

Von Spielregeln beim Bauen

Baugruppenprojekt DennewitzEins, Berlin

Drei Entwerfer, 39 Bauherren, ein schwieriges Grundstück in einem Gebiet, das „auf der Kippe stand“ – das waren nur einige Herausforderungen für alle am Bau Beteiligten. Entstanden ist ein markanter, lang gestreckter, sechsgeschossiger Solitär mit einer je nach Tageslicht goldglänzenden Metallgitterfassade neben der denkmalgeschützten Hochbahntrasse am Gleisdreieck.



Foto: Gaëlle de Radigües

roedig.schop architekten

Dipl.-Ing. Architekt Christoph Roedig

Dipl.-Ing. Architekt Ulrich Schop

www.roedig-schop.de

Das gemeinsame Büro besteht seit 2005, seit 1995 arbeiten Roedig und Schop jedoch schon zusammen. Tätigkeitsschwerpunkte des Büros sind die Themen Neubau, Sanierung, Innenraum, Stadtplanung. roedig.schop architekten arbeiten für öffentliche und private Bauherren sowie Baugruppen.



Foto: Maria Simons

DMSW Partnerschaft von Architekten

Dipl.-Ing. Architektin Julia Dahlhaus

www.dmsw.net

Als Architekten und Städtebauer betreuen DMWS die Prozesse – von der Aufgabenformulierung bis hin zur Fertigstellung der Lösung. Baugemeinschaften als zeitgemäße Strategie für individuelles Wohnen in der Stadt sind ein Schwerpunkt ihrer Arbeit. Sie suchen im Verbund mit Bauherren und dem beteiligten Planungsteam nach der optimalen Lösung in den Prozessen des Planens und Bauens.



Foto: Karoline Süßkrow

sieglundalbert Gesellschaft von Architekten mbH

Dipl.-Ing Architekt Alois Albert, Dipl.-Ing. Architektin Regine Siegl

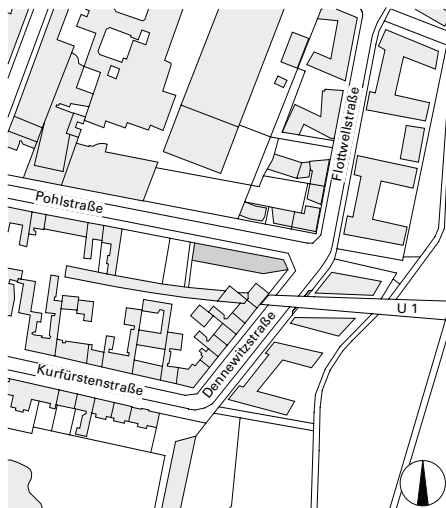
www.freiearchitekten.de

Die Haupttätigkeitsbereiche des seit 1996 bestehenden Büros liegen in den Bereichen Wohnungsbau, Baugemeinschaftsprojekte, Projektentwicklung und alle Leistungsphasen nach HOAI sowie universal design und Nachhaltiges Bauen. sieglundalbert gehören zu den Gründungsmitgliedern des Netzwerks Berliner Baugruppen Architekten (NBBA).





Foto: Stefan Müller, Berlin



Lageplan, M 1 : 6 000

„Keine Emails an die Architekten lautete die Devise,“ schmunzelt Architekt Ulrich Schop und fährt fort, „denn alle Fragen aus der Baugruppe sind für alle relevant.“ Zwei Sätze eines baugruppenerfahrenen Planers. Bevor die Baugruppe für dieses Bauvorhaben entstand sollten sechs Monate vergehen, in denen das Projekt zunächst entwickelt wurde. „2009 sprachen uns Freunde an, die das Grundstück nahe des Gleisdreiecks kannten, ob wir nicht gemeinsam etwas daraus machen wollten“, beschreibt Schop den Beginn. Zu dem Zeitpunkt befand sich das Gebiet im Umbruch. Der naheliegende Park auf dem ehemaligen Bahngelände war noch nicht fertig, die Umgebung eine Brache – „eine spannende, halbseidene Ecke.“ Um nicht nur das Risiko, sondern auch planerisches Knowhow zu teilen, wandten sich die Architekten an das Netzwerk Berliner Baugruppen Architekten, dem zwischen 15 und 18 Büros angehören. Alle prüften die Anfrage, übrig blieben drei Architekturteams, die sich vorstellen konnten, aus dem ca. 2300 m² großen Grundstück etwas zu machen. Roedig.schop architekten, DMSW und sieglundalbert gründeten die ARGE D1 GbR. „Wir glaubten an den Standort“, betont Julia Dahlhaus von DMSW Architekten, „und haben uns zusammengeschlossen, weil die Projektentwicklung zu dem Zeitpunkt an dem Ort für ein Büro zu riskant war.“

Projektentwicklung

Zunächst trafen sich die drei Teams abwechselnd in den Büros zu städtebaulichen Workshops für das lange, schmale Grundstück. „Wir waren überzeugt, wenn an diesem Ort etwas entstehen kann, muss es erschwinglich sein“, erinnert sich Julia Dahlhaus. „Als Nutzung konnten wir uns Wohnen und Arbeiten im Kreativbereich vorstellen.“ Schließlich stand das Konzept eines langen Baukörpers, der parallel und doch mit Abstand zum denkmalgeschützten Hochbahnviadukt steht. Der Solitär sollte drei Wohnhäuser mit 12–14 Wohnungen beinhalten, von denen die drei Büros jeweils eines federführend gestalteten. Eine Gebäudehülle vereint und umschließt die drei Wohntrakte. Es gibt drei gleiche Zugänge mit verschiedenen gestalteten Treppenhäusern. Aus Kostengründen und wegen des schwierigen Baugrunds wollte man auf einen Keller verzichten und stattdessen eine großzügige Dachterrasse als Gemeinschaftsfläche anlegen, auf der auch Abstellräume für die einzelnen Wohnungen stehen. Die Entscheidung für eine Konstruktion als veredelter Rohbau half Kosten zu sparen. „Unser Ziel war es, mit 2000 €/m² Wohnfläche auszukommen“, erklärt Ulrich Schop. „Das haben wir geschafft. Laut Schlussrechnung hat



Das Gebäude (zu sehen in der Mitte am rechten Bildrand in der Verlängerung der denkmalgeschützten Hochbahntrasse) liegt direkt am rd. 26 ha großen, 2013 fertiggestellten Park am Gleisdreieck

der Quadratmeter 2086€ gekostet und das sogar mit gemeinschaftlichen Sonderleistungen wie der Garten- und der Dachterrassengestaltung.“ Klar war für alle drei Büros, dass das Ganze ein Baugruppenprojekt werden sollte. Zusammen mit einem Projektsteuerer begannen sie Ende 2009 mit der Suche nach Interessenten.

Baugruppe

Zur Bildung einer Baugruppe meint Architektin Julia Dahlhaus: „Am Anfang ist das immer ein Knoten, der gelöst werden muss. Da wir alle bereits Erfahrungen mit Baugruppen hatten, nutzten wir unsere Verteiler, haben im Freundes- und Bekanntenkreis geworben. Und wir hatten einen Projektsteuerer.“ Der Projektsteuerer Günter Rose kümmerte sich ebenfalls um die Baugruppenwerbung und organisierte die regelmäßigen Treffen der Bauinteressenten. Die Planung der Architekten sah vor, dass die Baugruppe an der Grundriss- und Fassadengestaltung mitwirken konnte – innerhalb fest vereinbarter Spielregeln, die Ulrich Schop näher beschreibt: „Eine Regel lautete zum Beispiel, es werden keine Leitungen verzogen; alle Schächte laufen durch. Eine andere: Es gibt nur drei verschiedene Fensterformate und keine bodengleichen Fenster. Die Fenster müssen innerhalb zweier, von den Architekten vorgegebenen Linien angeordnet werden.“ Auch das Emailverbot an die Architekten war eine sinnvolle, von den Planern bereits erprobte Spielregel. Fragen konnten an den Baugruppenabenden geklärt werden. „Viele Fragen tauchen immer wieder auf. Klärt man sie gemeinsam, kann es sogar passieren, dass ein Bauherr dem anderen eine Fachfrage persönlich beantworten kann, was sich auf die Gruppendynamik durchaus positiv auswirkt“, meint Ulrich Schop. Am Ende bestand die Baugruppe aus 39 Parteien, die sich regelmäßig alle vier Wochen trafen, anfangs zu Planungssitzungen am Ende zu gemeinsamen Baustellenbegehungen mit der Bauleitung.

3 + 1 – Ausführung und Bauleitung

Ein Architekturbüro betreute eine Hausgruppe. Zur Entscheidung, welche Hausgruppe man planen durfte, sagt Julia Dahlhaus, „Roedig.schop durften sich das aussuchen, weil sie das Projekt initiiert hatten. Wir (DMSW und sieglundalbertarchitekten) haben gelöst.“ Roedig.schop entschieden sich für Bauteil C, sieglundalbert planten Haus B und DMSW Haus A. „Die Architekten trafen sich alle zwei Wochen zu Abstimmungsgesprächen“, erklärt Architekt Schop. „Wir planten parallel „hausweise“ und „projektweise.“ Hausweise bedeu-



Foto: Stefan Müller, Berlin



Foto: Stefan Müller, Berlin

Das Haus schöpft nicht die gesamte Grundstücksfläche aus, da blieb noch Raum für Freiflächen

Feste Spielregeln auch bei der Fassade: nur drei verschiedene Fensterformate, keine bodengleichen Fenster

Die Architekten roedig.schop planten Haus C, die Spitze des Gebäudes, sieglundalbert Haus B und DMSW Haus A



Foto: Stefan Müller, Berlin



Foto: Stefan Müller, Berlin

Der Ausbaustandard „veredelter Rohbau“ stellt eine Grundausstattung der Flächen dar

Eine der Spielregeln, die die Architekten der Baugruppe auferlegten lautete: keine Balkone, nur Loggien

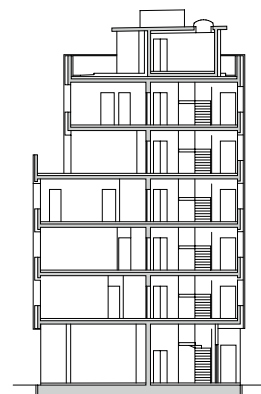
Treppenhaus in Haus A



Foto: Stefan Müller, Berlin



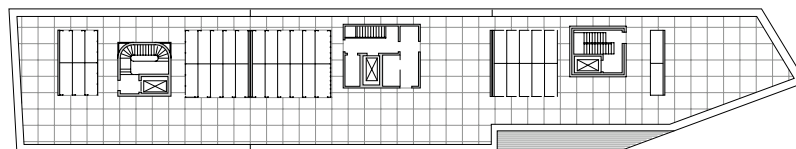
Foto: Stefan Müller, Berlin



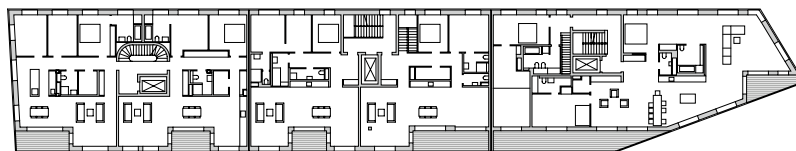
Schnitt, 1:500

tete, die Planung des „eigenen“ Hausteils A, B oder C zusammen mit der dazugehörigen Baugruppe, projektweise war die Planung der übergreifenden, gemeinschaftlichen Maßnahmen wie Kubatur, Fassaden und Dach. Eine Regel lautete auch: Es gibt keine Balkone. Die Gebäudehülle hat nur Fenster und Loggien. In den Obergeschossen besteht sie aus einem Wärmedämmverbundsystem, das von einer einheitlichen Metallfassade aus 800 goldfarbenen Gitterrostelementen wie von einem Kleid umhüllt ist. Allerdings hätte ein engmaschigeres Gitter diesen Effekt noch verstärkt. Im Erdgeschoss sind die geschlossenen Fassadenbereiche mit dunkel eingefärbten Sichtbetonfertigteilen verkleidet.

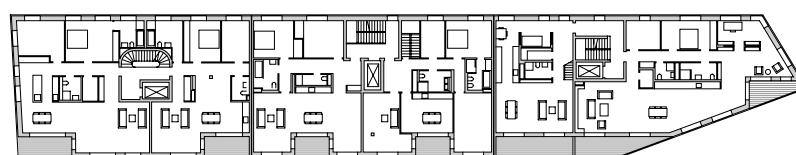
Zu Beginn der Ausführungsplanung erstellten die drei Büros gemeinsam eine Planliste. Anschließend teilten sie die „projektweise“ zu planenden Bereiche in Pakete untereinander auf. „Oft hat ein Büro seine eigenen Details, auf die man immer wieder zurückgreift. Mit diesem System haben wir Neues voneinander gelernt“, stellt Julia Dahlhaus fest. „Und das Sechs-Augenprinzip ist eine gute Kontrolle.“ Die Bauleitung vergaben die drei an das Architekturbüro Manfred Schasler. „Die Entscheidung, die Bauleitung zu vergeben, fiel bereits früh“, betont Ulrich Schop. „Alle drei von uns wollten ein Haus aus einem Guss. Deshalb haben wir das Projekt ab Leistungsphase 6 übergeben und die künstlerische Oberleitung übernommen.“ Auch hier galt die Spielregel: kein Kontakt eines einzelnen Bauherrn zur Bauleitung. Man traf sich regelmäßig als Baugruppe zu Baustellenbegehungen mit den Architekten und der Bauleitung, um dann Fragen gemeinschaftlich zu klären.



Grundriss Dachgeschoss, M 1 : 750



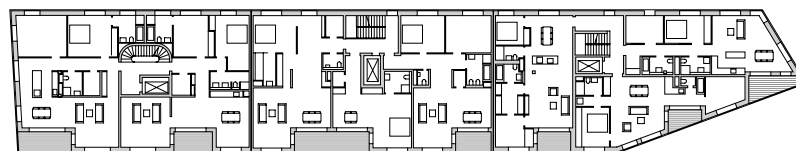
Grundriss 5. Obergeschoss, M 1 : 750



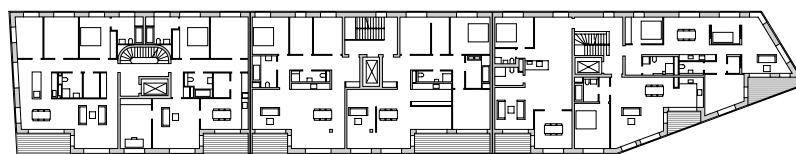
Grundriss 4. Obergeschoss, M 1 : 750



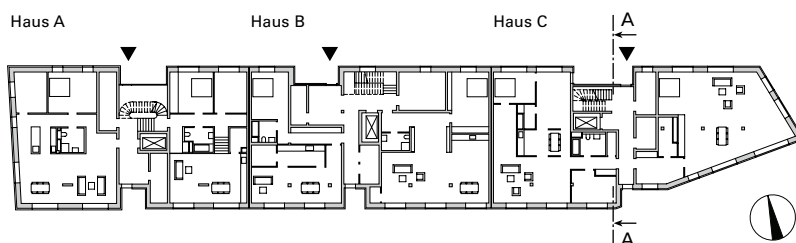
Grundriss 3. Obergeschoss, M 1 : 750



Grundriss 2. Obergeschoss, M 1 : 750



Grundriss 1. Obergeschoss, M 1 : 750



Grundriss Erdgeschoss, M 1 : 750



Foto: Stefan Müller, Berlin

Die Teilnehmer der Baugruppe durften bei der Grundrissgestaltung mitarbeiten: So unterschiedlich die Bewohner sind, so unterschiedlich gestalten sich dementsprechend die Wohnungen

39 Eigentumswohnungen entstanden im Projekt DennewitzEins; zu einem Quadratmeter-Preis von 2086 €

Besondere Herausforderungen

Eine besondere Herausforderung war der Baugrund. Da das angrenzende Bahngelände in Teilen kontaminiert war, mussten kostenaufwändige Bodenuntersuchungen gemacht werden, die die Baugruppe zu finanzieren hatte. Deshalb ist das Gebäude auf Bohrpfählen mit einer durchlaufenden Bodenplatte gegründet. Die Zusammenarbeit mit den Behörden verlief positiv. Ulrich Schop meint: „Dass wir das Grundstück nicht voll ausgenutzt haben, ist bei der Stadt gut angekommen. Mit dem gestalteten Gemeinschaftsgarten verbinden wir den öffentlichen Spielplatz im Westen mit dem neuen Park am Gleisdreieck im Osten. Gleichzeitig würdigen wir das denkmalgeschützte Viadukt“ Auch die Zusammenarbeit mit den Fachplanern sei gut gelaufen, sagen die Architekten. Es wurde zügig gebaut. Der Bau stand nach 17 Monaten. Heute wohnen dort 39 Parteien in Eigentumswohnungen. Im Erdgeschoss befinden sich außer Wohnungen auch ein Innenarchitektur- und zwei Architekturbüros. Während sich das Bild von Baugemeinschaften in Berlin mittlerweile gewandelt hat, vom „sozialen“ zum eher gentrifizierenden Einfluss auf die Umgebung, ist das bei DennewitzEins nicht der Fall. Hier wohnt eine bunte Mischung aus Familien mit Kleinkindern und Teenagern, deren Zimmer später als eigene kleine Wohnung abgeteilt werden können; eine lässige Mixtur von Paaren, von Familien mit Migrationshintergrund, oder von solchen, die „aus dem Kiez“ kommen. Ein Mix aus Jungen und Alten, die ihren Lebensabend in der Stadt verbringen möchten. Für einige war der Kostenrahmen sehr eng, andere konnten sich etwas mehr Fläche leisten. Ein gelungenes Beispiel, individuelle Wohnwünsche in der Stadt gemeinschaftlich zu verwirklichen. Dass die Bewohner sich mit ihrem Gebäude identifizieren, beweisen Arbeitsgruppen, wie etwa die AG Garten, die sich um die Pflege der Außenanlagen kümmert, oder die AG Dachterrasse, die das Mobiliar selbst gebaut und dort liebevoll Blumenkübel angelegt hat.

Susanne Kreykenbohm, Hannover



Foto: Stefan Müller, Berlin



Foto: Stefan Müller, Berlin

Die Dachterrasse dient als Gemeinschaftsfläche. Hier gibt es auch Abstellflächen, die den fehlenden Kellerraum ersetzen

Baudaten

Objekt: DennewitzEins

Typologie:

Neubau Wohn- und Geschäftshaus für eine Baugruppe

Standort:

Dennewitzstraße 1, Pohlstraße 1–5, 10785 Berlin

Bauherr: Dennewitz Eins GbR

Nutzer: privat, Baugruppe

Architekten:

ARGE D1 GbR: roedig.schop architekten, www.roedig-schop.de; DMSW Julia Dahlhaus, www.dmsw.net; sieglundalbert architekten, www.freiearchitekten.de

Mitarbeiter: Annette Haubner, Ralf Peters, Krisztina Tóth, Frank Trautmann, Katja Wemhöner

Bauleitung: Architekturbüro Manfred Schasler

Bauzeit: Januar 2012 – Mai 2013

Fachplaner

Projektsteuerung DennewitzEins: Günter Rose / mrp – Müller Rose Projektsteuerung, www.mrp-berlin.de

Tragwerksplanung: Dierks, Babilon und Voigt, Berlin, www.dbv-ingenieure.de

Techn. Gebäudeausrüstung:

Schmitz + Sachse Ingenieurgesellschaft mbH, Berlin, www.schmitzundsachse.com

Landschaftsarchitekt:

bbz landschaftsarchitekten, Berlin, www.bbz.la

Brandschutz: Ilko M. Mauruschat, Berlin

Projektdaten

Grundstücksgröße: 2272 m²

Grundflächenzahl: 0,45

Geschossflächenzahl: 2,52

Nutzfläche gesamt: 4450 m²

Hauptnutzfläche: 4450 m²

Brutto-Grundfläche: 5747 m²

Brutto-Rauminhalt: 23506 m³

Baukosten:

KG 200 (brutto): 147230 €
 KG 300 (brutto): 5,38 Mio. €
 KG 400 (brutto): 1,38 Mio. €
 KG 500 (brutto): 111565 €
 KG 700 (brutto): 1,76 Mio. €
 Gesamt brutto: 8,79 Mio. €
 Gesamt netto: 7,39 Mio. €

Energiebedarf (Haus C)

Primärenergiebedarf: 39,5 kWh/m²a nach EnEV 2009
 Endenergiebedarf: 51,0 kWh/m²a nach EnEV 2009
 Jahresheizwärmebedarf: 49,0 kWh/m²a nach PHPP/EnEV

Energiekonzept

Dach:

v.U.n.O. Spachtelung, Stahlbetondecke 22 cm, Trennfolie, Wärmedämmung 20 cm, Trennfolie, Bitumendachbahnen

Außenwand Metallfassade:

v.l.n.a. Spachtelung, Stahlbeton 18 cm, Wärmedämmung 18 cm, Luftschicht, Metallfassade

Außenwand Betonvorhangfassade, EG:

v.l.n.a. Spachtelung, Stahlbeton 18 cm, Wärmedämmung 14 cm, Luftschicht 2 cm, Stahlbetonvorhangfassade 12 cm

Fenster:

Holzrahmenfenster mit 2-Scheiben-Isolierverglasung

Bodenplatte:

v.O.n.U. Flächenabdichtung, Heizestrich 6,5 cm, Trennlage, Trittschalldämmung 2 cm, EPS Dämmplatte 4 cm, waagerechte Abdichtung Bodenplatte, Bodenplatte 60 cm, Perimeterdämmung 12 cm

Gebäudehülle (Haus C):

U-Wert Außenwand = 0,18W/(m²K)
 U-Wert Bodenplatte = 0,18W/(m²K)
 U-Wert Dach = 0,18W/(m²K)
 U_w-Wert Fenster = 1,1W/(m²K)
 U_g-Wert Verglasung = 0,4W/(m²K)

Zur Info:

Netzwerk Berliner Baugruppen Architekten: www.baugruppen-architekten-berlin.de