

## Baugruppenprojekte am Beispiel Freiburg-Vauban

Vortrag auf dem 1. Markttag Wohnen, Oldenburg, 28.11.2006

von Carsten Sperling, Wardenburg

Die Baugruppe oder – genauer – die freie Bauherrengemeinschaft ist **eine** Möglichkeit, um gemeinschaftliches Wohnen zu verwirklichen. Baugruppenmodelle gibt es bislang vor allem in Süddeutschland. „Pionierstädte“ sind Tübingen und Freiburg (Breisgau). Aber auch in anderen – vornehmlich größeren – deutschen Städten wird das selbst bestimmte Bauen für den Eigenbedarf, das mehr als zwei Wohneinheiten umfasst, immer beliebter. Der Begriff „Baugruppe“ bezeichnet demnach einen gemeinschaftlichen Weg zur Verwirklichung eines Wohnobjektes für mehrere Haushalte. Im Gegensatz zum gemeinschaftlichen Wohnen steht hier der **Planungs- und Bauprozess im Mittelpunkt**. Charakteristische Motive für Baugruppenprojekte sind

- Eigentumsbildung,
- Selbstverwirklichung,
- urbane Orientierung (Wohnen in der Stadt),
- Kosteneinsparung (im Vergleich zum Kauf einer „fertigen“ Immobilie),
- Wohnen in einer bewusst ausgewählten Nachbarschaft (gutes Miteinander).

Die Realisierung eines Baugruppenprojektes ist ein **sozialer Prozess**, der auch das Quartiersumfeld prägt und innerhalb dessen der Level des (späteren) gemeinschaftlichen Wohnens frei wählbar ist. Manche Baugruppen sind reine Zweckbündnisse zum rationellen, gemeinsamen „Häuslebau“, andere wollen einen engen Kontakt z.B. durch gemeinschaftliche Aktivitäten und gegenseitige Unterstützung kultivieren. Sie verfolgen dieses Ziel, indem sie gemeinschaftliche Räume und Freiflächen verwirklichen oder ihr Objekt selbst verwalten.

In meinem Vortrag bin ich auf die Vorteile und die **Entwicklungsphasen** eines Baugruppenprojektes (von der Kerngruppe über die Planungs- bzw. Bauherrengemeinschaft bis hin zur Eigentümergemeinschaft) eingegangen. Danach habe ich genauer herausgearbeitet, was die offizielle Stadtplanung tun kann, um die Entstehung und erfolgreiche Umsetzung von Baugruppenprojekten zu unterstützen. Den Abschluss des Vortrages bildete ein Foto-Rundgang durch das Freiburger Quartier Vauban (2000 Wohneinheiten, 50 Baugruppenprojekte).

An dieser Stelle nur zwei kurze Anmerkungen zum Thema Baugruppen und Stadtplanung:

1. Wesentliches Kriterium für erfolgreiche Baugruppenprojekte ist eine **Grundstücksvergabepolitik der öffentlichen Hand**, die den besonderen **Bedürfnissen und Abläufen von Gruppenbauvorhaben** gerecht wird. Anderenfalls drohen den sich zaghaft entwickelnden „Keimen“ gemeinschaftlichen Bauens und Wohnens immer wieder die gleichen Schicksale:

die Gruppen stolpern in eine „Tempofalle“ („kauf oder stirb – jetzt oder nie“) und/oder sie werden im „Zermürbungsspiel“ dahingerafft (fehlende Realisierungsaussichten lassen die Gruppenmitglieder nach und nach abspringen und resignieren).

2. Die Stadtentwicklungspolitik sollte deshalb klare Signale zur „Baugruppen-Ermutigung“ aussenden und **verlässliche Rahmenbedingungen** setzen. Dazu gehören die Reservierung geeigneter Grundstücke für Gruppenbauvorhaben sowie ein transparentes Vermarktungsverfahren inklusive Vergabe von **Grundstücksoptionen** für einen begrenzten Zeitraum. Hierauf fußen auch die Erfolgsrezepte aus Freiburg und Hamburg. In den meisten Fällen wird die „kritische Masse“ einer handlungsfähigen Bauherrengemeinschaft erst dann erreicht, wenn auf ein konkretes Grundstück hin geplant und – unter dieser Vorgabe – die noch freien Gruppenplätze aufgefüllt werden können.

Ohne eine Grundstücksoption im Rücken werden - das zeigen die Erfahrungen – nur die extrem hartnäckigen und mit einem besonderen sozialen „Klebstoff“ ausgestatteten Gruppen erfolgreiche Bau- bzw. Wohnprojekte hervorbringen – unter Inkaufnahme einer Projektentwicklungszeit von bis zu 10 Jahren. Damit würde das Bauen in der Gruppe weiterhin ein kaum wahrnehmbares Nischendasein fristen.

Weitere Informationen – speziell über Freiburg-Vauban – finden Sie als Download auf meiner Webseite [www.carstensperling.de](http://www.carstensperling.de), Rubrik „Weitere Projekte“.

---

Kontakt:

Carsten Sperling, H-Meyer-Str. 23, 26203 Wardenburg, Tel: 0441-570 2448

Literaturhinweise:

Matthias Buchert, Dirk Bunke, Carsten Sperling, Ralf Tiltscher: Bauen, Wohnen, Leben. In: Carsten Sperling (Hrsg.): Nachhaltige Stadtentwicklung beginnt im Quartier. Ein Praxis- und Ideenhandbuch für Stadtplaner, Baugemeinschaften, Bürgerinitiativen. Öko-Institut. Freiburg/Br. 1999 (nur noch auf CD ROM beim Herausgeber erhältlich, siehe [www.carstensperling.de/referenzen.html](http://www.carstensperling.de/referenzen.html)).

Dörte Fuchs, Jutta Orth: Bauen in der Gruppe. Kostengünstig, innovativ, ökologisch. Callwey-Verlag. München 2000.

Hubert Burdinski: Zur Bedeutung gemeinschaftlicher Wohnprojekte für die Bildung sozialer Netzwerke. In: Konrad Maier, Gerd Michelsen (Hrsg.): Nachhaltige Stadtentwicklung. Eine Herausforderung für Umweltkommunikation und Soziale Arbeit. VAS-Verlag. Frankfurt/Main 2003.

Freie und Hansestadt Hamburg: Zusammen bauen lohnt sich. Baugemeinschaften für Familien in Hamburg. Agentur für Baugemeinschaften, Behörde für Stadtentwicklung und Umwelt. Hamburg 2006.

Stadt Freiburg im Breisgau: Leitfaden Bauen in Vauban. Bauverwaltungsamt Freiburg, Geschäftsstelle Vauban. Freiburg/Br. 1999.