

# Haus am See

Wo zu DDR-Zeiten der VEB Berlin-Chemie Arzneimittel und Pflanzenschutzmittel produzierte, herrscht heute maritimes Flair. Künstliche Wasserflächen ziehen sich mitten durch das Neubau-Quartier 52° Nord. Sie speisen sich aus dem Niederschlagswasser der umliegenden Häuser.



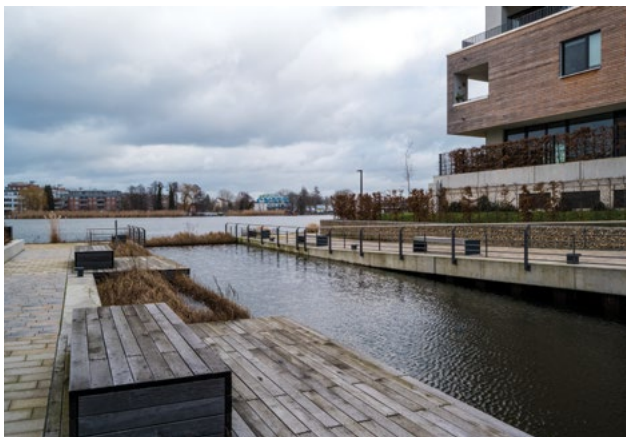
Wir sind in Berlin-Grünau, einem Ortsteil von Treptow-Köpenick direkt am Ufer der Dahme. Statt auf Industriehallen fällt der Blick auf drei große Wasserflächen, zusammen 6.000 Quadratmeter groß. Die Wasserbecken erstrecken sich hintereinander bis zur Dahme, einem Nebenfluss der Spree. Im Normalfall besteht keine Verbindung zu dem Fluss. Nur bei Starkregen wird das Wasser in die Dahme geleitet, um Überschwemmungen zu vermeiden.

An den Ufern des künstlichen Sees führen breite Gehwege entlang, stehen Bänke, liegt ein Spielplatz. Das Büro Stefan Wallmann Landschaftsarchitekten BDLA hat das Gesamtkonzept für die Außenanlagen und das Seefeld entwickelt. Neubauten nach Entwürfen von neun verschiedenen Architekturbüros reihen sich luftig aneinander und bilden das neue Quartier 52° Nord.



Andreas [Franz Xaver] Süß

Blick auf die Dahme. Bei Starkregen wird das Wasser in die Dahme geleitet, um Überschwemmungen zu vermeiden.



Andreas [Franz Xaver] Süß



Andreas [Franz Xaver] Süß



Andreas [Franz Xaver] Süß



Andreas [Franz Xaver] Süß

## Das Herzstück des Regenwasserkonzepts

Dass hier überhaupt Wohngebäude und Wasserflächen entstehen durften, ist der umfassenden Bodensanierung zu verdanken. »Schon unser Voreigentümer hat das gesamte Erdreich bis zum Grundwasser abtragen lassen, weil überall chemische Rückstände schlummerten«, sagt Bernd Schlage, Projektleiter bei der BUWOG Bauträger GmbH, die das Quartier errichtet.

Die 25 bzw. 80 Zentimeter tiefen Wasserbecken speisen sich über unterirdische Rohre aus dem Regenwasser der umliegenden Gebäude, dem Stadtplatz sowie den anderen versiegelten Flächen im direkten Umfeld der Becken. Sie sind das Herzstück des neuen, insgesamt zehn Hektar großen Wohngebietes und der dezentralen Regenwasserbewirtschaftung.

## Ausgleichsmaßnahmen

Zugleich dienen sie als sogenannte Ausgleichsmaßnahme: Um Eingriffe in Natur und Landschaft zu kompensieren, müssen bei Bauvorhaben Ausgleichsflächen geschaffen werden, die Boden und Wasserhaushalt, Menschen, Tieren und Pflanzen zugutekommen. Oft sind das Wiesenflächen oder Parkanlagen. Hier sind es künstliche Seen, die nicht nur den direkten Anwohnern Erholung bieten, sondern öffentlich zugänglich sind.



Andreas [Franz Xaver] Süß

An den Ufern des künstlichen Sees führen breite Gehwege entlang, stehen Bänke.



Andreas [Franz Xaver] Süß

Die künstlichen Seen bieten nicht nur den Anwohnern Erholung, sondern sind öffentlich zugänglich.



»Im Sommer war hier immer was los, die Anwohner wissen ihren Quartierssee wirklich zu schätzen.«

Bernd Schlage, Projektleiter bei der BUWOG Bauträger GmbH

Zugleich sorgen sie für sommerliche Kühlung und somit gerade bei starker Hitze für ein angenehmes Mikroklima. Sinkt der Wasserspiegel während längerer Trockenphasen ab, kann es mit Trinkwasser aufgefüllt werden. Der Wasserbezug lag hier nicht nur wegen der unmittelbaren Nähe zur Dahme nahe. »Ganz früher war genau hier auch mal eine Marina geplant«, weiß Projektleiter Schlage.

### Regelmäßige Qualitätskontrolle

In den Sommermonaten, wenn Blütenstaub durch die Luft wirbelt und die Sonne das Wasser erwärmt, wird es über zwei Pumpenanlagen umgewälzt und in einem Filtersystem gereinigt. Die Pumpen versorgen auch die beiden Wasserspiele am Stadtplatz vor dem künstlichen Gewässer. Im Winter sind die Pumpen aus. Zum einen könnten sie einfrieren, zum anderen sind sie nicht nötig. Denn dann sorgen die vielen Sumpfpflanzen und Gräser, die den künstlichen See seitlich einfassen, für eine ausreichende natürliche Reinigung.

Die TU Berlin, die über reichlich Erfahrung zum Thema Wasseraufbereitung verfügt, war hier von Anfang an involviert. Seit der Inbetriebnahme im April 2017 überprüft sie regelmäßig die Wasserqualität. Alle ein bis zwei Monate fährt Daniel Geisler vom Fachgebiet Siedlungswasserwirtschaft zum Quartier 52° Nord und nimmt Proben. »Bislang war die Qualität immer gut«, sagt Geisler.



Andreas [Franz Xaver] Suß

Sumpfpflanzen und Gräser sorgen für eine natürliche Reinigung des Sees.

#### Kontakt

Berliner Regenwasseragentur  
Neue Jüdenstr. 1, 10179 Berlin  
Postanschrift: 10864 Berlin  
info@regenwasseragentur.berlin

[www.regenwasseragentur.berlin](http://www.regenwasseragentur.berlin)

Eine Initiative der

Senatsverwaltung  
für Umwelt, Verkehr  
und Klimaschutz

berlin Berlin

Berliner  
Wasserbetriebe

# 6000 qm

Fläche umfassen die drei Wasserbecken des Neubau-Quartiers 52° Nord.

# 14 €

im Monat zahlen die Anrainer für die Pflege ihres Quartierssees. Sieben Euro zahlen die, die in zweiter Reihe wohnen.



Andreas [Franz Xaver] Süß

Bei den Grundstücken, die nicht direkt an die Wasserbecken grenzen, lassen Mulden und unterirdische Rigolen das anfallende Regenwasser langsam versickern.

Gut bedeutet in dem Fall: Das Wasser ist klar, also so gut wie nicht veralgelt, und auch nicht mit gesundheitsschädlichen Bakterien verunreinigt. Ein gewisses Algenwachstum sei normal und auch nicht zu verhindern. »Zur Not könnten wir die Wasserqualität auch verbessern, indem wir den Betrieb optimieren, zum Beispiel durch die Anpassung der Filtergeschwindigkeit.«

## Pflege und Betrieb

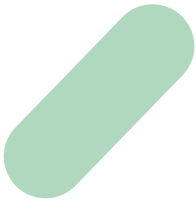
Anfangs hat die BUWOG Geisler beauftragt, die Wasserqualität zu prüfen. Nun ist das Aufgabe der Wohnungseigentümer. »Wir haben eine Miteigentümergeinschaft gegründet und den künstlichen See symbolisch für 1.000 Euro an die Bewohner übertragen«, sagt Bernd Schlage. Jede Partei habe einmalig einen Euro bzw. die direkt am Wasser Wohnenden zwei Euro bezahlt. »Im Gegenzug müssen sie sich um den Erhalt in der jetzigen Qualität kümmern.«

Für die Beauftragung von Fachfirmen zahlt jede Partei sieben bzw. 14 Euro im Monat. Auf der anderen Seite sparen die umliegenden Eigentümer Niederschlagswasserentgelt. Erholung und Spaß, den nicht nur die Kinder am Wasser direkt vor ihrer Tür haben, scheint ihnen das wert zu sein. »Im Sommer war hier immer was los, die Anwohner wissen ihren Quartierssee wirklich zu schätzen.«



Andreas [Franz Xaver] Süß

Auch wasserdurchlässige Beläge sorgen für Versickerung.



## Mulden und Rigolenversickerung

Die dezentrale Regenwasserbewirtschaftung im Quartier 52° Nord geht noch über den künstlichen See hinaus. So haben viele Häuser begrünte Dächer. Ein Teil des Niederschlags wird hier in der mit niedrigen Gewächsen bepflanzten Substratschicht zurückgehalten und verdunstet.

Bei den Grundstücken, die nicht direkt an die Wasserbecken grenzen, wird das Niederschlagswasser außerdem über Mulden und unterirdische Rigolen (Pufferspeicher) dem natürlichen Kreislauf zugeführt. Letztere bestehen aus Füllkörpern oder sind ganz einfach mit Kies gefüllt, dadurch versickert das Wasser langsam ins Erdreich. Vor den Zuleitungen in die Rigolen hält ein sogenannter Sandfang Feststoffe zurück.

»Aus rechtlichen Gründen durften die privaten Rohrleitungen nicht unter den öffentlichen Straßen verlegt werden. Deshalb kann von hier der Regen nicht in die Wasserbecken geleitet werden«, erläutert Projektleiter Schlage. Bei allen öffentlichen Wegen wird der Niederschlag wiederum über Gullis aufgefangen und mittels Sandfang gereinigt. Von hier fließt er dann in die Dahme. »Auch das wird von der BUWOG gebaut, aber im Auftrag der Berliner Wasserbetriebe.« Mit diesem Bündel an Maßnahmen erfüllt der Bauträger die **Vorgabe** der Berliner Senatsverwaltung für Umwelt, Verkehr und Klimaschutz, dass bei Neubauten möglichst kein Niederschlagswasser in Kanalisation oder Gewässer geleitet werden darf.

Baubeginn auf dem Areal war Juli 2015. 450 Miet- und Eigentumswohnungen sind bereits fertiggestellt und bezogen, weitere 500 kommen noch hinzu. Es gibt bereits eine Kita, ein Heizwerk für die quartierseigene Nahwärme und Tiefgaragen mit E-Ladestationen. »Nach jetziger Planung werden wir 2024 mit allem fertig sein«, sagt Projektleiter Schlage. An die Chemiefabrik aus DDR-Zeiten erinnert heute nur noch das ehemalige Pförtnerhäuschen. In dem knallgrün gestrichenen Gebäude auf dem Stadtplatz direkt an der Regattastraße befindet sich nun ein Café.

**Vorgabe**  
[bit.ly/30zCLCe](https://bit.ly/30zCLCe)



Andreas [Franz Xaver] Süß

Bei allen öffentlichen Wegen wird der Niederschlag über Gullis aufgefangen und mittels Sandfang gereinigt. Von hier fließt er dann in die Dahme.