WOHNEN IM BLUMENHAG

Bezahlbarer Wohnraum auf einem ehemaligen Gewerbestandort in Bernau bei Berlin



Innenhof mit begrünten Freiflächen und barrierearm erschlossenen Wohngebäuden

VERTRAUENSNACHWEIS

Das Projekt wurde mit dem Qualitätssiegel “Gewohnt gut” vom Verband Berlin-Brandenburgischer Wohnungsunternehmen ausgezeichnet.

Die Wohnanlage verbindet öffentlich geförderten Wohnungsbau, Konversion, Lärmschutz, Barrierefreiheit und wirtschaftliche Einzelgewerkvergabe.

Bauherr und Ausgangssituation

Die WOBAU Bernau GmbH ließ den aufgegebenen Standort eines ehemaligen metallverarbeitenden Betriebs an der Ecke Schönower Chaussee / Im Blumenhag zu einem Wohnstandort entwickeln. In Bernau bestand ein hoher Bedarf an bezahlbarem Wohnraum. Auf dem Grundstück sollten deshalb möglichst viele Wohnungen entstehen; 70 % der Zwei-, Drei- und Vier-Raumwohnungen wurden als mietpreis- und belegungsgebundene Sozialwohnungen errichtet.

ZENTRALER ENGPASS

Hohe Wohnungsdichte und niedrige Erstellungskosten mussten mit den Anforderungen aus Verkehrslärm, Barrierefreiheit, Erschließung, Entwässerung und qualitätsvollen Freiräumen verbunden werden.

Planerische Lösung

Zwei viergeschossige Gebäuderiegel fassen den Innenhof und schirmen diesen gegenüber dem Verkehrslärm ab. Der Riegel Schönower Chaussee 25, 27 und 29 wurde von der Straße zurückversetzt. Der dadurch entstehende Grundstücksstreifen nimmt die Stellplätze auf. Die Zufahrt und die Feuerwehrzufahrt erfolgen über die Straße Im Blumenhag. Aufenthaltsräume wurden überwiegend zum ruhigen Innenhof orientiert.



Hoffassade und gemeinschaftlich nutzbarer Freiraum



Straßenseitige Erschließung mit klar ablesbaren Eingängen

Wohnkomfort und Barrierefreiheit

Alle Wohnungen wurden barrierearm geplant und die Häuser mit Aufzügen ausgestattet. Großzügige Balkone und Terrassen, außenliegender Sonnenschutz sowie natürlich belichtete Küchen und Bäder sichern die Wohnqualität. Mieterabstellräume, Abstellmöglichkeiten für Rollatoren, Rollstühle und Kinderwagen sowie Fahrradflächen wurden in die Erdgeschosszonen integriert.

Kostengünstiges Bauen

Die Anlage wurde ohne Unterkellerung errichtet. Kellerersatz-, Fahrrad- und Kinderwagenräume liegen im Erdgeschoss. Die Konstruktion folgt bewährten Prinzipien des kostengünstigen Bauens, die Döllinger Architekten bereits für die WOBAU Bernau bei der Wohnanlage Am Wasserturm entwickelt hatten. Das reduzierte kostenintensive Bauteile, ohne auf funktionale Nebenflächen zu verzichten.



Hoffassade mit großzügigen Balkonen, außenliegendem Sonnenschutz und geschütztem Freiraum

Freiraum, Stellplätze und technische Randbedingungen

Der verkehrsfreie Innenhof erhielt eine große Gemeinschaftsfläche mit integriertem Kinderspielplatz. Nach der Projektbeschreibung wurden 59 Pkw-Stellplätze vorgesehen. Für Fahrräder waren insgesamt 128 Stellplätze in Mieterkellern und einer separaten Fahrradbox geplant. Aufgrund der Lage in der Zone III B des Wasserschutzgebiets Schönow und ungeeigneter Böden war eine Versickerung nicht möglich; die Dächer der beiden Gebäuderiegel wurden daher mit einer Begrünung zur Regenrückhaltung ausgestattet, damit das überschüssige Niederschlagswasser verzögert in den Regenwasserkanal abgeleitet wird.

Leistungen und Projektabwicklung

Döllinger Architekten verantworteten die Objektplanung Gebäude in den Leistungsphasen 1 bis 9. Der Bebauungsplan entstand in einer Planungsgemeinschaft aus W.O.W. Kommunalberatung und Projektbegleitung GmbH und Döllinger Architekten. Die Bauleistungen wurden einzelgewerklich vergeben.

Nutzen für den Bauherrn

Die Konversion aktivierte eine aufgegebene Gewerbefläche für 53 Wohnungen mit insgesamt rund 3.771 m² Wohnfläche. Die Gebäudestellung verbindet hohe Flächenausnutzung mit baulichem Lärmschutz. Die Erdgeschossorganisation ersetzt den Keller, erhält aber die erforderlichen Abstell- und Fahrradflächen. Der Innenhof bleibt vom ruhenden Verkehr frei und bildet einen geschützten gemeinschaftlichen Freiraum.

Lessons learned

Aus Bauherrensicht zeigt das Projekt, dass kostengünstiger geförderter Wohnungsbau am zuverlässigsten gelingt, wenn Planungsrecht, Städtebau, Grundriss, Konstruktion und Vergabestrategie früh gemeinsam entwickelt werden. Lärmkonflikte lassen sich wirkungsvoll über Gebäudestellung und Raumorientierung entschärfen. Der Verzicht auf Unterkellerung kann erhebliche Komplexität vermeiden, wenn hochwertige Ersatzflächen im Erdgeschoss von Anfang an mitgeplant werden. Standortbedingte Fragen wie Wasserschutz, Entwässerung, Feuerwehr und Stellplätze sollten bereits in der Entwurfsphase belastbar koordiniert werden.

Ein geschützter Innenhof, kann hohe soziale Qualität entwickeln, wenn er lärmgeschützt allen Bewohnern vielfältige Bereiche für Begegnung und Rückzug, Aktivität und Ruhe sowie einen wertvollen gemeinschaftlich nutzbaren Erholungsraum bietet.

Projektdaten

Projekt	Wohnen im Blumenhag
Ort	Schönower Chaussee 25-29 / Im Blumenhag 2 und 4, 16321 Bernau bei Berlin
Bauherr	WOBAU Bernau GmbH
Projektart	Wohnungsneubau / Konversion eines Gewerbestandorts
Wohnungen	53 Zwei-, Drei- und Vier-Raumwohnungen
Sozialwohnungen	70 % mietpreis- und belegungsgebunden
Wohnfläche	ca. 3.771 m²
BGF	5.920 m²
BRI	17.360 m³
Baukosten	5,37 Mio. € brutto
Ausführung	02/2017 - 07/2018
Objektplanung	Döllinger Architekten, LPH 1-9
Bebauungsplan	Planungsgemeinschaft W.O.W. / Döllinger
Vergabe	Einzelgewerklich
Gebäude	Zwei viergeschossige Häuser mit Aufzügen
Pkw-Stellplätze	59 geplant; ältere Referenz nennt 58, daher Klärungsbedarf
Fahrradstellplätze	128 geplant
Auszeichnung	Qualitätssiegel „Gewohnt gut“ des Verbandes Berlin-Brandenburgischer Wohnungsunternehmen e. V.



Großzügige Balkone als private, zum Innenhof orientierte, Freiräume



Detailausschnitt der Staßenfassade Im Blumenhag

Bild- und Vertrauensnachweis



Wohnanlage und Baumbestand: der Innenhof als geschützter Aufenthaltsbereich

DÖLLINGER ARCHITEKTEN GBR
Büro Nord
Louis-Braille-Straße 1
16321 Bernau bei Berlin
E-Mail: info-b@doellinger-architekten.de
Internet: http://www.doellinger-architekten.de

W.O.W. KOMMUNALBERATUNG UND PROJEKTBEGLEITUNG GMBH
Louis-Braille-Straße 1
16321 Bernau bei Berlin
E-Mail: info@wow-bernau.de
Internet: https://www.wow-bernau.de

Quellenbasis: Projektbeschreibung, Flächenberechnung DIN 277, Bemusterungsliste, bestehendes Referenzblatt und bereitgestellte Projektfotos..