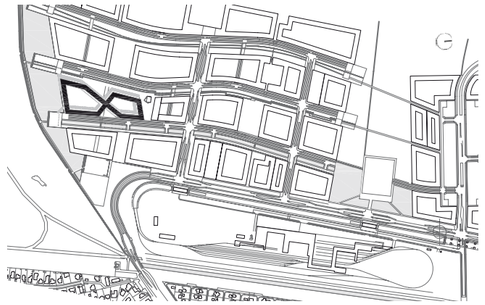


Die „8“ als Versprechen

Die Ørestad-Trilogie der **BIG – Bjarke Ingels Group** ist komplett: Der dritte Teil wirft die Frage auf, wie ein Superblock die Beziehung von öffentlichem und privatem Raum neu ordnen kann und die Stadt davon profitiert.

Kritik **Nils Ballhausen** Fotos **Jens Lindhe**

Das Luftbild zeigt das Gebäude von Südwesten. Autoparkplätze sind nicht vorgesehen, die Metrostation ist nur wenige hundert Meter entfernt. Rechte Seite: im nördlichen Hof mit Blick auf den Schnittpunkt der „8“, wo im Durchgang zum Südhof auch die öffentliche Durchwegung kreuzt.

Lageplan im Maßstab 1:15.000; Luftbild: Dragør Luftfoto ApS

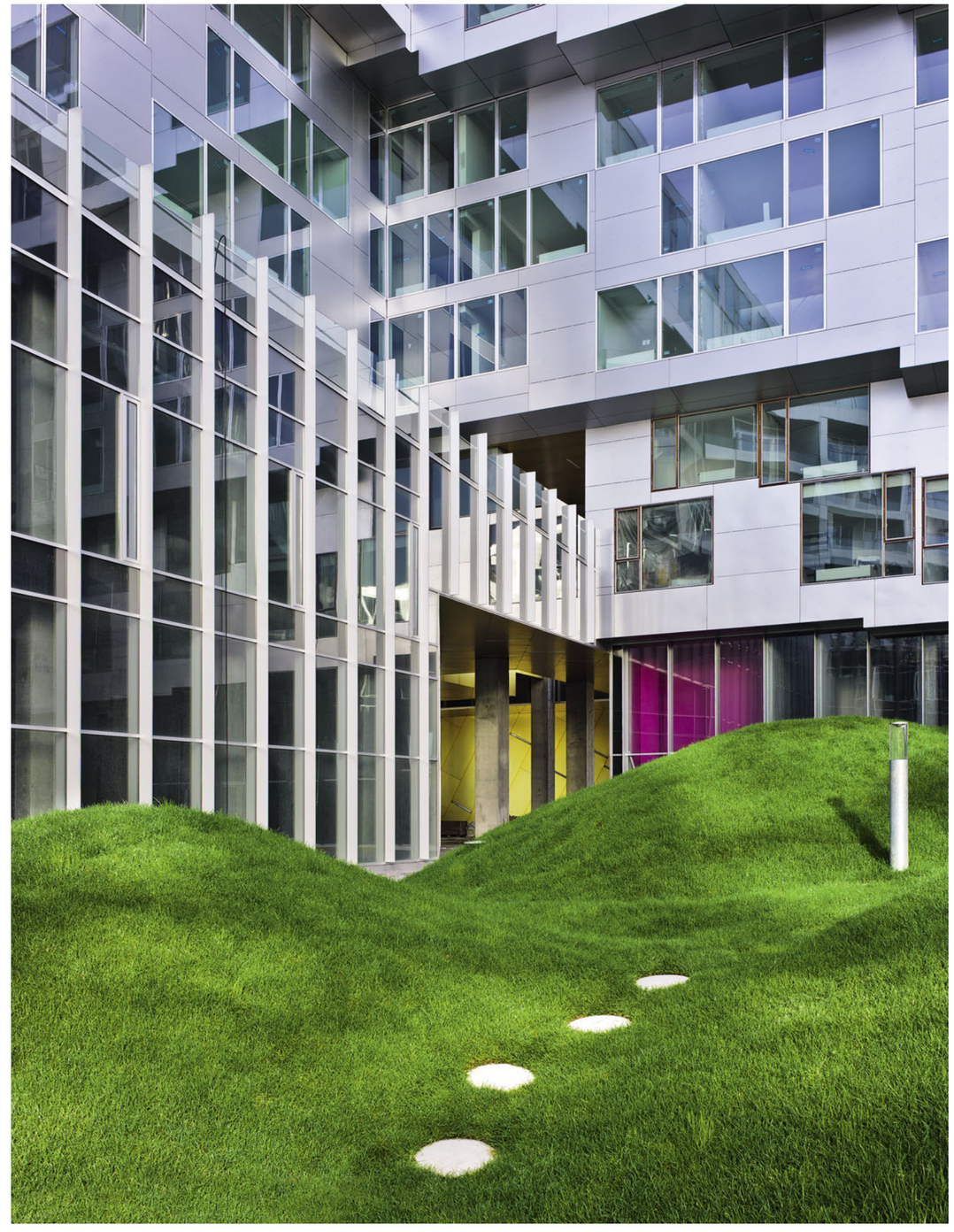
Der größte private Wohnungsbau Dänemarks liegt – von der Innenstadt Kopenhagens aus betrachtet – am Ende der Welt, nämlich am südlichen Rand des Stadtentwicklungsquartiers Ørestad. Dank der neuen Metrolinie und ihrer Endstation „Vestamager“ schnurrt diese Entfernung allerdings auf zwölf Minuten zusammen. Die schnurgerade Hochbahn mit fahrerlosem 24-Stundenbetrieb lässt diesen Ort überhaupt erst denkbar erscheinen. Es bleibt die gedankliche Distanz zu diesem von Witzbolden hin und wieder als „Ødestad“ titulierten Gebiet: Amager, die spröde Insel im Süden, wird von den Hauptstädtern eher mit Viehhaltung in Verbindung gebracht.

Zwischen Airport und Land’s End

Zum städtebaulichen Konzept von Ørestad gehört die dichte Nachbarschaft von Wohnungs- und Bürobauten, nicht im Sinne einer Durchmischung, sondern als ein Nebeneinander großer Baukörper. International gängige Architektur ist so entstanden, Aufmerksamkeit jedoch zogen die Wohnungsbauten auf sich, an denen der Architekt Bjarke Ingels beteiligt war. Nach den beiden VM-Häusern (Bauwelt 27.2006) – noch unter dem Büronamen PLOT zusammen mit Julien de Smedt realisiert – und dem preisgekrönten „Berg“ (Bauwelt 26.2008) wird dieser Tage das „8-Haus“ fertiggestellt. Erneut ein spektakuläres Bauwerk, das sowohl Begeisterung als auch Entsetzen hervorzurufen vermag.

Und das vor allem wegen seiner Größe: 476 Wohnungen mit einer Gesamtfläche von etwa 50.000 Quadratmetern. Die Skeptiker sehen hier den spätmodernen Großwohnungsbau aus der Schublade wiederauferstehen, aber die „8“ ist kein kommunaler Sozialwohnungsbau, sondern ein privates Investment, das sich durch den Verkauf der Eigentumswohnungen und die Vermietung der darunter geschobenen 10.000 Quadratmeter Gewerbefläche rechnen muss. Laut Masterplan hätten Wohnen und Arbeiten auch auf diesem Baufeld in zwei separaten Blöcken untergebracht werden sollen. Aber wie schon beim „Berg“, jenem Zwitter aus Parkhaus und Terrassenhaus etwas weiter nördlich, hat das Büro BIG auch beim 8-Haus unterschiedliche Typologien miteinander verschmolzen. Folgt man einer Präsentation von Bjarke Ingels, der zweifellos auch ein geschickter Entertainer ist, so glaubt man leicht, dass sich diese verdrehte, geknickte, hier aufgebockte und da abgesenkte Schichttorte auf 8-förmigem Grundriss ganz zwangsläufig ergeben musste. Böswillige könnten behaupten, hier sei zur Entwicklungsleistung erklärt worden, was doch architektonisches Allgemeingut ist: dass Büros und Läden am besten straßennah liegen, dass für Wohnungen Sonne und Ausblick zählen. Was also ist das Besondere am 8-Haus – außer seiner Größe?

Die Extremlage an der Südspitze der Stadt hat den Vorteil, dass der ehemals militärisch genutzte, heute aber geschützte Naturraum des *Kalvebod Fælled* direkt vor der Tür liegt, eine flache Wiesenlandschaft, unterbrochen von Wald- und Wasserflächen; sie reicht bis zum Deich. In die andere Richtung sind es nur wenige Minuten bis zum Flughafen Kastrup und zur Einfahrt in die Öresundbrücke. Durch die Weite wirkt das Gebäude noch größer, als es schon ist, zumal auch



Durch die Weite der Landschaft wirkt das Gebäude noch größer, als es schon ist. Wann die Nachbarhäuser kommen, ist noch offen.

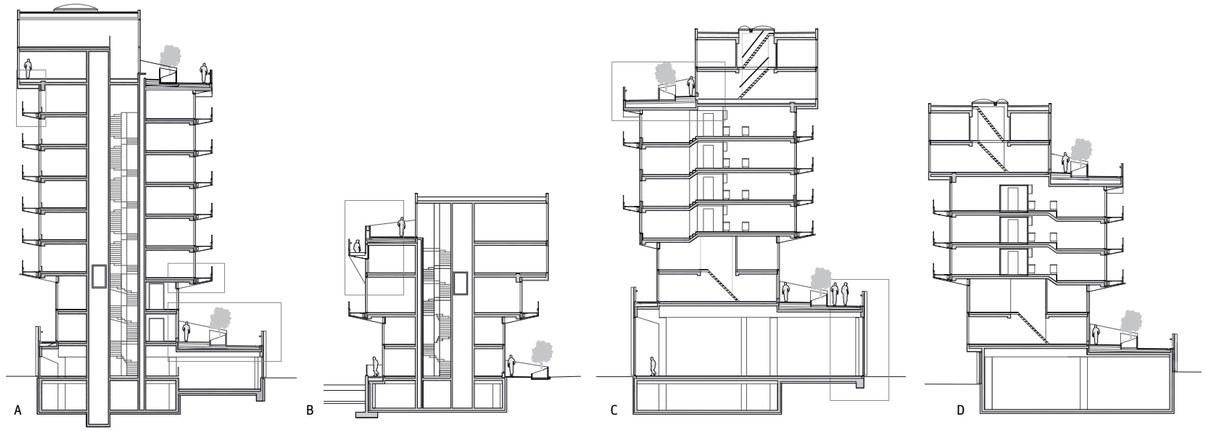
die unmittelbare Nachbarbebauung – abgesehen von einem Wohnblock im Osten – noch fehlt. Der Projektentwickler Per Høpfner, für den die Architekten bereits ihre anderen Ørestad-Wohnbauten realisiert hatten, war 2007 der Erste, der in diesem südlichen Abschnitt zu bauen anfing. Er zog sich später allerdings aus dem Finanzierungskonsortium zurück, weil der Verkauf der „Berg"-Apartments durch die Finanzkrise ins Stocken geriet. Anfang dieses Jahres war Høpfner insolvent. Seine Anteile am 8-Haus hatten die ko-finanzierenden Partner übernommen, Høpfners Firma behielt die Projektsteuerung, was der Baustelle Kontinuität sicherte. Der Vorgang ist deswegen erwähnenswert, weil sich ein Notverkauf des Projekts empfindlich auf die Gestaltung hätte auswirken können. Im Büro BIG erinnert man sich schaudernd an Gespräche mit Managern der HSH-Nordbank, die dem Gebäude noch in der Bauphase kurzerhand zwei Geschosse wegsparen wollten (Am Ende betrugen die Baukosten 92 Millionen Euro). Dank der stabilen Bauherrschaft mussten die Architekten schließlich nur auf die Graseindeckung der Flachdachpartien sowie auf die Dachgärten der obersten Wohnungen verzichten – bedauerlich, aber verschmerzbar. Das Grasdach der beiden gewaltigen Schrägen, das den Übergang von der Landschaft zur Stadt illustriert, konnte gehalten werden.

Modernisierte Kartoffelreihe

Über dem verglasten, bis zu dreigeschossigen Gewerbesockel sind 125 verschiedene Grundrisstypen aufgestapelt worden, und das in drei Schichten: unten zweigeschossige Reihenhäuser, in der Mitte Wohnungen, obenauf doppelgeschossige Penthouses, die sich allerdings ohne den Dachgarten nur mehr durch ihre Höhenlage von den Reihenhäusern da unten unterscheiden. Zu diesen insgesamt 150 Einheiten fühlten sich die Architekten von einer Werkssiedlung im Kopenhagener Stadtteil Østerbro inspiriert, die der Architekt Frederik Christian Bøttger um 1880 für Werftarbeiter errichtet hatte.

Die Wohnungen liegen zwischen zwei Schichten doppelgeschossiger „Reihenhäuser", vor deren Terrassen die halböffentliche Fußgängerrampe vorbeiführt. Darüber hinaus gibt es noch 25 Erschließungskerne.

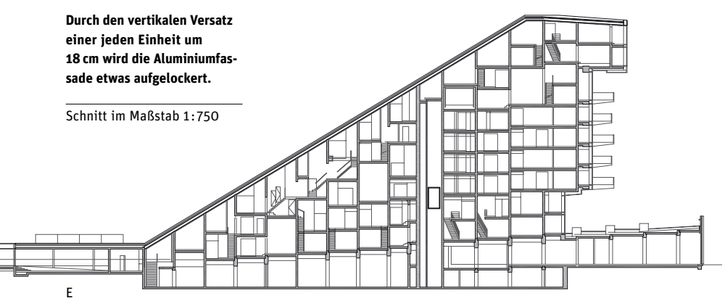
Schnitte im Maßstab 1:500



Der Aufgang zum Penthouse-Geschoss dient eigentlich als Fluchttreppe.

Durch den vertikalen Versatz einer jeden Einheit um 18 cm wird die Aluminiumfassade etwas aufgelockert.

Schnitt im Maßstab 1:750



Seine 480 Klinker-Reihenhäuser, wegen ihrer parallelen Zeilenanordnung im Volksmund *kartoffelrække* (Kartoffelreihe) genannt, gehören heute zu den begehrtesten Wohnimmobilien in der Stadt. Ein typisches Element dieser „Kartoffelreihen"-Siedlung sind die Vorgärten, die als halböffentliche Zone den Wohnraum von der Straße scheiden. Bjarke Ingels hat diese Typologie konsequent in den Großblock übersetzt, indem er allen Maisonette-Wohnungen – denn nichts anderes sind diese „Reihenhäuser" – eine knapp drei Meter breite Fußgängerrampe vorsetzt, die mal an der Innenkante, mal an der Außenkante entlang bis hinauf zu den Penthouses führt und von dort wieder hinab. Baurechtlich dient sie als Fluchtweg, sie kann aber viel mehr leisten: als Spielstraße, als Promenade, als Joggingparcours. Die Vorstellung, mit dem Fahrrad bis in die zehnte Etage hinauffahren zu können, ist faszinierend. Es sind solche Bilder, die ein wagemutiges Projekt wie die „8" über alle Hindernisse hinwegtragen.

Ob das letztlich aber alles so funktioniert wie geplant, hängt von den künftigen Bewohnern ab. Werden sie es dulden, dass auch „Fremde" vor ihren Eigenheimen auf und ab gehen? Werden sich überhaupt genügend Käufer finden, die

Architekten
BIG – Bjarke Ingels Group, Kopenhagen; verantwortliche Partner: Bjarke Ingels, Thomas Christoffersen

Projektleitung
Ole Elkjaer-Larsen, Henrick Villemoes Poulsen

Projektmanager
Finn Norkjaer, Henrik Lund

Tragwerksplanung
Moe & Brodsgaard, Kopenhagen

Landschaftsarchitekt
KLAR Arkitekter, Kopenhagen

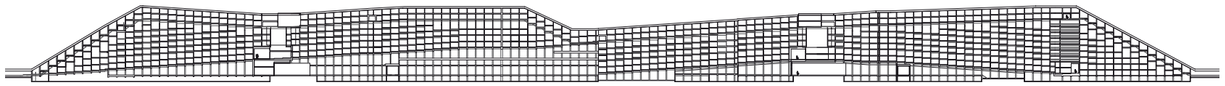
Projektsteuerung
Høpfner Partners, Kopenhagen

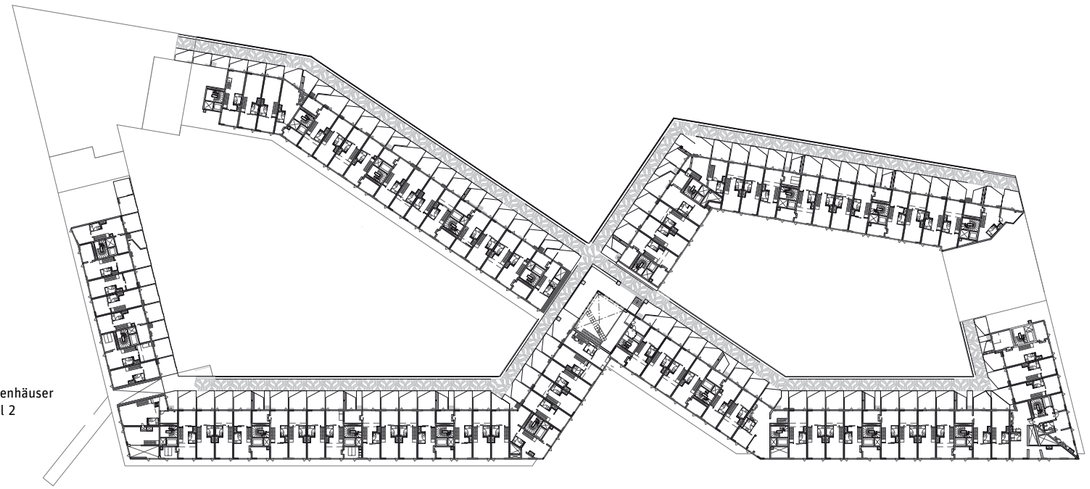
Bauherr
St. Frederikslund Holding, Kopenhagen

Hersteller
Aufzüge Kone
Fassade Vink
Türen Eiler Thomsen, Schüco
▸ www.bauwelt.de/hersteller-index

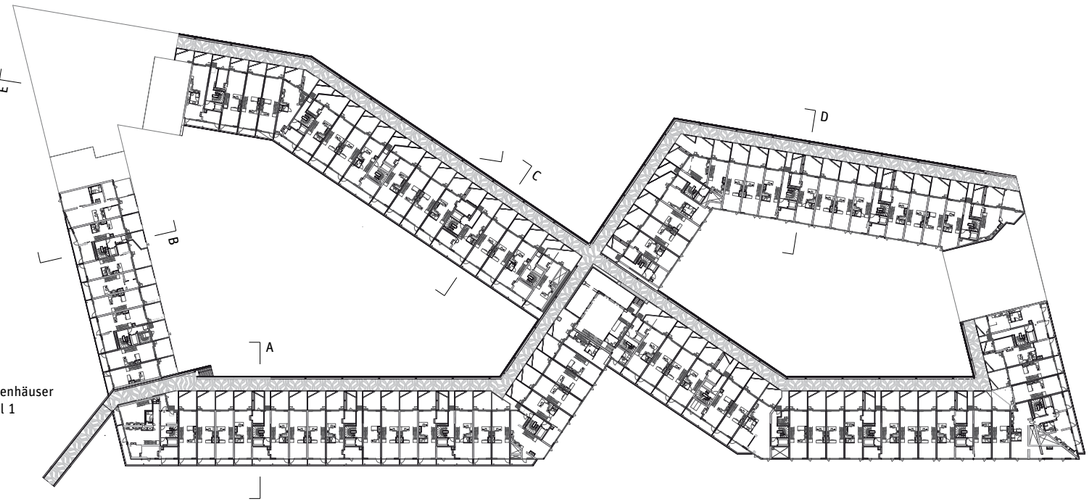
Blick in eines der Penthouses unter der Schräge: die halböffentliche Treppe schneidet durch den Wohnraum und tangiert außen die Terrasse.

Schnittabwicklung unten ohne Maßstab



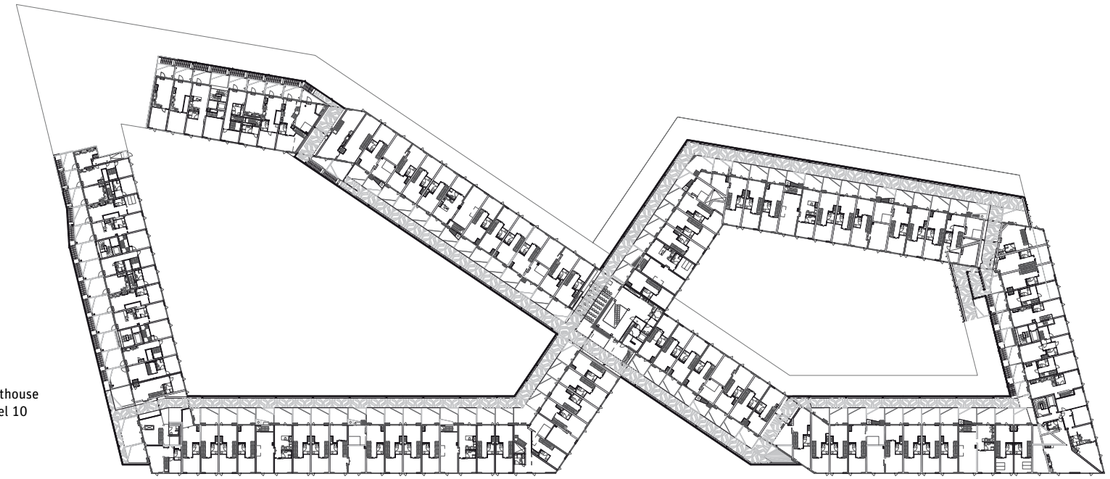


Reihenhäuser
Level 2

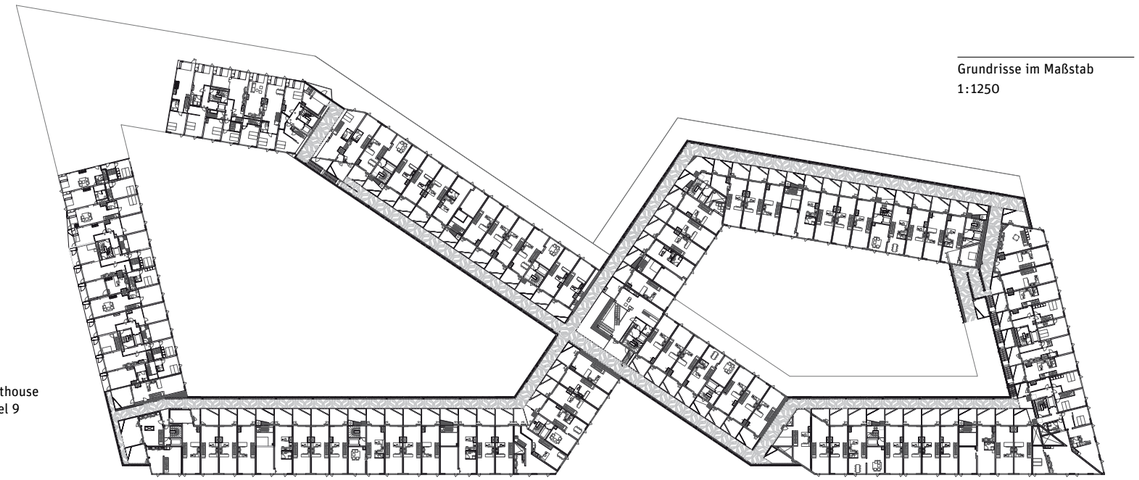


Reihenhäuser
Level 1

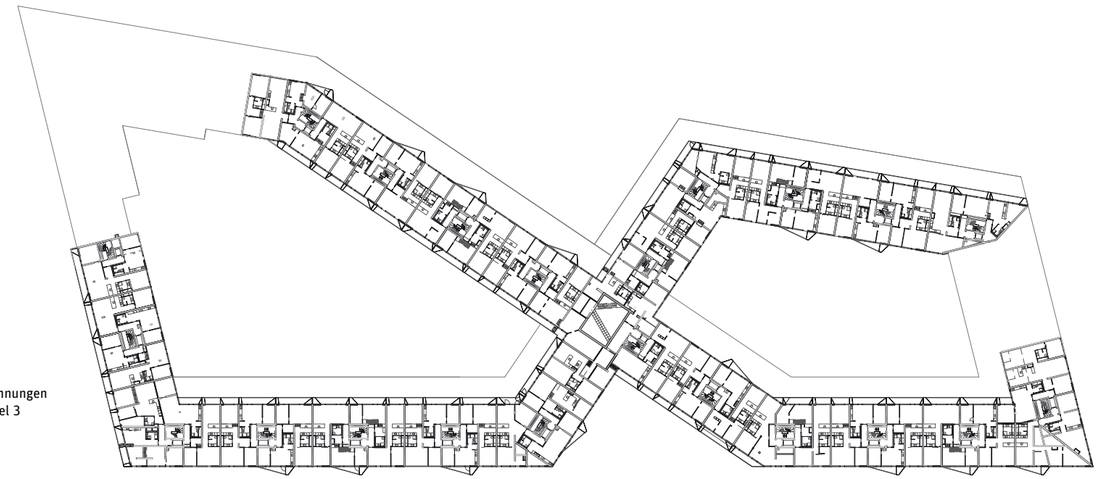
Gewerbe
Level 0



Penthouse
Level 10



Penthouse
Level 9



Wohnungen
Level 3

Grundrisse im Maßstab
1:1250

Um recht vielen Bewohnern den Blick Richtung Ostsee zu ermöglichen, ist der Baukörper an einer Ecke abgesenkt; darunter ist ein Café eingerichtet. Die grau-weiß gepflasterte Promenade führt in Endlosschleife auf und ab.

sich auf dieses bemerkenswerte Wohnexperiment einlassen? Wie werden sie mit der Dichte umgehen, wenn tatsächlich einmal über tausend Menschen hier wohnen werden? Die Grundrisse jedenfalls halten sowohl Geradliniges als auch Fantastisches mit bis zu dreigeschossigen Verschachtelungen bereit (www.8tallet.dk). Hier und da steht zwar eine Stütze im Weg, auch sacken an wenigen Stellen Decken konstruktionsbedingt auf zwei Meter ab, doch werden solche Umstände meist durch einen unmittelbar zugeordneten Freiraum kompensiert. Zu den interessantesten Wohnungen gehören sicherlich die unter den beiden Grasschrägen sich abtreppenden Maisonettes. Bewohner mit herkömmlicher Möblierung dürften es überall recht schwer haben, zumal auch auf Einbauschränke verzichtet wurde. Die Innenausstattung ist weniger aufwendig geraten als noch im „Berg“, das in Dänemark traditionell geschätzte Edelholz sieht man hier nur an Fenstern und Türen, die sparsamen Vorgartentaschen sind gepflastert, Trennwände bleiben sowieso Eigentümersache.

Was bei den Wohnungen eingespart wurde, schlugen die Architekten den Gemeinschaftsflächen zu, womit nicht die beiden Höfe gemeint sind, deren Oberflächen eher dekorativ denn funktional gestaltet sind. Im Schnittpunkt der „8“ wurden auf insgesamt 500 Quadratmetern eine Kindertagesstätte, ein Veranstaltungssaal, Gästewohnungen, ein Partyraum mit Küche und Dachterrasse angelegt, alles verknüpft mit einem beeindruckenden Fluchttreppenhaus nach Piranesi-Manier. Unten kreuzt sich die interne Rampenschleife mit dem öffentlichen Weg, der das Gebäude in Ost-West-Richtung durchquert und die beiden neuen dreieckigen Stadtplätze verbindet. Auf diese Weise provoziert der Zauberlehrling Bjarke Ingels mit der „8“ jene „Bigness“, die sein alter Meister Rem Koolhaas vor 15 Jahren einmal postuliert hat, um Architektur in Stadt zu transformieren. Und der Komplexität in Ørestad-Syd kann es gewiss nicht schaden, wenn die Käufer noch eine Weile ausbleiben und stattdessen zunächst einmal Mieter in das 8-Haus einziehen würden.

.de **Sehen Sie dazu auf Bauwelt.de** | Stop Trick Film über Ørestad, produziert für die Biennale-Ausstellung des Dänischen Architektur Instituts (DAC)

„Manche Bewegungen wird man erst später verstehen.“ *Kai-Uwe Bergmann*

Herr Bergmann, wäre ein Projekt wie das 8-Haus in Deutschland möglich?
Kai-Uwe Bergmann | Ich habe das 8-Haus in den vergangenen Wochen in Aachen, Wiesbaden, Stuttgart, Karlsruhe und Konstanz präsentiert. Die deutschen Kollegen wünschten, so etwas wäre auch bei ihnen möglich, sahen allerdings Unterschiede im politischen und wirtschaftlichen Klima. Die Investoren, ob Banken oder Pensionsfonds, wollen das Risiko so gering wie möglich halten. In Dänemark pflegt man eine gesündere Beziehung zum Risiko.

Und es gibt Bauherren wie Per Høpfner.
KUB | Er hat großes Vertrauen in Bjarke und in BIG und setzt alle Gewinne auf das nächste Projekt. Deren Größe hat sich von Mal zu Mal verdoppelt. Es ist bewundernswert, dass ein privater Bauherr etwas über die Bühne bringt, das so viele andere Großunternehmen und Städte nicht schaffen.

Worin bestand das Risiko beim 8-Haus?
KUB | In der Größenordnung. Wir alle kennen die Bausünden der 60er und 70er Jahre, wir kennen das industrielle Bauen und den Plattenbau, da gibt es viele missratene Beispiele, die negative Konnotationen verursacht haben. Das 8-Haus besteht überwiegend aus Fertigbetonteilen, ist also dem Plattenbau recht ähnlich, doch hier hat das Soziale genauso viel Gewicht wie die Behausung.

Aber kann hier eine soziale Mischung entstehen? Eigentumswohnungen leistet sich nur eine gewisse Klientel. Worin besteht der Unterschied zu einer Gated Community?
KUB | Skandinavien, und speziell Dänemark, hat in gewisser Weise eine homogene Gesellschaft, auch wenn Immigration zurzeit ein großes Thema ist. Aber sämtliche Minderheiten anzusprechen ist nicht die Art von Vielseitigkeit, die wir suchen. Wir wollen Menschen verschiedener Altersgruppen und Lebensphasen erreichen, junge Familien, Eltern, deren Kinder ausgezogen sind, Singles, die nicht weit zur Arbeit pendeln wollen. Dieses Haus ist dank der Quadratmeterpreise von 2500 bis 4000 Euro für breitere Bevölkerungsschichten zugänglich als etwa Häuser in der Innenstadt.

Was ist, wenn die Umgebung auf nicht absehbare Zeit leer bleiben wird?
KUB | Vor kurzem wurde gemeldet, dass fünf Projekte, die auf Eis lagen, demnächst Baubeginn haben. Das 8-Haus wird in zwei Jahren fünf Geschwister haben. Die gesamte Planung von Ørestad-Syd besteht aus zwanzig Baufeldern. Unser Haus steht jetzt frei und wirkt dadurch noch größer. Wenn die anderen Gebäude realisiert sind, wird man manche der Bewegungen, die wir mit dem Bau gemacht haben, besser verstehen. Die beiden Plätze, die jetzt angelegt sind, sind erst zusammen mit der künftigen Nachbarbebauung zu begreifen.

Das 8-Haus ist das größte privat errichtete Wohngebäude, das jemals in Dänemark gebaut wurde. Wie will BIG sich noch steigern?
KUB | Eines der Projekte in Manhattan, an denen wir im Moment arbeiten, hat eine Fläche von 90.000 Quadratmetern, ist also noch größer als das 8-Haus, aber nach dem Prinzip des Karrees angelegt. In den riesigen Blocks in New York, deren Grundfläche oft komplett bebaut ist, arbeiten und wohnen Leute, die nicht mitbekommen, welches Wetter draußen ist. Das Karree nach New York zu bringen, mit einem offenen Innenhof, das ist ein Luxus, von dem sich unser Bauherr viel verspricht.

Dürfte es zwischendurch auch einmal etwas Kleineres sein, vielleicht eine Baulücke?
KUB | In Oslo arbeiten wir tatsächlich gerade an einer Baulücke. Der Bauherr hat nach jahrelanger Recherche zehn Grundstücke von der Stadt erworben und arbeitet jetzt an seinem vierten Projekt. Er sucht sich dazu Architekten, die durch genaue Analyse und Interpretation der Bauvorschriften zu einer besonderen Gestaltung gelangen. Da geht es um 20 Wohnungen mit 1800 Quadratmetern, aber wir haben genauso viel Freude daran wie am 8-Haus.

Das Interview führte Nils Ballhausen am 21. Oktober in Kopenhagen.

Kai-Uwe Bergmann | geboren 1969. Als Fünfjähriger mit den Eltern in die USA ausgewandert. Architekturstudium an der University of California in Los Angeles. 2002 bis 2004 Projektleiter bei Baumschlager & Eberle, danach bei C.F. Møller. 2006 Einstieg bei BIG, dort seit 2009 Associate Partner.