

Wohnen im Hybrid

(und in einem Eye-
catcher obendrein)



Berlin boomt. Die Zahl der Einwohner wächst und wächst. Auch die Zahl der Studenten legt stetig zu. Zum Wintersemester 2017/2018 zählten die staatlichen, die konfessionellen und die privaten Hochschulen insgesamt rund 183.000 Studenten. So viel wie noch nie. Und alle brauchen ein Dach über dem Kopf. Sie sind aber nicht die einzigen, die möglichst preisgünstigen Wohnraum nachfragen. Es mehren sich daher Stimmen, die gezielt nach einer Taskforce für Studentenwohnungen rufen. Die landeseigene Berlinovo Immobilien GmbH (berlinovo) hat es sich deshalb zur Kernaufgabe gemacht, „bezahlbaren Wohnraum für junge Menschen“ zu schaffen. Der Plan: in den nächsten zwölf Jahren insgesamt 2.800 preiswerte Wohngelegenheiten für Studierende zu errichten. Dafür nimmt das Unternehmen rund 210 Millionen Euro in die Hand. Dass das auch zeitlich klappen kann, stellte die berlinovo mit ihrem ersten Projekt unter Beweis: In knapp neun Monaten war das Appartementgebäude mit 129 Einheiten bezugsfertig. Die Geburtsstunde eines Prototyps. ▣

Bauherr:

Berlinovo Immobilien Gesellschaft mbH,
Berlin, DE

Standort:

Storkower Straße 205 a, Berlin-Lichten-
berg, DE

Generalunternehmer:

Brüninghoff GmbH & Co. KG, Heiden, DE

Architekt:

Arup Deutschland GmbH, Berlin, DE

Sto-Leistungen:

Fassadendämmsystem (StoTherm Classic L)

Fachhandwerker:

GRACO GmbH & Co. KG, Berlin, DE;
Harald Schreiner Putz GmbH & Co. KG,
Oberlichtersbach-Breitenbach, DE



Holz durch und durch? Außen nein, innen ja (zumindest partiell).

Man hätte dem sechsgeschossigen Gebäude bei der Entstehung zuschauen können, so schnell schritt der Bau in der Storkower Straße 205 a im Berliner Stadtteil Lichtenberg voran. Zwei Faktoren waren entscheidend dafür, dass das Pilotprojekt der berlinovo innerhalb von neun Monaten realisiert werden konnte: Der Bauherr setzte bei der Planung und Konzeption auf „Building Information Modeling“ (BIM). Statt technischer Zeichnungen in 2-, gab es ein digitales 3-D-Modell. Dadurch lassen sich die verschiedenen Fachplanungen effizienter koordinieren und Planungsabläufe bereits im Vorfeld simulieren. Auch trug das seinerzeit noch vergleichsweise wenig angewandte Verfahren dazu bei, sehr viel genauer zu planen. Und gerade darauf kam es bei diesem Bauvorhaben besonders an. Denn es wurde mit einem hohen Vorfertigungsgrad gearbeitet. Damit die Vorteile durch diese Vorgehensweise voll zur Geltung kommen können, muss nachher auf der Baustelle alles sitzen beziehungsweise an der richtigen Stelle sein. Wie zum Beispiel die Öffnungen für die Versorgungsschächte in der Bodenplatte. „Um eine schnelle und wirtschaftliche Errichtung des Gebäudes zu erzielen, war es notwendig, den Einsatz von Fertigteilen zu maximieren und den Aufwand auf der Baustelle gering zu halten“, erklärt das verantwortliche Generalunternehmen Brüninghoff, Heiden. Diese zentrale Herausforderung wurde durch eine Holz-Beton-Hybridbauweise gelöst, bei der dem Baustoff Holz eine wichtige Rolle zukam: Alle tragenden Außenwände und die inneren Stützen sind aus diesem Material gefertigt.

Die zwölf Zentimeter dicken Geschosdecken hingegen sind aus Stahlbeton. Sie kamen als Fertigteile aus dem Werk und wurden auf der Baustelle montiert. Dabei hat man die Fugen zwischen den Fertigteilplatten nicht örtlich vergossen, sondern mechanisch verbunden. Der Vorteil: Beton – als nicht brennbarer Baustoff der Baustoffklasse A1 – wirkt sich positiv auf den Brandschutz aus. Bemerkenswert ist zudem, dass die tragenden Brettsperrholz-Außenwände die Brandschutzanforderung von F90 erfüllen. Dafür bekamen sie ein spezielles, 20 Zentimeter dickes Wärmedämm-Verbundsystem,

wodurch es gelungen ist, die Feuerwiderstandsklasse entsprechend zu erhöhen. Diese inneren Werte bleiben dem Betrachter jedoch verborgen. Er blickt lediglich auf eine verputzte Fassade. Deren Erscheinungsbild mag allerdings den einen oder anderen dazu animieren, zweimal hinzuschauen, denn die Fassade wirkt so, als sei sie komplett aus Holz. Ist sie aber nicht. Vier Wochen hat es gedauert, um der Gesamtfläche von 1.900 Quadratmetern diesen auffälligen Look zu geben. Ein Clou, der die inneren Werte des Wohnhauses in besonderer Weise optisch zur Geltung bringt.

Lustiges Studentenleben? Unproblematisch!

Studenten wird gemeinhin eine feucht-fröhliche und mitunter sehr gesellige Lebensweise nachgesagt. Doch weil Ausnahmen bekanntlich die Regel bestätigen, hat man dem Schallschutz eine besondere Aufmerksamkeit geschenkt – insbesondere bei den vertikalen Bauteilen. So beträgt die Dicke des Fußbodenaufbaus 17 Zentimeter. Eine sechs Zentimeter dicke, biegeweiche, elastisch gebundene Splittschüttung sorgt für zusätzliche Masse und trägt ebenfalls zu einer Verbesserung der Schalldämmung bei. Darüber hinaus wurde der schwimmende Estrich raumweise verlegt, eine hochwertige Trittschalldämmung verarbeitet und unterhalb der Fertigbäder wurden Elastomerlager angeordnet. Im Ergebnis hat die Vielzahl der Maßnahmen dazu geführt, dass die Empfehlungen für den erhöhten Schallschutz nach Beiblatt 2 zu DIN 4109 eingehalten werden. Das könnte dazu beitragen, zumindest das Konfliktpotenzial, das das Thema Lärm unter Bewohnern eines Mehrfamilienhauses erfahrungsgemäß beinhaltet, auf ein Minimum zu reduzieren. Beschwerden sind jedenfalls bislang nicht bekannt geworden.

Einen neuen Standard definiert

Bei der berlinovo ist man davon überzeugt, mit der neu entwickelten modularen Hybridbauweise – Holz und Stahlbeton – für den akademischen Nachwuchs ein Wohnungsangebot geschaffen zu haben,



Ein Novum auch bei der Vermietung: Die Wohnungen sind über eine APP buchbar (wenn eine frei wäre).



das eine wohnliche Atmosphäre und ein angenehmes Raumklima zu einer erschwinglichen Gesamtmiete bietet: Die Einzimmerappartements sind 16 Quadratmeter groß und ab einem Mietpreis von 340 Euro pro Monat zu haben. Zur Ausstattung zählen ein Bett, ein Schreibtisch sowie ein Schrank. Die Pantryküche ist mit Ceranfeld, Spüle und Kühlschrank ausgestattet. Es versteht sich von selbst, dass jeder Bewohner der insgesamt 129 Einheiten in der Storkower Straße auch über einen eigenen Sanitärbereich mit Dusche verfügt. Wer lieber zu zweit wohnt, kann sich für ein rund 41 Quadratmeter großes Zweizimmerappartement entscheiden. Monatsmiete: ab 660 Euro. Die Anmietung erfolgt provisionsfrei und ist laut Vermieter nach Absprache mit dem Hausmeister „zu jeder Tages- und Nachtzeit“ möglich. Dafür gibt es eigens einen Schlüsseltresor. Die neuen Apartments sind sogar über die berlinovo-App buchbar. Doch Vakanzen gibt es keine. Die Wohnanlage ist voll vermietet. ■