

Quartier Wir
WOHNHÄUSER Wittlicher Straße / Brodenbacher Weg, 13088 Berlin
BAUBESCHREIBUNG
Stand 9.11.2018

1.0 ALLGEMEINE ANGABEN

1.1 Baugrundstück

Das Baugrundstück liegt an der Wittlicher Str. 24 und Brodenbacher Weg 34, 36 und 38. Die Gebäude bilden mit dem Gebäude Piesporter Str. 60-61 ein neues Stadtquartier, das im Osten von der Piesporter, im Westen von der Wittlicher, im Süden von einem jüdischen Friedhof und im Norden vom Brodenbacher Weg begrenzt wird.

1.2 Gebäudetyp, -klasse und Energiestandard

Geplant werden vier Mehrfamilienhäuser (KfW 40-Standard). Ein Teil der Wohnungen, insbesondere Clusterwohnungen, entsprechen der Barrierefreiheit nach § 50 Abs. 1 der Berliner Bauordnung, d. h. diese Wohnungen sind schwellenlos erreichbar, haben eine Bewegungsfläche in Bad, Küche, Wohnzimmer und vor dem Bett im Schlafraum von 1,20/1,20 m. Das Gebäude Wittlicher Str. 24 ist mit dem Gebäude Brodenbacher Weg 34 über eine gemeinsame Tiefgarage mit 31 Stellplätzen verbunden. Das Gebäude A2 beherbergt im KG einen großen Fahrradabstellraum für ca. 92 Fahrräder für alle Wohnungen im Quartier. Der Fahrradkeller ist über einen Aufzug vom Quartiersplatz erreichbar.

1.3 Geschosshöhen

Die lichten Geschosshöhen betragen im 1. - 4. Obergeschoss ca. 2,65 m, im EG ca. 2,90 m, Abkofferungen in Deckenbereichen von Bädern, WCs, Fluren, Kammern, Wohn- und Küchenbereichen werden nach technischem Erfordernis ausgeführt. Die Kellerabteile für die Wohnungen befinden sich im Kellergeschoss und haben ebenso wie die Technik- und Nebenräume eine lichte Geschosshöhe von ca. 2,40 m, davon in Teilbereichen niedriger.

2.0 BAUWERK

2.1 Erschließung

Ein halböffentlicher Platz bildet das Zentrum des Gebäudeensembles. Das Gebäude A1 Wittlicher Str. 24 im Südwesten wird von diesem Platz aus erschlossen; das Gebäude A2 Brodenbacher Weg 36 im Nordosten wird ebenfalls vom Platz aus erschlossen. Das Gebäude B2 Brodenbacher Weg 36 ist barrierefrei erreichbar über den etwas privateren Gartenplatz im Osten. Das Gebäude B1 im Nordwesten wiederum ist vom Brodenbacher Weg aus erschlossen. Jedes Gebäude verfügt über ein Treppenhaus mit direktem Zugang zu einem Aufzug, der vom KG bis ins 4.OG reicht.

2.2 Erdgeschoss

Im Erdgeschoss befinden sich zum Teil öffentliche und halböffentliche Einrichtungen (geplant sind z.B. ein kleines Schwimmbad mit Fitnessbereich, eine Kita mit zugehörigen Freiflächen, Gemeinschaftsräume für die Bewohner/innen, ein Restaurant mit Café sowie ein Kiosk).

2.3 Wände, Stützen und Decken

Konstruktive Bauteile wie Außenwände, Stützen, Decken und Träger werden in Holzbauweise ausgeführt. Das Material Holz der Stützen, Decken und Träger ist in den Wohnungen größtenteils sichtbar und unbehandelt. Die Treppenräume in Stahlbetonkonstruktion dienen der Aussteifung des Gebäudes. Die Stahlbetonflächen innerhalb der Wohnungen werden mit der Oberflächenqualität Q2 hergestellt. Hierfür sind Verputz- oder Spachtelarbeiten notwendig. Die Oberflächen in den Wohnungen werden weiß beschichtet.

2.4 Fassaden

Die Fassade wird als Lochfassade in Holztafelbauweise hergestellt, bestehend aus einer zweilagigen, innenseitig tapezierfähig gespachtelten Gipskartonplatte, einer mineralischen Dämmung, 2 OSB-Platten bzw. Holzfaserplatten und Konstruktionsvollhölzern bzw. Brettschichtholzprofilen. Der Hohlraum zwischen den OSB-Platten wird mit Dämmung ausgefüllt. Die Fassade wird mit einer Holzfaserplatte als äußerer Dämmschicht verkleidet und mit einem mineralischen Putz und einem entsprechendem Anstrich versehen.

Das Farb- und Materialkonzept für die Fassaden aller Häuser des Quartiers wird durch das Architekturbüro aufeinander abgestimmt.

Für sämtliche Fenster ist eine Wärmeschutzverglasung gemäß Wärmeschutznachweis vorgesehen. Fenstergriffe werden mit dem Fabrikat Hoppe Amsterdam Aluminium matt oder gleichwertig ausgeführt.

Die Fenster in Wandkonstruktionen sind als Dreh- und Drehkipplügel Fenster oder Festverglasungen aus Holz mit Dreifachisolierverglasung gemäß Wärmeschutznachweis und Schalldämmung gemäß Schallschutzgutachten vorgesehen. Der außenliegende Sonnenschutz ist entsprechend den Anforderungen der EnEV 2016 an den sommerlichen Wärmeschutz an bestimmten Fensteröffnungen vorgesehen.

2.5 Dächer

Im 4. OG wird ein für Wartungsarbeiten und teils den Wohnungen zugeordnete Terrassen begehbare Flachdach vorgesehen. Bei der Konstruktion handelt es sich um ein Warmdach. Das Dach erhält eine extensive Dachbegrünung. Auf den Dachflächen sind Mündungen und Austrittsöffnungen der technischen Ausrüstung (Lüftung, Sanitär) entsprechend der Ausführungsplanung der Fachplanung vorgesehen.

2.6 Balkone

Die Balkone sind wie die Geschossdecken massive Holzdecken (mit Ausnahmen im 1. OG und an Giebelseiten, wo teilweise Stahlbeton- oder Stahlbalkone ausgeführt werden), die entsprechend der Dächer abgedichtet und mit Terrassenholzdielen belegt sind. Die Entwässerung der Balkone erfolgt über Speier oder Regenrohre. Für die Umwehrgeländer sind Stahlgeländer vorgesehen. Jede Wohnung oberhalb des Erdgeschosses erhält eine Außenraumfläche in Form eines Balkons. Der Balkon wird über eine Fenstertür mit Drehflügel erschlossen. Die Schwelle der Fenstertür wird mindestens ca. 5 cm über dem Balkonbelag ausgeführt, um die Abdichtung zu gewährleisten.

2.7 Türen, Schließplan

Die Wohnungseingangstüren werden gemäß dem Gestaltungskonzept des Architekturbüros als beschichtete Holz-, bzw. Holzwerkstofftüren mit Stahlzargen ausgeführt. Die Türen zu Technikräumen werden als Stahlblechtüren mit Stahlzargen gemäß Brandschutzkonzept ausgeführt. Die Hauseingänge sind als Holz-, Glas- oder Metall-Glas-Konstruktionen ausgebildet. Das Gebäude erhält eine Schließanlage nach Schließplan für alle Gemeinschaftsbereiche, Wohnungseingangstüren, Müllstand und Briefkästen.

2.8 Treppenhäuser

Die Treppenläufe werden in Betonfertigteilen oder in Ortbeton ausgeführt, die Stufen erhalten keinen zusätzlichen Belag. Für den Bodenbelag der Podeste ist Linoleum vorgesehen und im Eingangsbereich ist Fliesenbelag geplant. Die Betonwände bleiben unbehandelt.

In den Eingangsbereichen werden Briefkastenanlagen, geeignet für DIN A4-Formate, installiert.

2.9 Aufzugsschacht und Aufzugsanlagen

Neben den Treppenaufgängen im Treppenhaus werden die Etagen durch einen Aufzug erschlossen.

2.10 Freiflächen

Die Erschließung der Gebäude erfolgt zum Teil vom Brodenbacher Weg aus oder von den Quartiersplätzen aus. Eine Befestigung der Flächen ist mit gut begehbarem Großsteinpflaster aus Beton vorgesehen. Den Wohnungen im Erdgeschoss sind einzelne Privatgärten vorgelagert, die durch Rahmenpergolen abgegrenzt sind. Die Privatgärten sind außerdem mit bis zu ca. 12 m² großen Terrassenbereichen ausgestattet.

Im westlichen Hofbereich entsteht eine große Grünfläche mit Baumgruppen und Spielflächen für große und kleine Kinder. Die Ableitung des Regenwassers erfolgt über ein Regenrückhaltebecken (Rigole), die sich in der Quartiersmitte befindet.

3.0 AUSBAU

3.1 Innenwände

Nicht tragende Wohnungs- und Zimmertrennwände werden in Trockenbauweise ausgeführt, mit der Oberflächenqualität Q2 gespachtelt und weiß gestrichen. Sie werden nach Herstellerangaben mit Gipskarton (GK) auf Metallständerwerk beplankt und mit innen liegender Dämmung ausgeführt. Abkofferungen in Wand und Deckenbereichen von Bädern, WCs, Fluren, Wohn- und Küchenbereichen werden nach technischem Erfordernis ausgeführt.

3.2 Bodenbeläge

In den Wohnräumen ist Parkett vorgesehen. Die Sockelleisten werden weiß beschichtet ausgeführt. Die Böden der Bäder werden gefliest.

3.3 Türen

Die Innentüren der Wohnungen sind als Holz- oder Holzwerkstofftüren in Weißlack foliert oder lackiert ähnlich RAL 9010 vorgesehen. Die Drückergarnituren werden mit dem Fabrikat Hoppe Amsterdam Aluminium matt oder gleichwertig ausgeführt.

3.4 Sonnenschutz

Sofern nach EnEV 2016 erforderlich, werden entsprechend des sommerlicher Wärmeschutzes Außenjalousien / Markisen bzw. Fensterglas mit einem geringen Energiedurchlassgrad eingesetzt.

3.6 Balkone

Auf den Balkonen der Wohnungen ist ein Bodenbelag aus Holz vorgesehen.

3.7 Dachterrassen

Die Terrassen erhalten einen Bodenbelag aus Betonwerksteinen.

3.8 Bäder und WCs

Die Wände der Bäder und WCs werden in den Spritzwasserbereichen gefliest; die Höhe des Fliesenwandbelages beträgt im Regelfall ca. 1,20 m, in Duschbereichen mindestens 2,00 m. Horizontale und vertikale Wandaußenecken werden mit Eckschutzschienen in Kunststoff versehen. Als Fliesenbelag für die Wände ist Feinsteinzeug Villeroy & Boch Unit One 3201 UT01 10x10cm weiß matt und für den Boden ist Feinsteinzeug Villeroy & Boch Unit One 3201 UT02 10x10cm grau matt vorgesehen.

Sanitärobjekte und Armaturen werden gemäß Grundrissen des Architekten mit folgende Fabrikaten und Produktlinien vorgesehen:

Einzelwaschtisch:	Keramag Renova Nr. 1, weiß, 600 x 480 mm oder gleichwertig (o. glw.)
Badewanne:	Kaldewei Stahl Emaillie, Saniform Plus, 1700 x 750 mm o. glw.
Duschwanne:	Keramag Renova Nr. 1 weiß, 900 x 900 mm o. glw.
WC:	Keramag Renova Nr. 1 weiß o. glw.
WC-Sitz:	Keramag Renova Nr. 1 weiß o. glw.
WC-Betätigungstaste:	Tece base weiß o. glw.
Waschtischarmatur:	Grohe Eurosmart Einhand-Waschtischbatterie o. glw.
Badewannenarmatur:	Grohe Eurosmart Einhand-Wannenbatterie m. verstellbarer Mehrstrahl-Handbrause o. glw.
Duscharmatur:	Grohe Eurosmart Einhand-Brausebatterie mit verstellbarer Mehrstrahl-Handbrause o. glw.
Badheizkörper:	Kermi Basic 50, weiß, ca. 600 x 1400 mm, o. glw./ in den Clusterwhg. Plattenheizkörper

4.1 Sanitär

Die Warmwasserbereitung erfolgt dezentral in jeder Wohnung, über Frischwasserstationen. Einbaustandort und Höhe der Frischwasserstation erfolgt nach technischem Erfordernis und Angabe des Fachplaners für die Technische Ausrüstung (Standort ist nicht frei wählbar). In fast jeder Wohnung wird ein Waschmaschinenanschluss vorgesehen. Für Clusterwohnungen und 1-2-Zimmerwohnungen stehen Waschmaschinenräume im KG zur Verfügung.

Im Küchenbereich jeder Wohnung werden Trinkwasser und Schmutzwasser für die Spüle installiert. Ein Kaltwassereckventil mit der Möglichkeit zum Anschluss einer Spülmaschine wird ebenfalls vorgesehen. Die Sanitärinstallation im Küchenbereich bis zum Steigeschacht erfolgt Aufputz auf der Massivwand oder in Trockenbauwänden.

Hinweis:

Die Planung und der Einbau von Küchen sind nicht Bestandteil dieser Baubeschreibung und nicht im Lieferumfang enthalten. Es ist zu beachten, dass ausschließlich Umlufthauben zulässig sind. Einbau der Küche und Anschluss der Geräte erfolgen durch den Nutzer und können erst nach Abnahme und Übergabe der Wohnung ausgeführt werden.

4.2 Heizung

Die Gebäude erhalten einen Anschluss an das geplante Nahwärmenetz. Die Wärme wird von der Fernwärmeübergabestation im Gebäudeteil BKA2 in den Heizraum des jeweiligen Gebäudes transportiert.

Der Heizraum ist im Untergeschoss untergebracht. Von dort aus wird die Wärme von der Heizungspumpe über Steigleitungen zu den Frischwasserstationen, die auch als Heizungsübergabe dienen, in die Wohnungen geführt. Die Wohnungen werden ausschließlich über Heizkörper beheizt. Separate innen liegende WCs und Flurbereiche sowie ggf. Kammern erhalten keine separaten Heizflächen, sondern beziehen ihre Wärme aus den umliegenden Räumen. Der Badheizkörper kann bei Bedarf auch außerhalb der Heizperiode genutzt werden. Die Heizkörper und Handtuchwärmetrockner werden über Thermostatköpfe direkt am Heizkörper geregelt.

4.3 Verbrauchszähler

Die verbrauchsabhängige Abrechnung des Kaltwassers erfolgt über Kaltwasserzähler in der jeweiligen Wohnung. Teilweise kann es sein, dass in einer Wohnung installationsbedingt 2 Zähler erforderlich sind. In der Regel werden die Verbrauchszähler als Unterputzarmaturen ausgeführt.

In der Frischwasserstation befindet sich der Einbauort des Wärmezählers. Dieser zählt sowohl die Heizwärme als auch die Wärme zur Erzeugung des warmen Wassers. Die Einbauhöhe erfolgt nach technischer Erfordernis und Angabe des Fachplaners für die Technische Ausrüstung.

Sämtliche Verbrauchszähler werden durch die Baugenossenschaft gemietet und eingebaut.

4.3 Lüftung

Zur Gewährleistung eines ausreichenden Mindestluftwechsels werden die Wohnungen mit dezentralen Lüftungsgeräten ausgestattet (Kontrollierte Wohnungslüftung mit Wärmerückgewinnung - WRG). Teilweise kann es hierfür notwendig werden, Decken für die Installation der Lüftungskomponenten in Trockenbauweise abzuhängen, insbesondere in Fluren, Bädern, Kammern und ggf. Teilbereichen der Küchen und Schlafräume im EG.

Die Zuluft wird über Tellerventile in den Räumen unter der Decke zugeführt.

Die Abluft wird aus den Ablufträumen (z.B. WC, Bad, Küche) über Abluftventile in der Decke oder der Wand abgesaugt. Eine kontinuierliche Durchlüftung der jeweiligen Wohnungen erfolgt über Unterschnitte an den Zimmertüren (Überströmung). Die Türblätter werden mit einem Abstand von ca. 1,0 - 2,0 cm zwischen Unterkante Türblatt und fertigem Fußboden gefertigt, damit ein Freiraum zum Bodenbelag für die Gewährleistung der Luftzirkulation bei geschlossenen Türen verbleibt.

4.4 Förderanlagen

Die Gebäude erhalten in den Treppenhäusern jeweils einen Aufzug, entsprechend der Anzahl der Geschosse, vom UG bis ins 4.OG.

4.5 Elektro

Elektroinstallationen

Jede Wohnung erhält ab der zentralen Zähleranlage eine eigene Unterverteilung mit Multimediafeld. Im Verteilerfeld der Unterverteilung befinden sich die notwendigen Schutz- und Schaltgeräte der Stromversorgung. In Aufenthaltsräumen (ausgenommen Küchen) und Fluren, über die Rettungswege von Aufenthaltsräumen führen, werden Rauchwarnmelder installiert. Der zur Wohnung gehörende Kellerraum erhält eine Leuchte und eine Einfachsteckdose. Die Zuleitung erfolgt über den jeweiligen wohnungsbezogenen Stromzähler.

Elektroausstattung

Die Elektroausstattung wird gemäß folgender Aufstellung vorbehaltlich der sich aus der Innenraumgestaltung ergebenden Installationsfläche ausgeführt. Die Stromzähler werden zentral im Hausanschlussraum im UG installiert.

	Küche	Küche/Esszimmer	Bad	Gäste-WC	Wohnzimmer bis 20m ²	Wohn-/Esszimmer über 20m ²	Schlafzimmer bis 20m ²	Arbeitszimmer bis 20m ²	Balkon	Abstellraum
Anzahl der Steckdosen, Beleuchtungs- und Kommunikationsanschlüsse										
Steckdosen allgemein	7	7	3	2	6	9	5	5	2	1
Beleuchtungsanschlüsse	2	3	2	1	1	2	1	1		1
Telefon-/Datenanschluss IuK		1			2	3	1	1		
Steckdosen für Telefon/Daten		2			2	2	2	2		
Steckdosen für Radio/TV/Daten		3			3	3	2	2		
Kühlgerät, Gefriergerät	2	2								
Dunstabzug	1	1								
Herd	1									
Waschm. Trockner			2							

Es sind Audio-Gegensprechanlagen an den Wohnungseingangstüren vorgesehen. Lichtschalter, Raumthermostate, Datendosen und Steckdosen werden im Fabrikat Elso oder gleichwertig ausgeführt.

Im Multimediafeld der Wohnungs-Unterverteilung wird die Möglichkeit zur Verteilung des Telekomglasfasernetzes innerhalb der Wohnung vorgehalten. Somit besteht für die Nutzer die Möglichkeit, einen DSL-Router im Multimediafeld unterzubringen und von dort aus jeden Raum kabelgebunden mit IP-TV, Internet und IP-Telefonie zu versorgen.

Die Übergabepunkte und Verteilsysteme für Telefonanschlüsse werden in den Hausanschlussräumen vorgesehen.

Die Treppenhausbereiche werden ausreichend, gemäß DIN, ausgeleuchtet. Die Schaltung der Beleuchtung erfolgt über Präsenzmelder. In allgemeinen Kellerräumen wird eine schaltbare Ausleuchtung durch Aufbauleuchten realisiert. Die Beleuchtung der Tiefgarage erfolgt ebenfalls durch Aufbauleuchten, über Präsenzmelder geschaltet.

5.0 SCHLUSSBEMERKUNG

Die bei der Abnahme übergebenen Pflegehinweise und Gebrauchsbeschreibungen sind unbedingt zu beachten, um die vollumfänglichen Gewährleistungsansprüche nicht zu gefährden. Voraussetzung für die Übernahme der Gewährleistung ist die Durchführung der erforderlichen Wartungs- und Pflegearbeiten innerhalb der Gewährleistungsfrist. Dies gilt für alle Einrichtungen (z. B. Lüftungsanlagen) und Materialien (z. B. Holzpflege).