

DIE SÜLZER FREUNDE (1)

## Sie bauen aufeinander

Erstellt 25.01.10, 17:03h

**Familien mit Kindern, Paare und ein Single wollen in einer Baugruppe mitten in der Stadt den Traum vom Wohnen nach eigenen Vorstellungen wahr machen. KStA-Autorin Marion Eickler berichtet in loser Folge über die Fortschritte.**



Die beiden Freunde Uli Kaifer (l.) und Klaus Zeller freuen sich darauf, dass es bald losgeht. Hier stehen beide auf einem Spielplatz vor ihrem Baugelände. (Bild: Eickler)

SÜLZ Endlich ein eigenes Haus. Endlich eine große Wohnküche, mehr Platz für die Kinder und Nachbarn, die man sich ausgesucht hat.“ Davon träumt der Architekt Klaus Zeller schon lange - und mit ihm drei befreundete Familien. „Als wir 2007 erfuhren, das Gelände der städtischen Kinderheime solle für den Bau von Wohnungen genutzt werden und einige Parzellen darauf würde die Stadt für Baugruppen reservieren, ließ uns das keine Ruhe mehr“, sagt Zeller. Er hatte schon oft mit dem Gedanken gespielt, selbst eine Baugruppe zu gründen, und Seminare zum Thema besucht. Zumal er aus Süddeutschland stammt, wo Baugruppen oder -Gemeinschaften bereits seit den 1980er Jahren an der

Tagesordnung sind. Sie telefonierten im Freundeskreis herum, und bei dem allerersten Treffen saßen bereits 15 der heute 16 Parteien der Baugruppe „Sülzer Freunde“ um einen Tisch herum. Das Ziel: ein Mehrfamilienhaus bauen. Derzeit sind 16 Wohnungen in zwei miteinander verbundenen Gebäuderiegeln geplant.

Die „Sülzer Freunde“ - das sind 54 Menschen, zwischen wenigen Monaten und 58 Jahren alt. Die meisten von ihnen leben bereits viele Jahre im Stadtteil, in mehrgeschossigen Mietshäusern oder Hinterhöfen. Bis auf zwei Paare und einen Single haben sie alle Kinder. Aus der Stadt hinausziehen wollen sie nicht. Sie schätzen die Urbanität, die Nähe zur City, das gute ÖPNV-System. Und sie halten auch aus ökologischen Überlegungen nichts davon, vor den Toren Kölns zu leben, um ständig zwischen Arbeit und Leben hin und her zu pendeln. Aber mitten in der Stadt ein Mehrfamilienhaus bauen? Das können mit ganz wenigen Ausnahmen nur noch große Bauträger stemmen, weil es für Privatpersonen zu teuer ist.

„Oder Baugruppen. Denn sie treten gemeinsam als Bauherr auf und sparen daher die Summe ein, die ein Investor verdienen will. Das sind in der Regel rund zehn Prozent des Kaufpreises“, weiß Uli Kaifer. Er war einer im Kreis derer, die gefragt wurden, als die Kerngruppe auf der Suche nach weiteren Verbündeten war.

„»Wollt ihr ein Haus mit uns zusammen bauen?« fragte mich schlicht mein Bekannter Simon am Telefon. Viel Zeit zu überlegen hatten wir nicht. Es waren ja nur noch fünf Wochen bis zum Ablauf der Bewerbungsfrist“, erinnert sich Kaifer. Doch das Projekt reizt ihn sehr. Beim ersten „ordentlichen“ Treffen ist er dabei. Inzwischen 19 Parteien, vertreten von mindestens einer Person, knubbeln sich im Wohnzimmer eines der Mitglieder. Wer sich noch nicht von Angesicht zu Angesicht gesehen hat, macht sich bekannt.

Dann schildern alle ihre Vorstellungen. Und zum Schluss sind drei grundsätzliche Dinge schon mal klar: Wir wollen einen Garten für alle, ebenso einen

Gemeinschaftsraum, und das Mehrfamilienhaus mit 19 Wohnungen soll den Energie sparenden Standard eines echten Passivhauses erfüllen. Das bedeutet: 80 Prozent weniger Heizenergieverbrauch als ein Niedrig-Energiehaus und 90 Prozent weniger als ein konventionell gebautes.

Es wird darüber geredet, wie viel Geld jede Partei einbringen muss, wie der Zeitrahmen für die Planungen bemessen ist und wie viel Eigenleistung theoretisch möglich ist. Eine Woche später sind drei Parteien abgesprungen, die übrigen 16 wollen das Abenteuer wagen und gemeinsam ihr eigenes Haus bauen.

Die zunächst wöchentlichen Treffen finden immer bei einem der Gruppenmitglieder zu Hause statt. Sie gründen eine GbR, machen Entwürfe, schreiben Konzepte für ihr gemeinsames Haus, rechnen Erbschaften und Sparbücher zusammen. „Das war merkwürdig intensiv“, erinnert sich Ingrun Gerke und erläutert: „Wir saßen fünf Wochenenden zusammen, diskutierten, zerbrachen uns die Köpfe und kamen schnell zu der Erkenntnis, dass wir für die folgenden Monate Arbeitsgruppen zu bestimmten Themenschwerpunkten gründen mussten. Nicht jeder kann sich mit allem beschäftigen. Das frisst zu viel Zeit.“ „Nach der Abgabe der Bewerbung war erstmal Pause“, so Zeller. „Aber nicht lange“, knüpft Kaifer an. Seine Arbeitsgruppe „Baukommission“ entwirft bereits im März 2009 einen detaillierten Fragebogen, um den Raumbedarf zu klären. Parallel errechnet die „Finanzkommission“, wie die Sülzer Freunde ihr Ziel erreichen können, bis zu 20 Prozent preiswerter an das Eigenheim zu kommen, als man es von einem Bauträger kaufen würde. Da ist es gut, dass beispielsweise Architekten, Steuerberater und Vertreter weiterer sachdienlicher Berufe in der Baugruppe vertreten sind.

Zwischendurch die Nachricht von der Stadt: Das Konzept der Sülzer Freunde überzeugt. Sie sind als eine von neun Gruppen für die zweite Phase, das eigentliche Auswahlverfahren für das Baufeld 5.2 an der Anton-Antweiler-Straße zugelassen. „Das war eine heftige Zäsur. Plötzlich wurde es ernst. Das hat bei einigen von uns neben Freude auch Angst ausgelöst. Der berühmte Kloß im Hals eben. Und dann begann ein neuer Arbeitsabschnitt“, erzählt Kaifer.

Jetzt läuft alles gleichzeitig. „Die große Chance, gemeinsam direkt am Beethovenpark zu wohnen, hat die Gruppe beflügelt und angetrieben“, bringt es Zeller rückblickend auf den Punkt. Und er macht den Kinderheimen - sie vermarkten ihr Gelände am Sülzgürtel selbst - und dem Baudezernat ein Kompliment: „Die sind sehr professionell mit dem ganzen Procedere umgegangen.“ Es gab beispielsweise ein Kolloquium zur Klärung offener Fragen. Große Unterstützung erfuhren alle Baugruppen außerdem vom Haus der Architektur Köln (hdak) - ein sehr engagierter Verein für Architektur und Städtebau in Köln, der unter anderem das Netzwerk Baugemeinschaften ins Leben gerufen hat.

Pläne werden gezeichnet und wieder verändert. Schon jetzt bringt ein Landschaftsarchitekt seine Vorstellung mit ein. In den regelmäßig einmal pro Monat stattfindenden Treffen der Großgruppe finden Abstimmungs- und Einigungsprozesse statt. Die einzelnen Wohnungen werden vergeben, wobei sich Kaifers Arbeit mit den Fragebögen als äußerst hilfreich erweist.

Bei diesen Treffen ziehen die Sülzer Freunde außerdem Lisa Hugger, eine professionelle Projektsteuerin mit Baugruppenerfahrung hinzu. „Das können wir anderen nur empfehlen. Die Erfahrungen dieser Frau haben uns manchen Umweg erspart“, so Kaifer. In dieser Zeit verändert sich die Gruppe noch einmal: Ein Pärchen springt ab. Ersatz ist schnell gefunden. „Denn es gab schon wenige Tage

nach der konstituierenden Sitzung eine Warteliste. Bis heute fragen immer wieder mehr oder weniger fremde Menschen nach, ob nicht ein Platz in der Gruppe frei geworden sei“, so Gerke.

Am 25. Juni 2009 geben die Sülzer Freunde als eine von jetzt noch sieben Baugruppen ihre Bewerbungsunterlagen ab. Darunter drei Pläne ihres zukünftigen Zuhauses im Format DIN A0. „Lass uns doch schon mal zum Grillen verabreden, falls es nicht klappt. Damit wir uns trotzdem wiedersehen“, schlägt Klaus Zeller den anderen vor. Sie verabreden sich für Ende August im Beethovenpark. Doch so lange brauchen sie dann doch nicht zu warten. Bereits am ersten Wochenende der Sommerferien erhalten sie Nachricht. Die Sülzer Freunde haben den Zuschlag, die anderen sechs Gruppen sind raus aus dem Verfahren. „Vermutlich haben wir die Jury mit der Detailliertheit unseres Konzeptes überzeugt, die Gruppe war komplett, die Finanzierung stand und die architektonische Präsentation war ausgereift“, freut sich Uli Kaifer heute noch. Und „die Jury hat unglaublich schnell gearbeitet“, setzt Ingrun Gerke hinzu.

<http://www.ksta.de/jks/artikel.jsp?id=1264185770365>

Copyright 2009 Kölner Stadt-Anzeiger. Alle Rechte vorbehalten.