

Architekturqualität im kostengünstigen Wohnungsbau

GRUNDRISSE: Wie sollen Wohnungen gestaltet sein – altersgerecht, flexibel, flächeneffizient?

am 16.04.2015 in Berlin



Architekturqualität im kostengünstigen Wohnungsbau

Prinzipien einer nachhaltigen Planung

1. Städtebau
2. Gebäudestruktur
3. Gebäudetechnik
4. Ausstattung / Fassade



1 – Städtebau



1 – Städtebau

Kompakte Bauweise

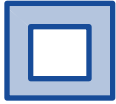


Planungsbeispiel : Sophienhof

- Gute Ausnutzung des Grundstücks
- Kompakter Baukörper mit günstigem Verhältnis von Außenwand zu Volumen
- Minimierung von Erschließungsbauwerken
- Kurze Wege zu öffentlicher Ver- und Entsorgung

1 – Städtebau

Kompakte Bauweise

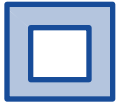


Planungsbeispiel : Sophienhof

- Gute Ausnutzung des Grundstücks
- Kompakter Baukörper mit günstigem Verhältnis von Außenwand zu Volumen
- Minimierung von Erschließungsbauwerken
- Kurze Wege zu öffentlicher Ver- und Entsorgung

1 – Städtebau

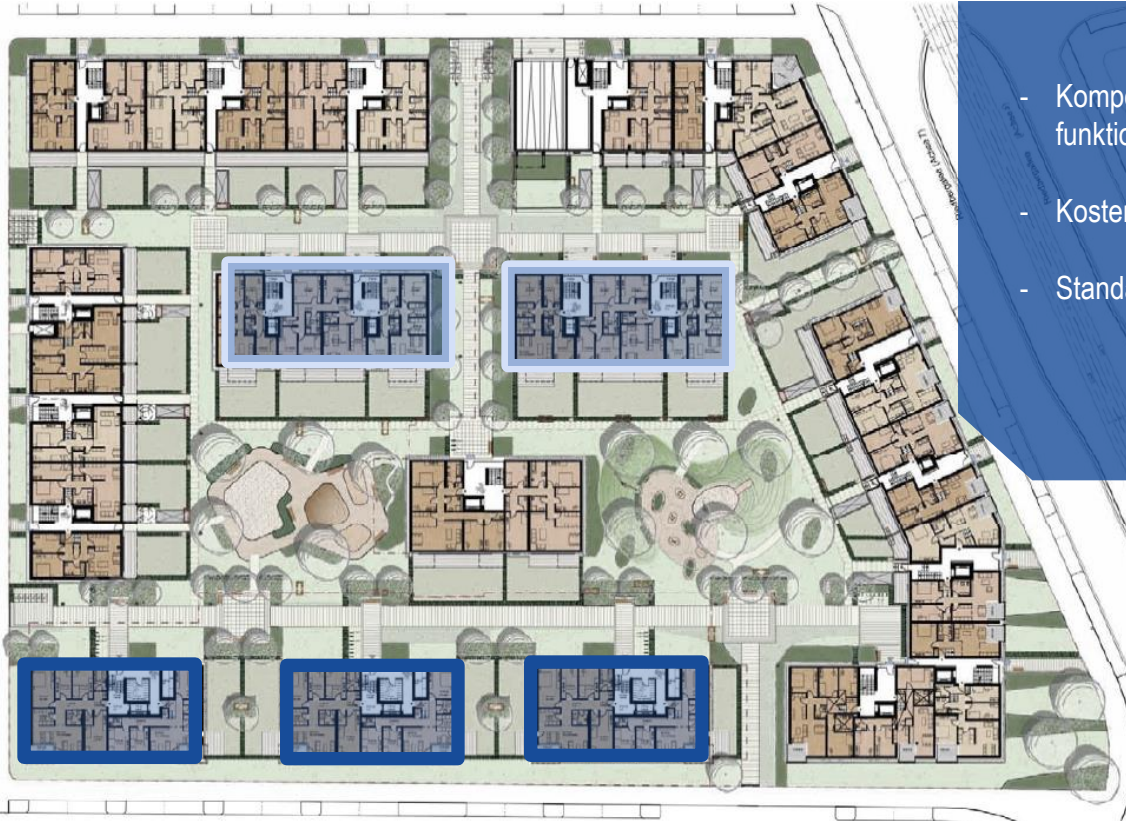
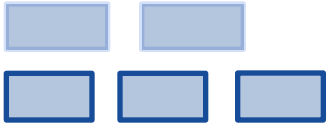
Kompakte Bauweise



Planungsbeispiel : Sophienhof

1 – Städtebau

Stadtbausteine

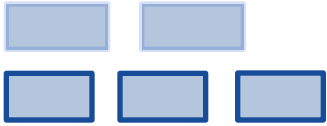


- Komposition von gut strukturierten Stadtbausteinen zu einem funktionierendem Quartier
- Kostenvorteile durch ähnliche Abläufe und Planungen
- Standardisierung

Planungsbeispiel : Riedberg Park, 2012

1 – Städtebau

Stadtbausteine

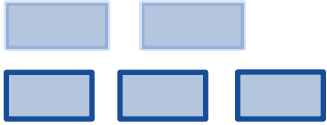


- Komposition von gut strukturierten Stadtbausteinen zu einem funktionierendem Quartier
- Kostenvorteile durch ähnliche Abläufe und Planungen
- Standardisierung

Planungsbeispiel : Riedberg Park, 2012

1 – Städtebau

Stadtbausteine



Planungsbeispiel : Riedberg Park, 2012



- Erstes Ziel: Weitestgehende Reduzierung der notwendigen Stellplätze durch Angebote an die Stadt (bspw. Carsharing, günstige Nahverkehrsanbindung etc.)
- Bei Unterbringung von Stellplätzen in Tiefgaragen: Ausbildung einer Sockelzone, um Kosten für Aushub zu reduzieren. Weiterer Vorteil: Natürliche Durchlüftung der Tiefgarage, kürzere Rampenanlage etc.)



Sockelzone

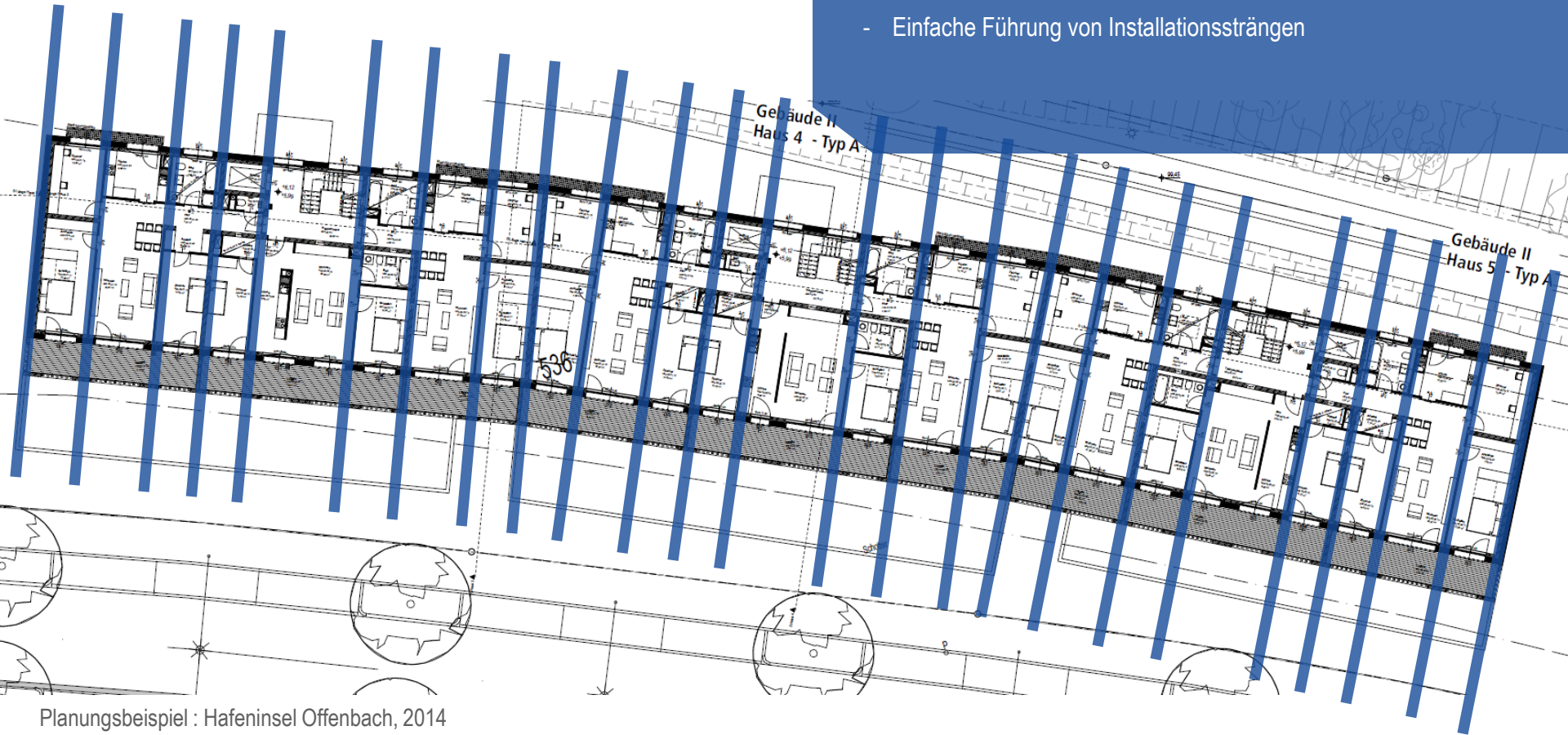
Planungsbeispiel : Lyoner Carre, 2014

2 – Gebäudestruktur





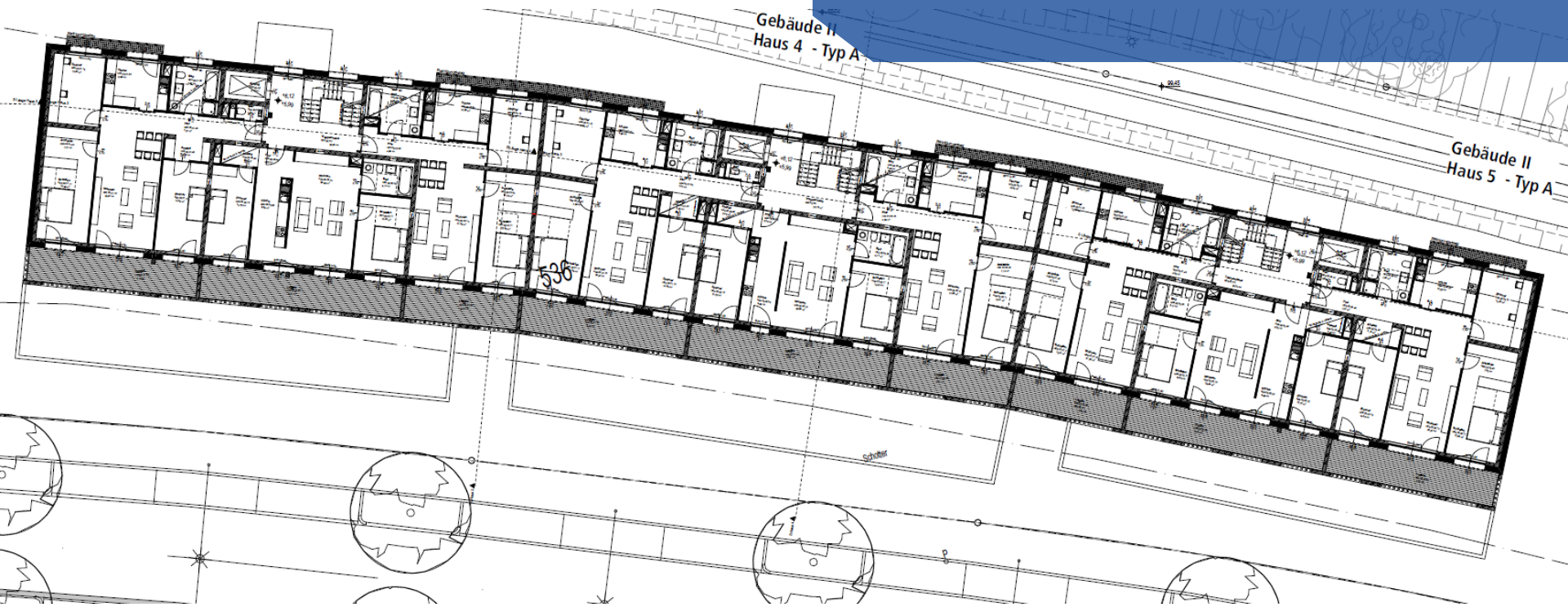
- Schottenbauweise, klare Tragstruktur, kurze Spannweiten
- Einsatz von Fertigteilen
- Einfache Führung von Installationssträngen



Planungsbeispiel : Hafensinsel Offenbach, 2014



- Schottenbauweise, klare Tragstruktur, kurze Spannweiten
- Einsatz von Fertigteilen
- Einfache Führung von Installationssträngen



Planungsbeispiel : Hafensinsel Offenbach, 2014



Planungsbeispiel : Hafensinsel Offenbach, 2014



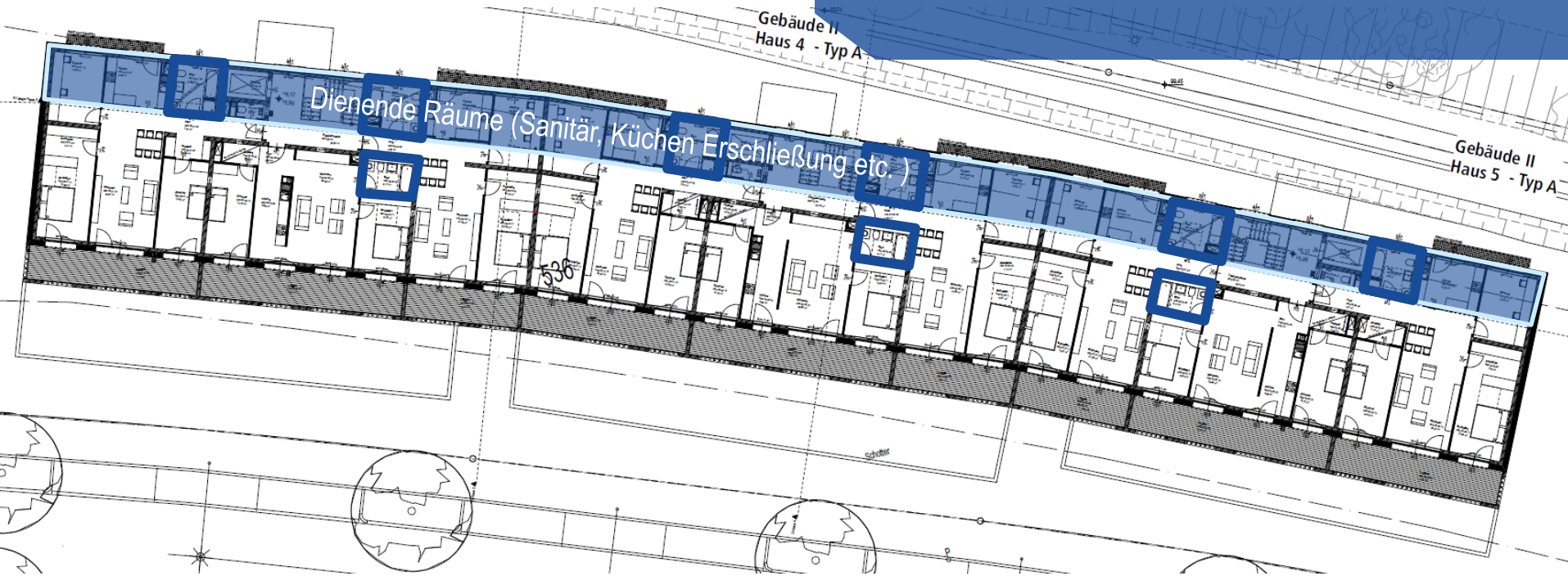
Planungsbeispiel : Hafeninsel Offenbach, 2014

2 - Gebäudestruktur Zonierung / Wiederholung



Gewerbelärm

- Klare Zonierung, beispielsweise struktureller Schallschutz
- Einsatz von standardisierten Bauteilen und Ausstattungen, beispielsweise wiederholende Sanitärzellen oder Erschließungsbauwerke

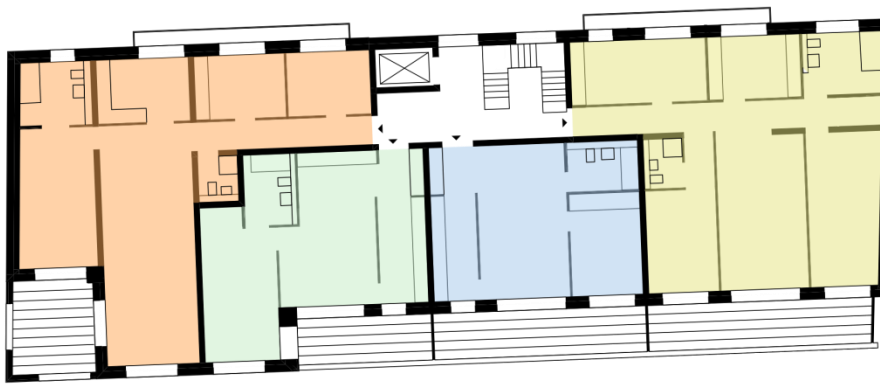


Planungsbeispiel : Hafensinsel Offenbach, 2014

2 - Gebäudestruktur Zonierung / Wiederholung



- Entwicklung von Wohnungstypen, Wiederholungen innerhalb der Gebäudestruktur
- 3 - 4 Spänner sind wirtschaftlich vorteilhaft



TYP A – 4 - Spänner



TYP B – 3 - Spänner

Planungsbeispiel : Hafensinsel Offenbach, 2014

2 - Gebäudestruktur Zonierung / Wiederholung



Planungsbeispiel : Hafeninsel Offenbach, 2014



- Optimierung des Mietflächenfaktors = $BGF(a)_{oi} / MFL > 80\%$ ist anzustreben
- Reduzierung der allgemeinen Erschließungsflächen

BGF (a) oi

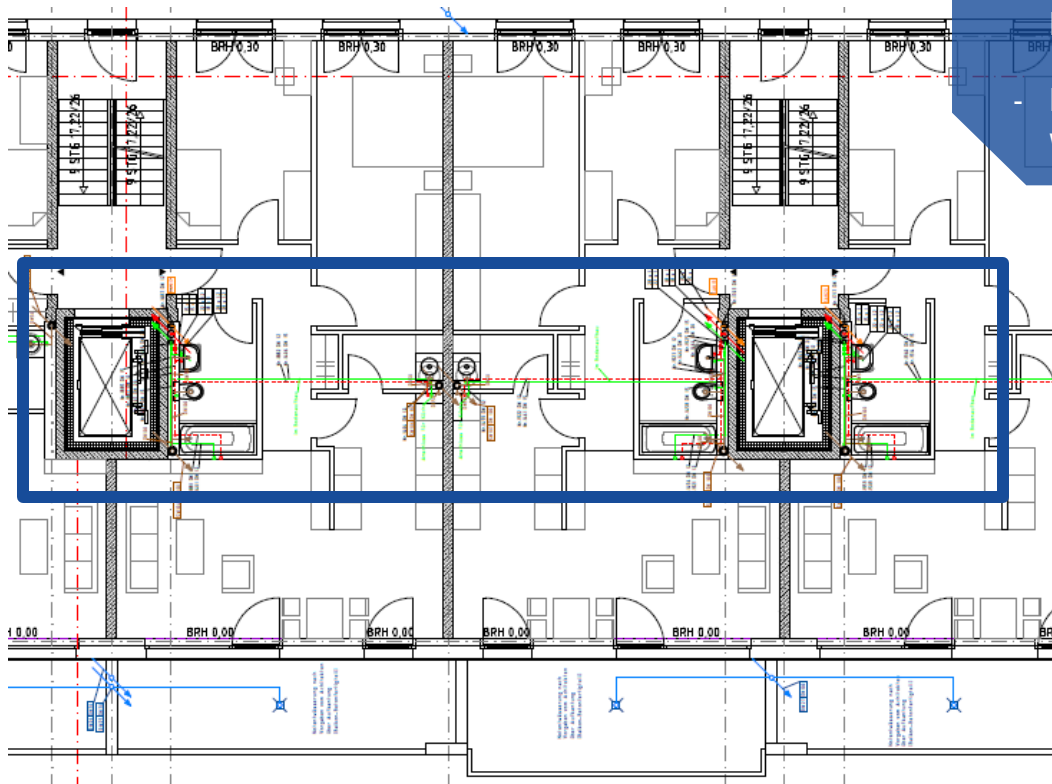


Planungsbeispiel : Riedberg Park, 2012

3 – Gebäudetechnik



- Reduzierung & Bündelung von vertikalen Installationssträngen.
- Bei Einsatz von Lüftungsanlagen ist eine Anordnung auf dem Dach (statt im Untergeschoss) wirtschaftlich vorteilhaft.
- Einhausungen von Technikanlagen vermeiden.
- Tiefgarage: Doppelparker vermeiden, Sprinkleranlagen vermeiden
Brandschutzklappen reduzieren, Natürliche Belüftung
- Regenerativer Anteil über Nah-/ Fernwärme hat sich als wirtschaftlich erwiesen



Planungsbeispiel : Riedberg Park, 2012



4 – Ausstattung / Fassade



4 – Ausstattung / Fassade Zukunftsfähigkeit / Flexibilität

- Barrierearmer Wohnungsbau als Standard bei der ABG FRANKFURT HOLDING.
- Bei allen Neubaumaßnahmen werden die rohbaulichen Voraussetzungen geschaffen, wie z.B. rollstuhlgerechte Flur- und Türbreiten.
- Damit können zukünftige Ausbaumaßnahmen für die Mieter bei Bedarf wirtschaftlich realisiert werden.



> **Vielen Dank für Ihre Aufmerksamkeit!**

