

archithese

Internationale Zeitschrift und Schriftenreihe für Architektur
International thematic review for architecture

4.2014

Immobilien: Globalisierung des Örtlichen

Monopoly – Spiel und Stadtutopie

Daniel Burnham und die Mechanismen des Real Estate

Interviews mit: «We Are Content», Wojciech Kotecki
und Marcin Kwietowicz sowie Müller Sigrist Architekten

Welche Faktoren prägen die Skylines unserer Städte?

Zur Ökonomisierung des Urbanen in der Schweiz

Land Speculation in Turkey

Strategien und Spuren der Mafia im Baugewerbe

Design Adventures in Ad-Hoc Urbanism in Greece

Economies of Scale: Skaleneffekte als Treiber

Redevelop – Renaissance der Bestandsentwicklung

Sanierung und Nutzung von Schrottimmobilien

Wa(h)re Architektur

Hongkong: Materialisierte Ökonomie

Vier Bücher zur Architektur im (und gegen den) Kapitalismus

Tod Williams Billie Tsien Architects: Asia Society in Hongkong

ROBERTNEUN™: Lokdepot in Berlin

Empire State of Real Estate: Architektur lukrativer Spekulationen



ARCHITEKTUR AKTUELL

Wohnungsbau als Klientelarchitektur



ROBERTNEUN™: Am Lokdepot in Berlin
 Der Kreuzberger Wohnkomplex Am Lokdepot, entworfen von den Berliner Architekten ROBERTNEUN™, steht stellvertretend für die Veränderung des Wohnungsmarktes in der deutschen Hauptstadt. In den letzten 15 Jahren ist Wohnen zur Handelsware geworden, deren Wert global agierende Investoren bestimmen.

Autor: Christian Welzbacher

Erste Annäherung: Klientel

Eine zentrale Tugend jeden Marketings lautet: Definiere deine Zielgruppe. Wer verkaufen will, muss wissen, wen sein Produkt anspricht.

Im vorliegenden Fall – dem Wohnriegel in der Monumentenstraße am Kreuzberger Lokdepot – scheint dies gelungen. ROBERTNEUN™ kreierte einen Komplex, dessen ästhetische Ungeschlechtlichkeit mit einer Selbstverständlichkeit auftritt, als wäre hier ein verlassenes Lager zum halbfertigen Wohnhaus umfunktioniert worden. Das genialische Einfühlungsvermögen der Planer schuf einen echten Berliner Baustein, postruinös und neokaputt zugleich, der schon immer an dieser Stelle gestanden zu haben scheint. Der seit Beginn 2014 bezogene rot-rote Riegel versprüht eine Moderne ohne Eigenschaften. Und offenbar bietet das hier simulierte Loftwohnen als Mittel der urbanen Selbstbefriedigung die ideale Projektionsfläche für die Lebensvorstellungen jenes Menschentyps, der sich seit der Wende in der deutschen Hauptstadt herausgebildet hat: den homo berlinensis, Subspezies Generation Latte Macchiato – eine Erscheinung, die erheblichen Platz nicht nur in Prenzlauer Berg beansprucht, sondern auch in Bezirken wie Schöneberg, Kreuzberg oder seit Kurzem Neukölln omnipräsent ist. Oft Freiberufler mit Familienanschluss im süddeutschen Raum (wichtig für die Finanzierung), treten die Mitglieder dieser Gruppe als sozial defizitäre Berufsjugendliche zwischen 45 und 55 auf. Ihre existenziellen Enttäuserungen schlagen sich in Konsumwut nieder, die ständig neuen Nischen und Trends hinterhereifert: Urban Gardening, Nerdbrillen, Car-sharing, Vollbart, Retrokinderwagen, Veganismus, Tattoorentfernung – oder, im Zeichen der Krise, eben Eigentumswohnungen der gehobenen Preiskategorie. Absicht oder nicht: Das Projekt von ROBERTNEUN™ Am Lokdepot wirkt wie eine Art Hochregallager für diese Leute. Sie, die vor der sozialen Verantwortung und Kontrolle eines Baugruppenprojekts zurückschrecken (obwohl manche von

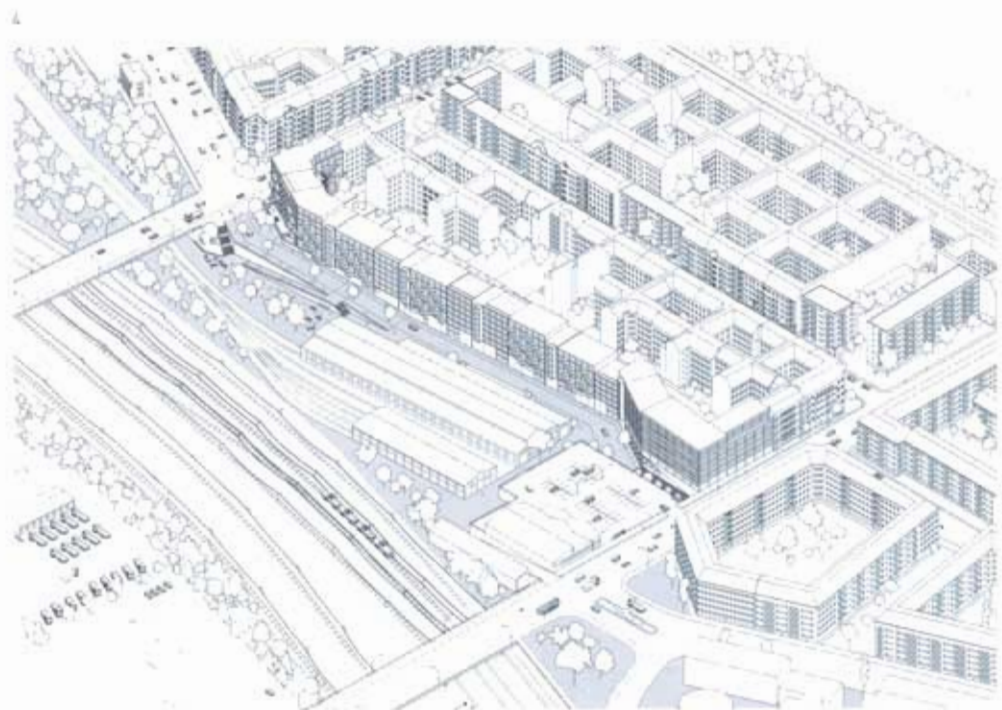
- 1 Ansicht erster Bauabschnitt (Fotos 1-3 + 11-14; © Werner Huthmacher)
- 2 Ansicht Monumentenstraße
- 3 Ansicht Hofseite
- 4 Darstellung mit zukünftiger Blockrandschließung (Abbildungen 4-10; © ROBERTNEUN™)

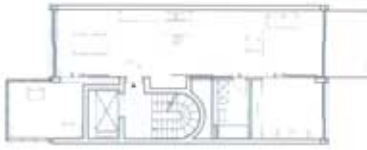


2



3

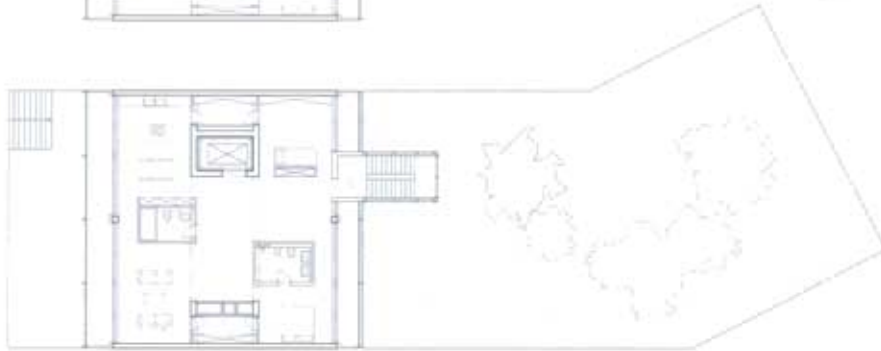




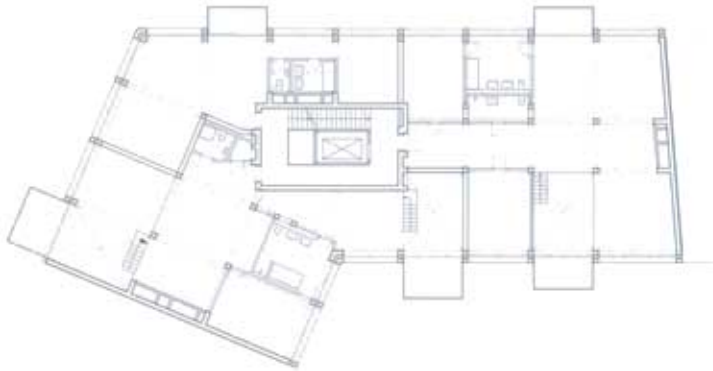
5



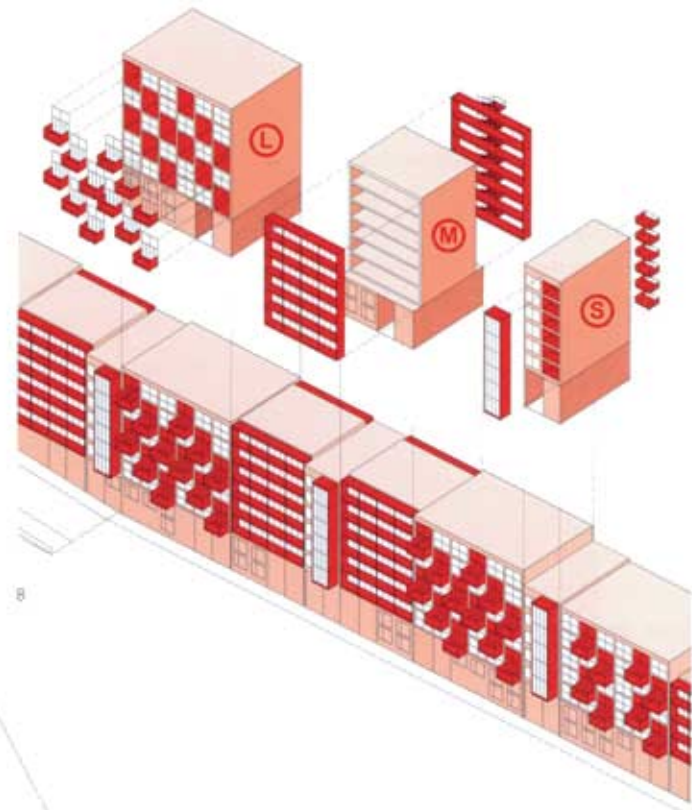
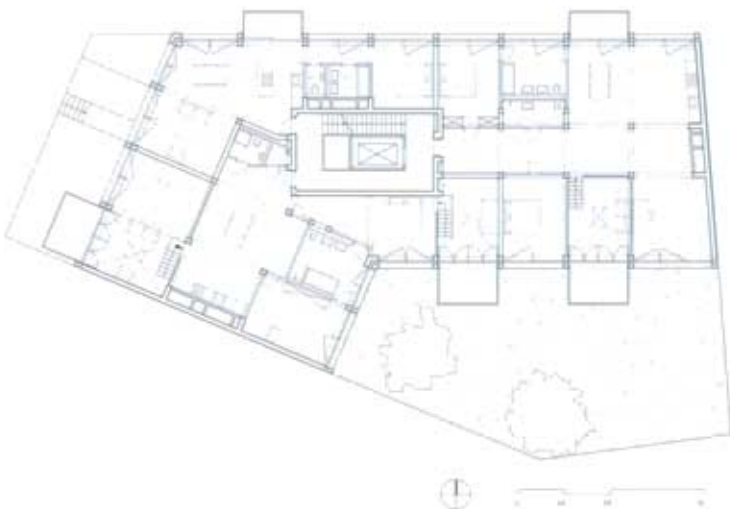
6



6



7

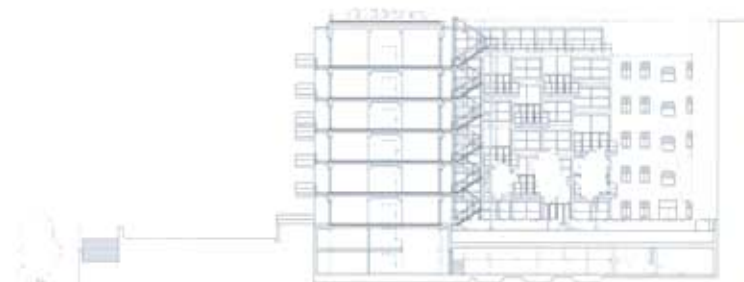


8

- 5 Grundriss Hausmodul S
- 6 Grundrisse Hausmodul M
- 7 Grundrisse Hausmodul L
- 8 Isometrie mit kombinierbaren Hausmodulen L, M, S
- 9 Schnitt Hausmodul L
- 10 Schnitt Hausmodul M
- 11-13 Wohnungsvarianten im Modul M
- 14 Eingang im Modul L



9



10

ihnen – ebenfalls aus falsch verstandenem Modebewusstsein – ein Rendezvous mit dem «echten Leben» kollektiver Bauherrenschaft eingehen); sie, deren Kreativität und Individualität faktisch mit der Wahl eines von drei vorgegebenen Wohnungstypen erschöpft ist – sie alle scheinen mit diesem schlüsselfertigen Investorenmodell auf etwas gestossen zu sein, worauf sie lange gewartet haben. Es drückt ihr Sein durch Wohnen aus: unproportioniert, autistisch, provinziell.

Zweite Annäherung: Investoren

Eine zweite Tugend des Marketings lautet: Optimiere deine Rendite. Wer Gewinn machen will, muss günstig produzieren und teuer verkaufen.

Auch das wurde im vorliegenden Fall beherzigt; derart gründlich gar, dass eine Insiderin freimütig äusserte, sie würde in ein derartiges Bauträgerprojekt niemals ziehen, zumal zwischen Preis und Leistung ein Abgrund gähnt, dessen Maul sich mit jedem Bauabschnitt weiter öffnet. Dass dabei in unserem Fall der Spielraum bei Weitem nicht ausgeschöpft ist, zeigt sich daran, dass bis dato kaum ein Fünftel des Gesamtvorhabens realisiert ist, der Investor von nun an ohne Architekt weitermacht, die Quadratmeterpreise für die derzeit vermarkteten Wohnungen aber vorsorglich schon einmal ordentlich verteuert hat.

Auch zu Beginn der Planungen 2008 war das Berliner Büro ROBERTNEUN™ eher zufällig mit dem Gelände am Lokdepot (eine um 1930 errichtete Fachwerkhalle, die das Deutsche Technikmuseum als Lagerstätte für seine historischen Bahnen nutzt) zusammengebracht worden. Der damalige Investor, der die Brache am Rand des nach Süden stadtauswärts laufenden Schienenstranges aus dem Fundus der Bahn-Immobilientochter Vivico übernommen hatte, beauftragte ROBERTNEUN™ mit einer Machbarkeitsstudie. Das Verhandlungsgeschick der Planer verwandelte den Charakter des ursprünglichen Bauvorhabens – eine Ansammlung von Supermarktpavillons – vollständig. Statt der offenen Form gestalterisch belangloser Solitäre: eine geschlossene Grossform. Statt Gewerbe: Wohnen – gleich doppelt ungewöhnlich, denn weder genoss damals das Thema in Berlin baupolitische Aufmerksamkeit, noch schien das vorhandene Terrain dafür geeignet (obwohl die Planungen für den neuen Park am Gleisdreieck, der fast unmittelbar am Lokdepot liegt, bereits bekannt waren). ROBERTNEUN™ überzeugte den Investor, zumal der Planwechsel die vermarktbare Bruttogeschossfläche vergrösserte. Als schliesslich die Realisierung anstand, wurde das



11



12



13 + 14



Grundstück jedoch an einen Träger mit mehr Erfahrung im Wohnungsbau weiterveräußert – die Pläne von ROBERTNEUN™ und ihr mittlerweile genehmigtes Vorhaben waren Teil des Gesamtideals. Gleichwohl wird man den Eindruck nicht los, dass die Architekten im Entwicklungsprozess des Vorhabens seither störten.

Dritte Annäherung: Wohnungsmarkt

Dass das gründerzeitlich geprägte Berlin, die -größte Mietskasernenstadt der Welt- (Werner Hegemann), ihren metropolitanen Charakter der Immobilienspekulation zu verdanken hat, deren Blase im sogenannten Gründerkrach lautstark platzte, interessiert kaum einen der knapp 3,5 Millionen Einwohner der heutigen deutschen Hauptstadt. Für sie ist die Erfahrung der Jahrzehnte vor 2010 eine Referenz: Günstige Mieten wie nirgends in Deutschland und reichlich verfügbarer innerstädtischer Wohnraum – kurz: ein echter -Markt- für Wohnungen war in Berlin unbekannt.

Die Neunzigerjahre schienen diesen Dornröschenzustand über das kurze, mit marktwirtschaftlichen Hoffnungen verbundene Strohfeuer der Einheitseuphorie hinaus zu zementieren. Es war das Jahrzehnt kleinteiliger Restitutionsen im ehemaligen Ostteil, der systematischen Besiedlung von suburbanem Terrain in Randgebieten wie Spandau oder Karow und der Einwohnerflucht in den Speckgürtel und das Umland. Wer zu den vielen kleinen Immobilienbesitzern gehörte, die nach der Wende eine Eigentumswohnung erstanden hatten, erlebte Preisstagnation, ja -rückgang. Die Schrumpfung setzte der Stadt ebenso zu wie das Finanzgebahren der Politik, das 2001 im Berliner Bankenskandal gipfelte, der dem Wesen nach (und in Fortsetzung dessen, was man seit den Sechzigerjahren kannte) ein Immobilienskandal war.

Nachdem die dubiosen Finanzgeschäfte der Bankgesellschaft Berlin unter der Ägide des Regierenden Bürgermeisters Eberhard Diepgen (CDU) die Stadt in eine finanzielle Misere gestürzt hatten, aus der sie sich bis heute nicht erholt hat, begann man unter Klaus Wowereit (SPD) die Folgen der politischen Misswirtschaft zum Slogan umzudeuten: -Arm, aber sexy- bedeutete faktisch – nach dem bereits 1999 erfolgten Stopp des sozialen Wohnungsbaus – nun auch den gross angelegten Verkauf landeseigener Liegenschaften (nicht selten ganzer Quartiere!) an Privatinvestoren, darunter die legendäre Gehag (Hufeisensiedlung Britz) an die Deutsche Bank oder 2004 die gesamte GSW an Whitehall und Cerberus. Die Gagfah wiederum, der

ebenfalls grosse Berliner Wohnungsbestände gehören, ist heute zu Teilen im Besitz der Kapitalgesellschaft Fortress.

Die Folgen dieser über Parteigrenzen hinweg als -verspätete Normalisierung- gewertete Entwicklung vom Mieterparadies zum Wohnungsmarkt sind heute deutlich zu spüren: Sanierungsstaus, Mietpreisanhebungen, Wohnungsknappheit, Verteuerungen im Eigentum – aber in Folge der nun erstmals seit 25 Jahren möglichen Renditen am Berliner Immobilienmarkt (jenseits der Büroflächen) eben auch forcierte Bautätigkeit privater Konsortien. In den zentralen Bezirken füllen sich etliche über Jahrzehnte ungenutzte Brachen mit Wohnkomplexen, deren bauliche Dichte sogar typologisch auf den Gründerboom der Jahre nach 1871 verweist und lange überwunden geglaubte städtebauliche Fehler wiederholt: Man errichtet nicht nur Vorderhäuser, sondern auch Seitentrakte und Quergebäude. Dass daneben in den letzten Jahren tatsächlich auch immer wieder Wohnbauten von Eigentümergemeinschaften und Selbstnutzern entstanden, preisgekrönt und in einschlägigen Fachzeitschriften ausführlich gewürdigt, hat der medialen Perspektive auf die Berliner Entwicklung eine Schlagseite gegeben. Tatsächlich dominieren das Baugeschehen längst die Investoren, deren Architektursprache den potenziellen Eigentümer – nicht aber den Leser oder Redakteur von Architekturmagazinen – anspricht. Eine Stilkritik der bisweilen pseudoklassizistisch, bisweilen dynamisch-zeitlos daherkommenden, gern mächtig aufgesockelten und mit Schnäppchen-Naturstein veredelten Dämmputz-Neopostmoderne soll an dieser Stelle entfallen. Über stilistische Oberflächen (Stichwort: Planwerk Innenstadt) ist in Berlin schon allzu lange schwadroniert worden, während zeitgleich auf ganz anderer Ebene architektur- und finanzpolitische Fakten geschaffen wurden.

Vierte Annäherung: Architekten

Das Projekt Am Lokdepot fällt unter den neueren Berliner Bauträgerprojekten stilistisch tatsächlich heraus – mit der marketingspezifischen Absicht jedoch, ästhetisch und atmosphärisch die Käuferinteressen einer eigenen, oben beschriebenen Zielgruppe zu befriedigen. Geschickte Investoren zeichnen sich durch die Diversifikation ihrer Produktpalette aus, deren Multivalenz unterschiedliche Käuferschichten anspricht. So bestätigt der zeitgenössische Wohnungsmarkt die Entwicklungen der Marktwirtschaft als Ganzes – was aus Sicht des Architekten freilich bedeutet, dass er zum Steig-

bügelhalter des Systems verkommt. Ist das nicht auch im privatwirtschaftlichen Wohnungsbau ähnlich? Unlängst treten im Bereich von Shoppingmall- und Bürobau diese Strukturen und Begebenheiten offen zutage.

Ein fatales Phänomen der Marktwirtschaft lässt sich von der insgesamt mittelmässigen Qualität der neuen Berliner Wohnimmobilien ableiten: Sobald das Geschäft floriert, gibt es für den Verkäufer und seine Mitarbeiter keine Veranlassung mehr, sich anzustrengen.

Bei aller Kritik an der Verkrüppelung des Architektenethos zur Dienstleistungsmentalität gilt es, jedes einzelne Projekt genau zu betrachten. Einerseits: Architektur – und zwar jegliche Architektur – ist ohne Geld nicht zu haben. Das heisst nicht, dass sie per se korrupt wäre. Andererseits: Architekten haben durch ihre Ausbildung Qualifikationen, die sie nutzen können, um selbst ein auf Rendite gebürstetes Projekt zu veredeln (was freilich auch gründlich schiefgehen kann). Mit dem städtebaulichen Gutachten jedenfalls, das zum formalen und inhaltlichen Planungswechsel am Lokdepot geführt hat, ist ROBERTNEUN™ der Ansatz einer solchen Veredelung gelungen, selbst wenn man die gewählte städtebauliche Floskel – den Baublock – als Berliner Banalität abtun möchte. Dass sich diese Art der architektonisch-ethischen Intervention jedoch nur auf einen kleinen Teil des Gesamtprojekts beschränken konnte und das Vorhaben als Ganzes nicht hochwertiger gestaltet wurde, mag man bedauern – es ist dem Projekt jedenfalls deutlich anzumerken. Ob das allerdings auch die frisch gebackenen Eigentümer begreifen, bleibt fraglich. Sie werden es womöglich spüren, wenn sie ihre Wohnungen in einigen Jahren weiterverkaufen wollen.

Christian Weltzbacher ist Kunsthistoriker, lebt und arbeitet als Publizist, Kurator und Übersetzer in Berlin. Er promovierte über -Moderne und Repräsentation. Die Staatsarchitektur der Weimarer Republik- und erhielt hierfür 2005 den Theodor-Fischer-Preis. Als Mitherausgeber veröffentlichte er 2012 im Wasmuth Verlag *Kubus oder Kuppel. Moscheen – Perspektiven einer Bauaufgabe*. Im Matthes & Seitz Verlag erschien 2013 sein Buch *Bunker ... Expeditionen zum Nullpunkt der Moderne*.

Architektur: ROBERTNEUN™, Nils Buschmann, Tom Friedrich, Berlin; Projektmitarbeiter: Guillaume Chabenat, Annabel Cremer, Ruth Lorenz, Dennis Marsch, Christoph Michael, Florian Müller, Bernard Resewski; Landschaftsplanung: Atelier Loidl, Berlin; Tragwerks- und Haustechnikplanung: Arup GmbH, Berlin; Bauherr: UTB Grundstücksentwicklungsgesellschaft mbH; Projektsteuerung: UTB Projektmanagement und Verwaltungsgesellschaft mbH; Planungs- und Bauzeit: 2011 bis 2014.