



Regine Siegl | (im Bild links) führt mit Alois Albert in Berlin das Büro sieglundalbert, das in den letzten Jahren vornehmlich Projekte für Baugemeinschaften entwickelt und realisiert hat

Ulrich Schop | arbeitet seit 1995 zusammen mit Christoph Roedig als freischaffender Architekt, beide gründeten 2005 roedig.schop architekten, Berlin

Julia Dahlhaus | gründete 2004 mit Michael Müller, Maria Simons und Philipp Wehage die Bürogemeinschaft dmsw (seit 2012 dmsw Partnerschaft von Architekten)

Das Foto entstand bei einer improvisierten Bemusterung der Fassade auf dem Bauplatz Dennewitzstraße 1

Foto: Architekten

„Wir haben uns zusammengetan, um Architektur zu machen, nicht nur, um ein Haus zu bauen“ *Ulrich Schop*

Wer von Ihnen hat das Grundstück in der Dennewitzstraße eigentlich entdeckt?

Ulrich Schop | Niemand von uns dreien; 2009 haben befreundete Architekten uns, also roedig.schop, gefragt, ob wir dort etwas zusammen machen wollen. Weil das Grundstück so groß war, fragten wir damals im Netzwerk Berliner Baugruppenarchitekten nach – alles Architekten, die Projekte entwickelt haben und sich in Berlin auskennen –, ob Interesse an einer Zusammenarbeit besteht. Vierzehn davon prüften die Lage, am Ende blieben nur unsere drei Büros übrig.

Regine Siegl | Sogar die Initiatoren, die „Entdecker“, haben es abgelehnt mitzumachen – offenbar war es ihnen unwägbar.

Julia Dahlhaus | Dass wir uns zusammengetan haben, lag auch daran, dass wir ein wenig verunsichert waren: Nur unsere drei Büros sahen in dem Standort überhaupt eine Chance! Insofern ging es für uns im Rahmen der Projektentwicklung auch um Risikominimierung.

Wie ging es dann weiter?

Ulrich Schop | Wir haben ein Projektentwicklungsteam gegründet und uns einen Projektsteuerer dazu geholt. Damit stand das Kernteam fest, das von der Bauherrensuche über die Grundstückssicherung bis zur Vorplanung erstmal alles gemacht hat. Aus früheren Baugruppen-Projekten hatten wir einen Stamm an Interessenten, und nach einem ersten Treffen bildete sich daraus der harte Kern der Bauherrengemeinschaft „Dennewitz Eins“.

Regine Siegl | Anfangs wussten wir noch gar nicht genau, wie wir uns eigentlich aufteilen würden. Wir waren uns nur einig: Wir machen das Projekt zu dritt.

Welche Vorteile hatte das für Sie?

Ulrich Schop | Wir haben uns zusammengetan, um Architektur machen zu können! Das war für uns ein wesentliches Projektziel. Nur um ein Haus zu bauen, wäre das alles nicht nötig gewesen.

Julia Dahlhaus | Es ging uns darum, im fachlichen Dialog mit den Kollegen herauszufinden, was an diesem Ort funktionieren kann. Das war ein wesentlicher konstituierender Faktor dieses Projekts. Dass man sich darüber verständigt: Wie und für wen könnte die Stadt an dieser Stelle funktionieren?

Ulrich Schop | Es gab zwar einen alten B-Planentwurf, aber dessen Ziele wurden im Bezirk nicht mehr verfolgt. Unsere Varianten haben wir planungsrechtlich geklärt, so dass man damit in einen Baugruppenprozess eintreten und Interessenten werben konnte.

Regine Siegl | Ich fand diese Art ergebnisoffener Diskussion mit den Kollegen erfreulich: Ziele definieren, ein Konzept erarbeiten, die Struktur für diese Aufgabe entwickeln. So etwas diskutiert man ja normalerweise nur innerhalb des eigenen Büros. Der Gewinn bestand darin, mit anderen Kollegen, die vorher unterschiedliche Erfahrungen gemacht haben, in einen Diskurs zu treten.

Wie lang dauerte diese Phase?

Regine Siegl | Ungefähr ein halbes Jahr, es gab viele Treffen. Das Haus steht heute als einheitliche Form da, aber das war zu Beginn noch nicht klar. Wir dachten allerdings schon früh an eine „Fassadengrammatik“, um das Haus als *einen* Baukörper in Erscheinung treten zu lassen.

Ist eine Baugruppe mit 39 Parteien komplizierter zu managen als eine mit zehn?

Ulrich Schop | Es ist auch nicht schwieriger, als für ein Ehepaar zu bauen. Es muss aber klare Spielregeln im Entwicklungsprozess geben, sowohl für uns Planer als auch für die Bauherren.

Welche Regeln haben Sie vorgegeben?

Regine Siegl | Bestimmte Punkte waren festgelegt: der Baukörper, die Tragstruktur, die Lage der Schächte. Gewisse Offenheiten musste es geben, um die Vielfältigkeit von drei Büros und 39 Bauherren abzubilden. Das „übergeworfene“ Fassadenkleid schien uns geeignet, um individuelle Wünsche, z.B. die Position der Fenster, mit der städtebauliche Wirkung in Einklang zu bringen.

Julia Dahlhaus | Aber auch in der Kommunikation mit den Bauherren haben wir uns abgestimmt. Es entstand so eine Art Fraktionszwang; es war aber richtig, einstimmig gegenüber den Bauherren aufzutreten. Dadurch wurden wir von ihnen als starkes Gegenüber empfunden.

Regine Siegl | Den Bauherren gab das auch Sicherheit. Die Unterschiede innerhalb der drei Häuser wurden offen in der Gruppe diskutiert. Und in diesem Abwägen – wie sieht das Treppenhaus hier aus und wie da, warum ist dieses so gelöst und jenes so – haben wir einen relativ offenen Dialog geführt. Mein Eindruck war, dass die Leute verstehen, wie es läuft und somit auch ein Stück weit ihre Ängste verloren haben.

Haben Sie bestimmte Leistungen aufgeteilt?

Ulrich Schop | Nach der gemeinsamen Entwurfsplanung fanden wir eine hausweise Aufteilung am sinnvollsten. Jedes Büro hat für „sein“ Haus die Leistungsphase 1 bis 5 gemacht. In der Ausführungsplanung haben wir Arbeitspakete aufgeteilt. Es gab dann für die jeweiligen Details verantwortliche Büros, ebenso für die Türanlagen, die Schlosserarbeiten und die Dacharbeiten.

Welchen Vorteil hatten die Bauherren davon, dass sie es nicht nur mit einem, sondern mit drei Architekturbüros zu tun hatten?

Julia Dahlhaus | Zunächst einmal den, dass das Projekt durch diesen Zusammenschluss überhaupt erst möglich wurde. Die Bauherren profitieren von so einem offenen Dialog, weil sie dadurch Entscheidungsprozesse besser nachvollziehen können und ein besseres Verständnis bekommen, was sie als Bauherren für die Stadt tun.

Regine Siegl | Die Detailplanung wurde gewerkeweise einzelnen Personen in der ARGE zugeordnet. Es gab also immer einen Ansprechpartner. Bis zur Entwurfsplanung wurden die Kosten hausweise ausgewiesen. Sie wurden dann von der Projektsteuerung zu den Gesamtkosten für die Gesamtbaugruppe zusammengefasst. Ab Leistungsphase 6 wurden die Kosten in einen



Gemeinsame städtebauliche Analyse: Gibt es Alternativen zu einer Blockrandbebauung? | Fotos: Architekten

Topf geworfen und über alles ausgeschrieben. Die Bauleitung haben wir nach draußen vergeben; es wurde auch nicht mehr hausweise ausgeschrieben, sondern ein Stück Trockenbau, ein Stück Bodenarbeiten usw. Dies wurde in den Baukosten nicht mehr weiter differenziert.

Warum haben Sie die Bauleitung anderweitig vergeben?

Ulrich Schop | Weil die drei entwurfsgestaltenden Büros am besten durch eine „neutrale“ Bauleitung zusammen geführt werden. Damit gab es ein wichtiges externes Korrektiv.

Regine Siegl | Ein Bauherr geht ja gerne mal auf die Baustelle, und dort fällt ihm noch dies und das ein, was er noch gerne hätte. Wenn er dann auf eine Bauleiterin trifft, die die Vorgeschichte nicht kennt und ihm sagt: „Dies ist mein Plan, danach wird gebaut!“, dann vereinfacht das die Sache und verhindert nachträgliche Änderungswünsche, die den Zeit- und Kostenrahmen gefährden würden.

Spart man, wenn man für 39 Parteien plant?

Regine Siegl | Drei Einzelbüros hätten wesentlich mehr Details geplant, was die Sache einfach teurer macht. Oder man wäre eher seinen eigenen Vorlieben nachgegangen, was drei individuelle, aber kompliziertere Bauwerke ergeben hätte.

Ließe sich so ein Verfahren auch mit acht Büros und 100 Wohneinheiten umsetzen? Oder wird es irgendwann unübersichtlich?

Regine Siegl | Die Frage ist, wie weit die Übereinstimmung geht. Ob ein ganzer Block wirklich einheitliche Standarddetails haben kann, möchte ich bezweifeln. Aber in einem vergleichbaren Modell eine größere Einheit mit Kollegen zusammen bearbeiten, das geht auf jeden Fall.

Es gibt keine Obergrenze?

Ulrich Schop | Doch, da muss ich widersprechen. Bei der Bebauung im Kreuzberger Möckernkiez,

an der wir (roedig.schop) beteiligt sind, planen derzeit fünf Büros für eine Genossenschaft mit 450 Wohneinheiten. Es gab den Versuch, Standarddetails zu entwerfen, es funktionierte nicht.

Warum nicht?

Ulrich Schop | Zu viele Beteiligte mit zu vielen individuellen Befindlichkeiten. Wenn eine Gruppe von Büros klare Ziele formuliert, spielt es keine Rolle, wie viele daran beteiligt sind. Es geht manchmal aber schon zu zweit nicht. Es gibt keine numerische Regel. Man muss allerdings die Projektentwicklung in die Hand nehmen und nicht auf den Bauherrn warten, der einem die Ziele formuliert.

Julia Dahlhaus | Vieles in dieser Form der Zusammenarbeit mit den Kollegen beruht auf Vertrauen und Respekt. Hin und wieder muss man zwar über den eigenen Schatten springen, aber man lernt auch sehr viel dabei.

Das Gespräch führte Nils Ballhausen am 18. März 2014