

# „Schwammstadt“ an der Dahme

An der Regattastraße ist das Stadtviertel „52 Grad Nord“ ein Beispiel der Smart City

VON PAUL F. DUWE

Vom Regenwasserbecken über eine eigene Wärmeversorgung bis zur Öko-Kita – das Quartier 52 Grad Nord der Buwog-Gruppe an der Regattastraße in Grünau setzt auf Nachhaltigkeit. Das Konzept kommt an. Für das neue Stadtquartier am Ufer der Dahme hat die Buwog Bauträger GmbH gerade den Iconic Award 2020 für innovative Architektur gewonnen. Die Trophäe gilt als „Branchen-Oscar“ und würdigt neue Trends auf dem Weg zur Smart City.

Rund 1000 Wohnungen entstehen am Wasser in Grünau auf einer Fläche von zehn Hektar auf dem einstigen 1995 geschlossenen Industriegelände vom VEB

## Ein Blockheizkraftwerk erzeugt Nahwärme

Berlin-Chemie – hauptsächlich als Eigentum, zu einem Drittel auch zur Miete. Seit 2015 wächst die kleine Stadt im Berliner Süden. Interessierte Käufer können sich am Infopoint in der Regattastraße 11 erkundigen. Rund 200 Wohnungen stehen aktuell zum Verkauf. An der Regattastraße sind im Juni 2020 die ersten Mieter eingezogen.

Die 110 freifinanzierten Wohnungen haben ein bis vier Zimmer, die sich über Wohnfläche von 50 bis 110 Quadratmeter verteilen. Alle sind barrierefrei zugänglich, über einen Aufzug zu erreichen und verfügen über Balkon oder Terrasse; offene Wohnbereiche mit Einbauküchen sind inklusive. In der Tiefgarage finden maximal 72 Pkw Platz. Es gibt zehn Ladestationen für Elektrofahrzeuge und auch Stellplätze für Fahrräder. Die Miete für die Wohnungen liegt aktuell bei rund zwölf Euro pro Quadratmeter. Als Vermieterin fungiert die Vonovia.

Schon seit Mai 2019 besuchen 78 Kinder ab einem Alter von einem Jahr die Kita „Admiralfalter“ am Teichmummelring. Sie können auf einem eigenen Spielplatz toben und auf einer Spinne aus beweglichen Drahtseilen klettern. Die Nachfrage war enorm, obwohl sich das Quartier immer noch in einem Frühstadium



befindet, erst die Kita, dann der Großteil der Wohnungen, so die Reihenfolge.

Selbstversorgung ist ein wichtiges Element in der Grünauer Quartiersentwicklung. So erzeugt das eigene mit Biomechanik betriebene Blockheizkraftwerk Nahwärme für die Siedlung. Der nebenbei gewonnene Strom wird in das öffentliche Netz eingespeist.

Für Nachhaltigkeit sorgt zudem das eigens angelegte Wasserbecken mit einer Fläche von 6000 Quadratmetern. Das „Herzstück des neuen Quartiers“ dient als Biotop der Erholung und verbessert das Mikroklima in der Siedlung. In dem Becken wird Regenwasser aufgefangen und mit Hilfe von Uferpflanzen biologisch gereinigt. Über die Verdunstung gelangt es zurück in den natürlichen Kreislauf – ganz im Sinne des „Schwammstadt-Prinzips“. Danach soll das Niederschlagswasser direkt vor Ort gespeichert oder verwendet, nicht aber über Leitungen oder Kanäle abgeleitet werden. Die TU Berlin begleitet das ökologische Konzept mit einem regelmäßigen Monitoring.

Naherholung und Entspannung finden die Bewohner auch direkt an der Dahme. Für Spaziergänge am Wasser wird ein 600 Meter langer Uferweg angelegt. Im Wohngebiet sind weitere Grünflächen konzipiert, die Straßen weitgehend verkehrsberuhigt.

Die deutsch-österreichische Buwog gehört seit zweieinhalb Jahren zur Vonovia SE mit Hauptsitz in Bochum. Derzeit hat die Buwog Bauträger GmbH 12 000 Wohnungen in Berlin, Hamburg und Leipzig

## Herzstück des Projektes ist ein Biotop

in Planung und Bau. Für das Grünauer Projekt werden Kosten in Höhe von 360 Millionen Euro veranschlagt.

Daniel Riedl, Vorstandsmitglied bei Europas Marktführer Vonovia und zuständig für das Buwog-Development in Deutschland, wertet den Iconic Award für das Quartier 52 Grad Nord als Bestäti-

gung für den Kurs des Unternehmens: „Die Auszeichnung zeigt, dass ökologische, ökonomische und soziale Nachhaltigkeit mit höchstem ästhetischen Anspruch einhergehen kann. Diese qualitätsorientierte Produktpolitik verfolgen wir konsequent bei unserer wachsenden Development-Pipeline in ganz Deutschland.“

Der jährlich ausgeschriebene Iconic-Award wird vom Rat für Formgebung für innovative Projekte vergeben. Dieses Gremium war 1953 auf Initiative des Deutschen Bundestages entstanden. In diesem Jahr wurden 800 Einreichungen aus aller Welt aus den Disziplinen Architektur, Raumgestaltung und Produktdesign begutachtet. Zur Jury zählten unter anderem der Architekt Michel Casertano, Werner Sobek von der Universität Stuttgart und Lutz Dietzold als Präsident des Rats für Formgebung.

Als weiteres Berliner Projekt wurde übrigens das temporäre Holzbaulabor „B-Part“ am Gleisdreieck ausgezeichnet. Es gilt als Experimentierfeld für das Arbeiten in der Zukunft und vereint Cowor-



Das Quartier 52° Nord in Treptow-Köpenick wurde mit dem Architekturpreis Iconic Award ausgezeichnet. Das rund 100 000 Quadratmeter große Areal liegt in Grünau. Das Neubaugebiet hat eine Energiezentrale zur Nahwärmeversorgung mit einem Primärenergiefaktor von Null. Fotos: Buwog

king Spaces mit Kunstateliers, Café und Outdoor-Sportpark. Das Mehrzweckensemble befindet sich vorübergehend auf dem Baufeld der „Urbanen Mitte“ des Investors Copro. Geplant wurde „B-Part“ von Scharabi-Architekten.

In Grünauer Quartier 52 Grad Nord geht die Arbeit derweil an drei weiteren Bauabschnitten für Eigentumswohnungen voran. Optisch schwebende Stege sind das Markenzeichen von „Buwog The View“ am Dahme-Ufer. Das Büro Love architecture and urbanism aus Graz, bekannt für den Entwurf der 50Hertz-Unternehmenszentrale in der Europacity am Berliner Hauptbahnhof, hat die Pläne für das mittig gelegene Haus vorgelegt. Zwei weitere Gebäude haben Pätzold Architekten aus Berlin beigeleitet. Bei „Buwog The View“ stehen 63 Wohneinheiten von 58 bis 145 Quadratmeter zum Verkauf.

Der „Buwog Regattahof“ nach Entwürfen von Anne Lampen mischt 77 Wohnungen von 28 bis 98 Quadratmetern Fläche für Young Professionals, Familien und Ältere. Die drei Häuser mit Fassadenelementen aus Lärchenholz sind um einen Innenhof angeordnet, der sich für Begegnungen und Urban Gardening anbietet.

Um nachhaltiges Familienwohnen geht es schließlich im Bauabschnitt „Buwog Lotsenhäuser“. Die vier Niedrigenergiehäuser wurden von Kampmann Fiedler Fabianski Architekten aus Berlin in Holz-Hybrid-Bauweise geplant. Nicht nur die Fassade besteht aus natürlichen Werkstoffen, auch bei der Dämmung der Wände kommt ein Mix aus Zellulose und Altpapier zum Einsatz. Bei den Lotsenhäusern befinden sich 44 Wohnungen seit Anfang August 2020 im Vertrieb.