

Presseinformation

Neues Wohnen im Alten Schlachthof

- **Erster Bauabschnitt im größten Berliner Stadtentwicklungsgebiet realisiert**
- **Wärme- und Schallschutz optimierte Wohnungen mit Poroton-Ziegelsystem von Wienerberger**

Hannover, November 2009 (bfp) – Noch vor zehn Jahren galt er als Inbegriff einer verfehlten Stadtentwicklungspolitik und als Millionengrab: der ehemalige „Central Vieh- und Schlachthof“ Berlin. Kurz nach der Wende vom Berliner Senat in Erwartung stark steigender Einwohnerzahlen als eines von fünf Entwicklungsgebieten der Hauptstadt festgelegt, erfüllten sich die Investitionspläne zunächst nicht. Mit der Übernahme durch den Liegenschaftsfond Berlin wurde die Planung dem Markt angepasst. Das Gebiet liegt zentral in der Nähe des Alexanderplatzes an der Schnittstelle der drei dicht besiedelten Stadtteile Prenzlauer Berg, Friedrichshain und Lichtenberg. Auf dem 50 Hektar großen Gelände entsteht seit 2006 ein neues, modernes Stadtquartier mit rund 1.300 Wohnungen auf ca. 31 Hektar privaten Baufeldern, mit etwa 170.000 Quadratmetern Fläche für Dienstleistungs-, Gewerbe- und Handelseinrichtungen, restaurierten denkmalgeschützten Gebäudeensembles sowie sieben Hektar Parks und öffentlichen Grünflächen. Große Potenziale bietet das Areal durch seine hervorragende Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr und das überregionale Straßennetz sowie seine Nähe zum ICE-Haltepunkt Ostbahnhof. Die entstehenden Haus- und Wohnungstypen richten sich an unterschiedlichste Interessenten. Das Angebot reicht vom Loft über Stadthäuser, neuen Eigentums- und Mietwohnungen bis hin zu Wohnungen in sanierten historischen Gebäuden.

Das größte private Wohnungsbauvorhaben mit bis zu 500 geplanten Wohnungen realisiert derzeit die Avila Management & Consulting AG. Das Berliner Unternehmen errichtet für rund 90 Millionen Euro auf drei Baufeldern (ca. 33.500 Quadratmeter) entlang der alten Viehdrieff den Wohn- und Gewerbekomplex Avila-Carré, der drei Bauabschnitte umfasst. Als Partner und Planungsbüro holte Avila die Berliner Architekten QBQ + Partner, Susanne Quick, Michael Bäckmann, Henner Rolvien, ins Boot. Mit den gemeinschaftlich geplanten drei Quartieren wollen Bauherr und Architekten ein Beispiel für

Presseinformation

hochwertigen und trotzdem bezahlbaren Mietwohnungsbau in der Berliner Innenstadt geben. Geplant sind drei Wohnensembles; jedes mit einer eigenen Identität, die über einzelne Innenhöfe, unterschiedliche Fassaden und Wohnungsstrukturen erreicht werden soll. Die stringenten Vorgaben von 1.300 Euro brutto pro Quadratmeter Wohnfläche für die Herstellungskosten realisierten die Planer durch schlanke Managementstrukturen, kleinteilige Ausschreibung und Vergabe sowie präzise Einhaltung des Termin- und Kostenplanes.

Der erste Bauabschnitt – das anspruchsvolle Wohnquartier Haus Elija – wurde im Juni 2009 fertiggestellt. Das U-förmige Gebäude mit der darunter befindlichen Tiefgarage für 140 Stellplätze öffnet sich nach Südwesten mit einer transparenten Fassade, die die passive Nutzung von Sonnenenergie ermöglicht. Dafür sorgen nicht zuletzt die geschosshohen Fensterelemente und die Balkone in jeder Wohnung. Die Nordost-Fassaden sind als energiesparende geschlossene Konstruktion in kompakter Bauweise ausgeführt. Für die 131 Wohnungen entwarf das Architektenbüro 13 verschiedene Wohnungstypen mit drei bis fünf Zimmern zwischen 57 und 121 Quadratmetern Wohnfläche. Alle Wohnungen sind über einen Laubengang barrierefrei erreichbar und mit Parkett und hochwertigem Sanitärbereich ausgestattet. Auf dem Südwest-Riegel des Gebäudes lädt bei schönem Wetter eine Dachterrasse alle Mieter zur gemeinschaftlichen Nutzung ein.

Dem Wunsch des Bauherrn nach geringen Heizkosten, einem angenehmen und gesunden Wohnklima sowie Ruhe für die Mieter in den eigenen vier Wänden, die vor allem in Innenstadtquartieren einen hohen Stellenwert hat, entsprachen die Architekten schon bei der Wahl des Baumaterials. Mit einem einschaligen, 36,5 cm dicken Außenwandmauerwerk aus dem Objektziegel Poroton-S 11 und einem hellbeigen Putz konnten sie ihre Vorstellung von einer modernen, funktionalen Innenstadt-Architektur mit klaren Linien und geradlinigen Formen verwirklichen. Weitere Entscheidungskriterien für die Ziegelbauweise waren auch die massive Stabilität, die hervorragende Tragfähigkeit des Untergrundes für mineralische Putze, die klimaregulierende Wirkung des Materials und die daraus resultierende Behaglichkeit in den Innenräumen sowie die gute Wärmedämmung des perlitgefüllten Ziegels. Der Poroton-S 11 mit der Wärmeleitfähigkeit $\lambda = 0,11 \text{ W/(mK)}$ und einem U-Wert von $0,28 \text{ W/m}^2\text{K}$ erfüllt bereits, auch ohne zusätzliche Außendämmung, die Anforderung

Presseinformation

rungen der EnEV 2009. Auch auf der Hofseite ließ sich die zum Teil als VHF ausgeführte Fassade sehr gut mit dem Ziegel realisieren durch sichere und zuverlässige Verankerungsmöglichkeiten im Mauerwerk.

Zunächst als problematisch hinsichtlich der Winddichtigkeit und Dämmung erwies sich für die Planer der Baufugenschluss beim Einbau der Holzfenster. In Zusammenarbeit mit den Fachberatern von Wienerberger gelang hier eine Rohbaulösung, aus der gemeinsam ein neues Ergänzungsprodukt entwickelt wurde: die wärmebrückenoptimierte Poroton-Fensteranschlagschale erreichte innerhalb kürzester Zeit Serienreife, so dass davon der gesamte Bauabschnitt profitierte. Der Bauteilanschluss mit der wärme gedämmten Anschlagschale entspricht DIN 4108 Beiblatt 2. Die neue Fensteranschlagschale ist problemlos zu verarbeiten und lässt sich mittels Dünnbettmörtel ganz einfach in die Fensterlaibung einsetzen. Untersuchungen der Materialprüfanstalt bescheinigen hier eine hohe Sicherheit bei Lasteinwirkung insbesondere auch in horizontaler Richtung. Dieser Unempfindlichkeit kommt gerade auch in der Rohbauphase eine hohe Bedeutung zu. Ebenso wie die am Fenstersturz eingebauten wärme gedämmten Rollladenkästen spart die neue wärmebrückenoptimierte Poroton-Fensteranschlagschale zusätzlich Heizkosten.

Die Außenwand aus Poroton-S 11-Ziegeln mit einem Direktschalldämm-Maß $R_w = 50$ dB sorgt in Verbindung mit dreifachverglasten Fenstern auch dafür, dass kaum Lärm von außen durch die Gebäudehülle in die Wohnungen dringt. In die ganzheitliche akustische Betrachtung des Objektes wurden die Wohnungstrennwände einbezogen und mit entsprechenden Detailausbildungen für erhöhten Schallschutz aus 24er Poroton-Planfüllziegeln errichtet. Die Planungskonzeption wurde bereits nach dem Berechnungsverfahren der neuen DIN EN 12354-1 erstellt, die dem baulichen Schallschutz stärker als bisher Rechnung trägt, und den Mietern des neuen Wohnensembles einen sehr guten Schallschutz garantiert.

Obwohl die Kaltmieten etwas über dem Berliner Mietspiegel liegen, sind die Mietwohnungen im Avila-Wohnquartier gefragt, wie die zur Avila-Gruppe gehörende Vermarktungsgesellschaft petruswerk bestätigt. Das liegt ganz sicher auch an der himmlischen Ruhe sowie dem angenehmen und gesunden Wohnklima in den hochwertigen wärme- und schalloptimierten Wohnungen. Deren Errichtung, Vermarktung und nachhaltige Nutzung in solch einer zent-

Presseinformation

ralen Lage mitten in der Großstadt ist in dieser Qualität nur mit innovativen und wirtschaftlichen Baumaterialien möglich.

(ca. 6.915 Zeichen)

Baudaten AVILA-CARRÉ / Haus Elija :

Objekt:	Wohnanlage Bauabschnitt I Haus Elija / Alter Schlachthof Berlin Prenzlauer Berg / Agnes-Wabnitz-Straße / Walter Friedländer-Straße
Objektgröße:	5-geschossiger Gebäudekomplex mit 131 Wohnungen / 13 Wohnungstypen mit Wohnflächen zwischen 57 m ² (2-Raum-Wohnungen) und 121 m ² (5-Raum-Wohnungen)
Bauherr:	AVILA Management & Consulting AG, Berlin
Planung/ Architekten:	Architektenbüro QBQ + Partner Architekten BDA, Susanne Quick, Michael Bäckmann, Henner Rolvien, Berlin
Erweiterter Rohbau:	Groth & Co. Bauunternehmung, Neustrelitz
Wandbaustoffe:	Außenwände: Poroton-S 11 36,5 cm, Wohnungstrennwände: Poroton-PFZ 24,0 cm sowie Poroton-Systemergänzungen (Fensteranschlagschale, U-Schalen u. a.) Hersteller: Wienerberger Ziegelindustrie GmbH
Bauzeit:	Oktober 2007 bis Juni 2009
Vermietung und Verwaltung:	petruswerk, Katholische Wohnungsbau- und Siedlungsgesellschaft mbH

Presseinformation

Bildunterschriften:

Bild 1

Der erste Bauabschnitt des Avila-Carrés auf dem Alten Berliner Schlachthof – „Haus Elija“ – wurde im Juni 2009 fertiggestellt. Unter dem U-förmigen Hauptgebäudeteil befindet sich die Tiefgaragenanlage.

(Foto: Wienerberger Ziegelindustrie GmbH)



Bild 2

Mit dem Objektziegel Poroton-S 11 als Außenwandmauerwerk und einer hellbeigen Putzfassade verwirklichten die Architekten ihre Vorstellung von einer modernen, funktionalen Innenstadt-Architektur mit klaren Linien und geradlinigen Formen.

(Foto: Wienerberger Ziegelindustrie GmbH)



Bild 3

Das anspruchsvolle Wohnquartier verfügt über 131 Wohnungen in 13 verschiedenen Wohnungstypen mit Wohnflächen zwischen 57 Quadratmetern (2-Raum-Wohnungen) und 121 Quadratmetern (5-Raum-Wohnungen).

(Foto: Wienerberger Ziegelindustrie GmbH)



Presseinformation

Bild 4

Die ferngeheizten, modernen Wohnungen verfügen über dreifachverglaste Wärmeschutz-Panoramafenster, Balkon sowie Parkett. Alle Wohnungen sind barrierefrei erreichbar.

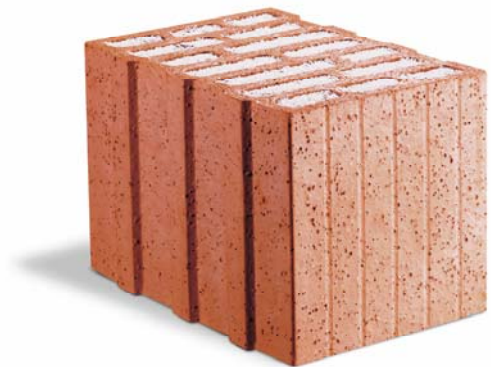
(Foto: Wienerberger Ziegelindustrie GmbH)



Bild 5 und 6

Der hochwärmedämmende und schallschützende Poroton-S 11 mit seiner Kombination aus Perlitfüllung und breiten Ziegelstegen bewies schon beim Rohbau der einschaligen, 36,5 cm dicken Außenwände seine Stärken: massive Stabilität durch die hohe zulässige Mauerwerksdruckspannung von 1,4 MN/m² und leichte Verarbeitbarkeit mit Dünnbettmörtel im VD-System.

(Foto: Wienerberger Ziegelindustrie GmbH)



Presseinformation

Bild 7 und 8

Erstmals kam im Avila-Wohnquartier die Poroton-Fensteranschlagschale zum Einsatz. Die Ziegelschale mit dem hydrophobierten Mineralwollkern ist problemlos mittels Dünnbettmörtel zu verarbeiten und verhindert Wärmebrücken am Fensteranschlag.

(Foto: Wienerberger Ziegelindustrie GmbH)

