

## Alte Schule Karlshorst, Berlin

Mietergenossenschaft SelbstBau eG



### Lage und Quartier:

Die „Alte Schule“ liegt mitten in Karlshorst, einem Ortsteil von Berlin-Lichtenberg, der sich durch freistehende, meist mehrgeschossige, teils villenartige Bebauung auf begrünten Grundstücken auszeichnet. Durch den Abzug der sowjetischen Armee in den frühen 60er Jahren wurden dort zusätzlich ganze Wohnviertel wieder verfügbar. Über den S-Bahnhof Karlshorst und verschiedene Straßenbahnlinien in der Treskowallee ist das Projekt gut an das Zentrum sowie andere Stadtteile angebunden.



### Grundstück/Gebäude:

Das 1899 erbaute Schulgebäude wurde als Gemeindeschule, nach dem Zweiten Weltkrieg als Schule für Kinder von Offizieren der hier stationierten sowjetischen Armee genutzt. Seit 1994 stand die inzwischen denkmalgeschützte Schule leer und verfiel.

### Der Start:

Ein Mitglied der Mietergenossenschaft SelbstBau eG „entdeckte“ das leer stehende Gebäude und entwickelte mit einem Architekten die Idee für eine Wohnnutzung

der Schulräume. Es benötigte aber die langjährige Erfahrung der SelbstBau eG, um dieses anspruchsvolle Projekt umzusetzen.

### Finanzierung:

Durch ein zinsloses Darlehen der Genossenschaft, private Darlehen und das Darlehen einer befreundeten Stiftung konnte die Stiftung trias das Grundstück erwerben, ein Erbbaurecht bilden und es an die SelbstBau eG weitergeben. Das Darlehen der SelbstBau wurde später im Zuge einer Verrechnung von Altlasten mit der Verkäuferin, dem Liegenschaftsfonds Berlin, in eine Schenkung umgewandelt.

### Zielsetzung:

Absicht war es von Anfang an, das Gebäude nicht nur denkmalgerecht und energetisch zu sanieren. Es sollten barrierefreie und behindertengerechte Wohnungen für Menschen mit geringem Einkommen, bevorzugt aus dem Quartier Karlshorst, entstehen. Dafür erhielt die Genossenschaft vom Land Berlin einen Zuschuss in Höhe von 1 Million Euro. Die Gesamtumbaukosten betragen 3,3 Millionen Euro.

### Die Umsetzung:

Mit den Umbauarbeiten wurde 2006 begonnen. Die ersten Wohnungen konnten Ende 2007 bezogen werden. In 2013/2014 wurde die alte Turnhalle ebenfalls zu Wohnungen umgebaut. Heute ist die Schule ein Niedrigenergiehaus. Fast alle Wohnungen und alle Außenanlagen sind mit dem Rollstuhl zu erreichen. Vielleicht sagen Stichworte viel mehr: Mehrgenerationen-Wohnen, Mieter mit geringem Einkommen, Menschen mit Behinderungen. Daneben eine Wohngruppe mit 10 Kindern, welche nicht dauerhaft bei ihren Familien leben können.

#### [Abbildungen]

Seite 1, oben: Alte Schule, Hofansicht;  
Seite 1, unten: Historisches Treppenhaus;  
Seite 2: Haupteingang mit Mobile  
(Original-Raumschilder)

Das ehemalige Toilettenhäuschen auf dem Schulhof ist heute der Gemeinschaftsraum mit ca. 40 m<sup>2</sup> Platz für Versammlungen, Feste aber auch für Gäste zur Übernachtung.

Als Gewerbe konnte in der Anfangsphase eine private Schülernachhilfe, später ein kirchlicher Träger angesiedelt werden, welcher u.a. Selbstverteidigungskurse für Frauen und Mädchen anbietet.

Die Alte Schule Karlshorst wurde vom Rat für Nachhaltige Entwicklung der Bundesregierung unter 400 Bewerbern als eines von 10 Leuchtturmprojekten ausgezeichnet.

#### Daten

Standort:	Alte Schule Karlshorst Gundelfinger Str. 10/11 10318 Berlin-Karlshorst
Einrichtungen im Haus:	<a href="http://www.invia-center-berlin.de/generationenhaus.html">www.invia-center-berlin.de/ generationenhaus.html</a>
Beginn:	2005
Fertigstellung:	Dezember 2007, Turnhalle: 2013
Bewohner:	76 Personen, davon 33 Kinder
Wohnungen:	21 Wohnungen zwei bis fünf Zimmer 55 bis 143 m <sup>2</sup>
Kinderhaus:	245 m <sup>2</sup>
Gewerbe:	262 m <sup>2</sup>
Grundstück:	Erbbauerecht der Stiftung trias
Rechtsform:	Genossenschaftliches Wohnen
Wohnungen:	Nutzungs-/Mietvertrag
Architekten:	thommes weißheimer architekten GbR mit Anita Engelmann, Berlin
Ansprechpartner:	Wolfgang Schmidt, <a href="mailto:doerchen.schmidt@online.de">doerchen.schmidt@online.de</a>
Bau-Organisation:	Mietergenossenschaft SelbstBau eG John-Schehr-Str. 36, 10407 Berlin Tel. 030 441 99 61 <a href="mailto:info@selbstbau-eg.de">info@selbstbau-eg.de</a> <a href="http://www.selbstbau-eg.de">www.selbstbau-eg.de</a>



Stiftung trias  
Gemeinnützige Stiftung  
für Boden, Ökologie und Wohnen  
Martin-Luther-Str. 1  
45525 Hattingen, Deutschland  
Telefon +49 2324 90 222 13  
Fax +49 2324 59 67 05  
[info@stiftung-trias.de](mailto:info@stiftung-trias.de)  
[www.stiftung-trias.de](http://www.stiftung-trias.de)