

# KEINE ANGST VOR PARTIZIPATION! WOHNEN HEUTE





Wohnprojekt Spreefeld,  
Foto: Andrea Kroth

## WOHNEN AM SPREESTRAND SPREEFELD - BERLIN

Wilhelmine-Gemberg-Weg 10-14  
10179 Berlin-Mitte

### BAUHERR\*IN

Bau- und Wohngenossenschaft  
Spreefeld eG

### ARCHITEKT\*IN

Architekt: Die Zusammenarbeiter -  
Gesellschaft von Architekten mbH (Vorentwurf)  
carpaneto schönigh architekten, fatkoehl architekten und  
BARarchitekten (Konzept und Ausführungsplanung)  
Landschaftsarchitekt: Gruppe F

### BAUZEIT

Konzeption ab 2007 // Planung ab 2011 // Baubeginn 2012 //  
Fertigstellung 2014

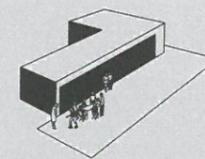
### RECHTS- & ORGANISATIONSFORM

Das von „Die Zusammenarbeiter - Gesellschaft von Architekten mbH“ und Silvia Carpaneto sowie mehreren privaten Bauherren als Projekt initiierte Vorhaben führte 2007 zur Gründung der Genossenschaft Spreefeld. Sie setzt sich aus Baugenossen (Selbstnutzer mit Eigenkapitaleinlage) und Mietgenossen mit gleichem Stimmrecht zusammen. In Abstimmung mit der Projektsteuerung konnten die Genossenschaftsmitglieder schon in der Bauphase - in Abgleichung mit der Satzung, den Grundsätzen, dem Budget und dem Zeitplan - auf den monatlichen, immer beschlussfähigen Vollversammlungen Vorschläge einbringen. Über eine Abstimmung des Vorstands der Vollversammlung konnten diese Vorschläge zu bindenden Beschlüssen werden.

### FINANZIERUNGSKONZEPT

Das gesamte Genossenschaftsprojekt wurde mit 40 % Eigenkapitalbeteiligung der Anteilseigner (z. T. durch einzelne KfW-Förderkredite für den Erwerb von Genossenschaftsanteilen) genossenschaftlich finanziert. Das Grundstück wurde durch die gesamte Genossenschaft (90 Anteilseigner) von der Bundesanstalt für Immobilienaufgaben (BImA) auf dem freien Markt erworben. Die Gesamtkosten für das Projekt lagen bei 14,2 Mio. EUR.

### FLÄCHE & RAUMKONZEPT



Auf einem Grundstück von 7414 m<sup>2</sup> entstand ein Neubauprojekt des Typs Mehrfamilienhaus mit 6000 m<sup>2</sup> Wohnfläche und 8200 m<sup>2</sup> Gesamtnutzfläche, davon 3000 m<sup>2</sup> nicht bebaute Freifläche. Auf drei achtgeschossige Häuser verteilt finden sich 65 Wohneinheiten mit maximal 40 m<sup>2</sup> pro Person.

Der Wohnungsmix setzt sich zusammen aus 47 % (3580 m<sup>2</sup>) Standardwohnen (Einzel- und Familienwohnungen von 54 bis 290 m<sup>2</sup>) und zusätzlichen 25 % Clusterwohnungen (1905 m<sup>2</sup>) mit 580 bis 705 m<sup>2</sup>. 4 % der Anlage (350 m<sup>2</sup>) sind Gemeinschaftsbereichen vorbehalten, darunter eine Gästewohnung, Fitnessräume, ein Salon, Jugendräume und Waschräume. Darüber hinaus stehen 384 m<sup>2</sup> als sogenannte Optionsräume zur Verfügung - Räumlichkeiten, die keinen vorbestimmten Verwendungszweck haben, sondern an die Nutzungsbedürfnisse und Wünsche der Bewohnerschaft angepasst werden können. Ebenfalls gemeinschaftlich genutzt werden die drei Dachterrassen mit insgesamt 420 m<sup>2</sup>. Die vorhandene Gewerbefläche für gemeinschaftliche und öffentliche Nutzung in den Erdgeschossbereichen beträgt ca. 2000 m<sup>2</sup>.

### BEWOHNER\*INNEN

Das Wohnprojekt zielt nicht auf eine homogene Bewohnerstruktur, sondern auf eine soziale und kulturell vielfältige „Kiezmischung“. Im Spreefeld findet sich daher eine Altersstruktur vom Neugeborenen bis zum Rentner, ein Inklusionsprojekt mit körperlich Schwerstbehinderten, Bewohner unterschiedlicher Einkommensverhältnisse und mit 14 verschiedenen Nationalitäten.



oben: Gemeinschaftsraum im Erdgeschoss, Foto: Andrea Kroth  
 unten: Gemeinschaftsbereich einer Clusterwohnung, Foto: Ute Zscharnt

## INITIATIVE & IDEE



Die der Genossenschaftsgründung vorausgehende Initiative „Mediaspree versenken“ verfolgte das Ziel, die Überbauung mit Büros und kommerziellen Gewerbegebäuden an den Spreeufer-Freiflächen in Berlin zu verhindern. Schwerpunkt der Partizipation liegt daher ausdrücklich in der Gestaltung und Umsetzung des Gemeinschaftlichen und Öffentlichen sowie von Arbeit und Freizeit. Eine Individualisierung des Projekts oder die private Idylle am Spreeufer wurde durch die Organisation der genossenschaftlichen Baugruppe von vornherein verhindert.

Motivation des Projekts war es, neu organisierten Raum für gemeinschaftliches Wohnen, Leben und Arbeiten in der Berliner Innenstadt zu schaffen und dabei das Potenzial des Ortes am Spreeufer als Gemeinschaft zu entdecken und für die neuen Bewohner und die Nachbarschaft auszuschöpfen. Leitgedanke war daher die Umsetzung eines nachhaltigen Prinzips der Selbstorganisation und -entwicklung. Verwirklicht wurde dieses Prinzip durch die Genossenschaftsgründung.

Gemeinschaft, Solidarität und Mitbestimmung ebenso wie zweckorientierte Architektur, niedrige Kosten und ressourcensparende Herangehensweise sind die Grundsätze der Genossenschaft. Diese will dauerhaft eine nachhaltige Lebensweise der Mitglieder infrastrukturell und organisatorisch unterstützen und dabei konstant günstiges Wohnen durch neue Wohnformen gewährleisten. Das Projekt versteht sich als Beitrag zum (Um-)Denken von Wohnungsbau und Nutzen in Städten im Allgemeinen und als ein spezifischer Debattenbeitrag zur Berliner Frage: was denn, wenn nicht „Mediaspree“? „Mediaspree“ war eine öffentlich geförderte, programmatisch und städtebaulich sehr umstrittene Entwicklungsstrategie.

## PROZESS DER PARTIZIPATION

Der Planungsprozess war - dem Ansatz entsprechend, gemeinsam und gemeinschaftlich zu bauen - von einer diskursiven Konzeptionsphase der Architekten geprägt und ging einher mit Kompromissen wie einer im Ergebnis eher minimalistischen Bauweise.

Die grundsätzliche Konzeptentwicklung des Projekts wurde von den Initiatoren in mehreren Workshops in unterschiedlicher Zusammensetzung erarbeitet und im „Regelwerk Spreefeld“ verbindlich festgehalten. Die Partizipation der Teilnehmer war ausdrücklich auf die gemeinschaftlichen Aspekte fokussiert. Wer als künftiger Bewohner die Gestaltung seiner „eigenen vier Wände“ mitbestimmen wollte,

konnte das auf eigene Verantwortung tun. Dies konnte auch bauliche Selbsthilfe als Geldersatz (Sacheinlage) bedeuten, weshalb sogar die Übernahme der Wohnung im Rohbauzustand möglich war.

## ROLLE DER ARCHITEKTEN



Projektidee, Konzept und architektonische Umsetzung erfolgte durch „Die Zusammenarbeiter - Gesellschaft von Architekten mbH“: Bis zum Vorentwurf planten die drei Architekturbüros carpaneto architekten, fatkoehl architekten und BARarchitekten diskursiv ergänzend und arbeitsteilig, um ihre unterschiedlichen Kompetenzen und Erfahrungen parallel in neue, kollektiv geschaffene Konzepte umzusetzen. Die landschaftsarchitektonische Beratung übernahm die Gruppe F. Das Projekt wurde also nicht an Architekten vergeben, sondern von diesen selbst ins Leben gerufen.

Federführend initiiert und programmatisch geladen wurde das Vorhaben von Christian Schöningh (Die Zusammenarbeiter - Gesellschaft von Architekten mbH), anfänglich in Zusammenarbeit mit Nick Kapica (Grafiker). Architektin war von Beginn an Silvia Carpaneto. 2011 erweiterten sie das Team um zwei weitere Architekturbüros: BARarchitekten und fatkoehl architekten. Hierdurch entstand eine Kooperation von drei kleineren, aber dennoch konzeptionell starken Büros, wodurch gewährleistet werden sollte, dass für jedes Haus ein Planungsteam zur Abstimmung und Absprache mit den Nutzern zur Verfügung stand. Zugleich entwickelten die einzelnen Büros übergreifende Aspekte des Projekts in einem diskursiven Arbeitsverfahren. Teil dieser architektonischen Konzeptentwicklung waren Studienreisen nach Wien, Basel, Zürich und Kopenhagen. Insgesamt gab es bewusst keine strikte Aufgabenverteilung der beteiligten Architekten in Bezug auf Entwurf, Planung und Durchführung. Die Arbeitsweise war nicht geprägt von den üblichen Leistungsphasen, sondern eher diagonal durch Themen und normale Abläufe organisiert. So kam der Vorentwurf fast ohne Architektur aus - meint: ohne schöne Bilder. Zeitgleich wussten die Architekten aber schon sehr viel über die geplanten Konstruktionsweisen der Holzaußenwände und standen bereits in Kontakt zu ausführenden Firmen.

Die Entwurfsinhalte wurden im Plenum vorgestellt und kritisiert, von den Architekten überarbeitet und dann wiederum im Plenum rechtsgeschäftlich abgenommen. Die Teilnehmer waren Bauherren, aber an keiner Stelle Entwurfsverfasser. Ein festgelegter Maßnahmenkatalog regelte bestimmte architektonische Gestaltungsformen:



oben: Workshop mit den Architekten,  
Foto: Spreefeld  
Mitte: Spreefeld von Nordwesten,  
Foto: Andrea Kroth  
unten: Offener Hof zur Spree, Foto: Lene  
Harbo Pedersen/Jörg Koopmann



Hier wurden die Erdgeschosse als Nicht-Wohnbereiche festgehalten, die sich stetig weiterentwickelnden, un-abgeschlossenen Optionsräume definiert und die Schafung von Gemeinschafts- und Clusterwohnungen für die verschiedensten Bedürfnisse beschlossen.

In das „Regelwerk Spreefeld“ flossen Erfahrungen aus diversen vorangegangenen „klassischen“ Baugruppenprojekten ein. Zusätzlich standen jedem Architekturbüro „Wild Cards“ zur Verfügung. Diese beinhalteten die Möglichkeit des Vetorechts, um für das jeweilige Haus eine Besonderheit zu erwirken. „Wild Cards“ wurden beispielsweise bei der Gestaltung der Fassade und der doppelgeschossigen Gewerberäume im Erdgeschoss eingesetzt. Das Ergebnis ist ein „großes Zusammenhängendes, aber dennoch nicht aus einem Guss“. Eine individuelle Architektenhandschrift ist am ehesten in den jeweiligen Erdgeschossen der drei Häuser zu sehen; stärker standardisiert und vereinheitlicht sind die Gebäude dagegen in den darüber liegenden Etagen.

Die Arbeitsgruppe „Planung“ aus künftigen Bewohnern (ca. zehn Personen) wurde im Laufe des Prozesses zu einem nahezu fachkundigen Bauherrn. Die Entwurfs-hoheit für das gesamte Projekt lag gleichwohl bei den Architekten.

## BAULICHE UMSETZUNG

Die Architektur des Projekts dient der Erfüllung des öffentlich-gemeinschaftlich-genossenschaftlichen Zwecks mit unterschiedlichem Wohnungs- und Nutzungsbedarf, ohne dabei zu sehr das Individuelle zu betonen. Es entstanden drei acht-geschossige Häuser, davon zwei quer und eines parallel zur Spree stehend. Die drei Baukörper fügen sich in das Grundstück am Spreeufer ein und bestechen durch Durchlässigkeit in ihrer Anordnung.

Die 65 Wohneinheiten sind architektonisch so angelegt, dass sie bei Bedarf, z. B. bei einer Veränderung der familiären Umstände, verkleinert, vergrößert oder zusammengelegt werden können. Dafür war eine besondere Grundrisslösung für diese Clusterwohnungen nötig. Auch die geschaffenen Options- und Gemeinschaftsräume können jederzeit auf individuelle oder kollektive Entwicklungen architektonisch angepasst werden.

Ausbau und Gestaltung der Innenräume der einzelnen Wohnungen war den Inhabern selbst überlassen. Sie sind daher - abhängig von Budget und Bedarf - sehr unterschiedlich ausgestattet. Die privaten 1- bis 3-Zimmer-Wohnungen sind zu Clustern zusammengefasst und gruppieren sich in jedem Haus um Gemeinschaftsbereiche, bestehend aus einer groß-räumigen Küche, einem Wohnzimmer und einer Terrasse. Auch Gestaltung und Nutzung der Freiflächen wurden in genossenschaftlichen Treffen im Sinne von Workshops gemeinsam konzipiert.

Einen ökologischen Beitrag leistet das Projekt durch seine Passivhausbauweise; ein hoher Anteil an Strom wird durch Fotovoltaikanlagen und ein Blockheizkraftwerk selbst produziert, außerdem gibt es eine geothermisch gespeiste elektrische Wärmepumpe.

## FORMEN DES ZUSAMMENLEBENS & GESTALTUNG DER GEMEINSCHAFT

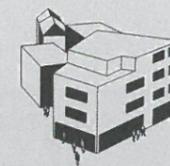
Spreefeld Berlin ermöglicht das Zusammenleben im Sinne einer dörflichen, nachbarschaftsfreundlichen Gemeinschaft mit einer zugleich individuellen, innerstädtischen Lebensform. Das Projekt besaß von Beginn an klare Linien. Die Teilnehmer (Genossen) hatten aber dennoch dank sehr niedriger Zugangsschwellen über die Vollversammlungen die Möglichkeit, jedes Thema vollkommen frei weiterzuentwickeln oder eine konträre Lösung zu suchen.

Die drei Häuser sollen in einem weiteren Schritt im ersten Stock über Brücken intern miteinander verbunden werden; so können die Gemeinschaftsräume auf einfachem Wege erreicht werden. Im Erdgeschoss jedes Hauses gibt es neben diversen (z. T. nicht profitorientierten) Büros, Ateliers, Jugendräumen, Waschalons usw. auch sogenannte Optionsräume, deren Nutzung sich nach Bedarf entwickeln und verändern soll. Grundgedanken bzw. Themen der drei Optionsräume sind „Ernährung, Essen, Zusammensein“, „Kunst und Bewegung“ und „kollektive Werkstatt“. Ferner gehört zum Grundstück ein am Spreeufer liegendes Bootshaus von ehemaligen DDR-Grenztruppen, das als Lokalität für verschiedenste Veranstaltungsformate genutzt werden kann. Durch die Gemeinschaftsbereiche sind Möglichkeiten des Kontakts, des kollektiven Austauschs mit der Nachbarschaft und der gemeinsamen Aktion gegeben. Diese Gemeinschaft unterliegt dabei keiner Verbindlichkeit und bleibt stets informell, d. h. ohne Zwang, und ist der freien, individuellen Entscheidung überlassen. Mittlerweile - knapp zwei Jahre nach Erstbezug - ruckelt sich die Selbstorganisation der Bewohner zurecht. Die Tendenz geht in Richtung Selbstverwaltung: Alle sind gespannt, manche sorgen sich auch, wie es weitergehen wird.



oben/unten: Werkstatt in einem der  
Optionsräume  
Fotos: Lene Harbo Pedersen/Jörg Koopmann

### POSITION IM STÄDTISCHEN KONTEXT



Die bewusste Schaffung von öffentlichen Bereichen vermeidet eine Abgrenzung der Bewohnerschaft oder lädt - aus der anderen Perspektive betrachtet - die umgebende Stadt und ihre Bürger ein, sich in das Projekt zu integrieren. Der Garten im Zentrum der Anlage ist für die Öffentlichkeit zugänglich, ebenso wie der beliebte Zugang ans Spreeufer und an den Spreestrand. Aus dem Wohnprojekt heraus gründete sich der Verein Spreeacker. Die Initiative zur partizipativen Mitgestaltung des zwischen Jannowitzbrücke und Schillingbrücke geplanten zukünftigen Uferweges strebt selbst gestaltete Alternativen als sofort nutzbare öffentliche Flächen an.

Eine weitere Interaktion entsteht durch zwei Gemeinschaftsräume, die zu Wohnungen für Flüchtlinge umgebaut und fest vermietet wurden. Auch die Gästewohnungen werden mittlerweile überwiegend von Einwanderern aus Syrien bewohnt. Außerdem vollzieht sich eine Synergie mit der Nachbarschaft, mit dem direkt angrenzenden Nachbarschaftsgarten und dem „TePeeLand“ - einer aus Abfall selbst gebauten Zeltsiedlung am Flussufer. Die Bewohner werden von Spreefeld Berlin mit Strom versorgt und in harten Winterzeiten steht ihnen das Bootshaus offen.

### AUSZEICHNUNGEN & VORBILDCHARAKTER

Die Gründung der Spreefeld Berlin eG vor fünf Jahren war eine Reaktion auf den fehlenden Erweiterungswillen der alten, traditionsreichen Genossenschaften. Die in den 1990er Jahren insbesondere im Ostteil Berlins neu gegründeten Genossenschaften wiederum scheuten vor dem Thema Neubau zurück. Heute ist die Situation komplett anders. Die Initiatoren von Spreefeld Berlin wollen daher in erster Linie den aktuell Bauwilligen ihre Erfahrungen anbieten.

Aktuell werden vier SIWA (Sondervermögen Infrastruktur der wachsenden Stadt)-geförderte Projekte im Rahmen des Programms „Experimenteller Geschosswohnungsbau in Berlin“ von carpaneto schönigh architekten für landeseigene Wohnungsbaugesellschaften und bestehende Genossenschaften entwickelt. Diese Projekte greifen die Erfahrungen von Spreefeld Berlin auf.

Spreefeld Berlin war nominiert für den „European Union Prize for Contemporary Architecture - Mies van der Rohe Award“ 2015.

### HINWEISE, LITERATUR & WEBSITE:

- Annette Becker u. a. (Hg.), *Bauen und Wohnen in Gemeinschaft*, Basel 2015, S. 170-175
- Falk Jaeger, *Am Alten Kater Holzig wird gewohnt - und gefeiert. Neues Bauprojekt Spreefeld in Mitte*, in: *Der Tagesspiegel*, 3.3.2015: <http://www.tagesspiegel.de/berlin/neues-bauprojekt-spreefeld-in-mitte-am-alten-kater-holzig-wird-gewohnt-und-gefeiert/11432474.html>
- Nils Ballhausen, *Genossenschaft Spreefeld in Berlin*, in: *Bauwelt* 39/2014, S. 12-15
- Nils Ballhausen/Doris Kleilein, *Wir verstehen es auch als Debattenbeitrag. Interview mit Christian Schönigh, Angelika Drescher, Silvia Carpaneto, Florian Koehl und Michael von Matuschka*, in: *Bauwelt* 29/2014, S. 16-23
- Homepage der Bau- und Wohngenossenschaft Spreefeld Berlin: <http://spreefeld-berlin.de/>