

seit 1995

# MÜLLERS BÜRO

energieeffiziente Häuser

Architekten und Ingenieure  
für nachhaltiges Bauen  
in Berlin und Brandenburg



# MAZIN

ENTWURF,  
PLANUNG UND  
BAUBETREUUNG

WOHNBAUTEN IN  
NIEDRIGENERGIE-  
BAUWEISE

ÖKOLOGISCHER  
HOLZBAU  
NEU DEFINIERT



[www.muellersbuero.com](http://www.muellersbuero.com)

## AUF EINEN BLICK

- Passivhäuser oder Niedrigenergiehäuser mit optimalem Raumklima
- Nachhaltiges Bauen – langlebig, wartungsarm, klimatisch sinnvoll
- Betrieb mit geringsten Heiz- und Warmwasserkosten
- Architektur nach Ihren Wünschen mit individuellen Grundrissen
- Ansprechpartner mit Offenheit für Ihre Ideen und Fragen
- Routine in allen Projektphasen vom Bauantrag bis zur Bauabnahme
- Ihr Partner für Neues Wohnen, das alle Standards erfüllt



Mit neuen Ideen vorangehen:  
die ersten drei fünfgeschossigen  
Passivhäuser in Holzbauweise  
entstanden mit MÜLLERS BÜRO im  
Berliner Stadtteil Prenzlauer Berg.

## EDITORIAL



### *Für lebenslange Wohnqualität*

Unter dem Dach von **MÜLLERS BÜRO** entwerfen, planen und konstruieren wir seit 1995 individuelle Energiespar- und Passivhäuser. Dabei haben wir uns zum Ziel gesetzt, nicht nur energieeffiziente Häuser zu bauen. Wir planen Häuser, die durch ein besonderes Design und eine ausgezeichnete Wohnqualität überzeugen. Sie sollen ihren Bewohnern dauerhaft ein gesundes Wohnumfeld bieten, in dem sie und nachfolgende Generationen sich wohlfühlen können.

Dazu verwenden wir ökologisch und baubio-  
logisch unbedenkliche Baumaterialien, die  
eine hohe Langlebigkeit besitzen und damit  
werterhaltend sind. Wir nutzen die Vorteile  
des modernen Holzrahmenbaus, um auf  
ideale Weise eine hohe Flexibilität, nachhal-  
tiges Bauen und eine hohe Wirtschaftlichkeit  
zu gewährleisten. Die hohe Energieeffizienz  
unserer Bauten ergänzen wir mit modernster  
Haustechnik. Damit senken wir die Betriebs-  
kosten und schaffen ein optimales Preis-/  
Leistungsverhältnis – selbst bei anspruchsvol-  
len Entwürfen und ungewöhnlichen Gestal-  
tungswünschen unserer Bauherren\*.

In unserem Magazin haben wir Ihnen eine  
repräsentative Auswahl an Projekten zu-  
sammengestellt, die die Bandbreite unseres

Schaffens zeigen – vom kleineren Einfamilienhaus über hochwertige Landhäuser bis hin zur Villa. Von intergenerationalen Häusern bis zum Mehrfamilienhaus finden Sie hier Ideen und Anregungen für zukunftsgerechtes Bauen.

Wir wollen Ihnen mit diesem Magazin eine praktische Entscheidungshilfe bieten, was modernes Bauen heute leisten kann und welche Möglichkeiten zum aktiven Energiesparen sich neben modernen Ausstattungsmerkmalen und einer zeitgemäßen Haustechnik bieten.

Ich laden Sie herzlich ein, **MÜLLERS BÜRO** kennenzulernen. Profitieren Sie von unserer über 30-jährigen Erfahrung bei der professionellen Planung und Erstellung hochwertiger Ein- und Mehrfamilienhäuser.

„Ein Dach überm Kopf ist ein Stück vom Glück – und dies soll lang halten, Stück für Stück!“

Dipl.-Ing. Frank Müller  
Geschäftsführer

\* Wenn wir >Bauherren<  
schreiben, meinen wir  
selbstverständlich auch  
unsere weiblichen Kun-  
dinnen; leider hat sich  
noch kein adäquates Wort  
eingebürgert.

# INHALT

	<b>Titel</b>		<b>Editorial</b>	3		<b>Leitbild</b>	8		<b>Leistungsspektrum</b>	10		<b>Vorher – Nachher</b>	12		<b>Passiv bauen</b>	14	
	<b>Hightech &amp; Holz</b>	16		<b>Kreutner + Interview</b>	18		<b>Haus Falkensee I</b>	20		<b>Villa Zehlendorf</b>	24		<b>Haus Fürstenwalde</b>	26		<b>Haus Kremmen</b>	28
	<b>Bungalow Falkensee III</b>	30		<b>Haus Weissensee</b>	32		<b>Haus Rangsdorf III</b>	36		<b>Bungalow Feldberg</b>	3832		<b>Haus Zehlendorf II</b>	40		<b>Haus Gross Glienike</b>	44
	<b>Haus Summt II</b>	46		<b>Haus Woltersdorf</b>	50		<b>Haus Schulzendorf</b>	52		<b>Haus Pankow</b>	56		<b>Bungalow Franz-Buchholz</b>	58		<b>Atelierhaus Z140</b>	60
	<b>Cottage Falkensee IV</b>	64		<b>Haus Wildau</b>	66		<b>Haus Mahlsdorf</b>	70		<b>Haus Köpenick</b>	72		<b>Villa Schwielowsee</b>	74		<b>Haus Bohnsdorf</b>	76

# INHALT



Haus Wannsee 78



Haus Heiligensee I + II 80



Haus Rangsdorf II 84



Haus Strausberg I + II 86



Haus Bad Doberan 88



Haus Dallgow-Döberitz II 90



Haus Summt I 92



Haus Heiligendamm 94



Haus Kleinmachnow 96



Interview 98



Stadthäuser Prenzl. Berg 100



Kita Kommun. Modulbau 102



Dachaufstockung Prenzl. Berg 104



Zentralstudios 108



Bar Buñuel 110



Weitere Projekte 112



Insight 114



Wohngesundheit 116



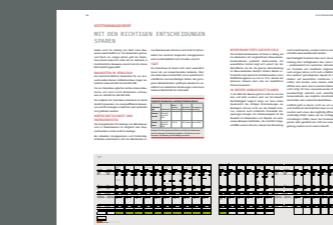
Holz- oder Massivbau? 118



Werterhalt 120



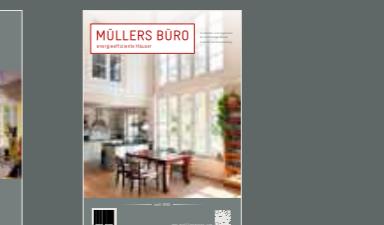
Leistungsphasen 122



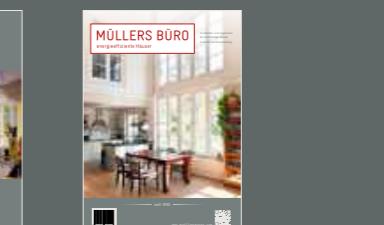
Kostenmanagement 124



Impressum 125



U3



U4

# LEITBILD

## SORGFÄLTIG PLANEN UND IM SINNE DER KUNDEN BAUEN

Mit einer gewachsenen Unternehmensphilosophie bietet **MÜLLERS BÜRO** den Bauherren vielfach erprobte und sichere Lösungen beim Hausbau.

Wer als Architekt qualitätsvoll bauen will, benötigt klare Leitlinien, die in komplexen Planungssituation Orientierung und manchmal den notwendigen Halt geben. Ziel des gesamten Planungs- und Entwurfsprozesses ist stets, sich so gut wie möglich auf die individuellen Wünsche und Vorstellungen der Bauherren einzustellen. Dieses kunden- und bedarfsgerechte Planen beginnt im persönlichen Beratungsgespräch und zieht sich durch sämtliche Leistungsphasen bis zur Übergabe des Hauses an den Auftraggeber. Anfallende Änderungen finden dabei stets in enger Abstimmung mit den Bauherren statt. Sie sollen nicht nur wissen, was passiert, sondern auch verstehen, warum vielleicht ein anderer Weg oder eine Änderung sinnvoll ist. Unsere Verantwortung in diesem partnerschaftlichen Prozess ist, unterschiedliche Lösungsmöglichkeiten und konkrete Lösungswege vorzuschlagen, die machbar, solide und kalkulatorisch gut darstellbar sind.

Wir legen bei unseren Häusern Wert auf eine hervorragende Energieeffizienz. Ob Niedrigenergie- oder Passivhaus – wer sich ein energieeffizientes Eigenheim von **MÜLLERS BÜRO** erstellen lässt, darf sicher sein, dass alle notwendigen Normen und gesetzlichen Vorgaben, die heute in puncto Energiesparen angelegt werden, optimal erfüllt sind. Dies betrifft sämtliche Einflussfaktoren, die bei der Energieeffizienz relevant sind: von der optimalen Ausrichtung des Hauses, über Wärmedämmung, Materialauswahl bis hin zur Haus- und Heizungstechnik. Dabei arbeiten wir mit technischen Lösungen, die sich bereits ausgiebig im täglichen Einsatz bewährt haben und qualitativ abgesichert sind.

Unsere Häuser sichern ihren Bewohnern dauerhaft ein gesundes Wohnumfeld. Wohngesundheit und baubiologische Unbedenklichkeit der verwendeten Werkstoffe sind heute das wichtige Top-Thema. Mit unserer Erfahrung und unserer ausgeprägten Sensibilität für ein wohngesundes Umfeld bieten wir Bauherren eine ausgezeichnete Beratung und Sorgfalt bei der Materialauswahl, bei der Ausstattung und beim Innenausbau. Als Holzbaupezialisten wissen wir genau, welche Fehler entstehen können, die zu einer gesundheitlichen Belastung führen. Diesen Wissen setzen wir ein, um gesundheitliche Beeinträchtigungen durch belastete Baumaterialien auszuschließen.

Wir achten sorgsam darauf, dass unsere Häuser wirtschaftlich darstellbar sind. Höhere Investitionskosten durch eine ausgefeilte energieeffiziente Technik und ökologische Baumaterialien sollen sich in klar definierten Zeiträumen nachvollziehbar amortisieren, so dass Bauherren mittel- und langfristig von niedrigeren Energiekosten messbar profitieren. Die Holzrahmenbauweise verhält sich mittlerweile zu vergleichbaren Mauerwerks-Konstruktionen auf lange Sicht kostenneutral.

Wenn es der Bauherr wünscht, lassen sich feste Bautätigkeiten definieren, die in Eigenleistung erbracht werden, um zusätzlich Kosten zu senken. Der Bauherr behält in jeder Bauphase die völlige Kostenkontrolle, alle Ausschreibungen und Vergaben finden in enger Abstimmung mit ihm statt, so dass maximale Kalkulationssicherheit besteht. Bei der Auswahl von ausführenden Unternehmen achten wir auf die vorhandene Expertise und Erfahrung, um kostenintensive Nacharbeiten und Qualitätsmängel in der Bauausführung zu vermeiden. Unsere langjährige Verhandlungserfahrung gewährleistet dabei eine sehr gute Preis-/Leistungsrelation.

Flexibilität, Partnerschaftlichkeit und Wirtschaftlichkeit kombinieren wir mit einem hohen Anspruch an Gestaltung, Wohngesundheit und energetische Wirksamkeit. Diese Konstanten bilden das Grundgerüst für qualitativ hochwertige Häuser von **MÜLLERS BÜRO**.

**Übrigens: Da im Mauerwerksbau deutlich dickere Wandstärken benötigt werden, um die Dämmwerte einer Holzrahmenwand zu erreichen, ergibt sich ein Nutzflächengewinn von bis zu 10%, was für ein kleines Haus schon ein zusätzliches Zimmer bedeuten kann.**

### Unsere Vereinbarung:

- Partnerschaftliches Miteinander
- Gegenseitiger Respekt auf Augenhöhe
- Gemeinsam entwerfen und planen
- Berücksichtigen von Wünschen
- Flexibilität der Grundrisse
- Enge Begleitung bis zu Bauabnahme
- Ökologische Bauweise
- Sorgfalt in der Auswahl der Materialien
- Fokus auf Lebensdauer & Werterhaltung
- Budget, Kosteneffizienz
- Flexibler Anteil an Eigenleistung
- Kostenkontrolle!

# GEMEINSAM ZUR BESTEN LÖSUNG UNSER LEISTUNGSSPEKTRUM



Einzigartigen Symbiose von Haus und Umgebung:  
Ein Architektenhaus entspricht genau Ihren  
Vorstellungen.



Stilfrage – Ein Haus von uns gibt es nicht von der  
Stange. Eine Entscheidung für uns hat nicht in  
erster Linie mit dem Budget zu tun...



Holzbau ist die moderne Baumethode erster  
Wahl. In puncto Energieeffizienz und Wohnklima  
unübertroffen.

Ob Holzbau, Massivbau, Einfamilien- oder Mehrfamilienhäuser,  
das Architektenteam um Frank Müller unterstützt Bauherren auf vielfältige  
Weise bei der Umsetzung ihrer anspruchsvollen Projekte.



Bestes Raumklima auch für die Kleinsten:  
Gesundes Bauen sollte selbstverständlich sein.



Technik auf dem neuesten Stand: Bereits  
bei der Konzeption werden die Weichen für  
die nächsten Jahrzehnte gelegt.



Teamwork: Genau auf die Bedürfnisse zu-  
geschnitten, wird privates Bauen effizient.

## NEUES BAUEN FÜR EINFAMILIEN- HÄUSER

Ein Haus von **MÜLLERS BÜRO** ist mehr als nur ein Zuhause – es ist ein Statement für Qualität, Design und Zukunftssicherheit. Schon beim Entwurf liegt der Fokus auf gesundem Wohnen und höchster Lebensqualität. Großzügige, lichtdurchflutete Räume, die perfekte Nutzung der Sonnenenergie, beste Dämmwerte und modernste Haustechnik machen jedes Haus zu einem Wohlfühlort. Dank unserer zeitgemäßen Bauphilosophie und jahrzehntelanger Erfahrung entstehen Einfamilienhäuser, die nicht nur heute begeistern, sondern auch in der nächsten Generation noch Maßstäbe setzen.

## MEHRFAMILIENHÄUSER MIT WOHLFÜHLFAKTOR

Ein Mehrfamilienhaus aus Holz? Was noch vor 20 Jahren unmöglich erschien, kann heute problemlos so realisiert werden, dass alle wichtigen Standards erfüllt werden, die heute an energieeffizientes Bauen gestellt werden. Damit dies erreicht wird, greift **MÜLLERS BÜRO** mit seiner großen Erfahrung und hohem Fachwissen auf alle Möglichkeiten zurück, die intelligente Haustechnik heute bietet. Dabei werden die

neuesten Forschungsergebnisse auf dem Gebiet der Umwelt- und Gesundheitsverträglichkeit angewandt und mit erprobten und bewährten Lösungen kombiniert, um besonders solide Mehrfamilienhäuser zu bauen. So entstehen in wirtschaftlicher Weise auch große Wohnhäuser für viele Familien oder Mehrgenerationenhäuser zum Wohlfühlen.

## HOLZBAU: ÖKOLOGISCH UND MODERN

Wir setzen beim Hausbau auf intelligente Technologien. Beim Holzrahmenbau als tragende Struktur für Decken, Wände und Dach bauen wir auf den Einsatz ressourcenschonender Materialien. Bei einem hohen Vorfertigungsgrad gelingt durch eine millimetergenaue Verarbeitung des Werkstoffs Holz eine optimale Qualität des Bauwerks und eine hohe Effizienz bei der Montage vor Ort.

## ENERGIEEFFIZIENT UMBauen UND SANIEREN

**MÜLLERS BÜRO** unterstützt Bauherren bei der ökologischen und energieeffizienten Sanierung und Umbau von Altbauten und konventionellen Massivbauten. Dazu zählt eine wirksame Wärmedämmung der Bauhülle, die Steigerung der Luftdichtheit sowie der Einbau innovativer Haustechnik und zeitgemäßer

Heizungsanlagen. Wir legen großen Wert darauf, energieeffiziente Sanierungslösungen auszuwählen, damit sich höhere Investitionskosten für eine nachhaltige und gesunde Bauweise bereits nach wenigen Jahren amortisieren.

## WIRTSCHAFTLICH BAUEN IM ÖFFENTLICHEN RAUM

Gerade bei öffentlichen Bauten kommt es auf Wirtschaftlichkeit an. Ob Kindertagesstätten oder Schulbauten – **MÜLLERS BÜRO** realisiert umweltgerechte Bauten im öffentlichen Raum, die ein gesundes Raumklima, eine hohe Langlebigkeit und Wartungsfreundlichkeit und ein gutes Preis-/Leistungsverhältnis kombinieren. Bei Entwurf und Technikauswahl legen wir Wert auf die Steigerung der Aufenthaltsqualität und die Senkung der Betriebskosten.

## VORSPRUNG DURCH INTELLIGENTE TECHNIK

**MÜLLERS BÜRO** ist Ihr sachverständiger Partner, wenn es um die Auswahl der passenden Haustechnik geht. Mit unserem Ingenieurs-Background sind wir sehr gut in der Lage, die Angebote auf dem Markt abzuwägen

und zu beurteilen. Dazu zählen: Einsatz von Wärmepumpen, Kraft-/Wärmekopplung, Pelletheizungen, Photovoltaikanlagen, Lüftungsanlagen mit Wärmerückgewinnung, Erdgas-Brennwertthermen, Erdwärmemtauscher, etc.. Bei der Wahl der richtigen Haustechnik legen wir Wert darauf, dass Lösungen zum Einsatz kommen, die sich solide am Markt bewährt haben und gleichzeitig ein deutliches Energiesparpotenzial besitzen.

## PROFESSIONELLE BERATUNG

Damit ein energieeffizientes Haus entsteht, verwenden wir bei der Vorplanung große Sorgfalt darauf, Wünsche und Ansprüche mit technischen Anforderungen und den Gegebenheiten vor Ort in Einklang zu bringen. Beispiel Gründstückslayout – wirtschaftlich ist ein Keller nur sinnvoll bei Hanglage oder kleinen und teuren Grundstücken, wenn die Wirtschaftsräume nicht im Erdgeschoss oder an der Hausnordseite untergebracht werden können. Ein anderes Beispiel ist die konsequente Ausrichtung der häufig genutzten Räume zum Lichteinfall. **MÜLLERS BÜRO** unterstützt Bauherren dabei, die richtigen Entscheidungen zu treffen, um die beste Ausnutzung der Ressourcen zu erzielen.



# VORHER



# ROHBAU



# NACHHER



# 4 MONATE SPÄTER

# AKTIV PLANEN PASSIV BAUEN

**MÜLLERS BÜRO** ist spezialisiert auf den Entwurf und die Erstellung von Niedrigenergie- und Passivhäusern. Dabei kommt es nicht nur darauf an, die heutigen Standards zu erfüllen, die der Gesetzgeber vorgeschreibt. Vielmehr ist unser Ziel, durch beste Technik den wachsenden Ansprüchen an Energieeffizienz auch morgen noch zu genügen. Doch was sind Niedrigenergie- und Passivhäuser genau? Wir haben Ihnen dazu einige zentrale Punkte zusammengestellt.

## DIE ANSPRÜCHE STEIGEN

Als Niedrigenergiehäuser oder Energiesparhäuser bezeichnet man Neubauten, aber auch sanierte Altbauten, die das jeweilige gesetzlich geforderte energetische Anforderungsniveau unterschreiten und einen sehr geringen Energiebedarf für Heizwärme und Warmwasser haben. Derzeit gilt in Deutschland das Anforderungsniveau der Energieeinsparverordnung EnEV. Dabei muss die energetische Qualität der Wärmehülle durch gedämmte Wände, Keller, Bodenplatte oder Dach so gut sein, dass die Anzahl der Wärmebrücken und der sogenannte u-Wert möglichst gering ausfallen. Er gibt dabei die Stärke des Wärmestroms an, der durch das entsprechende Bauelement abgegeben wird. Technische Ausstattungsmerkmale eines Niedrigenergiehauses können eine Erdgas-Brennwerttherme in Kombination mit einer Solaranlage, Erdwärmemoduscher oder ein raumluftunabhängiger Kaminofen sein. Die Gebäude müssen mit einer mechanischen Lüftungsanlage ausgerüstet sein.

## BESONDRE HÄUSER VERLANGEN BESONDRE KONSTRUKTIONEN

Ein Passivhaus ist so gut wärmegedämmt, dass es keine Heizungsanlage im herkömmlichen Sinn mehr benötigt. Das heißt: Der Heizenergiebedarf wird zu großen Teilen aus der Abwärme von Personen und technischen Geräten gedeckt. Der notwendige Restheizenergiebedarf kann in der Folge durch eine kontrollierte Wohnraumlüftung mit Zuluftnachheizung erfolgen. Da diese Nachheizungen jedoch mit Strom betrieben werden und Strom den höchsten Primärenergiefaktor hat, verschlechtert diese Heizungsart ganz erheblich den Jahresprimärenergiebedarf. Aus diesem Grund wird häufig auch in Passivhäusern eine Wärmepumpenheizung mit sehr geringer Leistungszahl eingebaut, um beispielsweise lange Kälteperioden zu überbrücken. Passivhäuser bieten nicht nur sehr gute Voraussetzungen

für winterlichen Kälteschutz, auch im Sommer „funktionieren“ sie dank der kontrollierten Wohnraumlüftung; Diese gestattet, auch im Sommer zu lüften, ohne den Innenraum zu erwärmen. Es gibt übrigens auch Umbauten und Sanierungen, bei denen der hohe Passivhausstandard erreicht wurde. Die genauen Anforderungen an ein Passivhaus sind im Passivhaus-Energiestandard des Passivhaus-Instituts Darmstadt beschrieben.

## EXKURS / DAS ERSTE »PASSIVHAUS«

Das erste wirklich funktionsfähige und vollwertige Passivhaus in Holzbauweise war eigentlich ein Schiff: das Arktis-Expeditionsschiff „Fram“ des Norwegers Fritjof Nansen von 1883. Er selbst schrieb: „[...] Die Wände sind mit geteertem Filz bedeckt, darauf folgt Korkfüllung, dann eine Vertäfelung aus Tannenholz, dann wieder eine dicke Filzlage, dann luftdichtes Linoleum und schließlich wieder eine Täfelung. Die Decken... sie haben alles in allem eine Dicke von ungefähr 40 cm. Das Fenster, durch das die Kälte besonders leicht eindringen könnte, wurde durch dreifache Scheiben und auf andere Weise geschützt. [Hier] ist ein warmer, gemütlicher Aufenthaltsort. Ob das Thermometer 5°C oder 30°C unter dem Nullpunkt steht, wir haben kein Feuer im Ofen. Die Ventilation ist ausgezeichnet, [...] da sie geradezu frische Winterluft durch den Ventilator hinabtriebt. Ich gehe daher mit dem Gedanken um, den Ofen ganz wegzunehmen zu lassen, er ist nur im Wege.“ (Nansen, „Nacht im Eis“, 1887)

Danach muss ein Passivhaus folgende Kriterien erfüllen:

- > Jahresheizwärmebedarf  $\leq 15 \text{ kWh}/(\text{m}^2\text{a})$
- > Heizlast  $\leq 10 \text{ W}/\text{m}^2$
- > Luftdichtigkeit  $n_{50} \leq 0,60/\text{h}$
- > Primärenergiebedarf  $\leq 120 \text{ kWh}/(\text{m}^2\text{a})$   
(inkl. aller elektr. Verbraucher)

Die deutlichste Einsparung im Vergleich zum konventionellen Wohnungsbau wird beim Heizenergiebedarf mit maximal  $15 \text{ kWh}/(\text{m}^2\text{a})$  erzielt. Das entspricht einem Verbrauch von umgerechnet ca. 1,5 Liter Heizöl pro Quadratmeter Wohnfläche im Jahr.

Damit dies erreicht wird, muss das Gebäude über einen sehr guten Wärmeschutz verfügen und luftdicht abgeschlossen sein. Die zugeführte Frischluft kann beispielsweise über einen Erdreich-Wärmetauscher vorerwärm werden, die Rückgewinnung der Wärme aus der Abluft wird mit einem Gegenstromübertrager gesichert. Für die Erwärmung des Brauchwassers sorgen Solarkollektoren oder Wärmepumpen. Die Gebäude verfügen über beste Verglasung, sollten nach Süden ausgerichtet und weitgehend verschattungsfrei sein.

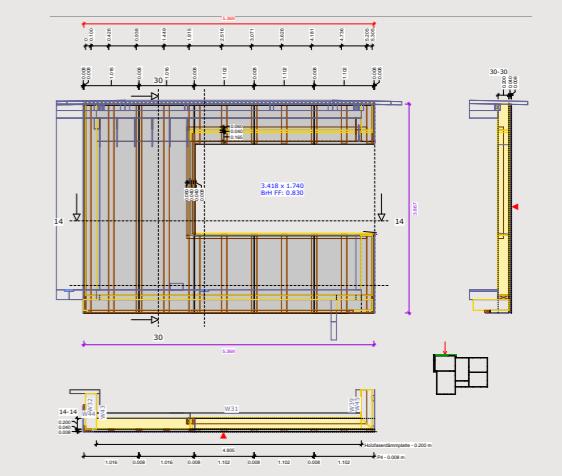
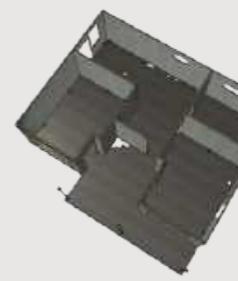
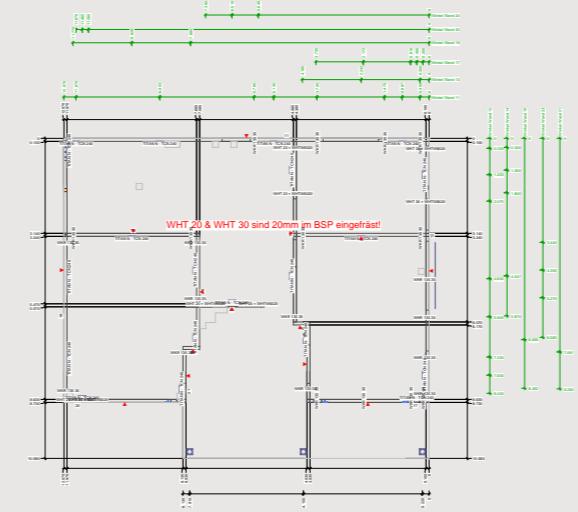
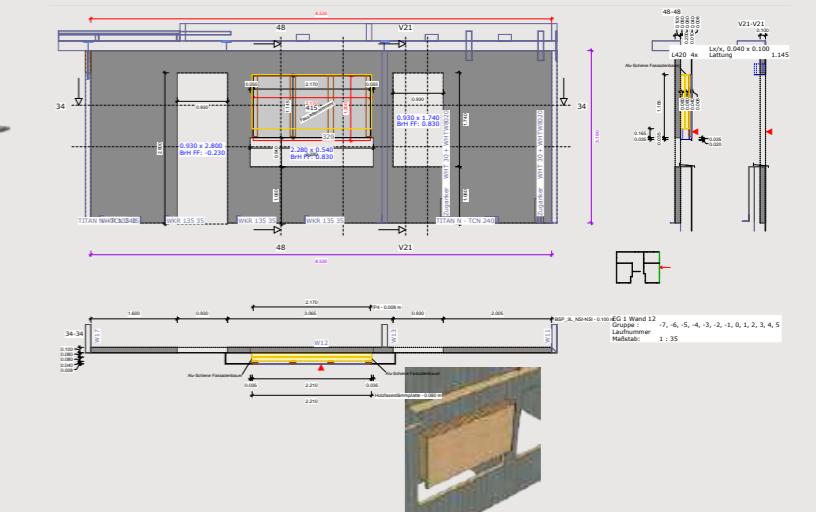
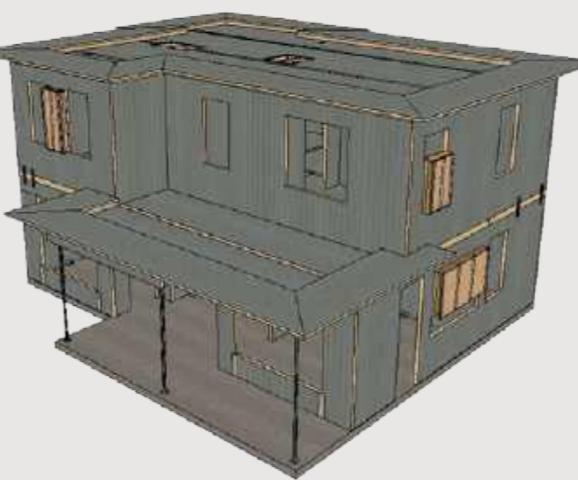
## DETAILPLANUNG

Der Teufel liegt im Detail, und zwar nicht nur da, wo man hinsieht, sondern vor allem dort, wo hinterher keiner mehr guckt... in der Konstruktion, der Statik, der Dichtigkeit, im verwendeten Material. Und erst, wenn hier alles stimmt, kann man sich beruhigt den optischen Details des Hauses widmen. So wird es keine späteren unangenehmen Überraschungen geben.



GRUNDRISS / AUSFÜHRUNGSPLANUNG

## DETAILPLANUNG





Nein, es ist kein Widerspruch: Holzbau verbindet sich mit perfektem Design und modernster Haustechnik.

Das badische Unternehmen **Kreutner & Schmälzlin Holzbau** hat sich in 40 Jahren in Berlin und Brandenburg einen Namen gemacht.

Für **MÜLLERS BÜRO** erstellen sie den Rohbau.



Vertrauen, Zuverlässigkeit und Qualität: Fragt man **Klaus Kreutner** nach seinem persönlichen Erfolgsrezept, erhalten traditionelle Werte sehr schnell ein modernes Gesicht. Gemeinsam mit seinem Freund Fritz Schmälzlin gründete der gelehnte Zimmermeister 1978 die „Kreutner & Schmälzlin Holzbau GmbH“ in Bahlingen. Dort am nördlichen Kaiserstuhl, 20 Kilometer von Freiburg entfernt, begannen sie bereits Anfang der 1990er, Holzkonstruktion und computergestütztes Arbeiten zu verbinden. Zunächst erprobten sie das Verfahren beim Aufbau der eigenen Produktionshalle – eine Holzkonstruktion am Rechner vorbereiten und zuschneiden. Schritt für Schritt verfeinerten sie die Produktionsprozesse und fingen an, das Prinzip der Vorfertigung von Holzbauteilen auf Einfamilienhäuser zu übertragen. Mit Erfolg: Das mittelständische Unternehmen, das ganz klassisch mit dem Aufbau und der Sanierung von Dachstühlen, Holzdecken und Fachwerkbauten begann, beschäftigt heute 40 Mitarbeiter und fertigt bundesweit anspruchsvolle Holzbauten „passgenau auf die Wünsche der Bauherren zugeschnitten“, so Firmengründer Klaus Kreutner.

Mit einer gehörigen Portion Mut wagte man sehr früh nach dem Mauerfall den Schritt nach Berlin. „Wir sahen dort einen interessanten Markt für unsere Holzbauten, nicht nur weil es wenig Spezialfirmen in der Berliner Region gab und dementsprechend wenig Konkurrenz“, so Klaus Kreutner. „Wir ließen uns natürlich auch von der Euphorie der Wende anstecken und wollten was bewegen“, betont er. Mehrere Gründe halfen dann, in der Hauptstadt-Region einen neuen

Markt für besondere Holzbauten zu entwickeln: zum einen die Experimentierfreude der Bauherren hier und der wachsende Wunsch nach handwerklichen, nachhaltigen Häusern.

Zum anderen eine liberale Baugesetzgebung in Berlin und Brandenburg, die nicht nur standardisierte Häuser von der Stange ermöglichte, sondern besondere Holzbauten nach Maß erlaubte. Heute erstellt das Unternehmen in der Hauptstadt mit vier ständigen Mitarbeitern und einem Netzwerk an erfahrenen Partnern im Durchschnitt zehn Holzhäuser pro Jahr – vom klassischen Einfamilienhaus über größere Stadt villen bis hin zu mehrgeschossigen Wohnhäusern.

Natürlich ist ein Holzhaus auch eine Frage des Prestiges. „Ein maßgeschneidertes Holzhaus, das einen traditionellen Baustoff mit modernem Design und zeitgemäßer Haustechnik verbindet, beeindruckt einfach“, so Kreutner. Das spricht sich herum und viele Interessenten finden sich, weil sie die hohe Qualität und die Wohlfühlatmosphäre der Wohnräume bei Freunden persönlich erlebt haben und sich in der Folge vom »Holzvirus« anstecken ließen.

Mit seinem hohen handwerklichen Anspruch und der langjährigen Erfahrung ist Kreutner & Schmälzlin ein zuverlässiger Partner für **MÜLLERS BÜRO**, wenn es um die fristgerechte und qualitätsbewusste Erstellung besonderer Wohnhäuser in Holzrahmenbauweise geht. Viele Projekte in diesem Magazin sind in enger Zusammenarbeit zwischen den beiden Unternehmen entstanden.

# EIN HAUS, MASSGESCHNEIDERT VON DER PLANUNG BIS ZUR MONTAGE



1



2



3



4

Jedes Haus ist ein Unikat und wird individuell geplant. Das heißt: Es gibt keine vordefinierten Rastermaße, die bei der Planung berücksichtigt werden müssen. Das gibt dem Architekten eine große Freiheit, um den Vorstellungen der Bauherren maßgeschneidert Gestalt zu geben.

Und so geht es los: Auf Basis eines umfangreichen Beratungsgesprächs beginnt das Architektenteam mit der Vorplanung. Dabei werden die ersten Skizzen, Grundrisse und Ansichten des zukünftigen Eigenheims erstellt. In diesem Prozess nehmen Wünsche und Vorgaben der Hausherren an ihr Holzhaus konkrete Formen an. In der Vorplanung können ohne großen Aufwand noch Korrekturen an der Planung vorgenommen werden. Sie nimmt in der Regel drei bis vier Wochen in Anspruch.

Auf Grundlage der Vorplanung wird nun ein detailliertes Angebot erstellt. Dieses Angebot wird als verbindlicher Festpreis ausgeführt und schützt so vor Überraschungen bei der Finanzierung des Bauvorhabens. Für das Angebot werden je nach Komplexität ca. 10 bis 14 Tage benötigt. Anschließend erfolgt die Eingabeplanung und der Bauantrag wird gestellt. Die Genehmigung des Bauvorhabens kann dann einige Wochen, manchmal auch Monate dauern.

Nach erfolgter Baugenehmigung erfolgt die Produktion – die Fertigung der Hauselemente beginnt: Das Konstruktionsholz wird vorbereitet, danach werden Wand- und Deckenelemente gefertigt. Die vorproduzierten Teile werden schließlich nummeriert, auf den Tieflader verladen und zur Baustelle transportiert.

Dann ist es endlich soweit und das Haus wird aufgebaut. Dies ist wohl der spannendste Tag für einen Bauherren, da die Vision vom eigenen Haus nun Realität wird. Die Montage durch die erfahrenen Holzspezialisten kann – je nach Umfang des Bauvorhabens – in wenigen Tagen erfolgen. Danach ist das neue Holzhaus regendicht aufgestellt. Wenn nicht bereits vorbereitet ab Werk, werden nun die Wandelemente mit Dämmstoff versehen und es erfolgt der weitere Ausbau.

1 Ein komplettes Haus kommt auf dem Tieflader an! Nun heißt es anpacken...

2 Ganze Wandelemente, fertig gedämmt, schweben per Kran an Ort und Stelle. Auch die Fenster können heute vormontiert werden.

3 Millimetergenau setzt sich das Element auf die Bodenplatte.

4 Ein erstes Raumgefühl entsteht, auch wenn das Dach noch fehlt.

## INTERVIEW

Wir sprachen mit **Klaus Kreutner**, Geschäftsführer der Kreutner und Schmälzlin Holzbau GmbH und langjähriger Partner von **MÜLLERS BÜRO**, über die Faszination des Werkstoffs Holz.

**Herr Kreutner, worauf kommt es bei einem Haus in Holzrahmenbauweise an?**

Aus meiner Sicht ist das Wichtigste die handwerkliche Präzision. Das fängt bei der Planung an und setzt sich über die Produktion fort bis zur Montage. Wenn an einer Stelle gravierende Fehler passieren, merkt man das oft erst, wenn es zu spät ist und zwar genau am Ende des Prozesses auf der Baustelle. Dann sind entweder teure Nacharbeiten fällig oder das Ergebnis ist an zentralen Punkten nicht zufriedenstellend. Das ist dann natürlich sehr ärgerlich und oft nicht rückgängig zu machen. Dafür dürfen wir vermeidbare Fehler tatsächlich niemals zuzulassen.

**Ein perfektes Qualitätsmanagement während der ganzen Planungs- und Umsetzungsprozesses ist also essentiell. Wie stellen Sie diese hohe Qualität sicher?**

Da spielen mehrere Faktoren zusammen. Zum einen arbeiten wir hier in Bahlingen mit modernster Technik. So verfügen wir über ein hochmodernes CAD-Abbildungszentrum. Da wird die Holzkonstruktion millimetergenau

*"Holz ist ein sehr moderner Baustoff, der eine starke natürliche Ausstrahlung besitzt."*

zugeschnitten. Wurden früher Stunden am Anreißbrett verbraucht, übernimmt nun moderne Computertechnologie die Rechenarbeiten. Der zweite Faktor sind hochqualifizierte Mitarbeiter, die über die entsprechende Erfahrung in Produktion und Montage verfügen. So haben wir seit der Gründung über 70 Lehrlinge ausgebildet. Neun davon haben inzwischen ihren Meisterbrief. Von den 40 Mitarbeitern haben über die Hälfte bei uns gelernt. So können wir unsere erworbene Erfahrung nahtlos weitergeben und davon profitieren vor allem unsere Kunden. Drittens das reibungslose Zusammenspiel zwischen Architekten, Bauherren und uns. Wir brauchen auf Architektenseite einen zuverlässigen Partner, der den Produktionsprozess kennt. Und gerade am Anfang eines Projekts sind intensive Beratungsgespräche mit allen Beteiligten nötig, damit am Ende ein Haus entsteht, das den Wunschvorstellungen des Bauherren wirklich entspricht.

**Was wollen Sie den Bauherren vermitteln?**

Wir folgen einem Leitmotiv des bekannten Biochemikers und Umweltxperten Frederic Vester: „In Harmonie



mit der Biosphäre zu leben, verlangt keine Absage an die Technik als solche, sondern eine Technologie auf höherer Ebene.“ In diesem Sinne wollen wir für mehr stehen als nur für Holzbau. In unseren Häusern sollen sich Menschen geborgen fühlen, sich entfalten und vor allem gesund leben können. Das ist der Grund, weshalb wir konsequent auf umweltfreundliches Bauen setzen. Holz ist ein natürlicher Rohstoff, der natürliches Leben ermöglicht.

**Was fasziniert Sie selbst am Werkstoff Holz?**

Holz ist ein sehr modernes Baumaterial, das eine starke natürliche Ausstrahlung besitzt. Was mich bis heute fasziniert, ist die Stabilität, die Vielseitigkeit und die leichte Verarbeitung. Der Baustoff Holz steht für gesundes, beständiges und angenehmes Wohnen. Holz weckt

Vertrauen. Es ist umweltfreundlich, weil es aus dem Kreislauf der Natur kommt. Es ist wirtschaftlich zu verarbeiten und besitzt zudem hervorragende technologische Werkstoffqualitäten. Ein Holzhaus bietet außerdem zu jeder Jahreszeit angenehme Raumtemperaturen und optimale raumklimatische Bedingungen. Die Fähigkeit von Holzhäusern, Wasserdampf aus der Luft aufzunehmen bzw. wieder abzugeben, reguliert die Luftfeuchtigkeit auf optimale Weise und erhöht auch dadurch die Lebensqualität.

**Und was schätzen Ihre Bauherren am meisten?**

Aus vielen Gesprächen mit Bauherren wissen wir: Wer sich für ein Haus mit hohem Holzanteil entscheidet, schafft sich kein steriles, sondern ein geborgenes und behagliches Wohnumfeld. Wohnen im Holzhaus bedeutet, im Einklang mit der Natur zu leben. Ich glaube, neben den vielen positiven technischen Spezifikationen wie sehr guten Dämmwerten oder hoher Festigkeit ist es letztlich das, was unsere Bauherren am meisten überzeugt: Ein gesundes Wohnumfeld für sich und die eigene Familie zu schaffen, das zudem ästhetisch überzeugt.

# HAUS FALKENSEE I DREI GENERATIONEN UNTERM DACH

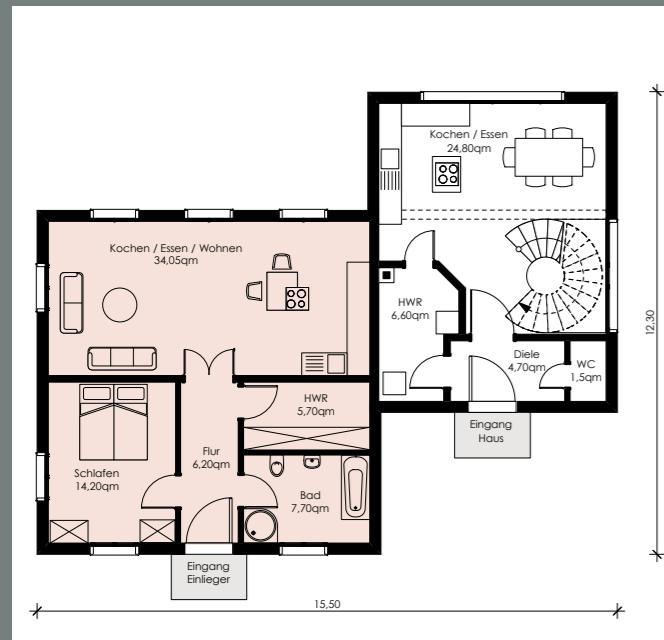
Mehrgenerationenhaus  
Einliegerwohnung: 68 qm  
EG Wohnhaus: 38 qm  
OG Wohnhaus: 99 qm  
Wohnfläche: 205 qm



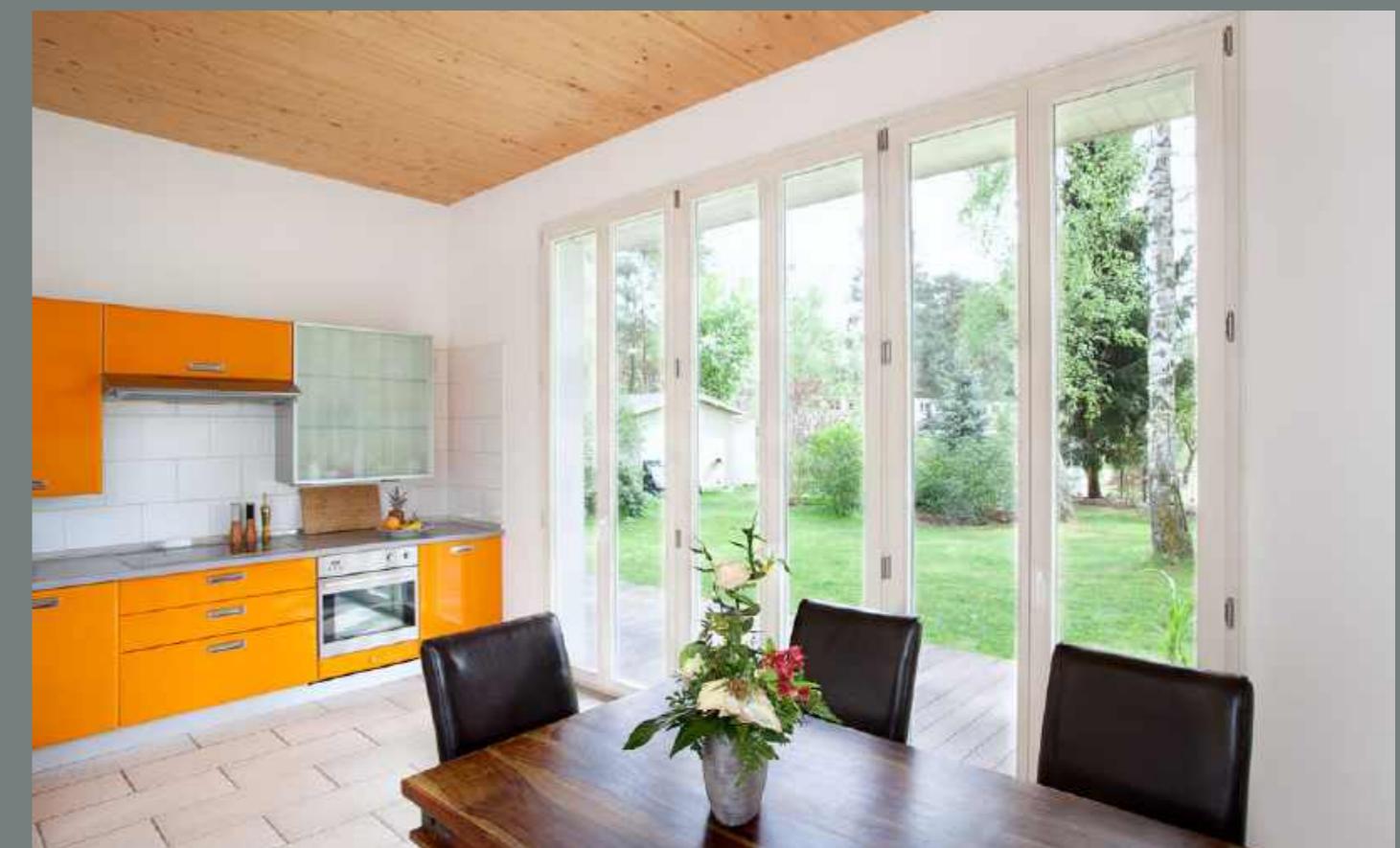
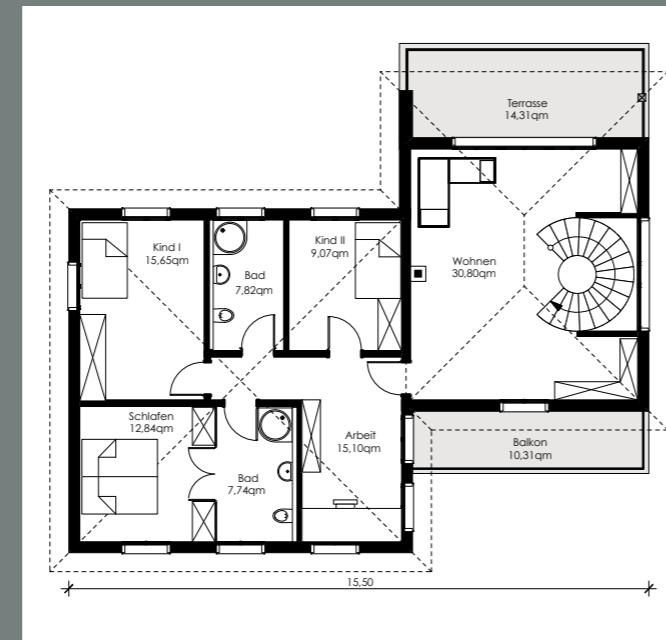
Dieses familienfreundliche Zweifamilienhaus besitzt eine abgeschlossene Wohneinheit für die Eltern bzw. Großeltern. Geschickt wurde die kleinere Wohnseinheit in den Baukörper integriert, indem sie nur einen Teil des Erdgeschosses einnimmt und somit auch barrierefrei ist.

Hauptaugenmerk bei diesem Entwurf wurde auf die großzügige Wohnküche für die ganze Familie im Erdgeschoss und den Rückzugsbereich mit Balkonen im Obergeschoss gelegt. Dieser bietet zudem einen wunderbaren Blick über die Gärten, die das Haus umgeben.

Erdgeschoss



Obergeschoss



# VILLA ZEHLENDORF KLASSIK NEU INTERPRETIERT

**Neuinterpretation einer klassischen Stadtvilla**  
**EG Wohnhaus: 95 qm**  
**OG Wohnhaus: 90 qm**  
**DG Wohnhaus: 56 qm**  
**Wohnfläche: 241 qm**

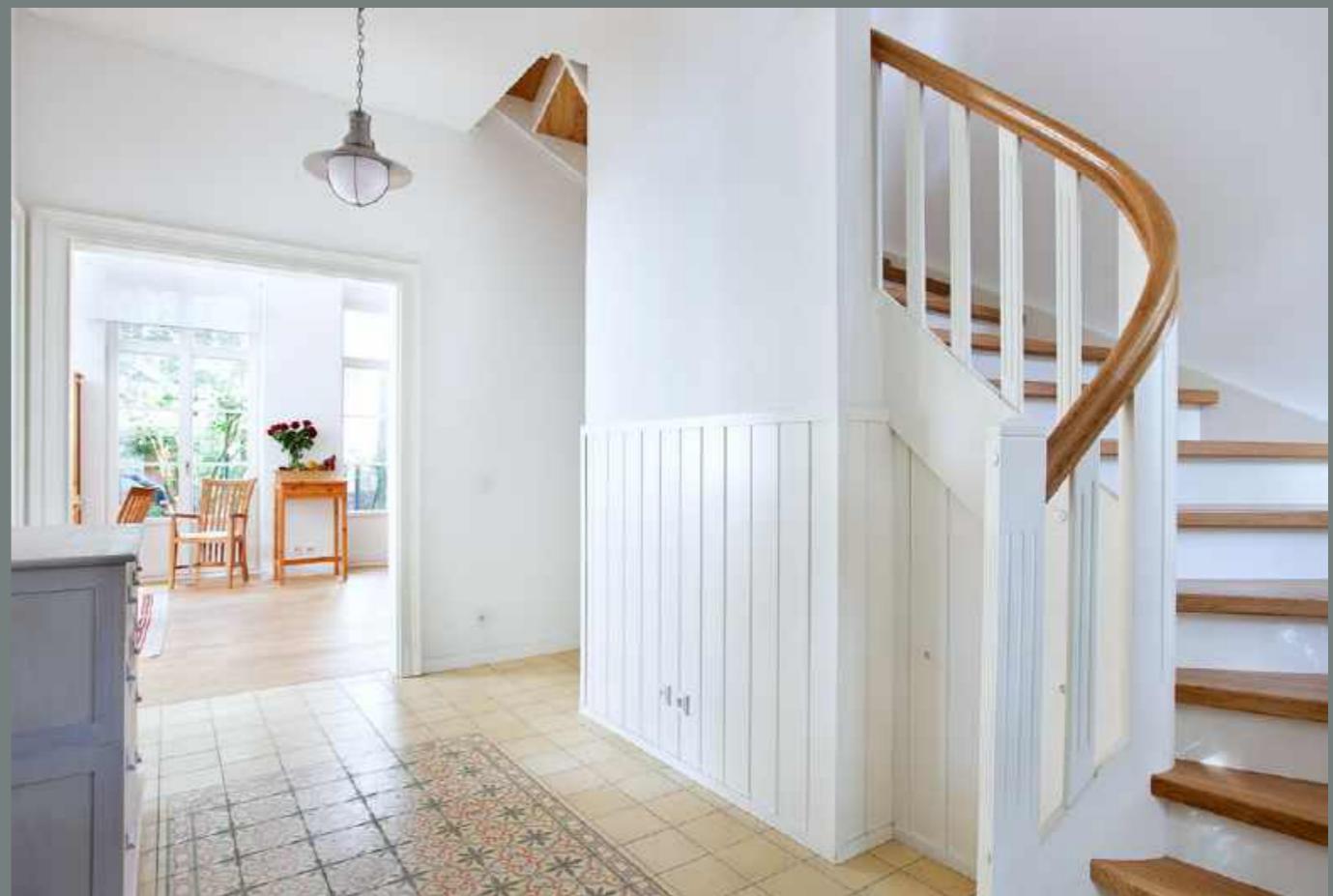
Die klassische Stadtvilla wurde im Herzen von Zehlendorf als modernes Passivhaus in Holzbauweise errichtet. Die Architektur vermittelt eine zeitlose Eleganz und lässt das tatsächliche Baujahr vergessen.

Ausgestattet ist dieses Gebäude mit modernster Gebäudetechnik wie einer Erdwärmepumpe und einer zentralen Be- und Entlüftungsanlage mit Wärmerückgewinnung.

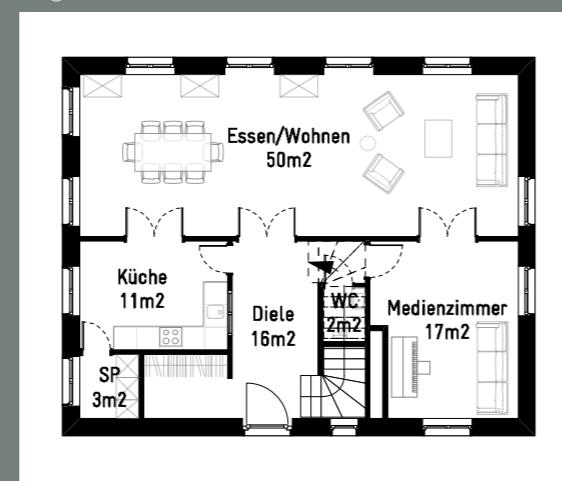
Die drei Etagen werden über eine helle Diele erschlossen. Im EG gelangt man über eine zweiflügige Tür in den großzügigen Ess- und Wohnbereich. Das Obergeschoss bewohnen drei Kinder und Gäste. Die Eltern haben ihren Rückzugsbereich im Dachgeschoss mit eigener Dachterrasse.



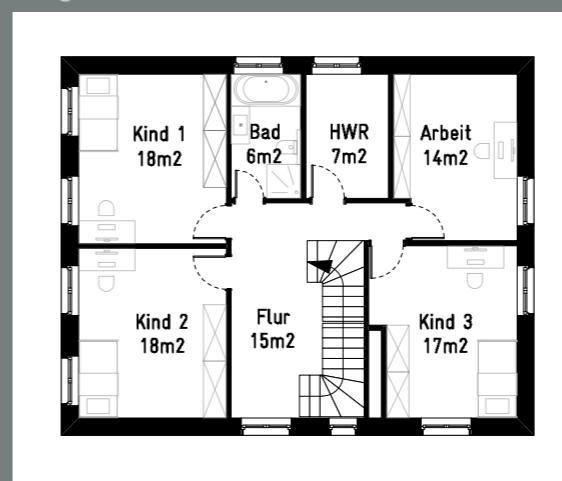
Ungestört vom Trubel der Kinder bei einem Kaffee Zeitung lesen... ein Haus sollte immer nach den Gewohnheiten seiner Bewohner geplant werden.



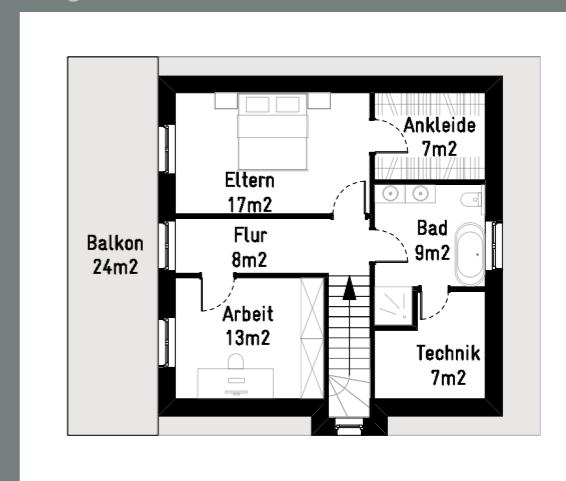
Erdgeschoss



Obergeschoss



Dachgeschoss



# HAUS FÜRSTENWALDE UNERWARTETE EINBLICKE

**Einfamilienhaus**  
EG Wohnfläche: 150 qm

Dieses Holzhaus beeindruckt durch seine durchdachte Architektur, die sich um einen zentralen, doppelgeschossigen Raum entfaltet. Im Mittelpunkt stehen Küche und Wohnzimmer, die bis zur Firsthöhe geöffnet sind und so ein großzügiges, lichtdurchflutetes Raumgefühl schaffen. Oberlichter und hohe Fenster sorgen nicht nur für Helligkeit, sondern auch für spannende Blickbeziehungen zwischen den Räumen. Die minimalistische äußere Gestaltung fügt sich harmonisch in die schlichte Umgebung ein und lässt kaum erahnen, welch überraschende Großzügigkeit das Innere bietet. Ein Haus, das durch Zurückhaltung nach außen und Weite im Inneren überzeugt.



Erdgeschoss



# HAUS KREMEN NORDISCHE FRISCHE WARM VERPACKT

**Einfamilienhaus**  
**EG Wohnhaus: 77 qm**  
**OG Wohnhaus: 73,5 qm**  
**Wohnfläche: 150,5 qm**

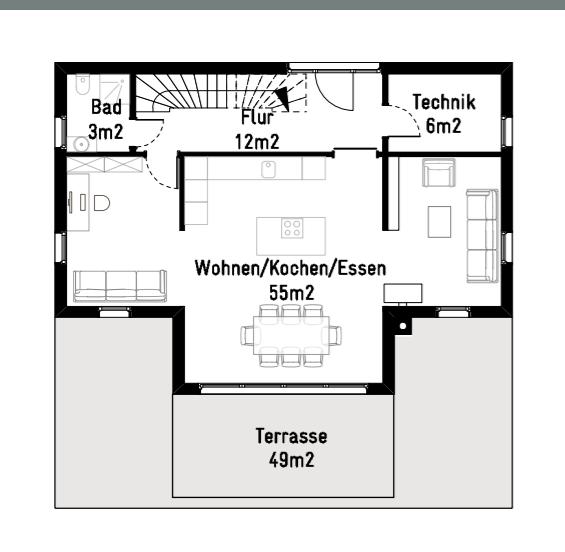
Bei diesem Einfamilienhaus stand neben einer klaren Formensprache auch die flexible Erweiterung des Wohnraums im Fokus. Ein besonderes Element stellt die nachträglich errichtete Pergola dar, die sich harmonisch in das Gesamtbild des Hauses einfügt.

Die oben offene Konstruktion ist genehmigungsfrei, lässt sich jedoch bei Bedarf flexibel schließen, sowohl durch ein integriertes Dachsystem als auch durch seitlich montierbare ZIP-Rollo. Es entsteht ein geschützter Bereich, der sich ideal als überdachter Aufenthaltsraum eignet. In Kombination mit einer dezenten Infrarotheizung lässt sich die Pergola auch in der Übergangszeit angenehm nutzen und erweitert den Wohnraum funktional wie auch atmosphärisch.

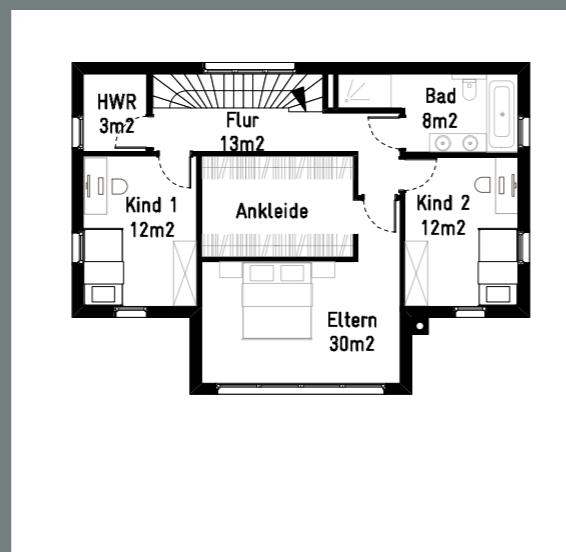
Ein ganz praktisches Beispiel wie durchdachte, technische Details den Alltag komfortabler gestalten können, ganz ohne formellen Bauantrag.



Erdgeschoss



Obergeschoss

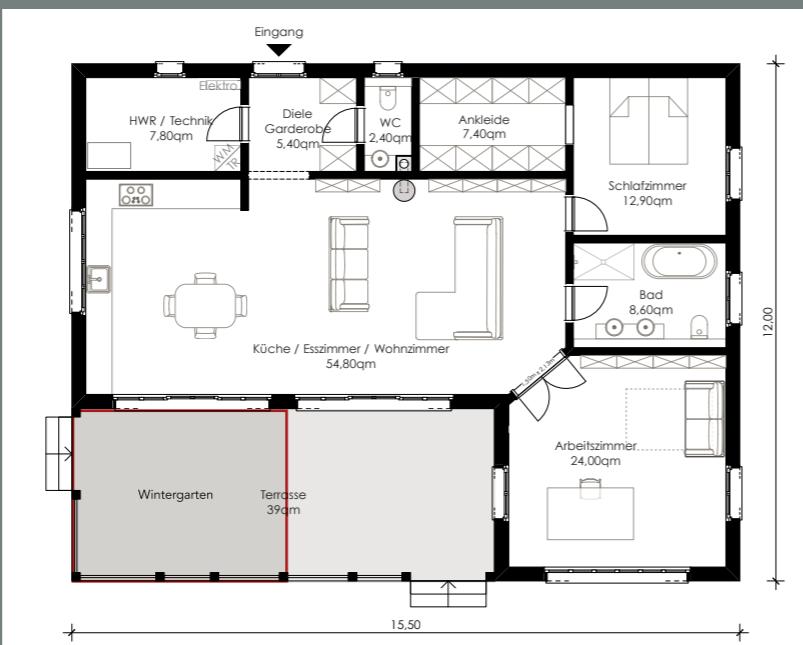


# BUNGALOW FALKENSEE III

## INNEN UND AUSSEN VERSCHMELZEN

**Barrierearmer Bungalow**  
Wohnfläche: 123 qm

Eingeschossige Häuser haben viele Vorteile, sowohl im Hinblick auf Kosten als auch die Möglichkeit barrierefreien Wohnens. Durch eine Diele gelangt man direkt in einen zentralen Küchen- und Wohnbereich. Die bodentiefen Fenster belichten den Raum und dienen gleichzeitig als Austritt auf die Terrasse und in den Garten. So kommt der Garten ins Haus – und umgekehrt! Der Arbeitsbereich mit Rundum-Blickachsen nach draußen bietet durch die hohen Fenster eine gleichmäßig ausgeleuchtete, angenehme Arbeitsatmosphäre. Dieses Haus beweist, dass nicht viel Platz benötigt wird, um eine großzügige Wohnarchitektur zu schaffen. Der Fokus auf das Wesentliche und eine geschickte Anordnung der Räumlichkeiten auf insgesamt 123 qm schaffen einen Ort, an dem es sich leben und arbeiten lässt.



Südlisches Flair kommt auf in dieser geschützten Innenhofsituation;  
Alle weiteren Räume sind um den zentralen Wohnbereich und die  
daran anschließende Terrasse angeordnet.



# HAUS WEISSENSEE DAS KLEINE RAUMWUNDER

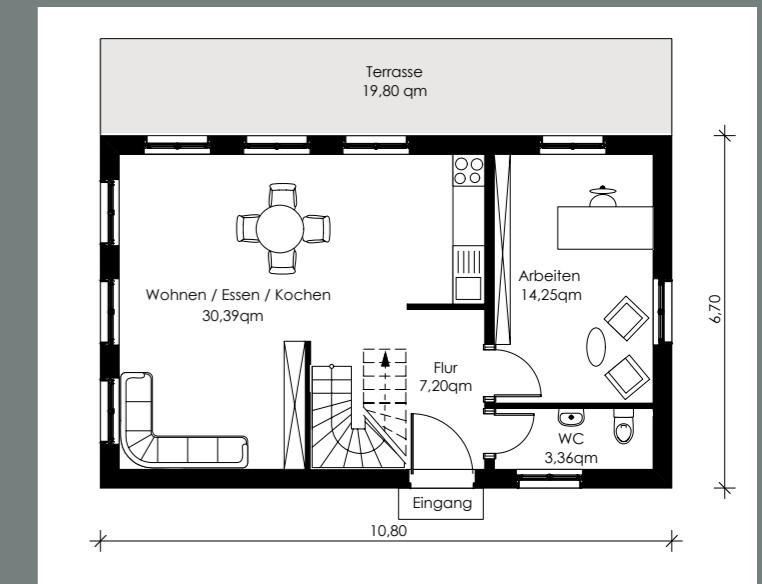
**Wohnhaus in Kleingartenanlage**  
EG Wohnhaus: 55 qm  
OG Wohnhaus: 53 qm  
Wohnfläche: 108 qm

Dieses kompakte Einfamilienhaus zeigt, wie sich Wohnwünsche für drei Personen auf engem Raum verwirklichen lassen. Es ist technisch hervorragend ausgestattet – mit einer Wärmepumpe, einer Lüftungsanlage, dreifach verglasten Fenstern und einer zusätzlichen verputzten Wärmedämmsschicht vor der gedämmten Holzrahmenwand. Durch die sichtbare Holzbalkendecke bleibt dennoch der Charme eines Holzhauses erhalten.

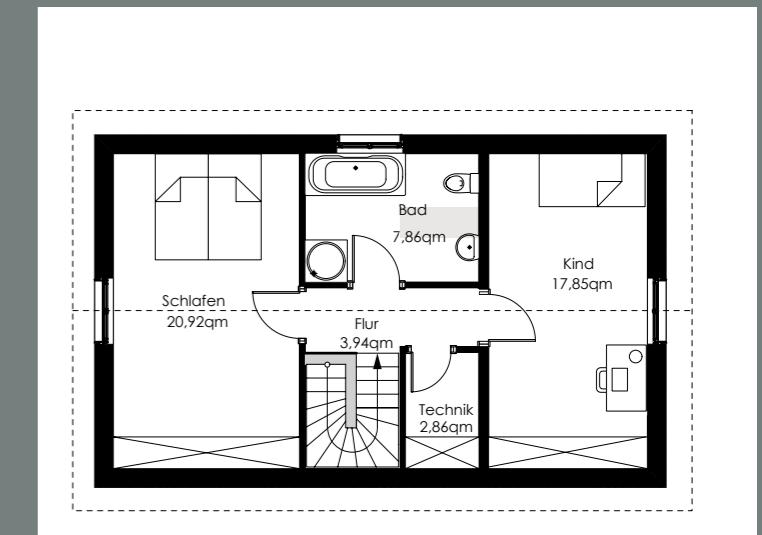
Die Raumhöhe von drei Metern im Erdgeschoss sorgt darüber hinaus für eine großzügige, offene Atmosphäre.



Erdgeschoss



Obergeschoss





Hohe Sprssenfenster lassen auch ein kleines Haus großzügig erscheinen.

Der Rhythmus der Sprssen setzt sich in den Wandregalen fort, und so wird jeder Winkel perfekt ausgenutzt.



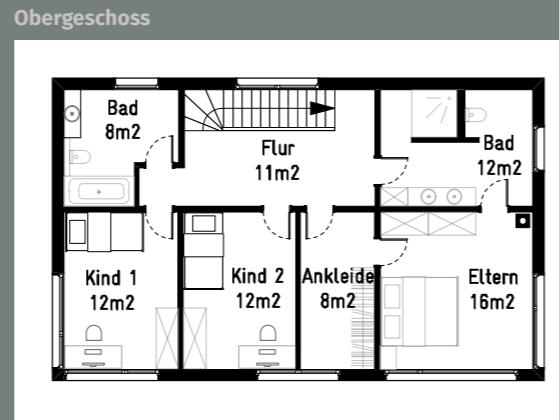
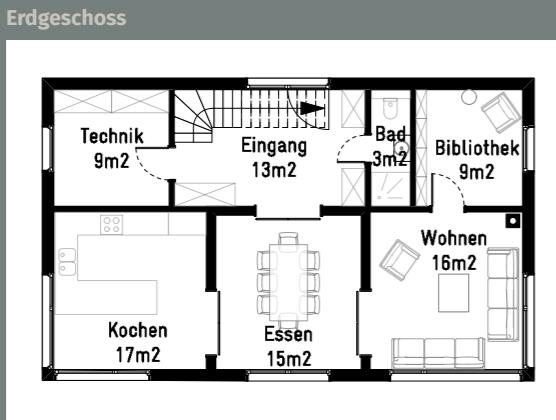
# HAUS RANGSDORF III

## SYMBIOSE VON STEIN UND HOLZ

**EFH mit Sandsteinfassade**  
**EG Wohnhaus: 98 qm**  
**OG Wohnhaus: 90 qm**  
**Wohnfläche: 188 qm**

Dieses kubische Haus in Rangsdorf vereint das Beste aus beiden Welten. Mit seiner typisch hervorragenden Energieeffizienz wurde es mit einer steinernden Fassade gepaart.

Die optimal isolierenden Wände sind mit dünnen, aber äußerst haltbaren Sandsteinplatten verkleidet und so gewappnet für ein langes Hausleben. Es muss also kein »Massivhaus« sein, um einen solchen Look zu erzielen.



## BUNGALOW FELDBERG BARRIEREFREI IN DIE ZUNKUNFT

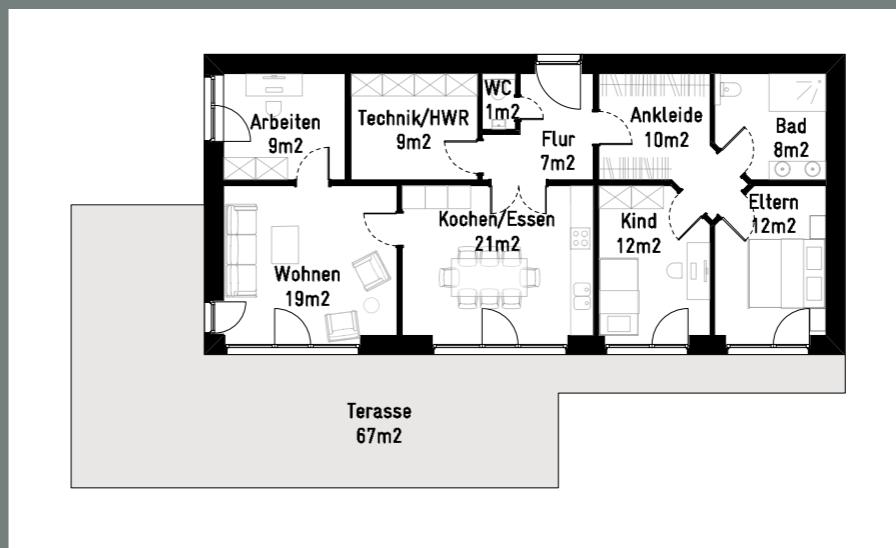
Bungalow  
Wohnfläche: 108 qm



Ein eingeschossiges Einfamilienhauses mit Garage in Holzrahmen-Bauweise. Durch den konsequenten Baustoff-Einsatz ist das Bauwerk sehr effizient und ökonomisch: Fenster, Türen und Schalung des Bungalows bestehen ebenfalls aus Holz.



*"Es geht nicht darum wie groß das Haus ist, sondern wie glücklich die Bewohner sind."*



## HAUS ZEHLENDORF II EIN HAUS WIE IM BILDERBUCH

**Passivhaus**  
**Keller 30 qm**  
**EG Wohnhaus: 100 qm**  
**OG Wohnhaus: 92 qm**  
**DG Wohnhaus 50 qm**  
**Bruttowohnfläche: 272 qm**

Auf den ersten Blick scheint dieses Haus ein Relikt vergangener Tage zu sein – so harmonisch fügt es sich in den architektonischen Kanon der 1920er Jahre ein. Doch hinter der traditionell anmutenden Fassade verbirgt sich ein hochmodernes Passivhaus in reiner Holzbauweise. Es überzeugt nicht nur durch seine energieeffiziente Konstruktion, sondern auch durch eine konsequent ökologische Ausstattung bis ins Detail – selbst die Trittschalldämmung besteht aus Holzfaser.

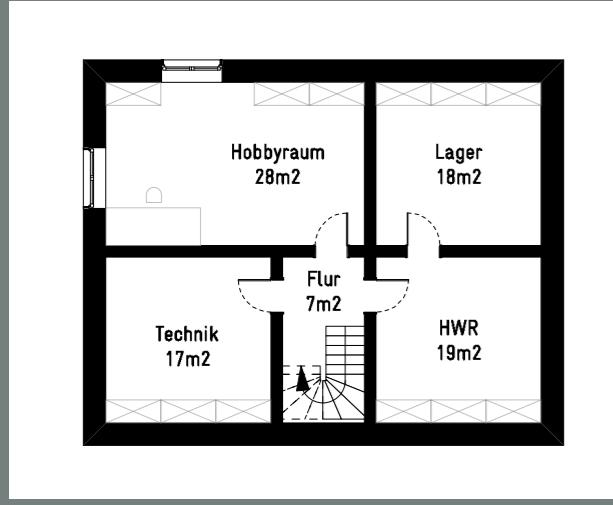
Die Besonderheit ist das herrliche klassische Treppenhaus, aber auch an anderen Stellen durchdringt der Baustil der 1920er Jahre das Gebäude – von der offenen Balkendecke im Erdgeschoss und den Klappläden an den Fenstern bis hin zu den Zementfliesen in Erdgeschoss.

Dank eines voll ausgebauten Kellers erstreckt sich das Raumangebot über nahezu vier Wohnebenen – ein großzügiges, dennoch kompakt wirkendes Wohnkonzept, das modernen Ansprüchen ebenso gerecht wird wie ästhetischen Idealen.

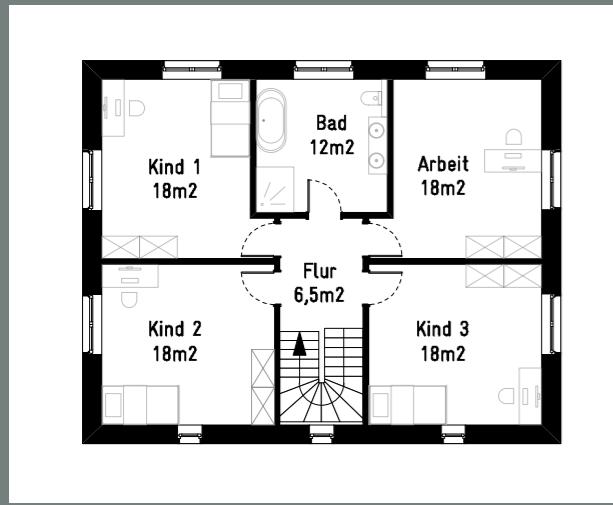
Dieses Projekt ist ein überzeugendes Beispiel für gelungene Zusammenarbeit: Die enge Abstimmung mit den ökologisch orientierten und gestaltungsbewussten Bauherren war spürbar von gegenseitigem Vertrauen und einem gemeinsamen Anspruch an Qualität getragen.



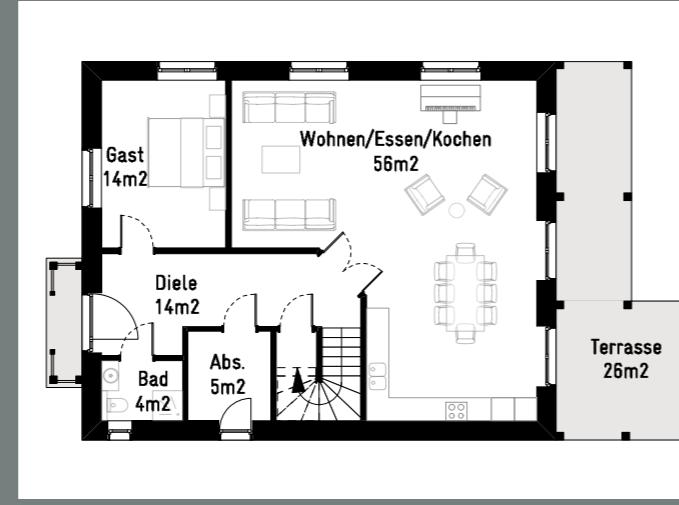
Untergeschoss



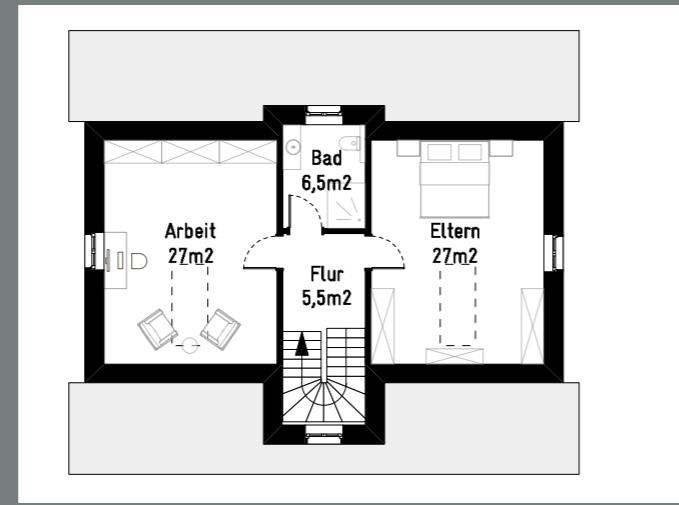
Obergeschoss



Erdgeschoss



Dachgeschoss



Im Inneren setzt sich der Stil der klassischen Moderne auf eindrucksvolle Weise fort: Originalgetreue gefertigte VIA-Zementfliesen, Wandtäfelungen, stilechte Sprossenfenster und -türen sowie eine offene Balkendecke im Wohnbereich schaffen eine behagliche Atmosphäre, die Erinnerungen an die »gute alte Zeit« wachruft – ohne dabei auf moderne Wohnqualität und gesunde Materialien zu verzichten. Funktionale Elemente wie Klappläden unterstreichen die authentische Anmutung zusätzlich.



# HAUS GROSS GLIENICKE

## KLARE FORMENSPRACHE

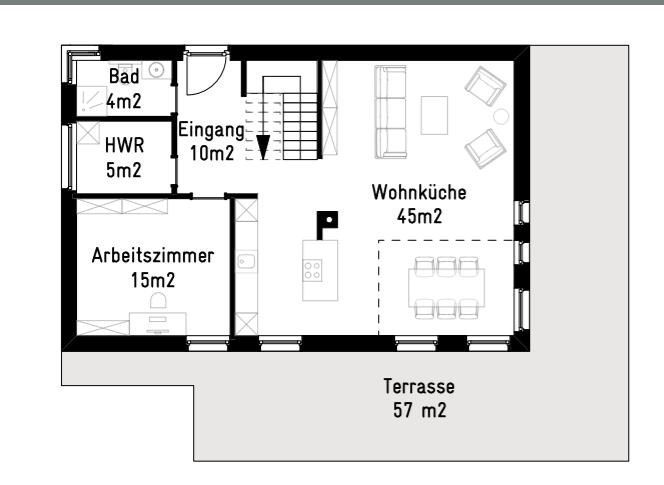
**KFW40 Haus**  
**EG Wohnhaus: 74 qm**  
**OG Wohnhaus: 42 qm**  
**Wohnfläche: 116 qm**

Das kompakte Einfamilienhaus wurde für ein Designer-Ehepaar entworfen und kombiniert dabei klare Linien mit lichter Farbgestaltung, so dass sich ein zeitgemäßes Gesamtbild ergibt.

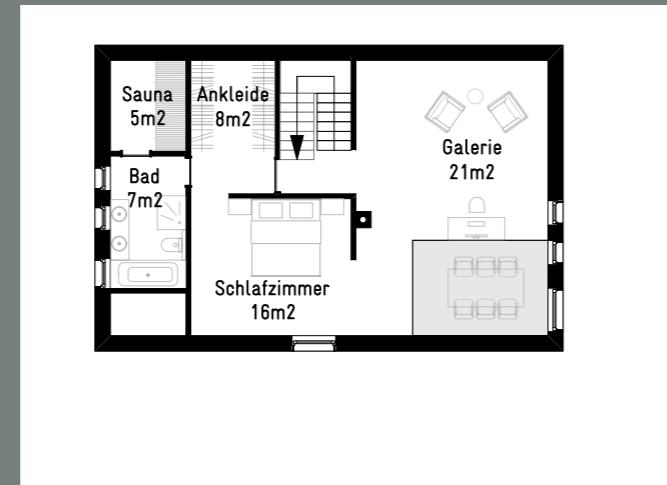
Im Erdgeschoss befindet sich ein offener Wohnküchenbereich. Der Essbereich wird mittels der offenen Raumdecke zum Hingucker und vermittelt über die rhythmische Anordnung der hohen Fenstertüren eine großzügige Atmosphäre.



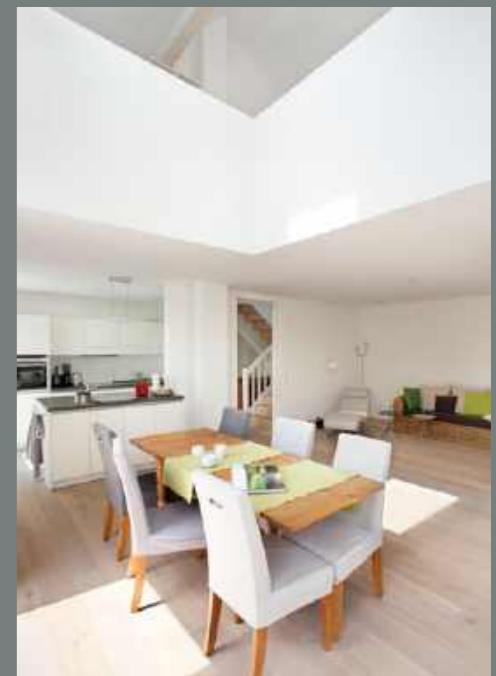
Erdgeschoss



Obergeschoss mit offener Galerie



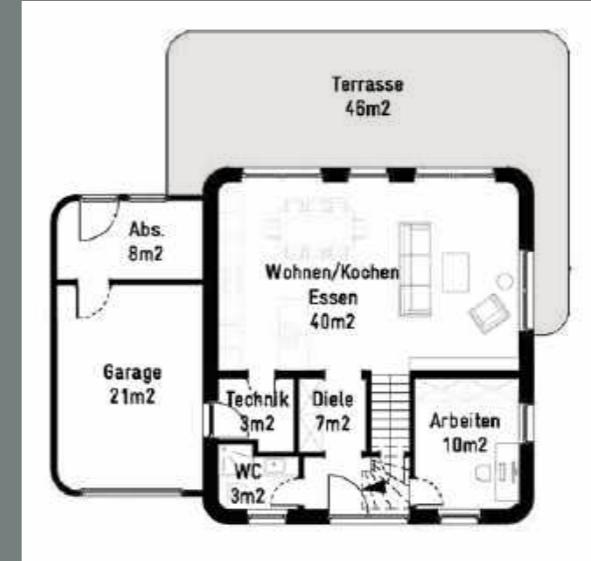
Interessantes Detail ist der halboffene Luftraum, der einerseits zusätzlich Licht nach unten bringt und andererseits bei der Schräge im Dachraum keinen nennenswerten Raumverlust bedingt.



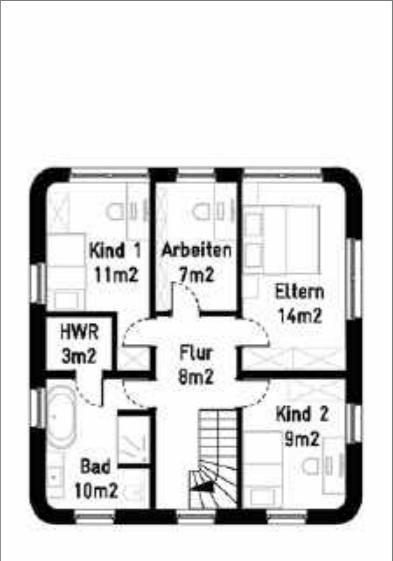
# HAUS SUMMT II DIE 20ER JAHRE ALS INSPIRATION

Villa  
EG Wohnhaus: 64 qm  
OG Wohnhaus: 64 qm  
Wohnfläche: 128 qm





Untergeschoss mit Garage



Obergeschoss

Unser Projekt in Summt beweist, wie sehr einfache Geometrien durch wenige gut gewählte Stilelemente eine ganz besondere Ästhetik entwickeln können. Der quadratische Grundriss schafft eine gute Lichtsituationen in allen Räumen. Hochwertige Ausstattung macht dieses Holzhaus zu einem Juwel im Grünen. Die sichtbaren Holzdecken erzeugen eine warme und gemütliche Atmosphäre.



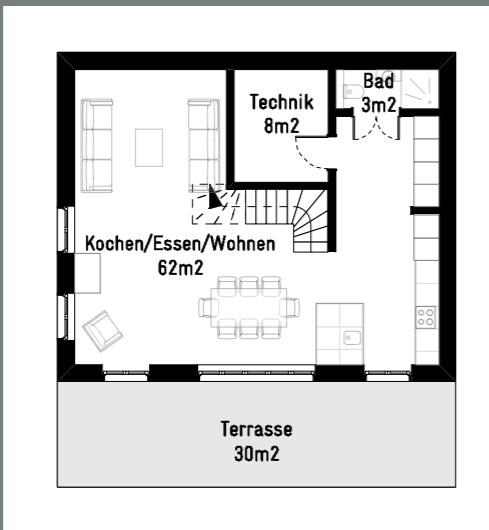
# HAUS WOLTERSDORF DER SCHEIN TRÜGT...

**Einfamilienhaus**  
EG Wohnhaus: 75 qm  
DG Wohnhaus: 45 qm  
Wohnfläche: 120 qm

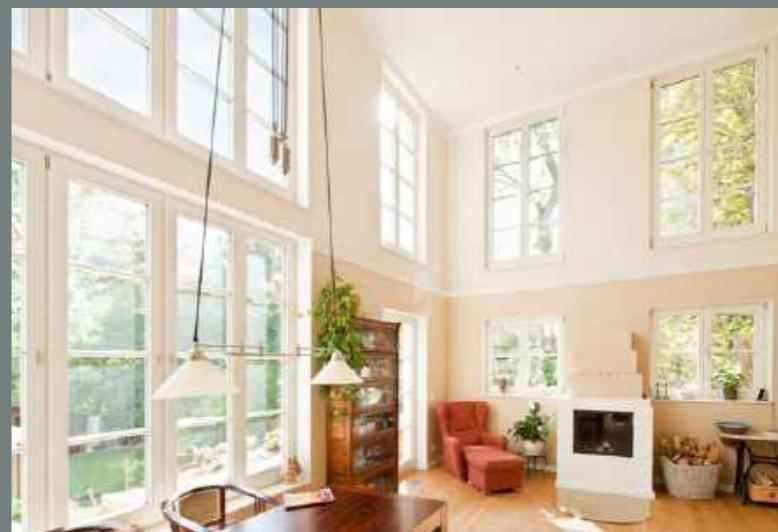
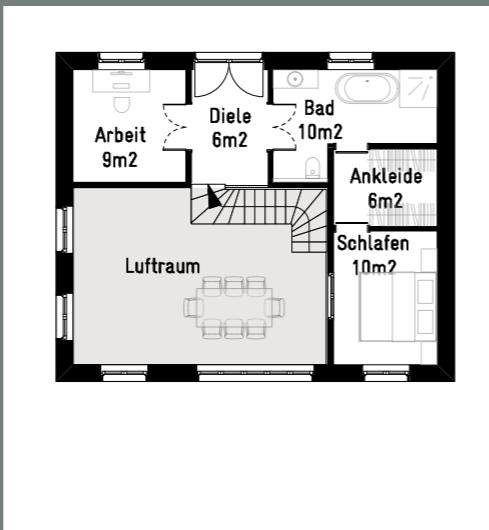
... denn auf der Eingangsseite präsentiert sich dieses Haus wie ein kleiner Bungalow. Nähert man sich jedoch von hinten, erstaunt man über die tatsächliche Größe. Das Haus wurde an einem Hang gebaut. Bedingt durch die starke Hanglänge wurden Erdgeschoss und Untergeschoss aus Stahlbeton errichtet und das obere Stockwerk im klassischen Holzrahmenbau aufgesetzt.



Erdgeschoss



Obergeschoss



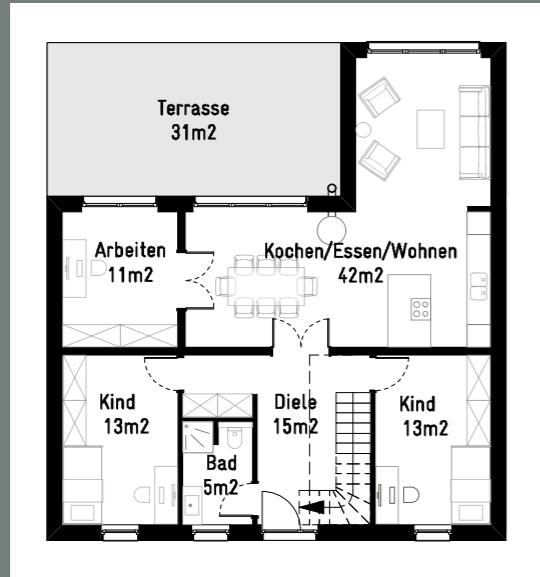
# HAUS SCHULZENDORF MIT HOLZ ZU NEUER FORMENSPRACHE

Einfamilienhaus  
EG Wohnhaus: 94 qm  
OG Wohnhaus: 75 qm  
Wohnfläche: 169 qm

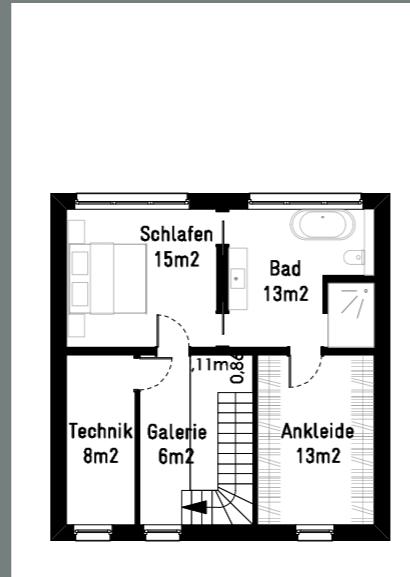


Dieses Haus ist ein Statement für moderne Architektur und stilvolle Zurückhaltung. Das raffiniert verschachtelte Gebäude mit markantem Staffelgeschoss in Anthrazit überzeugt durch seine klare Formensprache und hochwertige Materialwahl. Innen dominieren dunkle Töne, elegante Steinoberflächen und eine minimalistische Einrichtung, die zeitlose Eleganz ausstrahlt. Große Fensterfronten öffnen den Blick auf den Pool und schaffen nahtlose Übergänge zwischen innen und außen. Ein Haus für Designliebhaber – reduziert, kraftvoll, luxuriös.

Erdgeschoss



Obergeschoss



# HAUS PANKOW MODERN LIVING

**Haus in Vollholzbauweise**  
**EG Wohnhaus: 115 qm**  
**OG Wohnhaus: 88 qm**  
**DG Wohnhaus: 49 qm**  
**Wohnfläche: 252 qm**

Dies ist ein Beispiel für ein zweigeschossiges Einfamilienhaus mit Staffelgeschoss in Vollholzbauweise aus Kreuzlagenholz (KLH). Die tragenden Wände des Hauses bestehen aus 9,5 cm Vollholzplatten, dadurch bleibt bei gleicher Wandstärke viel Raum für die Wärmedämmung im Vergleich zu einer Massivbauwand aus Stein.

In einigen Bereichen des Hauses wurden diese Wände bewusst sichtbar gelassen und so ergibt sich ein Blick auf die Schönheit des Baustoffes Holz. Die extreme Festigkeit des Materials lässt große Spannweiten und damit besonders lichte Fassaden und Wohnräume zu.

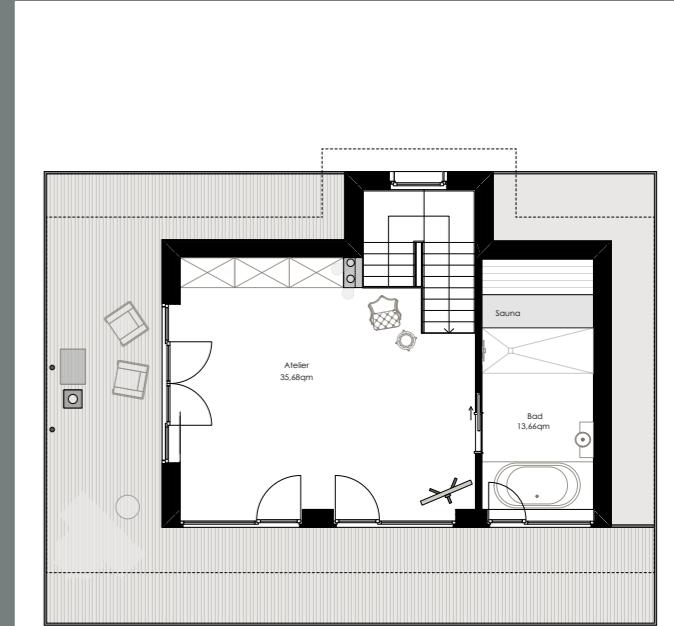
Die Beheizung erfolgt über eine Sole-Wasser-Wärmepumpe. Eine Lüftungsanlage mit Wärmerückgewinnung sorgt für ein angenehmes Raumklima.



Erdgeschoss mit teiloffener Wohnhalle



Dachgeschoss



# BUNGALOW FRANZÖSISCHE-BUCHHOLZ KOMPAKTE ELEGANZ

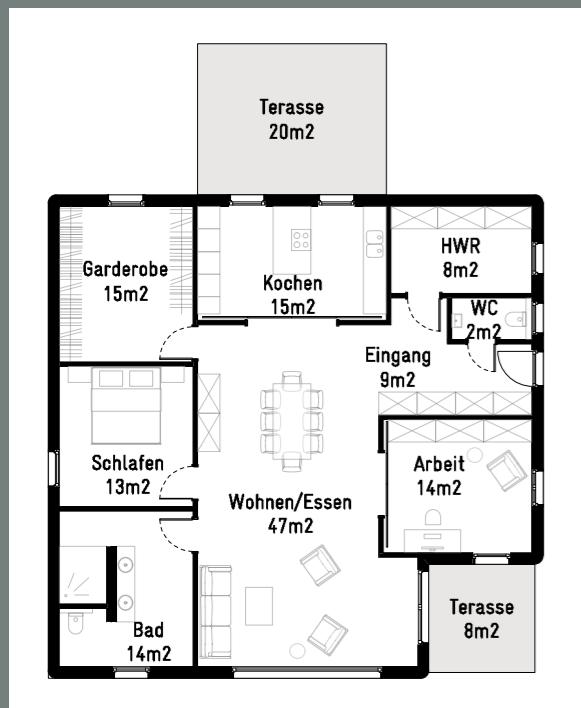
**Bungalow**  
Wohnfläche: 136 qm

Auf großzügigen 136 qm steht dieser moderne Bungalow in Französisch-Buchholz. Der offene Wohn- und Essbereich bietet viel Raum für Flexibilität und lädt zum geselligen Beisammensein ein. Die angrenzende offene Küche ist mit einer praktischen Schiebetür ausgestattet, die wahlweise für eine funktionale Raumbereich trennung sorgt.

Das moderne Design eignet sich ideal für ein komfortables und praktisches Wohnen. Die quadratische Bauweise fördert den fließenden Übergang zwischen den verschiedenen Bereichen des Hauses.



Erdgeschoss



# ATELIERHAUS Z140 EIN SCHIFF AN LAND

Atelierhaus  
EG: 127 qm  
OG: 67 qm  
Gesamtfläche: 194 qm



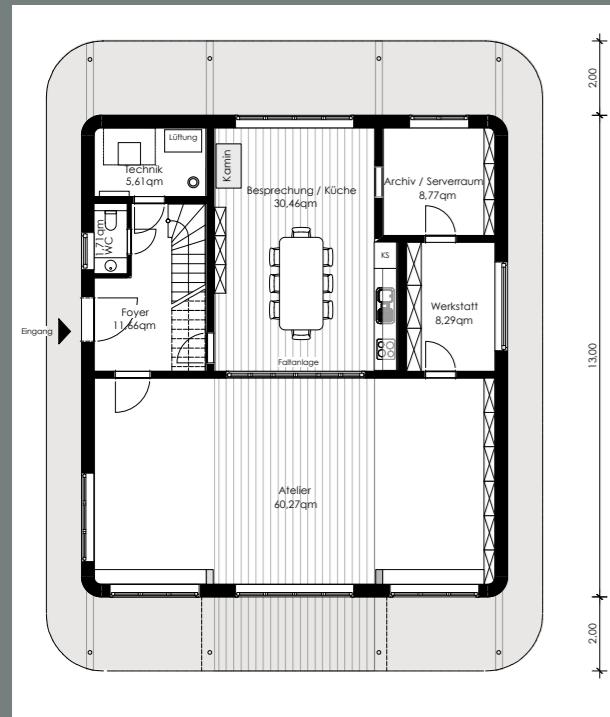


Das Haus ist ein Ort der Kreativität; hier wird täglich gestalterisch gearbeitet und die Gebäudehülle bildet einen offenen Rahmen für Gedanken und Gespräche. Drinnen und Draußen, Offizielles und Privates, Natur und Kunst verschmelzen, auch und gerade dank der dafür geschaffenen Architektur.

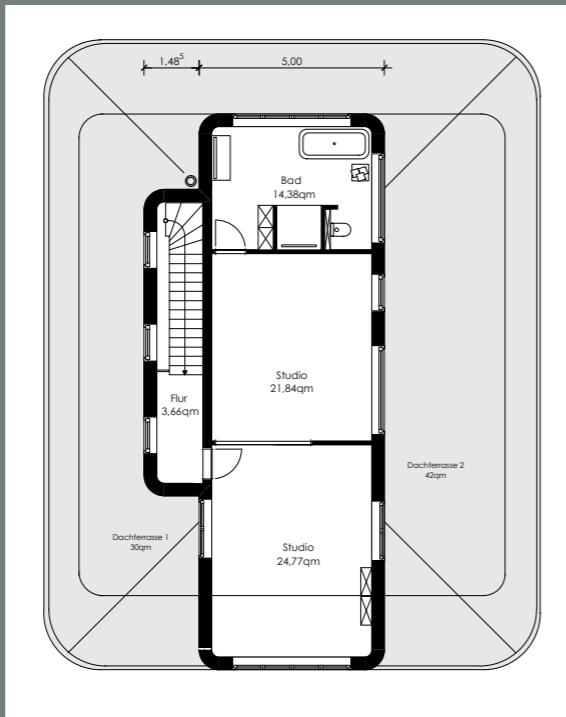
Anlehnungen im Design finden sich in der Bootshaus- und Hausbootarchitektur sowie in der Klassischen Moderne der 30er Jahre. Der Gedanke setzt sich in der Innenarchitektur mit den Möbeleinbauten fort.

Die bauliche Auflage war ein 1,5-geschossiger Baukörper, dem durch das seitlich eingezogene obere Geschoss samt Flachdach entsprochen wurde.

#### Erdgeschoss



#### Obergeschoss



# COTTAGE FALKENSEE IV (M)EIN KLEINES PARADIES

Gartenhaus  
Bruttowohnfläche: 90 qm

Ein kompakter Bungalow, der mit seiner durchdachten Raumauflteilung maximalen Wohnkomfort auf kleiner Fläche bietet. Der offene Wohnraum vereint Küche und Wohnzimmer zu einem hellen, einladenden Zentrum des Hauses. Schlafbereich und Bad sind dezent separiert und sorgen für Privatsphäre. Die Terrasse öffnet sich zum naturnahen Garten und erweitert den Wohnraum ins Grüne – ideal für ein ruhiges, zurückgezogenes Leben auf minimalistischer Fläche mit maximalem Wohlgefühl.



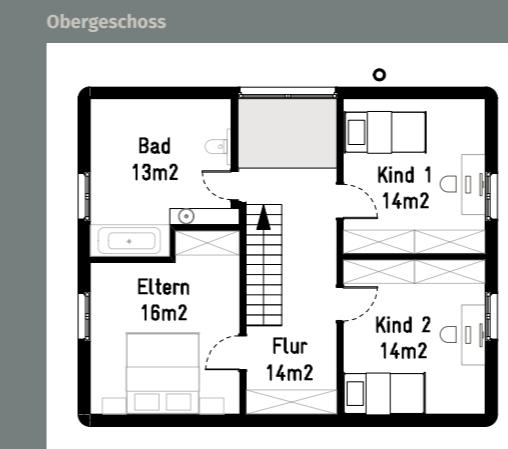
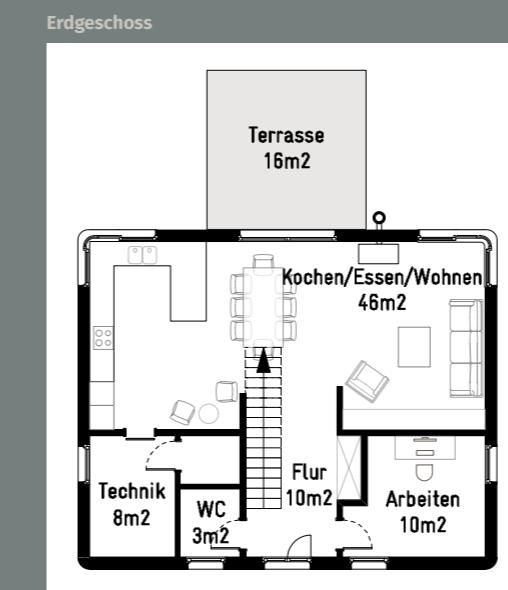
Erdgeschoss



## HAUS WILDAU EIN KLEINOD IM GRÜNEN

Einfamilienhaus  
EG: 77 qm  
OG: 71 qm  
Gesamtfläche: 148 qm





Mitten im satten Grün verborgen, fügt sich dieses charmante Waldhaus harmonisch in seine natürliche Umgebung ein – und überrascht zugleich mit maritimen Gestaltungsakzenten. Runde Fenster wie Bullaugen, Seile als filigrane Absturzsicherungen und sanft geschwungene Gebäudekanten verleihen dem Holzbau eine leichte, nautische Anmutung. Die Holzfassade und großflächige Verglasungen schaffen eine fließende Verbindung zwischen Innen und Außen – ein modernes Refugium, das Naturverbundenheit und gestalterische Raffinesse auf besondere Weise vereint.

# HAUS MAHLSDORF DIE TREPPE IST DAS HERZ

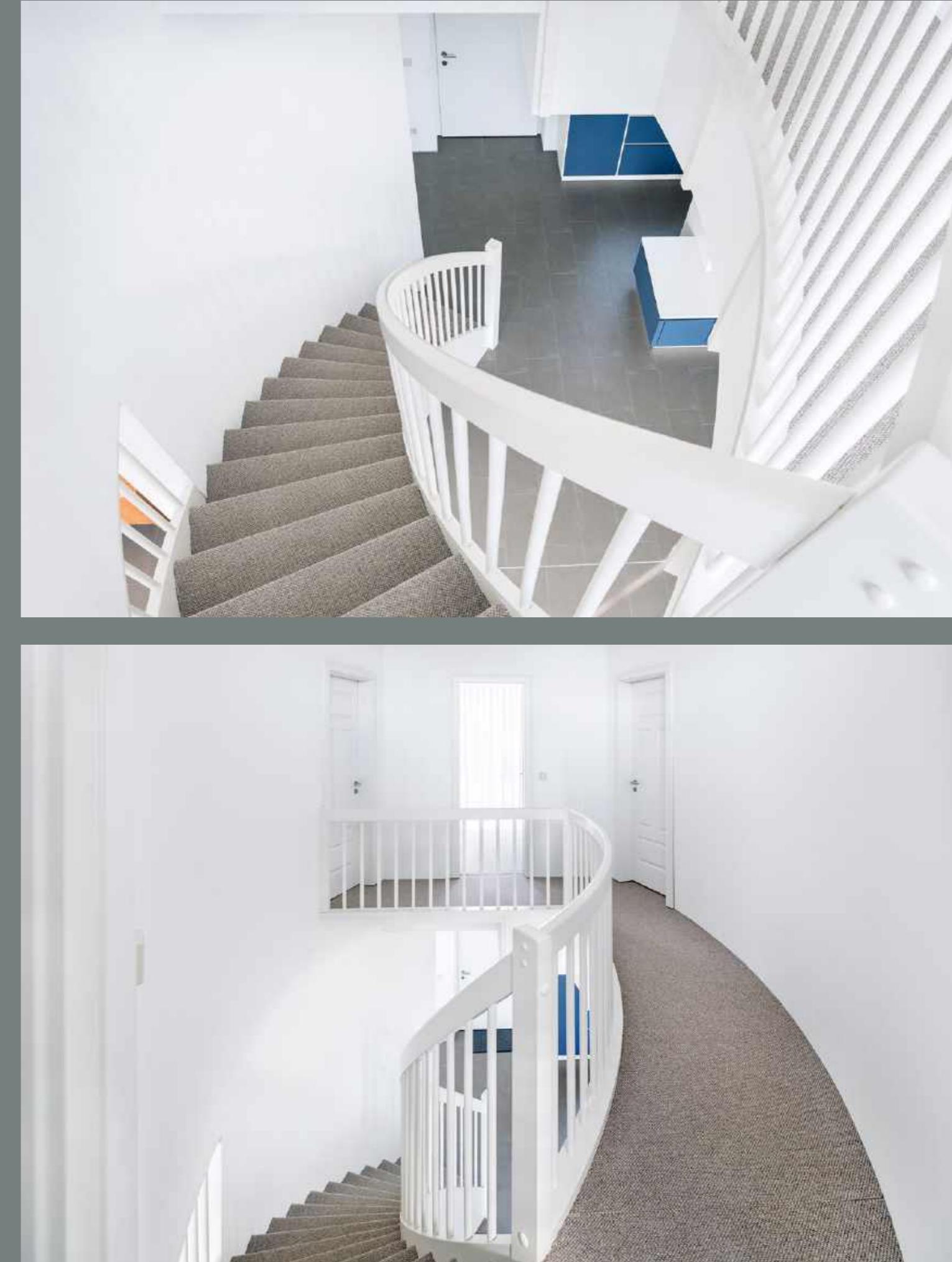
**Passivhaus in  
Massivbauweise**  
EG Wohnhaus: 86 qm  
OG Wohnhaus: 86 qm  
Wohnfläche: 172 qm

Der Neubau eines zweigeschossigen Einfamilienhauses entstand in Massivbauweise (Kalksandstein) als Passivhaus. Die Fassade ist ganz regelmäßig gegliedert durch viele, auch bodentiefe Holzfenster.

Das Herz dieses Hauses ist die geschwungene Stahlbetonfertigteil-treppe, die zentral das Erdgeschoss mit dem Dachgeschoss verbindet. Um die Treppe als Mittelpunkt herum erstreckt sich ein großer offener Wohn-, Koch- und Essbereich.



“Es gibt keinen Fahrstuhl zum Glück.  
Man muss die Treppen nehmen.“



# HAUS KÖPENICK GERADLINIG UND WARM ZUGLEICH

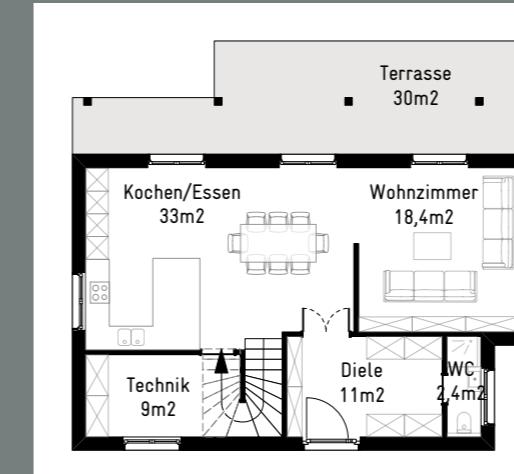
**Ausbauhaus –  
Innenausbau durch  
den Bauherrn**  
Erdgeschoss: 75 qm  
Obergeschoss: 70 qm  
Wohnfläche: 144 qm

Auch dies ist natürlich eine Möglichkeit: Der Bauherr kam mit dem Wunsch zu MÜLLERS BÜRO, sich von uns lediglich die Gebäudehülle entwerfen und bauen zu lassen. Den gesamten Innenausbau hat er in Eigenregie geplant und umgesetzt. Das Ergebnis lässt sich sehen!

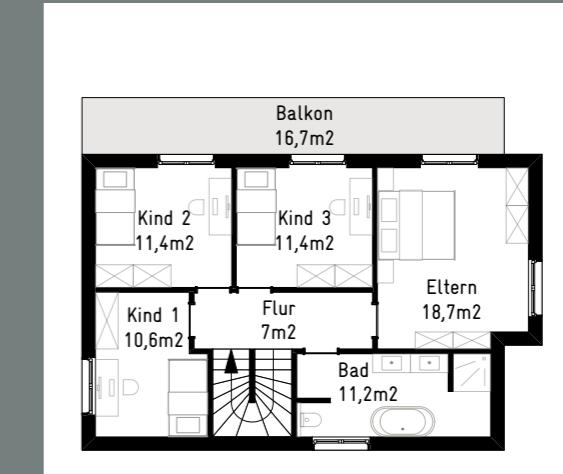
Auf Grund der besonderen Lage – gerade einmal zehn Meter vom Uferbereich eines kleinen regulierten Flusses entfernt – war eine Bohrpfahlgründung zur Stabilisierung des Baugrunds notwendig.



Erdgeschoss



Obergeschoss



# VILLA SCHWIELOWSEE CLASSIC HAMPTONS CHIC

**Sommerhaus**  
 EG Wohnhaus: 161 qm  
 OG Wohnhaus: 112 qm  
 Wohnfläche: 273 qm

Die Bauherrin, eine Australierin, ist auf der ganzen Welt zuhause – mit diesem Sommerhaus erfüllte sie sich 2007 ihren Wunsch nach einem Haus wie auf Long Island. So wurde dieses Landhaus im Stil der berühmten Hamptons entworfen – Großzügige und helle Zimmer bieten den Bewohnern und Gästen ein phantastisches Lebensgefühl. Ausgestattet mit einer Erdwärmepumpe mit Kühlfunktion kann das ganze Jahr über eine angenehme Grundtemperatur erzeugt werden. Der große Kamin im Wohnzimmer spendet im Winter zusätzlich Wärme. Einige Decken- und Dachbalken bleiben von innen sichtbar, so dass der Stil eines Landhauses zusätzlich unterstrichen wird.

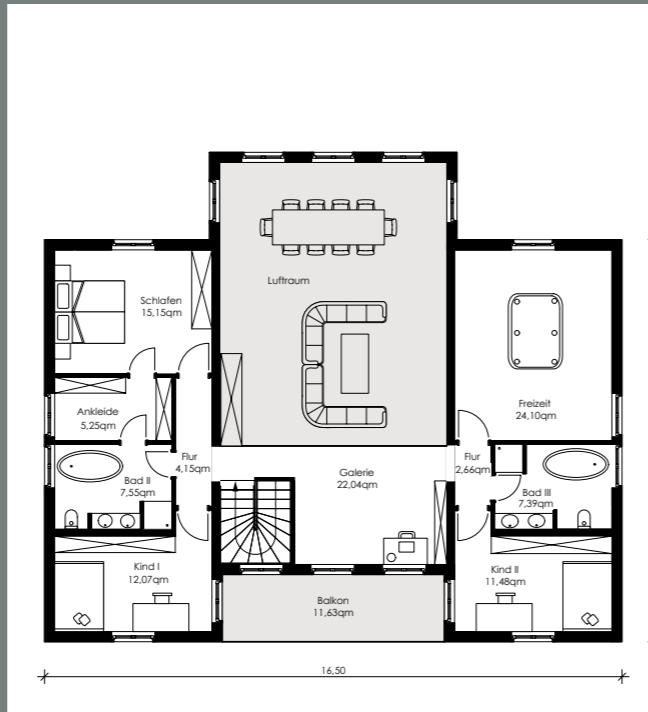


Gartenansicht 18 Jahre nach Bau

Erdgeschoss



Obergeschoss mit offener Galerie



# HAUS BOHNSDORF

## ALL INCLUSIVE AUF KLEINER GRUNDFLÄCHE

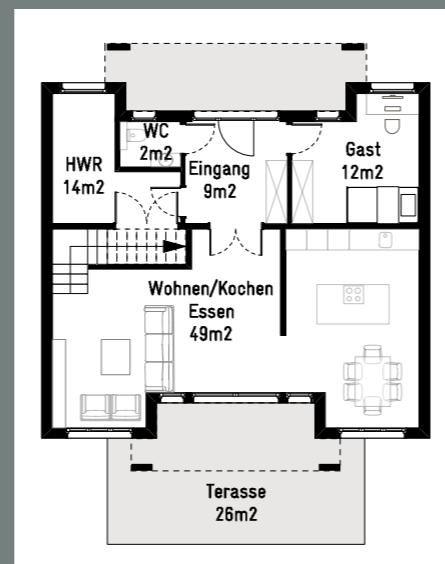
**Einfamilienhaus**  
 EG Wohnhaus: 90 qm  
 OG Wohnhaus: 82 qm  
 Wohnfläche: 172 qm



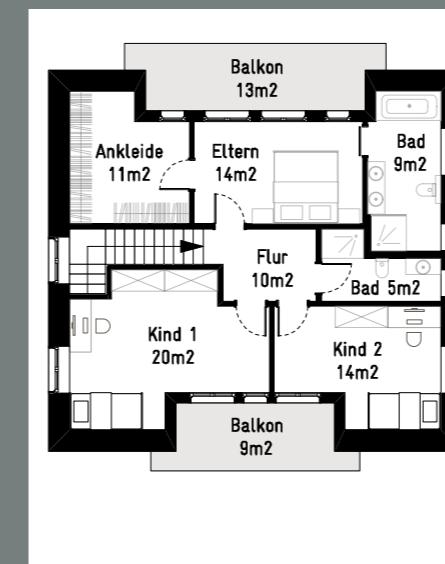
Dieses zeitlose Einfamilienhaus ist perfekt auf eine Familie zugeschnitten. Im großzügigen Wohn- und Küchenbereich kommen Groß und Klein zusammen. Es wurde auf eine elegante Formensprache geachtet und kleine Details setzen die Akzente.

Das Mansarddach ermöglicht eine kosteneffiziente Ausnutzung vom verfügbaren Raum und bildet praktisch ein Vollgeschoss aus. Diese Lösung bietet sich auch überall an, wo besondere Anforderungen an eine ortsübliche Bebauung (1,5-geschossige Bauweise) zu erfüllen sind.

Erdgeschoss



Obergeschoss

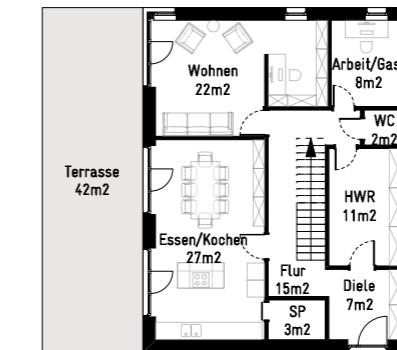


# HAUS WANNSEE GELUNGENE CAMOUFLAGE

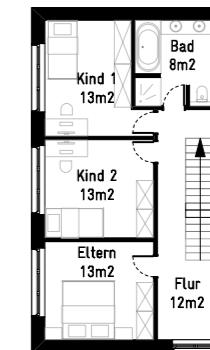
**Holzpassivhaus**  
EG: 99 qm  
OG: 59 qm  
Gesamtfläche: 158 qm



Erdgeschoss



Obergeschoss



Das Besondere an diesem Holzhaus ist, dass man kein solches vermuten würde, wenn man die solide Fassade erblickt. Es handelt sich um eine vorgehängte Fassadentechnik mit Klinkerriemchen. Das Haus hat KfW40-Standard, ist sehr hochwertig ausgestattet und aus KLH (Konstruktionsleimholz) errichtet. Die Bauherren sind sehr ökologisch orientiert, was sich in der Verwendung der Materialien zum Innenausbau widerspiegelt.



# HAUS HEILIGENSEE I + II IM ENSEMBLE DOPPELT SCHÖN

## Zwillingshäuser

### Haus 1:

EG Wohnhaus I: 128 qm  
OG Wohnhaus I: 121 qm  
Gesamtfläche: 249 qm

### Haus 2:

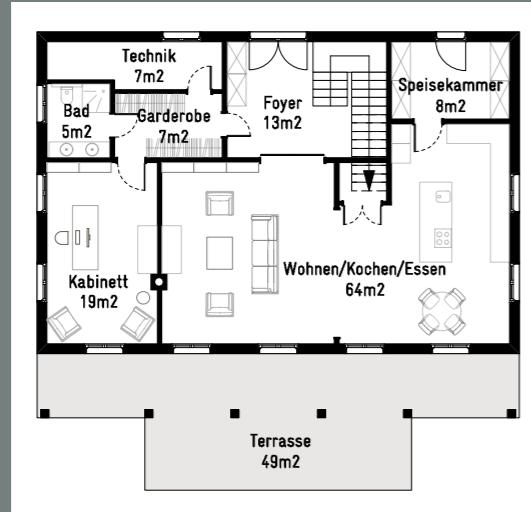
EG Wohnhaus II: 128 qm  
OG Wohnhaus II: 77 qm  
Gesamtfläche: 205 qm



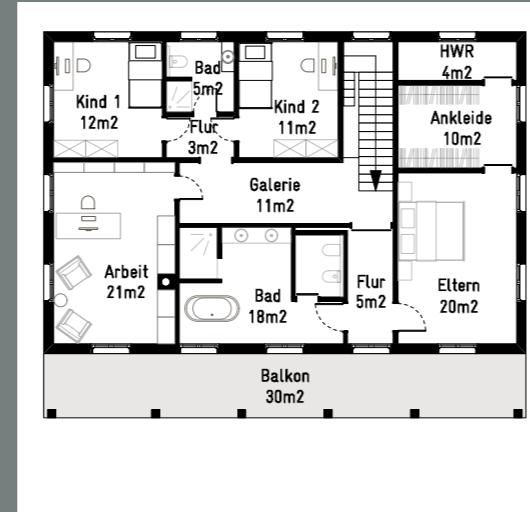


Beide Häuser befinden sich auf einem gemeinsamen Grundstück und sind im selben klassischen Stil mit eleganten weißen Holzfassaden erstellt. Haus 1 dient als Eigenheim, während Haus 2 als Gästehaus genutzt wird. Die Holzfenster mit weißen Sprossen unterstreichen den charmanten, traditionellen Charakter der Gebäude.

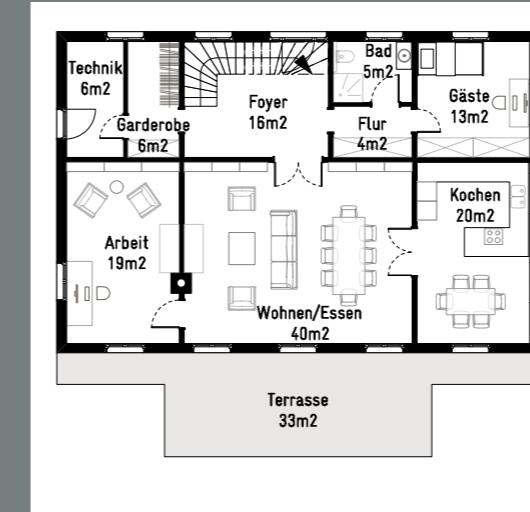
Haus Heiligensee I - Erdgeschoss



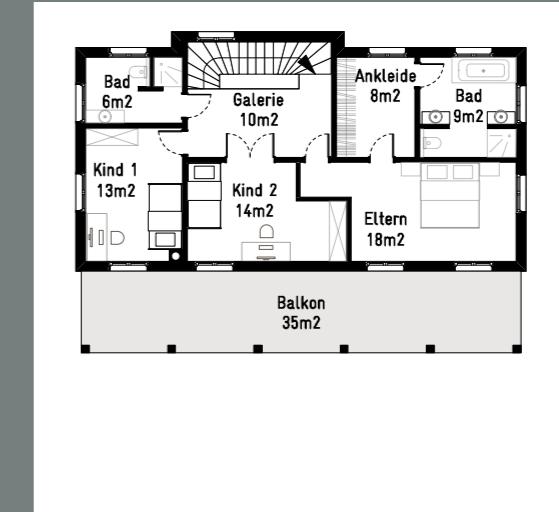
Haus Heiligensee I - Obergeschoss



Haus Heiligensee II - Erdgeschoss



Haus Heiligensee II - Obergeschoss



# HAUS RANGSDORF II

## EIN NORDISCHES LANDHAUS

**Einfamilienhaus**  
EG Wohnhaus: 103 qm  
OG Wohnhaus: 95 qm  
Wohnfläche: 198 qm

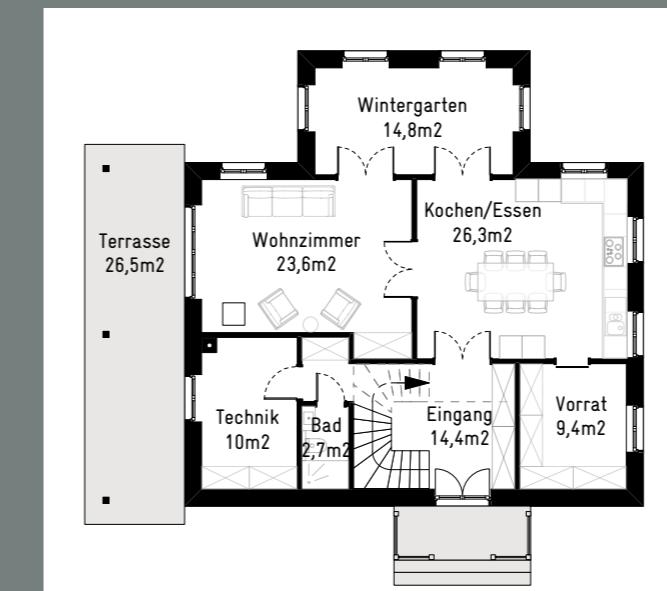
Urgemütlich mit leicht skandinavischem Einschlag präsentiert sich dieser Klassiker mit den für unsere Häuser typischen halb herabgezogenen bzw. bodentiefen Fenstern. Da dringt viel Licht ins Innere, und trotzdem kommt die Fassade durch die Sprossenfenster nicht kühl und unpersönlich einher.

Das weit vorgezogene Satteldach bildet den Raum für einen riesigen Balkon über die gesamte Fassade, der wiederum Schutz vor Regen und Sonne für die darunterliegende Terrasse bietet.

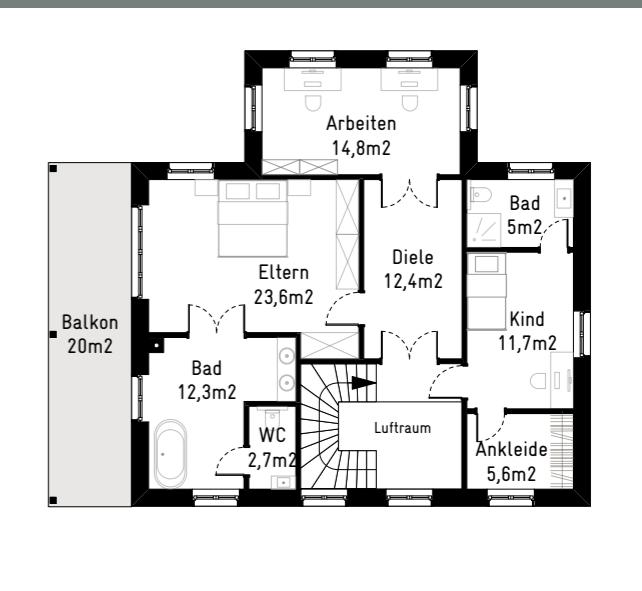
Der nordische Look wird durch eine gestrichene Stülpchalung verstärkt.



Erdgeschoss



Obergeschoss



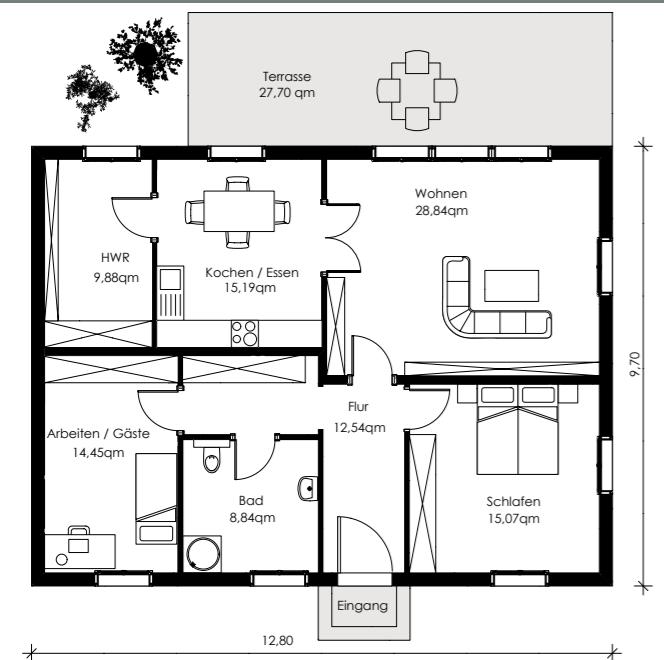
# HAUS STRAUSBERG I+II SCHWESTERN IM GEISTE

**Generationenhäuser mit Unterkellerung**  
**Wohnfläche Haus I: 105 qm**  
**UG Haus II: 38 qm**  
**EG Haus II: 78 qm**  
**OG Haus II: 77 qm**  
**Wohnfläche Haus II: 193 qm**

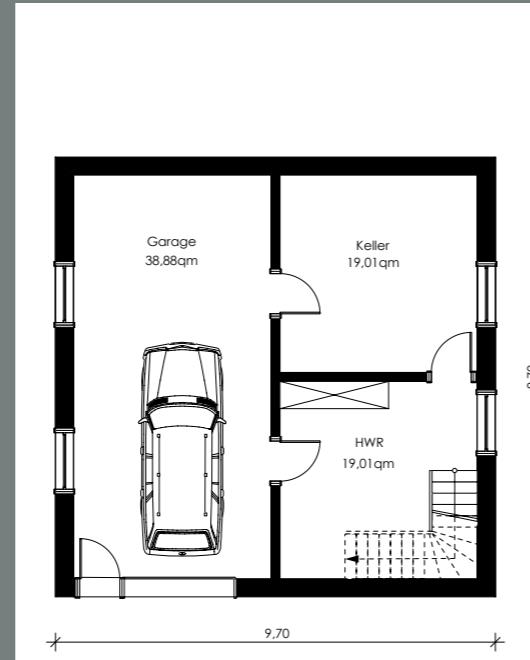
Eine Stadtvilla und ein Bungalow ergeben auf zwei nebeneinanderliegenden Grundstücken ein Ensemble, das für eine Familie mit drei Generationen errichtet wurde. Die Großeltern wohnen nun im Bungalow auf eigenem Grundstück – sie waren von der Idee der Kinder, die Häuser in Holzrahmenbauweise zu errichten, zunächst gar nicht begeistert. Doch schon beim Richtfest waren alle Zweifel zerstreut...



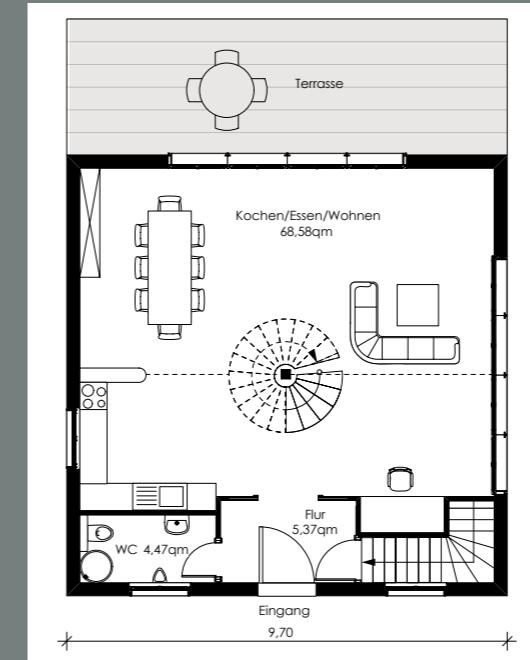
Haus I (Bungalow)



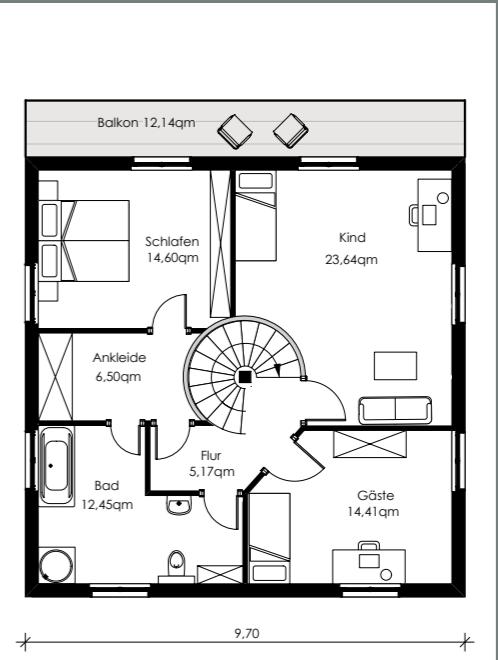
Haus II – Untergeschoss



Haus II – Erdgeschoss



Haus II – Obergeschoss



# HAUS BAD DOBERAN

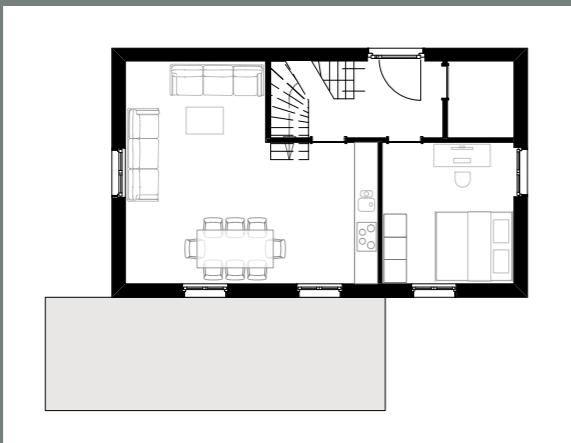
## ALLES STREBT NACH HARMONIE

**Einfamilienhaus**  
 EG Wohnhaus: 70 qm  
 DG Wohnhaus: 70 qm  
 Wohnfläche: 140 qm

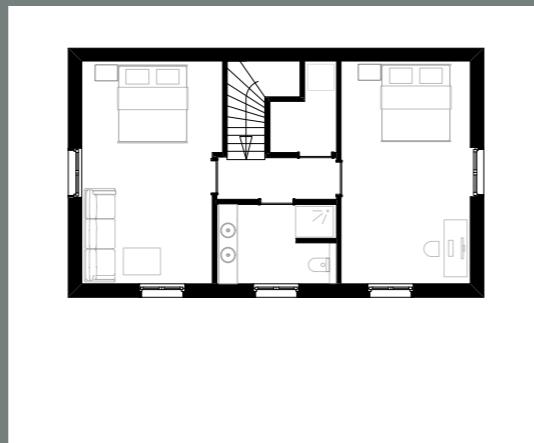
Kurz vor der Ostsee entstand ein kompaktes Holzbau im klassischen Landhausstil mit modernem Twist. Die Fassade ist als horizontale Stülpshalung in einem dezenten Lindgrün gehalten, akzentuiert durch grüne Fensterrahmen. Gerade wegen der besonderen Farbgebung fügt es sich harmonisch in seine Umgebung ein – ein stilvolles Zuhause auf kleiner Grundfläche, das Tradition und Leichtigkeit verbindet.



Erdgeschoss



Dachgeschoss



# HAUS DALLGOW-DÖBERITZ II

## JEDER WINKEL ZUM WOHLFÜHLEN

Kalksandsteinhaus  
 EG Wohnhaus: 83 qm  
 OG Wohnhaus: 88 qm  
 DG Wohnhaus: 21 qm  
 Wohnfläche: 192 qm

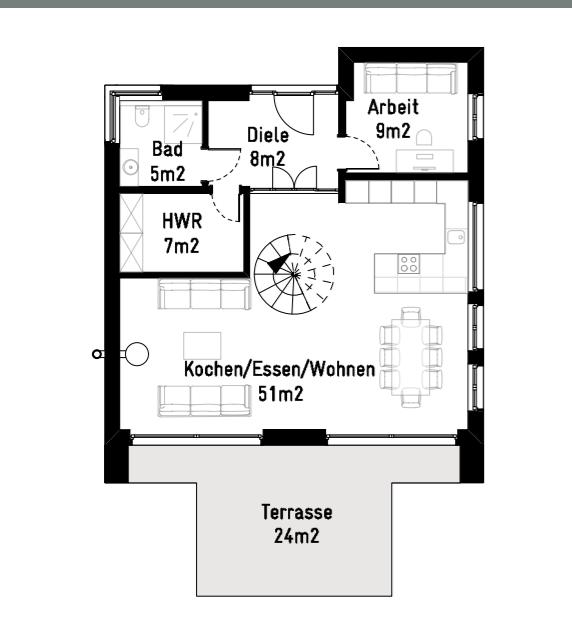
Optisch von oben bis unten »durchgesteckte« Fenster und ein über die gesamte Länge des Hauses reichender Balkon prägen die äußere Optik dieses Einfamilienhauses. Ein asymmetrisches Dach, dessen eine Fläche in optimaler Winkelung für die Solaranlage geplant wurde, rundet das Erscheinungsbild ab.

Im Innern führt eine subtile Wendeltreppe raumsparend ins Obergeschoss, wo sich die Räume in das Dach hinein öffnen und so sehr großzügig erscheinen.

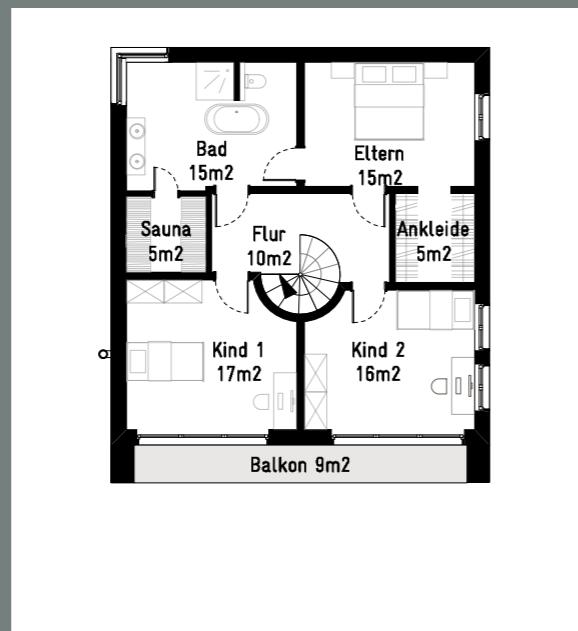
Im Übrigen haben wir hier einmal kein typisches Holzhaus von Müllers Büro, sondern ein konventionelles Kalksandsteinhaus.



Erdgeschoss



Obergeschoss



# HAUS SUMMT I

## FUSION VON TECHNIK UND ZEITGEIST

**Atelierhaus**  
 EG Wohnhaus: 133 qm  
 OG Wohnhaus: 50 qm  
 Wohnfläche: 183 qm

Unmittelbar am Sumpter See gelegen, besticht dieses Haus durch seine außergewöhnliche Form mit klarer Linienführung.

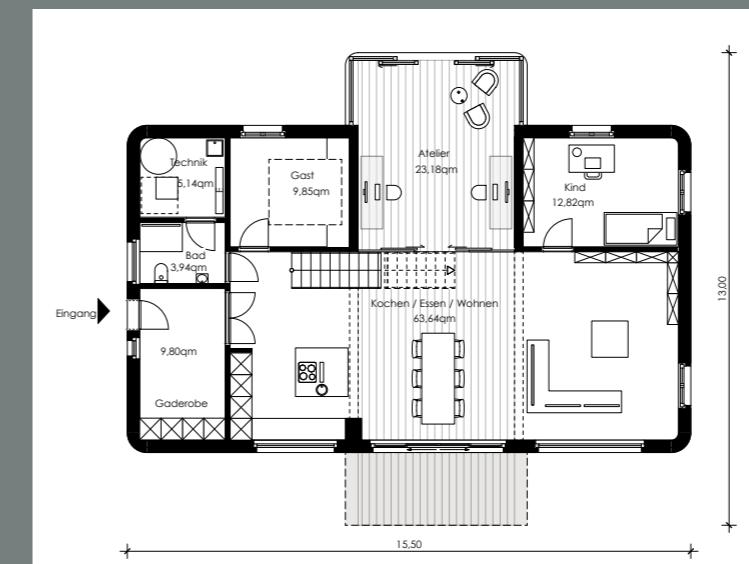
Wunsch der Bauherren war, den unteren Wohnbereich mit Atelier zum oberen Rückzugsbereich abzugrenzen.

Im Erdgeschoss befindet sich ein großzügiger Koch- und Wohnbereich, der auch im größeren Kreis genutzt werden kann. Das nach Norden ausgerichtete Atelier lässt sich nach Bedarf öffnen und erweitert auf elegante Art den Wohnraum zum See.

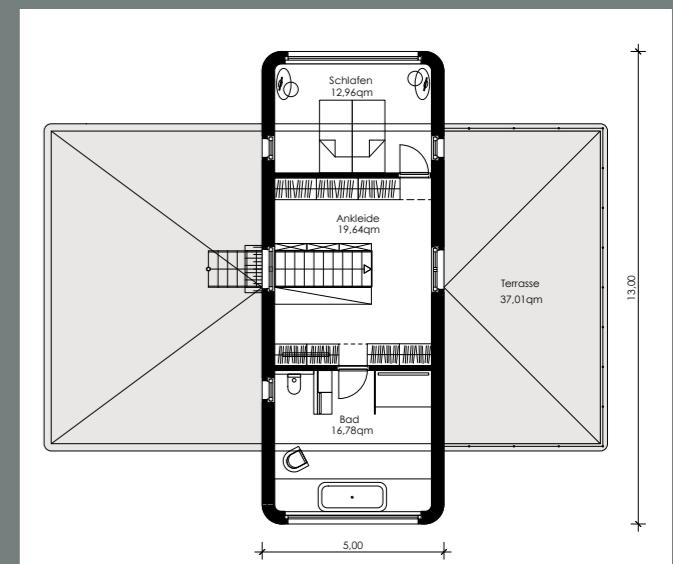
Das Obergeschoss des Hauses wird als privater Bereich genutzt, hier befindet sich das Schlafzimmer mit Seeblick und zentraler Ankleide, von dem man das Badezimmer und das intime Sonnendeck betreten kann.

*"Die klare Geometrie der ineinander verschlossenen Volumen entfaltet durch die Holzverschalung und die runden Kanten eine warme, leinähnliche sinnliche Wirkung."*

Erdgeschoss



Obergeschoss



# HAUS HEILIGENDAMM

## WOHLIG WOHNEN – AUCH IM KLEINEN

### Erweiterungsanbau

**ENTWURF:**  
EG Wohnhaus: 42 qm  
OG Wohnhaus: 19 qm  
Wohnfläche: 61 qm

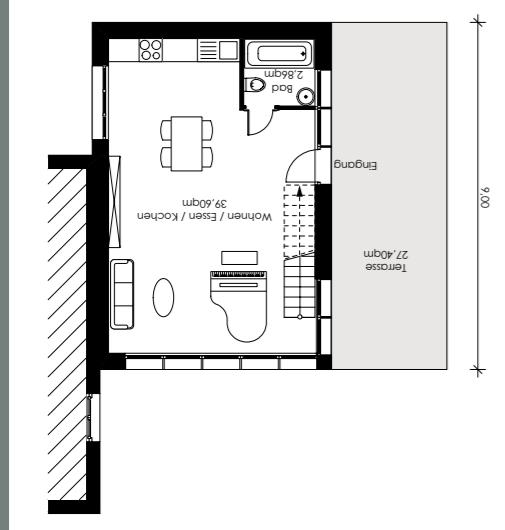
**AUSFÜHRUNG:**  
EG Wohnung: 45 qm  
OG Wohnung: 45 qm  
Wohnfläche: 90 qm

Dieser Anbau eines Energiesparhauses an ein bereits zuvor saniertes Wohnhaus wurde in der Nähe von Heiligendamm entworfen. Die Grundrisse zeigen den Entwurf mit Wohnhalle über zwei Geschosse, offener Wohnhalle und mit einem grandiosen Panoramablick über die weite Landschaft.

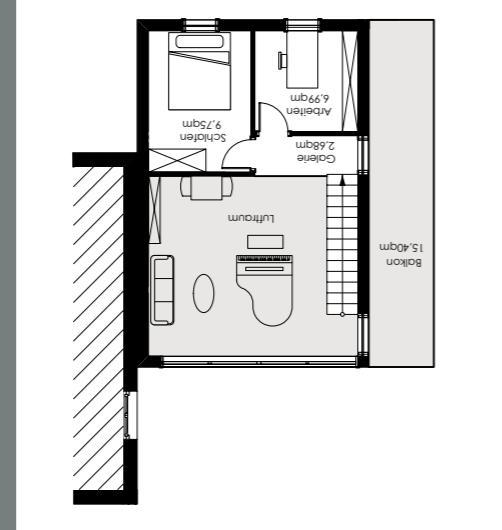
Die Ausführung erfolgte schließlich als zweigeschossiger Holzrahmenbau mit zwei eigenständigen Apartments, so dass eine Wohnung vom Eigner als Ferienwohnung genutzt wird und die andere Wohnung dauerhaft vermietet werden kann.

### ENTWURF

#### Erdgeschoss

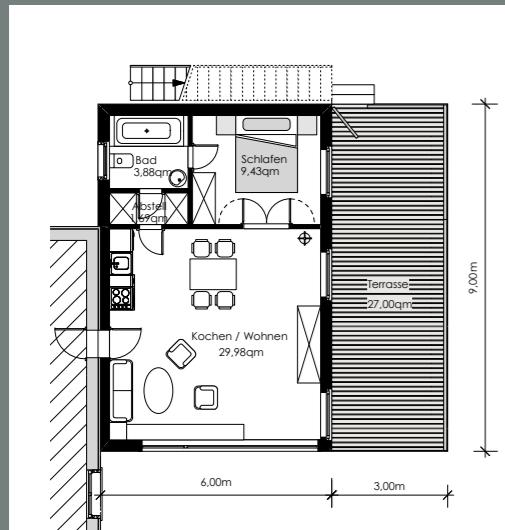


#### Obergeschoss

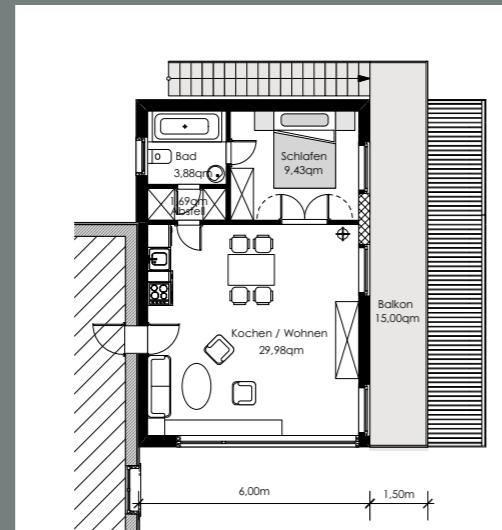


### AUSFÜHRUNG

#### Erdgeschoss



#### Obergeschoss



# HAUS KLEINMACHNOW DER ENERGIESPARMEISTER

**Umbau und Sanierung**  
eines 30er-Jahre-Hauses  
EG Wohnhaus: 95 qm  
OG Wohnhaus: 90 qm  
Bruttowohnfläche: 185 qm



*"Ein neues Ausblitz für das Haus - mit Respekt für das Bestehende."*

*Die Verlängerung wahrt das Gleichgewicht, der Charakter bleibt."*



Herr Malinowski gemeinsam mit Bundesbauminister Tiefensee bei der Preisverleihung

Familie Malinowski war bereits 2007 mit einem zum Niedrigenergiehaus umgebauten Einfamilienhaus einer der Preisträger der Aktion „**Energiesparmeister**“. Der Wettbewerb wurde vom ZDF zusammen mit der Initiative „Klima sucht Schutz“ ausgelobt und zeichnet Einfallsreichtum beim Energiesparen und Engagement für den Klimaschutz aus.

Der 30er-Jahre-Bau wurde komplett entkernt und erhielt eine Verlängerung über vier Meter in Holzbauweise. Bei der Sanierung wurde eine neue Dach- und Fassadendämmung angebracht, sowie eine Lüftungsanlage mit Wärmerückgewinnung und eine Erdgas-Brennwerttherme mit Solaranlage installiert. Ein Erdwärmetauscher sorgt zudem dafür, dass die frische Außenluft beheizt wird.



# DIE GROSSE LEIDENSCHAFT FÜRS ENERGIESPAREN



## Interview mit Frank Müller

Energieeffizientes Bauen ist die Passion des Bürogründers Frank Müller. Warum die Beschäftigung mit einer Architektur, die Ressourcen schont, zum Lebensinhalt wurde, erzählt er im Interview.

**Herr Müller, wie kamen Sie zu der Idee, sich auf Häuser mit hoher Energieeffizienz zu spezialisieren?**

Es gab drei Schlüsselerlebnisse, die mich zum Nachdenken gebracht haben. Im Studentensommer 1986 sah ich bei einem Erdgastrassenbau in der Sowjetunion, wie aufwändig Energiegewinnung sein kann. Anfang der Neunziger dann stand ich in Kalifornien in einem Mega-Stau – in einem alten Cadillac, der mehr als 30 Liter verbrauchte mit voll aufgedrehter Klimaanlage. Rund um mich herum auf sechs Spuren ebenfalls riesige Fahrzeuge. Dann fing ich an zu rechnen, welche Unmengen an Energie dort sinnlos in die Luft geblasen werden. Aber es kam noch ein drittes Erlebnis auf Kuba hinzu. Dort sah ich, wie es sich anfühlt, wenn die Energiereserven erschöpft sind und schlicht keine Energie verfügbar ist.

**Was löste das aus?**

Als Ergebnis entschloss ich mich, einen Beitrag zu leisten, um das zu ändern. Der Ingenieur in mir wollte eine Technologie entwickeln und anwenden, die uns unabhängiger macht. Der Architekt in mir wollte, dass sie zu den Menschen von heute passt. Und schließlich wollte der Ökonom in mir all das bezahlbar machen. Der Weg zu energieeffizientem Bauen lag vor mir.

**Und wie ging es daraufhin weiter?**

Ich kündigte meinen damals sehr spannenden Job in der Kommunalen Wohnungsverwaltung, bei dem ich die besetzten Häuser im Prenzlauer Berg betreut hatte und gründete 1995 **MÜLLERS BÜRO**. Mit der Idee für nachhaltiges Bauen galt ich damals schlüssig als liebenswerter Spinner. So weit in die Zukunft zu blicken, war nicht normal. Dementsprechend schwierig war der Anfang und ich lebte wirklich auf absoluter Sparflamme. Aber es hat sich in einem verhältnismäßig kurzen Zeitraum unheimlich viel verändert. Das Thema Ökologie wurde immer wichtiger. Hinzu kam die Debatte um den Klimawandel – und schließlich hat sich auch das Bewusstsein der Bauherren verändert.



**Inwiefern stellen Sie einen Mentalitätswandel fest?**

Die Diskussion über die Klimakrise ist zu einem zentralen gesellschaftlichen Thema geworden, das nicht nur breit diskutiert wird, sondern auch individuelle Handlungen und Verantwortlichkeiten in den Fokus rückt. Immer mehr Menschen fragen sich: ‚Was kann ich persönlich tun? Wie kann ich umweltbewusster handeln und meine Unabhängigkeit erhöhen?‘ Als Architekt werde ich oft von Bauherren kontaktiert, die nach neuen architektonischen Ansätzen suchen, die sowohl zeitgemäß als auch ästhetisch ansprechend sind. Mein Ziel ist, diese Anfragen mit innovativen und nachhaltigen Lösungen zu beantworten.

**Was hat das für die Entwicklung von MÜLLERS BÜRO bedeutet?**

Das wachsende Interesse machte sich gerade in Zeiten fest, in denen viele Büros über Auftragsrückgänge klagten. Wir fanden jedoch nach wie vor viele Bauwillige, die eine neue Idee des Bauens umsetzen wollen. Ich denke, es liegt daran, weil wir zu einem sehr frühen Zeitpunkt eine stimmige Antwort auf veränderte Anforderungen hatten. Und daran hat sich bis heute nichts geändert. Im Gegenteil: Ich bin mir sicher, das Thema Energieeffizientes Bauen wird noch viel stärker an Bedeutung gewinnen. Und hier verfügen wir im Büro über einen großen Erfahrungsschatz, der uns Selbstbewusstsein und Sicherheit für die Zukunft gibt – und natürlich auch ein wenig stolz macht.

**Vielen Dank für das Gespräch!**

# STADTHÄUSER PRENZLAUER BERG PASSIVHAUS-BAUGRUPPENPROJEKT

Drei 5-geschossige  
Stadthäuser in  
Holzbauweise  
Bruttogeschoßfläche  
3.920 qm

Im Wohngebiet „Alter Schlachthof Berlin“ an der südlichsten Grenze des Prenzlauer Berg zum Friedrichshain entstanden drei fünfgeschossige Passivhäuser in Holzbauweise mit unterschiedlichsten Wohnungsgrößen und Grundrissen.

Frank Müller hatte die Idee, ein Baugemeinschaftsprojekt als „gestapeltes Eigenheim“ mit großem Gemeinschaftsgarten im Innenstadtbereich zu realisieren. Mit dieser Vision, einer Broschüre mit Vorentwürfen und Beschreibung sowie einer Webseite gingen die Gründungsmitglieder der Baugemeinschaft an die Öffentlichkeit. In kürzester Zeit konnten die Bauwilligen für die Realisierung der insgesamt 39 Wohneinheiten gefunden werden. Vom Start im November 2007 bis zum ersten Einzug vergingen keine 2,5 Jahre. Heute leben hier ca. 100 Menschen.

Die Gebäudehülle (Boden, Wände, Decken, Dach und Fenster) der Häuser wurde gemeinsam erstellt und bildet das Gemeinschaftseigentum. Der Ausbau der Wohnungen inkl. Wohnungsgrößen und Aufteilungen war den Wünschen jedes Bauherren überlassen.

In der klassischen Hülle steckt modernste Bautechnik mit Passivhausstandard. Allein die Gebäudehülle aus Holz mit Steinwolldämmung unterschreitet den von der Energieeinsparverordnung (EnEV) geforderte Dämmung mit einem U-Wert von 0,09 wesentlich. Erdwärmepumpen reduzieren den Energieverbrauch auf ein Minimum. Die kontrollierte Wohnungslüftung sorgt für ein behagliches Wohnklima. Im Sommer ist damit eine passive Kühlung möglich. Die tragende Struktur wurde in moderner Holzbauweise mit Kreuzlagenholz (KLH) ausgeführt. Schon während der Bauphase reduzierten sich so Material- und Energieverbrauch und die natürlichen Ressourcen werden geschont.

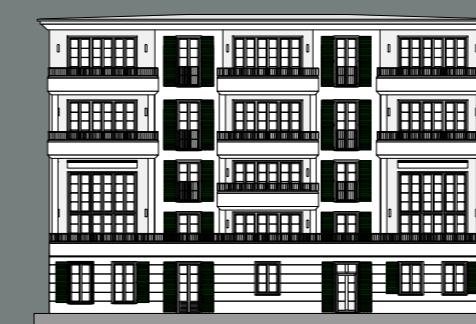
Erdgeschoss 1. Obergeschoss 2. Obergeschoss



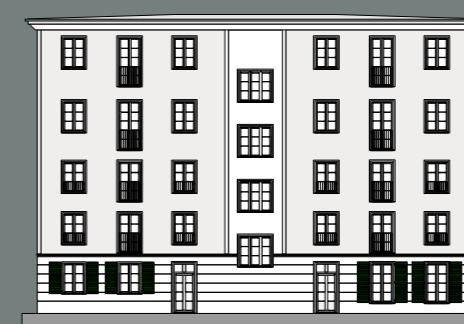
Urlaubsgefühl zu Hause: Ganz bewusst greift der Entwurf Stilelemente der klassischen Bäderarchitektur auf.

- 5-geschossige Passivhäuser in ökologischer, CO<sub>2</sub>-neutraler Holzbauweise
- 39 Wohn- und 3 Gewerbeeinheiten
- Fußbodenheizung – Lüftungsanlage mit Wärmerückgewinnung – sommerliche Kühlung
- individuelle Grundrisse von 45–188 qm mit Raumhöhen von 2.50–5.45 m
- alle Wohnungseinheiten mit Gemeinschaftsgarten und Süd-Balkon oder eigener Gartenfläche
- behindertenfreundlich und generationsübergreifend
- 3.920 qm Gesamt-Wohnfläche
- Bauweise ist weltweit darstellbar

Der Ausbau der Wohnungen erfolgte individuell und völlig frei nach den Wünschen jedes Bauherren. Auch die Wohnungsgrößen und die Aufteilungen der Wohnungen variieren nach Bedarf. Dafür wurden passende Module entwickelt.



Die Fassadengestaltung greift Elemente des klassischen Stadtpalais auf und ist dadurch bewußt zeitlos gehalten. Entwurf und Ausführung lagen sehr nahe beieinander.



# KITA – KOMMUNALER MODULBAU NATÜRLICH AUFWACHSEN

**Modularer, eingeschossiger Holzbau**  
600 qm  
**mehrgeschossig erweiterbar.**

Heute Kita, morgen Gemeindehaus, übermorgen Fitnessstudio: für kommunale und sonstige Zwecke wurde bei MÜLLERS BÜRO eine energieeffiziente und kostensensible Modulbauweise entwickelt.

Dadurch sind im Laufe des Lebenszyklus' eines Gebäudes verschiedene Anwendungen und Nutzungen ohne aufwändige Umbauten realisierbar – auch ein Beitrag zur Nachhaltigkeit. Und das schont neben den bereits geringen Betriebskosten zusätzlich die kommunalen Kassen.



Modulare Interpretation der Fenster-Tür-Öffnungen in 3fach-Verglasung, die sich auf jeden beliebigen Zweck übertragen lassen. Die Glasmodule lassen sich durch die Normung mit geringem Aufwand wechseln.



# DACHAUFSTOCKUNG DANZIGER STR. VERDICHTUNG MIT WEITBLICK

Dachaufstockung  
Wohnfläche: 73 qm

Durch eine Dachaufstockung sind drei Wohnungen in unserem bewährten KLH-System (Kreuzlagenholz) entstanden.

Unter dem bestehenden Dach wurden zunächst die alten Holzbalken freigelegt und die Balkenköpfe saniert. Dabei wurden unter anderem auch Bombensplitter entfernt und die Voraussetzungen für den späteren Anbau eines Balkons auf der Straßenseite geschaffen.

Um die Tragfähigkeit der Decke zu erhöhen und gleichzeitig einen erhöhten Schall- und Brandschutz zu gewährleisten, wurde dann – unter dem Schutz des alten Daches – eine Holz-Beton-Verbunddecke hergestellt. Diese wurde mit einer Dachschweißbahn abgedichtet. Diese Maßnahme ersparte uns später ein teures Notdach.

Die äußere Steinlamelle von STO und die innere freitragende Vorsatzschale mit doppelter Beplankung trugen zu einem erhöhten Schallschutz bei. Es ist durchaus eindrucksvoll, wie wirksam sich diese Maßnahmen im fertigen Zustand erweisen. Das Wohnklima ist in punkto Schall, Haptik und Wohlempfinden exzellent und in jeder Hinsicht besonders.

Das besondere Highlight (im wahren Sinne des Wortes) zum Schluss: Die Cabriodächer von LAMILUX mit einer Aufdach-Terrasse mit Blick über die gesamte Stadt...



Erdgeschoss





# NEUE VISIONEN\* FILMVERLEIH ZENTRALSTUDIOS AM POTSDAMER PLATZ

Aufnahmestudios  
430 qm

430 Quadratmeter zum Reden, Ausruhen, Arbeiten: Die Zentralstudios Potsdamer Platz wollen den Ansprüchen der Filmbranche gerecht werden.

Am Tempelhofer Ufer in Berlin konnten wir gemeinsam ein hochmodernes Studio in einem historischen Altbau realisieren – ein Projekt mit komplexen akustischen Anforderungen, das sowohl funktional als auch gestalterisch höchsten Ansprüchen gerecht wird.



# NEUE VISIONEN\* – BAR BUÑUEL BERGSTRASSE IN BERLIN-MITTE

Luis Buñuel ist für den Neue Visionen\* Filmverleih der wichtigste Filmemacher. Das Kino verstand er als eine revolutionäre Kraft, er führte die Filmkunst in ein neues Universum.

Von ihm stammt auch der Name für eine Raucherbar, deren vollständigen Neuaufbau wir verantworten. Hier trifft sich nun die Filmbranche in entspannter Atmosphäre – ein Ort, an dem technische Planung und kulturelle Leidenschaft aufeinandertreffen.



*"Buñuel entführt uns in ein neues Zeitalter und wenn wir dann gemeinsam einen Buñuelini am Tresen trinken ... wird er neben uns sitzen."*



## WEITERE PROJEKTE VON MÜLLERS BÜRO

Für dieses Magazin mussten wir uns auf eine Auswahl der Häuser von MÜLLERS BÜRO begrenzen. Auf diesen zwei Seiten sehen Sie eine Vorschau von weiteren Häusern – wenn eines Sie näher interessiert, sprechen Sie uns gern darauf an.

Die meisten Häuser finden Sie auch ausführlich vorgestellt auf unserer Webseite unter [www.muellersbuero.com/projekte](http://www.muellersbuero.com/projekte)



01 Haus Falkensee II



02 Reihenhäuser Zur Waage Prenzlauer Berg



03 Haus Kladow



04 Haus Wandlitz



05 Haus Rangsdorf



06 Haus Altglobsow



07 Haus Dallgow Döberitz I



08 Haus Senzig I



09 Villa Maurivé



10 Haus Biesdorf



11 Haus Petzow



12 Villa Oranienburg



13 Haus Biesdorf



14 Haus Neuenhagen

## INSIGHT

# WER BAUT, ZEIGT PERSÖNLICHKEIT



Dieser berühmte Aphorismus des Lyrikers und Schriftstellers Christian Morgenstern beschreibt sehr schön, worum es bei guter Architektur geht: Um die Wiedergabe der Haltung und Persönlichkeit desjenigen, der baut.

Die Qualität des Bauens kann sich zeigen in einer besonderen Gestalt der Baukörper oder in der Wahl der Materialität, in besonderen Funktionalitäten oder einer einzigartigen Symbiose von Haus und umgebender Landschaft. Letztlich geht es bei allen Entwürfen darum, individuellen Vorstellungen gerecht zu werden und ihnen in ein zeitgemäßes wie zeitloses Gewand zu geben: Zeitgemäß deshalb, weil selbstverständlich ein Haus alle Forderungen nach moderner Ausstattung und Haustechnik und Dämmeigenschaften gerecht werden soll. Zeitlos, weil gute Entwürfe auch nach vielen Jahren noch sichtbar sind und den Wert des Bauwerks in seinem Bestand zeigen.

Dabei werden heute andere Anforderungen gestellt als vor 50 oder 100 Jahren. Das betrifft Komfortmerkmale genauso wie ökologische Anforderungen, die ein Haus heute viel stärker erfüllen muss als zu Zeiten, in denen man glaubte, Energie sei unendlich verfügbar und das zu einem dauerhaft niedrigen Preis. Nach der ersten Ölkrise in den 1970er Jahren sollte es 20 Jahre dauern, bis energieeffizientes Bauen trotz begleitender Änderungen durch Gesetze und Ergänzungen der Energieeinsparverordnung in der Bevölkerung tatsächlich ankam. Begleitet wurde dieser Prozess durch neue Formen des standardisierten Bauens.

Immer mehr Menschen ist bewusst, dass die Frage des Klimawandels hinter der eigenen Haustür beant-

*"Zeige mir, wie du baust, und ich sage dir, wer du bist."*  
C. Morgenstern

wortet werden muss. Das Thema Ressourcenschöning und Nachhaltigkeit wurde damit auch Thema der Bauträger.

Einher ging dieser Mentalitätswandel mit einer gestiegenen Sensibilität gegenüber der Auswahl gesundheitlich unbedenklicher Baumaterialien und dem starken Wunsch nach Geborgenheit in einer komplexen Umwelt. Laut einer Studie von TNS Emnid hat für die Bevölkerung in Deutschland die gesundheitliche Verträglichkeit der Materialien sogar oberste Priorität. Nach einer Online-Umfrage im Auftrag der Deutschen Bank legen knapp 42 Prozent der Befragten ihrem Bauvorhaben ökologische Kriterien zugrunde oder ziehen diese in Erwägung. 80 Prozent von ihnen würden für die Nachhaltigkeit gar höhere Baukosten in Kauf nehmen. Hauptmotivation ist dabei die langfristige Kosteneinsparung, die sich durch eine energieeffiziente und umweltschonende Bauweise ergibt. Drei Viertel der Befragten wollen einen Beitrag zum Umweltschutz leisten, indem sie ihr Eigenheim möglichst nachhaltig bauen.

Auch der Faktor Individualität wird immer wichtiger. In einer multi-optionalen Gesellschaft ist auch beim Hausbau eine der wichtigsten Motivationen, eigene Ideen und Wünsche umzusetzen. Zwei Drittel achten beim Bau eines Eigenheims darauf, dass die eigenen Vorstellungen optimal vertreten sind und engagieren dafür Baufirmen und Architekten. Rund ein Drittel kauft hingegen lieber ein bereits errichtetes Haus und nur jeder Achte entscheidet sich für ein Fertighaus als Eigenheim, so das Sta-

tistische Bundesamt. Allerdings ist die Tendenz der beiden Letzteren steigend, da Neubau durch Kosten und Flächenknappheit erschwert wird, aber auch die Individualisierungsmöglichkeiten im Fertigbau heute größer sind.

Ob Mehrgenerationenhaus, barrierefreies Wohnen oder kleines gemütliches Zuhause für die Kleinfamilie, Architekten müssen also genau hinsehen und die Wünsche der Bauherren exakt wahnehmen. Denn Bauherren sind selbstbewusster geworden, setzen sich intensiver mit der Materie auseinander und bringen in der Regel ein ganzes Bündel an konkreten Fragen mit, auf die im Entwurfs- und Planungsprozess eingegangen werden soll.

Die verschiedensten Anforderungen harmonisch in Einklang zu bringen, das ist unser Anspruch von **MÜLLERS BÜRO**. Wir wollen termingesetzt und budgetkonform ein »besonderes« Haus bauen. Dabei achten wir bei der Materialauswahl darauf, dass solide und bewährte Baustoffe verwendet werden, die gesundheitlich unbedenklich sind, ein Leben lang halten und zu einem späteren Zeitpunkt nicht teuer entsorgt werden müssen. Damit die Persönlichkeit des Auftraggebers am Ende des Bauprozesses auch wirklich im besten Sinne von Christian Morgenstern sichtbar wird, verbinden wir technisches Wissen mit einer hohen Entwurfsqualität und aktuellem technischem Wissen. So entsteht ein langlebiges, wertbeständiges und Ressourcen schonendes Gebäude, in dem sich seine Bewohner dauerhaft wohlfühlen.

Nachhaltigkeit ist heute Allgemeingut, dieser Weitblick in die Zukunft muss jedoch um eine gestalterische Dimension erweitert werden: Materialien können so gewählt werden, dass sie allein durch das Altern schöner werden.

## WOHNGESUNDHEIT

# GRUNDSÄTZE DES ÖKOLOGISCHEN BAUENS



Ökologisches Bauen ist ein gesteuerter ganzheitlicher Prozess, der die Erstellung von Gebäuden, die Nutzung sowie eine spätere Sanierung und gar den Abriss umfasst.

## EXKURS / HOLZSCHUTZ

Um Langlebigkeit zu garantieren, ist ein ausreichender Schutz des Holzes vor Nässe und Schädlingen notwendig. Grundlage dafür bildet der sogenannte konstruktive Holzschutz. Dazu zählen unter anderem die Wahl der geeigneten Holzqualität und Holzsorte, Härte und Widerstandsfähigkeit. So ist Holz aus nördlichen Wäldern aufgrund seiner langsamem Wachstumsphasen für den Holzbau besonders geeignet. Zusätzlich muss das Holz vor Staunässe und Feuchtigkeit geschützt werden.

Man muss keine eigenen Kinder haben, um den Sinn ökologischen Bauens vor Augen zu haben. Ziel für alle sollte sein, Umwelt und Ressourcen zu schonen, klimaverbessernde Maßnahmen in das Gebäude zu integrieren, sowie dauerhaft ein gesundes Wohnumfeld für die Bewohner zu sichern. Dabei soll sich das Gebäude bei Material- und Technikauswahl am Prinzip der Nachhaltigkeit ausrichten und messbar zur Reduktion des CO<sub>2</sub>-Ausstosses beitragen. Gleichzeitig soll sich die Effizienzsteigerung der Gebäude während der Nutzungsphase durch sparsamen Energieverbrauch und eine damit verbundene Senkung der Betriebskosten auch wirtschaftlich widerspiegeln. Nach der Nutzung soll der Abriss des Gebäudes keine unnötigen ökologischen und betriebswirtschaftlichen Kosten verursachen, die durch Baustoffe entstehen, die nicht – oder nur aufwändig und kostenintensiv – entsorgt werden können und selten recycelbar sind. Das zieht zwangsläufig die Auswahl schadstoffarmer, umweltverträglicher und dauerhafter Baumaterialien nach sich.

Für diese vielfältigen Anforderungen müssen wesentliche Aspekte bei Planung und Entwurf beachtet werden. Dazu zählt beispielsweise eine optimierte Geometrie, die sich in der Kompaktheit des Baukörpers zeigt. Das ist übrigens nicht nur zur Vermeidung von Heizkosten entscheidend, sondern auch für die Reduzierung von Baukosten, weil weniger teure Außenwandfläche gebaut werden muss.

Das Gebäude sollte sich so in das Grundstückslayout einpassen, dass negative Windeinwirkung vermieden und die Kraft der Sonnenenergie genutzt wird, ohne dass sich das Gebäude bei sommerlichen Temperaturen überhitzt. Dazu sind entsprechende Sonnenschutz-Maßnahmen einzuplanen. Für eine klimatische Region wie Deutschland bedeutet das, dass keine oder nur kleine Fensterflächen zum Norden, dagegen große Fensterflächen und Hauptnutzräume nach Süden ausgerichtet sind. Der sommerliche Wärmeschutz sollte so gut sein, dass Klimaanlagen überflüssig sind oder die Kühlung durch regenerative Energien stattfindet. Zur energieeffizienten Bewirtschaftung gehört eine entsprechende Wärmedämmung und damit verbundene Wärmespeicherung sowie die Vermeidung von Wärmebrücken.

Die technische Gebäudeausstattung soll ökologischen Kriterien folgen. Folgende technische Systeme spielen dabei eine Rolle: Wärmerückgewinnungsanlage, Photovoltaikanlage, Energieversorgungssysteme mit hohem Wirkungsgrad wie Blockheizkraftwerke oder Kraft-Wärme-Kopplungsanlagen, wassersparende Installationen, Nutzung von Regenwasser. Beim Einbau von Lüftungsanlagen ist auf eine hohe Luftdichtheit der Gebäude zu achten.

Damit all dies gelingt, achten wir bei **MÜLLERS BÜRO** auf eine fachlich kompetente Ausführung, auf eine professionelle Bauleitung und umfassende Bauabnahme. Gerade bei der Bauausführung bewerten wir Firmen nicht nur nach Wirtschaftlichkeit, sondern auch nach ihrer Expertise und Erfahrung, damit die Ausführung unseren hohen qualitativen Standards entspricht. Dazu verfügen wir über ein leistungsstarkes Netzwerk an verlässlichen Partnerunternehmen, die bereits bei einer Vielzahl an Projekten ihr Können unter Beweis gestellt haben sowie mit ihrem handwerklichen Geschick die Langlebigkeit der Bauten entscheidend beeinflussen und eventuell anfallende Nacharbeiten auf ein Mindestmaß reduzieren. ■

## GESUND BAUEN MIT HOLZ

Wer sich für den Baustoff Holz entscheidet, verbindet in optimaler Weise hohe ästhetische Ansprüche mit einem gesunden Wohnumfeld

Bis zu 90 Prozent ihres Lebens verbringen Menschen hierzulande in geschlossenen Räumen – einen Großteil davon in den eigenen vier Wänden. Damit sind baubiologische Aspekte besonders wichtig, geht es doch darum, die Wohnräume weitestgehend frei von Schadstoffen zu halten und gleichzeitig ein angenehmes Raumklima zu schaffen. Hinzu kommt, dass Viele zunehmend allergisch auf problematische Inhaltsstoffe in Baumaterialien reagieren.

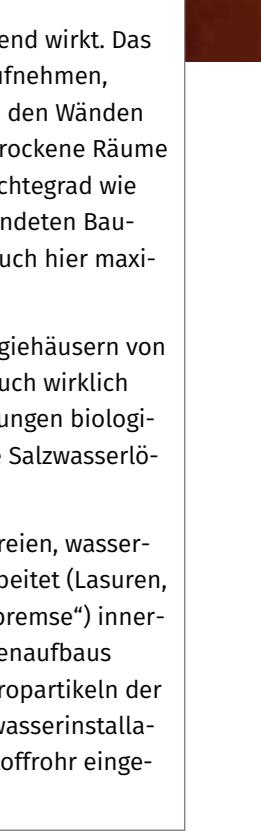
Wir reden hier nicht von allseits bekannten Substanzen wie Asbest oder PCB, sondern von gesundheitlich ebenso bedenklichen Stoffen wie Formaldehyd oder flüchtigen organischen Verbindungen (VOC). Diese können sich auch in kleinen Mengen zu einem gefährlichen Schadstoff-Cocktail aufsummieren und gerade in vielbenutzten Wohnbereichen wie Schlaf- und Kinderzimmern zu gesundheitlicher Beeinträchtigung und sogar zu chronischen Krankheiten wie Neurodermitis führen.

Energieeffiziente Holzbauten können in vielfacher Hinsicht punkten, um gegen das sogenannte „Sick Building Syndrom“ vorzugehen. Sie bieten zu jeder Jahreszeit angenehme Raumtemperaturen und sehr gute raumklimati-

sche Bedingungen, da Holz feuchteregulierend wirkt. Das Material kann Wasserdampf aus der Luft aufnehmen, speichern und wieder abgeben. Das Holz in den Wänden und Decken wirkt so als Puffer sowohl für trockene Räume als auch für solche mit einem höheren Feuchtegrad wie Bad oder Küche. Bei uns werden alle verwendeten Baustoffe genau benannt, so dass Bauherren auch hier maximale Sicherheit haben.

Holzkonservierung wird in den Niedrigenergiehäusern von **MÜLLERS BÜRO** nur da eingesetzt, wo sie auch wirklich notwendig ist und anstelle chemischer Lösungen biologische Naturstoffe verwendet, beispielsweise Salzwasserlösungen.

Bei der Farbgestaltung wird mit lösemittelfreien, wasserlöslichen und atmungsfähigen Farben gearbeitet (Lasuren, Wasserlacke, Öle). Sperrsichten („Dampfbremse“) innerhalb des mehrschichtigen Wand- und Deckenaufbaus verhindern zusätzlich den Transfer von Mikropartikeln der Dämmung in den Innenraum. Für die Trinkwasserinstallation wird ausschließlich chlorfreies Kunststoffrohr eingesetzt.



# HOLZ- ODER MASSIVBAU?

## Ein sportlicher Vergleich



Der Holzbau erlebt zu Recht seit Jahren eine Renaissance. Das alte Fachwerkprinzip wurde weiterentwickelt und an die industrielle Fertigung angepasst. Aktuelle Studien und ein objektiver Vergleich der Leistungsdaten zeigen, dass Holz- und Massivbauten mindestens gleichrangig sind, ja dass Holz sogar öfter punkten kann.

### 1:1 BRANDSCHUTZWERT

Durch die Verwendung von verschiedenen Bauteilschichten, die den heutigen Anforderungen an Feuerwiderstand entsprechen, stehen Holzbauten den massiven Bauarten in nichts nach. Im Falle eines Brandes zeigen Holzkonstruktionen statisch betrachtet sogar ein günstiges Brandverhalten. Denn Holz hat im Gegensatz zu Stahl, Stahlbeton oder Ziegeln eine selbstschützende Eigenschaft: Durch das Verkohlen der Oberfläche von Holz entsteht eine dämmende Schicht, die das ungehinderte Verbrennen des Kernes verzögert. Eine hohe Temperatureinwirkung auf Stahl hingegen bewirkt die unwiderrufbare Änderung der inneren Struktur und die Erweichung des Bauteils.

Holzbauteile besitzen eine geringe Wärmeleitfähigkeit und Wärmedehnung. Es kommt also nicht – wie beim Mauerwerksbau – zu Zwangsspannungen innerhalb und zwischen den Bauteilen.

Tragende Holzbauteile werden zusätzlich durch beidseitige Beplankung mit Gips- oder

\* F-30-B bedeutet, dass ein Bauteil 30 Minuten lang einem Brand standhalten muss.

Bei gleich bleibender Wärmeempfindung kann die Raumtemperatur um 1 bis 2°C gesenkt werden, wenn ein als »warm« empfundener Holzfußboden anstelle von Stein oder Marmor verwendet wird.

Holzwerkstoffplatten und die Bedeckung der Dämmseiten mit Mineralwolle vor direkter Brändeinwirkung geschützt und tragen so zur Verhinderung der Brandausbreitung bei.

Damit erfüllen Häuser in Holzrahmenbauweise schon ohne zusätzliche Maßnahmen die Anforderungen an die Feuerwiderstandskasse F 30-B\* und sind damit Massivbauten ebenbürtig. Höhere Feuerwiderstände von bis zu F 90-B für Wohnungs- und Gebäudetrennwände lassen sich mit Beplankungen aus speziellen Materialien und geeigneten Dämmstoffen zuverlässig erreichen.

### 2:2 LEBENDAUER

Holzhäuser treffen oft auf das Vorurteil, sie seien nicht so solide und beständig wie Massivbauten und stärker pflegebedürftig. Denkt man aber an barocke Fachwerkhäuser oder kanadische Blockhäuser, besitzen Holzhäuser häufig eine Lebensdauer von mehreren hundert Jahren. Durch die Entwicklung von modernen Werkstoffen kann heute eine vergleichbare technische Lebensdauer erreicht werden.

Studienergebnisse bestätigen diese „Erfahrungswerte“: die Gesamtnutzungsdauer von Holzhäusern, die ab 1985 gebaut wurden, liegt bei durchschnittlich 80 Jahren (Quelle: Universität Leipzig). Bei normaler Instandhaltung kann die technische Lebensdauer sogar mehrere hundert Jahre betragen. Damit sind Holz- und Massivbauten gleichwertig, was positive Auswirkungen auf den Werthalt und die Verkehrswertentwicklung hat.

### 3:3 WERKSTOFFQUALITÄT

Auftretende Lasten, Wettereinflüsse, schwankende Temperaturen und Feuchtigkeit beeinflussen sowohl Holz- als auch Massivbauten hinsichtlich Haltbarkeit und Gesamtnutzungsdauer. Daher spielen eine gute Planung und fachgerechte Ausführung eine zentrale Rolle, wo man Häuser optimal vor Hitze oder Feuchtigkeit schützen muss. Durch High-Tech-Produktionanlagen hat sich in den letzten Jahren die Werkstoffqualität von Holz so stark erhöht, dass sich Holzbauten in den wichtigen Parametern nicht mehr von Massivbauten unterscheiden. Ein Beispiel: Modernes Kreuzlagenholz (KLH) besteht aus kreuzweise übereinander gestapelten Holzlamellen, die unter hohem Pressdruck zu großen Massivholzelementen verleimt werden. Dadurch erhöhen sich Belastbarkeit und Formstabilität der Holzelemente so stark, dass sie sehr großen Tragkräften standhalten. Durch vordefinierte Feuchtigkeitsgrade des Holzes, die durch moderne Trocknungsverfahren erzielt werden, kann der zerstörende Schädlings-, Pilz oder Insektenbefall ausgeschlossen werden.

### 4:4 FEUCHTESCHUTZ

Für die Haltbarkeit von Holzhäusern spielt der Feuchteschutz eine zentrale Rolle. Die geeignete Planung von Fassade, Dachüberständen und Gebäudesockel bewahrt das Holztragwerk vor Witterungseinflüssen. Durch die hohe Luftdichtheit der Gebäude beträgt die Holzfeuchte im Gebäudeinneren deutlich unter dem kritischen Wert von 20 Prozent. Eine Gefährdung durch Wasserdampfkondensation beispielsweise im Küchen- oder Badbereich besteht somit nicht.

### 5:5 WÄRME SCHUTZ

Mit der im 2001 in Kraft getretenen Energieeinsparverordnung (EnEV) wurden die Vorschriften in Bezug auf den energiesparenden Wärmeschutz verschärft. Der in der EnEV erhöhte Standard wird von neu gebauten Holzhäusern sogar übertrffen. Das „3-Liter-Haus“ ist Standard und das Passivhaus aus Holz heute gängige Wirklichkeit. Vollgedämmte Außenwandkonstruktionen gewährleisten den gesetzlich geforderten winterlichen Wärmeschutz. Bei geeigneten Sonnenschutzmaßnahmen ist gleichzeitig der sommerliche Wärmeschutz in vollem Umfang erreichbar. Die fehlende Speichermasse wird durch einen guten Dämmandstandard kompensiert.

### 6:5 WOHNKLIMA

Der klimatische Vorteil von Holzbauten liegt im hervorragenden Wärmeschutz, angenehmen Oberflächentemperaturen und der trockenen Bauweise. Durch die geringe Wärmeleitfähigkeit von Holz und die sehr gute Wärmedämmung (U-Wert) sind die Temperaturen der innen liegenden Oberflächen von Außenwänden und Dach kaum geringer als die der Luft im Gebäude.

Umgekehrt wirkt die Isolation im Sommer: Das Haus bleibt kühl oder kann durch abendliches Lüften schnell abgekühlt werden, da Holz ein schlechter Wärmespeicher ist und somit weniger lang »nachheizt«. Die in der Beplankung eingesetzten Werkstoffe wie Holz und Gips zeichnen sich zusätzlich dadurch aus, dass sie bei hoher Luftfeuchtigkeit im Raum den Wasserdampf schnell aufnehmen, speichern und bei trockenem Wohnklima wieder abgeben.

Ein großer Vorteil ist das Nicht-Vorhandensein von Neubaufeuchte und des nötigen „Trockenwohnens“, wodurch man vom ersten Tag an nicht nur Energie spart, sondern auch die Gesundheit schont.

### 7:5 SCHALLSCHUTZ

Beim Holzhaus zählt weniger die pure Masse der Bauteile als vielmehr die intelligente Nutzung des Systems. Zu diesem Zwecke bestehen Holzbauteile in der Regel aus einer mehrschaligen Kombination aus verschiedenen Materialien mit verschiedenen Dichten. Zusätzlich unterstützt eine akustische Entkopplung den Schallschutz. Damit wird den Anforderungen an den Schallschutz nicht nur entsprochen, es lassen sich sogar ohne großen Aufwand bessere Schallschutzwerte erreichen. Zusätzlicher Vorteil: Der Holzrahmenbau kommt beim Schallschutz mit dünneren und leichteren Bauteilen aus als der Massivbau.

### 8:6 BAUBIOLOGISCHE GESUNDHEIT

Holzschutz wird heute bei modernen Holzbauten konstruktiv, das heißt ohne chemische Mittel hergestellt. Generell wird dem baulichen Holzschutz Vorrang vor dem chemischen Holzschutz eingeräumt. Holzkonservierung findet nur dort statt, wo sie notwendig ist; an Stelle chemischer werden möglichst biologische Naturstoffe wie Salzwasserlösungen verwendet. Für den Holzanstrich verwendet **MÜLLERS BÜRO** lösemittelfreie, wasserlösliche und atmungsfähige Lasuren, Wasserlacke und Öle.

**Heutige Häuser in Holzrahmenbau brauchen also keinen Vergleich mit Massivbauten zu scheuen, ja sie haben sogar deutliche Vorteile. Ein weiterer Punkt, gar nicht eingeflossen in unseren Vergleich: Holzbauten haben einen verhältnismäßig geringen Wandaufbau von 30–40 cm inkl. aller Wärmedämmenschichten. Das bedeutet Raumgewinn bei gleicher Baufläche.**

## WERTERHALT

Wer ein Haus baut, will genau wissen, ob es seinen Wert behält.  
Das gilt für Massivbauten wie für Holzhäuser.

# HÄUSER, DIE SICH RECHNEN

Die bauliche und technische Qualität von Gebäuden, die in Holzrahmenbauweise erstellt wurden, hat sich in den vergangenen 50 Jahren enorm verbessert, so dass sie sich heute hinsichtlich Lebensdauer, Gesamtnutzungsdauer und Wertbeständigkeit mit konventionellen Massivbauten problemlos messen können. Dies betrifft besonders energieeffiziente Holzbauten, die alle zentralen Faktoren wie Dämmwerte, Schallschutz, Tragfähigkeit der Konstruktion oder Brandschutz moderne Gebäudestandards erfüllen oder teils gar besser als Massivbauten abschneiden.

Einen wichtigen Parameter bei der Wertermittlung stellen die Baukosten dar. Alles entscheidend ist jedoch, dass folgende Standards erfüllt werden:

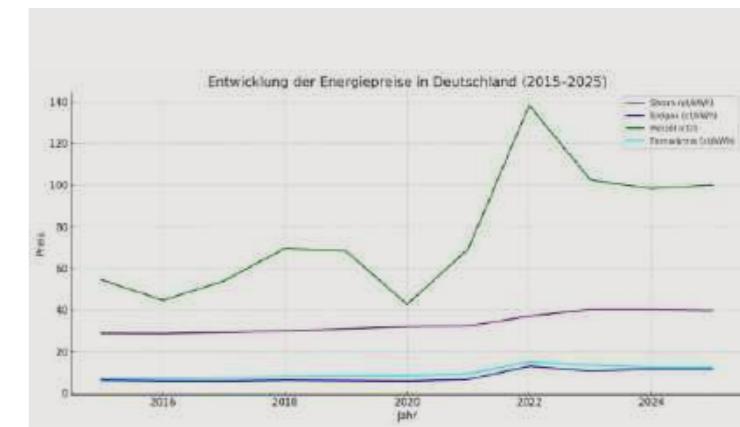
- Sehr guter winterlicher Kälteschutz
- Guter sommerlicher Hitzeschutz
- Überdurchschnittliche Luftdichtheit
- Guter Schallschutz
- Sehr guter Feuchteschutz

- Erfüllung der Brandschutzanforderungen
- Geringe Innenraumemissionen

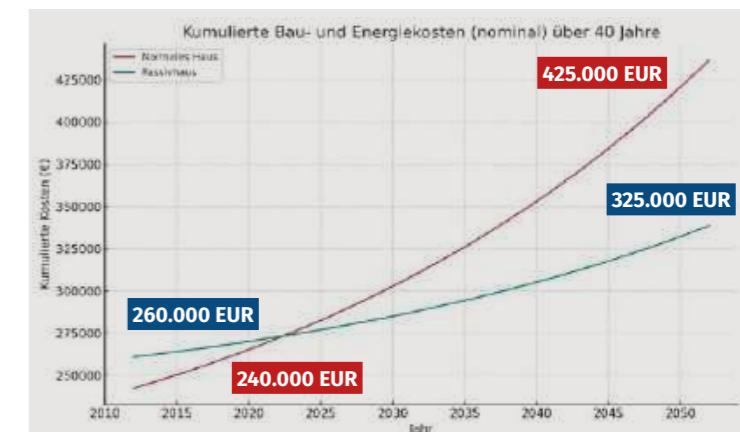
Alle Häuser von **MÜLLERS BÜRO** erfüllen natürlich diese modernen Baustandards und gehen durch den besonderen ökologischen Anspruch an die erstellten Häuser noch deutlich darüber hinaus.

Diese Zusatzmaßnahmen durch besondere Materialauswahl bei Holz oder moderne Haustechnik wirken zusätzlich wertsteigernd, da sie auf eine kontinuierlich wachsende Käuferschicht treffen, für die umweltgerechtes Bauen immer wichtiger wird. Das heißt, die Häuser sind mit ihrer hohen Akzeptanz am Markt besonders gefragt und besitzen dadurch einen höheren Wiederverkaufswert. Die Gesamtnutzungsdauer der Holzhäuser, die für die Verkehrswertermittlung wichtig ist, orientiert sich dabei an dem Mindeststandard von Massivbauten von 80–100 Jahren. Diese Nutzungsdauer kann durch entsprechende Pflege, Wartung und gegebenenfalls auch Nachrüstung bei neuen technischen Entwicklungen zusätzlich gesteigert werden.

Der Wert eines Bauwerks wird häufig ausschließlich an den Baukosten gemessen. Dieser Ansatz ist jedoch nicht mehr zeitgerecht. Denn zusätzlich zu den Baukosten müssen auch die Energiekosten, am besten über die gesamte Lebensdauer des Gebäudes, berücksichtigt werden (siehe KOSTENMANAGEMENT, S. 124). Durch die signifikanten Energiepreissteigerungen der vergangenen Jahre haben sich die Amortisationsraten für Passivhäuser gesteigert, und so kann man heute sagen, dass die höheren Baukosten sich bereits nach 14 Jahren anfangen zu rechnen. Dem „natürlichen Wertverlust“ eines Hauses steht demnach ein konkreter Betriebskostengewinn durch hohe Energieeffizienzwerte gegenüber. Die eingesparten Kosten könnten für werterhaltende Maßnahmen am Gebäude kostenneutral eingesetzt werden, um das Haus auf einem zeitgemäßen und für potentielle Nachkäufer attraktiven Stand zu halten. ■



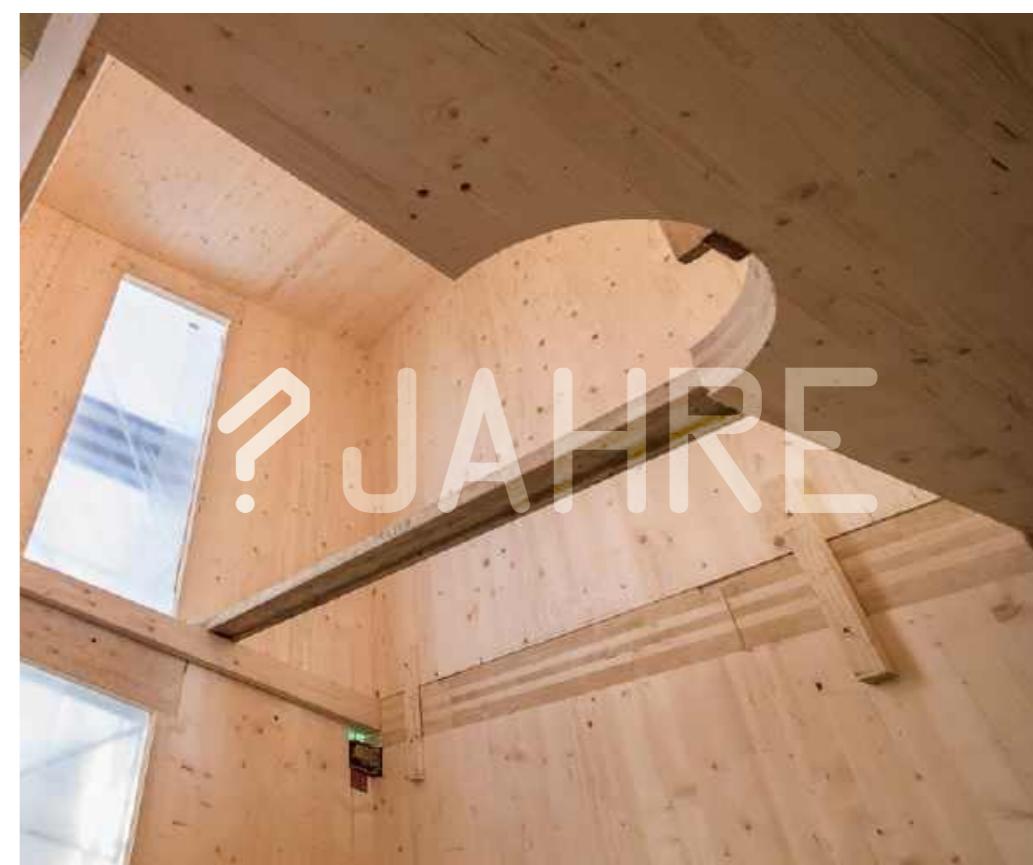
Realer Kostenanstieg aller konventionellen Energiequellen für Haushalte von 2015 bis 2025



Bau- und Energiekosten im Vergleich über einen Zeitraum von 40 Jahren: Geht man von einem stetigen Energiekostenanstieg von 3% jährlich aus, ergibt sich ein deutscher Vorteil der Passivbauweise ggü. herkömmlichen Bauweisen, unter Einzug der Diskontierungskosten.



Es gab Zeiten, da wurde ein Haus »für die Ewigkeit« gebaut; warum sollte das heute nicht mehr gelten – auch und gerade für Holzhäuser? Links ein 400 Jahre altes Fachwerkhaus, rechts ein Rohbau von **MÜLLERS BÜRO**. Was glauben Sie, wie lange dieses Gebäude bestehen bleiben wird?



# LEISTUNGSPHASEN

**HOAI =**  
Honarordnung  
für Architekten und  
Ingenieure

Unser Team aus Architekten und Ingenieuren begleitet Sie gern vom Entwurf bis zur Bauabnahme aus einer Hand.

Ob Sie sich dann bei der Hausplanung für die Betreuung des kompletten Bauablaufes entscheiden oder lediglich für den Entwurf und die Genehmigungsplanung, liegt ganz bei Ihnen. Unsere Planungstätigkeit wird in neun Leistungsphasen gegliedert, deren Vergütung in der HOAI gesetzlich geregelt ist und weder überschritten noch unterschritten werden darf.

Den Ablauf einer Hausplanung können wir mit Ihnen gern in unserem kostenlosen und unverbindlichen Beratungsgespräch erklären. Bei dem Termin in unserem Büro gehen wir auf Ihre ganz persönliche Situation ein, stellen Ihnen einige unserer Projekte vor und beantworten natürlich die vielen Fragen, die Ihnen auf der Zunge liegen. Dabei ist es sinnvoll, dass Sie möglichst gut vorbereitet zu uns kommen. Die nebenstehende Liste kann Ihnen dabei helfen, sich vorzubereiten.

<b>Leistungsphasen nach HOAI / Tabelle 16 für Gebäude von 2021</b>		<b>Anteil am Gesamthonorar [%]</b>
<b>LP1</b>	<b>Grundlagenermittlung</b> -> Im Vordergrund steht eine umfassende Beratung des Bauherren	<b>2</b>
<b>LP2</b>	<b>Vorplanung</b> -> erste Ideen entstehen mit Alternativskizzen, unter Berücksichtigung des vorgegebenen Kostenrahmens	<b>7</b>
<b>LP3</b>	<b>Entwurfsplanung</b> -> hier erfolgt die wesentlich genauere Bearbeitung, mit dem Ziel der endgültigen Darstellung des Planungskonzeptes	<b>15</b>
<b>LP4</b>	<b>Genehmigungsplanung</b> -> Erarbeiten und Einreichen der Vorlagen für die erforderlichen Genehmigungen (Bauantrag)	<b>3</b>
<b>LP5</b>	<b>Ausführungsplanung</b> -> Erarbeiten und Darstellen der ausführungsreifen Planung	<b>25</b>
<b>LP6</b>	<b>Vorbereitung der Vergabe</b> -> Ermitteln der Mengen und Aufstellen von Leistungsverzeichnissen	<b>10</b>
<b>LP7</b>	<b>Mitwirkung bei der Vergabe</b> -> Ermitteln der Kosten und Mitwirkung bei der Vergabe -> Einholen von Angeboten, Mitwirken bei der Auftragserteilung	<b>4</b>
<b>LP8</b>	<b>Objektüberwachung</b> -> Überwachen und Ausführung des Objektes	<b>32</b>
<b>LP9</b>	<b>Objektbetreuung und Dokumentation</b> -> Überwachen der Beseitigung von möglichen Mängeln -> Dokumentation des Gesamtergebnisses	<b>2</b>

# BAUHERREN-CHECKLISTE

## MÖGLICHE FRAGESTELLUNGEN ZUR EIGENEN HAUSPLANUNG, DIE EINE BEDARFSGERECHTE VORPLANUNG ERMÖGLICHEN:

- Welchen Raumbedarf habe ich – und welchen kann ich mir leisten?
- Wieviele Menschen sollen ihren Platz finden - und wie sieht es in 10 Jahren aus?
- Wie sieht die optimale Einteilung meines Grundrisses aus?
- Bin ich festgelegt auf eine Bauweise? Soll mein Haus in Holzrahmenbauweise oder als Massivbau ausgeführt werden?\*
- Soll mein Haus ein Niedrigenergie- oder Passivhaus werden?
- Welches Energieversorgungskonzept ist das richtige für mich?
- Spielt Barrierefreiheit eine Rolle für mich – heute oder in Zukunft?
- Besondere Wünsche / Ideen / Hobbies / Anforderungen?

## Falls ein Grundstück bereits verfügbar ist:

- Welche bekannten Einschränkungen und Auflagen gibt es für die Bebauung? Geschoss Höhe, Unterkellerung, Geländebeschaffenheit, ortsübliche Bebauungsvorschriften?
- Ist das gewünschte Energiekonzept geeignet für den Standort (Solar bzw. Photovoltaik, Erdwärme, anliegende Versorgungsarten etc.)?

Wir wollen gemeinsam mit Ihnen einen möglichst reibungslosen Bauablauf erreichen. Daher ist nach dem ausführlichen Beratungsgespräch eine gute Vorplanung das »A und O«. In die bedarfsgerechte Vorplanung gehen die ganz persönliche Situation sowie zentrale Fragen des Bauvorhabens ein, die die Basis für den konkreten Entwurf (Leistungsphase 3) bilden.

Wenn sie dieses Magazin bereits vor unserem ersten Termin gelesen haben, können Sie auch gern anhand einiger der vorgestellten Beispiele Ihre Vorstellungen genauer beschreiben.

## KOSTENMANAGEMENT

# MIT DEN RICHTIGEN ENTSCHEIDUNGEN SPAREN

Haben auch Sie bislang den Wert eines Bauwerks ausschließlich an den Baukosten gemessen? Noch vor einigen Jahren galt: Ein Passivhaus kostet etwa 25 % mehr als ein Gebäude in herkömmlicher Bauweise. Heute hat sich dieses Bild deutlich gewandelt.

### BAUKOSTEN IM VERGLEICH

Die durchschnittlichen Baukosten für ein konventionelles kleines Einfamilienhaus liegen aktuell bei etwa 400.000 bis 450.000 EUR.

Für ein Passivhaus gleicher Größe müssen Bauherren mit rund 5-10 % Mehrkosten rechnen, also ca. 420.000 bis 495.000 EUR.

Der Aufpreis für Passivhaus-Standard ist damit deutlich gesunken, da energieeffiziente Bauweisen und Technologien inzwischen weit verbreitet und gefördert werden.

### WIRTSCHAFTLICHKEIT UND ENERGIEKOSTEN

Die Energiekosten für Heizung und Warmwasser sind in Passivhäusern im Vergleich zum Standardneubau um bis zu 80 % niedriger.

Bei aktuellen Energiepreisen und Fördermöglichkeiten amortisieren sich die Mehrkosten ei-

nes Passivhauses oft schon nach 8 bis 12 Jahren.

Selbst bei moderat steigenden Energiepreisen wird die Rentabilität noch schneller erreicht.

### FAZIT

Ein Passivhaus ist heute nicht mehr wesentlich teurer als ein konventionelles Gebäude. Über die Lebensdauer betrachtet, ist es deutlich wirtschaftlicher und nachhaltiger. Neben den geringeren Betriebskosten profitieren Bauherren zusätzlich von staatlichen Förderungen und einem höheren Werterhalt der Immobilie.

### Vergleich Baukosten und Amortisationsdauer

Gebäude-typ	Baukosten	Mehr-kosten Passivhaus	Amortisa-tionsdauer	Energieeinsparung
Konven-tionell	400.000 - 450.000 EUR	-	-	-
Passiv-haus	420.000 - 495.000 EUR	5-10 %	8-12 Jahre	bis zu 80%

*Hinweis: Die hier genannten Werte sind Durchschnittswerte, die ihre Aussage im Vergleich entfalten. Sie können je nach Standort, Ausstattung und Marktlage variieren.*

### MEHR RAUM FÜR'S GLEICHE GELD

Die Holzrahmenbauweise ist heute in Bezug auf die Baukosten mit vergleichbaren Mauerwerkskonstruktionen praktisch kostenneutral. Ein wesentlicher Vorteil zeigt sich jedoch bei der Wohnfläche: Da für die gleiche Dämmleistung im Mauerwerksbau deutlich dickere Wände erforderlich sind, bietet der Holzrahmenbau einen Nutzflächengewinn von bis zu 10 %. Gerade bei kleineren Häusern kann das ein zusätzliches Zimmer bedeuten.

### IN WEISER VORAUSSICHT PLANEN

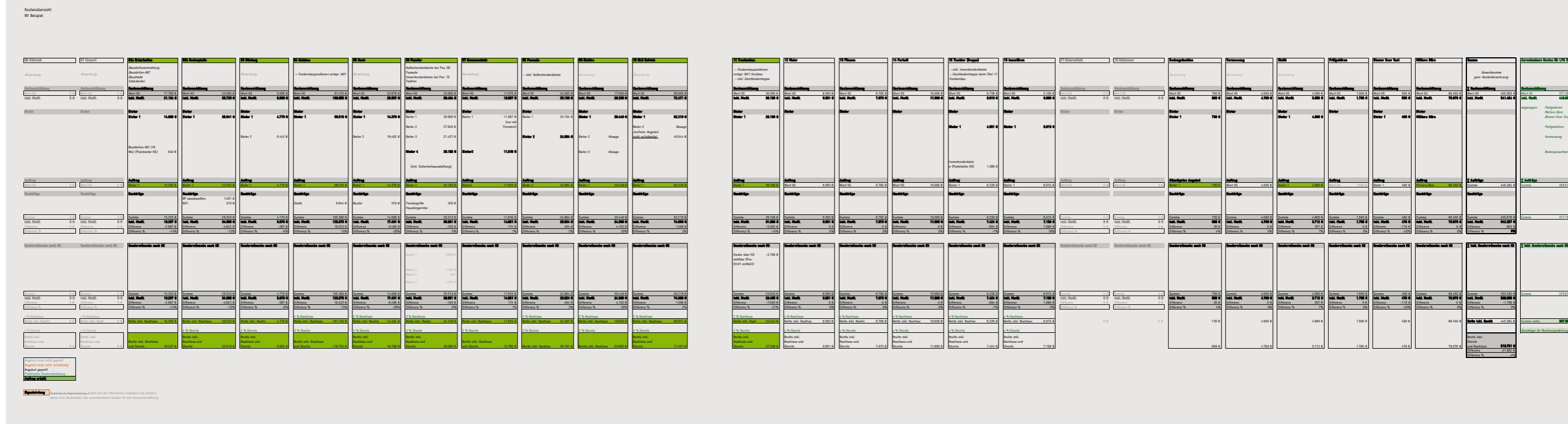
In der Welt des Bauens geht es nicht nur um das Hier und Jetzt, sondern auch um die Zukunft. Nachhaltigkeit beginnt lange vor dem ersten Spatenstich. Die richtigen Entscheidungen vor Baubeginn können nicht nur die Umwelt schonen, sondern auch erhebliche finanzielle Einsparungen bringen. Ein Schlüsselaspekt ist die Auswahl der Materialien und Objekte. Ein wirksames Beispiel: Holzböden, die mehrfach abgeschliffen werden können, müssen bei Abnutzung

nicht ersetzt werden, sondern können durch Abschleifen wiederaufbereitet werden.

Nachhaltigkeit bedeutet aber auch die Gewährleistung ihrer Verfügbarkeit über Jahre hinweg – problematisch bei exotischen Anbietern, deren Produkte und Ersatzteile möglicherweise nach einigen Jahren nicht mehr erhältlich sind. Eine weiterer grundlegender Aspekt ist die Reduktion auf wesentliche Funktionen. Warum sollten alle Fenster eines Hauses vollständig öffnbar sein, wenn dies in manchen Räumen gar nicht nötig ist? Eine vorausschauende Planung berücksichtigt natürlich auch zukünftige Lebensumstände, wie mögliche Einschränkungen durch Alter oder veränderte Bedürfnisse.

Letztlich geht es darum, nicht nur ein schönes und funktional durchdachtes Haus zu schaffen, sondern auch eines, das langfristig effizient und nachhaltig bleibt. Indem wir die richtigen Entscheidungen treffen, bevor das Fundament gegossen wird, gestalten wir nicht nur unsere Umgebung, sondern auch unsere Zukunft.

Alles auf einen Blick: Eine strenge Kostenkontrolle während des Projektablaufs erzeugt Transparenz und damit Vertrauen.



## UNSER KEYVISUAL

Haus Marienwerder ist mit seinem modernen Design in Holzbauweise und einer innovativen Haustechnik die „Visitenkarte“ von **MÜLLERS BÜRO**. Ein typisches Element ist die hochgeschossige, lichtdurchflutete Wohnhalle mit angegliederten, untergeordneten Nutzräumen. Das Objekt wurde bereits 1998 errichtet, als Energiesparhaus mit integrierter Erdwärmepumpentechnik hat es jedoch bis heute nichts von seiner Aktualität eingebüßt.



### Impressum

**MÜLLERS BÜRO** – Magazin für energieeffizientes Bauen  
Herausgeber: MÜLLERS BÜRO, Frank Müller,  
Thaerstraße 27, 10429 Berlin  
V.i.S.d.P.: Frank Müller @ MÜLLERS BÜRO  
Redaktion und Herstellung: M8 Medien GmbH,  
Zeppelinstraße 1A, 12529 Schönefeld  
Art Direction: Priska Wollein  
3. neu überarbeitete Auflage: 1.500 Exemplare  
ISBN 978-3-00-084762-2

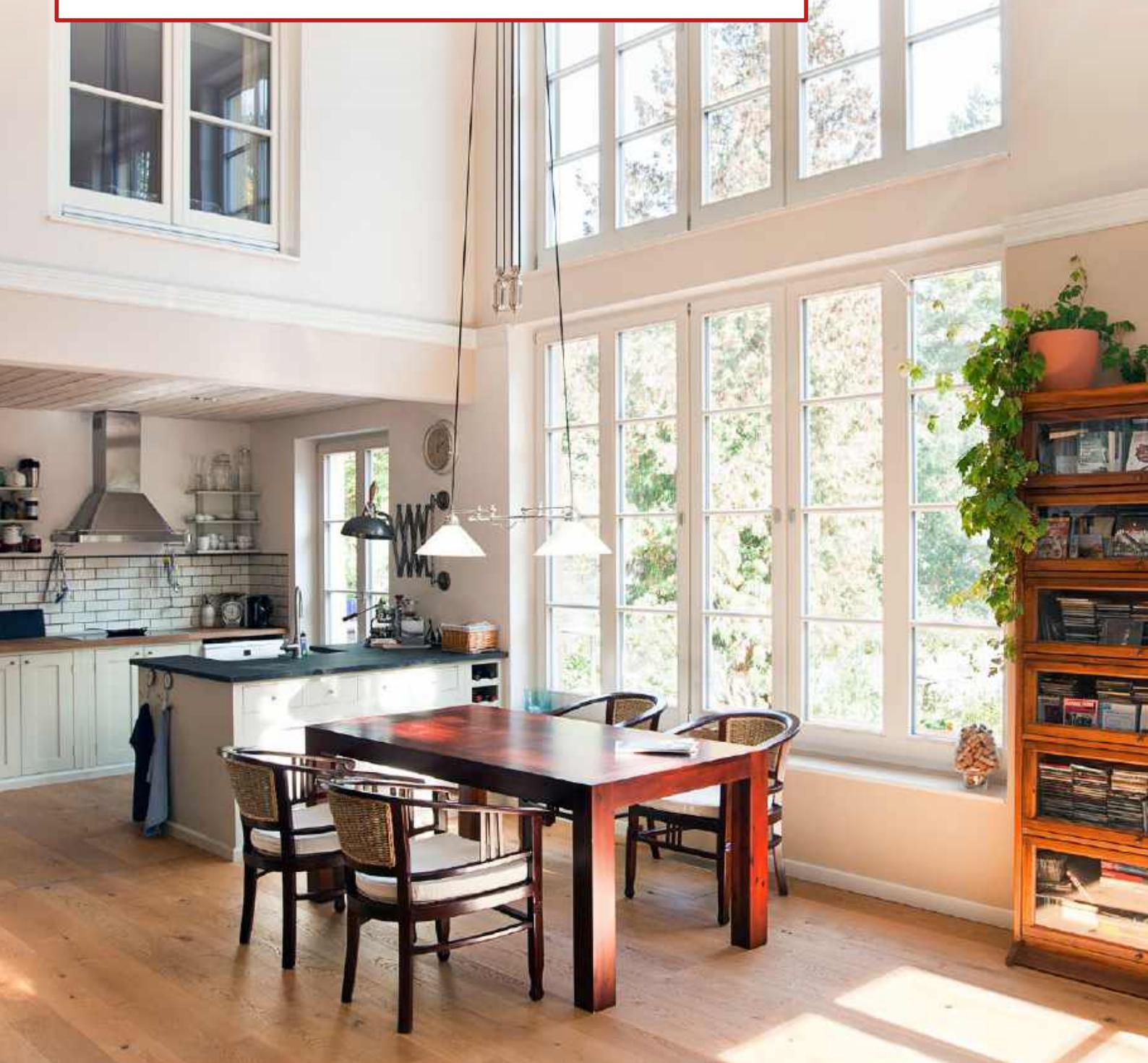
### Fotocredits

Portraits F. Müller: Alexander Stingl, Matthias Fischer, Karolin Klüppel  
Hausbilder:  
Minister&Bauherr, Haus Weißensee, Haus Strausberg I+II: Dido Baxevanidis  
U3+U4, Villa Schwielowsee, Haus Heiligendamm: Ludgar Pfaffrath  
Titel, U2 sowie alle weiteren Objekte: Christian Muhrbeck  
Redaktionelle Fotos: © MÜLLERS BÜRO & Redaktion

# MÜLLERS BÜRO

energieeffiziente Häuser

Architekten und Ingenieure  
für nachhaltiges Bauen  
in Berlin und Brandenburg



seit 1995



[www.muellersbuero.com](http://www.muellersbuero.com)

