

SCHREIBER  
FEDER  
HÖFE

Wohnen & Arbeiten  
in Friedrichshain

# Inhaltsverzeichnis

Editorial	2
Friedrichshain	4
Geschichte des Standortes	14
Lageplan	24
Architektur	27
Wohnen & Arbeiten	34
Impressum	50

## Typisch Friedrichshain!

Berlin ist einzigartig. Schon allein wegen seiner besonderen Geschichte. Die Geschichte einer geteilten Stadt, die langsam wieder zusammenwächst und sich in den letzten Jahrzehnten rasant verändert hat. Vor allem im Osten. In Friedrichshain zum Beispiel, das heute zu einem begehrten Wohnstandort für Alt- und Neuberliner geworden ist. Eine ausgeprägte Kiezkultur und die Spuren der Ostgeschichte machen den besonderen Reiz des Stadtteils aus, ebenso wie das noch vereinzelt anzutreffende Erbe einer viel früheren Zeit, als hier erste industrielle Produktion stattfand und Arbeiten und Wohnen dicht beieinander lagen.

In den Schreibfederhöfen, die zwischen Boxhagener Straße und Weserstraße um eine denkmalgeschützte Fabrik herum entstehen, wächst Alt und Neu, rückt Arbeiten und Wohnen zusammen, trifft Geschichte auf Moderne. Hier entwickelt sich zusammen mit dem neu bebauten Nachbargrundstück, auf dem Wohnungen, Läden und eine Kita um eine grüne Mitte realisiert worden sind, ein neues Quartier. Bunt und urban – und typisch Friedrichshain.

Boxhagener Straße 76–78, Weserstraße 44–45  
52.5075327 °N, 13.4667683 °E

[schreibfederhoefe.de](http://schreibfederhoefe.de)



„Der Bruderkuss“, Gemälde der East Side Gallery in Friedrichshain auf einem erhaltenen Teilstück der Mauer

# Friedrichshain – Stadtteil der Gegensätze und Möglichkeiten

Sonnenuntergang über dem Gleisbett als kollektives Erlebnis – das ist Kult in Friedrichshain und lockt an lauen Sommerabenden viele junge Leute hierher.

Läuft man durch die Straßen des Südkiezes von Friedrichshain, durch das Gebiet rund um den „Boxi“, den Boxhagener Platz, wie er hier liebevoll genannt wird, dann wird schnell klar: Friedrichshain ist ein Ort, der bei den Jungen und Junggebliebenen, die nach einem Ort zum Leben suchen, stark nachgefragt ist.

Das war nicht immer so. Seit den Nachkriegsjahren waren die Einwohnerzahlen in Friedrichshain zunächst kontinuierlich gesunken. Erst seit 1999 nimmt die Bevölkerung wieder zu, heute liegt sie bei ca. 130.000. Mitte des 20. Jahrhunderts betrug sie noch 193.000 Einwohner. 2001 wurde der einst eigenständige Bezirk verwaltungstechnisch mit Kreuzberg zum kleinsten Berliner Bezirk Friedrichshain-Kreuzberg verschmolzen, sozusagen eine echte

West-Ost-Allianz nach der Wiedervereinigung der Stadt.

Seinen Namen verdankt Friedrichshain der Parkanlage am nordwestlichen Ende des Stadtteils. Sie wurde Mitte des 19. Jahrhunderts angelegt und namentlich Friedrich II. von Preußen gewidmet. Die Namensgebung wirkt paradox, hält man sich vor Augen, dass Friedrichshain ein für viele Jahrzehnte von Armut und proletarischen Strukturen geprägter Stadtteil gewesen ist. Noch heute lassen sich zahlreiche Spuren der ausgeprägten Industrialisierung des Viertels ausmachen, die in der zweiten Hälfte des 19. Jahrhunderts begann und die Errichtung einer Vielzahl von Produktionsstätten und Mietskasernen nach sich zog.



**„Für mich steht das RAW-Gelände stellvertretend für den Kiez. Es verbindet Kletteraktion mit Partykultur und steckt voller Möglichkeiten.“**

Janine Baumeister wohnt und arbeitet in Friedrichshain. Sie hat 2007 die Filmproduktionsfirma LOBOCITOfilm gegründet.



Vertraute Konstante im Straßenbild: die Tram

Knorr Bremse z. B. baute an der Neuen Bahnstraße Druckluftbremsen für Eisenbahnen. An der Boxhagener Straße stellten die Cyclonwerke motorisierte Dreiräder her, an der Rotherstraße wurden Glühlampen produziert. Zu den ältesten Wohnhäusern der damaligen Zeit zählt ein kleines Gebäude an der Boxhagener Straße 70. Auch die Häuser in der Knorrpromenade mit ihren Schmucktoren und den kleinen Vorgärten sind eine echte Besonderheit im Stadtteil. Sie entstanden zwischen 1911 und 1913. Die kleine Seitenstraße zwischen Wühlischstraße und Krossener Straße wurde namentlich dem 1911 verstorbenen Unternehmer Georg Knorr gewidmet. Auch der Helenenhof, eine zwischen Gryphius- und Holteistraße 1906 erbaute grüne Wohnanlage mit über 500 Wohnungen, war für die finanziell Bessergestellten entworfen worden. Eigentümer ist der 1900 gegründete Beamten-Wohnungsverein.

Nach der Jahrtausendwende beschleunigten sich in Friedrichshain die Neubauprojekte. Baulücken wurden geschlossen, Brachflächen bebaut. Zu den aktuell größten Wohnungsneubauprojekten gehören die Häuser an der Revaler Straße zwischen Ostkreuz und Modersohnbrücke sowie das „Box Seven“ an der Boxhagener Straße auf dem ehemaligen Areal des Autozu-

lieferers Freudenberg, der 2011 seinen Betrieb nach Adlershof verlegt hatte. Hunderte neuer Wohnungen sind allein an diesen beiden Orten entstanden. Der Zustrom nach Friedrichshain scheint ungebrochen.

Vom Image eines nachgefragten, hippen Stadtteils war Ende der 80er/Anfang der 90er in Friedrichshain noch nicht viel zu spüren. „Für mich war Friedrichshain früher einer der langweiligsten Stadtteile“, sagt Janine Baumeister, die erst in Hohenschönhausen in der Platte, später dann in Steglitz aufwuchs und schließlich 2009 in Friedrichshain, in der Holteistraße, ihre neue Heimat fand. „Ich hatte hier als Kind eine Freundin und fand es immer doof, zu ihr zu kommen. Hier gab es gefühlt kein einziges Café oder Restaurant.“ Heute ist der Kiez am Ostkreuz eine einzige Abfolge von Cafés und Restaurants, ebenso wie der bekannte Simon-Dach-Kiez, der zum touristischen „Must-have“ avancierte. Dazu gehört auch ein Besuch der Oberbaumbrücke, des Wahrzeichens des Bezirks, sowie ein Erinnerungsfoto vor dem „Bruderkuss“ von Honecker und Breschnew, dem wohl berühmtesten Gemälde der East Side Gallery, einer Open-Air-Kunstaussstellung auf einem erhaltenen Teilstück der Mauer.



Simon-Dach-Straße –  
bekannteste Ausgehmeile  
im Kiez

Lucia Meinhold lebt seit 2002 in Friedrichshain und ist seitdem dort ganz schön herumgekommen. Nach fünf Umzügen im südlichen Teil Friedrichshains ist sie zusammen mit Hundedame Trude in ihrem heutigen Domizil in der Straßburger Straße, nördlich der Frankfurter Allee, angekommen, wo es ein wenig ruhiger zugeht. „Im Südkiez prallen inzwischen sehr unterschiedliche Interessen auf engem Raum aufeinander – Eltern mit Kindern, Partygänger, Hundehalter“, sagt sie. „Es fehlen die ausgleichenden Grünflächen.“

Diese gibt es – jenseits der großen Parkanlage im Norden des Stadtteils – tatsächlich eher in Form von kleinen grünen Oasen über den Stadtteil verteilt. Wie z. B. den Trave- und den Wismarplatz oder den Wühlischplatz mit seinem berühmten Nilpferdbrunnen. Oder den Boxhagener Platz, der sich bei gutem Wetter und an Markttagen schnell füllt und zentraler Treffpunkt im Stadtteil ist. Zwar keine wirklich grüne, aber eine große Freifläche besitzt der Südkiez allerdings noch, das etwa sieben Hektar große RAW-Gelände. RAW steht für Reichsaus besserungswerk. Das frühere Areal der Deutschen Bahn liegt an der Ecke Revaler

Straße/Warschauer Straße. Seit der Aufgabe des Betriebs sind in die leer stehenden Gebäude und Hallen Sport- und Kultureinrichtungen, Galerien, Clubs und Gastronomiebetriebe eingezogen. „Hier spürt man noch einen letzten Rest Ost-Charme“, sagt Lucia Meinhold und wünscht sich, das RAW möge in seiner jetzigen Art erhalten bleiben und dem Zugriff von Kommerz und Konsum trotzen. Unter der Woche geht es dort eher ruhig zu. Tagsüber tummeln sich ein paar Kletterbegeisterte an der Fassade eines zum Freeclimbing umfunktionierten Turms; eine Gruppe von Mini-Hot-Rods, eine Mischung aus Go-Karts und der guten alten Seifenkiste, verlässt das Gelände zu einer Sightseeing-Tour durch Berlin; vereinzelt überqueren ein paar Besucher das Gelände. Erst am Abend, vor allem am Wochenende, setzt ein starker Zustrom von feierlustigen Menschen ein. Und wer hier doch nicht das Richtige für die Nacht findet, kann sich nur ein paar Straßen weiter in die Schlange vor dem Berghain einreihen, einem der international berühmt-berüchtigtsten Clubs überhaupt, der nachts seine Tore öffnet. Wer reinkommt, hat Glück gehabt und die optische Prüfung von Berlins bekanntestem Türsteher Sven Marquard bestanden.



Leuchtender Empfang für Nachtschwärmer auf dem RAW-Gelände



„Mein Stadtteil in drei Worten?  
– Rau, bunt und ehrlich.“

Lucia Meinhold hat 2017 „Meinhold & Trude – InterACT Coaching“ gegründet und trainiert mit ihrem Hund Trude Führungskräfte und CEO's.

Doch die Club- und Kneipenszene ist nur eines der vielen Gesichter von Friedrichshain. An vielen Stellen geht es deutlich beschaulicher zu. Ein ganz besonderer Ort ist die Halbinsel Stralau. Dort findet man absolute Idylle mit echter Seeromantik. Zwischen den letzten Zeitzeugen früherer industrieller Nutzung dieses Areals – der Teppichfabrik, dem Glaswerk und dem Palmkernölspeicher – ist am südöstlichsten Punkt Friedrichshains ein komplettes Neubauviertel entstanden, das atmosphärisch wenig mit dem Rest des Stadtteils zu tun hat. Aber auch nördlich der Frankfurter Allee ist es ruhiger, wie z. B. im Samariterviertel, das bei Familien sehr beliebt ist. Friedrichshain bezieht seinen Charme genau aus diesen Gegensätzen, aus dieser Vielfalt. An vielen Stellen rau, an anderen quirlig, dann wieder gelassen und fast idyllisch, bunt und urban ist es ein echtes Stück Berlin.

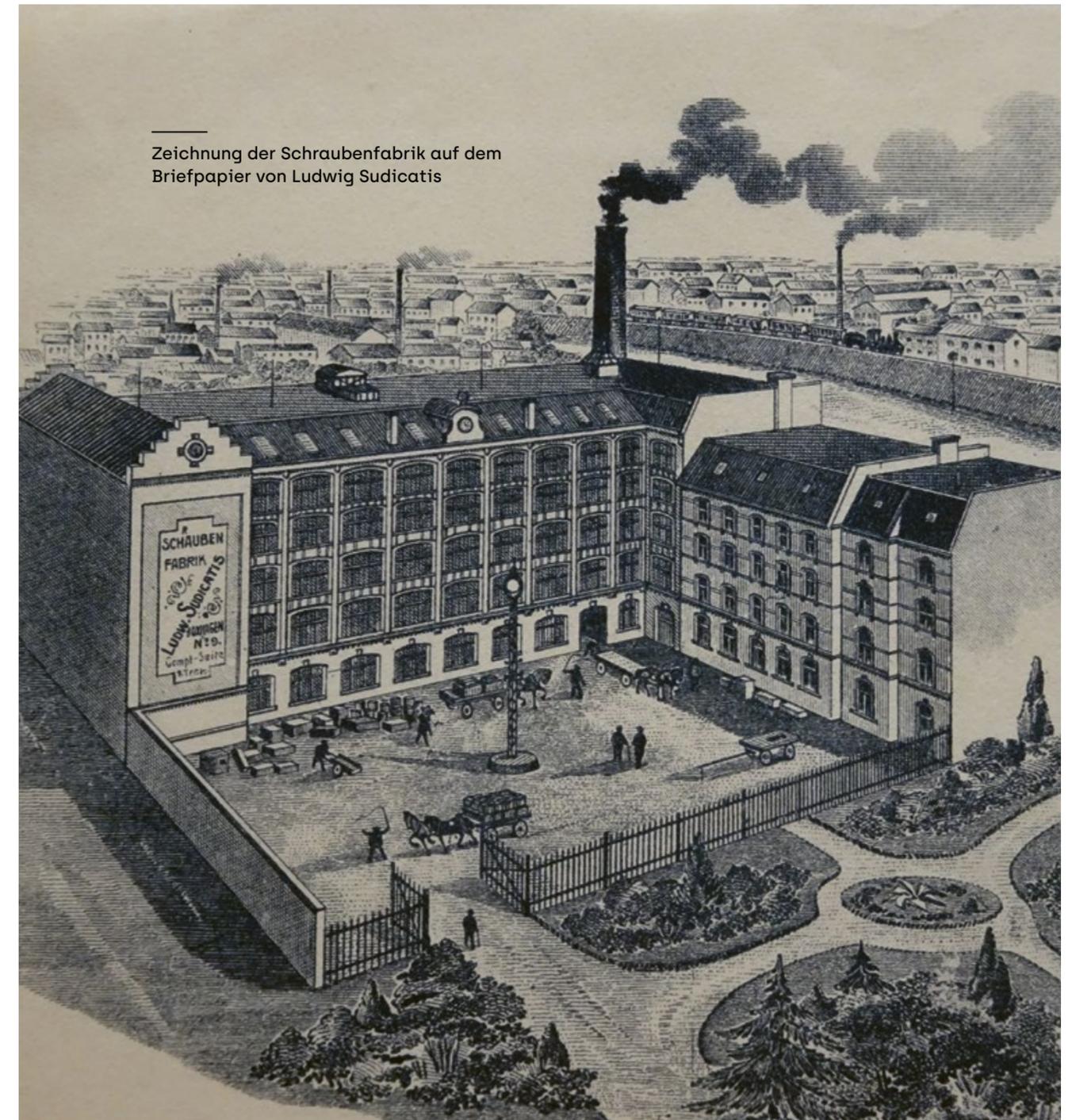
Auf der Halbinsel Stralau steht Alt neben Neu: Im Hintergrund der historische Palmkernölspeicher, rechts neue Wohnhäuser

# Historischer Nachbar

Das Ende des 19. Jahrhunderts von Ludwig Sudicatis errichtete Fabrikgebäude gehört zu den zahlreichen Produktionsstätten, die Ende des 19./Anfang des 20. Jahrhunderts im Rahmen der Industrialisierung entlang der Boxhagener Straße in Friedrichshain entstanden sind. Der fünfgeschossige Stahlskelettbau mit seiner lisenengegliederten, mit gelben Ziegeln verblendet Fassade wurde mit roten Ziegelbändern und Ornamenten dekoriert. Seine rasterartig eingeschnittenen Fenster erhielten segmentbogene Abschlüsse. Im Laufe der Zeit hatten ver-

schiedene Unternehmen ihre Produktionsstätten in dem heute denkmalgeschützten Gebäude, wie z. B. in den 30er-Jahren des 20. Jahrhunderts die Ariadne Draht- und Kabelwerke. Zu dieser Zeit war dort auch das Arbeitsamt von Friedrichshain untergebracht. Später wurden an diesem Ort hochwertige Schreibfedern produziert, und seitdem blieb diese Bezeichnung für das Gebäude erhalten. In den 90er-Jahren wurde es schließlich umfassend saniert. Dabei wurden die ehemaligen Produktionshallen in Gewerbeflächen aufgeteilt und vermietet.

Die Schreibfederfabrik um 1934 von der Boxhagener Straße aus gesehen



Zeichnung der Schraubenfabrik auf dem Briefpapier von Ludwig Sudicatis

<p>1900</p> <p>Fertigstellung der Fabrik von Ludwig Sudicatis; Herstellung von Schrauben</p>	<p>1923</p> <p>Verkauf an Ariadne Kabelwerke</p>	<p>1949</p> <p>Überführung des Grundstücks in das „Eigentum des Volkes“</p>	<p>1960er</p> <p>Einzug der VEB Schreibfederfabrik, Produktion von Schreibfedern</p>	<p>1970er</p> <p>Rückgang der Nachfrage nach Schreibfedern; Ende der Nutzung als Produktionsstätte</p>	<p>1990er</p> <p>Sanierung und Aufteilung in kleinere Gewerbeflächen</p>
--	--	---	--	--	--

Straßenansicht mit Wohnhaus zur Zeit der  
Ariadne Draht- und Kabelwerke, ca. 1925



## Vielfalt hinter Backsteinmauern

Nach dem Ende der Nutzung als Produktionsstätte und der Aufteilung der großen Hallen in einzelne Gewerbeeinheiten hat sich in der Schreibfederfabrik eine Mietergemeinschaft aus den verschiedensten Branchen zusammengefunden. Von Beauty bis Druckerzeugnisse, Architektur bis Physiotherapie und digitaler Kommunikation bis Bikram-Yoga ist alles vertreten. Drei Mieter und Mieterinnen stellen sich vor.



### Training unter heißen Bedingungen

Bikram-Yoga, das ist Yoga in etwa 38 Grad warmen Räumen und das Spezialgebiet von Nelli Nolde. In 2017 feierte die Yogalehrerin das fünfjährige Bestehen ihres eigenen Studios, das sie 2012 hier eröffnet hat. Nach einer ersten Suche nach Räumen in Prenzlauer Berg und einer Fast-Anmietung dort zog es sie doch in das ihr vertraute Gebiet um das Ostkreuz. Die Schreibfederfabrik kannte sie bereits. Als sie dann die Anzeige sah, wusste sie gleich: Das ist es. „Es sah hier noch alles ganz anders aus, die Fläche war in kleinere Büroräume aufgeteilt, aber ich habe hier sofort meinen Yogaraum gesehen.“ Nach einigen Umbauten konnte es losgehen. Der Start mit eigenem Studio war jedoch nicht ganz einfach. Das Angebot fand zwar allgemein Anklang, aber oft fehlte bei den Interessierten das Geld. „Heute“, sagt sie, „geben die Menschen hier mehr Geld für diese Dinge aus, wohnt hier ein kaufkräftigeres Publikum. Die ganzen Neubauten im Stadtteil, man mag sie mögen oder nicht, für das Gewerbe bringen sie zahlungskräftige Kunden.“

Nelli Nolde – die Mutter zweier Kinder ist dank Yoga so leicht nicht aus der Ruhe zu bringen.



## Pralle Sonne – Grafikdesign mit Erinnerungswert

Sie haben sich im Stadtteil kennengelernt und sich nach den ersten gemeinsamen Projekten auch beruflich zusammengetan. Tino Blawat und Matthias Kurtzner sind „Pralle Sonne“ – ein Name, der hängenbleibt. Ende 1999 gründeten sie die Fullservice-Designagentur, deren Angebot sich von Corporate Identities über Ausstellungs- bis zum Webdesign erstreckt. Seit 2012 sitzen sie in der Schreibfederfabrik. Die Veränderungen in ihrem Kiez, in dem beide auch wohnen, betrachten sie mit Skepsis. Sie kennen noch die Zeit, als vieles leer stand, wechselnde Zwischennutzungen von Immobilien erwünscht und an der Tagesordnung waren und der Kiez noch seine ganz eigene Identität hatte. „Das Ostkreuz hat sich nach 2000 sehr verändert“, sagt Tino Blawat. „Heute gibt es hier eine große Masse an Angeboten, aber leider hat die Qualität abgenommen.“ Und Matthias Kurtzner ergänzt: „Da sind eine Menge an Bars dabei, in die ich nicht gehen würde.“ Beide fühlen sich ihrem Kiez jedoch sehr verbunden und schätzen die Möglichkeit einer Kaffeepause direkt vor der Haustür.

Tino Blawat und Matthias Kurtzner sind langjährige Kenner der Kiezszenen.



Charakteristische Ornamentik mit Ziegelbändern

## Familiäre Leidenschaft für Papierprodukte

Winnie Semmer wusste schon mit elf Jahren, was sie werden wollte: Schriftsetzerin. Und die Druckerei vom Vater übernehmen. Heute leitet sie in zweiter Generation die Druckerei Lippert, die ihr Vater 1975 übernommen hatte. Man könnte Winnie Semmer als Expertin für Wenden bezeichnen. Noch ganz jung an Jahren erlebte sie die politische Wende, und nachdem die daraus resultierenden Herausforderungen bewältigt waren, klopfte bereits die digitale Revolution an die Türen der Druckereien im vereinten Deutschland. Doch mit hoher Kundenorientierung, einem „tollen Team“ und der Leidenschaft für Papierprodukte meisterte und meistert das Unternehmen erfolgreich die Wechselfälle des Lebens. Dem Standort Friedrichshain war die Familie immer treu, wegen der zentralen Lage und aus Verbundenheit. „Ich finde es schön, dass hier die Häuser saniert werden und der Bahnhof Ostkreuz ausgebaut wird. Ich hoffe auch, dass der Autobahnanschluss kommt. Die Stadt braucht Logistik. Ich glaube, dass dieses Gemischte hier im Stadtteil gut und wichtig für die Gesellschaft ist.“

Winnie Semmer, Industriemeisterin für Digital- und Printmedien und Olympia-Seglerin.



„Der Boxi“ – bekanntester  
Treffpunkt im Kiez





## Individualisten mit Hang zum Perfektionismus

Das Architekten-Duo AXTHELM ROLVIEN steht mit über 25 Jahren Erfahrung für Architekturunikate und versteht sich gleichermaßen auf Altbau wie auf Neubau. Von ihnen stammen die Entwürfe für die Neubauten der Schreibfederhöfe sowie für Anbau und Aufstockung der Schreibfederfabrik.

Für Annette Axthelm und Henner Rolvien, die ihre Büros 2010 zusammengeschlossen haben, um den Anforderungen an eine interdisziplinäre Vernetzung von Bauherrn, Planern und ausführenden Firmen noch besser gerecht werden zu können, ist es wichtig, für jedes Projekt eine individuelle Lösung zu finden und sich auf keinen immer wiederkehrenden Stil festzulegen. Geradlinige Konsequenz, abgeleitet aus der notwendigen Funktionalität, bestimmt hierbei die Architektursprache. Die gewünschten Inhalte fügen sich zu logischen Raumstrukturen zusammen und bilden die Basis für die Gestaltung und das Design. Ein hoher Anspruch an Linienführung, Materialität und Wertigkeit findet sich in allen Entwürfen wieder.

Die Liste der Referenzen ist neben Projekten in Deutschland und im Ausland vor allem eine Reise quer durch Berlin. Zu den neueren großen Projekten gehören z. B. das Lux und The Mile in Berlin-Mitte oder das Stue, die Revitalisierung der „Ehemaligen Dänischen Gesandtschaft“ in ein 5-Sterne-Hotel am Berliner Zoo.



Die Architekten Annette Axthelm und Henner Rolvien

## „Die Verbindung von Alt- und Neubau finde ich immer sehr reizvoll.“

Im Interview spricht Annette Axthelm über Architektenwünsche und Bauherrnvorgaben bei der Planung der Schreibfederhöfe, über den Umgang mit dem Denkmalschutz und eine besondere Ziegelfassade.

**Wie hat sich die Existenz der alten Schreibfederfabrik auf den Entwurf der Neubauten ausgewirkt?**

Ich glaube, es gibt nichts Spannenderes, als dieses Zusammenspiel von Neu- und Altbau. Deshalb haben wir uns sehr gefreut, dass es sich nicht um ein Tabula-rasa-Grundstück handelt, welches wir ja oft haben, sondern dass es schon einen Anker gab, der Maßstäbe setzt. Durch die Ziegelarchitektur und das eher Schwere und Gesetzte der Schreibfederfabrik war schnell klar, dass hierfür auch eine Entsprechung im Neubau gefunden werden musste. Normalerweise realisieren wir ja sehr gläserne Gebäude. Doch zu diesem Fabrikgebäude musste etwas, das solide und wertig wirkt, und ich glaube, das passt auch besser in diesen Bezirk. Der Ziegel war daher von vornherein gesetzt und damit auch eine gewisse „Wehrhaftigkeit“ und Bodenhaftung für die Neubauten festgelegt.

**Nicht umsonst hat der Standort den Namen Schreibfederhöfe erhalten. Durch das Zusammenspiel von Bestandsgebäude und Neubauten sind drei kleine Höfe entstanden, die öffentlich, halböffentlich und privat sind. Wie hat sich das ergeben?**

Das Ganze entwickelte sich daraus, dass die Fabrik in der Mitte des Grundstücks liegt und die beiden Neubauten die Straßenränder schließen, aber trotzdem aus den Straßenräumen der optische Bezug zur Fabrik möglich sein sollte. Deswegen war es gut, dass wir an der Boxhagener Straße sowieso den städtebaulichen Abstand zum Nachbargrundstück halten müssen, dadurch kann man die Fabrik schon von der Straße aus gut sehen. An der Weserstraße wird der Durchblick auf die Fabrik durch eine richtig hohe Durchfahrt gesichert. Auf diese Weise bleibt das Kleinod, das die Schreibfederfabrik ja in diesem Fall ist, von beiden Seiten aus sichtbar und unverbaut. Durch diese Planung hat sich auch die Anlage der drei Höfe ergeben: Vom öffentlichen an der Boxhagener Straße zum halböffentlichen an der Schreibfederfabrik und weiter zum privaten Wohnhof zur Weserstraße hin – eine Entwicklung von der lauten zur leisen Straße.





**Welche Rolle spielte der Denkmalschutz bei der Planung?**

Die Abstimmung mit der Denkmalpflege ist in einem solchen Fall natürlich sehr wichtig. Hier haben wir in vielen Runden mit dem Denkmalschutzamt alle wichtigen Dinge abgestimmt: Wir verwenden Ziegel, die im Farbspiel des Bestandsbaus bleiben, wir ergänzen den Neubau, den wir an die Schreibfederfabrik setzen, auch in Ziegel. Wir nehmen auch die Pfeilerstrukturen, d. h. die Gliederung der Fassaden auf, damit sich die Ergänzung harmonisch einfügt.

Die straßenseitige Aufstockung des Denkmals wurde heiß diskutiert. Dort konnte sich die Denkmalpflege mit der Rekonstruktion des Schrägdaches mit Gauben durchsetzen, wir wären gerne etwas moderner geworden. Dafür gelingt es an derselben Fassade, den Vorbau, der im Laufe der Zeit leider hässlich überformt wurde, wieder rückzubauen und damit aufzuwerten. So ist es immer ein Geben und Nehmen.

**Beide Neubauten werden Klinkerfassaden zur Straßenseite und Putzfassaden zur Innenseite erhalten. An der Weserstraße entsteht eine besondere Fassade mit einem Farbverlauf. Wie sind Sie auf diese Idee gekommen?**

Wir haben eine Idee gesucht, von den hellen Putzfassaden, an die wir in beiden Straßenzügen mit unserem Projekt anschließen, vom hellen Putz zu den dunklen Ziegeln der Schreibfederfabrik überzuleiten. So entstand die besondere Fassadengestaltung. An den Nachbarn beginnen wir, passend zu den hellen Putztönen, mit hellen Ziegeln. Diese entwickeln sich Ton für Ton harmonisch von hellbeige zu dunkelrot. Die große Herausforderung ist es, Ziegel zu finden, die solch einen Farbverlauf abbilden können. Wir haben bestimmt mit 20 Herstellern gesprochen, uns 50 Muster schicken lassen, und nun eine Ziegelei gefunden, mit der wir das richtige Farbspiel realisieren können. Das Ganze ist für mich ein kleines Forschungsprojekt, weil wir so etwas auch noch nie realisiert haben.

\_\_\_\_\_ Annette Axthelm erläutert die Entwürfe.

**Wie bekommt man es handwerklich hin, den gewünschten Farbverlauf in der Ziegelfassade zu erzielen?**

Die Ziegel werden in entsprechender Menge genau nach Charge und nach Farbe bestellt und an die Baustelle geliefert. Vor Ort muss es dann jemanden geben, der sich darum kümmert, dass die Ziegel richtig gemischt sind und richtig vermauert werden. Die besondere Herausforderung ist hier ja auch, dass die hellen Steine eine andere Fugenfarbe bekommen als die mittleren und die dunklen, um einen harmonischeren Verlauf zu bekommen. Wir schreiben all diese Informationen in die Pläne, nummerieren die Flächen den Ziegelfarben entsprechend durch, und die Maurer müssen das Geplante in die Realität umsetzen. Damit alles optisch perfekt funktioniert, stimmen wir das Ganze im Vorwege über konkrete Mustertafeln ab.

**Gebäude zu entwerfen ist ein kreativer Schaffensprozess. Das Produkt muss aber auch dem**

**Bauherrn gefallen und seiner Kostenkalkulation entsprechen. Wie gestalten Sie als Architektin diesen Findungsprozess? Wie ist Ihre Strategie?**

Grundsätzlich bin ich ja keine Architektin, die nur einen Entwurf macht und dann sagt: Das ist es. Wir machen immer mehrere Varianten, suchen eine Vielzahl an Ideen, von denen wir denken, dass sie passen könnten. Unser Ziel ist es, jedem Bauherrn dann drei Varianten vorzustellen, die als Diskussionsgrundlage dienen. Dabei ist es nicht immer so, dass man einen Favoriten hat. Oft ist man selbst auch ein bisschen hin- und hergerissen, merkt aber relativ schnell, was dem Bauherrn entgegenkommt und baut auf dieser Variante auf. Ich bin fest der Auffassung, dass es beim Entwurf sehr viele „Wahrheiten“ gibt.

Davon unabhängig gibt es in jedem Projekt natürlich auch die traurige Wahrheit, dass man „abspecken“ muss. Früher waren für diese Prozedur vor allem die Bauherren zuständig, heute



sind es zunehmend die Ämter, die mitentscheiden wollen. Besonders moderne Architektur stößt oft auf größeren Widerstand und verlangt leider häufig mehr Verhandlungsgeschick von uns Architekten. Zum Glück hatten wir hier ämterseits Partner, die auch moderne Architektur wertschätzen.

Bei den Bauherren geht es in der Regel um die Kosten, und da muss man einfach immer am Ball bleiben, muss versuchen an Qualität zu appellieren und aus Allem immer wieder das Optimum herauszuholen.

#### Jedes Projekt hat seinen eigenen Reiz. Worin lag er für Sie bei diesem Projekt?

Ein besonderer Reiz für mich ist in jedem Fall, dass wir es bei diesem Projekt nicht mit klassischer Investorenarchitektur zu tun haben, was für mich flächendeckender Wohnungsbau in hoher Uniformität bedeutet. Wir haben einen Bauherrn, der genau das nicht möchte, sondern offen ist für anderes und nicht absolute Flächenmaximierung an jeder Stelle betreibt. Die Verbindung zwischen Alt- und Neubau, die ich immer reizvoll finde, habe ich schon genannt. Sie ist auch für die künftigen Nutzer sehr reizvoll, weil sie auf gewachsene Strukturen schauen, und das will ja eigentlich jeder, weil das einen besonderen Charme hat und typisch für Berlin und diesen Kiez ist. Auf dem Nachbargrundstück ist nichts gewachsen und die Neubauten sind sehr uniform. Da können wir einen Kontrapunkt setzen.

Ein besonderer Reiz des Projektes liegt für mich natürlich auch in dieser besonderen Fassade und den handgefertigten Ziegeln. Ein Qualitätsprodukt, das man selten verwenden darf und das durch die Putzfassade im Innenhof preislich kompensiert wird.

#### Hat dieses Projekt etwas, das typisch Berlin ist, oder könnte es auch in jeder anderen deutschen Großstadt entstehen?

Das hat natürlich viel von Berlin, allein schon weil es in einem absoluten Berliner Kiez steht, der aktuell zu einem der begehrtesten in der Stadt wird. Typisch für Berlin ist auch die Nutzungsmischung. Der gesamte Standort war früher von Fabrikanlagen und Wohnen geprägt, man spürt an diesem Ort auch heute deutlich die Mischung aus Arbeiten und Wohnen, ein Thema, das perfekte Lebensbedingungen garantiert. Deshalb finde ich es auch sehr schön, dass das hier wieder so zum Zuge kommt und nicht alte Strukturen und Nutzungen aus der Fabrik herausgerissen werden und alles als Loft-Wohnen verkauft wird. Dann hätten wir hier eine langweilige Monokultur. Das Ergänzungsbauwerk der Schreibfederfabrik erhält bewusst eine Büronutzung. Ich glaube, diese Mischung ist einfach immer erstrebenswert.

Auch das Thema Höfe ist sehr stark in Berlin verortet, der Wechsel von öffentlichem zu halb-öffentlichem Bereich findet sich historisch in fast jedem Berliner Altbau und wird bei uns modern übersetzt. So entsteht hoffentlich ein Stück Stadt, das an alte Traditionen anknüpft, aber moderne, lebenswerte Jetztzeit bietet.



## Handwerkliche Note

Ziegelfassaden in unterschiedlicher Farbigkeit ziehen sich wie ein roter Faden durch die Schreibfederhöfe und geben den Gebäuden ihr individuelles Erscheinungsbild: die helle Fassade der Mietwohnungen an der Boxhagener Straße, die in ihrem Verlauf einmalige Fassade an der Weserstraße und die historischen Ziegelfassaden der Schreibfederfabrik, an denen sich die Neubauten in ihrer Farbgebung orientieren.

Neben der Individualität, die die Häuser durch die Ziegelfassaden erhalten, sind sie auch ein schönes Stück Handwerkskunst, denn das Zusammenstellen der Ziegel für die richtige Optik und das Aufmauern und Verfugen der Steine braucht geübte Hände. Die fertige Fassade ist ein kleines Kunstwerk, dazu wertbeständig und aus einem natürlichen Material hergestellt.



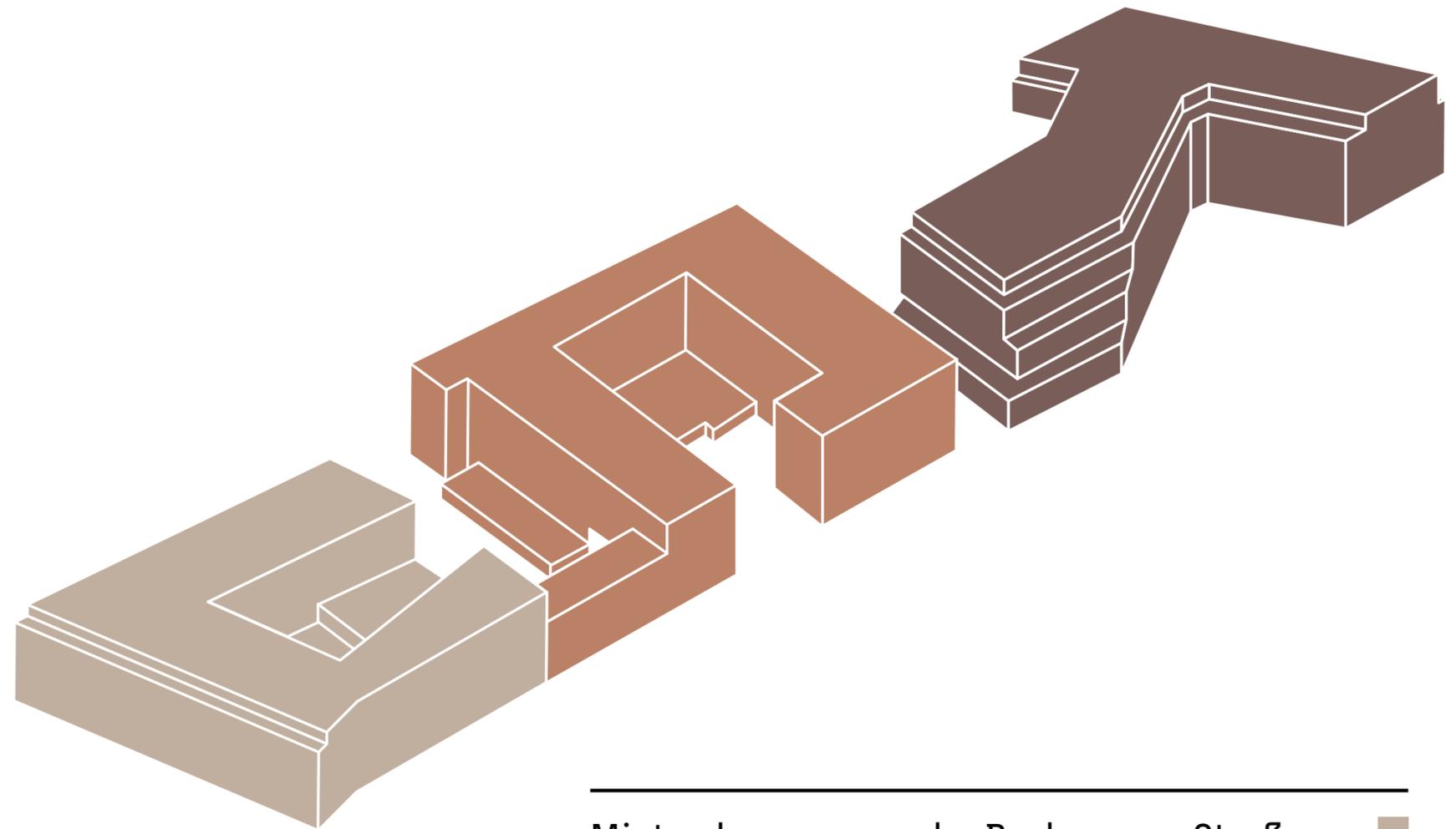
Bemusterung der Ziegel für die Fassade an der Weserstraße

# Neue Berliner Mischung

Das langgestreckte Grundstück zwischen Boxhagener Straße und Weserstraße bietet die seltene Gelegenheit, ein Stück Stadt sinnvoll neu zu ordnen und weiterzuentwickeln. Um die historische Schreibfederfabrik im Zentrum entstehen flankierend zu beiden Straßen hin neue Wohngebäude. Diese rahmen den historischen Nachbarn ein, ermöglichen aber gleichzeitig von beiden Seiten einen Blick auf das alte Fabrikgebäude.

Das Gesamtprojekt „Schreibfederhöfe“ gliedert sich in drei Bauteile. Entlang der Boxhagener Straße entsteht Mietwohnungsbau mit gewerblicher Nutzung im Erdgeschoss. Das mittlere Bauteil des Projektes ist die historische Schreibfederfabrik. Sie erhält ein derzeit fehlendes Dachgeschoss zurück und einen Anbau, der die frühere Gebäudeform wiederherstellt. Auf dem Grundstück an der Weserstraße entstehen Eigentumswohnungen.

Bei allem gibt die historische Schreibfederfabrik den Ton an, verbindet die neuen Gebäude miteinander, bestimmt Materialitäten und Fassadengestaltung und lässt neue Plätze zum Verweilen entstehen. Wer sich hier zum Wohnen oder Arbeiten niederlässt, hat stets ein Stück Berliner Geschichte vor Augen.



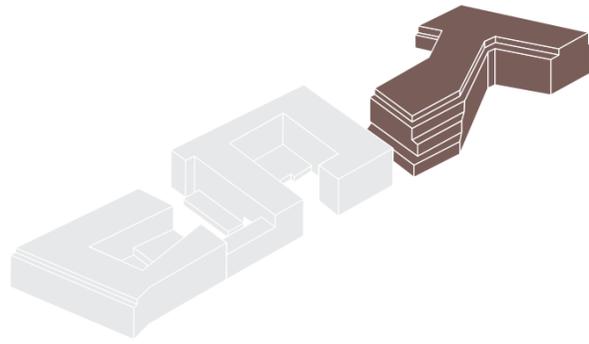
Mietwohnungen an der Boxhagener Straße  
 Historische Schreibfederfabrik im Zentrum  
 Eigentumswohnungen an der Weserstraße



## Eigenheim im Kiez

Die eigenen vier Wände sollten an der richtigen Stelle stehen. Wer Urbanität sucht, das Authentische liebt, aber gleichzeitig auch Ruhe und Rückzug braucht, kann hier ohne Kompromisse sesshaft werden.





Vielfalt wird bei den Eigentumswohnungen in den Schreibfederhöfen groß geschrieben. Besonders bei den Themen Lagequalität und Wohnungsgrundriss.

An der Weserstraße beginnt der Tag mit Sonnenlicht. Zur Schreibfederfabrik hin erhalten die Wohnungen großzügige Balkone für den persönlichen Raum im Freien. Hier geht der Blick nach Westen oder Süden in die grünen Innenhöfe, die das neue Gebäude im Zusammenspiel mit den vorhandenen Bauten entstehen lässt. Zu den Erdgeschosswohnungen gehören teilweise private Gärten. Einige Dachgeschosswohnungen erhalten Dachgärten (Roof-Top-Garden). Jede Wohnung verfügt über ganz eigene Lagequalitäten, die einen reizvollen Mix entstehen lassen.

Ein- und Zwei-Zimmerwohnungen, kleine und große Drei-Zimmerwohnungen und geräumige Vier-Zimmerwohnungen schaffen ein breites Angebot für unterschiedliche Bedürfnisse.

Dabei verteilen sich die verschiedenen Wohnungstypen, deren Grundrisse durchdacht und zeitgemäß sind, gleichmäßig über das ganze Gebäude. So ergeben sich zahlreiche Kombinationsmöglichkeiten aus Wohnungstyp und Lage im Haus – gute Wahlmöglichkeiten für Individualisten.

Die moderne Architektur des Gebäudes mit ihrer einzigartigen farblich changierenden Klinkerfassade an der Weserstraße findet ihre Entsprechung in der Ausstattung der Wohnungen. Bodentiefe Fenster, wertige Parkettfußböden, Sanitärkeramik und Armaturen von namhaften Herstellern bilden den Standard in allen Wohnungen und sorgen für ein in Formen und Farben natürliches Interieur, das unaufgeregt und gleichzeitig stilvoll den Rahmen für die eigenen vier Wände bildet.



Wohnen im Innenhof



Einladend auch bei Nacht

## Weserstraße 44–45

- 104 Eigentumswohnungen
- Vier Hauseingänge
- Ein- bis Vier-Zimmerwohnungen [ca. 30 m<sup>2</sup> bis ca. 125 m<sup>2</sup>]
- Teilw. barrierefreie Wohnungen
- Geschmackvolle Ausstattung
- Lichte Raumhöhe von 2,70 m [2,40 m bei abgehängten Decken]
- Fußbodenheizungen in Wohnräumen und Bädern
- Teilw. Wärmeschutzverglasung
- Balkone, Loggien, private Gärten und Dachterrassen
- Grüner Innenhof mit ausgesuchten Spielgeräten
- Separate Kellerräume
- Fahrradabstellmöglichkeiten in der Tiefgarage und im Hof
- Tiefgarage mit 56 Stellplätzen
- Bauzeit 2018–2021

Changrierender Farbverlauf  
der Fassade an der Weser-  
straße





Offene Grundrisse für  
eigene Ideen

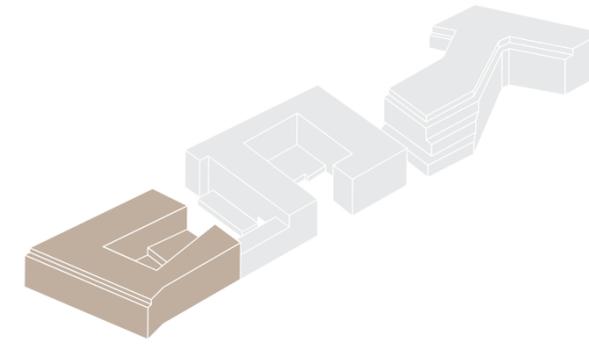
## Prominent zur Miete wohnen

Wo die Boxhagener Straße liegt, das weiß in Friedrichshain jeder. Sie ist die große Meile, die den Boxhagener Kiez von Westen nach Osten durchzieht. Hier zu wohnen bedeutet, den Finger am Puls des Stadtteils zu haben.





Hofbereich zwischen Neubau und Schreibfederfabrik



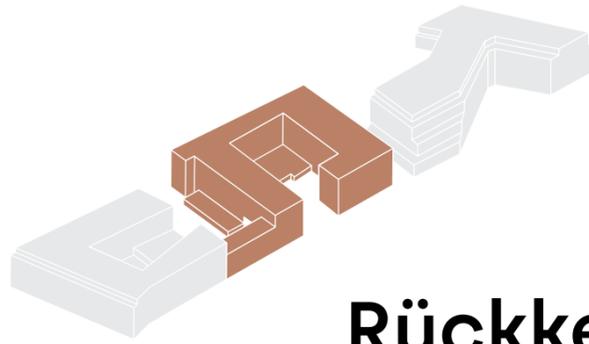
Der Neubau mit seiner hellen Klinkerfassade ist das Gesicht der Schreibfederhöfe zur Boxhagener Straße hin. Auch hier bietet ein breiter Mix aus Ein- bis Vier-Zimmerwohnungen viele Wahlmöglichkeiten hinsichtlich Lage, Größe und Grundriss. Prominent zur Boxhagener Straße ausgerichtet bieten die Wohnungen unterschiedliche Blickachsen in den Stadtteil an. Andere Wohnungen öffnen sich gänzlich zum Innenhof und stellen gleichzeitig den Sichtbezug zur historischen Schreibfederfabrik her. Im zurückspringenden 6. Obergeschoss erhalten die Wohnungen besonders großzügig bemessene Balkone. Ein Hof stellt die Verbindung zwischen

Neubau und historischer Schreibfederfabrik her und schafft einen neuen Begegnungsraum mit Spielgeräten für große und kleine Bewohner.

Im Erdgeschoss entstehen eine große Ladenfläche für einen Einkaufsmarkt und zwei weitere kleine Gewerbeeinheiten. Damit wird hier die an dieser Stelle vorherrschende Struktur von gewerblicher Nutzung in den Erdgeschossen und Wohnen in den Obergeschossen weitergeführt, die für diese Lage so typisch ist. Und für die Bewohner bedeutet dies eine Vielzahl an Einkaufsmöglichkeiten direkt vor der Haustür.

## Boxhagener Straße 76–78

- 112 Mieteinheiten
- Ein- bis Vier-Zimmerwohnungen
- Wohnflächen von ca. 27 m<sup>2</sup> bis ca. 96 m<sup>2</sup>
- 36 Stellplätze in einer Tiefgarage
- Eine große Einzelhandelsfläche
- Zwei kleine Gewerbeflächen
- Fahrradkeller und Fahrradstellplätze im Hof
- Bauzeit 2018–2021



## Rückkehr zu alter Form

In enger Abstimmung mit dem Denkmalschutzamt wird die Schreibfederfabrik ihre ursprüngliche Gebäudeform wieder zurückzugewinnen. Zur Boxhagener Straße hin wird das fehlende Dachgeschoss neu aufgebaut, und im hinteren Bereich stellt ein Anbau die Kubatur der Fabrik zur Zeit ihrer Entstehung wieder her. Durch Kriegsschäden entstandene Lücken werden auf diese Weise neu gefüllt.

Der Anbau übernimmt hinsichtlich der Anzahl der Geschosse die Vorgaben des Bestands, erhält jedoch leicht unterschiedliche Geschosshöhen und wird auch in seiner gesamten Höhe leicht differieren. Ein zweigeschossiger Gebäudedurchgang soll zwischen den unterschiedlichen Gebäudehöhen vermitteln und die beiden Höfe, die durch den Anbau entstehen, miteinander verbinden. In den neu entstehenden Flächen soll ebenfalls eine gewerbliche Nutzung einziehen.

Die existierende eingeschossige Hofbebauung, die bislang eine großflächige Einzelhandelsfläche beherbergt hat, wird zum Teil zurückgebaut. Zukünftig soll es hier kleinteiligere Gewerbe- oder Büroräume geben.

Um das neu zusammengefügte Gebäudeensemble möglichst ruhig zu gestalten, wird die Architektur des Anbaus bewusst schlicht ausfallen, orientiert sich jedoch in ihrer Ausgestaltung am Bestand. Ein neues Kapitel in der fast 120jährigen Geschichte der Schreibfederfabrik beginnt.

### Schreibfederfabrik

- Gewerbe-/Büroräume
- Bestandsgebäude ca. 6.200 m<sup>2</sup> BGF
- Anbau und Dachaufstockung: ca. 2.700 m<sup>2</sup> BGF
- 9 Stellplätze in einer Tiefgarage
- Überdachte Fahrradstellplätze
- Bauzeit: 2019–2021



Alt und Neu nebeneinander – der Anbau vom Innenhof Richtung Weserstraße gesehen

# Impressum

**Verantwortlich für die Inhalte:**

Hamburg Team  
Gesellschaft für Projektentwicklung mbH

Friedrichstraße 186  
10117 Berlin

Tel: 030 60 96 095 - 40  
Fax: 030 60 96 095 - 45

**Fotos:**

Sinje Hasheider, Hamburg  
pixabay.de

**Visualisierungen:**

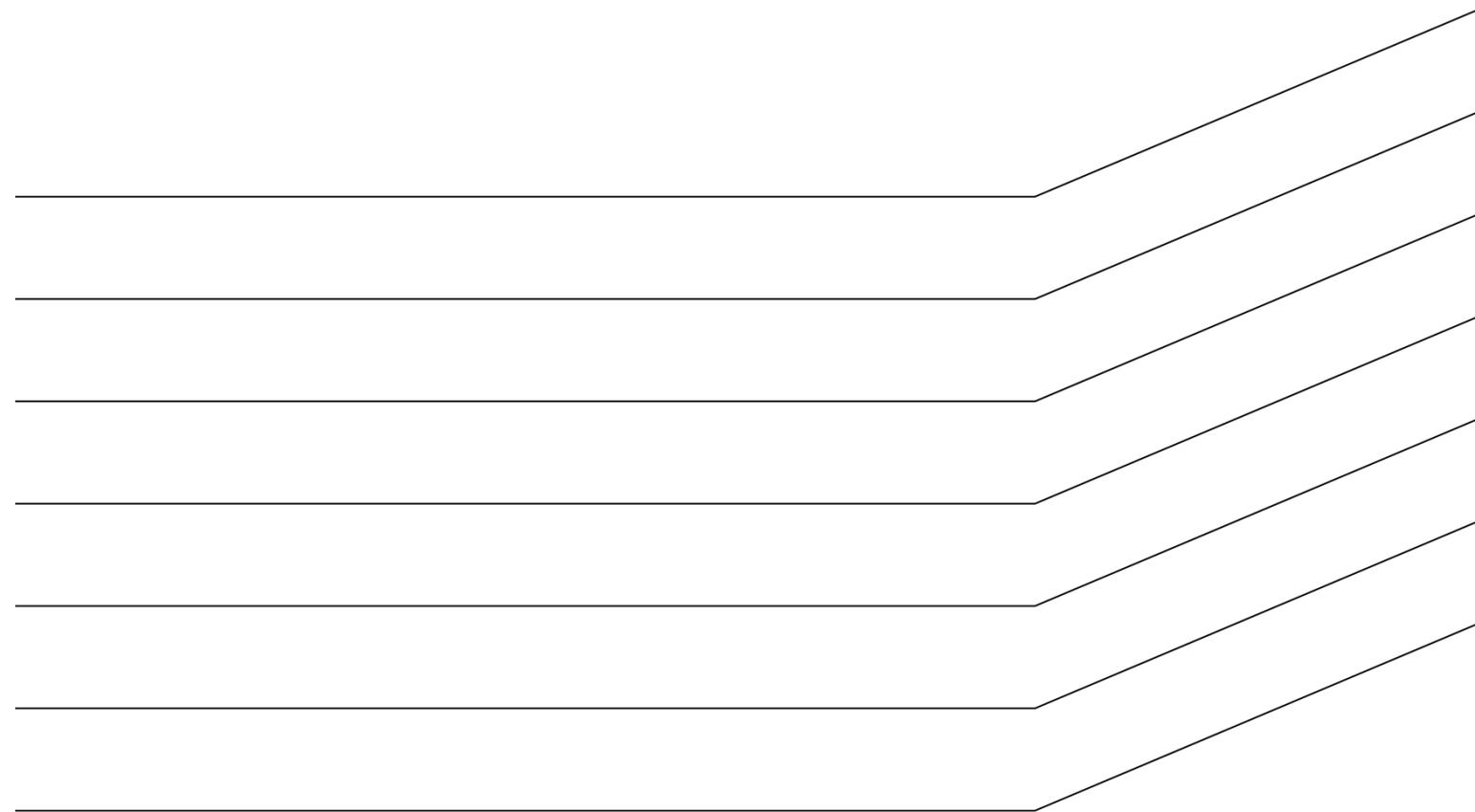
pure rendering GmbH, Berlin

**Konzept & Design:**

roommeetsfreiland.com

Alle Informationen, Angaben und Darstellungen in dieser Broschüre wurden mit größter Sorgfalt zusammengetragen. Eine Gewähr für ihre Vollständigkeit und Richtigkeit kann jedoch nicht übernommen werden. Einzelne Änderungen bleiben ausdrücklich vorbehalten. Für Art und Umfang der Ausführungen sind alleine die geschlossenen Verträge nebst ihren Anlagen verbindlich. Die in den Plänen oder Zeichnungen dargestellte Möblierung, z. B. Küche, stellt nur einen Einrichtungsvorschlag dar und ist nicht Vertragsbestandteil – sie ist beispielhaft und nicht im Lieferumfang enthalten. Die Lieferung der Bäder und WCs erfolgt gemäß Baubeschreibung. Bei den 3D-Visualisierungen handelt es sich um freie künstlerische Darstellungen, die nicht unbedingt die künftige Realität wiedergeben.

Stand: September 2018



Vertrieb durch:

**Grossmann & Berger**

030 202 953-30

[schreibfederhoefe.de](http://schreibfederhoefe.de)