



1

LAUBEN-HOF- HAUS

SOZIALER WOHNUNGSBAU IN BERLIN-NEUKÖLLN

Im Rahmen eines ambitionierten Wohnungsbau-Programms entstand in Berlin-Neukölln eine vom Büro EM2N Zürich/Berlin entworfene Wohnanlage, die nicht allein durch die Neuinterpretation und Weiterentwicklung des Laubengang-Prinzips überzeugt. Das Projekt beweist, dass sich auch im sozialen Wohnungsbau mit engen Budgetgrenzen außergewöhnliche und qualitativ hochwertige architektonische Lösungen realisieren lassen.

{ *Architekten: EM2N*
Tragwerksplanung: Ingenieurbüro Rüdiger Jockwer

{ *Kritik: Mathias Remmele*
Fotos: Andrew Alberts



Im Jahr 2005 fing es an: Nach etwa einem Jahrzehnt der Stagnation, ja sogar des Rückgangs, verzeichnete Berlin erstmals wieder ein Bevölkerungswachstum. Das hat sich seither Jahr für Jahr wiederholt. Mittlerweile leben rund eine Viertelmillion mehr Menschen in der Hauptstadt als zu Beginn des Jahrhunderts. Bekanntlich dauerte es (zu) lange, bis Politik und Immobilienwirtschaft auf diese Entwicklung reagierten. Als man vor etwa zehn Jahren den Ernst der Lage endlich erkannte, wandte sich der Berliner Senat an die kommunalen Wohnungsbaugesellschaften. Man solle doch bitte schön den eigenen Bestand nach Ausbaureserven durchforsten. Das betraf auch die »Stadt und Land Wohnbauten-Gesellschaft«. Sie besitzt im Bezirk Neukölln, am Rand des Rollberg-Quartiers, einen großen, spätmodernen Wohnkomplex, der in den Jahren um 1970 nach vorherigem Abriss gründerzeitlicher Mietshausbebauung errichtet wurde. Zu diesem ausgedehnten Komplex zwischen Briese- und Kienitzer Straße gehörte eine separate Parkgarage, deren Stellplätze seit Jahren kaum noch nachgefragt wurden. Aus der sollte sich doch was machen lassen! War zunächst eine Umnutzung des Baus angedacht worden, offenbarten sich bald bauphysikalische Mängel, die schließlich zum Abriss der Garage und einer kompletten Neubebauung des L-förmigen Areals führten. Tatsächlich mussten in den Neubau 28 Tiefgaragen-Stellplätze als Ersatz für die Garage integriert werden.

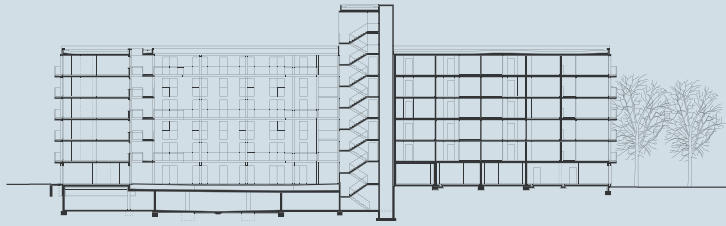
Just zu der Zeit, als Stadt und Land die Neubebauung des Garagengrundstücks ins Auge fasste, lancierte die Berliner Senatsbaudirektorin Regula Lüscher 2013 das Programm »Urban Living«, mit dem »neue Formen des

städtischen Wohnens« gefördert werden sollten. Ziel war ein Wohnungsbau, der einerseits für breite Schichten erschwinglich bleibt und andererseits neuartige Wohnbedürfnisse erfüllt. Wohnungsbaugesellschaften und Architekten wurden explizit dazu aufgefordert, neue Haustypologien und Wohnungsgrundrisse zu entwickeln. Im Rahmen dieses Programms wurde 2015 für das Neuköllner Garagengrundstück ein Realisierungswettbewerb durchgeführt, aus dem das Büro EM2N als Preisträger hervorging. Fünf Jahre später konnte der Neubau bezogen werden. So viel zum Berliner Tempo, wenn einmal die Zeit drängt! >

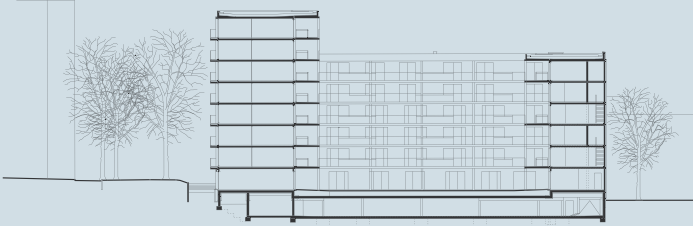
[1] Das Zentrum des Komplexes ist der zu drei Seiten von großzügigen Laubengängen umgebene Wohnhof. Geländer aus Drahtgitter sorgen für Transparenz und Helligkeit

[2] Zur Kienitzer Straße hin entstand ein kleiner, halböffentlicher Stadtplatz. Die Balkone nehmen ein zentrales Element der benachbarten Altbaufassaden wieder auf

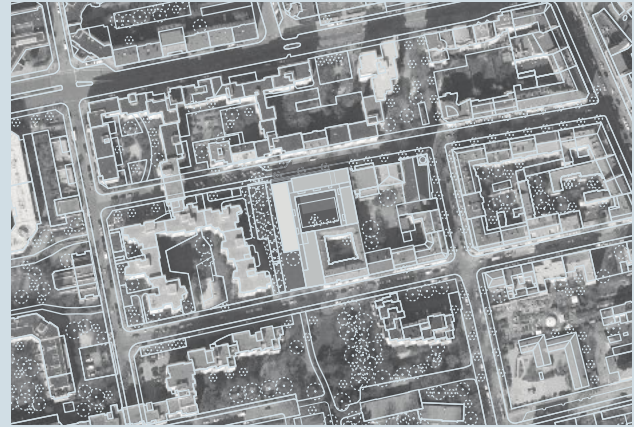
Schnitt AA, M 1:1 000



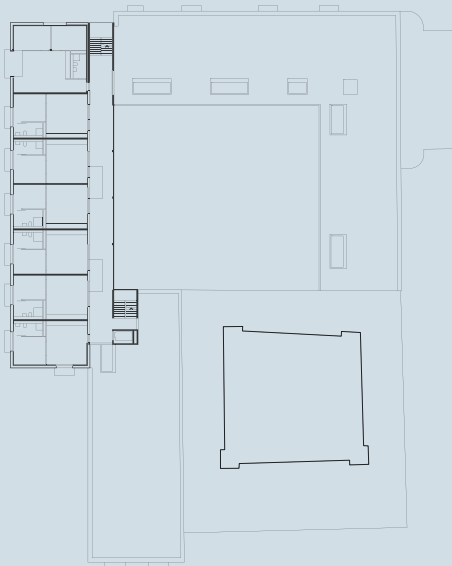
Schnitt BB, M 1:1 000



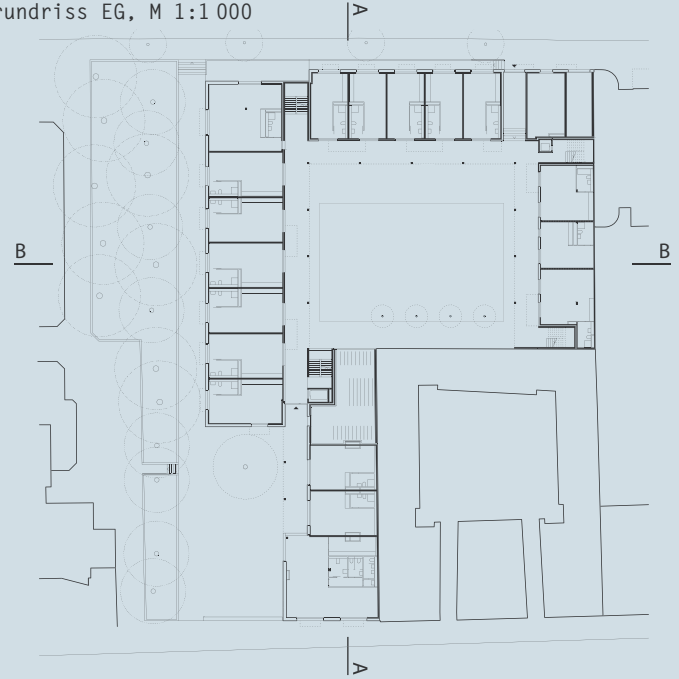
Lageplan, M 1:5 000



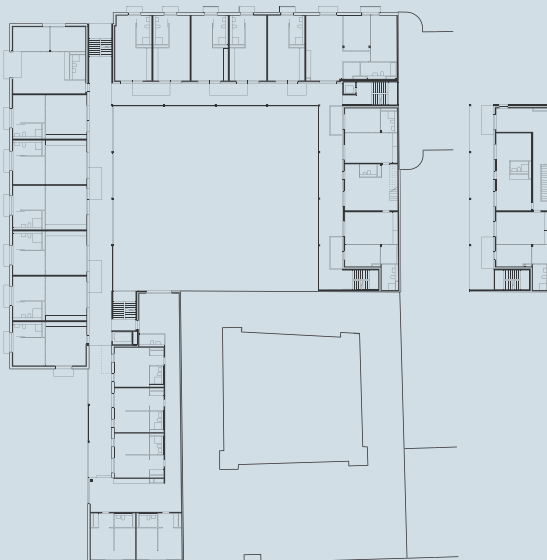
Grundriss 7. OG, M 1:1 000



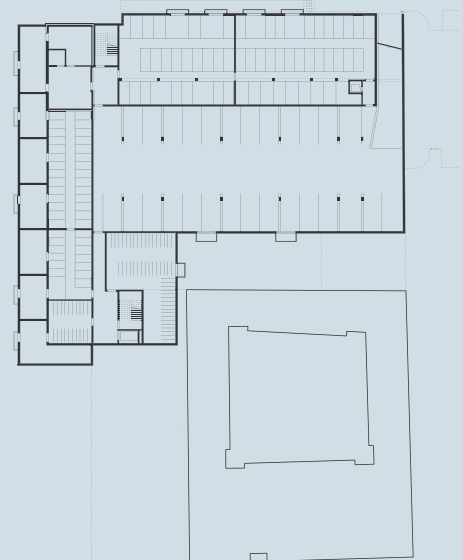
Grundriss EG, M 1:1 000



Grundriss 1.-3. OG, M 1:1 000



Grundriss UG, M 1:1 000





3

STÄDTEBAULICHES SCHARNIER

Bereits der Bericht der Wettbewerbsjury hebt die entscheidenden Qualitäten des Entwurfes von EM2N hervor: die städtebauliche Lösung, die auf die Stärkung des gemeinschaftlichen Wohnens abzielende Neuinterpretation des Laubengangs sowie die Vielfalt der vorgeschlagenen Wohnungstypen. Das Grundstück liegt an der sensiblen Schnittstelle zwischen gründerzeitlicher Blockrandbebauung und einer frei mäandrierenden Gebäudekonfiguration des spätmodernen Geschosswohnungsbaus, die sich herzlich wenig um die historische Stadtstruktur schert. Dem Neubau gelingt durch die Fortführung der Blockrandbebauung und die Schaffung eines Hofraums einerseits die Anknüpfung an die alte Blockstruktur. Zugleich leitet er durch die Größe der Baukörper und ihrer gestalterischen Ausformulierung zu den Wohnbauten der 1970er Jahre über. Die neue, knapp 100 Einheiten umfassende Wohnanlage besteht aus vier unterschiedlich dimensionierten, langrechteckig geformten Häusern, die über Laubengänge und offene Treppenhäuser miteinander verbunden sind. Drei davon umschließen mit ihren Breitseiten den zentralen Wohnhof. Das vierte Haus beteiligt sich nur mit einer Schmalseite am Hofraum, stellt dafür aber die Verbindung zur Kienitzer Straße her. Dass die Südseite des neuen Wohnhofs so von der Brandmauer des Nachbargebäudes dominiert wird, gehört zu den Schwachpunkten des ansonsten so stimmigen Projekts.

LAUBENGANG PLUS

Die Förderung gemeinschaftlichen Wohnens gehörte zu den Zielen des »Urban-Living«-Programms. Die Idee, dieses Ziel durch die Weiterentwicklung des Laubengang-Prinzips zu erreichen, stammt von EM2N. Die großzügig angelegten Laubenumgänge der Wohnanlage vereinen dazu zwei Funktionen: Erstens dienen sie ganz traditionell der Erschließung der einzelnen Wohneinheiten. Zweitens bieten sie sich dank ihrer außergewöhnlichen Breite als Balkonfläche an, die von den Mieterinnen und Mietern in definierten Teilbereichen individuell genutzt werden können. Die Verbindung dieser beiden Funktionen macht die Lauben zu Begegnungs- und Kommunikationsräumen, die den sozialen Zusammenhalt innerhalb der Wohnanlage stärken. Das gelingt umso besser, als die Lauben hier nicht – wie sonst meist üblich – an ›



4

[3/4] Die Brandmauer des Nachbargebäudes soll in wenigen Jahren hinter Säulenbäumen verschwinden. Die Außenfassade ist wechselnd mit weißen und silbergrauen Alublechen bekleidet



5

[5] Verkehrs- und Fluchtwege müssen frei gehalten werden. Ansonsten haben die Mieter bei der Gestaltung und Nutzung der Laubengänge freie Hand

[6] Die privaten, individuell nutzbaren Balkonzonen der Laubengänge sind farblich dezent von den Verkehrsflächen abgesetzt

[7] Im östlichen Gebäudeflügel sind große Maisonettewohnungen untergebracht. Laubengänge gibt es hier nur vor jedem zweiten Geschoss



6

› der Straßenseite der Häuser liegen, sondern zum Hofraum hin orientiert sind, der damit klar zum Mittelpunkt der Wohnanlage aufgewertet wird. Passend zu dieser Entscheidung kehrten EM2N die innere Struktur der Wohnungen um: Liegen bei Laubenganghäusern in der Regel die Funktionsräume wie etwa die Bäder zu den Erschließungsgängen hin, werden die Lauben beim Neuköllner Projekt von den zentralen Wohnräumen flankiert. Wem der Sinn weniger nach Hausgemeinschaft und mehr nach Anonymität der Großstadt steht, wird diese besondere Qualität des Projekts womöglich nicht zu schätzen wissen und sich nach alternativen Wohngelegenheiten umschauen. Für alle anderen birgt dieses architektonische Konzept potenziell ein Stück urbaner Lebensqualität und die Möglichkeit zur gemeinschaftlichen Aneignung des Hauses. Und für den Fall, dass einmal Privatheit gesucht wird, stehen in der Mehrzahl der Wohnungen kleine, zur Stadt hin orientierte Balkone als Rückzugsorte zur Verfügung.

VIELFÄLTIGE WOHNUNGSTYPEN

Soziale Durchmischung ist das hehre Ziel eines jeden städtischen Wohnungsbaus, der eine vielfältige Gesellschaft und ein funktionierendes Gemeinwesen anstrebt. Dieses Anliegen spiegelt sich in der neuen Wohnanlage in einer bemerkenswerten Vielfalt von Wohnungstypen und -größen. Neben mehr oder minder traditionellen 1- bis 4-Zimmerwohnungen gehören Atelierwohnungen sowie Großwohnungen mit Gemeinschaftsflächen zum Programm des Neubaus. Interessant erscheinen insbesondere die für Wohngemeinschaften gedachten Großwohnungen. Sie liegen konzentriert im Ostflügel, wo sie als Maisonettewohnungen ausgebildet wurden, und im zur Kienitzer Straße hin gelegenen Haus, wo sie sich jeweils über ein gesamtes Geschoss erstrecken. Es handelt sich dabei eigentlich um zu großen Einheiten zusammengefasste und um Gemeinschaftsflächen ergänzte Einzelapartments. Die ein- oder eineinhalb Zimmer umfassenden Apartments wurden jeweils mit einem eigenen kleinen Badezimmer ausgestattet. Das macht diese Großwohnungen nicht nur für studentische Wohngemeinschaften, sondern etwa auch für Alters-WGs attraktiv. Zugleich wird durch diese Einzelbad-Lösung ein klassisches internes Konfliktfeld von Wohngemeinschaften aller Art entschärft. ›



7



8

> Gestalterisch und konstruktiv erscheint das Projekt nicht so ambitioniert und innovativ wie hinsichtlich seiner konzeptionellen Grundlagen. Formale Bezüge zur Spätmoderne – etwa im additiven, seriellen Charakter der Fassadengestaltung – sind nicht zu übersehen. Sie wirken freilich dem Ort und dem Charakter des Hauses durchaus angemessen. Insgesamt vermittelt das Gebäude zwar einen einfachen, demonstrativ nüchternen Eindruck. Zugleich aber nimmt es mit durchdachter Funktionalität und sorgfältigen Detaillösungen für sich ein. Was will man mehr? Vielleicht aus heutiger Perspektive eine stärkere Berücksichtigung ökologischer Aspekte. Ein begrüntes Flachdach und der Anschluss ans lokale Fernwärmenetz – da hätte doch mehr drin sein sollen. 2015 freilich, als das Projekt geplant wurde, sahen die Maßstäbe noch anders aus. ♦



{ Dass ein Bauprojekt dieser Größe an entscheidenden Stellen nur von Frauen verantwortet wird, kommt nach Ansicht unseres Kritikers **Mathias Remmele** noch immer viel zu selten vor. Umso mehr freute er sich über den Ortstermin mit (v.l. n. r.) Verena Lindenmayer (EM2N), Henrike Kortemeyer (EM2N) und Sabine Rickmann (Stadt und Land).

[8/9] Die Ausstattung der Wohnungen ist zwar einfach, aber nicht billig – immerhin gibt es grau marmorierte Linoleumböden. Französische Fenster sorgen für eine gute Belichtung der Wohnungen und vermitteln Wertigkeit



9

{ **Standort:** Briesestraße 19 / Kienitzer Straße 26, 12053 Berlin
Bauherr: STADT UND LAND Wohnbauten-Gesellschaft mbH, Berlin
Architekten: EM2N Architekten Berlin GmbH
Mitarbeiter: Henrike Kortemeyer, Mathias Kampmann, António Mesquita, Inês Nunes, Jonas Rindlisbacher, Caroline Vogel, Leonard Wertgen, Laura Ball, Pia Brückner, Felix Dechert, Götz Lachenmann
Tragwerks- und Abrissplanung: Ingenieurbüro Rüdiger Jockwer GmbH, Berlin
HLK-Planung, Lüftung Tiefgarage: Ingenieur- und Sachverständigenbüro Karl-Heinz Quenzel, Berlin
Haustechnik: GNEISE Planungs- und Beratungsgesellschaft mbH, Berlin
Wärmeschutz- und Energiebilanzierung: Andreas Wilke Ingenieurbüro für Bauphysik und Baukonstruktion GmbH, Potsdam
Bauphysik: Bauphysik Ritter, Potsdam
Brandschutzplanung: Andreas Wilke Ingenieurbüro für Bauphysik und Baukonstruktion GmbH, Berlin
Verkehrsplanung: R+T Verkehrsplanung GmbH, Darmstadt
Landschaftsarchitektur: MAN MADE LAND Bohne Lundqvist Mellier GbR, Berlin
Signaletik: EM2N, Caroline Vogel, Zürich
BGF: 13 343 m²
Bauzeit: Juni 2017 bis März 2020

{ **Beteiligte Firmen:**
 Metallblech Fassade: Montana Bausysteme AG
 WDVS: Sto
 Betonfertigteilefassade: Beton und Naturstein Babelsberg GmbH, Potsdam
 Fenster: Rehau (Wohnungen), Schüco (Café)
 Laubengangbeschichtung: StoCretec
 Dachbegrünung: Bauder
 Türen: Westag & Getalit AG, Türdrücker: Hoppe, Zargen: Novoferm
 Linoleum: Tarkett
 Wand- und Bodenfliesen Bäder: Vitra
 Fliesenfugen: Sopro