



## Haus im Park

### **Das Baukonzept: Nachhaltig, ökologisch und inklusionsorientiert**

Auf einem parkartigen Grundstück in Berlin - Pankow, zwischen denkmalgeschützten Villen der Jahrhundertwende, einem nüchtern-funktionalen Erweiterungsbau aus den 90er Jahren und großen alten Bäumen, welche die Geschichte dieses historischen Ortes begleitet haben, liegt ein idealer Ort für ein weiteres, neues Wohnheim des SkF Berlin.

Auf vier Geschossen finden 22 Bewohner\*innen und ebenso viele Tagesgäste mit geistiger und körperlicher Behinderung ein neues Zuhause. Das Gebäude wurde am 11. September 2024 offiziell eröffnet.

Ein massiver, grün geputzter Sockel bildet die Basis für einen hölzernen Aufbau, gekrönt von einem weit auskragenden Dach. Hier wird selbstbestimmtes Wohnen realisiert: Betreut und ggf. assistiert; jede\*r Bewohner\*in hat ein eigenes Zimmer mit zugehörigem Bad; immer zwei dieser Einheiten teilen sich eine Wohnküche und gemeinsam einen Balkon.

Im Wohnteilhabegesetz ist der zusätzliche Bedarf an besonderen Räumlichkeiten geregelt. Diese sind auf den Wohngeschossen verteilt untergebracht: Snoezelraum, Gemeinschaftsraum mit Küche, Pflegebäder, Verwaltungsbereich und vielerlei Nebenräume.

Das Haus erstreckt sich in Längsrichtung von Nord nach Süd. 37 m lang und 14 bzw. 16 m breit. Es fügt sich mit seiner schmalen Seite und seinen Proportionen gut zwischen Villa und Nachbarhaus ein.

Ein Eingang für die Bewohner\*innen befindet sich mittig, von Osten erschlossen, ein weiterer Eingang für den Tagesbeschäftigungsbereich mittig im Westen.

Die beiden getrennten Eingänge dienen der Entzerrung und sind wichtig für die Orientierung: Die beiden Bereiche werden separat betrieben und finanziert, außerdem wird der Bereich im Erdgeschoss nur tagsüber genutzt.

Das Haus liegt im Süden an der Nordendstraße, auch hier gibt es zwei Tore in der geöffneten alten Mauer. Geht man die rollstuhlgerechten Wege hinauf, so nähert man sich dem grünen, rau verputzten Sockel, geschützt von dem weit auskragenden Dach. Eingeschnitten in einen Vorsprung wird hier das äußere Kleid haptisch: Glänzende grüne Fliesen betonen den Eingang. Nicht nur die Eingangsbereiche, das gesamte Erdgeschoss ist steinern, fest, ein solider Sockel. Terrazzoplatten am Boden und ein grünweißes Muster auf den Wänden empfangen die Nutzer\*innen. Und dann betritt man die zentrale Diele: ein offener Verteilerraum, der Kern, das Herz des Hauses, ein großzügiger Raum statt engem Flur.

Die oberen Geschosse sind aus Holz gebaut, tragende Wände und Decken aus massivem Brettschichtholz, große Elemente, dick verpackt in mineralischer Dämmung, wettergeschützt verkleidet aus rot lasierten Brettern, sägerau. Vorgefertigt kamen die Elemente aus Niedersachsen nach Berlin inklusive Fenstern und Verkleidung. Einzig die schräg ausgestellten schützenden Schürzen wurden vor Ort montiert. Sie überdecken die Fugen, nehmen den Sonnenschutz auf und geben dem Haus ein sichtbar gebautes, fassbares Kleid.

Die Schürzen sind aus Wellzement und ihr Abschluss aus Blech fungiert als Brandschutzriegel.

Alle verwendeten Materialien sind zertifizierte, fertige Industrieprodukte. Das Rot des Holzes, des Bleches und der Welltafeln sind seriell, ebenso die Maße. Keine Sonderanfertigungen.

Zwei Treppenhäuser garantieren die optimale Sicherheit im Notfall. Das gesamte Haus ist barrierefrei und rollstuhlgerecht. Allen hierfür nötigen Anforderungen wurde größte Aufmerksamkeit geboten: Rollstuhl-Warteplätze in den Treppenhäusern, Durchsichthöhen in den Fenstern, Kontrastreiche Lichtschalter und Griffe, Handläufe in den öffentlichen Bereichen, Glasausschnitte im maximalen Maß, Taster und Notrufsysteme im ganzen Haus. Die Energieversorgung erfolgt über Erdsonden und eine PV-Anlage liefert Strom. Das Gebäude ist bei Maximalgewinn energieautark.

Wird der Tagesgast wieder abgeholt, so bietet ein Pavillon den Wartenden Schutz vor Regen und Sonne. Seine vier Stützen sind die gleichen, die auch die Vor- bzw. Rücksprünge des Hauses an den Eingängen im Erdgeschoss tragen. So vollenden Pavillon und Haus das Ensemble im Park.

## **Projektdaten**

Adresse: Nordendstraße 2-3, 13158 Berlin

BGF: 2.540 m<sup>2</sup>

Nutzung: Wohnhaus mit Assistenz und Tagesstruktur

Architektur: Modersohn & Freiesleben Architekten Part mbB

Bauherr\*in: Sozialdienst katholischer Frauen e.V. Berlin

Planungsbeginn: Oktober 2020

Baubeginn: August 2022

Fertigstellung: April 2024

Bauweise: Holzhybridbauweise (Keller, EG, Decke über KG und EG sowie Treppentürme aus Stahlbeton und Kalksandsteinmauerwerk; Außenwände und Decken ab 1. OG massives Brettsperrholz) mit Holzdachstuhl

Endenergiebedarf: 15,98 kWh/m<sup>2</sup>a

Primärenergiebedarf: 28,77 kWh/m<sup>2</sup>a

Energiestandard: Effizienzhaus 55% nach dem Monatsbilanzverfahren (GEG)

Warmwasser und Heizung: Geothermie (Erdwärmesonden) in Verbindung mit Fußbodenheizung

Elektro: Photovoltaik

## Technische Gebäudeausrüstung

Das Haus im Park verzichtet auf fossile Brennstoffe für die Energieversorgung. Eine Kombination von Photovoltaik und Wärmepumpen in Verbindung mit Erdwärmesonden versorgen das Gebäude mit Strom und Warmwasser. Die Anforderungen an den sommerlichen Wärmeschutz werden durch die Wandaufbauten in Kombination mit sinnvoll gewählten Fenstergrößen und außenliegendem Sonnenschutz bereits erfüllt, zusätzlich wird die Fußbodenheizung im Sommer zur Bauteilaktivierung (Kühlung) genutzt. Darüber hinaus werden in den Bewohner\*innenzimmern und den Gemeinschaftsräumen gezielt einzelne Wandflächen aktiviert, um an besonders heißen Tagen eine zusätzliche Möglichkeit zur Kühlung der Räume anzubieten. Die notwendigen technischen Anlagen zu Heizung, Kühlung und Energieerzeugung sollen auf ein Minimum beschränkt und in größtmöglichem Maße verdeckt angeordnet und installiert werden. So sind alle Bäder der Bewohner\*innen natürlich belichtet und belüftet.

Die Geothermie-Umsetzung war von Beginn an auf ökologische Effizienz ausgerichtet. Der Vorstand des SkF e.V. Berlin, Frau Rita Brandt, betonte: „Aus unserer Sicht war die Entscheidung für Geothermie alternativlos – insbesondere mit Blick auf Klimaziele, Versorgungssicherheit und langfristige Unabhängigkeit von fossilen Energieträgern. Für Einrichtungen mit ähnlicher Zielsetzung kann unsere Erfahrung daher Anknüpfungspunkte bieten“.

Die Heizungsanlage besteht aus einer Kaskade von zwei Sole-Wasser-Wärmepumpen, die ein Flächenheizsystem mit niedriger Vorlauftemperatur (Fußbodenheizung) versorgen. Eine der Wärmepumpen übernimmt darüber hinaus die Vorwärmung eines Speichers, aus dem eine nachgeschaltete Hochtemperatur-Wärmepumpe hygienisch sicheres Trinkwarmwasser mit bis zu 70 °C erzeugt.

Die Zahlen des ersten Betriebsjahres bestätigen den Erfolg: Zusammen lieferten die Wärmepumpen beeindruckende 135.223 kWh Energie. Dabei wurden 111.187 kWh aus dem Erdreich gewonnen – bei einem Stromverbrauch von nur 24.036 kWh. Mit Jahresarbeitszahlen (JAZ) von 5,2 und 5,8 übertreffen beide Pumpen gängige Effizienzanforderungen deutlich. Dank der sorgfältig geplanten Technik erreicht das Haus ein optimales Verhältnis von eingesetzter elektrischer Energie zu nutzbarer Heizleistung – ganz im Sinne eines nachhaltigen Gebäudekonzepts.

Die geothermische Heiz- und Warmwassertechnik läuft völlig störungsfrei und erfüllt die Erwartungen an eine nachhaltige und zuverlässige Energieversorgung in vollem Umfang.

Mitte März 2026 wurde eine 112,050 kWp Photovoltaik-Anlage an das öffentliche Stromnetz angeschlossen. Es hat eine spezifische Ertragserwartung von 818,97 kWh/kWp. Ab dem Jahr 2027 wird das Haus energieautark.

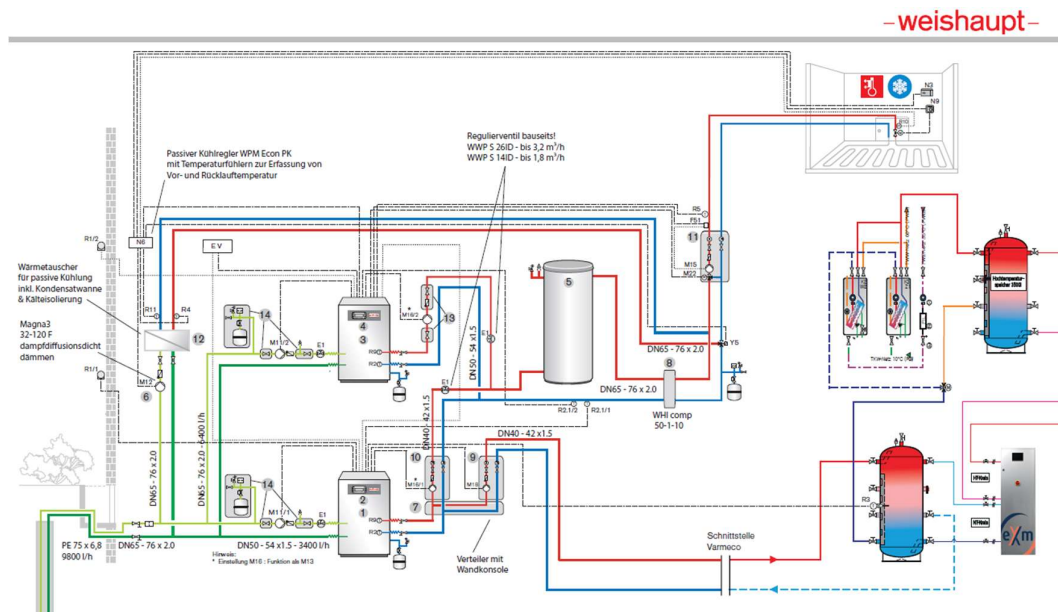
Durch die Verwendung von Holz als wesentliches Baumaterial erhält der Neubau eine sehr gute Ökobilanz, da Holz als CO<sub>2</sub>-Senke dient und eine klimaneutrale Bauweise darstellt. Die mehrgeschossige Holz-Hybridbauweise ist zudem wirtschaftlich und die Bauzeit wurde durch den hohen Vorfertigungsgrad deutlich verkürzt.

Die Außenanlagen erfüllen die Anforderungen des Konzepts „Schwammstadt Berlin“. Als Maßnahme zur dezentralen Regenwasserbewirtschaftung wurden vier Versickerungsmulden und eine Versickerungsrigole mit einer 10.000 Liter Zisterne implementiert.

Das Haus im Park wurde mit einem der Hauptpreise des renommierten Holzbaupreises Berlin-Brandenburg 2025 ausgezeichnet, der ökologische- und Nachhaltigkeitsaspekte berücksichtigt. Das Projekt erhält mit dem Preis Anerkennung als zukunftsweisender Beitrag zum nachhaltigen Bauen in der Region.

Es gelten strenge spezielle gesetzliche Anforderungen an den Sonderbau. In dessen Umsetzung wird noch über den üblichen Standard in den Bereichen Sicherheitskonzept (Brandschutz), Inklusions- und Betreuungskonzept, Nachhaltige fossilfreie Energieversorgung im Sozialbereich sowie architektonische Qualität hinausgegangen. Damit wird es ein Modellprojekt für inklusiven Wohnungsbau.

Durch eine ökologische und sozial gerechte Architektur verbindet dieses Projekt soziale Verantwortung und ökologische Nachhaltigkeit in einem zukunftsfähigen Gebäudekonzept.



Bildunterschrift: Schematische Darstellung der Geothermieanlage für das Haus im Park: Kaskade aus zwei Sole-Wasser-Wärmepumpen und Hochtemperaturstufe für Warmwasserbereitung.

Weitere Informationen und Publikationen finden Sie unter anderem hier:

- <https://mofrei.de/projekte/projekt-detail/projekt-detail/635/>
- <https://skf-berlin.de/maria-frieden/bauvorhaben-haus-im-park/>
- <https://www.pax-bkc.de/aktuelles/magazin/gesundheits-und-soziales/skf-berlin-heizen-mit-erdwaerme.html>
- <https://www.domradio.de/audio/ein-interview-mit-dagmar-loettgen-vorstandsvorsitzende-des-sozialdienst-katholischer-frauen>
- <https://holzbaupreis-berlin-brandenburg.de/informationen/>
- <https://dam-online.de/veranstaltung/dam-preis-2026/>
- <https://www.bonifatiuswerk.de/de/projekte/haus-im-park-soziales-wohnprojekt-fuer-menschen-mit-assistenzbedarf/>
- <https://www.erzbistum-berlin.de/medien/pressestelle/aktuelle-presse-meldungen/presse-meldung/news-title/eroeffnung-haus-im-park/>