

BAUGRUPPE!
archiv
(pro webovou prezentaci)



Obsah

RITTERSTRASSE 50

ODERBERGER STRASSE 56

ZELTERSTRASSE 5

ESMARCHSTRASSE 3

STRELITZER STRASSE 53

FLOTTWELLSTRASSE 2





Anotace

Berlín, Německo

ifau und Jesko Fezer | HEIDE & VON BECKERATH

Verena von Beckerath, Jesko Fezer, Tim Heide,
Christoph Heinemann, Susanne Heiß, Christoph Schmidt

Fotograf: Andrew Alberts

Formát

- ↑ 1 - údaje o projektu
- ↑ 2 - stavební parametry
- ↑ 3 - příběh projektu

Název

R50 - cohousing

Datum vzniku

2010 - 02/2013

1

Název projektu

R50 – cohousing

Adresa

Ritterstraße 50, 10969 Berlín, Německo

Architekti

ifau und Jesko Fezer | HEIDE & VON BECKERATH
Christoph Heinemann, Susanne Heiß, Christoph Schmidt, Jesko Fezer, Verena von Beckerath, Tim Heide

Projektoví manažeři

Winfried Härtel, ifau und Jesko Fezer | HEIDE & VON BECKERATH

Profese

StudioC Nicole Zahner
Ingenieurbüro N. Lüttgens
DlMaGB (stavební dozor)

Stavebníci

Ritterstraße 50 GbR

Právní forma skupiny

GbR - společnost podle občanského práva

Začátek projektu

2010

Realizace

11/2011 - 02/2013

Ocenění

European Union Prize for Contemporary Architecture – Mies van der Rohe Award 2015 (nominace)

Gestaltungspreis Baukultur Deutschland Wüstenrot Stiftung (čestné uznání)

Archmarathon 2014 (nominace)

Self Made City - Weekend Special Program of Monditalia, 14th International Architecture Exhibition, La Biennale di Venezia 2014

German Architectural Annual (výběr)

Urban Living Award 2013 (nominace)

Architekturpreis Berlin 2013 (ocenění)

2

Počet podlaží

7

Počet bytů

19

Pozemek

2 056 m²

Zastavěná plocha

408 m²

Hrubá podlažní plocha

2 780 m²

Čistá užitná plocha

2 311 m²

Obytná plocha

2 037 m²

Plocha sdílených prostor

komunitní prostor	122 m ²
střešní terasa	38 m ²
balkóny kolem domu	462 m ²

Náklady na pořízení pozemku (zahrnuje související náklady např. na demolici, dekontaminaci apod.)

529 309 €

Náklady na stavbu (bez nákladů na pozemek)

3 887 385 €

Celkové náklady

5 391 492 €

Celkové náklady za m² obytné plochy

2 150 €/m²

3

→ 1

Pozemek byl součástí balíčku parcel, které Senát města Berlín v roce 2010 určil k prodeji za fixní cenu (tzv. Festpreisverfahren) pro účely projektů baugruppe. Konkrétní pozemek si vybrali společně architekt s projektovým manažerem a několika budoucími obyvateli. Pozemek byl této skupině přidělen a prodán za aktuální tržní cenu na základě soutěže spočívající ve vyhodnocení navrhovaných konceptů. Fixní cena a stanovená lhůta jednoho roku na realizaci koupě umožnily skupině důkladnou a ekonomicky efektivní přípravu projektu.

→ 2

Baugruppe vznikla v podstatě z okruhu přátel a kolegů (většinou umělců a jedinců tvůrčích profesí). Celkové skupina sestávala z 19 bytů, 64 osob, 24 dětí.

→ 3

Projekt R 50 původně začal jako „Genossenschaft“ (družstvo), nicméně v rámci diskuzí o právní formě této baugruppe bylo rozhodnuto ve prospěch „Bauherrengemeinschaft“, tedy společenství stavitelů, ve formě občanskoprávního sdružení (GbR – „Gesellschaft bürgerlichen Rechts“), a to z pragmatických a ekonomických důvodů s ohledem na soukromé vlastnictví. Projekt si přesto zachoval výrazné množství prvků charakteristických pro co-housingové projekty.

→ 4

Projekt R 50 byl financován pomocí soukromých úvěrů poskytnutých norimberskou Umweltbank a rovněž obdržel podporu od státní rozvojové banky KfW (úvěry s nízkou úrokovou sazbou poskytované udržitelným projektům).

→ 5

Základem architektonického konceptu je robustní a jednoduchá konstrukce s pečlivě propracovanými průchody na různých úrovních. V kombinaci s redukovanou a částečně exponovanou infrastrukturou, nezávislou modulární dřevěnou fasádou, průchody a otvory vytvořenými podle konkrétních potřeb této stavby a s balkóny po celém obvodu v každém patře poskytlo toto řešení obrovskou flexibilitu pro rozvržení půdorysů jednotlivých pater. Tato flexibilní „matrice“ domu byla základem pro diskuzi s budoucími obyvateli.

→ 6

Proces moderované participace ve formě diskuzí s celou baugruppe sehrál zásadní roli při utváření návrhu a stavbě domu. Baugruppe se scházela zhruba jednou měsíčně. Moderování diskuze zajišťoval projektový manažer a architekti. Rozhodnutí vycházela ze shody všech zúčastněných a často byla přijímána teprve po prodiskutování několika variant předem připravených ve spolupráci s architektem.

→ 7

Architekti vypracovali metodiku dotazníků a diagramů, pomocí kterých analyzovali prostorové potřeby jednotlivých členů skupiny. Výsledky analýzy byly následně diskutovány při osobních setkáních. Architektonický koncept umožňoval úpravu velikosti bytů. Společně s budoucími obyvateli byl definován obecný standard pro vybavení bytů, což umožnilo kolektivní postup při zařizování interiérů a snížilo náklady, ale zároveň zachovalo možnost individuálního řešení jednotlivých bytů.

→ 8

Dále se jednalo o umístění a dispozicích společných prostor (cca. 20% celkové plochy). Kromě balkónů po celém obvodu, zahrady a krytého prostoru v suterénu byly do projektu doplněny a architektonicky zapracovány dvouúrovňová víceúčelová společná místnost, prádelna, dílna a střešní terasa s letní kuchyní.

→ 9

Díky použitým materiálům a racionálnímu návrhu stavby se podařilo dosáhnout nízkých stavebních nákladů (v průměru 2150 EUR za m²).

→ 10

Stavba byla zahájena v listopadu 2011 a dokončena v únoru 2013. Výsledná energetická náročnost budovy je o 30% nižší než limity stanovené německou vyhláškou o energetických úsporách (EnEV 2009).

→ 11

Když se členové baugruppe nastěhovali, zbývalo stále ještě dorešit několik otázek jako např. rozvržení zahrady nebo interiér letní kuchyně. V domě se podařilo zajistit dobré a stabilní sousedské prostředí. Pouze jeden byt byl prodán novým členům, protože původní majitelé bytu se odstěhovali z Berlína. Několik bytů bylo pronajato na dobu určitou, a sice v souvislosti s granty a dalšími profesními aktivitami daných členů skupiny.

→ 12

Co-housingový projekt R 50 získal několik uznání a byl nominován na Cenu Evropské unie za současnou architekturu – cenu Mies van der Rohe 2015.

Formát

Autorská zpráva

Název

R50 - cohousing

Datum vzniku

2010 - 02/2013

Adresa

Ritterstraße 50, Berlín, Německo

„R 50 – cohousing“ je projekt typu baugruppe v berlínské čtvrti Kreuzberg. Iniciátory projektu byli architekti, kteří jej rozpracovali pro účely výběrového řízení, v jehož rámci byly hodnoceny návrhy pro nabízené stavební parcely. Realizace projektu pak proběhla ve spolupráci s budoucími obyvateli. Návrh vycházel z jasné urbanistické koncepce, robustního a detailně propracovaného architektonického návrhu a předpokládal kolektivní i individuální užívání.

V okolí této samostatně stojící budovy jsou zastoupena různá pojetí bytové výstavby charakteristická pro poválečný Berlín. Budova samotná má šest plnohodnotných pater, suterén a podkrovní. Skládá se v podstatě ze tří bloků a celkem nabízí 19 bytů, jedno studio a několik společných užitkových prostor. Pod nimi se nachází dvoupatrová víceúčelová společenská místnost napojená na hlavní vstup do budovy i veřejný prostor do ulice. V současné době je tato místnost rovněž k dispozici různým iniciativám z okolí a obecně pro veřejné účely. Železobetonová konstrukce omezená na nejnужnější minimum, redukováná a částečně exponovaná infrastruktura, modulární dřevěná fasáda s pevnými i směrem ven otevíratelnými skleněnými dveřmi vyvinutá speciálně pro tento projekt a balkóny po celém obvodu každého patra – to vše vytváří přímý dialog mezi architekturou domu a jeho využitím.

V souladu s cílem obyvatel domu vytvořit společný a ekonomicky dostupný prostor pro život i práci staví architektonický koncept budovy na kompaktní a ekonomické základní konstrukci doplněné v různých rovinách propracovanými detaily. Základem budovy je železobetonový skelet sestávající z jednoho vstupního a dvou dalších bloků, nezávislé dřevěné fasády a závěsné ocelové konstrukce pro ochozové balkóny kolem budovy. Do budovy lze vstoupit přes mírně

zapuštěný suterén, který propojuje soukromý a veřejný prostor. Všechny byty i společné místnosti vznikaly v rámci intenzivního konzultačního, diskuzního a plánovacího procesu, během něhož byla s ohledem na konstrukční předpoklady určena nejen velikost jednotlivých bytů, ale byly také zohledněny individuální požadavky na jejich prostorové uspořádání. Souběžně s tímto procesem byly stanoveny společné standardy vnitřního vybavení tak, aby individuální úprava jednotlivých bytů byla zároveň konfrontována se společným pojetím vybavení, shodnými použitými materiály a úpravou povrchů, které byly v některých částech ponechány pouze hrubě opracované. Tento strukturovaný, ale otevřený způsob plánování poskytl široké možnosti spolurozhodování o celém procesu, vnášení vlastních návrhů i zapojení se do stavby. Zároveň však také vedl ke společné dohodě budoucích obyvatel ohledně typu, rozmístění, velikosti a podoby společných prostor. K těm patří i poměrně velká městská zahrada, která přirozeně zapadá do okolní rezidenční zástavby z šedesátých let dvacátého století, přístupová rampa vedoucí k zastřešené ploše před suterénem, prádelna, dílna a střešní terasa s letní kuchyní a zimní zahradou. Prosvětlené interiéry zvenčí doplňují balkóny, které se táhnou po obvodu celé budovy a v rámci každého patra propojují jednotlivé byty.

Projekt „R 50 – cohousing“ je novým modelem nízkonákladového a cenově dostupného bydlení s maximální možnou mírou adaptability a flexibility. Ve snaze formulovat moderní udržitelný přístup k městskému bydlení projekt rovným dílem zohlednil sociální, kulturní, ekonomické i ekologické aspekty. Energetická náročnost budovy je o 30 % nižší, než požaduje německá vyhláška o energetických úsporách (EnEV 2009). Dalším zásadním rysem projektu potvrzujícím udržitelnost jeho konceptu je soulad stavby se stávající okolní zástavbou.

OBEČNÉ OTÁZKY

→ Co pro vás znamená BAUGRUPPE?

Baugruppe je především skupina klientů, kteří iniciují, rozvíjí a financují vlastní projekt. Může se jednat o rezidenční stavbu, spojení pracovních a obytných jednotek nebo specifické projekty pro více účelů využití. Model baugruppe není nový, ale jeho atraktivita stoupla v souvislosti se zvyšujícími se náklady v centrech velkých měst, vyšší potřebou sdíleného bydlení a novými způsoby života ve městě. Pro architektky představuje příležitost zapojit se do celého procesu již v počátečních fázích a zabývat se tak projektem komplexně s ohledem na všechny aspekty jeho plánování. Úloha architekta často překračuje obvyklé služby spočívající ve vytvoření návrhu, protože je třeba činit společná i individuální rozhodnutí a jejich výsledky do vznikajícího návrhu zapracovávat. Je to vhodný způsob, jak mohou vznikat ukázkové projekty kladoucí důraz na soužití, vysoký architektonický standard, volné prostory a integraci do městského prostředí.

→ Proč je podle vašeho názoru model baugruppe tak atraktivní? Jaké je motivace lidí obecně, kteří se do projektů baugruppe zapojují?

Projekty baugruppe mohou mít nejrůznější výchozí podmínky a priority. Společným rysem je větší nebo menší míra vlivu jednotlivých členů na vznik skupiny, nákup pozemku, koncept jeho využití, smluvní podmínky, financování, na velikost a podobu soukromých i sdílených prostor a v neposlední řadě na vlastní byt. Sdílené bydlení je atraktivní variantou zejména s ohledem na společenské změny, kdy roste počet rodin pouze s jedním rodičem, počet starších lidí i množství sdílených bytů. Obyvatelům v případě sdíleného bydlení také často stačí menší byt, protože některé užité prvky lze používat a spravovat společně. Vzhledem ke způsobu organizace a financování těchto projektů, do nichž zpravidla nejsou zapojeni ziskuchtiví investoři, lze vlastní bydlení pořídit za cenu, která je až o 25 procent nižší, než je na realitním trhu běžné. Nízké úrokové sazby a nejisté výhledy ohledně penzijního systému činí z investic do vlastní nemovitosti zajímavou alternativu k bydlení v nájmu.

→ Co si myslíte o participaci na plánování bytové výstavby a městském plánování?

Potřeba participace je výrazem zvýšeného povědomí o politických rozhodnutích, veřejných statcích a veřejném prostoru. Zapojení do navrhování a rozhodovacích procesů posiluje identifikaci s městem, vlastním okolím, budovami, parky a náměstími. Tyto procesy je však zapotřebí obezřetně řídit, což mohou architekti a urbanisté zajistit jen z části.

→ Jaký byl architektonický koncept projektu Flottwellstrasse 2? Jaké jsou jeho charakteristické rysy a možnosti přizpůsobení?

Základem konceptu je mohutná a jednoduchá konstrukce s pečlivě propracovanými propojeními na různých úrovních. V kombinaci s redukovanou a částečně exponovanou infrastrukturou, nezávislou modulární dřevěnou fasádou, průchody a otvory vytvořenými podle konkrétních potřeb této stavby a s balkóny po celém obvodu v každém patře poskytlo toto řešení obrovskou flexibilitu pro rozvržení půdorysů jednotlivých pater. Společně s budoucími obyvateli byl definován obecný standard pro vybavení bytů, což umožnilo kolektivní postup při zařizování interiérů a zároveň zachovalo možnost individuálního rozvržení jednotlivých bytů. Kromě balkónů po celém obvodu, zahrady a zastřešeného prostoru před přízemím tak byly do projektu doplněny a architektonicky zapracovány dvoupodlažní víceúčelová společná místnost, prádelna, dílna a střešní terasa s letní kuchyní.

Anotace

Dotazník vytvořili autoři výstavby. Dotazy byly zodpovězeny kanceláří v prosinci 2014.

POZEMEK A FINANCOVÁNÍ

→ Jak jste pozemek získali? Kdo ho koupil/vybral?

Pozemek byl součástí balíčku několika parcel určených pro projekty stavebních skupin. Konkrétní pozemek si vybrali společně architekt s projektovým manažerem a několika budoucími obyvateli. Kupujícím byla baugruppe jako taková.

→ Dostalo se vám nějaké podpory ze strany města (např. prostřednictvím fixní ceny pozemku)?

Pozemek byl této skupině přidělen a prodán za aktuální tržní cenu na základě soutěže spočívající ve vyhodnocení navrhovaných konceptů. Fixní cena a stanovená lhůta jednoho roku na realizaci koupě umožnily skupině důkladnou a ekonomicky efektivní přípravu projektu.

→ Jak byl projekt financován? Bylo v rámci projektu využito bankovní financování?

Projekt byl financován ze soukromých zdrojů a pomocí úvěrů poskytnutých norimberskou Umweltbank.

→ Další zdroje financování?

KfW (německá státní rozvojová banka poskytující úvěry s nízkou úrokovou sazbou určené pro udržitelné projekty)

BAUGRUPPE

→ Kdo projekt inicioval?

Architekti společně s projektovým manažerem, který se specializuje na koordinaci a moderování obdobných projektů.

→ Jak se dala skupina dohromady?

Skupina vznikla v podstatě z okruhu přátel a kolegů (většinou umělců a jedinců tvůrčích profesí).

→ Kolik měla baugruppe členů?

Formálně 19 členů, celkem 64 osob, 24 dětí.

→ Zaznamenáváte od dokončení projektu obměnu obyvatel domu?

Pouze jeden byt se bude prodávat, protože majitelé se budou stěhovat pryč z Berlína. Několik bytů bylo pronajato na dobu určitou, a sice v souvislosti s granty a dalšími profesními aktivitami členů skupiny.

ZAPOJENÍ DO PROJEKTU A KOMUNIKACE

→ O jakých aspektech projektu a domu se diskutovalo?

Individualizující prvky:

Architektonický koncept umožňuje úpravu velikosti bytů. Dále se jednalo o umístění a dispozicích společných prostor. Půdorysy jednotlivých bytů byly navrhovány ve spolupráci s jejich budoucími obyvateli na základě určitých standardů, které připravili architekti.

Společné prvky:

Zahrada, společné prostory (víceúčelový prostor pro práci a volný čas, včetně pokoje pro hosty), prádelna, dílna, střešní terasa, vchod do budovy, schodiště, ochozový balkón kolem celé budovy.

→ Jak často se konaly schůzky skupiny, a to i v průběhu jednotlivých fází projektu?

Jednou měsíčně (v průměru).

→ Kdo moderoval komunikaci s baugruppe? Jak se v rámci skupiny rozhodovalo?

Winfried Härtel (projektový manažer), ifau und Jesko Fezer | HEIDE & VON BECKERATH. Rozhodnutí vycházela ze shody všech zúčastněných a často byla přijímána teprve po prodiskutování několika variant předem připravených ve spolupráci s architekty.

→ Jaké byly hlavní problémy při moderaci celého procesu, jaká byla dynamika skupiny?

Nejkontroverznější a nejživější diskuze se týkala např. dispozice společných prostor nebo umístění některých místností a zařízení (dílna, prádelna, popelnice). Psychicky nejnáročnější a nejcitlivější pak byla jednání ohledně nákladů a úsporných opatření, kdy bylo potřeba se vzdát některých prvků nebo snížit kvalitativní nároky.

Formát

Kresba Mily Feldhaus, 5 let,
obyvatelka domu

Název

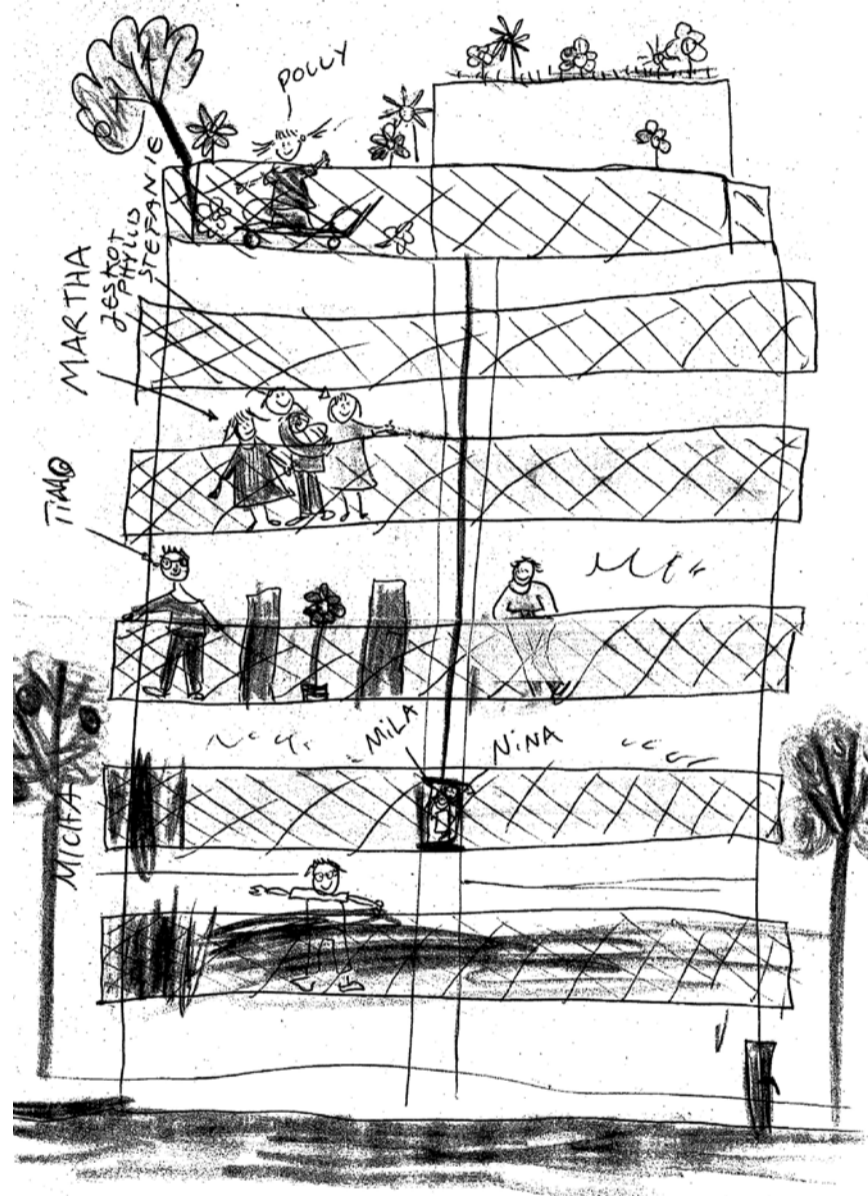
R50 - cohousing

Datum vzniku

2010 - 02/2013

Adresa

Ritterstraße 50, Berlín, Německo



Anotace

Berlín, Německo
ifau und Jesko Fezer | HEIDE & VON BECKERATH
Verena von Beckerath, Jesko Fezer, Tim Heide,
Christoph Heinemann, Susanne Heiß, Christoph Schmidt

↘ Formát

Seznam publikací o projektu
R50 - cohousing

↘ Název

R50 - cohousing

↘ Datum vzniku

2015

↘ Adresa

Ritterstraße 50, Berlín, Německo

→ Monografie

ARCHITECTURE ANNUAL 2014/15, Deutsches Architekturmuseum,
Frankfurt
am Main, 2014Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt, URBAN
INTERVENTION AWARD BERLIN 2013, Berlin, 2013Architektenkammer Berlin, ARCHITEKTUR BERLIN - Baukultur in und
aus
der Hauptstadt, Berlin, 2014

ARCHMARATHON AWARDS, Milano, 2014

Niklas Maak, WOHNKOMPLEX, München, 2014

Peter Cachola Schmal, Christina Gräwe, Yorck Förster, DEUTSCHES
ARCHITEKTUR JAHRBUCH - GERMANDougal Sheridan, TRANSLATING HOUSING: Berlin-Belfast, Belfast,
2014

→ Články

Wohnbaugemeinschaft in Berlin, DETAIL Konzept, 3/2014

Claus Kämpf, Individualität in Gemeinschaft ist möglich -
Wohnhaus R50, DBZ, 3/2014Olaf Bartels, Mehr Architektur wagen! Partizipative Wohnbauprojekte
in Berlin-Kreuzberg und Hamburg-Wilhelmsburg, WERK,
BAUEN+WOHNEN, 3/2014Gemeinschaftliches Entwerfen und Wohnen,
GARTEN+LANDSCHAFT, 02/2014Tibor Joanelly, Wohncouture, in: Spezialitätenwohnen,
WERK, BAUEN+WOHNEN, 11/2013Cordula Vielhauer, Experiment Gemeinschaft – Neue Wohnbauten
in Berlin, Wohnen auf der Stufe (Flottwell Zwei) and Gemeinsame
Haltung (R50),
DETAIL – Das Architekturportal, 23.08.2013Komplexe Beziehungen – Baugruppenprojekt in Berlin, BAUNETZ,
20.08.2013Florian Köhl, R50 – Wohnungsbau, in: 1A – BERLINER ZEITUNG
FÜR BAU-KUNST-KULTUR, 1/2013Balkone als Gemeinschaftszone; Wandelbare Gemeinschaftsflächen,
Interview s Veronou von Beckerath a Christophem Heinemannem
(Kirsten Klingbeil a Doris Kleilein), STADTBAUWELT, 36/2013Brauchen und Haben, Interview Hily Peleg s Ruth Buchanan, Jesko
Fezer, Judith Hopf a Florianem Zeyfang o Baugruppe R50, in:
TEXTE ZUR KUNST – Architecture, 92/2013Daniel Spruth, Niloufar Tajeri, Wohnen/Housing (Timeline), in:
Think Global,
Build Social, ARCH+ 211/212, 2013

Uwe Rada, Jeder für sich und alle zusammen, TAZ, 25.05.2011

ARCH+ features 4, R 50 – ifau and Jesko Fezer | HEIDE & VON
BECKERATH, ARCH+ 201/202, 2011

↘ Formát

Oderberger Straße 56

↘ Název

Oderberger Straße 56

↘ Datum vzniku

09/2007 - 04/2010

↘ Adresa

Oderberger Straße 56, Berlín,
Německo



Anotace

Berlín, Německo

BARchitekten

Antje Buchholz, Jack Burnett-Stuart, Michael Matuschka,
Jürgen Patzak-Poor

Fotograf: Jan Bitter

Formát

↑ 1 - údaje o projektu

↑ 2 - stavební parametry

↑ 3 - příběh projektu

↓ 4 - biografie

Název

Oderberger Straße 56

Adresa

Oderberger Straße 56, Berlín,
Německo

Datum vzniku

09/2007 - 04/2010

1

Název projektu

Oderberger Straße 56

Adresa

Oderberger Str. 56, 10435 Berlín,
Německo

Architekti

BARarchitekten
Antje Buchholz,
Jack Burnett-Stuart,
Michael Matuschka,
Jürgen Patzak-Poor

Projektoví manažeři

BARarchitekten

Profese

IFB, Berlín/Delta-i

Stavebníci

Oderberger 56 GbR

Právní forma skupiny

GbR - společnost podle
občanského práva

Začátek projektu

09/2007

Realizace

09/2008-04/2010

Ocenění

BDA Preis Berlín 2012
(čestné uznání)

Deutscher Bauherrenpreis 2012
Neubau

Deutscher Bauherrenpreis 2012
Hohe Qualität - Tragbare
Kosten im Wohnungsbau, GDW
Berlín

Deutscher Architekturpreis 2011
(užší výběr)

KFW Award 2010

KFW Bank, Berlín (1. místo)

4

BARarchitekten

(Base for Architecture and Research)

Architektonický ateliér BARarchitekten byl založen v roce 1992. Tento tým s různými zájmy a zaměřením pracuje na pomezí architektury a výzkumu. Mezi jeho nejznámější projekty patří Oderbergerstrasse 56, Spreefeld Berlín (2012–2014) nebo též výstava Ludwig Leo – Ausschnitt (Berlín, 2013, Architectural Association London, 2015). Projekty studia BAR získaly mnoho různých ocenění v Německu i v zahraničí, k výrazným úspěchům patří také nominace na cenu Evropskou cenu za současnou architekturu - Cenu Miese van der Rohe 2015 (Spreefeld Berlín).

Antje Buchholz

Antje Buchholz žije a pracuje v Berlíně. Vystudovala architekturu na berlínské Univerzitě umění a na londýnské Architectural Association (AA). Přednášela urbánní antropologii na Svobodné univerzitě (2000

2

Počet podlaží

7,5

Počet jednotek (bytové a nebytové)

17

Pozemek

315 m2

Zastavěná plocha

162 m2

Hrubá podlažní plocha

1 270 m2

Čistá užitná plocha

988 m2

Obytná plocha

883 m2

bydlení 569 m2

ateliéry 176 m2

obchod 137 m2

Plocha sdílených prostor

129 m2

Náklady na pořízení pozemku (zahrnuje související náklady např. na demolici, dekontaminaci apod.)

158 000 €

Náklady na stavbu (bez nákladů na pozemek)

1 480 000 €

Celkové náklady

2 092 500 €

Celkové náklady za m2 obytné plochy

2 368 €/m2

3

→ 1

V roce 2003 zakoupilo studio BARarchitekten v městě organizované dražbě malý pozemek o velikosti 315 m2, který měl jisté nevýhody – špatné světelné podmínky, omezení ze strany památkového úřadu a navíc byl pozemek dočasně využíván jako garáž. Architektům se tak podařilo pozemek koupit za nízkou cenu.

→ 2

Pro banky tehdy model baugruppe nebyl příliš známým pojmem; úvěr se však výjimečně podařilo získat za výhodných podmínek od norimberské Umweltbank. Aby bylo možné celý projekt uskutečnit, byla založena dvě občanskoprávní sdružení. Jedno z nich koupilo pozemek a mělo pronajímat přízemní prostory (kavárna, galerie, studio), druhé sdružení pak fungovalo jako baugruppe, jejíž členové financovali byty v soukromém vlastnictví.

→ 3

Architekti vypracovali prostorový model zdůrazňující možnosti smíšení více funkcí („mixed use“). Cílem projektu Oderberger 56 bylo vytvořit město ve městě – prototyp platformy udržitelného inovativního urbanismu v miniaturním měřítku, založeného na zhuštění prostoru, nižším užívání aut, vytváření lokálních sítí a na otevřenosti vůči změnám. Inspirací pro organizaci vnitřního prostoru se stal model moskevského domu Narkomfin a teorie architektury podle Teda Smithe ze San Diega.

→ 4

Baugruppe měla celkem šest členů, z nichž tři v domě žili, tři v něm pracovali; dům měl tedy smíšenou vlastnickou strukturu.

→ 5

Architektonický návrh připravilo studio BARarchitekten předem. V horní části budovy se nachází několik dvojic bytů (vždy jednoho velkého a jednoho malého), které lze využívat společně i odděleně. Toto uspořádání umožňuje reagovat na přírůstky do rodiny či snížení počtu členů domácnosti, vytvořit si domácí kancelář nebo jednu z částí pronajímat. Do sebe zapadající prostory ve svém rozvržení obklopují hlavní schodiště, které umožňuje vstup do jednotek z pater i mezipater, čímž rozšiřuje spektrum jejich možného využití. V prostřední části domu byla vytvořena malá dvoupatrová studia určená k pronájmu pro malé firmy či pracovní skupiny. S ohledem na malou podlahovou

plochu (která je částečně kompenzována dvojnásobnou výškou stropů) se nájemně pohybuje na cenově dostupné úrovni. V přízemí se nachází kavárna, obchod/dílna a 5 m2 „experimentálního prostoru k pronájmu“, který je v současné době využíván jako galerie. Studio v suterénu lze pronajmout samostatně nebo propojit s obchodem v přízemí.

→ 6

Baugruppe se scházela jednou za dva měsíce. Betonová konstrukce budovy byla v interiéru ponechána nedokončená, pokrytá pouze jednoduchou vysoce izolační vrstvou. Členové baugruppe řešili úpravy a zařízení interiérů, tedy např. podlahy, stěny, koupelny či společné prostory (střešní terasa, společný pokoj pro hosty v horním patře, společný dvůr, galerijní prostory na úrovni ulice), v rámci diskuze, kterou moderovali zástupci studia BARarchitekten. Rozhodování pak následovalo vždy poté, co skupina došla ke shodě.

→ 7

Stavba byla zahájena v roce 2008. Většinu stavebních činností zajišťovala stavební firma, nicméně o některé detaily jako např. vnitřní schodiště či vestavěný nábytek se postarali sami architekti v duchu motto „udělej si sám“. Stavba byla dokončena v roce 2010.

→ 8

Dům v rámci svého okolí přispívá k živé interakci, komunikaci a spolupráci, kavárna i galerie jsou vhodným místem pro setkávání. Symbióza pracovního prostředí a bydlení vytváří nové místní síť a podporuje otevřenost vůči změnám.

a projektování staveb na Technické univerzitě (2004–2005) v Berlíně. Kromě toho se podílela na mnoha výzkumných projektech týkajících urbanismu v každodenní praxi, a to např. v Neapoli, Londýně či Varšavě. V roce 2012 získala stipendium na Německé akademii v Římě Villa Massimo. Společně s Jürgenem Patzak-Poorem vytvořili několik prostorových případových studií a výstav. Animovaný film DLRG, který vytvořila ve spolupráci se Svenem Flechsenharem a Majou Weyermann jako součást výstavy Ludwig Leo – Ausschnitt, získal první cenu za animaci na 8. istanbulském mezinárodním bienále architektury v roce 2014.

Jack Burnett-Stuart

Jack Burnett-Stuart se narodil v Londýně a žije a pracuje ve skotském Aberdeenu. Vystudoval antropologii na Cambridge University a architekturu na Architectural Association v Londýně. V letech 1996 až 2013 působil v Los Angeles, kde byl členem rady Fóra architektury a městského plánování (1998–2003), a přednášel také na University of Queensland v Brisbane (1996) a Kalifornii na institutu SCI-Arc a Woodbury University v Burbanku (1996–1999). Kromě toho je Jack Burnett-Stuart autorem mnoha článků, mj. o Ludwigu Leovi a Tedu Smithovi.

Michael Matuschka

Michael Matuschka vystudoval průmyslový design v Essenu a ve Vídni a architekturu na Univerzitě umění v Berlíně. Zaměřuje se především na vývoj a realizaci projektů územního plánování, aplikaci experimentálních a ekonomických stavebních postupů a věnuje se rovněž možnostem pro stavbu svépomocí. Žije a pracuje v Berlíně.

Jürgen Patzak-Poor

Jürgen Patzak-Poor žije a pracuje v Berlíně. Vystudoval architekturu na londýnské Architectural Association a na berlínské Univerzitě umění. Působil na různých univerzitách včetně Queensland University v Brisbane (1996), Svobodné univerzity v Berlíně (2000), Oxford Brooks University (2000–2002), Technické univerzity v Chotěbuzi (2008) či University of Ulster v Belfastu (2003–2006). V roce 2012 spolupracoval s Antje Buchholz ve Villa Massimo v Římě. Věnuje se především interakci výzkumu a praxe a otázce, jak může architektura přispět k vytváření sociálních a ekonomických sítí.

↘ Formát

Dotazník

Autorská zpráva

↘ Název

Oderberger Straße 56

↘ Adresa

Oderberger Straße 56, Berlín, Německo

↘ Datum vzniku

09/2007 - 04/2010

OBEČNÉ OTÁZKY

→ Co pro vás znamená BAUGRUPPE?

Financovat projekt o více bytových jednotkách tak, že mezi ně rozdělíte riziko i náklady jen dobrý model, ale zároveň je to možnost vytvořit určitou komunitu.

Komunitu, která je nedílnou součástí města a poskytuje prostor pro práci i bydlení. Komunitu, která je otevřená vůči různým způsobům bydlení a nabízí prostor pro nájem i osobní vlastnictví. Komunitu, která není sebestředná, ale je v kontaktu se svým okolím prostřednictvím veřejných aktivit (viz např. „experimentální prostor“ Oderberger Strasse).

Pro architekta jsou projekty baugruppe možné pouze v případech, že jsou nastavena jasná pravidla vymezující pole působnosti architekta a budoucích uživatelů. Může to být konstrukce budovy (jako tomu bylo v Oderbergerstrasse) nebo vytvoření obecného standardu pro účely návrhu, stavby a povrchových úprav (jako u projektu Spreefeld).

→ Proč je podle vašeho názoru model baugruppe tak atraktivní? Jaká je motivace lidí obecně, kteří se do projektů baugruppe zapojují?

Berlín mával výhodu v dostatečné zásobě levných pozemků přímo v centru města. Stále je k dispozici mnoho příležitostí, a to i po tom, co si ty nejlepší pozemky rozebrali developři. Teprve se ukáže, jestli se hnutí stavebních skupin za současných tržních podmínek udrží. Určitě bude potřeba být daleko vynalézavější než dříve a nacházet způsoby, jak využít i okrajovější pozemky. Myšlenku baugruppe bude třeba posílit, protože to už není jen možnost, jak se dostat k levnému, hezky navrženému bytu v centru.

→ Co si myslíte o participaci na plánování bytové výstavby a městském plánování?

To jsou dvě úplně samostatné věci. „Bytovou výstavbou“ myslíte sociální bydlení? Bylo by hezké, kdyby se úspěchy baugruppe mohly přenést i do oblastí sociálního bydlení – projekty baugruppe koneckonců jsou „sociální“. Jen ta bytová výstavba je tak jiná. Participace je drahá: k tomuto procesu je zapotřebí vysoká míra řízení, jinak by to byl chaos. Vezměte si Byker Wall v Newcastlu, neobvykle velký bytový projekt dotýkající se v podstatě celé čtvrti, a to vše se zapojením obyvatel. Erskine tam měl deset let kancelář. Za normálních okolností prostě nejsou k dispozici kapacity pro takový způsob odborné participace.

→ Jaký byl architektonický koncept projektu Flottwellstrasse 2?

Jaké jsou jeho charakteristické rysy a možnosti přizpůsobení? Oderberger Strasse 56 (OD56) je berlínský projekt založený na případové studii a iniciovaný architekty. Rozvíjením a zdůrazňováním myšlenky smíšeného využití tento projekt vytváří udržitelný a inovativní typ urbanismu, založený na lokálních sítích a vysoce efektivním využití energie. Slouží jako prototyp udržitelné výstavby, a to jak v rámci stávajících měst, tak v nových městských oblastech.

POZEMEK A FINANCOVÁNÍ

→ Jak jste pozemek získali? Kdo ho koupil/vybral?

Pozemek byl pořízen v dražbě (kupujícími byla skupina několika málo jedinců, převážně architektů).

→ Dostalo se vám nějaké podpory ze strany města (např. prostřednictvím fixní ceny pozemku)?

Ze strany města jsme žádnou podporu nedostali. Kromě toho, že pozemek je velmi malý, se vyskytly ještě další potíže, které vedly k velice nízkému ocenění. Šlo o právní problémy, protože pozemek byl využíván jako garáž a kvůli tomu byl propojen s vedlejší parcelou. Navíc v té době byla nejistá budoucnost městských lázní, které na sousedním pozemku plánovali rozsáhlou výstavbu.

→ Jak byl projekt financován? Bylo v rámci projektu využito bankovní financování?

Ano, od Umweltbank.

→ Další zdroje financování?

Ne.

BAUGRUPPE

→ Kdo projekt inicioval?

BARarchitekten.

→ Jak se dala skupina dohromady?

Síť přátel.

→ Kolik měla baugruppe členů?

Celkem šest, ve třech případech jsou to lidé, kteří v domě bydlí, v ostatních třech případech zde pracují.

→ Zaznamenáváte od dokončení projektu obměnu obyvatel domu?

Žádná fluktuační.

ZAPOJENÍ DO PROJEKTU A KOMUNIKACE

→ O jakých aspektech projektu a domu se diskutovalo?

Individualizující prvky:

Interiérové dokončovací práce, např. podlahy, stěny, koupelny.

Společné prvky:

Společná střešní zahrada, společný pokoj pro hosty v horním patře, společný dvůr, společný výstavní prostor na úrovni ulice.

→ Jak často se konaly schůzky skupiny, a to i v průběhu jednotlivých fází projektu?

Jednou za dva měsíce.

→ Kdo moderoval komunikaci s baugruppe? Jak se v rámci skupiny rozhodovalo?

Moderování zajišťovalo studio BARarchitecten a rozhodování probíhalo na základě dohody.

→ Jaké byly hlavní problémy při moderaci celého procesu, jaká byla dynamika skupiny?

Všichni (kromě architektů) byli rádi, když nemuseli rozhodovat o příliš velkém množství věcí.

Všichni (kromě architektů) byli rádi, když se nemuseli příliš často scházet.

AUTORSKÁ ZPRÁVA

OD56 je postavena podle nízkenergetických standardů (K40) s vysokou měrou izolace, trojskly, vytápěním dřevěnými peletami a zelenou střechou. Udržitelnost budovy se ovšem zakládá na myšlence vnitřního „miniaturního urbanismu“. Díky pečlivé analýze hustě zalidněné oblasti je budova navrhovaná jako struktura, která nabízí nepřetržitě rozmanitost využití a v průběhu času poskytne solidní základnu pro rozvoj městských sítí. Pro zdůraznění kvality byl beton v interiérech ponechán hrubý, potřený je jednoduchým a vysoce izolačním nátěrem.

Horní část budovy sestává z dvojic velkých a malých bytů, které je možné užívat buď společně, nebo odděleně. Hodí se pro rozrůstající se či zmenšující se rodiny, domácí kanceláře a další pronajímání. Propojené prostory budovy jsou uspořádané okolo hlavního schodiště, které umožňuje přístup k jednotkám jak z pater a podest, což rozšiřuje spektrum možného využití.

Střední část budovy se skládá z malých dvoupodlažních pronajímatelných studií pro malé podnikatele a pracovní skupiny. Prostory s malými podlažními plochami (kompenzované částečně dvakrát tak vysokými stropy) se nabízejí k výhodným pronajímáním. V přízemí je kavárna, obchod či dílna a 5 m² „experimentálního prostoru“ osvobozeného od nájemného, momentálně se využívá jako galerie. Suterénní studio je možné pronajímat samostatně nebo propojené s obchodem nad ním.

Tato různorodost programu – a různorodost pronajatých prostor a prostor majitelů – podporuje vytváření přizpůsobivých sítí v rámci budovy a interakci budovy se všednodenním životem okolní komunity. Kavárna, kam si mohou na oběd zajít jak uživatelé domu, tak lidé z okolí, je toho zdárným příkladem. Během dne budovu využívá více lidí, než v ní v noci spí.

Ve srovnání s homogenní a rigiditou neaktuálnějších rozvoje měst, nabízí OD56 město ve městě – prototypickou platformu pro udržitelný i inovativní urbanismus ve zmenšené podobě, založený na vysoké hustotě obyvatel, malém využití aut, lokálních sítích a otevřenosti ke změnám. Takovou základnu je možné adaptovat na rozmanité situace města a může být i zdrojem lokálního dění, podporuje totiž komunikaci, spolupráci a proměnu.

● ODB56

↘ Formát

Model, dřevo

↘ Název

Oderberger Straße 56

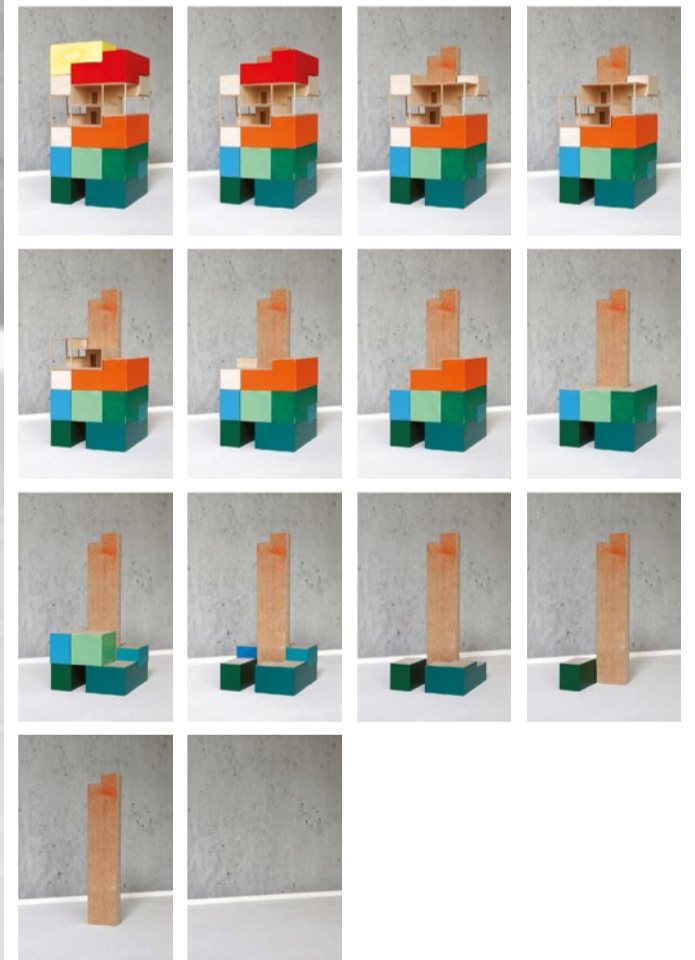
↘ Datum vzniku

09/2007 - 04/2010

↘ Adresa

Oderberger Straße 56, Berlín,
Německo

C01 modely



Anotace

Berlín, Německo

BARarchitekten

Antje Buchholz, Jack Burnett-Stuart, Michael Matuschka,
Jürgen Patzak-Poor

Fotograf: Jan Bitter

● ODERBERGER STRASSE 56

↘ Formát

Seznam publikací o projektu
Oderberger Straße 56
a kanceláři BARarchitekten

↘ Název

Oderberger Straße 56

↘ Datum vzniku

2015

↘ Adresa

Oderberger Straße 56, Berlín,
Německo

→ Monografie (výběr)

Gebaute Lebensräume der Zukunft – Fokus Stadt, Bundesstiftung
Baukultur, Berlin, 2015

WOHNEN UND GEMISCHTE QUARTIERE, Baukulturbericht,
Berlin, 2014

Dougal Sheridan, TRANSLATING HOUSING: BERLIN- BELFAST
INNOVATIVE HOUSING PROVISION: PRECEDENTS AND
PROPOSALS, Belfast, 2014

BARarchitekten, Gregor Harbusch, LUDWIG LEO AUSSCHNITT
(kat. výst.), Berlin, 2013

FALLSTUDIEN ROM 2012, Villa Massimo – Deutsche Akademie Rom,
Rom, 2013

Kristien Ring, ODERBERGER STR. 56, in: Self Made City,
Stadtgestaltung und Wohnprojekte in Eigeninitiative, Berlin, 2013

Ungewöhnlich Wohnen! Bremer Perspektiven, Berlin, 2012

Insidious Urbanism, Pratt Institute, New York, 2012

Oliver Heckmann und Friederike Schneider, Grundrissatlas
Wohnungsbau, Berlin, 2011

John Bock, MODELLSTADT, FischGrätenMelkStand (kat. výst.),
Temporäre Kunsthalle Berlin, Köln, 2010

Marie-Ange Brayer, Bart Lootsma, MODELLSTADT und DESIGN
BEHAVIOUR von Conor Moloney, (kat.) Archilab 2004 Orléans
The Naked City, Orléans, 2004

SHIFTING THE VIEW - DOCUMENTATION OF
THE COMMONPLACE, Los Angeles, 1999

→ Články

SPREEFELD, Bauwelt, 39/2014

Roland Stimpel, MULTIFUNKTIONS PUZZLE in: mischen, Deutsches
Architektenblatt, 02/2014

MISCHEN POSSIBLE, Gemischte Quartiere, Garten + Landschaft,
Zeitschrift für Landschaftsarchitektur, 2/2014

Tibor Joanelly, WOHNCOUTURE, in: Spezialitätenwohnen,
werk bauen + wohnen, 11/2013

GEMEINSCHAFTSRÄUME EXTERN, in: Collective Spaces,
Stadtbauwelt 199, 9/2013

Anh-Linh Ngo, „NORMAL“ AT LAST? NEW GERMAN
ARCHITECTURE OFF THE THERAPIST'S COUCH, in:
Architecture's Core, Harvard Design Magazine, 35/2012

Laura Weissmüller, LEBENSENTWURF TETRIS, Süddeutsche Zeitung,
25. 6. 2011

Jack Burnett-Stuart, WHERE IS LEO?, AA Files, 61/2011

Friederike Meyer, UNGEWÖHNLICH WOHNEN, Bauwelt 25/2011

Laura Weissmüller, DIE VERSTEINERTE HAUPTSTADT, Süddeutsche
Zeitung, 06. 12. 2010

Doris Kleilein, SLOW ARCHITECTURE, Experiment Wohnungsbau,
Bauwelt, 42/2010

ARCH+ FEATURES 1, BARARCHITEKTEN, MISCHEN POSSIBLE,
ARCH+ 200, 2010

JEDER IST EIN ARCHITEKT, in: Situativer Urbanismus –
zu einer beiläufigen Form des Sozialen, Arch+ 183, 2007

MODELLE BAUEN, Arbeitsmethodik von BAR, in: Off-Architektur 1,
Szenen, ARCH+ 166, 2003

ZE5

Formát

→ Pohled z Zelterstraße
← Uliční trakt, vstupy

Název

BlGyard

Datum vzniku

12/2008 - 10/2010

Adresa

Zelterstraße 5, Berlín, Německo

D01 fotografie video

archivní list č. 013/029



Anotace

Berlín, Německo
zanderrotharchitekten
Sascha Zander, Christian Roth

Fotograf: Simon Menges

ZELTERSTRASSE 5

BAUGRUPPE! archiv je neprodějný a pouze pro studijní účely. Samostatné obrazy, text i dílčí části není možné šířit, kopírovat a rozmnožovat libovolnou technikou.

Formát

↑ 1 - údaje o projektu

↑ 2 - stavební parametry

↑ 3 - příběh projektu

↓ 4 - biografie

Název

BIGyard

Adresa

Zelterstraße 5, Berlín, Německo

Datum vzniku

12/2008 - 10/2010

1

Název projektu

BIGyard

Adresa

Zelterstrasse 5, 10439 Berlín, Německo

Architekti

zanderrotharchitekten, Berlín
Sascha Zander, Christian Roth

Projektoví manažeři

Smarthoming GbR

Profese

Andreas Leipold, Berlín
N. Lüttgens
herrburg Landschaftsarchitekten

Právní forma skupiny

GbR - společnost podle občanského práva

Začátek projektu

2007

Realizace

04/2009-10/2010

Ocenění

Deutscher Bauherrenpreis
Neubau 2014 (ocenění)

Best Architects 2014
(ocenění)

Architekturpreis Berlin 2013
(ocenění)

Deutscher
Landschaftsarchitektur-Preis 2013
(čestné uznání)

BDA Preis Berlín 2012
(čestné uznání)

Deutscher Architekturpreis 2011
(ocenění)

2

Počet podlaží

4+7

Počet bytů

45

Pozemek

3 350 m²

Zastavěná plocha

2 094 m²

Hrubá podlažní plocha

9 100 m²

Obytná plocha

6 624 m²

Čistá užitná plocha

-

Plocha sdílených prostor

-

Náklady na pořízení pozemku (zahrnuje související náklady např. na demolici, dekontaminaci apod.)

2 080 000 €

Náklady na stavbu (bez nákladů na pozemek)

10 000 000 €

Celkové náklady

15 130 000 €

Celkové náklady za m² obytné plochy

2 280 €/m²

3

→ 1

Rezidenční projekt Ze05 iniciovali architekti ze studia zanderrotharchitekten, kteří v roce 2008 koupili pozemek v Zelterstrasse.

→ 2

Studio zanderrotharchitekten navrhlo obytný komplex nabízející různé typy jednotek a sestávající ze dvou souběžných částí – na straně do ulice stojí pruh řadových domků se společnou stometrovou fasádou, druhý souběžný pruh pak tvoří třípatrové řadové domky, resp. byty, orientované do zahrady a na nich stojí řada třípatrových penthouseů. Celý komplex nabízí 45 obytných jednotek. Mezi oba pruhy architekti umístili společnou zahradu, tzv. „BIGYard“.

→ 3

Baugruppe v Zelterstrasse měla od počátku 72 členů. Každý z nich podepsal s architektky smlouvu vymezující úlohy architekta a klienta. Architekti měli za úkol vytvořit architektonický koncept domu – konstrukci obou obytných pruhů, návrh fasády, vstupy a stavební plán budovy. Jednotliví členové baugruppe pak zase měli možnost volby ohledně interiéru – rozhodovali o uspořádání bytů, o dispozici jednotlivých místností a o použitých povrchových materiálech. Architekti zároveň zajistili katalog prefabrikovaných stavebních prvků, jako jsou např. schody nebo příčky umožňující širokou škálu interiérových řešení podle přání a potřeb klientů. Součástí smlouvy byla od začátku předem stanovená konečná kalkulace ceny za metr čtvereční. Členové baugruppe Ze05 byli mladí vzdělaní lidé ze střední třídy dlouhodobě žijící ve městě, většinou akademici, lékaři a právníci.

→ 4

Financování projektu si zajišťovali budoucí obyvatelé domu individuálně pomocí úvěrů.

→ 5

Poté, co bylo zajištěno financování projektu, byla ustavena rada BIGyard sestávající z dvanácti vybraných zástupců skupiny. Její schůzky organizovala společnost specializující se na projektové řízení, kterou provozuje studio zanderrotharchitekten. Rada se s projektovou společností scházela pravidelně každý měsíc a byla informována o postupu plánování a stavby.

Na rozdíl od ostatních projektů typu baugruppe se diskuze se skupinou omezovaly na minimum. Samotní architekti nebyli se členy skupiny ani s jejich zástupci konfrontováni vůbec – jasné rozdělení kompetencí a úkolů bylo definováno podpisem smlouvy na začátku

projektu. A byli to právě architekti, kdo navrhl společnou terasu o ploše 250 m², saunu, letní kuchyni a několik hotelových pokojů, přičemž vše bylo financováno ze společného rozpočtu baugruppe.

→ 6

Stavba obytných částí byla zahájena v roce 2009. Na stavebním procesu, který dozorovalo studio zanderrotharchitekten, se podílelo 42 různých společností, které si baugruppe najala.

→ 7

Celý proces postupoval rychle kupředu. Hrubá stavba byla hotová na konci roku 2010 a budoucí obyvatelé komplexu mohli začít s úpravami jednotlivých bytů. Předem stanovené náklady na metr čtvereční se podařilo dodržet, což představuje velký úspěch architektů a projektové společnosti.

→ 8

Projekt Ze05 získal mnoho ocenění včetně prestižní Německé architektonické ceny v roce 2011.

Počet obyvatel se zvýšil, protože se narodilo hodně dětí.

4

zanderrotharchitekten

Sascha Zander a Christian Roth založili kancelář zanderrotharchitekten v Berlíně v roce 1999. Tento mladý tým nechtěl o architekturu jen přemýšlet, ale chtěl ji také tvořit. Proto vyvinul efektivní koncept stavebních skupin, na jehož základě oba architekti v Berlíně navrhli a zrealizovali mnoho bytových projektů. Kromě svého hlavního zaměření na inovativní bytovou výstavbu kancelář se stejným nasazením navrhuje školy, zpracovává a realizuje projekty technických a provozních budov a promýšlí budoucí možnosti nepopulárních

panelových domů. Architektura kanceláře zanderrotharchitekten se vyznačuje konzistentností konceptů, organizace i designu, což dobře ilustruje například mnohonásobně oceněný bytový komplex v Zelterstrasse nebo bytový dům v Schönholzer Strasse v Berlíně.

Sasha Zander

Sasha Zander vystudoval architekturu na Porýnsko-Vestfálské univerzitě (RWTH) v Cáchách, na Umělecké akademii v Düsseldorfu a na Bartlett School of Architecture v Londýně. Studium na Bartlett School of Architecture dokončil v roce 1995 a o dva roky později promoval v oboru územního plánování na RWTH. V roce 1999 se

stal členem Komory německých architektů a v roce 2013 vstoupil do Svazu německých architektů (BDA).

Christian Roth

Christian Roth studoval na Porýnsko-Vestfálské univerzitě (RWTH) v Cáchách, Umělecké akademii v Düsseldorfu a Polytechnické univerzitě (E.T.S.A.) v Madridu. Studium architektury na RWTH dokončil v roce 1998. V roce 2006 se stal členem Komory německých architektů a v roce 2013 vstoupil do Svazu německých architektů (BDA).

↘ **Formát**

Seznam publikací o projektu
BIGyard

↘ **Název**

BIGyard

↘ **Datum vzniku**

2015

↘ **Adresa**

Zelterstraße 5, Berlín, Německo

→ **Monografie**

Martin Peck, Atlas Moderner Betonbau, München, 2013

Kristien Ring, Selfmade City: Stadtgestaltung und Wohnprojekte in Eigeninitiative, Berlin, 2013

Johannes Kister, Neufert Bauentwurfslehre, 40. Auflage, Wiesbaden, 2012

Oliver Heckmann, Friederike Schneider, Grundrissatlas Wohnungsbau, Basel, 2011

Andreas Ruby, Ilka Ruby, Re-Inventing Construction, Berlin, 2010

Sybille Kramer, Schools, Educational Spaces, Salenstein, 2010

Oliver Elser, Peter Cachola Schmal, Deutsches Architektur Jahrbuch 2008/09, München, 2009

New Forms of Collective Housing in Europe, Arc en Rêve, Basel, 2009

Per Brauneck, Gunter Pfeifer, Stadthäuser, Eine Wohnbautypologie, Basel, 2009

Schulen und Kindertagesstätten, Berlin, 2009

Dorothee Dubrau, Architekturführer Berlin-Mitte, Berlin, 2009

Friedrich von Borries, Matthias Böttger, Updating Germany. 100 Projekte für eine bessere Zukunft, Ostfildern, 2008

Lukas Feireiss, Robert Klanten, Strike a Pose, Eccentric Architecture and Spectacular Spaces, Berlin, 2008

Georg Giebeler, Rainer Fisch, Atlas Sanierung, München, 2008

Oliver Heckmann, Friederike Schneider, Grundrissatlas Wohnungsbau, Basel, 2004

Marie-Ange Brayer, Béatrice Simonot, ArchiLab's futurehouse, radical experiments in living space, London, 2002

Lothar Juckel, Architektur in Berlin, Jahrbuch 2002, Berlin, 2002

→ **Články (výběr)**

Wohnanlage in Berlin, Detail, 05/2012

Berliner Format, Architectural Review, 10/2011

Die größte Baugruppe Berlins, Bauwelt, 29/2011

Stadt selber bauen, Baumeister, 11/2010

Klares Bekenntnis, Baukultur, 2/2010

Der Städtebau des Machbaren, Bauwelt, 40/2008

amc – Le Moniteur Architecture, 10/2008

Erweiterung einer Typenschule in Schulzendorf, Detail, 11/2007

Grundschule Schulzendorf, Bauwelt, 47/2007

Mansarde, Parasit oder Symbiont?, Detail, 12/2006

Konzept Wohnungsbau, Baulücke in Berlin, Detail, 03/2002

Füllung einer Baulücke am Prenzlauer Berg, Bauwelt, 40/2001



Berlin ist nicht Freiburg..

Das ist unterschiedlich. Häufig sind es Menschen Ende dreißig die ein bisschen Geld beieinander haben und ihr Nest bauen wollen. Aber auch Rentner und Studenten. Können Sie uns beschreiben wie ein solches Projekt entsteht? Wichtig ist, dass wir zuerst die Konzepte für die Grundstücke entwickeln und erst danach unsere Gesellschafter suchen. Damit erledigen sich die allermeisten Diskussionen bereits von selbst, denn es will sowieso nur der mitmachen, dem das Projekt grundsätzlich gefällt. Der Entwurf kommt also von zanderroth architekten? Ja, wir lassen uns von den Gesellschaftern vertraglich die gestalterische Hoheit über Rohbau und Fassade zusichern. Aber natürlich informieren wir sie stets über den Stand des Projekts und beantworten auch alle Fragen die man uns stellt. Ich kann aber meinen Bodenbelag schon selbst aussuchen? Ja klar, innen dreht sich das komplett. Bei Rohbau und

Wieso träumen die Menschen hierzulande noch immer vom Häuschen im Grünen und nicht von einer Baugruppe?

sz: Das hat in erster Linie finanzielle Gründe. Viele Menschen kommen gar nicht auf den Gedanken in der Innenstadt zu wohnen – es erscheint ihnen zu teuer. Und wenn ich von Innenstadt spreche, dann meine ich auch nicht Berlin-Marzahn, sondern Prenzlauer Berg und Charlottenburg. Welche Personen entscheiden sich für die Baugruppe? cr: Das ist unterschiedlich. Häufig sind es Menschen Ende dreißig die ein bisschen Geld beieinander haben und ihr Nest bauen wollen. Aber auch Rentner und Studenten. Können Sie uns beschreiben wie ein solches Projekt entsteht? Wichtig ist, dass wir zuerst die Konzepte für die Grundstücke entwickeln und erst danach unsere Gesellschafter suchen. Damit erledigen sich die allermeisten Diskussionen bereits von selbst, denn es will sowieso nur der mitmachen, dem das Projekt grundsätzlich gefällt. Der Entwurf kommt also von zanderroth architekten? Ja, wir lassen uns von den Gesellschaftern vertraglich die gestalterische Hoheit über Rohbau und Fassade zusichern. Aber natürlich informieren wir sie stets über den Stand des Projekts und beantworten auch alle Fragen die man uns stellt. Ich kann aber meinen Bodenbelag schon selbst aussuchen? Ja klar, innen dreht sich das komplett. Bei Rohbau und

Fassade haben wir die gestalterische Hoheit, innen dürfen die Bewohner ihre eigenen Wünsche ausleben. Wir müssen uns eben schon von Beginn an fragen, hält das Haus das aus. Wenn es das nicht tut, hat es sowieso ein Problem. Bei unserem ersten gemeinsamen Projekt haben wir aber noch die Vorhänge ausgesucht (lacht). Man kann also sagen, dass sie toleranter geworden sind? cr: Wir haben gemerkt, dass wir umfassende Gestaltung nicht leisten können und auch nicht leisten wollen. In der jeder Wohnung muss sich der Einzelne wieder finden können. sz: Wir sind keine Geschmackspezialisten und haben auch nicht zu bestimmen wie die Bewohner die nächsten dreißig Jahre wohnen sollen. Worin liegen die Unterschiede zwischen Ihren Projekten und einer klassischen Baugruppeneinrichtung? cr: Wir sind günstiger und dadurch ist es für uns deutlich einfacher Mitstreiter zu finden. Gleichzeitig kann auch ein ganz anderer Qualitätsanspruch verwirklicht werden. Denn durch den geringeren Preis bieten sich uns auch mehr finanzielle Freiäume um anständige Häuser zu bauen. Darüber hinaus ist es möglich – vor allem das Thema Gemeinschaft betreffend – Einrichtungen zu schaffen, die es beim Bauträger in dieser Form niemals geben würde, weil sich damit kein Geld verdienen lässt.



Sascha Zander und Christian Roth gründen die Berliner Büro vor mittlerweile 14 Jahren. Bis heute konnten sie gemeinsam mit ihren zahlreichen Geschäftspartnern 25 Baugruppenprojekte realisieren.

Werdend diese Einrichtungen in der Gruppe entwickelt?

sz: Nein, die denken wir uns aus! Wir haben beim Bau von Zelterstrasse von Anfang an gesagt, wir wollen eine gemeinschaftliche Dachterrasse mit 250 Quadratmetern, wir wollen eine Sauna, eine Sommerküche und einige Hotelzimmer. Das war unsere Vorgabe. Wir haben begründet warum wir glauben, dass das klug ist und die Gesellschafter haben gesagt: Herzlichen Glückwunsch. Das haben wir uns zwar nicht selbst gedacht, aber es überzeugt uns. Entsteht echte (Bau)Gemeinschaft nicht erst durch Reibung? cr: Wir sind günstiger und dadurch ist es für uns deutlich einfacher Mitstreiter zu finden. Gleichzeitig kann auch ein ganz anderer Qualitätsanspruch verwirklicht werden. Denn durch den geringeren Preis bieten sich uns auch mehr finanzielle Freiäume um anständige Häuser zu bauen. Darüber hinaus ist es möglich – vor allem das Thema Gemeinschaft betreffend – Einrichtungen zu schaffen, die es beim Bauträger in dieser Form niemals geben würde, weil sich damit kein Geld verdienen lässt. Es ist nämlich sehr wichtig, dass die Kosten die wir zu

Beginn ansagen mit dem was wir bauen übereinstimmen. Denn das ist bei vielen Bauherrengemeinschaften immer wieder ein gigantisches Problem. Die Budgets der Bauherren sind ja nun einmal endlich. sz: Wir geben das jedes mal exakt vor. cr: Das ist ein Hauptthema: Kommt bitte mit unserem Geld aus. Das versuchen wir und das bekommen wir auch hin. sz: Zum Beispiel hat das Projekt Zelterstrasse nach Abrechnung exakt soviel gekostet, wie wir es vor fünf Jahren geschätzt haben, 16 Millionen Euro. Das macht uns schon stolz. Warum ist aber dann ein Baugruppenprojekt soviel teurer? cr: Bei uns gibt es keinen Gewinn. Es gibt Planungsleistungen, es gibt Steuerleistungen, aber keinen Gewinn. Den Gewinn machen die Gesellschafter. Zum Beispiel haben wir die Zelterstrasse für sagehafte 2300 Euro pro Quadratmeter fertig gestellt. Bereits zum Einzugsstermin kostete der Quadratmeter am Markt 3300 Euro. Die Gesellschafter können die Mitgliedschaft in einer Bauherrengemeinschaft also durchaus als Investment sehen? cr: Ja, und in der Zelterstrasse gibt es auch zwei, die das Projekt genau aus diesem Grund mitgemacht haben. sz: Für uns sind Bauträger und Bauherrengemeinschaft keine völlig fremden Wesen. In der ersten hat man aber deutlich



Das Büro von zanderroth architekten war einmal als Wohnung innerhalb einer Baugruppe geplant. Heute beschäftigt das Büro an diesem Ort 20 Mitarbeiter.

Wie könnten Investitionen in die Allgemeinheit aussuchen?

sz: Gerade versuchen wir städtische Grundstücke zu binden um mietpreisgebundene Wohnungen herstellen zu können. Das würde so funktionieren, dass die Stadt uns ein Grundstück zur Verfügung stellt. Wir vereinbaren davor, dass zum Beispiel 30 Prozent der Wohnungen zu je sechs Euro Miete vergeben werden. Darin liegt ein Teil des Grundstückswerts und die Differenz tragen die anderen Eigentümer. Mittelschicht subventioniert also die Mietpreisbindung, die in Berlin schon lange nicht mehr gibt. Baugruppen haben also immer eine soziale Komponente? sz: Richtig! Es ist aber auch bei manchen Baugruppen so, dass ein Projekt beispielsweise eine Kindertagesstätte mitbringt. Dennoch funktioniert die strategische Nutzung städtischer Grundstücke in Berlin bisher eher schlecht. Die Verwaltung erkennt dem Wert solcher Dinge nicht! Ich habe mich gerade mit einem Betreiber einer getroffen. Das sind zwei Baracken gewesen, die für eine Million Euro saniert wurden, dabei ist das Grundstück an sich sechs Millionen Euro wert. Die hätten zu uns kommen und fragen sollen was könnten wir denn mit Grundstück anfangen? Dann hätte es gar keine Förderung gebraucht, weil wir so viel Ertrag aus

Wie lautet also Ihre Forderung?

sz: Wir sagen: Liebe Stadt, begreife deine Grundstücke als wertvolles Gut, setze sie strategisch ein und frage dich aus welcher Verbindung hast du den maximalen Vorteil. Das muss nicht gemeinnützig sein, die Stadt soll nichts verschenken! Sie soll sich fragen was brauche ich und wer kann mir das bieten. Soll die Stadt nicht nur Infrastruktur bereitstellen, sondern auch Urbanität? sz: Nein, um Gottes willen. Wir machen die Vorschläge, wenn sich jetzt noch Stadtplanungsämter damit beschäftigen müssten wäre das zwar toll, aber funktionieren würde es – zumindest hier in Berlin – nicht. Muss auch nicht sein. Aber bisher wurden Grundstücke einfach verkauft und die Frage stellt sich schon, ob das klug ist. In Amsterdam macht man so etwas zum Beispiel nicht. Diese Stadt ist Großgrundbesitzer, sie gibt ihre Grundstücke in Erbpacht weiter – die Holländer verstehen gar nicht wie man dieses Land überhaupt verkaufen kann.



Das Projekt XX (oben) ist die bislang größte Baugruppe von zanderroth architekten und umfasst 300 Grundstücke. Blindtest Blindtest Blindtest Blindtest Blindtest.



Für die Projekte in der Zelterstrasse übertragen die Architekten die Prinzipien des Reihenhausens in einen städtischen Kontext.

Anotace

Berlín, Německo
zanderrotharchitekten
Sascha Zander, Christian Roth

Zdroj: <http://www.multimedia-broschuere.com/porcelaingres/gemeinsam/page5.html#/4>, přístup 11. 01. 2015



Anotace

Berlín, Německo
Kaden-Klingbeil (Kaden + Partner)
Tom Kaden, Tom Klingbeil

Fotograf: Bernd Borchardt

Formát

- ↑ 1 - údaje o projektu
- ↑ 2 - stavební parametry
- ↑ 3 - příběh projektu
- ↓ 4 - biografie

Název

e_3

Datum vzniku

06/2006 - 06/2008

Adresa

Esmarchstraße 3, Berlín,
Německo

1

Název projektu

e_3

Adresa

Esmarchstraße 3, 10407 Berlín,
Německo

Architekti

Kaden-Klingbeil Architekten
(Kaden + Partner)
Tom Kaden, Tom Klingbeil

Projektoví manažeři

Kaden-Klingbeil

Profese

Prof. Julius Natterer, Etoy,
Švýcarsko

Stavebníci

e_3 Bau GbR

Právní forma skupiny

GbR - společnost podle
občanského práva

Začátek projektu

06/2006

Realizace

08/2007 - 06/2008

Ocenění

Deutscher Bauherrenpreis 2009
(uznání)

BDA Preis Berlín 2009

Bundessieger Effizienzhaus 2009

Deutscher Holzbaupreis 2009

Detail Preis 2009 - Ästhetik
und Konstruktion Sonderpreis
Holz(zvláštní cena)

Ingenieurbau Preis 2008

2

Počet podlaží

7

Počet bytů

6

Pozemek

472 m²

Zastavěná plocha

222 m²

Hrubá podlažní plocha

1 269 m²

Čistá užitná plocha

174 m²

Obytná plocha

940 m²

Plocha sdílených prostor

-

Náklady na pořízení pozemku (zahrnuje související náklady např. na demolici, dekontaminaci apod.)

280 000 €

Náklady na stavbu (bez nákladů na pozemek)

1 320 000 €

Celkové náklady

2 120 000 €

Celkové náklady za m² obytné plochy

2 255 €/m²

3

→ 1

U zrodu baugruppe stály tři rodiny, které chtěly v roce 2006 postavit ekologický a udržitelný dům. Poté, co je několik architektů odmítlo, získali kontakt na architektky Kadenu a Klingbeila, kteří byli ochotni navrhnout experimentální celodřevěnou stavbu. V době, kdy projekt začínal, se v Německu stavěly dřevostavby o maximálně třech patrech. I později, když byly v Berlíně povoleny pětipatrové dřevostavby, byl sedmipatrový dům ze dřeva velkou zvláštností. Členové baugruppe dopřáli architektům čas a autonomii pro jednání s úřady zodpovědnými za německé stavební a požární předpisy.

→ 2

Baugruppe požádala architektky o pomoc také při hledání vhodného pozemku. Když se jej podařilo nalézt, majiteli pozemku se záměr skupiny zalíbil a poskytl jí čas, aby si její členové našli dostatek dalších zájemců a zajistili si financování.

→ 3

Postupně se ke skupině začali připojovat noví členové, které se podařilo najít přes přátele a známé nebo například i přes inzerát pověšený na sousedově plotě. Celkový počet členů skupiny E3 se rozrostl na osm rodin.

→ 4

Projekt z 95 % financovala německá Umweltbank, která klade důraz na ekologickou udržitelnost projektů.

→ 5

Ve spolupráci s odborníky na požární bezpečnost byla vypracována strategie splňující bezpečnostní předpisy obytných budov. Nejdůležitějším protipožárním opatřením je venkovní betonové schodiště, které probíhá podél protipožární zdi sousedního domu na levé straně a zajišťuje ideální únikovou cestu, protože nemůže vzplanout ani se zaplnit kouřem. Bytový dům je postaven za použití systému dřevěných sloupů a trámů. Nosná konstrukce je vyrobena z lepeného lamelového dřeva v kombinaci s dřevobetonovými tvárniciemi. Než projekt získal stavební povolení, byla všechna inovativní řešení úředně schválena. Dům se tak stal první sedmipatrovou městskou dřevostavbou v Evropě.

→ 6

Architekti se skupinou diskutovali půdorysy bytů i použité materiály. Členové baugruppe přitom předem souhlasili, že architekti budou

mít rozhodovací pravomoci ohledně celkové konstrukce, fasády a architektonického návrhu. Každá rodina měla obývat jedno patro (pouze s výjimkou dvou bytů ve druhém patře). Diskuze moderovali sami architekti, o otázky spojené s financováním se starala jejich architektonická kancelář. Rozmístění pokojů částečně předurčovala už samotná dřevěná konstrukce. Terasy byly financovány ze společného rozpočtu jako polosoukromé prostory. Schůzky se skupinou se konaly každý čtvrtek po dobu téměř dvou let.

→ 7

Stavební proces byl velice pečlivě naplánován a samotná stavba trvala přesně sedm týdnů – každý týden přibýlo jedno patro. Primární energetická náročnost stavby byla o 50 % nižší než u tradičních stavebních postupů.

→ 8

Tento bytový dům, který získal řadu ocenění, byl dokončen v roce 2008.

→ 9

Baugruppe má stále stejné členy jako na začátku, terasy domu byly „zprivatizovány“. Architektonická kancelář zahájila úspěšnou kariéru specialisty na stavby ze dřeva.

4

Kaden + Partner

Architektura studia Kaden + Partner se vyznačuje především důrazem na konstruktivnost, společenský aspekt stavění a městský prostor. Hlavním předmětem zájmu studia je bydlení jako prostor sociální interakce, které má kombinovat individuální a sdílené aspekty.

Dřevo je v rámci města vnímáno jako určitý nástroj. Cílem studia Kaden + Partner však není stavět typické dřevostavby, nýbrž využít

dřevo pro primární konstrukce, kdy je dřevo v různých formách využíváno pro vytváření prostoru a kombinováno za účelem zcela nedogamtické optimalizace.

Společně s dalšími deseti berlínskými architektonickými kancelářemi si Kaden + Partner trufají formulovat alternativy k městské urbanistické politice, čímž si již vysloužili přezdívku Teameleven – coby jakýsi příslib nového architektonického směřování.

Formát

Autorská zpráva

Název

e_3

Datum vzniku

06/2006 - 06/2008

Adresa

Esmarchstraße 3, Berlín,
Německo

AUTORSKÁ ZPRÁVA

Projekt e3 byl realizovaný na pozemku v berlínské ulici Esmarchstraße. Jedná se o první sedmipodlažní dřevěnou konstrukci ve středové oblasti velkoměsta v Evropě.

Dřevo, jakožto stavební materiál, si vyžaduje nejvyšší standardy protipožárního plánu. Pro projekt byly stěžejní tři parametry: Kromě návrhu krátkých únikových cest, které budou kompletně izolované od kouře, a instalace kouřového hlásiče, se odolnost proti požáru maximalizovala ochranným pláštěm (obložení) z neporézní a celistvých sádrovláknitých desek na nosných a tžujících dřevěných částech.

Konstrukce obytného prostoru sestávají téměř výhradně ze dřeva. Výjimkou jsou pouze obě protipožární stěny z prefabrikátů k sousední budově vlevo i vpravo a dvě instalační jádra z monolitického betonu. Nosné příčky široké 320 x 360 mm a stejně dimenzované nosníky z lepené dřevěné konstrukce na obvodové stěně jsou vyplněné 160 mm silnými stěnami z masivního dřeva. Díky tomu je možné vyloučit těžko zvladatelné požáry v mezerách. Dalším bodem protipožárního konceptu je neporézní opláštění všech nosných prvků. To z vnitřní strany sestává vždy ze dvou 18 mm širokých sádrovláknitých desek a tvoří hned po zatmelení spár na viditelné straně povrch připravený k malbě.

Požadavky na nejvyšší standardy kvality a provedení i extrémně krátká doba výstavby byly splněny, protože byly dřevěné konstrukce průmyslově zhotoveny předem za kontrolovaných podmínek v klimatizované hale. Výsledkem je, že bylo možné investorovi předat nový dům již devět měsíců od začátku výstavby. Dřevo jakožto materiál není na vnější fasádě vidět, poněvadž by pomalu zvětrávající dřevěná fasáda v kontextu dané městské zástavby působila jako naprosto cizí těleso. Dřevo bylo tedy použito v první řadě jako konstrukční a izolační materiál s nejlepšími stavebně-fyzikálními vlastnostmi a skvělou energetickou bilancí.

Projekt e3 konečně dokázal, že 22 m vysoké, sedmipatrové stavby s dřevěnou konstrukcí v městské zástavbě je možné zrealizovat při dodržení veškerých německých protipožárních předpisů a opticky dům nepůsobí cize. Vysoké domy s dřevěnou konstrukcí jsou stále reálnější.

Formát

Emailová komunikace
baugruppe - hledání architekta

Název

e_3

Datum vzniku

06/2006 - 06/2008

Adresa

Esmarchstraße 3, Berlín,
Německo

→ Poptávka investorů ze dne 22. března 2006

„Jsme berlínská Baugruppe. Rádi bychom uzavřeli proluku ve čtvrti Prenzlauer Berg. Máme velký zájem o výstavbu sedmipodlažního domu s dřevěnou konstrukcí pro více rodin. Je to z technického hlediska možné? A povoluje to berlínské stavební právo?“

→ Odpověď Kaden-Klingbeil Architekten

„K vašemu projektu je potřeba podotknout, že je soudobý stavební řád Berlína principiálně městské výstavbě ze dřeva otevřený – příklání se ke vzorovému stavebnímu řádu MBO 2002, který zavedením nového opatření „zpomalení požáru“ (K 60, tzn., že v případě požáru zabrání na minimálně 90 minut vznícení dřevěné konstrukce) poukazuje zcela jasně nové technické možnosti protipožární ochrany. Ovšem je třeba zde zmínit, že toto opatření platí především pro tzv. čtvrtou kategorii budov (horní hrana vrchní podlahy \geq / < 13 m). Váš projekt se však řadí do páté kategorie budov (horní hrana vrchní podlahy \geq / < 22 m) a v důsledku toho do kategorie požadavků F 90 „ohnivzdorný“, s odolností vůči požáru 90 minut, což neznamená nic jiného,

než že jsou „podstatné části nehořlavé s hořlavými součástmi.“ Dosud počítáme se dvěma odchylkami od platného berlínského stavebního práva:

- Osvobození od § 27 (1) berlínského stavebního řádu (Nosné konstrukce nejsou ohnivzdorné, ale brzdí požár)
- Osvobození od § 31 (1) (Stropy nejsou ohnivzdorné, ale brzdí požár)

Navrhujeme následující postup:

1. Včasné oznámení plánovaného projektu obecnímu úřadu v Pankowě a senátní správě pro rozvoj města
2. Na základě návrhu stavby vypracují odborníci na protipožární ochranu studii proveditelnosti
3. Studii odsouhlasí investor, architekt, odborníci na protipožární ochranu a případně další odborníci na plánování
4. Stavební úřad, berlínští hasiči a odborníci na protipožární ochranu si objasní relevantní body protipožární ochrany, obzvláště obě odchýlení
5. Vyhotovení konceptu protipožární ochrany a dodání stavební žádosti“

→ Dopis investorů ze dne 4. dubna 2006

„Ostatní architekti (pozn.: Baugruppe se dotazovala více berlínských architektonických kanceláří na proveditelnost bytového domu s dřevěnou nosnou konstrukcí.) znovu explicitně poukázali na možné problémy městské výstavby bytových domů s dřevěnou nosnou konstrukcí:

- dlouhý a složitý proces schvalování
- přísné podmínky protipožární ochrany, které mohou vést k ostříkovačím zařízením nebo obložení zdí kovovými deskami
- vysoké pojištění budovy
- vyšší stavební náklady
- jedná se sice o dřevěnou konstrukci, ale dřevo nebude vidět.

Z těchto důvodů se nám již nezdá reálné, postavit projekt s dřevěnou konstrukcí.“

→ Odpověď Kaden-Klingbeil Architekten

Jistě si to bude žádat více komunikace, ale proces schvalování delší nebude

Podmínky protipožární ochrany: vnější zdí budou obloženy pouze dvěma vrstvami sádrokartonových desek z vnitřní strany a jednou vrstvou zvenčí. U obložení kovovými deskami, které zmiňují

kolegové, se jedná o vyhotovení protipožární stěny, která se zde realizovat nebude, a my dále počítáme jen s přidaným hlásičem požáru

Vyvstává následující doplňující otázka: Co v bytě hoří? Nikoli konstrukce, ale koberce, tapety, nábytek, záclony, ubrusy, přehozy atd. Ani jeden z našich investorů nemusel v uplynulých dvanácti letech uzavírat vyšší pojištění kvůli dřevěné budově

Náklady: hovoříme-li o kvalitě energeticky úsporného domu podle KfW-40 a porovnáme-li dva rozdílné systémy hrubých staveb: lehké fasády v kombinaci se dřevem a obvyklé železobetonové konstrukce se stejnými izolačními a technickými vlastnostmi, počítáme s takřka stejnými náklady (samozřejmě se objeví oproti pilotnímu projektu „rozdílové náklady“)

Dřevo by mělo být vidět pouze v oblasti spoje dřeva a betonu

„Dřevěný dům“ v městském okolí Berlína pro nás nutně neznamená dřevěnou fasádu.

Anotace

Text byl uveřejněn v db deutsche bauzeitung 06/2008.

↘ **Formát**Seznam publikací o projektu
e_3↘ **Název**

e_3

↘ **Datum vzniku**

2015

↘ **Adresa**Esmarchstraße 3, Berlín,
Německo→ **Monografie**

KUNSTJAHR 2014, Berlin, 2014

Hermann Kaufmann, Winfried Nerdinger, Bauen mit Holz - Wege
in die Zukunft, München, 2012Wohnhaus in Holzbauweise, in: Energieeffiziente Architektur
in Deutschland, 2009

Deutsches Architektur Jahrbuch 2008/09, München, 2009

Friedrich von Borries, Matthias Böttger, Updating Germany.
100 Projekte für eine bessere Zukunft, Ostfildern, 2008→ **Články**

Fertighäuser auf dem Weg nach oben, szonline, 18./19.10.2014

ASPEKTE Brandschutz – Lückenschluss mit Holz, in: Bau, Beratung,
Architektur, 10/2014Zehngeschossige Hochhäuser aus Holz, Frankfurter Allgemeine
Zeitung, 6. 2. 2014Neue Dichte in der Stadt – Gut leben im Kuschelkiez, Baumeister,
9/2014

Irgendwie irre kreativ, Der Freitag, 37/2014

Ziemlich viel Holz, Der Freitag, 32/2014

ARCH+ 198/199, 2010

Der andere Holzbau - drei, vier, viele Geschosse, ARCH+ 193, 2009

Lückenfüller mit Distanz - Eine Bauinitiative am Prenzlauer Berg,
Zuschnitt, 33/2009

Le bois prend de la hauteur, Ecologik, 8/2009

Nel centro città, MaterialLegno, 1/2009

Kritische Verkapselung, Bauwelt, 15/2008

Sieben aus Holz, Deutsche Bauzeitung, 06/2008

Wohngebäude in Berlin, Detail, 11/2008

Premiere in Berlin, Mikado, 10/2007



Anotace

Berlín, Německo
fatkoehl architekten
Florian Köhl, Anna von Gwinner

Formát

↑ 1 - údaje o projektu

↑ 2 - stavební parametry

↑ 3 - příběh projektu

↓ 4 - biografie

Název

Strelitzer Haus

Adresa

Strelitzer Straße 53, Berlín,
Německo

Datum vzniku

12/2003 - 12/2007

1

Název projektu

Strelitzer Haus

Adresa

Strelitzer Strasse 53, 10405 Berlin,
Německo

Architekti

fatkoehl architekten
Florian Köhl, Anna von Gwinner

Projektoví manažeři

Andreas Stahl

Profese

Dipl.Ing. Lydia Thiesemann
(statika)
Dipl.Ing. Markus Naimer (sítě,
topení)
Franco Dubbers, SDU Architekten
(stavbyvedoucí)

Stavebníci

-

Právní forma skupiny

GbR - společnost podle
občanského práva

Začátek projektu

12/2003

Realizace

06/2006 - 12/2007

Ocenění

Architekturpreis Berlin 2009

2

Počet podlaží

7,5

Počet bytů

9

Pozemek

673 m²

Zastavěná plocha

236 m²

Hrubá podlažní plocha

2 016 m²

Čistá užitná plocha

-

Obytná plocha

1 397 m²

Plocha sdílených prostor

zahradka	340 m ²
střešní terasa	60 m ²

Náklady na pořízení pozemku (zahrnuje související náklady např. na demolici, dekontaminaci apod.)

336 400 €

Náklady na stavbu (bez nákladů na pozemek)

2 541 250 €

Celkové náklady

2 877 650 €

Celkové náklady za m² obytné plochy

2 060 €/m²

3

→ 1

Pozemek se nachází ve Strelitzer Strasse na okraji čtvrti Mitte na zdánlivě neatraktivním místě, kudy kdysi procházela Berlínská zeď. Majitel pozemku zde chtěl původně realizovat jiný projekt, úřady však jeho záměr zamítly. Proto dal architektům možnost, aby během jednoho roku sehnali financování na projekt typu baugruppe.

→ 2

U zrodu této baugruppe stáli architekti Anna von Gwinner a Florian Köhl. Postupem času se skupina rozrostla na celkem osm členů, z nichž většina se k projektu dostala přes společné přátele, dva ze členů se ke skupině přidali na základě inzerátu.

→ 3

V rámci plánování a stavby projektu se každý ze „stavitelů“ nejdříve stal členem plánovacího sdružení („Planungsgemeinschaft“), které mělo až do územního rozhodnutí omezený rozpočet. V druhé fázi, tedy fázi stavby, se pak každý ze stavitelů stal členem stavebního společenství („Baugemeinschaft“). To je zásadní moment, kdy banka poskytne peníze ze sjednaného úvěru. Po dokončení stavby se z členů stávají vlastníci bytů a ze skupiny společenství vlastníků jednotek (WEG – „Wohnungseigentümergeinschaft“).

→ 4

Stavba byla financována z úvěru od normiberské Umweltbank a ze soukromých zdrojů. Projekt rovněž získal podporu od německé státní rozvojové banky KfW.

→ 5

Architektonický koncept byl součástí otevřeného procesu, který se snažil odpovědět na několik otázek jako například: Jak postavit a zafinancovat „komunikační stroj“ s různými typy bytů a společných prostor? Jak vytvořit určitou formu a zároveň umožnit neurčitý vývoj bytů v režii jejich obyvatel? Jak by tato forma měla a mohla odrážet a utvářet celý projekt a naopak? Členové baugruppe se rozhodli, že budou postupovat právě takto.

→ 6

Skupina se zpočátku scházela každé dva týdny, později jednou za čtyři týdny. Proces participace byl velice intenzivní a architekti jej překřtili na „společné autorství“. Díky tomu bylo možné pouštět se do velkých individuálních diskuzí a navrhovat experimentální interiéry jako např. koupelnu-sochu. Aby se tento komplexní proces nevymkl kontrole, byl angažován speciální projektový manažer, který zodpovídal za širokou škálu činností, k nimž patřila mimo jiné organizace schůzek skupiny, řízení rozhodovacího procesu, sestavování plánu plateb a stavebního plánu, sledování financí a zastupování skupiny při řešení právních otázek s dodavateli.

→ 7

Celkový plán domu navrhli architekti s ohledem na prostorové požadavky členů baugruppe. Poté, co skupina získala stavební povolení, bylo možné provádět již pouze drobné úpravy rozvržení domu – byla upravena velikost bytu ve čtvrtém patře a jeden mezonet byl změněn na jednopodlažní byt.

Kromě toho se skupina zabývala i návrhy na využití společné zahrady, střešní terasy a suterénu.

→ 8

Stavba začala v roce 2006. Členové baugruppe pořádali společné akce i v průběhu stavby – zorganizovali například symbolické položení prvního kamene nebo oslavu dokončení střechy, kdy na střechu domu umístili zelený strom. V průběhu projektu rovněž vznikl jeden specifický detail – trojúhelníkové balkóny, které lze zatáhnout do fasády domu.

→ 9

Stavba byla dokončena v roce 2007. Navzdory počátečním výhradám si obyvatelé vyklápěcí balkóny postupně oblíbili. Členové baugruppe se v průběhu plánování dobře poznali a v obrovské metropoli, jakou Berlín je, sdílí smysl pro vlastní komunitu. Z domu se odstěhoval pouze jeden člen, který svůj byt pronajal přátelům, kteří měli velký zájem žít v takovémto projektu.

4

fatkoehl architekten

fatkoehl architekten je berlínská kancelář založená architektem Florianem Köhlem v roce 2002. Hlavním rysem práce této kanceláře je neustálé hledání nových způsobů, jak prostřednictvím architektury navázat spojení mezi lidmi a jejich městským okolím. Proto kancelář fatkoehl stála po roce 2000 v čele snah o vytvoření alternativních modelů architektonické produkce na tehdy zcela nehybném berlínském trhu s nemovitostmi.

Florian Köhl

Florian Köhl měl zásadní podíl na vzniku nového přístupu k výstavbě, tzv. co-housingu, tedy sdíleného bydlení, který předpokládá výrazné

zapojení klientů do stavebního procesu a který vedl k novému typu architektury mísící klientovu kreativitu s jasnou vizí architekta. Kancelář fatkoehl v roce 2009 získala berlínskou Cenu architektury. Florian Köhl několik let působil ve výzkumných a pedagogických funkcích na Technické univerzitě v Berlíně a na Barlett School of Architecture v Londýně.

Florian Köhl je rovněž spoluzakladatelem sítě architektů, kteří se věnují co-housingu (NBBA – Netzwerk Berliner Baugruppen-Architekten), a berlínských projektů Teameleven a Instant City.

Formát

Dotazník

Název

Strelitzer Haus

Datum vzniku

12/2003 - 12/2007

Adresa

Strelitzer Straße 53, Berlín,
Německo

OBECNÉ OTÁZKY

→ Co pro vás znamená BAUGRUPPE?

Mám raději označení „Baugemeinschaft“ („stavební společenství“), protože znamená dvě věci:

1. skupinu lidí, kteří spolu staví, a to v jakékoliv konstelaci, formě nebo velikosti
2. skupinový projekt se společným názorem na to, jak ve městě chceme individuálně i kolektivně žít

„Baugemeinschaft“ vyžaduje a umožňuje různé způsoby rozhodování a spolupráce

- definování potřebných součástí/priorit projektu a způsobu, jak jich dosáhnout
- konečné důsledky rozhodnutí a otázku, jak je řešit
- přímou spolupráci s budoucími obyvateli na jasné vizi společného a soukromého prostoru

→ Proč je podle vašeho názoru model baugruppe tak atraktivní? Jaká je motivace lidí obecně, kteří se do projektů baugruppe zapojují?

- ekonomické důvody: všechny peníze se transparentně využijí na projekt
- ekologické důvody: lidé chtějí stavět udržitelným způsobem a být energeticky nezávislí
- sociální důvody: společenství je určitým modelem solidárního soužití, novým modelem sdíleného bydlení místo rodiny
- emancipace: lidé chtějí sami rozhodovat a ovlivňovat prostředí svého života ve městě

→ Co si myslíte o participaci na plánování bytové výstavby a městském plánování?

Zapojení lidí do produktivního rozhodování bude v budoucnosti pro malé i velké projekty hlavní výzvou. Největším rizikem takovéto participace jsou ale kompromisy.

Lidé proto potřebují silné a jasné vize, které nabídnou více než jen výhodu pro ty nejsilnější. Pro získání výrazné odezvy je potřeba umožnit rozhodování na kolektivní i individuální úrovni.

→ Jaký byl architektonický koncept projektu Flottwellstrasse 2? Jaké jsou jeho charakteristické rysy a možnosti přizpůsobení?

- Položili jsme si několik otázek ohledně pojetí „smíšeného a dostupného města“
- jak postavit a zafinancovat „komunikační stroj“ s různými typy bytů a společných prostor
- jako definovat, navrhnout a financovat přízemí
- jak lze vytvořit určitou formu a zároveň umožnit neurčitý vývoj bytů v režii jejich obyvatel
- jak bude možné upravit budovu pro novou generaci uživatelů
- jaký bude vztah uživatelů k městskému okolí ve smyslu onoho „komunikačního stroje“
- jak by mohla forma odrážet a utvářet celý projekt a naopak

POZEMEK A FINANCOVÁNÍ

→ Jak jste pozemek získali? Kdo ho koupil/vybral?

Pozemek jsme koupili my, majitel nám dal rok na zaplacení. Čas je důležitý pro nalezení klientů.

→ Dostalo se vám nějaké podpory ze strany města (např. prostřednictvím fixní ceny pozemku)?

Ne. Město se v té době do žádných takových projektů nezapojovalo. V roce 2003 o pozemky nebyl zájem, nestavělo se a všichni nám říkali, ať nic nekupujeme.

→ Jak byl projekt financován? Bylo v rámci projektu využito bankovní financování?

Pozemek jsme platili my, většina stavebních nákladů pak byla financována na individuální bázi norimberskou Umweltbank nebo ze soukromých prostředků.

→ Další zdroje financování?

Úvěr od rozvojové banky KfW/příspěvky na vlastní bydlení.

BAUGRUPPE

→ Kdo projekt inicioval?

Architekti (Anna von Gwinner a Florian Köhl, fatkoehl architects).

→ Jak se dala skupina dohromady?

Přátelé, sítě, cedule s informacemi o stavbě.

→ Kolik měla baugruppe členů?

8 členů.

→ Zaznamenáváte od dokončení projektu obměnu obyvatel domu?

Jeden majitel bytu se odstěhoval a byt pronajal novému páru.

ZAPOJENÍ DO PROJEKTU A KOMUNIKACE

→ O jakých aspektech projektu a domu se diskutovalo? Individualizující prvky

Měli jsme stavební povolení, takže byly možné už jen změny v interiéru. Ale přesto jsme změnili velikost bytu ve čtvrtém patře a z jednoho mezonetu udělali jednopodlažní byt.

Společné prvky:

Zahrada, střešní terasa, suterén.

→ Jak často se konaly schůzky skupiny, a to i v průběhu jednotlivých fází projektu?

Na začátku každé dva týdny, později jednou za čtyři týdny.

→ Kdo moderoval komunikaci s baugruppe? Jak se v rámci skupiny rozhodovalo?

Moderování ve skupině zajišťoval projektový manažer zodpovědný za:

- organizaci schůzek skupiny
- vedení zápisu, záznamy o hlasování
- přípravu plánu plateb a stavebního plánu
- funkci pokladníka, vybírání peněz od klientů podle rozpisu plateb
- platby dodavatelům
- kontrolu a podávání informací o stavu rozpočtu
- uzavírání smluv s firmami jménem skupiny

→ Jaké byly hlavní problémy při moderaci celého procesu, jaká byla dynamika skupiny?

V této skupině nebyly žádné problémy, byla to zajímavá skupina. Většinou bývají problémy s penězi.

↘ **Formát**

Seznam publikací o projektu
Strelitzer Haus a kanceláři
fatkoehl architekten

↘ **Název**

Strelitzer Haus

↘ **Datum vzniku**

2015

↘ **Adresa**

Strelitzer Straße 53, Berlín,
Německo

Neue Genossenschaften, Bauwelt, 39/2014

Een Nieuw Perspectief, Bauwelt, 12/2014

STADTLABOR BERLIN MAGAZIN / DIY-IBA, Berlin, 2014

Kristien Ring, Self Made City, Stadtgestaltung und Wohnprojekte
in Eigeninitiative, Berlin, 2013

Berlin, Arch+ 201/202, 2011

era21 - more one architecture!, 3/2011

"PEN with new attitude", 261/2011

Stadtreserven, Bauwelt, 4/2011

DEAD ON ARRIVAL / drawings, objects, inhabitation, landscape,
cities, atmosphere, University of Manitoba, Journal 2009

Formát

→ Vnitroblok

← FLOTTWELL ZWEI

Název

FLOTTWELL ZWEI

Datum vzniku

05/2008 - 06/2011

Adresa

Flottwellstraße 2, Berlín,
Německo

D01 fotografie video



Anotace

Berlín, Německo
HEIDE & VON BECKERATH
Verena von Beckerath, Tim Heide

Fotograf: Andrew Alberts

Formát

↑ 1 - údaje o projektu

↑ 2 - stavební parametry

↑ 3 - příběh projektu

↓ 4 - biografie

Název

FLOTTWELL ZWEI

Adresa

Flottwellstraße 2, Berlín,
Německo

Datum vzniku

05/2008 - 06/2011

1

Název projektu

FLOTTWELL ZWEI

Adresa

Flottwellstraße 2, 10785 Berlín,
Německo

Architekti

HEIDE & VON BECKERATH
Verena von Beckerath, Tim Heide

Projektový manažer

Winfried Härtel

Profese

StudioC Nicole Zahner
PRG Ingenieurgesellschaft mbH

Stavebníci

Flottwellstr. 2 GbR

Právní forma skupiny

GbR - společnost podle
občanského práva

Začátek projektu

05/2008

Realizace

10/2009 - 06/2011

Ocenění

Self Made City - Weekend
Special Program of Monditalia,
14th International Architecture
Exhibition, La Biennale di Venezia,
2014

German Architectural Annual
2012/2013

(výběr)

BDA Preis Berlín 2012

(ocenění)

2

Počet podlaží

6,5

Počet jednotek

12 bytů + 1 ateliér

Pozemek

418 m²

Zastavěná plocha

233 m²

Hrubá podlažní plocha

1 483 m²

Čistá užitná plocha

1 285 m²

Obytná plocha

1 104 m²

Plocha sdílených prostor

20 m²

Náklady na pořízení pozemku (zahrnuje související náklady např. na demolici, dekontaminaci apod.)

320 000 €

Náklady na stavbu (bez nákladů na pozemek)

2 035 181 €

Celkové náklady

3 019 375 €

Celkové náklady za m² obytné plochy

2 700 €/m²

3

→ 1

Zakládajícími členy této baugruppe byli architekti a jeden pár, který v současné době žije a pracuje v New Yorku.

→ 2

Pozemek o velikosti 428 m² se nachází západně od jednoho z velkých berlínských městských parků známým pod názvem Park am Gleisdreieck, který se rozprostírá nedaleko centra Berlína v blízkosti Postupimského náměstí. Pozemek byl odkoupen v roce 2008 za tržní cenu z berlínského pozemkového fondu („Liegenschaftsfonds“). Nabídkové řízení trvalo 4 týdny, během nichž bylo potřeba učinit několik rychlých rozhodnutí.

→ 3

Východo-západní orientace s optimálními světelnými podmínkami dala vzniknout bytovému domu s hloubkou 16 m. Návrh budovy strukturně vychází z konceptu rozdělení vnitřního prostoru do různých výškových úrovní („split level“) a umožňuje různé konfigurace bytů v rámci jednoho, dvou nebo i více pater se samostatnými vstupy. Budovu lze vnímat jako otevřenou matici umožňující rozdělení prostoru do různých velikých bytů v jednom či více patrech, aniž by toto rozdělení muselo být předem dané.

→ 4

Zakládající členové mezi svými přáteli a příbuznými rychle našli zájemce o další byty, tři další rodiny se podařilo najít přes inzerát.

→ 5

Stavba byla zhruba ze 70 % financována pomocí úvěrů a z 30 % ze soukromých zdrojů. Soukromé úvěry poskytla norimberská Umweltbank a dvě další banky. Projekt se rovněž podařilo získat úvěry od státní rozvojové banky KfW (úvěry s nízkou úrokovou sazbou poskytované udržitelným projektům).

→ 6

Baugruppe se scházela každé čtyři týdny, někdy dokonce jednou za čtrnáct dní. Moderování diskuze zajišťoval projektový manažer a architekti. Mezi členy skupiny byli jak budoucí obyvatelé domu, tak i jedinci, kteří do bytu investovali za účelem dalšího využití. Někteří členové se nemohli účastnit všech pravidelných schůzek, což vedlo ke komplikacím v komunikaci v době důležitých rozhodnutí. V úvodní fázi byla určena velikost a rozdělení jednotlivých bytů (menší dvoupátrové jednotky ve vrchních patrech, větší třípatrové byty v nižších patrech). Později bylo zapotřebí dohodnout s jednotlivými

členy baugruppe konkrétní úpravy týkající se počtu pokojů, jejich velikosti a dispozice, kuchyně a koupelny, povrchovou úpravu zdí i stropů a podlahy. Rozčlenění jednotlivých bytů vycházelo z konceptu tří vnitřních zón a rozdělujících posuvných stěn, které zajišťují flexibilitu v průběhu života obyvatel domu. Byty lze snadno rozdělit, protože každé patro disponuje vlastním vstupem. V rámci projektu bylo navíc navrženo vybavení bytů, jako je modulární kuchyně či vestavěné skříně, vytvářející dialog s architekturou celého domu.

Budoucí obyvatelé domu diskutovali i otázky sdílených prostor jako např. střešní terasy, zahrady nebo jezírka. V suterénu bylo navíc vytvořen malý ateliér, z něhož vede směrem k chodníku několik schodů, na kterých lze sedět.

→ 7

Stavba začala v roce 2009. Kromě samotného stavebního procesu architekti věnovali značnou pozornost také přesnému využití materiálů a detailním řešením. Úzké balkóny uzpůsobené k posezení a jejich okna táhnoucí se od podlahy až ke stropu, vybavené látkovými závěsy (které jsou z poloviny navrženy jako posuvné dveře), určují kvalitu obytného prostoru i vztah domu k jeho městskému okolí. Projekt kladl zásadní důraz na jemné detaily společných prostor, jako např. foyer, schodiště, zahrady, jezírka nebo střešní terasy.

→ 8

Dům byl dokončen v roce 2011. Konečné energetické hodnoty budovy jsou o 30 % nižší než limity stanovené německou vyhláškou o energetických úsporách (EnEV 2009). Projekt lze vnímat jako nový typologický model městského bydlení, které je finančně i prostorově efektivní a zároveň nabízí maximální možný prostor pro individuální adaptaci a flexibilitu.

→ 9

Projekt se podařilo vytvořit stabilní sousedské vztahy, prodán byl pouze jeden byt.

→ 10

Projektu Flottwell Zwei se dostalo mnohých uznání a byl mj. v roce 2012 vyznamenán v rámci udílení ceny berlínského Svazu německých architektů (BDA).

4

HEIDE & VON BECKERATH Architekten

HEIDE & VON BECKERATH je berlínské architektonické studio založené v roce 1996. Tim Heide a Verena von Beckerath se zaměřují na prostor coby výzvu pro projekty z různých oblastí a různého rozsahu, což vyžaduje neustálé zkoumání jak architektury a společnosti, tak i udržitelných řešení a technologií. Jejich holistický přístup zahrnuje strategii městského plánování, architekturu i konceptní studie. Protože studio přistupuje ke každému projektu jako ke komplexnímu celku s formálními, kulturními i intelektuálními rozměry, spolupracuje v případě potřeby s dalšími architekty, umělci a jinými odborníky. Projekty HEIDE & VON BECKERATH jsou hojně prezentovány v mezinárodních galeriích a uměleckých institucích,

mnohá díla byla uveřejněna v uznávaných knihách a časopisech a získala prestižní ocenění. Mezi referenčními projekty lze uvést berlínský projekt bytového domu se studiem Flottwell Zwei, projekty Michel Majerus Estate, Haus im Oderbruch, Apartmenthaus am Kurfürstendamm nebo Zwei Wohnhäuser in Altglienicke.

Verena von Beckerath

Verena von Beckerath je spoluzakladatelkou a partnerkou studia HEIDE & VON BECKERATH. Vystudovala kulturní studia na pařížské Sorbonně a Hamburské univerzitě a také architekturu na Technické univerzitě v Berlíně. Pracovala jako odborný asistent na Univerzitě umění v Berlíně a jako hostující profesor na Technické univerzitě v Braunschweigu. V rámci výzkumného stipendia působila také na Německé akademii v Římě (Villa Massimo) a v nedávné době

rovněž jako hostující kritik na Cornellově univerzitě v Ithace ve státě New York.

Tim Heide

Tim Heide je spoluzakladatelem a partnerem studia HEIDE & VON BECKERATH. Studoval architekturu a průmyslový design na Technické univerzitě a Univerzitě umění v Berlíně. Působil jako hostující profesor na Technické univerzitě v Berlíně a rovněž přednášel na různých dalších univerzitách v Berlíně a Postupimi. Jako člen vedení projektu European Germany byl zapojen do tvorby koncepce mezinárodní soutěže pro mladé architekty. Tim Heide nedávno rovněž působil jako hostující kritik na Cornellově univerzitě v Ithace ve státě New York.

Formát

Dotazník

Název

FLOTTWELL ZWEI

Datum vzniku

2015

Adresa

Flottwellstraße 2, Berlín,
Německo

OBEČNÉ OTÁZKY

→ Co pro vás znamená BAUGRUPPE?

Baugruppe je především skupina klientů, kteří iniciují, rozvíjí a financují vlastní projekt. Může se jednat o rezidenční stavbu, spojení pracovních a obytných jednotek nebo specifické projekty pro více účelů využití. Model baugruppe není nový, ale jeho atraktivita stoupla v souvislosti se zvyšujícími se náklady v centrech velkých měst, vyšší potřebou sdíleného bydlení a novými způsoby života ve městě. Pro architektky představuje příležitost zapojit se do celého procesu již v počátečních fázích a zabývat se tak projektem komplexně s ohledem na všechny aspekty jeho plánování. Úloha architekta často překračuje obvyklé služby spočívající ve vytvoření návrhu, protože je třeba činit společná i individuální rozhodnutí a jejich výsledky do vznikajícího návrhu zapracovávat. Je to vhodný způsob, jak mohou vznikat ukázkové projekty kladoucí důraz na soužití, vysoký architektonický standard, volné prostory a integraci do městského prostředí.

→ Proč je podle vašeho názoru model baugruppe tak atraktivní? Jaká je motivace lidí obecně, kteří se do projektů baugruppe zapojují?

Projekty baugruppe mohou mít nejrůznější výchozí podmínky a priority. Společným rysem je větší nebo menší míra vlivu jednotlivých členů na vznik skupiny, nákup pozemku, koncept jeho využití, smluvní podmínky, financování, na velikost a podobu soukromých i sdílených prostor a v neposlední řadě na vlastní byt. Sdílené bydlení je atraktivní variantou zejména s ohledem na společenské změny, kdy roste počet rodin pouze s jedním rodičem, počet starších lidí i množství sdílených bytů. Obyvatelům v případě sdíleného bydlení také často stačí menší byt, protože některé užité prvky lze používat a spravovat společně. Vzhledem ke způsobu organizace a financování těchto projektů, do nichž zpravidla nejsou zapojeni ziskuchtiví investoři, lze vlastní bydlení pořídit za cenu, která je až o 25 procent nižší, než je na realitním trhu běžné. Nízké úrokové sazby a nejisté výhledy ohledně penzijního systému činí z investic do vlastní nemovitosti zajímavou alternativu k bydlení v nájmu.

→ Co si myslíte o participaci na plánování bytové výstavby a městském plánování?

Potřeba participace je výrazem zvýšeného povědomí o politických rozhodnutích, veřejných statcích a veřejném prostoru. Zapojení do navrhování a rozhodovacích procesů posiluje identifikaci s městem, vlastním okolím, budovami, parky a náměstími. Tyto procesy je však zapotřebí obezřetně řídit, což mohou architekti a urbanisté zajistit jen z části.

→ Jaký byl architektonický koncept projektu Flottwellstrasse 2? Jaké jsou jeho charakteristické rysy a možnosti přizpůsobení?

Architektonický koncept projektu FLOTTWELL ZWEI vychází ze zhuštění prostoru. Projekt přivádí k životu typickou úzkou berlínskou proluku mezi dvěma domy v centru města. Ukazuje, jak může chytré rozvržení budovy vytvořit relativně hluboké obytné prostory s dostatkem přirozeného světla. Vlastní půdorysy jednotlivých bytů nebyly na počátku samy o sobě určujícím faktorem, protože vnitřní prostor budovy se vertikálně člení do prolínajících se úrovní (tzv. princip „split-level“), díky čemuž lze prostory podle potřeby rozdělit na menší či větší jednotky. Každý byt se skládá hlavního centrálního prostoru, na který navazuje koupelna a kuchyně, a to ideálně s bezbariérovým přístupem. Na východní i západní straně se nachází dvě a dvě další potenciální místnosti, jedna vždy na stejné úrovni, druhá na další výškové posunuté úrovni. Místnosti jsou nápadně malé, ale pomocí posuvných dveří je lze spojit a vytvořit tak větší prostor. Tento základní koncept je ekonomický a v zásadě vhodný pro jakékoliv využití. Zároveň nabízí velkou míru flexibility pro individuální přizpůsobení daného prostoru pro bydlení či práci. Hned v prvních letech po dokončení projektu se ukázalo, že jak studenti sdílející byt, tak rodiny s dětmi, páry i samostatně žijící jedinci se tu dokáží snadno zabydlet a upravit si prostory podle svých potřeb. K domu rovněž patří malá společná zahrada a střešní terasa.

Dotazník vytvořili autoři výstavby. Dotazy byly zodpovězeny kanceláří v prosinci 2014.

POZEMEK A FINANCOVÁNÍ

→ Jak jste pozemek získali? Kdo ho koupil/vybral?

Dva zakládající členové baugruppe pozemek koupili z pozemkového fondu.

→ Dostalo se vám nějaké podpory ze strany města (např. prostřednictvím fixní ceny pozemku)?

V roce 2008 nic takového neexistovalo.

→ Jak byl projekt financován? Bylo v rámci projektu využito bankovní financování?

Projekt byl financován ze soukromých zdrojů a pomocí úvěrů poskytnutých norimberskou Umweltbank a dvěma dalšími bankami.

→ Další zdroje financování?

Německá státní rozvojová banka KfW.

BAUGRUPPE

→ Kdo projekt inicioval?

Projekt iniciovali architekti společně s budoucími členy skupiny.

→ Jak se dala skupina dohromady?

Přátelé, rodina a další.

→ Kolik měla baugruppe členů?

Dvanáct, přičemž každý z nich má jeden byt, jeden z členů si koupil ateliér v suterénu.

→ Zaznamenáváte od dokončení projektu obměnu obyvatel domu?

Byl prodán jeden byt.

ZAPOJENÍ DO PROJEKTU A KOMUNIKACE

→ O jakých aspektech projektu a domu se diskutovalo?

Individualizující prvky

Velikost bytů a jejich dispozice, vybavení, střešní terasa, zahrada a jezírko.

Společné prvky:

Vchod, zahrada a jezírko, střešní terasa.

→ Jak často se konaly schůzky skupiny, a to i v průběhu jednotlivých fází projektu?

Každé čtyři týdny, někdy jednou za čtrnáct dní.

→ Kdo moderoval komunikaci s baugruppe? Jak se v rámci skupiny rozhodovalo?

Winfried Härtel, později organizace vlastními silami.

→ Jaké byly hlavní problémy při moderaci celého procesu, jaká byla dynamika skupiny?

Mezi členy skupiny byli jak budoucí obyvatelé domu, tak i jedinci, kteří do bytu investovali za účelem dalšího využití. Někteří členové se bohužel nemohli aktivně účastnit všech pravidelných schůzek, což ztěžovalo komunikaci v době rozhodování.

AUTORSKÁ ZPRÁVA

Apartmánový dům odpovídá nárokům na trvale udržitelné městské bydlení. Charakteristický vnější vzhled koresponduje s vnitřním prostorovým uspořádáním „split-level“. Bez ohledu na skutečnou plochu nabízejí apartmány individuální a zároveň flexibilní obytné prostory. Poměr mezi soukromými a společnými uživatelskými plochami charakterizuje typ bytu i celého domu. Projekt byl realizován mezi lety 2008 a 2011 v rámci společenství investorů v Berlíně. 418 m² velký pozemek se nachází na severním konci ulice Flottwellstraße, která bude jakožto součást rozvojového území okolo parku Gleisdreieck do budoucna obestavěna obytnými domy z obou stran. Poloha nedaleko ulice Potsdamer Straße a průplavu je vyložene v centru a dům je dobře napojen na veřejnou dopravu. Východo-západní orientace umožňuje hloubku budovy 16 m. Prostorově konstruktivní struktura domu dovoluje různé typy bytů na jedné, dvou nebo více úrovních se samostatnými vstupními dveřmi. Úzké balkónové zóny jsou modifikované na sedací soupravy a posuvné okenní prvky s textilní sluneční clonou určují atmosférickou kvalitu obytných prostor a vztah mezi domem a jeho okolím.

Vlastnosti bytů se zakládají v zásadě na třech odstupňovaných zónách, které je možné uzavírat a propojovat pomocí vícedílných posuvných dveří prostorové výšky. Individuální přizpůsobení, podle možnosti prostoru, velikosti, polohy a rozmístění pokojů, kuchyně i koupelny, stejně tak jako povrchů zdí, stropů a podlah, je možné. Další vybavení, kromě jiného prostá modulová kuchyň a vestavěné skříně, je v bezprostředním dialogu s budovou a orientuje se na užítost. Pečlivé detaily společně užítých prostor, jako je foyer, schodiště, zahrada, bazén a střešní terasa, jsou podstatnou součástí projektu. Program doplňuje malý ateliér v přízemí se sedacími stupni vedoucími k chodníku.

Budova spojuje v rámci jedné obytné zástavby vyváženost mezi kompaktností, různorodostí a trvalou udržitelností. Představuje tím nový modelový typ pro život ve městě, který se vyznačuje omezeným rozpočtem, flexibilitou a jemu vlastním potenciálem soužití napříč generacemi. Sociální, kulturní, ekonomické i ekologické aspekty jsou zde zohledněny stejnou měrou. Oproti požadavkům z nařízení o úspoře energií z roku 2009 se zde podařilo ušetřit dalších 30 %.

↘ Formát

Seznam publikací o projektu
FLOTTWELL ZWEI

↘ Název

FLOTTWELL ZWEI

↘ Datum vzniku

2015

↘ Adresa

Flottwellstraße 2, Berlín,
Německo

→ Monografie

Kristien Ring, SELFMADE CITY, Berlin, 2013

Architektenkammer Berlin, ARCHITEKTUR BERLIN - Baukultur
in und aus der Hauptstadt, Berlin, 2012

Bund Deutscher Architekten BDA, Landesverband Berlin e.V.,
BDA PREIS BERLIN 2012, Berlin, 2012

Peter Cachola Schmal, Christina Gräwe, DEUTSCHES ARCHITEKTUR
JAHRBUCH – GERMAN ARCHITECTURE ANNUAL 2012/13,
Deutsches Architekturmuseum, Frankfurt a. Main, 2012

→ Články

Tim Berge, Berliner Luftraum, DESIGNLINES, 2014

Cordula Vielhauer, Experiment Gemeinschaft – Neue Wohnbauten
in Berlin, Wohnen auf der Stufe (Flottwell Zwei) and Gemeinsame
Haltung (R50), DETAIL – Das Architekturportal, 23.08.2013

Sonja Malm, Wohnhaus Flottwell Zwei in Berlin, in: BAUNETZ Wissen,
03/2013

Mathias Remmele, Die Macht der Zurückhaltung, in: DEUTSCHE
BAUZEITUNG, 7-8/2013

Dorothea Sundergeld, Egalité auf allen Etagen, in: HÄUSER, 2/2013

Oliver Klempert, Gleisdreieck – Kluges Konzept auf wenig Raum,
Berliner Morgenpost – Immobilien, 22.09.2012

Ulrich Brinkmann, Gegenüber der Gleisbrache, in: BAUWELT, 11/2012

Rosemarie Mieder, Zeig mir, wie Du wohnst..., MIETERMAGAZIN,
7-8/2012

BAUGRUPPE!

archiv

**BAUGRUPPE! archiv vznikl jako součást výstavy
BAUGRUPPE ist super!
Jak se dnes bydlí – inspirace z Berlína
7. 2. 2015 – 20. 3. 2015**

www.baugruppe.cz

**Kurátoři výstavy
Helena Doudová, Marek Kopeć**

**Spoluorganizátor projektu
Institut plánování a rozvoje hlavního města Prahy
Vladimír Fialka, Žofie Raimanová**

**Architekti výstavy
Kopeć Dušek Architekti – Marek Kopeć, Ondřej Dušek**

**PR a fundraising
Jana Doudová**

**Grafické řešení
Laboratoř – Petr Babák, Richard Rozhoň**

**Ilustrace
Nikola Giacintová**

**Partneři projektu
Česko-německý fond budoucnosti,
Hlavní město Praha, Goethe-Institut v Praze,
Nadace české architektury,
Ministerstvo kultury České Republiky**

**BAUGRUPPE! archiv je neprodejný a pouze
pro studijní účely.
Samostatné obrazy, text i dílčí části není možné šířit,
kopírovat a rozmnožovat libovolnou technikou.**