

Das Behrens- Ufer

Aus Industrieareal in Berlin wird innovatives Gewerbequartier

Das Quartier als die Stadt der kurzen Wege, in dem Lebens- und Arbeitsraum zusammenwachsen und eine ganzheitliche Modernisierung möglich ist, wird zunehmend zu einem relevanten Bestandteil der nachhaltigen Stadtentwicklung. Die [Neue Leipzig Charta](#) hat das 2020 auch politisch nochmals bekräftigt. Auch die sogenannte produktive Stadt, also das produzierende Gewerbe als Teil einer gesamtstädtischen Entwicklung, gewinnt bei der Transformation von Städten mehr und mehr an Bedeutung.

Mit dem Behrens-Ufer entsteht im Südosten von Berlin ein neues Gewerbequartier, das sich diesem zukunftsweisenden Ansatz verschreibt. Für die nachhaltige Quartiersentwicklung verantwortet ZÜBLIN Planung, Sanierung und Umbau des zehn Hektar großen, ehemaligen Industriegeländes. Im Auftrag der DIE Deutsche Immobilien Entwicklungs AG (DIEAG) wird das Areal bis zur Fertigstellung Ende 2028/Anfang 2029 modernisiert. Dabei werden Flächen für Gewerbe, Produktion, Gastronomie und Wissenschaft sowie vielseitige Räume für Gemeinschaft geschaffen – innovativ, energieautark und menschenzentriert.



Zukunftsfähige Transformation eines Industriegeländes

Das Behrens-Ufer liegt zwischen Ostendstraße und der Spree in Berlin-Schöneeweide, einem ehemaligen Industriebezirk, der in den letzten Jahren zu einem attraktiven Standort für Forschung, Wissenschaft, Wirtschaft und Kultur geworden ist.



Schöneeweide bietet eine ideale Ausgangslage für die Revitalisierung des Behrens-Ufers. Wir wollen einen Wissens-Hub mit großzügigen Flächen für Gewerbe, Forschung und die Anwohnerschaft und ein energetisch autarkes Stadtquartier schaffen, das weit über die gängigen ESG-Standards hinausgeht.

Robert Sprajcar,
Vorstand
DIE Deutsche Immobilien Entwicklungs AG



1 Lebendiger Treffpunkt: Im Quartier werden öffentliche Plätze geschaffen, die für alle frei zugänglich sind.
© DIEfabrik GmbH

Die Revitalisierung folgt dem Ansatz der Donut-Ökonomie, wobei in Hinblick auf Wachstum die ökologischen Grenzen der Erde und sozialen Bedürfnisse der Stadtbevölkerung gleichermaßen berücksichtigt werden und so ein zukunftsfähiges, nachhaltiges Wirtschaften möglich wird.

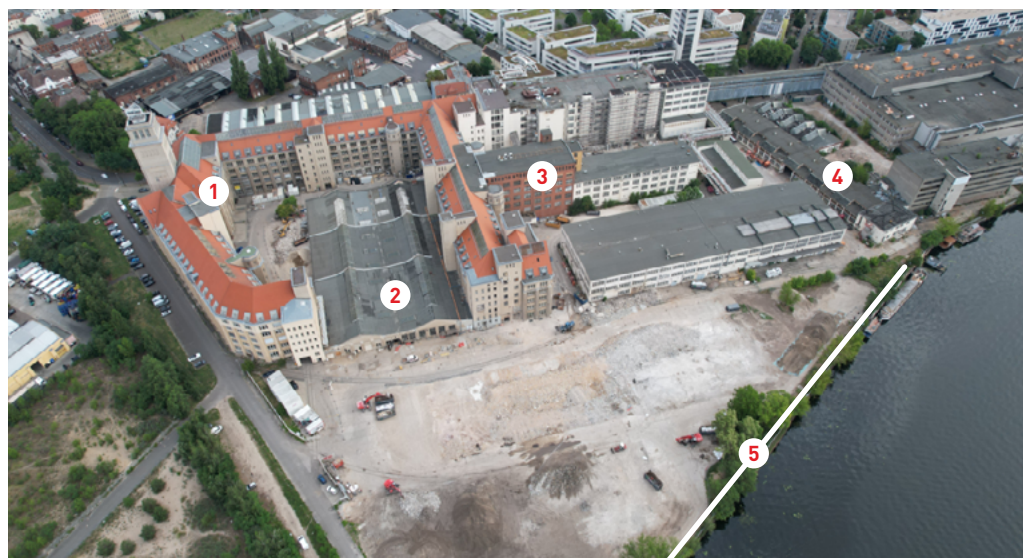
Insgesamt werden 234.000 m² gewerbliche Mietflächen errichtet. Ein international tätiges Hightech-Unternehmen aus der Elektroindustrie wird als einer der ersten neuen Mieter:innen einen Produktionsstandort in einer der Werkshallen einrichten. Die Räume des Behrensbaus und weiterer Gebäude bleiben zum Teil während der Sanierung vermietet.

Der denkmalgeschützte Bestand und die hocheffizienten Neubauten haben teilweise direkte bauliche Schnittstellen. In der zu errichtenden Tiefgarage wird es Lademöglichkeiten für E-Autos und E-Bikes geben. Das fast vollständig bebaute Gelände wird an einigen Stellen entsiegelt und weicht mehreren Grünflächen, die sowohl als öffentliche Plätze dienen als auch das Stadtklima und die CO₂-Bindung positiv beeinflussen.

Das neue Quartier soll zu einem lebendigen Treffpunkt werden. Nach Abriss des Südareals wird unter Berücksichtigung des Grundwasserschutzgebiets eine Uferpromenade geschaffen, die Raum für Wassertourismus und weitere Freizeitaktivitäten bieten soll und von der aus das Gelände jederzeit zugänglich ist. Eine Öffnung der Sichtachsen hin zur Spree unterstreicht diesen offenen Charakter.

Bei dem Quartiersprojekt arbeiten eine Vielzahl an Expert:innen der STRABAG-Gruppe eng zusammen. Neben der Zentralen Technik, der Torkret GmbH und ZÜBLIN Timber ist dabei u. a. das Wasserbau-Team von ZÜBLIN Spezialtiefbau gefragt. Die Methoden von [LEAN Construction](#) vermeiden Verschwendungen in den Arbeitsabläufen und sorgen für eine effiziente und nachhaltige Abstimmung auf der Baustelle.

- 1 Peter-Behrens-Bau
- 2 Werkshalle 5
- 3 Haus D
- 4 Werkshalle 1
- 5 Südareal / Uferpromenade



Der Peter-Behrens-Bau: Quartiersentwicklung trifft auf Denkmalschutz



2 Der markante Lichthof und weitere Charakteristika des Behrensbaus bleiben erhalten.
© DIEAG

Herzstück des Areals ist der denkmalgeschützte Behrensbau von 1917 mit seinem beeindruckenden Lichthof. Die dreiflügelige Geschosfabrik mit dem 58 m hohen Wasserturm diente bereits als Werk für die Automobilproduktion und später für Fernseh-elektronik. Der Behrensbau wird neben zwei Werkshallen und einem weiteren Gebäude (Haus D) umfassend saniert und modernisiert.



Katharina Kurth,
Projektmanagerin ZÜBLIN

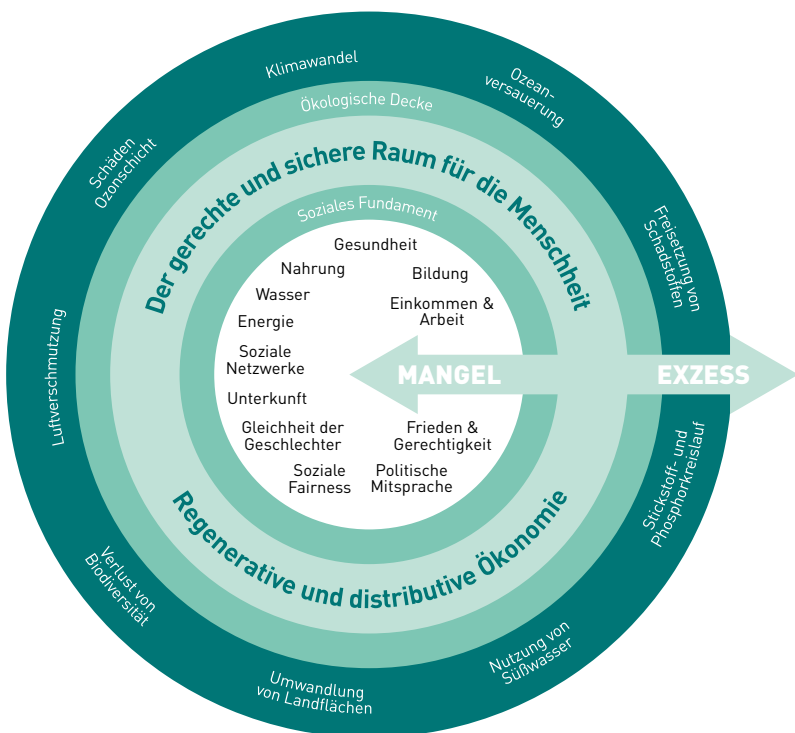
Eine der Herausforderungen bei der Bestandssanierung ist, die hohen Nachhaltigkeitsstandards mit den Anforderungen des Denkmalschutzes in Einklang zu bringen.

Nachhaltigkeitsstandards mit Denkmalschutz in Einklang bringen - das gelingt in der ehemaligen Montagehalle zum Beispiel so: Während die historischen Fenster zum Teil restauriert oder nachgebaut werden, schaffen zusätzlich eingebaute Fenster im Inneren der Halle ein gutes Raumklima, womit auch die thermischen Anforderungen berücksichtigt werden.

Viele Details des Bestandsbaus, wie Holztüren und die repräsentativen Fliesenspiegel in den historischen Treppentürmen, sollen weitestgehend erhalten bleiben. Auch Wandverkleidungen und ein Wandgemälde werden aufwendig restauriert. Alle Maßnahmen werden eng mit der Denkmalschutzbehörde abgestimmt.

! Donut-Ökonomie

Beschreibt eine wirtschaftswissenschaftliche Theorie nach Kate Raworth: Im inneren Kreis des sog. Donuts liegen die gesellschaftlichen und sozialen Bedürfnisse des Menschen (u. a. soziale Gerechtigkeit, Einkommen, Gesundheit), im äußeren Kreis die planetaren Grenzen (Klimawandel, Ozonloch, Verlust biologischer Vielfalt). Der Donut selbst steht für eine regenerative Wirtschaft (Kreislaufwirtschaft), die die Bedürfnisse des Menschen und die planetaren Grenzen in Einklang bringt.



Potenziale der Quartiersentwicklung

Quartiere bieten aufgrund ihres ganzheitlichen Ansatzes große Potenziale für eine nachhaltige und klimaneutrale Stadtentwicklung. Die gemeinsame Flächennutzung und das Ineinandergreifen verschiedener Bereiche beschleunigen umwelteffiziente und kostengünstige Modernisierungsprozesse.

Die produktive Stadt als Idee der Stadtentwicklungspolitik bietet u. a. Standortvorteile für das produzierende Gewerbe und ermöglicht kürzere Transport- und Arbeitswege sowie Synergien bei Stoffströmen und in der Energieversorgung.

”



Das Behrens-Ufer zeigt eindrücklich, wie Modernisierung, Klimaschutz und Denkmalschutz auf städtischen Flächen Hand in Hand und ganzheitlich gelingen können. Genau darin liegt das Potenzial der Quartiersentwicklung.

Till Ackers,
technischer Bereichsleiter
ZÜBLIN

“

Eine energieeffiziente und nachhaltige Bauweise steht beim Behrens-Ufer im Fokus. Dabei werden verschiedene DGNB-Zertifizierungen angestrebt: Platin für die Neubauten, Silber für die denkmalgeschützten Bestandsbauten, „Nachhaltige Baustelle“ sowie „Nachhaltiges Quartier“.

Das Behrens-Ufer setzt auf eine autarke Energieversorgung und auf innovative Lösungen für eine umfassende ressourcenschonende Kreislaufwirtschaft. Geprüft wird u. a. der Einsatz von Tiefengeothermie, Solarfassaden, Regenwasserspeichern, Eisspeichern, Luftwärmepumpen und das Einbringen von Solar auf den Dächern des Peter-Behrens-Baus. Die Strom- und Wärmeerzeugung wird weitgehend auf dem Gelände stattfinden. Durch die GASAG Solution Plus sollen u. a. Photovoltaik-Kollektoren in die Neubaufassaden integriert werden. Die Dächer bleiben damit weitgehend frei von Solar-Modulen und können als Dachgärten genutzt werden.

Innovative und nachhaltige Lösungen im Einsatz

Bei der Errichtung und beim Ausbau der Gebäude kommen nachhaltige Baustoffe, Cradle-to-Cradle-Produkte und innovative, klimaschonende Energietechnik-Lösungen zum Einsatz.

3



3 Einige Neubauten werden in Holz-Hybrid-Bauweise errichtet.
© TCHOBAN VOSS
Architekten

Nachwachsender Rohstoff Holz

Holz überzeugt als nachhaltigster Baustoff durch eine Vielzahl positiver Eigenschaften:

- CO₂-Bindung: 1 m³ Holz speichert 1 t CO₂¹
- nachwachsender Rohstoff
- effizientes und kostengünstiges Arbeiten durch hohen Vorfertigungsgrad
- schafft gesundes Raumklima



In zwei Neubauten wird der Einbau von insgesamt rd. 22.000 m² Geschossdecken in Holz-Hybrid-Bauweise von den ZÜBLIN Timber-Spezialist:innen geplant. Rd. 650 m³ Holz kommen im Tragwerk der Gebäude zum Einsatz. Auf einer Fläche von rund 2.900 m² sind außerdem Holz-fassaden in Planung.

¹ Berechnung: Arno Frühwald, Universität Hamburg



Deckenmodule aus Lehm mit wasserführenden Leitungen von AgrillaTherm
© AgrillaTherm

Wasserführende Lehmdecken

Innovative Heiz- und Kühltechnik: In den Neubauten werden EPD-verifizierte Lehmdecken mit wasserführenden Leitungen verbaut.

Vorteile:

- nahezu CO₂-neutrale Produktion der Lehmmodule
- Rückführung in den Wertstoffkreislauf möglich
- natürliche Luftfeuchtung durch hohen Tonanteil (hohe Sorptionswerte)
- natürliche Kühlung dank Verdunstungskälte
- Decken werden zum Energiespeicher
- Vorlauftemperatur beim Heizen max. 35° (im Vergleich: 55° bei statischen Heizkörpern)
- gesundheitsfördernde Strahlungswärme
- in der Regel keine mechanische Lüftung nötig
- schafft gesundes Raumklima

