



Barbara Rolfes-Poneß

Baugemeinschaften als Bauherren für selbstgenutztes Wohneigentum

Das Quartier Friesenstraße in Berlin



Die gründerzeitlichen Wohngebiete in Berlin stehen bei Wohnungsnachfragern hoch im Kurs – das zeigen die steigenden Mieten und Wohnungskaufpreise der letzten Jahre. Nach neuesten Mitteilungen der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt war z. B. der Mietpreisanstieg in den Gründerzeitquartieren in den vergangenen zwei Jahren doppelt so hoch wie im Berliner Durchschnitt. Diese Entwicklung trifft seit mehreren Jahren besonders auf Quartiere in Kreuzberg und Neukölln zu. Diese Situation eröffnet die Frage, wie sich die dort lebende Bevölkerung vor überdurchschnittlichen Mieterhöhungen, Umwandlungen von Miet- in Eigentumswohnungen, Wohnungsverkäufen an Investoren und letztlich vor Verdrängung schützen kann.

Nachfolgend wird das Neubauprojekt „Stadtquartier Friesenstraße“ an der Grenze zwischen Berlin-Kreuzberg und -Tempelhof vorgestellt, das in der Zeit von 2009 bis 2013 entwickelt, gebaut und fertiggestellt wurde. Eine Besonderheit des Baukonzeptes stellt die bauliche und soziale Ausrichtung des Vorhabens auf das umgebende Wohngebiet und die dort lebende Wohnbevölkerung dar. Anspruch der Projektentwicklungsgesellschaft „Stadtquartier Friesenstraße“ (SQF GbR)¹ war es, ein nachbarschaftliches Wohnungsbauvorhaben zu schaffen, das die Nachfrage nach gesichertem und selbstgenutztem Wohnraum der Nachbarschaft aufnehmen konnte.

Städtebaulich war das Vorhaben als bauliche Ergänzung des gründerzeitlichen Gebietes um den Chamissoplatz und die Bergmannstraße (Berlin-Kreuzberg) definiert. Das neue Quartier komplettiert das bestehende Wohngebiet um einen weiteren Wohnblock und schließt es baulich zum Columbiadamm hin ab. Neben der Errichtung von Wohnungen ist der Bau von Gewerbegebäuden geplant und umgesetzt worden. Dadurch ist eine moderne „Kreuzberger Mischung“, d.h. eine räumlich nahe Zuordnung von Wohnen und Gewerbe im Stadtquartier geschaffen worden.

Vermeidung von Nachbarschaftskonflikten

Eine neue Herausforderung für die Umsetzung des Vorhabens stellte die gewerbliche Nutzung der angrenzenden Nachbargrundstücke am Columbiadamm dar. Hier befinden sich die stadtbekanntesten Veranstaltungsorte „Columbia Halle“ und der

¹ Die Projektentwicklungsgesellschaft Stadtquartier Friesenstraße (SQF GbR) setzt sich aus vier Gesellschaften (UTB BT GmbH, SQF.Plan.Berlin GmbH, bas.et GmbH und KB-Plan UG) zusammen (Architekten, Stadtplaner, Projektentwickler, Projektsteuerer).

„Columbia Club“. Anspruch der Projektentwicklung war es, die traditionelle Nutzung zu berücksichtigen und einen Nutzungskonflikt zwischen Veranstaltungsort und „nachziehender“ Wohnnutzung – wie andernorts in der Stadt gegeben – zu vermeiden.

In Verhandlungen mit der Genehmigungsbehörde des Bezirks Tempelhof wurde der Bau einer elf Meter hohen Schallschutzwand zum Schutz der Wohnbebauung vor dem „Veranstaltungslärm“ vereinbart. Die Schallschutzwand war durch die Projektentwicklungsgesellschaft auf eigene Kosten zu errichten. Die Eigentümer des Nachbargrundstücks hatten ihrerseits Lärmschutzmaßnahmen an ihren Gebäuden auf eigene Kosten auszuführen. Die Maßnahmen wurden mit Nachbarrechtlichen Vereinbarungen und einem Städtebaulichen Vertrag mit dem Bezirk abgesichert. Die Vermeidung dieses Nachbarschaftskonfliktes war mit einem erheblichen Einsatz von Eigenkapital für den baulichen Schallschutz für beide Seiten verbunden.



Abb. 1: Gewerbegebäude und Schallschutzwand



Kleinteiligkeit statt Monostruktur

Ende 2009 erhielt die SQF GbR den Zuschlag zum Erwerb der von der Bundesanstalt für Immobilienaufgaben (Bima) in einem Bieterverfahren ausgeschriebenen Grundstücke am Columbiadamm Ecke Friesenstraße (gegenüber dem ehem. Flughafengebäude Tempelhof). Unmittelbar nach dem Zuschlag wurde mit der Planung und Umsetzung des Vorhabens begonnen. Das 15.000 qm große Grundstück wurde in 15 Parzellen zwischen 812 qm und 2.000 qm aufgeteilt und an verschiedene Bauherren weiterverkauft.

Der Weiterverkauf der Parzellen erfolgte an neun Baugemeinschaften, eine Genossenschaft, drei Gewerbe-Bauherren und zwei Wohnungsbauträger. Hierdurch ergab sich eine ähnlich kleinteilige Eigentümerstruktur wie im Umfeld. Auch das bauliche Konzept orientierte sich am angrenzenden gründerzeitlichen Wohngebiet, d.h. an der Blockrandbebauung, der Bebauungshöhe (Traufkante 18,85 m), der Breite der Grundstückspartellen (ca. 21 m). Das bestehende Baurecht nach Baunutzungsverordnung sah ein Mischgebiet mit Blockrandbebauung, einer maximalen Bautiefe von 30 Metern, einer GFZ von 1,5 und einer GRZ von 0,30 vor. Da das Baukonzept in weitgehender Übereinstimmung mit dem geltenden Baurecht stand, wurde auf ein B-Plan-Verfahren verzichtet.

Dieses Vorgehen kam dem eng gesetzten Zeitrahmen für die Realisierung des Gesamtkonzeptes sehr entgegen. Vom 4. Quartal 2009 bis zum 1. Quartal 2013 entstanden so 220 Wohnungen, ein gemeinschaftlicher Anlieger-Quartierspark, sechs Gewerbegebäude für Büros bzw. einen holzverarbeitenden Betrieb, eine Tiefgarage mit 79 Stellplätzen sowie eine Erschließungsstraße. Der Baubeginn für die ersten vier Wohnhäuser fand bereits im März 2011 statt. Anfang 2012

nahm das holzverarbeitende Gewerbe den Betrieb auf, von Juni 2012 bis März 2013 konnten alle Wohnungen und drei weitere Gewerbegebäude bezogen werden.

Orientierung an der Wohngebietsbevölkerung

Die aktuelle wohnungspolitische Entwicklung in den Berliner Innenstadtbezirken schafft ein hohes Maß an Verunsicherung bei Mieterhaushalten. Die Erfahrungen mit hohen Mietsteigerungen, Eigentümerwechsel und Wohnungsverkäufen erzeugt bei vielen Mietern erhebliche Verunsicherungen und stärkt die Bereitschaft, sich individuelle Sicherheiten zu schaffen und Wohneigentum zu erwerben. Das derzeitige niedrige Zinsniveau unterstützt diese Absicht. Dieses trifft besonders auf Mieterhaushalte mit besseren bzw. sicheren Einkommen zu oder auf Haushalte, die – sollten keine Eigenmittel vorhanden sein, wie dieses bei jungen Familien mit Kindern häufig der Fall ist – mit finanzieller Unterstützung der Familie rechnen können. Die häufig sehr hohe Gebietsbindung der Bewohner unterstützt zusätzlich den Wunsch nach Wohneigentum im angestammten Wohngebiet.

Der Anspruch der Projektentwicklung, ein nachbarschaftliches Neubauvorhaben mit selbstgenutztem Wohnungseigentum zu schaffen, das das bestehende Wohngebiet ergänzt, entsprach der Nachfrage dieser Bewohnerschaft aus der Umgebung. Vor allem Familien mit einem oder mehreren Kindern, Einzelhaushalte und Paare unterschiedlichen Alters, die über mittlere bis gute Einkommen verfügten oder als Selbstständige tätig waren, gehörten zu den Interessenten.

Da das Neubauvorhaben auf die Eigenfinanzierung der Bauherren angewiesen war und keine staatlichen Wohnungsbau-

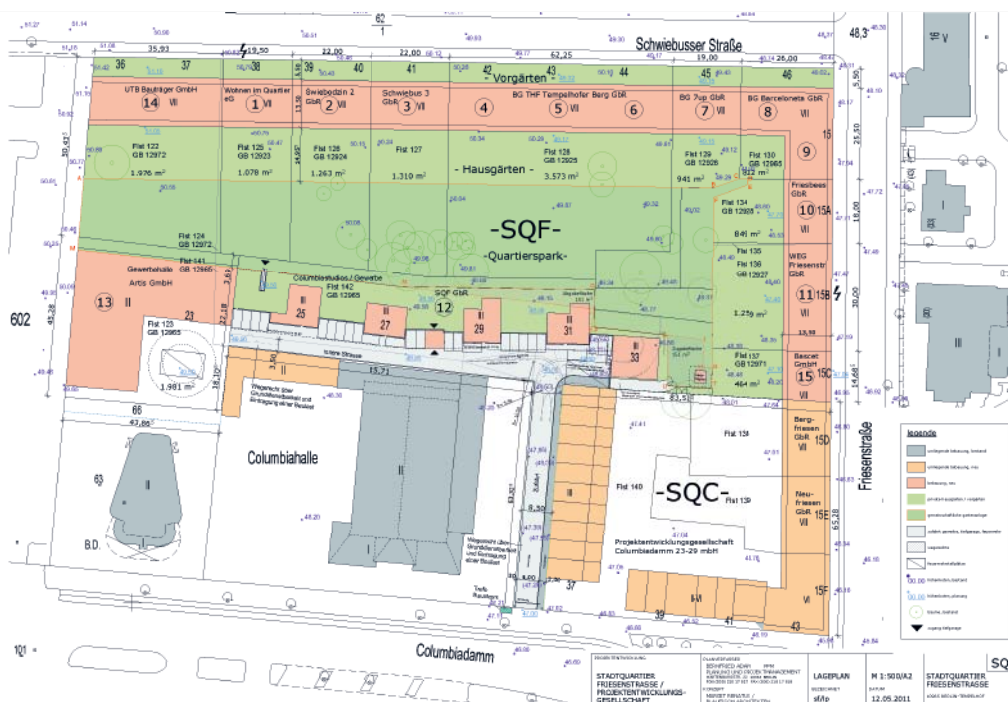


Abb. 2: Lageplan

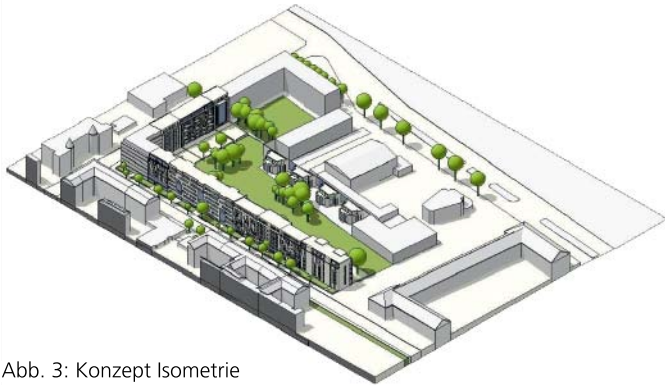


Abb. 3: Konzept Isometrie

gelder in Betracht kamen, richtete sich das Vorhaben an die bisher meist zur Miete wohnenden Haushalte der Mittelschicht².

Die Planung des Neubauvorhabens und die Möglichkeit, sich am gemeinschaftlichen Bauen in Baugemeinschaften beteiligen zu können, wurden über die Netzwerkstrukturen der Nachbarschaft kommuniziert. Eine übergeordnete Veröffentlichung des Vorhabens über Anzeigen etc. fand nicht statt. Trotzdem gingen unentwegt Interessenbekundungen bei SQF GbR ein. Die Nachfrage hält bis heute an. Bereits im Juni 2010 bestanden nach einem komplexen Abstimmungsverfahren mehrere stabile Baugemeinschaften, eine Genossenschaftsgruppe und eine Interessengruppe, die schlüsselfertige Wohnungen in einem Bauträgermodell nachfragte. Das ursprüngliche Ziel der SQF GbR, genossenschaftliches Wohnen auf mehreren Baufeldern zu ermöglichen, musste auf die Gründung nur einer Genossenschaft beschränkt werden. Da öffentliche Gelder, Subventionen etc. in dem gesamten Vorhaben nicht beansprucht wurden, die Klientel von Genossenschaften jedoch zumeist auf subventionierten Wohnraum und günstige Nutzungsentgelte angewiesen ist, waren die zu erwartenden Wohnkosten von ca. 9,50 Euro/qm netto kalt für bauinteressierte Bestandgenossenschaften zu hoch.

Hinzukam, dass besonders jüngere Interessenten, die sich zunächst für eine Genossenschaft interessierten, auf Baugemeinschaften umschwenkten. Dieses geschah dann, wenn klar wurde, dass die Verfügbarkeit über die Wohnung und das eingesetzte Kapital und damit die individuelle Eigentumsbildung bei Genossenschaften nicht bzw. nur eingeschränkt möglich ist. Die Beteiligung an einer Baugemeinschaft bietet hierfür mehr Flexibilität. Die einzige, neu gegründete Genossenschaft im Bauvorhaben wird vorrangig von älteren Mitgliedern getragen, die eine langfristige Absicherung des Wohnens – möglichst bis zum Lebensende – durch ihre Einlage in die Genossenschaft erreichen wollen. Die jüngeren Interessenten sind u.a. durch beruflich geforderte Mobilität eher auf eine flexible Verfügbarkeit des eingesetzten Kapitals angewiesen, so wie es Baugemeinschaften ermöglichen.

² Gering verdienende Haushalte oder Haushalte mit Transfereinkommen konnten aus Kostengründen nicht von diesem Vorhaben profitieren. Dieses ist bei Neubauvorhaben nur möglich, wenn staatliche Gelder in die Baufinanzierung einfließen und/oder individuelle finanzielle Förderungen gewährt werden.

Der Anspruch an gemeinschaftliches Bauen der hier angesprochenen Interessentengruppen ist geprägt durch nachhaltige und ressourcenschonende Vorstellungen. Für den Bau von soliden, energieeffizienten Wohnungen wurden somit mittlere Baukosten bzw. Durchschnittsbaukosten von 2.300 bis 2.500 Euro/qm (Baukosten incl. Nebenkosten plus Grundstück), angenommen. Der Bau von Wohnungen im oberen Baukostensegment wurde nicht angestrebt. Bei der Baukostenverteilung wurde die Lage der Wohnungen im Haus unterschiedlich hoch bewertet. Das 1. OG war mit geringeren Baukosten veranschlagt worden als das Dachgeschoss. Kosten für individuelle oder besondere Baumaßnahmen wurden separat und individuell berechnet. Jede Eigentümergruppe entschied zusammen mit dem eigenen, beauftragten Architekturbüro souverän über den Baustandard und über die Baukosten, so dass sich grundstückswise verschiedene Standarddifferenzierungen ergeben haben. Dieses zeigt sich u.a. bei der Wärmeerzeugung für Heizung und Warmwasser. Hierfür sind insgesamt sechs BHKWs, eine Geothermieanlage, eine Wärmetauscheranlage und eine Pelletheizung im Gesamtvorhaben zur Versorgung der Gebäude zu unterschiedlichen Kosten gebaut worden.



Abb. 4: Wohngebäude Baugemeinschaften – Friesenstraße

Die Wohnungsgrößen liegen meist zwischen 110 und 130 qm. Erdgeschosswohnungen sind häufig mit Wohnräumen im 1. OG zu Maisonette-Wohnungen zusammengelegt worden. Die Nachfrage nach kleinen Wohnungen mit ca. 70 qm konnte nur in geringem Umfang abgedeckt werden, da sich die kleinen Wohnflächen durch die vorgegebenen Grundstücksbreiten und brandschutztechnische Auflagen nur in den unteren Geschossen ausbilden ließen.

Für die Schaffung des gemeinschaftlichen Quartiersparks mussten alle Bauherren, d.h. die Baugemeinschaften, die Genossenschaft und die Bauträger, den größten Teil ihrer Grundstücke an die Gemeinschaftsfläche des Parks abtreten. Das hatte SQF GbR in einer beurkundeten Nachbarrechtlichen Vereinbarung, die Bestandteil der jeweiligen Kaufverträge war, festgelegt. Zu den Wohngebäuden gehörten jeweils Hofflächen bis zu zehn Metern Tiefe. Auf der Gemeinschaftsfläche des Quartiersparks sind nach Abstimmung mit den Anliegern



größere Spielflächen angelegt worden, die nach Vorlage der Baulasteintragung von der Genehmigungsbehörde als Ausgleich für Einzelspielflächen auf den Hofflächen genehmigungsfähig waren.



Abb. 5: Bauschild Barceloneta

Resümee

Das Ziel, ein nachbarschaftliches Neubauvorhaben mit einem hohen Anteil selbstgenutzten Wohneigentums für Baugemeinschaften zu schaffen, ist eingelöst worden. Die Architektur, die Baustandards und der Quartierspark weisen eine hohe städtebauliche Qualität auf. Durch die vernetzte Kommunikationsstruktur kommen 75 bis 80% der neuen Eigentümer aus dem engeren oder weiteren Wohnumfeld. Diese Vernetzung spiegelt sich auch in der Akzeptanz des Neubauvorhabens im Wohnumfeld wider. Während es an anderen Stellen der Stadt zu erheblichen Störungen und Widerständen von Neubauvorhaben kam, unterblieben hier Proteste weitgehend. Für die



Abb. 6: Quartierspark

Akzeptanz der Baumaßnahmen spielte auch die frühzeitige Information im Wohngebiet von Initiativen und der Politik eine wichtige Rolle. Weit vor Baubeginn wurde auf breiter Basis über das Vorhaben informiert und die Auseinandersetzung geführt. Hierdurch war der Charakter eines anonymen Bauvorhabens nicht gegeben. Es gab zu jedem Zeitpunkt persönliche Ansprechpartner in unmittelbarer Nähe zum Bauvorhaben und eine Präsenz der Projektentwickler.

Die anhaltend hohe Nachfrage nach Wohnungen im Stadtquartier Friesenstraße zeigt, dass weiterhin ein erheblicher Bedarf an gemeinschaftlichen Bauprojekten – besonders in Verknüpfung mit dem bestehenden Wohngebiet – besteht. Wünschenswert wäre, wenn das Stadtquartier Friesenstraße nicht das einzige positive Beispiel für ein Neubauvorhaben mit Bestandsorientierung, kleinteiliger Eigentümerstruktur und einem hohen Anteil an selbstgenutztem Wohneigentum bliebe. Das Ziel, auf innerstädtischen Grundstücken Wohnungsneubau durch Baugemeinschaften zu ermöglichen, sollte bei der Vergabe von Grundstücken stärker als bisher berücksichtigt werden.

Das städtebauliche Konzept „Stadtquartier Friesenstraße“

- Orientierung an bestehender Wohngebietsbebauung. Nutzung des bestehenden Baurechts nach BauNutzungsVO als Mischgebiet (Wohnen+Gewerbe). Ein B-Plan-Verfahren wurde verworfen, da das geplante Bebauungskonzept in Übereinstimmung mit der geforderten Mischgebietsvorgabe stand und ein enger Zeitrahmen für die Realisierung angestrebt wurde.
- Schaffung einer kleinteiligen Eigentümerstruktur durch unterschiedliche Eigentümermodelle: Genossenschaft, Baugemeinschaften und Bauträger.
- Schaffung eines gemeinschaftlichen Parks durch Grundstücksabtretung und Finanzierung der Anlieger.
- Berücksichtigung der vorhandenen gewerblichen Nutzung (Columbia Halle und Columbia Club als stadtbekannte Musik-Veranstaltungsorte) Vermeidung eines Nutzungskonfliktes zwischen Bestandsnutzung und Neubau – wie er anderenorts in der Stadt besteht. Konsequenz: Bau einer elf Meter hohen Schallschutzwand zum Schutz der Wohnnutzung.
- Absicherung des Konzeptes durch Nachbarrechtliche Vereinbarung und Städtebaulichen Vertrag.

Dipl.-Ing. Barbara Rolfes-Poneß

Stadtplanerin und Changemanagerin, Gesellschafterin der Projektentwicklungsgesellschaft Friesenstraße (SQF GbR), Geschäftsführerin SQF.Plan.Berlin Grundstücksentwicklung GmbH und WorkArt Berlin – Kommunikations- und Projektentwicklung