



Die außenliegenden Treppenhäuser in der Lynarstraße vom Büro Schäferweninggerprojekt dienen nicht nur der Erschließung, sondern werden auch zum Treffen, Grillen und Frischluftschnappen, sowie als Fahrradstellplatz genutzt. Foto: Christian Frey



Wegen der bahnnahen Grundstückslage und der dort möglichen Lärmbelastung, mussten während der Planungsphase lange Verhandlungen geführt werden.
Foto: Christian Frey

de, die Decken und das Sockelgeschoss, die aus Stahlbeton bestehen, ist alles aus Holz. Die Holzrahmenkonstruktion mit Holzpaneelen und holzsichtigen Decken konnte binnen einer Woche pro Geschoss aufgebaut werden. Die einzelnen Elemente wurden in vier Werken des Holzbauers „Holzunion“, der mittelständische Zimmereien vereint, deutschlandweit gefertigt. Im Oktober 2019 erhielt das Projekt den Berliner Holzbaupreis.

Auch die Bewohnerschaft ist wie im Wiener Projekt stark durchmischt. Von Familien und Pärchen über Singles und Studenten bis zu Menschen mit Demenz ist in den insgesamt 98 Wohnungen alles dabei. Preislich bewegen sich die Wohnungsmieten zwischen 6,50 Euro für die Hälfte der Wohnungen mit Wohnberechtigungsschein, 8 bis 9 Euro für normale Einheiten und in den Staffelgeschossen auf dem Dach 12,50 Euro pro Quadratmeter netto kalt. Hinzu kommen Genossenschaftsanteile à 520 Euro, wobei für ein Apartment mit 38 Quadratmetern drei Anteile gerechnet werden. Das Erdgeschoss ist Gewerbeeinheiten vorbehalten, die von den Anwohnern bei einer Umfrage als für den Kiez geeignet erachtet wurden. Es sind soziale Einrichtungen wie eine integrative Kita, der Berliner Obdachlosenhilfe-Verein, eine Sozialstation, ein Projektraum, der bei Bedarf zugemietet werden kann, sowie die bereits erwähnte Demenz-WG.

Das dreigeteilte, siebengeschossige Gebäude mit den dazwischen gesetzten außenliegenden Sicherheitstreppehäusern, die sich im Sommer auch für Feste und Events nutzen lassen, ist im Besitz der Wohnungsbaugenossenschaft „Am Ostseeplatz“, die gleichzeitig auch die Bauherrin des Projekts war. Insgesamt verfügt sie über rund 520 Wohnungen und 20 Gewerbeeinheiten im Prenzlauer Berg, Kreuzberg und Friedrichshain. Sie hat außerdem kürzlich in der Rigaer Straße eines der Häuser gekauft, für die der Bezirk das Vorkaufsrecht ausgeübt hatte.

LYNARSTRASSE 38

BERLIN-WEDDING

EIN FREUNDLICHER NACHBAR

Das Projekt in der Weddinger Lynarstraße 38 könnte fast der kleine Bruder des Wiener Wohnungsbaus sein, aus dem die eindrücklichen Stimmen in der Einleitung stammen. Charakteristisch ist auch hier die Holzbauweise. Innen fand Fichte Verwendung und außen Douglasie in Form einer Holzfassade mit horizontaler Gliederung. Die entsteht durch Deckenelemente, die in den auskragenden Balkonen enden und mit Hilfe eines durchgehenden Blechs den Brandüberschlag verhindern. Bis auf die Innenwän-

Für das ehemalige Schrebergartengelände direkt neben der Bahntrasse an der Lynarstraße war vom Vorbesitzer bereits eine Baugenehmigung für ein Selfstorage-Bau erwirkt worden. Ein Vorentwurf von Carpaneto Schöningh Architekten sah als Konzept vor, Wohnen nur zur Straßenseite auszurichten und zur Bahn hin Ateliers anzusiedeln. Dies wurde unter anderem wegen der Schwierigkeit, Gewerbe genossenschaftlich zu vermieten, verworfen. Schäferweningenprojekt haben das Projekt gemeinsam mit der Genossenschaft weiterentwickelt und umgesetzt. Viele Grundgedanken zur Gebäudestruktur und der Vernetzung mehrerer Wohneinheiten über den Flur konnten jedoch beibehalten werden. Vier verschiedene Grundrisse mit unterschiedlich großen Gemeinschaftsflächen, einem Wohnflur oder einer großen Wohnküche mit Gemeinschaftsbalkon waren wählbar und wurden, einem durchgehenden Grundkonzept folgend, in den Geschossen je nach Wunsch der Bewohner*innen unterschiedlich ausgeführt.

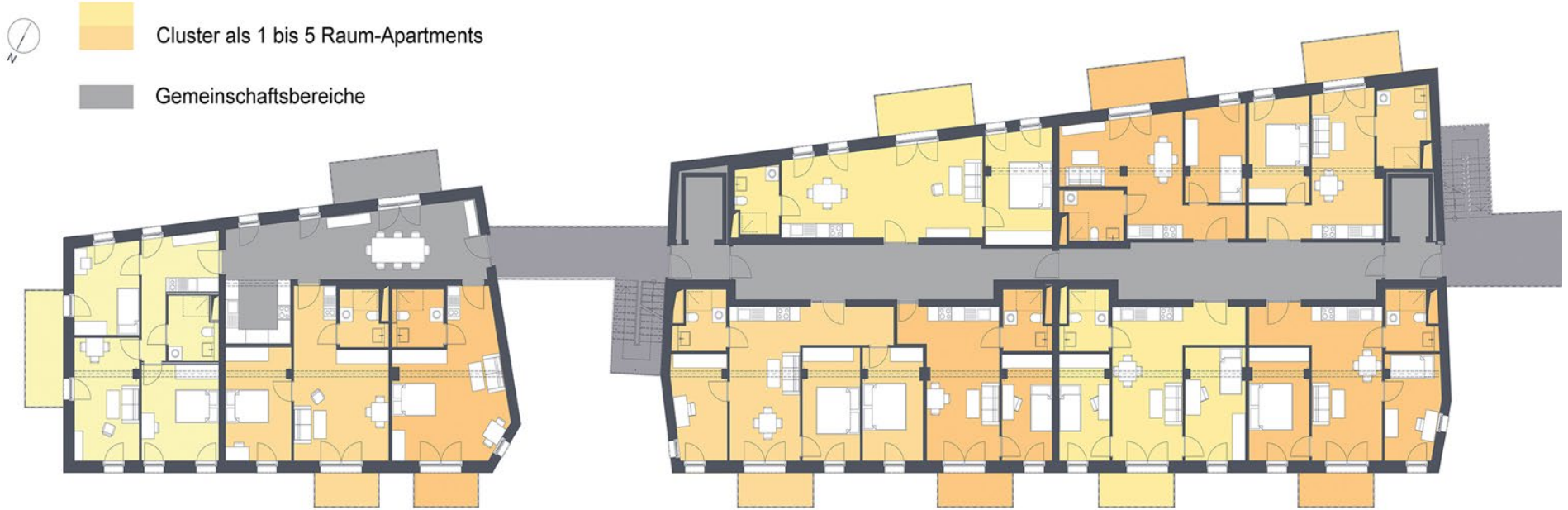
Schäferweningenprojekt stellten den Wohnungsbau in zwei Jahren weiterer Planungs- und einem Jahr Bauzeit Ende 2018 fertig. Unterstützt wurde der Entwicklungsprozess vom Architektur- und Planungsbüro Complizen, die zwischen den Bewohnern vermittelten, neue Gruppen zusammenstellten beziehungsweise bestehende Besetzungen auch tauschen ließen. Zusammen mit Schäferweningenprojekt wurde so auch das Clusterwohnen konkretisiert. Clusterwohnungen bewegen sich zwischen WGs und Kleinwohnungen – ein Zusammenschluss einzelner Wohnungen mit Küche und Bad, die an gemeinsame, zentrale Wohnbereiche angeschlossen sind. Für gewöhnlich zwischen 150 und 800 Quadratmeter groß, lassen sie sich ohne viele bauliche Veränderungen verschieden belegen. Zwar liegen sie in den Baukosten etwas höher als normale Wohnungen, bieten aber langfristig Flexibilität. Dieses Modell reagiert auch auf die Nachfrage bei der Genossenschaft, die immer wieder von bereits existierenden Gruppen angesprochen wird. Es

nimmt außerdem Bezug auf das experimentelle Wohnen, das vom Senat als einem der Geldgeber gewünscht war. Darüber hinaus erhielt das Projekt in der Lynarstraße eine KfW 40-Förderung von rund 970.000 Euro und einen Zuschuss der Umweltbank. Insgesamt beliefen sich die Kosten für Grundstück und Bauvorhaben auf 16 Millionen Euro, wovon 12,5 Millionen Baukosten waren.

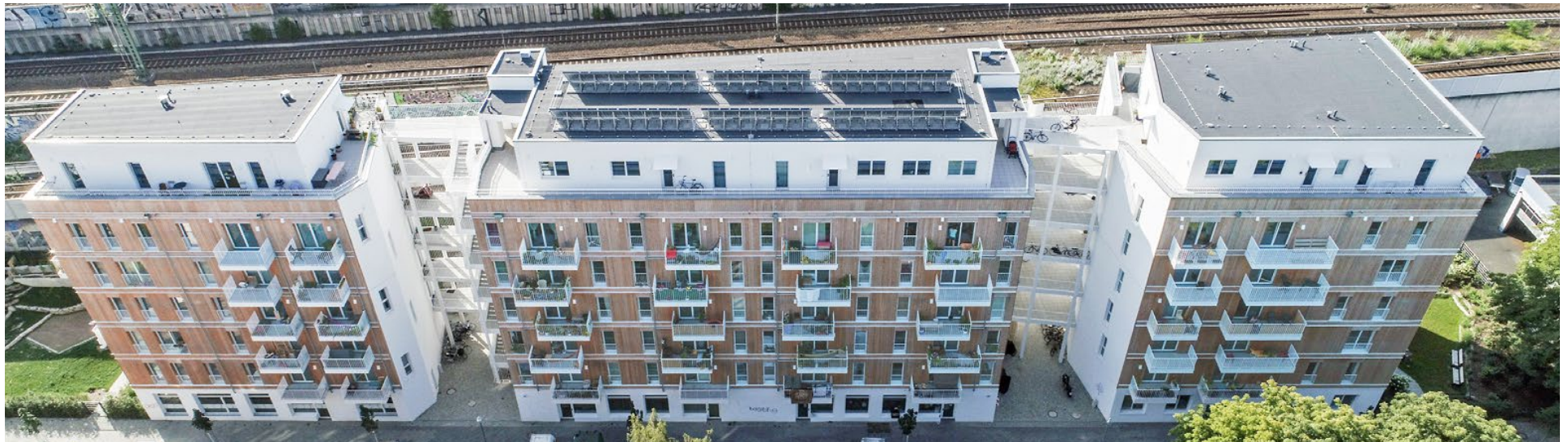
Die Wohnungen mit holzsichtigen Decken und Fußböden vermitteln eine angenehme Atmosphäre, und selbst der Wohnflur, der in den Grundrissen recht klein erscheint, bietet qualitativen Aufenthaltsraum. Interessant ist auch, dass jeder der drei Gebäudeteile Wilhelm, Berta und Gustav, oder West, Mitte, Ost, wie sie von den Bewohnern genannt werden, sich sehr unterschiedlich entwickelt – dies lässt sich eben nicht im



Trotz der drei Bauabschnitte gilt die neue Wohnstätte mit sozialen Funktionen im Erdgeschossbereich als ein Gebäude. Die Holzfassade aus Douglasie wird sich mit der Zeit gräulich verfärben. Foto: Markus Löffelhardt



Grundriss Regelgeschoss mit Clusterwohnungen, Foto unten: Schäferweningenprojekt





Voraus planen. Während in Wilhelm befreundete Familien, eine Studenten-WG und eine Mehrgenerationeninitiative das Haus beleben, bleibt Gustav mit seinen sieben Einraum-Appartements und dem betreuten Wohnen eher anonym. In der Nachbarschaft wurde das Projekt den Architekten zu folge überraschend gut aufgenommen, was wohl mit der frühen Beteiligung um die Gewerbenutzungen, die Integration sozialer Einrichtungen und eine Wohnnutzung, die einen großen Teil des Gleislärms abfängt, zusammenhängt.

Auch Innen ist die Holzkonstruktion sichtbar belassen. Die Fichte sorgt für ein angenehmes Raumklima. Foto: Schäferwenningerprojekt

Links: Die räumlich doch sehr sperrigen Außenanlagen sind zu einem Garten mit Spiel- und Grillplatz geworden. Foto: Schäferwenningerprojekt