Siebengeschossiges Wohngebäude e3 in Berlin - Architekturbüro Klingbeil + Kaden

Adresse:
Esmarchstraße 3
10407 Berlin-Pankow

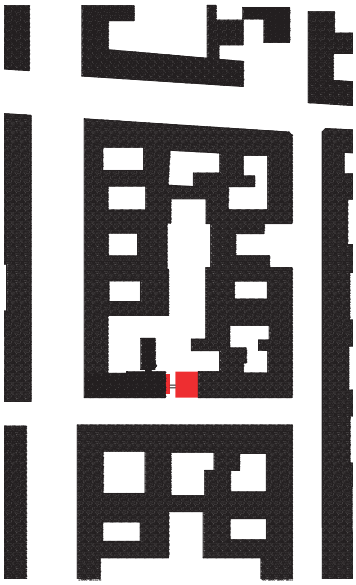

Abb. 11.7: Lageplan o. M., Grafik: Büro Klingbeil + Kaden

Abb. 11.8: Straßenfassade, Bild: Büro Klingbeil + Kaden

In Berlin wurde 2008 das erste siebengeschossige Wohngebäude in Holzbauweise im innerstädtischen Kontext in Europa fertiggestellt. Es besetzt eine Baulücke in der Esmarchstraße in Pankow.
Über dem Architekturbüro im Erdgeschoss befinden sich sieben Wohneinheiten. Durch die Ausbildung der Fassade und der beiden Medienschächte als Tragwerk konnten alle Innenwände als Leichtbaukonstruktionen ausgebildet werden. So konnte jeder Grundriss an die individuellen Bedürfnisse der Bewohner angepasst werden. Große Fensteröffnungen sorgen für hohe solare Gewinne. Die geschlossenen Massivholzwände leisten die Aussteifung des Gebäudes. Die kurze Bauzeit konnte durch einen hohen Grad an industrieller Vorfertigung der Wand- und Deckenelemente erzielt werden.
Der Primärenergieaufwand des Wohnhauses liegt durch den vornehmlichen Einsatz von Holz bei ca. 30% einer traditionellen Massivhauskonstruktion.
Auf Standortebene schneidet das Gebäude sehr gut ab, die meisten notwendigen Versorgungseinrichtungen befinden sich in unmittelbarer Nähe. Im Bereich Prozess erzielt das Projekt hervorragende Ergebnisse, da durch die Bauherrengemeinschaft ein hohes Maß an Beteiligung schon während der Planungsphase möglich war. Einbußen auf Wohnungs- und Hausebene sind bei Aspekten, die die Flächeneffizienz betreffen, festzustellen. Dagegen weist die Wohnung besondere räumliche Qualitäten auf.

Kennwerte Haus:

Baujahr: 2008
Baualtersklasse (IWU): J
GRZ: 0,53
WE/ Haus: 7
Außenanlage: Gartenhof
Anzahl Pkw-Stellplätze: 0
Primärenergiebedarf: 28 kWh/ m²a
Wärmeerzeuger: Fernwärme

Kennwerte Wohnung:

Anzahl Zimmer: 5
Wohnfläche: ca. 125 m²
Raumhöhe: 2,78 m
Lage: 1. OG
Barrierefreiheit: ja
Kaufpreis: ca. 2400 EUR/ m²

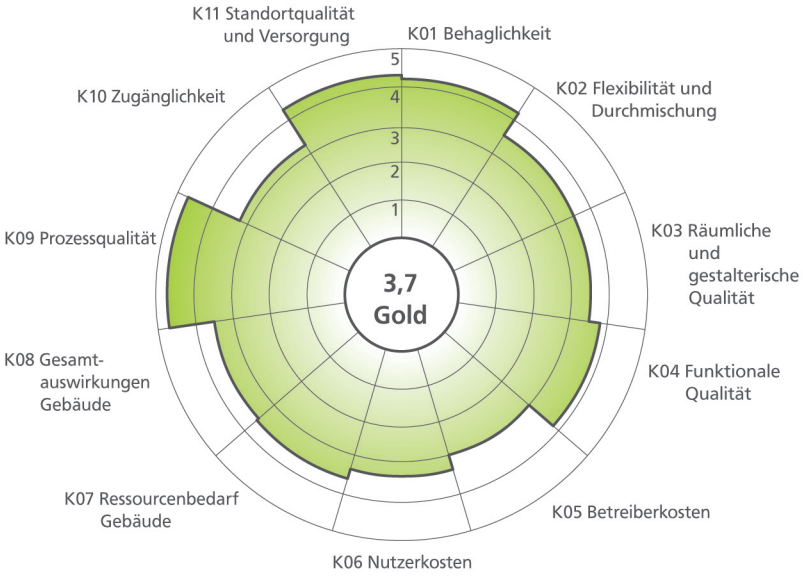

Abb. 11.9: Netzdiagramm Gesamtbewertung, Grafik: wwb

Abstellmöglichkeiten: Im EG befinden sich den Wohnungen zugeordnete Abstellräume und ein Raum für Fahrräder, Kinderwägen, u. ä.

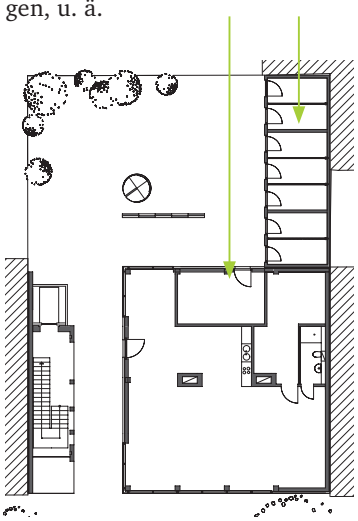

Abb. 11.11: Grundriss EG o. M., Grafik: Büro Klingbeil + Kaden

Die Lasten werden über die Fassaden und die zwei Schächte abgetragen. Die Einteilung des Grundrisses ist flexibel.

Gemeinschafts- und Individualräume weisen vielfältige Möblierungsmöglichkeiten auf.

Die lichte Raumhöhe beträgt in allen Wohnungen 2,78 m.

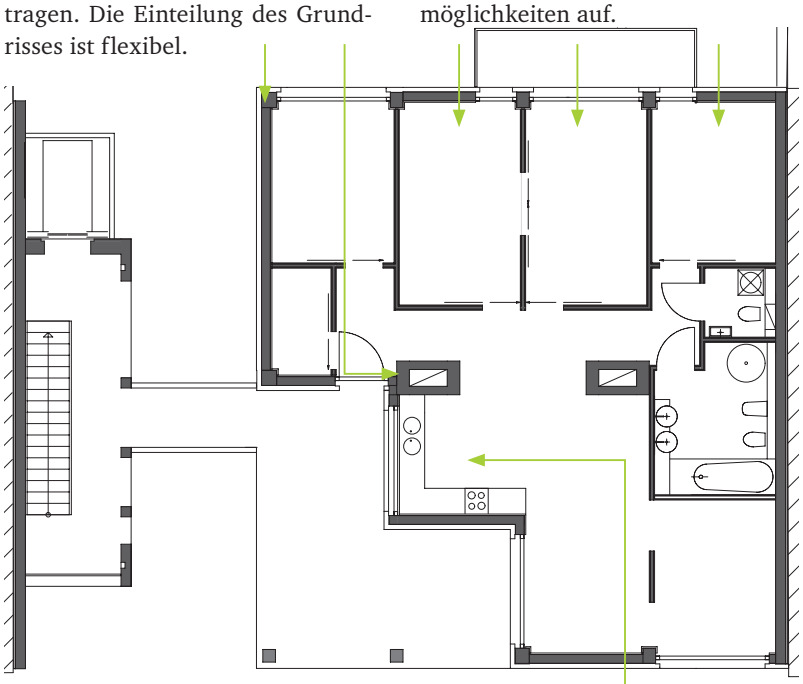

Abb. 11.10: Grundriss 1. OG o. M., Grafik: Büro Klingbeil + Kaden

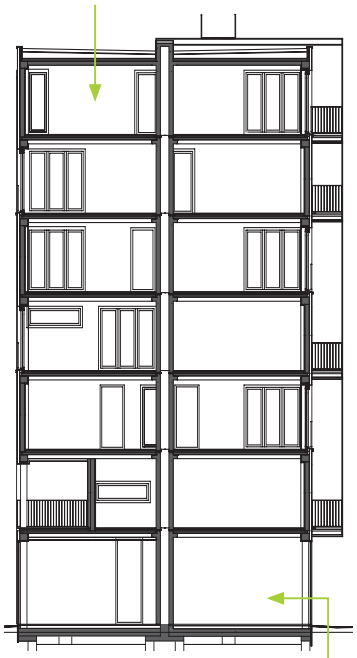

Abb. 11.12: Schnitt o. M., Grafik: Büro Klingbeil + Kaden

Natürliche Belichtung: Die Wohnung ist von drei Seiten natürlich belichtet.

Die Küche ist zum Wohnbereich geöffnet und besitzt Sichtbezug zum Freibereich.

Nutzungsmischung: Im EG befindet sich ein Architekturbüro

Nr.	Aspekte Standort	Thema	Note Aspekt	Faktor	Note gewichtet	Kommentar
11a	Einbindung Städtebaulicher Kontext	K03	3	10,6	31,8	verputzte Lochfassade, kein Bezug auf Höhen
18a	Kaltmiete	K06	1,5	69	103,5	Wohnungsmarktbericht 2008: 1600-2000 EUR/ m²
18b	Energiekosten	K06	5	46	230	2 EUR/ m²a
19a	Nebenkosten	K06	3	23	69	nicht ermittelbar, daher Wertung 3
19b	Mobilitätskosten	K06	4,4	46	202,4	
22d	Primärenergiebedarf Mobilität	K07	4,1	20,2	82,8	
27a	Einfluss auf Stadtdurchlüftung	K08	2	20,2	40,4	wahrscheinlich wurde das Thema nicht berücksichtigt
38a	Ortszentrum	K11	5	17,7	88,5	zahlreiche Versorgungsangebote in der Nähe
38b	Regionalzentrum	K11	5	11,8	59	laut BVG-Fahrplan 7 min zum Alexanderplatz
39a	Angebot Öffentlicher Personen-Nahverkehr (ÖPNV)	K11	3,7	17,7	65,5	Haltestelle: 290 m, sonntags drei Verbindungen/ Stunde stadtauswärts, 22 min zum Hbf: 1
39b	Alternative Verkehrskonzepte	K11	2	11,8	23,6	Erdgastankstelle in 3,3 km Entfernung, Entfernung zu carsharing: 15 min (Anbieter: Cambio, Danziger Str.)
39c	Anbindung PKW	K11	3	11,8	35,4	Entfernung zur A 114: 5,4km
39d	Fuß- und Fahrradwegerschließung	K11	4	17,7	70,8	Anb. an Radwegenetz Greifswalder Str., Hauseingang bis dort auf Straße oder Gehweg leicht eingeschränkt
40a	Kindergärten und Grundschulen	K11	5	17,7	88,5	3 Einrichtungen in weniger als 800 m Entfernung
40b	Weiterführende Schulen	K11	5	11,8	59	
40c	Universitäten, Fachhochschulen, Erwachensenbildung	K11	5	5,9	29,5	2 Einrichtungen in weniger als 400 m Entfernung
41a	Einrichtungen Sozialer Dienste	K11	4,7	17,7	83,2	Kita: Pasteurstr., Beratungsstelle: < 400 m, Senioren-Tagespflege: 450 m Entfernung
41b	Krankenhäuser und Ärztezentren, Tageskliniken	K11	5	5,9	29,5	2 Einrichtungen in weniger als 800 m Entfernung
41c	Praktische Ärtz, Zahnärzte und Apotheken	K11	5	17,7	88,5	viele Ärzte in unmittelbarer Nähe
42a	Spielplätze	K11	5	17,7	88,5	Ecke Käthe-Niderkirchner-Str./Bötzowstr.
42b	Parkanlagen und Freiflächen	K11	4	11,8	47,2	Volkspark Friedrichshain in 420 m
42c	Naherholungsflächen	K11	2	5,9	11,8	Teilaspekt 1: 1,0, Teilaspekt 2: 1,0 (Weissensee: 3,5 km), Teilaspekt 3: 4,0 (Freibad: 1200 m)
43a	Image des Quartiers (Status Quo)	K11	4	11,8	47,2	gepfl. Freiflächen/ Fassaden, geordnetes Parken, belebt, hoher sozialer Standard, keine sichtb. Leerstände
43b	Image des Quartiers (Perspektive)	K11	4	11,8	47,2	gutes Image kann vorauss. beibehalten werden
	Wohnwert Standort		**3,8**			(∑ gew. Aspekte/ Gesamtgewicht Standort)
	Aspekte Haus/ Umfeld					
1b	Schallschutzanforderungen zwischen Wohneinheiten	K01	4,5	17,2	77,4	erhöhter Schallschutz erfüllt, Abwertung um 0,5 wg. Schiebetüren und Oberlichtbändern in den Räumen
2b	Belichtung und Beleuchtung Erschließungsflächen	K01	5	8,6	43	Leuchtstoffröhren, mit Taster, zeitgeschaltet
3b	Thermischer Komfort Winter	K01	5	25,8	129	ca. 29 kWh/ m²a, Wärmeschutzverglasung (U-Wert < 1,2), Flächenheizung
5a	Sicherheit Außenraum	K01	5	8,6	43	Erschließung gut einsehbar/ nat. belichtet, > 90% schattenfrei ausgeleuchtet, geringe Lichtstreuung, Einschaltung helligkeitsgeregelt
5b	Sicherheit Gebäude	K01	3	8,6	25,8	Erschließung gut einsehbar und beleuchtet, Einbruchschutz bei Fenstern und Türen, Türspione
6c	Räumliche Flexibilität Haus	K02	2	29,2	58,4	m 2.OG kann das Studio vergrößert werden
7a	Wohnungsangebot (Gebäude/Anlage)	K02	1	43,8	43,8	
7b	Nutzungsmischung (Gebäude/Anlage)	K02	5	29,2	146	im EG Architekturbüro
9a	Abgestufte Öffentlichkeitsgrade	K03	3	5,3	15,9	Außenraum gegliedert, allerdings kompakt, so dass die Abstufung und Gliederung eher gering ist
9b	Gestaltung Zugangsbereich Haus	K03	4,5	10,6	47,7	
10a	Gemeinschaftseinrichtungen auf dem Grundstück	K03	1	5,3	5,3	nicht vorhanden
10b	Gemeinschaftliche Freibereiche	K03	2	10,6	21,2	
11b	Gestaltqualität	K03	4	10,6	42,4	10 Punkte/ 10 Punkte/ 5 Punkte/ 5 Punkte
11c	Schattenwurf	K03	1	5,3	5,3	
12b	Ausstattungsqualität TGA	K04	4	8,6	34,4	Fernwärme, zentrale Lüftung mit WRG, Einzelraumregelung, Sonnenschutz manuell steuerbar
13c	Gemeinschaftliche Abstellflächen	K04	3	17,2	51,6	beheizt im EG
14b	Zustand des Hauses	K04	5	17,2	86	Baufertigstellung und Erstbezug Mai 2008
20a	Revitalisierung bestehender Gebäudesubstanz	K07	3	10,1	30,3	
20b	Nachhaltiger Umgang mit Baumaterial	K07	3	10,1	30,3	
21a	Dauerhaftigkeit von Bauteilen	K07	4	10,1	40,4	
21b	Schichtentrennung und Recyclingfähigkeit	K07	3	10,1	30,3	
22a	Energiebedarf Raumtemperierung	K07	5	30,3	151,5	keine Kühlung
22b	Energiebedarf Haushaltsstrom	K07	3,5	20,2	70,7	Leuchtstoffröhren im Außen- und Treppenraum, niedriger Energieverbrauch zu erwarten
22c	Ertrag erneurbarer Energien am Gebäude	K07	4	20,2	80,8	Fernwärme
23a	Flächeneffizienz Bebauung	K07	1,5	20,2	30,3	NF/ BGF: 0,7, ∑ WF/ ∑ PHH: 25,79, Ø PHH: 4,43

24a	Herstellen von Wasserkreisläufen	K07	3	10,1	30,3	Gründach, nicht versiegelte Flächen im Gartenhof
24b	Minderung des Wasserverbrauchs	K07	4	20,2	80,8	kein Hauswirtschaftraum, Aufwertung um 1 Punkt
25a	Risiko für lokale Umwelt - Technik	K08	3	40,4	121,2	Fernwärme
25b	Risiko für lokale Umwelt - Baustoffe im Außenraum	K08	3	40,4	121,2	nicht ermittelbar, mit 3 bewertet
26a	Kompostierung	K08	4	20,2	80,8	grüne Tonne, Verwertung in Zukunft zu Biogas
28a	Externe Kosten	K08	5	40,4	202	
35a	Öffentliche Nutzbarkeit und Durchwegung	K10	2	22,6	45,2	gemeinschaftl. Freibereiche nicht öffentlich zugänglich, Aufwertung wegen Parzellenstruktur
35b	Integration von Verkehr und Wegen ins Umfeld	K10	4	11,3	45,2	keine Sackgassen, Erschließungsflächen nicht öffentlich zugänglich, kleinmaßstäbliche Parzellenstruktur mit nicht öffentlich zugänglichen Hinterhöfen
36a	Parkkapazität und Erreichbarkeit	K10	1	22,6	22,6	katastrophale Parksituation.
36b	Qualität des ruhenden Verkehrs	K10	1	11,3	11,3	Eher unübersichtlich, evtl. Gefahr für Fußgänger
36c	Fahrradstellplätze	K10	5	22,6	113	Raum 25 qm, ebenerdig, > 10m vom Eingang entfernt
37a	Barrierefreiheit	K10	4	22,6	90,4	bedingt rollstuhlgerecht/ schwellenlos, Abwertung um 1 wg. Duschtassen/ Austritt auf Balkon
37b	Altersgerechte Ausstattung	K10	4	33,9	135,6	
	Wohnwert Haus/Umfeld		**3,4**			(∑ gew. Aspekte / Gesamtgewicht Haus/Umfeld)
	Aspekte Wohnung					
1a	Schallschutzanforderungen Wohnung u.akustische Zonierung	K01	3,5	8,6	30,1	1 Schlafraum an WC, Trittschalldämmung/ erhöhter Schallschutz, alle Fassaden zu verkehrsber. Bereichen
2a	Natürliche Belichtung Wohnung	K01	3,5	25,8	90,3	Zweiseitig, hohe Fenster, Verschattung durch Nachbarbebauung mit hellen Fassaden
3a	Thermischer Komfort Sommer	K01	3,5	17,2	60,2	Verschattung außen, manuell, Lüftung mit WRG
4a	Schadstoffe in Materialien, Gering emittierende Materialien	K01	4	25,8	103,2	Parkett nicht zertifiziert, Wand teilw. mit Lehmfarben
4b	Kontrollierte Frischluftzufuhr	K01	5	8,6	43	Lüftungsanlage mit WRG, Feuchtigkeitssteuerung
6a	Umnutzungsfähigkeit	K02	5	14,6	73	40 Punkte
6b	Räumliche Flexibilität Wohnung	K02	3,2	43,8	140,2	
6d	Möblierbarkeit Ess- und Wohnbereich	K02	5	43,8	219	
6e	Möblierbarkeit der Individualbereiche	K02	5	29,2	146	
8a	Einsehbarkeit	K03	5	10,6	53	keine Schlafräume zur Straße
8b	Blickbezüge in den Außenraum/Ausblick	K03	3,5	10,6	37,1	3 Richtungen/ bodentief mit Gebäude
8c	Räumliche Anbindung Küche	K03	5	10,6	53	offene Küche
8d	Verbindung Wohnung und Freibereich	K03	4	10,6	42,4	außen, Fenster mit Blick auf Terrasse
8e	Qualität Int. Eingangs- und Erschließungsbereich	K03	2	5,3	10,6	Abstellkammer im Eingangsbereich
8f	Privater Freiraum	K03	4	15,9	63,6	Gemeinschaftliche Terrasse zur Hälfte angerechnet
9c	Anordnung der Hauptbereiche in der Wohnung	K03	3	10,6	31,8	Räumlich differenziert, Beeinträchtigungen
12a	Anschlüsse für Medien	K04	2	8,6	17,2	ein Anschluss
12c	Bad mit Tageslicht	K04	3	17,2	51,6	innenliegendes Bad mit Oberlicht
12d	Ausstattungsqualität Sanitär	K04	4	25,8	103,2	
13a	Private Abstellräume	K04	1,5	17,2	25,8	
13b	Stellflächen	K04	5	17,2	86	
14a	Zustand der Wohnung	K04	5	17,2	86	
	Wohnwert Wohnung		**4**			(∑ gewichtete Aspekte/ Gesamtgewicht Wohnung)
	Aspekte Prozess					
30a	Einweisung und Informationen	K09				leer, da Eigentumswohnungen
30b	Quartiersmanagement	K09	4	12,4	49,6	
30c	Service-/ Beratungs-/ mobile Dienstleistungsangeb.	K09				leer, da Eigentumswohnungen
30d	Servicequalität	K09				leer, da Eigentumswohnungen
31a	Kooperationen mit Verkehrsbetrieben	K09				leer, da Eigentumswohnungen
31b	Kooperationen mit lokalen Einrichtungen	K09				leer, da Eigentumswohnungen
32a	Selbstverwaltung	K09	5	12,4	62	
32b	Möglichkeiten zur Aneignung	K09	5	24,8	124	
	Wohnwert Prozess		**4,7**			(∑ gewichtete Aspekte/ Gesamtgewicht Prozess)
	Wohnwert Wohnung + Haus/Umfeld		**3,6**			(∑ gewichtete Aspekte (W+H/U) / Gesamtgewicht (W+H/U))
	Wohnwert Wohnung + Haus/Umfeld + Standort		**3,7**			(∑ gewichtete Aspekte (W+H/U+S) / Gesamtgewicht (W+H/U+S))
	Wohnwert Wohnung + Haus/Umfeld + Standort + Prozess		**3,7**			(∑ gewichtete Aspekte (W+H/U+S+P) / Gesamtgewicht (W+H/U+S+P))