

Aus: Faltblatt "Gemeinsam bauen lohnt sich!"

Warum gemeinsam?

1. Kostenvorteile

Baugruppen bauen in der Regel deutlich kostengünstiger. Sie sparen die finanziellen »Risiken und Chancen« des Bauträgers (Vermarktungskosten, Leerstandsrisiko, Gewinnmarge). Eigenleistung ermöglicht weitere Kostenersparnis. Im Vergleich zum Einzel-Bauherrn ergeben sich Kostenvorteile durch gemeinsame Planung, Beschaffung und Beauftragung.

2. Selbstbestimmte Bau- und Wohnqualität

Die Planung erfolgt passgenau und bedarfsgerecht, auf Grundrissgestaltung, Raumgrößen und Ausstattungsmerkmale kann Einfluss genommen werden. Gemeinsam mit dem Architekten können auch ungewöhnliche und innovative Ideen konzipiert werden.

3. Selbstgewählte Nachbarschaft

Beim einzeln erworbenen Wohneigentum kann man nicht darüber mitbestimmen, mit wem man Tür an Tür wohnt. Ganz anders, wenn die Beteiligten sich vorher kennen und gemeinsam planen. Kinder sind meist ein guter Grund für gemeinsame Interessen.

4. Gemeinschaftsvorteile

Baugemeinschaften erlauben die Verwirklichung besonderer Ideen von gemeinschaftlichem Wohnen: Ökologisches Bauen, Mehrgenerationen-Wohnen, Gemeinsam älter werden, Wohnen für Frauen, integratives Wohnen, spezielle Wohn- und Nutzungsmischungen u.a. Doch selbst ohne übergreifende Wohn- und Lebensidee gilt: Ob Sauna, Gästezimmer, Partykeller oder Kinderbetreuung – in Gemeinschaft sind viele Dinge möglich, von denen die Einzelfamilie sonst ausgeschlossen ist.

Gemeinsam bauen: Eine Idee macht Karriere

Wer wünscht sich das nicht: Wohnen in den eigenen vier Wänden, ganz individuell nach den eigenen Bedürfnissen gestaltet, zugleich in einer lebendigen Nachbarschaft, nicht anonym, sondern mit netten Kontakten und gegenseitiger Hilfsbereitschaft, dazu vielleicht sogar mit sinnvollen Gemeinschaftseinrichtungen – und das alles noch zu einem erschwinglichen Preis?

Das klingt wie ein Traum, ein seltenes Zusammentreffen glücklicher Umstände. Aber man kann sein Glück auch selbst in die Hand nehmen: Das Konzept des »Gemeinsamen Bauens« ist – gerade für junge Familien oder für Menschen mit besonderen Wohnideen, aber normalem Geldbeutel – eine interessante Variante, die immer mehr Anhänger findet.

Der bundesweit zu verzeichnende Aufschwung des »Gemeinsamen Bauens« ist wohl kein Zufall: Die Formen von Gemeinschaft wandeln sich, die Normal-Familie ist nicht mehr das alleinige Modell des Zusammenlebens, traditionelle Milieus zerfasern, die Gesellschaft wird älter, das Alter wird bunter, aktiver und selbständiger – es ist der gesellschaftliche Wandel selbst, der die Suche nach neuen Formen des Zusammenlebens und -wohnens antreibt.

Und so finden sich zunehmend mehr Menschen, die die Bedingungen ihres Zusammenlebens nicht dem Zufall überlassen, sondern von Anfang an, bereits in der Planungs- und Bauphase gemeinsam selbst gestalten wollen.

Übrigens: Das trifft sich gut mit den Interessen der Städte – auch aus ihrer Sicht bieten Baugruppen Vorteile: Sie bilden oft die Kristallisationskerne funktionierender Nachbarschaften und sozialen Lebens. Und auf Grund der erschwinglicheren Kosten ermöglichen sie Wohneigentum für Menschen, die davon bislang ausgeschlossen waren oder z.B. in das Umland abwandern mussten.

Was ist das?

Zu einer Baugruppe oder Baugemeinschaft schließen sich Bauwillige zusammen, die **selbstgenutztes Wohneigentum** schaffen und gemeinsam Planung und Bau **aktiv mitgestalten** wollen. Dabei kann es sowohl um Neubau wie auch um Sanierung und Umbau bestehender Gebäude gehen.

Wie geht das?

Typischerweise so: Freunde, Bekannte, Gleichgesinnte schließen sich zu einer losen **Interessengemeinschaft** zusammen. Sie stimmen ihre Vorstellungen vom Bauen und Wohnen aufeinander ab, fragen Fachleute, halten nach geeigneten Grundstücken Ausschau, gewinnen vielleicht noch ein paar Mitstreiter hinzu.

Mit einem Konzept, das bauliche Nutzung und realistische Finanzierung umfasst, bewirbt sich die Gruppe um die **Reservierung** eines konkreten Grundstücks.

Erhält sie den Zuschlag, verfügt sie über einen bestimmten Zeitrahmen, um ihre **Planung** zu konkretisieren. Als Planungsgemeinschaft nimmt die Gruppe eine verbindliche Rechtsform an (z.B. GbR) und beauftragt einen Architekten/Baubetreuer.

Zum Ende der Reservierungsphase ist der Abschluss des **Grundstückskaufvertrages** vorgesehen, dem dann unmittelbar die **Bauausführung** folgen kann. Sind die Gebäude bezogen, kann die Gruppe in unterschiedlicher Form fortbestehen und ihre Idee vom gemeinsamen Wohnen und Leben realisieren.

Aktive Förderung

Die Stadt Münster und die städtische Wohnungsgesellschaft Wohn+Stadtbau unterstützen und fördern aktiv das Konzept des Gemeinsamen Bauens in Baugruppen und Baugemeinschaften. Dazu gehört im einzelnen:

- Es werden Grundstücke angeboten, die für Gruppen mit unterschiedlichen Bedürfnissen geeignet sind.
- Die Grundstücke werden nicht in einem Bieterverfahren, sondern zum Festpreis vergeben.
- Die Grundstücke werden über einen Zeitraum reserviert, den Baugruppen i.d.R. benötigen (6 - 12 Monate).
- Während der Reservierungsphase kann die Hinzuziehung einer mit Stadt und Wohn+Stadtbau abgestimmten professionellen Gruppen- und Planungsbetreuung bezuschusst werden.

Das Verfahren

Sobald die jeweiligen Grundstücke öffentlich angeboten werden, beginnt eine Bewerbungsfrist von sechs Monaten. Innerhalb dieser Frist können sich die Baugruppen bilden und ihr Bewerbungskonzept entwickeln. Die Anforderungen an das Konzept sind im Exposé des jeweiligen Objekts formuliert.

Als beauftragte Koordinatorin steht eine erfahrene Fachfrau (Kontakt s. Rücks.) allen Interessierten für Fragen zum Thema »Gemeinsam bauen« zur Verfügung.

Nach Ablauf der Bewerbungsfrist wird anhand der vorgelegten Konzepte entschieden, Kriterien sind v.a. die Schlüssigkeit von Wohn-/Nutzungskonzept und Finanzierung. In der Folge ist das Grundstück für die Gruppe reserviert.

Wird die Planung innerhalb des Reservierungszeitraums erfolgreich konkretisiert, erfolgt der Grundstücksverkauf, die Gruppe kann mit dem Bau beginnen.