

Wohnprojekt in Berlins Nordem

Die Ritter bauen ihre Tafelrunde

Auf einem Rittergut entsteht ein generationenübergreifendes Arbeits-, Wohn- und Kulturprojekt. Saniert wird nach einem ausgeklügelten und preisgekrönten Energiekonzept. VON KRISTINA SIMONS

Wenn die zukünftigen Bewohner des StadtGuts Blankenfelde zusammen Mittag essen, hat das fast die Ausmaße einer Rittertafel. Ein langer Tisch steht auf einer großzügigen Freifläche, umgeben von zwei Gutshäusern und mehreren Stall- und Scheunengebäuden. Tatsächlich war das, was heute das StadtGut Blankenfelde ist, einst ein Rittergut. Nach und nach wird es jetzt von den Mitgliedern des gleichnamigen Vereins saniert, zum großen Teil in Eigenarbeit und finanziert durch Spenden, private Darlehen und Bürgschaften. Hier wollen sie gemeinsam leben und arbeiten.

Das StadtGut liegt mitten im Dorf Blankenfelde, das zum Bezirk Pankow gehört. 1357 wurde das Gut erstmals erwähnt. Im Dreißigjährigen Krieg wurden Dorf und Gut schwer beschädigt, wiederaufgebaut und dann bei einem großen Brand im Jahre 1776 erneut weitgehend zerstört. Seine heutigen Ausmaße erhielt das Gutsgelände 1928: Auf 52.000 Quadratmetern befinden sich 18 Gebäude, ein Gutspark und weitere Grünflächen.

Seit 1995 stand die denkmalgeschützte Gutsanlage leer, sie drohte immer mehr zu verfallen. Als Mitglieder des Vereins "Natur & Kultur - LabSaal Lübars" vor sechs Jahren auf das Gelände stießen, waren sie sich schnell einig, hier ihren Traum vom gemeinsamen Leben und Arbeiten verwirklichen zu wollen. Zwei Jahre später gründeten 27 Menschen aus diesem Kreise den Verein StadtGut Blankenfelde. Heute sind darin rund 100 Menschen unterschiedlichen Alters aktiv. Rund 30 Wohnungen mit einer Größe zwischen 24 und 140 Quadratmetern werden in dem ehemaligen Rittergut entstehen. Die Mischung soll möglichst breit sein: Junge wie Alte, Alleinstehende wie Familien.

Auch Oskar Tschörner und seine Frau werden dort wohnen. Tschörner ist maßgeblich an Umbau und Umnutzung des Ritterguts beteiligt. "Wenn ich hier arbeite, möchte ich nicht erst nach Hause fahren müssen zum Duschen", sagt er.

Die ersten Mieter sind schon da. Der Waldkindergarten "Waldläufer" hat vor knapp zwei Jahren ein Haus der Gutsanlage bezogen, im letzten September außerdem die Freie Naturschule. "Die Höhe der Mieten wird sich nach den endgültigen Baukosten richten", so Tschörner. Die liegen allein für den ersten Bauabschnitt bei rund 5 Millionen Euro. Noch in diesem Jahr soll mit den Arbeiten begonnen werden.

"Am liebsten wäre es mir, jeder würde so viel Miete zahlen, wie er oder sie eben kann", meint Tschörner. Das gilt auch für die Arbeitskraft der zukünftigen Bewohner. "Es muss nicht jeder, der hier arbeitet, auch hier wohnen. Aber alle, die sich hier ansiedeln, müssen sich im Verein einbringen."

Zum Beispiel bei der Kinderbetreuung. Die Ergotherapeutin Eike Rieve engagiert sich bei den "Waldläufern". Sie gehört zusammen mit ihrem Mann Michael Kleest und den beiden Kindern Sina und Emil zu den ersten Bewohnern des alten Guts. "Wir mussten aus unserer alten Wohnung raus, und hier wurde gerade eine im ehemaligen Guthaus frei", erzählt sie. "Ein früherer Zwischennutzer hatte schon Teile renoviert, den Rest haben wir gemacht."

An die 60 Arbeits- und Ausbildungsplätze wird es auf dem Stadtgut geben. Eingebunden werden auch Menschen, die ohne Beschäftigung sind oder Hilfe benötigen. Dazu gehören zum Beispiel die Mitarbeiter von Beschäftigungsgesellschaften wie Kubus, pro futura und Goldnetz, die Klienten der Pinel-Gesellschaft und des Kaspar Hauser Therapeutikums zur Integration von psychisch erkrankten Menschen, außerdem die Auszubildenden des Oberstufenzentrums Bau. Generell gilt: "Wer hier arbeitet, soll damit auch seine Existenz sichern können", sagt Tschörner.

Das Nutzungskonzept umfasst neben dem generationenübergreifenden Wohnen auch gemeinnützige Einrichtungen, Dienstleistungen und Handwerksbetriebe. Aufgrund der Nähe zum Naturpark Barnim entsteht hier eine Naturschutz- und Tourismusstation, die sowohl die Besucher des Parks als auch die der Hauptstadt mit Informationen versorgen wird. Es soll ein Dorfmuseum geben und eine Dauerausstellung zu Geschichte und Technik der Rieselfelder (*siehe Kasten*), Veranstaltungs- und Gruppenräume sowie eine öffentlich zugängliche Parkanlage und Nutzgärten. Hinzu kommen Fahrradverleih, Hofladen und Café.

Auch Landwirtschafts- und Handwerksbetriebe sollen hier einziehen: Tischlerei, Zimmerei, Schmiede, Weberei. "Leben, Arbeiten und Landschaft waren auf dem Gut immer vereint. Wir wollen das Gelände im Einklang mit der Geschichte und dem Denkmalschutz nutzen", formuliert Oskar Tschörner einen Grundsatz des StadtGut-Vereins.

Der Kampf um das Gut war nicht einfach, erinnert er sich. Das Land Berlin als Eigentümer des Stadtguts hatte kein Geld für Instandhaltung und Sanierung. "Anstatt seiner Denkmalschutzverpflichtung nachzukommen, sollte der Liegenschaftsfonds des Landes das Gelände damals verkaufen", sagt Tschörner. Auf 770.000 Euro hatte ein Sachverständiger den Wert angesetzt, davon null Euro für die stark heruntergekommenen Gebäude. Der Kaufpreis zusammen mit den voraussichtlichen Sanierungskosten habe plötzlich Dimensionen angenommen, die die Grenzen des Vereins überschritten. Dass er trotzdem das Gut übernehmen konnte, lag ausgerechnet an den Altlasten. "Nach vier Jahren harter Verhandlungen mit dem Liegenschaftsfonds bescherte uns das Gutachterurteil ‚Altlastenverdachtsstandort‘ den Durchbruch", erzählt Tschörner. Denn auf dem Grundstück befanden sich früher unter anderem eine Tankstelle und ein Maschinenpark. Als der Verdacht auf Verunreinigungen aufkam, investierte der Verein 16.000 Euro für ein entsprechendes Gutachten und machte dem Liegenschaftsfonds das schließlich erfolgreiche Angebot: Der Verein verpflichtet sich, die Altlasten bis zur Höhe des Verkehrswertes zu beseitigen. "Den konnten wir auf 360.000 Euro runterhandeln", so Tschörner. Grundstück und Gebäude selbst haben nur 1 Euro gekostet. Zum Schutz vor Spekulanten hat der Verein dann zum 1. Januar 2006 das Stadtgut an eine Stiftung übertragen. Ein Erbbaupachtvertrag garantiert ihm das Nutzungsrecht.

Bei der Sanierung spielen Ökologie und ein effizienter Umgang mit Energie eine große Rolle. Für das Energiekonzept wurden die Berliner "THP Architekten" gerade mit dem 2. Platz im Energiewettbewerb "gut verzahnt geplant" ausgezeichnet, den

das Wuppertal Institut für Klimaforschung und das ifeu-Institut für Energie und Umwelt im Auftrag des Bundesumweltministeriums ausgelobt hatte. "Jedem StadtGut-Bewohner steht für seinen gesamten Lebensbedarf eine Leistung von 2.000 Watt pro Stunde zur Verfügung, inklusive Ernährung, Verkehr, Produktion und so weiter", erklärt THP-Architekt Andreas Hoffmann. "Das entspricht dem Verbrauch von zwanzig 100-Watt-Glühlampen im Dauerbetrieb."

Wie im Passivenergiehaus

2.000-Watt-Gesellschaft nennt sich deshalb dieses energiepolitische Modell, das im Rahmen des Programms Novatlantis an der Eidgenössischen Technischen Hochschule Zürich entwickelt wurde. Auf den Gebäudebereich entfällt davon etwa ein Fünftel: Auf's Jahr gerechnet macht das pro Person maximal 4.000 Kilowattstunden aus. "Das rechnerisch ermittelte Ergebnis beim Modellprojekt StadtGut Blankenfelde liegt bei 2.555 Kilowattstunden, also um 35 Prozent besser als die Vorgabe", so Hoffmann. Möglich wird das durch die besondere Dämmung, die das Gut auf den Energiestandard von Passivhäusern gebracht hat. Fossile Brennstoffe werden gar nicht genutzt, stattdessen vor allem Sonnenenergie und Biomasse wie Holzhackschnitzel und Biogas. Alle Baustoffe sind besonders umweltverträglich, hinzu kommt eine nachhaltige Wasserversorgung.

Auch in die Nachbarschaft wurde viel Energie investiert. Nach anfänglichen Vorbehalten der Bewohner Blankenfeldes und der Angst vor Spekulanten aus dem Westen sind nun offenbar alle beruhigt. "Viele finden es toll, dass hier abends endlich wieder Licht brennt", freut sich Tschörner.