



TEXT ANSGAR STEINHAUSEN FOTOS WERNER HUTHMACHER

Besser wohnen in selbstgewählter Nachbarschaft

Immer mehr Städter wollen auch in der Familienphase nicht auf Urbanität verzichten. Ihnen ist die grüne Peripherie keine Alternative. Und da auf dem Immobilienmarkt zentrale Grundstücke ebenso fehlen wie passgenaue Grundrisse, planen sie selbst und schließen sich zu **Baugemeinschaften** zusammen. Mit vereinten Kräften gelangen so Stadthäuser, die hohe Wohnqualität zum erstaunlichen Preis bieten. Drei Beispiele aus Berlin beweisen es

Schon die etagenweise variierenden Fassaden zur Choriner Straße und zum großzügig angelegten Gemeinschaftsgarten lassen ahnen, dass hier kein gewöhnlicher Geschosswohnungsbau entstanden ist. Zoomarchitekten planten flexible Grundrisse, die den Bauherren auch spätere Änderungen erlauben. Von der Dreizimmerwohnung bis zur dreigeschossigen Maisonette mit sechs Meter hohem Wohnbereich reicht die Bandbreite der insgesamt sieben Einheiten.



Choriner Straße 53





Anders als im Altbau-Kiez Prenzlauer Berg sonst üblich, profitieren die Bauherren an der Choriner Straße von dem Außenbezug ihrer Wohnungen. Über ausschwingende Balkone und Terrassen, aber auch große Fenster, weiten sich die Räume zur Umgebung.



Der Prenzlauer Berg ist nicht bekannt als Villenviertel. Aber in der Choriner Straße 53 lässt es sich neuerdings wie in einer Villa wohnen. Vor allem in der Maisonettewohnung, die vom vierten bis zum sechsten Geschoss üppige 244 Quadratmeter für sich beansprucht. Hier weitet sich der Wohnraum über zwei Ebenen und sechs Meter Raumhöhe zu einem grünen Hofidyll und dem Himmel über Berlin. Wenn Architekt Marc Richter nebenbei von Baukosten um die 1800 Euro pro Quadratmeter Wohnfläche spricht, in denen die Grundstückskosten bereits enthalten seien, reibt sich der Besucher verwundert die Augen. Doch der Planer tischt kein Märchen auf. Er berichtet nur von einer Erfolgsgeschichte, die dem Immobilienmarkt in deutschen Städten von Freiburg bis Hamburg augenblicklich lange entbehrt Impulse gibt. Es sind zunehmend Baugemeinschaften, die das urbane Wohnen attraktiver und gleichzeitig bezahlbarer machen. Diesen Zweckbündnissen von Bauherren haftet schon lange nicht mehr der Hautgout rotweinseliger Plauderrunden mit ideologischem Überbau an. Vielmehr sind gemeinschaftliche Wohnprojekte heute Ausdruck des gewitzten Pragmatismus leidenschaftlicher Städter. Sie besetzen genau die Lücke zwischen dem singulären Auftraggeber, der in attraktiven Citylagen nur noch ausnahmsweise das erträumte Restareal für ein bezahlbares städti-

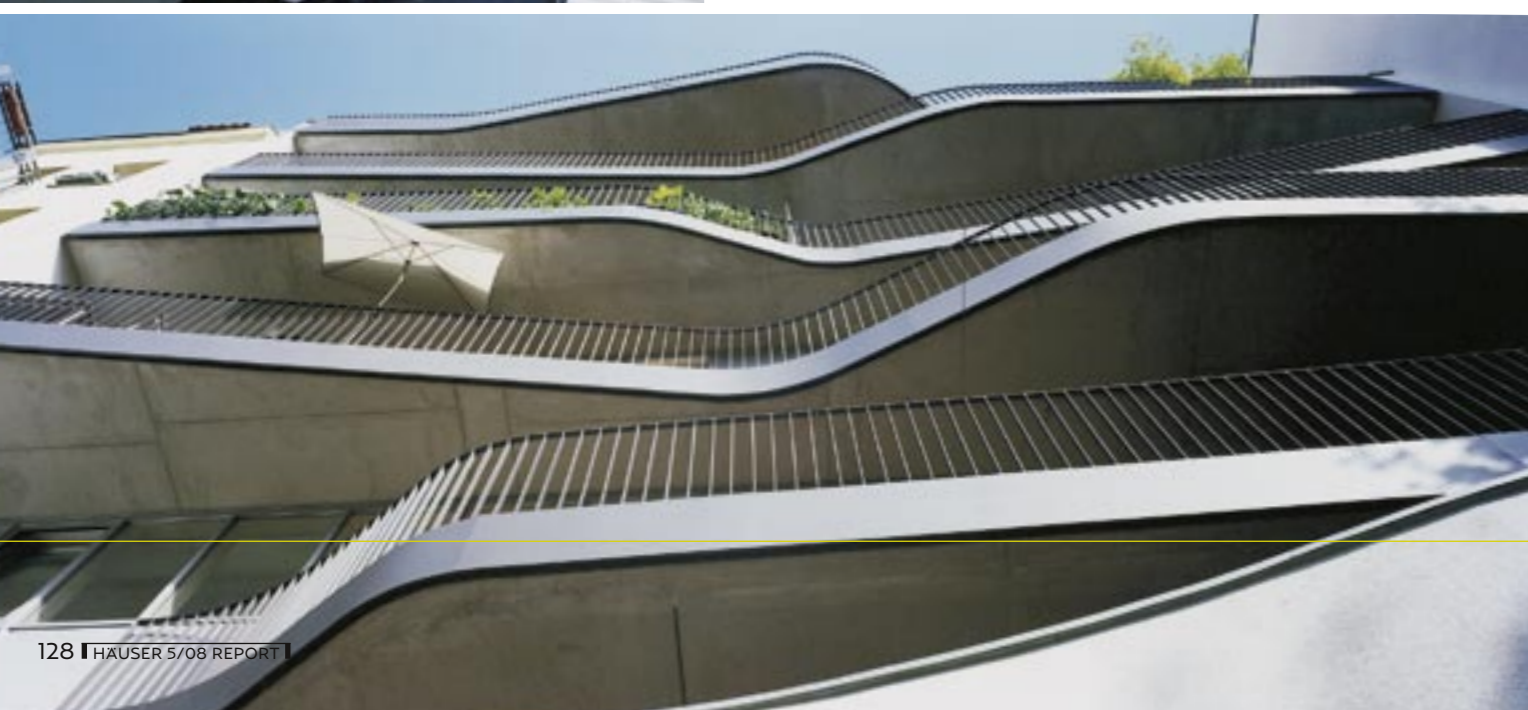


Zwei gestapelte Doppelhäuser plantens dmsw Architekten für eine Baugemeinschaft in Weißensee. Die unteren Maisonettes mit zwei Geschossen haben Zugang zum Garten, die oberen Einheiten über drei Ebenen nutzen private Dachterrassen. Wert legten die Planer auf separate Eingänge.

ches Einfamilienhaus findet, und den Käufern von Geschosswohnungen, die standardisierte und trotzdem teure Angebote von Bauträgern akzeptieren.

Baugemeinschaften sind längst keine okkulten Insiderzirkel mehr. „Die Gruppe in der Choriner Straße fand sich eher zufällig über eine Anzeige auf einer bekannten Online-Plattform“, räumt Marc Richter gleich mit einem Klischee auf. Der Architekt, der im Nachbarhaus über dem Büro seiner Zoomarchitekten lebt, sah früh das Potenzial der Baulücke im inzwischen flächendeckend durchrestaurierten Altbau-Kiez. Schnell fanden sich sieben Mitstreiter, die auf dem Wohnungsmarkt keine adäquaten Angebote gefunden hatten, aber dennoch von der perfekten Infrastruktur im Quartier profitieren wollten. Jeder auf seine Weise, nach seinen persönlichen Bedürfnissen und finanziellen Möglichkeiten.

So finden sich an der Choriner Straße heute Wohnungen zwischen 91 und 244 Quadratmeter Fläche, eine Bandbreite, die profitorientierte Bauträger aus Risikoerwägungen so nie anbieten würden. Die aber für lebendige Vielfalt sorgt und städtische Luxus-Ghettos verhindern hilft. „Hier wohnt der Single ganz selbstverständlich neben Paaren und der Familie mit drei Kindern“, erzählt Marc Richter. Sowohl die unteren wie auch die oberen zwei Einheiten sind mehrgeschossige Maisonettes, die nicht nur viel Raum, sondern auch viel Raumqualität bieten. Während sich im Erdgeschoss Terrassen zum Gemeinschaftsgarten öffnen, schaffen darüber schwungvoll aus der Fassade drängende Großbalkone einen Freiraumbezug, von dem die Bewohner selbst luxuriöser Altbaudomizile nur träumen können. Weil die Eigen- ➤



Mahlerstraße 40



Ebenfalls Teil der Baugemeinschaft Mahlerstraße ist ein Stadthaus, das Angelika Lay-Hildebrandt und Joachim Hildebrandt (rechts im Bild) für Familie Schenck entwarfen. Die Fassaden prägen weiße Rahmen aus einem Recycling-Dämmstoff. Das Innere besticht durch einen großzügigen Split-Level-Grundriss mit vielfältigen Blickbezügen und einer Spielgalerie zum Wohnbereich.

► tümer auch Auftraggeber waren, konnten sie viel mehr Einfluss auf die Grundrisse und die Bauausführung nehmen als bei konfektionierten Wohnungen. „Wir haben die Flächen frei von Stützen und tragenden Teilen gehalten. So lassen sich die Einheiten leicht individuellen und künftigen Bedürfnissen anpassen“, erklärt der Architekt. Mehr Gestaltungsspielraum machte freilich auch mehr Engagement auf Bauherrenseite nötig. „Obwohl wir neben der Projektentwicklung die Projektsteuerung übernommen haben, blieb für den Einzelnen vieles zu entscheiden und mit den Miteigentümern abzustimmen. Bei dieser überschaubaren Gruppengröße war das kein Problem. Doch bei größeren Gruppen sieht das oft anders aus“, weiß Marc Richter aus Erfahrung.

Gute Erfahrungen mit einer kleinen Baugemeinschaft hat auch Katharina Noll im benachbarten Weißensee gemacht. Kaum fünfzehn Straßenbahnminuten vom Alexanderplatz entfernt, kommt man in eine andere Welt. „Es sieht hier so aus wie am Prenzlauer Berg vor zehn, fünfzehn Jahren“, erzählt die Architektin, und angesichts der geballten Vielfalt der Berliner Baugeschichte in allen Erhaltungszuständen von der Ruine bis zum Neubau stimmt man ihr sofort zu. Für Familien jedenfalls ist Weißensee neuerdings eine begehrte Adresse. Überall im Komponistenviertel stößt man auf Bauschilder, die das Werden von Stadthäusern ankündigen. Oft haben sich dabei Bauherren wie Katharina Noll und ihre Mitstreiter zusammengeschlossen. Die Architektin hörte über Kollegen von einem Projekt in der Mahlerstraße. „Wir haben drei Kinder und wollten trotzdem gern in der Stadt wohnen, aber mit mehr Platz und vielleicht einem Garten, und das alles in der Nähe unseres alten Quartiers am Prenzlauer Berg.“

Das Projekt entsprach Nolls Vorstellungen. In einer Baulücke fand sich Platz für eine Zeile von fünf Stadthäusern. Das Areal kaufte die Baugemeinschaft gemeinsam. Dann wurde es in fünf Parzellen geteilt, die in dieser Form und zu diesem Preis auf dem Immobilienmarkt nicht zu haben gewesen wären. Jeder Bauherr beauftragte seinen Architekten dann individuell. Katharina Noll und ihre Familie entschieden sich für das Berliner Büro dmsw, das zwei gestapelte Doppelhäuser mit insge-



samt vier Wohnungen entwarf. Jeder Eigentümer hat einen separaten Eingang, ob er nun die beiden unteren Geschosse mit Gartenanteil nutzt oder die drei oberen Ebenen mit Dachterrassen. Dass alle Bauherren aus planerischen Berufen stammten, machte die Abstimmung untereinander leichter. „Wir sind an das Projekt ganz pragmatisch herangegangen“, erinnert sich Katharina Noll. „Wir wollten erst einmal flexibel nutzbaren, qualitätvollen und preiswerten Wohnraum schaffen. Die Veredelungsphase kann dann später noch kommen.“ Den Blick über den kleinen Garten auf den idyllischen Blockinnenbereich genießt die Familie jedenfalls von Anfang an. Und 150 Quadratmeter Wohnfläche in begehrter Wohnlage und mit passgenauem Grundriss.

Beides können auch Stefan und Stana Schenck und ihre vier Kinder für sich beanspruchen. Die Familie bewohnt ein anderes Haus der Baugemeinschaft Mahlerstraße. Geplant haben es Joachim Hildebrandt und Angelika Lay-Hildebrandt. Das preisgekrönte Stadthaus bietet 170 Quadratmeter Wohnfläche und viele Überraschungen. Schon die Fassade fällt durch die weiß lackierten Fenster- und Türumrahmungen aus dem Recycling-Dämmstoff Phonotherm auf. Die Fenster sind außenbündig eingesetzt und versprechen dadurch deutlichen Raumgewinn gerade in den kleineren Schlafzimmern. Ein Eindruck, der sich im Inneren bestätigt. Großzügige Familienbereiche sind über Split Levels spannungsvoll mit den Individualräumen verzahnt. Unterschiedliche Raumhöhen, die in den Wohnbereich eingezogene Spielgalerie und die Öffnung zur Gartenseite über große Glasflächen machen das Haus unverwechselbar. „Sollte später der Platz ►

Mit freundlicher Unterstützung von minimum einrichten, Berlin



Mahlerstraße 38



BAUGEMEINSCHAFTEN FINDEN ODER GRÜNDEN

Grundstücke sind der Dreh- und Angelpunkt aller Baugemeinschaften. Beim Erwerb von städtischen Grundstücken werden Gruppenprojekte zum Teil bevorzugt. Diese Praxis variiert aber von Stadt zu Stadt. Öffentliche **Agenturen für Baugemeinschaften** beraten fundiert und kostenlos, zum Beispiel in Hamburg (baugemeinschaften@bsu.hamburg.de). Erfahrungsberichte ebenso wie aktuelle Angebote finden Interessierte über diverse **Netzwerke**, in Berlin z. B. über wohnportal-berlin.de oder wohnprojekte-berlin.de, in Stuttgart über stuttgart-baugemeinschaften.de, in München über www.forum-baugemeinschaften.de. Nützliche Hinweise zu einzelnen Wohnprojekten, zu rechtlichen wie planerischen Grundlagen gibt die **Broschüre** „auf.einander.bauen“, Baugruppen in der Stadt, hrsg. von Kristien Ring/DAZ, Jovis-Verlag, Berlin 2007, 96 Seiten, 14,80 Euro.

› nicht reichen, lässt sich der Bau leicht um ein Geschoss aufstocken“, weist Joachim Hildebrandt auf die Wandlungsfähigkeit des unterkellerten Eigenheims hin. Der günstige Preis von 318 000 Euro, der allerdings nicht das Grundstück einschließt, geht zu einem beträchtlichen Teil auf das Konto der Baugruppe. „15 000 Euro ließen sich bei diesem Haus allein durch die gemeinsame Ausschreibung des Rohbaus und bei der Erschließung sparen“, berichtet Angelika Lay-Hildebrandt.

Daneben fördert das gemeinsame Vorgehen die Qualität. „Man kann einfach so viel mehr machen in den Gruppe. Man kann über Feinputz oder Rauputz reden, über sämtliche Details“, erzählt Julia Dahlhaus von dmsw. Die Architektin hat nicht nur an der Mahlerstraße gebaut, sondern zählt zu den Pionieren der aktuellen Berliner Baugemeinschaftsszene. Wie viele Planer machte sie Erfahrungen auch im Selbstversuch. Zusammen mit ihrem Partner Michael Müller stieß sie vor sechs Jahren auf ein Grundstück in der Albertinenstraße in Weißensee. Ideal gelegen an einem Park, mit 1600 Quadratmeter Fläche groß genug für zwei Doppelhäuser mit vier Wohneinheiten. Die Architekten entwarfen und ermittelten die Kosten. Ein Hausteil wollten sie selbst bewohnen, für drei andere suchten sie Mitstreiter. „Die fanden wir relativ schnell im weiteren Bekanntenkreis“, erinnert sich Julia Dahlhaus und ist noch heute dankbar dafür, dass es allesamt „Pragmatiker“ gewesen seien, die die Architekten im Wesentlichen gewähren ließen.

Wichtig waren den Planern eine zurückhaltende und einheitliche Gestaltung sowie flexible Grundrisse. Gleich große und wandelbare Raumeinheiten von vier mal sechs Metern bestimmen jede Einheit. Diese Module sind im Obergeschoss leicht teilbar, etwa für Kinderzimmer. Als einprägsame Details fallen die dreiläufige Sichtbetontreppe, die gespiegelt angeordneten Dachterrassen und die außen liegenden Holzfenster in den verputzten Fassaden auf. Kaum 1500 Euro betrug die Kosten pro Quadratmeter Wohnfläche, hinzu kam das sehr günstig gemeinschaftlich erworbene Areal, das später real geteilt wurde. Julia Dahlhaus fühlte sich von Anfang an wohl in diesem Haus, in entspannter und selbstgewählter Nachbarschaft. Baugemeinschaften haben sie seitdem nicht wieder losgelassen. Zurzeit plant die Architektin ein Projekt mit zehn Einheiten, ganz in der Nähe, wieder in Weißensee. Diesmal ist ein externer Projektsteuerer dabei. Denn „manchmal wird es schon kompliziert in der Gruppe. Aber es lohnt sich – wie Sie sehen“.



Zu den Pionieren der Berliner Baugemeinschaftsszene zählen Julia Dahlhaus und Michael Müller vom Büro dmsw. In Weißensee erprobten sie das Gruppenmodell im Selbstversuch. Zwei Doppelhäuser mit gespiegelten Dachterrassen und markanten liegenden Fenstern platzierten die Planer auf einem Restareal. Im Inneren überzeugt die Flexibilität der Grundrisse, die sich aus Modulen von vier mal sechs Metern zusammensetzen. Jeweils gut 150 Quadratmeter Fläche mit überdurchschnittlicher Raumhöhe stehen zur Verfügung.

