

Antrag auf Genehmigungsfreistellung nach § 62 BauO Bln vom 27.04.2023
Montana-Portfolio GmbH c/o Covivio Immobilien GmbH
Umbau Remise zu 2 Wohneinheiten – Pichelsdorfer Str. 121 in 13595 Berlin

Baubeschreibung

Die leerstehende Remise im zweiten Hinterhof des Wohnkomplexes in der Pichelsdorfer Str. 121 soll saniert und zu 2 WE umgebaut werden. Das Gebäude ist der Gebäudeklasse 3 zuzuordnen. Die Erschließung ist über die Pichelsdorfer Straße durch zwei Hofdurchfahrten gegeben. Der Weg vom Straßenraum bis zur Remise ist durchgehend mit Pflaster oder Fliesen befestigt. Zwischen dem Eingang des Vorderhauses und der Remise befinden sich keine Hindernisse wie zum Beispiel Fahrradstellplätze, Kinderspielplätze, Müllplatz usw., sodass bei einem Brandereignis die Rettungsgeräte (tragbare Leitern), das Schlauchmaterial und andere Gerätschaften von der Berliner Feuerwehr bis zum Gebäude auf befestigtem geradlinigem Weg ohne Behinderungen getragen werden können. Die Strecke von Bordsteinkante bis zur Fassade Remise misst insgesamt ca. 75 m. Entsprechend. Antwort auf eine Vorabanfrage hat die Berliner Feuerwehr keine Bedenken gegen eine Abweichung gemäß § 5 Abs. 1 Satz 4 BauO Bln - Gebäude >50m vom öffentlichen Straßenraum entfernt.

Bei der geplanten Baumaßnahme handelt es sich um einen Umbau mit gleichzeitiger Nutzungsänderung. Die städtebaulich relevanten Kennzahlen (GFZ=0,3, GRZ=1,2) sind im Bestand bereits deutlich überschritten, bleiben durch die geplanten Umbaumaßnahmen jedoch nahezu unverändert, da es außer einer neuen Außendämmung (WDVS- System) und einer kleinen Aufmauerung im oberen Bereich der Südfassade zum Ausgleich eines Giebelwandversprunges keine weiteren Anbauten geben wird.

Die Remise besteht aus einem Erdgeschoss, einem vom Außenbereich über einen Treppenraum zu erreichendem Obergeschoss und ist nicht unterkellert. Eine im Erdgeschoss und Obergeschoss vorhandene aussteifende Mauerwerksinnenwand bleibt erhalten, die darin vorhandenen Türöffnungen werden geschlossen. Diese Wand dient nach der Sanierung als Wohnungstrennwand (F30). Die Bestandstreppenanlage wird abgerissen. Durch die Umbaumaßnahmen entstehen in der Kubatur des Bestandsgebäudes zwei voneinander unabhängige Wohneinheiten, die sich über beide Geschosse erstrecken. Die Maisonettewohnungen werden im Erdgeschoss über separate Hauseingangstüren erschlossen. Die Erschließung des Obergeschosses erfolgt über jeweils eine Holzterasse in einer neu herzustellenden Deckenöffnung. Öffnungen in feuerhemmenden F30- Decken sind innerhalb derselben Nutzungseinheit mit nicht mehr als insgesamt 400 m² in nicht mehr als zwei Geschossen zulässig.

Um eine optimale Erschließung sowie Belichtung der Wohnräume zu erreichen, werden eine Fensteröffnung OG und zwei Fensteröffnungen EG der Ostfassade verändert. Alle Bestandsfenster und -außentüren werden abgerissen und erneuert. Weiterhin werden vier neue Oberlichter in den Bädern und Fluren des Obergeschosses im Pultdach vorgesehen, dabei wird der Mindestabstand zur Brandwand von 1,25 m eingehalten.

Die Richtlinie für die Bundesförderung für effiziente Gebäude – Einzelmaßnahmen (BEG EM) soll angewandt werden.

Antrag auf Genehmigungsfreistellung nach § 62 BauO Bln vom 27.04.2023
Montana-Portfolio GmbH c/o Covivio Immobilien GmbH
Umbau Remise zu 2 Wohneinheiten – Pichelsdorfer Str. 121 in 13595 Berlin

Baubeschreibung

0 Grundstück, Erschließung und Außenanlagen

0.1 Grundstücksaufteilung

Das Wohn- und Gewerbeobjekt an der Pichelsdorfer Straße 121 (Mischgebiet) besteht aus einem 4-geschossigen unterkellerten Vorderhaus (Bestand) mit einer Durchfahrt von der Pichelsdorfer Straße in den Innenhof 1, zwei anschließende Seitenflügel (Bestand), einem 4-geschossigen unterkellerten Hinterhaus (Bestand) mit einer Durchfahrt im EG in den Innenhof 2 und einer 2-geschossigen leerstehenden Gewerberemise (Bestand). Das Erdgeschoss wurde als Werkstatt und das Obergeschoss als Büro genutzt. Bei der Remise soll nun ein Umbau zu zwei Wohneinheiten erfolgen, siehe beiliegenden Amtlichen Lageplan.

Das Objekt war bereits im Bestand an die öffentliche Wasser- und Energieversorgung angeschlossen, die Leitungen sind jedoch zu erneuern.

Die neu entstehenden Wohneinheiten der Remise erhalten im Innenhof 2 direkt an der Außenwand angrenzend je eine Terrasse mit einer Fläche von ca. 15 m². Der sich an der WE 1 befindende Bestandsmüllplatz wird in den Innenhof verlegt.

Mit dem Umbau der Remise erfolgt eine Nutzungsänderung einer Gewerbeeinheiten im EG und einer Gewerbeeinheit im OG in zwei Maisonette Wohnungen, die jeweils eine Größe von 104,45 m² und 81,45 m² haben. Wohn- und Nutzflächen der zwei Wohneinheiten werden auf Grundlage der Wohnflächenverordnung (WoFIV) ermittelt, die neuen Terrassen werden zu 50 % den Wohnflächen hinzugerechnet.

1. Gebäudehülle, Rohbau

1.1. Bodenplatte, Streifen- und Einzelfundamente

Der Bestandsboden ist für die geplante Nutzung nicht geeignet, daher wird die höhenversetzte vorhandene Sohle im gesamten Bestandsgebäude abgerissen und entsorgt.

Es erfolgt die Errichtung einer neuen Stahlbetonbodenplatte (ohne BS-Anforderung) je WE mit einer Dicke von 16 cm, Einzelfundamente für Stahlstützen und Streifenfundamente für die tragende KS- Wand, gem. Statik.

1.2. Erd- und Obergeschossaußenwände, Wohnungstrennwand

Tragende und aussteifende Wände und Stützen (an den Grundstücksgrenzen Brandwände -> von innen nach außen F30 feuerhemmend und von außen nach innen F90 feuerbeständig, Innenwände und Wohnungstrennwand mind. F30 feuerhemmend) bestehen aus Bestandsziegelmauerwerk.

Antrag auf Genehmigungsfreistellung nach § 62 BauO Bln vom 27.04.2023
Montana-Portfolio GmbH c/o Covivio Immobilien GmbH
Umbau Remise zu 2 Wohneinheiten – Pichelsdorfer Str. 121 in 13595 Berlin

Baubeschreibung

Es wurde im Vorfeld der Planung eine Materialuntersuchung der Bestandswände durch das Prüflabor BARG veranlasst. Entsprechend dem Prüfbericht mit Datum vom 21.06.2022 sind die Bestandsziegelwände in die Mauerziegelfestigkeitsklasse M20 und in die Mauermörtelgruppe M5 eingestuft.

1.3. Dachkonstruktion, Abdichtung

Die Bestandsdachkonstruktion (Abdichtung, Schalung, Sparren, Pfetten und Stiele) weist Feuchteschäden auf, wird komplett abgerissen und erneuert.

Das neue Pultdach wird wie im Bestand als Kaltdach ausgeführt. Die tragende Dachkonstruktion besteht aus in der Mitte gestoßene Sparren 10/14 cm, die auf je eine neue Fuß- Mittel- und Firstpfette aufgelagert werden. Die Mittel- und Firstpfette 10/12 leitet die Lasten über Stiele auf jeden zweiten Bestandsdeckenbalken ein, diese wiederum je nach Spannweite mit neuen Holzbalken 10/26 und 18/26 verstärkt werden. Die Dämmebene befindet sich in der Decke. Die Holzbalken werden mit OSB-3-Platten ausgesteift. Auf der Dachschalung aus OSB-3-Platten wird eine 3-lagige Dachdichtung ausgeführt, die als harte Bedachung einzustufen ist. Die innenliegenden Bäder und Flure im OG werden durch offenbare Velux Flachdach-Fenster, mit U-Wert 1,1 W/(m²K) belichtet.

1.4. Fassade

Die Außenwände erhalten ein Wärmedämmverbundsystem. Die Gesamtdicke, Baustoffwahl (Mineralwolle) und bauphysikalische Kenndaten richten sich nach den bauphysikalischen Erfordernissen der Fachplanung. Das Putzsystem besteht aus mineralischem Fein- und Oberputz mit Silikonharzanstrich. Bei jeweils einem Bestandsfenster im Erd- und Obergeschoss wird ein neuer Sturz hergestellt. Zwei Mauerwerksbrüstungen der Erdgeschossfenster werden abgerissen. Die Fenster- und Türen erhalten aus gestalterischen Gründen eine Riemchenverkleidung.

1.5. Fenster/Türen

Die neuen Fenster werden als Holzfenster mit 3-facher Isolierverglasung und $U_w=0,95$ W/(m²K) außen/innen Verkehrsweis RAL 9016 ausgeführt. Entsprechend der Planung werden die Fenster entweder als Fest-, Dreh- oder Öffnungsflügel mit Dreh-Kippbeschlag ausgeführt. Terrassenausgänge werden als Dreh-Kipp-Fenster mit VSG ausgeführt. Im EG erhalten die Fenster abschließbare Oliven. Außen erhalten die Fenster eine Alufensterbank endbeschichtet im Farbton der Fenster. Im Obergeschoss ist nach den Umbaumaßnahmen die Brüstungshöhe der Fenster zu niedrig, es ist eine außenliegende Absturzsicherung aus Stahlrohr vorzusehen, dessen Achse hat eine Höhe von 82 cm über OKFFB OG. Je ein Fenster im Obergeschoss pro Wohneinheit dient als 2. Rettungsweg, das lichte Öffnungsmaß der beiden Fenster beträgt 0,91 m/ 1,30 m.

Antrag auf Genehmigungsfreistellung nach § 62 BauO Bln vom 27.04.2023
Montana-Portfolio GmbH c/o Covivio Immobilien GmbH
Umbau Remise zu 2 Wohneinheiten – Pichelsdorfer Str. 121 in 13595 Berlin

Baubeschreibung

2. Erweiterter Rohbau, innen

2.1. Decke über EG

Die Bestandsstahlträger mit Stahlbetonausfachung (F 30) sind für die vorgesehene Nutzung nicht ausreichend tragfähig. Die neuen Deckenöffnungen zur Aufnahme der Holztreppen werden durch Wechsel aus Stahlträgern innerhalb der Deckenebene, Aussteifungen unterhalb der Decke aus Stahlträgern, sowie einer tragenden KS- Wand in WE 1 und einer Rundstütze in WE 2 ermöglicht. Die Deckenöffnung des Bestandstreppenraumes und die Deckenfelder der Auswechslungen werden durch neue Stahlbetonplatten ausgefüllt. Die Ertüchtigungen der weiteren Bestandsträger erfolgt durch Stahlstützen, die in die nichtragenden Trockenbauwände integriert werden. Die Bestandsschüttung und -dielung wird abgetragen bzw. abgerissen und fachgerecht entsorgt. Die Schüttung wird erneuert. Der neue Fußbodenaufbau erhält eine Fußbodenheizung.

2.2. Treppen

Die Bestandsstahlbetonkonstruktion und die -holztreppe werden abgerissen und entsorgt. Die neue Holztreppenkonstruktion erhält einen einseitigen Handlauf, der im OG als Holzbrüstungsgeländer h= 0,90 m weitergeführt wird.

2.3. Nichttragende Innenwände

In den Wohnungen werden alle Trockenbauwände mit Metallunterkonstruktion + mineralischer Kerndämmung und doppelseitiger Gipskartonbeplankung je Seite ausgeführt. Die Fugen der Plattenstöße und Befestigungsmittel werden gespachtelt. Die Wände erhalten einen Farbauftrag auf Dispersionsbasis mit vorhergehender Fließbeschichtung.

2.4. Estrich EG

In den Wohnungen wird ein schwimmender Zementestrich mit Trittschalldämmung und Fußbodenheizung eingebaut.

3. Haustechnik

3.1 Die Wärmeerzeugung und Verteilung

Die Wärmeversorgung des Umbaus erfolgt über je eine Luft-Wasser Wärmepumpe pro Mieteinheit mit Aufstellung auf dem Innenhof vor der Remise und je einer Inneneinheit in den Vorräumen der Wohnungen. Die Wärmepumpen werden zur Reduzierung der Schallemissionen mit einer Verblendung versehen. Alle Wohn- und Aufenthaltsräume werden mit einer Fußbodenheizung ausgestattet. Die Regelung erfolgt raumtemperaturabhängig über Einzelthermostate passend zum

Antrag auf Genehmigungsfreistellung nach § 62 BauO Bln vom 27.04.2023
Montana-Portfolio GmbH c/o Covivio Immobilien GmbH
Umbau Remise zu 2 Wohneinheiten – Pichelsdorfer Str. 121 in 13595 Berlin

Baubeschreibung

Schalterprogramm. Die Bäder erhalten zusätzlich einen Handtuchheizkörper mit einer Elektroheizpatrone mit festem Elektroanschluss.

3.2 Abwasser

Die Abwasseranlage der Wohnungen wird an die bestehende Bestandsentwässerungsleitung des Vorder- und Hinterhauses angebunden. Abwasser Bäder und Küchen: Alle Schmutzwasserleitungen innerhalb der Wohnungen werden als Kunststoffrohrleitungen körperschallgedämmt gem. Schallschutzanforderungen verlegt.

3.3. Trinkwasser

Die Trinkwasserversorgung des Umbaus erfolgt über die Anbindung an die Bestandsleitungen im Hinterhaus in einem frostsicheren Graben über den Innenhof in die Remise. Die Ausführung der Trinkwasserleitungen innerhalb der Wohnungen erfolgt aus Edelstahl- oder Kunststoffrohren gedämmt gem. GEG 2020.

Die Warmwasserbereitung erfolgt jeweils über Durchlauferhitzer in Bad und Küche.

3.4 Strom

Entsprechend dem Solargesetz § 4 Abs. 2 Satz 1 wird auf dem neuen Pultdach eine Photovoltaikanlage > 30 % < 50% der Nettodachfläche errichtet.

Die Stromzähler der beiden Wohnungen werden im Hausanschlussraum installiert und erhalten eine separate Zuleitung bis zum Sicherungskasten in der Einheit.

Das Hausnetz für Telefon- und Breitbandkommunikation einschl. Kabelfernsehen wird vom Übergabepunkt im KG des Hinterhauses bis zum Übergabepunkt in die Wohnung über den Innenhof im Graben neu verlegt. Die Verkabelung in der Wohnung erfolgt mit Datenkabel CAT7a und Dosen CAT6.

3.4.1. Elektrische Anlagen

3.4.1.1. Rohrinstallation, Verteilung

Die Unterverteilung der jeweiligen Wohnung befindet sich unter Putz. Sämtliche elektrische Installationen in den Aufenthaltsräumen einschließlich Fluren werden in Unterputz-/Hohlwandinstallation hergestellt.

3.4.1.2. Niederspannungsinstallationen

Alle Räume der Wohnungen werden entsprechend der geltenden Vorschriften und der vorgesehenen Nutzung mit Steckdosen, Schaltern und Lichtauslässen ausgestattet. Schalter, Steckdosen, etc. in Innenräumen werden mit dem Fabrikat Gira E2 flacher Einbau in rein weiß oder seidenmatt ausgestattet. Außenschalter und –steckdosen, etc. werden aus demselben Sortiment bestückt.

Antrag auf Genehmigungsfreistellung nach § 62 BauO Bln vom 27.04.2023
Montana-Portfolio GmbH c/o Covivio Immobilien GmbH
Umbau Remise zu 2 Wohneinheiten – Pichelsdorfer Str. 121 in 13595 Berlin

Baubeschreibung

Die Ausstattung der einzelnen Räume ist abhängig von der vorgesehenen Nutzung und der Größe. Die elektrische Ausstattung erfolgt in Anlehnung an DIN 18015 mit dem Ausstattungsgrad HEA II und ist der Fachplanung zu entnehmen.

3.4.1.3. Rauchwarnmelder

In den Wohnungen werden Rauchwarnmelder gem. DIN 14676 ausgeführt.

3.4.1.4. Beleuchtung

Die Ausstattung der Wohnungen mit Beleuchtungskörpern erfolgt mieterseits.

3.4.1.5. Signalanlagen

Am Hauseingang wird ein Klingeltableau der Firma GIRA für die Wohnungen vorgesehen. Zugehörige Wohnungsstationen befinden sich in den jeweiligen Wohnungen im Eingangsbereich. Jeder Wohnungseingangstür wird ein Klingeltaster zugeordnet.

3.5 Lüftungsanlagen

Der erforderliche Luftwechsel gem. DIN–18017-3 wird gewährleistet.

Innenliegende Bäder im OG werden über motorisch angetriebene Lichtkuppeln be- und entlüftet.

Innenliegende WC`s im EG werden über motorisch angetriebene Lüfter entlüftet.

Die Nachströmung der erforderlichen Zuluft aus den anschließenden Wohnräumen erfolgt durch Türunterschnitt

Die Küchenabluftgeräte sind als Umluftgeräte auszuführen.

3.6 Abfall / Müllplatz

Die haushaltstypischen Abfälle werden zentral auf dem zum Wohnhaus gehörenden 2.Innenhof in dafür zugelassene Abfallbehälter entsorgt. Der neue Standort der Abfallbehälter erhält eine Stabgittereinhausung mit Türanlage und Beleuchtung.