

Die Baugemeinschaft – ein Wohnbaumodell mit Zukunft

House-Building Cooperatives – a Model for the Future

Julia Liese

Ob in Hamburg, Karlsruhe oder Leipzig – in immer mehr deutschen Städten sind Baugemeinschaften aktiv. Bisher wurde der Wohnungsmarkt in Deutschland stark von Bauträgern dominiert, besonders beim Neubau von Eigentumswohnungen. Die Bautätigkeit von Privatleuten konzentrierte sich in erster Linie auf Einfamilienhäuser. Gemeinsam mit anderen Bauherren lassen sich aber auch Mehrfamilienhäuser realisieren – in Form der Baugemeinschaft. Dass sich dieses Modell zunehmender Beliebtheit erfreut, hat vor allem zwei Gründe.

Zum einen bietet der Wohnungsmarkt, insbesondere im Geschosswohnungsbau, nur ein standardisiertes Angebot an Wohnungsgrößen und -typen, das den zunehmend individuellen Bedürfnissen kaum gerecht wird: Bauträger vertrauen eher auf bewährte, marktkonforme Konzepte statt mit neuen Wohnformen zu experimentieren. Mitglieder von Baugemeinschaften dagegen haben oft konkrete Wohnvorstellungen, die weder durch die Wohnung von der Stange noch durch das freistehende Einfamilienhaus erfüllt werden. Durch ein gemeinschaftliches Bauprojekt bietet sich die Möglichkeit, individuelle Wünsche auch im Reihen- oder Mehrfamilienhaus zu verwirklichen: von der Freiraumgestaltung über die Planung des eigenen Wohnungsgrundrisses bis zur Auswahl von Ausbaumaterialien wie Parkett oder Fliesen. Zum anderen lässt sich eine Tendenz zum urbanen Wohnen beobachten. Selbst Familien zieht es von den Neubaugebieten am Stadtrand zunehmend zurück in die Zentren. Bestes Beispiel ist der Berliner Stadtteil Prenzlauer Berg, wo die Dominanz von jungen Familien besonders auffällig ist. Der Wunsch nach zentralen Wohnlagen mit kurzen Arbeits- und Einkaufswegen sowie guter ÖPNV-Anbindung wird immer wichtiger, verstärkt durch ein wachsendes Klima- und Umweltbewusstsein und steigende Energiepreise. Nicht zuletzt spielt auch die zunehmende Flächenknappheit eine Rolle: Auf immer kleiner werdenden Baugrundstücken lässt sich der Traum vom freistehenden Einfamilienhaus mit großem Garten kaum mehr realisieren.

1

Stadtentwicklung

Baugemeinschaften bringen zahlreiche positive Effekte mit sich. Durch die Mitbestimmung der Bewohner entstehen individuelle Gebäude, die zu einer städtebaulichen Vielfalt führen und der vielfach beklagten Monotonie z. B. von Neubauvierteln entgegenwirken. Oft setzt sich der Gemeinschaftsgedanke in gemeinsam genutzten Räumen wie Gästeapartment, Werkstatt oder Multifunktionsraum fort; die Integration von Büros und Ateliers führt zu der heute angestrebten Nutzungsmischung von Wohnen und Arbeiten. Durch die gemeinschaftliche Planung und das persönliche Engagement entstehen häufig intensive nachbarschaftliche Beziehungen und damit ein stabiles soziales Gefüge, das sich positiv auf das Umfeld auswirkt.

Diese Vorteile haben die Städte Freiburg und Tübingen als erste erkannt und eine Art Pionierfunktion übernommen: Bereits in den 90er-Jahren haben sie Wohngebiete mit einem hohen Anteil an Baugemeinschaften realisiert. Während in Freiburg die Initiative

vor allem von dem Verein »Forum Vauban« ausging, kam der Impuls in Tübingen aus dem Stadt-sanierungsamt, das mit der Bebauung ehemaliger Kasernengelände beauftragt war. Das Modell Baugemeinschaft musste sich allerdings erst etablieren – am Anfang konnten weder Stadtverwaltung noch Architekten oder Bauwillige auf Erfahrungen zurückgreifen. Durch Foren und Veranstaltungen unterstützte das Stadt-sanierungsamt die Gruppenbildung und fungierte gleichzeitig als Ansprechpartner. Die Grundstücke wurden in einem Bewerbungsverfahren vergeben, wobei die einzelnen Parzellen noch nicht fixiert waren, damit die Größe an die Wünsche der jeweiligen Baugruppe angepasst werden konnte. Auch erhielten die Baugemeinschaften zunächst die Option auf ein Grundstück, sodass sie genügend Zeit hatten, um die Planung zu konkretisieren und die Gruppe zu vervollständigen. Nach diesem Verfahren wurden das Loretto- und das Französische Viertel in der Tübinger Südstadt bebaut (Abb. 1, 2). Was früher als unattraktive Wohngegend galt, hat



2





3

sich zum lebendigen Stadtteil mit kleinteiliger Nutzungsmischung aus Wohnungen, Werkstätten, Büros und Gastronomie gewandelt. Inzwischen ist das Baugemeinschaftsmodell in Tübingen zum festen Bestandteil der Stadtentwicklung geworden.

Rolle des Architekten

In Baugemeinschaften nimmt der Architekt eine wichtige Rolle ein, da es seine Aufgabe ist, die Wohnvorstellungen und Wünsche der Gruppe in ein Gebäude umzusetzen. Gerade dieser Aspekt kann den Reiz der Aufgabe ausmachen, ist der Architekt doch gerade im Wohnungsbau massiven Sparzwängen ausgesetzt, welche seine Kreativität einschränken. Ebenso bietet sich die Möglichkeit für ein konkretes Gegenüber zu entwerfen und nicht für einen anonymen Nutzer. Hinzu kommt, dass sich Baugemeinschaften grundsätzlich aufgeschlossener gegenüber neuen Ideen zeigen als Bauträger. Daher kann der Architekt auch experimentellere Konzepte wagen, z. B. eine ausgefallene Erschließung oder ein innovatives Energiekonzept. Die Mehrfamilienhauszeile der Baugruppe »Wohnen und Arbeiten« in Freiburg beispielsweise wurde nicht nur als Passivhaus realisiert, sondern besitzt auch eine ungewöhnliche Sanitäreanlage mit Grauwasserrecycling und Biogasgewinnung (Abb. 4–6). Ebenso kommen durch Baugemeinschaften oft gestalterisch ambitionierte Gebäude zustande, wie das Mehrfamilienhaus der Architekten Roedig und Schop in Berlin beispielhaft zeigt (siehe S. 968ff.).

Der Baugemeinschaftsprozess

Auch wenn der Grundgedanke der Baugemeinschaft leicht zu verstehen ist, so ergibt sich bei näherer Betrachtung die Frage, wie ein solches Projekt mit mehreren Bauherren im Einzelnen funktioniert. Der Ablauf kann jedoch nur beispielhaft dargestellt werden, denn jede Baugruppe ist – aufgrund ihrer Größe, Zusammensetzung und ihrer Interessen – individuell und bestimmt alle Parameter bezüglich interner Organisation und Durchführung selbst. Ein allgemeingültiges Baugemeinschaftsmodell

gibt es also nicht. Zudem sind die Rahmenbedingungen je nach Stadt unterschiedlich.

1. Gründungsphase

Das Zusammenfinden der Baugemeinschaft ist – abhängig von der Größe des Projekts – ein längerer Prozess, der bis weit in die Planungsphase andauern kann. Meistens gibt es einen Kern von Gründungsmitgliedern, zu dem im Laufe der Planung weitere Interessenten hinzustoßen. Der Gruppenbildungsprozess wird inzwischen von vielen Städten gezielt durch Internet-Kontaktbörsen unterstützt. In der Regel ist die Baugemeinschaft in der Gründungsphase ein loser Zusammenschluss von Interessenten ohne besondere Rechtsform.

Die Initiative zur Gründung einer Baugemeinschaft kann entweder von privaten Bauwilligen ausgehen oder von einem externen Partner, z. B. einem Architekten oder Projektsteuerer. Letztere entwickeln meist selbst ein Konzept, mit dem sie Mitglieder werben, manchmal gehen sie sogar mit einem Vorentwurf für ein bestimmtes Grundstück in Vorleistung. Dagegen fangen private Baugemeinschaften komplett bei Null an und müssen zunächst die Randbedingungen klären, z. B. Anzahl und Größe der Wohneinheiten, Gebäudetypus etc. In Tübingen hat es sich als Vorteil erwiesen, wenn sich die Baugemeinschaft am Anfang auf ein gemeinsames Motto einigt, mit dem sich alle Mitglieder identifizieren können, z. B. »Familienfreundlich Wohnen« oder »Ökologisch Bauen«. Auf diese Weise kann ein Grundkonsens geschaffen werden, der als Leitfaden bei der Planung dient und große Konflikte vermeiden hilft. Schwierigkeiten bereitet oftmals die Frage nach dem Grundstück. Denn zum einen ist eine konkrete Planung ohne Grundstück nicht möglich, zum anderen muss diese beim Grundstückskauf bereits abgeschlossen und die Baugemeinschaft vollständig sein, damit die Finanzierung gesichert ist. Im Idealfall kann die Baugemeinschaft ein Grundstück für einen längeren Zeitraum reservieren, was bei städtischem Besitz inzwischen durchaus gängig ist.

- 1 Axonometrie Französisches Viertel, Tübingen
- 2 Platzsituation im Französischen Viertel, Tübingen
- 3 Stadthauszeile der Baugruppe 44, Karlsruhe 2006

- 1 Axonometric of French Quarter in Tübingen
- 2 Public open space in French Quarter, Tübingen
- 3 Urban housing strip, Building Group 44, Karlsruhe, 2006

2. Planungsphase

Die Planungsphase ist die wahrscheinlich intensivste Phase während des Baugemeinschaftsprojekts, denn alle Planungsschritte werden in regelmäßig stattfindenden Sitzungen besprochen und alle anstehenden Entscheidungen gemeinsam getroffen. Spätestens mit der Reservierung des Grundstücks sollten auch die rechtlichen und finanziellen Rahmenbedingungen geklärt werden. Die meisten Baugemeinschaften schließen einen Gesellschaftsvertrag, der z. B. die Vertretung nach außen und die Beschlussfassung regelt. Das Aussteigen von Mitgliedern ist noch möglich, wird aber in der Regel durch einen finanziellen Beitrag erschwert. Sind die Grundlagen geklärt, erfolgt die Beauftragung eines Architekten; manchmal geht dem sogar ein kleiner Wettbewerb voraus.

Der wesentliche Unterschied zu anderen Bauaufgaben liegt für den Architekten darin, dass er es nicht mit einem einzelnen Bauherrn zu tun hat, sondern mit einer mehr oder weniger großen Gruppe, die bei allen Entscheidungen Zeit für die interne Abstimmung benötigt. Daher ist ein gewisses Maß an Diskussionsfreude auf Seiten des Architekten ebenso von Vorteil wie die Fähigkeit, seine Ideen Laien zu vermitteln. Auch sind die Anforderungen an den Entwurf zu Beginn meist weniger klar abgesteckt. Daher ist wichtig, dass Baubeschreibung und Kostenschätzung möglichst bald einen verbindlichen Rahmen festlegen. Ebenso sollte klar geregelt sein, wie viel Mitspracherecht die Baugemeinschaft hinsichtlich Entwurf und Gestaltung hat. Letztlich ist ein gutes Verhältnis zwischen Baugemeinschaft und Architekt der Schlüssel zu einem gelungenen Projekt: Im Idealfall befruchten sich beide gegenseitig.

Je größer die Baugemeinschaft ist, desto eher besteht die Gefahr, dass sich die Mitglieder in Diskussionen verzetteln. Außerdem gibt es zahlreiche Aufgaben, welche die Baugemeinschaft fachlich überfordern, z. B. das Ausarbeiten der Gesellschaftsverträge oder die laufende Kostenabrechnung im Innenverhältnis. Aus diesen Gründen



4



5

wird häufig ein externer Projektsteuerer – manchmal auch Baubetreuer genannt – hinzugezogen, der die Sitzungen vorbereitet und moderiert, sich um Verträge und Kostenabrechnung kümmert und insgesamt für einen strukturierten Ablauf sorgt. Denkbar ist auch, dass der Architekt diese Aufgabe als zusätzliche Leistung wahrnimmt.

3. Realisierungsphase

Die Realisierungsphase beginnt mit dem Kauf des Grundstücks. Da die Baugruppe zu diesem Zeitpunkt vollzählig sein muss, dauert es unter Umständen relativ lange, bis diese Phase erreicht ist. Gegebenenfalls kann die Baugemeinschaft den Prozess beschleunigen, indem sie selbst die restlichen Wohnungen vorfinanziert. Sobald der Notarvertrag zum Kauf des Grundstücks unterschrieben ist und die Baugenehmigung vorliegt, kann mit dem Bau begonnen werden. In der Regel wird für die Realisierungsphase ein eigener Gesellschaftsvertrag abgeschlossen. Auch in dieser Phase werden alle anstehenden Entscheidungen gemeinsam getroffen, z. B. die Vergabe an Firmen. Ein wichtiger Punkt ist die Kostenüberwachung, damit bei einer Kostenüberschreitung entsprechend reagiert werden kann.

4. Fertigstellung und Bezug

Nachdem das Gebäude fertig gestellt ist und die Bauherren in ihre Wohnungen eingezogen sind, geht die Baugemeinschaft in eine Eigentümergemeinschaft über und unterscheidet sich damit nicht mehr von anderen Mehrfamilienhausprojekten. Daneben sind genossenschaftliche Modelle möglich, die sich aber auch bezüglich Finanzierung und Rechtsform grundlegend von der privaten Baugemeinschaft unterscheiden.

Vorteile einer Baugemeinschaft

Für die Bauherren selbst bietet das Bauen in der Gruppe zahlreiche Vorteile. Sie erhalten nicht nur eine maßgeschneiderte, sondern auch eine kostengünstige Wohnung. Im Vergleich zum Bauträger sparen sie Vermarktungs-, Verwaltungskosten und Gewinn, sodass Baugemeinschaftswohnungen

durchschnittlich ca. 20 % billiger sind als Bauträgerwohnungen. Außerdem müssen sie die Grundsteuer nur auf den Grundstücksanteil bezahlen, nicht auf das Gebäude. Bei vielen Baugemeinschaften besteht darüber hinaus die Möglichkeit, durch Eigenleistungen, z. B. Malerarbeiten oder Gartenbepflanzung, weitere Kosten zu sparen. Aus diesen Gründen ist eine Baugemeinschaft auch für einkommensschwächere Bevölkerungsgruppen interessant. Zusätzlich können Baugemeinschaften bereits durch die Planung auf die späteren Betriebskosten Einfluss nehmen, z. B. indem sie in eine gut gedämmte Gebäudehülle und eine energieeffiziente Anlagentechnik investieren und dadurch später geringere Heizkosten anfallen.

Risiken einer Baugemeinschaft

Im Vergleich zum Käufer einer Bauträgerwohnung trägt das einzelne Mitglied einer Baugemeinschaft eine wesentlich höhere Verantwortung und muss deutlich mehr Zeit investieren. Wie groß der zeitliche Aufwand ist, hängt von der Art des Projekts ab und davon, welche Aufgaben von den einzelnen Mitgliedern übernommen werden. Wie jeder Bauherr tragen die Baugemeinschaftsmitglieder auch das finanzielle Risiko, dass der Bau teurer wird als kalkuliert. Unsicher ist auch der zeitliche Rahmen. Vor allem in der Gründungsphase ist häufig nicht absehbar, wann mit dem Bau begonnen werden kann, weil dies auch stark davon abhängt, wie schnell neue Mitglieder gefunden werden.

Betätigungsfeld für Architekten

Viele Architekturbüros haben sich inzwischen auf Baugemeinschaften spezialisiert und übernehmen über die reine Entwurfsleistung hinaus auch die Projektsteuerung. Dabei ist in erster Linie Moderations- und Organisationstalent gefragt, aber auch juristisches und wirtschaftliches Hintergrundwissen. Da der Architekt dann zum zentralen Ansprechpartner der gesamten Baugemeinschaft wird, sollte er den zeitlichen Aufwand für diese Aufgaben nicht unterschätzen und

eine entsprechende Vergütung verlangen. Auch sollte klar geregelt sein, welche Aufgaben in seinen Zuständigkeitsbereich fallen, denn sonst wird er schnell zum »Mädchen für alles«.

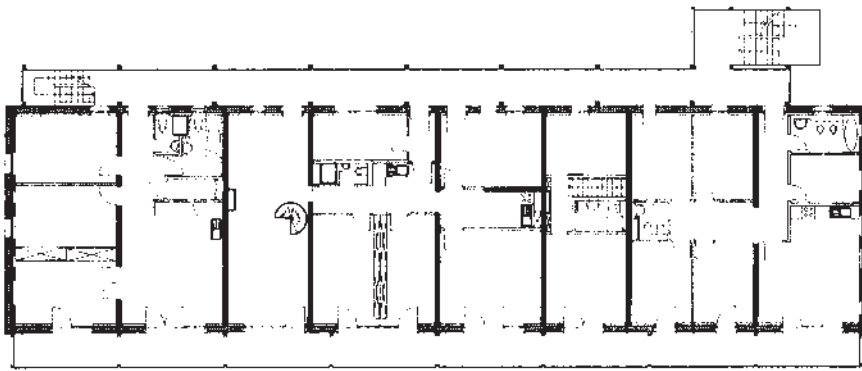
Immer häufiger ergreifen Architekten selbst die Initiative für ein Baugemeinschaftsprojekt. Dadurch können sie sich einen Auftrag verschaffen und die Weichen für ein ambitioniertes Projekt stellen. Manchmal sind sie sogar selbst mit einer Wohnung oder einem Büro an der Baugemeinschaft beteiligt. Die Berliner Architekten Kaden und Klingbeil z. B. kamen durch Zufall an ihre erste Baugemeinschaft: Nach einem Auswahlverfahren wurden sie mit dem Bau eines mehrgeschossigen Holzbaus (Abb. 9, 10) beauftragt und übernahmen auch die Moderation der Sitzungen. Durch die Erfahrung aus diesem ersten Projekt und die zahlreichen Anfragen von Interessenten ergab es sich fast von selbst, eine neue Baugemeinschaft zu initiieren.

Fazit

Baugemeinschaften sind in vielerlei Hinsicht interessant: zum einen für die Bauherren, um eine maßgeschneiderte, kostengünstige Eigentumswohnung zu erhalten, zum anderen als Aufgabengebiet für Architekten. Darüber hinaus leisten sie aber auch einen wichtigen Beitrag zur Stadtentwicklung: stabile Nachbarschaften, gemeinschaftlich genutzte (Frei-)räume, städtebauliche Kleinteiligkeit und Vielfalt, Nutzungsmischung – Aspekte, die mit Bauträgern entwickelte Wohngebiete oft vermissen lassen. Diese positiven Effekte haben inzwischen viele deutsche Städte erkannt und versuchen Baugemeinschaften zu fördern. Mag es ihnen gelingen.

Literatur (Auswahl):

Friedrich Heinzmann: Die freie Bauherrngemeinschaft. Praktische Überlegungen aus juristischer Sicht und Vertragsmuster, Tübingen/Berlin 2006
 Kristien Ring, DAZ (Hrsg.): auf.einander.bauen. Baugruppen in der Stadt, Berlin 2007
 Gudrun Theresia de Maddalena, Matthias Schuster: go south. Das Tübinger Modell, Tübingen 2005
 Architektenkammer Baden-Württemberg u. a.: Baugruppenarchitektur in Freiburg. Vom Experiment zur Regel, Freiburg 2004



6

Building cooperatives are becoming increasingly active in Germany cities. Hitherto, the housing market – especially that for owner-occupied flats – was dominated by developers. Private clients mainly built single-family houses. Now, however, blocks of dwellings created by cooperative groups are enjoying ever greater popularity. There are two main reasons for this. One is that the accommodation in most blocks of flats is standardized in size and type and is less and less able to meet individual needs; furthermore, developers are rarely willing to experiment. The members of a building cooperative, on the other hand, often have quite concrete housing concepts that are met neither by off-the-peg flats

nor by a detached house. Schemes undertaken on a mutual basis allow individual wishes to be implemented (whether in the form of terraced houses or a block of flats), from the external planning and the layout of the dwelling to the choice of materials and internal fittings. The second reason is a trend towards urban living, even among families. An example of this can be seen in the Prenzlauer Berg district of Berlin, where one finds a striking dominance of young families. This is attributable in part to a wish for shorter routes to shopping facilities and one's place of work, but also to a growing awareness of environmental factors and rising energy prices.

- 4–6 Mehrfamilienhaus der Baugruppe »Wohnen und Arbeiten«, Freiburg 1999
Architekten: Common & Gies
Grundriss 1. OG Maßstab 1:400
- 7 Mehrfamilienhaus »Prisma«, Tübingen 2004
Architekten: Noenenalbus Architektur
- 4–6 Multi-family housing block by the building group Living and Working, Freiburg, 1999;
architects: Common & Gies;
first floor plan scale 1:400
- 7 "Prisma" multi-family housing, Tübingen, 2004;
architects: Noenenalbus Architecture

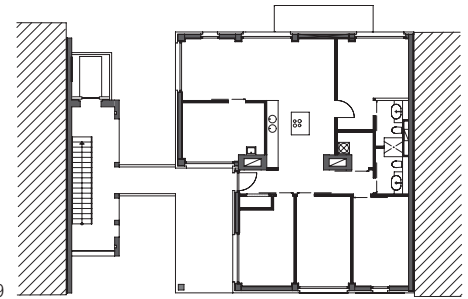
Through a process of co-determination, individual buildings may be created by cooperatives that can also increase urban diversity. In many cases, the cooperative idea extends to the creation of communally used spaces, such a guest dwelling, workshops or multi-functional facilities. In other cases, workplaces can be combined with habitation, and neighbourly relations may be intensified, helping to create a more stable social structure that will have a positive influence in the locality. Many German cities have come to recognize these advantages and now actively support building cooperatives. As early as the 1990s, Freiburg and Tübingen played a pioneering role in this respect. In Freiburg, the initiative came above all from the Forum Vauban, while in Tübingen, the municipal office for rehabilitation was active in this respect with its redevelopment of former barracks sites. The cooperative model had to establish itself first, however, and there was little experience in this respect. By means of forums and other events, the municipal rehabilitation office in Tübingen helped to support the formation of groups and also acted as an advisory partner. Sites were allocated through a process of application and assessment. The actual areas were not prefixed, though, allowing the size to be matched to the needs of individual groups. Building cooperatives were initially given an option on a site, which allowed adequate time to develop concrete plans and find the necessary participants. The Loretto and French Quarters in Tübingen (ills. 1, 2) were developed in this way, transforming an unattractive housing area into a lively, mixed urban neighbourhood. This model is now a firm part of the urban development in the city. The architect plays a key role for building cooperatives, especially when drastic savings have to be made that would otherwise hamper creativity. In this context, the architect designs for concrete partners rather than for anonymous users. What's more, building cooperatives are usually more receptive to new ideas than developers are, and architects can put forward experimental concepts. The housing strip in Freiburg for the Living and Working group (ills. 4–6), for example, was not



7



- 8 Stadthaus, Tübingen 2003
Architekten: Krisch & Partner
- 9–10 Geschosswohnungsbau der Baugemeinschaft e3, Berlin 2008
Architekten: Kaden + Klingbeil
Grundriss 4. OG Maßstab 1: 400
- 8 Town house, Tübingen, 2003;
architects: Krisch & Partner
- 9–10 Multi-storey housing by the building cooperative e3, Berlin, 2008;
architects: Kaden + Klingbeil
4th floor plan scale 1:400



built simply as a passive-energy structure; it also has unusual installations with grey-water recycling and the generation of biogas. Groups of this kind may also give rise to buildings of ambitious design (see the Roedig and Schop scheme in Berlin, p. 968). Even if the motivation of building cooperatives is easy to understand, they have various goals and function in many different ways. They are made up of all kinds of people, and each group is individual. Today, the formation of cooperatives of this kind is supported by many cities via internet contact sites. The initiative formally to found a building cooperative can come from one of the parties involved, or from an architect or other project organizer. In the latter case, the concept may be drawn up by the organizer – possibly for a specific site – and then offered to partners. Otherwise, the group may have to start from scratch and clarify general aims, find a site and decide on the number and type of dwellings first. Without an actual piece of land, it is not possible to draw up concrete plans; and to purchase a site, the group must usually be complete and the funding secure, although municipal sites can often be reserved for a longer period of time.

The planning period, when all steps are discussed at regular meetings, is probably the most intense phase for the building cooperative. Once the site has been reserved, the legal and financial parameters have to be settled. Most cooperatives make a deed of partnership that regulates outside representation and the decision-making process. Members may still leave the group, but this will be restrained by the need to make a financial deposit. At this stage, the architect will also be appointed. One special aspect for him or her lies in having to deal with several clients instead of just one. Architects should be prepared to enter into discussions with the group and be able to communicate their ideas to lay people. It is important to settle questions relating to the description of the building and to make a cost estimate at this juncture, as well as to define how much say the group should have in terms of the design. Good relations between the architect and the members of

the group are the key to a successful project. Ideally, the two sides will enrich each other. The larger the building cooperative is, the greater will be the danger of individual members losing themselves in endless debates. Some aspects, such as drawing up group contracts and keeping track of running costs, may be too much for the group to manage internally and will require the appointment of a project controller or supervisor. Sometimes the architect himself may agree to act in this capacity as an additional service. The implementation of the scheme begins with the purchase of the site, at which point the group must be complete. Alternatively, it will have to finance the untaken dwellings. Work on site can commence as soon as building permission has been granted. For this phase of the project, a partnership contract is usually signed. Financial control is also important to ensure that the work remains within cost limits. Once the construction work is complete and the new owners have moved in, the partnership will be changed into a normal owner association. In most cases, the parties can then freely dispose of their dwellings by means of sales or bequeathals.

Building in a group has many advantages. The clients not only acquire dwellings tailored to their needs; the property is also more reasonable in price. Cooperatively built dwellings are about 20 per cent cheaper on average than those purchased from a developer. In many projects of this kind, it is possible to save further costs by executing part of the work oneself, such as painting, laying out the garden, etc.; and participants can exercise a certain control over future costs – by voting for a well insulated outer skin, for example. On the other hand, members of cooperatives have to invest much more time and effort; and cost-risk factors may be greater because of the uncertainty of finding partners in time. Many architectural offices now specialize in this form of group development. Architects who assume responsibility for the coordination and organization of affairs should not underestimate the amount of time this will require, and they should demand the appropriate fees for these duties. In addition, the pre-

cise scope of the work the architect undertakes should be carefully defined; otherwise he is likely to end up as a general factotum. Architects can take the initiative themselves in forming a cooperative building group. As well as creating a new project for themselves, they may sometimes have an interest in an office of flat in the development. The Berlin architects Kaden and Klingbeil found their first cooperative group by chance and erected a multi-storey timber structure (ills. 9, 10). With the experience gained here, they initiated a further project, and there was certainly no shortage of applications from interested parties. Building cooperatives offer something to both sides: to clients, who acquire a tailor-made dwelling at an economic price; and to architects, who find a new field of activity. Schemes of this kind also make a contribution to urban development through the creation of communally used spaces and the promotion of neighbourly relations. Many cities have now come to recognize these advantages and actively seek to support building cooperatives.

