

Ettersburger Gespräch 2024

Wohnensemble TLW Berlin

Standort

Theodor-Loos-Weg 51, 12353 Berlin

Bauherr

Beamten-Wohnungs-Vereins zu Berlin eG
Berlin

Architektur

Eike Becker_Architekten, Berlin

Landschaftsarchitektur

SINAI Gesellschaft von Landschaftsarchitekten, Berlin

Tragwerksplanung

Ingenieurbüro Rüdiger Jockwer GmbH
Berlin

Technische Gebäudeausrüstung

PlanB – Beratende Ingenieure GmbH
Berlin

Bauzeit

2016–2020

BGF

21.042 m²

Wohnfläche

8.212 m²

Wohneinheiten

116

Baukosten

43.327.936 Euro

Rohbaukosten

12.388.572 Euro



© Eike Becker_Architekten

Das Das Projekt TLW in Gropiusstadt im Berliner Bezirk Neukölln ist das Ergebnis eines 2016 ausgelobten Wettbewerbs und mit mit rund 43 Mio. Euro Gesamtbaukosten das größte Neubauvorhaben des Bauherren in den vergangenen 30 Jahren. Die Genossenschaft besitzt knapp 8.000 Wohnungen und zählt 25.000 Mitglieder.

Mit der Nachverdichtung des Grundstücks entsteht ein Ensemble aus einem 20-geschossigen Wohnhochhaus, einem fünfgeschossigen Stadthaus und einem Pavillon mit insgesamt 116 hochwertig ausgestattete Wohneinheiten. Die Gebäudeteile sind dabei durch einen gemeinsamen Sockel nachbarschaftlich verbunden. Im Erdgeschoss des Turms findet man zwei Gewerbeflächen, eine davon dient als Café. Im Pavillon gibt es einen großzügigen und einladenden Gemeinschaftsraum mit Küchenzeile und großzügigen Fensterfronten, die sich zum rückseitigen, aufwendig neu gestalteten Grünraum samt Spielplatz öffnen – damit entsteht viel Raum für ein nachbarschaftliches Miteinander. Mit der breiten Nutzungsvielfalt erfolgt eine Aufwertung der als sozialer Brennpunkt bekannten Wohnsiedlung Gropiusstadt hin zu einem urbanen Viertel mit mehr Aufenthaltsqualität.

Das Wohnhochhaus kontrastiert mit den behäbigen Bestandsbauten der Umgebung. Loggien an den Ecken, eine betont vertikale Gliederung durch Lamellen sowie eloxiertes Aluminium an den Fassaden lassen das Hochhaus angenehm schlank wirken und machen es zu einem zeitgemäßen Kontrapunkt.

Im Kontext des genossenschaftlichen Bauens in Berlin ist das Projekt eine Ausnahme, denn keine andere der circa 90 Berliner Wohnungsbaugenossenschaften hat sich in den letzten Jahren an ein Wohnhochhaus getraut. Mit 45 Millionen Euro brutto inklusive Abriss des Parkhauses war das Bauvorhaben teurer als geplant.

Hervorzuheben war der Austausch mit der Nachbarschaft, die frühzeitig und umfangreich in die Planungen einbezogen wurden. Damit ist es gelungen, die neuen Gemeinschafts- und Grünflächen als echte Mehrwerte auch für die Mieter*innen der Bestandsbauten zu entwickeln.

Die Freianlagen verbinden das Ensemble mit urbaner Geste. Zur Straßenkreuzung hin entsteht ein großzügiges, repräsentatives Entree, dessen Plattenbelag sich als urbaner Platz um das neue Gebäudeensemble herumzieht.



Artenreiche Pflanzinseln und Baumgruppen gliedern den geräumigen Platz und den anschließenden, halböffentlichen Innenhof. Ein „Passepartout“ aus Mosaikstein, das auch den zweiten Pavillon aufnimmt, definiert den neuen Mittelpunkt der Gartenanlage: Es umschließt eine Rasenfläche mit einer attraktiven Kletter- und Stelen-Spiellandschaft, die durch Höhenmodellierung die Fantasie anregt.

Die Eingänge der Bestandsbauten sind mit einem klar strukturierten Wegenetz mit kleineren Plätzen und einer robusten Pflanzung gefasst. Bänke unter Bäumen laden zum Sitzen und Zuschauen ein, Flächen zum gemeinschaftlichen Gärtnern sind in kleinen Heckenkabinetten untergebracht. Der urbane Eingriff in das bestehende Ensemble fungiert somit als sozialer Akkumulator und verbessert die Gemeinschaftlichkeit.