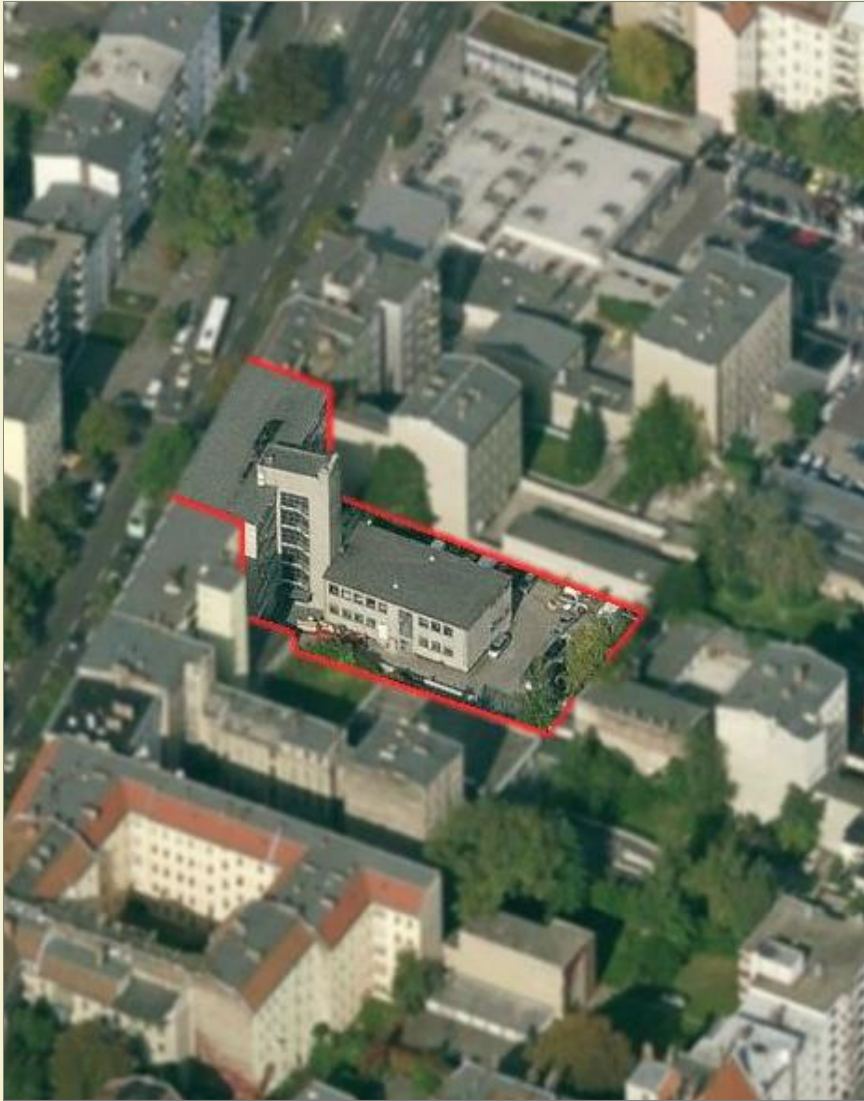




Beusselstraße 27, 10551 Berlin - Moabit



- Die Liegenschaft liegt im aktuellen Sanierungsgebiet Turmstraße. Sanierungsgebiete werden vom Bezirk festgesetzt, um städtebauliche Missstände oder funktionelle Schwächen zu beheben, sowie eine Wohnwertverbesserung für Anwohner zu schaffen.
- Unser Ziel war es, bezahlbaren Wohnraum für bedürftige Menschen zu schaffen, wo sie im Puls der Stadt leben können.
- Unterstützung bekamen wir vom Bezirksamt Mitte bei der Nutzungsänderung von Gewerbe in Wohnen durch eine zeitnahe Erteilung der Genehmigung.

H. Kretzschmar

Bezirksamt Mitte von Berlin
Stadtentwicklungsamt
Fachbereich Stadtplanung



Bezirksamt Mitte von Berlin, 13341 Berlin (Postanschrift)

Solwo Grundbesitz GmbH
Turmstraße 70
10551 Berlin

Geschäftszeichen (Bei Antwort bitte angeben) Stadt 1 515
Bearbeiter/-in Frau Postler
Dienstgebäude Müllerstraße 146
13353 Berlin
Zimmer 182
Telefon (030) 9018-45436
Telefax (030) 9018-488 45436
Intern 918-45436
E-Mail annett.postler@ba-mitte.berlin.de

(E-Mail-Adresse gilt nicht für Dokumente mit elektronischer Signatur.)

Elektronische Zugangseröffnung gem. § 3 a Abs. 1 VwVfG nur über postl@ba-mitte.berlin.de

11.November 2014

Grundstück: Beusselstraße 27, 10553 Berlin-Moabit
Antrag auf sanierungsrechtliche Genehmigung zur Sanierung und Umbau der Beusselstraße und Nutzungsänderung von Gewerbe in Wohnen
hier: Ihr Antrag vom 04.09.2014, Eingang der Unterlagen am 08.09.2014 auf sanierungsrechtliche Genehmigung

Genehmigungsbescheid
gem. §§ 144 und 145 Baugesetzbuch

Hiermit wird die beantragte Baumaßnahme für das o. g. Grundstück gem. § 144 Abs.1 Nr. 1 Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 15. Juli 2014 (BGBl. I S. 954) auf Grundlage der nachstehend vorgelegten Unterlagen **genehmigt**.

Im Einzelnen: Sanierung und Umbau der Beusselstraße und Nutzungsänderung von Gewerbe in Wohnen

- Antrag auf Baugenehmigung
- Auszug aus der Flurkarte
- Lageplan /Hofgestaltung
- Baubeschreibung
- Betriebsbeschreibung
- Berechnung des umbauten Raumes

Verkehrsverbindungen

- U6, U9, BfL Leopoldplatz
 120 (Haltestelle: Rathaus Wedding)
142, 247, 327 (Haltestelle U-BfL Leopoldplatz)
 barrierefreier Zugang zum Gebäude vorhanden

Zahlungen bitte bargeldlos an das Bezirksamt Mitte von Berlin, Bezirkskasse

Geldinstitut	Kontonummer	Bankleitzahl
Postbank	650 530 102	100 100 10
IBAN: DE 42100100100650530102		BIC: PBNKDE33XXX

Sparkasse	636 080 06	100 500 00
IBAN: DE75100500000063608006		BIC: BELADE33XXX

Internet <http://www.berlin.de>

- Berechnung der Wohn- und Gewerbefläche nach DIN 277
- Ermittlung der Herstellungskosten
- Grundrisse
- Ansichten
- Regelquerschnitt
- Statistischer Erhebungsbogen
- Antrag auf Prüfung des Standsicherheitsnachweises
- Bauvorlagenberechtigung

Rechtsbehelfsbelehrung:

Gegen diesen Bescheid ist der Widerspruch zulässig. Er ist innerhalb eines Monats nach Zusendung dieses Bescheides schriftlich oder zur Niederschrift oder in elektronischer Form mit einer qualifizierten Signatur im Sinne des Signaturgesetzes versehen (vgl. hierzu www.berlin.de/erv) beim Bezirksamt Mitte von Berlin, Stadtentwicklungsamt, Fachbereich Stadtplanung zu erheben. Es wird darauf hingewiesen, dass bei schriftlicher Einlegung des Widerspruches die Widerspruchsfrist nur gewahrt ist, wenn der Widerspruch innerhalb dieser Frist eingegangen ist.



Eckdaten

Baujahr _____ 1969
Grundstücksgröße _____ 2.293 m²
Gesamtnutzfläche _____ 3.068 m²

Vorher

Leerstand _____ 100%
Nutzungsart _____ Gewerbe

Nachher

Leerstand _____ 0%
Nutzungsart _____ Wohnen/Gewerbe



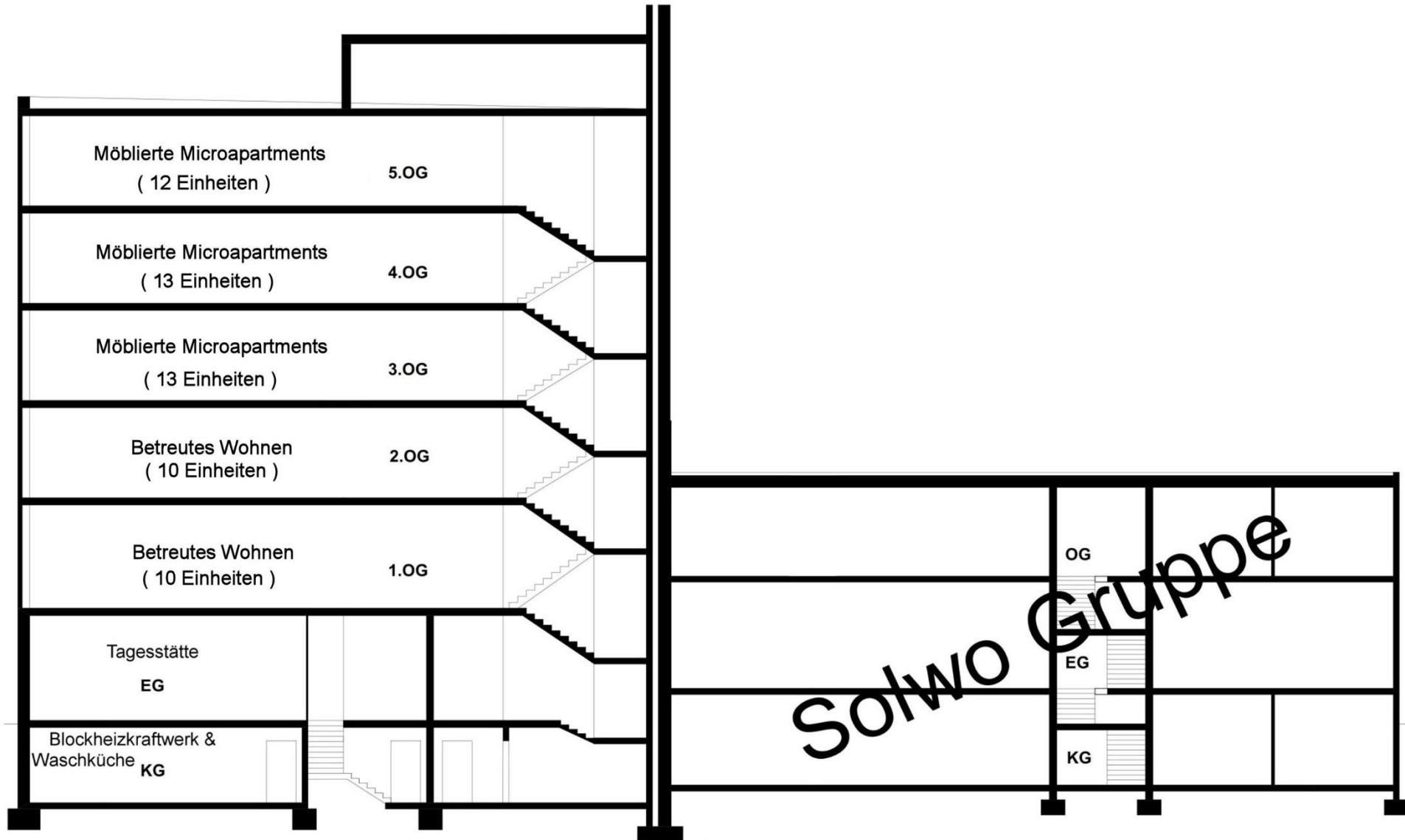
Das Beste geben

- In Vorgesprächen mit den künftigen Mietern werden die Wünsche der Mieter beim Ausbau der Liegenschaften berücksichtigt. Das gibt beiden Seiten die idealen Bedingungen für ein nachhaltiges Mietverhältnis. Für uns gilt das Motto: Erst der Mieter, dann das Objekt.
- Da unsere Mieter Mitglieder des Paritätischen Wohlfahrtsverbandes sind, brauchen Sie dringend Wohnraum für bedürftige Menschen. Das erfordert eine gute, strukturierte Teamarbeit mit einem strammen Zeitplan.
- Im EG hat die ZIK gGmbH eine Tagestätte für die Begleitung, Förderung und Betreuung der bedürftigen Menschen. Im 1.OG und 2.OG haben sie möblierte Micro-Apartments mit einer Küchenzeile und Nasszelle zum wohnen.
- Die ZIK gGmbH akquiriert Wohnungen und vermittelt sie provisionsfrei an Menschen mit chronischen Krankheiten (wie z.B. HIV/Aids, Hepatitis, etc.) wenn sie einen Bedarf an Pflege oder psychosozialer Betreuung haben.

Das Beste geben

- Ab dem 3.OG bis zum 5.OG (38 Einheiten) haben wir voll möblierte (LCD- TV, Waschmaschine, W-Lan bis hin zur Bettwäsche) Microapartments für den freien Wohnungsmarkt erschaffen. Diese sollen Studenten, Singles und Geschäftsleute, die nicht in Hotels wohnen wollen, zur Verfügung stehen.
- Im hinteren Flachbau hat die SolWo Gruppe Ihren Hauptsitz auf ca. 750m² eingerichtet.
- Auf einer Fläche von 180 m² wurden auf dem Dach des Vorderhauses Photovoltaikmodule angebracht (Dünnschichtmodule der 3. Generation mit einer Leistung von 22 kWh peak). Die gewonnene Energie wird für den Gewerbetrakt genutzt und der Überschuss in den Hauseigenen Speicher gespeichert. Somit ist eine autarke Versorgung den Sitz der SolWo Gruppe gewährleistet.

Verteilung der Mieter



Die Sanierung

Arbeiten

- Neue Raumaufteilung
- Dämmung des Gebäudes
- Strangsanierung

Ziel

- 59 Apartments
(Möbliert mit Küchenzeile)
- 25-35 m²
- 1. OG – 5. OG
- Nachhaltig & Bezahlbar



Die Sanierung



- Fachgerechte Entsorgung von Asbestbelastung
- Skelettieren des Gebäudes
- Neue Raumaufteilung (leichte Trennwandkonstruktion)
- Abhängen der Decken
- Strangerneuerung (Elektro, Heizung & Sanitär) nach EnEV
- Erneuerung der Heizungsanlage (Blockheizkraftwerk)



Fertigstellung Sanierung





- Dämmung der Fassade
- PVC-Fenster 3-Fachverglasung
U-Wert 0,8
- Verputzen der Fassade
- Anbringung von
Photovoltaikanlagen
- Anbringung von
Sicherheitssystemen und
Beleuchtung









ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

gemäß den §§ 16 ff. Energieeinsparverordnung (EnEV) vom ¹ 18. November 2013

Gültig bis: **01.11.2015**

Registriernummer ² **BE-2015-000703195**

1

Gebäude

Gebäudetyp	Mehrfamilienreihenmittelhaus	
Adresse	Beusselstraße 27, 10553 Berlin	
Gebäudeteil	Vorderhaus 1.-5.OG	
Baujahr Gebäude ³	1973 Sanierung 2015	
Baujahr Wärmeerzeuger ^{3,4}	2015	
Anzahl Wohnungen	65	
Gebäudenutzfläche (A _n)	2.052,9 m ² <input type="checkbox"/> nach § 19 EnEV aus der Wohnfläche ermittelt	
Wesentliche Energieträger für Heizung und Warmwasser ³	Kraft-Wärme-Kopplung, fossil	
Erneuerbare Energien	Art:	Verwendung:
Art der Lüftung / Kühlung	<input checked="" type="checkbox"/> Fensterlüftung <input type="checkbox"/> Lüftungsanlage mit Wärmerückgewinnung <input type="checkbox"/> Anlage zur Schachtlüftung <input checked="" type="checkbox"/> Lüftungsanlage ohne Wärmerückgewinnung <input type="checkbox"/> Anlage zur Kühlung	
Anlass der Ausstellung des Energieausweises	<input type="checkbox"/> Neubau <input type="checkbox"/> Vermietung / Verkauf <input checked="" type="checkbox"/> Modernisierung (Änderung / Erweiterung) <input type="checkbox"/> Sonstiges (freiwillig)	



Hinweise zu den Angaben über die energetische Qualität des Gebäudes

Die energetische Qualität eines Gebäudes kann durch die Berechnung des **Energiebedarfs** unter Annahme von standardisierten Randbedingungen oder durch die Auswertung des **Energieverbrauchs** ermittelt werden. Als Bezugsfläche dient die energetische Gebäudenutzfläche nach der EnEV, die sich in der Regel von den allgemeinen Wohnflächenangaben unterscheidet. Die angegebenen Vergleichswerte sollen überschlägliche Vergleiche ermöglichen (**Erläuterungen – siehe Seite 5**). Teil des Energieausweises sind die Modernisierungsempfehlungen (Seite 4).

Der Energieausweis wurde auf der Grundlage von Berechnungen des **Energiebedarfs** erstellt (Energiebedarfsausweis). Die Ergebnisse sind auf **Seite 2** dargestellt. Zusätzliche Informationen zum Verbrauch sind freiwillig.

Der Energieausweis wurde auf der Grundlage von Auswertungen des **Energieverbrauchs** erstellt (Energieverbrauchsausweis). Die Ergebnisse sind auf **Seite 3** dargestellt.

Datenerhebung Bedarf/Verbrauch durch Eigentümer Aussteller

Dem Energieausweis sind zusätzliche Informationen zur energetischen Qualität beigefügt (freiwillige Angabe).

Hinweise zur Verwendung des Energieausweises

Der Energieausweis dient lediglich der Information. Die Angaben im Energieausweis beziehen sich auf das gesamte Wohngebäude oder den oben bezeichneten Gebäudeteil. Der Energieausweis ist lediglich dafür gedacht, einen überschläglichen Vergleich von Gebäuden zu ermöglichen.

Aussteller:

PEB Planungsgruppe Energie & Brandschutz
Dipl.-Ing. Susanne Thiele
Plauenscher Ring 22
01187 Dresden



02.11.2015
Ausstellungsdatum

S. Thiele
Unterschrift des Ausstellers

¹ Datum der angewendeten EnEV, gegebenenfalls angewendeten Änderungsverordnung zur EnEV der Registriernummer (§ 17 Absatz 4 Satz 4 und 5 EnEV) ist das Datum der Antragstellung einzutragen; die Registriernummer ist nach deren Eingang nachträglich einzusetzen.

² Bei nicht rechtzeitiger Zuteilung der Registriernummer ist nach deren Eingang nachträglich einzusetzen. ³ Mehrfachangaben möglich ⁴ bei Wärmenetzen Baujahr der Übergabestation

ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

gemäß den §§ 16 ff. Energieeinsparverordnung (EnEV) vom ¹ 18. November 2013

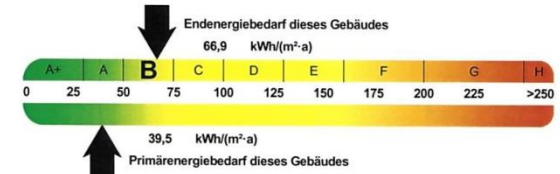
Berechneter Energiebedarf des Gebäudes

Registriernummer ² **BE-2015-000703195**

2

Energiebedarf

CO₂-Emissionen ³ 15,1 kg/(m²·a)



Anforderungen gemäß EnEV ⁴

Primärenergiebedarf

Ist-Wert **39,5 kWh/(m²·a)** Anforderungswert **80,3 kWh/(m²·a)**

Energetische Qualität der Gebäudehülle H_t⁵

Ist-Wert **0,61 W/(m²·K)** Anforderungswert **0,91 W/(m²·K)**

Sommerlicher Wärmeschutz (bei Neubau) eingehalten

Für Energiebedarfsberechnungen verwendetes Verfahren

Verfahren nach DIN V 4108-6 und DIN V 4701-10

Verfahren nach DIN V 16899

Regelung nach § 3 Absatz 5 EnEV

Vereinfachungen nach § 9 Abs. 2 EnEV

Endenergiebedarf dieses Gebäudes

[Pflichtangabe in Immobilienanzeigen]

66,9 kWh/(m²·a)

Angaben zum EEWärmeG ⁵

Nutzung erneuerbarer Energien zur Deckung des Wärme- und Kältebedarfs auf Grund des Erneuerbare-Energien-Wärmegesetzes (EEWärmeG)

Art: Deckungsanteil: %
%
%

Ersatzmaßnahmen ⁶

Die Anforderungen des EEWärmeG werden durch die Ersatzmaßnahme nach § 7 Absatz 1 Nummer 2 EEWärmeG erfüllt.

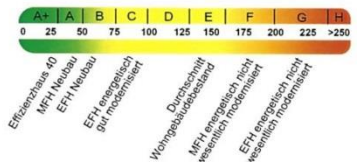
Die nach § 7 Absatz 1 Nummer 2 EEWärmeG verschärften Anforderungswerte der EnEV sind eingehalten.

Die in Verbindung mit § 8 EEWärmeG um verschärften Anforderungswerte der EnEV sind eingehalten.

Verschärfter Anforderungswert Primärenergiebedarf: kWh/(m²·a)

Verschärfter Anforderungswert für die energetische Qualität der Gebäudehülle H_t⁵: W/(m²·K)

Vergleichswerte Endenergie



Erläuterungen zum Berechnungsverfahren

Die Energieeinsparverordnung lässt für die Berechnung des Energiebedarfs unterschiedliche Verfahren zu, die im Einzelfall zu unterschiedlichen Ergebnissen führen können. Insbesondere wegen standardisierter Randbedingungen erlauben die angegebenen Werte keine Rückschlüsse auf den tatsächlichen Energieverbrauch. Die ausgewiesenen Bedarfswerte der Skala sind spezifische Werte nach der EnEV pro Quadratmeter Gebäudenutzfläche (A_n), die im Allgemeinen größer ist als die Wohnfläche des Gebäudes.

¹ siehe Fußnote 1 auf Seite 1 des Energieausweises

² siehe Fußnote 2 auf Seite 1 des Energieausweises

³ freiwillige Angabe

⁴ nur bei Neubau sowie bei Modernisierung im Fall des § 16 Absatz 1 Satz 3 EnEV

⁵ nur bei Neubau

⁶ nur bei Neubau im Fall der Anwendung von § 7 Absatz 1 Nummer 2 EEWärmeG

⁷ EFH: Einfamilienhaus, MFH: Mehrfamilienhaus

Aus altem neues Geschaffen



Nach zwei monatiger Planungs- & Vorbereitungszeit und sechs monatiger Bauzeit war die Beusselstraße bezugsfertig.

Wir freuen uns, im Sanierungsgebiet Turmstraße unseren Beitrag für bezahlbaren Wohnraum geleistet zu haben, in der Hoffnung Impulse in der unmittelbaren Nachbarschaft für ähnliche Projekte zu schaffen.

Die SolWo Gruppe