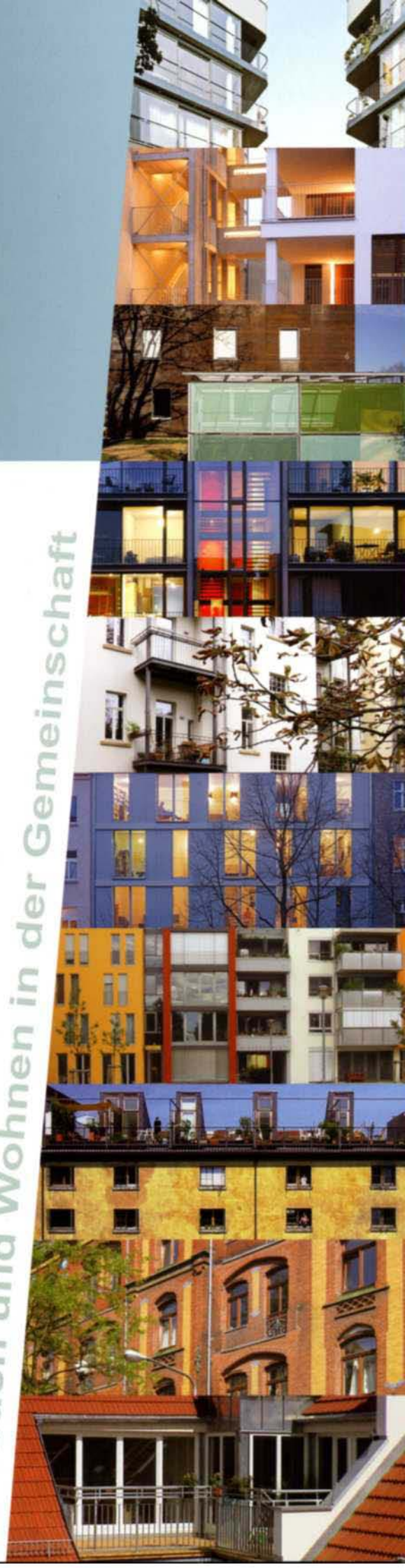


# Baugemeinschaften

Bauen und Wohnen in der Gemeinschaft



Initiative  
**kostengünstig**  
**qualitätsbewusst**  
**Bauen**  
umweltgerecht  
innovativ  
bezahlbar



# Inhalt

<b>1</b>	<b>Einleitung</b>	<b>5</b>
<b>2</b>	<b>Hintergrund</b>	<b>6</b>
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
<b>3</b>	<b>Der Weg einer Baugemeinschaft</b>	<b>10</b>
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
<b>4</b>	<b>Realisierte Projekte</b>	<b>18</b>
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
<b>4.1.2</b>	<b>Kommunale Initiative</b>	<b>28</b>
	<b>Prisma in Tübingen</b>	<b>28</b>
	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
<b>5</b>	<b>Finanzierung und Förderung</b>	<b>59</b>
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
<b>6</b>	<b>Resümee und weiterer Handlungsbedarf</b>	<b>63</b>
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
<b>7</b>	<b>Informationen</b>	<b>70</b>
7.1	Internet	70
7.2	Literatur	70
	<b>Literaturnachweis</b>	<b>71</b>
	<b>Bildnachweis</b>	<b>76</b>



## 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 <sup>2</sup>
Wohnfläche:	1.126 m <sup>2</sup> – 11 Wohneinheiten
Nutzfläche:	75 m <sup>2</sup> – 2 Gewerbeeinheiten
Geschosse:	UG + 5 Vollgeschosse + DG
Baukosten:	1.922 €/m <sup>2</sup> 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-



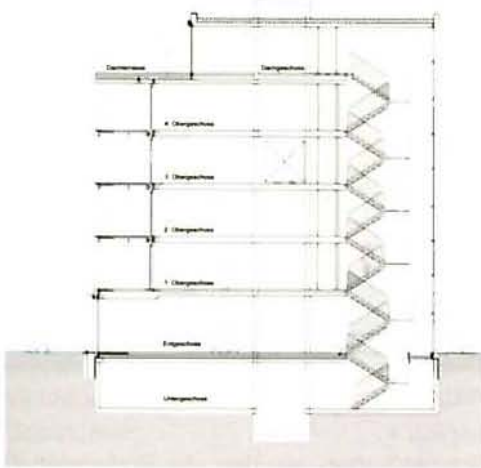


Bild 4.42: Schnitt

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 4.43: Gartenseite mit Nachbargebäude



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 augenfällige





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.

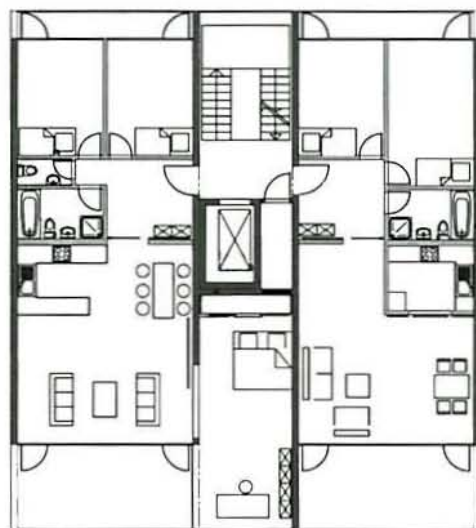


Bild 4.51: Regelgrundriss Wohnung 4.OG

[4-17] bis [4-20]

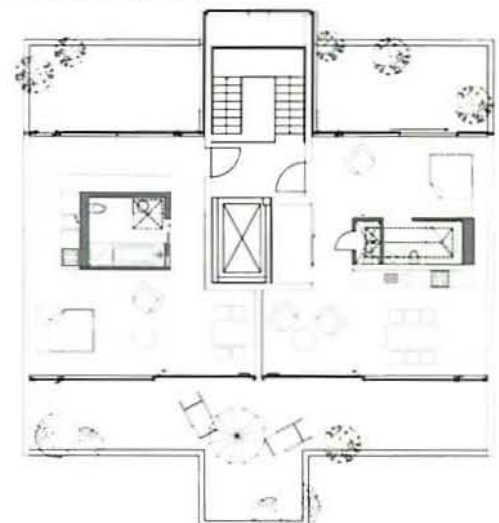


Bild 4.52: Grundriss DG