

WOHNEN „AN DER VIEHTRIFT“

Das Bernauer Architekturbüro Döllinger wurde von der Krüger-Holding GmbH & Co. KG mit der Objekt- und Freianlagenplanung (Lph. 1 – 5) für den Neubau eines Wohnensembles in vier Bauabschnitten beauftragt. An der Viehtrift ist ein attraktiver Neubau-Wohnkomplex mit hochwertigen Mietwohnungen entstanden. Mit Fertigstellung des letzten von vier Bauabschnitten stehen insgesamt 162 helle Wohnungen in unterschiedlichen Größen und moderner Ausstattung wie beispielsweise Fußbodenheizung, bodentiefe Fenster oder ebenerdige Duschen zur Verfügung. Die durchdachten Grundrisse bieten ein Angebot für Singles als auch Paare aller Altersklassen sowie Familien. Auch die Lage des Wohnensembles, das aus acht Gebäuden gebildet wird, kann sich sehen lassen: Man lebt hier einerseits äußerst privat in einem verkehrsberuhigten Wohnquartier und profitiert zugleich von der Nähe zum Zentrum von Bernau.

Aufgrund der Lage des Baugrundstücks in unmittelbarer Nähe zu einer Bahnlinie gab es hohe Anforderungen an den Schallschutz. Die Lösung wurde in Form von verbindenden Nebengebäuden und Glaswänden zwischen den Häusern 4 bis 8 gefunden. Im Zusammenspiel mit den locker angeordneten Fassadenrücksprünge verleihen sie dem gesamten Ensemble zudem einen markanten gestalterischen Ausdruck. Gleichzeitig werden damit Schallausbreitungen umgelenkt und gebrochen. Die Ausbildung von Loggien statt Balkonen einerseits und die Errichtung von transparenten Lärmschutzwänden, parallel zur Bahntrasse, andererseits, lassen „Wohnhöfe“ entstehen, welche trotz des Außenlärmpegels ein ruhiges Wohnen im Grünen ermöglichen. Zudem wurden die Außenwohnbereiche der zur Bahntrasse ausgerichteten Fassade von Haus 8, das im Quartier als „Rand-Haus“ fungiert, in allen Geschossen verglast. Eigens konstruierte Schiebeglaselemente bzw. Schallschutzfenster schirmen ungeschützte Fassadenbereiche ab.

Wohnen „An der Viehtrift“: Im Vordergrund die Häuser 4 bis 8, die mit Glaswänden verbunden sind, die gleichzeitig für den gewünschten Schallschutz sorgen. Mit ca. 15,25 m Höhe und 12 bis 15 m Breite sind sie derzeit die höchsten frei stehenden auf Pfählen errichteten Schallschutzwände Deutschlands

Abb.: Backbone



Wohnen „An der Viehtrift“: Die hell verputzten Häuser sind durch Loggien und Staffelgeschosse gegliedert
Abb.: Mark-A. Krüger Bauunternehmung GmbH

Darüber hinaus musste, im Rahmen des sehr komplexen Baugenehmigungsverfahrens auch die Auswirkung auf den gesamtstädtischen Verkehr untersucht werden, da sich das Projekt im unbeplanten Innenbereich (gem. §34 BauGB) befindet. Dabei wurden mehrere Erschließungsvarianten untersucht.

Neben der schlüsselfertigen Errichtung der Wohnhäuser wurden sämtliche Arbeiten zur Erschließung und Versorgung des Wohngebiets (Wasser, Abwasser, Regenwasser, Elektro, Glasfaserkabel und Fernwärmeleitungen inklusive Straßen- und Wegebau) erbracht. So entstand in Bernau ein hochwertiger Wohnkomplex, bei welchem im Übrigen am Abnahmetag eine Komplettvermietung vorgewiesen werden konnte.



Wohnen an der Viehtrift in Bernau Neubau von 162 Wohnungen

Das fünfgeschossige hochwertige Wohnensemble vor den Toren Berlins mit 41 Mietwohnungen im ersten (Fertigstellung 12/2018) und weiteren 90 Wohneinheiten (darunter Zwei-, Drei- und Vier-Zimmerwohnungen) im zweiten Bauabschnitt (Fertigstellung 11/2020) wurde im Auftrag der Krüger-Holding GmbH & Co. KG entworfen. Im dritten BA (Fertigstellung 08/2021) entstehen 31 Eigentumswohnungen.

Die hell verputzten Häuser sind durch Loggien und Staffelgeschosse gegliedert.

Aufgrund der Lage des Baugrundstücks an der Bahnlinie entstehen hohe Anforderungen an den Schallschutz. Die verbindenden Nebengebäude und Glaswände zwischen den Häusern 4 bis 8 geben, im Zusammenspiel mit den locker angeordneten Fassadenrücksprüngen, dem gesamten Ensemble einen hohen gestalterischen Ausdruck. Gleichzeitig werden damit Schallausbreitungen umgelenkt und gebrochen.

Die Ausbildung von Loggien, statt Balkonen, einerseits und die Errichtung von transparenten Lärmschutzwänden, parallel zur Bahntrasse, andererseits, lassen "Wohnhöfe" entstehenden, welche trotz des Außenlärmpegels ein ruhiges Wohnen im Grünen ermöglichen.

Haus 8 erhält, als "Randhaus", im Staffelgeschoss und im 3. OG eine Verglasung der Außenwohnbereiche mit Schiebeglaselementen. Eigens konstruierte Schallschutzfenster schirmen ungeschützte Fassadenbereiche ab.

Darüber hinaus mußte, im Rahmen des, sehr komplexen, Baugenehmigungsverfahrens auch die Auswirkung auf den gesamtstädtischen Verkehr untersucht werden, da sich das Vorhaben im unbeplanten Innenbereich (gem. §34 BauGB) befindet. Dabei wurden mehrere Erschließungsvarianten untersucht und bewertet.

Ausführung: 03/2017 - 08/2021
Bauherr: Krüger Holding, Bernau

Leistungsumfang:
Objekt- und Freianlagenplanung

BGF: 19.500 m²

Baukosten: 27,8 Mio €

