



Projekt „Dock 71“ in der Hamburger HafenCity

„Platz nicht so toll! Aber bezahlbar“

Wohnen Wer mit einer Baugemeinschaft ein Haus plant, darf eines nicht haben: eine Ahnung davon, was auf ihn zukommt. Ein Erfolgsbericht – nach sechs Jahren. *Von Marianne Wellershoff*

Von unserem Balkon in der HafenCity kann ich das weiße Unilever-Gebäude und den Marco-Polo-Tower mit seinen geschwungenen Balkonen sehen, das Ensemble ähnelt den Kreuzfahrtschiffen, die am Terminal davor festmachen, der „AIDA Sol“ oder der „Europa 2“. Ich sehe die Elbe, die Köhlbrandbrücke und ganz weit weg, grau und unscharf, die Harburger Berge. Ein großartiges Bild.

Wenn ich aber direkt nach unten schaue, dann blicke ich in eine Baustelle. Stahlgitter, Stahlstäbe, Verschalungselemente. Es wird gehämmert, gemessen, geschleppt, und in der Mitte lagern die Baumstämme, auf denen irgendwann die Kinder im Innenhof herumklettern sollen.

Ungefähr so ist es auch mit einer Baugemeinschaft: Die Aussicht ist großartig, der Alltag dagegen mühselig und häufig chaotisch. Am Anfang steht die Vorstellung, eine tolle Wohnung zu bekommen, individuell zugeschnitten, in einem selbst geplanten Haus, sehr preisgünstig, mit einer supernetzten Hausgemeinschaft, in der alle immer füreinander da sind, lauter gefühlte Superlative.

Aber bis dahin, so stellte sich leider heraus, ist das Leben eine Großbaustelle. Mit einer Baugruppe ein Haus von 70 Einheiten zu planen und zu bauen setzt vor allem eines voraus: keine Ahnung zu haben von dem, was da auf einen zukommt.

„Platz ist nicht so toll! Aber bezahlbar, stadtnah. Sicher keine Idylle, aber Haus mit sozialem Netzwerk.“ Dieser Eintrag in meinem Notizbuch stammt vom Ende 2010, als wir zum zweiten Treffen der künftigen Baugruppe dazustießen.

Im Oktober 2010 wurde unser Hausprojekt bei den Baugruppentagen in Hamburg vorgestellt, eilig aufs Programm gesetzt als letzte Veranstaltung des Tages. Ende dieses Jahres werden alle eingezogen sein.

Sechs Jahre sind eine lange Zeit: Manche haben zwei Kinder bekommen, bei anderen sind die Kinder ausgezogen, bevor die Wohnung mit dem Kinderzimmer fertig war. Manche sind in Rente gegangen, einige haben lange in Übergangswohnungen gehaust, weil sie ihre vorherige Wohnung schon verkauft hatten. Und ein paar von uns haben Hamburg verlassen und vermieten ihre Wohnung nun.

Wir sind vor einigen Wochen eingezogen, schon bald wird auch die letzte der 58 Wohnungen in unserem Häuserblock „Dock 71“ bezogen sein, werden in allen 12 Gewerbeeinheiten Menschen an ihren Arbeitsplätzen sitzen. 2010, das ist ganz schön lange her, und es zeigt, dass bei einem kollektiven Bauprojekt neben Enthusiasmus und Naivität auch jede Menge Geduld gefordert ist.

Und Nervenstärke. So oft habe ich mich geärgert über Entscheidungen, die ich falsch fand, zum Beispiel nur 2,60 Meter

Deckenhöhe zu bauen, während der Standard in der HafenCity eher bei 2,80 Meter liegt. Aber ich war auch dankbar, als einer aus der Baugruppe die geplanten Steckdosen nachzählte und feststellte, dass die DIN-Norm nicht eingehalten wurde. Und ich freue mich heute, dass in unserem Haus nicht irgendwelche Zufallsnachbarn wohnen, sondern Menschen, die in den sechs Jahren unsere Freunde geworden sind.

In der Hamburger HafenCity sind Baugemeinschaften Teil des Konzepts für den neuen Stadtteil. Warum? Weil Baugemeinschaften eine Chance für Mittelschichtfamilien sind, Wohnungen im Zentrum einer Großstadt zu kaufen, die auf dem freien Markt für sie nicht bezahlbar wären – denn Bauherrin ist die Baugemeinschaft. Das Konzept der Stadtplaner ist aufgegangen: Der Anteil der Haushalte mit Kindern in der HafenCity liegt heute bei 18,4 Prozent – im angeblich so familienfreundlichen Eimsbüttel sind es 12,7 Prozent.

Und Baugemeinschaften sind der Einstieg in eine neue, urbane Lebensform: Wohnen als lose Gemeinschaft, ein soziales Netzwerk. Auch uns ging es darum, nicht nur in der Bauphase, sondern vor allem im Lebensalltag danach. So steht es in unserer Teilungserklärung, die wir am Tag des Grundstückkaufs am 26. Juni 2014 in einer acht(!)stündigen Sitzung unterzeichneten: Ziel ist es, „ein gemeinsames Wohnprojekt zu schaffen, das ökologische und soziale Qualität ermöglichen und insbesondere das Zusammenleben von Familien sowie von Jung und Alt fördern soll“.

Alle, die in unsere Baugruppe wollten, mussten in ihrer Bewerbung ausführen, was sie zur Gemeinschaft beitragen wollen. Das gehörte zum Konzept, das die Baubetreuungsbüros Conplan aus Lübeck und Stattbau aus Hamburg für unser Grüngürtel-Haus entwickelt und bei der Stadt als Bewerbung für das Baufeld 71 eingereicht hatten – damals kein schöner Platz gegenüber einer riesigen Industriehalle. Die wurde zum Glück abgerissen und hat dem Lohsepark Platz gemacht. Wir bekamen den Zuschlag fürs Grundstück.

Es gibt verschiedene Modelle von Baugemeinschaften: Eine meist übersichtliche



Baugruppenmitglied Wellershoff
Einfach nette Nachbarn gesucht

JOHANNES ARNT / DER SPIEGEL

Gruppe von Freunden hat die Idee, ein gemeinsames Haus zu bauen. Oder ein Projektentwickler gründet eine Baugemeinschaft, übernimmt das Management und lässt sich dafür mit ein, zwei Wohnungen im Haus bezahlen. Oder professionelle Baubetreuer erarbeiten ein Konzept, stellen auf dieser Basis eine Käufergruppe zusammen, managen das Projekt bis zur Fertigstellung und werden dafür bezahlt – so wie es bei uns war. Wenn das Haus fertig ist, wird aus der Baugruppe eine normale Eigentümergemeinschaft.

Wenn ich während der Bauzeit erzählt habe, dass ich in einer Baugemeinschaft mit 70 Parteien bin, dann wurde ich von den meisten angeschaut, als hätte ich einen komplizierten Bruch des rechten Handgelenks. Du Arme! Mitleid! Für viele besteht eine Baugruppe aus Menschen, die leidenschaftlich gern herumdiskutieren oder, schlimmer, herumnörgeln. Ja, stimmt, es wird sehr viel diskutiert, digital und analog. Manchmal dauerten die Sitzungen bis 23 Uhr, werktags, logisch. Trotzdem sind wir danach oft noch losgegangen, um gemeinsam ein Bier zu trinken. Solche gemeinsam durchgestandenen, nervigen Abende schweißen zusammen.

Einmal im Monat trafen wir uns zu den Baugruppensitzungen, die eigentlichen Diskussionen fanden jedoch in den Arbeitsgruppen statt. Für jede Frage gab es eine Gruppe: Wir hatten eine AG Vertrag, eine AG Architektur, die AG Dachterrasse, AG Innenhof, AG Gemeinschaftsraum, AG Keller, AG Finanzen, eine AG Umzug und die AG Überbau.

Die AGs waren das Herz unserer Baugemeinschaft. Abends, nach der Arbeit, beugten wir künftigen Nachbarn uns bei Wasser, Aufschnitt und Brot an irgendwelchen Esstischen über den Grundstückskaufvertrag mit der Stadt, beschäftigten uns mit der Brandgefahr von Wärmedämmverbundsystemen, diskutierten die Vorschläge unserer Architekten für Balkonbrüstungen und passten die Entwürfe der Landschaftsarchitekten für Dach und Innenhof an unsere Bedürfnisse an.

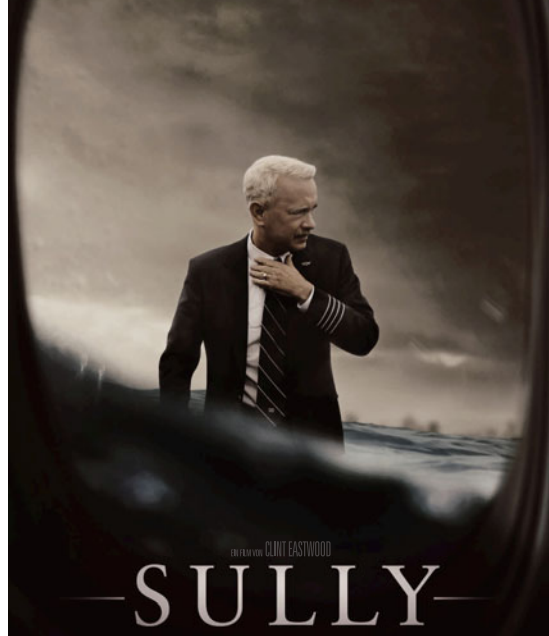
Klug ist, wer in seine Baugemeinschaft möglichst viel Expertenwissen holt. Daran hatten wir nicht gedacht, wir haben einfach nette Nachbarn gesucht. Uns blieben daher nur die Alternativen, entweder externe Profis teuer zu bezahlen oder selbst zum Experten zu werden. Ich weiß jetzt alles über FC-Werte und sommerlichen Wärmeschutz, Parkettaufbauhöhen und Kreuzschaltungen. Gerade in diesen zähen Diskussionen über Klinker, Fliesen und die Markisenfarbe entsteht das Wirgefühl: Das ist unser Haus, unser Projekt, hier entscheiden wir darüber, wie es aussieht und wir zusammenleben wollen.

Nicht alle Diskussionen verliefen friedlich und sachlich, natürlich kam es zu Kon-

Der US-Kinoerfolg

TOM HANKS

Die wahre Geschichte hinter dem Wunder vom Hudson River



—SULLY—

Am 15. Januar 2009 erlebte die Welt das „Wunder auf dem Hudson“, als Captain „Sully“ Sullenberger sein defektes Flugzeug im Gleitflug auf dem eisigen Wasser des Hudson River notlandete und das Leben aller 155 Menschen an Bord rettete.



Doch während Sully noch von der Öffentlichkeit und in den Medien für seine beispiellose flugtechnische Meisterleistung gefeiert wurde, begann man bereits mit der Untersuchung des Falls, der fast seinen Ruf und seine Laufbahn ruiniert hätte.

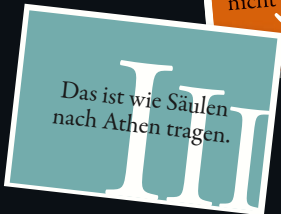
WARNER BROS. PICTURES PRESENTS
IN ASSOCIATION WITH VILLAGE ROADSHOW PICTURES A FLASHLIGHT FILMS PRODUCTION A KENNEDY/MARSHALL COMPANY PRODUCTION
A MALPASO PRODUCTION TOM HANKS "SULLY" AARON ECKHART LAURA LINNEY
WITH CHRISTIAN JACOB AND THE THERIEY SUTTON BAND PRODUCED BY JESSICA MAYER KRISTINA RIVERA
EDITED BY HIPP NELSON AND BRUCE BERMAN PRODUCTION DESIGNER CHESLEY "SULLY" SULLENBERGER AND JEFFREY ZASLOW
WRITTEN BY TODD KOMAROMSKI PRODUCED BY FRANK MARSHALL, ALIA ALLEN STEWART, AND TIM MOORE, ALIA
DIRECTED BY CLINT EASTWOOD
#Sully

AB 1. DEZEMBER IM KINO

»Das lass ich mir nicht zweimal entgehen!«



Postkartenbuch
€ (D) 8,-



Bestsellerautor Bastian Sick hat die schönsten verdrehten Sprichwörter auf Postkarten zusammengestellt – zum Verschicken an Freunde, Familie und all diejenigen, die immer neu für offene Sachen sind.



Taschenbuch € (D) 12,-

Außerdem neu:
Folge 4-6 der
erfolgreichen
Bestseller-Reihe
in einem Band

SPiegel ONLINE
www.spiegel.de

Kiwi

www.kiwi-verlag.de

Deutschland

flikten, weil es unterschiedliche Interessen gibt. Ich bin heute überzeugt: Je kleiner die Baugemeinschaft, desto größer die Gefahr, dass die Parteien sich darüber zerstreiten. Bei 70 Parteien ist es sinnlos, auf jemanden sauer zu sein, der anders abgestimmt hat als man selbst. In der AG Kommunikation schlichteten wir Konflikte, die AG Klönschnack war dafür da, Streit erst gar nicht aufkommen zu lassen und deshalb für gute Stimmung zu sorgen. Ich erinnere mich noch gut, wie wir bei Glühwein, Würstchen und eiskaltem Ostwind am trostlosen Baufeld standen, das damals nur aus Sand und kleinen, struppigen Pflanzen mit starkem Überlebenswillen bestand.

Klar, bei Baugruppen ist es wie in allen Gruppen: Manche engagieren sich sehr, haben vor den Treffen alle Vorlagen durchgearbeitet, sind in mehreren AGs oder auch noch in der Geschäftsführung der Baugemeinschaft. Und der eine oder andere hat keinen einzigen Abend in AG-Arbeit investiert; manche schwänzten sogar die Sitzungen der Baugemeinschaft. Dennoch haben sie am Ende wie alle anderen eine relativ günstige Wohnung bekommen.

Manche Baugemeinschaften wollen dies mit einem Punktesystem verhindern. Wer Zeit investiert, muss weniger Geld zahlen. Wir haben uns gegen dieses Modell entschieden. Warum? Die AGs mussten wichtige Entscheidungen vorbereiten, und das sollten besser diejenigen machen, die sich dafür wirklich interessierten.

Trotzdem: Gerechtigkeit war und ist ein zentrales Thema für uns, und praktisch jede Frage ließ sich darauf herunterbrechen. Zum Beispiel: In jedem Haus gibt es bessere und schlechtere Wohnungen. Aber wer bekommt welche? Und kosten alle gleich viel – oder gibt es je nach Lage unterschiedliche Preise? Was ist fair? Dass jeder ein Penthouse bekommen kann, wenn er nur schnell genug ist? Oder dass die

Penthouse-Besitzer die Nachbarn im ersten Stock an der lauten Straße durch günstigere Quadratmeterpreise entschädigen?

Unsere Baugemeinschaft hat je nach Lage unterschiedliche Quadratmeterpreise aufgerufen und bei der Wohnungsvergabe ein Punktesystem entwickelt: Es gab Bonuspunkte unter anderem für Kinder und den Verzicht aufs Auto (und damit den Tiefgaragenplatz). Wie solche Fragen gelöst werden, sagt sehr viel darüber, welche Werte die Gruppe teilt.

Ein Grundgesetz von Baugemeinschaften habe ich in diesen sechs Jahren gelernt: Über Wichtiges wird zu wenig geredet und über Unwichtiges zu viel. Wir haben tatsächlich einen halben Abend lang heftig über die Preise für zwei Schaltersysteme diskutiert und schließlich in einer Kampfabstimmung eine Entscheidung für das System getroffen, das manchen zu teuer war. Der Preisunterschied lag für eine 100-Quadratmeter-Wohnung geschätzt bei gerade mal 90 Euro. Und als die Angebote eingeholt waren, stellte sich heraus, dass es gar keine Differenz gab. Dagegen haben die individuellen Grundrisse, die zu einem immens teuren zusätzlichen Stahlbedarf in sechsstelliger Höhe führten, zu vergleichsweise wenigen Diskussionen Anlass gegeben.

Das Sein definiert das Bewusstsein, und die Architektur definiert das Zusammenleben. In der HafenCity bekommen nur Baugemeinschaften den Zuschlag für ein Grundstück, die auch Gemeinschaftsräume planen. Den Stadtplanern ist offenbar klar: Dieses neue Quartier kann nur funktionieren, wenn die Bewohner es auch mit Sozialleben füllen. Und das fängt in der Hausgemeinschaft an.

Unser Haus hat einen Gemeinschaftsraum, einen gemeinsamen Innenhof und zwei gemeinsame Dachterrassen mit umgebauten Seecontainern, in denen es eine Küche und, in einem anderen, Toiletten



Richtfestbesucher im Rohbau 2015: Zähe Diskussionen über Klinker, Fliesen und Markisenfarbe

WILMA LESKOWITZSCH / DER SPIEGEL

gibt. Andere Baugemeinschaften haben ihre Dachflächen komplett an die Bewohner verkauft, um durch mehr verkaufte Fläche die Kosten pro Quadratmeter zu senken.

Obwohl eine Baugemeinschaft so etwas wie Schwarmintelligenz besitzt, war nicht jede Entscheidung klug. In unserem Innenhof werden viele Kinder spielen. Wenn die schnell zur Toilette wollen, müssen sie durch den Gemeinschaftsraum gehen – was aber, wenn da jemand seinen Geburtstag feiert? Daran hat niemand gedacht.

Natürlich haben wir auch den ganz normalen Irrsinn durchlitten, mit dem man sich beim Bau eines Einfamilienhauses herumplagen muss. Die Firma, die die Elektroplanung machte, ging pleite, das bedeutete Chaos, Fehler und Mehrkosten, die wir als Bauherrin tragen mussten. Wir haben dreimal Fliesenlegern unsere Badplanung erläutert, weil, so wurde es uns erklärt, der jeweilige Vorgänger gefeuert worden war. In der Zwischenzeit war der Hersteller der Fliesen, die wir im Dezember 2014 unter großem Zeitdruck aussuchen mussten, vom Markt verschwunden. Das teilte uns der dritte Fliesenleger betreten mit, als wir im April 2016, wenige Monate vor dem Einzug, mit ihm in unserer künftigen Wohnung standen. Wir bekamen genau einen Tag Zeit, um neue Fliesen auszusuchen.

Es gab Mängel und unangenehme Überraschungen, zum Beispiel, dass die in der Architektenzeichnung so hübschen Briefkästen, die einen Ausschnitt in der Wand vollständig füllen, als Schrumpfversion installiert wurden, sodass weder der Wandausschnitt gefüllt ist noch Zeitungen oder dickere Magazine hineinpassen. Oder dass der in der Präsentation so coole graue Sichtbetonfußboden im Treppenhaus nun leider an einen vor langer Zeit aufgegebenen Rohbau in Griechenland erinnert.

Einer der Baubetreuer hatte ganz zu Anfang gesagt, dass in unserer Baugruppe vielleicht nicht alle die Fertigstellung erleben würden; der Tod gehöre bei solchen Projekten dazu. Es traf den Mann, der damals neben ihm stand und der mit ihm die Idee des Hauses entwickelt hatte, Reiner Schendel, Geschäftsführer von Stattbau.

Eine andere Prognose von ihm erfüllte sich nicht: dass bis zum Einzug ein Drittel der Baugruppenmitglieder nicht mehr dabei wäre. Tatsächlich waren es nur zwei, also nicht mal drei Prozent.

Es hat sich etwas grundlegend verändert in diesen sechs Jahren. Immer mehr Menschen möchten anders leben. Wenn ich heute von der Baugruppe erzähle, werde ich gefragt: „Wir möchten auch gern in eine Baugemeinschaft. Wie geht das?“



Video:

Eine Führung durch „Dock 71“

spiegel.de/sp492016bau
oder in der App DER SPIEGEL

SPIEGEL-Gespräche live im Thalia Theater – Ist Europa noch zu retten?



Die Idee eines vereinten Europa verblasst, der Zusammenhalt bröckelt – gibt es noch Hoffnung für die EU?

Der ehemalige Außenminister Joschka Fischer erörtert mit der SPIEGEL-Auslandsressortchefin Britta Sandberg die Frage, wie Europa in Zukunft aussehen soll.

Mittwoch, 7. Dezember 2016, 20.00 Uhr

Thalia Theater, Alstertor, 20095 Hamburg

Karten im Vorverkauf, an der Abendkasse und unter thalia-theater.de.

Eintritt: 9 bis 18 Euro, zzgl. Gebühren. Einlass ab 19 Uhr. Änderungen vorbehalten.



DER SPIEGEL live