

## Der Städtebau des Machbaren

Drei Mehrfamilienhäuser am Mauerstreifen in Berlin: zanderroth architekten  
 Kritik: Doris Kleilein Fotos: Andrea Kroth

Die nördliche Brandwand des Eckhauses 5c11 war für eine weitere Bebauung vorgesehen. Nach dem neuen B-Plan bleibt hier der ehemalige Postenweg bestehen. Im kleinen Bild rechts ist ein weiteres Baugruppenprojekt zu sehen, ein Passivhaus von Deimel Oelschläger.

Lageplan im Maßstab 1:5000,  
 kleines Foto: Doris Kleilein

Das ehemalige Grenzgebiet entlang der oberen Bernauer Straße ist seit dem Abräumen der Maueranlagen baulich wie eingefroren. Nach wie vor zeigt die gründerzeitliche Bebauung (Ost) ihre Brandwände „feindwärts“ gen Wedding (West), einem Strip mit Siedlungsbauten, positioniert in den sechziger Jahren im Zuge der Kahlschlagsanierung. Dazwischen: Hundeauslaufgebiet. Noch deutet nichts darauf hin, dass man sich im „Erweiterten Bereich der Gedenkstätte Berliner Mauer“ befindet und der Senat einen Bebauungsplan in Vorbereitung hat. Von diesen Planungen unbehelligt sind unlängst die ersten Bausteine einer Blockrandschließung in privater Regie entstanden: die Zwillingshäuser an der Ecke Ruppiner und Schönholzer Straße aus dem Jahr 2007 und, auf der gegenüberliegenden Straßenseite, das soeben fertiggestellte Eckhaus Schönholzerstraße 11, beide von dem Berliner Büro zanderroth.

Die Zwillingshäuser lassen an der Ecke einen kleinen Platz frei. Die Architekten greifen damit ein Motiv aus der Umgebung auf: Um Licht in das Blockinnere zu lassen, hat man viele zerstörte Nordecken nach dem Krieg nicht wieder bebaut. Die beiden flankierenden Wohnhäuser sind an die Brandwände gerückt – ein einfacher städtebaulicher Kunstgriff,

der den Wohnungen eine dreiseitige Ausrichtung ermöglicht. Zusammen mit dem Neubau gegenüber ist ein präzise gesetztes Ensemble entstanden, zu dem man An- und Bewohner nur beglückwünschen kann. Um sich den Luxus dieses privat finanzierten, öffentlichen Platzes leisten zu können, mussten in einem langwierigen Verfahren Grundstücke von drei Besitzern – einer privaten Erbengemeinschaft, dem Land Berlin und dem Bund – aufgekauft werden. Heute verlaufen die Eigentumsgrenzen nicht mehr zwischen den Parzellen, sondern horizontal: Zwölf Wohnungseigentümer, die sich für die Planungs- und Bauzeit zu Baugemeinschaften zusammengeschlossen hatten, unterhalten auf eigene Kosten den Platz.

Während sich die Zwillingshäuser mit den stehenden Fensterformaten und der graugrün verputzten Fassade an den benachbarten Altbauten orientieren, erweist das neue Eckhaus dem nahen Wedding seine Referenz: Die Fassade ist hart, horizontal und von einer Kompromisslosigkeit, wie man sie von Bürogebäuden der sechziger Jahre kennt. Geschossweise wechseln sich Wohnungen mit und ohne umlaufende Loggia ab; im gleichen Rhythmus sind raumhohe Fensterrahmen aus Holz und Aluminium eingesetzt. Eine „rasante Fassade“, so



**Architekten**zanderroth architekten, Berlin  
Sascha Zander, Christian Roth**Mitarbeiter**

Annette Schmidt, Guido Neubeck; Birgit Karkos (für Sc11)

**Projektsteuerung**

SmartHoming, Berlin

**Tragwerksplanung, Bauphysik**

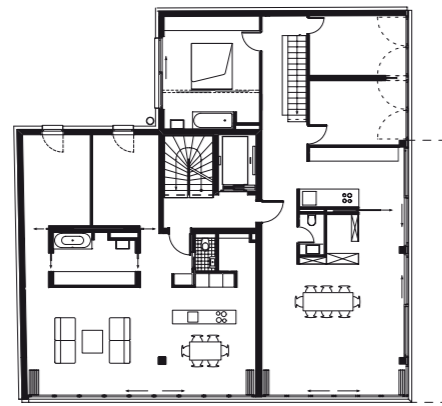
Andreas Leipold, Berlin

**Haustechnik**

Tensor Planungsbüro, Berlin

**Platzgestaltung**

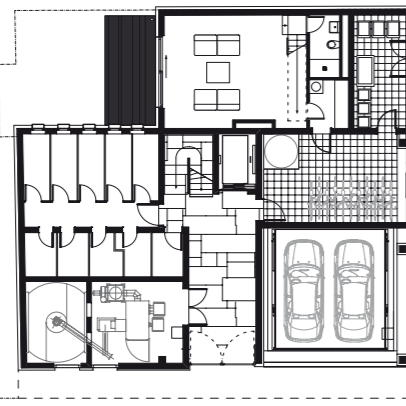
herrburg Landschaftsarchitekten, Berlin

**Bauherren**Bauherrengemeinschaft  
Ruppiner Straße 43/Schönholzer Straße 10a GbR;  
Bauherrengemeinschaft  
Schönholzer Straße 11 GbR

1.OG



DG



EG



2.OG

**Das Eckhaus Sc11 hat zwei Wohnungen pro Geschoss, die lichte Raumhöhe liegt bei drei Metern. Das Erdgeschoss ist eine Collage aus Technik- und Stellräumen. Die Wohnung im ersten Stock hat Zugang zum Garten.**

Grundrisse und Schnitt im Maßstab 1:333

sehen es die Architekten, die viel Sorgfalt verwendet haben auf die Herstellung der vorgehängten Platten aus kannelertem Fließbeton. Eine für Baugruppen umso erstaunlichere Fassade, als sie die Individualität der einzelnen Eigentümer nicht im Geringsten nach außen abbildet.

Natürlich fragt man sich, wie die vielen Bauherren es geschafft haben, derart konsensfähig aufzutreten. Die Antwort steht im Gesellschaftervertrag: „Als Prämisse für alle Entscheidungen ist festgelegt worden, dass die Architekten für die Konsistenz der Gestaltung allein verantwortlich sind. Im Inneren der Wohnung hat jeder Eigentümer freie Gestaltungsgewalt.“ Das Büro hat gut daran getan, sich gegen die Folgen ausufernder Individualität abzusichern und diese hinter die Wohnungstüren zu verweisen – und sich im Gegenzug die „Gestaltungsgewalt“ über den Städtebau zu sichern.

Gemeinschaftliches Planen? Ökologie? Nahezu alle Erwartungen an ein Baugruppenprojekt werden hier enttäuscht: Sc11 ist nicht energetisch optimiert, es gibt keine Gemeinschaftsräume, noch nicht einmal Gewerbe im Erdgeschoss. Auf dem Dach ist ein Penthouse. Ist das nun ein „echtes“ Baugruppenprojekt? Oder haben wir es mit einem „verdeckten

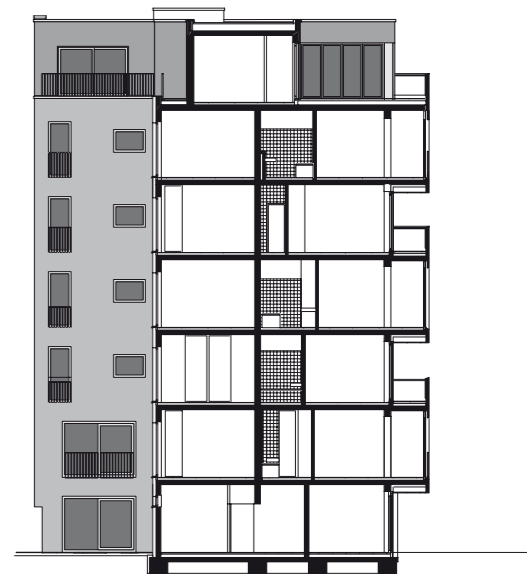
Bauträgerprojekt“ zu tun, wie es die Pankower SPD-Fraktion im Zusammenhang mit einem anderen Projekt formuliert hat – als handele es sich um einen Fall von Doppelspionage?

Für die Architekten und ihre Bauherren besitzen diese Fragen wenig Relevanz. Sascha Zander und Christian Roth sind keine Bauträger, vielmehr betreiben sie ein Architekturbüro und seit 2003 in Personalunion die davon rechtlich getrennte Projektentwicklungsgesellschaft „SmartHoming“. Von einem Bauträger unterscheidet sie, dass sie kein Kapital haben, weder um Grundstücke zu kaufen, noch um Häuser zu bauen – das würde das „Koppelungsverbot“ ohnehin nicht zulassen, das eine Bindung von Architekturleistungen an den Grundstückskauf untersagt. Noch bevor in Berlin das Label „Baugruppe“ boomte, haben die Architekten – nach ersten Projektentwicklungserfahrungen mit einem Wohnhaus am Helmholtzplatz (Heft 40.2001) – eine Rechnung aufgestellt: Wenn wir nicht mehr für einen Bauträger arbeiten, der an dem Verkauf der Wohnungen verdient, dann können wir diese zum Herstellungspreis auf dem Markt anbieten. Dadurch entsteht ein Freiraum: Der Druck für eine hohe Auslastung der Grundstücke wird verringert, und der Architekt muss sich in Gestal-



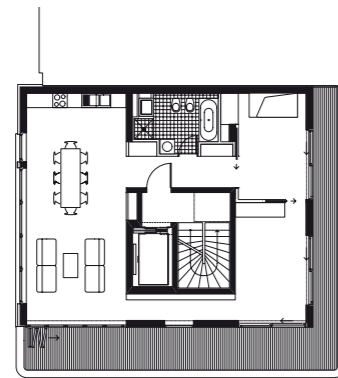
tungsfragen nicht von einem Bauträger ins Handwerk pfeuschen lassen. Eigentumswohnungen mit innen liegenden Bädern und ohne Balkone – nach Bauträgerlogik nicht zu vermarkten, in der Schönholzer Straße kein Problem. Auch die effizienten Grundrisse der Zwillingshäuser sind ein Produkt dieser Unabhängigkeit – welcher kommerzielle Bauträger hätte schon die Ecke unbebaut gelassen?

Als um das Jahr 2006 das Interesse privater Bauherren sprunghaft anstieg, war das Büro daher bestens vorbereitet. Im Gegensatz zu vielen von Berliner Architekten initiierten Baugruppen gibt es hier keine Vermischung von Privatleben und Profession: „Wir bauen für Leute, die in ihrem Leben noch etwas anderes zu tun haben, als Bauherren zu sein.“ Über die viel beschworene soziale Mischung der Baugruppen bestehen keine Illusionen: Man baut für den Mittelstand, meist für Akademiker; der Impuls, finanziell schwächere Gruppen zu integrieren, kommt erst gar nicht auf. Hier wird nicht gebastelt, sondern solides Eigentum gebildet. Und damit hat man schon genug zu tun, etwa mit der internen Staffelung der Preise je nach Lage im Gebäude, die bei 1700 Euro pro Quadratmeter beginnen und damit unter dem Marktüblichen liegen. Alles

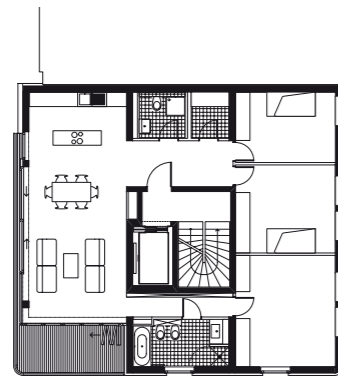


Ein innen liegendes Treppenhaus erschließt pro Geschoss eine Wohnung mit 117 Quadratmetern, aufgeteilt in zwei bis fünf Zimmer. Die beiden Zwillingshäuser sind spiegelgleich.

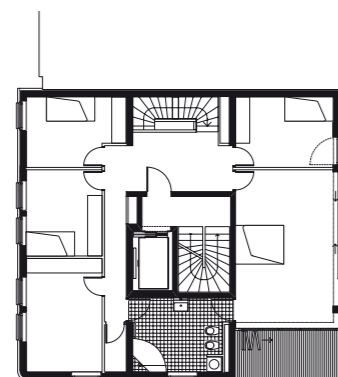
Grundrisse Ruppiner, rechte Seite Schönholzer Straße im Maßstab 1:333



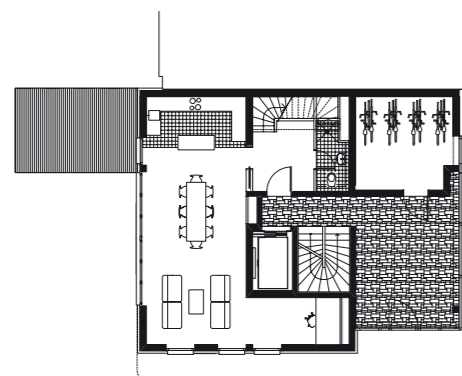
6.OG



4.OG



1.OG

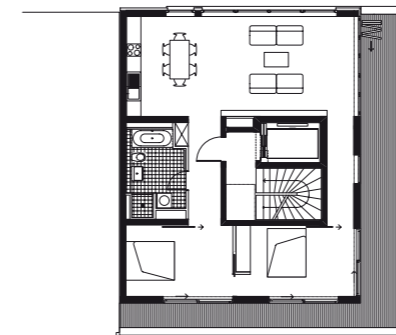


EG

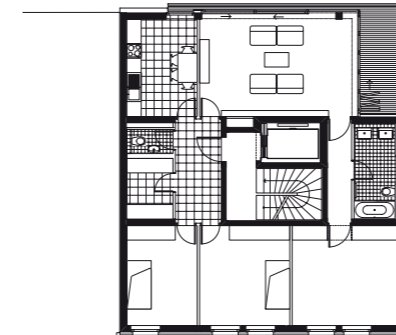


Weitere erscheint zu kompliziert, dauert zu lange und würde eine Regulierung von Amts wegen erfordern. Effizienz heißt das Prinzip, Marktfähigkeit: Termin- und Kostenpläne werden eingehalten, die Baugruppe hat sich diszipliniert zu insgesamt 30 Sitzungen zusammengefunden und dabei um die 300 Entscheidungen getroffen. Gemeinschaftsräume? In der Schönholzer Straße gab es weder Bedarf noch Platz, da hinter dem Haus der ehemalige Postenweg verläuft; so einfach ist das.

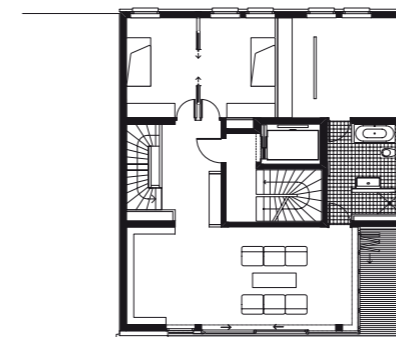
Das Modell Baugruppe ist hier aller Anklänge an eine utopische Gemeinschaft entledigt. Doch gerade weil weder Architekten noch Bauherren sich verausgaben, bleibt ein gewisser Energieüberschuss. Die „sozialen Kosten“ halten sich auf beiden Seiten in Grenzen: Es verstreichen nicht Jahre, die man mit der Grundstückssuche verbringt, bis der Nachwuchs dem Kleinkindalter entwachsen ist. Und die Architekten haben die Freiheit, sich für jedes Haus einen Schwerpunkt zu suchen, hier die Fassade, da die Grundrisse – eine Freiheit, die Zander und Roth bestens zu nutzen wussten. Kein Manifest wird gebaut, eher eine pragmatische Manifestation des Machbaren. Man könnte sich durchaus vorstellen, dass der Rest des Blocks auf diese Art gefüllt wird. Die Nachfrage ist groß.



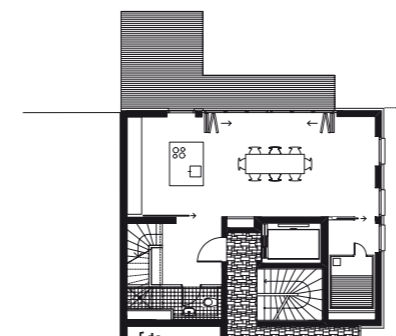
6.OG



4.OG



1.OG



EG



Blick vom Hof auf die unbebaute Nordecke, ein gepflasterter Platz mit unterschiedlich großen „Pflanzkreisen“. Die Maisonette im Erdgeschoss

des Hauses Schönholzer Straße hat Gartenanschluss. Die beiden Häuser teilen sich eine Heizanlage mit Holzpellets.