

**auf.einander.bauen**  
**BAUGRUPPEN IN DER STADT**

Herausgegeben von Kristien Ring, DAZ

Eine Publikation des Deutschen Architektur Zentrums DAZ  
Eine Initiative des Bundes Deutscher Architekten BDA

# INHALT

aufeinander.bauen	
Baugruppen als Zukunftsmodell für den Lebens(t)raum Stadt	
<i>Kristien Ring mit Franziska Eidner</i>	<b>6</b>
.....	
„Baugruppen in Berlin –	
Potenziale, Herausforderungen und Perspektiven	
<i>Ein Gespräch mit Architekten, Bauherren und Baugruppenexperten</i>	<b>14</b>
.....	
<b>BERLINER PROJEKTE</b>	<b>24</b>
01_carpaneto.schöningh.architekten	<b>28</b>
02_roedig.schop architekten	<b>32</b>
03_FAT KOEHL ARCHITEKTEN	<b>36</b>
04_zanderroth architekten	<b>40</b>
05_heinhaus architekten	<b>44</b>
06_Arnold und Gladisch Architekten	<b>48</b>
07_Hans Dieter Velkel Architekten + Ingenieure	<b>52</b>
08_zoomarchitekten	<b>56</b>
09_dmsw	<b>60</b>
10_sieglundalbert	<b>64</b>
11_Baufrösche	<b>68</b>
12_NÄGELIARCHITEKTEN	<b>72</b>
.....	
Architektenübersicht	<b>76</b>
Baugruppen: Bemerkungen zur Rechtsform	
<i>Axel Sawal</i>	<b>82</b>
.....	
Praxisguide: Akteure, Initiativen, Kontakte	<b>84</b>
Partner	<b>92</b>
Impressum	<b>95</b>

## BAUGRUPPEN: BEMERKUNGEN ZUR RECHTSFORM

Es gibt die unterschiedlichsten rechtlichen Konstruktionen, eine Baugruppe zu organisieren. Welche man wählt, hängt vom Einzelfall ab. In der Praxis sind mir meistens die Genossenschaft und die Gesellschaft bürgerlichen Rechts (GbR) begegnet. Andere Gestaltungsformen sind möglich, haben aber nur eine Nischenfunktion.

In eine Genossenschaft zahlt der Bewerber (Genosse) eine Einlage, die er am Ende seiner Mitgliedschaft zurückerhält. Die Einlage ist meist nur so hoch, dass sie ohne Kreditfinanzierung aufgebracht werden kann. Die Genossenschaft kauft oder baut das Gebäude und vermietet die Wohnung an den Genossen zu einem Mietpreis, der sich an den Selbstkosten orientiert.

Der Vorteil der Genossenschaft ist, dass kaum Eigenkapital erforderlich ist. In manchen Projekten kann man sogar Eigenarbeiten leisten. Anschließend hat man auf Lebenszeit einen deutlich unter den ortsüblichen Mietpreisen liegenden Monatsaufwand. Man ist als Genosse außerdem nicht von Eigenbedarfsklagen, Luxusmodernisierungen oder ähnlichem bedroht.

Eine Genossenschaft ist relativ preiswert zu gründen. Sie kann gemeinnützigen Charakter annehmen und so steuerliche Vorteile haben. Sie unterliegt einem behördlichen Genehmigungsverfahren, das einigen Schriftwechsel erfordert. Die Genossenschaft hat einen Vorstand und wird von ihm vertreten. In Mitgliederversammlungen wird der Vorstand gewählt und die Mitbestimmung ausgeübt.

Ein Nachteil ist die relativ geringe Einflussmöglichkeit auf die Gestaltung der Wohnung und die Politik der Genossenschaft. Außerdem tritt kein

Kapitalerwerb ein. Man hat den Genossenschaftsanteil, der zum alten Preis zurückgezahlt wird. Für die Wohnung zahlt man Miete, erwirbt sie aber nie zu Eigentum.

Demgegenüber ist die GbR im Allgemeinen darauf gerichtet, Übergangsform zur Wohnungseigentümergeinschaft zu sein. Letztlich also soll jeder Gesellschafter Eigentümer einer von vornherein bestimmten Wohnung werden. Die Gründung der Gesellschaft bürgerlichen Rechts und die spätere Bildung einer Wohnungseigentümergeinschaft erfordern gegenüber dem Genossenschaftsmodell höhere Notar- und Grundbuchkosten. Stellt man sie jedoch dem Erwerb einer Eigentumswohnung vom Bauträger gegenüber, sind die Kosten weit geringer.

Aus der Tatsache, dass man später Eigentümer der einem zugewiesenen Wohnung wird, folgt naturgemäß, dass man über eine weit höhere Bonität verfügen muss als beim Genossenschaftsmodell. Die von mir meist vorgeschlagene Vertragsfassung setzt ein Eigenkapital voraus, das im Falle des Neubaus in etwa dem anteiligen Wert des anzuschaffenden Grundstücks entspricht.

Die Gesellschaft bürgerlichen Rechts funktioniert basisdemokratisch. Die Gruppe findet sich zusammen und trifft alle Entscheidungen mehrheitlich. Die wesentlichen Grundlagen und eine detaillierte Baubeschreibung werden im Gesellschaftsvertrag der GbR, der Satzung, festgeschrieben. Die Satzung enthält einen ausführlichen rechtlichen Teil. Dieser regelt alle vertraglichen Fragen der GbR wie Eintritt, Zahlungspflichten, Austritt, Störfälle, Änderungen in der Bauausführung, Gesellschafterversammlungen, Abstimmungen, Abrechnung

der Anteile usw. Anlagen zu der Satzung sind die Baupläne und eine ausführliche Baubeschreibung. Danach steht also fest, wie die Bauausführung auszusehen hat, wem welche Wohnung später als Wohnungseigentum zugewiesen wird, welche Gemeinschaftsflächen es gibt und wie die Innen- bzw. Außenausstattung auszusehen haben.

Da die Baugruppen, die als GbR organisiert sind, bei ihrer Gründung meistens noch nicht vollständig sind, muss man zwischen den Gründungs- und denjenigen Gesellschaftern unterscheiden, die in einem späteren Stadium beitreten. Die späteren Gesellschafter haben natürlich nicht mehr denselben Einfluss, da die Satzung schon beurkundet und damit die wesentliche Bauausführung festgelegt ist. Auf der anderen Seite aber müssen sie auch nicht den anstrengenden Prozess der gemeinsamen Entscheidungsfindung durchlaufen.

Nach Gründung der Wohnungseigentümergeinschaft spielt es keine Rolle mehr, wer von vornherein dabei war oder erst später hinzukam. Einen Unterschied gibt es jedoch in grunderwerbssteuerlicher Hinsicht. Bekanntermaßen muss man ja 4,5 Prozent des Erwerbspreises als Grunderwerbssteuer zahlen. Für die Gründungsmitglieder entsteht dieser Betrag nur auf den Kaufpreis des leeren Grundstücks bzw. des zu modernisierenden Altbaus. Nach Auffassung des für ganz Berlin zuständigen Finanzamts Spandau müssen die später Beitretenden eine Grunderwerbssteuer auf ihren gesamten Anteil entrichten. Diese Frage ist jedoch noch nicht ausreichend geklärt. Es laufen Einspruchsverfahren beim Finanzamt.

Die Gesellschaft bürgerlichen Rechts hat einen oder mehrere Geschäftsführer, die alle Fragen

## AUF EINANDER BAUEN.

### BAUGRUPPEN ALS ZUKUNFTSMODELL FÜR DEN LEBENS(T)RAUM STADT

*„Urbanität im 21. Jahrhundert bedeutet, dass sich die Bewohner mit ihrer Stadt identifizieren, sich hier wohlfühlen und bereit sind, die weitere Entwicklung der Stadt und des Wohnquartiers verantwortlich mitzugestalten.“<sup>1</sup>*

Stadtflucht, Shrinking Cities oder Suburbanisierung sind Schlagworte, die die städtebauliche Debatte in Deutschland in der Vergangenheit maßgeblich bestimmt haben. Einerseits. Andererseits ist in den letzten Jahren zunehmend von der „Wiederentdeckung des urbanen Lebens“ in Deutschland die Rede, von „einer neuen Heimat Stadt“<sup>2</sup>. Die Stadt und ihr Zentrum scheinen wieder an Attraktivität gewonnen zu haben – nicht nur als Arbeitsort, sondern auch als Lebensraum. Nach jahrelangen Bevölkerungsverlusten nimmt die Einwohnerzahl innenstadtnaher Quartiere in einigen Orten sogar bereits wieder zu<sup>3</sup>. Nicht nur



>> *Neue Heimat Stadt: Am Wasserturm, Berlin-Prenzlauer Berg*

die „Young Urban Professionals“, die „New Bohemians“ oder die hedonistischen kinderlosen Doppelverdiener, die „Dinks“ (Double-Income-No-Kids), zieht es in die Innenstädte. Vor allem sind es zunehmend junge Familien, die eine Trendwende signalisieren. Laut einer Studie des Deutschen Instituts für Urbanistik<sup>4</sup> (DifU) würden junge Familien bevorzugt in der Innenstadt bleiben, wenn sie denn ein entsprechendes Angebot an ausreichend großen und bezahlbaren Wohnungen vorfinden<sup>5</sup>. Der Traum vom Eigenheim auf dem Lande, nach wie vor das von den meisten Deutschen favorisierte Wohnmodell, scheint zumindest Konkurrenz zu bekommen. „Vermutlich wird das freistehende Einfamilienhaus seine Dominanz als Wohnleitbild für bestimmte Bevölkerungsschichten verlieren“ resümiert das DifU.

Alternativen sind gefragt. Die Qualitäten des urbanen Lebens – die kurzen Wege, die kulturelle Infrastruktur, die Vielfalt, die „gefühlte Urbanität“ – sollten sich idealerweise mit den Vorteilen eines „Häuschens im Grünen“ verbinden: der Garten vor der Haustür (oder auf dem Dach), großzügig gestaltete Räume, nachbarschaftliche Strukturen. Townhouses und Lofts stellen hier nur eine Möglichkeit des citynahen Wohnens dar, die zudem nur für einige Wenige erschwinglich ist. Ausreichend große, gut ausgestattete und trotzdem kostengünstige Wohnungen, die Wohnqualität durch Privatsphäre und ein angenehmes Umfeld bieten, sind in den Innenstädten gefragt. Nur durch die Entwicklung neuer Formate kann das Stadtzentrum nachhaltig und generationenübergreifend als attraktiver Wohnort gestaltet werden. In einer Zeit, in der ein verantwortungsvoller Umgang mit

Ressourcen eine immer größere Rolle spielt und angesichts steigender Energiekosten und drohender Klimakatastrophe dringender denn je wird, ist es wichtig, die städtische Infrastruktur optimal auszunutzen. Dazu gehört ein aufmerksamer, kreativer Umgang mit dem Vorhandenen, mit dem Bestand der Stadt. Es geht um die „Convertible City“, wie sie die Berliner Architekten Almut Ernst und Armand Grüntuch als deutschen Beitrag zur 10. Architekturbiennale in Venedig 2006 vorgestellt haben<sup>6</sup>. Neuen Wohnraum durch Anbauten, Umbauten oder Lückenbebauung zu schaffen, ist ein essentieller und ökologisch wie ökonomisch sinnvoller Schritt zur Verdichtung des Stadtraums und zur Erhöhung urbaner Lebensqualität. Brachen und ungenutzter städtischer Raum bieten Möglichkeiten für die Entwicklung von individuellen Wohnkonzepten, um Familien die Stadt als attraktiven Lebens(t)raum zu erschließen. Die Stadt braucht Bewohner, die sich mit ihrem Wohnort identifizieren, die hier verwurzelt sind und ihr Umfeld mitgestalten. Dazu bedarf es – nicht nur, aber auch – neuer Wohnformen, die auf die Bedürfnisse jetziger und kommender Generationen eingehen.

Diese Bedürfnisse lassen sich offenbar oftmals nicht mit Wohnungsangeboten von der Stange – sei es das Fertighaus auf der Wiese, die Mietwohnung im Altbau oder das Eigentumsloft vom Bauträger – erfüllen. In einer Umfrage der Zeitschrift „Stern“<sup>7</sup>, an der vor gut fünf Jahren mehr als 35.000 Leser teilnahmen, äußerten sich nur zehn Prozent aller Befragten mit der Architektur ihrer Wohnung oder ihres Hauses zufrieden. Mehr als drei Viertel (78 Prozent) gaben an, sich eine mit

offenen Grundrissen und flexiblen Installationen gestaltete Immobilie als Eigenheim vorstellen zu können. „Wie wollen wir wohnen?“ lautete der Titel der Umfrage – und neben Gestaltungs- und Kostenkriterien wurden vor allem Kinderfreundlichkeit und Nachbarschaftsstrukturen als wichtige Kriterien für Wohnqualität genannt. 72 Prozent aller Befragten legten zum Beispiel Wert auf intakte Nachbarschaften – in Großstädten wie Berlin waren fast die Hälfte der Befragten „weniger zufrieden“ oder „unzufrieden“ mit ihren nachbarschaftlichen Beziehungen und dem Freiraum für Kinder in ihrem Wohnumfeld. Dem Interesse am innenstadtnahen Wohnen steht offenbar ein Mangel an qualitativem Wohn- und Lebensraum gegenüber.

In einigen Städten nehmen Architekten und Bewohner daher das Angebot durch Baugruppenprojekte selbst in die Hand. In Regionen wie Freiburg, Tübingen, Stuttgart oder Hamburg wird diese Entwicklung von der öffentlichen Hand stimuliert und durch städtische Agenturen und Grundstücksförderungen aktiv unterstützt. In Berlin sind Baugemeinschaften vor allem aus Eigeninitiativen heraus entstanden. Vor allem hier schließen zunehmend Baugemeinschaften die Lücke für qualitätvolle, verantwortungsvolle und gleichzeitig kostengünstige Architektur in der Innenstadt. Baugruppen liefern wichtige Impulse als Katalysator für die Entwicklung einer zukunftsfähigen, bewohnten, lebendigen Stadt.

Baugruppen sind dabei kein „Wohnkollektiv“ oder verfolgen nur in seltenen Fällen kommunale Wohnideen. Sie sind in erster Linie Zweckbündnisse. „Das Leben in der Gemeinschaft ist uns vor allem der

Kinder wegen wichtig, die sich auf dem Gelände jederzeit ohne Aufsicht frei bewegen und mit den Nachbarskindern spielen können – eine für die Großstadt geradezu paradisiische Situation. Im übrigen sind wir aber keine Kommune, sondern zunächst einmal eine Interessengemeinschaft“, so Katharina Granzin und Klaus Schild, Bauherren in Berlin-Kreuzberg.<sup>8</sup> Der Zusammenschluss privater Bauherren zu ‚Baugruppen‘ ermöglicht neue Formen des architektonisch und ökologisch nachhaltigen und gleichzeitig kostengünstigen Bauens. In der Baugruppe finden sich mehrere Parteien zusammen, die Kosten und Verantwortung teilen, im Idealfall auch architektonische und soziale Vorstellungen. Bauherrngemeinschaften bieten die Möglichkeit, die eigene Wohnung bzw. das eigene Haus selbst zu gestalten und dabei Bauträger-, Investor- und Maklerkosten zu sparen. Dass dabei auch architektonisch anspruchsvolle und nachhaltige Wohnformen entstehen, die den urbanen Raum zunehmend prägen, zeigt „aufeinander.bauen“.

### **Baugruppen: Verantwortungsvolle Eigentümer und aktive Stadtbewohner**

Baugruppen fördern eine Bewohnerstruktur von verantwortungsvollen Eigentümern, die großes Interesse am Wohnumfeld haben und sich aktiv dafür engagieren. „Das Bewusstsein, ein Objekt in der von uns allen gewünschten Lage, zu einem nachvollziehbaren Preis und in der von uns allen festgelegten Qualität nur gemeinsam erreichen zu können, führt zu einer großen Disziplin, ständig an gemeinsamen Lösungen zu arbeiten und das Projekt kontinuierlich voranzutreiben. Wir

sind keine Käufer, sondern Bauherren, die ihr Ziel nur gemeinsam erreichen können“, beschreibt Bauherr Thomas Welter (Projekt Kollwitz22, heinhaus architekten) den Prozess. Und dieses gemeinsame Projekt umfasst oftmals nicht nur die eigene Wohnung. Die Baugruppe um das Projekt „RuSc“ von Zanderroth Architekten errichtet neben zwei Zwillingsbauten zum Beispiel auch einen Platz, der nicht nur für die beiden Häuser als Lichtspender dient, sondern als öffentlicher Treffpunkt genutzt werden kann.



>> *Kinderfreundliches Baugruppenprojekt: Von der Fassadenfarbe bis zum Garten haben Bauherren gemeinsame Gestaltungsentscheidungen getroffen. (Vgl. Projekt\_05 in diesem Katalog)*

Wohneigentum, das weniger eine Investition in den Immobilienmarkt sondern vielmehr in die eigene Lebensqualität ist, fördert die Bindung zum Wohnort. Deutschland ist traditionell ein Land von Mietern. Nur knapp 43 Prozent aller Deutschen wohnen in den eigenen vier Wänden, in Ostdeutschland sind es sogar nur 37 Prozent<sup>9</sup>. Zum Vergleich: 89 Prozent aller Ungarn und 86 Prozent aller spanischen und norwegischen Haushalte wohnen im Eigentum. Drei Viertel aller Haushalte sind es in Polen. Deutschland bildet neben der Schweiz das Schlusslicht im europäischen Vergleich.



>> *Spekulationsobjekt: Die Eigentumswohnungen dieses Investorenprojektes im begehrten Wohnviertel Prenzlauer Berg von 1999 standen noch lange nach der Fertigstellung leer.*

Nun führt eine erhöhte Eigentumsquote nicht unbedingt zu gesteigerter Wohnqualität. Der explodierende Immobilienmarkt in Spanien und die sich daraus ergebenden Missstände etwa signalisieren eine gegenteilige Entwicklung. Um so mehr verdienen Konzepte wie die Baugemeinschaft, durch die bedarfsgerechtes Wohneigentum und kein kurzfristiges Spekulationsobjekt entsteht, größere Aufmerksamkeit und Unterstützung. Seit dem zunehmenden Rückzug des vormaligen Wohnungsbau- und -versorgung sehr aktiven Staates sind auch in Deutschland steigende Mieten ein Problem, das angesichts der demografischen Entwicklung und der damit verbundenen Rentenproblematik immer gravierender wird.

Eigentum kann günstiges Wohnen im Alter ermöglichen. Wer mit Ende Dreißig bereits eine Wohnung kauft, hat diese spätestens bis zum Eintritt des Rentenalters abbezahlt. Nur Betriebskosten und Reparaturen fallen als Kosten für das Wohnen an. „Wohneigentum als Alterswohnsitz entlastet den Staatshaushalt und entlastet langfristig auch kommende Generationen. Die Förderung von Wohneigentum ist – ökonomisch und psychologisch – eine der wirksamsten Formen der Alters- und Zukunftsversorgepolitik.“<sup>10</sup> Dafür müssen aber erst einmal Wohnprojekte entstehen, die es mit den Bedürfnissen der Nutzer ernst meinen und flexiblen Wohnraum schaffen.

Mehr als zwei Drittel aller Deutschen würden gern in den eigenen vier Wänden wohnen, aber nicht einmal die Hälfte tut es.<sup>11</sup> Es entsteht der Eindruck, dass Wohneigentum nur für Vermögende finanzierbar ist. Das liegt zum einen an den hohen Kosten, die vor allem mit einer Immobilie in der



>> *Baugruppenhochburg Tübingen: Hier wurden bereits ganze Quartiere durch Baugruppen aufgewertet. (Abb.: Loretto Süd, ikarus-architekten u.a.)*

Innenstadt verbunden sind – neben den Grundstücks- und Baukosten fallen hier meist noch erhebliche Makler- und Bauträgerkosten an. Die Baugruppe ist ein Modell, bei dem diese spekulativen Kostenelemente wegfallen und zudem Kosten zum Beispiel für das Grundstück auf mehrere Schultern verteilt werden. Allerdings muss dennoch ein nicht unerheblicher Kostenanteil aufgebracht werden, der sich gerade für junge Familien, für so genannte Schwellenhaushalte, nur durch einen Kredit finanzieren lässt. In Deutschland ist es im Vergleich zu anderen Ländern Europas oder den USA äußerst schwer, eine Finanzierung von Banken zu erhalten. Der Eigenanteil ist besonders hoch, Selbstständige werden benachteiligt und Baugruppen skeptisch beäugt. Einige Kreditinstitute denken langsam um, eine größere Offenheit und Flexibilität wäre allgemein wünschenswert.



>> Mit einem Hausfest feiert eine Baugruppe den gemeinsamen Erfolg. (Vgl. Projekt\_05)

Auch in der Politik könnte ein Umdenken positive Auswirkungen haben, nicht nur für Familien, sondern auch für das soziale Stadtgefüge und für die Wirtschaft. In Deutschland sind etwa Baukosten für eine Wohnung nur steuerlich absetzbar, wenn diese nicht für den Eigenbedarf genutzt wird. Das führt teilweise zu der bizarren Situation, dass Wohnungen vermietet werden und die Eigentümer selbst zur Miete wohnen. Aber auch wenn die Rahmenbedingungen noch nicht ideal erscheinen – zunehmend wagen Familien und junge Paare den Zusammenschluss in der Baugruppe. Vor allem die Verbindung von urbanen Qualitäten mit Annehmlichkeiten, die man sonst nur außerhalb der Stadt vermutet hätte, reizen. „Ich hätte nie gedacht, dass es möglich ist, in der Innenstadt ein schönes, bezahlbares Haus mit Garten zu finden! Die nette Baugemeinschaft und die individuellen Gestaltungsmöglichkeiten gab es dann noch als „Schmankerl“ dazu. Von einem solchen Projekt hätten wir nicht einmal zu träumen gewagt!“, beschreibt Bauherrin Stefanie Rosenberg (Projekt Haus & Hof, sieglundalbert) ihre Erfahrung.

### **Baugruppen in Berlin: Katalysatoren des urbanen Lebens**

Im Gegensatz zu anderen Regionen in Deutschland, sind Baugruppen in Berlin ein relativ junges Phänomen, das angesichts des langsamen aber stetigen Preisanstiegs auf dem Wohnungsmarkt und vorhandener innerstädtischer Baulücken zukünftig verstärkt Impulse geben kann. Die Zahl der brachliegenden Grundstücke in der Berliner Innenstadt liegt momentan bei ca. 1000, ein Großteil befindet sich in städtischem Besitz. Viele dieser

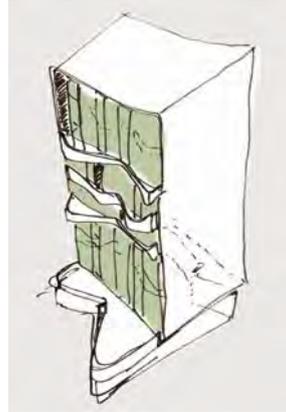
Lücken eignen sich hervorragend für Baugruppen. Obwohl Berlin im Vergleich zu anderen deutschen Großstädten einen für Käufer und Mieter relativ günstigen Immobilienmarkt aufweist – zu berücksichtigen ist hier allerdings auch das geringe Pro-Kopf-Einkommen – lässt sich in den beiden letzten Jahren ein deutlicher Zuwachs feststellen. Im Jahr 2005 stieg der Umsatz aus Grundstücksverkäufen um 44 Prozent<sup>32</sup>, der Flächenumsatz erhöhte sich um über die Hälfte. Ausländische Investoren entdecken Berlin zunehmend als günstigen Anlagemarkt. Wohnraum wird also auch in Berlin in absehbarer Zeit immer teurer werden – zumindest in den begehrten Wohnlagen, wozu auch die Innenstadtbezirke Prenzlauer Berg und einige Bereiche in Berlin-Mitte zählen. Prenzlauer Berg hat sich in den letzten zehn Jahren zu einer der beliebtesten Wohngegenden Berlins entwickelt, der Bezirk Pankow, zu dem außerdem Weißensee und der Pankower Kiez rund um den Bürgerpark zählen, verzeichnete einen Zuwachs von mehr als



>> Grundsteinlegung in der Marienburger Str. 40. (Vgl. Projekt\_06)

40.000 Einwohnern<sup>13</sup> über die letzten zehn Jahre, während andere Viertel kontinuierlich Bevölkerung verlieren. Ein ambivalenteres Bild bietet sich für den zentralsten Bezirk Berlin-Mitte. Die Einwohnerstruktur ist hier vor allem durch Single-Haushalte (59 Prozent) geprägt<sup>14</sup> und das Gebiet weist eine der höchsten Fluktuationsquoten der Stadt auf<sup>15</sup>. Eine beständige Bewohnerstruktur scheint sich hier nach der Wende nicht wieder etabliert zu haben. Wohnmodelle, die vor allem junge Familien dauerhaft im Stadtzentrum ansiedeln, sind deshalb in Berlin besonders interessant.

„aufeinander.bauen“ konzentriert sich auch auf Berlin, weil sich hier Baugruppen – im Gegen-



>> Die Entwurfsskizze verdeutlicht das Konzept der Architekten: Große Maisonettewohnungen bieten viel Platz in aufeinander gestapelten Villen. (Vgl. Projekt\_08)

satz zu anderen „Baugruppenhochburgen“ in Deutschland – vor allem auf die Innenstadt konzentrieren und verstärkt von Architekten initiiert worden sind. In den letzten vier Jahren ist mit der Baugruppe fast eine Art neue Typologie urbaner Wohnformate entstanden. Baulücken-Bebauungen in Form von aufeinander gestapelten Einfamilienhäusern oder sogar Villen sind plötzlich im Stadtbild präsent und werden – im Gegensatz zu den Townhouses – nicht nur von Großverdienern, sondern vor allem von Familien der Mittelschicht bewohnt. Viele Baugruppenprojekte zeichnen sich durch liebevolle Details und untypische Lösungen aus. Kluge und ungewöhnliche Architekturen, abgestimmt auf die jeweiligen Lebenssituationen der Bewohner und Wohnungsgrößen sind zu beobachten. Baugruppen-Häuser sind besonders: Sie gehen auf die jeweiligen Bedürfnisse und Geldbeutel der Bewohner, auf das Grundstück und die städtische Umgebung ein.

Man könnte den Trend zur Baugruppe als ein Phänomen des Mangels deuten. Die schlechte wirtschaftliche Situation der letzten Jahre hatte zwei entscheidene Auswirkungen: Es gab eine Menge Architekten in Berlin, die nur wenig zu tun hatten, und kaum Investoren, die gebaut haben. Weil wenig gebaut worden ist, entstand langsam ein Unterangebot an ansprechendem Wohnraum. Weil Architekten kreativ sind, haben sie diesen Bedarf erkannt und an Lösungen gearbeitet. Die überwiegende Zahl der auf den folgenden Seiten präsentierten Projekte sind auf Initiative von Architekten entstanden. Sie haben die Grundstücke recherchiert, in Vorleistung einen Entwurf erbracht und potenzielle Bauherren gesucht. Die Chancen, ein



>> Baugruppenprojekte bieten durchdachte Detaillösungen: Die zurückgesetzten Fenster lassen sich um 180 Grad nach innen öffnen und bilden dadurch eine Loggia. (Vgl. Projekt\_02)

Baugruppenprojekt zu realisieren, wurden von den Büros höher eingeschätzt, als über einen Wettbewerb einen Auftrag zu erhalten – ganz abgesehen von der geringen Anzahl offener Wettbewerbe, die überhaupt noch ausgeschrieben werden. Dass gleichzeitig so viele Architekten die gleiche Idee verfolgen, legt nahe, dass sich hier mit den Baugruppen ein neues Format etabliert, das den Bedarf offenbar genau trifft. Für die Architekten bietet sich so die Möglichkeit, sich mit gebauten Projekten als qualitätsbewusste, nutzerorientierte und verantwortungsvolle Gestalter einer neuen urbanen Lebensqualität zu positionieren.

In wirtschaftlich schwierigen Situationen werden oft Ideen entwickelt, die dann in den folgenden guten Zeiten umgesetzt werden. Es soll nicht zynisch klingen, aber in gewisser Hinsicht war es für das Innovationspotenzial in der trägen Berliner Stadtlandschaft fast schon ein Glücksfall, dass es die Baupause gab, weil jetzt nach dem Ende der Stagnation neue Ideen Raum bekommen und zu städtischem Raum werden. Zunehmend erkennt auch die öffentliche Hand das Potenzial der Baugruppen. Demnächst ist eine Erweiterung des städtischen Informationsangebotes und eine Änderung des Vergabeverfahrens zugunsten von Baugruppen geplant.

### **Mikrokosmos Baugruppe:**

#### **Zwölf exemplarische Projekte in Berlin**

„aufeinanderbauen“ präsentiert zwölf beispielhafte Projekte, die bereits realisiert worden sind oder sich gerade in der Fertigstellung befinden. Sie stehen für die Bandbreite der Wohnungsbauten, die in den letzten Jahren in Berlin durch Baugemeinschaften entstanden sind. Alle in Ausstellung und Katalog präsentierten Bauten eint, dass sie durch qualitativolle Architektur überzeugen. Berlins leitender Stadtplaner Reiner Nagel, der zuvor schon in Hamburg Baugruppenprojekte betreut hat, spricht gar von einer „Laborsituation für gute Architektur“, die durch Baugemeinschaften in den letzten Jahren in der Hauptstadt entstanden ist<sup>16</sup>. Die ausgewählten innerstädtischen bzw. innenstadtnahen Projekte werden bis ins Detail gezeigt, wobei es uns vor allem um Vergleichbarkeit und Transparenz zum Beispiel der Kostenstruktur ankommt. Dass Baugruppenprojekte flexible,

kinderfreundliche, ökologische und noch dazu kostengünstige Wohnkonzepte bieten, sind häufige Argumente, die sich in jeder einschlägigen Veröffentlichung zu Baugemeinschaften finden. Anhand der ausgewählten Projekte kann dies nun überprüft werden. Sicherlich lässt sich aus zwölf Projekten noch keine empirisch valide bzw. verallgemeinerbare Aussage treffen, wohl aber ein qualitativer Trend ablesen. Aussagen von Bauherren ergänzen die statistischen Angaben.

Um größtmögliche Vergleichbarkeit von sehr unterschiedlichen Projekten herzustellen, haben wir uns für bestimmte Kennzahlen entschieden, die jeweils am Anfang der Präsentation für jeden Bau ausgewiesen werden, dazu zählen Baukosten ebenso wie Wohnflächen und Grundstücksgrößen. Außerdem werden die Projekte hinsichtlich ökologischer Qualität, Kinderfreundlichkeit oder Art der Gemeinschaftsräume miteinander verglichen. Zudem werden die speziellen Lösungen für die jeweiligen Anforderungen anhand von Grundrissen, Plänen und einer kurzen Beschreibung dargestellt, die auf die besonderen Details der Häuser aus Sicht der Kuratorin eingeht. In der Ausstellung ergänzt ein Stadtpanorama die Projektdarstellungen. Hier kommen Architekten, Bauherren und andere Akteure der Baugruppenlandschaft in Form von Zitaten zu Wort. Zudem liefert das Panorama weiterführende Informationen rund um das Thema urbanes Wohnen und Baugruppen. Auf den folgenden Seiten gibt ein Gespräch weitere Einblicke in die Erfahrungen und Potenziale, die Architekten, Bauherren und Experten mit Baugruppen im Allgemeinen und für Berlin im Speziellen verbinden.

Von den zwölf präsentierten Berliner Projekten sind acht Baulückenschließungen, ein Projekt belebt einen brachliegenden Innenhof, ein weiteres ist Teil eines städtischen Entwicklungsgebietes am Wasser und zwei Projekte befinden sich in weniger dicht bebauten stadtnahen Randlagen. Es existieren in Berlins Innenstadt noch zahlreiche exzellente Baugruppenprojekte, die aber entweder keine so detaillierten Daten für die Veröffentlichung zur Verfügung stellen konnten oder im Bau noch nicht so weit fortgeschritten sind. Es ging uns bei „aufeinanderbauen“ auch nicht um eine möglichst umfassende, sondern vielmehr exemplarische Präsentation von beispielhaften Projekten. Es ist unser Ziel, nicht nur Entwürfe, sondern gebaute



>> *Detaillösung II: Drei Materialien werden perfekt aneinander gefügt. Die Treppe wird dadurch zum Bild im Raum. (Vgl. Projekt\_09)*

Realitäten zu präsentieren – deshalb werden alle Projekte auch an bestimmten Terminen während der Ausstellungslaufzeit zu besichtigen sein. Der Praxisguide im Anhang des Kataloges verzeichnet zahlreiche Initiativen und Portale in Berlin und ganz Deutschland, wo interessierte Leser ihre Recherche zu weiteren Baugruppenprojekten fortsetzen können.

Die ausgewählten Projekte stellen eine große Vielfalt dar – so vielfältig wie die Architekturbüros und die Anforderungen der Bauherren. Die Bauten können unter den verschiedensten Aspekten miteinander verglichen werden. Die Wohngebäude in der Marienburger Straße von heinhaus architekten oder das „Haus&Hof“-Projekt von sieg-lundalbert zeichnen sich zum Beispiel durch ihre besonders energieeffiziente Bauweise aus. Bei den „Wohnetagen“ in der Steinstraße von carpaneto.schöningh architekten fallen vor allem die zahlreichen Gemeinschaftsflächen auf: Die Bewohner teilen sich nicht nur einen Garten, sondern auch ein Schwimmbad mit Sauna, ein Gartenhäuschen mit Werkstatt und Sommerküche sowie eine Gästewohnung. Hingegen steht beim Projekt C53 von zoomarchitekten in Prenzlauer Berg vor allem die individuelle Wohnungsgröße im Vordergrund. Es könnte als luxuriösestes der vorgestellten Projekte betrachtet werden. Hier bieten sich dreigeschossige Maisonettes mit bis zu 280 Quadratmetern Fläche für die zukünftigen Bewohner. Dabei sind diese exklusiven Wohnungen in Innenstadtlage mit 1.752 Euro Gesamtkosten pro Quadratmeter Wohnfläche nicht unbedingt teuer. Der durchschnittliche Preis für eine neu gebaute Eigentumswohnung vom Bauträger lag in Berlin im

Jahr 2004 bei 2.400 Euro pro Quadratmeter<sup>17</sup>. Alle vorgestellten Baugruppenprojekte liegen unter den sonst üblichen Marktpreisen, sind also selbst in einem so niedrigpreisigen Immobilienmarkt wie Berlin noch erheblich kostengünstiger.

### Fazit

Das Projekt „auf.einander.bauen“ versteht sich als Plädoyer für Baugruppen in der Stadt. Das Modell Baugruppe bietet bisher noch nicht erschöpfte Potenziale für eine nachhaltige Stadtentwicklung, die nicht nur die städtische Baukultur durch anspruchsvolle und individuelle architektonische Lösungen bereichert. Es schafft auch nachbarschaftliche Netzwerke und einen „Sense of Ownership“, also ein Verantwortungsgefühl nicht nur für den unmittelbaren Wohnbesitz, sondern auch für das Wohnumfeld. Durch den Prozess des gemeinsamen Bauens setzen sich die Bauherren mit Architektur aktiv auseinander und identifizieren sich mit „ihrem Haus“. Baugruppen in der Innenstadt stellen besonders für Familien mit Kindern eine Alternative dar und wirken so der weiteren Inanspruchnahme von Grünflächen für Einfamilienhäuser auf dem Lande und in Vororten entgegen.

„auf.einander.bauen“ will zum Dialog anregen zwischen Architekten, (potenziellen) Bauherren und Entscheidungsträgern in Politik und Verwaltung. „auf.einander.bauen“ will auf vorhandene Netzwerke und Initiativen aufmerksam machen und neue Synergien fördern.

Berlin ist reif für einen nächsten Schritt. Auch für größere Brachflächen könnte sich das Baugruppenmodell eignen: Wenn ein neues Stadtquartier

entsteht, ist es umso wichtiger, dass die Bewohner sich mit ihrem Wohnumfeld identifizieren. In Tübingen sind hier mit dem Französischen Viertel oder Loretto Süd erfolgreiche Beispiele entstanden. „auf.einander.bauen“ zeigt, dass auch in Berlin genügend talentierte und versierte Architekturbüros vorhanden sind, die gemeinsam eine solche größere Entwicklungsaufgabe zum Nutzen vieler realisieren könnten. Wir freuen uns darauf.

*Kristien Ring, Kuratorin  
mit Franziska Eidner*



>> *Detaillösung III: Beispiel einer offenen Raumgestaltung mit Wohnküche. Mittels Schiebewänden lassen sich Räume bei Bedarf voneinander abtrennen. (Vgl. Projekt\_01)*

## Endnoten

<sup>1</sup> Opaschowski, Horst: Besser leben, schöner wohnen? Die Stadt der Zukunft, Darmstadt 2005, S. 180

<sup>2</sup> Hanno Rauterberg: „Neue Heimat Stadt“, Die Zeit, 18.08.2005

<sup>3</sup> Anhand der Baugenehmigungsstatistik lässt sich zwischen 1995 und 2005 für Westdeutschland ein Wachstum von 52 Prozent in den Kernstädten ablesen, während in den Randbereichen ein Rückgang von 6 Prozent verzeichnet worden ist und in übrigen Regionen sogar ein Minus von 26 Prozent. Es könnte sein, dass die Innenstadt bereits eine so genannte Renaissance erlebt. Vgl. Difu-Studie 2005 (4)

<sup>4</sup> Deutsches Institut für Urbanistik (DifU): Wohnen in der Innenstadt – eine Renaissance? von Hasso Brühl, Claus-Peter Echter, Franciska Frölich von Bodelschwingh und Gregor Jekel, Berlin 2005. Bd. 41

<sup>5</sup> Bei freier Wahlmöglichkeit würden nur 3,8 Prozent der Bewohner des vom Difu untersuchten Gebiets in Leipzig und 6,8 Prozent in München im Umland wohnen wollen.

<sup>6</sup> Vgl. Convertible City – Formen der Verdichtung und Entgrenzung. archplus 180, Ausstellungskatalog zum Deutschen Beitrag auf der 10. Architektur-Biennale Venedig 2006, Gastredaktion: Armand Grüntuch und Almut Ernst

<sup>7</sup> Die Umfrage wurde 2001 von der Zeitschrift STERN durchgeführt. Ergebnisse sind u.a. auf der Webseite [www.sternstadt.de](http://www.sternstadt.de) veröffentlicht.

<sup>8</sup> Die Zitate von Bauherren stammen aus Befragungen, die das DAZ im Vorfeld des Ausstellungs- und Publikationsprojektes durchgeführt hat.

<sup>9</sup> Vgl. diverse Veröffentlichungen des Institutes für



Städtebau, Wohnungswirtschaft und Bausparwesen ([www.ifs-staedtebauinstitut.de](http://www.ifs-staedtebauinstitut.de))

<sup>10</sup> Opaschowski 2005, S. 188

<sup>11</sup> Vgl. diverse Veröffentlichungen des Institutes für Städtebau, Wohnungswirtschaft und Bausparwesen ([www.ifs-staedtebauinstitut.de](http://www.ifs-staedtebauinstitut.de))

<sup>12</sup> Vgl. Senatsverwaltung für Stadtentwicklung: Der Berliner Wohnungsmarkt 2005, Berlin 2006, S. 16

<sup>13</sup> Ebd., S. 47

<sup>14</sup> Ebd., S. 28

<sup>15</sup> Ebd., S. 47

<sup>16</sup> Vgl. das Gespräch im vorliegenden Band

<sup>17</sup> Der Berliner Wohnungsmarkt 2005, S. 62

>> *Gemeinschaftsräume erhöhen die Wohn- und Lebensqualität. Die Abbildung zeigt eine gemeinschaftlich genutzte Dachterrasse mit Gästewohnung und Partyküche. (Vgl. Projekt\_02)*

## BAUGRUPPEN IN BERLIN – POTENZIALE, HERAUSFORDERUNGEN UND PERSPEKTIVEN

Das Deutsche Architektur Zentrum nahm die Ausstellungsvorbereitungen zu „aufeinander bauen“ zum Anlass, um mit einigen Akteuren über ihre Erfahrungen und Erwartungen zu sprechen, die sie an die weitere Entwicklung von Baugruppen knüpfen.

Julia Dahlhaus ist Architektin (dmsw) und wohnt selbst in einem Baugruppenhaus, ebenso wie Christian Schöningh (carpaneto.schöningh architekten), der als einer der ersten in Berlin eine klassische Baugemeinschaft initiiert hat. Sascha Zander (zanderroth architekten) schließt hingegen eine Beteiligung als Bauherr an von ihm entwickelten Projekten an – er und seine Kollegen verstehen sich als Dienstleister für Bauherren mit wenig Zeit, aber hohen Ansprüchen an qualitätvolle Architektur. Einer dieser Bauherren ist der Architekturkritiker Andreas Ruby, der demnächst in ein von zanderroth architekten entwickeltes Haus ziehen wird. Andreas Stahl (Stahl + Partner) hat nicht nur in Berlin, sondern vor allem in der Baugruppenhochburg Tübingen Baugruppen entwickelt und betreut. Reiner Nagel ist Abteilungsleiter für Stadt- und Freiraumplanung bei der Berliner Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und war zuvor in Hamburg im Bereich Stadtplanung tätig. Die Gesprächsrunde fand im Februar 2006 im Deutschen Architektur Zentrum statt und wird im Folgenden in Auszügen dokumentiert. Das Gespräch führten Kristien Ring, Jeannette Merker und Franziska Eidner (DAZ).

**KR:** Was hat Sie als Architekt und Bauherr dazu motiviert, mit einer Baugruppe zu arbeiten, Herr Schöningh?

**CS:** Motivation und Anlass für unser Projekt „Wohnetagen Steinstraße“ war 1996 schlicht und einfach der eigene Bedarf. Unsere junge Familie mit zwei Kindern lebte ganz nett in einer Fabriketage, aber an einem Ort, wo wir nicht bleiben wollten. Wir wollten nach Berlin-Mitte, haben auf eine Kleinanzeige („Mitreiter für gemeinsames Hausprojekt gesucht“) reagiert und so ist eigentlich alles entstanden. Ich habe dann irgendwann in der Gruppe erfolgreich die Idee eines Neubaus in Berlin-Mitte lanciert. Wir hatten das Glück, dass es zwei Grundstücke waren und wir erst mit wenigen Teilnehmern das erste Grundstück kaufen konnten und erst später das zweite hinzu kam. Das ist dann bei uns wie bei vielen anderen Projekten auch gelaufen – es kamen weitere Leute aus unserem Freundes- und Bekanntenkreis zur Gruppe: Gute Freunde haben mitgemacht, die Eltern aus dem Kinderladen – Leute, die über Mund-zu-Mund-Propaganda von unserem Wohnprojekt erfahren hatten und denen unser Konzept zugesagt hat. Aber auch zuvor war ich schon Mitglied einer Baugruppe, ohne dass ich das seinerzeit so genannt hätte. Wir waren eine Gruppe überwiegend Selbstständiger in Berlin-Kreuzberg, die nach der Wende Angst hatten, dass die Mieten in den Himmel gehen und wir unsere Räume verlieren – wir rechneten alle mit Kündigung oder Verdopplung der Miete. So haben wir Anfang der 90er gemeinsam eine Fabrik gekauft, ein wenig außerhalb des Stadtzentrums. Bereits hier

Die folgenden Abbildungen zeigen Details der Baugruppenprojekte, die auf den Seiten 24 bis 75 näher vorgestellt werden.



>> *Farbig gestaltete Lamellen beleben die lange „Park“-Fassade von Projekt\_06 und bieten gleichzeitig Schutz gegen die starke Süd-West-Sonne.*

waren wir eine klassische Baugruppe in Selbstorganisation. Wir kamen ganz ohne externe Projektsteuerung aus. Da ich als Architekt eher Neubau mache, fiel für mich beim Fabrikumbau zunächst keine Aufgabe ab – außer der Bauherrenrolle. Ich habe damals die Bauherrentätigkeit überhaupt erst einmal kennen gelernt. Ich hatte zwar bereits seit Jahren als beauftragter Architekt Kontakt zu Bauherren, aber ich hatte das nie als eine eigenständige Tätigkeit wahrgenommen, die verrichtet werden muss.

**KR:** Julia Dahlhaus, war Ihr Baugruppenprojekt, die beiden Doppelhäuser in Berlin-Weißensee, auch vom Eigenbedarf motiviert? Wie hat das bei Ihnen funktioniert?

**JD:** Wir hatten einige Jahre in renommierten Büros gearbeitet und wollten uns nun mit einem eigenen Projekt selbstständig machen. Ein kleines Startkapital stand uns dafür zur Verfügung. Das Grundstück am See hat uns überzeugt. Wir haben dafür ein Konzept entwickelt und eine Baugruppe initiiert – für uns war es sehr wichtig, dass es dieses gute erste Projekt wird. Deswegen haben wir manche Interessenten sogar abgelehnt, weil wir es uns mit ihnen nicht vorstellen konnten und sind immer wieder auf Start gegangen – so lange, bis wir die Leute zusammenhatten, die gesagt haben: Wir steigen da ein – mit den Grundrissen, mit der Kubatur, mit den Kosten. Ein Appetithappen war die Baugleichheit und damit das günstigere Wiederholungshonorar für das zweite Haus, denn so wird das Projekt insgesamt ja noch preiswerter für die Bauherren. Dass wir selbst dort mitgebaut haben, hat das Vertrauen der anderen Bauherren noch zusätzlich erhöht. So sind die Doppelhäuser

tatsächlich ein Referenzprojekt geworden, mit dem wir zufrieden sind und auf das wir gute Resonanz bekommen haben. Für uns ist das auch weiterhin ein sehr wichtiges Thema: Wie kann man innenstadtnah wohnen und eine Alternative zum Speckgürtel bieten? Das ist die Lücke, in die wir als Architekten gehen und für die wir Projekte entwickeln. Das nächste Baugruppenprojekt läuft gerade in der Art.

**KR:** Was motiviert Ihrer Meinung nach die Bauherren, solche Projekte zu suchen?

**JD:** Ich glaube, das ist bei den einzelnen Projekten sehr unterschiedlich. Bei unseren Bauherren stelle ich vor allem den Wunsch nach der Alternative zum Wohnen außerhalb der Stadt fest – also, dass man einen Garten oder eine Dachterrasse hat und trotzdem in der Innenstadt wohnen kann.

**JM:** Ich würde an dieser Stelle auch gerne Herrn Zander einbeziehen. Sie sind Architekt und wohnen selbst nicht in einem Baugruppenhaus. Sie haben wahrscheinlich auch eine andere Motivation, Baugruppen zu initiieren?

**SZ:** Wir haben von vornherein ausgeschlossen, dass wir an der Baugruppe teilhaben. Das ist vor dem Hintergrund geschehen, dass wir keine Vermischung von privaten und beruflichen Interessen wollten. Wir bieten eine Dienstleistung für den innerstädtischen Bewohner an, der nicht unbedingt die Zeit und die Kapazität hat, seine Tätigkeit als Bauherr voll auszuüben – deswegen übernehmen wir neben der Architektur auch die Projektsteuerung.

Wichtig ist für uns, dass wir vornherein bestimmte Festlegungen treffen. Wir entwickeln Projekte zum Beispiel nur bei einer gesicherten Option. Das



>> Oben: Projekt\_01 zeichnet sich durch die Kombination von Gemeinschaftsflächen und durchdachten individuellen Räumen aus. >>Unten: Schlichte Doppelhäuser (Projekt\_09) wirken wie ein Skulptur.

heißt, wir treten an den Eigentümer heran, bieten einen bestimmten Preis für ein Grundstück, der auch am Markt orientiert ist – es muss also gar nicht unbedingt preiswert sein – und im Gegenzug muss uns notariell zugesichert werden, dass wir mit diesem verhandelten Preis Zugriff auf das Grundstück über einen Zeitraum von sechs bis zwölf Monaten haben, je nach Größe des Objektes. Mittlerweile haben wir jetzt vier Objekte entwickelt. Ich weiß, es gibt unterschiedliche Baugruppen mit verschiedenen Ansätzen. Unsere Klientel sind diejenigen, die es aufgrund ihrer beruflichen Belastung nicht leisten könnten, Bauherr in voller Blüte zu sein.



>> Die sehr unterschiedlichen Wohnungsgrundrisse sind bei Projekt\_08 in der Fassade ablesbar. Die anthrazit durchfarbte Putzfassade setzt Akzente mit grünen Glasfliesen.

Für uns gibt es auch noch eine zusätzliche Motivation, mit Baugruppen zu arbeiten. Erstens sind unsere Erfahrungen mit Bauträgerprojekten eigentlich immer überschattet von einer permanenten Übernutzung von allem. Bauträger sind meistens bestrebt, die Geschossflächenzahl (GFZ) so hoch zu treiben, wie es eben geht. Das schadet vielen Häusern nicht unbedingt, ist aber von der Aufgabenstellung her ermüdend. Unser erstes Baugruppenprojekt in der Ruppiner/Schönholzer Straße war für uns deshalb so dankbar, da wir dort auch einen öffentlichen Platz integrieren. Zweitens motiviert uns bei Baugruppenprojekten als Architekten, dass wir die Kontrolle über die Gestaltung beibehalten. Wir entwickeln Gebäude und die Gebäude suchen sich die passenden Menschen. Ich glaube, dass es sehr schwierig wird, wenn man gemeinsam mit fünfzehn, zwanzig Parteien Häuser entwirft. Das mag gelingen und es gibt dafür auch Beispiele. Aber wir haben uns dafür entschieden, über den Körper, den Rohbau und die Fassade, allein zu bestimmen – die äußere Gestaltung ist heilig. Das macht die Projekte, die wir machen, recht effizient, behauptet ich mal. Es geht uns nicht darum, unbedingt „Bestimmer“ sein zu wollen, sondern wir wollen es den Leuten auf diese Art auch einfacher machen.

**JD:** Wobei es nicht verkehrt ist, als Architekt zu bestimmen. Das ist ja auch die Verantwortung gegenüber unserer Umwelt, die wir haben.

**SZ:** Das stimmt. Viele Bauherren aber empfinden das als negativ, im Sinne von Gängeln, Bevormunden. Darum geht es uns natürlich nicht, wir fühlen uns aber auch nicht als Erfüllungsgehilfen.

**JM:** Einer Ihrer Bauherren sitzt ja auch hier mit am



>> Die Eckhäuser von Projekt\_04 umrahmen einen neuen Stadtplatz, der nicht nur Treffpunkt der Hausbewohner, sondern öffentlich zugänglich sein wird.

Tisch. Wurden Sie gegängelt von zanderroth architekten, Herr Ruby?

**AR:** Wir haben uns überhaupt nicht gegängelt gefühlt. Uns hat das Modell gefallen, dass man Architektur so entwickeln kann, wie man einen Film finanziert. Bei einem Film gibt es ein Drehbuch, eine Vorstellung, wie der Film aussehen soll, und dann sucht man Finanziere. Das finde ich äußerst spannend. Es schränkt die Architektur sehr ein, dass es häufig anders herum ist, dass es also den finanziellen Rahmen zuerst gibt und danach das Drehbuch geschrieben wird.

Diese Art der Prototypentwicklung von Raum, dass man sich das ideale Haus für einen bestimmten Ort, für eine bestimmte Gruppe von Menschen vorstellt und dann diese Leute sucht, das hat bei uns einfach sehr gut funktioniert. Wir haben dadurch

eine Wohnung bekommen, die es auf dem normalen Wohnungsmarkt nicht noch einmal gibt. Uns hat die Qualität des Projektes überzeugt und das Businessmodell, wenn man es so nennen will. Man schmeißt den Investor raus, der zu viel mäkelt und zu teuer ist, wird mit zehn anderen Leuten zusammen selbst Bauherr und agiert dadurch sehr viel souveräner in diesem Prozess, weil das ganze ja auch viel ökonomischer wird. Durch dieses Vorauswahlprinzip, dass sich dieses Haus seine Benutzer sucht, lernt man zudem noch interessante Leute kennen. Man trifft sich zu zahlreichen Sitzungen, das ist so ein bisschen wie Abendschule in Wohneigentumsrecht. Da sind bei unserem Projekt aber nicht nur reine Papiernotwendigkeitssitzungen gemeinsam mit den Architekten, sondern da gibt es, nachdem man zwei Stunden Paragraphen gewälzt hat, auch etwas zu essen und zu trinken. Es läuft erst mal alles über das Haus, aber darüber lernt man sich auch untereinander besser kennen. **FE:** Wir haben jetzt viel über Qualität als Motivation für Bauherren gesprochen, über Individualität, und Sascha Zander merkte vorhin sogar an, dass es nicht unbedingt immer preiswert sein müsse. Auf der anderen Seite ist ja ein Argument für Baugruppen, dass man preisgünstiger bauen kann. Sie, Christian Schöningh, hatten einmal in einem Vorgespräch Baugruppen als neue Form des Sozialen Wohnungsbaus bezeichnet. Wie haben Sie das gemeint?

**CS:** Wer die Absurdität des so genannten sozialen Wohnungsbaus kennt, der fragt sich leicht – oder zumindest ich habe mich das gefragt – wie es überhaupt zu dieser Bezeichnung gekommen ist. Das ist ja eine solche Verballhornung des Begrif-

fes sozial. Aber was könnte sozialer Wohnungsbau heutzutage bedeuten? Da geht es für mich eben nicht in erster Linie darum, dass bestimmte Leute mit bestimmten Einkommen gefördert wohnen und nebenbei die Investoren und Bauträger mit Steuergeldern reich gemacht werden. Für mich gibt es da andere Aspekte des Sozialen.

Ich wohne jetzt seit drei Jahren in der Steinstraße und nach meiner Definition haben wir sozialen Wohnungsbau gemacht. Es geht mir vor allem um das Miteinander in der Hausgemeinschaft. Die Keimzelle unseres Projektes waren alles Familien, die unbedingt in der Innenstadt wohnen bleiben wollten. Zehlendorf oder Karow kam für die nicht in Frage, die wollten in der Innenstadt bleiben. Weil es da kein Angebot gab, haben sie sich zusammengesetzt. Wenn man beobachtet, wie das funktioniert bei uns, das mit und für die Kinder, das ist schon toll. In zehn der insgesamt 20 Wohnungen wohnen 17 Kinder und jährlich kommen ein bis zwei dazu, das ist eine richtige Bande. Das erinnert mich manchmal an meine eigene Kleinstadtkindheit – die Türen sind auf, die Kinder – nicht nur die eigenen – gehen ein und aus. Es ist wirklich ein Miteinander trotz des Nebeneinanders. Die Wohnungen sind ja „normal“ organisiert, wir haben keine riesigen Gemeinschaftsküchen oder Gemeinschaftsräume, aber das Miteinander funktioniert doch komplett anders als in vergleichbaren Mietshäusern.

Ein weiterer Punkt sind für mich die ökologischen Aspekte, die in vielen Baugruppen eine Rolle spielen und mit sozialer Verantwortung zu tun haben. Da geht es um Zukunft. Ich habe immer behauptet – bis heute unwidersprochen – dass wir mit den Wohnetagen in der Steinstraße das erste Drei-Li-

ter-Haus im Altbaubereich und im mehrgeschossigen Wohnungsbau in Berlin realisiert haben. In diesem Bereich können Baugruppenprojekte wirklich vorbildhaft und stilbildend sein.

Auch Eigentumsbildung gehört für mich zum Sozialen. Deutschland ist in Bezug auf Eigentum weit hinten in der EU und Berlin ist in Deutschland wahrscheinlich noch einmal das Schlusslicht



>> *Im Gegensatz zu den meisten Investoren-Neubauten wirkt dieses Haus (Projekt\_02) sogar noch großzügiger als die Altbau-Nachbargebäude. Die Geschosshöhen liegen bei fast drei Metern und die Fenster sind raumhoch.*

– Berlin als Mieterstadt. Auch das ist ein Aspekt, den man sozial nennen kann, wenn die Leute in den eigenen vier Wänden wohnen und eine Sicherheit haben.

**SZ:** Von Sozialem Wohnungsbau zu sprechen, finde ich dennoch falsch. Dieses Wort ist geprägt durch ein bestimmtes Klientel – für die unsere Projekte – zumindest im Moment – nicht finanzierbar sind. Die Klientel, die wir bedienen, hat überhaupt nichts zu tun mit den Leuten, die sozialen Wohnungsbau in Anspruch nehmen müssen.

**CS:** Das stimmt, aber mir geht es ja auch um eine Neudefinition des Begriffes. Ich lehne die Bezeichnung „sozial“ für das, was so genannter sozialer Wohnungsbau tatsächlich war, im Grunde ab.



>> *Ökologie ist in vielen Baugruppenprojekten ein wichtiges Thema. Dieses Projekt ist beispielsweise mit einer thermischen Solaranlage zur Brauchwassererwärmung und einer zentralen Wasserrecyclinganlage ausgestattet. (Projekt\_05)*

Das war asozialer Wohnungsbau, sowohl in zunehmendem Maß für die Menschen, die darin wohnen, als auch volkswirtschaftlich gesehen. Ich könnte mir vorstellen, dass man den Begriff mit neuen Inhalten besetzt. Man kann es nennen, wie man will, aber dass Wohnungsbau auch soziale Aspekte hat, das ist wichtig und ich glaube, dass sie eine besondere Rolle in der Baugruppe spielen.

**SZ:** Mit Sicherheit, wenn es um soziale Beziehungen geht. Ökologie würde ich persönlich rausnehmen, das kann ich auch bei einem Bauträgerprojekt realisieren. Es gibt Bauträger, die das extra bedienen möchten, um zum Beispiel die entsprechenden Fördermittel zu erhalten bzw. eine bestimmte Klientel anzuziehen. Sicher ist, dass ich in einer Baugruppe im Vergleich zum Bauträgerprojekt zehn Jahre weniger meinen Kredit abbezahle. Aber man muss sich da nichts vormachen, die Leute in den Baugruppen sind nicht arm.

**AR:** Sicherlich haben Baugruppen im Sinne der Klientel nichts mit sozialem Wohnungsbau zu tun, aber man kann ja auch erst einmal festhalten, dass der soziale Wohnungsbau eine sehr perverse Institutionalisierung eines sehr noblen Ansinnens war in der Moderne – nämlich der Idee, gleichen Wohnraum für sehr viele Menschen zu schaffen.

Ich glaube, in diesem Sinne kann man das auch verstehen – es geht darum, die Sozialität des Zusammenlebens wieder zu stärken, für die Idee zu werben, dass mein Nachbar nicht nur der Nervenschmerz ist, der mich stört, sondern dass es jemand sein kann, von dem ich mir Zucker borgen kann. Dass diese Freude an der Nähe entstehen kann, ist sehr wichtig, um der Stadtfucht wirklich Paroli zu bieten. Die Leute ziehen ja nicht nur in

die Vorstadt, weil ihnen der Garten fehlt, sondern weil sie die Nähe des Nachbarns als überdrüssig, die Stadt als zu eng empfinden. Dabei sind Nähe, Dichte und Kürze der Wege doch gerade zentrale Argumente für ein Wohnen in der Stadt.

Durch Baugruppenprojekte wird Nähe und Gemeinschaft wieder zu etwas Positivem. Erstens, weil man sich gemeinsam auf eine Reise begibt, und zweitens, weil die Notwendigkeit besteht, sich mit dem Nachbarn auseinanderzusetzen. Das habe ich als Mieter sonst nie gemacht. Ich habe sechs Jahre lang in einem Haus gewohnt und konnte vielleicht zwei von zwanzig Gesichtern den Namensschildern am Briefkasten zuordnen. Das habe ich schon als eine Entfremdung empfunden und deswegen finde ich es toll, dass sich das nun ändert – indem aus der Notwendigkeit des Miteinanders ein sozialer Mehrwert erzeugt wird.

Ich möchte noch auf einen anderen Aspekt des Sozialen eingehen: Die normale Klientel von Sozialem Wohnungsbau wird mit Baugruppenprojekten sicherlich nicht angesprochen. Aber wenn ich persönlich dasselbe Projekt in meinem bisherigen Umfeld hätte realisieren wollen, dann hätte ich dafür doppelt so viel Geld bezahlt und hätte mir das damit nicht leisten können. Das war ein Grund, warum wir überhaupt nach Berlin gezogen sind. Hier sind wir in der Lage, über unsere Wohnsituation zu bestimmen, vielleicht auch unsere später fehlende Rente zu kompensieren. Ich bin vierzig und Freiberufler und werde wie viele meiner Generation den Wegfall des staatlichen Rentenmodells direkt spüren. Da überlegt man schon, ob das Geld, das man jahrelang als Miete zahlt, nicht sinnvoller für die Finanzierung von Ei-



>> Diese brach liegende Hofffläche wird durch eine kreative Lösung reaktiviert. Der Hof wird zukünftig durch Häuser für sieben Familien mit Spielplatz und Garten belebt. (Projekt\_10)

gentum zu nutzen wäre. Insofern ist das Baugruppenmodell nicht nur ein Wohn-, sondern auch ein Sozialmodell. Bei Baugruppenprojekten geht es also nicht nur um eine andere Art der Produktion einer Immobilie; es geht auch ganz wesentlich um eine Gesellschaftsbildung im Kleinen.

**KR:** Herr Stahl, Sie haben bei zahlreichen Projekten unter anderem auch an den Finanzierungsmodellen gearbeitet. Gab es da auch für schwache Einkommensgruppen Möglichkeiten, eine Finanzierung zu erhalten? Sind Baugruppen Modelle für so genannte Schwellenhaushalte, um Eigentum zu erwerben?

**AS:** Das ist regional sehr unterschiedlich. Während in Berlin die Mieten ja relativ niedrig sind, ist das in anderen Ballungsgebieten nicht der Fall – schauen Sie nach München, Stuttgart oder Hamburg, da haben Sie relativ hohe Mieten. Dort stehen die Baugruppenmodelle natürlich in einem ganz anderen Zusammenhang. In diesen Städten ist es in der Regel auch schon für niedrigere Einkommenschichten sehr interessant, Eigentum zu erwerben. Genau in solchen Märkten schafft die Baugruppe, die ganz anders kalkuliert, ganz anders vorgeht, eine klare Alternative zum Bauträger.

Ich würde gerne noch einmal auf einen anderen Aspekt zurückkommen. Ich finde den Begriff „Sozialer Wohnungsbau“ im Zusammenhang mit Baugemeinschaften auch eher schwierig. Für mich ist aber so viel klar, dass tatsächlich mit den Baugruppen eine ganz andere Baukultur entsteht. Eine Baukultur, die mehr an Architekturqualität bringt, die mehr Freiräume lässt für die Planer, die die Architekten erst nimmt. Die ökologischen Kriterien spielen eine deutlich wichtigere Rolle. Natürlich

kann ein Bauträger auch ein KFW40-Energiesparhaus bauen, aber er wird es nur dann tun, wenn es sich verkauft und auf den Verkaufsprospekten gut aussieht. Die Baugruppe hingegen arbeitet intensiv an diesen Fragen. Ich kann mich an viele Diskussionen erinnern, in denen Baugemeinschaften um die besten ökologischen Lösungen ringen. Ein weiteres Plus der Baugruppe ist die soziale Struktur, die entsteht, und es gibt noch weitere Qualitäten, die ganz klar für das Modell der Baugemeinschaft sprechen.

Wir sollten mit den von uns realisierten Projekten für die Baugruppe werben, weil wir davon überzeugt sind, dass diese in vielerlei Hinsicht besser sind als das, was sonst so am Markt abgeliefert wird.

Ich möchte an dieser Stelle auch das Wort an Herrn Nagel richten. Berlin hat es meiner Ansicht nach ein Stück weit in der Hand, diesem Baugruppenmodell sehr viel mehr Raum und Bedeutung zu verschaffen. Das Potenzial an Leuten, die Lust haben, anders zu bauen und sich einzubringen, ist enorm groß. Und an Grundstücken sollte es natürlich nicht fehlen in so einer Stadt ...

**RN:** Sicher nicht, die Senatsverwaltung gibt ja auch flankierende Hilfen, um Grundstücke zu erwerben, um Standorte zu finden, die interessant sind. Wichtig ist auch die Unterstützung in Genehmigungsverfahren.

Es findet ja in Berlin so gut wie kein Wohnungsneubau statt aufgrund relativ hoher Leerstände im Bestand. Aber es gibt andererseits eine extrem hohe und steigende Nachfrage in bestimmten Gegenden nach integrierten Wohnbauflächen. Berlin hat natürlich vielfältige Interessen daran,

dass Menschen in der Stadt bleiben. Familien mit Kindern, die hier Eigentum bilden, sind ganz wichtig für eine Stadt wie Berlin, wo ja immer wieder Menschen abwandern und die so genannte Talent Class dann eben doch nach München geht und nicht nach Berlin. Von daher erkennt Berlin zunehmend, dass gerade Baugemeinschaften interessant sind und beabsichtigt, diese stärker zu fördern. Gleichzeitig sollen natürlich angesichts der schwierigen finanziellen Lage alle Grundstücke der Stadt, „das Tafelsilber“, zu Höchstpreisen veräußert werden. Wenn das so weitergeht, verliert die Stadt ein Stück weit ihre Steuerungsmöglichkeiten für solche gewünschten Baugruppen.



>> Für Architekten bedeutet eine Baugruppe viel Arbeit, weil jede Wohnung individuell gestaltet wird, zum Beispiel mit einer offenen Wohnküche als Familientreffpunkt. (Projekt\_07)

Deshalb beabsichtigen wir – ich sage das immer noch im Konjunktiv, aber es hat bereits Eingang gefunden in die Koalitionsvereinbarungen und in das Regierungsprogramm – dieses Höchstgebotsverfahren für städtische Flächen bezogen auf Baugruppen aufzulösen und hier wirklich zu Festpreisen, zum Verkehrswert, zu vergeben und zu verkaufen. Das ist in der jetzigen Phase mit leicht anziehenden Grundstückswerten günstig für Baugruppen, denn der Verkehrswert liegt vermutlich 10 bis 20 Prozent unter dem Marktpreis und ist deshalb gerade für Baugruppen interessant. Außerdem kommen sie nicht in ein Wettlaufverfahren mit anderen Bietern, sondern können zu speziellen Konditionen, die für Baugruppen geeignet sind, ein Grundstück erwerben. Wir denken da an einen verlängerten Optionszeitraum für zum Beispiel ein Jahr. So entsteht eine Art Schutzraum für gewisse Grundstücke, in dem Baugruppen agieren können. Das ist eine Maßnahme, die wir jetzt vorbereiten für die politische Entscheidungsfindung und die auch relevant ist: Von den Grundstücken, die in Berlin geeignet sind für verdichtetes Innenstadtwohnen, ist ein relevanter Teil in städtischem Eigentum.

**KR:** Welche Vorteile sieht denn die Senatsverwaltung konkret in den Baugruppen?

**RN:** Sehr vielfältige. Baugruppen stellen eine Wohnerschaft, die zu einer sozialen Stabilisierung beiträgt. Sie sind Eigennutzer, die nicht nur befristet mieten und dann schnell wieder weg sind oder sich eine Zweitwohnung halten und gar nicht so sehr am städtischen Leben interessiert sind.

Und dann gibt es da noch eine weitere Besonderheit der Berliner Situation. Die Initiative geht hier

sehr stark von Architekten aus, die direkt den Kontakt zu den Nutzern suchen. Hier entsteht gerade ein Kraftfeld, das einen gewissen Laborcharakter für Architektur hat – also nicht vermittelt durch den Investor, der natürlich auch viel Know-How hat, aber meist Wohnbedarf und Wohnungsvorstellungen abstrahiert, sondern ganz konkret abgeleitet aus den Bedürfnissen der Nutzer. Architekten haben die Möglichkeit, die Bauherren zu motivieren, sie vielleicht auch zu Experimenten zu ermutigen. Umgekehrt gibt es sicherlich auch Effekte: Wenn man erst einmal den Nutzer in einer Baugruppe vor sich hat, dann muss man als Architekt auch bereit sein, mitzudenken und etwas Spezifisches auszuprobieren. Das Interesse der Stadt ist durchaus auch, hier richtig gute, vorzeigbare Architektur entstehen zu lassen. Die Beispiele, die es bei Baugruppenprojekten gibt, sind besser als der Architekturdurchschnitt in Berlin und in der Bundesrepublik. Hier sind bereits qualitativ hochwertige Architekturprojekte entstanden und das nicht nur vereinzelt.

**SZ:** Es ist erfreulich, dass Sie das so wahrnehmen. Allerdings gibt es zur Zeit noch viele behördliche Hürden. Das Baugenehmigungsverfahren war bei unserem Projekt zum Beispiel aufgrund der Integration des Platzes traumatisch. Da wäre es natürlich brillant, wenn zukünftig ein bestimmtes Selbstverständnis in die Verwaltung hineinkäme, dass man für eine Baugenehmigung nicht sieben Monate braucht, wegen Nichtigkeiten. Wenn da der Senat hilfestellend eingreifen könnte, wäre das toll.

**AR:** Man bräuchte also ein verbessertes Verwaltungsmanagement für Baugruppen – nicht geld-

werte Förderung, sondern gewissermaßen eine grüne Welle durch den Paragrafendschub?

**SZ:** Ja. Ich möchte aber auch noch einmal auf die von Herrn Nagel beschriebene geplante Grundstücksvergabe zu sprechen kommen. Ich bin strikt der Meinung, dass Baugruppen leistungsfähiger sind als jeder Bauträger. Das ergibt sich schon allein aus dem System. Wir sparen den Profit des Bauträgers. Das Land Berlin muss uns nichts schenken, Sie brauchen eigentlich nur das Vertrauen zu haben, dass das Grundstück abgenommen wird und zwar egal in welcher Größe.

Es treffen sich im Moment mehrere Architekturbüros, um ein Netzwerk zu bilden. Es könnte doch interessant sein, mit mehreren Büros gemeinsam etwas zu entwickeln. Ein einzelnes Büro kann kaum 20.000 Quadratmeter Grundstück bewältigen, aber zu fünf ist das möglich. So etwas wäre ideal für das Land Berlin, angesichts der vielen positiven Nebeneffekte.

**RN:** Das Land Berlin beabsichtigt keineswegs, Grundstücke zu verschenken oder unter Preis anzubieten – das darf das Land auch gar nicht, da haben Sie mich falsch verstanden. Es geht darum, dass wir dieses System vieler offener Enden einer Baugruppe an einer Stelle festmachen und einen Grundstückspreis festlegen, der dem Verkehrswert entspricht, mit dem man rechnen kann. Das Grundstück kann erworben werden, wenn bestimmte Konditionen erfüllt werden, nämlich baugruppenorientiert das Grundstück zu entwickeln. So entsteht eine gewisse Sicherheit, außerdem entfällt das spekulative Element, was vielleicht bisher dazu geführt hat, dass weniger in den Genuss einer solchen Baugruppe kamen als das möglich wäre,

wenn man einen Festpreis hat, der zwar marktüblich ist, aber eben festgelegt wird. Wir streben natürlich an, möglichst viele für die Baugruppe zu motivieren, die vielleicht noch schwanken, ob sie den Eigenanteil aufbringen können. Wir wissen ja, dass in einer Baugruppe kaum spekulative Elemente enthalten sind und insofern haben wir nichts dagegen, wenn das Grundstück zu einem fairen Preis weitergegeben wird. Dass der möglicherweise deutlich unter den Bauträgerpreisen liegt, das wissen wir auch. Aber wir schenken Ihnen nichts. Wir beabsichtigen, dass Berlin die Grundstücke zu dem EU-weit üblichen Verkehrswert abgibt.

**FE:** Also das heißt konkret, dass eine bestimmte Anzahl von Grundstücken Baugruppen vorbehalten werden soll, ähnlich einer Vergabequote wie sie Hamburg hat, wo 15 Prozent alle Grundstücke der öffentlichen Hand an Baugemeinschaften vergeben werden?

**RN:** Gewissermaßen. Man könnte das auch konditionieren: Dieses Grundstück kann zum Festpreis erworben werden, wenn man als Baugruppe bereit ist, ein selbst organisiertes Projekt zu entwickeln. Und dann könnte es sogar Konkurrenz verschiedener Baugruppen geben. Deshalb bräuchte es eine unabhängige Kommission oder ein Gremium, das dann über Konzepte zu entscheiden hat. Wenn es einen Festpreis für das Grundstück gibt, dann kann ein Sekundärkriterium, zum Beispiel die Konzeptqualität, zum Vergabekriterium werden. Das trägt letztlich zur Qualität der Projekte bei.

**AS:** Es läuft also auf eine Veränderung des Vergabeverfahrens hinaus.

**RN:** Ja. Vielleicht haben Sie ja auch schon einmal um ein Grundstück geboten und dann hat ein

Bauträger nachgeboten und plötzlich war das Grundstück weg. Das ist ärgerlich. Wenn man da einen Boden einzieht, dann ist das sicher förderlich für die von der Stadt gewollte Entwicklung von Baugruppen.

Das zweite Thema ist die Verwaltungsstruktur. Da gebe ich den Architekten recht, das ist manchmal schwierig in Behörden, wenn die linke Hand etwas zusagt, vom dem die rechte nichts mehr weiß. Da ist es unsere Aufgabe, eine grüne Welle auszulösen, mit den Bezirken, mit den Baugenehmigungsdienststellen, Kontakt aufzunehmen und mit ihnen über das Thema zu sprechen. Es läuft ja auf einen experimentelleren Wohnungsbau hinaus, der natürlich auch viele Fragen im Genehmi-



>> *Mit einem Innenraum-Modell untersuchte der Architekt die Sichtachsen und Blickperspektiven, die vom Haus aus entstehen. So können zum Beispiel Fenster genau auf besondere Ausblicke zugeschnitten werden. (Projekt\_03)*

gungsverfahren aufwirft – da gibt es mehr Ecken als in so einem schlanken Bauträgerentwurf. Hier haben wir eher informelle als formelle Zugriffsmöglichkeiten – Berlin hat ja eine zweistufige Verwaltung. Wir treffen uns monatlich mit den Leitern der Stadtplanungsämter der Bezirke, informieren über Entwicklungen, die wir positiv sehen und stoßen besonders für die Baugruppenprojekte auf Zustimmung. Ich glaube, wenn man richtig informiert, dann hat man gute Chancen, das Thema voranzubringen.

**JM:** Nun gibt es ja in Berlin seit einiger Zeit das Baulückenmanagement, was auch von Ihrer Verwaltung betreut wird. Im Moment ist es so, dass das Baulückenmanagement bestimmte Flächen



>> Auch ein Ensemble von Reihenhäusern lässt sich in der Baugruppe realisieren – nebeneinander wohnen und doch jeder im eigenen Haus. (Projekt\_11)

als Wohnbauflächen identifiziert und einsehbar für alle Interessierten auf einer Webseite darstellt. Könnte das Baulückenmanagement darüber hinaus nicht auch konkrete Betreuungsaufgaben für Baugruppen übernehmen, so wie es zum Beispiel Agenturen in Leipzig oder Hamburg auch tun?

**RN:** In Berlin werden inzwischen breitgefächerte Informationen geboten und gewisse Leitlinien, Musterverträge usw. mitgeliefert. Wir bieten allerdings keinen Komplettservice, wie in Hamburg, wo aber auch direkt Wohnungsbaukredite vergeben werden durch die Stadt, was in Berlin nicht der Fall ist. In Berlin wird es vor allem darum gehen, zu schauen, wie viele Grundstücke sich tatsächlich aus dem Baulückenmanagement aktivieren lassen, das sind sehr unterschiedliche Qualitäten. Das sind zum Beispiel die echten Baulücken. Dann gibt es größere Flächen, da könnte man sich vorstellen, dass hier perspektivisch von Baugruppen ein ganzes Quartier entwickelt wird. Das dritte Thema sind die Berliner Stadthäuser, die Townhouses, die ja nicht baugruppenorientiert realisiert werden. Da sehen wir auch einen Markt, allerdings keinen sehr großen, weil das natürlich sehr kostenintensives Wohneigentum ist.

**AS:** Der zweite Punkt, den Sie genannt haben, wäre meine Wunschvorstellung: dass es wirklich gelingt, nicht nur die Lücken anzupacken, sondern auf einer größeren Fläche den bisherigen Entwicklern Paroli zu bieten aus einer Gruppe von Architekten heraus, die eine ganze Reihe von guten Ideen einbringen. Da ist man in Tübingen und Freiburg schon ein ganzes Stück weiter und hat Konzepte für die Umsetzung entwickelt. Ein Ort wird schon durch eine Baugemeinschaft geprägt, aber wenn

ich ein halbes Dutzend Baugemeinschaften habe mit einem halben Dutzend guter Architekten, da entsteht plötzlich eine Stadtqualität, die Sie nicht kaufen können. Da werden plötzlich Ecken interessant, die vorher als komplett unattraktiv galten. In Tübingen haben wir gemeinsam mit sechs anderen Architekturbüros so ein Projekt mit 70 Wohnungen realisiert. Es wäre toll, wenn es auch in Berlin gelingen könnte, in einer gemeinsamen Initiative geeignete Grundstücke zu identifizieren und zur Verfügung zu stellen.

**AR:** Bisher ist das ja in Berlin so eine Art Bottom-Up-Initiative. Architekten haben gemerkt, wie sie sich einen Bauherren züchten können, der sonst nicht anruft. Benutzer wie wir haben gemerkt, dass sie so ein Angebot bekommen können, was sonst der Markt nicht bietet. Jetzt könnte die Stadt davon lernen und noch einen Schritt weitergehen: Baugruppen als Alternative zum Masterplan, als ein neues Modell städtebaulicher Entwicklung. Das ist das Mehrwertpotenzial, das meiner Meinung nach bisher noch nicht ausgenutzt worden ist, weil die bisherigen Projekte auf dem strategischen Dispositiv der Lücke basieren. Man braucht eine Baulücke und erst dann fängt man an. Wenn es aber von vornherein dieses politische Wollen der Stadt gäbe, eine größere Fläche zur Verfügung zu stellen, ließe sich ein ganz anderer urbaner Mehrwert schaffen. Berlin hat vielleicht kein Geld für Städtebau – andererseits gibt es hier offensichtlich eine Menge Leute, die genügend Geld haben, sich so eine Wohnung zu kaufen und sich so ein Haus zu bauen. Wenn man das richtig organisiert, dann können die auch ein ganzes Stadtviertel bauen. Die Stadt Berlin könnte also mit dem Geld

anderer Leute ganz effektiv Städtebau betreiben. Das ist ein Projekt, das den Handlungsspielraum eines einzelnen oder mehrerer Architekten zweifellos überschreitet; hier ist eine übergeordnete politische Interessenvertretung der Gemeinschaft gefragt. Können Sie sich denn vorstellen so etwas zu realisieren, Herr Nagel?

**RN:** Sicherlich. Es gibt ja schon lange das Planwerk Innenstadt, das erhebliche Flächenpotenziale enthält. Die Baugruppen profitieren bisher von vitalen Quartieren. Umgekehrt könnte man mit einem Baugruppenquartier natürlich Vitalität in Bereiche bringen, die bisher nicht so vital sind. Wir arbeiten ja am Köllnischen Park, da fehlt z.B. noch die kritische Masse für so einen Kiez, weil da nicht genug Menschen leben, weil in Erdgeschoss nicht genug Kneipen und Läden sind – das könnte man mit einem Quartier für Baugruppen, mit einer Fläche, die da sicher zu finden ist, ändern. Es gibt auch anderenorts Bereiche, die man für so eine Baugruppeninitiative aufbereiten könnte.

**AS:** Ich denke, das ist auch ein Stück davon abhängig, inwieweit es Leute gibt, die den Ball aufnehmen und in der Lage sind, dieses umzusetzen. Wir, die wir positive Erfahrungen mit Baugruppen gemacht haben, sollten uns organisieren. Die Anfänge haben ja stattgefunden, es gibt erste Gespräche. Das ist eine ganz wichtige Arbeit, die jetzt auch durch das DAZ angeregt wird. Wir müssen einfach darauf vorbereitet sein, wenn sich so eine Chance bietet. Das Tolle dabei ist, dass es nur in Kooperation funktioniert. Während ein Bauträger, ein Investor als Einzelner kommt, der das Geld für das Grundstück schon bereit hat, muss eine Gruppe von Architekten mit ganz anderen Qualitäten trumpfen, um solche Standorte dann entwickeln zu können.



*>> Auf diesem schwierigen Hanggrundstück sind einige Investoren gescheitert. Die Architekten integrierten die Problemstellen in eine kluge Lösung, die nun wesentlich zu den Qualitäten des Häuserensembles beiträgt. (Projekt\_12)*

## ÜBERSICHTSKARTE

### BAUGRUPPENPROJEKTE IN BERLIN (Auswahl)

#### 01\_carpaneto.schöningh.architekten

Wohnetagen, Steinstraße 26–28, 10119 Berlin

#### 02\_roedig.schop architekten

Ten in One, Anklamer Straße 52, 10115 Berlin

#### 03\_FAT KOEHL ARCHITEKTEN

Strelitzer Straße 53, 10115 Berlin

#### 04\_zanderroth architekten

RuSc, Ruppiner Straße 42–43 / Schönholzer Straße 10a, 10115 Berlin

#### 05\_heinhaus architekten

Marienburger Straße 31a, 10405 Berlin

#### 06\_Arnold und Gladisch Architekten

Wohnen an der Marie, Marienburger Straße 40, 10405 Berlin

#### 07\_Hans Dieter Velkel Architekten + Ingenieure

Hufelandstraße 34, 10407 Berlin

#### 08\_zoomarchitekten

C53, Choriner Straße 53, 10407 Berlin

#### 09\_dmsw

Doppelhäuser in Weißensee, Albertinenstraße 17b–e, 13086 Berlin

#### 10\_siegundalbert

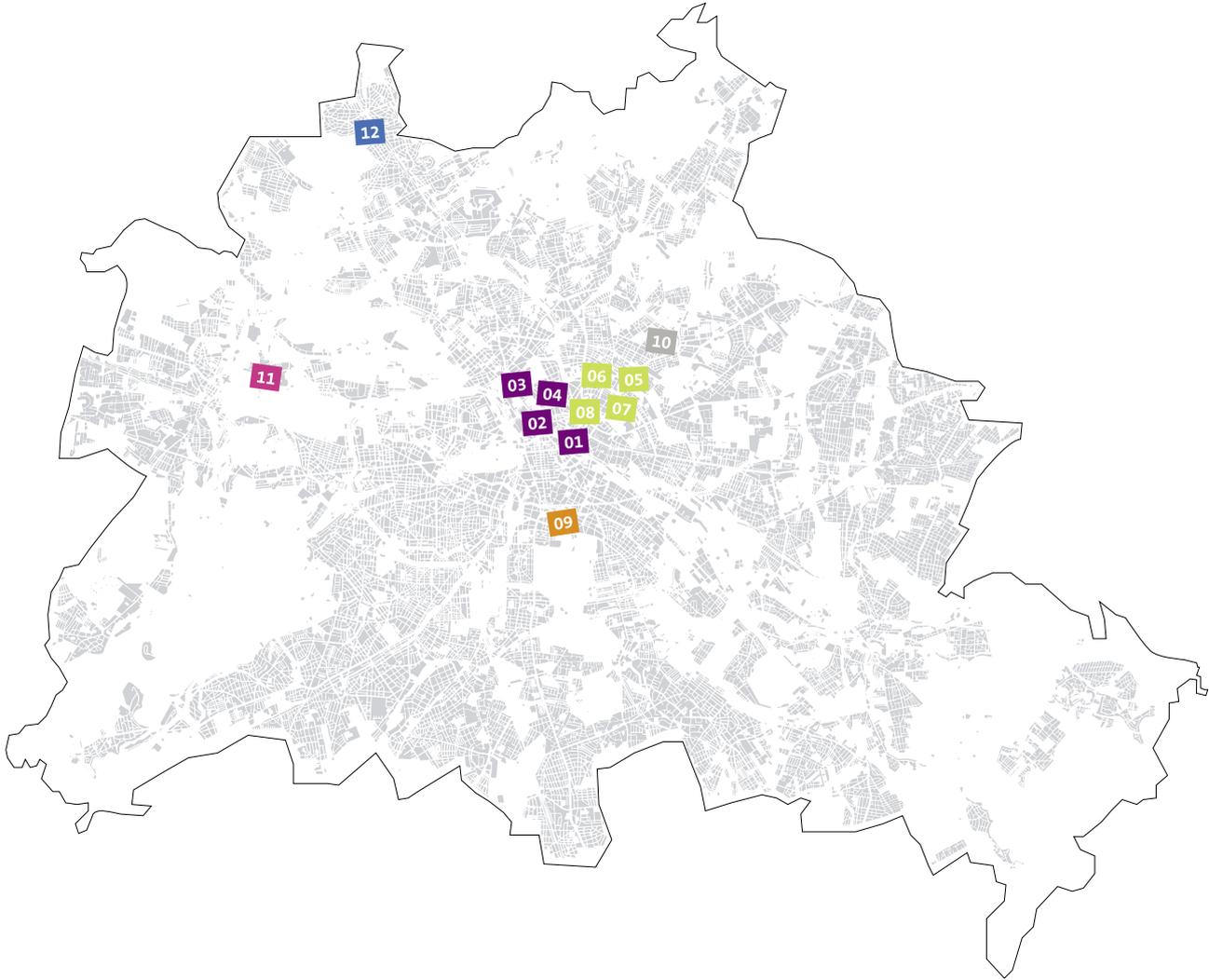
Haus & Hof, Kreuzbergstraße 12a, 10965 Berlin

#### 11\_Baufrösche • Architekten + Stadtplaner GmbH

Wohnen am Haveleck, Schwielowseestraße 15–29, 13599 Berlin

#### 12\_NÄGELIARCHITEKTEN

Waldhäuser, Edelhofdamm 62, 13465 Berlin



## SPECIALS: DIE PROJEKTE UND IHRE BESONDERHEITEN AUF EINEN BLICK

### **01\_carpaneto.schöningh.architekten >>Patchworkhaus – Verschiedenheit verbinden<<**

\* Schwimmbad mit Sauna, Sommerküche, Garten mit Werkstatt, Gästewohnung, Waschküche

\*\* gasbetriebenes Blockheizkraftwerk, Brennwertkessel, kontrollierte Be- u. Entlüftungsanlage mit Wärmerückgewinnung

### **02\_roedig.schop architekten >>Flexibel Wohnen im Zehnerpack<<**

\* Dachterrasse, Gästewohnung, 180 Grad schwenkbare Fenster, Preisträger Deutscher Bauherrenpreis 2006

### **03\_FAT KOEHL ARCHITEKTEN >>Panoramablick am Mauerstreifen<<**

\* Ausklappbare Balkone, Gemeinschaftsgarten mit Spielmauer

### **04\_zanderroth architekten >>Zwillinge am Stadtplatz<<**

\* Öffentlicher Stadtplatz, Wasch- und Trockenraum

### **05\_heinhaus architekten >>Grünes Wohnen in Blau-Orange<<**

\* Gemeinschaftsraum, Werk- und Bastelkeller, Garten

\*\* Holz-Pellet-Kessel, thermische Solaranlage zur Brauchwassererwärmung, zentrale Wasserrecyclinganlage (Grauwasseranlage)

### **06\_Arnold und Gladisch Architekten >>Luxus des Weitblicks<<**

\* Gründach/Dachterrasse, Garten

\*\* Gasbetriebenes Blockheizkraftwerk

### **07\_Hans Dieter Velkel Architekten + Ingenieure >>Alt mit Neu und vielen Extras<<**

\* Kinder-WC im EG, Garten mit Gemeinschaftsraum

\*\* Küchenabzug über Dach, Solaranlage für die Warmwasserbereitung, zwei Heizkreisläufe, Regenwassernutzung (Garten)

### **08\_zoomarchitekten >>Gestapelte Villen<<**

\* Garten mit Gartenhaus, dreigeschossige Maisonnetten

\*\* Anschluss an Blockheizkraftwerk

### **09\_dmsw >>Monolithe am See<<**

\* Wohnen mit Seeblick, inspiriert von gründerzeitlichem Grundriss

### **10\_sieglundalbert Bürogemeinschaft >>Hofoase mit Haus und Garten<<**

\* Spielplatz, Hofbebauung

\*\* Gasbetriebenes Blockheizkraftwerk, Grundwasserversickerung über Rigolen auf dem Grundstück

### **11\_Baufrösche • Architekten + Stadtplaner GmbH >>Terrassenhaus am Wasser<<**

\*Gemeinschaftshaus geplant, Wohnen am Wasser

### **12\_NÄGELIARCHITEKTEN. Walter Nägeli & Gudrun Sack >>Parketthäuser im Wald<<**

\*Außenfassade aus Holz, Wohnen im Wald

## EINFÜHRUNG

Auf den folgenden Seiten werden zwölf exemplarische Baugruppenprojekte in Berlin vorgestellt. Die Bandbreite reicht vom komplett selbstorganisierten Zusammenschluss bis hin zur Projektentwicklerinitiative, von der ökologisch orientierten Hausgemeinschaft in der Innenstadt bis hin zu Einfamilienhausbesitzern am Rande der Stadt.

Um eine größtmögliche Vergleichbarkeit der unterschiedlichen Ansätze und Gebäude zu bieten, werden auf den folgenden Seiten bestimmte Kennzahlen bezüglich Fläche, Kosten und Bewohnerprofil gegenüber gestellt. Alle Kostenangaben sind Bruttowerte und beziehen sich – wenn nicht anders angegeben – jeweils auf das gesamte Projekt. Die Kategorie „Gesamtkosten“ umfasst alle Kosten der nach DIN 276 festgelegten Kostengruppen im Hochbau außer des Grundstückspreises (Kostengruppen 200-700). Die „reinen Baukosten“ geben die Kosten für das Bauwerk selbst, also die Baukonstruktionen und die technischen Anlagen wider (Kostengruppen 300-400). Der Grundstückspreis inklusive Nebenkosten für Erschließung oder Beräumung ist separat ausgewiesen.

Außerdem werden die Projekte in bestimmten Kategorien hinsichtlich Kinderanteil, Kosten, ökologischer Kriterien und weiterer Gesichtspunkte miteinander verglichen. Die Legende unten bietet eine Übersicht über diese Kategorien der Analyse. Die „SPECIALS“, Details, die bei den einzelnen Projekten auffielen – von besonderen gemeinschaftlichen Einrichtungen bis hin zu ökologischen Aspekten – sind zusammenfassend auf der gegenüberliegenden Seite dargestellt.



>> Mehr als 50 Prozent der Wohneinheiten mit Kindern



>> Besonders kinderfreundliche Anlagen (Spielhaus, Kinder-WC etc.)



>> Energieeffizientes Haus



>> Besonders energieeffizientes Haus



>> Kostengünstig (unter 2000 € brutto/QM Wohnfläche)



>> Durch Architekten initiiert



>> Durch Bauherren initiiert



>> Durch Projektentwickler initiiert



>> Besondere Gemeinschaftseinrichtungen



>> Mehrgenerationen-Wohnen

## 01\_carpaneto.schöningh.architekten

WOHNETAGEN STEINSTRASSE | Steinstraße 26–28, 10119 Berlin

AI + BI 🏠 🏡 🏢

BAUTYPOLOGIE: Wohn- und Geschäftshaus mit 22 Wohneinheiten und fünf Gewerbeeinheiten



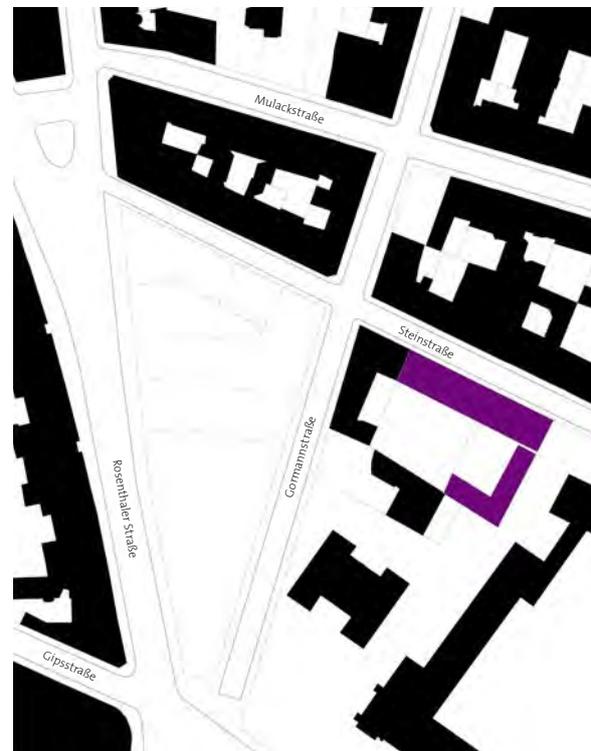
BEWOHNERPROFIL: zwölf Paare, sieben Singles, zehn Familien mit 16 Kindern

### ZEIT UND KOSTEN

PLANUNG:	1999–2002
BAUZEIT:	2002–2004
FERTIGSTELLUNG:	02/2004
GESAMTKOSTEN:	5.944.000 €
REINE BAUKOSTEN:	4.100.000 €
KOSTEN GRUNDSTÜCK MIT NK:	1.220.000 €
KOSTEN / QM WOHNFLÄCHE:	2.094 €

### FLÄCHENANGABEN

GRUNDSTÜCKSFLÄCHE:	1.487 QM
WOHNFLÄCHE:	690 QM
WOHNFLÄCHE INSGESAMT:	2.580 QM
GESCHOSSZAHL:	5 1/2
BRUTTOGESCHOSSFLÄCHE:	3.620 QM
GESCHOSSFLÄCHENZAHL:	2,4



Seite 28  
links >> Blick auf die Hoffassade, Innenraum,  
Straßenfassade  
Seite 31  
oben >> Blick auf den Hof von oben  
unten >> Ausschnitt Fassade zum Hof

## »Patchworkhaus – Verschiedenheit verbinden«

### Intro

Die Architekten bezeichnen das Projekt in der Steinstraße gerne als „Wohnetagen-Puzzle“: Der Bau ist aus verschiedenen Flächenmodulen komponiert, die vertikal und horizontal gekoppelt und zum Garten hin um Erker, Terrassen und Balkone ergänzt wurden. So entsteht ein räumliches Gefüge – das so genannte „Puzzle“ – von in Gänze unterschiedlichen Einheiten. Das Mehrfamilienhaus in einer ruhigen Seitenstraße der belebten Berliner Mitte verfügt über 22 Wohnungen und fünf Gewerbeeinheiten. Sie variieren in Grundriss und Größe zwischen 60 und 250 Quadratmetern. Neben ökologischen und besonders familienfreundlichen Gestaltungselementen fallen in der Steinstraße vor allem die zahlreichen Gemeinschaftseinrichtungen auf. Zum Haus gehören nicht nur eine Gartenwerkstatt, eine Sommerküche, eine Gästewohnung und ein Veranstaltungsraum – die Hausgemeinschaft baut sich derzeit auch noch ein Schwimmbad mit Sauna.

### Projektgeschichte

Die Architekten Silvia Carpaneto und Christian Schöningh, die in der Steinstraße arbeiten und leben, könnten als Pioniere der Berliner Baugruppenlandschaft bezeichnet werden. Bereits seit 1997 verfolgten sie die Idee, Wohneigentum in hausgemeinschaftlicher Nachbarschaft mit dem Leben in einem Berliner Stadtteil mit hoher Kulturdichte zu verbinden: „Unsere Motivation war ursprünglich, den eigenen Nestbautrieb unserer vierköpfigen Familie zu befriedigen. Wir verliebten uns in die 17.000 Quadratmeter große Secura-Fabrik in der Fehrbelliner Straße, für die wir ein komplettes Pro-

jekt entwickelten“, erinnern sich die Architekten. carpaneto.schöningh.architekten fanden zahlreiche Mitstreiter für ihr ambitioniertes Vorhaben, allerdings scheiterte es schließlich an einer Absage der Treuhandgesellschaft. Eine GmbH & Co.KG war bereits gegründet, die Architekten hatten zahlreiche Arbeitsleistungen – „Saatgeld“ (O-Ton carpaneto.schöningh) – investiert und so setzten sie ihre Suche nach einem geeigneten Objekt fort. Schließlich konnten sie ihre Mitgesellschafter von der Idee eines Neubaus überzeugen und 1999 das Grundstück in der Steinstraße erwerben.

### Projektetails

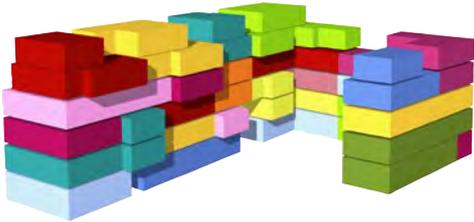
Das Hausprojekt befindet sich auf zwei ursprünglich separaten Baugrundstücken. Kern des Neubaus ist ein Riegel, der in Tiefe und Höhe dem anschließenden Altbau entspricht und dessen Erscheinungsbild sich in das von Altbauten geprägte Stadtbild einfügt. Die steinerne Straßenfassade ist mit unterschiedlichen horizontalen Elementen, Fensterlaibungen und Eingangsbereichen gegliedert, die auf die ehemalige Parzellierung hindeuten. Gleichwohl betonen regelmäßige Fensteröffnungen und einheitliche Materialität die durch das Hausprojekt entstandene Verbindung der beiden Grundstücke.

Zum Garten hin eröffnet die Fassade eine Komposition aus farblich gefassten Erkern, Terrassen und Balkonen, die das „Puzzle“ der Einheiten nach außen spiegeln. Der zweigeschossige Durchgang erlaubt vom Straßenraum Einblick in den Gartenhof und erschließt über eine offene Rampe die Garage mit zwölf PKW-Stellplätzen.

Die klare bauliche Struktur des Neubaus bildet das Grundgerüst für ein kostengünstiges Bauwerk. Die Baustoffe wurden maßgeblich unter ökologischen Aspekten ausgewählt und das Haus als so genanntes Drei-Liter-Niedrigenergiehaus konzipiert. Der Energieverbrauch bzw. CO<sub>2</sub>-Ausstoß ist bautechnisch und wirtschaftlich sinnvoll minimiert worden, zum Beispiel durch eine kontrollierte Be- und Entlüftungsanlage mit Wärmerückgewinnung und ein gasbetriebenes Blockheizkraftwerk.

Der Sparsamkeit der Konstruktion steht eine gewisse Großzügigkeit von Flächen und Volumina gegenüber. Das Tragwerk besteht aus gemauerten bzw. betonierten Wandscheiben mit aussteifenden Erschließungskernen (Treppenhäuser) an der Straße und jeweils einer Stützreihe in der Gebäudemitte sowie innen liegend vor der Hoffassade. Die Stützenkonstruktion mit Plandecken gewährt – wie in Fabriketagen – größtmögliche Freiheit bei der Gestaltung von individuellen Grundrissen. Die im Abstand von 2,50 Metern mögliche freie Anordnung von Wohnungstrennwänden bildete dabei eine Grundvoraussetzung für das freie „Puzzlespiel“. Die Kosten für die individuellen Einbauten wurden jeweils im Verhältnis zu den angenommenen Standard-Ausbaukosten separat verrechnet. Die Wohnetagen in der Steinstraße integrieren durchaus „Einfamilienhaus-Typisches“: zum Beispiel die später abtrennbare Einliegerwohnung oder die kleine, nicht am selben Ausgang liegende Wohnung für die Eltern. Das Projekt entspricht damit der Intention der Architekten, speziell jungen Familien an diesem innerstädtischen Ort ein adäquates und zukunftsfestes Angebot zu unterbreiten.

# WOHNETAGEN STEINSTRASSE | Steinstraße 26–28, 10119 Berlin



oben >> Schema des „Wohnetagen-Puzzles“

unten >> Erdgeschoss



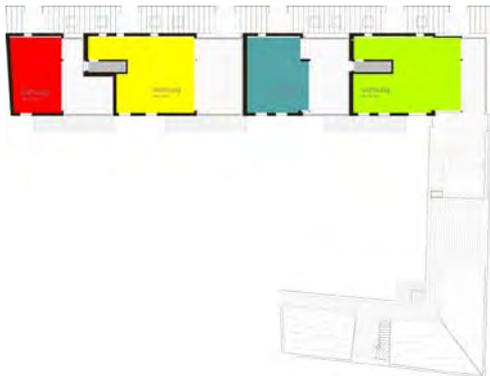
oben >> 1. Obergeschoss

unten >> 2. Obergeschoss





oben >> 3. Obergeschoss  
unten >> 5. Obergeschoss



## 02\_roedig.schop architekten

TEN IN ONE | Anklamer Straße 52, 10115 Berlin

AI + BI € ▲\*

BAUTYPOLOGIE: sechsgeschossiges Mehrfamilienhaus mit zehn Wohneinheiten



BEWOHNERPROFIL: drei Paare und drei Familien mit Kindern

### ZEIT UND KOSTEN

PLANUNG:	ab 09/2003
BAUZEIT:	07/2004–05/2005
FERTIGSTELLUNG:	05/2005
GESAMTKOSTEN:	1.082.000 €
REINE BAUKOSTEN:	866.000 €
KOSTEN GRUNDSTÜCK MIT NK:	277.730 €
KOSTEN / QM WOHNFLÄCHE:	1.570 €

### FLÄCHENANGABEN

GRUNDSTÜCKSFLÄCHE:	446 QM
GRUNDFLÄCHE:	182 QM
WOHNFLÄCHE INSGESAMT:	865,5 QM
GESCHOSSZAHL:	6
BRUTTOGESCHOSSFLÄCHE:	1.333 QM
GESCHOSSFLÄCHENZAHL:	2,4



Seite 32

links >> Fassadendetail, Dachterrasse

Seite 35

oben >> Blick vom Badezimmer zum Garten

unten >> Blick entlang der Straßenfassade 4. OG

großes Bild >> Straßenfassade am Abend

### Intro

„Ten in one“ – zehn in einem – hat die Baugruppe A52, deren Initiatoren die Architekten Christoph Roedig und Ulrich Schop sind, ihr Projekt genannt. „Flexibel wohnen“ ist für roedig.schop architekten kein leerer, überstrapazierter Slogan, sondern begründet die Grundphilosophie der Wohnraumgestaltung in dem Haus in der Anklamer Straße. Stützenfreie Räume erlauben es den zehn verschiedenen Wohnungsinhabern, ihre Räume ihren Lebensumständen ständig neu anzupassen. Und wem in den eigenen vier Wänden irgendwann doch einmal „die Decke auf den Kopf fällt“, kann sich zeitweise sogar in die Gästewohnung unterm Dach einquartieren, die allen Bewohnern des Hauses offen steht. Zentrale Treffpunkte sind im Sommer der 264 Quadratmeter große Garten und die Dachterrasse, von wo sich auf 100 Quadratmetern ein wunderbarer Ausblick über Berlins Mitte bietet.

### Projektgeschichte

Christoph Roedig und Ulrich Schop sind Bauherren und Architekten in einem – im April 2003 begaben sie sich auf Grundstückssuche, um gemeinsam mit Bekannten „ein innerstädtisches Hausprojekt“ zu initiieren. „Es ging uns darum, die Idee von den eigenen vier Wänden mit viel Licht und Raum in der Innenstadt zu verwirklichen, die einzelnen Bauherren in den Projektentwicklungs- und Planungsprozess einzubinden und nachbarschaftliche Solidarität über gemeinsames Planen und Bauen herzustellen“, beschreiben die Architekten ihre Motivation. Ein gutes halbes Jahr später konnte die zuvor gegründete A52 GbR das passende Grundstück in einer Baulücke in der Anklamer Straße erwerben. Die Projektentwicklung und die Projektsteuerung wurden vollständig durch die Baugruppe übernommen. Die am Bau be-

teiligten Gewerke wurden einzeln beauftragt und jeweils von einem Baugruppenmitglied betreut.

*„Für die Baugruppenteilnehmer war es ein Vorteil (...), dass sie viel über Bauen und Architektur gelernt haben: Die Begriffe ‚unterschnittener Sockel‘, ‚verlorene Schalung‘, ‚zweiläufige Treppe‘ und ‚vorgehängte Fassade‘ sind jetzt allen geläufig. Die Auseinandersetzung mit Architektur, Raum und Material ging bei einigen soweit, dass sie statt der ursprünglich gewünschten Raufasertapete Sichtbetonwände gewählt haben ...“ (roedig.schop architekten.)*

### Projektdetails

Grundkonzept für das Wohnen bei „Ten in One“ ist eine Kombination aus geschlossenen Individualräumen und offenem Loftgrundriss. Die raumhohen Holzfenster liegen in der Regel in Sichtachsen und ermöglichen den Durchblick von der Straßenseite bis zum Garten. Somit entsteht der Eindruck von Großzügigkeit und Weite auch innerhalb eines dicht bebauten städtischen Raums. Das Baugrundstück Anklamer Straße 52 bietet durch den rückwärtig angrenzenden Elisabethkirch-Friedhof einen Ausblick ins Grüne.

Die haustechnischen Installationen können frei um die Versorgungsschächte geklappt werden, so dass Küchen und Bäder wahlweise im Innenbereich oder an der Fassade liegen. Zwischen den Brandwänden und um den Treppen- und Aufzugskern kann der 2,80 Meter hohe, sturz- und stützenfreie Raum frei gestaltet werden, was auch Änderungen der Bedürfnisse hinsichtlich Wohnungsgröße und Aufteilung zulässt. Da das Erdgeschoss für Wohnzwecke genutzt wird, ist hier der Bezug zum Außenraum hauptsächlich mit großen Fensterflächen auf die

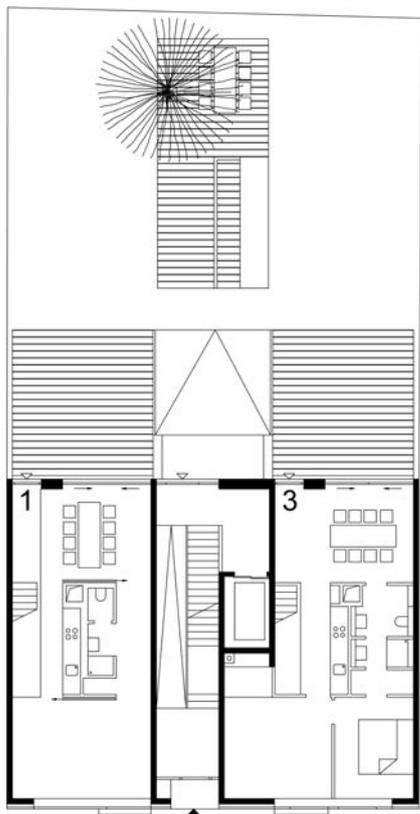
Gartenseite gerichtet. Die Wohneinheiten sind mit dem ersten Obergeschoss zu Maisonettewohnungen verbunden.

Die Architekten verstehen das Haus als eine Form von „in die Höhe gestapelten Eigenheimen“. Die Individualität der Grundrisse spiegelt sich daher auch in den Fassaden wider. Auf der Straßenseite wechseln zwischen den einzelnen Etagen Fenster und Wandpaneele aus durchgefärbten Eternittafeln je nach Geschoss ihre Lage. Ein weiteres Fassadenspiel entwickelt sich in die Tiefe des Gebäudes. Die Fenster liegen entweder bündig mit der Vorderkante der Fassadentafeln oder aber bündig mit der Innenwand. Die Fenster an den vorgesetzten Stahlaustritten können um 180 Grad geschwenkt werden, so dass hier ein loggienartiger Bereich entsteht, der die Flexibilität des Innenraums nicht beeinträchtigt. Mit der Möglichkeit „vor die Fassade zu treten“ erweitern die Austritte den privaten Raum in den Außenraum.

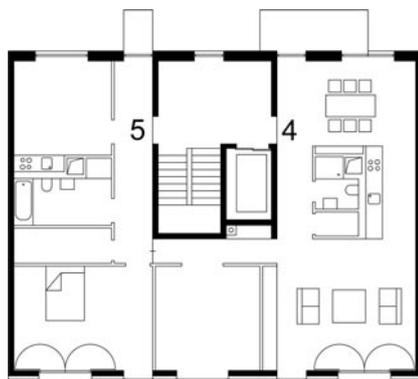
Die Wohnungsausstattungen sind wie die Grundrisse individuell. Gemeinsam ist allen Wohnungen, dass die an den Treppenraum angrenzenden Wände und die Decken aus Beton in ihrem Rohbauzustand belassen wurden. Die hier entstandenen strukturierten Betonoberflächen kontrastieren mit den glatten Putzwänden und den edlen Holzböden.

Für ihre Version des kostengünstigen und zugleich gestalterisch anspruchsvollen „flexiblen Wohnens“ wurden roedig.schop architekten u.a. mit dem Deutschen Bauherrenpreis 2006 ausgezeichnet.

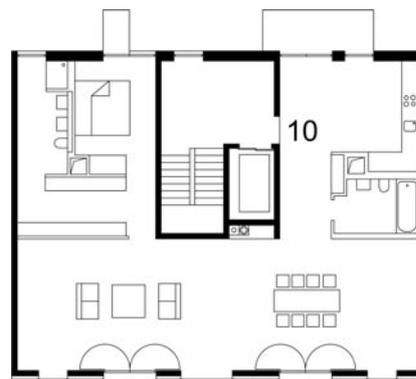
**TEN IN ONE** | Anklamer Straße 52, 10115 Berlin



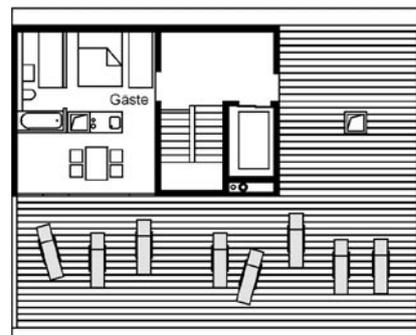
>> Erdgeschoss mit Garten



oben >> 2. Obergeschoss  
unten >> 1. Obergeschoss



oben >> 5. Obergeschoss  
unten >> Dachgeschoss





### 03\_FAT KOEHL ARCHITEKTEN

WOHN- UND GESCHÄFTSHAUS | Strelitzer Straße 53, 10115 Berlin

AI

BAUTYPOLOGIE: siebengeschossiges Mehrfamilienhaus mit zehn Wohneinheiten und einer Gewerbeeinheit



BEWOHNERPROFIL: vier Familien mit Kindern sowie Singles und Paare

#### ZEIT UND KOSTEN

PLANUNG SEIT:	2004
BAUZEIT:	seit 07/2006
FERTIGSTELLUNG:	10/2007
GESAMTKOSTEN:	2.300.000 €
REINE BAUKOSTEN:	1.800.000 €
KOSTEN GRUNDSTÜCK MIT NK:	258.000 €
KOSTEN / QM WOHNFLÄCHE:	2.050 €

#### FLÄCHENANGABEN

GRUNDSTÜCKSFLÄCHE:	673 QM
GRUNDFLÄCHE:	263 QM
WOHNFLÄCHE INSGESAMT:	1.397 QM
GESCHOSSZAHL:	7 + DG
BRUTTOGESCHOSSFLÄCHE:	2.016 QM
GESCHOSSFLÄCHENZAHL:	2,5



Kirchhof  
St.-Elisabeth-Gemeinde

Seite 36  
links >> Ansicht Strelitzer Straße  
Seite 39  
links >> Modell Sichtachsen  
rechts >> Straßenansicht

## »Panoramablick am Mauerstreifen«

### Intro

Die Strelitzer Straße, zwischen Invalidenstraße und Rheinsberger Straße gelegen, befindet sich am Rande des Sanierungsgebietes Rosenthaler Vorstadt – ein Areal im Umbruch. Das Grundstück mit der Hausnummer 53 liegt direkt im ehemaligen Mauerstreifenbereich. Aufgrund der Höhe und der damit günstigen Grundwasserlage wurden früher von dieser Stelle aus bevorzugt Tunnel zur Flucht in den Westen gegraben. Auf der Südwestseite der ehemaligen Baulücke eröffnet sich ein Panoramablick in die Stadt, bedingt durch die erhöhte Lage und die niedrigen Häuser des Hinterlandes.

Nun entsteht hier bis zum Herbst 2007 das Baugruppenprojekt der Architekten FAT KOEHL. Die Initiative des Vorhabens ging stark von den Architekten aus, die sich zunächst ohne konkrete Bauherren sehr intensiv dem Entwurfsprozess gewidmet haben.

### Projektgeschichte

„2004 war der Berliner Wohnungs- und Grundstücksmarkt fast bewegungslos“, erinnert sich der Architekt Florian Koehl. „Ein idealer Moment, ein Stück dieser Stadt zu erwerben und den Stillstand zu nutzen, die Stadt (un)abhängig von ihrer eigenen Trägheit weiterzuentwickeln.“ So wurde das Baulückengrundstück in der Strelitzer Straße 53 erworben. Zunächst planten die Architekten gemeinsam mit der Künstlerin Anna von Gwinner für „den unsichtbaren Bauherren“. Erst als sie das Projekt relativ konkret entwickelt hatten, begannen sie ab dem Frühjahr 2005 mit der Akquise realer Interessenten. „Wir stellten überrascht fest: Mit jedem neuen Bauherren wurde das Projekt präziser und

entsprach immer mehr unserer Vorstellung unterschiedlicher Raumvariationen“, so Florian Koehl. Allerdings lief der Prozess nur schleppend – zu Beginn des Jahres 2006 involvierten die Architekten daher einen Baugruppenbetreuer, der seitdem die Gruppe koordiniert und alle rechtlichen und kaufmännischen Fragen regelt. Seit Juli 2006 laufen die Bauarbeiten für den Siebengeschosser in Berlin-Mitte. Die Fertigstellung ist für Oktober 2007 geplant.

### Projektdetails

FAT KOEHL wählten einen experimentellen Ansatz für ihren Entwurf: „Unser Projekt ist der Versuch, durch eindeutige wie auch dubiose Körper-Raum-Beziehungen Potentiale einer Abhängigkeit von internen und externen Raumbedingungen zu erzeugen.“ Zunächst entsteht ein Rahmenwerk: Die Größe und Konstellation der Wohnungen soll unterschiedlich sein, um eine heterogene Gruppe von Bewohnern zu ermöglichen. „Wir entwickelten zunächst Szenarien für unsichtbare Bauherren, erfanden fiktive Charaktere, um unsere Bedingungen zu testen“, so Florian Köhl. „Wir brauchten die Charaktere und wollten nicht gleich die Bauherren.“ Zunehmend konkretisierte sich das Projekt: Die Architekten entschieden sich für einen schmalen und einen breiten Hausteil mit ein- und zweigeschossigen Wohnungen – zwei Häuser in einem. Verbindungen zwischen außen und innen zu schaffen, nahm eine zentrale Rolle im Entwurfsprozess ein. In der Strelitzer Straße sind allerdings keine Balkone erlaubt – die Architekten bauten ein Modell der gesamten Straße und ersannen ständig neue Varianten von Ausblicken entlang der Straße, die alle abgelehnt wurden. Schließlich

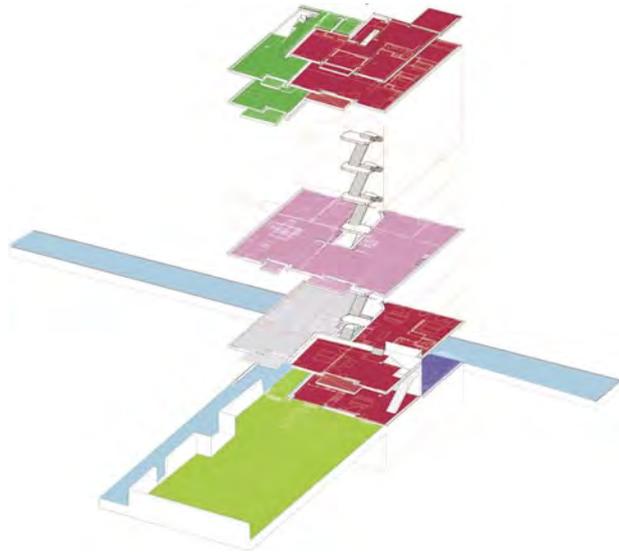
entwickelten FAT KOEHL temporäre, ausklappbare Balkone, die den zukünftigen Bewohnern nun doch die Erweiterung des Wohnraumes ins Freie ermöglichen – wenn auch nur zeitweise.

Auch die Höhen des Hauses sind von FAT KOEHL bis in kleinste Detail durchdacht: Sie basieren stets auf einem Vielfachen von 18 Zentimetern. Treppen und Öffnungen nach außen folgen dem Maß. Die Höhe der Türen ist 252 Zentimeter (14x18 Zentimeter), der Sturz 36 Zentimeter, Fenster werden immer mit einer 36 Zentimeter (2x18 Zentimeter) hohen Brüstung gebaut, als Raumsicherung – auch im Sitzen bleibt so die Stadt wahrnehmbar. Um den zukünftigen Bewohnern größtmögliche Raumsfreiheit zu ermöglichen, reduzierte die Statikerin bei dem Stahlskelettbau die Anzahl der Stützen auf das nötigste und plante jeweils zwei Versorgungsschächte pro Wohnung ein, damit die Lage von Küchen und Bädern flexibel bleibt. Insgesamt entstehen in dem Neubau zehn Wohnungen und ein Laden, in den die Architekten einziehen werden. Die Wohnungsgrößen variieren von 70 bis zu 160 Quadratmeter, verteilt auf drei bis sieben Zimmer.

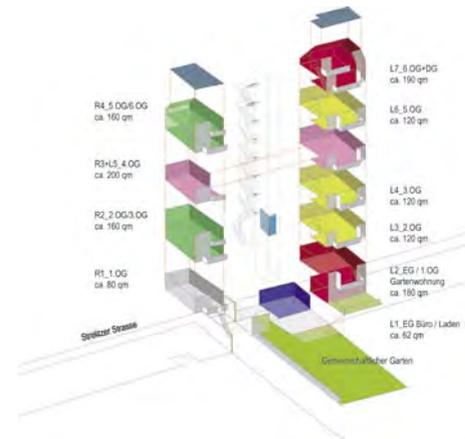
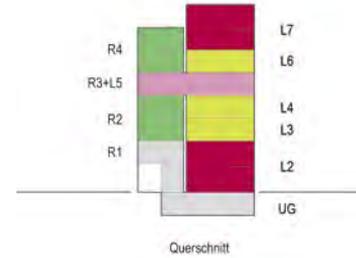
Wer sich dem Haus nähert, wird zwischen den beiden Hälften entlang der gekrümmten Treppenhausewand hineingeführt. Während man noch auf der Straße steht, erlauben Öffnungen im Erdgeschoss den Blick in und durch das Haus bis in den Garten – ein großes Tor macht den Durchgang zur Verlängerung des Gartens. Der Garten wird von einer 2,16 Meter hohen Mauer umschlossen: Auch hier entsteht eine Art Zimmer in der Stadt. Die Begrenzung wurde von den Architekten als Spielmauer für die Kinder im Haus entwickelt.

# WOHN- UND GESCHÄFTSHAUS | Strelitzer Straße 53, 10115 Berlin

>> Axonometrie Grundriss



>> Axonometrie Struktur





## 04\_zanderroth architekten

RuSc | Ruppiner Straße 42–43 / Schönholzer Straße 10a, 10115 Berlin

AI + BI ☼ € ▲ MG

BAUTYPOLOGIE: zwei siebengeschossige Mehrfamilienhäuser mit zwei mal sechs Wohneinheiten



BEWOHNERPROFIL: Mehrgenerationenhaus mit drei Paaren, drei Singles und sechs Familien mit zwölf Kindern

### ZEIT UND KOSTEN

PLANUNG:	10/2004–12/2005
BAUZEIT:	03/2006–03/2007
FERTIGSTELLUNG:	03/2007
BAUKOSTEN MIT NK:	2.433.341 €
BAUKOSTEN OHNE NK:	1.836.280 €
KOSTEN GRUNDSTÜCK:	367.270 €
KOSTEN / QM WOHNFLÄCHE:	1.837 €

### FLÄCHENANGABEN

GRUNDSTÜCKSFLÄCHE:	733 QM
GRUNDFLÄCHE:	336 QM
WOHNFLÄCHE INSGESAMT:	1.524,3 QM
GESCHOSSZAHL:	7
BRUTTOGESCHOSSFLÄCHE:	2.146 QM
GESCHOSSFLÄCHENZAHL:	2,9



Seite 40  
links >> Außenansicht, Innenraumperspektive  
Seite 43  
rechts >> Ansicht Fassade

## Intro

Die typische „Berliner Nordecke“: eine Lücke, einst durch Kriegseinwirkungen entstanden; eingekesselt durch drei- bis fünfgeschossige Blockbebauung, dunkel, seit Jahrzehnten unbebaut – hier hätte man nicht unbedingt das ideale Grundstück für ein ambitioniertes Wohnungsbauprojekt vermutet. Die schwierige Grundstückssituation an der Ecke Ruppiner Straße / Schönholzer Straße scheint zanderroth architekten aber nur umso mehr beflügelt zu haben, ihr Motto von „anspruchsvoller Architektur in anspruchsvoller Lage zu bezahlbaren Preisen“ umzusetzen. Die Lösung überzeugt: Die beiden Baugruppen für das „RuSc“-Projekt erwarben statt jeweils einem insgesamt drei Grundstücke, auf denen nicht nur zwei elegante Zwillingsbauten entstanden sind, sondern zudem ein öffentlicher Platz als verbindendes Element zwischen den beiden Häusern. Aus dem Nachteil einer berlintypischen Blockecke wird ein berlinuntypischer kleiner Stadtplatz als Lichtspender für die Gebäude und grüner Treffpunkt für den gesamten Kiez.

## Projektgeschichte

„Wir sind überzeugt, dass gute Architektur nichts Exklusives ist, sondern es darauf ankommt, unter welchen Rahmenbedingungen sie entsteht“, sagen die Architekten Christian Röth und Sascha Zander. Um den entsprechenden Rahmen zu schaffen, haben sie sogar ein eigenes Baugruppenkonzept entwickelt, „SmartHoming“, das Kompetenzen aus den Bereichen Architektur, Recht und Finanzen bündelt und durch einen festen Rahmen „Entscheidungsprozesse und damit die Projektentwicklung

ökonomisiert“, so die Architekten. Als Prämisse ist beispielsweise festgelegt, dass die Architekten für die Konsistenz der Gestaltung allein verantwortlich sind. Im Inneren der Wohnungen hat jeder Eigentümer freie Gestaltungsgewalt. Auch RuSc wurde nach den „SmartHoming“-Prinzipien entwickelt. Auf Wunsch einer Kerngruppe von Bauherren hat das Büro verschiedene Grundstücke auf die Bebaubarkeit geprüft und schließlich im Herbst 2003 das Areal Ruppiner Straße / Ecke Schönholzer Straße entdeckt. Drei Grundstücke von verschiedenen Eigentümern – Bund, Bezirk, Erbgemeinschaft – zu sichern, war hier die Herausforderung. Besonders schwierig war der Bezirk zu überzeugen, die Grünfläche in das Projekt einzubeziehen. Schließlich konnten aber alle Grundstücke im Mai 2005 für das Projekt gesichert werden. Im April 2007 werden die Zwillingsbauten bezugsfertig sein.

## Projektdetails

Die Grundstruktur der siebengeschossigen Kopfbauten ist identisch – zwillingsgleich –, das eine die Spiegelung des anderen. Auf jeder Etage liegt eine Wohnung mit drei Seiten und drei Himmelsrichtungen, wodurch die Ausrichtung des Grundstücks nebensächlich wird. In den unteren Etagen werden die Südseiten der Gebäude von der Bebauung des Blockinnenbereiches verschattet, deshalb richten sich die Wohnräume zur Straße, in den oberen Etagen nach Süden hin. Diese innere Konfiguration der Gebäude ist von außen in der unterschiedlichen Gestaltung der Fassaden von Wohn- und Privatbereichen ablesbar. Die Gebäude sind in Stahlbetonskelettbauweise mit Porenbeton errichtet.

RuSc ist ein Mehrgenerationen-Wohnprojekt: Die insgesamt zwölf Wohneinheiten bieten ebenso Raum für die sechsköpfige Familie wie für den Singlehaushalt oder das ältere Ehepaar. Erdgeschoss und 1. Obergeschoss sind zu einer Maisonette mit eigenem Garten verbunden. Das Dachgeschoss ist als klassisches Penthouse mit umlaufender Terrasse gestaltet. Ein innen liegendes Treppenhaus erschließt jeweils pro Normalgeschoss eine Wohnung von ca. 117 Quadratmetern und unterteilt den Grundriss in einen Wohnbereich mit Außenraum, die Rückzugsräume und eine „Servicezone“. Ein auffälliges Detail im Grundriss sind die abgerundeten Ecken.

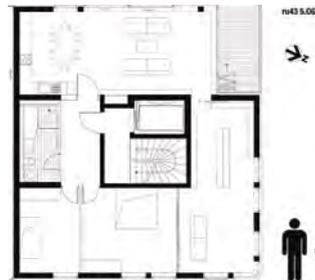
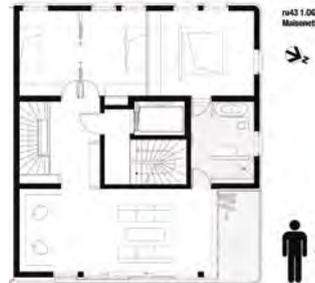
Die Grundstruktur ermöglicht die Verwirklichung unterschiedlichster Wohnvorstellungen über Zahl, Art und Zuordnung der Räume. Nutzung und Aufteilung der einzelnen Bereiche sind flexibel. Die Wohnungen variieren von zwei bis vier Zimmern mit innen oder außen liegendem Bad, mit separater oder offener Küche im Wohnzimmer. Jede Wohnung verfügt über einen großzügig verglasten Wohnbereich, der sich durch komplett zu öffnende Faltenfenster um eine Loggia erweitern lässt. In einigen Wohnungen bildet das Treppenhaus das Zentrum, um das man im Kreis laufen kann – in anderen haben sich die Bewohner für einen separaten Eltern- und Kindertrakt mit größtmöglicher Ungestörtheit entschieden. Beide Häuser haben gemeinsame Hausanschlüsse und eine Holz-Pellets-Heizung, die eine Fußbodenheizung betreibt. Die Installationen für die Nachrüstung von Solarkollektoren zur Warmwasserbereitung sind vorbereitet.

**RuSc** | Ruppiner Straße 42–43 / Schönholzer Straße 10a, 10115 Berlin



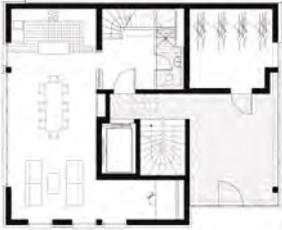
oben >> Standardgrundriss

unten >> Gestaltung öffentlicher Stadtplatz

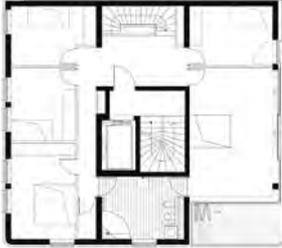


links >> Grundriss Ru 43  
Maisonette Erdgeschoss  
mit 1. Obergeschoss  
Wohnung 5. Obergeschoss

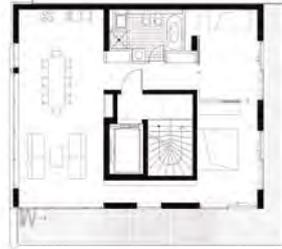
rechts >> Grundriss Sc 10a  
Maisonette Erdgeschoss  
mit 1. Obergeschoss  
Wohnung 6. Obergeschoss



sc0ta 0.00



sc1ta 1.00



sc6ta 6.00



## 05\_heinhaus architekten

WOHN- UND GESCHÄFTSHAUS | Marienburger Straße 31a, 10405 Berlin

BI   € 

BAUTYPOLOGIE: siebengeschossiges Vorderhaus und fünfgeschossiges Gartenhaus mit 15 Wohnungen und einer Gewerbeeinheit (Büro)



BEWOHNERPROFIL: Paare, Singles und elf Familien mit Kindern

### ZEIT UND KOSTEN

PLANUNG:	2003–2005
BAUZEIT:	05/2005
FERTIGSTELLUNG:	02/2006
GESAMTKOSTEN:	2.465.000 €
REINE BAUKOSTEN:	2.097.000 €
KOSTEN GRUNDSTÜCK MIT NK:	420.000 €

### FLÄCHENANGABEN

GRUNDSTÜCKSFLÄCHE:	1.155 QM
GRUNDFLÄCHE:	415 QM
WOHNFLÄCHE INSGESAMT:	1.850 QM
GESCHOSSZAHL:	7 / 5
BRUTTOGESCHOSSFLÄCHE:	2.570 QM
GESCHOSSFLÄCHENZAHL:	1,85



Seite 44  
links >> Ansicht Vorderhaus, Solaranlage, Ansicht  
Gartenhaus  
Seite 47  
Hof mit Gartenhaus

## Intro

Die orange-blaue Fassade in der Marienburger Straße 31a signalisiert schon von außen: Dies ist ein lebendiges Haus. In elf der fünfzehn 40 bis 193 Quadratmeter großen Wohnungen leben Familien mit Kindern, die man oft beim Spielen im großzügigen Garten beobachten kann. Bei schlechtem Wetter bieten der Gemeinschaftsraum oder der Werk- und Bastelkeller eine Alternative zum Toben im Freien. Neben der Schaffung von kinderfreundlichem Wohnraum mitten in der Stadt hatten vor allem ökologische Kriterien von Anfang an Priorität für die Baugruppe. Sowohl das Vorderhaus als auch das Gartenhaus erfüllen höchste ökologische Ansprüche. Die Neubauten in der Marienburger Straße sind nach den Prinzipien des Niedrigenergiehauses KfW 40 entstanden. Das macht sich für die Bewohner auch angenehm in der Energiekostenabrechnung bemerkbar.

Die Entwicklung und Realisierung des Projektes hat insgesamt drei Jahre in Anspruch genommen. „Der Einzug wurde im Frühjahr 2006 mit mehreren rauschenden Festen im Garten und im Gemeinschaftsraum gefeiert“, erinnert sich Architekt Uwe Heinhaus. „Die Mühen der Baugruppe haben sich gelohnt, die Vision von gemeinschaftlichem, kostengünstigem und ökologischem Wohnen mitten in der Stadt sind gebaute Realität.“

## Projektgeschichte

Die Vision des gemeinsamen Zusammenlebens unter einem Dach im städtischen Kontext entstand im Jahre 2001 in einem kleinen Kreis von befreundeten Berliner Familien. Die ursprüngliche Idee der Gruppe war, ein Gründerzeitmietshaus

gemeinsam mit einem Investor zu kaufen und zu sanieren. Allerdings scheiterte dieses Unterfangen, so dass heinhaus architekten von der noch bestehenden Kerngruppe Anfang 2003 um konkrete Hilfestellung gebeten wurden. Der Vorschlag von Uwe Heinhaus, einen Neubau in Eigenverantwortung zu errichten, wurde zunächst zögerlich, dann aber zunehmend positiv aufgenommen. Im Dezember 2003 kaufte die frisch formierte GbR das Grundstück in der Marienburger Straße 31a. Das Projekt ist ein exemplarisches Beispiel für fundierte Selbstorganisation: Die Projektentwicklung erfolgte durch eine Bauherren-Kerngruppe zusammen mit den Architekten, die Projektsteuerung durch eine Geschäftsführung und die Architekten – fachliche Expertisen wurden bei Bedarf von außen eingeholt. Im April 2005 konnte mit den Bauarbeiten begonnen werden, seit dem Frühjahr 2006 ist das Haus bewohnt.

## Projektetails

Heinhaus Architekten haben in der Baulücke ein sieben-geschossiges Vorderhaus und ein fünfgeschossiges Quergebäude sowie einen großflächigen Gemeinschaftsgarten realisiert. Das Vorderhaus fügt sich in die gründerzeitliche Straßenfront. Traufhöhe und Bautiefe orientieren sich an der umgebenden Bebauung. Die Satteldachlösung ermöglicht großzügigere Raumhöhen in den Dachgeschossseinheiten, ohne im Straßenbild sichtbar zu werden. Die zum Süden orientierte Straßenfassade wird durch eine Balkonzone gegliedert. Hier springt die Außenwand zurück und schafft – trotz großflächiger Verglasung – Intimität für die Bewohner.

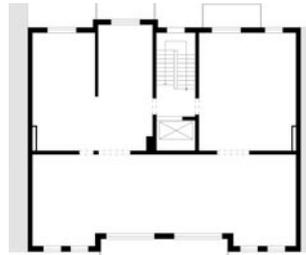
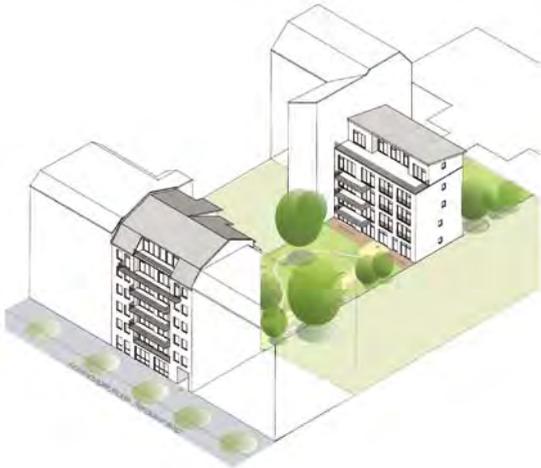
Das Gartenhaus schließt an die bestehende Nachbarbebauung an. Die großformatigen Fenster der Südfassaden erinnern an Industriebauten und bringen viel Licht in die Wohnräume. Der sommerliche Wärmeschutz wird durch außenliegende Jalousien gewährleistet. Geräumige Balkone oder Terrassen, in der Regel belegt mit unbehandelten einheimischen Hölzern, erweitern die meist familiengerechten Wohnungen und stellen den direkten Bezug zum Garten her.

Ökologisches Bauen war sowohl den Architekten als auch den heutigen Bewohnern der Marienburger Straße 31a wichtig. Bei der Wärmedämmung und der technischen Ausrüstung wurde sehr großer Wert auf Energieeffizienz gelegt – so ist ein CO<sub>2</sub>-neutrales Niedrigenergiehaus entstanden. Das konnte u.a. durch die wasserundurchlässig unterkellerte Massivbauweise mit mineralischem Vollwärmeschutzsystem, eine Holz-Pellet-Kesselheizung, eine Solaranlage zur Erwärmung von Brauchwasser sowie eine Wasserrecyclinganlage (Grauwasseranlage) zur biologischen Aufbereitung des Abwassers für WC und Waschmaschinen erreicht werden. Das Gartenhaus ist zudem für den späteren Einbau einer Fotovoltaikanlage vorgefertigt. Die Energieeffizienz der Gebäude wurde sogar innerhalb eines Forschungsprojekts, gefördert von der Deutschen Bundesstiftung Umwelt, von Gutachtern analysiert und bestätigt.

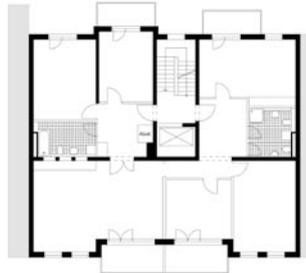
Die Farben der Fassade wurden übrigens von der Baugruppe gemeinsam ausgewählt: Das leuchtende Orange steht für Lebendigkeit und Lebensfreude, das Blau für Konzentration und Klarheit. Zusammen sollen sie Harmonie ausstrahlen.

# WOHN- UND GESCHÄFTSHAUS | Marienburger Straße 31a, 10405 Berlin

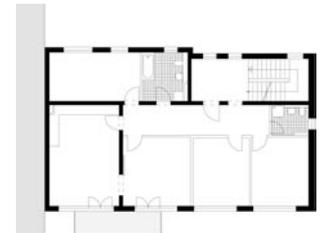
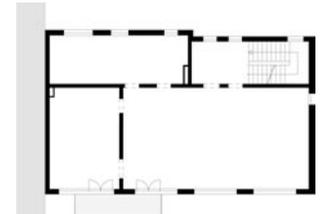
>> Isometrie



links >> Grundrisse Vorderhaus  
Grundstruktur  
4. Obergeschoss  
Dachgeschoss mit 2. Ebene



unten >> Grundrisse Gartenhaus  
Grundstruktur  
2. Obergeschoss





## 06\_Arnold und Gladisch Architekten

WOHNEN AN DER MARIE | Marienburger Straße 40, 10405 Berlin

AI   €

BAUTYPOLOGIE: siebengeschossiges Mehrfamilienhaus mit 23 Wohneinheiten und einer Gewerbeeinheit



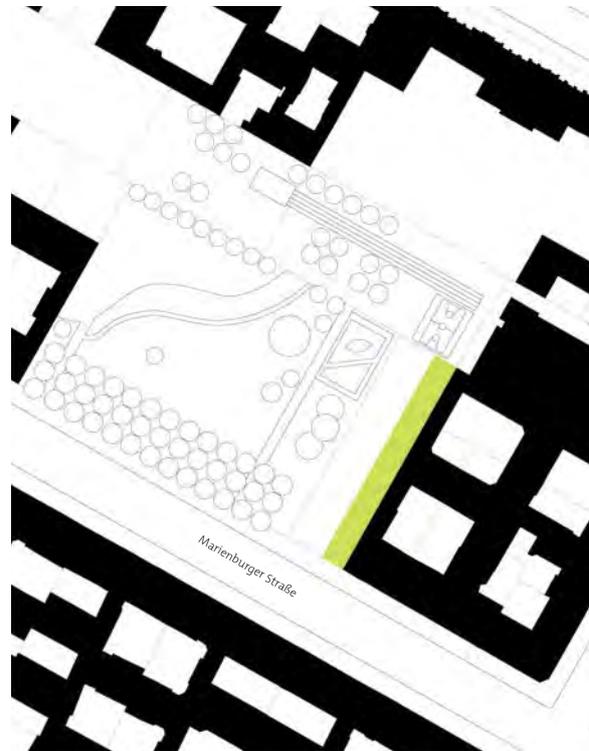
BEWOHNERPROFIL: 17 Familien mit Kindern und sechs Paare

### ZEIT UND KOSTEN

PLANUNG:	seit Frühjahr 2005
BAUZEIT:	03/2006–09/2007
FERTIGSTELLUNG:	09/2007
GESAMTKOSTEN:	5.450.000 €
REINE BAUKOSTEN:	3.700.000 €
KOSTEN GRUNDSTÜCK MIT NK:	780.000 €
KOSTEN / QM WOHNFLÄCHE:	1.830 €

### FLÄCHENANGABEN

GRUNDSTÜCKSFLÄCHE:	1.261 QM
GRUNDFLÄCHE:	600 QM
WOHNFLÄCHE INSGESAMT:	2.950 QM
GESCHOSSZAHL:	7
BRUTTOGESCHOSSFLÄCHE:	4.900 QM
GESCHOSSFLÄCHENZAHL:	3,88



Seite 48  
links >> Ansicht von der Grünanlage Marie aus  
Seite 51  
Perspektive Ecke Marienburger Straße / Marie

## Intro

Zwischen der dichten Häuserzeile entlang der Marienburger Straße eröffnet sich im oberen Drittel fast unerwartet eine Freifläche: die „Marie“ mit Klettergerüsten, Tischtennisplatten und Liegewiese. Die zukünftigen Bewohner der 23 Wohnungen des Bauprojektes von Arnold und Gladisch Architekten werden diesen seltenen Weitblick tagtäglich genießen können. In mehr als drei Viertel der Wohnungen ziehen Familien mit Kindern, die die Nähe zum Spielplatz besonders zu schätzen wissen werden. Von der gemeinschaftlichen Dachterrasse, die in ein Gründach übergeht, haben die Eltern dann einen guten Überblick auf die „Marie“ und den eigenen Gemeinschaftsgarten. Aber auch in jeder einzelnen Wohnung bietet sich von fast allen Räumen aus eine ungewöhnlich weite Aussicht. Lamellenjalousien in vier verschiedenen Rot- und Gelbtönen verleihen der sonst zurückhaltend gestalteten Putzfassade nicht nur ein leuchtendes Erscheinungsbild, sondern bieten auch ausreichend Schatten in den Nachmittagsstunden. Hohe energetische Standards, also ein möglichst niedriger Energieverbrauch, bestimmten neben den individuellen Vorstellungen der Bauherren maßgeblich die Konzeption des siebengeschossigen Mehrfamilienhauses. So ist unter anderem ein gasbetriebenes Blockheizkraftwerk vorgesehen – der so genannte Jahres-Primärenergiebedarf wird nicht höher als 60 Kilowattstunden pro Quadratmeter Gebäudenutzfläche liegen. Der Einzug ist für den Spätsommer 2007 geplant.

## Projektgeschichte

Die Idee, selbst die Initiative zu ergreifen, um interessante Planungsaufträge zu erhalten, hatte die beiden Büropartner schon seit einiger Zeit beschäftigt. Im Sommer 2004 begannen sie schließlich mit der

konkreten Grundstückssuche für ein Baugruppenprojekt. Das Baulückenmanagement der Berliner Senatsverwaltung für Stadtentwicklung bot hier die erste Orientierung.

Nachdem Arnold und Gladisch das lange, schmale und zu drei Seiten unbebaute Grundstück in der Marienburger Straße 40 entdeckt hatten, unternahmen sie weitere Schritte zur Formierung einer Baugruppe. Über die Stern GmbH, eine „Gesellschaft für behutsame Stadterneuerung“, fanden die Architekten erste Interessenten für ihr Projekt. Die Planungsgemeinschaft Wohnen an der Marie GbRmbH wurde gegründet und mit Andreas Stahl ein erfahrener Projektsteuerer für die Koordination der Bauherrengruppe involviert. Zu Baubeginn im März 2006 waren bereits 90% der Wohnungen vergeben, ein halbes Jahr später alle Einheiten belegt.

*„Die Gruppe entwickelte sich nach dem Schneeballprinzip, fast jeder brachte eine neue Familie mit. Das war natürlich toll, weil man sich ja jeweils nette Nachbarn aussuchte. Den ganzen Prozess würde ich als erstaunlich reibungslos bezeichnen. Wir waren auf sehr viele Konflikte eingestellt, die so nicht stattfanden oder gut gelöst wurden.“ (Frank Glowitz, Bauherr)*

## Projektdetails

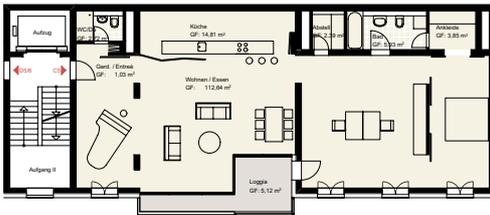
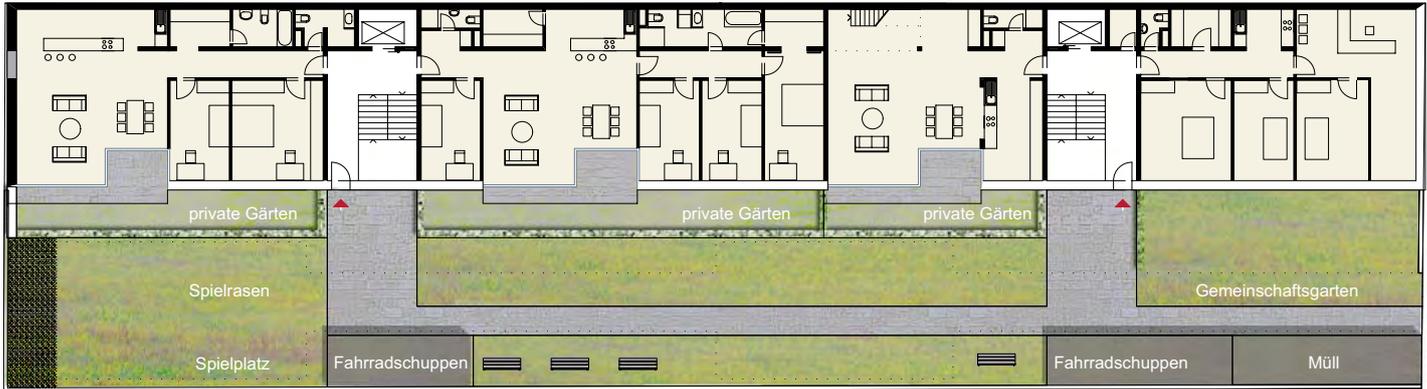
Die Grundstücksmaße geben mit 68 Metern Länge und 18,5 Metern Breite die schlanke, langgestreckte Form des Mehrfamilienhauses vor. Um den Bewohnern den Luxus des möglichst großflächigen Weitblicks in fast allen Räumen zu ermöglichen, haben die Architekten das Gebäude nach Nordwesten hin zur Grünfläche orientiert und planen jede Wohnung mit großzügigen Verglasungen in jeweils 2,80 Meter hohen Räumen.

Alle Wohnungen verfügen über einen offenen Wohn- und Essbereich mit großer Loggia und einen separaten Rückzugsbereich. Im Erdgeschoss werden neben einem Gewerberaum (Praxis für Physiotherapie) ein Gemeinschaftsgarten und ein Gemeinschaftsraum sowie auf dem Dach eine Dachterrasse für alle Bewohner entstehen.

Das Gebäude entsteht als Massivbau mit tragender Stahlbetonkonstruktion und Kalksandsteinwänden mit Innenausbau in Leichtbauweise (Gipskarton). Wegen des relativ engen Grundstücks und der Orientierung nach Nordwesten erwiesen sich eine Grauwasseranlage und Sonnenkollektoren für dieses Projekt als unwirtschaftlich. Die Bauherrengemeinschaft entschied sich für den Einbau eines gasbetriebenen Blockheizkraftwerks zur ökologisch sinnvollen Energieerzeugung.

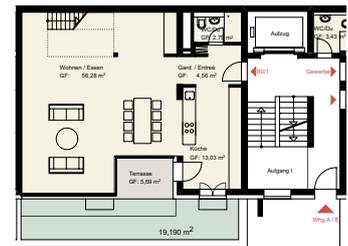
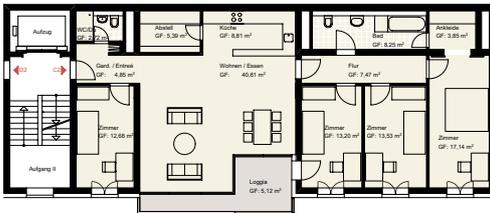
Die Aufteilung und Gestaltung ihrer Wohnung bestimmen die Bauherren selbst: Innerhalb eines Grundgerüsts, das bestimmte Parameter wie die Konstruktion, die Haustechnik oder die Fassadengestaltung festlegt, lassen sich Grundrisse und Materialien nach eigenen Vorstellungen umsetzen. Während der Entwurfs- und Ausführungsplanung wurden mit jedem Bauherren individuelle Termine vereinbart, in denen die Architekten den festgelegten Standard vorstellten. Davon abweichende Vorstellungen der Bauherren wurden als Sonderwünsche aufgenommen und in die Planung eingearbeitet. Allerdings handelte es sich hier letztlich vor allem um Details: Schiebefenster im Staffelgeschoss, bodengleiche Duschen oder den Einbau mehrerer Kamine.

# WOHNEN AN DER MARIE | Marienburger Straße 40, 10405 Berlin



oben >> Erdgeschoss

oben links >> Loft  
 unten links >> Fünf-Zimmer-Wohnung



oben rechts >> Maisonette Erdgeschoss  
 unten rechts >> Maisonette 1. Obergeschoss



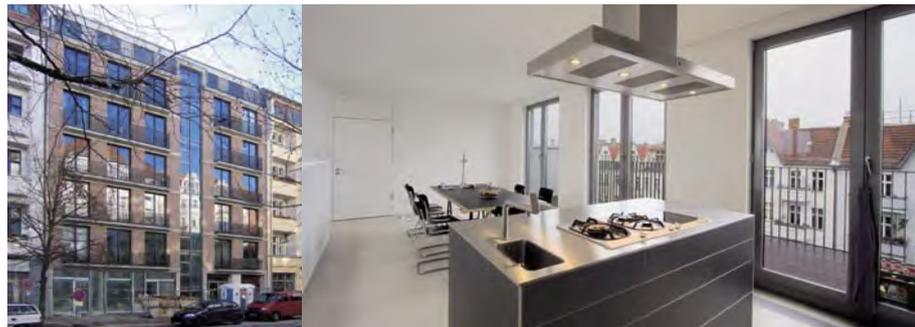


## 07\_Hans Dieter Velkel Architekten + Ingenieure

### WOHN- UND GESCHÄFTSHAUS | Hufelandstraße 34, 10407 Berlin

AI 

BAUTYPOLOGIE: siebengeschossiges Wohn- und Geschäftshaus mit 15 Wohneinheiten und einer Gewerbeeinheit



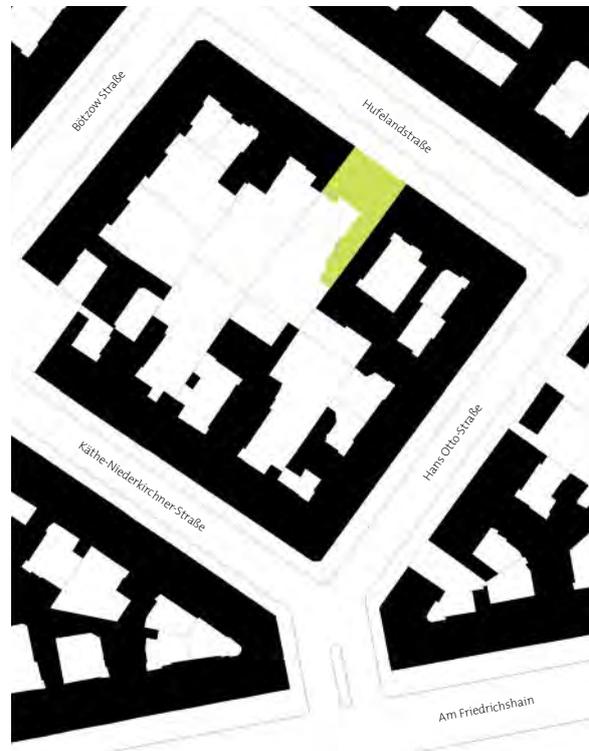
BEWOHNERPROFIL: Singles und 13 Familien mit Kindern

#### ZEIT UND KOSTEN

PLANUNG:	2004–2005
BAUZEIT:	11/2005–12/2006
FERTIGSTELLUNG:	12/2006
GESAMTKOSTEN:	4.500.000 €
REINE BAUKOSTEN:	2.930.000 €
KOSTEN GRUNDSTÜCK MIT NK:	560.000 €
KOSTEN / QM WOHNFLÄCHE:	2.000 €

#### FLÄCHENANGABEN

GRUNDSTÜCKSFLÄCHE:	1.008 QM
GRUNDFLÄCHE:	640 QM
WOHNFLÄCHE INSGESAMT:	2.195 QM
GESCHOSSZAHL:	7
BRUTTOGESCHOSSFLÄCHE:	2.730 QM
GESCHOSSFLÄCHENZAHL:	2,71



Seite 52  
links >> Straßensicht, Wohnung 3  
Seite 55  
oben >> Wohnung 6, 3. OG  
unten >> Wohnung 10, DG

## Intro

Ursprünglich wollte Hans Dieter Velkel das Bauprojekt in der Hufelandstraße 34 mit einem Investor realisieren. „Aber schon bald erwiesen sich die jeweiligen Auffassungen von Architekturqualität und Rendite als unvereinbar“, so der Architekt. Vermutlich wäre ansonsten ein ganz anderes Haus in der Baulücke im Bötzw-Viertel entstanden und wahrscheinlich würden nicht so viele Familien zu den Bewohnern des Hauses zählen – in 13 der 15 Wohneinheiten leben Kinder. Sie wissen vor allem die besonderen Extras im Haus zu schätzen wie etwa den großzügigen Gemeinschaftsgarten oder das Kinder-WC im Erdgeschoss. Demnächst werden davon auch die Nachbarskinder profitieren – die Hausgemeinschaft plant gerade die Zusammenlegung der Gartenflächen mit dem Nachbarhaus.

Das Wohn- und Geschäftshaus vereint Alt und Neu: Ein vorhandener Altbau-Seitenflügel wurde saniert, das siebengeschossige Vorderhaus komplett neu errichtet und damit eine Baulücke geschlossen.

## Projektgeschichte

Ab dem Winter 2003 suchte Hans Dieter Velkel „Bauherren, die Wert auf eine gute Architektur legen und Mut haben, einen anderen Weg zu gehen, um Wohneigentum zu schaffen“. Ein Jahr später gründete sich auf seine Initiative hin die Baugruppe Hufelandstraße 34 mit 15 Mitgliedern. Anfang 2005 begann die Planung des Bauvorhabens, im November 2005 war Baubeginn. Aufgrund der beruflichen Qualifikation einzelner Mitglieder konnten verschiedene fachliche

Leistungen, die üblicherweise als Know-How von außen „eingekauft“ werden, in die Baugruppe eingebracht werden, unter anderem die Geschäftsführung, Projektleitung und Koordination. Im Dezember 2006 zogen die Bewohner schließlich nach knapp zweijähriger Planungs- und Bauzeit in ihr neues Domizil ein.

*„Bauen ist wesentlich prozesshafter, als ich zunächst gedacht hätte. Und das bis zum Einzug. Die Berücksichtigung der Wechselwirkungen auch von Kleinigkeiten zum Gesamtobjekt zahlen sich aber aus – statt Massenware entsteht Durchdachtes. Schön!“ (Tarik Barbara, Bauherr)*

## Projektetails

Das Projekt „Hufelandstraße 34“ entstand im Bötzw-Viertel im Berliner Bezirk Prenzlauer Berg in der direkten Nachbarschaft zum Volkspark Friedrichshain. Insgesamt entstanden 15 individuelle Wohnungstypen, dazu eine Gewerbeeinheit mit Tiefgarage für 14 Stellplätze und ein großer, sonniger Garten für die gemeinschaftliche Nutzung.

Die Wohnungsgrößen variieren zwischen 80 und 250 Quadratmetern, die Geschosshöhe beträgt 2,80 Meter. Es gibt sowohl Standardwohnungen mit klassischer Zimmeraufteilung als auch offene Lofts oder Maisonettetypen. Im Erdgeschoss des Vorderhauses hat der Architekt zudem sein Büro untergebracht.

Der Neubau ist eine Stahlbetonkonstruktion in Schottenbauweise. Die tragende Konstruktion wird nur durch die Querwände abgefangen. So er-

gibt sich für die Grundrissgestaltung eine größtmögliche Variabilität. Im bereits bestehenden Seitenflügel wurden fast alle Etagen zu Maisonetten zusammengelegt.

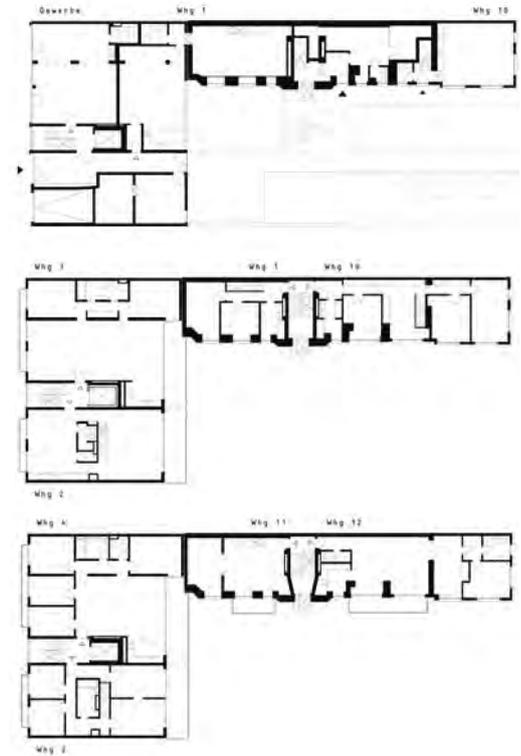
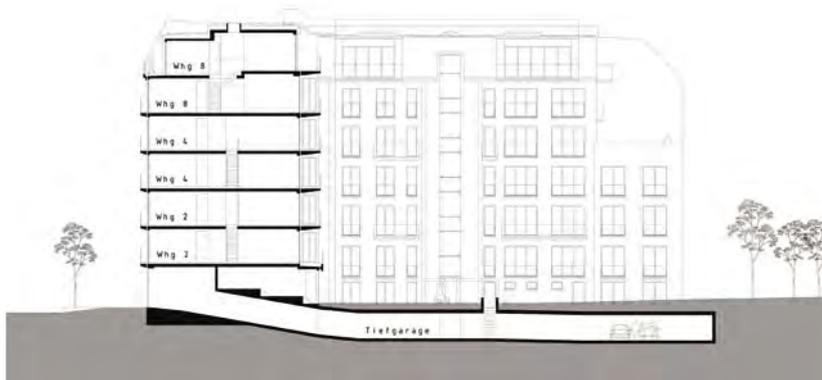
Die Wände im Vorderhaus wurden als Fertigteil-Hohlwände ausgeführt. Die nicht tragenden Innenwände sind alle in Leichtbauweise (GK-Wände) gefertigt. Für eine bessere Baubiologie sind einige Wände auf Wunsch mit einem Lehmputz versehen worden. Zudem besitzt jede Küche einen Abzug über das Dach. Jede Wohnung verfügt außerdem über zwei Bäder. Ein schönes Detail sind hier die rahmenlosen Opakverglasungen für die innen liegenden Badezimmer im Vorderhaus, um aus dem Flur natürliches Licht einzufangen.

Das Treppenhaus im Vorderhaus ist mit Stahlbetonfertigteilen in Sichtbetonqualität ausgeführt. Durch die großformatige Verglasung entsteht ein direkter Bezug zur Hufelandstraße. Eine durchgehende Lichtleiste lässt zudem das Treppenhaus in der Nacht erstrahlen. Im Seitenflügel wurde die vorhandene Holzterasse aufgearbeitet. Das Treppenhaus wird hier durch einen Glasaufzugschacht an der Außenwand natürlich belichtet.

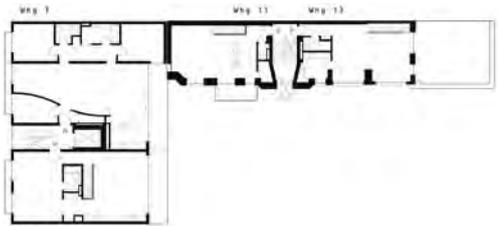
Viel Licht bietet sich den Bewohnern des Vorderhauses vor allem auch zum Garten hin: Die Südfassade ist komplett verglast, um einen fließenden Übergang von innen nach außen zu bieten.

Alle Wohnungen sind mit Fußbodenheizungen ausgestattet, die bodenständigen Fenster erhielten einen zweiten Heizkreislauf mit Bodenkonvektoren vor den Fenstern. Das Warmwasser wird in der Hufelandstraße 34 durch eine Solaranlage aufbereitet.

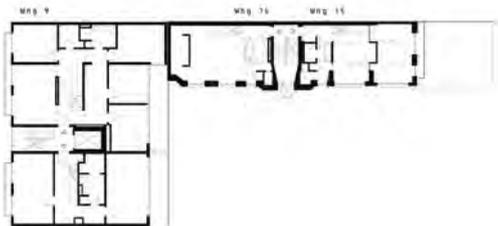
# WOHN- UND GESCHÄFTSHAUS | Hufelandstraße 34, 10407 Berlin



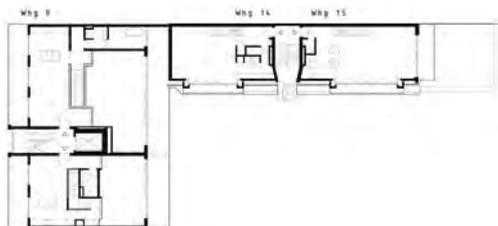
Grundrisse >>  
Erdgeschoss  
1. Obergeschoss  
2. Obergeschoss



Wkg 4



Wkg 5



Wkg 6

Grundrisse >>  
4. Obergeschoss  
5. Obergeschoss  
Dachgeschoss

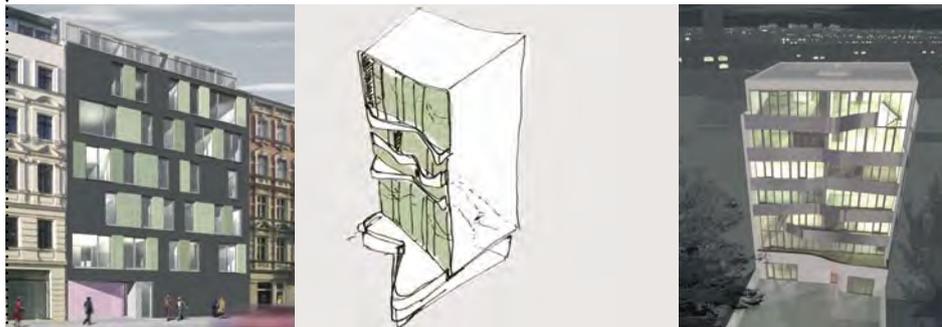


## 08\_zoomarchitekten

C53 | Choriner Straße 53, 10435 Berlin

AI €

BAUTYPOLOGIE: siebengeschossiges Mehrfamilienhaus mit sechs Wohneinheiten



BEWOHNERPROFIL: zwei Singles, zwei Paare und zwei Familien mit Kindern

### ZEIT UND KOSTEN

PLANUNG:	2005–2006
BAUZEIT:	ab 05/2006
FERTIGSTELLUNG:	06/2007
GESAMTKOSTEN:	1.530.000 €
REINE BAUKOSTEN:	1.280.000 €
KOSTEN GRUNDSTÜCK:	420.000 €
KOSTEN / QM WOHNFLÄCHE:	1.752 €

### FLÄCHENANGABEN

GRUNDSTÜCKSFLÄCHE:	794 QM
GRUNDFLÄCHE:	275 QM
WOHNFLÄCHE INSGESAMT:	1.113 QM
GESCHOSSZAHL:	7
BRUTTOGESCHOSSFLÄCHE:	1.482 QM
GESCHOSSFLÄCHENZAHL:	1,87



Seite 56  
links >> Straßenansicht, Entwurfsskizze, Ansicht  
bei Nacht  
Seite 59  
Gartenansicht bei Tag

## Intro

„Gemeinsam bauen für mehr Individualität“, so könnte das Motto der Baugruppe C53 lauten. Eine dreigeschossige Maisonettewohnung findet sich in Berlin nicht fertig beim Investor. Zoomarchitekten haben bei ihrem Projekt in der Choriner Straße gleich drei Wohnungen dieser Art gemeinsam mit den Bauherren geplant. Private Terrassen – zum Garten hin oder auf dem Dach – gehören ebenso zu den individuellen Nutzungselementen wie ein großzügiger Gemeinschaftsgarten. „Primärer Anspruch aller Beteiligten ist und bleibt eine hohe gestalterische Qualität“, sagen die Architekten.

## Projektgeschichte

Die Baulücke in der Choriner Straße 53 befand sich direkt neben dem Büro von zoomarchitekten, mitten in Berlin-Prenzlauer Berg – die Versuchung lag also nahe. Ende 2004 begannen Jens Baumeister, Mark Richter und Gunnar Ring, ihre Ideen für das, was diese Lücke füllen sollte, zu konkretisieren. Der ursprüngliche Entwurf sah vier Maisonettewohnungen mit Garten- bzw. Dachterrassennutzung vor. Als das Büro aber insgesamt sechs Interessenten für das Projekt gewinnen konnte, wurden aus vier schließlich sechs Wohneinheiten. Mitte 2005 formierte sich die C53 GbR und erwarb kurz darauf das Grundstück von einem privaten Eigentümer. Im Mai 2006 wurde mit den Bauarbeiten begonnen. Neben den klassischen Architektenleistungen haben zoomarchitekten sowohl die Projektentwicklung und -steuerung als auch die juristische und kaufmännische Begleitung federführend übernommen. Der Einzug der Bewohner ist für den Sommer 2007 geplant.

## Projektdetails

Das Konzept des Gebäudes ist maßgeblich durch den Umgang mit dem Ort geprägt. Durch die Blockrandschließung entsteht ein großzügiger Garten mit Gartenhaus, der allen Bewohnern offen steht und auch die Nutzung des Gebäudes zentral bestimmt. Die Loggien der Wohnungen schwingen in diesen Raum herein und reagieren so auf den Gartenraum. Zur Straßenseite wird das Schwingen der Brüstungsbänder zum Garten in eine Horizontalbewegung auf die einzelnen Fassadenelemente übersetzt. Entgegen dieser Bewegung entwickeln sich die Geschosse des Gebäudes über Lufträume und Treppen in vertikal nutzbare Einheiten.

Um eine größtmögliche Freiheit bei der Gestaltung zu erlangen und die Räume flexibel nutzbar zu halten, wurden die konstruktiven Elemente auf ein Minimum reduziert. Außer dem Treppenhauskern sind die Grundrisse frei von Stützen und tragenden Bauteilen gehalten. Das zentral angeordnete Treppenhaus führt bis auf das mit zwei Terrassen genutzte Dach, die jeweils zu den Wohnungen in den oberen Stockwerken gehören. Die einläufigen Treppen sind als Sichtbetonteile ausgeführt. Ein Aufzug erschließt zudem sämtliche Etagen.

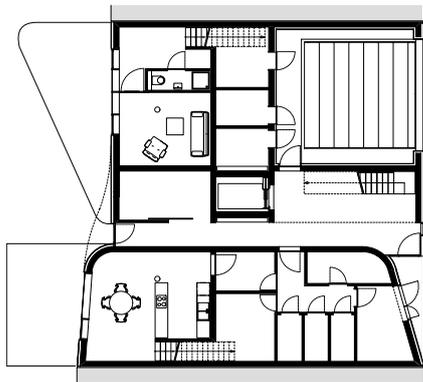
Jeder zukünftige Bewohner konnte das Raumvolumen seinen Bedürfnissen anpassen. Es entstanden sehr verschiedenartige Typologien, die von der Drei-Zimmer Wohnung mit 91 Quadratmetern bis zur dreigeschossigen Maisonettewohnung mit neun Zimmern auf 244 Quadratmetern reichen. Letztere beginnt im 4. Obergeschoss und ist zwischen der zweiten und dritten Ebene offen gestaltet, so dass sich hier zusätzlich ein Luftraum von

30 Quadratmetern und eine Sichtachse von sechs Metern bis zur Decke der dritten Ebene bietet – innerstädtisches Wohnen in ungeahnter Großzügigkeit. Insgesamt bietet die Choriner Straße Raum für sieben Wohneinheiten, darunter eine zweigeschossige und drei Maisonettewohnungen auf drei Etagen. So bietet C53 ein Raumgefühl, das man sonst eher in einer Luxusbehausung am Stadtrand vermutet hätte. Man könnte auch von „gestapelten Villen“ sprechen, die in der Choriner Straße derzeit entstehen.

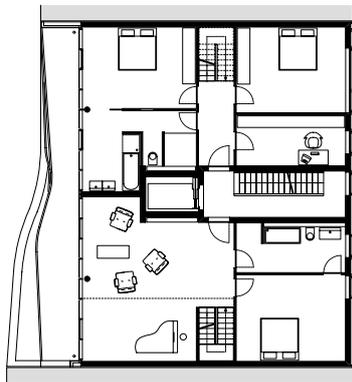
Das Erdgeschoss des Gebäudes ist in erster Linie Funktionsbereich. Hier befinden sich die Abstell-, Heiz- und Technikräume, sowie ein Doppelparker mit 4 PKW-Stellplätzen. Eine umweltfreundliche Wärme- und Stromversorgung erfolgt durch ein gemeinsames Blockheizkraftwerk auf dem Nachbargrundstück.

Die Fassadengestaltung trägt den unterschiedlichen Gebäudeseiten Rechnung. Zum Garten handelt es sich um eine transparent gehaltene Pfosten-Riegel-Konstruktion. So wird der Wohnraum erst außen durch die formgebenden Brüstungsbänder aus Aluminiumblechen begrenzt. Die geschwungenen Formen der Balkone sind in Stahlbeton gefertigt. Die Lochfassade mit raumhohen Fenstern und unterschiedlich breiten Öffnungsmaßen zur Straße hin ist im Gegensatz hierzu geschlossener und schafft ein höheres Maß an Privatsphäre. Die Materialien sind geprägt durch ihre Gegensätzlichkeit: Der rauen Putzfläche der Fassade wird die glatte Oberfläche von Glasmosaik entgegengesetzt, die grüne Farbe der Glasfliesen kontrastiert mit dem durchgefärbten anthrazitfarbenen Putz.

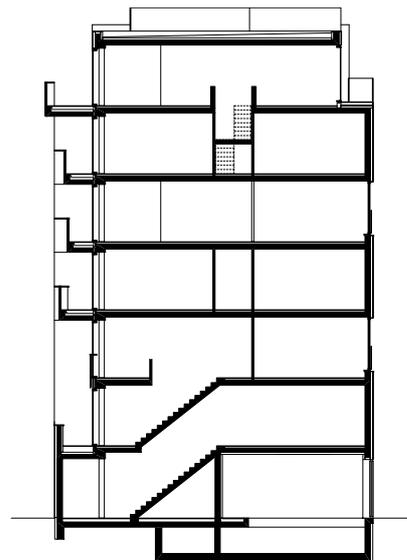
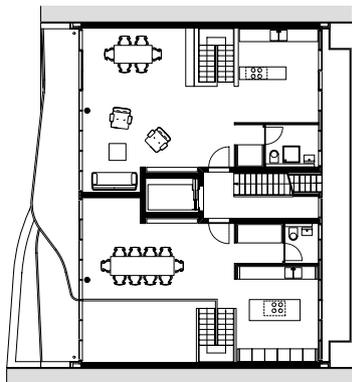
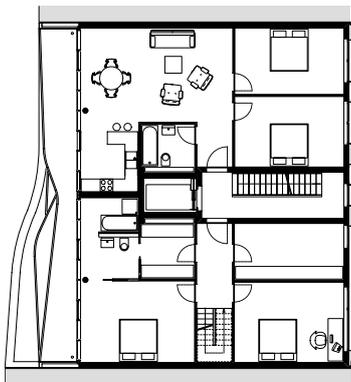
C53 | Choriner Straße 53, 10435 Berlin



oben >> Erdgeschoss  
unten >> 4. Obergeschoss



oben >> 5. Obergeschoss  
unten >> 6. Obergeschoss





## 09\_dmsw

ZWEI DOPPELHÄUSER IN WEISSENSEE | Albertinenstraße 17b–e, 13086 Berlin

AI + BI  €

BAUTYPOLOGIE: zwei Doppelhäuser mit vier Wohneinheiten



BEWOHNERPROFIL: drei Familien mit Kindern und ein Ehepaar

### ZEIT UND KOSTEN

PLANUNG:	12/2002–07/2003
BAUZEIT:	ab 07/2003
FERTIGSTELLUNG:	03/2004
GESAMTKOSTEN:	1.080.000 €
BAUKOSTEN OHNE NK:	860.000 €
KOSTEN GRUNDSTÜCK:	220.000 €
KOSTEN / QM WOHNFLÄCHE:	1.477 €

### FLÄCHENANGABEN

GRUNDSTÜCKSFLÄCHE:	1.800 QM
GRUNDFLÄCHE:	312 QM
WOHNFLÄCHE INSGESAMT:	640 QM
GESCHOSSZAHL:	2 2/3
BRUTTOGESCHOSSFLÄCHE:	1.244 QM
GESCHOSSFLÄCHENZAHL:	0,52



Seite 60  
links >> Gartenansicht, Blick auf die Dachterrasse  
Seite 63  
Wohnraum im Erdgeschoss

## Intro

Die beiden graubraunen Kuben, nur wenige Meter vom Weißen See entfernt, wirken in ihrer einfachen Gestaltung zurückhaltend, aber dennoch selbstbewusst, als wollten sie sich ihrer vornehmlich gründerzeitlich geprägten Umgebung nicht aufdrängen, sich aber auch nicht vor ihr verstecken. Seit dem Frühjahr 2004 leben hier drei Familien und ein Ehepaar in den beiden identischen Doppelhäusern. Die Architekten wohnen selbst in einem der Häuser – eine einheitliche Gestaltung war ihnen daher besonders wichtig. Julia Dahlhaus und Michael Müller von dmsw betrachten das Haus als Monolith, als skulpturalen Baukörper – innen wie außen. Die Kuben werden von einfachen Details wesentlich geprägt.

## Projektgeschichte

Die Architekten haben das 1.600 Quadratmeter große Grundstück zufällig im Jahr 2002 entdeckt. Sie entwickelten das Konzept, ermittelten die Kosten und suchten anschließend Bauherren, mit denen sie das Projekt gemeinsam realisieren konnten. Zwei der Familien, die sich an der Baugruppe beteiligen, arbeiten immer wieder im Ausland, vermieten in dieser Zeit ihr Haus, so dass ihnen das flexible Konzept der Architekten für die Grundrissaufteilung besonders sinnvoll erschien. Insgesamt war die Baugruppe relativ problemlos von den Ideen der Architekten zu überzeugen. Die einzig wirklich strittige Frage – die Fassadenfarbe – wurde demokratisch entschieden. Baubeginn war im Juli 2003 – das Grundstück wurde real geteilt, Gemeinschaftseigentum ist lediglich der Erschließungsweg. Acht Monate später waren beide Häuser bezugsfertig.

## Projektdetails

Das Grundstück im Nordosten Berlins grenzt an einen Park und eine kleine Gärtnerei mit wunderschönem altem Baumbestand. Die umliegenden Bebauung ist extrem heterogen: zwei- und fünfgeschossige Gründerzeithäuser, ein Zeilenbau aus den 1930er Jahren und die Woelckpromenade, eine Siedlung vom Anfang des letzten Jahrhunderts, dazwischen vereinzelt Villen.

Die Architekten haben sich dafür entschieden, konsequent einen neuen Gebäudetypus hinzu zu fügen. Das Konzept der Häuser ist denkbar einfach: Es entstanden zwei Körper mit jeweils zwei Hauseinheiten, die mit Symmetrie, Reihung und Spiegelung spielen. Durch Einschnitte auf der jeweils entgegengesetzten Seite zum Nachbarhaus entsteht ein privater Außenraum, der vor Einsicht geschützt ist. Die eine Seite hat eine Nordostterrasse mit Blick in die Bäume und auf den See, die andere eine Südwestterrasse.

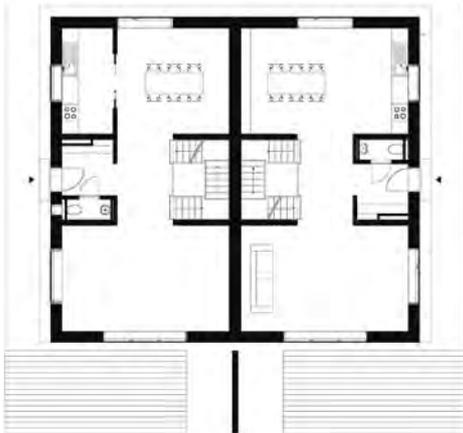
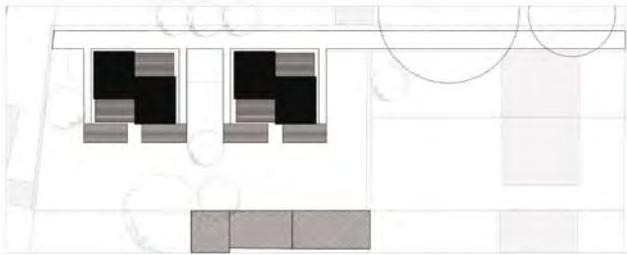
Dem Grundriss liegen folgende Überlegungen zu Grunde: Wie groß muss bzw. wie klein darf ein Raum sein, um eine gewisse Allgemeingültigkeit zu besitzen? Wie lässt sich ein gründerzeitlicher Grundriss zeitgemäß umsetzen, der mit immer gleichen Raumgrößen arbeitet? Ist es wirklich sinnvoll, Räume an vermeintliche Bedürfnisse der ihnen zu einem bestimmten Zeitpunkt zugeordneten Bewohner anzupassen?

Das Gebäude ist auf einem Ein-Meter-Raster aufgebaut, wobei hier die lichten Innenmaße gemeint sind. Die Architekten haben sich bei der Gestaltung des Grundrisses von den gründerzeitlichen Nachbarhäusern inspirieren lassen: So ist die Lage des Wohnzimmers wie bei den Gründerzeit-

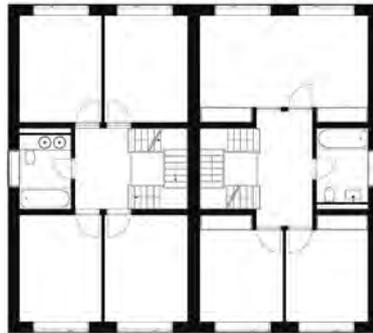
wohnungen frei wählbar. Gleichgroße 4 x 6 Meter messende Raumeinheiten fließen im Erdgeschoss zu einer Raumgruppe zusammen, im Obergeschoss sind sie ohne großen Aufwand teilbar. So können die 150 Quadratmeter Wohnfläche ohne konstruktiven Umbau in vier, fünf oder sechs Zimmer plus Wohnküche aufgeteilt werden. Die Räume wurden so organisiert, Öffnungen und Türen so positioniert, dass immer wieder die gesamte Gebäudetiefe erlebbar ist.

Die Festlegung der Proportion der Räume spiegelt sich in den Fassaden wider. Das Seitenverhältnis der Fenster ist das gleiche wie das der Räume. Die Kuben werden von einfachen Details wesentlich geprägt: Eine dreiläufige Sichtbetontreppe verbindet die Geschossebenen miteinander und bringt durch ein Oberlicht den Außenraum ins Haus. Außen liegende Fenster unterstützen die Volumetrie des Baukörpers und erhalten innen durch umlaufende wandtiefe Zargen einen bildhaften Ausdruck. Auch bei der Materialauswahl setzen dmsw auf Klarheit und Einfachheit. „Das Material steht für sich, wird Teil des Ganzen, will keine Effekte erzielen“, so die Architekten. Die Doppelhäuser am Weißen See waren nicht nur die erste Baugruppe, sondern auch das erste realisierte Projekt von dmsw. Seitdem sind weitere in Fertigstellung.

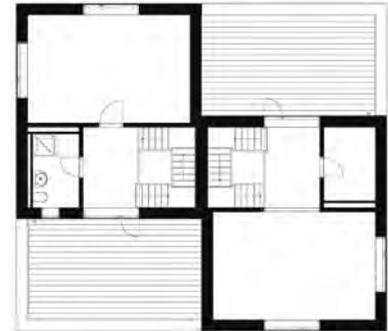
## ZWEI DOPPELHÄUSER IN WEISSENSEE | Albertinenstraße 17b–e, 13086 Berlin



>> Erdgeschoss



>> Obergeschoss



>> Dachgeschoss



## 10\_sieglundalbert Bürogemeinschaft

HAUS & HOF | Kreuzbergstraße 12a, 10965 Berlin

AI + BI ☯ ↑ MG

BAUTYPOLOGIE: fünf dreigeschossige Reihenhäuser und ein Doppelhaus mit insgesamt sieben Wohneinheiten



BEWOHNERPROFIL: Mehrgenerationen-Wohnen: sechs Familien mit Kindern und eine Seniorin

### ZEIT UND KOSTEN

PLANUNG SEIT:	2005
BAUZEIT:	07/2006–2007
FERTIGSTELLUNG:	Sommer 2007
GESAMTKOSTEN:	1.835.070 €
REINE BAUKOSTEN:	1.421.175 €
KOSTEN GRUNDSTÜCK MIT NK:	277.031 €

### FLÄCHENANGABEN

GRUNDSTÜCKSFLÄCHE:	1.686,00 QM
GRUNDFLÄCHE:	473,41 QM
WOHNFLÄCHE INSGESAMT:	959,50 QM
GESCHOSSZAHL:	3
BRUTTOGESCHOSSFLÄCHE:	1.114,73 QM
GESCHOSSFLÄCHENZAHL:	0,66



Seite 64

links >> Ostansicht der Reihenhäuser, Südansicht des Doppelhauses

Seite 67

links >> Doppelhaus von Osten (Baustellenfoto)  
Doppel- und Reihenhäuser von Südosten (Baustellenfoto)  
rechts >> Gauben im Detail (Baustellenfoto)

### Intro

Wer an der Hofdurchfahrt zur Kreuzbergstraße 12a nur vorbeiläuft, ahnt nicht, dass dahinter versteckt, mitten in Berlin-Kreuzberg, ein Wohnensemble entsteht, das man wohl eher in der Vorstadt vermutet hätte: Fünf Reihenhäuser und ein Doppelhaus werden hier seit Juli 2006 gebaut und im Sommer 2007 fertig gestellt sein. „Das grundlegende Bestreben unserer Arbeit ist es, innerstädtische Wohnformen zu entwickeln, die Merkmale eines Hauses im Grünen mit den Standortvorteilen der urbanen Infrastruktur verschmelzen lassen“, erläutern die Architekten des „Haus & Hof“-Projektes, siegundalbert. „Wir möchten eine echte Alternative zu Wohnangeboten in der Peripherie schaffen, die die Abwanderung gerade der einkommensstärkeren Schichten aus den Innenstadtbezirken zumindest vermindert.“

Jedes der Häuser in der Kreuzbergstraße verfügt über einen Garten und eine Dachterrasse. So entsteht für jede der sechs Familien eine eigene Großstadtoase. Gemeinsam nutzen werden alle Kinder des Hofes den Spielplatz und auch den geplanten gemeinsamen Kaninchenstall.

### Projektgeschichte

Einer der späteren Bauherren hatte die Architekten Regine Siegl und Alois Albert auf das Grundstück zwischen Kreuzbergstraße, Hagelberger Straße und Mehringdamm aufmerksam gemacht. Im Blockinnenbereich bestand Baurecht – eine ungewöhnliche Grundstückssituation, die die Architekten reizte. Ursprünglich sollte hier ein Kindergarten entstehen, der aber nun nicht mehr benötigt wurde, weshalb der Bezirk die Veräußerung des

Grundstücks beschlossen hatte. Über persönliche Kontakte und „Kontakte von Kontakten“ formierte sich innerhalb kürzester Zeit eine Planungsgemeinschaft mit sieben Mitgliedern, die das Grundstück im Dezember 2005 erwarb und schließlich zur Baugruppe wurde. Der gesamte Planungs- und Realisierungsprozess wurde durch einen externen Baugruppenbetreuer begleitet.

Baubeginn war im Juli 2006, die Fertigstellung ist innerhalb eines Jahres geplant. Mehrfach haben die Architekten den Entwurf als Ganzes überarbeitet, um die individuellen Wünsche zu einer Gesamtgestaltung zusammenzuführen.

*„Die anderen Mitglieder der sich gründenden Planungsgemeinschaft waren ebenso wenig Häuslebauer wie wir, und die Erfahrung dieser Gruppe von ganz normalen Menschen, die bei diesem Projekt dasselbe Risiko eingingen wie wir, sich in ähnlichen Lebensumständen befanden wie wir und wunderbarerweise auch Ähnliches zu wollen schienen, schien die unglaubliche Vorstellung, wirklich ein Haus zu BAUEN, langsam aus dem Bereich des Utopischen ins Menschenmögliche zu verschieben.“*  
(Katharina Granzin und Klaus Schild, Bauherren)

### Projektdetails

In der Kreuzbergstraße 12a war aus stadtplanerischer Sicht nur eine relativ niedrige Bebauung möglich. Um jeder Wohnung einen eigenen Garten direkt zuzuordnen, bot sich eine Reihung der Wohneinheiten an. Was dem Grundsatz nach eine Reihe ist, wurde von den Architekten aufgrund des Grundstückszuschnitts und der angrenzenden Bebauung

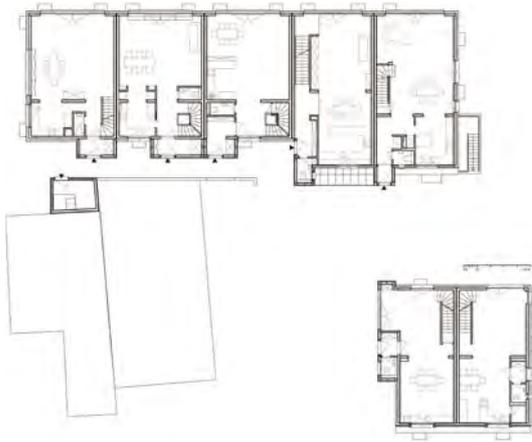
in drei Teile zerlegt, die durch die so genannten „sekundären Baukörper“ (Windfänge, Terrassen und Gauben) wieder zusammengefasst werden. So ist das Ensemble aus fünf Reihenhäusern und einem Doppelhaus entstanden, das jeweils Wohnraum auf 95 bis 150 Quadratmetern bietet. Die Grundrisse variieren und unterteilen die Flächen je nach Bedarf in vier bis sieben Zimmer.

Die Konstruktion der Gebäude besteht aus Kalksandsteinwänden mit einem mineralischen Wärmedämmverbundsystem. Die Fassaden des Doppelhauses und der gegenüberliegenden zwei Reihenhäuser sind zusätzlich im 70-Grad-Winkel durch eine Holz-Sparrenkonstruktion mit Zinkblechverkleidung auf der Außenseite abgeschrägt. Diese Dachkonstruktionen sind dabei nicht nur gestalterisches Element – durch sie werden zudem vorgeschriebene Abstände elegant eingehalten.

Jedem Haus ist ein Garten zugeordnet, dessen Größe von 45 bis zu 130 Quadratmetern reicht. An den Übergängen zwischen Innen- und Außenraum haben die Architekten jeweils zusätzlich räumliche Elemente angeordnet (Windfänge und Terrassen). Auf die ursprünglich vorgesehenen Loggien wurde für eine Wohnzimmererweiterung verzichtet.

Alle Gebäude entsprechen den Anforderungen eines Energiesparhauses („KfW 60“). So ist das „Haus & Hof“-Projekt mit einem gasbetriebenen Blockheizkraftwerk sowie einer Gasbrennwerttherme zur zusätzlichen Wärmeversorgung in den Spitzenlastzeiten ausgerüstet. Eine einfache Lüftungsanlage sorgt für kontrollierte Be- und Entlüftung. Die Regenwasserversickerung erfolgt über Rigolen direkt auf dem Grundstück.

**HAUS & HOF** | Kreuzbergstraße 12a, 10965 Berlin



links >>  
Erdgeschoss  
Modellfoto



rechts >>  
1. Obergeschoss  
Dachgeschoss





## 11\_Baufrösche • Architekten + Stadtplaner GmbH

WOHNEN AM HAVELECK | Schwielowseestraße 15–29, 13599 Berlin

PI €

BAUTYPOLOGIE: acht dreigeschossige Stadthäuser (realisiert); weitere Stadthäuser und Geschosswohnungen mit insgesamt 42 Wohneinheiten sind geplant



BEWOHNERPROFIL: bisher Familien mit Kindern (weitere Baugruppenmitglieder werden gesucht)

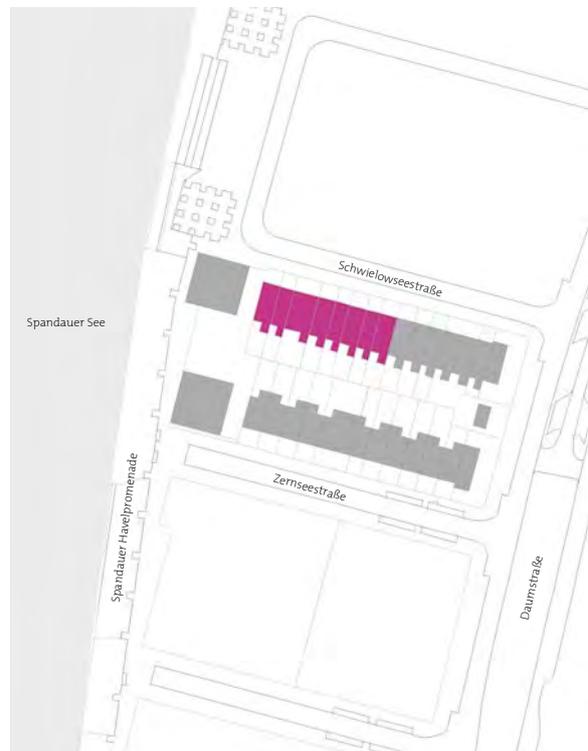
\*Die folgenden Angaben sind exemplarisch für den Haustyp „Classic“

### ZEIT UND KOSTEN

PLANUNG:	2002
BAUZEIT:	01/2003
FERTIGSTELLUNG:	10/2003
GESAMTKOSTEN:	258.330 €
REINE BAUKOSTEN:	190.590 €
KOSTEN GRUNDSTÜCK MIT NK:	33.800 €
KOSTEN / QM WOHNFLÄCHE:	1.445 €

### FLÄCHENANGABEN

GRUNDSTÜCKSFLÄCHE:	162 QM
GRUNDFLÄCHE:	67 QM
WOHNFLÄCHE INSGESAMT:	198 QM
GESCHOSSZAHL:	3
BRUTTOGESCHOSSFLÄCHE:	245 QM
GESCHOSSFLÄCHENZAHL:	1,6



Seite 68

links >> Straßensicht, Blick auf Spandauer See

Seite 71

oben >> Rendering kompletter Block

unten >> Blick von der Havelpromenade

### Intro

Die Stadthäuser der Baufrösche, von denen acht in einer Reihenhauserzeile am Spandauer See stehen, könnte man als „Appetithappen“ für Baugruppen bezeichnen. Sie sind im Auftrag der Wasserstadt GmbH errichtet worden, um private Bauherren zu inspirieren, hier gemeinsam mit den Architekten ihre persönlichen Wohnvorstellungen umzusetzen. In diesem Sinne ist das „Wohnen-am-Havel-eck“-Projekt eine Baugruppe im Entstehen.

### Projektgeschichte

Das Projekt ist aus einem Workshop der Wasserstadt GmbH hervorgegangen. Die landeseigene Entwicklungsgesellschaft hatte im Jahr 2000 neben den Baufröschen sieben weitere Architekturbüros eingeladen, um unter dem Motto „Berlin Terraces“ innovative Wohnkonzepte speziell für die Uferlagen am westlich gelegenen Spandauer See und in der Rummelsburger Bucht im Osten der Stadt zu entwickeln. Der Gebäudetyp „Berlin Terraces“ sollte ausdrücklich für private Bauherren in Form von Baugruppen zugeschnitten und entwickelt werden. Der Entwurf der Baufrösche sieht bis zu 42 Wohnungen in Stadthäusern und Geschosswohnungen vor und soll auf dem Gelände in Berlin-Spandau entstehen. Bisher ist ein erster Bauabschnitt realisiert worden – eine Art Musterhauserzeile mit acht Gebäuden. Seit dem Herbst 2003 wohnen hier die ersten Familien.

### Projektdetails

Der Spandauer See liegt im Nordwesten Berlins. In dem ehemaligen Industriegebiet „Am Ölhafen“ entwickelt die Wasserstadt GmbH seit 1999 ein

neues Wohnquartier, das so genannte Haveleck. Von Anfang an sollten vor allem junge Paare und Familien angesprochen werden, hier in Baugruppen gemeinsam zu bauen. „Das Haveleck am Spandauer See ist ein idealer Ort für alle, die das Leben umgeben von frischer Luft, Wind und Wellen inmitten von Grün schätzen“, wirbt die Wasserstadt GmbH für das Gebiet. Da Spandau aber im Gegensatz zu Prenzlauer Berg oder Berlin-Mitte nicht zu den favorisierten Wohngebieten in dieser Interessentengruppe gehört, gestaltet sich die Umsetzung dieses Vorhabens momentan noch schleppend.

Die Häuserzeile, direkt am Wasser gelegen, besteht aus drei unterschiedlichen Haustypen. „Classic“ ist ein Angebot, das primär auf die Nutzung durch eine Familie zugeschnitten ist – etwas kleiner ist der Haustyp „Single“ angelegt und „Flat“ bietet Raum für zwei separate Wohnungen oder die Kombination von Wohnen und Arbeiten unter einem Dach. Das Ensemble am Haveleck bricht mit den typischen Klischees einer uniformen Reihenhaussiedlung – jedes Haus erscheint durch Variationen in Fassadenmaterial und –farbe individuell. Die Häuser strahlen eine fast maritime Leichtigkeit aus.

„Unser Stadthausentwurf bringt das Allgemeine mit dem Besonderen zusammen: den öffentlichen Straßenraum mit dem privaten Bedarf“, erläutern die Baufrösche. Die Addition einer immer gleichen Grundstruktur – eine durchgängige Attika, Flachdach, Sichtbetonrahmen und ein durchgehender Balkonsims über dem Sockelgeschoss – stellt ein stabiles Gerüst für individuelle Gestaltung und

Selbstdarstellung her. In den Sockelgeschossen befindet sich jeweils eine Garage, die Flachdächer können später mit Fotovoltaikanlagen ausgestattet werden.

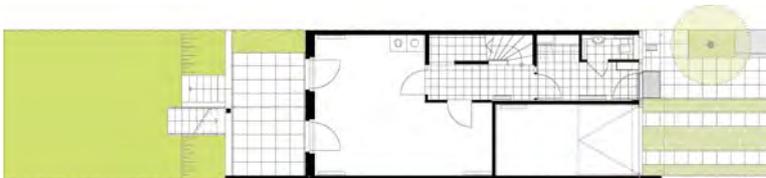
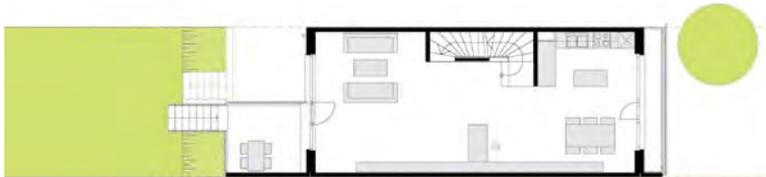
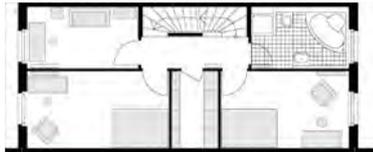
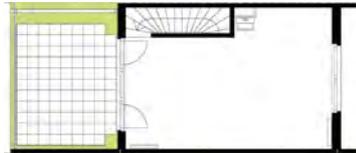
Dieser Haustyp mit seinen verschiedenen Hausbreiten und vielfältigen Fassaden könnte als eine moderne Form des klassischen Bürgerhauses betrachtet werden – mit privaten ruhigen Gartenhöfen „hinten“ und einem urbanen, beispielbaren Straßenraum „vorne“.

Typisch für diese Stadthäuser ist die Bel Etage als flexibel nutzbares Wohngeschoss mit einer lichten Raumhöhe von 3,0 Metern. Ein zurückgezogenes Studio, direkt an der Dachterrasse positioniert, bietet einen traumhaften Ausblick auf die Wasserlandschaft der Havel.

Der Haustyp „Classic“ ist 5,45 Meter breit und verfügt über 202 Quadratmeter Nutzfläche, inklusive der großzügigen Dachterrasse, Balkongalerie und Gartenterrasse. Die gebauten Häuser des Typs „Flat“ haben je eine Breite von 8,00 Metern und bieten 290 Quadratmeter Nutzfläche. Der kleinere Haustyp „Single“ ist 4,45 Meter breit. Die Nutzfläche beträgt hier – inklusive der großzügigen Terrasse – 152 Quadratmeter.

Außerdem haben die Baufrösche noch zwei weitere Stadthäustypen und zwei Geschosswohnungsbauten für das Areal geplant. Für die zukünftigen Bewohner des Quartiers soll es dann auch ein Gemeinschaftshaus geben.

**WOHNEN AM HAVELECK** | Schwielowseestraße 15–29, 13599 Berlin



links >> Grundrisse „Typ Classic“  
Dachgeschoss  
2. Obergeschoss  
1. Obergeschoss  
Erdgeschoss





## 12\_NÄGELIARCHITEKTEN. Walter Nägeli & Gudrun Sack WALDHÄUSER | Edelhofdamm 62, 13465 Berlin

AI + BI ☼ €

BAUTYPOLOGIE: fünf zweigeschossige Einfamilienhäuser



BEWOHNERPROFIL: drei Familien mit Kindern und zwei Paare

### ZEIT UND KOSTEN

PLANUNG SEIT:	10/2002
BAUZEIT:	04/2003–11/2003
FERTIGSTELLUNG:	11/2003
GESAMTKOSTEN PRO HAUS:	230.000 €
REINE BAUKOSTEN PRO HAUS:	175.000 €
KOSTEN GRUNDSTÜCK MIT NK:	570.000 €
KOSTEN / QM WOHNFLÄCHE:	ca. 1.000 €

### FLÄCHENANGABEN

GRUNDSTÜCKSFLÄCHE:	3.000 QM
GRUNDFLÄCHE:	60 QM
WOHNFLÄCHE INSGESAMT:	120–180 QM
GESCHOSSZAHL:	2+D
BRUTTOGESCHOSSFLÄCHE:	145–220 QM
GESCHOSSFLÄCHENZAHL:	0,3



Seite 72  
links >> Straßenansicht, Ansicht vom Hang  
Seite 75  
Ansicht vom Hang

### Intro

Mit ihren fünf Einfamilienhäusern haben NÄGELI-ARCHITEKTEN in der Waldsiedlung Berlin-Frohnau nicht nur neuen Wohnraum, sondern auch eine neue Attraktion geschaffen. „Frohnau nimmt regen Anteil an diesem Projekt, das auf jeden Fall eine Stellungnahme erzwingt. Sei es dafür oder dagegen, kalt lassen die Häuser keinen“, beschreibt Ina Weisse, eine der fünf Bauherren, die Aufmerksamkeit, die ihr neues Domizil erregt hat. Fünf schlanke, weithin sichtbare Holz-Quader stehen seit dem Winter 2003 in lockerer Anordnung in dem abschüssigen Gelände neben dem Buddhistischen Haus, das 1924 von dem Arzt und Maler Paul Dahlke errichtet wurde. „Parkethäuser“ werden die Gebäude heute von vielen Anwohnern aufgrund der markanten Lärchenholzfassaden genannt.

### Projektgeschichte

Initialzündung für diese Baugruppe waren Mutter und Tochter mit Familie, die im Jahr 2002 auf NÄGELIARCHITEKTEN mit dem Wunsch zugekommen sind, zwei Holzhäuser zu errichten. Bei der Suche nach einem geeigneten Grundstück stießen die Architekten auf das 3000 Quadratmeter große Hanggrundstück in Berlin-Frohnau. Hier hatten sich bereits verschiedene Investorengruppen vergeblich bemüht, eine sinnvolle Bebauung zu erstellen – das Gelände schien für konventionelle Doppelhauslösungen ungeeignet. Walter Nägeli und Gudrun Sack entwickelten mit ihrem Büro ein Ensemble von fünf Einfamilienhäusern für das Areal und überzeugten ihre Auftraggeber von der Gründung einer Baugruppe. Die weiteren Mitglieder wurden durch die Initiative der Architekten

teilweise über Anzeigen und einen Pressebericht gefunden. In nur einem halben Jahr Bauzeit wurden die Häuser schließlich errichtet – im November 2003 erfolgte die Fertigstellung. Seitdem ist nicht nur das nahe gelegene Buddhistische Haus eine beliebte Frohnauer Sehenswürdigkeit – auch die „Parkethäuser“ werden zunehmend zum Ausflugsziel.

*„Wenn an Sonntagen (...) Besucher extra zu den Parkethäusern fahren, um sie zu fotografieren, dann ist etwas geschehen, was Architektur soll, nämlich Räume so gestalten, dass wir sie in Erinnerung behalten, weil sie zu einem Erlebnis für uns werden.“*  
(Ina Weisse, Bauherrin)

### Projektetails

Die Strenge der äußeren Form wird konterkariert durch das Fischgrätenmuster der hölzernen Außenhaut, die den fünf Einfamilienhäusern ihren Spitznamen eintrug. Die Holzfassade thematisiert die starke Vertikalität des Raumes – hervorgerufen durch die teilweise extrem hohen Bäume in der Umgebung – und setzt diese in ein System von vertikalen Verschalungen um. Durch die dazu diagonal gesetzten Lärchenbretter entsteht ein ständig wechselndes Farbspiel.

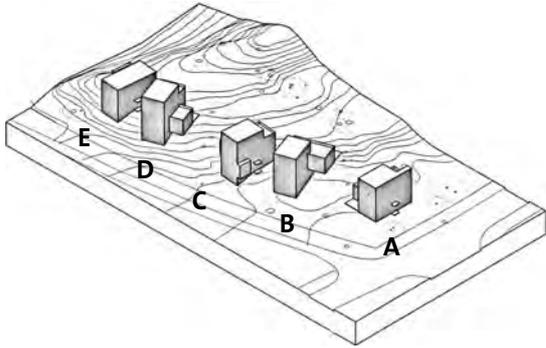
Woran die Investoren zuvor scheiterten, haben die Architekten aktiv in ihr Konzept miteinbezogen: die Topografie des Geländes. Die Hanglage im Wald wurde zum Grundelement der Gestaltung. NÄGELI-ARCHITEKTEN haben fünf vertikal organisierte turmartige Häuser realisiert, die ihre Lage auf die Form des Hügels und den vorhandenen Baumbestand beziehen.

Die Häuser wurden einzeln gestellt, um möglichst kleine Volumina zu erreichen und Durchblicke auf dem Hügel zu ermöglichen. Brandwände erlauben es, die Holzhäuser zu einer Seite mit nur drei Metern Abstand zu stellen, um so größtmögliche Durchlässigkeit zu erhalten.

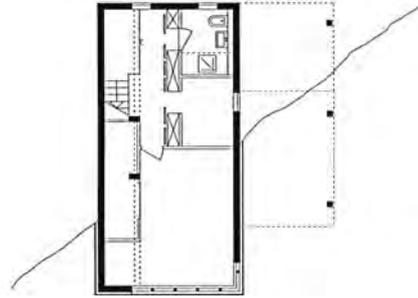
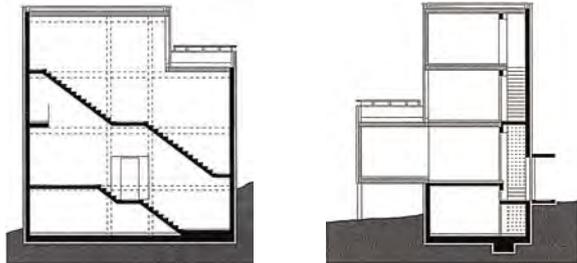
Durch die Anlage von Terrassen auf drei Ebenen dringt zu allen Tageszeiten Licht durch den dichten Baumbestand und schafft so sonnige Aufenthaltsorte im Freien. Die Häuser nutzen nur das absolute Mindestmaß an Aufstandsfläche im Gelände: Ein seitlicher eingeschossiger Anbau steht auf Stützen, damit das Gelände darunter hindurch fließen kann. Die langen Eckfenster verlängern sich ins Innere als Verglasungen zu den Treppen. Es entsteht ein Übergangsraum zwischen Innen und Außen.

Ein Winkel aus dünnen Betonwänden umschließt den Holzbau von unten und auf einer weiteren Seite, er wird im Treppenbereich im Innern sichtbar und bildet die Brandwand zu dem nur drei Meter entfernten Nachbargebäude. Die Fuge zwischen Beton und Holz wird gestalterisch im Fensterbereich verzahnt. Der „leichte“ Holztafelbau der Zimmerbereiche hängt sich an diese Betonkonstruktion an. So ist es möglich, dass die einzelnen Räume des Gebäudes stützenfrei sind. Die Grundrisse mit ihren vier gleichwertigen großen Zimmern, die jeweils Zugang zu Terrassen haben, verzichten vollkommen auf Flurbereiche. Über die große Wohnfläche im Erdgeschoss und das Treppenhaus werden die einzelnen Räume erschlossen. Jedes Haus bietet eine Wohnfläche von 120 bis 180 Quadratmetern und ist eine individuelle Variation der Grundform.

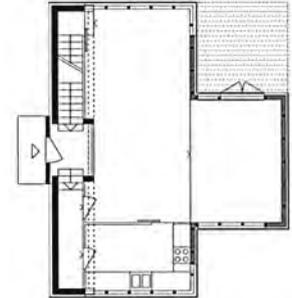
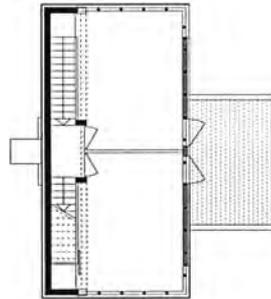
**WALDHÄUSER** | Edelhofdamm 62, 13465 Berlin



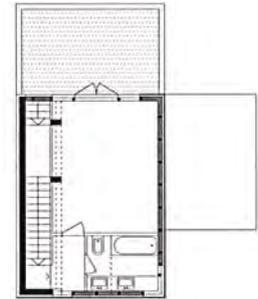
oben >> Isometrie der Waldhäuser  
unten links >> Längsschnitt Haus D  
unten rechts >> Querschnitt Haus D



Grundrisse Haus B  
oben >> Untergeschoss  
unten >> 1. Obergeschoss



oben >> Erdgeschoss  
unten >> 2. Obergeschoss





## carpaneto. schöningh architekten

Silvia Carpaneto und Christian Schöningh sind seit 1987 gemeinsam als freischaffende Architekten tätig. Seit 1992 arbeiten sie mit Baugruppen. Ihre Haltung beschreiben die Architekten als „kommunikativ, urban und human“. carpaneto. schöningh sind offen für Experimente und sehen sich nicht nur als Architekten, sondern auch als Projektentwickler und Impulsgeber. Die meisten ihrer Projekte haben sie selbst initiiert – sie liefern maßgeschneiderte Lösungen und beraten ihre Auftraggeber von der Idee bis zur Fertigstellung. Zur Zeit sind neue Baugruppenprojekte in Vorbereitung.

carpaneto. schöningh architekten  
Silvia Carpaneto, Christian Schöningh

Steinstraße 27  
10119 Berlin

Tel 030 28385609  
Fax 030 28385610  
E-Mail [carpaneto.schoeningh@snaflu.de](mailto:carpaneto.schoeningh@snaflu.de)  
URL [www.carpanetoschoeningh.de](http://www.carpanetoschoeningh.de)

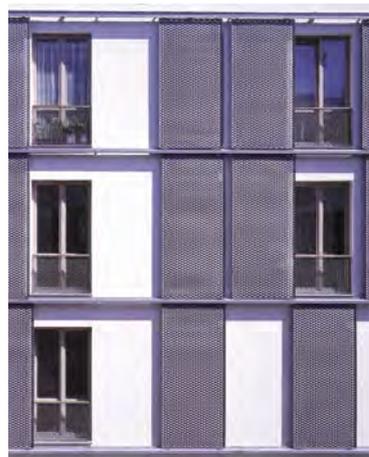
roedig. schop architekten  
Christoph Roedig, Ulrich Schop

Brunnenstr. 188  
10119 Berlin

Tel 030 78709412  
Fax 030 78709413  
E-Mail [info@roedig-schop.de](mailto:info@roedig-schop.de)  
URL [www.roedig-schop.de](http://www.roedig-schop.de)

## roedig. schop architekten

Christoph Roedig und Ulrich Schop arbeiten seit 1995 zusammen, seit 2005 als Partner in der roedig. schop architekten gbr. Das Büro arbeitet in allen Leistungsphasen für private und öffentliche Bauherren. Die Tätigkeitsbereiche umfassen Neubau, Umbau, Sanierung, Innenraumgestaltung, Gutachten, Projektmanagement, städtebauliche Planungen und Wettbewerbe. Die positive Resonanz auf das Projekt Anklamer Straße 52 in Berlin Mitte hat zu Folgeprojekten geführt; mittlerweile ist das Bauen für Baugemeinschaften ein Schwerpunkt des Büros.



>> Gormannstraße 24, Berlin



>> Baugruppe K20, Kreuziger Straße 20, Berlin

## FAT KOEHL Architekten

FAT KOEHL Architekten arbeiten vor allem „am Phänomen der Gleichzeitigkeit und dem Einfluss der Architektur auf diesen Zustand“. Deshalb entwickelt das Büro die Konsequenzen dieses Phänomens teilweise unabhängig von Gebäuden. Zur Zeit fokussieren FAT KOEHL auf das Bauen und das Umsetzen einiger Erkenntnisse aus ihren Untersuchungen. Die Baugemeinschaft bedeutet viel Verantwortung sowohl für Bauherren als auch für Architekten. Dieser Zustand macht die Zusammenarbeit und deren räumliche Konsequenz sehr intensiv, eine für FAT KOEHL entscheidende Komponente im Entwurf. Für das Bauvorhaben Strelitzer Straße 53 arbeitete das Büro mit der Künstlerin Anna von Gwinner zusammen.



>> Neubau in der Toskana

FAT KOEHL Architekten  
Florian Köhl

Waldemarstraße 38  
10999 Berlin

Tel 030 69533866  
Fax 030 69533868  
E-Mail kontakt@fatkoehl.com  
URL www.fatkoehl.com

zanderroth architekten  
Sascha Zander, Christian Roth

Kollwitzstraße 76  
10435 Berlin

Tel 030 40505760  
Fax 030 405057610  
E-Mail kontakt@zanderroth.de  
URL www.zanderroth.de

## zanderroth architekten

zanderroth architekten arbeiten im gesamten Spektrum der Architektur mit einem Schwerpunkt auf Wohnungsbau und Projektentwicklung. Wohnungsbau ist Zuhause, Ruhesitz, Identität, Rückzugsort, Anregung, aber auch Alterssicherung, Wertanlage, Image und Ware. Die einzelne Wohnung ist Teil eines Gebäudes, der Stadt, der Gesellschaft. Beim Bauen für Baugruppen lassen sich diese Anforderungen durch bewusste Bauherren und geringe Kosten sehr gut ausbalancieren.



>> Sc11 Baugruppe, Schönholzer Straße 11, Berlin

## heinhaus architekten

Umfassende Beratung, Entwurf, detaillierte Ausführungsplanung, sorgfältige Ausschreibung, Kostenkontrolle und intensive Bauüberwachung gehören zum Tätigkeitsspektrum von heinhaus architekten. Ökologisches Bauen mit maximaler Energieeffizienz unter Einsatz von umweltverträglichen Materialien hat dabei einen hohen Stellenwert. Die Architekten besitzen umfangreiche Erfahrungen bei Altbausanierungen und Neubauten. Neben Sachverständigenleistungen und städtebaulichen Aufgaben realisiert das Büro auch Baugruppenprojekte. Dabei beraten heinhaus architekten schon beim Grundstücks- oder Objektkauf und ermöglichen ein hohes Maß an individueller Mitgestaltung.

heinhaus architekten  
Uwe Heinhaus

Chodowieckistraße 17–17a  
10405 Berlin

Tel 030 41725585  
Fax 030 41725586  
E-Mail [uweheinhaus@gmx.net](mailto:uweheinhaus@gmx.net)  
URL [www.heinhaus-architekten.de](http://www.heinhaus-architekten.de)

Arnold und Gladisch Architekten  
Frank Arnold, Mathias Gladisch

Belziger Straße 25  
Hof 2, Aufgang 8, 3. Obergeschoss  
10823 Berlin

Tel 030 787059 10  
Fax 030 787059 11  
E-Mail [info@ArnoldundGladisch.de](mailto:info@ArnoldundGladisch.de)  
URL [www.ArnoldundGladisch.de](http://www.ArnoldundGladisch.de)



>> Baugruppenprojekt Kollwitzstraße 22, Berlin

## Arnold und Gladisch Architekten

Arnold und Gladisch Architekten besitzen umfangreiche Erfahrung in der Planung von Wohnbauten und der Arbeit mit Baugruppen. Das Büro unterstützt Baugruppen in allen Projektphasen. Dabei übernehmen Arnold und Gladisch die Abstimmung der städtebaulichen Projektziele mit der öffentlichen Hand, die Ausformulierung des architektonischen Entwurfs und beraten jeden Bauherrn bei der Ideenfindung und Planung seiner Wohninheit. Während der Bauphase sorgen die Architekten für einen reibungslosen Ablauf und überwachen die Ausführung – bis zur Schlüsselübergabe für die bezugsfertige Wohnung. Neue Baugruppenprojekte in Berlin befinden sich gerade in der Planung.



>> Mehrfamilienhaus in Zeuthen

## Hans Dieter Velkel Architekten + Ingenieure

Das Büro Velkel Architekten besteht seit dem Frühjahr 1994. Neben dem Bau von Büro- und Geschäftsgebäuden liegt der Planungsschwerpunkt auf dem Wohnungs- und Geschosswohnungsbau – vom Einfamilienhaus bis hin zur Stadtvilla.

Als erfahrene Fachleute erarbeiten Velkel Architekten in einer konstruktiven und partnerschaftlichen Zusammenarbeit mit Auftraggebern und Partnern ganzheitliche Lösungen, die den vielfältigen Anforderungen und Bedürfnissen in gestalterischer, technischer, qualitativer, ökologischer und wirtschaftlicher Hinsicht gerecht werden.

Hans Dieter Velkel  
Architekten + Ingenieure

Hufelandstraße 34  
10407 Berlin

Tel 030 44 34 15 00  
Fax 030 44 34 15 04  
E-Mail [hansdieter.velkel@berlin.de](mailto:hansdieter.velkel@berlin.de)  
URL [www.hufelandstrasse34.de](http://www.hufelandstrasse34.de)

zoomarchitekten  
Jens Bauermeister, Marc Richter, Gunnar Ring

Choriner Straße 54  
10435 Berlin

Tel 030 46 60 76 94  
Fax 030 46 60 50 81

Marie-Curie-Straße 6  
85055 Ingolstadt

Tel 0841 37 074 0  
Fax 0841 37 074 24

E-Mail [kontakt@zoomarchitekten.de](mailto:kontakt@zoomarchitekten.de)  
URL [www.zoomarchitekten.de](http://www.zoomarchitekten.de)



>> Detail Südfassade Hufelandstraße 34, Berlin

## zoomarchitekten

Im zehnten Jahr des Bestehens können zoomarchitekten auf eine beachtliche Anzahl realisierter Projekte für private und öffentliche Bauherren zurückblicken. Das Spektrum reicht von realisierten Wettbewerbserfolgen wie dem ETEC Technologiezentrum Essen und der Herschelschule Ingolstadt bis zu größeren Sanierungsprojekten in Berlin. Zurzeit werden drei Neubauprojekte in Berlin als Baugruppenmodelle realisiert. Hier ermöglichen es die projektreifen Vorlagen des Architekturbüros, innerhalb kürzester Zeit die Realisierungsphase zu erreichen und dabei in idealer Weise den hohen Gestaltungswillen und Anspruch der Architekten mit den umfangreichen Mitgestaltungsmöglichkeiten der späteren Nutzer zu verbinden.



>> Neubau Herschelschule 2006, Ingolstadt

## dmsw

dmsw ist eine Bürogemeinschaft von unabhängigen Planern aus den Bereichen Architektur, Landschaftsarchitektur und Städtebau. dmsw bietet sämtliche Planungsleistungen für Gebäude, Freianlagen und Städtebau bei Neubau, Umbau und Sanierung. Darüber hinaus verfügt jeder einzelne Planer über Qualifikationen und Fachkenntnisse in Spezialgebieten der Entwicklung, Planung und Durchführung von Projekten. dmsw entwickelt und realisiert Projekte für Baugruppen. Dem Büro ist es ein besonderes Anliegen, das Wohnen in der Stadt als adäquate Alternative zum Wohnen im Grünen zu gestalten. Baugruppen ermöglichen es, kostengünstig einen bis zum Detail und Material hochwertigen Wohnraum zu schaffen.

dmsw  
Bürogemeinschaft für Architektur und Landschaft

Mariannenstraße 7a  
10997 Berlin

Tel 030 61 65 80 61  
Fax 030 61 65 80 62  
E-Mail [mail@dmsw.net](mailto:mail@dmsw.net)  
URL [www.dmsw.net](http://www.dmsw.net)

sieglundalbert  
Bürogemeinschaft Regine Siegl, Alois Albert

Methfesselstraße 9  
10965 Berlin

Tel 030 21 99 64 20  
Fax 030 21 99 64 28  
E-Mail [info@freiearchitekten.de](mailto:info@freiearchitekten.de)  
URL [www.freiearchitekten.de](http://www.freiearchitekten.de)

## sieglundalbert

sieglundalbert entwickeln, entwerfen und bauen Projekte, die Qualitäten des Einfamilienhauses mit den innerstädtischen Standortvorteilen verbinden. Schwerpunkte der Arbeit des Büros bilden dabei die anspruchsvolle, durchgängige Gestaltung außen und innen; Transparenz für den Bauherren; Realisierung von Bauherrenwünschen und Kostenbewusstsein. Derzeit werden drei neue Projekte für Baugemeinschaften vorbereitet. Folgende Projekte wurden u. a. durch die Architekten realisiert: Baugemeinschaft Gartenhaus, Kreuzberg; Baugemeinschaft Haus&Hof, Kreuzberg; Anne-Frank-Zentrum, Mitte und die Gedenkstätte Deutscher Widerstand Blindenwerkstatt Otto Weidt, Mitte.



>> M40 Neubau von zwei Wohnhäusern, Berlin



>> Büroansicht sieglundalbert, Methfesselstraße 9, Berlin

## Baufrösche

---

Die Baufrösche beschäftigen sich deutschlandweit mit Quartiersentwicklung und -ergänzung; neben Neubau genauso mit Umbau und Sanierung, neben Wohnungsbau genauso mit Schulen und Kindergärten, Geschäfts- und Gewerbebauten. Im Netzwerk aller am Planungsgeschehen Beteiligten übernehmen sie dabei die Rolle des Generalplaners. Das Büro begann seine Arbeit vor über 25 Jahren mit den ersten Baugruppenprojekten – mit starkem architektonischen Gerüst, in dem genügend Freiraum für den Einzelnen bleibt. Die Ästhetik seiner Architektur ist offen für „Aneignung durch Gestaltung“. Sie ist in Lautstärke und Tempo auf den Ort, die Aufgabe und sinnvoll einsetzbare Technik abgestimmt.

Baufrösche  
Architekten + Stadtplaner GmbH

Lange Straße 90  
34131 Kassel

Brunnenstraße 181  
10119 Berlin

Tel 030 28 30 56 50  
Fax 030 28 30 56 540  
E-Mail [berlin@baufroesche.de](mailto:berlin@baufroesche.de)  
URL [www.baufroesche.de](http://www.baufroesche.de)

---

NÄGELIARCHITEKTEN  
Walter Nägeli, Gudrun Sack

Lychener Straße 43  
10437 Berlin

Tel 030 61609712  
Fax 030 61609714  
E-Mail [buero@naegeliarchitekten.de](mailto:buero@naegeliarchitekten.de)  
URL [www.naegeliarchitekten.de](http://www.naegeliarchitekten.de)

## NÄGELIARCHITEKTEN

---

NÄGELIARCHITEKTEN bieten Projektmanagement und Architektur aus einer Hand. Ziel ist es, die architektonische Sensibilität in Grundstücksentwicklungen zu stärken, um Lebensraum-Potenziale zukunftsorientiert und innovativ zu gestalten und zu nutzen. Die architektonisch orientierte Projektentwicklung fördert aktiv die Lebensqualität von öffentlichem und privatem Raum. Sie schafft eine eigene Identität jedes Projektes und somit neue Werte für jede Immobilie. Hierbei legen NÄGELIARCHITEKTEN besonderen Wert auf ein nachhaltiges Planen und Bauen. Viele Projekte des Büros werden auch aus wirtschaftlichen Gründen in Baugruppen realisiert.



>> Wohn- und Geschäftshaus,  
Alte Jakobstraße, Berlin



>> Wunschhaus der Deutschen 1997,  
Mustersiedlung in Oberhausen

## BAUGRUPPEN: BEMERKUNGEN ZUR RECHTSFORM

Es gibt die unterschiedlichsten rechtlichen Konstruktionen, eine Baugruppe zu organisieren. Welche man wählt, hängt vom Einzelfall ab. In der Praxis sind mir meistens die Genossenschaft und die Gesellschaft bürgerlichen Rechts (GbR) begegnet. Andere Gestaltungsformen sind möglich, haben aber nur eine Nischenfunktion.

In eine Genossenschaft zahlt der Bewerber (Genosse) eine Einlage, die er am Ende seiner Mitgliedschaft zurückerhält. Die Einlage ist meist nur so hoch, dass sie ohne Kreditfinanzierung aufgebracht werden kann. Die Genossenschaft kauft oder baut das Gebäude und vermietet die Wohnung an den Genossen zu einem Mietpreis, der sich an den Selbstkosten orientiert.

Der Vorteil der Genossenschaft ist, dass kaum Eigenkapital erforderlich ist. In manchen Projekten kann man sogar Eigenarbeiten leisten. Anschließend hat man auf Lebenszeit einen deutlich unter den ortsüblichen Mietpreisen liegenden Monatsaufwand. Man ist als Genosse außerdem nicht von Eigenbedarfsklagen, Luxusmodernisierungen oder ähnlichem bedroht.

Eine Genossenschaft ist relativ preiswert zu gründen. Sie kann gemeinnützigen Charakter annehmen und so steuerliche Vorteile haben. Sie unterliegt einem behördlichen Genehmigungsverfahren, das einigen Schriftwechsel erfordert. Die Genossenschaft hat einen Vorstand und wird von ihm vertreten. In Mitgliederversammlungen wird der Vorstand gewählt und die Mitbestimmung ausgeübt.

Ein Nachteil ist die relativ geringe Einflussmöglichkeit auf die Gestaltung der Wohnung und die Politik der Genossenschaft. Außerdem tritt kein

Kapitalerwerb ein. Man hat den Genossenschaftsanteil, der zum alten Preis zurückgezahlt wird. Für die Wohnung zahlt man Miete, erwirbt sie aber nie zu Eigentum.

Demgegenüber ist die GbR im Allgemeinen darauf gerichtet, Übergangsform zur Wohnungseigentümergeinschaft zu sein. Letztlich also soll jeder Gesellschafter Eigentümer einer von vornherein bestimmten Wohnung werden. Die Gründung der Gesellschaft bürgerlichen Rechts und die spätere Bildung einer Wohnungseigentümergeinschaft erfordern gegenüber dem Genossenschaftsmodell höhere Notar- und Grundbuchkosten. Stellt man sie jedoch dem Erwerb einer Eigentumswohnung vom Bauträger gegenüber, sind die Kosten weit geringer.

Aus der Tatsache, dass man später Eigentümer der einem zugewiesenen Wohnung wird, folgt naturgemäß, dass man über eine weit höhere Bonität verfügen muss als beim Genossenschaftsmodell. Die von mir meist vorgeschlagene Vertragsfassung setzt ein Eigenkapital voraus, das im Falle des Neubaus in etwa dem anteiligen Wert des anzuschaffenden Grundstücks entspricht.

Die Gesellschaft bürgerlichen Rechts funktioniert basisdemokratisch. Die Gruppe findet sich zusammen und trifft alle Entscheidungen mehrheitlich. Die wesentlichen Grundlagen und eine detaillierte Baubeschreibung werden im Gesellschaftsvertrag der GbR, der Satzung, festgeschrieben. Die Satzung enthält einen ausführlichen rechtlichen Teil. Dieser regelt alle vertraglichen Fragen der GbR wie Eintritt, Zahlungspflichten, Austritt, Störfälle, Änderungen in der Bauausführung, Gesellschafterversammlungen, Abstimmungen, Abrechnung

der Anteile usw. Anlagen zu der Satzung sind die Baupläne und eine ausführliche Baubeschreibung. Danach steht also fest, wie die Bauausführung auszusehen hat, wem welche Wohnung später als Wohnungseigentum zugewiesen wird, welche Gemeinschaftsflächen es gibt und wie die Innen- bzw. Außenausstattung auszusehen haben.

Da die Baugruppen, die als GbR organisiert sind, bei ihrer Gründung meistens noch nicht vollständig sind, muss man zwischen den Gründungs- und denjenigen Gesellschaftern unterscheiden, die in einem späteren Stadium beitreten. Die späteren Gesellschafter haben natürlich nicht mehr denselben Einfluss, da die Satzung schon beurkundet und damit die wesentliche Bauausführung festgelegt ist. Auf der anderen Seite aber müssen sie auch nicht den anstrengenden Prozess der gemeinsamen Entscheidungsfindung durchlaufen.

Nach Gründung der Wohnungseigentümergeinschaft spielt es keine Rolle mehr, wer von vornherein dabei war oder erst später hinzukam. Einen Unterschied gibt es jedoch in grunderwerbssteuerlicher Hinsicht. Bekanntermaßen muss man ja 4,5 Prozent des Erwerbspreises als Grunderwerbssteuer zahlen. Für die Gründungsmitglieder entsteht dieser Betrag nur auf den Kaufpreis des leeren Grundstücks bzw. des zu modernisierenden Altbaus. Nach Auffassung des für ganz Berlin zuständigen Finanzamts Spandau müssen die später Beitretenden eine Grunderwerbssteuer auf ihren gesamten Anteil entrichten. Diese Frage ist jedoch noch nicht ausreichend geklärt. Es laufen Einspruchsverfahren beim Finanzamt.

Die Gesellschaft bürgerlichen Rechts hat einen oder mehrere Geschäftsführer, die alle Fragen

regeln, die die Gesellschaft angehen. Sie sind an die Satzung und Gesellschafterbeschlüsse gebunden und haben in etwa die Aufgabe eines Projektsteuerers. Man kann sich allerdings auch eines externen Projektsteuerers bedienen. Der Geschäftsführer bekommt von allen Gesellschaftern eine notarielle Vollmacht, so dass er auch für das Grundbuchamt wirksame Erklärungen zugunsten der Gesellschafter abgeben kann. Es empfiehlt sich eine Vertragsgestaltung, wonach der Kaufpreis für das Leergrundstück bzw. den zu modernisierenden Altbau aus Eigenkapital aufgebracht werden kann. Erst für die Baukosten sollten Kredite aufgenommen werden. Das hat den Vorteil, dass ein späteres Ausscheiden eines Gesellschafters den Bau nicht aufhalten kann. Die bis dahin fälligen Gelder des Einzelnen sind bereits eingezahlt. Es kann ein Nachfolger gesucht werden, ohne dass Lücken entstehen.

Wenn irgend möglich, nimmt auch die GbR selbst gar keinen Kredit auf. Die von mir vorgeschlagene Konstruktion sieht eine Finanzierung der Baukosten durch alle Gesellschafter bei derselben Bank vor. Jeder Einzelne schließt dann einen Darlehensvertrag ab über die von ihm benötigte Summe (Gesamteinlage abzüglich Eigenkapital) und schuldet auch nur die Rückzahlung dieses Betrages. Es gibt keine Gesamtschuld mit anderen Gesellschaftern. Die zur Besicherung dieser Darlehen erforderlichen Grundschulden werden erst auf dem Wohnungsgrundbuchblatt eingetragen, das für die Wohnung jedes einzelnen Gesellschafters gesondert angelegt wird. Somit kann auch ein Zwangsversteigerungsfall nicht dazu führen, dass das Gesamtmodell beeinträchtigt wird.

Da von vornherein feststeht, wer welche Wohnung erhält, kann die Innenausstattung ganz individuell festgelegt werden. Eine kostenintensivere Ausführung muss von jedem Gesellschafter alleine getragen werden. Der Ausstattungsstandard kann je nach finanziellen Möglichkeiten sehr unterschiedlich sein. In der Bauphase finden regelmäßige Bau-sitzungen statt. Oftmals werden hierzu Ausschüsse gebildet, denn nicht alle Gesellschafter wollen an sämtlichen Details teilhaben. Das Engagement ist erfahrungsgemäß sehr unterschiedlich. Im Laufe der Bauarbeiten treten dann im Allgemeinen auch die rechtlichen Voraussetzungen einer Aufteilung in Wohnungseigentum ein. Nach Vorliegen der so genannten Abgeschlossenheitsbescheinigung vom Bauamt (Aufteilung des Hauses in einzelne Wohnungen) wird die Teilungserklärung beurkundet. Die Teilungserklärung wird beim Grundbuchamt eingereicht, das nach Ablauf individuell sehr unterschiedlicher Bearbeitungszeiten die einzelnen Wohnungsgrundbuchblätter anlegt und so jedem Gesellschafter seine Wohnung rechtlich zu Alleineigentum oder – etwa bei Paaren – zu je hälftigem Miteigentum zuweist. Von da ab ist die Wohnung frei verkäuflich. Es bleibt jedem Wohnungseigentümer überlassen, ob er selbst einzieht oder seine Einheit vermietet. Hierin liegt ein großer Vorteil der Wohnungseigentümergeinschaft. Jeder Eigentümer kann seinen finanziellen Einsatz wieder realisieren.

Da viele der Wohnungseigentümergeinschaften gute Lagen haben und als Baugruppe relativ Kosten sparend gebaut werden kann, sind hierbei sogar finanzielle Gewinne zu erwarten. Bei mehreren von mir betrauten Baugruppen war schon

schnell der Wert der Wohnung höher als der vom Gesellschafter insgesamt erbrachte Aufwand.

Wer seine Wohnung bankfinanziert, muss hierauf Zinsen und Tilgung zahlen. Nach einer individuell festlegbaren Laufzeit (meistens 20–30 Jahre) ist das Darlehen zurückgezahlt und der Eigentümer hat eine unbelastete Eigentumswohnung. Gegenüber dem Genossenschaftsmodell schafft dies Flexibilität. Man kann zum Beispiel zwischen-durch für einige Jahre ins Ausland gehen, seine Wohnung vermieten und anschließend wieder einziehen. Das Wohnungseigentum ist für Darlehenszwecke belastbar, vererblich und jederzeit frei verkäuflich.

Auch wenn es nach den Erfahrungswerten bestimmte Standards gibt, ist die einzelne vertragliche Konstruktion immer individuell. Der Notar setzt sich mit den Gruppen zusammen und erarbeitet eine maßgeschneiderte Lösung.

Nur Mut!

*Axel Sawal  
Rechtsanwalt und Notar*

## PRAXISGUIDE:

### Akteure, Initiativen, Kontakte

Die folgenden Kontakte sollen Interessierten eine erste Orientierung bieten, wo Informationen und kompetente Partner für die Realisierung von Baugruppenprojekten zu finden sind. Neben Portalen und Netzwerken auf nationaler und regionaler Ebene, haben wir außerdem Ansprechpartner für die praktische Umsetzung zusammengestellt - von der Finanz- und Rechtsberatung bis hin zu Baugruppenbetreuern und nützlichen Kontakten im Bereich „ökologisches Bauen“. Da sich Baugruppen als Format immer weiter etablieren, wächst auch die Zahl der Informationsportale und Netzwerke. Die folgenden Links stellen also nur eine kleine Auswahl des „aufeinander.bauen“-Teams dar.

### Informationsportale/Netzwerke

---

#### **Agentur für Baugemeinschaften Hamburg**

*Regionale und allgemeine Informationen zum Thema Baugruppen der Behörde für Stadtentwicklung und Umwelt Hamburg*

[www.baugemeinschaften-hamburg.de](http://www.baugemeinschaften-hamburg.de)

#### **Arbeitsgemeinschaft Wohnberatung e.V.**

*Bundesverband der Bau- und Wohnberatungen*

[www.agw.de](http://www.agw.de)

#### **Forum Gemeinschaftliches Wohnen e.V.**

*Bundesweiter Zusammenschluss von Vereinen und Gruppen, die gemeinschaftliche, generationenübergreifende Wohnformen initiieren*

[www.fgwa.de](http://www.fgwa.de)

#### **Selbstnutzer e.V. Leipzig**

*Vorwiegend regionale Angebote für die Erstorientierung von Selbstnutzern in Leipzig und Umgebung*

[www.selbstnutzer.de](http://www.selbstnutzer.de)

#### **Stuttgart Baugemeinschaften**

*Regionale und allgemeine Informationen des Amtes für Stadtplanung Stuttgart*

[www.stuttgart-baugemeinschaften.de](http://www.stuttgart-baugemeinschaften.de)

#### **vhw – Bundesverband für Wohneigentum und Stadtentwicklung e.V.**

Bundesgeschäftsstelle

Ernst-Reuter-Haus, Straße des 17. Juni 114

10623 Berlin

TEL 030 39 04 730

E-MAIL [bund@vhw.de](mailto:bund@vhw.de)

[www.vhw.de](http://www.vhw.de)

BERLIN

#### **Senatsverwaltung für Stadtentwicklung/ Baulückenmanagement**

*Informationsportal zu Bauland in der Innenstadt*

[www.stadtentwicklung.berlin.de/bauen/baulueckenmanagement](http://www.stadtentwicklung.berlin.de/bauen/baulueckenmanagement)

#### **experimentcity - berlin: selbstorganisiert!**

*Plattform für Kulturen der nachhaltigen Stadtentwicklung: Wohnprojekte + Kreativzentren, Wirtschaft + Freiraum, organisiert von*

*id:22 Institut für kreative Nachhaltigkeit*

[www.experimentcity.net](http://www.experimentcity.net)

#### **Wohnprojekte Berlin**

*Portal zu gemeinschaftlichen/selbstbestimmten*

*Wohnprojekten in Berlin*

[www.wohnprojekte-berlin.info](http://www.wohnprojekte-berlin.info)

## Rechtsberatung

---

*Viele der bereits aufgeführten Portale bieten auch allgemeine Informationen zum Bereich Recht.*

### **Bauherren Schutzbund e.V.**

*Bundesweit tätige gemeinnützige Verbraucherschutzorganisation zur Vertretung bauorientierter Verbraucherinteressen*  
w.bsb-ev.de

*Die folgenden Notare und Rechtsanwälte betreuen Baugruppenprojekte in Berlin.*

### **Hertel-Terbach + Dumann Rechtsanwälte**

Katharinenstraße 9  
10711 Berlin  
TEL 030 89 04 47 47  
FAX 030 89 04 47 48  
E-MAIL [post@htdberlin.de](mailto:post@htdberlin.de)  
[www.htdberlin.de](http://www.htdberlin.de)

### **Axel Sawal**

Notar + Rechtsanwalt  
Joachimstaler Straße 24  
10719 Berlin  
TEL 030 88 92 75 55  
FAX 030 88 92 75 66  
E-MAIL [realkanzlei@ra-sawal.de](mailto:realkanzlei@ra-sawal.de)

## Finanzberatung

---

### **Bauförderung**

*Informationsportal der Verbraucherzentrale zu Baufinanzierung und Förderungen*  
[www.baufoerderer.de](http://www.baufoerderer.de)

### **GLS Gemeinschaftsbank**

Postfach 10 08 29  
44708 Bochum  
TEL 0234 57 97 111  
FAX 0234 57 97 222  
E-MAIL [kundenberatung@gls.de](mailto:kundenberatung@gls.de)  
[www.gls.de](http://www.gls.de)

## Ökologisches Bauen

---

### **KfW Energiesparhäuser**

*Informationen zu den Kriterien für energieeffizientes Bauen der KfW Förderbank*  
[www.kfw.de](http://www.kfw.de)

### **Pontos GmbH**

Wasseraufbereitungsanlagen  
Carl-Zeiss-Straße 3  
77656 Offenburg  
E-MAIL [info@pontos-aquacycle.de](mailto:info@pontos-aquacycle.de)  
[www.pontos-aquacycle.de](http://www.pontos-aquacycle.de)

### **Ökosiedlungen**

*Netzwerk von Siedlungen in Deutschland, die mit ökologischen und nachhaltigen Zielsetzungen realisiert worden sind (oftmals als Baugruppe)*  
[www.oekosiedlungen.de](http://www.oekosiedlungen.de)

## Baugruppenbetreuer

---

### **ikarus.architektur**

Aixer Straße 46  
72072 Tübingen  
TEL 07071 91 04 0  
FAX 07071 91 04 10  
E-MAIL [info@ikarus-architektur.de](mailto:info@ikarus-architektur.de)  
[www.ikarus-architektur.de](http://www.ikarus-architektur.de)

### **Andreas Roediger**

Baugruppenbetreuer  
Dietrich Bonhoeffer Straße 5  
10407 Berlin  
TEL 030 41 19 89 90  
FAX 030 41 19 89 91  
E-MAIL [andiroediger@gmx.de](mailto:andiroediger@gmx.de)  
[www.kollwitz22.de](http://www.kollwitz22.de)

### **Stahl + Partner**

Andreas Stahl  
General-Pape-Straße 10  
12101 Berlin  
TEL 030 78 95 01 07  
FAX 030 78 95 01 08  
E-MAIL [info@stahlundpartner.com](mailto:info@stahlundpartner.com)

## Wir danken für die Zusammenarbeit:



**Senatsverwaltung für Stadtentwicklung**  
Abteilung für Stadt- und Freiraumplanung  
Am Köllnischen Park 3  
10179 Berlin  
[www.stadtentwicklung.berlin.de](http://www.stadtentwicklung.berlin.de)

## Wir danken für die Unterstützung:



**ASSMANN & KLASEN GbR**  
Gewerbegebiet Tasdorf-Süd Nr. 2  
15562 Rüdersdorf  
[www.assmann-klasen.de](http://www.assmann-klasen.de)



**Eternit AG**  
Im Breitspiel 20  
69126 Heidelberg  
[www.eternit.de](http://www.eternit.de)



**FSB - Franz Schneider Brakel  
GmbH + Co KG**  
Nieheimer Straße 38  
33034 Brakel  
[www.fsb.de](http://www.fsb.de)



**Pontos GmbH**  
Wasseraufbereitungsanlagen  
Carl-Zeiss-Straße 3  
77656 Offenburg  
[www.pontos-aquacycle.de](http://www.pontos-aquacycle.de)

## DAZ\_Unternehmenspartner 2006/07:



**CORUS**  
**Corus Bausysteme GmbH**  
August-Horch-Str. 20-22, 56070 Koblenz  
[www.kalzip.com](http://www.kalzip.com)



**Reproplan Berlin oHG**  
Filiale Salzufer 6 , 10587 Berlin  
Filiale Storkower Str. 132 , 10407 Berlin  
[www.reproplan.de](http://www.reproplan.de)



**Viessmann Werke GmbH & Co KG**  
Viessmannstraße 1, 35108 Allendorf (Eder)  
[www.viessmann.de](http://www.viessmann.de)



>> *EXPORT! Überlebensstrategie oder ein Zeichen der deutschen Wertarbeit? Die Ausstellung untersuchte diese Frage anhand von fünfzehn deutschen Büros und ihren Projekten im Ausland. (DAZ\_AGENDA 2005)*



>> *Emerging-Identities - EAST! Das Projekt stellte erstmalig 220 Projekte von 90 jungen Architekturbüros aus den neuen EU-Ländern in Mittel- und Osteuropa vor. (DAZ\_AGENDA 2006)*

## Das Deutsche Architektur Zentrum

Das DAZ ist eine Initiative des Bundes Deutscher Architekten BDA und wird seit 2005 von Kristien Ring geleitet. Ziel des Deutschen Architektur Zentrums ist es, zu einer lebendigen Baukultur auf regionaler, nationaler und internationaler Ebene beizutragen. Das DAZ stellt aktuelle Positionen und Tendenzen in der Architektur vor. Mit Ausstellungen, Begleitveranstaltungen und Konferenzen will das DAZ zum Dialog anregen und das Verständnis für Themen der Architektur fördern. Mit seinem Programm baut es Brücken zwischen den Machern, Nutzern und Auftraggebern von Architektur.

Das DAZ versteht sich als Plattform. Das Programm des Deutschen Architektur Zentrums besteht aus zwei zentralen Komponenten: der DAZ\_AGENDA und dem DAZ\_FORUM. Die DAZ\_AGENDA setzt eigene Themen, die von Kristien Ring kuratiert und durch das DAZ-Team umgesetzt werden, während das DAZ\_FORUM Architekturbüros, Institutionen und Initiativen eine Plattform bietet, um die Vielfalt architektonischer Positionen und Entwicklungen aus der Perspektive ihrer Initiatoren zu präsentieren. Das DAZ beschäftigt sich mit aktuellen Themen wie z.B. Urbanität und Nachhaltigkeit, mit kultureller Identität und der Qualität von Architektur und Design. Die Ausstellungen werden von Vorträgen, Konferenzen, Diskussionsabenden und umfassenden Publikationen begleitet. Die Ausstellung „auf.einander.bauen“ ist das jüngste Projekt der DAZ\_AGENDA.

Eine neue Entwicklung ist auch die im Herbst 2006 begonnene GLASHAUS-Reihe für junge Architekten. Im Mittelpunkt der GLASHAUS-Reihe im Deutschen Architektur Zentrum stehen die realisierten Projekte der Generation der Nachwuchsarchitekten. Das Glashaus versteht sich als Ort des informellen Austausches, wo die aktive Rolle der



>> *GLASHAUS\_01: Die neue Ausstellungsreihe für junge Architekten startete im November 2006 mit dem Büro tec ARCHITECTURE. (DAZ\_AGENDA, fortlaufend)*

Architekten und ihre Gestaltungen in der nationalen und internationalen Baukultur im Mittelpunkt stehen. Ziel dieser Ausstellungen ist es, die Aufmerksamkeit auf junge Architekten zu lenken und zu einer stärkeren Anerkennung ihrer Leistung beizutragen.

DEUTSCHES ARCHITEKTUR ZENTRUM DAZ  
c/o Bund Deutscher Architekten BDA  
Köpenicker Str. 48/49 | D-10179 Berlin  
T. +49 30 27 87 99 28 | F. +49 30 27 87 99 15  
www.daz.de > mail@daz.de

## auf.einander.bauen BAUGRUPPEN IN DER STADT

Ausstellung vom 30. März 2007 - 25. Mai 2007

KURATORIN  
Kristien Ring

KONZEPT & AUSFÜHRUNG  
Kristien Ring, Andrea Nakath,  
Jeannette Merker, Franziska Eidner  
(unterstützt von Isabel Retuerto)

GESTALTUNG + PROJEKTKOORDINATION  
Jeannette Merker

TEXTREDAKTION + KOMMUNIKATION  
Franziska Eidner

AUFBAU / TECHNIK  
Andreas Schleuder

*Das DAZ ist eine Initiative des Bundes Deutscher Architekten BDA. Es wird unterstützt durch das Bundesministerium für Wirtschaft und Technologie.*

Das Team des Deutschen Architektur Zentrums DAZ bedankt sich bei allen Architekten, Bauherren, Initiativen und Partnern, die mit ihren Beiträgen Ausstellung und Publikation unterstützt haben. Besonderer Dank gilt der Baugruppe Kollwitz 22, Reiner Nagel, Dr. Frank Jost, Andreas Roediger, dem Reproplan-Team, Marie-Luise Sandau, Andreas Stahl sowie Dr. Thomas Welter.

## Bildnachweis

Arnold und Gladisch Architekten: S.9 (rechts), 14, 48, 51, 78 (rechts) | Baufrösche:S.68 (links), 71, 81(links) | Till Budde: S. 94 (links oben, rechts) | carpaneto.schöningh.architekten: S.12, 15 (oben), 28, 31, 76 (links) | dmsw: S.11, 15 (unten), 60, 63, 80 (links) | Stephan Falk: S.22, 68 (rechts) | Fat Koehl Architekten: S.21, 36, 39, 77 (links) | Lars Gerstenmaier: S.20, 52, 55 | heinhaus architekten: S.78 (links) | Roland Horn: S. 94 (links unten) | Andrea Kroth: S.13, 32, 35 (links) | Gudrun T. de Maddalena: S. 8 (rechts) | Johannes Marburg: S.23, 72, 75 | Jeannette Merker: Cover, S.25 | Stefan Müller: S.10 (rechts), 17, 35 (rechts) | Nägeliarchitekten: S. 81 (rechts) | Tom Pischell: S.7, 44, 47 | Claudia Rasche: S.18, 44, 46 (links) | Kristien Ring: S. 6, 8 | roedig.schop architekten: S.76 (rechts) | sieglundalbert: S.64, 66, 80 | Klaus Staffa: S.9 (links) | Karoline Süßkowitz: S.67 | Hans Dieter Velkel Architekten: S. 79 (links) | zanderroth architekten: S.16 (rechts), 40, 77 (rechts) | zoomarchitekten: S.10 (links), 16 (links), 56, 59, 79 (rechts)

## Impressum

HERAUSGEGEBEN UND KONZIPIERT VON  
Kristien Ring

REDAKTIONELLE LEITUNG  
Franziska Eidner

TEXTE  
Kristien Ring, Franziska Eidner, Jeannette Merker, Axel Sawal. Die Texte der Projektbeschreibungen stammen von den jeweiligen Architekturbüros und wurden von Franziska Eidner bearbeitet.

DESIGN  
Konzept: Andrea Nakath  
Gestaltung Cover | Ausführung: Jeannette Merker, unterstützt von Isabel Retuerto

LEKTORAT  
Philipp Sperrle (iovis Verlag)

DRUCK + BINDUNG  
Druckerei Lokay (Reinheim)

© 2007 jovis Verlag  
Das Copyright für die Texte liegt bei den Autoren.  
Das Copyright für die Abbildungen liegt bei den Fotografen bzw. Bildrechteinhabern.

Die Deutsche Bibliothek verzeichnet diese Publikation in der Deutschen Nationalbibliographie; detaillierte bibliographische Daten sind unter <http://dnb.ddb.de> zu finden

jovis Verlag, Kurfürstenstr. 15/16, 10785 Berlin  
[www.jovis.de](http://www.jovis.de) | ISBN 978-3-939633-33-4



