

Bauen + Wirtschaft[®]

Architektur der Region im Spiegel

2025

BERLIN



Know-how für Hochbau in Berlin

„Dockyard Waterfront Offices“: der Nachhaltigkeit verpflichtet

Zwischen Stralauer Allee und Spreeufer entsteht in Berlin-Friedrichshain das Bürogebäude „Dockyard Waterfront Offices“ nach Plänen von Tchoban Voss Architekten in nachhaltiger, klima- und ressourcenschonender Holz-Hybrid-Bauweise.

Die Fassaden sind durch einen hohen Glasanteil geprägt, der für optimale Belichtung und Transparenz im Gebäude sorgt. Zahlreiche Terrassen, Loggien und Balkone erweitern die Räume hin zur Spree. Die beiden Baukörper, die durch einen gläsernen Übergangsbau – eine von Diagonalen geprägte Holz-Fachwerk-Konstruktion – miteinander verbunden sind, bilden nun den östlichen Abschluss des Uferbereichs zwischen Oberbaumbrücke und Eisenbrücke.

Das Projekt konzentriert sich voll und ganz auf den Bau von Büroflächen und Gewerbeflächen. Es entsteht eine Nutzfläche von etwas mehr als 32.000 m². Im Spätsommer 2022 wurden die Wände des Kellergeschosses hochgezogen und die Bodenplatte betoniert. Längst hat das Projekt seine volle Gebäudehöhe erreicht. Das wird in beiden Gebäuden über sechs oberirdische Etagen verfügen. Unter dem Gebäude ist eine Tiefgarage eingerichtet worden, mit konventionellen Parkplätzen und Ladestationen für Elektrofahrzeuge.

Dockyard setzt hohe Maßstäbe im Bereich Nachhaltigkeit, sowohl im Bau als auch im Betrieb. Die Holzhybridbauweise sowie der stellenweise Einsatz von „grünem“ Stahl sind dabei markante Faktoren. Mit einem innovativen Energiekonzept, das auf dem zurzeit deutschlandweit größten Eisspeicher und der Nutzung regenerativer Energiequellen wie Geothermie, Sonne und Umgebungsluft basiert, ist Dockyard im Betrieb klimaneutral (nach LEED Zero Carbon).

Das Holz-Hybrid-Tragwerk, eine durchdachte Kombination aus Holz und Beton, nutzt die Vorteile beider Materialien optimal. Das Bürogebäude wurde in Skelettbauweise für eine maximal flexible Raumnutzung konzipiert. Die aus einer Holz-Beton-Verbundkonstruktion be-



Die Aussicht von den Dachterrassen erlaubt einen weiten Blick über die pulsierende Stadt an der Spree
Abb.: hagenauer GmbH

stehenden Decken wurden in den beiden Hauptgebäudeteilen ab dem ersten Obergeschoss und vom zweiten bis zum sechsten Obergeschoss im Verbindungsbau errichtet. Im Bereich dieser Hybriddecken wurden Verbundträger eingesetzt, die zu rund 95 Prozent aus recyceltem Stahl bestehen. Insgesamt wurden 800 t „grüner“ Stahl verbaut.

Die Verwendung von Holz in Stützen, Bindern und Decken trägt dazu bei, den ökologischen Fußabdruck von Dockyard zu optimieren. Die für Binder und Balken verwendete Konstruktionsbuche nutzt regionale Rohstoffe aus nachhaltiger Forstwirtschaft und ist PEFC-zertifiziert. Sie wiegt 66 Prozent weniger als Stahlbeton und verfügt über eine hervorragende CO₂-Speicherkapazität – laut Hersteller 1,171 kg CO₂ pro Kubikmeter. Die Decken bestehen aus Brettsperrholz (CLT) aus PEFC-zertifiziertem Nadelholz (hauptsächlich Fichte). Wie Massivbauweisen ist CLT in Kombination mit Stahlbeton hochbelastbar, wirkt schall- und wärmedämmend und ist brandsicher. Die Holzelemente werden als Systembauteile vorgefertigt und lassen sich daher schnell montieren. Holz speichert CO₂, ist ein klimaneutraler Baustoff, zudem diffusionsdicht und trägt so zu einem behaglichen Raumklima bei. Der

Eingebettet zwischen Kreuzberg und Friedrichshain entsteht ein beeindruckendes Gebäudeensemble auf dem letzten freien Wassergrundstück am ehemaligen Osthafen
Abb.: Pecan Development



Eine fertiggestellte und möblierte Marketingsuite

Abb.: hagenauer GmbH

Einsatz von Recyclingbeton mit hoher Speichermasse erwärmt sich in den Sommermonaten nur langsam – das reduziert den Energiebedarf zur Gebäudekühlung.

Auch der Betrieb des Gebäudes ist nachhaltig. Um einen Netto-Null-Betrieb ohne den Einsatz fossiler Brennstoffe zu erreichen, setzt Dockyard bei seiner Energieversorgung auf grüne, regenerative Energiequellen wie Sonne, Geothermie und Umgebungsluft. Ein riesiger Eisspeicher in einem stillgelegten Gütertunnel des ehemaligen Osthafens ist zentraler und effizienter Bestandteil dieses integrierten Energiekonzepts. Die Einsparung grauer Energie durch die Umnutzung des Tunnels trägt positiv zur Öko- und Energiebilanz des Gebäudes bei. Wasser setzt beim Gefrieren Energie frei. Der rund 1,6 Mio. l fassende Eisspeicher kann somit im Winter zum Heizen und im Sommer zum Kühlen des Gebäudes sowie als Zwischenspeicher für überschüssige Gebäudewärme genutzt werden. Warmwasser wird ganzjährig pro-

Der Neubau besteht aus zwei Gebäuden, zwischen denen sich ein verglaster Verbindungsbau mit sichtbarem Fachwerk aufspannt
Abb.: Pecan Development



duziert. Auf dem Dach des Dockyard befinden sich 1.250 m² Solar-Hybridkollektoren und 300 m² Photovoltaikmodule, die neben der Wärme- auch zur Stromerzeugung genutzt werden. Der erzeugte Strom wird u.a. im Heiz- und Kühlkreislauf des Gebäudes zum Betrieb der Wärmepumpen genutzt. Die Kombination all dieser Quellen ergibt ein innovatives Energiekonzept, das den gesamten Betrieb des Bürogebäudes gemäß den Anforderungen von LEED Zero Carbon klimaneutral hält. Ziel ist die LEED-Platin-Zertifizierung.

Die hagenauer GmbH, als mittelständischer Bau-GU aus Immenstadt im Allgäu, führt bei diesem Projekt sämtliche Leistungen vom Rohbau über die TGA bis zum Ausbau im Open-Book-Verfahren aus. Dieses Verfahren zeichnet sich durch hohe Transparenz im Sinne einer absoluten Kostenklarheit zwischen den Vertragspartnern aus.

Generalunternehmer:
hagenauer GmbH, Immenstadt
Projektentwickler:
Pecan Development GmbH, Berlin
Planender Architekt:
Tchoban Voss Architekten, Berlin
Interior-Design:
Ippolito Fleitz Group, Stuttgart

Partner am Bau:

- Bärlicher Turnagöl Bau GmbH
- GS Protection
- Erich Mikeska Bodentechnik GmbH
- I.H.I.M.E. Dachtechnik GmbH
- KONE GmbH
- Ingenieurbüro Franke GmbH & Co. KG
- Menzel Trockenbau & Ausbau GmbH
- Durmaz Bau GmbH
- Hill-Radio Consulting GmbH