

Baugemeinschaften

Bauen und Wohnen in der Gemeinschaft



Initiative
kostengünstig
qualitätsbewusst
Bauen
umweltgerecht
innovativ
bezahlbar



Impressum

Herausgeber:

Kompetenzzentrum der Initiative
„Kostengünstig qualitätsbewusst Bauen“ im

Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung (BBSR) im
Bundesamt für Bauwesen und Raumordnung (BBR)
Fasanenstraße 87, 10623 Berlin
Telefon: (03018)401-3444
Telefax: (03018)401-3449
E-mail: kompetenzzentrum@bbr.bund.de
www.kompetenzzentrum-iemb.de

Konzeption, Bearbeitung und Grafik

Institut für Erhaltung und Modernisierung
von Bauwerken e.V. an der TU Berlin (**IEMB**)
Salzufer 14
10587 Berlin

Druck

Dieser Bericht soll dem interessierten Kreis der privaten Bauherren und Eigentümer Informationen, Tipps und Anregungen geben. Er will und kann Gesetzestexte nicht ersetzen. Bei Rechtsfragen sollten daher immer die zuständigen Behörden oder die allgemein zur Rechtsauskunft befugten Stellen befragt werden. Dort können Sie z.B. auch Ausführungsbestimmungen erfahren, die nicht immer alle dargestellt werden können und die häufig von Bundesland zu Bundesland verschieden sind.

Bearbeitungsstand: Dezember 2008

Stand: Februar 2009

Alle Rechte vorbehalten



Baugemeinschaften

Bauen und Wohnen in der Gemeinschaft

Bearbeitung:

Projektleitung:

Dipl.-Ing. Andreas Rietz, Architekt BDB

Wissenschaftliche Mitarbeit:

Dipl.-Ing. Heidemarie Schütz

Mitarbeit:

Doris Meyer
Hannes Müller

u.a.

Inhalt

1	Einleitung	5
2	Hintergrund	6
2.1	Definition	
2.2	Entwicklungsgeschichte	6
2.3	Vorteile des Bauens in der Gemeinschaft	7
2.3.1	Bildung von Wohneigentum in der Stadt – gemeinsames Planen, Bauen und Leben	7
2.3.2	Soziale Aspekte für das einzelne Mitglied der Baugemeinschaft	8
2.3.3	Wohnqualitäten und gestalterische Potenziale	8
2.3.4	Städtebau / Stadtentwicklung	9
3	Der Weg einer Baugemeinschaft	10
3.1	Motivation der verschiedenen Interessensgruppen	11
3.2	Formen der Initiativen	12
3.2.1	Bauherren-Initiative	12
3.2.2	Architekten-Initiativen	13
3.2.3	Kommunale Initiativen	13
3.3	Phasen der Realisierung	13
3.3.1	Interessensfindung	14
3.3.2	Planungs- und Bauphase	15
3.3.3	Wohnphase	15
3.4	Rechtsformen	16
3.4.1	Gesellschaft bürgerlichen Rechts (GbR)	16
3.4.2	Eigentümergeinschaft nach dem Wohneigentumsgesetz (WEG)	16
3.4.3	Genossenschaftliche Baugemeinschaften (eG)	17
4	Realisierte Projekte	18
4.1	Baugemeinschaften mit individueller Eigentumsbildung	18
4.1.1	Bauherren-Initiative	18
	E3 in Berlin	18
	RuSc in Berlin	22
	Kleehäuser in Freiburg	25
4.1.2	Kommunale Initiative	28
	Prisma in Tübingen	28
	Kochstraße 31 in Leipzig	31
4.1.3	Architekten-Initiative	33
	Ten in One - Anklamerstraße 52 in Berlin	33
	Haus am Platz in Tübingen	36
	Magazin im Loretto-Areal in Tübingen	36

4.2	Genossenschaftliche Baugemeinschaften	42
4.2.1	Bauherren-Initiative	42
	Gemeinschaftlich Wohnen eG in Wiesbaden	42
	Fidicinstraße 18 eG in Berlin	45
	Greves Garten in Hamburg-Bergedorf	48
	Arche Nora - Hamburger Hochstraße in Hamburg	51
4.3	Sonderformen des gemeinschaftlichen Bauens	53
4.3.1	Kommunale Initiative	53
	NettWork Haus in Karlsruhe	53
4.3.2	Bauherren-Initiative	56
	ZAG in Karlsruhe	56
5	Finanzierung und Förderung	59
5.1	Finanzierungsaspekte	59
5.1.1	Interessensfindungsphase	59
5.1.2	Planungs- und Bauphase	59
5.1.3	Wohnphase	60
5.2	Förderungen	61
5.2.1	Staatliche Fördermöglichkeiten	61
5.2.2	Kommunale Fördermöglichkeiten	61
6	Resümee und weiterer Handlungsbedarf	63
6.1	Resümee aus den Erfahrungswerten der Projektbeteiligten	63
6.1.1	Bauherren	63
6.1.2	Planer und Architekten	65
6.1.3	Kommunen	65
6.1.4	Allgemein	66
6.2	Handlungsbedarf seitens der Kommunen – Baugemeinschaften als Instrument der Stadtentwicklung	67
7	Informationen	70
7.1	Internet	70
7.2	Literatur	70
	Literaturnachweis	71
	Bildnachweis	76

1 Einleitung

Die Nachfrage von privaten Bauherren nach gemeinschaftlichen Bauvorhaben für selbstgenutztes Wohnen in städtischen Mehrfamilienhäusern wächst seit Jahren stetig an. Bekannt gewordene Projekte hierfür gibt es beispielsweise in Berlin, Hamburg, Freiburg und Tübingen. Dabei zeichnet sich ein Wandel bei Wohneigentums- und Bauinteressierten ab, die individuelle Wohnformen gerade in Ballungsgebieten für sich entdecken und nach eigenen Bedürfnissen sowie kostengünstig baulich realisieren möchten. Bauen in der Gemeinschaft kann vor allem in begehrten städtischen Lagen für die Bauherren wesentliche Kostenvorteile gegenüber Bauträger- oder Investorenangeboten bieten. Ebenso gilt für diese Bauherrenschaft das Einfamilienhaus nicht mehr als einzige Möglichkeit eigene Wohnvorstellungen zu verwirklichen.

Mit gemeinschaftlichen Bauvorhaben ist das Bedürfnis der Mitsprache an der individuellen Planung, Ausstattung und Nutzung der eigenen Wohnung bis hin zur architektonischen Gestaltung des Gebäudes verbunden. Genauso wichtig ist die selbstgewählte Nachbarschaft, insbesondere wenn innerhalb dieser Gemeinschaft weitere sozialkulturelle Ziele verfolgt werden. Letztere können Mehrgenerationslösungen oder andere integrative Ansätze für gegenseitige Unterstützungen sein, die das nachbarschaftliche Wohnumfeld mit einbeziehen. Damit tragen Baugemeinschaftsprojekte dazu bei die allgemeine Wohn- und Lebensqualität in städtischen Quartieren verbessern. Das oftmals hohe Engagement der

gemeinschaftlichen Bauvorhaben fördert die gesellschaftliche Durchmischung und kulturelle Vielfalt und wirkt einer weiteren Abwanderung von Familien in Randgebiete entgegen.

Nicht nur die Bauherren haben dabei die Vorteile für sich entdeckt, sondern auch Planer und Stadtverwaltungen erkennen mehr und mehr die Potenziale, die in dieser Organisationsform des Bauens und Wohnens stecken. In der Realisierung gemeinschaftlicher Bauvorhaben ergeben sich unterschiedliche Gestaltungsmöglichkeiten.

Mit der vorliegenden Broschüre werden zunächst die Hintergrundinformationen über die Begrifflichkeit der Baugemeinschaften, deren Entwicklungsgeschichte und Vorteile im Hinblick auf die Wohneigentumsbildung, sozialen Aspekte, möglichen Wohnqualitäten sowie die Stadtentwicklung gegeben.

Die Darstellung des Weges zur Baugemeinschaft mit den wichtigsten Planungs- und Realisierungsaspekten dient als Anleitung für interessierte Bauherren, die durch eine Dokumentation verschiedener beispielhafter und bereits realisierter Projekte ergänzt wird.

Aus den Erfahrungen der Beteiligten werden, soweit möglich, wiederholt anzutreffende Probleme aufgezeigt und weitere Handlungsansätze formuliert, bei denen z.B. die Kommunen Hilfestellungen geben können.

2 Hintergründe

2.1 Definition

Der Begriff Baugemeinschaft impliziert die Schaffung von selbstgenutztem Wohneigentum, das auf Wunsch einer Gruppe von Bauherren in Eigenregie mit professioneller Unterstützung und in der Regel als mehrgeschossiges Gebäude baulich umgesetzt wird. Im Vordergrund steht dabei das gemeinschaftliche Bauen und Wohnen unter Beteiligung der Bauherren an der Planung und Einflussnahme an der Umsetzung individueller Bedürfnisse mit dem Vorteil des kostengünstigeren Bauens in der Gemeinschaft.

Die Baugemeinschaften, die nachfolgend thematisiert werden, sind nicht zu verwechseln mit Baugruppen, die aus einzelnen Bauherren bestehen, jeweils unabhängig

voneinander planen, mit eigenen Architekten oder Bauträgern bauen und sich nur bei Bedarf für die gemeinsame Auftragsvergabe z.B. von Hausanschlüssen oder für eine Grundstücksaufteilung in einzelne Bauparzellen zusammenschließen.

Als Baugemeinschaft gilt auch nicht ein von Bauträgern initiiertes und fertig geplantes Bauprojekt, bei dem die Gruppenbildung erst im Nachhinein und ohne Einflussnahme der Bauherren vorgenommen wird. Hierbei können die späteren Bewohner wenn überhaupt nur minimal auf die Gestaltung ihrer Wohnungen Einfluss nehmen. Diese Vorhaben sind eher mit herkömmlichen Bauträgerprojekten vergleichbar. [2-1]

2.2 Entwicklungsgeschichte

Das Interesse an der gemeinschaftlichen Umsetzung von Wohnbauvorhaben privater Bauherren entstand im Zuge der Entwicklungen des selbstorganisierten Wohnens in den vergangenen Jahrzehnten. Dessen Wurzeln reichen von den Genossenschaften der 20/30er Jahre als Teil der damaligen Wohnungsreformbewegung, den Kommunen und Wohngemeinschaften der 68er Jahre bis hin zu den sozialen und ökologischen Alternativmodellen in den 80er Jahren.

Während sich in der Zeit zwischen den beiden Weltkriegen die Genossenschaftskultur aufgrund des ökonomischen Problems der Wohnungsversorgung entwickelte, bildeten sich die Wohnalternativen in den 68er und 80er Jahren auch aus politischen und kulturellen Bedürfnissen. Beides trifft auf die heutigen Baugemeinschaften nicht unbedingt zu. Obgleich die Finanzierungsfrage auch heute noch im Vordergrund steht, hat bei dieser Bauform die qualitative und nutzungsgerechte Erstellung von Wohnraum, die sich von herkömmlichen oft teureren Wohnungsangeboten abhebt, oberste Priorität. Die Gruppenbildung ist dabei ein wesentliches Mit-

tel, die vorgenannten Ziele umzusetzen, mit dem willkommenen Nebeneffekt, dass daraus eine gut funktionierende Nachbarschaft entsteht. Auch bilden die heutigen Bauherren, die sich für dieses Modell der Wohnraumbeschaffung engagieren, einen erweiterten Interessentenkreis gegenüber früher, der auf der Suche nach neuen Wohn- und Lebensformen ist. Dabei sind alle Altersklassen und -schichten vertreten und eine generationsübergreifende Gruppenstruktur – vor allem Kinder sind gerne gesehen – geradezu erwünscht. Die durchmischte Zusammensetzung von Baugemeinschaften spiegelt die Liberalisierung, den Wertewandel und die demographische Entwicklung unserer Gesellschaft der letzten 35 Jahre wieder, bei der die Selbstorganisation der Verbesserung der eigenen Bedürfnisse und den sozialräumlichen Strukturen dient. Es gibt heute Beispiele für Baugemeinschaften, die als Bestandteil ihres Konzepts Kinder- und Altenbetreuungen, Pflegedienste sowie Freizeit- und Kulturangebote integrieren. Das Maß des persönlichen Engagements der Bewohner für soziale Dienste und gemeinschaftliche Aktivitäten bleibt dabei selbstbestimmt. [2-2]

2.3 Vorteile des Bauens in der Gemeinschaft

2.3.1 Bildung von Wohneigentum in der Stadt – gemeinsames Planen, Bauen und Wohnen

Die Baugemeinschaft verbindet das Ziel, sich gemeinsam ein Wohnhaus zu bauen oder umzubauen, um selbst darin zu wohnen. Häufig übernehmen die einzelnen Mitglieder dabei Aufgaben, die sonst ein Investor oder Bauträger ausführt. Damit ist in der Regel der Aufwand für den Einzelnen höher, dafür ist er jedoch auch in den laufenden Prozess eingebunden und kann das Gebäude aktiv mitgestalten.

Das gemeinschaftliche Bauvorhaben kann als Neubau oder Umbau und Modernisierung eines Altbaus entstehen. Für ein neu zu errichtendes Gebäude bieten sich häufig innerstädtische Baulücken in gewachsenen Quartieren auf Grund der überschaubaren Grundstücksgrößen an. Ebenso interessant für Baugemeinschaften sind neu entwickelte Quartiere, die meist in innerstädtischen Randlagen auf brachliegenden Arealen entstehen. Dort werden in der Regel Neubauten umgesetzt. Häufig befinden sich dort auch ungenutzte Gebäude, wie z.B. Gewerbe-, Kasernen- und Klosterbauten, etc., die sich für Liebhaber historisch wertvoller Architektur zur Umsetzung eines gemeinschaftlichen Wohnbauprojekts sehr gut eignen.

Begünstigt durch ein zunehmendes Interesse an Baugemeinschaften entwickeln sich neue Netzwerke mit Informationsangeboten für Interessierte. So gibt es beispielsweise Zusammenschlüsse von Fachplanern, um ihre Kompetenzen für gemeinschaftliche Wohnbauprojekte zu transportieren sowie Interessensorganisationen, die Kurzinformationen über laufende Baugemeinschaften mit Links zu deren Webseiten anbieten. Auch Kommunen richten immer mehr Informationsplattformen ein, um die Entwicklung von Baugemeinschaften zu

fördern, Grundstücke zu vermitteln oder Optionen speziell für Baugemeinschaften bekannt zu geben.

Ein wesentlicher Grund für die große Nachfrage liegt in der Tatsache, dass das Bauen in einer Baugemeinschaft gegenüber dem Erwerb einer Wohnung von einem Investor oder Bauträger meist deutlich günstiger ist, da der Aufschlag für Gewinn und Risiko nicht anfällt.

Ein weiterer finanzieller Aspekt betrifft die niedrigeren Nebenkosten, die bei einem gemeinschaftlichen Bauvorhaben gegenüber einem Projekt eines einzelnen Bauherren sowohl für den Bau selbst als auch während der Nutzung anfallen. So ist die Grunderwerbssteuer für Mitglieder einer Baugemeinschaft bei Beachtung der steuerlichen Rahmenbedingungen deutlich geringer, da sie im Gegensatz zum Kauf vom Bauträger nur auf die Kosten des Grundstücksanteils erhoben wird. [2-3]

Unter Umständen können auch Kosten durch die eigenständige Organisation der Selbstnutzer in der Planungs- und Bauphase eingespart werden. Die Festlegung individueller Eigenleistungen der einzelnen Bauherrenhaushalte ist möglich und trägt zur Kostensenkung bei. Damit wird das selbstgenutzte Wohneigentum in der Stadt auch für Haushalte mit mittleren Einkommen erschwinglich.

Letztendlich besteht auch die Möglichkeit, Nutzungsmischungen durch Einbindung von Kleingewerbe, wie z.B. kleine Läden oder Büros im Erdgeschoss, zu realisieren. Die Gewerbeeinheiten können von den zukünftigen Bewohnern selbst genutzt oder an Außenstehende vermietet werden. Für das gesamte Projekt kann dies eine Erleichterung bei der langfristigen Finanzierung bedeuten.

2.3.2 Soziale Aspekte für das einzelne Mitglied der Baugemeinschaft

Ein wesentlicher Vorteil von gemeinschaftlichen Bauprojekten ist die Möglichkeit der Umsetzung eigener Wohnvorstellungen, bei der ggf. auch neue Arten von Lebenskonzepten einfließen können. Zudem ist der Bauherr bei diesem Vorhaben nicht auf sich alleine gestellt, sondern kann von dem Austausch von Wissen und Problemlösungsvorschlägen in einer Gemeinschaft profitieren. Die Kompetenzen und Erfahrungen ergänzen sich und werden gebündelt.

Die Baugemeinschaft ermöglicht darüber hinaus das Zusammenleben in einer selbstgewählten Gruppe, das über die herkömmliche nachbarschaftliche Kontaktpflege hinausgeht und zu einer stabilen Hausgemeinschaft führen kann. Durch den gemeinschaftlichen Planungs- und Bauprozess entsteht schon vor dem

Einzug eine enge nachbarschaftliche Bindung unter den Mitgliedern. Da die Baugemeinschaft neben den eigenen Wohnungen auch Gemeinschaftsflächen und zum Teil auch Gemeinschaftsräume plant, setzen sich die zukünftigen Bewohner bewusst damit auseinander, wie sie das soziale Leben in ihrem Haus gestalten möchten. Es ist selten, dass die einzelnen Bauwilligen schon ein konkretes Bild von der Art des Zusammenlebens haben, vielmehr entwickelt sich dieses im Laufe des Planungsprozesses. Durch die Gemeinschaft entstehen viele Möglichkeiten der Knüpfung von freizeithlichen sowie beruflichen Kontakten und ggf. der weitergehenden gegenseitigen Unterstützung, wie z.B. der Kinder- und Seniorenbetreuung, der Einrichtung einer gemeinsamen Gästewohnung oder eines eigenen Kindergartens.

2.3.3 Wohnqualitäten und gestalterische Potenziale

Durch die intensive Beteiligung der späteren Nutzer ermöglichen Baugemeinschaften bedarfsgerechte Wohnungsgrundrisse und Gebäudekonzepte. Innerhalb eines Gesamtkonzepts für den Gebäudeentwurf – der bestimmte Parameter wie die Konstruktion, die Haustechnik oder die Fassadengestaltung festlegt – sind die einzelnen Wohnungen bezüglich der Grundrisse und Materialien nach den individuellen Vorstellungen gestaltbar. [2-4]

Die Mitbestimmung kann auf allen Ebenen geschehen – gestalterisch und technisch bis hin zur Organisation – und die Gemeinschaft erfährt in der Diskussion ein erweitertes Spektrum, aus dem sich effektive Lösungen herauskristallisieren können. Die Gemeinschaft entscheidet auch darüber, welche organisatorischen Aufgaben sie selbst wahrnehmen möchte und welche sie aus Zeit- oder Kompetenzgründen einem Fachmann überlässt.

Im Verlauf der Planung entwickeln die einzelnen Baugemeinschaftsmitglieder ihre Vorstellungen weiter, wie sie woh-

nen möchten und mit welchen Materialien gebaut werden soll. Dadurch kann ein für sie hochwertiges Ergebnis erzielt werden, das nicht unbedingt mit Mehrkosten verbunden sein muss. So besteht die Möglichkeit, Wohnungen auf die persönlichen Lebensumstände und Bedürfnisse auszurichten, z.B. durch familien- und kinderfreundliche, altersgerechte, barrierefreie Grundrisskonzeptionen etc. Es können sich verändernde Bedürfnisse mit Hilfe von versetzbaren Innentrennwänden und ggf. Wohnungstausch innerhalb der Gemeinschaft berücksichtigt werden. Außerhalb der Wohnung bieten gemeinschaftlich nutzbare Räume wie z.B. Sauna, Werkstatt, Veranstaltungsräume, Gästezimmer und Gemeinschaftsflächen im Außenbereich wie z.B. Dachterrassen, Gartenlauben etc. eine erhebliche Steigerung der Nutzungsmöglichkeiten und damit des Wohnkomforts mit einem relativ geringen finanziellen Aufwand für den Einzelnen. Darüber hinaus können die Kosten für Energie und Heizung durch ein auf die Bewohner abgestimmtes Energie- und Haustechnikkonzept beträchtlich gesenkt werden.

2.3.4 Städtebau / Stadtentwicklung

Die frühzeitige Einbindung der späteren Bewohner fördert die nachbarschaftliche Solidarität. Es entstehen Hausgemeinschaften mit großer innerer und äußerer Stabilität. Die dabei entwickelte hohe projektinterne Beteiligungskultur wirkt sich häufig auch auf das nachbarschaftliche Umfeld aus, so dass Baugemeinschaften oft durch Engagement und Identifikation zur Verbesserung der allgemeinen Wohn- und Lebensqualität in städtischen Quartier beitragen. Dies kann z.B. über Straßenfeste, die Vermietung von Veranstaltungsräumen oder die Integration eines Nachbarschaftscafés stattfinden.

Mit der Schaffung von Wohnungen in Form von Baugemeinschaften besteht für Städte die Chance, eine aktive Bewohnerschaft in die Innenstädte zu holen bzw. dort zu halten und die kommunikative Infrastruktur aufzufrischen. Baugemeinschaften entwickeln oft den Ehrgeiz nachhaltige Netzwerke einzurichten, um den nachbarschaftlichen Austausch zu fördern und berufliche Kontakte zu knüpfen. Weiterhin haben die Bedürfnisse von Familien bezüglich ihres Lebens- und Arbeitsumfeldes einen erheblichen Einfluss auf die städtebauliche und sozialräumliche Struktur. [2-5]

Vorteile des gemeinschaftlichen Bauens privater Bauherren:

- Baugemeinschaften fördern eine verantwortungsvolle und engagierte Bewohnerstruktur, die bereits beim gemeinsamen Planen und Bauen die Grundlage für eine gute Nachbarschaft im Quartier legt.

- Durch die frühzeitige Einbindung in die Entscheidungsprozesse wird die Identifikation mit dem späteren Lebensraum gestärkt.
- Durch die aktive Beteiligung und laufende Abstimmung können bedarfsgerechte Gebäude- und Freiflächenkonzepte im Stadtquartier geschaffen werden.
- Baugemeinschaften tragen zur Sicherung und Weiterentwicklung der kulturellen und infrastrukturellen Angebote der Stadt bei.
- Die sozialen und räumlichen Vorteile können der Abwanderung – vor allem von Familien – in Randgebiete entgegenwirken.
- Baugemeinschaftsprojekte dienen der Aktivierung von Baulücken, Brachen und Altbaubeständen. Die Entwicklung von Baugemeinschaftsquartieren ist ein wichtiger Beitrag bei der Schaffung von neuen Stadtquartieren.
- Des Weiteren fördern gemeinschaftliche Bau-/ Wohnprojekte mit generationsübergreifenden, integrativen Konzepten in funktionierenden Nachbarschaften eine gesellschaftliche Durchmischung und wirken sich positiv und stabilisierend auf – insbesondere benachteiligte – Bezirke der Stadt aus.

3 Der Weg einer Baugemeinschaft

Baugemeinschaften entstehen aus unterschiedlichen Motivationen, werden von privaten Interessenten aber auch von Architekten sowie Kommunen initiiert und können durch unterschiedliche Gestaltung der Eigentumsformen und Realisierungsphasen geprägt sein. Diese Faktoren wirken sich verschieden auf die Organisationsstruktur aus.

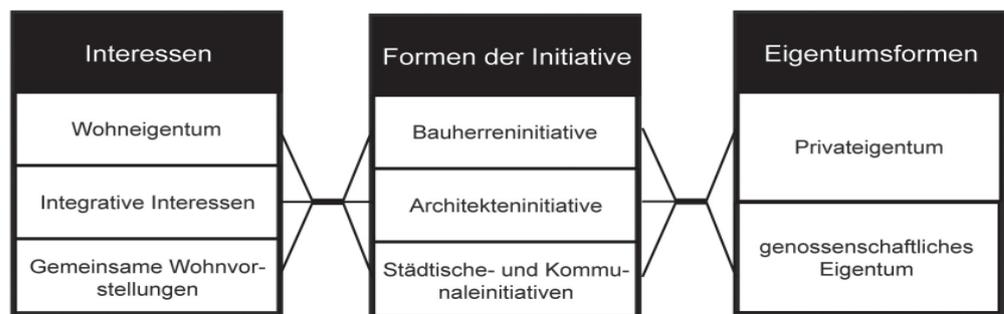
Dabei ist theoretisch jede Kombination der Interessen, Initiativarten und Eigentumsformen möglich:

Entscheidende Faktoren für die Entwicklung einer Baugemeinschaft:

- Motivation und Interessen
- Form der Initiative
- Phasen der Realisierung
- Eigentumsform

▼

Organisationsstruktur



Generell zeichnen sich gemeinschaftliche Bauprojekte durch einen wesentlich höheren Organisationsaufwand für Bauherren und Planer aus als herkömmliche Bauvorhaben. Voraussetzung für das Gelingen ist, dass in der Gründungsphase der Baugemeinschaft die Weichen richtig gestellt werden. Je mehr Übereinstimmung in der Zielsetzung und Vorgehensweise herrscht, desto erfolgreicher und befriedigender stellt sich die Entwicklung eines Baugemeinschaftsprojekts für alle Beteiligten dar. Um gemeinsame Ziele zu entwickeln und zu formulieren, gilt es herauszufinden, wie das zukünftige Zusammenleben gestaltet werden soll und welche Bedürfnisse den Einzelnen zur Teilnahme an dem gemeinschaftlichen Projekt motivieren. Dabei ist eine Ausgeglichenheit zwischen individuellen Interessen und übergeordneten gemeinsamen Zielen anzustreben. [3-1]

Um Entscheidungsprozesse zu beschleunigen und zu vereinfachen ist es ratsam, dass die Gruppe zu einem frühen Zeitpunkt eine klare Aufgabenverteilung vornimmt. Eine thematische Verteilung der Aufgaben hat sich hierbei als sinnvoll erwiesen. Diese könnte beispielsweise nach den Themen: Organisation, Finanzen, Recht,

Gestaltung und Technik vorgenommen werden. Es ist ratsam, dass bei den Treffen jeweils eine Person die Gesprächsleitung und eine andere die Protokollführung übernimmt. Zudem sollte sich die Gruppe darüber einigen, mit welcher Mehrheit Beschlüsse gefasst werden sollen.

Unbedingt sollte ein erfahrener Rechtsbeistand beteiligt werden, der die rechtlichen Vereinbarungen entwirft und den Interessen der Gemeinschaft anpasst. Für die Prüfung von Finanzierungsmöglichkeiten und -konditionen empfiehlt es sich, einen verlässlichen und unabhängigen Finanzierungsberater hinzuzuziehen. Weiterhin besteht die Möglichkeit, Erfahrungswerte bezüglich Organisation und Umsetzung von bereits realisierten Baugemeinschaften zu nutzen. Die Kontaktaufnahme kann über die entsprechenden Internetportale geschehen. Im Folgenden werden die Aspekte der verschiedenen **Motivationen** und **Interessen** der Baugemeinschaften, die **Formen der Initiative**, **Phasen der Realisierung** sowie die **möglichen Rechtsformen**, die für die Organisation eines gemeinschaftlichen Bauvorhabens entscheidend sind, ausführlicher beschrieben.

3.1 Motivation der verschiedenen Interessensgruppen

Die Motivation interessierter Bauherren für das gemeinschaftliche Bauen und damit verbunden das Ziel, eine favorisierte Wohn- und Lebensform zu realisieren, ist sehr unterschiedlich und mündet in der Regel in einer Gruppe von Gleichgesinnten. Kulturelle und soziale Modelle, nach denen sich das Wohnen organisiert, stehen häufig im Mittelpunkt der

gemeinschaftlichen Interessen. Nachfolgend sind die Merkmale der Interessensgruppen als Überblick dargestellt. Da sich das Thema Baugemeinschaft in ständiger Fortentwicklung befindet, ist dieses als vorläufig zu betrachten. Die Übergänge zwischen den einzelnen Gruppen sind dabei gleitend, ggf. gibt es auch Verknüpfungen der Merkmale.

	Gruppen mit primären Interesse an Wohneigentum	Gruppen mit gemeinsamen sozialen Wohnvorstellungen	Gruppen mit integrativen Ansätzen
Profil	Unterschiedliches Alter und Lebenslagen. Oftmals ähnliche sozialkulturelle Interessen.	Unterschiedliches Alter, oft ähnliche Lebenssituationen wie z.B. Alleinstehende mit/ohne Kinder, aber ähnliche sozialkulturelle Interessen.	Sehr durchmischte Gruppe, die als Gemeinsamkeit den Integrationsgedanken mit hohem sozialen Engagement hat.
Entstehung/ Initiative	Private Initiative von einzelnen Bauherren oder Architekten.	Private Initiative oder aus einer bestehenden Gruppe von Bauinteressierten heraus.	Meist aus schon bestehenden Strukturen wie z.B. einem Verein heraus.
Interessen/ Absichten	Schaffung von individualisiertem, kostenreduziertem Wohnraum in bestimmter innenstädtischer Lage. Häufig mit der Absicht ökologische, energiesparende Wohnhäuser und/oder bestimmte Haus-/ Wohntypen zu realisieren. Häufig Verwirklichung eigener Wohn- und Lebensformen.	Verwirklichung eigener Wohn- und Lebensformen in einer selbstgewählten Gemeinschaft mit sozialem Rückhalt. Häufig Schaffung von Generationenbeziehungen auch außerhalb der Familie. Bündelung von Kompetenzen der Generationen, Nutzung gegenseitiger Hilfe u.U. Ergänzung durch professionellen Service.	Schaffung von individualisiertem Wohnraum mit sozialem Rückhalt in der selbstgewählten Gemeinschaft und Priorität des generationsübergreifenden Zusammenlebens. Integration von sozialen Einrichtungen, wie z.B. Kinder- und Seniorenbetreuungseinrichtungen, Stadtteilcafé's, etc. in denen sich die Bewohner engagieren können.
Organisationsformen	Zu Beginn oft kein fester Rahmen, in der Bauphase meist als GbR.	In der Bauphase als Genossenschaft oder als GbR.	Zu Beginn oft als Verein, in der Bauphase in der Regel als Genossenschaft.
Gemeinschaftseinrichtungen	Nicht die Regel, wenn dann aus ökonomischen Gründen, z.B. ein Gästezimmer oder eine Sauna, die von Bewohnern in wechselndem Turnus genutzt werden kann.	Häufig gemeinschaftlich nutzbare Räume und Flächen, die für Treffen und Veranstaltungen der Bewohner genutzt werden können.	Häufig mehrere gemeinschaftlich nutzbare Räume für die Bewohner und soziale Einrichtungen, die auch von Personen von außerhalb besucht werden können.

Tabelle 3.1: Interessensgruppen der Baugemeinschaften, z.T. nach [2-2]

3.2 Formen der Initiativen

In den meisten Fällen geht die Initiative für die Bildung einer Baugemeinschaft von einer Gruppe von Privatleuten aus. Baugemeinschaften können sich auf verschiedenen Wegen finden, u.a. über Foren oder Vereine, die entsprechende Informationsveranstaltungen anbieten oder gleichgesinnte Interessenten zusammen-

führen. Da verschiedene Stellen das Potenzial von Baugemeinschaften für sich entdeckt haben, gibt es mittlerweile unterschiedliche Formen der Initiativen wie z.B. die **Bauherren-, Architekten-, und kommunale Initiativen**, die nachfolgend näher erläutert werden:

3.2.1 Bauherren-Initiative

Von Bauherren initiierte Baugemeinschaften sind selbstorganisierte Zusammenschlüsse von Bauherren – eventuell aus einem Verein heraus – mit konkreten Zielen für das Zusammenleben in einer Hausgemeinschaft, die sich ein passendes Grundstück oder eine Immobilie sowie weitere Partner für die Realisierung suchen. Sie schließen sich bewusst zusammen, um ihre Wohnvorstellungen in Eigenregie zu entwickeln. Hierbei sollten frühzeitig gleichgesinnte Partner gesucht werden, damit dem Planungsprozess genügend Zeit eingeräumt werden kann.

Diese Form der Initiative erfordert beträchtliches Engagement der Bauinteressierten, bietet allerdings den größten Einfluss auf die Zusammensetzung der Gruppe und die Umsetzung ihres Bauvorhabens. Der Selbstfindungsprozess, in dem die Vorstellungen und Bedürfnisse formuliert und weitere Gruppenmitglieder gesucht werden, nimmt in der Regel einen längeren Zeitraum ein. Zu Beginn herrscht innerhalb der Gemeinschaft noch eine hohe Fluktuation, da sich erst innerhalb der Diskussionen herausstellt, welche Interessen die Gemeinschaft hat und wohin sie sich inhaltlich entwickelt.

Ein wichtiger Faktor ist dabei die Größe der Baugemeinschaft, da sich kleine Gruppen besser organisieren können und schneller zu Entscheidungen kommen.

Für größere Gruppen – ab ca. sechs bis acht Wohneinheiten – empfiehlt es sich, sowohl im Interesse der einzelnen Mitglieder als auch des Planers, einen Moderator einzuschalten, damit der Informations- und Kommunikationsaustausch effektiver gestaltet werden kann. Diese Aufgabe kann ein Projektentwickler bzw. Projektsteuerer übernehmen.

Für die Realisierung eines gemeinschaftlichen Bauvorhabens in Eigeninitiative ist meist die Grundstücksbeschaffung die größte Hürde, da geeignete Immobilien- oder Grundstücksangebote in der Regel nicht so lange vorgehalten werden, bis eine Gruppe ihren Planungs- und Abstimmungsprozess abgeschlossen hat. Dafür gibt es allerdings in vielen Kommunen Lösungsangebote, die sich beispielsweise durch besondere Vergabeverfahren oder langfristige Erwerbsoptionen auszeichnen. (Weitere Informationen hierzu s. *Kap. 5.2.2 Kommunale Unterstützung*.)

Ein wichtiges Kriterium bei der Auswahl des Architekten sind seine Kooperationsbereitschaft und die Fähigkeit, die teilweise divergierenden Wünsche der Gemeinschaft in baubare Pläne um zu setzen. Von Kommunen eingerichtete Beratungsstellen stellen häufig den Kontakt zwischen Bauwilligen und auf Baugemeinschaften spezialisierten Architekten her.

3.2.2 Architekten-Initiative

Ein wesentlicher Vorteil der Architekten-Initiative liegt in der von Beginn an professionellen Erarbeitung des Projekts für ein in der Regel bereits ausgewähltes Grundstück mit Kaufoption unter Berücksichtigung aller baurechtlichen und genehmigungstechnischen Randbedingungen.

Bei diesem Modell finden sich die Mitglieder der Baugemeinschaft aufgrund des vom Architekten erstellten Konzepts und haben in der Regel wenig Einfluss auf die Zusammensetzung der zukünftigen Bewohnerschaft und deren soziokulturelle Ausrichtung. Der Architekt moderiert die Baugemeinschaft entweder selbst oder zieht dafür einen Projektentwickler und/

oder -steuerer hinzu. Der Planungs- und Bauprozess wird straff, aber unter weitestgehender Berücksichtigung individueller Realisierungswünsche organisiert.

Das Maß der aktiven Beteiligungsmöglichkeit am Planungs- und Bauprozess kann jedoch abhängig von den festgelegten Parametern des Architekten sein. Häufig sind hierbei die Gebäudestruktur, das architektonische Erscheinungsbild in Form von Fassadengestaltung und prinzipieller Materialauswahl sowie die konstruktive Bauweise bereits definiert. Veränderungsmöglichkeiten ergeben sich für die Nutzer in jedem Fall zumindest in der Aufteilung, Ausstattung und ggf. Größe der einzelnen Wohnungen.

3.2.3 Kommunale Initiativen

Einige Kommunen nutzen das Potenzial der Baugemeinschaften, um bei der Umnutzung oder Neuerschließung von größeren städtischen Arealen einen attraktiven neuen Stadtteil mit hoher Identifikation der zukünftigen Bewohner zu schaffen. Dies kann so umgesetzt werden, dass die Stadt oder die Kommune die Baugrundstücke vorzugsweise an Baugemeinschaften vergibt, die Gruppenbildungen durch Informationsveranstaltungen anstößt und bis zur Beauftragung eines Architekten und/oder Projektentwicklers beratend begleitet. Darüber hinaus kann die Stadt die Baugemeinschaften durch eine zentrale Anlaufstelle gezielt durch Beratung, Vermittlung und Förderungen unterstützen.

Ein weiterer Vorteil einer städtischen oder kommunalen Initiative besteht darin, dass für die Durchführung von Baugemeinschaftsprojekten bauplanerische Festsetzungen und die Parzellierungen von Grundstücken bereits erfolgt sind. Die damit verbundene sichere Grundstücksoption, Kenntnis von Standort, Lage, Ausrichtung und baulichen Vorgaben bedeutet für die Baugemeinschaft eine erhebliche Zeit- und Aufwandsersparnis. [3-2] Dies trifft im Wesentlichen auch auf von Architekten initiierte Baugemeinschaftsprojekte zu, mit dem Unterschied, dass sich die Mitglieder der Baugemeinschaft nach kommunaler Initiative im Rahmen der Informationsveranstaltungen oder bereits im Vorfeld selbst finden.

3.3 Phasen der Realisierung

Die unterschiedlichen Phasen die eine Baugemeinschaft durchläuft, geben deren Handlungsbedarf vor. Ist zu Beginn die Zusammensetzung in der **Phase der Interessensfindung** noch recht unverbindlich, bedarf die **Planungs-** und **Bauphase** sukzessive konkreter Entscheidungen hinsichtlich der Planung, Finan-

zierung, des Grundstückkaufs, der rechtlichen Fragen und Beauftragungen, etc. Diese führen letztendlich zu einer bestimmten Eigentumsform für die **Wohnphase**. Wie sich der Ablauf im Konkreten darstellt, zeigt die folgende Übersicht und die anschließende weiterführende Erläuterung der einzelnen Phasen.

Merkmale	Rechtsform		Aufträge
Interessenfindung			
<ul style="list-style-type: none"> • Findung einer Initiativ- oder Gründungsgruppe mit gemeinsamer Zielstellung (Start mit einer kleinen Gruppe), • Definition der Baugemeinschaft – Größe, Zusammensetzung, • Standortsuche, Vorauswahl des Grundstücks, • Prüfung der finanziellen Ressourcen, • Kontaktaufnahme mit Baubehörde und Architekt, Klärung der baurechtlichen Rahmenbedingungen, Vorentwurf, • ggf. Erweiterung der Gruppe nach „Vorplanung“ (spätestens zur Ausführungsplanung). 	keine		Ggf. Architekt mit der Vorplanung
Planungsphase			
<ul style="list-style-type: none"> • Einholung fachlicher Beratung in Rechts-, Finanzierungs-, Buchhaltungs- und versicherungstechnischen Fragen, • Formale Gründung der Gemeinschaft – Schaffung der rechtlichen Rahmenbedingungen mit verbindl. Vereinbarungen • Schaffung der finanziellen Grundlagen, 	ggf. Planungsgesellschaft (GbR)	ggf. Planungsgesellschaft (GbR) oder Genossenschaft (eG)	Architekt und Fachplaner mit der Planung
<ul style="list-style-type: none"> • Kauf des Grundstücks bzw. der Immobilie, 			
<ul style="list-style-type: none"> • Planung des Bauvorhabens, • Reservierung bestimmter Wohnungen, • Ggf. Aufnahme weiterer Mitglieder, • Teilungserklärung, • Klärung von Sondernutzungsrechten f. Gemeinschaftsflächen, • Einholung der Baugenehmigung. 	Baugesellschaft (GbR) – Weiterführung der bestehenden oder Neugründung	Genossenschaft (eG)	Ggf. Projektentwickler bzw. -steuerer
Bauphase			
<ul style="list-style-type: none"> • Eröffnung eines gemeinsamen Baukontos, • Partizipation an weiterführender Planung und ggf. Realisierung des Bauvorhabens, • Rechnungsprüfung, Kostenkontrolle, • Klärung der Zahlungsmodalitäten, • Abnahme der Bauleistungen, 			Architekt mit der Baubetreuung
Wohnphase			
<ul style="list-style-type: none"> • Sondereigentumsbildung der individuellen Wohneinheiten (ggf. mit weiterem Sondereigentum wie z.B. Gewerbeeinheiten und Sondernutzrechte für Terrassen, Stellplätze etc.). 	Wohnungseigentümergeinschaft nach WEG		Gesetzlich vorgeschriebenen Verwalter
oder			
<ul style="list-style-type: none"> • Mietergenossenschaft mit Dauernutzungsrecht (wie seit Gründung in der Planungsphase) 		Genossenschaft (eG)	

Tabelle 3.2: Übersicht über die Realisierungsphasen, nach [2-1], [2-4], [3-2]

3.3.1 Interessensfindung

In der Phase der Interessensfindung besteht meist ein loser Zusammenschluss von Bauwilligen auf der Suche nach weiteren Mitgliedern mit ähnlichen Beweggründen und Zielsetzungen. Es werden die ersten Vorstellungen über das gemeinsame Bauen und Wohnen entwickelt. Da in dieser Phase die Zusam-

mensetzung der Bauwilligen ein hohes Maß an Unverbindlichkeit aufweist und noch keine Investitionen getätigt werden, hat die Interessensfindung meist keinen festen Rahmen. Manchmal bilden sich jedoch auch aus einem Verein heraus Gemeinschaften, die sich dann für konkretere Vorhaben zusammen finden.

3.3.2 Planungs- und Bauphase

In diesen Phasen werden auf gemeinschaftlichen Versammlungen, je nach Bedarf, ein bis vier Mal im Monat, Beschlüsse hinsichtlich der Zuteilung der Wohnungen sowie Gemeinschaftsflächen, der Gebäudekonzeptionierung, Auswahl des Architekten, Fachplaner und Baufirmen bis hin zur Auswahl von Materialien und der Klärung von Kosten- und Finanzierungsfragen getroffen. [2-1]

Wenn die Bauwilligen sich zu einer festen Gemeinschaft zusammengeschlossen haben und beginnen fachliche Beratung oder Planung in Anspruch zu nehmen, benötigen sie zur gegenseitigen finanziellen Absicherung rechtliche Rahmenbedingungen. Die gewählte Rechtsform (GbR oder Genossenschaft siehe *Kap. 3.4 Rechts-formen*) regelt insbesondere die finanziellen Verpflichtungen der Mitglieder, die Verteilung der Kosten, die Mitspracherechte und letztlich auch den Austritt aus der Gemeinschaft und dem Bauvorhaben. [3-3]

Es ist ratsam aber nicht unbedingt notwendig, dass für die Planungsphase und die Bauphase unterschiedliche Verträge abgeschlossen werden. Generell ist die Planungsphase mit der Beauftragung eines Architekten¹ – ggf. unter Einbeziehung eines Projektentwicklers/ -steuerers – verbunden, der die Moderation des gemeinschaftlichen Bauvorhabens übernimmt. Dies bedarf zunächst, falls der Grundstückskauf noch nicht getätigt wurde, einer rechtlichen Grundlage in Form einer Planungsgesellschaft (GbR) oder ggf. einer Genossenschaft, mit der die Gemeinschaft als Auftraggeber für die Entwurfsplanung auftreten kann, ohne gleich die Ausführungsplanung und die Baubetreuung beauftragen zu müssen. Spätestens für den Vertrag mit dem Grundstücksverkäufer, der Beauftragung konkreter Planungsleistungen, für Verträge mit Finanzierungsinstituten und letztendlich für die Beauftragung der am Bau beteiligten Firmen ist die Rechtsform für die Baugemeinschaft erforderlich.

3.3.3 Wohnphase

Die in der Bauphase bestehenden Rechtsformen (s. *Kap. 3.4 Rechtsformen*) münden in eine der zwei möglichen

Eigentumsformen. Zur Verdeutlichung ist dies nochmals im nachfolgenden Schaubild zusammengefasst:



Die Gesellschaft des bürgerlichen Rechts (GBR) wird in der Wohnphase in eine Wohneigentümergeinschaft nach WEG umgewandelt oder mündet in eine Mietergenossenschaft.

Die genossenschaftliche Baugemeinschaft (eG) aus der Bauphase bleibt für die Wohnphase bestehen.

¹ Bei von Architekten initiierten Baugemeinschaften verkürzt sich die Planungsphase aufgrund der bereits festgelegten Parameter. Hier ist eine vertragliche Rechtsform der Baugemeinschaft erst zum Zeitpunkt der Architektenbeauftragung nötig, die gleichzeitig mit dem Grundstückskauf verbunden ist. Ein separater Vertrag für eine Planungsgemeinschaft ist hierbei nicht zwingend erforderlich.

3.4 Rechtsformen

Die für Baugemeinschaften möglichen Rechtsformen sind auf die konkreten Bedürfnisse abzustimmen, da die einzelnen Varianten verschiedene Vor- und

Nachteile bieten und mit unterschiedlichen Risiken und Haftungen sowie Finanzierungsarten verbunden sind. [3-3]

3.4.1 Gesellschaft bürgerlichen Rechts (GbR)

Diese am häufigsten vorkommende Rechtsform zur Verwirklichung von Gemeinschaftsinteressen [2-4] kommt in der Planungsphase und/oder Bauphase zur Anwendung.

In der Planungsphase enthält der Gesellschaftsvertrag im Wesentlichen die Regelungen der Abstimmungsverhältnisse, Ein- und Austritte sowie Vertretungsformen. Ein Ausscheiden aus der Gesellschaft in dieser Phase ist noch relativ einfach möglich, soweit kein nachweisbarer Schaden der übrigen Gesellschafter entsteht.

Der Baugesellschaftsvertrag stellt eine systematische Erweiterung des Planungs-GbR-Vertrags dar und umfasst insbesondere die allgemeine Bauverpflichtung der Gesellschafter, Festlegungen hinsichtlich der Kostenverteilung sowie der Liquiditäts- und Zahlungsmodalitäten. Eine Absicherung gegen den Ausfall ei-

nes Gesellschafters bietet dieser Vertrag nicht, hierfür muss eine Versicherung abgeschlossen werden, die insbesondere Kreditinstitute einfordern. [2-1]

Jeder Interessent, der sich am gemeinschaftlichen Bauvorhaben beteiligt, wird Gesellschafter. Die Geschäftsführung und Vertretung kann entweder von allen Gesellschaftern gemeinsam oder aus den Reihen der Gesellschafter gebildet sowie auch extern, z.B. an einen Projektsteuerer, vergeben werden. Die Finanzierung erfolgt über eine Eigenkapitaleinlage der einzelnen Gesellschafter von 25 bis 35 % und über Darlehen für die restlichen 65 bis 75 %. Die laufenden Kosten der Gesellschaft werden individuell, je nach zukünftigem Anteil am gemeinsamen Eigentum, berechnet. Für Verbindlichkeiten während der Planungs- und Bauphase haften die Gesellschafter persönlich unmittelbar, unbeschränkt und gesamtschuldnerisch. [2-4]

3.4.2 Eigentümergemeinschaft nach dem Wohneigentumsgesetz (WEG)

Durch den notariell zu beurkundenden Teilungsvertrag² für das Gebäude wird die Gesellschaft des bürgerlichen Rechts aus der Bauphase in eine Wohnungseigentümergeinschaft nach dem Wohnungseigentumsgesetz (WEG) überführt. Bei der Wohnungseigentümergeinschaft erhalten die einzelnen Eigentümer das Sondereigentum an den einzelnen Wohnungen und einen sogenannten ideellen Bruchteil an Grund und Boden sowie den gemeinschaftlichen Gebäudeteilen [3-3]. Zusätzlich können Sondernutzflächen (wie z.B. Garten- oder Dachterrassenflächen) festgelegt wer-

den. Dabei wird für jede Wohnung ein eigenes Grundbuchblatt angelegt. Im Rahmen der Finanzierung kann darin eine individuelle Grundschuld eingetragen werden. Das bedeutet, dass kein Eigentümer für die Kreditverpflichtung des anderen aufkommen muss. [2-1]

Jeder Wohnungseigentümer kann seine Wohnung frei veräußern [3-3], es sei denn, den Hausbewohnern ist vertraglich ein Mitspracherecht bei dem Weiterverkauf einer der Wohnungen eingeräumt worden. In diesem Fall sollte jedoch berücksichtigt werden, dass ein Zustim-

²

Der Notar benötigt dazu eine Abgeschlossenheitserklärung – ein vom Architekten erstellter und von der Baubehörde genehmigter Aufteilungsplan, in dem alle zum Wohneigentum gehörenden Räume gekennzeichnet sind. [2-1]

mungsvorbehalt zwar sinnvoll hinsichtlich einer Sicherung der Zusammensetzung der Eigentümergemeinschaft sein kann. Er erschwert jedoch deutlich den Wiederverkauf der Wohnung und mindert damit auch den Beleihungswert im Rahmen der Finanzierung.

Alle Wohnungseigentümer bilden zusammen eine Eigentümergeinschaft, die einen gesetzlich vorgeschriebenen

Verwalter für Aufgaben, wie z.B. die Betriebskostenabrechnung und die Durchführung von Instandsetzungsarbeiten umfassen, bestellt. Die dafür anfallenden Kosten werden aus Rücklagen finanziert, die die Wohnungseigentümer, anteilig nach ihrem Miteigentum, bilden. Über Entscheidungen, die das gemeinschaftliche Eigentum betreffen, muss mit Mehrheitsbeschluss gemäß Eigentumsquote abgestimmt werden. [2-1]

3.4.3 Genossenschaftliche Baugemeinschaften

Auch die genossenschaftliche Eigentumsform ist für Baugemeinschaften interessant, es zeichnet sich dafür bereits eine steigende Nachfrage ab. Genossenschaftliche Formen bieten sich insbesondere beim Erwerb und der Modernisierung von bestehenden Wohnungsbauten an. Neuerdings werden verstärkt auch Wohnprojekte im Neubau realisiert, in die außerdem soziale Dienstleistungen integriert werden [3-4]. Bei vielen genossenschaftlichen Baugemeinschaften stehen sozialkulturelle, integrative Ziele im Vordergrund und bilden häufig das Motto der Genossenschaft.

Der Genossenschaftsansatz stützt sich auf die Prinzipien gemeinschaftlichen Eigentums, Selbstverwaltung, Selbsthilfe sowie Selbstverantwortung [3-5]. Bei diesem Erwerbmodell wird von der Initiativgruppe eine Genossenschaft (auch Mietergenossenschaft genannt) gegründet, die als Bauherr auftritt und deren Mitglieder die späteren Bewohner sind [3-6]. Diese beteiligen sich als Anteilseigner an der Genossenschaft, die wiederum Eigentümer des Gebäudes sowie des Grundstücks ist. Die Genossenschaftsmitglieder verfügen damit über ein Dauernutzungsrecht – einer Art Wohnrecht auf Lebenszeit, das langfristig bezahlbaren Wohnraum sichert. Sie haben jedoch kein Eigentumsrecht an der Wohnung, die somit nicht ohne weiteres weitervermietet werden kann und deren Anteile nicht frei veräußert werden dürfen. Genau wie bei Baugemeinschaften in Form einer GbR ist die Mitgestaltung der künftigen Bewohner an den Grundrissen sowie der Wohnungs- und Gebäudeausstattung möglich.

Die Genossenschaftsmitglieder haften lediglich mit den zu leistenden Genossenschaftsanteilen, die das Eigenkapital der Genossenschaft bilden. Die Höhe der zu übernehmenden Anteile richtet sich nach Festlegung in der Satzung der jeweiligen Genossenschaft [2-4] und liegt in der Regel weit unterhalb des zur Finanzierung von Wohneigentum erforderlichen Eigenkapitals. Die monatliche Mietzahlung hängt von der Finanzierung des Bauvorhabens durch die Genossenschaft ab [3-1].

Die Gründung einer Genossenschaft erfordert aufgrund bestimmter verfahrensrechtlicher Schritte einen erheblichen formellen Aufwand. So sind z.B. eine Satzung auszuarbeiten, eine Gründungsversammlung durchzuführen, ein Vorstand und Aufsichtsrat zu wählen sowie die Eintragung in das Genossenschaftsregister zu veranlassen, etc. [2-4] Die Genossenschaft kann jederzeit weitere Mitglieder aufnehmen. Ein Vorschlagsrecht für die Neuvergabe frei werdender Wohnungen – als partizipatives Belegungskonzept – schafft die Möglichkeit, die projektinterne Nachbarschaft mit zu gestalten. Dadurch wird die Integration neuer Mitbewohner erleichtert, Kontakte können schneller geknüpft und die Identifikation verstärkt werden.

Darüber hinaus kann das genossenschaftliche Bauprojekt auf Grund der preisgünstigen und lebenslangen Wohnraumversorgung eine sichere Altersvorsorge bieten. Diese kann durch den Kauf weiterer Geschäftsanteile – belegt mit einer gewinnbringenden Dividende – ergänzt werden. Der Erwerb von Genossenschaftsanteilen ist auch im Rahmen der staatlich geförderten „Riesterrente“ möglich.

4 Realisierte Projekte

Gemeinschaftliche Wohnbauprojekte stellen häufig herausragende architektonische Lösungen im städtischen Kontext, aber auch in der inneren Raumorganisation und -gestaltung dar. Zudem werden oftmals hochwertige energetische Konzepte umgesetzt, die das Gebäude und die Bauherren nachhaltig für die Zukunft rüsten. Die vielfältigen Umsetzungen der individuellen Bedürfnisse zeigen die Bandbreite der Möglichkeiten für Bauherren, die das Bauen und Wohnen in der Gemeinschaft für sich verwirklichen wollen. Dies verdeutlichen die realisierten Beispiele der Baugemeinschaften in unterschiedlichen Organisationsstrukturen, die im Folgenden dargestellt werden.

Die Projekte sind einer der beiden **Eigenumsformen** Wohneigentumsbildung und Genossenschaft zugeordnet. Eine weitere Differenzierung erfolgte in der Unterscheidung der verschiedenen **Initiativformen**, da diese für die Zielsetzung und Organisationsstruktur der Baugemeinschaft maßgeblich sind.

Dabei überwiegen derzeit die Baugemeinschaften, die in Wohneigentum münden. Jedoch gewinnen die genossenschaftlichen Baugemeinschaften an Bedeutung, was sich nicht zuletzt in der Anzahl der laufenden Projekte zeigt, die sich im Internet präsentieren

4.1 Baugemeinschaften mit Wohneigentumsbildung

4.1.1 Bauherren-Initiative

e3 in Berlin

Bauherren:	e3 Bau GbR
Interessen:	WEG in umweltfreundlicher Bauweise und städtischer Lage
Initiativart:	Bauherren-Initiative
Projektentwicklung / Architektur:	Kaden + Klingbeil Architekten
Rechtsform:	GbR/ WEG
Standort:	Berlin– Prenzlauer Berg, Esmarchstraße 3
Fertigstellung:	05/2008 (Gründung der BG: 05/2006; Baubeginn: 08/2007)
Grundstücksfläche:	476 m ²
Wohn- und Nutzfläche:	941m ² , 7 WE zw. 60 – 150 m ² , 1 Gewerbeeinheit
Geschosse:	7
Baukosten:	ca. 1,6 Mio. €

Das siebengeschossige Mehrfamilienhaus der Baugemeinschaft e3 befindet sich im Berliner Stadtteil Prenzlauer Berg im Bötzwiertel, einer von jungen Familien begehrten Wohngegend. Das Grundstück ist eine im zweiten Weltkrieg entstandene Baulücke und umgeben von der typischen Berliner Blockrandbebauung mit fünf- bis sechsgeschossigen Häusern. Die Nähe zum Volkspark Friedrichshain und zur Stadtmitte sowie das große Angebot an sozialen und kulturellen Angeboten macht den Standort besonders attraktiv.

Die Idee zu der Baugemeinschaft entstand aus Frustration über die angespannte Wohnsituation im Bezirk. Auf der Suche nach bezahlbaren, familienfreundlichen Wohnraum in angenehmer und zugleich zentraler Lage fand die kleine Gruppe der ersten Interessierten durch Zufall das Grundstück in der Esmarchstraße, das erst wenige Wochen zuvor aus der Freiflächenplanung des Bezirks Berlin-Pankow herausgenommen wurde. Die Baugemeinschaft, die im Laufe der Planung auf 13 Mitstreiter zwischen 30 und



Bild 4.1: Straßenansicht

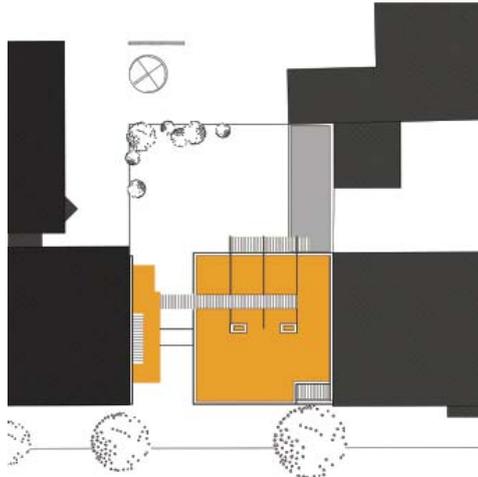


Bild 4.2: Lageplan



Bild 4.3: Grundriss EG

50 Jahren angewachsen ist, konnte sich im Bieterverfahren beim Grundstücksverkauf durch eine Erbengemeinschaft aufgrund ihres Konzepts und ihrer favorisierten Holzbauweise gegen professionelle Investoren durchsetzen.

Die Baugemeinschaft traf sich alle zwei Wochen, um gemeinsam festzulegen wie und in welcher Form sie ihr Zusammenleben gestalten möchten. Das Vorhaben, möglichst ökologisch und nachhaltig zu bauen, wurde konsequent weiter verfolgt.

Für die Planung des Mehrfamilienhauses in reiner Holzbauweise konnte ein Architekt gefunden werden, der die baurechtliche Herausforderung annahm und ein konstruktives und brandschutztechnisches Konzept in frühzeitiger Abstimmung mit dem Bezirksamt erarbeitete. Die Schwierigkeit lag dabei in den Anforderungen an das Brandverhalten von Baustoffen und Bauteilen, da nach der Landesbauordnung Berlin tragende Wän-

de und Stützen von Bauten, die in der Gebäudeklasse 5³ liegen – wie im Fall des geplanten Wohnhauses – feuerbeständig ausgeführt werden müssen. Um das Projekt trotzdem realisieren zu können, mussten zwei Genehmigungen im Einzelfall eingeholt werden. Dies betrifft die einzuhaltenden Feuerwiderstandsklassen für tragende Bauteile wie die Außenwände und HBV-Decken, die somit hochfeuerhemmend entsprechend der Kapselklasse K60 ausgeführt werden konnten.

Das dafür ausgearbeitete Konzept umfasst die signifikante Erhöhung des Feuerwiderstandes der tragenden Bauteile, die Montage von Rauchmeldern in jeder Wohnung und eine trockene Steigleitung am Treppenhauseingang.

Durch das separate, freistehende Treppenhauseingang wurde zum einen die Blockrandbebauung aufgebrochen, womit Sichtbezüge in den Hinterhofbereich ermöglicht wurden, zum anderen gewinnt das Wohn-

³ Gebäudeklasse 5: u.a. Gebäude, deren Fußbodenoberkante des höchstgelegenen Geschosses, in dem ein Aufenthaltsraum möglich ist, im Mittel mehr als 13 m über der Geländeoberfläche liegt.[4-1] Bei dem Wohnhaus der Baugemeinschaft e3 sollte dieses Maß 22 m betragen.

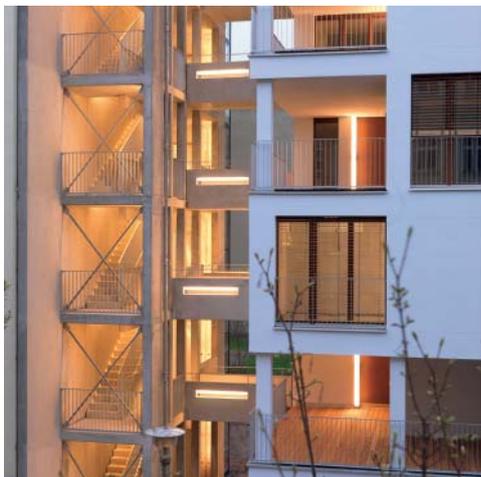


Bild 4.4: Detail Treppenhauseingang mit Brücken



Bild 4.5: Eingangsbereich / Durchgang in den Hof



Bild 4.6: Gartenseite



Bild 4.7: Blick vom Wohnungseingang zum Treppenaufgang



Bild 4.8: Blick vom Treppenaufgang zum Wohnungseingang

haus eine dritte Fassade, wodurch eine großzügigere Belichtung der einzelnen Wohnungen geschaffen wurde. Außer im zweiten Geschoss befindet sich in jeder Etage eine Wohnung, die durch eine eigene Brücke erreichbar ist. In der zweiten Etage werden zwei Wohnungen über je eine Zugangsbrücke erschlossen. Der Luftraum zwischen Wohngebäude und Erschließungskern variiert in Form von Einschnitten und Gemeinschaftsterrassen.

Durch den Einbau zweier Stahlbetonschächte und deckengleicher Unterzüge konnte auf tragende Innenwände verzichtet und jede Wohnung individuell nach den Wünschen ihrer Bewohner gestaltet werden. So wurden Grundrisse vom wandlosen Loft bis hin zu der kinderfreundlichen Mehrzimmerwohnung entwickelt. Küchen und Sanitärbereiche ordnen sich um die Schächte an, ansonsten orientieren sich die Innentrennwände nur an den Stützen der Außenwände. Jede Wohnung besitzt mindestens einen Balkon nach Südosten. Bei manchen ist eine zusätzliche Terrasse nach Nordosten mit dem Erschließungssteg des Treppenhauses verbunden.

Nach außen hin ist von der Holzbauweise nichts zu erkennen, die gedämmte, verputzte und weiß gestrichene Fassade wirkt dadurch wie ein klassischer Massivbau. Die schlichte Gestaltung der Fassade kommt ohne schrille Farbeffekte aus und wird durch die aufgelockerte Verteilung der bodentiefen Holzfenster geprägt.

Das Gebäude wurde in 9 Monaten Bauzeit fertiggestellt, was vor allem durch den hohen industriellen Vorfertigungsgrad realisiert werden konnte. Die benötigten Pfosten, Riegel und Ausfachungselemente wurden mit einem LKW angeliefert und dann per Kran direkt zum Einbau in die jeweilige Etage gehoben. Pro Geschoss war dadurch nur rund eine Woche Monatszeit erforderlich. Gleichzeitig wurde mit dieser Lösung auf der extrem beengten Baustelle kein Zwischenlagerplatz benötigt.

„Für uns ging ein Traum in Erfüllung, obwohl wir den Aufwand anfangs unterschätzt haben,“ fasst eine Bauherrin die Bauphase zusammen. Alle Entscheidungen von der Beschaffenheit der Bodenplatte bis hin zu der Begrünung des Daches wurde mit Un-



Bild 4.9: Blickbezüge innerhalb einer Wohnung



Bild 4.10: Küchenvariante 1



Bild 4.11 Offener Wohnbereich mit Stahlbetonstützen und -unterzug

terstützung des Architekten gemeinschaftlich entschieden. Die Mühe hat sich für die Beteiligten gelohnt, sie besitzen jetzt maßgeschneiderte Wohnungen in einem in Sachen Klimaschutz fortschrittlichen Gebäude, das dem KfW-40-Standard entspricht und für ca. zwanzig Prozent unterhalb des Marktpreises erstellt werden konnte. Die Architekten waren von dem Projekt so überzeugt, dass sie selbst der Baugemeinschaft beitraten, um mit ihrem Büro in das Erdgeschoss zu ziehen.

Dieses Projekt ist ein gelungenes und gestalterisch hochwertiges Beispiel für ein gemeinschaftliches Bauvorhaben, das sich vor allem durch die konstruktive Zusammenarbeit aller Beteiligten auszeichnet. Baugemeinschaft und Architekt sind mit ihrer Aufgabe gewachsen und mit dem Ergebnis sehr zufrieden.

Nicht zuletzt deutet die Besonderheit der konstruktiven, brandschutztechnischen Ausführung auf eine erfolgreiche Teamarbeit zwischen den Fachleuten, wie Behörde, Architekt, Brandschutzsachverständiger und Tragwerksplaner hin.

[4-1] bis [4-8]



Bild 4.12: Küchenvariante 2



Bild 4.13: 1. OG



Bild 4.14: 2. OG



Bild 4.15: 3. OG



Bild 4.16: 4. OG



Bild 4.17: 5. OG

RuSc in Berlin

Bauherren:	RuSc GbR
Interessen:	Wohneigentum in attraktiver städtischer Lage und freundlicher Nachbarschaft
Initiativart:	Bauherren-Initiative
Projektentwicklung, Moderation und Architektur:	zanderroth architekten
Rechtsform:	GbR/ WEG
Standort:	Berlin-Mitte, Ruppiner Straße 42–43 / Schönholzer Straße 10a
Fertigstellung:	02/2007 (Planungsbeginn 10/2004, Baubeginn: 01/2006)
Grundstücksfläche:	853 m ² gesamt
Wohnfläche:	2 x 76 m ² , 12 Wohneinheiten
Geschosse:	7
Baukosten:	1.975 €/m ² WFL. inkl. Außenanlagen, Baunebenkosten

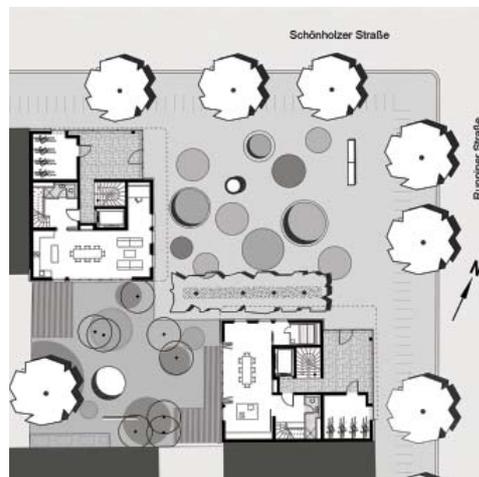


Bild 4.18: Lageplan



Bild 4.19: Baugemeinschaft RuSc bei Nacht

Das gemeinschaftliche Bauvorhaben RuSc besteht aus zwei sich diagonal gegenüberstehenden Zwillingbauten und liegt an einer nördlichen Straßenecke in einem beliebten gründerzeitlichen Quartier in Berlin mit nahegelegenen Park, zahlreichen Cafés, Restaurants, Läden und unterschiedlichsten kulturellen Angeboten.

Auf Betreiben einer Kerngruppe von Bauinteressenten hin suchten die Architekten lange Zeit nach einem geeigneten innerstädtischen Grundstück und wurden schließlich im Stadtteil Mitte fündig. Es setzt sich aus ursprünglich drei nebeneinander über Eck liegenden Grundstücken zusammen, das jedes für sich günstig zu erwerben, aber zur Bebauung wenig geeignet war. Erst die Zusammenlegung und die damit verbundenen städtebaulichen Möglichkeiten machten den Standort an der Straßenecke attraktiv.

So führte man mit drei unterschiedlichen Eigentümern Verhandlungen um ein großes, in der städtebaulichen Konfiguration wertvolles Grundstück zu erhalten. Der Gedanke dabei war, die nördliche Ecke unbebaut zu lassen, da die Wohnungen in diesem Bereich so gut wie kein direktes Sonnenlicht erreichen würde. Aus diesem Grund sind viele der in der Umgebung befindlichen im Krieg zerstörten Nordecke bis heute nicht wieder bebaut worden. Stattdessen sah der Entwurf des Architekten dort eine öffentliche Grünfläche vor. Die so entwickelten „Endhäuser“ der Blockrandbebauung, die als spiegelgleiche Gebäude den Platz von zwei Seiten flankieren, haben den Vorteil der dreiseitigen Belichtung der Wohnungen.

Erstaunlicherweise war es besonders schwierig, den Bezirk von der Herstellung eines öffentlich zugänglichen Plat-



Bild 4.20: Ansicht von der Ruppiner Straße



Bild 4.21: Blick vom Hof zwischen die Gebäude

zes an dieser Stelle zu überzeugen, obwohl dessen Bau- und Unterhaltskosten von der Baugruppe übernommen werden sollte. Zeitgleich zu den Kaufgesprächen mussten also zusätzlich Verhandlungen mit der Behörde geführt werden.

Die Baugemeinschaft besteht aus zwölf Parteien in unterschiedlichen Zusammensetzungen, von der sechsköpfigen Großfamilie bis hin zum Singlehaushalt. Da die Architekten das entscheidende Problem von Baugemeinschaften in ihren langwierigen Entscheidungsprozessen sahen, entwickelten sie ein Konzept, in dem der Ablauf der zu treffenden Entscheidungen sowie die Zuständigkeiten von Architekten und Baugemeinschaft festgelegt wurden. Beispielsweise wurde bestimmt, dass die äußere Gestaltung von den Architekten bestimmt wird, die einzelnen Wohnungen nach individuellem Bedarf des zukünftigen Bewohners ausgestattet werden können. So konnte ein ökonomisierter Ablauf des Bau- und Planungsprozesses gewährleistet werden.

Die sich gegenüberstehenden Gebäude sind in ihrer Grundstruktur identisch, ein auffälliges Detail sind ihre abgerundeten Ecken. Jedes der beiden Häuser besteht aus sechs Wohnungen, die alle drei Außenwände haben und somit aus drei Himmelsrichtungen Tageslicht erhalten. Im Erdgeschoss und im ersten Obergeschoss befindet sich jeweils eine Maisonettewohnung mit eigenem Garten. In den Dachgeschossen wurden die Wohnungen als klassisches Penthouse mit umlaufender Terrasse realisiert. Um eine hohe Flexibilität bei der individuellen Gestaltung der Raumaufteilungen zu erreichen, ist das wesentliche konstruktive Element das innenliegende Treppenhaus, um das herum pro Geschoss jeweils eine Wohnung von ca. 117 m² angeordnet ist. In der Regel bildet das zentrale Treppenhaus mit dem gegenüberliegenden Sanitärbereich die Trennung zwischen dem Wohnbereich und den privaten Rückzugsräumen, manche Wohnungen erhielten einen separaten Eltern und Kindertrakt. Jede Wohnung



Bild 4.22: Spiegelbildliche Formensprache



Bild 4.23: Stadtplatz

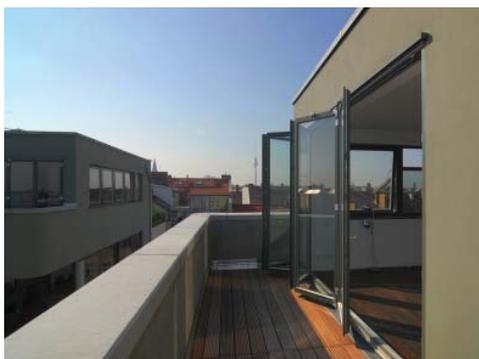


Bild 4.24: „Penthouse“ Dachterasse



Bild 4.27: Maisonette Ruppiner Straße EG



Bild 4.25: Blick vom Wohnraum zum gegenüberliegenden, spiegelgleichen Gebäude



Bild 4.28: Maisonette Ruppiner Straße 1. OG



Bild 4.26: Großzügiger Wohn-/Essbereich



Bild 4.29: Wohnung Ruppiner Straße 2. OG

verfügt über eine raumhohe Verglasung des Wohnbereiches, der sich durch Öffnung der Falttürelemente um den Loggienbereich erweitern lässt. Zusätzlich bieten Schiebetürelemente, die als französische Fenster ausgebildet sind, einen weiteren Bezug zum Außenraum. Beide Häuser sind an einen Hausanschluss gekoppelt und werden gemeinsam durch eine Holz-Pellet-Heizung versorgt.

Bezeichnend für dieses Projekt ist der integrative städtebauliche Ansatz, nach dem ein gemeinschaftlich nutzbarer Platz nicht nur für die Bewohner, sondern auch für die Nachbarschaft im Quartier geschaffen wurde. Er trägt wesentlich zur sozialräumlichen Verbesserung in der Wohnumge-

bung bei. Dabei führte die klar definierte Aufgabenverteilung zwischen Bauherren und Architekten mit festgelegter Entscheidungsstruktur zu einer hochwertigen und kostenoptimierten Bau- und Wohnqualität, die insbesondere für die Baugemeinschaftsmitglieder mit Kindern attraktiv ist.

Die Bau- bzw. Wohneigentumsgemeinschaft RuSc erhielt den vierten Preis des KfW-Award 2008 „Europäisch Leben – Europäisch Wohnen“ der unter dem Motto „Gemeinschaftliches Bauen und Leben in der Stadt – Eigentum kreativ und kostengünstig gestalten“ von der KfW Förderbank ausgelobt wurde.

[4-9] bis [4-12]

Kleehäuser in Freiburg

Bauherren:	Kleehäuser GbR
Interessen:	Z.T. selbstgenutztes und z.T. vermietetes Wohneigentum mit max. Energieeinsparung, optimierten Bau- und Betriebskosten
Initiativart:	Bauherren-Initiative
Rechtsform:	GbR/ WEG
Architekt:	Common & Gies Architekten, Projektarchitekt: Michael Gies
Standort:	Freiburg - Vauban
Fertigstellung:	2006
Grundstücksfläche:	3.087 m ²
Wohnfläche:	2.505 m ² , 25 WE zw. 70 bis 130 m ²
Geschosse:	3 + 5 zuzüglich Kellergeschoss
Baukosten:	2.910.985 € (KG 300 + 400) ohne Eigenleistungen für Innenausbau

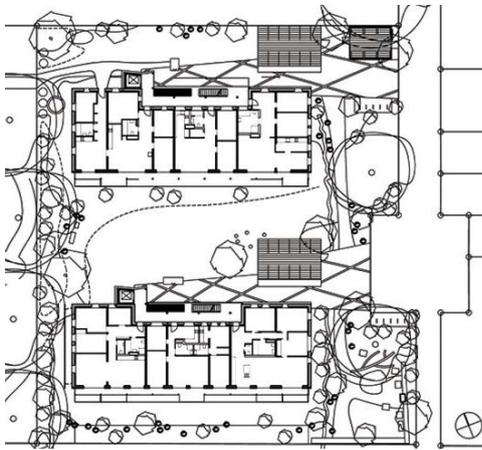


Bild 4.30: Lageplan



Bild 4.31: Süd-Ostseite

Im Stadtteil Vauban – einem ehemaligen Kasernengelände⁴ in Freiburg – entstanden zwei gemeinschaftlich geplante „Kleehäuser“ in der Paul-Klee-Straße. Vauban zeichnet sich durch die Nähe zum Grünen und zum Zentrum aus. Verkehrsvermeidende Maßnahmen und eine gute Infrastrukturausstattung machen den Standort attraktiv.

In diesem Umfeld wurden die beiden unterschiedlich hohen Gebäude für 25 Parteien mit 14 Eigentumswohnungen, 10 Mietwohnungen und eine zweigeteilte Ferienwohnung umgesetzt. Die bunt gemischte Bewohnerschaft besteht aus 73 Personen in allen Altersstufen und unterschiedlichsten Lebenslagen.

Das Spektrum der Bewohner umfasst junge Menschen, die mit dem Einzug in die Kleehäuser ihre ersten Erfahrungen in einer WG machen, Eltern und Großeltern, die in die Nähe ihrer Kinder und Enkel ziehen, sowie Menschen, die sich hier bereits auf ihren Lebensabend in Freiburg

freuen. Zielsetzung der Baugemeinschaft war, individuelles Wohnen mit einem ganzheitlichen, klimaschonenden Energie-spar-konzept und optimierten Bau- und Betriebskosten zu realisieren. So entstanden den persönlichen Bedürfnissen entsprechende Wohnungen, denen ein gemeinsamer Gestaltungsgedanke zugrunde liegt, wobei das primäre Gebäudekonzept vom Architekten entworfen

4 Das ehemalige Kasernengelände Vauban wurde von 1993 bis 2006 unter erweiterter Bürgerbeteiligung städtebaulich entwickelt. Als offizieller Träger des Bürgerbeteiligungsprozesses wurde der Verein Forum Vauban e.V. gegründet, der neben der Durchführung von Organisations- und Koordinationsaufgaben, dem Planungsprozess auch inhaltliche Impulse gab. [4-13]

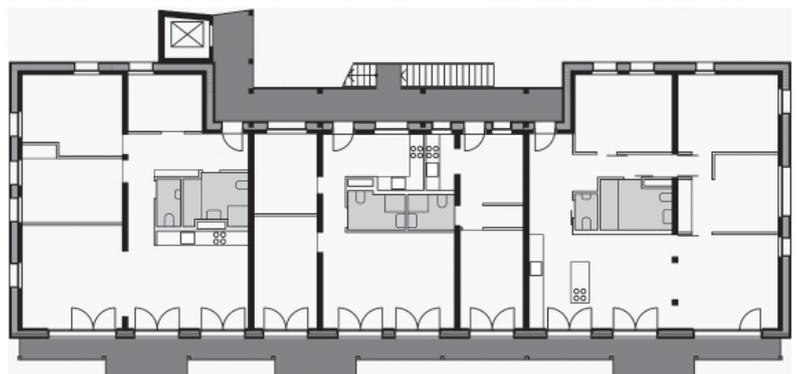


Bild 4.32: Beispielgrundriss 1. Obergeschoss



Bild 4.33: Treppenaufgang mit Laubengängen und Aufzugsturm auf der Nordseite



Bild 4.34: Ostfassade Haus 2 mit Stahlbekleidung

wurde.

Das einfache Konstruktionssystem mit tragenden Querwänden in unterschiedlich großen Abständen, ergibt eine frei einteilbare Gebäudestruktur, die eine große Vielfalt von Wohnungsgrößen und Raumkonstellationen nach individuellen Wünschen ermöglicht. Lediglich die Schächte für die Sanitäreinrichtungen waren vorgegeben. Durch die flexible Schottenbauweise und die Erschließung über Laubengänge ist es zudem möglich einzelne Wohneinheiten zusammenzulegen oder zu trennen. So lassen sich die jeweiligen Wohnungsgrößen an veränderte Lebensumstände anpassen. Bei der Planung der Wohnungen wurde auf barrierefreie Lösungen geachtet. Die schwellenlosen Übergänge, bodengleichen Duschen sowie die Breite von Türen und Laubengängen entsprechen weitestgehend den Anforderungen an ein barrierefreies Wohnen. Durch großzügige eben-

erdige Eingangsbereiche, Laubengänge und Aufzüge sind auch alle gemeinschaftlichen Einrichtungen, wie z.B. die Kellerräume, Fahrradschuppen und das Müllhaus barrierefrei erschlossen.

Die Fassaden im Süden, denen über die ganze Hauslänge Balkone vorgelagert sind, die Fassaden der Laubengänge und die Fensterleibungen wurden hell und weiß wie Innenräume gestaltet. Hingegen sind die „unbewohnten“, dem Wetter unmittelbar ausgesetzten Fassaden der Giebel und der Nordseiten mit unbehandelten Holzbrettern und Stahlplatten bekleidet. Sie bilden die äußere rauhe Schale der beiden Häuser, an der die Spuren der Zeit sichtbar werden dürfen, deren Textur und Farbigkeit sich ändern wird und damit ein lebendiges Bild behält.

Bestandteil des Energiekonzeptes war neben bau- und haustechnischen Maß-



Bild 4.35: Detail Holzfassade



Bild 4.36: Beispiel Koch-/ Essbereich



Bild 4.37: Westfassaden



Bild 4.38: Ostfassaden

nahmen (kompakte Volumen, hochgedämmte Gebäudehülle im Passivhausstandard, Südorientierung mit solaren Warmegewinnen im Winter, solarthermisch erwärmtes Wasser, energieeffiziente Haustechnik, Einbau eines BHKW's) die Einbeziehung effizienter Haushaltsgeräte sowie die integrierte Bilanzierung von Gebäude und Energieversorgungsstruktur. Dabei wurde die Idee der Minimierung des personenbezogenen Energiebedarfs verfolgt, der auf Wunsch der Bauherren etwa 500 W pro Kopf nicht übersteigen sollte. Bei dessen Berechnung wirkt sich der regenerativ erzeugte Strom – durch Photovoltaik und der Beteiligung an einer Windkraftanlage – positiv aus. Als Beitrag zur Verbesserung des Stadtklimas wurden die Dächer begrünt.

Die ambitionierte Zielsetzung der Energieeinsparung und damit der Umwelt-

schonung sowie Verbrauchskostenreduzierung ist mit ein wesentlicher Verdienst der engagierten Mitglieder der Baugemeinschaft. Dies kann zum einen Zweck und Motivation für ein baugemeinschaftliches Bauvorhaben sein oder als soziokulturelles Ergebnis einer gut funktionierenden Baugemeinschaft entstehen. In jedem Fall gilt dieses Beispiel an Engagement als nachahmenswert und zukunftsweisend.

Das Projekt wurde 2005 mit dem Umweltpreis von Alsace Qualité Environnement / Ruban vert de la qualité environnementale, Palmares, 2008 mit dem ZDF-Energiesparmeister Kategorie „Neubau“ ausgezeichnet und ist im gleichen Jahr mit der Auszeichnung „Gute Bauten“ des BDA geehrt worden.



Bild 4.39: Querschnitt

4.1.2 Kommunale Initiative

Prisma in Tübingen

Bauherren:	PRISMA GbR
Interessen:	Wohneigentum in attraktiver städtischer Lage
Initiativart:	kommunale Initiative
Projektentwicklung, Moderation und Architektur:	NOENENALBUS ARCHITEKTUR
Rechtsform:	GbR/ WEG
Standort:	Tübingen – Französisches Viertel
Fertigstellung:	02/2005 (Erste Idee: Sommer 2002; Baubeginn: 12/2003)
Grundstücksfläche:	429 m ²
Wohnfläche:	1.126 m ² – 11 Wohneinheiten
Nutzfläche:	75 m ² – 2 Gewerbeeinheiten
Geschosse:	UG + 5 Vollgeschosse + DG
Baukosten:	1.922 €/m ² WFL



Bild 4.40: Straßenfassade



Bild 4.41: Gartenseite

Das gemeinschaftliche Bauvorhaben Prisma ist im Französischen Viertel – einem ehemaligen Kasernengelände – in Tübingen entstanden. Das Viertel ist eines der gelungenen Beispiele, bei dem die Kommune durch gezielte Förderung von Baugemeinschaften ein neues attraktives Wohnquartier geschaffen hat, das durch eine dichte und kleinteilige Bebauungsstruktur, eine vielfältige Mischung aus Wohnen und Arbeiten sowie sozialen und kulturellen Einrichtungen geprägt ist. Durch die hohe Dichte der Bebauung konnte der Anteil des Bodenpreises an den Baukosten, der in Tübingen generell sehr hoch ist, gering gehalten werden. Die Grundstücke wurden den Baugemeinschaften – die hier den überwiegenden Teil der Bauherren ausmachen – von der Stadt als Kaufoption reserviert. Für die Bekanntmachung gab es eine Veranstaltung der Stadt, eine Art Grundstücksbörse, auf der zwei Bauinteressierte und die Architekten Kontakt aufgenommen haben. Auf diese kommunale Initiative hin entwickelte sich die Baugemeinschaft in partnerschaftlicher Zusammenarbeit zwischen Bauherren und Architekten.

Die Baugemeinschaft PRISMA GbR ging aus einer Projektgemeinschaft hervor – ein loser Zusammenschluss von zunächst wechselnden Akteuren zur Findung einer Gemeinschaft von Bauwilli-

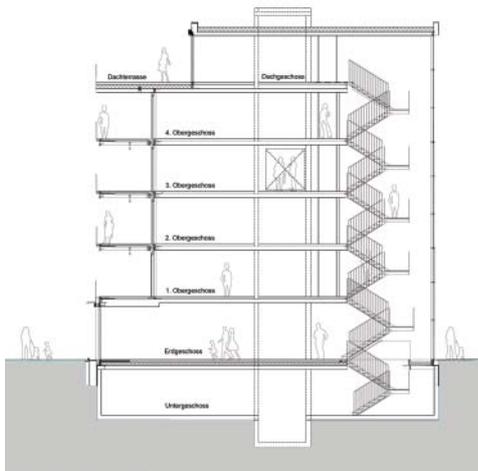


Bild 4.42: Schnitt



Bild 4.43: Gartenseite mit Nachbargebäude

gen für ein gemeinsames Wohnprojekt. Sie gab einen unverbindlichen Rahmen vor, innerhalb dessen sich Bauwillige treffen und über ihre Vorstellungen über das gemeinschaftliche Bauen und Wohnen austauschen konnten. In dieser Phase wurde die Projektentwicklung von den Architekten auf eigene Rechnung und Risiko übernommen. Mit Gründung der GbR haben sich die Bauherren gegenseitig finanziell verpflichtet. Zu Baubeginn bestand die Baugemeinschaft aus 10 Parteien; eine Wohnung im Erdgeschoss fand erst während der Ausbauphase einen Interessenten. Die Zusammensetzung der Baugemeinschaft ist buntgemischt; das Alter der Gruppenmitglieder variiert zwischen Anfang vierzig und weit über siebzig. Ihre Berufe reichen vom Schichtarbeiter bis hin zum Universitätsprofessor.

Da für einzelne Parteien verschiedene Finanzierungsmodelle und Fördertöpfe (Eigenheimzulage, Alleinerziehende, KfW-Förderung, etc.) zur Verfügung standen, fand die Finanzierung individuell durch die einzelnen Bauherren statt. Die Baugemeinschaft entschied sich gegen das Einsetzen eines Projektstewers, um den Dialog zwischen Architekten und Baugruppe so direkt wie möglich zu gestalten. Die anfallenden Aufgaben, wie die Organisation von Baugruppensitzungen, das Aufteilen und Vervielfältigen von Rechnungen, die Verhandlung mit den Behörden und unmittelbar angrenzenden Baugemeinschaften etc. wurden zu gleichen Teilen von der Baugemeinschaft und dem Architekten gegen eine Unkostenerstattung übernommen. Die einzelnen Mitglieder entschieden sich aber gegen eine Eigenleistung bei den



Bild 4.44: Dachterrasse



Bild 4.45: Treppenhaus



Bild 4.46: Transparenz der Treppenpodeste

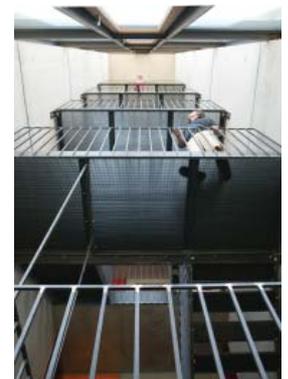


Bild 4.47: Luftraum als Kommunikationsmöglichkeit

eigentlichen Bauarbeiten; selbst die abschließende Baureinigung wurde von Firmen ausgeführt.

Die ständig wachsende Baugemeinschaft war zur Überraschung und Freude der Architekten von der ersten Idee bis zur konkreten Gestaltung ihres Wohnhauses fasziniert. Selbst von dem kühn erscheinenden Gedanken, Balkone aus Glas zu bauen, ließ sie sich nicht abschrecken. Entstanden ist ein lichtdurchflutetes, transparentes Gebäude aus Sichtbeton, Stahl und Glas. Das augenfälligste



Bild 4.48: Bad



Bild 4.49: Küchen- und Essbereich



Bild 4.50: Wohnzimmer mit Terrasse

Merkmal des fünfgeschossigen Hauses ist das der Straße zugewandte „Kommunikationstreppe“, dessen Stufen und Podeste aus feinmaschigen, schwarzen Stahl-Gitterrosten bestehen. Die dadurch geschaffenen Blickbezüge und die großzügige Dimensionierung sollen den Bewohnern mehr Möglichkeiten für Kommunikation geben. Die Tauglichkeit des Treppenhauses als Veranstaltungsraum für Hausfeste wurde bereits erprobt. Durch dessen raumhohe Verglasung und die farbigen Wohnungseingangstüren erhält das Gebäude bei abendlicher Beleuchtung eine besondere Außenwirkung.

Die Wohnungen zeichnen sich durch seniorengerechte Grundrisse mit großzügigem Wohn-/Ess-/Küchenbereich aus. Durch die raumhohen Fenster und Türen wird eine größtmögliche Lichtdurchlässigkeit erreicht. Um die Verschattung der untenliegenden Räume so gering wie mög-

lich zu halten, wurden die Bodenplatten der Balkone aus Glas hergestellt. Die meisten Innenwände und Decken sind, genauso wie große Teile der Fassade, aus Sichtbeton gefertigt. Mit der Verwendung dieses Materials setzt sich der architektonische Entwurf im Inneren der Wohnung fort.

Bei diesem gemeinschaftlichen Bauvorhaben ist es gelungen, eine vielfältige Bauherrenschaft mit dem minimalistischen Gestaltungskonzept der Architekten zu vereinen. Dabei ist die kooperative Zusammenarbeit zwischen Baugemeinschaft und Planer ein besonderes Kennzeichen des Projekts. Darüber hinaus ist das Engagement der Stadt Tübingen hinsichtlich der städtebaulichen und baugemeinschaftsfördernden Maßnahmen beispielhaft. Das Projekt wurde bei dem Wettbewerb „Wohnungsbau in Baden-Württemberg 2007“ Sieger in der Kategorie Baugruppen.

[4-17] bis [4-20]

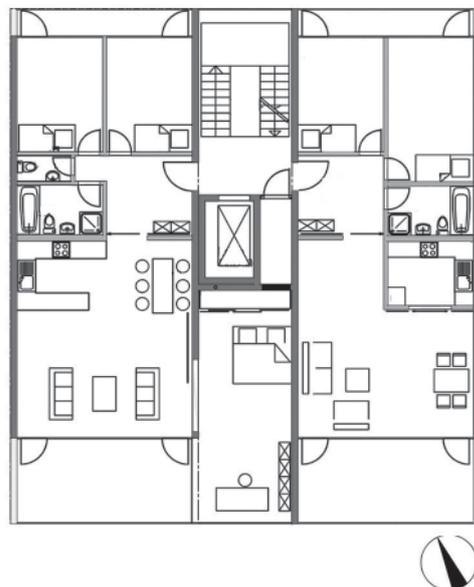


Bild 4.51: Regelgrundriss Wohnung 4.OG

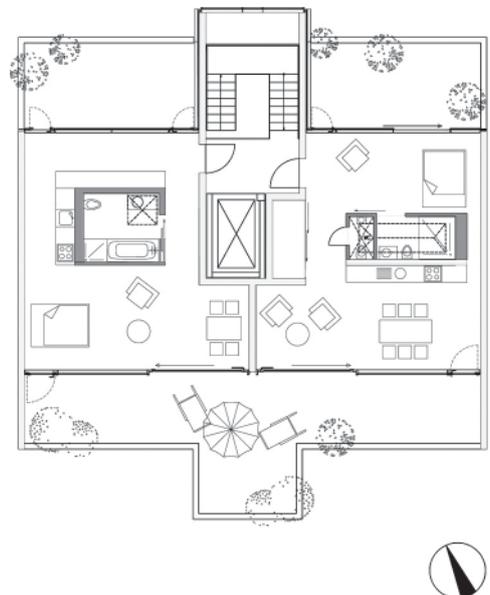


Bild 4.52: Grundriss DG

Kochstraße 31 in Leipzig

Bauherren:	GbR Kochstraße 31
Interessen:	Kostengünstiges Wohneigentum in städtischer Lage
Initiativart:	Kommunale Initiative
Projektentwicklung, Moderation und Architektur:	BAU · BLOCK Büro für Architektur und Stadtplanung
Rechtsform:	GbR/ WEG
Standort:	Leipzig
Fertigstellung:	04/2004 (GbR-Gründung: 10/2002, Baubeginn: 07/2003)
Grundstücksfläche:	600 m ²
Wohnfläche:	926 m ² – 9 Wohneinheiten 85 bis 160 m ²
Geschosse:	4 Vollgeschosse + KG + DG
Baukosten:	785 €/m ² WFL (KG 300 + 400)



Bild 4.53: Straßenfassade Osten



Bild 4.54: Süd-Ost-Ecke

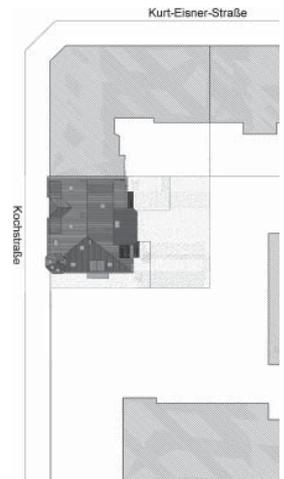


Bild 4.55: Lageplan

Bei dem gemeinschaftlichen Bauvorhaben Kochstraße 31 handelt es sich um die Sanierung und Modernisierung eines denkmalgeschützten Gründerzeitgebäudes aus dem Jahre 1904. Es liegt in der Südvorstadt von Leipzig, 2 km vom Stadtzentrum entfernt und unweit des östlich gelegenen Kulturparks Clara Zetkin, der zusammen mit dem Naherholungsgebiet Wildpark einen naturnahen Grünraum bildet. Außerdem befinden sich kleinere Parkanlagen sowie eine Vielzahl von Geschäften, Gaststätten und kulturellen Einrichtungen in unmittelbarer Nähe. Das fünfgeschossige Gebäude zeichnet sich aufgrund seiner Lage als Endhaus einer Blockrandbebauung durch eine dreiseitige Belichtung sowie einem grünen Innenhof aus. Das Grundstück wurde 2002 von der Leipziger Wohnungs- und Baugesellschaft im Rahmen des Leipziger Selbstnutzerprogramms angeboten – einer kommunalen Initiative, die selbstgenutztes innerstädtisches Wohneigentum durch Beratung

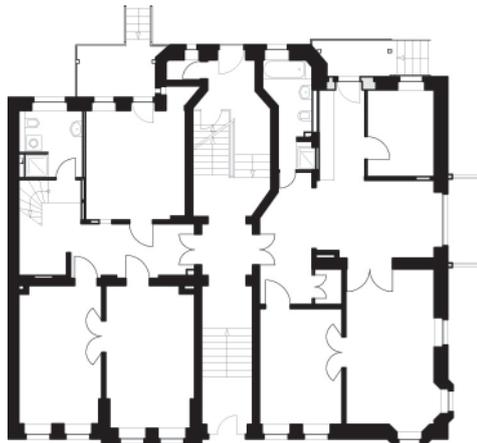


Bild 4.56: Grundriss EG

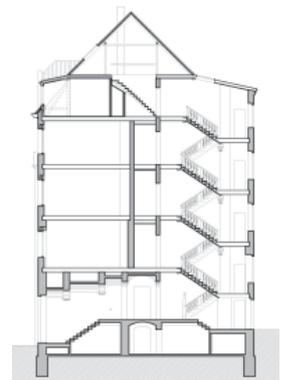


Bild 4.57: Schnitt

und Vermittlung unterstützt. Daraufhin schloss sich eine Gruppe aus Architekten, Kunsthistorikern und einem Schreiner zu einer Baugemeinschaft in Form einer GbR zusammen, mit dem Ziel kostengünstigen, städtischen Wohnraum in historisch wertvoller Bausubstanz zu realisieren. Sie erwarb das Grundstück mit einer 9-monatigen Kaufoption.



Bild 4.58: Gartenseite mit Nachbargebäude



Bild 4.59: Südseite



Bild 4.60: Treppenpodest



Bild 4.61: Treppenhaus

Mit dem Umbau entstanden 9 Wohnungen vom Hochparterre bis ins ausgebaut Dachgeschoss in Größen zwischen 85 und 160 m², wobei eine Wohnung als Maisonette über die ersten beiden Geschosse geht. Alle Wohnungen erhielten hofseitig neu angebaute Stahlbalkone. Die Hochparterrewohnungen haben einen direkten Zugang zum Garten mit Sondernutzungsrecht. Bei der Neugestaltung der Wohnungen wurde auf die weitgehende Erhaltung der Bestandswände geachtet. Die funktionale Raumanordnung sowie der Zuschnitt und die Ausstattung der Küchen und Bäder erfolgte unter Berücksichtigung der Lage der Sanitärleitungen nach individuellen Wünschen. Alle historischen Merkmale der Wohnungen, wie z.B. die Stuckdecken, Holzdielen, Fenster und Türen wurden restauriert – z.T. in Eigenleistung bei besonders zeitaufwändigen Maßnahmen – bzw. bei erforderlichlichem Austausch originalgetreu nachgebaut. Weiterhin wurde das historische Erscheinungsbild des Treppenhauses, der Wintergartenanlage an der Südseite und der Fassaden nach restauratorischen Gutachten wiederhergestellt.

Mit dem Ausbau des Spitzbodens hat sich die Gemeinschaft einen für alle nutzbaren Treff- und Partyraum realisiert. Die Mitglieder bestehen aus Personen in der mittleren Altersstufe mit ähnlichen Interessen, die durch die intensive Beteiligung an der Planung und insbesondere den handwerklichen Tätigkeiten stark zusammen gewachsen sind. Nicht zuletzt aus diesem Engagement und den Fachkenntnissen der Einzelnen sowie dem behutsamen Umgang mit der stark sanierungsbedürftigen Bausubstanz ist ein attraktives Wohnhaus entstanden bzw. wieder mit Leben gefüllt worden. Der Baugemeinschaft, die in diesem Fall auch als „Bau-team“ bezeichnet werden kann, ist die schnelle und kostengünstige Umsetzung individueller Wohnbedürfnisse in einem baukulturell hochwertigen Bestandsgebäude gelungen.

Das Projekt Kochstraße 31 wurde mit dem Deutschen Bauherrenpreis Modernisierung 2005 „Hohe Qualität – tragbare Kosten“ und mit dem Hieronymus-Lotter-Preis für Denkmalpflege 2004 geehrt.

[4-21] bis [4-24]



Bild 4.62: Arbeitszimmer



Bild 4.63: Wohnzimmer



Bild 4.64: Bestand

4.1.3 Architekten-Initiative

Ten in One – Anklamerstraße 52 in Berlin

Bauherren:	A 52 GbR
Interessen:	Wohneigentum in attraktiver innenstädtischer Lage und nachbarschaftlicher Solidarität innerhalb der Gemeinschaft
Initiativart:	Architekten-Initiative
Rechtsform:	GbR/ WEG
Architekt:	roedig.schop architekten
Standort:	Berlin-Mitte
Fertigstellung:	05/2005, (Planungsbeginn 09/2003, Baubeginn: 07/2004)
Grundstücksfläche:	446 m ²
Wohnfläche:	865,5 m ² , 9 Wohneinheiten + Gästewohnung
Geschosse:	6 + Keller- und Dachgeschoss
Baukosten:	ca. 866.000 €



Bild 4.65: Straßenseite Süden



Bild 4.66: Dachterrasse



Bild 4.67: Materialität der Fassade im Sockelbereich

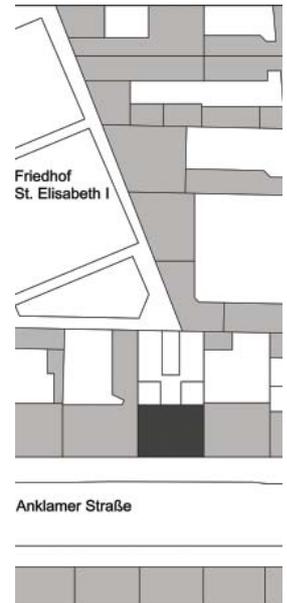


Bild 4.68: Lageplan

Das sechsgeschossige Wohnhaus der Baugemeinschaft „Ten in One“ schließt eine Baulücke in einer für Berlin typischen Blockrandbebauung in einem gründerzeitlichen Quartier. Die Nachbarbebauung ist durch schlichte Fassaden ohne Balkone geprägt. Der Stadtteil ist für ein reichhaltiges kulturelles Angebot sowie für sein Nachtleben bekannt. Der Hackesche Markt mit seinen Einkaufsmöglichkeiten ist fußläufig zu erreichen.

Das Grundstück wird von einer großen, weiß verputzten Brandwand mit Mauerkern dominiert. Durch diese strenge Einfassung entsteht der Eindruck eines kompakten urbanen Raumes. An der rückwärtig angrenzenden Seite des

Grundstückes befindet sich der Elisabethkirch-Friedhof, wodurch die Wohnungen einen unverbaubaren Blick ins Grüne haben. Die Absicht der Architekten war, in dem Gebäude die Vorteile des städtischen Wohnens und das Wohnen auf dem Lande zu vereinen.

Die Baugemeinschaft „Ten in One“ setzt sich aus Paaren in der Altersstufe zwischen 30 und 60 Jahre zusammen. In drei der insgesamt neun Wohneinheiten leben Familien mit Kindern. Die Initiative für das gemeinschaftliche Bauvorhaben ging in diesem Fall von den Architekten aus, die auch selbst eine Wohnung im Haus bezogen haben. Diese suchten ein Grundstück, um auf diesem zusammen mit Bekannten



Bild 4.69: Treppenabgang Maisonnettewohnung 1. OG



Bild 4.70: Stahlterre



Bild 4.71: Küchenbereich



Bild 4.72: Erdgeschoss



Bild 4.73: 1. Obergeschoss



Bild 4.74: 2. Obergeschoss

„ein innerstädtisches Wohnbauprojekt“ zu realisieren. Für die Standortwahl war entscheidend, dass dieser einen Bezug zu nahegelegenen Grünflächen haben sollte. Nachdem die Baulücke in der Anklamerstraße gefunden und die Besitzer, eine Erbgemeinschaft in München, ausfindig gemacht waren, konnte man sich auf einen Grundstückspreis einigen. Der Verkäufer unterzeichnete eine Absichtserklärung, wodurch das Grundstück drei Monate lang für die Baugemeinschaft reserviert wurde. Diese Zeit war für gruppeninterne Abstimmungsprozesse und eine abschließende Planung nötig. Gegen einen Investor, der das Grundstück sofort hätte kaufen können, wäre es der Baugemeinschaft nur schwer möglich gewesen, sich durchzusetzen. Hierbei kam es dem Projekt zu gute, dass die Neubautätigkeit in Berlin zu dieser Zeit eher stagnierte. Für die Planungsphase gründete die Gemeinschaft eine Planungsgesellschaft in Form einer GbR, um sich gegenseitig bezüglich der entstehenden Kosten abzusichern. Mit dem Kauf des Grundstückes wurde diese in eine Baugesellschaft umgewandelt, in der sich jeder Teilnehmer zur Baufertigstellung verpflichtete.

Durch das gemeinschaftliche Planen und Bauen sollte eine nachbarschaftliche Solidarität der einzelnen Bauherren geschaffen werden. Die Projektsteuerung wurde kollektiv übernommen, die Bauherrenaufgaben auf alle verteilt und konkrete Zuständigkeiten benannt. Ein Mitglied war zum Beispiel für die Überprüfung der Fliesenverträge verantwortlich, darüber hinaus bei den Vergabege-

sprächen zugegen und führte die Abnahmen durch. Ein anderer kümmerte sich um den Estrich und den Parkettboden. Die Aushübe im Garten, wo die Statiker die Nachbarmauern prüfen wollten, gruben die Bewohner selbst. Die intensive Mitwirkung schaffte bei den Bewohnern eine enge Bindung an das Haus und einen besonderen Bezug zum Bauen und Wohnen. „Die Auseinandersetzung mit Raum und Material ging bei einigen so weit, dass sie sich statt für eine ursprünglich favorisierte Rohfasertapete für das Sichtbarlassen der unbehandelten Betonwände entschieden.“

Bei der Grundrissgestaltung wurde darauf geachtet, dass sich die Wohnungen den wechselnden Lebensbedingungen der Bewohner anpassen können. Dafür wurde zwischen den Brandwänden und dem Aufzugskern ein 2,80 m hoher stützenfreier Raum geschaffen, der die Möglichkeit zur freien Einteilung bietet. Darüber hinaus können je zwei Wohneinheiten zu einer Wohnung mit 135 m² zusammen gelegt werden. Bei der Verteilung der einzelnen Wohnungen einigte man sich darauf, den Quadratmeterpreis je Stockwerk um einen bestimmten Faktor ansteigen zu lassen, um die lagebedingt geringere Attraktivität der unteren Wohnungen auszugleichen.

Die Unterschiedlichkeit der Grundrisse ist an der Gestaltung der Fassade ablesbar. Der Wechsel von raumhohen Fenstern und Wandpaneelen aus durchgefärbten Eternitplatten der Straßenfassade variiert je nach Gestalt des Grundrisses. Die Fenster wurden so angeordnet, dass

Sichtachsen innerhalb der Wohnung mit optimalen Belichtungsverhältnissen den Eindruck von Großzügigkeit entstehen lassen. Teilweise lassen sich die Fensterflügel um 180 Grad öffnen, so dass loggienartige Räume entstehen ohne den Innenraum einzuschränken. Die im Erdgeschoss befindlichen Wohnungen haben, um die nötige Intimität zu schaffen, nur zur Gartenseite hin einen großzügigen Bezug zum Außenraum und sind mit dem ersten Obergeschoss zu Maisonettwohnungen verbunden.

Das innere Konzept ist eine Mischung aus geschlossenen Privaträumen und einem offenen Loftgrundriss. Küchen und Bäder können frei um den Installationskern angeordnet werden, so dass sie wahlweise im Innenbereich oder an der Fassade liegen. Jede Wohnung ist in ihrer Raumaufteilung und Ausstattung individuell. So besteht zum Beispiel die Wohnung im 5. Stock nur aus zwei abgetrennten Bereichen, dem Bad und dem Schlafzimmer, der Rest ist ein offener Raum von 15 Meter Breite. Die einzigen Elemente die allen Wohnungen gemein sind, bestehen aus den am Treppenraum angrenzenden Decken und Wänden, die in jeder Wohnung als Beton in seinem Rohbauzustand belassen worden sind.

Um die Frage zu umgehen, welche Partei in das Dachgeschoss und damit in die begehrteste Wohnung einzieht, wurde beschlossen dort eine gemeinschaftliche Dachterrasse und eine von allen nutzbare Gästewohnung einzurichten. Neben dem großen Garten ist die 100 m²

Dachterrasse der wichtigste Kommunikationsort. Um das alltägliche Miteinander zu unterstützen wurde bei dem Bau des Treppenhauses darauf geachtet, dass die Treppenpodeste großzügig bemessen sind. Sie bilden die Schnittstelle zwischen dem privaten und dem öffentlichen Raum.

Das gemeinschaftliche Bauvorhaben „Ten in One“ zeichnet sich durch eine hohe Gestaltungsqualität und flexible Raumaufteilungsoptionen aus. Außerdem sind die günstigen Baukosten hervorzuheben, wenngleich diese u.U. aufgrund der derzeitigen Baunachfrage nicht mehr realisierbar sind.

Die Baugemeinschaft wurde für ihr Projekt mit dem dritten Preis des KfW-Award 2008 „Europäisch Leben - Europäisch Wohnen“ unter dem Motto „Gemeinschaftliches Bauen und Leben in der Stadt – Eigentum kreativ und kostengünstig gestalten“ ausgezeichnet. Des Weiteren erhielten sie u.a. den Deutschen Bauherrenpreis Neubau 2006 „Hohe Qualität – tragbare Kosten“.

[4-11], [4-25] bis [4-29]



Bild 4.75: 3. Obergeschoss

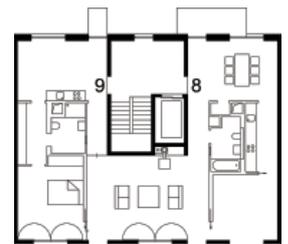


Bild 4.76: 4. Obergeschoss

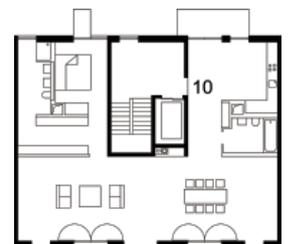


Bild 4.77: 5. Obergeschoss



Bild 4.78: Küchenbereich – Blick zur Terrasse



Bild 4.79: Duschbad



Bild 4.80: Wohnung 4.0G

Haus am Platz in Tübingen

Bauherren:	Haus am Platz GbR
Interessen:	Wohneigentum in städtischer Lage mit Grünraum-bezug
Initiativart:	Architekten-Initiative
Rechtsform:	GbR/ WEG
Architekt	LEHEN drei Architekten Stadtplaner
Projektsteuerer und Moderation:	Bauen im Team
Standort:	Tübingen
Fertigstellung:	08/2004 (Baubeginn: 06/2003)
Grundstücksfläche:	325 m ²
Wohnfläche:	767 m ² , 6 Wohneinheiten bis zu 160 m ²
Nutzfläche:	94 m ² , 2 Gewerbeeinheiten
Geschosse:	6
Gesamtkosten:	1.538 €/m ² brutto (Baukosten + Grundstück)



Bild 4.81: Ansicht Westen mit Nachbargebäuden

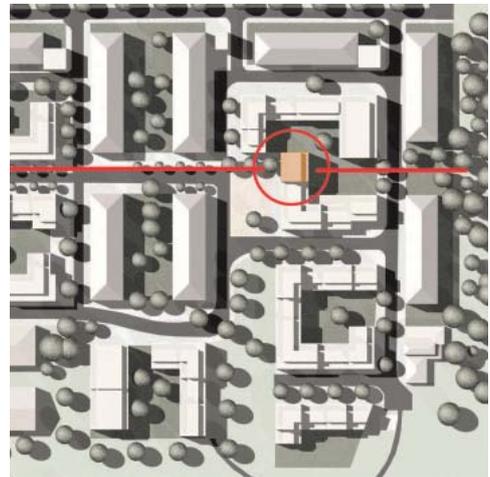


Bild 4.82: Lageplan

Das gemeinschaftliche Bauvorhaben „Haus am Platz“ befindet sich – wie auch das Projekt Prisma, s. Kap. 4.1.2 – im Französischen Viertel in Tübingen. Es entstand auf Initiative des Architekturbüros, welches auch den städtebaulichen Entwurf für diesen neu entwickelten Stadtteil erarbeitete. Das dafür gewählte Grundstück nahm bereits in der Bauleitplanung eine besondere Rolle ein, da es den Abschluss einer städtebaulichen Achse, der Französischen Allee bildet und durch die vorgesehene höhere Geschoszahl gegenüber der umliegenden Bebauung eine städtebauliche „Landmarke“ darstellt. Die Achse führt über einen östlich des Gebäudes vorgelagerten Grünbereich in die periphere Landschaft.

Da in Tübingen schon zahlreiche Projekte dieser Art realisiert wurden und die Stadt Baugemeinschaften tatkräftig unterstützt,

war ein allgemeines Interesse für gemeinschaftliche Bauvorhaben bereits vorhanden. So konnten die Architekten innerhalb weniger Wochen genügend Bauinteressierte für das Projekt „Haus am Platz“ gewinnen. Schon bei der Suche nach Mitgliedern arbeiteten die Architekten mit einem Projektsteuerer zusammen, der auch während der Bauphase die Moderation der Baugemeinschaft übernahm.

Das sechsgeschossige „Haus am Platz“ bildet den zentralen Abschluss einer versetzt angeordneten Blockrandbebauung. Im Erdgeschoss sind, entsprechend dem städtebaulichen Ansatz, zwei Gewerbeeinheiten untergebracht. In den darüber liegenden Geschossen befinden sich sechs Wohneinheiten, deren Bewohner sich aus Familien und Alleinerziehenden mit Kindern sowie Alleinstehenden im Alter von 40 bis 55 Jahre zusammensetzen.



Bild 4.83: Beispielgrundriss



Bild 4.84: Querschnitt

Nach dem Konzept des Architekten gliedern sich die Wohnungen im Wesentlichen in einen Wohnbereich – in dem die Kochen, Essen und Wohnen stattfinden – und einen Rückzugsbereich, in dem die Schlaf- und Sanitärräume untergebracht sind. Diese beiden Nutzungszonen verbindet die Wohndiele, die als gläserne Gebäudefuge ausgebildet wurde und von der man nach Westen einen weiten Blick über das Französische Viertel sowie nach Osten entlang der genannten städtebaulichen Achse auf ein nahegelegenes Waldstück hat. Der Rückzugsbereich hat einen eigenen Flur und kann durch eine Tür von der übrigen Wohnung räumlich abgetrennt werden. Der Grundriss von Diele, Wohn- und Essbereich wurde offen gestaltet und erhält dadurch Tageslicht sowohl am Vormittag als auch am Nachmittag, lediglich die Küche ist bei Bedarf räumlich abtrennbar. In drei Etagen ist von der Küche aus eine Loggia zugänglich. Zwei Baugemeinschafts-

mitglieder entschlossen sich hingegen, diese Fläche als beheizten Wohnraum zu nutzen.

Die Wohneinheiten im 1. bis 3. OG erhielten zusätzliche Flächen in einem verbindenden Gebäudeteil zwischen dem Haupthaus und dem südlich gelegenen Nachbargebäude, das wahlweise als Wohn- oder als Bürofläche genutzt wird. Das Dach dieses Gebäudeteils dient der Wohnung im 4. Obergeschoss als großzügige Terrassenfläche. Im Erdgeschoss befindet sich in diesem Bereich ein öffentlicher Durchgang, der direkt in den Innenhof und zum Hauseingang führt.

Die innere Aufteilung in Nutzungsbereiche drückt sich auch in der Fassadengestaltung aus. Der Rückzugsbereich befindet sich hinter einer Lochfassade mit schmalen Fenstern, die in warmem Gelb gestrichen wurde. Der Wohnbereich, dessen tragenden Bauteile in kräftigem



Bild 4.85: Süd-Westen



Bild 4.86: Nord-Osten



Bild 4.87: Blick vom Durchgang in den Hof



Bild 4.88: Hof Richtung Grünbereich



Bild 4.89: Wohnbereich



Bild 4.90: Treppenaufgang Maisonettewohnung

Rot gehalten sind, erfährt durch raumhohe Schiebetürelemente einen großzügigen Außenraumbezug nach Osten und Westen. Der angrenzende Zwischenbau zum Nachbargebäude wiederum wurde massiv und farblich zurückhaltend gestaltet.

Eine Besonderheit des Projekts ist eine Tiefgarage, die unter dem gemeinsamen Innenhof liegt und in fast alle umliegenden Gebäude eingreift. Insgesamt stellte sich die Realisierung dieses Vorhabens komplexer dar als ursprünglich angenommen. Letzendlich führte die Einbindung eines gemeinnützigen Bauträgers, der neben einem nachbarschaftlichen Wohngebäude große Teile der Tiefgarage selbst errichtete und den Rest koordinierte, zu einer sehr zufriedenstellenden Lösung für alle Beteiligten.

Das gemeinschaftliche Bauvorhaben „Haus am Platz“ zeichnet sich durch innovative Grundriss- und Fassadengestaltung aus. Es wurde nach Aussage der Beteiligten in fruchtbarer Zusammenarbeit von Bauherren, Architekt und Projektsteuerer umgesetzt, aus der schein bis

heute andauerndes freundschaftliches Verhältnis entwickelte. Diese effektive Kooperation ist ein wichtiger Bestandteil der kostengünstigen Umsetzung. Die preiswerten Gesamtkosten beruhen im Wesentlichen auch auf der guten Auslastung des Grundstücks, wodurch dessen Anschaffungskosten einen verhältnismäßig geringen Anteil ausmachen. Allerdings ist für gemeinschaftliche Bauvorhaben aufgrund der gestiegenen Baukosten und in Abhängigkeit der Grundstückspreise – je nach Standort – derzeit u.U. mit höheren Kosten zu rechnen.

[4-30]

Magazin im Loretto-Areal in Tübingen

Bauherren:	Magazin GbR
Interessen:	Wohneigentum in Kombination mit Arbeitsräumen in historisch wertvollem Altbaufair
Initiativart:	Architekten-Initiative
Rechtsform:	GbR/ WEG
Architekt und Baubetreuer:	Baisch + Fritz Architekten
Standort:	Tübingen
Fertigstellung:	12/2002,
Grundstücksfläche:	860 m ²
Wohn- und Nutzfläche:	1.237 m ² , 7 Wohneinheiten zw. 107 und 140 m ² , 8 Gewerbeeinheiten (Büro, Atelier, Laden)
Geschosse:	3
Baukosten:	ca. 650 €/m ²

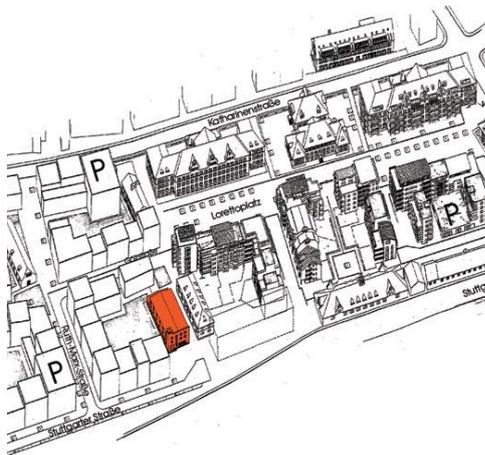


Bild 4.91: Lageplan



Bild 4.92: Westseite mit Hof

Das gemeinschaftliche Bau- und Wohnprojekt „Magazin“ entstand als Umnutzung und Modernisierung eines ehemals militärisch genutzten Haferschuppens im Loretto-Areal des Französischen Viertels in Tübingen. Das 1933 erbaute Gebäude diente im Erdgeschoss als Einstellshuppen für Militärfahrzeuge, während das darüber liegende Geschoss als Haferlager genutzt wurde.

Die Architekten, die gemeinsam mit Freunden und Bekannten ein Objekt zum Wohnen und Arbeiten suchten, sahen in diesem Gebäude die Chance, kostengünstiges aber hochwertiges Wohnen in Verbindung mit geeigneten Arbeitsräumlichkeiten für die Bewohner in einem unveränderten historischen Altbau mit Gewerbecharakter umzusetzen. Die Baugemeinschaft setzt sich aus Familien und Singles in unterschiedlichen Lebenssituationen zwischen 30 und 70 Jahren zusammen.



Bild 4.93: Süden

Im Erdgeschoss befinden sich 6 Künstlerateliers, ein Büro und eine Weinhandlung. In den beiden Obergeschossen wurden 7 Maisonettewohnungen mit jeweils eigenen Dachterrassen geschaffen, deren



Bild 4.94: Bestand



Bild 4.95: Westseite nach Umbau



Bild 4.96: Fassadendetail



Bild 4.97: Dachlandschaft

Erschließung über zwei Außentrepfen und einen Laubengang auf der Ostseite erfolgt. Dieser dient den Bewohnern als Treffpunkt und bietet ausreichend Platz zum Grillen. Ein Teil der neuen Nutzung wurde in einem Anbau auf der Nordseite umgesetzt, mit dem der Bestand um eine Gebäudeachse erweitert wurde. Dafür wurde ein kleiner Schuppen abgerissen. Die Erschließung der Maisonettewohnung im Neubau erfolgt über einen eigenen, verglasten Treppenaufgang, der die bauliche Trennung zum Altbau optisch hervorhebt.

Ein gemeinschaftliches Ziel war, den Umbau im Niedrigenergiestandard zu realisieren und dabei an der Außenhülle möglichst wenig Veränderungen vorzunehmen. Dies wurde u.a. durch Innendämmung sowie den Einbau von Kastenfenstern und einer kontrollierten Lüftungsanlage erzielt.

Auch im Inneren wurde großer Wert auf die Erhaltung der bestehenden Substanz und des ursprünglichen Raumeindrucks gelegt. So wurde die neu eingebaute Decke zum 2. Obergeschoss nicht komplett geschlossen, sondern z.T. als Galerieebene und an manchen Stellen als begehbare

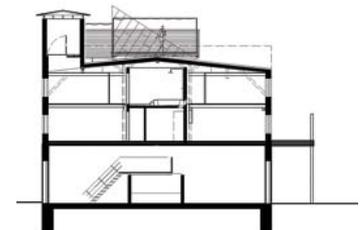


Bild 4.98: Querschnitt

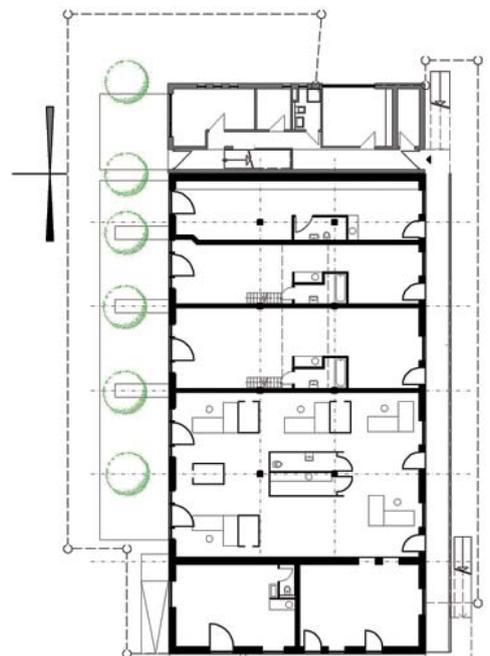


Bild 4.99: Erdgeschoss

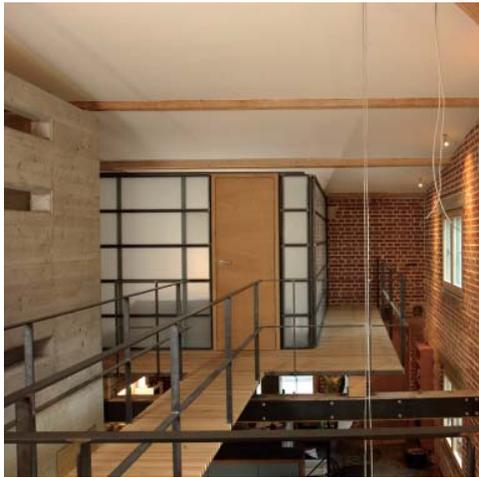


Bild 4.100: Galerie und Brücke



Bild 4.101: Wohnbereich

Glasfläche ausgebildet. So kann zusätzliches Tageslicht, das über Verglasungen im Dachbereich einfällt, in das darunter liegende Geschoss gelangen. Diese Lösung wurde vor allem aufgrund der Gebäudetiefe von 15 m gewählt. Der Ausbau erfolgte nach individuellen Wünschen der Bewohner. Beispielsweise konnten durch die Verwendung von unkonventionellen Baumaterialien, wie die Ausführung von Zwischenwänden in zementgebundenen Spanplatten, Kosten reduziert werden.

Durch den behutsamen Umgang mit dem Bestand und dem unaufdringlichen Einsatz neuer Bauteile ist mit dem gemeinschaftlichen Projekt eine ausgewogene Synthese von Alt- und Neu gelungen,

die sich auch nach außen hin im städtebaulichen Kontext zeigt. Zudem zeichnet sich das Projekt durch eine kostengünstige Umsetzung für gemeinschaftliches Wohnen und Arbeiten aus.

Das gemeinschaftliche Umbauprojekt wurde 2004 mit dem 1. Preis "Städte und Gemeinden im Wandel – Eine Zukunft für Wohnen und Arbeiten", einer Gemeinschaftsauszeichnung von Architekten, Landschaftsplanern der Stadt Tübingen sowie mit einer besonderen Anerkennung im Rahmen des Wettbewerbs Bauherrenpreis Modernisierung 2003 „Hohe Qualität – tragbare Kosten“ geehrt.

[4-31] bis [4-34]



Bild 4.102: Obergeschoss

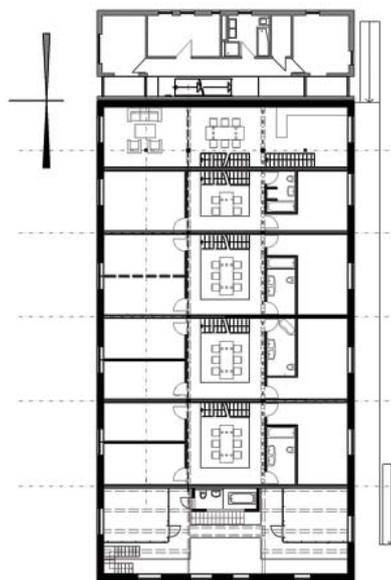


Bild 4.103: Dachgeschoss

4.2 Genossenschaftlich organisiert

4.2.1 Bauherren-Initiative

Gemeinschaftlich Wohnen eG in Wiesbaden

Bauherren:	Gemeinschaftlich Wohnen eG
Interessen:	Dauerhaftes Wohnen in der Stadt in selbstbestimmter und generationsübergreifender Gemeinschaft
Initiativart:	Bauherren-Initiative
Rechtsform:	Wohnungsgenossenschaft
Architekt:	Stefan Musche, Wiesbaden
Standort:	Wiesbaden-Westend
Fertigstellung:	2006, (Gründung 02/2003, Kauf 03/2005)
Grundstücksfläche:	960 m ²
Wohnfläche:	1.768 m ² , 12 Wohneinheiten 44 bis 104 m ²
Gemeinschaftsflächen:	175 m ² ,
Geschosse:	4 bis 5, zzgl. KG + DG
Baukosten:	1.250 €/m ² WFL

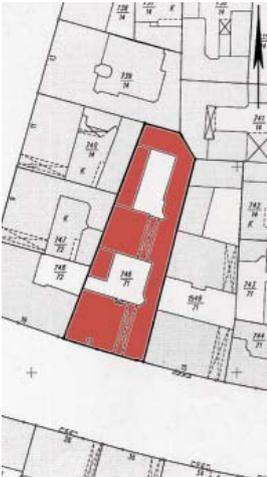


Bild 4.104: Lageplan



Bild 4.105: Straßenfassade



Bild 4.106: Innenhoffassaden

Bei dem Wohnbauprojekt der Genossenschaft Gemeinschaftlich Wohnen eG handelt es sich um den Umbau und die Modernisierung eines Gebäudeensembles von 1905, das aus Vorder-, Mittel- und Hinterhaus besteht. Es liegt in Wiesbaden-Westend, einem hochverdichteten, innerstädtischen Altbauquartier aus der Gründerzeit. Das Quartier weist eine heterogene Bevölkerungsstruktur mit hohem Migrantenanteil auf und zeichnet sich durch eine gute Infrastruktur mit Kultur- und Freizeiteinrichtungen sowie nahen Einkaufsmöglichkeiten und einer optimalen Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr aus. Die Projektidee entwickelte sich aus einer Initiative heraus, die bereits seit 1996 an Konzepten für neue,

selbstbestimmte und gemeinschaftliche Wohnformen für dauerhaft preiswertes Wohnen in der Innenstadt arbeitete. Mit der Grundstücksauswahl im Jahre 2001 konnte das Projekt mit städtischer Unterstützung als Modellvorhaben weiterentwickelt werden. 2003 gründete sich die Genossenschaft, die dann zwei Jahre später das Grundstück erwarb.

Die Gemeinschaftlich Wohnen eG besteht aus sechs Familien mit Kindern, zwei Wohngemeinschaften mit je 3 Mitgliedern, einem Paar und neun Einzelpersonen im Alter zwischen einem und 75 Jahren. Das Ziel ihres Projekts ist das generationsübergreifende, selbstbestimmte Zusammenleben von Menschen in unterschied-



Bild 4.107: 2. Hof – Anbau an Hinterhaus



Bild 4.108: 1. Hof – Blick auf das Mittelhaus mit Durchgang zu 2. Hof

lichen Lebenslagen und Lebensformen, die soziale Verantwortung füreinander übernehmen. Die bauliche Umsetzung sollte möglichst ökologisch sein und die energiesparende und ressourcenschonende Lebensweise unterstützen.

Die Sanierung des Gebäudes erfolgte unter besonderer Berücksichtigung der historischen Bausubstanz. Dabei wurden bewusst zeitgenössische Baumaterialien und Konstruktionen für die neuen Bauteile eingesetzt, wie etwa bei den Balkonbauten, einem Anbau am Hinterhaus und dem neuen Aufzugsschacht im Mittelhaus. Die Wohnungen wurden in ihrer Größe entsprechend dem Wunsch der Bewohner nach einem möglichst lebenslangen Zuhause unterschiedlich gestaltet. Der Innenausbau erfolgte unter ökologischen

und baubiologischen Gesichtspunkten, so besteht z.B. die Dämmung aus Zellulose bzw. Holzfaser und die Bodenbeläge aus geölten Massivholzdielen. Verteilt auf vier bis fünf Etagen entstanden zusätzlich zu den bereits sanierten 10 Wohnungen im Vorderhaus 12 Wohnungen zwischen 44 und 103 m², wobei sechs Wohnungen barrierefrei ausgeführt wurden. Fünf Wohnungen wurden öffentlich geförderte Sozialwohnungen und stehen Menschen mit geringerem Einkommen zur Verfügung.

Den Bewohnern stehen außer den wohnungszugehörigen Balkonen und Terrassen gemeinschaftlich nutzbare Außenflächen zur Verfügung. Mit der Modernisierung der Gebäude wurden die beiden Innenhöfe teilweise entsiegelt, bepflanzt und mit Kinderspielbereichen



Bild 4.109: 2. Hof, Blick vom Dach des Mittelhauses



Bild 4.110: Gemeinschaftliche Dachterrasse



Bild 4.111: Neue Balkone



Bild 4.112: Schlafzimmer



Bild 4.113: Wohnzimmer

ausgestattet. Die großen Gemeinschaftsflächen, insbesondere die Dachterrasse mit Teeküche und der Versammlungsraum im Erdgeschoss mit Gemeinschaftsküche bieten den Bewohnern einladende Treff- und Aufenthaltsbereiche. Im Erdgeschoss der Häuser befindet sich auch selbstgenutzte Büros, eine Coffeebar mit Schokolaterie und eine Galerie. Des Weiteren wurde ein Büro für Landschaftsarchitektur eingerichtet.

Die ökologischen und ressourcenschonenden Anforderungen der Genossenschaftsmitglieder wurden mit einer Holzpellet-Zentralheizung, einer Regenwasseranlage und baulichen Maßnahmen zur Energieeinsparung umgesetzt.

Die Baugemeinschaft entschied sich für die Rechtsform Genossenschaft, da sie für das Wohnprojekt die passende Organisationsstruktur bietet. So sichert sie langfristig das gemeinschaftliche Wohnen und ist Garant für die gleichberechtigte Beteiligung aller Mitglieder an den Entscheidungen. Die Finanzierung des Bauvorhabens erfolgte mit dem vorhandenen Eigenkapital der Genossenschaft (Einlagen der Mitglieder) und verschiedenen Darlehen. Neben den Pflichtanteilen der Genossenschaftsmitglieder, die sich an der Wohnungsgröße orientieren, können zusätzliche, freiwillige Geschäftsanteile erworben und somit das Nutzungsentgelt für die Wohnung reduziert werden. Dieser Finanzierungsmodus ermöglicht es den Mitgliedern, die über Ersparnisse verfügen, die Wohnkosten dauerhaft zu senken.

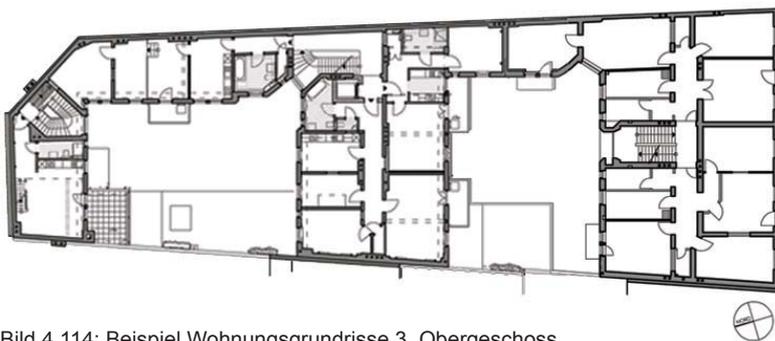


Bild 4.114: Beispiel Wohnungsgrundrisse 3. Obergeschoss



Bild 4.115: Längsschnitt

Die vielfältigen Wohnungstypen und gemeinsam nutzbaren Aufenthaltsflächen bieten den Bewohnern – verbunden mit der solidarischen Unterstützung innerhalb der Gemeinschaft – ein individuelles und sicheres Wohnen mit Zukunft. Auch mit diesem Projekt wurde erreicht, wertvolle Gebäudesubstanz zu erhalten. Die Genossenschaftsmitglieder haben damit sich selbst und dem Gebäude eine nachhaltige Perspektive gegeben.

Die Baugemeinschaft wurde für ihr Projekt mit dem zweiten Preis des KfW-Award 2008 „Europäisch Leben – Europäisch Wohnen“ unter dem Motto „Gemeinschaftliches Bauen und Leben in der Stadt – Eigentum kreativ und kostengünstig gestalten“ ausgezeichnet.

[4-12], [4-35], [4-36]

Fidicinstraße 18 eG in Berlin

Bauherren:	Fidicinstraße 18 eG
Interessen:	Individuelles Wohnen in nachbarschaftlichem Miteinander mit Dauernutzungsrecht
Initiativart:	Bauherren-Initiative
Rechtsform:	Wohnungsgenossenschaft
Architekt:	a plus Architekten, Günther Häußler
Standort:	Berlin-Kreuzberg
Fertigstellung:	2004
Grundstücksfläche:	1.342 m ²
Wohnfläche:	3.237 m ² , 34 Wohneinheiten ø 95 m ²
Nutzfläche:	75 m ² , 3 Gewerbeeinheiten
Geschosse:	5, zzgl. KG + DG
Baukosten:	855 €/m ² WFL brutto (KG 300 + 400)



Bild 4.116: Fassade Fidicinstraße



Bild 4.117: Umgebung Chamissokiez

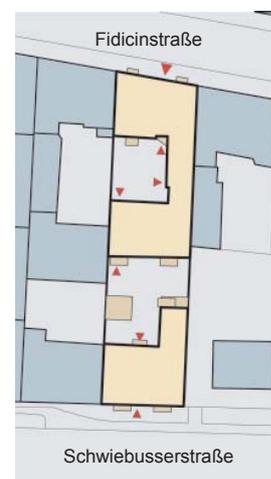


Bild 4.118: Lageplan

Das Wohnprojekt der Wohnungsgenossenschaft Fidicinstraße 18eG befindet sich in Berlin-Kreuzberg innerhalb des denkmalgeschützten, gründerzeitlichen Ensembles „Chamissoplatz“. Es ist eines der besterhaltenen Quartiere Berlins der Jahrhundertwende, was sich u.a. in den ausgeprägten Stuckfassaden zeigt. Zudem zeichnet sich das Quartier durch eine gute urbane Infrastruktur und ein reichhaltiges kulturelles Leben aus. Das Grundstück erstreckt sich über die gesamte Tiefe eines Häuserblocks zwischen der Fidicinstraße und der Schwiebuserstraße. Der 1883 bis 1898 erbaute Gebäudekomplex besteht an der nördlich gelegenen Fidicinstraße aus Vorderhaus, Seitenflügel und einem Quergebäude sowie an der Schwiebuserstraße im Süden aus Vorderhaus mit Seitenflügel und einer freistehenden – ehemals als Pferdestall genutzten – Remise.

Das gemeinschaftliche Bauvorhaben entstand auf Initiative ehemaliger Mieter, die sich mit dem Erwerb der Gebäude durch die selbstorganisierte Genossenschaft dauerhaftes Wohnrecht und die Möglichkeit der Wohnungsumgestaltung nach eigenen Bedürfnissen verschafften. Dazu entschlossen sie sich, nachdem sie von der Absicht des Eigentümers – einer kommunalen Wohnungsbaugesellschaft – erfuhren, das Grundstück an einen Investor zu verkaufen und aufgrund der in Folge zu erwartenden steigenden Mieten. Da für einen direkten Kauf mit späterer Modernisierung und Aufteilung in Eigentumswohnungen das nötige Kapital fehlte, wurde das stark sanierungsbedürftige Haus genossenschaftlich gekauft. Um die Modernisierungskosten gering zu halten, wurde soviel Arbeit wie möglich von den Bewohnern in Eigenleistung durchgeführt.



Bild 4.119: Dachlandschaft



Bild 4.120: Balkon im Dachgeschoss



Bild 4.121: Dachterrasse

Bei der Finanzierung konnten die Bewohner die Förderung von Genossenschaftsanteilen aus dem Programm „Soziale Stadterneuerung“ nutzen. Je nach finanzieller Möglichkeit erwarben die Bewohner Genossenschaftsanteile. Das Finanzierungskonzept des Genossenschaftsmodells stellt sicher, dass die Wohnkosten auf einem niedrigen Niveau gehalten werden. Als langfristige Perspektive ist es möglich die selbst bewohnte Genossenschaftswohnung nach 15 Jahren zu kaufen.

Durch den Umbau wurden 32 individuelle Wohnungen für Paare mit Kindern und Einzelpersonen in allen Altersgruppen geschaffen. Das familienfreundliche und generationsübergreifende Wohnkonzept beinhaltet sowohl Individualität als auch Gemeinsamkeit mit vielen Möglichkeiten für Kreativität und Engagement. So entstanden in den Innenhöfen Spiel- und Pflanzflächen für Kinder sowie Aufenthaltsflächen für die Erwachsenen. Der frühere Pferdestall wurde zu einem selbstverwalteten Kinderhaus mit Spiel- und Ruheraum ausgebaut und im Erdgeschoss des Vorderhauses in der Schwiebusserstraße bietet jetzt ein

Kindergarten Platz für 32 Kinder. Eine Gästewohnung steht allen Bewohnern zur Verfügung. Darüber hinaus finden mehrere identitätstiftende Aktionen statt, die die Hausgemeinschaft näher zusammenbringen sollen, wie z.B. gemeinsame Weihnachtsfeste und Filmnächte im Hof. Ein Bewohner beschreibt das Zusammenleben in den Häusern als „die perfekte Mischung von sozialem Eingebundensein und größtmöglicher Unabhängigkeit.“

Der Wunsch der Bewohner den historischen Charakter des Gebäudes zu erhalten und im Alltag erlebbar zu machen, wurde durch die aufwändige Restaurierung der denkmalgeschützten Fassade sowie die Wiederherstellung alter Durchgänge und vieler Details innerhalb des Hauses verwirklicht. Die Zusammenarbeit mit der Denkmalschutzbehörde verlief sehr kooperativ. Durch den Aufbau eines Hausarchivs, in dem alle vorhandenen Bauzeichnungen aus der Entstehungszeit des Hauses und der neueren Umbaumaßnahmen sowie eine Videodokumentation früherer Bewohner des Hauses aufbewahrt werden, können die Bewohner die Geschichte des Hauses erfahren.



Bild 4.122: Ausblick



Bild 4.123: Terrasse Innenhof



Bild 4.124: Historische Decke in der Wohnung



Bild 4.125: Wohnzimmer

Maßnahmen zur Energieeinsparung finden sich sowohl in der baulichen Umsetzung als auch in einer Verbrauchsoptimierung in Form eines hausinternen Wettbewerbs wieder, bei dem derjenige, dessen Heizverbrauch besonders niedrig ist, mit einer kleinen Anerkennung ausgezeichnet wird. Ökologische Ansätze wurden in Form einer Verwendung nachwachsender Rohstoffe, wie z.B. für die Dämmung, umgesetzt. Zudem trägt die Begrünung der Flachdachflächen zur Verbesserung des Kleinklimas bei.

Mit diesem Projekt ist es gelungen, wertvollen Gebäudebestand zu erhalten und für die Bewohner bedarfsgerecht umzugestalten. Es ist ein herausragendes Beispiel für selbstorganisiertes Bauen und generationsübergreifendes Wohnen, das aus einer bestehenden Mietwohnstruktur heraus entwickelt und in genossenschaftlicher Form realisiert wurde. Daraus resultieren intensive nachbar-

schaftliche Beziehungen, die weiterhin soziales Engagement vertiefen. Es sind bereits eine Reihe von quartierbezogenen Initiativen entstanden, die gegenseitige Unterstützung fördern und auch die Erfahrungen des gemeinschaftlichen Planens und Bauens an andere Interessierte weiter vermitteln.

Das Bauvorhaben erhielt den 5. Preis des KfW-Award 2007 „Europäisch Leben Europäisch Wohnen“ unter dem Motto „Gemeinschaftliches Bauen und Leben in der Stadt – Eigentum kreativ und kostengünstig gestalten“, den 2. Preis des BBU-Wettbewerbs 2007 „Kreative Nutzungskonzepte für Denkmale im Bestand“ sowie eine besondere Anerkennung im Rahmen des Wettbewerbs Bauherrenpreis Modernisierung 2005 „Hohe Qualität – tragbare Kosten“.

[4-37] bis [4-39]



Bild 4.126: Blickbeziehung



Bild 4.127: Beispiel Wohngrundriss Dachgeschoss

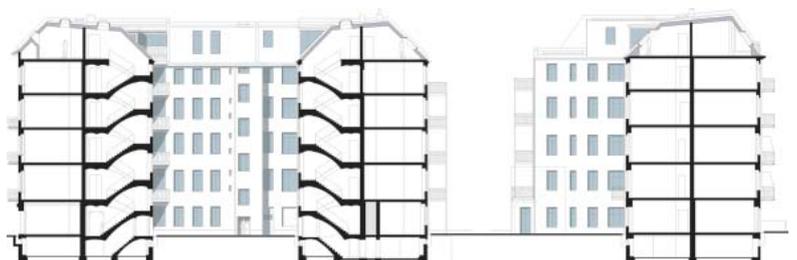


Bild 4.128: Längsschnitt

Greves Garten e.G. in Hamburg-Bergedorf

Bauherren:	Greves Garten e.G.
Interessen:	Kostengünstiges, familienorientiertes Wohnen in vielfältiger, selbstbestimmter Umgebung
Initiativart:	Bauherren-Initiative / Dorf e.V.
Rechtsform:	GbR mbH/ Genossenschaft/ WEG
Architekten:	Altbau: Dohse + Stich Architekten Neubau: wrs architekten
Projektentwicklung und -steuerung:	Johann Lawaetz-Stiftung
Moderation:	Beauftragte innerhalb der Baugemeinschaft
Standort:	Hamburg-Bergedorf
Fertigstellung:	12/2006, (Genossenschaftsgründung 2002, Baubeginn 10/2005)
Grundstücksfläche:	5.165 m ²
Wohnfläche:	2.970 m ² , 7 Altbauten, 2 Neubauten, insgesamt 32 Wohneinheiten 42 bis 166 m ²
Gemeinschaftsflächen:	35 m ²
Geschosse:	2 bis 3 + Dach
Baukosten:	Altbau: 1.200 bis 1.350 €/m ² WFL, Neubau: 1.080 €/m ² WFL



Bild 4.129: Modernisierter Altbau - Haus 4 und Neubau - Haus 7



Bild 4.130: Lageplan

Die Baugemeinschaft „Greves Garten“ hat ein komplexes Wohnprojekt in einem bestehenden Gebäudeensemble im Zentrum von Bergedorf, einem Stadtteil in Hamburgs Osten, umgesetzt. „Greves Garten“ ist ein über 5.000 m² großes Gelände mit historisch wertvollem Gebäudebestand, das von umliegenden Häuserzeilen eingefasst ist. Es liegt direkt angrenzend an die Fußgängerzone Bergedorfs im Übergang zum Schulbrooksbrektal, einem der wichtigsten Grünzüge des Stadtteils, sowie in fußläufiger Entfernung zur S-Bahn in die Hamburger Innenstadt.

Das gemeinschaftliche Bau- und Wohnprojekt besteht aus 7 denkmalwürdigen, unter Erhaltungsgebot stehenden Alt-

bauten, von denen 2 saniert und modernisiert wurden (Haus 2 und 4) und der baulichen Ergänzung durch 2 Neubauten (Haus 7 und 9). Neben der Erhaltung der wertvollen Bausubstanz und der umliegenden öffentlichen Gartenanlagen wurde eine historische Grünachse vom Ortszentrum über den Rathauspark bis zum Sachsenwald wiederhergestellt.

Die Ortsverbundenheit einiger Baugemeinschaftsmitglieder, die bereits Mieter in den Altbauten waren, und der Wunsch aller anderen Beteiligten, stadtnah, aber trotzdem im Grünen und in verkehrsberuhigtem Umfeld zu wohnen, war das Entscheidende für die Standortwahl des Projekts.



Bild 4.131 und 4.132: Modernisierter Altbau – Haus 2

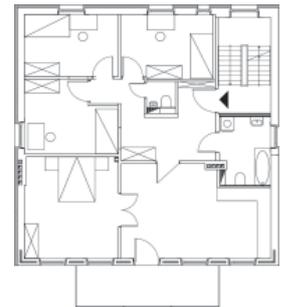


Bild 4.133: 2. OG – Haus 2

Die Bauinteressierten schlossen sich bereits 1996 als Verein „Dorf e.V.“ zusammen, um eine familienorientierte, generationsübergreifende Wohnform für Menschen in verschiedenen Einkommenschichten und mit unterschiedlicher Herkunft zu realisieren. Das Ziel des Bau- und Wohnprojekts war, vielfältige nachbarschaftliche Kontakte zu knüpfen und gegenseitige Unterstützung sowohl für das spätere Zusammenleben als auch für die bauliche Umsetzung zu nutzen. Für letzteres konnten die unterschiedlichen fachlichen Kompetenzen der Beteiligten gebündelt und für verschiedene Aufgabenbereiche während der Planungs- und Bauphase eingesetzt werden.

Seit 2001 bemühten sich die Mitglieder des Vereins um das Gelände „Greves Garten“, das aus 4 Mehrfamilienhäusern und 3 Stadtvillen aus den Jahren 1891 bis 1895 bestand und gründeten 2002 die *Genossenschaft Greves Garten e.G.*,

um dieses zu erwerben. Jede Familie sollte angepasst an ihre Finanzsituation bezahlbaren Wohnraum finden. Dies war möglich, da genossenschaftlicher Mietwohnungsbau mit Wohneigentum kombiniert wurde. Genau genommen handelt es sich hierbei nicht um eine rein genossenschaftliche Baugemeinschaft, sondern um eine Mischform, wenngleich die Wohnungseigentümer selbst auch Mitglieder in der Genossenschaft sind.

Für die Planungsphase hat die Gemeinschaft zunächst die Planungsgesellschaft Greves Garten GbR mbH gegründet, die mit dem Grundstückskauf (Höchstgebotsverfahren) in eine Wohnbauprojekt Greves Garten GbR mbH umgewandelt wurde. Damit war eine Teilungserklärung verbunden, die die genossenschaftlichen Anteile und die Einzelanteile der zukünftigen Wohnungseigentümer festgelegt hat.

Die Baugemeinschaft besteht aus 32 Familien mit insgesamt 37 Kindern und Jugendlichen, für die je nach Bedarf Wohnungen zwischen 42 und 130 m² mit großen Wohnküchen und Balkonen geschaffen wurden. Da alle Wohnungen



Bild 4.134: DG – Haus 2

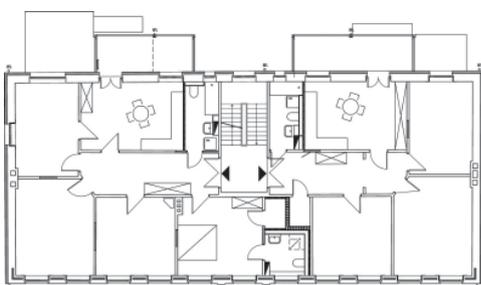


Bild 4.135: 1. OG – Haus 4

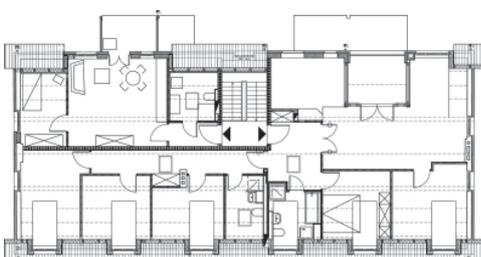


Bild 4.136: DG – Haus 4



Bild 4.137: Modernisierter Altbau – Haus 4



Bild 4.138: Neubau – Haus 9



Bild 4.139: Süd-Westen – Haus 7



Bild 4.140: Süd-Osten – Haus 7

zur Mitte des autofreien Gemeinschaftsgartens hin orientiert sind, können dort auch kleinere Kinder sicher spielen.

Um die Alt- und Neubauten mit der bestmöglichen fachlichen Kompetenz zu realisieren, entschied sich die Gemeinschaft für die Beauftragung von zwei Architekturbüros. Die Wohnungsgrundrisse und -ausstattungen wurden von jeder Familie (Miete und Eigentum) und die Gemeinschaftsräume sowie Außenanlagen von allen zusammen in Absprache mit den Architekten und der Genossenschaft selbst geplant. Die Gemeinschaft „Greves Garten“ bewohnt insgesamt 32 Einheiten, davon 21 im Bestand und 11 in den beiden Neubauten. Das Verhältnis der genossenschaftlichen Mietwohnungen zu den Eigentumswohnungen beträgt 19:13.

Neben dem Gemeinschaftsgarten wurde ein für alle nutzbarer Raum mit Küche und WC eingerichtet, der als Treff- und Veranstaltungsort dient. Ein Jugendgemeinschaftsraum kommt den Bedürfnissen der jungen Generation entgegen. Des Weiteren wurden zentrale Nebenfunktionsräume geschaffen, wie z.B. ein Fahrradkeller, eine Waschküche und eine Werkstatt.

Die Altbauten wurden nach EnEv-Neubau-Standard modernisiert und die Neubauten nach KfW 60-Standard errichtet. Fast alle Häuser sind über ein Nahwärmenetz an ein gemeinsames Blockheizkraftwerk angeschlossen und ein Teil der Wohnungen erwärmt sein Brauchwasser über Solarkollektoren.

Bei der Umsetzung des Projekts „Greves Garten“ wurde ein hoher Anteil an Eigenleistung von den zukünftigen Bewohnern übernommen. Dieser bestand – je nach

Profession – aus handwerklichen Arbeiten sowie Kinderbetreuung und Essensversorgung während der Bautätigkeiten. Darüber hinaus wurden Arbeitsgruppen gebildet, die für bestimmte Fachbereiche wie z.B. Finanzen, Bauablauf und Öffentlichkeitsarbeit zuständig waren.

Durch das gemeinsame Planen und Bauen sind die Beteiligten eng zusammen gewachsen. Die kommunikationsstarke, zielorientierte Gemeinschaft legte bereits vor der Realisierung durch intensive Öffentlichkeitsarbeit und Informationsveranstaltungen die Basis für ein nachbarschaftliches Miteinander in der nahen Wohnumgebung.

Mit dem gemeinschaftlichen Engagement aller Beteiligten ist eine vielseitige „Wohnoase“ in gewachsener städtischer Struktur entstanden, wodurch nicht nur wertvoller Gebäudebestand erhalten blieb, sondern eine räumliche und sozial-kulturelle Aufwertung erreicht wurde, die sich auf die Umgebung positiv auswirkt.

Das Projekt erhielt 2006 eine Auszeichnung im Hamburger Wettbewerb „Familie gewinnt“, der von der Behörde für Stadtentwicklung und Umwelt ausgelobt wurde.

[4-42] bis [4-45]



Bild 4.141: EG – Haus 7

„Arche Nora“ - Hamburger Hochstraße in Hamburg

Bauherr:	Altonaer Spar- und Bauverein eG
Interessen:	Kostengünstiges und eigenständiges Wohnen für Frauen im dritten Lebensabschnitt im sozialen Netzwerk
Initiativart:	Bauherren-/ Vereinsinitiative
Rechtsform:	Wohnungsgenossenschaft
Architektin und Moderation:	Dipl.-Ing. Beata Huke-Schubert Architekturbüro GbR
Standort:	Hamburg-St. Pauli, Hamburger Hochstraße 23
Fertigstellung:	2005
Grundstücksfläche:	1.175 m ²
Wohnfläche:	583 m ² , 11 Wohneinheiten Ø 53 m ²
Gemeinschaftsraum:	65 m ²
Geschosse:	6, zzgl. Tiefgarage + vom Garten ebenerdig zugängliches UG
Baukosten:	1.375 €/m ² WFL (KG 300 + 400)

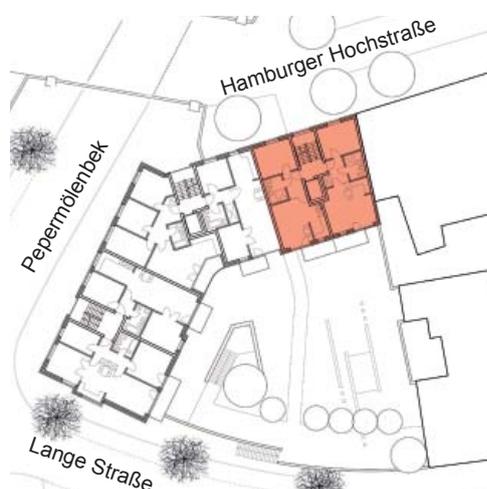


Bild 4.142: Lageplan



Bild 4.143: Nord-Westen

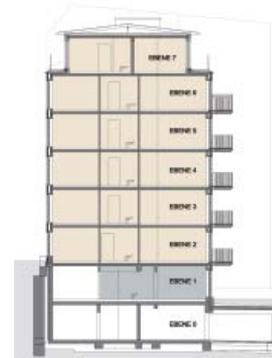


Bild 4.144: Querschnitt

Das gemeinschaftsorientierte genossenschaftlich durchgeführte Bau- und Wohnprojekt unterscheidet sich von den zwei vorhergehenden Projekten im Wesentlichen in zwei Punkten: Zum einen hat sich die Baugemeinschaft unter dem Dach des Vereins Arche Nora e.V.⁵ gegründet, der verschiedene gemeinschaftliche Projekte betreut und zum anderen wurden die zukünftigen Bewohnerinnen Mitglieder in einer bestehenden, traditionellen Wohnungsgenossenschaft, die das Gebäude für den Verein errichtete.

Das Projekt „Arche Nora – Hamburger Hochstraße“ liegt im Zentrum von Hamburg im Stadtteil St. Pauli, unmittelbar an der Grenze zu Altona und hoch über dem wenige Gehminuten entfernten Fischmarkt am Hafen. Die umliegende Bebauung ist geprägt durch Lofthäuser und gründerzeitliche Wohngebäude.

Das Grundstück wurde 2002 von der Altonaer Spar- und Bauverein eG dem Verein Arche Nora e.V. angeboten, der für seine Mitglieder ein Baugrundstück suchte, auf dem ein gemeinschaftliches und dauerhaftes Wohnprojekt für Frauen entstehen sollte. Beabsichtigt war eine Form von Zusammenleben, bei der gegenseitige Unterstützung, Selbsthilfe und Solidarität im Vordergrund stehen. Die interessierten Vereinsmitglieder bestanden aus elf Frauen unterschiedlichen Alters, die sich im Vorfeld zusammengefunden hatten. Die Mitgliedschaft in der Genossenschaft erfolgte unter Zahlung der üblichen Anteile und der Maßgabe, dass die Höhe der Mieten den Richtlinien des sozialen Wohnungsbaus entspricht. Darüber hinaus wurde für die Kontinuität des Frauenwohnprojekts vereinbart, dass die Bewohnerinnen ein Mitspracherecht bei der Auswahl von zukünftigen Mietinteressierten erhalten.

5

Der Hamburger Verein Arche Nora e.V. hat sich zur Aufgabe gemacht das Zusammenleben von alleinstehenden Frauen im Alter zu unterstützen. Er berät interessierte Frauen bei der Bildung von Baugemeinschaften und hilft ihnen bei der Suche nach geeigneten Baugrundstücken sowie bei Fragen der Finanzierung. Die Hamburger Hochstraße 23 ist das zweite Projekt, das von Arche Nora e.V. unterstützt wird, ein drittes soll noch 2008 fertiggestellt werden.



Bild 4.145: 1. Obergeschoss



Bild 4.146: Gartenseite Süden



Bild 4.147: Wohnungen mit Balkon

Unter Beteiligung der Frauen bei der Grundrissplanung und der Ausstattung der Wohnungen ist ein sechsgeschossiges Wohngebäude mit elf barrierefreien Single-Appartments entstanden. Die im Grunde fast identisch geschnittenen Wohnungen verfügen alle über einen Balkon und wurden im Detail individuell nach den Wünschen der jeweiligen Bewohnerin gestaltet – so ergaben sich beispielsweise vier mögliche Varianten der Küche. Des Weiteren wurden gemeinschaftlich nutzbare Flächen geschaffen, wie der Garten, ein großer Gemeinschaftsraum im – vom Garten ebenerdig zugänglichen – Untergeschoss sowie eine großzügige gemeinschaftlich nutzbare Dachterrasse, die einen weiten Blick über St. Pauli und den Hafen bietet.

Sichtmauerwerk aus unglasierten roten Klinkern und Eternitplatten. Nach Süden hin fasst der Baukörper einen 3,5 m über Straßenniveau liegenden Garten ein. Unter ihm befindet sich die Garage der Bewohnerinnen, die in den Hang hinein gebaut wurde und ihre Zufahrt über die südlich des Grundstücks tiefer liegende Lange Straße hat.

Das Projekt „Arche Nora – Hamburger Hochstraße“ zeichnet sich neben dem hausinternen sozialen Ansatz durch die Identifikation mit dem Stadtteil aus und ist inzwischen zur offiziellen Adresse des Vereins Arche Nora e.V. geworden. Von hier aus setzen sich die Frauen aus der Wohngruppe aktiv für weitere Gemeinschaftsprojekte des Vereins ein.

Zudem haben sich positive Erfahrungswerte in der kooperativen Zusammenarbeit aller Beteiligten eingestellt: Die Bewohnerinnen haben für sich eine sichere Wohnzukunft bis ins hohe Alter in vertrauensvoller Nachbarschaft erzielt, der Verein wurde in seiner erfolgreichen Unterstützung sozialer Wohnprojekte für Frauen für weitere Vorhaben bestärkt und die Wohnungsgenossenschaft kann die Erfahrungen des Vereins in ihre Projekte integrieren.

[4-40], [4-41]



Bild 4.148: 2. Obergeschoss



Bild 4.149: 3. Obergeschoss

Der Gebäudeentwurf der Architektin wurde im Zusammenhang mit zwei – zur gleichen Zeit geplanten – benachbarten Wohnhäusern am Pepermölbek erarbeitet und maßgeblich durch die verschiedenen Geländehöhen bestimmt. Die drei neuen Gebäudeteile gliedern sich in klare Kuben, die – ineinander verschränkt und in der Höhe gestaffelt – der Straßenlinie folgen und den im Krieg zerstörten Blockrand wieder herstellen. Die Fassade wechselt in ihrer Materialität zwischen



Bild 4.150: Dachgeschoss



Bild 4.151: Dachterrasse



Bild 4.152: Gemeinschaftsraum

4.3 Sonderformen des gemeinschaftlichen Bauens

Neben den selbstorganisierten Baugemeinschaften, die als Gruppe von Bauherren auftritt und die Planungs- und Bauaufträge gemeinschaftlich erteilen, gibt es solche, die über einen Bauträger realisiert werden und wo sich die zukünftigen Bewohner erst gegen Ende des Bauvorhabens als Wohnungseigentümergeinschaft formell zusammenschließen. In jedem Fall ist entscheidend, dass eine frühzeitige Beteiligung der zukünftigen Bewohner in der Planungsphase durchgeführt wird. Diese Form von gemeinschaftlichen Bauvorhaben stellt eine Mischung aus der eigenverantwortlichen Bau(herrn)gemeinschaft

und den klassischen Bauträgermodellen und somit eine Sonderform des gemeinschaftlichen Bauens dar. Der Partizipationsaspekt ist das wichtigste Kriterium.

Die Initiative kann dabei von einer Kommune ausgehen (wie in Kap. 4.3.1 dargestellt), die oftmals aus stadtentwicklungspolitischen Gründen eine Realisierung durch einen Bauträger forciert. Es kommt auch vor, dass die Initiative für bauträgerorientierte Modelle von einer Gruppe aus Privatleuten ausgeht (s. Kap. 4.3.2), die dann nach Fertigstellung sowohl als Eigentümer als auch Mieter einziehen können.

4.3.1 Kommunale Initiative

NettWork-Haus in Karlsruhe

Bauherr:	VOLKSWOHNUNG GmbH
Interessen:	Wohneigentum und gemeinschaftliches Wohnen mit behinderten und nicht behinderten Menschen
Initiativart:	Kommunale Initiative
Rechtsform:	WEG
Architektur:	VOLKSWOHNUNG GmbH
Organisation und Durchführung:	VOLKSWOHNUNG GmbH (Bauträger)
Standort:	Karlsruhe
Fertigstellung:	07/2003
Grundstücksfläche:	1.401 m ²
Wohnfläche:	1.256 m ² , 11 Wohneinheiten
Geschosse:	4, zzgl. Kellergeschoss
Baukosten:	990 €/m ² WFL (KG 300 + 400)

Das gemeinschaftliche Bau- und Wohnprojekt „NettWork“ entstand im Rahmen des städtebaulichen Modellprojekts „Smiley West“, mit dem auf einer Teilfläche des ehemaligen Kasernengelände „Smiley-Barracks“ ein neues Wohngebiet mit 190 Wohneinheiten zwischen den Stadtteilen Nordstadt und Neureut-Heide geschaffen wurde. Das Modellprojekt wurde von der Stadt Karlsruhe initiiert und von dem kommunalen Wohnungsunternehmen *Volkswohnung GmbH* in enger Abstimmung mit der Stadt unter Festlegung von bestimmten Bebauungsmaßnahmen⁶ entwickelt. Das

Ziel dabei war, besondere Wohnformen mit Beteiligung der zukünftigen Bewohnergemeinschaft und Berücksichtigung der individuellen Wünsche zu konzipieren, baulich umzusetzen und als schlüsselfertiges Wohneigentum anzubieten.

Die Mitglieder der Gemeinschaft „NettWork“ fanden sich im Rahmen von Informationsveranstaltungen, bei denen das Verfahren und die Art des Bauens in dem Gebiet vorgestellt wurde; und wählte das Grundstück nach Ortsbesichtigungen aus. Dieses befindet sich am östlichen Rand des Baugebiets „Smiley West“.

6

Die städtebaulichen Richtlinien, die von einem „runden Tisch“ aus Architekten, Landschaftsplanern, Vertretern der Stadt und der Volkswohnung GmbH erarbeitet wurden, legten die Standorte, Anzahl der Geschosse, Form der Dächer und Grundsätze zur Gestaltung der Außenanlagen fest. Als weitere Ziele waren die Verkehrsberuhigung und der Umweltschutz durch Maßnahmen wie z.B. energiesparende Bauweise, Versorgung der Häuser mit Nahwärme sowie Regenwasserversickerung und begrünte Dachflächen. [4-46]



Bild 4.153: Gartenseite



Bild 4.154: Lageplan

Die gemeinsame Intention von „Netz-Work“ war, ein Gebäude für generationsübergreifendes und integratives Wohnen zu schaffen. Es entstanden elf 2- bis 6-Zimmerwohnungen, von denen zwei rollstuhlgerecht ausgestattet wurden. Diese beiden Wohnungen wurden von der Stadt Karlsruhe unter Verwendung einer zweckgebundenen Erbschaft gekauft und weiter vermietet. Eine davon wird als modellhafte Wohngemeinschaft geführt, in der vier junge körperbehinderte Menschen in einem betreuten Rahmen eigenständig leben können. Die weiteren neun Wohnungen wurden barrierefrei ausgestattet und können bei Bedarf ohne großen Aufwand entsprechend der körperlichen Beeinträchtigung baulich angepasst werden. Dafür wurden z.B. schwellenlose Übergänge und lichte Türbreiten mit ≥ 80 cm ausgeführt, die ein Rollstuhlfahrer für die Durchfahrt mindestens braucht. Die barrierefreie Erschließung erfolgt über vorgelegerte Laubengänge, die über einen Aufzug erreichbar sind und die gleichzeitig als gemeinsamer Aufenthalts- und Kommunikationsbereich dienen.

Die Grundrisse und Größen der Wohnungen sowie die Aufteilung und Innenausstattung der Räume richten sich nach den Bedürfnissen der jeweiligen Bewohner. So ergaben sich kleinteilige, kompakte und geräumige, offen gestaltete Varianten, wobei alle Wohnungen über großzügige Süd-Balkone bzw. Terrassen verfügen. Entsprechend der Nord-Süd- Ausrichtung der Wohnungen wurden im Hinblick auf die optimale Tageslichtausnutzung Nebenbereiche auf der Nordseite und Hauptaufenthaltszonen im Süden angeordnet.

Das viergeschossige Gebäude wurde in Massivbauweise nach Niedrigenergiestandard erstellt. Im gemeinschaftlichen Eigentum befindet sich auf der Südseite ein großer Garten, dem im direkten Anschluss ein öffentlicher Platz vorgelagert ist. Des Weiteren befindet sich im Außenbereich auf der Westseite des Wohngebäudes ein eingeschossiger Riegel mit witterungsgeschützten Abstellflächen für Müll, Fahrräder, Gartengeräte und PKW, der eine räumliche Trennung zwischen



Bild 4.155: Eingangsbereich des Grundstücks



Bild 4.156: Südwestseite mit Stellplätzen



Bild 4.157: Balkon

Straße und privater Außenfläche bildet.

Das Projekt „NettWork“ zeigt, wie eine Gemeinschaft zukünftiger Bewohner an der baulichen Umsetzung ihrer Wohnbedürfnisse teilhaben kann, auch wenn das Bauvorhaben von einem Bauträger organisiert und durchgeführt wird. Entscheidend ist dabei die Initiative der Stadt Karlsruhe, die dafür die Voraussetzung schuf.

Das Bauvorhaben unterscheidet sich zwar von klassischen Baugemeinschaftsprojekten dadurch, dass bestimmte Einflussmöglichkeiten für die Gemeinschaft nicht gegeben sind, wie z.B. die Entscheidungsgewalt über die Beauftragung für Planung und Umsetzung sowie im Wesentlichen die Kostengestaltung. Dennoch wurden deren individuelle Wohnvorstellungen bestmöglich umgesetzt. Diese Art von Bauträgermodell mit partizipatorischen Ansatz stellt eine Möglichkeit dar, mit dem Vorteil der Kostensicherheit, Wohneigentum nach eigenen Bedürfnissen zu schaffen.

[4-46] bis [4-48]



Bild 4.158: Nordseite mit Erschließung



Bild 4.159: Erdgeschoss

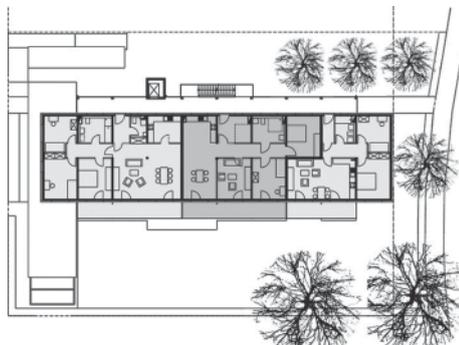


Bild 4.160: 1. Obergeschoss

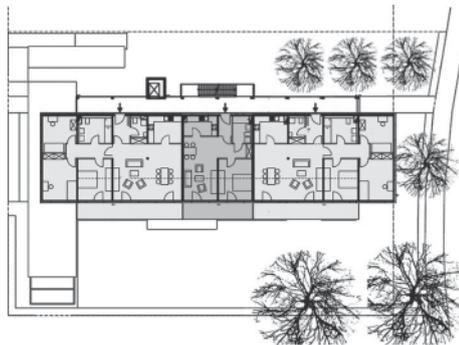


Bild 4.161: 2. Obergeschoss

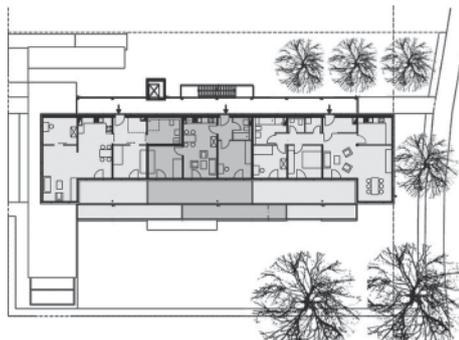


Bild 4.162: Dachgeschoss

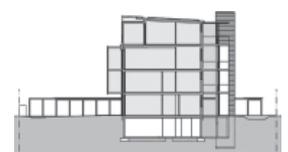


Bild 4.163: Querschnitt

4.3.2 Initiative der zukünftigen Bewohner

Modellprojekt ZAG – „Wohnen im Hofgarten“ in Karlsruhe

Bauherr:	Bayerl Baukonzept GmbH
Interessen:	Wohnen im Alter mit gegenseitiger Unterstützung (wahlweise als Mieter oder Eigentümer)
Initiativart:	Initiative der zukünftigen Bewohner, später als Verein ZAG e.V.
Rechtsform:	WEG
Moderation und Projektentwicklung:	BauWohnberatung Karlsruhe (BWK)
Architekt:	Grünenwald + Heyl. Architekten Karlsruhe
Organisation und bauliche Durchführung:	Bayerl Baukonzept GmbH (Bauträger)
Standort:	Karlsruhe
Fertigstellung:	11/2004 (Vereinsgründung 1999, Grundstücksauswahl 2000/01, Baubeginn 08/2003)
Grundstücksfläche:	ca. 3.000 m ²
Nutzfläche gesamt:	ca. 900 m ²
Wohneinheiten:	15 WE zw. 61 und 72 m ² + Gemeinschaftsraum
Geschosse:	3 Vollgeschosse, zzgl. Staffel- und Kellergeschoss bzw. Tiefgarage
Baukosten:	ca. 1,4 Mio. € (KG 300 und 400)



Bild 4.164: Gartenseite

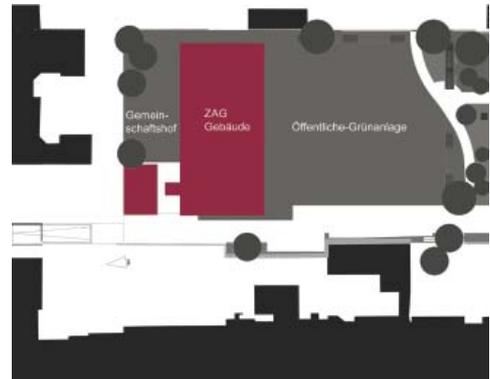


Bild 4.165: Lageplan

Das folgende Modellprojekt entwickelte sich aufgrund privater Interessenten, bestehend aus Alleinstehenden und Paaren im Alter zwischen 60 und 70 Jahren, die 1999 mit der Vereinsgründung ZAG e.V. (Zukunft Alternativ Gestalten) die Ausgangsbasis für die Realisierung eines eigenständigen und selbstbestimmten Wohnens im Alter innerhalb einer solidarischen Gemeinschaft schafften. Mitsprache bei der Planung, selbstgewählte Nachbarschaften und weitgehende Selbstverwaltung sowie gegenseitige Unterstützung waren dabei das zentrale Anliegen der Gemeinschaft. Mit der fachlichen Begleitung des Architekten und der „BauWohnberatung Karlsruhe“ (BWK),

die die Projektentwicklung und Moderation der Gemeinschaft bis zur Fertigstellung übernahm, wurde ein Konzept für die Kombination von Wohneigentum und Mietwohnen – je nach finanziellen Möglichkeiten der zukünftigen Bewohner – entwickelt. Es entstand ein Bauträgermodell, das den Wohnungsverkauf an einzelne Privateigentümer vorsieht, wobei ein bestimmter Anteil den Mitgliedern der ZAG e.V. zur Mietnutzung zur Verfügung stehen sollte.

Nach langwieriger Grundstückssuche bekam der Verein 2001 ein Angebot der Stadt Karlsruhe für das Gelände eines ehemaligen Bauhofs, mit der Aussicht auf einen



Bild 4.166: Terrassen zum Garten



Bild 4.167: Balkone

um 30 % reduzierten Kaufpreis – als Förderung des innovativen gemeinschaftlichen Wohnkonzepts für ältere Menschen – allerdings mit der Auflage einer Zweckbindung. Diese besteht aus einer für 10 Jahre festgeschriebenen Miete, mit Option auf Verlängerung für weitere 10 Jahre, für die Wohnungen, die von ZAG-Mitgliedern gemietet werden. Aufgrund der Größe des kalkulierten Projekts entschied sich der Verein, der als Hauptmieter die Belegung der Wohnungen übernimmt, die Hälfte der Wohnungen für seine Mitglieder anzumieten. Dem entsprechend wurde die Vergünstigung auf die Käufer dieser Wohnungen umgelegt. Die auf ein halbes Jahr dauernde Grundstücksoption ermöglichte es letztendlich einen geeigneten Bauträger für dieses Konzept zu finden.

Die Lage des Grundstückes war für den Verein ZAG von besonderer Bedeutung. Es liegt unmittelbar am Rande der Karlsruher Innenstadt und zeichnet sich durch eine gute Verkehrsanbindung sowie umfangreiche Versorgungseinrichtungen und Geschäfte in unmittelbarer Nähe aus. Außerdem ist es ein sehr ruhiger städtischer Standort, da es von der umliegenden bestehenden Blockrandbebauung zum Straßenraum hin abgeschirmt wird.

Nach Abriss des ehemaligen Bauhofs entstand ab 2003 ein viergeschossiger Gebäuderiegel mit 15 Wohneinheiten zwischen 61 und 72 m², die alle barrierefrei ausgestattet sind, wobei eine Wohnung rollstuhlgerecht ausgeführt wurde.

Die 2- bis 3- Zimmerwohnungen zeichnen sich durch eine gute Belichtung aufgrund der nach Süden ausgerichteten und mit bodentiefen Fenstern versehenen Wohnräume sowie durch großzügige Balkone bzw. Terrassen aus. Das statische Grundraster ermöglichte – unter Berücksichtigung der haustechnischen Versorgungsstränge – flexibel wählbare Wohnungsgrößen. Für die individuelle Raumaufteilung wurden innerhalb der Wohnungen leichte Trennwände auf einem durchgehenden Bodenbelag eingebaut, die bei Bedarf nachträglich verändert werden können. Somit ergaben sich unterschiedlich große Bäder sowie Küchen-, Wohn- und Schlafbereiche, die je nach Wunsch offen oder räumlich getrennt gestaltet wurden. Für die hausinterne Kommunikation wurden in den Wohnungen Sprechanlagen mit Hauste-
lefonfunktion eingebaut.

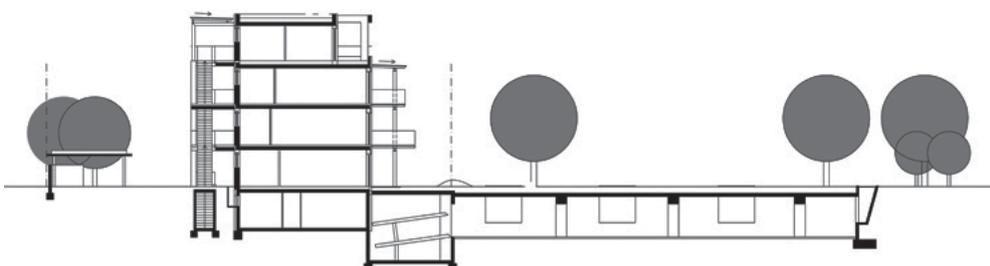


Bild 4.168: Querschnitt

Die barrierefreie Erschließung der Wohnungen erfolgt über Laubengänge, die durch erweiterte Bereiche nicht nur den Kontakt zwischen den Bewohnern fördern, sondern Aufenthalts- und Treffmöglichkeiten für die Gemeinschaft bieten. Sie sind über eine vorgelagerte Außentreppe und einen Aufzug, der von der Tiefgarage im Untergeschoss bis in alle Wohnetagen führt, erreichbar. Weitere gemeinschaftlich nutzbare Flächen im Außenbereich stellt der Gemeinschaftshof im Norden und eine südlich gelegene öffentlich zugängliche Gartenanlage dar. Darüber hinaus konnte ein Gemeinschaftsraum im Erdgeschoss – durch den Erwerb eines ZAG-Mitglieds – realisiert werden, der auch als Gästewohnung nutzbar ist.



Bild 4.169: Laubengänge Norden

Die Besonderheit dieses Projekts liegt in der Umsetzung von gemeinschaftsorientiertem, selbstbestimmten Wohnen für Ältere, bei dem neben dem Eigentumsinteresse auch das Wohnen zur Miete zu vergünstigten Konditionen im Vordergrund stand. Dabei ist der „lange Atem“ aller Beteiligten – bestehend aus Initiativegemeinschaft bzw. ZAG e.V., Bau-Wohnberatung, Architekt, Bauträger und Behörden – herausragend, was sich vor allem in der erfolgreichen Umsetzung trotz der langen Entstehungszeit von mind. 5 Jahren zeigt. Durch das gemeinschaftliche Engagement ist es gelungen, finanzierbaren Wohnraum für ältere Menschen zu schaffen, der sich durch Flexibilität, Großzügigkeit und Barrierefreiheit auszeichnet und gleichzeitig die individuellen Bedürfnisse – vor allem der zukünftigen Mieter – berücksichtigt. Es haben sich mittlerweile über das ursprüngliche Vereinsziel hinausgehende Aktivitäten entwickelt, die weiterhin Projekte des solidarischen Miteinanders und Wohnens verfolgen.

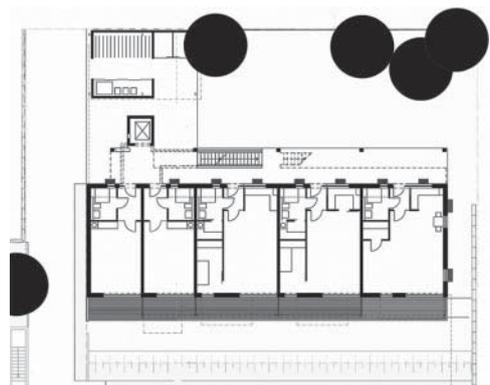


Bild 4.170: Erdgeschoss

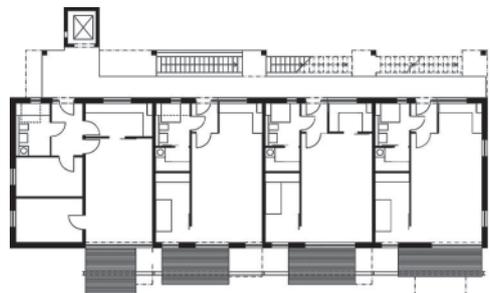


Bild 4.171: Obergeschoss

Das modellhafte Projekt „ZAG“ erhielt 2006 den 1. Preis „Wohnen im Zentrum“ in der Kategorie „Gebäude und Wohnumfeld im Rahmen des Landeswettbewerbs der Bausparkassen in Baden-Württemberg und des Innenministeriums BW und den 4. Preis KfW-Award 2006 „Europäisch Leben – Europäisch Wohnen“ unter dem Motto „Neue Ideen für altersgerechtes Wohnen im Eigentum“.

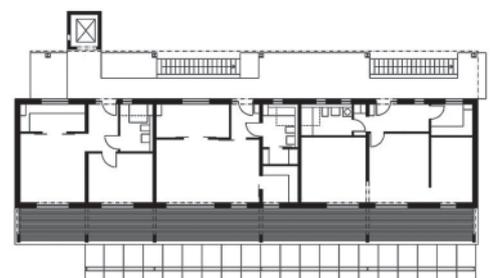


Bild 4.172: Dachgeschoss

5 Finanzierung und Förderung

5.1 Finanzierungsaspekte

Hinsichtlich der Finanzierung bestehen grundsätzliche Unterschiede zwischen einer Baugemeinschaft als GbR bzw. späteren Wohneigentümergeinschaft und einer Genossenschaft. Es ist zu empfehlen, insbesondere die Fragen der Kostenbeteiligung, des Bauherrenrisikos und eines ggf. anfallenden Austritts aus der Gruppe in einem GbR-Vertrag zu regeln.

Mit der Gründung einer Genossenschaft sind diese Fragen im Wesentlichen durch das Genossenschaftsrecht abgedeckt. Bei der Finanzierung sind drei Phasen zu unterscheiden:

- Interessensfindungsphase,
- Planungs- und Bauphase,
- Wohnphase.

5.1.1 Interessensfindungsphase

In der Vorbereitungsphase sind von der Baugemeinschaft im Wesentlichen nur Honorare für Planungs- und Beratungsleistungen aufzubringen. Zu diesen zählen Vorplanungsleistungen für die bauliche Realisierung sowie die Klärung von Rechts-, Finanzierungs-, Buchhaltungs- und versicherungstechnischen Fragen.

Dazu werden in der Regel angemessene Einzahlungen der Baugemeinschaftsmitglieder geleistet, die diese aus ihrem Eigenkapital aufwenden. Eine Kreditaufnahme ist dazu meist noch nicht erforderlich. Dies gilt für eigentumsorientierte und genossenschaftliche Baugemeinschaften gleichermaßen.

5.1.2 Planungs- und Bauphase

Mit dem Einstieg in die Planungs- und Bauphase kommen weitere Ausgaben auf die Baugemeinschaft zu, die eine stärkere rechtliche Verbindlichkeit erforderlich machen. Für die Finanzierungsplanung in dieser Phase ist entscheidend, wann welche Mittel bereit gestellt werden müssen. Sie orientiert sich dabei vorrangig am Planungs- und Bauablauf und den daraus resultierenden Zahlungsforderungen. Hierzu ist die Erstellung eines Zahlungsterminplans erforderlich. Zu den Kosten der Planungs- und Bauphase gehören:

- Grundstückserwerb (inkl Nebenkosten wie Grunderwerbssteuer, Makler-, Notar- und Grundbuchgebühren),
- Baukosten (Erschließung, Gebäude, Außenanlagen),
- Baunebenkosten (Architekten- und Ingenieurleistungen, ggf. Projektentwicklung und/oder -steuerung, Behördenleistungen, Kosten der Finanzie-

rungsbeschaffung, Zinsen während der Bauzeit, etc.),

- Bauversicherung.

Eigentumsorientierte Baugemeinschaften

Zur Finanzierung dieser Ausgaben müssen die Mitglieder der eigentumsorientierten Baugemeinschaft weiteres Eigenkapital einsetzen sowie auf Darlehen von Kreditinstituten zurückgreifen. Die Besicherung erfolgt über die Eintragung einer Grundschuld in das jeweilige Wohnungsgrundbuch. Dabei schließt in der Regel jeder zukünftige Wohnungsinhaber eine individuelle Finanzierung mit Kreditinstituten seiner Wahl und kann ggf. darüber hinaus Fördermittel in Anspruch nehmen. Für die Mitglieder einer Baugemeinschaft stehen die üblichen Finanzierungsformen – Hypothekendarlehen, Bausparfinanzierung, Versicherungsdarlehen oder die Riester-Wohnrente zur Verfügung.

Bei der individuellen Finanzierung sollte abgeklärt werden, ob ein oder mehrere Kreditinstitute eingeschaltet werden. Unter Umständen besteht auch die Möglichkeit eine gemeinschaftliche Finanzierung durch ein oder mehrere Kreditinstitute für die Baugemeinschaft zu vereinbaren. Dies empfiehlt sich aus Verfahrensgründen insbesondere für größere gemeinschaftliche Bauvorhaben. Die individuelle Besicherung ist jedoch auch in diesem Fall erforderlich. Der Vorteil der Auswahl einer Bank für alle Parteien, liegt in der Begrenzung des Haftungsrisikos bei Ausfall einer Partei und trotzdem kann jedes Mitglied individuelle Konditionen verhandeln. Die Finanzierungsinstitute bestehen in der Regel auf einer Absicherung der gewährten Darlehen durch Eintragung einer Grundschuld, so dass die Grundbuchblätter gebildet sein müssen. Voraussetzung dazu ist das Vorliegen der Teilungserklärung und damit des Teilungsvertrages. Dabei ist es am einfachsten, wenn die Mitgliederzahl der Baugemeinschaft zum Zeitpunkt des Grundstückserwerbs nahezu vollständig ist. Ansonsten müssen Lösungen gefunden werden, wie der Erwerb aus der Kerngruppe heraus vorfinanziert werden kann.

Grundsätzlich sollte im Gesellschaftsvertrag einer Baugemeinschaft jedem Mitglied das Recht auf ein Ausscheiden eingeräumt werden. Dabei ist insbeson-

dere zu regeln, welche Kosten – z.B. für erbrachte Planungs- und Beratungsleistungen – er dabei zu tragen hat. So kann z.B. festgelegt werden, dass eine Erstattung nur in dem Umfang erfolgt, wie diese Kosten durch den Nachfolger übernommen werden. [5-1]

Unter Umständen können Baugemeinschaften – auch als GbR – von der gesamtschuldnerischen Haftung befreit sein. Dann haftet jedes Mitglied nur in der Höhe seines Miteigentumsanteils. Die Rechtssprechung dazu ist noch uneinheitlich. Es ist jedoch immer sicherzustellen, dass Forderungen Dritter über entsprechende Guthaben der Baugemeinschaft ausreichend abgesichert sind.

Genossenschaftliche Baugemeinschaft

Bei einer Genossenschaft fallen grundsätzlich ebenfalls die oben genannten Kosten an. Im Unterschied zur Eigentümergemeinschaft sind die erforderlichen Mittel jedoch durch die Genossenschaft aufzubringen. Die Finanzierung setzt sich dabei aus den von den Genossenschaftsmitgliedern geleisteten Anteilen sowie von der Genossenschaft aufgenommenen Darlehen zusammen. Die Sicherheiten stellt dabei nicht jedes einzelne Mitglied, sondern die Genossenschaft als Ganzes.

5.1.3 Wohnphase

Mündet ein gemeinschaftliches Bauvorhaben in Wohneigentum, ist jeder Eigentümer verpflichtet, die laufenden Kosten der Wohnung und des gemeinschaftlichen Eigentums sowie die Kosten der Instandhaltung, Instandsetzung und Verwaltung nach dem Verhältnis seines Anteils zu tragen. Für alle anfallenden Kosten sowie die Instandsetzungsrücklage ist von der Hausverwaltung ein Wirtschaftsplan zu erstellen und von der Eigentümerversammlung zu beschließen.

In einer Genossenschaftswohnung sind die laufenden Zahlungen der einzelnen Mitgliederhaushalte in einem Dauernutzungsvertrag individuell vereinbart. Dieser Nutzungsvertrag gleicht inhaltlich im

Wesentlichen einem Mietvertrag, d.h. dort sind sämtliche Rechte und Pflichten des Nutzers/Mieters in Bezug auf Benutzung der Wohnung, auf Reparaturen, Nebenkosten etc. festgelegt. Unter anderem wird darin auch das monatliche Nutzungsentgelt vereinbart, das einer Miete entspricht. Die Höhe dieses Nutzungsentgelts hängt dabei unter anderem von der Größe und der Lage der Wohnung sowie von der Höhe der persönlichen Einlage ab. Je mehr Anteile ein Genossenschaftsmitglied gezeichnet hat, desto geringer ist normalerweise das Nutzungsentgelt das jeden Monat gezahlt werden muss. In der Satzung der Genossenschaft können weitere Faktoren – wie z.B. die Einkommenshöhe – berücksichtigt werden.

5.2 Förderungen

5.2.1 Staatliche Fördermöglichkeiten

Die staatlichen Fördermöglichkeiten für Baugemeinschaften unterscheiden sich derzeit nicht von denen, die von einzelnen Bauherren bei privaten Bauvorhaben in Anspruch genommen werden können.

Diese können aus zinsverbilligten Darlehen, Zuschussförderungen oder steuerlichen Abschreibungsmöglichkeiten bestehen. Gefördert werden der Erwerb von Wohneigentum oder Genossenschaftsanteilen, die Instandsetzung und Modernisierung der Wohnungen sowie Maßnahmen zur Energieeinsparung und Reduzierung des CO₂-Ausstoßes im Gebäudebestand. Darüber hinaus sind auch Maßnahmen zur Energieeinsparung und Nutzung von erneuerbaren Energien beim Neubau und im Bestand begünstigt.

Zu nennen sind dabei im Wesentlichen folgende Programme:

- KfW⁷-Programm zur Förderung des Wohneigentums,
- KfW-Programm „Ökologisch Bauen“,
- KfW -CO₂-Gebäudesanierungsprogramm,
- KfW-Programm „Wohnraum Modernisieren“,
- KfW-Programm „Erneuerbare Energien“,
- Energiesparberatung vor Ort (BAFA),
- Programm zur Förderung erneuerbarer Energien (BAFA) sowie
- Erneuerbare-Energien-Gesetz (Vergütung von Strom einspeisung ins Netz).

5.2.2 Kommunale Fördermöglichkeiten

Kommunale Fördermöglichkeiten⁸ können aus **zinsverbilligten Darlehen** oder – was viel häufiger vorkommt – in der **baulandpolitischen Unterstützung** bei der Grundstücksbeschaffung bestehen. Die Förderung durch Kommunen ist uneinheitlich, besonders kleine Kommunen haben keine speziell auf Baugemeinschaften zugeschnittene Angebote. Die im Folgenden aufgeführten Förderungen stützen sich auf Publikationen und Internetinformationen, die von einigen Kommunen herausgegeben wurden. Da sich zudem die städtebaulichen Ziele stetig weiterentwickeln, wird empfohlen, sich in jedem Fall bei den regional zuständigen Behörden über aktuell gültige Fördermöglichkeiten zu informieren.

Zinsverbilligte Darlehen

Finanzielle Unterstützungen seitens der Kommunen sind eher selten. Hamburg z.B. bietet über die Hamburgische Wohnungsbaukreditanstalt eine Reihe von Darlehen insbesondere für Baugemeinschaften an: So kann für die Vorfinanzierung des gemeinsamen Ankaufs

eines Grundstücks und eines Gebäudes ein Zwischenfinanzierungsdarlehen gewählt werden. Anfangs zinslose Baudarlehen unterstützen Kreditnehmer je nach Einkommen und Familiengröße. Ein sog. Aufwendungsdarlehen dient der Senkung der monatlichen Belastung und schließlich kann eine Kinderzimmerzulage als Baukostenzuschuss von Familien in Anspruch genommen werden, die die Einkommensgrenzen für zinslose Baudarlehen überschreiten. [5-2] Weitere kommunale Unterstützungen sind derzeit nicht bekannt.

Baulandpolitische Unterstützung

Ein Problem bei der Grundstücksbeschaffung besteht für Baugemeinschaften meistens darin, dass geeignete Immobilien- oder Grundstücksangebote nicht so lange vorgehalten werden, bis eine Gruppe ihren Planungs- und Abstimmungsprozess abgeschlossen hat. Hier ist die Unterstützung der Kommune hilfreich, die auf die Belange und die üblicherweise langen Planungsprozesse in Baugemeinschaften Rücksicht nimmt.

7

Die KfW Förderbank vergibt jedes Jahr den KfW-Award, mit dem innovative und zukunftsweisende Projekte von privaten Bauherren und Eigentümern ausgezeichnet werden. Der 2008 stattgefundene Wettbewerb würdigte private Wohn- und Hauseigentümer, denen es gelang, gemeinschaftliches bezahlbares Bauen und Wohnen in der Stadt energiebewusst und beispielhaft zu realisieren.

8

Im Falle der Stadtstaaten wie Hamburg und Berlin erhalten Baugemeinschaften Förderungen und Unterstützungen i.d.R. von den jeweiligen Senatsverwaltungen.

Dies kann z.B. über mehr oder weniger langfristige Erwerbsoptionen geschehen, die ggf. bei Bedarf verlängert werden können.

Unterstützung durch Vergabe kommunaler Liegenschaften speziell an Baugemeinschaften

Viele Kommunen unterstützen Baugemeinschaften bei der Grundstücksbeschaffung, indem sie eine bestimmte Anzahl von kommunalen Liegenschaften den gemeinschaftlichen Bauprojekten vorbehalten und diese zu einem Festpreis – meist dem Verkehrswert entsprechend – vergeben. Selten sind die für Baugemeinschaften reservierten Grundstücke über die gesamte Stadt verteilt (wie z.B. in Hamburg). Oft werden, wie in Tübingen und Freiburg, bei der Entwicklung neuer Quartiere Baugrundstücke ausschließlich oder vorzugsweise an Baugemeinschaften vergeben.

Die Grundstücksvergabe kann erfolgen durch Auswahl nach:

- Bewerbungsgesprächen, Aufnahme in Bewerberlisten und nach zeitlicher Reihenfolge des Bewerbungseingangs (siehe Hamburg [2-3]). Die Bewerbung auf die Grundstücke erfolgt hierbei allgemein, d.h. ohne Option auf ein bestimmtes Grundstück. Liegt ein disponiertes Grundstück vor, erhält die in Frage kommende Baugemeinschaft i.d.R. ein Jahr Zeit die Bebauungsmöglichkeiten in baurechtlicher Hinsicht und die Finanzierbarkeit zu klären. Als Grundstückspreis wird der Verkehrswert angesetzt, der Verkauf erfolgt nach erteilter Baugenehmigung.
- Bewerbungen, die nach bestimmten Auswahlkriterien und Zielen der Stadtplanung und unter Vorlage eines Konzepts der Baugemeinschaft ausgewählt werden (siehe Berlin [5-2]). Die Bewerbung erfolgt aufgrund einer (zweistufigen) Ausschreibung von bestimmten festgelegten Grundstücken. Im Interessensbekundungsverfahren werden die Bewerber nach den gemeinschaftsorientierten Nutzungszielen und ihrer Finanzierungsplanung vorausgewählt. In dem fol-

genden beschränkten Auswahlverfahren erfolgt die Entscheidung nach den grundstücksbezogenen Baukonzepten sowie ausgearbeiteten gemeinschaftlichen und ökologischen Zielen. Dabei ist ein Finanzierungsnachweis vorzulegen.

Informative Unterstützung durch die Kommunen

Kommunal initiierte Internetplattformen informieren Interessierte und potenzielle Baugemeinschaften über Grundstücke, Finanzierung und Förderung sowie über Architekten und Baubetreuer. Um Interessenten zusammen zu bringen und Informationen über reservierte Grundstücke sowie vertragsrelevante Tipps zu geben, werden häufig Kontaktbörsen organisiert.

Adressen von extern beauftragten oder direkt in der kommunalen Verwaltung benannten Ansprechpartnern:

- Hamburg: Agentur für Baugemeinschaften in der Behörde für Stadtentwicklung und Umwelt; <http://www.hamburg.de/start-agentur/>
- Berlin: Netzwerkagentur GenerationenWohnen, eingerichtet in der STATTBAU Stadtentwicklungsgesellschaft mbH; <http://www.stattbau.de/index.php?id=145>
- Stuttgart: Stuttgart Baugemeinschaften – Das Internetportal für Baugruppen und Baugemeinschaften in Stuttgart; <http://www.stuttgart-baugemeinschaften.de>
- Leipzig: Das Leipziger Selbstnutzer Programm – im Auftrag der Stadt Leipzig; www.selbstnutzer.de
- Dresden: Bauforum Dresden e.V. – www.bauforum-dresden.de
- Tübingen: Die Stadthausbörse Tübingen – www.tuebingen.de
- Freiburg: Die Freiburger Projektgruppe für das neue Quartier Rieselfeld – www.freiburg.de/rieselfeld
- Chemnitz: Agentur StadtWohnen Chemnitz – www.stadtwohnen-chemnitz.de

6 Resümee und weiterer Handlungsbedarf

6.1 Resümee aus den Erfahrungen der Projektbeteiligten

Das Bauen in der Gemeinschaft ist mit viel Engagement und Aufwand verbunden. Alle Beteiligten – Bauherren, Planer, Baubetreuer, Behörden und Finanzierer – brauchen ein hohes Maß an Diskussionsbereitschaft und Kompromissfähigkeit. Die im Folgenden dargestellten Erfahrungen sollen Interessierten eine Ein-

schätzung über Projektabläufe und -ziele gemeinschaftlicher Bauvorhaben vermitteln sowie auf vermeidbare Probleme und empfehlenswerte Lösungswege hinweisen. Überdies werden die Potenziale zusammenfassend aufgezeigt, die zukünftige Baugemeinschaften erwarten und umsetzen können.

6.1.1 Bauherren



Bild 6.1: Baubeginn – Baugemeinschaft Klee-häuser



Bild 6.2: Treffen auf der Baustelle – Baugemeinschaft Kochstraße 31

Nach den Erfahrungswerten aus den in Kap. 4 beschriebenen Baugemeinschaften und aus der Fachliteratur kann man feststellen, dass fast alle Bauherren nach Fertigstellung und Bezug ihrer Wohnungen eine allgemein positive Bilanz ziehen. Beispielsweise empfanden Baugemeinschaftsmitglieder nach Umfragen in Freiburg den Verlauf ihrer Bauvorhaben zu 18 % überwiegend harmonisch und zu 73 % überwiegend harmonisch mit wenigen Unstimmigkeiten. Dagegen fanden nur 9 % der Bauherren den Bauprozess überwiegend schwierig und mit vielen Unstimmigkeiten behaftet. [3-2]

Ebenso sind sich fast alle Baugemeinschaften darin einig, dass sie den Aufwand für das Projekt zu Anfang unterschätzt haben. Im Durchschnitt treffen

sich die Mitglieder zu Beginn etwa einmal im Monat, kurz vor und während der Bauphase ist der Zeitaufwand für die einzelnen Gruppenmitglieder deutlich höher. In dieser Phase finden die Treffen in der Regel alle ein bis zwei Wochen statt. Darüber hinaus kümmern sich die Mitglieder einzeln oder in kleinen Gruppen – je nach Ablaufphase – um bestimmte organisatorische Aufgaben. Der größere Aufwand scheint jedoch im Bezug auf das überwiegend positive Ergebnis angemessen [4-26].

Mitglieder einer der dokumentierten Baugemeinschaften erklärten, dass solche Vorhaben eine gemeinsame Vision brauchen, die durchaus auch vage formuliert sein kann, aber dem Planungsprozess eine Richtung gibt.

Damit die Vorstellungen im Rahmen der finanziellen Möglichkeiten bleiben, wird empfohlen, dass es unter den Bauherren – neben dem Architekten – mindestens einen „kühlen Rechner“ geben und der Architekt die Bauherrenphantasien eher mäßigend als befeuernd moderieren sollte. Eine grundsätzliche Bereitschaft zur Problemlösung und zu Kompromissen bei den eigenen Maximalvorstellungen ist dabei unerlässlich. [4-4]

Durch die Beteiligung an der Planung und ggf. durch die Übernahme von Eigenleistungen auch an der Ausführung haben alle gelernt. Dies reicht von modifizierten Auffassungen zum Thema Wohnen über die Entwicklung von Material- und Bauplanungskennnissen, bis hin zur wachsenden Entscheidungsbildung und Sozialkompetenz. Wobei ersteres sicher am meisten Spaß gemacht und letzteres u.U. harte Arbeit bedeutet hat. Das Bauen in der Gemeinschaft heißt, dass sich der Einzelne ggf. nicht nur auf seinen Lebenspartner, sondern auch auf die anderen Bauherren neu einstellen muss und dass unterschiedliche Ansprüche sowohl in einer Lebensgemeinschaft als auch in einer Bau- und Wohnhausgemeinschaft bestehen [4-26]. Das gemeinsame Ziel Bauen und Wohnen lässt die zukünftigen Hausbewohner zusammenwachsen und bildet die Basis für eine funktionierende Gemeinschaft in der Zukunft.

Bei den beschriebenen Projekten sind vornehmlich freundschaftliche und verlässliche Nachbarschaften entstanden. Gemeinschaftliche soziale Aktivitäten und die Nutzung von Gemeinschaftsflächen sind überwiegend bei genossenschaftlich orientierten Baugemeinschaften umgesetzt worden. Über das Funktionieren des gemeinschaftlichen Engagements lässt sich jetzt noch nicht abschließend urteilen. Die Entwicklung für die Zukunft ist schwer abzuschätzen, zumal keine Kontinuität aufgrund sich verändernder Bedürfnisse zu erwarten ist. Die Relevanz und die Qualität des sozialen Miteinanders ist jedoch unbestritten und für die einzelnen Mitglieder der Baugemeinschaften von hoher Bedeutung.

An dieser Stelle soll im Interesse der Bauherren nicht unerwähnt bleiben, dass in der Gründungsphase für viele Interessierte, die sich an gemeinschaftlichen Bauvorhaben beteiligen wollen, häufig Unsicherheiten bestehen. Nicht nur, dass der persönliche Aufwand noch nicht absehbar ist, vielmehr ist auch der zeitliche Rahmen des Projekts meist noch unklar – insbesondere wenn noch keine Grundstücksoption vorliegt bzw. noch weitere Mitglieder gefunden werden müssen [6-1]. Ist letzteres der Fall und steht der Grundstückskauf an, bedeutet dies für die bestehende Kerngruppe der Baugemeinschaft ein gewisses finanzielles Risiko, für das Vorsorge zu treffen ist.



Bild 6.3: Bewohnertreffen – Baugemeinschaft
Gemeinschaftlich Wohnen eG

Ein weiterer finanzieller Aspekt ist die Entwicklung der Bau- bzw. Gesamtkosten. Für die trägt die Baugemeinschaft zwar genauso das Risiko wie bei herkömmlichen Bauvorhaben auch, hier entscheiden die Mitglieder jedoch nicht alleinverantwortlich sondern gemeinschaftlich über kostenrelevante Ausführungsfragen. Dies kann jedoch einen konstruktiven Aspekt für den gesamten Ablauf haben. So beschreibt ein Bauherr seine Erfahrung aus dem gemeinschaftlichen Bauvorhaben wie folgt: „Das Bewusstsein, ein Objekt in der von uns allen gewünschten Lage, zu einem nachvollziehbaren Preis und in der von uns allen festgelegten Qualität nur gemeinsam erreichen zu können, führt zu einer großen Disziplin, ständig an gemeinsamen Lösungen zu arbeiten und das Projekt kontinuierlich voranzutreiben. Wir sind keine Käufer, sondern Bauherren, die ihr Ziel nur gemeinsam erreichen können. [4-11]“

6.1.2 Planer und Architekten

Auch auf Seiten der Planer werden die Erfahrungen mit Baugemeinschaften als positiv eingeschätzt. Viele Architekten haben in diesem Bereich ein neues Betätigungsfeld gefunden, in dem sie sich auf die besonderen Anforderungen von Baugemeinschaften eingestellt haben und diese vermehrt selbst ins Leben rufen.

Mit den neuen Aufgabenfeldern mussten sich die Planer auch mit neuen Problemen auseinandersetzen. So hat der Architekt, wenn er eine Baugemeinschaft selbst initiiert, die Kosten für die Vorplanung, die



Bild 6.4: Arbeitstreffen Bauherren mit Architekt – Baugemeinschaft ZAG

Organisation und für die Werbung zuerst vorzufinanzieren. Dies geschieht auf eigenes Risiko, er ist nach der Vorplanung darauf angewiesen eine Baugemeinschaft zu finden, die sich für das Projekt begeistern kann und die bereit ist, die bis dahin angefallenen Kosten zu übernehmen.

Planer und Architekten, die häufig mit Baugemeinschaften zusammen arbeiten, sehen den entscheidenden Faktor für das Gelingen eines gemeinschaftlichen Bauvorhabens darin, wie die Mitglieder mit wichtigen Entscheidungen und auftretenden Konflikten umgehen. Eines der am häufigsten von Planern genannten Probleme, ist die Trägheit der Entschei-

dungsprozesse in Baugemeinschaften. Da Beschlüsse fast immer im Konsens gefasst werden oder Entscheidungen nur getroffen werden können, wenn alle Gruppenmitglieder anwesend sind, nimmt die Planung wesentlich längere Zeit in Anspruch als bei einem einzelnen Bauherren. Zudem fällt dem Architekten meist die Aufgabe zu, den Planungsprozess zu strukturieren und die Wünsche der einzelnen Beteiligten in ein schlüssiges Gesamtkonzept zu integrieren. Da dies eine erhebliche Mehrbelastung für den Architekten bedeutet, sind viele Architekturbüros dazu übergegangen, generell oder ab einer bestimmten Projektgröße mit einem Moderator in Form eines extra zu beauftragenden Projektsteuerers zusammen zu arbeiten. Manche Planer bieten fertige Konzepte für die äußere Gestaltung und die Baukonstruktion des Gebäudes an, das auf einem vorausgewählten Grundstück entstehen soll und suchen sich dann die passenden Mitglieder für die Baugemeinschaft. Dabei sind die festgelegten Parameter nicht verhandelbar, wohl aber meistens die Wohnungsaufteilung, die Raumanordnung und der Innenausbau. So kann ein gemeinschaftliches Bauvorhaben effizient organisiert und geplant werden, was allen Beteiligten zugute kommt, sofern die Bauherren mit diesem Modell einverstanden sind.

Eine Besonderheit von Baugemeinschaften ist, dass die Mitglieder häufig den Wunsch haben, möglichst viel Eigenleistung in das Projekt einfließen zu lassen. Hierbei ergeben sich für den Architekten zusätzliche Risiken gegenüber einer Beauftragung von Fachfirmen. Dies betrifft vor allem das Fehlen einer Gewährleistung für selbst erbrachte Arbeiten und Terminprobleme, wenn einer der Bauherren nicht im vorgesehenen Zeitraum mitarbeiten kann.

6.1.3 Kommunen

Städte und Kommunen verzeichnen ein großes Interesse potenzieller Bauherren für die Beteiligung an Baugemeinschaften. Neben den in Baulücken entstandenen gemeinschaftlichen Bau- und

Wohnprojekten, sind es vor allem neu entwickelte innerstädtische Quartiere, die von Baugemeinschaften begehrt werden. Hierbei wird von den Interessierten das Konzept der Mischung von Wohnen und

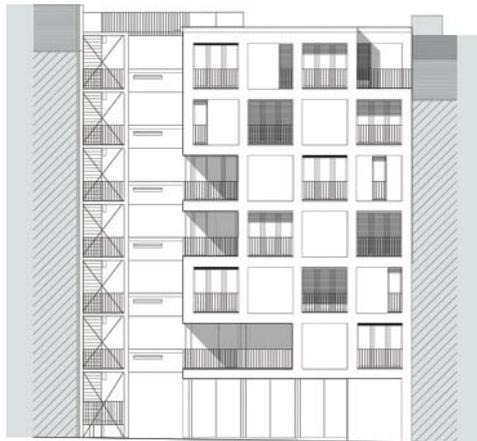


Bild 6.5: Baulückenbebauung – Baugemeinschaft e3 in Berlin



Bild 6.6 : Neues Entwicklungsgebiet – Baugemeinschaft Haus am Platz in Tübingen

Arbeiten grundsätzlich begrüßt. Der hohe Identifizierungsgrad mit dem Wohnumfeld fördert die Verantwortung der Bewohner für ihren Stadtteil und wirkt sich positiv auf dessen Wohnqualität aus.

Gemeinschaftliche Bauvorhaben weisen häufig einen hohen architektonischen Anspruch auf, der sowohl die individuellen Be-

dürfnisse der Baugemeinschaftsmitglieder transformiert als auch der Einbindung in den städtebaulichen Kontext gerecht wird. Ein Mitarbeiter der Berliner Senatsverwaltung bemerkte in einer Diskussion zu diesem Thema, dass Baugemeinschaftsprojekte qualitativ hochwertiger wären als der durchschnittliche Wohnungsbau in Berlin und in der Bundesrepublik [4-11].

6.1.4 Allgemein

Sowohl aus Sicht der Bauherren als auch der Architekten und der Kommunen wurden positive Erfahrungen mit Baugemeinschaften gemacht. Ist die gemeinschaftliche Form des Bauens eine Herausforderung für die einzelnen Akteure, so ergeben sich doch oder gerade deshalb neue Möglichkeiten für die Realisierung des urbanen Wohnens. In den Kommunen, in denen seit geraumer Zeit und in großer Zahl Baugemeinschaften realisiert werden, wie z.B. Tübingen und Freiburg, gelten Baugemeinschaften schon längst nicht mehr als eine experimentelle Bauform, sondern haben aufgrund der vielen realisierten Projekte und den positiven Ergebnissen ihren festen Platz neben den Bauvorhaben einzelner privater Bauherren eingenommen.

Der Kerngedanke des generationsübergreifenden integrativen Wohnens, der bei den meisten Projekten Bestandteil des Konzepts ist, stellt eine wichtige Perspektive für die Realisierung alternativer Wohnformen für ältere Menschen dar – vor allem in Verbindung mit in der Hausgemeinschaft organisierten gegenseitigen Hilfe.

Es zeigt sich auch, dass energetische und ökologische Optimierungen in Form von baulichen und verbrauchsrelevanten Energieeinsparungsmaßnahmen und dem Einsatz umweltverträglicher Materialien in gemeinschaftlichen Bauvorhaben eine steigende Tendenz haben. Dabei werden auch Konzepte verfolgt, die über die Möglichkeiten einzelner privater Bauherren hinausgehen können, wie z.B. der Einbau eines zentralen Blockheizkraftwerks, die Nutzung von Regen- oder Brauchwasseranlagen und der Einsatz von Photovoltaik zur Stromerzeugung.

Die Bandbreite der gemeinschaftlichen Ziele, die individuelle, sozialkulturelle und nachhaltige Aspekte beinhalten, ist groß. Die unterschiedlichen Wege der dargestellten Projekte verdeutlichen zudem vielfältige Möglichkeiten der Realisierung, auch wenn viele spezifische Faktoren – wie z.B. die Idee zum richtigen Zeitpunkt bzgl. „Angebot und Nachfrage“ und die Findung der geeigneten Mitglieder für das Projekt etc. – für den Erfolg ausschlaggebend waren.

6.2 Handlungsbedarf seitens der Kommunen⁹ – Baugemeinschaften als Instrument der Stadtentwicklung

Das Interesse der Kommunen am Entstehen von Wohnraum in Form von Baugemeinschaften ist in größeren Städten in Deutschland vorhanden. Wie in Kap. 5.2 dargestellt, geben bereits einzelne Kommunen aktive Unterstützung beispielsweise durch die Vergabe kommunaler Liegenschaften sowie informelle Angebote zu abwicklungstechnischen und baurechtlichen Fragen. Damit kann den Bauherren Sicherheit und Vertrauen für die Realisierung des Projekts vermittelt werden. Verschiedene Serviceleistungen sichern dabei den Erfolg einer Stadtentwicklungspolitik, die Chancen der Baugemeinschaften für sich nutzen will [3-2].

Da sich die städtebaulichen Entwicklungsziele und damit das Engagement der Kommunen für Baugemeinschaften regional sehr unterschiedlich darstellen, werden nachfolgend allgemeine kommunale Handlungsmöglichkeiten aufgeführt, die bestehende Informations- und Vermittlungsangebote der Kommunen ergänzen können:

- Informationen über Ablauf, Erfahrungen und eventuelle Schwierigkeiten des gemeinschaftlichen Bauens – Einrichtung einer Kontaktstelle ,
- Informationen über bereits realisierte Baugemeinschaftsprojekte,
- Beratung über Finanzierungs- und Fördermöglichkeiten,
- Standortempfehlungen, Informationen über den Entwicklungsstand des Baugebietes bzw. des Quartiers,
- Vermittlung von erfahrenen Planungsbüros, Projektentwicklern und weiteren Mitgliedern,
- Bereitstellung von geeigneten Grundstücksangeboten mit Kostenvorteilen gegenüber Bauträgern und Investoren,
- Sicherung von Optionen auf kommunale Grundstücke über eine längere Zeit,
- Vermittlung von nicht kommunalen Grundstücken (Baulückenmanagement),
- Berücksichtigung der Belange von Baugemeinschaften bei Bauleitplänen (Grundstücksparzellierung).

Hierbei sind zwei verschiedene Ansätze wesentlich, die auch in Kombination denkbar sind: Je nachdem, ob es um **innerstädtische Verdichtung** in Form von Baulückenbebauung bzw. die Wiedernutzung von brachliegendem Gebäudebestand geht oder ob Wohnraum in **neu entwickelten Stadtquartieren** entstehen, gibt es verschiedene Schwerpunkte zur Förderung gemeinschaftlicher Bauvorhaben.



Bild 6.7: Baulückenbebauung – Baugemeinschaft e3 in Berlin

In einigen Städten nehmen Bewohner und Architekten das Instrument der Baugemeinschaften erfolgreich selbst in die Hand. Dies betrifft vorwiegend das Interesse für innerstädtische Baulücken oder ungenutzte Bestandsgebäude. Da eine große Nachfrage für die Realisierung solcher kleinteiligen, in bestehendem Stadtgefüge integrierten Projekte herrscht, die Interessierten jedoch meistens Schwierigkeiten haben, solche Grundstücke zu finden und sich gegen professionelle Investoren durchzusetzen, gibt es diesbezüglich den größten Optimierungsbedarf. Nachfolgend sind mögliche Handlungsansätze dafür aufgeführt.

⁹

Neben Kommunen sind im folgenden Kapitel auch Stadtstaaten gemeint.

Informationen über Grundstücksangebote

Neben den kommunalen Grundstücksangeboten ist ein flächendeckendes, kommunal betreutes Baulückenmanagement hilfreich, das unbebaute bzw. untergenutzte Grundstücke auch von privaten Eigentümern oder Wohnbaugesellschaften verwaltet und diese im Internet mit Informationen über Eigenschaften der Baufläche und Stadtplanungsdaten – wie etwa festgesetzte Bebauungs- und Flächennutzungspläne – darstellt. Als vergleichbares Beispiel kann hierzu das Baulückenmanagement der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung Berlin dienen, siehe [6-2].

Anreizsysteme für Grundstücksverkäufer

Um nichtkommunale Grundstücksbesitzer zu motivieren, ggf. Baugemeinschaften beim Verkauf ihres Baulandes zu bevorzugen, könnten ideelle und finanzielle Anreizsysteme entwickelt werden.

Beispielsweise wäre denkbar, dass Kommunen Zinsverluste ausgleichen, die Verkäufer bei verzögerter Kaufpreisentrichtung durch eine längerfristig gewährte Kaufoption verzeichnen würden.

Außerdem könnten Kommunen Verkäufern eine Erwerbsbürgschaft bei nicht zustandekommen des Kaufvertrags nach einer längerfristigen Kaufoption anbieten, wenn die Kaufinteressierten von der Gründung einer Baugemeinschaft absehen.

Zudem können Steuererleichterungen für gewerblich orientierte Verkäufer in Erwägung gezogen werden.

Beteiligung an öffentlich zugänglichen Flächen

Verschiedene Baugemeinschaften haben Interesse an der Bereitstellung öffentlich zugänglicher Flächen. Es wäre wünschenswert, wenn die Kommunen diese Initiativen mit einer finanziellen Beteiligung unterstützen würden, z.B. mit der Übernahme des Grunderwerbs. (Siehe auch Beispiel Kap. 4.1.1 *Baugemeinschaft RuSc in Berlin*.) Die Vorteile für Stadt und Wohnumgebung liegen auf der Hand, da es sich hierbei meist um brachliegende, anderweitig nicht oder schlecht nutzbare Flächen handelt, die damit kostengünstig reaktiviert werden können.

Darlehen

Um eine reelle Chance gegenüber Bauträgern und Investoren bei Grundstücksveräußerungen im Bieterverfahren zu haben, sollten Baugemeinschaften deutliche Finanzierungsvorteile erhalten, wie z.B. durch vergünstigte (Teil-)Darlehen von kommunalen oder landeseigenen Kreditinstituten¹⁰. Diese würden zudem ggf. die Finanzierungsbereitschaft weiterer Kreditgeber für das Bauvorhaben erhöhen.

Grunderwerbssteuer

Manche Kommunen setzen als Bemessungsgrundlage für die Grunderwerbsteuer sowohl die Grundstückskosten als auch die Baukosten an, wenn ein zeitlicher und sachlicher Zusammenhang zwischen Grundstückskaufvertrag und der Verpflichtung zur Bebauung besteht und es sich deshalb um ein „einheitliches Vertragswerk“ handelt. Entscheidend ist hierbei der Stand der Planung zur Zeit des Beitritts in die Baugemeinschaft, d.h. ob zu diesem Zeitpunkt der Betroffene die Planung noch wesentlich mitbestimmen konnte oder die Planung im Wesentlichen abgeschlossen ist. In letztem Fall wird so verfahren wie bei einem Wohnungserwerb von einem Bauträger. [5-1], [6-3]

Da zu diesem Problem noch Verfahren anhängig sind und ein Ermessensspielraum seitens der Finanzämter besteht, wäre eine einheitliche, den Baugemeinschaften zuträgliche Lösung erforderlich, nach der alle Kommunen bundesweit verfahren.

Abschreibung

Da Baukosten für eine Wohnung derzeit nicht steuerlich absetzbar sind, wäre die Einführung einer Abschreibungsmöglichkeit für zusätzliche Ausgaben denkbar, die bei gemeinschaftlichen Bauvorhaben anfallen wie z.B. Mehrkosten für Planung und Steuerung des Projektablaufs.

Verwaltungsstruktur

Um komplizierte Informationsbeschaffungen für Baugemeinschaften zu erleichtern, könnten Stadt- und Senatsverwaltungen eine Koordinationsstelle für baugenehmigungsrelevante Belange einrichten, die die entsprechenden Behörden der Bauaufsicht, Stadtplanung und ggf. des Denkmalschutzes der Stadtteile bzw. Bezirke vertritt und kommuniziert.

¹⁰

Siehe z.B.

- Hamburgische Wohnungsbaukreditanstalt
www.wk-hamburg.de
- Sächsische Aufbaubank
www.sab-sachsen.de

Neu entwickelte Stadtquartiere



Bild 6.8: Entwicklungsgebiet Französisches Viertel in Tübingen

Neue Stadtquartiere, die mit dem Ziel entwickelt werden gemeinschaftliche Bauvorhaben zu fördern, entstehen nach städtebaulichen Vorgaben mit Grundstücksgrößen, Gebäudetypologien, Bebauungsgrad etc. Diese werden in der Regel von Stadtplanungsbehörden, Stadtentwicklern und Architekten in Kooperation erarbeitet. Organisation, Vermarktung und Steuerung erfolgen durch die Stadt. [6-4]

Bei der Erstellung und Realisierung von Stadtentwicklungskonzepten für Baugemeinschaften sind neben den genannten allgemeinen, vorwiegend informativen Leistungen der Kommunen weitere Handlungsansätze zur Unterstützung von Baugemeinschaften erforderlich:

Einrichten eines Netzwerks

Um Interessenten für gemeinschaftliche Bauvorhaben zusammen zu führen bzw. je nach Motivation, sozialkulturellem Ziel und Gestaltungsvorstellungen gleich-

gesinnte Mitglieder zu finden, sollten Netzwerke eingerichtet werden, die gemeinsam von Kommunen und Projektentwicklern betreut werden.

Verhandlungen mit Kreditinstituten

Kommunen können aktiv mit Kreditinstituten vorverhandeln, da die Inanspruchnahme eines Kreditgebers durch mehrere Baugemeinschaften u.U. günstigere Konditionen für die einzelnen Kreditnehmer ermöglichen kann. Die kommunale Beteiligung an Finanzierungsfragen kann darüberhinaus langfristig eine größere Offenheit und Flexibilität der Banken fördern.

Maßnahmen zur Verbesserung der Wohn- und Lebensqualität

Im Zuge einer Quartiersentwicklung für Baugemeinschaften, die besonderes Interesse an langfristigem Wohnen und funktionierenden Nachbarschaften haben, sind Maßnahmen zur Aufwertung öffentlicher Räume, Schaffung einer ausgewogenen und ausreichenden Infrastruktur sowie qualitative und quantitative Freiflächenangebote notwendig. Dazu zählen auch Maßnahmen zur Reduzierung des Parkverkehrs in Anliegerstraßen.

Ein ausgewogenes heterogen gestaltetes Umfeld erhöht die Attraktivität des Wohnstandortes. Dazu zählt vor allem auch die Architektur der Gebäude, deren Vielfältigkeit und Qualitäten sich durch Wettbewerbsbeiträge erhöhen lässt. Kleinteilige Grundstücksparzellierungen wirken sich dabei positiv auf eine facettenreiche Wohn- und Stadtkultur aus.

Da sich Baugemeinschaften grundsätzlich aufgeschlossener gegenüber neuen Ideen zeigen als Bauträger [6-1] – insbesondere bei der Integration von sozialkulturellen Aspekten und der Verknüpfung von Wohnen und Arbeiten – können stadtentwicklungspolitische Ziele mit Hilfe dieser gemeinschaftlichen Bauform u.U. besser umgesetzt werden.

Aufgrund der aktuellen Herausforderung des gesellschaftlichen Wandels und dem damit einhergehenden Stadtumbaubedarf sind Kommunen auf die Mitwirkung ihrer Bürger angewiesen. [3-4]

7 Informationen

7.1 Internet

Für die Gründung und Organisation eines gemeinschaftlichen Wohnprojektes sind gemeinnützige Netzwerke sehr hilfreich, die eine professionelle Unterstützung anbieten. Z.T. kooperieren diese Netzwerke mit anderen Einrichtungen, wie Arbeitsgemeinschaften, Vereinen und Wohlfahrtsverbänden.

Hierzu einige Beispiele:

www.wohnbund.de	Verband zur Förderung wohnpolitischer Initiativen
www.netzwerk-wohnprojekte.de	Bayerisches Netzwerk-Wohnprojekte
www.fgw-ev.de	Forum Gemeinschaftliches Wohnen e.V. – Bundesvereinigung
www.neue-wohnraumhilfe.de	Neue Wohnraumhilfe gemeinnützige GmbH
www.neue-wohnformen.de	NetWerk Internet Intranet Services GmbH
www.selbstbau-genossenschaft.de	Mietergenossenschaft SelbstBau e.G.

Darüber hinaus gibt es eine Vielzahl von regionalen Internet-Plattformen.

7.2 Literatur

Ring, K. / DAZ (Hrsg.):
auf.einander.bauen
Baugruppen in der Stadt
© 2007 jovis Verlag

Begleitband einer gleichnamigen Ausstellung, die 2007 im Deutschen Architekturzentrum in Berlin gezeigt wurde und der zwölf gemeinschaftliche Bauvorhaben in Berlin ausführlich dokumentiert.

Heinzmann, F.:
Die freie Bauherrengemeinschaft
Praktische Überlegungen aus juristischer Sicht und Vertragsmuster
2006, Ernst Wasmuth Verlag Tübingen / Berlin

Erläuterung rechtlicher Grundlagen für Baugemeinschaften mit dem Ziel der Wohneigentumsbildung und Vertragsmustern zu Baugemeinschafts-, Wohneigentums- und Grundstückskaufverträgen und Vorsorgetipps bei Meinungsverschiedenheiten.

Fuchs, D.; Orth J.:
Bauen in der Gruppe
Kostengünstig – innovativ – ökologisch
Verlag Georg D.W. Callwey; 2002

Umfassende Lektüre, die alle organisatorischen und gruppenspezifischen Prozesse des gemeinschaftlichen Bauens betreffen mit der Darstellung komplexer Rechtsfragen anhand realisierter Beispielprojekte. Bemerkenswert ist, dass hier auch genossenschaftliche Modelle beschrieben werden.

Literaturnachweis

Kap. 2

- [2-1] Senatsverwaltung für Stadtentwicklung (Hrsg.): Wohnen in der Berliner Innenstadt – Informationen für Baugemeinschaften und Baugruppen; Dezember 2006;
URL: http://www.stadtentwicklung.berlin.de/bauen/baulueckenmanagement/download/broschuere_berlin.pdf; [Datum des letzten Zugriffs: 26.02.2008].
- [2-2] Kläser, S.: Selbstorganisiertes Wohnen, archplus, Zeitschrift für Architektur und Städtebau
Ausgabe 176/177, Mai 2006, Hrsg: ARCH+ Verlag GmbH.
- [2-3] Freie und Hansestadt Hamburg, Baubehörde - Amt für Wohnungswesen (Hrsg.): Leitfaden Baugemeinschaften in Hamburg; März 2001;
URL: http://www.baugemeinschaft.org/download/baugemeinschaften_hamburg.pdf; [Datum des letzten Zugriffs: 03.03.2008].
- [2-4] Wohnungsneubau durch Baugemeinschaften; Dokumentation Symposium am 30.11.2005; Hrsg. S.T.E.R.N. GmbH; Berlin, Februar 2006;
URL: http://www.stern-berlin.com/docs/symposium_baugemeinschaften.pdf; [Datum des letzten Zugriffs: 28.02.2008].
- [2-5] Uhlig, G.: Die neuen Baugruppen, archplus, Zeitschrift für Architektur und Städtebau Ausgabe 176/177, Mai 2006, Hrsg: ARCH+ Verlag GmbH.

Kap. 3

- [3-1] Fuchs, D.; Orth J.: Bauen in der Gruppe; Kostengünstig – innovativ – ökologisch; Verlag Georg D.W. Callwey; 2000.
- [3-2] Wirtschaftsministerium Baden-Württemberg (Hrsg.): Baugemeinschaften – Ein moderner Weg zum Wohneigentum; Dezember 1999;
URL: <http://www.baugemeinschaft.org/download/baugemeinschaften.pdf>; [Datum des letzten Zugriffs: 04.03.2008].
- [3-3] Hamburgische Wohnungsbaukreditanstalt, Merkblatt 4 Förderungsgrundsätze für Baugemeinschaften im individuellen und genossenschaftlichen Eigentum im Hamburger Wohnungsbauprogramm; August 2007.
- [3-4] Kuhn, G.; Krämer, S.: Bauen mit Baugruppen – Chancen und Impulse durch Baugemeinschaften, Deutsches Architektenblatt 2/2007,
Hrsg.: Bundesarchitektenkammer, Forum-Verlag GmbH & Co.KG, Stuttgart.
- [3-5] Studienarbeit: Praxisprojekt „Zukunft Wohnen“ am Borgschenkof in Duisburg-Friemersheim. Architekturconsulting, Altbaumodernisierung, strategische Bestandsentwicklung. Bd. 1: Strategische Bestandsentwicklung, Hrsg.: RWTH Aachen, Fakultät Architektur, Lehrstuhl für Planungstheorie und Stadtplanung, Aachen 2005, URL: <http://www.ils-shop.nrw.de/download/zukunft-wohnen1.pdf>; [Datum des letzten Zugriffs: 28.02.2008].
- [3-6] Gemeinschaftliche Wohnprojekte – Die Zukunft gemeinsam gestalten, Infreihe: Wohnen mit Zukunft, Bundesgeschäftsstelle Landesbausparkassen im Deutschen Sparkassen- und Giroverband e.V. und LBS Norddeutsche Landesbausparkasse Berlin-Hannover, 02/2006,
URL: <http://www.lbs.de/lbs/pics/upload/tfmedia1/HBAAA0baiBB.pdf>; [Datum des letzten Zugriffs: 28.02.2008].

Kap. 4

- [4-1] Bauordnung für Berlin (BauO Bln) vom 29.09.2005; URL: http://www.stadtentwicklung.berlin.de/service/gesetzestexte/de/download/bauen/20070607_bauobln.pdf, [Datum des letzten Zugriffs: 01.08.2008].
- [4-2] Kaden+Klingbeil Architekten.
- [4-3] Baugruppe E3Bau Berlin GbR (Hrsg.): Bürger zu Baugruppen so funktioniert's, in: Bauzeitung E3; einmalige Ausgabe November 2007.
- [4-4] Internetportal der Baugruppe E3Bau Berlin GbR, URL: <http://www.e3berlin.de>, [Datum des letzten Zugriffs: 01.08.2008].
- [4-5] Ryll, C.: Premiere in Berlin, in: Mikado – Unternehmermagazin für Holzbau und Ausbau, 10/2007; WEKA MEDIA GmbH & Co. KG.
- [4-6] Munzinger, P.: Anders bauen, in: Berlin vis-a-vis – Das Magazin für Stadtleben und Kultur; 13. Jahrgang Nr. 32 Herbst 2007; S&T scan Reproduktions GmbH.
- [4-7] Schultz, M.; Jürgens, I.: Berlins erstes Stadthaus ganz aus Holz, in: Berliner Morgenpost, 07.07.2007; Axel Springer Verlag AG.
- [4-8] Strauss, S.: Berlins erstes Stadthaus ganz aus Holz; in Berliner Zeitung v. 06.07.2007; Berliner Verlag GmbH.
- [4-9] zanderroth architekten.
- [4-10] SmartHoming, GbR für Projektentwicklung und –steuerung, URL: http://smart-homing.com/rusc/rusc_1.html; [Datum des letzten Zugriffs: 29.05.2008].
- [4-11] Ring, K.; Eidner, F.: Baugruppen als Zukunftsmodell für den Lebens(t)raum Stadt; in AUF.EINANDER.BAUEN. Baugruppen in der Stadt; Hrsg: Kirstien Ring, DAZ; © 2007 jovis Verlag, Berlin.
- [4-12] KfW Förderbank: KfW-Award 2008 „Gemeinschaftliches Bauen und Leben in der Stadt – Eigentum kreativ und kostengünstig gestalten“; URL: http://www.kfw-foerderbank.de/DE_Home/KfW_Foerderbank/Gesellscha12/KfW-Award96/KfW-Award_2008/index.jsp; [Datum des letzten Zugriffs: 06.08.2008].
- [4-13] Internetauftritt des ehemaligen Verein Forum Vauban, dessen Nachfolge der Stadtteilverein Vauban e.V. ab 2004 angetreten hat: URL: <http://www.forum-vauban.de/geschichte.shtml>; [Datum des letzten Zugriffs: 07.08.2008].
- [4-14] Common & Gies Architekten, Projektarchitekt: Michael Gies.
- [4-15] Informationsbroschüre der Wohneigentumsgemeinschaft: Die Kleehäuser, Gemeinschaftliches Bauen, kostengünstiges Wohnen; URL: <http://www.kleehaeuser.de/>; [Datum des letzten Zugriffs: 07.08.2008].
- [4-16] Onlineportal BauNetz: „Kleehäuser“ in Freiburg; BauNetz Online-Dienst GmbH & Co. KG URL: http://www.baunetzwissen.de/objektartikel/Solar_-quot-Kleehaeuser-quot-in-Freiburg_72754.html; [Datum des letzten Zugriffs: 06.03.2008].
- [4-17] Noenenalbus Architekten.

- [4-18] Internetplattform tuebingen-suedstadt: Städtebaulicher Entwicklungsbe-
reich“ Stuttgarter Straße/ Französisches Viertel“;
URL: <http://www.tuebingen-suedstadt.de>;
[Datum des letzten Zugriffs: 21.05.2008].
- [4-19] Beton Marketing Deutschland GmbH: Mehrfamilienhaus „PRISMA“
in Tübingen; URL: <http://www.beton.org/objekte>,
[Datum des letzten Zugriffs: 30.07.2008].
- [4-20] Baden Württemberg (Hrsg.): Die Besten Häuser und ihre Architekten, aus
dem Wettbewerb Wohnungsbau in Baden Württemberg 2007;
URL: [http://www.noenenalbus.de/image/noenenalbus_wohnungsbau_ba-
den-wuerttemberg.pdf](http://www.noenenalbus.de/image/noenenalbus_wohnungsbau_ba-
den-wuerttemberg.pdf); [Datum des letzten Zugriffs: 21.05.2008].
- [4-21] Bau-Block – Büro für Architektur und Stadtplanung.
- [4-22] Stadt Leipzig, Amt für Stadterneuerung und Wohnungsbauförderung:
Von der Ruine zur „Südstadtperle“ in Broschüre „Wohnen im Eigentum“;
URL: [http://www.leipzig.de/imperia/md/content/64_stadterneuerung/Selbst-
nutzer_brosch_2005_web.pdf](http://www.leipzig.de/imperia/md/content/64_stadterneuerung/Selbst-
nutzer_brosch_2005_web.pdf); [Datum des letzten Zugriffs: 26.08.2008].
- [4-23] Deutscher Bauherrenpreis Modernisierung 2005: Berlin-Kreuzberg – Wir
schaffen unsere Zukunft selbst, Hrsg. u.a.: Bund Deutscher Architekten
BDA, Architektur Verlag Nord GmbH, Hamburg und Berlin 2005;
URL: [www.kompetenzzentrum-iemb.de/modellprojekte/andere/Bauherren-
preis/2005/bhp_mod_2005.pdf](http://www.kompetenzzentrum-iemb.de/modellprojekte/andere/Bauherren-
preis/2005/bhp_mod_2005.pdf); [Datum des letzten Zugriffs: 13.08.2008].
- [4-24] Der Hieronymus-Lotter Preis für Denkmalpflege 2004;
URL: <http://www.bosold-ingenieure.de/Referenz/Sanierungen/K31/k31.html>;
[Datum des letzten Zugriffs: 13.08.2008].
- [4-25] roedig.schop Architekten.
- [4-26] Oloew, M.: Gegen die Wand, in Der Tagesspiegel v. 06.11.2005;
Verlag Der Tagesspiegel GmbH, [Datum des letzten Zugriffs: 07.11.2005].
- [4-27] Hammerschmidt, R.: Gründliche Planung, in Berliner Zeitung v. 13./14.08.05;
Berliner Verlag GmbH.
- [4-28] Ballhaus, N.: Anklamer Straße 52 – Ein Wohnhaus für eine Baugruppe in
Berlin, in Bauwelt, Ausgabe 11 2006, Bauverlag BV GmbH.
- [4-29] Deutscher Bauherrenpreis Modernisierung 2006: Berlin-Mitte,
Anklamer Straße – ‘ten in one’ – 10 Eigenheime mitten in der Stadt,
Hrsg. u.a.: Bund Deutscher Architekten BDA, Architektur Verlag Nord
GmbH, Hamburg und Berlin 2006;
URL: [www.gdw.de/uploads/files/bauherrenpreis/2006/Dokumentation%20
Neubau%202006.pdf](http://www.gdw.de/uploads/files/bauherrenpreis/2006/Dokumentation%20
Neubau%202006.pdf); [Datum des letzten Zugriffs: 08.08.2008].
- [4-30] LEHEN drei Architekten Stadtplaner.
- [4-31] Baisch+Fritz Architekten.
- [4-32] Pfeil, U.: Häuser des Südens, in: Schwäbisches Tageblatt v. 15.08.2003;
Schwäbisches Tagblatt GmbH.

- [4-33] Internetauftritt der Architektenkammer in Baden-Württemberg: Umbau Magazin – Beispielhaftes Bauen Tübingen 2001-2004; URL: <http://www.akbw.de/objekte/>; [Datum des letzten Zugriffs: 08.08.2008].
- [4-34] Deutscher Bauherrenpreis Modernisierung 2003: Tübingen, Gölzstraße – Umbau eines Fahrzeug- und Haferschuppens in ein Wohn- und Ateliergebäude, Hrsg, u.a.: Bund Deutscher Architekten BDA, Architektur Verlag Nord GmbH, Hamburg und Berlin 2003; [Datum des letzten Zugriffs: 13.08.2008].
- [4-35] Stefan Musche, Architekt.
- [4-36] Website der Gemeinschaftlich Wohnen eG; URL: www.gemeinschaftlich-wohnen.de; [Datum des letzten Zugriffs: 24.07.2008].
- [4-37] a plus Architekten, Günther Häußler.
- [4-38] KfW Förderbank: KfW-Award 2007 „Die Wiederentdeckung der Stadt – urbanes Wohnen in den eigenen vier Wänden“; URL: http://www.kfw-foerderbank.de/DE_Home/KfW_Foerderbank/Gesellscha12/KfW-Award96/KfW-Award_2007/index.jsp; [Datum des letzten Zugriffs: 13.08.2008].
- [4-39] BBU-Wettbewerb 2007: Kreative Nutzungskonzepte für Denkmale im Bestand; URL: http://web1.bbu.de/publicity/bbu/internet.nsf/index/mr_2007.htm; [Datum des letzten Zugriffs: 13.08.2008].
- [4-40] Dipl.-Ing. Beata Huke-Schubert Architekturbüro GbR.
- [4-41] Arche Nora e.V. www.archenora.de; [Datum des letzten Zugriffs: 29.05.2008].
- [4-42] Website der Baugemeinschaft „Greves Garten“; URL: www.greves-garten.de; [Datum des letzten Zugriffs: 22.08.2008].
- [4-43] Dohse + Stich Architekten.
- [4-44] wrs architekten.
- [4-45] Internetportal der Freien und Hansestadt Hamburg – Familienfreundlicher Wohnort Hamburg: Baugemeinschaft Greves Garten, Bergedorf; URL: http://www.familienleben-hamburg.de/demos.php?view=detail&id_item=122; [Datum des letzten Zugriffs: 22.08.2008].
- [4-46] Baulinks – Informationsportal von ARCHmatic - Alfons Oebbeke: Gemeinschaftlich Planen und Bauen: Karlsruher Modellprojekt soll der Stadtflucht entgegenwirken; URL: <http://www.baulinks.de/news/1frame.htm?http%3A/www.baulinks.de/recherche/2004/0666.php4>; [Datum des letzten Zugriffs: 19.08.2008].
- [4-47] Volkswohnung GmbH: Pressemitteilung: Integriertes Wohnen ohne Barrieren, 07.05.2004; URL: http://www.volkswohnung.com/06-Press/01-pressemittteilung_archiv/2004/05-PM_NettWork-barrierefrei.pdf; [Datum des letzten Zugriffs: 19.08.2008].

- [4-48] GIU Gesellschaft für Innovation und Unternehmensförderung mbH: Die Soziale Stadt – Stadtumbau West, Dokumentation zur Exkursion nach Karlsruhe am 29.03.2007; URL: http://www.soziale-stadt-saar.de/miscdb/070505_doku_ka.pdf; [Datum des letzten Zugriffs: 19.08.2008].
- [4-49] BauWohnberatung Karlsruhe.
- [4-50] Grünenwald + Heyl.Architekten.
- [4-51] KfW Förderbank: KfW-Award 2006 „ Neue Ideen für altersgereches Wohnen im Eigentum „; URL: http://www.kfw-foerderbank.de/DE_Home/KfW_Foerderbank/Gesellscha12/KfW-Award96/KfW-Award06/KfW-Symposium_2006.jsp; [Datum des letzten Zugriffs: 21.08.2008].

Kap. 5

- [5-1] Heinzmann, F.: Die freie Bauherrengemeinschaft Praktische Überlegungen aus juristischer Sicht und Vertragsmuster; 2006, Ernst Wasmuth Verlag Tübingen • Berlin.
- [5-2] Behörde für Stadtentwicklung und Umwelt Hamburg (Hrsg.): Zusammen bauen lohnt sich, Baugemeinschaften für Familien in Hamburg; Juni 2006
- [5-3] Internetpräsentation des Liegenschaftsfonds Berlin GmbH & Co.KG: Grundstücksvergabe an Baugruppen; URL: http://www.liegenschaftsfonds-berlin.de/site/fileadmin/user_upload/pdf/Baugruppen/Verfahrensbeschreibung.pdf; [Datum des letzten Zugriffs: 04.08.2008].

Kap. 6

- [6-1] Liese, J.: Die Baugemeinschaft – ein Wohnbaumodell mit Zukunft; in DETAIL-Konzept, Zeitschrift für Architektur + Baudetail; Ausgabe 9/2008 Gemeinsam Wohnen; Verlag und Redaktion: Institut für internationale Architektur-Dokumentation GmbH&Co.KG, München.
- [6-2] Internetauftritt der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung Berlin: Baulückenmanagement Berlin – Baulandrecherche; URL: <http://www.stadtentwicklung.berlin.de/bauen/baulueckenmanagement/de/baulandrecherche.shtml>; [Datum des letzten Zugriffs: 24.09.2008].
- [6-3] Internetauftritt der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung Berlin: Informationen für Baugemeinschaften und Baugruppen – Informationen zum Grundstückserwerb; URL: <http://www.stadtentwicklung.berlin.de/bauen/baulueckenmanagement/index.shtml>; [Datum des letzten Zugriffs: 24.09.2008].
- [6-4] LEHEN drei Architekten Stadtplaner: Neues urbanes Wohnen in Baugemeinschaften; in Beiträge zur Stadtentwicklung 36; Hrsg: Landeshauptstadt Stuttgart, Amt für Stadtplanung und Stadterneuerung; Januar 2005.

Bildnachweis

Kaden + Klingbeil Architekten	Bilder 4.1 bis 4.17, 6.5, 6.7
zanderroth architekten	Bilder 4.18, 4.25, 4.27 bis 4.29
Andrea Kroth Fotografin	Bilder 4.19 bis 4.23, 4.66, 4.67, 4.69, 4.70, 4.80
Marcus Thiele	Bilder 4.24, 4.26
Michael Gies	Bilder 4.30, 4.32, 4.35, 4.39
Jörg Lange	Bilder 4.31, 4.36, 4.37,
Guido Kirsch	Bilder 4.33, 4.34, 4.38
Bernhard Müller, www.journalfoto.de	Bilder 4.40, 4.41, 4.43 bis 4.50
NOENENALBUS ARCHITEKTEN, Lothar Albus	Bilder 4.42, 4.51, 4.52
BAU · BLOCK Büro für Architektur und Stadtplanung	Bilder 4.53 bis 4.64, 6.2
Stefan Müller	Bilder 4.65
roedig.schop architekten	Bilder 4.68, 4.72 bis 4.77
Plescica Gianni	Bilder 4.71, 4.78, 4.79
Gudrun T. De Maddalena	Bilder 4.81, 4.85, 4.92 bis 4.97, 4.100, 4.101
LEHEN drei Architekten Stadtplaner	Bilder 4.82 bis 4.84, 4.86 bis 4.90, 6.6, 6.8
Baisch + Fritz Architekten	Bilder 4.91, 4.98, 4.99, 4.102, 4.103
Stefan Musche, Architekt	Bilder 4.104, 4.105, 4.109, 4.111 bis 4.115
Axel Stephan Fotodesign	Bilder 4.106 bis 4.108, 4.110, 6.3
Stephan Melchior	Bilder 4.116
a plus Architekten, Günther Häußler	Bilder 4.117 bis 4.128, 6.4
Dohse + Stich Architekten	Bilder 4.129, 4.131 bis 4.137
wrs architekten	Bilder 4.130, 4.138 bis 4.141
Dipl.-Ing. Beata Huke-Schubert Architekturbüro GbR	Bilder 4.142, 4.144, 4.145, 4.148 - 4.150
Anke Müllerklein, Hamburg	Bild 4.143 und 4.146
Ulrike Schmidt, Hamburg	Bild 4.147, 4.151 und 4.152
Volkswohnung GmbH	Bilder 4.153 bis 4.163
Grünenwald + Heyl. Architekten	Bilder 4.164, 4.168, 4.170 bis 4.172
BauWohnberatung Karlsruhe	Bilder 4.165 4.167, 4.169, 6.4
Georg Pfannenstiel	Bild 6.1

Alle nicht aufgeführten Fotos und Grafiken: IEMB