



Offene Räume, viele Möglichkeiten. Architekt Jochen Klein will den neuen Eigentümern Spielraum für eigene Wohnideen lassen. Dabei kommt auch die alte Haussubstanz zur Geltung. Foto: Philipp Langenheim & Corina Schadendorf/Heim Foto

Keine Pinselstrichsanierung

Ein Bauprojekt in Prenzlauer Berg verbindet offene Räume mit alter Substanz

VON KATRIN GROTH

Auf den ersten Blick ein typischer Berliner Altbau. Rundbogenfenster, hellgrauer Anstrich. Bis vor ein paar Jahren gingen hier Patienten ein und aus, Kunden zu den Werkstätten im Hof. Jetzt versperrt ein Stahltor mit Holzstreben die Sicht. Drinnen, im sanierten Alt- und neuem Anbau, richten sich die ersten Bewohner ein.

Architekt ist Jochen Klein, der seit 2000 zahlreiche Bauprojekte von Daniel Libeskind im deutschsprachigen Raum geleitet hat, erst vom Züricher Libeskind-Büro aus, seit drei Jahren als Partner mit eigenem Büro. Projekte wie die Akademie des Jüdischen Museums in Kreuzberg, das Militärhistorische Museum in Dresden oder das Wohnhaus Sapphire in Mitte entstanden in dieser Zeit. Jochen Klein, der aus Tübingen stammt, hat eine lange Verbindung zu Berlin. Immer wieder verschlug es ihn hierher, seit er 1988 das erste Mal fürs Studium an der TU in die Stadt kam. Es folgten Jahre in New York, Bern und Zürich. Jetzt wieder Berlin: mit seinem Büro im Wedding und neuem Projekt in Prenzlauer Berg.

Prenzlauer Berg, Altbau, Eigentumswohnungen. Kennt man. Dieses Haus sollte anders werden. Nicht wie die immergleichen Sanierungsprojekte: Farbe drüberpinseln, hübsch machen, aufteilen und verkaufen. „Ich wollte keine typische Pinselstrichsanierung“, sagt Klein. Dieses Haus ist anders, das zeigt der Rundgang, den hier der Architekt höchstpersönlich macht. Bei jedem potenziellen Käufer. „Der Bauherr wünscht es sich so“, sagt Klein. Ein anstrengender Zusatzjob, aber eine gute Gelegenheit für Feedback, ergänzt der Architekt. Was halten die Interessenten vom hellgrauen Boden aus Gussbeton? Von vier Meter hohen Räumen und freigelegten Backsteinwänden?



Jochen Klein

Schließlich kauft man in der Greifswalder Straße nicht vom Papier – sondern das, was man sieht. Die fertige Wohnung. „Die Crux war, dass ich vorausdenken musste“, sagt Klein. „Wie mache ich es passgerecht, wenn ich die Leute gar nicht kenne?“ Der Architekt orientierte sich an seinen Erfahrungen, ließ daher in den meisten Wohnungen Eichenparkett verlegen.

40 Wohnungen, zwei bis fünf Zimmer und 45 bis 290 Quadratmeter groß, und zwei Gewerbeflächen gibt es in dem Komplex aus Vorder- und Hinterhaus, Seitenflügel und Gartenhaus, die zwei Höfe umschließen. Der vordere Teil ist modernisierter Bestand, der hintere Teil Neubau. So konnte die Wohnfläche von 3500 Quadratmeter auf 5400 Quadratmeter gesteigert werden.

Jochen Klein öffnet die Tür zur Dachterrasse: Rundumblick über den Kiez, Bäume wiegen sich im Wind. Nur durch ein Beet und eine kleine Mauer getrennt liegt die Terrasse der nächsten Wohnung. „Toll wäre, wenn beide Wohnungen von befreundeten Familien gekauft würden. Oder von Eltern und Kindern“, überlegt Klein. Dann könnte man sich in der Mitte treffen, gemeinsam grillen oder Kaffee trinken.

Optionen sind dem Architekten wichtig. Auch in den Wohnungen. „Ich mag es, wenn Räume offen sind“, sagt er. Wes-



Nicht vom Papier. In der Greifswalder Straße 35 kauft man das, was man sieht. Während andere Entwickler so früh wie möglich verkaufen, wurde hier erst fertig gebaut. Dabei hatte Architekt Jochen Klein fast völlig freie Hand. Das sieht man dem Haus an: Da trifft etwa die moderne Küche auf freigelegte Backsteinwände. Foto: Hannes Francke (2), Heim Foto

halb man in fast allen Wohnungen selbst entscheiden kann, ob ein Raum nun Schlafzimmer mit Ankleide- oder Schlafzimmer und Gästezimmer sein soll. 3000 Euro pro Quadratmeter (brutto) lassen sich die Bauherren, drei Investoren aus England und Israel, den Umbau kosten. Klein hatte fast völlig freie Hand. Man habe andere Projekte von ihm gesehen, erklärt einer der anwesenden Bauherren, der namentlich nicht genannt werden will. Und Klein hätte seine Ideen gut begründet. Gegengerechnet wurde trotzdem. Freie Hand haben – ein Traum für jeden Architekten, sagt auch Klein. „Oft heißt es nur: Schönes Konzept, aber wir machen Standard. Hier nicht.“ Stattdessen wurden alle Decken geöffnet und auf Hausschwamm geprüft, Balken entfernt, kernsaniert. „Zwischendurch konnte man bis in den Himmel schauen“, erzählt er. Man wollte auf Nummer sicher gehen. Höhere Kosten gegen böse Überraschungen.

Auch dass Um- und Neubau komplett vorfinanziert wurden, ist Teil dieser Strategie. Während andere Entwickler so früh wie möglich verkaufen, wurde in der Greifswalder Straße 35 erst fertig gebaut. Putz abgeklopft, die massiven Backsteinwände freigelegt, sandgestrahlt und hell geschleimt. Denn die Substanz sollte erhalten bleiben: Rundbögen, Kappendecken, Gussstützen, ein altes Treppenhaus dient jetzt als Loggia. Und wenn die alte Wand leicht schräg ist, die raumhohe Schiebetür nicht bündig schließt? „Das

ist Altbau, dann ist es eben so“, entschied der Architekt. Dabei folgt Klein eigentlich der Devise: Geht nicht, gibt's nicht. Relikt seiner Zeit bei Daniel Libeskind. „Da habe ich gelernt, dass auch Handwerker mehr können als Standard.“ Deshalb sollte man bauen, wovon man überzeugt ist, so Klein. Auch entgegen der Kritik, die die Vertreibung von Werkstätten, Büros und Ateliers anprangert, die zuvor im Hof ansässig waren. Im ehemaligen Wohnhaus vorn hatten Ärzte ihre Praxen. Der Milieuschutz, der die Umwandlung in Eigentumswohnungen verhindern soll, griff in diesem Fall nicht, weil es Gewerberäume waren.

„In Zürich habe ich gesehen was passiert, wenn eine Stadt immer teurer wird: Sie wird langweiliger, sauberer. Leute, die arm, aber sexy sind, verschwinden“, sagt Klein. Milieuschutz sei trotzdem kein wirksames Instrument. Er plädiert für mehr Neubau, auch im sozialen Wohnungsbau. Nur bei einem Überangebot würden die Preise stabil bleiben, Spekulation vermieden. In die Greifswalder Straße sind fast nur Eigenutzer gezogen. Berliner Singles, Paare und Familien mit kleinen Kindern. Quadratmeterpreis: 6600 bis 12000 Euro. Die Erdgeschosswohnung im Seitenflügel wäre Kleins Favorit. Aber: „Alle Wohnungen sind mit so viel Liebe entworfen, dass ich überall einziehen würde.“

Weitere Informationen unter: www.35bln.com