

# Großer gelber Hoffnungsträger

## Der erste Bagger ist an der Möckernstraße

Wir sind dabei! Seit über einem Jahr begleitet der Tagespiegel die Kreuzberger Baugruppe „Am Park“ bis zum Einzug. Sie plant ihr Mehrfamilienhaus in einer Baulücke an der Möckernstraße.

Aber planen kann man viel – nach einem Jahr ist man sechs Monate zurück, unsere Baugruppe hat also bloß halb so viel geschafft wie gedacht. Immerhin, seit unserer letzten Folge im Oktober wurde viel Kleinkram erledigt: Eine ganze Menge Arbeiten wurden ausgeschrieben, Angebote wurden eingeholt und gesichtet, seit ein paar Tagen steht der erste Bagger da. Und da inzwischen auch der Pachtvertrag für das Grundstück unterzeichnet ist, können die Arbeiten für den Tiefbau demnächst anfangen: Eine Grube wird gegraben und das Fundament des Nachbarhauses unterfangen.

Und man jongliert mit Geld. Mit-Bauherr Edgar Endrukaitis beschreibt: „Grube, Aushub und Unterfangung sind teurer geworden, andere Sachen dafür

SERIE



### Bauen? Trauen!

Nächste Seite:  
**FOLGE 7**

*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.*

günstiger, beim Rohbau zum Beispiel. Auch der Aufzug wird billiger als geplant. Insgesamt haben wir eine Punktlandung gemacht.“

Trotzdem: Wie gehen die Bauherren mit den Verzögerungen um? Gibt es Probleme in Sachen Umzugsplanung oder dadurch, dass Finanzierungen auf Stichtage abgeschlossen wurden, die sich nun nicht mehr halten lassen? Stichwort: Bereitstellungszinsen?

Und wird überhaupt alles so gebaut wie geplant? Denn ein paar Baugruppen-Mitglieder sind nicht so glücklich mit Teilen der Fassade. Also muss man sich einigen. Aber was passiert eigentlich, wenn die Bauherren in der Baugruppe anders denken als der Architekt, der die Gruppe ja einst initiiert hatte? Antworten auf all diese Fragen finden Sie auf

der nächsten Seite.

Edgar Endrukaitis trägt's jedenfalls mit Fassung: „Wenn man mit Leuten spricht, die bauen: Zeit- und Kostenpläne werden eigentlich nie eingehalten.“ *uh*



Idylle ist anders. Trotzdem kann sich die Baugruppe sehr über ein Detail links auf dem Foto freuen: den ersten Bagger, der bald auf dem Baugrundstück losbaggern soll. Nicht im Bild, aber trotzdem wichtig: Ein Dixie-Klo ist auch da.

## Keine Fassade

Ein Jahr Projektzeit, sechs Monate hinter Plan. Aber jetzt wird gebuddelt – und übers Design gestritten

VON ULRIKE HEITMÜLLER

Der Bauherr ist sehr zufrieden“, sagt Edgar Endrukaitis. Und da er selbst einer der Bauherren ist, passt der Ton seiner Stimme zu dem, was er sagt: zufriedener. Aber... wie kann das sein, wenn man baut und schon vor dem eigentlichen Baubeginn feststellen muss, dass alles ein halbes Jahr länger dauern wird – mindestens?

„Naja“, sagt Endrukaitis, „man hat da schon eine andere Einstellung als bei einem Projekt, das man fertig bei einem Bauträger bestellt. Dass es so lange dauert, war zwar nicht vorhersehbar, aber letztendlich ist alles gut ausgegangen.“

Gut ausgegangen heißt: Die Verzögerungen beim Bau des Mehrfamilienhauses an der Möckernstraße, in dem Endrukaitis einmal wohnen möchte, hätten teuer für ihn werden können. Denn wer bauen und seine Immobilie mit einem Kredit finanzieren will, verabredet mit seiner Bank, wann er diesen in Anspruch nehmen will. Wer das Geld aber später abnimmt als verabredet, muss für die Zwischenzeit Bereitstellungszinsen zahlen. Wenn diese fällig werden, muss man mit der Bank aushandeln und im Kreditvertrag niederlegen. Endrukaitis und seine Partnerin Kerstin Bark haben offenbar gut verhandelt – Bereitstellungszinsen „sind bei uns nicht angefallen“, sagt er. Mit-Bauherr Ansgar Becker stimmt zu: „Ich glaub, ich kriegs hin, dass ich die gar nicht zahlen muss“, meint er, außerdem: „Es dauert ja immer länger als vermutet.“ Becker muss es wissen, schließlich ist er Architekt.

Grund für die Verzögerungen im Zeitplan waren vor allem langwierige Verhandlungen mit den Grundstücksgesbern, die den Baubeginn immer weiter nach hinten schoben. Aber jetzt steht nun endlich der erste Bagger auf dem Baugrund. Und – jedem Schlechten sein Gutes: Unserer Baugruppe kommen die fallenden Energie- und Rohstoffpreise zu Gute: „Wir ziehen Profit aus der Finanzkrise“,

sagt Edgar Endrukaitis etwas ironisch: Baumaschinen verbrauchen viel Energie, und je billiger die wird, desto günstiger werden die Bauarbeiten. Dasselbe gilt für die Rohstoffe. Denn schließlich baut man auf einem Kirchengrundstück und in der Bibel steht: „Wir wissen aber, dass denen, die Gott lieben, alle Dinge zum Besten dienen“ (Brief des Paulus an die Römer, Kapitel 8, Vers 28).

Einem schnellen Baufortschritt ebenfalls nicht eben zuträglich, aber in einer Baugruppe unumgänglich, ist ein weiterer Prozess, der im Moment im Gange ist: man diskutiert. Es geht um die Fassadengestaltung, vor allem um Brüstungselemente aus Streckmetall. Das sind versetzt geschlitzte Stahlplatten. Wenn sie auseinandergezogen werden, ergibt sich ein Netzmuster.

Alois Albert, Architekt und Initiator der Baugruppe, hat die Brüstungen in den Treppengeländern und auf den Balkons aus diesem Material geplant – und dafür nicht nur Zustimmung geerntet: „Die Fassade findet bei einigen Mitgliedern Zuspruch, andere finden es zu kühl“, sagt Edgar Endrukaitis. Die Quintessenz ist nun eine Arbeitsgemeinschaft



Futtersuche. Ob der Vogel an der Möckernstraße etwas zu fressen gefunden hat, ist nicht bekannt. Aber bald bringen die Erdarbeiten die Würmer an die Sonne. Fotos: Mike Wolff

Fassadengestaltung, die sich aus dem Architekten und drei Bauherren zusammensetzt. Endrukaitis selbst mag den Entwurf: „Das ist modern, ein bisschen ungewöhnlich“, meint er, „ein bisschen bauhausmäßig“. Den Architekten scheint seine aktive Baugruppe derweil ein bisschen zu nerven: „Es gibt da nicht wirklich was zu einigen“, meint er, „alles, was ästhetische Kriterien betrifft, lässt sich nicht diskutieren. Die müssten eine Mehrheit haben und selbst dann bin ich nicht sicher, ob ich das ändern würde!“

Bauherr Endrukaitis nimmt's mit Fassung. Dass auf einmal unterschiedliche Ansichten herrschen in der Baugruppe, bereitet ihm keine Sorgen. Beim Thema Energie habe es auch schon eine Arbeitsgruppe gegeben, erinnert er sich. Das Ergebnis waren damals der KfW-60-Standard und die Heizung mit Erdwärme.

„Das ging ratzfatz, man musste bloß die Förderbedingungen recherchieren – man kriegt ja Fördergelder der Bundesregierung“, erklärt der Bauherr.

Diesmal ist das Ganze jedoch ein bisschen komplizierter: „Es geht nicht nur um die Balkonbrüstung, sondern auch die Farben der Fenster, die Gitter der Garagenzufahrt und das Geländer im Treppenhaus“, zählt er auf. Lösung: „Die drei von der Arbeitsgruppe kommen mit dem Architekten zusammen, da werden mögliche Fassaden am PC simuliert und Häuser angeguckt.“

Hauptsache ist, die Diskussion verlängert die Bauarbeiten nicht noch mehr. „Inzwischen hat sich zwar alles um ein halbes Jahr verzögert“, sagt Edgar Endrukaitis. „Aber wenn wir Glück haben, können wir das kommende Weihnachten schon in der neuen Wohnung verbringen.“

### BAUGRUPPE „AM PARK“

Stand der Dinge:  
3. Januar 2009

#### WAS IST FERTIG?

Die Arbeiten für die Baugrube sowie für die Hausunterfangung sind endlich ausgeschrieben und an Firmen vergeben. Der erste Bagger steht schon auf dem Grundstück an der Möckernstraße. „Ein großer“, sagt Architekt Alois Albert. Außerdem wurden der Zaun zur Straße hin entfernt und ein knapper halber Meter Gehweg aufgerissen. Und, entscheidend für das Funktionieren der Baustelle: „Ein Dixie-Klo ist da – ganz wichtig!“, betont der Architekt.

#### WAS LIEGT JETZT AN?

Viel liegt an: Bauen und weiterplanen. Erstens sollen in der zweiten Januarwoche der Auftrag für den Rohbau vergeben werden und die Erdarbeiten beginnen. Damit geht der Bau dann endlich, endlich richtig los. Außerdem haben manche Mitglieder der Baugruppe etwas andere Vorstellungen von Ästhetik als der Architekt – und der muss jetzt Überzeugungsarbeit unter seinen Mitstreitern leisten.

#### WAS BESONDERS GUT GING ...

Zuletzt eine Menge: Im Moment herrscht große Erleichterung, weil es endlich losgeht. Und, man erinnere sich: Die Preise für Energie und Rohstoffe waren enorm gestiegen. Inzwischen sind sie wieder gesunken.

#### ... UND WAS WENIGER

Baufirmen können fürchterlich zäh sein, seufzt Alois Albert: „Aus irgendetwelchen Gründen waren die Angebote für den Erdbau sehr hoch, teurer als alles, was wir bisher auf allen Baustellen an Angeboten gekriegt hatten: Man musste verhandeln.“ Und leider wird's trotzdem teurer als geplant. Die Baugruppe musste deshalb ein wenig umschichten. „Es dauert immer alles länger als erhofft – aber das ist leider normal“, sagt der Architekt.

uh