

Baugruppen als katalysator voor nieuwe stedelijke woonkwaliteit

Baugruppen as Catalysts for New Urban Housing Quality



Strelitzerstrasse 53,
Fat_Koehl Architekten

In bijna elke Duitse stad zijn *Baugruppen* het afgelopen decennium een vanzelfsprekend en geaccepteerd deel van de woningbouwproductie geworden. Vooral in Berlijn hebben Baugruppen voor een kleine revolutie op de ontwikkel- en bouwmarkt gezorgd. De intussen al meer dan 150 Baugruppen-projecten in Berlijn lijken niet alleen een middel om de bouwcrisis te bezweren, maar dragen ook architectonisch en sociaal bij aan de diversiteit en aantrekkelijkheid van de stad. Aan de hand van de Berlijnse situatie wordt in dit artikel inzicht gegeven in de ruimtelijke aspecten die hebben bijgedragen aan het succes van het fenomeen Baugruppen.

Samen bouwen: de *Baugenossenschaft*

Kern van het bouwen in groepsverband is dat bewoners zelf het initiatief nemen voor een bouwplan en bijna volledig zelf beslissen over de woningindeling, de gevel, mogelijke extra ruimte, enz. Dit zelfbestemmings- en zelfbeschikkingsrecht is niet iets dat de afgelopen tien jaar is ontwikkeld, maar kent in Duitsland een lange geschiedenis. De kiem voor zelfbestemming van woonruimte – de manier waarop je woont en leeft in Duitsland – ligt in de *Genossenschaft*-beweging. De in 1889 vastgestelde wet *Gesetz betreffend die Wirtschafts- und Erwerbsgenossenschaften* maakte het voor burgers mogelijk om een *Genossenschaft*, ofwel een coöperatie op te richten. Deze vorm van organisatie, die zich overigens niet beperkte tot Duitsland, had een emancipatorisch doel om de zeggenschap en economische positie van bijvoorbeeld boeren, maar ook vrouwen te verbeteren. Ze bood tegenwicht tegen de macht van grote instellingen, zoals fabrieken, over haar personeel. Via de coöperatie konden producenten (vooral boeren) en consumenten zich verenigen en zo gezamenlijk doelen en investeringen realiseren, die anders voor het individu onbereikbaar zouden zijn geweest. Ook voor investeringen in de woningbouw werden dergelijke coöperaties opgericht.

In de grote steden was er door de industriële revolutie een enorme vraag naar arbeidskrachten. Dit leidde tot snel en speculatief bouwen met rampzalige gevolgen voor de kwaliteit van de woningen. Als reactie hierop ontwikkelden coöperaties en *Baugenossenschaften* zelf woonwijken, met als doel goede en goedkope woningen voor arbeiders te leveren. Tussen 1927 en 1931 bouwde de *Baugenossenschaft* GEHAG in Berlijn onder stadsbouwmeester Martin Wagner op deze wijze meer dan 12.000 woningen, waaronder de wijken Onkel Toms Hütte, de Hufeisensiedlung en de Freie Scholle naar ontwerp van architect Bruno Taut.

Belangrijk kenmerk van de *Genossenschaften* was (en is) het zoeken naar de juiste balans tussen economische, sociale en culturele doelen. Het dragen van eigen verantwoordelijkheid vormde echter ook een wezenlijk onderdeel van de identiteit van de *Genossenschaft*. Zo zijn de leden verplicht om kapitaal in te leggen door het kopen van minimaal één of meer aandelen, afhankelijk van de draagkracht. Het aantal aandelen bepaalt echter niet het medezeggenschapsrecht: ieder lid, ongeacht het aantal aandelen dat hij heeft, heeft één stem in de *Genossenschaft*. Bij het verlaten van de *Genossenschaft* levert een lid zijn aandeel in en kan daarmee zijn kapitaal (met een lichte rente) terugkrijgen.

In de jaren 1990 beleefden veel Duitse steden een omslag in de manier waarop het bouwen gefinancierd werd. Gesubsidieerde woningbouw werd vervangen door meer privaat gefinancierde woningbouw. Het ‘gat’ dat de afname van de sociale woningbouw achterliet bood kansen voor een heropleving van het concept van de *Baugenossenschaft*, vooral in steden als Hamburg, München en Berlijn.

Momenteel zijn in Duitsland meer dan 2.000 *Baugenossenschaften*

In almost every German city, *Baugruppen* (building groups) have become a self-evident and accepted part of housing sector output in the last decades. In Berlin in particular, *Baugruppen* have been responsible for a minor revolution in the development and construction market. The by now more than 150 *Baugruppen* projects in Berlin appear to be not only a means to ward off the building crisis, but also contribute in architectural and social terms to the diversity and attractiveness of the city. Using the situation in Berlin as an example, insight is given into the spatial aspects that have contributed to the success of the *Baugruppen* phenomenon.

Building Together: The *Baugenossenschaft*

The essence of building as a group is that the occupants take the initiative for a building plan themselves and make almost all their own decisions about the layout of the houses, the façade, possible extra space and so on. This self-purpose and power of self-determination is not something that was developed in the last decade, but enjoys a long tradition in Germany. The seed for self-determination over living quarters – the way in which you live in Germany – lies in the *Genossenschaft* movement. The law introduced in 1889, the *Gesetz betreffend die Wirtschafts- und Erwerbsgenossenschaften*, makes it possible for citizens to set up a *Genossenschaft*, or cooperative. This form of organization, which is incidentally not restricted to Germany, had an emancipatory aim to improve the say and economic position of, for instance, farmers, but also women. It provided a counterbalance to the power of large organizations, such as factories, over their employees. Via the cooperative, producers (particularly farmers) and consumers could unite in order to realize aims and investments together that would otherwise be unachievable for the individual. Similar cooperatives were also established for investments in the housing sector.

As a result of the industrial revolution, there was a huge demand for workers in the big cities. This led to fast speculative building with disastrous consequences for the quality of the houses. In reaction to this, cooperatives and *Baugenossenschaften* developed residential neighbourhoods themselves, with the aim of supplying good and affordable houses for workers. Between 1927 and 1931, the *Baugenossenschaft* GEHAG in Berlin under City Architect Martin Wagner built more than 12,000 houses in this way, including the Onkel Toms Hütte, the Hufeisensiedlung and the Freie Scholle districts, after a design by architect Bruno Taut.

An important characteristic of the *Genossenschaften* was, and is, the search for the right balance between economic, social and cultural goals. Taking individual responsibility was also an essential component of the identity of the *Genossenschaft*. For instance, the members are obliged to bring in capital by buying one or more shares, depending on their means. However, the number of shares does not determine the amount of influence: every member has one vote in the *Genossenschaft*, regardless of the number of shares he holds. If a member leaves the *Genossenschaft*, he surrenders his shares and can get his capital back (with modest interest).

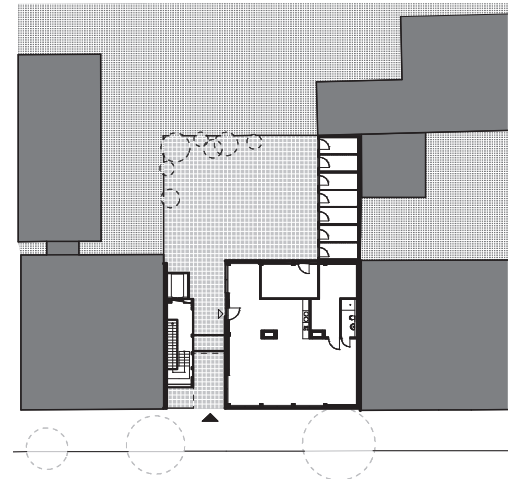
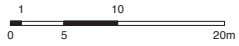
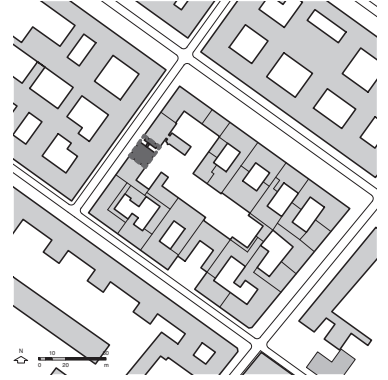
In the 1990s, many German cities experienced a change in the way building was financed when subsidized housing was replaced with more privately financed housing. The ‘gap’ left behind by the decline in public sector housing opened up opportunities for a renewal of the concept of the *Baugenossenschaft*, particularly in cities such as Hamburg, Munich and Berlin.

There are currently more than 2,000 *Baugenossenschaften* in Germany with more than 2 million houses in their possession. In Berlin, the circa 80 *Baugenossenschaften* own around 180,000 homes, representing more than 10 per cent of the total number of houses in the city.



Esmarchstrasse (E3)

Architect: Kaden Klingbeil
Architekten
Gerealiseerd: 2008
Aantal woningen: 8
Collectief programma: binnentuin
Overig programma: kantoorruimte
 Architect: Kaden Klingbeil
 Architekten
 Construction: 2008
 Number of houses: 8
 Collective programme: courtyard garden
 Other programme: office space



met meer dan 2 miljoen woningen in bezit. In Berlijn bezitten de circa 80 Baugenossenschaften circa 180.000 woningen, ofwel meer dan 10 procent van het totale aantal woningen in de stad.

Er zijn overeenkomsten en verschillen tussen *Baugenossenschaften* en *Baugemeinschaften* (zoals de officiële naam is van *Baugruppen*). Eerstgenoemde zijn vaak sterk vanuit ideële motieven opgezet, als antwoord op de revolutiebouw van speculanten. Hoewel ook Baugemeinschaften vanuit ideële motieven (milieu, emancipatie van vrouwen, duurzaamheid, leeftijd) kunnen worden opgestart, is vooral het niet kunnen vinden van de ideale woning een reden om samen te ontwikkelen en te bouwen. Ook is er een schaalverschil. Waar een Baugenossenschaft meestal veel leden heeft, die al dan niet in woningen van de Genossenschaft wonen, is de schaal van een Baugemeinschaft over het algemeen veel kleiner. Zo ligt de gemiddelde grootte van een Baugemeinschaft in Berlijn rond de 20 woningen. Een Baugenossenschaft kan meerdere woningcomplexen omvatten, die op zichzelf weer uit kleine eenheden bestaat. Berolina Baugenossenschaft in Berlijn, opgericht in 1956, heeft 5.000 leden en 3.711 woningen. Belangrijke overeenkomst tussen een Baugenossenschaft en een Baugemeinschaft is dat niet winst het hoogste doel is, maar de balans tussen investering en betaalbare kwaliteit.

Stadsvernieuwing en zelfverwerkelijking

Een andere ontwikkeling die de basis legde voor het ontstaan van de Baugruppen is het zogeheten *Selbstbestimmtes Wohnen*: het vergroten van invloed op de woning en woonomgeving. Waar de Genossenschaftsbeweging haar wortels heeft in de jaren 1920, ligt de kiem voor het woon-zelfbestemmingsrecht in de jaren 1970. In heel Europa kwam toen vanuit de studentenbeweging de roep om verandering, die zich aanvankelijk vooral richtte op het gebrek aan democratie binnen en buiten de universiteit, maar ook zijn weerslag heeft gehad op de manier waarop nieuwbouw in de steden tot stand kwam. Staatsgestuurde woningbouwplanning, zo werd gesteld, leidde tot een overaanbod van eenvormige woningen, die niet reageerden op de veranderende maatschappelijke en economische verhoudingen. Net als in veel grote Nederlandse steden broeide ook het verzet tegen de afbraak van oude wijken. *Auflockerung* ofwel verdunning was het parool onder stadsplanners en stedenbouwkundigen. Ook de idee bij bestuurders om de bestaande oude wijken in de steden te slopen en te vervangen door kantoren, stuitte op weerstand bij de bevolking.

Weliswaar was de (technische) kwaliteit hoog van de woningen in de nieuw gerealiseerde buitenwijken als Märkisches Viertel en Gropiusstadt in Berlijn, maar de leefkwaliteit in de vorm van diversiteit, functiemenging en stedelijk leven was er ver te zoeken en bleef achter bij de verwachtingen. Waar voor veel huishoudens met kinderen de overstap van kwalitatief slechte oudbouw zonder goed sanitair naar een nieuwbouwflat een enorme stap vooruit was, kozen studenten eerder voor kwalitatief mindere maar goedkopere woningen in de bestaande stad, die vaak op de nominatie stonden om gesloopt te worden.

De sociale structuren die in de oude wijken bestonden, zoals de sterke band tussen bewoners die er geboren en getogen waren, vormden voor velen de reden om op de barricaden te gaan. Deze structuren dreigden door sloop en nieuwbouw verloren te gaan. Sociale, ecologische, emancipatorische, politieke, culturele en maatschappelijke ontwikkelingen werden aanvankelijk vooral door studenten, maar later ook gesteund door de bewoners van de oude wijken, belangrijker geacht dan economische voorspoed of gewin. In een groot aantal steden in Duitsland heeft dit studentenverzet zich kunnen ontwikkelen tot het zogeheten *Selbstbestimmtes Wohnen*.

There are differences and similarities between *Baugenossenschaften* and *Baugemeinschaften* (the official name for *Baugruppen*). The former were often established from strongly idealistic motives, as a response to the jerry-building of speculators. Although Baugemeinschaften can be founded on an idealistic basis (environment, emancipation of women, sustainability or age), the main reason for developing and building together is the inability to find the ideal house. There is also a difference of scale. While a Baugenossenschaft usually has many members, who may or may not live in Genossenschaft houses, the scale of a Baugemeinschaft is generally much smaller. The average size of a Baugemeinschaft in Berlin is approximately 20 houses. A Baugenossenschaft can comprise several housing complexes, which in turn consist of small units. Berolina Baugenossenschaft in Berlin, founded in 1956, has 5,000 members and 3,711 houses. The most important similarity between a Baugenossenschaft and a Baugemeinschaft is that profit is not the main aim, but rather the balance between investment and affordable quality.

Urban Renewal and Self-Realization

Another development that laid the basis for the inception of the Baugruppen is the so-called *Selbstbestimmtes Wohnen*: increased influence on the home and living environment. While the Genossenschaft movement has its roots in the 1920s, the germ for self-determination in housing lies in the 1970s. At that time, throughout Europe, the call for change came from the student movement, which initially focused mainly on the lack of democracy within and outside the university, but also had an effect on the way new-build came about in the cities. The argument was that government-driven housing plans led to a surplus of monotonous houses that did not respond to the changing social and economic relationships. Just like in many large cities in the Netherlands, resistance to the demolition of old districts was mounting. *Auflockerung* or dilution was the watchword under town planners and urban designers. The idea by government administrators to demolish existing old neighbourhoods in the cities and replace them with offices also met with resistance from the inhabitants.

It's true that the technical quality of the houses was high in the newly realized suburban neighbourhoods such as Märkisches Viertel and Gropiusstadt in Berlin, but the quality of life in the form of diversity, mix of uses and urban life was sadly lacking and did not live up to expectations. Although for many households with children the move from poor-quality old buildings without good sanitary facilities to a new-build flat was an enormous leap forward, students opted for lower-quality but cheaper houses in the existing city that were often due to be demolished.

The social structures present in the old neighbourhoods, such as the strong connection between inhabitants who were born and bred there, were the reason for many to fight the plans. These structures were in danger of being lost through demolition and new-build. Social, ecological, emancipatory, political, cultural and societal developments were considered to be more important than economic prosperity or profit, to begin with by students, but later also supported by the inhabitants of the old neighbourhoods. In a large number of cities in Germany, this student resistance developed into the so-called *Selbstbestimmtes Wohnen*.

Specific to Berlin

The disappearance of the Iron Curtain in Germany also indirectly stimulated the growth of Baugruppen. In West Germany, after the departure of the French, American and British allied troops, former military bases such as barracks and drill-grounds became available. In many cities, Baugruppen projects were encouraged politically and supported financially. In Hamburg, for instance, some of the city council's new-build plots were reserved specifically for Baugruppen and

Specifiek Berlijns

Ook de verdwijning van het ijzeren gordijn in Duitsland heeft indirect de groei van Baugruppen gestimuleerd. In West-Duitsland kwamen na vertrek van de Franse, Amerikaanse en Engelse geallieerden voormalige militaire terreinen als kazernes en oefenterreinen vrij. Baugruppen-projecten worden in veel steden politiek gestimuleerd en financieel ondersteund. Zo wordt in Hamburg een deel van de gemeentelijke nieuwbouwkavels specifiek voor Baugruppen gereserveerd en ook Freiburg kent een dergelijk beleid. Berlijn voert door haar grote schulden niet een dergelijk actief beleid, maar stelt jaarlijks wel enkele kavels onder strikte voorwaarden en met een vaste grondprijs beschikbaar. Ook geeft de stad financiële ondersteuning aan internetportalen waarop Baugruppen, architecten en aanbieders elkaar kunnen vinden.

Berlijn stelt specifieke ruimtelijke en sociale randvoorwaarden, waardoor Baugruppen vooral daar de laatste jaren aan een opmars bezig zijn. Direct na de val van de muur in 1989 is de euforie in Berlijn groot. Planologen en stedenbouwers verwachten dat Berlijn het belangrijkste economische en culturele centrum tussen West- en Oost-Europa gaat worden, wat tot een groei van meer dan 1 miljoen mensen kan leiden. Koortsachtig worden er plannen gemaakt om aan deze groei tegemoet te komen. De groeimodellen, die in steden als Hamburg, München en het Ruhrgebied zijn toegepast, worden daarbij lukraak op Berlijn losgelaten. Stedenbouw en architectuur krijgen de opgave om de gedeelde stad te helen en buitenlandse investeerders worden door middel van belastingvoordelen en premies naar de stad gelokt.

In 1995 volgt de afwijzing van Berlijn als kandidaat voor de Olympische Spelen van 2000. Deze koude douche maakt de stad wakker en confronteert haar met de realiteit. In Berlijn is helemaal geen sprake van groei, eerder van krimp. De woningen en kantoren die en masse zijn gebouwd, zullen lang niet allemaal worden afgenomen door de markt. Er is driftig en veel gebouwd, maar de vraag is: voor wie? Er volgt een drastische beleidswijziging; de stad stelt haar optimistische planning naar beneden bij en de subsidiering van sociale woningbouw wordt volledig afgeschaft. De belastingvoordelen worden eveneens afgebouwd, met als effect het vertrek van veel buitenlandse investeerders. Als gevolg hiervan zakken de bouwactiviteiten dramatisch in. Worden er in 1996 nog 23.694 bouwvergunningen voor woningen verstrekt, in 2005 is dit aantal ingezakt tot 2.684 vergunningen per jaar.¹

De vloedgolf aan bouwprojecten van begin jaren 1990 leidt tot een onevenwichtige woningmarkt. Woningen die door ontwikkelaars met belastingvoordelen zijn gebouwd, voldoen niet aan de vraag van de woningzoekenden. Een kenmerkend kwaliteitsaspect dat in de nieuwbouwwoningen uit de jaren 1990 bijvoorbeeld ontbreekt, is de verdiepingshoogte. Deze is lager dan de Berlijners gewend zijn van woningen uit de *Gründerzeit* (1850-1873) met hun verdiepingshoogte van gemiddeld 3 m. Ontwikkelaars van nieuwbouwwoningen hanteren echter de minimaal voorgeschreven hoogte als een maximum, zodat binnen de maximaal toegestane bouwhoogte meer woonlagen kunnen worden gebouwd. Naast de verdiepingshoogte speelt ook de slechte kwaliteit van de plattegrond mee. Investeerders die niet bekend zijn met de flexibiliteit van de *Gründerzeit*-plattegrond, met zijn relatief neutrale kamergrootte, bouwen 'standaard'-plattegronden die niet geliefd zijn bij de woningzoekenden. Er wordt te veel uitgegaan van het leefpatroon van het traditionele gezin, dat in Berlijn allang in de minderheid is.

Niet alleen de woningbouw uit de jaren 1990 heeft een slechte naam. Ook de *Plattenbau*-woningen, een Oost-Duits exportproduct van formaat, zijn weinig geliefd: lage verdiepingshoogte, zeer slechte geluids- en warmte-isolatie, inflexibele (want volledig betonnen) binnenmuren, enz. In de roes van de jaren 1990 worden woningen van mindere

Freiburg also operated a similar policy. Due to its serious debts, Berlin does not operate an active policy like this, but does make a few plots available each year under strict conditions and with a fixed land price. The city also provides financial support to Internet portals where Baugruppen, architects and suppliers can find each other.

Berlin sets specific spatial and social conditions, with the result that Baugruppen have been on the rise there in particular in recent years. Directly after the fall of the Berlin Wall in 1989, there was a great feeling of euphoria in the city. Spatial planners and urban designers expected that Berlin would become the most important economic and cultural centre between Western and Eastern Europe, which could lead to a growth of more than 1 million people. Feverish plans were made to deal with this growth. The growth models that had been applied in Hamburg, Munich and the Ruhr region were haphazardly let loose on Berlin. Urban design and architecture were given the task of healing the divided city and foreign investors were lured to the city by means of tax advantages and other incentives.

In 1993, Berlin was rejected as a candidate for the 2000 Olympic Games. This cold shower was a wake-up call for the city and confronted it with reality. In Berlin, there was no growth whatsoever, more likely a decline. Not nearly all the houses and offices that were built would be taken up by the market. A great deal had been hastily built, but the question was: for whom? A drastic change of policy followed; the city adjusted its ambitious planning downwards and subsidies for public housing were completely abolished. The tax advantages were also cut back, which led to the departure of many foreign investors. As a result, building activities fell off dramatically. In 1996, 23,694 building permits for houses were granted, but in 2005 this number had dropped to 2,684 permits per year.¹

The flood of building projects in the early 1990s led to an unstable housing market. Houses that had been built by developers with tax advantages did not meet the requirements of house hunters. One characteristic quality aspect that was missing in the new-build houses in the 1990s was the storey height. This was lower than the Berliners were accustomed to in houses from the *Gründerzeit* (1850-1873) with their average storey heights of 3 m. However, developers of new housing applied the minimum prescribed height as a maximum, so that more storeys could be built within the maximum permitted building height. Besides the low ceilings, the poor quality of the floor plan also played a role. Investors who were not familiar with the flexibility of the *Gründerzeit* floor plan, with its relatively neutral room sizes, built 'standard' floor plans that did not appeal to the house hunters. There was too much emphasis on the way of life of the traditional family, which had been in the minority in Berlin for some considerable time.

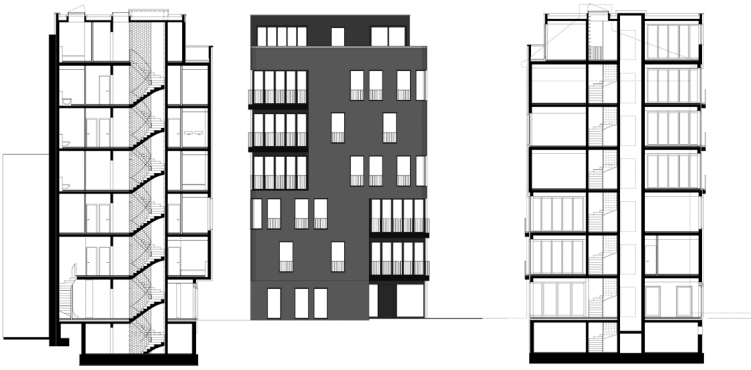
Not only 1990s housing had a bad name. The *Plattenbau* houses, a great East German export product, were not popular: low ceilings, extremely poor sound and thermal insulation, inflexible inner walls (because they were completely made of concrete) and so on. In the flush of the 1990s, inferior-quality houses that were due to be demolished or renovated were put on the market again. A surplus of low-quality houses was the result.

The economic dip around 2000 had serious consequences for the employment of architects who had come to Berlin in the wake of developers; they found themselves without work. At the same time, 'old' neighbourhoods such as Prenzlauer Berg, Friedrichshain, Schöneberg and Neukölln were very much on the up-and-up. Particularly the former East Berlin districts Prenzlauer Berg and Friedrichshain, with many old houses, were being done up at a great pace. Renovated old buildings with high ceilings, spacious communal entrances and chic stucco



Ruppiner/Schönholzer Strasse
 (RuSc)

Architect: Zanderroth Architekten
 Gerealiseerd: 2007
 Aantal woningen: 12
 Collectief programma:
 fietsenberging, binnentuin
 Architect: Zanderroth Architekten
 Construction: 2007
 Number of houses: 12
 Collective programme: bicycle
 shed, courtyard garden



Plattegronden begane grond,
 eerste, tweede, derde verdieping
 Plans ground, first, second, third
 floor



kwaliteit, die op de nominatie stonden om gesloopt of gerenoveerd te worden, weer op de markt gebracht. Een overaanbod van woningen met lage kwaliteit is het gevolg.

De economische terugslag rond 2000 heeft een groot effect op de werkgelegenheid voor architecten die in het kielzog van ontwikkelaars naar Berlijn kwamen. Zij komen zonder werk te zitten. Tegelijkertijd zijn 'oude' wijken als Prenzlauer Berg, Friedrichshain, Schöneberg en Neukölln enorm in opkomst. Vooral de voormalige Oost-Berlijnse wijken Prenzlauer Berg en Friedrichshain, met veel oude woningen, worden in een hoog tempo opgeknapt. Gerenoveerde oudbouw met hoge plafonds, ruime gemeenschappelijke entrees en chique stucfaçades wordt meer gewaardeerd dan de Plattenbau of de jaren 1990-bouw. Veel architecten springen in op deze herwaardering van de oude wijken en nemen zelf het heft in handen door op zoek te gaan naar nieuwe opdrachtgevers in de vorm van Baugruppen. Op de lege kavels verschijnen steeds vaker nieuwe projecten met aantrekkelijke gevels. Tussen 2002 en 2008 zijn in Berlijn rond de 100 projecten met in totaal 1.300 woningen in Baugruppen gebouwd. Op dit moment zijn in Berlijn rond de 150 Baugruppen actief.²

Stedenbouwkundige kwaliteit: de tussenmaat

De historische stedenbouwkundige structuur van Berlijn vormt een belangrijke context voor veel van de Baugruppen. Grote delen van de stad zijn tot stand gekomen binnen het plan van waterbouwkundig ingenieur James Hobrecht. Zijn plan uit 1862 voorziet in grofmazige bouwblokken binnen een grid van brede straten. De bouwverordening van 1853 maakte het mogelijk om de grond maximaal – binnen een beperkt aantal regels – te bebouwen. Binnen het stratenplan van Hobrecht mocht tot zes verdiepingen gebouwd worden, met een maximum van 22 m hoogte (de reikwijdte van de brandweerladder). Een binnenhof diende minimaal 5,34 x 5,34 m te zijn, zodat de brandweerspuiter er kon keren. Vaak werden, als gevolg van deze 'soepele' regels de hoven zeer dicht bebouwd; de dichtheid kan oplopen tot meer dan 200 woningen per ha. Een groot deel van de hovenstructuur in wijken als Prenzlauer Berg, Friedrichshain, Kreuzberg, Neukölln, Schöneberg, Charlottenburg en Wedding is in de Tweede Wereldoorlog gebombardeerd, maar andere delen van deze wijken zijn redelijk ongeschonden uit de oorlog gekomen. De bomgaten werden in West-Berlijn in de jaren 1950 veelal bebouwd met blokken portieketage-woningen, die ten opzichte van de straat teruglagen en die werden aangevuld met een groenstrook tussen straat en oude rooilijn. In Oost-Berlijn is vanaf de oprichting van de DDR in 1949 lange tijd weinig tot niets gedaan aan de lege kavels in de oude stad. Het beleid van de DDR-regering was erop gericht om de bewoners van de oude stad te laten verhuizen naar gestandaardiseerde woningen in Plattenbau-wijken als Marzahn, Hellersdorf en Hohenschönhausen. De verwaarlozing van de oude Oost-Berlijnse wijken leidde na de val van de muur tot een opleving van het bouwen in deze oude wijken. In de DDR was (bijna) alle grond van het volk (lees: de staat) en was privé-eigendom zeldzaam. Na de Wende is men gestart met het teruggeven van gronden aan de rechtmatige eigenaars. Het vinden van de voormalige eigenaars is echter een moeizaam en langdurig proces, mede doordat veel DDR-grond in de jaren 1930 werd *arisiert*, dat wil zeggen afgenomen van joodse families ten tijde van het nazibewind.

De vele bomkavels in het voormalige Oost-Berlijn zijn voor architecten een uitdaging om plannen voor woningbouw te maken. Binnen de S-Bahnring, een gebied van 7 x 11 km, liggen momenteel meer dan 800 kavels te wachten op een nieuwe bestemming. De grootte van de gaten leidt tot een schaal en maat die in Nederland niet veel in nieuw-

façades were valued more highly than the *Plattenbau* or the buildings from the 1990s. Many architects seized upon this reassessment of the old neighbourhoods and took matters into their own hands by going in search of new commissioning clients in the form of Baugruppen. New projects with attractive façades began to appear increasingly often on the empty plots. Between 2002 and 2008, approximately 100 projects were realized by Baugruppen in Berlin with a total of 1,300 houses. At the moment, around 150 Baugruppen are active in Berlin.²

Urban Design Quality: The In-Between Size

The historical spatial layout of Berlin formed an important context for many of the Baugruppen. Large parts of the city had been realized within the plan devised by hydraulic engineer James Hobrecht. His plan dating from 1862 delivered coarsely formed city blocks within a grid of broad streets. The 1853 local building regulations made it possible to build on the land to the maximum – within a limited set of rules. According to Hobrecht's street plan, it was permitted to build to six storeys, with a maximum height of 22 m (the range of the fire brigade ladder). An inner courtyard had to be a minimum of 5.34 x 5.34 m, so that the fire hose could turn round. Often the courtyards were extremely densely built-up, as a result of these 'supple' regulations; the density could reach more than 200 houses per ha. A large part of the court structure in districts such as Prenzlauer Berg, Friedrichshain, Kreuzberg, Neukölln, Schöneberg, Charlottenburg and Wedding was bombed during the Second World War, but other parts of these neighbourhoods emerged relatively unscathed from the war. The bomb craters in West Berlin were largely built on in the 1950s with blocks of multistorey porch-entry flats, which were set back from the street and completed with a strip of green between the street and the old building line. In East Berlin, after the establishment of the GDR in 1949, nothing was done for a long time with the empty plots in the old city. GDR government policy was focused on having the residents of the old city move to standard homes in Plattenbau districts such as Marzahn, Hellersdorf and Hohenschönhausen. After the fall of the Wall, the dilapidated state of the old East Berlin districts led to a revival of building in these old neighbourhoods. In the GDR almost all the land belonged to the people (that is, the state) and private ownership was rare. After the *Wende*, a start was made with returning land to its rightful owners. However, finding the owners was a long and difficult process, partly because a great deal of GDR land was *arisiert* (Aryanized) in the 1930s, in other words taken away from Jewish families at the time of the Nazi regime.

The many bomb sites in former East Berlin were a challenge for architects to create plans for housing. Within the *S-Bahn* (metro railway) ring, an area of 7 x 11 km, there are currently more than 800 plots waiting for a new purpose. The dimensions of the gaps result in a scale and size that is not often present in new-build in the Netherlands. This 'in-between size' makes it possible to include more than just a residential programme in the plan; on average there are 19 houses per block.³

The specific spatial layout of Berlin, with locations that are often difficult to fill in, leads in many cases to inventive and innovative solutions. A number of examples illustrate this development:

1 An empty plot in the Esmarchstrasse in the Prenzlauer Berg district was filled in by Kaden Klingbeil Architekten in an unusual way. The Baugruppe wanted to execute the programme of stacked houses for families with children in sustainable and high-quality materials. By opting for timber-frame construction, the architecture firm made a virtue of necessity. In order to comply with the fire safety requirements, access to

bouw voorkomt. Deze ‘tussenmaat’ maakt het mogelijk om meer dan alleen woonprogramma in het plan op te nemen; gemiddeld gaat het om 19 woningen per woonblok.³

De specifieke Berlijnse stedenbouwkundige structuur met vaak lastig in te vullen locaties leidt in veel gevallen tot inventieve en vernieuwende oplossingen. Een aantal voorbeelden illustreert deze ontwikkeling:

1 Een lege kavel in de Esmarchstrasse in de wijk Prenzlauer Berg is door Kaden Klingbeil Architekten op bijzondere wijze ingevuld. De Baugruppe wilde graag het programma van gestapelde woningen voor gezinnen met kinderen in duurzame en hoogwaardige materialen laten uitvoeren. Bij de keuze voor houtbouw heeft het bureau van de nood een deugd gemaakt. Om te kunnen voldoen aan de brandveiligheidseisen, is de ontsluiting van het meerlaagse blok fysiek en geveltechnisch losgekoppeld van de woningen. Dit heeft geleid tot een bijzondere typologie, waarbij de zeven woningen bovenop een bedrijfsruimte worden ontsloten door een betonnen trappenhuis dat losstaat van het blok. Hierdoor ontstaat een driezijdige gevel waardoor de woningen binnen meer licht ontvangen. Vanuit het losstaande trappenhuis kan men vanaf de openbare straat een blik werpen in de privéwereld van de binnenhoven. In de dichtbebouwde buurt biedt dit een transparante oplossing in een overigens gesloten gevelbeeld, zonder dat de typologie van het gesloten bouwblok en het straatprofiel onrecht wordt gedaan.

2 De ruimtelijke condities van de kavel in de Ruppiner Strasse in Prenzlauer Berg daagden Zanderroth Architekten uit om een inventieve oplossing te bedenken. Het project RuSc, 12 woningen in twee gebouwen, is gesitueerd op de lastige noordoosthoek van een bouwblok. Deze uitgangspositie is positief geïnterpreteerd door het zicht naar de hof open te laten. Twee nieuwe bouwblokken maken het bestaande bouwblok af, maar zetten het niet dicht. Door de positie van de twee blokken ontstaat op straat een stuk openbaar toegankelijke privéruimte, die door een landschapsarchitect is ingericht en veel kwaliteit toevoegt aan het openbare gebied. Zo kreeg de stenige buurt er een groen buurtpleintje bij.

3 Soms geeft het Baugemeinschaft-project aanleiding de oude stratenstructuur te repareren, zoals in de Linienstrasse 23 in Mitte. De kenmerken van de locatie worden in het ontwerp meegenomen en uitvergroet. bco-Architekten heeft hier voor een Baugemeinschaft woningen en een galerie ontworpen, op basis van de vroegere straatwand. Het leidde tot een bouwblok waarvan de bouwmuren links en rechts volledig gesloten zijn, waardoor er in de toekomst nog tegenaan gebouwd kan worden.

4 Niet alle ontwikkelingen vinden binnen een historische bouwblokstructuur plaats. Zo heeft op een kavel dicht bij de rivier de Spree, in het stadsdeel Treptow, tot na de val van de muur een kantoorpand in Plattenbau gestaan. Na de val van de muur bleek in Oost-Berlijn een overvloed aan dergelijke panden te zijn. Keinert Büsching Architekten investeerde met een groep toekomstige bewoners 4,7 miljoen euro in de afbraak van het leegstaande kantoor en de bouw van acht (half)losstaande, meerlaagse woonblokken. Opvallend, want het zou lucratiever zijn geweest de locatie te verkavelen met eengezins- of meerlaagse rijtjeswoningen dan het gekozen stedenbouwkundig ontwerp uit te voeren, dat uitgaat van meerdere, deels vrijstaande urban villa's. De nieuwbouw ligt rond een grote gemeenschappelijke tuin van 7.400 m². Het stedenbouwkundig ontwerp past daarmee in de omgeving, die

the multistorey block was detached physically and in terms of façade technology from the houses. This created an unusual typology, where the seven apartments on top of a business unit are accessed via a concrete staircase that is separate from the block. It generated a three-sided façade, which gives the apartments more light inside. From the detached staircase, it is possible to take a look from the public street at the private world of the inner courtyards. In the densely built neighbourhood, it provides a transparent solution in an otherwise closed frontage, without doing an injustice to the typology of the closed building block and the street profile.

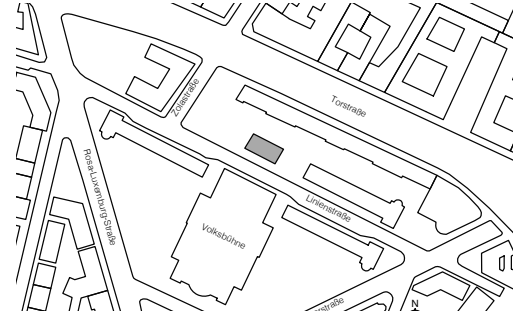
2 The spatial conditions of the plot in the Ruppiner Strasse in Prenzlauer Berg challenged Zanderroth Architekten to devise an inventive solution. The project RuSc, 12 houses in two buildings, is situated on the inconvenient north-east corner of a building block. This starting position was given a positive interpretation by allowing the view towards the court to remain open. Two new volumes complete the existing block, but do not close it off. The position of the two blocks creates a piece of publicly accessible private space on the street, which has been laid out by a landscape architect and greatly increases the quality of the public area. In this way, the built-up neighbourhood has gained a green square.

3 Sometimes the Baugemeinschaft project provides an opportunity to repair the old street layout, for example in the Linienstrasse 23 in Mitte. The location's characteristics are included and magnified in the design. bco-Architekten designed houses and an art gallery for a Baugemeinschaft, based on the former street frontage. It resulted in a building block where the right and left boundary walls are completed closed, so that in the future buildings can be added right up against it.

4 Not every development takes place within a historical building block structure. On a plot nearby the river Spree in the city district of Treptow, there stood an office building in Plattenbau until after the fall of the Wall. After the fall, it emerged that there was a surplus of this type of property in East Berlin. Together with a group of future occupants, Keinert Büsching Architekten invested 4.7 million euros in the demolition of the empty offices and the construction of eight semi-detached, multistorey residential blocks. An unusual decision, because it would have been more lucrative to divide the site into plots for single-family homes or multilevel terraced housing than to execute the chosen master plan, which assumed multiple, partly detached urban villas. The new-build is situated round a large 7,400-m² communal garden. The urban design fits in with the surroundings, which is typified by alternating greenery and detached nineteenth-century suburban villas. The floor plans of the urban villas refer to the nineteenth-century Gründerzeit floor plans: the rooms are all the same size, making a flexible arrangement possible. In addition, 'fontanel' walls have been made: walls that are not completely massive so it's easier to break through them to link apartments together. This measure supports the idea that people will live there for a long time and that changing ways of life can be adapted to within the house.

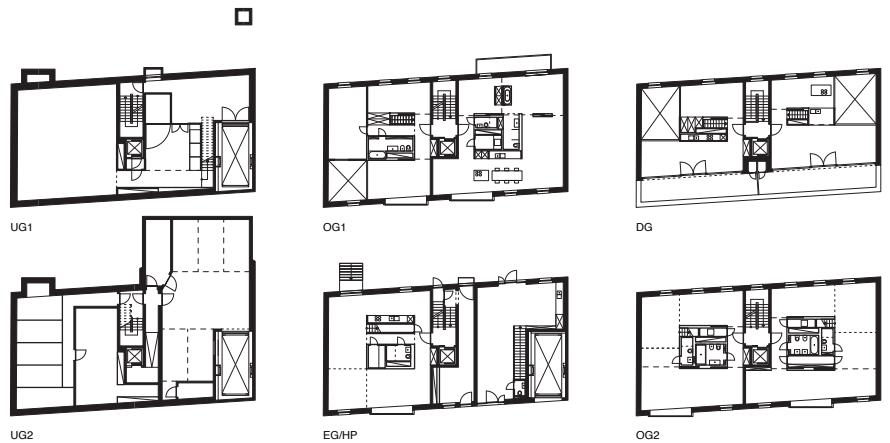
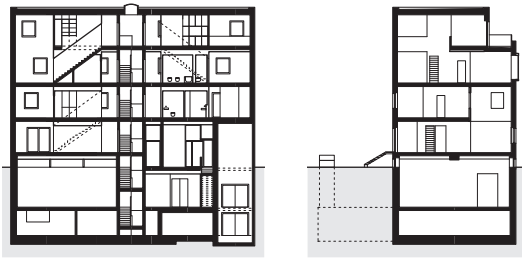
From Authority to Shared Authorship

There is a change in progress in the design practice of architects and that is designing for Baugemeinschaften or Baugruppen. They are not working for anonymous commissioning clients, but with multiple clients with a broad range of requirements. For an architect, building for a Baugruppe means the task of directly linking a complicated urban programme of living and working directly to the future users via a plot. In the Berlin situation, this often leads to an architecturally reserved



Liniensstraße

Architect: bco-Architekten
Gerealiseerd: 2011
Aantal woningen: 4
Overig programma: galerie
 Architect: bco-Architekten
 Construction: 2011
 Number of houses: 4
 Other programme: gallery



gekenmerkt wordt door een afwisseling van groen en losstaande negentiende eeuwse stadsrandvilla's. De plattegronden van de stadsvilla's refereren aan de negentiende eeuwse Gründerzeit-plattegronden: kamers van gelijke grootte, die een flexibele indeling mogelijk maken. Daarnaast zijn er 'fontanel'-muren gemaakt, muren die niet geheel massief zijn, waardoor het doorbreken van muren om woningen te verbinden wordt vergemakkelijkt. Deze maatregel loopt vooruit op het idee dat mensen er lang blijven wonen en dat veranderende leefpatronen binnen de woning kunnen worden opgelost.

Van autoriteit tot gedeeld auteurschap

Er is een verandering in de ontwerppraktijk van architecten gaande, die voor Baugemeinschaften of Baugruppen ontwerpen. Zij werken niet vóór anonieme opdrachtgevers, maar mét meerdere opdrachtgevers met een waaier aan wensen. Bouwen voor een Baugruppe betekent voor een architect de opgave een ingewikkeld stedelijk programma van wonen en werken direct via een kavel aan de toekomstige gebruikers te koppelen. In de Berlijnse situatie leidt dit vaak tot een architectonisch terughoudende uitwerking die echter wel een duidelijk eigen karakter heeft.

De samenwerking met een Baugruppe leidt volgens de Berlijnse architect Florian Köhl van Fat_Koehl Architekten tot een nieuwe vorm van ontwerpen, die hij als 'gedeeld auteurschap' omschrijft. Als voorbeeld van gedeeld auteurschap uit het verleden noemt Köhl het Rietveld-Schröderhuis in Utrecht, dat zonder de invloed van opdrachtgeefster Truus Schröder-Schröder lang niet zo bijzonder zou zijn geweest.⁴ De projecten van Fat_Koehl zijn driedimensionale uitwerkingen van dit gedeeld auteurschap. Daarbij gaat gedeeld auteurschap zeker niet om de bekende inspraakarchitectuur uit de stadsvernieuwingspraktijk van de jaren 1970 en 1980, zoals die in Nederland veel voorkomt. Bij die inspraakarchitectuur is het compromis leidend en het ontwerp volgend. Hier gaat het veeleer om de eigenheid en het onderscheidende karakter die zich tijdens het ontwerpproces ontwikkelden en zo tot veelzijdigheid leiden.

Bij het project voor tien woningen en een bedrijfsruimte in de Strelitzer Strasse in Mitte heeft Fat_Koehl dit principe van gedeeld auteurschap toegepast. De leden van de Baugruppe wilden het liefst ieder een eigen en herkenbaar huis. Die wens voerde tot principiële en praktische kwesties. Immers: het dak van het ene huis is de vloer van het andere huis. Dat heeft in de uitwerking tot een terughoudend vormgegeven *Überhaus* geleid met daarachter een keur aan verschillende soorten woningen. De woninggrootte varieert tussen de 80 en 200 m² en er zijn diverse woningtypen van gelijkvloerse woningen tot maisonnettes, welke programmering en typologie aansluit bij de heterogene gebruiksgroep. De invloed van de verschillende opdrachtgevers leidt volgens Köhl tot aanpassingen en veranderingen aan het ontwerp van de architect. Zonder deze opdrachtgevers zou er slechts sprake zijn van één auteur: de architect. Bij Baugruppen-projecten leidt de invloed van meer en/of medeauteurs absoluut tot verrijking van de architectuur, aldus Köhl.⁵

Vernieuwing vervangt standaard

De samenwerking met meerdere opdrachtgevers is een kans en uitdaging voor de architect om nieuwe typologieën te ontwikkelen. Typologieën die tegemoet komen aan veranderende leefwijzen, collectiviteit en de groeiende behoefte aan wonen met gelijkgestemden. Baugruppen in Duitsland vormen een ruimtelijke weerslag van deze behoefte die zich uit in de afwijkende plattegronden en typologieën.

Het is opvallend dat discussies over moeilijke verkoopbaarheid of

elaboration that does, however, have a clear individual character.

According to Berlin architect Florian Köhl of Fat_Koehl Architekten, collaboration with a Baugruppe leads to a new form of designing, which he describes as 'shared authorship'. As an example of shared authorship from the past, Köhl cites the Rietveld-Schröderhuis in Utrecht, which would not have been nearly so special without the influence of commissioning client Truus Schröder-Schröder.⁴ The projects by Fat_Koehl are three-dimensional elaborations of this shared authorship. However, in this case, shared authorship is certainly not related to the well-known sort of participation architecture in the urban renewal practice of the 1970s and 1980s, which was very common in the Netherlands and in which compromise took the lead and the design followed. Here it was more about the individuality and distinguishing character that developed during the design process and led to a many-sided result.

Fat_Koehl applied this principle of shared authorship in a project for ten apartments and a business unit in the Strelitzer Strasse in Mitte. The preference of each member of the Baugruppe was to have their own individual and recognizable house and that wish gave rise to fundamental and practical issues. After all: the roof of one house is the floor of another. In the detailed planning, it resulted in a reticently designed *Überhaus* with behind it a selection of different types of houses. The size of the houses varies between 80 and 200 m² and there are various apartment types from street level homes to maisonnettes, where the programmes and typology fit in with the heterogeneous group of users. The influence of the different commissioning clients leads to adaptations and changes to the architect's design, according to Köhl. Without these clients, there would only be a single author: the architect. In Baugruppen projects, the influence of more authors and/or co-authors results without a doubt in an enrichment of the architecture, says Köhl.⁵

Innovation Replaces Standard

Collaboration met multiple commissioning clients is an opportunity and a challenge for the architect to develop new typologies. Typologies that do justice to changing ways of life, collectivity and the growing desire to live with like-minded people. Baugruppen in Germany represent a spatial reaction to this requirement, which is expressed in divergent floor plans and typologies.

It is a striking fact that there are hardly ever discussions in the Baugruppen about saleability difficulties or the limited value stability of specific floor plans. And that is because in Baugruppen projects, the 'ready-to-wear' floor plans are replaced by a made-to-measure suit, so the occupants have every reason to continue living in their self-designed place for a long time. The financial characteristics of the German private property market, where at least 20 per cent of the purchase price must come from private capital and cannot be borrowed, means that the home is not a consumer durable or a disposable article, but an investment in quality. And because the occupant lives in the house longer than average, he makes other choices, which are sometimes very specific indeed.⁶

Meticulously Designed Collectivity

In the Netherlands the concept Baugruppen is often translated as *woongroep* (commune), which may conjure up memories of collective communities in the 1970s with their lack of privacy and individual freedom. That makes it all the more remarkable that the Baugruppen projects that also opt for a collective programme value this collectivity and consider it relaxed and informal. The collective programme in many Baugruppen projects includes roof terraces, gardens, saunas and guest accommodations. Pragmatic reasons play more of a role than idealistic ones. The collective programme is filled with the elements from the

geringe waardevastheid van specifieke plattegronden bij de Baugruppen nauwelijks wordt gevoerd. Omdat bij de Baugruppen-projecten de confectieplattegronden zijn vervangen door een maatpak, hebben de bewoners alle reden om lang op de zelf ontworpen plek te blijven wonen. De financiële kenmerken van de Duitse koopwoningenmarkt, waarbij minimaal 20 procent van het aankoopbedrag van de woning uit privékapitaal moet komen en niet geleend kan worden, maakt dat de woning geen consumptiegoed of wegwerpartikel wordt, maar een investering in kwaliteit. Omdat er langer dan gemiddeld op de plek gewoond wordt, maakt de opdrachtgever andere keuzes, die soms zeer specifiek zijn.⁶

Secuur ontworpen collectiviteit

In Nederland wordt het begrip Baugruppen vaak vertaald als ‘woongroep’, wat wellicht herinneringen oproept aan collectieve gemeenschappen uit de jaren 1970 met hun gebrek aan privacy en individuele vrijheid. Het is daarom opvallend dat de Baugruppen-projecten die ook voor een collectief programma kiezen, deze collectiviteit waarderen en als ongedwongen beoordelen. Het collectief programma in veel Baugruppen-projecten zijn onder andere dakterrassen, tuinen, sauna’s en logeerruimten. Pragmatische redenen spelen daarbij eerder een rol dan idealistische. Het collectief programma wordt gevuld door datgene van het woonprogramma dat niet in de woning past, of dat men liever niet in de woning wil onderbrengen, zoals het vieren van verjaardagen of jubilea, of het hebben van logés. De overgangen van openbaar via collectief naar privé zijn secuur en met aandacht vormgegeven. Daarbij is het ‘samenkomen en ontmoeten’ geen dogma, maar een mogelijkheid.

Een goed voorbeeld hiervan is te zien in het in het project Zelterstrasse van Zanderroth Architekten. De bewoners beschikken over drie buitenruimten, die aansluiten op de specifieke wensen van de bewoners op een bepaald moment. Op de begane grond is een buitenruimte die grenst aan de gemeenschappelijke binnentuin. Verder heeft elke woning een balkon of patio die juist absolute privacy biedt. Op het dakterras kan men weer met de direct naastgelegen burens communiceren. Deze ruimtelijke kwaliteiten zijn goed afgestemd op wat bewoners willen: zowel de gezelligheid van het gemeenschappelijke, maar ook de mogelijkheid om zich te kunnen terugtrekken. Juist in een hoge dichtheid vereist dit zorgvuldig vormgegeven overgangen tussen het private en het collectieve domein.

Vanzelfsprekende duurzaamheid

Hoewel er geen sterke nadruk op wordt gelegd, speelt duurzaamheid een belangrijke rol. Er wordt ontworpen met speciale aandacht voor verantwoorde ecologie en hoge duurzaamheid. Vreemd is dat niet, omdat een Baugruppe-lid, anders dan een anonieme koper, de afweging tussen investering en opbrengsten kan en moet maken. De leden zijn bereid bij aanvang hoge investeringen in duurzaamheid te doen. Het duurzaamheidsaspect is geen zichtbaar visitekaartje naar buiten toe, maar dient vooral de portemonnee van de bewoners. Het project E3 van Kaden Klingbeil is zeer energiezuinig en duurzaam gebouwd in hout, maar dat is aan de witgestuukte gevel niet af te lezen: met een gevelafwerking van stuc sluit die juist aan op de omringende bebouwing. De isolatiegraad houdt de energiekosten zeer laag: een woning van ongeveer 140 m² kost voor het stoken van verwarming minder dan 500 euro per jaar.

Berlijnse Baugruppen als kwaliteitskatalysatoren

Hoe relevant zijn Baugruppen voor de ontwikkeling van de stad en het stedelijk leven? De grote aandacht van de laatste tijd voor Bau-

housing programme that don’t fit in the house, or that people would prefer not to have in their own house, for example the celebration of a birthday or anniversary, or receiving guests. The transitions from public via collective to private are designed meticulously and with care. In addition, ‘meeting and greeting’ is not a dogma, but a possibility.

A good example of this can be seen in the Zelterstrasse project by Zanderroth Architekten. The residents have three external spaces at their disposal, which fit in with their specific wishes at a particular moment. On the ground floor, there is an outdoor area that borders on the communal indoor garden. In addition, each house has a balcony or patio that offers complete privacy. On the roof terrace, people can commune with their direct neighbours. These spatial qualities are well-tuned to the residents’ requirements: the conviviality of the communal aspect, but also being able to withdraw. A high-density situation, in particular, demands carefully designed transitions between private and collective domains.

Self-Evident Sustainability

Although there is no strong emphasis placed upon it, sustainability plays an important role. In the design, special attention is paid to responsible ecology and high sustainability. There is nothing strange about this, because a Baugruppe member, unlike an anonymous buyer, can and must make a comparative assessment of investment and yield. The members are prepared to make significant investments in sustainability from the outset. The sustainability aspect is not a visible showpiece for the outside world; its main purpose is to serve the wallets of the residents. The E3 project by Kaden Klingbeil is extremely energy-efficient and built durably in wood, but that cannot be seen from the white stucco façade: with its plaster front it fits in well with the surrounding buildings. The level of insulation keeps the energy costs very low: heating for a house of approximately 140 m² costs less than 500 euros per year.

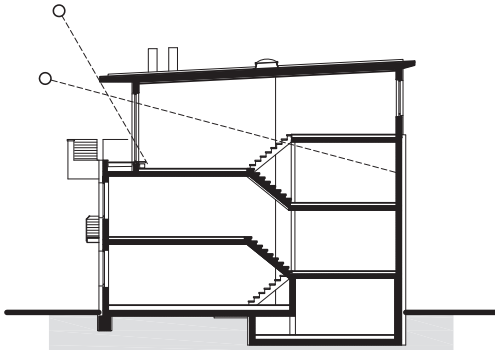
Berlin Baugruppen as Quality Catalysts

How relevant are Baugruppen for the development of the city and urban life? The close attention being paid to Baugruppen recently in both Germany and the Netherlands contrasts to some extent with the number of homes being built in Baugruppen. In Berlin, around 100 projects with a total of 1,300 houses were built in Baugruppen between 2002 and 2008.⁷ Compared to the entire housing stock of the city, that is less than 0.1 per cent. Critics of Baugruppen-building, particularly in the Netherlands, place a good deal of emphasis on this aspect. But that totally ignores the effect of Baugruppen: the prospect of (new) quality in the housing sector. This prospect has been long kept hidden in the Netherlands and Germany by the quantitative veil that lay over the task of building. Anyone who thinks that in the Dutch ‘polder’ culture of consensus that a dominant party is always required to provide sufficient quality and unity, gets to see successful alternatives in the Berlin models illustrated here. Generic qualities are most certainly possible: good natural light, high storey heights, generous exterior areas, an entrance hall where you can also park a baby buggy or a mobility scooter, spaciousness, attention paid to privacy and good design. Qualities that can be appreciated by everyone, not just by architects or commissioning clients.

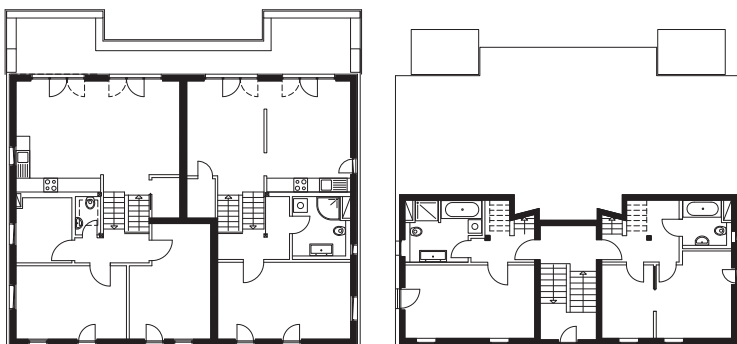
In addition to the urban design and architectural qualities, building for Baugruppen generates new inspiration for the current architectural practice. Baugruppen start up several processes that can influence the architectural profession. They demonstrate that quality in the design and detail is still possible, in spite of volume housing and standardization. The money that is saved by carrying out many aspects of the development oneself is put into thinking up design solutions for which the

Vor der Stadt + Mittendrin/Hoffmannstrasse

Architect: Keinert Büsching Architekten
Gerealiseerd: 2011
Aantal woningen: 35
Collectief programma: tuin
Overig programma: kantoorruimte
Architect: Keinert Büsching Architekten
Construction: 2011
Number of houses: 35
Collective programme: garden
Other programme: office space



Plattegronden bovenste woningen
Floor plans of top apartments



gruppen in zowel Duitsland als Nederland staat enigszins in contrast met de aantallen woningen die in Baugruppen worden gebouwd. In Berlijn zijn tussen 2002 en 2008 rond de 100 projecten met in totaal 1.300 woningen in Baugruppen gebouwd.⁷ Ten opzichte van de gehele woningvoorraad van de stad is dit nog niet 0,1 procent. Critici van het Baugruppen-bouwen, vooral in Nederland, benadrukken dit aspect nogal eens. Daardoor wordt volstrekt voorbij gegaan aan wat Baugruppen teweeg brengen: het zicht op (nieuwe) kwaliteit in de woningbouw. Dit zicht is zowel in Nederland als Duitsland lang verborgen geweest door de kwantitatieve sluier die over de bouwopgave lag. Wie denkt dat in de Nederlandse poldercultuur altijd een dominante partij nodig is om het uiteindelijke resultaat voldoende kwaliteit en eenheid te geven, krijgt door de hier getoonde Berlijnse voorbeelden succesvolle alternatieven te zien. Generieke kwaliteiten zijn wel degelijk mogelijk: een goede lichtinval, hoge verdiepingshoogten, royale buitenruimten, een entreehal waar je ook een kinderwagen of scootmobiel kunt parkeren, ruimtelijkheid, aandacht voor privacy en goede vormgeving. Kwaliteiten die door iedereen worden gewaardeerd, niet alleen door architecten of opdrachtgevers.

Naast de stedenbouwkundige en architectonische kwaliteiten levert het bouwen voor Baugruppen nieuwe inspiratie voor de huidige architectenpraktijk op. Baugruppen zetten een aantal processen in gang die het vak van architect kunnen beïnvloeden. Ze laten zien dat kwaliteit in ontwerp en detail nog steeds mogelijk is, ondanks de massawoningbouw en standaardisatie. Het geld dat bespaard wordt door veel aspecten van de ontwikkeling zelf te doen, wordt gestoken in het uitdenken van ontwerp oplossingen waarvoor een doorsnee projectontwikkelaar geen tijd of geld heeft. De aandacht voor het ontwerp lijkt groter dan bij gestandaardiseerde bouwmethoden en grote opgaven. De ontwerpen zijn custom-made, zonder dat dit naar buiten toe uitgedragen hoeft te worden.

Baugruppen kenmerken zich door een bijna ideale combinatie van gunstige financiering, opvallende en goed doordachte plattegronden, mooie details, serene architectuur en slimme stedenbouwkundige innovaties. Ze bieden daarmee een impuls aan de architectenpraktijk.

average property developer has no time or money. The attention paid to the design appears to be greater than for standardized building methods and large assignments. The designs are custom-made, without the need to propagate that information to the outside world.

Baugruppen are characterized by an almost ideal combination of advantageous financing, striking and well thought-out floor plans, attractive details, serene architecture and clever urban design innovations. So they are actually providing an impulse to the practice of architects.

Noten

- 1 Stefan Krämer en Gerd Kühn, *Städte und Baugemeinschaften* (Hamburg/ Stuttgart: Wüstenrot Stiftung Ludwigsburg en Karl Krämer Verlag, 2009).
- 2 DAZ/Kristien Ring, *auf.einander.bauen. Baugruppen in der Stadt* (Berlijn: Jovis Verlag, 2007).
- 3 Annet Ritsema, Nynke Jutten et al., 'Ruimte voor de Tussenmaat; ontwerp onderzoek naar de ruimtelijke uitwerking van de veranderende woningvraag', *Lay-Out*, nr. 21 (Rotterdam: Stimuleringsfonds voor Architectuur, december 2012).
- 4 Florian Köhl, Geteilte Autorschaft, 'Die Baugruppe als erweiterte Architekturpraxis', *Arch+* (maart 2011), 201-202.
- 5 Ibid.
- 6 Joost Tennekes en Arjan Harbers, *Grootschalige of kleinschalige verstedelijking? Een institutionele analyse van de totstandkoming van woonwijken in Nederland, Vlaanderen en Noordrijn-Westfalen* (Den Haag: Planbureau voor de Leefomgeving Den Haag, 2012), PBL-publicatienummer 550059001.
- 7 Op. cit. (noot 2).

Notes

- 1 Stefan Krämer en Gerd Kühn, *Städte und Baugemeinschaften* (Hamburg/ Stuttgart: Wüstenrot Stiftung Ludwigsburg and Karl Krämer Verlag, 2009).
- 2 DAZ/Kristien Ring, *auf.einander.bauen. Baugruppen in der Stadt* (Berlin: Jovis Verlag, 2007).
- 3 Annet Ritsema, Nynke Jutten et al., 'Ruimte voor de Tussenmaat; ontwerp onderzoek naar de ruimtelijke uitwerking van de veranderende woningvraag', *Lay-Out*, no. 21 (Rotterdam: Stimuleringsfonds voor Architectuur, December 2012).
- 4 Florian Köhl, Geteilte Autorschaft, 'Die Baugruppe als erweiterte Architekturpraxis', *Arch+* (March 2011), 201-202.
- 5 Ibid.
- 6 Joost Tennekes and Arjan Harbers, *Grootschalige of kleinschalige verstedelijking? Een institutionele analyse van de totstandkoming van woonwijken in Nederland, Vlaanderen en Noordrijn-Westfalen* (The Hague: PBL Netherlands Environmental Assessment Agency The Hague, 2012), PBL publication number 550059001.
- 7 DAZ/Ring, *auf.einander.bauen*, op. cit. (note 2).