



Wohnungsneubau

Entwicklungsmaßnahme Berlin-Johannisthal/Adlershof Wohnen am Campus I

Daten und Fakten

Wohnen am Campus I



- Größe: ca. 16 ha einschließlich Grünfläche Oktogon
- Vorbereitungszeit: 2007 bis 2012 einschließlich fertiggestellter Erschließung
- Bauzeit: 2012 bis 2020
- Anzahl der WE: 1.166 WE, davon 60 geförderter Wohnungsbau zuzüglich 386 studentischer Wohnheimplätze
- Bauherren: 7 private Investoren/Bauträger
4 Wohnungsbaugenossenschaften
3 städtische Wohnungsbaugesellschaften mit insgesamt 5 Standorten
1 private Baugruppe
- Wirtschaftsform: 4 Eigentumsobjekte mit insgesamt 255 WE
13 Mietobjekte mit insgesamt 911 WE
zuzüglich 386 studentischer Wohnheimplätze
- Erschließungskonzept: hochwertig gestaltete Wohnstraßen und Mischverkehrsflächen, ruhender Verkehr der Anlieger hauptsächlich in Tiefgaragen (621) und oberirdisch (101) im öffentlichen Straßenraum ca. 120 Stellplätze

Entwicklungsmaßnahme
Berlin-Johannisthal/Adlershof
Wohnen am Campus I

Inhalt

Vorwort: Wohnungsneubau in der Wissenschaftsstadt.....	3
Die städtebauliche Entwicklungsmaßnahme und das Wohnen.....	4
Planung und Realisierung eines urbanen Wohnquartiers im Zentrum des Entwicklungsbereichs	8
Der öffentliche Raum im Wechselspiel mit den Baugebieten.....	12
Wohnen am Campus I – Übersichtskarte.....	16
Die Projekte der städtischen Wohnungsbaugesellschaften	18
Die Projekte der Wohnungsgenossenschaften	22
Die Projekte der privaten Investoren	26
Baugruppen-Energie: das Newtonprojekt	32
Wohnen am Campus II – vom Gewerbegebiet zum Wohngebiet	34
Wohnen im Entwicklungsbereich: die wechselvolle Entwicklung der Wohnstandorte.....	36
Wohnen am Campus I als Beispiel gelungener Quartiersentwicklung.....	40
Übersicht städtebauliche Kennziffern.....	42
Impressum	44

Wohnungsneubau in der Wissenschaftsstadt

Die Entwicklungsmaßnahme Berlin-Johannisthal/Adlershof ist bekannt als einer der wichtigsten Wissenschafts-, Wirtschafts- und Medienstandorte in Deutschland. Sie hat das Ziel, ein vernetzter, integrativer Stadtteil von Berlin zu sein, nahezu erreicht.

Dank vorausschauender Planung und der flexibel angelegten städtebaulichen Struktur gehört die Entwicklungsmaßnahme zu den 16 Stadtquartieren von Berlin. Hier werden Potenziale für den dringend benötigten bedarfsgerechten Wohnungsbau der Wachsenden Stadt Berlin umgesetzt. Wie bereits im Jahre 1994 ursprünglich vorgesehen, besteht die Möglichkeit, insgesamt ca. 5.500 Wohnungen zu errichten. Davon sind bereits 38 Prozent realisiert.

Das Stadtquartier Johannisthal/Adlershof leistet einen wichtigen Beitrag bei der Erfüllung der gesteckten Wohnungsbauziele des Berliner Senats. Insbesondere die städtischen Wohnungsbaugesellschaften werden künftig stark in die vorbereiteten Wohnungsbaustandorte investieren und voraussichtlich bis zu 50 Prozent preisgebundene Wohnungen zur Verfügung stellen. Die Schulplatz- und Kitaplatzversorgung wird ebenfalls gesichert. Zwei neue Schulstandorte, eine große Gemeinschaftsschule sowie eine Grundschule, und vier Kita-standorte befinden sich derzeit in Vorbereitung.

Das Wohngebiet am Campus I – als eines von insgesamt fünf realisierten bzw. in Planung befindlichen Wohngebieten innerhalb der Entwicklungsmaßnahme – wurde in einer Zeit begonnen, als von dem dringenden Wohnungsbedarf in Berlin noch nichts zu spüren war. Planung benötigt Zeit, Ressourcen und mitwirkungsbereite Kooperationspartner. Die ersten Wohnungen standen während des zehnjährigen Planungs- und Realisierungsprozesses sukzessive ab dem Jahr 2014 zur Verfügung. Das letzte Vorhaben wurde im Sommer 2020 beendet. Die Vielfalt der 17 verschiedenen Projekte, die innovative Herangehensweise der Bauherren und ihrer Teams, die hohe Wohnqualität und einfallreichen Grundrisslösungen können beispielgebend für weitere Wohnprojekte sein.

Der Standort Johannisthal/Adlershof wird seiner Vorreiterrolle bezüglich der Anwendung neuester Wissenschaft und Technik mehr als gerecht. Ein in Entwicklung befindliches Mobilitätskonzept soll zeigen, wie mit den gestiegenen Anforderungen an den Verkehr zukunftsweisend umgegangen werden kann. Der zurzeit im Fokus stehende Wohnungsneubau vervollkommen das Bild einer in das Stadtgefüge integrierten Wissenschafts- und Wirtschaftsstadt.



©Ben Gross

Sebastian Scheel
 Senator für Stadtentwicklung und
 Wohnen, Berlin

Sebastian Scheel

Die städtebauliche Entwicklungsmaßnahme und das Wohnen

Seit der Festlegung als städtebauliche Entwicklungsmaßnahme „Berlin-Johannisthal/Adlershof“ im Dezember des Jahres 1994 haben das Land Berlin auf Senats- und Bezirksebene, seine treuhänderischen Entwicklungsträger, Planende, Investoren, Bauschaffende und viele weitere Beteiligte kontinuierlich an der Umsetzung der Entwicklungsziele gearbeitet.



©WISTA.Plan GmbH/Foto: Marcel Travels, 2020

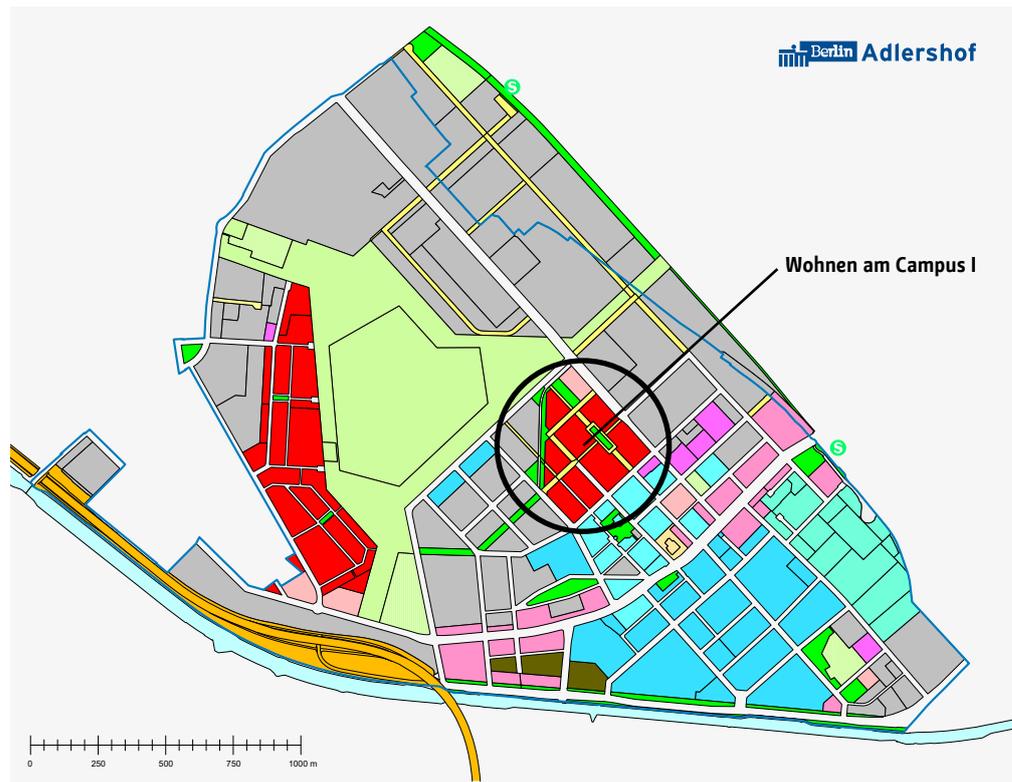
„Köpfe in Bewegung“
auf dem Forumsplatz

Ein wesentliches Entwicklungsziel – die Schaffung eines in das bestehende Stadtgefüge integrierten Stadtteils mit dem Schwerpunkt als Wissenschafts-, Wirtschafts- und Technologiestandort – war im Jahr 2003 erkennbar in Realisierung, jedoch fehlten noch Wohnungen für die Menschen, die die Multifunktionalität und Lebendigkeit des Stadtteils ausmachen sollten. Der damals entspannte Wohnungsmarkt in Berlin und die Umsteuerung der Entwicklungsmaßnahmen von Berlin stellten die Entwicklung von Wohngebieten aber infrage. Die Voraussetzungen zu diesem Zeitpunkt erschienen denkbar schlecht. Es gab zwar einen festgesetzten Bebauungsplan für ca. 1.500 Wohneinheiten im Geschosswohnungsbau westlich der Rudower Chaussee. Jedoch waren damals in der Peripherie faktisch nur freistehende Einfamilienhausstandorte vermarktungsfähig. Der Berliner Wohnungsmarkt konnte als „tiefenentspannt“ bezeichnet werden. Im Vergleich zu anderen Großstädten unterdurchschnittliche Kaltmieten von 3,85 bis 9,20 Euro pro m² für Geschosswohnungsbau waren für die Mehrzahl der Berliner noch bezahlbar. Die periphere Lage der potenziellen Wohnungsbaustandorte außerhalb des Innenrings von Berlin war nicht begehrt – auch nicht von den Studierenden der Humboldt-Universität, die seit 2003 mit sechs naturwissenschaftlichen Instituten in Adlershof vertreten ist.

Abb. 1
Nutzungsbezogener Entwicklungsplan
Januar 2010

Vorrangige bzw. geplante
Nutzungen:

- Wohnen
- Nicht störendes Gewerbe / Wohnen / Mischnutzung
- Kerngebiet
- Gemeinbedarf
- Universität
- Forschung und Technologie
- Gewerbe
- Medien und Kommunikation
- Landschaftspark
- Sport und Freizeit
- Grünfläche
- Forum
- Techn. Infrastruktur
- geplante Straßen
- Autobahn
- Entwicklungsbereichsgrenze



©WISTA.Plan GmbH, 2010

Wohnen am Campus I – vorbereitende Entscheidungen

Überlegungen, die Wohnkomponente gänzlich aufzugeben, wurden in einer internen Arbeitsgruppe mit der damaligen Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, dem Entwicklungsträger Adlershof Projekt GmbH (heute WISTA.Plan GmbH) und der WISTA Management GmbH verworfen. Um das Entwicklungsziel dennoch zu erreichen, wurde für das 16 Hektar große Plangebiet zwischen dem Groß-Berliner Damm, der Hermann-Dorner-Allee, der künftigen Grünfläche Oktogon und der Abram-Joffe-Straße die städtebauliche Struktur auf den Prüfstand gestellt.

Durch Umplanungen sollten für das teilerschlossene Gebiet attraktivere und realisierungsfähige Wohnqualitäten geschaffen werden, als es der bestehende Bebauungsplan zuließ. Als erstes wurde die in Aussicht gestellte Straßenbahntrasse von der Mitte des künftigen Wohngebiets an dessen Rand verlegt. Grundlage dafür war ein im Jahr 2007 durchgeführter Variantenvergleich auf der Basis verschiedener Linienführungen. Unter dieser Prämisse wurde 2008 die städtebauliche Struktur überarbeitet und dabei Erschließung, Nutzungsdichte, Bautypologien überprüft. Großer Wert wurde auf die Qualität des öffentlichen Raums gelegt. All diese Diskussionen standen unter der übergeordneten Fragestellung: Können diese Flächen unter Berücksichtigung der Neubaukosten überhaupt vermarktet werden?



©BSM Berlin GmbH



©BSM Berlin GmbH

Workshop August 2009 (li.)

Standortbesichtigung Oktober 2009 (re.)

Vorausschauende Planungsansätze durch interdisziplinären Workshop

Ein im August 2009 durchgeführter Workshop hatte zum Ziel, die unterschiedlichsten Vertreter aus der öffentlichen und privaten Wohnungswirtschaft, Planende, Architekturbüros, Spezialisten sowie Vertreter der Kommune zusammenzubringen und anhand dieses Standorts verschiedene Strukturkonzepte zu diskutieren:

Die wesentlichen Diskussionspunkte waren:

- städtebauliche Rahmensetzungen für das neue Wohnquartier (es wurden vier alternative Strukturkonzepte zur Diskussion gestellt, siehe Abb. 2, Seite 6)
- intelligente Energieversorgung
- immobilienwirtschaftliche Betrachtung
- Abschätzung der Potenziale für die Baugruppenvermarktung, um daraus konkrete Vermarktungs- und Planungsempfehlungen für das geplante Wohngebiet abzuleiten

Auf dem Workshop wurden folgende Empfehlungen formuliert:

- Das geplante Wohngebiet muss dem hohen Anspruch der Adlershofer Institutslandschaft gerecht werden.
- Das neue Wohngebiet wird als urbanes Quartier gesehen und soll keine freistehenden Einfamilienhäuser aufweisen.

- Das Wohngebiet soll mit dem Landschaftspark Johannisthal in Verbindung stehen. Die Erreichbarkeit des Parks soll optimiert werden.
- Die Straßenbahntrasse entlang des Oktogons ist eine Vorgabe. Trasse und Oktogon mit Promenade sind städtebaulich und gestalterisch mit in das Gebiet zu integrieren.
- Das Wohngebiet wird als Insel in einem gewerblich orientierten Umfeld entstehen. Dies erfordert standortgerechte Haustypologien mit Rücksichtnahme auf die Dimension der angrenzenden Bebauung, z.B. Geschosswohnungsbau mit Dienstleistern im Erdgeschoss am Groß-Berliner Damm.
- Das Wohngebiet West (Einfamilienhaussiedlung am Landschaftspark) wurde sehr gut angenommen – daraus können gute Entwicklungschancen für das neue Wohngebiet abgeleitet werden.
- Schätzungsweise können durchschnittlich ca. 60 Wohneinheiten pro Jahr vermarktet werden.
- Es sollen sowohl eigentumsorientierte Objekte als auch Mietobjekte entstehen. Eigentumsorientierte Bauformen werden voraussichtlich im Vordergrund stehen. Mietwohnungen haben Chancen als Angebot für die in Adlershof Beschäftigten.
- Für den Standort geeignet sind u. a. Sonderwohnformen wie Boardinghouses oder ein Studentendorf. Hinsichtlich der Planung von Studentenwohnungen wird ein Potenzial von 500-700 Einheiten vorhergesagt. Mehrfamilienwohnen wird eher untergeordnet sein.

Abb. 2
Varianten städtebaulicher Strukturen

Variante 1

- abschirmende Bebauung durch Geschosswohnungsbau (einschl. Dienstleistung und Sonderwohnformen) entlang Groß-Berliner Damm und an den Kreuzungen zur Hermann-Dorner-Allee und Abram-Joffe-Str.
- mehrgeschossige Townhouse-Bebauung entlang der Haupterschließung
- einheitlich gestaltetes Quartier mit Atriumhäusern und grünen Inseln östlich des Oktogons
- Wohnhöfe und großzügige Atriumhäuser im Blockinneren nördlich Abram-Joffe-Str.

Variante 2

- städtischer Quartiersplatz im Bereich Groß-Berliner Damm/Wilhelm-Hoff-Str./Katharina-Boll-Dornberger-Str.
- mehrgeschossige abschirmende Bebauung entlang Groß-Berliner Damm und Abram-Joffe-Str., Punkthäuser entlang Karl-Ziegler-Str.
- nachbarschaftsbildende Wohnhöfe mit variabler Bebauung, eingebettet in öffentliche und private Grünflächen
- Freihaltung Leitungstrasse Wilhelm-Hoff-Str.

Variante 3

- mehrgeschossige Bebauung am Quartiersrand: dichtere Bebauung entlang Abram-Joffe-Str. und Groß-Berliner Damm, Punkthäuser Karl-Ziegler-Str.
- Wohnanger geeignet für Baugruppen, unterschiedliche Strukturen und Typologien möglich, Dichte und Gestaltung variabel

Variante 4

- Aufteilung in 2 Quartiere: Wohnanger nördlich, Großblöcke südlich der Wilhelm-Hoff-Str.
- Wohnanger geeignet für Baugruppen, unterschiedliche Strukturen und Typologien möglich, Dichte und Gestaltung variabel
- introvertierte Atriumhaus-Bebauung entlang Straßenbahntrasse im Norden (Hermann-Dorner Allee)
- mehrgeschossige Townhouse-Bebauung beiderseits Wilhelm-Hoff-Str.
- aufgelockerte Punkthausbebauung gegenüber Universität
- dichte Atriumhausstruktur im Blockinneren nördlich Abram-Joffe-Str.

Varianten städtebaulicher Strukturen



©BSM Berlin GmbH

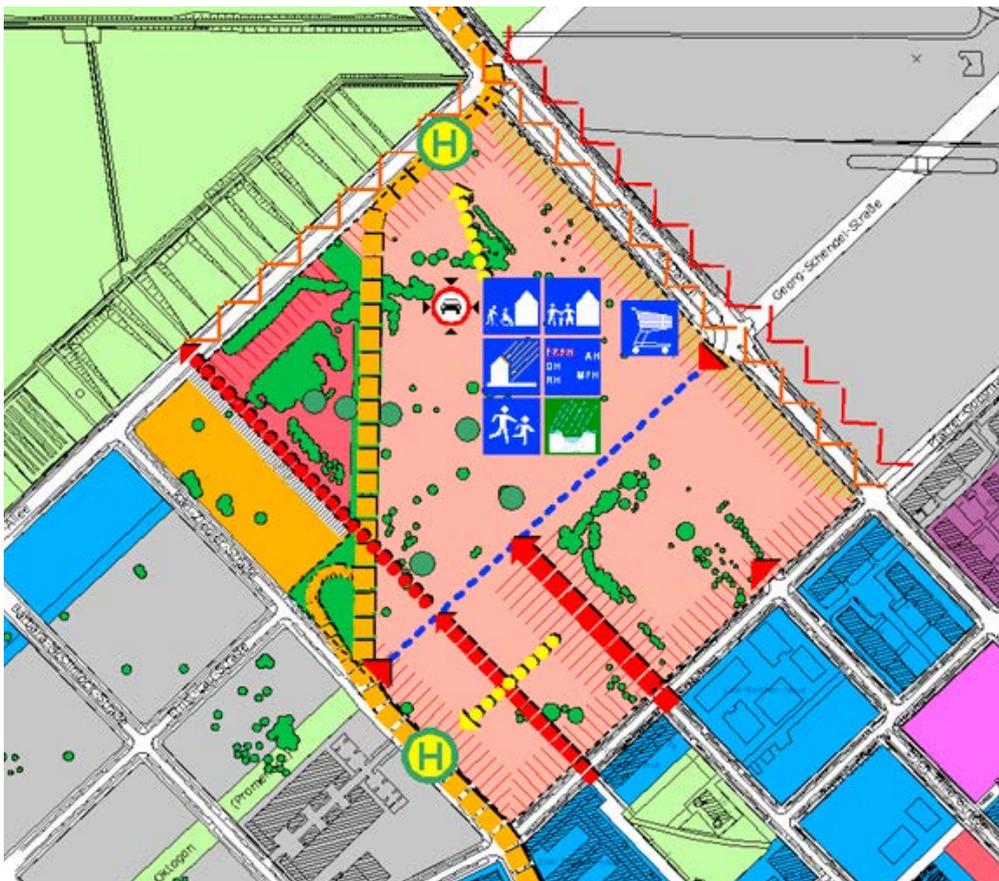


Abb. 3
Planungsparameter und städtebauliche
Prämissen

Die folgenden Parameter spielten bei der Planung eine Rolle:

- vorhandene Straßen und Wege
- Leitungstrasse Wilhelm-Hoff-Straße
- Straßenbahn im Verlauf des Oktogons
- (Lärm-) Emissionen von der Hermann-Dorner-Allee und dem Groß-Berliner Damm
- Nutzungsvorgabe Schwerpunkt Wohnen
- Barrierefreiheit
- Kinder- und Familienfreundlichkeit
- keine freistehenden Einfamilienhäuser
- öffentlicher Kinderspielplatz im Gebiet
- Regenwasserversickerung im Gebiet (im Straßenraum über Mulden)
- ökologische, energieeffiziente Bauweise

Weiterhin wurden hohe Ansprüche an ein ökologisches Konzept, die Qualität des öffentlichen Raums, eine verträgliche Dichte sowie an die Sicherung der sozialen Infrastruktur formuliert. Diese Qualitätsanforderungen sollten die Bausteine für die nachfolgende Bebauungs- und Erschließungsplanung sowie das Vermarktungskonzept werden.

Ein innovativer Ansatz für die Wärmeversorgung wurde bereits in dem Workshop vorgestellt. Die BTB Blockheizkraftwerks- Träger- und Betreiber-gesellschaft mbH (BTB) bot an, das Quartier Wohnen am Campus I mit einem „demokratischen Netz“ auszustatten. Die BTB war bereit, das bestehende Fernwärmenetz ohne Anschlusszwang in das Wohngebiet zu erweitern. Zudem sollte es möglich sein, Wärme in das Netz einzuspeisen. Das Modellprojekt der offenen Netze wurde von der BTB als Forschungsprojekt auf Bundesebene angemeldet.

Planung und Realisierung eines urbanen Wohnquartiers im Zentrum des Entwicklungsbereichs

Aufbauend auf dem Workshop wurde ab September 2009 unter Beteiligung der Senats- und Bezirksverwaltungen, des Entwicklungsträgers, der Akteure aus dem Workshop sowie der beauftragten Verkehrs-, Stadt-, und Landschaftsplanungsbüros der Entwurf des Bebauungsplans und damit das städtebauliche Grundgerüst erarbeitet.

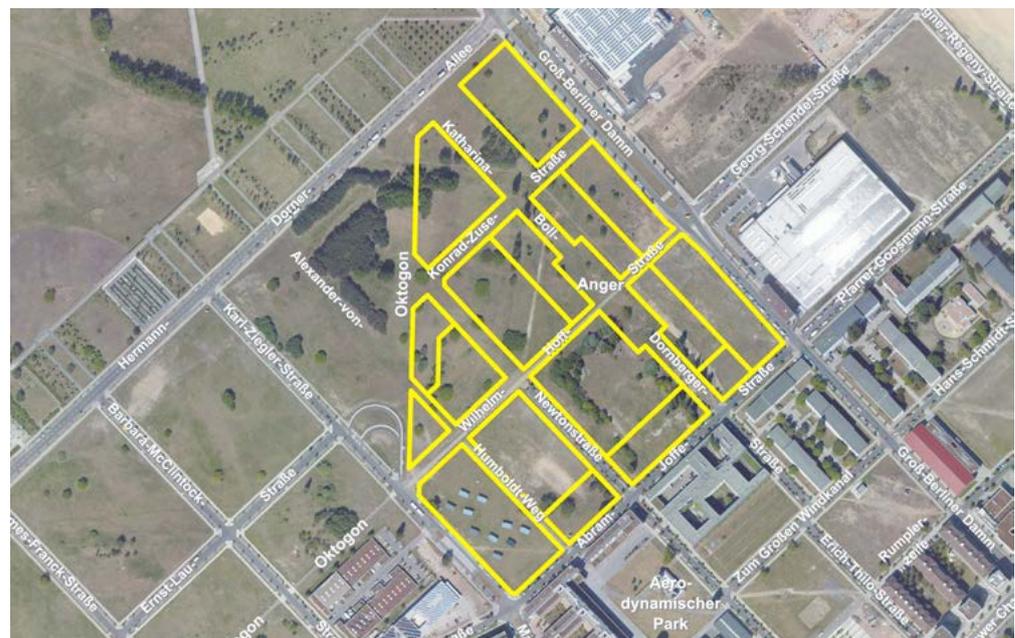
Mit einer Geschossflächenzahl (GFZ) zwischen 1,5 bis 1,8 in den Randlagen zu den verkehrsintensiven Straßen und dem Gewerbegebiet am Groß-Berliner Damm und einer GFZ von 1,2 im Inneren des geplanten Wohngebiets waren erste Dichtevorstellungen konkret geworden. Die Geschossigkeit sollte zwischen drei und sechs Geschossen liegen. Mittels der öffentlichen Erschließung und hochwertig begrünter Plätze sollten Adressbildung und verkehrsberuhigte Zonen ermöglicht werden. Zudem sollten wichtige Wegebeziehungen angemessen inszeniert, der Individualverkehr geringgehalten und Stellplätze im öffentlichen Raum vermieden werden. Das – im Gegensatz zu den ersten Entwürfen – orthogonale Erschließungsraster und die Anordnung und Aufteilung der Baufelder sollten eine höchstmögliche Flexibilität aufweisen, was beispielhaft durch sehr unterschiedliche Testentwürfe von zwei an dem Verfahren beteiligten Architekten belegt wurde. Aufgrund der damaligen Markteinschätzung sollten die Grundstückstiefen sowohl für städtische Reihenhäuser als auch für Stadtvillen und Geschosswohnungsbauten geeignet sein.

Ein wesentliches Element war die Ausbildung der späteren Katharina-Boll-Dornberger-Straße als grünes Band zwischen Uni-Campus und Landschaftspark. Der in ihrer Mitte platzierte Anger als zentrale Grünfläche des neuen Quartiers steht für die Intention, die Qualität im Inneren zu schaffen und an den Rändern des neuen Wohngebiets, insbesondere entlang des Groß-Berliner Damms und der Hermann-Dorner-Allee, eine höhere und zugleich abschirmende Bebauung zuzulassen. Das Verfahren war äußerst produktiv. Die Teilnahme und Einbeziehung auch künftiger



©Hierholzer Architekten

Abb. 4
Städtebaulicher Entwurf



©WISTA.Plan GmbH, 2011

Abb. 5
Baufelder Wohnen am Campus I

Entscheidungstragender und potenzieller Investoren führte zu einer Erschließungs- und Freiflächenplanung teilweise im Vorplanungsstand und bot eine gute Vorlage für die Vermarktung und das Bebauungsplanverfahren.

Vermarktung

Aufgrund der städtebaulichen Zielsetzung und der Markteinschätzung galten für das Gebiet Wohnen am Campus I die folgenden Eckpunkte:

- Der Bereich soll einen städtischen Charakter erhalten.
- In dem Gebiet soll eine Mischung aus mehrgeschossigen Wohnhäusern, Stadtvillen und städtischen Reihenhäusern entstehen.
- Es soll Miet- und Eigentumsangebote geben.
- Studentisches Wohnen soll einbezogen werden.
- Für gewerbliche Nutzungen wird ein Mischgebiet an der Kreuzung Groß-Berliner Damm/Hermann-Dorner-Allee ausgewiesen.
- Freistehende Einfamilienhäuser soll es nicht geben.

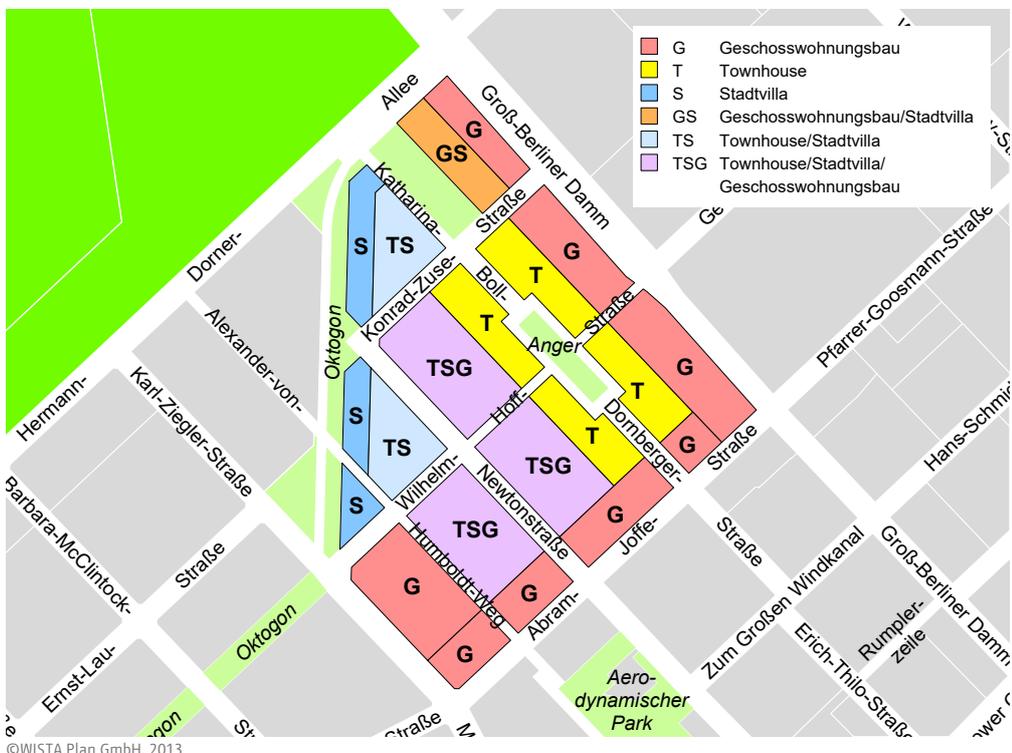


Abb. 6 Geplante Gebäudetypologien 2011



©WISTA.Plan GmbH, 2007

Beispiel Townhouses Rummelsburger Bucht

Die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und der Entwicklungsträger verständigten sich darauf, dass die durch den Bebauungsplan definierten 17 Baugebiete sukzessive mittels Ausschreibungen vergeben werden sollten. Die Adressaten der Grundstücksausschreibungen waren Baugruppen, Baugemeinschaften, Bauträger, Investoren sowie Wohnungsbau-genossenschaften. Einen Grundstücksverkauf an Bauherren für einzelne Reihenhäuser sollte es nicht geben.

Die Vergabeverfahren, welche den später im Land Berlin durchgeführten Konzeptverfahren vorgriffen, wurden aufgrund des bestehenden Entwicklungsrechts nicht zum Höchstpreis durchgeführt, sondern es gewann das Konzept, welches den Kriterien der Ausschreibung am besten entsprach. Ausschlaggebend für die Vergabe der Grundstücke war die städtebauliche, wohnungswirtschaftliche und architektonische Qualität. Bei der Vergabe achtete das Land auf eine Mischung der Anbieter, Konzepte und Typologien, Bewältigung des ruhenden Verkehrs, Wirtschaftlichkeit, Vertriebswege sowie Bewirtschaftungskonzepte.

Die Vorgaben des Gestaltungskanons sollten sicherstellen, dass bei allen individuellen Freiheiten die räumliche und gestalterische Ordnung insbesondere zum öffentlichen Raum hin erkennbar und eine Geschlossenheit des Stadtbildes gewahrt bleibt. Änderungen am Bebauungskonzept nach Vertragsabschluss mussten grundsätzlich mit dem Land Berlin abgestimmt werden.

Blick vom Universitätscampus in
Richtung Landschaftspark Johannisthal
Mai 2020



©WISTA.Plan GmbH/Manuel Frauendorf Fotografie, 2020

Von 2010 bis 2013 wurden zwölf der 17 Teilgebiete des Quartiers per Ausschreibung vergeben. Direktvergaben waren der Ausnahmefall. Sie wurden lediglich für landeseigene Wohnungsbaugesellschaften und in zwei Fällen für Genossenschaften durchgeführt, in einem Fall wurde aufgrund eines besonders innovativen und sozial verantwortlichen Projektansatzes direkt vergeben. Auch bei den vorgenommenen Direktvergaben wurde entweder vor der Vertragsbeurkundung ein Bebauungskonzept verbindlich abgestimmt oder im Fall der landeseigenen Gesellschaften nach den Vergabekriterien der öffentlichen Hand (VOB, heute VgV) zur Sicherung der städtebaulich-architektonischen Qualität vereinbart.

2014 war auf dem Wohnungsmarkt eine Wende zu spüren. Mittlerweile hatte sich die Attraktivität Berlins international herumgesprochen, der Druck auf den Wohnungsmarkt nahm zu, Wohnlagen außerhalb des Innenrings wurden interessanter und die Entwicklung des Technologiestandorts Adlershof hatte auch immer mehr eigene Wohnungsinteressenten zur Folge. Politik und Verwaltung erkannten den immer höheren Bedarf an bezahlbarem Wohnraum. Die im gesamten städtebaulichen Entwicklungsbereich Johannisthal/Adlershof noch verfügbaren Flächen für Wohnungsbau wurden nunmehr direkt an landeseigene Wohnungsbaugesellschaften vergeben. Auch im Wohngebiet am Campus wurde reagiert. Die vier um den Anger gruppierten Standorte waren ursprünglich für eine Bebauung mit städtischen Reihenhäusern vorgesehen. Drei private Investoren, für die bereits Vergabeverfahren durchgeführt worden waren, konnten überzeugt werden, ihre Konzepte vom Townhouse auf Eigentums- oder Mietwohnungen im Geschosswohnungsbau umzustellen. Der vierte Standort wurde direkt an eine städtische Wohnungsbaugesellschaft vergeben.

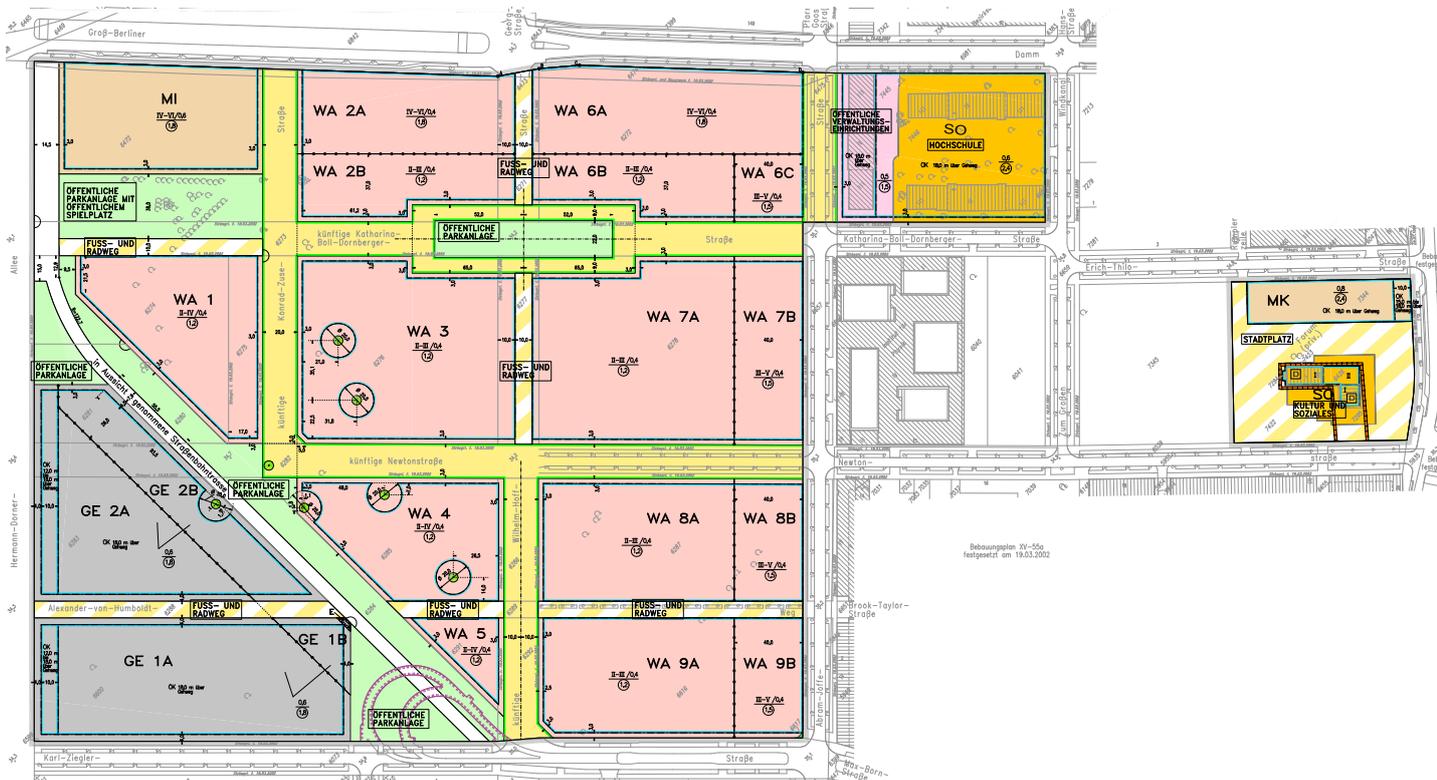
Die Vergabe der 17 Grundstücke war 2016 abgeschlossen. Der letzte Kaufvertrag wurde im Februar 2016 mit einer städtischen Wohnungsbaugesellschaft beurkundet.

Bebauungsplan XV-55a-1 – Kennziffern einer idealtypischen Planung

- Grundstücksfläche Wohnen 93.850 m²
- Grundstücksfläche Mischgebiet 7.606 m²
- Öffentliche Verkehrsfläche 24.025m² davon mit besonderer Zweckbestimmung 5.123 m²
- Öffentliche Grünflächen 2.290 m² Quartiersplatz „Am Anger“
12.300 m² öffentliche Grünanlage „Oktogon“
- Öffentlicher Spielplatz 4.500 m² Kinderspielplatz „Zum Jupiter“
- Soziale Infrastruktur im Wohngebiet keine, aber Kita mit 90 Plätzen im nahen Umfeld im Bestand

In städtebaulichen Entwicklungsmaßnahmen sind zur Sicherung der Entwicklungsziele flächendeckend Bebauungspläne aufzustellen. Der Bebauungsplan XV-55a-1 ist ein Angebotsbebauungsplan, der neben den Flächen des Wohngebietes noch weitere Inhalte – Gewerbe, Hochschulbau und öffentliche Erschließungsflächen – sichert. Plangebend ist die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen. Nachdem die städtebauliche Struktur gefunden war und durch das Erschließungskonzept funktionell, technisch und gestalterisch untersetzt wurde, konnten die planerischen Prämissen in Recht umgesetzt werden. Dies erfolgte in den gesetzlich vorgeschriebenen Verfahrensschritten von 2010-2011. Der im Dezember 2011 festgesetzte Bebauungsplan (siehe Abb. 7) ist für die Genehmigung von Bauanträgen durch das Bezirksamt Treptow-Köpenick erforderlich. Während der Realisierung des Wohngebiets stellte sich heraus, dass die festgesetzte Grundflächenzahl oft überschritten wurde. Der Anteil an Nebenflächen für erforderliche Fahrradstellplätze, durch die Mülltrennung zu realisierende Standflächen und notwendige Erschließungswege war doch größer als veranschlagt. Deshalb wurde die Grundflächenzahl der Wohngebiete durch den im November 2016 festgesetzten Änderungsbebauungsplan XV-55a-1-1 korrigiert.

Abb. 7
Bebauungsplan XV-55a-1 (Ausschnitt)
Festgesetzt am 1. Dezember 2011



©Senatsverwaltung für Stadtentwicklung Berlin, 2011

Der öffentliche Raum im Wechselspiel mit den Baugebieten

Die Qualität des öffentlichen Raums ist entscheidend dafür, ob ein Stadtquartier von seinen Bewohnerinnen und Bewohnern und den Besuchenden als attraktiv empfunden wird und man sich gerne dort aufhält und bewegt.



Abb. 8
Lageplan öffentlicher Raum

Die Ansprüche waren hoch. Deshalb wurde 2010 ein diskursives Verfahren vom Entwicklungsträger durchgeführt. Als Generalplaner war die Hyder Consulting GmbH beauftragt worden. Die notwendigen Entscheidungstragenden Berlins aller Ebenen saßen von Anfang an mit am Tisch. Die Entwürfe der Fachplanungsbüros (Landschaftsarchitektur, Verkehrs- und Erschließungsplanung, Stadtplanung, Architektur) wurden gemeinsam diskutiert und auch im Hinblick auf die künftige Vermarktung entschieden. Die Idee von den offenen Netzen, damals ein Novum, wurde gemeinsam mit der BTB Blockheizkraftwerks-Träger- und Betreibergesellschaft mbH Berlin weiterverfolgt, die technischen Voraussetzungen im künftigen Straßenraum dafür berücksichtigt. Vor Ort wurden vom Planungsteam die Dimensionen der künftigen Plätze und Straßenräume überprüft sowie wertvolle Baumstandorte für den Erhalt vorgeschlagen. Um die Vermarktung zu erleichtern und Zeit zu sparen, sollten das Straßengerüst und die Plätze vor Beginn des Wohnungsbaus fertiggestellt sein.

Die grundlegende Inspiration lieferte der Planungsentwurf des Architekten Andreas Hierholzer (vgl. Abb. 4, Seite 8). Entlang einer grünen Mittelpromenade vom Humboldt-Campus bis zum Landschaftspark, aufgeweitet durch einen Anger, sollten sich die Wohnbauten reihen. In Nord-Süd-Richtung wurde die Promenade, die anfangs sogar einen Wasserlauf hatte, durch eine Straße mit einem vom Büro huttereimann Landschaftsarchitektur GmbH vorgeschlagenen steinernen Platz gequert. Die beauftragten Ingenieurbüros für die drei Planungsaufgaben Straße (Hyder Consulting GmbH), öffentlicher Freiraum (huttereimann) und Straßenbahn (Vössing VEPRO GmbH) erarbeiteten die Vorentwurfsplanung, hinsichtlich der Dimensionierung, Materialwahl, technischer Realisierung von Frei- und Straßenräumen in enger Abstimmung.

Erschließungsstraßen, Vielfalt und Ordnung

Verknüpft mit dem vorhandenen Straßennetz und dem Anspruch, den ruhenden Verkehr in den Untergrund zu verlegen und den anderen Verkehrsteilnehmern gleichberechtigt Raum zu geben, entstand die heutige Erschließung des Wohngebiets. Schleichverkehre durch das Wohnquartier sollten unbedingt vermieden werden. So ist die „Hauptstraße“ des Bereichs (Newtonstraße, Konrad-Zuse-Straße) als Tempo-30-Zone verkehrsberuhigt. Alle anderen Straßen sind Mischverkehrsflächen und als Spielstraßen ausgewiesen. Der Alexander-von-Humboldt-Weg, von dem ein Abschnitt bereits realisiert war, sowie der nördliche Teil der Wilhelm-Hoff-Straße und der West-Abschnitt der Katharina-Boll-Dornberger-Straße wurden als Rad- und Fußweg realisiert.



© SenSW SoWo 22, 2020

Konrad-Zuse-Straße

Während der Planung wurde selbst die Materialwahl der künftigen Straßenoberflächen diskutiert und festgelegt. Aufgrund der hohen Flexibilität eignete sich insbesondere ein Betonstein, der erst nach Abschluss aller Bauarbeiten im Interesse eines einheitlichen Straßenbildes verlegt wurde. Die Baugrundstücke wurden durch einen einheitlichen Kantenstein begrenzt, an den die Eigentümer direkt ansetzen mussten. Die Verlängerung der Newtonstraße erfolgte mit einer Asphaltoberfläche.



Abb. 9
Vorplanung Erschließung 2010

©Hyder Consulting GmbH, 2010

Anger, Spielplatz, Oktogon – Orte zum Verweilen

Aus dem einstigen blauen Wasserlauf des Planungsentwurfs wurde ein grünes Band, die verbindende Idee wurde modifiziert aufgegriffen und umgesetzt – es entstand der grüne Anger im Zentrum des Quartiers. Die Mittelpromenade der Katharina-Boll-Dornberger-Straße bildet heute nicht nur eine Fußgängerverbindung, sondern mit seiner vielfältigen Bepflanzung zu allen Jahreszeiten einen Blickfang, der zum Verweilen einlädt. Die besondere Aufenthaltsqualität wird durch die räumliche Situation erreicht – der Platz wird durch erhöhte Pflanzbeete gerahmt, die innen Sitzmöglichkeiten bieten.



Anger

©WISTA.Plan GmbH/Foto: Marcel Travels, 2020

Den Übergang der Katharina-Boll-Dornberger-Straße zum Landschaftspark bildet der gestaltete Spielplatz „Zum Jupiter“. Die Luft- und Raumfahrtmotive finden sich in fantasievollen Details wieder, wie z.B. der Wegeerschließung in Form von Umlaufbahnen, einer begehbaren Rakete, einem geheimen Planeten und Spielgeräten wie dem „Sternenschweif“ oder der „Mondschaukel“. Die vorhandenen Birken waren von Anfang an für den Erhalt bestimmt und wurden sorgfältig in die Planung integriert.

Öffentlicher Spielplatz
„Zum Jupiter“



© WISTA.Plan GmbH/Foto: T. Bomm, 2017

Die öffentliche Grünfläche Oktogon (nordöstlicher Teil), welche an der Peripherie des Wohngebiets am Campus liegt, zeichnet den Umriss der Start- und Landebahn des ehemaligen Flugfeldes Johannisthal nach.

Erst mit der Vollendung der Straßenbahn, die sich in diesem Abschnitt befinden wird, ist auch die Realisierung des Oktogons (nordöstlicher Teil) ab etwa 2022 vorgesehen. Der Bereich der ehemaligen Gleisschleife wird dann den Bewohnern als baumbestandene Spiel- und Liegewiese zur Verfügung stehen. Entlang des befestigten Fuß- und Radwegs werden im Duktus der bereits fertiggestellten Abschnitte Baum- und Pflanzgruppen und Sitz-

Katharina-Boll-Dornberger-Straße



© WISTA.Plan GmbH/Foto: T. Bomm, 2017

möglichkeiten angenehme Aufenthaltsräume schaffen. Nach der Fertigstellung können dann die Bewohnenden flanieren, ausruhen, Fahrrad fahren und Tischtennis spielen. Am Übergang zum Landschaftspark an der Hermann-Dorner-Allee wird die 24 Meter breite Achse von einer mit Bäumen bepflanzten Wiese flankiert.

Sicherung der städtebaulichen Qualität

Da die Lage der Straßenbahn im Oktogon schon vor dem Workshop geklärt war, wurde die Einbettung in die künftige öffentliche Grünanlage planerisch bearbeitet. Aufgrund der Barrierewirkung der Straßenbahn spielte die Verknüpfung der Wege des Wohngebiets mit dem Umfeld eine besondere Rolle. Nachdem auch dieses Problem gelöst war, stand das Erschließungsgerüst und konnte in den Bebauungsplanentwurf übernommen werden. Die Nutzungsmaße waren geklärt.

Die zu erwartende Lärmemissionen am Groß-Berliner Damm und an der Hermann-Dorner-Allee erfordert eine bis zu sechsgeschossige, möglichst geschlossene Bebauung. Im Inneren des Gebiets liegt die Geschossigkeit bei maximal vier. Diese Größenordnung wird von den Bewohnenden als angenehm empfunden, wie auch in einer später durchgeführten Umfrage bestätigt. Was an gestalterischen Vorgaben nicht im Bebauungsplan festgesetzt werden sollte, enthalten die Vorgaben der Gestaltungskanone. Sie stellen verbindliche Regeln im Hinblick auf Einfriedungen, Vorgärten, Dachformen etc. auf und wurden beim Verkauf der Baugrundstücke zum Vertragsbestandteil. Dem Wunsch der Stadtplanung, ungehinderte Wegebeziehungen zwischen den Grundstücken zu ermöglichen, wurde zunächst von den Eigentümern berücksichtigt. Mittlerweile ist eine entgegengesetzte Tendenz erkennbar.

Besonders der Erhalt und die Integration acht wertvoller Baumstandorte und eines Birkenwäldchens erhöhen die Qualität des Wohngebietes. Sichtachsen und wichtige Wegebeziehungen zu Haltestellen des öffentlichen Personennahverkehrs, maximale Geschossigkeiten und eine Begrenzung der Versiegelung wurden in den Bebauungsplan aufgenommen. Grünordnerische Festsetzungen, wie eine Mindestanzahl von Baumpflanzungen, grüne Vorgartenzonen, zum Teil extensive Dachbegrünung sowie die Versickerung von Oberflächenwasser, ermöglichen die Vision des durchgrünten Wohngebiets. Das Zusammenspiel von Planungsrecht und den Regelungen der Kaufverträge führte zu dem heute sichtbaren Ergebnis.



©SenSW SoWo 22, 2020

Geschützte Eiche im Innenhof des HumboldtEcks

Fuß- und Radweg Wilhelm-Hoff-Straße (li.)

Blick vom Alexander-von-Humboldt-Weg zum Trudelturm (rechts)

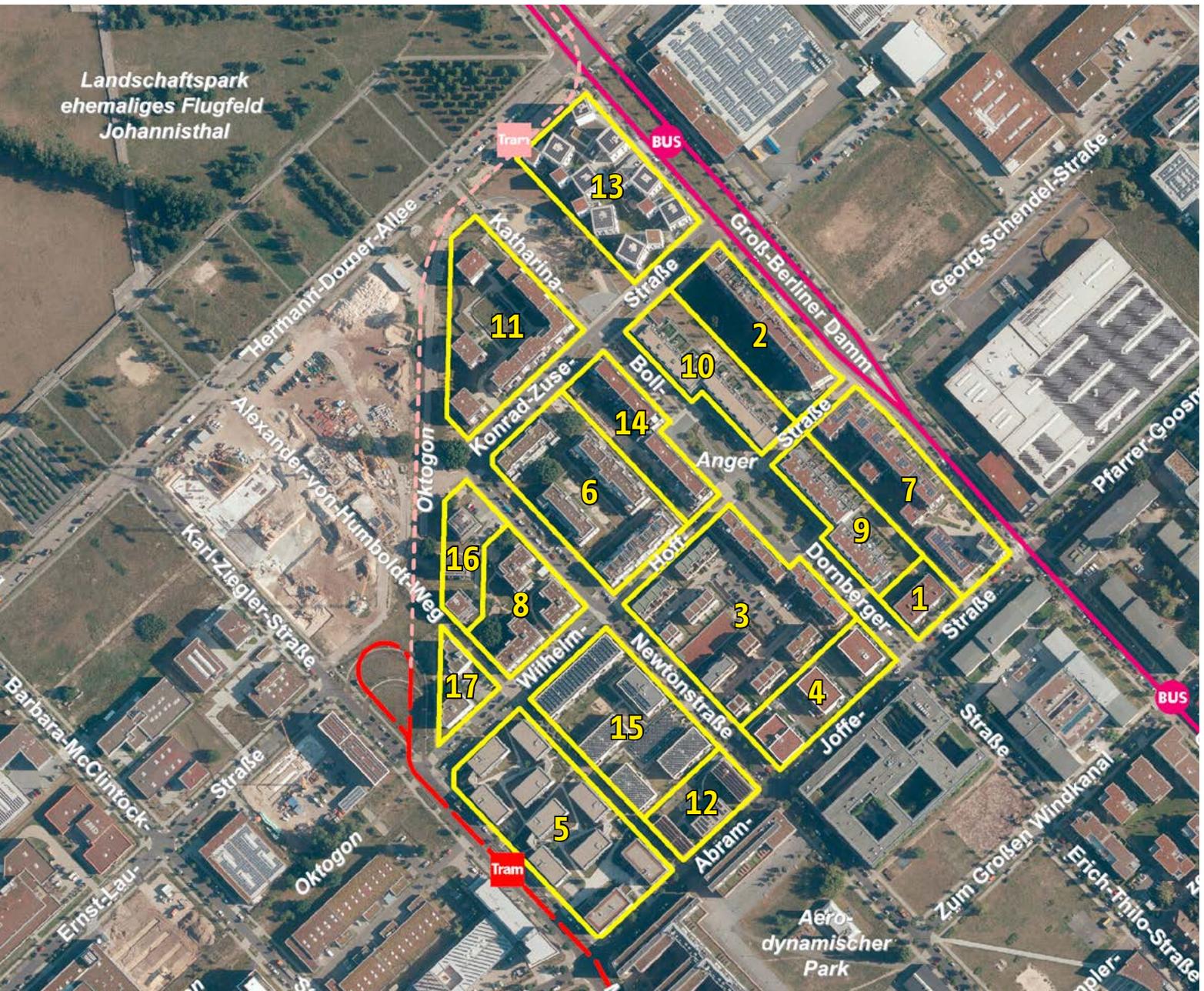


©SenSW SoWo 22, 2020



©WISTA.Plan GmbH/Foto: Marcel Travels, 2020

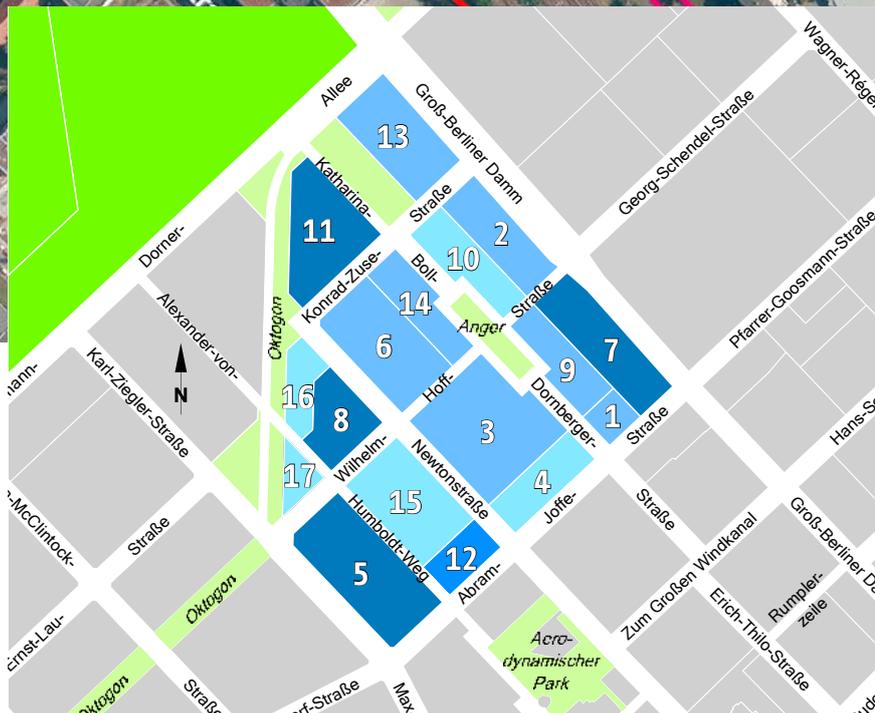
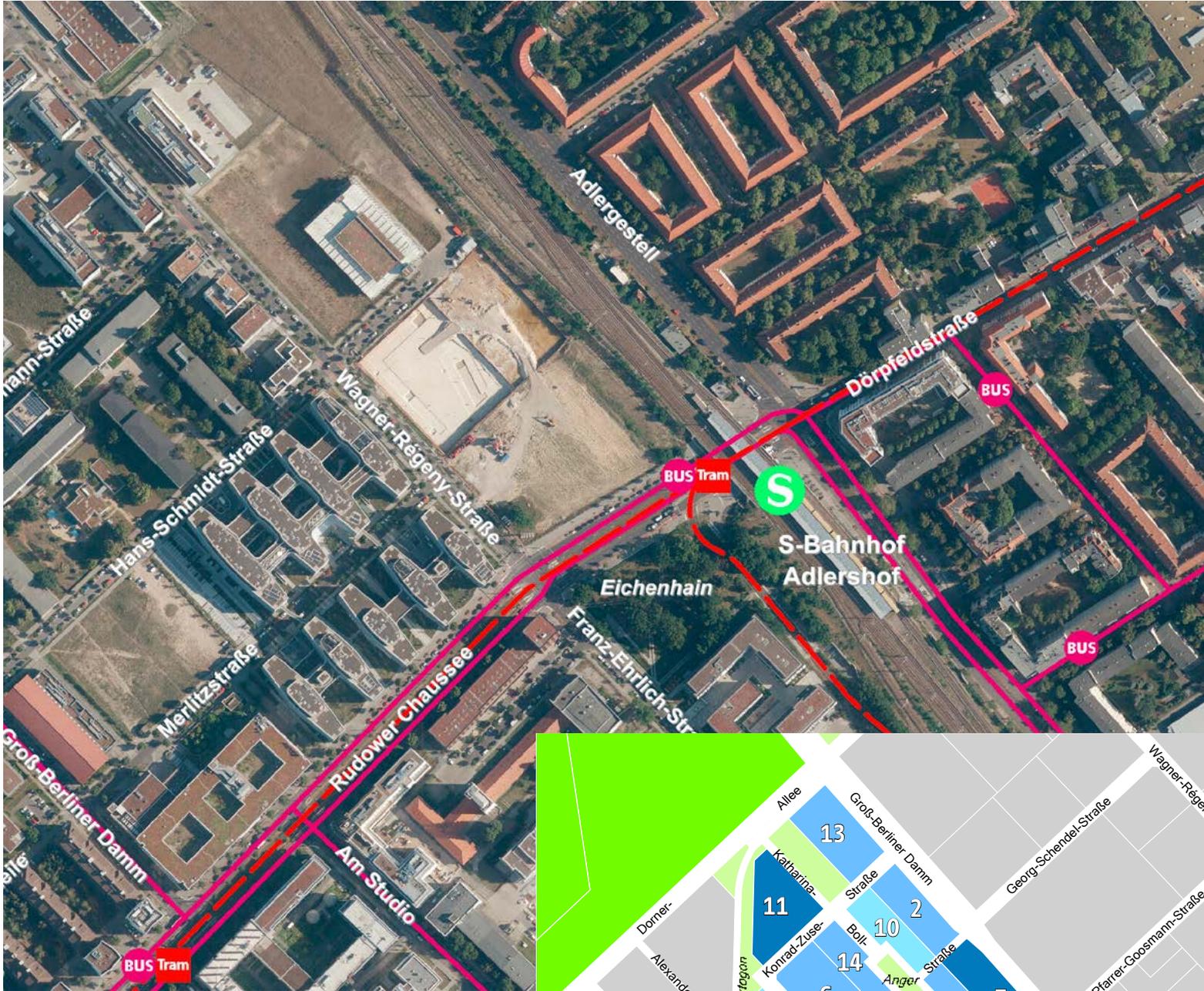
Wohnen am Campus I – Übersicht



©WISTA.Plan GmbH, 2020

- | | | |
|--|---|---|
| <ul style="list-style-type: none"> 1 First Home Wohnbau GmbH 2 Integrator-Berlin GmbH („Tetris Adlershof“) 3 Bonava Deutschland GmbH 4 degewo AG (Abram-Joffe-Straße) 5 Studentendorf Adlershof GmbH 6 Baywobau Baubetreuung GmbH („Isaac Newton Park“) 7 Charlottenburger Baugenossenschaft eG („Charlotte am Campus“) | <ul style="list-style-type: none"> 8 Wohnungsbau-Genossenschaft „Treprow Nord“ eG („HumboldtEck“) 9 PLUS BAU Projektentwicklungs GmbH 10 STADT UND LAND Wohnbauten-Gesellschaft mbH 11 Wohnungsgenossenschaft Altglienicke eG 12 Newtonprojekt GbR 13 GSW Gesellschaft für Siedlungs- und Wohnungsbau Sigmaringen („Future Living® Berlin“) | <ul style="list-style-type: none"> 14 hit. Hanseatische Immobilien Treuhand GmbH („Aero Adlershof“) 15 HOWOGE Wohnungsbaugesellschaft mbH („Powerhouse“) 16 HOWOGE Wohnungsbaugesellschaft mbH („Urbane Holzbaue“) 17 degewo AG (Wilhelm-Hoff-Straße) |
|--|---|---|

(Nummerierung in Reihenfolge der Kaufvertragsabschlüsse)



- städtische Wohnungsbaugesellschaften
- Wohnungsgenossenschaften
- private Investoren
- Baugruppe

(Städtebauliche Kennziffern der Projekte auf den Seiten 42/43)

Die Projekte der städtischen Wohnungsbau- gesellschaften

Das Quartier Wohnen am Campus I ist ein Paradebeispiel für eine gelungene Berliner Mischung – urban, vielfältig und anspruchsvoll. So sind hier auch drei der sechs landeseigenen Wohnungsbaugesellschaften mit insgesamt fünf Projekten präsent. Mit jeweils zwei Projekten bereichern die degewo und die HOWOGE das Wohnquartier. Die STADT UND LAND hat hochwertige Mietwohnungen am Anger gebaut.

Nachhaltige Holz-Hybridbauweise: Urbaner Holzbau

Erschlossen durch die Newtonstraße, nach Südwesten ausgerichtet, fallen drei würfelförmige dunkle, hölzerne Gebäude schnell ins Auge: Dies ist das Projekt Urbaner Holzbau, errichtet von der kommunalen HOWOGE Wohnungsbaugesellschaft mbH gemeinsam mit dem Generalübernehmer Brüninghoff und dem Architekturbüro Kaden+Lager. Genauer gesagt, handelt es sich um drei Gebäude im Hybrid-Holzbau, wobei das Material Holz als Hauptbaustoff im Tragwerk eingesetzt und mit Stahlbetonfertigteilen für die Decken, den Treppenkern sowie für die Fassaden kombiniert wurde. Insgesamt sind auf dem 2.825 m² großen Grundstück 42 Wohnungen mit ein bis vier Zimmern von 36 bis 100 m² entstanden. 40 Prozent der Einheiten, also 16 Wohnungen, sind öffentlich gefördert, was bedeutet, sie werden mit einer Einstiegsrente von 6,50 Euro pro m² vermietet. Die Baukörper mit ihren fünf Etagen (einschließlich Staffelgeschoss) flankieren die künftige Grünfläche Oktogon und fügen sie sich harmonisch in die Umgebung ein. Die Mehrzahl der Wohnungen verfügt über eine Terrasse, einen Balkon oder eine Dachterrasse.



Abb. 10
Lageplan HOWOGE/Urbaner Holzbau

Urbaner Holzbau



©HOWOGE/Foto: Klaus Dombrowsky, 2018

Bauarbeiten Mai 2018



©WISTA.Plan GmbH/Foto: Marcel Travels, 2020

Für den Bau wurde auf einen hohen Vorfertigungsgrad gesetzt: beispielsweise wurden die Holztafelelemente für die Fassade bereits werkseitig mit Fenstern, Dämmung, Fassade und Installation versehen. Die witterungsgeschützte Produktion sicherte hierbei eine hohe Ausführungsqualität sowie einen schnellen Baufortschritt – bei vergleichsweise niedrigen Kosten. Durch die Verwendung von Holz in der Gebäudehülle wird einerseits ein guter Energiestandard und andererseits ein angenehmes Raumklima in den Wohnungen erzielt. Gleich in mehrfacher Hinsicht spiegelt der Holz-Hybridbau die aktuellen Trends im

Wohnungsbau wider. Bauen mit Holz ist ressourcenschonend, wirtschaftlich und zeitsparend zugleich. Trotzdem ist der Holzbau insbesondere im sozialen Mietwohnungsbau noch immer eine Seltenheit.

Die HOWOGE setzt aber auch in anderen Quartieren Berlins auf das Bauen mit vorgefertigten Holztafelelementen im Fassadenbereich, darunter auch bei den Johannisgärten in Adlershof, die Mitte 2021 fertiggestellt werden (siehe S. 37).

Energiegeladen wohnen in den Powerhouses

Die äußerlich zurückhaltend wirkenden fünf Gebäude in der Newtonstraße/Wilhelm-Hoff-Straße bestechen durch eine hohe Energieeffizienz. Mit dem Projekt namens Powerhouse hat die HOWOGE das erste Plus-Energie-Projekt im Berliner Mietwohnungsbau in ihren Bestand aufgenommen. Zuvor hatte sie es von der Laborgh Investment GmbH erworben, die im Rahmen eines Bieterverfahrens den Zuschlag das Grundstück erhalten hatte. Insgesamt sind bis 2018 auf einer Grundstücksgröße von 8.250 m² 128 Mietwohnungen entstanden, von denen 13 zu den Bedingungen des geförderten Wohnungsbaus vermietet werden.

Weniger als 50 Cent pro m² fallen im Powerhouse als warme Betriebskosten an – etwa die Hälfte dessen, was Berliner Mieter normalerweise für Heizung und Warmwasser ausgeben. Möglich macht das ein Zusammenspiel aus energetischer Optimierung auf höchstem technologischen Niveau und Energiegewinnung über eigene Solarthermie- und Photovoltaikanlagen. Bezogen auf den Primär- und Endenergiebedarf verbrauchen die Mieter über das ganze Jahr hinweg betrachtet weniger Wärme und Strom als die erneuerbaren Energiequellen Solarthermie und Photovoltaik produzieren. Das Ensemble erfüllt damit die Vorgaben des Bundesumweltministeriums für den Effizienzhaus Plus-Standard – dem derzeit höchsten Energiestandard im Wohnungsbau.



Abb. 11
Lageplan HOWOGE/Powerhouses



©HOWOGE/Foto: Klaus Dombrowsky, 2018

Powerhouses
Blick vom Alexander-von-Humboldt-Weg



©WISTA.Plan GmbH/Foto: T. Bomm, 2017

Carport mit Photovoltaik-Elementen

Die fünf dreigeschossigen Passivhäuser sind von einer hocheffizienten Gebäudehülle umgeben. Durch eine 20 Zentimeter starke Dämmung erreicht die Außenhaut der Gebäude einen Wärmedurchgangskoeffizienten, der die Anforderungen der Energieeinsparverordnung (EnEV) weit übertrifft. Als Energiequelle nutzt das Powerhouse die Sonne: Auf drei Dächern und dem Carport erzeugen Photovoltaik-elemente Strom. Auf zwei Dächern sind thermische Solarkollektoren für die Wärme-gewinnung angebracht. Laufen die thermischen Kollektoren auf voller Leistung, bringen sie 60 Prozent der benötigten Energie auf, um

allen Wohnungen gleichzeitig warmes Wasser zur Verfügung zu stellen. Überschüssige Energie kann die Gebäudetechnik bis zu zwei Stunden lang speichern. Größere Überschüsse, wie sie vor allem im Sommer entstehen, speist das Powerhouse in das offene Netz der Blockheizkraftwerks-Träger- und Betreibergesellschaft mbH Berlin (BTB) ein. Die Architekten, Deimel Oelschläger, sind auch am Newtonprojekt beteiligt (siehe S. 32/33).

Solide und modern wohnen bei der degewo

Abram-Joffe-Straße

Die degewo AG hat an der Abram-Joffe-Straße sowie der Katharina-Boll-Dornberger-Straße von 2014 bis 2016 auf gut 4.400 m² Fläche drei Mehrfamilienhäuser mit insgesamt 91 Wohnungen errichtet. 34 Prozent davon, also 31 Wohnungen, sind geförderter Wohnungsbau. Die verschiedenen Wohnungstypen – ein bis vier Zimmer, von 36 bis 110 m² – mit Balkon bzw. Terrasse bieten Platz für Singles, Paare oder Familien. Bei dem fünfgeschossigen „Haus 1“ staffelt sich das oberste Geschoss zum Nachbargrundstück ab, die Häuser 2 und 3 sind jeweils viergeschossige Baukörper. Besonderes Augenmerk lag auf einer barrierefreien Gestaltung. So sind alle Geschosse in den drei Häusern über einen Aufzug (behindertengerecht) erreichbar und sämtliche Erdgeschosswohnungen sowie die Zugänglichkeiten und Wege im Außenbereich und im Gebäude ebenfalls barrierefrei errichtet. Die Gebäude sind teilunterkellert und die Häuser 1 und 2 verfügen über einen Zugang zur Tiefgarage mit insgesamt 32 Stellplätzen. Das Bebauungskonzept wurde im Verhandlungsverfahren gemäß dem öffentlichen Vergaberecht (VOF, heute VgV) unter Beteiligung der



Abb. 12
Lageplan degewo/Abram-Joffe-Straße

Ansicht Abram-Joffe-Straße (Mitte)
Details Treppenhaus (li. und re.)



©Itten + Brechbühl GmbH, 2019



©WISTA.Plan GmbH/Foto: Marcel Travels, 2020



©Itten + Brechbühl GmbH, 2019

Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt (heute Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen) und der Adlershof Projekt GmbH (heute WISTA.Plan GmbH) erstellt. Dabei konnten nach einem Teilnahmewettbewerb fünf ausgewählte Planungsbüros ihre Konzepte einreichen. Die ausgewählte Arbeitsgemeinschaft Baumschlager, Hutter Partners realisierte nach Verhandlung mit der degewo die drei Gebäude.

Wilhelm-Hoff-Straße

Auch das zweite Projekt der degewo AG im Bereich Wohnen am Campus I, in der Wilhelm-Hoff-Straße, zeichnet sich durch eine solide Bauweise aus. Auf einem dreieckig geschnittenen Grundstück mit einer Größe von ca. 1.700 m² sind 17 Wohnungen entstanden. Geplant hat die degewo selbst. Das Projekt konnte nach schneller Bauzeit im Sommer 2019 fertiggestellt werden und befindet sich in direkter Nachbarschaft zum Grünzug Oktogon und dem markanten Studentendorf Adlershof (siehe S. 22). Freiwillig wurde bereits in den Planungen die Erhaltung der Schatten spendenden Eiche berücksichtigt.



Abb. 13
Lageplan degewo/Wilhelm-Hoff-Straße



©WISTA.Plan GmbH/Foto: Marcel Travels, 2020

degewo/Wilhelm-Hoff-Straße
Blick vom Oktogon

Wohnen am begrünten Anger

Die STADT UND LAND Wohnbauten-Gesellschaft mbH hat auf einem 4.870 m² großen Areal in der Katharina-Boll-Dornberger-Straße 62 Mietwohnungen im Geschosswohnungsbau und eine Tiefgarage errichtet. Die Straße wurde als grüne Verbindungsachse zwischen dem Campus der Humboldt-Universität und dem Landschaftspark Adlershof angelegt. In ihrer Mitte sorgt ein öffentlicher Platz in Form eines Angers für besondere Wohnqualität. Auch hier entstand das Bebauungskonzept im Verhandlungsverfahren gemäß VOF unter Beteiligung der (damaligen) Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt und der Adlershof Projekt GmbH (heute WISTA.Plan GmbH).

Bei dem kompakten Gebäude im Energieeffizienzhaus-70-Standard handelt es sich um einen Hybridbau aus Betonschotten und einer hochgedämmten Fassaden-Holzkonstruktion mit vorgehängten Faserzementplatten und horizontalen, pulverbeschichteten Metallbändern. Für diese Fassade an ihrem Projekt „Wohnen Am Anger Adlershof“ erhielt das Architekturbüro roedig . schop Architekten im Jahr 2018 eine Anerkennung im Rahmen des Deutschen Fassadenpreises VHF, der vom Fachverband Baustoffe und Bauteile für vorgehängte hinterlüftete Fassaden vergeben wird. Die Erschließung über acht Eingänge bildet kleine, überschaubare Nachbarschaften. Im zweiten Gebäudeteil wurde auf Aufzüge verzichtet, um auch jüngeren Mietern mit geringerem Einkommen ein Wohnen am Anger zu ermöglichen. Die Wohnungen sind durchgesteckt, haben Terrassen bzw. Balkone und sind sowohl zum Anger als auch zum Gemeinschaftsgarten einschließlich Kinderspielplatz ausgerichtet.



Abb. 14
Lageplan STADT UND LAND



©WISTA.Plan GmbH/Foto: Marcel Travels, 2020

STADT UND LAND
Blick vom Anger



©roedig . schop Architekten, 2016

Montage der Fassadenelemente

Die Projekte der Wohnungsgenossenschaften

Genossenschaftliches Wohnen ist ein Lebensgefühl – nicht nur in Berlin. Hier schafft die Gemeinschaft von Jung und Alt starke Verbindungen in der Anonymität der Großstadt. Im Wohngebiet am Campus sind die Studentendorf Adlershof eG, die Charlottenburger Bau- genossenschaft eG, die Wohnungsgenossenschaft Altglienicke eG und die Wohnungs- baugenossenschaft „Treptow Nord“ eG vertreten. Die Genossenschaften wurden vor der Durchführung des Workshops im Jahr 2009 frühzeitig in eine Bedarfsabfrage eingebunden. Aufgrund ihrer Geschäfts- und Verwaltungsstrukturen können die Genossenschaften unmittelbar die Bedarfe und Wünsche ihrer Bewohner aufnehmen und die entsprechenden Erkenntnisse daraus ziehen. Damit war schon im Jahr 2009 eine größere Bereitschaft zu spüren, Standorte im Wohngebiet am Campus zu entwickeln.

Akademisches Wohnen im Studentendorf Adlershof

Das Wohngebiet „Wohnen am Campus I“ hat seinen Namen nicht von ungefähr. Es liegt in unmittelbarer Nachbarschaft zum naturwissenschaftlichen Campus der Humboldt-Universität zu Berlin, die seit 2003 mit sechs Instituten am Standort Adlershof vertreten ist. Die Zahl der Studienanfängerinnen und -anfänger steigt stetig an und somit auch der Bedarf an bezahlbarem, studentengerechtem Wohnen. Als bei der ersten Ausschreibung einer Teilfläche des Wohngebiets am Campus ein Konzept für ein Studentendorf eingereicht wurde, reagierte das Land Berlin äußerst aufgeschlossen. Mit ihrem Konzept überzeugten die Initiatoren des Studentendorfs Schlachtensee, die ein ähnliches genossenschaftlich von den Studierenden selbstverwaltetes Projekt in Steglitz-Zehlendorf in der Nähe der Freien Universität (FU) als Referenz vorweisen konnten. So entstand ab dem Jahr 2013 auf dem etwa 10.900 m² großen Baufeld an der Abram-Joffe-Straße und Karl-Ziegler-Straße nach sehr kurzer Bauzeit das Studentendorf Adlershof, das sich seit der Eröffnung im Wintersemester 2014 über zu wenig Nachfrage nicht beklagen kann. Finanzpartner ist die Schweizer Pensionskasse CoOpera Sammelstiftung PUK. Das selbstverwaltete Studentendorf verfügt über 386 Plätze. In acht jeweils paarweise über ein offenes Treppenhaus erschlossenen



Abb. 15
Lageplan Studentendorf Adlershof

Studentendorf Adlershof
Hofsituation



©WISTA.Plan GmbH/Foto: T. Bomm, 2017



© Phil Dera, 2015

Dorfplatz

dreigeschossigen Gebäuden leben 288 Studierende in Wohnlandschaften. In diesen teilen sich jeweils zehn bis dreizehn Bewohner eine rund 100 m² große Gemeinschaftsfläche mit Koch-, Ess- und Sitzbereich, um die sich die individuellen Zimmer mit jeweils eigenem Bad anordnen. In den beiden viergeschossigen Häusern an der Abram-Joffe-Straße ergänzen Einzel- und Doppelapartments das Angebot. Zahlreiche Gemeinschaftseinrichtungen gruppieren sich um einen zentralen Dorfplatz, dem Herz der Wohnanlage. Hier liegen das Café mit Club, das Vermietungsbüro, die Kinderbetreuungseinrichtung „Bienennest“, ein Fitnessstudio, Fahrradräume und eine Poststelle mit Waschsalon. Der Entwurf stammt vom Berliner Architekturbüro Die Zusammenarbeiter, die Freiflächengestaltung von Locodrom. Charakteristisch sind die sogenannten Denker-Erker, die jeweils eine individuelle Wohneinheit kennzeichnen. Diese sind zugleich Rückzugsort und Ausblick in die Umgebung. Zudem verleihen sie den Gebäuden im Zusammenspiel mit den vielfarbigen Jalousien durch ihre unterschiedliche Ausrichtung Individualität und ein lebendiges Erscheinungsbild.

Charlotte am Campus

Die Charlottenburger Baugenossenschaft eG („Charlotte“) hat auf einer 7.467 m² großen Fläche am Groß-Berliner Damm ein städtebaulich wie auch architektonisch anspruchsvolles Ensemble geschaffen. Insgesamt 121 Wohnungen mit zwei Gemeinschaftsflächen befinden sich in den zwei vier- bis siebengeschossigen kammartigen Bauten am Groß-Berliner Damm und der Abram-Joffe-Straße. Die nach den Vorgaben des Bebauungsplans realisierte Randbebauung war bereits von den Initiatoren des Wohngebiets vorgesehen, um das neue Wohngebiet vorwiegend aus Lärmschutzgründen zum Groß-Berliner Damm zu begrenzen. Die Zwei- bis Vier-Zimmer-Wohnungen mit Wohnflächen zwischen 58 und 105 m² und einer hochwertigen Ausstattung waren im Sommer 2016 bezugsfertig. Entworfen wurde das Ensemble von der kba Architekten und Ingenieure GmbH, einem ebenfalls am Standort Adlershof ansässigen Architekturbüro. Eine vollständig abgesenkte Tiefgarage mit 71 Stellplätzen, sowie Plätzen für sechs Motorräder und 242 Fahrräder, entlastet die Erdgeschosszone weitgehend von ruhendem Verkehr. Aufgrund der anspruchsvollen Freiraumgestaltung bietet sich somit eine attraktive, vom Fußgänger erlebbare Erdgeschosszone entlang des Groß-Berliner Damms. Eine Bäckerei mit integriertem Café gegenüber dem Kinderspielplatz befindet sich im Erdgeschoss und wird von den Anwohnenden und den im Umfeld Beschäftigten gut angenommen.



© Mila Hacke, 2014

Denker-Erker



Abb. 16
Lageplan „Charlotte“



© Maximilian Meisse, 2016

Charlottenburger Baugenossenschaft
Gartenseite



© Maximilian Meisse, 2016

Innenansicht

Charlottenburger Baugenossenschaft
Ansicht vom Groß-Berliner Damm



©WISTA.Plan GmbH/Foto: Marcel Travels, 2020

Die Charlotte stellte der Berliner Energieagentur (BEA) die Dachflächen für das Betreiben der Photovoltaik-Anlage zur Verfügung. Die erzeugte Energie wird zum Großteil im Objekt genutzt und überschüssige Energie in das vorgelagerte Netz der BTB eingespeist.

Wohnungsgenossenschaft Altglienicke

Im Dezember 2013 unterzeichnete das Land Berlin den Kaufvertrag mit der Wohnungsgenossenschaft Altglienicke eG. Diese baute daraufhin bis Ende 2016 auf dem 8.200 m² großen Grundstück an der Katharina-Boll-Dornberger- und Konrad-Zuse-Straße 104 Genossenschaftswohnungen in insgesamt vier fünfgeschossigen Gebäuden. Entlang der Katharina-Boll-Dornberger- und Konrad-Zuse-Straße erstreckt sich ein winkelförmiges, fünfgeschossiges Gebäude, welches mit drei Stadtvillen entlang der künftigen öffentlichen Grünfläche Oktogon eine Dreiecksform bildet. Die Zwei- bis Vier-Zimmer-Wohnungen mit großzügigen verglasten Loggien oder Balkonen, Dachterrassen, Terrassen und Mietergärten wurden vom „hauseigenen“ Architekturbüro Schwarzer entworfen. Die künftigen Mieterinnen und Mieter wurden frühzeitig in das Projekt einbezogen und hatten somit



Abb. 17
Lageplan WG Altglienicke

WG Altglienicke
Innenhofgestaltung



©SenSW SoWo 22, 2020

Wandgestaltung



©WISTA.Plan GmbH/Foto: Marcel Travels, 2020

Einfluss auf die Ausstattung, denn sie bevorzugten z.B. statt der geplanten Badewannen Duschen in den Bädern. Der Ausstattungsstandard der Wohnungen liegt über dem allgemeinen Durchschnitt. Die notwendigen Stellplätze wurden mittels Tiefgarage in den Untergrund verlegt. Auch Lademöglichkeiten für sechs Elektroautos wurden berücksichtigt. Somit konnten großzügige und aufwändig bepflanzte Außenanlagen von hoher Qualität gestaltet werden. Kunst am Bau und Kunstelemente in den Außenanlagen zeichnen sich durch viel Liebe zum Detail aus. Das gesamte Projekt wurde im Frühjahr 2017 fertiggestellt und konnte aufgrund der Verwendung eigener Planungsressourcen kostengünstig abgeschlossen werden.

Generationsübergreifendes Wohnen im HumboldtEck

Im Jahr 2013 erwarb die Wohnungsbau-Genossenschaft „Treptow Nord“ eG ein 4.568 m² großes Grundstück in der Wilhelm-Hoff-Straße/Newtonstraße und nannte das Projekt HumboldtEck, in Anlehnung an den angrenzenden Alexander-von-Humboldt-Weg. Anfang 2016 begann der Neubau der Anlage mit drei winkelförmigen Häusern namens Alexander, Wilhelm und Isaac. In den viergeschossigen Gebäuden entstanden insgesamt 61 Wohnungen – modern ausgestattete Zwei- bis Vier-Zimmer-Wohnungen, die zum Teil als Maisonnettewohnungen ausgebaut sind – mit Balkonen bzw. ebenerdigen Terrassen. Alle Wohnungen sind mittels Aufzug barrierefrei erreichbar. Die Gebäude haben KfW-Effizienzhaus 55-Standard. In der Tiefgarage mit ca. 50 Stellplätzen gibt es einen Ladeanschluss für E-Mobile. Als weitere Besonderheit verfügen die Neubauten im HumboldtEck über ein webbasiertes Gebäudemanagement und die Visualisierung des Wärmenetzes. Die Verbrauchserfassung erfolgt durch ein Monitoring: alle Hauptzähler (Wärmemenge, Wasser) und alle Zähler der Wohnungen werden erfasst.



Abb. 18 Lageplan HumboldtEck



©WISTA.Plan GmbH/Foto: Marcel Travels, 2020

HumboldtEck Freiflächen



©WBG „Treptow Nord“ eG

Abb. 19 Beispielgrundriss

Die Leittechnik beinhaltet umfangreiche Funktionen zur Visualisierung, Statistik, Ertragsbilanz, Dokumentation und Fernwartung. Alle relevanten Stör- und Betriebszustände können mit der webbasierten Software über mobile Endgeräte angezeigt werden. Die Freiflächengestaltung bindet zwei standortprägende Eichenbäume in das kleinteilige, vielgestaltige Konzept ein und bietet den Bewohnerinnen und Bewohnern ruhige und attraktive Räume im Außenbereich.

Die Projekte der privaten Investoren

Bei der Entwicklung des Wohnquartiers Wohnen am Campus I wurde der Fokus auf Qualität und Vielfalt gesetzt – so bereichern sieben Projekte privater Investoren dieses vielfältige Angebot. Von den über tausend Wohnungen sind ca. 480 Wohneinheiten als Miet- oder Eigentumswohnungen durch die Privaten realisiert worden.

Pionierprojekt: Eigentumswohnungen der First Home Wohnbau GmbH

Auf einem 1.720 m² „kleinen“ Grundstück im südöstlichen Teil des bis bisher unbebauten Areals begann 2012 die First Home Wohnbau GmbH mit dem Bau eines modernen Mehrfamilienhauses. Das Tochterunternehmen des am Standort Adlershof äußerst erfolgreichen Projektentwicklers immobilien-experten-ag. schloss im Dezember 2011 mit dem Land Berlin den ersten Kaufvertrag bei Wohnen am Campus I. Auf dem Grundstück an der Abram-Joffe-Straße errichtete der Projektentwickler nach Plänen von Bräunlin + Kolb Architekten Ingenieure GbR ein modernes, fünfgeschossiges Wohnhaus mit 24 Eigentumswohnungen im KfW-55-Standard. Im Sommer 2014 wurde das Gebäude fertiggestellt.

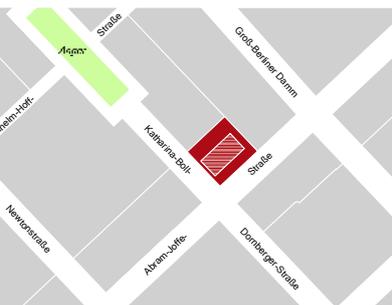


Abb. 20
Lageplan First Home



First Home
Blick vom Anger

©WISTA.Plan GmbH/Foto: Tina Merkau, 2014

Von Townhouses zu Eigentumswohnungen: das Projekt von Bonava

Als Gewinner eines Bieterverfahrens kaufte im Jahr 2011 einer der führenden Projektentwickler im Wohnbau in Nordeuropa und Deutschland – die NCC Deutschland GmbH, die heute Bonava heißt – eine 12.500 m² große Baufläche zwischen Newtonstraße, Wilhelm-Hoff- und Katharina-Boll-Dornberger-Straße. NCC erkannte früh das Potenzial des Standorts und plante zunächst eine Realisierung von 52 Townhouses mit drei bis vier Etagen, etwa 200 m² Wohn-/Nutzfläche, kleinem Garten und integrierter Garage.

Ende Oktober 2012 wurde der erste Spatenstich gefeiert und mit dem Bau der ersten Townhouses an der Newtonstraße begonnen. Ein Jahr später kündigte sich ein Paradigmenwechsel an. In der Berliner Stadtentwicklung wurde ein steigender Bedarf an Wohnraum erkannt. So baten die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und der Entwicklungsträger die NCC um Überarbeitung des Projektes zugunsten von Geschosswohnungsbau. Statt einer Reihung von Townhouses sollte insbesondere am Anger in den ursprünglich geplanten Gebäudekubaturen Geschosswohnungsbau für Eigentumswohnungen errichtet werden. Die bereits vorhandenen Baupläne wurden daraufhin ab September 2013 vom Projekt-

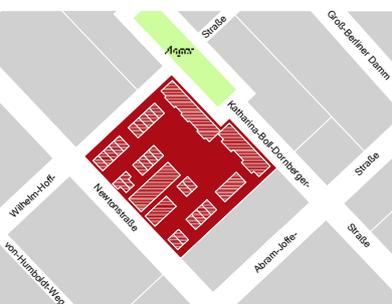


Abb. 21
Lageplan Bonava

entwickler und den Architekturbüros Matthias Steffen sowie Huthwelker, Stoehr & Partner grundlegend überarbeitet. Statt der 52 sollten nun nur noch 23 Townhouses und 61 Eigentumswohnungen entstehen. Auch eine zweite Tiefgarage und weitere Parkplätze im Außenbereich wurden eingeplant. Alle Häuser erfüllen den KfW 70-Standard.



Bonava
Fassadenansicht

©WISTA.Plan GmbH/Foto: Marcel Travels, 2020

Im März 2014 eröffnete das Muster-Townhouse – für mögliche Wohninteressenten zunächst noch auf der „grünen Wiese“. Der Verkauf der Townhouses in den ersten Monaten verlief sehr schleppend. Für viele Interessenten war nur schwer vorstellbar, wie sich das Wohnumfeld entwickeln könnte. Als die anderen Bauvorhaben begannen und klar wurde, wie das Quartier einmal aussehen würde, und die Bereitschaft, außerhalb des Innenrings von Berlin zu wohnen, größer wurde, zog die Nachfrage deutlich an. Im Oktober fand dann das symbolische Richtfest für das erste Mehrfamilienhaus statt. Die Zwei- bis Fünf-Zimmer-Wohnungen bieten zwischen 60 und 170 m², eine großzügige, lichte Raumhöhe von 2,70 m und jeweils einen Balkon oder eine Terrasse mit Garten im Erdgeschoss. Alle Ebenen sind per Aufzug bequem erreichbar. Stellplätze entstanden in einer zusätzlich geplanten, zweiten Tiefgarage und im Außenbereich der Häuser. Das gesamte Projekt konnte Ende 2017 erfolgreich abgeschlossen werden.

Familien-Wohnen am Anger: Aero Adlershof

In der Katharina-Boll-Dornberger-Straße, repräsentativ am Anger gelegen, hat die hit. Hanseatische Immobilien Treuhand GmbH unter der Planung von Büro13 Architekten das Projekt Aero Adlershof verwirklicht. Das ursprüngliche Townhouse-Projekt von 2013 kam aufgrund eines Investorenwechsels nicht zur Ausführung. Die Architekten um Roger Bach vom Büro13 blieben aber weiter am Ball, und so präsentiert sich das Projekt in der heutigen Form auf dem 4.488 m² großen Grundstück am Anger farbenfroh, freundlich und offen. Aufgelockert wird die Fassade durch gelb abgesetzte vorspringende Fenster- und Balkonelemente – eine eigenständige Interpretation des am Anger gültigen Gestaltkanons. Die herausgedrehten Fenster, die ihren Blick dem grünen Platz zuwenden, und die Loggien im Bereich des Grünangers bilden mit ihrer unregelmäßigen Verteilung fröhliche Farbtupfer auf der Fassade. Die Eingänge und Treppenhäuser liegen leicht zurückgesetzt und unterteilen so die Länge des Gebäudes optisch in fünf Abschnitte. Gebaut wurden insgesamt 67 Wohnungen von 35 bis 130 m² – vom Single-Apartment über große Familienwohnungen bis hin zum luftigen Dachgeschossloft. Die größeren Wohnungen erhielten Tageslichtbäder und einen integrierten Abstellraum. Die Wohnungen und Terrassen der Erdgeschoßebene liegen erhöht auf der Tiefgarage, eine mit Hecken abgeschirmte Vorgartenzone



Abb. 22
Lageplan Aero Adlershof

schaftt zusätzliche Privatsphäre. Dennoch ist durch die vier ebenerdigen Zugänge mit den Aufzügen ein barrierefreier Zugang zu jeder Wohnung gewährleistet.

Ein Teil des rückwärtigen Grundstücks ist als Gemeinschaftsbereich gärtnerisch und mit Spielplatz gestaltet. Aufgrund der günstigen Lage sind die Wohnräume mit den Gärten, Terrassen und Balkonen ideal nach Südwesten ausgerichtet. In den Wohnungen, die sich in dem Bauteil direkt am Grünanger befinden, wurden durchgesteckte Wohnräume mit Balkonen in beide Richtungen realisiert. Auch eine Tiefgarage mit 48 PKW-Stellplätzen wurde errichtet. Im Jahr 2016 veräußerte die hit. das Projekt an ein Investment-Management-Unternehmen, das die Wohnungen zur Miete anbietet.

Aero Adlershof
Blick auf die Mietergärten



©Büro13

Abb. 23
Beispielgrundriss



©xpressberlin, Architekturfoto Berlin, 2019

Prämierter Wohnungsbau am Groß-Berliner Damm: Tetris Adlershof

Im Jahr 2011 bewarben sich ein Mannheimer Investor und die Architekten des Büros Eyrich-Hertweck für das vom Land Berlin ausgeschriebene Grundstück mit ihrem Entwurf, allerdings zunächst nur für ein Teilstück. Der Entwurf war so innovativ, dass auch für die zweite Hälfte des Grundstücks eine adäquate Ergänzung angefragt wurde. Mit diesem gesamtheitlichen Konzept wurde der rechtlichen wie tatsächlichen Bewältigung des Lärms am Groß-Berliner Damm Rechnung getragen. Der Kaufvertrag wurde im März 2012 unterzeichnet.

Bei „Tetris“, benannt nach dem Spieleklassiker, gliedern sich ein- oder zweigeschossige Wohnungsbausteine so ineinander, dass sie am Ende ein bis zu siebengeschossiges, 120 Meter langes Wohnhaus bilden. Wie bei einem 3-D-Puzzle entstanden so insgesamt 75 hochwertige Wohnungen mit 19 Wohnungstypen mit flexiblen und bedarfsgerechten Grundrissen. Die Wohnungen im Erdgeschoss haben eigene Eingänge und Gärten, während die in den Obergeschossen straßenseitig über offene Laubengänge erschlossen werden. Die Hauptwohnräume und durchgehenden Loggien sind an der lärmabgewandten Südseite angelegt. Die Stellplätze befinden sich grundsätzlich in einer Tiefgarage.

Das Ziegelmauerwerk besteht aus dem Baustoff Poroton, einem perforierten Mauerstein, der mit Perlit gefüllt wird und über eine hohe Wärmedämmung und Schalldämmwert verfügt. Zudem wurden dreifach verglaste Holzfenster eingesetzt. Das Café Campus im Erdgeschoss an der Wilhelm-Hoff-Straße bildet mit seiner großen Terrasse einen Treffpunkt für Bewohnende und Beschäftigte – ebenso wie der zum Projekt gehörende öffentlich zugängliche Kinderspielplatz.

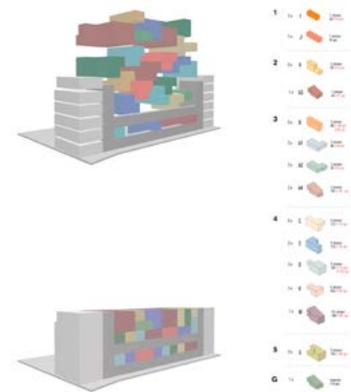


Abb. 24
Lageplan Tetris Adlershof



© Werner Huthmacher, 2018

Tetrads Adlershof
Blick vom Groß-Berliner Damm



©EHArchitekten

Abb. 25
Diagramm Wohnungstypen

Ende Oktober 2017 erhielt das Gebäude den German Design Award 2018 in der Kategorie Architektur für „Excellent Communications Design“.

Stilvoll wohnen im Isaac Newton Park: Eigentumswohnungen der Baywobau

8.964 m² misst das Grundstück in der Newtonstraße/Wilhelm-Hoff- bzw. Konrad-Zuse-Straße, das vom Wohnungsbauunternehmen Baywobau Baubetreuung GmbH entwickelt wurde. Hier wurden in vier Gebäuden 108 Eigentumswohnungen mit zwei bis 4,5 Zimmern realisiert. Die Wohnflächen variieren zwischen 61 und 129 m². Um einen gemeinschaftlichen Innenhof gruppieren sich die drei Häuser und bilden ein ganzheitliches, klar geordnetes städtebauliches Ensemble. Der überwiegende Teil der Wohneinheiten orientiert sich zum Hof – große Balkone, Terrassen mit Privatgärten oder Dachterrassen lassen südliches Flair aufkommen. Auch hier befinden sich die PKW-Stellplätze in der Tiefgarage. Der Architekt Stephan Höhne hat für den Isaac Newton Park das Grün der Umgebung aufgegriffen und Natur und Licht in den entspannten Wohnkomfort der Architektur übertragen. Bodentiefe französische Fenster prägen die Fassaden. Textile dunkelgrüne Sonnenschutzmarkisen akzentuieren die einzelnen Häuser und betonen den einheitlichen Charakter des Ensembles.

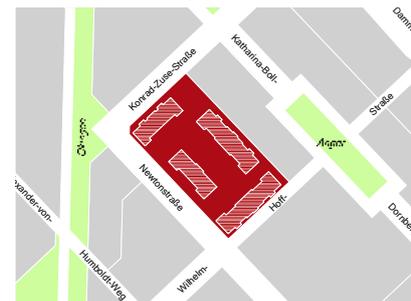


Abb. 26
Lageplan Isaac Newton Park



©Maximilian Meisse, 2018

Isaac Newton Park



Abb. 27
Lageplan PLUS BAU

PLUS BAU Projektentwicklungs GmbH

Ein weiteres privat finanziertes Wohnprojekt am Anger hat der Hamburger und Schleswig-Holsteiner Projektentwickler PLUS BAU realisiert. Auf dem 4.470 m² großen Grundstück an der Katharina-Boll-Dornberger-Straße sind in zwei leicht versetzten Gebäudezeilen mit sieben Eingängen insgesamt 55 Wohneinheiten entstanden. Die Pläne stammen aus dem Hause Nägeliarchitekten, die durch das wechselnde Spiel der Öffnungen in der Bebauung ein lebendiges und kleinteiliges Fassadenbild entstehen lassen. Auch bei diesem Projekt verfügen die Erdgeschosswohnungen über eine rückwärtige Terrasse mit kleinem Gartenanteil. Die Mietwohnungen mit 1,5 bis fünf Zimmern wurden im März 2017 fertiggestellt.



PLUS BAU
Blick vom Anger

© WISTA,Plan GmbH/Foto: T. Bomm, 2017



Abb. 28
Lageplan Future Living Berlin

Wohnen der Zukunft – Future Living Berlin

Das Projekt Future Living® Berlin am Groß-Berliner Damm markiert den Auftakt des Wohnquartiers Wohnen am Campus I und bildet das Bindeglied zwischen dem neuen Wohngebiet und dem Wissenschafts- und Technologiestandort Adlershof. Denn hier finden das Wohnen der Zukunft und die dazugehörige Forschung statt. Die Bauherrin, die GSW Gesellschaft für Siedlungs- und Wohnungsbau Baden-Württemberg mbH, ist ein hundertprozentiges Wohnungsunternehmen des Sozialverbands VdK. Projektentwickler ist die Unternehmensgruppe Krebs. Andreas Stellwag von der Multiplan Bauplanungs GmbH ist der verantwortliche Architekt in Kooperation mit einer Vielzahl von Fachingenieurbüros.

Future Living Berlin entstand auf einem 7.604 m² großen Grundstück am Groß-Berliner Damm/ Hermann-Dorner-Allee/ Konrad-Zuse-Straße als zeitlich letztes Projekt des Wohnquartiers Wohnen am Campus I. Das Demonstrationsbauvorhaben beinhaltet Wohnen für alle Generationen (Future Living Homes), wohnverträgliches Gewerbe (Future Living Trade) und eine Kindertagesstätte. Die besonderen Inhalte werden durch eine ungewöhnliche Architektur und anspruchsvolle, barrierefreie Außenraumgestaltung verdeutlicht. Der Gebäudekomplex wird im Energie-Plus-Standard errichtet. Die 90 Wohnungen und Gemeinschaftsräume in vier Doppelwohntürmen und zwei Einzeltürmen bieten ihren Bewohnern hochmoderne Ein- bis Vier-Zimmer-Wohnungen – alle barrierefrei und elf davon explizit an den Bedürfnissen von Rollstuhlfahrern ausgerichtet. Die aufgelockerte Architektur folgt dem Berliner „Design for All“-Ansatz und fördert durch ihren dörflichen Charakter das soziale Miteinander.

Durch alltagsunterstützende Assistenzsysteme wird das selbstständige Wohnen bis ins hohe Alter ermöglicht. Zu diesen AAL-Systemen (Ambient Assisted Living) gehören unter

anderem in das Gebäude integrierte Aktoren (wie Licht, Lautsprecher, etc.) und Sensoren (z.B. Präsenzmelder, Türkontakte usw.), aber beispielsweise auch blutdruckmessende Spiegel, intelligente Haushaltsgeräte oder ein Kühlpostkasten. Der Zugang zu den Wohnungen erfolgt über eine Karte bzw. über eine Smartphone-App.

Die für das Quartier benötigte Energie wird zum Teil durch Photovoltaikpaneele auf den Dächern gewonnen, womit 17 Luft-Wärmepumpen betrieben werden. Zusätzlich gibt es eine Wärmerückgewinnung aus den Wohnungen über Sole-Wärmepumpen. Als Puffer stehen Wärme-, Kälte- und ein zentraler Batteriespeicher (156 kW) zur Verfügung.

Neue Formen der Mobilität unterstützt das Community CarSharing mit fünf Elektrofahrzeugen. Den Bewohnenden stehen diese in der Tiefgarage zur Verfügung und können per App reserviert werden. Das ganze Quartier ist über eine Glasfaserleitung an das Internet angebunden. Auch alle Wohnungen sind mit Glasfaser versorgt.

Im Erdgeschoss finden sich zehn gewerbliche Einheiten mit jeweils 50 oder 200 m² Größe. Diese werden an Unternehmen vermietet, die zum Thema Zukunftswohnen passen. Die Räume sind u.a. für Praxen, Büros oder Dienstleistungseinrichtungen geeignet.

In die Entwicklung von Future Living Berlin wurden viele Überlegungen eingebracht. Es ist ein besonderes Projekt. Auf der Basis von Wissenschaft und neuester Technik werden das Wohnen und Arbeiten der Zukunft angeboten, wissenschaftlich begleitet und weiterentwickelt. Heute weiß niemand genau, welche Ausstattungsmerkmale Mietende langfristig nutzen werden. Die GSW Sigmaringen plant daher zusammen mit ihren Unterstützenden drei Jahre lang genau hinzuschauen, wie die Wohnungen mit ihren Ausstattungsmerkmalen genutzt werden. Dazu wird es Befragungen und Gespräche geben, aber auch ein automatisch erzeugtes, anonymisiertes Bild der Nutzungsgewohnheiten.

2019 beteiligte sich die GSW Sigmaringen zusammen mit dem Deutschen Forschungszentrum für Künstliche Intelligenz und der Universität Nürnberg-Erlangen am Innovationswettbewerb „Künstliche Intelligenz als Treiber für volkswirtschaftlich relevante Ökosysteme“ des Bundesministeriums für Wirtschaft und Energie. Das Konzept „ForeSight: Plattform für kontextsensitive, intelligente und vorausschauende Smart Living-Service“ konnte die Jury überzeugen und gewann einen der Preise. Von Januar 2020 bis Ende 2022 wird das vorgestellte Konzept realisiert. Eine Wohnung in Future Living Berlin wurde zum Testen mit eingeladenen Probanden angemietet. Erreichen die Lösungen einen gewissen Reifegrad, haben auch die übrigen Mieter die Möglichkeit, ganz neue Technologien zu testen.



© GSW Sigmaringen mbH, 2018

Abb. 29
Animation Gebäudeschnitt



©WISTA.Plan GmbH/Foto: Marcel Travels, 2020

Innenhof mit Spielplatz und
Regenwasserversickerungsfläche

Future Living Berlin
Ansicht von der Katharina-Boll-
Dornberger-Straße



©WISTA.Plan GmbH/Foto: Marcel Travels, 2020

Baugruppen-Energie: das Newtonprojekt

Nach dem Workshop 2009 engagierten sich insbesondere die Architekten von Müllers-Büro, um mithilfe von Baugruppen einen Standort am Groß-Berliner Damm zu realisieren, so wie sie es bereits in der Eldenaer Straße im Stadtteil Prenzlauer Berg erfolgreich taten. Doch in Adlershof brauchte es einen längeren Atem, bis die erste und einzige Baugruppe des Wohngebiets am Campus gegründet werden konnte. Dies war möglich, weil man sich auf die besondere Qualität des Wissenschafts- und Wirtschaftsstandorts Adlershof für ein zukunftsorientiertes Wohnen besann. Auf einer Fläche an der Abram-Joffe-Straße zwischen Newtonstraße und Alexander-von-Humboldt-Weg wurde dies letztendlich realisiert.

Die Baugruppe NEWTONPROJEKT

Auf Initiative der Planungsbüros DMSW und des Büros Deimel Oelschläger Architekten Partnerschaft, gemeinsam mit dem Architekturbüro Zoomarchitekten wurde das Projekt, bestehend aus drei einzeln stehenden viergeschossigen Gebäuden, aus der Taufe gehoben. Alle drei Büros sind spezialisiert auf ökologisches nachhaltiges Bauen. Im Jahr 2013 starteten die Initiatoren die Akquise für eine Gemeinschaft, die nachhaltig auch außerhalb des Innenrings wohnen wollte.

Im Frühjahr 2018 waren drei Gebäude im Geschosswohnungsbau mit insgesamt 38 Wohnungen mit Keller und 17 Tiefgaragenplätzen sowie grünem Innenhof fertig. Das Besondere an den Gebäuden: sie erreichen den Plus-Energie-Standard und den KfW-Effizienzhaus 40 Plus-Standard. Mit Solarthermie für die Wärmeversorgung kann der im Sommer entstehende Überschuss an das nahegelegene Fernwärme Kraftwerk der BTB (Blockheizkraftwerks- Träger- und Betreibergesellschaft mbH Berlin) abgegeben werden, welcher von dort im Winter für die Heizung wieder zurückgegeben wird. Das Energiekonzept als Plusenergie-Mehrfamilienhaus unter Einbindung des Fernwärmenetzes ist in dieser Form einmalig. Die Gestaltung von biodiversen, halb privaten, halb gemeinschaftlichen Grünflächen im Außenraum fördert den sozialen Zusammenhalt und bietet Raum für vielfältige Treffpunkte und Aktivitäten.

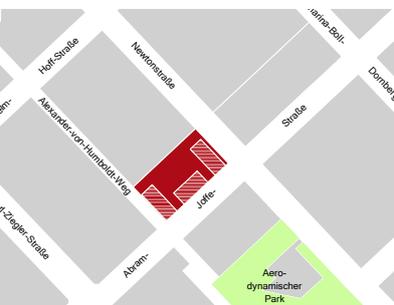


Abb. 30
Lageplan Newtonprojekt

Newtonprojekt
Haus 2 mit Spielplatz



© Regina Weißkopf, 2018

Das Projekt ist architektonisch anspruchsvoll, die Handschrift der drei Planungsbüros deutlich erkennbar. Die hohe und zukunftsweisende Bauqualität ermöglicht es, die Unterhalts- und Betriebskosten gering zu halten. Die Planungs- und Baukosten inklusive Grundstück und Energierzeugungs- und Speicheranlagen lagen bei ca. 3.100 Euro/m², da die Baugemeinschaft von der Planung bis zur Umsetzung in diversen Arbeitsgruppen selbst tätig wurde.

Vielfach prämiertes Energiekonzept

Die drei Gebäude haben eine hochgedämmte Außenfassade, die den Passivhausstandard erfüllt. Haus 1 und Haus 2 bestehen aus massiven Stahlbetonwänden und Decken mit einer Holzrahmenbaufassade in Fertigbauweise. Die hervorragende Dämmung wird durch Zellulose und Holzweichfaser erreicht. Das verwendete nachhaltige Baumaterial ist zu 100 Prozent recyclingfähig. Das Haus 3 ist ein vollunterkellertes Massivbau mit einer WDVS-Fassade auf Basis von Mineralwolle. Zusätzlich werden an und auf den Gebäuden durch eine Solarthermieanlage und eine Photovoltaikanlage Wärme und Strom erzeugt. Zudem sind die Wohnungen mit einer Lüftungsanlage mit Energierückgewinnung ausgerüstet, wodurch die Energiekosten erheblich reduziert werden können. Die überschüssige elektrische Energie kann dazu verwendet werden, Elektroautos in der eigenen Tiefgarage zu laden.

Zahlreiche Preise zeichnen die Plusenergiehäuser des Newtonprojekts als Vorbild für modernes und nachhaltiges Bauen aus, u.a.

- Klimaschutzpartner Berlin 2015
- 2017 Ideenwettbewerb EnEff.gebäude.2050
- 2019 Die besten Wohnbauten Deutschlands, Callwey Verlag, Kategorie Nachhaltiges Energiekonzept
- 2019 DMK Award für nachhaltiges Bauen (Haus 1)
- 2019 greensolution award, energy and temperature climates (Haus 1)



© Andrea Kroth, 2018

Haus 1
Süd-West Fassade

Abb. 31
Lageplan mit Grundrissen (links)
Baugruppe (rechts)



©Maria Simons/DMSW



©Regina Weißkopf, 2018

Wohnen am Campus II – vom Gewerbegebiet zum Wohngebiet

Im Jahr 2014 zeichnete sich ab, dass das seit langem verfolgte Projekt Protonenzentrum in direkter Nachbarschaft zum Wohngebiet am Campus aus Finanzierungsgründen nicht realisiert werden kann. Somit ergab sich die Möglichkeit, das in der Vermarktung befindliche Wohngebiet Wohnen am Campus I um 2,7 Hektar zu erweitern. Die notwendige Bebauungsplanänderung für zwei Gewerbegebiete in Wohnen geschah im Einvernehmen mit der für Wirtschaft zuständigen Senatsverwaltung.



Abb. 32
Lageplan Wohnen am Campus II
HOWOGE-Projekt

Das Grundstück wurde von der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung direkt an die städtische Wohnungsbaugesellschaft HOWOGE vergeben. Der Wohnungsmarkt in Berlin hatte sich mittlerweile so verändert, dass Verwaltung und Politik die Notwendigkeit sahen, städtische Wohnungsbaupotenziale für die Zukunft zu sichern.

Das Projekt der HOWOGE

Voraussetzung für die Vergabe des Grundstücks an die HOWOGE war die Durchführung eines zweistufigen städtebaulichen Wettbewerbsverfahrens. Nach der damaligen Auffassung bestanden ein Potenzial von 450 Wohnungen sowie die Notwendigkeit einer Kindertagesstätte. Das Ergebnis des Wettbewerbsverfahrens sollte in die Bebauungsplanung und in das darauffolgende Generalübernehmerverfahren entsprechend den geltenden Vergaberichtlinien einfließen. Die Qualitätsansprüche an die künftige Bebauung entsprachen denen des Wohngebiets am Campus I, auch für das neue Wohngebiet wurde ein lärmrobuster und verdichteter Städtebau gefordert. Nach einem Teilnahmewettbewerb wurden acht Planungsbüros zur Weiterbearbeitung aufgefordert. Das Berliner Büro roedig . schop Architekten überzeugte die Jury und gewann. Die Gewinner platzierten ein siebengeschossiges, polygonales Solitärgebäude am Eingang zur öffentlichen Grünfläche Oktagon an der Hermann-Dorner-Allee; entlang der Karl-Ziegler-Straße wurde eine geschlossene fünfgeschossige Bebauung mit offenen Laubengängen vorgeschlagen. Durch die rückwärtig geplanten viergeschossigen Anbauten entstanden angenehme Innensituationen. An der Hermann-Dorner-Allee wurde eine sechsgeschossige Randbebauung geplant, der südliche Teil des Baufelds wurde durch einzeln stehende, vier- bis fünfgeschossige Baukörper besetzt, die einen städtebaulichen Übergang zur offenen Bebauung des Wohngebiets am Campus darstellen. Da sich das Planungsgebiet direkt neben einem

Abb. 33
Rendering Hermann-Dorner-Allee



©vizoom für blocher partners (BLOCHER GmbH), 2019

Gewerbegebiet und an einer Straßenverbindung der Klasse III sowie neben einer künftigen Straßenbahntrasse befindet, waren umfangreiche rechtliche Vorkehrungen zum Schutz der künftigen Bewohnenden vor Lärmmissionen zu beachten. Der Wettbewerbsentwurf wurde diesbezüglich geprüft und in einer städtebaulichen Rahmenplanung im Jahr 2016 überarbeitet. Eine große Rolle spielten dabei auch notwendige Abstandsflächen, ein Brandschutzkonzept und die künftige Nutzung des Alexander-von-Humboldt-Weges. Nachdem der Rahmenplan von allen Beteiligten akzeptiert war, konnte das Bebauungsplanverfahren zügig fortgeführt werden. Das Land Berlin arbeitete damals an einem Lärmleitfaden, die Festsetzungen zum Lärmschutz wurden nach dessen neuesten Erkenntnissen festgelegt. Ein Kiefernaufwuchs aus der Vorwendezeit, der mittlerweile als Wald eingestuft war, konnte einvernehmlich mit den Berliner Forsten umgewandelt werden. Mit der Schaffung des Planungsrechtes 2018 konnte die HOWOGE im Rahmen eines Vergabeverfahrens für einen Generalübernehmer die Planung fortführen.



©blocher partners, 2019

 Abb. 34
 Rendering Alexander-von-Humboldt-Weg


©SenSW SoWo 22, 2020

Baustelle Juli 2020

Das architektonische Konzept des ausgewählten Generalübernehmers Diringer & Scheidel mit dem Architekturbüro blocher partners zeichnet sich auf der Grundlage des städtebaulichen Rahmenplans durch Bögen in den Erdgeschossen, eine vertikale Gliederung der sechsgeschossigen Randbebauung an der Hermann-Dorner-Allee, eine fünf- bis sieben-geschossige Staffelung des Solitärbaus und den Fassadenmaterialien Holz/Putz/Beton aus. Insgesamt sollen 613 Wohnungen (davon 108 Mikro-Apartments für Studierende), eine Tiefgarage mit 151 Stellplätzen sowie 26 oberirdische Stellplätze, eine Kita mit ca. 75 Plätzen und gewerblich nutzbare Flächen errichtet werden. Hier wird ein verdichteter Städtebau mit einer Geschossflächenzahl von 1,5 bis 2,0 entstehen. Das Landschaftsplanungsbüro bgmr ist für die Freiflächenplanung verantwortlich. Der Baubeginn erfolgte im Januar 2020.

Mit der Straßenbahn nach Schöneweide und Köpenick

Baustart für die geplante Weiterführung von der Gleisschleife Karl-Ziegler-Straße zum S-Bahnhof Schöneweide war im Mai 2020. Voraussichtlich im Jahr 2021 werden die Straßenbahnlinien 61 und 62 der Berliner Verkehrsbetriebe (BVG) bis zum S-Bahnhof Schöneweide führen. Die Linie M17 wird nach Adlershof verlängert. Somit kann ein Zehn-Minuten-Takt eingerichtet werden.

Auch die neue Haltestelle „Landschaftspark Johannisthal“ wird die Anbindung des Wohngebiets an den öffentlichen Personennahverkehr deutlich verbessern. Da die Wohnungsbauten mindestens zehn Meter von der Gleistrasse abrücken und entlang des Abschnitts am Oktogon ein schwingungsgedämpftes Gleis verlegt wird, sind keine Beeinträchtigungen für die bereits ansässigen und künftigen Bewohnerinnen und Bewohner zu erwarten.



©archisurf Bremen

 Abb. 35
 Visualisierung Haltestelle
 „Landschaftspark Johannisthal“

Wohnen im Entwicklungsbereich: die wechselvolle Entwicklung der Wohnstandorte

1994 sah der Senat von Berlin noch 5.500 Wohnungen für die Entwicklungsmaßnahme vor. Nach der so genannten Umsteuerung im Jahre 2003 sollten nur noch 1.500 Wohnungen realisiert werden. Die heutige Wohnungsanzahl, welche realisiert, gebaut bzw. sich in Planung befindet, hat wieder eine Größenordnung von 5.500.

Abb. 36
Wohngebiete/Wohnungsbaupotenziale

Realisierte Wohngebiete (2.227 WE)

Wohnen Am Landschaftspark

WE: 386
Realisierung: 2004-2009

Wohnen am Campus I

WE: 1.166 und 386 Studierendenwohnplätze
Realisierung: 2011-2020

Medienfenster

WE: 153
Realisierung: 2015-2016

VivaCity Adlershof

WE: 136
Realisierung: 2016-2018

Im Bau bzw. in Planung befindliche Wohngebiete (ca. 1.507 WE)

Johannisgärten

WE: 314
Bauzeit: 2018-2021

Wohnen am Campus II

WE: 505 und 108 Studierendenwohnplätze
Bauzeit: 2020-2022

Wohnen am Eisenhutweg 54-76

WE: ca. 580
Baubeginn: 2021

Wohnungsbaupotenziale

Teilfläche „Müller-Erben“
BGF: ca. 180.000 m²

Schulstandorte

Grundschule für 432 Lernende
Gemeinschaftsschule für 1.332 Lernende



©WISTA.Plan GmbH, 2020

Wohnen am Landschaftspark (realisiert)

Dieses Projekt war das Vorhaben, welches den größten Bruch mit den ursprünglichen Planungszielen darstellte. Statt Geschosswohnungsbau in nutzungsgemischten Baugebieten wurden freistehende Einfamilienhäuser vermarktet. Die Vorteile für den Weiterbestand der Entwicklungsmaßnahme waren die direkten Einnahmen aus der Vermarktung und die strategische Lage in Johannisthal. Durch die Ansiedlung von Wohnen konnte einer schon vom Senat vorgesehenen unentwickelten Entlassung des Areals aus dem Entwicklungsrecht entgegengewirkt werden. Nach fast 20 Jahren werden diese Entscheidungen sicherlich ambivalent betrachtet, da heute landeseigene Flächen deutlich dichter bebaut werden. Die 386 Familien, die hier eine bezahlbare Heimat gefunden haben, freut es.



©WISTA.Plan GmbH/Foto: T. Bomm, 2017

Wohnen am Landschaftspark
Gartenansicht

Wohnen am Campus I+II (realisiert und in Bau)

In beiden Wohngebieten wird es mit Fertigstellung insgesamt 1.671 Wohneinheiten, davon 312 geförderte Wohnungen, zuzüglich 494 Wohnheimplätze bzw. Mikrowohnungen geben.

Temporäres Wohnen (realisiert)

Die sechs Wohnhäuser der Helm-Projekt Adlershof GmbH & Co. KG, das „Medienfenster“ und die IGAFÄ-Gästehäuser haben 337 überwiegend temporär nutzbare Apartments.

VivaCity Adlershof (realisiert)

Aufgrund eines überzeugenden Konzepts erhielt die Kondor Wessels Bouw Berlin GmbH den Zuschlag für die 2,25 Hektar großen Mischgebietsflächen am Kreisverkehr (Straße am Flugplatz, Eisenhutweg). Bis zum Jahr 2019 wurden in direkter Lage zum Landschaftspark Johannisthal 136 Wohnungen, ein Seniorenwohnheim mit 103 Plätzen sowie eine Kita mit 129 Plätzen der Johanniter Stiftung, Einzelhandel, Läden und gewerbliche Flächen realisiert.



©WISTA.Plan GmbH/Foto: Marcel Travels, 2020



©WISTA.Plan GmbH/Foto: Marcel Travels, 2020



Abb. 37
Lageplan VivaCity Adlershof

Wohn- und Geschäftshaus (Betreutes Wohnen, Tagespflege, Supermarkt, Café) am Kreisverkehr Eisenhutweg (links)

Mietwohnungen der Gemeinnützigen Baugenossenschaft Steglitz eG (rechts)

Johannisgärten (in Bau)

Die Planungen für das Wohngebiet an der Straße am Flugplatz begannen 2015. Die ehemalige Fläche von Berlin Chemie wurde durch den Entwicklungsträger beräumt und baureif gemacht. Parallel dazu wurde der bestehende Bebauungsplan von Gewerbe- in Wohnbauflächen geändert. Die nunmehr verfügbaren Flächen kaufte die HOWOGE. Zur Sicherung eines hochwertigen Städtebaus fand 2015 ein konkurrierendes städtebauliches Gutachterverfahren unter Partizipation der Nachbarschaft statt, organisiert durch die STATTBAU Stadtentwicklungsgesellschaft. Nach der Auswahl des Entwurfs von den Baupiloten und ST raum a. sowie der Abstimmung eines städtebaulichen Rahmenplans im Jahr 2016 nahm die HOWOGE als Generalplaner das Büro roedig . schop Architekten unter Vertrag. Auf dem knapp 26.000 m² großen Grundstück entstehen 20 Wohngebäude mit 314 Mietwohnungen (davon 155 gefördert), eine Großtagespflege mit rund 25 Plätzen, drei Gewerbeeinheiten, eine DHL-Packstation sowie eine Quartiersgarage mit 121 PKW-Stellplätzen. Im Wohngebiet selbst gibt es keinen Autoverkehr, der Siedlungsgebietscharakter der zwei- bis fünfgeschossigen Häuser vermittelt zwischen den Einfamilienhäusern an der Melli-Beese-Straße und den Gewerbebauten am Segelfliegerdamm. Das Besondere an den Johannisgärten: Sie werden in zwei Konstruktionssystemen errichtet. Sechs Häuser in umweltfreundlicher Holz-Hybridbauweise, 13 in Massivbauweise und ein Haus in Kombination aus beiden Bautypen. 2021 sollen die Bauarbeiten beendet sein.



Abb. 38
Lageplan Johannisgärten



©Pritzkleit/HOWOGE, 2019

Johannisgärten
Richtfest, 26.06.2019



©HOWOGE/Schnitger, 2020

Außenansicht

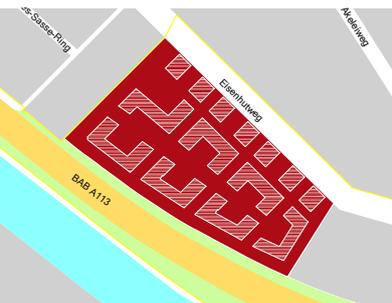


Abb. 39
Lageplan Eisenhutweg

Neues Wohnen am Eisenhutweg (in Planung)

Auf dem 3,2 Hektar großen Gelände zwischen dem Eisenhutweg und der Bundesautobahn A113 gelegen, sollen durch die private KW-Development GmbH, 580 Wohnungen und eine Kita mit ca. 70 Plätzen entstehen. Das Planungsrecht wird über einen Vorhaben- und Erschließungsplan geschaffen. Die stadtplanerische Herausforderung besteht in der rechtlichen und planerischen Sicherung von Lärmschutzmaßnahmen. Das relativ früh feststehende Bebauungskonzept zeichnet sich durch einen siebengeschossigen lärmrobusten Städtebau entlang der Autobahn, sich zum Eisenhutweg auf vier Geschosse staffelnde Stadtvillen und vier- bis sechsgeschossige, durch einen Grünzug verbundene Wohnblöcke aus. Der Autoverkehr wird aus den Innenbereichen herausgehalten. Aufgrund lärmrobuster Bebauung und des Ziels bezahlbaren Wohnraum zu schaffen, entsteht hier ein Komplex, der in seiner baulichen Dichte Innenstadtqualität hat. 30 Prozent der Wohnungen sollen mietpreisgebunden sein. Baubeginn ist für 2021 geplant.

Abb. 40
Wohnen am Eisenhutweg
Rendering Perspektive Innenhof



© KW-Development GmbH, 2017



Abb. 41
Lageplan Areal „Müller-Erben“

Areal „Müller-Erben“ (in Planung)

Am nördlichen Eingang des Entwicklungsbereichs gelegen, befindet sich die letzte unentwickelte Brachfläche. Es handelt sich um ein ca. 20 Hektar großes Areal, das als Wiege des Wissenschaftsstandorts Adlershof bezeichnet werden kann. Hier siedelte Anfang des 20. Jahrhunderts die Unternehmensgruppe von Arthur Müller ihr Werksgelände für den Flugzeugbau an. Eine Vielzahl von prägenden Gebäuden aus dieser Zeit ist heute noch vorhanden, wenn auch größtenteils in einem desaströsen Zustand. Nach dem Zweiten Weltkrieg wurde das Gelände überwiegend vom VEB Kühlautomat Berlin übernommen und durch eine Reihe von Gebäuden ergänzt. Im Jahre 1996 wurde der Betrieb aufgegeben, seit dieser Zeit liegt das Grundstück zu einem großen Teil brach. Seit Jahren ist die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen intensiv damit befasst, die Fläche gemeinsam mit den Eigentümern, einer Erbengemeinschaft des Müller-Nachlasses, zu reaktivieren und einer baulichen Entwicklung zuzuführen – und damit auch den Wirtschaftsstandort Adlershof zu stärken. Umfangreiche Altlastenvorkommen und eine schwierige Vermarktungssituation in Berlin haben die Verhandlungen mit den Eigentümern zunächst erschwert. Im Zuge der zunehmenden Nachfrage nach Wohnraum und qualifizierten Gewerbeflächen haben sich Bedarfe und Perspektiven ergeben, das Areal für Wohnungsbau und Gewerbe zu entwickeln. Die laufenden Verhandlungen mit den Eigentümern dienen der Konkretisierung und Umsetzung dieser Ziele. Parallel wurde im Jahr 2017 ein städtebauliches Gutachterverfahren durchgeführt mit dem Ziel, ein abgestimmtes Konzept als Grundlage



© WISTA.Plan GmbH/Manuel Frauendorf Fotografie, 2020



©WISTA.Plan GmbH/Foto: T. Bomm, 2017

Schrägaufnahme 2020 (links)

Bestandsgebäude (rechts)

für den in Aufstellung befindlichen Bebauungsplanentwurf zu finden. Dieser sieht eine für Johannisthal typische Mischung aus Gewerbeflächen, ca. 1.800 Wohnungen und einer Kita in unmittelbarer Nachbarschaft zum Natur- und Landschaftspark vor. Es ist beabsichtigt, dass ein Teil der Wohnungen von einer städtischen Wohnungsbaugesellschaft errichtet und zu einem günstigen Mietpreis angeboten wird, um damit auch Haushalten mit geringerem Einkommen ein neues Zuhause bieten zu können. Das Bebauungskonzept ist geprägt von fünf- bis sechsgeschossigen, kompakten Wohnblöcken mit begrünten, autofreien Innenhöfen. Die denkmalgeschützten Gebäude, die noch erhalten werden können, werden in die Neubebauung integriert. Darunter befinden sich ein Teil der alten Schmiede, sowie das Verwaltungs- und Pförtnergebäude des ehemaligen Flugzeugbaugeländes. Somit entsteht auf historischem Gelände ein neues Stadtquartier in fußläufiger Entfernung zum S-Bahnhof Betriebsbahnhof Schöneweide, der ab Dezember 2020 in Johannisthal umbenannt wird, und zur künftigen Straßenbahnhaltestelle am Groß-Berliner Damm.



©SenSW SoWo 22/FPB, 2017

Abb. 42
Prämierter Entwurf der FPB Freie Planungsgruppe Berlin GmbH, 2017

Soziale und grüne Infrastruktur

Mit der vermehrten Planung und dem Bau von Wohnungen innerhalb und außerhalb des Entwicklungsbereichs stiegen auch die Anforderungen an die soziale Infrastruktur. So werden derzeit im Rahmen der Berliner Schulbauoffensive eine Gemeinschaftsschule für 1.332 Lernende und eine dreizügige Grundschule für die wachsenden Bedarfe der Stadt geplant. Der Bestand an Kitaplätzen im Gebiet ist von den Richtzahlen betrachtet auskömmlich. Viele der zur Verfügung stehenden Plätze müssen jedoch aufgrund des allgemeinen Engpasses in Berlin durch Berufstätige vom Standort und durch Eltern aus der Umgebung in Anspruch genommen werden. Innerhalb der Entwicklungsmaßnahme gibt es fünf Kitastandorte bzw. Einrichtungen mit 445 Plätzen. Geplant oder in Bau sind weitere fünf Kindertagesstätten bzw. Einrichtungen mit insgesamt 385 Plätzen. Öffentliche Kinderspielplätze befinden sich im Landschaftspark Johannisthal und im Wohngebiet am Campus. Für Freizeit- und Vereinssportarten gibt es ein umfangreiches Angebot im Landschaftspark Johannisthal, Tennisplätze südlich der Rudower Chaussee und eine Dreifeldsporthalle an der Merlitzstraße. Durch die neuen Schulstandorte wird das Angebot für den Vereinssport maßgeblich erweitert werden. Der Landschaftspark Johannisthal erfüllt neben seiner Natur- und Landschaftsschutzfunktion die des siedlungs- und teilweise auch des wohnungsnahen Grüns der Wohnungsbaustandorte. Das wohnungsnah Grün wird durch hochwertige öffentliche Grünanlagen und Plätze in den Gebieten selbst gesichert.



©WISTA.Plan GmbH/Foto: Tina Merkau, 2013

Dreifeldsporthalle Merlitzstraße

Wohnen am Campus I als Beispiel gelungener Quartiersentwicklung

Wie lebt es sich im Wohngebiet am Campus? Im Rahmen ihrer Masterarbeit führte Ceren Domeniconi im Sommer 2018 eine Befragung der Bewohnenden durch, als 910 Wohnungen bereits bezogen waren. Ein Resümee zum Planungs- und Realisierungsprozess.

Ergebnisse aus der Umfrage

Von der repräsentativen Umfrage können hier nur Teilergebnisse kurz angerissen werden. 171 Haushalte haben sich an der Umfrage beteiligt. Der Anteil an jungen Familien ist im Gebiet überdurchschnittlich hoch. Das Bildungsniveau und die Einkommen liegen über, die Arbeitslosigkeit mit 2 Prozent im Jahre 2018 unter dem Berliner Durchschnitt. Der deutlich überwiegende Anteil der Befragten, nämlich 86 Prozent, sind Mieterinnen und Mieter, denn ein Großteil der Eigentumswohnungen ist vermietet. Von besonderem Interesse war die Wohnzufriedenheit, die von den Befragten in den unterschiedlichsten Kategorien bewertet wurden, darunter die Qualität der Neubauwohnungen, die Lage, das Umfeld, eine kinderfreundliche Umgebung, die verkehrliche Anbindung mit den öffentlichen Verkehrsmitteln oder dem Auto, die Mietpreise und vieles andere mehr. Am besten in der Bewertung schnitten die Qualität der Neubauwohnungen und die Gestaltung der Freiflächen am Haus und im näheren Umfeld, sowie die Lage zum Landschaftspark ab. Insgesamt wurde das neue Wohnviertel mit einer Zufriedenheitsdurchschnittsnote von 2,4 beurteilt. Verbesserungswürdig fanden die Teilnehmenden die Versorgung mit Kitaplätzen, Angebote für Kinder und Jugendliche, weitere Einkaufsmöglichkeiten, die Anzahl der Stellplätze im öffentlichen Raum sowie das Angebot von Gastronomie und Kultur nach Feierabend und am Wochenende. Bedauert wurde, dass sich noch kein Kiezgefühl eingestellt hat. Das ist jedoch eine Aufgabe, die die Bewohnerinnen und Bewohner vorwiegend selbst in die Hand nehmen müssen. Der Rahmen ist gesetzt, die letzten fertiggestellten Wohnungen wurden 2020 übergeben.



©Maximilian Meisse, 2018

Dachterrassen im Isaac Newton Park



©SenSW SoWo 22, 2020

Balkon Urbaner Holzbau



©WISTA.Plan GmbH/Foto: T. Bomm, 2016

Natur und Wohnen

Erkenntnisse aus dem Planungs- und Realisierungsprozess – Ausblick

Das Quartier Wohnen am Campus I im Südosten Berlins ist ein besonderes Projekt. Es galt hier, Wohnen an einem bis dahin überwiegend gewerblich genutzten Standort zu integrieren: den Wissenschafts- und Technologiepark Berlin Adlershof. Der Anspruch, in einer Wissenschaftsstadt auch möglichst zeitgemäße innovative Wohnprojekte anzusiedeln, konnte erfüllt werden, obwohl die Vermarktungssituation zur damaligen Zeit als sehr ungünstig eingeschätzt wurde. Zunächst vielfach skeptisch wahrgenommen, kann dies heute als Erfolg bezeichnet und die Erfahrungen, die daraus gewonnen wurden, weiter getragen werden.

Grundlegende Voraussetzungen für den Erfolg waren:

- ein frühzeitiger Erfahrungsaustausch zum beabsichtigten Vorhaben
- die Einbeziehung und Zusammenführung von Planungsbeteiligten auf der Verwaltungs- und freiberuflichen Ebene sowie potenziellen Investoren
- eine klare Zieldefinition
- ein zwischen den Entscheidungstragenden abgestimmtes, städtebauliches Konzept
- die frühzeitige Herstellung hochwertiger Erschließungs- und Freiraumanlagen
- ergänzende Regelungen (Gestaltungskanon) zu den Festsetzungen des Bebauungsplans in den Kaufverträgen

- Nutzung von Ressourcen des Wissenschafts- und Wirtschaftsstandorts
- Herstellung einer guten Kommunikation zwischen den Beteiligten

Von den ersten Überlegungen bis zur abschließenden Realisierung des Wohngebiets am Campus I dauerte es etwas mehr als zehn Jahre. Jedes der 17 Projekte, zeichnet sich durch eine besondere Qualität bzw. Eigenheit aus. Insbesondere auf der energieökonomischen Ebene wurden innovative Verfahren realisiert. Das Wohnen der Zukunft wird wissenschaftlich begleitet. Ruhige Wohnstraßen ermöglichen einen angenehmen Aufenthalt im öffentlichen Raum.

Heute, im Jahr 2020, haben sich die Planungsvoraussetzungen geändert. Es geht nicht nur darum, Wohnungen zu bauen, um eine städtische Vielfalt zu erreichen bzw. ein Stadtquartier zu stärken, sondern dem dringenden Wohnbedarf in Berlin gerecht zu werden. So baut unter anderem die landeseigene Wohnungsbaugesellschaft HOWOGE das Wohngebiet am Campus II mit 613 Wohnungen und einer Kindertagesstätte (vgl. Seite 34/35).

Café Campus (o. li.)

Öffentlich zugänglicher Spielplatz vom Projekt Tetris (o. re.)

Wintergarten Newtonprojekt (M. li.)

Öffentl. Spielplatz „Zum Jupiter“ (M. re.)

Spaziergänger vor Aero Adlershof (u. li.)

Fußgänger am Anger (u. re.)



©WISTA.Plan GmbH/Foto: T. Bomm, 2017



©WISTA.Plan GmbH/Foto: Marcel Travels, 2020



©Andrea Kroth, 2018



©WISTA.Plan GmbH/Foto: T. Bomm, 2017



©WISTA.Plan GmbH/Foto: T. Bomm, 2017



©WISTA.Plan GmbH/Foto: Marcel Travels, 2020

Übersicht städtebauliche Kennziffern

Kategorie	Projekt-bezeichnung	Bauherr/ Projektentwickler	Architekten/ Landschaftsarchitekten	Vergabe- verfahren	Miete/ Eigentum	Kaltmiete in €/m ²	Anzahl WE (WE*)	WE-Schlüssel 1/2/3/4/5 Räume
Städtische Wohnungsbau-gesellschaften	Urbaner Holzbau	HOWOGE Wohnungs- baugesellschaft mbH	Kaden + Lager GmbH/ BW&P Landschaftsarchitekten	Direkt- vergabe	Miete	keine Angabe	42 (16)	12/13/11/6/0
	Powerhouse	Laborgh Investment GmbH (verkauft an HOWOGE mbH)	Deimel Oelschläger Architekten Partnerschaft/ Margret Benninghoff	Bieter- verfahren	Miete	6,50 - 10,00	128 (13)	0/52/66/10/0
	degewo (Abram-Joffe-Str.)	degewo AG	ARGE Baumschläger, Hutter Partners/ P.arc Berlin	Direkt- vergabe	Miete	ab 6,50	91 (31)	28/33/20/10/0
	degewo (Wilhelm-Hoff-Str.)	degewo AG	Dipl.-Ing Benjamin Thiel, degewo BauWerk	Direkt- vergabe	Miete	Ø 10,00	17	1/4/7/5/0
	Wohnen am Anger	STADT UND LAND Wohnbauten- Gesellschaft mbH	roedig . schop Architekten/ HochC Landschaftsarchitektur	Bieter- verfahren	Miete	keine Angabe	62	7/10/29/16/0
Wohnungsbau-genossenschaften	Studentendorf Adlershof	Studentendorf Adlershof GmbH	Die Zusammenarbeiter Gesell- schaft von Architekten mbH/ Locodrom Landschaftsarchi- tekten	Direkt- vergabe	Miete	bis 12,00	386	360/26/0/0/0
	Charlotte am Campus	Charlottenburger Baugenossenschaft eG	kbA Architekten und Ingenieure GmbH/ Stefan Wall- mann Landschaftsarchitekten	Bieter- verfahren	Miete	9,00 - 9,50	121	0/27/63/31/0
	WG Altglienicke	Wohnungsgenossen- schaft Altglienicke eG	Architekturbüro Schwarzer	Direkt- vergabe	Miete	8,85 - 10,25	104	0/34/65/5/0
	HumboldtEck	Wohnungsbau- Genossenschaft „Treptow Nord“ eG	IBT.PAN Ingenieur- und Sach- verständigen-gesellschaft mbH	Direkt- vergabe	Miete	keine Angabe	61	0/49/14/4/0
Private Investoren	First Home	First Home Wohnbau GmbH	Bräunlin + Kolb Architekten Ingenieure GbR	Bieter- verfahren	Eigentum	/	24	0/4/14/6/0
	Bonava	Bonava Deutschland GmbH	Architekturbüro Matthias Steffen, Huthwelker, Stöhr + Partner/ Stefan Wallmann Landschaftsarchitekten	Bieter- verfahren	Eigentum	/	85	0/20/24/17/24
	Aero Adlershof	hit. Hanseatische Immobilien Treuhand GmbH	Büro13 Architekten	Bieter- verfahren	Miete	keine Angabe	67	10/26/28/3/0
	Tetris Adlershof	Integrator Berlin GmbH	Eyrich-Hertweck Architekten/ TDB Landschaftsarchitektur	Bieter- verfahren	Miete	keine Angabe	73	4/13/26/26/4
	Isaac Newton Park	Baywobau Berlin	Stephan Höhne Architekten/ KuBuS Freiraumplanung GbR	Bieter- verfahren	Eigentum	/	108	0/40/54/14/0
	PLUS BAU	PLUS BAU Projekt- entwicklungs- gesellschaft GmbH	Nägeliarchitekten, kbA Archi- tekten und Ingenieure GmbH/ TOPOS Landschaftsarchitekten	Bieter- verfahren	Miete	9,95 - 13,11	55	5/16/16/13/5
	Future Living® Berlin	GSW Gesellschaft für Siedlungs- und Wohn- ungsbau Sigmarin- gen; Unternehmens- gruppe Krebs	Multiplan Bauplanungs GmbH/ DEH-Landschaft (Garten- und Landschaftsarchitektur)	Direkt- vergabe	Miete	13,41 - 15,00	90	28/24/18/20/0
Baugruppe	Newtonprojekt	Newtonprojekt GbR	Deimel Oelschläger Architekten Partnerschaft, dmsw Partnerschaft von Architekten, ZOOMARCHITEKTEN GmbH/ Dr. Gabriele Holst	Bieter- verfahren	Eigentum	/	38	1/16/13/8/0

Erklärung der Abkürzungen

BA	Bauabschnitt	Nr.	Reihenfolge der Kaufverträge	WE*	davon geförderte
BGF	Bruttogeschossfläche	O	Oberirdisch	**	Wohneinheiten
GFZ	Geschossflächenzahl	TG	Tiefgarage		nach Fertigstellung
GRZ	Grundflächenzahl	WE	Wohneinheiten		

(Grundlage der Recherche waren die Bauanträge, geringfügige Abweichungen sind möglich. Nummerierung in Reihenfolge der Kaufvertragsabschlüsse)



Stellplatz-schlüssel	Anzahl Stellplätze O/TG	Geschosse einschl. Staffel	GRZ I	GRZ I+II	GFZ	Grundstück in m ²	BGF in m ²	Energetischer Standard	Info auf Seite	Nr.
0,24	O 10	V	0,30**	0,51	1,23**	2.825	3.480	KfW-Effizienzhaus 70	18	16
0,22	O 28	III	0,40**	0,59	1,20**	8.250	11.169	Effizienzhaus Plus EnEv 2014	19	15
0,35	TG 32	IV-V	0,39	keine Angabe	1,60	4.441	keine Angabe	KfW-Effizienzhaus 55	20	4
0,49	O 8	IV	0,30	0,49	1,14	1.707	1.961	keine Angabe	20	17
0,44	TG 27	IV	0,34	0,57	1,16	4.871	6.129	Energieeffizienzhaus 70 EnEv 2014	21	10
0,04	O 16	III-IV	0,40	0,58	1,25	10.847	13.411	KfW-Effizienzhaus 40 EnEV 2009	22	5
0,59	TG 71	II-VI	0,40	0,60	1,80	7.467	18.466	KfW-Effizienzhaus 55 EnEv 2009	23	7
1,78	TG 81	V	0,51	0,60	1,17	8.211	9.669	KfW-Effizienzhaus 55 EnEv 2015	24	11
0,82	TG 50 O 2	IV	0,34	0,59	1,23	4.568	5.636	EnEV 2014	25	8
0,71	TG 16	V	0,40	0,57	1,61	1.720	3.394	KfW-Effizienzhaus 55	26	1
1,39	TG 81 O 37	III-IV	0,30	0,60	1,01	12.473	keine Angabe	KfW-Effizienzhaus 70	26	3
0,71	TG 48	IV	0,39	0,60	1,17	4.488	5.293	EnEV 2014	27	14
0,79	TG 50	VI-VII	1. BA 0,40 2. BA 0,37	1. BA 0,50 2. BA 0,43	1. BA 1,80 2. BA 1,80	1. BA 2.804 2. BA 2.855	1. BA 5.167 2. BA 5.075	EnEv 2009	28	2
0,59	TG 63	III	0,38	0,60	1,19	8.964	10.725	EnEv 2009	29	6
0,91	TG 50	IV	0,42	0,58	1,25	4.470	5.613	EnEV 2014	30	9
0,53	TG 35	II-VI	0,45	0,72	1,59	7.604	12.092	Energie+ Standard	30	13
0,44	TG 17	IV	0,37	0,59	1,44	2.874	4.160	KfW-Effizienzhaus 40 Plus	32	12

Impressum

Herausgeber

Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen
Kommunikation
Fehrbelliner Platz 4
10707 Berlin
www.stadtentwicklung.berlin.de

Inhalte und Bearbeitung

Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen
Sonderreferat Wohnungsbau

In Zusammenarbeit mit

WISTA.Plan GmbH
www.wista-plan.de

Mit freundlicher Unterstützung der Projektverantwortlichen

Redaktion

Andrea Knoche, Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen
Julia Simon, WISTA.Plan GmbH

Layout

Heike Böhme, WISTA.Service GmbH
www.wista-service.de

Druck

Spree Druck Berlin GmbH
www.spreedruck.de

Berlin, November 2020

www.adlershof.de
www.wohnen-am-campus.de

Daten und Fakten Entwicklungsmaßnahme Berlin-Johannisthal/Adlershof

Fläche:	4,2 km ²
Beschäftigte:	23.500
Unternehmen:	1.191
Wissenschaftliche Einrichtungen:	16

davon

Wissenschafts- und Technologiepark

Unternehmen:	548
Mitarbeitende:	7.945
Ansiedlungen (2019):	69 Unternehmen
Umsätze (insges.):	1.027 Mio. € (ohne Fördermittel)

Wissenschaftliche Einrichtungen

Außeruniversitäre Forschungseinrichtungen

Anzahl:	10
Mitarbeitende:	1.851
Grundfinanzierung:	135,8 Mio. €
Förder-/Drittmittel:	80,0 Mio. €

Humboldt-Universität zu Berlin

Anzahl der Institute:	6 (Informatik, Mathematik, Chemie, Physik, Geographie und Psychologie)
Mitarbeitende:	980
Studierende:	6.458
Grundfinanzierung:	56 Mio. €
Drittmittel:	30,6 Mio. €

Medienstadt

Unternehmen:	189
Mitarbeitende:	2.960 (inkl. freie Mitarbeiter)
Umsätze:	299,3 Mio. € (ohne Fördermittel)

Gewerbe und Dienstleistungen

Unternehmen und Einrichtungen:	454
Mitarbeitende:	9.764
Umsatz und Haushalte:	1.006,1 Mio. € (ohne Fördermittel)

Stand: 31.12.2019

Das Quartier Wohnen am Campus I im Südosten Berlins ist ein besonderes Projekt. Es galt hier, Wohnen in einen überwiegend gewerblich genutzten Ort zu integrieren – in den Wissenschafts- und Technologiepark Berlin Adlershof. Der Anspruch in einer Wissenschaftsstadt auch möglichst zeitgemäße innovative Wohnprojekte anzusiedeln, konnte erfüllt werden. Zunächst vielfach skeptisch wahrgenommen, kann dies heute als Erfolg bezeichnet und die Erfahrungen, die daraus gewonnen wurden, beispielgebend weitergetragen werden.

Wenn solch ein Projekt nahezu beendet ist und die Aktenberge in das Archiv wandern, bedeutet das auch Vergangenheit, Gegenwart und Zukunft in einer Ebene zu betrachten und Resümee zu ziehen. Der Bericht über das Vorhaben Wohnen am Campus I zeigt nur einen Ausschnitt des Planungs- und Realisierungsprozesses und nennt lediglich einen Teil der Akteure.

Insbesondere den Mitarbeitenden des Bezirksamts Treptow-Köpenick, der Senatsverwaltung für Umwelt, Verkehr und Klimaschutz, den beteiligten Gutachtern, planenden sowie ausführenden Ingenieurbüros, involvierten Firmen und Allen, die sich angesprochen fühlen, gilt der Dank für die erfolgreiche Umsetzung.

Doch sehen das die eigentlichen Hauptpersonen, die Bewohnerinnen und Bewohner, ebenfalls so? Fühlen sie sich gut aufgehoben in der Wissenschafts- und Wirtschaftsstadt Adlershof? Die im Jahr 2018 durchgeführte Umfrage bei den Bewohnenden hatte neben der überwiegend positiven Resonanz zur Wohnqualität unter anderem folgende Äußerung zum Ergebnis: es stelle sich kein Kiezgefühl ein! Hier gilt es anzusetzen, denn so ein Kiezgefühl bedarf Eigeninitiative, Unterstützung von außen und etwas Zeit.