

Bürgerbeteiligung an der Stadtentwicklung durch Baugemeinschaften

Im Urbanen Raum tritt der private Bauherr überwiegend als Konsument eines vorgefertigten Wohnungsangebotes auf. Die Mitgestaltung des eigenen Wohneigentums ist nur sehr eingeschränkt möglich, des städtebaulichen Umfelds jedoch gänzlich unmöglich.

Seit Jahren entwickeln engagierte Architekten und Stadtplaner zusammen mit Bauinteressenten ein Modell, das den Bürger wieder als Bauherr und Auftraggeber in der Stadt etabliert. Weg vom Modell des Kaufens, hin zum Planen und Beauftragen. Bauwillige schließen sich zu einer Baugemeinschaft zusammen, die gemeinsam einen Standort sucht, Umfang und Art des Gebäudes definiert und die Grenzen zum öffentlichen Raum gestaltet. Bei diesen Projekten werden alle wesentlichen Entscheidungen als partizipativer Prozess durch die Mitglieder der Baugemeinschaft getroffen.

Als zukünftige Bewohner eines Stadtviertels sind sie am sozialen Umfeld interessiert. Die Gestaltung der Außenräume eines Projektes bezieht neben den privaten Bedürfnissen der Bewohner auch die Bedürfnisse einer Stadt oder Gemeinde mit ein. Neben Wohnungen können weitere Nutzungen frühzeitig in die Planung integriert werden. Gewerbliche, soziale und öffentliche Einrichtungen werden von der Baugemeinschaft mitgetragen und beleben das Stadtbild.

In Stadtentwicklungsgebieten kann die Ausgestaltung des Städtebaus unter Mitwirkung von Baugemeinschaften und deren Planer direkt in Abstimmung mit den späteren Bewohnern durchgeführt werden. Mobilitätskonzepte, Parkierungsflächen, die Gestaltung öffentlicher Räume und die Abgrenzung zu privaten Flächen werden mit den direkt Betroffenen entwickelt. Späteren Konflikten durch untereinander unverträgliche Nutzungen oder einseitigen Bewertungen von Bedürfnissen wird so entgegengewirkt.

Definition Baugemeinschaft

- Eine Baugemeinschaft ist eine Zweckgemeinschaft von Bauwilligen, die sich unter Vereinbarung verbindlicher gemeinsamer Ziele organisiert.
- Jedes Baugemeinschaftsmitglied kauft direkt beim Grundstückseigentümer. Der Kauf von real geteilten Parzellen oder komplett als WEG-Teilung erfolgt gemeinschaftlich.
- Die Projektplanung erfolgt unter aktiver Beteiligung aller Mitglieder der Baugemeinschaft, bei gleichzeitig individuellen Entscheidungsmöglichkeiten der einzelnen Bauherren.
- Alle Verträge und Kosten sind für alle Mitglieder der Baugruppe offen einsehbar und beeinflussbar.
- Jeder Bauherr trägt das Risiko einer Kostenmehrung und die Chance von Kostenminderungen (kein Fixpreis, keine Fixtermine).

Potential der Baugemeinschaften für Städte und Gemeinden

- Durch den Erwerb von städtischen Baugrundstücken durch die Baugemeinschaft wird die Möglichkeit der **Förderung von Familien** durch kostengünstigen Wohnraum geboten, ohne zusätzliche Kosten für die Städte und Gemeinden. Differenzierte Fördermodelle für definierte Einkommensgruppen bzw. Einheimischenmodelle sind möglich.

- Baugemeinschaften erstellen Projekte mit struktureller und **architektonischer Vielfalt**. Sie entwickeln zum Teil neue Typologien, wie die Reihung suburbaner Strukturen als Stadthäuser in der Stadt. Sie sind in der Lage, eine soziale und funktionale Mischung in den Projekten zu erzielen. Damit sind Stadtquartiere oder Bereich davon mit belebter Erdgeschossnutzung möglich.
- Ihren Bewohnern bieten Baugemeinschaften eine gute **Identifikationsmöglichkeit** mit ihrem Projekt und mit ihrem Stadtviertel. Dadurch tragen sie zur Stabilität im Stadtviertel bei. Sie gestalten ihr Wohnumfeld und verankern so Bewohner in ihrem Viertel, sie bilden lokale **Verantwortungsgemeinschaften**. Die Zielsetzungen von Barrierefreiheit und Zugänglichkeit der öffentlichen Räume für alle soziale Gruppen nutzen allen Bewohnern des Quartiers.
- Durch die Realisierung mehrerer Baugruppen entsteht eine vielfältige, lebendige Struktur, die dem Quartier eine **Identität** verleiht. Die oft kritisierte Gleichartigkeit im Wohnungsbau könnte dadurch aufgelockert werden.
- Die Planung findet gemeinschaftlich mit Architekt und Baugemeinschaft statt. Da die Gewinnmaximierung bei den späteren Nutzern der Wohnungen im Gegensatz zu Projekten von Bauträgern und Investoren eine sehr geringe Rolle spielt, wird bei Baugemeinschaften oft eine **höhere Gestaltungsqualität** und eine tiefergehende Auseinandersetzung mit dem Ort erzielt.
- Die Baugemeinschaft unterstützt durch den frühen Zusammenschluss zu einer Baugruppe und durch die gemeinsame Planung, dass **soziale Kontakte** innerhalb der Nachbarschaft geknüpft werden. Dies wirkt sich positiv auf die Kommunikation und das soziale Umfeld der Umgebung aus.

Potential der Baugemeinschaft für ihre Mitglieder

- Baugemeinschaften werden überwiegend von Familien bewohnt. Es gibt darüber hinaus auch **Wohnprojekte**, die weitere übergeordnete Ziele verfolgen, z.B. die Integration von Menschen mit besonderen Bedürfnissen, Mehrgenerationenhäuser, autofrei Wohnen Sie ermöglichen Wohnraum für neue Lebensformen neben dem klassischen Familienbild. Sie integrieren Alleinstehende in einen Wohnverbund, ohne dass das Private aufgegeben wird.
- Baugemeinschaften gehen auf die **individuellen Bedürfnisse** ihrer Bauherren ein. Sie vollziehen den Wechsel vom quantitativ ausgerichteten Wohnungsbau hin zur qualitativen Ausdifferenzierung der Wohnbedürfnisse.
- Auch wenn **ökologisches Bauen** kein zwingendes Kriterium für eine Baugemeinschaft darstellt, findet durch die Auseinandersetzung mit dem Planungsprozess eine Sensibilisierung der Mitglieder für baubiologische und energetische Aspekte statt. In der Folge führt dies zu energieeffizienten Projekten mit hohem Anteil an ökologisch hochwertigen Lösungen.
- Durch den gemeinsamen Planungs- und Bauprozess lernen sich die späteren Bewohner einer Baugemeinschaft sehr gut kennen. Bedürfnisse können aufeinander abgestimmt werden und Konflikte werden bereits in der Planungsphase gelöst. Das **soziale Umfeld** wird gestaltet, das spätere Zusammenleben im Haus ist bereits durch Regeln aus dem Planungsprozess eingeübt.

- Durch die Abwicklung der Planungen und des Grundstückserwerbs in der Baugemeinschaft können trotz hoher Ansprüche an die Qualität **Kosten eingespart** werden. Der Risiko- und Gewinnzuschlag des Bauträgers entfällt ebenso, wie Kosten für die Vermarktung. Die Grunderwerbskosten fallen nur einmal an, und das nur auf den Grundstückspreis.
- Zu einem frühen Zeitpunkt werden Planungsziele auch unter Kostenvorgaben gemeinsam definiert, die Entscheidungen innerhalb der Baugemeinschaft können unter anderem auch am Kostenziel ausgerichtet werden.

Ansprechpartner zum Thema Baugemeinschaften

Im Laufe vieler Baugemeinschaften hat sich ein Kreis erfahrener Planer und Dienstleister herausgebildet, der Baugemeinschaften bei der Durchführung ihrer Projekte unterstützt. Die Anteile der gemeinschaftlich getroffenen Entscheidungen sind je nach Ausgestaltung der Dienstleistung unterschiedlich. Von der Gestaltungshoheit der Planer bis zur basisdemokratischen Fassadengestaltung sind alle Schattierungen möglich.

Um das Potential von Baugemeinschaften zu unterstützen und zu nutzen wurden in verschiedenen Stadtverwaltungen Ansprechpartner installiert, die Baugemeinschaften beraten, Grundstücke an die Baugemeinschaften vergeben und die Durchführung von Baugemeinschaftsprojekten begleiten, bzw. die Einhaltung der Vorgaben überprüfen.

In München hat sich ein offener Kreis von Dienstleistern und Baugemeinschaftmitgliedern im „Forum für Baugemeinschaften e.V.“ gebildet, der als Ansprechpartner für Politik und Verwaltung zur Verfügung steht, aber auch Baugemeinschaftsinteressenten informiert und an Projekte vermittelt. Auf der Homepage finden Sie auch zahlreiche weiterführende Links zu Ansprechpartnern in anderen Städten.

Weitere Informationen unter:

www.forum-baugemeinschaften.de

www.bv-baugemeinschaften.de