

## 7.5 Projektbeispiel Berlin-Spreefeld

### Bau- und Wohngenossenschaft Spreefeld Berlin e.G. Gemeinschaft gemeinsam bauen



Die ersten Konzepte für das „Spreefeld“ in Berlin wurden bereits 2008 öffentlich vorgestellt. Das Grundstück befindet sich mitten in Berlin am Ufer der Spree. An diesem „Strand“, der in der Fortsetzung auch heute noch, nach der Fertigstellung der drei einzelnen Häuser für die Wohngruppe, von einer autonomen Gruppe für Zelte und Buden intensiv genutzt wird. Das Spreefeld ist ein gemeinschaftliches Neubauvorhaben für überwiegende Wohnnutzung, das in der Erdgeschoßzone um Räume für gewerbliche, gemeinschaftliche und zum Zeitpunkt der Planung und des Bauens noch nicht feststehende Nutzungen mit insgesamt knapp 8.000 qm Nutzfläche. Ziel ist es, das Potenzial des Ortes am Spreeufer für die zukünftigen Nutzer ebenso wie für die nähere Umgebung und im Zuge des gesamten innerstädtischen Spreeufers weiter entdecken zu können. Große Teile des Grundstücks sollen daher auch nach der Fertigstellung für eine öffentliche bzw. offene Nutzung vorgehalten werden.

Das Projekt wurde in der Rechtsform einer Genossenschaft realisiert, die nach Fertigstellung des Bauvorhabens fortbestehen und die Wohnungen an die Mitglieder vermieten soll. Gemeinschaft und Solidarität haben die Planungsvorgaben und die Qualität der Architektur geprägt. Niedrige Kosten und ressourcensparendes Vorgehen in der Bau- und Betriebsphase waren die Prämisse, mit der drei Architekturbüros für jeweils ein Gebäude arbeitsteilig und sich einander ergänzend, zu planen hatten. So wollte man die verschiedenen Kompetenzen und Erfahrungen integrieren und zu neuartigen Ansätzen kommen.

Die bauliche Struktur in den Obergeschossen ermöglicht verschiedene Wohnformen. Vom Studio bis zur Wohnung für Großfamilie und im lockeren Zusammenschluss Gemeinschaft von Single-Wohnungen reicht das Angebot. Während das Wohnungsangebot sämtlich ausgenutzt wird, gibt es noch Leerstand in der durchlässigen Erdgeschoßebene. Der hohe Öffentlichkeitsgrad der unteren Erschließungsebene soll durch großzügige und hochwertige Außenräume in den Obergeschossen ausgeglichen werden. Gemeinschaftlich genutzte Dachterrassen und individuell zugeordnete Balkone und Terrassen werden in den Wohngeschossen angeboten. Die besondere Tragstruktur aus Stützen und Deckenplatten ermöglichte eine hohe Flexibilität der Grundrissaufteilung. Die Durchgängigkeit des Tragwerks über alle Geschosse ist ein einfaches statisches System mit wirtschaftlichen Spannweiten. Die Gebäudeaussteifung wird geradlinig vertikal durch die Geschosse in die Gründung geführt.

Das Projektziel kosteneffizient und -günstig zu Bauen wurde durch eine Standardisierung des Ausbaustandards umgesetzt. Nur eine einfachste Grundausstattung wurde angeboten. Sonderwünsche wurden in Eigenregie oder in Selbstbau der Bewohner realisiert.





### Das Städtebauliche Konzept –

Interviewauszug – Erstveröffentlichung  
in *Bauwelt* 39.2014, S.16ff

Eines Tages hatte BIMA, die Bundesanstalt für Immobilien, an der Stadtbrache am Spreefeld ein Schild angebracht – darauf stand: „Grundstück zu verkaufen“.

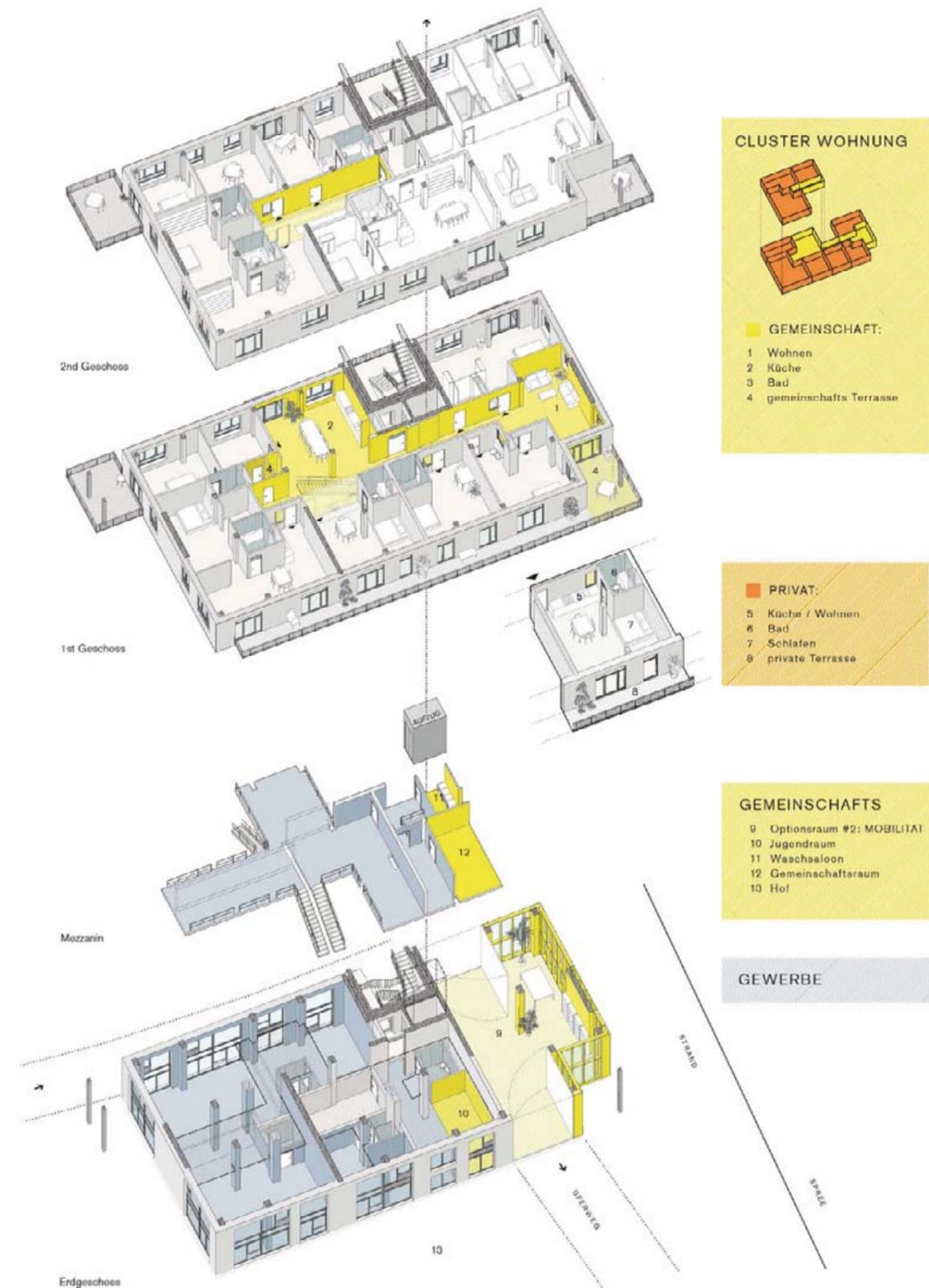
Aus diversen Baugruppen-Projekten hatten „Die Zusammenarbeiter“ genug gelernt, um bestimmte Themen im nächsten Projekt etwas prononcierter anzugehen. Es war eindeutig der Ort, der die Akteure gereizt hat – und zwar nicht nur zum Wohnen, sondern auch als Ort der Stadtentwicklung. Das Projekt entstand 2007 vor dem Hintergrund der Initiative „Mediaspree versenken!“, die sich erfolgreich gegen eine massive Bürohausbebauung des Spreeufers in Kreuzberg-Friedrichshain wandte. Die Frage stellte sich, was sich dort stattdessen verorten ließe.

So wurde das Projekt „Spreefeld“ von Anfang an auch als einen Debattenbeitrag verstanden. Die soziale Diversität wurde ins Programm geschrieben und es wurde die These aufgestellt, dass dies durch ein besonderes Angebot verschiedenartiger Wohnkonzepte erreicht werden kann – und nicht durch „Eingangskontrollen“.

Auch nach der Fertigstellung soll das Gelände durchlässig sein. So kam es zu der städtebaulichen Figur aus drei Häusern. Von Anfang an stand fest, das Erdgeschoss von Wohnnutzung frei zu halten und es der Öffentlichkeit zugänglich zu machen. Daraus entwickelte sich die Idee der Gemeinschaftsterrassen als halbprivate Sphäre. Die Häuser sollten zudem oberhalb des Erdgeschosses eine Verbindung haben, so dass man sich von einem zum anderen bewegen kann, wie in einem Kletterspiel.

Darüber hinaus soll durch eine kompakte Bauweise, Energie eingespart werden. Möglichst viele Bewohner sollten etwas vom Fluss haben. Damit war etwa eine Blockbebauung mit Wasserfront ausgeschlossen. Damit die Gemeinschaftsterrassen ebenfalls Freiraumqualitäten erhielten, mussten die Häuser frei stehen.

Die Forderung „Spreeufer für alle“ wurde so interpretiert, dass die Bauten zwar nicht die geforderten 50 Meter Abstand vom Wasser einhalten, dafür jedoch das Grundstück weiterhin öffentlich genutzt werden kann. Erreicht wird dies durch die offene Bebauung und die so entstehenden Freiräume, die eben nicht ausschließlich von den Bewohnern genutzt werden. Diese erhalten großzügige Dachterrassen und Balkone als Kompensation für den privaten Rückzugsbereich.



## Spreefeld Berlin – in der Außensicht Die Architektur als Mittel zum Zweck

Nils Ballhausen gekürzter Nachdruck aus Bauwelt 39.2014 S. 15

Jahrzehntelang lag das Spreeufer nördlich des Deutschen Architekturzentrums (DAZ) brach. Eine Riesenbaugruppe, organisiert als Genossenschaft, hat den Freiraum besetzt, um ihn für die Öffentlichkeit frei zu halten. „An der Grenze zum Experiment“, wie es heißt.

Das umfasste eine 2007 beginnende, von fern mitunter diffus wirkende Diskussions- und Konzeptionsphase, die schließlich zu gestalterischen Kompromissen führen musste. Diese erzeugen eine eigene, „ehrliche“ Ästhetik, die durchaus mehr Ruppigkeit vertragen hätte.

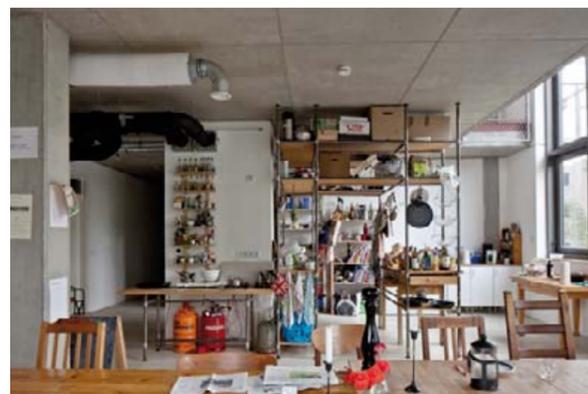
Der Ausstattungsstandard der 54 Wohnungen: „eher spartanisch als mittel“, dies schrieb man sich 2009 ins Profil. Das gebaute Resultat lässt sich nicht allein an der Materialität beurteilen.

Die fachlich-analytische Leistung kommt hinzu: Wie lässt sich das Private und das Öffentliche, Wohnen und Arbeiten miteinander verschränken? Nicht als Floskel, sondern konsequent räumlich. Spaziergänger sollen jederzeit zum Ufer gelangen, auch ohne die halblegale Strandbar, die sich hier

eine Zeit lang befand. Oder auf eine der Gemeinschaftsterrassen hinaufsteigen können. Die „Optionsräume“ im Erdgeschoss können temporär als Laden, Ausstellungsraum, Auditorium, Werkstatt oder sonst wie genutzt werden, solange sie der Genossenschaft Programm-Input liefern und nicht in erster Linie profitorientiert sind. Jeder kann sich bewerben. Die Auswahlverfahren erscheinen transparent, verlangen aber nach Mitwirkung. Von ökonomischen Zwängen ist bei den Initiatoren wenig zu spüren.

Selten genug: Bauen als politische Aussage, nicht von oben instruiert, sondern von kundigen Architekten angestoßen, die – learning by doing – das Wohnen in der Stadt anders organisieren wollen, zumindest gesellschaftsverträglicher, als der Markt es täte in solch zentraler Lage. Während der Besichtigung irritiert mich die rot-schwarze Fahne der „Antifaschistischen Linken“, sie steckt auf einem der großen Balkone mit Wasserblick. Heißt das: Ziel erreicht?

Der Zeitgeist und billiges Bankengeld stimulieren etwas anderes: Eigentumsbildung, Spekulation, auch beim Wohnraum, auch bei denen, die es noch anders kennen. Die Genossenschaft Spreefeld versteht sich als Aufforderung, es nach- oder gar besser zu machen, gerichtet an Architekten, Institutionen und Kommunen. Die Architektur? Mittel zum Zweck.



### Projektdaten:

Ort: Berlin-Mitte, Köpenicker Straße hinter 48 an der Spree, Wilhelmine-Gemberg-Weg 10, 12, 14

### Auftraggeber

Wohn- und Baugenossenschaft Spreefeld eG

### Programmierung/Entwicklung,

Prozessbegleitung/Projektsteuerung  
Die Zusammenarbeiter, Berlin

### Architektur

als Arbeitsgemeinschaft Carpaneto,  
FAT KOEHL Architekten, BAR Architekten,  
alle aus Berlin

### Zeiträume

Vorbereitung: 2007-2009,  
Planung: 2009-2013,  
Fertigstellung: 2014.

### Größenordnungen

Grundstück ca. 7.000 qm, davon etwa 3.000 qm  
nicht bebaubare Freiflächen (u. a. Uferweg),  
6.500 qm für Wohnen  
1.000 qm für Gewerbe

### Nutzungseinheiten

54 Mietwohnungen, 8 Gewerbeeinheiten,  
3 Optionsräume

### Städtebauliche Rahmendaten

BGF: 9.500 qm, NF: 8.880 qm,  
GFZ: 1,2 gesamt, nur Baufeld: 2,5

### Baukosten gemäß DIN 276: KG: (200-700):

12.470.000 €

### Gesamtherstellungskosten

incl. Grundstück ca. 16,5 Mio €, 2.100 €/qm

### Baukonzept als Debattenbeitrag

Die geringe Dichte baulichen Konzeptes entstand 2007 vor dem Hintergrund einer öffentlich ausgetragenen Diskussion um die Nutzung des Strandgeländes unmittelbar an der Spree,  
// Drei einzelne Häuser sind in massiver Bauweise bis sieben Geschosse hoch, davon bis zu sechs Wohngeschosse mit einem leicht profilierten WDV, errichtet worden.  
// Die durchlässige und für die Öffentlichkeit zugängliche Erdgeschosszone wird gewerblich genutzt.  
// Die Beheizung und Warmwasserbereitung (Solarthermie) erfolgt zentral über ein Heizhaus in der Mitte der Anlage.  
// Stadtstrand und Bar sollen weiterhin für die Öffentlichkeit nutzbar bleiben.

### Planungsziele

// Genossenschaft ist Bauherrin und Trägerin  
// Grundstück wurde gekauft  
// 47 % sind Standardwohnungen  
// 25 % sind Clusterwohnungen  
// 4 % für Gemeinschaftsbereiche wie Gästewohnung, Fitness, Salon, Jugendraum usw.  
// 6 % Gemeinschaftsterrasse  
// 5 % Optionsraum  
// 13 % Gewerbliche Nutzung V

### Quellennachweis: [www.spreefeldberlin.de](http://www.spreefeldberlin.de)

Der gekürzte Textbeitrag von Nils Ballhausen und Auszüge des Bauwelt-Interviews als Nachdruck mit freundlicher Genehmigung vom Der ausführliche Bericht über das Spreefeld Berlin findet sich neben weiteren Abbildungen und dem vollständigen Interview in der Bauwelt 39.2014 mit dem Titel „Neue Genossenschaften“ vom 17. Oktober 2014, 105. Jahrgang auf den Seiten 14-23.  
Fotos S. 135, 136, 138 Ute Zscharnt  
Explosionszeichnung S. 137 Silvia Carpaneto