Wohnhausanlage "Berliving"

Zuhause zwischen Ku'damm und Grunewald

Dipl.-Ing. (TH) Michael Fischer

Allgemeines

Im begehrten Wohnviertel Schmargendorf, im Dreieck zwischen Hohenzollerndamm, Stadt-Autobahn und der Fritz-Wildung-Straße entstand die Wohnhausanlage BERLIVING.

In großzügig geplanten Wohneinheiten werden variantenreiche Konzepte für Familien, Paare und Singles aller Altersgruppen angeboten.

Im Mai wurden die ersten fertig gestellten Wohnungen an die Erwerber übergeben. Die Gesamtfertigstellung dieser Anlage ist für Ende Juli 2016 geplant.

Auftrag

Im März 2014 wurde die PORR Deutschland GmbH, Zweigniederlassung Berlin, mit der schlüsselfertigen Errichtung von vier Bauteilen, bestehend aus drei Stadtvillen und einem Mehrfamilienhaus einschließlich Tiefgarage und Außenanlagen beauftragt.

Das Bauvorhaben wird als Bauträgermaßnahme realisiert. Neben der Ausführung sind die Objektplanung, die Tragwerksplanung, die technische Gebäudeplanung und der Nachweis des Schall- und Wärmeschutzes sowie die planerische Gestaltung der Freianlagen Bestandteil des Generalübernehmervertrags.



Berliving: fertiggestellt Bild: PORR AG

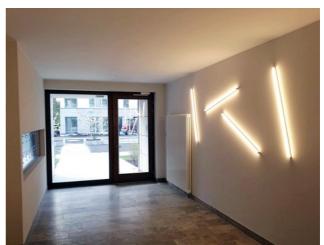
Projektdaten

Auftraggeber	Bauträger GmbH Alex-Wedding- Straße 7 10178 Berlin
Auftragnehmer	PORR Deutschland GmbH, ZNL Berlin, Bereich Hochbau
Baubeginn	September 2014
Bauende	Juli 2016
Bruttogeschossfläche	20.000 m ²
Wohneinheiten	136
Tiefgaragenstellplätze	104
Beton	6.400 m³
Bewehrung	800 t
Fassadenfläche	7.000 m²

Projektbeschreibung

Die Anlage umfasst insgesamt vier Bauteile (A, B, C und D), bestehend aus drei Stadtvillen und einem Mehrfamilienhaus. Das Vorhaben wurde auf einem Grundstück, in zwei zeitlich versetzten Bauabschnitten realisiert. Als erster Bauabschnitt wurde der Bauteil A in Angriff genommen, als zweiter Bauabschnitt folgten die Bauteile B, C und D. Alle Bauteile bilden eine Eigentümergemeinschaft, beide Bauabschnitte zusammen ein eigenständiges Quartier.

Jeder Gebäudeteil besitzt hofseitig einen Haupteingang mit einem repräsentativ gestalteten Foyer.



Foyer Bild: PORR AG



Rückseitiger Eingang Bild: PORR AG

Insgesamt wurden 136 Eigentumswohnungen, die im Teileigentum verkauft werden, gebaut. Alle Gebäude teilen sich eine durchgehende Tiefgarage mit insgesamt 104 Einzelstellplätzen und einem Ein- und Ausfahrtbauwerk. Zusätzlich befinden sich im Untergeschoss Kellerräume für die Wohnungen, Trocken- und Kinderwagenräume, Fahrradabstellräume sowie Hausmeister- und Technikräume. Die Baumaßnahmen beinhalteten zusätzlich die Erstellung der Außenanlagen gemäß Freiflächengestaltungsplan. Abgesehen von der gemeinsamen Tiefgarage sind die Häuser über einen begrünten, mit Wegen, Sitzbänken und Spielflächen gestalteten Innenhof miteinander verbunden.

Nachhaltigkeit und optimaler Ressourceneinsatz wurden bereits innerhalb der Entwurfs- und Genehmigungsplanung berücksichtigt und bei der Ausführungsplanung optimiert und umgesetzt.

So werden die Gebäude als KfW-Effizienzhaus-55 gemäß EnEV 2009 errichtet. Ein solches Effizienzhaus benötigt 45 % weniger Primärenergie im Jahr als ein vergleichbarer Neubau nach der EnEV 2009.

Bauablauf

Als erster Bauabschnitt war der Bauteil A vorgesehen, als zweiter Bauabschnitt folgten die Bauteile B, C und D. Die Teilung in zwei Bauabschnitte wurde vorsorglich vorgenommen, um gegebenenfalls bei Verzögerungen im Abverkauf flexibel reagieren zu können. Dies setzte aber voraus, die Planung und den Bauablauf so zu planen und umzusetzen, dass mit Fertigstellung des Bauteils A auch die Bereiche des Gemeinschaftseigentums fertig gestellt waren, welche zu diesem Zeitpunkt nicht unmittelbar die Bauteile B, C und D betrafen.

Als Beispiel hierfür seien die Gründung aller Gebäude, die Fertigstellung der Tiefgarage und die Außenanlagen mit integrierten Feuerwehrabstellflächen genannt.

Gründung

Die Baugrube wurde bis auf eine Restaushubtiefe von 30 cm auftraggeberseitig hergestellt. Aufgrund von Resten der Fundamentierung einer ehemaligen Gasometeranlage mussten Teilbereiche der Gründungssohle durch ein Impulsverfahren nachverdichtet werden.



Baugrube – Bauteile A und B Bild: PORR AG



Baugrube – Bauteil A Bild: PORR AG

Insgesamt waren für die Gründung der Gebäude folgende Leistungen zu erbringen:

- Altlastenbeseitigung
- Bodenverbesserung
- Teilweiser Baugrubenverbau zur Sicherung eines angrenzenden Gebäudes

Dabei wurden ca. 3.200 t Boden mit unterschiedlichem Belastungsgrad ausgehoben und entsorgt.

Nach der Gründung aller vier Gebäude wurde der Rohbau des Bauteils A im September 2014 begonnen. Die Arbeiten für die Gebäude B, C und D starteten im Jänner 2015.



Grundsteinlegung am 13. November 2014 Bild: PORR AG



Rohbau – EG, Bauteil A Bild: PORR AG

Sonderwünsche

Aufgrund der großen Anzahl von 136 Wohneinheiten gab es zahlreiche Sondervereinbarungen und Sonderwünsche zu erfüllen. Diese betrafen vor allem den Bereich der Fliesen, der Bodenbelagsausstattung und Veränderungen der Raumaufteilung.

Ziel war die Umsetzung aller Sonderwünsche, ohne den Bauablauf dadurch zu beeinträchtigen. Diese Herausforderung wurde aber von allen Beteiligten problemlos gemeistert.



Sonderwunschausstattung: Badezimmer Bild: PORR AG

Haustechnik

Auch bei der Wahl der "Technischen Gebäudeausrüstung" wurde dem modernen Wohnen in einem energieeffizienten Gebäude entsprochen:

- Fernwärme-Niedertemperaturheizung
- Zentrale Warmwasserbeheizung
- Energiesparende Fußbodenheizung mit separater Thermostatregelung
- Funkgesteuerte, elektronische Verbrauchserfassung
- Bedarfsgeführte, dezentral kontrollierte Wohnraumbelüftung
- Bäder und WCs mit Einzelraumlüftung



Versorgungsstrang mit bodengleichem Einlauf Bild: PORR AG

Wohnraumgestaltung

Die großzügige Zimmergestaltung ermöglicht transparente und individuelle Ausstattungsmöglichkeiten.
Großzügige Fensteröffnungen, eine überdurchschnittliche Deckenhöhe von ca. 2,82 m, Loggien, Balkone und Terrassen sorgen für viel Licht in allen

Wohnbereichen und eine warme, helle Atmosphäre.



Wohn- und Essbereich Bild: PORR AG



Wohn- und Essbereich Bild: PORR AG

Fassade

Die Fassaden erhielten ein Wärmedämmverbundsystem (WDVS) entsprechend den Erfordernissen der EnEV 2009 – KfW 55, mit strukturierter Oberfläche.

Zur Fassadengliederung wurde das Erdgeschoss – nach den Vorschlägen des Architekten – umlaufend mit Natursteinplatten belegt. Innerhalb der Fassaden kamen horizontale Gesimsbänder und Gliederungselemente auf Basis des Systems WDVS inklusive einer Verwahrung mit vorbewittertem Titanzink zum Einsatz. Im ersten bis viertem Obergeschoss der Punkthäuser sowie im ersten Obergeschoss des Gebäudes A wurden die Fensterbänke inklusive Verwahrung der Gesimse ebenso umlaufend in vorbewittertem Titanzink ausgeführt.



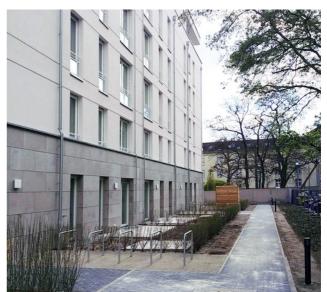
Fassade Bauteil A, hofseitig Bild: PORR AG

Schlusswort

Das Gebäudeensemble "Berliving" überzeugt durch zeitlose, moderne und helle Architektur, die sich perfekt in das Umfeld des hiesigen Bezirks Charlottenburg-Wilmersdorf integriert.



Bauteil A, Hof innenseitig Bild: PORR AG



Bauteil A, Gestaltung Nebeneingänge Bild: PORR AG