

Einblick

Smarte Immobilienkonzepte



Wissensmanagement und Zeichenstandards

Auf die Details kommt es an

Unsere Aufgaben unterscheiden sich in Grösse und Maszstab, dementsprechend entwickeln wir für jedes Projekt unterschiedliche Herangehensweisen. In ein denkmalgeschütztes Geschäftshaus in der Berliner Friedrichstraße planen wir zeitgemässe Büroflächen sowie die Sanierung der historischen Fassade. Der Umgang mit einer bestehenden Gebäudehülle ist immer eine Herausforderung, die Einfühlungsvermögen verlangt. Für ein Bürogebäude in Frankfurt/Main entwerfen wir den neuen Eingangsbereich. Hier stehen die Auswahl der Materialien und das Beleuchtungskonzept im Vordergrund.

In Weimar entwickeln wir einen städtebaulichen Entwurf für eine Wohnanlage mit ca. 450 Wohnungen. Dabei ist es wichtig, auch das grosse Ganze im Blick zu behalten. In Bad Vilbel übernahmen wir die Entwurfs- und Ausführungsplanung für drei Wohnhäuser, deren Baubeginn im Sommer erfolgt. Bei dieser Aufgabe kommt es auf die Details an.

Um bei all diesen unterschiedlich gearteten Projekten einen gleichmässig hohen Qualitätsstandard zu erreichen, erarbeiten wir bei *Bräunlin + Kolb* ein internes Wissensmanagement. Das Know-How und die Erfahrungen bleiben nicht bei den einzelnen Beteiligten, sondern werden allen zugänglich gemacht wodurch der Planungsablauf optimiert wird. Auch die auf der Baustelle vor Ort gemachten Erfahrungen fliessen in den Planungsprozess mit ein.

Der Rohbau des Neubaus in der Ostendstraße in Berlin ist abgeschlossen, im Februar wurde dieser Meilenstein mit dem Richtfest gefeiert. Im Herbst wird das Haus bezugsfertig sein. Wir laden Sie herzlich ein, mehr über dieses „smarte“ Gebäude im Innenteil zu lesen.

Eine denkmalgeschützte Villa in Berlin-Schmargendorf wird mit zukunftsorientierten Büroarbeitsplätzen ausgestattet. Auch darüber lesen Sie mehr im Innenteil.

Wir wünschen Ihnen viele spannende Einblicke!



Geschäftshaus Friedrichstraße, Berlin



Wohnanlage Eduard-Rosenthal-Straße, Weimar



Perspektive Eingangsbereich Darmstädter Landstraße, Frankfurt



Wohnhaus St. Galler Ring Basel



Innenhofsituation Ostendstraße

Neubau Ostendstraße kommuniziert mit seinen Bewohnern

Erstes digitales Studentenwohnheim in Berlin

Wer kennt es nicht: Ein Zählerstand muss abgelesen werden und dafür muss jemand im Zeitraum von 8–16 Uhr zuhause anwesend sein. Man hat aus Zeitnot etwas im Internet bestellt und muss das Paket dann in der Postfiliale abholen, weil während der Zustellung niemand zuhause war. Für diese alltäglichen Herausforderungen gibt es nun eine digitale Lösung, ein Betriebssystem für Immobilien, das in unserem Neubau-Projekt „Carnaby Living House“ in der Ostendstraße bereits zur Anwendung kommt.

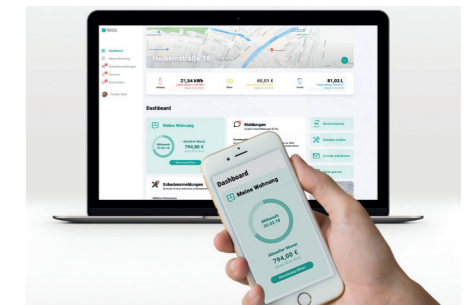


In direkter Nachbarschaft zur HTW – Hochschule für Technik und Wirtschaft in Berlin-Oberschöneweide entstehen 53 Wohnungen für Wohngemeinschaften von Studierenden. Durch die Lage des Gebäudes in einer industriell geprägten Umgebung war die Entwurfsidee, die Wohnnutzung an der Fassade der sechsgeschossigen Eckbebauung ablesbar zu machen. Zugleich sollte sie auch eine zeitgemäße Referenz an die umgebenden Industriebauten sein. So wurden die übergroßen Wohnfenster gruppiert und rhythmisch angeordnet. Im Innern bilden die Wohnfenster eine Sitzmöglichkeit aus. Gemeinsam mit der gründerzeitlichen Nachbarbebauung stellt das Gebäude eine Wohninsel dar. Der begrünte Innenhof bietet einen Gemeinschaftsgarten und Fahrradabstellplätze.

In diesem Pilotprojekt setzt die Firma REOS ihre neu entwickelte Software ein. Sie vernetzt alle Vorgänge von der Unterzeichnung des Mietvertrages über den Einzug des Mieters bis zur Nebenkostenabrechnung. Es ist kein Papier mehr nötig. Sogar die Mietkaution kann mit einem Klick auf dem Smartphone erledigt werden. Dadurch wird der gesamte Vermietungsprozess zeitsparender und günstiger.

Durch die Integration von digital gesteuerten Zugängen zum Gebäude und zu den einzelnen Wohnungen können die Mieter zeitlich unabhängig einziehen. Die Klingelanlage, Briefkästen, die hauseigene Paketstation, Türschlösser, Messzähler werden digital verwaltet. Die gesamte Kommunikation zwischen Mieter, Verwaltung und Facility Management erfolgt über eine App. So können Schadensmeldungen, Informationen und wichtige Nachrichten schneller, effektiver und kostenschonend ausgetauscht werden. Durch den Einbau von digitalen Geräten, die keinen finanziellen Mehraufwand für den Bauherrn bedeuten, entfallen die Kosten und der Aufwand für Ablesedienste. Es ist keine physische Präsenz notwendig um die Verbrauchsdaten zu ermitteln, sie sind alle transparent und jederzeit verfügbar.

Verwalter können die Betriebskostenabrechnung zukünftig online erstellen. Langfristig werden die Nebenkosten durch das System reduziert.



Das Resultat der Zusammenarbeit mit Bauherrn und Fachplanern ist ein aussergewöhnlich modernes, digitales Wohnerlebnis, das neue Standards setzt.

Kalender

Mai bis August 2018

„Bacon-Giacometti“
Ausstellung in der Fondation Beyeler Basel

Juni 2018

9./10. und 16./17. Juni: SIA-Tage der zeitgenössischen Architektur- und Ingenieurbaupraktik in der Schweiz

Juni 2018

23./24. Juni: bundesweiter „Tag der Architektur“ (siehe Termin rechts)

Juni 2018

Fertigstellung St. Galler Ring Basel
Sanierung und Dachgeschossausbau eines Mehrfamilienhauses mit 30 Wohnungen

Juli 2018

Baubeginn Konrad Adenauer-Straße Bad Vilbel
Neubau von drei Mehrfamilienhäusern mit 73 Wohnungen und Tiefgarage

Juli 2018

Fertigstellung Liviusstraße Berlin
Neubau von zwei Mehrfamilienhäusern mit 18 Wohnungen und Tiefgarage

August 2018

Fertigstellung Rheinbabenallee Berlin
Umbau und Sanierung einer denkmalgeschützten Villa

September 2018

Fertigstellung Kasino Frohnau
Umbau und Erweiterung des Baudenkmal-komplexes

September 2018

Fertigstellung Ostendstraße
Neubau eines Wohngebäudes für studentisches Wohnen

Termin

Tag der Architektur 2018



Wir freuen uns sehr, Ihnen beim diesjährigen „Tag der Architektur“, der am 23. und 24. Juni stattfinden wird, die Türen unseres Projektes **Kasino Frohnau** öffnen zu dürfen. Wir bieten am Samstag, den 23. Juni, zwei Führungen durch die Baustelle an. Bitte melden Sie sich dafür unter tada@braeunlin-kolb.com an, die Anzahl der Plätze ist begrenzt.

Villa in Berlin Schmargendorf

Denkmalgerechte Sanierung und Ausbau moderner Büroflächen

Aufgabe und Ziel war es, eine Fläche im Erdgeschoss als zeitgemäße Bürofläche umzubauen und dabei so wenig wie möglich in die historische Substanz der denkmalgeschützten Villa einzugreifen. Das Doppelhaus wurde 1922 erbaut und 1925 nach Plänen des Schweizer Architekten Otto Rudolf Salvisberg umgebaut und erweitert.



Die Räume waren in der baulichen Gliederung größtenteils vorgegeben, sodass das Raumprogramm mit viel Feingefühl umgesetzt wurde. Die Büroflächen mitsamt neuester Technik und intelligentem Bussystem wurden behutsam in die bestehenden Strukturen eingepasst. Die benötigte Anzahl der Arbeitsplätze wurde in zwei Arbeitsräumen untergebracht, zusätzlich gibt es einen Konferenzraum und ein repräsentatives Geschäftsleiter-Büro, ein Entrée, ein Sekretariat, eine Teeküche und Sanitärräume.



Die Villa beherbergt insgesamt viele bauliche Details, die noch aus den 1920er Jahren stammen, im Innern zum Beispiel einen alten Kamin mit umrahmendem Regal sowie Heizkörperverkleidungen. Diese Bauteile wurden restauriert und – wenn nötig – an den neuesten Stand der Technik angepasst. So wurden die originalen Parkettböden aufgearbeitet und mit Bodentanks ausgestattet, die die benötigten Technik-Anschlüsse bündeln.

Auch der Eingangsbereich und das Treppenhaus wurden nach dem ursprünglichen Farb- und Materialkonzept wiederhergestellt. Ergänzt wurden die Massnahmen durch ein zeitgemäßes Beleuchtungskonzept, das sich zurückhaltend einfügt und für ausreichend helle und lichte Räume sorgt.

Mit dem eingesetzten Bussystem lassen sich Zugänge, Kühlung und Beleuchtung automatisch und digital steuern. Das smarte System denkt mit und schaltet ab einem bestimmten Lichtszenario die Beleuchtung selbstständig ein und startet ab einer bestimmten Temperatur die Kühlung, um optimale Arbeitsbedingungen zu schaffen. Die Verknüpfung der gesamten Elektroinstallation erfolgt bei dieser Technik durch Programmierung, statt durch Verkabelung. Das bringt den Vorteil höchster Flexibilität mit sich: Bei zukünftigen erforderlichen Änderungen der Raumaufteilung oder Möblierung muss nicht neu installiert, sondern nur umprogrammiert werden. Das System kann auch problemlos erweitert werden und ist somit zukunftsfähig.

Aus der Praxis

Studentisches Wohnen planen

Um das Gebäude in der Ostendstraße möglichst effizient nutzen zu können, wurden die Wohnungen und die einzelnen Zimmer typisiert. Durch ein detailliert geplantes Einbaumöbelkonzept aus hochwertigen und langlebigen Materialien können die flächenmässig kleinen Zimmer und Gemeinschaftsküchen optimal ausgenutzt werden. Mit den vorgesehenen Leuchten sind unterschiedliche Beleuchtungsszenarien möglich. Jedes Stockwerk erhält eine eigene Identifikationsfarbe, die sich in verschiedenen Elementen wie z.B. in den Fensterlaibungen der Zimmer, der Beschriftung, oder am Aufzug wiederholt. Das Gebäude erreicht den Energieeffizienz-Standard KfW 55 unter anderem durch eine zentrale, kontrollierte Wohnraumlüftung mit Wärmerückgewinnungsanlage. Alle Wohnungen werden barrierefrei erreicht. In elf Wohnungen werden des Weiteren die Bäder, Küchen und zwei Schlafzimmer rollstuhlgerecht ausgeführt. Im begrünten Innenhof mit Gemeinschaftsgarten entstehen zudem Fahrradabstellplätze.

Blickwinkel

Martina Maire



Projektleiterin für das Projekt
Villa in Berlin Schmargendorf:

„Die hochwertigen und modernen Arbeitsplätze in die bestehenden Strukturen einzupassen war eine besonders reizvolle Herausforderung. Wir haben mit allen am Bau Beteiligten eine massgeschneiderte Lösung für die technische Umsetzung und die Möblierung gefunden. Dank sehr viel Abstimmung und Absprachen zwischen allen hat das gut funktioniert. Das Ergebnis ist beeindruckend: Höchster technischer Komfort in alten Gemäuern.“

Profil

Das Büro Bräunlin + Kolb Architekten Ingenieure wurde 2001 gegründet. Heute arbeiten 38 Mitarbeiter als interdisziplinäres Team an zahlreichen Projekten in Deutschland und in der Schweiz. Wir planen und realisieren Neubauten, Sanierungen und Umbauten im Wohnungs- und Gewerbebau. Dabei bieten wir eine gute Architekturqualität, eine optimierte Baukonstruktion und eine hohe Nutzerfreundlichkeit. In allen Leistungsphasen arbeiten wir mit Instrumenten zur Kontrolle von Qualität, Kosten und Terminen. Wir verstehen uns als Ihr Treuhänder und Berater, der Sie stressfrei durch alle Phasen des Projektes führt.

Kontakt

Bräunlin + Kolb
Architekten Ingenieure GmbH

Altkircherstrasse 26
CH-4054 Basel

Tel +41 61-306 305 0
Fax +41 61-306 305 9

basel@braeunlin-kolb.com
www.braeunlin-kolb.com

Bräunlin + Kolb
Architekten Ingenieure GbR

Wilmsdorfer Str. 108-111
D-10627 Berlin

Tel +49 (0)30-417 309 30
Fax +49 (0)30-417 309 399

berlin@braeunlin-kolb.com
www.braeunlin-kolb.com



Unser Konzept ist die Weiterentwicklung des Vorhandenen.