

Neue Wege in der Hauptstadt: In Gemeinschaft besser bauen

Für einzelne Familien ist der Erwerb von Wohneigentum in Innenstadtlagen großer Metropolen oft kaum bezahlbar. Eine Alternative für Bauwillige sind sogenannte Baugemeinschaften. Sie werden jetzt in Berlin beim Kauf von Grundstücken vom Senat unterstützt.



Foto: www.freearchitekten.de

Gelungene Stadtarchitektur: Ein für eine Baugruppe errichtetes Haus in der Berliner Methfesselstraße.

Eine Baugrube, ein Bagger – viel zu sehen ist zurzeit noch nicht hinter dem Bauzaun an der Borsigstraße 16 im Berliner Bezirk Mitte. Ein ganz normales Stück Bauland. Und doch etwas ganz Besonderes. Denn das 726 Quadratmeter große Areal ist das erste Grundstück, das im neuen »Festpreisverfahren« vom städtischen Liegenschaftsfonds Berlin (LFB) an eine Baugemeinschaft vergeben wurde.

Baugemeinschaften oder Baugruppen haben in Berlin Hochkonjunktur. Mehr als 100 dieser mal privat, mal von Profis initiierten Zusammenschlüsse von Bauwilligen verzeichnen allein die Internetportale »Wohnprojekte-Berlin« (www.wohnprojekte-berlin.info) und »Wohnportal.berlin« (www.wohnportal-berlin.de).

Das Bauen im Team hat viele Vorteile: Man kann aktiv Einfluss auf die Gestaltung seines zukünftigen Lebensumfeldes nehmen und seine neuen Nachbarn schon in der Planungsphase kennenlernen bzw. sogar selbst auswählen. Die meisten Baugemeinschaften planen auch für die Zeit nach der Bauphase ein aktives Miteinander, z. B. mit Kinderbetreuung und Nach-

barschaftsfesten. Nicht zuletzt spart das Bauen im Team Geld: nach Angabe von Experten bis zu 25 Prozent der Kosten, die beim individuellen Kauf einer Neubauwohnung anfallen. Die Finanzierung bleibt übrigens, wie beim herkömmlichen Wohnungskauf, nach Käufern getrennt.

Mit dem Festpreisverfahren will das Land Berlin jetzt Baugemeinschaften beim Kauf von attraktiven innerstädtischen Grundstücken unterstützen. In einem normalen Bieterverfahren haben die Gemeinschaften oft das Nachsehen, denn in der

Eigennutzung ist Pflicht

Regel erhält der meistbietende Kaufinteressent den Zuschlag, das sind überwiegend finanzstarke Projektentwickler und Bauträger. Die für das Festpreisverfahren ausgewählten städtischen Grundstücke gehen hingegen ausschließlich an Baugemeinschaften. Wer vom LFB Bauland zum Festpreis erwirbt, verpflichtet sich, es mindestens zehn Jahre selbst zu nutzen.

Die Vergabe erfolgt jeweils als Wettbewerb. Den Zuschlag bekommt die Gemein-

schaft, die das nicht nur in puncto Finanzierung, sondern auch unter ökologischen und sozialen Aspekten beste Konzept präsentiert. »Die Stadt hat davon vielfältige Vorteile: Einwohner bleiben der Stadt erhalten, sie gewährleisten die nachhaltige Nutzung der städtischen Infrastruktur. Nicht selten entwickeln sich die Hausgemeinschaften zu ‚sozialen‘ Ankerpunkten im Kiez, die sich nicht nur um das Leben in den eigenen vier Wänden kümmern, sondern aktiv das soziale Umfeld beleben«, erklärt die Berliner Stadtentwicklungssenatorin Ingeborg Junge-Reyer.

Den Zuschlag für das als Pilotprojekt zum Festpreis vermarktete Grundstück an der Borsigstraße 16 erhielt die Baugemeinschaft »Wohnkreativ«. Insgesamt 730.000 Euro zahlten die zehn beteiligten Parteien für das Bauland. »Das entspricht in etwa dem vom Gutachterausschuss ermittelten Marktpreis«, sagt Sven Reusche.

Ökologisches Konzept

Der Unternehmensberater hat »Wohnkreativ« mit dem Architekten Maurizio Nieri gegründet. Weitere Mitstreiter fanden sich über das Internet. Für die endgültige Bewerbung reichten Reusche und Nieri, der das fünfstöckige Haus entworfen hat, im September 2008 ein 120-seitiges Konzept zu Finanzierung, ökologischer Bauweise und sozialen Aspekten ihres Projekts ein. Sie setzten sich damit gegen fünf Mitbewerber durch. Im April wurde der Kaufvertrag unterzeichnet, Ende 2010 soll das Haus bezugsfertig sein.

Der Berliner Senat hat unterdessen beschlossen, die Grundstücksvergabe an Baugemeinschaften im Festpreisverfahren fortzusetzen. Informationen für Bewerber sind erhältlich beim Baulückenmanagement der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung unter www.stadtentwicklung.berlin.de.