

<http://www.tagesspiegel.de/berlin/buerger-wg-im-gruenen/4382438.html>

DER TAGESSPIEGEL

ERUM COGNOSCERE CAUSAS

11.07.2011 17:14 Uhr Von Ralf Schönball

Bürger-WG im Grünen

Am künftigen Gleisdreieck-Park entsteht für 90 Millionen Euro Berlins größtes genossenschaftliches Wohnungsbauprojekt



Neue Häuser auf altem Bahngelände. Fünf Architekturbüros werden die Blöcke am Gleisdreieck gestalten. Neben Baumschlagler Eberle (Bild) beauftragt die Genossenschaft Möckernkiez die...

Simon Japs hat seine Tochter im Tragegurt vor den Bauch geschnallt. Er sitzt in der letzten Reihe der Heilig-Kreuz-Kirche, direkt am Ausgang. Die Flucht aus der Versammlung der „Genossenschaft Möckernkiez“ muss er nicht antreten. Nurit, acht Wochen jung, bleibt ruhig. Der Vater ist einer von 400 Genossen, die ein 30 000 Quadratmeter großes Grundstück zwischen Yorckstraße und Möckernstraße gekauft haben. Jetzt wollen sie bauen und in zwei Jahren einziehen. Aber vorher diskutieren sie in zahllosen

Versammlungen und Workshops über die

Ausstattung der Häuser, die Architektur und die Finanzen. 90 Millionen Euro sind im Spiel, eine gewaltige Summe.

Dass eine neu gegründete Genossenschaft ein ganzes Quartier mit zehn Blöcken plant, hat es so noch nie gegeben. Es passt aber in eine Zeit, in der Mitbestimmung und Bürgerbeteiligung bei immer mehr Bauvorhaben an Bedeutung gewinnen. Im Möckernkiez gibt es keinen Investor, der sich mit der Stadt und den Bewohnern herumschlägt. Hier sind Bürger am Werke, die ihr Stück Stadt bauen – und dafür zueinanderfinden müssen.

Eine ökologische Siedlung soll entstehen, bis in den letzten Winkel ohne Barrieren, weil auch viele „Menschen mit Beeinträchtigungen“ hier wohnen und arbeiten sollen. Ein ideales Projekt für Menschen mit Idealen: Mütter mit Schulkindern sitzen in der Kirche neben Herren in Anzügen, dazwischen Rollstuhlfahrer und gut gebräunte Senioren mit grauem Schopf – ein Querschnitt der Berliner Mischung eben.

Dass sie ihr eigenes Stück Kreuzberg gestalten können, liegt auch an dem 69-jährigen

verwurzelt in der Basis. Haneke, grob kariertes Hemd, steter Blick aus tiefblauen Augen, sagt, er habe mal an einem Workshop über „bürgerschaftliches Engagement“ teilgenommen. Als dann der Bezirk das Bahnareal in Bauland umgewandelt hatte, fasste er den Entschluss: „Das machen wir jetzt selbst!“ Auf dem Horn-Straßenfest verteilte er Flugblätter. Überschrift: „Anonyme Investoren oder wir!“ Und er lief zum Grundeigentümer, um sein Vorhaben zu erläutern. Das Gespräch bei der Vivico dauerte keine fünf Minuten – eine kleine Parzelle könne er haben, hieß es dort, in einem halben Jahr vielleicht.

Doch für Haneke stand fest: ganz oder gar nicht. Also beackerten er, seine Vorstandskollegin Aino Simon und immer mehr neue Genossen die andere Flanke: die Politik. Ein Jahr sprachen sie mit den Fraktionen und Bezirksbürgermeister Franz Schulz (Grüne). Und überzeugten: Im April 2008 beschloss die Bezirksverordnetenversammlung mehrheitlich, die Initiative zu unterstützen. Zwei weitere Jahre dauerte es, bis die Vivico die Genossen ernst nahm. Im März 2010 wurde der Kaufvertrag unterschrieben. Dann galt die Wette: Acht Millionen Euro mussten her, binnen zwei Monaten. Kurz vor Ablauf der Frist fehlten noch Millionen. Haneke kämpfte um eine Bankbürgschaft. Einsetzen musste er sie nicht. Seine Genossen zahlten. Gerade noch rechtzeitig.

Das hat Eindruck gemacht. Seither haben die Genossen einen guten Ruf. „Den dürfen wir nicht gefährden“, betont Haneke bei der Mitgliederversammlung. Immer wieder fordert er die Genossen auf, Fragen zu stellen. Damit gar nicht erst Gerüchte entstehen. Zum Beispiel, dass mit Verträgen und Einzahlungen nicht ordentlich umgegangen wird. Noch wird zwar nicht so geredet, weil das Projekt in einem Planungsstadium ist, das viel Raum für Wünsche und Träume lässt. Der Realitätsschock könnte aber im Herbst folgen. Dann bekommt jeder eine der über 400 Wohnungen in den zehn Blöcken zugewiesen. Rentnerin Heidemarie Kherraz zum Beispiel, kurze graue Haare, erdfarbenes Kleid, die eine 50-Quadratmeter-Wohnung angezahlt hat. Vom Fenster aus hätte sie gerne einen Blick auf den Park – und nicht auf die viel befahrene Yorckstraße. „Ich vertraue dem Universum“, sagt sie zuversichtlich.

Der Herr des Universums ist in diesem Fall der Vorstand. Und der rechnet „mit zwanzig bis dreißig Prozent Fluktuation“, wenn die Würfel gefallen sind. Zurzeit haben 314 Genossen Verträge unterschrieben, nach denen sie 30 Prozent der Baukosten von 2000 Euro je Quadratmeter zahlen – und nach dem Einzug eine „Warmmiete“ von weiteren zehn Euro je Quadratmeter im Monat, Nebenkosten inbegriffen. Außerdem gibt es noch 90 Genossen im Wartestand. Die sollen erst aufgenommen werden, wenn die Architekten ihre Feinplanung für die Neubauten vorgelegt haben. Dadurch will der Vorstand dem Vorwurf vorbeugen, möglichst schnell möglichst viel Geld eingesammelt zu haben, ohne wirklich zu wissen, wie er die Leute unterbringen wird.

Das bisher eingesammelte Geld reicht auch so. Für die Auslobung eines Architekturwettbewerbes und für die Rechnungen der Profis von Drees und Sommer, die das Vorhaben steuern. Bares fließt auch für Gutachten. Über das Hotel, das auf dem Gelände gebaut wird und wirtschaftliche Risiken mit sich bringt, die nicht auf die Wohnhäuser übergehen dürfen. Deshalb will man Coverflächen in eine eigenständige

Firma ausgliedern. Warum man zwei Gutachten dazu benötige, will eine Genossin wissen. Sogar noch ein Drittes sei wohl nötig, antwortet der Vorstand. Beim Finanzsenator will er in Zweifelsfällen sogar vorsprechen, denn man betrete viel Neuland.

Auf Erfahrung setzt die Genossenschaft deshalb auch bei der Planung: Das Quartier wurde von den „Baufröschen“ geplant, Städtebauer und Pioniere der Bauökologie. Skeptisch sei er zunächst gewesen, erzählt Baufrösch Berthold Rach, weil so viele mitreden. Da die Workshops aber professionell moderiert wurden, sei er „positiv überrascht“ von den Ideen, die etwa im Falle der Wege für die Siedlung in die Pläne eingingen. In Workshops zur Gestaltung des Gebietes und der Bauten reden viele mit. Aber „am Ende entscheidet und haftet der Vorstand“, sagt Vorstandsmitglied Aino Simon.

Autos werden dem Quartier fernbleiben müssen, das ganz ohne Barrieren ideal für Rollstuhlfahrer sein wird. Den alten Packhof an der Yorckstraße mit der markanten Rampe will Rach aufstocken. Das Gebäude dient als Schallschutz vor der viel befahrenen Yorckstraße. Dahinter entstehen Häuserzeilen, die nach Osten und Westen ausgerichtet sind, mit privaten Gärten. Dachterrassen sind überall möglich. Aber mehrere Tore werden das Gelände zum großen Park am Gleisdreieck öffnen. Holz und Lehm zählen zu den Baustoffen, und Solarpaneele zur Erzeugung von Energie werden aufgestellt. Die Genossen wollen Passivhäuser bauen, die fast ohne Energie auskommen – maximal 1,5 Liter Heizöl pro Quadratmeter im Jahr erlaubt die Norm.

Das Gebiet werde zwar „ein eigenes Quartier im Kiez“, sagt Rache. Andererseits entsteht eine Jugend-Freizeit-Einrichtung für den ganzen Bezirk. Offen seien auch die „Kiezwerkstätten“, wo Anwohner am Fahrrad schrauben, Kinder Mal- und Bastelstunden aufsuchen und Bewegungsräume entstehen werden, für Yogastunden etwa. „Ihr wollt die Welt verändern“, habe er am Anfang eher skeptisch gedacht, erzählt Baufrösch Rach. Heute ist er überzeugt: Die kriegen das hin.