

Bauprojekt Zillecampus



Quelle: assiduus³/HHVISION

- Revitalisierung eines ehemaligen Gesundheitszentrums von 1958 in Berlin-Charlottenburg.
- Geplant und genehmigt ist die Dachaufstockung des Bestandsgebäudes und Ergänzung von drei Neubauten in Holzbauweise.
- Der Bauherr assiduus³ Development GmbH lässt mit Partner und Partner Architekten einen Büro-Campus mit 16.300 m² BGF entstehen.
- Die geplante Fertigstellung ist Anfang 2025. Die Büromieter werden anhand von ESG-Kriterien ausgewählt.

Nachhaltigkeitsaspekte

Die benötigten neuen Materialien werden kreislaufgerecht ausgewählt. Um das Gebäude nutzungsflexibel zu machen, wurde sich für eine Skelettholzbauweise entschieden. Die verwendeten Bauteile können umgenutzt und wiederverwertet werden. Um dies zu erleichtern, wurden alle Bauteile in Zusammenarbeit mit Concular und Madaster katalogisiert und inventarisiert. Das Gebäude fokussiert sich auf ein ökologisches Mobilitätskonzept mit einer Fahrradgarage mit einer Kapazität für 350 Fahrrädern. Es werden lediglich Inklusions-PKW-Parkplätze errichtet.

Energieversorgung

Die winterliche Wärme- und sommerliche Kälteversorgung erfolgt durch 70 Geothermiesonden in bis zu 99 Metern Tiefe – eines der größten Geothermiefelder Berlins. In Kombination mit der PV-Anlage kann das Gebäude weitestgehend energieautark betrieben werden. Die Gebäudekonstruktion ist klimapositiv.

Politische Herausforderungen

Die **Wiederverwendung von Baustoffen und Bauteilen** trifft in Deutschland auf **große Herausforderungen**, die das **klima- und ressourcenschonende Bauen extrem erschweren**. Bei dem beschriebenen Projekt müssen eine Vielzahl von Informationen bereits in der frühen Planung des Bauprojekts vorhanden sein. Momentan ist die Dokumentation der einzelnen Bauteile und Materialien inkl. Fügung noch sehr aufwändig. **Es bestehen große Lücken an gesicherten Datengrundlagen** wie EPDs und bei neuen, **innovativen Produkten mangelt es an Zulassungen**, hier wäre ein geeigneter Standard hilfreich. Bei wiederverwendeten Teilen führen **fehlende Informationen über Qualitäten vorhandener Bauteile** und Materialien zu **zähen Gleichwertigkeitsnachweise**, um die geforderten Qualitäten aus Normung, gefordertem Standard und gesetzlichen Regelungen in der Planung sicherzustellen.

Dies ist auf der Baustelle sowohl termin- als auch kostenkritisch. Denn **vorhandene Bauteile entsprechen meist nicht der aktuellen Normung oder Gesetzgebung**, nur mit **arbeitsintensiven Umwegen findet sich selten ein Weg der Weiterwendung**. Die aktuelle **Regulatorik bietet also Anreize Bauteile und Materialien wegzuschmeißen**, die noch wiederverwendet werden könnten. Infolgedessen ist die Bauwirtschaft momentan für 55 Prozent des gesamten Abfallaufkommens in Deutschland verantwortlich – das entspricht einer Menge von **229 Millionen Tonnen Bau- und Abbruchabfällen, obwohl ein großer Anteil davon wiederverwendet werden könnte**.

Vor diesem Hintergrund fordert CEWI:

1. Einen **Förderungsregime das Ressourceneffizienz gegen Energieeffizienz aufwiegt**, um die größtmögliche Wiederverwendung nicht schadstoffbelasteter, ausbaubarer Materialien (z.B. Ziegel, Fliesen, Leuchten, Fenster, etc.) sicherzustellen.
2. Das verbindliche **Erstellen einer Datengrundlage** zu dem Gebäudebestand und dessen Nachnutzungspotenzial. Hierfür müssen innovative Konzepte wie etwa die Inventarisierung durch Concular in der Fläche ausgerollt werden – notfalls durch das scharfe Schwert des Ordnungsrechts.
3. **Einführung einer Entscheidungskaskade** gemäß des Vorschlags des Deutschen Städtetags, die sicherstellt, dass Abriss und Neubau erst nach Prüfung und als letzte Option durchgeführt werden.