

Hausbau mal anders: als Baugemeinschaft

Tübinger Architekt spricht in Aulendorf über Vor- und Nachteile von gemeinschaftlichem Bauen

Von Sybille Glatz

AULENDORF - Spare, spare, Häusle baue. Wohneigentum steht bei den Oberschwaben hoch im Kurs. Die Nachfrage nach Wohnungen ist da, landauf, landab sieht man Mehrfamilienhäuser entstehen. Gebaut werden sie in der Regel von gewerblichen Bauträgern. Bei ihnen hat der künftige Eigentümer nur einen begrenzten Einfluss darauf, wie seine Wohnung später aussehen wird. Wer sein Eigenheim individueller gestalten will, muss selbst ein Häusle bauen. Doch es gibt noch eine dritte Möglichkeit: eine Baugemeinschaft. Bei einer Baugemeinschaft schließen sich mehrere Privatleute zusammen und bauen gemeinsam ein Mehrfamilienhaus. Wie das geht, was es dabei zu beachten gilt und weshalb solche Baugemeinschaften auch für Gemeinden interessant sein können, darüber sprach am Freitagabend der Architekt Matthias Gütschow. Auf Einladung der Stadtratsfraktion des Bündnisses für Umwelt und Soziales (BUS) war er aus Tübingen nach Aulendorf gekommen. Etwa 20 Zuhörer folgten im Privatkinocineclub 5 gespannt seinen Ausführungen. Unter den Besuchern waren einige Aulendorfer Stadträte. Eine Baugemeinschaft ist eine Gruppe von Menschen, die zusammen ein



Architekt Matthias Gütschow zeigt Mehrfamilienhäuser, die in Tübingen von Baugemeinschaften geplant und gebaut wurden.

FOTO: SYBILLE GLATZ

Haus nach ihren eigenen Vorstellungen und Ideen eigenverantwortlich planen, bauen und bewohnen“, erklärt Gütschow. Entsprechend tritt die Baugemeinschaft wie ein Bauherr auf. Sie trifft alle Entscheidungen, sie schließt alle Verträge, sie trägt das Risiko für die Termine, die Qualität – und die Kosten. Hier sieht Gütschow einen entscheidenden Vorteil zu gewerblichen Bauträgern: „Ein gewerblicher Bauträger entwickelt und realisiert ein Gebäude mit

dem Ziel, alle Wohnungen kostendeckend oder mit Gewinn zu verkaufen.“ Anders eine Baugemeinschaft. Sie muss keinen Gewinn erwirtschaften und trägt kein Risiko für den Vertrieb. Gebaut wird, was die Mitglieder möchten und sich leisten können. „Es ist ein kostentransparentes und kostensparendes Bauen. Und ein Weg, auch mit wenig Eigenkapital an Wohneigentum zu kommen“, sagt der Architekt. Und während ein gewerblicher Bauträger vor

allem „Übliches“ baue, gestalten die Mitglieder von Baugemeinschaften ihre Häuser nach ihren eigenen Ideen, Wünschen und Bedürfnissen.

Der Architekt zeigt Beispiele aus Tübingen. Sei es ein Null-Energie-Haus zu bauen, eine ausgefallene Architektur zu realisieren, ein Haus zu bauen, in dem Menschen mit und ohne Behinderung zusammenleben, oder einfach nur mit möglichst wenig Geld zu bauen: Die Häuser sehen ganz unterschiedlich aus, je nachdem, welche Idee und welches Ziel dahintersteht. In Tübingen wurden schon etwa 200 Bauprojekte von Baugemeinschaften realisiert. Die gute Nachricht: „Es gibt dort keine Baugemeinschaft, die ihr Haus nicht fertig gebaut hat“, sagt Gütschow. Diese jahrzehntelange Erfahrung sorgt dafür, dass die rechtliche Seite klar geregelt ist. „Baugemeinschaften sind lange aus den Kinderschuhen raus“, erklärt Gütschow, der etwa 20 Baugemeinschaften als Architekt begleitet hat und selbst in einem Haus wohnt, das er als Teil einer Baugemeinschaft mitgebaut hat.

Zeitlicher Aufwand im Vorfeld ist höher

Neben der Vielfalt und den niedrigeren Kosten gebe es einen weiteren Vorteil, betont Gütschow: „Mitbauende lernen sich während des Pla-

nungs- und Bauprozesses kennen. So wachsen Nachbar- und Hausgemeinschaften bereits vor dem Einzug.“ Doch auch die Nachteile verschweigt er nicht: „Baugemeinschaften bedeuten für die späteren Wohnungseigentümer einen höheren zeitlichen Aufwand. Im Schnitt braucht eine Baugemeinschaft 25 Sitzungen von der ersten Idee bis zur Schlussabrechnung. Aber ich kenne auch eine, die sich 120 Mal getroffen hat, bis der Bau fertig war. Weil alles individuell geplant wird, gibt es nichts Fertiges, das man sich vorher anschauen kann. Das ist für manche auch ein Problem.“

Was in der Universitätsstadt Tübingen funktioniert, lässt sich nicht ohne weiteres auf Aulendorf übertragen. Der Architekt rät der Stadt Aulendorf dazu, klein anzufangen. „Reservieren Sie ein Grundstück für eine Baugemeinschaft, kein Restgrundstück, sondern ein gutes. In dem Moment, in dem das Grundstück da ist, entwickelt sich das.“ Eine Baugemeinschaft könne auch für ältere Menschen attraktiv sein, die nach dem Auszug ihrer Kinder allein oder zu zweit ein großes Haus bewohnen. „Senioren lassen ihr geliebtes Haus mit ihrem schönen Garten eher zurück, wenn sie sich im neuen Haus wiederfinden und es mitgestalten können.“