

Baugruppen müssen gemeinsame Ziele verfolgen – Projektbegleiter sollten diese dokumentieren.



## BAUEN IST TREND

Was in den Niederlanden und Österreich schon längst auf dem Vormarsch ist, kommt auch hierzulande langsam in Mode. Dabei ist das Bauen in einer Gruppe sicherlich mehr, als eine vorübergehende Erscheinung – die Lösung für Häuslebauer?

**D**ie vielen Synergieeffekte der sozialen Gemeinschaft wie gegenseitige Unterstützung bei Kinderbetreuung, Nachbarschaftshilfe oder Handwerksleistungen begeistert viele junge Familien, aber auch ältere Menschen für das gemeinschaftliche Wohnen. Den Trend greifen bundesweit auch Städte und Kommunen auf: Innerstädtische Wohnumfeld-Verbesserungen finden nun häufig ihre Verwirklichung in Verbindung mit größeren Baugemeinschaften. Diese werden im Rahmen der Planungen einer zukünftigen Stadtentwicklung vielerorts bereits stark gefördert. Wie aber funktionieren derartige Wohnprojekte? Die Förderung des innerstädtischen Mehrfamilienwohnbaus erhält bei der Wohnungspolitik zunehmend eine verbesserte Stellung. Im Fokus stehen dabei etwa Familienwohnen und Mehrgenerationenwohnen. Hier ist die Aktivierung vorhandener Flächenressourcen gefragt – innovative Konzepte für neue städtische Wohnformen liefern die Baugruppen häufig selbst.

### Realisierung von Wohnraum als Baugruppe

Viele Menschen wollen möglichst stadtnah und zugleich in ak-

tiver Nachbarschaft wohnen. Aber: wer im Herzen der deutschen Städte lebt, zahlt hohe Miet- oder Kaufpreise, Wohnraum ist knapp und Grundstücke teuer – die Tendenz weiter steigend. Da verwundert es nicht, dass sich alternative Wohnformen zunehmend durchsetzen. Besonders beliebt: Gemeinschaftliches Wohnen im Team für alle Altersgruppen.

Die Grundidee gibt es schon lange. „Zu Beginn der 1980er Jahre haben wir in Dänemark bereits ausgeklügelte Konzepte für Wohnsiedlungen gesehen, die bis heute funktionieren.“ so Architekt Till Hölischer vom bayerischen Q5 Architekten-Netzwerk. „Auch in Österreich oder den Niederlanden ist man mit diesem Konzept schon lange aktiv und viele Schritte weiter – und das zudem sehr erfolgreich. Hierzulande ist man erst vor 10 bis 15 Jahren richtig auf den Zug aufgesprungen. Allerdings geht es jetzt rasant voran.“ Baugemeinschaften sind in der Lage, Nischen im Wohnungsmarkt zu füllen. Hierzu zählen Generationenmodelle und Bauen für individuelle Gruppen, flexible Wohnformen oder spezielle Ausrichtungen wie ökologisches Bauen.

Derzeit werden die Bedingungen zu den Portfolios in Berlin ►

► überarbeitet. Für die folgenden Jahre soll es neue Programme geben. Unterstützend gründete man bereits im Jahr 2008 in Berlin die von der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung beauftragte Netzwerkagentur „GenerationenWohnen“. Das fünfköp-

fige Experten-Team ist Anlaufstelle für alle Ratsuchenden zum Thema gemeinschaftsorientiertes Bauen und Wohnen.

### Gründen – planen – bauen – sparen

Das Prinzip einer Baugemeinschaft ist simpel. Man vernetzt sich, gründet eine passende Rechtsform, beispielsweise die Gesellschaft bürgerlichen Rechts (GbR), kauft als solche das zu bebauende Gelände und die Baugemeinschaft kann das Projekt starten. Das klingt einfach – ist es aber nicht. „Bei der Vielzahl der Interessen in einer Gruppe entstehen häufig Reibungspunkte, mit denen man vorher nicht unbedingt rechnet.“ so die Netzwerk-Agentur. Erste Hürden sind laut Netzwerkagentur bereits beim Kauf des Grundstücks und bei der Planung zu berücksichtigen. Je früher also die Vereinbarungen zu möglichen strittigen – vor allem auch finanziellen – Fragen getroffen werden, umso geringer sind Konflikte und Reibungsverluste in der Zukunft. Spareffekte ergeben sich für Baugruppen dadurch, dass sie zusammen Materialien und Leistungen beauftragen. Dies gilt für fast alle Leistungen, die man beim Bauen benötigt. Je mehr Gesamt-Leistung ein Betrieb anbieten kann, umso kostengünstiger wird es. Gemeinschaften geben den Unternehmern die Möglichkeit, die Abläufe von der Materialbestellung bis zur Abnahme zu optimieren – ähnlich einer Sammelbestellung beim Versandhandel. Man erlebt die Ersparnis schon beim Bau eines Doppelhauses signifikant. Die geteilten Kosten machen sich bei Bau-

### Netzwerkagentur GenerationenWohnen

Im April 2008 erhielt die „Stattbau“ – Stadtentwicklungsgesellschaft mbH in Berlin nach gewonnener Ausschreibung den Auftrag der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung zur Einrichtung einer Beratungsstelle für generationsübergreifendes Wohnen in Berlin – damit begann die Arbeit der Netzwerkagentur GenerationenWohnen.

Fünf Experten aus den Bereichen Architektur, Stadtentwicklung, Wirtschaft, Erwachsenenpädagogik und Öffentlichkeitsarbeit beraten bei gemeinschaftlichen Bau- und Wohnprojekten im Eigentum, in genossenschaftlicher Form und zur Miete. Neben Netzwerkarbeit in der Stadt liefert das Team beispielsweise Ideen für generationsübergreifendes Wohnen und bietet Einzelinteressierten und Gruppen mit Projektideen oder auch bereits laufenden Projekten kostenlose Erst- und Grundberatung. Das Team der Netzwerkagentur organisiert regelmäßige Veranstaltungen, wie die stadtteilbezogenen Wohntische zum Erfahrungsaustausch und Gruppenfindung, Informations- und Diskussionsveranstaltung oder Exkursionen in Wohnprojekte. Daneben werden immer wieder Fachtagungen, Workshops oder Projektbörsen veranstaltet. [www.netzwerk-generationen.de](http://www.netzwerk-generationen.de)

Das Potential der innovativen Wohnformen erzeugt eine deutliche Nachfrage bei Interessenten für Immobilien.



gruppen noch stärker bemerkbar, auch die Kosten für Architekten und Ingenieure fallen für jedes Mitglied der Baugemeinschaft weit geringer aus.

## Planung mit Weitblick

Professionelle Beratung ist unabdingbar für den Erfolg einer Baugemeinschaft. Moderatoren mit fundiertem Fachwissen kümmern sich um Ablaufplanung, Projektsteuerung und Kostencontrolling. Sie akquirieren in Vorleistung städtische Flächen, kümmern sich gegen Gebühr um die Bewerbung und werden bei Erfolg als Baubetreuer engagiert. Hierbei sind in der Begleitungsphase komplexe Aufgaben wie Hilfe bezüglich Grundstückskauf, Vertragsgestaltung und dergleichen mehr zu bewältigen. Festlegungen sind zu treffen, die auch später der Gruppe beitretenden Mitgliedern fundiert übermittelt werden sollen. Jede Bauherrngemeinschaft kommt zwangsweise zu der Frage um die rechtliche Form der Gemeinschaft. Die häufig während der Planungs- und Bauphase entstandene Gesellschaft bürgerlichen Rechtes (GbR) kann grundsätzlich formfrei gegründet werden. Ratsam ist es jedoch, einen Gesellschaftsvertrag zu fertigen.

Notariell beurkundet werden müssen der Grundstückskaufvertrag, der Gesellschaftsvertrag und der Vertrag über die Errichtung der Gebäude, wenn dieser eng mit dem Grundstückskaufvertrag verknüpft ist. Auch Optionsvereinbarungen mit dem Verkäufer bedürfen zwingend der notariellen Beurkundung. Erfolgt hier lediglich eine pri-

vatschriftliche Vereinbarung, ist diese unwirksam und kann keine Ersatzansprüche beispielsweise auf Kostenerstattung dann von Architektenleistungen herleiten, wenn der avisierte Verkäufer das Grundstück anderweitig vergibt. Rechtliche und steuerliche Beratungen bei erfahrenen Profis lohnen sich für Baugruppen. Die Kosten dafür spielen im Verhältnis zu den Gesamtkosten eine untergeordnete Rolle.

## Modelle für die Zukunft

Die Initiativen verändern das Leben in der Stadt grundlegend. In Verbindung mit Baugemeinschaften erfährt derzeit das Wohnen auf dem Land und in außerstädtischen Randlagen ebenfalls eine Renaissance. Hier lassen sich auf weit größeren Flächen attraktive und lebenswerte Modelle verwirklichen. Christoph Deimel von Deimel-Oelschläger Architekten ist beispielsweise dabei, seine Vision einer Baugruppen-Siedlung zu realisieren. Das aktuelle Projekt entsteht der derzeit am Rudower Chaussee nahe der Humboldt-Universität in Berlin Adlershof. Das sogenannte „Newtonprojekt“ ([www.newtonprojekt.de](http://www.newtonprojekt.de)) ist eine Plusenergie-Siedlung mit etwa 100 Wohneinheiten. Die neuen Ideen für Gemeinschaften bieten auch weiterhin unterschiedliche Realisierungsmodelle für Jung und Alt. ■

*Text: Eva Mittner, Fotos: Xxxx*

