

ARCHITEKTUR LÖSUNGEN

Pure Freude
an Wasser

GROHE

28

OBJEKTBERICHT

Aus Alt mach Neu: wie ein
ehemaliges Industriegelände
in Göttingen zu einem
Vorzeigequartier wurde

48

JUNGE TALENTE

Interview mit Gründer und
Gesellschafter Markus Zilker
über die Herausforderungen
junger Architekt*innen



SCHWERPUNKT KREISLAUFGERECHTES BAUEN

Der Hybridbau „The Cradle“ in
Düsseldorf gilt als Benchmark
in Sachen Kreislaufwirtschaft.

Seite 08

GEMISCHTES WOHNQUARTIER AM GUT HELLERSDORF

SOZIAL, BARRIEREFREI, INTEGRATIV

Der fortwährende Zuzug in die Hauptstadt erfordert eine erhebliche Steigerung des Wohnungsbaus – insbesondere im bezahlbaren Segment. Durch die Nachverdichtung konnten in Berlin bislang neue Stadtteile auf der „grünen Wiese“ vermieden werden: so auch im Viertel an der Zossener Straße.

36

37

Foto: Werner Huthmacher



Die Fassadengestaltung dient der Adressbildung und Orientierung. Charaktervolle Einzelbalkone, Loggien und Balkonbänder schaffen Individualität, während gemeinsame Merkmale wie eine einheitliche Farbgebung die Gebäude zu einem Ensemble zusammenfassen.

38

Seit zehn Jahren beschäftigt der Mangel an Wohnraum die jeweilige Landesregierung von Berlin. Nachdem während der Wirtschaftskrise Anfang des Jahrtausends einige landeseigenen Wohnungsunternehmen verkauft worden waren, zusätzlich zahllose Wohnungen aus der Sozialbindung fielen und der öffentliche Wohnbau nahezu zum Erliegen kam, musste die Politik auf die Forderung nach erschwinglichen Mieten reagieren. Zuerst wurden die Unternehmen im

Landesbesitz beauftragt, ihre Liegenschaften hinsichtlich möglicher Baupotenziale zu untersuchen. Die GESOBAU schrieb die ersten Bauvorhaben aus, die sich an Projektgemeinschaften aus Architekten und Generalübernehmern richteten. Das schlüsselfertige Erstellen der Bauten zu einem Fixpreis sollte Kostensicherheit garantieren, des Weiteren fehlten der Gesobau schlicht die nötigen Fachleute, um ad hoc selbstständig solche Bauvorhaben zu managen.

670 Wohneinheiten und 44.000 m² Wohnfläche

Die damalige Aufgabenstellung sprach zwei Büros an, die sich durch Baugruppenprojekte einen Namen gemacht hatten: DMSW Architekten und Arnold und Gladisch. Für die Bewerbung um die ausgeschriebene Leistung der GESOBAU taten sie sich mit der Bauunternehmung mb märkische ingenieur bau gmbh zusammen, die ihnen aus früheren Bauvorhaben bekannt war. Nach nunmehr vier erfolgreich für die GESOBAU vollendeten Wohnbauprojekten kann inzwischen von einer Routine aller Beteiligten gesprochen werden, die sich beim Viertel an der Zossener Straße in Kosten- und Termintreue niederschlug. >

Die Konstruktion in monolithischer Bauweise aus gedämmten Hochlochziegeln erlaubt eine energieeffiziente Gebäudehülle mit optimierten Lebenszykluskosten.



Auf Grundlage eines städtebaulichen Entwicklungsplans wurde in der Zossener Straße die offene Blockrandbebauung durch eingestellte Baukörper ergänzt. In drei Bauabschnitten entstanden insgesamt 13 Gebäude: darunter auch ein quadratischer Mittelbau (hier im Bild).

39

»STÄRKER AM BEDARF ORIENTIEREN«

Ihre Büros haben sich gemeinschaftlich mit dem Generalübernehmer um den Auftrag beworben. Was sollte ein Architekt in dieser Konstellation beachten?

J.D.: Wir kannten das mittelständische Bauunternehmen aus früheren Projekten. Bei der ersten Ausschreibung der GESOBAU für ein Wohnquartier ergriffen wir die Initiative, uns gemeinsam zu bewerben. Damit waren wir stets auf Augenhöhe.

A. s.: Die Projekte werden bis zur Fertigstellung gemeinsam betrieben, einschließlich Ausführungsplanung und der Überwachung hinsichtlich der Gestaltung im Rahmen der Bauausführung. Das eint uns.

Welche Anforderungen müssen aus Ihrer Sicht erfüllt sein, damit ein hochwertiger, dennoch bezahlbarer Wohnungsbau entsteht?

J.D.: Zunächst muss der Städtebau gute Dispositionen der Gebäude und Freiräume zulassen. Beim Entwerfen ist das soziale Leben zu bedenken: Wie wird das Haus betreten oder wo dem Nachbarn begegnet? Zuletzt muss die Wohnung selbst stimmen, etwa trotz tiefer Gebäude möglichst durchgesteckt und gut belichtet sein.

Ihre Büros haben für Baugruppen und für große Gesellschaften entworfen. Gibt es Gemeinsamkeiten, was sind die wesentlichen Unterschiede?

A. s.: Diese Auftraggeber sind konträr: An einem Ende stehen individuelle Akteure, die für sich bauen wollen, an dem anderen ein großer Akteur, der viel realisieren will. Bei der Baugruppe müssen die Einzelansprüche zusammenkommen, um aus der Schnittmenge einen Entwurf zu generieren. Für Wohnungsbaugesellschaften gilt es indessen, Diversität zu entwickeln, die den Bewohnern Individualität ermöglicht.

Abgesehen vom Grunderwerb, welche Kosten sind die Stellschrauben im sozialen Wohnungsbau?

A. s.: Die vier Kernpunkte heißen: 1. Flächeneffizienz, was ein gutes Verhältnis von Bruttogrundfläche und Nutzungsfläche meint; 2. Repetition, also das Elementieren von Bauteilen; 3. Stringenz des Tragwerks, die eine solide und einfache Konstruktion umfasst. 4. Ausbaustandard, der die Anforderungen erfüllt und dennoch robust und langlebig ist.

Welche architektonischen Möglichkeiten konnten Sie im begrenzten Budget einsetzen, um ein gutes Zusammenleben zu sichern?

J.D.: Das sind Entscheidungen wie das Separieren von potenziell störenden Funktionen und zugleich das Überlagern sich bereichernder Funktionen. Der Autoverkehr wird aus den Freiräumen verbannt, dafür sind die Eingänge im Hof, sodass alle sich beiläufig treffen. Die Spielplätze wiederum liegen so, dass sie die Anwohner nicht belästigen, zugleich können die Senioren die Kinder vom Balkon aus beobachten.

KURZ VORGESTELLT BETEILIGTE



Julia Dahlhaus

DMSW Architekten sind spezialisiert auf das Wohnen in der Stadt – gerade auch mit Blick auf den preisbewussten Wohnungsbau. 2012 wurde die Berliner Bürogemeinschaft von Julia Dahlhaus, Michael Müller und Philipp Wehage in einer Partnergesellschaft von Architekten überführt.



Axel Schmidt

Die Arnold und Gladisch Objektplanung Generalplanung GmbH mit Sitz in Berlin-Schöneberg baut Wohnungen für alle Schichten der Bevölkerung, Bildungsbauten und Verwaltungsbauten.

Fotos: Dawin Meckel/OSTKREUZ; Katharina Böhm



Die Außenräume vernetzen das neue Quartier mit der Nachbarschaft und binden das Ensemble in den übergeordneten Grünraum ein. Es entsteht eine hohe Aufenthaltsqualität für alle Altersklassen.

- 01 Unterkunft für Geflüchtete
- 02 heterogenes Wohnen
- 03 Quartiersgarage
- 04 Seniorenwohnen
- 05 Soziales Gewerbe
- 06 Räume der Gemeinschaft
- 07 Café
- 08 Stadtpark



Die GROHE Eurosmart Cosmopolitan Armatur bietet modernen Komfort in den Bädern der Wohngebäude.

Die städtebauliche Grunddisposition für 670 Wohneinheiten war bereits durch eine integrierte Bürgerbeteiligung vom Planungsamt weitgehend festgelegt; lediglich die Symmetrie der beiden L-förmigen Gebäude mit dem quadratischen Mittelbau wurde neu entwickelt. Diese drei sowie den langen Riegel an der Zossener Straße planten DMSW, für die übrigen Gebäude – den zweiten Riegel im Westen ausgenommen – wie auch für das Parkhaus zeichnen Arnold und Gladisch verantwortlich.

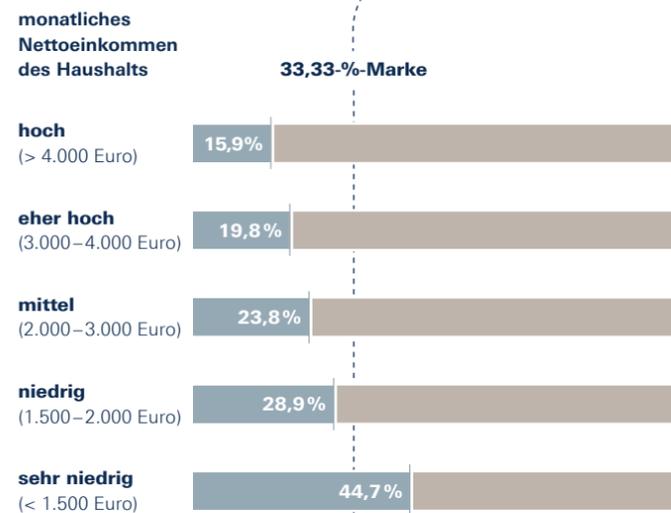
In ihrem Riegel legte DMSW das Eingangstor ins Viertel, das durch das an Bruno Taut erinnernde Deckengewölbe trotz der geringen Höhe einladend ist. Die expressive Form greifen die Architekten erneut bei den Balkonen auf. Dahinter

befinden sich 170 barrierefreie respektive rollstuhlgerechte Wohnungen, die allesamt in den Hof orientiert sind. Eine großzügige Erschließung erlaubt darüber hinaus unmittelbare Begegnungen für die zuweilen nur eingeschränkt mobilen Senioren.

Der Kommunikation zwischen den Bewohnerinnen und Bewohnern maßen die Architekten ohnehin ein besonderes Augenmerk zu. In allen Höfen führt das Verschränken der Wege zu den Häusern mit den Spielplätzen und den Orten zum Verweilen zu einer sehr selbstverständlichen Belebtheit des Freiraums, von der auch die Gewerbe- und Gemeinschaftsräume in den Sockelgeschossen der Seniorenwohnhäuser profitieren. >

Bezahlbares Wohnen in Deutschland

TATSÄCHLICHE DURCHSCHNITTLICHE MIETBELASTUNG NACH EINKOMMEN (2022)



Quelle: Statistisches Bundesamt (Zusatzprogramm des Mikrozensus 2022, Tabelle, Durchschnittliche Mietbelastungsquote)

Mietbelastung = Anteil der Bruttokaltmiete am Haushaltsnettoeinkommen.
Haushaltsnettoeinkommen = Summe aller Einkunftsarten ohne Steuern und Sozialversicherungsbeiträge

Ein Übriges für die Geselligkeit der Bewohnerschaft tut ein Café im südlichen Teil, wo es auch ein Angebot für die weiteren neuen Viertel darstellt. Ohne zusätzlichen Aufwand ermöglicht die bewusste Verortung von Funktionen das Bilden und Pflegen von Nachbarschaften.

Besonderer Fokus auf Familien

In elf Baukörpern, die gemäß städtebaulicher Vorgabe als Winkel, Zeile oder frei stehender Solitär auszubilden waren, sind die rund 500 mehrheitlich auf Familien ausgerichtete

Wohnungen klar organisiert. Überwiegend handelt es sich um Zweispänner, in denen die Wohnungen durch das gesamte Gebäude gesteckt sind und somit über eine Querlüftung verfügen. Dreispänner kommen bei Ecklösungen vor, sodass auch dort eine Orientierung in zwei Richtungen gegeben ist. Kleine, nur einseitig ausgerichtete Wohnungen bleiben die Ausnahme.

Innerhalb des zu Beginn vereinbarten Fixpreises müssen die Standards der GESOBAU erfüllt sein, ebenso wie die hierzulande anspruchsvollen Anforderungen an Brand- und >

WAS BEDEUTET BEZAHLBAR IN DEUTSCHLAND?

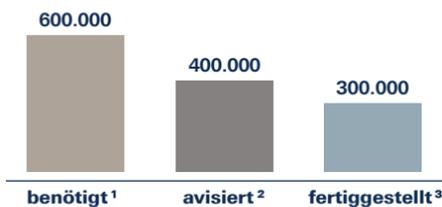


33,33%

des Haushaltseinkommens sollte dauerhaft maximal die Wohnungsmiete inklusive aller Betriebskosten betragen.

Bewertungsgrundlage:
Bündnis für Wohnen, Potsdam

BEDARF AN NEUEN WOHNUNGEN PRO JAHR



Quellen:

- 1) Schätzung: Bundesbauministerium Klara Geywitz (2023)
- 2) Zielsetzung: Bundesregierung nach Amtsantritt (2021)
- 3) Erhebung: Statistisches Bundesamt (2023)

»GEMEINSAM PLANEN, NACHHALTIG BAUEN«

Worin besteht die besondere Bedeutung Ihrer Zusammenarbeit mit Bauherrn und Architekten in der frühen Phase der Projektplanung?

Generell halte ich es für sehr wichtig, ein Projekt, wie bei Gut Hellersdorf, in seiner Struktur zu kennen und zu verstehen, um der kompetente Ansprechpartner im Projektverlauf zu sein. Das heißt zum Beispiel: Handelt es sich um Neubau, den Weiterbau eines Standortes oder um eine Umnutzung? Wer baut, wann, wo, welcher gesamtgesellschaftliche Anspruch wird angestrebt? Gut Hellersdorf ist Bestandteil der Berliner Denkmalliste, das heißt, hier wurde ein historischer Standort unter Erhalt bestehender Nutzungen weitergebaut. Es gab klare Produktvorstellungen des Bauherrn, die wir in unsere Spezifikationen aufgenommen und den Architekten zur Verfügung gestellt haben.

Worin besteht die besondere Herausforderung in der Zusammenarbeit zwischen Industriepartnern und anderen Projektbeteiligten in laufenden Bauvorhaben?

Projekte haben mindestens neun Leistungsphasen und laufen selten kontinuierlich ab, sondern haben oft lange Entscheidungsprozesse zwischen den einzelnen Abschnitten. Auch laufen die Phasen nicht zwingend nacheinander, sondern teils parallel nebeneinander ab. Das erfordert gegenseitiges Vertrauen, absolute Zuverlässigkeit und Ausdauer. Hier gilt es die entscheidenden Personen zu kontaktieren, die direkten Zusammenhänge zu erkennen und im richtigen Moment die Partner mit entsprechenden Informationen, Mustern usw. zu versorgen.

Welche Anforderungen an fest eingebaute Elemente einer Wohnung, wozu insbesondere das Bad gehört, sollten Bauherrn, Architekten und Planer im Neubau und bei Bestandssanierungen besonders beachten?

Generell planen und bauen Menschen für Menschen. Die Wünsche und Anforderungen des einzelnen Individuums können zwar nicht bis ins letzte Detail berücksichtigt werden, aber dennoch sollte angestrebt werden, dass Produkte einen langen Lebenszyklus haben, dass sie zeitgemäßen ästhetischen Anforderungen gerecht werden und in der Nutzung ressourcenschonend sind. Als etablierte Marke der Sanitärbranche erwartet man von uns eine kompetente Beratung und Zusammenarbeit in allen Abschnitten des Projektes. Insbesondere das Thema Nachhaltigkeit hat an alle Beteiligten in den letzten Jahren neue Anforderungen gestellt, ESG, Zertifizierungen nach DGNB, LEED usw. Hier stellen wir produktspezifische Fakten zur Verfügung. Insbesondere Quartiere müssen langfristig gedacht werden, denn sie prägen das soziale Leben der Menschen.

Was schätzen Sie besonders an Ihren Partnern aus der Architektenschaft?

Den ganzheitlichen Ansatz, denn Architektur beeinflusst die Lebensqualität der Stadtgesellschaft erheblich und erfordert auch die Auseinandersetzung mit Themen wie Infrastruktur, Baukultur usw., das hohe Maß akribischen Arbeitens, das Durchhaltevermögen, den Ideenreichtum.



Sylvia Wengler
Key-Account-Managerin Architects
& Designers national
GROHE Deutschland Vertriebs GmbH



AUF DAS WESENTLICHE FOKUSSIERT

In den Bädern und Küchen der Wohnungen setzen Armaturen der Linie Eurosmart Cosmopolitan von GROHE moderne Akzente. Gleichzeitig überzeugen sie mit einem hohen Maß an Ergonomie und Komfort und eignen sich damit für Nutzerinnen und Nutzer jeder Altersklasse. Das umfangreiche Sortiment der Linie bietet dabei Lösungen für alle Entnahmestellen – vom Waschtisch über die Wanne bis zum Spültisch. Für das perfekte Duscherlebnis sorgen zudem Tempesta Handbrausen.

Details entdecken



Mit ihren besonders sparsamen Varianten unterstützen Eurosmart Cosmopolitan Waschtischarmaturen dabei, den Wasser- und Energieverbrauch zu reduzieren.

Schallschutz sowie die Energieeffizienz. Unter Abwägung aller Anforderungen wählten die Architekten eine monolithische Bauweise aus Stahlbeton und Kalksandstein, die die optimierten Ansprüche erfüllt.

Zentrales Parkhaus

Von den angrenzenden Großsiedlungen zu lernen hieß für die Architekten, das Auto aus den Freiräumen zu verbannen. Tiefgaragen sind im kostengünstigen Wohnungsbau ohnehin nicht wirtschaftlich abzubilden, insofern war das vorgesehene zentrale Parkhaus äußerst willkommen. Ein solches Bauwerk lässt sich etwa bei sinkender Motorisierung einfach anders nutzen oder auch durch ein neues Gebäude ersetzen.

Die Farbgebung sticht von den umgebenden, eher in hellen Tönen gehaltenen Vierteln ab. Die beiden Grautöne binden jedoch das Viertel zusammen und schaffen eine Zugehörigkeit. Das liegt auch im Verzicht der beiden Architekturbüros, sich zu sehr formal voneinander unterscheiden zu wollen. So haben sie ihr Ziel erreicht, nämlich gemeinsam ein neues Stück Stadt zu schaffen.

OBJEKTDATEN

Bauherrin GESOBAU AG

Architektur DMSW Architekten
Arnold und Gladisch

Generalübernehmerin mib – märkische
ingenieur bau GmbH

Leistungen Generalplanung, LP 1–5 und 8
Objektplanung Gebäude

Fertigstellung 2022

Projektvolumen 72.830 m² BGF

Wohnen 44.000 m²

Gewerbe 960 m²

GROHE Produkte Eurosmart Cosmopolitan:
Waschtisch, Küche, Brausebatterie;
Tempesta Handbrause

Online verfügbar



Mit dem Ziel einer sozialen Quartiersentwicklung entstand im „Stadtgut Hellersdorf“ ein gemischtes Wohnquartier mit bezahlbarem Wohnraum sowie kulturellen und sozialen Angeboten im Auftrag der landeseigenen Wohnungsbau-gesellschaft GESOBAU AG.