

Die ca. 200 m<sup>2</sup>  
großen Häuser  
haben durchgän-  
gig drei Meter ho-  
he Wohnräume



Fotos: Andreas Muhs, Berlin

# Kreative Architektur

Wenn zur Lage noch eine stimmige Architektur kommt, die 100prozentig zugeschnitten ist auf die Klientel, bleibt der Erfolg nicht aus. So geschehen in Berlin: Bei den „ArtistsVillage“, den Atelierhäusern am Ufer des Rummelsburger Sees, passt alles. Ein Bauvorhaben, dass auf Initiative des Berliner Architekturbüros Beyer – Schubert realisiert wird.

Dipl.-Ing. Bernd Niebuhr, Hannover



**Wechselweise mit weißer und schwarzer Fassade präsentieren sich die Häuser mit jeweils schwarzen und weißen Fensterprofilen**

**„Weiß ist wie ein Symbol einer Welt, wo alle Farben, als materielle Eigenschaften und Substanzen, verschwunden sind. Diese Welt ist so hoch über uns, dass wir keinen Krieg von dort hören können.“** (Wassily Kandinsky: Über das Geistige in der Kunst, München 1912)

Fast möchte man glauben, dass der berühmte russische Maler und Grafiker Wassily Kandinsky (1866 – 1944) Pate stand bei den „ArtistsVillage“, den Atelierhäusern am Wasser – an der Rummelsburger Bucht in Berlin. Wechselweise mit weißer und schwarzer Fassade präsentieren sich die Häuser mit jeweils schwarzen und weißen Fensterprofilen. Zusammen mit den strengen, formalen Baukörpern steht die extreme Farbgebung im wohlthuenden Kontrast zu der Vitalität des Wassers, dem stets fließenden und sich immer in Bewegung befindlichen, lebenswichtigen Element. Elementare Verschiedenheiten wie Licht und Schatten, Wärme und Kälte, Massives und Leichtes werden auf eine ganz besondere ausdrucksstarke Weise sichtbar und erlebbar. Eine Architektur, die die Klientel „Künstler“ im hohen Maße bewusst anspricht.

Assoziationen an herausragende Architekten werden wach und sind gewollt. Zum Beispiel an Bruno Taut (1880 – 1938), der mit seinen intensiv leuchtenden Putzfassaden Maßstäbe in der Architektur schuf oder an die avantgardistische Reduktion der Formensprache des österreichischen Architekten und Architekturtheoretikers Adolf Loos (1870 – 1933), der als einer der Pioniere der Moderne in der mitteleuropäischen Architektur gilt.

#### **Konzept der Architekten**

Die Atelierhäuser der Berliner Architekten Katrin Schubert und Matthias Beyer schöpfen aus dieser sachlichen Tradition, ohne sie zu imitieren. Mit den klaren Linien und den gradlinigen Formen ist eine eigenständige Architektur entstanden, die mit einer neuen Einfachheit und Klarheit, den Funktionalismus architektonisch neu interpretiert. Eine kreative Architektur, geschaffen für kreative Leute. Ein Erfolgskonzept, auf dem hart umkämpften Immobilienmarkt.

Die Häuser entstehen am Ufer des Rummelsburger Sees, dort wo einst Heinrich Zille aufwuchs, der Zeichner und Karikaturist mit proletarischem Habitus und der berühmten „Berliner Schnauze“. Das Zitat von Zille „Man kann mit einer Wohnung einen Menschen genau so gut töten wie mit einer Axt“ hat zwar immer noch höchste Aktualität – in der Rummelsburger Bucht aber mit Sicherheit nicht. Der in den vergangenen Jahren stark gewachsene Wohnstandort wird ►



**Das Ziel, eine sinnvolle und funktionsfähige Verknüpfung von familienfreundlichem Wohnen und konzentriertem Arbeiten ist hier in hervorragender Weise gelöst**

- durch die Arbeits- und Künstleratmosphäre der Ateliers „ArtistsVillage“ weiter belebt und aufgewertet. Und dies gelingt mit Bravour.

So nennen die Berliner die Rummelsburger Bucht inzwischen auch „Smaragd inmitten in der Hauptstadt“. Es ist eine innerstädtische Idylle, umrahmt von den Ufern der Spree und des Rummelsburger Sees. Eine Idylle, die durch die zahlreichen Medienstandorte spreeaufwärts und durch die benachbarte Clubszene der belebten Stadtmitte immer näher rückt.

Hier zu leben, in den neuen attraktiven und citynahen „ArtistsVillage Wohnquartieren“ – die eingebettet sind in landschaftlich reizvoller Lage mit städtischen Promenaden und weitläufigen, durchgängigen Grünanlagen – ist Leben und Wohnen pur, in anspruchsvoller und vielfältiger Architektur mit einem engen, außergewöhnlichen Bezug zur Natur.

### Die Lage

Das Grundstück liegt im Bereich des Entwicklungsgebietes „Rummelsburger Bucht“ der Wasserstadt GmbH. Man könnte die Anlage der Atelierhäuser sicherlich als Künstlerkolonie bezeichnen. Insbesondere, weil die Bewohner auch ähnlichen Berufen nachgehen, wie die Künstler, die in der ersten – inzwischen berühmt gewordenen – Künstlerkolonie um den Ludwig-Barnay-Platz in Wilmersdorf wohnen und arbeiten. Bereits 1926 wurden dort mit Geldern der Stadt Berlin für rund 200 Künstler Kleinhäuser mit Wohnungen zu sehr günstigen Mietpreisen angeboten.

Im Gegensatz dazu ist ArtistsVillage eine Gemeinschaft aus Künstlern, Musikern, Filmemachern, Galeristen und Architekten, die eigenständig ein innovatives Wohnkonzept realisiert hat, das in Berlin wohl einmalig ist. Architektin Karin Schubert: „Mitausschlaggebend war unsere Philosophie, dass wir als Architekten keine direkte Akquise betreiben. Wir erhalten unserer Aufträge über das Schneeballsystem, gute Referenzen oder durch



**Mit den klaren Linien und den gradlinigen Formen ist eine eigenständige Architektur entstanden, die mit einer Einfachheit und Klarheit, den Funktionalismus architektonisch neu interpretiert**



**Mit Gebäudekosten von rund 1000 €/m<sup>2</sup> nach DIN 276 Kostengruppe 300 und 400 werden die Häuser kostengünstig und qualitativ hochwertig errichtet**

Eigeninitiative. So auch bei ArtistsVillage. Wir hatten zur richtigen Zeit die richtige Idee und sind mit dem Projekt „ArtistsVillage“ den zahlreichen Nachfragen von kreativen Leuten nachgekommen, die gerne in einer Künstlerkolonie am See leben und arbeiten möchten.“

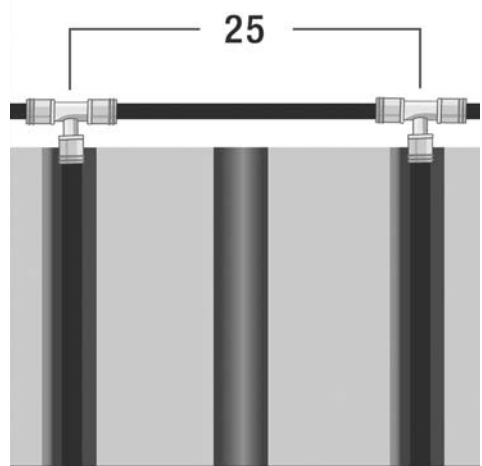
Mattias Beyer: „Im Jahr 2000 haben wir initiativ Atelierhäuser für ein Grundstück in der Rummelsburger Bucht entwickelt und mit Interessenten eine

Bauherrengemeinschaft gegründet. Mit diesem Konzept sind wir dann an den treuhändlerischen Entwicklungsträger der Stadt Berlin, die Wasserstadt GmbH, herangetreten. Und die gab schließlich grünes Licht für das Bauvorhaben.“



**„Ein tiefes Schwarz entsteht nur, wenn andere und insbesondere benachbarte Teile des Sehfeldes weiß oder grau erscheinen“.**

Clark Poling; Kandinsky – Unterricht am Bauhaus, Weingarten 1982



Fotos: Heidelberger Kalksandstein



In der Mittelachse der Steine sind Kanäle in einem Abstand von 12,5 cm angeordnet. Sie haben einen Durchmesser von 4 cm. Die Heizungsleitungen werden durch die senkrechten Wandkanäle im Abstand von 25 cm von oben nach unten gezogen. Im Winter durchströmt warmes Wasser die Leitungen und „aktiviert“ die hohe Wärmespeicherefähigkeit der KS-Quadro E-Wand

► ArtistsVillage wird in drei Bauabschnitten realisiert. Fertig gestellt ist ArtistsVillage I mit 16 Atelierhäusern in nur einem Jahr Bauzeit von 2005 bis 2006. Nach erfolgreichem Verkauf ist 2006 mit dem zweiten Bauabschnitt begonnen worden. Auf einer Grundstücksfläche von rund 5000 m<sup>2</sup> entstehen jetzt 19 Reihenhäuser mit einer Wohn- und Nutzfläche von ca. 7000 m<sup>2</sup>. Mit Gebäudekosten von rund 1000 €/m<sup>2</sup> nach DIN 276 Kostengruppe 300 und 400 werden die Häuser kostengünstig und qualitativ sehr hochwertig errichtet. Sie sind in diesem Jahr bezugsfertig. Beginn des ArtistsVillage III ist für 2008 geplant.

Häuser sind in sehr kurzer Zeit verkauft worden. Zahlreiche freischaffende Künstler, Maler, Grafiker, Musiker, Designer etc. haben hier „ihr“ Atelier gefunden, in dem sie die notwendige Intuition und die Kraft für die Realisierung ihrer kreativen Ideen und Arbeiten finden.

#### Baugruppenverfahren

Die viergeschossigen, ca. 200 m<sup>2</sup> großen Häuser mit durchgängig drei Meter hohen Wohnräumen und einem bis zu sechs Meter hohen Atelierraum sind um einen Birkenhain mit Freiluftgalerie für Ausstellungen gruppiert. Der Blick auf den See, das Wasser, wirken dabei ausgleichend und inspirierend. Von der Dachterrasse hat man einen wunderschönen, weiten Blick über die Wasserlandschaft der Spree. Er reicht über die Berliner Mitte, Kreuzberg bis in den Treptower Park.

Das Projekt wird als Baugruppenverfahren durchgeführt, sodass den Mitgliedern der Gemeinschaft keine Kosten für Makler oder Bauträger entstehen. Mit dieser Verfahrensweise haben Beyer + Schubert bereits 32 Terrassen-Häuser im Stil der Amsterdamer Grachtenhäuser an der Rummelsburger Bucht erfolgreich realisiert. Eine Besonderheit der viergeschossigen, ca. 200 m<sup>2</sup> großen Häuser sind durchgängig drei Meter hohe Wohnräume und ein bis zu sechs Meter hoher Atelierraum. Die geräumigen Außenanlagen waren von Beginn an Bestandteil des Gesamtkonzeptes. Das erklärte Ziel, eine sinnvolle und funktionsfähige Verknüpfung von familienfreundlichem Wohnen und konzentriertem Arbeiten ist hier in hervorragender Weise gelöst. Die Häuser wurden wahlweise als „Rohlinge“, das heißt mit Estrich, geputzten Wänden und Sichtbe-

### Das Projekt wird als Baugruppenverfahren durchgeführt. Beginn des Bauabschnitts ArtistsVillage III ist für 2008 geplant.

Das Architektenteam hat den Interessenten einen fertigen Entwurf präsentiert, der dann in Einzelgesprächen individuell angepasst worden ist. Und das Konzept ging auf. Die Nachfrage war riesig und die

Die Wasserstadt GmbH ist treuhänderischer Entwicklungsträger des Landes Berlin. Sie wurde mit der Gesamtkoordination, d.h. der Vorbereitung und Durchführung der Entwicklungsmaßnahmen Rummelsburger Bucht und Wasserstadt am Spandauer See beauftragt. Nachhaltigkeit und Wirtschaftlichkeit sind wesentliche Grundsätze, nach denen die Wasserstadt GmbH die neuen Quartiere an Havel und Spree lebenswert und zukunftsorientiert gestalten. In Kooperation mit Investoren, Projektentwicklern und Dienstleistern wird eine Vielzahl von Planungs- und Realisierungsvorhaben nicht nur in Berlin, sondern auch bundes- und europaweit realisiert.  
Quelle: Wasserstadt GmbH



**Durch die senkrechten Wandkanäle werden im Abstand von 25 cm Heizungsleitungen von oben nach unten gezogen, die unten am Wandfuss wieder aus dem Mauerwerk heraustreten und dort zusammengeschlossen werden**

tondecken oder fertig ausgebaut mit Dielen und Schieferboden angeboten. Als Wandbaustoff kam Kalksandstein von Heidelberger Kalksandstein zur Anwendung. Karin Schubert: „Wir haben schon mehrere Bauvorhaben mit Kalksandstein realisiert

und haben sehr gute Erfahrungen damit gemacht. Insbesondere aufgrund der sehr guten bauphysikalischen Eigenschaften wie Schall- und Brandschutz sowie den wirtschaftlichen Bautechniken, die einen kostengünstigen Rohbau auf hohem Qualitätsniveau sicherstellen.“ ■