

Der Architekt als Projektentwickler – nur bauen, was wirklich gebraucht wird

?

(Projekt)
LOVO in Berlin

(Architekten)
Christoph Wagner
Architekten
mit Wenke Schladitz

(Interview)
Alexander Russ

(Fotos)
Eric Tschernow,
Anja Weber

Bunte Mischung

Das LOVO, ein Berliner Wohnhaus für LGBT-Menschen und Flüchtlinge, wurde von Christoph Wagner Architekten und dem Künstler Ulrich Vogl initiiert. Wir sprachen mit Christoph Wagner und der Architektin Wenke Schladitz über die Hintergründe des Projekts und was es bedeutet, als Architekt die Rolle des Projektentwicklers zu übernehmen.

B

AUMEISTER: Das LOVO ist ein Wohnhaus für 30 LGBT-Menschen und Flüchtlinge mit Betreuungsbedarf in Berlin. Es wurde von Ihnen, Herr Wagner, und dem Künstler Ulrich Vogl initiiert. Können Sie uns erzählen, wie das Projekt zustande kam?

CHRISTOPH WAGNER: Ulrich Vogl ist seit 18 Jahren mein Partner, sowohl beruflich als auch privat. Wie viele andere Architekten in Berlin haben wir Baugruppenhäuser entwickelt. Das heißt, wir haben Grundstücke aufgetan und die Information gestreut, dass es die Möglichkeit einer Baugruppe gibt. So fing es auch beim LOVO zunächst an. Das Projekt hat sich dann aber ganz anders entwickelt. Wir haben 2014 ein Grundstück direkt am Bahnhof Ostkreuz zu einem relativ günstigen Preis erworben. Danach ging die Entwicklung der Grundstückspreise in Berlin rasant nach oben.

B: Wie kam es zur neuen Nutzungsidee für das Grundstück?

C W: 2015 kam die Flüchtlingskrise. Das führte dazu, dass wir ein Projekt für Flüchtlinge machen wollten. Da wir ein schwules Paar sind, wollten wir das auch mit einem Angebot für unsere Zielgruppe verbinden. Für diese Kombination haben wir einen Partner gesucht.

B: Diesen haben Sie dann mit der Berliner Schwulenberatung gefunden ...

C W: Ja, allerdings nicht sofort. Wir haben aber gesehen, dass die Schwulenberatung ein weites Aufgabenfeld hat und unter anderem auch betreutes Wohnen anbietet. Dadurch hatten wir einen Partner, der programmatische Ideen einbringt und Impulse setzt – zum Beispiel, was man aus dem doch eher begrenzten Grundstück machen kann. Der Schwulenberatung war es auch sehr wichtig, dass es ein durchmischtes Haus ist. Es sollte eben nicht das „schwule Haus“ am Ende der Straße sein, sondern ein neuer Baustein in

der Nachbarschaft, wo es egal ist, ob jemand schwul, lesbisch oder heterosexuell ist. Deshalb gibt es auch eine Ladeneinheit im Erdgeschoss und drei Maisonette-Wohnungen im fünften Obergeschoss zur Miete.

B: Wer wohnt in den Maisonette-Wohnungen?

WENKE SCHLADITZ: Wir dachten bei der Nutzung zunächst an Wohngemeinschaften für LGBT-Menschen, weil wir möglichst vielen Leuten helfen wollten. Gerade in den Aufnahmelagern für Flüchtlinge gab es immer wieder Vorfälle, bei denen Geflüchtete von ihren homophoben Landsleuten ausgegrenzt wurden. Aber tatsächlich wohnen da jetzt auch Heteropaare, denn die Wohnungen sind frei auf dem Markt verfügbar. Und das ist auch gut so, weil das Haus dann nicht stigmatisiert wird.

B: Das Haus muss vielen Nutzern gerecht werden. Es ist nicht nur für schwule, transsexuelle und intersexuelle Menschen gedacht, sondern auch für Flüchtlinge, ältere Menschen und Menschen mit Behinderungen. Hinzu kommen die gerade erwähnten Mietwohnungen. Wie haben Sie die damit verbundenen Anforderungen architektonisch umgesetzt?

W S: Eine Vorgabe war es, acht Zimmer pro Wohngemeinschaft zu realisieren. Das war eine große Einschränkung, da aufgrund des begrenzten Grundstücks nur wenig Fläche zur Verfügung stand. Dadurch blieb wenig Raum, um öffentliche und halböffentliche Bereiche zu schaffen, die das Zusammenleben als Angebot und nicht als Verpflichtung ausformulieren. Deshalb war uns ziemlich schnell klar, dass wir den wenigen verbleibenden Platz gut nutzen und zum Stadtraum hin öffnen müssen. Beispiele dafür sind der Durchgang zum Garten im Erdgeschoss, das offene Treppenhaus und der Laubengang

im fünften Geschoss, die alle Erschließungsflächen sind, aber zugleich Begegnungen und eine lebendige Nachbarschaft fördern.

B: Gerade der Laubengang ist ein interessanter Fall, da er ein Verbindungselement zwischen den Heteropaaren und der queeren Community darstellt. Wie werden diese öffentlichen und halböffentlichen Bereiche angenommen?

C W: Das kann ich nicht abschließend beantworten, sondern nur an Beobachtungen festmachen. Die Bewohner der mittleren Maisonette-Wohnung haben zum Beispiel Hunde, und zwei der Bewohner darunter haben auch Hunde. Das ist dann eine Gemeinsamkeit, und der offene Charakter des Hauses, gerade in Bezug auf die Erschließung, erleichtert den Austausch. Aber gleichzeitig ist es auch so, dass sich die WG-Bewohner bisher eher selten auf dem Laubengang aufhalten, obwohl er breit genug wäre, um als Gemeinschaftsfläche zu funktionieren. In dem sehr kleinen Hof hingegen entsteht gerade mit viel Eigeninitiative ein Garten, in dem sich nicht nur die Bewohner aufhalten, sondern auch Kinder aus dem Nachbarhaus spielen. Es ist ja gerade das Spannende zu sehen, wie die Raumangebote gedeutet und angenommen werden.

W S: Es war uns sehr wichtig, dass die Erschließungsbereiche eine Qualität haben. Die offene Betontreppe verzahnt sich auf sehr schöne Weise mit dem Baumbestand. Die Äste ragen fast schon ins Treppenhaus hinein. Ein anderes Beispiel sind die durchgehenden Balkonbänder zur Straßenseite, die die Zimmer untereinander verbinden und von den BewohnerInnen gut angenommen, individuell genutzt und gestaltet werden. Die bieten die Möglichkeit, mit dem Stadtraum zu kommunizieren und so ein Teil des Kiez zu werden. Das ist das Schöne an dem Projekt, dass es nicht irgendwo in der Peripherie steht, sondern in einem lebendigen Stadtteil, in dem jeder wohnen möchte.

B: Wie wird das Haus in der Nachbarschaft angenommen?

C W: Die Schwulenberatung hat am Anfang einen Tag der offenen Baustelle ins Leben gerufen. Bei der Eröffnung des Hauses wurde die Nachbarschaft ebenfalls eingeladen. Bei den Gesprächen, die wir in diesem Rahmen geführt haben, gab es immer positive Rückmeldungen. Viele fanden es gut, dass dort nicht schon wieder ein Haus mit Eigentumswohnungen entsteht. In Bezug auf die architektonische Gestaltung gab es aber auch Kritik. Zum Beispiel am Stahlnetz als Absturzicherung für die Balkone. Das hatten wir aus Gründen der Transparenz und Offen-

4. Frage — Vielfalt

heit gewählt, aber beim Betreiber des Cafés gegenüber, der ansonsten begeistert vom Haus ist, haben die Gitternetze Assoziationen mit einem Gefängnis hervorgeufen – bisher zum Glück eine Einzelmeinung.

B: Eine Besonderheit der Entstehungsgeschichte des Hauses ist es, dass Sie, Herr Wagner, nicht nur der Architekt, sondern auch ein Projektentwickler mit sozialer Agenda waren. Ist das nur eine Ausnahme?

C W: Das ist genau der zentrale Punkt: Wenn man Architektur als etwas Ganzheitliches begreifen will, dann kann man dem als Auftragnehmer für beispielsweise einen Investor in der Regel nicht gerecht werden. Entwickelt man Projekte dagegen von Anfang an, ist die Einflussnahme auf Konzept und Programm viel weitreichender möglich. Wir sind in Deutschland aber in der glücklichen Lage, dass der Grundstücksmarkt es uns immer noch ermöglicht, solche Projekte zu verwirklichen, selbst wenn man nur begrenzte Mittel hat. Auch wenn die Situation aufgrund der steigenden Grundstückspreise wesentlich komplizierter geworden ist. Zur sozialen Agenda des Projekts würde ich gerne noch sagen, dass uns diese sehr wichtig war. Es ist aber gleichzeitig auch ein Projekt, das mal unsere Rente sichern soll. Meiner Meinung nach ist es nicht moralisch verwerflich, damit in angemessenem Maße auch Geld zu verdienen. Das bedeutet aber gerade nicht, den maximal möglichen Profit aus dem Projekt zu quetschen. Also eine ganz andere Denkweise, als sie üblicherweise auf dem Real-Estate-Markt zu finden ist. Wir haben diese Idee nicht erfunden, aber wir haben sie für uns als sehr tauglich entdeckt und werben für diese Erweiterung unseres „Berufsverständnisses“.

W S: Projektentwicklung ist aber auch nicht jedermanns Sache. Es ist mit Risiken verbunden. Es kann immer zu unvorhersehbaren Verzögerungen beim Bau kommen, zum Beispiel durch Altlasten des Grundstücks oder durch das Intervenieren der Nachbarn. Das damit verbundene finanzielle Risiko trägt man dann selbst. Und es gibt ohnehin genügend Vorschriften und Verordnungen, die man als Architekt kennen muss. Dazu kommt dann noch der finanzielle Aspekt. Das Ganze ist schon eine enorme Anstrengung, hat aber den Vorteil, dass man das Programm selbst bestimmen kann.

B: Herr Wagner, Sie haben gerade die steigenden Grundstückspreise erwähnt. Inwieweit sind Projekte wie das LOVO in Zukunft überhaupt noch umsetzbar?

C W: Ein Grundstück an diesem zentralen Ort zu finden war ein Glücksfall, aber das LOVO würde auch an einem periphereren

Ort funktionieren. Es ist in Berlin noch möglich, Zugriff auf Grundstücke zu erlangen, aber es ist in der Tat in den letzten Jahren schwieriger geworden. Der Markt ist hart umkämpft. Dazu ein konkretes Beispiel: Wenn man ein Grundstück für unter einer halben Million kauft und zwei Monate später einen Anruf von einem Investor erhält, der einem 1,7 Millionen Euro dafür bietet, dann weiß man sofort, dass man das Grundstück zwar nicht verkaufen will. Aber es gibt trotzdem Momente, in denen man innehält und überlegt, was man mit dem ganzen Geld alles projektieren könnte. Der Markt hält Versuchungen bereit.

W S: Und es gibt generell keine innerstädtischen Grundstücke mehr, nur noch Restflächen die extrem kompliziert zu entwickeln sind. Das macht es auch für Baugruppen schwierig. Viele Kollegen versuchen deshalb, Projekte auf dem Land in Brandenburg zu entwickeln.

C W: Ich glaube allerdings, dass der Mietdruck auch positive urbane Effekte hat, dass dadurch weniger populäre Stadtteile zum Wohnen in Betracht gezogen werden. Das können wir Menschen, die in der Mitte-Berlin-Blase leben, uns vielleicht jetzt noch nicht vorstellen. Aber vielleicht ändert sich das dadurch ja und vergrößert somit unseren städtischen Möglichkeitsraum.



PLÄNE AUF
SEITE 41

Eingangsseite an der Bahnhofstraße. Erstes bis viertes Geschoss sind Wohngemeinschaften mit bis zu acht Zimmern vorbehalten.

Das LOVO

Das Mietshaus steht nicht nur LGBT-Menschen und Flüchtlingen, sondern auch allen anderen Wohnungssuchenden offen. Die Nachfrage übersteigt das Angebot bei Weitem.





1 Die Gartenfassade auf der Südwestseite zum stillgelegten Bahndamm bietet eine kleine Grünfläche.

2 + 3 Drei Maisonettewohnungen teilen sich die oberen beiden Geschosse. Unten: Schnapsschuss von der Eröffnungsparty



1 2
3

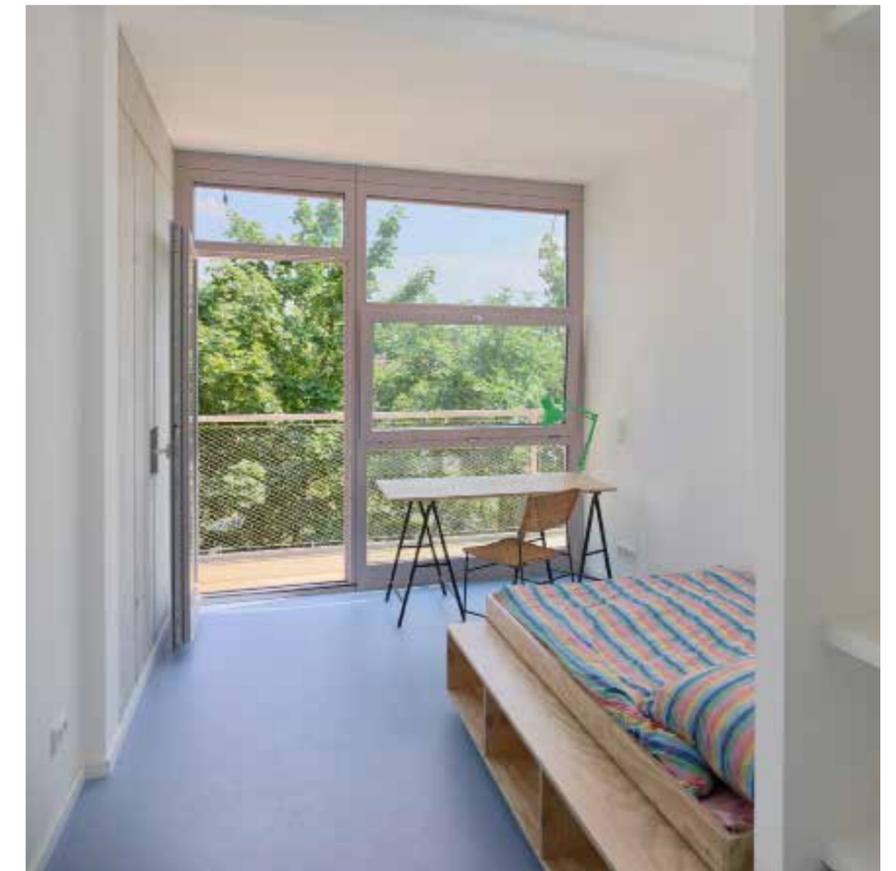




1 3
2 4

1 + 2 Günstige Mietpreise – inzwischen selten in Berlin. Aber nicht nur deshalb ist das Mietshaus ein Erfolg: Die Mischung macht's. Oben links: Gemeinschaftsküche im 1. OG

3 + 4 Ein WG-Zimmer, oben bewohnt und unten unbewohnt. Der Innenausbau besteht aus einfachen Materialien, ist aber durchdacht.





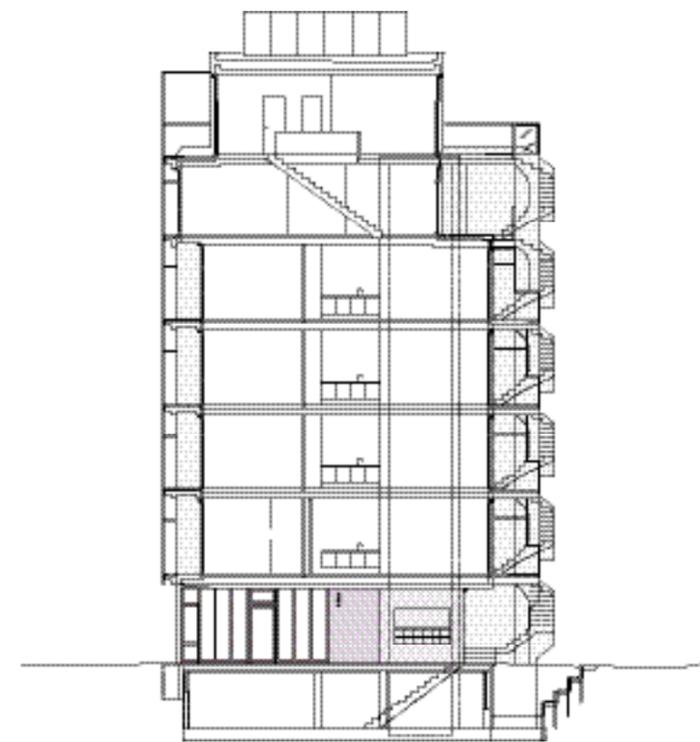
Queer

a

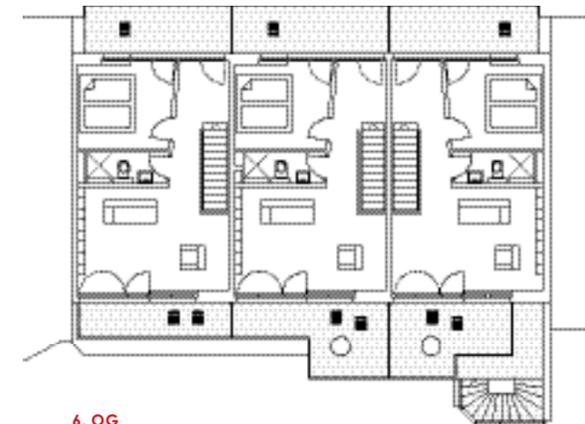
Queer

archithese 2.2020
24 Euro,
96 Seiten,
ISBN
978-3-03862-247-5

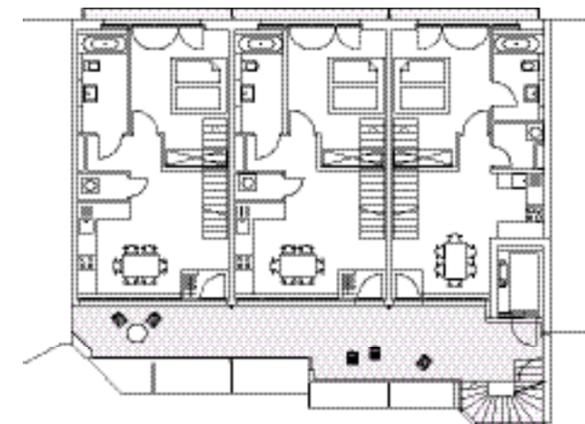
Unsere Schweizer Kollegen von der archithese feiern Freiheit, Vielfalt und Queerness auch in der Architektur. Das Heft will Potenziale aufzeigen, die der Diskurs rund um Gender, die von der heterosexuellen Norm abweichen, entfalten kann.



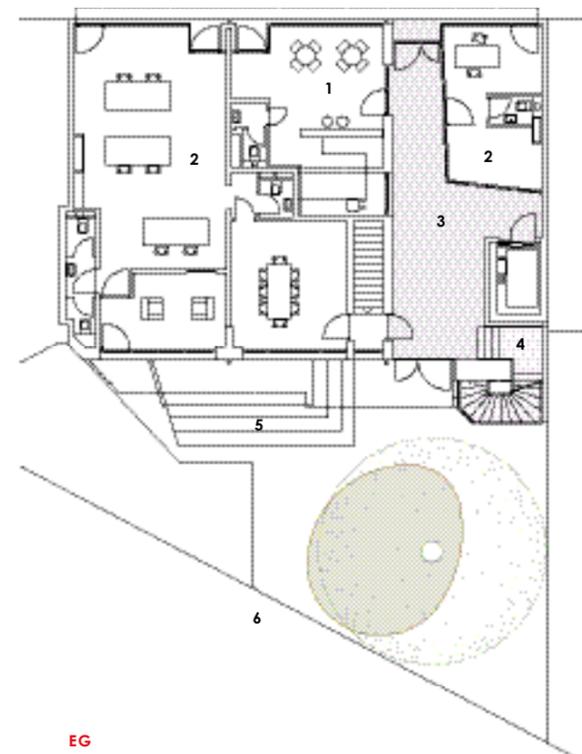
Querschnitt



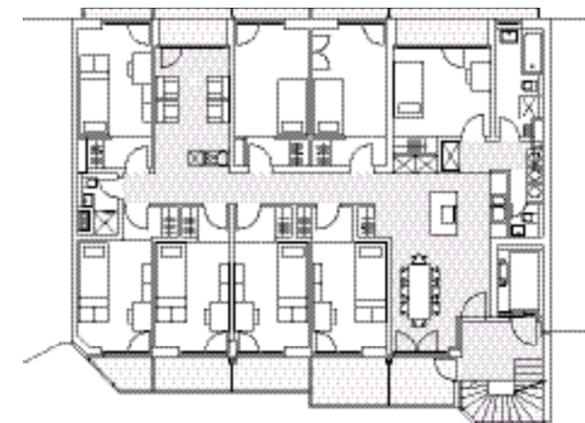
6. OG
Maisonettewohnungen (obere Ebene)



5. OG
Maisonettewohnungen (untere Ebene)



EG



3. OG
Regelgeschoss
Wohngemeinschaft (1. bis 4. OG)

M 1:250

- 1 Café Transfair
- 2 Büro/Gewerbe
- 3 offener Durchgang
- 4 offenes Treppenhaus
- 5 Sitzstufen
- 6 stillgelegter Bahndamm

Oben: kleiner Luxus – eine der Maisonettewohnungen im 5. und 6. OG

BAUHERR:
Neue Bahnhofstraße 1a GBR,
Berlin

ARCHITEKT:
Christoph Wagner
Architekten
mit Wenke Schladitz

MITARBEITER:
Stefan Tietke,
Rainer Krautwurst,
Nabih Alshaiikh,
Eyal Perez,
Henning Hesse

TRAGWERKSPLANER:
DBV Ingenieure,
Berlin

PROJEKTSTEUERUNG:
buero eins punkt null
Berlin

HAUSTECHNIK:
Dernbach Ingenieure
Berlin

**BAUGRUND-
GUTACHTEN:**
Bindszus Berlin

BRANDSCHUTZ:
Peter Stanek
Berlin

LICHTPLANUNG:
Studio De Schutter
Berlin

FERTIGSTELLUNG:
März 2019

STANDORT:
Neue Bahnhofstraße 1a,
Berlin