

DAS SONDERWU NSCHKOLLEKTIV

Viele Familien sind in der gleichen Lage. Sie würden gerne kaufen, statt zu mieten. Warum nicht gleich als Gemeinschaft ein Haus bauen? Wir haben uns angesehen, wie sich die Idee in der Praxis bewährt.

TEXT MATHIAS IRLE

D

ie Fassadenfarbe, die Markisen, die Aufteilung des Gartens: Von vielem, was in den vergangenen Monaten für intensive Diskussionen gesorgt hat, ist an diesem Vormittag noch nichts zu sehen. Bisher steht erst der Rohbau eines Mehrfamilienhauses auf dem Gelände des ehemaligen Kinderheims im Kölner Stadtteil Sülz. Doch den Architekten Klaus Zeller interessieren in diesem Moment ohnehin ganz andere Dinge: Gerade noch saß er in einer spartanisch eingerichteten Baubaracke, jetzt läuft der 42-Jährige mit schnellen Schritten über das lehmige Gelände, das einmal der Garten der Baugemeinschaft „Sülzer Freunde“ werden soll.



NEUE HEIMAT:
SECHZEHN FAMILIEN
WERDEN HIER WOHNEN –
MITTEN IN KÖLN.

E

r klopft Bauarbeitern auf die Schulter, passiert die zukünftige Eingangstür und steigt im Inneren eine Treppe hinauf in die zweite Etage, wo er schließlich vor einer großen Glastür stehen bleibt, für die er den Schlüssel vergessen hat. Durch das Fenster blickt er auf die gewaltige Dachterrasse, von der aus man – mitten in Köln – in die Baumkronen des angrenzenden Stadtwalds schauen kann. „Ich hatte nicht mehr gedacht, dass wir einmal in eine selbst gestaltete, eigene Wohnung in Sülz ziehen würden“, sagt Keller, Gesicht zur Scheibe, und es wirkt, als rede er mit sich selbst, als müsste er sich noch einmal bestätigen, dass seine Familie und weitere fünfzehn Parteien nach rund drei Jahren Plan- und Bauphase vermutlich gegen Ende des Jahres tatsächlich hier ihr neues Zuhause beziehen werden.

Zwischen 2500 und 3500 Euro pro Quadratmeter werden die Bewohner dann je nach Lage ihrer Wohnung im Haus bezahlt haben. Das ist deutlich weniger als derzeit im Stadtteil Sülz üblich ist, einer Art Prenzlauer Berg von Köln mit Bioläden und hoher Volvo- und Akademikerdichte, wo die Kaufpreise für Wohnungen eher bei 3500 bis 4500 Euro pro Quadratmeter liegen und wo Bauland für Einfamilienhäuser schon lange kaum noch zur Verfügung steht – ganz so, wie es mittlerweile in vielen anderen deutschen Großstädten von München und Frankfurt über Düsseldorf und Münster bis nach Hamburg und Berlin üblich geworden ist. Eine Situation, die besonders für Familien mit Kindern frustrierend ist, denn sie bedeutet in den meisten Fällen: rausziehen aus der Stadt, lange Pendelwege zur Arbeit in Kauf nehmen oder sich mit wenig Platz in kleinen Mietwohnungen zufriedengeben.

Kein Wunder also, dass der selbstständige Architekt Zeller hellhörig wurde, als sich im Herbst 2008 die Gerüchte verdichteten, die

Stadt Köln plane, die Grundstücke der städtischen Kinderheime im Stadtteil Sülz zu einem großen Teil exklusiv an Baugemeinschaften zu vergeben. Das könnte unsere Chance sein, dachte Zeller, der bis dato mit seiner fünfköpfigen Familie in einer 100-Quadratmeter-Wohnung etwas beengt zur Miete lebte. Kurze Zeit später fragte er drei befreundete Paare, ob sie Interesse hätten, eine Baugemeinschaft zu gründen. Und nur eine Woche danach, es war der Januar 2009, brachte jedes der vier Paare vier weitere interessierte Parteien zu einem ersten Informationsnachmittag in die Wohnung der Zellers mit.

Einige Eckpunkte wurden bereits an diesem Nachmittag beschlossen: Sollten sie sich gegen die anderen Bewerber durchsetzen und den Zuschlag bekommen, so würde es in dem Haus einen Gemeinschaftsraum und einen gemeinsamen Garten geben. Zudem sollte das Gebäude einen extrem energiesparenden Passivhausstandard erfüllen. Sechzehn Parteien, darunter fünfzehn Familien mit Kindern und die noch junge Oma einer Familie, insgesamt 55 Menschen im Alter von eins bis 61, wurden an diesem Nachmittag eine Baugemeinschaft. Man gab sich den Namen „Sülzer Freunde“. Jede Partei musste 5000 Euro für die Bewerbungsphase entrichten. Und Zeller, der zwar bisher wenig Erfahrung mit Baugemeinschaften hatte, dafür aber viel von Passivhäusern verstand, wurde mit der Anfertigung erster Pläne betraut – ein Aufbruch in ein Abenteuer, nicht nur für die Sülzer Freunde, sondern auch für die Stadt Köln, die zum ersten Mal in ihrer Geschichte offiziell ein Baugebiet an eine Baugemeinschaft vergeben wollte. Und die damit einem bundesweiten Trend folgte, im Sinne einer nachhaltigen Stadtentwicklung den Wegzug von Familien aus den Innenstädten zu bremsen.

Die Idee der Baugemeinschaften ist folgende: Indem sich Menschen zusammenschließen und gemeinsam ein Haus bauen, sparen sie Geld, im Schnitt rund fünfzehn Prozent – also ungefähr den Betrag, den normalerweise ein Bauträger, der ein Haus baut, als Marge für sich berechnet. Ganz abgesehen davon, dass man in einer Baugemeinschaft individuelle Wünsche in den Wohnungen realisieren kann. Ein weiteres Motiv: Viele haben in einer Gemeinschaft weniger Angst, von Handwerkern, Architekten oder

WAS IST WAS

DIE BAUGEMEINSCHAFT

Seit wann gibt es Baugemeinschaften?

Die ersten wurden vor gut zwanzig Jahren in Tübingen gebildet. Allein dort soll es derzeit über 150 Baugemeinschaften geben.

Wie viele Teilnehmer sollte eine Baugemeinschaft haben?

Handelt es sich um eine Mehrgenerationen-Baugemeinschaft, sind die Bauherren also unterschiedlich alt, halten Experten rund dreißig Wohneinheiten für ideal. Haben die Bewohner hingegen alle ein ähnliches Alter, können auch sechzehn bis zwanzig Einheiten eine gute Größe sein.

Wie kommt man an Bauland?

Immer mehr Städte schreiben öffentliches Bauland exklusiv für Baugemeinschaften aus. Informationen bekommt man im städtischen Bauamt oder bei Architekten, die auf Baugemeinschaften spezialisiert sind.

WIE ORGANISIERT UND FINANZIERT SICH EINE BAUGEMEINSCHAFT?

- 1 **DAS INVESTORENMODELL:** DIE GRUPPE SUCHT SICH EINEN INVESTOR, DER DAS OBJEKT BAUT UND ANSCHLIESSEND WIEDER AN DIE GRUPPE VERMIETET.
- 2 **DAS EIGENTÜMERMODELL:** JEDE PARTEI FINANZIERT IHRE WOHNUNG SELBSTSTÄNDIG. DAS GRUNDSTÜCK UND DIE GEMEINSCHAFTSRÄUME WERDEN ANTEILIG FINANZIERT.
- 3 **DAS GENOSSENSCHAFTSMODELL:** DIE TEILNEHMER GRÜNDEN EINE GENOSSENSCHAFT, IN DIE JEDER EINE EINLAGE EINBRINGT UND DIE ANSCHLIESSEND GEMEINSCHAFTLICH DAS WOHNOBJEKT ERRICHTET UND GGF. EINZELNE WOHNUNGEN VERMIETET.

WEITERE INFORMATIONEN ZU DEN MODELLEN: UNTER WWW.STIFTUNG-TRIAS.DE GIBT ES FÜR 5,50 EURO DIE BROSCHÜRE „RECHTSFORMEN FÜR WOHNPROJEKTE“.

Wie findet man einen externen Berater?

Die Vereine www.bv-baugemeinschaften.de, www.baugemeinschaften.org und www.baugemeinschaften.com helfen bei der Suche. Die im Text erwähnte Expertin Lisa Hugger findet man unter <http://hugger-projektentwicklung.de>



WWW.MBV.NRW.DE
EIN GUTER ALLGEMEINER ÜBERBLICK ZUM THEMA
BAUGEMEINSCHAFTEN

Banken über den Tisch gezogen zu werden. In vielen Städten fehlt nur bislang der politische Wille, Bauland exklusiv für Baugemeinschaften vorzuhalten; stattdessen wird es an Investoren verkauft, was für die Städte oft einfacher und lukrativer ist. Meistens braucht es erst einmal einige Pioniere, die keine Angst haben, gemeinsam mit anderen ein Haus zu planen, und die sich nicht vor dem Nerven- und Zeitaufwand fürchten, der mit dem Bauen in Gemeinschaft einhergeht. Menschen also, die anderen vormachen: Es lohnt sich.

Lohnt es sich?

„Viele von uns hatten anfangs die Einstellung: Wenn ich nur ein Mal in meinem Leben baue, dann möchte ich auch, dass die Wohnung am Ende genau meinen Wünschen entspricht. Wenn wir Diskussionen hatten, war das Hauptthema daher meist: Wie viel Individualität ist man bereit, für die kollektive Idee zu opfern?“ Das sagt Sebastian West, ein 34-jähriger Psychologe und angehender Psychotherapeut. Gemeinsam mit seiner 29-jährigen Frau und seinem dreijährigen Sohn sind sie die jüngsten Mitglieder der Sülzer Freunde. Wests 61-jährige

zum Prozess dazu, sagt West. Etwa: die Farbe der Fensterläden. Über die hatte sich bei den Sülzer Freunden der Architekt Zeller intensiv Gedanken gemacht. Seinen Vorschlag präsentierte er der Gruppe bei einem Treffen. Es sollte eine weiche, graue Farbe werden. Zunächst: Zustimmung. Doch als sich die Gruppe beim nächsten Mal wiedertraf, waren einige noch einmal in sich gegangen. Die einen sagten nun, eine noch kühlere Farbe würde ihrer Meinung nach besser zum modernen Gesamtkonzept des Hauses passen. Andere vermissten die Lebendigkeit und schlugen Rot als Farbton vor. Es folgten endlose Diskussionen. Am Ende einigten sich alle wieder auf den Grauton.

Solche langwierigen Diskussionen seien unvermeidlich, sagt Matthias Gütschow, der stellvertretende Vorsitzende des Bundesverbands Baugemeinschaften e.V.. An der Frage, ob eine Gemeinschaft es schaffe, in solchen Diskussionen fair miteinander umzugehen, entscheide sich, wie gut die Gemeinschaft am Ende funktioniere und zusammenwachse. Wenn man gelernt hat, in der Frage der Fensterfarbe gemeinsam eine Lösung zu

Der Wohnungsmarkt in den Städten zwingt viele Familien, in Vororte zu ziehen. Baugemeinschaften durchbrechen dieses eingespielte Muster. Ihre Botschaft: Wir bauen hier!

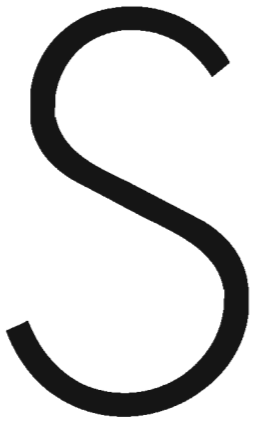
Mutter ist ebenfalls in der Gemeinschaft und die Einzige, die alleine in ein Apartment ziehen wird. Eine Zeit lang haben die Wests mit sich gerungen, ob sie sich tatsächlich schon in ihrer jetzigen Lebensphase an Eigentum binden wollten. Doch ihnen gefiel die Idee, dass ihr Sohn in einer erweiterten Familie aufwachsen würde. Sie sympathisierten mit der ökologischen Bauweise des Hauses. Ende des Jahres werden sie nun ihre Zwei-Zimmer-Mietwohnung gegen eine 107 Quadratmeter große Maisonettewohnung mit Terrasse und direktem Gartenzugang tauschen.

Wer in Gemeinschaft bauen will, sollte sich darauf einstellen, dass die Diskussionen sich in Pirouetten drehen, von denen man eigentlich denkt: Kann man sich die nicht sparen? Aber anscheinend gehören sie

finden, dann hat man später auch weniger Probleme, den Konflikt über den Müll vor der Tür des Nachbarn beizulegen.

Matthias Gütschow hat in diesem Zusammenhang die Beobachtung gemacht: Je unideologischer und pragmatischer die Baugemeinschaften sind, umso besser funktionieren sie später im Alltag. „Der Anspruch, dass sich alle gut verstehen müssen, ist aber völlig falsch“, sagt Gütschow, der in seinem Planungsbüro regelmäßig Projekte für Baugemeinschaften entwirft, deren Teilnehmer er anschließend per Annonce sucht.





o gesehen muss man fast sagen: Nicht weil, sondern obwohl die Sülzer Freunde eine so homogene Gruppe sind, ist die Stimmung in Köln gut. Mit verantwortlich dafür: die 48-jährige selbstständige Projektsteuerin Lisa Hugger. Noch in der Bewerbungsphase erreichte sie eine Anfrage der Freunde, ob sie bereit sei, das Vorhaben als Externe zu begleiten. Seither ist sie fast bei jedem der alle zwei Wochen stattfindenden Gruppentreffen dabei. Ihre Hauptaufgabe: die Organisation der Parallelläufe. In der Bewerbungsphase half sie, das Konzept für die Baugemeinschaft zu

angeben konnten. Auf den rund 1900 Quadratmetern Wohnfläche finden sich heute keine zwei Wohnungen mit dem gleichen Grundriss. In einem sehr frühen Stadium wurde auch die Kostenverteilung festgelegt. „Schließlich“, so Hugger, „geht es von Anfang an ums Geld.“ Die wichtigsten Fragen dabei: Auf welchen Baustandard einigt man sich? Und wie geht man mit individuellen Wünschen um?

Die Kinderärztin Susanne Reiser-Hartwig und ihr Mann hatten einen einfachen Sonderwunsch: eine Dusche ohne Einstieg. „Doch es waren eigentlich nur zwei Badlinien mit Einstieg vorgesehen: eine Standardlösung und eine etwas höherwertigere. Wir haben daher eine Individuallösung mit dem Architekten erarbeitet, die wir auch extra vergüten.“ Reiser-Hartwig, 50, und ihr Mann, ein 48-jähriger Onkologe, hatten sich schon früher einmal ein Haus mit Freunden geteilt, mussten dann aber ausziehen, als ihr drittes Kind geboren wurde. Drei der Freunde von damals sind nun auch bei der Baugemeinschaft dabei. Man wird sich eine Dachterrasse teilen. Im Hinterkopf haben sie durchaus den Gedanken, dass es schön sein

wie viel würde mich das kosten? Solche Fragen zu klären sei der sensible Punkt im Leben einer Baugemeinschaft, sagt Gütschow.

Die Baugemeinschaftsexpertin Lisa Hugger gibt folgenden Rat: Immer wieder komme es vor, dass Menschen die finanziellen Vorteile über- und das hohe Zeitinvestment unterschätzten. Wer kein Interesse an Gemeinschaft habe, solle sich gut überlegen, ob er mit anderen zusammen bauen wolle. „Ich will Geld sparen“, ist in der Regel als alleiniges Motiv zu wenig“, sagt Hugger. Die Sülzer Freunde etwa waren angehalten, jeden Tag auf dem Baugemeinschaftsserver nach neuen Gruppenmails zu schauen. Manche, die in den Urlaub fahren, mussten anderen Teilnehmern Abstimmungsvollmachten geben, um den Prozess nicht unnötig zu verzögern. Zwischen zwei und fünf Abende pro Monat haben die meisten in den vergangenen zwei Jahren mit anderen Teilnehmern beim Planen verbracht, je nach Bauphase und je nachdem, in wie vielen Kommissionen sie vertreten waren.

„Jetzt lasst uns mal abstimmen und Schluss!“, habe sie ein paar Mal bei solchen Treffen in die Runde

Gütschows Idealbild einer Baugemeinschaftsteilnehmerin vermutlich sehr nahe kommt. Heute aber sagt sie, fast euphorisch: „Je mehr Zeit wir miteinander verbringen und je mehr Diskussionen wir erfolgreich bewältigen, umso begeisterter bin ich von der Idee der Baugemeinschaft und der Kraft unserer Gemeinschaft.“

Vor wenigen Wochen haben die Sülzer Freunde Richtfest gefeiert. Wenn das Haus gegen Ende des Jahres bezugsfertig ist, wird es einen rund vierzig Quadratmeter großen Gemeinschaftsraum geben, der auch das Spielzimmer für die Kinder ist. Es wird eine kleine Gästewohnung geben, die allen Bewohnern zur Verfügung steht. Es wird einen Werkraum im Keller mit Spinden für jede Partei geben. „Es gibt Baugemeinschaften, die sind so begeistert, wenn sie irgendwann eingezogen sind, die kommen aus dem gemeinsamen Feiern gar nicht mehr raus“, sagt Hugger. Bei anderen komme erst einmal die Erschöpfung oder sie investierten wieder mehr Zeit in ihren Beruf oder Freunde, die zu kurz gekommen seien.

Die Wahrscheinlichkeit, dass Baugemeinschaften plötzlich anfangen zu streiten, wenn sie einmal eingezogen sind, ist laut Gütschow eher gering: „Der Prozess, den eine Gruppe bis dahin durchgemacht hat, ist vergleichbar mit einer Wanderung bei Regen.“ Wenn man es trotz des schlechten Wetters gemeinsam bis ins Ziel geschafft habe, könne einen auch in Zukunft wenig überraschen oder man wisse zumindest, wie man schwierige Situationen löse. Das sei etwas ganz anderes, als wenn man sich bei strahlender Sonne versichere, wie sehr man sich gegenseitig schätze.

Vor Kurzem erst war die Kinderärztin Susanne Reiser-Hartwig auf einem Medizinerkongress. Wegen Kleinigkeiten hätten sich die Kollegen dort gestritten, sie hätten aneinander vorbeigeredet und sich dauernd gegenseitig unterbrochen. Als sie später auf dem Weg nach Hause gewesen sei, habe sie gedacht: Die müssten mal alle ein paar Abende auf Baugruppentreffen verbringen. Dann würden sie lernen, wie Gemeinschaft richtig funktioniert.

Der Anspruch, dass sich alle mögen, ist völlig überzogen. Wichtig ist, dass eine Baugemeinschaft pragmatisch ist und lernt, Wünsche zu koordinieren. Dabei empfiehlt sich das Konsensprinzip: So entscheiden, dass alle damit leben können

entwerfen sowie die Projektgrundlagen zu klären. Gleichzeitig hat sie der Gruppe geraten, zu klären, wie Abstimmungsprozesse laufen sollen. Hugger empfahl das Konsensprinzip, bei dem Entscheidungen zwar per Mehrheit getroffen, jedoch nur dann umgesetzt werden, wenn auch die Überstimmten mit der Entscheidung leben können. Zudem regte sie an, Untergruppen, sogenannte Kommissionen, zu bilden, in denen einzelne Themen inhaltlich vorbereitet werden, bevor man sie in der ganzen Gruppe diskutiert.

„Nach einem langen Arbeitstag kann die Gesamtgruppe nicht jedes Thema erst noch stundenlang erarbeiten“, sagt Hugger. Sie half den Sülzer Freunden auch beim Erstellen der Planungsgrundlagen – etwa durch einen Fragebogen, in dem alle Teilnehmer ihre Wünsche

könnte, gemeinsam mit anderen älter zu werden.

Susanne Reiser-Hartwig hätte es gerne gesehen, wenn es mehr rote Elemente in der Fassadengestaltung gegeben hätte. Doch sie konnten sich mit ihren Wünschen nicht durchsetzen, genauso wenig wie bei der Gestaltung der Markisen. „Man muss lernen, sich manchmal zurückzunehmen, wenn man in Gemeinschaft baut“, sagt sie.

Über die Realisierbarkeit individueller Wünsche, vor allem über die Grenzen, offen zu sprechen, hält Matthias Gütschow für unerlässlich. Sein Rat ist ein Wortungetüm: Es braucht ein „Sonderwunschkostenverrechnungssystem“. Darin sollten ganz praktische Dinge auftauchen wie: Wenn ich mehr Türen als im Standardentwurf vorgesehen in meine Wohnung einbauen lassen will,

gerufen, wenn sie es nicht mehr ausgehalten habe, sagt Andrea Herbst. Aber dann hätten sie andere Teilnehmer „völlig zu Recht“ daran erinnert, dass sie ein Konsensprinzip hätten. „Und das war und ist auch gut so“, sagt Herbst, die barfuß auf dem Balkon ihrer Wohnung sitzt. Ihr fünfjähriger Sohn schaukelt im Garten, ihr elfjähriger isst in der Küche Erdbeeren. Der sechzehnjährige steckt irgendwo bei Freunden. Die vierzigjährige Volkswirtin Herbst, die an der Universität Köln in der Organisationsentwicklung arbeitet, und ihr Mann Sebastian Zielhofer, 42-jähriger Controller beim ADAC, sind Nachbarn der Architektenfamilie Zeller. „Uns ging es in erster Linie um mehr Platz“, sagt Herbst, die sich selber als „eher nüchterne Person“ bezeichnet und die mit ihrem Pragmatismus