

Bauen im Team – Architekten begleiten Baugemeinschaften in allen Phasen

Auf der Suche nach kostengünstigem Wohneigentum in einem lebendigen Umfeld entscheiden sich viele Bauwillige für den Zusammenschluss mit Gleichgesinnten. Sie bilden ein Team, das gemeinsam plant, baut und wohnt.

Das Spektrum der möglichen Konstellationen einer Baugemeinschaft ist genauso breit wie das der gebauten Objekte: Zwei, drei oder noch mehr Parteien schließen sich in einem rechtlichen Verbund zusammen, um zusammen mehrere Einfamilienhäuser auf einem Grundstück zu errichten oder auch ein Doppel-, ein Reihen- oder ein Mehrfamilienhaus.

Die Bildung einer Baugemeinschaft ist auch dann denkbar, wenn noch kein konkretes Grundstück in Betracht gezogen wurde. Beispielsweise kennt man aus dem persönlichen Umfeld Leute, die ebenfalls bauen wollen. Neben den reduzierten Kosten machen auch soziale Aspekte die Bildung einer Baugemeinschaft attraktiv: Schließen sich beispielsweise mehrere junge Familien zusammen, verliert ein neues räumliches Umfeld seinen Schrecken, denn die zukünftigen Nachbarn sind bereits bekannt. Kinder lassen sich gemeinsam betreuen, Fahrgemeinschaften können gebildet werden. Aber auch für Singles oder ältere Menschen gibt es viele Gründe, mit anderen zusammen zu bauen. Sei es, dass sie dadurch mit Gleichaltrigen oder Gleichgesinnten in engeren Kontakt kommen, sei es, dass sie sich nur so überhaupt ein eigenes Heim leisten können. Meist ist es eine Kombination mehrerer Motive, die für die Bildung einer Baugemeinschaft sprechen.

In allen beschriebenen Konstellationen, und auch wenn weder Grundstück noch potenzielle Teamkollegen bereits vorhanden sind, lässt sich mit etwas Eigeninitiative eine Baugemeinschaft bilden. Eine Möglichkeit, Baupartner zu finden, ist ein entsprechender Aushang an einschlägiger Stelle,

beispielsweise dem Liegenschaftsamt. Darüber hinaus sind Plakate, Handzettel oder Inserate in der lokalen Presse ebenfalls Erfolg versprechende Wege. Hat sich eine Baugruppe im Kern zusammengefunden, ist ihr erster Ansprechpartner ein erfahrener Architekt oder eine erfahrene Architektin.

Auf der Suche nach dem passenden Grundstück hilft oftmals auch die Gemeinde; insbesondere in Tübingen und Freiburg leisten die Verwaltungen Hilfestellung und fördern dieses Baumodell. Der Architekt berät hinsichtlich der Bebaubarkeit und ermittelt anhand der Vorgaben durch die Stadtpla-

nung sowie des öffentlichen Baurechts das Bauvolumen und die Bauweise.

Doch wie lässt sich sicherstellen, dass nur Menschen mit dem nötigen Engagement an der Baugruppe teilnehmen? Dass sie verantwortungsbewusst sind und auch in finanzieller Hinsicht zuverlässig? Um die Baugemeinschaft auf eine solide Basis zu stellen, bedarf es einer vertraglichen Struktur, die jedem Mitglied ausreichend Sicherheit bietet. Dazu gehört die Regelung von Störfällen, der Umgang untereinander und das Vorliegen allgemeiner. Es existieren Musterverträge für Baugemeinschaften, besser ist es aber, einen

eigenen Vertrag auszuarbeiten, der sich am konkreten Fall orientiert. Bei den Gesprächen über die Inhalte des Bauprogramms lernt sich die Gruppe kennen. Wenn sich allerdings hierbei herausstellt, dass sie zu heterogen ist und sich nicht auf einheitliche Ziele verständigen kann, ist dies der richtige Zeitpunkt, aus dem gemeinsamen Projekt wieder auszuscheren. In diesem Fall sucht sich die restliche Gruppe neue Partner, mit denen größere Übereinstimmungen zu erreichen sind.

Das Bauen im Team ist ein Prozess, bei dem sich auch das Verhältnis der Gruppenmitglieder in seiner Bindungskraft ändert. Ganz

am Anfang steht die Klärung der Interessen jedes einzelnen Mitglieds, intensive Diskussionen sind hierbei notwendiger Bestandteil. In der eigentlichen Bauphase muss die Gruppe in ihrer Selbstorganisation so weit fortgeschritten sein, dass sie auch Verpflichtungen gegenüber Dritten, beispielsweise den Bauunternehmern bewältigt. Der erfolgreiche Verlauf des Modells, angefangen vom Zusammenfinden der Familien bis hin zur Fertigstellung der Gebäude, hängt wesentlich vom Verantwortungsbewusstsein jedes Einzelnen, seiner Motivation und seinem Engagement ab; die hohen organisatorischen Anforderungen können bei Bedarf in professionelle Hände übergeben werden. Um Unmut in der Gruppe zu vermeiden und eine produktive Atmosphäre zu schaffen, gilt für sämtliche Informations- und Entscheidungsprozesse das Prinzip höchstmöglicher Transparenz. In der Person des Architekten findet die Gemeinschaft dabei in allen Phasen einen kompetenten Partner und Berater.

Eine Baugruppe gestaltet das eigene Wohnumfeld durch die Auswahl ihrer Mitglieder. Im Planungs- und Bauprozess hat sich das Team so gut kennen gelernt, dass die Basis für einen vertrauensvollen Umgang miteinander geschaffen ist. Doch jede Baugemeinschaft, unabhängig ob Jung oder Alt, bestimmt den Grad der Nähe selbst. Viele sind auch einfach nur an den wirtschaftlichen Vorteilen interessiert. So schätzen Baugruppen in Tübingen die Kostenersparnis durch das gemeinsame Bauen auf bis zu 35 Prozent. Die Baugemeinschaft baut für den eigenen Bedarf, Wagniszuschläge entfallen, denn es besteht kein Verkaufsrisiko. Hat die Gemeinschaft kostengünstiges Bauen als eines ihrer Ziele definiert, erarbeitet der Architekt konsequent preiswerte Lösungen; Mit der Entscheidung für schlichte und einfache Bauformen ist ein erster Schritt getan. Durch gute Abspra-

che aller Beteiligten untereinander sowie einem geringen Grad an Individualisierung und somit einheitlicher Planung lassen sich ebenfalls enorme Kosten einsparen. Auch Mehrfachbestellungen und die entsprechende Wahl der Baumaterialien tragen zur Eindämmung der finanziellen Belastung bei. Die Grunderwerbssteuer verringert sich, Amtsergänge werden effektiver, wenn eine Person Informationen für alle einholt. Je nach Zusammensetzung der Baugemeinschaft lassen sich eventuell manche Arbeiten in Eigenleistung erbringen. Unterschiedliche berufliche Kompetenzen und das individuelle Wissen jedes Einzelnen multipliziert sich, indem es der ganzen Gruppe zugute kommt.

Andererseits eröffnet das Bauen im Team Möglichkeiten, die ein durchschnittlicher Einzelbauer sich oft nicht leisten kann. Eine große gemeinsame Lüftungsanlage ist in Anschaffung und Wartung für den Einzelnen billiger als beispielsweise fünf kleine, ähnlich steht es mit Solar- und Regenwassernutzung. Gemeinsam lässt sich durchaus der Traum vom großen Fitness- und Hobbyraum oder auch vom Swimmingpool, Partykeller oder der Sauna realisieren. Sie dienen dann gleichermaßen dem sportlichen Ausgleich wie dem sozialen Kontakt. Bauen ist aufreibend und spannend zugleich. Die meisten Menschen befinden sich nur einmal im Leben in dieser Situation und wissen dann die Gemeinschaft mit anderen „Neulingen“ zu schätzen. Viele Fragen wiederholen sich und können zusammen mit dem Architekten oder der Architektin innerhalb der Gruppe geklärt werden. Wer im Team baut, ist nicht allein.

Eine Broschüre und ein Wohnhauskatalog für Bauherren können bei der Architektenkammer Baden-Württemberg unter der Telefonnummer (07 11) 2 19 61 16 kostenlos angefordert werden. Weitere Tipps rund ums Planen und Bauen gibt es im Internet unter www.akbw.de.



Ein Gemeinschaftsprojekt von vier Bauherrschaften ist das Wohn- und Geschäftshaus am Tübinger Lorettoplatz 16, das die Architektur- und Planungsgruppe Intelekoer realisierte. Die vier Wohneinheiten sind quasi als »Reihenhaus übereinander« konzipiert. Es gibt kein Treppenhaus – Außentreppe führen als Zugang zu den einzelnen Ebenen. Im vierten Obergeschoss befindet sich ein Garten: mit Wiese, Flieder und Jasmin. Im vergangenen Sommer konnten die Bewohner auch schon die ersten acht Kirschen ernten...