Suburbia im Stadtzentrum : Townhouses in der architektonischen Praxis in Berlin

Autor(en): **Rüb, Christine**

Objekttyp: **Article**

Zeitschrift: **Werk, Bauen + Wohnen**

Band (Jahr): **96 (2009)**

Heft 11: **Christian Kerez et cetera**

PDF erstellt am: **15.05.2024**

Persistenter Link: https://doi.org/10.5169/seals-131094

Nutzungsbedingungen

Die ETH-Bibliothek ist Anbieterin der digitalisierten Zeitschriften. Sie besitzt keine Urheberrechte an den Inhalten der Zeitschriften. Die Rechte liegen in der Regel bei den Herausgebern.
Die auf der Plattform e-periodica veröffentlichten Dokumente stehen für nicht-kommerzielle Zwecke in Lehre und Forschung sowie für die private Nutzung frei zur Verfügung. Einzelne Dateien oder Ausdrucke aus diesem Angebot können zusammen mit diesen Nutzungsbedingungen und den korrekten Herkunftsbezeichnungen weitergegeben werden.
Das Veröffentlichen von Bildern in Print- und Online-Publikationen ist nur mit vorheriger Genehmigung der Rechteinhaber erlaubt. Die systematische Speicherung von Teilen des elektronischen Angebots auf anderen Servern bedarf ebenfalls des schriftlichen Einverständnisses der Rechteinhaber.

Haftungsausschluss

Alle Angaben erfolgen ohne Gewähr für Vollständigkeit oder Richtigkeit. Es wird keine Haftung übernommen für Schäden durch die Verwendung von Informationen aus diesem Online-Angebot oder durch das Fehlen von Informationen. Dies gilt auch für Inhalte Dritter, die über dieses Angebot zugänglich sind.

Ein Dienst der *ETH-Bibliothek*
ETH Zürich, Rämistrasse 101, 8092 Zürich, Schweiz, www.library.ethz.ch

http://www.e-periodica.ch

Suburbia im Stadtzentrum

Townhouses in der architektonischen Praxis in Berlin

Christine Rüb Das Townhouse ist eine neue Typologie im Berliner Architekturkanon. Städtebaulich ein fremdes Konzept in der Innenstadt, erreicht das mehrstöckige Reihenhaus nur selten eine hohe architektonische Qualität. Ausnahmen bestätigen jedoch die Regel.

Nachdem das Townhouse die Immobilienseiten der Zeitungen gefüllt hat, taucht es nun mehr und mehr auf den Grundstücken in Berlin auf. Es ist auf das 1999 in Kraft getretene Planwerk Innenstadt zurückzuführen, das seine Intentionen so beschreibt: «Das Planwerk Innenstadt ist eine Strategie zur Reurbanisierung und Revitalisierung der historischen Mitte und der City-West. Ziel ist es, das Konzept einer nachhaltigen Stadtentwicklung einzulösen, das mit den Schlagworten der kompakten Stadt, der Stadt der kurzen Wege oder der sozial gemischten Stadt schon seit geraumer Zeit die Planungsdiskussion dominiert, aber bislang im Konkreten kaum Anwendung fand.» Bemerkenswert daran ist, dass das Planwerk einerseits die Struktur der Gründerzeit als Grundlage hat, nun aber eine im Stadtgrundriss deutlich ablesbare und für die Berliner Innenstadt sehr unübliche kleinteilige Parzellierung für die Townhouses implantiert.

Der Begriff Townhouse entstand im 18. Jahrhundert in Grossbritannien und steht für die städtische Niederlassung des Landadels. Dass die Townhouses meist als Reihenhäuser gebaut wurden, ist spekulativen Ursprungs: Nach dem grossen Brand in London von 1666 wurden auf Grund des Widerstandes der vielen privaten Grundstücksbesitzer nur die Hauptstrassen verbreitert und eine Verordnung erlassen, die die Höhe hochherrschaftlicher Häuser auf maximal vier Geschosse über der Erde festlegte. In Deutschland gibt es Vergleichbares aus dem 19. Jahrhundert in den bürgerlichen Hansestädten Hamburg und Bremen. Berlin hingegen ist eine Stadt, die sich erst in der zweiten Hälfte des 19. Jahrhunderts durch die Industrialisierung rapide zur Millionenstadt nach Pariser Vorbild entwickelte. Es entstanden Gebäudegrundrisse mit maximaler Flächenausbeute, die berühmt-berüchtigten Mietskasernen mit ihren dekorierten Strassenfassaden. Berlin war eine Arbeiterstadt und der Geldadel baute sich seine Villen lieber im von südwestlicher Brandenburger Frischluft verwöhnten Grunewald. Auch nach dem Zweiten Weltkrieg wurden in Ost- wie West-Berlin in der Innenstadt hauptsächlich Wohnhäuser für die breite Masse errichtet.

Städtebaulich auffällig an der neuen Typologie, sobald sie als Ensemble mehrerer Reihenhäuser gebaut wird, ist ihr suburbaner Gestus. Die Strelitzer Gärten zum Beispiel, ein Erbpacht-Modell mit 16 Reihenhäusern in Berlin-Mitte, liegen nicht direkt an der Erschliessungsstrasse, sondern autofrei im Blockinneren entlang eines gewundenen Weges, der auf den ehemaligen Mauerstreifen mündet und so den nördlichen Grundstücken eine unverbaubare Grünlage ermöglicht. «Die Prenzlauer Gärten» sodann, ein Investorenprojekt

Friedrichswerder: Neue, kleinteilige Parzellenstruktur in der Stadtmitte. – Bild: DSK Deutsche Stadt- und Grundstücksentwicklungsgesellschaft mbH

«Prenzlauer Gärten» von Stephan Höhne Architekten, Berlin: Sicherheit und einheitliche Gestaltung. – Bild: Stefan Müller

am Friedrichshain wirkt durch das Pförtnerhäuschen mit Schlagbaum auf den ersten Blick wie eine gated community, wie eine eingezäunte, gesicherte Gemeinschaft. Am Friedrichswerder wiederum halten die Stadthäuser in der Kurstrasse die Öffentlichkeit mit kleinem Vorgarten und Autostellplatz auf Distanz, zur Niederwallstrasse präsentieren sich einige mit Garageneinfahrten am schmalen Trottoir. Das Erdgeschoss ist entweder Auto und Gästezimmer vorbehalten, oder der Hauseigentümer hat hier sein Büro. Der vorstädtische Eindruck wird dadurch verstärkt, da es nur selten eine Nutzung gibt, die den öffentlichen Raum bereichert.

Die Alters- und Berufsstruktur der Eigentümer ist bei Townhouse-Projekten ziemlich homogen: Sie sind in der Regel zwischen 1960 und 1975 geboren, sind im Besitz eines Hochschulabschlusses und arbeiten nun als Kreative oder als Ärzte, Juristen und Lehrer und haben ein bis drei Kinder. Es sind jene, die üblicherweise in die Agglomeration abwandern und dem Steuersubstrat der Stadt entgehen. Viele sind keine Neu-Berliner, sondern bereits früher aus der Provinz für ihr Studium zugezogen. Sie transplantieren lieber die gutbürgerliche Vorstadt ins Zentrum, als sich selbst an den Stadtrand, in die provinzielle Zwischenstadt, zurückzuziehen. Hauptgrund für die Wahl des Wohnortes in der Innenstadt sind die kurzen Wege zu Arbeitsplatz, Kinderkrippe und Schule und zum vielfältigen Einkaufs- und Kulturangebot. Fraglich ist, ob solche Inseln des Vorstädtischen dem Stadtzentrum etwas bringen, oder ob es dadurch mittelfristig genau jene Qualitäten verliert, die eigentlich zur Renaissance der Innenstädte führten.

Architektonisch bergen die Townhouses die üblichen Herausforderungen von Reihenhäusern. Der Grundriss ist meist eigentlich etwas zu tief für eine ausgewogene Belichtung, die Treppe will wohlplatziert sein und eine Struktur zur flexiblen Nutzung für unterschiedliche Lebensphasen ist schwierig zu entwickeln. Das eigene Terrain abgesteckt zu halten scheint wichtig; nur selten werden die Gärten im Blockinneren informell zusammengelegt. Prägnant ist die Fassade: Hier drückt sich das Selbstverständnis des Bauherrn und des Architekten aus, hier wird mit den Nachbarn konkurrenziert und Individualität zelebriert. Bei Investorenprojekten

Das Raumkontinuum der miteinander verschränkten Ebenen führt bis auf die Dachterrasse und von dort auf einem zweiten Weg zurück. – Bilder: Linus Lintner

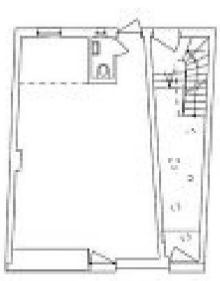
Gezielt gesetzte Farbigkeit spielt im Dialog mit Materialqualitäten von Glasfliese, Beton und Holz eine Hauptrolle in der Raumgestaltung.

Die aus den Blickachsen des verkümmerten Strassenverlaufs entwickelte Fensterplatzierung nimmt horizontale Gliederungen der Nebengebäude auf.

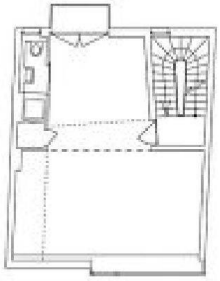
Der Einzelgänger

Schon seit den Neunzigerjahren ist die Auguststrasse eine respektable Galerienmeile mit Restaurants und Cafés, Bäckerei und Lebensmittelhandel. Souverän äussert sich das Stadthaus von Jörg Ebers mit einer für Berlin untypischen Glasmosaikfassade. Die geringe Breite ist der nachträglichen Aufteilung einer ehemals schräg durchquerenden Strasse zu Baugrundstücken in der zweiten Hälfte des 19. Jahrhunderts geschuldet. Das dann erbaute dreigeschossige Vorderhaus wurde im Krieg zerstört. Der Neubau besteht aus zwei Teilen, da der Laden baurechtlich als abgeschlossene Einheit definiert ist. Darüber sitzen die Wohnungen, ein optimal strukturiertes Studio im 1. Obergeschoss und darauf folgend eine Maisonette. Diese macht ihrem Namen als Häuschen alle Ehre, es ist ein vertikal verschachteltes Raumkontinuum, das sich von aussen nicht erahnen lässt. Mehrere Themen klingen an: der Loos'sche Raumplan findet seine Übersetzung in der Verschränkung über alle Ebenen. Hauptbezugspunkt ist die zum Hof und nach Süden orientierte Küche in der vertikalen Mitte. Auf der Schlafebene im Dachgeschoss wiederum ermöglicht eine Referenz an Zugsabteile einen fliessenden Raum bei gleichzeitiger Abgeschlossenheit. Die Wohnung wurde von vornherein als Plattform für unterschiedliche Lebensphasen geplant: Zuerst wurde sie mit Wohnen und Arbeiten als Single bespielt, nun ist sie Wolkenkuckucksheim für ein Paar mit zwei Kindern.

Jörg Ebers Architekten Berlin
Bauherr: privat
Fertigstellung: 2004
Grundstücksgrösse: 154 m²
BGF: 333 qm

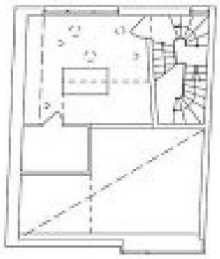


EG



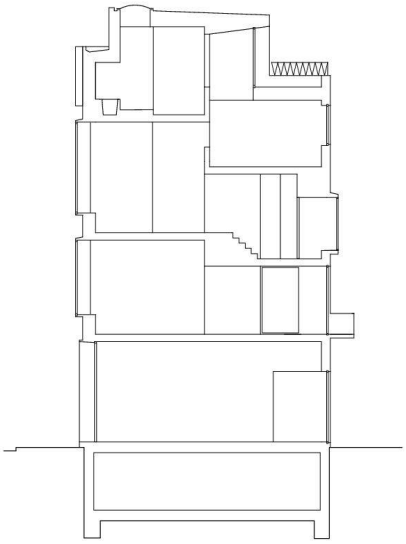
1. OG

2. OG



3. OG

DG



Rentabel und gestalterisch reizvoll war das Projekt nur mit der inzwischen novellierten Regelung für Gebäude mit nicht mehr als zwei Wohnungen: Die Treppe konnte schmaler sein, sie musste nicht in einer Flucht bis zum Obergeschoss geführt werden und sie durfte innerhalb einer Wohneinheit liegen.

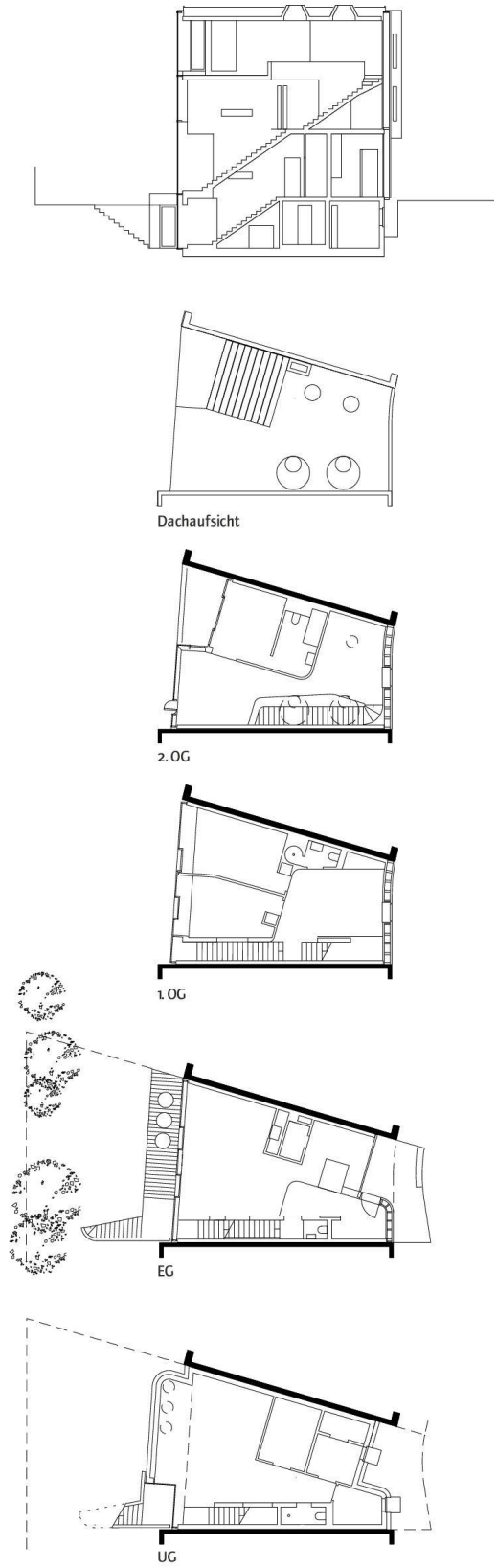
wird der potentielle Status der zukünftigen Bewohner meist durch die zeitlose Eleganz vergangener Baustile repräsentiert. So entsteht eine seltsam künstliche homogene Vielfalt, die der Entstehungsgeschichte entspricht: Das Townhouse ist ein städtebauliches Konstrukt, ein weiterer baulicher Versuch, Berlins Zukunft golden zu zeichnen.

Prominente Beispiele der Townhouses sind auf dem Friedrichswerder zu finden, unweit von Alexanderplatz und Museumsinsel zwischen Aussenministerium, Schinkels neugotischer Friedrichswerderscher Kirche, der zum reinen Büroviertel gewandelten Nachbarschaft des Gendarmenmarktes und den Plattenbauten an der Leipziger Strasse. An der innerstädtischen Peripherie der Rummelsburgerbucht entstanden holländische Backsteinarchitektur zitierende Stadthäuser. Das Konzept hat natürlich auch die Immobilienindustrie auf den Plan gerufen, die am Volkspark Friedrichshain ein Klischee mit Stuck und Buchsbaum realisierte, dessen gekrümmter Bruder derzeit keine 300 Meter weiter nochmals gebaut wird.

Den meisten Projekten gemeinsam ist der private Bauherr, der das Haus auf schmaler Grundstücksbreite (zwischen 6 und 8 Meter) erwirbt und hauptsächlich selbst bewohnt. Dadurch wird Geld für teuren Baugrund gespart und in die Gebäudehöhe investiert, die von der Stadt über Regelwerke festgeschrieben ist und weder unter- noch überschritten werden darf. In unterschiedlicher Weise wird auf der schmalen Parzelle Wohnraum geschaffen und zwischen suburbaner Lebensform und innerstädtischer Situation vermittelt. Drei gebaute Beispiele aus den innersten Stadtbezirken Berlins illustrieren die architektonischen Spielarten des Townhouses. ■

Christine Rüb, geboren 1970, arbeitete zunächst in der Hochschulforschung und dann in der Architekturvermittlung mit editorischem und redaktionellem Schwerpunkt. Sie lebt als freischaffende Architektin und Publizistin in Berlin.

résumé **La périphérie au centre ville** Les ‹townhouses› dans la pratique architecturale à Berlin Le ‹townhouse› est une nouvelle typologie dans le répertoire architectural de Berlin. Cette notion est apparue au XVIII[e] siècle en Grande-



Von Südwesten lässt die vor die Betonstruktur gehängte Glasfassade viel Licht in alle Stockwerke.

Das Reihenhaus

Das Einfamilienhaus ist Teil einer Bebauung im Hinterland der Strelitzer Strasse in unmittelbarer Nachbarschaft zum Mauerdenkmal und der Kapelle der Versöhnung. Das Bauland wurde von einer Investorengruppe erworben und die Bebauungsregeln in einem Abstimmungsprozess mit Bezirk und Stadt mit kleinteiliger Parzellierung und gestaffelten Höhen festgeschrieben. Ludloff + Ludloff entschieden sich für eine schiefwinklige Lücke. Leitmotive für das Projekt waren das Bauen zwischen zwei Brandwänden, das holländische Reihenhaus und das Begreifen des Hauses als Möbelstück.
Es zeigt sich zur Gasse hin mit seinen gebürsteten, geölten, mit Eisenoxyd lackierten Fichtenbrettern bis auf das grosse Fenster neben dem Eingang sehr dezent und eher verschlossen. Subtile Gesten definieren Zonen: die Stufe vor dem Haus kreiert zusammen mit der schräg eingestellten Glaswand und der geschwungenen Türsituation einen halböffentlichen Bereich, eine weitere Stufe im Inneren vermittelt von der Kochzone zum Aufenthaltsbereich. In den Wohngeschossen grenzen geschwungene Wände Privaträume von Gemeinschaftsflächen ab: in der Etage der Kinder ist es ein nicht weiter definierter Bereich, der zur Zeit noch als Spielzimmer dient und der sich bald zum kleinen Turnsaal entwickeln wird. Bei den Eltern finden sich mit in die Treppenbrüstung integrierter Bibliothek, Sofa und Stehlampe alle Attribute eines Wohnzimmers. Die Raumstruktur spiegelt die Bedürfnisse der familiären Nutzer wieder. Gemeinsamkeit und Rückzug halten sich die Waage.

Ludloff + Ludloff Architekten Berlin
Bauherr: privat
Fertigstellung: 2008
Grundstücksgrösse: 149 m²
BGF: 260 qm

Oben: Die einläufige Treppe wird von der tragenden Wandschotte begleitet und verbindet, mit wohltemperierter Farbigkeit und dramatischer Lichtführung durch die Kugelkalotten in der Dachhaut, die Wohngeschosse. – Bild: Jan Bitter

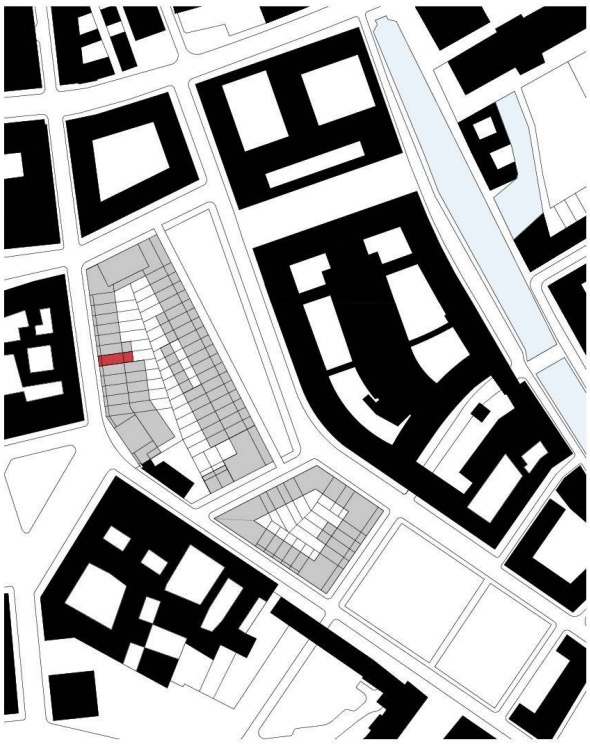
Im Erdgeschoss liegt die Küche, die Wegführung unterstreicht ihre Gelenkfunktion zwischen den Büroflächen im Souterrain und den Wohnräumen in den oberen Stockwerken. – Bild: Werner Huthmacher

Zur Erschliessungsgasse hat das Haus nur eine Breite von knappen 5 Metern, öffnet sich aber zum Garten hin auf über 8 Meter. – Bild: Werner Huthmacher

Bretagne et désigne la résidence urbaine de l'aristocratie rurale. À Berlin qui s'est développé de manière fulgurante dans la seconde moitié du XIXe siècle en métropole ouvrière, le townhouse est une implantation étrangère. Sur le plan urbanistique, l'observateur est frappé par son caractère suburbain, en particulier quand les townhouses sont groupées en bande. Nombreux sont les occupants qui apprécient les commodités offertes par une situation dans les quartiers les plus centraux de Berlin. En même temps, ils y transportent les idéaux de la banlieue bourgeoise. Sur le plan architectural, les townhouses posent les mêmes défis que les maisons de rangée. Le plan est, le plus souvent, un peu trop étiré pour permettre un éclairage naturel uniforme et il est difficile de développer une organisation spatiale permettant un usage flexible adapté aux différentes phases de la vie. La façade est l'élément prégnant: c'est dans la façade que le maître de l'ouvrage et l'architecte se représentent, c'est ici qu'ils concurrencent le voisin et célèbrent l'individualité. Dans les projets réalisés par des promoteurs, c'est l'élégance atemporelle des styles du passé qui figure, le plus souvent, le statut potentiel des futurs habitants. ■

summary **Suburbia in the City Centre** The architectural reality of townhouses in Berlin The "townhouse" is a new typology in Berlin's canon of architecture. This term, which arose in the 18th century in Great Britain, was used to describe the town residence of the rural aristocracy. In Berlin, which developed rapidly into a large workers city in the second half of the 19th century, the townhouse is a new implantation. The remarkable thing about it in architectural terms is its suburban manner, above all when townhouses are erected as ensembles of row houses. Many of the residents appreciate the comfort of the central location in Berlin's inner city districts, but at the same time they transport the ideals of the upper-middle class suburb to the centre. In architectural terms the townhouse offers much the same challenges as the row house. The ground floor area is generally too small to allow appropriate lighting and it is difficult to develop a structure that can be flexibly used for the different phases of life. The façade becomes significant: it expresses the self-image of both client and architect, engages in competition with the neighbours and celebrates individuality. In investor projects the potential status of the future residents is generally represented by the timeless elegance of historical building styles. ■

Die unteren Stockwerke haben eine lichte Höhe von 6 Metern und sind hell und klar. Bild: Jörg von Bruchhausen



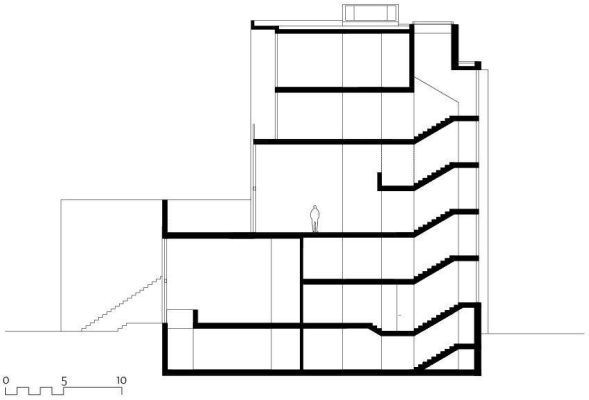
Townhouse-Konzepte implantieren eine für Berlin untypisch kleinteilige Parzellierung in den Stadtgrundriss.

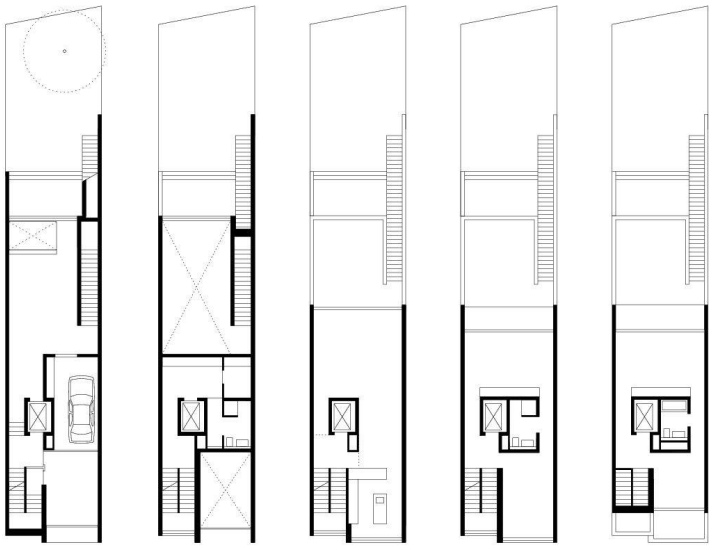
Oben: Die Brüstungshöhe wurde erst während des Bauprozesses festgelegt. Bild: Jörg von Bruchhausen
Unten: Die Treppe fungiert als visuell halböffentlicher Raum gegenüber der Büronachbarschaft. – Bild: Ute Zscharnt for David Chipperfield Architects

Der Lichtfänger

Am Friedrichswerder stehen die Townhouses dicht an dicht und buhlen um Aufmerksamkeit. Das jüngst erstellte Gebäude von Chipperfield Architects an der Oberwallstrasse wurde von Innen heraus entwickelt, Geschossdecken und Trennwände lassen die Struktur an der ungeschmückten und voll verglasten Fassade ablesen. Das Treppenhaus ist nicht innenliegend, sondern als das private Pendant zur städtischen Erschliessung zweiläufig zur Strasse hin ausgerichtet. Raumgliederndes Element der Geschosse ist der Kern mit allen vertikalen Medien. Hier liegen der Lift und die von oben durch einen tiefen Lichtschacht natürlich belichteten Bäder. So werden in den Wohngeschossen der zur Strasse gelegene Raum mit dem zum Garten hin Orientierten klug voneinander getrennt und gleichzeitig verbunden. Im Erdgeschoss und Keller liegen halböffentliche Atelierräume, darüber beginnt mit Küche und Wohnzimmer die private Zone. Der städtische Garten vor dem Atelier ist durch eine lange einläufige Aussentreppe mit der Terrasse vor dem Wohnzimmer verbunden. Eine 2,20 Meter hohe Brüstung bezieht hier das Aussen auf das Innen und bietet geborgene Privatheit in der engen Nachbarschaft. So schlicht wie die Struktur sind auch die Materialien: Sichtbeton, weisser Glattputz, Eichenparkett und weisses Parapan bestimmen die Atmosphäre. Überzeugend thematisiert dieser Bau die Vertikalität, ohne den menschlichen Massstab zu verlieren.

David Chipperfield Architects
Bauherr: privat
Fertigstellung: 2009
Grundstücksgrösse: 195 m²
BGF: 514 qm





Auf geringer Grundstücksbreite wird die Vertikalität durch die Setzung des Kerns als strukturierendem Element der Geschosse inszeniert.