

2 Das Konzept Baugemeinschaft

Das Konzept der Baugemeinschaft stellt eine relativ neue Form dar, selbstgenutzten Wohnraum zu realisieren. Hierbei sind die Benennungen jedoch nicht einheitlich. So wird in diesem Zusammenhang auch von Baugruppen,¹ Wohnbaugruppen,² oder Bauherrengemeinschaften³ gesprochen. In der vorliegenden Arbeit wird – wie bereits zuvor dargestellt – in Anlehnung an das Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung der Begriff Baugemeinschaft für ein Gebäude oder ein Ensemble verwendet, das hauptsächlich aus selbstgenutztem Wohnraum besteht und von den Bewohnern gemeinschaftlich und in Eigenregie mit professioneller Unterstützung baulich umgesetzt worden ist.

Konkret existieren innerhalb dieser Definition eine Reihe unterschiedlicher Formen von Baugemeinschaften, die sich beispielsweise durch die Art ihrer Initiierung, Rechtsform, Typologie oder der Nutzung unterscheiden lassen. Ihre Gemeinsamkeit liegt jedoch darin, dass durch die Selbstorganisation eine Reihe von Vorteilen möglich werden soll.

Dem Autor erscheint als Anhaltspunkt ob Wohn- und Bauprojekte als Baugemeinschaften zu betrachten sind, das Maß der notwendigen Abstimmung in Bezug auf die bauliche Gestaltung des Gebäudes sinnvoll, was sich an zwei Grenzfällen näher erläutern lässt:

Im Fall mehrerer Einfamilienhäuser, die aneinander angrenzen und deren Bauherren als Gruppe einen Architekten beauftragen, handelt es sich zwar um ein gemeinsames Planen und Bauen, bei dem auch die Option der Kostenersparnis besteht, das Ergebnis der gemeinsamen Planung ist jedoch nicht ein gemeinsames Gebäude. Vielmehr ist das Resultat jeweils zwei –

1 Vgl. Nordrhein-Westfalen Ministerium für Bauen und Verkehr (Hrsg.), 2008.

2 Vgl. Buchinger, Felt (Hrsg.), 2006, 91.

3 Vgl. Senatsverwaltung für Stadtentwicklung Berlin (Hrsg.), 2006.

oder mehrere – getrennte private Gebäude, wenngleich bei ihrer Planung nur ein – im Vergleich zu einem Geschossbau – minimaler Abstimmungs- beziehungsweise Aushandlungsprozess unter den verschiedenen Parteien von Nöten ist. Über die Gebäude hinaus besteht die Gelegenheit, dass die Bauherren etwa in Form einer gemeinschaftlichen Freiraumgestaltung gemeinschaftlich Bauen. Da es sich faktisch um getrennte Gebäude handelt, erzwingen jedoch weder die Typologie noch die Eigentumsverhältnisse eine gemeinsame Planung oder Abstimmung, so dass im Zweifels- oder Konfliktfall auch zwei getrennte Lösungen umgesetzt werden können. Aus diesem Grund ist der Autor zwar der Meinung, dass es sich um eine der Baugemeinschaft ähnliche Form des Bauens handelt, bei dem Bauen eines gemeinsamen Gebäudes hingegen eine Vielzahl von (sozialen) Effekten zum Tragen kommen. Folglich ist es für eine exakte Analyse zweckdienlich, diese beiden Formen als unterschiedliche Konzepte zu betrachten und daher auch unterschiedlich zu benennen. Das Bauen und Planen getrennter Häuser mit demselben Architekten ist somit nicht als Baugemeinschaft, sondern als ähnliches Konzept unter dem Namen der Baugruppe zu betrachten.

Im Falle einer Umnutzung respektive Renovierung eines Bestandsgebäudes ist es möglich, dass der Großteil der nötigen Arbeiten in Eigenleistung erbracht wird, wobei dies auch aus zeitlichen und finanziellen Gründen für die einzelnen Wohneinheiten getrennt vorgenommen werden kann. Insbesondere, wenn keine umfangreichen baulichen Veränderungen durchgeführt werden, sind auch keine diesbezüglichen umfangreichen Abstimmungs- und Aushandlungsprozesse der einzelnen Parteien nötig. Nach Auffassung des Autors ist ein solches Projekt – unabhängig von etwaigen intensiven Abstimmungsprozessen in anderen Bereichen – nicht als Baugemeinschaft zu betrachten. Zwar ist davon auszugehen, dass im Rahmen einer solchen Form des Wohnens vielfältige soziale Prozesse stattfinden, jedoch die baulich-gestalterische Komponente eine weitestgehend untergeordnete Rolle einnimmt, weshalb hier eine begriffliche Einordnung als Wohnprojekt treffender erscheint. In dem

Fall, dass umfangreiche (Um-)Baumaßnahmen vorgenommen werden, ist jedoch eine Einordnung als Baugemeinschaft angebracht.

Im Folgenden werden nun einzelne relevante Teilaspekte des Konzepts Baugemeinschaft näher umrissen. Hierbei werden sowohl die Entwicklung des Konzepts in Deutschland aufgezeigt, eine Eingrenzung der Motive für eine Gründung und Teilnahme an einer Baugemeinschaft analysiert, die unterschiedlichen Interessengruppen differenziert sowie die verschiedenen Initiativarten und Rechtsformen aufgezeigt.

2.1 Entwicklung des Konzepts Baugemeinschaft

Das Konzept der Baugemeinschaft entstand nicht als ein isoliertes Phänomen, sondern hat seinen Ursprung in unterschiedlichen, selbstorganisierten Wohnformen.⁴ Das Konzept der Baugemeinschaft weist einerseits Bezug zu den Wohnungsbaugenossenschaften der 1920er und 1930er Jahre auf, wurde aber auch in weiten Teilen von den Kommunen und Wohngemeinschaften der 1968er Jahre und von den sozialen und ökologischen Alternativmodellen der 1980er Jahre beeinflusst.⁵

Die Entwicklung der Genossenschaften ist von drei Gründungswellen geprägt, deren jeweiliger Auslöser ein akuter Wohnungsmangel war.⁶ So führte der wirtschaftliche Aufschwung des späten 19. Jahrhunderts zu einem rasanten Wachstum der städtischen Bevölkerung, jedoch stand diese

4 Vgl. Kläser, 2006, 90.

5 Vgl. ebd., 90.

6 Vgl. Arndt, Rogall, 1987, 14f.

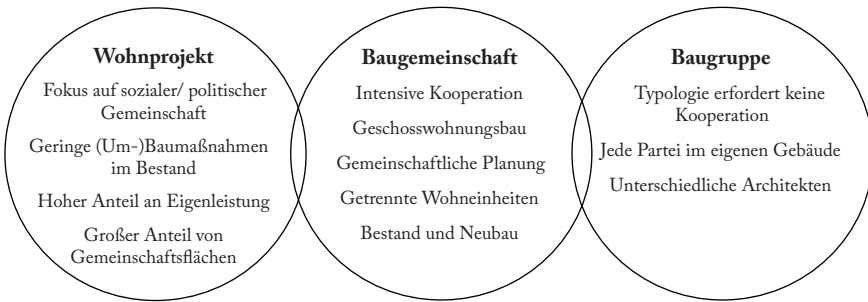


Abb. 1 Einordnung Wohnprojekte, Baugemeinschaften, Baugruppen

extreme Bevölkerungszunahme in keinem Verhältnis zu dem vorhandenen Wohnraum, was dazu führte, dass weite Teile der Arbeiterschaft gezwungen waren, sehr beengt und unter schlechten hygienischen Bedingungen zu leben. Um diesen Missstand zu beseitigen, entstand im Bürgertum im 19. Jahrhundert die Vorstellung, dass der Arbeiter sich selbst den benötigten Wohnraum durch Eigenleistung schaffen könne.⁷ Als Reaktion auf diese eklatant schlechten Wohnbedingungen kam es zu der Entwicklung kollektiver Selbsthilfeformen und es entstanden erste Arbeitersiedlungen im Rahmen genossenschaftlicher Modelle. Jedoch zeigte sich, dass die Erstellung von Wohnraum ohne eine staatliche Unterstützung kaum zu realisieren war,⁸ ein Umstand, dem die im Jahr 1881 eingeführte staatliche Sozialgesetzgebung Rechnung trug und die im Rahmen des darauf folgenden neuen Genossenschaftsgesetzes noch weiter vertieft wurde. Als Reaktion auf diese neuen Rahmenbedingungen des genossenschaftlichen Bauens kam es dann um die Jahrhundertwende zu der ersten genossenschaftlichen Gründungswelle.⁹

Die zweite Gründungswelle von Genossenschaften fand nach dem Ende des Ersten Weltkrieges statt, da sowohl die Wohnraumversorgung als auch

7 Vgl. Szypulski, 2004, 110.

8 Vgl. Bärschet et al., 1989, 14.

9 Vgl. Szypulski, 2004, 111.

die finanziellen Möglichkeiten eines Großteils der Gesellschaft nicht ausreichten, um diesen Mangel privatwirtschaftlich zu lösen. Analog dazu fand auch die dritte und letzte Gründungswelle als eine direkte Reaktion auf die Wohnungsnot nach dem Ende des Zweiten Weltkrieges statt.¹⁰

Eines der primären Ziele der Wohnungsbaugenossenschaften bestand und besteht noch heute in der Wohnraumversorgung ihrer Mitglieder. Aus diesem Grund versteht sich die Wohnungsbaugenossenschaft als eine Selbsthilfeeinrichtung der Mitglieder zur Schaffung von Wohnraum,¹¹ der somit außerhalb des normalen Wohnungsmarkts realisiert wurde, was eine öffentliche Unterstützung notwendig machte. Neben diesem zentralen Ziel nimmt der Gedanke der Solidarität und der gegenseitigen Unterstützung eine entscheidende Rolle ein, was beispielsweise in baulicher Form im Rahmen von Gemeinschaftseinrichtungen zum Ausdruck kommt.¹²

Neben der Genossenschaft hat das Konzept der Baugemeinschaft seinen Ursprung vor allem in den neuen Haushaltsformen. Diese infolge struktureller Veränderungen der Gesellschaft entstandenen Haushalts- und Wohnformen haben ihre Impulse im Gegensatz zu dem genossenschaftlichen Bauen weniger in einem prekären Wohnungsangebot, als in einem Rückgang der traditionellen Gesellschafts- und besonders der Familienkonzepte. Diese Veränderung führt wiederum dazu, dass die neuen Wohnformen und öffentlichen Einrichtungen den Rückgang der traditionellen Gesellschaftskonzepte durch ein soziales, nicht-familiäres Netz beziehungsweise durch eine neue Form von Gemeinschaft zu ersetzen versuchen.¹³

10 Vgl. ebd., 112f.

11 Vgl. Bärsch et al., 1989, 12.

12 Vgl. Szypulski, 2004, 119.

13 Siehe hierzu Kapitel 7.1.1 Demographischer Wandel, neue Haushaltsformen.

Im Falle der Baugemeinschaften liegt der Fokus weder ausschließlich auf einer günstigen Realisierung von Wohnraum noch auf der Entwicklung einer alternativen Wohn- oder Gesellschaftsform, vielmehr sind ihnen Anteile beider Intentionen inhärent.¹⁴ Da es sich bei den jeweiligen Ausrichtungen der Baugemeinschaften um individuelle Entscheidungen der einzelnen Gruppen handelt, erscheint es problematisch, von einer generellen Ausrichtung zu sprechen, was vor allem vor dem Hintergrund einer Heterogenisierung der Lebensentwürfe und somit auch der verschiedenen Haushaltsformen zu sehen ist.¹⁵ Es lässt sich jedoch feststellen, dass für Baugemeinschaften das kostengünstige Bauen und die Option der individuellen Gestaltung sowie der gemeinschaftliche Aspekt von zentraler Bedeutung sind, wobei diese Form des Bauens in einem wesentlich kleinteiligeren Rahmen stattfindet, als dies bei traditionellen Genossenschaften üblich ist.¹⁶

Die ersten Baugemeinschaften entstanden in Deutschland in den 1970er Jahren in geringer Zahl und wurden allenfalls als ein exotisches Experiment wahrgenommen.¹⁷ Wo genau sich die ersten Baugemeinschaften geographisch entwickelt haben, ist ungeklärt, wichtig für die Entwicklung von Baugemeinschaften sind jedoch die Städte Hamburg und Berlin, mit einer langen Tradition von selbstverwalteten Wohnprojekten und Baugemeinschaften,¹⁸ wie auch Freiburg und Tübingen, in denen Baugemeinschaften erstmals gezielt als ein stadtentwicklungspolitisches Werkzeug eingesetzt wurden.¹⁹

14 Vgl. Kläser, 2006, 90.

15 Siehe Kapitel 7.1.1 Demographischer Wandel, neue Haushaltsformen.

16 Vgl. Initiatorengruppe Architektenkammer BW/Kammergr. Freiburg (Hrsg.), 2004, 18.

17 Vgl. Bundesministerium für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung (Hrsg.), 2009, 3.

18 Vgl. Reinig, 2004, 1.

19 Vgl. Schenk, 2003, 2.

Zu Beginn wurde das Bauen in einer Baugemeinschaft als eine unprofessionelle Form des Bauens wahrgenommen, was dazu führte, dass Banken nur zögerlich eine Finanzierung übernahmen und sich Kommunen auf Grund der mangelnden Erfahrungen mit Baugemeinschaften skeptisch zeigten. Jedoch führten die vielfach positiven Erfahrungen in Freiburg und Tübingen dazu, dass nun auch andere Städte und Gemeinden Wohnraum in Form von Baugemeinschaften bundesweit realisieren wollen.²⁰

2.2 Mögliche Motive für die Gründung von Baugemeinschaften

Es existieren heterogene Gründe, eine Baugemeinschaft ins Leben zu rufen, so dass die Art der individuellen Baugemeinschaft stark von den Vorstellungen der jeweiligen Gruppe abhängig ist. Jedoch werden den Baugemeinschaften einige zentrale Vorteile zugeschrieben, die zu der Entscheidung beitragen, eine Baugemeinschaft zu gründen.

Günstiger Wohnraum

Indem sich verschiedene Personen zu einer Baugemeinschaft zusammenschließen und Aufgaben übernehmen, die üblicherweise von einem Investor oder Bauträger wahrgenommen werden, besteht die Gelegenheit, die Kosten für das Gebäude maßgeblich zu senken.²¹ So entfallen für eine Baugemeinschaft die Kosten für die normalerweise vom Bauträger erbrachte Vermarktung, die Zwischenfinanzierung sowie der Gewinn des Bauträgers.²² Dies bedeutet jedoch einen Mehraufwand für

20 Siehe Kapitel 2.7 Erwartungen an Baugemeinschaften.

21 Vgl. Pätz, Soehlke, 2001, 68.

22 Vgl. Burdinski, 2010, 129.

die einzelnen Mitglieder sowie ein größeres finanzielles Risiko, das bei Nicht-Baugemeinschaften von dem Investor oder Bauträger übernommen wird.²³ Neben der Kostensenkung durch Eigenleistungen, die in Form von Vergabetätigkeiten, Bauüberwachung und in Ausnahmefällen in Form von handwerklichen Eigenleistungen erbracht werden können, entstehen für die Baugemeinschaften auch insofern geringere Kosten, als die Grunderwerbssteuer und Notargebühren nur auf die Kosten des Baugrundstücks erhoben werden, nicht jedoch auf die fertige Wohnung.²⁴ Darüber hinaus haben die Baugemeinschaftsmitglieder die Möglichkeit, auf ihre Bedürfnisse individuell zugeschnittene Wohnungen zu realisieren; sie können so unter Umständen weitere Kosten senken, indem sie auf nicht benötigte Ausstattungen oder Standards verzichten.

Individueller Wohnraum

Ein weiterer wesentlicher Aspekt von Baugemeinschaften besteht in der Option, die eigene Wohnung individuell gestalten zu können.²⁵ So ist es den Baugemeinschaftsmitgliedern möglich, die eigene Wohnung und die Gemeinschaftsflächen den individuellen Vorstellungen und Bedürfnissen anzupassen, was auf dem normalen Wohnungsmarkt meist nur schwer realisierbar ist.²⁶ Durch diese maßgebliche Beteiligung an der Planung können eine ganze Reihe von unterschiedlichen Wohnkonzepten realisiert werden, wie beispielsweise *gemeinsames Wohnen im Alter* oder *Low-Budget-Bauen*.²⁷ Indem sich die Gruppenmitglieder intensiv mit der

23 Vgl. Landeshauptstadt Stuttgart, 2005, 14.

24 In Hamburg ist dies jedoch nur bei einer Wohnnutzung möglich; für gewerbliche Nutzungen ist die Grunderwerbssteuer auf die fertige Einheit zu entrichten. (Vgl. Freie und Hansestadt Hamburg, 2001, 6)

25 Vgl. Stadt Esslingen am Neckar (Hrsg.), 2006, 35.

26 Dies kann durch eine barrierefreie Ausführung geschehen oder indem der Wohnraum so konzipiert wird, dass er sich verändernden Umständen anpassen kann.

27 Vgl. Pätz, Soehlke, 2001, 69.

Frage auseinandersetzen müssen, wie sie ihre Wohnsituation gestalten möchten, können die Bewohner zudem im Austausch mit anderen neue Vorstellungen von individuellen Wohnformen gewinnen. Durch die intensive Auseinandersetzung mit der eigenen Wohnsituation wie auch mit dem Planungs- und Bauprozess des gesamten Gebäudes besteht ferner die Möglichkeit, dass die Bewohner eine besondere Ortsbindung zu dem gesamten Gebäude und dem Quartier aufbauen.²⁸

Gemeinschaftliches Wohnen

Eine Besonderheit von Baugemeinschaften gegenüber dem Wohnen in einer Miet- oder Eigentumswohnung ist die für die späteren Hausbewohner vorhandene Gelegenheit, sich schon vor der Fertigstellung des Gebäudes kennenzulernen.²⁹ In dem Fall, dass sich die Gruppe aus Freunden und Bekannten zusammensetzt, kann bereits von Beginn an eine enge Gemeinschaft existieren. Eine andere Option besteht darin, dass die Gruppe auf Initiative eines Planers hin gegründet wird.³⁰ In diesem Fall hat die Gemeinschaft nicht unbedingt einen unmittelbaren Einfluss auf ihre Zusammensetzung. Jedoch kann sich – unabhängig von der Art der Gruppenbildung – durch den gemeinsamen Planungs- und Bauprozess schon vor dem Einzug eine enge, nachbarschaftliche Bindung unter den Baugemeinschaftsmitgliedern entwickeln.³¹

28 Vgl. Pätz, Soehlke, 2001, 69; Landeshauptstadt Stuttgart, 2005, 45, 8.

29 Weiter wird von Baugemeinschaften auch ein besonderer Effekt in Bezug auf die Gemeinschaft innerhalb eines Quartiers erwartet. Hierbei scheint es sich jedoch vornehmlich um eine Erwartung von Seiten der Länder und Kommunen und nicht der Baugemeinschaftsmitglieder zu handeln. Siehe hierzu Kapitel 2.7 Erwartungen an Baugemeinschaften.

30 Vgl. Landeshauptstadt Stuttgart, 2005, 13f.

31 Vgl. Ring, 2007, 7.

2.3 Interessengruppen

So wenig es möglich ist, die Motivation der Baugemeinschaftsmitglieder pauschal zu benennen, so wenig ist es möglich, die Personengruppen, die sich für Baugemeinschaften interessieren, eindeutig zu identifizieren. Dennoch scheint als grobe Eingrenzung eine idealtypische Kategorisierung der verschiedenen Interessengruppen in Anlehnung an Kläser sinnvoll zu sein.³²

Bei den eigentumsorientierten Gruppen steht die günstige Schaffung von Wohnraum – der den eigenen Bedürfnissen angepasst ist – im Vordergrund. Eine gute Hausgemeinschaft stellt einen willkommenen Nebeneffekt dar, ist aber keineswegs ein zentrales Anliegen der Baugemeinschaft. Die Gruppenbildung findet aus Privatinitiative oder aber durch einen Architekten oder Planer statt.

Die *Special Interest* Gruppen setzt sich meistens aus Menschen zusammen, die sich in einer besonderen sozialen oder kulturellen Lage befinden, durch ihren Lebensentwurf teilweise gesellschaftlich ausgegrenzt werden oder doch zumindest eine gesellschaftliche Randstellung einnehmen.³³ Die Intention hinter der Gründung einer solchen Gemeinschaft besteht darin, die Sonderrolle des eigenen Lebensentwurfes innerhalb der Baugemeinschaft zu mindern; neben Surpluseffekten ist der erhoffte soziale Rückhalt des Einzelnen im Projekt ein wichtiges Motiv.

Bei den generationsübergreifenden Gruppen steht die Erwartung im Vordergrund, dass durch das Zusammenleben verschiedener Generationen eine für alle Bewohner vorteilhaftere Gemeinschaft entsteht. Der Wunsch nach einer generationsübergreifenden Baugemeinschaft kann zum Teil

32 Vgl. Kläser, 2006, 91. Der hier eingebrachten Kategorisierung kommt insofern zunächst nur ein methodischer Nutzen zu, keineswegs soll sie jedoch darüber hinwegtäuschen, dass Interessenlagen im Bauplanungsprozess höchst komplex gelagert sein können und es folglich nicht verwunderlich wäre, wenn sich ein Baugemeinschaftsmitglied faktisch mehreren Kategorien zuordnen ließe.

33 Vgl. ebd., 90.

Baugemeinschaften als städtebauliches
Entwicklungsinstrument

Ein möglicher Beitrag nachhaltiger
Quartiersentwicklung

Müller, H.

2015, XI, 438 S. 54 Abb., Softcover

ISBN: 978-3-658-09460-7