

Baugemeinschaften: Pilotprojekt in Hamburg verkürzt die Wartezeit für Baugemeinschaften

Mit Baugemeinschaften zum Traum der eigenen vier Wände. Ein oft steiniger Weg mit langen Wartezeiten. In einem Pilotprojekt versuchte die Architektin Professor Beata Huke-Schubert neue Wege zu gehen. Holmer Stahncke beschreibt die Situation.



Arnoldstraße Visualisierung Gesamtansicht

Als sich vor drei, vier Jahrzehnten die ersten Baugemeinschaften zusammenfanden, um gemeinsam als Gruppe den Traum vom Wohnen in den eigenen vier Wänden zu verwirklichen, waren solche Unternehmungen noch einfacher als heute – und zugleich komplizierter.

Schwieriger zu verwirklichen waren sie, weil es – anders als heute – weder eine koordinierte Unterstützung von Kommunen und Gemeinden noch keine Strukturen für eine professionelle Baubetreuung gab, und das ganze auch für Architekten noch Neuland war. Das hat sich grundlegend geändert, wie das Beispiel Hamburg zeigt. Die Stadt unterstützt Baugemeinschaften nicht zuletzt durch den Verkauf von Liegenschaftsgrundstücken. Häufig werden sie für ein Jahr anhand gegeben. In dieser Zeit muss das Bebauungskonzept stehen. Institutionen wie die Stadtentwicklungsgesellschaft Stattbau Hamburg (www.stattbau-hamburg.de) stehen Baugemeinschaften dabei beratend zur Seite und übernehmen auch die Baubetreuung. Auch Baugenossenschaften bauen inzwischen individuell für Baugemeinschaften.

Einfacher war es damals, weil es wesentlich mehr alte Wohn- und Gewerbegebäude gab, die umgebaut werden konnten, und in den Städten auch mehr Grundstücke für Neubauten zu finden waren. Der Mangel an geeigneten Grundstücken stellt für viele Baugemeinschaften inzwischen das größte Problem dar. Dazu Stattbau-Hamburg Geschäftsführer Reiner Schendel: „Viele Baugemeinschaften suchen nach einem Grundstück in oder in der Nähe eines der Szenequartiere. Die aber sind knapp und teuer.“ Schendel rät, nicht unnötig Zeit bei der Suche nach einem Objekt in Innenstadtnähe zu vergeuden, sondern sich auch am Stadtrand umzusehen. Er habe schon Fälle erlebt, wo es sieben Jahre

Der Mangel an geeigneten Grundstücken stellt für viele Baugemeinschaften inzwischen das größte Problem dar.



gedauert habe, bis das Haus endlich stand, weil die Baugemeinschaft in dieser Frage zu unflexibel gewesen sei. Das aber ist für die meisten jungen Bauherren, von denen viele Kinder haben, eine zu lange Zeit, findet auch die Architektin Professor Beata Huke-Schubert (www.huke-schubert.de) Sie betreut seit 1989 Baugemeinschaften und weiß, wie schwierig es ist, Gemeinschaften über einen solch langen Zeitraum zusammenzuhalten. Springen Mitglieder ab, müssen mühsam neue gefunden werden. Damit der Hausbau nicht am Faktor Zeit scheitert, hat die Architektin ein zeitsparen-

Arnoldstraße Ansicht Straßenseite

des Verfahren erarbeitet, das nicht nur den Hamburger Senat, sondern auch den Altonaer Spar- und Bauverein (www.altoba.de) überzeugte, der das Projekt als Baubetreuer begleitet. Dazu Huke-Schubert: „Wir besorgen ein Grundstück und bereiten das Projekt als professioneller Bauentwickler bis zur Genehmigungsreife vor. Die Baugemeinschaft steigt erst in das Unternehmen ein, wenn es einen gesicherten Planungsstand gibt.“ Zwar hätte die Baugemeinschaft dann nur noch beschränkte Einflussmöglichkeiten auf den eigentlichen Bau. Dafür böte ihnen dieses Verfahren aber einen überschaubaren Planungszeitraum. Für Baugemeinschaften, die unter einer politisch-gesellschaftlichen Zielsetzung wie „autofreies Wohnen“ oder ähnliches bauen wollen, ist dieses Verfahren kaum geeignet, wohl aber für die vielen jungen Baugemeinschaften, denen es in erster Linie um bezahlbaren Wohnraum in der Stadt nach eigenen Vorstellungen geht.

Für dieses Pilotprojekt hat die Stadt Hamburg ein Grundstück in der Arnoldstraße im akademisch geprägten Szenestadtviertel Ottensen im Bezirk Altona zur Verfügung gestellt. Bedingung war, dass hier Eigentumswohnungen entstehen sollten. Beata Huke-Schubert plante drei Baukörper mit 32 Wohnungen. Damit diese gebaut werden können, musste aber zunächst einmal ein siebenstöckiger Hochbunker abgerissen werden. Mit dieser Aufgabe wäre eine Baugemeinschaft alleine überfordert gewesen. Dazu Beata Huke-Schubert: „Wir hatten das Grundstück ohne Planungsrecht bekommen. Wir mussten das Baurecht umsetzen und, was sich als äußerst schwierig erwies, eine Abrissgenehmigung für den Hochbunker bekommen.“ Doch damit begannen die Probleme erst, denn in der Nachbarschaft regte sich massiver Widerstand gegen den lauten und schmutzverursachenden Abriss. Auch wurde kritisiert, dass hier keine „bezahlbaren Mietwohnungen“ gebaut würden. Das Schlagwort von der weiteren Gentrifizierung des Viertels machte die Runde. Zielscheibe dieser Proteste war der Altonaer Spar- und Bauverein, der die wirtschaftliche Baubetreuung übernommen hatte und von vielen irrtümlich als Bauherr betrachtet wurde. Die Genossenschaft hatte, als die diese Aufgabe übernahm, eine Chance gesehen, ihren Mitgliedern die Möglichkeit zu eröffnen, in ihrem Stadtteil eine günstige Eigentumswohnung zu erwerben. Und so wurden unter den Mitgliedern der Baugenossenschaft, aber auch über diesen Kreis hinaus, Interessenten für eine Baugemeinschaft gesucht. Gut 100 Interessenten fanden sich bei den ersten Treffen ein, aus der sich dann die Baugemeinschaft herausbildete. Sie fungierte fortan als Bauherrin. „Die Mitglieder konnten sich bei den regelmäßigen Planungstreffen darauf konzentrieren, wie ihre Wohnungen gestaltet werden sollten und wie der finanzielle Rahmen gesteckt werden sollte“, erklärt Huke-Schubert. Die Architektin hat sich bereits ein weiteres Grundstück in Hamburg gesichert, das sie ebenfalls für eine Baugemeinschaft vorbereiten will.

Für das Pilotprojekt ein Grundstück von der Stadt

Holmer Stahncke