

Bauen ohne Bauträger

Im Bornstedter Feld wollen Baugruppen fünf Häuser errichten. Es werden noch Mitstreiter gesucht

VON HOLGER CATENHUSEN

BORNSTEDTER FELD - In Berlin gibt es sie vielfach. Einen regelrechten Boom hat Sebastian Gähler vom Potsdamer Projektsteuerungsbüro dp Projektmanagement in den vergangenen Jahren dort beobachtet. Die Rede ist von Baugemeinschaften, in denen sich Privatleute ohne einen Bauträger zusammenschließen, um ein Mehrfamilienhaus zum Wohnen zu errichten. Auch in Potsdam kann man solche Projekte finden - allerdings nicht sehr zahlreich -, etwa in der Geschwister-Scholl-Straße am Schafgraben oder auf dem Gelände der alten Brauerei in Alt Nowawes. Gleich fünf Wohnhäuser in der Regie von Baugemeinschaften sollen nun im Bornstedter Feld hinzukommen.

Auf der Nordseite der Hermann-Kasack-Straße östlich der Georg-Hermann-Allee, nicht weit entfernt von der Biosphäre, hatte die Pro Potsdam über ihre Tochter Entwicklungsträger Bornstedter Feld in den vergangenen Monaten fünf Baugrundstücke ausgeschrieben. Erklärtes Ziel dabei: Nur Baugemeinschaften dürfen zum Zuge kommen, die Wohnungen für den Eigenbedarf ihrer Mitglieder errichten wollen. Inzwischen ist das Prozedere zur Vergabe der Grundstücke weit vorangeschritten. Es gebe mittlerweile Optionsverträge, die den Baugemeinschaften bereits jetzt - also noch vor dem eigentlichen Erwerb der Grundstücke - einen gewissen Zugriff auf die Flächen sichern, erklärt Projektsteuerer Sebastian Gähler.



Selbstbestimmt bauen. Fünf Häuser im Bornstedter Feld werden an Baugemeinschaften vergeben. Die Entwürfe sind schon fertig, die Innengestaltung können die Eigentümer weitgehend mitbestimmen. Foto: pro

Interessenten, die nicht wie im Geschosswohnungsbau sonst üblich über einen Bauträger, sondern als Mitglied einer solchen Baugruppe den Traum von den eigenen vier Wänden verwirklichen wollen, sind nach wie vor gesucht. Denn in den fünf Häusern, die allesamt drei Geschosse haben werden, gibt es noch freie Wohnungen, sagt Gähler. Seine Firma dp Projektmanagement, in der er als Geschäftsführer tätig ist, verantwortet die Projektsteuerung für eines der Häuser.

Das vom Berliner Architekturbüro Deimel Oelschläger entworfene Gebäude soll als sogenanntes Passivhaus errichtet werden, also als Bau mit einem besonders niedrigen Energiebedarf. Das Haus sei so gut isoliert, dass es keine Heizung brauche, erklärt Gähler. Das heißt genau genommen allerdings nur, es werden keine Heizkörper in den Wohnungen zu sehen sein. Ein Zwangslüftungssystem soll für gute Zimmerluft sorgen. Die Lüftungsanlage mit Wärmerückgewinnung wird den Planungen zufolge das Gebäude auf einem guten Temperaturniveau halten. Die Abwärme aus dem Haus soll so optimal genutzt werden. An kalten Wintertagen kann über die Lüftungsanlage mit Fernwärme nachgeheizt werden.

Der Diplomingenieur rechnet für die in dem Passivhaus geplanten zwölf Wohnungen mit einem Kaufpreis von rund 2900 Euro pro Quadratmeter. Momentan sind dort Wohnungen von 50 bis 130 Quadratmetern Größe vorgesehen. Es soll einen gemeinschaftlichen Gartenbereich und für einige Wohnungen auch Privatgärten

geben. Die Planungen können noch dem Bedarf der Bewohner angepasst werden. Will jemand eine große Wohnung haben, könnten zwei Wohneinheiten zu einer Wohnung zusammengelegt werden.

Gähler zufolge haben die Mitglieder der Baugemeinschaften unmittelbaren Einfluss auf die Gestaltung und den Zugschnitt der Wohnungen. „Das ist eine Vielfalt, die dort entsteht“, sagt er. Geplant ist, dass die Kaufverträge im ersten Quartal des kommenden Jahres unterzeichnet werden können. Baustart könnte ebenfalls 2016 sein. Mit einem Abschluss der Bauarbeiten wäre Gähler zufolge dann im Jahre 2017 zu rechnen.

Unter den fünf geplanten Häusern soll sich künftig auch ein dreigeschossiges Holzhaus befinden. Neben dem Holz für die Konstruktion und die Fassade werden auch für den Innenausbau ökologische Baustoffe verwendet, wie die dortige Baugemeinschaft in einer Präsentation schreibt. In dem vom Berliner Architekturbüro Scharabi entworfenen Haus sollen acht bis zehn Eigentumswohnungen von etwa 62 bis 136 Quadratmetern entstehen. Ein Highlight dabei: Es soll einen Gemeinschaftsgarten geben.

Auf die Gartengestaltung möchte auch eine andere Baugemeinschaft Wert legen: Ein Staudengarten nach der Philosophie des Bornimer Staudenzüchters Karl Forster soll auf einem Teil des Außengeländes entstehen. Für das Gebäude, das ohne Keller geplant ist, rechnen die Planer derzeit mit einem Kaufpreis von etwa 2800 Euro je Quadratmeter Wohnfläche.