

Preiswertes Bauen

Mit der Baugemeinschaft zu individuellem Wohnraum

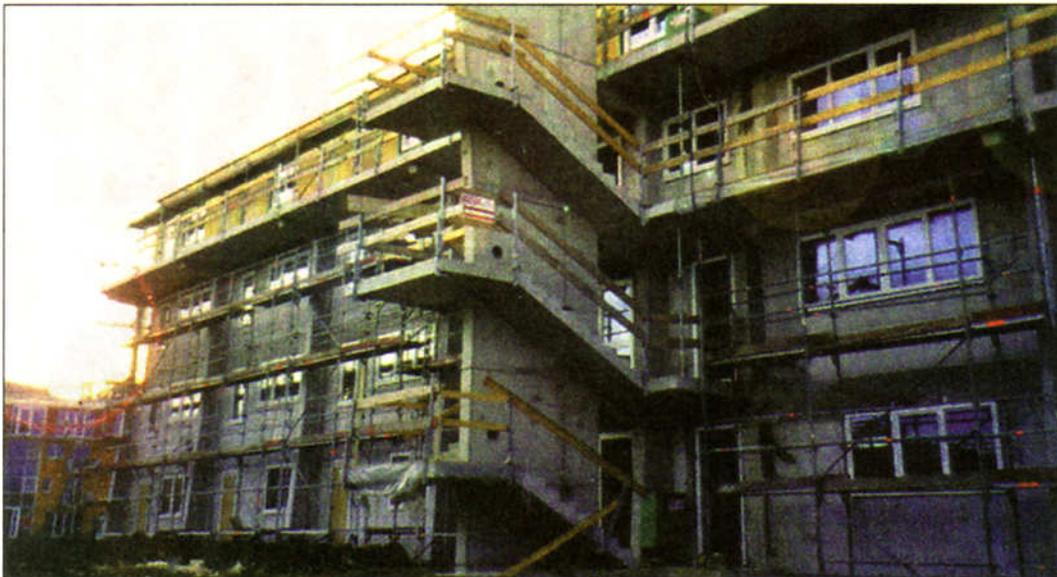
Sanitz. Für unsere Lebensqualität ist die Wohnsituation von maßgeblicher Bedeutung. Der Wunsch nach persönlicher Entfaltung in einem sicheren, selbstbestimmten Umfeld steht dabei im Vordergrund. Daher ist das Streben nach Wohneigentum nach wie vor für viele Menschen ein zentraler Teil der Lebensplanung. Grundstücks- und Baukosten sind jedoch für zahlreiche Haushalte eine entscheidende Barriere auf dem Weg zum eige-

bei. Baugemeinschaften sind oft auf die Initiative einzelner Bauwilliger zurückzuführen, die in ihrem Freundes- und Bekanntenkreis Mitstreiter finden. Diese meist kleinen Startgruppen teilen in der Regel die gleichen Vorstellungen zur Erfüllung ihres Bauwunsches. Neben einer Vielzahl von subjektiven Entscheidungsgründen gehört die Errichtung von kostengünstigen und individuell gestalteten Wohnraum zu den relevanten Argu-

Umsetzung von Baumaßnahmen haben sich pragmatische Gruppengrößen bewährt, die oft zwischen 5 und 20 Haushalten variieren. Gute Organisation und eine klare Aufgabenzuordnung sind Voraussetzung für die möglichst reibungslose Entwicklung der Baugemeinschaft. Elementar sind zudem das vertrauensvolle und kommunikative Miteinander der Akteure sowie Transparenz bei allen relevanten Entscheidungsgrundlagen und In-

mitorganisieren und die Finanzierbarkeit sicherstellen. Der Architekt hat die Aufgabe, in dem langen Prozess mit vielen Beteiligten eine hohe gestalterische Qualität zu bezahlbaren Kosten zu entwickeln. Ein wirtschaftlicher Baubetreuer vermittelt bei rechtlichen und steuerlichen Fragestellungen. Zu seinen Aufgaben zählen u.a. die Aufstellung eines Zahlungsplans, aber auch die Beratung bei der Rechtsformgestaltung. Jede Rechtsform hat Vor- und Nachteile. Zur Sicherung der individuellen Mitsprachemöglichkeiten ist die richtige Wahl entscheidend. Bereits mit dem Kauf des Grundstücks bzw. eines bestehenden Gebäudes muss geklärt sein, wie die Wohnungen vergeben werden sollen und wie die Rechte auf Wohnungen und Gemeinschaftsbereiche verteilt werden. Mit dem Kauf wird eine Teilungserklärung unterzeichnet, die die Wohnungen den einzelnen Bauparteien als Sondereigentum zuweist. Der gemeinschaftliche Bereich wird als anteiliges Gemeinschaftseigentum ausgewiesen. Für jede Wohnung wird dann ein Grundbuchblatt angelegt. Neben den bereits erwähnten Vorteilen der Baugemeinschaften, insbesondere der Option deutlicher Kostenersparnisse sollte sich dennoch jeder Interessent darüber im Klaren sein, dass die Beteiligung in einer Baugemeinschaft ein großes Maß an Engagement und Zeitaufwand voraussetzt. Nichts desto trotz hat sich das Bauen in der Gemeinschaft etabliert. Wer individuell gestalteten Wohnraum zu erschwinglichen Preisen sucht, wird früher oder später an dem Thema Baugemeinschaft nicht vorbei kommen.

T. Wittenburg



Baustelle der Baugemeinschaft ISIS, MFH im Passivhausstandard. Foto: Thomas Wittenburg

nen Wohnraum. Vor diesem Aspekt hat sich das Bauen in der Gemeinschaft zur Alternative gegenüber dem traditionellen Eigentumserwerb entwickelt. Im Vergleich zum Immobilienerwerb über einen Bauträger entfällt die Notwendigkeit der Erzielung von Erträgen. Gemeinschaftliches Bauen senkt das Einzelrisiko für alle Beteiligten und steigert das Auftragsvolumen. Letzteres trägt durch Mengenrabatte und Preisnachlässe wesentlich zur Senkung der Baukosten

menten für die Baugemeinschaft. Ebenso die maßgebliche Mitwirkungsmöglichkeit bei Gestaltung und Ausstattung des Gebäudes sowie das frühzeitige Kennenlernen der Miteigentümer und Mitbewohner. Durch die gemeinsamen Diskussionen und Überlegungen wird bereits im Vorfeld der Kontakt zu den zukünftigen Nachbarn intensiviert. Eine kooperative Planung, in der sich alle Beteiligten wieder finden, schafft dann die tragfähige Basis für die kommende Bauphase. Für die

formationen. Sind diese Punkte nicht gegeben, steigt das Risiko der Fluktuation einzelner Mitglieder und damit die Belastung für die Gruppe, da die gesamten Baukosten von der Gemeinschaft vorfinanziert werden müssen. Nicht zuletzt deshalb sollte auf professionelle Begleitung für die Projektorganisation, Finanzierung und rechtliche Fragen zurückgegriffen werden. Architekten und Baubetreuern kommt hier eine Schlüsselrolle zuteil. Sie müssen den Gruppenprozess