



Baugemeinschaften: In guter Nachbarschaft

Fokus Baukultur

Diese Ausgabe des Regionalteils Mecklenburg-Vorpommern im Deutschen Architektenblatt ist ganz dem Planen und Bauen mit und für Baugemeinschaften gewidmet. Wir sprachen mit Planern, Architekten und zukünftigen Bewohnern über das gemeinschaftlichen Wohnens im städtischen und ländlichen Raum. Mehr finden Sie dazu auf den folgenden Seiten.

Am Ende des Regionalteils finden Sie die Agenda der Fortbildungsveranstaltungen im April. ■

In dieser Ausgabe des Regionalteils M-V widmen wir uns dem Thema Baugemeinschaften. Sie sind auch unter den Bezeichnungen Baugruppen oder Bauherrengemeinschaften bekannt. Aber ganz gleich wie sie benannt werden, eines ist ihnen allen gemein – sie sind ein Zusammenschluss privater Bauherren, die sich entschieden haben, ihre „Wohnzukunft“ selbst zu gestalten. Doch eigentlich ist die Bezeichnung Baugemeinschaft unzureichend, da die Bauphase meist nur einen kleinen Teil der zusammen verbrachten Zeit ausmacht – davor kann es eine Interessen- oder eine Planungsgemeinschaft geben, danach eine Eigentümergemeinschaft und eine gute Nachbarschaft.

Die bekanntesten Beispiele Deutschlands befinden sich in Freiburg im Breisgau (Vauban) und in Tübingen (Französisches Viertel). Sie demonstrieren, dass Baugruppen ein wirkungsvolles Modell einer nachhaltigen Stadtentwicklung sein können – in sozialer, ökologischer und ökonomischer Hinsicht.

Baugemeinschaften sind längst der Experimentierphase entwachsen und haben sich in vielen Großstädten etabliert. Das kann man einerseits positiv werten, andererseits sollte man aber nicht aus dem Blick verlieren, wie weit die Beteiligung der zukünftigen Bewohner wirklich reicht. Hierbei gibt es erhebliche Unterschiede. Freie Baugemeinschaften stellen den Idealtypus dar und bieten die größtmögliche Beteiligung, denn hier finden die Interessierten selbstständig zueinander. Bei den akquirierten Baugruppen übernehmen Architekten die Suche nach zukünftigen Bewohnern und haben schon ein Entwurfskonzept in der Hand. Des Weiteren gibt es Übergangsformen zwischen klassischen



In guter Nachbarschaft, Wohnprojekt Lindenhof - Rostock, cubus architekten | Foto: cubus architekten

Bauträgermodellen und freien Gemeinschaften sowie genossenschaftliche Baugemeinschaften.

Der Beitrag der Wohngemeinschaftsprojekte für die Stadtentwicklung fällt unterschiedlich aus. Angesichts knapper öffentlicher Kassen und des demografischen Wandels sollten Kommunen aber nicht länger auf die Kompetenz engagierter Bevölkerungsgruppen verzichten, sondern sie fördern und Baugemeinschaften als Chance begreifen – auch in Mecklenburg-Vorpommern.

Stadtentwicklung „von unten“

Baugemeinschaftsprojekte als innovative Stadtbausteine



Baugruppe StadtGartenPark , Haus C, Berlin
-Pankow, cubus architekten | Foto: cubus
architekten

Heike Lachmann und Martin Paetzold sind freischaffende Architekten aus Rostock, die sich mit ihrem Büro cubus architekten auf Baugruppen spezialisiert haben. Insgesamt begleiteten Sie bereits neun Baugemeinschaften, mal als Projektentwickler, aber auch als Projektsteuerer und Planer nach den Leistungsphasen der HOAI. Die meisten ihrer Vorhaben realisierten Sie in Berlin, doch auch in Mecklenburg-Vorpommern tut sich etwas. Im Augenblick sind cubus architekten für die Baugruppen „Altstadtkieker“ und „Die Bröcker“ im Petrierviertel in Rostock zuständig. Wir sprachen mit den beiden Inhabern über ihre Erfahrungen sowie die Chancen von Baugruppen für Bewohner und Kommunen.

Wie sind Sie dazu gekommen, sich in besonderer Weise den Baugemeinschaften zu widmen?

H. Lachmann: Wir studierten beide an der TU in Hannover und haben uns schon während unserer Studienzeit mit Wohnungsbau und auch mit gemeinschaftlichem Wohnen beschäftigt.

Auf Exkursionen nach Dänemark und in die Niederlande haben wir erste Projekte kennengelernt. Das war unser Einstiegspunkt.

M. Paetzold: Als wir 2003 unser Büro cubus architekten in Rostock gründeten, waren Baugemeinschaften von Anfang an ein Thema. Hinzu kam, dass es zeitgleich eine Ausschreibung in Berlin Adlershof/Johannisthal gab, wo ein ganzes Quartier durch Baugemeinschaften entwickelt werden sollte. Man konnte sich als Architekturbüro um ein Grundstück bewerben. Die Idee war, dass verschiedene Büros einen Entwurf für ein konkretes Grundstück machen sollten und sich gleichzeitig selbst Bauherren suchen mussten. Das war unsere Chance. Es ging um eine Wohnbebauung mit Reihenhäusern, Doppelhaushälften und einem Gemeinschaftshaus. Als eines von wenigen Büros haben wir es geschafft, dass nicht nur geplant sondern auch gebaut worden ist. Viele Grundstücke sind nachher konventionell mit Einfamilienhäusern erschlossen worden, weil das Baugemeinschaftskonzept an diesem Standort schwer umzusetzen war.

Der Einstieg in das Thema war also das persönliche Interesse an Baugemeinschaften?

H. Lachmann: Ja, ganz klar, vor allem weil wir selbst mit unserer Familie so wohnen wollten. Gleichzeitig sind wir angesprochen worden, ob wir nicht ein Projekt in Rostock umsetzen wollten, nach dem wir das in Berlin entwickelt hatten. So kamen wir zu unserem zweiten Projekt, dem Lindenhof in Rostock, wo wir selbst Bauherren, Projektentwickler und Architekten waren.

M. Paetzold: Schon 2003 begann die Interessensuche. Bereits 2005 haben wir das Grundstück gekauft und 2007 sind wir eingezogen. Das ist für ein Baugemeinschaftsprojekt ein guter Zeitplan ...

H. Lachmann: ... das war aber nur machbar, da wir vom Büro Conplan aus Lübeck beraten worden sind. Baugemeinschaften begleiten ist „Learning by Doing“ – da ist ein erfahrener Berater an seiner Seite sehr hilfreich.

Wie sieht ein normaler Ablauf eines Projektes aus? Kommt erst das Entwurfskonzept für ein konkretes Grundstück, dann die Mitstreiter und am Ende der Kauf des Grundstücks?

M. Paetzold: In unseren meisten Projekten ist es so abgelaufen – aber einen normalen Weg gibt es bei Baugemeinschaften nicht.

H. Lachmann: Der Ablauf hängt immer davon ab, ob man eine Anhandgabe des Grundstücks durch die Kommune hat oder nicht. Es wäre immer der beste Weg und ein idealer Nährboden für Baugemeinschaften, ein Jahr Zeit für die Entwicklung zu erhalten, bevor es um konkrete Grundstückskäufe geht. Wenn man direkt in die Konkurrenz mit Investoren tritt, hat man es als Baugemeinschaft oft schwer.

M. Paetzold: Wenn die Ausschreibung für ein Grundstück auf Baugemeinschaften abzielt, das war bei den Brökern der Fall, ist das eine reale Chance. Denn erfahrungsgemäß werden die meisten erst Mitglied, wenn die Grundrisse der Bebauung konkreter vorliegen und wir einzelne Wohnungen direkt bewerben – das braucht Zeit.

Welche „Bausteine“ sind für eine erfolgreiche Umsetzung von Baugemeinschaftsprojekten Ihrer Erfahrung nach vor allem notwendig?

H. Lachmann: Wir denken, dass es mehrere Faktoren gibt. Auf der einen Seite braucht es eine gute Projektsteuerung, um das Sammelurium von Ideen und individuellen Wünschen zusammenzufassen, zu ordnen und in eine Rangfolge zu bringen. Andererseits ist es auch wichtig, dass die Finanzierung extern geprüft wird – also von einer Bank und dass diese auch Erfahrungen mit Baugemeinschaften hat. Um seinem architektonischen Anspruch gerecht zu werden, ist es als Planer notwendig, klar zu machen, bis wohin der individuelle Gestaltungsspielraum der Beteiligten reicht. Im eigenen Grundriss können die Bauherren sehr viel realisieren, aber die Fassadengestaltung bleibt bei uns Architekten. M. Paetzold: Das ist etwas, was man früh mit allen Beteiligten vereinbaren muss. Klar geht

es in Baugemeinschaftsprojekten um Beteiligung, aber unsere Erfahrung hat deutlich gemacht, dass Demokratie ein sehr guter Bauherr ist, aber dass demokratische Entscheidungsprozesse nicht unbedingt gute Architektur hervorbringen. Für die Gestaltung ist es wichtig, dass einer die Fäden in der Hand behält, da die Ideen der Bauherren von „Hundertwasser bis Bauhaus“ reichen. Wir als Planer besitzen eine Gestaltungshoheit, damit keine schlechten Kompromisse entstehen.

H. Lachmann: Für die Beteiligten ist es außerdem wichtig, dass sie kommunikationsfreudig sind und zu Kompromissen bereit. Man ist in einer Baugemeinschaft nicht richtig aufgehoben, wenn man nur seine eigenen Ideen umsetzen möchte.

M. Paetzold: Wir haben inzwischen einen Werkzeugkasten, wo wir sagen, das brauchen wir in der Projektsteuerung, damit das Projekt funktioniert. Das beginnt bei einfachen Schritten wie dem Eintrittsgeld, um klar zu machen, dass das hier kein Debattierklub ist. Jeder, der Interesse an einer Mitgliedschaft hat, muss einen Antrag stellen. Anschließend wird die Finanzierung von der Bank geprüft. Erst mit einem Aufnahmebeschluss und dem Zahlen eines Eintrittsgeldes ist man GbR-Mitglied. So wird von Anfang an eine Verbindlichkeit geschaffen.

Für Kommunen, die sich für Baugruppen interessieren, ist wichtig zu wissen, dass Baugemeinschaften Vorlaufzeit brauchen. Die Hälfte der Gruppe sollte man zusammen haben, um das Grundstück zu kaufen, wenn man auf der sicheren Seite sein möchte.

Welche Vorteile haben Kommunen, wenn sie sich auf Baugemeinschaften einlassen?

H. Lachmann: Die Interessenlage und Schwerpunkte von privaten Bauherren sind einfach andere als von Investoren oder Bauträgern. Hierin besteht für Kommunen eine Chance. Wir denken, dass Baugemeinschaften eine Erweiterung des Angebots sind. Wir haben die Erfahrung gemacht, dass viele Leute in der Stadt bleiben und sich dort Eigentum schaffen wollen. Privatleute haben es jedoch üblicherweise schwer, an innerstädtische Grundstücke zu kommen, da es nur einen kleinen Bestand an Baulücken gibt und andere Grundstücke meist zu groß für einen

einzelnen Interessenten sind. In Baugemeinschaften bündelt man Menschen, die investieren und vor Ort leben wollen.

Man könnte Baugemeinschaftsprojekte als wichtigen Standortfaktor beschreiben. Bei unseren Projekten haben wir z. B. bundesweite Anfragen, da die Menschen unbedingt in einem Wohnprojekt leben möchten. Gleichzeitig spielt das Wohnen im Alter eine Rolle, da es in Baugemeinschaften besser als üblich zu organisieren ist und vor allem in Zukunft immer bedeutender sein wird. Ein weiterer Punkt ist, dass durch Baugemeinschaftsprojekte häufig ganze Quartiere aufgewertet werden, weil es z. B. ein kleines Café und einen Spielplatz gibt, weil Gemeinschaftsräume auch extern genutzt werden.

M. Paetzold: Baugruppenprojekte haben immer die Chance, dass es ein guter Städtebau wird, dass man eine Zonierung schafft, sodass es halböffentliche, gemeinschaftliche und private Flächen gibt. Wir denken, dass Gemeinschaft nur funktionieren kann, wenn auch die Privatheit ermöglicht wird. Aber gerade dadurch, dass die privaten Bereiche vor allem im Außenraum zugunsten gemeinschaftlicher Bereiche klein gehalten sind, bieten sich besondere Qualitäten. Städte können von Baugemeinschaften durch einen lebendigen Stadtraum profitieren.

H. Lachmann: Baugemeinschaften sind Farbtupfer in der Stadtlandschaft.

Für wen sind Ihrer Meinung nach Baugruppen auf Seiten der Bewohner besonders interessant?

M. Paetzold: Wir denken, dass Baugemeinschaften in Mecklenburg-Vorpommern in Zukunft immer mehr Zuspruch finden werden, da sie vor allem für junge Akademiker Städte interessanter machen, da man mitgestalten kann, wie man zukünftig wohnt.

H. Lachmann: Menschen, die sich für Baugemeinschaften interessieren, sind allgemein am Thema Gemeinschaft interessiert. Es sind Personen aus kirchlichen Kreisen, junge Leute mit Wohngemeinschaftserfahrung, ältere Menschen und junge Familien, die nicht isoliert leben wollen. Es sind Menschen, die sich selbst organisieren und die ihr Leben selbst gestalten wollen.

M. Paetzold: Wir können uns gut vorstellen, die nächsten Projekte in Greifswald oder Schwerin

zu realisieren, da es in diesen Städten sicher viele Interessenten gibt. Die Voraussetzung ist natürlich, dass man ein Grundstück zur Entwicklung eines Projektes findet.

Ein weiteres Thema, das wir leider noch nicht lösen konnten, was auch der Arbeitskreis Wohnprojekte in Rostock verfolgt, ist, kostengünstigen Wohnraum durch Baugruppenprojekte zu schaffen, da sich gerade viele Menschen für gemeinschaftliches Wohnen interessieren, die finanziell eingeschränkt sind. Unsere Projekte im Petriertel bieten beispielsweise Eigentumswohnungen eher für eine zahlungskräftige Klientel. Die Frage ist, wie man selbstbestimmtes Wohnen auch in Mietwohnungen ermöglichen kann. Es gibt inzwischen Kontakte zu Wohnungsgenossenschaften. Ein konkretes Projekt konnte in Rostock bisher leider noch nicht realisiert werden.

Sind Baugemeinschaften ein Thema für den ländlichen Raum und wenn ja, wie könnten sie sich dort gestalten, was wäre wichtig?

H. Lachmann: Sicher können Baugemeinschaften auch im ländlichen Raum organisiert und realisiert werden. Ich finde jedoch, dass man gut aufpassen muss, damit ein solches Projekt nicht zu einer Insel wird. Unsere städtischen Wohnprojekte werden auch gerne als Dorf in der Stadt bezeichnet, gleichzeitig sind sie jedoch auch eng mit ihrem Stadtteil verknüpft. Der Bezug der Menschen untereinander wäre auf dem Lande sicher stärker. Ich denke, dass es wichtig ist, dass man eine gewisse Größe nicht unterschreitet, denn je kleiner das Projekt ist, desto mehr sind die Menschen aufeinander angewiesen. Meiner Meinung nach wird der Kontakt oft zu eng und die Grenzen werden nicht mehr klar gezogen. Ich habe die Erfahrung gemacht, dass größere Projekte weniger Konfliktpotential bergen, da man sich auch einmal aus dem Weg gehen kann.

M. Paetzold: Es kommt darauf an, wie das Projekt ausgelegt ist, welchem Konzept es folgt und an welchem Standort es realisiert wird. Einen guten Kontakt zur nächsten Stadt und dem dortigen kulturellen Angebot erachte ich für wichtig, ebenso wie eine eindeutige Idee.

Auf dem Land ist es von herausragender Bedeutung, die besonderen Standortfaktoren zu klären und sichtbar zu machen, um Interessierte

zu finden.

Vorhandene Wohnprojekte zeigen, dass sich ganz neue Synergieeffekte und Impulse ergeben können, da beispielsweise Gemeinschaftsräume auch von der Gemeinde genutzt werden, da diese selbst keine Räumlichkeiten mehr vor Ort unterhält.

Was in Mecklenburg-Vorpommern außerdem gut auf dem Land funktionieren könnte, ist,

Ferienwohnungen oder Wochenenddomizile innerhalb von Baugemeinschaften zu schaffen. Hier gibt es erste Beispiele an der Seenplatte. H. Lachmann: Im ländlichen Raum muss das Thema Baugemeinschaften erst einmal präsentiert werden. Projekte in Schleswig-Holstein zeigen, dass es sehr gut funktionieren kann und dass es viele Menschen gibt, die vor allem auch im Alter noch auf dem Land leben wollen. Wichtig

ist, dass man sich Fachleute dazu holt, die Interessierte umfangreich beraten können, um eine passende Lösung zu erarbeiten!

Hinweis: Die Baugemeinschaft „Die Bröcker“ beteiligt sich am Tag der Architektur 2015.

Das Interview führte Anne-Sophie Woll,
Öffentlichkeitsarbeit Architektenkammer M-V

Vom Menschen über die Idee zur Architektur

Ein offenes Gespräch über das Werden und Wachsen einer Baugemeinschaft



Gemeinschaftliches Essen der Baugruppe zum Richtfest | Foto: Kerstin Döring

Wir trafen uns mit Planern und zukünftigen Bewohnern des Wohnquartiers Werdervorstadt in Schwerin – mit der freischaffenden Architektin Kerstin Döring sowie den freischaffenden Innenarchitekten Thomas Kaase und Daniel Krüger. Sie realisieren mit Unterstützung des Büros Conplan aus Lübeck das erste Baugemeinschaftsprojekt in der Landeshauptstadt. Im Gespräch ging es um die Motivation der Beteiligten, darüber was in Schwerin entstehen wird sowie über die Besonderheiten und Herausforderungen von Baugruppenprojekten.

Baugemeinschaften trifft man in Großstädten häufig an – in Mecklenburg-Vorpommern sind sie nach wie vor eher selten. Seit wann wurde die Idee des gemeinschaftlichen Bauens in Schwerin verfolgt?

K. Döring: Alles fing mit Thomas und Gottfried

auf der Terrasse an ...

T. Kaase: ... das war 2011. Wir saßen auf einer Terrasse mit Blick auf die alte Werderklinik. Zu dieser Zeit gab es das Interessenbekundungsverfahren für das Areal der Klinik. Wir überlegten, was man daraus machen könnte, und da kam die Idee, dass man einmal mit mehreren Leuten gemeinsam bauen sollte. Ein halbes Jahr später stand die Hospitalschule zum Verkauf und wir haben uns um sie beworben. Erst im Kleinen, aber schon mit dem Konzept einer Baugemeinschaft – der Idee, gemeinschaftlich zu kaufen, zu planen und zu bauen, das war 2012. Anfang 2013 haben wir uns nach einem Jahr Findungsphase gegründet.

Wie haben sich die Interessenten letztlich zusammengefunden?

D. Krüger: Hauptsächlich über Mundpropaganda im Bekanntenkreis und darüber hinaus. Im

Herbst 2012 gab es ein erstes offenes Treffen, wer Interesse hatte, konnte dazu kommen. Anschließend hat man sich an mehreren Wochenenden kennengelernt und die Inhalte festgelegt ...

K. Döring: ... unsere Ziele, wo wir Gemeinschaft sehen und wo die Tür auch mal zu ist. Manche Interessierten spielten generell mit der Idee einer Baugemeinschaft, aber wollten es noch nicht jetzt verwirklichen. Für andere kam es irgendwann gar nicht mehr infrage und sie sind ausgestiegen. Nach und nach kristallisierten sich die zehn Gründungspartner der Wohn-WerkSchwerin GbR heraus.

Je konkreter wir dastanden, desto mehr Anfragen haben wir erhalten. Bei weiteren Projekten sollte man die Werbung entsprechend öffentlicher machen, denn das Interesse ist groß.

Wer steht außer Ihnen hinter dem „Wohnquartier Werdervorstadt“?

K. Döring: Ein Landschaftsarchitekt, ein Bauingenieur, aber auch Grafikdesigner, Produktdesigner und Steuerfachangestellte ... Sehr selbständige Menschen, die auch beruflich eigenverantwortlich arbeiten und entscheidungsfreudig sind. Es gibt Rentnerhepaare, junge Familien, alleinstehend Lebende, insgesamt drei Generationen im Alter von unter einem Jahr bis 84. Wir sind insgesamt 40 Personen, darunter zwölf Kinder.

Was war die Motivation, sich an einer Baugemeinschaft zu beteiligen?

T. Kaase: Das Grundstück bot eine besondere

Gelegenheit, mit Menschen mit denen man gern zusammen wohnen möchte, etwas auf die Beine zu stellen.

D. Krüger: Es ist bei den meisten Bauherren nicht so gewesen, dass sie die Not gehabt hätten zu bauen. Es ging vielmehr darum, dass das Potenzial des Grundstücks und der Gruppe gesehen und genutzt wurde. Es ging um die Option, sich seine Nachbarn vorher auszusuchen und dann zusammen leben zu können. Außerdem konnten sich viele vorstellen, Eigentum zu erwerben. Dabei wollten sie zentral in der Stadt bleiben und sich nicht ein Einfamilienhaus auf eine fertige Parzelle an den Stadtrand stellen.

K. Döring: Ich hatte mich im Vorfeld intensiv mit dem Thema Wohnen 50+ beschäftigt. Eine Idee dabei waren Senioren-WGs. Thomas hat mich dann davon überzeugt, dass es zu langweilig sei nur mit Rentnern in einem Haus zu wohnen.

D. Krüger: Anders herum ist das genauso. Wenn man nur mit Familien zusammenzieht und dann gemeinsam alt wird, ist die Gruppe auch zu homogen. Die Durchmischung macht es interessant und es ergeben sich Synergieeffekte!

T. Kaase: Man erkennt schon im Bau die unterschiedlichsten Kompetenzen, denn wir können alle Bauherrenaufgaben in der Gemeinschaft sehr gut erfüllen.

D. Krüger: Der einzelne Bauherr hätte so ein Projekt nicht alleine in Angriff genommen. Alleine hätten die meisten noch nicht einmal ein eigenes Haus gebaut. Aber dadurch, dass sich die Kompetenzen in der Gruppe verteilen, haben viele Mut gefasst.

T. Kaase: Wir sind jetzt an dem Punkt, dass jeder die Feinheiten seiner Wohnung plant, aber damals, als wir uns das erste Mal getroffen haben, ging es gar nicht darum „Was bekomme ich, wenn ich mich beteilige?“. Es ging darum, wie wir wohnen wollen, was die Interessen und Schwerpunkte sind, wie viel Nähe gewünscht ist. Erst nach dem diese Punkte geklärt waren, entwickelte sich eine Architektur.

In Gemeinschaft bauen, heißt auch, sich auf Werte und Konzepte zu einigen. Was genau soll hier in Schwerin entstehen?

D. Krüger: Es geht uns darum, ein gemeinsames Wohnprojekt zu schaffen, das ökologische und soziale Wohnqualität ermöglicht. Nachbarschaft-

liche Unterstützung ist ebenso ein Thema wie das Zusammenleben von Familien und Generationen. Alles unter dem Motto der größtmöglichen Mitbestimmung aller Beteiligten.

K. Döring: Wir haben uns zur Aufgabe gemacht, das Gelände für uns zu erschließen, das ehemalige Schulgebäude von 1834 zu sanieren und durch einen Neubau zu ergänzen, einzelne private Wohnungen aber auch Gemeinschaftsräume zu schaffen.

T. Kaase: Dieses Konzept ist im ganzen Verlauf des Projekts der Leitfaden geblieben. Nicht nur für den Bau, sondern auch noch für die Eigentümergemeinschaft.

D. Krüger: Insgesamt geht es um vierzehn Wohneinheiten, fünf Wohnungen im Neubau, neun in der alten Schule. Die Architektur führt dabei den Grundgedanken des Miteinanders fort. Es gibt eine Staffelung von individuellen Teilen, die zusammen ein großes Ganzes ergeben. Der Neubau fügt sich in zeitgemäßer Formsprache harmonisch an den Altbau.

K. Döring: Wir bauen einen Teil des Gebäudebestands auf dem Gelände für weitere Nutzungen um. Dabei planen wir ein Gemeinschaftshaus mit einer Werkstatt und einem Mehrzweckraum. Das spätere Greenhouse mit Sauna ist heute noch Materiallager. Außerdem sind großzügige gemeinschaftliche Freiflächen vorgesehen – mit Festwiese, Grillecke und Spielmöglichkeiten. Die Außenanlagen plant Matthias Proske, Landschaftsarchitekt aus Schwerin und ebenfalls zukünftiger Bewohner.

Was macht ein Baugruppenprojekt besonders?

K. Döring: Das gemeinsame Planen und Bauen, das vor dem Wohnen kommt. Es ist schön, dass wir schon vor dem Einzug Zeit zusammen verbringen. Wir haben z. B. im Altbau des Dachgeschosses selbst die alte Substanz abgebrochen, jeder, der wollte, konnte mit anpacken – egal ob er später hier oder im Neubau wohnt.

D. Krüger: Das Prinzip ist, dass niemand zur Mitarbeit verpflichtet ist. Derjenige, der möchte, hilft und hat Lust zu arbeiten und es ist egal, wem das zu Gute kommt. Es wird gemacht, was ansteht, aber es gibt keine Verpflichtung. Letztlich gleicht sich das aber immer wieder aus. So wird der Spaß an der Sache erhalten.

K. Döring: Baugemeinschaften bieten die Chance, Arbeit und Kosten zu teilen. Denn wer die Möglichkeit hat, einen großen Gemeinschaftsraum zu nutzen, braucht kein riesiges Esszimmer für Feierlichkeiten mehr. In bestehende Arbeitsgruppen bringt man sich je nach Interesse und Fähigkeiten ein, beispielsweise zu den Themen Energie, Bewerber, Finanzierung und Außenanlagen.

Besonders ist außerdem, dass es viele Dinge gibt, die entschieden werden müssen, die nicht mehr mit Bauen zu tun haben.

T. Kaase: Die Arbeit mit Baugruppen erfordert ein hohes Maß an Engagement. Hier ist alles sehr individuell, dadurch dass jeder Bauherr ist. Zwar gibt es Arbeitsgruppen, aber letztlich muss vieles gemeinsam entschieden werden – das braucht Zeit.

D. Krüger: Trotz aller Individualität geht es aber um eine Bausumme und auch für die Handwerker sind wir ein Vertragspartner. Aus diesem Grund gibt es eine Bauherrenvertretung – so können Vorgänge zügig abgewickelt werden und Ansprechpartner sind klar definiert.

K. Döring: Im Ganzen betrachtet sind Baugemeinschaften eine sehr gute Idee, innerstädtisch Quartiere zu entwickeln.

T. Kaase: Wir denken, dass das Projekt einen positiven Akzent in der Entwicklung der Werdervorstadt setzt. Das hohe Maß an privatem Engagement schafft eine außerordentliche Qualität.

D. Krüger: Dadurch, dass wir für uns selbst bauen, haben wir einen ganz anderen Anspruch an die Qualität dessen, was hier entsteht, die Identifikation mit dem Ort ist eine andere.

Welchen Rat würden Sie Menschen mit auf den Weg geben, die sich ebenfalls für ein solches Bau- und Lebensmodell interessieren?

T. Kaase: Man muss sich früh ein Konzept geben und es beibehalten. Die Idee sollte formuliert sein ohne schon daran zu denken, was man bauen möchte.

D. Krüger: Unser Projekt macht aus, dass nicht jeder von vornherein auf seine Wohnung fixiert war, stattdessen ging es in erster Linie um das „Drumherum“ und der Rest hat sich ergeben. Wenn man sich als Bauherr oder Bauherrengemeinschaft erst einmal die Zeit nimmt, sich bewusst zu werden, was einem wichtig ist,

kommt die Klarheit über die eigene Wohnung später von ganz allein.

T. Kaase: Die gemeinsam entwickelte Grundidee war eine Entscheidungsgrundlage für die später dazugekommenen Bauparteien.

K. Döring: Außerdem ist es von Vorteil, wenn man jemanden dabei hat, der Erfahrungen mit Gruppendiskussionen hat. Man braucht ein bis zwei Leitfiguren, die die einzelnen zusammenbinden.

D. Krüger: Wenn man in einer Baugemeinschaft ist, muss man sich auf sein Gegenüber, Diskussionen und Gruppendynamik einlassen können, anders geht es nicht.

Welchen Stellenwert könnten Baugemeinschaften in der Zukunft der Stadtentwicklung haben? Können Sie auch ein ländliches Thema sein?

T. Kaase: Ich denke, dass Baugemeinschaften ein städtisches Konzept sind. Im ländlichen Raum ist es meiner Meinung nach schwieriger,

eine Eigentümergemeinschaft zu gründen. Da könnte ich mir eine Selbstversorgergemeinschaft besser vorstellen.

D. Krüger: Für die Stadtentwicklung sind Baugemeinschaften nachhaltig, weil es eine große Identifizierung mit dem Objekt und der Stadt gibt. Es ist für die Städte sicher ein guter Ansatz, Baugemeinschaften mitzudenken und zu fördern, das kann aber auch im ländlichen Raum genauso sein. Die Bevölkerungsdichte wird immer geringer. Im Zuge dessen könnten solche Konzepte für ländliche Räume interessant werden; junge Familien mit älteren Generationen zusammenbringen und die Synergieeffekte zu nutzen. Für die öffentliche Hand ist es immer interessant eine Baugemeinschaft zu haben, die andere Werte als ein Investor mitbringt.

T. Kaase: Es gibt Städte, die sich bewusst mit Baugemeinschaften auseinandersetzen und Grundstücke gezielt vergeben. Der Maßstab ist dabei das Konzept und weniger das finanzielle

Interesse.

D. Krüger: Unserer Erfahrung nach werden Baugemeinschaften häufig mit dem Kommunegedanken gleichgesetzt. Wir sind keine Kommune. Wir haben uns auf Werte und ein Zusammenleben geeinigt, suchen aber keine neue Familie. Wenn sich diese Tatsache in den Köpfen der Menschen durchsetzt, hat die Idee in Zukunft mehr Chancen sich zu entwickeln.

K. Döring: Meiner Meinung nach sind Baugemeinschaften ein sehr erwachsener und verantwortungsvoller Umgang miteinander und mit dem Ort, an dem man lebt. Sie sind ein Konzept mit Zukunft.

Hinweis: Das Wohnquartier Werdervorstadt kann am Tag der Architektur 2015 besichtigt werden.

.....
Das Interview führte Anne-Sophie Woll,

Öffentlichkeitsarbeit Architektenkammer M-V

Agenda 04-2015

Weitere Informationen unter <http://www.architektenkammer-mv.de/de/fuer-mitglieder-architekten/fortbildung/>

| Termin | Ort | Veranstalter & Thema | Hinweise |
|---|--|---|--|
| 9.04.15 8:00 -17:30 Uhr sowie weitere | Wismar | Energieeffizienz-Experte für Förderprogramme des Bundes | Veranstalter: Das Institut für angewandte Informatik im Bauwesen; Kosten: siehe www.iaib.de ; Anmeldung unter www.iaib.de ; Anerkennung durch die AK M-V |
| 10.04.2015 13:30 - 18:00 Uhr | InterCityHotel; Grunthalplatz, Schwerin | Landesbauordnung M-V | Kosten: 125,00 EUR zzgl. MwSt.; Anmeldung per Fax unter 06172 171313 oder per E-Mail an friedrich@dierolf.org ; Anerkennung durch die AK M-V: 4,00 |
| 11.04.2015 9:00 - 13:30 Uhr | InterCityHotel; Tribseer Damm 76, Stralsund | Landesbauordnung M-V | Kosten: 125,00 EUR zzgl. MwSt.; Anmeldung per Fax unter 06172 171313 oder per E-Mail an friedrich@dierolf.org ; Anerkennung durch die AK M-V: 4,00 |
| 15.04.2015 18:00 Uhr | Hörsaal, Haus 7a, auf dem Hochschul-Campus; Philipp-Müller-Straße 14, Wismar | Wismarer DIALOG: Situative Ästhetiken | Referent: Prof. Hans Dieter Huber, Staatlichen Akademie für Bildende Künste Stuttgart; Kosten: kostenfrei; Anmeldung: nicht erforderlich; weitere Informationen: www.fg.hs-wismar.de/de/aktuelles ; Anerkennung durch die AK M-V: 1,00 |
| 24.04.2015 9:30 - 18:00 Uhr | Foyer Haus 7a, auf dem Hochschul-Campus; Philipp-Müller-Straße 14, Wismar | Norddeutsche Holzbautagung 2015 – Holzbau mit Bestand | Kosten: kostenfrei; Anmeldung per Fax an 03841 7537134 oder per E-Mail an: eckhard.klopp@hs-wismar.de ; weitere Informationen: www.hs-wismar.de/holzbautagung ; Anerkennung durch die AK M-V: 6,00 |

Impressum:

Architektenkammer Mecklenburg-Vorpommern, Alexandrinenstraße 32, 19055 Schwerin, Telefon +49 385 59079-0, Telefax +49 385 59079-30, info@ak-mv.de, www.ak-mv.de, Verantwortlich: RA Martin Fischer. Das Deutsche Architektenblatt ist laut § 12 der Berufs- und Hauptsatzung der Architektenkammer Mecklenburg-Vorpommern offizielles Bekanntmachungsorgan der Kammer. Redaktionsschluss für diese Ausgabe: 11.03.2015.