

Gehört zur Baugenehmigung

Nr. 2024/1874 vom 22.11.24

RPA82_Rheinfalzallee 82

Unterteilung der Kellergeschossfläche in Nutzungseinheiten

Baubeschreibung zum Baugenehmigungsverfahren nach § 64 BauO Bln vom 01.08.2024

1. Kurzbeschreibung des Vorhabens

Bauvorhaben: Unterteilung der Kellergeschossfläche in Nutzungseinheiten

Bauherr: Bundesanstalt für Immobilienaufgaben, Fasanenstr. 82 in 10623 Berlin

Standort: Rheinfalzallee 82 in 10318 Berlin

Gemarkung: Karlshorst Flur: 308 Flurstück: 740

Im Rahmen einer Brandschutzsanierung im Kellergeschoss des o.g. Gebäudes in der Rheinfalzallee 82 in Berlin-Lichtenberg werden die Lagerräume verschiedener Nutzungseinheiten neu angeordnet. Die Räumlichkeiten sollen weiterhin der Lager- und Techniknutzung dienen und werden in Teilnutzungseinheiten aufgeteilt.

Insgesamt wird die Kellergeschossfläche in sechs Nutzungseinheiten aufgeteilt, mit einzelnen Flächen zwischen ca. 224 m² bis 418 m², wie folgt:

Gebäudeteil C	NE 1: 379,05 m ²	NE 2: 407,54 m ²
Gebäudeteil B	NE 3: 316,62 m ²	NE 4: 288,01 m ²
Gebäudeteil A	NE 5: 418,28 m ²	NE 6: 224,32 m ²

Gebäudeteil D Leerstand über alle Etagen, wird nicht betrachtet

Die Geschosse EG bis 2. OG werden in diesem Genehmigungsverfahren ebenfalls nicht betrachtet.

Zur Trennung der Nutzungseinheiten werden im Mittelflur neue Trennwände hergestellt. Der Durchgang erfolgt durch neue feuerhemmende Türen, dicht- und selbstschließend. Diese müssen nichtabschließbar sein.


Bezirksamt Lichtenberg von Berlin
Stadtentwicklungsamt
Bau- und Wohnungsaufsicht/
Untere Denkmalschutzbehörde
10360 Berlin

Im Mitteltrakt (Gebäudeteil C) sind zwei Aufzugsschächte vorhanden, von denen einer vor Jahren stillgelegt wurde. Die bestehende feuerhemmende Stahltür vom Aufzugsschacht wird gegen eine feuerbeständige Tür ausgetauscht.

Die Türen der beiden Treppenträumen TR1 und TR2 sowie der direkte KG-Ausgang ins Freie (NE 6) werden mit einer Panikfunktion ausgestattet.

2. Baugrund

Baugrund:

Keine Änderungen

Grundwasserverhältnisse:

Keine Änderungen

Fundamente:

Keine Änderungen

3. Erschließung

Zufahrt:

Das Grundstück liegt unmittelbar an zwei befahrbaren öffentlichen Straßen und kann sowohl über die Rheinpfalzallee als auch über den Grafenauer Weg erschlossen werden.

Der Hauptzugang ist über eine auf dem Grundstück gelegene Zufahrtsstraße, die auch als Feuerwehrezufahrt dient, erreichbar. Straßenseitig ist eine Toranlage vorhanden. Aufstell- und Bewegungsflächen für die Feuerwehr sind auf dem Grundstück vorhanden.

Keine Veränderungen

4. Baurechtliche Einstufung

Es handelt sich um eine bauliche Anlage als freistehendes Gebäude, die Fußboden-Oberkante des obersten Geschosses mit Aufenthaltsräumen liegt bei ca. 11,65 m über Geländeoberkante.

Dementsprechend ist das Gebäude der **Gebäudeklasse 5** zuzuordnen.

Aufgrund der Ausdehnung ($BGF > 1600 \text{ m}^2$) ist das Gebäude zusätzlich als **Sonderbau** einzustufen.

5. Angaben zur Anlage

Das Gebäude wurde Anfang der 1930er Jahre als Lehranstalt für die militärische Pionierausbildung in massiver Bauweise errichtet und wurde nach 1945 durch den Einbau nichttragender Trennwände mehr und mehr für Büro Zwecke genutzt.

1993 wurde das Gebäude umfassend saniert und modernisiert. Die Tragstruktur wurde dabei teilweise verändert. Tragende Innenwände und Stützen wurde abgebrochen und durch Stahlkonstruktionen ersetzt.

Die Außenwände und die tragenden Innenwände bestehen aus Mauerwerk mit mineralischem Putz.

Alle Geschossdecken, auch die über dem Kellergeschoss, sind in Stahlsteinbauweise hergestellt worden.

Die Dachkonstruktion ist als Holzkonstruktion ausgebildet. Im Bestand ist ein flach geneigtes Walmdach mit Ziegeldeckung (harte Bedachung) vorhanden.

Das Gebäude besteht aus einem Kellergeschoss, vier Obergeschosse (EG bis 3.OG) und einem überwiegend ungenutzten Dachgeschoss.

Drei Treppenhäuser erschließen im Bestand die Geschosse Kellergeschoss bis Dachgeschoss und haben im EG einen direkten Ausgang ins Freie.

Die Abmessungen betragen:

- Gesamtabmessungen (L x B x H): 159,11 x 15,08 x 19,00 m
- Gesamtkubatur: ca. 47.385 m³
- Kubatur Kellergeschoss:
 - Hauptriegel: $(159,11 - 40,21) \times 15,08 = 1.793,01 \text{ m}^2$
 - Mittelteil $(13,08 \times 5,57) + (0,5 \text{ Pi} \times 3,72 \times 3,72) = 94,59 \text{ m}^2$
 - Wasserversorgung und Heizöllager $(14,01 \times 10,03) + (13,82 \times 10,03) = 279,23 \text{ m}^2$

$$1.793,01 + 94,59 + 279,23 = 2.166,83 \text{ m}^2 \times 3,25 \text{ m} = 7.042,2 \text{ m}^3$$

6. Brandschutz

Im vorliegenden Brandschutznachweis wird ausschließlich das Kellergeschoss betrachtet. Die anderen Geschosse sind nicht Bestandteil des Nachweises. Es wird grundsätzlich von einem Bestandschutz für die derzeitige Nutzung und Konstruktion des Gebäudes ausgegangen.

7. Amtsbeteiligungen

Das Gebäude ist ein Baudenkmal und steht unter Denkmalschutz.

8. Betriebsbeschreibung

Das Objekt wird von der Bundesanstalt für Immobilienaufgaben (BImA) verwaltet. Aktuell wird das Gebäude durch das Zollkriminalamt Berlin sowie noch bis September 2024 durch die bbw-Akademie als Hauptmieter (Betriebswirtschaftliche Weiterbildung) genutzt.

Die Kellerräume dienen in erster Linie zur Archivierung und Lagerung. Das Gebäudeteil A beinhaltet Räume zur Unterbringung der Technik sowie diverse Räume, die dem Hausmeister zur Verfügung stehen. Die Räume sind ohne Aufenthaltsfunktion. Im Gebäudeteil B ist im Bestand eine Küche einschl. Kantinenbereich vorhanden, die jedoch nicht mehr genutzt werden.

Die BImA beabsichtigt, das Objekt in den nächsten Jahren zu veräußern. Die Mieter werden sukzessiv das Haus verlassen. Teile des Hauses stehen bereits leer.

Berlin, den 01.08.2024

