Durchschnitten wie ein Baguette: Das Ensemble ist als langer Riegel inszeniert, der sozusagen in einzelne Gebäudeteile gespalten wurde. GRAU VISUALS/GREENFIELDS (5)

# Klopf auf Holz

**Das Quartier „Greenfields Buckow“ im südlichen Neukölln soll große Holzhäuser mit mehr als 100 Wohnungen umfassen. Einziehen werden auch Menschen, die auf dem Berliner Wohnungsmarkt sonst keine Chance haben**

CHRISTINA BYLOW

Niemand fängt bei einem Gebäudeentwurf mit dem Treppenhaus an. Oder doch? Was wie der übriggebliebene Sprungturm eines stillgelegten Schwimmbads aussieht, ist der erste Teil eines Neubaus. Vier Etagen hoch wächst das Fragment aus dem ockerfarbenen Erdreich, etwas verloren am Rand des Baugeländes.

Jörg Finkbeiner, Geschäftsführer von Partner und Partner Architektur, hilft der Vorstellungskraft auf die Sprünge: In ein paar Wochen bekomme das Treppenhaus Gesellschaft, rechts und links davon, erklärt er, werden zwei Holzhäuser errichtet, das Treppenhaus bildet den Zugang zu beiden.

Es ist ein Scharnier also, das den Bau gliedert, und eines der wenigen Elemente aus Beton. Denn hier befinden wir uns im Holzbaugebiet. Eines, in dem 3780 Kubikmeter Brettsperrholz verbaut werden, kurz CLT (crosslaminated timber), ein Produkt, das die Firma b_solution herstellt, zuschneidet, anliefert und auf der Baustelle zusammensetzt.

„Wie beim Legobausatz, mit Montageanleitung“, sagt Patrick Rehrl, Salesdirector bei b_solution mit Sitz im Salzburger Land, Karohemd, bestickte Lederhose. Das österreichische Team hat sich für das Richtfest auf der Baustelle in Neukölln traditionsbewusst herausgeputzt. An einem heißen Sommervormittag sind alle da: die Handwerker, der Bausenator, der Bürgermeister, die Vorständin der mitfinanzierenden Bank, die Projektentwickler, die Architekten, der Statiker, der Gartenplaner, künftige Nachbarinnen und Nachbarn. Was hier entsteht, ist anders als alles rundherum.

Ein Neubaugebiet am südlichen Rand von Neukölln. Begrenzt wird es im Norden von der Gerlinger Straße, im Osten vom Buckower Damm, im Süden vom Mauerweg, im Westen von einem Reiterhof. Die Buckower Felder, kurz vor Brandenburg, wurden bis vor wenigen Jahren noch landwirtschaftlich genutzt. Äcker, Pferdekoppeln, Brachland.

Seit 2021 baut die städtische Wohnungsbaugesellschaft Stadt und Land eine Wohnsiedlung mit nahezu 900 Wohnungen auf dem 16 Hektar großen Gelände. Locker verteilte Riegel mit hellen Fassaden, zur Straßenseite hin Blockrandbebauung, meist fünf Stockwerke hoch, fast alle Wohnungen sind schon bezogen.

In der Mitte des Areals liegt Baufeld V, 8800 Quadratmeter groß. Den Zuschlag für die Entwicklung dieses Herzstücks bekamen die GLS Bank und die Bürgerstadt AG, beide spezialisiert auf sozialökologische Wohnprojekte. Fünf Holzbau-Wohnhäuser werden sich um einen großen Gemeinschaftsgarten herum gruppieren, ein Angerdorf im Kleinformat. „Greenfields Buckow“ heißt das Quartier. Zwei der Holzhäuser sind schon im Stadium des „veredelten Rohbaus“, so der Architekt.

**Die Hitze draußen schafft es nicht nach innen, in der Luft liegt der Geruch von frischem Holz.**

Jetzt kommt's: Noch befindet sich das neue Wohnquartier im Bau.

Ein modularer Holzbau sei in dieser Phase schon viel weiter fortgeschritten als ein herkömmlicher Bau.

Der Zimmerer auf dem Gerüst vor Haus 1 reimt den Richtspruch, hebt sein Glas und zerschmettert es auf dem Boden. Die Richtkrone wird von einem Kran hochgezogen und schaukelt mit flatternden Bändern über dem Flachdach. Applaus. Wer will, darf jetzt in Haus 1 reingehen. Ein fünfstöckiger Quader mit einer Fassade aus Fichte, beschichtet mit einer wasserbasierten Lasur, die das Holz beständiger macht. „Ohne Chemie“, sagt Patrick Rehrl.

Platz genommen: Die Modellzeichnung zeigt, dass auch Verweilorte Teil des architektonischen Konzeptes sind.

Ein Angerdorf im Kleinformat: Fünf Holzbau-Wohnhäuser werden sich um einen großen Gemeinschaftsgarten herum gruppieren.

Partner und Partner: Andreas Wendt, Ulrike Kube, Jörg Finkbeiner und Kerstin Krüger (v.l.) ANIKKA BAUER

Besichtigung einer 4-Zimmer-Wohnung im 5. Stock: Alle so sauber hier! Kein Staub, kein Bauschutt, keine herumstehenden Eimer oder Mörtelwannen. Die Hitze draußen schafft es nicht nach innen, in der Luft liegt ein Anflug von frischem Holz. Wir stehen in einem großen Raum, an dessen fensterlosem Ende bald die offene Küchenzeile eingebaut wird. Bodentiefe Alu-Fenster nach Süden und Westen hin, einen Balkon wird es auch geben. Die Südfassade wird begrünt, das sehen die Vorschriften für alle Neubauten so vor.

In Verbindung mit Holz lässt sich diese Regel nicht leicht umsetzen. Wachsen die Pflanzen zu nah am Holz, entsteht ein Mikroklima, das zwar gewünscht wird, aber die Holzfassade angreifen kann. Die Architekten fanden eine Lösung. Mit 30 Zentimetern Abstand werden nun Spannseile vor der Fassade montiert. Daran werden sich ausschließlich Schlingpflanzen hochranken weil deren Triebe „nicht hinter die Holzfassade wandern", erklärt der Landschaftsarchitekt Deniz Dizici vom Büro Kokomo.

Auch die kleineren, eher rechteckigen Zimmer sehen aus, als könnten demnächst schon die Möbel kommen. An einem einzigen Tag wurde diese Wohnung gebaut. Erst die Wände, die mit Gipskarton beplankt sind, dann die Massivholzdecke. Die Fenster wurden schon vor der Anlieferung in die Wandmodule integriert. Bad und Haustechnik werden ebenfalls fertig mitgeliefert. „b-box" heißt der Kubus, in dem sich das Badezimmer befindet. Komplett verfliest und ausgestattet muss es kurz vor dem Einzug nur noch angeschlossen werden. Die Elektroleitungen auf dem Boden werden unter der Schüttung und Bodenplatten verschwinden. Der Boden ist trittschallgedämpft.

Die Struktur des Hauptbaustoffs Brettsperrholz lässt sich indes an den Türrahmen gut erkennen. Die Platten sind mehrschichtig und massiv aus Holz aufgebaut. Längs- und Querlagen werden miteinander verleimt, dadurch arbeitet das Holz deutlich weniger – kein Quellen, kein Schwinden. Verbunden werden die Schichten mit 0,6 Prozent Leim. Das massive Fertigteil kann hohe Lasten tragen, dämmt Schall und Wärme. Und erfüllt mit seinem hohen Feuerwiderstand die europäische und deutsche Brandschutzverordnung.

### Länger tragfähig als Stahl

Selbst bei hohen Temperaturen, heißt es in der Materialbeschreibung des Herstellers, bleibt die Brettsperrholzkonstruktion länger tragfähig als etwa Stahl- oder Stahlbetonkonstruktionen. Zudem lässt sich so ein Haus wieder in seine Einzelteile zerlegen und umweltschonend weiterverwenden. Klingt alles ideal, aber was bedeutet das Bauen nach Katalog für die Architekten?

Jörg Finkbeiner sagt: „Ich möchte das gar nicht werten wollen. Holzbau ist vielfältig und Systembau hat einen berechtigten Platz in der Bauindustrie. Jedes Haus, das aus Holz gebaut wird, ist mir lieber als eines aus Beton. Im Hinblick auf die Ressourcen und auf den Klimaschutz." Das in den Häusern verbaute Brettsperrholz bindet circa 2900 Tonnen $CO_2$. Damit werden die durchschnittlichen $CO_2$-Emissionen der 106 Haushalte rechnerisch für etwa drei Jahre kompensiert.

Die Wärmeversorgung des gesamten Viertels Buckower Felder funktioniert über einen Wärmetauscher, der in die Druckleitung eingebaut wurde und aus dem Abwasser Wärmeenergie gewinnt. Der Strom wird über Photovoltaikanlagen selbst erzeugt. Autos wird es auf dem Angerplatz nicht geben. Parkplätze und Zufahrtsstraßen halten Abstand zum Wohnquartier.

Das Büro Partner und Partner Architektur hat das zirkuläre Bauen von Beginn an zu seinem Prinzip gemacht. Die Kreislaufwirtschaft, wie man sie aus der nachhaltigen Landwirtschaft kennt, war jedoch im Bausektor lange verpönt. Finkbeiner denkt ein Gebäude „vom Ende her", und das kann nur heißen, nachhaltig zu bauen. „Gebäude sollen zu Materialbanken werden anstatt zu Müllhalden."

Partner und Partner Architektur baut in Wolfsburg gerade zwei Hochhäuser aus Holz. Auch dies ein Projekt, das mit den noch immer weit verbreiteten Vorbehalten gegenüber dem Baustoff aufräumt. „Die Baugesetzgebung ist für das konventionelle Bauen geschrieben worden", sagt Finkbeiner, „und viele Projekte haben trotz aller Entwicklungen immer noch Pioniercharakter. Seit kurzem gibt es nun die Musterholzbaurichtlinie, die klare Regeln für das Bauen mit Holz beschreibt und definiert."

**„Gebäude sollen zu Materialbanken werden anstatt zu Müllhalden."**

**Jörg Finkbeiner,**
Geschäftsführer von
Partner und Partner Architektur

Die Spielräume für Architektur, sagt Finkbeiner, sind immer begrenzt. Der Bebauungsplan, städtebauliche Vorlagen, die Anforderungen der späteren Nutzer schaffen Rahmenbedingungen. In den Buckower Feldern sah der Bebauungsplan längliche Baufelder vor. „Daraus folgen meist Gebäuderiegel. Wir haben die langen Riegel in einzelne Gebäudeteile unterteilt – durchgeschnitten wie ein Baguette. Uns war es wichtig, die Diversität des Projektes, die durch die unterschiedlichen Wohnnutzungen entsteht, auch im Städtebau ablesbar zu machen. Deshalb haben wir die Gebäude an den Erschließungen mit einem Rücksprung der Fassade geplant und die einzelnen Gebäudeteile leicht zueinander versetzt. Dadurch wirkt die Baumasse kleinteiliger."

### 30 Prozent für soziale Träger

Im nächsten Jahr werden die ersten Bewohner in die Häuser einziehen, darunter viele, die sich eine Wohnung in Berlin auf dem freien Markt nicht leisten können. Es wird ein Haus für betreute Teenager-Mütter und -Väter geben und eines für wohnungslose alte Menschen. Ein Generationenhaus für die Stadtbürgergenossenschaft und zwei nicht geförderte Mietshäuser mit Geschäften und einem Café. Rund zwei Drittel des Projekts sind gemeinwohlorientiert, das andere Drittel wird privat vermietet.

Die sozialen Träger haben einen Anteil von 30 Prozent am Quartier, genauso hoch ist der Anteil genossenschaftlichen Wohnens. Winfried Hammann, Vorstand der Bürgerstadt AG resümiert: „Bauen ist Kunst. Besonders unter den heutigen Bedingungen. Sozialökologische Quartiersprojekte sind eine große Herausforderung, der wir uns zusammen mit der GLS Bank gestellt haben. Wir werden für den zukünftigen Städtebau viele solcher Quartiersentwicklungen brauchen."

Manfred Schneider, Geschäftsführer der Gesellschaft für betreutes Wohnen und soziales Wohnungsmanagement (GbW), die das Teenager-Projekt mitträgt, glaubt an die positive Auswirkung des neuen Dorfs auf die jugendlichen Eltern. Sie werden vom Jugendamt ausgewählt, sind zwischen 14 und 18 Jahre alt und werden in ihrem Haus in Clusterwohnungen zusammenleben. „Das Haus signalisiert ihnen jeden Tag: Das ist für euch gebaut, nur für euch. Die Architektur trägt mit dazu bei, die jungen Leute zu erziehen, allein durch ihre Präsenz."