

Deutscher Bauherrenpreis 2024

Umbau GESOBAU-Verwaltungssitz zu Seniorenwohnen, Berlin

Bauherrschaft

Gesobau AG, Berlin

Architektur

Anne Lampen Architekten BDA, Berlin

Freiraumplanung

MEWIS Landschaftsarchitekten, Biesenthal

Jahr der Fertigstellung:

2023

Anzahl der Wohnungen:

72

Wohnfläche:

4.525 m²

Baukosten KG 300+400 (brutto):

2.643 Euro pro m²/WF

Höhe der CO₂-Emissionen:

27,4 kg/(m²a)

Anteil erneuerbarer Energien:

–

Endenergiebedarf:

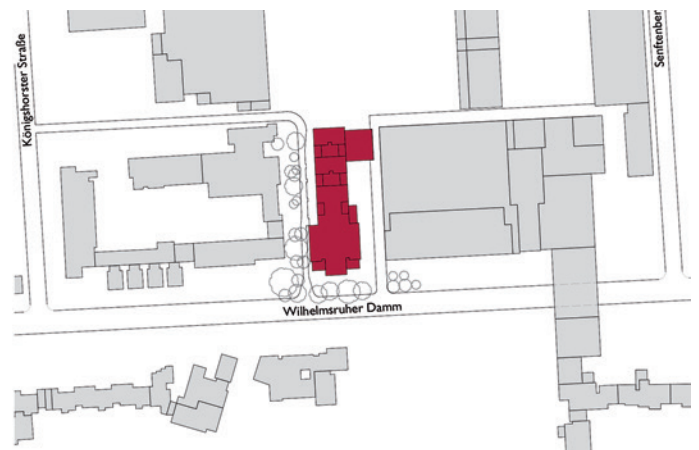
108 kWh/(m²a)



Blick vom Wilhelmsruher Damm © Stefan Müller



Grundriss © Anne Lampen Architekten



Lageplan © Anne Lampen Architekten

Beurteilung der Jury

Das ehemalige Verwaltungsgebäude der GESOBAU wurde 1970 im Zuge der Berliner Stadterweiterung im Märkischen Viertel errichtet. Mit dem Auszug der GESOBAU wurde der Kopfbau und das 1. OG komplett frei. Die Neukonzeption der Flächen orientierte sich an dem Auftrag des landeseigenen Unternehmens, bezahlbaren Wohnraum zu schaffen. Daher entschied man sich bewusst gegen einen Abriss und für eine Umnutzung in Seniorenwohnungen, die vor allem von Mietern der Nachbarschaft besonders nachgefragt werden. Zudem sollte ein Kundencenter im Erdgeschoss weiterhin als Anlaufpunkt für Mietende im Märkischen Viertel dienen. Neben der Schaffung von Seniorenwohnungen mit barrierefreien Loggien lag ein besonderer Fokus auf der Aufwertung von Verkehrsflächen wie Mietereingang, Treppenhaus und Etagenflure, die an das Wohnen für ältere Menschen angepasst werden sollten. So erhielten die langen Flure an wesentlichen Stellen Aufweitungen und unterschiedliche Farbgebungen. Der Energiestandard des komplexen Gebäudes, dessen Hülle durch Vor- und Rücksprünge geprägt ist und den Mindestwärmeschutz im Bestand nicht einhielt, wurde unter Einsatz von KfW-Fördermitteln auf den Standard eines Energieeffizienzhauses 100 ertüchtigt. Die Wärmeversorgung erfolgt über CO₂-neutrale Fernwärmeversorgung durch ein Biomasse-BHKW. Die ressourcenschonende Umnutzung des Bürogebäudes ist beispielgebend für die Potenziale im Bestand zur Schaffung von Wohnraum in einer älter werdenden Gesellschaft und verdient daher hohe Anerkennung.



Ansicht hinterer Bauteil © Stefan Müller



Innenflur © Stefan Müller