEA	9.375,00000	401,00000	3.300,00	141,15
Reinigung TG	Verteilungswert	14,00	0,08	250,00	1,48
Hausreinigung	MEA	9.375,00000	401,00000	3.500,00	149,71
Winterdienst	MEA	10.000,00000	401,00000	800,00	32,08
Hauswartung	MEA	10.000,00000	401,00000	1.500,00	60,15
Gartenpflege	MEA	10.000,00000	401,00000	800,00	32,08
Hausbeleuchtung	MEA	9.375,00000	401,00000	700,00	29,94
Beleuchtung TG	Verteilungswert	14,00	0,08	450,00	2,67
Wartung RWM	MEA	9.375,00000	401,00000	350,00	14,97
Wartung RWA	MEA	9.375,00000	401,00000	500,00	21,39
Wartung TG-Toranlage	Verteilungswert	14,00	0,08	400,00	2,37

Sach-/Haftpflichtversicherung	MEA	10.000,00000	401,00000	3.500,00	140,35
				Zwischensumme:	36.200,00
					1.477,80

Nicht umlagefähige Kosten

Miete RWM	MEA	9.375,00000	401,00000	350,00	14,97
Instandhaltung Haus	MEA	9.375,00000	401,00000	2.000,00	85,55
Instandhaltung TG	Verteilungswert	14,00	0,08	400,00	2,37
Verwalterhonorare Wohneinheiten	Einheiten	24,00	1,00	10.281,60	428,40
Verwalterhonorare Stellplätze	Einheiten	12,00	0,00	1.030,00	0,00
Kontogebühren	MEA	10.000,00000	401,00000	120,00	4,81
				Zwischensumme:	14.181,60
					536,10

Ausgaben Voranschlag:				50.381,60	2.013,90
------------------------------	--	--	--	------------------	-----------------

Einnahmen

Einnahmen Voranschlag:				0,00	0,00
-------------------------------	--	--	--	-------------	-------------

Summe:				50.381,60	2.013,90
	Ausgaben			0,00	0,00
	Einnahmen			50.381,60	2.013,90

Rücklagen-Zuführung

Zuführung geplant - Rücklage Gebäude	MEA	9.375,00000	401,00000	2.600,00	111,21
Zuführung geplant - Rücklage Außenanlage	MEA	10.000,00000	401,00000	600,00	24,06
				Zwischensumme:	3.200,00
					135,27

Summe inkl. Zuführung z. Rückl				53.581,60	2.149,17
---------------------------------------	--	--	--	------------------	-----------------

Davon umlagefähig EUR	1.477,80	Monats-Anteil	123,15
Davon nicht umlagefähig EUR	671,37	Monats-Anteil	56,85

Ihre neue Monats-Vorauszahlung auf volle EUR gerundet			180,00
--	--	--	---------------

In den Monats-Vorauszahlungen sind Anteile für Rücklagen-Zuführung enthalten i.H.v. EUR 11,28
Ihre Vorauszahlungen werden fällig ab 01.01.2025.

Für Ihre Einheit ist kein aktives Lastschriftmandat hinterlegt. Bitte fordern Sie den Vordruck zur Erteilung des Lastschriftmandats an oder überweisen Sie die monatlichen Fälligkeiten an folgende Bankverbindung der WEG:

Empfänger: Hüttenroder Weg 11, 12059 Berlin
IBAN: DE63100900007339907034
Betrag: 180,00
Verwendungszweck: HG RL Einheit 04
Fällig: Zum Ersten jeden Monats

Liven HW11 GmbH
Augsburger Str. 37
10789 Berlin

Einheiten-Nr.: 05
Datum: 09.04.2025

Wirtschaftsplan 2025

Hüttenroder Weg 11, 12059 Berlin / 01.01.2025

Berlin Hüttenroder Weg 11

Konto-Bezeichnung	Schlüssel- Bezeichnung	Gesamt Schlüssel	Ihr Umlage Schlüssel	Umlage-Saldo EUR	Ihr Umlage Anteil EUR
Umlagefähige Kosten					
Be-/Entwässerung	MEA	9.375,00000	495,00000	9.000,00	475,20
Heizung	MEA	9.375,00000	495,00000	6.500,00	343,20
Fahrstuhlkosten	MEA	10.000,00000	495,00000	4.300,00	212,85
Straßenreinigung	MEA	10.000,00000	495,00000	350,00	17,33
Müllabfuhr/Recycling	MEA	9.375,00000	495,00000	3.300,00	174,24
Reinigung TG	Verteilungswert	14,00	0,08	250,00	1,48
Hausreinigung	MEA	9.375,00000	495,00000	3.500,00	184,80
Winterdienst	MEA	10.000,00000	495,00000	800,00	39,60
Hauswartung	MEA	10.000,00000	495,00000	1.500,00	74,25
Gartenpflege	MEA	10.000,00000	495,00000	800,00	39,60
Hausbeleuchtung	MEA	9.375,00000	495,00000	700,00	36,96
Beleuchtung TG	Verteilungswert	14,00	0,08	450,00	2,67
Wartung RWM	MEA	9.375,00000	495,00000	350,00	18,48
Wartung RWA	MEA	9.375,00000	495,00000	500,00	26,40
Wartung TG-Toranlage	Verteilungswert	14,00	0,08	400,00	2,37

Sach-/Haftpflichtversicherung	MEA	10.000,00000	495,00000	3.500,00	173,25
				Zwischensumme:	36.200,00
					1.822,68

Nicht umlagefähige Kosten

Miete RWM	MEA	9.375,00000	495,00000	350,00	18,48
Instandhaltung Haus	MEA	9.375,00000	495,00000	2.000,00	105,60
Instandhaltung TG	Verteilungswert	14,00	0,08	400,00	2,37
Verwalterhonorare Wohneinheiten	Einheiten	24,00	1,00	10.281,60	428,40
Verwalterhonorare Stellplätze	Einheiten	12,00	0,00	1.030,00	0,00
Kontogebühren	MEA	10.000,00000	495,00000	120,00	5,94
				Zwischensumme:	560,79

Ausgaben Voranschlag:				50.381,60	2.383,47
------------------------------	--	--	--	------------------	-----------------

Einnahmen

Einnahmen Voranschlag:				0,00	0,00
-------------------------------	--	--	--	-------------	-------------

Summe:				50.381,60	2.383,47
	Ausgaben			50.381,60	2.383,47
	Einnahmen			0,00	0,00
				50.381,60	2.383,47

Rücklagen-Zuführung

Zuführung geplant - Rücklage Gebäude	MEA	9.375,00000	495,00000	2.600,00	137,28
Zuführung geplant - Rücklage Außenanlage	MEA	10.000,00000	495,00000	600,00	29,70
				Zwischensumme:	166,98

Summe inkl. Zuführung z. Rückl				53.581,60	2.550,45
---------------------------------------	--	--	--	------------------	-----------------

Davon umlagefähig EUR	1.822,68	Monats-Anteil	151,89
Davon nicht umlagefähig EUR	727,77	Monats-Anteil	61,11

Ihre neue Monats-Vorauszahlung auf volle EUR gerundet			213,00
--	--	--	---------------

In den Monats-Vorauszahlungen sind Anteile für Rücklagen-Zuführung enthalten i.H.v. EUR 13,92
Ihre Vorauszahlungen werden fällig ab 01.01.2025.

Für Ihre Einheit ist kein aktives Lastschriftmandat hinterlegt. Bitte fordern Sie den Vordruck zur Erteilung des Lastschriftmandats an oder überweisen Sie die monatlichen Fälligkeiten an folgende Bankverbindung der WEG:

Empfänger: Hüttenroder Weg 11, 12059 Berlin
IBAN: DE63100900007339907034
Betrag: 213,00
Verwendungszweck: HG RL Einheit 05
Fällig: Zum Ersten jeden Monats

Liven HW11 GmbH
Augsburger Str. 37
10789 Berlin

Einheiten-Nr.: 06
Datum: 09.04.2025

Wirtschaftsplan 2025

Hüttenroder Weg 11, 12059 Berlin / 01.01.2025

Berlin Hüttenroder Weg 11

Konto-Bezeichnung	Schlüssel- Bezeichnung	Gesamt Schlüssel	Ihr Umlage Schlüssel	Umlage-Saldo EUR	Ihr Umlage Anteil EUR
Umlagefähige Kosten					
Be-/Entwässerung	MEA	9.375,00000	220,00000	9.000,00	211,20
Heizung	MEA	9.375,00000	220,00000	6.500,00	152,53
Fahrstuhlkosten	MEA	10.000,00000	220,00000	4.300,00	94,60
Straßenreinigung	MEA	10.000,00000	220,00000	350,00	7,70
Müllabfuhr/Recycling	MEA	9.375,00000	220,00000	3.300,00	77,44
Reinigung TG	Verteilungswert	14,00	0,08	250,00	1,48
Hausreinigung	MEA	9.375,00000	220,00000	3.500,00	82,13
Winterdienst	MEA	10.000,00000	220,00000	800,00	17,60
Hauswartung	MEA	10.000,00000	220,00000	1.500,00	33,00
Gartenpflege	MEA	10.000,00000	220,00000	800,00	17,60
Hausbeleuchtung	MEA	9.375,00000	220,00000	700,00	16,43
Beleuchtung TG	Verteilungswert	14,00	0,08	450,00	2,67
Wartung RWM	MEA	9.375,00000	220,00000	350,00	8,21
Wartung RWA	MEA	9.375,00000	220,00000	500,00	11,73
Wartung TG-Toranlage	Verteilungswert	14,00	0,08	400,00	2,40

Sach-/Haftpflichtversicherung	MEA	10.000,00000	220,00000	3.500,00	77,00
				Zwischensumme:	36.200,00
					813,72

Nicht umlagefähige Kosten

Miete RWM	MEA	9.375,00000	220,00000	350,00	8,21
Instandhaltung Haus	MEA	9.375,00000	220,00000	2.000,00	46,93
Instandhaltung TG	Verteilungswert	14,00	0,08	400,00	2,37
Verwalterhonorare Wohneinheiten	Einheiten	24,00	1,00	10.281,60	428,40
Verwalterhonorare Stellplätze	Einheiten	12,00	0,00	1.030,00	0,00
Kontogebühren	MEA	10.000,00000	220,00000	120,00	2,64
				Zwischensumme:	14.181,60
					488,55

Ausgaben Voranschlag:				50.381,60	1.302,27
------------------------------	--	--	--	------------------	-----------------

Einnahmen

Einnahmen Voranschlag:				0,00	0,00
-------------------------------	--	--	--	-------------	-------------

Summe:				50.381,60	1.302,27
	Ausgaben			50.381,60	1.302,27
	Einnahmen			0,00	0,00
				50.381,60	1.302,27

Rücklagen-Zuführung

Zuführung geplant - Rücklage Gebäude	MEA	9.375,00000	220,00000	2.600,00	61,01
Zuführung geplant - Rücklage Außenanlage	MEA	10.000,00000	220,00000	600,00	13,20
				Zwischensumme:	3.200,00
					74,21

Summe inkl. Zuführung z. Rückl				53.581,60	1.376,48
---------------------------------------	--	--	--	------------------	-----------------

Davon umlagefähig EUR	813,72	Monats-Anteil	67,81
Davon nicht umlagefähig EUR	562,76	Monats-Anteil	47,19

Ihre neue Monats-Vorauszahlung auf volle EUR gerundet	115,00
--	---------------

In den Monats-Vorauszahlungen sind Anteile für Rücklagen-Zuführung enthalten i.H.v. EUR 6,19
Ihre Vorauszahlungen werden fällig ab 01.01.2025.

Für Ihre Einheit ist kein aktives Lastschriftmandat hinterlegt. Bitte fordern Sie den Vordruck zur Erteilung des Lastschriftmandats an oder überweisen Sie die monatlichen Fälligkeiten an folgende Bankverbindung der WEG:

Empfänger: Hüttenroder Weg 11, 12059 Berlin
IBAN: DE63100900007339907034
Betrag: 115,00
Verwendungszweck: HG RL Einheit 06
Fällig: Zum Ersten jeden Monats

Activa II. Grundstücksverwaltungsgesellschaft mbH | Schlüterstraße
77 | 10625 Berlin | Deutschland

Liven HW11 GmbH
Augsburger Str. 37
10789 Berlin

Einheiten-Nr.: 07
Datum: 09.04.2025

Wirtschaftsplan 2025

Hüttenroder Weg 11, 12059 Berlin / 01.01.2025

Berlin Hüttenroder Weg 11

Konto-Bezeichnung	Schlüssel- Bezeichnung	Gesamt Schlüssel	Ihr Umlage Schlüssel	Umlage-Saldo EUR	Ihr Umlage Anteil EUR
Umlagefähige Kosten					
Be-/Entwässerung	MEA	9.375,00000	220,00000	9.000,00	211,20
Heizung	MEA	9.375,00000	220,00000	6.500,00	152,53
Fahrstuhlkosten	MEA	10.000,00000	220,00000	4.300,00	94,60
Straßenreinigung	MEA	10.000,00000	220,00000	350,00	7,70
Müllabfuhr/Recycling	MEA	9.375,00000	220,00000	3.300,00	77,44
Reinigung TG	Verteilungswert	14,00	0,08	250,00	1,48
Hausreinigung	MEA	9.375,00000	220,00000	3.500,00	82,13
Winterdienst	MEA	10.000,00000	220,00000	800,00	17,60
Hauswartung	MEA	10.000,00000	220,00000	1.500,00	33,00
Gartenpflege	MEA	10.000,00000	220,00000	800,00	17,60
Hausbeleuchtung	MEA	9.375,00000	220,00000	700,00	16,43
Beleuchtung TG	Verteilungswert	14,00	0,08	450,00	2,67
Wartung RWM	MEA	9.375,00000	220,00000	350,00	8,21
Wartung RWA	MEA	9.375,00000	220,00000	500,00	11,73
Wartung TG-Toranlage	Verteilungswert	14,00	0,08	400,00	2,37

Sach-/Haftpflichtversicherung	MEA	10.000,00000	220,00000	3.500,00	77,00
				Zwischensumme:	36.200,00
					813,69

Nicht umlagefähige Kosten

Miete RWM	MEA	9.375,00000	220,00000	350,00	8,21
Instandhaltung Haus	MEA	9.375,00000	220,00000	2.000,00	46,93
Instandhaltung TG	Verteilungswert	14,00	0,08	400,00	2,37
Verwalterhonorare Wohneinheiten	Einheiten	24,00	1,00	10.281,60	428,40
Verwalterhonorare Stellplätze	Einheiten	12,00	0,00	1.030,00	0,00
Kontogebühren	MEA	10.000,00000	220,00000	120,00	2,64
				Zwischensumme:	14.181,60
					488,55

Ausgaben Voranschlag:				50.381,60	1.302,24
------------------------------	--	--	--	------------------	-----------------

Einnahmen

Einnahmen Voranschlag:				0,00	0,00
-------------------------------	--	--	--	-------------	-------------

Summe:				50.381,60	1.302,24
	Ausgaben			50.381,60	1.302,24
	Einnahmen			0,00	0,00
				50.381,60	1.302,24

Rücklagen-Zuführung

Zuführung geplant - Rücklage Gebäude	MEA	9.375,00000	220,00000	2.600,00	61,01
Zuführung geplant - Rücklage Außenanlage	MEA	10.000,00000	220,00000	600,00	13,20
				Zwischensumme:	3.200,00
					74,21

Summe inkl. Zuführung z. Rückl				53.581,60	1.376,45
---------------------------------------	--	--	--	------------------	-----------------

Davon umlagefähig EUR	813,69	Monats-Anteil	67,81
Davon nicht umlagefähig EUR	562,76	Monats-Anteil	47,19

Ihre neue Monats-Vorauszahlung auf volle EUR gerundet				115,00
--	--	--	--	---------------

In den Monats-Vorauszahlungen sind Anteile für Rücklagen-Zuführung enthalten i.H.v. EUR 6,19
Ihre Vorauszahlungen werden fällig ab 01.01.2025.

Für Ihre Einheit ist kein aktives Lastschriftmandat hinterlegt. Bitte fordern Sie den Vordruck zur Erteilung des Lastschriftmandats an oder überweisen Sie die monatlichen Fälligkeiten an folgende Bankverbindung der WEG:

Empfänger: Hüttenroder Weg 11, 12059 Berlin
IBAN: DE63100900007339907034
Betrag: 115,00
Verwendungszweck: HG RL Einheit 07
Fällig: Zum Ersten jeden Monats

Liven HW11 GmbH
Augsburger Str. 37
10789 Berlin

Einheiten-Nr.: 08
Datum: 09.04.2025

Wirtschaftsplan 2025

Hüttenroder Weg 11, 12059 Berlin / 01.01.2025

Berlin Hüttenroder Weg 11

Konto-Bezeichnung	Schlüssel- Bezeichnung	Gesamt Schlüssel	Ihr Umlage Schlüssel	Umlage-Saldo EUR	Ihr Umlage Anteil EUR
Umlagefähige Kosten					
Be-/Entwässerung	MEA	9.375,00000	681,00000	9.000,00	653,76
Heizung	MEA	9.375,00000	681,00000	6.500,00	472,16
Fahrstuhlkosten	MEA	10.000,00000	681,00000	4.300,00	292,83
Straßenreinigung	MEA	10.000,00000	681,00000	350,00	23,84
Müllabfuhr/Recycling	MEA	9.375,00000	681,00000	3.300,00	239,71
Reinigung TG	Verteilungswert	14,00	0,08	250,00	1,48
Hausreinigung	MEA	9.375,00000	681,00000	3.500,00	254,24
Winterdienst	MEA	10.000,00000	681,00000	800,00	54,48
Hauswartung	MEA	10.000,00000	681,00000	1.500,00	102,15
Gartenpflege	MEA	10.000,00000	681,00000	800,00	54,48
Hausbeleuchtung	MEA	9.375,00000	681,00000	700,00	50,85
Beleuchtung TG	Verteilungswert	14,00	0,08	450,00	2,67
Wartung RWM	MEA	9.375,00000	681,00000	350,00	25,42
Wartung RWA	MEA	9.375,00000	681,00000	500,00	36,32
Wartung TG-Toranlage	Verteilungswert	14,00	0,08	400,00	2,37

Sach-/Haftpflichtversicherung	MEA	10.000,00000	681,00000	3.500,00	238,35
				Zwischensumme:	36.200,00
					2.505,11

Nicht umlagefähige Kosten

Miete RWM	MEA	9.375,00000	681,00000	350,00	25,42
Instandhaltung Haus	MEA	9.375,00000	681,00000	2.000,00	145,28
Instandhaltung TG	Verteilungswert	14,00	0,08	400,00	2,37
Verwalterhonorare Wohneinheiten	Einheiten	24,00	1,00	10.281,60	428,40
Verwalterhonorare Stellplätze	Einheiten	12,00	0,00	1.030,00	0,00
Kontogebühren	MEA	10.000,00000	681,00000	120,00	8,17
				Zwischensumme:	14.181,60
					609,64

Ausgaben Voranschlag:				50.381,60	3.114,75
------------------------------	--	--	--	------------------	-----------------

Einnahmen

Einnahmen Voranschlag:				0,00	0,00
-------------------------------	--	--	--	-------------	-------------

Summe:				50.381,60	3.114,75
	Ausgaben			50.381,60	3.114,75
	Einnahmen			0,00	0,00
				50.381,60	3.114,75

Rücklagen-Zuführung

Zuführung geplant - Rücklage Gebäude	MEA	9.375,00000	681,00000	2.600,00	188,86
Zuführung geplant - Rücklage Außenanlage	MEA	10.000,00000	681,00000	600,00	40,86
				Zwischensumme:	3.200,00
					229,72

Summe inkl. Zuführung z. Rückl				53.581,60	3.344,47
---------------------------------------	--	--	--	------------------	-----------------

Davon umlagefähig EUR	2.505,11	Monats-Anteil	208,76
Davon nicht umlagefähig EUR	839,36	Monats-Anteil	70,24

Ihre neue Monats-Vorauszahlung auf volle EUR gerundet			279,00
--	--	--	---------------

In den Monats-Vorauszahlungen sind Anteile für Rücklagen-Zuführung enthalten i.H.v. EUR 19,15
Ihre Vorauszahlungen werden fällig ab 01.01.2025.

Für Ihre Einheit ist kein aktives Lastschriftmandat hinterlegt. Bitte fordern Sie den Vordruck zur Erteilung des Lastschriftmandats an oder überweisen Sie die monatlichen Fälligkeiten an folgende Bankverbindung der WEG:

Empfänger: Hüttenroder Weg 11, 12059 Berlin
IBAN: DE63100900007339907034
Betrag: 279,00
Verwendungszweck: HG RL Einheit 08
Fällig: Zum Ersten jeden Monats

Liven HW11 GmbH
Augsburger Str. 37
10789 Berlin

Einheiten-Nr.: 09
Datum: 09.04.2025

Wirtschaftsplan 2025

Hüttenroder Weg 11, 12059 Berlin / 01.01.2025

Berlin Hüttenroder Weg 11

Konto-Bezeichnung	Schlüssel- Bezeichnung	Gesamt Schlüssel	Ihr Umlage Schlüssel	Umlage-Saldo EUR	Ihr Umlage Anteil EUR
Umlagefähige Kosten					
Be-/Entwässerung	MEA	9.375,00000	495,00000	9.000,00	475,20
Heizung	MEA	9.375,00000	495,00000	6.500,00	343,20
Fahrstuhlkosten	MEA	10.000,00000	495,00000	4.300,00	212,85
Straßenreinigung	MEA	10.000,00000	495,00000	350,00	17,33
Müllabfuhr/Recycling	MEA	9.375,00000	495,00000	3.300,00	174,24
Reinigung TG	Verteilungswert	14,00	0,08	250,00	1,48
Hausreinigung	MEA	9.375,00000	495,00000	3.500,00	184,80
Winterdienst	MEA	10.000,00000	495,00000	800,00	39,60
Hauswartung	MEA	10.000,00000	495,00000	1.500,00	74,25
Gartenpflege	MEA	10.000,00000	495,00000	800,00	39,60
Hausbeleuchtung	MEA	9.375,00000	495,00000	700,00	36,96
Beleuchtung TG	Verteilungswert	14,00	0,08	450,00	2,67
Wartung RWM	MEA	9.375,00000	495,00000	350,00	18,48
Wartung RWA	MEA	9.375,00000	495,00000	500,00	26,40
Wartung TG-Toranlage	Verteilungswert	14,00	0,08	400,00	2,37

Sach-/Haftpflichtversicherung	MEA	10.000,00000	495,00000	3.500,00	173,25
				Zwischensumme:	36.200,00
					1.822,68

Nicht umlagefähige Kosten

Miete RWM	MEA	9.375,00000	495,00000	350,00	18,48
Instandhaltung Haus	MEA	9.375,00000	495,00000	2.000,00	105,60
Instandhaltung TG	Verteilungswert	14,00	0,08	400,00	2,37
Verwalterhonorare Wohneinheiten	Einheiten	24,00	1,00	10.281,60	428,40
Verwalterhonorare Stellplätze	Einheiten	12,00	0,00	1.030,00	0,00
Kontogebühren	MEA	10.000,00000	495,00000	120,00	5,94
				Zwischensumme:	14.181,60
					560,79

Ausgaben Voranschlag:				50.381,60	2.383,47
------------------------------	--	--	--	------------------	-----------------

Einnahmen

Einnahmen Voranschlag:				0,00	0,00
-------------------------------	--	--	--	-------------	-------------

Summe:				50.381,60	2.383,47
	Ausgaben			50.381,60	2.383,47
	Einnahmen			0,00	0,00
				50.381,60	2.383,47

Rücklagen-Zuführung

Zuführung geplant - Rücklage Gebäude	MEA	9.375,00000	495,00000	2.600,00	137,28
Zuführung geplant - Rücklage Außenanlage	MEA	10.000,00000	495,00000	600,00	29,70
				Zwischensumme:	3.200,00
					166,98

Summe inkl. Zuführung z. Rückl				53.581,60	2.550,45
---------------------------------------	--	--	--	------------------	-----------------

Davon umlagefähig EUR	1.822,68	Monats-Anteil	151,89
Davon nicht umlagefähig EUR	727,77	Monats-Anteil	61,11

Ihre neue Monats-Vorauszahlung auf volle EUR gerundet			213,00
--	--	--	---------------

In den Monats-Vorauszahlungen sind Anteile für Rücklagen-Zuführung enthalten i.H.v. EUR 13,92
Ihre Vorauszahlungen werden fällig ab 01.01.2025.

Für Ihre Einheit ist kein aktives Lastschriftmandat hinterlegt. Bitte fordern Sie den Vordruck zur Erteilung des Lastschriftmandats an oder überweisen Sie die monatlichen Fälligkeiten an folgende Bankverbindung der WEG:

Empfänger: Hüttenroder Weg 11, 12059 Berlin
IBAN: DE63100900007339907034
Betrag: 213,00
Verwendungszweck: HG RL Einheit 09
Fällig: Zum Ersten jeden Monats

Activa II. Grundstücksverwaltungsgesellschaft mbH | Schlüterstraße
77 | 10625 Berlin | Deutschland

Liven HW11 GmbH
Augsburger Str. 37
10789 Berlin

Einheiten-Nr.: 10
Datum: 09.04.2025

Wirtschaftsplan 2025

Hüttenroder Weg 11, 12059 Berlin / 01.01.2025

Berlin Hüttenroder Weg 11

Konto-Bezeichnung	Schlüssel-Bezeichnung	Gesamt Schlüssel	Ihr Umlage Schlüssel	Umlage-Saldo EUR	Ihr Umlage Anteil EUR
Umlagefähige Kosten					
Be-/Entwässerung	MEA	9.375,00000	220,00000	9.000,00	211,20
Heizung	MEA	9.375,00000	220,00000	6.500,00	152,53
Fahrstuhlkosten	MEA	10.000,00000	220,00000	4.300,00	94,60
Straßenreinigung	MEA	10.000,00000	220,00000	350,00	7,70
Müllabfuhr/Recycling	MEA	9.375,00000	220,00000	3.300,00	77,44
Reinigung TG	Verteilungswert	14,00	0,08	250,00	1,48
Hausreinigung	MEA	9.375,00000	220,00000	3.500,00	82,13
Winterdienst	MEA	10.000,00000	220,00000	800,00	17,60
Hauswartung	MEA	10.000,00000	220,00000	1.500,00	33,00
Gartenpflege	MEA	10.000,00000	220,00000	800,00	17,60
Hausbeleuchtung	MEA	9.375,00000	220,00000	700,00	16,43
Beleuchtung TG	Verteilungswert	14,00	0,08	450,00	2,67
Wartung RWM	MEA	9.375,00000	220,00000	350,00	8,21
Wartung RWA	MEA	9.375,00000	220,00000	500,00	11,73
Wartung TG-Toranlage	Verteilungswert	14,00	0,08	400,00	2,37

Sach-/Haftpflichtversicherung	MEA	10.000,00000	220,00000	3.500,00	77,00
				Zwischensumme:	36.200,00
					813,69

Nicht umlagefähige Kosten

Miete RWM	MEA	9.375,00000	220,00000	350,00	8,21
Instandhaltung Haus	MEA	9.375,00000	220,00000	2.000,00	46,93
Instandhaltung TG	Verteilungswert	14,00	0,08	400,00	2,37
Verwalterhonorare Wohneinheiten	Einheiten	24,00	1,00	10.281,60	428,40
Verwalterhonorare Stellplätze	Einheiten	12,00	0,00	1.030,00	0,00
Kontogebühren	MEA	10.000,00000	220,00000	120,00	2,64
				Zwischensumme:	14.181,60
					488,55

Ausgaben Voranschlag:				50.381,60	1.302,24
------------------------------	--	--	--	------------------	-----------------

Einnahmen

Einnahmen Voranschlag:				0,00	0,00
-------------------------------	--	--	--	-------------	-------------

Summe:				50.381,60	1.302,24
	Ausgaben			50.381,60	1.302,24
	Einnahmen			0,00	0,00
				50.381,60	1.302,24

Rücklagen-Zuführung

Zuführung geplant - Rücklage Gebäude	MEA	9.375,00000	220,00000	2.600,00	61,01
Zuführung geplant - Rücklage Außenanlage	MEA	10.000,00000	220,00000	600,00	13,20
				Zwischensumme:	3.200,00
					74,21

Summe inkl. Zuführung z. Rückl				53.581,60	1.376,45
---------------------------------------	--	--	--	------------------	-----------------

Davon umlagefähig EUR	813,69	Monats-Anteil	67,81
Davon nicht umlagefähig EUR	562,76	Monats-Anteil	47,19

Ihre neue Monats-Vorauszahlung auf volle EUR gerundet	115,00
--	---------------

In den Monats-Vorauszahlungen sind Anteile für Rücklagen-Zuführung enthalten i.H.v. EUR 6,19
Ihre Vorauszahlungen werden fällig ab 01.01.2025.

Für Ihre Einheit ist kein aktives Lastschriftmandat hinterlegt. Bitte fordern Sie den Vordruck zur Erteilung des Lastschriftmandats an oder überweisen Sie die monatlichen Fälligkeiten an folgende Bankverbindung der WEG:

Empfänger: Hüttenroder Weg 11, 12059 Berlin
IBAN: DE63100900007339907034
Betrag: 115,00
Verwendungszweck: HG RL Einheit 10
Fällig: Zum Ersten jeden Monats

Liven HW11 GmbH
Augsburger Str. 37
10789 Berlin

Einheiten-Nr.: 11
Datum: 09.04.2025

Wirtschaftsplan 2025

Hüttenroder Weg 11, 12059 Berlin / 01.01.2025

Berlin Hüttenroder Weg 11

Konto-Bezeichnung	Schlüssel-Bezeichnung	Gesamt Schlüssel	Ihr Umlage Schlüssel	Umlage-Saldo EUR	Ihr Umlage Anteil EUR
Umlagefähige Kosten					
Be-/Entwässerung	MEA	9.375,00000	220,00000	9.000,00	211,20
Heizung	MEA	9.375,00000	220,00000	6.500,00	152,53
Fahrstuhlkosten	MEA	10.000,00000	220,00000	4.300,00	94,60
Straßenreinigung	MEA	10.000,00000	220,00000	350,00	7,70
Müllabfuhr/Recycling	MEA	9.375,00000	220,00000	3.300,00	77,44
Reinigung TG	Verteilungswert	14,00	0,08	250,00	1,48
Hausreinigung	MEA	9.375,00000	220,00000	3.500,00	82,13
Winterdienst	MEA	10.000,00000	220,00000	800,00	17,60
Hauswartung	MEA	10.000,00000	220,00000	1.500,00	33,00
Gartenpflege	MEA	10.000,00000	220,00000	800,00	17,60
Hausbeleuchtung	MEA	9.375,00000	220,00000	700,00	16,43
Beleuchtung TG	Verteilungswert	14,00	0,08	450,00	2,67
Wartung RWM	MEA	9.375,00000	220,00000	350,00	8,21
Wartung RWA	MEA	9.375,00000	220,00000	500,00	11,73
Wartung TG-Toranlage	Verteilungswert	14,00	0,08	400,00	2,37

Sach-/Haftpflichtversicherung	MEA	10.000,00000	220,00000	3.500,00	77,00
				Zwischensumme:	36.200,00
					813,69

Nicht umlagefähige Kosten

Miete RWM	MEA	9.375,00000	220,00000	350,00	8,21
Instandhaltung Haus	MEA	9.375,00000	220,00000	2.000,00	46,93
Instandhaltung TG	Verteilungswert	14,00	0,08	400,00	2,37
Verwalterhonorare Wohneinheiten	Einheiten	24,00	1,00	10.281,60	428,40
Verwalterhonorare Stellplätze	Einheiten	12,00	0,00	1.030,00	0,00
Kontogebühren	MEA	10.000,00000	220,00000	120,00	2,64
				Zwischensumme:	14.181,60
					488,55

Ausgaben Voranschlag:				50.381,60	1.302,24
------------------------------	--	--	--	------------------	-----------------

Einnahmen

Einnahmen Voranschlag:				0,00	0,00
-------------------------------	--	--	--	-------------	-------------

Summe:				50.381,60	1.302,24
	Ausgaben			50.381,60	1.302,24
	Einnahmen			0,00	0,00
				50.381,60	1.302,24

Rücklagen-Zuführung

Zuführung geplant - Rücklage Gebäude	MEA	9.375,00000	220,00000	2.600,00	61,01
Zuführung geplant - Rücklage Außenanlage	MEA	10.000,00000	220,00000	600,00	13,20
				Zwischensumme:	3.200,00
					74,21

Summe inkl. Zuführung z. Rückl				53.581,60	1.376,45
---------------------------------------	--	--	--	------------------	-----------------

Davon umlagefähig EUR	813,69	Monats-Anteil	67,81
Davon nicht umlagefähig EUR	562,76	Monats-Anteil	47,19

Ihre neue Monats-Vorauszahlung auf volle EUR gerundet	115,00
--	---------------

In den Monats-Vorauszahlungen sind Anteile für Rücklagen-Zuführung enthalten i.H.v. EUR 6,19
Ihre Vorauszahlungen werden fällig ab 01.01.2025.

Für Ihre Einheit ist kein aktives Lastschriftmandat hinterlegt. Bitte fordern Sie den Vordruck zur Erteilung des Lastschriftmandats an oder überweisen Sie die monatlichen Fälligkeiten an folgende Bankverbindung der WEG:

Empfänger: Hüttenroder Weg 11, 12059 Berlin
IBAN: DE63100900007339907034
Betrag: 115,00
Verwendungszweck: HG RL Einheit 11
Fällig: Zum Ersten jeden Monats

Activa II. Grundstücksverwaltungsgesellschaft mbH | Schlüterstraße
77 | 10625 Berlin | Deutschland

Liven HW11 GmbH
Augsburger Str. 37
10789 Berlin

Einheiten-Nr.: 12
Datum: 09.04.2025

Wirtschaftsplan 2025

Hüttenroder Weg 11, 12059 Berlin / 01.01.2025

Berlin Hüttenroder Weg 11

Konto-Bezeichnung	Schlüssel-Bezeichnung	Gesamt Schlüssel	Ihr Umlage Schlüssel	Umlage-Saldo EUR	Ihr Umlage Anteil EUR
Umlagefähige Kosten					
Be-/Entwässerung	MEA	9.375,00000	681,00000	9.000,00	653,76
Heizung	MEA	9.375,00000	681,00000	6.500,00	472,16
Fahrstuhlkosten	MEA	10.000,00000	681,00000	4.300,00	292,83
Straßenreinigung	MEA	10.000,00000	681,00000	350,00	23,84
Müllabfuhr/Recycling	MEA	9.375,00000	681,00000	3.300,00	239,71
Reinigung TG	Verteilungswert	14,00	0,08	250,00	1,48
Hausreinigung	MEA	9.375,00000	681,00000	3.500,00	254,24
Winterdienst	MEA	10.000,00000	681,00000	800,00	54,48
Hauswartung	MEA	10.000,00000	681,00000	1.500,00	102,15
Gartenpflege	MEA	10.000,00000	681,00000	800,00	54,48
Hausbeleuchtung	MEA	9.375,00000	681,00000	700,00	50,85
Beleuchtung TG	Verteilungswert	14,00	0,08	450,00	2,67
Wartung RWM	MEA	9.375,00000	681,00000	350,00	25,42
Wartung RWA	MEA	9.375,00000	681,00000	500,00	36,32
Wartung TG-Toranlage	Verteilungswert	14,00	0,08	400,00	2,37

Sach-/Haftpflichtversicherung	MEA	10.000,00000	681,00000	3.500,00	238,35
				Zwischensumme:	36.200,00
					2.505,11

Nicht umlagefähige Kosten

Miete RWM	MEA	9.375,00000	681,00000	350,00	25,42
Instandhaltung Haus	MEA	9.375,00000	681,00000	2.000,00	145,28
Instandhaltung TG	Verteilungswert	14,00	0,08	400,00	2,37
Verwalterhonorare Wohneinheiten	Einheiten	24,00	1,00	10.281,60	428,40
Verwalterhonorare Stellplätze	Einheiten	12,00	0,00	1.030,00	0,00
Kontogebühren	MEA	10.000,00000	681,00000	120,00	8,17
				Zwischensumme:	14.181,60
					609,64

Ausgaben Voranschlag:				50.381,60	3.114,75
------------------------------	--	--	--	------------------	-----------------

Einnahmen

Einnahmen Voranschlag:				0,00	0,00
-------------------------------	--	--	--	-------------	-------------

Summe:				50.381,60	3.114,75
	Ausgaben			50.381,60	3.114,75
	Einnahmen			0,00	0,00
				50.381,60	3.114,75

Rücklagen-Zuführung

Zuführung geplant - Rücklage Gebäude	MEA	9.375,00000	681,00000	2.600,00	188,86
Zuführung geplant - Rücklage Außenanlage	MEA	10.000,00000	681,00000	600,00	40,86
				Zwischensumme:	3.200,00
					229,72

Summe inkl. Zuführung z. Rückl				53.581,60	3.344,47
---------------------------------------	--	--	--	------------------	-----------------

Davon umlagefähig EUR	2.505,11	Monats-Anteil	208,76
Davon nicht umlagefähig EUR	839,36	Monats-Anteil	70,24

Ihre neue Monats-Vorauszahlung auf volle EUR gerundet			279,00
--	--	--	---------------

In den Monats-Vorauszahlungen sind Anteile für Rücklagen-Zuführung enthalten i.H.v. EUR 19,15
Ihre Vorauszahlungen werden fällig ab 01.01.2025.

Für Ihre Einheit ist kein aktives Lastschriftmandat hinterlegt. Bitte fordern Sie den Vordruck zur Erteilung des Lastschriftmandats an oder überweisen Sie die monatlichen Fälligkeiten an folgende Bankverbindung der WEG:

Empfänger: Hüttenroder Weg 11, 12059 Berlin
IBAN: DE63100900007339907034
Betrag: 279,00
Verwendungszweck: HG RL Einheit 12
Fällig: Zum Ersten jeden Monats

Liven HW11 GmbH
Augsburger Str. 37
10789 Berlin

Einheiten-Nr.: 13
Datum: 09.04.2025

Wirtschaftsplan 2025

Hüttenroder Weg 11, 12059 Berlin / 01.01.2025

Berlin Hüttenroder Weg 11

Konto-Bezeichnung	Schlüssel-Bezeichnung	Gesamt Schlüssel	Ihr Umlage Schlüssel	Umlage-Saldo EUR	Ihr Umlage Anteil EUR
Umlagefähige Kosten					
Be-/Entwässerung	MEA	9.375,00000	495,00000	9.000,00	475,20
Heizung	MEA	9.375,00000	495,00000	6.500,00	343,20
Fahrstuhlkosten	MEA	10.000,00000	495,00000	4.300,00	212,85
Straßenreinigung	MEA	10.000,00000	495,00000	350,00	17,33
Müllabfuhr/Recycling	MEA	9.375,00000	495,00000	3.300,00	174,24
Reinigung TG	Verteilungswert	14,00	0,08	250,00	1,48
Hausreinigung	MEA	9.375,00000	495,00000	3.500,00	184,80
Winterdienst	MEA	10.000,00000	495,00000	800,00	39,60
Hauswartung	MEA	10.000,00000	495,00000	1.500,00	74,25
Gartenpflege	MEA	10.000,00000	495,00000	800,00	39,60
Hausbeleuchtung	MEA	9.375,00000	495,00000	700,00	36,96
Beleuchtung TG	Verteilungswert	14,00	0,08	450,00	2,67
Wartung RWM	MEA	9.375,00000	495,00000	350,00	18,48
Wartung RWA	MEA	9.375,00000	495,00000	500,00	26,40
Wartung TG-Toranlage	Verteilungswert	14,00	0,08	400,00	2,37

Sach-/Haftpflichtversicherung	MEA	10.000,00000	495,00000	3.500,00	173,25
				Zwischensumme:	36.200,00
					1.822,68

Nicht umlagefähige Kosten

Miete RWM	MEA	9.375,00000	495,00000	350,00	18,48
Instandhaltung Haus	MEA	9.375,00000	495,00000	2.000,00	105,60
Instandhaltung TG	Verteilungswert	14,00	0,08	400,00	2,37
Verwalterhonorare Wohneinheiten	Einheiten	24,00	1,00	10.281,60	428,40
Verwalterhonorare Stellplätze	Einheiten	12,00	0,00	1.030,00	0,00
Kontogebühren	MEA	10.000,00000	495,00000	120,00	5,94
				Zwischensumme:	14.181,60
					560,79
Ausgaben Voranschlag:				50.381,60	2.383,47

Einnahmen

Einnahmen Voranschlag:				0,00	0,00
Summe:					
Ausgaben				50.381,60	2.383,47
Einnahmen				0,00	0,00
				50.381,60	2.383,47

Rücklagen-Zuführung

Zuführung geplant - Rücklage Gebäude	MEA	9.375,00000	495,00000	2.600,00	137,28
Zuführung geplant - Rücklage Außenanlage	MEA	10.000,00000	495,00000	600,00	29,70
				Zwischensumme:	3.200,00
					166,98
Summe inkl. Zuführung z. Rückl				53.581,60	2.550,45
Davon umlagefähig EUR		1.822,68	Monats-Anteil		151,89
Davon nicht umlagefähig EUR		727,77	Monats-Anteil		61,11
Ihre neue Monats-Vorauszahlung auf volle EUR gerundet					213,00

In den Monats-Vorauszahlungen sind Anteile für Rücklagen-Zuführung enthalten i.H.v. EUR 13,92
Ihre Vorauszahlungen werden fällig ab 01.01.2025.

Für Ihre Einheit ist kein aktives Lastschriftmandat hinterlegt. Bitte fordern Sie den Vordruck zur Erteilung des Lastschriftmandats an oder überweisen Sie die monatlichen Fälligkeiten an folgende Bankverbindung der WEG:

Empfänger: Hüttenroder Weg 11, 12059 Berlin
IBAN: DE63100900007339907034
Betrag: 213,00
Verwendungszweck: HG RL Einheit 13
Fällig: Zum Ersten jeden Monats

Activa II. Grundstücksverwaltungsgesellschaft mbH | Schlüterstraße
77 | 10625 Berlin | Deutschland

Liven HW11 GmbH
Augsburger Str. 37
10789 Berlin

Einheiten-Nr.: 14
Datum: 09.04.2025

Wirtschaftsplan 2025

Hüttenroder Weg 11, 12059 Berlin / 01.01.2025

Berlin Hüttenroder Weg 11

Konto-Bezeichnung	Schlüssel- Bezeichnung	Gesamt Schlüssel	Ihr Umlage Schlüssel	Umlage-Saldo EUR	Ihr Umlage Anteil EUR
Umlagefähige Kosten					
Be-/Entwässerung	MEA	9.375,00000	220,00000	9.000,00	211,20
Heizung	MEA	9.375,00000	220,00000	6.500,00	152,53
Fahrstuhlkosten	MEA	10.000,00000	220,00000	4.300,00	94,60
Straßenreinigung	MEA	10.000,00000	220,00000	350,00	7,70
Müllabfuhr/Recycling	MEA	9.375,00000	220,00000	3.300,00	77,44
Reinigung TG	Verteilungswert	14,00	0,08	250,00	1,48
Hausreinigung	MEA	9.375,00000	220,00000	3.500,00	82,13
Winterdienst	MEA	10.000,00000	220,00000	800,00	17,60
Hauswartung	MEA	10.000,00000	220,00000	1.500,00	33,00
Gartenpflege	MEA	10.000,00000	220,00000	800,00	17,60
Hausbeleuchtung	MEA	9.375,00000	220,00000	700,00	16,43
Beleuchtung TG	Verteilungswert	14,00	0,08	450,00	2,67
Wartung RWM	MEA	9.375,00000	220,00000	350,00	8,21
Wartung RWA	MEA	9.375,00000	220,00000	500,00	11,73
Wartung TG-Toranlage	Verteilungswert	14,00	0,08	400,00	2,37

Sach-/Haftpflichtversicherung	MEA	10.000,00000	220,00000	3.500,00	77,00
				Zwischensumme:	36.200,00
					813,69

Nicht umlagefähige Kosten

Miete RWM	MEA	9.375,00000	220,00000	350,00	8,21
Instandhaltung Haus	MEA	9.375,00000	220,00000	2.000,00	46,93
Instandhaltung TG	Verteilungswert	14,00	0,08	400,00	2,37
Verwalterhonorare Wohneinheiten	Einheiten	24,00	1,00	10.281,60	428,40
Verwalterhonorare Stellplätze	Einheiten	12,00	0,00	1.030,00	0,00
Kontogebühren	MEA	10.000,00000	220,00000	120,00	2,64
				Zwischensumme:	14.181,60
					488,55

Ausgaben Voranschlag:				50.381,60	1.302,24
------------------------------	--	--	--	------------------	-----------------

Einnahmen

Einnahmen Voranschlag:				0,00	0,00
-------------------------------	--	--	--	-------------	-------------

Summe:				50.381,60	1.302,24
	Ausgaben			0,00	0,00
	Einnahmen			50.381,60	1.302,24

Rücklagen-Zuführung

Zuführung geplant - Rücklage Gebäude	MEA	9.375,00000	220,00000	2.600,00	61,01
Zuführung geplant - Rücklage Außenanlage	MEA	10.000,00000	220,00000	600,00	13,20
				Zwischensumme:	3.200,00
					74,21

Summe inkl. Zuführung z. Rückl				53.581,60	1.376,45
---------------------------------------	--	--	--	------------------	-----------------

Davon umlagefähig EUR	813,69	Monats-Anteil	67,81
Davon nicht umlagefähig EUR	562,76	Monats-Anteil	47,19

Ihre neue Monats-Vorauszahlung auf volle EUR gerundet			115,00
--	--	--	---------------

In den Monats-Vorauszahlungen sind Anteile für Rücklagen-Zuführung enthalten i.H.v. EUR 6,19
Ihre Vorauszahlungen werden fällig ab 01.01.2025.

Für Ihre Einheit ist kein aktives Lastschriftmandat hinterlegt. Bitte fordern Sie den Vordruck zur Erteilung des Lastschriftmandats an oder überweisen Sie die monatlichen Fälligkeiten an folgende Bankverbindung der WEG:

Empfänger: Hüttenroder Weg 11, 12059 Berlin
IBAN: DE63100900007339907034
Betrag: 115,00
Verwendungszweck: HG RL Einheit 14
Fällig: Zum Ersten jeden Monats

Liven HW11 GmbH
Augsburger Str. 37
10789 Berlin

Einheiten-Nr.: 15
Datum: 09.04.2025

Wirtschaftsplan 2025

Hüttenroder Weg 11, 12059 Berlin / 01.01.2025

Berlin Hüttenroder Weg 11

Konto-Bezeichnung	Schlüssel- Bezeichnung	Gesamt Schlüssel	Ihr Umlage Schlüssel	Umlage-Saldo EUR	Ihr Umlage Anteil EUR
Umlagefähige Kosten					
Be-/Entwässerung	MEA	9.375,00000	220,00000	9.000,00	211,20
Heizung	MEA	9.375,00000	220,00000	6.500,00	152,53
Fahrstuhlkosten	MEA	10.000,00000	220,00000	4.300,00	94,60
Straßenreinigung	MEA	10.000,00000	220,00000	350,00	7,70
Müllabfuhr/Recycling	MEA	9.375,00000	220,00000	3.300,00	77,44
Reinigung TG	Verteilungswert	14,00	0,08	250,00	1,48
Hausreinigung	MEA	9.375,00000	220,00000	3.500,00	82,13
Winterdienst	MEA	10.000,00000	220,00000	800,00	17,60
Hauswartung	MEA	10.000,00000	220,00000	1.500,00	33,00
Gartenpflege	MEA	10.000,00000	220,00000	800,00	17,60
Hausbeleuchtung	MEA	9.375,00000	220,00000	700,00	16,43
Beleuchtung TG	Verteilungswert	14,00	0,08	450,00	2,67
Wartung RWM	MEA	9.375,00000	220,00000	350,00	8,21
Wartung RWA	MEA	9.375,00000	220,00000	500,00	11,73
Wartung TG-Toranlage	Verteilungswert	14,00	0,08	400,00	2,37

Sach-/Haftpflichtversicherung	MEA	10.000,00000	220,00000	3.500,00	77,00
				Zwischensumme:	36.200,00
					813,69

Nicht umlagefähige Kosten

Miete RWM	MEA	9.375,00000	220,00000	350,00	8,21
Instandhaltung Haus	MEA	9.375,00000	220,00000	2.000,00	46,93
Instandhaltung TG	Verteilungswert	14,00	0,08	400,00	2,37
Verwalterhonorare Wohneinheiten	Einheiten	24,00	1,00	10.281,60	428,40
Verwalterhonorare Stellplätze	Einheiten	12,00	0,00	1.030,00	0,00
Kontogebühren	MEA	10.000,00000	220,00000	120,00	2,64
				Zwischensumme:	14.181,60
					488,55

Ausgaben Voranschlag:				50.381,60	1.302,24
------------------------------	--	--	--	------------------	-----------------

Einnahmen

Einnahmen Voranschlag:				0,00	0,00
-------------------------------	--	--	--	-------------	-------------

Summe:				50.381,60	1.302,24
	Ausgaben			50.381,60	1.302,24
	Einnahmen			0,00	0,00
				50.381,60	1.302,24

Rücklagen-Zuführung

Zuführung geplant - Rücklage Gebäude	MEA	9.375,00000	220,00000	2.600,00	61,01
Zuführung geplant - Rücklage Außenanlage	MEA	10.000,00000	220,00000	600,00	13,20
				Zwischensumme:	3.200,00
					74,21

Summe inkl. Zuführung z. Rückl				53.581,60	1.376,45
---------------------------------------	--	--	--	------------------	-----------------

Davon umlagefähig EUR	813,69	Monats-Anteil	67,81
Davon nicht umlagefähig EUR	562,76	Monats-Anteil	47,19

Ihre neue Monats-Vorauszahlung auf volle EUR gerundet			115,00
--	--	--	---------------

In den Monats-Vorauszahlungen sind Anteile für Rücklagen-Zuführung enthalten i.H.v. EUR 6,19
Ihre Vorauszahlungen werden fällig ab 01.01.2025.

Für Ihre Einheit ist kein aktives Lastschriftmandat hinterlegt. Bitte fordern Sie den Vordruck zur Erteilung des Lastschriftmandats an oder überweisen Sie die monatlichen Fälligkeiten an folgende Bankverbindung der WEG:

Empfänger: Hüttenroder Weg 11, 12059 Berlin
IBAN: DE63100900007339907034
Betrag: 115,00
Verwendungszweck: HG RL Einheit 15
Fällig: Zum Ersten jeden Monats

Activa II. Grundstücksverwaltungsgesellschaft mbH | Schlüterstraße
77 | 10625 Berlin | Deutschland

Liven HW11 GmbH
Augsburger Str. 37
10789 Berlin

Einheiten-Nr.: 16
Datum: 09.04.2025

Wirtschaftsplan 2025

Hüttenroder Weg 11, 12059 Berlin / 01.01.2025

Berlin Hüttenroder Weg 11

Konto-Bezeichnung	Schlüssel-Bezeichnung	Gesamt Schlüssel	Ihr Umlage Schlüssel	Umlage-Saldo EUR	Ihr Umlage Anteil EUR
Umlagefähige Kosten					
Be-/Entwässerung	MEA	9.375,00000	681,00000	9.000,00	653,76
Heizung	MEA	9.375,00000	681,00000	6.500,00	472,16
Fahrstuhlkosten	MEA	10.000,00000	681,00000	4.300,00	292,83
Straßenreinigung	MEA	10.000,00000	681,00000	350,00	23,84
Müllabfuhr/Recycling	MEA	9.375,00000	681,00000	3.300,00	239,71
Reinigung TG	Verteilungswert	14,00	0,08	250,00	1,48
Hausreinigung	MEA	9.375,00000	681,00000	3.500,00	254,24
Winterdienst	MEA	10.000,00000	681,00000	800,00	54,48
Hauswartung	MEA	10.000,00000	681,00000	1.500,00	102,15
Gartenpflege	MEA	10.000,00000	681,00000	800,00	54,48
Hausbeleuchtung	MEA	9.375,00000	681,00000	700,00	50,85
Beleuchtung TG	Verteilungswert	14,00	0,08	450,00	2,67
Wartung RWM	MEA	9.375,00000	681,00000	350,00	25,42
Wartung RWA	MEA	9.375,00000	681,00000	500,00	36,32
Wartung TG-Toranlage	Verteilungswert	14,00	0,08	400,00	2,37

Sach-/Haftpflichtversicherung	MEA	10.000,00000	681,00000	3.500,00	238,35
				Zwischensumme:	36.200,00
					2.505,11

Nicht umlagefähige Kosten

Miete RWM	MEA	9.375,00000	681,00000	350,00	25,42
Instandhaltung Haus	MEA	9.375,00000	681,00000	2.000,00	145,28
Instandhaltung TG	Verteilungswert	14,00	0,08	400,00	2,37
Verwalterhonorare Wohneinheiten	Einheiten	24,00	1,00	10.281,60	428,40
Verwalterhonorare Stellplätze	Einheiten	12,00	0,00	1.030,00	0,00
Kontogebühren	MEA	10.000,00000	681,00000	120,00	8,17
				Zwischensumme:	14.181,60
					609,64

Ausgaben Voranschlag:				50.381,60	3.114,75
------------------------------	--	--	--	------------------	-----------------

Einnahmen

Einnahmen Voranschlag:				0,00	0,00
-------------------------------	--	--	--	-------------	-------------

Summe:				50.381,60	3.114,75
	Ausgaben			0,00	0,00
	Einnahmen			50.381,60	3.114,75

Rücklagen-Zuführung

Zuführung geplant - Rücklage Gebäude	MEA	9.375,00000	681,00000	2.600,00	188,86
Zuführung geplant - Rücklage Außenanlage	MEA	10.000,00000	681,00000	600,00	40,86
				Zwischensumme:	3.200,00
					229,72

Summe inkl. Zuführung z. Rückl				53.581,60	3.344,47
---------------------------------------	--	--	--	------------------	-----------------

Davon umlagefähig EUR	2.505,11	Monats-Anteil	208,76
Davon nicht umlagefähig EUR	839,36	Monats-Anteil	70,24

Ihre neue Monats-Vorauszahlung auf volle EUR gerundet			279,00
--	--	--	---------------

In den Monats-Vorauszahlungen sind Anteile für Rücklagen-Zuführung enthalten i.H.v. EUR 19,15
Ihre Vorauszahlungen werden fällig ab 01.01.2025.

Für Ihre Einheit ist kein aktives Lastschriftmandat hinterlegt. Bitte fordern Sie den Vordruck zur Erteilung des Lastschriftmandats an oder überweisen Sie die monatlichen Fälligkeiten an folgende Bankverbindung der WEG:

Empfänger: Hüttenroder Weg 11, 12059 Berlin
IBAN: DE63100900007339907034
Betrag: 279,00
Verwendungszweck: HG RL Einheit 16
Fällig: Zum Ersten jeden Monats

Activa II. Grundstücksverwaltungsgesellschaft mbH | Schlüterstraße
77 | 10625 Berlin | Deutschland

Liven HW11 GmbH
Augsburger Str. 37
10789 Berlin

Einheiten-Nr.: 17
Datum: 09.04.2025

Wirtschaftsplan 2025

Hüttenroder Weg 11, 12059 Berlin / 01.01.2025

Berlin Hüttenroder Weg 11

Konto-Bezeichnung	Schlüssel- Bezeichnung	Gesamt Schlüssel	Ihr Umlage Schlüssel	Umlage-Saldo EUR	Ihr Umlage Anteil EUR
Umlagefähige Kosten					
Be-/Entwässerung	MEA	9.375,00000	495,00000	9.000,00	475,20
Heizung	MEA	9.375,00000	495,00000	6.500,00	343,20
Fahrstuhlkosten	MEA	10.000,00000	495,00000	4.300,00	212,85
Straßenreinigung	MEA	10.000,00000	495,00000	350,00	17,33
Müllabfuhr/Recycling	MEA	9.375,00000	495,00000	3.300,00	174,24
Reinigung TG	Verteilungswert	14,00	0,08	250,00	1,48
Hausreinigung	MEA	9.375,00000	495,00000	3.500,00	184,80
Winterdienst	MEA	10.000,00000	495,00000	800,00	39,60
Hauswartung	MEA	10.000,00000	495,00000	1.500,00	74,25
Gartenpflege	MEA	10.000,00000	495,00000	800,00	39,60
Hausbeleuchtung	MEA	9.375,00000	495,00000	700,00	36,96
Beleuchtung TG	Verteilungswert	14,00	0,08	450,00	2,67
Wartung RWM	MEA	9.375,00000	495,00000	350,00	18,48
Wartung RWA	MEA	9.375,00000	495,00000	500,00	26,40
Wartung TG-Toranlage	Verteilungswert	14,00	0,08	400,00	2,37

Sach-/Haftpflichtversicherung	MEA	10.000,00000	495,00000	3.500,00	173,25
				Zwischensumme:	36.200,00
					1.822,68

Nicht umlagefähige Kosten

Miete RWM	MEA	9.375,00000	495,00000	350,00	18,48
Instandhaltung Haus	MEA	9.375,00000	495,00000	2.000,00	105,60
Instandhaltung TG	Verteilungswert	14,00	0,08	400,00	2,37
Verwalterhonorare Wohneinheiten	Einheiten	24,00	1,00	10.281,60	428,40
Verwalterhonorare Stellplätze	Einheiten	12,00	0,00	1.030,00	0,00
Kontogebühren	MEA	10.000,00000	495,00000	120,00	5,94
				Zwischensumme:	14.181,60
					560,79
Ausgaben Voranschlag:				50.381,60	2.383,47

Einnahmen

Einnahmen Voranschlag:				0,00	0,00
<hr/>					
Summe:					
				Ausgaben	50.381,60
				Einnahmen	0,00
					50.381,60
					2.383,47

Rücklagen-Zuführung

Zuführung geplant - Rücklage Gebäude	MEA	9.375,00000	495,00000	2.600,00	137,28
Zuführung geplant - Rücklage Außenanlage	MEA	10.000,00000	495,00000	600,00	29,70
				Zwischensumme:	3.200,00
					166,98
Summe inkl. Zuführung z. Rückl				53.581,60	2.550,45
<hr/>					
Davon umlagefähig EUR		1.822,68	Monats-Anteil		151,89
Davon nicht umlagefähig EUR		727,77	Monats-Anteil		61,11
Ihre neue Monats-Vorauszahlung auf volle EUR gerundet					213,00

In den Monats-Vorauszahlungen sind Anteile für Rücklagen-Zuführung enthalten i.H.v. EUR 13,92
Ihre Vorauszahlungen werden fällig ab 01.01.2025.

Für Ihre Einheit ist kein aktives Lastschriftmandat hinterlegt. Bitte fordern Sie den Vordruck zur Erteilung des Lastschriftmandats an oder überweisen Sie die monatlichen Fälligkeiten an folgende Bankverbindung der WEG:

Empfänger: Hüttenroder Weg 11, 12059 Berlin
IBAN: DE63100900007339907034
Betrag: 213,00
Verwendungszweck: HG RL Einheit 17
Fällig: Zum Ersten jeden Monats

Liven HW11 GmbH
Augsburger Str. 37
10789 Berlin

Einheiten-Nr.: 18
Datum: 09.04.2025

Wirtschaftsplan 2025

Hüttenroder Weg 11, 12059 Berlin / 01.01.2025

Berlin Hüttenroder Weg 11

Konto-Bezeichnung	Schlüssel-Bezeichnung	Gesamt Schlüssel	Ihr Umlage Schlüssel	Umlage-Saldo EUR	Ihr Umlage Anteil EUR
Umlagefähige Kosten					
Be-/Entwässerung	MEA	9.375,00000	220,00000	9.000,00	211,20
Heizung	MEA	9.375,00000	220,00000	6.500,00	152,53
Fahrstuhlkosten	MEA	10.000,00000	220,00000	4.300,00	94,60
Straßenreinigung	MEA	10.000,00000	220,00000	350,00	7,70
Müllabfuhr/Recycling	MEA	9.375,00000	220,00000	3.300,00	77,44
Reinigung TG	Verteilungswert	14,00	0,08	250,00	1,48
Hausreinigung	MEA	9.375,00000	220,00000	3.500,00	82,13
Winterdienst	MEA	10.000,00000	220,00000	800,00	17,60
Hauswartung	MEA	10.000,00000	220,00000	1.500,00	33,00
Gartenpflege	MEA	10.000,00000	220,00000	800,00	17,60
Hausbeleuchtung	MEA	9.375,00000	220,00000	700,00	16,43
Beleuchtung TG	Verteilungswert	14,00	0,08	450,00	2,67
Wartung RWM	MEA	9.375,00000	220,00000	350,00	8,21
Wartung RWA	MEA	9.375,00000	220,00000	500,00	11,73
Wartung TG-Toranlage	Verteilungswert	14,00	0,08	400,00	2,37

Sach-/Haftpflichtversicherung	MEA	10.000,00000	220,00000	3.500,00	77,00
				Zwischensumme:	36.200,00
					813,69

Nicht umlagefähige Kosten

Miete RWM	MEA	9.375,00000	220,00000	350,00	8,21
Instandhaltung Haus	MEA	9.375,00000	220,00000	2.000,00	46,93
Instandhaltung TG	Verteilungswert	14,00	0,08	400,00	2,37
Verwalterhonorare Wohneinheiten	Einheiten	24,00	1,00	10.281,60	428,40
Verwalterhonorare Stellplätze	Einheiten	12,00	0,00	1.030,00	0,00
Kontogebühren	MEA	10.000,00000	220,00000	120,00	2,64
				Zwischensumme:	14.181,60
					488,55

Ausgaben Voranschlag:				50.381,60	1.302,24
------------------------------	--	--	--	------------------	-----------------

Einnahmen

Einnahmen Voranschlag:				0,00	0,00
-------------------------------	--	--	--	-------------	-------------

Summe:				50.381,60	1.302,24
	Ausgaben			0,00	0,00
	Einnahmen			50.381,60	1.302,24

Rücklagen-Zuführung

Zuführung geplant - Rücklage Gebäude	MEA	9.375,00000	220,00000	2.600,00	61,01
Zuführung geplant - Rücklage Außenanlage	MEA	10.000,00000	220,00000	600,00	13,20
				Zwischensumme:	3.200,00
					74,21

Summe inkl. Zuführung z. Rückl				53.581,60	1.376,45
---------------------------------------	--	--	--	------------------	-----------------

Davon umlagefähig EUR	813,69	Monats-Anteil	67,81
Davon nicht umlagefähig EUR	562,76	Monats-Anteil	47,19

Ihre neue Monats-Vorauszahlung auf volle EUR gerundet			115,00
--	--	--	---------------

In den Monats-Vorauszahlungen sind Anteile für Rücklagen-Zuführung enthalten i.H.v. EUR 6,19
Ihre Vorauszahlungen werden fällig ab 01.01.2025.

Für Ihre Einheit ist kein aktives Lastschriftmandat hinterlegt. Bitte fordern Sie den Vordruck zur Erteilung des Lastschriftmandats an oder überweisen Sie die monatlichen Fälligkeiten an folgende Bankverbindung der WEG:

Empfänger: Hüttenroder Weg 11, 12059 Berlin
IBAN: DE63100900007339907034
Betrag: 115,00
Verwendungszweck: HG RL Einheit 18
Fällig: Zum Ersten jeden Monats

Activa II. Grundstücksverwaltungsgesellschaft mbH | Schlüterstraße
77 | 10625 Berlin | Deutschland

Liven HW11 GmbH
Augsburger Str. 37
10789 Berlin

Einheiten-Nr.: 19
Datum: 09.04.2025

Wirtschaftsplan 2025

Hüttenroder Weg 11, 12059 Berlin / 01.01.2025

Berlin Hüttenroder Weg 11

Konto-Bezeichnung	Schlüssel- Bezeichnung	Gesamt Schlüssel	Ihr Umlage Schlüssel	Umlage-Saldo EUR	Ihr Umlage Anteil EUR
Umlagefähige Kosten					
Be-/Entwässerung	MEA	9.375,00000	220,00000	9.000,00	211,20
Heizung	MEA	9.375,00000	220,00000	6.500,00	152,53
Fahrstuhlkosten	MEA	10.000,00000	220,00000	4.300,00	94,60
Straßenreinigung	MEA	10.000,00000	220,00000	350,00	7,70
Müllabfuhr/Recycling	MEA	9.375,00000	220,00000	3.300,00	77,44
Reinigung TG	Verteilungswert	14,00	0,08	250,00	1,48
Hausreinigung	MEA	9.375,00000	220,00000	3.500,00	82,13
Winterdienst	MEA	10.000,00000	220,00000	800,00	17,60
Hauswartung	MEA	10.000,00000	220,00000	1.500,00	33,00
Gartenpflege	MEA	10.000,00000	220,00000	800,00	17,60
Hausbeleuchtung	MEA	9.375,00000	220,00000	700,00	16,43
Beleuchtung TG	Verteilungswert	14,00	0,08	450,00	2,67
Wartung RWM	MEA	9.375,00000	220,00000	350,00	8,21
Wartung RWA	MEA	9.375,00000	220,00000	500,00	11,73
Wartung TG-Toranlage	Verteilungswert	14,00	0,08	400,00	2,37

Sach-/Haftpflichtversicherung	MEA	10.000,00000	220,00000	3.500,00	77,00
				Zwischensumme:	36.200,00
					813,69

Nicht umlagefähige Kosten

Miete RWM	MEA	9.375,00000	220,00000	350,00	8,21
Instandhaltung Haus	MEA	9.375,00000	220,00000	2.000,00	46,93
Instandhaltung TG	Verteilungswert	14,00	0,08	400,00	2,37
Verwalterhonorare Wohneinheiten	Einheiten	24,00	1,00	10.281,60	428,40
Verwalterhonorare Stellplätze	Einheiten	12,00	0,00	1.030,00	0,00
Kontogebühren	MEA	10.000,00000	220,00000	120,00	2,64
				Zwischensumme:	14.181,60
					488,55

Ausgaben Voranschlag:				50.381,60	1.302,24
------------------------------	--	--	--	------------------	-----------------

Einnahmen

Einnahmen Voranschlag:				0,00	0,00
-------------------------------	--	--	--	-------------	-------------

Summe:				50.381,60	1.302,24
	Ausgaben			0,00	0,00
	Einnahmen			50.381,60	1.302,24

Rücklagen-Zuführung

Zuführung geplant - Rücklage Gebäude	MEA	9.375,00000	220,00000	2.600,00	61,01
Zuführung geplant - Rücklage Außenanlage	MEA	10.000,00000	220,00000	600,00	13,20
				Zwischensumme:	3.200,00
					74,21

Summe inkl. Zuführung z. Rückl				53.581,60	1.376,45
---------------------------------------	--	--	--	------------------	-----------------

Davon umlagefähig EUR	813,69	Monats-Anteil	67,81
Davon nicht umlagefähig EUR	562,76	Monats-Anteil	47,19

Ihre neue Monats-Vorauszahlung auf volle EUR gerundet **115,00**

In den Monats-Vorauszahlungen sind Anteile für Rücklagen-Zuführung enthalten i.H.v. EUR 6,19
Ihre Vorauszahlungen werden fällig ab 01.01.2025.

Für Ihre Einheit ist kein aktives Lastschriftmandat hinterlegt. Bitte fordern Sie den Vordruck zur Erteilung des Lastschriftmandats an oder überweisen Sie die monatlichen Fälligkeiten an folgende Bankverbindung der WEG:

Empfänger: Hüttenroder Weg 11, 12059 Berlin
IBAN: DE63100900007339907034
Betrag: 115,00
Verwendungszweck: HG RL Einheit 19
Fällig: Zum Ersten jeden Monats

Activa II. Grundstücksverwaltungsgesellschaft mbH | Schlüterstraße
77 | 10625 Berlin | Deutschland

Liven HW11 GmbH
Augsburger Str. 37
10789 Berlin

Einheiten-Nr.: 20
Datum: 09.04.2025

Wirtschaftsplan 2025

Hüttenroder Weg 11, 12059 Berlin / 01.01.2025

Berlin Hüttenroder Weg 11

Konto-Bezeichnung	Schlüssel- Bezeichnung	Gesamt Schlüssel	Ihr Umlage Schlüssel	Umlage-Saldo EUR	Ihr Umlage Anteil EUR
Umlagefähige Kosten					
Be-/Entwässerung	MEA	9.375,00000	681,00000	9.000,00	653,76
Heizung	MEA	9.375,00000	681,00000	6.500,00	472,16
Fahrstuhlkosten	MEA	10.000,00000	681,00000	4.300,00	292,83
Straßenreinigung	MEA	10.000,00000	681,00000	350,00	23,84
Müllabfuhr/Recycling	MEA	9.375,00000	681,00000	3.300,00	239,71
Reinigung TG	Verteilungswert	14,00	0,08	250,00	1,48
Hausreinigung	MEA	9.375,00000	681,00000	3.500,00	254,24
Winterdienst	MEA	10.000,00000	681,00000	800,00	54,48
Hauswartung	MEA	10.000,00000	681,00000	1.500,00	102,15
Gartenpflege	MEA	10.000,00000	681,00000	800,00	54,48
Hausbeleuchtung	MEA	9.375,00000	681,00000	700,00	50,85
Beleuchtung TG	Verteilungswert	14,00	0,08	450,00	2,67
Wartung RWM	MEA	9.375,00000	681,00000	350,00	25,42
Wartung RWA	MEA	9.375,00000	681,00000	500,00	36,32
Wartung TG-Toranlage	Verteilungswert	14,00	0,08	400,00	2,37

Sach-/Haftpflichtversicherung	MEA	10.000,00000	681,00000	3.500,00	238,35
				Zwischensumme:	36.200,00
					2.505,11

Nicht umlagefähige Kosten

Miete RWM	MEA	9.375,00000	681,00000	350,00	25,42
Instandhaltung Haus	MEA	9.375,00000	681,00000	2.000,00	145,28
Instandhaltung TG	Verteilungswert	14,00	0,08	400,00	2,37
Verwalterhonorare Wohneinheiten	Einheiten	24,00	1,00	10.281,60	428,40
Verwalterhonorare Stellplätze	Einheiten	12,00	0,00	1.030,00	0,00
Kontogebühren	MEA	10.000,00000	681,00000	120,00	8,17
				Zwischensumme:	14.181,60
					609,64

Ausgaben Voranschlag:				50.381,60	3.114,75
------------------------------	--	--	--	------------------	-----------------

Einnahmen

Einnahmen Voranschlag:				0,00	0,00
-------------------------------	--	--	--	-------------	-------------

Summe:				50.381,60	3.114,75
	Ausgaben			0,00	0,00
	Einnahmen			50.381,60	3.114,75

Rücklagen-Zuführung

Zuführung geplant - Rücklage Gebäude	MEA	9.375,00000	681,00000	2.600,00	188,86
Zuführung geplant - Rücklage Außenanlage	MEA	10.000,00000	681,00000	600,00	40,86
				Zwischensumme:	3.200,00
					229,72

Summe inkl. Zuführung z. Rückl				53.581,60	3.344,47
---------------------------------------	--	--	--	------------------	-----------------

Davon umlagefähig EUR	2.505,11	Monats-Anteil	208,76
Davon nicht umlagefähig EUR	839,36	Monats-Anteil	70,24

Ihre neue Monats-Vorauszahlung auf volle EUR gerundet			279,00
--	--	--	---------------

In den Monats-Vorauszahlungen sind Anteile für Rücklagen-Zuführung enthalten i.H.v. EUR 19,15
Ihre Vorauszahlungen werden fällig ab 01.01.2025.

Für Ihre Einheit ist kein aktives Lastschriftmandat hinterlegt. Bitte fordern Sie den Vordruck zur Erteilung des Lastschriftmandats an oder überweisen Sie die monatlichen Fälligkeiten an folgende Bankverbindung der WEG:

Empfänger: Hüttenroder Weg 11, 12059 Berlin
IBAN: DE63100900007339907034
Betrag: 279,00
Verwendungszweck: HG RL Einheit 20
Fällig: Zum Ersten jeden Monats

Activa II. Grundstücksverwaltungsgesellschaft mbH | Schlüterstraße
77 | 10625 Berlin | Deutschland

Liven HW11 GmbH
Augsburger Str. 37
10789 Berlin

Einheiten-Nr.: 21
Datum: 09.04.2025

Wirtschaftsplan 2025

Hüttenroder Weg 11, 12059 Berlin / 01.01.2025

Berlin Hüttenroder Weg 11

Konto-Bezeichnung	Schlüssel- Bezeichnung	Gesamt Schlüssel	Ihr Umlage Schlüssel	Umlage-Saldo EUR	Ihr Umlage Anteil EUR
Umlagefähige Kosten					
Be-/Entwässerung	MEA	9.375,00000	435,00000	9.000,00	417,60
Heizung	MEA	9.375,00000	435,00000	6.500,00	301,60
Fahrstuhlkosten	MEA	10.000,00000	435,00000	4.300,00	187,05
Straßenreinigung	MEA	10.000,00000	435,00000	350,00	15,23
Müllabfuhr/Recycling	MEA	9.375,00000	435,00000	3.300,00	153,12
Reinigung TG	Verteilungswert	14,00	0,08	250,00	1,48
Hausreinigung	MEA	9.375,00000	435,00000	3.500,00	162,40
Winterdienst	MEA	10.000,00000	435,00000	800,00	34,80
Hauswartung	MEA	10.000,00000	435,00000	1.500,00	65,25
Gartenpflege	MEA	10.000,00000	435,00000	800,00	34,80
Hausbeleuchtung	MEA	9.375,00000	435,00000	700,00	32,48
Beleuchtung TG	Verteilungswert	14,00	0,08	450,00	2,67
Wartung RWM	MEA	9.375,00000	435,00000	350,00	16,24
Wartung RWA	MEA	9.375,00000	435,00000	500,00	23,20
Wartung TG-Toranlage	Verteilungswert	14,00	0,08	400,00	2,37

Sach-/Haftpflichtversicherung	MEA	10.000,00000	435,00000	3.500,00	152,25
				Zwischensumme:	36.200,00
					1.602,54

Nicht umlagefähige Kosten

Miete RWM	MEA	9.375,00000	435,00000	350,00	16,24
Instandhaltung Haus	MEA	9.375,00000	435,00000	2.000,00	92,80
Instandhaltung TG	Verteilungswert	14,00	0,08	400,00	2,37
Verwalterhonorare Wohneinheiten	Einheiten	24,00	1,00	10.281,60	428,40
Verwalterhonorare Stellplätze	Einheiten	12,00	0,00	1.030,00	0,00
Kontogebühren	MEA	10.000,00000	435,00000	120,00	5,22
				Zwischensumme:	14.181,60
					545,03

Ausgaben Voranschlag:				50.381,60	2.147,57
------------------------------	--	--	--	------------------	-----------------

Einnahmen

Einnahmen Voranschlag:				0,00	0,00
-------------------------------	--	--	--	-------------	-------------

Summe:				50.381,60	2.147,57
	Ausgaben			50.381,60	2.147,57
	Einnahmen			0,00	0,00
				50.381,60	2.147,57

Rücklagen-Zuführung

Zuführung geplant - Rücklage Gebäude	MEA	9.375,00000	435,00000	2.600,00	120,64
Zuführung geplant - Rücklage Außenanlage	MEA	10.000,00000	435,00000	600,00	26,10
				Zwischensumme:	3.200,00
					146,74

Summe inkl. Zuführung z. Rückl				53.581,60	2.294,31
---------------------------------------	--	--	--	------------------	-----------------

Davon umlagefähig EUR	1.602,54	Monats-Anteil	133,55
Davon nicht umlagefähig EUR	691,77	Monats-Anteil	58,45

Ihre neue Monats-Vorauszahlung auf volle EUR gerundet			192,00
--	--	--	---------------

In den Monats-Vorauszahlungen sind Anteile für Rücklagen-Zuführung enthalten i.H.v. EUR 12,24
Ihre Vorauszahlungen werden fällig ab 01.01.2025.

Für Ihre Einheit ist kein aktives Lastschriftmandat hinterlegt. Bitte fordern Sie den Vordruck zur Erteilung des Lastschriftmandats an oder überweisen Sie die monatlichen Fälligkeiten an folgende Bankverbindung der WEG:

Empfänger: Hüttenroder Weg 11, 12059 Berlin
IBAN: DE63100900007339907034
Betrag: 192,00
Verwendungszweck: HG RL Einheit 21
Fällig: Zum Ersten jeden Monats

Liven HW11 GmbH
Augsburger Str. 37
10789 Berlin

Einheiten-Nr.: 22
Datum: 09.04.2025

Wirtschaftsplan 2025

Hüttenroder Weg 11, 12059 Berlin / 01.01.2025

Berlin Hüttenroder Weg 11

Konto-Bezeichnung	Schlüssel-Bezeichnung	Gesamt Schlüssel	Ihr Umlage Schlüssel	Umlage-Saldo EUR	Ihr Umlage Anteil EUR
Umlagefähige Kosten					
Be-/Entwässerung	MEA	9.375,00000	197,00000	9.000,00	189,12
Heizung	MEA	9.375,00000	197,00000	6.500,00	136,59
Fahrstuhlkosten	MEA	10.000,00000	197,00000	4.300,00	84,71
Straßenreinigung	MEA	10.000,00000	197,00000	350,00	6,89
Müllabfuhr/Recycling	MEA	9.375,00000	197,00000	3.300,00	69,34
Reinigung TG	Verteilungswert	14,00	0,08	250,00	1,48
Hausreinigung	MEA	9.375,00000	197,00000	3.500,00	73,55
Winterdienst	MEA	10.000,00000	197,00000	800,00	15,76
Hauswartung	MEA	10.000,00000	197,00000	1.500,00	29,55
Gartenpflege	MEA	10.000,00000	197,00000	800,00	15,76
Hausbeleuchtung	MEA	9.375,00000	197,00000	700,00	14,71
Beleuchtung TG	Verteilungswert	14,00	0,08	450,00	2,67
Wartung RWM	MEA	9.375,00000	197,00000	350,00	7,35
Wartung RWA	MEA	9.375,00000	197,00000	500,00	10,51
Wartung TG-Toranlage	Verteilungswert	14,00	0,08	400,00	2,37

Sach-/Haftpflichtversicherung	MEA	10.000,00000	197,00000	3.500,00	68,95
				Zwischensumme:	36.200,00
					729,31

Nicht umlagefähige Kosten

Miete RWM	MEA	9.375,00000	197,00000	350,00	7,35
Instandhaltung Haus	MEA	9.375,00000	197,00000	2.000,00	42,03
Instandhaltung TG	Verteilungswert	14,00	0,08	400,00	2,37
Verwalterhonorare Wohneinheiten	Einheiten	24,00	1,00	10.281,60	428,40
Verwalterhonorare Stellplätze	Einheiten	12,00	0,00	1.030,00	0,00
Kontogebühren	MEA	10.000,00000	197,00000	120,00	2,36
				Zwischensumme:	14.181,60
					482,51
Ausgaben Voranschlag:				50.381,60	1.211,82

Einnahmen

Einnahmen Voranschlag:				0,00	0,00
<hr/>					
Summe:					
				Ausgaben	50.381,60
				Einnahmen	0,00
				50.381,60	1.211,82

Rücklagen-Zuführung

Zuführung geplant - Rücklage Gebäude	MEA	9.375,00000	197,00000	2.600,00	54,63
Zuführung geplant - Rücklage Außenanlage	MEA	10.000,00000	197,00000	600,00	11,82
				Zwischensumme:	3.200,00
					66,45
Summe inkl. Zuführung z. Rückl				53.581,60	1.278,27
<hr/>					
Davon umlagefähig EUR		729,31	Monats-Anteil		60,78
Davon nicht umlagefähig EUR		548,96	Monats-Anteil		46,22
Ihre neue Monats-Vorauszahlung auf volle EUR gerundet					107,00

In den Monats-Vorauszahlungen sind Anteile für Rücklagen-Zuführung enthalten i.H.v. EUR 5,55
Ihre Vorauszahlungen werden fällig ab 01.01.2025.

Für Ihre Einheit ist kein aktives Lastschriftmandat hinterlegt. Bitte fordern Sie den Vordruck zur Erteilung des Lastschriftmandats an oder überweisen Sie die monatlichen Fälligkeiten an folgende Bankverbindung der WEG:

Empfänger: Hüttenroder Weg 11, 12059 Berlin
IBAN: DE63100900007339907034
Betrag: 107,00
Verwendungszweck: HG RL Einheit 22
Fällig: Zum Ersten jeden Monats

Activa II. Grundstücksverwaltungsgesellschaft mbH | Schlüterstraße
77 | 10625 Berlin | Deutschland

Liven HW11 GmbH
Augsburger Str. 37
10789 Berlin

Einheiten-Nr.: 23
Datum: 09.04.2025

Wirtschaftsplan 2025

Hüttenroder Weg 11, 12059 Berlin / 01.01.2025

Berlin Hüttenroder Weg 11

Konto-Bezeichnung	Schlüssel- Bezeichnung	Gesamt Schlüssel	Ihr Umlage Schlüssel	Umlage-Saldo EUR	Ihr Umlage Anteil EUR
Umlagefähige Kosten					
Be-/Entwässerung	MEA	9.375,00000	197,00000	9.000,00	189,12
Heizung	MEA	9.375,00000	197,00000	6.500,00	136,59
Fahrstuhlkosten	MEA	10.000,00000	197,00000	4.300,00	84,71
Straßenreinigung	MEA	10.000,00000	197,00000	350,00	6,89
Müllabfuhr/Recycling	MEA	9.375,00000	197,00000	3.300,00	69,34
Reinigung TG	Verteilungswert	14,00	0,08	250,00	1,48
Hausreinigung	MEA	9.375,00000	197,00000	3.500,00	73,55
Winterdienst	MEA	10.000,00000	197,00000	800,00	15,76
Hauswartung	MEA	10.000,00000	197,00000	1.500,00	29,55
Gartenpflege	MEA	10.000,00000	197,00000	800,00	15,76
Hausbeleuchtung	MEA	9.375,00000	197,00000	700,00	14,71
Beleuchtung TG	Verteilungswert	14,00	0,08	450,00	2,67
Wartung RWM	MEA	9.375,00000	197,00000	350,00	7,35
Wartung RWA	MEA	9.375,00000	197,00000	500,00	10,51
Wartung TG-Toranlage	Verteilungswert	14,00	0,08	400,00	2,37

Sach-/Haftpflichtversicherung	MEA	10.000,00000	197,00000	3.500,00	68,95
				Zwischensumme:	36.200,00
					729,31

Nicht umlagefähige Kosten

Miete RWM	MEA	9.375,00000	197,00000	350,00	7,35
Instandhaltung Haus	MEA	9.375,00000	197,00000	2.000,00	42,03
Instandhaltung TG	Verteilungswert	14,00	0,08	400,00	2,37
Verwalterhonorare Wohneinheiten	Einheiten	24,00	1,00	10.281,60	428,40
Verwalterhonorare Stellplätze	Einheiten	12,00	0,00	1.030,00	0,00
Kontogebühren	MEA	10.000,00000	197,00000	120,00	2,36
				Zwischensumme:	14.181,60
					482,51

Ausgaben Voranschlag:				50.381,60	1.211,82
------------------------------	--	--	--	------------------	-----------------

Einnahmen

Einnahmen Voranschlag:				0,00	0,00
-------------------------------	--	--	--	-------------	-------------

Summe:				50.381,60	1.211,82
	Ausgaben			50.381,60	1.211,82
	Einnahmen			0,00	0,00
				50.381,60	1.211,82

Rücklagen-Zuführung

Zuführung geplant - Rücklage Gebäude	MEA	9.375,00000	197,00000	2.600,00	54,63
Zuführung geplant - Rücklage Außenanlage	MEA	10.000,00000	197,00000	600,00	11,82
				Zwischensumme:	3.200,00
					66,45

Summe inkl. Zuführung z. Rückl				53.581,60	1.278,27
---------------------------------------	--	--	--	------------------	-----------------

Davon umlagefähig EUR	729,31	Monats-Anteil	60,78
Davon nicht umlagefähig EUR	548,96	Monats-Anteil	46,22

Ihre neue Monats-Vorauszahlung auf volle EUR gerundet	107,00
--	---------------

In den Monats-Vorauszahlungen sind Anteile für Rücklagen-Zuführung enthalten i.H.v. EUR 5,55
Ihre Vorauszahlungen werden fällig ab 01.01.2025.

Für Ihre Einheit ist kein aktives Lastschriftmandat hinterlegt. Bitte fordern Sie den Vordruck zur Erteilung des Lastschriftmandats an oder überweisen Sie die monatlichen Fälligkeiten an folgende Bankverbindung der WEG:

Empfänger: Hüttenroder Weg 11, 12059 Berlin
IBAN: DE63100900007339907034
Betrag: 107,00
Verwendungszweck: HG RL Einheit 23
Fällig: Zum Ersten jeden Monats

Liven HW11 GmbH
Augsburger Str. 37
10789 Berlin

Einheiten-Nr.: 24
Datum: 09.04.2025

Wirtschaftsplan 2025

Hüttenroder Weg 11, 12059 Berlin / 01.01.2025

Berlin Hüttenroder Weg 11

Konto-Bezeichnung	Schlüssel- Bezeichnung	Gesamt Schlüssel	Ihr Umlage Schlüssel	Umlage-Saldo EUR	Ihr Umlage Anteil EUR
Umlagefähige Kosten					
Be-/Entwässerung	MEA	9.375,00000	597,00000	9.000,00	573,12
Heizung	MEA	9.375,00000	597,00000	6.500,00	413,92
Fahrstuhlkosten	MEA	10.000,00000	597,00000	4.300,00	256,71
Straßenreinigung	MEA	10.000,00000	597,00000	350,00	20,89
Müllabfuhr/Recycling	MEA	9.375,00000	597,00000	3.300,00	210,14
Reinigung TG	Verteilungswert	14,00	0,09	250,00	1,61
Hausreinigung	MEA	9.375,00000	597,00000	3.500,00	222,88
Winterdienst	MEA	10.000,00000	597,00000	800,00	47,76
Hauswartung	MEA	10.000,00000	597,00000	1.500,00	89,55
Gartenpflege	MEA	10.000,00000	597,00000	800,00	47,76
Hausbeleuchtung	MEA	9.375,00000	597,00000	700,00	44,58
Beleuchtung TG	Verteilungswert	14,00	0,09	450,00	2,89
Wartung RWM	MEA	9.375,00000	597,00000	350,00	22,29
Wartung RWA	MEA	9.375,00000	597,00000	500,00	31,84
Wartung TG-Toranlage	Verteilungswert	14,00	0,09	400,00	2,57

Sach-/Haftpflichtversicherung	MEA	10.000,00000	597,00000	3.500,00	208,95
				Zwischensumme:	36.200,00
					2.197,46

Nicht umlagefähige Kosten

Miete RWM	MEA	9.375,00000	597,00000	350,00	22,29
Instandhaltung Haus	MEA	9.375,00000	597,00000	2.000,00	127,36
Instandhaltung TG	Verteilungswert	14,00	0,09	400,00	2,57
Verwalterhonorare Wohneinheiten	Einheiten	24,00	1,00	10.281,60	428,40
Verwalterhonorare Stellplätze	Einheiten	12,00	0,00	1.030,00	0,00
Kontogebühren	MEA	10.000,00000	597,00000	120,00	7,16
				Zwischensumme:	14.181,60
					587,78

Ausgaben Voranschlag:				50.381,60	2.785,24
------------------------------	--	--	--	------------------	-----------------

Einnahmen

Einnahmen Voranschlag:				0,00	0,00
-------------------------------	--	--	--	-------------	-------------

Summe:				50.381,60	2.785,24
	Ausgaben			50.381,60	2.785,24
	Einnahmen			0,00	0,00
				50.381,60	2.785,24

Rücklagen-Zuführung

Zuführung geplant - Rücklage Gebäude	MEA	9.375,00000	597,00000	2.600,00	165,57
Zuführung geplant - Rücklage Außenanlage	MEA	10.000,00000	597,00000	600,00	35,82
				Zwischensumme:	3.200,00
					201,39

Summe inkl. Zuführung z. Rückl				53.581,60	2.986,63
---------------------------------------	--	--	--	------------------	-----------------

Davon umlagefähig EUR	2.197,46	Monats-Anteil	183,12
Davon nicht umlagefähig EUR	789,17	Monats-Anteil	65,88

Ihre neue Monats-Vorauszahlung auf volle EUR gerundet	249,00
--	---------------

In den Monats-Vorauszahlungen sind Anteile für Rücklagen-Zuführung enthalten i.H.v. EUR 16,79
Ihre Vorauszahlungen werden fällig ab 01.01.2025.

Für Ihre Einheit ist kein aktives Lastschriftmandat hinterlegt. Bitte fordern Sie den Vordruck zur Erteilung des Lastschriftmandats an oder überweisen Sie die monatlichen Fälligkeiten an folgende Bankverbindung der WEG:

Empfänger: Hüttenroder Weg 11, 12059 Berlin
IBAN: DE63100900007339907034
Betrag: 249,00
Verwendungszweck: HG RL Einheit 24
Fällig: Zum Ersten jeden Monats

Activa II. Grundstücksverwaltungsgesellschaft mbH | Schlüterstraße
77 | 10625 Berlin | Deutschland

Liven HW11 GmbH
Augsburger Str. 37
10789 Berlin

Einheiten-Nr.: 25
Datum: 09.04.2025

Wirtschaftsplan 2025

Hüttenroder Weg 11, 12059 Berlin / 01.01.2025

Berlin Hüttenroder Weg 11

Konto-Bezeichnung	Schlüssel- Bezeichnung	Gesamt Schlüssel	Ihr Umlage Schlüssel	Umlage-Saldo EUR	Ihr Umlage Anteil EUR
Umlagefähige Kosten					
Be-/Entwässerung	MEA	9.375,00000	0,00000	9.000,00	0,00
Heizung	MEA	9.375,00000	0,00000	6.500,00	0,00
Fahrstuhlkosten	MEA	10.000,00000	50,00000	4.300,00	21,50
Straßenreinigung	MEA	10.000,00000	50,00000	350,00	1,75
Müllabfuhr/Recycling	MEA	9.375,00000	0,00000	3.300,00	0,00
Reinigung TG	Verteilungswert	14,00	1,00	250,00	17,86
Hausreinigung	MEA	9.375,00000	0,00000	3.500,00	0,00
Winterdienst	MEA	10.000,00000	50,00000	800,00	4,00
Hauswartung	MEA	10.000,00000	50,00000	1.500,00	7,50
Gartenpflege	MEA	10.000,00000	50,00000	800,00	4,00
Hausbeleuchtung	MEA	9.375,00000	0,00000	700,00	0,00
Beleuchtung TG	Verteilungswert	14,00	1,00	450,00	32,15
Wartung RWM	MEA	9.375,00000	0,00000	350,00	0,00
Wartung RWA	MEA	9.375,00000	0,00000	500,00	0,00
Wartung TG-Toranlage	Verteilungswert	14,00	1,00	400,00	28,57

Sach-/Haftpflichtversicherung	MEA	10.000,00000	50,00000	3.500,00	17,50
				Zwischensumme:	36.200,00
					134,83

Nicht umlagefähige Kosten

Miete RWM	MEA	9.375,00000	0,00000	350,00	0,00
Instandhaltung Haus	MEA	9.375,00000	0,00000	2.000,00	0,00
Instandhaltung TG	Verteilungswert	14,00	1,00	400,00	28,57
Verwalterhonorare Wohneinheiten	Einheiten	24,00	0,00	10.281,60	0,00
Verwalterhonorare Stellplätze	Einheiten	12,00	1,00	1.030,00	85,83
Kontogebühren	MEA	10.000,00000	50,00000	120,00	0,60
				Zwischensumme:	14.181,60
					115,00

Ausgaben Voranschlag:				50.381,60	249,83
------------------------------	--	--	--	------------------	---------------

Einnahmen

Einnahmen Voranschlag:				0,00	0,00
-------------------------------	--	--	--	-------------	-------------

Summe:				50.381,60	249,83
	Ausgaben			0,00	0,00
	Einnahmen			50.381,60	249,83

Rücklagen-Zuführung

Zuführung geplant - Rücklage Gebäude	MEA	9.375,00000	0,00000	2.600,00	0,00
Zuführung geplant - Rücklage Außenanlage	MEA	10.000,00000	50,00000	600,00	3,00
				Zwischensumme:	3.200,00
					3,00

Summe inkl. Zuführung z. Rückl				53.581,60	252,83
---------------------------------------	--	--	--	------------------	---------------

Davon umlagefähig EUR	134,83	Monats-Anteil	11,24
Davon nicht umlagefähig EUR	118,00	Monats-Anteil	10,76

Ihre neue Monats-Vorauszahlung auf volle EUR gerundet			22,00
--	--	--	--------------

In den Monats-Vorauszahlungen sind Anteile für Rücklagen-Zuführung enthalten i.H.v. EUR 0,25
Ihre Vorauszahlungen werden fällig ab 01.01.2025.

Für Ihre Einheit ist kein aktives Lastschriftmandat hinterlegt. Bitte fordern Sie den Vordruck zur Erteilung des Lastschriftmandats an oder überweisen Sie die monatlichen Fälligkeiten an folgende Bankverbindung der WEG:

Empfänger: Hüttenroder Weg 11, 12059 Berlin
IBAN: DE63100900007339907034
Betrag: 22,00
Verwendungszweck: HG RL Einheit 25
Fällig: Zum Ersten jeden Monats

Liven HW11 GmbH
Augsburger Str. 37
10789 Berlin

Einheiten-Nr.: 26
Datum: 09.04.2025

Wirtschaftsplan 2025

Hüttenroder Weg 11, 12059 Berlin / 01.01.2025

Berlin Hüttenroder Weg 11

Konto-Bezeichnung	Schlüssel-Bezeichnung	Gesamt Schlüssel	Ihr Umlage Schlüssel	Umlage-Saldo EUR	Ihr Umlage Anteil EUR
Umlagefähige Kosten					
Be-/Entwässerung	MEA	9.375,00000	0,00000	9.000,00	0,00
Heizung	MEA	9.375,00000	0,00000	6.500,00	0,00
Fahrstuhlkosten	MEA	10.000,00000	50,00000	4.300,00	21,50
Straßenreinigung	MEA	10.000,00000	50,00000	350,00	1,75
Müllabfuhr/Recycling	MEA	9.375,00000	0,00000	3.300,00	0,00
Reinigung TG	Verteilungswert	14,00	1,00	250,00	17,86
Hausreinigung	MEA	9.375,00000	0,00000	3.500,00	0,00
Winterdienst	MEA	10.000,00000	50,00000	800,00	4,00
Hauswartung	MEA	10.000,00000	50,00000	1.500,00	7,50
Gartenpflege	MEA	10.000,00000	50,00000	800,00	4,00
Hausbeleuchtung	MEA	9.375,00000	0,00000	700,00	0,00
Beleuchtung TG	Verteilungswert	14,00	1,00	450,00	32,15
Wartung RWM	MEA	9.375,00000	0,00000	350,00	0,00
Wartung RWA	MEA	9.375,00000	0,00000	500,00	0,00
Wartung TG-Toranlage	Verteilungswert	14,00	1,00	400,00	28,57

Sach-/Haftpflichtversicherung	MEA	10.000,00000	50,00000	3.500,00	17,50
				Zwischensumme:	36.200,00
					134,83

Nicht umlagefähige Kosten

Miete RWM	MEA	9.375,00000	0,00000	350,00	0,00
Instandhaltung Haus	MEA	9.375,00000	0,00000	2.000,00	0,00
Instandhaltung TG	Verteilungswert	14,00	1,00	400,00	28,57
Verwalterhonorare Wohneinheiten	Einheiten	24,00	0,00	10.281,60	0,00
Verwalterhonorare Stellplätze	Einheiten	12,00	1,00	1.030,00	85,83
Kontogebühren	MEA	10.000,00000	50,00000	120,00	0,60
				Zwischensumme:	14.181,60
					115,00

Ausgaben Voranschlag:				50.381,60	249,83
------------------------------	--	--	--	------------------	---------------

Einnahmen

Einnahmen Voranschlag:				0,00	0,00
-------------------------------	--	--	--	-------------	-------------

Summe:				50.381,60	249,83
	Ausgaben			0,00	0,00
	Einnahmen			50.381,60	249,83

Rücklagen-Zuführung

Zuführung geplant - Rücklage Gebäude	MEA	9.375,00000	0,00000	2.600,00	0,00
Zuführung geplant - Rücklage Außenanlage	MEA	10.000,00000	50,00000	600,00	3,00
				Zwischensumme:	3.200,00
					3,00

Summe inkl. Zuführung z. Rückl				53.581,60	252,83
---------------------------------------	--	--	--	------------------	---------------

Davon umlagefähig EUR	134,83	Monats-Anteil	11,24
Davon nicht umlagefähig EUR	118,00	Monats-Anteil	10,76

Ihre neue Monats-Vorauszahlung auf volle EUR gerundet			22,00
--	--	--	--------------

In den Monats-Vorauszahlungen sind Anteile für Rücklagen-Zuführung enthalten i.H.v. EUR 0,25
Ihre Vorauszahlungen werden fällig ab 01.01.2025.

Für Ihre Einheit ist kein aktives Lastschriftmandat hinterlegt. Bitte fordern Sie den Vordruck zur Erteilung des Lastschriftmandats an oder überweisen Sie die monatlichen Fälligkeiten an folgende Bankverbindung der WEG:

Empfänger: Hüttenroder Weg 11, 12059 Berlin
IBAN: DE63100900007339907034
Betrag: 22,00
Verwendungszweck: HG RL Einheit 26
Fällig: Zum Ersten jeden Monats

Activa II. Grundstücksverwaltungsgesellschaft mbH | Schlüterstraße
77 | 10625 Berlin | Deutschland

Liven HW11 GmbH
Augsburger Str. 37
10789 Berlin

Einheiten-Nr.: 27
Datum: 09.04.2025

Wirtschaftsplan 2025

Hüttenroder Weg 11, 12059 Berlin / 01.01.2025

Berlin Hüttenroder Weg 11

Konto-Bezeichnung	Schlüssel- Bezeichnung	Gesamt Schlüssel	Ihr Umlage Schlüssel	Umlage-Saldo EUR	Ihr Umlage Anteil EUR
Umlagefähige Kosten					
Be-/Entwässerung	MEA	9.375,00000	0,00000	9.000,00	0,00
Heizung	MEA	9.375,00000	0,00000	6.500,00	0,00
Fahrstuhlkosten	MEA	10.000,00000	50,00000	4.300,00	21,50
Straßenreinigung	MEA	10.000,00000	50,00000	350,00	1,75
Müllabfuhr/Recycling	MEA	9.375,00000	0,00000	3.300,00	0,00
Reinigung TG	Verteilungswert	14,00	1,00	250,00	17,86
Hausreinigung	MEA	9.375,00000	0,00000	3.500,00	0,00
Winterdienst	MEA	10.000,00000	50,00000	800,00	4,00
Hauswartung	MEA	10.000,00000	50,00000	1.500,00	7,50
Gartenpflege	MEA	10.000,00000	50,00000	800,00	4,00
Hausbeleuchtung	MEA	9.375,00000	0,00000	700,00	0,00
Beleuchtung TG	Verteilungswert	14,00	1,00	450,00	32,15
Wartung RWM	MEA	9.375,00000	0,00000	350,00	0,00
Wartung RWA	MEA	9.375,00000	0,00000	500,00	0,00
Wartung TG-Toranlage	Verteilungswert	14,00	1,00	400,00	28,57

Sach-/Haftpflichtversicherung	MEA	10.000,00000	50,00000	3.500,00	17,50	
				Zwischensumme:	36.200,00	134,83

Nicht umlagefähige Kosten

Miete RWM	MEA	9.375,00000	0,00000	350,00	0,00	
Instandhaltung Haus	MEA	9.375,00000	0,00000	2.000,00	0,00	
Instandhaltung TG	Verteilungswert	14,00	1,00	400,00	28,57	
Verwalterhonorare Wohneinheiten	Einheiten	24,00	0,00	10.281,60	0,00	
Verwalterhonorare Stellplätze	Einheiten	12,00	1,00	1.030,00	85,83	
Kontogebühren	MEA	10.000,00000	50,00000	120,00	0,60	
				Zwischensumme:	14.181,60	115,00

Ausgaben Voranschlag:				50.381,60	249,83
------------------------------	--	--	--	------------------	---------------

Einnahmen

Einnahmen Voranschlag:				0,00	0,00
-------------------------------	--	--	--	-------------	-------------

Summe:				50.381,60	249,83
	Ausgaben			50.381,60	249,83
	Einnahmen			0,00	0,00
				50.381,60	249,83

Rücklagen-Zuführung

Zuführung geplant - Rücklage Gebäude	MEA	9.375,00000	0,00000	2.600,00	0,00	
Zuführung geplant - Rücklage Außenanlage	MEA	10.000,00000	50,00000	600,00	3,00	
				Zwischensumme:	3.200,00	3,00

Summe inkl. Zuführung z. Rückl				53.581,60	252,83
---------------------------------------	--	--	--	------------------	---------------

Davon umlagefähig EUR	134,83	Monats-Anteil	11,24
Davon nicht umlagefähig EUR	118,00	Monats-Anteil	10,76

Ihre neue Monats-Vorauszahlung auf volle EUR gerundet	22,00
--	--------------

In den Monats-Vorauszahlungen sind Anteile für Rücklagen-Zuführung enthalten i.H.v. EUR 0,25
Ihre Vorauszahlungen werden fällig ab 01.01.2025.

Für Ihre Einheit ist kein aktives Lastschriftmandat hinterlegt. Bitte fordern Sie den Vordruck zur Erteilung des Lastschriftmandats an oder überweisen Sie die monatlichen Fälligkeiten an folgende Bankverbindung der WEG:

Empfänger: Hüttenroder Weg 11, 12059 Berlin
IBAN: DE63100900007339907034
Betrag: 22,00
Verwendungszweck: HG RL Einheit 27
Fällig: Zum Ersten jeden Monats

Activa II. Grundstücksverwaltungsgesellschaft mbH | Schlüterstraße
77 | 10625 Berlin | Deutschland

Liven HW11 GmbH
Augsburger Str. 37
10789 Berlin

Einheiten-Nr.: 28
Datum: 09.04.2025

Wirtschaftsplan 2025

Hüttenroder Weg 11, 12059 Berlin / 01.01.2025

Berlin Hüttenroder Weg 11

Konto-Bezeichnung	Schlüssel- Bezeichnung	Gesamt Schlüssel	Ihr Umlage Schlüssel	Umlage-Saldo EUR	Ihr Umlage Anteil EUR
Umlagefähige Kosten					
Be-/Entwässerung	MEA	9.375,00000	0,00000	9.000,00	0,00
Heizung	MEA	9.375,00000	0,00000	6.500,00	0,00
Fahrstuhlkosten	MEA	10.000,00000	50,00000	4.300,00	21,50
Straßenreinigung	MEA	10.000,00000	50,00000	350,00	1,75
Müllabfuhr/Recycling	MEA	9.375,00000	0,00000	3.300,00	0,00
Reinigung TG	Verteilungswert	14,00	1,00	250,00	17,86
Hausreinigung	MEA	9.375,00000	0,00000	3.500,00	0,00
Winterdienst	MEA	10.000,00000	50,00000	800,00	4,00
Hauswartung	MEA	10.000,00000	50,00000	1.500,00	7,50
Gartenpflege	MEA	10.000,00000	50,00000	800,00	4,00
Hausbeleuchtung	MEA	9.375,00000	0,00000	700,00	0,00
Beleuchtung TG	Verteilungswert	14,00	1,00	450,00	32,15
Wartung RWM	MEA	9.375,00000	0,00000	350,00	0,00
Wartung RWA	MEA	9.375,00000	0,00000	500,00	0,00
Wartung TG-Toranlage	Verteilungswert	14,00	1,00	400,00	28,57

Sach-/Haftpflichtversicherung	MEA	10.000,00000	50,00000	3.500,00	17,50
				Zwischensumme:	36.200,00
					134,83

Nicht umlagefähige Kosten

Miete RWM	MEA	9.375,00000	0,00000	350,00	0,00
Instandhaltung Haus	MEA	9.375,00000	0,00000	2.000,00	0,00
Instandhaltung TG	Verteilungswert	14,00	1,00	400,00	28,57
Verwalterhonorare Wohneinheiten	Einheiten	24,00	0,00	10.281,60	0,00
Verwalterhonorare Stellplätze	Einheiten	12,00	1,00	1.030,00	85,83
Kontogebühren	MEA	10.000,00000	50,00000	120,00	0,60
				Zwischensumme:	14.181,60
					115,00

Ausgaben Voranschlag:				50.381,60	249,83
------------------------------	--	--	--	------------------	---------------

Einnahmen

Einnahmen Voranschlag:				0,00	0,00
-------------------------------	--	--	--	-------------	-------------

Summe:

Ausgaben	50.381,60	249,83
Einnahmen	0,00	0,00
	50.381,60	249,83

Rücklagen-Zuführung

Zuführung geplant - Rücklage Gebäude	MEA	9.375,00000	0,00000	2.600,00	0,00
Zuführung geplant - Rücklage Außenanlage	MEA	10.000,00000	50,00000	600,00	3,00
				Zwischensumme:	3.200,00
					3,00

Summe inkl. Zuführung z. Rückl				53.581,60	252,83
---------------------------------------	--	--	--	------------------	---------------

Davon umlagefähig EUR	134,83	Monats-Anteil	11,24
Davon nicht umlagefähig EUR	118,00	Monats-Anteil	10,76

Ihre neue Monats-Vorauszahlung auf volle EUR gerundet	22,00
--	--------------

In den Monats-Vorauszahlungen sind Anteile für Rücklagen-Zuführung enthalten i.H.v. EUR 0,25
Ihre Vorauszahlungen werden fällig ab 01.01.2025.

Für Ihre Einheit ist kein aktives Lastschriftmandat hinterlegt. Bitte fordern Sie den Vordruck zur Erteilung des Lastschriftmandats an oder überweisen Sie die monatlichen Fälligkeiten an folgende Bankverbindung der WEG:

Empfänger: Hüttenroder Weg 11, 12059 Berlin
IBAN: DE63100900007339907034
Betrag: 22,00
Verwendungszweck: HG RL Einheit 28
Fällig: Zum Ersten jeden Monats

Activa II. Grundstücksverwaltungsgesellschaft mbH | Schlüterstraße
77 | 10625 Berlin | Deutschland

Liven HW11 GmbH
Augsburger Str. 37
10789 Berlin

Einheiten-Nr.: 29
Datum: 09.04.2025

Wirtschaftsplan 2025

Hüttenroder Weg 11, 12059 Berlin / 01.01.2025

Berlin Hüttenroder Weg 11

Konto-Bezeichnung	Schlüssel-Bezeichnung	Gesamt Schlüssel	Ihr Umlage Schlüssel	Umlage-Saldo EUR	Ihr Umlage Anteil EUR
Umlagefähige Kosten					
Be-/Entwässerung	MEA	9.375,00000	0,00000	9.000,00	0,00
Heizung	MEA	9.375,00000	0,00000	6.500,00	0,00
Fahrstuhlkosten	MEA	10.000,00000	50,00000	4.300,00	21,50
Straßenreinigung	MEA	10.000,00000	50,00000	350,00	1,75
Müllabfuhr/Recycling	MEA	9.375,00000	0,00000	3.300,00	0,00
Reinigung TG	Verteilungswert	14,00	1,00	250,00	17,86
Hausreinigung	MEA	9.375,00000	0,00000	3.500,00	0,00
Winterdienst	MEA	10.000,00000	50,00000	800,00	4,00
Hauswartung	MEA	10.000,00000	50,00000	1.500,00	7,50
Gartenpflege	MEA	10.000,00000	50,00000	800,00	4,00
Hausbeleuchtung	MEA	9.375,00000	0,00000	700,00	0,00
Beleuchtung TG	Verteilungswert	14,00	1,00	450,00	32,15
Wartung RWM	MEA	9.375,00000	0,00000	350,00	0,00
Wartung RWA	MEA	9.375,00000	0,00000	500,00	0,00
Wartung TG-Toranlage	Verteilungswert	14,00	1,00	400,00	28,57

Sach-/Haftpflichtversicherung	MEA	10.000,00000	50,00000	3.500,00	17,50	
				Zwischensumme:	36.200,00	134,83

Nicht umlagefähige Kosten

Miete RWM	MEA	9.375,00000	0,00000	350,00	0,00	
Instandhaltung Haus	MEA	9.375,00000	0,00000	2.000,00	0,00	
Instandhaltung TG	Verteilungswert	14,00	1,00	400,00	28,57	
Verwalterhonorare Wohneinheiten	Einheiten	24,00	0,00	10.281,60	0,00	
Verwalterhonorare Stellplätze	Einheiten	12,00	1,00	1.030,00	85,83	
Kontogebühren	MEA	10.000,00000	50,00000	120,00	0,60	
				Zwischensumme:	14.181,60	115,00

Ausgaben Voranschlag:				50.381,60	249,83
------------------------------	--	--	--	------------------	---------------

Einnahmen

Einnahmen Voranschlag:				0,00	0,00
-------------------------------	--	--	--	-------------	-------------

Summe:				50.381,60	249,83
	Ausgaben			50.381,60	249,83
	Einnahmen			0,00	0,00
				50.381,60	249,83

Rücklagen-Zuführung

Zuführung geplant - Rücklage Gebäude	MEA	9.375,00000	0,00000	2.600,00	0,00	
Zuführung geplant - Rücklage Außenanlage	MEA	10.000,00000	50,00000	600,00	3,00	
				Zwischensumme:	3.200,00	3,00

Summe inkl. Zuführung z. Rückl				53.581,60	252,83
---------------------------------------	--	--	--	------------------	---------------

Davon umlagefähig EUR	134,83	Monats-Anteil	11,24
Davon nicht umlagefähig EUR	118,00	Monats-Anteil	10,76

Ihre neue Monats-Vorauszahlung auf volle EUR gerundet	22,00
--	--------------

In den Monats-Vorauszahlungen sind Anteile für Rücklagen-Zuführung enthalten i.H.v. EUR 0,25
Ihre Vorauszahlungen werden fällig ab 01.01.2025.

Für Ihre Einheit ist kein aktives Lastschriftmandat hinterlegt. Bitte fordern Sie den Vordruck zur Erteilung des Lastschriftmandats an oder überweisen Sie die monatlichen Fälligkeiten an folgende Bankverbindung der WEG:

Empfänger: Hüttenroder Weg 11, 12059 Berlin
IBAN: DE63100900007339907034
Betrag: 22,00
Verwendungszweck: HG RL Einheit 29
Fällig: Zum Ersten jeden Monats

Liven HW11 GmbH
Augsburger Str. 37
10789 Berlin

Einheiten-Nr.: 30
Datum: 09.04.2025

Wirtschaftsplan 2025

Hüttenroder Weg 11, 12059 Berlin / 01.01.2025

Berlin Hüttenroder Weg 11

Konto-Bezeichnung	Schlüssel- Bezeichnung	Gesamt Schlüssel	Ihr Umlage Schlüssel	Umlage-Saldo EUR	Ihr Umlage Anteil EUR
Umlagefähige Kosten					
Be-/Entwässerung	MEA	9.375,00000	0,00000	9.000,00	0,00
Heizung	MEA	9.375,00000	0,00000	6.500,00	0,00
Fahrstuhlkosten	MEA	10.000,00000	50,00000	4.300,00	21,50
Straßenreinigung	MEA	10.000,00000	50,00000	350,00	1,75
Müllabfuhr/Recycling	MEA	9.375,00000	0,00000	3.300,00	0,00
Reinigung TG	Verteilungswert	14,00	1,00	250,00	17,86
Hausreinigung	MEA	9.375,00000	0,00000	3.500,00	0,00
Winterdienst	MEA	10.000,00000	50,00000	800,00	4,00
Hauswartung	MEA	10.000,00000	50,00000	1.500,00	7,50
Gartenpflege	MEA	10.000,00000	50,00000	800,00	4,00
Hausbeleuchtung	MEA	9.375,00000	0,00000	700,00	0,00
Beleuchtung TG	Verteilungswert	14,00	1,00	450,00	32,15
Wartung RWM	MEA	9.375,00000	0,00000	350,00	0,00
Wartung RWA	MEA	9.375,00000	0,00000	500,00	0,00
Wartung TG-Toranlage	Verteilungswert	14,00	1,00	400,00	28,57

Sach-/Haftpflichtversicherung	MEA	10.000,00000	50,00000	3.500,00	17,50
				Zwischensumme:	36.200,00
					134,83

Nicht umlagefähige Kosten

Miete RWM	MEA	9.375,00000	0,00000	350,00	0,00
Instandhaltung Haus	MEA	9.375,00000	0,00000	2.000,00	0,00
Instandhaltung TG	Verteilungswert	14,00	1,00	400,00	28,57
Verwalterhonorare Wohneinheiten	Einheiten	24,00	0,00	10.281,60	0,00
Verwalterhonorare Stellplätze	Einheiten	12,00	1,00	1.030,00	85,83
Kontogebühren	MEA	10.000,00000	50,00000	120,00	0,60
				Zwischensumme:	14.181,60
					115,00

Ausgaben Voranschlag:				50.381,60	249,83
------------------------------	--	--	--	------------------	---------------

Einnahmen

Einnahmen Voranschlag:				0,00	0,00
-------------------------------	--	--	--	-------------	-------------

Summe:				50.381,60	249,83
	Ausgaben			50.381,60	249,83
	Einnahmen			0,00	0,00
				50.381,60	249,83

Rücklagen-Zuführung

Zuführung geplant - Rücklage Gebäude	MEA	9.375,00000	0,00000	2.600,00	0,00
Zuführung geplant - Rücklage Außenanlage	MEA	10.000,00000	50,00000	600,00	3,00
				Zwischensumme:	3.200,00
					3,00

Summe inkl. Zuführung z. Rückl				53.581,60	252,83
---------------------------------------	--	--	--	------------------	---------------

Davon umlagefähig EUR	134,83	Monats-Anteil	11,24
Davon nicht umlagefähig EUR	118,00	Monats-Anteil	10,76

Ihre neue Monats-Vorauszahlung auf volle EUR gerundet			22,00
--	--	--	--------------

In den Monats-Vorauszahlungen sind Anteile für Rücklagen-Zuführung enthalten i.H.v. EUR 0,25
Ihre Vorauszahlungen werden fällig ab 01.01.2025.

Für Ihre Einheit ist kein aktives Lastschriftmandat hinterlegt. Bitte fordern Sie den Vordruck zur Erteilung des Lastschriftmandats an oder überweisen Sie die monatlichen Fälligkeiten an folgende Bankverbindung der WEG:

Empfänger: Hüttenroder Weg 11, 12059 Berlin
IBAN: DE63100900007339907034
Betrag: 22,00
Verwendungszweck: HG RL Einheit 30
Fällig: Zum Ersten jeden Monats

Liven HW11 GmbH
Augsburger Str. 37
10789 Berlin

Einheiten-Nr.: 31
Datum: 09.04.2025

Wirtschaftsplan 2025

Hüttenroder Weg 11, 12059 Berlin / 01.01.2025

Berlin Hüttenroder Weg 11

Konto-Bezeichnung	Schlüssel- Bezeichnung	Gesamt Schlüssel	Ihr Umlage Schlüssel	Umlage-Saldo EUR	Ihr Umlage Anteil EUR
Umlagefähige Kosten					
Be-/Entwässerung	MEA	9.375,00000	0,00000	9.000,00	0,00
Heizung	MEA	9.375,00000	0,00000	6.500,00	0,00
Fahrstuhlkosten	MEA	10.000,00000	50,00000	4.300,00	21,50
Straßenreinigung	MEA	10.000,00000	50,00000	350,00	1,75
Müllabfuhr/Recycling	MEA	9.375,00000	0,00000	3.300,00	0,00
Reinigung TG	Verteilungswert	14,00	1,00	250,00	17,86
Hausreinigung	MEA	9.375,00000	0,00000	3.500,00	0,00
Winterdienst	MEA	10.000,00000	50,00000	800,00	4,00
Hauswartung	MEA	10.000,00000	50,00000	1.500,00	7,50
Gartenpflege	MEA	10.000,00000	50,00000	800,00	4,00
Hausbeleuchtung	MEA	9.375,00000	0,00000	700,00	0,00
Beleuchtung TG	Verteilungswert	14,00	1,00	450,00	32,15
Wartung RWM	MEA	9.375,00000	0,00000	350,00	0,00
Wartung RWA	MEA	9.375,00000	0,00000	500,00	0,00
Wartung TG-Toranlage	Verteilungswert	14,00	1,00	400,00	28,57

Sach-/Haftpflichtversicherung	MEA	10.000,00000	50,00000	3.500,00	17,50
				Zwischensumme:	36.200,00
					134,83

Nicht umlagefähige Kosten

Miete RWM	MEA	9.375,00000	0,00000	350,00	0,00
Instandhaltung Haus	MEA	9.375,00000	0,00000	2.000,00	0,00
Instandhaltung TG	Verteilungswert	14,00	1,00	400,00	28,57
Verwalterhonorare Wohneinheiten	Einheiten	24,00	0,00	10.281,60	0,00
Verwalterhonorare Stellplätze	Einheiten	12,00	1,00	1.030,00	85,83
Kontogebühren	MEA	10.000,00000	50,00000	120,00	0,60
				Zwischensumme:	14.181,60
					115,00

Ausgaben Voranschlag:				50.381,60	249,83
------------------------------	--	--	--	------------------	---------------

Einnahmen

Einnahmen Voranschlag:				0,00	0,00
-------------------------------	--	--	--	-------------	-------------

Summe:				50.381,60	249,83
	Ausgaben			0,00	0,00
	Einnahmen			50.381,60	249,83

Rücklagen-Zuführung

Zuführung geplant - Rücklage Gebäude	MEA	9.375,00000	0,00000	2.600,00	0,00
Zuführung geplant - Rücklage Außenanlage	MEA	10.000,00000	50,00000	600,00	3,00
				Zwischensumme:	3.200,00
					3,00

Summe inkl. Zuführung z. Rückl				53.581,60	252,83
---------------------------------------	--	--	--	------------------	---------------

Davon umlagefähig EUR	134,83	Monats-Anteil	11,24
Davon nicht umlagefähig EUR	118,00	Monats-Anteil	10,76

Ihre neue Monats-Vorauszahlung auf volle EUR gerundet			22,00
--	--	--	--------------

In den Monats-Vorauszahlungen sind Anteile für Rücklagen-Zuführung enthalten i.H.v. EUR 0,25
Ihre Vorauszahlungen werden fällig ab 01.01.2025.

Für Ihre Einheit ist kein aktives Lastschriftmandat hinterlegt. Bitte fordern Sie den Vordruck zur Erteilung des Lastschriftmandats an oder überweisen Sie die monatlichen Fälligkeiten an folgende Bankverbindung der WEG:

Empfänger: Hüttenroder Weg 11, 12059 Berlin
IBAN: DE63100900007339907034
Betrag: 22,00
Verwendungszweck: HG RL Einheit 31
Fällig: Zum Ersten jeden Monats

Activa II. Grundstücksverwaltungsgesellschaft mbH | Schlüterstraße
77 | 10625 Berlin | Deutschland

Liven HW11 GmbH
Augsburger Str. 37
10789 Berlin

Einheiten-Nr.: 32
Datum: 09.04.2025

Wirtschaftsplan 2025

Hüttenroder Weg 11, 12059 Berlin / 01.01.2025

Berlin Hüttenroder Weg 11

Konto-Bezeichnung	Schlüssel- Bezeichnung	Gesamt Schlüssel	Ihr Umlage Schlüssel	Umlage-Saldo EUR	Ihr Umlage Anteil EUR
Umlagefähige Kosten					
Be-/Entwässerung	MEA	9.375,00000	0,00000	9.000,00	0,00
Heizung	MEA	9.375,00000	0,00000	6.500,00	0,00
Fahrstuhlkosten	MEA	10.000,00000	50,00000	4.300,00	21,50
Straßenreinigung	MEA	10.000,00000	50,00000	350,00	1,75
Müllabfuhr/Recycling	MEA	9.375,00000	0,00000	3.300,00	0,00
Reinigung TG	Verteilungswert	14,00	1,00	250,00	17,86
Hausreinigung	MEA	9.375,00000	0,00000	3.500,00	0,00
Winterdienst	MEA	10.000,00000	50,00000	800,00	4,00
Hauswartung	MEA	10.000,00000	50,00000	1.500,00	7,50
Gartenpflege	MEA	10.000,00000	50,00000	800,00	4,00
Hausbeleuchtung	MEA	9.375,00000	0,00000	700,00	0,00
Beleuchtung TG	Verteilungswert	14,00	1,00	450,00	32,15
Wartung RWM	MEA	9.375,00000	0,00000	350,00	0,00
Wartung RWA	MEA	9.375,00000	0,00000	500,00	0,00
Wartung TG-Toranlage	Verteilungswert	14,00	1,00	400,00	28,57

Sach-/Haftpflichtversicherung	MEA	10.000,00000	50,00000	3.500,00	17,50
				Zwischensumme:	36.200,00
					134,83

Nicht umlagefähige Kosten

Miete RWM	MEA	9.375,00000	0,00000	350,00	0,00
Instandhaltung Haus	MEA	9.375,00000	0,00000	2.000,00	0,00
Instandhaltung TG	Verteilungswert	14,00	1,00	400,00	28,57
Verwalterhonorare Wohneinheiten	Einheiten	24,00	0,00	10.281,60	0,00
Verwalterhonorare Stellplätze	Einheiten	12,00	1,00	1.030,00	85,83
Kontogebühren	MEA	10.000,00000	50,00000	120,00	0,60
				Zwischensumme:	14.181,60
					115,00

Ausgaben Voranschlag:				50.381,60	249,83
------------------------------	--	--	--	------------------	---------------

Einnahmen

Einnahmen Voranschlag:				0,00	0,00
-------------------------------	--	--	--	-------------	-------------

Summe:				50.381,60	249,83
	Ausgaben			0,00	0,00
	Einnahmen			50.381,60	249,83

Rücklagen-Zuführung

Zuführung geplant - Rücklage Gebäude	MEA	9.375,00000	0,00000	2.600,00	0,00
Zuführung geplant - Rücklage Außenanlage	MEA	10.000,00000	50,00000	600,00	3,00
				Zwischensumme:	3.200,00
					3,00

Summe inkl. Zuführung z. Rückl				53.581,60	252,83
---------------------------------------	--	--	--	------------------	---------------

Davon umlagefähig EUR	134,83	Monats-Anteil	11,24
Davon nicht umlagefähig EUR	118,00	Monats-Anteil	10,76

Ihre neue Monats-Vorauszahlung auf volle EUR gerundet			22,00
--	--	--	--------------

In den Monats-Vorauszahlungen sind Anteile für Rücklagen-Zuführung enthalten i.H.v. EUR 0,25
Ihre Vorauszahlungen werden fällig ab 01.01.2025.

Für Ihre Einheit ist kein aktives Lastschriftmandat hinterlegt. Bitte fordern Sie den Vordruck zur Erteilung des Lastschriftmandats an oder überweisen Sie die monatlichen Fälligkeiten an folgende Bankverbindung der WEG:

Empfänger: Hüttenroder Weg 11, 12059 Berlin
IBAN: DE63100900007339907034
Betrag: 22,00
Verwendungszweck: HG RL Einheit 32
Fällig: Zum Ersten jeden Monats

Activa II. Grundstücksverwaltungsgesellschaft mbH | Schlüterstraße
77 | 10625 Berlin | Deutschland

Liven HW11 GmbH
Augsburger Str. 37
10789 Berlin

Einheiten-Nr.: 33
Datum: 09.04.2025

Wirtschaftsplan 2025

Hüttenroder Weg 11, 12059 Berlin / 01.01.2025

Berlin Hüttenroder Weg 11

Konto-Bezeichnung	Schlüssel-Bezeichnung	Gesamt Schlüssel	Ihr Umlage Schlüssel	Umlage-Saldo EUR	Ihr Umlage Anteil EUR
Umlagefähige Kosten					
Be-/Entwässerung	MEA	9.375,00000	0,00000	9.000,00	0,00
Heizung	MEA	9.375,00000	0,00000	6.500,00	0,00
Fahrstuhlkosten	MEA	10.000,00000	50,00000	4.300,00	21,50
Straßenreinigung	MEA	10.000,00000	50,00000	350,00	1,75
Müllabfuhr/Recycling	MEA	9.375,00000	0,00000	3.300,00	0,00
Reinigung TG	Verteilungswert	14,00	1,00	250,00	17,86
Hausreinigung	MEA	9.375,00000	0,00000	3.500,00	0,00
Winterdienst	MEA	10.000,00000	50,00000	800,00	4,00
Hauswartung	MEA	10.000,00000	50,00000	1.500,00	7,50
Gartenpflege	MEA	10.000,00000	50,00000	800,00	4,00
Hausbeleuchtung	MEA	9.375,00000	0,00000	700,00	0,00
Beleuchtung TG	Verteilungswert	14,00	1,00	450,00	32,15
Wartung RWM	MEA	9.375,00000	0,00000	350,00	0,00
Wartung RWA	MEA	9.375,00000	0,00000	500,00	0,00
Wartung TG-Toranlage	Verteilungswert	14,00	1,00	400,00	28,57

Sach-/Haftpflichtversicherung	MEA	10.000,00000	50,00000	3.500,00	17,50
				Zwischensumme:	36.200,00
					134,83

Nicht umlagefähige Kosten

Miete RWM	MEA	9.375,00000	0,00000	350,00	0,00
Instandhaltung Haus	MEA	9.375,00000	0,00000	2.000,00	0,00
Instandhaltung TG	Verteilungswert	14,00	1,00	400,00	28,57
Verwalterhonorare Wohneinheiten	Einheiten	24,00	0,00	10.281,60	0,00
Verwalterhonorare Stellplätze	Einheiten	12,00	1,00	1.030,00	85,83
Kontogebühren	MEA	10.000,00000	50,00000	120,00	0,60
				Zwischensumme:	14.181,60
					115,00

Ausgaben Voranschlag:				50.381,60	249,83
------------------------------	--	--	--	------------------	---------------

Einnahmen

Einnahmen Voranschlag:				0,00	0,00
-------------------------------	--	--	--	-------------	-------------

Summe:				50.381,60	249,83
	Ausgaben			50.381,60	249,83
	Einnahmen			0,00	0,00
				50.381,60	249,83

Rücklagen-Zuführung

Zuführung geplant - Rücklage Gebäude	MEA	9.375,00000	0,00000	2.600,00	0,00
Zuführung geplant - Rücklage Außenanlage	MEA	10.000,00000	50,00000	600,00	3,00
				Zwischensumme:	3.200,00
					3,00

Summe inkl. Zuführung z. Rückl				53.581,60	252,83
---------------------------------------	--	--	--	------------------	---------------

Davon umlagefähig EUR	134,83	Monats-Anteil	11,24
Davon nicht umlagefähig EUR	118,00	Monats-Anteil	10,76

Ihre neue Monats-Vorauszahlung auf volle EUR gerundet			22,00
--	--	--	--------------

In den Monats-Vorauszahlungen sind Anteile für Rücklagen-Zuführung enthalten i.H.v. EUR 0,25
Ihre Vorauszahlungen werden fällig ab 01.01.2025.

Für Ihre Einheit ist kein aktives Lastschriftmandat hinterlegt. Bitte fordern Sie den Vordruck zur Erteilung des Lastschriftmandats an oder überweisen Sie die monatlichen Fälligkeiten an folgende Bankverbindung der WEG:

Empfänger: Hüttenroder Weg 11, 12059 Berlin
IBAN: DE63100900007339907034
Betrag: 22,00
Verwendungszweck: HG RL Einheit 33
Fällig: Zum Ersten jeden Monats

Activa II. Grundstücksverwaltungsgesellschaft mbH | Schlüterstraße
77 | 10625 Berlin | Deutschland

Liven HW11 GmbH
Augsburger Str. 37
10789 Berlin

Einheiten-Nr.: 34
Datum: 09.04.2025

Wirtschaftsplan 2025

Hüttenroder Weg 11, 12059 Berlin / 01.01.2025

Berlin Hüttenroder Weg 11

Konto-Bezeichnung	Schlüssel- Bezeichnung	Gesamt Schlüssel	Ihr Umlage Schlüssel	Umlage-Saldo EUR	Ihr Umlage Anteil EUR
Umlagefähige Kosten					
Be-/Entwässerung	MEA	9.375,00000	0,00000	9.000,00	0,00
Heizung	MEA	9.375,00000	0,00000	6.500,00	0,00
Fahrstuhlkosten	MEA	10.000,00000	50,00000	4.300,00	21,50
Straßenreinigung	MEA	10.000,00000	50,00000	350,00	1,75
Müllabfuhr/Recycling	MEA	9.375,00000	0,00000	3.300,00	0,00
Reinigung TG	Verteilungswert	14,00	1,00	250,00	17,86
Hausreinigung	MEA	9.375,00000	0,00000	3.500,00	0,00
Winterdienst	MEA	10.000,00000	50,00000	800,00	4,00
Hauswartung	MEA	10.000,00000	50,00000	1.500,00	7,50
Gartenpflege	MEA	10.000,00000	50,00000	800,00	4,00
Hausbeleuchtung	MEA	9.375,00000	0,00000	700,00	0,00
Beleuchtung TG	Verteilungswert	14,00	1,00	450,00	32,15
Wartung RWM	MEA	9.375,00000	0,00000	350,00	0,00
Wartung RWA	MEA	9.375,00000	0,00000	500,00	0,00
Wartung TG-Toranlage	Verteilungswert	14,00	1,00	400,00	28,57

Sach-/Haftpflichtversicherung	MEA	10.000,00000	50,00000	3.500,00	17,50	
				Zwischensumme:	36.200,00	134,83

Nicht umlagefähige Kosten

Miete RWM	MEA	9.375,00000	0,00000	350,00	0,00	
Instandhaltung Haus	MEA	9.375,00000	0,00000	2.000,00	0,00	
Instandhaltung TG	Verteilungswert	14,00	1,00	400,00	28,57	
Verwalterhonorare Wohneinheiten	Einheiten	24,00	0,00	10.281,60	0,00	
Verwalterhonorare Stellplätze	Einheiten	12,00	1,00	1.030,00	85,83	
Kontogebühren	MEA	10.000,00000	50,00000	120,00	0,60	
				Zwischensumme:	14.181,60	115,00

Ausgaben Voranschlag:				50.381,60	249,83
------------------------------	--	--	--	------------------	---------------

Einnahmen

Einnahmen Voranschlag:				0,00	0,00
-------------------------------	--	--	--	-------------	-------------

Summe:

Ausgaben	50.381,60	249,83
Einnahmen	0,00	0,00
	50.381,60	249,83

Rücklagen-Zuführung

Zuführung geplant - Rücklage Gebäude	MEA	9.375,00000	0,00000	2.600,00	0,00	
Zuführung geplant - Rücklage Außenanlage	MEA	10.000,00000	50,00000	600,00	3,00	
				Zwischensumme:	3.200,00	3,00

Summe inkl. Zuführung z. Rückl				53.581,60	252,83
---------------------------------------	--	--	--	------------------	---------------

Davon umlagefähig EUR	134,83	Monats-Anteil	11,24
Davon nicht umlagefähig EUR	118,00	Monats-Anteil	10,76

Ihre neue Monats-Vorauszahlung auf volle EUR gerundet **22,00**

In den Monats-Vorauszahlungen sind Anteile für Rücklagen-Zuführung enthalten i.H.v. EUR 0,25
Ihre Vorauszahlungen werden fällig ab 01.01.2025.

Für Ihre Einheit ist kein aktives Lastschriftmandat hinterlegt. Bitte fordern Sie den Vordruck zur Erteilung des Lastschriftmandats an oder überweisen Sie die monatlichen Fälligkeiten an folgende Bankverbindung der WEG:

Empfänger: Hüttenroder Weg 11, 12059 Berlin
IBAN: DE63100900007339907034
Betrag: 22,00
Verwendungszweck: HG RL Einheit 34
Fällig: Zum Ersten jeden Monats

Liven HW11 GmbH
Augsburger Str. 37
10789 Berlin

Einheiten-Nr.: 35
Datum: 09.04.2025

Wirtschaftsplan 2025

Hüttenroder Weg 11, 12059 Berlin / 01.01.2025

Berlin Hüttenroder Weg 11

Konto-Bezeichnung	Schlüssel- Bezeichnung	Gesamt Schlüssel	Ihr Umlage Schlüssel	Umlage-Saldo EUR	Ihr Umlage Anteil EUR
Umlagefähige Kosten					
Be-/Entwässerung	MEA	9.375,00000	0,00000	9.000,00	0,00
Heizung	MEA	9.375,00000	0,00000	6.500,00	0,00
Fahrstuhlkosten	MEA	10.000,00000	50,00000	4.300,00	21,50
Straßenreinigung	MEA	10.000,00000	50,00000	350,00	1,75
Müllabfuhr/Recycling	MEA	9.375,00000	0,00000	3.300,00	0,00
Reinigung TG	Verteilungswert	14,00	1,00	250,00	17,86
Hausreinigung	MEA	9.375,00000	0,00000	3.500,00	0,00
Winterdienst	MEA	10.000,00000	50,00000	800,00	4,00
Hauswartung	MEA	10.000,00000	50,00000	1.500,00	7,50
Gartenpflege	MEA	10.000,00000	50,00000	800,00	4,00
Hausbeleuchtung	MEA	9.375,00000	0,00000	700,00	0,00
Beleuchtung TG	Verteilungswert	14,00	1,00	450,00	32,15
Wartung RWM	MEA	9.375,00000	0,00000	350,00	0,00
Wartung RWA	MEA	9.375,00000	0,00000	500,00	0,00
Wartung TG-Toranlage	Verteilungswert	14,00	1,00	400,00	28,57

Sach-/Haftpflichtversicherung	MEA	10.000,00000	50,00000	3.500,00	17,50
				Zwischensumme:	36.200,00
					134,83

Nicht umlagefähige Kosten

Miete RWM	MEA	9.375,00000	0,00000	350,00	0,00
Instandhaltung Haus	MEA	9.375,00000	0,00000	2.000,00	0,00
Instandhaltung TG	Verteilungswert	14,00	1,00	400,00	28,57
Verwalterhonorare Wohneinheiten	Einheiten	24,00	0,00	10.281,60	0,00
Verwalterhonorare Stellplätze	Einheiten	12,00	1,00	1.030,00	85,83
Kontogebühren	MEA	10.000,00000	50,00000	120,00	0,60
				Zwischensumme:	14.181,60
					115,00

Ausgaben Voranschlag:				50.381,60	249,83
------------------------------	--	--	--	------------------	---------------

Einnahmen

Einnahmen Voranschlag:				0,00	0,00
-------------------------------	--	--	--	-------------	-------------

Summe:				50.381,60	249,83
	Ausgaben			50.381,60	249,83
	Einnahmen			0,00	0,00
				50.381,60	249,83

Rücklagen-Zuführung

Zuführung geplant - Rücklage Gebäude	MEA	9.375,00000	0,00000	2.600,00	0,00
Zuführung geplant - Rücklage Außenanlage	MEA	10.000,00000	50,00000	600,00	3,00
				Zwischensumme:	3.200,00
					3,00

Summe inkl. Zuführung z. Rückl				53.581,60	252,83
---------------------------------------	--	--	--	------------------	---------------

Davon umlagefähig EUR	134,83	Monats-Anteil	11,24
Davon nicht umlagefähig EUR	118,00	Monats-Anteil	10,76

Ihre neue Monats-Vorauszahlung auf volle EUR gerundet	22,00
--	--------------

In den Monats-Vorauszahlungen sind Anteile für Rücklagen-Zuführung enthalten i.H.v. EUR 0,25
Ihre Vorauszahlungen werden fällig ab 01.01.2025.

Für Ihre Einheit ist kein aktives Lastschriftmandat hinterlegt. Bitte fordern Sie den Vordruck zur Erteilung des Lastschriftmandats an oder überweisen Sie die monatlichen Fälligkeiten an folgende Bankverbindung der WEG:

Empfänger: Hüttenroder Weg 11, 12059 Berlin
IBAN: DE63100900007339907034
Betrag: 22,00
Verwendungszweck: HG RL Einheit 35
Fällig: Zum Ersten jeden Monats

Liven HW11 GmbH
Augsburger Str. 37
10789 Berlin

Einheiten-Nr.: 36

Datum: 09.04.2025

Wirtschaftsplan 2025

Hüttenroder Weg 11, 12059 Berlin / 01.01.2025

Berlin Hüttenroder Weg 11

Konto-Bezeichnung	Schlüssel- Bezeichnung	Gesamt Schlüssel	Ihr Umlage Schlüssel	Umlage-Saldo EUR	Ihr Umlage Anteil EUR
Umlagefähige Kosten					
Be-/Entwässerung	MEA	9.375,00000	0,00000	9.000,00	0,00
Heizung	MEA	9.375,00000	0,00000	6.500,00	0,00
Fahrstuhlkosten	MEA	10.000,00000	75,00000	4.300,00	32,25
Straßenreinigung	MEA	10.000,00000	75,00000	350,00	2,63
Müllabfuhr/Recycling	MEA	9.375,00000	0,00000	3.300,00	0,00
Reinigung TG	Verteilungswert	14,00	1,00	250,00	17,86
Hausreinigung	MEA	9.375,00000	0,00000	3.500,00	0,00
Winterdienst	MEA	10.000,00000	75,00000	800,00	6,00
Hauswartung	MEA	10.000,00000	75,00000	1.500,00	11,25
Gartenpflege	MEA	10.000,00000	75,00000	800,00	6,00
Hausbeleuchtung	MEA	9.375,00000	0,00000	700,00	0,00
Beleuchtung TG	Verteilungswert	14,00	1,00	450,00	32,15
Wartung RWM	MEA	9.375,00000	0,00000	350,00	0,00
Wartung RWA	MEA	9.375,00000	0,00000	500,00	0,00
Wartung TG-Toranlage	Verteilungswert	14,00	1,00	400,00	28,57

Sach-/Haftpflichtversicherung	MEA	10.000,00000	75,00000	3.500,00	26,25
				Zwischensumme:	36.200,00
					162,96

Nicht umlagefähige Kosten

Miete RWM	MEA	9.375,00000	0,00000	350,00	0,00
Instandhaltung Haus	MEA	9.375,00000	0,00000	2.000,00	0,00
Instandhaltung TG	Verteilungswert	14,00	1,00	400,00	28,57
Verwalterhonorare Wohneinheiten	Einheiten	24,00	0,00	10.281,60	0,00
Verwalterhonorare Stellplätze	Einheiten	12,00	1,00	1.030,00	85,83
Kontogebühren	MEA	10.000,00000	75,00000	120,00	0,90
				Zwischensumme:	14.181,60
					115,30

Ausgaben Voranschlag:				50.381,60	278,26
------------------------------	--	--	--	------------------	---------------

Einnahmen

Einnahmen Voranschlag:				0,00	0,00
-------------------------------	--	--	--	-------------	-------------

Summe:				50.381,60	278,26
	Ausgaben			50.381,60	278,26
	Einnahmen			0,00	0,00
				50.381,60	278,26

Rücklagen-Zuführung

Zuführung geplant - Rücklage Gebäude	MEA	9.375,00000	0,00000	2.600,00	0,00
Zuführung geplant - Rücklage Außenanlage	MEA	10.000,00000	75,00000	600,00	4,50
				Zwischensumme:	3.200,00
					4,50

Summe inkl. Zuführung z. Rückl				53.581,60	282,76
---------------------------------------	--	--	--	------------------	---------------

Davon umlagefähig EUR	162,96	Monats-Anteil	13,58
Davon nicht umlagefähig EUR	119,80	Monats-Anteil	10,42

Ihre neue Monats-Vorauszahlung auf volle EUR gerundet	24,00
--	--------------

In den Monats-Vorauszahlungen sind Anteile für Rücklagen-Zuführung enthalten i.H.v. EUR 0,38
Ihre Vorauszahlungen werden fällig ab 01.01.2025.

Für Ihre Einheit ist kein aktives Lastschriftmandat hinterlegt. Bitte fordern Sie den Vordruck zur Erteilung des Lastschriftmandats an oder überweisen Sie die monatlichen Fälligkeiten an folgende Bankverbindung der WEG:

Empfänger: Hüttenroder Weg 11, 12059 Berlin
IBAN: DE63100900007339907034
Betrag: 24,00
Verwendungszweck: HG RL Einheit 36
Fällig: Zum Ersten jeden Monats

Anlage BU 12

Baulastenauskuft vom 13. November 2024

Bezirksamt Neukölln von Berlin
Stadtentwicklungsamt



Bezirksamt Neukölln, Karl-Marx-Str. 83, 12040 Berlin (Postanschrift)

Liven HW11 GmbH
Augsburger Straße 37
10789 Berlin

Geschäftszeichen (bitte angeben)
ABV-2024-671
Frau Kurschal
Telefon +49 30 90239-2242
baulastenauskunft@
bezirksamt-neukoelln.de

Elektronische Zugangsöffnung gem.
§3a Abs. 1 VwVfG:
post@bezirksamt-neukoelln.de

ABM. 24

Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis

Grundstück: Berlin-Neukölln, Hüttenroder Weg 11 (Flur 110, Flurstück 290)

Anfrage vom: 14.10.2024

Ihr Zeichen:

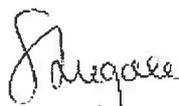
Sehr geehrte Damen und Herren,

in Beantwortung Ihrer Anfrage teile ich Ihnen mit, dass zu dem vorgenannten Grundstück **eine** Baulasteintragung besteht. Bitte entnehmen Sie die genauen Daten der beigefügten Kopie.

Die Kosten für die gebührenpflichtige Auskunft entnehmen Sie bitte dem beigefügten Gebührenbescheid.

Mit freundlichen Grüßen

Im Auftrag


i.V. Strugale

Fundstellennachweis

Verordnung über die Erhebung von Gebühren im Bauwesen (Baugebührenordnung - Bau-GebO) vom 17. Juni 2008 (GVBl. S. 156), zuletzt geändert durch Artikel 2 Absatz 2 des Gesetzes vom 29.04.2024 (GVBl. S. 126)

Gesetz über den Schutz personenbezogener Daten in der Berliner Verwaltung (Berliner Datenschutzgesetz - Bln DSG) in der Fassung vom 13. Juni 2018 (GVBl. S. 418), zuletzt geändert durch Artikel 5 des Gesetzes vom 27. September 2021 (GVBl. S. 1117) und Artikel 1 des Gesetzes vom 27. September 2021 (GVBl. S. 1121)

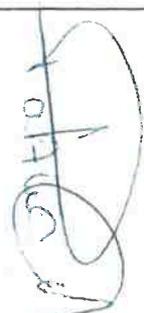
Verwaltungsgerichtsordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 19. März 1991 (BGBl. I S. 686), zuletzt geändert durch Artikel 11 des Gesetzes vom 22. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 409).

Verordnung über die Verarbeitung personenbezogener Daten des Haushaltswesens vom 14. Dezember 1993 (GVBl. S. 630), zuletzt geändert durch Artikel 18 der Verordnung vom 15. Dezember 2020 (GVBl. S. 1506)

Baulastenblatt im Baulastenverzeichnis von Neukölln

Grundstück

Bezirk, Ortsteil, Straße, Hausnummer
Neukölln, Hüttenroder Weg 11 - Teilfläche 2

Grundbuchbezirk	Grundbuch-Blatt	Gemarkung	Flur(en)	Flurstück(e)	
Neukölln	7095 (Bvnr. 1)	Neukölln	110	60	
Lfd.Nr.	Inhalt der Eintragung		Bemerkungen		
	2		3		
1	<p>Die im Lageplan des öffentlich bestellten Vermessungsingenieurs Herrn Dipl.-Ing. Mathias Kahl vom 19.01.2023 braun schraffiert angelegten Flächen A-E-F-G-A, H-J-K-L-H und Y dürfen zugunsten des Grundstücks Berlin - Neukölln, Hüttenroder Weg 11 Teilfläche 1 mit einem Schornstein (Fläche 0,5 m²), Balkonen (Fläche 4,0 m²) sowie einer Fluchtspindeltrappe (Durchmesser 1,80 m / Fläche 5,65 m²) überbaut werden solange das Gebäude besteht.</p>				
2	<p>Die im Lageplan des öffentlich bestellten Vermessungsingenieurs Herrn Dipl.-Ing. Mathias Kahl vom 19.01.2023 braun angelegte Fläche A-B-C-D-A darf zugunsten des Grundstücks Berlin - Neukölln, Hüttenroderweg 11 Teilfläche 1 nicht mit Gebäuden oder sonstigen baulichen Anlagen überbaut und nicht als Abstandsfläche für Gebäude oder bauliche Anlagen des belasteten Grundstücks in Anspruch genommen werden, soweit diese nicht auf Abstandsflächen zulässig sind oder zugelassen werden können.</p>				
3	<p>Die im Lageplan des öffentlich bestellten Vermessungsingenieurs Herrn Dipl.-Ing. Mathias Kahl vom 19.01.2023 braun angelegte Fläche A-B1-C1-D-A darf zugunsten von Fenstern laut Ansichtszzeichnung des Architekten Herrn Sebastian Filip Janicki vom 16.01.2023, nicht mit Gebäuden oder sonstigen baulichen Anlagen überbaut werden.</p>				
4	<p>Die im Lageplan des öffentlich bestellten Vermessungsingenieurs Herrn Dipl.-Ing. Mathias Kahl vom 19.01.2023 braun angelegte Fläche B3-B2-C2-D-B3 steht jederzeit und uneingeschränkt als Flucht- und Rettungsweg zugunsten des Grundstücks Berlin - Neukölln, Hüttenroder Weg 11 Teilfläche 1 zur Verfügung.</p> <p>Baulasteintragung vom 06.03.2023 zum Geschäftszeichen 230-2022-1649</p>				
  Patzwalder (Stadt 11)					

Bezirksamt Neukölln von Berlin
Stadtentwicklungsamt



Bezirksamt Neukölln, Karl-Marx-Str. 83, 12040 Berlin (Postanschrift)

Liven HW11 GmbH
Augsburger Straße 37
10789 Berlin

Geschäftszeichen (bitte angeben)
ABV-2024-671
Frau Kurschat
Telefon +49 30 90239-2242
baulastenauskunft@
bezirksamt-neukoelln.de

Elektronische Zugangsöffnung gem.
§3a Abs. 1 VwVfG:
post@bezirksamt-neukoelln.de

13.11.24

Gebührenbescheid

Gebühr für eine Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis

Kassenzeichen: 2438001195511
Grundstück: Berlin-Neukölln, Hüttenroder Weg 11 (Flur 110, Flurstück 290)
Anfrage vom: 14.10.2024
Ihr Zeichen:

Die Berechnung erfolgt nach den Gebühren der Verordnung über die Erhebung von Gebühren im Bauwesen (BauGebO).

Kostenbezeichnung	Anzahl	Betrag
Tarifstelle 9.3 (ohne Eintragung)	0	17,00 €
Tarifstelle 9.2 (mit Eintragung)	1	29,00 €
gesamt		29,00 €

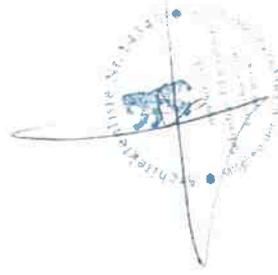
Sie werden gebeten, den Betrag innerhalb von 4 Wochen auf eines der unten aufgeführten Konten zu überweisen und dabei unbedingt das oben stehende Kassenzeichen anzugeben.

Die Daten werden, soweit sie zur Überwachung des Zahlungseinganges benötigt werden gespeichert. Die Verarbeitung personenbezogener Daten ist gemäß § 3 BlnDSG zulässig, da sie zur Erfüllung der Aufgabe erforderlich ist.

Gehört zur
Baulasteneintragung!

2022-1649

06. MRZ. 2023



Wohn- und Geschäftshaus Harzerstraße 32

Harzerstraße 32 in 10259 Berlin

planung

Quana Vena H02 GmbH
Auelstraße 18 in 12187 Berlin

Architektenzeichnung
Aueflstraße 18 in 12187 Berlin | 1000.43241595 ma@qva.de

Ansicht Fassade HH Hof 2 / Schnitt 7

A.100.07

Ansicht Fassade HH / Hof 2

H32

S7

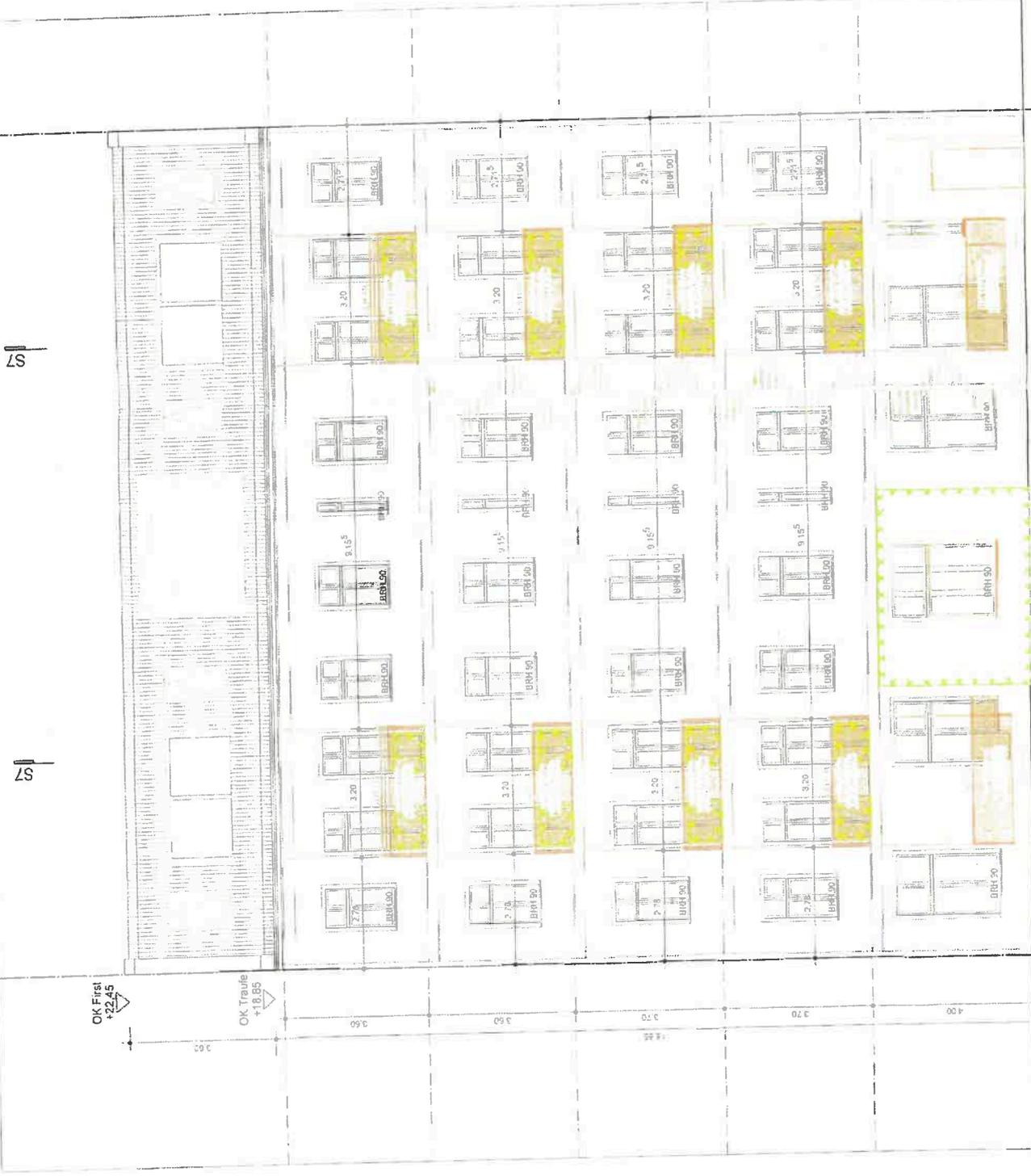
S7

S7

S7

OK First
+22,45

OK Traufe
+18,85



Anlage BU 13

Ornithologisches Gutachten mit der Auflage von
Nistkästen an der Fassade Stand 11.2024

Auftraggeber:

Liven HW11 GmbH
Knesebeckstr. 63
10719 Berlin
Deutschland

Auftragnehmer:

Connect Environment
Fasanenstr. 27
15741 Bestensee
info@connect-environment.net

Bestensee, den 30.11.24

Dokument Nr.: CE_BER_aalt_Hüttenroder_Weg_11_FachGA

KURZGUTACHTEN ARTENSCHUTZ

Untersuchung zum Vorkommen wildlebender Tiere und Lebens- und Fortpflanzungsstätten der besonders geschützten Arten

Projekt: Hüttenroder Weg 11, 12059 Berlin-Neukölln

Stand: 11.2024

INHALTSVERZEICHNIS

INHALTSVERZEICHNIS	1
ABBILDUNGSVERZEICHNIS.....	2
1. SACHVERHALT.....	4
2. GRUNDLAGEN / METHODIK.....	9
3. VORBEMERKUNGEN	9
4. FESTSTELLUNGEN	10
5. VERMEIDUNGSMAßNAHMEN	17
6. CEF-MAßNAHMEN - VORGEZOGENE AUSGLEICHSMASNAHMEN	18
7. FCS-MAßNAHMEN - MAßNAHMEN ZUR SICHERUNG DES ERHALTUNGSZUSTANDES.....	20
8. AUSGLEICHSKONZEPT	21
8.1.1 FLEDERMAUS-WINTERQUARTIER 1WQ (BEDARF: 6X)	22
8.1.2 FLEDERMAUS-FASSADENQUARTIER 1FQ (BEDARF: 2 X).....	23
8.1.3 FLEDERMAUS-UNIVERSAL-SOMMERQUARTIER 1FTH (BEDARF: 4 X).....	24
8.1.4 KOMBI-NISTKÄSTEN FÜR FLEDERMÄUSE/ GEBÄUDEBRÜTER (4X AM BESTAND UND 14X AM NEUBAU)	25
8.2 POSITIONIERUNG DER ERSATZKÄSTEN	26
9. ZUSAMMENFASSUNG	30

ABBILDUNGSVERZEICHNIS

Abbildung 1: Das gelbe Rechteck zeigt den Vorhabenbereich im Hüttenroder Weg 11 in 12059 Berlin (Karte: Google Maps, Karte genordet).....	4
Abbildung 2: Geplanter Neubau mit Rücksetzung des Gebäudes als Linienschluss mit den Nachbargebäude sowie Begrünung und Entsiegelung des Innenhofs (Quelle: aalt + studio GmbH/ Liven HW 11 GmbH, Stand: 28.02.2024)	5
Abbildung 3: Fassadenansicht am Hüttenroder Weg. Südwest-Seite in Richtung Straße.	6
Abbildung 4: Fassadenansicht Hüttenroder Weg, Nordwest-Seite.....	6
Abbildung 5: Fassadenansicht Hüttenroder Weg, Südost-Seite. Der Anschluss zum Nachbargebäude besitzt keine Spalten oder sonstige Einflugmöglichkeiten.....	7
Abbildung 6: Rückwärtige Ansicht des Vorderhauses mit Blickrichtung Südwesten. Rechts im Bild: Werkstattgebäude mit beschädigter Klinkerfassade oberhalb der Fenster. Standort: Innenhof.	7
Abbildung 7: Ansicht Werkstattgebäude im Innenhof mit zahlreichen Schadstellen und Einflugmöglichkeiten für Fledermäuse und Vögel. Standort: Dachgeschoss des Vorderhauses.....	8
Abbildung 8: Innenansicht Werkstattgebäude im 1. Obergeschoß. Das Dach ist eingestürzt und der Boden löcherig.	8
Abbildung 9: Kots Spuren von ansitzenden Stadtauben (roter Kreis) sowie links daneben Kots Spuren von Haussperlingen (gelber Kreis). Gelbes Kreuz: Einflugbereich zur Niststätte eines Haussperlings (ID 1).....	12
Abbildung 10: Niststätte und Kots Spuren eines Haussperlings (ID 2) auf der Hofseite des Vorderhauses (mittig).....	12
Abbildung 11: Weitere Kots Spuren, welche auf Vorkommen von Stadtauben (mittig) bzw. kleineren Vogelarten hindeuten (vmtl. Haussperlinge, Fensterbank).....	13
Abbildung 12: Weitere Lebensstätte eines Haussperlings an der hofseitigen, rechten Gebäudeecke (ID 3). In diesem Bereich wurden ebenfalls Kots Spuren einer kleinen Fledermausart vorgefunden.....	13
Abbildung 13: Ansicht des Dachgeschosses im Werkstattgebäude mit Einflugöffnungen sowie Stadtauben	14
Abbildung 14: Weitere Ansicht des Werkstatt-Dachgeschosses. Ein Betreten war nicht möglich.....	14
Abbildung 15: Übersicht der Lebensstätten. Gelbes Kreuz: Haussperlingsnester. Rotes Rechteck: bestätigte Fledermausquartiere. Rotes Kreuz: Einflug Mönchsgrasmücke. Grünes Rechteck: Größere Einflugmöglichkeiten ins Werkstattdach, aktuell durch Stadtauben genutzt.....	16

Abbildung 16: Schwegler Fledermaus-Winter-/ Ganzjahresquartier, Typ: 1WQ, wartungsfrei, in Fassadenfarbe streichbar.....	22
Abbildung 17: Schwegler Fledermaus-Fassadenquartier, Typ: 1FQ, wartungsfrei, in Fassadenfarbe streichbar	23
Abbildung 18: Schwegler Fledermaus-Universal-Sommerquartier, Typ: 1FTH, wartungsfrei, in Fassadenfarbe streichbar.....	24
Abbildung 19: Universalkasten/ Kombikasten Schwegler Mauerseglerquartiere mit Fledermaus-Einflug an Rückseite	25
Abbildung 20: Anbringung von Ersatzkästen. Grünes Kreuz: 4x Kombi-Nistkasten für Mauersegler/ Haussperlinge/ Fledermäuse (Abstand min. 1 m zueinander). Gelbes Kreuz: 2x Fledermaus-Fassadenquartier 1FQ. Blaues Kreuz: Anbringung von 2x 1FTH-Fledermaus-Universal-Sommerquartieren, Rotes Kreuz: 3x Fledermaus-Winterquartier 1WQ (1x 3er-Gruppe).	26
Abbildung 21: Blaues Kreuz: Anbringung von 2x 1FTH- Fledermaus-Universal-Sommerquartieren, Rotes Kreuz: 3x Fledermaus-Winterquartier 1WQ 1x 3er-Gruppe).	27
Abbildung 22: Ansicht Nord/ West (Quelle: aalt + studio GmbH/ Liven HW 11 GmbH, Stand: 01.07.2024). Blaues Kreuz: 5x Kombi-Nistkästen für Fledermäuse/ Gebäudebrüter.....	27
Abbildung 23: Ansicht Süd/ Ost (Quelle: aalt + studio GmbH/ Liven HW 11 GmbH, Stand: 01.07.2024). Blaues Kreuz: Kombi-Nistkästen für Fledermäuse/ Gebäudebrüter. Der Abstand von Dachoberkante des Neubaus zu Dach-OK des Nachbargebäudes beträgt 3,25 m.	28
Abbildung 24: Ansicht Nord/ Ost (Quelle: aalt + studio GmbH/ Liven HW 11 GmbH, Stand: 01.07.2024). Blaues Kreuz: Kombi-Nistkästen für Fledermäuse/ Gebäudebrüter.....	29
Abbildung 25: Ansicht Werkstatt von Hubsteiger aus	32
Abbildung 26: Kotfund einer kleinen Fledermausart in der Klinkerfassade des Werkstattgebäudes (Lebensstätte 1).....	33
Abbildung 27: Kotfund einer kleinen Fledermausart in der Klinkerfassade des Werkstattgebäudes (Lebensstätte 2).	34
Abbildung 28: Kotfund einer kleinen Fledermausart in der Klinkerfassade des Werkstattgebäudes (Lebensstätte 3).	35
Abbildung 29: Kotfund einer kleinen Fledermausart an der nordwestlichen Traufe des Vorderhauses (Hofseite, Lebensstätte 4).	36
Abbildung 30: Lebensstätte Haussperling an der hofseitigen Traufe des Vorderhauses.	37

1. SACHVERHALT

Die Liven HW11 GmbH plant den Abriss von zwei stark baufälligen, ehemals gewerblich genutzten Bestandsgebäuden im Hüttenroder Weg 11 in 12059 Berlin-Neukölln (Vorderhaus/ Werkstattgebäude). Im Anschluss soll eine Neubebauung erfolgen (5-geschossiges Wohnhaus zzgl. Dachgeschoss und Tiefgarage).

Um die artenschutzrechtlichen Erfordernisse zu wahren und mögliche Konflikte festzustellen, hat die Liven HW11 GmbH eine artenschutzfachliche Untersuchung des Bestandsgebäude und des direkten Umgriffs hinsichtlich potenziell vorkommender Arten, wie Fledermäuse und Gebäudebrüter, und deren Lebensstätten beauftragt.

Der Neubau erfolgt in Richtung Hüttenroder Weg Nr. 5 mit einem Versatz von mehreren Metern und in Richtung Hüttenroder Weg 15 bündig mit dem Nachbargebäude. Der dortige Abstand der Dachoberkante des Neubaus zum benachbarten Dach beträgt gemäß aktuellem Planstand 3,25 m. Die Fassaden des Neubaus sollen in Holzständerbauweise ausgeführt werden. In Richtung Hüttenroder Weg erfolgt die Verkleidung mit Holzpaneelen, in Richtung Hofseite wird die Fassade verputzt. Die Balkonbrüstungen in Richtung Hof sollen aus schwarzem Glas gefertigt werden, um die Sichtbarkeit für Vögel zu erhöhen.

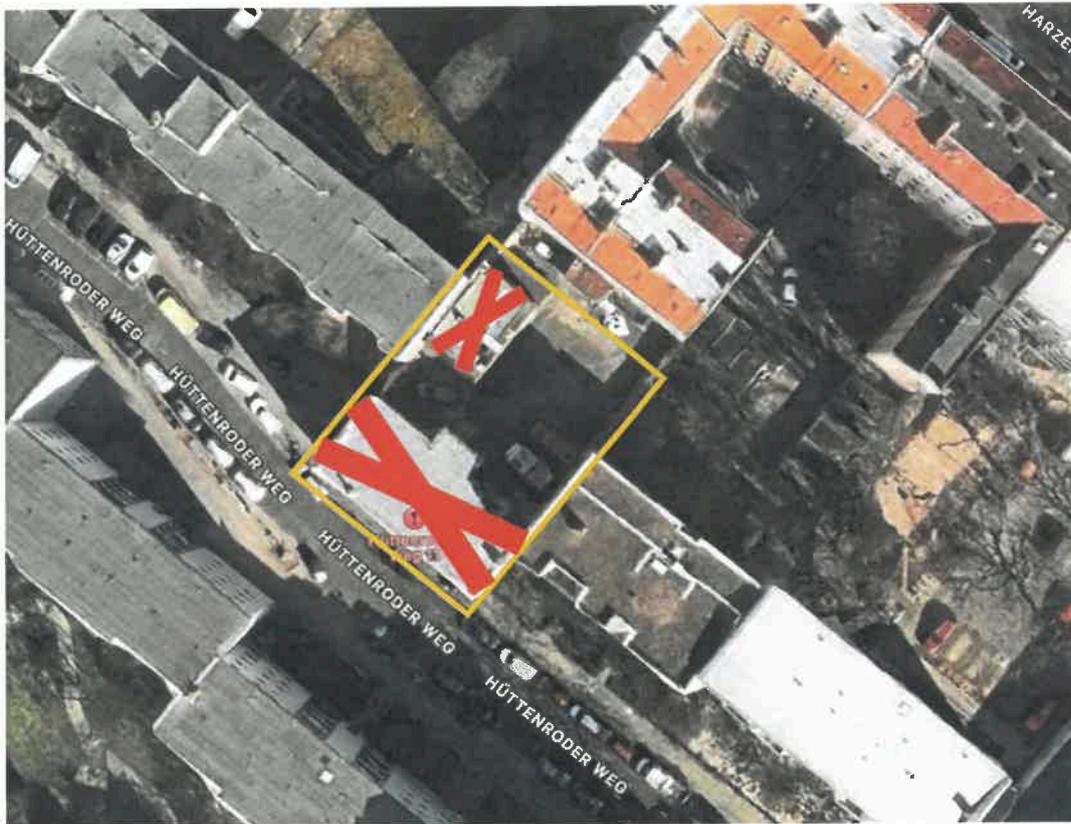


Abbildung 1: Das gelbe Rechteck zeigt den Vorhabenbereich im Hüttenroder Weg 11 in 12059 Berlin (Karte: Google Maps, Karte genordet).



Abbildung 2: Geplanter Neubau mit Rücksetzung des Gebäudes als Linienschluss mit den Nachbargebäude sowie Begrünung und Entsiegelung des Innenhofs (Quelle: aalt + studio GmbH/ Liven HW 11 GmbH, Stand: 28.02.2024)



Abbildung 3: Fassadenansicht am Hüttenroder Weg. Südwest-Seite in Richtung Straße.



Abbildung 4: Fassadenansicht Hüttenroder Weg, Nordwest-Seite.



Abbildung 5: Fassadenansicht Hüttenroder Weg, Südost-Seite. Der Anschluss zum Nachbargebäude besitzt keine Spalten oder sonstige Einflugmöglichkeiten.



Abbildung 6: Rückwärtige Ansicht des Vorderhauses mit Blickrichtung Südwesten. Rechts im Bild: Werkstattgebäude mit beschädigter Klinkerfassade oberhalb der Fenster. Standort: Innenhof.



Abbildung 7: Ansicht Werkstattgebäude im Innenhof mit zahlreichen Schadstellen und Einflugmöglichkeiten für Fledermäuse und Vögel. Standort: Dachgeschoss des Vorderhauses.



Abbildung 8: Innenansicht Werkstattgebäude im 1. Obergeschoß. Das Dach ist eingestürzt und der Boden löcherig.

2. GRUNDLAGEN / METHODIK

Grundlagen hinsichtlich artenschutzrechtlicher Aspekte sind die an den Ortsterminen gewonnenen Erkenntnisse durch die Begutachtung der relevanten Bereiche von Boden und Dach aus.

Weitere Grundlage ist das Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) sowie das Berliner Naturschutzgesetz (NatSchG Bln) und die Gebäudebrüterverordnung. Weiterhin zu beachten ist das Tierschutzgesetz (TierSchG).

Das Dach, Fensterbänke sowie die Fassaden und Kellereingänge wurden mittels Fernglases bzw. Endoskop/ Teleskopstange/ Hubsteiger auf das Vorkommen von Lebensstätten, Ein- und Ausflügen und auf Indizien, wie Fütterungsaktivitäten, Kotpuren und Nistmaterial, untersucht.

Eine endoskopische Einsichtnahme mittels Hubsteiger für nicht zugängliche Stellen (einsturzgefährdetes Dachgeschoss und einige Fassadenlöcher der Werkstatt, Attikabereich des Vorderhauses) sowie Ein-/ Ausflugkontrollen erfolgte am 07.11.2024.

3. VORBEMERKUNGEN

Bearbeitungstiefe

Die Bearbeitungstiefe wird auf die Kurzdokumentation und die Beurteilung mittels Fernglases und Endoskop für relevante Tiergruppen abgestellt.

Bewertungen

Etwaige Maßnahmen zum Ausgleich sind der Dokumentation anhängig.

Begehungstermine

Als Beurteilungszeitpunkt wurden die Zeitpunkte der Ortstermin gewählt.

Datum	Zeit	Wetter
17.06.2024	Ab 17:00 Uhr (Übersichtsbegehung, Lebensstätten, Potenziale, Endoskopische Einsichtnahme, Ein-/ Ausflugkontrolle)	18°C, leicht bewölkt, trocken, windstill
07.11.2024	Ab 06:00 Uhr (Einflugkontrolle Fledermäuse, Endoskopische Einsichtnahme mittels Hubsteiger)	4-5°C, trocken, windstill

4. FESTSTELLUNGEN

Vorderhaus

Das am Hüttenroder Weg befindliche Bestandsgebäude besitzt zwei Obergeschosse und ist aktuell nicht in Nutzung. Die Fassade in Richtung des Hüttenroder Wegs ist einheitlich verputzt und weist keinerlei Löcher oder anderweitige Einflugmöglichkeiten für gebäudebewohnende Tierarten auf. Die Attika- und Fensterbleche in Richtung Straße erscheinen fest verklebt ohne tieferreichende Spalten und Höhlungen.

Die hofseitige Fassade zeigte an mehreren Stellen Kotpuren, welche aufgrund der Beschaffenheit Stadttauben zugerechnet werden. Weitere Kotpuren auf den Fensterbänken des Obergeschosses und der Fassade stammen von Haussperlingen, die zwischen den Balken der Holztraufe nisten. An der hofseitigen, nordwestlichen Gebäudeecke wurden in einem Einzelfund Hinweise auf eine Besiedlung durch Fledermäuse (Kot) gefunden. Im Inneren des Gebäudes wurde eine verendete Stadttaube sowie eine ebenfalls verendete juvenile Mönchsgrasmücke vorgefunden (vmtl. stand zu einem früheren Zeitpunkt das Fenster offen). Die Kellerräume besitzen keine Einflugmöglichkeiten und sind nicht als Lebensstätte geeignet.

Die endoskopische Einsichtnahme ergab Funde von **4 Lebensstätten des Haussperlings** auf der Hofseite des Vorderhauses im Attika-/ Traufbereich. Weiterhin konnte **1 Lebensstätte von Fledermäusen** (vmtl. Pipistrelloide) an der hofseitigen, nordwestlichen Gebäudeecke durch weitere Kotfunde bestätigt werden. Ein aktueller Besatz zum Zeitpunkt der endoskopischen Einsichtnahme lag nicht vor.

Werkstatt

Das Werkstattgebäude ist stark baufällig und das Obergeschosß sowie Dach einsturzgefährdet bzw. teilweise bereits eingestürzt. Es befinden sich zahlreiche Einflugmöglichkeiten im Dachbereich (mittig), welche aufgrund der eingeschränkten Zugänglichkeit auch mittels Hubsteiger nicht näher eingesehen werden konnten. Die Begehung des Gebäudeinneren zeigte einen massiven Besatz von Ratten und Stadttauben (Kotfunde, Sichtungen, Geruch). Bei der Einsichtnahme in das Dach mittels Leiter wurden zudem mindestens 20 Stadttauben im Inneren gesichtet.

Bei der endoskopischen Einsichtnahme mittels Hubsteiger wurden **2 Lebensstätten einer kleinen Fledermausart** (vmtl. Pipistrelloide) durch Kotfunde in Zwischenräumen der Klinkerfassade in Höhe bzw. oberhalb der Fenster bestätigt. Ein Besatz lag zum Zeitpunkt der Einsichtnahme nicht vor.

Hof

Der weitere Hofbereich ist frei von Vegetation und vollständig versiegelt. Die Anschlussstellen zu den Nachbargebäuden bieten keine Möglichkeit für ein Vorkommen von gebäudebewohnenden oder dem gesetzlichen Artenschutz unterliegenden Tierarten.

Vögel

Die straßenseitige Attikaverblechung des Vorderhauses in Richtung Hüttenroder Weg besitzt keine Einflug- und Nistmöglichkeiten für Gebäudebrüter und es wurden keine Hinweise auf eine Besiedlung in Form von Nistmaterial, Kot oder Sichtungen gefunden.

Auf der Hofseite des Vorderhauses wurden Kotspuren von Stadtauben und Haussperlingen an der Fassade, der Traufe und auf den Fensterbänken gefunden. Niststätten von Stadtauben (Sichtungen, Einflüge) wurden zum Zeitpunkt der Begehung nicht an diesem Gebäude gefunden, sondern befinden sich vmtl. im Dachgeschoß des Werkstattgebäudes. Es befinden sich **4 Niststätten von Haussperlingen im Traufbereich der Hofseite des Vorderhauses** (Kot, Nistmaterial, Einflüge).

Aufgrund der Funde im Werkstattgebäude wird von einer Vielzahl an Lebensstätten von Stadtauben im Dachbereich ausgegangen. Eine Zählung erfolgte aufgrund der eingeschränkten Zugänglichkeit nicht (min. 20 Individuen gesichtet). Des Weiteren wurde ein Einflug einer adulten Mönchsgrasmücke auf der südlichen Dachseite der Werkstatt beobachtet, jedoch konnte keine Niststätte verortet werden. Von einer Reproduktion vor Ort wird aufgrund des Totfundes einer juvenilen Mönchsgrasmücke ausgegangen. Der Schutz der Niststätte der Mönchsgrasmücke erlischt mit dem Verlassen des Nestes und es wurde zum Zeitpunkt der endoskopischen Einsichtnahme kein aktuellen Brutgeschehen von Vögeln festgestellt.

Betroffenheitsbeurteilung

Zum aktuellen Zeitpunkt ist vom Verlust von 4 Lebensstätten des Haussperlings auszugehen. Weiterhin ist der Besatz durch Stadtauben/ Ratten im Rahmen der Abrisstätigkeiten zu beachten und mit den Naturschutzbehörden/ dem Veterinäramt abzuklären. Es ist neben den artenschutzrechtlichen Vorgaben in jedem Fall auch im Sinne des Tierschutzgesetzes zu vermeiden, dass nistende Stadtauben, deren Jungtiere oder Gelege geschädigt werden. Am 07.11.2024 wurden keine aktiven Brutgeschehen festgestellt.

Die vorgefundenen 4 Lebensstätten des Haussperlings sind ganzjährig geschützt und demnach im Verhältnis von min. 1:1 im Vorfeld der Abrisstätigkeiten zu ersetzen. Ggf. ist ein Ersatz bis spätestens zum Beginn der kommenden Brutsaison (bis 27./ 28. Februar eines Jahres) ebenfalls möglich, sofern dies mit den zuständigen Behörden abgestimmt wurde.

Das weitere Vorgehen und das Ausgleichskonzept ist im Vorfeld des Abrisses zwingend durch die Unteren Naturschutzbehörden zu bestätigen und das Ausgleichskonzept abzustimmen.

Jegliche Störung, Schädigung oder sonstige Tätigkeit, welche eine Beeinträchtigung der vorgefundenen Vögel bewirken könnte, ist gesetzlich verboten bzw. erst nach vorliegender Erlaubnis der zuständigen Behörden möglich.



Abbildung 9: Kotpuren von ansitzenden Stadttauben (roter Kreis) sowie links daneben Kotpuren von Haussperlingen (gelber Kreis). Gelbes Kreuz: Einflugbereich zur Niststätte eines Haussperlings (ID 1).



Abbildung 10: Niststätte und Kotpuren eines Haussperlings (ID 2) auf der Hofseite des Vorderhauses (mittig).



Abbildung 11: Weitere Kots Spuren, welche auf Vorkommen von Stadtauben (mittig) bzw. kleineren Vogelarten hindeuten (vmtl. Haussperlinge, Fensterbank)



Abbildung 12: Weitere Lebensstätte eines Haussperlings an der hofseitigen, rechten Gebäudeecke (ID 3). In diesem Bereich wurden ebenfalls Kots Spuren einer kleinen Fledermausart vorgefunden.



Abbildung 13: Ansicht des Dachgeschosses im Werkstattgebäude mit Einflugöffnungen sowie Stadtauben



Abbildung 14: Weitere Ansicht des Werkstatt-Dachgeschosses. Ein Betreten war nicht möglich.

Fledermäuse

Die Attikableche, Fassaden und Fensterbänke des straßenseitigen Vorderhauses besitzen nach aktuellem Kenntnisstand kein Potenzial für eine Nutzung durch Fledermäuse, da die Bleche fest aufliegen/ verklebt sind und es keine Fassadenlöcher gibt.

Auf der **Hofseite des Vorderhauses** bieten sich vor allem im Traufbereich zahlreiche Einflugmöglichkeiten in das Dach. An der rechten, äußeren Gebäudeecke wurde Kot einer kleinen Fledermausart (Pipistrelloide) gefunden. Diese **1 Lebensstätte von Fledermäusen** wurde durch die endoskopische Einsichtnahme über Kotfunde bestätigt. Hinweise auf eine Besiedlung des Gebäudes durch größere Individuenzusammenschlüsse, z. B. Wochenstuben und Winterquartiere, liegen auf Grundlage der endoskopischen Einsichtnahme nicht vor (keine größeren Ansammlungen von Kotspuren, Schmauchspuren, Nahrungsreste o. ä.).

Das **Werkstattgebäude** bietet vor allem an der Fassade (beschädigte Klinkersteine z. B. oberhalb der Fenster) und dem Dach ebenfalls zahlreiche Einflugöffnungen und Versteckmöglichkeiten. Funde von Fledermauskot erfolgten in den Zwischenräumen der Fassadenklinkersteine in Höhe der Fenster. Die Kotgröße und Beschaffenheit lässt auf Pipistrelloide schließen, so dass es durch den Abriss zum Verlust von **2 Lebensstätten von Fledermäusen** kommt. Da Fledermäuse im Jahresverlauf häufig ihre Quartiere wechseln, sind vor dem Abriss sind die zuvor benannten Bereiche erneut eingehend endoskopisch bzw. mittels Wärmebildkamera zu untersuchen, um das Eintreten von Verbotstatbeständen zu diesem Zeitpunkt mit Sicherheit auszuschließen. Die betroffenen Bereiche sind im Rahmen einer ökologischen Baubegleitung sukzessive freizugeben, sofern kein aktueller Besatz festgestellt wird UND eine Erlaubnis der zuständigen Naturschutzbehörde vorliegt. Der Ersatz der vorgefundenen Quartiere hat zwingend im Vorfeld des Abrisses zu erfolgen, andernfalls ist eine entsprechende Ausnahmegenehmigung bei der Oberen Naturschutzbehörde zu beantragen.

Betroffenheitsbeurteilung

Auf Grundlage der Begehungen sowie endoskopischen Einsichtnahme wird von einem **Verlust von 3 Lebensstätten einer kleinen Fledermausart** (vmtl. Pipistrelloide). Der Quartierstatus wird auf Sommer-/ Zwischenquartier abgestellt, wobei auch die temporäre Nutzung im Winter aufgrund der Ökologie der Arten nicht vollständig auszuschließen ist. Unmittelbar vor Abriss der Gebäude sind die betroffenen Bereiche (Attika-/ Traufe sowie Klinkerfassade) durch eine ökologische Baubegleitung erneut zu untersuchen und, sofern kein Besatz vorliegt, sukzessive freizugeben. Die Untersuchung ist von Gerüst oder Hubsteiger mittels Endoskops/ Wärmebildkamera durchzuführen. Das weitere Vorgehen und das Ausgleichskonzept ist im Vorfeld rechtzeitig mit den Unteren Naturschutzbehörden abzustimmen.

Jegliche Störung, Schädigung oder sonstige Tätigkeit, welche eine Beeinträchtigung bewirken könnte, ist gesetzlich verboten und stellt ggf. einen Straftatbestand dar/ ist

erst nach vorliegendem Beschluss der zuständigen Behörden erlaubt. Der Abriss kann erst erfolgen, nachdem eine Genehmigung der Behörde vorliegt sowie die Ersatzkästen angebracht wurden und deren Funktionsfähigkeit und sachgemäße Anbringung durch eine ökologische Fachkraft/ die Naturschutzbehörden abgenommen wurden.

Insekten

Bei der endoskopischen Einsichtnahme relevanter Bereiche wurden keine Hinweise auf ein Vorkommen von Solitär-/ Wildbienen, Hummeln o.ä. sowie Hornissen an den Bestandsgebäuden gefunden (z. B. Niströhren, arttypische Verschlüsse, Bauten, fliegende Individuen).

Betroffenheitsbeurteilung

Von einer Betroffenheit der Artengruppe ist nach aktuellem Kenntnisstand nicht auszugehen.



Abbildung 15: Übersicht der Lebensstätten. Gelbes Kreuz: Haussperlingsnester. Rotes Rechteck: bestätigte Fledermausquartiere. Rotes Kreuz: Einflug Mönchsrasmücke. Grünes Rechteck: Größere Einflugmöglichkeiten ins Werkstattdach, aktuell durch Stadttuben genutzt.

5. VERMEIDUNGSMAßNAHMEN

Zur Vermeidung von Verbotstatbeständen ist der Attikabereich aus gutachterlicher Sicht unmittelbar vor dem Abriss erneut eingehend auf möglicherweise vorkommende Fledermäuse und Brutvögel zu untersuchen und sukzessive freizugeben (Hubsteiger, Endoskop, Wärmebildkamera). Um eine Beeinträchtigung von gesetzlich geschützten Arten zu verhindern, sind weiterhin und im Allgemeinen folgende Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen zu treffen.

Hinweis: Die Maßnahmen werden vmtl. nach erfolgter Abstimmung mit den Naturschutzbehörden ergänzt werden.

- **V1 – Zeitliche Optimierung des Baubeginns.** Die Abrissmaßnahmen sollten aus gutachterlicher Sicht außerhalb der Brutzeit von Vögeln umgesetzt werden (zwischen 01. Oktober und 28. Februar eines Jahres). Sollte dies nicht möglich sein wird, ist durch eine ökologische Baubegleitung während der Bauzeit innerhalb der Brutsaison sicherzustellen, dass es nicht zu Neuansiedlungen von Brutvögeln am Gebäude oder zu Schädigungen und Störungen der Artengruppe in jeglicher Form kommt.
- **V2 - Eine ökologische Baubegleitung** muss bei Bedarf und in Abstimmung mit den Behörden durch einen Sachverständigen erfolgen. Die Aufgabe der ökologischen Baubegleitung ist es, sicherzustellen, dass keine im Wirkungsbereich des Vorhabens vorkommenden Individuen aller planungsrelevanten Artengruppen geschädigt werden. Alle potenziellen Einflugbereiche sind vor Abriss zu kontrollieren (Endoskop, Wärmebildkamera, Hubsteiger/ Gerüst) und sukzessive freizugeben. Vor Abriss sind die angebrachten Ausgleichquartiere abzunehmen und auf Funktion zu kontrollieren.
- **V3 – Verminderung und Vermeidung von Blendwirkungen durch Beleuchtung:** Verzicht auf eine großflächige Beleuchtung der Gebäude zum Schutz von Tieren vor Lockwirkung der Lichtquellen. Sofern dennoch eine Beleuchtung erforderlich ist, müssen bewegungs- und zeitgesteuerte Leuchtmittel geringer Leuchtintensität verwendet werden („Nur das nötigste und nur wo absolut erforderlich“). Zusätzlich soll durch die Verwendung von Ablendeinrichtungen und zielgerichteten Strahlern Streulicht vermieden werden.
- **V4 – Verzicht auf Glasfassaden und durchsichtige Eckbereiche.** Zur Verringerung des Risikos von Vogelschlag an Glas, ist auf derartige Elemente so weit wie möglich zu verzichten. An erforderlichen Glasfenstern ist ein geeigneter Schutz gegen Vogelschlag anzubringen bzw. vogelschlagsicheres Glas zu verwenden (z. B. SEEN-Folie). Aufkleber und Vorhänge zählen nicht als wirksames Mittel zur Vermeidung von Vogelschlag. **Hinweis:** Für die geplanten dunkel getönten Glas-Balkonbrüstungen wird eine matte Optik, z. B. sandgestrahlt, oder die Verwendung von **SEEN-Folien** empfohlen, um das Risiko von Vogelschlag an Glas wirksam zu reduzieren.

6. CEF-MABNAHMEN - Vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen

Zum Ausgleich der vorgefundenen unbesetzten und besetzten ganzjährig geschützten Lebensstätten des Haussperlings werden folgende Ausgleichsmaßnahmen empfohlen. Den Zeitpunkt der Umsetzung der CEF-Maßnahmen gilt es mit den zuständigen Naturschutzbehörden abzustimmen. Die erfolgte Umsetzung ist der zuständigen Behörde unaufgefordert mitzuteilen.

- **CEF1 - Anbringung von 4 Kombi-Nistkästen für Gebäudebrüter (Haussperling)/ Fledermäuse.** Um die Dauerhaftigkeit der Lebensstätten zu gewähren, sind dabei Kästen aus Holzbeton oder Hochleistungsbeton zu wählen. Die Kästen sind bevorzugt im räumlich-funktionalen Zusammen an den Bestandsbäumen anzubringen. Dabei ist auf einen Schutz vor Prädatoren, wie Waschbär und Katzen zu sorgen.

Folgende Erfordernisse sind zum Ersatz zu beachten:

- Höhe min. 3 m, besser mehr
- Umkreis von max. 200 m zum ehemaligen Quartier
- Offener Einflugbereich ohne Bäume o. ä.
- Keine direkte Südausrichtung, um Überhitzung zu vermeiden

- **CEF2 - Anbringung von 12 Ersatzquartieren für Fledermäuse (Pipistrelloide) (im Verhältnis von 1:4 pro Quartier unter Einbeziehung verschiedener Kastentypen).** Vor Abriss der Bestandsgebäude sind geeignete Fledermausquartiere zu schaffen, welche in ihrer Ausgestaltung und Ausrichtung den bisherigen Lebensstätten weitestmöglich entsprechen. Dabei sind unterschiedliche Kastentypen sowie eine wechselnde Exposition zu wählen, um den unterschiedlichen artspezifischen und jahreszeitlichen Bedürfnissen von Fledermäusen zu entsprechen. Die Kästen sind von anerkannten Fachfirmen zu beziehen und mit Holzbetonaußenseite zu wählen. Sie können entweder in das WVDS oder Überputz angebracht werden. Die Kästen sind im Abstand von 1-2 Jahren min. 1 pro Jahr auf Funktion zu kontrollieren (vom Dach aus) und ggf. auszuleeren.

Empfohlen werden folgende Kastentypen:

- 6x Fledermaus-Winter-/ Ganzjahresquartier, Typ: 1WQ (2x 3er -Gruppe)
- 2x Fledermaus-Fassadenquartier, Typ: 1FQ
- 4x Fledermaus-Universal-Sommerquartier, Typ: 1FTH

Weitere Informationen zu den Produkten sind Abb. 5ff zu entnehmen. Positionierungsvorschläge sind in Abb. 3 und Abb. 4 dargestellt.

Folgende Erfordernisse sind zum Ersatz zu beachten:

- Höhe min. 3-4 m, besser mehr
- Umkreis von max. 150 m zum ehemaligen Quartier
- ohne Hindernisse in einem Bereich von 3 m unterhalb des anzubringenden Quartiers (sofern möglich: keine Äste, keine baulichen Strukturen)
- keine Beleuchtung in Richtung der Einflugbereiche
- freier Anflug über Wege/ Straßen/ Offenflächen
- Kästen bevorzugt in Gruppen mit unterschiedlichen Ausrichtungen
- Kästen pro Quartier: min. 4 Stk.
- Kastentypen abhängig von vorgefundenem Artenspektrum

Die hoheitliche Entscheidung obliegt der zuständigen Vollzugsbehörde.

Hinweis: Es ist ggf. mit weiteren Ersatzmaßnahmen zu rechnen, sollten während der ökologischen Baubegleitung weitere aktuell unbekannte Quartiere entdeckt werden.

Positionierungs- und Typenvorschläge: siehe Kapitel 8: Ausgleichskonzept.

7. FCS-MABNAHMEN - Maßnahmen zur Sicherung des Erhaltungszustandes

- **FCS1 - Anbringen von insgesamt 14 Kombi-Nistkästen für Fledermäuse und Gebäudebrüter Neubau**

Die Anbringung von insgesamt 14 Kombi-Nistkästen für Gebäudebrüter/ Fledermäuse ist nach Abschluss der Arbeiten am Neubau umzusetzen.

Kombi-Nistkästen bieten sowohl Sperlingen und Mauerseglern als auch Fledermäusen ein Quartier an. Um die Dauerhaftigkeit der Lebensstätten zu gewähren, sind dabei Kästen aus Holzbeton oder Hochleistungsbeton zu wählen. Dabei ist eine direkte Südexposition zu vermeiden, um einer Überhitzung des Kastens vorzubeugen. Bestenfalls sind die Kästen nahe der bestehenden Lebensstätten anzubringen.

Die Positionierung aller zu errichtenden Ersatzlebensstätten ist durch eine ökologische Baubegleitung final festzulegen und abzunehmen. Die Umsetzung ist der zuständigen Behörde unaufgefordert mitzuteilen.

Kommt es im Rahmen der Arbeiten mit begleitender ÖBB zu weiteren Funden bisher unbekannter Lebensstätten am Gebäude, ist die Anzahl anzubringender Kästen zu ergänzen.

8. AUSGLEICHSKONZEPT

Das Ausgleichskonzept beruht auf dem aktuellen Kenntnisstand. Kommt es im Verlauf des Abrisses mit begleitender ÖBB zu weiteren Funden bisher unbekannter Niststätten und Quartiere, ist das vorliegende Konzept durch die ökologische Baubegleitung in Abstimmung mit den zuständigen Behörden und den Projektverantwortlichen ggf. anzupassen.

Da die Funde und Potenziale in Richtung Hof liegen, wird der ökologische Ausgleich im Innenhof und den umliegenden Bestandsgebäuden angestrebt und soll im weiteren Verlauf mit den jeweiligen Hauseigentümerinnen abgestimmt werden.

Hinweis: Es gibt einige Anbieter/ Hersteller von Vogel- und Fledermauskästen auf dem Markt – nach Rücksprache mit einer ÖBB können ggf. auch andere Produkte gewählt werden, sofern deren Funktion erwiesen ist. Die geeignete Anbringung ist mit Fachfirmen abzustimmen (Artenschutzgutachterin, Fassadenbauer, Dachdecker etc.)

Nachfolgend werden die zum Ausgleich empfohlenen Kastentypen inkl. der benötigten Anzahl aufgeführt. Die Positionierung ist in Kapitel 8.2 dargestellt.

8.1.1 Fledermaus-Winterquartier 1WQ (Bedarf: 6x)



Abbildung 16: Schwegler Fledermaus-Winter-/ Ganzjahresquartier, Typ: 1WQ, wartungsfrei, in Fassadenfarbe streichbar

Direktlink: <https://www.schweglershop.de/Fledermaus-Winterquartier-1WQ/00765-0> (aktuelle Lieferzeit 4 Monate)

Alternativ Unterputz: <https://www.schweglershop.de/Fledermaus-Winterquartiere-1WI-2WI/00766-7> (aktuelle Lieferzeit: 10-14 Tage, Informationen siehe Herstellerseite) ODER https://www.nistkasten-hasselfeldt.de/fledermaus-fassaden-ganzjahres-quartier?_ql=1*1q6eleh*_up*MQ_&gclid=CJ0KCQjwjiNS3BhChARIsAOxBM6rC9AR7VUJik674RypTifaRipy5LCAbuz7ULCEXjx8Fn5-8NXBoKUYaAkQ-EALw_wcB&qbraid=0AAAAADjORiEhOFHmTFikniPgulvQG_Eqj (aktuelle Lieferzeit 3-5 Werktage)

Informationen zum Produkt: Das zweiteilige Modell 1WQ wird auf die Oberfläche einer Fassadenwand angebracht. Das Unterteil wird zuerst auf die Wand geschraubt und anschließend mit dem Oberteil (mit der Fledermaussilhouette) verschlossen. Dadurch sind die Montageschrauben später nicht mehr sichtbar.

Farbe und Farbänderungen: Das 1WQ wird mit einer witterungsbeständigen hellgrauen Beschichtung ausgeliefert. Bei Bedarf kann es mit einer handelsüblichen atmungsaktiven Fassadenfarbe z.B. dem Untergrund farblich angepasst werden. Bitte ausschließlich atmungsaktive Betonfarbe verwenden, da ansonsten die Funktion des Quartiers eingeschränkt sein kann.

Material: Witterungsbeständiger und atmungsaktiver Leichtbeton mit innovativer Formgebung damit ein über Jahrzehnte erfolgreicher Naturschutz betrieben werden kann. Alle Metallteile, mit denen die Tiere in Berührung kommen, sind aus nichtrostendem Material.

Wartung: Selbstreinigend und somit völlig wartungsfrei.

Geeignete Orte: Jegliche Arten von Gebäuden, ob in Beton-, Stein- oder Holzbauweise errichtet. Auch geeignet in und an historischen Gemäuern, Straßenbauwerken, Industriebauten oder Wohnhäusern.

Montage: Die Montage des zweiteiligen Quartiers erfolgt durch vier beigelegte Schrauben/Dübel. Diese sind für gängiges Mauerwerk und Betonwände ausgelegt. Bei Montage auf Holzwände/-träger ev. Schrauben ohne die Dübel verwenden.

Hinweis: Die Eignung der bereitgestellten Befestigungsmittel ist bitte bauseits zu überprüfen, da besondere -Bausubstanzen ggf. andere Schrauben/Dübel-Kombinationen benötigen.

Gesamtmaße: B 38 x H 58 x T 12 cm, **Gewicht:** ca. 22 kg.

8.1.2 Fledermaus-Fassadenquartier 1FQ (Bedarf: 2 x)



Abbildung 17: Schwegler Fledermaus-Fassadenquartier, Typ: 1FQ, wartungsfrei, in Fassadenfarbe streichbar

Direktlink: https://www.schwegler-natur.de/portfolio_1395072079/fledermaus-fassadenquartier-1fq/ (aktuelle Lieferzeit: 3 Monate)

Alternativ: https://www.nistkasten-hasselfeldt.de/Fledermaus-Fassaden-Sommerquartier?_gl=1*62vcdl*_up*MQ..&gclid=Cj0KCQjwiNS3BhChARIsAOxBM6rC9AR7VUJlk674RvDTifaRipy5LCAbuz7ULCEXix8Fn5-8NXBoKUYaAkQ-EALw_wcB&gbraid=0AAAAADjORIEhOFHmTFikniPqulvQG_Eqj (aktuelle Lieferzeit 3-5 Werktage, Informationen: siehe Herstellerseite)

Informationen zum Produkt: Das Quartier ist zweiteilig und wird mittels zweier Befestigungsschrauben geschlossen. Somit ist der komplette Innenraum, durch die abnehmbare Vorderwand, bei Bedarf einsehbar. Siehe hierzu Bild 1. An der Unterseite befindet sich die Einschlußmöglichkeit für die Tiere. Das „Fledermaus-Fassadenquartier“ ist durch diese Öffnung absolut wartungsfrei.

Anbringung: Erfolgt durch vier beigelegte Schrauben, inkl. Dübeln, siehe hierzu Bild 1. Das Quartier kann an jegliche Arten von Gebäuden, ob in -Beton-, Stein-, oder Holzbauweise errichtet, sehr einfach angebracht -werden, siehe hierzu Bild 4. Gerne wird das Quartier auch in Dachböden oder in historischen Gemäuern im Inneren verwendet. Wir empfehlen die Rückseite – zum Gebäude – mit Silikon zu verfugen oder das Quartier einzuputzen (siehe Bild 3). Alle Metallteile, mit denen die Tiere in Berührung kommen, sind aus nichtrostendem Material.

Anbringungshöhe: Ist identisch mit der Aufhängung von Fledermaushöhlen an Bäumen. Somit ab 3 m aufwärts. Auf freie An- und Abflug-möglichkeit achten. Bei der Vorderwand wurde der Farbanstrich bei der Herstellung bereits durchgeführt. Auf der Rückseite nicht, um beim eventuellen Einbau in eine Fassade einen besseren Kontakt mit dem Fassadenputz zu ermöglichen. Jederzeit kann, durch die Verwendung von atmungsaktiver Fassadenfarbe, diese Behausung optisch dem jeweiligen Hintergrund individuell angepasst werden.

Innenseite: Im Quartier ist auf der Rückseite eine spezielle Oberflächenstruktur eingearbeitet. Dies hat nicht nur klimatische Vorteile, sondern ist als Hangplatz für die Tiere von großem Vorteil. Die Quartiervorderseite – innenseitig – besteht aus einer besonderen, grobporigen Beschichtung, welche zusätzlich klimaausgleichend wirkt. Besonders hervorzuheben sind drei ausgearbeitete Hangplatzzonen mit den unterschiedlichen Eigenschaften wie Helligkeit, Temperatur, Griffbarkeit, Rückzugswinkel, Spalten, etc., um eine breite Anzahl an Arten anzusiedeln.

Spaltenbreiten innenseitig: Von 1,5 bis 3,5 cm.

Außenmaße: B 35 x H 60 x T 9 cm, **Gewicht:** ca. 15,8 kg.

8.1.3 Fledermaus-Universal-Sommerquartier 1FTH (Bedarf: 4 x)



Abbildung 18: Schwegler Fledermaus-Universal-Sommerquartier, Typ: 1FTH, wartungsfrei, in Fassadenfarbe streichbar

Direktlink: <https://www.schweglershop.de/Fledermaus-Universal-Sommerquartier-1FTH/00767-4>

Alternativ: https://www.nistkasten-hasselfeldt.de/Fledermaus-Fassaden-Universal-Sommerquartier-Modulquartier?_gl=1*1yrvkns*_up*MQ..&gclid=Cj0KCQjwiNS3BhChARIsAOxBM6rC9AR7VUJlk674RypTifaRipy5LCAbuz7ULCEXjx8Fn5-8NXBoKUYaAkQ-EALw_wcB&qbraid=0AAAAADjORjEhOFHmTFikniPgulvQG_Eqj (Lieferzeit: unbekannt)

Information zum Produkt: Auf Grundlage neuester Erfahrungen und aktueller Ergebnisse der Fleder-mausforschung, wurde ein Fledermausquartier mit vielfältigen Innenraumgeometrien entworfen. Dieses Quartier integriert fünf Quartierkammern mit unterschiedlichen Eigenschaften. Die Hangplätze unterscheiden sich nicht nur räumlich, sondern sind auch klimatisch differenziert. Die kleinsten Fledermausarten wie Zwerg-, Mücken- und Bartfledermäuse, finden ihr ideales Versteck in den konisch zulaufenden Spalten des Vorderbereichs. Größere Arten wie Breitflügel-Fledermaus und Großer Abendsegler, finden in den geräumigen Bereichen ideale Sommer- und Paarungsquartiere. Verschiedene Kammern sind miteinander verbunden, so dass ein Hangplatzwechsel innerhalb des Quartiers möglich ist. Die offene Rückwand erlaubt es, bei Bedarf einen Zugang ins Bauwerkinnere herzustellen.

Anbringung: Anbringung mit dem beiliegenden Haltebügel an Gebäudefassaden und Bauwerken z. B. Gewässerbrücken, Talüberspannungen sowie innerhalb von Gebäuden, z. B. Dachböden. Auch in Kombination mit anderen Fledermaushöhlen.

Innenausstattung: Geriffelter SCHWEGLER-Holzbeton und unbehandeltes geriffeltes Mehrschichtholz. Aufhängung verzinkt.

Aufhängung: Mindesthöhe 3 m. Die speziell geformte Halteleiste wird an dem jeweiligen Hintergrund mit Schrauben befestigt und die 1FTH eingehängt. Eine Aneinanderreihung von mehreren Quartieren des Typs 1FTH ist durch eine seitliche Aussparung mit Sollbruchstelle möglich. Das FTH-Quartier kann in Verbindung mit dem Grundstein auch fassadenbündig montiert werden.

Lieferumfang: Quartier, Halteleiste, Schrauben und Dübel.

Befestigungsmaterial: 3x Schlüsselschrauben \varnothing 6 x 50 verzinkt, 3x Universaldübel U10

Größe: B 50 cm x H 70 cm x T 19,5 cm, **Gewicht:** ca. 25 kg

8.1.4 Kombi-Nistkästen für Fledermäuse/ Gebäudebrüter (4x am Bestand und 14x am Neubau)



Abbildung 19: Universalkasten/ Kombikasten Schwegler Mauerseglerquartiere mit Fledermaus-Einflug an Rückseite

Direktlink: <https://www.schweglershop.de/Mauersegler-Fledermaushaus-1MF/00615-8> (aktuelle Lieferzeit 10-14 Werktage)

Alternativ Unterputz-Varianten erhältlich!

Mauersegler-Brutraum: Höhe 17 cm x Breite 36 cm x Tiefe 16 cm

Fledermaus Nische: Höhe 42 cm x Breite 35 cm x Tiefe ca. 3,5 cm

Außenabmessungen: Höhe 46 cm x Breite 43 cm x Tiefe 22,5 cm

Aufhängung durch Verschraubung von Innen. Gewicht: 24 Kg.

8.2 Positionierung der Ersatzkästen

Im Folgenden wird die nach aktuellem Kenntnisstand empfohlene Positionierung dargestellt. Die Anbringung und der Verbleib der Kästen an den Gebäuden sind mit den jeweiligen Eigentümerinnen abzustimmen und ggf. vertraglich zu sichern. Kommt es zu einer Beeinträchtigung der Kästen, z. B. im Rahmen von Sanierungsarbeiten, sind diese durch eine Artenschutzfachkraft auf Besatz zu kontrollieren und die weiteren gesetzlichen Erfordernisse zum Ausgleich gemäß BNatSchG und Berliner Gebäudebrüterverordnung zu beachten.



Abbildung 20: Anbringung von Ersatzkästen. Grünes Kreuz: 4x Kombi-Nistkasten für Mauersegler/ Haussperlinge/ Fledermäuse (Abstand min. 1 m zueinander). Gelbes Kreuz: 2x Fledermaus-Fassadenquartier 1FQ. Blaues Kreuz: Anbringung von 2x 1FTH- Fledermaus-Universal-Sommerquartieren, Rotes Kreuz: 3x Fledermaus-Winterquartier 1WQ (1x 3er-Gruppe).

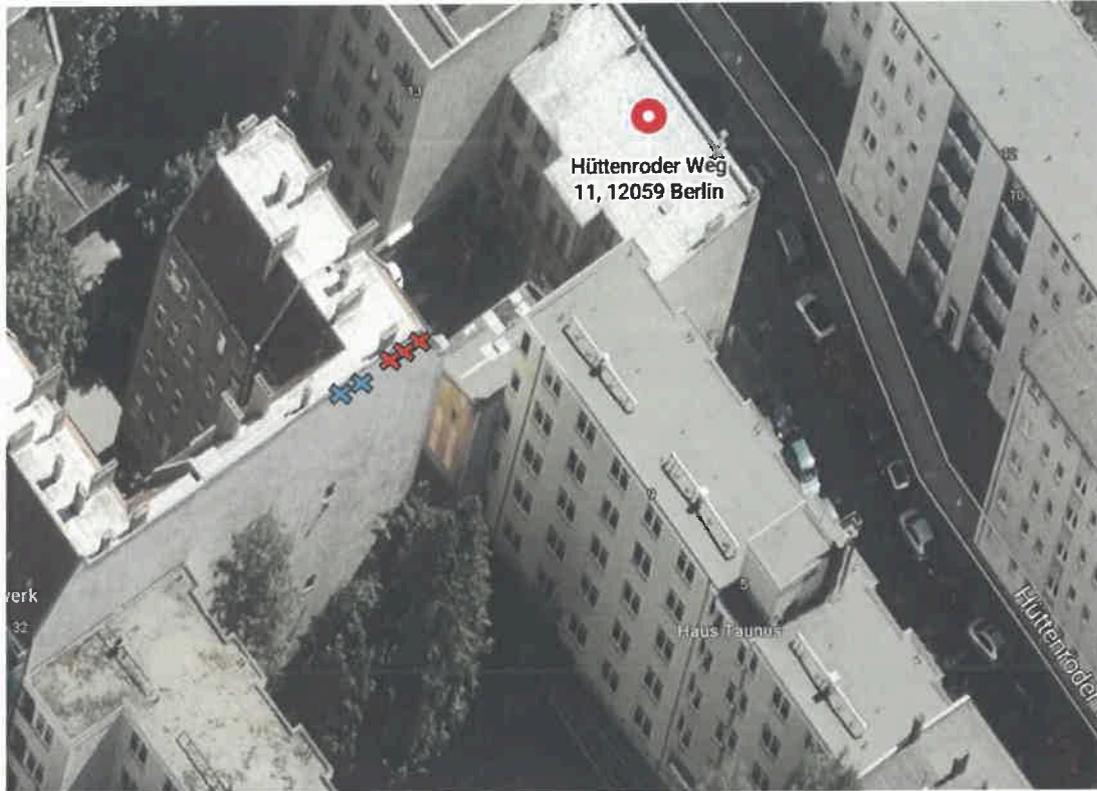


Abbildung 21: Blaues Kreuz: Anbringung von 2x 1FTH- Fledermaus-Universal-Sommerquartieren, Rotes Kreuz: 3x Fledermaus-Winterquartier 1WQ 1x 3er-Gruppe).

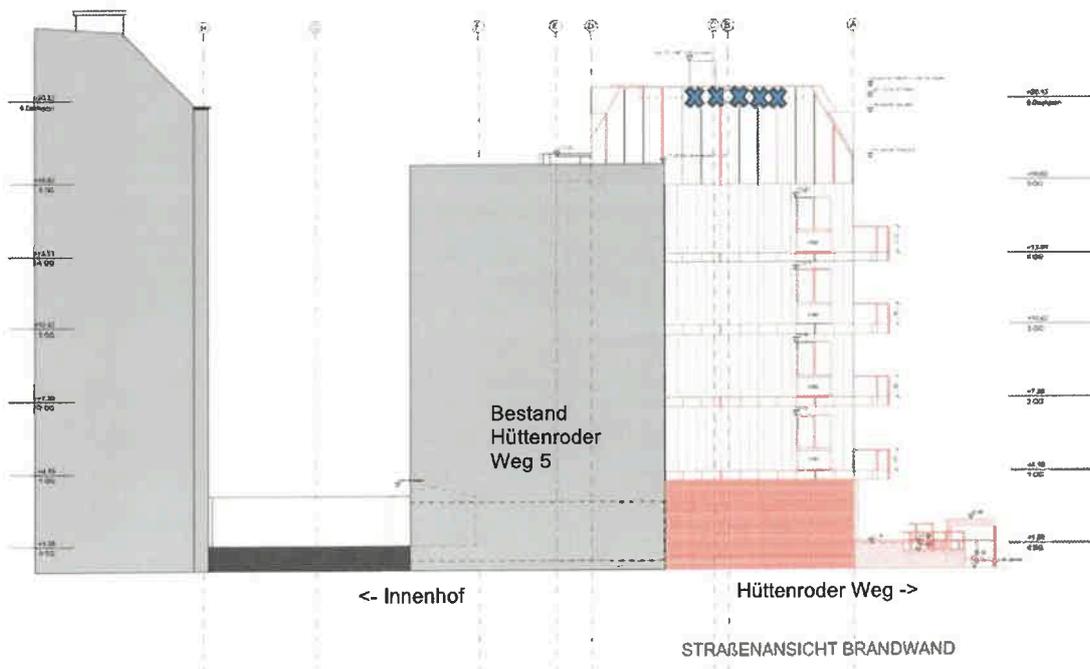


Abbildung 22: Ansicht Nord/ West (Quelle: aalt + studio GmbH/ Liven HW 11 GmbH, Stand: 01.07.2024). Blaues Kreuz: 5x Kombi-Nistkästen für Fledermäuse/ Gebäudebrüter.

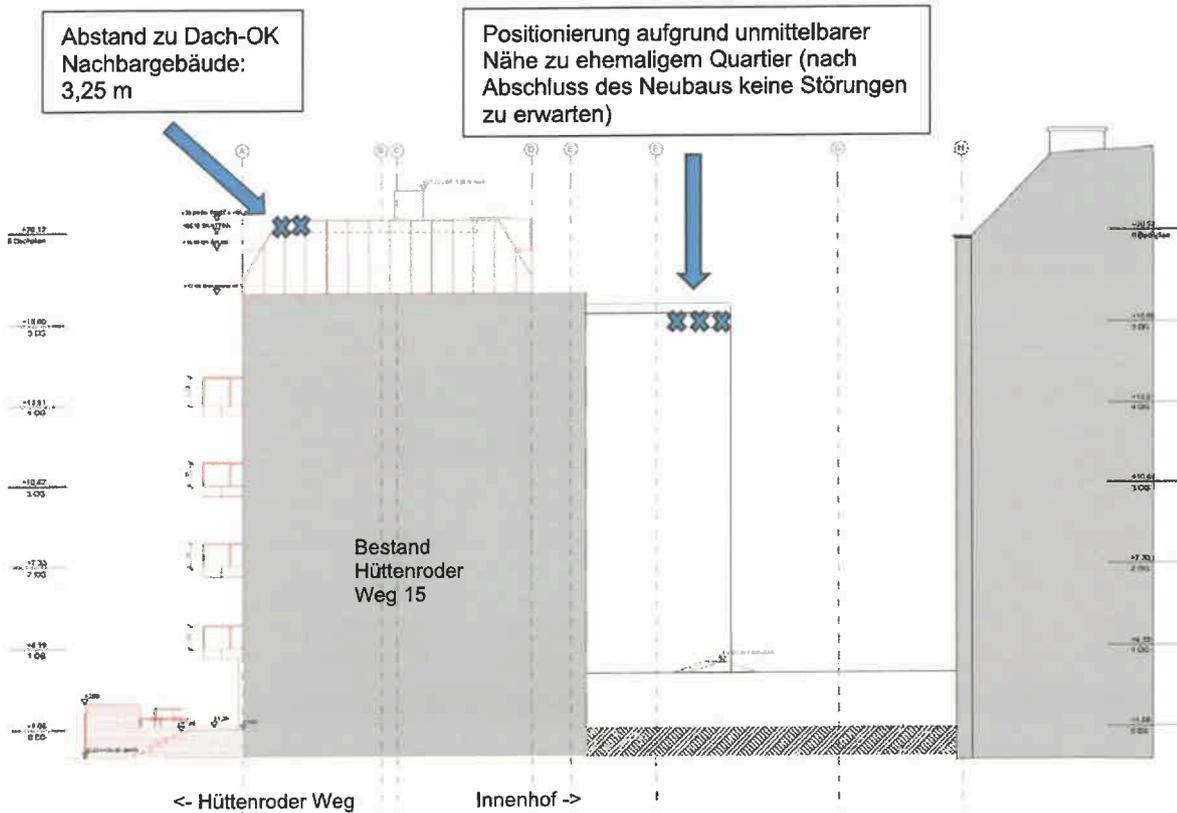


Abbildung 23: Ansicht Süd/ Ost (Quelle: aalt + studio GmbH/ Liven HW 11 GmbH, Stand: 01.07.2024). Blaues Kreuz: Kombi-Nistkästen für Fledermäuse/ Gebäudebrüter. Der Abstand von Dachoberkante des Neubaus zu Dach-OK des Nachbargebäudes beträgt 3,25 m.

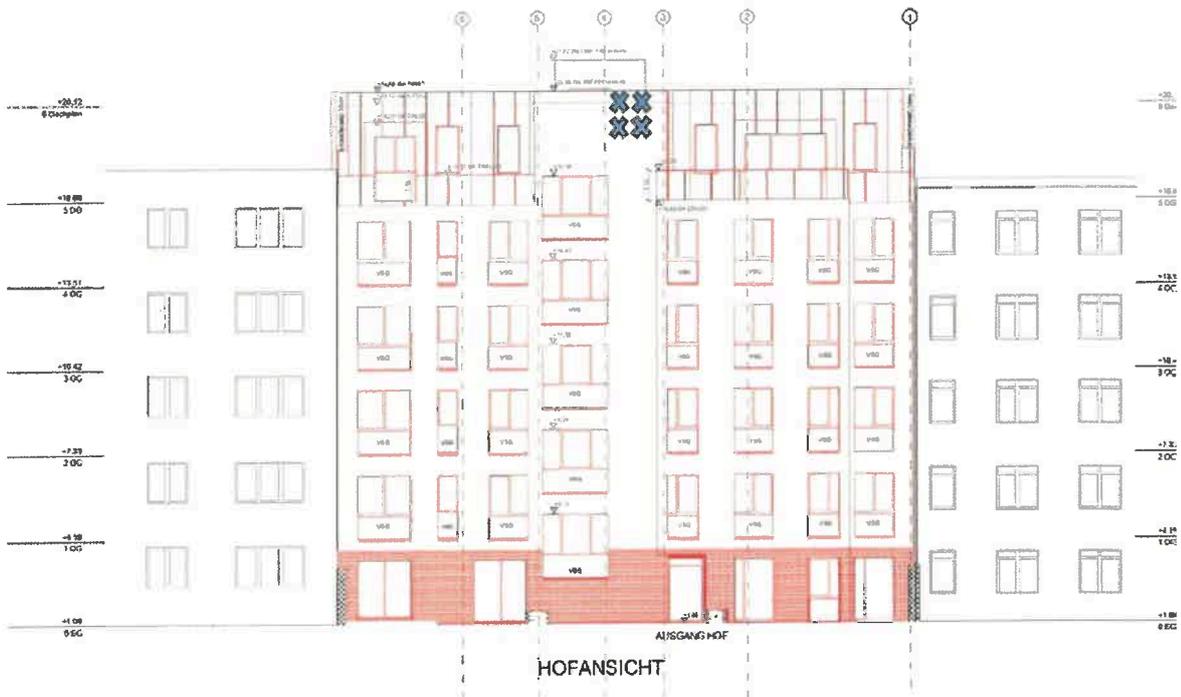


Abbildung 24: Ansicht Nord/ Ost (Quelle: aalt + studio GmbH/ Liven HW 11 GmbH, Stand: 01.07.2024). Blaues Kreuz: Kombi-Nistkästen für Fledermäuse/ Gebäudebrüter.

9. ZUSAMMENFASSUNG

Ist Zustand

Bei der Begehung wurden zum aktuellen Zeitpunkt insgesamt 4x ganzjährig geschützte Niststätten des Haussperlings am Gebäude (Hofseite Vorderhaus) gefunden. Weiterhin wurden 3x Quartiere von Fledermäusen (vmtl. Pipistrelloide, hofseitige Traufe des Vorderhauses sowie Klinkerfassade der Werkstatt) zweifelsfrei nachgewiesen. Im Dachgeschoß der Werkstatt hielten sich min. 20 Stadtauben auf und könnten dort vmtl. nisten. Auch eine hohe Zahl Ratten befindet sich im Werkstattgebäude.

Soll Zustand

Es ist verboten wildlebenden Tiere der besonders geschützten Arten im Sinne des § 44 BNatSchG zu fangen, zu verletzen oder zu töten oder ihre Entwicklungsformen, Fortpflanzungs- und Ruhestätten zu entnehmen, beschädigen oder zu zerstören.

Nach § 44 BNatSchG Abs. 1 Nr. 2 gilt weiterhin, dass es verboten ist, wildlebende Tiere der streng geschützten Arten und der europäischen Vogelarten, während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs- und Wanderungszeiten erheblich zu stören („Störungsverbot“).

Bewertung

Durch die geplante Maßnahme kommt es zum Verlust von 4 Lebensstätten von Haussperlingen sowie 4 Fledermausquartieren am Gebäude. Diese sind vorab im Verhältnis 1:1 bzw. 1:4 auszugleichen und durch weitere Quartiere am Neubau zu ergänzen.

Werden weitere zum jetzigen Zeitpunkt unbekannte Lebens- und Fortpflanzungsstätten im Rahmen des Abrisses gefunden, ist ggf. die Anzahl der zu ersetzende Quartiere anzupassen.

Das Vorgehen ist vor Umsetzung zwingend mit der UNB abzustimmen und eine Genehmigung zum Vorgehen muss vor Beginn der Abriss- und Sanierungsmaßnahmen vorliegen. Die Kästen der CEF-Maßnahmen sind, vorausgesetzt der Zustimmung durch die Fachbehörde, zeitnah anzubringen und durch eine Fachkraft abzunehmen sowie der UNB ohne Aufforderung nachzuweisen.

Gez.

A handwritten signature in blue ink, appearing to be 'Yvonne Rychlak', written over a light blue horizontal line.

Yvonne Rychlak (MSc Ökologie/ Naturschutz)



Abbildung 25: Ansicht Werkstatt von Hubsteiger aus



Abbildung 26: Kotfund einer kleinen Fledermausart in der Klinkerfassade des Werkstattgebäudes (Lebensstätte 1)



Abbildung 27: Kotfund einer kleinen Fledermausart in der Klinkerfassade des Werkstattgebäudes (Lebensstätte 2).



Abbildung 28: Kotfund einer kleinen Fledermausart in der Klinkerfassade des Werkstattgebäudes (Lebensstätte 3).



Abbildung 29: Kotfund einer kleinen Fledermausart an der nordwestlichen Traufe des Vorderhauses (Hofseite, Lebensstätte 4).



Abbildung 30: Lebensstätte Hausperling an der hofseitigen Traufe des Vorderhauses.

Hintergrundinformationen

Auszug Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)

Nach § 44 Abs.1 des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) ist es verboten,

1. wildlebenden Tieren der besonders geschützten Arten nachzustellen, sie zu fangen, zu verletzen oder zu töten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören,

2. wild lebende Tiere der streng geschützten Arten und der europäischen Vogelarten, während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs- und Wanderungszeiten erheblich zu stören; eine erhebliche Störung liegt vor, wenn sich durch die Störung der Erhaltungszustand der lokalen Population einer Art verschlechtert,

3. Fortpflanzungs- oder Ruhestätten der wild lebenden Tiere der besonders geschützten Arten aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören,

Vogelschutz an Gebäuden

An vielen Gebäuden unserer Stadt nisten oft unbemerkt verschiedene Vogelarten. Haussperlinge, Mehlschwalben, Hausrotschwänze, Mauersegler, Turmfalken, und Dohlen sind die häufigsten. Unterschiedliche Fledermausarten nutzen Spaltenquartiere und Dachstühle als Unterschlupf und Fortpflanzungsstätte.

Sie sind dem Menschen schon vor langer Zeit in die Siedlungen gefolgt und haben neben Ihren natürlichen Brutplätzen in Baum- und Felshöhlen die Kunstfelswände unserer Häuser erobert. An älteren Gebäuden finden sie oft im Traufbereich das, was sie zur Fortpflanzung brauchen: eine trockene Höhlung und somit einen Brutplatz.

Neue Bauweisen und Sanierungen sperren Vögel aus.

Moderne Neubauten und energetische Sanierungen werden jedoch so gründlich gearbeitet, dass meist keine Höhlungen und Nischen mehr vorhanden sind. Gebäudebrüter finden keinen Brutplatz mehr. Sie sind ausgesperrt. Ein Rückgang der Populationen ist die Folge.

Sie tragen aktiv etwas zum Schutz der Stadtnatur bei, indem Sie Ihre Gebäudebrüterquartiere erhalten!

Anlage BU 14
Erschließungsbeitragsbescheinigung
vom 10. Oktober 2024

Bezirksamt Neukölln von Berlin
Straßen- und Grünflächenamt
Fachbereich Straßen und Verwaltung



V
Bezirksamt Neukölln, Karl-Marx-Str. 83, 12040 Berlin (Postanschrift)

A · Liven HW 11 GmbH

Andero Laur

Augsburger Straße 37

10789 Berlin

Geschäftszeichen (bitte angeben)

SGA II 11

Herr Weinert

erschliessungsbeitrag@bezirksamt-
neukoelln.de

10. Oktober 2024

CS aus:

Weinert

Erschließungsbeitragsbescheinigung

Für das Grundstück:

Hüttenroder Weg 11, in 12059 Berlin

Gemarkung Neukölln, Flur 110, Flurstück 290

Sehr geehrte Damen und Herren,

auf Ihre Anfrage vom 09.10.2024 teile ich Ihnen mit:

Für das o.g. Grundstück werden keine Erschließungsbeiträge im Sinne der §§ 127 ff. des Baugesetzbuches in Verbindung mit dem Erschließungsbeitragsgesetz (EBG) in der aktuellen Fassung geschuldet oder gestundet.

Nach derzeitiger Sach- und Rechtslage sind für das o.g. Grundstück auch keine Erschließungsbeiträge nach den Vorschriften der §§ 127 ff. des Baugesetzbuches in Verbindung mit dem Erschließungsbeitragsgesetz (EBG) in der zurzeit gültigen Fassung mehr zu entrichten.

Die Entscheidung wurde nach aktueller Sach- und Rechtslage getroffen und stellt keine Verzichtserklärung dar.

Die Rechte Berlins aufgrund der Vorschriften der §§ 127 ff. des Baugesetzbuches hinsichtlich weiterer Erschließungsanlagen bleiben unberührt.

Dienstgebäude: Gradesr. 36, 12347 Berlin

& Barrierefreier Zugang und Aufzug vorhanden

Verkehrsanbindung: Bus M46, 170 (Gradesr./Tempelhofer Weg)

Elektronische Zugangsöffnung gem. §3a Abs. 1 VwVfG: post@bezirksamt-neukoelln.de

Ferner behält sich Berlin seine Rechte vor, insbesondere im Falle eines Irrtums über tatsächliche Verhältnisse oder im Falle einer veränderten Beurteilung der Rechtslage.

Das Straßenausbaubeitragsgesetz wurde durch Gesetz vom 05. September 2012 (GVBl. Berlin 2012 S. 266) mit Wirkung zum 19.09.2012 aufgehoben. Deshalb sind auch keine Straßenausbaubeiträge mehr zu entrichten.

Auskünfte zu anderen Abgaben und Beiträgen, die unter Umständen von Anliegern gefordert werden könnten, sind von Ihnen direkt bei den einzelnen Behörden oder Versorgungsunternehmen/Leitungsträgern, wie z.B. den Berliner Wasserbetrieben, einzuholen. Uns liegen diese Informationen nicht vor.

Diese Bescheinigung ist gebührenpflichtig. Ein gesonderter Gebührenbescheid liegt bei.

Mit freundlichen Grüßen
Im Auftrag

2. Senat
3. 2012
i.A. Wil

Weinert

Bezirksamt Neukölln von Berlin
Straßen- und Grünflächenamt
Fachbereich Straßen und Verwaltung



V.
Bezirksamt Neukölln, Karl-Marx-Str. 83, 12040 Berlin (Postanschrift)

A. Liven HW 11 GmbH
Andero Laur
Augsburger Straße 37
10789 Berlin

Geschäftszeichen (bitte angeben)
SGA II 11
Herr Weinert

erschliessungsbeitrag@bezirksamt-
neukoelln.de

Elektronische Zugangsöffnung gem.
§3a Abs. 1 VwVfG:
post@bezirksamt-neukoelln.de

ad am: 10. Oktober 2024
Weinert

Gebührenbescheid

Zur Erschließungsbeitragsbescheinigung für das Grundstück
Hüttenroder Weg 11, in 12059 Berlin
Gemarkung Neukölln, Flur 110, Flurstück 290

Sehr geehrte Damen und Herren,

die Gebühr für die Erteilung einer Bescheinigung über Erschließungsbeiträge ohne
Berechnung beträgt gemäß Tarifstelle 6008 Buchstabe a)
31,00 €.

Ich bitte Sie, den Betrag innerhalb von 4 Wochen auf eines der unten aufgeführten Konten zu
überweisen und dabei unbedingt folgendes Kassenzzeichen anzugeben:

Kassenzzeichen: 2438001065449

Die Gebührenpflicht ergibt sich aus dem Gesetz über Gebühren und Beiträge vom 22. Mai
1957 (Gesetz- und Verordnungsblatt für Berlin - GVBl. - S. 516) in Verbindung mit der
Verwaltungsgebührenordnung - VGebO vom 24. November 2009 (GVBl. S. 707) in der
jeweils aktuellen Fassung. Die hier zitierten Rechtsgrundlagen können beim Straßen- und
Grünflächenamt Neukölln eingesehen werden.

Informationen zu unserem Datenschutz finden Sie unter dem Link:

<https://www.berlin.de/ba-neukoelln/politik-und-verwaltung/aemter/strassen-und-gruenflaechenamt/artikel.747429.php>

Rechtsbehelfsbelehrung

Gegen diesen Bescheid ist der Widerspruch zulässig. Der Widerspruch ist innerhalb eines Monats nach Bekanntgabe dieses Bescheides schriftlich oder zur Niederschrift beim Bezirksamt Neukölln von Berlin, Straßen- und Grünflächenamt, Fachbereich Straßen und Verwaltung, Karl-Marx-Straße 83, 12040 Berlin einzulegen.

Es wird darauf hingewiesen, dass bei schriftlicher oder elektronischer Einlegung des Widerspruchs die Widerspruchsfrist nur dann gewahrt ist, wenn der Widerspruch innerhalb dieser Frist eingegangen ist.

Gemäß § 80 Abs. 2 Nr. 1 der Verwaltungsgerichtsordnung (VwGO) hat ein Widerspruch bei der Anforderung von öffentlichen Abgaben und Kosten keine aufschiebende Wirkung. Die Erhebung des Widerspruchs befreit daher nicht von der fristgerechten Zahlung der festgesetzten Gebühr.

Sie können beantragen, dass die sofortige Vollziehung ausgesetzt wird.

Mit freundlichen Grüßen

Im Auftrag

J. Zorn

i.B. Wil

Weinert

Anlage BU 15
Außenanlagenplan



LS - Lichtschart

Neubau eines Mehrfamilienhauses mit 5 Vollgeschossen und einem Dachgeschoss, mit Innenhof und Tiefgarage.

Anschrift: Hüttenroder Weg 11, 12056 Berlin

1:150 • A4
 Liven Wohnungsbau GmbH
 Augsburgsberger Straße 37
 10789 Berlin

Stand: 09.05.2025