



**FORTSCHRITT: 100% - ABGESCHLOSSEN**  
DEUTSCHLAND

## WOHNEN AM LANDWEHRKANAL



### Wohnprojekt Maybachufer 36, Berlin Neukölln

**Autor:** Melanie Splichal

**Im Berliner Szeneviertel Neukölln realisierte die PORR Deutschland GmbH einen schlüsselfertigen Neubau mit 71 Wohn- und zwei Gewerbeeinheiten.**

Die Neuerrichtung des aus vier Häusern bestehenden Wohnkomplexes am Berliner Landwehrkanal war geprägt von schwierigen Gründungsverhältnissen und einer komplexen Fassadengestaltung, die von Haus zu Haus variierte.

### Allgemeines

Beim Projekt Maybachufer 36 handelt es sich um einen Gebäudekomplex aus insgesamt vier Häusern, die direkt am Berliner Landwehrkanal auf einer Bruttogeschossfläche von rund 11.000 m<sup>2</sup> einen Supermarkt, eine Kindertagesstätte und 71 Wohneinheiten mit unterschiedlichen Größen und Ausstattungen beherbergen.

Bauherr ist der türkische Jeanshersteller Cross Jeanswear, der am Beginn der 90er Jahre seine Geschäftstätigkeit auf den gesamteuropäischen Markt ausdehnte. Als zentraler Standort für diese Expansionsstrategie wurde Berlin ausgewählt. Eine alte Glaserei wurde erworben und als Lager, Büro und für den Werksverkauf genutzt. Als die vorhandenen Flächen den Platzbedarf nicht mehr decken konnten, verlegte Cross Jeanswear Lager und Büroräume

### Projektdaten

<b>Auftraggeber</b>	Cross Jeanswear GmbH
<b>Auftragnehmer</b>	PORR Deutschland GmbH . ZNL Berlin
<b>Architekt</b>	Patzschke und Partner Architekten
<b>Auftragsart</b>	Generalunternehmer
<b>Projektart</b>	Hochbau . Wohnbau
<b>Leistungsumfang</b>	Planung und Errichtung eines sechsgeschossigen Wohnhauses mit Lebensmittelmarkt und Kindertagesstätte
<b>Auftragsvolumen</b>	EUR 16 Mio.
<b>Baubeginn</b>	04/2017
<b>Bauende</b>	03/2019

und beschloss, am Standort der alten Glaserei einen Wohnkomplex mit Supermarkt und Kindertagesstätte hochzuziehen.

Für die Planung zeichnete das renommierte Architekturbüro Patzschke und Partner verantwortlich, das schon mit der Neugestaltung des Berliner Grand Hotel Adlon international für Furore sorgte. Als Generalunternehmerin wurde die PORR an Bord geholt. Die PORR konnte das Projekt nach nicht einmal zwei Jahren Bauzeit im März 2019 fertigstellen.



Die aufwändige Fassadengestaltung weist je nach Ausstattungsgrad differenzierte Strukturen auf. Quelle: PORR / Markus Löffelhardt



*ZUR ECHTEN HERAUSFORDERUNG WURDE DIE AUFWENDIGE FASSADENGESTALTUNG MIT UNTERSCHIEDLICHEN STRUKTUREN.*

Melanie Splichal  
Projektleiterin, PORR Bau GmbH

## Harmonisch im Stadtbild

Der Wohnkomplex besteht aus insgesamt vier Häusern. Der Supermarkt erstreckt sich über alle vier Häuser, in den Häusern 1 und 2 befinden sich zudem die Kindertagesstätte sowie Mietwohnungen mit gehobener Ausstattung. In Haus 3 gibt es neben den Supermarktfächen Mietwohnungen mit mittlerer Ausstattung und in Haus 4 Mikroapartments mit einfacher Ausstattung.

Von außen zeichnet sich der Komplex durch seinen klassischen Stil aus, der stimmig mit modernen Elementen ergänzt wurde. Durch die stilistische Aufnahme der gründerzeitlichen Altbauarchitektur der unmittelbaren Umgebung fügt sich der Neubau harmonisch in das Stadtbild ein.

Zur echten Herausforderung wurde die aufwendige Fassadengestaltung mit differenzierten Strukturen, die abhängig vom Ausstattungsgrad des jeweiligen Hauses waren, in Kombination mit der Kupferdachkuppel.



Im Wohnkomplex Maybachufer 36 wurden klassische Elemente der Gründerzeitarchitektur modern interpretiert. Quelle: PORR/Markus Löffelhardt



*DIE VORHERRSCHENDEN GRUNDWASSERVERHÄLTNISS E M A C H T E N E I N E W A S S E R H A L T U N G E R F O R D E R L I C H . G E P L A N T U N D A U S G E F Ü H R T W U R D E E I N E G R U N D W A S S E R A B S E N K U N G M I T E I N E R T R Ä G E R B O H L W A N D A L S G R U B E N V E R B A U .*

Melanie Splichal  
Projektleiterin, PORR Bau GmbH

## Schwierige Gründungsverhältnisse

Der Gebäudekomplex verfügt über ein Untergeschoss mit Garage, Technik- und Lagerräumen, ein Erdgeschoss und je nach Haus fünf bis sechs Obergeschosse.

Die vorherrschenden Grundwasserverhältnisse machten eine Wasserhaltung erforderlich. Geplant und ausgeführt wurde eine Grundwasserabsenkung mit einer Trägerbohlwand als Grubenverbau. An einer Grundstücksgrenze war eine Grubenböschung auf dem Nachbargrundstück möglich. Das Untergeschoss wurde komplett als wasserundurchlässige „weiße Wanne“ in Stahlbetonbauweise errichtet. Auch die Decken über dem Erdgeschoss im Bereich der nicht überbauten Flächen und der Durchgänge wurden mit wasserundurchlässigem Beton geplant und umgesetzt.

Die lastabtragenden vertikalen Bauteile wurden in Stahlbeton und Mauerwerk ausgeführt, die Decken bestehen ebenfalls aus Stahlbeton. Die Dachflächen wurden als Warmdächer mit bituminöser Abdichtung hergestellt. Die Dachflächen im Innenhof sowie alle übrigen Dachflächen

außerhalb der Dachterrassen erhielten ein Gründach.

Die Kindertagesstätte wurde von der PORR als erweiterter Rohbau an den Bauherrn übergeben und durch den Betreiber selbst weiter ausgebaut. Die übrigen Flächen wurden von der PORR schlüsselfertig ausgebaut.



Moderne Elemente ergänzen den klassischen Fassadenstil. Quelle: PORR / Markus Löffelhardt

## Fazit

Die beengte innerstädtische Lage des Baufelds mit einem direkt angrenzenden Nachbarhaus und einem Parkplatz erforderten von den PORR Expertinnen und Experten ein hohes Maß an Sorgfalt, Rücksichtnahme und Genauigkeit. So erfolgte etwa beim Baugrubenverbau der Einbau der Trägerbohlwand direkt an der Grenze zum Parkplatz. Bei den gesamten Arbeiten musste darauf geachtet werden, dass die übrige Parkplatznutzung nicht beeinträchtigt wird.

Dank eines starken Projektteams, das die Prinzipien der PORR mit allen Planungsbeteiligten und Nachunternehmern voller Leidenschaft umgesetzt hat, konnte das Projekt im März 2019 an einen zufriedenen Bauherrn übergeben werden.

## Technische Daten



### 2.222 m<sup>2</sup>

Grundstücksfläche

### 7.200 m<sup>3</sup>

Aushub

<b>Bruttogeschossfläche</b> .....	10.961 m <sup>2</sup>
<b>Baugrubentiefe</b> .....	3,50 m
<b>PKW-Stellplätze</b> .....	33
<b>Verbauter Stahl</b> .....	682 t
<b>Verbauter Beton</b> .....	3.600 m <sup>3</sup>



Die Kupferdachkuppel macht das Wohnprojekt zu einem besonderen Blickfang. Quelle: PORR / Markus Löffelhardt