

“Platten weiterdenken”

DACHAUFSTOCKUNGEN IN MARZAHN

RESSOURCENEFFIZIENT WOHNRAUM SCHAFFEN FÜR DIE DEGEWO

1. WER SIND WIR?

Unser Büro

2. WAS WOLLEN WIR?

„Plattenbauten weiterdenken und zu neuer Hochform bringen“

3. WAS KÖNNEN WIR?

Impressionen von unseren Projekten und Kompetenzen

4. WAS HABEN WIR VORBEREITET?

Grundidee: „Das gestapelte Eigenheim“

Weiterentwicklung: „Die vertikale Erweiterung“

Kontakt mit Fachplanern

Kostenberechnung

5. WARUM WIR?

Zusammenfassung

Unser Büro:

- Architektur- und Ingenieurbüro aus Berlin
- Entwerfen, Planen und Bauen von Energiespar- und Passivhäusern seit 1995
- alle Leistungsphasen (1-9) der HOAI
- Kerngeschäft:
 - Eigenheime und Villen in Holz- und Massivbauweise
 - mehrgeschossiger Wohnungsbau
 - Baugruppenbetreuung
 - energetische Sanierung bestehender Gebäude
- Spezialisierung auf energieeffiziente Holzbauweise

WAS WOLLEN WIR? Platten weiterdenken



Dachaufstockungen in Marzahn

- Verdichtung des Gebietes und Wiederbelebung der Infrastruktur
- langfristiges Projekt zur Nutzung der Dachflächen Marzahns
- bedarfsgerechter und ressourceneffizienter Wohnraum für die Berliner Bevölkerung
- Wohnungen mit individuellen Gestaltungsmöglichkeiten

Ziel „Plattenbauten aus Beton mit Platten aus Holz erweitern und zu neuer Hochform bringen!“

WAS KÖNNEN WIR? Wohnhäuser bauen



WAS KÖNNEN WIR? Räume schaffen



WAS KÖNNEN WIR?

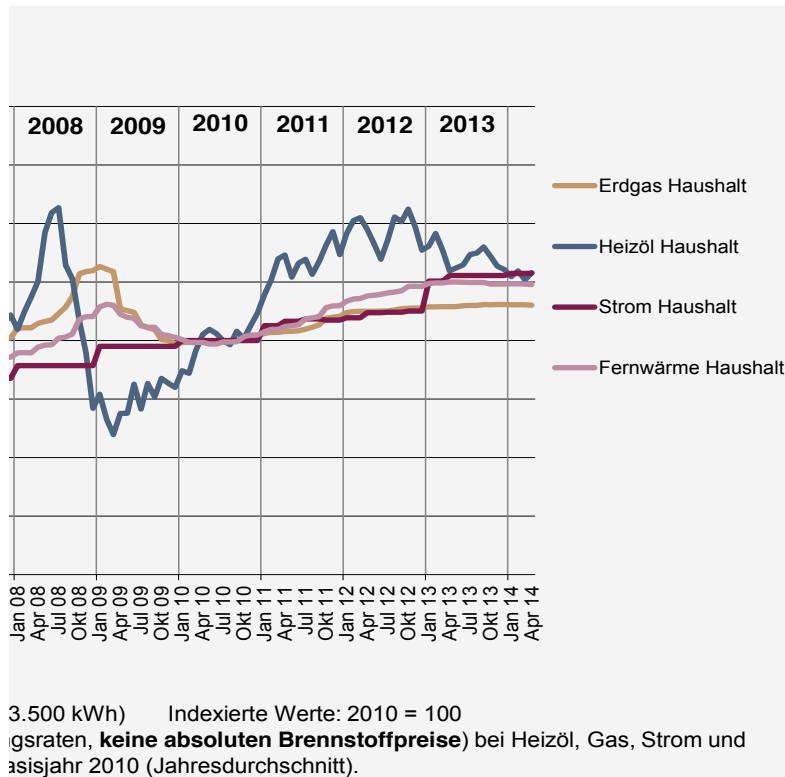
Bestand Sanieren



WAS KÖNNEN WIR? Energie sparen

Entwicklung der Energiepreise für Haushalte:

In den letzten 15 Jahren haben sich die Energiepreise verdoppelt!



Quelle: Strompreisanalyse Juni 2014, BDEW Bundesverband der Energie- und Wasserwirtschaft e.V.

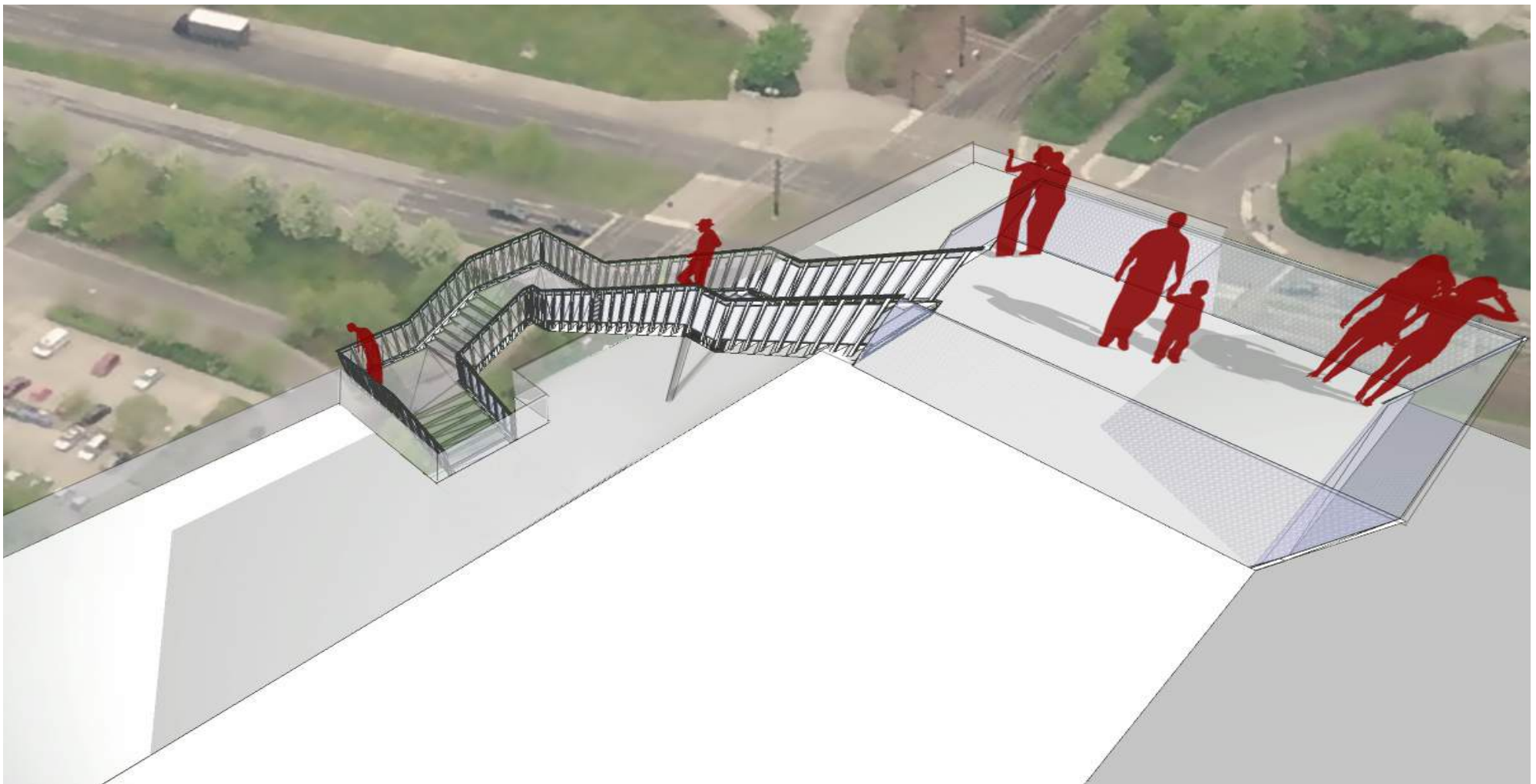
WAS KÖNNEN WIR? Mit Holz hoch hinaus

Alter Schlachthof: Drei 5-geschossige Passivhäuser in ökologischer und CO²-neutraler Bauweise in Berlin-Prenzlauer Berg.



WAS KÖNNEN WIR? Neues wagen

Skywalk Marzahn: Besucherplattform auf dem Dach/Maschinenhaus des Doppel-Hauses in der Raoul-Wallenberg-Straße 40/42.



MÜLLERS BÜRO
energieeffiziente Häuser

Ziel Neuen Wohnraum schaffen und durch eine Dachsanierung sowie den Bau eines Fahrstuhls auch die Qualität des bestehenden Wohnraums verbessern.



WAS HABEN WIR VORBEREITET?



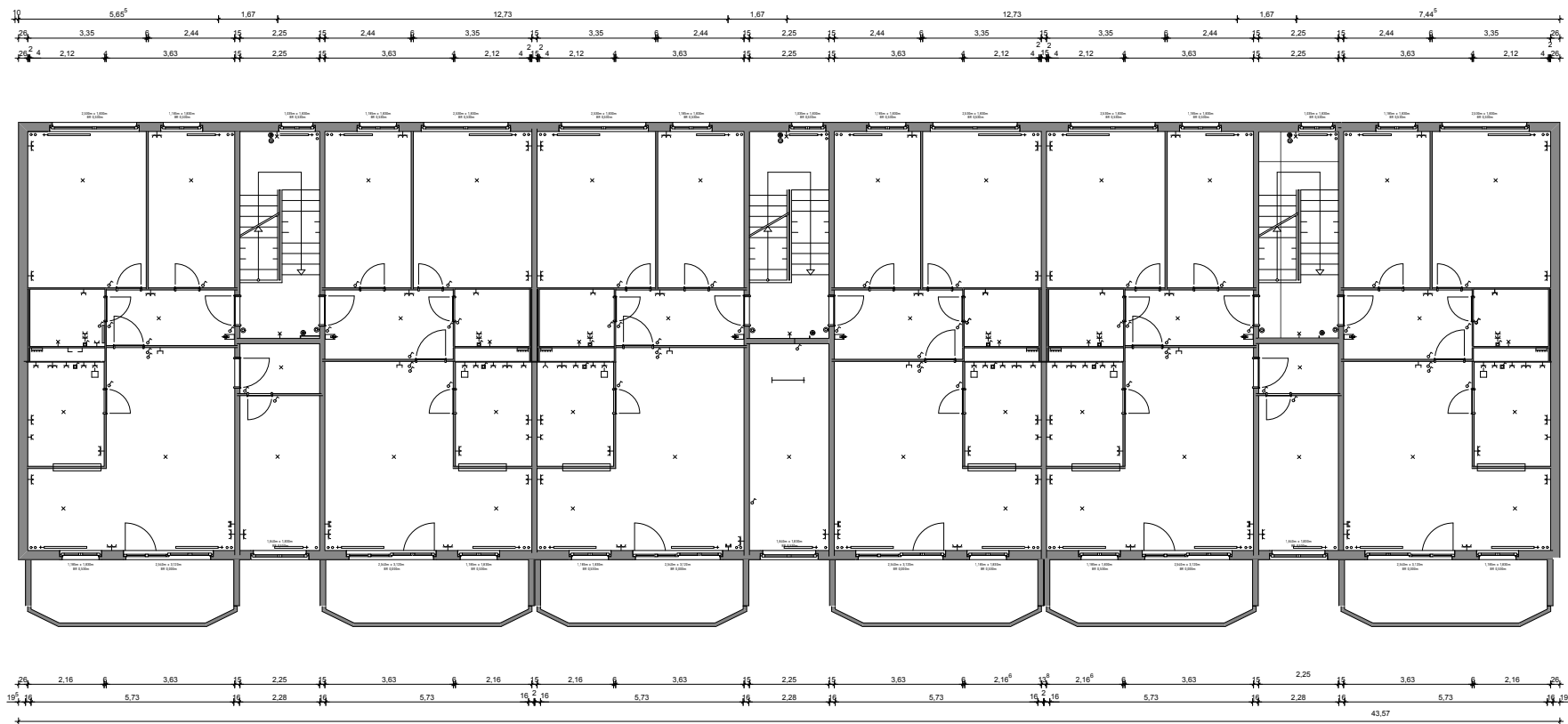
WAS HABEN WIR VORBEREITET?



WAS HABEN WIR VORBEREITET?

Grundlagen der Überlegungen

- zur Verfügung gestellte dxf-Dateien (Grundrisse)



WAS HABEN WIR VORBEREITET?

Grundlagen der Überlegungen

- zur Verfügung gestellte dxf-Dateien (Grundrisse)
- Auseinandersetzung mit der Wohnbauserie WBS 70

Besonders relevante Aspekte:

- Fundament-Abmaße abhängig von der Tragfähigkeit des Baugrunds des Standorts und vom Gebäudetyp
- Betongüte der Kellerwände abhängig von der Anzahl der Geschosse

Hier gibt es keine großen Reserven!



Grundkonzept

- Trag- und Aussteifungselemente aus Holz
(KLH-Platten und KLH-Scheiben, BSH-Stützen und BSH-Unterzüge)
- Stahlbetontreppenhaus
- Brandschutztechnische Bekleidung

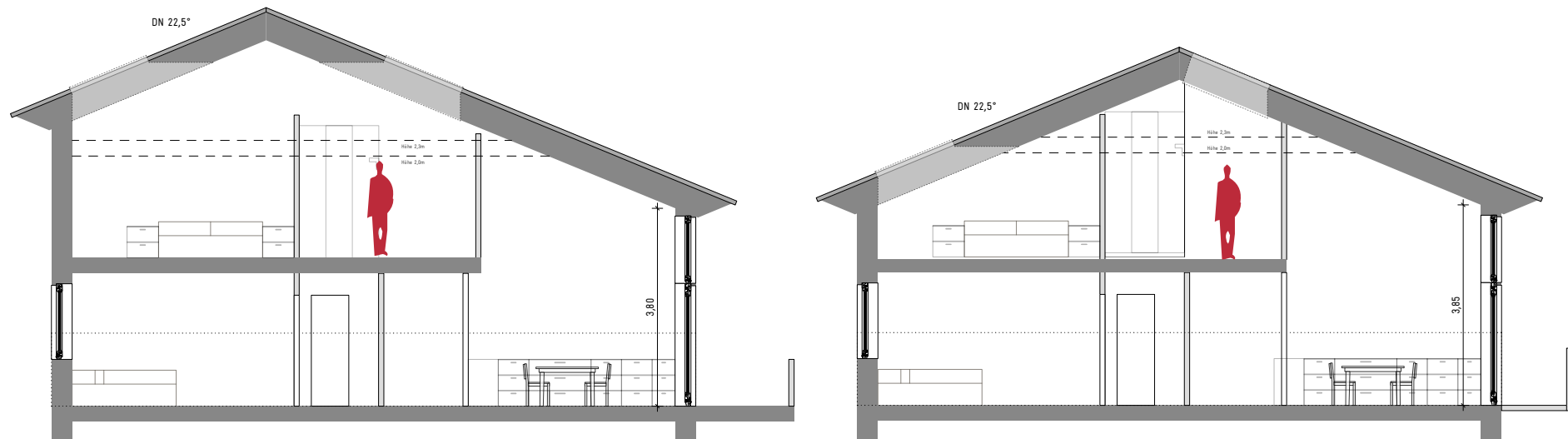
WAS HABEN WIR VORBEREITET?



WAS HABEN WIR VORBEREITET?

Entwurf 1

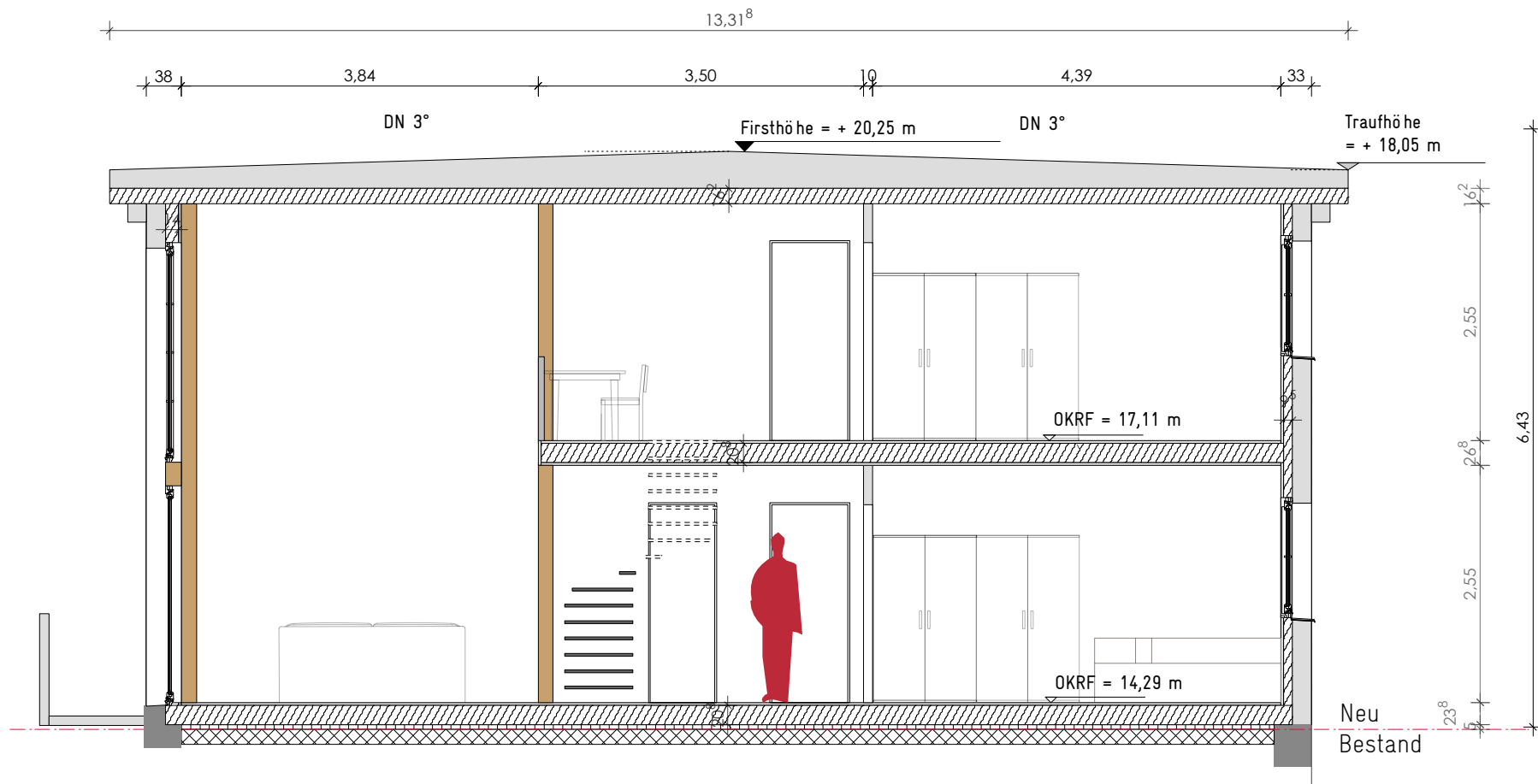
- Grundidee: „Gestapeltes Eigenheim“ = großzügiger und zeitgemäßer Wohnraum für Marzahner Familien
- Wohnhalle und Galerie
- Variantenstudium zur Dachform



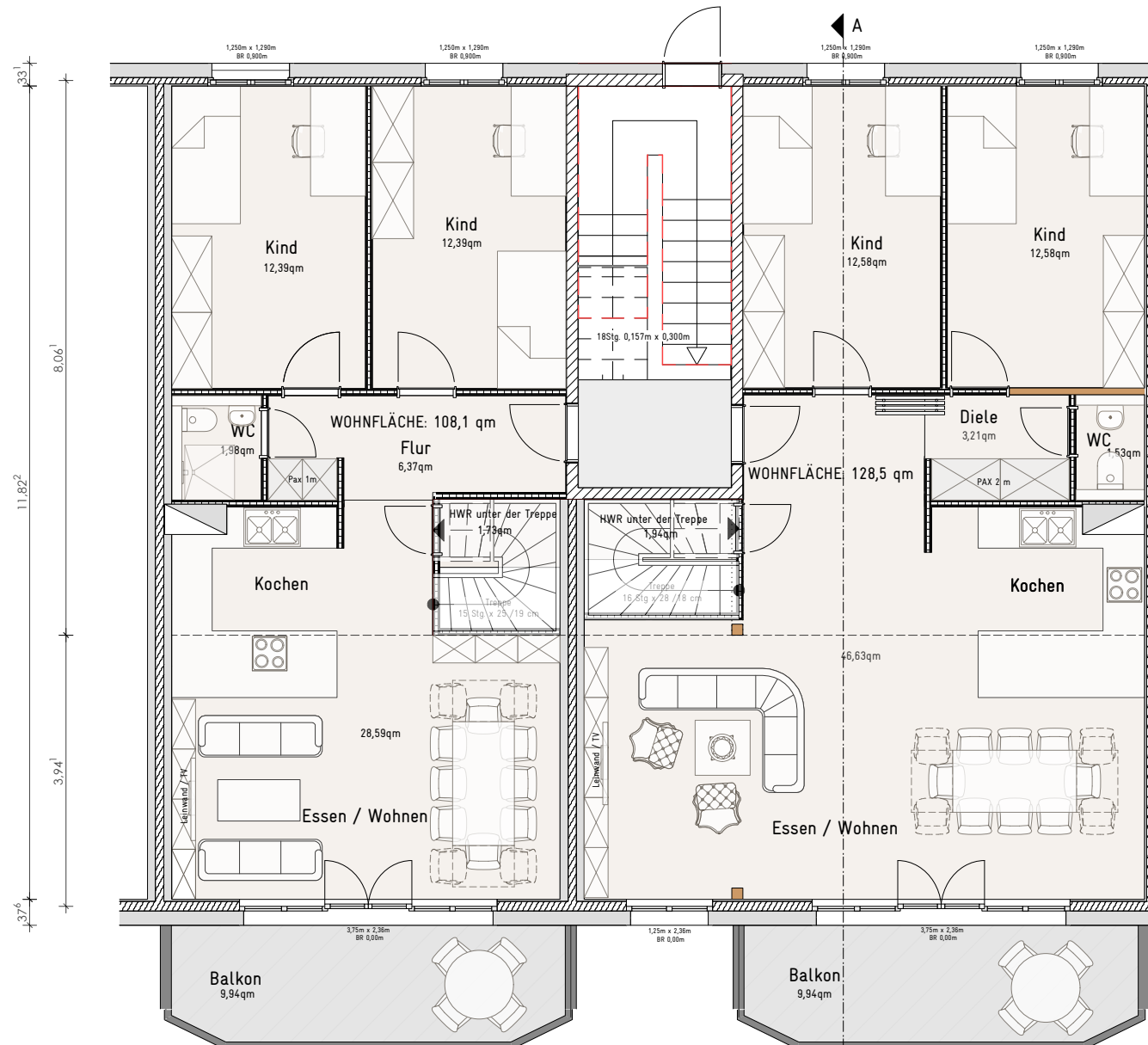
WAS HABEN WIR VORBEREITET?

Randdaten

- zwei Wohnungen je Treppenaufgang (108,1 qm und 128,5 qm)
- Pultdach, Galerie und große Fensterflächen



WAS HABEN WIR VORBEREITET?



Dachaufstockung Marzahn Blenheimstraße

Dieses Konzept basiert auf vorläufigen Grundstücksdaten und stellt lediglich unsere Idee zur Bebauung dar. Die Bebauung nach diesem Konzept ist noch nicht gesichert. Die Angaben sind ca. Werte.

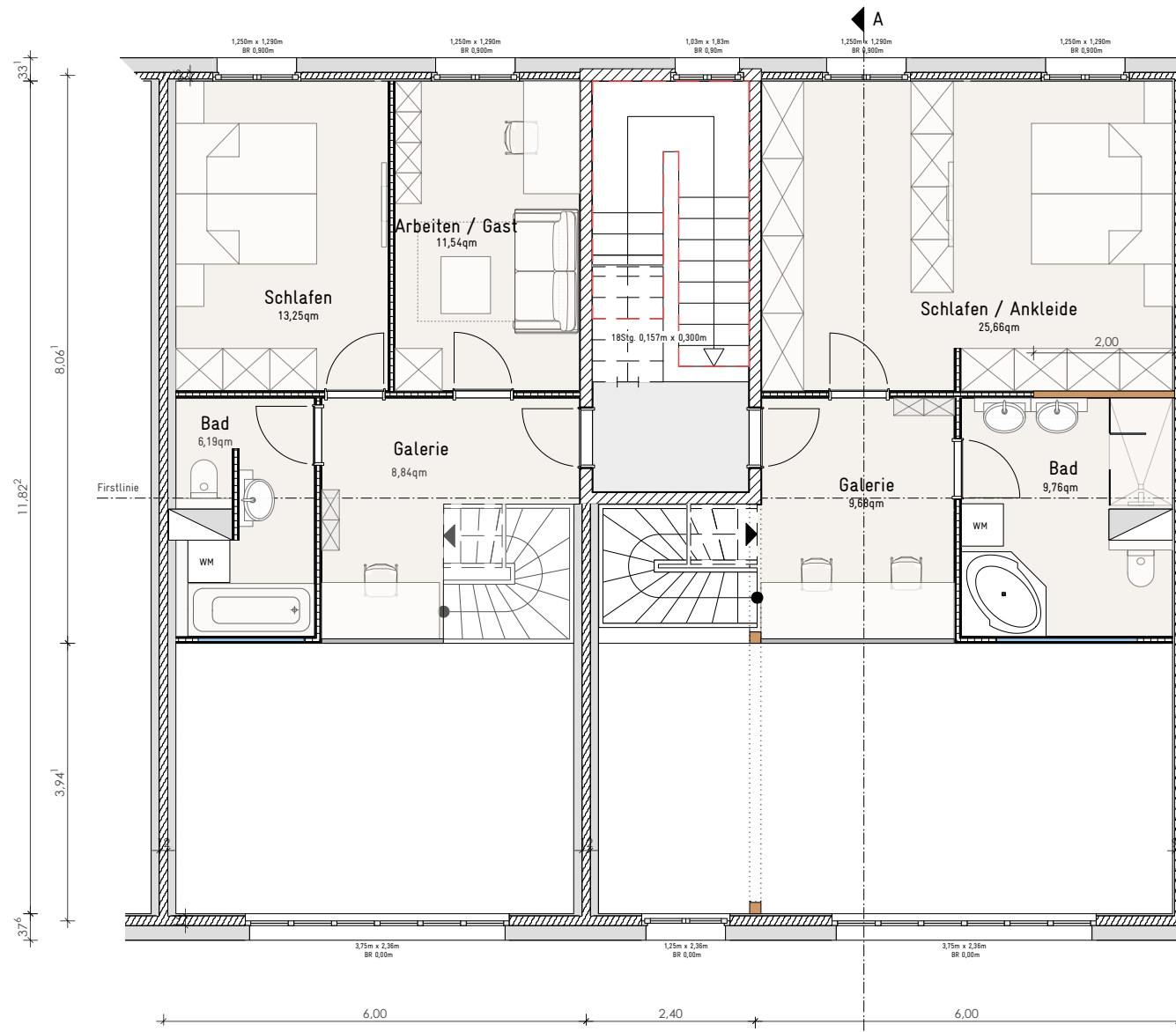
Grundriss 6. Geschoß

Maßstab 1:50

02.06.2015

Konzeptplanung:

WAS HABEN WIR VORBEREITET?



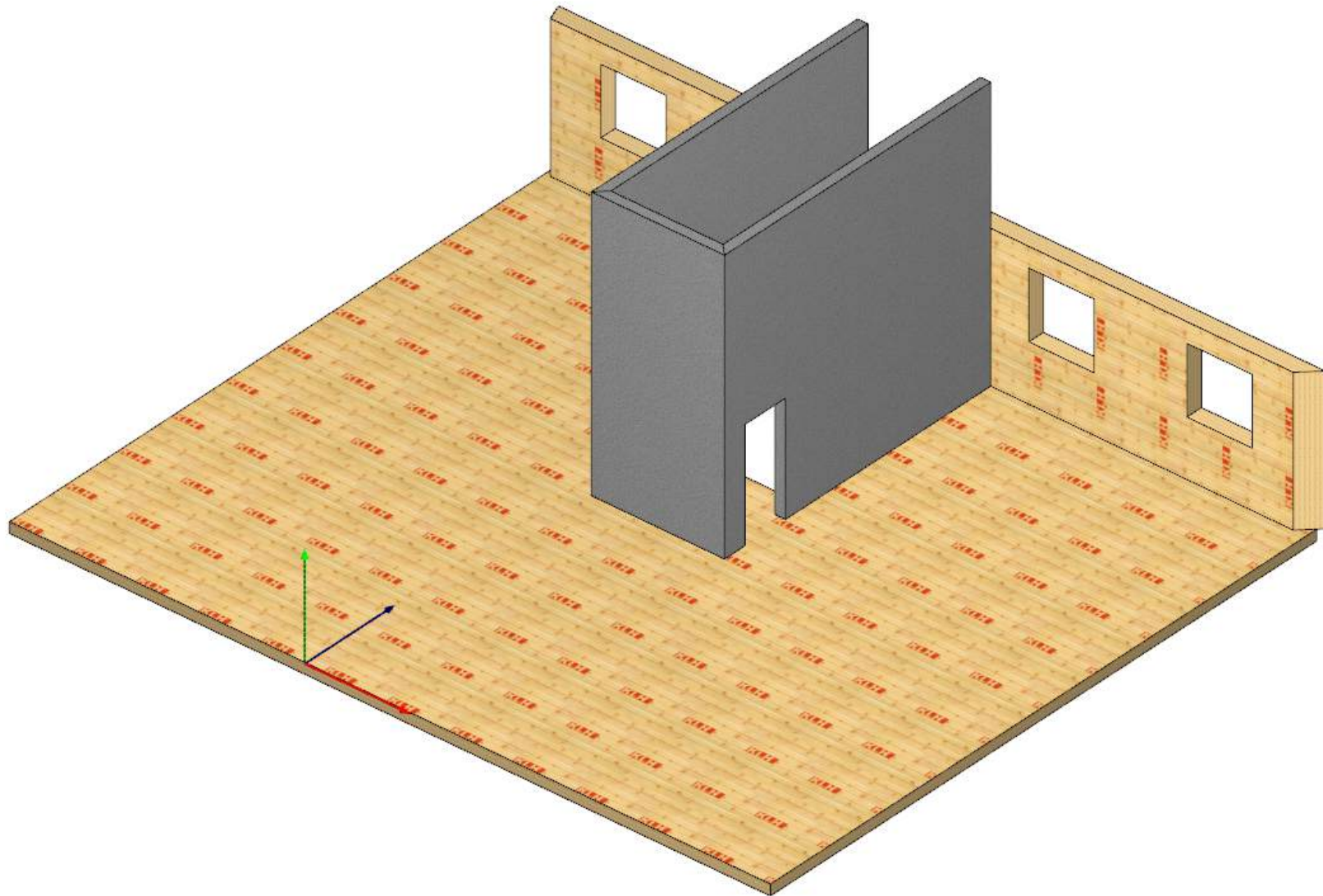
Dachaufstockung Marzahn Blenheimstraße

Dieses Konzept basiert auf vorläufigen Grundstücksdaten und stellt lediglich unsere Idee zur Bebauung dar. Die Bebauung nach diesem Konzept ist noch nicht gesichert. Die Angaben sind ca. Werte.

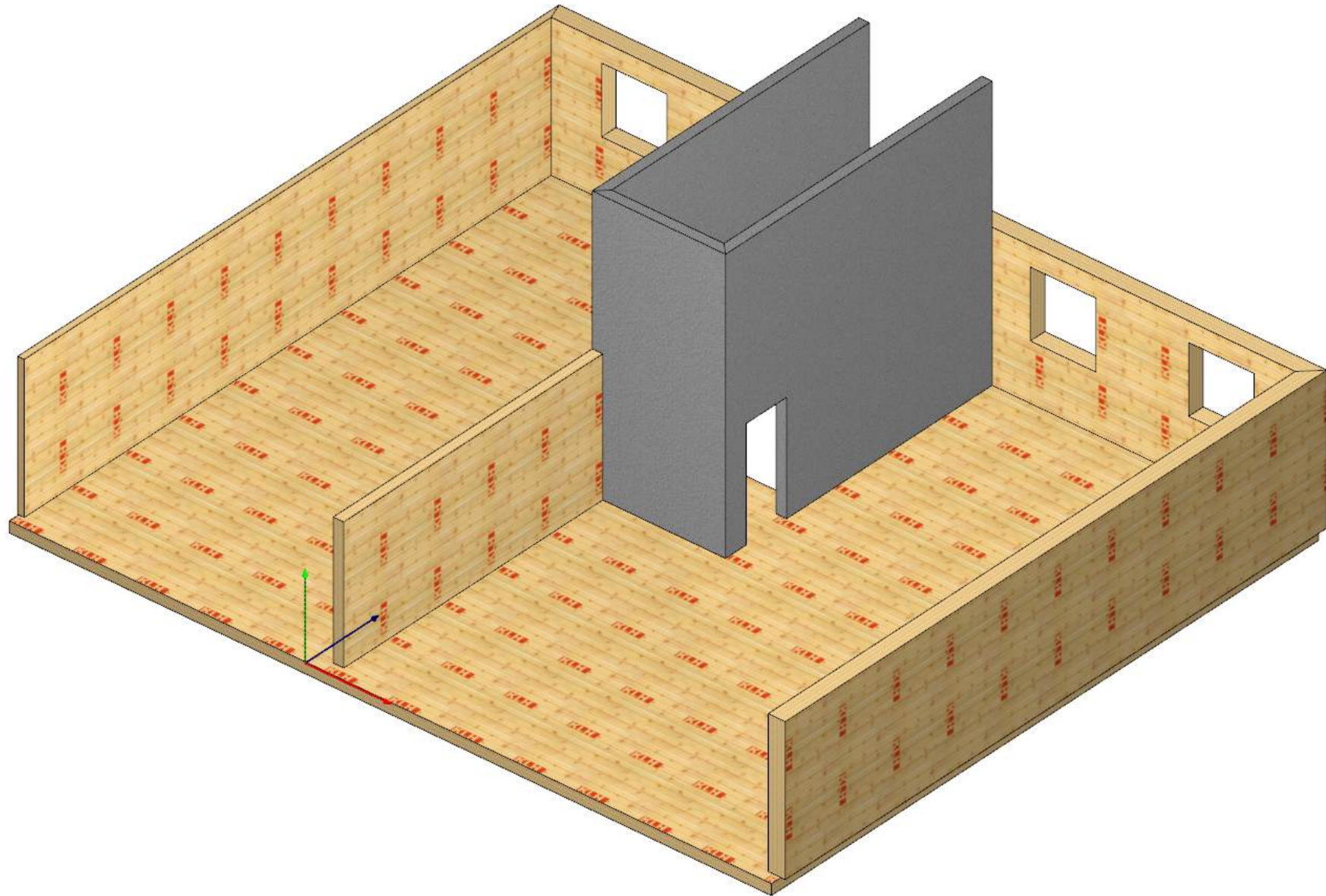
Grundriss
7. Geschoß
Maßstab 1:50
02.06.2015

Konzeptplanung:

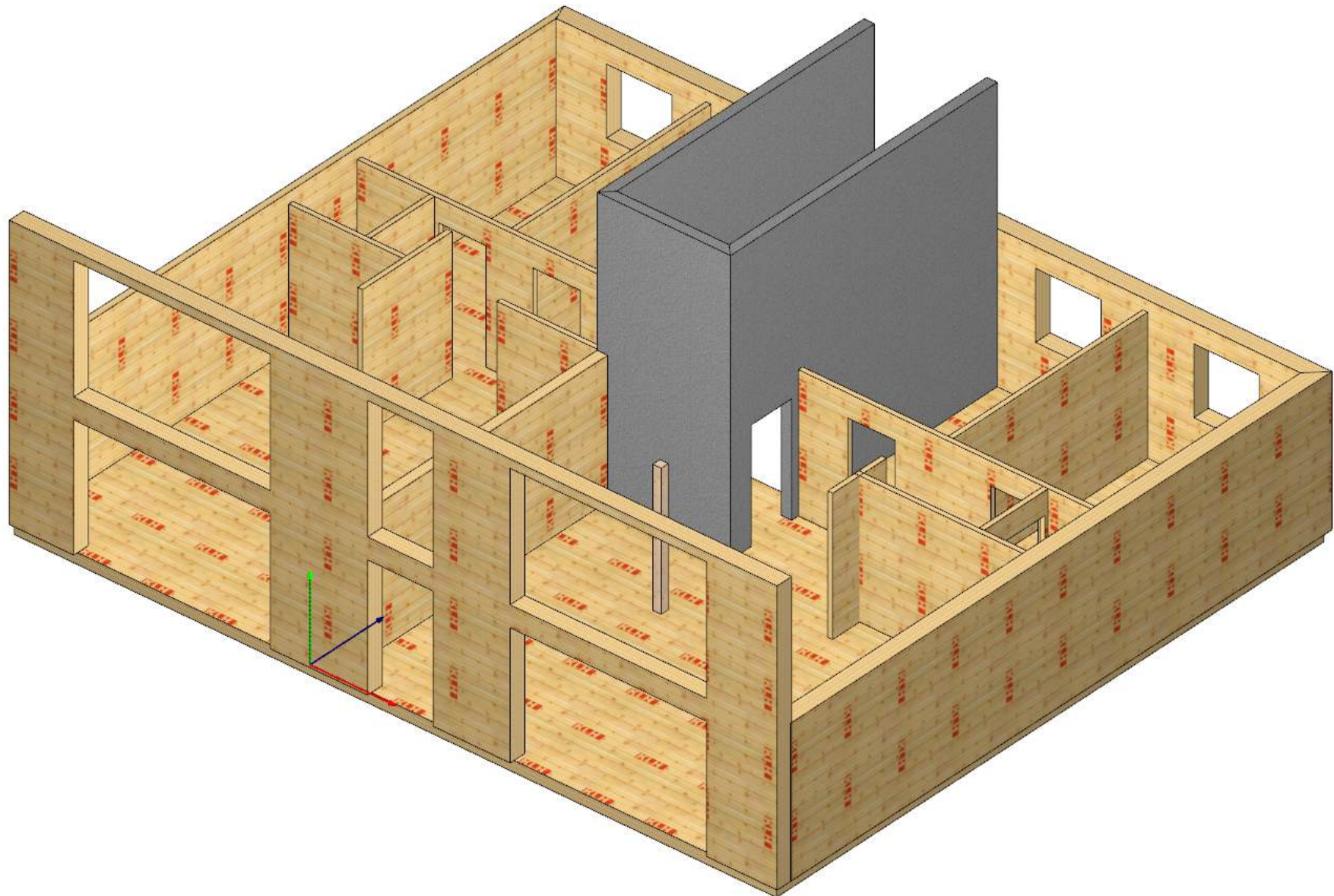
WAS HABEN WIR VORBEREITET?



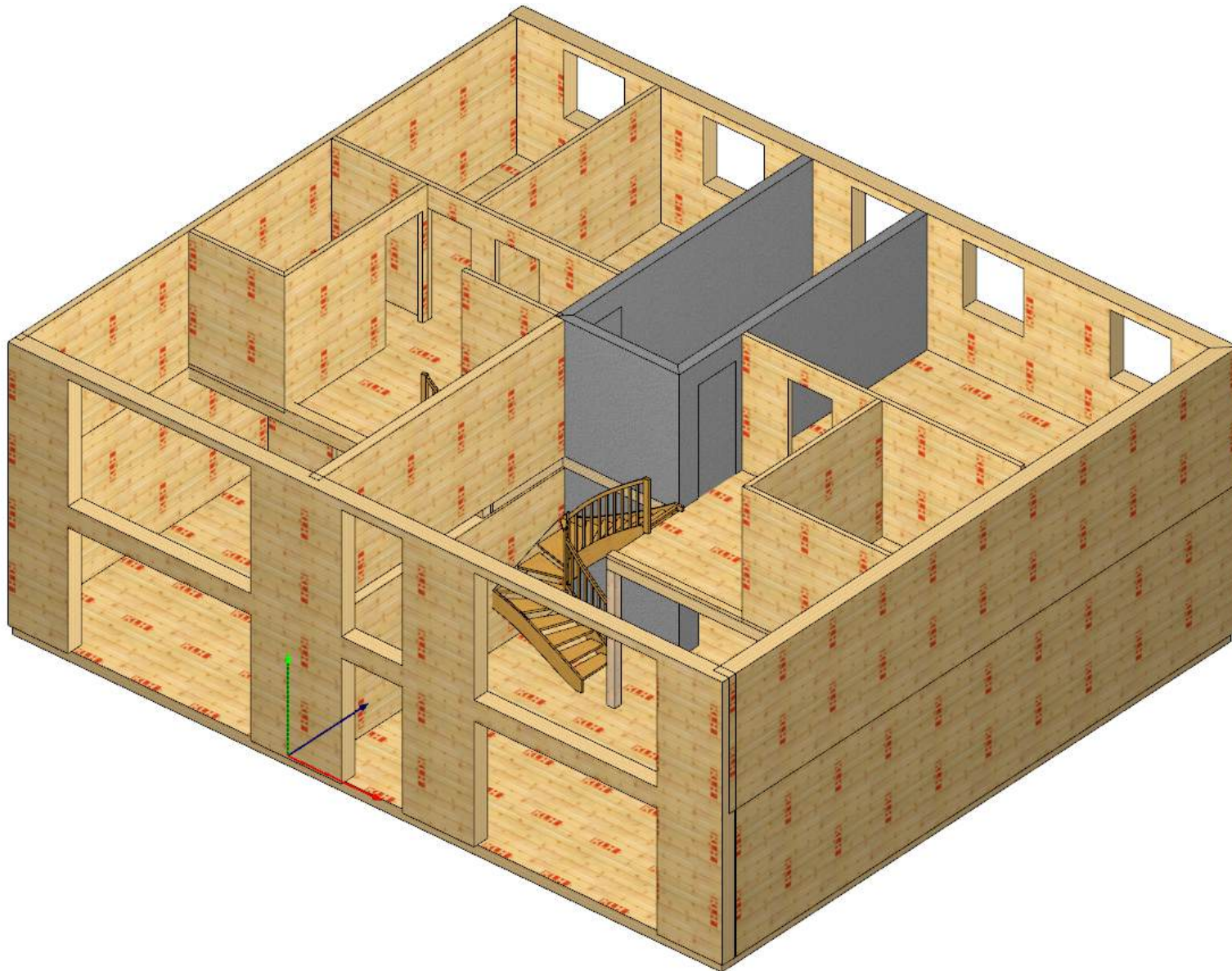
WAS HABEN WIR VORBEREITET?



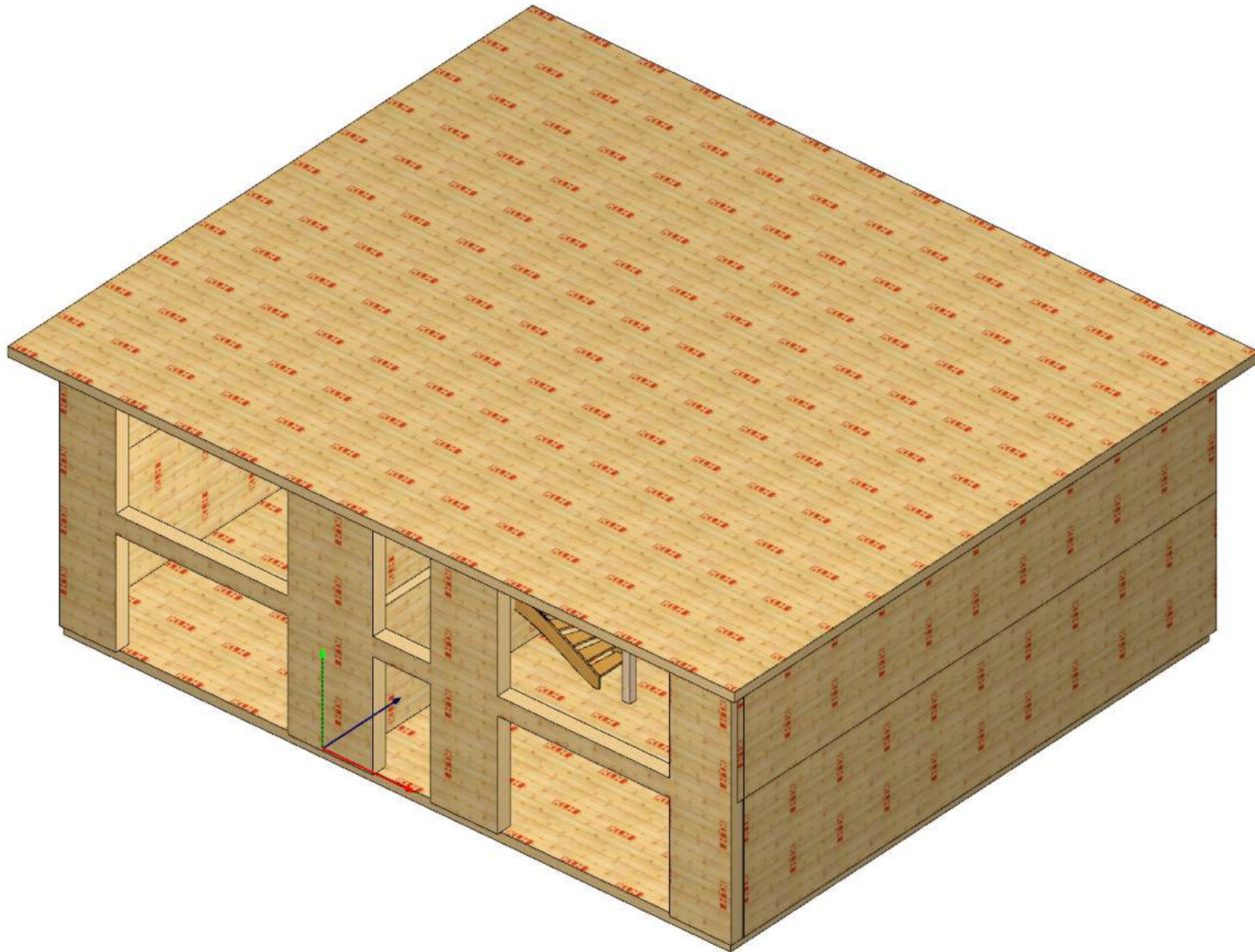
WAS HABEN WIR VORBEREITET?



WAS HABEN WIR VORBEREITET?



WAS HABEN WIR VORBEREITET?



MÜLLERS BÜRO
energieeffiziente Häuser

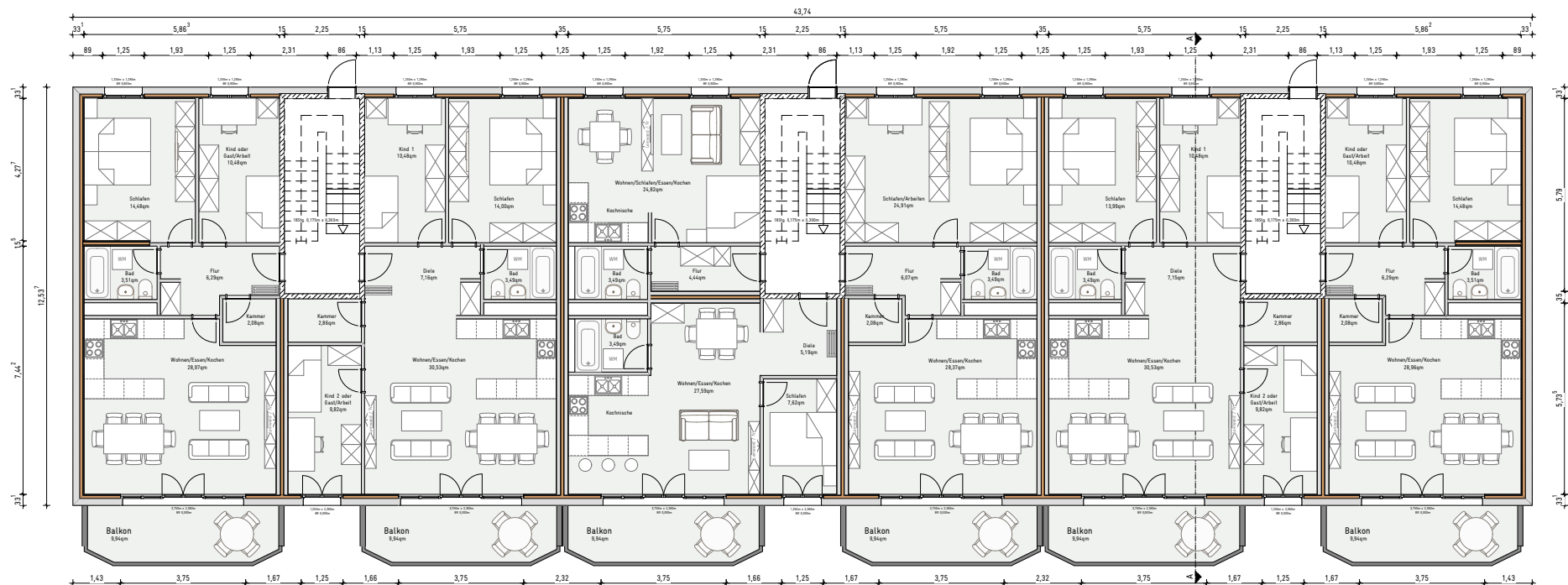
- Idee: „vertikale Erweiterung“ = sozialer Wohnungsbau



WAS HABEN WIR VORBEREITET?

Randdaten

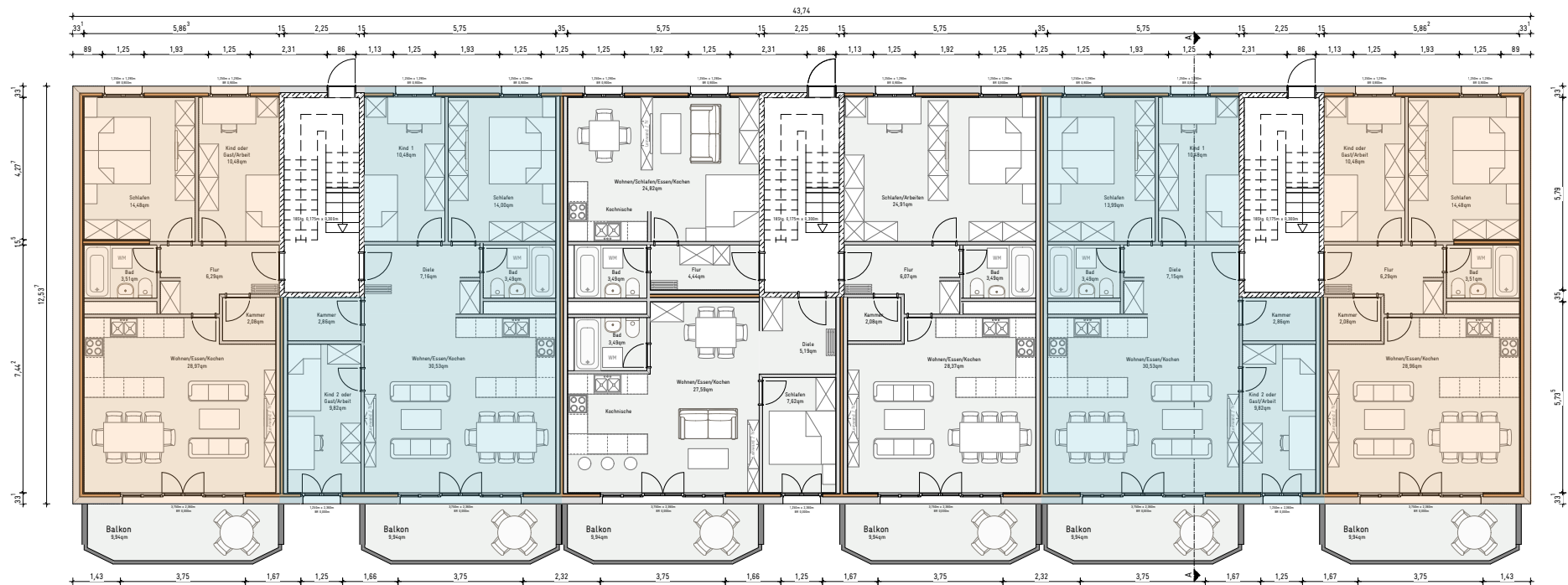
- 2 oder 3 Aufstockungsgeschosse
- völlig freie Grundrissgestaltung möglich
- Beispiel mit 7 Wohnungen (Wohnfläche: 458,53 qm) je Geschoss



WAS HABEN WIR VORBEREITET?

Wohnflächen

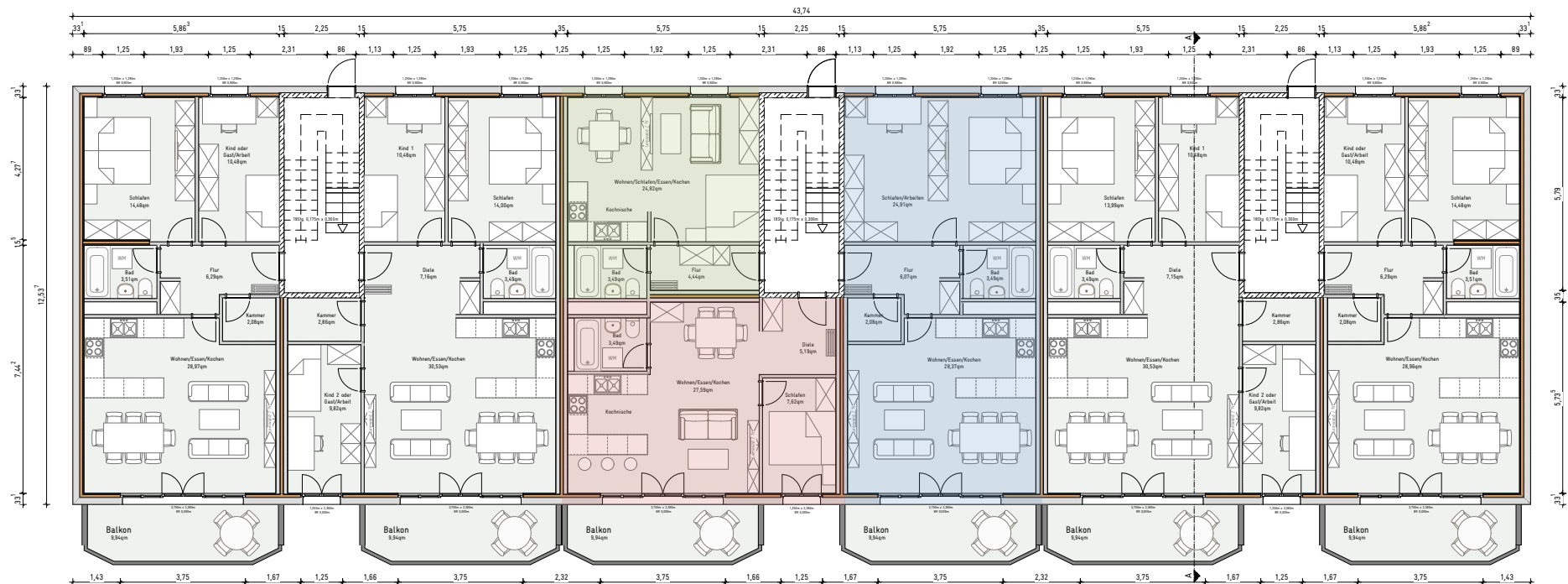
- **Wohnung 1 und 7:** 3-Raum-Wohnung (70,77 qm)
- **Wohnung 2 und 6:** 4-Raum-Wohnung (83,31 qm)



WAS HABEN WIR VORBEREITET?

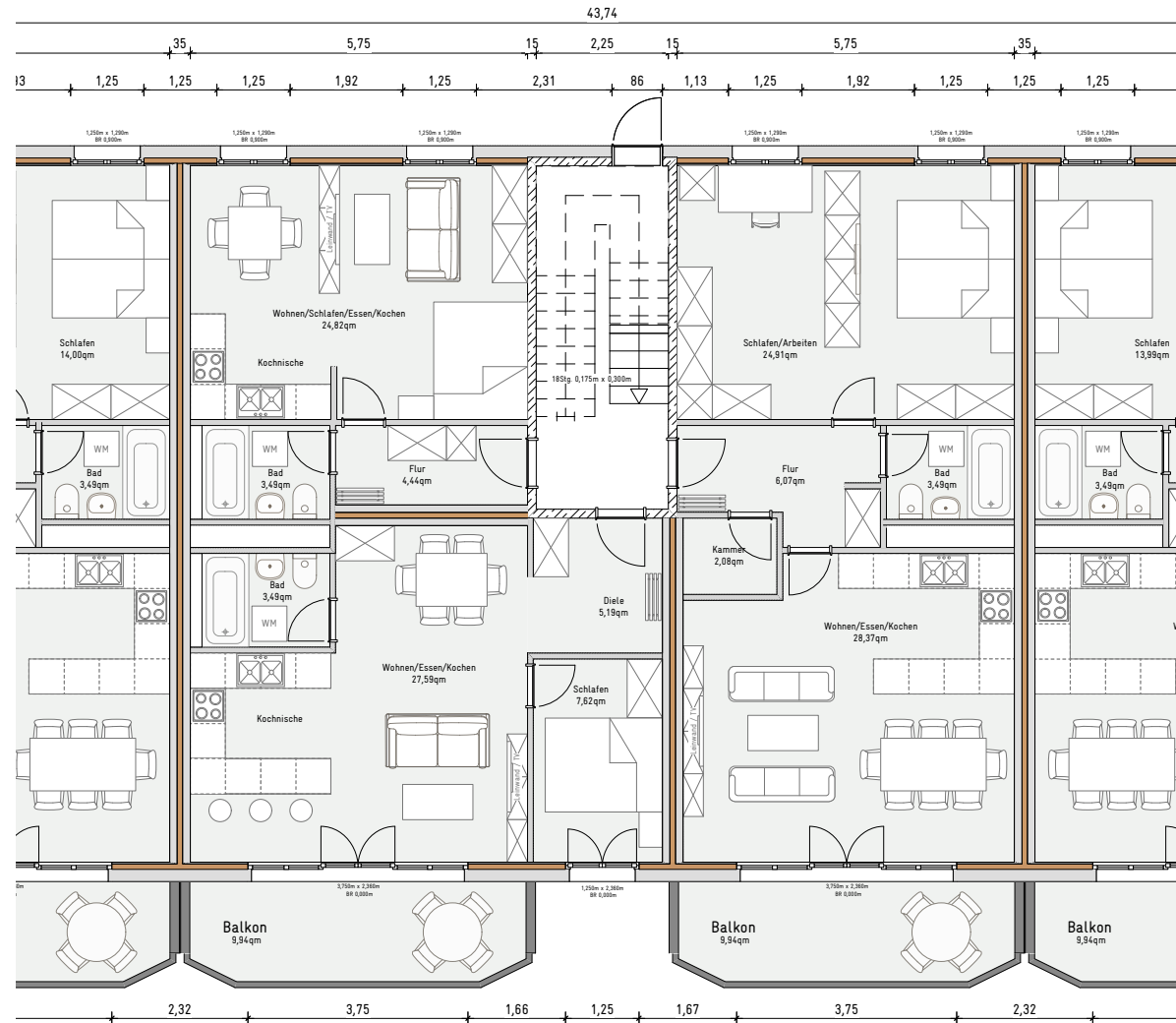
Wohnflächen

- **Wohnung 3:** 1-Raum-Wohnung (32,75 qm)
- **Wohnung 4:** 1 ½-Raum-Wohnung (49,08 qm)
- **Wohnung 5:** 2-Raum-Wohnung (68,54 qm)



WAS HABEN WIR VORBEREITET?

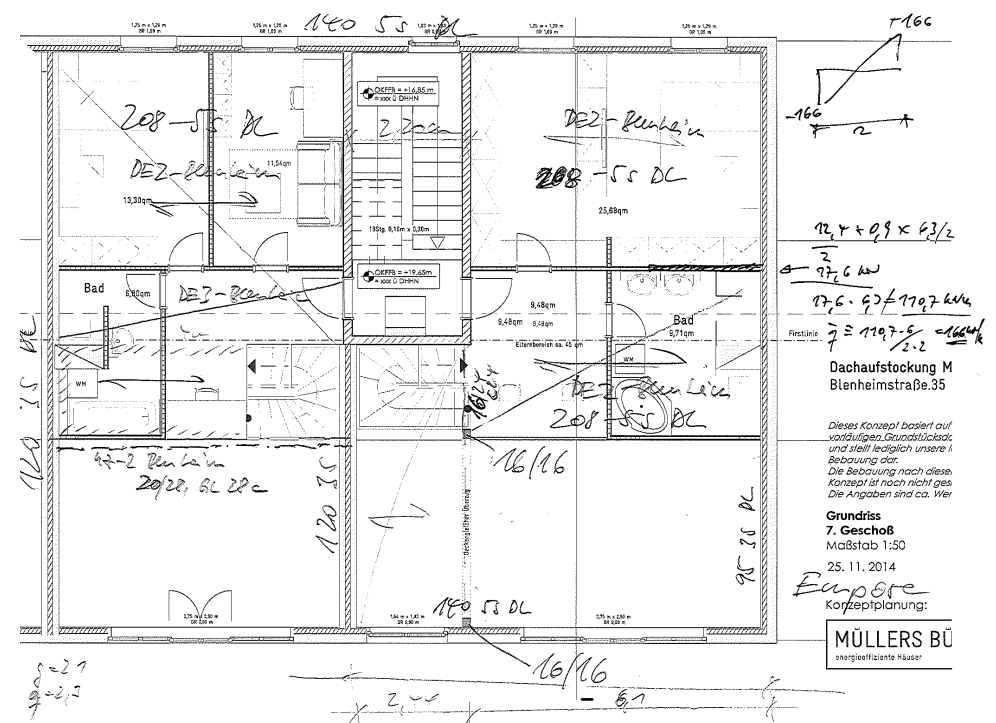
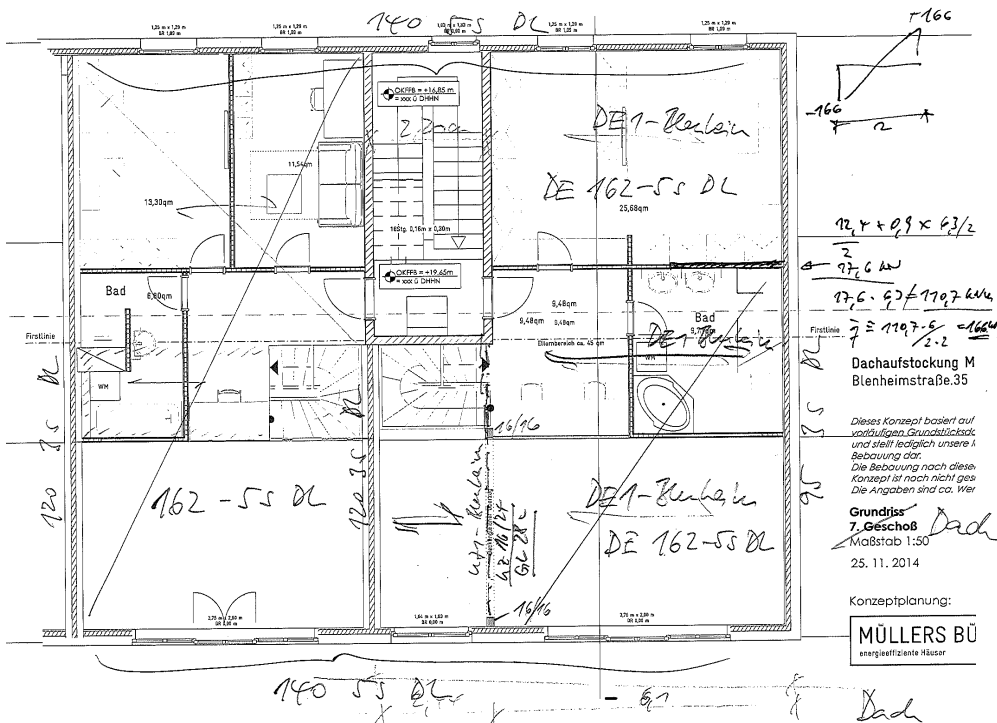
Beispiel: Mittleres Treppenhaus Wohnungen 3, 4 und 5



WAS HABEN WIR VORBEREITET?

Kontakt mit Fachplanern:

- Vorbemessung durch Statiker
- Vorbemessung durch Brandschutzgutachter
- Stellungnahme des Bodengutachters



Detaillierte Mengenermittlung und ausführliche Kostenberechnung

Grundlagen der Berechnung:

- konkrete projektbezogene Kostenschätzungen durch unsere langjährigen und vertrauenswürdigen Partner
- E-Preise aus Angeboten aktueller Projekte

WAS HABEN WIR VORBEREITET?

Detaillierte Mengenermittlung und ausführliche Kostenberechnung

Lohnabbund · moderner Holzbau · Altbausanierung



**kreutner-
schmälzlin**
holzbau gmbh

ks kreutner-schmälzlin holzbau gmbh - schochenwinkel 9 - 79353 bahlingen

Herrn
Frank Müller
Dipl.-Ing.
Thaerstraße 27

10249 Berlin

schochenwinkel 9
79353 Bahlingen

tel 0 76 63 - 93 25-0
fax 0 76 63 - 93 25 - 16

www.ksholzbau.de
postoffice@ks-holzbau.de

Bahlingen, den 28.05.2015

Angebot 15-0249

Objekt: DEGEWO; Aufstockung eines Wohngebäude in Berlin-Marzan

Bauort: Berlin-Marzan, Blenheimstr. 35

Zur Kalkulation lagen uns nur eine Vorstatik des Büro Wittig vor.

Erforderliche Arbeitsgerüste gem. UVV für Zimmerer- u. Dachdeckerarbeiten sowie Baustrom müssen durch den Auftraggeber vorgehalten werden.

Position	Menge ME	Bezeichnung	E-Preis	G-Preis
1.		Decken		
1.1	52,6 lfm	Ausgleichsschicht Aussen u. Innenwände: Liefern u. verlegen einer zementären Nivelelementschiicht auf der Rohdecke, zur Aufnahme der Geschoßwände. Breite ca. 20 cm	14,00 €	736,40 €
Aufmass:	14,55*2+11,75*2		52,600	

Hoch- und Tiefbau
Komplettsanierung

■ Mauerwerk ■ Fassaden ■ Beton

Freyer BAUUNTERNEHMEN GmbH • Bahnhofstraße 25 • 15299 Müllrose

Muellers Buero

Thaerstraße 27

10249 Berlin

FREYER

BAUUNTERNEHMEN

Bahnhofstraße 25
15299 Müllrose
Tel. (03 36 06) 49 86
Fax (03 36 06) 49 87
e-Mail: mail@freyergmbh.de
www.freyergmbh.de

Angebot

Nummer : 7775
Datum : 16.07.2015
Kundenr. : 746
Projektnr. : 3339

Sehr geehrte Damen und Herren,

wir danken Ihnen für Ihre Anfrage und unterbreiten Ihnen auf den folgenden Seiten unser Angebot. Alle Preise sind freibleibend. An dieses Angebot binden wir uns 6 Wochen. Im übrigen gilt die VOB. Eine fach- und termingerechte Ausführung können wir Ihnen im Voraus zusichern.

Pos.	Menge	Ein.	Text	Betrag	Gesamt
------	-------	------	------	--------	--------

BV.: Dachaufstockung Marzahn - Blenheimstraße
hier: Abbruch Dachgeschoss - Kriechgeschoss

1			Abbruchleistungen (Wir gehen davon aus dass ein TDK ohnehin vor Ort ist und dieser für die Demontagen genutzt werden kann)		
1.1	528,00	m²	Entsorgung von Dämmung und Dämmungsresten Dicke mit 10 cm angenommen;	14,80	7.814,40

WAS HABEN WIR VORBEREITET?

Kostenberechnung ohne Oberflächen und mit Innenausbau

Pos	Nettobauleistung	Einzelpositionen	Wertschöpfung Haus
			Aufrechnung
1	Summe Titel	N.N	0,00€
2	Summe Titel	Baustelleneinrichtung / Stahlbetonarbeiten / Balkon	206.946,28€
3	Summe Titel	Gerüst	29.806,02€
4	Summe Titel	Zimmerarbeiten	388.116,65€
5	Summe Titel	Dachdecker / Dachklempner	68.052,97€
6	Summe Titel	Fenster / Eingangstüren	57.328,50€
7	Summe Titel	Verschattung	0,00€
8	Summe Titel	Fassade	54.005,93€
Pos 1 – 8: Nettobausumme Rohbau mit Dach und Fassade:			804.256,34€
9	Summe Titel	Elektro	35.000,00€
10	Summe Titel	Heizung / Lüftung / Sanitär / Estrich	82.467,20€
11	Summe Titel	Trockenbau	95.758,78€
12	Summe Titel	Malerarbeiten	0,00€
13	Summe Titel	Fliesenbeläge	0,00€
14	Summe Titel	Bodenbeläge Holz	0,00€
15	Summe Titel	Treppen	0,00€
16	Summe Titel	Innentüren / Wohnungseingangstüren	23.520,00€
17	Summe Titel	Schornstein	0,00€
18	Summe Titel	Schlosser	0,00€
Pos 9 – 17: Nettobausumme Ausbau:			236.745,98€
Nettobausumme gesamt ohne Nebenkosten:			1.041.002,32€
zuzüglich 19 % Mehrwertsteuer			197.790,44€
Bruttobausumme gemäß Baukostenschätzung in Euro:			1.238.792,76€
10	Nebenkosten	Honorare und Gebühren	brutto 198.135,00€
Gesamtsumme nach Mwst. in Euro:			1.436.927,76€
abzüglich 3 % Nachlass theoretisch			43.107,83€
abzüglich 3 % Skonto theoretisch			43.107,83€
			86.215,67€
Finanzierungssumme			1.350.712,10€
Preis je qm Wohnfläche (Balkone zu 1/2 eingerechnet)		917,06 qm	1.472,87€
Preis je cbm umbauten Raum ohne Baunebenkosten		3586 cbm	345,47€

Kosten exklusive:

– Boden- und Wandbeläge
je Gebäude für 2 Geschosse

Nettobausumme: 1.041.000 €

Wohnfläche: 920 qm

Preis brutto: 1135,- €/qm

Bruttobausumme: 1.350.000,- €

Wohnfläche: 920 qm

Preis brutto: 1473,- €/qm

(inklusive Nebenkosten)

Bestandteil der Kostenberechnung:

- Dachabriss
- Kran, Gerüstarbeiten einschließlich Notdach
- Berücksichtigung der statisch erforderlichen Bauelemente und Bauteilsabmessungen
- Berücksichtigung der erforderlichen Bauteilsbeplankung infolge besonderer Brandschutzanforderungen

Nicht Bestandteil der Kostenberechnung:

- Sowiesokosten für demnächst erforderliche Dachsanierung
- Bau der Fahrstühle

Argumente für den Holzbau

- hoher Vorfertigungsgrad = extrem schnelle Bauweise = längerer Vermietungszeitraum = weniger Mietminderung
- nachhaltige und CO²-neutrale Bauweise mit sehr guten Wärmedämmeigenschaften = hohe ökologische Akzeptanz
- hervorragendes Wohnklima durch natürliche Materialien
- weniger Rissbildung durch nachträgliche Setzungen

- ... weil wir an die Nutzung bestehender Ressourcen glauben!
- ... weil wir alle erforderlichen Kompetenzen mitbringen!
- ... weil wir umfassende Vorarbeit geleistet haben!

- Konzeptentwicklung ✓
- Prüfung der Realisierbarkeit ✓
- Rücksprachen mit Fachplanern ✓
- Entwurfsplanung ✓
- Kostenberechnung ✓

Wir können sofort beginnen!

ENERGIEEFFIZIENTE HÄUSER FÜR BERLIN

MÜLLERS BÜRO
energieeffiziente Häuser



VIELEN DANK FÜR IHRE AUFMERKSAMKEIT !

RESSOURCENEFFIZIENT WOHNRAUM SCHAFFEN FÜR DIE DEGEWO