

## Rudolfstraße 19, 10245 Berlin-Friedrichshain

### Neubau eines Hotelgebäudes

#### Baubeschreibung

Auf dem Grundstück Rudolfstraße 19 in Berlin ist die Errichtung eines Hotelgebäudes vorgesehen. Das Baugrundstück wird aus den Flurstücken 259 und 261 gebildet und weist eine Grundstücksfläche von ca. 1.137 m<sup>2</sup> auf. Die Fläche wird derzeit als Parkplatz genutzt und soll im Zuge einer Bauleitplanung einer Hotelnutzung zugeführt werden.

Geplant ist ein 7+1-geschossiges Hotelgebäude mit zwei Untergeschossen. Die geplante Grundfläche des Gebäudes entspricht der Größe des Baugrundstücks (GRZ 1,0).

Das Gebäude umfasst ein Erdgeschoss, sieben Obergeschosse sowie ein oberstes Geschoss mit Dachterrasse. Oberhalb des Erdgeschosses sind insgesamt 225 Hotelzimmer vorgesehen.

Im Erdgeschoss werden neben der Hotellobby die für den Betrieb des Hotels erforderlichen Nebenräume, ein Frühstücksrestaurant sowie eine Hotelbar angeordnet. Im obersten Geschoss ist eine weitere Bar mit angeschlossener Dachterrasse vorgesehen. Die Dachterrasse kann auch von externen Gästen genutzt werden und wird über einen separaten, kontrollierten Zugang erschlossen.

Der Zugang zur Hotellobby befindet sich an der Rudolfstraße.

Unterhalb des Gebäudes sind zwei Untergeschosse geplant, in denen neben PKW-Stellplätzen auch Abstellräume sowie Flächen für die Gebäudetechnik untergebracht werden. Weitere technische Anlagen werden auf dem Gebäudedach angeordnet.

Die Erschließung der Untergeschosse für den motorisierten Verkehr erfolgt über eine Rampe an der Nordfassade des Gebäudes. Die Zufahrt erfolgt von der Tamara-Danz-Straße.

Für die vertikale Erschließung des Gebäudes sind zwei Treppenhäuser sowie drei Aufzüge vorgesehen.

Die außenliegenden Hotelzimmer werden über die straßenseitigen Fassaden des Gebäudes belichtet. Die innenliegenden Zimmer orientieren sich zu einem zentralen Atrium, welches sich vom 1. Obergeschoss bis zum Dachgeschoss erstreckt. Das Atrium erhält eine Glasüberdachung mit integrierten Solarzellen mit einem Transluzenzgrad von ca. 30%, wodurch eine natürliche Belichtung der innenliegenden Bereiche gewährleistet wird.

Die Hotelzimmer erhalten bodentiefe Fenster sowie eine mechanische Be- und Entlüftung mit integrierter Kühlung.

Die Gebäudefassaden werden in Mauerklinker ausgeführt. Hervorstehende Lisenen gliedern die Fassade und betonen die vertikale Struktur des Gebäudes.

## **1 Grundlagen der Planung**

### **1.1 Städtebauliche Grundlagen**

Grundlage der Planung ist die geplante städtebauliche Entwicklung des Grundstücks Rudolfstraße 19. Das derzeit als Parkplatz genutzte Grundstück soll im Zuge einer Bauleitplanung einer Hotelnutzung zugeführt werden.

### **1.2 Konzept Barrierefreiheit**

Das Gebäude wird entsprechend den Anforderungen der Bauordnung Berlin sowie den einschlägigen Regelwerken zur Barrierefreiheit geplant.

Sämtliche öffentlichen Zugänge des Gebäudes werden schwellenlos vom Außenraum erschlossen. Die öffentlichen Bereiche des Hotels, insbesondere Lobby, Restaurant sowie die vertikale Erschließung über Aufzüge, sind barrierefrei zugänglich.

Die Aufzüge werden entsprechend den Anforderungen an barrierefreie Nutzung ausgeführt.

In den Untergeschossen werden barrierefreie PKW-Stellplätze vorgesehen.

### **1.3 Erschließung**

Die Erschließung des Gebäudes erfolgt fußläufig über den Haupteingang an der Rudolfstraße. Der Zugang führt in die zentrale Hotellobby im Erdgeschoss, von der aus die weiteren Nutzungsbereiche des Hotels erschlossen werden.

Für den Hotelbetrieb sind zwei Gästenaufzüge sowie zwei notwendige Treppenträume vorgesehen, welche die vertikale Erschließung sämtlicher Geschosse sicherstellen.

Die Skybar im Dachgeschoss verfügt zusätzlich über einen separaten Zugang, sodass externe Gäste unabhängig vom Hotelbetrieb in das Dachgeschoss gelangen können.

Die Erschließung der beiden Untergeschosse für den motorisierten Individualverkehr erfolgt über eine Rampe an der Nordfassade des Gebäudes. Die Zufahrt erfolgt von der Tamara-Danz-Straße. Über diese Rampe werden die Stellplätze, Fahrradabstellflächen sowie die technischen Nebenräume in den Untergeschossen erreicht.

Die Anlieferung und Entsorgung des Hotelbetriebs erfolgen straßenseitig über den öffentlichen Straßenraum im Bereich des Erdgeschosses an der Tamara-Danz-Straße.

### **1.4 Stellplätze**

Die Bedarfsermittlung der Stellplätze erfolgt auf Grundlage der Verwaltungsvorschrift zur Herstellung notwendiger Stellplätze (AV Stellplätze Berlin, 2021).

In den beiden Untergeschossen werden insgesamt 30 PKW-Stellplätze hergestellt.

Im ersten Untergeschoss befinden sich:

- 5 barrierefreie Stellplätze
- 1 Stellplatz für einen Kleinbus
- 7 Standardstellplätze

Im zweiten Untergeschoss befinden sich:

- 14 Standardstellplätze
- 3 barrierefreie Stellplätze

Die Zufahrt zur Tiefgarage erfolgt über eine Rampe an der Nordfassade des Gebäudes von der Tamara-Danz-Straße.

### **1.5 Fahrradstellplätze**

Die erforderlichen Fahrradstellplätze werden gemäß den Vorgaben der Bauordnung Berlin sowie der Verwaltungsvorschrift zur Herstellung notwendiger Stellplätze (AV Stellplätze Berlin, 2021) nachgewiesen.

Im 1. Untergeschoss des Gebäudes werden insgesamt 11 Fahrradstellplätze sowie ein Stellplatz für ein Lastenrad hergestellt. Die Fahrradstellplätze sind in unmittelbarer Nähe der vertikalen Erschließung angeordnet und über die Tiefgaragenzufahrt erreichbar.

Die Abstellanlagen werden entsprechend den geltenden Anforderungen an Komfort, Sicherheit und Zugänglichkeit ausgeführt.

## **2 Rohbau**

### **2.1 Konstruktion**

Das Gebäude soll in Massivbauweise ausgeführt werden und die Anforderungen an die aktuell gültigen Energiestandards erfüllen. Die Dachfläche wird, soweit möglich, extensiv begrünt.

Die Dachfläche wird als wärmedämmtes, gefälleloses Dach ausgeführt, auf denen zum Teil PV-Module installiert werden.

Der Rohbau besteht im wesentlichen aus Stahlbeton. Die Außenwände und der Erschließungskern werden tragend ausgebildet. Die Treppen werden aus Betonfertigteilen hergestellt.

Die nichttragenden Innenwände innerhalb der Wohneinheiten werden in Trockenbau errichtet.

### **2.2 Gründung**

Die Gründung des Gebäudes erfolgt nach statischen Erfordernissen als Flachgründung in WU-Bauweise auf einer Sauberkeitsschicht.

### **2.3 Treppen**

Treppenläufe und Treppenpodeste werden nach den Vorgaben der Statik in Stahlbeton ausgeführt. Die schalltechnische Entkopplung erfolgt je nach Ausführung durch seitliche Fugen, mit Konsolen, Tronsolen, elastischen Lagern oder Trittschalldämmplatten. Sichtbare Unterseiten und Wangen von flächenfertigen Fertigteilkonstruktionen der Treppenläufe und -podeste werden in Sichtbetonqualität oder gespachtelt / gestrichen ausgeführt.

### **2.4 Decken**

Sämtliche Geschossdecken bestehen aus Stahlbeton.

### **2.5 Tragende Wände**

Die tragenden Außenwände und Innenwände sind in Stahlbeton vorgesehen. Die Außenwände des Untergeschosses werden in WU-Bauweise erstellt. Die raumseitig sichtbaren Oberflächen der Stahlbetonkonstruktionen (in den Obergeschossen) werden in Sichtbeton oder gespachtelt/verputzt ausgeführt.

### **2.6 Leichte, nicht tragende Wände**

Nichttragende Innenwände bestehen überwiegend aus Metallständerkonstruktionen mit Gipskartonplattenbekleidungen und innenliegender, mineralischer Schallschutzdämmung gemäß Maßgabe Bauphysik. Sie werden beidseitig (Schachtwände einseitig an raumzugewandter Seite), zweilagig beplankt und erhalten beidseitig (einseitig beplankte Schachtwände einseitig) für die Ausführung der Maler- und Tapezierarbeiten eine ebene Fugenverspachtelung.

## **3 Bauphysik**

### **3.1 Wärmeschutz**

Das Gebäude wird nach den Kriterien, der zum Zeitpunkt der Bauantragsstellung gültigen GEG 2024 erstellt. Dies bedeutet, dass in die Wärmeschutzberechnung neben den Dämmeigenschaften der Gebäudehülle auch die moderne, energiesparende Haustechnik einbezogen wird. Der sommerliche Wärmeschutz wird gemäß Wärmeschutzgutachten berücksichtigt.

### **3.2 Gebäudetechnik und Raumklima**

Die Hotelzimmer erhalten eine mechanische Be- und Entlüftung mit integrierter Kühlung zur Sicherstellung eines angenehmen Raumklimas.

### **4 Energiekonzept**

Die Wärmeversorgung des Gebäudes erfolgt über einen Anschluss an das Fernwärmenetz der BEW. Die Wärmeverteilung erfolgt in den im Untergeschoss angeordneten Technikbereichen mit unterschiedlichen Temperaturniveaus.

Die Beheizung der allgemeinen Aufenthaltsbereiche im Erdgeschoss sowie der Bar im Dachgeschoss erfolgt über Flächenheizungen. Die der Hotelzimmer erfolgt über Gebläsekonvektoren. Die Kühlung der Aufenthaltsbereiche im Erdgeschoss, der Hotelzimmer, sowie der Bar im Dachgeschoss erfolgt ebenfalls über Gebläsekonvektoren. Die hierfür erforderliche Kälteerzeugungsanlage wird auf dem Dach des Gebäudes angeordnet.

Alle Bereiche des Neubaus werden mechanisch be- und entlüftet. Die Lüftungsanlagen (Heizen, Kühlen) sind mit Wärmerückgewinnung vorgesehen.

Die Stromversorgung erfolgt durch das öffentliche Stromnetz. Auf den Dachflächen wird eine Photovoltaikanlage installiert.

### **5 Entwässerungskonzept**

Das anfallende Niederschlagswasser der Dachflächen wird über Retentionsdächer zurückgehalten und gedrosselt in das öffentliche Kanalnetz eingeleitet. Die maximale Einleitmenge wird mit 1,0 l/s angenommen. Teilbereiche der Dachflächen werden als extensiv begrünte Dächer ausgeführt. Die Ableitung des Niederschlagswassers erfolgt über innenliegende Fallleitungen.

Die Gebäudeentwässerung erfolgt im Trennsystem. Das anfallende Schmutzwasser wird getrennt vom Niederschlagswasser aus dem Gebäude geführt und an den öffentlichen Mischwasserkanal angeschlossen. Für den Vorbereitungsbereich des Frühstücksraums wird aufgrund der gewerblichen, gastronomischen Nutzung ein Fettabscheider vorgesehen.

## **6 Außenhülle**

### **6.1 Dachkonstruktion**

Die Dachfläche wird als wärmegeprägtes, gefälleloses Flachdach ausgeführt und extensiv begrünt. Auf Teilbereichen werden Photovoltaikmodule installiert. Das Atrium erhält eine Glasüberdachung, in die Solarzellen mit einem Transluzenzgrad von ca. 30 % integriert sind.

### **6.2 Außenwandbekleidungen**

Die Fassaden des Gebäudes werden in Mauerklinker ausgeführt. Die Fassadengestaltung wird durch hervorstehende Lisenen gegliedert, welche die Vertikalität des Baukörpers betonen.

### **6.3 Fenster**

Die Hotelzimmer erhalten bodentiefe Fenster. Die Fenster werden entsprechend den Anforderungen an Wärme- und Schallschutz ausgeführt.

Aufgestellt 06.03.2026

i.A. Alicia Morgenstern

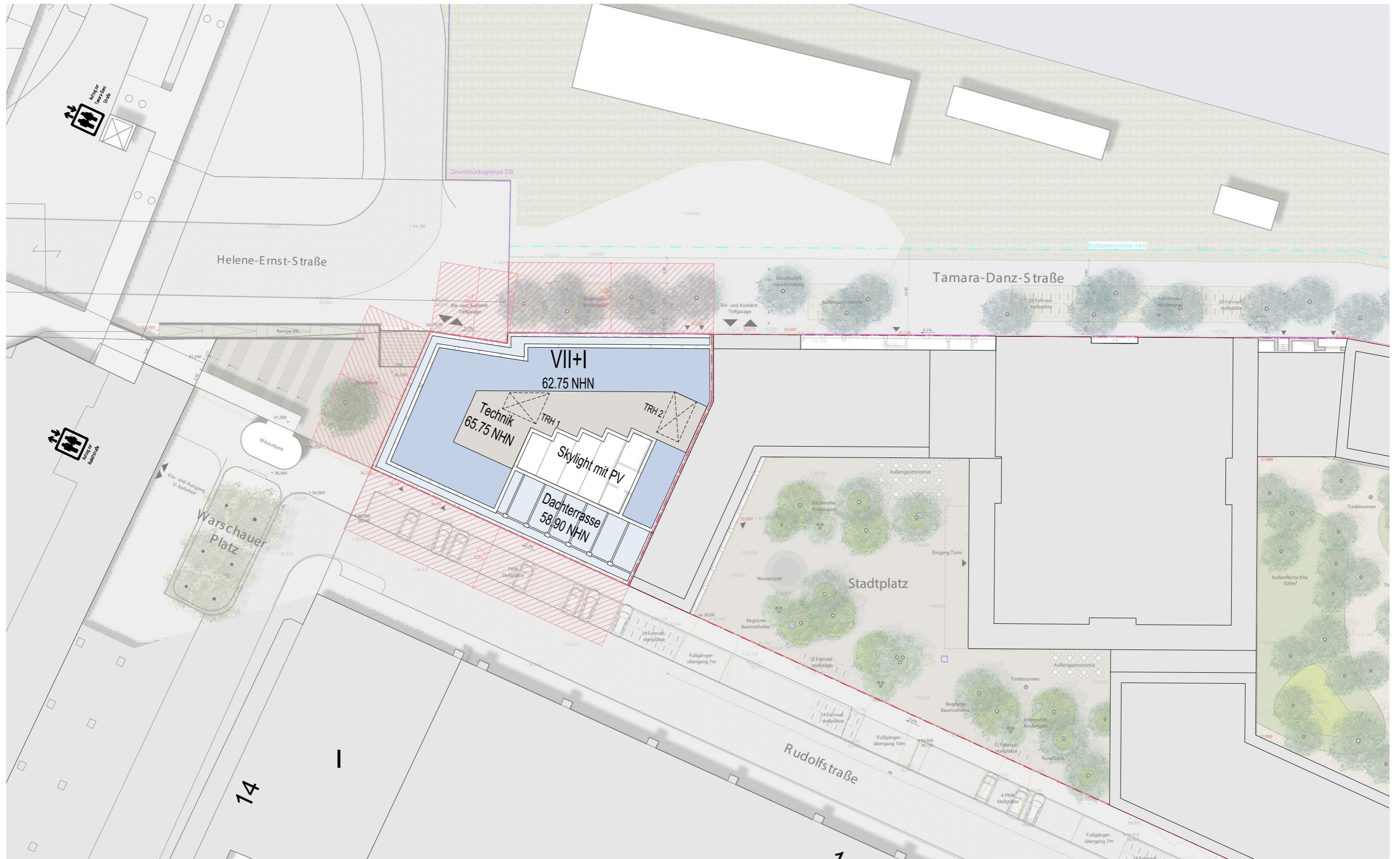
Tchoban Voss Architekten



## Rudolfstraße 19

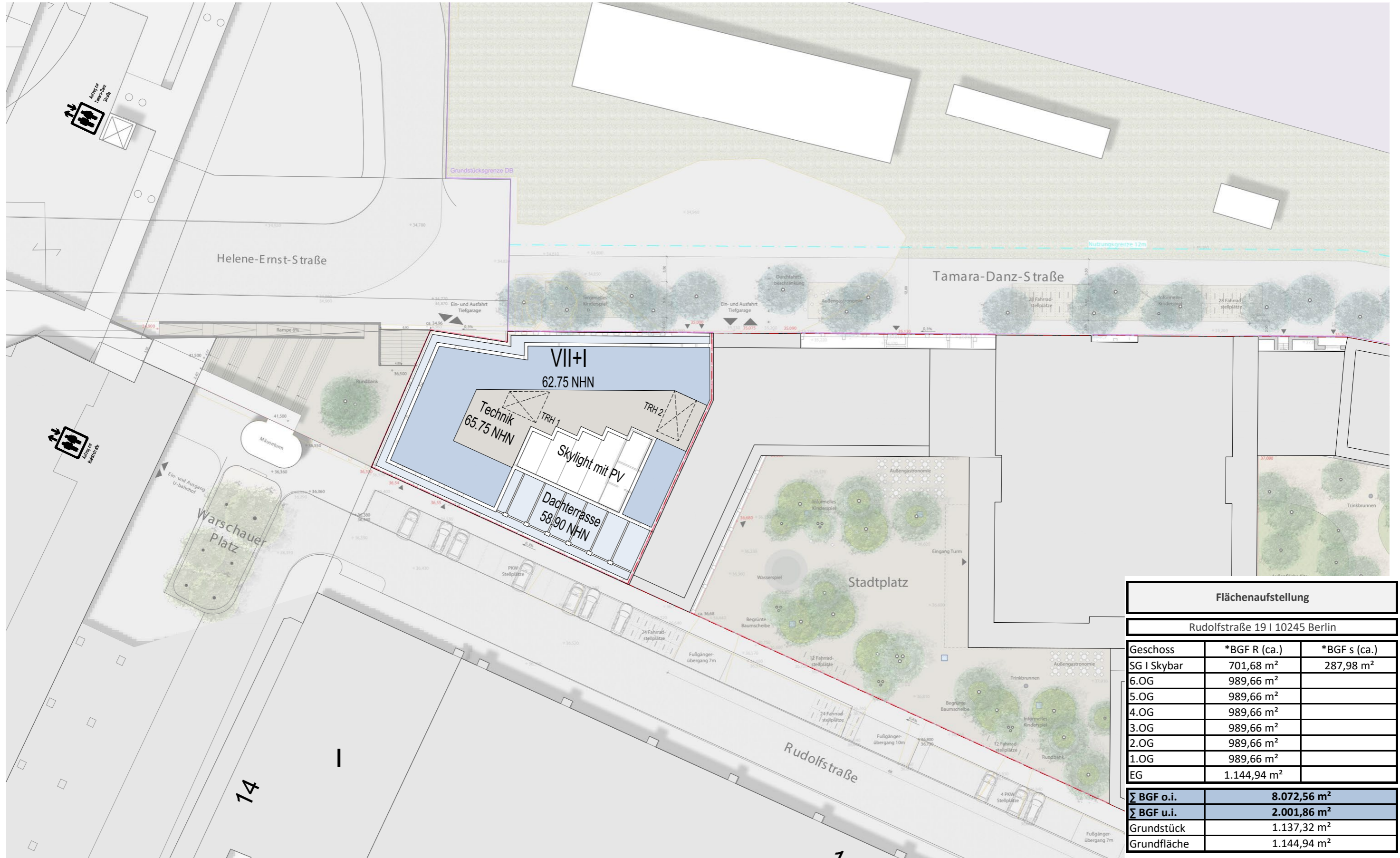
Hotel Konzeptplanung

# Lageplan mit Abstandsflächen



Lageplan mit Abstandflächen

# Lageplan



Flächenaufstellung		
Rudolfstraße 19   10245 Berlin		
Geschoss	*BGF R (ca.)	*BGF s (ca.)
SG   Skybar	701,68 m <sup>2</sup>	287,98 m <sup>2</sup>
6.OG	989,66 m <sup>2</sup>	
5.OG	989,66 m <sup>2</sup>	
4.OG	989,66 m <sup>2</sup>	
3.OG	989,66 m <sup>2</sup>	
2.OG	989,66 m <sup>2</sup>	
1.OG	989,66 m <sup>2</sup>	
EG	1.144,94 m <sup>2</sup>	
<b>Σ BGF o.i.</b>	<b>8.072,56 m<sup>2</sup></b>	
<b>Σ BGF u.i.</b>	<b>2.001,86 m<sup>2</sup></b>	
Grundstück	1.137,32 m <sup>2</sup>	
Grundfläche	1.144,94 m <sup>2</sup>	

# Mäuseurm

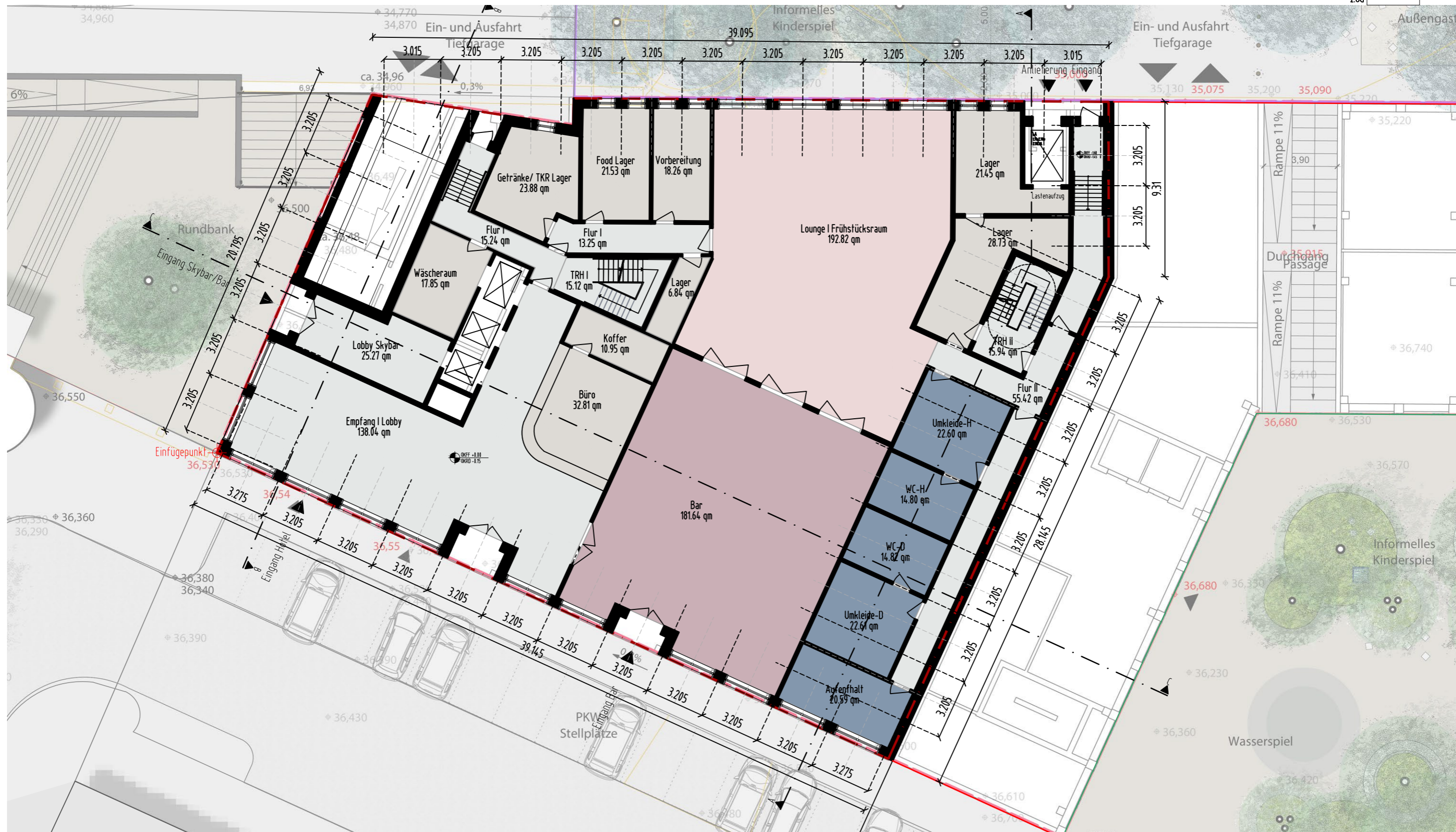
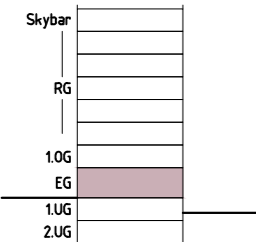


Fußgänger Perspektive Rudolfstraße

# Grundriss

## LEGENDE

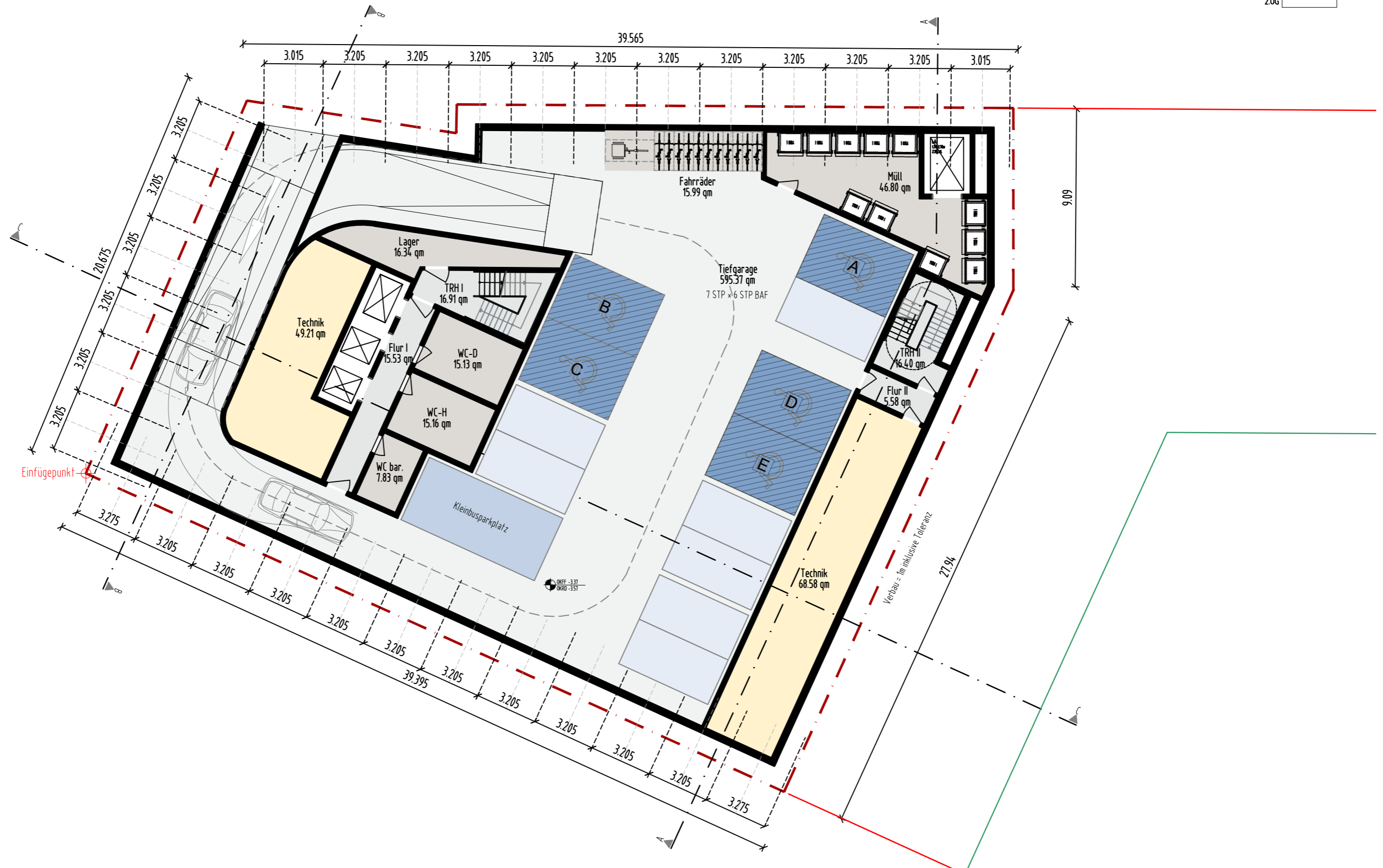
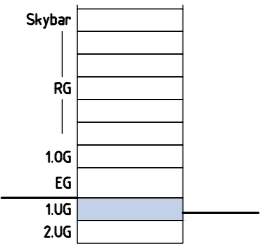
- Lounge | Frühstück
- Bar
- Erschließung | Lobby
- Grundstücksgrenze
- Raster
- Funktionsflächen



# Grundriss

## LEGENDE

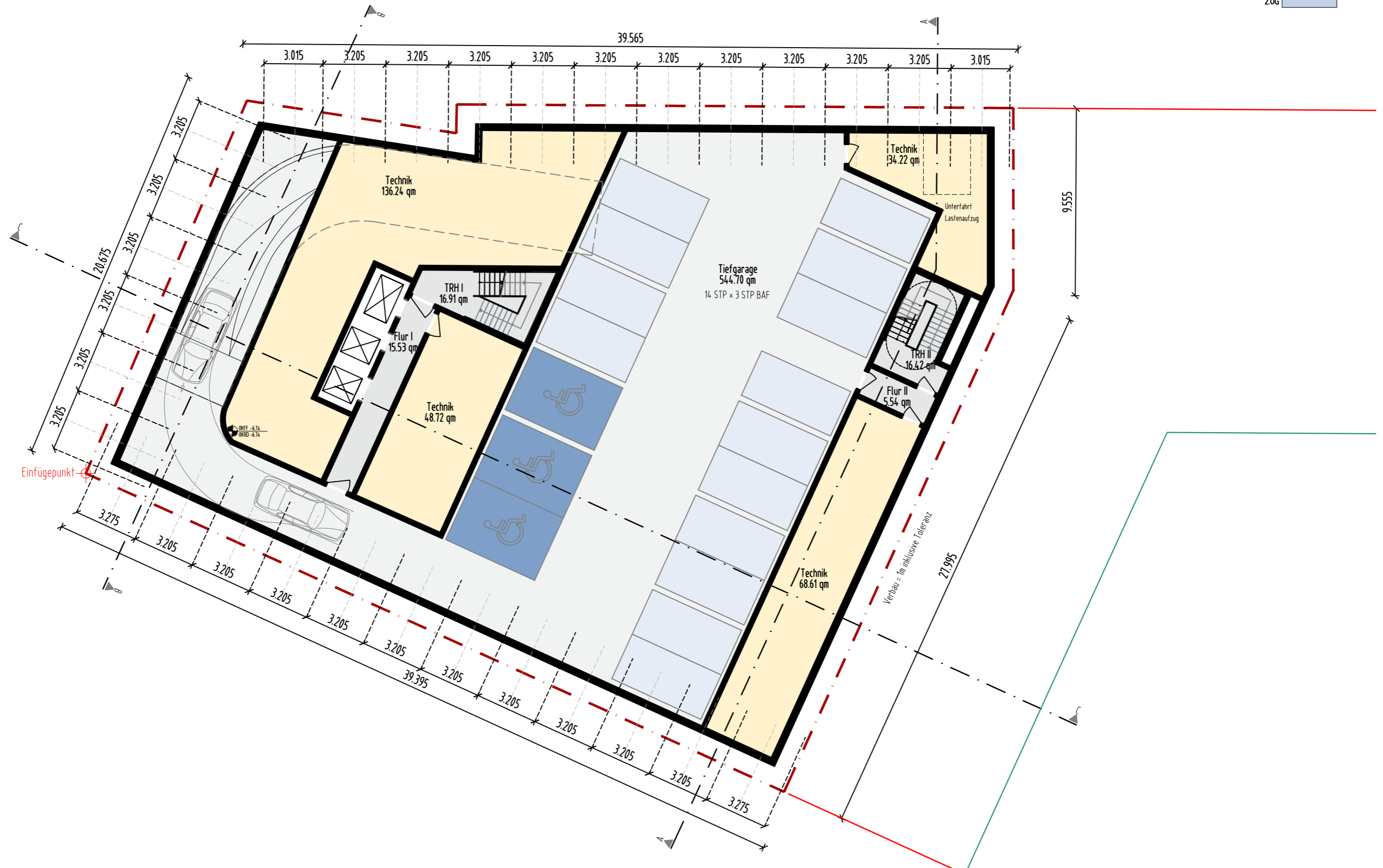
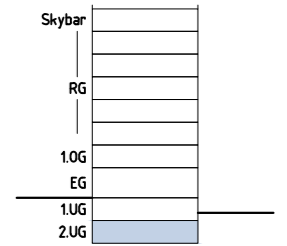
- (R)-Zimmer
- BAF-Zimmer
- S-Zimmer
- Funktionsflächen
- Eschließung
- Grundstücksgrenze
- Raster



# Grundriss

## LEGENDE

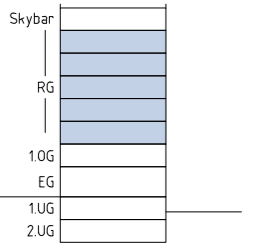
- (R)-Zimmer
- S-Zimmer
- Funktionsflächen
- Eschließung
- Grundstücksgrenze
- Raster



# Grundriss

## LEGENDE

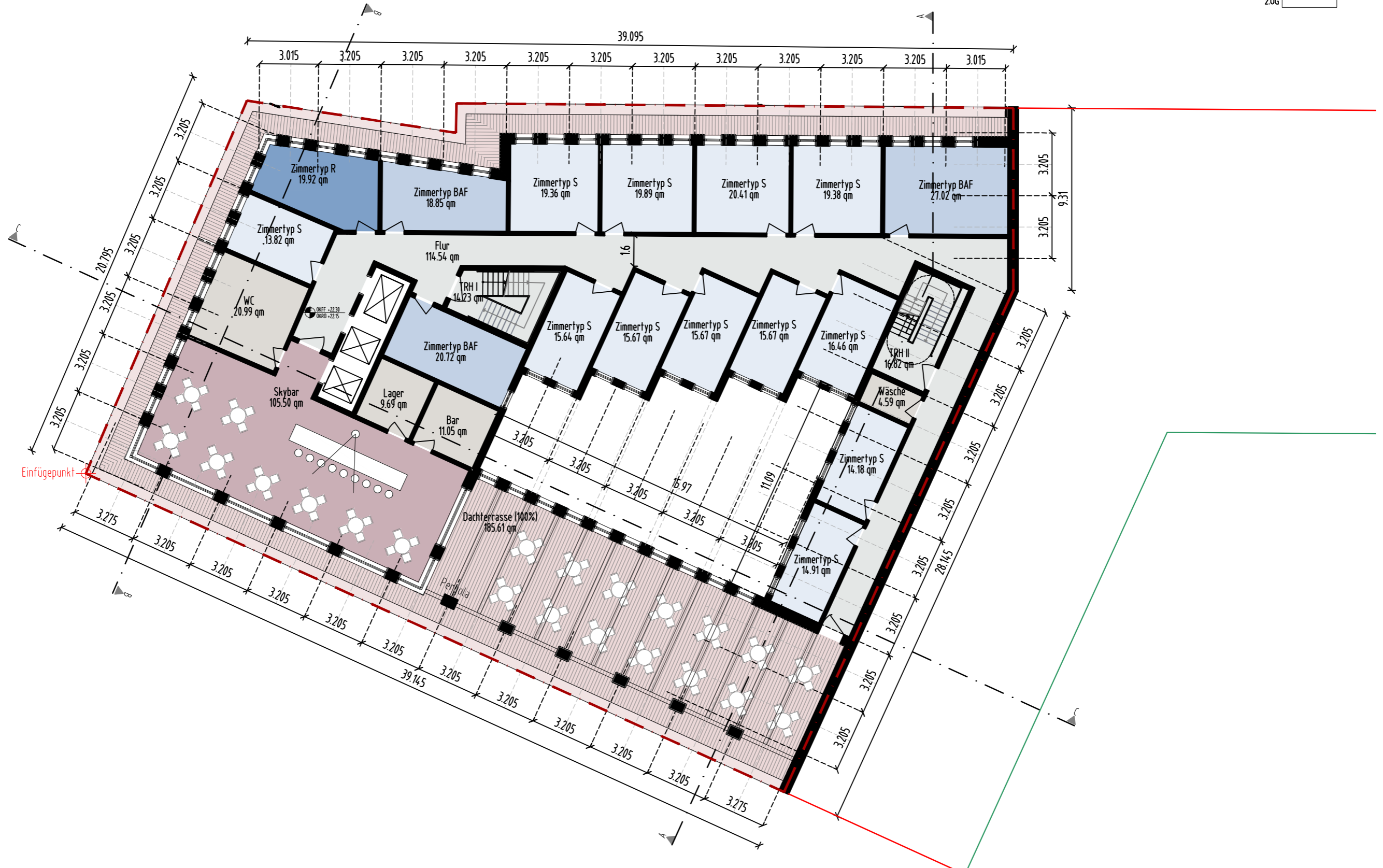
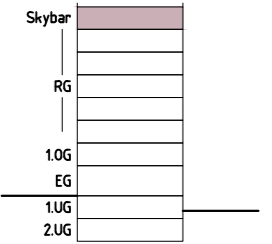
- (R)-Zimmer
- S-Zimmer
- Grundstücksgrenze
- BAF-Zimmer
- Funktionsflächen
- Raster
- Eschließung



# Grundriss

## LEGENDE

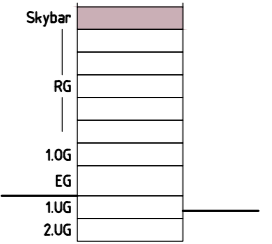
- (R)-Zimmer
- BAF-Zimmer
- Bar | Terrasse
- S-Zimmer
- Funktionsflächen
- Eschließung
- Grundstücksgrenze
- Raster



# Grundriss

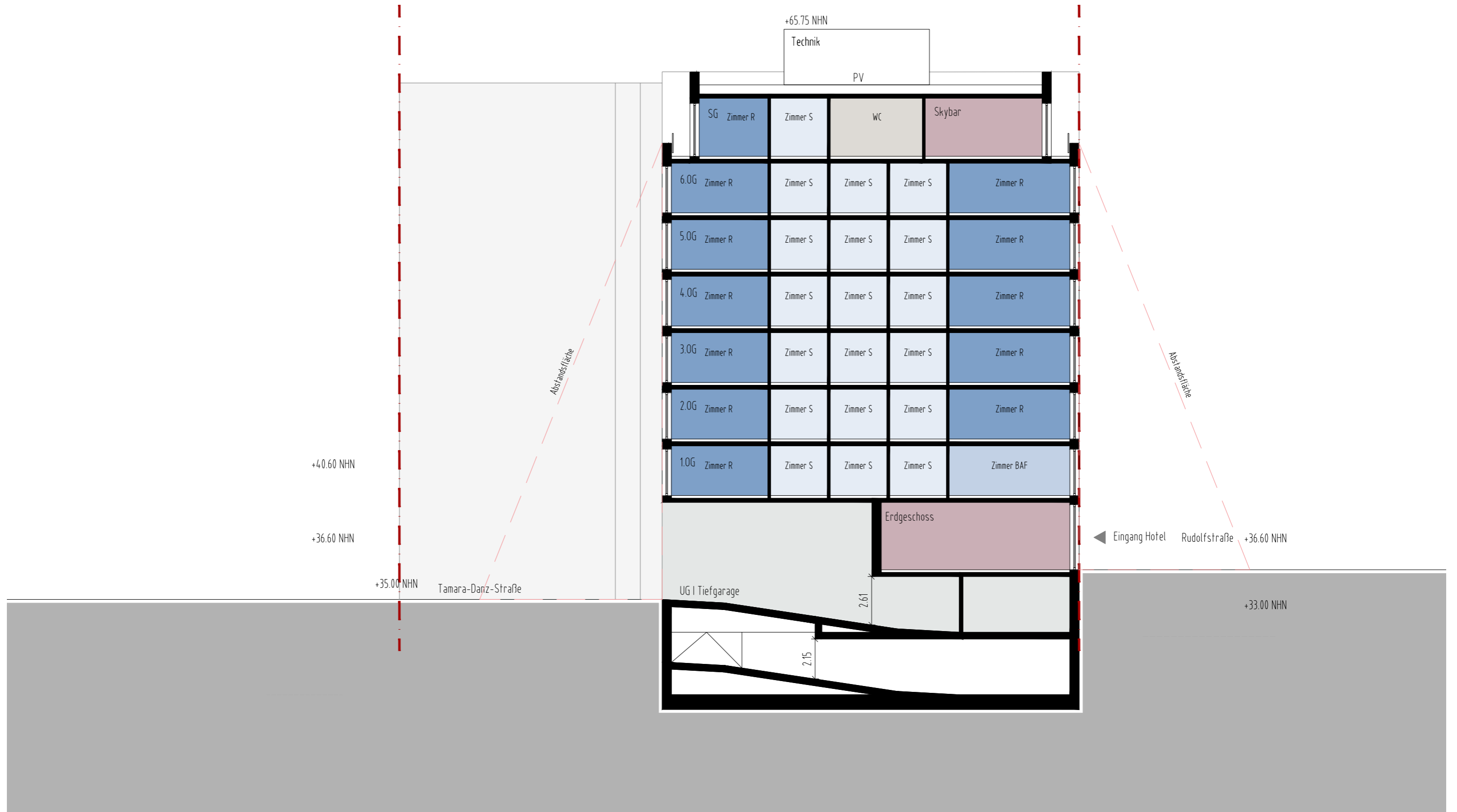
## LEGENDE

- (R)-Zimmer
- BAF-Zimmer
- Bar | Terrasse
- S-Zimmer
- Funktionsflächen
- Eschließung
- Grundstücksgrenze
- Raster

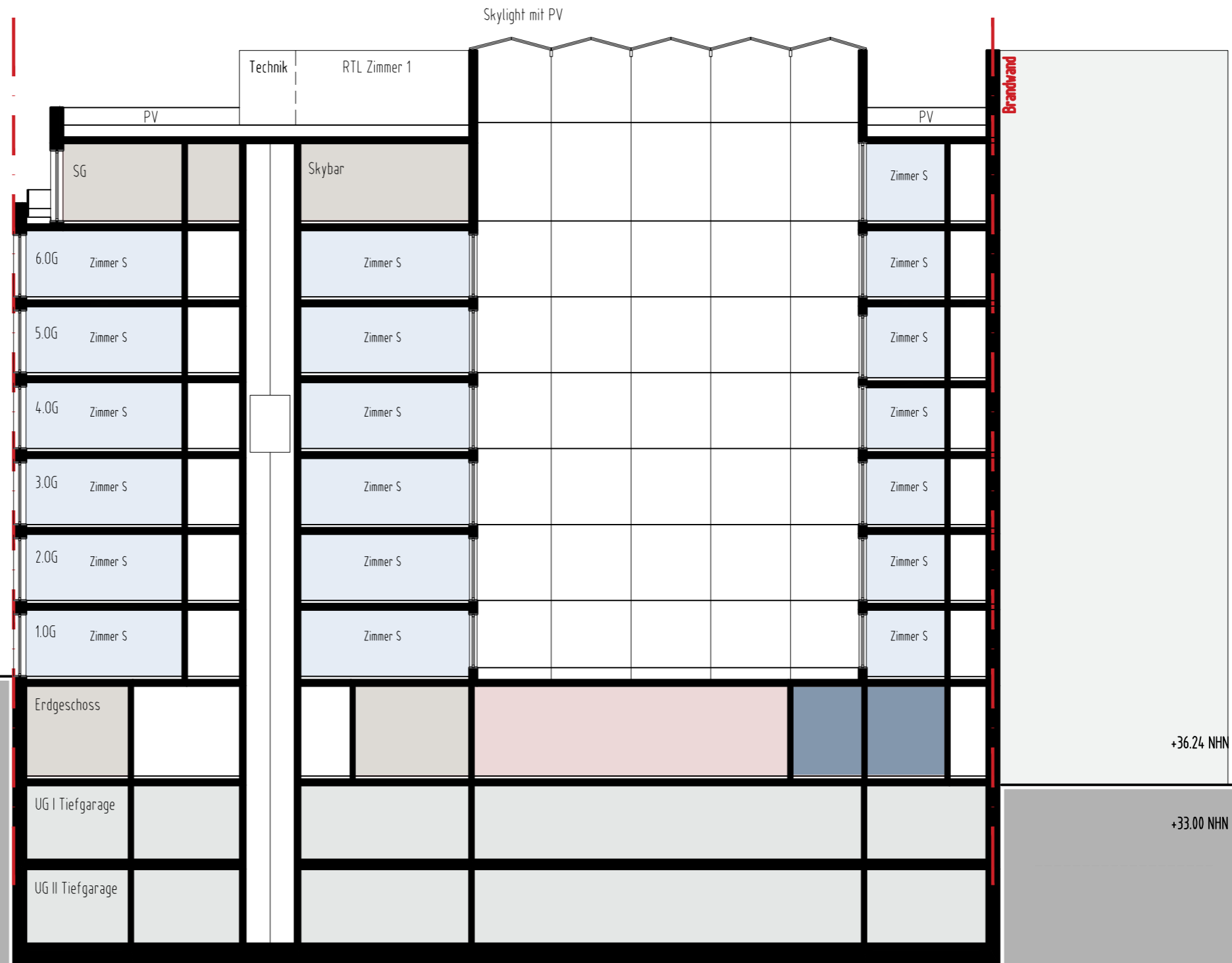


PV-Flächen inkl. Wartungsflächen	
Name	Fläche
PV-Flächen inkl. Wartungsflächen	186.29 qm
PV-Flächen inkl. Wartungsflächen	126.37 qm
PV-Flächen inkl. Wartungsflächen	40.34 qm
<b>PV-Flächen inkl. Wartungsflächen</b>	<b>352.99 qm</b>

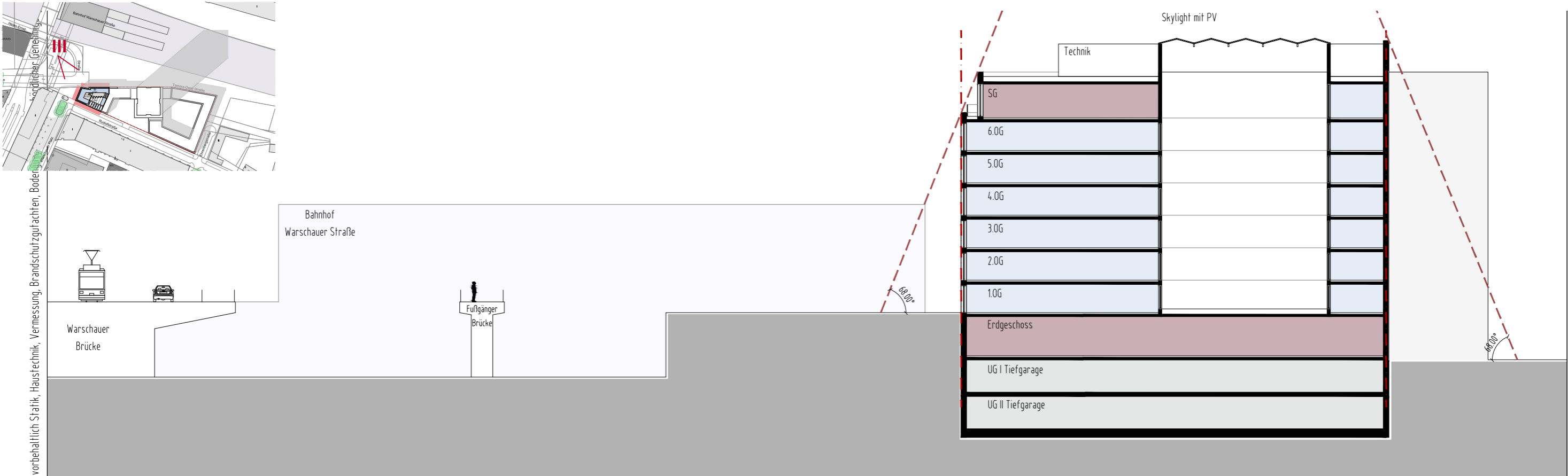
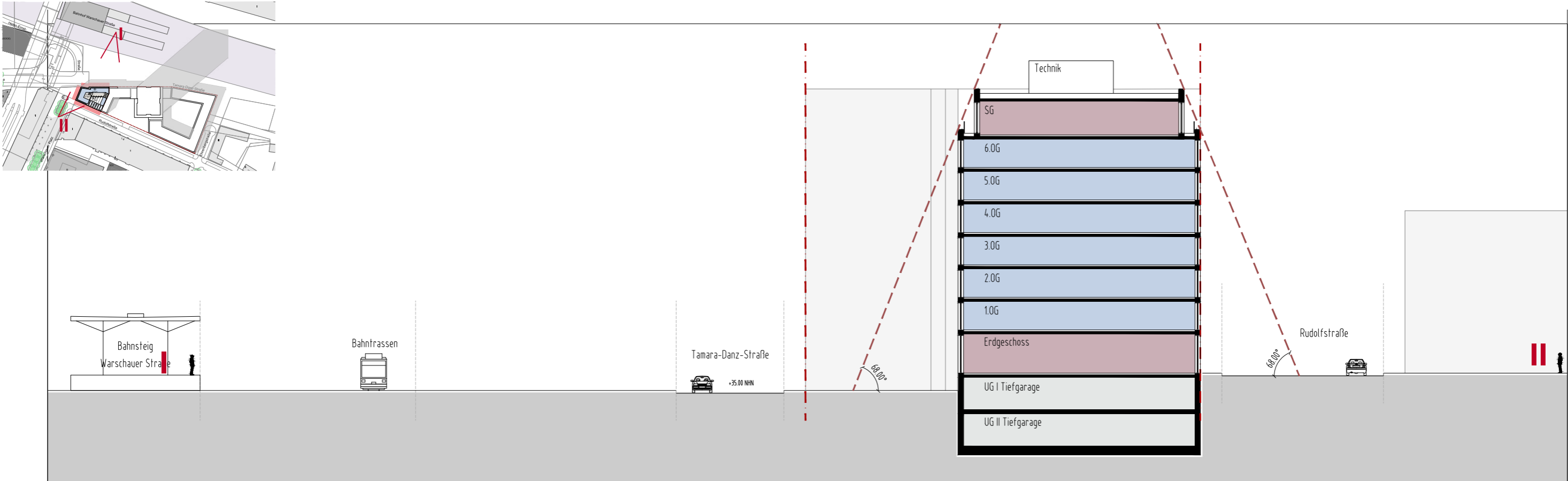
# Schemaschnitt



# Schemaschnitt



# Sichtachsen I-III



vorbehaltlich Statik, Haustechnik, Vermessung, Brandschutzgutachten, Boden

Umgebungsschnitt

# Kennwerte

Flächenaufstellung			
Rudolfstraße 19   10245 Berlin			
	Geschoss	*BGF R (ca.)	*BGF s (ca.)
VII+	SG   Skybar	701,68 m <sup>2</sup>	287,98 m <sup>2</sup>
VII	6.OG	989,66 m <sup>2</sup>	
VI	5.OG	989,66 m <sup>2</sup>	
V	4.OG	989,66 m <sup>2</sup>	
IV	3.OG	989,66 m <sup>2</sup>	
III	2.OG	989,66 m <sup>2</sup>	
II	1.OG	989,66 m <sup>2</sup>	
I	EG	1.144,94 m <sup>2</sup>	
<b>∑ BGF o.i.</b>		<b>8.072,56 m<sup>2</sup></b>	
<b>∑ BGF u.i.</b>		<b>2.001,86 m<sup>2</sup></b>	
Grundstück		1.137,32 m <sup>2</sup>	
Grundfläche		1.144,94 m <sup>2</sup>	

Zimmerschlüssel   Raster: 3.205 m						
Rudolfstraße 19   10245 Berlin						
	Geschosse	Zimmer S	Zimmer BAF	Zimmer ( R )	Summe	Bettenzahl
VII+	SG   Skybar	12	3	1	16	32
VII	6.OG	32	2	1	35	70
VI	5.OG	32	2	1	35	70
V	4.OG	32	2	1	35	70
IV	3.OG	32	2	1	35	70
III	2.OG	32	2	1	35	70
II	1.OG	30	2	2	34	68
I	EG	-	-	-	-	-
<b>Anzahl</b>		<b>202</b>	<b>15</b>	<b>8</b>		
<b>Gesamt</b>		<b>225</b>				<b>450</b>
<b>∑ Zimmer S</b>		90%			<b>100,00%</b>	
<b>∑ Zimmer BAF</b>			7%			
<b>∑ Zimmer ( R )</b>				4%		

# Visualisierungen



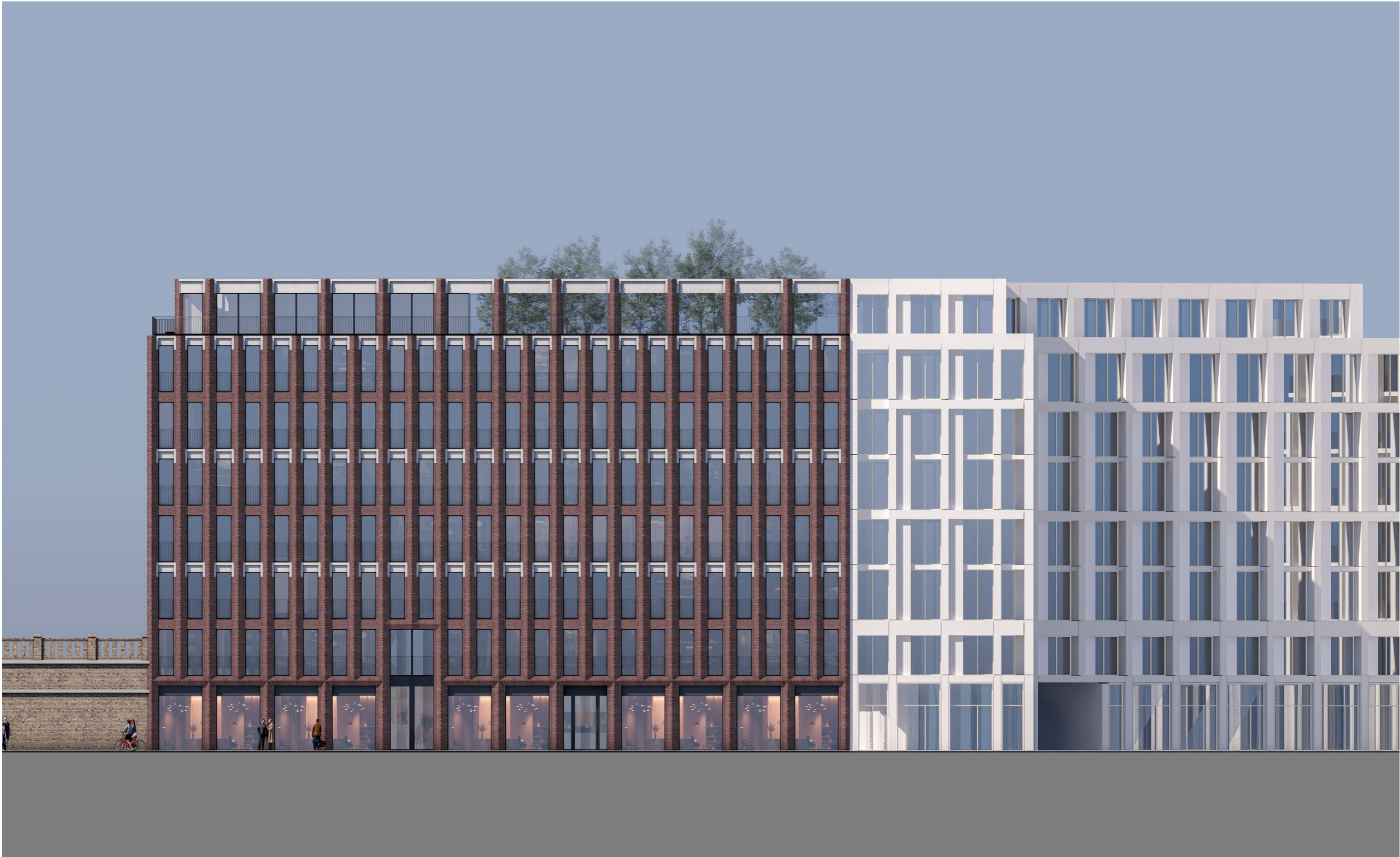
# Visualisierungen



# Visualisierungen



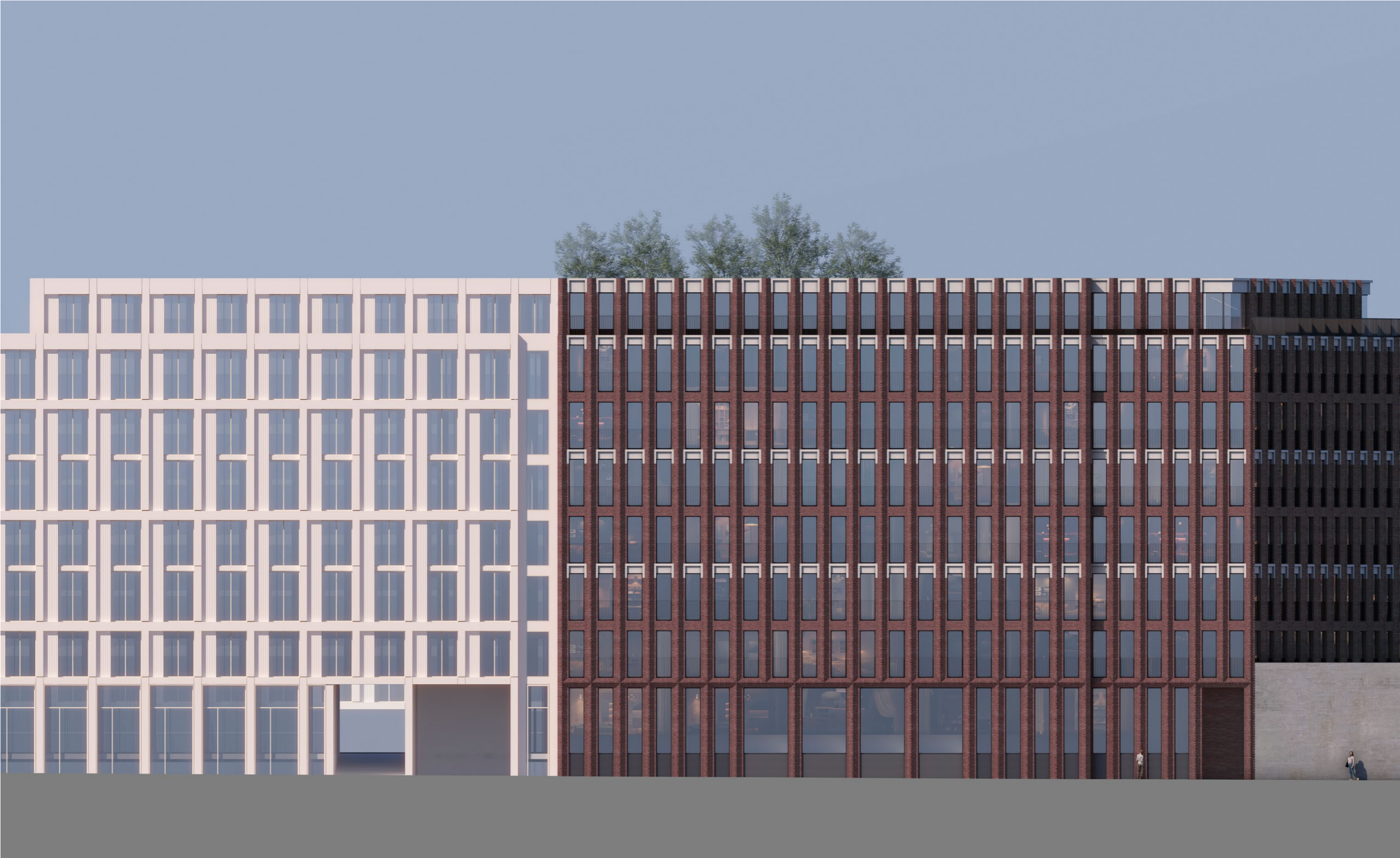
# Ansichten



Ansicht Rudolfstraße

M. 1:200

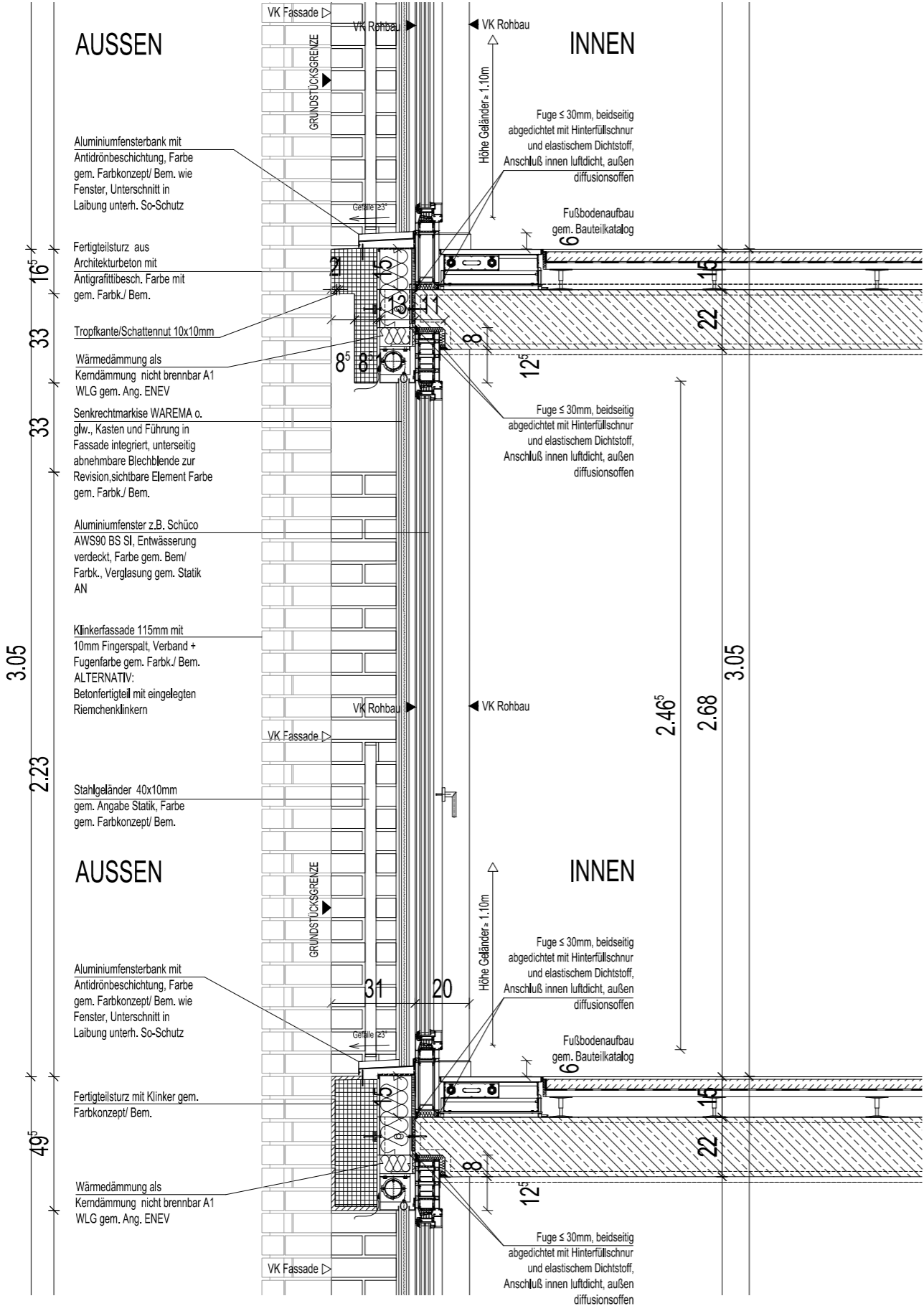
# Ansichten



Ansicht Tamara-Danz-Straße

M. 1:200

# Fassadenschnitt



Klinker z.B. Fa. Janinhoff, Wasserstrich, Klinkersorte 301D, NF, wilder Verband, Fugenfarbe: OS 29 anthrazit

Sichtbetonfertigteile z.B. Geithner Bau, Schalungsglatt

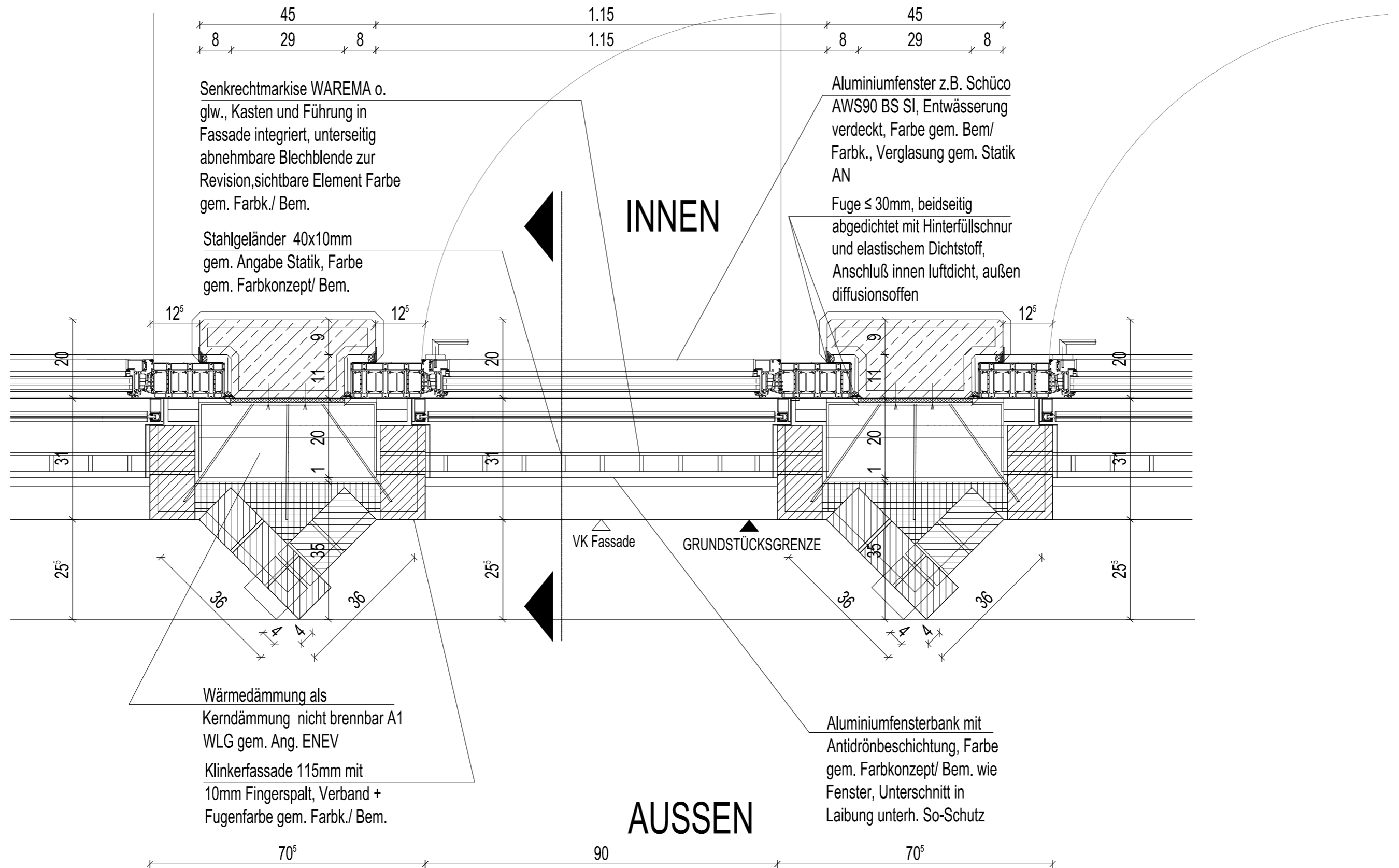
Fensterglas z.B. Guardian Glass, Sunguard SN 75 8mm, nicht eisenoxidiert

Geländer z.B. Stahl, feuerverzinkt, Farbe Tiger Coating Mica 613 Matt / MF

Fassadenschnitt | Fassadenansicht

M. 1:20

# Horizontalschnitt



## Farb- und Materialkonzept

Alle Materialien, Farben und Oberflächen sind vor der Bestellung und Einbau zu bemustern.  
Die Freigabe erfolgt durch den Architekten und den Bauherrn.

Angaben zu Materialien, Format und Konstruktion sind den Leitdetails zu entnehmen.

Hotel Fassade Rudolfstraße		
Klinker	Janinhoff, Wasserstrich, Klinkersorte 301D, NF, wilder Verband, Fugenfarbe: OS 29 anthrazit	
Sichtbetonfertigteile	Geithner Bau, Schalungsglatt	
Geländer	Stahl, feuerverzinkt, Farbe Tiger Coating Mica 613 Matt / MF	
Glasqualitäten	Guardian Glass, Sunguard SN 75 8mm, eisenoxidarmes, farbneutrales Glas	