



Vom Schussfeld zum Bauland

Wie ein privater Grundstückseigentümer Städtebau profitabel betreibt
Kritik: Nils Ballhausen Fotos: Jan Bitter

Das Luftbild von 1968 zeigt die Berliner Mauer entlang der Bernauer Straße und die abgeriegelte Versöhnungskirche. Von den Häusern sind nur die verschlossenen Erdgeschossmauern übrig. In der linken Bildhälfte ist das jetzt bebaute Grundstück zu erkennen.

Foto oben: Archiv der Versöhnungsgemeinde

Damit das Mehrfamilienhaus und die sechzehn Reihenhäuser entstehen konnten, bedurfte es größerer Vorarbeiten: Im August 1961 musste erst eine Sektorengrenze geschlossen, die Grenzhäuser entlang der Ostseite der Bernauer Straße mussten geräumt und vermauert sowie ihre Besitzer enteignet werden. Dann waren zunächst die Häuser abzureißen, 1985 auch die Versöhnungskirche, die noch so lange im Schussfeld gestanden hatte, weil man von ihrem Turm eine gute Sicht hatte. Erst jetzt konnte jene Berliner Mauer perfektioniert werden, zu deren Abriss man 1989 gezwungen war. Nun bekamen die Juristen viel zu tun: Nach über zehnjährigem Restitutionsverfahren erhielt der Nachfahre eines Speditionsfirmeninhabers das in die ehemalige Grenzsicherungsanlage hineinragende Grundstück Strelitzer Straße 53 zurück, musste es seinerseits aber nach kurzer Zeit weiterverkaufen. Hier nun griff die „Grund- und Vermögensanlagen Aktiengesellschaft“ (GVA) zu, was für die 25 Bauherren der eingangs genannten Gebäude der reine Glücksfall war.

Die Firma GVA, die ihre Wurzeln in Osnabrück hat, beschäftigt sich in Berlin mit Altbausanierung. Sie teilte, da sie selbst keine Neubauten entwickelt, das erworbene Grundstück

auf: Die Baulücke bot sich für eine klassische Blockrandschließung an; der größere hintere Bereich jedoch sollte nach den Vorstellungen der Firmeninhaber für den Bau von Einfamilienhäusern parzelliert werden. Sechzehn Grundstücke wollte man im Erbbaurecht an junge Familien vergeben, die sie nach eigenen Vorstellungen bebauen konnten. Im Stadtplanungsamt des zuständigen Bezirks Mitte reagierte man angesichts dieses Konzepts „mit ungläubigem Staunen“, erinnert sich GVA-Vorstand Rolf Thörner. Die beabsichtigte suburbane Typologie stieß auf Ablehnung. Nachdem aber der Berliner Senat 2005 beschlossen hatte, die Mauergedenkstätte an der Bernauer Straße umfassend zu erweitern und dabei auch den angrenzenden Mauerstreifen zu integrieren (Heft 3), wurde das Genehmigungsverfahren auf eine höhere Ebene gehievt. Da die GVA das Grundstück weder an das Land Berlin verkaufen noch von ihrem Eigenheimkonzept abrücken wollte, kam es zu konkreten Verhandlungen. Man einigte sich auf eine geschlossene Bebauung. Mit der vereinbarten Gestaltungssatzung wurde im Wesentlichen die Zurückhaltung der Bebauung zu ihrer heiklen Nachbarschaft geregelt, etwa die einheitliche Traufhöhe zum denkmalgeschützten Postenweg oder der Ausschluss

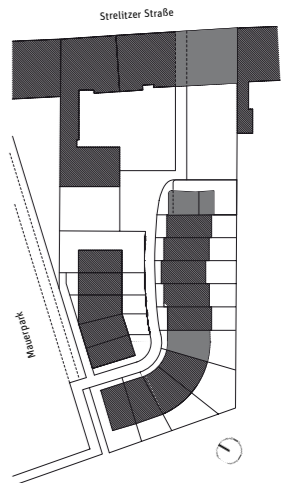


von Balkonen, Erkern und Holzfassaden in Richtung der 1999 eingeweihten Versöhnungskapelle. Zudem hatte das Reihenhäuser-Ensemble autofrei und der interne Wohnweg offen für Passanten zu bleiben. Mit der ausgebauten Mauergedenkstätte, deren Fertigstellung für 2011 geplant ist, erhalten die Bewohner künftig eine anspruchsvolle Freianlage vor die Haustür gelegt, die ihnen den Ausblick erhält. Es sind diese kuriosen Rückkopplungen der Geschichte, die den Ort zu etwas Besonderem machen.

Anfang 2004 übernahm das Architektenpaar Florian Köhl und Anna von Gwinner die 670 Quadratmeter große Baulücke an der Strelitzer Straße, „zum Einkaufspreis“, wie es heißt, denn die Entwicklung dieser Gegend war damals noch nicht absehbar. Dem Eigentümer war das Vorhaben sympathisch, die Begleichung des Kaufpreises wurde daher so lange aufgeschoben, bis die Zusammensetzung und die Finanzierung der Baugruppe feststanden, was rund ein Jahr dauerte. Für die Vermarktung ihres Projekts fanden die Architekten folgende Worte: „Entscheidend für die Wahl dieses Grundstücks war zum einen die Lage in unmittelbarer Nähe zum Hackeschen Markt und Alexanderplatz, zum anderen die Topografie des

Blick auf die ehemalige Grenz-anlage. Anstelle der Kirche steht seit 1999 die Kapelle der Versöhnung, im Hintergrund die neuen Wohnbauten.

Lageplan im Maßstab 1:2000



Architekten

FAT Koehl Architekten, Berlin
Florian Köhl, Anna von
Gwinner

Mitarbeiter

Andreas Nemetz, Nikolai
Erichsen, Claus Friedrichs,
Sönke Hartmann, Kathrine
Næss, Alkistis Thomidou,
Oliver Gassner

Projektsteuerung

Andreas Stahl, Ikarus Archi-
tekten, Berlin

Bauleitung

Franco Dubbers, SDU Archi-
tekten, Berlin

Statik

Lydia Thiesemann

Haustechnik

Markus Näimer

Bauherr

Strelitzer Straße 53 GbR

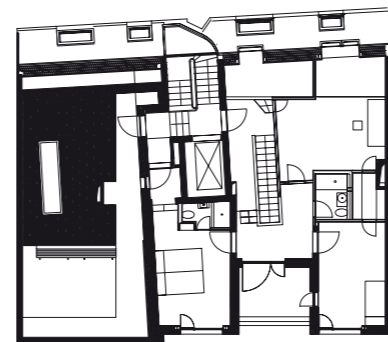


Weil die Nachbarhäuser aus der Gründerzeit keine Balkone haben, wurden auch dem Neubau keine genehmigt. Damit die Bewohner dennoch ihren Blick in Richtung Fernsehturm richten können, entwickelten die Architekten eine Kombination aus Tür und klappbarem Austritt.

Grundrisse im Maßstab 1:333



3.OG



DG



2.OG



6.OG



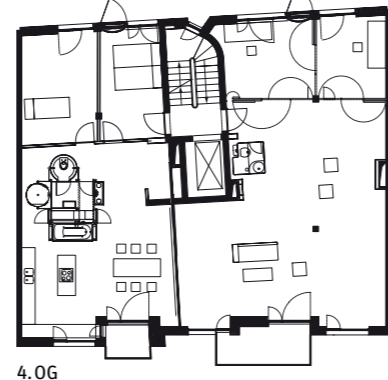
1.OG



5.OG



EG



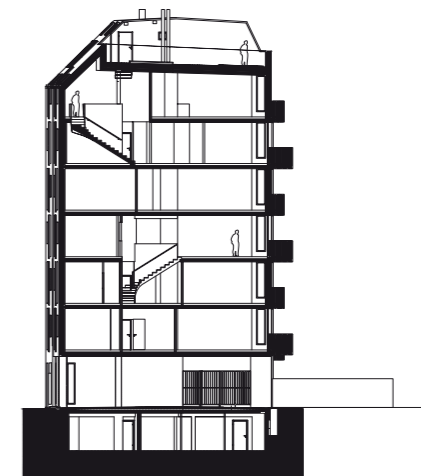
4.OG

Ortes, der 6,50 Meter über dem Niveau der Ackerstraße liegt und damit neben der Offenheit nach Süden und Westen einen unglaublichen Blick in und über die Stadt erlaubt. Die angrenzenden Friedhöfe der Sophien- und Elisabethgemeinden bilden eine der größten zusammenhängenden Grünflächen in der nahen Umgebung. Das Grundstück liegt im Einzugsgebiet der renommierten Musik-orientierten Papageno Grundschule. Entlang der Strelitzer Straße blickt man auf die Elisabethkirche von Schinkel, dahinter auf den Fernsehturm des Alexanderplatzes.“ Das Programm: innerstädtisches Wohnen für Kulturmenschen plus kindgerechtem Außenraum.

Die Entwicklung nahm insgesamt zwei Jahre in Anspruch, die Bauphase dauerte von 2006 bis Anfang dieses Jahres. Florian Köhl sagt, der Prozess des gemeinsamen Planens und Bauens habe dabei im Mittelpunkt gestanden, der intensive Kontakt mit seinen acht Mitbauherren sei ihm wichtiger gewesen als das laborierte Detail. Das Gebäude ist – eher konzeptionell als räumlich – in ein schmales und ein breites „Haus“ gegliedert, was außen durch eine vertikale Fassadenkerbe kenntlich gemacht ist. Aus dieser Idee sollte eine gewisse Bandbreite an Wohnungstypen hervorgehen. Letztlich sind vier Maisonettes (160, 180 und 190 Quadratmeter), fünf Geschosswohnungen (80, 120 und 200 Quadratmeter) und eine kleine Gewerbeeinheit entstanden. Die Wohnung im vierten Geschoss erstreckt sich über die gesamte Hausbreite, was einerseits die Flexibilität der Konstruktion demonstriert, andererseits das Konzept konterkariert. Jede Wohnung erfuhr eine individuelle Bearbeitung nach den Wünschen der Bauherren – ein ökonomisch wie menschlich erschöpfender Vorgang, den der Architekt in dieser Ausführlichkeit kein zweites Mal übernehmen würde. Die Wohnungen sind gespickt mit betonierten Sonderlösungen, Vor- und Rücksprüngen, Abtreppungen, maßgeschneiderten Einbau-Unikaten, die verschiedenste Blickachsen berücksichtigen, und anderem mehr. Wohnen als ein Experiment, das nie endet. Seine innere Komplexität behält das Haus für sich, die spröde und etwas zufällig wirkende Fassade fügt sich in die Zeile ein, die Gedankenarbeit floss hauptsächlich ins Innere. Seine Bewohner schätzen die anonyme Schale, hinter der sie ihre Innenwelten verbergen.

Die Grundrisse weisen eine verwirrende Vielfalt auf, die Architekten waren auch am Innenausbau stark beteiligt. Nach außen bleibt das Haus zurückhaltend.

Schnitt im Maßstab 1:500





Die Wohnung im 4. Obergeschoss erstreckt sich über die gesamte Hausbreite und wirkt eher wie ein Loft. Mit beweglichen Elementen lassen sich einzelne Bereiche abtrennen (links). Rechts: das eingestellte Bad im 5. Obergeschoss.

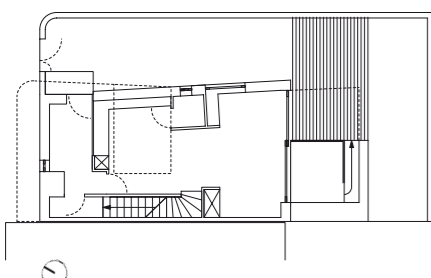
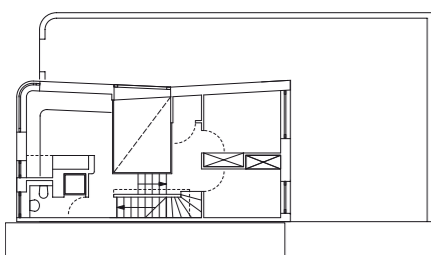
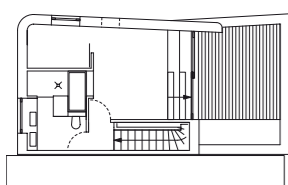
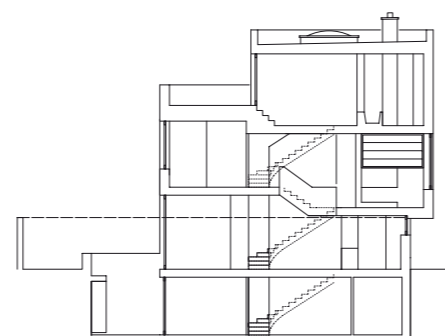


Die Zusammensetzung der wunderbarlich sich schlängelnden Reihenanlage geht eher zufällig auf den Architekten Kai Hansen zurück. Nachdem er längere Zeit vergeblich nach einem geeigneten Bestandsbau für die eigene und einige befreundete Familien gesucht hatte, erfuhr er von den Plänen der GVA. Die Konditionen des in Berlin heute noch selten praktizierten Erbpachtmodells: 35.000 Euro Kostenerstattungsbeitrag je Parzelle, 75 Euro Erbbauzins pro Monat. Es brauchte keine drei Wochen, bis genügend Bauwillige im erweiterten Bekanntenkreis gefunden waren. Über die Gestaltungssatzung nahm die GVA Einfluss auf die Bebauung. Außer den genannten städtebaulichen Vereinbarungen umfasste dies auch ästhetische (kein Wärmedämmverbundsystem, keine Fenster und Türen aus Kunststoff, keine nachträglichen Anbauten) und soziale Regeln (keine Kampfhunde). Gültig für den vereinbarten Erbpachtzeitraum von 198 Jahren.

Die homogene Bauherrngemeinschaft stammt überwiegend aus den Bereichen Architektur, Film und Design und hat gewisse Ansprüche an Gestaltung und Selbstdarstellung, was die Wirtschaftlichkeit zweitrangig werden lässt. Zwar teilten sich einige die Architekten (allein Kai Hansen entwarf und

bauete ein halbes Dutzend Häuser), die übrigen Abstimmungen beschränkten sich auf die Erschließungsmaßnahmen, teilweise auf den Rohbau oder manche Fachplanung. Der eingesparte Grundstückspreis wurde in die vielgestaltige, mal ambitionierte, mal anspruchsvolle Architektur investiert; die durchschnittlichen Baukosten je Einheit dürften weit jenseits der 400.000 Euro liegen. Ein angemessener Preis für gut 200 über drei, vier Wohngeschosse verteilte Quadratmeter plus Dachterrasse und Miniaturgarten bei mittelalterlich anmutenden Abstandsflächen? Anders gefragt: Welche Wohnmodelle wären sonst für das verbaute Gesamtvolumen von etwa 7 Millionen Euro zu realisieren gewesen? Oder lag der Reiz genau darin, den Inbegriff des Vorstädtischen in die perforierte City zu implantieren? Vielleicht hilft es bei der Einordnung, wenn man weiß, dass die meisten der hier versammelten Akteure nicht erst kürzlich zugereist sind, sondern das Berlin der neunziger Jahre mit seinen Brachen und improvisierten Zwischennutzungen erlebt und zum Teil mitgestaltet haben (Heft 28.99). Wer sich jahrelang im Niemandsland amüsiert hat, der kann einem eigenen Reihnhaus auf dem ehemaligen Todesstreifen wohl kaum widerstehen.

Blick von der Dachterrasse des Vorderhauses auf die rückwärtig anschließenden Reihenhäuser: Links ist ein Bauträgermodell zu erkennen, das quasi im Windschatten genehmigt und binnen weniger Monate hochgezogen wurde.



Haus MM

Bauherr und Architekt fanden über einen Zeitungsartikel zueinander, in dem das preisgekrönte Erstlingswerk von Jörg Ebers (Heft 1-2.05), ein Wohn- und Geschäftshaus in einer Berliner Baulücke, besprochen wurde.

Das Reihenendhaus nun, das vielleicht wegen seiner etwas ungünstigen Ausrichtung erst spät vergeben wurde, schließt fast unmittelbar an den Garten des vorderen Mehrfamilienhauses an. Schon wegen seiner prominenten Lage an der Hofdurchfahrt zieht es die Blicke auf sich. Bei der Gebäudekonzeption kamen daher zwei gegensätzliche Aufgaben zusammen: die architektonische Geste nach außen und der Schutz der privaten Bereiche der Bewohner.

Das Erdgeschoss ist an zwei Seiten von einer hohen Mauer umgeben, die den Garten

umschließt, welcher vor dem Hauseingang als Pufferzone dient. Der Eintretende duckt sich zunächst in einen niedrigen Eingangsflur, erblickt aber durch ein Glasfeld bereits die Küche, die mit einer Höhe von sechs Metern umso luftiger wirkt. Der Architekt begriff das Haus eher als eine auf mehrere Plateaus verteilte Wohnung; der Luftraum diente ihm dazu, den Zusammenhang herzustellen. Statt drei Etagen gibt es – Keller und Dachterrasse eingerechnet – sechs unterschiedliche Niveaus; allerdings um den Preis von überdurchschnittlich viel Erschließungsfläche.

Auf den Wegen durch das Haus ergeben sich abwechslungsreiche Blickbezüge zum Außenraum. Dank der geschickten Platzierung der Fenster – selbst der übergroßen – wurde verhindert, dass sich die Bewohner beobachtet fühlen müssen. Im Gegenteil: Vom offenen Treppenhaus aus ist sogar ein Stück der Strelitzer Straße zu erkennen. NB



Architekt
Jörg Ebers, Berlin

Mitarbeiter
Christine Pursche

Statik
Ingenieurbüro R. Arnold,
Potsdam

Bauleitung
Baubetreuung Arnold, Pots-
dam

Haustechnik
Ingenieurbüro Schiller,
Belzig

Blick vom Zwischengeschoss auf den Wohnbereich, der über den Luftraum mit der Küche verbunden ist. Linke Seite: die Treppe zur Dachterrasse als Schrankmöbel, die Ansicht aus dem Garten des „Vorderhauses“.

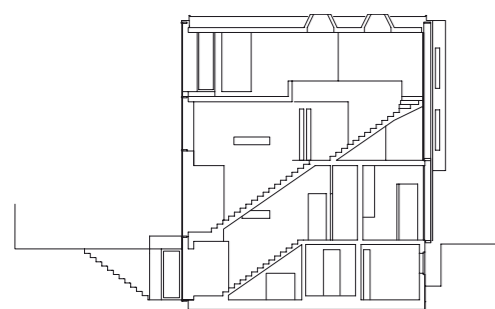
Grundrisse und Schnitt im Maßstab 1:333



Der Windfang wird von einem Schrankmöbel begrenzt, ein eingestellter Vorratsraum trennt die Küche vom Essbereich. Im zweiten Obergeschoss befindet sich ein weiterer, intimerer Wohnraum.

Die gekrümmte Fichtenholzfassade erhielt einen Anstrich aus Eisenoxid. Rechte Seite: die Gartenfassade.

Grundrisse und Schnitt im Maßstab 1:333



Haus FL

Bei der Wahl des Grundstücks waren die Architekten – zugleich Bauherren – versucht, das klassische Reihenhaus mit orthogonaler Grundfläche für die vierköpfige Familie neu zu interpretieren. Sie entschieden sich schließlich aber doch für die trapezoide Parzelle eingangs der „Kurve“. Das nach Süden sich fächerartig aufweitende Grundstück erlaubt die maximale Öffnung des Baukörpers zum Garten und eine kompakte Nordfassade. Beide Seiten wurden formal unterschiedlich gestaltet: Zum Wohnweg schirmt sich das Haus mit einer hochgedämmten Holzständerwand ab, die mit gebürsteten und geölten, horizontal gestoßenen und teils gekrümmten Fichtenbrettern verkleidet ist. Die Gartenseite hingegen ist vollverglast und lässt sich über große Schiebeelemente öffnen.

Durch die Spreizung der Grundrissfigur ergab sich im Inneren die Möglichkeit, eine spannungsreiche Balance zwischen den separierten Schlafräumen und den offenen Wohn- und Erschließungsbereichen herzustellen. Es sind dabei reizvolle, weil undefinierte Flächen entstanden, die von eingestellten Körpern gegliedert sind. So ist die Küche im Erdgeschoss durch ein Schrankmöbel vom Windfang und durch einen niedrigeren Kubus vom repräsentativen Ess- und Wohnbereich getrennt. Die Farbwahl für Wand und Fußboden sowie die abgerundeten Ecken unterstützen das Raumkontinuum; das Untergeschoss dient als Büro.

Die einläufige Treppe öffnet das Haus über die gesamte Höhe, parallel zu ihr verläuft eine Betonschotte, auf der die Decken lagern. Oberlichter aus konischen Betonkanalringen oder in die Erdgeschossdecke eingelassene Glaszylinder sind experimentelle Details, die Architekten Freude machen. NB

Architekten
ludloff + ludloff Architekten,
Berlin
Laura Fogarasi-Ludloff, Jens
Ludloff

Mitarbeiter
Sven Holzgreve

Tragwerksplanung
Herbert Fink GmbH, Berlin
Andreas Küllich

Haustechnik
Ingenieurbüro Schiller,
Belzig

