

# Schadenprävention im Neubau Ganzheitlich, konsequent, energieeffizient und ressourcenschonend, nachhaltig gebaut: Das Wohnquartier BUWOG SPEICHERBALLETT in Berlin-Spandau

Beim Thema Nachhaltigkeit geht die BUWOG mit gutem Beispiel voran: In der Entwicklung von Neubauprojekten denken man ganzheitlich und setzen konsequent auf Energieeffizienz und Schonung von Ressourcen. Was das konkret bedeutet, erklärt Torsten Hahn für Forum Leitungswasser Alles rund um die Leckage Prävention am Beispiel vom BUWOG-Projekt SPEICHERBALLETT – einem nachhaltigen Wohnquartier, das die BUWOG derzeit in Berlin-Spandau realisiert.



Foto: BUWOG

Direkt am idyllischen Ufer der Havel – gegenüber der Insel Eiswerder – schafft die BUWOG aktuell in mehreren Bauabschnitten neuen Wohnraum zur Miete und zum Kauf. Dabei steht nicht nur der Klimaschutz im Fokus, sondern auch verschiedene soziale und ökonomische Nachhaltigkeitsaspekte.

## Schonung von Ressourcen

Ressourcenschonend bauen – viele denken da zunächst an Wohnungen, die durch baulichen Wärmeschutz möglichst wenig Heizenergie benötigen. Im Quartier BUWOG SPEICHERBALLETT bedeutet das aber noch mehr: So sorgt ein smartes Wassermanagement dafür, dass Regenwasser in einer unterirdischen Zisterne aufgefangen wird, damit es beispielsweise für die Gartenbewässerung und sogar für die WC-Spülungen verwendet werden kann. Weniger versiegelte Flächen und mehr versickerungsfähige Beläge auf dem Grundstück helfen außerdem dabei, dass Regenwasser bewusst wieder in den natürlichen Wasserkreislauf zurückgeführt wird.



BUWOG SPEICHERBALLETT: Solarmodule auf den Flachdächern Quelle: BUWOG

Einen wichtigen Beitrag zur nachhaltigen und klimaneutralen Energieversorgung leistet die Nutzung von Photovoltaikanlagen. Solarmodule, die auf vielen Dächern installiert werden, erzeugen „grünen“ Strom aus Sonnenenergie. Ein ambitioniertes Ziel: Die BUWOG will zukünftig den Anteil erneuerbarer Energien noch weiter steigern. Bis 2023 ist geplant, dass jede dritte Wohnung bei den Neubauprojekten mit erneuerbaren Energien versorgt wird. Und auch beim Betrieb der Baustellen setzt die BUWOG verstärkt auf regenerative Energiequellen: Ab Juni 2021 werden beispielsweise die Baukräne als größter Verbraucher beim BUWOG SPEICHERBALLETT mit Ökostrom betrieben.

## Smarte Mobilitätskonzepte

Selbstverständlich gibt es auch nachhaltige Mobilitätskonzepte: „Zum einen fördern wir Alternativen zum eigenen Auto. Neben einer guten Anbindung an den ÖPNV bedeutet dies auch, dass beispielsweise an ausreichend Fahrradstellplätzen gedacht wird. Das Quartier selbst wird autofrei bleiben“, sagt Elke Kaczmarek, Development Managerin bei der BUWOG. Zum Parken stehen die nahegelegenen Tiefgaragen zu Verfügung. Bis zu 60 Prozent der Stellplätze sind bereits zum Aufladen von E-Autos vorgerüstet. Aktuell sind in der Development-Pipeline der BUWOG insgesamt rund 25 Prozent der Stellplätze für den Betrieb von Elektroautos vorgerüstet. Das nächste Ziel laut Gesetzgeber: 100 Prozent.

## Soziale & ökologische Nachhaltigkeit

Das Motto: Glücklich wohnen. Ein Versprechen, das auch soziale Nachhaltigkeit und generationenübergreifende Wohnqualität einschließt. Das BUWOG SPEICHERBALLETT soll ein Quartier für alle Generationen werden. Es erhält barrierefreie und begrünte Außenbereiche mit Sitz- und Spielflächen. Eine quartierseigene Kita kommt in einem späteren Bauabschnitt hinzu. Und zusätzlich zu den barrierefrei zugänglichen und teils auch komplett barrierefreien Wohnungen ist ein speziell für Senioren konzipiertes Gebäude geplant – inklusive Serviceapartments, Demenz-WGs und einer Tagespflege, die auch für Menschen offensteht, die nicht im Quartier wohnen.

Die Außenflächen erhalten eine üppige Neubepflanzung mit an die regionalen Bedingungen angepassten Büschen und Bäumen wie etwa Hängebirke, Kupfer-Felsenbirne oder Zitterpappel, die typisch für die Vegetation des Havellandes sind. Dabei übersteigt die Artenvielfalt und Menge der geplanten Bepflanzung das geforderte Mindestmaß.

**Lesen Sie auch das Interview mit Jörn-Ole Heyn, Abteilungsleiter Construction Excellence bei der BUWOG Bauträger GmbH:**

[Schadenprävention im Neubau - Die Prozesse und Vorgaben. So macht es die BUWOG in Berlin.](#)



Der Neubau HAVEL-SPEICHER Quelle: BUWOG

Und mehr noch: Nachhaltigkeit fängt bereits bei der Auswahl der Baumaterialien an. Nachhaltige Rohstoffe werden aus der Region bezogen, wo immer das möglich und sinnvoll ist. Das sichert nicht nur Arbeitsplätze vor Ort, sondern reduziert durch verkürzte Lieferwege auch die CO<sub>2</sub>-Emissionen. Dies sind beispielsweise Baustoffe aus besonders langlebigen oder sogar recycelten Materialien, wie etwa Recyclingbeton in den Außenanlagen, biologische Dämmstoffe aus Pflanzenresten, Sägespäne oder Muschelschalen, schadstofffreie und langlebige Dachbahnen (EPDM), hochdämmende Poroton-Ziegel mit mineralischer Perlite-Füllung (vulkanisches Blähglas), Fassadenverkleidungen mit Trapezblech aus größtenteils recyceltem Aluminium.

## Denkmalschutz: Baudenkmäler als Wohnraum

Beim BUWOG SPEICHERBALLETT geht das Thema Nachhaltigkeit auch mit Denkmalschutz einher. Auf dem Areal standen ursprünglich drei historische Speicher, die in den 1930er Jahren erbaut wurden und zuletzt jahrelang leer standen. Während die beiden südlichen Speicher als Wahrzeichen Spandaus denkmalgerecht saniert werden und dann als Wohnraum zur Verfügung stehen, konnte der nördliche fensterlose Speicher abgerissen werden.

An seiner Stelle entsteht aktuell der HAVEL-SPEICHER, ein Neubau, der in enger Abstimmung mit dem Denkmalschutzamt konzipiert wurde. Das Gebäude orientiert sich dabei an der historischen Kubatur – die ursprünglichen Außenmaße werden also originalgetreu nachgebaut. Dieser einzigartige Neubau wird dann das denkmalgeschützte Speicherensemble, das für den Namen des Projekts Pate stand, wieder vervollständigen. Umgesetzt wird das Vorhaben vom renommierten Architekturbüro GFB Alvarez & Schepers aus Berlin.

BUWOG-Projektleiterin Elke Kaczmarek: „Die Bewahrung von historischen Bestandsgebäuden hat nicht nur eine denkmalschützende Funktion, sondern ist auch ein Beitrag zum nachhaltigen Umgang mit Ressourcen und Baustoffen. Ein weiteres Detail für Ressourcenschonung: Der Neubau HAVEL-SPEICHER wird auf eine bereits bestehende Bodenplatte des ursprünglichen Speichers errichtet.“

**Torsten Hahn**