

# Bauen auf die Bürger



# *Bauen in Gemeinschaft*

## *Gemeinsam Träume verwirklichen*



Der Gegensatz könnte nicht größer sein: Hier vermeintlich moderne, jedoch triste Neubaustadtteile mit anonymen Nachbarschaften, verwaisten Plätzen und Straßen. Dort Quartiere mit abwechslungsreicher Architektur und schattenspendenden Grünzonen, mit kleinen Geschäften und attraktiven Plätzen – gebaut und mitgestaltet von Bürgern für Bürger.

Wo künftige Bewohner mitbestimmen dürfen, entstehen lebendige und im sozialen wie im ökologischen Sinn zukunftsfähige Stadtteile. Denn die Menschen haben meist klare Vorstellungen davon, wie sie bauen und leben wollen, was Bau- und Wohnkultur für sie ausmacht. Beispielhaft zeigt sich dies in München, Freiburg und Tübingen, wo unter Mitwirkung von Baugemeinschaften Wohnbaugenossenschaften in den letzten Jahren ganze Stadtteile geprägt wurden. Aber nicht nur konzeptionell, auch architektonisch heben sie sich ab.

Baugemeinschaften stehen für Vielfalt. Wegen ihrer Gemeinschaftsorientierung und ihres überdurchschnittlichen Engagements sind Baugemeinschaftsmitglieder in vielen Kommunen gerne gesehen. Ob einladende Gemeinschaftsräume, naturnah gestaltete Gärten oder individuelle Wohnungsgrundrisse. – Die Vorteile sprechen sich herum und gerade in den Ballungsräumen wächst die Zahl der realisierten Projekte schnell.



### *Gute Nachbarschaft*

Jung oder alt, Paare oder Familien. – Schon vor dem Einzug in die eigenen vier Wände wissen sie, wer neben, über und unter ihnen wohnt. Durch das gemeinsame Planen entstehen frühzeitig ein nachbarschaftliches Verhältnis und vielfältige, teils enge Kontakte, die eine lebendige Nachbarschaft für alle garantieren. Der Erfahrungsaustausch von Anfang an macht vieles einfacher.

### *Höhere Qualität*

Die von Baugemeinschaften realisierten Bauvorhaben weisen eine überdurchschnittliche Architektur-, Bau- und Wohnqualität auf. Als direkte Bauherren haben Baugemeinschaften ein unmittelbares Interesse an einer hochwertigen Immobilie mit durchdachten kind- oder auch altersgerechten Grundrissen, sowie zukunftsfähigen Energiekonzepten.

### *Niedrigere Kosten*

Ein wesentlicher Pluspunkt des Bauens in Gemeinschaft sind die deutlich niedrigeren Kosten gegenüber vergleichbaren Neubauimmobilien: Familien, die in den letzten Jahren in einer Baugemeinschaft gebaut oder in einer Genossenschaft gemietet haben, konnten viel Geld sparen.

## *Von guter Nachbarschaft Zusammen ist man weniger allein*



Um gut miteinander zu leben, muss man sich kennen. Und miteinander reden. Und wo ließe sich einander besser kennenlernen, als bei einem gemeinsamen Bauprojekt? Einem Projekt, das über Jahre zusammenschweift, in dem man ähnliche Träume verwirklichen möchte. Wo man nach den besten Möglichkeiten und Lösungen sucht. Wobei es auch mal heißt, besonders geduldig zu sein, wo Dinge in Frage gestellt werden.

Sind erst einmal alle eingezogen, sind bereits vielfältige nachbarschaftliche Kontakte geknüpft, wird „Gemeinschaft“ von Anfang an gelebt.

Wobei „Gemeinschaft“ so individuell wie jede Gruppe ist, die sie lebt. Von Projekt zu Projekt stehen ganz unterschiedliche Bedürfnisse im Raum. Gemeinsame Kinderbetreuung hier, gemeinsame Aktionen da. Oder einfach hin und wieder ein Glas Wein zusammen zu trinken.

Es ist nicht nur ein Gefühl, sondern ein Fakt: Wer Teil einer Baugemeinschaft ist, unterstützt den anderen in aller Regel häufiger und teilt oft: Kleider und andere Klamotten kreiseln. Oder Spielzeug wird getauscht und findet so den Weg in ein neues Zuhause. Dann wieder steht im Gemeinschaftsraum ein Regal für ausgeliesene Bücher, die alsbald in die nächsten Leserhände wandern. Handwerkliche Hilfe und das Ausleihen von Werkzeug sind genauso selbstverständlich wie die Unterstützung bei den Hausaufgaben oder kleine Fahrdienste. Oder es ist einfach mal das Glas Milch, das im Aufzug nach oben fährt und Nachbars Kaffee verfeinert...

Eine Konstante zieht sich durch alle Projekte: Es entsteht ein „Mehr“ an Nachbarschaft, ein Mehr an Sichwohl-fühlen in seinem Kiez, in seiner Hood.



## Hohe Qualität Vom individuellen Wohnen

Kein Grundriss gleicht dem anderen. Sonderwünsche und Sondermaße, hier ein Mauervorsprung für den Einbauschränk, da ein Bullauge, um Tageslicht in die Diele zu holen. Und der gesamte Bau ausgeführt mit möglichst gesundheitlich unbedenklichen Materialien, bitte. – Was bei der Umsetzung mit dem Bauträger die Kosten meist enorm in die Höhe treibt, ist beim Bauen in Gemeinschaft häufig ohne größere zusätzliche Aufwendungen realisierbar.

Entscheidend sind mehrere Faktoren: Da in der Baugemeinschaft die künftigen Bewohner die Bauherren sind, legen sie automatisch eher großen Wert auf hochwertige Materialien. – Sowohl hinsichtlich bauökologischer als auch rein qualitativer Aspekte.

Auch auf die Energieeffizienz wird besonders geachtet. Sehr viel genauer als bei anderen Bauvorhaben lassen sich die Wünsche bei der Errichtung des Gebäudes berücksichtigen – bei der technischen Ausstattung

ebenso wie bei der Einrichtung allgemein genutzter Räume wie Treppenhäuser oder Keller. Für gewöhnlich entstehen hohe Kosten aber vor allem aufgrund von individuellen Wünschen. Da bei Baugemeinschaften viele Wünsche frühzeitig abgeklärt und in die allgemeine Ausschreibung aufgenommen werden, können passgenaue Lösungen gefunden werden.

Auch über eine sehr individuelle Flächenanpassung ist es möglich, den vorhandenen Raum besonders sinnvoll und damit qualitativ hochwertig zu nutzen. Im Idealfall hat jeder genau den Platz den er braucht. Mit den Ausstattungsmerkmalen, die ihm wichtig sind.



### **Thomas:**

„Für uns war das Bauen in einer Gemeinschaft der ideale Rahmen, um unsere ganz persönlichen Wünsche und Qualitätsvorstellungen in unseren eigenen vier Wänden umzusetzen.“



## *Niedrigere Kosten Vom Denkbaren zum Machbaren*



Gegenüber traditionellen Formen des Bauens ergeben sich bei Baugemeinschaften Kostenvorteile. Der größte Spareffekt ergibt sich, da Baugemeinschaften direkt mit dem Architekten und dem Bauleiter zusammenarbeiten. Die gesamte Projektleitung wird sinnvollerweise von einem Fachmann begleitet, Entscheidungsprozesse werden professionell moderiert. Das Honorar für diese Projektsteuerung ist gut investiert.

Anders als beim herkömmlichen Bauen gibt es keinen Bauträger, der auf eine eigene Gewinnmaximierung bedacht ist. Für den Bau hat das ganz entscheidende Folgen: Alle Kosten für die Planung und den Bau unterliegen bei Baugemeinschaften der allergrößten Transparenz. So werden Nachlässe und Preisvorteile, die sich beispielsweise aus Mengenrabatten ergeben, 1:1 an die Baugemeinschaft weitergegeben.

Und statt starrer Bemusterungslisten erhalten die Bauherren die Möglichkeit, Fliesen, Keramik, Parkett und andere Ausstattungen ganz individuell auszuwählen.

Doch Kostenvorteile entstehen auch auf lange Sicht: In der Baugemeinschaft haben alle jederzeit Einflussmöglichkeit auf die Entscheidungen. So spielen neben den reinen Anschaffungskosten auch die Folgekosten eine zentrale Rolle. Denn erst, wenn alle langfristigen Kosten wie die für Betrieb und Wartung eingerechnet sind, lässt sich eine Bewertung im Sinne der Nachhaltigkeit treffen. Baugemeinschaften versuchen, den besten Weg zu finden und schließen somit von Beginn an viele Kostentreiber aus.

## Vielfältig und stabil Die Mischung macht's



**Gabriele Götzl**  
Koordinatorin für Baugemeinschaften und  
Genossenschaften der Stadt München

Etwa 40 Baugemeinschaftsprojekte mit 850 Wohnungen sind in den zurückliegenden 20 Jahren in München entstanden. Gemessen am Gesamtmarkt ist das Bauen in Gemeinschaft damit zwar nach wie vor ein absolutes Nischenprodukt. Doch eines mit wichtigen Funktionen in der Stadt: „Die Baugemeinschaften bringen eine große architektonische Vielfalt mit sich. Aus wohnungspolitischer Sicht haben sie vor allem in Neubaugebieten eine besondere Rolle, sie geben dem Areal grundlegende Stabilität und wirken der Anonymität entgegen“, resümiert Gabriele Götzl vom Referat für Stadtplanung und Bauordnung der Stadt München.

„Der große Pluspunkt ist, dass sich die zukünftigen Bewohner schon sehr früh als Akteure um das Grundstück kümmern. Sie identifizieren sich mehr als andere mit dem neu entstehenden Stadtteil; außerdem wohnen sie meist langfristiger dort. In die Projekte sind immer wieder Kurs- oder Werkstatträume integriert, die von der Öffentlichkeit genutzt werden können und die so positiv auf das Quartier ausstrahlen.“

Auf städtischen Flächen reservieren wir heute 20 bis 40 Prozent der Baugrundstücke für Baugemeinschaften und Genossenschaften. Der Erfolg dieser Wohnmischung zeigt sich vor allem im Ackermannbogen, genauso wie im Domagkpark, im Prinz-Eugen-Park und in kleinerem Umfang in der Messestadt Riem.“

Die Nachfrage nach Baugemeinschaften ist ungebrochen groß. Gabriele Götzl schätzt ein: „Anders als am Anfang geht heute ohne einen professionellen Dienstleister, der die Gruppe in baurechtlichen und gruppenorganisatorischen Fragen eng begleitet, in München in der Regel nichts mehr. Trotzdem sollten die Bauherren ihre Verantwortung für ihr Bauvorhaben nicht zu stark delegieren; der Stadt ist weiterhin die Entscheidungsfindung aus der Baugruppe heraus wichtig. Schließlich entwickeln sich gerade aus der Bewohner-schaft innovative und kreative Ideen für ökonomisch und ökologisch günstige Lösungen.“



### **Gabriele Götzl:**

„Menschen, die gemeinsam bauen, sind nicht nur sehr ideenreich, was bezahlbare Wohnformen angeht. Sie zeigen sich auch besonders innovativ, wenn es um Nachhaltigkeit geht.“

## *Baugemeinschaft Schwabing Blick auf den Olympiapark*



2006 bezogen 27 Baufamilien den langen Riegel auf der Westseite des Ackermannbogen. In nur 18 Monaten hatte die Baugemeinschaft Bauwerk Schwabing gemeinsam mit den Architekten des Büros *H2R Architekten* ein modernes, anspruchsvolles und einladendes Niedrigenergiehaus entstehen lassen, das sich durch große Balkone, individuelle Grundrisse sowie hohe und helle Räume auszeichnet. Genauso wichtig wie die eigenen vier Wände war ihnen von Beginn an der Gemeinschaftsgarten. Über direkte Zugänge gelangen die Bewohner der drei Aufgänge dort hin. Wer mit den Bewohnern spricht, merkt: sie fühlen sich rundum wohl in ihrem Haus.

Ringsum ist das ehemalige Kasernengelände, das wie ein sanfter Ausläufer des Olympiapark-Hügels scheint, längst eingewachsen. Wenn es dunkel wird, leuchtet das Haus zur Ackermannstraße hin in warmen Tönen. – Auch das ein Ergebnis des präzise durchdachten Gestaltungskonzepts, das Architekten und Bauherren gemeinsam erarbeitet haben. Noch schöner als der nächtliche Blick auf das Haus ist nur noch der aus dem Haus heraus, auf das viele Grün; aus der gemeinschaftlichen Stadt-oase in die Ruhe mitten in der Stadt.



***Baugemeinschaft Bauwerk  
Schwabing***  
*München, Ackermannbogen  
27 Wohneinheiten  
Bewohner bei Einzug:  
0–84 Jahre*

***Architektur***  
*H2R Architekten München*

*Bezug 2006*



**Anna und Heribert:**  
*„Welche Bewohner haben schon die Chance, im Wohnungsbau so eng mit den Architekten zusammen zu arbeiten und Ideen rund um das Bauwerk mitzuentwickeln?“*

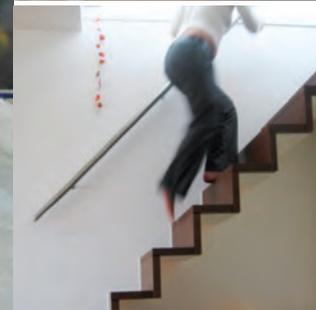
## Treppengespräch Von Vertrauen und Vorstellungskraft

Nach 25 Jahren in einer Erdgeschoss-Wohnung wollten Heribert und Anna gerne höher hinaus. Einziges, nicht unwesentliches Problem: „Schon 2003, als wir anfangen zu suchen, war das meiste in München einfach unbezahlbar. Daher wollten wir es mit einer Baugemeinschaft probieren.“ Auf der Baubrache, ohne Hügel als Lärm- und Sichtschutz zur nahen Ackermannstraße, war die Fantasie der beiden schon sehr gefragt, sollten sie sich ihr Leben im neuen Viertel vorstellen. „Irgendwann wurde uns klar: Eine Wohnung mit Blick nach Westen, ganz oben, mit Dachterrasse – das könnte genau das werden, wovon wir in letzter Zeit so sehr geträumt hatten.“

Als es später um den Grundriss der Wohnung ging, konnten Heribert und Anna sehr viel entscheiden „Einzig das Loch für die Treppe auf die Dachterrasse war ein Fixpunkt, da haben wir dann drum herum gebaut.“

Besonders froh ist das Ehepaar auch heute noch um die vielen Tipps der Architekten. Oft sind das Kleinigkeiten, die im Alltag einfach praktikabel sind, wie eine zusätzliche schmale Balkontür, mit der sie schnell die Wohnung lüften können. Oder es ging um ästhetische Fragen: Das Vertrauen in *H2R Architekten* war letztlich Gold wert. „Als wir zu einem ‚Treppengespräch‘ eingeladen wurden, fragten wir uns zunächst, was man über eine Treppe großartig reden sollte. Umso spannender war es dann zu sehen, welche Gestaltungsmöglichkeiten es gibt. Letztlich ist alles ganz harmonisch gewachsen.“

Und das Bauen in Gemeinschaft? – Das war auf jeden Fall eine gute Erfahrung. Auch, weil Entscheidungsprozesse klar und einfach strukturiert waren. „Beim Einzug haben wir uns sofort heimisch gefühlt. Und die Nachbarschaft hätten wir uns willentlich nicht besser aussuchen können.“



## Vier Wände zum Jungbleiben gesucht Gemeinschaft gefunden

Wenn man als Wahl-Münchner mit amerikanischen Wurzeln über Jahrzehnte zur Miete in einer sympathischen Alt-Schwabinger Nachbarschaft wohnt, dann überlegt man sich einen Umzug sehr genau: Lange hatten die Übersetzer und Sprachlehrer Anne und Paul nach einer bezahlbaren Eigentumswohnung gesucht, bevor sie das erste Mal vom Bauwerk-Projekt hörten.

Intensiv befragten sie ab da andere Baugemeinschafts-Bauherren nach ihren Erfahrungen, lernten Bauwillige und potenzielle Nachbarn kennen, tauschten sich mit ihnen aus. Und sie skizzierten mögliche Raumaufteilungen ihrer eigenen vier Wände, in denen sie ohne Furcht vor Mieterhöhung den Ruhestand genießen könnten. „Für uns war es völlig unbekanntes Terrain. Wir haben alles sehr genau überlegt, geplant, geprüft. Beim Projektsteuerer fühlten wir uns von Anfang an mit unseren wirklich vielen Fragen sehr gut aufgehoben.“

Egal, ob es um das barrierefreie Wohnen im Alter oder um den eigenen, kleinen Garten ging. Während der Bauzeit hat uns das dann auch immer wieder bestärkt, dass wir mit der Wahl der Baugemeinschaft die richtige Entscheidung getroffen hatten.“

Seit dem Einzug genießen sie Tag für Tag das Wohngefühl, das sie suchten: hohe, lichte Räume und einen unverbauten Blick aus dem Fenster. – Mitten in der Stadt. Mehr noch: „Zu unserer Überraschung hatten wir wieder ganz bald dieses Gemeinschaftsgefühl aufgebaut.“ Dazu trug sicher auch das eigene Engagement im neuen Stadtquartier bei: Paul ist aktiv in der örtlichen Seniorengruppe und Mitglied des Münchner Seniorenbeirats. Außerdem trainiert er Jugendliche im Basketball.



### **Anne und Paul:**

„Wir haben über viele Jahre in einer Schwabinger Altbauwohnung gelebt und konnten uns zunächst nur schwer vorstellen, in einen neu entstehenden Stadtteil zu ziehen. Jetzt haben wir genau die Wohnung, die wir uns fürs Alter gewünscht haben. Und viele neue, enge Nachbarschaftskontakte dazu.“

## Das Dorf in der Stadt Architektur als Kontaktpunkt



H2R Architekten  
Prof. Hebensperger-Hüther mit  
Partner Dominik Ammler

Die H2R-Architekten Sibylle Hüther, Hans-Peter Hebensperger-Hüther und Klaus-Peter Röttig haben vor etwa 30 Jahren als eines der ersten Büros mit Baugemeinschaften gearbeitet. Das Büro hat seither mehr als 200 Familien und Bauherren in Baugemeinschaft im Großraum München begleitet.

Und nach wie vor ist diese Arbeit etwas ganz Besonderes: „Architektur fungiert in Baugemeinschaften in außergewöhnlichem Maß als Hülle für wichtige Kommunikationsräume für die Bewohner.“ Was die Münchner Architekten damit meinen, lässt sich sehr gut an den zahlreichen umgesetzten Projekten sehen. Wie in einem kleinen Dorf können die Bewohner viele Gemeinschaftsangebote nutzen: Räume für Hobbies oder Gespräche, Kinderbetreuung, Gästewohnungen und gemeinsames Kochen. Gemeinschaft hier, persönlicher Rückzug da.

„Wir hören auf die Wünsche der Bauherren und überlegen, wie wir die Anforderungen der Gemeinschaft und die individuellen Wünsche, wie das Arbeiten zu Hause und den Platz für die Kinder unter einen Hut bringen können, ohne dabei die Kosten aus dem Auge zu verlieren.“

Was die Architekten bei der Arbeit mit Baugemeinschaften besonders glücklich macht? „Als Baugemeinschaftsarchitekten moderieren wir viel, das Miteinander spielt dabei eine große Rolle. Zum Schluss ist es immer wieder schön, wenn wir hören, wie zufrieden die Leute sind, wenn sie erst mal eingezogen sind.“



**Prof. Hebensperger-Hüther:**  
„Jedes unserer Häuser für Baugemeinschaften ist wie ein Kind, dem wir beim Wachsen helfen.“



**Christine:**

*„Gärtnern, so viel ich will und kann. Ganz nebenbei ist der Gemeinschaftsgarten auch noch der ideale Ort für einen Plausch mit den Nachbarn. Ohne Gartenzaun.“*

Foto: Ulrich Binder, München

## *Oasen in der Stadt Von Aufenthaltsqualitäten*

Freiraum! Raum zum Atmen und Entspannen. Raum zum Miteinanderreden und Feiern. Raum zum Gärtnern und Toben. – Gerade in Städten, die immer stärker verdichtet werden, sind Freiflächen von besonders großer Bedeutung. Menschen begegnen sich hier. Und jeder findet Platz, um das zu tun, was seinen Bedürfnissen entspricht. Man darf ruhig sagen: Baugemeinschaften setzen Maßstäbe, wenn es um die Nutzung von Gemeinschaftsflächen geht, denn hier werden in einem überschaubaren Rahmen die Bedürfnisse aller Anwohner berücksichtigt.

Die Antwort auf einzelne Kleinstgärten ist ein großer Gemeinschaftsgarten mit Wiese und Beeten, die von allen gepflegt werden. Tischtennisplatte? Kinderspielzeug? – Alles vorhanden in der Gruppe. Genauso wie ruhige Rückzugsorte, die von jedem Anwohner, der ein wenig mehr Abstand zum Trubel der Stadt sucht, genutzt werden kann.

Baugemeinschaften gelingt es besonders oft, geschützte, großzügige und helle Innenhöfe mit hohen Aufenthaltsqualitäten entstehen zu lassen. Und selbst unter der Erde geht es weiter: Wertvoller Platz lässt sich mit klug gedachten Gemeinschafts- und speziell: Fahrradgaragen sparen. Auf der so „gewonnenen“ Fläche lassen sich eigene Fahrradwerkstätten oder Musikübungsräume unterbringen, für die sonst kein Platz gewesen wäre.



## *Baugemeinschaft wagnis 1*

### *Die kreative Genossenschaft*



Hier wird Gemeinschaft gelebt! Schon die Architektur bereitet Zonen für persönlichen Austausch: Laubengänge mit Lounges und das Quartierscafé Rigoletto. Ein großer Durchgang, der bei Bedarf als Veranstaltungsraum fungiert. Umgenutzte Tiefgaragen, die heutige „Kreativgarage“. – Die Genossenschaft hat sich von Beginn an der Ökologie und der Kultur verschrieben: Das einst erste Wohnprojekt der Wohnbaugenossenschaft wagnis bietet nicht nur kostengünstigen Wohnraum, sondern ist vor allem Identifikationspunkt für Menschen, die ihr Leben und ihre Umwelt mitgestalten wollen.

Die Bewohner initiierten den Nachbarschaftsverein Ackermannbogen e.V., der vielfältige Betätigungsmöglichkeiten eröffnet. Sei es in den hauseigenen Werkstätten oder bei Workshops und Kursen: Vom Aquarellkurs über den Schlagzeugworkshop bis zum Nähkurs am Abend. Vormittags wiederum teilen sich die ganz Kleinen aus den Spielgruppen die Räume, Nachmittags kommen die Schüler zur Hausaufgabenbetreuung. – Ein vielfältiges Angebot, das nicht nur Wagnisbewohner nutzen, sondern Nachbarn aus dem gesamten Quartier.



**wagnis 1**  
München, Ackermannbogen

92 Wohnungen,  
Nachbarschaftstreff, Speise-  
café, Gäste-Apartments, Büros,  
Einzel- und Gemeinschafts-  
gärten, Gemeinschaftsterras-  
sen, Tiefgaragenumnutzung in  
Studios und Werkräume  
7.381 qm Nutzfläche  
in 4 Häusern

**Architekturen**  
A2 Architekten, Freising

Bezug 2005

## Engagiert und involviert Von Idealismus und Neugier



wagnis eG  
Nachbarschaft lebendig gestalten

„Ich habe jetzt die Lebensumgebung, die ich mir gewünscht habe“, resümiert Günter Hörlein, der als einer der wagnis-Pioniere das Projekt schon begleitete, als es unter dem Namen „Gemeinsam statt einsam“ noch in den Kinderschuhen steckte. Der Weg von den ersten Visionen in den 90er Jahren bis zum Einzug 2004 war von vielen Mühen und Risiken geprägt: In der genossenschaftlich organisierten Baugemeinschaft mussten sie Ideen entwickeln, Strukturen schaffen, Verbindlichkeiten klären. – Das alles passierte nicht von selbst, viel Eigeninitiative war gefragt.

„Viele von uns waren absolute Laien, was das Bauen anging. Ausgestattet mit viel Idealismus und Neugier. Und mit einer gewissen Selbstüberschätzung.“ Selbstredend, dass auch manche Entscheidungen längerer Diskussionen bedurften.

Jeden mit seinen Bedürfnissen zu hören und so auch scheinbar verfahrenere Situationen zu meistern, das ist der Gemeinschaft wichtig.

Das Engagement hat sich gelohnt, meint der pensionierte Berufsschul-Rektor rückblickend. „Wir haben politisch etwas bewegt: Wohnfläche aus der Spekulation herausgenommen, München etwas bunter gehalten und nachbarschaftliches Wohnen ermöglicht.“

Auch Nachbarn, die auf besondere Hilfe angewiesen sind, erfahren hier Unterstützung – wie im Wohncafé der Projektgruppe Älter werden am Ackermannbogen (ÄlWA). „So, wie sich unsere Bedürfnisse im Laufe der Zeit verändern, so entwickeln wir immer wieder neue Ideen.“



**Günter Hörlein, wagnis eG:**  
„Bei Entscheidungsfindungen machen wir erste Erfahrungen mit soziokratischen Methoden, um möglichst nahe an Konsensentscheidungen heranzukommen und damit die Gemeinschaft lebendig und stabil zu halten.“

## Wie das Leben so spielt Vom gemeinsamen Planen und Wohnen



Als sich Antonio, Kathrin und Ursula beim Studium in Pisa kennenlernen, ahnt keiner der drei, dass sich ihr Lebensweg fortan gemeinsam weiterzeichnet: Antonio und Kathrin werden ein Paar, sie ziehen in Kathrins Heimatstadt München. Ursula wird eine enge Freundin der beiden, kommt ebenfalls nach München. „Erst in Pisa, dann in Schwabing – wir haben seither immer nah beieinander gewohnt, haben unsere Familien gegründet.“

Im Laufe der Zeit wird den beiden befreundeten Familien klar, dass sie gerne noch näher beisammen wohnen wollen. Sie suchen nach Baumöglichkeiten. Interessieren sich letztlich für ein Inserat der Baugemeinschaft Schwabing Hoch Vier im Ackermannbogen – und bekommen mit etwas Glück zwei Wohnungen. Während der Planungs- und Bauphase ist Antonio Mitglied der „Kerngruppe“. Von Anfang an hat er so die Möglichkeit, an Verträgen, Baubeschreibungen, Grundrissen mitzuwirken.

„Ich hatte Lust! Das war anspruchsvoll und mit etwas mehr Arbeit verbunden, aber es hat uns die Möglichkeit gegeben, viel mitzuentcheiden“, blickt Antonio heute auf diese Zeit zurück. „In Italien würde eine Baugemeinschaft mit knapp 60 Familien wohl nicht ohne weiteres funktionieren. Aber bei uns war alles gut moderiert und professionell begleitet, vor allem die *PLAN-Z Architekten* haben, wie ich finde, alles richtig gemacht.“

Der Italiener ist begeistert vom Bauen in Gemeinschaft. Und vom gemeinsamen Wohnen: „Wir haben einen Gemeinschaftsraum, in dem sich von Filmabenden bis zu Geburtstagsfeiern viel abspielt. Jede Woche trifft sich die Tischtennisgruppe. Es hat schon fast etwas „Dörfliches“, wo man einander gut kennt.“ – Logisch, dass Antonio mit dieser Erfahrung schon mehreren Freunden Baugemeinschaften empfohlen hat.



### **Antonio:**

„Im Intranet unserer Baugemeinschaft verwalten wir heute unsere Gemeinschaftsräume. Und in der angeschlossenen Online-Tauschbörse wechselt alles vom Bobbycar bis zum Skihelm schnell den Besitzer.“

## Qualität in jeder Dimension Nachhaltig Planen und Bauen



Michael Lehner  
PLAN-Z ARCHITEKTEN München

Das entscheidende Erfolgsrezept von Baugemeinschaften? – Die Partizipation. Das gilt insbesondere für die Architektur: „Wenn die späteren Bewohner bei der Planung mitreden, dann entsteht eine ganz andere architektonische Qualität. Das beweist sich immer wieder“, weiß der Münchner Architekt Michael Lehner, der seit 2007 Baugemeinschaften begleitet. Mit ihrer lebenswerten Architektur stechen Häuser, die durch und für Baugemeinschaften erbaut wurden, immer wieder aus der Masse heraus.

Dabei geht es oft erst einmal um ganz andere Fragen: Gerade in den Großstädten ist der Kostenvorteil – also die ökonomische Qualität – der zunächst ausschlaggebende Grund, warum das Interesse an Baugemeinschaften ständig wächst: „Ohne Bauträger zu bauen bedeutet, entsprechende Renditen und Margen einsparen zu können. Statt dessen sind die Kosten für alle transparent“, formuliert es Lehner.

Durch die gemeinsame Planung können wesentliche Ausgaben minimiert und frei gewordene Gelder in andere Qualitäten investiert werden, wie individuelle Grundrisse oder bessere Materialien. Das bedeutet auch eine höhere ökologische Qualität: Möglichst wenig Plastik einzusetzen. Stattdessen möglichst viel heimisches Holz. Dazu das passende Energiekonzept.

Da sich die Bewohner mit den Gestaltungsfragen der eigenen Wohnung gemeinsam mit dem Architekten intensiv auseinandersetzen, identifizieren sie sich auch in stärkerem Maße mit dem Bau und erzielen eine langfristig höhere Wohnqualität. Letztlich sind beim baugemeinschaftlichen Bauen alle Facetten von „Qualität“ derart eng miteinander verzahnt, dass die Projekte ganz selbstverständlich auch nachhaltig sind.



Fotos: Florian Hammerich / PLAN-Z ARCHITEKTEN Baugemeinschaft Tutzing

### Michael Lehner:

„Als Architekt und Projektleiter Baugemeinschaften zu begleiten, die Wert auf Nachhaltigkeit legen – für mich eine runde Sache.“



Foto: Armin Scharf / Französisches Viertel, Tübingen

**Matthias Gütschow:**

„Baugemeinschaftsprojekte sind nicht nur in der Stadt attraktiv. Auch Dörfer profitieren von deren positiver Ausstrahlung. Engagierte Bewohner gestalten ihr Wohnumfeld, Plätze werden wieder mit Leben gefüllt.“

## Von wegen Großstadtphänomenen Dorf-Erneuerung gegen demographischen Wandel



Matthias Gütschow  
Bundesverband Baugemeinschaften  
Gründungsmitglied

„Deutschland ist, wenn man sich die Masse und Vielfalt der Baugemeinschaftsprojekte ansieht, europaweit sicher führend“, erzählt Matthias Gütschow. Seit Ende der 1990er Jahre hat der Tübinger Architekt viele dieser Projekte begleitet; seit einigen Jahren berät er regelmäßig Kommunen und vermittelt sein Wissen an interessierte Kollegen aus dem In- und Ausland.

„Bauen in Gemeinschaft ist in der Mitte der Gesellschaft angekommen und längst nicht mehr nur ein Phänomen der Stadt.“ Nachdem gemeinschaftliches Bauen in München und Tübingen, Freiburg und Hamburg seit mehr als zwei Jahrzehnten fest etabliert ist, steigt seit einigen Jahren das Interesse auch im ländlichen Raum. „Über viele Jahre haben wir Baugemeinschaften in erster Linie als städtebauliches Werkzeug genutzt; seit einiger Zeit erleben wir den Sprung in den ländlichen Raum. Dort könnten Baugemeinschaften langfristig eine große Rolle spielen, denn auf dem Land, wo die

alten dörflichen Strukturen aufgelöst sind oder Industrien dichtgemacht haben, gibt es vielerorts Leerstand und einen hohen Bedarf an neuer Identität.“ Überall dort, wo die Bedürfnisse der Menschen im herkömmlichen Wohnen nicht mehr erfüllt werden, beginnt die Suche nach alternativen Wohnformen.

Mit Blick auf den demographischen Wandel weiß Matthias Gütschow: „Gemeinschaftsprojekte bieten den Menschen eine gute Möglichkeit, auf dem Land alt zu werden. Statt mit einem großem Haus mit Garten plötzlich im Alter überfordert zu sein, bauen die Bewohner von Baugemeinschaften schon langfristig ein engmaschiges Netzwerk, in dem man sich bei vielen kleinen Alltagsfragen gegenseitig helfen kann. Leben auch jüngere Bewohner in solch einem Projekt, kann das dem ganzen Ort langfristig eine positive Wendung geben.“ Im verwaisten Dorfkern kann wieder ein lebendiger Platz zur Begegnung für alle entstehen.

*Diese Broschüre entstand  
mit freundlicher Unterstützung von:*

*Bauen in Gemeinschaft GmbH  
H2R Architekten München  
PLAN-Z ARCHITEKTEN München*

**THE BLUE FOX**  
*Human Innovations*

© 2018 [www.TheBlueFox.de](http://www.TheBlueFox.de) – Human Innovations  
Interviews & Text: Nadine Ormo, Verena Stein  
Konzept, Fotos & Layout: Katharina Wildemann

