



Abb. 1: Den strengen Auflagen des Milieuschutzes folgend ist die Straßenseite des Daches konventionell mit Ziegeln ausgeführt, rückwärtig zum Hof ist der Dachaufbau komplett mit Titanzinkblech bekleidet.

Annette Galinski

Gestalterische Freiheit im Bestand

Sanierung und Umnutzung eines gründerzeitlichen Gebäudeensembles mit Mischnutzung in Berlin

Die Ausgangssituation: eine tiefe Kreuzberger Parzelle am Paul-Lincke-Ufer mit einer Bebauung aus dem Jahr 1909 in Mischnutzung. Das typisch gründerzeitliche Berliner Wohnhaus mit fünf Geschossen steht an der Straßenseite. Für produzierendes Gewerbe vorgesehene Gebäudeteile befinden sich im hinteren Bereich des Grundstücks. In zwei Bauabschnitten entwickelte sich das Gebäudeensemble durch Um- und Neubau zu einem innerstädtischen Mikrokosmos mit gestalterisch und technisch interessanten Lösungen.

Anfang der 1990er-Jahre sanierte ein Generalunternehmer das gesamte Objekt und baute dabei das gesamte Dachgeschoss in recht geringer Qualität aus. Aufgrund beträchtlichen Leerstandes in den Gewerbeeinheiten kam der Bauherr mit dem Wunsch nach Konzepten für eine Umwandlung der Flächen auf die Architekten zu. Ab dem dritten Obergeschoss sollten die Gewerbe- zu Wohnräumen umgebaut und das Gebäude um ein Geschoss aufgestockt werden.

Plötzlich zwei Bauabschnitte

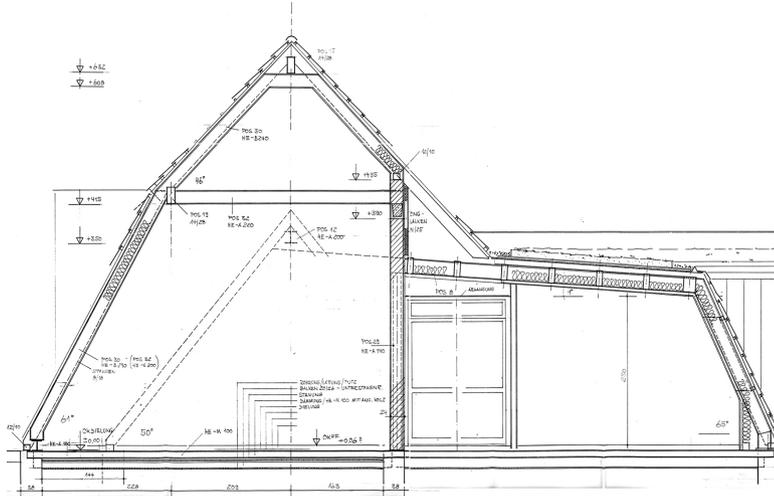
Im Sommer 2010 veränderte ein Brand die Lage grundlegend. Im Vorderhaus hatte sich das Feuer vom rechten Seitenflügel über die Dachkonstruktion rasant ausgebreitet. Das Dachgeschoss wurde dabei komplett zerstört und die Bausubstanz der Wohnungen in den darunter liegenden Geschosse durch den Löschwassereinsatz erheblich geschädigt. Die in Sicherheit gebrachten Bewohner durften gemäß einer Auflage der Bauaufsicht, die alle Nutzungseinheiten sperrte, nicht in ihre Wohnungen zurückkehren.

So musste die Sanierung bzw. der teilweise Wiederaufbau des Vorderhauses mit Seitenflügeln einer Umnutzung der rückwärtigen Einheiten vorgezogen werden. Aufgrund des umfangreichen Schadens wurde der Wiederaufbau bauordnungsrechtlich als Neubau gewertet und als Ziel der Erhalt des Stadt- und Straßenbildes (im Erhaltungsgebiet »Luisenstadt«) bei gleichzeitiger energetischer Ertüchtigung des Gebäudes formuliert. Zudem legte der Bauherr besonderen



Abb. 2: Das gründerzeitliche Wohnhaus befindet sich im »Erhaltungsgebiet Luisenstadt«.

Abb. 3: Schnitt Dachgeschoss und Grundriss erstes Obergeschoss vor dem Brandschaden



Wert auf eine anspruchsvolle, aussagekräftige Architektur im bauzeitlichen Charakter sowie eine hochwertige Ausstattung der Wohnungen.

Wohnungen modifiziert und modernisiert

Um den Wohnwert zu verbessern, veränderten die Architekten die Grundrissstruktur des Vorderhauses und des Seitenflügels in Teilbereichen. Die beiden kleineren der ursprünglich drei Wohnungen pro Etage legten sie zusammen, sodass zwei gleich große Einheiten entstanden. Zwölf Wohnungen mit offenem bzw. klassischem Raumkonzept befinden sich nun auf einer Wohnfläche von rund 2000 m², die allesamt als Mietobjekte erhalten blieben. Die mittig angeordneten Treppenhäuser trennen die jeweiligen Dachgeschosswohnungen, die über ihre Austritte, Balkone und Terrassen wiederum in Sichtbeziehung zueinander stehen.

Zur Barrierefreiheit tragen schwellenlose Zugänge, breite Türen sowie ein neuer innen liegender Aufzug bei, der die vier Obergeschosse und das Dachgeschoss erschließt. Ursprüngliche Gestaltungsmerkmale wie Hohlkehlen an den Deckenübergängen und die profilierten Türblätter wurden wiederhergestellt bzw. nachgebildet. In den Bädern erinnern weiße und grüne Fliesen mit glasierten Kanten und Craquelémuster an bauzeitliche Wandgestaltung.

Holzbalkendecken mit Abweichung vom Brandschutz

Die historischen Holzbalkendecken mit Einschub und Schüttung, Rohrputz-Unterdecken sowie einem Aufbau aus Dielen und teilweise Parkett konnten brandschutztechnisch mit einer Feuerwiderstandsdauer von 30 Minuten (F30-B) beurteilt werden. Dies entsprach allerdings nicht den aktuellen bauordnungsrechtlichen Anforderungen. Da die Decken »feuerbeständig« (90 Minuten) gemäß Gebäudeklasse 5 sein sollten, erwog man zunächst den Ersatz durch Stahlbetondecken. Dank des guten Zustands der Holzbalken konnte nach § 67 Abweichung Musterbauordnung (MBO) eine solche formuliert und im Rahmen des Brandschutznachweises bauaufsichtlich genehmigt werden. Um die bestehenden Holzbalkendecken mit wirtschaftlich vertretbarem Aufwand erhalten zu können, reichte das Aufbringen einer durchgehenden Schicht aus einem nicht brennbaren Baustoff aus. Damit konnten sowohl die Schutzziele der Tragfähigkeit und des Raumabschlusses als auch ein verbesserter Feuerwiderstand erreicht werden. Auf eine zementgebundene Ausgleichsschüttung kamen eine Trittschalldämmung sowie ein Kalziumsulfat-Estrich und schließlich ein Vollholzparkett.

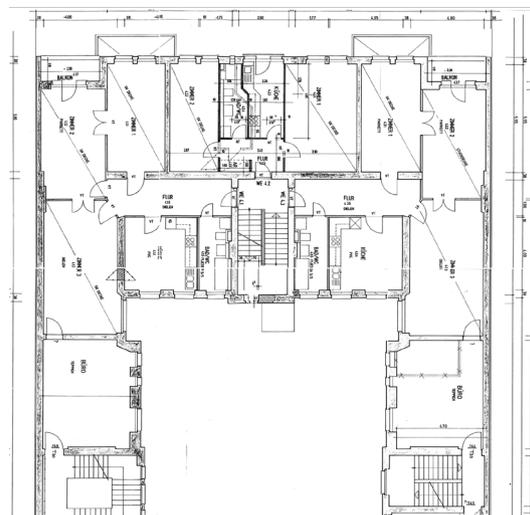
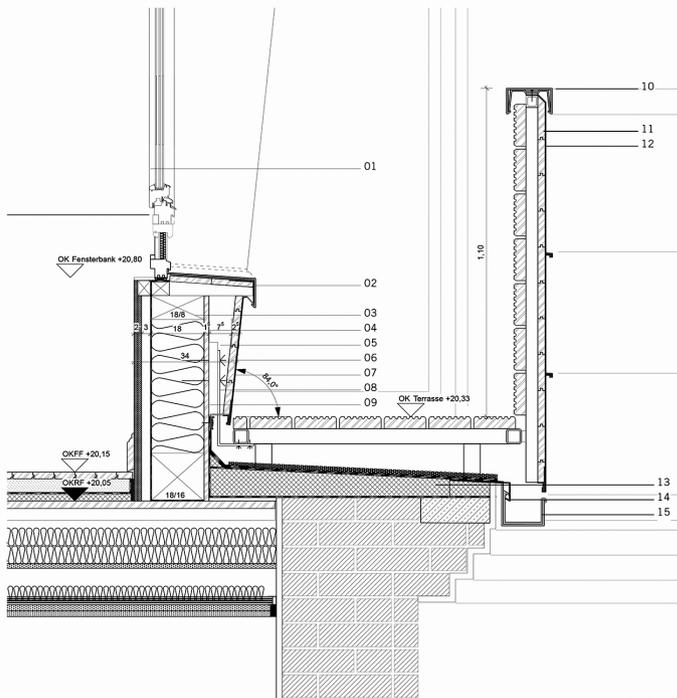


Abb. 4: Der Brand im Vorderhaus und Seitenflügel zerstörte das komplette Dachgeschoss.



Abb. 5: Das Löschwasser schädigte die Bausubstanz der Wohnungen in den Vollgeschossen erheblich.



- 01 Holzfenster, Dreifachverglasung
- 02 Metallfensterbank vollflächig aufgeklebt mit Enkolit, verzinkter Haftstreifen
- 03 Wechsel 8/20
- 04 DWD-Platte, 16mm
- 05 Unterkonstruktion Holzbalken 8/12
- 06 Rauspundschalung 24mm
- 07 Winkelstehfalzdeckung, horizontal
- 08 Stahlwinkel auf Konterlatte 3/5
- 09 Bitumenabdichtung, 2-lagig
- 10 Abdeckblech
- 11 Gefälledämmung, 2%
- 12 Traufstreifen
- 13 Kastenförmige Dachrinne
- 14 Traufstreifen
- 15 Gefälledämmung, 2%

Abb. 6: Detailschnitt Wandanschluss, Balkon und Brüstung/erstes Dachgeschoss Hofseite Vorderhaus



Abb. 7: Galeriewohnung im ersten und zweiten Dachgeschoss

Leitungsdurchführung zwischen den Vorgaben

Als besondere Herausforderung stellte sich die aufwendige Leitungsdurchführung für die Elektroversorgung und die Heizung heraus. Maßgebend für die Leitungsdurchführungen in Holzbalkendecken mit brandschutztechnischer Anforderung an den Raumabschluss ist die Muster-Richtlinie über brandschutztechnische Anforderungen an Leitungsanlagen (Muster-Leitungsanlagen-Richtlinie MLAR). Für die Leitungsdurchführungen in derartigen Holzbalkendecken gibt es kaum bauaufsichtlich zugelassene Systeme. Die Durchführungen müssen daher meist im Einzelfall entwickelt und mit der zuständigen Bauaufsichtsbehörde bzw. dem Prüfenieur für vorbeu-

genden Brandschutz abgestimmt werden. Andererseits befand man sich bei der Leitungsdurchführung ständig im Bereich der Muster-Richtlinie über brandschutztechnische Anforderungen an hoch feuerhemmende Bauteile in Holzbauweise (M-HFHHolzR). Sie legt die Mindestanforderungen an den Brandschutz für Holzbauten fest, die nicht ausschließlich praxisnahe Anforderungen stellt.

In gründerzeitlichen Bestandsbauten wie diesem verlaufen Wasser- und Heizleitungen i. d. R. gänzlich ohne Abschottung durch die Geschosse. Hierfür gilt Bestandsschutz. Obwohl die Brand-schutzqualität der Decke erheblich verbessert wurde, konnte beispielsweise die Anbindung der Heizkörper aus dem Fußboden nur über ein aufwendiges Zustimmungsverfahren durch den Prüfenieur erreicht werden. Die bauaufsichtlichen Zulassungen der Rohrschotts waren für diesen speziellen Fall nicht vorgesehen.

Vorne klassisch, hinten skulptural

Nach dem Brand mit der Zerstörung des gesamten Dachgeschosses und Durchfeuchtung der Schüttung in den Holzbalkendecken musste das Gebäude entkernt werden. Da der Dachstuhl vollständig verbrannt war, waren auch die seitlichen Brandwände alleine nicht mehr standsicher und

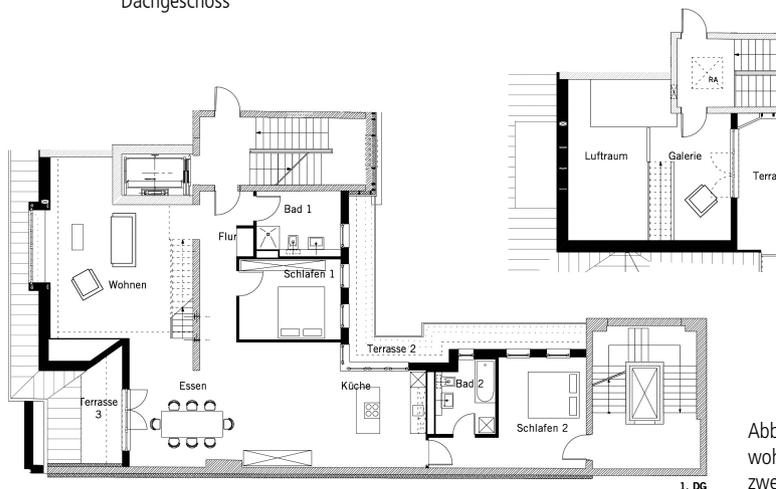


Abb. 8: Grundrisse Galeriewohnung im ersten und zweiten Dachgeschoss



Abb. 9 bis 11: Straßenfassade: In der Breite variierende glatte und raue Streifen erzeugen die rhythmischen Bewegungen an der Fassade. Dazu wurde der Glattputz horizontal streifenförmig abgelebt und nach Auftragen des Rauputzes die Klebestreifen abgelöst. Der Spritzputz mit einer Körnung bis 8 mm erhöht die Tiefenwirkung. Auch die Balkonbrüstungen nehmen das Thema auf.

wurden provisorisch abgesteift. Außer dem Treppenhaus, den Mauerwerkswänden, Fenstern und Holzbalcken wurde alles entfernt.

Während das bestehende Dachgeschoss im Bereich des Vorderhauses durch eineinhalb Staffelgeschosse ersetzt wurde, entstand auf den Seitenflügeln ein komplett neues Dach. Aus dem polygonalen Dachvolumen sind Terrassen herausgeschnitten und weitere Austritte mit Brüstungen vor die Wohnungen gesetzt. Zusammengefasst werden alle vertikalen und schrägen Wand- sowie Dachflächen oberhalb des Gesimsbandes durch die graue Außenhaut aus horizontal angeordneten, vorbewitterten Titanzinkblechen. Damit wird im oberen Bereich der Gebäude die lineare Streifenstruktur der Straßenfassade variiert, denn gegliedert ist die Außenhaut durch die Abstände der horizontalen Winkelstehfalze. Um die strengen Auflagen des Milieuschutzes zu erfüllen, ist die Straßenseite des Daches konventionell mit Ziegeln ausgeführt, rückwärtig zum Hof ist der Dachaufbau komplett mit Titanzinkblech bekleidet.

WDVS mit individueller Oberfläche

Paul Lincke kennt in Berlin jedes Kind. Die Melodien des Komponisten und Theaterkapellmeisters kamen schon

vor hundert Jahren durch alle Gesellschaftsschichten hindurch gut an. Vor allem seine »Berliner Luft« avancierte zu einer Art Stadthymne, die auch heute noch leicht zum Ohrwurm werden kann. Aber nicht nur der Standort des gründerzeitlichen Wohnhauses am Paul-Lincke-Ufer, sondern auch der Landwehrkanal inspirierten die Architekten zu einer außergewöhnlichen horizontalen Oberflächenstruktur des Wärmedämmverbundsystems: Die horizontalen Kanneluren assoziieren die parallelen Notenlinien, die leicht aufschwingenden Wellen die Bewegungen des Wasser.

Die Außenwand der Straßenseite aus massivem Mauerwerk wurde zunächst mit einem hydroaktiven mineralischen Wärmedämmverbundsystem in einer Stärke von 40 mm gedämmt (EPS 032, schwer entflammbar für Gebäudehöhen bis 22 m). Im Rahmen der aufeinander abgestimmten Komponenten folgte ein dickschichtiges und robustes mineralisches Putzsystem mit Silikatanstrich. Diese Oberfläche sollte genutzt werden, um den Gebäudeausdruck mittels Farbe und Struktur zu prägen. Hier experimentierten die Architekten mit den Herstellern und erstellten Varianten des handwerklich anspruchsvollen Putzes als Musterfassade im Maßstab 1:1.

Der Wechsel von glatten und rauen Streifen erzeugt die rhythmischen



Abb. 12: Im Eingangsbereich findet sich das bewegte Fassadenmotiv wieder.

Abb. 13: Das starke Rot akzentuiert den neu geschaffenen Rundbogen im Erdgeschoss, der den Aufzugeinbau kaschiert.





Abb. 14 und 15: Auf den Seitenflügeln entstand ein komplett neues Dach mit unterschiedlichen Außenbereichen.



Abb. 16: Die Außenhaut aus Titanzinkblechen fasst alle Wand- und Dachflächen oberhalb des Gesimsbandes zusammen.



Abb. 17: Ein maßgefertigter Küchenblock strukturiert den Raum.

und dabei variierenden Bewegungen im Putz. Dazu wurde der Glattputz horizontal streifenförmig abgeklebt (Streifenbreite 3 bzw. 5 cm, Streifenabstand 5 bis 10 cm) und nach Auftragen des Rauputzes die Klebestreifen abgelöst. Zurück blieben lineare Aussparungen im Oberputz, ein Spritzputz mit einer Körnung bis 8 mm, der die Tiefenwirkung und Unregelmäßigkeit der Struktur erhöht. Die zweidimensionalen

Bewegungen auf der hellgrauen Fassade erzeugen faszinierende, mit Tageszeit und Blickwinkel wechselnde, fein nuancierte Schattierungen. Auch der rückwärtig zum Hof neu entworfene zweigeschossige Dachaufbau nimmt das Thema der horizontalen Streifenstruktur auf und erzeugt zusammen mit der Fassadenstruktur und den Stahlkonstruktionen der Balkone eine einheitliche, individuelle Formensprache.

Bewegung auch im Innern

Die Elemente des Innenausbau nehmen das Fassadenmotiv abstrahiert und variierend auf. Im Eingangsbereich gliedert die eingefräste lineare Streifenstruktur die Holzvertäfelung aus lackierten MDF-Platten und wiederholt sich in der hölzernen Briefkastenanlage. Während das helle Grau der Fassade sich in die typisch pastellfarbige, vorwiegend gründerzeitliche Bebauung am Ufer des Landwehrkanals einfügt und zurücknimmt, ist das Treppenhaus durch Farbe lebhaft gestaltet: Das starke Rot akzentuiert den bogenförmigen Rundgang im Erdgeschoss. Der neu geschaffene Rundbogen kaschiert einen drastischen Eingriff in die Bausubstanz: den Einbau des Aufzuges im alten Eingangsbereich.

Zweiter Bauabschnitt: Umnutzung der Fabriketagen

Im zweiten Bauabschnitt konnten die Architekten schließlich den ursprünglichen Auftrag umsetzen: die Umnutzung der ehemaligen Gewerberäume zu Wohnräumen ab dem dritten Obergeschoss aufwärts. In den unteren Ebenen arbeiten – typisch für Kreuzberg – nach wie vor Handwerksbetriebe und ein Verlag.

Die Gebäude hatten ebenso bautypisch Stahl-Stein-Decken, großformatige Fenster und eine Fassade mit glasierten Klinkern. Bei der Umwandlung der Fabriketagen in Wohnungen lag die Vorstellung eines weitläufigen und loftartigen Raums, der durch großformatige Fenster belichtet wird, nah. Ein maßgefertigter Küchenblock strukturiert den Raum, rückwärtig nimmt er die Bäder auf. Dort, wo



Abb. 18: Das helle Grau der Fassade passt sich in die gründerzeitliche Umgebung ein.

der Raum in einen der nächsten Gebäudeflügel übergeht, befinden sich die Wohn- und Schlafräume. Sie sind durch Schiebetüren vom Wohnbereich abtrennbar.

Trotz abgehängter Decken als Brandschutzmaßnahme konnte eine Raumhöhe von 3,00 m erhalten bleiben. Jeweils zwei bauliche Rettungswege sichern die Wohnungen. Insgesamt umfasste die energetische Sanierung die Dämmung der Außenwände, den Austausch der Fenster sowie den Aufbau des neuen Daches.

Vielfältiges Kleinod

Mit dieser umfassenden Baumaßnahme aus Sanierung, Um- und Neubau ist aus dem gründerzeitlichen Gebäude-

ensemble ein besonderer Ort mitten in Berlin geworden. Vielfältig in seiner Nutzung aus Arbeiten und Wohnen auf unterschiedlich großen Flächen, hochwertig in der Ausstattung und anspruchsvoll in der architektonischen Umsetzung. Dabei sind alle 23 Wohnungen zur Miete vergeben, was nicht selbstverständlich ist angesichts hoher Umwandlungsraten von Miet- zu Eigentumsobjekten nach Sanierungen.

PROJEKTDATEN

Bauvorhaben: Sanierung, Ergänzung und Umnutzung eines Berliner Gründerzeithauses mit rückwärtigen Gewerbebauten in zwei Bauabschnitten

Standort: Paul-Lincke-Ufer 7, Berlin

Bauherr: Gebr. Moll GmbH & Co. KG

Architektur: Thomas Hillig Architekten GmbH, Berlin, www.hillig-architekten.de

Projektleiter: Markus Friesch

Leistungsphasen: 1 bis 9

Bauzeit Bestand: 1909

Aktuelle Sanierung: 1. BA (VH) 2011 bis 2012, 2. BA (HH) 2008 bis 2014

Wohnflächen: 1. BA (Vorderhaus) 2000 m² (12 WE), 2. BA (Hinterhaus) 2800 m² (11 WE)

Baukosten: gesamt 4,8 Mio. Euro (1. BA 2,5 Mio. Euro, 2. BA 2,3 Mio. Euro)

Fotos und Pläne: Thomas Hillig Architekten GmbH, Berlin

Abb. 4: S. Rasch

INFO/KONTAKT



Dipl.-Ing. Annette Galinski

Annette Galinski, Jahrgang 1966, studierte nach einer kaufmännischen Ausbildung und mehrjähriger Berufstätigkeit Architektur an der Bauhaus Universität Weimar. Nach einigen Jahren in der Hoch- und Innenausbauplanung sowie einem Volontariat im Fachbuchbereich, leitete sie von 2001 bis 2004 das Fachbuchlektorat Architektur der Verlagsanstalt Alexander Koch.

2005 gründete Annette Galinski die Agentur Architekturtext – Architektur lebendig vermitteln. Sie berät Autoren und Verlage, lektoriert Fachbücher, verfasst als Journalistin Beiträge für die Tages- und Fachpresse sowie auf Online-Portalen, organisiert Fachveranstaltungen, hält Vorträge und konzipiert Architekturführungen, zuletzt für das Porsche Museum in Stuttgart.

Agentur Architekturtext
Klingener Straße 35
76831 Billigheim-Ingelheim
Tel.: 06349 4110080
E-Mail: galinski@architekturtext.de
Internet: www.architekturtext.de