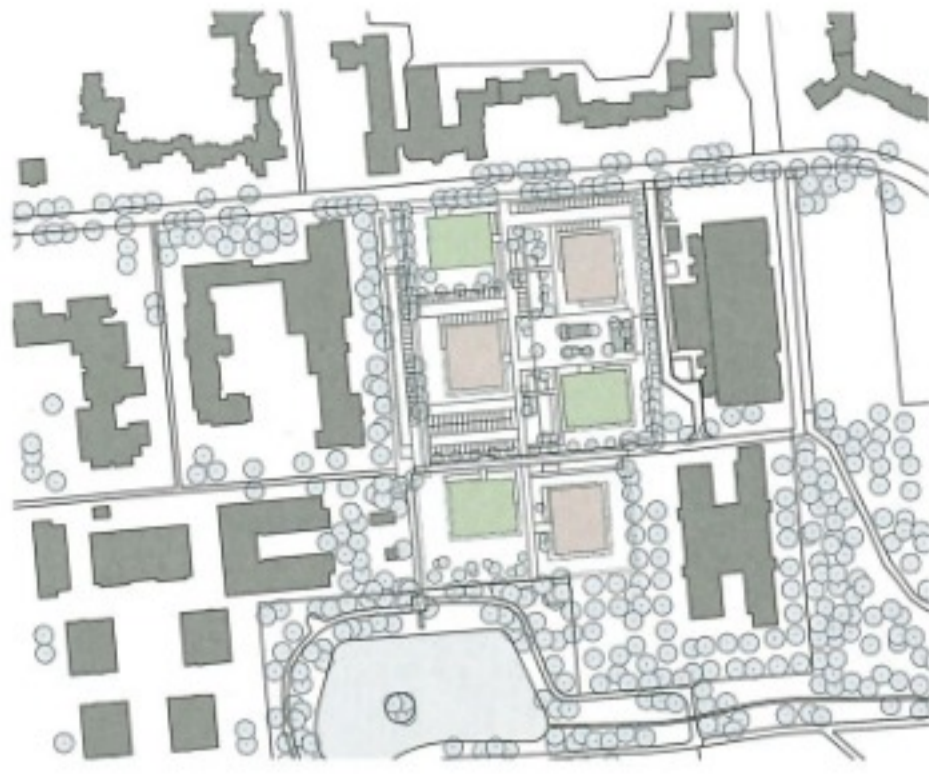


Gegen die großmaßstäblichen Wohnmäander aus den sechziger Jahren wirken die Baukörper des neuen „Theodor-Quartiers“ verloren. Auf der Benutzerebene aber zeigt sich die Nachverdichtungsmaßnahme der Berliner GESOBAU, geplant von der Arbeitsgemeinschaft der Architekturbüros DMSW/Arnold und Gladisch, selbstbewusst.

Text **Michael Kasiske** Fotos **Werner Huthmacher**

Am inneren Rand der Großsiedlung





Wie sehr sich die Leitbilder im Wohnungsbau im Lauf der Jahrzehnte verschoben haben, zeigen schon die Fußabdrücke der 60er-Jahre-Mäander und der Neubebauung.
Lageplan im Maßstab 1:7500



Die sechs Gebäude wurden zum Preis von 1160 Euro pro Quadratmeter BGF (Kostengruppen 300+400) realisiert.

Gewissermaßen auf Zuruf des Bausenators erarbeiteten die lokalen Heroen der Nachkriegsarchitektur, Werner Düttmann und Georg Heinrichs, sowie der spätere IBA-Initiator Hans C. Müller 1962 die städtebauliche Planung für das rund 17.000 Wohnungen umfassende Märkische Viertel im Norden Berlins. Als klare Kritik am bis dato üblichen Zeilenbau setzte die damals junge Generation auf raumbildende Bebauungen, freilich in einem mächtigen Maßstab. Seit einigen Jahren wird die Großsiedlung nachverdichtet. Die Punkthäuser von DMSW und Arnold und Gladisch sind mit 388 Wohnungen die bislang größte Ergänzung.

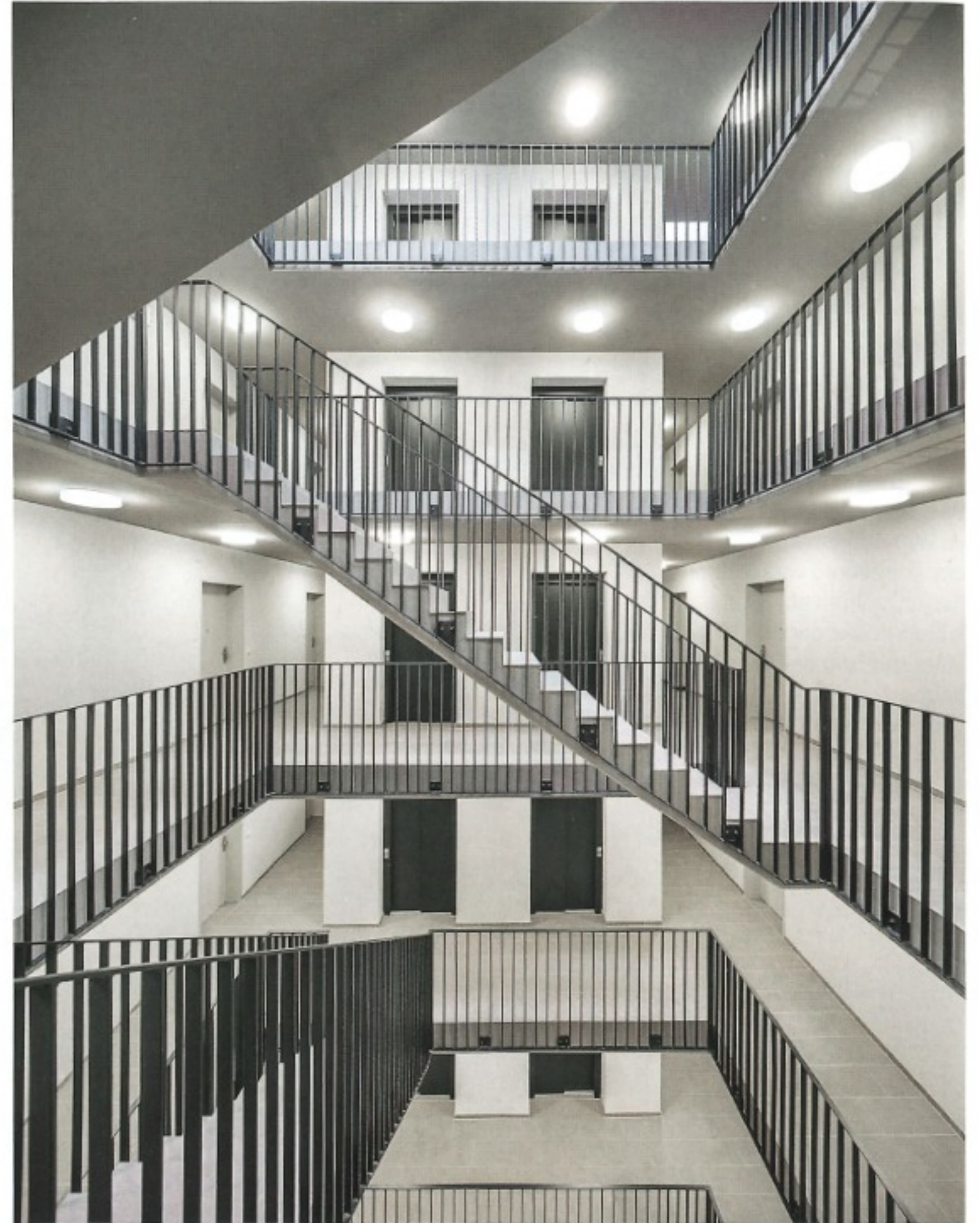
Die Arbeitsgemeinschaft hat bereits mehrere Wohnungsbauten mit „gleicher Sprache, doch unterschiedlichen Identitäten“ realisiert. Die Baukörper in dem nach dem Schriftsteller Theodor Fontane benannten Quartier lassen sich über das zusammen mit der Künstlerin Friederike Tebbe entwickelte Farbkonzept zuordnen: DMSW zeichnet für die rötlichen Baukörper verantwortlich, Arnold und Gladisch für die grünen.

Ursprünglich stand hier die Bettina-von-Arnimschule. Nach Asbest-Sanierung und Abriss kaufte die GESOBAU, größte Eigentümerin im Märkischen Viertel, die so genannte „Bettina-Brache“ und begann mit Mitteln des Bundesprogramms „Stadtumbau West“ den Nachbarschaftsgarten „Beettinchen“ anzulegen. Angesichts des steigenden Bedarfs an Wohnraum in der Hauptstadt entschied sich die landeseigene Wohnungsbau-gesellschaft schließlich dafür, das Grundstück zu bebauen.

Das Umwidmen des Grundstücks für Wohnen läuft dem städtebaulichen Konzept der Großsiedlung zuwider. Marius Helmuth-Paland, Leiter des Fachbereichs Stadtplanung im Bezirksamt Reinickendorf, betont die bisherige funktionale Trennung am Senftenberger Ring: An seinen Rändern gruppieren sich Wohnhäuser, im Zentrum umfassen Infrastrukturgebäude den landschaftlich gestalteten Freiraum. Deshalb war ihm die stadtgestalterische Einbindung der funktionsfremden Bebauung im Sinn von § 34 Baugesetzbuch ein Anliegen.

Julia Dahlhaus von DMSW und Frank Arnold bezeichnen ihren städtebaulichen Entwurf als „Campus.“ Den Großformen des Märkischen Viertels setzen sie sechs gleichförmige Solitäre gegenüber, die ursprünglich durch nur wenig differierende Höhen eine autarke Gruppe bilden sollten. In der weiteren Bearbeitung forderte die Stadtplanung, die beiden südlich gelegenen Bauten lediglich dreigeschossig mit Staffelgeschoss zu realisieren und damit in den Freiraum zu integrieren. Um dennoch die festgelegte Anzahl von Wohnungen zu erreichen, wurden die vorderen Gebäude paarweise auf sieben und acht Geschosse erhöht und bilden so ein geschlossenes Quartett.

Das Zerfallen in Vorne und Hinten verstärkt eine bereits vorhandene Wegquerung. Zudem konnte der Bereich um die niedrigen Bauten üppig bepflanzt werden, während Feuerwehrumfahrten den Freiraum der höheren bestimmen. Dazu kamen zum Leidwesen der Planenden zwei weitere Forderungen: zum einen mehr Parkplätze auf dem Grundstück, um den „Altmär-



Die Treppenhallen werden inzwischen von Kindern als Spielangebot begriffen. Grundrisse Erdgeschoss und Regelgeschoss Haus 1 (Arnold & Gladisch) im Maßstab 1:500

Architektur und Generalplanung

ARGE Arnold und Gladisch Architekten mit DMSW Architekten, beide Berlin

Projektarchitekten

Jan Trappmann, Dilek El-Mabsout (Arnold & Gladisch); Matthes Langhinch (DMSW)

Mitarbeit

Elena Petersen, Jasmina Brüscke, Martina Keller, Maximilian Merkt, Sophie Berndt (Arnold & Gladisch); Lili-Marie Basedahl, Felix Bierschenk, Isabella Muga-vero, Sophie Pöcksteiner (DMSW)

Tragwerk-, EnEV-, Brandschutzplanung

LHT Bauingenieure, Berlin

TGA

IBJ Ingenieurbüro, Berlin

Projektsteuerung

DU Diederichs Projektmanagement, Berlin

Generalübernehmer

mib Märkische Ingenieur Bau, Wriezen

Landschaftsarchitektur

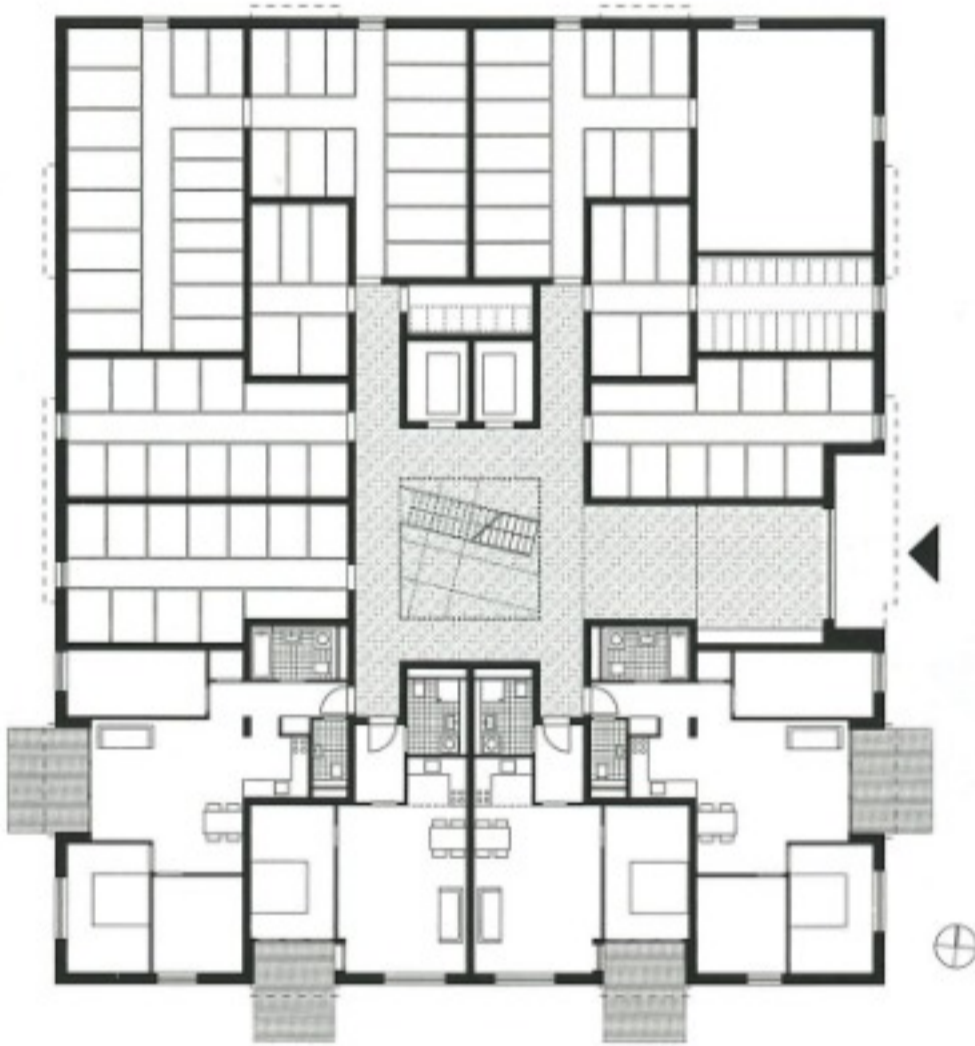
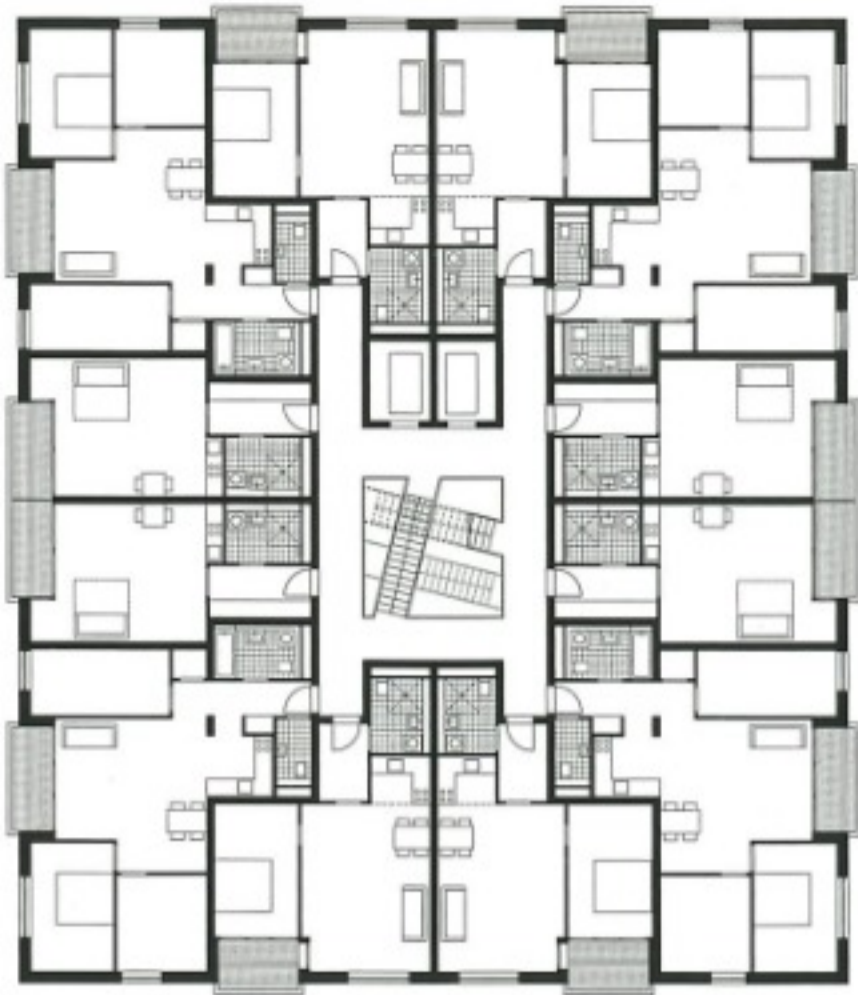
Fugmann Janotta und Partner, Berlin

Bauherrin

GESOBAU, Berlin

Hersteller

Kunststofffenster Kömmerling
Beschläge Hoppe
Fensterbänke Werzalit
Fliesen Agrob-Buchtal
Sanitär Geberit, Grohe, Kaldewei, Keramag, Kermi



Zwei Drittel der Wohnungen besitzen nur ein oder zwei Zimmer, doch wurde ein Viertel als 4- und 5-Zimmer-Wohnungen, der Rest als 3-Raum-Wohnungen realisiert.
Grundrisse Erdgeschoss und Regelgeschoss Haus 3 (DMSW) im Maßstab 1:500

Die gleichförmige Disposition der Grundrisse mit der Erschließung im Zentrum ist äußerst effizient, allerdings müssen Wohnungen in Kauf genommen werden, die ausschließlich nach Norden orientiert sind.

kern" durch den Zuzug nicht ihre Parkplätze streitig zu machen; zum anderen bestand der Bezirk auf die Versickerung von Regenwasser im Sinn der „Schwammstadt“ und in der Folge auf Schotterterrassen, der nicht – wie etwa Asphalt – bespielt werden kann und dennoch der Fülle des konventionellen Grüns entbehrt.

Auch der Gestaltungsspielraum im Hochbau ist angesichts der knappen Kalkulation im geförderten Wohnungsbau gering. Die vorgeschaltete Machbarkeitsstudie sah ein Block- und Innenhofkonzept vor, das sich am benachbarten Seniorenheim orientierte. Mit Blick darauf erscheint das Konzept eines Campus mit sechs freistehenden „Elefanten“ als Statement für bessere Wohnungsgrundrisse. Der Vorschlag gewann denn auch die Ausschreibung der GESOBAU als Entwurfsteil des Bauangebots eines mittelständischen Generalübernehmers, mit dem die beiden Büros bereits mehrfach erfolgreich zusammengearbeitet hatten. Dass Wohnungsbauunternehmen schlüsselfertiges Bauen der politisch gewünschten Auftrags-

streuung vorziehen, zielt Arnold zufolge auf das Einhalten von Kosten und Terminen, was bei üblicher Aufgabenteilung schwer zu erreichen sei.

Die Punkthäuser sind als Zwölfspanner angelegt. Doch anders als im Bestand, wo die Hausflure oft unübersichtlich sind, werden die offenen Treppenhäuser etwa in den Bauten von DMSW wie Laubengänge um einen Innenhof wahrgenommen und, so berichtet Dahlhaus, inzwischen als Indoor-Spielplätze von den Kindern genutzt. Die gleichförmige Disposition der Grundrisse mit der Erschließung im Zentrum ist äußerst effizient, allerdings müssen Wohnungen in Kauf genommen werden, die ausschließlich nach Norden orientiert sind.

Rund sechzig Prozent der Ein- bis Fünf-Zimmerwohnungen wurden gefördert und werden ab 6,50 Euro pro Quadratmeter vermietet, die übrigen frei finanziert. Nahezu alle sind mit Loggien ausgestattet. Fünfzig Wohnungen sind barrierefrei ausgelegt, fünf davon auch rollstuhlgerichtet. Des Weiteren wurde in einem Punkthaus eine Tagesstätte für 120 Kinder untergebracht.

Leider mussten auch Wohnungen im Erdgeschoss platziert werden, um die vertraglich festgelegte Wohnungsanzahl zu erreichen. „Im Märkischen Viertel gehören die da nicht hin,“ stellt Dahlhaus fest und regt einen Rückbau zugunsten von Gemeinschaftsräumen oder Läden für den täglichen Bedarf an, etwa eine Bäckerei mit Café. Wie sie und Arnold auch den Rückbau der Parkplätze wünschen, um mehr nutzbaren Freiraum anbieten zu können.

Ungeachtet dieses unbestritten soliden Beitrags zum bezahlbaren Wohnraum ist zu bedauern, dass die jeweils nachvollziehbaren Argumenten von Stadtplanung und von den Architekten keine kohärente städtebauliche Figur entstehen ließen und das Theodor-Quartier ein wenig bieder im Kontrast zum plastisch geformten Bestand wirkt. Dessen Qualität wurde im Übrigen erst spät gewürdigt. Deshalb gilt fürs Theodor-Quartier, was der damalige Bausenator schon dem Märkischen Viertel ins Stammbuch schrieb: „Über Erfolg und Misserfolg von Planungen von heute entscheiden die Zeit und die Menschen.“