

# Immobilien

## Feste Regeln aufstellen

Wie Baugruppen trotz vieler unterschiedlicher Interessen ihr Projekt zu Ende bringen



CARPANETO.SCHÖNINGH.ARCHITEKTEN

Nach langen Diskussionen erfüllt das Berliner Baugruppen-Haus in der Steinstraße viele Wünsche unter einem Dach.

VON RUPRECHT HAMMERSCHMIDT

**B**ERLIN. Die Wünsche mehrerer Menschen unter einen Hut zu bekommen, ist schon bei Kleinigkeiten wie etwa dem Fernsehprogramm nicht leicht. Um vieles schwieriger wird es, wenn es um viel Geld und die Frage geht, wie man wohnen will. Dennoch gelingt das Kunststück immer wieder, dass sich mehrere Interessierte zu Baugruppen zusammenfinden und gemeinsam ein Haus nach ihren Vorstellungen bauen.

Dafür gibt es inzwischen in Berlin eine Menge guter Vorbilder, obwohl die Hauptstadt bundesweit gesehen eher ein Nachzügler in diesem Bereich war. Den Anfang machten Gruppen in Tübingen, Freiburg und Hamburg. Sie suchten eine Alternative zu den knappen Mietwohnungen. Ein Bauen an der Stadtgrenze kam für viele aus Geldmangel nicht in Frage. „In Berlin beobachten wir eine andere Zielsetzung“, stellt Reiner Nagel von der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung anlässlich der Eröffnung einer Ausstellung über Baugruppen in der Hauptstadt fest. Die Mitglieder der Gruppen hätten angesichts der Mietsituation in Berlin meist keine Probleme, eine Wohnung zu finden. Viele von ihnen wünschten sich aber eine bessere Qualität und die Möglichkeit, wirklich zentrumsnah zu leben. Dem kommen die Projekte entgegen. Oft sind es Architekten, die geeignete Baulücken in beliebten Stadtteilen wie Mitte entdecken und die Planung übernehmen. Interessierte schließen sich diesem Projekt an.

Unabhängig davon, ob ein Grundstück bereits vorhanden ist oder erst von einer schon bestehenden Gruppe gesucht wird, diskutiert wird immer.

„Die Beteiligten hatten schon Lust auf die Diskussion“, berichtet Christian Schöningh von Carpaneto.Schöningh.Architekten seinen eigenen Erfahrungen. Er gilt als einer der Pioniere von Baugruppen in Berlin. Zum Abschluss sei das Projekt trotz aller Meinungsverschiedenheiten schließlich dadurch gekommen, dass alle Beteiligten einen ausgeprägten Willen zum Konsens hatten.

Der Experte rät aber neuen Baugruppen, sich nicht allzu frei auf so ein

**„Um nicht ewig nur zu reden, sollte man den Rotwein schon früh zur Seite stellen.“**

Christian Schöningh  
Architekt

Vorhaben einzulassen, denn auf diese Weise hätte es auch schief gehen können, sagt Schöningh. „Um nicht ewig nur zu reden, sollte man den Rotwein schon früh zur Seite stellen und das Thema professionell bearbeiten“, sagt er. Auch ein Baugruppenbetreuer könne helfen, in der Gruppe zu moderieren und so zu schnelleren Ergebnissen zu kommen.

Steht das Grundstück erst einmal fest, drehen sich viele Gespräche darum, wer wo eine Wohnung in dem Haus bekommt. Zum Teil führe dies dazu, dass das oft besonders begehrte Dachgeschoss zum Gemeinschaftsraum erklärt wird. Damit haben alle die Möglichkeit, auf der Dachterrasse zu entspannen. Entscheidend ist aber auch der Preis. Denn die Wohnungen werden so an die Mitglieder verkauft, wie es auch dem Markt entspricht. Das

heißt in der Regel sind sie umso teurer, je weiter oben sie sind. Der Experte empfiehlt zudem, vor der Planung Regeln für die Abstimmung aufzustellen. Diese bestimmen zum Beispiel, ob durch die Mehrheit entschieden wird oder im Konsens. Die Mitglieder des Beginenwerks, einer Baugemeinschaft aus Kreuzberg, haben zudem Arbeitsgemeinschaften gegründet. Diese diskutieren anstehende Fragen wie den Vertrag mit der Hausverwaltung oder zur Gartengestaltung. Die Ergebnisse wurden der Gruppe vorgestellt, die dann darüber abstimmt.

„Es ist auch wichtig, sich Fristen für Entscheidungen zu setzen“, betont Esther Lesshaft vom Beginenwerk. Weil jeder die Grundrisse in seiner Wohnung selbst bestimmen konnte, dauerte es geraume Zeit, bis klar war, wo die Wände hin sollten. „Irgendwann haben wir gesagt: Jetzt müsst ihr euch entscheiden – und dann ging es los.“ Manchmal werden die Termine auch durch den Baufortschritt gesetzt. Als es etwa bei dem Projekt von Schöningh darüber diskutiert wurde, ob noch ein Schwimmbad eingebaut werden soll, war klar: Sobald der Baukran weg ist, ist die Chance vertan, berichtet der Architekt.

### Positiver Effekt

Einen Konfliktpunkt sparen sich die Baugruppen in der Regel: „Wie das Haus von außen gestaltet ist, bestimmt meist der Architekt“, sagt Schöningh. Auch bei dem Beginenwerk hat eine Architektin die Planungen in die Hand genommen. Die Mitglieder sind daran nur wenig beteiligt.

Insgesamt wachsen Gruppen durch die gemeinsame Planung fester zusammen. Das wirkt sich schließlich positiv auf die Hausgemeinschaft aus.

### VON DER IDEE ZUM HAUS

**Pioniere:** Baugruppen haben sich zunächst in Städten wie Freiburg oder Tübingen zusammengefunden. Dort war der Mangel an Mietwohnungen der Grund für die Projekte. In Berlin wollen Interessierte dagegen in qualitativ hochwertigen Häusern in der Innenstadt wohnen. Einen Mangel an Mietwohnungen gibt es in der Hauptstadt derzeit nicht. Deshalb kam diese Idee auch viel später an die Spree.

**Gemeinschaften:** Eine besondere Form der Baugruppe ist die Baugemeinschaft. Dabei finden sich nicht nur Menschen, die die gleiche Vorstellung vom Wohnen, sondern auch eine gemeinsame Philosophie haben. Dies können etwa Projekte in einem Mehrgenerationenhaus sein oder ein Haus, in dem sich überwiegend Frauen zusammenschließen und sich gegenseitig unterstützen wie etwa im Beginenwerk in Berlin-Kreuzberg.

**Finanzierung:** Die Finanzierung war in der Anfangsphase meist ein Problem, weil die Banken diese Form des Bauens nicht kannten. Nachdem nun einige Vorzeigeprojekte fertiggestellt sind und selbst der Senat die Baugruppen als positive Entwicklung für die Belebung der Innenstadtviertel betrachtet, sind die Vorbehalte der Kreditgeber weniger geworden.

**Rechtsform:** Es gibt diverse Möglichkeiten, die Rechtsform einer Baugruppe zu organisieren. In der Praxis am häufigsten ist die Gründung einer Gesellschaft bürgerlichen Rechts (GbR) oder von Genossenschaften. Bei der Genossenschaft mieten die Beteiligten; die GbR wird zu einer Eigentümergemeinschaft.

**Ausstellung:** Die Ausstellung „Auf.einander.bauen“ ist bis zum 25. Mai im Deutschen Architektur Zentrum in der Köpenicker Straße 48/49 zu sehen.