

Bauwelt Praxis

August 2025

Fotos, v.l.: HG Esch,
heroal, meng,
Solarlux/Jürgen Seifert



Fenster, Türen, Sicherheit

Fokus

Holz-Hybrid an der Spree: Dockyard

Auf dem letzten Baufeld zwischen Oberbaum- und Eisenbrücke haben Tchoban Voss Architekten ein Bürogebäude realisiert – mit Blick aufs Wasser.

Bernhard Schulz

60

Marktplatz

Schüco Schüco Perfect, **GLASOLUX** SkyVision Walk-On, **ASSA ABLOY** eCLIQ, **GlasTrösch** FIRESWISS FOAM, **SÄLZER Security** Kompetenzzentrum für Hochsicherheit, **Warema** Vorbau-Markisen mit easyZIP-Führung, **Somfy** TouchBuco, **OBO Bettermann** V50-Blitzstrom-Kombiableiter, **meng** Bodenindikatoren, **heroal** heroal C50FB Fire Barrier, **Schindler** Aufzugsmodernisierung, **Forster** forster unico, **FSB** Aluminium Pure

66

Detail

Zwischen Privatsphäre und Gemeinschaft

Wohnanlage für Studierende in München-Giesing von juergenSeifert.com ARCHITEKTUR

72

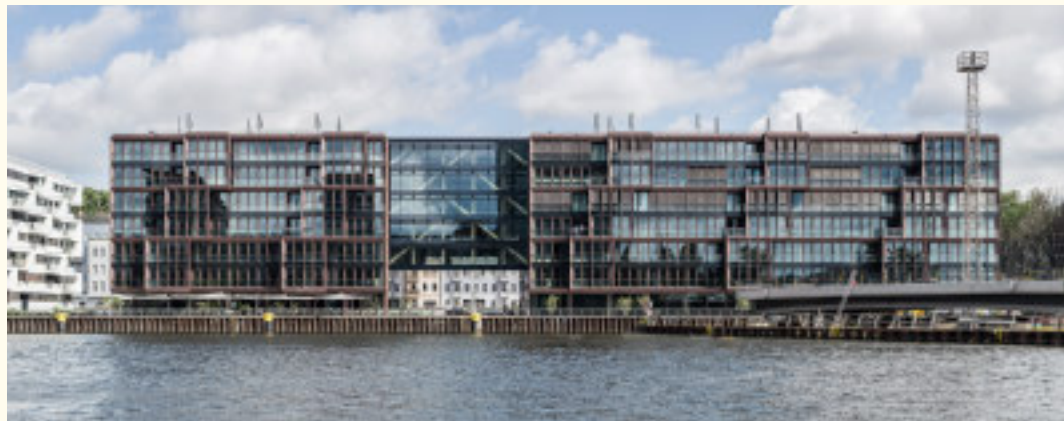


Die Hauptfassaden vom ersten bis zum sechsten Obergeschoss sind als Glaselementfassaden ausgeführt. Die Südseite zur Spree gliedern vorspringende, versetzt angeordnete Erker mit darüberliegenden Balkonen.

Fokus

Text **Bernhard Schulz** Fotos **HG Esch**

Holz-Hybrid an der Spree: Dockyard



Auf dem letzten Baufeld zwischen Oberbaum- und Elsenbrücke haben Tchoban Voss Architekten ein Bürogebäude realisiert – mit Blick aufs Wasser.

Wie überall in Europa, ist auch in Berlin die Nutzung innerstädtischer Hafenanlagen immer weiter geschwunden. Dadurch wurden Zugänge zum Wasser, zu Flussumfängen und Hafenbecken möglich, die neue Nutzungen erlauben. So auch am Spreeufer auf der Friedrichshainer Seite, flussaufwärts der Oberbaumbrücke. Einige Gebäude aus der Hafen-Vergangenheit sind erhalten geblieben, unter ihnen der denkmalgeschützte ehemalige Eierspeicher mit seinem charakteristischen Fassadenmuster.

Der Denkmalschutz greift auch am oberen Ende der von der vielbefahrenen Stralauer Allee gesäumten Uferstrecke, die von der Elsenbrücke begrenzt wird. Es ist ein etwas unscheinbares Denkmal: ein filigraner, sehr schlanker Gittermast, von dem aus früher die nahen Uferbereiche beleuchtet wurden. Zum Denkmal gehören auch die Gleise, auf denen früher Verladekähne rollten; einer blieb weiter unten am Ufer erhalten.

Sergej Tchoban hat von Anfang an die Abstimmung mit der Denkmalbehörde gesucht, als er vom Projektentwickler Pecan Development mit dem Entwurf für ein Bürogebäude auf dem letzten freien Grundstück zwischen Stralauer Allee und Spree beauftragt wurde. Unter dem Namen „Dockyard“ ist das Gebäude inzwischen fertiggestellt und schließt die lange Reihe der Neubauten am Ufer ab, zu denen Tchoban selbst drei Bauten beigesteuert hat, für Nutzungen von Hotel bis Wohnen. Das abschließende Haus Dockyard ist für Büronutzung vorgesehen – und für öffentliche Nutzungen, vor allem Gastronomie. An dieser Ecke, wo Elsenbrücke und Stralauer Allee zusammentreffen und die Trasse von S- und Fernbahn einen weiteren Akzent setzt, ist mit dem entsprechenden Publikumsverkehr durchaus zu rechnen.

Der Gittermast an der äußersten Grundstücksecke blieb also stehen und ist nun so etwas wie

ein Ausrufezeichen an dem breit gelagerten Bauwerk. Tatsächlich handelt es sich um zwei unterschiedlich lange Gebäudeteile, jeweils sechs Obergeschosse hoch, zwischen denen sich ein verbindendes Bauteil, einer Brücke gleich, über einen zweigeschossigen Durchgang spannt. Sergej Tchoban spricht denn auch explizit von einer „Brücke“. Tritt man vor sie und schaut hinauf, so bemerkt man hinter der verglasten Fassade diagonal verlaufende Träger. Wie eine Brücke ist dieser Verbindungsbau über der zwanzig Meter breiten Öffnung als Fachwerk konstruiert, ganz ähnlich der nahen Elsenbrücke. Die Öffnung gibt den Blick von der Straßenseite zum Ufer frei, über die Spree hinweg zu den Bauten am gegenüberliegenden Ufer.

Geht man hindurch, so überrascht der Durchgang mit wellenförmig bewegten Reflexionen an der Decke: Diese ist mit verspiegelten Edelstahlblechen versehen und nimmt die Bewegung

Architektur
Architekten TCHOBAN VOSS Architekten, Berlin
Projektentwickler PECAN Development, Berlin
Fachplaner
Generalunternehmer hagenauer, Immenstadt
Statik Bollinger + Grohmann, Frankfurt am Main (LP 1–5)
Statik Holzfachwerk SJB Kempter Fitze, Frauenfeld/Schweiz (LP 5)
Bauphysik Krebs + Kiefer Ingenieure, Dresden
Technische Gebäudeausrüstung Ingenieurgesellschaft W33, Berlin (LP 1–4); ADENBECK, Wels/Österreich (LP 5)
Interior Design (Lobbies, Marketing Suite), Leitsystem Ippolito Fleitz Group GmbH, Stuttgart/Berlin
Fassadenplanung Ingenieurbüro Franke, Glienicke
Brandschutz pde Integrale Planung, Berlin
Brandschutzprüfer Dr. Ing. Huismann, Krebs + Kiefer Ingenieure, Berlin
Landschaftsarchitekten TOPOTEK 1, Berlin (LP 1–5)
Hersteller und Ausführung
Holz-Hybrid-Konstruktion ELiTE Holzbau, Herzfelde
Baubuche Pollmeier Massivholz, Amt Creuzburg
Glas-Fassade, Fenster, Türen, Sonnenschutz Metallbau Windeck, Kloster Lehnin, Ortsteil Rietz
Holz (CLT) binderholz Deutschland, Oberrot
DELTABEAM® Verbundträger Peikko Deutschland, Waldeck
T22™ Onyx Black Mirror Rimex Metals (Deutschland), Weinstadt
Daten
Adresse Stralauer Allee 15–16, 10245 Berlin
Fertigstellung Juli 2025

des nahen Gewässers auf. Beleuchtung für die dunklen Stunden des Tages ist nicht in die Decke, sondern in den Boden eingelassen, als stabförmige, schmale LED-Leuchten.

Holz-Hybrid-Konstruktion

Hinter der bündig geschlossenen Glasfassade zeichnen sich zwei Diagonalen ab, die von links im Winkel von 45 Grad aufwärts streben, und zwei, die, versetzt zu den ersteren, von rechts nach oben gerichtet sind. Die jeweils untere dieser beiden Diagonalen endet an einer Vertikalstrebe links von der Mitte, die jeweils obere an einer rechts von der Mitte. So ergibt sich ein dynamisches Bild, das bewusst auf strikte Symmetrie verzichtet und zugleich eine klare, ablesbare Ordnung zeigt. „Dockyard“ ist, wie Projektpartner Axel Binder erläutert, ein Holz-Hybrid-Bau nach neuesten Standards. Die hell sich abzeichnenden Diagonalen zeigen sich im Inneren als Holzträger des Fachwerks, mit Querschnitten von jeweils um die 30 mal 30 Zentimeter, leicht variierend mit der Geschosszahl. Zum Einsatz kommt nachhaltige Baubuche, in zwei Millimeter

starken Schichten verleimt. Die Abmessungen der Träger entsprechen denen einer Stahlbetonkonstruktion. Das gesamte Tragwerk ist mit diesen Holzbalken ausgeführt; nur die beiden Gebäudekerne mit jeweils vier Aufzügen und doppeltem Fluchttreppenhaus sind in herkömmlichem Stahlbeton ausgeführt. Die Stockwerksdecken, abgesehen von Unter- und Erdgeschoss in reinem Stahlbeton, sind als Hybriddecken ausgeführt, mit zehn Zentimeter starker Unterkonstruktion aus Brettsper Holz (CLT), überwiegend aus Fichtenholz, und 15 Zentimeter Aufbetonierung, die im Brandfall zusammen mit den Betonkernen die Tragfähigkeit sicherstellen. In die Unterzüge der Hybriddecken sind bündig Stahlträger aus „grünem“ Stahl eingearbeitet. Für die Holzträger ist der Nachweis des zulässigen Abbrandes erbracht. Das Gebäude ist zudem mit einer Sprinkleranlage ausgerüstet. So wird den Erfordernissen des Brandschutzes Rechnung getragen.

Die Geschosse sind durch die Tragstützen gegliedert und lassen sich für Büronutzung beliebig unterteilen. Im noch unbenutzten Zustand begeistert der freie Blick auf die Straße mit ihrer

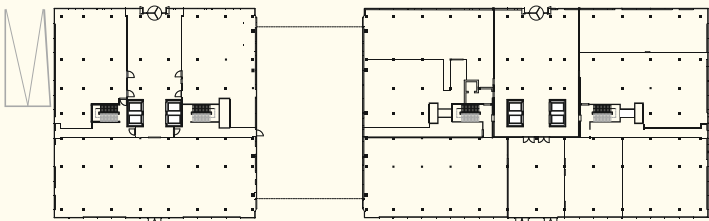
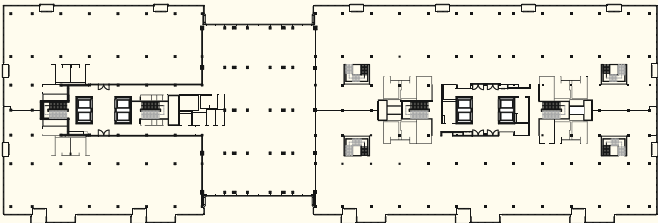
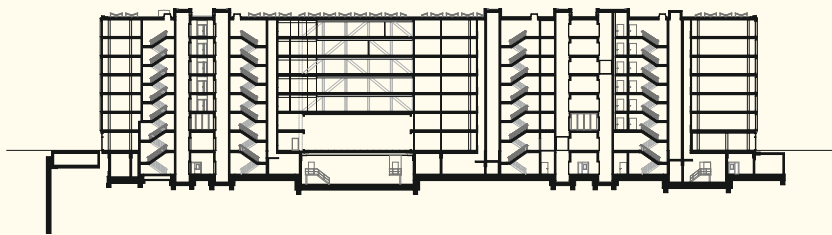


Die unteren beiden Geschosse des Verbindungsbaus bilden einen stützenfreien Durchgang mit Blick zur Spree bzw. zur historischen Bebauung der Stralauer Allee. Die Decke aus verspiegeltem Edelstahl lässt Reflexionen entstehen. Lageplan im Maßstab 1:15.000

Für den ehemaligen Osthafen legten Tchoban Voss Architekten Anfang der 2000er einen Masterplan zur Neubebauung unter Einbeziehung der historischen Bausubstanz vor. Den



östlichen Abschluss bildet seit Juli das siebengeschossige Bürogebäude Dockyard. Grundrisse Erdgeschoss Regelgeschoss und Schnitt im Maßstab 1:1500



Randbebauung auf der einen und zum Fluss auf der anderen Seite. Unter den weiß lasierten Holzdecken mit sichtbarer Struktur von Rissen und Astlöchern hängen rechteckige Segel, über die Heizung und Kühlung erfolgen; zudem dienen sie der Geräuschdämpfung. Frischluft wird oberhalb der Segel zugeführt, die Abluft an zentraler Stelle abgeführt.

Spree und Straße

Straßenseitig und an den Schmalseiten ist die Fassade aus Lärmschutzgründen als Doppelfassade ausgeführt: Vor den eigentlichen Fenstern

in Dreifachverglasung ist ein weiteres Glas angebracht. An der Flussseite entfällt die zusätzliche Vollverglasung; hier können die Fenster in ganzer Breite geöffnet werden, und eine gläserne Brüstung sorgt für Absturzsicherheit. Zudem sind die Fassaden der beiden Gebäudeteile seitlich der Brücke auf ihrer Flussseite rhythmisiert. Zueinander nach rechts hin aufsteigend versetzte, zwei geschosshohe Erker treten aus der Fassade heraus, und der untere und mittlere Erker trägt auf seinem durch den Versprung frei bleibenden „Dach“ einen kleinen Balkon. Der Bezug zum Fluss, zur menschengemachten Flusslandschaft ist in reichem Maße gegeben. „Für

mich“, betont Sergej Tchoban bei der gemeinsamen Besichtigung, „ist der Bezug zum Wasser am wichtigsten.“ Was man dem Gebäude vielleicht nicht auf den ersten Blick ansieht. Denn die Fassaden in braunrotem, oder genauer, auberginefarbenem Aluminiumblech haben im Zusammenspiel mit den wegen Lichtschutz leicht dunkel wirkenden Glasscheiben etwas Strenges. Jeweils zwei Stockwerke sind durch ein leicht vorspringendes Gesims zusammengebunden. Erst auf den zweiten Blick zeigt sich die enorme Durchfensterung der Fassaden: Sie sind, wenn man so will, ein einziges großes, in sich gegliedertes und metall-



Links die Dachterrasse, oben die Lobby, gestaltet von Ippolito Fleitz – mit Kunstinstallationen von Julius von Bismarck (Decke) und Kwangho Lee (Wand). Foto oben: © HG Esch, Decke: © Julius von Bismarck, Die Luft muss man sich wegdenken, 2025; Wand: © Kwangho Lee, Ob-session Series, 2025.

gerahmtes Fenster. Das wird noch deutlicher, wenn man auf die Eingangsseite zurückkehrt. Dort fehlen die vorspringenden Erker. Stattdessen sind wesentlich schmalere, nur über jeweils zwei Fensterbreiten reichende, aber gleichfalls nach rechts hin aufsteigend versetzte Loggien eingefügt. Nur an diesen Stellen ist direkter Kontakt von Innen- und Außenraum ohne die Schallschutzfensterwand gegeben. Ein heutiges Gebäude muss nachhaltig sein, nicht nur in seinen Materialien, sondern auch im Betrieb. Dafür ist „Dockyard“ mit einem ganzen



Der gläserne Verbindungsbau zwischen einem quadratischen und einem rechteckigen Baukörper wurde als Holz-Fachwerkkonstruktion aus Baubuche realisiert.



Mix an Energieversorgung ausgestattet. In den Gewölben eines früheren, straßenseitig vor der Gebäudekante verlaufenden Gütertunnels des einstigen Osthafens ist nun ein Eisspeicher von 1,6 Millionen Litern untergebracht, der durch Energieabgabe im Sommer Kühlung und im Winter Heizung bereitstellt. Das Dach, auf dem eine Terrasse den Beschäftigten der Büros offensteht, ist mit 1250 Quadratmetern Solar-Hybridkollektoren und 300 Quadratmetern Photovoltaikmodulen bestückt. Ganz klar, dass die entsprechenden, höchsten Zertifizierungen für den

Gebäudekomplex angestrebt werden. Der umfasst 32.000 Quadratmeter Bruttogrundfläche. Wahrlich kein kleines Bauwerk – um so wichtiger, dass ein Bürobau dieser Größenordnung mit seinem Nachhaltigkeitskonzept Maßstäbe setzt. Darüber muss nicht Bescheid wissen, wer sich in den lauen Sommernächten an die Tische am Ufer setzt, die Café und Restaurant bereitstellen. Aber es tut gleichwohl gut, es zu wissen. Der Umbau zur nachhaltigen Stadt ist schließlich eine Daueraufgabe und gelingt eben nur Bauwerk für Bauwerk.

TROX

FEEL
IT IN
THE AIR



TROX REFERENZ:
AXEL SPRINGER CAMPUS, BERLIN

TROX schafft Atmosphäre.
Mit frischer Luft zum Aufatmen,
einem Klima zum Wohlfühlen
und Technik, die kaum hörbar,
aber spürbar ist.

Unsere Systeme fügen sich
harmonisch in jede Architektur
ein – maßgeschneidert für
Neubauten und Sanierungen.

TROX – Technik für Räume
zum Leben.