

Von der Idee bis zum Einzug: Wir sind dabei

Der Tagesspiegel begleitet eine Baugruppe
Heute: Der Architekt und das Projekt in Kreuzberg

VON ULRIKE HEITMÜLLER

In Eigenregie zum gemeinsamen Haus – von heute an beschreiben wir, wie das gehen kann. Das Szenario: In der Möckernstraße 112 in Kreuzberg soll ein Mehrfamilienhaus mit neun Wohnungen entstehen. An sich ist das zwar nichts Besonderes. Allerdings: Die zukünftigen Bewohner haben den Bau in die eigenen Hände genommen. „Am Park“ hat sich die Baugruppe genannt – auch das ein Vorgriff auf die Zukunft. Denn wie das Haus soll auch die Grünfläche erst noch entstehen. Ungefähr alle zwei Monate wollen wir bei den Bauherren nach dem Rechten sehen, so lange, bis aus der Idee wirklich ein Heim geworden ist: Was läuft nach Plan? Was nicht? Wo gibt es Erfolgserlebnisse und wo lauern nicht vorhergesehene Fußangeln?

Die ersten Ideen, Gespräche und Planungen für die Möckernstraße 112 gab es schon vor über zwei Jahren. Doch erst jetzt geht es richtig los: Drei zukünftige Wohnungseigentümer haben einen Gesellschaftsvertrag unterschrieben, 3000 Euro „Eintrittsgeld“ bezahlt und sich damit eine Wohnung fest reserviert. Damit existiert die „Planungsgemeinschaft“ und die Arbeit kann losgehen. Sechs Wohnungen sind im Moment noch frei, Ende 2008 oder Anfang 2009 sollen alle fertig sein.

Auch wenn sie in vielen Gegenden Deutschlands Tradition haben: In Berlin sind Baugruppen exotisch. „Pioniere“, nennt Ingeborg Junge-Reyer, die Senatorin für Stadtentwicklung, die Gemeinschaftsbauer. Dabei gibt es immer mehr von ihnen: 36 Baugruppen listet die Webseite wohnportal-berlin.de auf. Auch das „Deutsche Architektur Zentrum“ (DAZ) hat Berliner Baugemeinschaften erst im Frühjahr eine Ausstellung gewidmet.

Bloß: Wie läuft ein Bauvorhaben in der Praxis ab, wenn kein Bauträger da ist, der eine Festpreisgarantie gibt und die Risiken trägt? Wie kann die Planung funktionieren, wenn sich ein bunt zusammengewürfeltes Haufen Menschen irgendwie einig werden muss über Dämmung und Heizung, Parkplätze für Autos und Abstellplätze für Kinderwagen?

Wir werden es sehen – und Sie auch. Denn wir werden zwei Bauherren in unserer Serie begleiten und regelmäßig berichten, über Freud und Leid am Bau, Spaß und Sorge, Last und Lust. Aus erster Hand, ganz unverblümt und unverfälscht.

Was die angehenden Hausbesitzer erwartet, wissen wir im Augenblick ebenso wenig wie sie selbst.

Heute, zum Einstieg, stellen wir Ihnen erst einmal den Planer vor: Architekt Alois Albert von der Bürogemeinschaft Siegl und Albert, von dem auch die Idee für die Baugruppe stammt.

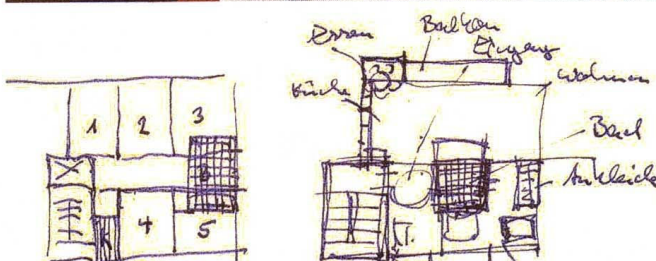
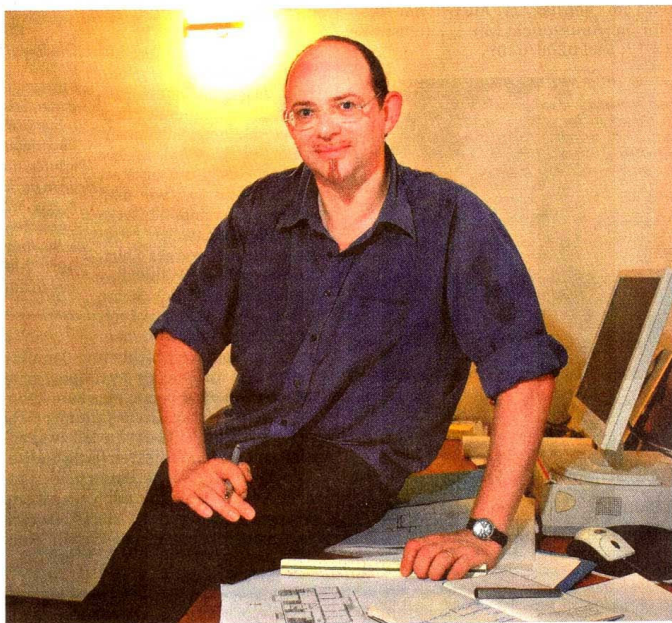
SERIE



Bauen? Trauen!

Nächste Seite:
FOLGE 1

Sie versuchen es lieber in der Gruppe statt alleine: Wir berichten über neun Wohnungskäufer, die das Projekt „Am Park“ in der Kreuzberger Möckernstraße anpacken – und erzählen, was von der Idee Mitte 2007 bis zum Einzug so alles passiert.



Womit alles begann. Irgendwann fing Architekt Alois Albert an mit dem Kritzeln. Dann reifte die Idee, begannen die Gespräche – jetzt zeichnet er die Pläne fertig. Fotos: Wolff



Vor dem Spiel. So lief Franz Beckenbauer nach dem WM-Sieg 1990 in Italien über den Rasen – Alois Albert hat die Arbeit noch vor sich. Das Grundstück ist eine Baulücke, die Bagger kommen erst in einigen Monaten. Fotos: Wolff, promo

Bau, schau wem

Am Anfang stand seine Idee – und ein Grundstück der Kirche. Wie Architekt Albert das Projekt sieht

VON ULRIKE HEITMÜLLER

Kreuzberg, Möckernstraße. Zwischen Obentraut- und Wartenburgstraße hat die Kirche ein Grundstück. Eine Baulücke zwischen einem Haus und dem Rest eines zweiten. Dort soll das Haus „unsere“ Baugruppe entstehen. Das Büro, in dem alles geplant wird, liegt nicht weit davon entfernt in der Methfesselstraße. Die Nähe brachte die Verbindung: „Die Jesus-Christus-Gemeinde ist die Gemeinde meiner Frau“, erzählt Alois Albert. Er ist von Beruf Architekt, zusammen mit seiner Frau Regine Siegl hat er eine Bürogemeinschaft. „Unsere Tochter ging in den Kindergarten der Gemeinde. Und beim Adventskranzbinden vor zweieinhalb Jahren kam die Idee auf, mit einer Baugruppe dort ein Haus zu bauen.“

Alois Albert, 44 Jahre alt, guckt genauso, wie man denkt, dass ein Alois eben gucken sollte: beginnende Stirnglatze, kleiner Schnauzer, kleiner Spitzbart und ein eher weiches Gesicht. Der Rest von ihm sieht aus, wie man sich einen Architekten vorstellt: Pferdeschwanz, randlose Brille, schwarzes Shirt, schwarze Hose, Wildlederschuhe und, natürlich, keine Socken. „Wir hatten mal mit der Pfarrerin gesprochen, dann war lange Zeit nichts und dann haben wir uns mal wieder getroffen“, erinnert sich Albert. „So kam eins zum anderen.“ Auch, dass die Kirche ja immer Geld brauchen kann. „Und es wurden zwei andere von unseren Projekten fertig und gefeiert.“ Bei einem dieser beiden anderen Projekte handelt es sich um Alberts allererste Baugruppe. Es ist das Haus, in dem seine Bürogemeinschaft arbeitet und

in dem auch seine Eltern leben. Eigentlich die typische Baugruppen-Konstruktion: Ein paar Leute tun sich zusammen und nehmen alles in die Hand. Das hatte seine Tücken: Wenn ein Architekt nämlich für sich selbst baut, dann springt, falls etwas schiefliegt, seine Haftpflichtversicherung nicht ein. Ist aber alles gut gegangen, bisher. „Toitotoi“, sagt Albert und klopft auf seinen Holztisch – seit eineinhalb Jahren sind sie drin, die Gewährleistung dauert insgesamt fünf Jahre.

Die Baugruppe in der Möckernstraße wird ein bisschen anders. In zweierlei Hinsicht ist sie ungewöhnlich: Erstens stand nicht die fertige Gruppe am Anfang, die sich ein Plätzchen sucht, sondern es läuft umgekehrt. Solch eine Konstruktion aber ist nicht ganz einfach: Was macht man, wenn nicht von Anfang an genug Interessenten da sind? Wollte man warten, bis die Gruppe vollzählig ist, könnte sich das Ganze ziemlich in die Länge ziehen. Alberts Lösung: Wenn in ein paar Monaten noch eine oder zwei Wohnungen offen sind, übernimmt er eine Art Patenschaft für sie und lässt sich vorübergehend ins Grundbuch eintragen. „Da kriegt man dann kubikmeterweise Papier vom Notar, das einen eigentlich gar nicht interessiert“, seufzt er. Die anderen Gruppenmitglieder zahlen die ersten Raten mit. Sobald die Baugruppe dann vollständig ist, wird alles umgetragen und ausgeglichen.

Kleiner Trost: Wahrscheinlich müssen die Mitglieder nicht allzu viel auslegen. Denn die großen teuren Wohnungen gehen meist als Erste weg. Das sagt Sabine Benkwitz von der Stiftung Sozialpädagogi-



Sieht echt aus, ist es aber noch nicht. In anderthalb, in zwei Jahren? Irgendwann wird das Projekt so aussehen. Noch ist es eine Computersimulation – aber eine perfekte.

sches Institut Berlin – Walter May (SPI). Benkwitz koordiniert und steuert das Projekt für die Baugruppe. Eine ungewöhnliche Rolle; dass sie sie hat, liegt daran, dass die Baugruppe sich nicht selbst gegründet hat, sondern vom Architekten ausgeht. Albert sprach sie auf sein Projekt an, nun vertritt Benkwitz die zukünftigen Bauherren. Praktisch – so wird die Kommunikation kanalisiert.

Und, sind die Wohnungen teuer? Nicht wirklich: Der Gesellschaftsvertrag nennt einen Durchschnittspreis von 2100 Euro pro Quadratmeter Wohnfläche als Ziel, die Wohnungen haben alle vier bis sechs Zimmer. Vier sind Maisonettes, „unsere Häuser sind kompliziert, so sind wir halt“, sagt Alois Albert. „18 Prozent der Gesamtkosten sind Projektentwicklung und -steuerung, also Statiker, Vermessung, Bodengutachten, Projektgenieure“,

zählt er auf. Wie viel er bekommt, mag er nicht sagen, „ich bin gerade aus dem Urlaub zurück...“ Vielleicht so pi mal Daumen? „Absolute Zahlen tragen wir ungern nach außen.“

Die Baugruppe am Park hat neben ihrem Aufbau eine zweite Besonderheit: Das Grundstück, auf dem gebaut wird, wird nicht gekauft, sondern gepachtet. Statt beispielsweise 31 000 Euro für seinen Grundstücksanteil zahlt der Eigentümer deshalb knapp 120 Euro monatlich, 90 Jahre lang. Schlechtes Geschäft? „Man bezahlt über die Laufzeit das Vierfache – aber wenn man die 30 000 Euro anlegt, bekommt man am Schluss vielleicht noch mehr heraus“, so Albert. Außerdem: Nach Ablauf der Pachtzeit könnte man mit der Kirche wieder einen Pachtvertrag schließen. Oder man verkauft das Haus – zum Verkehrswert des Jahres 2097.

BAUGRUPPE „AM PARK“

Stand der Dinge:
18. August 2007

WAS IST FERTIG?

Ein Teil der Projektentwicklung: Grundstückssicherung, Vorüberlegungen, Suche nach Mitgliedern für die Baugemeinschaft, logistische Vororganisation, zum Beispiel der Entwurf der GbR-Verträge oder die Vorverhandlungen für die Grundstücksverträge. Außerdem: 70 Prozent des Entwurfes, nämlich tragende Wände, Haustechnik, Gespräche mit Statiker, Stadtplaner, Bauaufsicht, Behindertenbeauftragtem, Grundstückseigentümer und ein bisschen Individualplanung für die bislang drei Mitglieder.

WAS LIEGT JETZT AN?

Die übrigen 30 Prozent des Entwurfes: Kostenberechnung, Pläne und Baubeschreibung aktualisieren. Außerdem: Ein Bauschild aufstellen und weitere Mitglieder suchen. Das wird ein bisschen ändern: Sobald nämlich die Planungsgemeinschaft vier Mitglieder hat, ist sie „bauantragsfähig“. Und mit der Abgabe des Bauantrages und der Unterzeichnung des Pachtvertrages wird aus der „Planungsgemeinschaft“ eine „Baugemeinschaft“.

WAS BESONDERS GUT GING...

Die Verhandlungen mit der Kirche, denn mit ihr wird der Pachtvertrag abgeschlossen. Man einigte sich auf 4,5 Prozent Zinsen, so bekommt die Kirche jedes Jahr ungefähr 15 000 Euro.

...UND WAS WENIGER

Die Übersicht des Architekten: Er hatte den eigenen Gesellschaftsvertrag nicht gründlich gelesen und dachte, die Baugemeinschaft werde ab 70 Prozent Belegung gegründet. Dabei reichen 40 Prozent. „Das ist mir bis jetzt durchgeflutscht!“ Wie die Dinge liegen, kann er seine erste Rechnung nun viel eher stellen. Alois A. freut sich, dass die Presseverträge gründlich liest. „Und jetzt gehe ich erst mal ein Bier trinken!“ heit