

**Ein Wirbelwind von Ideen**

Renzo Piano im Interview über  
Richard Rogers

**Festgezurrte Standards**

Wettbewerb für die Erweiterung  
des Bundesfinanzministeriums

**Paris: Berlin**

Ein französisch-deutsches  
Bauwelt-Wohnungsbautreffen

Der Luisenblock West für den  
Deutschen Bundestag und  
der Hotelturm des Sara-Kultur-  
hus im nordschwedischen  
Skellefteå



# Modul mit Zukunft?



Text Jan Friedrich Fotos Stefan Müller

# Berlin-Johannisthal

**314** Wohnungen in zwanzig 2-, 3-, 4- und 5-Geschossern: Die Siedlung „Johannisgärten“ im Berliner Ortsteil Johannisthal ist der wohl ungewöhnlichste Neubau von geförderten Wohnungen, den die landeseigene Wohnungsbaugesellschaft Howoge in den letzten Jahren beauftragt hat. Wieso baut ein Bauherr derart kleinteilig, wo er eigentlich ein paar kompakte 8-Geschosser hätte hinstellen müssen, um im politisch vorgegebenen Budget für kostengünstigen Wohnungsbau zu bleiben?

An Ort und Stelle beantwortet sich diese Frage von selbst: Die Neubausiedlung, die auf dem aufgelassenen Firmengelände der Temmeler-Werke entstand – hier wurde im Zweiten Weltkrieg das als Pervitin bekannte Methamphetamine hergestellt; mit dem sich die Soldaten der Wehrmacht aufputschten –, die Neubausiedlung steht inmitten eines Einfamilienhausgebiets. Dort beherzt mit einem völlig anderen städtebaulichen Maßstab einzudringen, das hätte vermutlich einen gewissen Reiz gehabt, nicht je-

doch die Aussicht, es sich mit mehreren Dutzend benachbarter Hauseigentümer zu verscherzen, weil man ihnen Sozialwohnungen mitten in ihren Traum vom Eigenheim klotzt.

Also wurde ein partizipatives Verfahren mit Nachbarschaftsbefragungen und einer Reihe von Workshops durchgeführt. Dessen Ergebnisse gingen in die Auslobung eines städtebaulichen Wettbewerbs ein, den das Berliner Büro Die Baupiloten mit dem Konzept einer fein gekörnten Struktur aus unterschiedlich langen und hohen Baukörpern gewann, die unter dem Motto „Nachbarschaft in der Nachbarschaft“ Höfe und Quartiersplätze ausbilden und sich mit dem Bestand zu vernetzen suchen. Der Siegerentwurf war Grundlage für den bauvorhabenbezogenen Bebauungsplan sowie für das 2016 durchgeführte VGV-Verfahren mit fünf Büros, aus dem Rödig Schop Architekten als Sieger hervorgingen.

Von Anfang an stand das Projekt wegen seiner Kleinteiligkeit unter einem noch höheren Kostendruck, als geförderter Wohnungsbau in Ber-

lin es ohnehin steht. Den Architekten war klar, dass sie, um ungefähr im Budget zu bleiben, bei der Realisierung der Bauten mit einem hohen Maß an Standardisierung und Systematisierung würden arbeiten müssen. So sind die fünf verschiedenen Haustypen zwar gemäß der städtebaulichen Vorgabe unterschiedlich lang und hoch, aber sie enthalten alle dieselben 1- bis 4-Zimmer-Wohnungsgrundrisstypen. Damit ließen sich die unterschiedlichen Häuser der gesamten Siedlung aus sich stets wiederholenden Elementen zusammensetzen: Standardbäder und -küchen, Treppenhäuser, Wohnungstrennwände, Aufzugsschächte, Stützen, Deckenplatten, Balkone, Fassadenelemente, Eingangsbereiche, Hausanschlussräume, Fenster – es gibt nur drei verschiedene Fenstertypen. Tatsächlich hätten sich, versichert Projektleiter Robert Marte, auf diese Weise die Kosten reduzieren lassen.

Was nicht bei allen Häusern gleich ist: die Fassade. Sieben Häuser haben eine Holzfassade, die im Werk vorgefertigt wurde, die übrigen sind

Die städtebauliche Struktur ist Ausdruck des Willens, die Masse von 314 Wohnungen verträglich in die Einfamilienhausumgebung zu integrieren. Unten einer

der drei Zugänge ins Quartier, mit Fuß- und Radwegquerung in den Landschaftspark Johannisthal.  
Luftbild: Alexander Rentsch, Lageplan im Maßstab 1:3333

**Kann es gelingen, inmitten von Einfamilienhäusern 300 Wohnungen zu bauen, ohne die Nachbarn allzu sehr gegen sich aufzubringen? Vielleicht, wenn man statt des üblichen 8-Geschoßers 20 kleinere Häuser baut, wie Roedig Schop Architekten es für die Wohnungsbaugesellschaft Howoge getan haben.**



**Architekten**

roedig.schop Architekten/  
Generalplaner, Berlin  
Christoph Roedig, Ulrich  
Schop

**Projektleitung**

Robert Marte

**Mitarbeiter**

Dominik Schad,  
Malte Schoemaker

**Bauherr**

HOWOGE Wohnungsbaugesellschaft, Berlin

**Generalübernehmer**

B&O Gebäudetechnik;  
Goldbeck; Rubner Holzbau

**Tragwerksplanung**

TP - IG für Tragwerksplanung

**TGA**

IB Brandes + Siebeck

**Freianlagen**

hochC Landschaftsarchitekten



von massiven Wänden aus verputzten Wärmedämmziegeln umhüllt - kein WDVS! Die Tragstruktur ist bei allen eine Betonkonstruktion.

Ursprünglich sollten die drei 2-Geschosser komplett in Holz konstruiert werden, um in einer Art Case Study untersuchen zu können, wie sich die unterschiedlichen Typen in der Nutzung bewähren. Die etwas teureren Holzbauten fielen jedoch einer Einsparrunde zum Opfer, die eingelegt wurde, weil bei der ersten Ausschreibung überhaupt nur ein Generalübernehmer ein Angebot abgab und das zu teuer war. In der folgenden „Optimierung“ wurden dann auch die Holz- zu PVC-Böden und die Holzfenster zu solchen aus Kunststoff. Was im Rückblick besonders schmerzt: Während des Jahres, das bis zur Neuaußschreibung verging, stiegen die Preise insgesamt derart, dass das neue Angebot des Generalübernehmers genauso hoch war wie das vorherige - allerdings mit schlechteren Qualitäten.

Insgesamt aber wirkt die Siedlung wertig, was sich zum einen den fein detaillierten Fassaden

**Es ist bemerkenswert, wie viele sehr unterschiedliche Gemeinschaftsflächen hier aufgrund der außergewöhnlichen Disposition des Projekts unter freiem Himmel geschaffen wurden.**



Die Häuser gruppieren sich um eher private Höfe, die mit je unterschiedlichen Baumarten bepflanzt sind. So wohnt man etwa am Hof

mit den Birken, der Erle, der Walnuss oder auch am Hof mit der alten Eiche. Erdgeschossgrundrisse im Maßstab 1:500

14 Meter Haustiefe und die innenliegende Treppe erlauben eine recht freie Verteilung der Wohnungen, aber kein Durchstecken.

Typ A



Typ B



Typ C



Typ D



Typ E



Unterschiedliche Längen und Höhen und zwei verschiedene Fassaden (Holz und verputztes Mauerwerk) genügen, damit das im Grunde immer gleiche Haus keine Monotonie erzeugt.

Montagefoto: Architekten



Annähernd städtisch wird der Maßstab in der Siedlung am 5-geschossigen Sondergebäude mit überwiegend 1- und 2-Zimmerwohnungen sowie einer Kita und zwei Gewerbeeinheiten im Erdgeschoss.



verdankt, denen man ansieht, dass sie glücklicherweise nicht vor allem mit dem Rotstift geplant werden mussten, zum anderen der Freiraumplanung von hochC Landschaftsarchitekten. Offensichtlich war den Verantwortlichen bei der Howoge klar, dass sie etwas mehr Geld für die Gestaltung der Freiräume würden in die Hand nehmen müssen als bei anderen Projekten – um den Höfen und Quartiersplätzen, die sich aus der Gruppierung der Häuser ergeben, die nötigen Aufenthaltsqualitäten, die es braucht, damit aus der Neubausiedlung eine Nachbarschaft werden kann. Überhaupt ist es bemerkenswert, wie viele gemeinschaftlich nutzbare Flächen hier aufgrund der Disposition des Projekts unter freiem Himmel geschaffen wurden. In kompakteren Wohnungsgebäuden würde man solche Orte auch dringend benötigen, sucht sie aber meist vergebens.

- 1 Hausmeisterwohnung
- 2 Kindertagesstätte
- 3 Gewerbe
- 4 Technik
- 5 Paketstation
- 6 Gewerbe

Der Sonderbau umfasst zwei Seiten der Quartiersgarage mit 130 Stellplätzen. Oben im Anschnitt die Brandwand mit Kunst am Bau von Kai Teichert. Grundrisse und Schnitt im Maßstab 1:500

