

Das neue Wohnquartier direkt am Teltow Kanal. Auch mit serieller Bauweise ist eine abwechslungsreiche Gestaltung möglich.



Systematisierter Wohnungsbau

Kluge Ideen in Serie beschleunigen Bautempo im „Greenpark“

Berlin braucht Wohnungen und nochmals Wohnungen. Laut Senat wird die Bevölkerung der Hauptstadt bis 2040 um 200.000 Menschen anwachsen. Schon jetzt fehlt es an 100.000 Wohnungen. Jährlich müssten etwa 20.000 zusätzlich gebaut werden. Wie Bauzeiten ohne Qualitätsverlust mittels kluger Planung und moderner Technologien energieeffizient verkürzt werden können, zeigt z. B. das Gemeinschaftsprojekt „Greenpark“ in Berlin-Neukölln unter Regie des Unternehmens Goldbeck.

Bautafel

Objekt: Wohnanlage „Greenpark“ Berlin

Gesamtwohnfläche: 36.000 m²

Bauherr: H'GROUP BERLIN GREENPARK GmbH & Co. KG, Köln

Generalunternehmen: Goldbeck GmbH, Bielefeld

Fertigteilwerk: Thomas allton GmbH, Berlin

Architektur: ioo Architekten Elwardt + Lattermann, Berlin

Bauzeit: 2024–2026



Goldbeck-Projektleiter
Florian Leschinsky

Besser könnte eine Wohnlage in Berlin fast nicht sein: Genau neben dem Teltowkanal, nahe des Tempelhofer Feldes und der Buschkrugallee, wächst in Neukölln auf rund 36.000 m² ein interessantes Wohnquartier. Es belebt die langjährige Brache des einstigen Spaßbads „Blub“ wieder und vereint zudem energieeffizientes, schnelles, bezahlbares sowie mietpreisgebundenes Wohnen mitten im Grünen. Dies jedenfalls ist der gemeinsame Anspruch der Projektentwickler Bauwens, des Investors Greystar und des Bau- und Dienstleistungsunternehmens Goldbeck sowie der landeseigenen Wohnungsgesellschaft Berlinovo.

Goldbeck gehört in Deutschland zu den Vorreitern in der systematisierten Bauweise und treibt wie beim Projekt „Greenpark“ den seriellen Bau in der Wohnungswirtschaft weiter voran. Die Bielefelder Firma zählt u. a. zu den Unternehmen neben Buwog,

Vonovia, Schüco und E.on, die an der diesjährigen Plattform Summit „80 Sekunden-Neues Bauen“ im Juni in Berlin teilnahmen. Hier vereinbarten sie, gemeinsam einen ersten skalierbaren Gebäudetyp E zu realisieren. Die systematisierte Bauweise mit seriellen Teilen wie im „Greenpark“ umgesetzt, ist in dieser Hinsicht sicher ein weiterer wichtiger Impuls.

Energieeffizientes Wohlfühlquartier

Auf dem Neuköllner Gelände sind bereits 15 Wohngebäude mit 860 1- bis 3-Zimmerwohnungen im Rohbau errichtet, davon 102 als geförderte Sozialwohnungen. Nur knapp zehn Monate dauerte es von der Grundsteinlegung bis zum Richtfest. Trotz Enge des Baufeldes bleibt noch viel Freifläche für eine Kita, einen Kinderspielplatz, ein Fitness- und Yogastudio, Kino, private Veranstaltungsbereiche sowie für Tischtennis, Padel-Tennis, Basketball und Beach-Volleyball. Öffentliche Verkehrsmittel, Schulen und Ärzte befinden sich gleich in der Nähe. Dies wird also keine monotone „Schlafstadt“, sondern ein Wohlfühlquartier mit allem Drum und Dran. Im Frühjahr 2026 soll die Ministadt in der Großstadt samt Grünanlagen fertiggestellt sein.

Während der Baustellenbesichtigung im Rahmen der diesjährigen Summit erklärt Goldbeck-Projektleiter Florian Leschinsky das innovative Baukonzept des neuen Quartiers. „Wir verwenden hier u. a. unsere werkseitig gefertigten Bädermodule sowie weitere seriell gefertigte Bauteile und setzen diese ähnlich dem Baukastensystem mit den anderen Decken und Wänden auf der Baustelle einfach zusammen. Auch der Leitungsschacht besteht aus einem Fertigteil. Geschossweise werden alle Elemente dann zügig verschraubt und vergossen. Es brauchte für den fertigen Rohbau dann nur noch den Einbau der Steigleitungen, den Estrich sowie den Maler.“ Drei Monate Bauzeit für ein Gebäude sind beachtlich. „Zur großen Herausforderung allerdings“, so Bauleiter Hans Haferung, „gestaltete sich die innerstädtische Logistik für die täglichen 40 bis 50 Anlieferungen auf die enge, langgestreckte Baustelle. Dafür sei extra eine Anliefer-App für alle Beteiligten eingerichtet worden, um die Taktzeiten genau einzuhalten und die Belastung für die Anwohner so gering wie möglich zu gestalten.“ Sie wurden von Anfang an in das Geschehen mit einbezogen und informiert, damit kein Unmut aufkommt.

Raster ermöglichen flexible Kubaturen

Es fällt wohlthuend auf, dass sich die Gebäude in Form- und Farbgebung abwechslungsreich voneinander unterscheiden. „Auch die teilweise klinkerbesetzten Fassaden vermeiden Monotonie. Jede Wohnung verfügt über eine Terrasse oder einen Balkon, ebenfalls in verschiedenen Ausführungen angebracht“, ergänzt der Bauleiter weiter.

Wider alle Skepsis so manch' eines Architekten lassen die seriellen Bauteile flexible Gestaltungsmöglichkeiten zu. Das Goldbeck-Systemraster basiert auf dem Vielfachen von 0,625 m. Maximal kann



Montage einer Deckenplatte. Die Module werden nach dem Baukastensystem mit anderen Decken und Wänden auf der Baustelle zügig zusammengesetzt.



Im Fertigteilerschacht werden die Versorgungsleitungen installiert.



Brandschutztüren gewährleisten Sicherheit für die Bewohner.



Die Serielle Bauweise lässt auch eine abwechslungsreiche Gestaltung zu.

die Rasterbreite in Gebäudelängsausrichtung 6,25 m betragen. Jedes Gebäude ist in der Tiefe im Rastermaß also beliebig erweiterbar. Die Rasterflächen lassen sich so wie im „Greenpark“ zu variantenreichen Wohnungskubaturen zusammenfassen.

Thermische Trennung verhindert Wärmebrücken

Die konventionell an der Wand befestigte Dämmung an den Häusern Nummer 1 bis 14 setzt sich aus nur 14 cm Mineralwolle plus Klinkerriemchen zusammen. Um vertikale Wärmebrücken zu verhindern, bedurfte es daher einer klugen Lösung. Die sah eine thermische Trennung in der Gebäudehülle, der Attika, den Stahlbetonwänden im Kellergeschoss sowie in den Tiefgaragen vor. Diese Vorgehensweise beeinflusst erheblich die positive Energieeffizienz der Gebäude. Dafür sorgt z. B. die wärmebrückenfreie Anschlusslösung Sconnex des Herstellers Schöck. Damit werden Wärmebrücken direkt im Bauteil gedämmt. Sconnex fungiert dabei gleichzeitig als Wärmedämmung und Teil der Statik. Der Wärmefluss aus den Untergeschosswänden in die Bodenplatte wird unterbunden. Die sonst übliche Flankendämmung entfällt. Alle Untergeschosswände entstanden speziell mit Halffertigteilen als Stahlbeton-Elementwand. Das Bauteil wurde dann an den vorgesehenen Stellen einfach auf die Wandschalen der Stahlbeton-Elementwände aufgesetzt und danach mit Beton verfüllt.



Mehr zum Thema

Eine HOAI, die warten muss und ein Gesetz, das unnötig ist
MGT 01/2025, S. 40
[tga-praxis.de/20250140](https://www.tga-praxis.de/20250140)

Eine durchgehend sichere Wärmedämmebene zur thermischen Trennung der Attika gewährleisten die Zwischendämmstücke Part Z von Schöck. Wo Stützenköpfe eine punktuelle, energieeffiziente Lastabtragung erfordern, kam Sconnex Typ P für Stahlbetonstützen zu Anwendung.

Im Haus 15, das von der Berlinovo erworben wurde, besteht die ebenso 14 cm dünne, schallmindernde Dämmung aus Styropor mit Brandriegel. Um den Brandschutz generell in diesem komplexen Wohnquartier abzusichern, wurden alle Maßnahmen zu R 90 mit Brandschutz-Set erfüllt. Das umfasst neben Rettungs- und Fluchtwegen, Brandschutztüren

Einfaches Bauen wird gesetzlich forciert

Der Gebäudetyp E ist ein Planungsansatz aus den 2020er Jahren zum einfachen Bauen im Neubau, für den Um- und Ausbau sowie die Instandsetzung von Bestandsbauwerken. Der Gebäudetyp E soll mehr Rechtssicherheit für mehr Wahlfreiheit schaffen.

Seit einem Jahr existiert das Gebäudetyp-E-Gesetz. Indem von gesetzlich nicht zwingenden Standards abgewichen werden kann, soll Bauen einfacher, günstiger und schneller werden. Das setze auf Vorschlag der Architektenkammer allerdings ein geändertes Bauvertragsrecht voraus, insbesondere was die reinen Komfort- und Ausstattungsstandards angeht. Fachleute sehen im Gebäudetyp E ein Einsparpotenzial von jährlich über acht Milliarden Euro für die Wirtschaft.



mit Türfeststellanlagen, Hausalarmanlagen (Rauchdetektion), Sprinkler in den Tiefgaragen und Rauchableitungen in den Treppenhäusern.

Heizen mit Restwärme

Ursprünglich war geplant, das neue Wohnquartier ans städtische Fernwärmenetz anzuschließen. Es stellte sich jedoch heraus, dass die Restwärme der Abwasseranlagen genutzt werden kann, um effizient mithilfe zweier wassergekühlter Hochtemperatur-Wärmepumpen Aqua Force PUREtec des Herstellers Carrier zu heizen und zu kühlen. Um den Schallpegel der Pumpen im Wohngebiet so niedrig wie möglich zu halten, sind in die Verdichtermotoren spezielle Inverter-Technologie integriert. Auch die Druckgasleitung besitzt z. B. Schalldämpfer. Den Antriebsstrom für diese Großwärmepumpen liefern ein separater Trafo 1140 kVA sowie Photovoltaik auf den Dächern. Die sind zudem begrünt und können Regenwasser speichern. Ein nützlicher Beitrag zum bessern Stadtklima der Hauptstadt. Ist die Wohnanlage „Greenpark“ im nächsten Frühjahr bezugsbereit, kann das beweisen, wie serielles Bauen, kombiniert mit klugen Ideen in der gemeinsamen Ausführung, schneller zu mehr Wohnraum führen kann.



Bärbel Rechenbach,
freie Baufachjournalistin,
Berlin



Die neue Grundfos ALPHA GO – schneller, besser, intelligenter



Entdecken Sie unsere neue, bahnbrechende Baureihe! Zwei intelligente und universelle Umwälzpumpen für den schnellen Austausch und die präzise Inbetriebnahme.

Jetzt QR-Code scannen und mehr über unsere neue ALPHA GO-Baureihe erfahren!

GRUNDFOS

Possibility in every drop