



Aufgesetztes Dachhaus

Zwei engagierte Bauherren haben zusammen mit dem Architekten **Christof Mayer** ein französisches Standard-Gewächshaus auf das Dach eines Berliner Gewerbebaus gesetzt. Dieser „Rohbau“ wurde zu einer offenen Wohnung ausgebaut. Ein solches Ready-made-Modell, so vermuten die Bauherren, könnte für andere Großstadtnutzer beispielhaft sein.

Text **Kaye Geipel** Fotos **Frank Hülsbömer**

Das Gewächshaus hat eine Standardbreite von 6,40 Metern. Über einen Ringanker aus Stahlbetonbalken sitzt die leichte Konstruktion auf drei Außenwänden des Gewerbebaus auf. Dessen Treppenhaus dient dem Neubau als Erschließung.

Lageplan im Maßstab 1:2500, Grundriss und Schnitte im Maßstab 1:333

Die Idee für diesen Aufbau geht – zumindest indirekt – auf ein gescheitertes Projekt zurück: auf die Gewächshauskonstruktion, die die französischen Architekten Lacaton Vassal als Ausstellungshalle für die documenta 12 im Jahr 2007 realisiert haben. Denn die hermetische, nach außen abgeschirmte Nutzung durch den Documenta-Leiter Roger Buegel widersprach der Gewächshausidee, was dazu führte, dass die Architekten schließlich die Autorschaft für ihr Projekt (Bauwelt 22.2007) zurückzogen.

Die Bauherren des kleinen Dachaufbaus in Berlin, selbst in der Kunstszene tätig, besuchten damals die Documenta und betrachteten die Ausstellungshalle in der Karlsau unvoreingenommen: Ein derart leichtes und billiges Bausystem, das sich überall aufsetzen lässt, könnte auch für eine Wohnung, die man sich selbst baut, entscheidende Vorteile haben. So ihre Überlegung.

Das Rucksack-Modell

Auch in Berlin gibt es keine besitzerlosen Wiesen, auf die man einfach bauen kann. Gefunden haben die Bauherren ein leeres Dach. Nach langem Suchen machten sie einen Eigentümer

ausfindig, der bereit war, ihnen das Dach eines alten Gewerbebaus zur Pacht auf 30 Jahre zu überlassen. Dieser Standort wies etliche Vorteile auf, für die Umsetzung der Idee war er ein Glücksfall. Weil das oberste Geschoss im Zweiten Weltkrieg weggebombt worden war, gab es ein Treppenhaus, sogar ein Lastenaufzug war vorhanden. Das auch von Lacaton Vassal verwendete Gewächshausystem Filclair kam zum Einsatz. Der Bausatz wurde aus Südfrankreich antransportiert und mit Helfern in kurzer Zeit errichtet. Dann begann der Ausbau, über den die Bauherren auf den nächsten Seiten berichten. Die Vorplanung und Genehmigung durch die Behörden erwies sich als Problem. Nach langem Hin und Her und einer Reihe von Auflagen (nicht über die ganze Breite des Daches bauen, Südwand als hochgezogene Brandwand, Innenausbauten aus Leichtbeton etc.) passierte der Rucksack-Bau die Vorschriften.

600 Euro pro Quadratmeter hat der Bau gekostet; die Zahl ist allerdings mit Vorsicht zu betrachten. Der planerische Aufwand ist hoch; Eigentümer, die bereit sind, ein unausgebautes Dach einfach „auszuleihen“, dürften selten sein; und die Cleverness, mit der die Bauherren heterogene Teile zu einer Einrichtung zusammengetragen haben, haben nicht viele.





Wie baut man auf einem fremden Dach? | Die Perspektive der Bauherren

Eine Reihe von Fragen nach der Art des Wohnens und nach der Finanzierung, die wir uns selbst gestellt haben, bildete den Ausgangspunkt für unser Projekt:

Die Wahrnehmung der zentralen Bezirke Berlins wird heute geprägt durch eine Mittelstandserbengesellschaft, die nach der Abschaffung des sozialen Wohnbaus 2003 und der damit einhergehenden Immobilienspekulation versucht, sich den Traum vom Eigenheim zu erfüllen.

Wir selbst waren als Gewerbe-Zwischenmieter der Berliner Stadtreinigung am Landwehrkanal plötzlich in der schizophrenen Situation, eine riesige Abfindung geboten zu bekommen, 40.000 Euro für 12 Monate. Dafür ließen sich heute keine 20 Quadratmeter Wohnfläche mehr am selben Ort kaufen.

Wohnen auf dem Dach?

Wir vermuteten erstens, dass es für viele begehrenswert erscheint, in einem Penthouse zu wohnen, und dass doch nur wenige das Geld haben, sich diese Lifestyle-Option zu erfüllen. Bedeutet die Option Wohnen auf dem Dach also, dass man über ein Erbe verfügen muss, das man dann verbauen kann? Oder bedeutet es, dass

man einen hohen Kredit aufnehmen und entsprechende Sicherheiten bieten muss? Oder gibt es vielleicht noch eine andere Lösung jenseits solcher Abhängigkeiten?

Dächer sind in der Stadt generell wenig erschlossene Orte, sieht man von meist sehr aufwendig und teuer ausgebauten Dachwohnungen bei Altbauten ab. Andererseits bietet der Standort Dach gerade in einer Stadt wie Berlin unbestreitbare Vorteile. Das Dach ist der hellste Ort, gerade in einer Stadt mit langen Wintern, in der Licht und Sonne willkommen sind und man sich nur selten vor zu viel Licht schützen muss.

Wir stießen bei unserer Recherche auf eine noch weitgehend ungenutzte Ressource: die Dächer von Gewerbebauten, die meist Flachdächer sind. Zumindest in der Theorie bieten sie ein großes Potential an ungenutzter Baufläche. Da die Statik meist großzügig dimensioniert ist, lässt sich zumindest eine leichte Struktur ohne Probleme aufsetzen.

Bei älteren Bauten handelt es sich nicht selten um die oberste Geschossdecke eines Hauses, bei dem der im Krieg zerstörte Dachstuhl nicht wieder aufgebaut wurde. In solchen Fällen – dies galt dann auch für unser Beispiel in Berlin-Wedding – gibt es noch den zusätzlichen Vorteil, dass man über einen direkten Zugang zur Dachfläche und einen Lastenaufzug verfügt.

Bei üblichen Dachausbauten muss meistens ein bestehendes Giebeldach geöffnet und

dann mit hohem Aufwand umgebaut werden. Im Falle von Fabriketagedachflächen gibt es aber die Möglichkeit, eine sehr leichte Konstruktion direkt aufzusetzen, die sich über einen Ringanker auf den Außenwänden abstützt. Die Dachhaut muss dann gar nicht geöffnet werden.

Welche Vorteile bietet eine solche Leichtkonstruktion. Vor allem: Wie sieht sie aus?

Der Typus Gewächshaus, so wie er halbfertig zu kaufen ist, bot sich an. Aber ist ein solches Gewächshaus überhaupt eine Antwort auf aktuelle Stichworte wie Klimaschutz und ökologisches Bauen? Kann man diesen Typus als Modell eines Lowtech-Billig-Ökohauses betrachten? Wir sind – sozusagen eine Arbeitshypothese – davon ausgegangen. Als Anhaltspunkt für das Entwurfskonzept bot sich der Weg an, den die französischen Architekten Lacaton Vassal seit Jahren schon in unterschiedlichen Größen und Typologien (Bauwelt 27.2007) ausprobieren. Wir haben mit den Architekten Kontakt aufgenommen.

In jedem Fall wollten wir die monatlichen Miet/Pachtkosten so gering wie möglich halten. Wir zahlen heute die Pacht und die Nebenkosten, 225 Euro plus 150 Euro (und zwar für eine Dachfläche von 150 Quadratmetern, wobei sich als Grundfläche für den zur Hälfte zweigeschossig nutzbaren Aufbau 90 Quadratmeter ergab).

Architekt

Christof Mayer, Büro für Architektur und Städtebau, Berlin

Bauherren

Vera Tollmann, Christian von Borries

Beratung

Jean-Philippe Vassal

Tragwerksplanung

Nicole Zahner, StudioC, Berlin

Hersteller

Gewächshaus Modell Multicclair 6400, Filclair SAS, Venelles
Sonnenschutz Ludvig Svensson, Kinna
Wände, Decken Ytong Porenelemente; Xella International, Duisburg
Sonnenschutz Ludvig Svensson, Kinna
► www.bauwelt.de/hersteller-index



Wie sich der offene Innenraum im Winter bewährt, muss in der Praxis erprobt werden. Die Heizung über den großen Kamin wird wohl wegen der Tauwasserbildung zum Problem werden. Generell werden in der kalten Jahreszeit mehr die geschlossenen Raumbereiche bewohnt. Für das luftgefüllte Foliendach gibt es nur eine kurze Gewährleistung. Es muss von Zeit zu Zeit ausgewechselt werden.

Wie lässt sich überhaupt ein „freies“ Dach finden, wenn es gar keinen Immobilienmarkt für Gewerbedachflächen gibt?

Wohnungsbaugesellschaften haben heute nur noch selten Gelder für zusätzliche Investitionen. Wir wurden hier trotz längerer Suche nicht fündig. Dann half der Zufall. Wir stießen auf einen privaten Besitzer, der nicht sofort in den Kategorien Wertsteigerung und Bestandschutz dachte und unser ausgefallenes Bauvorhaben gut fand. Klar war, dass der langfristige Pachtvertrag (30 Jahre) den Wert der Immobilie am Markt ein Stück weit mindern würde.

Wie geht preiswert bauen?

Auf dem Dach eines bestehenden Hauses zu bauen, bietet eine Reihe von grundsätzlichen Vorteilen: Kein zusätzliches Grundstück ist nötig, für die Erschließung und für die Sicherung ist bereits gesorgt, es ist weniger aufwendig, an eine bestehende Infrastruktur (Heizung, Wasser, Strom, Telefon) anzuschließen, als diese neu zu bauen.

Das Konzept von Lacaton Vassal, den Standardbausatz eines Gewächshauses als Ready-made zu nehmen, wollten wir auch beim Innenausbau weiterverfolgen. Wir haben Industrieprodukte von der Stange in einem anderen Kontext verwendet (z.B. Fliesenbauplatten als mobile Wärmedämmwand, eine Kellertür wurde zur Eingangstür etc.).

Die Idee war: Ein neues Haus muss nicht neu aussehen. Wir haben viele gebrauchte Teile verwendet (z.B. bei ebay ersteigerte Vintage-Fenster), und wir haben häufig die preiswerteste, aber stabil wirkende Standardware gewählt (Waschbecken, Dusche, Toilette, Zimmertüren, Fliesen, Türgriffe).

14 Monate Verhandlungen mit dem Bauamt – Was waren die Probleme?

Lässt sich nur stichwortartig zusammenfassen: – Überschreitung des Bauvolumens aufgrund eines 50 Jahre alten Bebauungsplans – Überschreitung der Abstandsfläche zum Vorderhaus – Begrenzung der Höhe des Aufbaus durch Brandschutzvorschriften (Traufhöhe) – Einbauten nur aus feuerfesten Baustoffen zulässig (kein Holzständerwerk, sondern Gasbeton) – Fortführung einer Brandwand – Denkmalschutz – Genehmigungsprozess des Gewächshausdaches aus Luftkissen

Welche Rolle hatte der ausführende Architekt?

Seine Rolle war sicher schwierig, in jedem Fall war sie aufwendig. Erstens sind aus den genannten Gründen viele Rahmenbedingungen vorgegeben, andererseits fällt durch die Anpassungen viel zusätzliche Detailarbeit an. Wir haben auf

der Basis von Regeldetails gearbeitet, die der Architekt entworfen hat und die wir dann umsetzten.

Welche Vorzüge hat das Leben im Gewächshaus?

Lebensweise, Material und Ort bedingen sich gegenseitig: Mit wechselnden Jahreszeiten ändert sich die Nutzung. Im Winter sind vor allem die gemauerten Räume konventionell bewohnbar, der offene Mittelteil kann mit einem Kamin (Holz) zeitweise beheizt werden und ist mit wärmerer Kleidung nutzbar. Diesen Bereich schützen wir im Sommer mit Verschattungsvorhängen (Sun screens für Gewächshäuser); bei kühleren Temperaturen kann so zusätzlich isoliert werden. Ein Propeller sorgt dafür, dass im Winter die warme Kaminluft wieder nach unten geleitet wird und dass im Sommer bei geöffneten Schiebetüren und offenen Dachklappen die warme Luft unter dem Dach abzieht.

Für die mobile Nutzung der Räume gibt es Mobiliar auf Rollen, und es gibt einen Sommer- und einen Winteranschluss für die Küchenspüle. Entscheidungen über den Gebrauch der Räume können so immer wieder neu getroffen werden.

Wie lässt sich vermeiden, dass ein solcher Bau aussieht wie eine typische Neubauwohnung?

Man kann zum Beispiel von Reisen Armaturen, Beschläge mitbringen, preiswerte und schöne Elemente, die weit weg sind vom üblichen Ikea-Standard. Homogene Gleichförmigkeit genauso wie Status-Symbolik lassen sich so vermeiden. Wir haben etwa aus China eine sogenannte „Hegemoniedusche“ mitgebracht (ein Kombigerät aus Lüftung und Heizlampe, das es auf dem europäischen Markt so nicht gibt) und einen dimmbaren LED-Fluter (den Prototypen einer LED-Firma aus Shenzhen), der uns zur Beleuchtung des offenen Bereichs im Mittelteil des Gewächshauses dient. Den größtmöglichen Kontrast zur industriellen Ästhetik des Gewächshauses stellt der große Kamin dar, der sich als eine Art Replik auf das „steinerne Berlin“ und den „Post-Schinkel-Klassizismus“ versteht und sich an einem Kamin orientiert, den Speer für die Reichskanzlei entworfen hatte. Er ist aus rotbraunem Kalkstein und hat eine weißschwarze Marmorierung.

Welchen Namen geben wir unserem Prototypen?

„Hegemonietempel“, in Anlehnung an die oben erwähnte „Hegemoniedusche“, die sich in China in fast jeder Neubauwohnung findet.