

Gerd Kuhn/Tilman Harlander

## Baugemeinschaften – eine neue Baukultur

Die Untersuchung innovativer Baugemeinschaftsprojekte quer durch ganz Baden-Württemberg und die Auswertung der hierbei gemachten Erfahrungen in den Städten haben es bestätigt: Baden-Württemberg hat für die Baugemeinschaftsbewegung nicht nur von Anfang an mit bundesweit, z. T. auch international beachteten Schlüsselprojekten in Freiburg und Tübingen, in der Folgezeit dann auch in zahlreichen anderen Orten, eine Pionierrolle gespielt, sondern weist inzwischen einen besonders hohen Grad an Ausdifferenzierung und Formenvielfalt auf. Während Baugemeinschaften oder, wie sie mancherorts genannt werden, Baugruppen in vielen Teilen Deutschlands immer noch als Randerscheinung des Wohnungsmarkts qualifiziert werden können, sind sie in Baden-Württemberg zu einer »festen Größe« geworden und finden sich mittlerweile in Städten jeder Größe und jeden Typs.

So war es kein Zufall, dass Oberbürgermeister Dieter Salomon auf einer Tagung des neu gegründeten »Bundesverbands Baugemeinschaften e. V.« im März 2010 gerade in Freiburg mit seinen ca. 190 Baugemeinschaften befriedigt konstatieren konnte: »Es funktioniert«, die Baugemeinschaften hätten sich als »Dritte Säule« neben etablierten Bauträgern und Einzelbauherren fest auf dem Wohnungsmarkt verankert.<sup>1</sup> Der Übergang vom »Modell zur Normalität« sei allerdings, dies unterstreicht auch der Beitrag von Baubürgermeister Wilfried Wallbrecht aus Esslingen, alles andere als ein »Selbstläufer«: »Es bedarf eines langen Atems, in einer Stadt eine Art »Kultur des gemeinsamen Bauens« zu entwickeln, wenn der Markt für Wohnen im Eigentum über Jahrzehnte von Bauträgern – die keineswegs unverzichtbar sind – bestimmt war.« (Wallbrecht, S. 59) Eine Schlüsselfunktion kommt dabei in jeder Stadt der Multiplikatorwirkung beispielhafter und medial wirksamer in Szene gesetzter Projekte zu. Ist erst einmal eine gleichsam »kritische Masse« erfolgreicher Projekte

realisiert, ist die Entwicklung weiterer Folgeprojekte enorm erleichtert.

Wichtig ist, dass in der Praxis trotz der offensichtlichen Unterschiede eine zunehmende Entideologisierung im Verhältnis von Baugemeinschaften und städtischen bzw. ehemals gemeinnützigen Bauträgern zu beobachten ist: Baugemeinschaften und Bauträger werden auf kommunaler Ebene längst nicht mehr als gegensätzliche, sondern als komplementäre Strategien gesehen, die unterschiedliche Bedarfe und eine unterschiedliche Klientel bedienen. Ausdruck dieser Annäherung ist nicht zuletzt auch das Entstehen von Zwischenformen wie etwa der sogenannten »bauträgergestützten Baugemeinschaften« in Tübingen, bei denen die städtische Wohnungsbaugesellschaft GWG gerade in der schwierigen Anfangsphase die freien Wohnungen der noch nicht vollzähligen Baugruppe mit dem Ziel hält, einen zügigen Planungs- und Umbauprozess so lange zu sichern, bis diese vollzählig ist (Beitrag Markus Staedt). Eine weitere Variante dieser Zwischenformen stellen die »Patenschaften« beim Esslinger Projekt »Grüne Höfe« dar, mit denen die Esslinger Wohnungsbau GmbH ebenfalls während der schwierigen Startphase Hilfestellung leistet (Beitrag Wilfried Wallbrecht).

Entscheidend für die gegenwärtige Expansion des »Modells Baugemeinschaft« ist insbesondere, dass an die Stelle der bisher gewohnten, sozial relativ homogenen Bewohnermilieus ein viel breiteres Nutzerspektrum getreten ist. Auch wenn der dominierende Nutzertypus noch immer durch kreative, Wohninnovationen gegenüber aufgeschlossene, junge Familien mit akademischem Bildungshintergrund repräsentiert sein mag, so werden die Potenziale von Baugemeinschaften längst auch durch Alleinerziehende, Alleinlebende, ältere Menschen und – dies ist neu – auch durch einkommensschwächere Menschen und sogar Migrantengruppen erkannt und genutzt.

### Motive

Zu den Merkmalen des gegenwärtigen Differenzierungsprozesses gehört die sich weiter aufspreizende Vielfalt der Gründungsmotive von Baugemeinschaften. Grundsätzlich geht es dabei um drei Motivgruppen:

Zum einen geht es um die Kostenvorteile, die das Bauen in der Gruppe bietet. Gegenüber der gelegentlich geäußerten Befürchtung, die immer wieder genannten Kostenvorteile könnten mehr Wunsch als Wirklichkeit sein, hat der systematische Vergleich eines Bauträgerprojektes mit einem Baugruppenprojekt in Freiburg-Vauban bestätigt, dass durch den Wegfall der Gewinnspanne des Bauträgers, niedrigere Grunderwerbssteuerkosten und andere Faktoren Einsparungen in Höhe von ca. 15 bis zu 25 Prozent der Gesamtkosten erzielt werden können (Beitrag Hubert Burdinski). In der Praxis werden diese Einsparungen aber nur durch einen Teil der Baugruppenmitglieder auch wirklich realisiert, bei den anderen werden sie mehr oder weniger durch Sonderwünsche aufgezehrt – Sonderwünsche, die allerdings zugleich auch Indikatoren eines nutzergerechteren und in der Regel auch höherwertigeren Bauens sind. Festzuhalten bleibt, dass Baugemeinschaften tatsächlich Kostenvorteile realisieren können, aber im Gegenzug auch ein aktives, nicht selten zeitraubendes Engagement der Beteiligten erfordern. Potenziell niedrigere Gesamtkosten und damit auch ein geringerer Eigenkapitalbedarf und niedrigere Finanzierungskosten machen Baugemeinschaften so auch in wohnungspolitischer Hinsicht zu einem wichtigen Instrument auf dem Weg zur Erleichterung der Eigentumsbildung gerade für junge »Schwellenhaushalte«.

Ein zweites großes Motiv für das Bauen in der Gruppe sind die sozialen und kommunikativen Möglichkeiten, die partizipatorisches Planen, Bauen und Leben in

der Gemeinschaft bieten – ein Projektionsfeld, das gerade in der Gründungsphase von Baugemeinschaften aber nur allzu leicht überfrachtet wird. Viele Mitglieder der Baugemeinschaften verbinden mit den Gruppenbauprojekten nicht allein die Vorstellung einer gemeinschaftlich organisierten Planungs- und Bauphase, sondern auch die Vision eines zukünftigen gemeinschaftshaltigeren Alltags und Zusammenlebens in der Gruppe. Alle bisherigen Erfahrungen legen nahe, hierbei die Ansprüche nicht zu hoch zu schrauben und pragmatische Lösungen zu suchen. Dies betrifft auch die oft heiß umstrittene Frage der Anlage von Gemeinschaftsräumen. Während sich die Schaffung gemeinsam nutzbarer Außenräume und Hofflächen durchweg bewährt hat, wenn es durch bauliche Maßnahmen und entsprechende Grundrisse gelingt, die Lärmbeeinträchtigungen in Grenzen zu halten, ist der kostenaufwendige Bau von Gemeinschaftsräumen im Hausinneren differenzierter zu beurteilen: Das letzte Wort ist sicherlich noch nicht gesprochen, aber die Auswertung der bisherigen Erfahrungen verdeutlicht, dass sich die These, Gemeinschaft entstehe nur, wenn spezielle Räume hierfür zur Verfügung stehen, so nicht aufrechterhalten lässt. Es zeigt sich (Beitrag Matthias Gütschow), dass in der Vergangenheit in vielen Projekten spezielle Gemeinschaftsräume tendenziell überschätzt und eigentlich rein funktionale Zonen wie Treppenhäuser, Laubengänge etc. als potenziell bedeutsame Kommunikationsräume eher unterschätzt wurden. Wird ein Gemeinschaftsraum erstellt, so sollte er hochwertig ausgestattet sein, einen erhöhten Schallschutz aufweisen und möglichst attraktiv platziert sein – die Lage im Keller scheint nicht geeignet zu sein. Generell – und dies ist ein zunehmend wichtiger Gesichtspunkt – wird die Einrichtung von Gemeinschaftseinrichtungen auf Nachbarschafts- bzw. Quartiersebene zunehmend stärker gewichtet. Damit verliert



Partizipatives Planen und Bauen. Baugruppe im Französischen Viertel, Tübingen.



Zwölf Stadthäuser der Baugemeinschaft Gleis 3 in Waldkirch, Architekt: Klaus Wehrle.

aber zugleich auch die Frage nach ihrer Realisierung auf der Ebene des einzelnen Hauses viel von ihrer früheren Bedeutung und Brisanz.

Eine dritte, nicht immer trennscharf abgrenzbare Motivgruppe betrifft schließlich die Möglichkeiten, in ökologischer und bau- und wohnkultureller Hinsicht innovative Wohnprojekte und damit Alternativen zu den standardisierten Angeboten auf den etablierten Wohnungsmärkten zu schaffen. In ökologischer Hinsicht kommt engagierten Baugruppenprojekten zwar nach wie vor eine gewisse Vorreiterrolle zu, aber gerade im Südwesten findet das ökologische Bauen inzwischen breite Akzeptanz und wird mehr und mehr zur »Normalität«. So fordert die Stadt Freiburg den Passivhausstandard nicht nur für städtische Neubauten, sondern ab 2011 generell für Wohnungsneubauten auf städtischen Flächen. Die Projektübersichten von Christine Falkner zeigen, dass mit einer Vielzahl an Maßnahmen experimentiert wird; Ziele wie das flächensparende Bauen, Bauen mit baubiologischen Baustoffen, energieeffizientes Bauen oder umweltschonende Heizungsanlagen sind unter Gleichgesinnten grundsätzlich eher zu realisieren. Allerdings verwundert es nicht, dass der Wunsch nach noch mehr Experimentierfreude und möglichst umfassenden Standards in der Praxis dann, wie die Tübinger Umfrage von Burkhard M. Sambeth gezeigt hat, häufig mit engen Kostenrahmen konfligiert. Kennzeichnete noch in den 1990er-Jahren die

innovativsten Projekte gerade der Mut zum Experiment in ökologischen Fragen, so nehmen heute vor allem die sozial innovativsten Projekte eine ähnliche Schritt-macherrolle ein – im Zeichen auseinanderdriftender Stadtgesellschaften sind soziale Integrationsaufgaben zu den Zukunftsaufgaben schlechthin geworden.

### Professionalisierung

Neben der Verbreiterung des Nutzerspektrums ist als zweite wichtige Voraussetzung des aktuell zu beobachtenden Aufschwungs der Baugemeinschaften die wachsende Professionalisierung der begleitenden Prozesse anzusehen. Galten früher eine überdurchschnittliche Kommunikationsfähigkeit, Ausdauer, ja Frustrationstoleranz als gewissermaßen unverzichtbare Fähigkeiten, um die jahrelangen Annäherungs- und Aushandlungsprozesse durchzustehen, so sind an diese Stelle inzwischen bei den erfolgreichen Projekten effizientere, kosten- und zeitsparendere Organisationsformen getreten. Generell ist gegenwärtig ein starkes Wachstum von durch Architekten initiierten Baugemeinschaften<sup>2</sup> gegenüber sogenannten »freien Baugemeinschaften«, die sich auf eigene Initiative hin zusammenfinden und erst in einem zweiten Schritt einen Architekten ihrer Wahl beauftragen,<sup>3</sup> zu beobachten.

Es ist evident, dass sogenannte »Architekten-Baugemeinschaften« mit zahlreichen Vorgaben des Architekten effektiver, schneller und kostengünstiger zum Ziel kommen können, umgekehrt aber auch die Mitgestaltungsspielräume der Nutzer eingeschränkt werden. Man mag dies begrüßen oder bedauern – klar ist, dass die Entwicklung der Baugemeinschaften damit an einen Scheideweg gelangt. Die offensichtlichste Stärke der »Architekten-Baugemeinschaften« liegt in der häufig größeren gestalterischen Qualität ihrer Projekte – die architektonisch-ästhetischen Innovationen oder die neuen Haus- und Grundrisstypen, die viele von den Baugemeinschaften generell erhofft hatten, blieben demgegenüber eher aus.

Die allmähliche Professionalisierung ist durch eine zunehmende Spezialisierung begleitet: Die über die Architektentätigkeit hinaus notwendige – und durch die HOAI unzureichend vergütete – Moderation der Gruppenprozesse wird immer öfter an externe, spezialisierte Büros vergeben. In der Praxis gibt es aber noch keine einheitlichen Lösungen. Manche Architekten bevorzugen die gesamte Steuerung »aus einer Hand« oder gründen in ihren Büros eigene, spezialisierte Abteilungen aus. Je nach Baugemeinschaftstyp können Moderationsaufgaben ein relativ breites Spektrum von Betreuungsleistungen umfassen, die von der prozessualen Begleitung der Baugruppe (»Prozessmoderation«) durch ihre unterschiedlichen Verbindlichkeitsstufen

und Rechtspersönlichkeiten hindurch (Interessengemeinschaft, Planungsgemeinschaft, Baugemeinschaft, Wohnungseigentümergeinschaft) bis zur Moderation ihrer Gruppenkonstitutionsprozesse und Konflikte (»Integrationsmoderation«) reichen können. Die Kostenwirkung dieser Moderationsaufgaben ist ambivalent: Eine gute Moderation hilft zweifellos Kosten zu sparen, muss aber selbstverständlich auch angemessen vergütet werden. Darüber, was als »angemessen« anzusehen ist, gibt es noch große Meinungsverschiedenheiten – gegenwärtig werden hierfür je nach Komplexitätsgrad des Projekts und nach der Gewinnerwartung des Moderators/Projektsteuerers zwischen drei und zehn Prozent der Bausumme veranschlagt.

### Kommunen und Baugemeinschaften

Baugemeinschaftsprojekte erleben auch deshalb einen deutlichen Aufschwung, weil Kommunen in ihnen immer öfter einen starken Partner erkennen, mit dem bestimmte Stadtentwicklungsziele leichter erreicht werden können. Gerade in den beiden Pionierstädten Freiburg und Tübingen mit einer großen Zahl an realisierten Baugruppenprojekten wird die essenzielle Rolle der Baugemeinschaften bei der Umsetzung der Ziele der Innenentwicklung, der ökologischen Nachhaltigkeit, einer gewissen städtebaulichen Dichte, der Nutzungsmischung, sozialer Mischung und generell der Herstellung architektonischer und städtebaulicher Vielfalt hervorgehoben. Der Tübinger Baubürgermeister Cord Soehleke etwa unterstreicht in seinem Beitrag, dass die Baugemeinschaften nicht allein bei der Realisierung der Nutzungsmischung weit erfolgreicher als die zeitgleich angetretenen Bauträger waren und dabei innovative räumliche und organisatorische Konzepte der Verbindung

von Wohnen und Arbeiten fanden, sondern auch andere Bausteine der Tübinger Projekte wie kleinteilige Parzellierung, Verkehrskonzept, städtische Dichte und phantasievolle Architektur in dieser Form erst ermöglichten. »Ihr größter Verdienst in Tübingen: Aus Unorten mit einem negativen Image sind Quartiere mit eigenständigem Charakter und lebendiger Atmosphäre entstanden.« (Soehleke, S. 46)

### Boden

Die alles entscheidende Frage für das Gelingen oder Misslingen von Baugemeinschaften ist die Verfügbarkeit von geeignetem städtischen Boden. Baugemeinschaften sind wegen der für ihre Konstituierung notwendigen Zeiträume auf diesem Feld gegenüber anderen Investoren strukturell benachteiligt und haben vor allem in strukturstarke hochpreisigen Wirtschaftsräumen bei der Vergabe von Liegenschaften im Höchstgebotsverfahren keine Chance. Baugemeinschaften benötigen daher sogenannte Optionsvereinbarungen, die die nötigen Zeitspielräume gewähren. Hamburg etwa hat durch politische Beschlüsse abgesichert, dass 20 Prozent der jeweils zur Bebauung anstehenden städtischen Grundstücke für Baugruppenprojekte reserviert werden.<sup>4</sup> Die in der vergleichenden Untersuchung durch Susanne Dürr ermittelten Optionsfristen in Baden-Württemberg betragen in der Regel sechs Monate, sind aber je nach Kommune auch bedarfsorientiert verlängerbar. Immer häufiger wird eine Optionsgebühr erhoben – in Tübingen im Mühlenviertel ab dem fünften Monat in einer Höhe von einem Prozent des Grundstückskaufpreises, womit vor allem die zügige Bebauung der Grundstücke sichergestellt werden soll.

Die Verfügbarkeit zahlreicher und häufig auch zentral gelegener Konversionsflächen

von Militär, Industrie, Bahn und Post seit den 1990er-Jahren war ein bodenpolitischer Glücksfall, der sich nicht mehr oder nur noch in einzelnen Fällen wiederholen wird. Insofern wird nach der nahezu vollständigen Bebauung der bisher zur Verfügung stehenden Konversionsflächen auch für Freiburg von Götz E. Kemnitz zu Recht befürchtet, dass sich die Grundstückssuche für Baugemeinschaften zukünftig sehr erschweren und der Konkurrenzkampf auf dem Grundstücksmarkt drastisch verschärfen könnte. Damit wird eine aktive und durch entsprechende Beschlüsse flankierte kommunale Bodenvorrats- und Liegenschaftspolitik immer unentbehrlicher. Zunehmend dürften auch die Nachverdichtungspotenziale von Siedlungsgebieten der 1950er- bis 1970er-Jahre ins Blickfeld rücken.

### Städtebau und Dichte, »Kultur der Parzelle«

In städtebaulicher Hinsicht folgte in Baden-Württemberg das Bauen mit Baugemeinschaften den mit dem Leitbild der »europäischen Stadt« verknüpften Idealen der dichten, funktional und sozial gemischten »Stadt der kurzen Wege« (Beitrag Susanne Dürr). Durch die zumeist realisierten Blockstrukturen, seltener auch Zeilenstrukturen, wurden durchweg urbane Dichten oberhalb einer GFZ von 1,1 und mit einem Maximum von 2,25 in der Tübinger Südstadt erreicht – Dichten, mit denen die Baugemeinschaften auch einen wesentlichen Beitrag für die soziale Akzeptanz des für die Durchsetzung des Prinzips »Innenentwicklung vor Außenentwicklung« unverzichtbaren dichteren Zusammenwohnens und -lebens leisten. Die wesentlichen Gründe für die Akzeptanz derart hoher Dichten, die in gängigen Eigentumsprojekten der Bauträger nicht zu realisieren sind, liegen zum einen in der dadurch möglichen Reduktion der jeweils





Plan des neuen Stadtquartiers »Alte Weberei« (Egeria-Gelände) in Tübingen. Diese Gewerbebrache wurde von der städtischen Wirtschaftsinitiative Tübingen entwickelt (WIT). In diesem Quartier werden Baugemeinschaften erneut eine tragende Rolle spielen. Plan Hähniig + Gemmeke (Mai 2010).

anteiligen Grundstückskosten und zum anderen in den Vorteilen gelebter Gemeinschaftlichkeit mit den zugehörigen gemeinschaftlichen Innen- und Außenräumen.

Städtebaulich konvergieren die durchweg relativ kleinteiligen Baugemeinschaftsprojekte ausgezeichnet mit der Rückkehr zum Parzellenstädtebau, zur »Kultur der Parzelle«. <sup>5</sup> Damit verbunden ist die Absage an den großflächigen Siedlungsbau »aus einer Hand«, wie er in den vergangenen Dekaden vor allem in den Stadterweiterungsgebieten praktiziert wurde. Stadt setzt sich im Parzellenstädtebau aus Bausteinen (»Parzellen«) »verschiedener Größe, Struktur und Nutzung zusammen, deren Ausgestaltung sich aus den Bedürfnissen

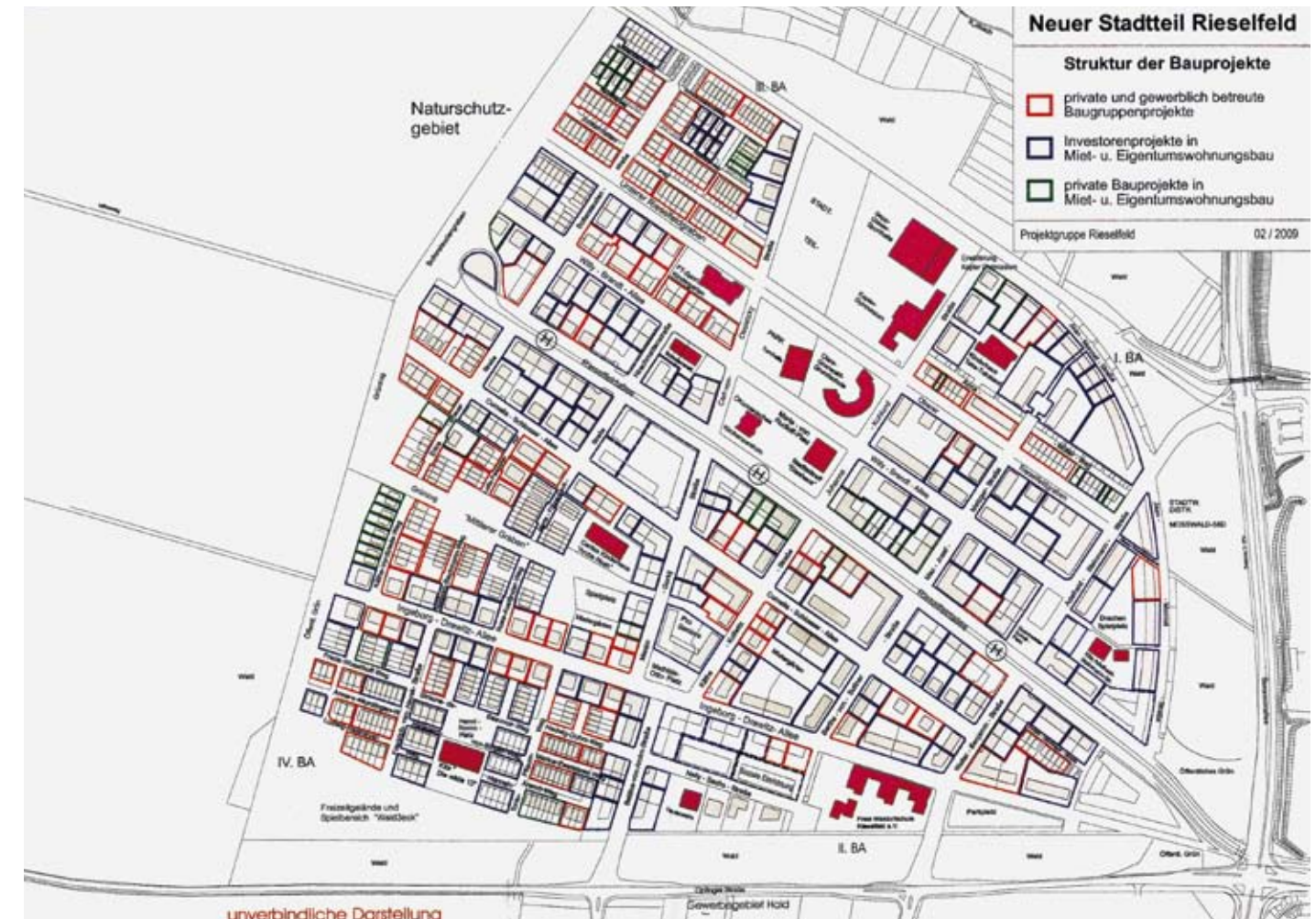
unterschiedlichster Nutzer ergibt (...). Die Aufteilung der Grundstücke entsteht erst mit der Vergabe an die Baugruppen und ist vollkommen variabel.« <sup>6</sup>

Viele Baugemeinschaftsprojekte streben eine Reduktion der Autoabhängigkeit an und sind bemüht, verkehrssichere Spiel- und Kommunikationsräume zu schaffen. Zudem erfordert die hohe Dichte der Quartiere Parkraumkonzepte, die von der Parzelle entkoppelt sind. Die vergleichende Untersuchung durch Susanne Dürr zeigt, dass die anfangs im Sinne der Nachhaltigkeit bevorzugten zentralen Sammelgaragen (Tübingen Südstadt, Freiburg-Vauban) in der Praxis nur eine geringe An- und Bewohnerakzeptanz hatten. Inzwischen sind

dezentral unterirdische Parkierungen im Blockinneren oder unter Zeilen sowohl in neuen Quartieren als auch im Stadtbau (Mannheim C7) die Regel.«

### Nutzungsmischung

Nirgends wurde der Gedanke der Nutzungsmischung so konsequent verfolgt wie in der gezielt als »Mischgebiet« – und nicht, wie sonst üblich, als »allgemeines Wohngebiet« – ausgewiesenen Tübinger Südstadt: Wohnen und Arbeiten wurden dort wieder funktional verflochten, für jedes Erd-



Soziale Durchmischung durch unterschiedliche Bauträger und Wohnformen im Stadterweiterungsquartier Rieselfeld in Freiburg im Breisgau.

geschoss muss eine gewerbliche Nutzung nachgewiesen werden. Die funktionale Durchmischung machte die Tübinger Südstadt zu einem attraktiven, lebendigen Quartier, brachte aber auch mancherlei Probleme: Teils konfligierten die von den Inhabern gewünschten Kundenverkehre mit den städtischen Verkehrsberuhigungskonzepten, teils brachten die stadtperepheren Standorte nicht die gewünschten Umsätze, sodass Insolvenzen und Leerstände die Folge waren. Nicht zuletzt aus diesen Gründen ist man nun zu flexibleren und pragmatischeren Konzepten der Nutzungsmischung übergegangen: Im gegenwärtig entwickelten Tübinger Mühlenviertel wurde das Konzept einer kleinteiligen funktionalen

Durchmischung in jedem einzelnen Haus zugunsten einer quartiersbezogenen funktionalen Mischung aufgegeben. Auch in der Frage der Bauträgerschaft geht man dort betont pragmatisch vor: Neben den – weiterhin dominierenden – Baugemeinschaften kommen auch Bauträger und private Einzelbauherren zum Zuge.

### Soziale Mischung

Auf der einen Seite werden die gruppeninternen Abstimmungsprozesse und die Harmonisierung der unterschiedlichen

Wohnvorstellungen in Baugemeinschaften zweifellos durch eine gewisse soziale Gruppenhomogenität erleichtert. Auf der anderen Seite zeigen vor allem die Städte mit reicher Baugemeinschaftserfahrung aber auch, dass die Ziele sozialer Mischung und ethnischer Integration durchaus mit dem Baugemeinschaftsgedanken kompatibel sein können. Die Maßstabebene, auf der soziale Mischungsziele verwirklicht werden, kann dabei durchaus unterschiedlich sein. So finden sich auf Quartiersebene in Freiburg-Rieselfeld neben Bauabschnitten mit einem Schwerpunkt auf gefördertem Mietwohnungsbau auch Bauabschnitte mit starken Anteilen an Baugruppenprojekten oder auch kleineren privaten Investoren-





Parzellenplan. Gewerbliches Konversionsgebiet Mühlenviertel in Tübingen (2005).

projekten (Beitrag Götz E. Kemnitz). Tübingen wiederum realisiert gegenwärtig in einem Mischungskonzept auf Blockebene an der Stuttgarter Straße eine interessante Aufwertungsstrategie für einen ehemaligen sozialen Brennpunkt (Beitrag Markus Staedt). Um gemeinsame Innenhöfe herum werden in einem Mix unterschiedlicher Architekturen, Wohn- und Eigentumsformen jeweils ein kostengünstig saniertes Gebäude mit sozialen Mietwohnungen, Gebäude mit Baugemeinschaften und Gebäude mit

freifinanzierten Eigentumswohnungen entwickelt.

Nicht nur auf der Quartiers- oder Blockebene spielen Konzepte sozialer Integration in verschiedenen Dimensionen eine wachsende Rolle, sondern auch in einzelnen Projekten und Häusern: So haben im Tübinger Projekt stadtraum Menschen aus acht Nationen, unterschiedlicher Einkommensstärke, aller Altersgruppen und mit und ohne Behinderung zusammengefunden.

## Gestaltung

In Gestaltungsfragen geht die Beurteilung der Ergebnisse bisheriger Baugemeinschaftsprojekte und -quartiere zum Teil noch erheblich auseinander: Worin die einen beispielhafte Mischung und »bunte Vielfalt« erkennen, sehen die anderen architektonischen und städtebaulichen »Wildwuchs«. Tatsächlich waren die frühen Projekte durch geringe Vorgaben (Baugrenzen, Höhe, Dachform) und eine sehr kleinteilige Parzellierung geprägt, die zum Teil höchst inhomogene Bebauungsstrukturen zur Folge hatten. Inzwischen hat sich vor dem Hintergrund der Kritik an der Gestaltungsqualität des bisher Gebauten, aber auch aufgrund der zunehmenden Größe der Baugemeinschaften und der Professionalisierung der Abläufe der Wunsch nach architektonischer Vielfalt relativiert: »Je kleinteiliger die Bebauungsstruktur mit Baugemeinschaften ist, umso wichtiger wird die gestalterische Steuerung dieser Vielfalt.« (Dürr, S. 41)

Ein wichtiges Instrument, mit dem die gestalterischen Ziele der Kommunen transportiert werden können, ist der bei der Veräußerung der städtischen Liegenschaften abzuschließende Kaufvertrag. Der Vergleich der Entwicklung in den Beispielstädten erbrachte, dass die Bandbreite möglicher Regelungen mit jedem neuen Quartier gewachsen ist. In vielen aktuellen Projekten (Beispiele: Sonnensiedlung Egert Esslingen, Am Wiehrebahnhof Freiburg, Mühlenviertel Tübingen, B44 Karlsruhe u. a.) wurden Gestaltungsregelungen bzw. informelle Satzungen zur Fixierung gestalterischer Rahmenentscheidungen wie Abstimmung der Fassadengestaltung, Bauten im Freibereich, Material oder Dachaufbauten vereinbart. Mit der Verallgemeinerung von Gestaltungsregeln wächst aber umgekehrt auch die Gefahr von Nivellierungen und des Verlusts der Individualität der Projekte.

Insofern bleibt es grundsätzlich wichtig, der Verwirklichung individueller Gestaltungsziele weiterhin möglichst große Spielräume zu belassen. Hierzu passt auch das Konzept der »lernenden Planung« in Freiburg-Vauban oder Tübingen, die auf Teilbebauungsplänen basiert, um in weiteren Bauphasen flexibel auf neue Erkenntnisse reagieren zu können.

## Rechtsform und Finanzierung

Der Beitrag des Notars Wilfried Hellmich kommt, zumindest für die Verhältnisse in Baden-Württemberg, zu dem Ergebnis, dass die am besten geeignete Rechtsform für Baugemeinschaften während der Planungs- und Bauphase die Gesellschaft bürgerlichen Rechts (GbR) ist. Der mögliche Nachteil einer gesamtschuldnerischen Haftung sollte nicht durch umständliche GmbH-Konstruktionen, sondern bei Auftragsvergabe durch entsprechende schriftliche Vereinbarungen aufgefangen werden, die klarstellen, dass »Auftraggeber die GbR ist und für alle Verpflichtungen aus dem Vertrag nur die GbR mit ihrem Vermögen haftet und (somit) keine gesamtschuldnerische Haftung der Gesellschafter besteht« (Hellmich, S. 135). Nach den bisherigen praktischen Erfahrungen ergeben sich daraus bei den beteiligten Bauhandwerkern keine nennenswerten Akzeptanzprobleme. Endziel bleibt nach Abschluss der Bauphase dann der Übergang in den Status der Wohnungseigentümergeinschaft (WEG).

Nach anfänglichen Schwierigkeiten bei der Kreditvergabe haben sich inzwischen auch die Banken auf die neue Klientel der Baugemeinschaften eingestellt, sodass auf diesem Feld keine größeren Schwierigkeiten mehr zu erwarten sind (Beitrag Dorothea Müller). Eine direkte kommunale finanzielle Unterstützung der Wohneigentumsbildung in Baugemeinschaften hat es in Baden-

Württemberg, schon allein aus wohnungs- und verteilungspolitischen Gründen, bisher nicht gegeben. Angesichts des im Bundesländervergleich sehr belastenden exorbitanten Bodenpreinsniveaus gerade im Südwesten ist aber hilfreich, wenn auf kommunaler Ebene allgemeine Förderprogramme existieren, die unter bestimmten Voraussetzungen (Einkommensgrenzen, junge Familien etc.) Grundstücksverbilligungen ermöglichen und an denen auch Baugemeinschaftsprojekte partizipieren können.

## Organisationshilfen

Baugemeinschaftsprojekte brauchen insbesondere in der Gruppenfindungsphase viel Betreuung. Die Kommunen können hier durch den Aufbau unterstützender Organisationsstrukturen sehr hilfreich wirken. Dabei sind feste Ansprechpartner innerhalb der Verwaltung mit ausreichendem Zeitbudget sowie eine gute Mischung verwaltungsinterner und freiberuflicher Kräfte mit Engagement, Kompetenz und Erfahrung unerlässlich (Beiträge Wilfried Wallbrecht und Cord Soehlke). Als besonders effektiv hat sich die Gründung fester Beratungszentren herausgestellt, in denen sich interessierte Bürgerinnen und Bürger – teilweise auch an speziellen Informationsabenden – über alle relevanten Themen kompetent beraten lassen können und zu anderen Interessenten, Architekturbüros und Grundstückseigentümern Kontakte aufnehmen können. Ebenso wichtig sind aktuelle Informationsbroschüren und Internetseiten, die die Bürger über Neue Wohnformen und alle damit zusammenhängenden Fragen, über bisherige Projekte, über Ansprechpartner, Zuständigkeiten in den Behörden, Fördermöglichkeiten oder auch über aktuelle Gruppengründungen und potenzielle Standorte (und Grundstückspreise) für Baugemeinschaften (»Stadthausbörsen«) informieren.

## Baugemeinschaften – »Mehrwert« für die Kommunen

Alles in allem kann kein Zweifel mehr bestehen: Die Baugemeinschaften haben nicht allein für sich selbst eine relevante Marktlücke entdeckt und erschlossen, sondern auch die Gemeinden selbst erhalten, wie dies der Tübinger Baubürgermeister Soehlke ausgedrückt hat, durch das hohe soziale, ökologische und baukulturelle Engagement der Baugemeinschaften »einen hohen Mehrwert«. Dieser Mehrwert hat sicher auch wirtschaftliche Aspekte, reicht aber in seinen sozialen und kulturellen Auswirkungen weit darüber hinaus und leistet mit dem Beitrag zum aktiven Aufbau selbstbestimmter nachbarschaftlicher Netzwerke einen kaum zu überschätzenden Beitrag zur sozialen Stabilisierung der Stadtgesellschaften. Mit dem absehbaren Ende der Verfügbarkeit großer (Konversions-)Flächen in öffentlicher Hand könnten künftig auch Umbaufaufgaben im Bestand oder die Bebauung kleinerer privater Baulücken zu einem relevanten Betätigungsfeld für Baugemeinschaften werden.

- 1 OB Dieter Salomon, Grußwort, Tagung des Bundesverbandes Baugemeinschaften e.V., Stadtentwicklung mit Baugemeinschaften – reiche Erfahrungen, neue Perspektiven« am 18.3.2010 in Freiburg i. Breisgau.
- 2 Vgl. Krämer/Kuhn, Städte und Baugemeinschaften, S. 63ff.
- 3 Ebd., S. 46ff.
- 4 Krämer/Kuhn, Städte und Baugemeinschaften, S. 144.
- 5 OB Salomon in: Baugruppenarchitektur in Freiburg – vom Experiment zur Regel. Freiburg 1984, S. 6.
- 6 Feldtkeller, Andreas (Hg.): Städtebau, Vielfalt und Integration. Neue Konzepte für den Umgang mit Stadtbrachen. Stuttgart/München 2001, S. 65.

## Literaturverzeichnis

- Architektenkammer Baden-Württemberg, Kammergruppe Tübingen/Stadt Tübingen (Hg.): planen – bauen – leben. Baugemeinschaften in Tübingen. Rottenburg 2007.
- BAGS/Lawaetz/Stattbau/STEB (Hg.): Selber wohnen, anders machen. Das Alternative Baubetreuerprogramm in Hamburg. Darmstadt 1994.
- Brech, Joachim (Hg.): Gemeinsam leben. Gruppenwohnprojekte in der Bundesrepublik. Darmstadt 1990.
- Brech, Joachim: Neue Wohnformen – eine neue Baukultur? In: Wohnprojekte – Baugemeinschaften – Soziale Stadtentwicklung: das Stattbau-Buch. Stattbau Hamburg (Hg.). Hamburg 2002.
- Bundesministerium für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung und Bundesamt für Bauwesen und Raumordnung (Hg.): Stadtquartiere für Jung und Alt. Berlin 2007.
- Bundesministerium für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung: Baugruppen. Ergebnisse der ExWOST-Studie »Strategien und Aktionsfelder für städtisches Wohnen von Familien«. BBSR Online-Publikation Nr. 14/2009.
- Bura, Josef/Kayser, Barbara: Miteinander Wohnen. Wohnprojekte für Jung und Alt. Darmstadt 1992.
- Danner, Michael/Maier, Konrad: Kronsberg und Rieselfeld als Modelle nachhaltiger Stadterweiterung. In: Konrad Maier/Gerd Michelsen (Hg.): Nachhaltige Stadtentwicklung. Frankfurt am Main 2003.
- Drum, Manfred/Knaier, Doris: WohnWerkstatt. Praxis-Leitfaden zur Selbstorganisation und Partizipation im Wohnungsbau für Wohnprojekte/Hausgemeinschaften/Baugemeinschaften/Trägerschaften/Nachbarschaften. Urbanes Wohnen e.V. München 2006.
- Fedrowitz, Micha/Gailing, Ludwig: Zusammen wohnen. Gemeinschaftliche Wohnprojekte als Strategie sozialer und ökologischer Stadtentwicklung. Dortmund 2003.
- Feldtkeller, Andreas (Hg.): Vielfalt und Integration. Stuttgart/München 2001.
- Feldtkeller, Andreas: Tübingen: Neue Wege der Planung und der Bürgeraktivität beim Städtebau. In: Aus Politik und Zeitgeschichte. B.17/1997.
- Stadt Tübingen/Stadtsanierungsamt (Hg.): Stadt mit Eigenschaften. Konzeption Cord Soehlke. 3. Aufl. Tübingen 1999.
- Freie und Hansestadt Hamburg, Amt für Wohnungswesen: Leitfaden Baugemeinschaften in Hamburg. Hamburg 2001.

- Fuchs, Dörte/Orth, Jutta: Bauen in der Gruppe, München 2000.
- Gemeente Almere: Homeruskwartier. Zelf bouwen. Ik bouw mijn huis in Almere. Almere 2010.
- Gunßer, Christoph/Peter, Theo: Miteinander bauen. Architektur für Gute Nachbarschaften, Baugruppen, Baugemeinschaften. München 2010.
- Harlander, Tilman (Hg.), gem. m. Harald Bodenschatz, Gerhard Fehl, Johann Jessen, Gerd Kuhn: Stadtwohnen. Geschichte-Städtebau-Perspektiven. München 2007.
- Heinzmann, Friedrich: Die freie Bauherrngemeinschaft. Praktische Überlegungen aus juristischer Sicht und Vertragsmuster. 3. Aufl. Tübingen 2006.
- Hopfner, Karin: Urbanes Wohnen in Baugemeinschaften als Strategie nachhaltiger Stadtentwicklung dargestellt am Beispiel der Stadt Köln. Master-Thesis. HfT Stuttgart/HTW Karlsruhe. Stuttgart 2009.
- Humpert, Klaus (Hg.): Stadterweiterung Freiburg Rieselfeld. Modell für eine wachsende Stadt. Stuttgart 1997.
- Initiatorengruppe/Architektenkammer Baden-Württemberg, u. a. (Hg.): Baugruppenarchitektur in Freiburg. Vom Experiment zur Regel. Freiburg im Breisgau 2004.
- Junge, Christian: Developing without Developer. Practice and potential of building co-operatives in urban development – the German case. Diss. London School of Economics and Political Science as part of the MSc Regional and Urban Programme. London 2006.
- Krämer, Stefan/Kuhn, Gerd: Umbau – Chancen für Transformation und neue Nutzungen. In: Umbau im Bestand. Wüstenrot Stiftung (Hg.). Stuttgart 2008, S. 82–145.
- Krämer, Stefan/Kuhn, Gerd: Städte und Baugemeinschaften. Wüstenrot Stiftung (Hg.). Stuttgart/Zürich 2009.
- Krämer, Stefan: Wohnen in Deutschland. In: Wohnbauen in Deutschland. Wüstenrot Stiftung (Hg.). Stuttgart 2002, S. 12–31.
- Kuhn, Gerd/Simon, Christina: Aktuelle Projekte in Deutschland. In: Wohnen im Eigentum in der Stadt. Wüstenrot Stiftung (Hg.). Stuttgart 2004, S. 64–197.
- Kuhn, Gerd/Harlander, Tilman: Gemeinschaftliches Wohnen – gestern und heute. In: Detail, H. 9/2008, S. 922–925.
- Kuhn, Gerd/Krämer, Stefan: Bauen mit Baugemeinschaften. In: Die alte Stadt 2/2006 - Vierteljahreszeitschrift für Stadtgeschichte, Stadtsoziologie, Denkmalpflege und Stadtentwicklung. Stuttgart 2006, S. 168–181.
- Kuratorium Deutsche Altershilfe: Wohnen in Gemeinschaft. Datenlage und Entwicklungsstand. 5. Zwischenbericht im Rahmen

- des Modellprogramms »Selbstbestimmt Wohnen im Alter«. Köln 2000.
- Landeshauptstadt Stuttgart, Amt für Stadtplanung und Stadterneuerung (Hg.): Neues Urbanes Wohnen in Baugemeinschaften. Beiträge zur Stadtentwicklung 36. Stuttgart 2005.
- LBS (Hg.): Wohnprojekte für Jung und Alt. Generationen übergreifende Baugemeinschaften. Berlin o. J.
- Maddalena, Gudrun T. de/Schuster, Matthias (Hg.): Baugemeinschaften als Motoren der Südstadt, in: go south. Das Tübinger Modell. Tübingen/Berlin 2005.
- Maier, Konrad/Michelsen, Gerd (Hg.): Nachhaltige Stadtentwicklung. Eine Herausforderung für Umweltkommunikation und Soziale Arbeit. Frankfurt am Main 2003.
- Manderscheid, Katharina: Milieu, Urbanität und Raum. Soziale Prägung und Wirkung städtebaulicher Leitbilder und gebauter Räume. Wiesbaden 2004.
- Manderscheid, Katharina: Städtische Vielfalt im Quartier als milieuspezifische Vorstellung vom »guten Wohnen«. In: Die alte Stadt 31. Jg. (1/2004), S. 38–57.
- Nieder, Manja: Baugemeinschaften. Kosten sparen, Spielräume nutzen. Erfahrungen privater Bauherren beim gemeinsamen Bauen. Marburg 2008.
- Pätz, Andreas/Soehlke, Cord: Lässt sich Stadt leben planen? Ziele und Werkzeuge. In: A. Feldtkeller (Hg.), Städtebau: Vielfalt und Integration. Neue Konzepte für den Umgang mit Stadtbrachen. Stuttgart/München 2001.
- Rauterberg, Hanno: Bauen – auf die Bürger. In: Die Zeit, Nr. 24, 8. Juni 2000, S. 13–17.
- Reicher, Christa/Schauz, Thorsten (Hg.): Internationale Bauausstellung Emscher Park. Die Wohnprojekte 10 Jahre danach. Dortmund 2010.
- Reinig, Klaus Joachim: Gemeinsam Bauen – gemeinsam Wohnen. Texte und Skizzen zu Wohnprojekten. Hamburg 2000.
- Reinig, Klaus Joachim: Wohnprojekte in Hamburg von 1980 bis 1989. Darmstadt 1989.
- Ring, Kristien/DAZ (Hg.): auf.einander.bauen. Baugruppen in der Stadt. Berlin 2007, S. 20.
- Schubert, Dirk: Baugemeinschaften, Wohnprojekte und neue Gruppenbaukulturen in Hamburg. In: Architektur in Hamburg. Jahrbuch 2004. Hg. v. Meyhöfer, Dirk/Schwarz, Ullrich im Auftrag der Hamburgischen Architektenkammer. Hamburg 2004, S. 174–175.
- Schubert, Dirk: Wohngruppenprojekte als Bausteine einer behutsamen Stadterneuerung in Hamburg – Tendenzen und Entwicklungen. In: Jahrbuch für Stadterneuerung. Berlin 1993.

- Selk, Achim: Wohnprojekte heute: Unbedeutende Nische, Relikte der 80er Jahre, politischer Wille oder neuer Trend? Gemeinschaftliche Wohnformen in Deutschland und ihre Bedeutung für Stadt- und Quartierentwicklung. HafenCity Universität Hamburg, Master-Thesis. Hamburg 2009.
- Senatsverwaltung für Stadtentwicklung Berlin: Wohnen in der Berliner Innenstadt. Informationen für Baugemeinschaften und Baugruppen. Berlin 2006.
- Sperling, Carsten/Forum Vauban/Öko-Institut Freiburg (Hg.): Nachhaltige Stadtentwicklung beginnt im Quartier. Ein Praxis- und Ideenhandbuch für Stadtplaner, Baugemeinschaften, Bürgerinitiativen am Beispiel des sozial-ökologischen Modellstadtteils Freiburg-Vauban. Freiburg 1999.
- Stadt Mannheim (Hg.): Private Baugemeinschaften in Mannheim. Mannheim 2006.
- Stadtsanierungsamt Tübingen (Hg.): Städtebaulicher Entwicklungsbereich »Stuttgarter Straße / Französisches Viertel«. Städtebaulicher Rahmenplan. Tübingen 1994.
- Stadtsanierungsamt Tübingen (Hg.): Private Baugemeinschaften. Kostengünstig und individuell. Tübingen 1998.
- STATTBAU Hamburg (Hg.): Wohnprojekte – Baugemeinschaften – Soziale Stadtentwicklung: das STATTBAU-Buch. Hamburg 2002.
- Strübing, Jörg (Eberhard Karls Universität Tübingen, Institut für Soziologie): Soziale und materiale Konstruktion von Wohnraum: Bauen in Baugemeinschaften. Forschungsbericht. Tübingen 2009.
- Suckow, Christine: Baugemeinschaften in Berlin. Wohnwünsche, Haushaltseinkommen und Finanzierung, Haushalts- und Sozialstruktur. Projekte 2002-2008. Berlin 2009.
- Wirtschaftsministerium Baden-Württemberg (Hg.): Baugemeinschaften. Ein moderner Weg zum Wohneigentum. Stuttgart 1999.
- Wirtschaftsministerium Baden-Württemberg: Neuer Wohnungsbau in Baden-Württemberg. Dokumentation Wohnungsbauschwerpunkte. Stuttgart 1995.
- Wüstenrot Stiftung (Hg.): BauWohnberatung Karlsruhe. Ludwigsburg 2003.
- Wüstenrot Stiftung (Hg.): Wohnen im Eigentum in der Stadt. Stuttgart 2004.

## Bildnachweis

Bildrechte/Fotograf, Ort Seite

- Amann|Burdenski|Munkel, Freiburg 52, 70, 73, 131–133
- Baumann Stephan, Karlsruhe, www.bildraum.com 74, 76 o., 77 o., 92, 118, 119, 120, 121
- Baurmann Henning, Karlsruhe 20 u., 20 o.
- baumann.dürr Architekten, Karlsruhe 139 o.
- Beha Wolfgang, Freiburg 106
- Dürr Susanne, Karlsruhe 18, 22 o., 35–39
- Falkner Christine, Stuttgart 62, 63, 64 o. l., 64 u. r., 65 u., 66, 67 m., 67 o. r., 67 u. r., 69 u. l., 69 o. r., 71 o. r., 71 u., 72, 75 o., 75 u., 76 u., 78, 80 l., 80 o. r., 81, 84, 85 u. l., 87 r., 88, 94, 95, 97 l., 97 o. r., 98, 99, 101, 102, 103, 104 r., 105, 107, 109 u., 109 l., 109 o. r., 110, 111, 112 o. r., 112 o. l., 114, 115, 117, 145 r., Pläne 62–125
- Förster Friedrich, Tübingen, www.casamagica.de 122, 123, 124 o. r., 124 o. l., 125
- Fritz Hartmut, Tübingen 116
- Gemeente Almere, Niederlande 9
- Gagnato Siegfried J., Stuttgart 143
- Grohe Manfred, Kirchentellinsfurt 43, 46 l.
- Hähnig+Gemmeke, Tübingen 154,
- Harlander Tilman, Stuttgart 152 r.
- Keller Andreas, Altdorf, www.keller-fotografie.de 90, 91 o., 91 u., 93
- Kemnitz Götz, Freiburg 49 r., 49 l., 50, 51 o., 51 u., 53, 54 r., 54 l., 55 o., 55 u.
- Kirsch Guido, Freiburg, guidokirsch@t-online.de 65 o.
- Kottkamp&Schneider, Stuttgart 86, 87 l.
- Kuhn Gerd, Stuttgart/Tübingen 152 l.
- Maddalena Gudrun Th. de, Tübingen, www.demaddalenafoto.de 80 u. r.
- Müller Bernhard, Tübingen, www.journalfoto.de 82, 83 l., 83 r., 85 o. r.
- Lange Jörg, Freiburg 97 u. r., 144 o., 144 u., 145 l.
- Lehen drei (Feketics, Schenk, Schuster), Stuttgart 16 u.
- Rudolf Rainfried, Stuttgart 104 l.
- Rivera Alessandro, Tübingen 148 l.
- Scharf Armin, Tübingen 141
- Schenk Leonhard, Stuttgart/Konstanz 16 o., 26 o., 26 u., 31, 32 o.
- Schrag Uli, Tübingen 124 u. l.,
- Stadt Esslingen 57 o., 57 u., 58 l., 58 r., 59
- Stadt Freiburg/Luftbild Meyer 14 u., 14 o., 14 u., 18 u.
- Stadt Ludwigsburg 32, 33
- Stadt Tübingen 17, 27, 44, 45, 46 r., 147 l., 147 r., 148 r., 149, 156
- Stadtplanungs- und Stadtvermessungsamt Esslingen 30, 31