

WAHLVERWANDTES

A photograph showing the silhouettes of five people standing on a balcony or rooftop terrace. They are looking out over a cityscape at dusk or dawn, with a clear blue sky. The balcony has a metal railing. The overall mood is contemplative and communal.

WOHNEN

von Frank Peter Jäger (Text) und Wenke Schladitz (Foto)

Bauen in der Gemeinschaft: In Deutschland ist das Bauen in städtischen Bauherrngemeinschaften ein Erfolgsmodell, hierzulande ist es weithin unbekannt und trifft zudem auf Skepsis. Kein Modell also für die Schweiz?

Als der Schweizerische Ingenieur und Architektenverein (SIA) in der schweizerischen Botschaft in Berlin anknüpfend an seine «Ümsicht»-Auszeichnung kürzlich ein Podiumsgespräch zum Thema «Neue Wohnformen» veranstaltete, zeigte sich, dass es in den Nachbarländern zwar ähnliche wohnungspolitische Ziele gibt, jedoch erhebliche Differenzen bestehen hinsichtlich des Weges, auf dem man diese Ziele zu erreichen gedenkt. «Was ist denn das, eine Baugruppe?», fragte einer der Schweizer Gesprächspartner im Vor-

gespräch, als die Rede auf das in Deutschland seit etwa 20 Jahren erfolgreiche Modell kam: Die Bauherrengemeinschaft, meist kurz als «Baugruppe» bezeichnet, ist ein Zusammenschluss privater Bauherren, die gemeinsam ein Gebäude errichten, in der Regel ein mehrgeschossiges Stadthaus. Anders als beim Modell des Stockwerkeigentums ist der Initiator des Bauprojektes kein Immobilieninvestor, sondern eben die Bauherren selbst oder ein Architekturbüro. Die Entscheidungen werden per Abstimmung von den in d. R. als Gesellschaft bürgerlichen Rechts (GbR) organisierten Bauherren getroffen, die Form entspricht der «einfachen Gesellschaft» (eG) in der Schweiz. Die Gemeinschaft ist Auftraggeberin des planenden Architekten und trägt alle Bauherren- und Vertragsrisiken. Folglich erwerben die Mitglieder auch der Grösse Ihrer Wohnung entsprechende Grundstücksanteile. Anders als bei den in der Deutschschweiz verbreiteten Genossenschaften gehen die Wohnungen mit Fertigstellung des Hauses ins Eigentum der Bauherren über; während der Planung können sie weitgehend Einfluss nehmen auf die Ausstattung ihrer Wohnung.

SYMBOL BÜRGERSCHAFTLICHER TEILHABE

Die ersten Baugruppen entstanden vor 20 Jahren in Tübingen, danach fand das Modell schnell in vielen deutschen Grossstädten Nachahmer. In der 3,4-Millionen-Stadt Berlin wurde zwischen 2002 und 2012 zeitweilig bis ein Sechstel des jährlichen Wohnungsneubaus von Baugruppen bestritten – was rund 500 Wohnungen pro Jahr entspricht. Vor allem drei Ziele verbinden die Mitstreiter von Baugruppen: Sie wollen weiterhin in der Stadt leben, sie wollen Eigentum bilden, und sie ziehen die Gemeinschaft der Baugruppe der Anonymität einer vom Bauträger errichteten Wohnanlage mit Eigentumswohnungen vor – und dem Eigenheim am Stadtrand. In Deutschland stehen die Baugruppen für eine neu



Kristien Ring/AA Projects (Hg.) und Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt, Berlin

«SELFMADE CITY – BERLIN: STADTGESTALTUNG UND WOHNPROJEKTE IN EIGEN-INITIATIVE»

224 Seiten, deutsch/englisch, Jovis-Verlag, Berlin 2013, 38.80 Franken

Die in Berlin seit fast zwei Jahrzehnten als Kuratorin und Autorin in der Architekturvermittlung tätige Amerikanerin Kristien Ring hat sich die Mühe gemacht, zahlreiche der bis 2013 in Berlin realisierten Baugruppenhäuser und andere innovative Wohnmodelle in einem Buch zusammenzutragen. Die verwirklichten Gebäude werden jedoch nicht nur in Bildern, Kurztexten und Grundrissen dargestellt, eine Kriteriencheckliste (Nutzungsmischung, Flexibilität, Bezahlbarkeit etc.) bietet eine qualitative Einschätzung der Projekte; ergänzt wird sie um eine Legende mit detaillierten Fakten zu den Projekten (Bauzeit, Rechtsform, Fluktuation, Kosten u. a.) und erlaubt so grösstmögliche Vergleichbarkeit. Ausser den Wohnhäusern wurden auch Projekte wie ein Open-Air-Clubgelände sowie das Projekt eines Flussbades ins Buch aufgenommen, weil auch «von unten» selbst initiierte Bauprojekte jenseits des Wohnens Erwähnung finden sollten. 125 Projekte werden im Buch benannt, 51 davon von der Autorin und ihrem Team vertieft analysiert. Zweifellos eines der besten Bücher zum Thema.

erwachte bürgerliche Teilhabe an der Stadt und für die soziale Renaissance der Innenstädte.

GENOSSENSCHAFT VERSUS BAUGRUPPE

Somit könnte man meinen, dieser partizipative Ansatz fände auch in der Schweiz Anhänger, doch bis auf zwei oder drei ähnlich gelagerte Projekte sucht man Baugruppen hierzulande vergeblich. Das war nicht immer so: Anfang der 1980er-Jahre entstanden mit der von Franz Oswald geplanten Siedlung Bleiche bei Bern 36 Häuser als Co-Housing-Projekt. Wichtigster Unterschied dieses und ähnlicher Projekte zur Entwicklung in Deutschland: Sie entstanden fast alle ausserhalb der Städte. Innerstädtische Vorhaben wie das Kraftwerk oder die Kalkbreite in Zürich sind dagegen als klassische Genossenschaft organisiert.

Der SIA-Präsident und Zürcher Architekt Stefan Cadosch hält die hohen Bodenpreise, die hauptsächlich auf kaum noch verfügbares Bauland im innerstädtischen Bereich zurückzuführen sind, für den Hauptgrund, weshalb das Modell in der Schweiz heute kaum Nachahmer findet. Möglicherweise komme auch ein gewisses Unbehagen hinzu, mit anderen Eigentümern in dichtem Neben- und Übereinander Eigentum zu bilden. Oft treffe man auf grosse Unsicherheit, wie die gemeinschaftlichen Bereiche eines solchen Hauses im Rahmen der Eigentumbildung zu handhaben seien.

Der Verfasser dieses Berichts ist vor einem halben Jahr in ein Berliner Baugruppenhaus eingezogen. «Shared Space» heisst die Baugruppe, die im Nordosten Berlins ein sechsgeschossiges Gebäude mit 22 Wohnungen, Dachterrasse und Fahrradtiefgarage errichtete. Es ist das zweite Baugruppenhaus des Architekten Christoph Wagner (Christoph Wagner Architekten). Rund 30 Baugruppensitzungen später und trotz neunmonatiger Bauverzögerung und einer nicht marginalen Kostensteigerung machte meine lange gehegte



Split-Level-Situation in einer der Wohnungen.



Ziegelsteinverkleideten Sockel, die rote Farbgebung und eine an die ehemalige Bahnnutzung angelehnte, industrielle Materialästhetik. Tom Friedrich, einer der beiden Geschäftsführer von Robertneun, fasst es im Gespräch so zusammen: «Weder eine monotone Grossform noch eine individualisierte Bauausstellung sollte entstehen.» Betont unterschiedlich sind abhängig vom Haustyp die Beziehungen von Innen- zu Aussenraum. So besitzen Gebäude des L-Typs ein punktuell betontes Fassadenbild mit einzelnen, geschossweise versetzt angeordneten Balkonen. Der M-Typ ist horizontal strukturiert mit gebäudebreiten Loggien. Beim S-Typ dominiert durch einen geschossübergrei-

fenden Glaserker dagegen die Vertikale. Den Eindruck vor Ort dominieren die weit auskragenden Balkone des L-Typs. Tatsächlich besitzt nahezu jede Wohnung dieses Typs zwei Balkone. Einen vor eingeschossigen Wohnräumen auf der Ost- oder Nordseite und einen weiteren vor einhalbgeschossigen, aufgrund ihres Wintergartencharakters Gewächshäuser genannten Räumen auf der West- oder Südseite. Dank der resultierenden Split-Level-Anordnung entsteht eine reizvolle räumliche Vielfalt im Wohnungsinnen. Ganz so abwechslungsreich wie von Robertneun ursprünglich vorgesehen setzte der Bauherr die Planung nach dem ersten Bauabschnitt leider nicht fort. Er baut aus wirtschaftlichen Gründen vorwie-

gend den L-Typ, teilweise unter Verzicht auf die Split-Level-Anordnung. Dank der starken städtebaulichen Vorgaben der Architekten können diese Änderungen die Qualität des Ensembles jedoch nur in geringem Masse beeinträchtigen.

Das Ensemble schliesst die bis dahin offene Blockkante zum Bahntrasse hin – zuvor standen hier Werkstätten der Bahn.

Die schlichte Strassenfassade mit ihren Stahlbalkonen tritt um 70cm aus der historischen Baulucht zurück – und wird bald ganz von Blauregen bedeckt sein.

Das Gebäude mit 22 Wohnungen und einem Laden entstand im Auftrag einer Baugruppe (Bauherrngemeinschaft) mit 21 Parteien (vgl. Modulør Nr. 5/2015, S. 54). Es schliesst eine Baulücke, die seit Urbarmachung des Baugebietes vor 110 Jahren nur mit einer eingeschossigen Holzbaracke bebaut gewesen war; sie diente seit je kirchlich-sozialen Zwecken und beherbergte zuletzt ein im Quartier beliebtes Brockenhaus. Die relativ breite Lücke erlaubte dem Büro Christoph Wagner Architekten eine grosszügige und in den Wohnungstypen vielseitige Gebäudekonzeption: Insgesamt elf doppelgeschossige Maisonettes im nördlichen Drittel des Gebäudes,

RENAISSANCE DES LAUBENGANGS

von Frank Peter Jäger (Text) und Andreas Meissner (Fotos)

Auf den ersten Blick unauffällig, überzeugt das Baugruppenhaus Shared Space am Prenzlauer Berg mit bemerkenswerten Details und Ideen zur Erschliessungsstruktur.

während die Südseite eine grosse und eine kleine Geschosswohnung je Etage einnehmen. Im Erdgeschoss zog – zu einer gerade kostendeckenden Miete – wieder das Brockenhaus ein. Man betritt das Gebäude über den zweigeschossigen Gemeinschaftsraum, der zugleich als Lobby dient.

Die Spuren der städtebaulich markanten, baumgesäumten Lücke, die hier 100 Jahre bestand, wollten die Architekten Christoph Wagner und Wenke Schladitz durch die Neubebauung nicht völlig auslöschen. Daher versetzten die Architekten die Fassade des Neubaus gegenüber der Baulinie der Nachbarhäuser um 70cm nach hinten. In dem Luftraum des Rücksprungs tritt das Gebäude nun



Obere Etage in einer der Maisonnettewohnungen.

mit leichten Stahlbalkonen und einer bewachsenen, fassadenhohen Seilharfe aus 13 Edelstahl-Rankhilfen in Erscheinung. Diese grüne Wand, die schon nach wenigen Monaten bis zur 2. Etage gewachsen ist, ist integraler Bestandteil der Fassade, die sich über die Jahre verändern wird. Trotz der 22 Wohnungen gibt es nur ein Treppenhaus, im Detail und auf Ebene der Geschosse ist die Erschliessung jedoch eng auf die Bedürfnisse der Nutzer abgestimmt.

Fast alle Wohnungen werden über gartenseitige, breite Laubengänge erschlossen. Sie öffnen das Haus zum gemeinschaftlichen Garten hin und begünstigen Begegnung und Kommunikation – vor allem, wenn am Nachmittag die Kinder der Bewohner aus Kindergarten und Schule heimkehren. Diese bewegen sich auch ungezwungen von Kinderzimmer zu Kinderzimmer über die ungeteilten Balkonbänder an der Strassenfassade.

Bei den Maisonnettewohnungen liegt die obere (Eingangs-)Etage gegenüber den Laubengängen um ca. 40 cm erhöht. Diese Raumdifferenzierung schafft bei innenseitig normal hohen Brüstungsfenstern die notwendige Privatsphäre

Die Gartenseite: Breite Laubengänge erschliessen in jedem zweiten Geschoss die Maisonnettes – man betritt sie durch die obere Etage.

und Abgrenzung und entschärft damit das bekannte «Laubengangproblem». Der Höhenversprung ist an der Strassenfassade ablesbar. Die Erschliessung und alle sonstigen gemeinschaftlichen Raumbereiche gehen fließend ineinander über. Neben dem Laden vermittelt der verglaste Gemeinschaftsraum samt der angrenzenden 6 m breiten, offenen Durchfahrt zwischen dem öffentlichen Strassen- und dem halböffentlichen Gartenraum und verbindet auch visuell Strasse und Hof.

Räumliches Bindeglied ist eine offene, als Brücke über die Fahrradtiefgarage ausgeführte flache Betonrampe, die sowohl in den Garten als auch über eine weitere Rampe in die unbeheizte Fahr-

radtiefgarage führt, von der aus ein direkter Zugang ins Treppenhaus führt. Das Haus wurde Anfang 2015 bezogen, und die rege Nutzung der gemeinschaftlichen Flächen, neben dem Garten insbesondere die breiten Laubengänge und die Dachterrasse, bestätigt die Intentionen des Entwurfes. ▲▲▲

