



aichner
kazzner
architekten
PartGmbH

a. weisel
architektur + stadtplanung

micheller und schalk GmbH
landschaftsarchitektur und urbanismus

Kayser+Böttges
Barthel+Maus
Ingenieure und Architekten GmbH

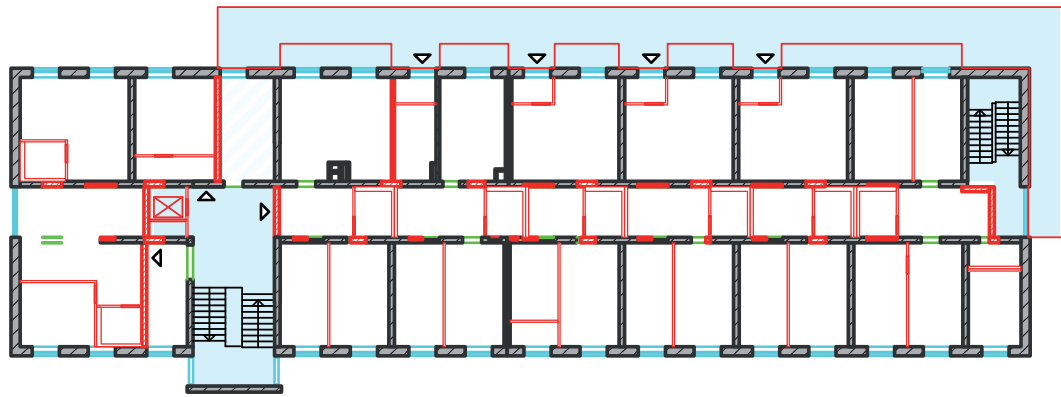
MACHBARKEITSSTUDIE FLIEGERHORST _ GEBÄUDE 130 -135
VARIANTE A
ARBEITSSTAND 16.12.2024

GRUNDLAGEN DER PLANUNG + ORTSTERMIN

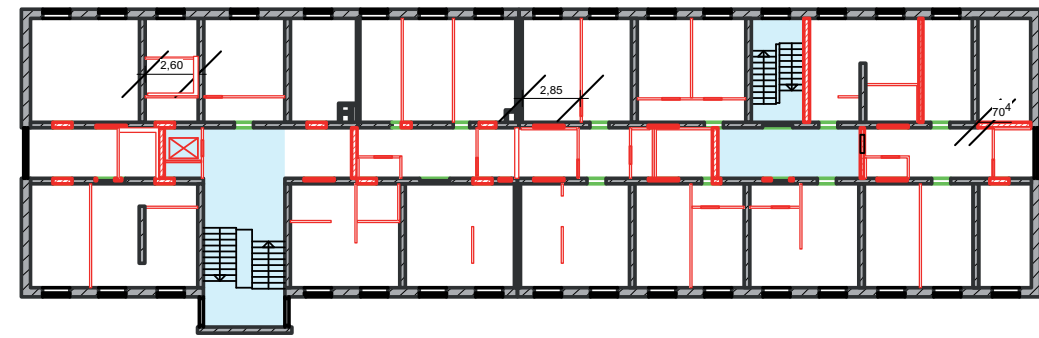
Plangrundlagen:

- Ausschreibung Machbarkeitstudie Geb. 130-135
 - _ Fotos Bestand
 - _ Gebäudesteckbriefe
 - _ Pläne Bestand, PDF
 - _ Rahmenplan Fliegerhorst
 - _ Statik Bestand
- Auszug Planunterlagen Rahmenplan Stand - 20240924_J-F
 - _ Private Vorzonen/ Erschliessung
 - _ Boulevardplanung
 - _ Einteilung Strassenkategorien
 - _ Regelquerschnitte Straßentypen
 - _ Boulevardplanung - Privatgrundstücksgrenzen
 - _ Boulevardplanung (Retension, Erhalt Baumbestand, Private Vorzone)
- DWG Gebäude Nr. 135
- DWG Ausschnitt Fliegerhorst

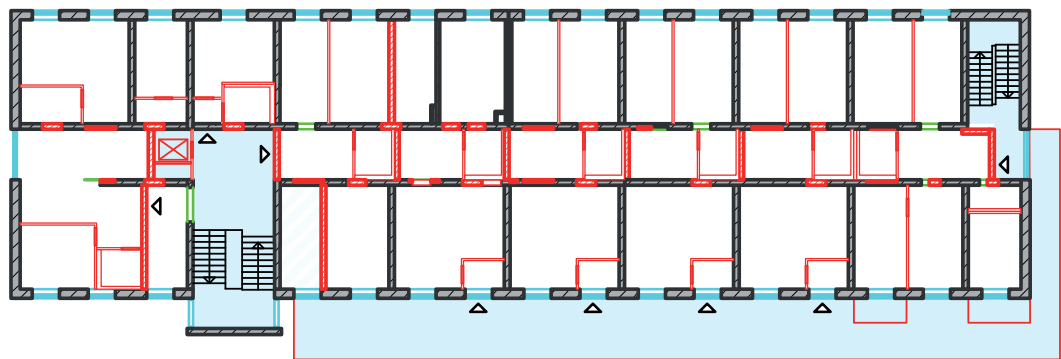
VARIANTE A _ ERSCHLIESSUNGSTYPEN



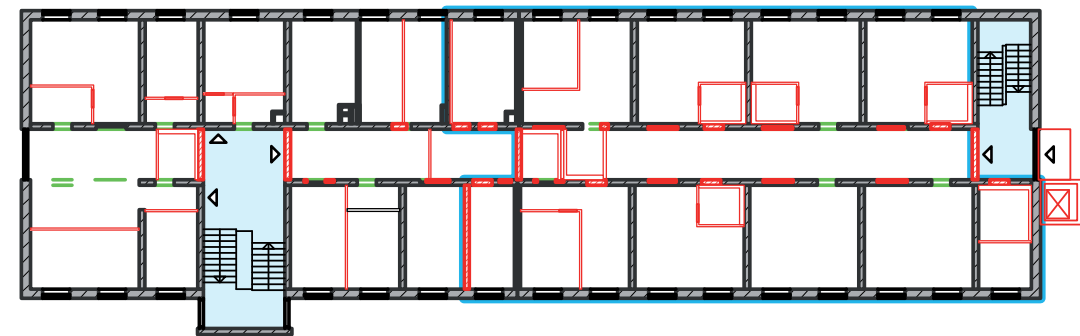
Typ 1 _ Laubengang Nord



Typ 3 _ Spänner



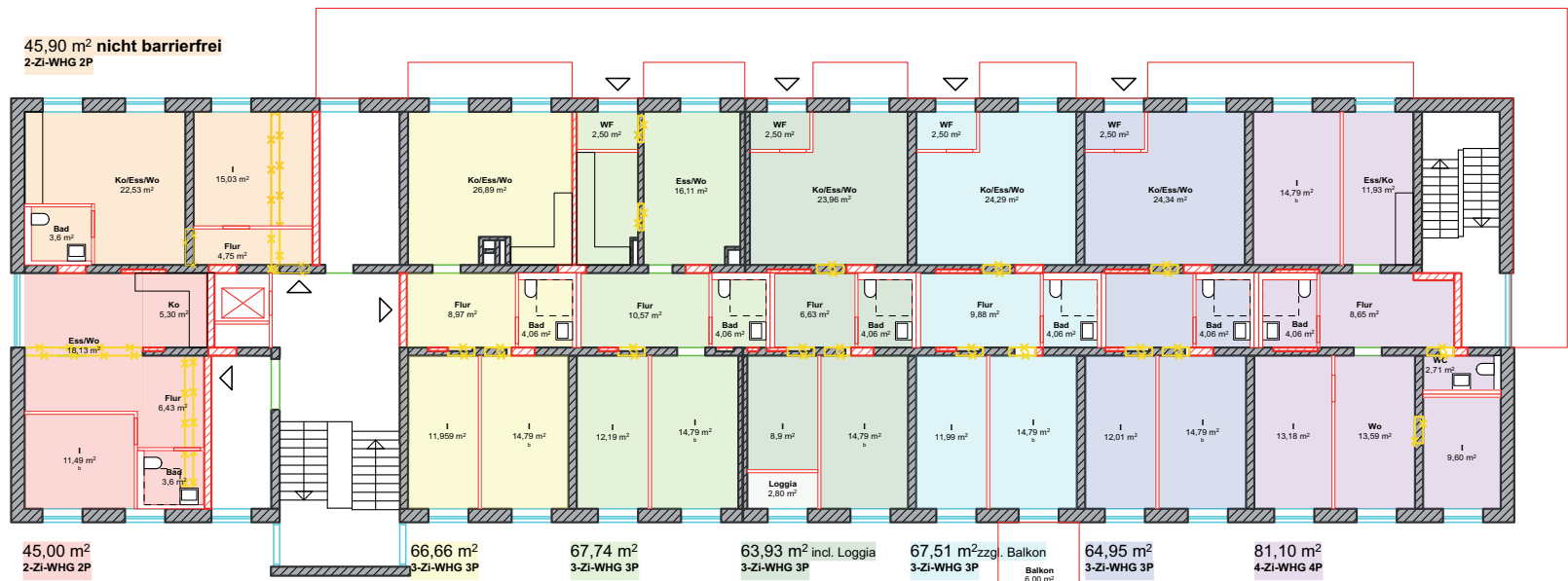
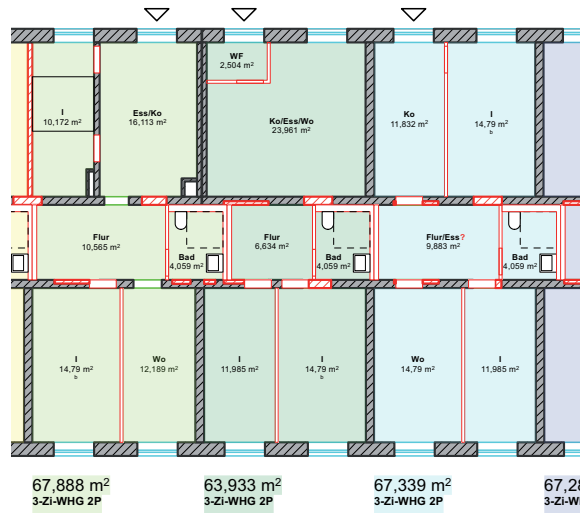
Typ 2 _ Laubengang Süd



Typ 4_ Clusterwohnen

REGELGRUNDRISS 1.OG

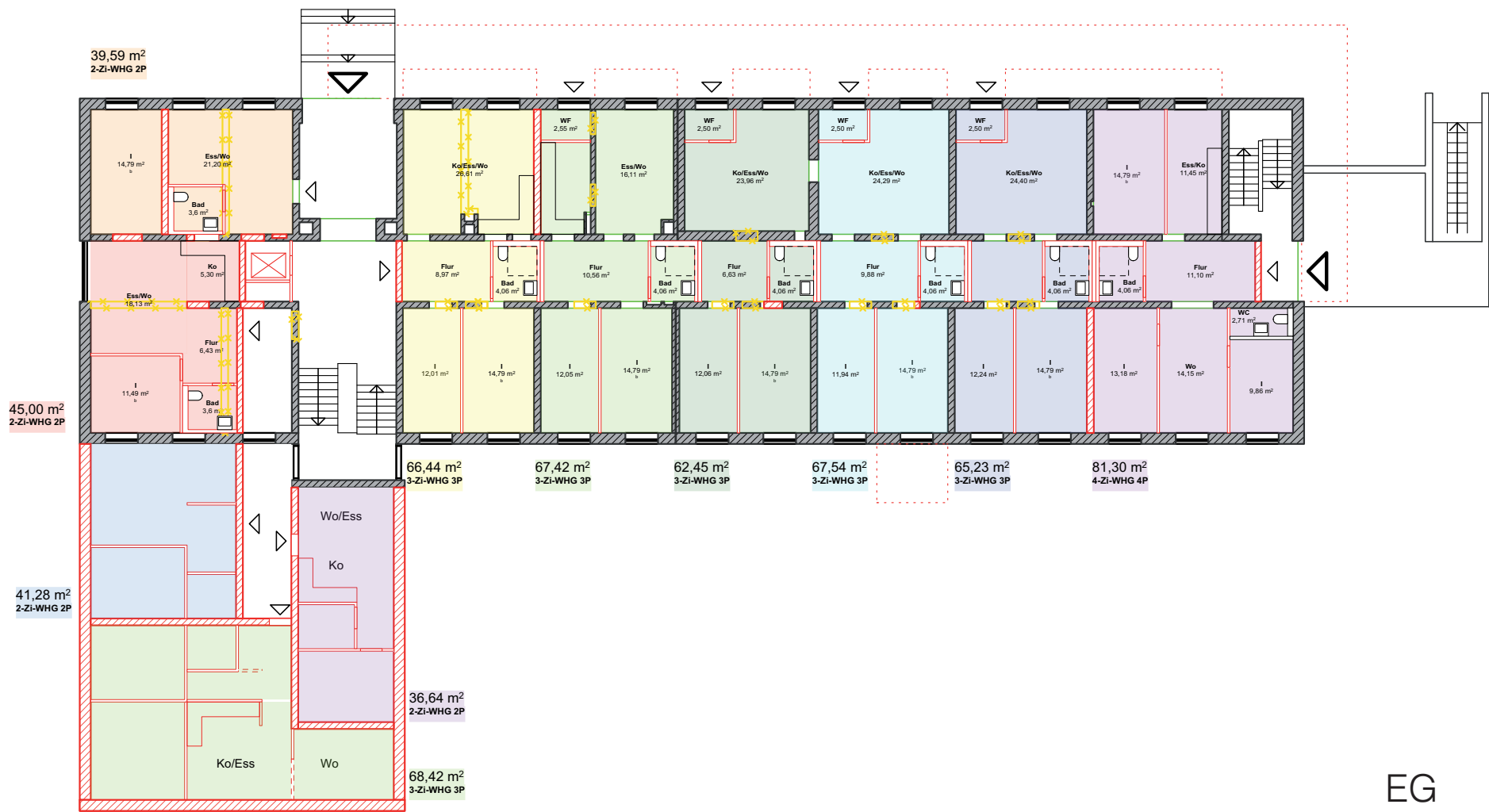
VARIANTE A _ Typ 1



1. OG

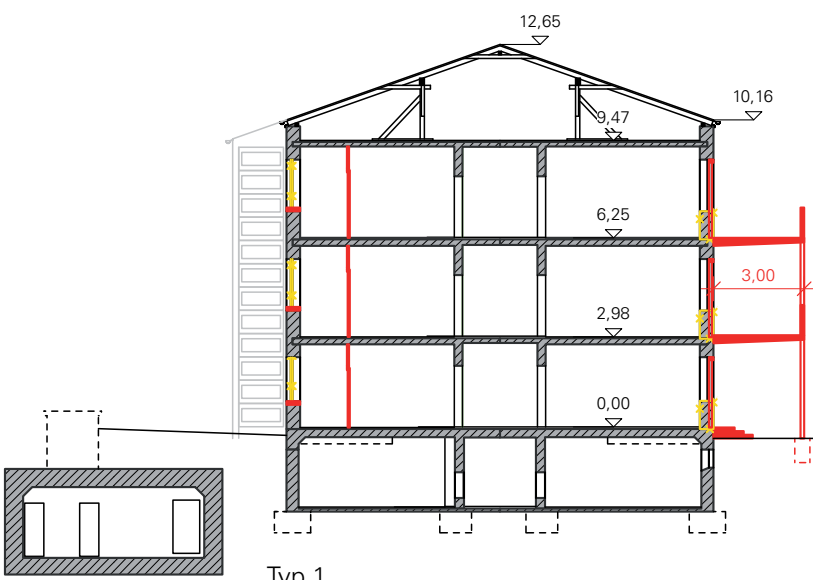
OG1: 2x	Zwei-Zimmer-Wohnung	2P
5x	Drei-Zimmer-Wohnung	3P
1x	Vier-Zimmer-Wohnung	4P
AB: 2x	Zwei-Zimmer-Wohnung	2P
1x	Drei-Zimmer-Wohnung	3P

EG: 2x	Zwei-Zimmer-Wohnung	2P
5x	Drei-Zimmer-Wohnung	3P
1x	Vier-Zimmer-Wohnung	4P
AB: 2x	Zwei-Zimmer-Wohnung	2P
1x	Drei-Zimmer-Wohnung	3P



EG

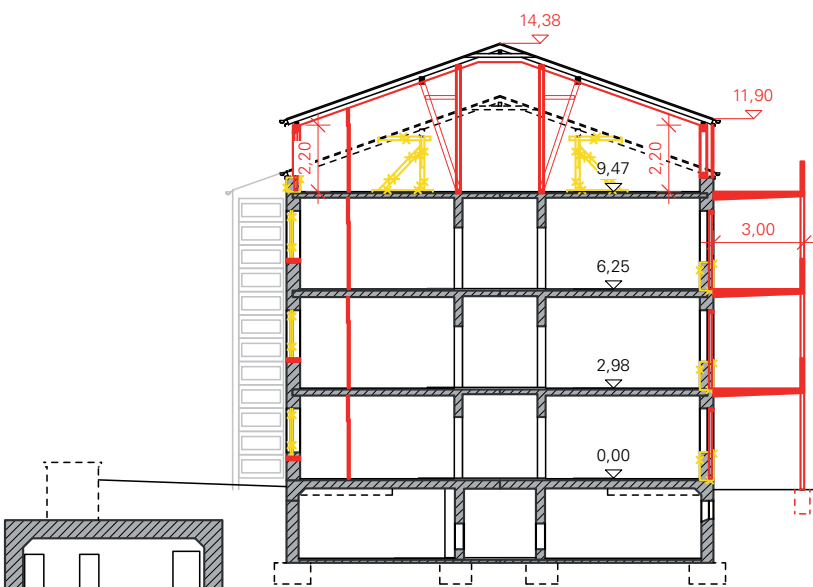
VARIANTE A _ Typ 1



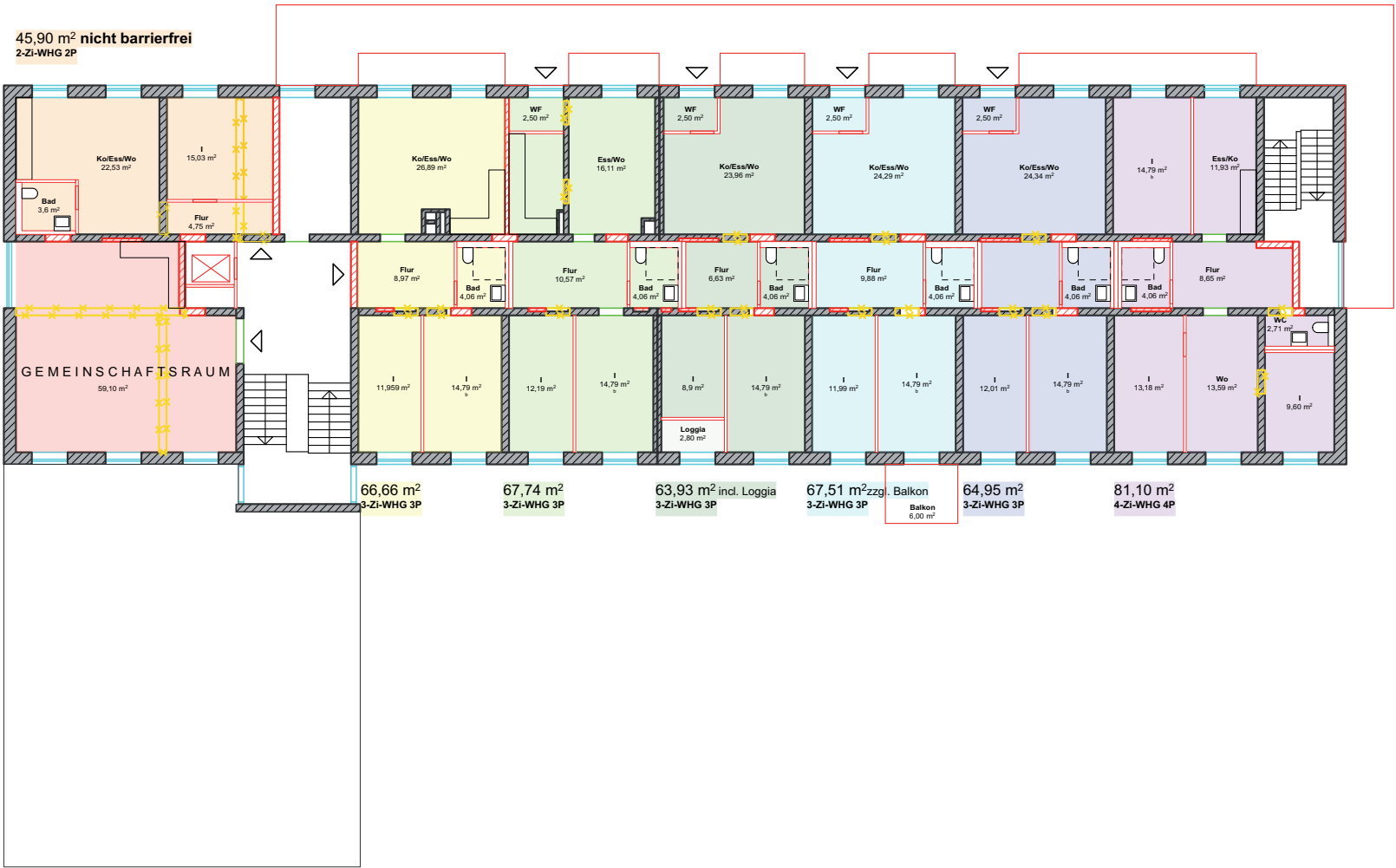
Typ 1



Referenz Wohn- und Atelierhaus Berlin-Neukölln_ EM2N

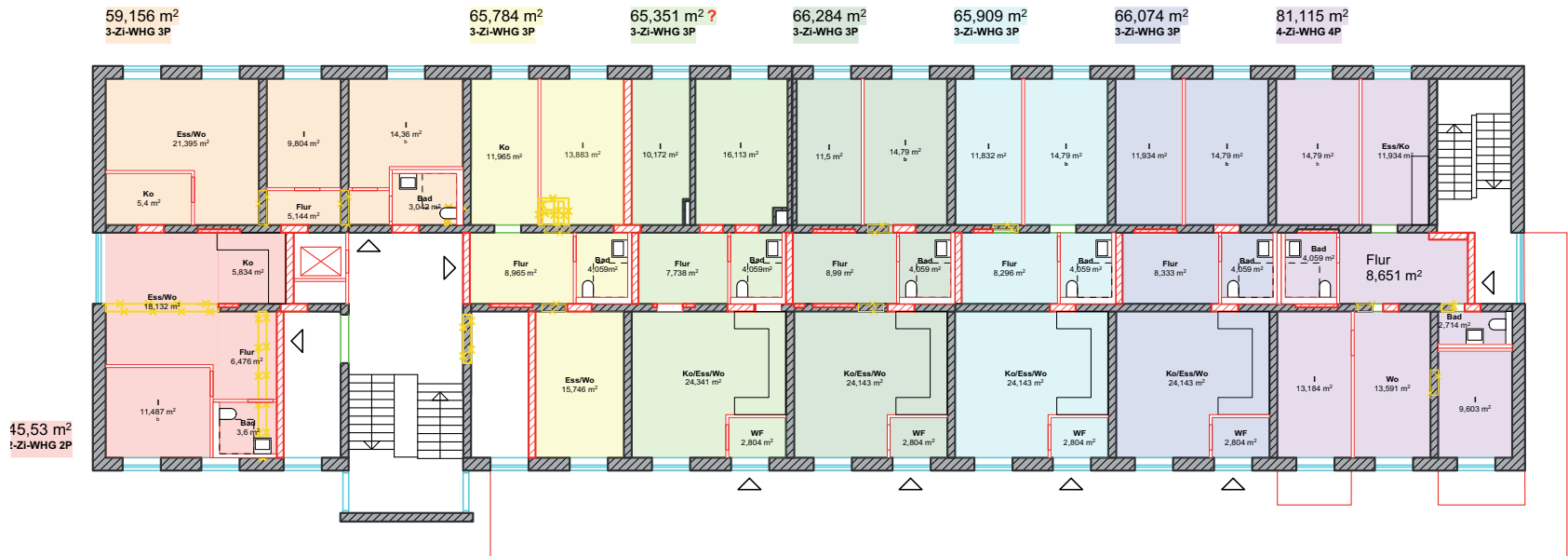
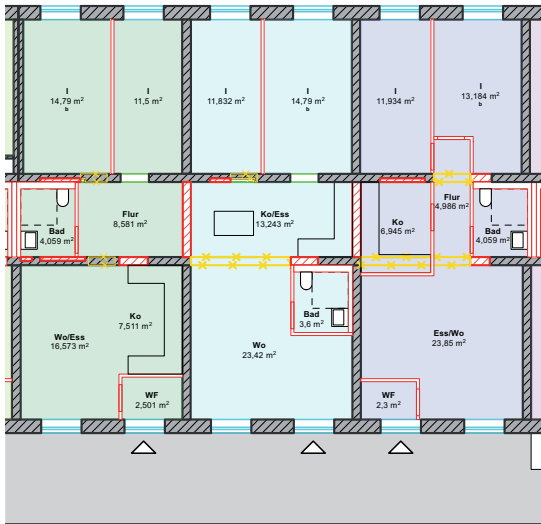


Typ 1, DG angehoben



OG 2

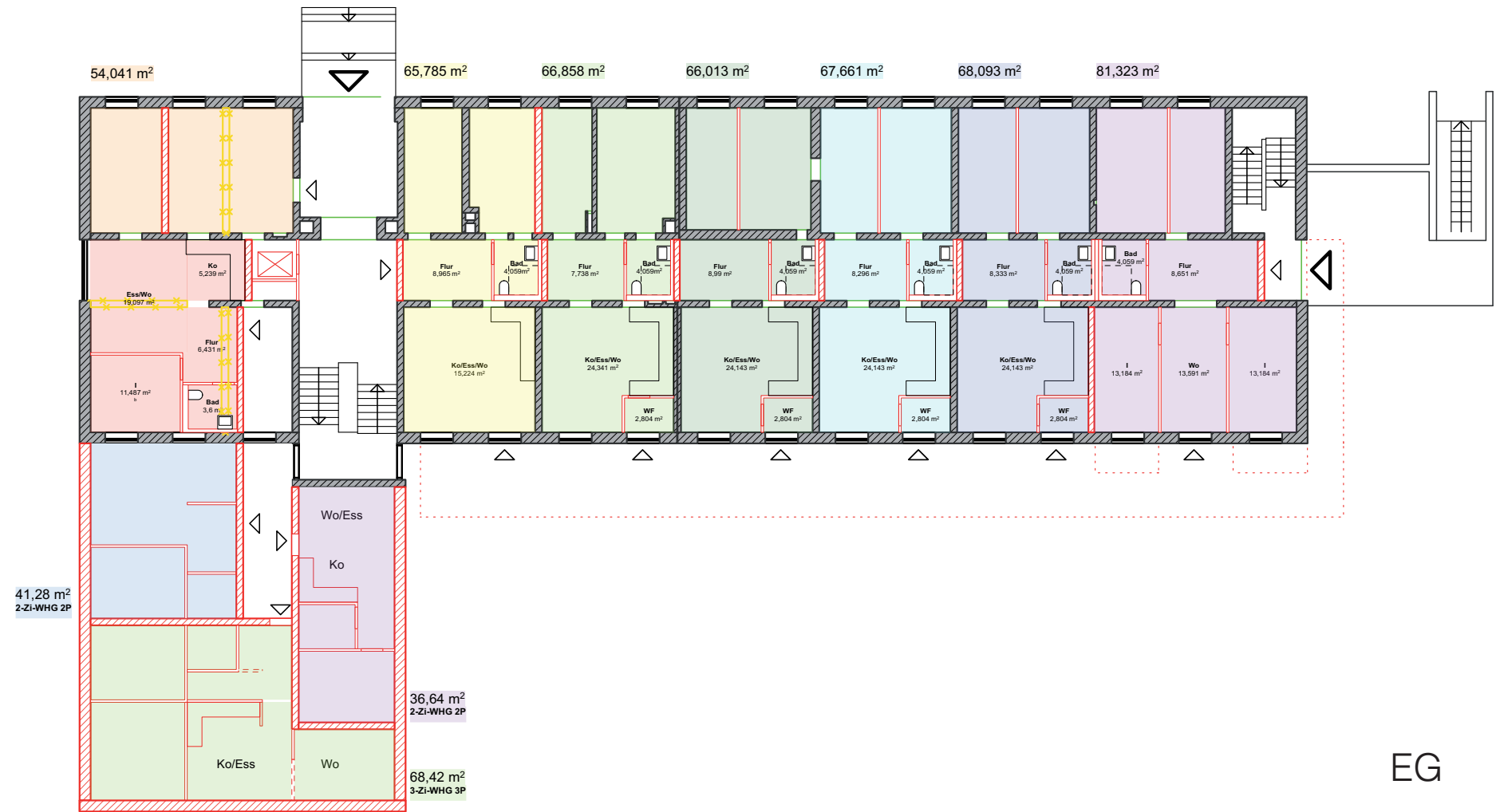
VARIANTE A _ Typ 2



1. OG

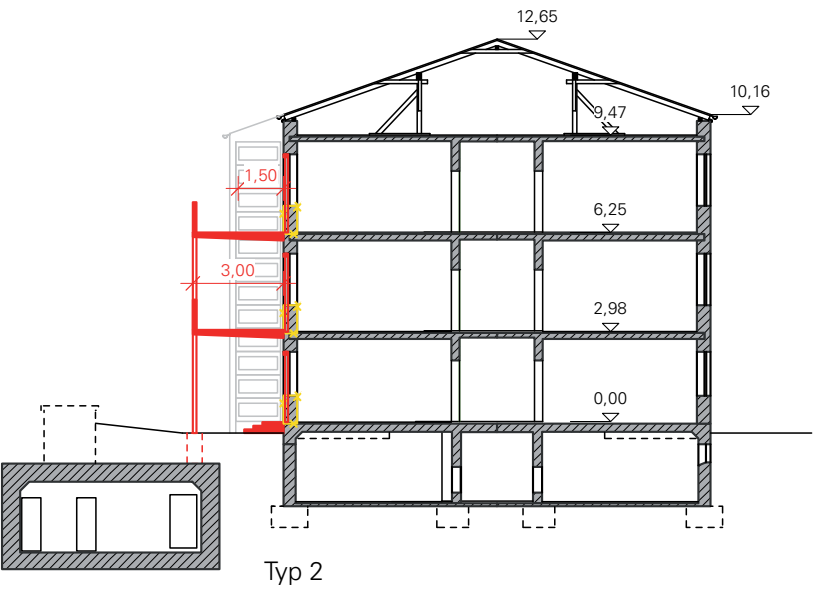
OG1:2x	Zwei-Zimmer-Wohnung	2P
5x	Drei-Zimmer-Wohnung	3P
1x	Vier-Zimmer-Wohnung	4P
AB: 2x	Zwei-Zimmer-Wohnung	2P
1x	Drei-Zimmer-Wohnung	3P

EG: 2x	Zwei-Zimmer-Wohnung	2P
5x	Drei-Zimmer-Wohnung	3P
1x	Vier-Zimmer-Wohnung	4P
AB: 2x	Zwei-Zimmer-Wohnung	2P
1x	Drei-Zimmer-Wohnung	3P



EG

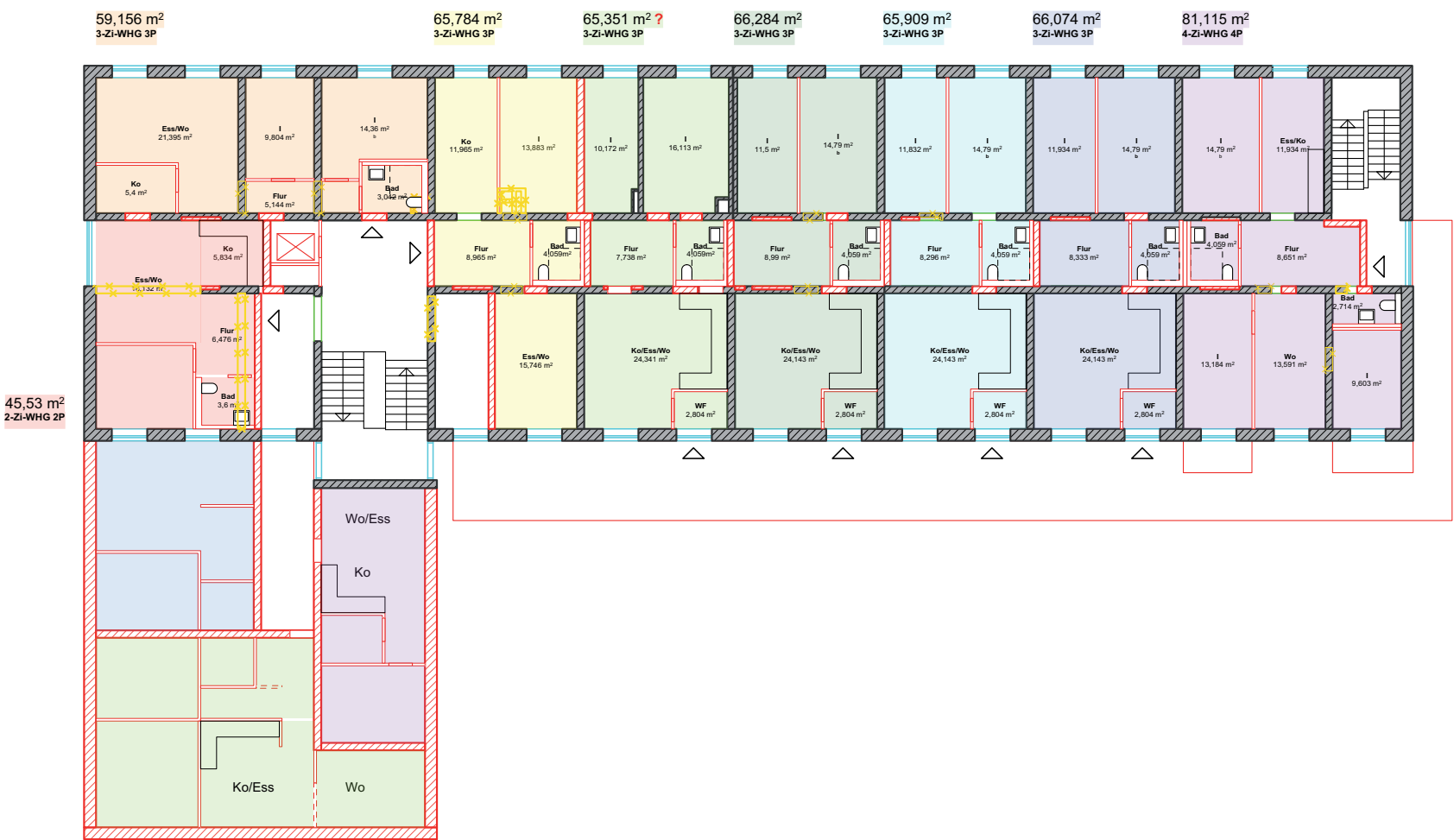
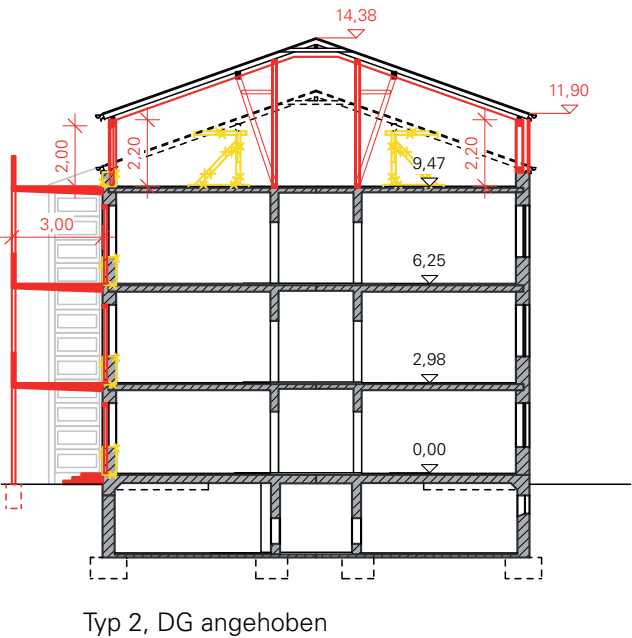
VARIANTE A _ Typ 2



Beispiel Hochberggasse, Kooperative E45

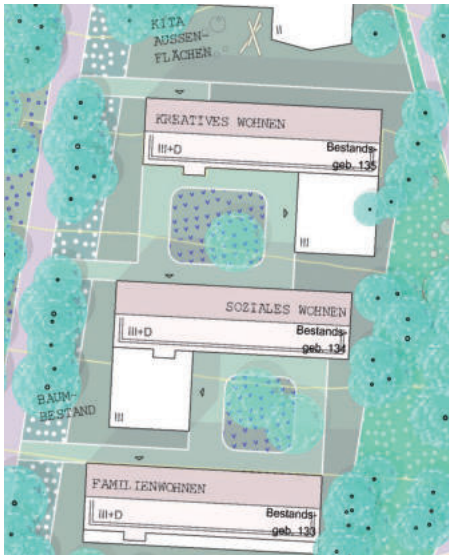


Beispiel Freimundo, Pool Architekten

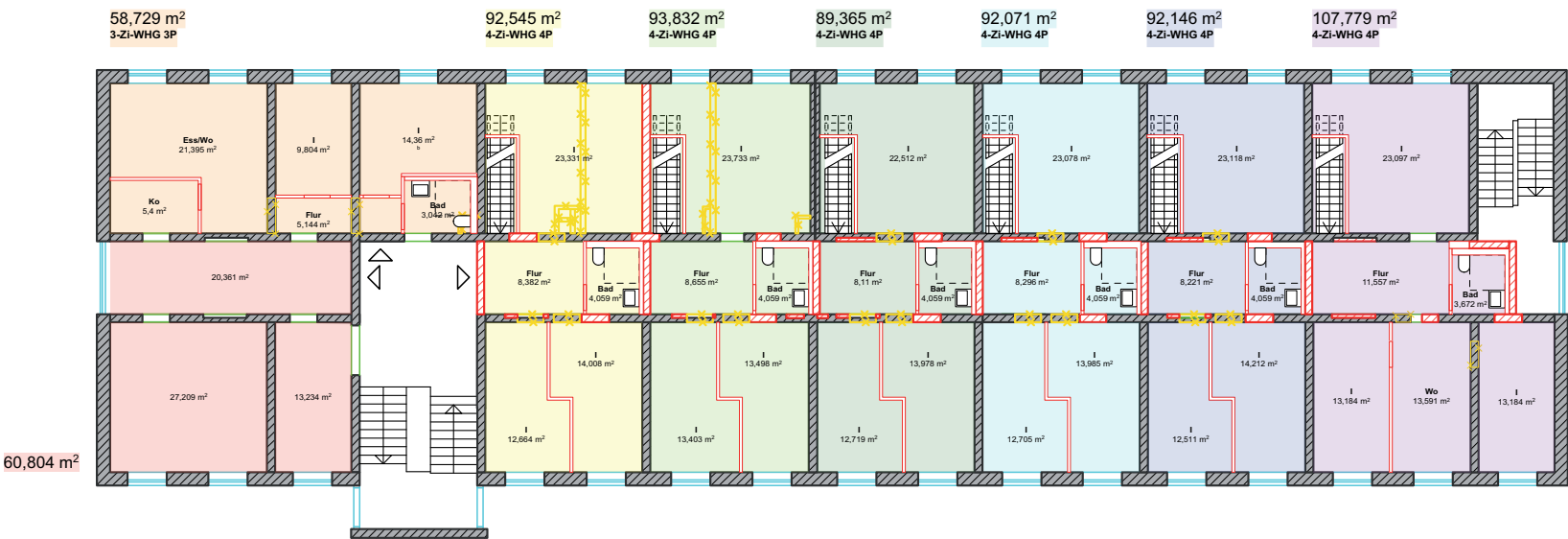


OG 2

VARIANTE A _ Typ 1 Sonderlösung Boulevard Nord



soziale Mischung

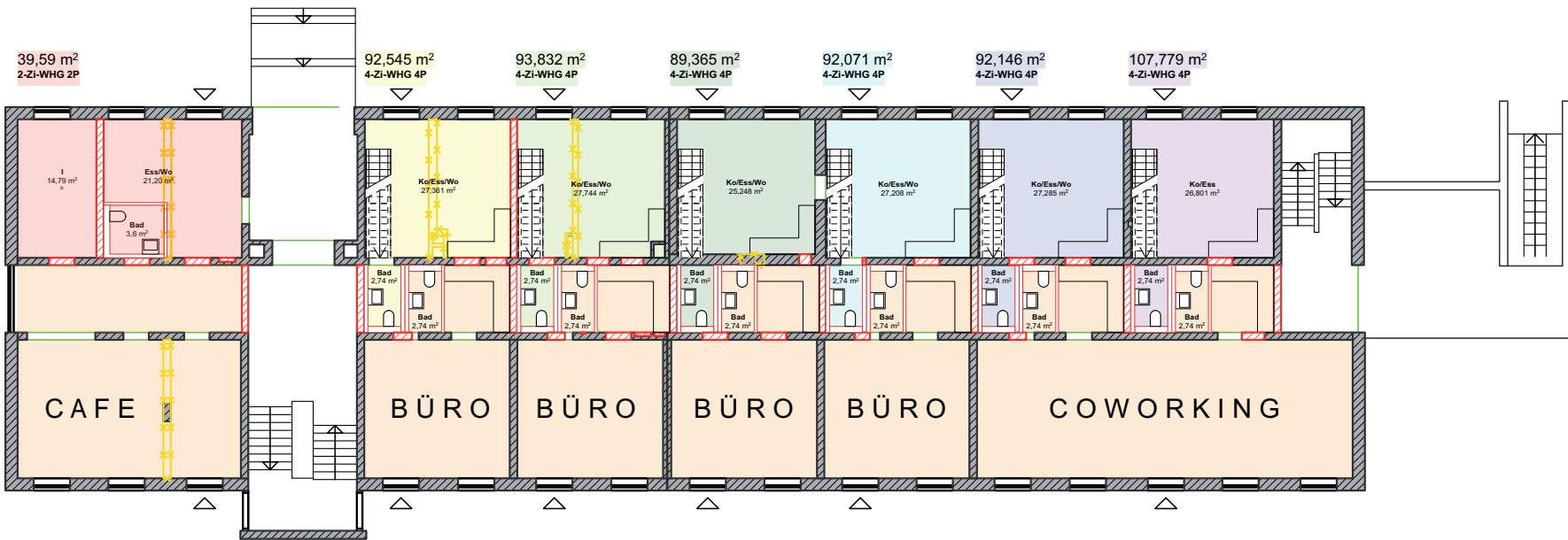


1. OG

OG1:	1x	Zwei-Zimmer-Wohnung	2P
	1x	Drei-Zimmer-Wohnung	3P

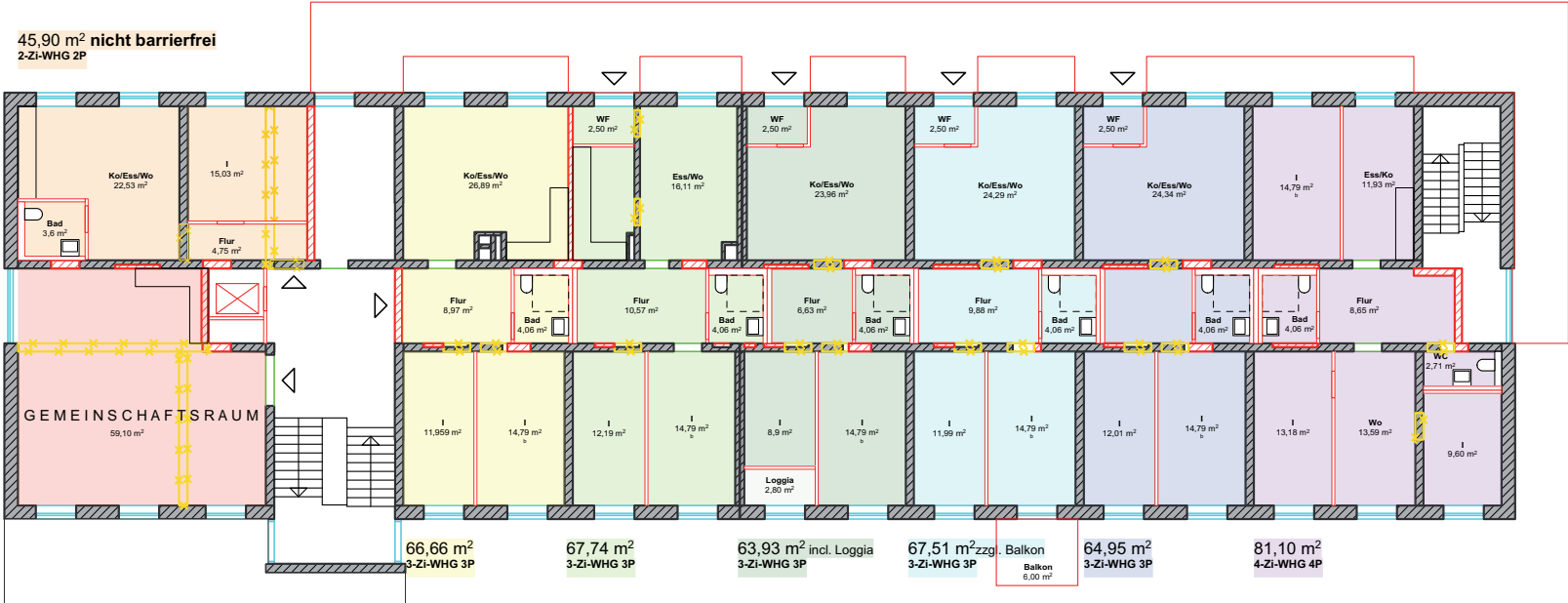
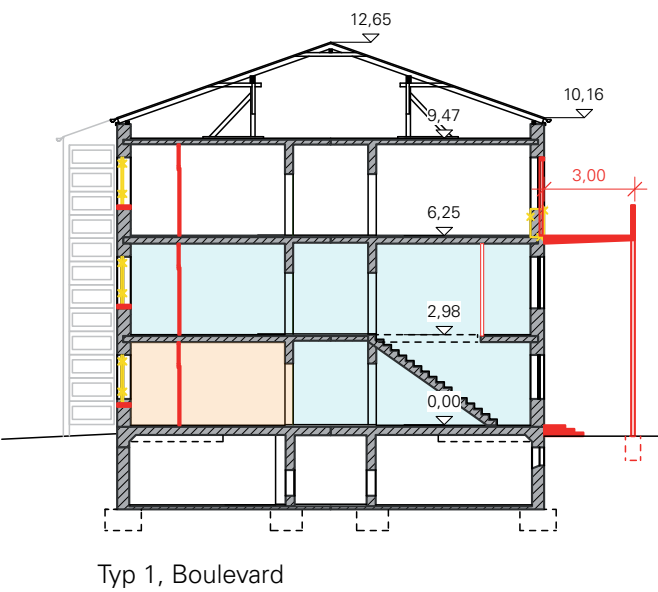
EG:	5x	Vier-Zimmer-Maisonette	4P
	1x	Fünf-Zimmer-Maisonette	5P
	1x	Zwei-Zimmer-Wohnung	2P

Gewerbe:	ca. 225qm
----------	-----------



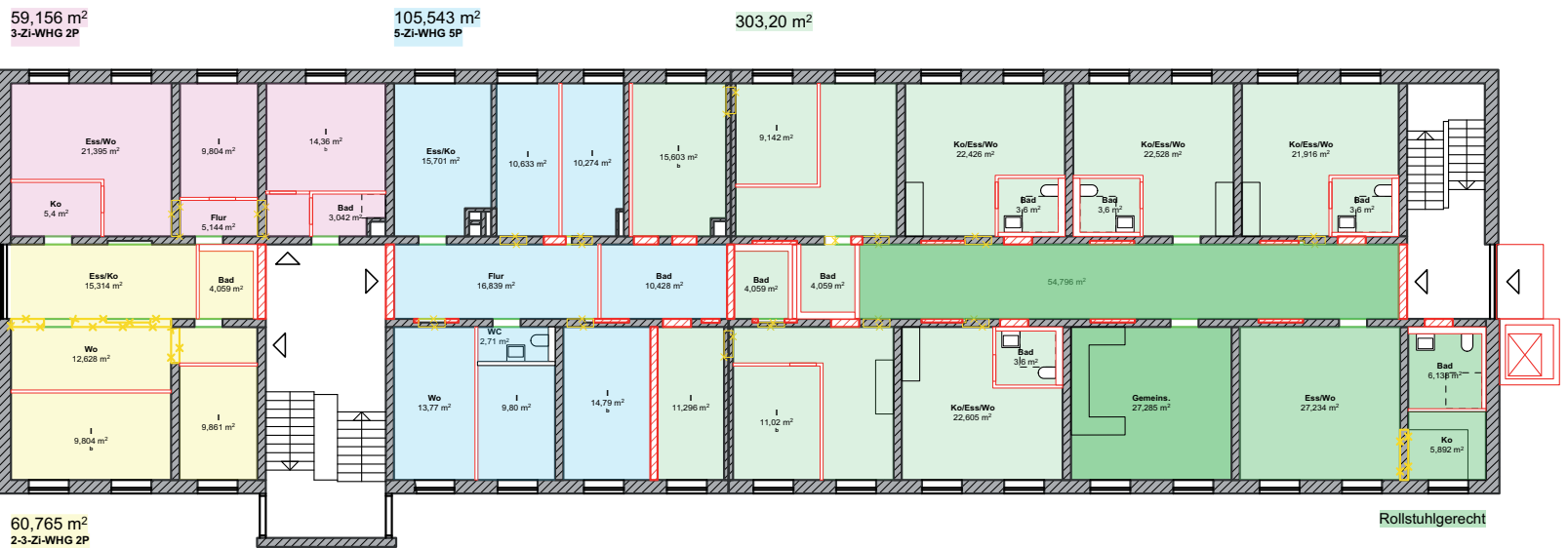
EG

VARIANTE A _ Typ 1 Sonderlösung Boulevard Nord



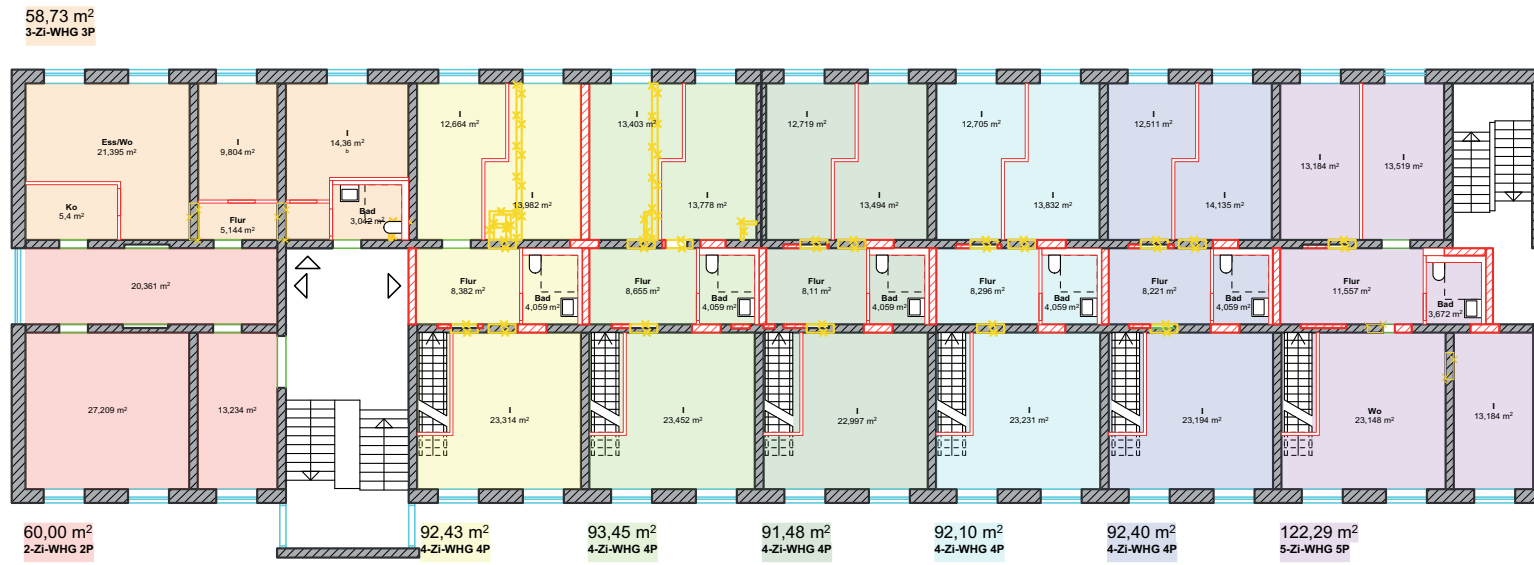
2,20

OG2: 1x	Zwei-Zimmer-Wohnung	2P
1x	Drei-Zimmer-Wohnung	3P
1x	Fünf-Zimmer-Wohnung	5P
Cluster: 5x	Ein-Zimmer-Wohnung	1P
2x	Zwei-Zimmer-Wohnung	2P



OG 2

VARIANTE A _ Typ 2 Sonderlösung Boulevard Süd



1. OG



EG

VARIANTE A _ Typ 4

OG2:	1x	Zwei-Zimmer-Wohnung	2P
	1x	Drei-Zimmer-Wohnung	3P
	1x	Fünf-Zimmer-Wohnung	5P
Cluster:	5x	Ein-Zimmer-Wohnung	1P
	2x	Zwei-Zimmer-Wohnung	2P



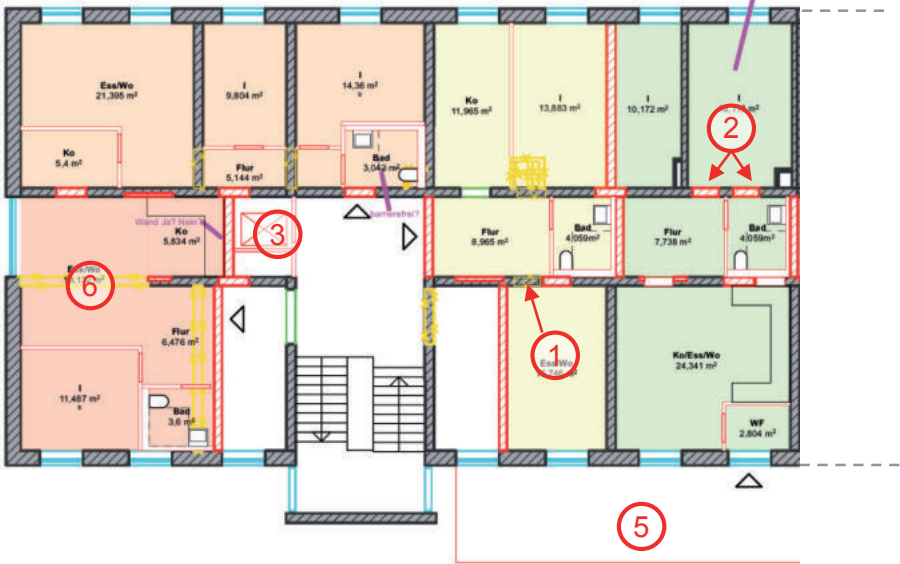
VARIANTE A _ Einschätzung Statik

Allgemeine, statisch-konstruktive Maßnahmen:

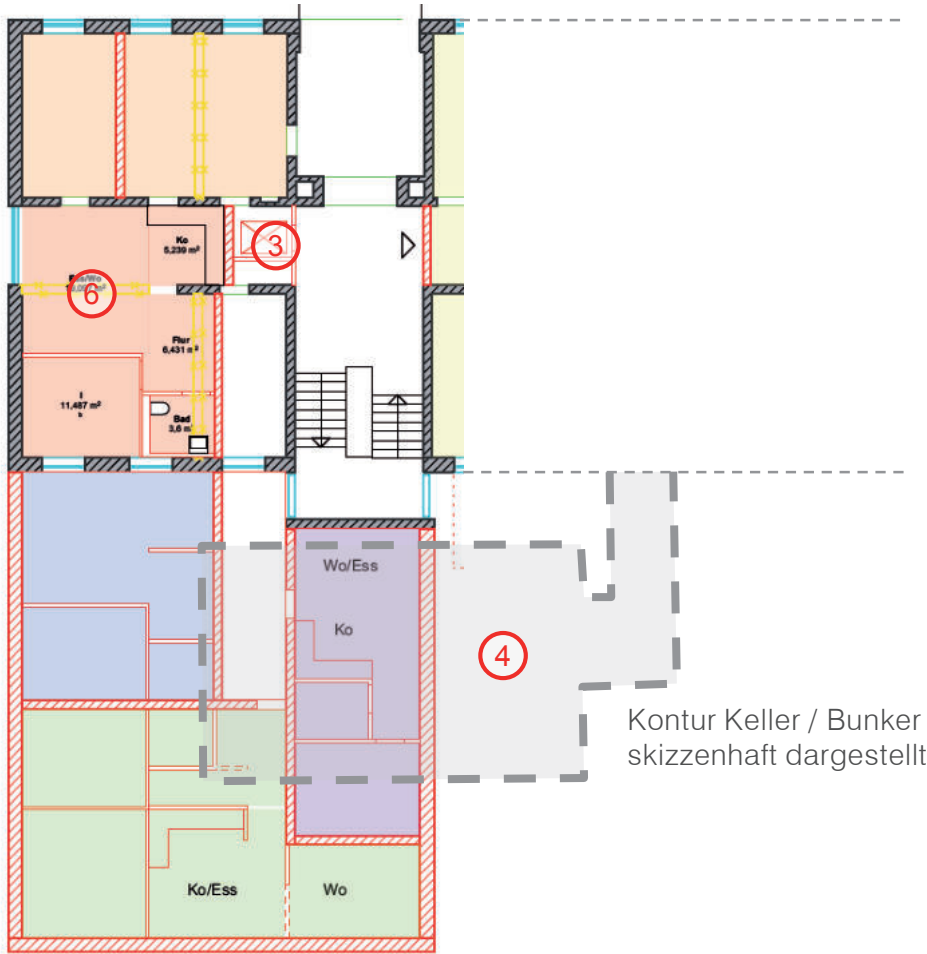
- 1 - über neuen Öffnungen Sturz vorsehen
- 2 - zu verschließende Öffnungen sind verzahnt mit dem Bestand herstellen
- 3 - für den neuen Aufzug ist eine ausreichende Gründung herzustellen
- 4 - der südseitige Anbau steht zu Teilen über den Luftschutzbunkern im Keller; aufgrund der unterschiedlichen Steifigkeiten werden Maßnahmen notwendig um Risse zu verhindern
 - entweder neue Gründung ausreichend steif / tief herstellen
 - oder Bunker rückbauen
- 5 - Laubengang / Balkone sind auf der Vorderseite auf Stützen zu stellen und können rückseitig an der Außenmauer befestigt werden
- 6 – Größere Durchbrüche in tragenden Wänden (aktuelle Annahme: Längswände im Flur) sind mit Stahlträgern abzufangen

Typ 1 Laubengang Nord	- oben aufgezeigte Maßnahmen kommen zur Anwendung
Sonderlösung Boulevard	- lokal werden Deckenfelder rückgebaut und durch Treppenläufe ersetzt; Ob lokale Maßnahmen zur Deckenverstärkung an diesen Stellen notwendig werden kann erst nach genauerer Bestandsaufnahme (17. Dez. 2024) ermittelt werden
Typ 2 Laubengang Süd	- oben aufgezeigte Maßnahmen kommen zur Anwendung
Typ 3 Spänner	- oben aufgezeigte Maßnahmen kommen zur Anwendung - Ergänzung neues Deckenfeld im Bereich des ehemaligen Treppenhauses - Ergänzung neues Treppenhaus
Typ 4 Clusterwohnen	- oben aufgezeigte Maßnahmen kommen zur Anwendung

Beispielhafte Verortung der Maßnahmen an ausgewählten Stellen:

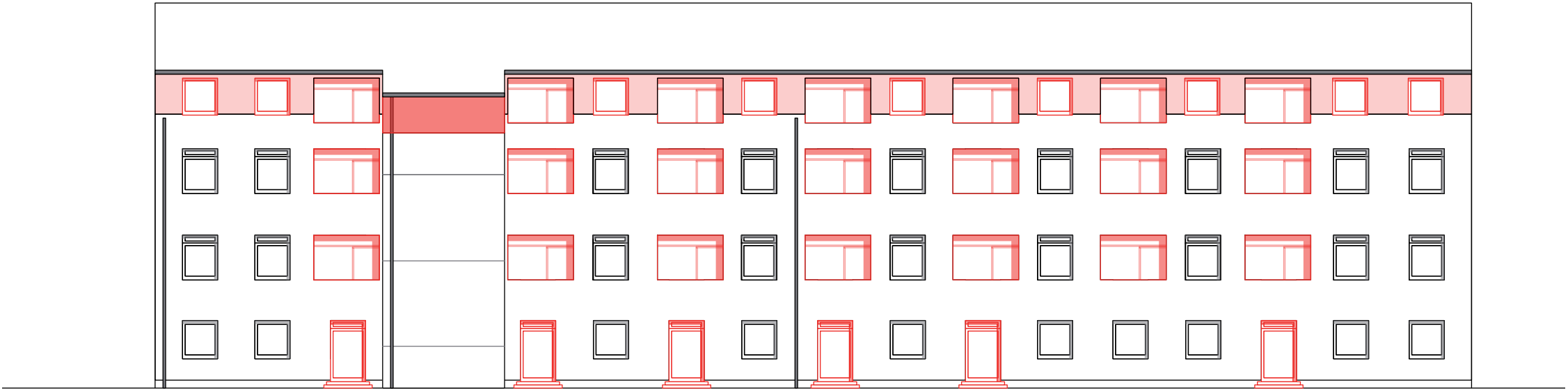


Ausschnitt Grundriss Typ 2, 1. OG, ohne Maßstab

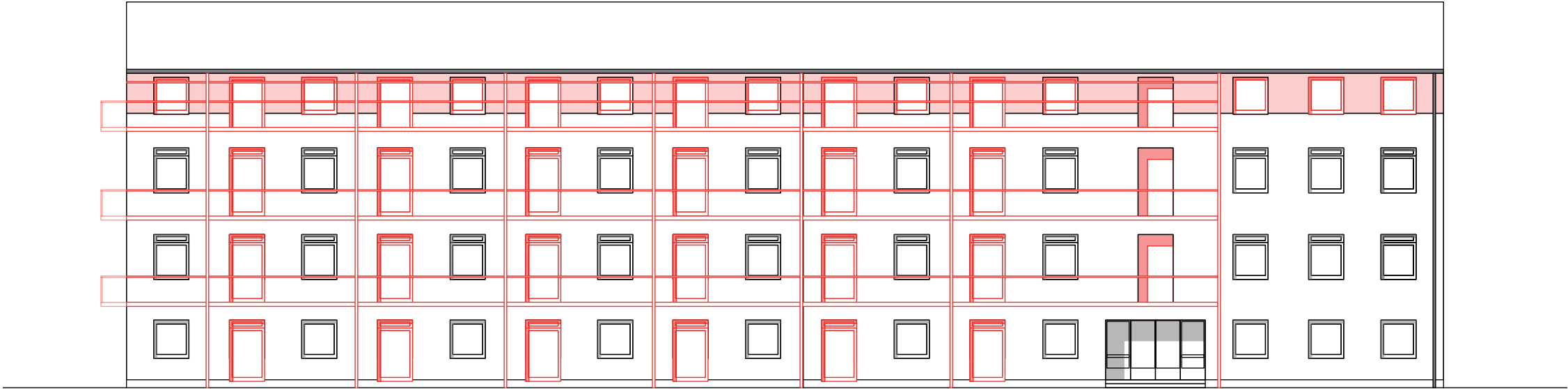


Ausschnitt Grundriss Typ 2, EG, ohne Maßstab

VARIANTE A _ Typ 1 ANSICHTEN

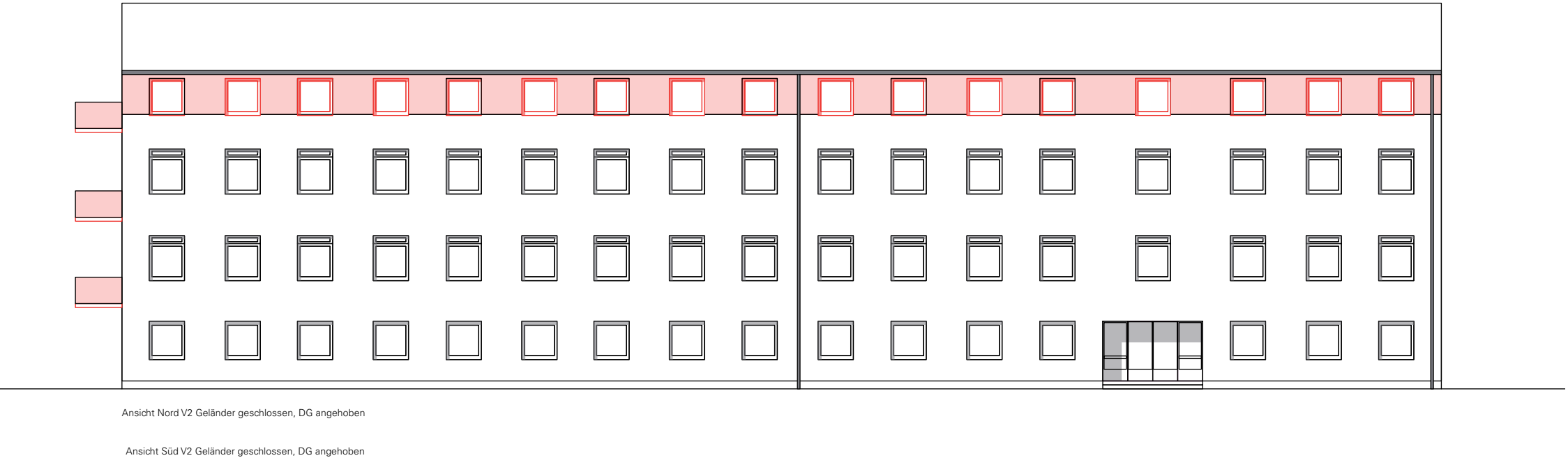


Ansicht Süd Typ Sonderlösung Boulevard Loggia V1

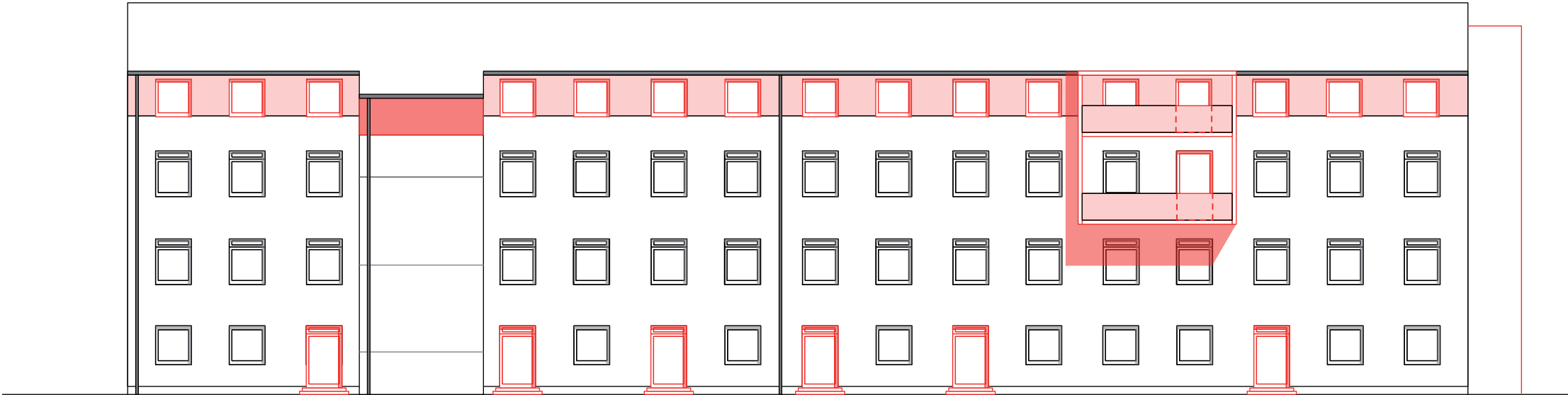


Ansicht Nord V1, DG angehoben

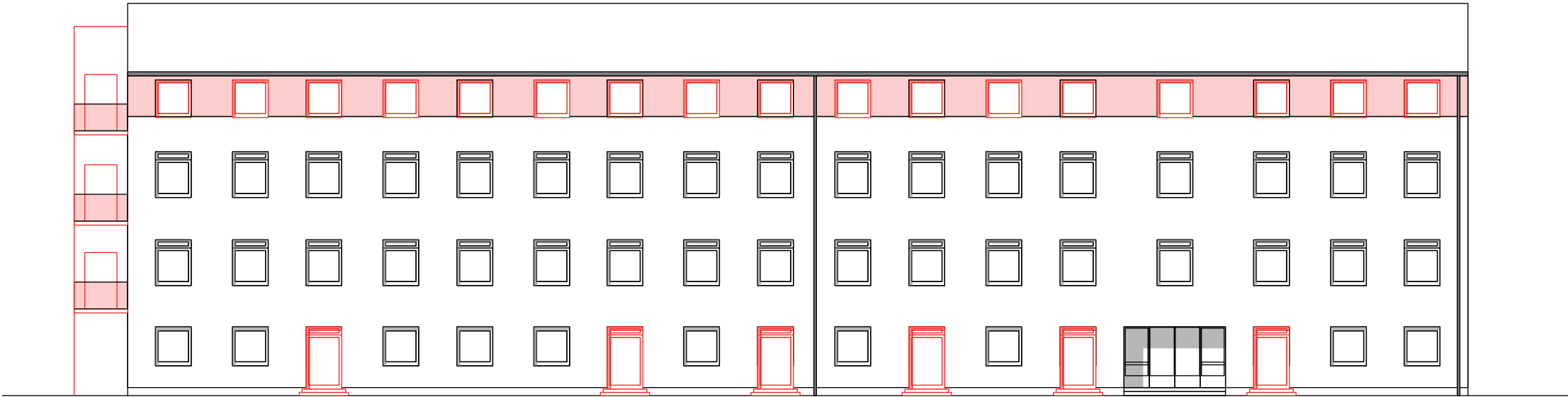
VARIANTE A _ Typ 2 ANSICHTEN



VARIANTE A _ Typ 1 Sonderlösung Boulevard mit Clusterwohnungen ANSICHTEN



Ansicht Süd Typ Sonderlösung Boulevard Clusterwohnen über Maisonette



Ansicht Nord Typ Sonderlösung Boulevard Clusterwohnen über Maisonette

VARIANTE A _ Lageplan Bereich gesamt

/ aufreier Raum / intuitive Verkehrsführung bei höchster Gestaltungsqualität
>>> mehr als ein Verkehrsraum!
/ Korridor mit 5,00 m / Begegnungsverkehr von 2 Rollstuhlfahrern und 2 Lastenrädern
inklusive Sicherheitsraum
/ Stützplätze für mobilitätseingeschränkte Personen direkt am Boulevard (Nischen
Wendehammer)

1) Boulevard - Baumerhalt

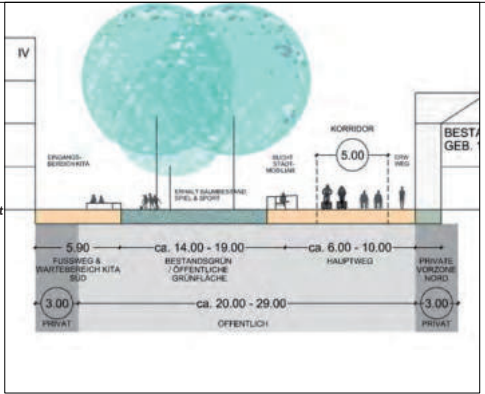
3) Boulevard - Private Vorzonen

ALLE GEBÄUDE		
Gewerbe:	ca. 450qm	
GES: 164	Wohnungen	445P
incl. DG-Anhebung		
GES: 210	Wohnungen	562P
Berechnung Gemeinschaftsräume:		
ca.164*0,5 = 82qm		
Berechnung Gemeinschaftsräume:		
ca.210*0,5 = 105qm		

KINDERKRIPPE, 3-GRUPPIG		
benötigte Nettofläche (vgl. UTT)	ca. 600qm	
Nettofl. EG o. Treppenhäuser.	ca. 550qm	
Nettofl. EG Ostteil	ca. 450qm	
Nettofl. Anbau	ca. 180qm	
Nettofläche:		
EG Ostteil + Anbau	ca. 630qm	

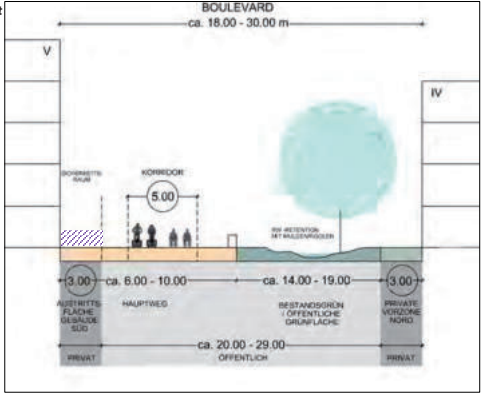


2) Boulevard - Retent

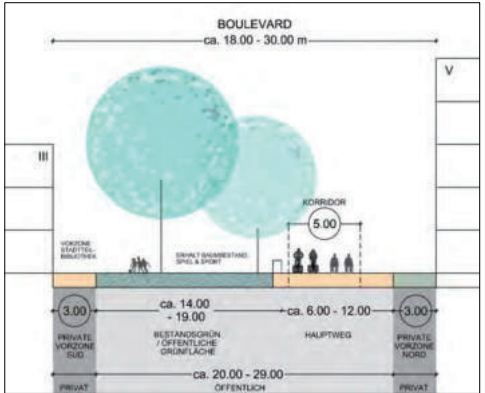


Boulevard Baumerhalt

3) Boulevard - Privat

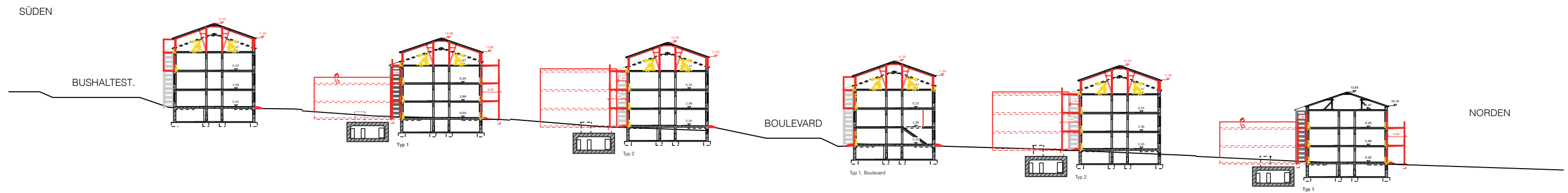
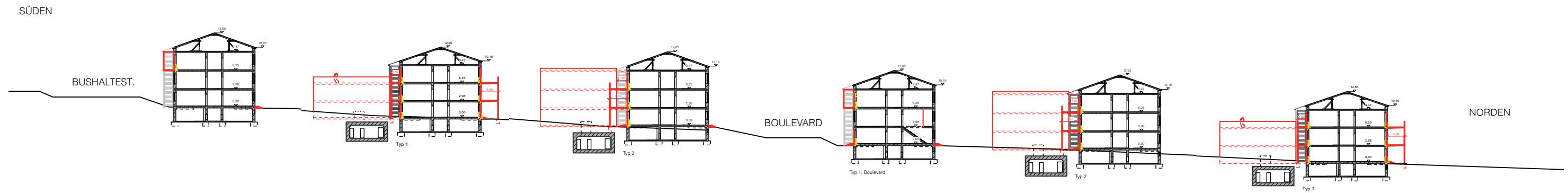


Boulevard Retention



Boulevard Private Vorzonen

VARIANTE A _ Schnitte gesamt_ mit und ohne Aufstockung



VARIANTE A _ Lageplan Bereich Nord

EG:	2x	Zwei-Zimmer-Wohnung	2P
	5x	Drei-Zimmer-Wohnung	3P
	1x	Vier-Zimmer-Wohnung	4P
AB:	2x	Zwei-Zimmer-Wohnung	2P
	1x	Drei-Zimmer-Wohnung	3P
OG1:	2x	Zwei-Zimmer-Wohnung	2P
	5x	Drei-Zimmer-Wohnung	3P
	1x	Vier-Zimmer-Wohnung	4P
AB:	2x	Zwei-Zimmer-Wohnung	2P
	1x	Drei-Zimmer-Wohnung	3P
OG2:	2x	Zwei-Zimmer-Wohnung	2P
	5x	Drei-Zimmer-Wohnung	3P
	1x	Vier-Zimmer-Wohnung	4P
GES: 30 Wohnungen			83P
incl. DG-Anhebung			
GES: 38 Wohnungen			106P

EG:	2x	Zwei-Zimmer-Wohnung	2P
	5x	Drei-Zimmer-Wohnung	3P
	1x	Vier-Zimmer-Wohnung	4P
AB:	2x	Zwei-Zimmer-Wohnung	2P
	1x	Drei-Zimmer-Wohnung	3P
OG1:	2x	Zwei-Zimmer-Wohnung	2P
	5x	Drei-Zimmer-Wohnung	3P
	1x	Vier-Zimmer-Wohnung	4P
AB:	2x	Zwei-Zimmer-Wohnung	2P
	1x	Drei-Zimmer-Wohnung	3P
OG2:	1x	Zwei-Zimmer-Wohnung	2P
	6x	Drei-Zimmer-Wohnung	3P
	1x	Vier-Zimmer-Wohnung	4P
AB:	2x	Zwei-Zimmer-Wohnung	2P
	1x	Drei-Zimmer-Wohnung	3P
GES: 33 Wohnungen			90P
incl. DG-Anhebung			
GES: 38 Wohnungen			107P

EG:	5x	Vier-Zimmer-Maisonette	4P
	1x	Fünf-Zimmer-Maisonette	5P
	1x	Zwei-Zimmer-Wohnung	2P
OG1:	1x	Zwei-Zimmer-Wohnung	2P
	1x	Drei-Zimmer-Wohnung	3P
OG2:	1x	Zwei-Zimmer-Wohnung	2P
	1x	Drei-Zimmer-Wohnung	3P
	1x	Fünf-Zimmer-Wohnung	5P
Cluster:	5x	Ein-Zimmer-Wohnung	1P
	2x	Zwei-Zimmer-Wohnung	2P
Gewerbe:			ca. 225qm
GES: 19 Wohnungen			49P
incl. DG-Anhebung			
GES: 29 Wohnungen			68P



VARIANTE A _ Lageplan Wohnhof



VARIANTE A _ Lageplan Erschliessungshof



VARIANTE A _ Boulevard



Ausblick-VARIANTE B _ Typ 3

- 2x

Ein-Zimmer-Wohnung

1P
- 1x

Zwei-drei-Zimmer-Wohnung

3P
- 2x

Drei-Zimmer-Wohnung

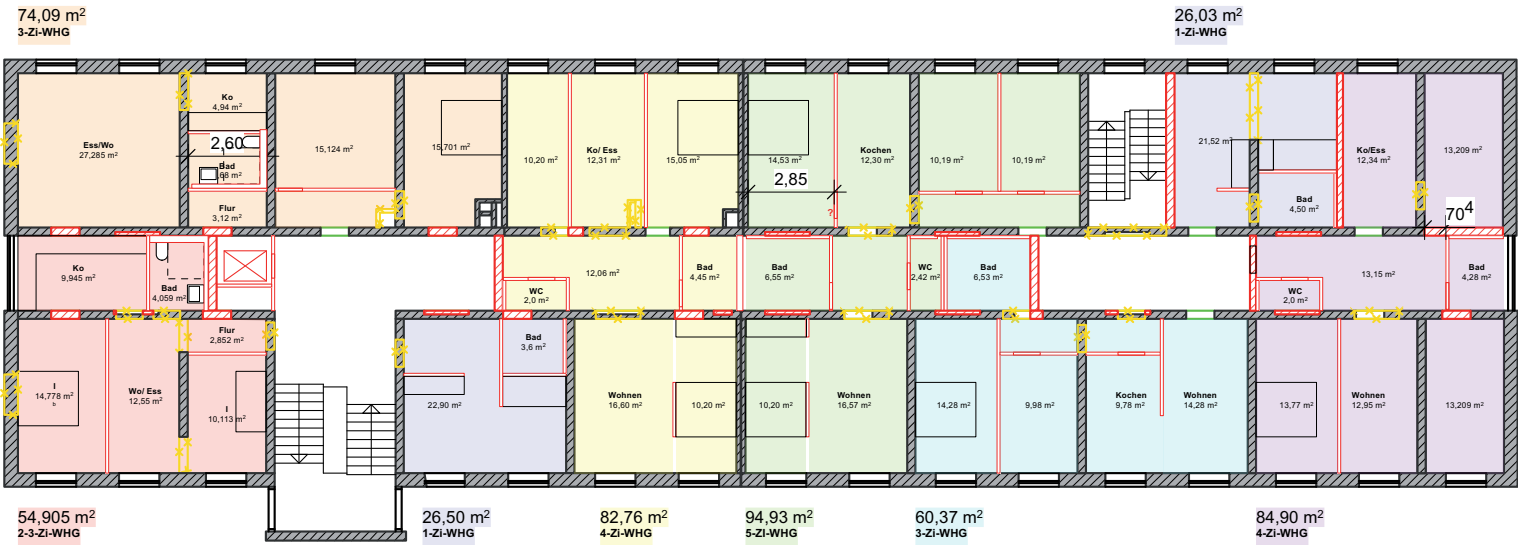
3P
- 2x

Vier-Zimmer-Wohnung

4P
- 1x

Fünf-Zimmer-Wohnung

5P



- 1x

Zwei-Zimmer-Wohnung

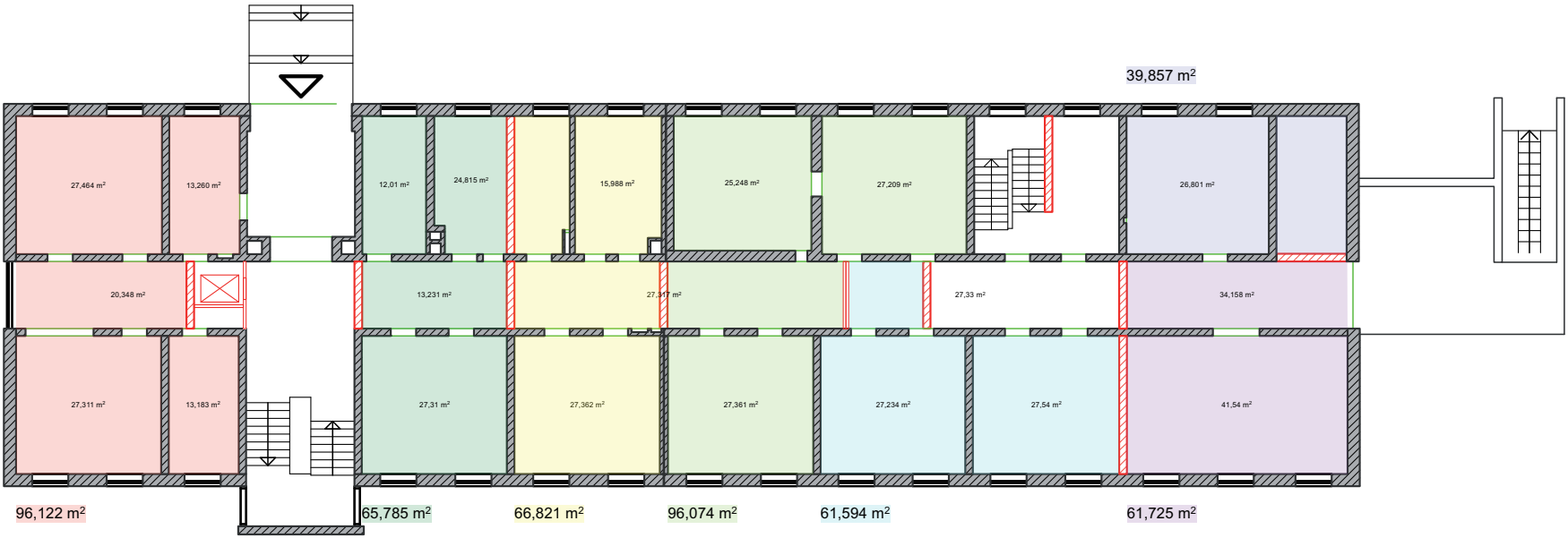
2P
- 2x

Fünf-Zimmer-Wohnung

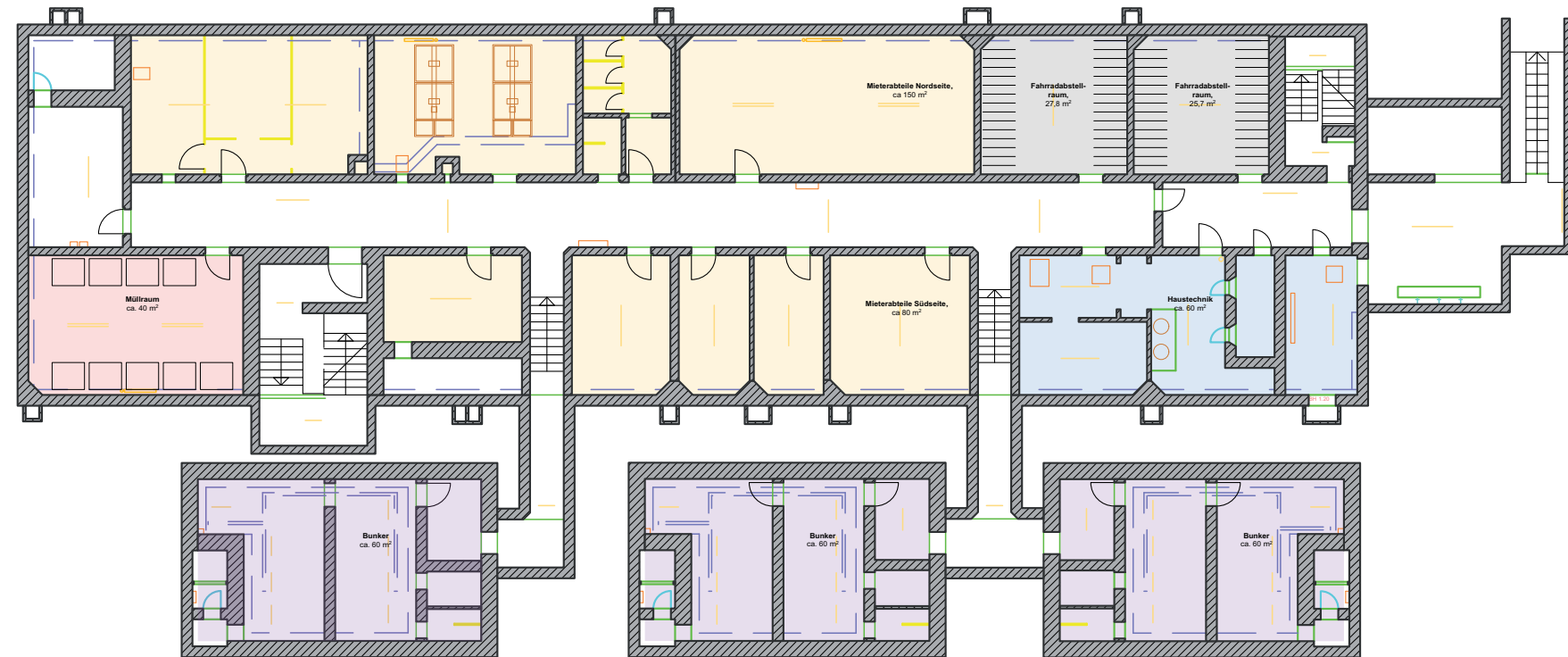
5P
- 4x

Drei-Zimmer-Wohnung

3P

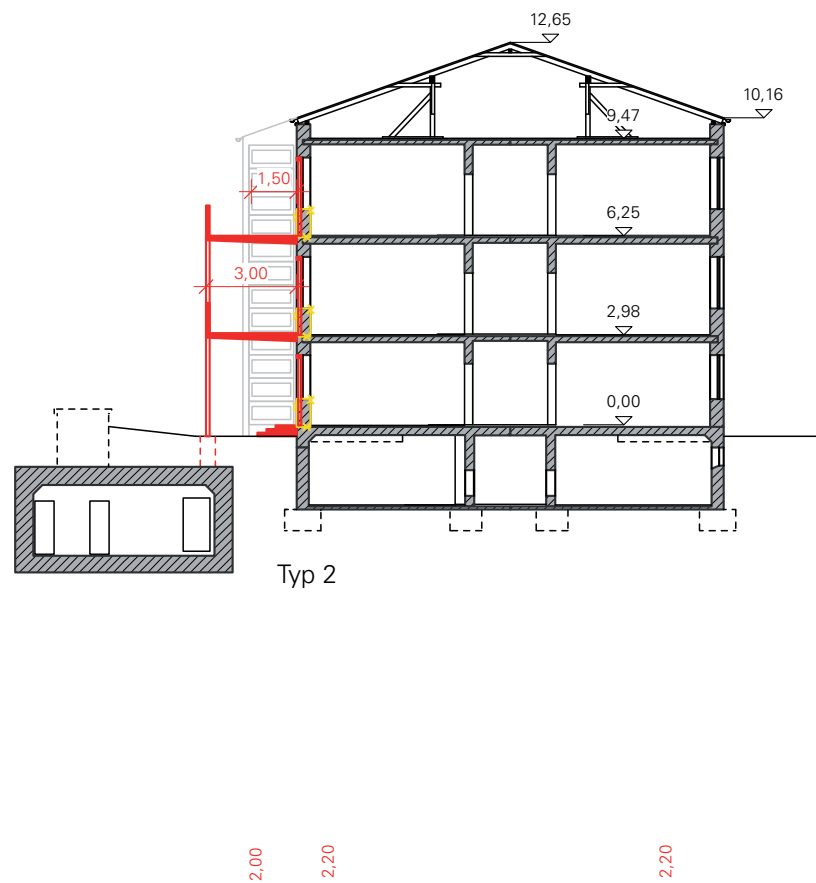


VARIANTE A _ UG Typ 1-4



- Fahrradabstellraum
- Haustechnik
- Mieterabteile
- Müll mit zusätzlichem Abgang auf Westseite
(alternativ: Nebengebäude für Müll im Aussenbereich)

MÖGLICHE NUTZUNGEN LUFTSCHUTZBUNKER



Fläche ohne Innenwände ca. 60qm

2 Bunker zusammenschaltbar

- Privat zumietbare Abstellfläche, evtl. auch von Nichtbewohnern (Self Storage)
Zugang über die Aussenabgänge
- Bunker-Bar
- Musik-/ Band-Übungsraum, Ton-Studio
- Partyraum
- Sauna
- Bolderbereich, Fitness-/ Gymnastikraum
- Nacht-Club / Steampunk-Club
- Champignon-Zucht
- Zisterne für Regenwasser / Grauwasser (der Ausstieg ist der Schöpfbrunnen fürs Gartenwasser)
- Eisspeicher + Sole-Wasser-Wärmepumpe (scheitert wahrscheinlich am Dämmstandard der Gebäude)

VARIANTE A _ Überlegungen zur Fassade



VARIANTE A _ Überlegungen zu Dachanhebung

