

# Ackerstraße 8

Projektentwicklung für ein Wohn- und Geschäftshaus in Berlin

Architekten:  
Hoyer Schindeler Hirschmüller + Partner,  
Berlin



Blick vom Hinterhaus zur Ackerstraße auf eine der wenigen noch bebaubaren Lücken im Sanierungsgebiet Rosenthaler Vorstadt in Berlin-Mitte.

Perspektive: Architekten

Ein ganzes Jahr lang haben sich Harald Schindeler und Partner im eigenen Auftrag an dem Grundstück Ackerstraße 8 abgearbeitet: Käufer gefunden, mit den Miethaltern des Hinterhauses verhandelt, einen Neubau entworfen, die Planung mit den Ämtern abgesprochen. Dann ist das Projekt in letzter Minute gescheitert.

## Der Entwurf steht, die Bauherengemeinschaft auch. Warum bauen Sie jetzt nicht?

Das Projekt ist, nach intensiver Vorarbeit, an zwei unüberwindbaren Hürden gescheitert: Wir haben mit vier Interessenten eine Bauherengemeinschaft gebildet, die das Grundstück kaufen wollte. Während der langwierigen Vertragsverhandlungen stellte sich heraus, dass es einen Konkurrenten gab. Zudem wurden unsere offenen Fragen bezüglich der Qualität des Grundstücks und der Abwicklung des Kaufs für den Eigentümer immer irrelevant, da der neue Käufer mehr akzeptierte. Die Konditionen wurden also im Laufe der Zeit für uns immer schlechter. Waren wir auf alle Rahmenbedingungen eingegangen, hätte sich das Projekt nicht wie von uns geplant umsetzen lassen.

Letztendlich zog der Eigentümer es vor, mit nur einer Person den Kauf abzuwickeln und nicht mit der Bauherengemeinschaft, bei der jeder Teilnehmer zum Vertragspartner hätte werden müssen. Er verkauft das Grundstück an den Konkurrenten.

## Warum wollten Sie unbedingt dieses Grundstück bebauen?

Unsere Bauherren waren von dem Grundstück sehr überzeugt. Im rückwärtigen Teil gibt es einen verwunschenen Garten, das ist selten für Berlin-Mitte. Zum anderen wies es für uns ein hohes Potential an experimentellen räumlichen Lösungsansätzen auf. Der vordere Teil entspricht einer in Berlin häufig anzutreffenden Situation: ein leerer Kopfgrundstück mit einer die gesamte Länge begleitenden Brandwand. Dort eine Lösung vorzuschlagen, die mit der verschatteten Brandwand umgeht, hat uns interessiert und zu Hochhäusern geführt. Grünplateaus auf unterschiedlichen Höhen sind direkt mit den Wohnungen im Vorderhaus verbunden; sie sind so auf das Grundstück verteilt, dass sie möglichst

lange Sonne erhalten. Die Bebauungsdichte des Baufensters wird dadurch in den Hof hinein aufgelöst – wir wollten eine dreidimensionale Bespielung der Brandwandfläche erreichen und den am Boden vollflächig verschatteten Innenhof sinnvoll nutzen.

Ich kann mir vorstellen, dass das Bauamt von Ihrem Entwurf nicht gerade begeistert war. Das sieht nach einer ganzen Reihe von Sondergenehmigungen aus ...

In der Tat war das am Anfang so. Schwierigkeiten gab es eigentlich in jedem Bereich, den man sich nur denken kann: Kontaminierter Boden, Mieterverhandlungen, Abstandsfestenüberschreitungen, Nachbarschaftseinigungen, BEWAG-Verhandlungen, Umgebungsschutz, Auflagen der Feuerwehr etc. Durch lange Debatten mit allen Beteiligten und letztendlich auch Vorschläge der Ämter haben sich die Probleme sukzessive gelöst. Paragraph 61 der alten Bauordnung fördert Innovatives und sieht Ausnahmen oder Befreiungen vor.

## Können Sie das am Beispiel der Terrassen konkretisieren?

Hier stellte sich die Frage nach der Klassifizierung der Hochhäuser und damit nach allen darauf hin anzuwendenden Gesetzen. Die Hochhäuser sind laut Bauordnung keine bauliche Anlage, sondern stellen eine ortsfeste Verbindung zum Boden mit Unterbringung von Pflanzen dar. Sie müssen niedriger als 12,50 Meter sein und dürfen nicht mehr als 30 Kubikmeter Rauminhalt aufweisen – und müssen dann noch eine ganze Reihe weiterer Aspekte des Paragraph 56 (Genehmigungsfreie Vorhaben) erfüllen. Da wir als Architekturbüro im Umgang mit den Baugesetzen nur die übliche Gesetzestext-Durchdringung erreichen, ist eine Zusammenarbeit mit den Behörden meist hilfreich.

Durch die Lage in der Rosenthaler Vorstadt und die ungewöhnliche Größe von fast 900 Quadratmetern wäre das Grundstück sicher kein Schnäppchen gewesen. Wie verhält sich das mit dem finanziellen Risiko?

Das Risiko ist zumindest bis zum Baubeginn ziemlich hoch. Wenn eine Bauherengemeinschaft, so wie im Fall der Ackerstraße, das Grundstück doch nicht erwerben kann, sind

Der Entwurf für das schmale und lange Grundstück (10 x 90 m) sieht Hochhäusern auf sechs, neun und zwölf Metern Höhe als Verlängerung der Wohnungen im Neubau vor.

Schnitt im Maßstab 1:750  
Perspektive: Architekten



für uns in erster Linie Planungskosten entstanden.

Nun verfolgen wir aber grundsätzlich zwei unterschiedliche Modelle. Das eine mit unserer Beteiligung, das andere ohne. Sind wir mit beteiligt, geht ein Teil des Risikos auch auf uns über. Entwickeln wir ein Projekt für Käufer, ohne dass wir uns finanziell beteiligen, sind wir im Rahmen unserer Beauftragung verantwortlich. Scheitert ein Projekt vor Baubeginn wie in diesem Fall, werden die Aufwände geteilt.

## Ab welchem Punkt steigen die Banken in die Finanzierung ein?

Die Banken unterstützen eine Eigeninitiative frühestens ab 50 Prozent Käuferanteil. Besser und realistischer sind allerdings 70 Prozent. Der Vorteil einer Bauherengemeinschaft ist unter anderem, dass die Käufer von Beginn an bekannt sind und das Projekt selbst entwickeln. Bleiben dann nicht verkauften Flächen übrig, muss ein jeder Teilnehmer einen Anteil dieser Risikofläche abdecken. Im ungünstigsten Fall teilen sich alle zum Beispiel ein nicht verkauftes Gewerbe. Wir warten – oder suchen – so lange, bis alle Flächen im Vorfeld gebunden sind, so dass dieser Fall gar nicht eintreten kann.

Sie haben gleichzeitig zur Ackerstraße 8 noch andere Projekte initiiert. Wie überlebt ein junges Büro das?

Wir haben im Jahr 2005 zwei Projekte parallel zur Ackerstraße entwickelt und bearbeiten gerade zwei weitere. Die Vorleistungen werden zum Teil durch ein geringes Projektentwicklungshonorar ausgeglichen, aber auch über andere Bauvorhaben. Der Rest ist reine Zusatzleistung. Das Problem des Überlebens ist natürlich auch ein Motor für unsere Projektentwicklungen. Momentan ist die Nachfrage für diese Form des Bauens recht groß, so dass wir durchaus zuversichtlich sind.

## Wie gehen Sie an ein neues Projekt heran?

Als erstes bringen wir Bekannte, Kunden, Interessierte zusammen, die eine Wohnung oder ein Haus suchen. Dann klären wir den favorisierten Standort. Entweder bieten wir Grundstücke an, von denen wir wissen, dass sie auf dem Markt sind, oder die Kunden bringen ein Grundstück mit, oder wir gehen gemeinsam auf die Suche. Parallel dazu konzipieren wir eine Idee für die Art und Weise des Wohnens. Dies ist der Punkt, an dem die Vorstellungen aller Beteiligten direkt einfließen. Da dies kein Investorenprojekt für den anonymen Markt darstellt, wird hierstellenweise schon bis ins Detail diskutiert. Ganz zu Anfang muss vor allem geklärt werden, welche Probleme das Grundstück mit sich bringt. Um die No-Go-Kriterien abzuklopfen, werden Fragen bezüglich des Baugrundes, der Beschaffenheit, Grundbuch-Eintragungen und baurechtliche Rahmenbedingungen zuerst abgefragt.

## Wie lange dauert es, ein Projekt auf seine „Entwicklungsfähigkeit“ hin abzuklopfen?

Wir haben aus unseren Fehlern gelernt. Zu Beginn haben wir zu viel Zeit mit dem Ent-

werfen verbracht, ohne die wirklich wichtigen Fragen geklärt zu haben. Um die mit dem Bauamt zu besprechen, braucht man aber andererseits eine relativ konkrete Idee – also mindestens einen Vorentwurf. Was die Kaufabwicklung angeht, muss ein Grundbuchauszug vorliegen und die Bodenqualität definiert sein. Ich schätze, dass man das alles in etwa vier bis sechs Wochen klären kann. Liegt bereits ein Bodengutachten vor, verkürzt sich die Zeit um vierzehn Tage. Wir haben das Abklopfen mit Hilfe von Listen systematisiert, in denen alle uns bekannte Komponenten aufgeführt sind.

## Bringt die Doppelrolle Architekt + Entwickler denn mehr Freiheit im Entwurf mit sich?

Die Rolle des Entwicklers vom Standpunkt des Architekten her wahrzunehmen bedeutet, eine Hebelwirkung zur Umsetzung der Ideen zu besitzen – und andersherum auch die Möglichkeit, den Entwurf im eigenen Sinne zu verändern. Auf Kürzungen etwa kann konzeptbezogen reagiert werden. Die strikte Trennung und die „Verteidigung“ der eigenen Werte beider Bereiche ist aufgehoben. Natürlich bedeutet die Doppelrolle auch erheblich mehr Arbeit. Ich denke, dass die Größe eines Projektes dafür begrenzt ist. Es gibt für uns sozusagen eine Idealgröße – der Wohnungsbau im Maßstab der Berliner Lücke. Bei größeren Projekten ist mehr Koordination zu bewältigen und das Risiko wächst. Von der gewonnenen Freiheit bleibt dann immer weniger übrig.

## Werden Sie jetzt den Entwurf an einem anderen Ort realisieren?

Das geht leider nicht. Wir lehnen es ab, bereits entworfene Gebäude in eine andere Umgebung zu setzen. Die zukünftigen Eigentümer haben meist eine genaue Vorstellung, in welches Gebiet sie ziehen möchten.

