

Baugruppen sollen künftig Vorfahrt haben



Idylle im Hinterhof: Die Baugruppe Haus und Hof hat ihre Häuser auf einem Grundstück im Innern eines Häuserblocks gebaut. Auf dem Nachbargrundstück werden Oldtimer repariert.

Vor knapp zwei Monaten hat der Berliner Liegenschaftsfonds erstmals Grundstücke angeboten, die ausschließlich an Baugruppen oder Genossenschaften verkauft werden sollen. Auf diese Weise will die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung diese alternative Form der Eigentumbildung und Wohnraumentwicklung stärken. Doch Kritiker meinen, dass bei weitem nicht genug für Baugruppen in Berlin getan wird und der Vorstoß nicht mehr ist als ein Tropfen auf den heißen Stein.

Es ist einer der seltenen schönen Augusttage in Berlin, als Stadtentwicklungssenatorin Ingeborg Junge-Reyer sich aufmacht in die Kreuzbergstraße am Fuße des Viktoriaparks im Stadtteil Kreuzberg. Treffpunkt ist die Hausnummer 12, ein unscheinbarer 70er-Jahre-Bau an der Straßenfront. Doch nicht dieser, sondern die neu entstandenen Häuser im Hinterhofareal sind das Ziel der Senatorin, die an diesem Tag aufgetroffen ist, um zu sehen, wie es sich in einem innerstädtischen Baugruppenprojekt lebt.

Senatorin im Wunderland

Einen Tross Fotografen und Journalisten im Schlepptau, durchschreitet die Senatorin die Toreinfahrt der Nummer 12, und es ist fast, als trete sie eine andere Welt ein. Zwischen Berliner Mietskasernen älteren und neueren Datums und einigen übrig gebliebenen Gewerbebauten verblühen fünf dreigeschossige Reihenhäuser und ein Doppelhaus mit kleinen Gärten, hübschen Veranden, Dachterrassen und terracottafarbener Fassade. Die unvermutete Idylle, an einer Stelle, wo sonst die typischen Kreuzberger Hinterhofgewerbe angesiedelt sind, verblüfft die Senatorin offensichtlich und bringt sie ins Schwärmen: „Leben mit Familien mitten in der Stadt, das ist ein Traum.“ Diesen Traum zu ermöglichen, dazu wolle die Stadt künftig verstärkt beitragen, indem sie Grundstücke speziell für solche Bauherrengemeinschaften zur Verfügung stellt.

Das klingt vielversprechend. Eine Selbstverständlichkeit, dass mitten in der Stadt von einer Baugruppe oder Bauherrengemeinschaft ein Grundstück bebaut werden kann, ist es deshalb noch lange nicht. Ganz im Gegenteil. Bei attraktivem innerstädtischem Baugrund kommen Bauwillige, die

gemeinsam ein Vorhaben planen, oftmals nicht zum Zuge, denn die Konkurrenz ist groß. Das treibt den Preis in die Höhe und lässt manche Option auf den Kauf eines Grundstücks am Ende scheitern.

Für die Bauherrengemeinschaft Haus und Hof in der Kreuzbergstraße 12 a-g waren die Umstände dagegen recht günstig, denn das Areal im Blockinnern hatte kaum ein Bauträger ins Visier genommen. Im Innern eines Häuserblocks darf nämlich normalerweise allenfalls entkernt, aber nicht neu gebaut werden. Für das 1.400 m² große Grundstück einer ehemaligen Gummifabrik gab es jedoch Baurecht, weil der Bezirk hier eigentlich eine Kita plante und dafür auch das Grundstück angekauft hatte. Doch die Idee wurde nie umgesetzt.

Beharrlichkeit führt zum Ziel

Erst als bei einer anderen Baugruppe für ein Mehrfamilienhaus in der benachbarten Methfesselstraße nicht alle Interessierten eine Wohnung ergattern konnten, kam Bewegung in die Sache. Eine der Familien, die bei dem Projekt außen vor geblieben war, kannte das Grundstück und erzählte dem Architekten Alois Albert davon. Dessen Büro siegl und albert betreute die Baugruppe in der Methfesselstraße und hatte auch den Grundstückskauf organisiert. Nun setzte sich das Büro mit dem Liegenschaftsfonds in Verbindung, um die Bedingungen für den Erwerb des Hinterhofgrundstücks zu klären. Gleichzeitig wurden weitere Mitglieder für die neue Baugruppe gesucht.

Die waren in der Nachbarschaft schnell gefunden. Man kannte sich durch die Kinder, die gemeinsam die Kita oder Schule besuchten, und hatte das gemeinsame Ziel, auch mit Nachwuchs innerstädtisch zu wohnen. Sechs Familien bildeten die neue Gruppe. Dazu kam eine alleinstehende ältere Dame aus Süddeutschland, die dort Haus und Garten aufgeben wollte, um in die Hauptstadt und in die Nähe von Tochter, Schwiegersohn und Enkelkindern zu ziehen. Damit ihnen das aufgestöberte Grundstück nicht durch die Lappen gehen würde, waren die Bauwilligen bereit, dafür 25% über dem ermittelten Verkehrswert zu zahlen. Auf diese Weise konnte eine Direktvergabe durch den Liegenschaftsfonds erfolgen, und das sonst üblich Bieterverfahren kam nicht zur Anwendung.

So schnell kommen indes nicht viele Baugruppen zum Zuge: „Der Grundstückskauf stellt die größte Barriere dar“, sagt der baugruppenfahrene Architekt Albert, „das unterschätzen viele.“ Durchhaltevermögen, aber auch ein wenig Glück gehöre dazu, um



Große Terrassen mit Blick auf den Viktoriapark am Kreuzberg gönnten sich die Bewohner der Baugruppe in der Methfesselstraße. Bild: siegl und albert

gemeinsam mit anderen Bauherren ein Projekt realisieren zu können.

Wie es ihnen gefällt

Ein wahrer Glücksfall war es auch, dass ausgerechnet bei der angesagten Adresse Kollwitzstraße 22 in Prenzlauer Berg eine Baugruppe das begehrte Grundstück von dem privaten Eigentümer ergattern konnte. Während gleich nebenan ein klassisches Bauträgerprojekt, das Palais Kolle Belle (IZ 11/07), realisiert wird, leben nebenan seit kurzer Zeit 24 Parteien mit derzeit 43 Kindern ganz so, wie es ihnen gefällt. Denn das ist einer der Vorteile von Baugruppen: Sie planen ihr Mehrfamilienhaus oder die Häuser auf einem gemeinsamen Grundstück so, wie es ihren Vorstellungen entspricht. Vor allem beim Bau eines Mehrfamilienhauses bedeutet das aber auch unzählige Besprechungen für alle Mitglieder einer Baugruppe. „Wir haben allein anderthalb Jahre für die Planung gebraucht“, erzählt Thomas Velter, früher Mitglied der Baugruppe Kollwitz 22 und nunmehr mit seiner Familie Eigentümer einer 140 m² großen Vierzimmerwohnung im vierten Stock des Vorderhauses.

Insgesamt vergingen drei Jahre von den ersten Planungen bis zur Fertigstellung des Projekts, das neben einem Vorderhaus ein Quergebäude hat, um das herum ein großer gemeinsamer Garten mit Spielplatz für die reichlich vorhandenen Kleinen entstanden ist. Die können, obgleich mitten in der Stadt, einfach mal eben allein nach unten gehen und mit anderen Knirpsen aus dem Haus spielen.

Für eine stabile Sozialstruktur

Man muss also keineswegs die Stadt verlassen, um ein Stück ländliches Idyll leben zu können. Und wie in einem Dorf kennt jeder jeden im Haus, was eine stabile und intakte Nachbarschaft verspricht. Letzteres ist auch ein Grund, weshalb sich Stadtentwicklungssenatorin Junge-Reyer die Förderung von Baugruppen auf die Fahne geschrieben hat, denn Baugruppen wie die Kollwitz 22 oder Haus und Hof in der Kreuzbergstraße seien oftmals auch „soziale Anker“ für die Nachbarschaft.

Auch innerhalb einer Baugruppe spielt der Gemeinschaftsdenken oft eine Rolle und schlägt sich in der Anlage eines gemeinsamen nutzbaren Gartens oder einer gemeinsamen Dachterrasse nieder. In der neu gegründeten Baugruppe Zelter Straße in Pankow, die das Architekturbüro Smart Homing begleitet, soll es sogar vier gemeinsame Gästewohnungen geben, die wie

Hotelzimmer mit Duschbad und Schreibtisch ausgestattet sind und von denen zwei auch für die Unterbringung von Aupairs genutzt werden können, die künftig den Nachwuchs betreuen.

Mehr Grundstücke müssten her

„Baugruppenprojekte sind keine Sozialbauten“, stellt denn auch Winfried Hamann von der Berliner Bürgerstadt AG klar, die bereits mehrere Baugemeinschaften initiiert bzw. gesteuert hat und harsche Kritik am Berliner Senat übt, der sich anders als die verantwortlichen Politiker in Tübingen, Freiburg oder Hamburg schwer tue, Baugruppen aktiv zu unterstützen. Den Vorstoß, eine handvoll Grundstücke über den Liegenschaftsfonds zu veräußern, findet er halbherzig: „100 Grundstücke müssten angeboten werden, um der wachsenden Nachfrage gerecht zu werden“, ist er überzeugt. Das sieht Architekt Albrecht ähnlich, der glaubt, nur durch eine erheblich größere Zahl von Grundstücken den „Druck aus dem Markt“ nehmen zu können.

Wie viele Baugruppen-Projekte es in Berlin gibt, darüber liegen keine offiziellen Angaben vor. Hamann schätzt, dass es derzeit um die 100 sind. Wesentlich mehr könnten es seiner Auffassung nach sein, wenn die Politik mitspielen würde. An der aktuellen Vergabe durch den Liegenschaftsfonds kritisiert er nicht nur, dass die angebotenen Grundstücke nur ein Tropfen auf den heißen Stein sind, sondern auch, dass das Verfahren mit viel zu kurzen Fristen arbeite und schon die Interessensbekundung nur mit hohem bürokratischem Aufwand möglich sei.

Tatsächlich hatten potenzielle Interessenten gerade mal sechs Wochen Zeit, ihr Interesse an den ersten fünf Grundstücken zu bekunden. Allenfalls für bereits bestehende Interessengemeinschaften von Bauwilligen dürfte diese Frist der ersten Verfahrensstufe ausreichen haben, um alle für die Bewerbung verlangten Kriterien zu erfüllen. Immerhin dürfen sich auch fachliche Berater und Initiatoren von Baugruppen bewerben. Die müssen aber spätestens in der zweiten Stufe einen Beratervertrag mit einer bereits gebildeten Baugruppe nachweisen.

Wie viele Baugruppen sich für die angebotenen Grundstücke beworben haben, stand bis zum Redaktionsschluss nicht fest. Das Interesse sei groß gewesen, heißt es beim Liegenschaftsfonds lediglich, an der Auswertung werde gearbeitet. Auch wann und wie viele weitere Baugruppen-Grundstücke demnächst konkret vermarktet werden sollen, weiß man dort nicht. (mv)



Stadtentwicklungssenatorin Junge-Reyer (SPD) mit dem Architekten Alois Albert im Hof der Baugruppe in der Kreuzbergstraße. Bild: mv



Der Rundweg im Vorhof der Baugruppe in der Kreuzbergstraße ist eine prima Rennstrecke für die Kleinen und dient zugleich als Feuerwehrzufahrt für die Reihenhäuser. Bild: siegl und albert