

WOHNEN AN DER VIEHTRIFT

Entwicklung eines hochwertigen Wohnquartiers unter komplexen planungsrechtlichen und immissionsschutzrechtlichen Randbedingungen

BERNAU BEI BERLIN | REFERENZBERICHT

Luftbild der Anlage. Die städtebauliche Figur organisiert acht Gebäude zu einem klar gefassten Wohnensemble.

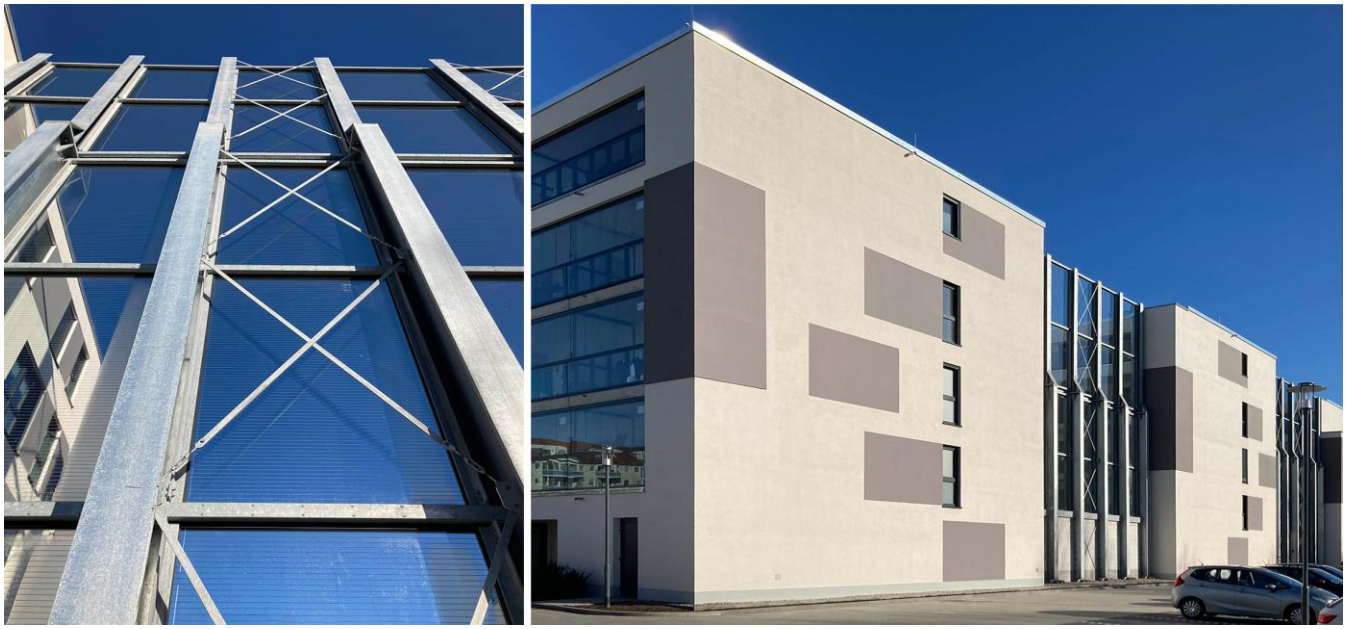
PLANUNGSAUFGABE

An einem schwierigen Standort entstand ein dichtes, marktfähiges Wohnensemble mit 162 Wohnungen, hoher Freiraumqualität und einer eigenständigen architektonischen Antwort auf den Bahnlärm.

Projektprofil

Mit „Wohnen an der Viehtrift“ entstand in Bernau bei Berlin ein fünfgeschossiges Wohnensemble mit insgesamt 162 Wohnungen. Die Anlage umfasst acht Gebäude und wurde in mehreren Bauabschnitten realisiert. Döllinger Architekten war mit der Objekt- und Freianlagenplanung in den Leistungsphasen 1 bis 5 beauftragt. Die Krüger-Holding führte die Bauausführung als Generalbauunternehmung selbst durch.

Projekt	Wohnen an der Viehtrift
Standort	Bernau bei Berlin
Bauherr	Krüger-Holding GmbH & Co. KG
Nutzung	Wohnungsbau
Leistungen	Objekt- und Freianlagenplanung, LPH 1 bis 5
Realisierung	03/2017 bis 08/2021
Umfang	162 Wohnungen in acht Gebäuden
Bruttogrundfläche	ca. 19.500 m²
Baukosten	ca. 27,8 Mio. Euro
Planungsrecht	Unbeplanter Innenbereich nach § 34 BauGB



Realisierte Anlage mit hell verputzten Fassaden, Loggien und gegliederten Baukörpern.

Ausgangssituation und zentraler Engpass

Der Bauherr stellte die Aufgabe, einen schwer entwickelbaren Standort möglichst effizient für den Wohnungsbau nutzbar zu machen. Das Grundstück sollte eine hohe Zahl an Wohnungen aufnehmen, ohne die Qualität der Wohnungen und Freiräume einem reinen Dichtemaximum unterzuordnen. Gleichzeitig musste die Anlage kostengünstig erstellt und langfristig marktfähig sein.

Ein „Außenbereich im Innenbereich“

Der Standort wurde als sogenannter „Außenbereich im Innenbereich“ wahrgenommen. Ein Bebauungsplan lag nicht vor. Die Baugenehmigung war daher über das Einfügungsgebot des § 34 BauGB zu erreichen. Die Genehmigungsbehörden bevorzugten zunächst ein vorgeschaltetes Bebauungsplanverfahren. Im Bauantragsverfahren waren deshalb Fragestellungen zu bearbeiten, die üblicherweise bereits auf Ebene der Bauleitplanung geklärt werden.

Mehrfach überlagerte Anforderungen

- hohe bauliche Ausnutzung und möglichst viele Wohnungen
- unmittelbare Nähe zur Bahnstrecke mit Güterzugverkehr
- Nachweis der verkehrlichen Verträglichkeit und Prüfung mehrerer Erschließungsvarianten
- Geruchsimmissionsprüfung im Zusammenhang mit dem benachbarten Hauptpumpwerk und Verlegung eines Abluftschornsteins
- Schall-, Brand- und weitere bautechnische Nachweise
- wirtschaftliche Konstruktion ohne Unterkellerung

ZENTRALER ENGPASS

Die eigentliche planerische Leistung bestand darin, Dichte, Genehmigungsfähigkeit, Immissionsschutz, Wirtschaftlichkeit und Wohnqualität in einem tragfähigen Gesamtkonzept zusammenzuführen.



Entwurfsskizze der städtebaulichen Gesamtfigur (ohne Haus3) als Planungs- und Kommunikationsgrundlage.

Genehmigungsstrategie und Fachplanung

Das Genehmigungsverfahren erforderte eine flexible, abschnittsweise Vorgehensweise. Ursprünglich sollten zunächst zwei Häuser an der Straße genehmigt werden, um baurechtlich die Grundlage für die Genehmigungsfähigkeit nach dem Einfügegebot nach §34 BauGB herzustellen; sechs weitere Häuser waren für einen nachfolgenden Bauabschnitt vorgesehen. Aus projektstrategischen Gründen wurde die Antragstellung im Verlauf nochmals geteilt und an die jeweiligen Verfahrensstände angepasst. Ziel war, Genehmigung und Bauabwicklung soweit wie möglich parallel und handlungsfähig zu halten.

Untersuchungen und Nachweise

- Diverse Schallschutzgutachten zur Belastung aus dem Schienenverkehr
- Verkehrsgutachten und Bewertung unterschiedlicher Erschließungsvarianten
- Geruchsimmissionsgutachten zur Verträglichkeit mit dem Hauptpumpwerk
- Brandschutz- und bautechnische Schutznachweise
- amtliche Lagepläne und ergänzende Unterlagen für die Beteiligung der Fachämter

Die Genehmigungsstrategie zeigt, dass auf komplexen Grundstücken nicht allein der Entwurf entscheidet. Ebenso wesentlich sind die frühzeitige Identifikation behördlicher Prüfthemen, eine belastbare Gutachterkoordination und eine Antragssystematik, die auf wechselnde Anforderungen reagieren kann.



Entwurfsskizze der Wohnhöfe mit gläserner Schallschutzwand als Abschluss zum Bahngelände. Die abschnittsweise Genehmigung und Realisierung erforderten eine belastbare Koordination von Planung, Genehmigung und Ausführung.

Städtebauliche und architektonische Lösung

Das Ensemble wird aus acht Gebäuden gebildet. Seine prägende Figur reagiert unmittelbar auf die Bahntrasse. Die Häuser 4 bis 8 sind durch Nebengebäude und transparente Glaswände miteinander verbunden. Zusammen mit den Fassadenrücksprüngen entsteht eine gegliederte Gebäudekette, die den Schall umlenkt und bricht. Die bauliche Kante schützt zugleich die innere Hofsituation. Die Quartiersmitte übernimmt eine wichtige soziale Funktion. Gemeinschaftsflächen, Bewegungsangebote, der Kinderspielplatz sowie ruhigere Rückzugsbereiche ermöglichen Begegnung und Aufenthalt, ohne einzelne Nutzergruppen zu bevorzugen. Die Freianlagen sind damit nicht Restfläche, sondern ein wesentlicher Bestandteil des Wohnkonzepts.

Anforderung → Entscheidung → Wirkung

Anforderung	Planerische Entscheidung	Wirkung
Bahnseitige Lärmbelastung	Gebäudekette, Nebengebäude und Glaswände	Abschirmung und geschützte Wohnhöfe
Hohe Dichte	Kompakte, klar organisierte Baukörper	Effiziente Grundstücksausnutzung
Wohnqualität	Aus Schallschutzgründen wurden Loggien statt frei auskragender Balkone geplant	Besser geschützte Außenwohnbereiche
Gestalterische Gliederung	Fassadenrücksprünge und Staffelgeschosse	Differenziertes Ensemble trotz Wiederholung

Schallschutz als Entwurfsbestandteil

Die hohe Belastung durch den Güterzugverkehr wurde nicht mit einer einzelnen technischen Maßnahme beantwortet. Der Schallschutz prägt vielmehr Städtebau, Fassaden und Außenwohnbereiche.

Zwischen den sechs bahnseitigen Gebäuden angeordnete transparente Glaswände verbinden die Einzelhäuser zu einer zusammenhängenden Kette. Gebäude und Schallschutzkonstruktion schirmen gemeinsam die Mitte des Quartiers ab. Auf der geschützten Seite entstehen Wohnhöfe mit Gemeinschaftsbereichen, Rückzugsorten und Aktionsflächen.

Die hellen Baukörper werden in belasteten Bereichen durch Loggien, Fassadenrücksprünge und Staffelgeschosse gegliedert. Eigens konstruierte Schallschutzfenster sichern ungeschützte Fassadenabschnitte. Die transparenten Schallschutzwände ergänzen diese Architektur um ein eigenständiges, wiedererkennbares Element.

Haus 8 übernimmt als Randhaus eine besondere Rolle. Daher wurden hier die Außenwohnbereiche zur Grundstücksgrenze mit Schiebeglaselementen geschützt.



Außenansicht Haus 1 und 2.

MEHRFACHNUTZEN

Die Schallschutzbauteile lösen eine technische Aufgabe und übernehmen zugleich räumliche sowie gestalterische Funktionen: Verbindung, Hofbildung, Transparenz und Schutz.

Wirtschaftlichkeit, Konstruktion und Ausstattung

Kostengünstig bauen ohne Qualitätsverlust

Die Konstruktion folgt den Prinzipien des kostenoptimierten Bauens, die Döllinger Architekten bereits für die Wohnanlage am Mühlenberg entwickelt hatte. Klare Geometrien, wiederholbare Elemente und eine robuste Grundstruktur unterstützen die wirtschaftliche Herstellung. Aus wirtschaftlichen Gründen erhielten die Gebäude keine Keller. Die erforderlichen privaten Abstellflächen wurden stattdessen als Kellerersatzräume im Erdgeschoss angeordnet. Diese Lösung reduziert den Aufwand für Erdarbeiten, Abdichtung und unterirdische Konstruktionen und ermöglicht zugleich einen komfortablen, barrierearmen Zugang zu den Abstellräumen.

Die Wohnungen verbinden diese wirtschaftliche Grundordnung mit marktgerechter Ausstattung: Fußbodenheizung, bodentiefe Fenster, ebenerdige Duschen, Loggien und durchdachte Grundrisse. Das Angebot richtet sich an Singles, Paare verschiedener Altersgruppen und Familien und umfasst barrierefreie, Zwei-, Drei- und Vierzimmerwohnungen sowie weitere Wohnungstypen.

Ein besonderer Wunsch des Bauherrn war, möglichst alle Bäder natürlich be- und entlüften zu können. Die Grundrisse wurden deshalb sorgfältig so organisiert, dass Bäder nach Möglichkeit an der Fassade liegen und über Fenster verfügen. Gerade unter den Bedingungen hoher baulicher Dichte war dies eine anspruchsvolle Aufgabe und ein wesentlicher Beitrag zur Wohnqualität.

Quartier und Infrastruktur

Neben den Gebäuden wurden die Erschließungs- und Versorgungssysteme des Quartiers hergestellt. Zur Erschließung mit Wasser, Abwasser, Regenwasser, Elektro, Glasfaser, Fernwärme sowie Straßen- und Wegebau wurde ein Erschließungsvertrag mit der Stadt Bernau abgeschlossen. Auf dem Grundstück wurden außerdem zahlreiche Ladepunkte für Elektrofahrzeuge installiert, die sehr gut angenommen wurden. Sie ergänzen die Stellplatz- und Erschließungsplanung um ein zeitgemäßes Mobilitätsangebot.



Wiederholbare Fassadenelemente verbinden Wirtschaftlichkeit mit einer ruhigen, wertigen Erscheinung.

QUALITÄT IM ALLTAG

Natürlich belichtete und belüftete Bäder, klare Grundrisse und geschützte Außenräume schaffen Komfort, ohne das wirtschaftliche Gesamtkonzept zu verlassen.

Freiraum, Nutzung und Markterfolg

Die Gebäudekette und die transparenten Schallschutzwände schirmen die Mitte des Quartiers ab. Dort liegen gemeinschaftlich nutzbare Freiräume und ein großzügiger Kinderspielplatz. Rückzugsbereiche und Aktionsflächen reagieren auf unterschiedliche Bedürfnisse der Bewohnerschaft. So entsteht trotz hoher Dichte ein nutzbarer, geschützter Außenraum im Grünen.



Wohnhof mit differenzierten Grün- und Aufenthaltsbereichen. Die Mitte ist von der Bahnseite abgeschirmt.

Nachgewiesene Marktakzeptanz

Die Wohnungen wurden sehr gut angenommen. Die Projektdokumentation berichtet, dass am Abnahmetag eine Komplettvermietung vorgewiesen werden konnte. Damit bestätigt der Markt die Verbindung aus zentraler Lage, verkehrsberuhigtem Quartier, moderner Ausstattung und geschützten Freiräumen.

Nutzen für den Bauherrn

- Entwicklung eines zuvor schwer einschätzbaren Standorts zu einem genehmigungsfähigen Wohnquartier
- Optimierte Ausnutzung der Grundstücksfläche mit insgesamt 162 Wohnungen
- wirtschaftliche Herstellung durch Verzicht auf Keller und kostenoptimierte Planungsdetails
- Schallschutz als integraler Teil von Städtebau und Architektur
- breites Wohnungsspektrum, hohe Wohn- und Aufenthaltsqualität auch in den Freibereichen
- zukunftsfähige Erschließung einschließlich Glasfaser, Fernwärme und E-Ladeinfrastruktur





Links: Blick von der „grünen Mitte“ auf Haus 2; rechts: Schallschutzwand zwischen den Häusern 4-8 und Bewohneerparkplätze.

Lessons learned

Aus Bauherrensicht zeigt das Projekt, dass schwierige innerstädtische Grundstücke nicht vorschnell als ungeeignet bewertet werden sollten. Entscheidend ist eine integrierte Machbarkeitsbetrachtung, die Planungsrecht, Erschließung, Verkehr, Immissionen, Wirtschaftlichkeit und Vermarktung früh zusammenführt.

1. Genehmigungsrisiken vor der Entwurfstiefe strukturieren

Bei Vorhaben nach § 34 BauGB können Anforderungen entstehen, die in Umfang und Abstimmungsbedarf einem Bebauungsplanverfahren nahekommen. Gutachtenbedarf, Behördenbeteiligung und mögliche Teilanträge sollten daher früh als eigene Projektstrategie behandelt werden.

2. Technische Zwänge in räumliche Qualität übersetzen

Die Bahntrasse hätte zu additiven Schutzmaßnahmen ohne Mehrwert führen können. Die Kombination aus Häusern, Nebengebäuden, Loggien und Glaswänden macht den Schallschutz dagegen zum räumlichen Rückgrat des Quartiers.

3. Wirtschaftlichkeit konstruktiv lösen

Der Verzicht auf Keller funktioniert, wenn Ersatzräume und Nebenfunktionen von Beginn an selbstverständlich in die Erdgeschosszonen integriert werden. Wirtschaftlichkeit entsteht so aus Planungssystematik und nicht aus nachträglicher Qualitätsreduktion.

4. Marktanforderungen und Quartiersqualität gemeinsam denken

Die schnelle Vermietung belegt für dieses Projekt, dass Dichte, gute Grundrisse, zeitgemäße Ausstattung und nutzbare Freiräume miteinander vereinbar sind.



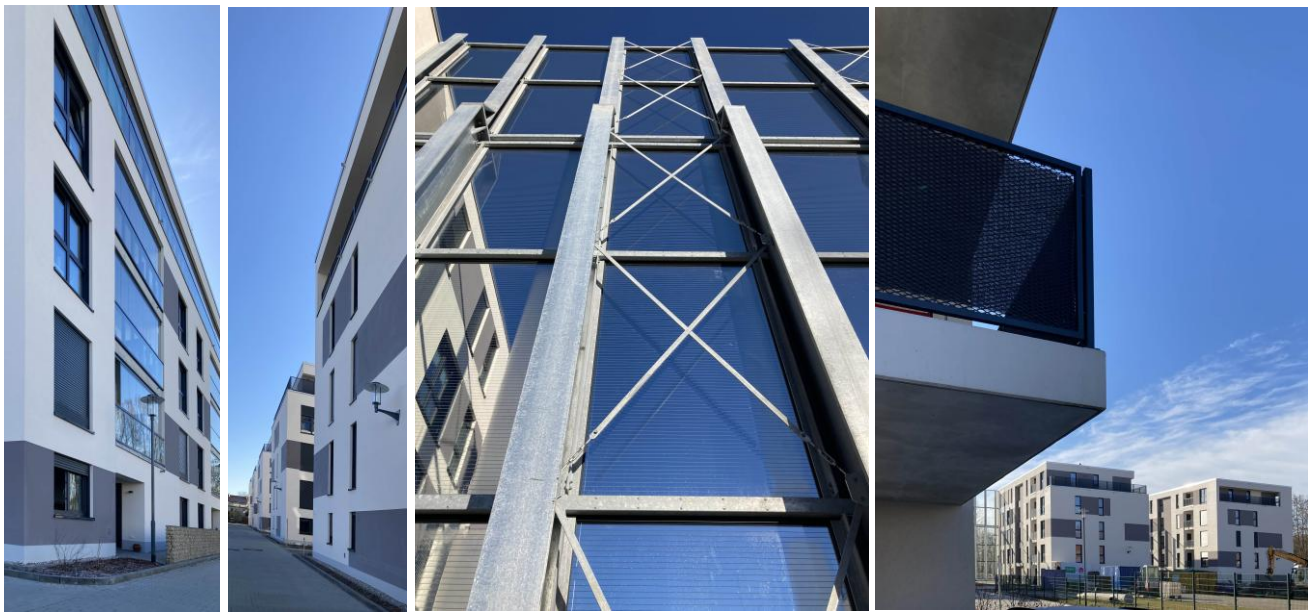
Gesamtanlage nach Fertigstellung. Städtebau, Freiraum und Schallschutz bilden ein zusammenhängendes System.

Leistungsbild und Vertrauensnachweis

Döllinger Architekten verantwortete die Objekt- und Freianlagenplanung der Leistungsphasen 1 bis 5. Der Beitrag umfasste die Projektentwicklung des städtebaulichen und architektonischen Konzepts, die Integration und Koordination der genehmigungsrelevanten Randbedingungen sowie die ausführungsreife Durcharbeitung. Die Krüger-Holding setzte das Projekt als Generalbauunternehmung um.

Planerische Schwerpunkte

- Standortentwicklung und städtebauliche Verdichtung
- Objektplanung für acht Wohngebäude
- Freianlagenplanung mit Aufenthaltsbereichen, Spielplatz und geschützten Wohnhöfen
- Integration von Schall- und Immissionsschutz
- Mitwirkung an der abschnittsweisen Genehmigungsstrategie
- wirtschaftliche Grundriss-, Fassaden- und Konstruktionsprinzipien
- Koordination der Schnittstellen zu Erschließung und technischer Infrastruktur



Quellenbasis

Dieser Bericht beruht auf Projektangaben und Projektfotos, dem Projektblatt „21-WAV_Bernau“, interner Projektkorrespondenz sowie den öffentlich zugänglichen Projektseiten von Döllinger Architekten und Krüger-Holding.

DÖLLINGER _ ARCHITEKTEN GbR
Büro Nord: Louis-Braille-Straße 1, 16321 Bernau bei Berlin I Tel.: 03338 60123-0
Büro Süd: Frankenheimer Straße 47, 91583 Schillingsfürst I Tel.: 09868 9868-0
E-Mail: peter.doellinger@doellinger-architekten.de
Internet: http://www.doellinger-architekten.de