

Vollwertig ausgefüllt

Text **Benedikt Crone** Fotos **Thomas Straub**

Es gibt sie noch, die lückenfüllende Baugruppe. Auf einem wenige Meter schmalen Grundstück in Berlin-Neukölln brachte das Büro IFUB* ein Vorder- und ein Gartenhaus unter. Die Erkenntnis: Auch mit Kompromissen lässt sich gut wohnen.



Auf dem Grundstück Ecke Donau-/Pannierstraße befanden sich Garagen und eine Werkstatthalle. Jetzt wird hier gewohnt, im Erdgeschoss ist ein Coworking-Space. Bild rechts: Blick vom Gartenhaus auf die Rückseite des Vorderhauses. Lageplan im Maßstab 1:5000

Lückenfüllen war jahrelang der große Sport unter Berliner Architekturbüros. Die Hauptstadt verfügte über viele Flächen, auf denen ihre Geschichte – Bombeneinschläge, Nachkriegspläne, Mauerverlauf – einen Freiraum hinterlassen hatte. Häufig waren die in den Blockrand gestellten Ergebnisse gefällig, interessant, zumindest stadtverträglich. Dass die Goldgräberstimmung des kleinparzellierten Wohnungsbaus inzwischen vorbei ist, liegt nicht nur am Schwinden der Lücken, sondern auch an den hohen Bodenpreisen, Baukosten und Zinsen – was das punktuelle Nachverdichten zum teuren Hobby werden ließ. In den Innenbezirken knackt der Quadratmeterpreis für Baugrundstücke teils die 2000-Euro-Marke. Sogar im Stadtteil Nord-Neu-



Architektur

IFUB*, München/Berlin/Heiligenberg

Projektleitung

Johannes Krohne, Mikus Druvins

Mitarbeiter

Bernhard Kurz, Miguel Lopez

Bauleitung

TEC Bauingenieure, Berlin

Landschaftsplanung

IFUB* in Zusammenarbeit mit Christian Ranck, Man Made Land, Berlin

Tragwerksplanung

Niehues Winkler Ingenieure, Berlin

Projektsteuerung

Winfried Härtel Büro für Projektentwicklung, Berlin

Hersteller

Riemchen B.O.S.

Außentüren Schüco, Hueck

Brandschutztüren

Teckentrup

Beschläge FSB

Fenster Liermann

Sonnenschutz Warema

Boden Hinterseer, Agrob

Buchtal, Mosa, Mosaic

Factory

Sanitär GROHE, Duravit

Schalter JUNG

Licht Zangra, RZB

Aufzüge Schindler



Die Abstandsflächenregel definiert die Kubatur des Gartenhauses. In den unteren beiden Geschossen konnten Maisonettewohnungen mit bis zu sechs Zimmern untergebracht werden. Im 5. Obergeschoss war Platz für eine 1,5-Zimmer-Wohnung. Schnitt im Maßstab 1:500



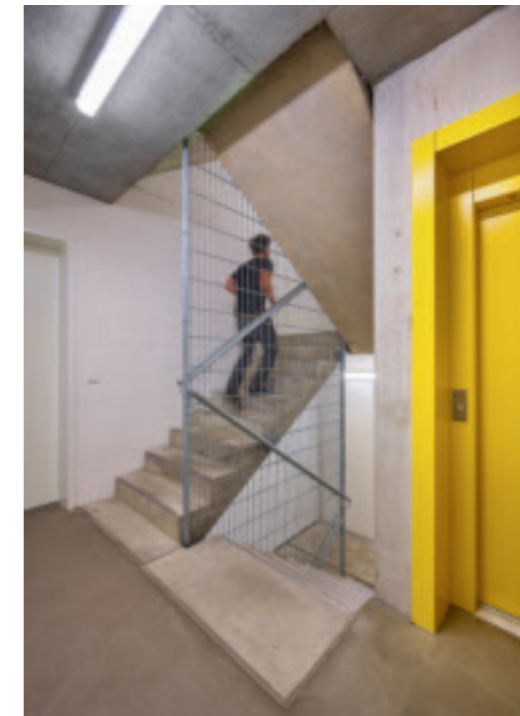
Glasierte Riemchen und recycelbares Aluminium-Wellprofil bilden die Fassade des Gartenhauses. Die Farbe der Rollos (Bild oben) und Fahrstuhlüren wechselt je Wohnung und Geschoss.

köln, der in den Medien nicht gerade als heimelige Lage gefeiert wird, liegt der Preis mancher Eigentumswohnung bei über 6000 Euro/m². Bei Neubauten kommen gern nochmal 1000 Euro den Quadratmeter drauf.

Es ist daher so selten wie begrüßenswert, wenn ein relativ bezahlbarer, sympathischer Baugruppen-Neubau wie jener in der Neuköllner Donaustraße entstehen kann. Seine Gesamtkosten lagen trotz pandemisch beeinträchtigter Bauzeit für die Eigentümer im Schnitt bei 5000 Euro/m². Voraussetzung für das Projekt war der Wunsch des Voreigentümers, Betreiber einer Autowerkstatt mit Parkgaragen, dass das

Grundstück nicht über einen Kredit gekauft werden sollte. Seine Wahl fiel stattdessen auf die Baugruppe D2, deren 15 Parteien den Parzellen-erwerb über die Zusammenlegung von Eigenmitteln finanzierten. Teil der Baugruppe waren auch die zwei Geschäftsführer des verantwortlichen Architekturbüros IFUB*, Johannes Krohne und Bernhard Kurz. Die meisten der Anfangsmitglieder haben mit ihren Familien am Ende auch eine der 17 Wohnungen bezogen.

Der Neubau war nur möglich, da es beim Berliner Wohnungsbau, im Gegensatz zu anderen Städten, keine Stellplatzverordnung für Autos gibt. Mit einer Tiefgarage wäre die Bebauung des





Die Balkone des Gartenhauses liegen teils frei, teils werden sie vom darüber liegenden Geschoss beschattet. Der lauschigste Platz bietet sich hinter dem Gartenhaus – zwischen Grundstücksmauer und der Brandwand des Nachbarn.



schmalen Grundstücksstreifens undenkbar gewesen. Zur Rentabilität trug wiederum die Ausnutzung der Baufläche bei: Das spitz zulaufende Vorderhaus, dessen Kubatur sich an der Giebelform des Nachbarhauses orientiert, schafft es auf sieben Geschosse, inklusive Gewerberaum, Gemeinschaftsfläche und Dachterrasse.

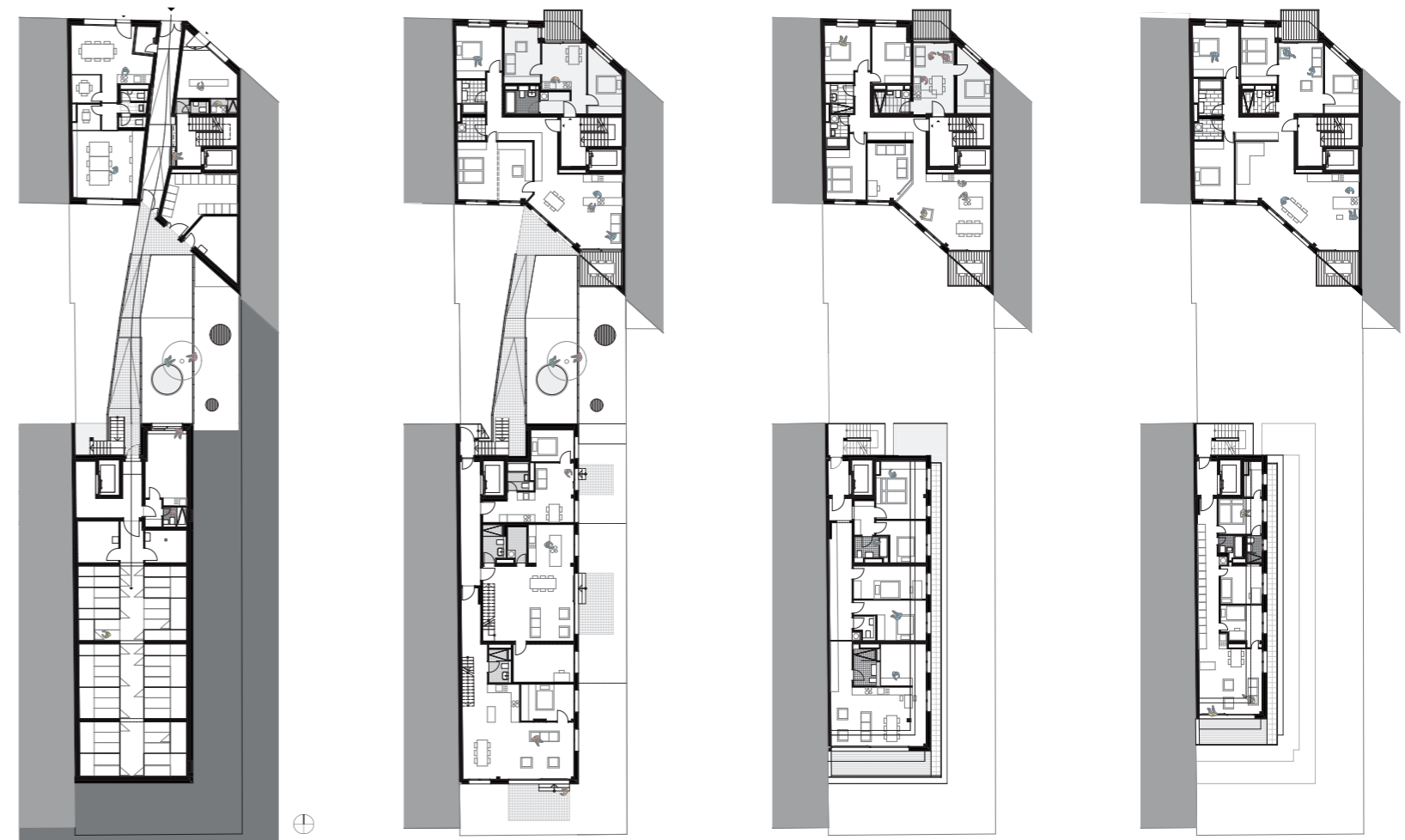
Das gestaffelte Gartenhaus schmiegt sich an eine Brandwand und reizt mit schmalen, umlaufenden Terrassen den durch Abstandsvorgaben gesetzten Rahmen aus. Die Verlagerung der Treppe des Gartenhauses nach außen ließ mehr Wohnfläche zu. Dafür musste dessen Fassade zur Vorderseite mit nichtbrennbaren Riemchen ausgeführt werden. Die Fassade der anderen Seiten des Gartenhauses war in Lärchenholz

Das Auslagern der Treppe ließ mehr Wohnfläche zu. Dafür musste die Fassade des Gartenhauses nichtbrennbar sein – durch glasierte Klinkerriemchen

geplant, doch die Feuerwehr lehnte ab. Das stattdessen verwendete gewellte Aluminium und die farbintensiven Klinkerriemchen harmonisieren dennoch mit der Holzkonstruktion von Garten wie Vorderhaus. Nur das Balkongeländer wirkt etwas holzschnittartig.

Dankbar ist man nach Jahren des Sichtbetonfeierns über die Farbenfreude, die sich je Geschoss in wechselnden Tönen von Fahrstuhlüren, Briefkästen, Rollos und Badezimmerfliesen findet. Von den Treppenhäusern, bei denen manche Ecke aus Kostengründen rau und unfertig wirkt, geht es im Gartenhaus in die entlang eines tiefen Flurs entwickelten, hellen Wohnungen, die einen Blick auf das bauliche Allerlei des Neuköllner Hinterhofs eröffnen.

Das in München, Berlin und am Bodensee ansässige Büro IFUB* hat sich zehn Leitlinien des gemeinwohlorientierten Bauens auferlegt – von „Renovieren statt Neubauen“ über „Schön Bauen“ bis „Nicht Bauen“. Zum Projektstart in der Donaustraße befanden sich die Leitlinien in der Entwicklung. Allerdings erfüllt der Bau bereits einige Punkte, sagt Architekt Johannes Krohne: Nicht gewinnmaximierend, sondern vor allem für die Eigennutzung sei geplant und bevorzugt mit ökologischen Materialien gebaut worden. Dass der Holzhybridbau für die Bezahlbarkeit und aufgrund erwähnter Vorgaben unter Kompromissen entstand, überrascht weder, noch stellt es die Ansprüche infrage. Inzwischen bietet IFUB* seinen Kunden als Anreiz für mehr Nachhaltigkeit auch Rabatte an: Berücksichtigt ein Bauherrenwunsch ökologische Aspekte, reduziert das Büro im Gegenzug die Kosten seiner Leistungen.



Die Wohnungen sind individuell ausgebaut; die gezeigte Innentreppe wurde vom Büro IFUB* entworfen. Im Vorderhaus sind nach Bedarf je Geschoss zwei kleinere Wohnungen oder eine große möglich. Grundrisse Erdgeschoss, 1., 3. und 5. Obergeschoss im Maßstab 1:500

