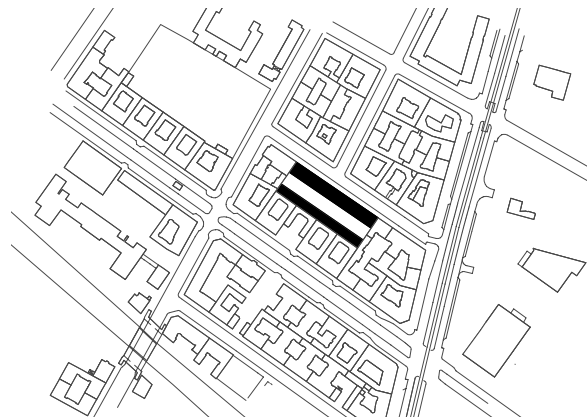


Zusammen bauen | Das Einfamilienhaus als Baustein für urbane Verdichtung. Der Dorfplatz als Vorbild für genossenschaftlichen Wohnungsbau. Das gestapelte Haus mit Garten in der Vorstadt. Drei geglückte Experimente in Berlin, Kaltern und Wien.

Berlin-Prenzlauer Berg, Zelterstraße 5-11. Blick aus dem Penthouse über die straßenbegleitende Reihenhauszeile.





Ansicht des „Vorderhauses“
an der Zelterstraße: Das
Erdgeschoss kann als Gewerbe-
raum genutzt werden.

Lageplan im Maßstab 1:7500



Der Blick aus dem sechs-
geschossigen „Hinterhaus“
in den gemeinsamen Hof.



Die größte Baugruppe Berlins

„BIGYard“ nennen **zanderroth Architekten** das für eine private Bauherrngemeinschaft um einen Gartenhof entwickelte Ensemble im Stadtteil Prenzlauer Berg: städtebaulich konsequent, typologisch einfallsreich und nicht zuletzt marktgerecht.

Text **Doris Kleilein** Fotos **Simon Menges**

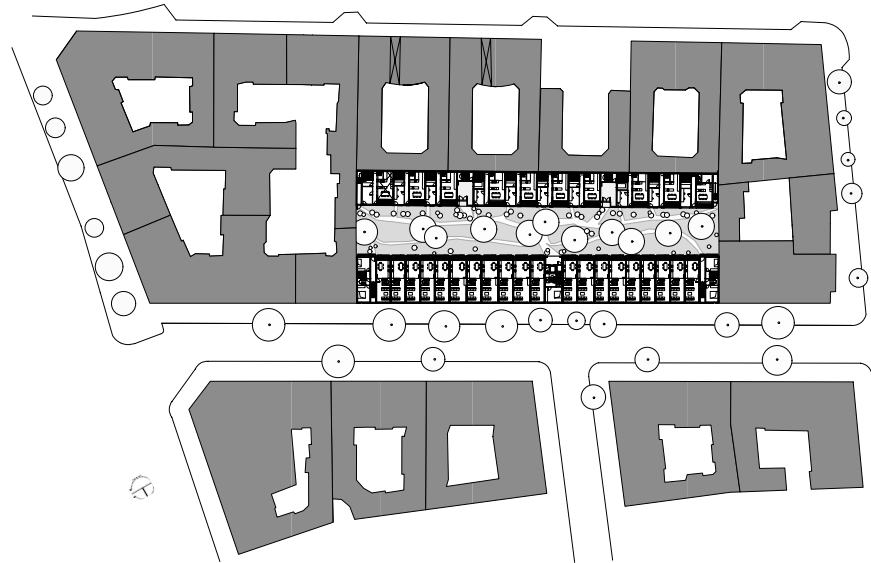
Die serielle, knapp 100 Meter lange Fassade, die den gründerzeitlichen Block bündig schließt, gibt wenig Auskunft über die typologische Vielfalt der Wohnanlage, wohl aber lässt sie ihre Effizienz erahnen: 23-mal Betonfertigteile, ein Schaufenster pro Geschoss, Lärchenholz für die Öffnungsflügel und die Sitzbank neben der Haustür. Dahinter: schmale Reihenhäuser, 3,65 und 4,20 Meter breit, über vier Geschosse im Split-Level organisiert. Man muss weit in die mittig auf das Ensemble zulaufende Stichstraße zurücktreten, um die zweite Zeile zu entdecken, ein ebenfalls die Breite des Grundstücks füllendes „Hinterhaus“, sechsgeschossig an eine mächtige Brandwand gebaut. Zwei Zeilen und ein Gemeinschaftshof: Mit diesem schnörkellosen Städtebau erreichen zanderroth Architekten eine GFZ von 2,74 und damit die Dichte der Berliner Mietskasernen um 1880 – und das mit Reihenhäusern und Maisonette-Wohnungen! Zum Vergleich: Das Berliner Extrembeispiel gründerzeitlicher Dichte, „Meyers Hof“ in der Ackerstraße 132, kam auf 3,0. „BIGYard“ erinnert an den „grundgebundene“ Typologien fixierten niederländischen Wohnungsbau der 1990er Jahre, offensiv angepasst an Berliner Ver-

hältnisse: Auch mit einer 22 Meter hohen Brandwand im Rücken, den Blick einseitig nach Norden gerichtet, lässt es sich ausgezeichnet im Reihenhause leben.

Fünfundvierzigmal Privatheit

Drei Haustypen sind in den beiden Zeilen verborgen, von denen streng genommen aber nur einer Bodenhaftung aufweist: das Reihenhause an der Straße. Die dreigeschossigen „Gartenhäuser“ hingegen werden über den Gemeinschaftshof erschlossen, der durch die Tiefgarage ein Geschoss nach oben gehoben wurde, um ein wenig Sonnenlicht zu bekommen. Die ebenfalls dreigeschossigen „Penthouses“ erreicht man über Aufzüge aus der Tiefgarage, zwei Treppenhäuser und einen fensterlosen Gang an der Brandwand. Fünfundvierzigmal Einfamilienhaus-Gefühl auf engstem Raum, das hat seinen Preis: Zu der komplexen Erschließung im Hinterhaus kommen die zahlreichen Treppen, mit denen die Eigentümer ihre private Vertikale erklimmen.

Von der gemeinschaftlichen Dachterrasse aus betrachtet, gibt die Eigentumswohnanlage ein schaurig-schönes Bild ab:



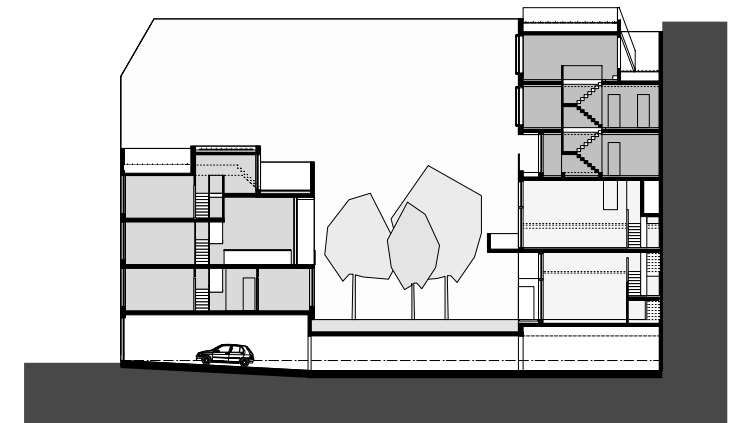
Der langgezogene Hofgarten wird gemeinschaftlich genutzt; teilweise durchstoßen die Tröge der Bäume die Tiefgarage.

Übersichtsplan im Maßstab 1:2000



Die privaten Freiflächen, hier der Blick aus einem Townhouse, befinden sich überwiegend auf den Dächern.

Querschnitt im Maßstab 1:500



Im langgestreckten Hof, von herrburg Landschaftsarchitekten naturnah mit Baumhaus, Wasserstelle und Wegen aus Steinplatten gestaltet, wuseln die Kleinkinder; auf den 23 oberen Dachterrassen des Vorderhauses sind 23 mal 16 Quadratmeter Rollrasen ausgelegt, der liebevoll individuell bewässert wird. Die Moderne im gründerzeitlichen Passepartout, oder, wie es die Architekten selbst beschreiben, die „verdichtete Umsetzung des Traums vom Einfamilienhaus mitten in der Großstadt“.

Um es vorwegzunehmen: Bislang hielt ich das „Townhouse“ nicht gerade für eine die Berliner Innenstadt bereichernde Typologie. Doch so beherrscht, wie zanderroth Architekten das Townhouse einsetzen – ohne Privatgarten, ohne individuelle Attribute nach Außen, ohne den zur Schau gestellten Anspruch auf Exklusivität – bekommt es ein städtisches, ein unpräntiöses Gesicht. Und es überzeugt schließlich durch das erstaunliche, für jeden Haustyp spezifisch formulierte Raumangebot im Inneren: Bei den Straßenhäusern ist es das Wohnen auf sechs Ebenen mit zwei Dachterrassen und der durchgesteckte, 4,20 Meter hohe Wohn-Kü-

Auch mit einer 22 Meter hohen Brandwand, den Blick einseitig nach Norden gewandt, lässt es sich gut im Reihenhaus leben.

chenbereich mit Zugang zum Hof; bei den geräumigen Gartenhäusern gleich zwei doppelt hohe Wohnräume (im EG und, überraschenderweise, im 3. OG), die für die fehlende Sonne entschädigen; bei den Penthouses der weite Blick und der direkte Zugang zu der Gemeinschaftsterrasse über den geschützten „japanischen“ Privathof an der Brandwand. Entstanden ist ein in sich geschlossenes urbanes Dorf, in dem auch beim Außenraum kein Quadratzentimeter dem Zufall überlassen ist: Zur Aushandlung des intensiven sozialen Miteinanders geben die Architekten gestalterische Hilfestellungen wie die 1,80 Meter hohen Brüstungen der privaten Terrassen und die großen Pflanzkübel, die auf dem Hinterhaus die Gemeinschafts- von den Privatflächen trennen.



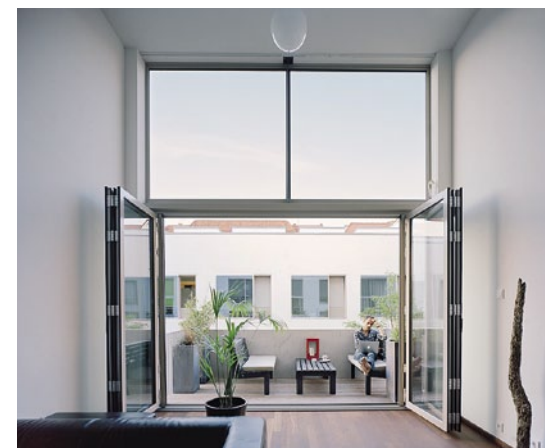
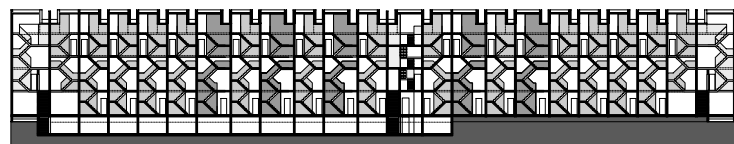
Kontrollierte Individualität

Wie auch schon in ihren vorangegangenen Projekten (Bauwelt 39–40.2008) haben die Architekten die Einzeleigentümer durch ein stringentes Management gebändigt: Die 72 Mitglieder der Baugruppe unterschrieben den Gesellschaftsvertrag inklusive Kostenschätzung, der das Bauen detailliert regelt: Über Kubatur, Fassade, Erschließung und Außenräume entscheiden die Architekten, über die Oberflächen im Inneren und die Zimmeraufteilung die jeweiligen Eigentümer. Zur Wirtschaftlichkeit tragen Setzungen wie die quer gestellten Treppen aus Betonfertigteilen bei, für die Variationen auf die Treppengeländer angeboten werden: geschlossene Wangen oder gar keine, gerade oder schräge Stahlstäbe. Ein Besuch in



Das Townhouse: Der Längsschnitt zeigt den Erschließungsaufwand dieses Bautyps.

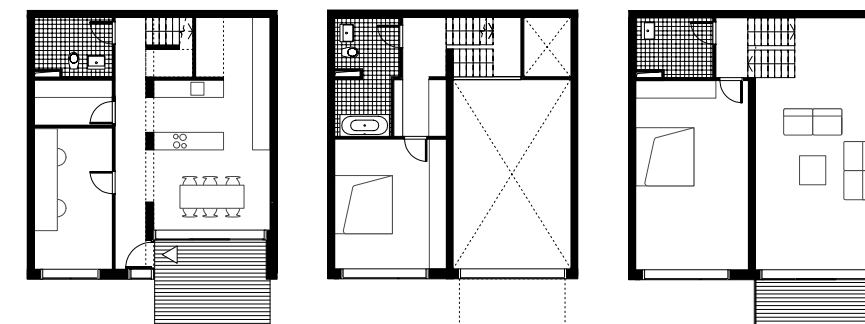
Grundrisse im Maßstab 1:250, Schnitt 1:1000



Im Gartenhaus wird die Dichte durch zwei doppelgeschossige Räume im Erd- und im zweiten Obergeschoss kompensiert.

Grundrisse im Maßstab 1:250

Gartenhaus



Architekten
zanderroth architekten, Berlin
Christian Roth, Sascha Zander

Projektarchitekt
Christian Roth

Mitarbeiter
Guido Neubeck, Diana Gunkel, Konrad Scholz, Kirka Fietzek

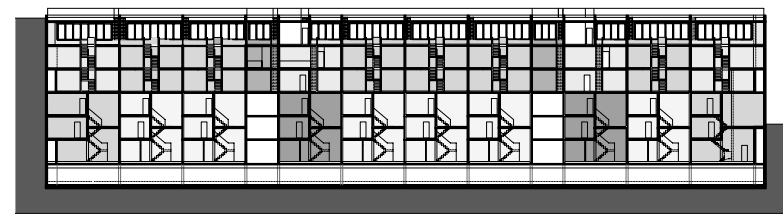
Bauleitung
Lutz Tinius

Tragwerksplanung
Andreas Leipold, Berlin

Landschaftsplanung
herrburg Landschaftsarchitekten, Berlin

Bauherr
Bauherrengemeinschaft
Zelterstraße 5–11 GbR

Hersteller
Außentüren, -tore Käuferle
Aufzüge SMW Aufzugsysteme
Fenster Gutmann, Velfac,
Solarlux
Schalter und Steckdosen Gira
► www.bauwelt.de/hersteller-index



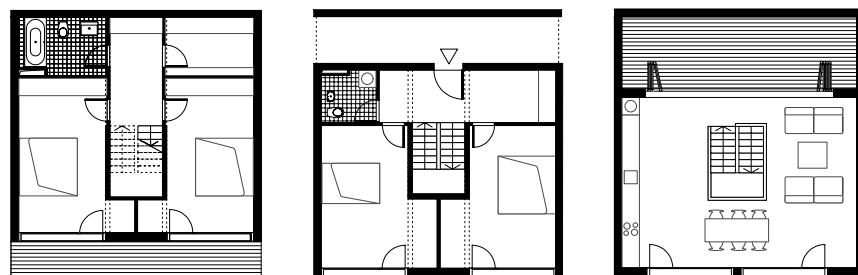
Der dreigeschossige Penthouse-Typ verfügt über eine „verborgene“ Dachterrasse an der rückwärtigen Brandwand, von der aus die

Gemeinschaftsterrasse betreten werden kann.

Grundrisse im Maßstab 1:250,
Schnitt 1:1000



Penthouse



verschiedenen Wohnungen zeigt, dass dieser stabile Rahmen genügend Freiheit für die individuellen Wünsche lässt.

Die Größe der Baugruppe Zelterstraße ist in Berlin bislang unerreicht und verdeutlicht die Wirtschaftskraft dieser Bauform und ihrer Klientel: Der Beirat von „BIGYard“, gebildet aus 12 Vertretern der Eigentümer, verfügte über eine gemeinsame Bausumme von gut acht Millionen Euro netto. Davon wurden auch die Sommerküche, die Sauna, die Gästewohnungen, die Hofgestaltung und die Dachterrasse finanziert, die nach langen Verhandlungen mit Bezirk und Senat genehmigt wurde. Die Quadratmeterpreise sind gestaffelt und liegen unter dem Marktpreis: Sie beginnen zwischen 1550 und 1700 Euro für die Gartenhäuser und steigen bis auf 2300 Euro. Für 330.000 Euro konnte entweder ein Vorderhaus (116 Quadratmeter) oder ein Gartenhaus (160 Quadratmeter) inklusive Grundstück erworben werden. Für die Verhältnisse in Berlin-Prenzlauer Berg sind das inzwischen Schnäppchen, über den Werterhalt seines Hauses muss sich hier niemand Gedanken machen. Eingezogen ist, man braucht es kaum noch zu erwähen, die „Mittelschicht“.

