

Experiment Wohnungsbau | In Berlin tüfteln Architekten sieben Jahre lang an einem Wohn- und Geschäftshaus. In Kopenhagen stehen 476 Wohnungen auf freiem Feld. Über beides spricht man.



Vor dem Einzug: Das 3. Obergeschoss der Oderberger Straße 56 im Rohzustand. Den Bodenbelag wählen die Bewohner.



[.de](http://bauwelt.de) Dazu auf [Bauwelt.de](http://bauwelt.de) | „Mischen possible“ – ein Modell in 14 Bildern

Slow architecture

„Planung für ein Grundstück, das keiner wollte“ – vor mehr als vier Jahren haben wir mit **BARarchitekten** über ihren Entwurf für die Baulücke Oderberger Straße 56 in Berlin gesprochen. Jetzt ist das Haus fertig: eine dichtes, dreidimensionales Experiment mit fünf Wohnungen, fünf Ateliers und der Möglichkeit zur Veränderung.

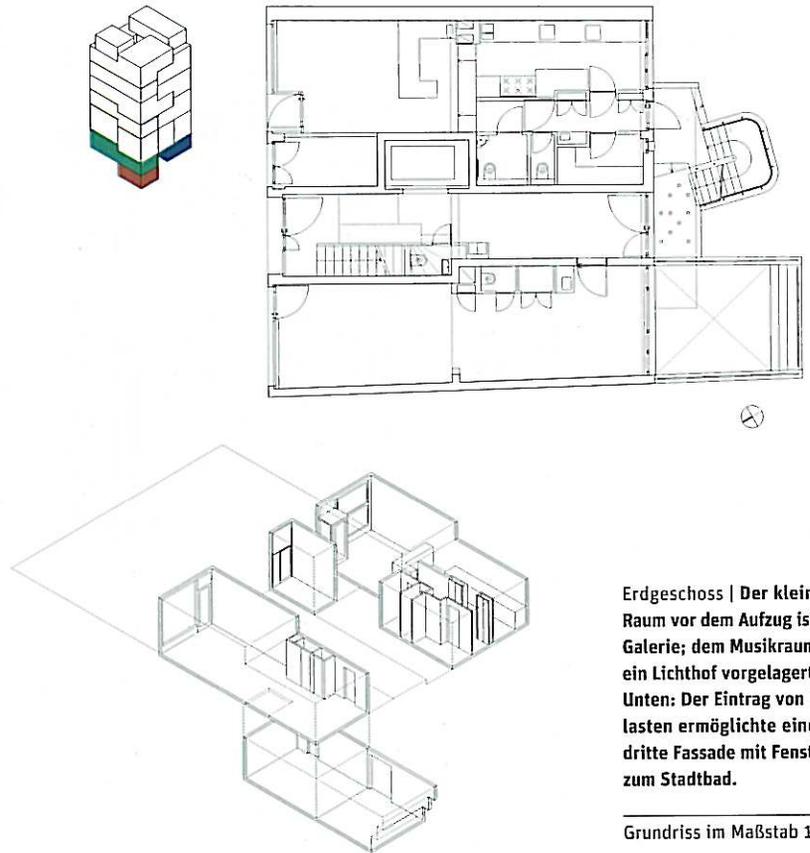
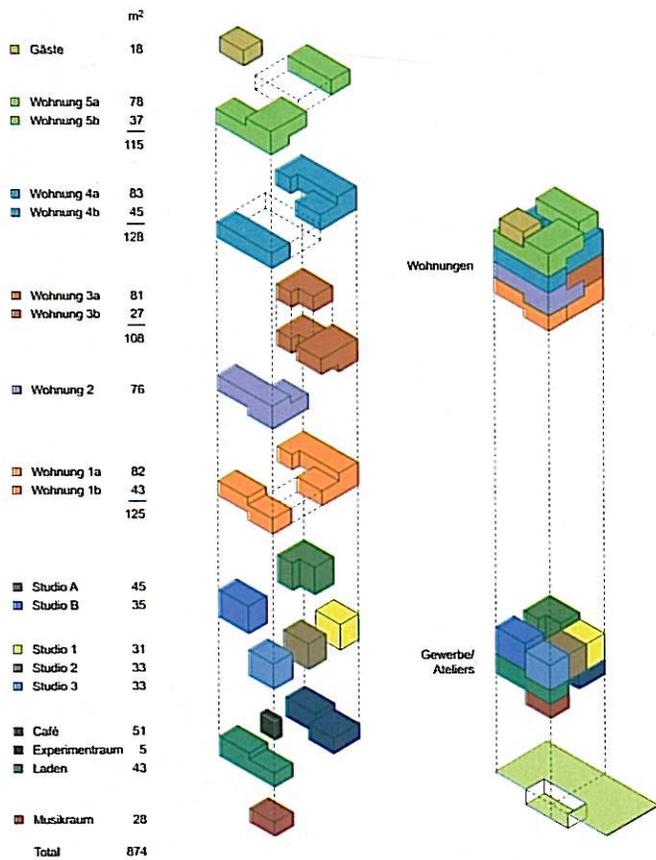
Kritik **Doris Kleilein** Fotos **Jan Bitter**

Vorher/Nachher: „Unser Anliegen ist es, eine größtmögliche Mischung zu erreichen“, so die Architekten im Interview in Heft 11.06. Im Gegensatz zur Baugruppe nebenan ist dies gelungen.

Lageplan im Maßstab 1:5000

Es gibt Projekte und Büros, die entziehen sich den gängigen Kategorien des Architekturbetriebs – ökonomisch, gestalterisch, aber auch, was das Selbstverständnis des Berufes angeht. BAR und ihr erster großer Neubau gehören dazu. Die Sorgfalt, mit der das Viererteam seit 2003 an diesem Gebäude entwirft, herumdenkt, es verdichtet und immer wieder durchrechnet und -gestaltet, kann kaum als effizient bezeichnet werden – zu lange dauerte der Prozess vom Grundstückskauf bis zur Fertigstellung, zu eng verwoben ist das Büro mit dem Haus, als Entwickler, Entwerfer, Bauleiter, Hausmeister, Eigentümer und Vermieter. Bereits 2006 versprach der Entwurf ein ungewöhnlich komplexes Gebäude mit Split-Levels, durch die Geschosse mäandernden Grundrissen und einem doppelgeschossigen Raum in jeder Wohnung. Bei meinem zweiten Besuch erzählt das fertige Haus von einer seltenen Qualität: langsam, beharrlich und gegen Widerstände den eigenen Weg finden; etwas herausarbeiten, das man als „Modell“ bezeichnen kann.

Das Ergebnis der Tüftelei ist ein Haus, „an dem man auch vorbeigehen könnte“, wie die Architekten betonen. Siebeneinhalb Geschosse, kleine Austritte zur Straße, ordentlich verputzt und mit dem typischen Berliner Gewerbesockel versehen, steht es in der Häuserflucht der Oderberger Straße, direkt neben dem denkmalgeschützten Stadtbad. Nur die großen Atelierfenster, die das erste und das zweite Geschoss zusammenfassen, lassen erahnen, dass sich hinter der Fassade mehr verbirgt als Wohnen: ein dichtes, verschachteltes Paket aus Wohnungen, Gewerbe und Ateliers. In eines der fünf Ateliers sind die Architekten mit ihrem Büro eingezogen: Die helle Färbung des Putzes markiert das Volumen auf der Fassade, einen kompakten Würfel. Mit 45 Quadratmetern auf zwei Ebenen ist es die größte der Mini-Maisonettes. Antje Buchholz, Jürgen Patzak-Poor und Michael von Matuschka turnen hier auf minimalem Raum über zwei hölzerne Treppen, es gibt ein winziges Bad, eine Kochzeile, der Betonboden ist grün gestri-



Erdgeschoss | Der kleine Raum vor dem Aufzug ist eine Galerie; dem Musikraum ist ein Lichthof vorgelagert. Unten: Der Eintrag von Baulasten ermöglichte eine dritte Fassade mit Fenstern zum Stadtbad.

Grundriss im Maßstab 1:250

Architekten
BARarchitekten, Berlin
Antje Buchholz, Jack Burnett
Stuart, Michael von Matuschka, Jürgen Patzak-Poor

Tragwerksplanung
ifb Ingenieurbüro für Bauwesen, Berlin
Wolfgang Thal; Mitarbeit:
Marc Küntzlin, Matthias Huber, Karin Peter

Klimatechnik
DELTA-i GmbH, Berlin
Michael Morosoff

Bauherr
Baugruppe Oderberger
Straße 56

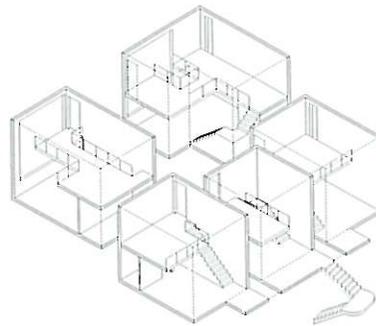
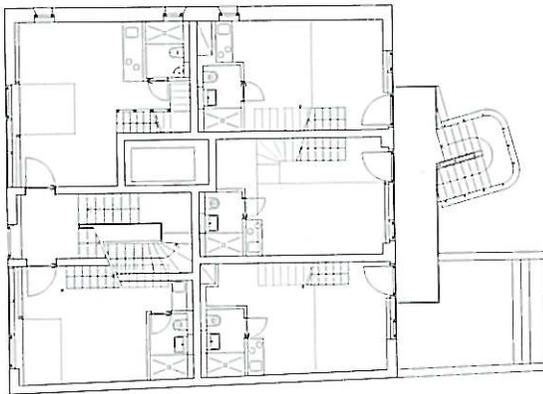
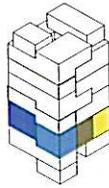
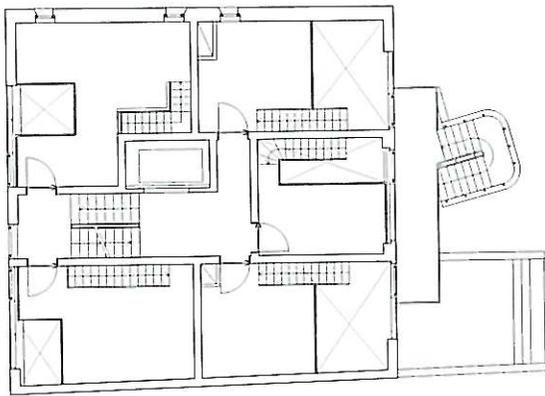
Hersteller
Fassade Sto, Eternit
Verglasung Schott
Armaturen Hansgrohe
> www.bauwelt.de/hersteller-index

chen. Nebenan arbeiten (und wohnen) Journalisten, Künstler und Architekten in noch kleineren Einheiten, mit 31, 33 und 35 Quadratmetern.

Raumkapitalisten

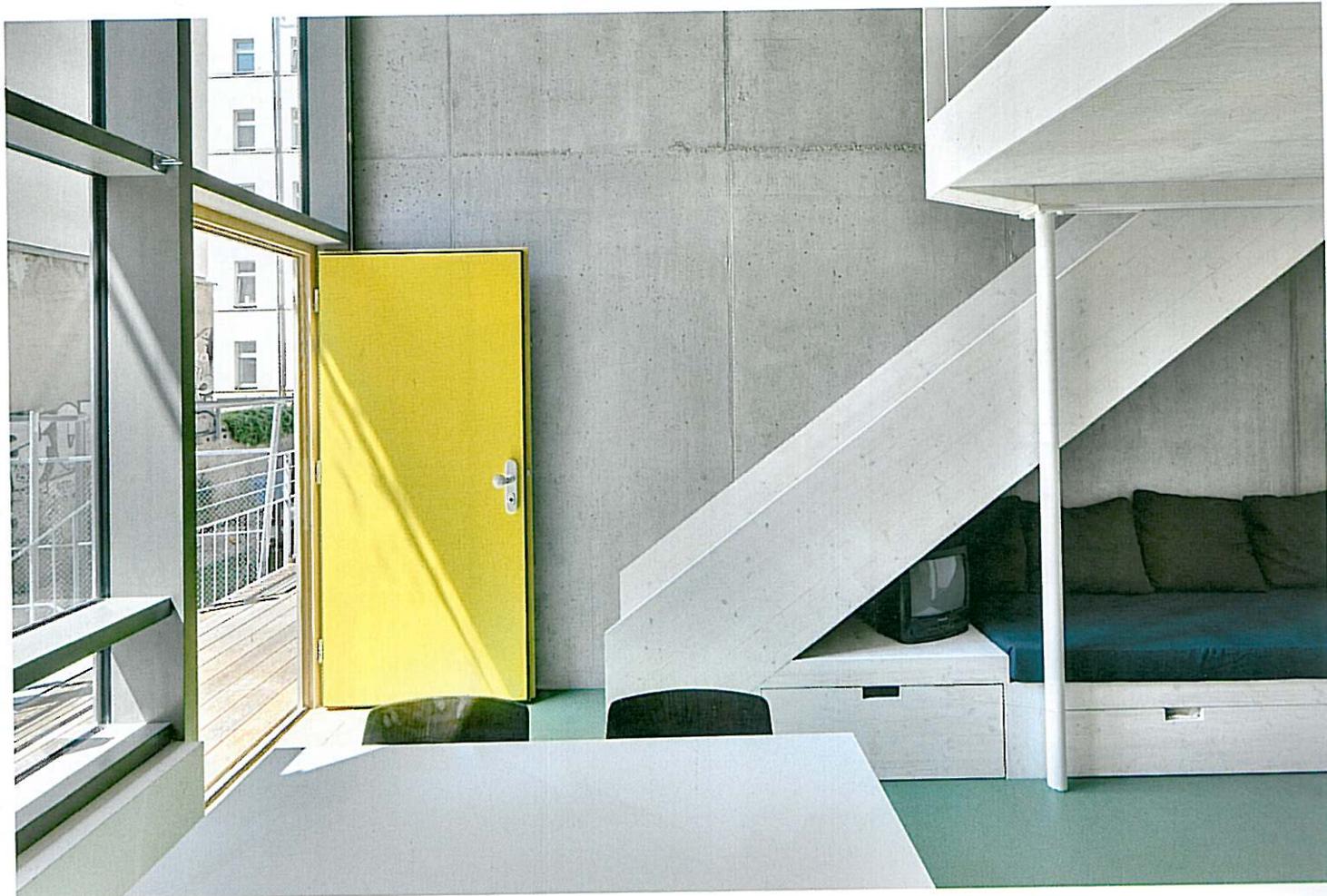
Die kleinste Einheit – das ist das Argument, mit dem sich das Haus gegen die „Raumkapitalisten“ auf dem Wohnungsmarkt der Berliner Innenstadtbezirke behauptet. Beim Wohnungsbau aus Investorenhand und auch bei den vielen Baugruppen ginge es vor allem um das „Mehr“, wie Jürgen Patzak-Poor erläutert: Immer mehr Quadratmeter für immer mehr Geld mit zu wenig Flexibilität. In der Oderberger Straße entsteht die Großzügigkeit über eine Reihe von strukturellen Besonderheiten: unterschiedliche Raumhöhen (von 2,10 bis 4,20 Meter), bis zu vier Ebenen in einer Wohnung, die Einbeziehung von Treppen, Brücken und zum Teil auch Möbeln in das räumliche Kontinuum. Üppig ist vor allem der doppelgeschossige Raum, der sich mit Balkon nach Süden zum Hof öffnet: Er wird meist als Wohnküche genutzt, zum Teil sind Galerien eingestellt und abgehängt. Dieses Turmzimmer, durch dessen Verglasung der Blick auf das tief in den Block reichende Stadtbad fällt, ist flankiert von zwei durchgesteckten Raumeinheiten: Sie spannen sich zwischen Straße und Hof und liegen jeweils ein halbes Geschoss höher und tiefer. Nicht, dass die so zusammengesetzten Vierzimmer-Wohnungen mit etwa 120 Quadratmetern wirklich knapp bemessen wären, doch die Struktur trägt den sich wandelnden Lebensumständen Rechnung, indem kleine Wohnungen ohne großen Aufwand abgetrennt

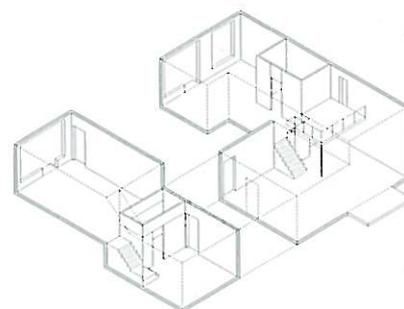




1. und 2. Obergeschoss |
Fünf Wohnateliers als Maiso-
nettes: Die drei Studios zum
Hof sind durch einen vorge-
stellten Laubengang mit Stahl-
treppe erschlossen.

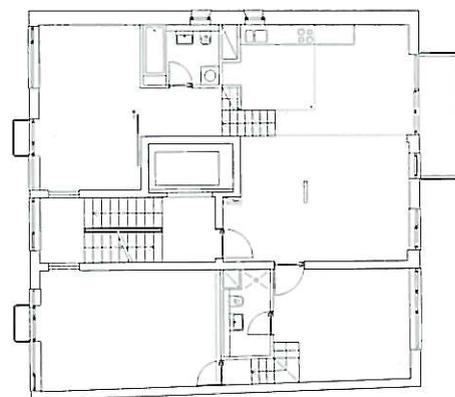
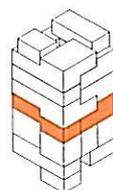
Grundrisse im Maßstab 1:250

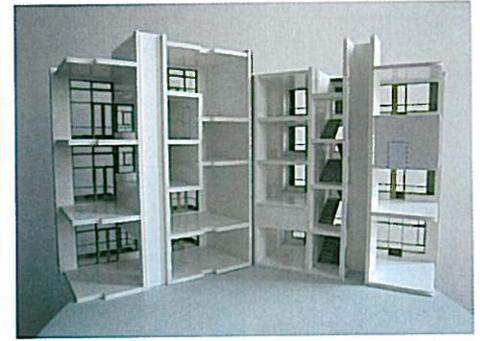
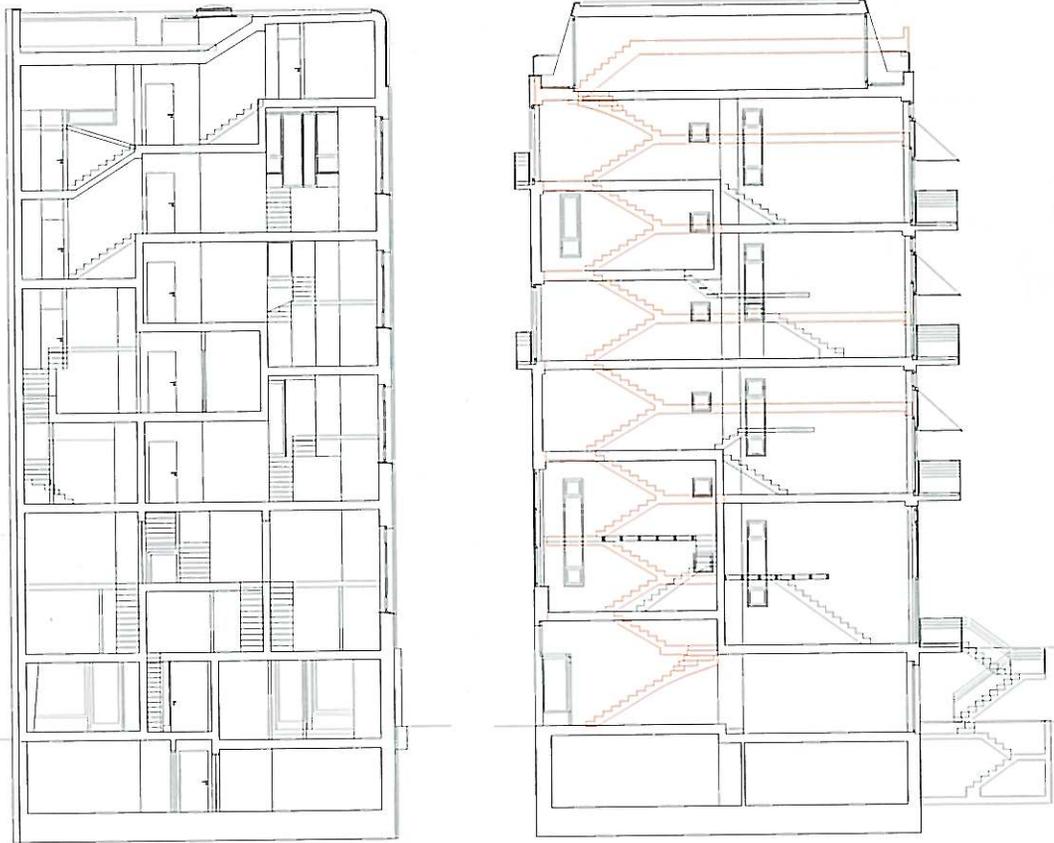




3. Obergeschoss | 125 Quadratmeter, von denen 40 abgetrennt werden können. Die Wohnung wickelt sich um das innen liegende zweite Bad; Holztreppe vermittelt zwischen den drei Niveaus.

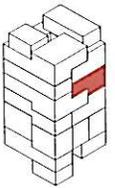
Grundriss im Maßstab 1:250





Das Split-Level beginnt mit einem Deckenversatz bereits im EG. Das Treppenhaus hält die Struktur zusammen.

Querschnitt und Längsschnitt im Maßstab 1:250



werden können – für die Großeltern, die Pflegekraft oder den Untermieter. Für diesen Fall ist ein zweiter Wohnungseingang vom Zwischenpodest des Treppenhauses aus vorgesehen.

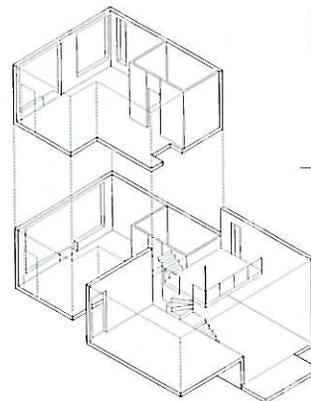
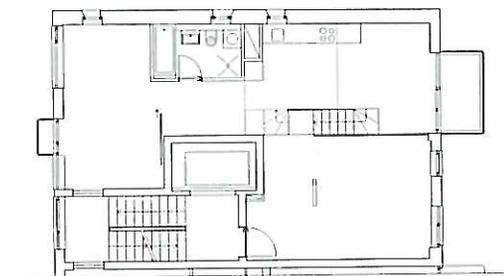
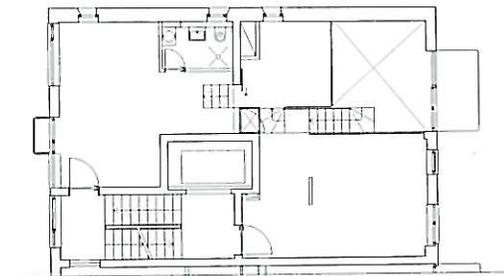
Nicht nur bei den Grundrissen hat sich das Tüfteln gelohnt: Die Konstruktion hätte ursprünglich ein Holzbau werden sollen, was sich aber als zu teuer erwies und nachteilig für die „puren“ Oberflächen, die man im Inneren zeigen wollte. Schließlich wurde es ein Stahlbetonskelett mit einer Fassade aus hochgedämmtem Holzständerwerk – zu erkennen an der dünnen Fensterlaibung, die dem Haus die Schwere nimmt.

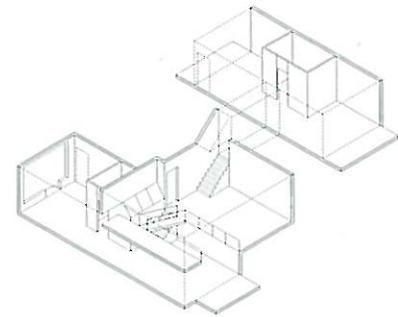
Was das Raumangebot angeht, so lässt sich noch eine Reihe von Extras aufzählen: die gemeinschaftliche Dachterrasse mit Gästewohnung, der „Experimentraum“ (eine Non-Profit-Galerie zur Straße hin), der Musikraum. Hier kommt die besondere Konstellation zum Tragen, in der gebaut wurde – weder klassische Baugruppe noch Investorenprojekt. Zusammengefasst spielen folgende Faktoren eine Rolle:

1. Langsamkeit und Vorfinanzierung: Das Grundstück konnte bereits 2003 von einem kleinen Pool an Teilhabern erworben werden, zu denen auch die Architekten gehören.
2. Mischung aus Eigentum und Miete: Der Bau ist zu etwa einer Hälfte finanziert durch drei Wohnungseigentümer, zur anderen durch einen „Vermietungspool“, der die Gewerberäume, die Ateliers und eine Wohnung finanziert hat und vermietet.
3. Erweiterung der Architektenrolle: Die Architekten haben einen großen Teil des Honorars als „Muskelhypothek“ in den Vermietungspool fließen lassen und übernehmen Hausmeister- und Verwaltungsaufgaben.

4. und 5. Obergeschoss | 110 Quadratmeter: Die eingehängte Holzgalerie über der Küche vermittelt zwischen den Wohnbereichen oben und unten.

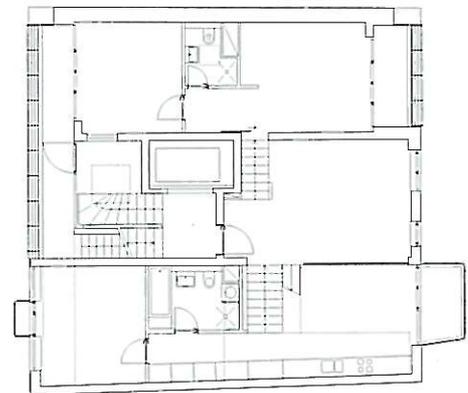
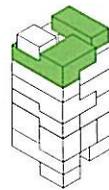
Grundrisse im Maßstab 1:250





7. Obergeschoss | Die schmale, von der Decke abgehängte Galerie teilt den Raum in Bibliothek und Küchenzeile mit einer Raumhöhe von jeweils 2,10 Metern.

Grundriss im Maßstab 1:250



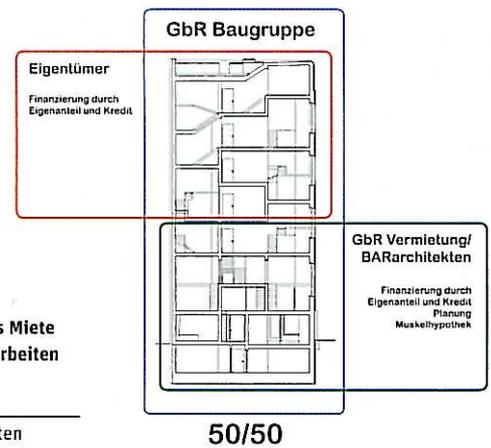


Ganz oben: die gemeinsame Terrasse und die Gästewohnung. Gesamtkosten des Hauses inkl. Grundstückskauf: 2350 Euro pro Quadratmeter Wohnfläche.

Die kleinste Einheit – das ist das Argument, mit dem sich das Haus gegen die „Raumkapitalisten“ des Wohnungsmarktes behauptet.

Das Modell, von dem eingangs die Rede war, könnte man so beschreiben: Die Präsenz der Architekten auf allen Ebenen führt zu einer Verantwortlichkeit, die über die architektonische Gestaltung weit hinausreicht: „eine Adresse schaffen“, Arbeiten und Wohnen verknüpfen, das ist mit diesem Haus gelungen. Den Eigentümern und Mietern steht für einen angemessenen Betrag ein Raumangebot zu Verfügung, das weit über dem Durchschnitt liegt – gerade mit Blick auf die Luxuswohnanlagen der Nachbarschaft wie den „Zehdenicker Höfen“, die das Berliner Mietshaus als billiges Abziehbildchen benutzen. Nicht zuletzt ist das der Doppelrolle Bauherr/Architekt zu verdanken, in der sich Entwürfe konsequent umsetzen lassen: Welcher Investor hätte die vielen Umwege mitgetragen?

Offen bleibt die Frage, ob sich das Modell als „urbaner Prototyp“ auf andere Orte übertragen lässt. Kann und soll es bei Nachfrage (und die ist groß) geklont werden? Anders gefragt: Ist dies der ganz besondere Erstling, gewachsen im Berliner Biotop, nach dem den Architekten die Puste ausgeht – oder der Beginn einer neuen Phase des langfristig angelegten, am Nutzer und der Stadt orientierten Wohnungsbaus? Die Angelsachsen haben dafür bereits einen Namen: Slow Architecture.



Das Mischmodell aus Miete und Eigentum, aus Arbeiten und Wohnen.

Diagramm: Architekten

50/50