



Loggienhaus in Berlin-Potsdamer Kulturlandschaft

Exposé
Juli 2013

Köppler Türk Architekten
Architekt Dr. Dipl.-Ing. Jörn Köppler
Charlottenstr. 126
D-14467 Potsdam
Tel. + Fax: +49-331-2736382
buero@koeppler-tuerk.de
www.koeppler-tuerk.de

1. Lage



Lage des Grundstücks



Lageplan des Grundstücks, genordet

Beschreibung des Umfeldes

In idyllischer Lage, inmitten der Havelseenlandschaft liegt das Grundstück für den Entwurf des hier vorgestellten Loggienhauses in der Pardemannstraße 4a.

Der Ort ist eingebettet zwischen der stark von Schinkel und Lenné geprägten Potsdamer Kulturlandschaft und dem Gebiet um den Berliner Wannsee. Worin auch die Attraktivität dieses Ortes begründet sein mag, die selten zu findende Kombination aus fast ländlicher Atmosphäre und leicht möglicher Teilhabe am Kulturleben der Städte Berlin und Potsdam.

Am in der Nachbarschaft gelegenen Wilhelmplatz befindet sich die von Friedrich August Stüler entworfene Kirche des alten Dorfes Stolpe. Die Atmosphäre dieses historischen Ortskernes ist über die Zeiten erhalten geblieben. Auch heute findet man hier ein kleines Ortszentrum mit einem Restaurant und Einkaufsmöglichkeiten.

Mit den öffentlichen Verkehrsmitteln erreicht man die Berliner Innenstadt (Bahnhof Zoo) in etwa 40 Min sowie die Potsdamer Innenstadt in ca. 30 Min.

Beschreibung des Grundstücks

Das Grundstück in der Pardemannstraße 4a befindet sich in leicht erhöhter Lage in zweiter Reihe. Das Grundstück erreicht man über eine Treppe, so daß die Geräusche der ohnehin eher ruhigen Anliegerstraße auf dem Grundstück kaum mehr wahrnehmbar sind. Daraus ergibt sich, zusammen mit einem gewachsenen Baumbestand, der erwähnte idyllische Charakter des Grundstücks. Die Lage des Grundstückes ermöglicht zudem eine Ausrichtung des Hauskörpers nach Westen, zur Abendsonne also.

Auf dem Grundstück befindet sich zur Zeit noch ein baufälliger Bungalow, der im Falle eines Neubaus abzureißen wäre (Kosten sind im jetzigen Preis einkalkuliert, s. a. S. 4). Zu dem Grundstück gehört eine bestehende Garage, die sich direkt am Eingang zum Grundstück an der Pardemannstraße befindet.

Daten des Grundstücks

- Fläche: ca. 820 m²
- Preis: 320.000 €. Das Grundstück wird über einen externen Makler verkauft. Daher fiele bei einem Kauf eine Maklercourtage von 7,14% an.
- Zulässige Grundflächenzahl (GRZ): 0,15
- Eine eineinhalbgeschossige Bebauung ist nach Bebauungsplan zulässig

2. Beschreibung des Entwurfes



Innenraumatmosphäre, Zimmer 2, Erdgeschoss

Entwurfgedanke

Die Architektur des zweigeschossigen Gebäudes ist bestimmt von der Atmosphäre des den Ort dominierenden Gartens: Eine über die gesamte Länge des Hauses reichende Loggia öffnet sich nach Westen zum Garten und verwebt so beide Elemente.

Die Räume des Hauses sind gedacht von der unmittelbaren Erfahrung der Natur. Ungerührt der wechselhaften Einflüsse der alltäglichen Welt steht das Bleibende in ihr, die sich zeigende Idee des Belebten als Zeichen des Schönen, immer offen. Material, Konstruktion und Raumgefüge des Hauses sollen gestimmt sein vom erinnernden Echo dieser Momente.

Im Erdgeschoss befinden sich an der Loggia liegend das Wohn- und Esszimmer, die Küche sowie zwei mögliche Einzelzimmer. Die Raumhöhe des Erdgeschosses beträgt 3,21 Meter. Im Obergeschoss befindet sich ein weiteres Wohnzimmer, welches über einen Luftraum und eine Galerie räumlich mit dem Erdgeschoss verbunden ist. Des Weiteren liegen im Obergeschoss das Bad sowie ein drittes Einzelzimmer. Alle Räume im Obergeschoss werden in erster Linie mit Dachgauben belichtet. Der Charakter der Räume im Obergeschoss wird von der offenen Holzdachstuhlkonstruktion bestimmt. D. h., daß die Holzsparren in der Deckenverkleidung sichtbar bleiben.

Das Gebäude ist auf der gesamten Grundfläche unterkellert. Durch eine Abgrabung an der Ostfassade entsteht ein zusätzliches Zimmer im UG, welches z. B. als Gästezimmer oder als zusätzliches Schlafzimmer genutzt werden kann. Diesem zugeordnet befindet sich ein weiteres Bad im UG, welches zugleich als Gäste-WC genutzt werden kann.

Auf Wunsch kann sowohl im Erd- als auch im Obergeschoss ein offener Kamin, bzw. ein Kaminofen eingebaut werden. Das Element des Feuers würde dabei den Naturbezug des Hauses noch unterstreichen.

Optional ist zudem die Errichtung eines kleinen Gartenhauses, eines ‚Cabanons‘, auf dem Grundstück möglich. Vis-à-vis zum Wohnhaus bildet es mit diesem zusammen eine offene Hofsituation. Es kann z. B. als kleines Arbeitsstudio dienen, dessen Benutzung immer mit einem kleinen, Reflexion ermöglichenden Gang durch den Garten verbunden ist.

Denkbar und im Sinne des Entwurfes wäre die Anlage eines Gemüse- und Obstgartens auf dem Grundstück, welcher den Bezug zur Natur, gerade auch für Kinder, sinnlich erfahr- und einsehbar macht.

Zum Thema „Naturerfahrung und Wohnen“ können Sie auf Wunsch eine kleine Textsammlung aus den Bereichen der Literatur und Philosophie anfordern. Gerne erläutern wir Ihnen diese Gedanken näher in einem persönlichen Gespräch.

2. Beschreibung des Entwurfes



Collage des Blickes aus der Loggia in den Garten

Daten des Entwurfes

- Wohnfläche Erdgeschoss: 87,4 m² (inkl. 1/2 Loggia)
- Wohnfläche Obergeschoss: 62,3 m²
- Wohnfläche Kellergeschoss: 32 m²; Nutzfläche KG: 41,4
-
- Wohnfläche gesamt: **181,7 m²**; Nutzfläche gesamt: **41,4 m²**
- Gesamtfläche: **223,1 m²**

Modifizierbarkeit des Entwurfes

Das angebotene Haus ist ein Entwurf des Architekturbüros Köppler Türk Architekten aus Potsdam. Es ist als Entwurfstypus zu verstehen, der nach den individuellen Erfordernissen im persönlichen Austausch mit den Architekten variiert und angepasst werden kann.

Materialien und Konstruktion

- Vorwiegende Verwendung reiner Naturmaterialien
- Einschalige, diffusionsoffene Massivwandkonstruktion mit mineralischem Außenputz, Sichtziegelstürzen und optionalem Lehminnenputz
- Energieeffiziente und ökologische Bauweise, mindestens im KfW-70 Standard
- Fenster, Dach- und Loggienkonstruktion aus Holz
- Holzböden in allen Wohnräumen sowie Natursteinböden in den Nassbereichen

Optionale Ausstattung

- Gartenhaus
- Kamine im EG und OG (s. Grundrisse)
- Regenwasserzisterne zur Bewässerung des Gartens

Kosten

Im Preis von **820.000 € inkl. MwSt.** nach Kostenschätzung sind enthalten:

- Der Grundstückspreis
- Die Kosten für das Herrichten und Erschließen des Grundstücks, inkl. Abriss des bestehenden Bungalows
- Die Kosten für das Bauwerk und die technischen Anlagen
- Die Baunebenkosten (u. a. Architekten- und Ingenieurshonorare)
- Die bei diesem Grundstück anfallenden erhöhten Kosten der Baustelleneinrichtung. Gerne informieren wir Sie zu diesem Punkt, wie zu den Kosten generell, ausführlich in einem persönlichen Gespräch.

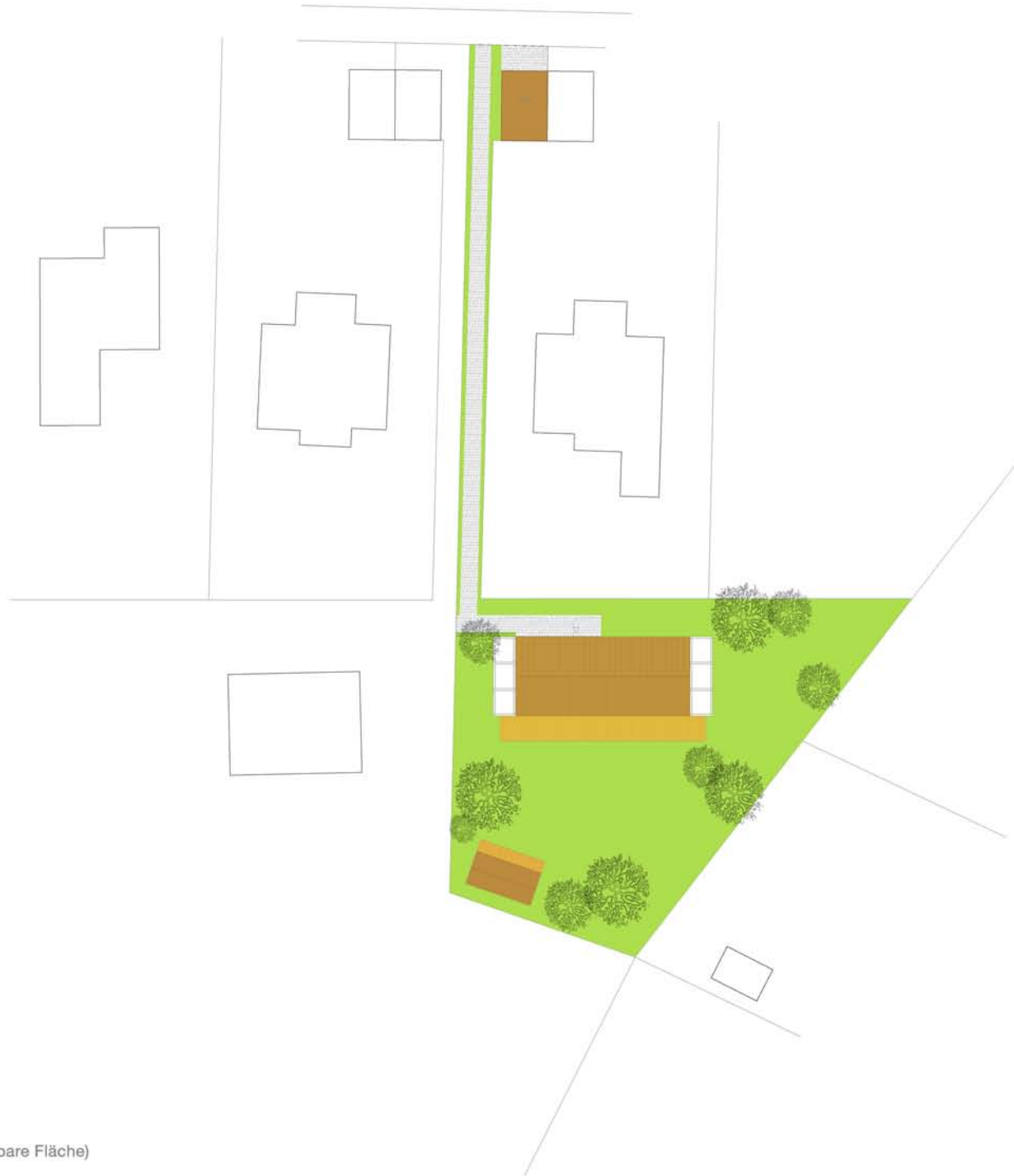
Nicht im Preis enthalten sind die Grundstücksnebenkosten wie Maklercourtage, Grunderwerbssteuer, Notarskosten etc.

Die Errichtung des Gebäudes wird von einem verlässlichen Bauausführungspartner durchgeführt. Köppler Türk Architekten begleiten Sie bei diesem Prozess und gewährleisten Ihnen dadurch eine hohe Qualitäts- Kosten- und Terminalsicherheit.



Ansicht Garten, Westseite

3. Pläne



Flächen:

-Grundstücksfläche ca. 820 m²

-Mögliche GRZ: 0,15 = 123 m² (=bebaubare Fläche)

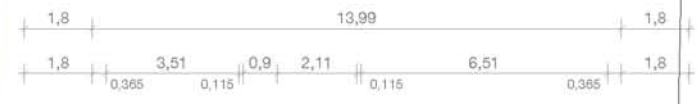
Köppler Türk Architekten

Entwurf Loggienhaus

Lageplan; M 1 : 500

16.7.2013

3. Pläne



Flächen:

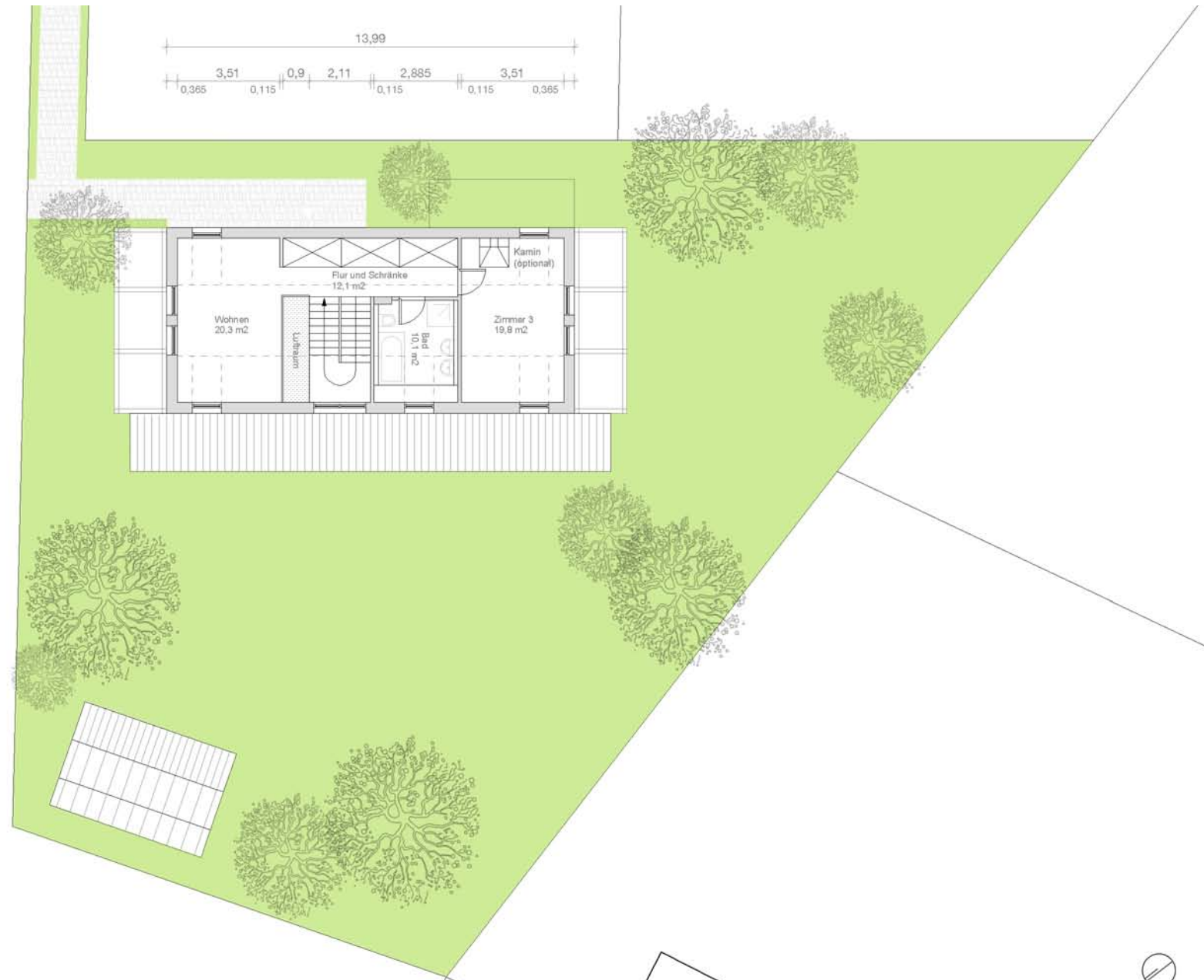
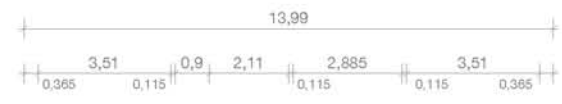
- Wohnfläche EG: 87,4 m² (inkl. 1/2 Loggia)
- Wohnfläche OG: 62,3 m²
- Wohnfläche KG: 32 m²; Nutzfläche KG: 41,4

- Wohnfläche gesamt: 181,7 m²
- Nutzfläche gesamt: 41,4 m²
- Gesamtfläche: 223,1 m²



Köppler Türk Architekten
 Entwurf Loggienhaus
 Grundriss Erdgeschoss; M 1 : 200
 16.7.2013

3. Pläne



Flächen:

- Wohnfläche EG: 87,4 m² (inkl. 1/2 Loggia)
- Wohnfläche OG: 62,3 m²
- Wohnfläche KG: 32 m²; Nutzfläche KG: 41,4

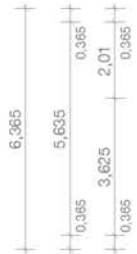
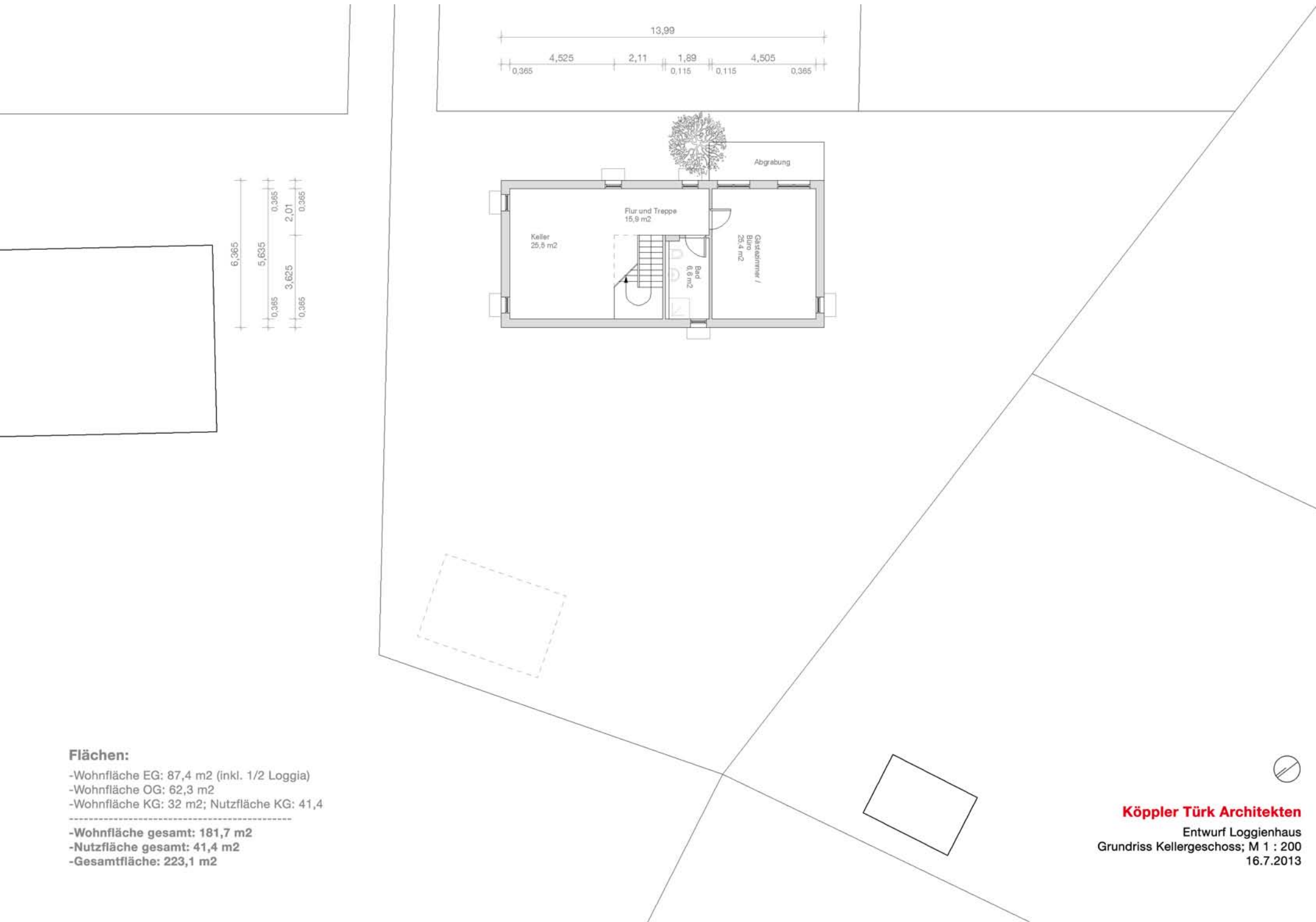
- Wohnfläche gesamt: 181,7 m²
- Nutzfläche gesamt: 41,4 m²
- Gesamtfläche: 223,1 m²



Köppler Türk Architekten

Entwurf Loggienhaus
Grundriss Obergeschoss; M 1 : 200
16.7.2013

3. Pläne



Flächen:

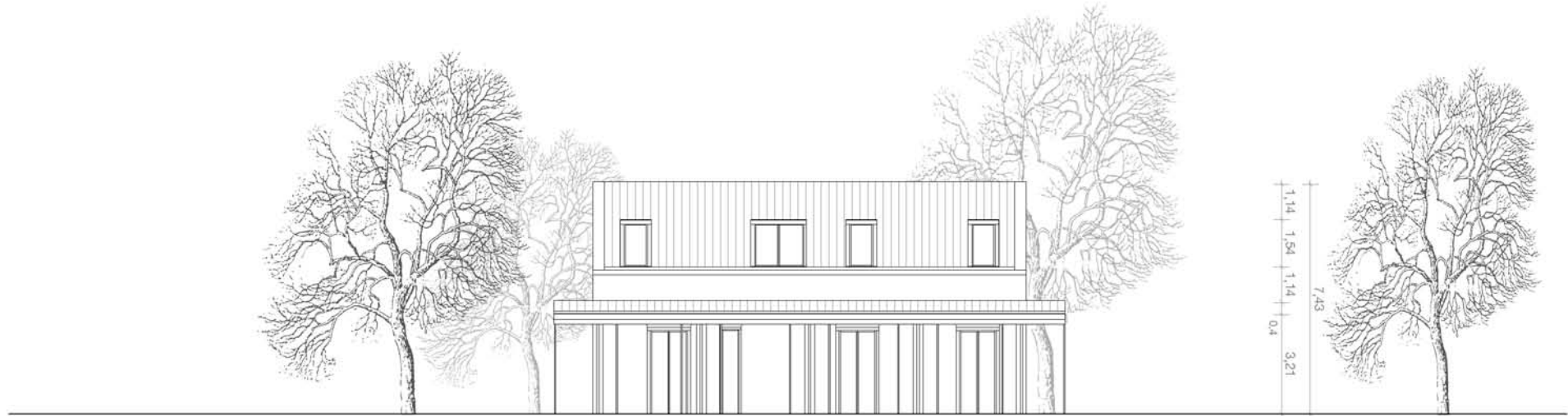
- Wohnfläche EG: 87,4 m2 (inkl. 1/2 Loggia)
- Wohnfläche OG: 62,3 m2
- Wohnfläche KG: 32 m2; Nutzfläche KG: 41,4

- Wohnfläche gesamt: 181,7 m2
- Nutzfläche gesamt: 41,4 m2
- Gesamtfläche: 223,1 m2



Köppler Türk Architekten
Entwurf Loggienhaus
Grundriss Kellergeschoss; M 1 : 200
16.7.2013

3. Pläne



Köppler Türk Architekten

Entwurf Loggienhaus
Ansicht Nordwest (oben), Ansicht Südwest

M 1 : 200

16.7.2013

4. Realisierungsschritte

| | | |
|---|---|--|
| 1. Persönliches Gespräch / Grundstücksbesichtigung | Köppler Türk Architekten erläutern das Gebäude anhand der Pläne, der Baubeschreibung und eines Modells; Klärung der Wohnvorstellungen und des Raumbedarfs; Besichtigung des Grundstücks gemeinsam mit den Architekten; Besprechung der Realisierungsschritte, der Zeitachse, der Kosten. | Bauinteressent und Köppler Türk Architekten |
| 2. Gespräch mit der Bank | Klären Sie mit Ihrer Bank, wie das gewünschte Haus in der gewünschten Lage für Sie finanzierbar ist. Grundlage hierfür ist die erstellte, individuelle Kostenschätzung inkl. der Grundstückskosten. | Bauinteressent |
| 3. Entwurfsanpassungen | Ausarbeitung der individuellen Anpassungen des Loggienhauses unter Berücksichtigung der baurechtlichen Anforderungen. | Bauinteressent und Köppler Türk Architekten |
| 4. Grundstückskauf | Sie kaufen das Grundstück. | Bauherr (Bauinteressent) |
| 5. Architektenvertrag | Der Architektenvertrag zwischen Ihnen und Köppler Türk Architekten wird geschlossen. Der Vertrag beinhaltet unter anderem die Genehmigungsplanung, die Detail- und Ausführungsplanung, die Leistungsbeschreibung, die Bauleitung und die Objektdokumentation. Köppler Türk Architekten empfehlen Ihnen Fachplanerbüros für die notwendigen Ingenieursleistungen bezüglich der Statik, der Bauphysik usw. | Bauherr und Köppler Türk Architekten |
| 6. Ingenieurverträge | Sie schließen die Verträge für die Ingenieursleistungen für Statik, Bauphysik usw. | Bauherr und Fachplaner |
| 7. Kostenanschlag | Der Generalbauunternehmer kalkuliert die Kosten für die Errichtung des Gebäudes anhand der vom Büro Köppler Türk Architekten erstellten Detail- und Ausführungsplanung und Leistungsbeschreibung. | Generalunternehmer |
| 8. Bauvertrag | Sie schließen mit dem Generalunternehmer einen Bauvertrag ab. Köppler Türk Architekten beraten Sie bei dem Vertragsabschluss. | Bauherr und Generalunternehmer |
| 9. Baubeginn bis Baufertigstellung | Nach Erhalt der Baugenehmigung wird mit der Errichtung des Gebäudes begonnen. Die Bauqualität, die frist- und kostengerechte Errichtung und die Übereinstimmung mit der Planung wird durch Köppler Türk Architekten kontrolliert. | Köppler Türk Architekten und Generalunternehmer |
| 10. Baufertigstellung | Das Gebäude wird von dem Generalunternehmer und dem Büro Köppler Türk Architekten an Sie übergeben, einschließlich Zusammenstellung und Übergabe der erforderlichen Unterlagen (Prüfprotokolle, Bedienungsanleitungen etc.) | Bauherr, Köppler Türk Architekten und Generalunternehmer |
| 11. Gewährleistung | Vor Ablauf der Gewährleistungsfristen (5 Jahre) prüft das Büro Köppler Türk Architekten das Gebäude auf Mängel und sorgt gegebenenfalls für die Mängelbeseitigung durch den Generalunternehmer. | Köppler Türk Architekten |



Annette Köppler-Türk; Jörn Köppler

Arbeitsmaximen

*„Nur Lebensintensität hat Formintensität. [...] Wirkliche Form setzt wirkliches Leben voraus.“
(Mies van der Rohe: Über die Form in der Architektur. 1927)*

„Vielleicht ist nie etwas Erhabeneres gesagt, oder ein Gedanke erhabener ausgedrückt worden, als in jener Aufschrift über dem Tempel der Isis (Mutter der Natur): 'Ich bin alles, was da ist, was da war, und was sein wird, und meinen Schleier hat kein Sterblicher aufgedeckt.'“ (Immanuel Kant: Kritik der Urteilskraft. 1793)

Kern unserer Arbeit ist die Suche nach einem möglichen Sinngehalt modernen Bauens.

In unseren Entwürfen versuchen wir eine aus der Erfahrung des Momentes der Schönheit der Natur begründete, sinnbestimmte Architektur zu reflektieren, die auch heute noch das Bedürfnis des Menschen nach geistiger Heimat erfüllen kann.

Unsere Arbeit richtet sich damit nicht allein an das Fachpublikum, sondern an alle diejenigen, denen das Projekt der Aufklärung ein Anliegen ist.

Durch unsere mehrjährige Planungserfahrung in der Realisierung von Wohnbauprojekten, unter anderem auch in Partnerschaft mit dem Architekturbüro Dieter Köppler, können wir Ihnen hohe Qualitäts- und Planungssicherheit gewährleisten.

>mehr Informationen, wie z. B. über Veröffentlichungen des Büros, Ausstellungen und Wettbewerbsprojekte, finden Sie auf unserer Website unter www.koeppler-tuerk.de.