

Vorabzug

Projekt	Wohnhochhaus BT-C und Gewerbe/ Dienstleistung BT-B
Bauherr/Träger	Rudolfstraße 18 Projektentwicklung GmbH c/o Atrium Development Group GmbH Hardenbergstraße 27 10623 Berlin
Entwurfsverfasser	Henning Larsen GmbH Steinerstraße 11, 81369 München
Planungsbeteiligte (Architektur, Tragwerk, TGA, Brandschutz, Landschaftsplanung etc.)	Entwicklungsmanagement: REALACE GmbH Technische Projektsteuerung: KVL Projektmanagement Berlin GmbH Masterplanung: Henning Larsen GmbH Architektur: Henning Larsen GmbH, Landschaftsplanung: Vogt Landschaft Baugrubenplanung: GuD Geotechnik und Dynamik Consult GmbH Tragwerk: Werner Sobek Bauphysik: Werner Sobek Brandschutz: HHP Berlin TGA: TechDesign - Ges. für Technische Ausrüstung und Energietechnik mbH Aufzugsplanung: Jappsen Ingenieure GmbH

1 Gestaltungskonzept / Architektonischer Ausdruck

Unser Ziel ist es, ein dauerhaftes urbanes Ensemble für Alle zu gestalten – ein Vorhaben, das sich harmonisch in das Quartier und die Skyline Berlins integriert. In der Rudolfstraße entsteht ein neuer Stadtbaustein, der vielfältig, zukunftsfähig und offen für die Gemeinschaft ist.

Die Gebäude werden als neuer, integrierter Wohnkomplex konzipiert, wobei das Wohnhochhaus die Berliner Skyline maßgeblich mitgestalten wird. Unser Konzept greift die Identität der Warschauer Brücke auf und gestaltet einen offenen und lebendigen Ort an einer derzeit noch undefinierten Stelle. Mit dem Gebäude möchten wir einen positiven Beitrag zur Stadt leisten: Durch die Öffnung des Platzes und die Gestaltung eines grünen Innenhofs schaffen wir nicht nur wertvolle Räume für die Bewohner, sondern beleben auch das Viertel und den Rudolfskiez.

Der Platz wird zu einem städtischen Treffpunkt, begrünt mit Bäumen, die zum Verweilen einladen und ein neues Zentrum und einen neuen Ort der Begegnung im Rudolfskiez bilden können. Die Nutzungen der Erdgeschossflächen beleben den Platz sowie die Rudolfstraße durch Cafés, Restaurants oder Geschäfte.

Im Gegensatz zum belebten Platzraum bietet der private Gartenhof eine grüne Oase für die Anwohner. Hier stehen geschütztes Spielen und Privatsphäre im Mittelpunkt.

So wie die südliche Fassade zur Rudolfstraße, ist auch die nördliche Fassade zur Tamara-Danz-Straße ein entscheidender Bestandteil des Grundstücks und soll nicht als Rückseite betrachtet werden. Die Eingänge zum Wohnturm, sowie eine Passage zwischen der Nordseite der Gebäude und dem Stadtplatz beleben die Tamara-Danz-Straße.

Das Gestaltungskonzept des Projekts reflektiert die Verbindung zu Berlins industriellem Erbe. Inspiriert von den prägenden roten Ziegelbauten der ehemaligen Fabriken und den Bahnanlagen rund um die Warschauer Brücke, wird diese Materialtradition in eine moderne Architektursprache übersetzt.

Der Sockel mit seinen sieben Vollgeschossen und einem Staffelgeschoss symbolisiert die Verbindung zwischen Vergangenheit und Gegenwart und interpretiert diese auf präzise, zeitgemäße Weise. Im Westen, an den Bauteilen A und B, wird die Fassade mit vertikal profilierten Keramik- oder Ziegelementen verkleidet. Bauteil B orientiert sich in Materialität und Maßstab an den historischen Ziegelfassaden. Das wechselnde Spiel von Licht und Schatten lässt die Fassade je nach Tageszeit ganz unterschiedlich erlebbar machen.

Die Fassadenkonstruktion zeichnet sich durch plane Wandflächen aus, die durch den Einsatz unterschiedlich farbiger Klinkerriemchen und variierender Farbkombinationen gestaltet werden. Das Farbspektrum bewegt sich im Erdtonbereich – von Rot bis hin zu einem warmen Beigeton.

Das Wohnhochhaus kombiniert konkav strukturierte Bögen mit vertikalen Elementen und schafft so eine gestalterische Verbindung zwischen den Gebäudeteilen. Dabei dienen die markanten Bögen der Oberbaumbrücke und die Strukturen der U-Bahnbögen als Inspiration. Mit zunehmender Höhe des Turms wird das Material heller. Hell pigmentierte Betonfertigteile beziehungsweise glasfaserverstärkter Beton (GRC) verleihen ihm Leichtigkeit und Reflexionen. Die gebogenen Elemente und die gläsernen Fensterbereiche führen die historische Inspiration auf subtile Weise fort und verleihen dem Ensemble eine unverwechselbare Identität. Die Architektur entsteht im Einklang mit ihrem Standort und führt dessen Geschichte in einer klaren, zukunftsgerichteten Form weiter

2 Fassade

Die Gebäudehülle erfüllt höchste Anforderungen an Energieeffizienz, Nachhaltigkeit und architektonische Qualität. Eine ausgewogene Verteilung der Glasflächen sorgt für das richtige Verhältnis von Tageslicht, Sonnenschutz und Wärmedämmung. So entsteht eine helle, energieoptimierte Fassade, die zur Reduzierung des Heiz- und Kühlbedarfs beiträgt.

Bauteil C/ Turm

Die Fassade des Turms ist als hinterlüftete Doppelhautfassade konzipiert. Sie besteht aus zwei Fassadenschichten, die durch einen nach Außen offenen Luftzwischenraum voneinander getrennt sind. Dadurch ist ein natürlicher Luftstrom durch den Zwischenraum möglich. Während die Außenhaut das Gebäude schützt, dient die Innenschicht als Hauptbarriere gegen Witterungseinflüsse und Wärmeverlust. Dieser Fassadenaufbau wird häufig in Hochhäusern verwendet, da dieser die Energieeffizienz, den Komfort und die Beständigkeit der Fassade verbessert und gleichzeitig den Auswirkungen von Wind und Sonneneinstrahlung in großer Höhe entgegenwirkt.

Der zu erwartende Außenlärmpegel an den Nord-, Ost- und Westfassaden beträgt bis zu 75 dB.

Für die Wohnungen im Turm gelten besonders hohe Anforderungen an den Schallschutz, insbesondere in den Schlafzimmern, wo ein maximaler Innenpegel von 30 dB bei geöffnetem Fenster einzuhalten ist. Für Wohnräume sind daher Fenster mit einem Schallschutz von mindestens 45 dB erforderlich, für Schlafzimmer Lösungen, die bei leicht geöffnetem Fenster einen Innenschallpegel von maximal 30 dB gewährleisten. Zudem muss eine nutzerunabhängige Lüftung gewährleistet sein, um den kontinuierlichen Luftaustausch unabhängig vom Nutzerverhalten sicherzustellen.

Bauteil B/ Gewerbe / Dienstleistung

Die Räume des Gewerbes werden mechanisch be- und entlüftet, wodurch keine zusätzliche Frischluftzufuhr über die Fassade erforderlich ist. Der Schallschutz wird durch eine Kombination aus Festverglasungen und offenen Kasten- oder Verbundfenstern mit einem Schall-Dämmwert von bis zu 46 dB erreicht. Massive Außenwände in Kombination mit klassischen Lochfenstern sichern eine ruhige Innenraum Atmosphäre trotz der städtischen Lage.

3 Flächenaufstellung

Anzahl und Brutto-Grundfläche der Nutzungseinheiten

⇒ **Siehe Teil allgemeine Beschreibung**

4 Gebäudeklasse

Bauteil B

Bauteil B wird in die Gebäudeklasse 5 eingestuft und ist ein Sonderbau.

Bauteil C

Bauteil C wird in die Gebäudeklasse 5 eingestuft und ist ein Sonderbau.

5 Der höchste gemessene Grundwasserstand (HGW) oder der zu erwartende höchste Grundwasserstand (zeHGW) über NHN

⇒ **wird ergänzt**

6 Erforderliche und geplante Kinderspielplatzflächen

Gartenhof

Die freie Form des Hofes bildet vielfältige Nutzungsbereiche aus. Im Zentrum des Hofes befindet sich eine großzügige Spielfläche mit wasserdurchlässigen Fallschutzbelägen sowie der eingefriedete Außenbereich der Kita. Im Gartenhof werden die erforderlichen 500m² Kita-Außenflächen nachgewiesen sowie ca. 1600m² der nachzuweisenden Spielflächen. Der flexible Rahmen dient der Erschließung des Gartenhofs und bietet zugleich Platz für Gemeinschaftsnutzungen. Die umlaufende Wegefläche aus versickerungsfähigem Mosaikpflaster nimmt einen Trinkbrunnen sowie verschiedene informelle Sitz- und Spielmöglichkeiten auf. Zu den Wohnungen

wird durch vorgelagerte Pflanzbereiche mit Heckenfragmenten eine subtile Grenze formuliert. Im Süden und Westen des Hofes können diese Bereiche entlang der Fassade ohne Anschluss an Wohnungen auch für Gemeinschaftsnutzungen z.B. zum Gärtnern genutzt werden. Zahlreiche standortangepasste Baumpflanzungen strukturieren den Raum zusätzlich. An den Rändern dichter und im Zentrum lichter gepflanzt, bieten sie Schutz vor der Sonne, fördern die Luftzirkulation und vermitteln im Maßstab zwischen Gebäude und Nutzer*innen. Durch das Gestaltungsbild der Lichtung kann zugleich eine Aussparung der Baumpflanzung im Bereich der Rigole erzielt werden. Der gesamte Gartenhof hat Bodenanschluss, weshalb auch großkronige Baumarten gewählt werden können. Eine Kombination aus heimischen und standortangepassten Arten gewährleistet langfristige Vitalität und Biodiversität. Obstgehölze, Hochbeete und Insektenhabitate fördern die soziale und ökologische Nutzung gleichermaßen.

6 Stellplätze und Abstellplätze für Fahrräder

Tiefgarage und Mobilitätskonzept

Tiefgarage / Stellplätze:

Die unterhalb des Gebäudekomplexes von Bauteil B und C gelegene Tiefgarage ist für Anwohner vorgesehen. Alle 180 Stellplätze werden auf drei Untergeschossen untergebracht.

Ein öffentlicher Zugang für Fußgänger und Radfahrer zur Tiefgarage ist nicht vorgesehen. Die PKW-Zufahrtsrampe erfolgt über die nördlich gelegene Tamara-Danz-Straße. Von der Tiefgarage gibt es direkte Zugänge zu Bauteil B und zum Turm (Bauteil C).

⇒ **Stellplätze / Infrastruktur für Elektromobilität (siehe GEIG)**

Fahrradstellplätze:

Die Fahrradabstellplätze für Bauteil B, C und D werden zum überwiegenden Anteil im Untergeschoss von Bauteil D und zum Teil im 1. Untergeschoss von Bauteil C untergebracht. Ergänzend sind oberirdische Fahrradstellplätze in den Außenanlagen vorgesehen.

Es sind zwei getrennte Fahrradgaragen geplant. Beide Garagen werden über eine Rampe zugänglich sein. Die erste Zufahrt erfolgt im nordöstlichen Bereich des Grundstücks von der Fortführung der Tamara-Danz-Straße aus. Die resultierende Fahrradtiefgarage wird zwischen Bauteil D und Bauteil C geteilt, wobei eine Verbindung im Untergeschoss (UG) die beiden Bauteile verbindet. Die andere Fahrradgarage verläuft unterhalb des nördlichen und des südlichen Gebäudeflügels von Bauteil D. Beide sind über das 1. Untergeschoss von Bauteil C verbunden. Die zweite Zufahrt erfolgt im selben nordöstlichen Bereich, nur ein paar Meter weiter. Hier werden die Fahrradstellplätze - auch für Lastenfahrräder - für Bauteil B und C nachgewiesen.

Beide Garagen erhalten eine Schieberampe mit einer Neigung von 10% und eine automatisch schließende Tür in der Erdgeschossfassade, um den

Sicherheitsansprüchen gerecht zu werden und die Frostfreiheit in der Garage zu gewährleisten. Die Stellplätze werden größtenteils in Doppelparkanlagen untergebracht, in Bereichen mit verringerter Deckenhöhe als Einfachparker. Die Stellplätze für die Lastenräder werden entlang der Fahrspur vorgesehen.

7 Anzahl der barrierefreien Wohnungen / Maßnahmen des barrierefreien Bauens

Barrierefreiheit Bauteil B

Die bauliche Anlage wird in den für den allgemeinen Besucher- und Benutzerverkehr bestimmten Bereichen barrierefrei geplant und ausgeführt. Die Erschließung erfolgt stufenlos; die erforderlichen Verkehrswege, Zugänge, Türen und Sanitäreinrichtungen werden entsprechend den einschlägigen Anforderungen an die Barrierefreiheit hergestellt. Nutzungsbedingte Anforderungen für Arbeitsplätze werden im Zuge der Ausführungsplanung und Nutzung nach den geltenden Vorschriften des Arbeitsschutzes berücksichtigt.

Barrierefreiheit Bauteil C

Gemäß BauOBl sind 75 % der Wohnungen barrierefrei erreichbar und 50 % der Wohnungen barrierefrei nutzbar. Auf je 100 Wohnungen kommt eine rollstuhlgerecht geplante Wohnung.

8 Nachweis der zu begründenden Dachfläche sowie Angaben zu Art, Aufbau und Pflege des Gründaches beizufügen.

⇒ **Siehe Freianlagenplanung Vogt**

9 Baugrube und Gründung

Baugrube

Die Baugrube für die Bauteile B und C, sowie der Tiefgarage, wird entsprechend der gegenwärtigen Planung, die eine dreifache Unterkellerung vorsieht, eine Tiefe von 10 m – 12,6 m aufweisen und bindet damit in das Grundwasser ein.

Die Baugrube für die Herstellung der Bauteile B und C ist deshalb als wasserdichter Trog auszuführen. Die vertikale Abdichtung kann durch eine tiefliegende oder mittelhochliegende und verankerte Düsenstrahlsohle realisiert werden. Alternativ ist auch die Ausführung einer Weichgelsohle als tiefliegende Dichtsohle möglich.

Dies ist im weiteren Planungsprozess zu prüfen. Dabei werden insbesondere die Anforderungen aus den Gleisanlagen der DB AG und BVG in unmittelbarer Nachbarschaft berücksichtigt.

Gründung

Bei Bauteil B (und D) kann von Sohldrücken in der Größenordnung von ca. 120-200 kN/m² ausgegangen werden, die eine Flachgründung über eine Stahlbetonbodenplatte erlauben. Nach Auswertung der Bohrungen auf den Nachbargrundstücken ist nicht auszuschließen, dass sich in der Höhenlage der Gründung organische Böden befinden. Sollte dies der Fall sein, müssten diese vollständig ausgebaut und durch tragfähigen Boden ersetzt werden.

Die Gründung des Hochhauses Bauteil C, für das in der derzeitigen Planung Belastungen von ca. 3300 kN/m² (für den Kern) und 3150 kN/m² für den Rand angesetzt werden, kann in den gut tragfähigen, mitteldicht bis dicht gelagerten Sanden grundsätzlich auch als Flachgründung erfolgen. In diesem Fall ist wegen der hohen Lasten allerdings mit relativ großen Setzungen zu rechnen, deren Verträglichkeit für den Neubau und die Bestandsbauwerke im Umfeld zu überprüfen wäre. Alternativ ist die Ausführung einer kombinierten Pfahl-Plattengründung möglich, bei der die Lasten zu einem Teil über die Bodenplatte und zum anderen Teil über Bohrpfähle in den Untergrund geleitet werden.

10 Tragwerk

Das Tragwerk des Gebäudekomplexes B und C wird als Stahlbetonkonstruktion konzipiert.

Das Turmgebäude Bauteil C besitzt einen zentralen Stahlbetonkern über welchen die Aussteifungslasten in den Stahlbetonkellerkasten bzw. die Gründung geleitet werden. Zusätzlich wird das Turmgebäude durch zwei Outriggerebenen in den Drittelpunkten ausgesteift, welche die Kernstruktur mit den Außenstützen koppelt und so die horizontale Gesamtsteifigkeit des Gebäudes erhöht. Die Decken des Turmgebäudes werden zum größten Teil als teilvorgespannte Stahlbetonflachdecken geplant.

Das benachbarte Gebäude B wird ebenfalls durch Stahlbetonkerne ausgesteift. Die Decken werden als Stahlbetonflachdecken geplant.

Die Gebäude B und C werden durch eine dreigeschossige Tiefgarage unterkellert. Der Kellerkasten wird in Massivbauweise als monolithisches Tragwerk geplant. Der Gebäudekomplex wird unterhalb des Turmgebäudes auf einer kombinierten Pfahl-Platten-Gründung gelagert. Das Gebäude B wird auf einer Bodenplatte flach gegründet.

11 Schall-, Wärme- und Brandschutz

- **Schallschutz gemäß DIN 4109**

⇒ spätere Ergänzung

- **Wärmeschutz gemäß GEG**

⇒ spätere Ergänzung

- **Brandschutzkonzept**

Bauteil B

Das Gebäude ist als Arbeitsstätte für Gewerbe / Dienstleistungen mit drei Kellergeschossen und 7 Voll- und einem Staffelgeschoss geplant. Die Grundfläche des geplanten Bauteils B beträgt oberirdisch ca. 810 m². Aufgrund der Gebäudeform weist es eine Länge von ca. 65 m auf.

Im Erdgeschoss sind Einzelhandelsflächen sowie Allgemeinflächen des Gebäudes geplant. Im Übrigen sind oberirdisch ausschließlich Gewerberäumlichkeiten geplant. Im Kellergeschoss sind Technikräume sowie die Schnittstellen zur Tiefgarage geplant.

Die Höhe des Fußbodens des obersten Geschosses, in dem Aufenthaltsräume möglich sind beträgt mehr als 22 m aber nicht mehr als 25 m. Das Gebäude ist aufgrund der o.g. Höhe in die Gebäudeklasse 5 entsprechend § 2 (3) /BauO Bln/ einzustufen.

Aufgrund der Höhe von mehr als 22 m ist für das Gebäude der Sonderbautatbestand § 2 (4) Nr. 1 /BauO Bln/ erfüllt (Hochhaus).

Es resultieren trotz der großen Gebäudeausdehnung keine besonderen Risiken bezüglich der Brandausbreitung, da das Gebäude brandschutztechnisch in Gebäudeteile wirksam unterteilt ist und zudem eine kleinteilige Nutzung vorgesehen ist. Auch die Erschließung für die Einsatzkräfte der Feuerwehr ist trotz der Gebäudegröße ausreichend gegeben, da dieses von allen vier Seiten aus fußläufig erschlossen ist und im Bereich der privaten Erschließungsstraßen Zufahrten und Bewegungsflächen angeordnet werden.

Die Gebäudehöhe (22 < Höhe < 25 m) erzeugt entsprechend /VV TB Bln/ keine Risiken, die neben der nichtbrennbaren Außenwandbekleidung grundsätzlich keiner besonderer Maßnahmen bedarf. Zur Sicherstellung der Rettungswege sind zwei notwendige Treppenträume geplant, sodass diese rein baulich sichergestellt werden. Zur Unterstützung wirksamer Löscharbeiten sind die Obergeschosse mit trockenen Steigleitungen versorgt.

Bauteil C

Das Gebäude ist mit drei Kellergeschossen und 52 oberirdischen Geschossen geplant, wobei im obersten Geschoss (51. Obergeschoss) keine eigenständigen Nutzungseinheiten liegen, sondern ausschließlich die jeweils oberen Geschosse zweigeschossiger Maisonette-Wohnungen (50./51.OG) sowie Technikräume. Es dient maßgeblich dem Wohnen mit unterschiedlichen Wohnungstypologien. Im Sockelbereich sind eine Kindertagesstätte,

Gemeinschaftsbereiche für die Bewohner, ein Café sowie Dienstleistungs- und Gewerbeeinheiten geplant.

Im 1. Kellergeschoss sind funktional erforderliche Verbindungen zum Keller des Bauteils D geplant (Erschließung der dort angeordneten Fahrradabstellräume).

Das betrachtete Gebäude ist aufgrund seiner Höhe von etwa 167 m (mehr als 13 m) entsprechend § 2 (2) /BauO Bln/ in die Gebäudeklasse 5 (sonstige Gebäude einschließlich unterirdischer Gebäude) einzustufen.

Des Weiteren ist das Gebäude nach § 2 (4) /BauO Bln/ als Sonderbau zu bewerten, da es die nachfolgend genannten Sonderbautatbestände erfüllt:

1. Hochhäuser (Gebäude mit einer Höhe nach Absatz 3 Satz 2 von mehr als 22 m),
2. bauliche Anlagen mit einer Höhe von mehr als 30 m,
3. Tageseinrichtungen für Kinder im Erdgeschoss und 1. Obergeschoss

Es sind zwei innenliegende Sicherheitstreppe nräume geplant, die alle Geschosse des Gebäudes erschließen. Da für das Gebäude zwei notwendige Treppenträume mit notwendigen Treppen mit Laufbreiten von je 1,20 m geplant werden, sind aufgrund der geschossweisen Alarmierung somit grundsätzlich 400 Personen je Geschoss zulässig.

Die Alarmierung wird geschossweise erfolgen, so dass nicht eine Nutzung der vertikalen Rettungswege durch alle Gebäudenutzer zeitgleich maßgeblich ist. Über Deckenöffnungen verbundene Geschosse werden zusammen alarmiert.

Tiefgarage

Die Garage ist ein Anbau an das Hochhaus Bauteil C und unterbaut das Gebäude Bauteil B. Die Garage selbst ist ein unterirdisches Gebäude und somit ein Gebäude der Gebäudeklasse 5. Unter Berücksichtigung der Abtrennung der Garage durch Wände in der Bauart von Brandwänden, erfüllt diese grundsätzlich keinen Sonderbautatbestand.

Es handelt sich um eine unterirdische geschlossene Großgarage.

Die nutzungsspezifischen Risiken sind durch die Anwendung der Muster Garagen- und Stellplatzverordnung (/M-GarVO/) ausreichend berücksichtigt. Besonders ist an der hier geplanten Garage, dass diese an ein Hochhaus mit mehr als 60 m Höhe grenzt.

12 Technische Gebäudeausrüstung (TGA)

Schmutzwasser Bauteil B und C:

Die Entwässerung des Gebäudes erfolgt im Trennsystem. Das Schmutzwasser wird dem öffentlichen Siel in der Rudolfstraße zugeführt. Aufgrund der Grenzbebauung wird kein Übergabeschacht in den Außenbereichen angeordnet.

Objekte und Flächen der Außenanlagen unterhalb der Rückstauebene werden mittels einer Hebeanlage der Entwässerung zugeführt.

Regenwasser: (siehe allgemeiner Teil)

Heizungstechnik Bauteil B und C:

Die Wärmeerzeugungsanlage wird gebildet aus einem Energieverbund bestehend aus Fernwärme und Wärmepumpentechnik.

Die außen aufgestellten Luft- Wasser- Wärmepumpen stehen auf dem Dach von Bauteil B und erhalten alle eine Schallschutzeinhausung, sodass die emittierenden Schallleistungen deutlich reduziert werden können.

Die Wärmepumpen für Bauteil B sind in ihrer Leistungsgröße so ausgelegt, dass die gesamte Raumwärme (ca. 300 kW) darüber erzeugt werden kann.

Die Wärmepumpen für Bauteil C sind in ihrer Leistungsgröße so ausgelegt, dass die gesamte Raumwärme (ca. 2.500 kW) darüber erzeugt werden kann.

Die Fernwärme liegt in der Rudolfstraße mit der Leitungsdimension DN 300 vor und wird mit einer Übergabestation dem Gebäude zur Verfügung gestellt. Nach Rücksprache mit der BEW wurde für Bauteil B eine Versorgungssicherheit in Höhe von 350 kW in Aussicht gestellt. Für Bauteil C wurde eine Versorgungssicherheit in Höhe von 2,1 MW in Aussicht gestellt.

Kältetechnik Bauteil B und C:

Die Wärmepumpen auf dem Dach werden reversibel ausgeführt und können somit Wärme als auch Kälte erzeugen. Ausgehend von den Wärmepumpen wird das Kaltwasser über einen Schacht bis in die Kältezentrale im Untergeschoss geführt.

Lüftungstechnik Bauteil B und C:

Für die zentralen Zu- und Abluftanlagen wird ein Wärmerückgewinnungsgrad von mindestens 71 % (Klasse H2) angestrebt.

Bauteil B

Dienstleistungs- und Gewerbeeinheiten

Die Be- und Entlüftung der Dienstleistungs- und Gewerbeeinheiten erfolgt über zentrale raumlufttechnische Anlagen, die auf dem Dach des Gebäudes angeordnet sind. Die Außenluftansaugung sowie die Fortluftabgabe erfolgen jeweils über Dach. Für jede Nutzungseinheit ist ein separater Anschluss an das Luftkanalsystem vorgesehen. Die Zu- und Abluftleitungen werden brandschutztechnisch über Brandschutzklappen entsprechend den Anforderungen des Brandschutzkonzeptes getrennt. Die zentralen Lüftungsgeräte werden mit den erforderlichen Komponenten zur Luftbehandlung ausgestattet. (Luftfilter, Wärmerückgewinnung, Heizregister) Die konkrete Ausführung der luftmengen- und bedarfsabhängigen Regelung wird im weiteren Planungsverlauf festgelegt.

Gewerbliche Küche im Erdgeschoss:

Die Be- und Entlüftung der gewerblichen Küche erfolgt über eine separate zentrale Lüftungsanlage mit Fettabluftfunktion. Die Anlage ist auf die Anforderungen einer gewerblichen Küchenfläche von ca. 25 m² ausgelegt. Die Auslegung der Abluftanlage erfolgt unter Berücksichtigung eines erhöhten Luftwechsels (100-facher LW) entsprechend den nutzungsspezifischen

Anforderungen. Die Fortluftabführung erfolgt über Dach. Die Anlage wird mit geeigneten Filter- und Sicherheitseinrichtungen für den Küchenbetrieb ausgestattet.

Restaurant / Gastraum:

Der Restaurant- bzw. Gastraumbereich wird über eine eigenständige raumlufttechnische Anlage versorgt. Die Dimensionierung der Anlage erfolgt auf Grundlage der vorgesehenen Belegung in den aktuellen Grundrissen. Das zentrale Lüftungsgerät ist mit Komponenten zur und thermischen Raumluftbedingungen.

Gewerbefläche Erdgeschoss:

Für die Gewerbefläche im Erdgeschoss wird eine dezentrale Lüftungsanlage vorgesehen. Die Anordnung des Gerätes erfolgt innerhalb der Mietfläche. Die Außenluftansaugung und Fortluftabgabe erfolgen über Wetterschutzgitter in der Fassade. Das Lüftungsgerät wird mit Filterstufen, Wärmerückgewinnung und Heizregister ausgestattet.

Müllräume:

Die Müllräume werden mechanisch über Abluft-Dachventilatoren entlüftet. Die Nachströmung der Außenluft erfolgt über entsprechend dimensionierte Außenluftöffnungen. Die lufttechnische Auslegung erfolgt auf Grundlage eines erhöhten Luftwechsels (10-facher LW) zur Sicherstellung der erforderlichen Luftqualität und Geruchsminderung.

Rauchableitung Kellergeschoss:

Entsprechend § 37 (4) /BauO Bln/ muss jedes Kellergeschoss ohne Fenster mindestens eine Öffnung ins Freie haben, um eine Rauchableitung zu ermöglichen. Im weiteren Projektverlauf werden Räume definiert, die keine Möglichkeit zur natürlichen Entrauchung über direkte Öffnungen ins Freie haben. Diese Räume werden über eine maschinelle Entrauchungsanlage entraucht.

Bauteil C

Wohnungslüftung:

Die Be- und Entlüftung der Wohnungen erfolgt nutzungs- und geschossweise über zentrale bzw. dezentrale raumlufttechnische Anlagen. Die konkrete Ausführung der luftmengen- und bedarfsabhängigen Regelung wird im weiteren Planungsverlauf festgelegt. Das Lüftungskonzept wird gemäß DIN 1946-6 erstellt.

Die obersten sieben Geschosse des Turms werden über dezentrale Lüftungsgeräte innerhalb der Wohnungen be- und entlüftet. Die Außenluftversorgung sowie die Fortluftabführung erfolgen über zentrale Schächte mit Führung über Dach. Die Lüftungsgeräte sind mit den erforderlichen Komponenten zur Luftbehandlung ausgestattet, insbesondere:

- Luftfilterstufen zur Sicherstellung der Zuluftqualität
- Wärmerückgewinnung zur energetischen Optimierung
- Heizregister zur Zulufttemperierung im Winter
- Kälteregister zur Zulufttemperierung im Sommer

Die Wohnungen der Geschosse 44 bis 36 werden über eine zentrale Lüftungsanlage versorgt, die in der Lüftungszentrale auf Etage 40 angeordnet ist. Die Außenluftansaugung und Fortluftabgabe erfolgen über Wetterschutzgitter in

der Fassade. Das zentrale Lüftungsgerät wird mit Filterstufen, Wärmerückgewinnung, Heizregister und Kühlregister ausgestattet.

Für jede Wohneinheit ist ein separater Anschluss an das Luftkanalsystem vorgesehen. Die Zu- und Abluftleitungen werden entsprechend den Anforderungen des Brandschutzkonzeptes über Brandschutzklappen brandschutztechnisch getrennt.

Die Wohnungen der Geschosse 35 bis 20 werden über eine zentrale Lüftungsanlage versorgt, die in der Lüftungszentrale auf Etage 28 angeordnet ist. Die Außenluftansaugung und Fortluftabgabe erfolgen über Fassadenöffnungen. Die Ausstattung der zentralen Geräte entspricht den zuvor beschriebenen Anlagen (Filterstufen, Wärmerückgewinnung, Heiz- und Kühlregister).

Die Anbindung der Nutzungseinheiten sowie die brandschutztechnische Trennung erfolgen analog zu den oberen Geschossen.

Die Wohnungen der Geschosse 19 bis 5 werden über eine zentrale Lüftungsanlage versorgt, die in der Lüftungszentrale auf Etage 12 angeordnet ist. Außen- und Fortluft werden über Fassadenöffnungen geführt. Die Geräteausstattung sowie die brandschutztechnische Ausführung entsprechen den zuvor beschriebenen Anlagenkonzepten.

Die Wohnungen unterhalb des 5. Obergeschosses werden über eine zentrale Lüftungsanlage versorgt, die in der Lüftungszentrale im Untergeschoss angeordnet ist. Die Außenluftansaugung und Fortluftabgabe erfolgen über Fassadenöffnungen im Erdgeschoss. Die Luftverteilung innerhalb der Geschosse erfolgt über vertikale Schächte.

Lüftung Kindertagesstätte (Kita):

Die luftechnische Be- und Entlüftung der geplanten Kindertagesstätte im Erd- und 1. Obergeschoss erfolgt über eine zentrale Lüftungsanlage, die in der Technikzentrale im Untergeschoss angeordnet ist. Die Außenluftansaugung und Fortluftabgabe erfolgen über Fassadenöffnungen. Das Lüftungsgerät wird mit Filterstufen, Wärmerückgewinnung und Heizregister ausgestattet, um die hygienischen und thermischen Anforderungen sicherzustellen.

Gewerbeflächen im Sockelbereich

Die Gewerbeflächen im Sockelbereich (z. B. Café, Wellnessbereich) werden über zentrale Zu- und Abluftanlagen versorgt, die in den Technikzentralen des Untergeschosses angeordnet sind.

Die Erschließung erfolgt über zentrale vertikale Schächte. Für jede Nutzungseinheit ist ein separater Anschluss an das Luftkanalsystem vorgesehen. Die brandschutztechnische Trennung der Leitungsführungen erfolgt über Brandschutzklappen gemäß Brandschutzkonzept.

Die Lüftungsgeräte werden mit folgenden Luftbehandlungsstufen ausgestattet:

- Luftfilterstufen
- Wärmerückgewinnung
- Heizregister
- Kühlregister

Tiefgarage:

Die Tiefgarage wird gemäß den Anforderungen der geltenden Garagenverordnung maschinell be- und entlüftet sowie im Brandfall entraucht. Die Nachströmung der Außenluft erfolgt über separate Zuluftschächte vom Erdgeschoss (Hof / Stadtplatz) bis in das 3. Untergeschoss. Die Durchströmung der Tiefgarage wird zusätzlich über Jet-Ventilatoren unterstützt.

Müllräume:

Die Müllräume im Erdgeschoss werden über Fassadenöffnungen natürlich entlüftet.

Rauchschutzdruckanlagen (RDA) – Sicherheitstreppehäuser und Feuerwehraufzug:

Der Eintritt von Rauch in innenliegende Sicherheitstreppe nräume und deren Vorräume sowie in Fahrschächte von Feuerwehraufzügen und deren Vorräume muss nach Punkt 6.2.1 /MHHR/ jeweils durch Anlagen zur Erzeugung von Überdruck verhindert werden. Vor diesem Hintergrund ist für Bauteil C die Ausführung von Druckbelüftungsanlagen vorgesehen.

Bei Auslösung eines Brandalarms im Hochhaus werden die Rauchschutzdruckanlagen der Sicherheitstreppe nräume sowie die Feuerwehraufzugsanlage (FWA) automatisch aktiviert.

Die Rauchschutzdruckanlagen dienen der Rauchfreihaltung der Treppennräume, Schleusen und notwendigen Flure im Brandfall. Die Auslegung erfolgt auf Grundlage der Vorgaben des Brandschutzkonzeptes sowie der einschlägigen Regelwerke.

Die Außenluftversorgung erfolgt über Fassadenöffnungen im Erdgeschoss. Die drei Zuluftventilatoren sind in den RDA-Zentralen im Untergeschoss angeordnet. Die Zuluftführung erfolgt über vertikale Schächte entlang der Treppennräume vom Untergeschoss bis zur obersten Nutzungsebene. In den jeweiligen Ebenen sind motorisch betriebene Jalousieklappen vorgesehen. Die Auslegung der Anlage erfolgt gemäß den Anforderungen an Druckbelüftungsanlagen sowie den Vorgaben des Brandschutzkonzeptes.

Es wird ein ausreichender Differenzdruck zwischen Treppennraum und Nutzungseinheit aufgebaut, sodass im Entrauchungsfall eine Strömungsgeschwindigkeit von mindestens 2,0 m/s über der geöffneten Schleusentür gewährleistet ist. Gleichzeitig wird die maximal zulässige Türöffnungskraft von 100 N eingehalten

Absaugung im Brandfall.

Da eine freie Abströmung der Luft aus dem Brandgeschoss über natürliche Druckverhältnisse nicht sichergestellt werden kann, wird eine maschinelle Absaugung vorgesehen.

Die abströmende Luft wird über zwei vertikale Abströmschächte abgeführt. Die Absaugung erfolgt über Dachventilatoren. In jedem Geschoss werden Entrauchungsklappen in die Abströmschächte integriert.

Die Aktivierung der Rauchschutzdruckanlagen erfolgt über die Brandmeldeanlage. Die Ansteuerung der Entrauchungsklappen und Sensorik erfolgt über die RDA-Steuerung.

Elektrotechnik Bauteil B und C

Bauteil B

Standard Stromversorgung:

Der Strombedarf des Gebäudes wird über die örtliche Mittelspannungs-Ringleitung des örtlichen Stromversorgers bereitgestellt. Der Mittelspannungsraum aus dem die NSHV AV Bauteil B aus versorgt wird, sitzt im Bauteil C. Von dort aus wird die NSHV AV Bauteil B mit Kabeln versorgt. Die NSHV AV ist im 1 Untergeschoss angeordnet.

Die Stromversorgung der Dienstleistungs- und Gewerbeeinheiten erfolgt über Steigeschächte und Kabel. Jede Einheit erhält einen eigenen Zwischenzähler (MBUS). Die Elektroräume befinden sich in jeder Etage des Bauteil B, von dort aus wird jede Einheit aus versorgt.

Notstrom:

Die Notstromversorgung wird entsprechend der VDE 0100/ 0108 eingehalten. Die Ausführung ist gemäß Brandschutzkonzept.

Blitzschutz:

Die Anlage wird gemäß den Vorschriften der VDE / DIN erstellt.

Innerhalb des Gebäudes sind Maßnahmen zur Erdung, und Potenzialausgleich auszuführen.

Für das Bauwerk wird ein TN-S-Netz nach VDE 0100, mit getrennten Neutral- und Schutzleiter

verlegt. Die Blitzschutzanlage wird gemäß DIN VDE 0185 / Teil 1-4 ausgeführt. Der Blitzschutz

wird auf den Personenschutz ausgelegt.

Bauteil C**Standard Stromversorgung:**

Der Strombedarf des Gebäudes wird über die örtliche Mittelspannungs Ringleitung des örtlichen Stromversorgers bereitgestellt. Der Mittelspannungsraum wie auch die NSHV AV/ SV ist im 1 Untergeschoss angeordnet.

Die Anordnung des Mittelspannungsraumes ist entlang der Rudolfstraße.

Die Etagen verfügen über einen Abgang in dem jeweiligen Elektroanschlussräumen auf der jeweiligen Etage.

Die Elektroetagenverteiler werden über Stromschienen die in separaten Schächten verlaufen versorgt. In den Etagenverteilteräumen werden die Zählerplätze für die Wohnungen in der jeweiligen Etage platziert und versorgt, sowie werden die Allgemeinverteiler in den Etagenräumen platziert.

Die Stromversorgung der Wohnungen erfolgt über Kabel aus dem Etagenverteilteräumen. Jede Wohnung hat Ihren eigen Unterverteiler und Medienverteiler. Die Wohnungen erhalten eine Ausstattung nach DIN 18015.

Notstrom:

Die Notstromversorgung wird entsprechend der VDE 0100/ 0108 eingehalten. Die Ausführung gemäß Brandschutzkonzept. Das Notstromaggregat wird auf dem Dach platziert.

Blitzschutz:

Die Anlage wird gemäß den Vorschriften der VDE / DIN erstellt.

Innerhalb des Gebäudes sind Maßnahmen zur Erdung, und Potenzialausgleich auszuführen.

Für das Bauwerk wird ein TN-S-Netz nach VDE 0100, mit getrennten Neutral- und Schutzleiter verlegt. Die Blitzschutzanlage wird gemäß DIN VDE 0185 / Teil 1-4 ausgeführt. Der Blitzschutz wird auf den Personenschutz ausgelegt.

13 Energie- und Nachhaltigkeitskonzept

Das Projekt folgt einem konsequent nachhaltigen Ansatz und strebt eine LEED Zertifizierung an.

Für die Gebäudestruktur wurde eine erste Lebenszyklusanalyse (LCA) durchgeführt, um den Einfluss unterschiedlicher Materialien zu bewerten und Optimierungspotenziale aufzuzeigen.

Ergänzend werden zementreduzierter Beton, Recyclingzuschläge, wiederverwendete Bewehrung sowie CO₂-armer Stahl eingesetzt. Alle Materialien werden anhand von Umweltproduktdeklarationen (EPDs) und

regionaler Verfügbarkeit ausgewählt, um Transportwege zu minimieren und die ökologische Gesamtbilanz zu verbessern.

Das Projekt ist so ausgelegt, dass die Ausführung durch verschiedene Bauunternehmen möglich ist, ohne den Entwurf einzuschränken. Diese Flexibilität ermöglicht eine effiziente und wirtschaftliche Umsetzung.

14 Nutzungs- und Betriebsbeschreibung

Das Vorhaben umfasst mehrere Bauteile mit unterschiedlichen, sich ergänzenden Nutzungen. Hierzu zählen die Hauptnutzung Wohnen sowie ergänzende Nutzungen wie Gastronomie, gemeinschaftliche Einrichtungen für Bewohner, Dienstleistungs- und Gewerbenutzungen, Läden und Einzelhandel sowie eine Kindertagesstätte. Die einzelnen Nutzungen sind funktional voneinander getrennt organisiert, gleichzeitig jedoch städtebaulich und infrastrukturell miteinander verknüpft.

Die nachfolgenden Kapitel beschreiben die einzelnen Nutzungen nach Bauteilen gegliedert und stellen die wesentlichen betrieblichen Rahmenbedingungen wie Nutzerstruktur, Betriebszeiten, Erschließung, Logistik und organisatorische Abläufe dar.

Bauteil B: Dienstleistungs- und Gewerbenutzungen

Nutzung: Dienstleistungs- und Gewerbenutzungen (Büro / Gesundheit / Dienstleistungen)

Art der Nutzung

Die Flächen sind für unterschiedliche Formen nicht störender Dienstleistungs- und Gewerbenutzungen vorgesehen. Hierzu zählen insbesondere Büronutzungen, gesundheitsbezogene Nutzungen wie Arztpraxen oder Therapieeinrichtungen sowie weitere gewerbliche Dienstleistungen. Die Nutzungseinheiten sind flexibel konzipiert, sodass unterschiedliche Nutzungskonzepte innerhalb vergleichbarer Raumstrukturen umgesetzt werden können.

Flächengrößen und Organisation

Die Flächen befinden sich im 1. bis zum 6. Obergeschoss sowie im Staffelgeschoss des Bauteil B und werden in zusammenhängenden Nutzungseinheiten organisiert. Sie können je nach Bedarf in kleinere oder größere Mieteinheiten von etwa 50 bis 400 qm unterteilt werden. Die einzelnen Einheiten können dabei je nach Vermietungskonzept zusammengelegt oder getrennt genutzt werden.

Sanitärbereiche, Teeküchen, Wartebereiche oder Empfangsbereiche sowie erforderliche Nebenräume werden innerhalb der jeweiligen Nutzungseinheiten oder als gemeinschaftlich genutzte Flächen vorgesehen.

Die Sanitäreinrichtungen werden entsprechend den Anforderungen der Arbeitsstättenrichtlinien vorgesehen. In größeren Nutzungseinheiten können barrierefreie WC-Anlagen vorgesehen werden. Zusätzlich sind Teeküchen oder Pausenbereiche vorgesehen.

Nutzerstruktur und Frequenz

Die Anzahl der Arbeitsplätze bzw. Nutzer richtet sich nach der jeweiligen Flächengröße und dem Nutzungskonzept. Bei Büronutzungen ist von einer typischen innerstädtischen Arbeitsplatzdichte von etwa 8 bis 12 m² Mietfläche pro Arbeitsplatz auszugehen.

Bei gesundheitsbezogenen oder dienstleistungsorientierten Nutzungen entsteht eine moderate Besucherfrequenz durch Kunden oder Patienten, die sich im Rahmen üblicher innerstädtischer Praxis- und Dienstleistungsstandorte bewegt.

Erschließung

Die Dienstleistungs- und Gewerbenutzungen werden über separate Zugänge und dem allgemeinen Erschließungskern des Gebäudes erschlossen. Aufzüge und Treppenräume sind entsprechend den bauordnungsrechtlichen Anforderungen dimensioniert und ermöglichen eine barrierefreie Erreichbarkeit.

Betriebszeiten

Die regulären Betriebszeiten liegen überwiegend in den Tagesstunden an Werktagen. Abend- oder Wochenendnutzungen sind in untergeordnetem Umfang möglich und entsprechen dem üblichen Rahmen innerstädtischer Büro-, Praxis- und Dienstleistungsstandorte.

Anlieferung und Entsorgung

Anlieferungen erfolgen über die vorgesehenen Anlieferzonen des Gesamtprojekts von der Tamara-Danz-Straße. Ein regelmäßiger Warenumsatz mit erhöhtem Verkehrsaufkommen ist nicht vorgesehen. Abfälle werden über die zentral organisierten Entsorgungsbereiche des Gebäudes abgeführt.

Nutzung: Gastronomie

Art und konzeptionelle Ausrichtung

Vorgesehen ist eine gastronomische Nutzung als Restaurant im Erdgeschossbereich mit direkter Orientierung zum öffentlichen Raum. Die Gastronomie dient der Belebung der Sockelzone und der funktionalen Ergänzung des Wohn- und Mischnutzungskonzepts. Es ist eine quartiersbezogene Ausrichtung vorgesehen, die sowohl Bewohner als auch Besucher anspricht. Die Einheit ist mit einer Vollküche und entsprechenden technischen Anlagen ausgestattet.

Flächengrößen und Sitzplatzkapazität

Die gastronomische Einheit umfasst Gasträume mit zugeordneten Nebenflächen wie Küche, Lager, Sanitäreinrichtungen und Personalräumen. Die Flächengrößen können je nach Betreiberkonzept variieren. Zusätzlich werden Außenbewirtschaftungsflächen in Form von Terrassen auf dem Stadtplatz mit bis zu 40 Sitzplätzen vorgesehen.

Die Gastronomieeinheit umfasst eine Größe von ca. 170 qm mit ca. 50 Sitzplätzen.

Betriebszeiten und Betriebsabläufe

Die Betriebszeiten orientieren sich an der innerstädtischen Lage und können sich auf Tages- und Abendstunden erstrecken. Nachtöffnungen sind im Rahmen der gesetzlichen Vorgaben möglich. Betriebsabläufe wie Warenanlieferung, Speisenzubereitung und Abfallentsorgung sind organisatorisch so eingebunden,

dass Beeinträchtigungen für Wohn- und Büronutzungen vermieden werden. Die Nutzung der Außengastronomie ist auf die Zeiten von 8 bis 22 Uhr begrenzt.

Immissionsschutz und technische Ausstattung

Schall- und Geruchsemissionen werden durch geeignete bauliche und technische Maßnahmen minimiert. Hierzu zählen insbesondere schallgedämmte Lüftungsanlagen, Geruchsfilter, geeignete Abluftführungen sowie bauliche Schallschutzmaßnahmen. Die Einhaltung der einschlägigen immissionsschutzrechtlichen Anforderungen wird im Rahmen der Fachplanung nachgewiesen.

Anlieferung und Entsorgung

Die Anlieferung erfolgt über die vorgesehenen Anlieferbereiche des Projekts zu definierten Zeiten über die Tamara-Danz-Straße. Lagerflächen werden innerhalb der jeweiligen Einheit vorgesehen. Abfälle werden getrennt gesammelt und über die zentralen Entsorgungsbereiche abgeführt.

Bauteil C: Wohnhochhaus mit ergänzenden Nutzungen Gastronomie, Gemeinschaftsflächen, Kindertagesstätte sowie Dienstleistungs- und Gewerbenutzungen

Nutzung: Wohnen

Art und Zielsetzung der Wohnnutzung

Die Wohnnutzung bildet die Hauptnutzung des Vorhabens. Vorgesehen sind verschiedene Wohnformen des frei finanzierten Wohnens. Zusammen mit dem mietpreis- und belegungsgebundenen Wohnraum in Bauteil D ist die Schaffung einer langfristig stabilen und sozial durchmischten Bewohnerschaft das Ziel.

Die Wohnnutzungen werden ausschließlich in den Bauteilen C (Hochhaus) und D (Wohnensemble) verortet.

Anzahl der Wohneinheiten

Im Hochhaus sind derzeit ca. 711 Wohneinheiten vorgesehen.

Wohnungsgrößen und -typen

Vorgesehen ist ein breites Spektrum von Wohnungstypen:

- kompakte Einheiten für Ein- und Zweipersonenhaushalte,
- familiengeeignete Wohnungen mit mehreren Zimmern,
- barrierefreie bzw. barrierearme Wohnungen gemäß den bauordnungsrechtlichen Anforderungen.

Erschließungskonzept

Die Wohnbereiche werden über separate Hauseingänge, Treppenträume und Aufzugsanlagen erschlossen. Die Erschließung ist so organisiert, dass eine funktionale Trennung zu anderen Nutzungen (z. B. Gewerbe, Gastronomie) gewährleistet ist.

Barrierefreiheit

Das Vorhaben wird unter Berücksichtigung der bauordnungsrechtlichen Anforderungen an die Barrierefreiheit geplant. Hierzu zählen barrierefrei

erreichbare Eingänge, Aufzüge sowie ein definierter Anteil von 75 % barrierefreier Wohnungen.

Nebenräume und wohnungsbezogene Infrastruktur

Für die Wohnnutzung werden in ausreichendem Umfang vorgesehen:

- wohnungsbezogene und zentrale Abstellräume,
- Müll- und Wertstoffräume,
- Fahrradabstellanlagen und Fahrradgaragen,
- Technik- und Hausanschlussräume.
- Betriebsorganisation

Die Wohnnutzung ist als reguläre Wohnnutzung ohne gewerblichen Betrieb vorgesehen. Einrichtungen der Hausverwaltung, des Facility Managements sowie des Empfangs befinden sich im Erdgeschoss und Untergeschoss.

Nutzung: Gastronomie

Art und konzeptionelle Ausrichtung

Vorgesehen ist eine gastronomische Nutzung wie ein Café im Erdgeschoss ohne Vollküche. Es ist mit dem Eingangsbereich und der Lobby des Wohnhochhauses verbunden, um dieses offener und attraktiver an den Stadtplatz anzubinden. Die Gastronomie dient der Belebung der Sockelzone und der funktionalen Ergänzung des Wohn- und Mischnutzungskonzepts. Es ist eine quartiersbezogene Ausrichtung vorgesehen, die sowohl Bewohner als auch Besucher anspricht.

Flächengrößen und Sitzplatzkapazität

Das Café umfasst caq. 170 qm mit 80 bis 120 Sitzplätzen. Es umfasst außerdem eine Außengastronomie mit 40 Sitzplätzen auf dem Stadtplatz.

Betriebszeiten und Betriebsabläufe

Die Betriebszeiten orientieren sich an der innerstädtischen Lage und können sich auf Tages- und Abendstunden erstrecken. Kernöffnungszeiten sind voraussichtlich 8 bis 20 Uhr. Betriebsabläufe wie Warenanlieferung, Speisenzubereitung und Abfallentsorgung sind organisatorisch so eingebunden, dass Beeinträchtigungen für Wohnnutzungen vermieden werden.

Immissionsschutz und technische Ausstattung

Schall- und Geruchsemissionen werden durch geeignete bauliche und technische Maßnahmen minimiert. Hierzu zählen insbesondere schallgedämmte Lüftungsanlagen, GeruchsfILTER, geeignete Abluftführungen sowie bauliche Schallschutzmaßnahmen. Die Einhaltung der einschlägigen immissionsschutzrechtlichen Anforderungen wird im Rahmen der Fachplanung nachgewiesen.

Anlieferung und Entsorgung

Die Anlieferung erfolgt über die vorgesehenen Anlieferbereiche des Projekts zu definierten Zeiten. Lagerflächen werden innerhalb der jeweiligen Einheit vorgesehen. Abfälle werden getrennt gesammelt und über die zentralen Entsorgungsbereiche abgeführt.

Nutzung: Gemeinschaftsflächen für Bewohner

Zweck und Nutzerkreis

Die Gemeinschaftsflächen stehen maßgeblich den Bewohnerinnen und Bewohnern zur Verfügung und werden zentral betrieben. Sie umfassen verschiedene Einrichtungen für Kinder, Jugendliche, Gesundheit und Erholung sowie Co-Working. Die Einrichtungen befinden sich im Erdgeschoss, im 7. Obergeschoss mit Anschluss an die Dachterrasse sowie im 36. und 37. Obergeschoss mit dem sogenannten "Berliner Fenster".

Einheiten und Flächengrößen

Eingangsbereich und Lobby: ca. 150 qm

Gemeinschaftsebene 7. OG: ca. 1.350 qm mit 4 bis 6 Nutzungseinheiten

Gemeinschaftsbereich Berliner Fenster 36./37. OG: X qm

Eingang und Lobby

Im Eingangsbereich befindet sich der besetzte Empfang sowie eine Paketstation und ein Büro für den Empfang. Ein WC für Mitarbeiter und Besucher ist vorgesehen.

Schwimmbad

Das Schwimmbad ist als private Gemeinschaftseinrichtung vorgesehen. Technik- und Nebenräume wie Umkleiden, Duschen und WCs sind integriert.

Fitness- und Wellnessflächen

Fitness- und Bewegungsflächen ergänzen das Angebot des Schwimmbads. Neben Trainingsräumen gibt es verschiedene kleinere Räume für gesundheitliche Anwendungen.

Weitere Gemeinschaftsbereiche

Zusätzlich sind Gemeinschaftsräume, Dachflächen oder Aufenthaltsbereiche für Co-Working oder Spielflächen für Jugendliche und Kinder vorgesehen.

Betrieb und Sicherheit

Die Organisation erfolgt als betriebene Einheit über das Facility Management.

Nutzung: Dienstleistungs- und Gewerbenutzungen (Büro / Gesundheit / Dienstleistungen)

Art der Nutzung

Die Flächen sind für unterschiedliche Formen nicht störender Dienstleistungs- und Gewerbenutzungen vorgesehen. Hierzu zählen insbesondere Büronutzungen, gesundheitsbezogene Nutzungen wie Arztpraxen oder Therapieeinrichtungen sowie weitere gewerbliche Dienstleistungen. Die Nutzungseinheiten sind flexibel konzipiert, sodass unterschiedliche Nutzungskonzepte innerhalb vergleichbarer Raumstrukturen umgesetzt werden können.

Flächengrößen und Organisation

Die Flächen befinden sich im Sockelbereich des Wohnhochhauses vom 1. bis zum 6. Obergeschoss und werden in zusammenhängenden Nutzungseinheiten organisiert. Sie können je nach Bedarf in kleinere oder größere Mieteinheiten von etwa 50 bis 400 qm unterteilt werden. Die einzelnen Einheiten können dabei je nach Vermietungskonzept zusammengelegt oder getrennt genutzt werden.

Sanitärbereiche, Teeküchen, Wartebereiche oder Empfangsbereiche sowie erforderliche Nebenräume werden innerhalb der jeweiligen Nutzungseinheiten oder als gemeinschaftlich genutzte Flächen vorgesehen.

Die Sanitäranlagen werden entsprechend den Anforderungen der Arbeitsstättenrichtlinien vorgesehen. In größeren Nutzungseinheiten können barrierefreie WC-Anlagen vorgesehen werden. Zusätzlich sind Teeküchen oder Pausenbereiche vorgesehen.

Nutzerstruktur und Frequenz

Die Anzahl der Arbeitsplätze bzw. Nutzer richtet sich nach der jeweiligen Flächengröße und dem Nutzungskonzept. Bei Büronutzungen ist von einer typischen innerstädtischen Arbeitsplatzdichte von etwa 8 bis 12 m² Mietfläche pro Arbeitsplatz auszugehen.

Bei gesundheitsbezogenen oder dienstleistungsorientierten Nutzungen entsteht eine moderate Besucherfrequenz durch Kunden oder Patienten, die sich im Rahmen üblicher innerstädtischer Praxis- und Dienstleistungsstandorte bewegt.

Erschließung

Die Dienstleistungs- und Gewerbenutzungen werden über separate Zugänge und den allgemeinen Erschließungskern des Hochhauses erschlossen. Aufzüge und Treppenträume sind entsprechend den bauordnungsrechtlichen Anforderungen dimensioniert und ermöglichen eine barrierefreie Erreichbarkeit.

Betriebszeiten

Die regulären Betriebszeiten liegen überwiegend in den Tagesstunden an Werktagen. Abend- oder Wochenendnutzungen sind in untergeordnetem Umfang möglich und entsprechen dem üblichen Rahmen innerstädtischer Büro-, Praxis- und Dienstleistungsstandorte.

Anlieferung und Entsorgung

Anlieferungen erfolgen über die vorgesehenen Anlieferzonen des Gesamtprojekts von der Tamara-Danz-Straße. Ein regelmäßiger Warenumsatz mit erhöhtem Verkehrsaufkommen ist nicht vorgesehen. Abfälle werden über die zentral organisierten Entsorgungsbereiche des Gebäudes abgeführt.

Nutzung: Kindertagesstätte

Art der Nutzung

Vorgesehen ist die Einrichtung einer Kindertagesstätte zur Betreuung von Kindern im Vorschulalter. Die Nutzung dient vorrangig der Versorgung der im Projekt wohnenden Familien sowie des näheren Quartiers. Es handelt sich um eine nicht stationäre Tageseinrichtung mit pädagogischem Betreuungsauftrag.

Kapazität und Gruppenstruktur

Die Einrichtung ist für mehrere Gruppen mit altersgemischter oder altersgetrennter Betreuung für insgesamt etwa 86 Kinder vorgesehen. Die Anzahl der Betreuungsplätze richtet sich nach den Anforderungen des Berliner Modells für das Gesamtvorhaben sowie den Abstimmungen mit dem zuständigen Jugendamt. Die Einrichtung befindet sich im Erdgeschoss und im 1. Obergeschoss mit Zugang über den Stadtplatz. Die Gesamtgröße der Einrichtung beträgt XY qm.

Raumprogramm

Die Kindertagesstätte umfasst Gruppenräume, Differenzierungsräume, Sanitärbereiche für Kinder, Personalräume, Leitungs- und Verwaltungsräume

sowie erforderliche Neben- und Technikräume. Zusätzlich werden geeignete Außen- oder Freiflächen für Spiel- und Bewegungsangebote vorgesehen.

Ein Außenbereich mit pädagogisch qualifizierter Ausstattung befindet sich direkt angrenzend zur Einheit im Gartenhof des Gesamtprojekts.

Betriebszeiten

Die Betriebszeiten liegen in der Regel werktags in den Tagesstunden von 7 bis 18 Uhr. Eine Nutzung in den Abend- oder Nachtstunden ist nicht vorgesehen.

Erschließung und Sicherheit

Die Erschließung erfolgt barrierefrei und mit klar geregelten Zugangsbereichen. Bringen und Abholen der Kinder erfolgt überwiegend fußläufig oder über den öffentlichen Personennahverkehr. Sicherheitsanforderungen hinsichtlich Zugangskontrolle und Brandschutz werden gemäß den gesetzlichen Vorgaben umgesetzt.

Immissionsschutz

Von der Nutzung gehen typische, sozialadäquate Geräuschemissionen aus, wie sie für Kindertagesstätten üblich sind. Diese sind im innerstädtischen Kontext allgemein zulässig. Bauliche Maßnahmen zum Schallschutz werden entsprechend den gesetzlichen Anforderungen berücksichtigt.

Betriebsorganisation

Die Einrichtung wird von einem geeigneten Träger betrieben. Organisation, Personalstruktur sowie Hygiene- und Sicherheitskonzepte entsprechen den einschlägigen gesetzlichen Vorgaben.