

Wohnträume gemeinsam realisieren

Baugruppen

Immer häufiger realisieren Menschen ihren Wohntraum in Baugruppen. Nur ein Vorteil dabei ist: Es wird Geld gespart.

Von Henning Thobaben

Baugruppen gibt es vorrangig in Süddeutschland. Bekannt dafür sind Tübingen oder Freiburg im Breisgau. Aber auch weiter nördlich finden Bauherren zusammen, um den gemeinschaftlichen Weg zur Verwirklichung eines Wohnobjekts für mehrere Haushalte zu beschreiten. Oft erwirbt die Baugruppe Grundstücke, deren Entwicklung für kommerzielle Bauträger nicht lukrativ genug sind. Der Trend ist vor allem in Großstädten wie Berlin oder Hamburg zu beobachten.

„Dort ist alles schon etwas kommerzieller geworden“, weiß Thomas Penningh vom Regionalbüro Braunschweig des Verbandes privater Bauherren. Architekten würden Grundstücke sichten und Bauinteressenten zusammenführen. Manche Architektenbüros hätten für die Betreuung der Baugruppen eigene GmbHs gegründet.

Auch in Braunschweig gibt es mit St. Leonhards Garten einen aktuellen Fall, der allerdings etwas anders gelagert ist. Das vom Bundesbauministerium als Modellvorhaben ausgezeichnete Projekt auf dem leer geräumten Gelände des ehemaligen Straßenbahndepots an der Georg-Westermann-Allee war auf die Entwicklung durch private Baugruppen ausgerichtet. Die individuellen Gestaltungsmöglichkeiten waren insofern begrenzt, als sich die Gebäude in die Gesamtkonzeption einpassen mussten.

Für Detlef Engster, einer der Geschäftsführer der Baugruppe Giovanna in St. Leonhards Garten, blieb dennoch viel abzustimmen. „Wir hatten 15 Gewerke, überall

„Wir haben uns immer geeinigt, es gab nur einstimmige Beschlüsse.“

Detlef Engster, Bauherr



St. Leonhards Garten in Braunschweig von oben gesehen. Auf dem ehemaligen Straßenbahndepot entsteht ein Wohnprojekt, das von Baugruppen realisiert wird. Archivfoto: Perler und Scheurer Architekten

musste ein Beschluss her“, erläutert er. Fassaden, Fenster, Treppenhaus, Beleuchtung – nur einige Beispiele für Bereiche, in denen man sich einigen musste. „Es war aber nicht nur Stress, sondern hat auch Spaß gemacht“, sagt Engster.

Wenn sich eine Gruppe von Bauherren zu einer Gemeinschaft zusammenschließt, erfolgt das aus mehreren Motiven: Statt maßgeschneiderte Wohnlösungen vom Bauträger zu erwerben, bringen die Bauherren mehr Individualität ein. Viele Projekte wären für die Bauherren nicht erschwinglich, wenn die sonst übliche Gewinnmarge des Bauträgers oder Entwicklers bei Baugruppen nicht entfiel.

Die Ersparnis durch die Realisierung des Wohnprojekts pro Baugruppe wird allgemein mit 20 bis 30 Prozent angegeben. „Ich würde da aber vorsichtig sein. Das hängt sicher auch davon ab, wer es macht

und wieviel Erfahrung er hat“, meint Thomas Penningh.

Einige Baugruppen sind reine Zweckbündnisse zwecks Häuslebaus. Bei anderen steht auch das Bedürfnis nach Gemeinschaft im Vordergrund. Vertrautheit, Verbindlichkeit, Vielfalt – das sind Werte, die innerhalb der Nachbarschaft gesucht werden. So werden Baugruppen mancherorts zu einem Ausdruck der Suche nach einem neuen Miteinander.

Allerdings gibt es auch Gefahren: Für eventuelle Preissteigerungen während des Bauverlaufs stehen die privaten Bauherren gerade. Manche Banken sind bei der Kreditvergabe für derartige Projekte zurückhaltend. Und manchmal zerfällt eine Gruppe, weil die Mitglieder uneins sind.

Einer Kommune bietet die Vergabe von innerstädtischen Grundstücken einen entscheidenden Vorteil: Sie kann auf die in einem Viertel wohnende Zusammensetzung der Bevölkerung Einfluss nehmen. In manchen Städten bewerben sich verschiedene Baugruppen um ein Projekt – die Stadt sucht aus, welche

Gruppe letztlich den Zuschlag erhält.

„Die Stadt gewinnt durch Baugruppenprojekte einen funktionierenden sozialen Baustein mit engagierten und sensibilisierten Bürgern“, beschreibt die Stadt Braunschweig ihren Nutzen. Mit der Entscheidung wollte sie einen Anreiz zur Entstehung von „sozial ausgewogenen, qualitativ hochwertigen Wohnquartieren“ bieten. „Die Identifikation und letztlich die Zufriedenheit der Bewohner mit dem Resultat ist bei Baugruppenprojekten sehr viel größer, da alle Bewohner sich selbst intensiv eingebracht haben“, heißt es.

Zufriedenheit herrscht auch bei Detlef Engster und den weiteren Mitgliedern seiner Baugruppe. „Wir haben uns immer geeinigt, es gab nur einstimmige Beschlüsse“, berichtet er von seinen positiven Erfahrungen mit dem Baugruppenmodell. Dieses habe er selbst bis vor kurzem gar nicht gekannt. Er ist sich sicher: „Wenn wir im nächsten Jahr einziehen, werden wir uns untereinander schon alle kennen und eine gute Hausgemeinschaft haben.“