

architektur

berlin 2022

bauwirtschaft + industrie





Einfach nicht simpel

Das beste Detail ist das, dass man nicht braucht

Geht's schlecht, gibt es immer zwei Optionen:

„...die Einnahmen erhöhen oder die Ausgaben verringern...“

So wie der Pinguin sich der Sonne zuwendet, und über die Fasern seines Fells die Lichtstrahlen auf seine „schwarze“ Haut leitet, wo sie in langwellige Wärmestrahlung umgewandelt werden und durch die Dämmung des Fells nicht mehr entweichen kann, so kann Architektur durch einfache Konstruktionen den Wärmebedarf reduzieren.



Bau auf & Bau ab & Bau an

Autochtone Bauformen sind Konstruktionen, die mit den verfügbaren Mitteln eines Ortes und den technischen Fähigkeiten ihrer Bauzeit errichtet wurden. Materialeinsatz, Flächenbedarf und Benutzbarkeit sind optimiert. Im besten Sinne „ressourcenbewusst“ und zugleich sehr wirtschaftlich.

Kühlung ohne Energieeinsatz ist kein Geheimnis.

Wandelbarkeit ist Bestandteil des Konzept, Erweiterung, Umbau, Nutzungsänderung. An der Einfachheit dieses Selbstverständnisses knüpfen wir an.

Quartier Mühlengrund Berlin

Mühlengrund Haus 1–3, Rotkamp/Rüdickenstraße/Matenzeile
Bauherr HOWOGE Wohnungsbaugesellschaft mbH

Der „Mühlengrund“ in Neu-Hohenschönhausen ist ein beliebtes und erschwingliches Wohnviertel, umgeben von großformatigen urbanen Strukturen am nördlichen Berliner Stadtrand. In den vergangenen Jahren sind hier jedoch mehr und mehr infrastrukturelle Defizite offensichtlich geworden. Es fehlte ein „Kiezzentrum“ und es herrscht Ärztemangel. Die günstige Verkehrsanbindung mit Tram-Haltestelle, ein sehr schöner Baumbestand und ein schon bestehender Quartiersplatz mit einer bemerkenswerten Brunnenskulptur lieferten die Kulisse für ein neues Ensemble aus drei Gebäuden rund um diesen lebendigen Außenraum.



Nach einem intensiven Planungsprozess und dessen Fortsetzung durch die kommunale Wohnungsbaugesellschaft HOWOGE konnten in den letzten drei Jahren in zwei Bauabschnitten ca. 37.000 m² Bruttogeschossfläche mit ca. 400 Wohneinheiten, ein Gesundheitszentrum mit Fachärzten und Therapeuten, ein Supermarkt, kleine Einzelhandelsflächen für lokale Anbieter sowie Räume für betreutes Wohnen entstehen.

Die drei Gebäude unterschiedlicher Höhe und Geschossigkeit – V-VI-VIII – wurden als drei freistehende Volumina in Holzbetonhybrid-Bauweise entwickelt: Das Primärtragwerk der Gebäude besteht jeweils aus einem einfachen Skelett aus Stahlbeton-Stützen und Flachdecken. Auf diese Weise entsteht ein „plan libre“, ein freier Grundriss mit Optionen für unterschiedliche Nutzungen und Aufteilungen: Handel, Gesundheitszentrum, Büros, darüber dann die Wohnetagen mit einem vielfältigen Wohnungsmix.

Die Gebäudehülle bilden vorgehängte geschosshohe Wandelemente in Holzrahmenbauweise. Die Elemente wurden werksseitig komplett vormontiert, ausgedämmt und mit hinterlüfteten Holz- oder Metallfassaden beplankt. Der weitgehende Vorfertigungsgrad garantiert eine hohe Präzision der Bauteile und kurze Montagezeiten.



Das Material der Außenhaut wechselt von Haus zu Haus oder teilweise auch von Gebäudeseite zu Gebäudeseite. So entsteht ein spannungsvolles Wechselspiel aus vor-vergrauten Holz- und weißen Trapezblechansichten. Die ebenfalls komplett vorgefertigten Balkone (Stahl) hängen in scheinbar zufälligem Rhythmus vor den Fassaden.

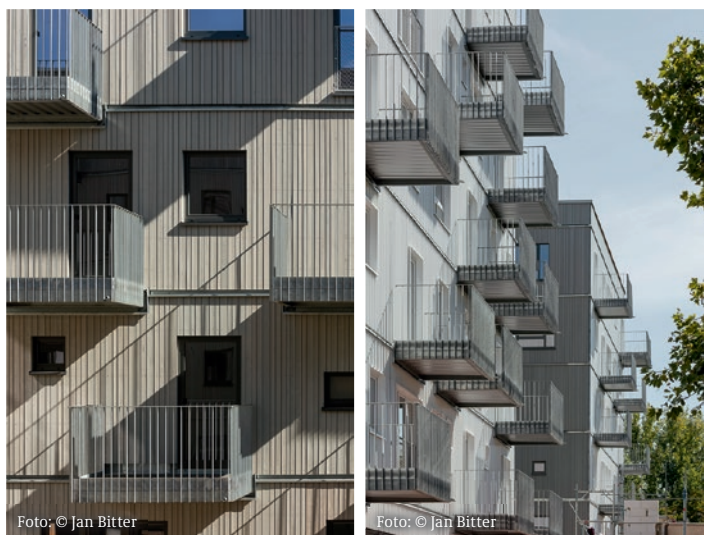
Die freien Grundrissebenen der Häuser sind mit einer Vielzahl unterschiedlicher Wohnungstypen bespielt – Apartments mit Außenzugang durch einen Privatgarten, Single-Wohnungen und Geschosswohnungen mit unterschiedlicher Zimmerzahl bis zu Großraumwohnungen für fünf oder mehr Personen. Die Innenhöfe sind privat, reserviert für die Hausgemeinschaft und deren Gäste – mit Kinderspielplätzen, Bäumen und Bänken zum gemeinsamen Aufenthalt. Die Erschließungssysteme sind in Abhängigkeit von Gebäudeorientierung, EG-Nutzung und optimierten Rettungswegen differenziert entwickelt. Die Dachflächen wurden extensiv begrünt und teilweise mit PV-Anlagen für Mieterstrom belegt. Private Autos können in den Untergeschossen von Haus 1 und 3 geparkt werden, ebenso wie ein relevanter Teil der Fahrräder. Abstellflächen sind in die Grundrisse integriert oder werden in geringem Umfang ebenfalls im UG angeboten.

Das Verhältnis von Mietfläche zu BGF beträgt über alle Gebäude ca. 82%. Die beste Performance mit Blick auf eine optimierte Mietflächen-Ratio erreicht Haus 2 auf einem quadratischen Grundriss von 30 x 30 Metern – bei acht Vollgeschossen innerhalb der Hochhausgrenze. Hier beträgt das Verhältnis Mietfläche zu BGF ca. 84%. Kompaktheit und Materialwahl entsprechen dem Anspruch, mit einer ressourcenschonenden Bauweise den Energiebedarf der neuen Gebäude zu minimieren und die CO₂ Bilanz zu optimieren.

Der erste Bauabschnitt mit 173 Wohneinheiten konnte 2020 nach 22 Monaten an die Mieter und Mieterinnen übergeben werden. Das gesamte Projekt wurde im Frühjahr 2022 abgeschlossen. In allen Häusern werden öffentlich und frei finanzierte Wohnungen durchmischt, bei gleichem Ausstattungsstandard, angeboten. So entsteht innerhalb einer nachhaltigen Gebäudestruktur Diversität auch hinsichtlich individueller Wohnanforderungen und finanzieller Möglichkeiten in Kombination mit neuen infrastrukturellen Angeboten – eine echte Nachbarschaft und ein lebenswerter Kiez.

Integriertes Planen als Gestaltungsmethode

Die Umweltimperative sind die Herausforderung des aktuellen Baugeschehens. Effizienz und Ressourcenbewusstsein sind das Ziel ganzheitlicher Planungen, die den Menschen optimale Lebensräume errichtet – in Stadt, Land, Haus, Wohnung, Nachbarschaft, in seiner kulturellen, sozialen und ökonomischen Umgebung. Gute Gebäude entstehen durch Zusammenarbeit in multiprofessionellen Teams. Architekten, Tragwerksplaner, Techniker, Ökonomen, Soziologen, Biologen, Klima-Ingenieure, andere Spezialisten und Bauunternehmen arbeiten zusammen, von Anfang an.



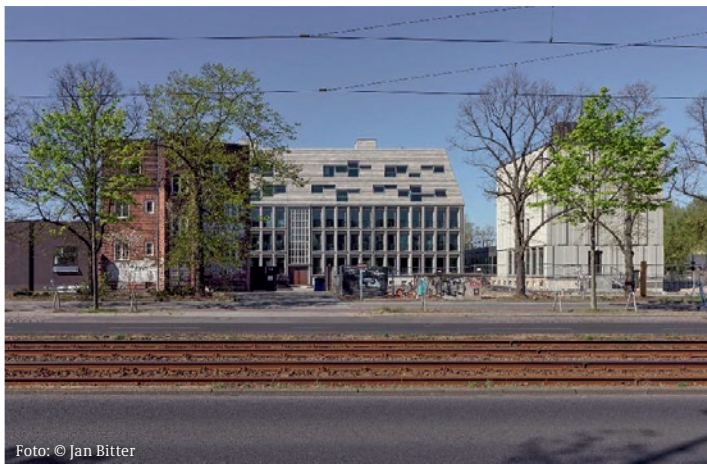


Foto: © Jan Bitter

Case by Case

alle Projekte sind unterschiedlich

Unser ganzheitlicher Ansatz, das Integrierte Planen als Gestaltungsmethode, führt in allen Fällen zu eigenständigen, im besten Fall zu unerwarteten Ergebnissen mit hohem Erkennungswert. Alle Gebäude sind unterschiedlich.

Das haben sie gemeinsam. So entstehen Nachbarschaften mit starker Individualität. Orte, mit großem Identifikationspotenzial für ihre Bewohner. Der „eigene“ Kiez bindet und integriert alle Menschen.

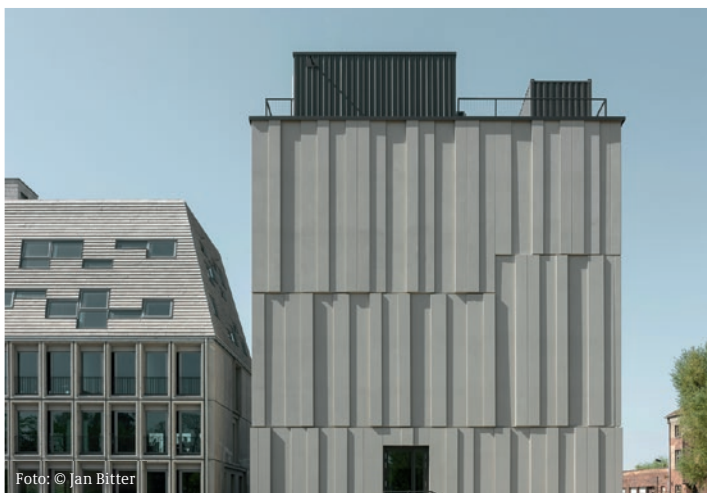


Foto: © Jan Bitter

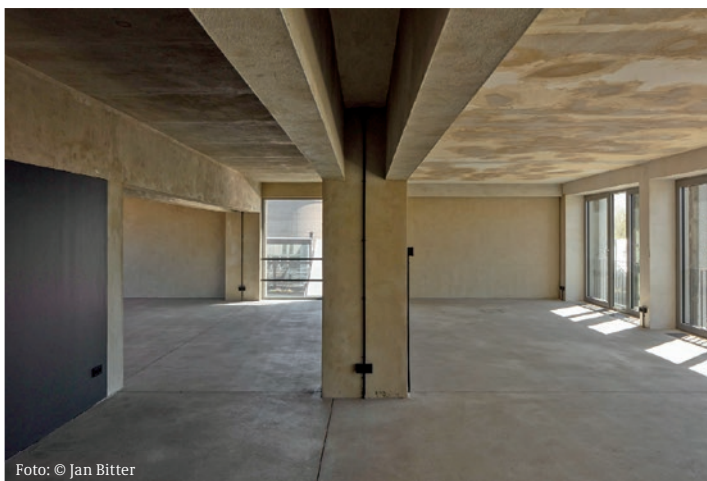


Foto: © Jan Bitter

Spreestudios_Platte+Kantine

In den 20er Jahren des 20. Jahrhunderts war dieser Ort ein Publikummagnet – hier befand sich die städtische Flussbadeanstalt Lichtenberg mit bis zu 17.000 Besuchern täglich. Anfang der 50er Jahre wurde an dieser Stelle die Zollverwaltung der früheren Deutschen Demokratischen Republik – DDR – zur Überwachung der Spree eingerichtet und hatte Bestand bis in die 90er Jahre hinein.

In den folgenden Jahrzehnten (1990 bis heute) wurde das Areal nicht genutzt. Die Natur eroberte sich das Areal zurück – aus dem ehemaligen Freibad wurde ein verwünschtes Naturgrundstück – „nature took over“. Aus der Zeit der Flussbadeanstalt überlebten nur zwei historische Gebäude: das ehemalige Restaurant und das Badewärterhaus. Zwei von ehemals drei Schwimmbecken wurden inzwischen als kleine Marina mit einer Wasserlinie von ca. 200 Metern Länge eingerichtet.



Foto: © Jan Bitter

Das Gelände war bisher völlig unverändert. Es liegt an der breitesten Stelle der Spree (ca. 1,3 km) mit außergewöhnlichem Blick zur „Insel der Jugend“ und dem gegenüberliegenden Spreepark und besitzt eine schöne Süd-West Ausrichtung. Zustand und Atmosphäre des Areals liefern ideale Bedingungen als Film- und Foto Location oder private und öffentliche Veranstaltungen bis 8.000 Personen.

Mit dem Gelände der „Spreestudios“ verwirklichen die „Venture-nauten“ ihr erstes Projekt direkt an der Spree, im Ortsteil Rummelsburg, Berlin. Kreative Köpfe, Veranstalter und Freidenker finden perfekte Voraussetzungen für die Einrichtung Ihrer Ateliers, für variable und vor allem originelle Flächen für Ausstellungen und Veranstaltungen. Der Bestand wird respektiert und saniert. Die Dichte wird nicht maximiert. Ergänzend wurde in begrenztem Umfang dazu gebaut – durch Aufstockungen. Es soll ein Ort der Inspiration entstehen mit weitem Blick über die Spree und auf die Stadt. Ein Ort, der auf sehr entspannte Weise verschiedenen Nutzern auf dem Areal Synergien anbietet. Zwischen allen Studio- und Workshop-Flächen bleibt die Landschaft als verbindendes Element sehr wichtig. Die Freiflächen der ehemaligen Liegewiese bleiben großzügig erhalten um den Charakter des Grundstücks auch zukünftig zu bestimmen.



Die beiden Gebäude der ehemaligen Zollverwaltung wurden als Plattenbauten errichtet – aus plastisch durchformten raumhohen Elementen mit Brüstungen und Fenstersturz. In einem ersten Schritt haben wir die Brüstungen herausgeschnitten und die Farbbeschichtung entfernt, die Schnittstellen gesichert und einen farblosen Anstrich aufgebracht. Die neue Fassadenebene tritt hinter die vorgehängten StBn-Elemente zurück und verstärkt so die Plastizität der Fassade. In diesem Zwischenraum ist Platz für den Sonnenschutz.



Foto: © Jan Bitter

Die Bestands-Grundrisse wurden geräumt und zu „open space offices“ umgeformt, das Tragwerk freigestellt, die Oberflächen weitgehend „rough“ erhalten und farbig lasiert. Installationen wurden gebündelt, die Elo-Unterverteilung sichtbar verlegt. Die Aufstockungen der Bestandsbauten wurde in derselben Systematik unter Ausnutzung der vorhandenen Lastreserven in Stahl (Stützen+Unterzüge) und StBn (Decken) ausgeführt.

Kantine

Das eingeschossige ehemalige Kantinen-Gebäude erhält drei Geschosse mit unterschiedlichen Geschosshöhen, die Außenwand ist aus standardisierten Porenbetonelementen in freier Verlegung mit unterschiedlicher Breite, Länge und Dicke hergestellt. Eine besonders preisgünstige Konstruktion, die mit nur € 280/m² BGF budgetiert werden kann (Stützen, Unterzüge, Deckenplatten, Fassadenelemente).

Diese industrielle Fassade erhält durch die Anordnung der unterschiedlich dimensionierten Elemente eine starke Plastizität – ähnlich der ursprünglichen, plastisch durchformten Fassadentafeln. Die Stärke dieser Porenbeton-Elemente genügt den Anforderungen der ENeV. Sie ist monolithisch und benötigt keine weitere Wärmedämmung. Die Oberflächen sind zweilagig verputzt und in der Oberflächentextur und -farbigkeit den vorhandenen StBn-Fertigteilen angepasst.

Platte

Das dreigeschossige Verwaltungsgebäude ist um ein doppeltes Dachgeschoss erweitert, dessen Außenwand ebenfalls aus standardisierten Porenbetonelementen auf einer Stahl-Konstruktion errichtet ist. Die Mansarden-Form erinnert an Boote kieloben. Die Eindeckung aus gebrannten, flachen Ziegeln erscheinen wie Schuppen eines Reptils. Die Dachfläche ist insgesamt begehbar und erweitert den Freibereich der Spreestudios.



Foto: © Jan Bitter

Reuse Reduce Recycle

Bestand ist Energie. Bestand ist ein Wert. Formale Vorbehalte können überformt werden. Weiterbauen ist die Devise. Bestehende Lastreserven werden genutzt – für Erweiterungen. Auch hier mit einfachen Konstruktionsmethoden – wenn möglich, monolithisch.