

Balkon

Ein Hauch von Hollywood mitten in Berlin

In der Bundeshauptstadt wird derzeit an dem momentan größten Denkmalwohnprojekt in Deutschland gebaut – Der Monroe Park in Berlin-Lichterfelde. Benannt nach der US-Schauspielerin und Filmikone des 20. Jahrhunderts Marilyn Monroe soll das Gebäudeensemble nach der Komplettmodernisierung Individualität und Charme versprühen. Das Areal umfasst stolze 45.000 Quadratmeter Gesamtgrundstücksfläche und schafft die Atmosphäre einer ruhigen Parkanlage mitten in der Millionenmetropole. Die Anbringung frei auskragender Balkone schafft eine optische Aufwertung des Gebäudeensembles und sorgt für zusätzlichen Wohlfühlfaktor. Eine optimale thermische Trennung der Balkone von der denkmalgeschützten Altbausubstanz wird mit den standardisierten Komplettlösungen der Schöck Balkonsysteme GmbH ermöglicht.



BE4-1 Bauarbeiten;
alle Fotos Schöck

Das ökologisch-energetische Konzept der Gesamtsanierung sorgt für eine angemessene Modernisierung des Berliner Areals. Nach den Plänen des Stararchitekten Sergei Tchoban wird besonderer Wert auf die Schaffung einer Wohnatmosphäre gelegt ohne jedoch den ursprünglichen Charakter der Objekte zu zerstören. Eine Gesamtwohnfläche von circa 24.500 Quadratmetern wird modernisiert und mit einem Staffelgeschoss aufgestockt. Die Planung sieht neue moderne Wohnräume für alle Generationen und alle Ansprüche vor. Eine gute Infrastruktur mit Kindergarten, Schule und diversen Einkaufsmöglichkeiten steigert zusätzlich die Attraktivität des ehemaligen Telefunken Werks. Der Charme der Vergangenheit soll dabei keinesfalls untergraben, sondern richtig in Szene gesetzt werden. So werden alle künftigen Wohnungen nach wie vor über ca. 3,80 Meter hohe Decken und Bodentiefe Fenster verfügen. Neu hinzugekommene Elemente wie Treppenhäuser und Balkone werden dem Wohnensemble Wohnlichkeit und Modernität verleihen. Die S+P Real Estate GmbH investiert rund 70 Millionen Euro in das Denkmalprojekt. Die Fertigstellung ist auf Juni 2012 geplant.

Bautafel

*Haupteigentümer: GreenLofts Immobilien GmbH & Co. KG
Bauherr: S+P Real Estate GmbH
Architekt: Sergei Tchoban
Balkonsystem inkl. Montage:
Schöck Balkonsysteme GmbH*

Fertigstellung der Balkone: 2011

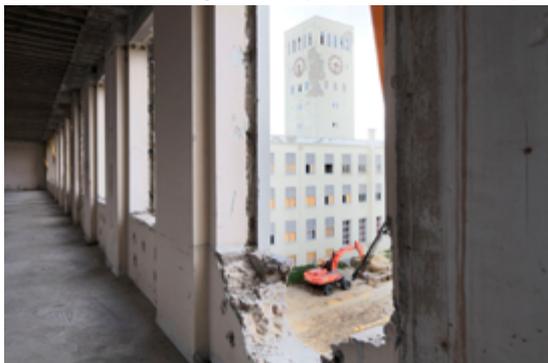
Denkmalschutz stellt hohe Anforderungen



Das Denkmalamt Berlin forderte bei den Modernisierungsmaßnahmen die Königsdisziplin in der Balkonmodernisierung: 180 freiauskragende Balkone. Um einen unnötigen Wärmeverlust über die Balkonanschlüsse zu vermeiden, sollte zudem eine optimale thermische Entkopplung der Balkone gewährleistet sein. So kann man darüber hinaus dem KfW-Energieeffizienzhaus-70 gerecht werden. Eine Immobilie ohne Balkon ist

Entwurf Fassade

heute weder im Neubau noch in der Modernisierung denkbar. Der Balkon ist ein großer Wohlfühlfaktor und ein wichtiges Kriterium bei der Wahl einer Immobilie! Doch im Gegensatz zum Neubau stellt die Anbringung eines Balkons an eine Altbausubstanz eine große Herausforderung an Planer und Architekten. Beim Berliner Großprojekt hatte sich dieser Aufgabe die Schöck Balkonsysteme GmbH aus Baden-Baden angenommen. Das Unternehmen hat sich auf den Komplettservice rund um das Thema Balkone an Bestandsgebäude spezialisiert und begleitet Projekte von der Konzeptionierung bis zur endgültigen Montage.



Bei der Analyse der Altbausubstanz wurde schnell klar, dass hier viel Fingerspitzengefühl gefragt ist. Gemeinsam mit den verantwortlichen Planern entwickelten die Ingenieure der Schöck Balkonsysteme GmbH tragfähige Lösungen für die unterschiedlichen Bestandskonstruktionen. „Auch wenn alle Gebäude von außen betrachtet gleich aussahen, so unterschieden sich die vorgefundenen Deckenkonstruktionen teilweise erheblich von einander.“ bestätigt Markus Baron, Projektverantwortlicher Ingenieur der Schöck Balkonsysteme GmbH. „Es mussten daher für 180 Balkone unterschiedliche Anschlusskonstruktionen entwickelt werden. Die Details wie die Balkone letztendlich angebracht wurden, werden im Nachhinein nicht mehr sichtbar sein. Denn das Ziel ist, dass nach der Fertigstellung alle Balkone und somit alle Gebäude einheitlich und optisch stimmig aussehen.“ erklärt Baron weiter.

Uhrenturm

Wohnungswirtschaft *heute*.
Fakten und Lösungen für Profis

Sind sie schon regelmäßiger Leser von
Wohnungswirtschaft-heute?
wenn nicht, dann melden Sie sich *heute* an . . .

Wärmetechnische Entkopplung der Balkone



Das Anschlusselement, das die Balkonplatte mit der Altbausubstanz verbindet, wurde von den Ingenieuren der Schöck Balkon-systeme entwickelt. Es enthält die bewährte Schöck Isokorb Technologie und sorgt damit für eine thermische Trennung der Balkone vom Gebäude. Das Bauteil gewährleistet durch seine Dämmfuge und die Verwendung von Edelstahl eine hervorragende Wärmedäm-

Balkonanschluss

mung. Bei üblicher Raumfeuchte kann sich kein Tauwasser absetzen und somit können sich auch keine Schimmelpilze bilden. Die Temperaturdehnungen innerhalb der äußeren Stahlkonstruktion können durch die gewählten Anschlüsse ermüdungssicher aufgenommen werden.

Schnelle Montage bei hoher Präzision

Eine große Herausforderung bei der nachträglichen Balkonmontage in Berlin lag in der Einleitung der durch die Balkonplatte erzeugten Kragmomente in den Bestand. Bei den vorwiegend vorgefundenen Unterzug- und Rippendecken wurden zusätzlich Stahlprofile neben den Pfeilern aufgesetzt. Die Druckkraft konnte so in den vorhandenen Randunterzug eingeleitet werden. Die Zugkraft wurde dagegen durch an der Deckenunterseite angeordnete Konterträger in den Bestand übertragen. Mit einem circa 60 cm großen Hebelarm ist die Einleitung des großen Kragmomentes in den Bestand schließlich gelungen. Bei der Montage der Anschlüsse war besonders viel Präzisionsarbeit gefragt. Die Toleranzvorgabe für die fast 12 Meter langen Stahlrahmen mit 8 Anschlüssen lag im unteren Millimeterbereich. Durch den Einsatz individuell geplanter Schablonen konnten die geforderten Toleranzen eingehalten und die komplett vorgefertigten Balkone problemlos montiert werden.

Bewegte Geschichte der Immobilie

Gebaut wurde die Berliner Anlage in den dreißiger Jahren vom Industriearchitekten Hans Hertlein als Telefunken-Gerätefabrik. Als Berlin zur Viersektorenstadt wurde, nutzten die Alliierten das ehemalige Telefunken Werk zunächst als US-Hauptquartier. Später diente es der amerikanischen Armee als Kaserne für die in Berlin stationierten US Soldaten. Der bis heute vollständig erhaltene Gebäudekomplex hat somit bereits eine bewegte Geschichte hinter sich und wurde 1995 zu Recht unter Denkmalschutz gestellt. Nun fängt eine neue Zeitrechnung für die Anlage an, dem Gebäudekomplex soll wieder Leben eingehaucht werden.

2008 stand das Projekt kurzzeitig auf der Kippe als der damalige Hauptinvestor „Lehman Brothers“ Insolvenz anmeldete. Doch mit der „S+P Real Estate GmbH“ wurde ein neuer Bauherr gefunden und die Bauarbeiten konnten Anfang 2009 wieder aufgenommen werden.

Dr. Peter Kaiser

Wann

ist ein Gutachten für Sie wichtig?

beim Kauf und Verkauf, um Fehlentscheidungen zu vermeiden

beim Jahresabschluss, um die stillen Reserven genau zu kennen

bei Erbschaften, für gerechte Erbaufteilungen und Erbabfindungen, sowie zur Vorlage beim Finanzamt

bei Vormundschaften, um die Wirtschaftlichkeit zu belegen

bei Scheidungen, zur gerechten Vermögensaufteilung/Zugewinnberechnung

bei Rechten und Belastungen, zur Auflösung oder Begründung von Rechten und Belastungen

bei Beleihungen, zur Ermittlung des Beleihungswerts

bei Versicherungen, um Über- und Unterversicherung zu vermeiden

bei Fragen zur Miet- oder Pachthöhe

und bei vielen anderen Gelegenheiten.



Wolfram W. Wiedenbeck
Sachverständiger für Immobilienbewertung
Gültig bis 01/2013
bei weiteren Fragen stehe ich Ihnen gerne
zur Verfügung unter
0221 / 99 20 93 26 oder per Email!
www.immobiliengutachten-koeln.de