



1

# HART AM RAND DER MACHBARKEIT

{Text: Falk Jaeger

## PREUSSENSIEDLUNG IN BERLIN

Etwas in Vergessenheit geraten war eine Siedlung von Hermann Muthesius am Berliner Stadtrand: Stark heruntergekommen, ja größtenteils unbewohnbar, standen die Bauten seit Jahren leer. Architekt Thomas Kubeneck ist das Kunststück geglückt, die Wohnungen trotz hoher Modernisierungskosten sowohl vor dem Abriss als auch vor der Gentrifizierung zu retten.

»Ist die Preussensiedlung noch zu retten?« – Die in der Fachpresse aufgeworfene Frage lag auf der Hand angesichts des beklagenswerten Zustands, in dem die hundert Jahre alte, denkmalgeschützte Siedlung in Berlin-Altglienicke vor zwei Jahren noch anzutreffen war. Drei Viertel der 45 kleinen Wohnhäuser waren bereits wegen Unbewohnbarkeit aufgegeben. Der Putz war von den Giebeln gefallen, Schornsteine abgängig, Türen und Fenster unrettbar verschlissen, die Freiflächen verkrautet, die Grünbereiche zugewuchert. Nur Kundige konnten die einstige Idylle vor dem inneren Auge erstehen lassen. Kundige wie der Architekt Thomas Kubeneck, der 1999 den Auftrag bekommen hatte, eine Bauaufnahme zu machen, weil die landeseigene Bavaria GmbH in Zusammenarbeit mit der (ursprünglich aus der IBA 1984/87 hervorgegangenen) Gesellschaft für behutsame Stadterneuerung S.T.E.R.N. die Häuser sanieren wollte. Doch die Bavaria-Mutter, die Berliner Bankgesellschaft, geriet in die Krise. Sodann ging die Siedlung von einer Hand in die nächste, bis schließlich die Terraplan Nürnberg 2008 in den Besitz der nahezu abbruchreifen Anlage kam und die Modernisierung mutig anging. Mutig deshalb, weil die bisherigen Eigentümer alle an dem Vorhaben gescheitert waren. Sie schafften es einfach nicht, das Projekt zu marktgängi-

gen Preisen zu realisieren. Dafür gab es drei wesentliche Gründe: den schlechten Bauzustand, das ungünstige Verhältnis von Nutz- zu Hüllfläche und die ziemlich periphere Lage der Anlage, zehn Minuten zu Fuß plus eine gute halbe Stunde S-Bahn vom Stadtzentrum entfernt.

## UNTERSCHIEDLICHE QUALITÄTEN

In zwei Bauabschnitten war die Siedlung 1910-13 nach der Gartenstadtidee entstanden, das heißt, den kleinen Häusern war jeweils ein Garten zur Selbstversorgung samt einem kleinen Anbau als Kleinviehstall zugeordnet. Der erste Bauabschnitt, von den Architekten Max Bel und Franz Clement geplant, wies in sieben Doppelhäusern 19 Wohnungen mit jeweils 55 m<sup>2</sup> auf. Man war wohl damals schon mit den ungünstigen Grundrissen mit ausschließlich Durchgangszimmern unzufrieden. Jedenfalls wurde mit dem zweiten Bauabschnitt kein geringerer als Hermann Muthesius betraut, der sich mit der Gartenstadtidee und den Landhaustypologien während seiner Zeit als Kulturattaché in England eingehend befasst hatte. Muthesius fasste 26 Reihenhäuser in drei kleine und eine größere Baueinheit zusammen und bildete mit den Baukörpern einen Wohnhof. Seine Häuser hatten zwar nicht mehr Wohnfläche, aber ausgesprochen praktische und noch heute passable Raumaufteilungen. Die fast seriell zu nennenden Schemagrundrisse sind von außen nicht abzulesen, denn da trieb Muthesius ein raffiniertes Spiel mit wechselnden Giebeln und hausübergreifenden Symmetrien. Die Fallrohre bilden zwar die Hausgrenzen ab, die Symmetrien suggerieren aber größere Einheiten und spannungsreiche Verhältnisse; auf diese Weise nehmen sie der Anlage das Kleinteilige, Spießige, das dem ersten Bauabschnitt noch innewohnte. >



2



4



3

[1] Originalzustand: Hermann Muthesius schuf eine verdichtete Wohnsiedlung, die sich an der Gartenstadtidee orientierte. Drei Zimmer pro Wohnung drängen sich auf 55 m<sup>2</sup>

[2] Vom innen liegenden Platz aus werden die einheitlichen Gestaltungsprinzipien wie typische Dachformen, gevoutete Schornsteine oder durchlaufende Gurtbandgesimse besonders deutlich

[3] Vor der Modernisierung befand sich ein Großteil der Reihenhäuser in einem dermaßen schlechten Zustand, dass nur noch etwa ein Viertel der Einheiten bewohnt war

[4] Singles, junge Paare, Alleinerziehende und einkommenschwächere Familien hauchen der instandgesetzten Siedlung heute wieder neues Leben ein



5

#### DIFFERENZIERTE MODERNISIERUNGSKONZEPTE

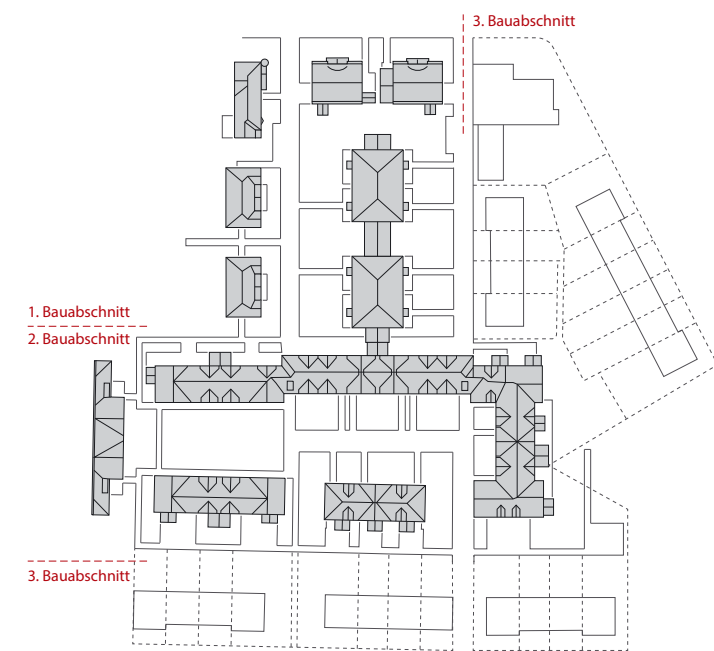
Die Terraplan als jüngster Eigentümer schaffte es nun, einen Erfolg versprechenden Sanierungsplan aufzustellen. Eine erhebliche Summe an Denkmalpflege-Fördermitteln floss in die ansonsten unrentable Anlage und Architekt Kubeneck konnte sich endlich der Aufgabe widmen, die ihm inzwischen zur Herzensangelegenheit geworden war.

Es war schnell klar, dass man im ersten Bauabschnitt Grundrisse verändern musste, Wohnungen zusammenlegen, »Puppenstubenfenster« vermauern und eine außen liegende Wärmedämmung aufbringen konnte. Muthesius' Häuser waren hingegen einer sorgfältigeren denkmalpflegerischen Behandlung würdig. Der Architekt ließ marode Türen originalgetreu nachbauen, Fenster teils aufarbeiten, teils formgerecht ersetzen. Die gestaltprägenden Schornsteine wurden rekonstruiert, wenngleich nur einer von ihnen für die zentrale Heizung in Funktion ist. Auch in die Dächer mit ihren handwerklich sorgfältig gedeckten Kehlen aus Biberschwänzen investierte man. Nur die Wiederherstellung der Klapppläden, für das originalgetreue Bild der Siedlung eigentlich unerlässlich, wurde aus Kostengründen auf spätere Zeiten verschoben.

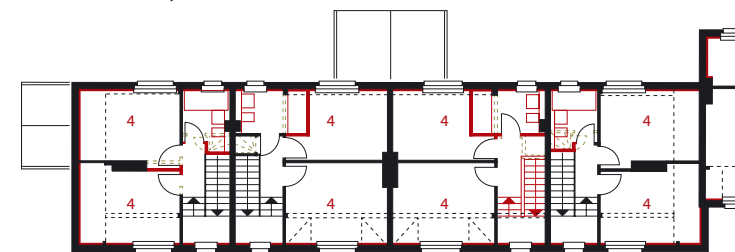
Drei Einheiten sind nicht mit saniert worden; sie waren vom Vorbesitzer schon verkauft worden. Alle anderen Häuser veräußerte die Terraplan vor Baubeginn. Man hat allerdings eine Eigentümergemeinschaft gegründet und somit im Ganzen planen und bauen können, ohne die für derartige Siedlungen tödliche Individualisierung. Durch Denkmalschutz und Steuersparmodelle rechnen sich die Wohnungen für die Anleger, von denen kaum einer das Anlageobjekt selbst bewohnt. Die Terraplan hatte Komplettpakete angeboten und kümmerte sich auch um Betrieb und Vermarktung der Objekte. Die bunt gemischte Mieterschaft besteht aus Familien mit niedrigem Einkommen, Alleinerziehenden, jungen Paaren und Singles.

Ein lukratives Investitionsprojekt ist aus dem finanziell hart am Rand der Machbarkeit gefahrenen Vorhaben nicht geworden, eher ein Zuschussgeschäft. Dafür eine ausgesprochen schicke Anlage mit hohem Wohnwert und zeitgemäß kompakten Wohneinheiten, auf die der Investor wenigstens mit Stolz verweisen kann. Und, das gilt für den zweiten Bauabschnitt, ein musterträchtig modernisiertes Kulturdenkmal ersten Ranges, das nicht zu Unrecht im vergangenen Jahr mit der Ferdinand-von-Quast-Medaille für Denkmalschutz des Berliner Senats ausgezeichnet wurde.

Lageplan, M 1:1500

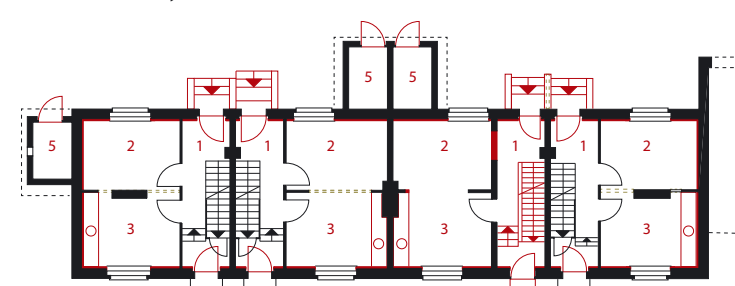


Grundriss OG, M 1:300



- 1 Vorraum/Diele
- 2 Wohnen
- 3 Kochen/Essen
- 4 Schlafen
- 5 Abstellraum

Grundriss EG, M 1:300



- neu
- alt
- Abbruch



6



7

ter der Materialgerechtigkeit und -wirkung ließ er einen ungefärbten, grauen Putz auftragen, der seine Farbe nur durch die Zuschläge erhielt.

Da die von Muthesius gebauten Häuser mit ihrem höheren Denkmalwert in ihren Proportionen nicht verändert werden sollten, erhielten sie im Unterschied zu jenen des ersten Bauabschnitts eine Innendämmung. Die Wetterhaut sollte sich hingegen am Originalzustand orientieren, dem materialsichtigen mineralischen Putz. Nur wenige Putzhersteller führen heute ein solches Material in ihrer Produktpalette und können die ermittelte Sieblinie liefern. Bei der Farbgebung waren deshalb Kompromisse einzugehen. In diesem Fall ist der Putz, verglichen mit dem Originalbefund, etwas zu grau ausgefallen. Aufgetragen wurde er nicht als extrem aufwendiger Besenputz, sondern – immerhin ebenfalls in einer Spritztechnik – mit der Putzleier. Im Ergebnis wirkt der materialsichtige Putz aber dennoch lebendiger als ein durchgefärbter, da er nicht dessen perfekte Homogenität zur Schau stellt.

Überraschenderweise ergab die genauere Untersuchung des Gesimses, das die Stockwerke optisch voneinander trennt und übrigens nicht auf Höhe der Geschosdecke liegt, dass auch dieses ohne tragenden Kern gänzlich aus Putz bestand. Es wurde mithilfe einer Lehre neu gezogen. •

## MATERIALSICHTIG ODER DURCHGEFÄRBT?

### WIEDERHERSTELLUNG DES AUSSENPUTZES

Vor der Modernisierung bot die Preußensiedlung ein Bild des Jammers, was vor allem den üblen Putzschäden geschuldet war. Den Altputz zu erhalten und partiell zu reparieren, wie etwa am etwas später erbauten Potsdamer Einsteinurm mit erheblichem Aufwand praktiziert, zog man daher gar nicht erst in Erwägung. Die Häuser des ersten Bauabschnitts mit ihrem geringeren Denkmalwert, die ohnehin eine äußere Wärmedämmung erhielten, wurden ohne besonderen Aufwand konventionell neu verputzt. Die Farbe des durchgefärbten Putzes, ein helles Sandgrau, gleich man dem Originalbefund an.

Als Muthesius jedoch seinen Teil der Preußensiedlung baute, ließ er nicht einfach die Putzer nach Gutdünken ihre Arbeit tun. Er hatte sehr genaue Vorstellungen von der Außenhaut der Häuser. Daraus folgte, dass auch bei der heutigen denkmalpflegerischen Sanierung ein besonderes Augenmerk auf den Putz zu legen war. Ein Cottage-Putz sollte es sein, wie ihn Muthesius in seiner Zeit in England 1896-1903 kennengelernt hatte; ein grober Besenputz, der auch die anlaufenden Schornsteine umkleidete. Als Verfech-

{Standort: Preußenstraße 41-47 und Germanenstraße 80-84, 12524 Berlin

{Auftraggeber: terraplan Grundstücksentwicklungsgesellschaft, Nürnberg, www.terraplan.info

{Architektur: Kubeneck Architekten, Berlin, www.kubeneck.de

{Tragwerksplanung: Ingenieurbüro Frank Schnaars, Berlin, www.frank-schnaars.de

{TGA-Planung: Ingenieurbüro Udo Bohn, Berlin

{Bauphysik: Ingenieurbüro Ingo Dreger, Kleinmachnow, www.ingenieurbuero-dreger.de

{Wohneinheiten: 16 (BA 1), 26 (BA 2)

{Wohnflächen: 55-70 m<sup>2</sup>

{Beteiligte Firmen:

Dachziegel: BA 1 – Koramic Hohlfalzziegel E 88 naturrot;

BA 2 – Koramic Berliner Biber 3 Rippen/Segmentbogen naturrot, Wienerberger, Hannover, www.wienerberger.de

Außenputz BA 2: Vorspritzmörtel VS 60, Unterputz Luftporenl

leichtputz LL 66/Plus, Ober-/Spritzputz historische Reihe

HR 810535 WX, Baumit, Bad Hindelang, www.baumit.de

Innenwanddämmung BA 2: TecTem Insulation Board Indoor,

Knauf Perlite, Dortmund, www.knauf-perlite.de

{weitere Informationen unter www.db-metamorphose.de