

Partizipatives Planen und Bauen mit Baugruppen

Susanne Ehrlinger, Berlin

Gemeinsam mit aktiven Baugruppen haben Architekten während des letzten Jahrzehnts auch in Berlin viele Wohnprojekte realisiert. Der soziale und bewusst ökologische Ansatz, der aus Städten wie Freiburg oder Tübingen seit längerem bekannt ist, hat auch hier zu herausragenden Projekten geführt. Das Berliner Architekturbüro Deimel Oelschläger zeigt mit architektonisch anspruchsvollen und energetisch beispielhaften Pilotprojekten, dass nachhaltiges und partizipatives Bauen mit Baugruppen nicht nur möglich, sondern auch städtebaulich und gesellschaftlich wünschenswert ist. Zu schade, dass derzeit private Grundstücke für Baugruppen schwer finanzierbar und öffentliche Liegenschaften in Berlin kaum mehr verfügbar sind.

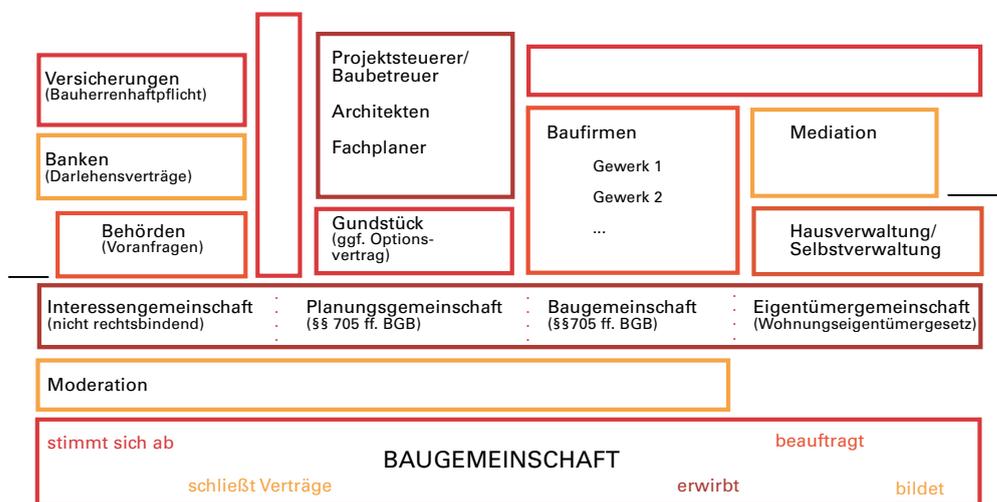
Das erste Baugruppenprojekt der Berliner Architektenpartnerschaft Deimel Oelschläger – Living in Urban Units (LUU) in der Schönholzer Straße – zeichnet schon fast exemplarisch

den Prozess auf, den viele Baugruppen-Architekten zunächst durchlaufen: aus persönlichem Interesse an Wohneigentum agieren sie als Projektentwickler und initiieren eine Baugruppe. Denn als das Architektenpaar ab 2005 selbst den Kauf einer Wohnung erwog, entsprach kein Angebot ihren Vorstellungen – fokussiert auf Energieeffizienz, ressourcenschonende Werkstoffe sowie dem Wunsch nach generationenübergreifender Gemeinschaft. Auf der gestalterischen und technischen Seite war nachhaltiges Bauen ohnehin Bestandteil ihrer Architektur. Wie sich nun gezeigt hat, lassen sich mit einer Gruppe als Teil des programmatischen Konzepts gesellschaftlich relevante, energieeffiziente und zukunftsweisende Wohnformen weiter vorantreiben.

Passivwohnhaus Schönholzer Straße
2005 ergriffen Deimel Oelschläger Architekten die Initiative und suchten ein Grundstück für ihr erstes Baugruppenprojekt. Sie

wurden auf dem einstigen Mauerstreifen in Berlin Mitte fündig und finanzierten es zusammen mit einer Kerngruppe, zunächst aus Eigenmitteln. In knapp vier Jahren realisierte die wachsende Baugruppe das Projekt für die künftige Hausgemeinschaft in energiesparender Passivbauweise. Bekannt wurde das LUU als erstes mehrgeschossiges Wohnhaus in Holztafelbauweise. Die nach Süden offene Fassade bringt ausreichend Wärmeeintrag, Zellulosefaserdämmung sorgt für guten sommerlichen Wärmeschutz. Holzlamellen vor den Fenstern können individuell bedient werden, die variable Verschattung unterstützt ein lebendiges Fassadenbild. Heizkörper sind in dem Passivhaus nicht nötig. Bei einem Heizwärmebedarf von 15kWh/m²a reicht bei Bedarf die kleine Komfortheizung im Badezimmer. So bringt das mit partizipativem Planungsansatz realisierte Mehrfamilienhaus alle Qualitäten eines zertifizierten Passivhauses. Lüftungsanlage mit Wärmerückgewinnung, Grauwasseranlage und Solarthermie gehören zum Standard.

Die Architekten entwickelten eine städtische Architektur, die hohen Wohnwert bietet. Wunsch und Programm waren größere und kleinere, barrierefreie Wohnungen, die eine gemischte Struktur von Familien über Künstler bis zu Senioren integriert. Bei einer Gesamtnutzfläche von über 2000m² finden die 55 Bewohner, davon 40% Kinder, im privaten Bereich, in Gemeinschaftsräumen, im Garten sowie auf der Dachterrasse die jeweils richtige Balance zwischen Nähe und Distanz. In 14-tägigen Gruppensitzungen konnten alle Bewohner über individuelle Wohnungszuschnitte und die Planung der Gemeinschaftsflächen mitbestimmen. Bei Familienwohnungen ist eine spätere Teilung bereits angedacht.



Wohnen in Gemeinschaft – von der Idee zum gemeinschaftlichen Haus

Netzwerk Berliner Baugruppen Architekten e.V. (NBBA)

Seit 2007 arbeiten in Berlin baugruppenerfahrene Architekten im Netzwerk NBBA im Austausch mit Politik und Verwaltung. Zu den Zielen gehört, das Prinzip Baugruppe in Berlin weiter zu verbreiten und zu stärken. Dabei gilt es, das Leistungsbild Planung für Baugruppen zu definieren und deren Qualität für Baugruppen zu sichern. Neben der Entwicklung größerer Standorte mit Baugruppen in Mehrfamilienhäusern, setzt sich das Netzwerk für die Vergabe von öffentlichen Grundstücken an Baugruppen ein sowie dafür, Baugruppen-Standorte im kommunalen Planungsrecht zu verankern.

Weitere Infos unter: www.baugruppen-architekten-berlin.de

Das Baugruppenprojekt Living in Urban Units (LUU) in der Schönholzer Straße wurde als erstes Mehrfamilienhaus in Berlin im Passivhausstandard und in Holztafelbauweise gebaut



Foto: Svea Pleischmann



Foto: Svea Pleischmann

Wunsch und Programm der Baugruppe waren größere und kleinere Wohnungen, die eine gemischte und generationenübergreifende Bewohnerstruktur ermöglichen



Foto: Christian Muntbeck, christian@muntbeck.de

Die Raumaufteilung der Wohnungen in der Schönholzer Straße ist auf die individuellen Belange der Bewohner zugeschnitten



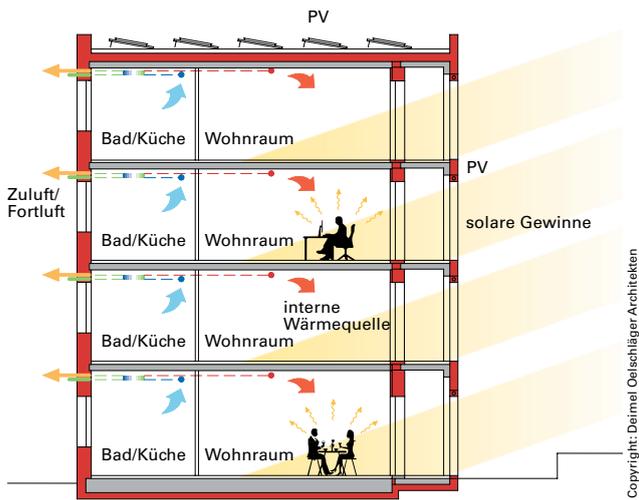
Foto: Christian Muntbeck, christian@muntbeck.de

Der Garten wird ebenso gemeinschaftlich genutzt wie die begrünte Dachterrasse



Foto: Christian Muntbeck, christian@muntbeck.de

Das Dach des Baugruppenprojekts Schönholzer Straße wurde mit einer Photovoltaikanlage zur Energiegewinnung herangezogen



Passivhausstandard ist bei Baugruppen meist Standard

Nullemissionshaus Boyenstraße

Auch das 7-stöckige Nullemissionshaus in der Boyenstraße, das zweite Baugruppenprojekt von Deimel Oelschläger mit 21 Wohneinheiten, liegt auf einem ehemaligen Mauergrundstück (einen ausführlichen Projektbericht finden Sie in DBZ 7 | 2014). Für dieses Bauvorhaben gab es von Anfang an ausreichend Interessenten zur Bildung einer Kerngruppe. Das Mehrfamilienhaus bildet gegen-

über einer öffentlichen Sportstätte mit Eisstadion eine markante Kante. Auf diese städtebauliche Situation reagierten die Architekten mit Vor- und Rücksprüngen an Erkern und Trauflinie. Die nach Nordwesten ausgerichtete Straßenfassade aus vorgehängten Holztafelelementen ist mit Faserzementtafeln bekleidet. Die Gartenseite nach Süden ist verputzt und schafft mit Balkonen und verschiebbaren Holzelementen eine eher private An-

Bundesverband Baugemeinschaften e.V.

Der Bundesverband Baugemeinschaften e.V., möchte Baukultur, Stadtentwicklung und soziales Miteinander in der Bundesrepublik und in Europa fördern und verantwortlich mitgestalten. Dabei bemüht sich der Verband nachdrücklich um die aktive Beteiligung aller gesellschaftlichen Gruppen. Weil die geringe Verfügbarkeit von Liegenschaften Projekte von Baugemeinschaften begrenzen, ruft der BvB zur Konzeptvergabe auf. Städte und Gemeinden sollen Wohnbauland und Liegenschaften zukünftig weniger nach Höchstpreisgebot, vielmehr nach dem besten Planungskonzept zu vergeben.

www.bv-baugemeinschaften.de



Foto: Svea Pflüschmann

Die Gartenseite der Boyenstraße bietet hohe Wohnqualität im städtischen Umfeld mit einem vorgestellten Balkonregal



Foto: Andrea Kroth

Das Baugruppenprojekt mit der markanten Straßenfassade wurde mit dem International Passive House Award ausgezeichnet

sicht. Das Dach trägt neben der Gemeinschaftsfläche auch extensive Dachbegrünung und Photovoltaik-Elemente.

Zertifizierter Passivhausstandard, zentrale Lüftung mit Wärmerückgewinnung, erdgasbetriebenes Blockheizkraftwerk im Keller für Warmwasser zeichnen das Gebäude mit dem effizienten Mix aus Energieeinsparung und Energiegewinnung aus. 2014 erhielt das Haus den International Passive House Award.

Plusenergieprojekt Newton

Mit dem Baugruppenprojekt Newton in Berlin Adlershof, das Mitte 2018 fertig gestellt wird, wurde die Energieeffizienz von mehrgeschossigen Wohnhäusern noch einen Schritt weiter zum Plusenergie-Level vorangetrieben. Bei einer Grundstücksausschreibung für Investoren seitens des Senats er-



3d-Zeichnung/Perspektive: Deimel Oelschläger Architekten

Das kleine Baugruppenprojekt in Potsdam erfolgte nach städtischem Konzeptverfahren



3D Zeichnung/Perspektive: Stefan Amann

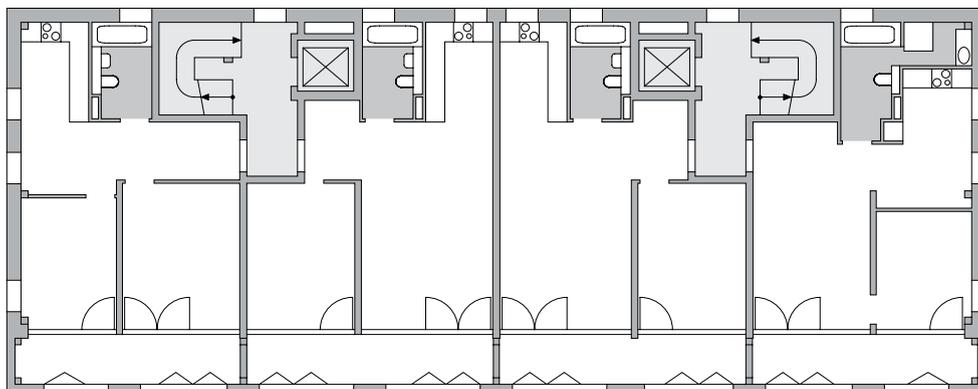
Das Newtonprojekt (hier als Rendering) erreicht die Energieplus-Werte durch Photovoltaik an der Fassade und auf dem Dach und wurde als „KlimaSchutzPartner Berlin 2015“ ausgezeichnet

hielt die von der ARGE Deimel Oelschläger Architekten/dmsw/zoomarchitekten konzipierte Plusenergiesiedlung den Zuschlag. Während sich allerdings in der innerstädtischen Boyenstraße von Anfang an eine Baugruppe gefunden hatte, konnten sich zum Zeitpunkt der Grundstücksvergabe nur wenige für den sich neu entwickelnden Wissenschaftsstandort am östlichen Stadtrand entscheiden. Der Senat verlor die Geduld und

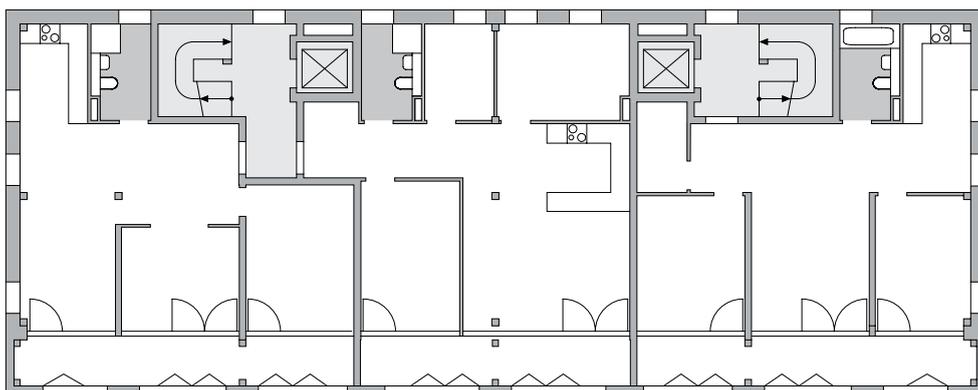
so wurden nur drei der neun projektierten Mehrfamilienhäuser mit Baugruppen realisiert. Die anderen sechs führte ein Bauträger nach Plänen der Architekten schlüsselfertig für eine Berliner Wohnungsbaugesellschaft aus. Werkstoffe und Bauweise entsprechen dort nicht der nachhaltigen Qualität der Baugruppenprojekte, die Bauten sind allerdings auf dem hohen Energielevel geblieben. Analog zu den Vorgängerprojekten zeichnet sich das

Baugruppenprojekt Newton 8B durch eine ressourcenschonende Bauweise und die effiziente Nutzung von Energie aus. Photovoltaik wirkt auf dem Dach sowie an der Fassade. Bemerkenswert ist zudem, dass überschüssige Solarthermie in das Fernwärmenetz eines Betreibers, der mit erneuerbaren Energien Fernwärme erzeugt, eingespeist werden kann und bei Bedarf wieder verfügbar ist.

Interessant ist darüber hinaus die wissenschaftliche Einbindung des Baugruppenprojekts. Das Plusenergiekonzept wurde als Forschungsvorhaben der Deutschen Bundesstiftung Umwelt gefördert. Die TU Dresden erforscht die Potentiale der Fernwärmeeinspeisung als Speicher, die Ostfalia Hochschule für angewandte Wissenschaften in Wolfenbüttel misst wiederum den Energieeintrag auf Gebäudeseite. Das BMWi fördert ein 3-jähriges Monitoring bezüglich Energiebilanz und Betriebsoptimierung. So unterfüttert ist das zukunftsorientierte Plusenergiekonzept für weitere Projekte mehr als wegweisend.



Grundrissvariationen im Newtonprojekt - hier das 1. OG



Grundrissvariationen im Newtonprojekt - hier das 2. OG

Autorin



Susanne Ehrlinger ist freie Autorin und lebt in Berlin.



Christoph Deimel und Iris
Oelschläger von Deimel
Oelschläger Architekten
Partnerschaft, Berlin

Planen mit Baugruppenprojekten Im Gespräch mit Iris Oelschläger und Christoph Deimel

www.deo-berlin.de

DBZ: Hat sich die Arbeit mit Baugruppen im Lauf der Jahre verändert?

DEO: Unsere Herangehensweise ist vergleichbar, wenn auch routinierter. Bei der Schönholzer Straße agierten wir erstmals nicht nur als Architekten, sondern auch als Projektentwickler. Wir fanden das Grundstück, initiierten die Gruppe. Konzeption und Entwurf stammen von uns. Hoher Baustandard, Passivhaus und Holzbau, waren gesetzt. Von Anfang an waren Projektsteuerer mit im Boot, die Erfahrung mit Baugruppen hatten. Sie moderieren die Gruppe, verhandelten mit Banken, ermittelten die Anteile der einzelnen Wohnungsgrößen und Gemeinschaftsflächen und schlossen die Verträge. Beim Plusenergiehaus wurde auch eine Expertin für die Vermarktung hinzugezogen.

DBZ: Welche Vorteile bringen Baugruppenprojekte?

DEO: Unsere Mitglieder sind energiebewusst, schätzen nachhaltige Materialien, wollen selbstbestimmt wohnen. Der partizipative Prozess stärkt die Gemeinschaft. Außerdem ist das Bauen rund 10–20% günstiger, weil die Gewinnmarge für den Bauträger wegfällt. In unserem ersten Projekt hat sich aus der Baugruppe mit ihrem formfreien Gesellschaftsvertrag als GbR auch eine Genossenschaft gegründet, die inzwischen bereits weitere Bauten realisiert hat. Von zwanzig Wohneinheiten gehören ihr neun. Diese Mischform erlaubt die Berücksichtigung unterschiedlicher Finanzlagen und Interessen. Das genossenschaftliche Finanzierungskonzept, möglichst mit einer in diesem Bereich erfahrenen Bank, lässt auch Freischaffende oder Rentner, die keinen Kredit bekommen, am Projekt teilnehmen.

DBZ: Wie profitieren die Planer?

DEO: Unsere Baugruppen sehen sich als Pioniere und identifizieren sich mit dem Projekt. Wie ein Passivhaus zu nutzen ist, lässt sich viel leichter vermitteln. Gegenüber neuen Energiekonzepten sind sie aufgeschlossen. Wir können so bauliche Themen umsetzen, die mit normalen Investoren nicht so einfach zu realisieren wären. Unsere Erstkunden sind auch die Endverbraucher, die den gesamten Lebenszyklus des Gebäudes sehen und weitreichende Konzepte mittragen. Dadurch können wir uns als Architekten weiterentwickeln. Denn mit dem nachhaltigen Bauen sind wir längst noch nicht am Ende.

DBZ: Sie verwirklichen beispielhafte Architektur im Wohnungsbau mit sozialer und ökologischer Ausrichtung. Was macht diese zu wegweisenden Modellprojekten?

DEO: Mehrgeschossiger Holzbau, Nullemissionshaus und Plusenergiewohnen: Unsere Bauten übernehmen eine Vorreiterrolle, gelten für Bund und Senat als Vorzeigeprojekte. Wohnungsbaugesellschaften erkennen, wie Menschen wohnen wollen, realisieren, dass auch Partizipation unerlässlich ist. Beim Newtonprojekt haben wir die Initiative ergriffen und Forschungsarbeiten von Hochschulen auf den Weg gebracht. Die Baugruppe hat den wissenschaftlichen Ansatz durchweg mitgetragen. Die Deutsche Stiftung Umwelt förderte bezüglich der Plusenergie, auch die intensivere Planung. Das weiterführende Monitoring wird vom Bund finanziert.

DBZ: Wie verändert sich der Planungsprozess?

DEO: Wir arbeiten nicht mehr klassisch linear, beim heutigen Standard werden die Stellschrauben kleiner, alle Fachplaner müssen von Anfang an am Tisch sitzen. In dieser Komplexität haben wir das erstmals beim Newtonprojekt durchgezogen. Die Mehrkosten wurden durch die Förderung gedeckt.

DBZ: Wie ist Ihr Ausblick?

DEO: Mehr Baugruppenprojekte würden der Stadt guttun. Ihre Qualität erhöht auch die Nachfrage nach Vergleichbarem. Gesamtbilanzen können zeigen, wie nachhaltig die Bauten in der Gesamtwertschöpfungskette sind. Dagegen ist man – um den Höchstpreis zu drosseln – dabei, den Energiestandard abzusenken, das ist der falsche Ansatz, denn der ist nicht der Kostentreiber. Wir sehen die Gefahr, dass es jetzt wieder zu sehr um das schnelle Bauen geht. Grundstücke der öffentlichen Hand werden derzeit vor allem dem Sozialen Wohnungsbau zugewiesen. Gut wäre eine Konzeptvergabe. In Potsdam entsteht so gerade ein kleines Baugruppenprojekt von uns.

DBZ: Vielen Dank für das Gespräch! Das Gespräch führte Susanne Ehrlinger im Februar 2018 für die DBZ Deutsche BauZeitschrift.

