IBA-Symposium am 23.April 2012

Wohnen ökonomisch bauen – Neue Prozesse, andere Standards

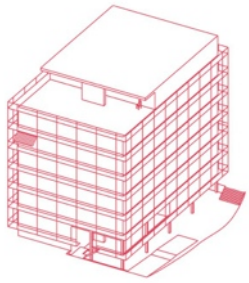
Nikolai von Rosen, Künstler und Kurator, teameleven
Labor Berlin: Beispiele für neue Ansätze

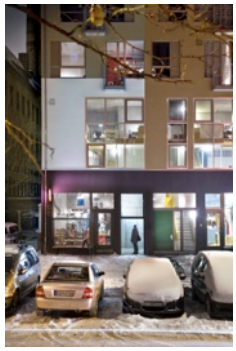
teameleven - Themen und Handlungsfelder

Vielen Dank für die Einladung. Dass ich hier stehe und ihnen ein Impulsreferat zur aktuellen Berliner Architektur vortragen darf, steht in unmittelbarem Zusammenhang mit meiner Teilnahme am teameleven. Das teameleven bildet den Hintergrund für meine Argumentation und meinen spezifischen Fokus auf die aktuelle Situation. teameleven besteht zur Hauptsache aus Architektinnen und Architekten, aber nicht nur. Im Moment sind wir 17 Einzelpersonen. Um diesen aktiven Kern herum gibt es noch viele, mit denen wir assoziiert sind, letztlich sind auch wir nur ein Ausschnitt aus einer sehr viel größeren Szene. Dementsprechend gibt es personelle Überschneidungen mit anderen Initiativen, exemplarisch möchte ich an dieser Stelle "Stadt Neudenken" nennen oder auch "Haben und Brauchen" aus meinem Arbeitsbereich, der Kunst.

Wie arbeiten wir als teameleven zusammen, was sind unsere Themen und Handlungsfelder? Am besten lässt sich unsere Form der Zusammenarbeit als fortlaufender, fachbezogener Workshop beschreiben. Dieser kann Formen annehmen wie auf dem Foto rechts, entstanden kurz vor der Wahl zum Berliner Abgeordnetenhaus im September 2011. Wir haben in einer öffentlichen Sitzung zusammen mit Politikern der großen Parteien 22 Thesen zur Stadtentwicklung durchgearbeitet. Es sind das Fachwissen und die Erfahrungen aus der Praxis, die wir dabei in die Politik zurück zu spiegeln versuchen.
In diesem Sinne nehmen wir als Einzelpersonen oder als Gruppe zu Themen der Stadtentwicklung Stellung. Auszüge dieser Einmischungen haben wir für die Berlin-Ausgabe der ARCH+ in Form einer sechsseitigen Collage visualisiert. Im Bild rechts sieht man eine der drei Doppelseiten. Die Seiten handeln von unserer Kritik an der Liegenschaftspolitik, von Formen der Finanzierung oder von der Programmierung von Gebäuden. Es geht um die Reibungsflächen mit Politik und Verwaltung sowie um zukünftige Potentiale. Wichtig ist uns, die Art des Hinschauens zu verändern. Und so sind die themenbezogenen Farben gemeint: nämlich Berlin jenseits der Schwarzpläne zu betrachten.

Netzwerke als Bauträger





In dichter Reihenfolge werde ich ihnen einige Projekte von teameleven-Teilnehmern vorstellen. Dabei beschränke ich mich auf Wohnbauten, dem heutigen Anlass entsprechend. Hier eine Kurzübersicht der Projekte, die ich zeigen werde.

Anfangen möchte ich mit einen Haus in der Steinstraße, hier links oben in der Zusammenstellung zu sehen. Die Fertigstellung war im Jahr 2003, es wurde von einer Gemeinschaft von 22 Parteien realisiert. Zu dem Zeitpunkt war für die Architektin und den Architekt nicht absehbar, dass sich hierfür der Begriff der Bauherrengemeinschaft etablieren würde, mittlerweile auch gerne kurz Baugruppe genannt. Und dass das Gebäude Schule machen wird als, soweit mir bekannt, erstes Baugruppenhaus in Berlin. Dass Menschen sich zusammentun, um in Eigeninitiative ein Haus zu bauen, war natürlich schon immer möglich. Aber wegen der rapiden Verbreitung des Modells und den interessanten Architekturen, die daraus entstanden sind, stellt die Baugruppe das vielleicht bedeutendste Phänomen der aktuellen Berliner Architektur dar. Mir selber ist diese Wichtigkeit auch erst beim Schreiben dieses Vortrags klar geworden.
Lassen sie mich in dem Zusammenhang kurz auf den Titel des jetzigen Vortragsblocks eingehen, dem mein Beitrag zugeordnet wurde: "Neue Prozesse, andere Standards". Ein Standard beschreibt, wie man etwas im Regelfall macht. Oft ist ein Standard mit einem Risiko verbunden. Der Standard soll vor dem Risiko schützen. Und hält einen oft davon ab, über dessen Berechtigung und mögliche Alternativen nachzudenken. An dieser Stelle kommt die Baugruppe ins Spiel. Durch sie wurde einer der grundlegenden Standards getestet, nämlich die Finanzierung. Bei einem Bauprojekt galt es als normal, dass ein Investor das Risiko des Bauträgers übernimmt, er übernimmt das Ausfall- und das Vermarktungsrisiko. Es erschien als Standard, dass es einen Investor als Bauträger gibt. An diese Stelle tritt im Fall der Baugruppe ein Netzwerk. Diese Netzwerke haben sich in sehr kurzer Zeit als finanziell verlässlich herausgestellt. Sie sind zudem ressourcenschonend, da man sich je nach Wohnung 10% bis 50% (oder sogar noch mehr) der Bausumme spart, die ein Investor sonst für seine Leistung, die Übernahme des Risikos, einfordert. Die Baugruppe schont die wichtigste Ressource, nämlich die Finanzen, nachhaltig. Sicherlich ist dies der Hauptgrund dafür, dass es mittlerweile mehr als 100 Baugruppenhäuser in Berlin gibt, zum Teil mit 40 Parteien und mehr.

Bedarfsgerechtigkeit und bautechnische Innovationen

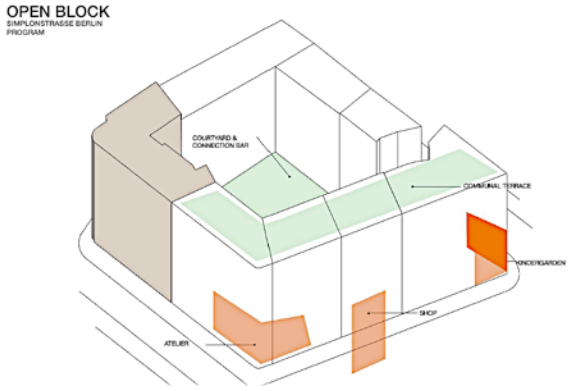
Aber das ist noch nicht alles. Da das Netzwerk unmittelbar mit dem Planungs- und Bauprozess konfrontiert ist, nimmt es aktiv an allen maßgeblichen Entscheidungen teil. Die Baugruppe hält es aus, nein, mehr noch, eine Baugruppe fordert es regelrecht ein, dass eine andere Architektur realisiert wird.

Schon in der Steinstraße, der ersten Baugruppe, hier im Bild von der Hofseite aus zu sehen, gibt es eine wegweisende Formulierung einer bedarfsgerechten Architektur, eine modulare und zugleich komplexe Programmierung. Auch gab es Möglichkeiten zum Selbstausbau. Bemerkenswert ist zudem die rechtliche Konstruktion, zum Teil schon eine Vorwegnahme einer Genossenschaft, worauf ich nachher nochmals zu sprechen komme.

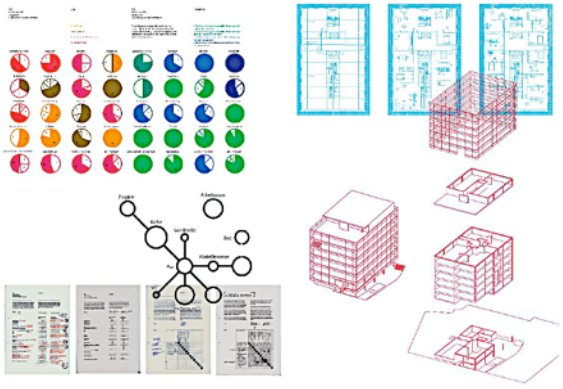
Was erbrachte das Experiment Baugruppe nachfolgend für die Architektur: Nehmen wir das 2008 fertig gewordene Haus in der Esmarchstraße. Auf dem aus dem Straßenraum fotografierten Bild fällt sogleich die modulare Erscheinung auf, zu ahnen ist zumindest die Eigenheit, dass das Treppenhaus aus dem Gebäude herausgenommen und als Betonkern an das Nachbarhaus zur Linken herangestellt wurde. Es entsteht in der engen Straße eine Auflockerung des Blocks. Der offene Treppenraum wird zu einem für die Stadt erfahrbaren sozialen Raum. Diese sozialen und räumlichen Aspekte gingen dabei Hand in Hand mit der konstruktiven Neuerung. Die Architekten erforschten die Möglichkeit, ein Tragwerk aus Holz zu realisieren. In enger Abstimmung mit der Feuerwehr und durch die Neuentwicklung unzähliger technischer Details entstand dabei das erste siebengeschossige innerstädtische Gebäude in Europa aus Holz. Das andere Material verändert das Verhältnis zur Stadt von Anfang an. Das Maß der Vorfertigung ist deutlich höher, so dass saisonunabhängig gebaut werden kann, was die Bauzeit deutlich verkürzt. Auch die Staubemission der Baustelle ist viel geringer. Das Gebäude erzeugt schon bei seiner Herstellung weniger CO_2 als bei massiver Bauweise und ist in Teilen recycle-fähig. Diese Innovationen sind modellhaft, so dass es eine Vielzahl an Nachfolgebauten des Architekturbüros gibt, u.a. im Rahmen der IBA Hamburg 2013. Die Annahme, oder bleiben wir bei dem Begriff Standard: also der Standard, dass ein Stadthaus konstruktiv aus Stein und Stahlbeton ist, wurde hier von einer Baugruppe überprüft und um eine sozial und ökologisch zukunftsweise Alternative bereichert.

Geteilte Autorschaft und kollektive Planung

Es ist ein interessanter inhaltlicher Zusammenhang, dass wir vorhin ein Projekt von Gmür und Geschwendtner aus Zürich erlebt haben. Der Architekt der Strelitzer Straße in Berlin verweist in seinen Werkvorträgen gerne auf den Erfindungsreichtum an Wohnungstypen dieses Büros aus der Schweiz. Davon inspiriert versucht er, direkt mit den künftigen Nutzern neue Architektursprachen zu erarbeiten. Er hat hierzu sein Konzept der "geteilten Autorschaft" entwickelt.
Dieses Konzept integriert die Bauleute jeweils einzeln in den Planungsprozess. Es entsteht eine architektonische Vielsprachigkeit innerhalb des Gebäudes. Um diese Vielheit des Innenlebens zur Straße zu vermitteln, entwickelte er eine besondere Fassadenlösung. Das Haus bekommt Ventilklappen, die sich als begehbare Austritte zur Straße öffnen. Die Bewohner, also die Mitautoren des Hauses, haben somit die Möglichkeit, auf die Fassade individuell einzuwirken und das Hausinnere auf- und austreten zu lassen.



Eine gemeinsame Autorschaft funktioniert aber ebenso, wenn sich Architekturbüros vernetzen. Bei einem Nachfolgeprojekt des Architekten im Friedrichshain (zu sehen auf der Skizze rechts), für das sein und andere Büros zusammen einen ganzen Block bauen, hat man gemeinsam die Parzellen überplant. Man teilt sich Funktionsräume und realisiert zudem eine über den halben Block hinweglaufende gemeinsame Dachterrasse. Die Straße taucht als Verkehrsweg zwischen den Häusern auf dem Dach wieder auf.
Dass man die Dächer zu Gemeinschaftsräumen machen kann, ist eine der vielen Errungenschaft der Baugruppenhäuser. Bei Investorenbauten müssen die teuren Penthäuser im Obergeschoß die maximale Rendite erbringen, oftmals gerade durch die Exklusivität einer Dachterrasse. Das ist den Baugruppen fremd. Die Stockwerkseinteilung folgt nicht dem Prinzip der Exklusivität und der Zugang zu den Dächern (und den Gärten) ist für alle Parteien im Haus gewährleistet.



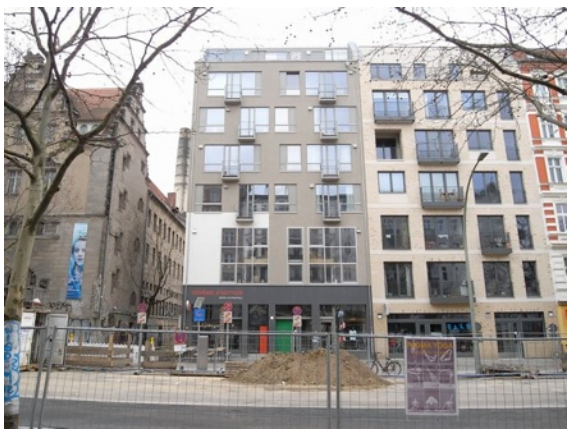
Den ganzen Planungsprozess systematisch gemeinsam zu betreiben, war das Anliegen der Baugruppe in der Ritterstrasse. Die Erwartungen an das Haus und an die einzelnen Wohnungen wurden in gemeinsamen Planungstreffen erarbeitet. Es kommen Methoden eines diagrammatischen Entwerfens zum Einsatz, die an der Hochschule für Gestaltung in Ulm in den 60er Jahren entwickelt und von den Architekten in Berlin auf ihre Anwendbarkeit hin erforscht werden. Die Hausgemeinschaft und die Architekten arbeiten dabei gemeinsam das ganze Haus durch. Alle Standards, bauliche wie soziale, werden in Abhängigkeit zu ihren Kosten bewertet. Worauf legen wir Wert, wie viele Gemeinschaftsräume brauchen wir und mit welchen Inhalten können wir sie füllen? Was erhoffen wir uns von den Kommunikationswegen im Haus und wie steht all das kostenmäßig im Verhältnis zur Ausstattung?

Wenn das sechsstöckige Haus Ende des Jahres fertig wird, hier rechts ein Bild von der Baustelle diese Woche, April 2012, ist es eine komplett vorgenommene Überprüfung aller architektonisch für einen Wohnungsbau in Frage kommenden Möglichkeiten hinsichtlich Typologie, Programm und Ausstattung. Die Planer sprechen von "situativen Standards", indem sie ermitteln, was den Beteiligten in ihrer aktuellen Lebenssituation entspricht. Das Haus wird nicht nur durch ein Netzwerk finanziert. Es ist ein von einem Netzwerk inhaltlich durchdrungenes Gebäude, bei dem alle Standards neu bewertet und anders in Beziehung gebracht werden.

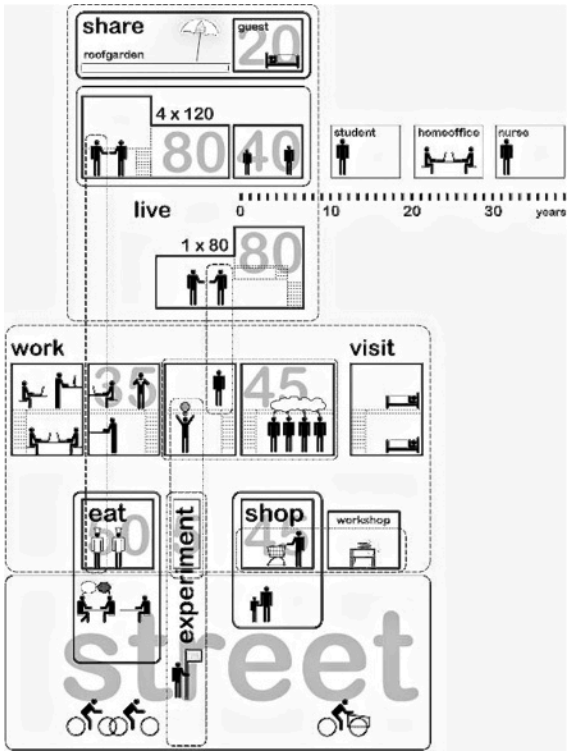
Der städtische Kontext als Entwurfsparameter

Wenn ich die späteren Bewohner als Koautoren mit einbeziehen kann, ist das auch mit dem städtischen Umfeld möglich? Wie kann ich mit dem bereits gebauten Umfeld und dem Regelwerk der Bauvorschriften als Architekt planen? Das Haus in der Brunnenstraße, 2010 fertiggestellt, ist eine solche, radikale Einbeziehung der Nachbarschaft. Dabei handelt es sich nicht um eine Baugruppe, sondern ist ebenso durch ein Konzept finanziert. Wie kann das gehen, wie finanziert das Konzept ein Gebäude? Das Fundament und die Bodenplatte, eine Investorenruine der 90er Jahre, waren vorhanden. Der Architekt erwarb diese Teile und testete, ob auf ihnen weitergebaut werden konnte. Diese ansonsten teuersten Teile eines Baus konnte er so als Eigeneinlage bei der Bank einbringen und bekam Kredit gewährt. Für den Hochbau hat er den Kontext der Nachbarhäuser aufgegriffen, indem er sie geschoßgleich in das Gebäude verlängert hat. Dies erzeugte die zur Straßenseite auffälligen Stufen in den Geschossen. Betrachtet man das Haus von der Hofseite, wird erkennbar, dass die Stufen eine statische Funktion bekommen. Sie tragen die Treppe. Die Rampen des Grundniveaus und das Abrücken der Treppe resultieren aus dem Regelwerk der feuerpolizeilichen Auflagen. Das bauliche Umfeld der Nachbarn und die ihnen zugrunde liegenden Baugesetze werden aufeinander bezogen. Auch hier werden die Konventionen, wie Architektur entworfen wird, neu formuliert. Das Haus hat ein radikal intensiviertes Verhältnis zur Stadt. Darüberhinaus wird die öffentlich zugängliche Rückseite mitsamt der Außentreppe zum sozialen und kommunikativen Teil des Stadtraums.

Eine ähnlich intensive Auseinandersetzung mit Stadt stellt das Gebäude von 2010 in der Oderberger Straße dar. Kann ein einzelnes Haus die unterschiedlichen Programme der Stadt, insbesondere die Mischung von Arbeiten und Wohnen? Die für ein Wohngebiet zulässige Mischnutzung wird ausgeschöpft, indem das erste Obergeschoss als doppelstöckige Ateliers mit vielen einzelnen Büroplätzen entwickelt wurde. Im Ergebnis handelt es sich um ein Haus, aus dem morgens genau so viele Leute zum Arbeiten und Lernen hinaus gehen, wie zum Arbeiten ins Haus hinein kommen.



Auch die Wohnungen selber können, wie auf dem Schema dargestellt, auf unterschiedliche Anforderungen der Bewohner reagieren: Wenn die Kinder ausziehen, wenn untervermietet wird, eine Pflegeperson gebraucht wird oder ein separater Arbeitsplatz baulich nachweisbar sein muss.



Perspektive: Mischfinanzierung und Genossenschaften

Die Finanzierung des gerade besprochenen Hauses ist eine Mischung aus drei Rechtsformen: Baugruppe, Gewerbevermietung und Wohnvermietung. Die Baugruppe ist dabei eine Art Rückgrat des Gebäudes. Sicherlich ist die Baugruppe noch sehr lebendig als Modell, aber das Stichwort Mischfinanzierung könnte zunehmend Bedeutung gewinnen für die Entwicklung der nächsten Jahre.
Allein aus dem Kreis unseres teameleven gibt es bereits zwei Büros, die Baugenossenschaften als Träger gegründet haben. Natürlich muss auch eine Genossenschaft finanziert werden, so dass bei Neugründungen oft komplexe Mischfinanzierungen als Anschubfinanzierung im Hintergrund stehen. Es gibt aber architektonische und städtebauliche Gründe, die für eine Genossenschaft sprechen. Die Genossenschaft kann Dinge, die die Baugruppe als spätere Eigentümergemeinschaft nicht kann. Die Genossenschaft ist eben nicht Eigentümer gebunden, und kann damit auf die Kritik reagieren, gegenüber anderen, auch sozial schwächeren Nutzern offen zu sein und Mietraum anzubieten. Darüberhinaus aber, und hier kommt es zu einer Erweiterung der Rolle der Architekten, kann die Genossenschaft auch nach der Baufertigstellung auf das Gebäude zugreifen. Die Genossenschaft kann das Gebäude nachrüsten oder jederzeit spezifischer programmieren. Ein Beispiel: Auf dem Grundstück in der Köpenicker Straße gab es einen bisher informell genutzten Streifen an der Spree. Diesen wird die Baugenossenschaft weiterführen und als Teil des Bauvorhabens gewährleisten. Unter den Häusern sind zudem Bereiche vorgesehen, die als Optionsräume angelegt werden. Sie sollen erst nach Fertigstellung der Neubauten ausformuliert und mit möglichst geringen ökonomischen Zwängen hergestellt werden und einem ständigen Wandel zur Verfügung stehen. An dieser Stelle treffen sich die zwei klassischen Berliner Laborsituationen: die temporäre Nutzung und der experimentelle Neubau. Die Genossenschaft könnte für die jetzige, kommunikationserprobte Architektengeneration ein Steuerungsmodell werden, genau an dieser Schnittstelle eine fruchtbare Koexistenz zu gewährleisten und zu moderieren. Wenn das gelingt, also dass informelle Nutzungen und Wohnungsneubauten nicht mehr im Widerspruch stehen, wäre das enorm. Dann bleibt es nicht bei dem Begriff Labor Berlin, mit dem mein Vortrag angekündigt war, sondern es entsteht eine neue Perspektive. Berlin könnte dann zum Modell für eine neue Form der Stadtplanung werden.

Fazit

Die Ansätze und Innovationen im Berliner Wohnungsbau der letzten Jahre sind vielfältig. Dazu hat die Baugruppe als Form des selbstinitiierten Bauens wesentlich beigetragen. Hinsichtlich des Themenblocks zu neuen Prozesse und anderen Standards, in dem wir uns gerade innerhalb dieses Symposiums befinden, könnte man folgendes resümieren: Die Baugruppe ist beides, sie ist der neue Prozess, durch den die Standards getestet werden können. Sie hat dazu beigetragen, bestehende Baustandards neu zu formulieren. Und sie wurde selber schnell zum neuen Standard hinsichtlich einer nachhaltigen Finanzierung und der Grundidee des gemeinsamen und partizipativen Bauens. Sie hat ein lange Jahre verhindertes Experimentieren freigesetzt und eine zeitgemäße Bedarfsgerechtigkeit etabliert. Auch ist sie der Ausgangspunkt für weiterführende Modelle, wie ich sie gerade hinsichtlich Mischfinanzierung und Genossenschaften skizziert habe. Es gibt mittlerweile ein breites, ausdifferenziertes Spektrum unterschiedlichster Bauinitiativen. Und es gibt zunehmend Ansätze, diese Errungenschaften aus dem Wohnungsbau auch auf den Gewerbebau zu übertragen. Auch hier wird die Form der nutzerproduzierten Architektur die Bautätigkeit innovativ bereichern und verändern. Von der Seite der Architektur besteht also ein solides Wissen, wie Wohnungsbau, Gewerbebau und Mischformen zeitgemäß aussehen. Aber gerade deshalb ist es für uns wichtig, darauf hinzuweisen, dass das fachliche Wissen noch kein Ersatz für ein öffentliches Engagement in der sozialen Frage ist. Es ist ein Missverständnis, die Baugruppe oder andere Bauinitiativen als Ersatz für einen sozialen Wohnungsbau zu instrumentalisieren. Vielen Dank

www.teameleven.org