



Architekten

Praeger Richter Architek-
ten, Berlin

Mitarbeitende

Philipp Dittus, Andreas Frie-
del, Tamara Granda, Max
Mütsch, Paul Zöll

Tragwerksplanung

Steffen Janitz Ingenieure,
Guben

TGA

PSW Ingenieure, Berlin

Schallschutz

Akustikbüro Moll, Berlin

Landschaftsplanung

Hutterreimann Land-
schaftsarchitektur, Berlin

Holzbau

Zimmerei Feuerbach,
Berlin

Die drei Elemente des Baus –
Stahlbeton-Regal, Holzfas-
sade und Ausbauelemente –
bleiben auf den ersten Blick
ersichtlich.

Lageplan im Maßstab
1:5000

Die roten Vorhänge fallen sofort ins Auge und sorgen für Fragen bei der Nachbarschaft: Was die denn sollten? Sähen ja ganz nett aus, aber wären doch wohl recht laut, wenn der Wind sie zum Flattern bringt. Laut sind an diesem Tag jedoch nicht die festgebundenen Vorhänge, sondern der brausende Verkehr auf dem nahegelegenen Sachsendamm. In wortwörtlich verkehrsgünstiger Lage entsteht hier an der sogenannten Schöneberger Linse zwischen den Bahnhöfen Südkreuz und Schöneberg ein neues Stadtquartier (Bauwelt 17.2022). 2016 begann die Vergabe der bis dato landeseigenen Grundstücke für eines der drei Baufelder mittels Direktvergabe, Bieter- und Konzeptverfahren. Kurz nach der Ausschreibung hatte der inzwischen rot-rot-grüne Senat beschlossen, Grundstücke im Sinne einer gemeinwohlorientierten Stadtentwicklung nur noch in Erbpacht zu vergeben. Dies verzögerte das gesamte Verfahren, bis es 2019 dann doch durchgewunken wurde. Den Zuschlag für das mit 549 Quadratmetern kleinste Baufeld erhielt eine Baugruppe, für die Praeger

Richter Architekten einen Entwurf in Holz-Beton-Hybridbauweise entwickelten. Im August 2022 konnte das Ausbauhaus am Südkreuz schließlich bezogen werden.

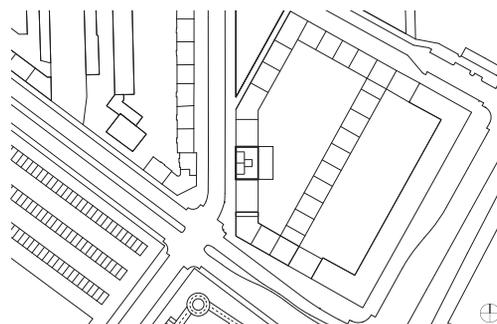
Rückbaubares Holz-Beton-Hybrid-Regal

Auf insgesamt sieben Geschossen befinden sich 13 Eigentumswohnungen sowie drei weitere förderfähige Wohnungen, die zwischen 38 und 130 Quadratmetern groß sind. Eine zusätzliche, nicht vermietbare Gästewohnung liegt im oberen Staffelgeschoss, zwei Gewerbeeinheiten finden im großzügigen Erdgeschoss Platz, das mit 4,5 Metern Deckenhöhe auch das Einziehen von Zwischenebenen ermöglicht. Beide Gewerbeflächen müssen kiezgebunden genutzt oder vermietet werden, so lautete die Verfahrensvorgabe, die zudem die Schaffung von sozialem Wohnraum vorschrieb. Dieser befindet sich nun im ersten und zweiten Obergeschoss und wurde von den Mitgliedern der Baugruppe finanziert. Mit Ausnahme der vier kleinsten Einheiten sind alle Wohnungen

durchgesteckt. Umläufe erstrecken sich auf die gesamte Breite beider Fassaden und bilden auskragende Balkone und Loggien aus, die den Wohnraum nach außen erweitern.

Als weitere Anforderung galt es, die Klimaschutz- und Klimaanpassungsziele der Stadt zu berücksichtigen. Dies wurde zum entwurfsleitenden Grundsatz der Planenden um Jana Richter und Henri Praeger. Die Idee: ein Gebäude, das über den gesamten Lebenszyklus nachhaltig ist. Denn in – wenn auch noch unbestimmter – Zukunft werden Gebäude wohl nicht mehr abgerissen, stattdessen aber umgebaut oder ertüchtigt. Dementsprechend setzten die Architektinnen und Architekten die Materialien des Gebäudes in Abhängigkeit von ihrer Lebensdauer in der entsprechenden Ausbaustufe ein.

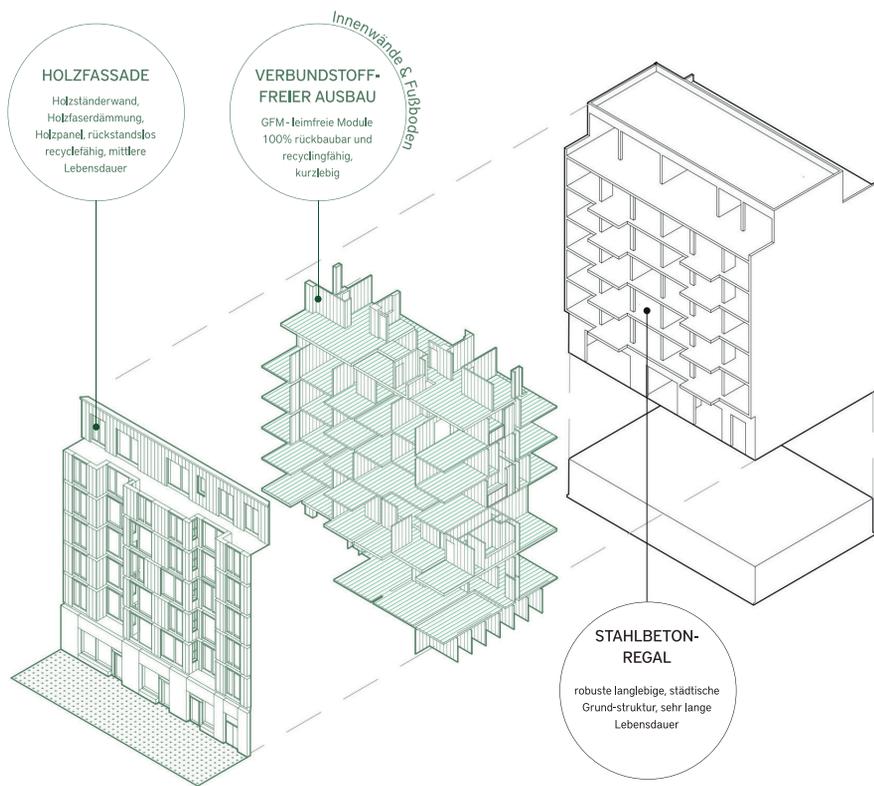
Das Tragwerk besteht als langlebigstes Gebäudeelement inklusive Brandwänden, Decken und Erschließungskern aus Stahlbeton, der dank der großen Spannweiten auf Nutzungsflexibilität ausgerichtet ist. Zur Kosteneinsparung wurden die Betonoberflächen roh belassen. Hingegen



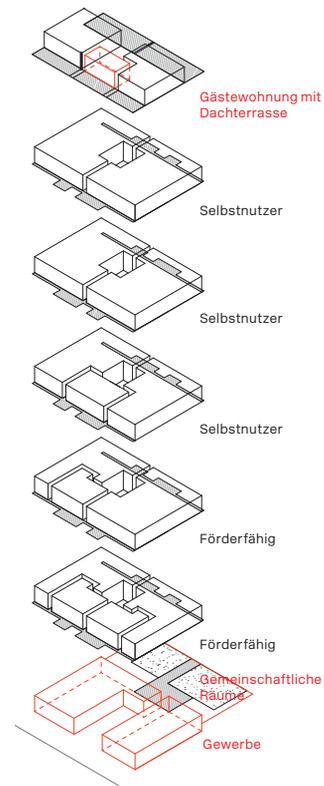
Text **Hannah Strothmann** Fotos **Andreas Friedel**

In die Zukunft gerechnet

Übliche Strategie der Bauindustrie ist, Kosten zu externalisieren. Das Ausbauhaus Südkreuz in Berlin von Praeger Richter Architekten kalkuliert mit dem gesamten Lebenszyklus.



Prinzipische Lebenszyklus der Bauteile



Nutzungsverteilung: Wohneinheiten und Gemeinschaft



Der zentral liegende Erschließungskern ist materialistisch ausgeführt und erhält durch das auch an der Fassade sichtbare Rot einen farblichen Akzent.

Der Innenausbau kann einfach demontiert werden und ist dank der sortenreinen Trennung der Materialien direkt wieder einsetzbar: das Haus wird zum Materiallager.

Ist die Fassade eine rückbaubare Holzkonstruktion, ausgeführt als hinterlüftetes Holzständerwerk mit gesteckter Holzfaserdämmung, die vorvergraute Lärchenverschalung ist aufgeschraubt. Dank dieser Fügungsarten können einzelne Bauteile einfach repariert oder ersetzt werden. Speziell angefertigte Holzfenster erfüllen die aufgrund des Verkehrs auf dem Sachsendamm und der A100 hohen Schallschutzanforderungen, die auch durch andere Maßnahmen wie das Ausbilden der teilweise verglasten Loggien realisiert werden. Die auffälligen roten Vorhänge bilden die letzte, kurzlebigste Schicht der Außenhaut. Sie sind aus einem robusten Textil gefertigt, das ansonsten in Gewächshäusern zur Anwendung kommt. Hier dienen sie als Sonnenschutz, der im Gegensatz zu eingebauten Markisen eine kostengünstige Low-Tech-Lösung darstellt. Die Entscheidung für das charakteristische Rot trafen die Mitglieder der Baugruppe.

Im Laufe der Zeit wechselnde Wohnkonstellationen oder Nutzungsänderungen betreffen primär den Innenausbau. So achteten die Pla-

nenden bei diesem relativ kurzlebigen Gebäudebestandteil darauf, dass ausschließlich gesteckt, geschraubt, gelegt oder gefügt wurde. Mit Ausnahme des Badausbaus ist hier nichts verklebt. Die Konstruktion der Zimmerwände besteht aus trocken montierten Holzständerwänden, die auf einem schwimmend verlegten Rohboden stehen. Bepflanzung und Dämmung der Innenwände sind aus nachwachsenden Rohstoffen gefertigt, die Oberfläche bilden 27 Zentimeter dicke Holzplatten. Entgegen konventioneller Baupraxis kann dieser Innenausbau nicht nur einfach demontiert werden, sondern ist dank der möglichen sortenreinen Trennung der Materialien auch direkt wieder einsetzbar: das Haus wird zum Materiallager zukünftigen Bauens.

Gegenwart versus Zukunft

Auf die Zukunft gerechnet spart dieser sortenreine Rückbau potenzielle Umbau- sowie Entsorgungskosten nicht mehr benötigter Bauteile. Holzplatten, Parkett oder die Schüttung aus Holzspänen im Fußbodenaufbau können abge-

schraubt, zusammengekehrt und wieder eingesetzt werden. Doch diese Art zukunftsweisender Innenausbau birgt zurzeit noch zwei große Herausforderungen. Zum einen ist für eine konsequente Umsetzung des Materiallager-Konzepts eine detaillierte Erfassung aller Bauteile nötig. Dies wird von den Planenden im Fall des Ausbauhauses mithilfe von BIM-Modellen zwar wie gefordert vorgenommen, dennoch gibt es auf Seiten der Bauherrschaft noch Nachholbedarf. So ist meist nicht geklärt, wer die geforderten BIM-Modelle archiviert und zugänglich hält, sodass sie als dauerhafter Baustoffkatalog letztlich noch nicht wirksam sind. Zum anderen ist ein derartig konstruierter Innenausbau heute noch sehr teuer. Dies liegt einerseits an den wertigen Materialien, die zwar meist auch gesünder sind, sodass sich Selbstnutzer wie die Baugruppe am Südkreuz oft trotz der Mehrkosten von ökologischen Baustoffen überzeugen lassen. Zum anderen liegt die Kostensteigerung aber auch an dem Mangel handwerklichen Wissens. Diese Art des Innenausbaus auf ein Gebäude hochskaliert – das können momentan nur wenige Firmen ausführen.

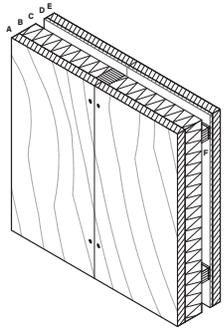
Das Konzeptverfahren verpflichtet die Eigentümer zur Selbstnutzung. Das Ausbau-Konzept bietet helle, großzügige Wohnräume mit flexiblen Grundrissen, Ausblick und Gartenzugang.



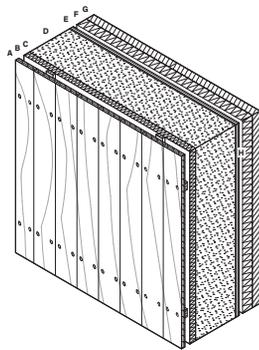
A Massivholzplatte (GFM)/
Dreischichtplatte
B Klemmfilz aus Holzfasern
C Hanffilzstreifen (Entkopplung)
D Lehmbauplatte (Optional Ver-
besserung Schallschutz)
E Massivholzplatte (GFM)/
Dreischichtplatte
F Holzlattung

A Holzschalung Lärche, Sägerau
B Lattung, Konterlattung
(Hinterlüftung)
C Unterdeckholzfaserplatte (DWD)
D Holzrahmen mit Holzfaser-
Einblasdämmung
E Grobspanplatte
F Freistehende Vorsatzschale
inklusive Klemmfilz aus Holzfaser
G Massivholzplatte (GFM)/
Dreischichtplatte
H Luftschicht

Beim Ausbauhaus Südkreuz
waren Re-Use und Rück-
baubarkeit Leitgedanken.
Das erfordert Planung und
steht im Gegensatz zum
ursprünglichen Gedanken
des Selbstbaus durch
die Bewohner, ist aber auf
den ganzen Lebenszyklus
gerechnet günstiger.



Innenwand als trocken
montierte Holzwand

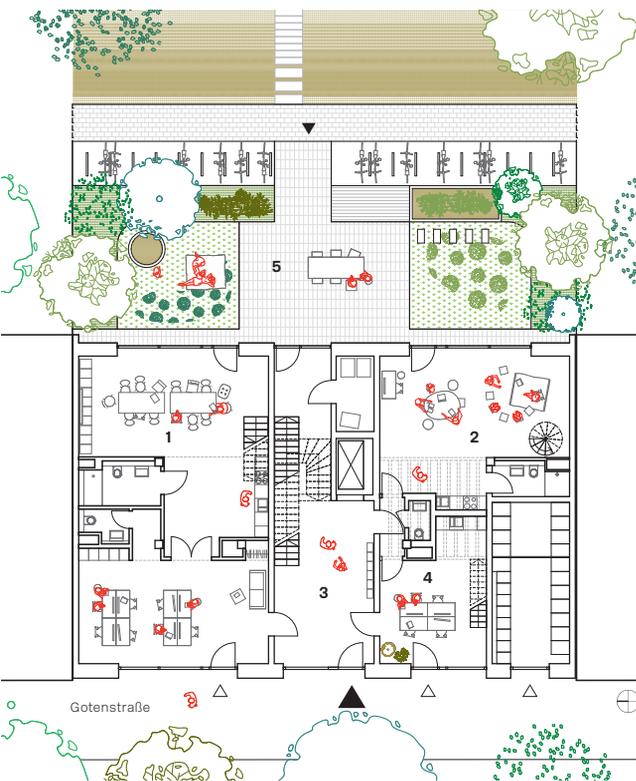


Rückbaubare Holzfassade



Nachbarschaftliche Berei-
che wie das Kiezzimmer im
Erdgeschoss waren Teil
der Vorgaben des Konzept-
verfahrens. Sie bieten
nicht-kommerzielle Treff-
punkte.





In der 7. Etage befindet sich die Dachterrasse und eine kleine, für Gäste temporäre nutzbare Wohnung.
Grundrisse Erdgeschoss, 2. Obergeschoss und Dachgeschoss im Maßstab 1:333

- 1 Kiezgebundenes Start-Up
- 2 Kiezzimmer
- 3 Eingang Wohnen
- 4 Arbeiten
- 5 Garten und Terrasse
- 6 Gästewohnung
- 7 Dachterrasse

Beim Vorgängerprojekt Ausbauhaus Neukölln (2014) setzten Praeger Richter auf Kosteneffizienz in der Gegenwart. Damals konnten die Bewohnerinnen und Bewohner zwischen Ausbaupaketen und Selbstausbauvarianten des Betonregals entscheiden. Beim Ausbauhaus Südkreuz ist der Innenausbau zwar dank Re-Use langfristig noch flexibler, die Kosteneffizienz wird jedoch auf den gesamten Lebenszyklus gerechnet. Allerdings erfordert diese Art des durchdachten rückbaubaren Bauens ein Maß an Planung, das die Selbstausbauvariante zu verunmöglichen scheint. Außerdem müssen die Nutzerinnen und Nutzer dafür in Vorleistung gehen. Damit ermöglichen sie sich oder ihren Nachfolgern die günstigere (Um)planung und hinterlassen ein gesundes Materiallager.

Konzeptverfahren

Das Konzeptverfahren verknüpfte die Grundstücksvergabe mit der Erreichung stadtentwicklungspolitischer Ziele. Statt an den Meistbietenden zu verkaufen, zählte hier das Grundstücksgebot nur 25 Prozentpunkte. Ebensoviele Punkte flossen jeweils in die drei Bereiche Architektur-Städtebau, Ökologie und soziales Nutzungskonzept. Beim Ausbauhaus finanzierten die Baugruppenmitglieder den geforderten Anteil an 30 Prozent förderfähigen Wohnungen sowie kiezgebundene Gewerbeeinheiten mit. Außerdem verpflichteten sich die Eigentümer zu 15 Jahren Selbstnutzung, um Spekulation zu verhindern. Den Kredit gewährte eine baugruppenfähige Bank (hier: Umweltbank), die Bewerbung erfolgte gemeinsam als Projekt, jedoch zu je individuellen Konditionen. Kritik am Konzeptverfahren umfasst die engen Leitlinien, die mit hohem Mikromanagement der Stadt einherging. Heute veräußert das Land keine Grundstücke mehr, sondern vergibt sie nur noch in Erbpacht (90 Jahre). Das Konzeptverfahren wäre hier ebenso möglich, kommt aber derzeit nicht zur Anwendung.

