

Die Story der Baugruppe Moabit

Text: Marcus Franken; Grafik: [zeo2](#), [das Umweltmagazin der taz](#), Sommer 2014



► 24. MÄRZ 2008

Auszug aus dem Protokoll der »Gruppe Nike«: »Die Interessengemeinschaft Nike setzt sich zum Ziel, das Projekt mit Gesamttotkosten von 1.500 bis 1.700 Euro je Quadratmeter Wohnfläche inklusive Grundstück, Bau- und Bau-nebenkosten zu realisieren.«

► 14. JULI 2008

Große Aufregung: Die »Gruppe Nike« konzentriert sich auf das Senats-Grundstück »Borsigstraße 16« in Berlin-Mitte. Protokoll: »Es wird beschlossen, alle Kräfte auf die Vorbereitung eines qualifizierten Angebots zu bündeln.«

► SEP 2008

Schlechte Nachrichten! Die Borsigstraße ist gestorben. Die »Nike« kommt nicht mal in die zweite Runde des Bieterverfahrens.

► ANFANG 2009

Die »Gruppe Nike« zerstreut sich. Eine alte Baugruppenweisheit bewahrheitet sich: »Es ist immer einfacher eine Gruppe für ein Grundstück zu suchen, als ein Grundstück für eine Gruppe.«

AUFBAU DER BAUGRUPPE

► JULI 2009

Auf den »Moabiter Kulturtagen« bietet Architekt Christian Hamm eine **Infoveranstaltung** an: Thema Baugruppen. Ein halbes Dutzend Leute kommt: die »Gruppe Moabit«. Ein Grundstück gibt es noch nicht.

► HERBST 2009

Die **Infoveranstaltungen** gehen weiter, aber ohne konkretes Ergebnis. Dabei: Christoph Kaiser, Jahrgang 1959, Moabiter seit 1985, selbstständiger Kulturwerber und eigentlich nicht auf der Suche. Auf der Suche ist eher seine Frau, die eine Baugruppe in Treptow kennt. Selbstbestimmt bauen und wohnen? Klingt gut.

GRUNDSTÜCK IN AUSSICHT



► WINTER 2009

Ein Grundstück im Kiez! In der Nord-Moabiter Bandelstraße 26/27 verkauft die Stadt eine Baulücke mit zwei Grundstücken, auf der bisher Autos hinter einem hohen Zaun parken. An Baugruppen.

► JUNI 2010

Die Ausschreibung ist offiziell. Der Architekt zeigt erste Entwürfe: So könnte das Haus aussehen: »Standort Mitte West, barrierefrei, Passivhaus, Lehmbau, Mehr-generationen, Gruppenraum, Dachterrasse.« Kostenplan: 2.200 Euro im Schnitt.



► JULI 2010

Der harte Kern der »Gruppe Moabit« hat einen Altersschnitt von Ende 40. Eine Familie sucht eine Wohnung für ihren querschnittsgelähmten Sohn. Viele **Interessen springen ab**, weil die Eigenmittel fehlen oder das Vertrauen in das noch sehr vage Projekt. Außerdem gilt der Kiez als verwahrlost.

► AUG 2010

Die »Gruppe Nike« hat fertig. Protokoll: »Wir schließen mit der Baugruppe ab«



► 13. AUG 2010

Den Zuschlag bekommen! Die »Gruppe Moabit« hat ein halbes Jahr ein Vorkaufsrecht auf die Bandelstraße 26/27. Es gab nur einen einzigen anderen Bieter. Jetzt müssen bis zum 14. März 2011 stolze 316.000 Euro her. So viel sollen die 1000 Quadratmeter kosten.

KAUF DES GRUNDSTÜCKS

► 04. NOV 2010

Die »Gruppe Moabit« wirbt für ihr Projekt. Wer kommt? Die Reste der Gruppe »Nike«! Erster Eindruck: Für die Baugruppe sind die Nike-Leute Technokraten, Ingenieure, Manager. »Die wollen ja nur ihr Ding durchziehen«, sagt jemand. Auch Nike ist von den Moabitern nicht begeistert: Ein alter, behäbiger Hausen. Es ist keine Liebe auf den ersten Blick

► 06. JAN 2011

Ein Bruch deutet sich an: Der Architekt würde gerne alle bisherigen Mitglieder auf einem Grundstück unterbringen; die Gruppe will aber weiter wachsen und beide Grundstücke bebauen. Erstmals sind neue Architekten im Gespräch.

► 21. JAN 2011

Treffen mit der Finanzexpertin: Wie viel Eigenkapital brauchen wir? Immerhin kann die Gruppe aus acht Parteien das Grundstück ohne Kredite vorfinanzieren.

► 19. FEB 2011

Vertrauliches Krisentreffen: Die »Gruppe Moabit« und die »Nike« beschließen, das Haus gemeinsam zu bauen und planerisch von vorne zu beginnen. Sie kündigen dem Architekten. Es wird nicht die einzige harte, aber notwendige Bauherren-Entscheidung bleiben



► 14. MÄRZ 2011

Unterzeichnung des Grundstücks-Kaufvertrages. Auflagen der Stadt: reine Eigennutzung und ein Gemeinschaftsraum, der auch vom Kiez genutzt werden kann. Kaiser und Thiemann werden Geschäftsführer.

WIE WOLLEN WIR BAUEN UND MIT WEM?

► 13. MÄRZ 2011

Die Arbeit beginnt: Erarbeitung eines GbR-Vertrags, Festlegung eines Kostenschlüssels nach Stockwerken, Vorauswahl neuer Architekten, Grundfragen des Entwurfs: Seitenflügel? Ja oder Nein. Neue Mitglieder sollen erst gesucht werden, wenn die Basics geklärt sind.

► MÄRZ 2011

Ein Vorauskommando sieht sich insgesamt etwa ein Dutzend **Architektenbüros** an. Kriterien: Erfahrung mit Baugruppen und im ökologischen Hochbau.

► 02. APRIL 2011

Planungsworkshop: Alle Wünsche vom Fahrradständer bis zum offenen Gemeinschaftsraum werden an zwei langen Tagen diskutiert. Langsam steht fest, wie groß das Haus wird: sechs Stockwerke hoch, 30 Meter breit. Mit Fahrradraum, gemeinsamer Dachterrasse und Grillstelle im Hof.

► 06. MAI 2011

Lange Nächte: die Treffen jeden Freitag beginnen abends um sieben und dauern oft bis zwei Uhr morgens. Baugruppe ist nichts für Schwächlinge. Drei Architekten haben Angebote vorgelegt: Kosten um die 500.000 Euro. Architektenbesuche mit der ganzen Gruppe sind geplant.



► **03. MAI 2011**
Papierkrieg: Die Konditionen von einem Dutzend Banken werden abgefragt. Jeder Einzelne muss bei jeder Bank einen Kreditantrag stellen – oft in dreifacher Ausfertigung.

► **24. JUNI 2011**
Hauchdünne Architektenentscheidung: Nach leidenschaftlicher Diskussion und Kampfabstimmung morgens um zwei Uhr entscheidet sich die Baugruppe hauchdünn für ihr Architekturbüro. Es gibt zufriedene Gewinner und tief enttäuschte Verlierer.

► **JULI 2011**
Jetzt sollen wieder Mitglieder gewonnen werden. Kriterien: Sympathie, Familien bevorzugt, soziale Kompetenzen, Moabit-Begeisterung und: Interessenten müssen den Finanzcheck der Banken bestehen.

DETAILPLANUNG

► **25. SEP 2011**
Die Baugruppe zeigt sich den kommenden Nachbarn: Die Tore des noch-Parkplatzes werden geöffnet, Bierbänke herangeschafft, ein Grill und Getränke. Die Nachbarn in der Straße kommen und weitere Interessenten. Insgesamt haben sich 23 potenzielle Mitbewohner gemeldet.



► **10. OKT 2011**
Das Grobkonzept ist fertig: Das Haus bekommt zwei Aufgänge, Seitenflügel, halb unterkellert. Die Architekten drängen jetzt darauf, dass die Grundrisse der einzelnen Wohnungen abgenommen werden. Noch fehlen sechs der 19 nötigen Parteien.

► **28. OKT 2011**
Die Aufteilung der Kosten nach Etagen wird festgelegt: Vom Erdgeschoss aufs Dach wird jede Wohnung nach oben fünf Prozent je m² teurer. Diese »Lagefaktoren« entsprechen dem Berliner Markt. Im Schnitt soll das Haus 2.000 Euro je Quadratmeter Wohnfläche kosten.

► **09. DEZ 2011**
Das Haus wird zu teuer, es muss gespart werden: Fahrradraum wird zur Wohnung, Räder müssen in den Hof; Fußbodenheizung ist nicht mehr Standard, Wärmestandard sinkt von KfW 55 auf KfW 70. Gespart: 240.000 Euro.

► **16. DEZ 2011**
Speeddating für die letzten Interessenten: Kennenlernen mit schnellem Tische-Tauschen. Wer passt zum Haus? Es ist wie bei einer WG, die Mitbewohner sucht.

► **13. JAN 2012**
Das Haus soll an die Fernwärme angeschlossen werden: Ein Gutachten hat gezeigt dass Fernwärme auf 20 Jahre gerechnet am günstigsten ist.

► **27. FEB 2012**
Die Baugruppe ist komplett!
 Finaler Stand: 19 Parteien!



► **30. MÄRZ 2012**
Das 50ste Planungstreffen seit 2011: Nicht gezählt Begehungen, Workshops, Besichtigungen anderer Baugruppen. In Summe abertausende Stunden Engagement. Status: Die ersten Angebote für den Rohbau gehen ein. Das Plenum hat bisher 110 Beschlüsse abgestimmt.

BAUBEGINN & ROHBAU



► **14. MAI 2012**
Das erste Baustellen-Schild steht: Ab sofort herrscht vor dem alten Parkplatz Parkverbot. Der Zaun wird abgerissen, die Bagger kommen.

► **25. MAI 2012**
Eine Bank wurde gewählt: Die GLS Bank »für Leihen und Schenken« finanziert alle Kredite für das Haus. Oh Schreck: Eine Bodensanierung kostet 16.000 Euro extra.

► **17. AUG 2012**
Grundsteinlegung! In das Kupferrohr kommen Bilder, Quietschenten und die taz des Tages.

► **14. SEP 2012**
Stimmung am Boden: Fast alles scheint entschieden, jetzt entbrennt ein Kampf um die Kellerverteilung – ausgerechnet. Braucht die Gruppe einen Mediator?

► **21. DEZ 2012**
Jahresbilanz: Der Bau ist etwa im Zeit- und Kosten-Plan (gute fünf Mio. Euro), jetzt geht es um Gartengestaltung, Dachbegrünung und Ausschreibung für die Türen. Die »AG Gute Hausgemeinschaft« werkelt am künftigen Miteinander. Einzug geplant: Ab Oktober 2013

► **13. APR 2013**
Fassadenworkshop mit 20 Leuten im Brandenburgischen: Die Fassade soll beschriftet werden! Farbe der Treppenhäuser: Rot/Orange mit Randstreifen und Kehle.

► **26. APR 2013**
Endlich Richtfest! Der Rohbau steht, der Innenausbau beginnt, jetzt kann man schon sehen, wie es enden wird. Ein Fest für die Bauarbeiter und 150 Gäste!

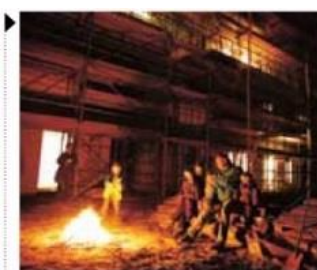
► **23. AUG 2013**
Probleme mit der Fassadenfirma. Wer denkt, mit dem Rohbau sei das schwierigste geschafft – Pustekuchen. Lieblingsspiel auf dem Bau: Schuld weiter schieben. Umzugstermine verschieben sich auf Ende November.

► **02. NOV 2013**
Die Innentüren kommen erst im Januar! Die ersten Einzügler werden mit Vorhängen vor dem Klo leben müssen.

► **16. NOV 2013**
Einbruch! Diebe brechen Bautüren auf und klauen Material der Maler, Elektriker, diverse Spülbecken und Fliesen – und hinterlassen dabei Spuren im frischen Beton. Die Polizei findet keine Täter.

► **29. NOV 2013**
Eine Familie mit drei Kindern zieht als erste ein! Entsetzter Kommentar der Möbelpacker: »Das ist ja eine Baustelle!« Der Boden ist gerade erst gelegt, es gibt keine Klingeln, der Aufzug funktioniert nicht. Egal: Hauptsache vor Weihnachten drin!

► **21. DEZ 2013**
Weihnachtsgeschenk vom Bauleiter: Das Gerüst zur Straße wird abgebaut. Das Haus wurde rot gestrichen. Und sieht fast schon wohnlich aus.



► **11. MÄRZ 2014**
Die letzten Umzugswagen rollen an. Jetzt ist alles bezogen. Im Flur stapeln sich die leeren Umzugskartons. Im Hof haben die Eltern für die Kinder ein Lagerfeuer gemacht.

► **SOMMER 2014**
Baugruppen-Meeting Nr. 100. Nach vier Jahren Bauherrengemeinschaft und 300 Gruppenbeschlüssen wird man rechtlich »Wohneigentümergeinschaft«. Das gemeinsame Leben beginnt.



DAS GEMEINSAME LEBEN BEGINNT...