

# ADO 21



# ADO 21

## Entwurf

Konzept | Innenraum | Konstruktion

In einer typischen Berliner Baulücke im Bezirk Mitte Stadtteil Wedding wurde ein Neubau für verantwortungsbewusstes Wohnen mit unterschiedliche Komponenten entwickelt und realisiert. Es ist ein soziales Pilotprojekt, das zeigt, wie kostengünstige, innovative Stadtentwicklung betrieben werden kann. Das Grundstück gehört dem sozialen Jugendträger ProMaxx, der im Altbau Mutter-Kind-Wohnungen und Jugend-WGs anbietet. Zur Straße gab es aufgrund eines Kriegsschadens eine Baulücke.

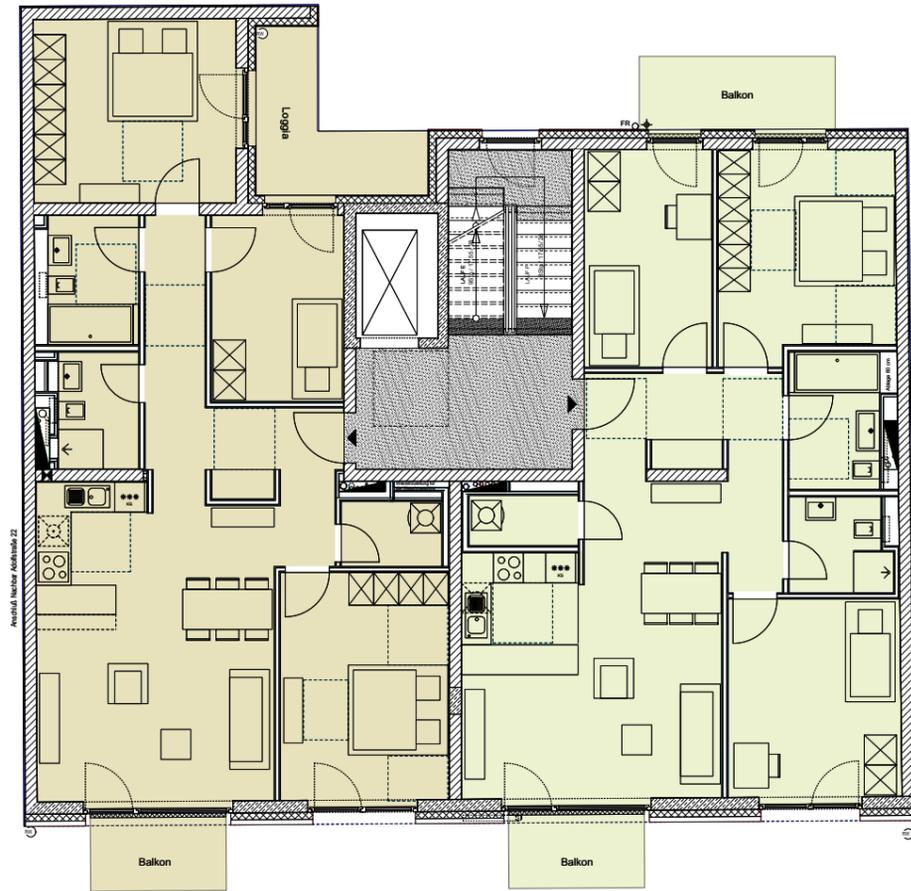
Gemeinsam mit der Stadtteilgenossenschaft Wedding und dem Architekturbüro hmp wurde ein Konzept ausgearbeitet, das die Bedürfnisse aller Beteiligten abdeckt: ProMaxx hatte Bedarf an Kitaplätzen und Beratungsräumen und im Kiez gab es den Wunsch nach bezahlbarem (Eigentums-)Wohnraum. Um den Bau der eigenfinanzierten Kita und Beratungsräume zu ermöglichen, wurden die restlichen Stockwerke als Barrierefreie Eigentumswohnungen geplant, deren Käuferinnen und Käufer das Konzept und die Kosten für Kita und Beratungsräume mitgetragen haben.

Die Kita im Erdgeschoss sowie die Verwaltungs- Beratungs- und Veranstaltungsräume des Jugendhilfeträgers Pro Maxx wurde in Zusammenarbeit mit den Betreibern entwickelt.

Alle Wohnungen sind barrierefrei nach DIN 18040-2 und teilweise nach den Wünschen der Eigentümer\*innen ausgestattet. Jede Wohnung hat mindestens einen Balkon.

Im 2. - 4. OG wurden drei Wohnungen pro Geschoss und im 5. OG und DG zwei Wohnungen entwickelt. Das Staffelgeschoss wurde zurückgesetzt und hat umlaufende Terrassen. Das Gebäude wurde als „Low Budget“ festgelegt und gebaut, was sich trotz einer sehr aufwendigen Gründung und Schadstoffen im Boden in den Baukosten widerspiegelt.





Grundriss 5.OG

## Die flexible 3- oder 4-Zimmer-Wohnung

Im 5. OG befinden sich zwei Wohnungen.

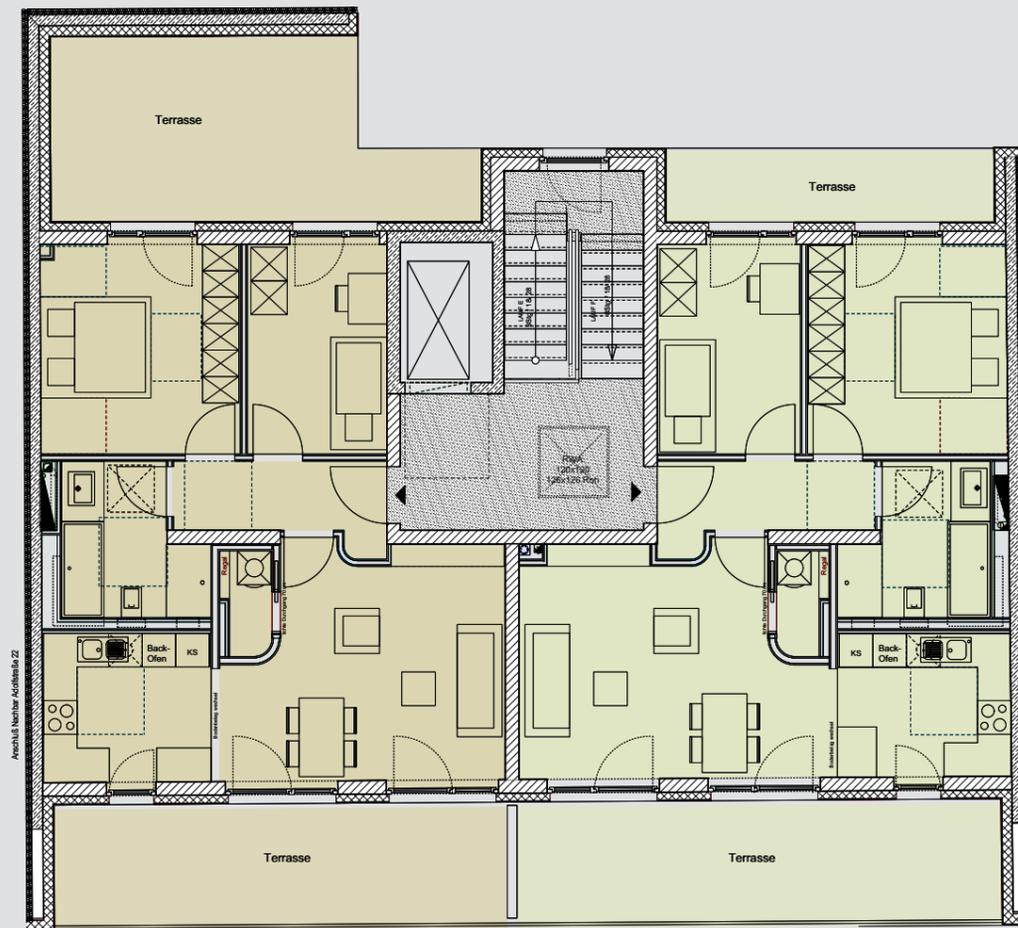
Die Wohnungen sind durchgesteckt bzw. haben eine Ost-West-Orientierung mit Balkonen in beiden Himmelsrichtungen.

In Inneren schaffen durchdachte Grundrisse mit geringem Anteil an Verkehrsflächen ein großzügiges Wohngefühl.

Die Wohnungen zeichnen sich durch einen fließenden Grundriss aus, bei dem der zentrale Flur die Bereiche in Wohnen und Schlafen zoniert. Der fließende „Rundgang-Charakter“ des Grundrisses wird durch den Übergang vom offenen Flur zum Wohnküchenbereich erreicht.

Jede Wohnung ist ca. 100 m<sup>2</sup> groß mit drei Schlafzimmern, zwei Bädern mit Badewanne und Dusche, Abstellraum und großzügigem Wohnküchenbereich von über 30 m<sup>2</sup>.





Grundriss DG

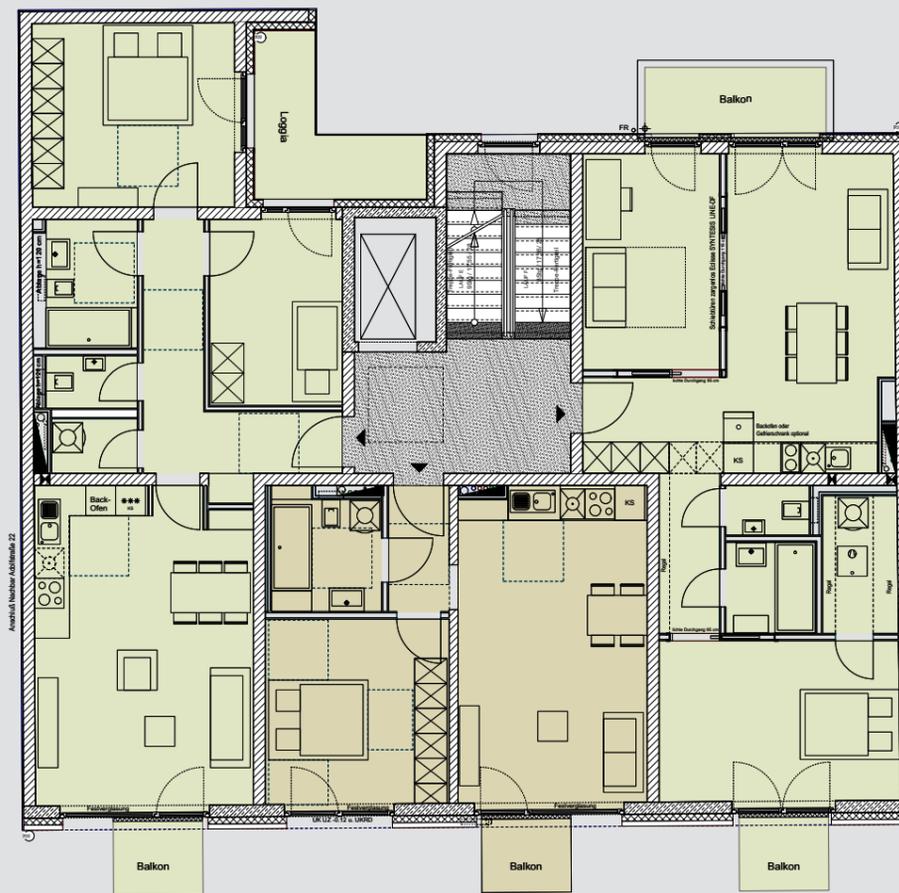
Die beiden 3-Zimmer-Wohnungen mit 80 und 84 m<sup>2</sup> haben je 2 Schlafzimmer, ein Wohn-Esszimmer und ein Bad. Beide Dachgeschosswohnungen haben Terrassen zum Hof und zur Straße. Balkonflügel Fenster in allen Räumen ermöglichen den Zugang zu den großzügigen Terrassen.

## Die kompakten DG-Wohnungen



## Die etwas andere Wohnung

Grundriss 4.OG



Das dreispännige 4. OG beinhaltet 2 x 3-Zimmer-Wohnungen und 1 x 2-Zimmer-Wohnung.

Alle Wohnungen sind barrierefrei nach DIN 18042.

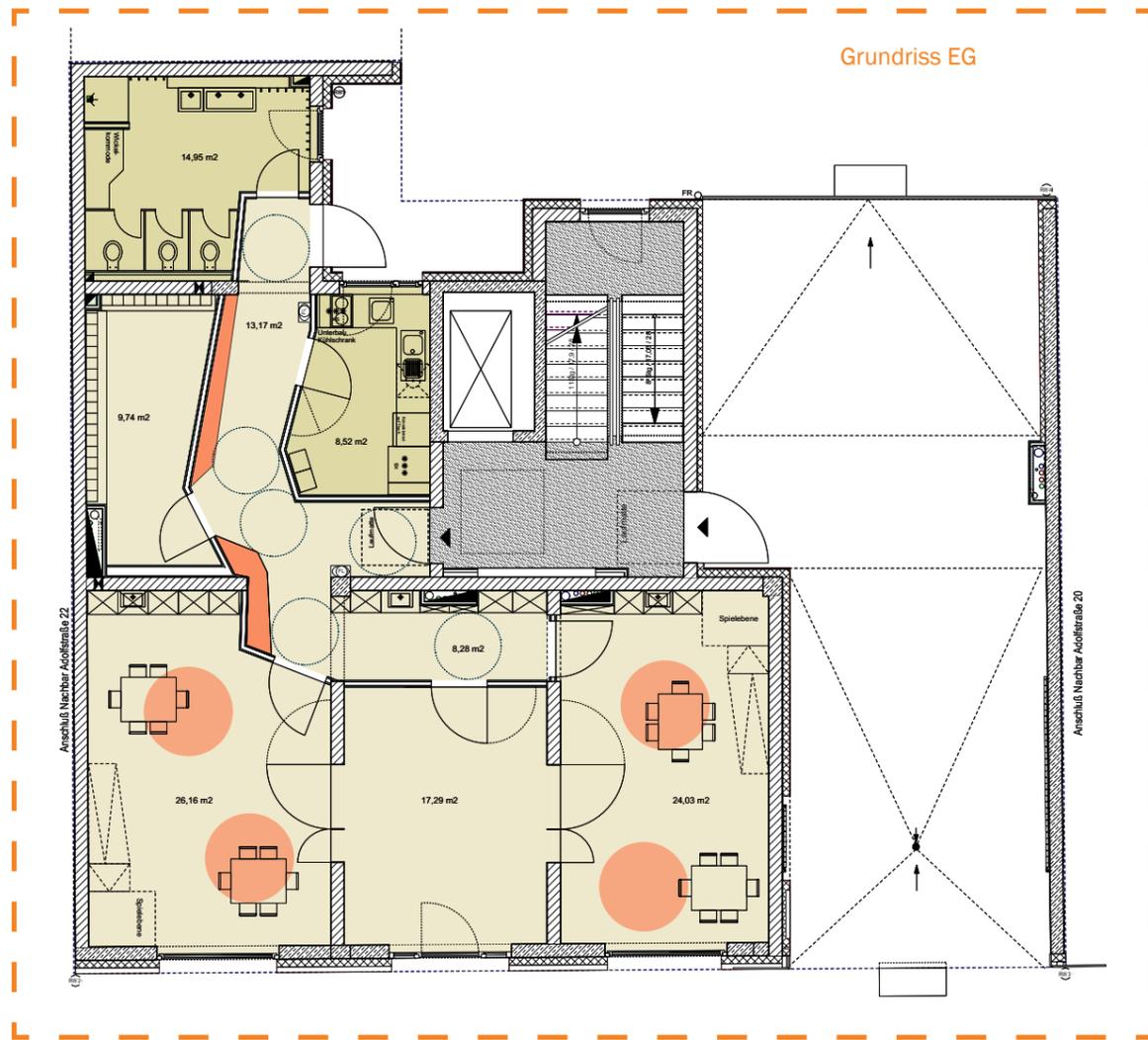
Die 3-Zimmer-Wohnungen haben 2 Schlafzimmer und ein großes Wohn-Esszimmer mit Balkon.

Die rechte Wohnung hat zudem einen kleinen Seitenflügel, die beiden Schlafzimmer grenzen an eine Loggia, die aus brandschutztechnischen Gründen geplant wurde (90° Brandüberschlag). Dadurch wurde eine Belichtung für zwei Schlafzimmer mit Balkonflügeltüren zur Loggia ermöglicht.

Die 3-Zimmer-Wohnungen sind 77 und 72 m<sup>2</sup> groß.

Die mittlere Wohnung ist eine altersgerechte 47 m<sup>2</sup> große 2-Zimmerwohnung mit Wohn-Essküche und einem Schlafzimmer und Bad. Auch diese Wohnungen haben einen Balkon zur Straße. Grundidee der kleinen Wohnungen war, eine gut geschnittene altersgerechte Wohnung mit relativ geringer Fläche zu schaffen.





## Die Kita

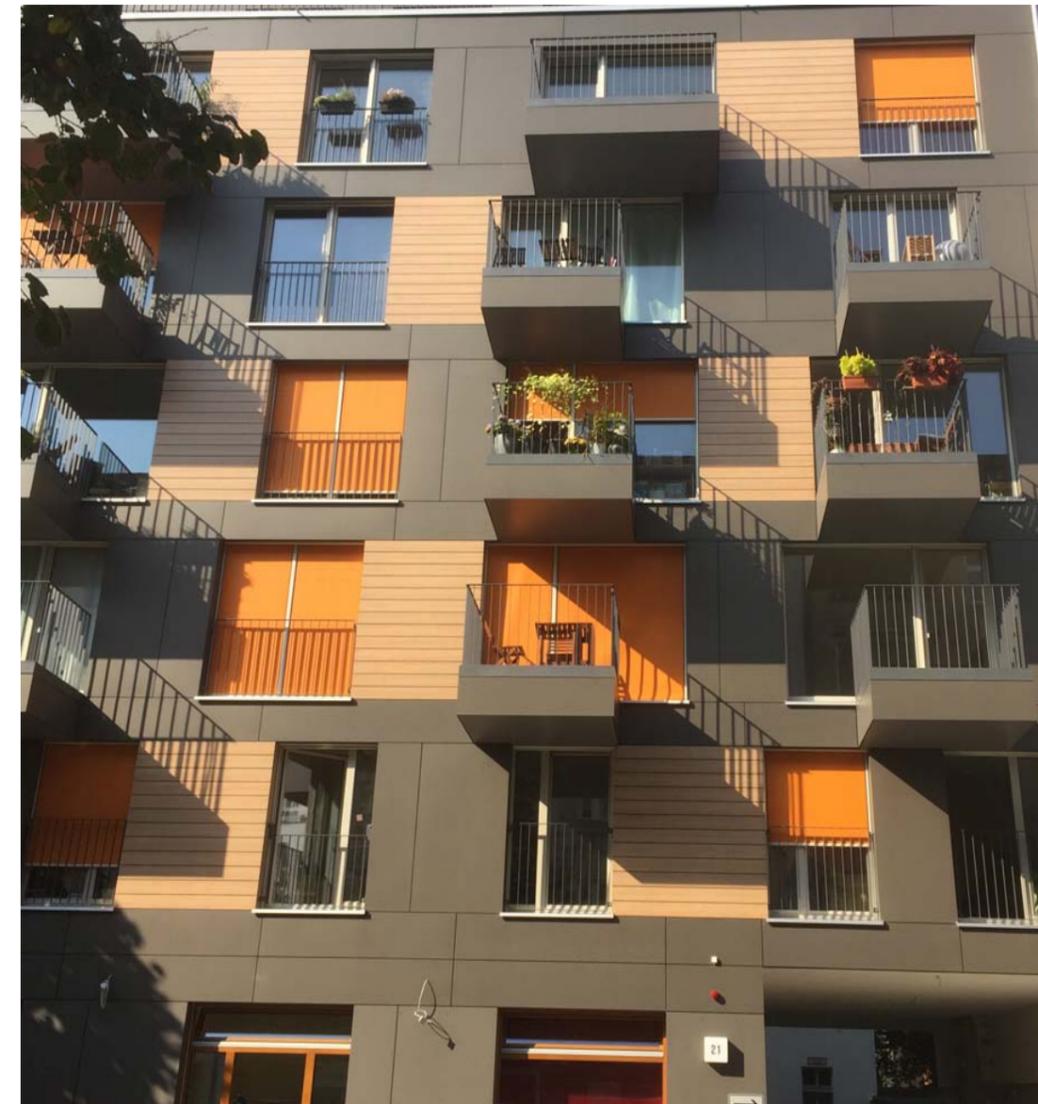
Die Kita bietet auf einer Fläche von ca. 130 m<sup>2</sup> Räume zum Wohlfühlen, Spielen und Kommunizieren für 25 Kinder unter 3 Jahren.

Der Innenbereich bietet zwei Räume für Bewegung und Spiel und einen in der Mitte gelegenen Schlaf- und Ruheraum.

Die Fenster im Flur mit ihren unterschiedlichen Höhen und Größen bieten zahlreiche Durchblicke und lassen die Kinder zu Entdeckern ihrer Umgebung werden.

Große Fensterflächen in der Fassade geben den Blick von innen zur Straße frei.





## Fassaden

### Gestaltung | Konstruktion

Die Architektur wird durch die vorgehängte Fassade geprägt. Die großformatigen Faserzementplatten, deren charakteristische Struktur der steinernen Haptik mit den Feldern der Holzwerkstoffplatten ein Wechselspiel bilden. Die versetzten Fenster und Balkone bilden einen Rhythmus in der Fassade, der mit den aleatorisch angeordneten Holzwerkstoffplatten in Einklang steht.

Die Balkonplatten sind seitlich und von unten mit Faserzementplatten verkleidet und somit ist die Balkonentwässerung hinter der vorgehängten Fassade versteckt.

Aufgrund der „Drittelregelung“ sind die Balkone zur Straße nicht groß. Trotzdem wird der Bezug zum Außen durch großzügige Fenster mit Festverglasung hergestellt.

Die Energieeffizienz wird ähnlich wie bei WDVS-Fassaden erfüllt. Eine künftige teure Entsorgung der Dämmstoffe wird vermieden. Die bekannten Probleme durch Veralgung von WDVS und die damit verbundenen hohen Instandhaltungskosten werden vermieden.

Die vorgehängte Fassade schafft eine langfristige, dauerhafte und eine instandhaltungsarme Fassade.

Durch einen außenliegenden Sonnenschutz an allen Fassaden ist die thermische Behaglichkeit im Sommer garantiert.

Das Energieeffizienzniveau erfüllt die schon hohen Anforderungen der EnEV 2016, und erreicht den KfW70-Standard.

# Kosten

## Konzept | Ausstattung |

**D**urch die frühzeitige Beteiligung der neuen Eigentümer\*innen, die vor Baubeginn feststanden, wurde in Kooperation zwischen dem Jugendhilfeträger ProMaxx gGmbH und den neuen Nutzer\*innen der Standard, die Ausstattung und die Kosten festgelegt.

Grundsätzlich sollte das Projekt im Niedrigpreis-Bereich erstellt werden. Dazu wurden Bauteile, Bauelemente und Bauweise vorab definiert. Höherwertige Ausstattungen mussten selbst finanziert werden.

Durch die monolithische Bauweise (Xella Großformat), gleiche Fenstergrößen und durch einen hohen Anteil an festverglasten Elementen konnten die Baukosten auf einem sehr geringen Niveau gehalten werden.

Ziel der Gemeinschaft war es, selbstgenutzten Wohnraum mit gutem Standard zu niedrigen Kosten zu schaffen.

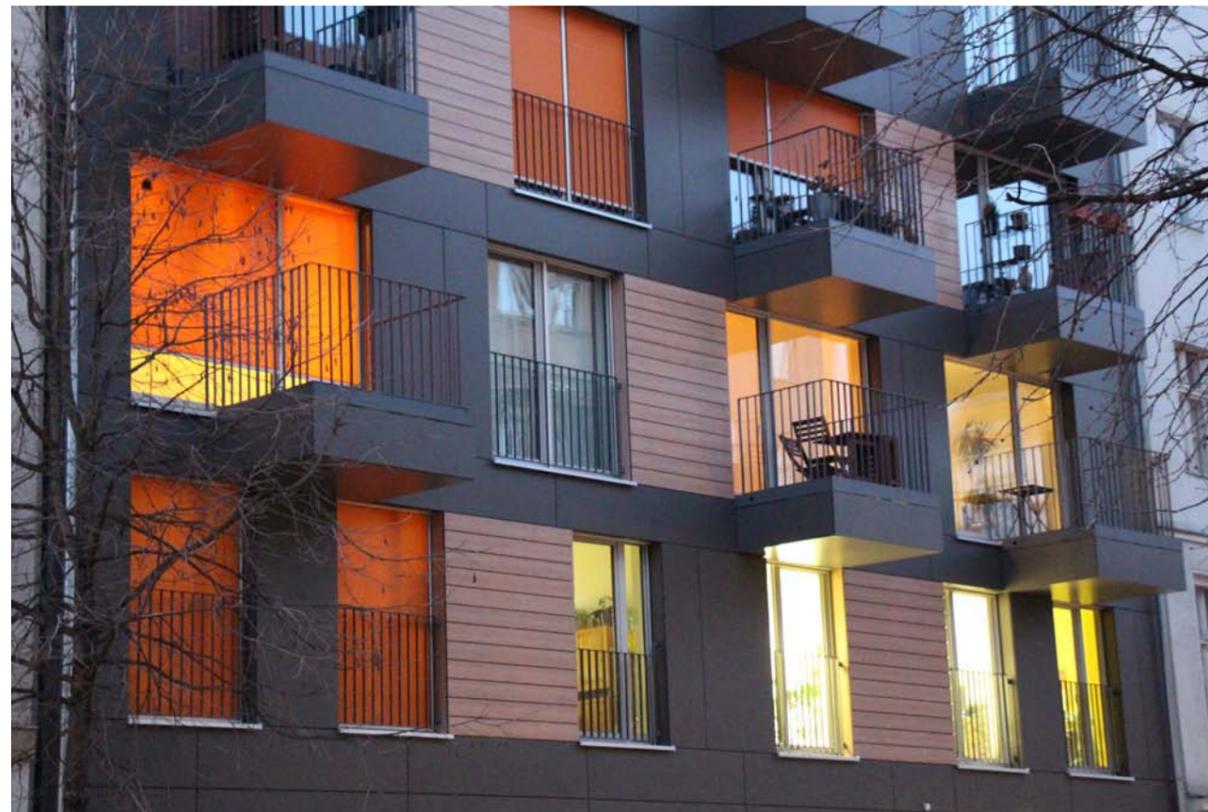
Gleichzeitig sollte eine gute, aber kostengünstige Energiebilanz erreicht werden. Das Gebäude wurde als KfW 70 mit allen notwendigen Auflagen ausgeführt. Dies wurde durch einheitliche Ausschreibungen und Produkte der erfahrenen am Projekt beteiligten Planer\*innen ermöglicht. Industrieparkett in allen Etagen, einfache mineralische Farbe auf Putz, Fliesen und Sanitäranlagen wurden auf einem Preislevel realisiert.

Die Kosten konnten trotz einiger Widrigkeiten wie:

- Hoher Schadstoffgehalt im Aushub
- aufwendiger Aushub und Gründung nach DIN 4123 abschnittsweiser Herstellung der Fundamente
- sowie Unterbrechungen auf Grund artenschutztechnischer Probleme auf sehr geringem Niveau gehalten werden.

Gelungen ist eine Mischung aus selbstgenutzten Eigentumswohnungen, sozialer Infrastruktur mit einer U3 Kita, erweiterte Räume für den Jugendhilfeträger ProMaxx sowie eine Teilsanierung des Altbaus mit betreuten Jugend-WG's auf dem Grundstück.

Baukosten der Kostengruppe 300-400: brutto	2.191.545,00€
Bruttogrundfläche KG - DG:	2.016,00 m <sup>2</sup>
Baukosten Kostengruppe 300-400 / m <sup>2</sup> BGF:	1.087,07 €
Baukosten Kostengruppe 300-400 / m <sup>2</sup> Nutzfläche:	1.712,15 €





**hmp** hertfelder & montojo  
planungsgesellschaft

info@hmpberlin.de - www.hertfelder-montojo.de  
torstraße 177 - 10115 berlin - 030 - 2844546 - 0

Design und Gestaltung - hmp - Bildnachweis muss bei Weitergabe vom Ersteller angefragt werden  
Bildnachweis: hmp, Anne Niedick, laura hoffmann-kuhnt, sigi hertfelder