

„Kein Investor mit einer minimalen Intelligenz würde so etwas machen“

Interview **Doris Kleilein** Fotos **Erik-Jan Ouwerkerk**



Daniel Thorban und Claudia Thorban

Wie haben Sie dieses Haus entwickelt? Ein Gespräch mit den Bauherren Claudia und Daniel Thorban und dem Architekten Christoph Roedig

Sie haben lange in Süddeutschland auf dem Dorf gelebt. Wie kamen Sie auf die Idee, in Berlin zu bauen?

Claudia Thorban Ich bin in Berlin aufgewachsen, und wir hatten immer ein kleines Apartment am Anhalter Bahnhof. Zur Beschaulichkeit auf dem Dorf war das ein Gegenpol. Dann haben wir festgestellt, wir brauchen etwas fürs Alter, etwas in der Großstadt, wo man nicht nach der Oper oder dem Kino anderthalb Stunden mit dem Auto fahren muss. Die Idee war: eine Wohnung. Aber es wurde ja dann mehr.

Daniel Thorban Sehr viel mehr. Wir hatten uns Wohnungen angesehen, zum Beispiel im Hansaviertel, die waren aber energetisch nicht gut. Dann sind wir durch einen Zeitungsartikel über die Baugruppe A52 auf die Architekten aufmerksam geworden.

Christoph Roedig Herr Thorban stand eines Tages im Büro und sagte: „Ich möchte auch so ein Projekt.“ Er kam dann öfter nach Berlin, wir sind mit dem Fahrrad durch die Stadt gefahren und haben Grundstücke gesucht. Irgendwann kamen wir auf das jetzige Grundstück am Mauer-

streifen, für das sich 2006 nicht viele interessierten. Wir haben die Eigentümerin ausfindig gemacht und im Grunewald in der Fischerhütte getroffen. Sie fand es schön, dass ein ambitioniertes Projekt entstehen soll und war an Preistreiberei nicht interessiert.

Wohnen als ein grenzüberschreitender Kulturaustausch – so beschreiben Sie die Idee des Hauses. Das hört man selten. Heute ist eher der Rückzug ins Private zu beobachten. Wie sehen Sie das Haus?

DT Es gab mehrere Ideen. Die japanischen Ryokans, traditionelle Herbergen mit vielen kleinen Zimmern, sehr kompakt alles – das war ein Vorbild. Und dann gibt es natürlich die Boarding-House-Tradition für das Wohnen auf Zeit, ohne Infrastrukturausstattung in jedem Zimmer. Einiges war auch baulich bedingt, wie der große Veranstaltungsraum im Erdgeschoss. Der ergab sich.

Die Nutzungen haben sich erst im Lauf der Planung ergeben?

CR Die Bauherren wollten die Freiheit haben, verschiedene Sachen auszuprobieren. Wir hatten dann immer wieder einen neuen Auftrag: Wie sähe es aus, wenn wir eine Kita reinholen oder kleine Work Cubicles? Wir haben skizziert und gezeichnet, und dann gab es eine neue Idee. Wir haben das eher sportlich genommen. Die Tatami-Etage kam, als Herr Thorban nach Japan reiste und in einem Ryokan übernachtete. Wir haben dann wirklich angefangen, im Tatami-Maß zu planen, aber das wäre sehr aufgeplopft gewesen. Jetzt es gibt es diese kleinen, gut bespielbaren Räume, die noch immer Tatami heißen.

Ein offener Prozess und Planung – das widerspricht sich. Wie sind Sie damit umgegangen?

CR Es war klar: Es gibt die Traufhöhe und wir wollen eine lichte Raumhöhe von drei Metern. Wir haben also die Etagen von oben runtergemetert, dann blieben unten noch 5,50 Meter übrig, zu hoch für ein Regelgeschoss, zu niedrig für zwei Etagen. Hätte man das EG tiefer gesetzt, hätte es ein Problem mit dem barrierefreien Zugang gegeben. So kamen wir zu diesem Raum da unten.



Christoph Roedig

Wie hat das Stadtplanungsamt auf einen Veranstaltungsort im Wohnhaus reagiert?

CR Die hatten so etwas noch nie bearbeitet und wollten genau wissen, was dort passiert. Gibt es Lärm? Wer probt da? Wenn man nur sagen kann: „Wir gucken mal“, dann ist das natürlich ein rotes Tuch. Aber nach dem x-ten Mal wurden die müde, und es ging nach dem Ausschlussprinzip: Es gibt Aufführungen, aber nicht mehr als viermal im Monat. Konzerte ja, Disko nein.

DT Und keine Gastronomie! Das ging Schritt für Schritt. Erst gab es den öffentlichen Raum mit eigenem Eingang als Haus im Haus, gut abgegrenzt durch die beiden Treppenhäuser. Dann kam der Gedanke, was mit den Wohnungen darüber passiert, wenn der Raum intensiv genutzt wird. Dann haben wir die Tatami-Etage geplant.

CT Man kann jetzt den Raum nutzen und oben schlafen, eine intensive Arbeitsmöglichkeit.

Trägt die Hausgemeinschaft die öffentliche Nutzung und die Gemeinschaftsräume mit?

DT Nein, es ist kein Gemeinschaftsprojekt, es ist klar abgetrennt, der Zugang, die Kosten.

CT Man kann keine Gemeinschaft erzwingen, auch kein lebendiges Haus. Man kann nur sagen: „Das ist meine Vorstellung, so hätte ich es gerne.“ Es gibt ja im Haus noch drei große Wohnungen, da haben wir von Anfang an Familien gedacht. Natürlich ist ein Loft für eine Person toll, aber das wäre ja schade um einen großen Raum im Zentrum Berlins. Bei der Auswahl der Käufer haben wir darauf geachtet, und wir hatten Glück.

DT Ohne diese Mischung hätten wir auch zuhause bleiben können, dann hätten wir genauso isoliert gelebt wie daheim. Nun betreiben wir diesen Bereich mit Veranstaltungen, es gibt eine gewisse Umtriebigkeit. Es ist angenehm, das Leben ins Haus zu holen – aber kontrolliert und dosiert.

Wer soll den Veranstaltungsbereich nutzen? Bei Kulturschaffenden regelt sich das doch über den Preis.

CT Das ist noch offen, auch das sind Dinge, die man nicht erzwingen kann.

DT Man muss ins kalte Wasser springen. Berlin

ist hip und wird es noch lange bleiben. Klar, Kulturschaffende sind nicht immer die Bestverdienenden, aber da gibt es doch eine Spannweite. Ich könnte mir auch vorstellen, Architekturstudenten für einen Workshop dort unterzubringen.

CR Es könnte sich eine Mischung ergeben aus Firmen, die mehr zahlen und Seminare veranstalten, und Künstlergruppen mit weniger Miete.

CT In den Schulen schaffen wir Kunst und Musik ab, es wird alles nur noch stundenmäßig gemacht. Wenn die Leute dann in den Firmen sind, müssen sie teure Managementtrainings für mehr Kreativität absolvieren, das Querdenken lernen.

DT Es gibt ein Stichwort: die geschlossenen Nutzergruppe. Theatergruppen, Semiprofessionelle, auch aus anderen Großstädten, denen zuhause die Infrastruktur fehlt, die gerne einen Ausflug nach Berlin machen und die Kosten im Griff haben wollen, selber kochen. Und zum Schluss können sie ihre Ergebnisse der Öffentlichkeit präsentieren. Im Prinzip haben wir ein Hoftheater, eine Schaustätte. Einer Nachbarschaft, die zunehmend gentrifiziert wird, tut das gut.

Verstehen Sie das als eine Art Mäzenatentum?

CT Der Begriff Mäzenatentum ist schwierig.

Eine idealistische Vorstellung?

CT Wenn man baut, wenn man Geld ausgibt, dann soll es auch gut werden. Man kann nicht nur von Ökologie reden, sondern muss es dann auch umsetzen. Deswegen hat das Haus eine große Technik, die natürlich viel gekostet hat.

CR Aber sie wollten doch die Welt retten.

DT Ich glaube, dass sich die Investitionen in die Haustechnik amortisieren. Außerdem ist es einfach unsinnig, eine Toilettenspülung mit Trinkwasser zu betreiben.

Das Haus ist energietechnisch hochwertig ausgestattet, vom Wärmetauscher bis zum Blockheizkraftwerk.

DT Das Haus hat eine hohe Isolation, aber ein Nullenergiehaus ist es nicht. Wenn Sie dieses Zertifikat wollen, dürfen sie die Fenster nicht öffnen. Wir haben auch eine kontrollierte Be- und Entlüftung, aber die kommt von oben, und manchmal macht man die Fenster noch auf.

CR Für die meisten Bauherrn ist es wichtig, bestimmte Labels zu erreichen. Sie wollen ein Passivhaus, ein Energieplushaus, um es dann öffentlich auszustellen. Das war hier nie ein Thema. Wir haben immer gefragt, was sinnvoll ist. Wir

haben nicht einen Wahnsinnsaufwand betrieben, um ein Label zu erreichen.

DT Das Haus ist ja auch ökologisch durch die Lage, die wahnsinnig gute Anbindung an den ÖPNV. Jede Wohnung hat einen ICE-Anschluss.

Die Lage zählt da leider nicht viel. Man kann auf die grüne Wiese einen energieeffizienten Neubau setzen und bekommt DGNB Gold.

DT Ja, aber wir waren mit ganz anderen Dingen beschäftigt. Zum Beispiel mit der Erdbohrung: Das Spannende ist, dass man im Winter Wärme reinholt, und diese im Sommer durch Kühlung wieder zurückführt. Man holt nicht nur, man gibt auch wieder ab.

CR Man speichert sie unten und kann sie dann wieder benutzen ...

CT ... oder besser: verwenden. Ich finde den Begriff „benutzen“ schwierig. Bei dem Haus ging es nicht so sehr die Frage: Was ist der Nutzen? Wir haben das Geld gut und ökologisch angelegt, der Rest wird sich finden.

Wie haben Sie das Projekt finanziert?

CT Im Prinzip sind wir in Vorleistung gegangen. Wir haben keinen Gewinn gemacht, es ist gerade so aufgegangen. Unsere Anteile haben wir über die Bank finanziert. Wir haben dann nach und nach einzelne Wohnungen verkauft und mit dem Geld weitergebaut, da die Baukosten gestiegen sind und die Technik immer teurer wurde.

DT Es ist ein völlig atypisches Objekt: Kein Investor mit einer minimalen Intelligenz würde so etwas machen. Er würde sagen: zehn Wohnungen, sieben verkaufen, zwei vermieten, eine behalten.

CT Der Umgang mit Maklern war schwierig. Für uns war es nicht immer einfach, unsere Ideen zu verfolgen, und dann sagte der Makler auch noch: „Warum wollen Sie eine Maisonette, machen Sie doch zwei kleine Einzimmerwohnungen, das ist gefragt. Was, Sie haben 180 Quadratmeter? Da würde ich doch die Wohnung teilen. Keine Tiefgarage, das kriegen Sie nie verkauft!“ Die Makler haben es nicht in ihre Konzepte reinbekommen.

Sie haben acht Jahre lang geplant und gebaut. Was waren die größten Schwierigkeiten?

DT Die Kommunikation zwischen den Gewerken, die Schnittstellenwirtschaft, der Austausch! Man hätte das Ganze mit mehr Gruppendynamik machen müssen. Ich würde sofort wieder bauen, aber dann mit einem Café für alle Beteiligten auf der Baustelle.

Claudia Thorban und Daniel Thorban

sind zum ersten Mal in der Bauherrenrolle. Die Bildende Künstlerin und der Diplomkaufmann wollen mit diesem Projekt einen Beitrag zur Vielfaltigkeit der Innenstädte leisten.

Christoph Roedig

hat mit seinem Partner Ulrich Schop mehrere Baugruppen realisiert und baut jetzt auch verstärkt für die Berliner Wohnungsbaugesellschaften, u.a. 100 Wohnungen im Pankower Florakiez.
