



Verband Berlin-Brandenburgischer
Wohnungsunternehmen e.V.

Beamten-Wohnungs-Verein zu Berlin eG: Genossenschaftlicher Wohnungsneubau in Berlin-Rudow

04.08.2021 Fachinformation

Die Wohnanlage BWV | Tower, Wutzkyallee Ecke Theodor-Loos-Weg in 12353 Berlin, konnte nach zweieinhalb Jahren Bauzeit den neuen Bewohnern zur Nutzung übergeben werden. Bei diesem Hochhaus-Vorhaben mit 116 Wohnungen auf 20 Stockwerken handelt es sich um das größte Wohnungsneubauprojekt der Beamten-Wohnungs-Verein zu Berlin eG der letzten 30 Jahre. Die Genossenschaft hat damit ihren Bestand auf rund 8.000 Wohneinheiten erhöht. Das 63 Meter hohe Wohnhaus wurde vom Büro Eike_Becker_Architekten geplant.

Der Neubau befindet sich auf dem Grundstück des ehemaligen Parkhauses der Wohnanlagen Rudow I und II der Genossenschaft, welches infolge des hohen Instandsetzungsbedarfs zurückgebaut werden musste. Bereits zu einem sehr frühen Zeitpunkt wurde das Stadtplanungsamt Neukölln in die Planung des Neubaus einbezogen. Im Frühjahr 2016 wurde gemeinsam die Entscheidung getroffen, das Projekt als Wohnhochhaus weiter zu verfolgen. Aufgrund der Größe und Bedeutung des Vorhabens fiel außerdem die Entscheidung, einen Architektenwettbewerb durchzuführen, um eine größere Ideenvielfalt für die Umsetzung des Wohnhochhausprojektes zu erreichen.

Das Ensemble zeichnete sich durch das Setzen von drei Baukörpern aus. Das Hochhaus ist mit 63 Metern vergleichsweise niedrig und wird ergänzend flankiert von zwei kleineren pavillonartigen Gebäuden. Alle drei Gebäude sind im Erdgeschoss durch eine zusammenhängende Eingangszone verbunden, die zusätzliche Funktionsangebote integriert und den Standort insgesamt aufwertet. Der zentralen Lage des Haupteingangs mit der großzügigen Lobby kommt dabei eine besondere Bedeutung zu.

Im April 2018 wurde der Bauantrag im Bezirksamt Neukölln eingereicht und die Baugenehmigung innerhalb von sechs Monaten erteilt. Nachdem das alte Parkhaus bereits im August 2018 abgerissen wurde, konnte mit Vorlage der Baugenehmigung am 18. November 2018 offiziell der Startschuss für das Wohnhochhausprojekt gegeben werden. Im Spätherbst 2018 erfolgte die Rodung der Bäume und Sträucher und es wurden vorbereitenden Maßnahmen für das Herstellen der Baugrube durchgeführt. Ab Januar 2019 wurde mit dem Aushub der Baugrube begonnen – insgesamt wurden rund 35.000 m³ Erde abtransportiert und die Baugrube rund 9 m tief ausgehoben.

Pünktlich Anfang Mai 2019 konnte die Baugrube an die Firma Wolff & Müller übergeben werden, die für den Erweiterten Rohbau den Zuschlag erhalten hat. Im gleichen Monat, am 29. Mai, wurde traditionell die Grundsteinlegung gefeiert, u.a. unter Teilnahme des Bezirksbürgermeisters von Neukölln, Martin Hikel und vielen weiteren Mitarbeiter*innen des Bezirksamtes Neukölln, Mitarbeiter*innen der Bauherrin sowie Vertreter*innen der beteiligten Planungsbüros und Baufirmen.

Die Fertigstellung des Erweiterten Rohbaus erfolgte im November 2020 mit etwas Verspätung, u.a. bedingt durch eine ausbleibende Genehmigungen für Straßensperrungen zum Aufbau der erforderlichen Krane, aber auch durch die ab Frühjahr 2020 vorherrschenden Auswirkungen durch die Corona- Pandemie. Nachdem die sehr aufwendigen Rohbauarbeiten in den beiden Untergeschossen für die Tiefgarage abgeschlossen waren, konnte fast wöchentlich das Wachsen des Hochhauses beobachtet werden. Während die oberen Geschosse noch errichtet wurden, waren in den unteren Etagen bereits die Ausbaugewerke zugange.

Eine architektonische Besonderheit ist sicherlich die anspruchsvolle Metallfassade, mit der die Gebäude verkleidet wurden. Durch die vertikal angebrachten Lisenen am Hochhaus wird eine Leichtigkeit erzeugt, die das gesamte Gebäude sehr schlank und grazil erscheinen lässt. Dies wird noch unterstützt durch das farbliche Absetzen der Lisenen von dem dunkleren Fassadengrundton.

In dem 20-geschossigen Hochhaus sind 100 Wohnungen entstanden und in dem 5-geschossigen Pavillon insgesamt 16 Wohnungseinheiten. In dem eingeschossigen Flachbau ist keine Wohnungsnutzung vorgesehen, hier sind Abstellräume für Fahrräder und Müllentsorgung vorgesehen sowie ein großzügiger Gemeinschaftsraum, der von den Bewohner*innen des Neubaus und der genossenschaftlichen Bestandsgebäude genutzt werden kann. Dieser soll zukünftig auch das genossenschaftliche Miteinander der Rudower Genossenschaftsmitglieder fördern und beleben.

Die Wohnungsgrößen sind sehr variabel gestaltet und bewegen sich von 2 bis zu 5 Zimmern mit Wohnflächen zwischen ca. 45 und 120 m². Es ist ein Wohnungsmix entstanden, der breiten Ansprüchen gerecht wird und allen Generationen den gewünschten Wohnkomfort bietet.

Von den 116 Wohnungen sind 39 Wohnungen behindertengerecht ausgestattet, d.h., dass auch Rollstuhlfahrer diese Wohnungen nutzen können. Die Wohnungen sind alle durch Aufzugsanlagen erschlossen, die bis zur Tiefgarage führen, so dass ein schwellenloser Zugang zu jeder Wohnung gewährleistet wird.

Im gesamten Erdgeschossbereich des Gebäudekomplexes ist keine Wohnungsnutzung vorgesehen. Hier sind drei Gewerbeeinheiten sowie Nebenräume für Kinderwagen, Fahrräder und Technik entstanden.

Im großzügigen Eingangsbereich, der das Hochhaus mit dem Pavillon verbindet, könnten zukünftig weitere Nutzungen untergebracht werden. Beispielsweise wäre ein Concierge-Service denkbar, der Dienstleistungen wie Paketannahme o.ä. für die neuen Bewohner erbringt.

Trotz aller coronabedingten Schwierigkeiten in Bezug auf Materiallieferungen und Arbeitskräfteeinsatz der Firmen, konnte der Vermietungsbeginn für die 116 Wohnungen zum 1. Juni 2021 gehalten werden. Alle Wohnungen und die 202 Tiefgaragenstellplätze sind inzwischen vermietet.

Die Nutzungsgebühr (nettokalt) beträgt im Durchschnitt ca. 9,50 € /m² Wohnfläche und folgt dem genossenschaftlichen Anspruch, den Mitgliedern moderate Nutzungsentgelte bei hohem Wohnungsstandard anzubieten.

Neben der modernen und hochwertigen Wohnungsausstattung, z.B. Fußbodenheizung, Design-Fußbodenbeläge, anspruchsvolle Sanitärkeramik in den Bädern mit Duschabtrennungen in Echt-Glasausführung, verfügen 112 der 116 Wohnungen über einen Balkon bzw. Loggia.

Aktuell werden Restleistungen der Außenanlagengestaltung baulich umgesetzt. Alle notwendigen Zugangsbereiche und Feuerwehraufstellflächen waren zum Bezugstermin 1. Juni bereits fertiggestellt. Es folgen noch das Anlegen der Pflanzbeete, die Errichtung eines großzügigen Spielplatzes mit Einbau der vielfältigen Spielgeräte und zum Abschluss die Bepflanzung.

Ende Herbst 2021 werden alle Restleistungen erbracht und die Wohnanlage vollständig fertig gestellt sein.

Das Neubauprojekt BWV | Tower wird dann ca. 45 Mio. Euro Gesamtkosten beansprucht haben.

Visualisierung: Büro Eike_Becker_Architekten



<https://bbu.de/beitraege/beamten-wohnungs-verein-zu-berlin-eg-genossenschaftlicher-wohnungsneubau-berlin-rudow>