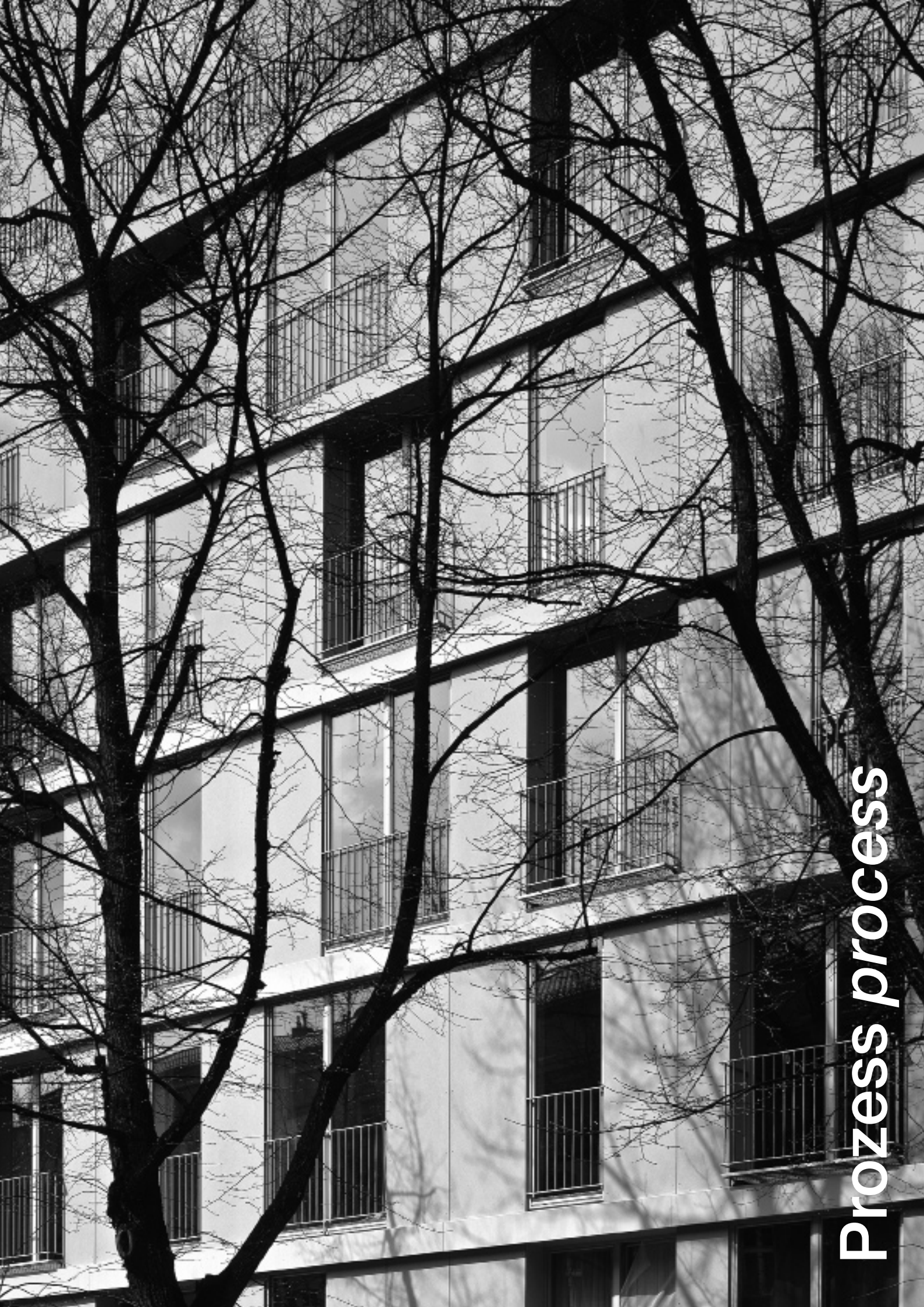




Prozess process

Baugruppenhaus in Berlin

Housing for a Building Group in Berlin

Architekten: roedig . schop architekten, Berlin

Das Mehrparteienhaus im nördlichen, ruhigeren Teil von Berlin-Mitte fügt sich auf den ersten Blick unauffällig in die Blockrandbebauung ein. Bei genauerem Hinsehen erkennt man hinter hohen Bäumen eine klar gegliederte, vorgehängte Fassade, deren Variation in den Geschossen die unterschiedlichen Grundrisse der meist etagenweise organisierten Wohnungen widerspiegelt. Doch nicht nur die für ein Wohngebäude aufwändige Fassade verdient Beachtung, sondern auch der Prozess, der zu diesem stringent und zurückhaltend gestalteten Haus geführt hat. Da die Architekten nicht nur ein Projekt akquirieren mussten, sondern auch auf der Suche nach bezahlbarem, gut gestaltetem Wohneigentum in der Stadt waren, kamen sie auf die Idee, mit Gleichgesinnten eine Baugruppe zu gründen. Im Gegensatz zu manch ähnlichen Projekten, die viel institutionalisierter ablaufen, gab es weder öffentliche Fördergelder noch einen verdeckten Projektsteuerer. Das erforderte zwar von allen Beteiligten ein erhöhtes Engagement während des Planungs- und Bauprozesses. Dafür konnten sie neben der Fassade aus Faserzementtafeln und relativ großen Spannweiten für flexible Grundrissgestaltung einen weiteren, besonderen Luxus innerhalb eines vergleichsweise schmalen Budgets verwirklichen: eine große, zusammen genutzte Dachterrasse samt Gästewohnung mit Blick über Berlin. Den Gegenpol dazu bilden ein gemeinsamer Garten sowie private Balkone – mit unverbaubarem Blick zum rückwärtigen Friedhof.

At first sight, this multi-family housing scheme in the quieter northern part of central Berlin seems to fit inconspicuously into the existing street-block development. On closer look behind the tall trees, however, one sees a clearly articulated curtain-wall facade with variations from floor to floor that reflect the different dwelling layouts on each level. Not only the facade deserves attention, but also the process by which the architects sought to create affordable yet well-designed owner-occupied urban dwellings. They decided to form a building group together with like-minded people. In contrast to many similar projects with far more institutionalized programmes, however, there were neither public support funds available here, nor was there a project controller behind the scenes. That required a greater degree of participation from everyone involved during the planning and construction phases. The outcome was not only the fibre-cement facade and the relatively wide spans that allow a more flexible layout. Within the tight budget, a special luxury was created: a large roof terrace with a guest dwelling for mutual use and commanding a view over Berlin. As counterparts to this, residents enjoy a communal garden and their own private balconies with views of the cemetery to the rear, which cannot be blocked by other buildings.

Gebäudedaten und Projektbeteiligte S. 1048



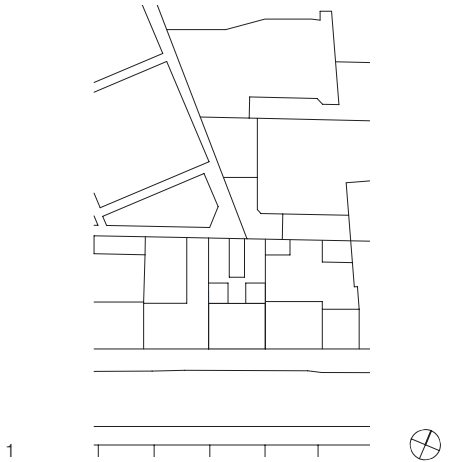
Partizipativ Bauen – ein Gespräch mit Christoph Roedig und Ulrich Schop zum Baugruppenprozess

Participative Building – an Interview with Christoph Roedig and Ulrich Schop on the Group Construction Process

Detail: Wie kamen Sie zu diesem Projekt, Ihr erster Neubau und zugleich Ihre erste Baugruppe?
Roedig Schop: Wir wollten in der Berliner Innenstadt wohnen, unseren Wohnraum selbst gestalten und auch Wohneigentum bilden. Und wir kannten viele Leute, die für viel Geld schlechte Wohnungen gekauft hatten und damit unzufrieden waren. Wir dachten, wenn man von denen nur drei zusammenbringt, kann man auch selbst ein Haus bauen. Anschließend haben wir mit dem Fahrrad geeignete Grundstücke gesucht und Interessenten aus dem erweiterten Bekanntenkreis, die von der Idee erfahren hatten, zu uns ins Büro eingeladen. Zugleich war das für uns auch ein notwendiges Akquiseprojekt: Wir mussten uns einen Bauherrn basteln. Vorbilder gab es damals, selbst in Berlin, wenige. Ein Buch zu dem Thema zeigte vor allem stark öffentlich geförderte Projekte im süddeutschen Raum. Das waren keine Selbsthilfegruppen. Unser Ansatz dagegen war, das als Bürger selbst in die Hand zu nehmen. Inzwischen gibt es diverse solcher Projekte in Berlin; auch wir planen für weitere Baugruppen.

Detail: Wie gestaltete sich der weitere Ablauf?
Roedig Schop: Unser Leitfaden waren die verschiedenen Projektphasen. Erst gründet die Baugruppe eine Planungsgesellschaft, die uns als Architekten beauftragt. Diese geht mit Genehmigungsplanung und Grundstückskauf in eine Baugemeinschaft (GbR) über und mündet mit der Fertigstellung des Hauses in eine Eigentümergemeinschaft. In der Planungsphase gibt es noch eine Ausstiegsklausel, hier muss sich jeder Teilnehmer mit einer Einlage, ca. 1000 bis 2000 € pro Wohneinheit, beteiligen. Das ist ein entscheidender Schritt um Verbindlichkeit herzustellen. Man braucht dieses Kapital auch, um Architekten, Statiker, Gutachter etc. zu beauftragen.

Detail: Wie sieht Ihre Herangehensweise an den Entwurf für eine Baugruppe aus?
Roedig Schop: Zu Beginn des Planungsprozesses finden die Baugruppensitzungen



reihum bei den Beteiligten statt. Wir schauen uns die jeweilige Wohnsituation an, ermitteln Bedürfnisse und Anforderungen, definieren das Raumprogramm und loten die gemeinsame Schnittmenge aus. Daraus entwickeln wir das Entwurfskonzept, die grundlegenden Spielregeln, an denen nicht gerüttelt werden sollte, um Folgeprobleme und Diskussionen bis hin zu Werkplanung und Ausführung zu vermeiden. Hier führte das zu zwei relativ breiten, stützenfreien Einheiten pro Geschoss mit mittig positioniertem Treppenhaus. Ein zentraler Versorgungsschacht, der nicht verzogen werden sollte, führt durch jede Einheit. Innerhalb dieses Konzepts bieten sich vielfältige Möglichkeiten für die einzelnen Etagen. Es lassen sich innen- und außenliegende Bäder oder Küchen realisieren, kleinteilige aber auch loftartig großzügige Grundrisse organisieren. Die meisten Etagen werden als Ganzes genutzt, doch wollten die Bauherren flexibel bleiben und einen Bereich abteilen können, falls sich die Lebenssituation ändert. Die Möglichkeit, einen Wohnungsteil abzutrennen und vermieten oder verkaufen zu können bedeutet auch finanzielle Sicherheit. Daher gibt es zwei separate Eingänge; Trockenbautrennwände sowie getrennte Heizsysteme sind von Beginn an eingeplant.

Detail: Wie hat sich die Gruppe geeinigt, wer welche Etage bekommt?
Roedig Schop: Um den Drang in die oberen Etagen zu bremsen, haben wir die Geschosse mit Preisfaktoren belegt, von 0,8 im Erdgeschoss bis 1,25 im Fünften. Und wir haben gesagt: Alle Wohnungen werden gut, wir nehmen die letzte freie Wohnung.

Detail: Wie haben Sie das Budget festgelegt?
Roedig Schop: Das entscheidet die Gruppe, der Schwächste bestimmt den Rahmen. Wir hatten anhand der Grundstücksmaße, der voraussichtlichen Wohnfläche und des geschätzten Grundstückspreises einen Kostenrahmen für ein Haus mittleren Standards aufgestellt. Damit alle teilnehmen konnten, mussten wir den zweimal runterrechnen. Das reduzierte Budget war dann bindend für das gesamte Gemeinschaftseigentum.



Detail: Dennoch gibt es einigen Luxus, etwa in Form der gemeinsamen Dachterrasse samt Gästewohnung oder 2,8 Meter Raumhöhe ...
Roedig, Schop: Wir haben niedrige Baukosten von 1000 € brutto für die Kostengruppen 300 und 400, bei Gesamtprojektkosten von 1650 €/m² im Mittel. Dafür haben wir an mancher Stelle ziemlich gespart, etwa durch Eigenleistung beim Anlegen des Gartens, dem Holzdeck der Dachterrasse oder beim Montieren der Eternitfassade am Dachgeschoss. Die Oberflächen sind ebenso günstig gewählt. Der Beton im Treppenhaus und in einigen Wohnungen ist roh belassen; spachteln, streichen und Sichtbetonqualität haben wir uns gespart. Wir haben auch schnell geplant und gebaut, die Spielregeln eingehalten und kaum Änderungen vorgenommen. Das hatten alle Beteiligten verinnerlicht – bei Baugruppen mit anderen finanziellen Möglichkeiten oder weniger Disziplin liegt da jedoch viel Konfliktpotenzial. Wir hatten auch Glück, dass wir zügig eine Baugenehmigung bekamen und keine der beauftragten Firmen insolvent ging. Von dem eingesparten Geld konnten wir uns die vorgehängte Fassade und die Dachterrasse mit Gästewohnung leisten. Wir haben auch Geld in unsichtbare Details investiert, etwa für große Spannweiten ohne Stützen und Unterzüge, um flexibel mit den Grundrissen umgehen zu können.

Detail: War die Finanzierung gemeinsam geregelt?
Roedig Schop: Damals waren Baugruppen neu für die Banken. Wir dachten, es könne einer Bank nichts Besseres passieren als dass eine Gruppe vorgeprüfter Bauwilliger Kredit beantragt. Dann haben wir in Berlin rund 25 Institute angefragt, ohne eine Zusage zu bekommen. Schließlich lief die Finanzierung für mehrere Parteien über einen Finanzdienstleister bei verschiedenen Banken. Mittlerweile gibt es jedoch Banken, die speziell auf Baugruppen zugeschnittene Lösungen anbieten.

Detail: Wie weit waren die Bewohner bei der Grundrissplanung involviert?

- 1 Lageplan Maßstab 1:2000
- 2 Hoffassade vom rückwärtigen Friedhof aus
- 3–5 Wohnung/Terrasse der Architekten:
Die den Hof dominierende Brandwand setzt sich gestalterisch im Inneren fort.
- 1 Site plan scale 1:2000
- 2 Courtyard facade seen from cemetery to rear
- 3–5 Architects' dwelling/terrace: the firewall dominating the courtyard continues in the internal design

Roedig Schop: Wir haben den Vorentwurf in Skizzen und Alternativen erst mit der Gruppe diskutiert und die Grundrisse später individuell durchgesprochen. Trotzdem müssen innerhalb der Gruppe alle über alle Lösungen frühzeitig informiert sein, um später einzelne, kostspielige Änderungswünsche auszuschließen. Daher veranstalten wir vor Beginn der Ausführungsplanung ganztägige Workshops, bei denen wir die Planungsgrundlagen fixieren. Dabei gehen wir die Grundrisse durch, bis hin zu Steckdosen und Möblierung und legen alle Materialien fest. Manchen erscheint das sehr früh; sie erwarten ein laues Treffen bei den Architekten, bis sie begreifen, dass die Architekten entscheiden, was sie jetzt nicht festlegen. Dann wird konzentriert gearbeitet. Wir gehen von Gruppe zu Gruppe, besprechen, korrigieren, diskutieren, ebenso wie die Bewohner untereinander. Abends werden die Ergebnisse aufgehängt, jeder stellt seine Wohnung vor, Grundriss, Materialkonzept, Installationen. Auf die Weise identifizieren sich alle mit ihrer Lösung und es kommen relativ wenige Änderungswünsche. Außerdem erkennen wir schnell, wer noch Hilfe braucht. Zur Auswahl der Materialien haben wir Vorschläge gemacht, dunkles oder helles Parkett oder Linoleum etwa für die Böden. Letztendlich haben sich alle auf einen ähnlichen Kanon geeinigt. Andererseits waren Systeme individuell wählbar, das führte u.a. dazu, dass sowohl Heizkörper als auch Fußbodenheizung installiert sind, mit zwei Zirkulationsleitungen mit verschiedenen Vorlauftemperaturen. Zum Abschluss der Entwurfsplanung haben wir den Bewohnern eine Broschüre zusammengestellt, in der nicht nur der erreichte Stand, sondern für jeden einzeln noch ungelöste Punkte, wie etwa Details für Trockenbauanschlüsse, dokumentiert waren.

Detail: Inwiefern war die Baugruppe am späteren Bauprozess beteiligt?
Roedig Schop: Vergaben ist Sache der Bauherren und innerhalb der Baugruppe hat jeder ein Gewerk von der Vergabe bis zur Abnahme verantwortlich betreut, das LV auf Plausibilität hin Korrektur gelesen – auch



wenn er es fachlich nicht versteht – und an den Vergabeaufklärungsgesprächen teilgenommen. Ein Laie darf ja alles fragen, so lange, bis er alles verstanden hat und von der Firma überzeugt ist. Unsere Aufgabe waren die klassischen Architektenleistungen, die Ausschreibung etwa haben wir vergeschickt und ausgewertet. Bis zur Abnahme fand bei den Bewohnern ein großer Bildungsprozess statt, nicht nur im Hinblick auf die praktische Ausführung. Auch bei Fragen der Gestaltung, bei der Entwicklung eines architektonischen Bewusstseins haben einige viel gelernt. Wir haben über glatte oder tektonische Fassaden diskutiert, manche gehen inzwischen mit ganz anderen Augen durch die Stadt. Dabei



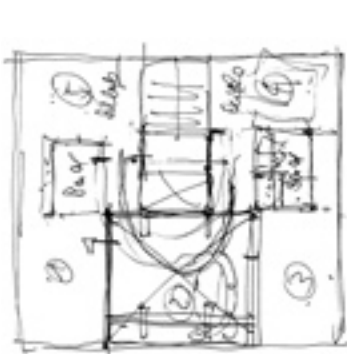
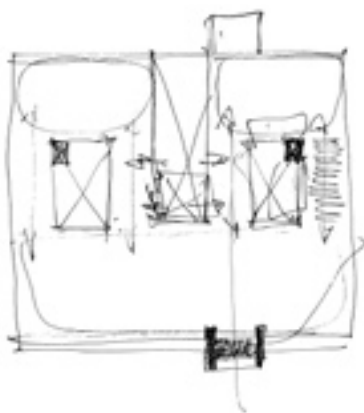
darf man nicht vergessen, dass einige in der Gruppe, eine Designerin, Architekten und Innenarchitekten, vorgebildet sind und einen hohen gestalterischen Anspruch haben.

Detail: Welchen Stellenwert hatte die Fassade im Baugruppenprozess?
Roedig Schop: Die Fassade ist für uns integraler Bestandteil des Baugruppenprozesses. Wir haben uns gemeinsam für eine vorgehängte Fassade zur Straße entschieden, die wesentlich vom Spiel mit offenen und geschlossenen Elementen in Abhängigkeit zum Grundriss geprägt ist. Zum Hof erschien verputztes Kalksandsteinmauerwerk angemessener und auch günstiger. Wir ha-





6



ben verschiedene Farbvarianten diskutiert und die Fassade mit den Bauherren bemustert. Die Einsicht, dass die Faserzementfassade Jahrzehnte hält, und man entsprechend lang mit der Farbe leben muss und Farbakzente gegebenenfalls anderswo setzen kann, führte zu einem gedeckten Ton. Der Stellenwert der Fassade als Schauseite, mit der sich das Haus präsentiert, lässt sich daran ablesen, dass wir trotz knappen Budgets bei weitem nicht den billigsten Bieter gewählt haben, sondern eine Firma, der wir diese komplexe Fassade zutrauen. Wir als Architekten haben dabei die Kostenalternativen gegenübergestellt, die Baugruppe hat entschieden und vergeben.

Detail: Wie kam es zu den sichtbaren Betonoberflächen im Treppenhaus und in einigen Wohnungen?
Roedig Schop: Das war Wunsch der Baugruppe. Wir dachten erst an ein klassisches, dezentes Treppenhaus, gespachtelt und gestrichen, mit unaufdringlichem Bodenbelag, und wollten nur in unserer Wohnung roh belassene Betonwände und Sichtestrich. Dadurch interessierten sich immer mehr Bauherren dafür. Wir haben sie auf mögliche Folgen hingewiesen, dies aber natürlich gerne mitgetragen. Im Nachhinein kann man immer noch spachteln; den rohen Beton bekommt man nicht wiederhergestellt.



7



8

Detail: Diskutieren Sie alle Entscheidungen mit den Bauherren bis ins Detail?
Roedig Schop: Grundsätzlich ja, einiges entscheiden wir jedoch auch selbst, wenn die Bauherren überfordert wären. Es gibt jedoch Gruppen, die wollen alles selbst entscheiden, bis hin zum Estrichzusatzmittel, und bürdeten sich dadurch sehr viel Arbeit auf. Hier haben wir viele Diskussionen auf die Gestaltung reduziert, bei technischen Details hatten wir relativ freie Hand. Da haben uns die Bauherren vertraut; es ging eher um Interesse als um Kontrolle.

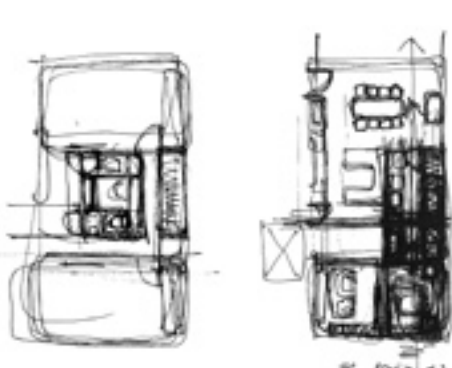
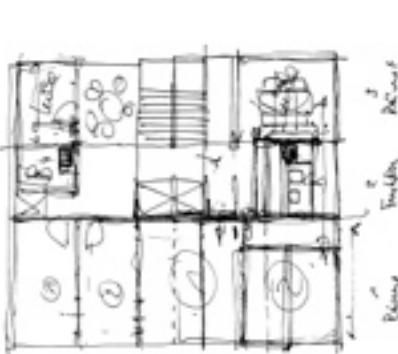
Detail: Welche Auswirkungen hatte Ihre Doppelrolle als Architekten und Bauherren auf den Baugruppenprozess?
Roedig Schop: Dass wir selbst einziehen, schaffte Vertrauen bei den Bauherren. In den 14-tägigen Baugruppensitzungen waren wir als Bauherren dabei, konnten aber gleichzeitig als Architekten argumentieren. Teils mussten wir explizit sagen »als Bauherr sind wir dieser Meinung« oder »als Architekten müssen wir auf das hinweisen«. So konnten wir sehr kontinuierlich darauf achten, in welche Richtung sich das Projekt entwickelt.

Detail: Wie wirkt sich die gemeinsame Planung auf die spätere Hausgemeinschaft aus?
Roedig Schop: Es schweißt absolut zusammen und führt zu einer starken Identifikation mit dem Projekt, wenn man gemeinsam

plant, diskutiert, entscheidet. Auch die Eigenleistung ist eine tolle Erfahrung, über die Kostenersparnis hinaus. Wir haben zudem eine gemeinsame Diskussions- und Abstimmungskultur entwickelt, die Eigentümerversammlungen gestalten sich sehr unkompliziert. Dennoch sind wir keine große WG, sondern eine Eigentümergemeinschaft, die auch ein Bedürfnis nach Privatheit hat. Daher haben wir beim Entwurf darauf geachtet, dass Kontakt entstehen kann, aber nicht muss, etwa mit den unterschiedlichen gemeinsamen und privaten Freibereichen. Bei anderen Projekten mussten wir allerdings feststellen, dass der Planungsprozess auch bestehende Divergenzen zutage fördern kann.

Detail: Entscheiden sich nicht viele Interessenten für eine Baugruppe, weil es da anders abläuft als beim Investor?
Roedig Schop: Die Beweggründe sind breit gefächert, manche wollen in der Gruppe bauen, manche günstig bauen, manche ökologische Ansätze durchsetzen und manche mitgestalten. Normal kann ein privater Bauherr sich nur bei einem Einfamilienhaus kreativ einbringen, das dann aber meist nicht in der Innenstadt steht. Bei der Baugruppe lässt sich beides zusammenbringen. Die Haltungen, auf die man reagieren muss, unterscheiden sich nicht zwingend bei Bauträger- und Baugruppenmodell. Als Architekt muss man früh anfangen zu steuern.

Detail: Sind das gute Voraussetzungen für die beteiligten Architekten?
Roedig Schop: Ja. Doch jedes Baugruppenprojekt läuft anders ab, auch die eher professionalisierten Varianten in Süddeutschland. Eine Untersuchung der TU Braunschweig erwies, dass es keinen goldenen Weg gibt, eine Baugruppe zu steuern. Das ist ein völlig unvorhersehbarer Prozess, mit vielen Variablen. Unser Ansatz ist, wirklich partizipativ zu bauen. Wir wollen nicht verdeckter Bauträger sein, der das Haus von der Gruppe vorfinanzieren lässt und ansonsten sein Ding durchzieht, sondern die Gestaltungsmöglichkeiten in der Gruppe ausloten, bis hin zur Fassade.



Detail: This was your first new construction project as well as your first group building scheme. How did it come about?
Roedig Schop: We wanted to live in the centre of Berlin, to design our own dwelling space and create owner-occupied housing; and we invited interested parties to our office. Initially, the building group formed a planning partnership, which commissioned us as architects. In the course of the construction planning, the group was turned into a civil-law partnership, and finally it became an owner association. An escape clause existed during the planning phase. Even so, every participant had to lay down roughly €1,000–€2,000 per dwelling as a commitment. This capital is also necessary to commission architects, structural engineers, consultants and so on.

Detail: How do you approach the design for a building group?
Roedi, Schop: At the start of the planning, group meetings are held at the home of one participant after another. We look at the housing situation in each case, determine the requirements and define the spatial programme. From this, we develop the design concept and the basic rules. In the present case, we designed two relatively broad, column-free units per storey, laid out on each side of a central staircase. A service shaft was also fixed on each side, leading through the middle of each unit. The concept still allows many variations



9

from floor to floor. Most dwellings are fully used by their owners, but some wanted to be able to divide off part of the area and to rent it out or sell it if their situation were to change. That's why we planned two separate entrances, the use of dry partitions and separate heating systems.

Detail: How did members of the group agree on who should live on which floor?
Roedig Schop: To reduce demands for the top of the house, we weighted the different storeys with price factors: from 0.8 on the ground floor to 1.25 on the fifth. We also insisted that all flats would be good and that we architects would take the last one that was left free. The budget was laid down by the group: the parameters were drawn up to accommodate the weakest party. Based on the dimensions, the estimated living area and the price of the site, we drew up a cost framework for a building of medium standard. To accommodate all participants, we had to reduce this twice, but the final budget was then binding for all community members.

Detail: Nevertheless, there are certain luxury features like the communal roof terrace and guest dwelling, as well as the 2.80-metre room height.
Roedig Schop: Certainly. We had low gross construction costs of €1,000, with overall project costs of €1,650/m². Savings were



10

- 6 Besprechungsskizzen Konzept bis Wohnung: Die Stifführung zeigt die unterschiedliche Sicherheit der Beteiligten bei der Grundrissgestaltung.
- 7 Muster Betonfertigteil
- 8 Betonfertigteil (Sockelzone Südfassade)
- 9 erste Grundstücksbegehung der Baugruppe
- 10 Workshop: Die Bewohner präsentieren ihre Wohnungsentwürfe.
- 11 Eigenleistung Fassade Dachgeschoss
- 6 Discussion sketches from overall concept to individual dwellings: the line drawings reveal varying degrees of confidence of participants in their layout design
- 7 Models of precast concrete elements
- 8 Precast concrete element to plinth (south face)
- 9 First group inspection of site
- 10 Workshop: presentation of personal dwelling designs by residents
- 11 Self-help measure: fixing roof storey facade

made through self-help measures, like laying out the garden, laying the wooden deck on the roof terrace, and fixing the fibre-cement facade to the roof storey. The concrete in the staircase and in some dwellings was left exposed. The planning and construction were done quickly. We stuck to the rules and made scarcely any changes. We were also lucky to gain building permission quickly, and none of the construction firms went bankrupt. With the money we deliberately saved, we were able to afford the curtain-wall facade and the roof terrace with the guest flat. We also invested money in invisible details, like the large spans, which allowed greater flexibility in the layouts.

Detail: Was the scheme jointly financed?
Roedig Schop: At that time, building groups were something new for the banks. We thought there couldn't be anything better for them than a group of building clients, financially checked out, who were asking for a loan; but we applied to 25 institutions in Berlin without getting a single promise. In the end, the money was put up by different banks via a finance service organization. Today, there are banks that offer solutions specially tailored to the needs of groups.

Detail: To what extent were the residents involved in the layout planning?
Roedig Schop: We drew up the preliminary design in the form of sketches and alternatives,



11

and we discussed these with the group first. Later, we went through the layouts with the individual clients, although everyone in the group has to be informed of all solutions in order to rule out wishes for expensive changes later. That's why we hold full-day workshops before the construction planning starts. In the evening, the results are hung up on the wall, and everyone can imagine his or her dwelling. At the end of the design planning, we compiled a brochure, documenting the state of play and points that still had to be resolved.

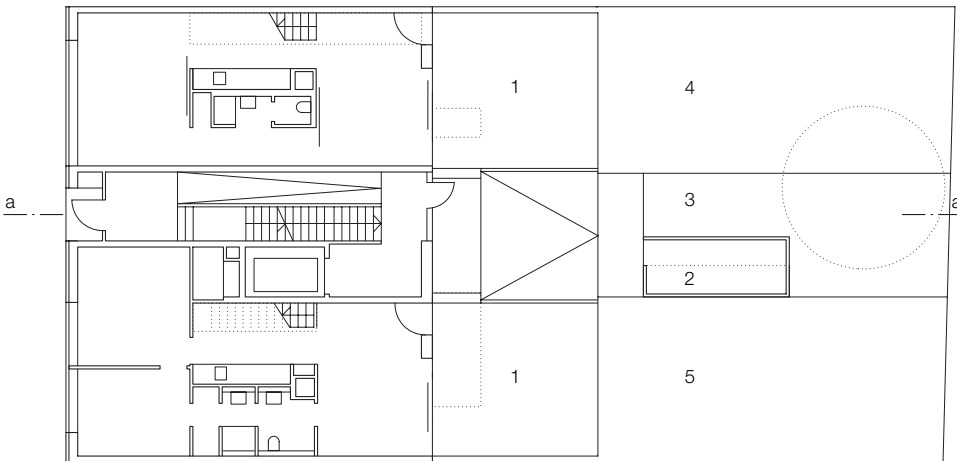
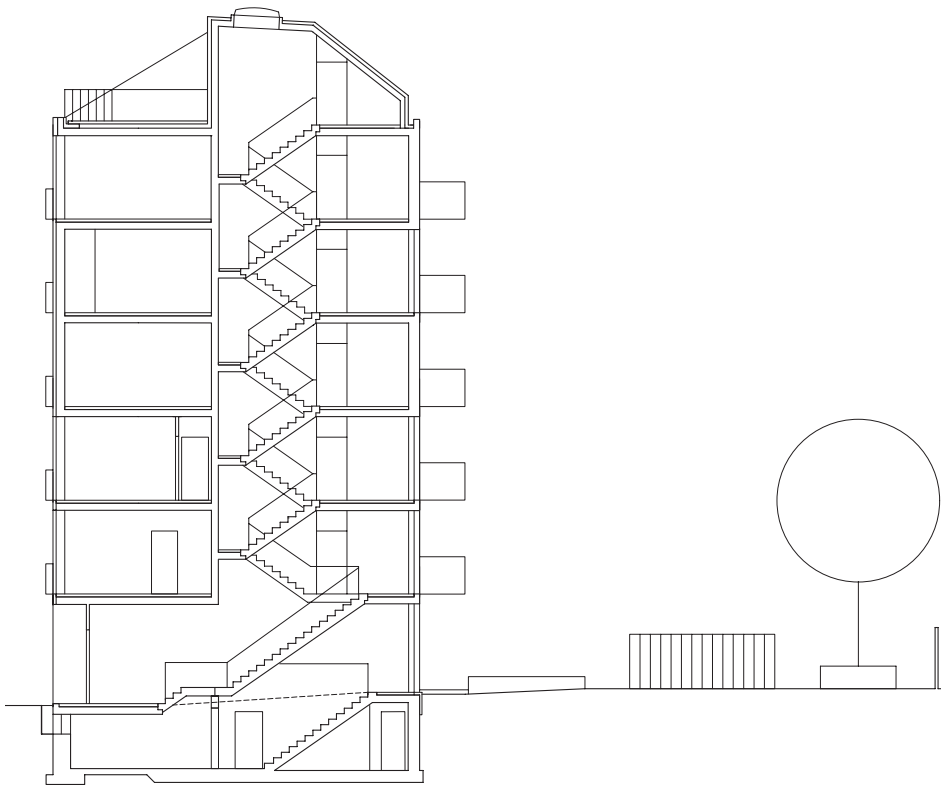
Detail: To what extent was the building group involved in the later planning process?
Roedig Schop: The award of contracts is the prerogative of the client, and responsibility for supervising the work of each trade was allotted to a member of the group. The classical architectural services were our task.

Detail: What significance did the facade have?
Roedig Schop: We jointly decided on a curtain wall facade to the street. On the courtyard side, there's a rendered brick wall. One sees from the street front, however, that, despite the tight budget, we certainly didn't take the cheapest offer, but opted for a firm we trusted to execute this complex facade.

Detail: Why were exposed concrete surfaces chosen in the staircase and some flats?
Roedig Schop: Those were the wishes of the building group. Initially, we wanted a decent, classical staircase, plastered and painted, with exposed concrete walls and screeds only in our own flat. But more and more group members wanted the same as we had.

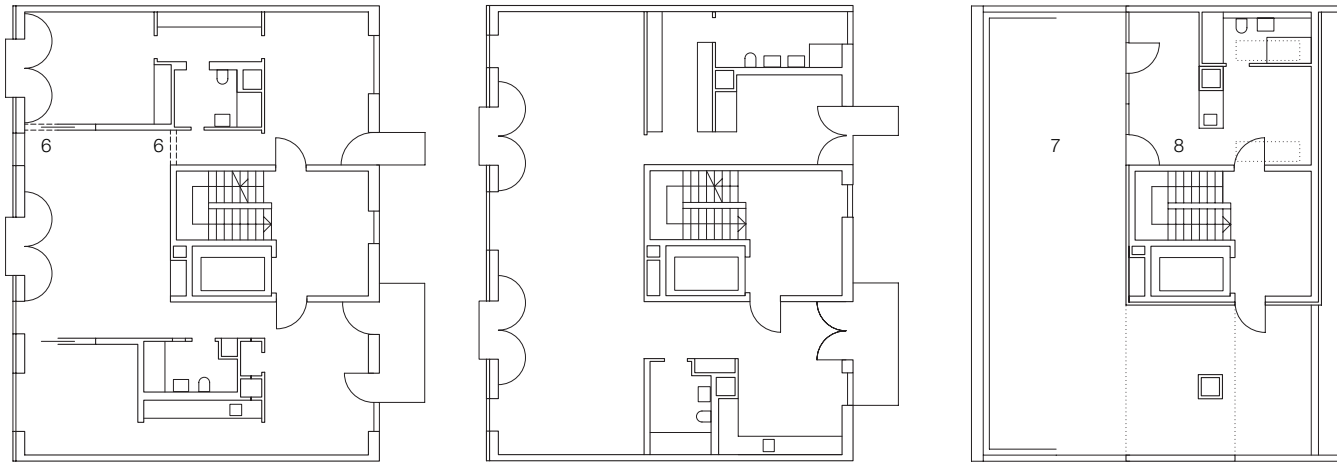
Detail: What influence did your double role – as architects and clients – have on the group process, and how does a planning operation like this affect the community spirit later?
Roedig Schop: The fact that we were to move into the building ourselves helped to create trust. The process has helped to weld us together and has led to a strong sense of identity with the project. We've developed a culture of mutual discussion and consensus. In other projects, though, we've seen how the planning process can bring out existing differences between the parties.

Detail: Don't a lot of people decide in favour of a building group because the procedure's different from that with investors?
Roedig Schop: There are many different reasons. Normally the only context in which a private person can play a creative role is with a single-family house, but that's rarely possible in the inner city. In a group, you can have the best of both worlds. Every group project is different, though. There's no ideal way to organize one. Our approach is to build in a participatory way – not to play the part of a developer in disguise, but to find out the scope for design within the group.



Schnitt • Grundrisse
Maßstab 1:250

Section • Floor plans
scale 1:250

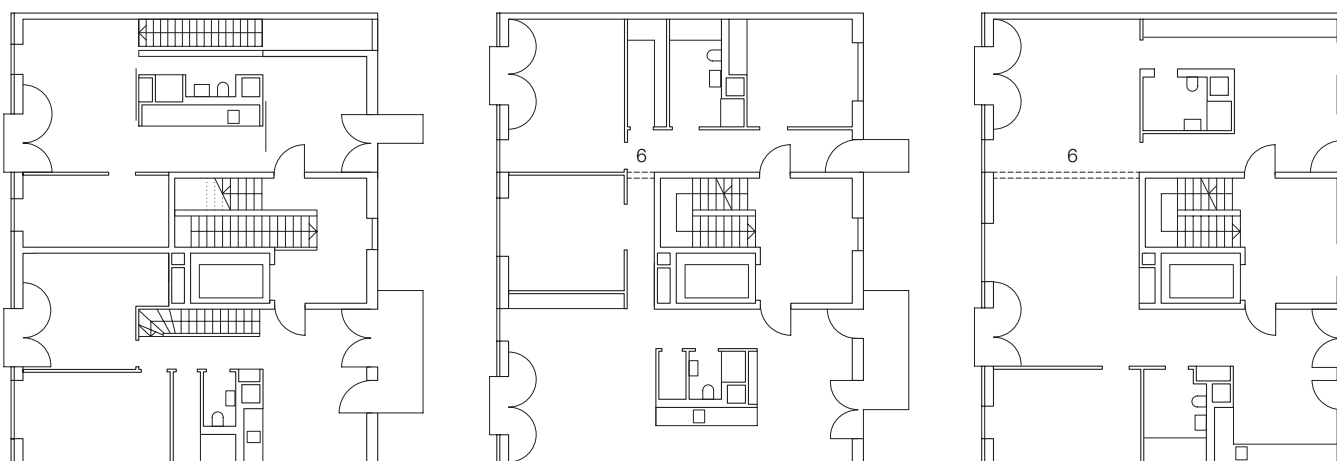


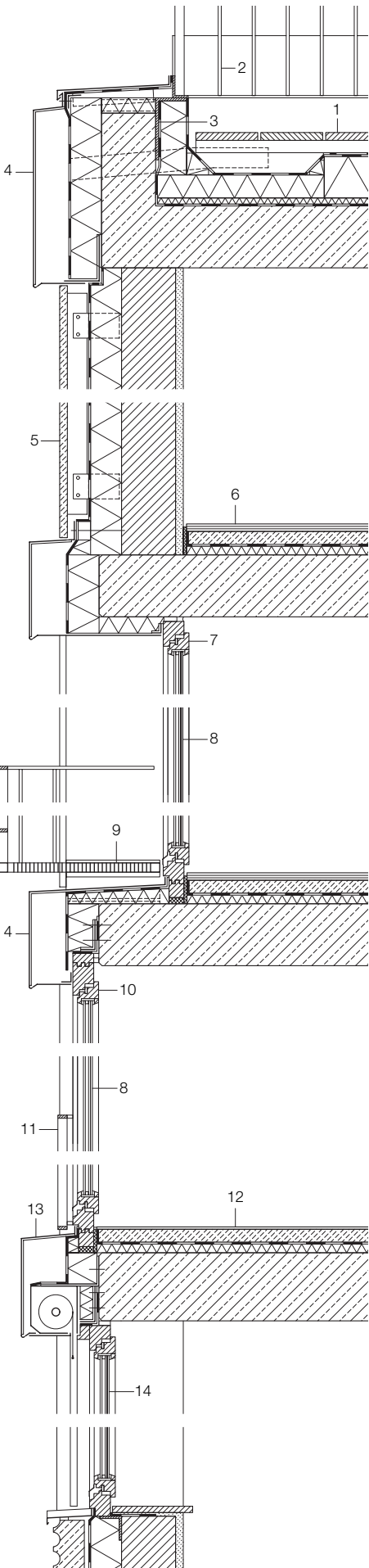
Das Entwurfskonzept sieht zwei stützenfreie, koppelbare Einheiten mit zentralem Versorgungsschacht beidseits des Treppenhauses vor. Damit lassen sich großzügige oder kleinteilige Grundrisse mit außen- oder innenliegenden Küchen bzw. Bädern realisieren.

- 1 privater Freibereich
- 2 Müllmöbel
- 3 Holzdeck
- 4 Sandfläche (Märkischer Baugrubensand)
- 5 Rasenfläche
- 6 Trockenbau-/Wohnungstrennwand möglich
- 7 Dachterrasse
- 8 Gästewohnung

The design concept provides for two column-free units that can be joined together, each with a central services shaft and set on each side of the staircase. This allows the creation of larger or smaller units with kitchens and/or bathrooms situated either internally or on the outer face.

- 1 Private outdoor area
- 2 Refuse containers
- 3 Timber deck
- 4 Sanded area (sand from site excavations)
- 5 Lawn
- 6 Dry construction (division of dwelling possible)
- 7 Roof terrace
- 8 Guest dwelling





Südfassade
Der Wunsch nach einer hochwertigen Fassade zur Schauseite bestand relativ früh. Außerdem sollten die gestapelten Wohneinheiten sowie deren unterschiedliche Grundrisse ablesbar sein. Eine vorgehängte Fassade bot hier die Möglichkeit, nicht nur die horizontale Gliederung zu unterstreichen, sondern auch mit offenen und geschlossenen Elementen zu spielen, sie je nach Nutzung in den einzelnen Geschossen gegeneinander zu verschieben und dabei auch zwei statisch notwendige, durchlaufende Stützen nicht überzubetonen. Zu Beginn des Baugruppenprozesses stellte sich die Frage nach Balkonen zur Südseite. Die Anklamer Straße liegt in einem Sanierungsgebiet, in dem auf ein einheitliches Bild des Straßenraums geachtet wird. Bis auf zwei Ausnahmen sind hier die Fassaden glatt, ohne Balkone oder Loggien. Da das Stadtplanungsamt beim ersten Termin Balkone nicht eindeutig ausschloss, erklärten die Architekten der Baugruppe, dass diese eventuell möglich seien. Bei jedem weiteren Termin wurden sie jedoch verkleinert und letztlich nur 20 cm tiefe Austritte genehmigt. Innenbündige Fenster, die sich um 180° aufschlagen lassen und somit im Innenbereich eine Art Loggia bilden, lösen das Balkonversprechen dennoch in gewisser Weise ein. Außenbündige Fenster dazwischen erzeugen eine in die Tiefe gestaffelte Fassade, die die darunterliegenden Geschosse kaum verschattet (siehe auch S. 951). Um die Chance auf Balkone nicht ganz aufzugeben, sind die Körbe der Austritte als ein Bauteil mit wenigen Schrauben befestigt und können später durch wesentlich tiefere Elemente ersetzt werden. Diese Option war für die Gruppe wichtig, auch wenn sie vielleicht nie verwirklicht wird. Die horizontal die Fassade gliedernden Stahlblenden akzentuieren nicht nur die gestapelten Einheiten, sie sind auch konstruktiv bedingt. Zum einen erlauben sie die aufgrund der unterschiedlich tief sitzenden Fenster weit nach außen gezogenen Geschossdecken ordentlich zu dämmen, zum anderen lässt sich hier der Rolladenkasten für die Parterrewohnungen unsichtbar und ohne Sturz unterbringen. Um auf die Bebauung des Umfelds einzugehen, sollte das Haus auf einem massiven Sockel stehen. Anstelle der Faserzementtafeln in den oberen Geschossen sind hier zwei massive, mit horizontalen Kanneluren versehene Betonfertigteile links und rechts des Hauseingangs vorgehängt.

- Sectional details of south facade
Vertical and horizontal sections
scale 1:20
- 1 roof-terrace construction:
25 mm Siberian larch boarding on battens
5–30 mm raising pieces
protective building mat
two-layer polymer-bitumen seal
140 mm thermal insulation, compression resistant

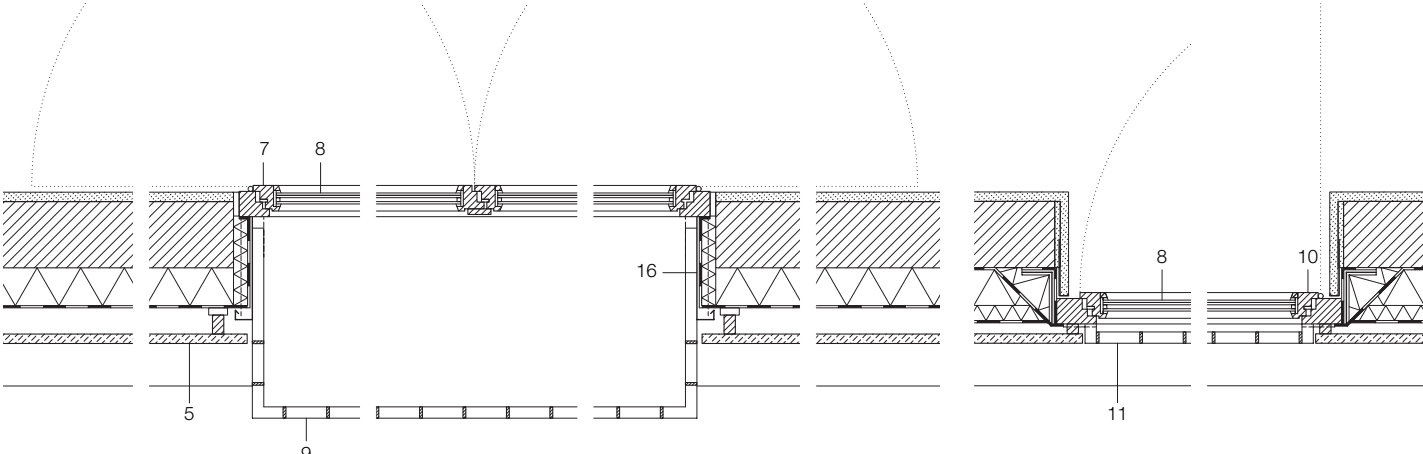
South facade
The south facade was to be a show front in which the different dwelling layouts would be legible externally. The curtain-wall construction allowed not only a horizontal articulation, but also an interplay of open and closed areas, which could be laid out in accordance with the different uses on each floor and without stressing the two continuous structural columns that were necessary. The question of balconies on the south face arose at an early date, but the road on this side is situated within a rehabilitation area in which a homogeneous street image was important. With two exceptions, the facades here form smooth, unbroken planes. The balconies that were initially proposed for the present building were reduced by the urban planning office until they were just sills projecting a mere 20 cm from the facade. The windows set flush with the inside face of the wall can be opened by 180°, and small loggias were formed. Contrasted with the windows that are flush with the outer face, they create a facade of varying depth. The balcony balustrades are fixed with only a few bolts and could theoretically be replaced with deeper elements and balconies at a later date. The horizontal steel strips that articulate the facade not only accentuate the stacked units; they facilitate a generous insulation of the floor slabs, which were drawn far out to accommodate the windows in their various planes. The strips also conceal the shutter boxes over the ground floor flats. The surrounding buildings stand on solid plinths. To reflect this in the present structure, the ground floor is contrasted with the fibre-cement-clad upper storeys and is finished with horizontally grooved precast concrete elements on each side of the entrance.



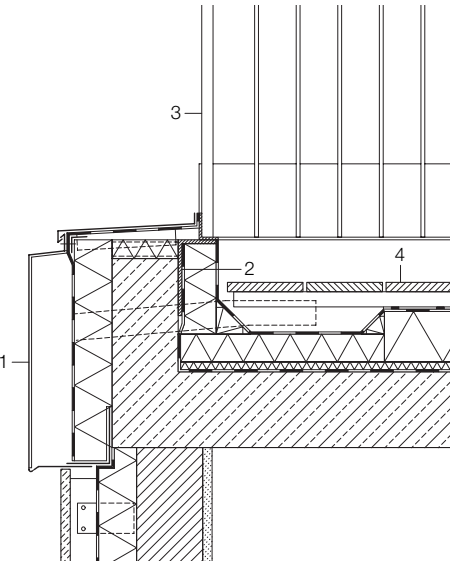
- 22–20 mm impact-sound insulation
vapour barrier
bituminous coating on
200 mm reinforced concrete roof slab
- 2 galvanized steel balustrade to roof terrace
- 3 200/100/10 mm galvanized steel angle fixed to roof upstand at 750 mm centres
- 4 sheet-steel cladding, coated
- 5 8 mm fibre-cement facade cladding
92 mm cavity



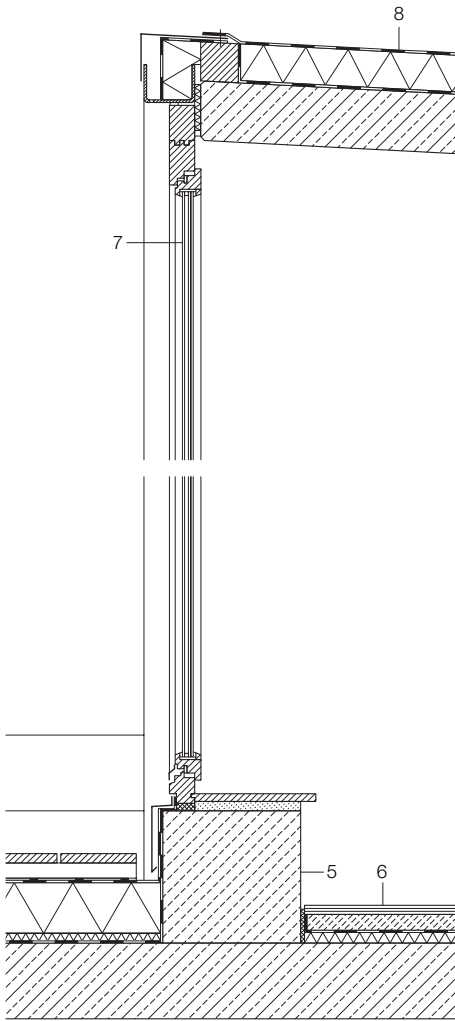
- Detailschnitte
Südfassade
vertikal
horizontal
Maßstab 1:20
- 1 Aufbau Terrasse:
Holzdielen sibirische Lärche 25 mm
Abstandshalter 5–30 mm
Bautenschutzmatte
Abdichtung Polymerbitumenbahn zweilagig
Wärmedämmung druckfest 140 mm
Trittschalldämmung 22/20 mm
Dampfsperre, Bitumenvoranstrich
Decke Stahlbeton 200 mm
 - 2 Geländer Dachterrasse Stahl verzinkt
 - 3 Stahlprofil verzinkt L. 200/100/10,
im Abstand 750 mm an Attika befestigt
 - 4 Blende Stahlblech beschichtet
 - 5 Fassadenbekleidung Faserzement 8 mm
Luft Raum 92 mm
Folie diffusionsoffen
Mineralwolle kaschiert 100–140 mm
Kalksandvollstein 175 mm
Gipsputz 15 mm
 - 6 Bodenbelag Industrieparkett 24 mm
Estrich 45 mm
Trittschalldämmung 30 mm
 - 7 Fenstertür (mit Austritt):
Holzprofil zweiflügelig, Öffnungswinkel 180°,
Einbau bündig mit Innenwand
 - 8 Sonnenschutzverglasung neutral VSG 26 mm
 - 9 Austritt Gitterrost verzinkt mit verschweißten
Gitterstäben,
eingeschoben in 2x Stahlprofil HEA 140
 - 10 Fenstertür (ohne Austritt):
Holzprofil ein-/zweiflügelig,
Öffnungswinkel 90°
 - 11 Brüstung mit verschweißten Gitterstäben,
Stahl verzinkt,
Befestigung an Fensterprofilen
 - 12 Bodenbelag Estrich beschichtet
 - 13 Blende Rollladenkasten Stahlblech beschichtet
(Rollladenlamellen Aluminium)
 - 14 Sonnenschutzverglasung VSG 34 mm
in Holzrahmen
 - 15 Betonfertigteil anti-graffiti-beschichtet 100 mm
Luft Raum 20 mm
Perimeterdämmung 100 mm
Kalksandvollstein 175 mm
Gipsputz 15 mm
 - 16 Laibung Aluminiumblech an Fensterprofil
befestigt



- 5 moisture-diffusing membrane
100–140 mm laminated mineral wool
175 mm sand-lime brick wall
15 mm gypsum plaster
- 6 24 mm industrial parquet flooring
45 mm screed
30 mm impact-sound insulation
- 7 French window with external platform:
two-leaf, with wood frame (180° opening radius)
flush with internal face of wall
- 8 26 mm lam. safety glass with low-E glazing
- 9 galvanized steel grating with welded bars inserted
in 2x steel I-sections 140 mm deep
- 10 French window (without platform):
one-/two-leaf, with wood frame (90° opening radius)
- 11 galvanized steel balustrade with welded bars fixed
to window frame
- 12 coated screed
- 13 coated sheet-steel cladding to blind box
(aluminium-louvre blind)
- 14 34 mm lam. safety glass with low-E glazing in
wood frame
- 15 100 mm precast concrete unit with anti-graffiti
coating
20 mm cavity
100 mm perimeter insulation
175 mm sand-lime brickwork
15 mm gypsum plaster
- 16 sheet-aluminium lining to reveal
fixed to frame



- 1 Blende Attika Stahlblech beschichtet
- 2 Stahlprofil verzinkt L 200/100/10, im Abstand 750 mm an Attika befestigt
- 3 Geländer Dachterrasse Stahl verzinkt
- 4 Aufbau Terrasse:
 - Holzdielen sibirische Lärche 25 mm
 - Lattung, Abstandshalter, Bautenschutzmatte
 - Abdichtung Polymerbitumenbahn zweilagig
 - Wärmedämmung druckfest 140 mm
 - Trittschalldämmung 22/20 mm
 - Dampfsperre, Bitumenvoranstrich
- 5 Aufkantung Porenbeton
- 6 Industrieparkett 24 mm, Estrich 45 mm, PE-Folie, Trittschalldämmung 30 mm
- 7 Sonnenschutzverglasung 26 mm in Holzrahmen
- 8 Dachaufbau (3° geneigt):
 - Dachabdichtung, Trennlage
 - Wärmedämmung druckfest 100 mm
 - Dampfsperre, Bitumenvoranstrich



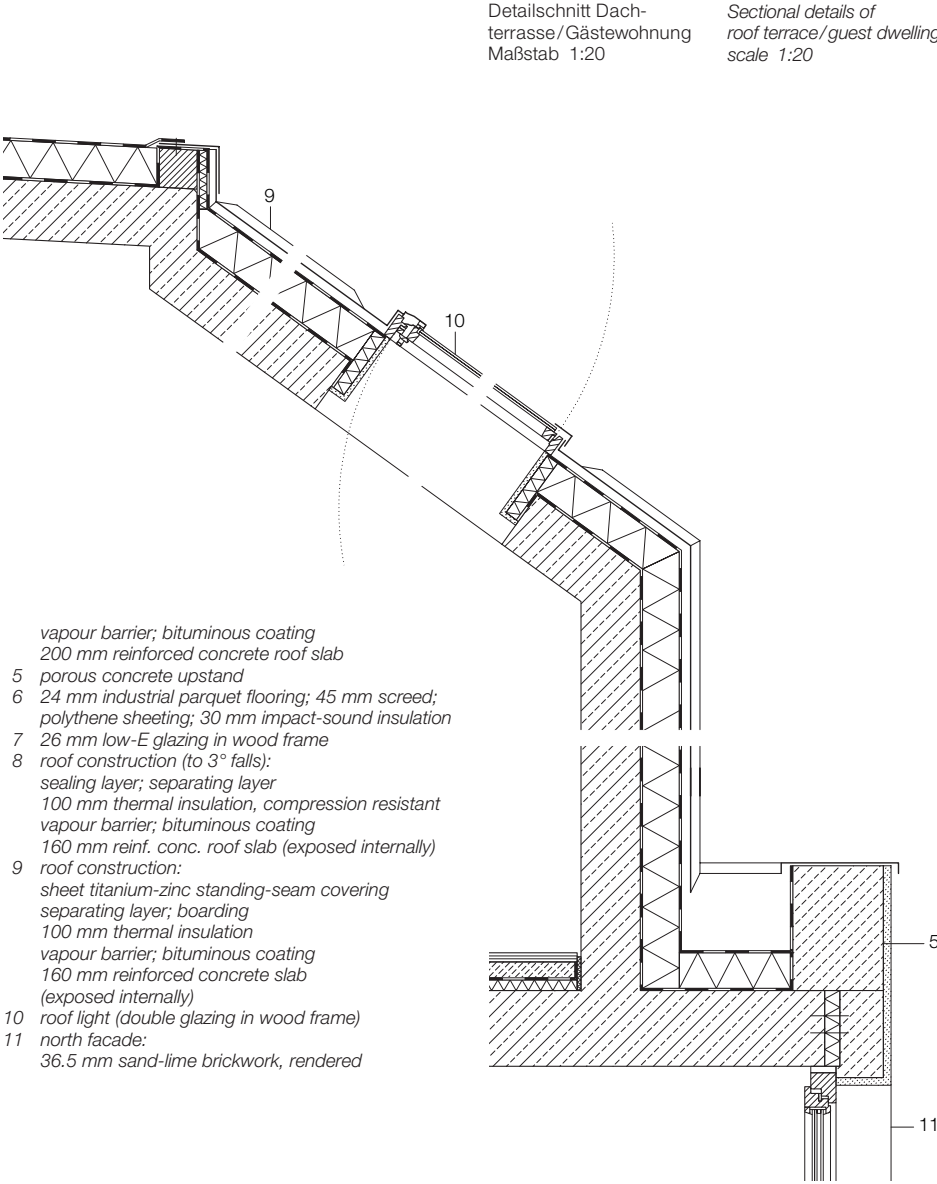
Dachterrasse
Schon relativ früh und ohne größere Diskussionen entschied sich die Baugruppe, das komplette Dachgeschoss inklusive großer Terrasse und Gästewohnung nicht teuer zu verkaufen, sondern im Gemeinschaftseigentum zu behalten. Das Beste sollte für alle da sein – ein Luxus, den sich in dieser Großzügigkeit keiner der Bewohner allein hätte leisten können. Da die einzelnen Wohnungen, mit Fenstertüren nach Süden und Nordbalkonen zum Hof, nicht üppig mit privatem Freiraum ausgestattet sind, spielt die Dachterrasse eine wichtige Rolle in der Gesamtkonzeption des Hauses. Alle Bewohner haben dadurch zusätzlich Zugang zu reichlich Licht, Luft und Sonne, was einzeln und in der Gemeinschaft rege genutzt wird. Daneben bietet der kollektiv genutzte Teil des Gartens einen schattigeren, erdverbundeneren Außenbereich. Die Bewohner können so zwischen Freibereichen unterschiedlicher Charakteristik wählen, zudem werden Kontakte ermöglicht aber nicht erzwungen.

Die Gästewohnung wird reihum wochenweise an die Hausparteien vergeben. Da Besuch sich oft nicht an diese Abfolge hält, ergeben sich regelmäßig kommunikationsfördernde Tauschaktionen. Darüberhinaus nutzen manche Bewohner die Dachwohnung für Urlaub im eigenen Haus, um zwischendurch die Badewanne oder den Blick über fast ganz Berlin zu genießen. Die sichtbaren Betondecken im Innern der Gästewohnung, auch in der Schräge, bilden die Anforderungen der Planung ab: Mit Blick aufs Alter ist das Dachgeschoss mittels Aufzug barrierefrei angebunden. Da die reduzierte Aufzugsüberfahrt die genehmigungsfähige Gebäudehöhe maximal ausreizte, musste die Dachkonstruktion aus Brandschutzgründen in einem Meter Horizontalabstand zu den Brandwänden der Nachbargebäude in Beton ausgeführt werden. Dies galt ebenso für den Abschluss über dem Treppenhaus, weshalb man entschied, das gesamte Dach zu betonieren.

Roof terrace
It was decided at a relatively early stage to keep the entire roof storey – with guest dwelling and terrace – in communal ownership. This was a luxury none of the co-owners could have afforded alone. Since the individual dwellings do not have much outdoor space, the roof terrace affords everyone additional access to light and air, while the ground-level garden provides a shadier communal area. The guest flat is allocated for one week at a time in rotation to the various parties in the house. Since visitors cannot always observe this sequence, regular contacts between residents are necessary to exchange periods of use. Sometimes they occupy the roof dwelling themselves to enjoy a holiday in their own house as well as the view over Berlin. The concrete soffits in the guest flat were left exposed. In case of elderly visitors, access to this dwelling is by lift and is free of barriers. Some areas of the roof had to be executed in concrete to provide fire protection. It was therefore decided to concrete the entire roof.



- Decke Stahlbeton 160 mm (innen unbehandelt)
- 9 Dachaufbau:
 - Stehfalzdeckung Titanzink
 - Trennlage, Schalung
 - Wärmedämmung 100 mm
 - Dampfsperre, Bitumenvoranstrich
- Decke Stahlbeton 160 mm (innen unbehandelt)
- 10 Dachflächenfenster (Isolierglas/Holzrahmen)
- 11 Nordfassade:
 - Kalksandsteinmauerwerk 36,5 mm verputzt



- vapour barrier; bituminous coating
- 200 mm reinforced concrete roof slab
- 5 porous concrete upstand
- 6 24 mm industrial parquet flooring; 45 mm screed; polythene sheeting; 30 mm impact-sound insulation
- 7 26 mm low-E glazing in wood frame
- 8 roof construction (to 3° falls):
 - sealing layer; separating layer
 - 100 mm thermal insulation, compression resistant
 - vapour barrier; bituminous coating
 - 160 mm reinf. conc. roof slab (exposed internally)
- 9 roof construction:
 - sheet titanium-zinc standing-seam covering
 - separating layer; boarding
 - 100 mm thermal insulation
 - vapour barrier; bituminous coating
 - 160 mm reinforced concrete slab (exposed internally)
- 10 roof light (double glazing in wood frame)
- 11 north facade:
 - 36.5 mm sand-lime brickwork, rendered



»Aus dem Bauch heraus zugesagt« – ein Gespräch mit dem Bewohner Bo Meyer

The Spontaneous Appeal of the Scheme – an Interview with Bo Meyer, a Resident

Wie kamen Sie dazu, der Baugruppe beizutreten?

Wir waren auf der Suche nach einer Eigentumswohnung, hatten aber nichts Passendes gefunden. Über einen ehemaligen Nachbarn der Architekten erfuhren wir von dieser Baugruppe und dass noch Mitglieder gesucht wurden, nahmen an einer Sitzung teil und waren von Konzept und Grundstück überzeugt. Zum einen gefiel uns die Idee selbst mitzuentwerfen, zum anderen war uns die Gruppe sehr sympathisch. Wir haben aus dem Bauch heraus zugesagt, obwohl es noch keinen Entwurf gab, doch wir wussten intuitiv, dass es mit diesen Leuten passt. Das war noch wichtiger als selbst zu gestalten.

Wie gestaltete sich Ihr Entwurfsprozess?

Zu Beginn war unser Grundriss viel kleinteiliger, dann begannen wir die Zahl der Wände zu reduzieren. Es gab dabei eine Art hausinternen Wettbewerb – am Ende hat sich das eingependelt. Interessant war auch der gegenseitige Austausch beim Entwerfen, zu sehen ob man sich was anschauen kann. Ich hätte mir vorher Sichtbeton im Wohnraum nie vorstellen können, doch dann habe ich mir Beispiele angesehen und war begeistert. Fast überschwänglich wollten wir sogar Sichtestrich, nach Beratung mit den Architekten haben wir doch Parkett gewählt. Rohe Betondecken- und wände würden wir auch heute wieder wählen. Erst wenn ein neuer Postbote sich erkundigt, ob das mal fertig wird oder ob das Geld ausgegangen sei, erinnert man sich, dass das nicht alltäglich ist.

Wie war die Erfahrung, für ein Gewerk Bauherrenverantwortung zu übernehmen?

Am Anfang wussten wir nicht, was auf uns zukommt, haben dann aber erkannt, dass das gemeinsam gut funktioniert. Dass die Architekten mit eingezogen sind und auch weitere Architekten unter den Bauherren waren, hat zu einer professionellen Vorgehensweise geführt. Wichtig war auch, dass die gesamte Gruppe beschlussfreudig war. Von Beginn an sind die grundlegenden Entscheidungen schnell gefallen – der Wein wurde nach den ersten Treffen schnell weggeräumt und es bildete sich eine zielstrebige Arbeitsgruppe.

Wirkt sich der gemeinsame Prozess auf die Hausgemeinschaft besonders aus?

Auf jeden Fall. Zuvor im Mietshaus kannten wir gerade mal den direkten Nachbarn. Hier bedeutet das echte Lebensqualität, sich auf dem Dach zu treffen, dort gemeinsam Fußball zu schauen oder zu grillen – eine Art dörfliche Struktur in der Großstadt. Gerade im Sommer wird die Dachterrasse viel genutzt, man trifft sich zufällig und zwanglos. Trotzdem sind wir keine große WG: Wenn man Kontakt sucht, findet man ihn, man kann ihn aber auch meiden.

Betrachten Sie Dachterrasse und Gästewohnung als lohnende Investition?

Ja, das war eine wichtige Entscheidung, gut für die Hausgemeinschaft und für die Lebensqualität. Die Gästewohnung wird auch sehr gut angenommen.

Würden Sie wieder in der Gruppe bauen?

Ja, wir haben Super-Erfahrungen gemacht. Man darf allerdings nicht vergessen, dass man viel Zeit investieren muss. Durch den intensiven Entwurfs- und Bauprozess wird auch der Bezug zur eigenen Wohnung viel enger. Ich kann mir gut vorstellen, hier auf lange Sicht zu leben.



How did you come to join the group?

We wanted to buy a flat of our own, but hadn't discovered anything we liked. We found out about this building group from a former neighbour of the architects, who told us that they were looking for further participants. We found the concept and the location to our liking. The idea of being involved in the design appealed to us, and we liked the members of the group very much. We spontaneously agreed to participate, even though no concrete design existed at that time. We knew intuitively that we would get on with these people.

How was the design process for you?

Our own layout was initially divided up far too much, so we began to reduce the number of walls. The exchange of ideas with other parties was fruitful. I would never have imagined choosing exposed concrete for the living room, but after looking at examples of this finish, I was really enthusiastic. We almost wanted screed flooring, too, but after discussions with the architects, we chose parquet.

What was it like having to take responsibility for supervising the work of one trade?

We didn't know what we were in for at first. Fortunately, the architects also moved into the building, and there were other architects among the clients, which resulted in a professional approach. It was important to take basic decisions quickly. In our rented flats, we had known only our immediate neighbours. Here, there's a genuine sense of community: a village-like structure at the heart of the city.

Do you regard the roof terrace and the guest dwelling as a worthwhile investment?
Yes. That was an important decision – good for the community in the building and for the quality of life as well. The guest dwelling has proved really popular.

Would you build again with a group?

Yes. We had a super experience. You have to invest a lot of time, but through the intense design and construction process, you have a much more intimate relationship with your own flat. I can imagine living here a long time.

