

Baugruppen im ländlichen Raum: Insel im Dorf oder Impulsgeber der Quartiersentwicklung?

Ein Vortrag von Victoria Boy, Rahel Nicolaus und Marieke Petersen

im Modul Praxis der Wohn- und Quartiersentwicklung

Betreuung durch Prof. Dr. Marcus Menzl (TH Lübeck), Tobias Balzer und Gerhard Petermann (IB.SH)

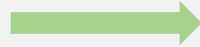
Inhalte

1. Das Konzept Baugruppe
2. Die Baugruppe – ein Konzept für den ländlichen Raum?
3. Innovationen
4. Fazit

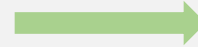
Das Konzept Baugruppe



Mind. 3
Haushalte



Gemeinsamer Grundstücks-
und/oder Bestandserwerb



Kostensparnis



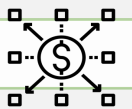
Demokratische Entscheidungen



Gute Nachbarschaft

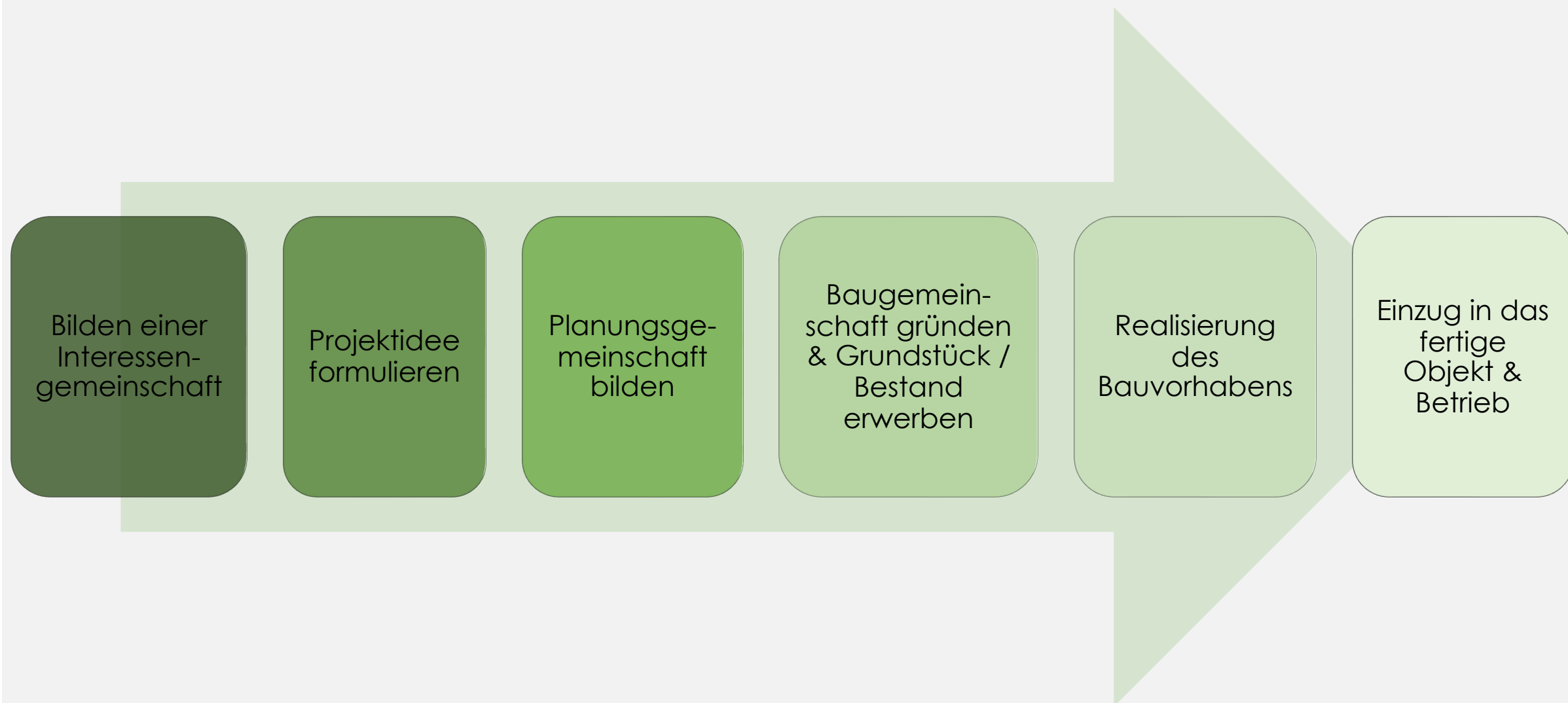


Kostenaufteilung



Eigentums-, Miet- und genossenschaftliche Projekte möglich

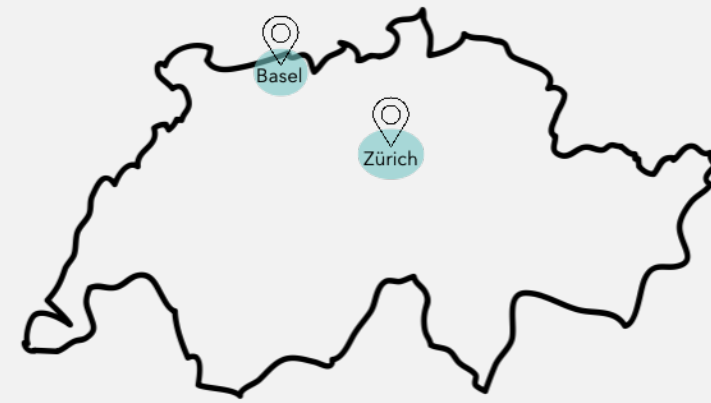
Das Konzept Baugruppe - Ablauf



Verbreitung



Deutschland



Schweiz





Abb. 1: Stadtteil der Baugruppen: Vauban in Freiburg
(Foto: Architektur Erlebnis)



Abb. 4: En Familie in Tübingen
(Foto: Sofia Landenberger
Projektsteuerung)



Abb. 5: Mehrfamilienhaus
Prisma in Tübingen
(Foto: Beton.org)



Abb. 6: Lysbüchel Süd in Basel
(Foto: Esch Sintzel Architekten)

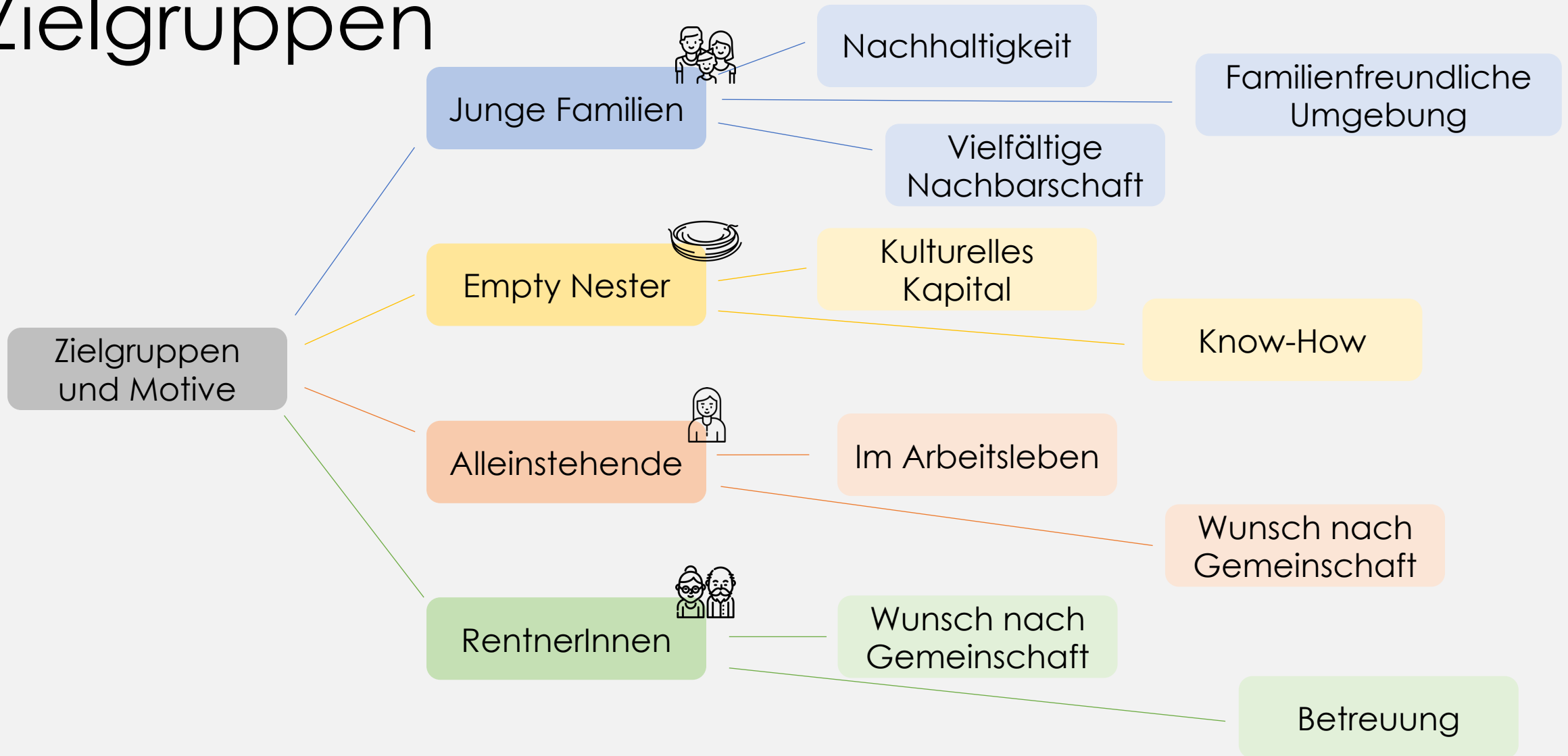


Abb. 2: Das Zollhaus in Zürich
(Foto: Genossenschaft Kalkbreite)



Abb. 3: Das Zollhaus in
Zürich
(Foto: An und Pfirsich)

Zielgruppen



Die Baugruppe – ein Konzept für den ländlichen Raum?



Abb. 7: Mehrgenerationenhaus, Penzberg (Bayern) (Foto: T. Schmid).

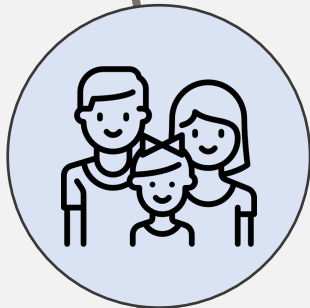


Abb. 8: Wohnen für Jung und Alt im ländlichen Raum, Störmede (NRW), (Foto: Kulturring Störmede e.V.).

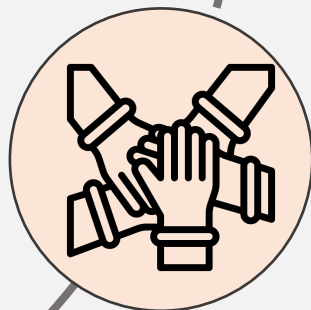
Zielgruppen



Mehrgenerationenwohnen innerhalb
von Familien



Junge Familien mit Wunsch nach
Eigenheim



Alleinstehende Personen mit Wunsch
nach Gesellschaft

Mehrwerte für Baugruppen

Mehrfachnutzung

Kostenersparnis

Geringere Grundstücks- und Baukosten pro Mitglied



Abb. 9: Gemeinschaftlich genutzte Terrasse (Foto:BB SR).

Umweltschonende Bauweise

langfristig kostengünstiges und energieeffizientes Wohnen

Persönliche Einflussnahme

Planung und Bauqualität, Individuelle Wohnkonzepte



Abb. 10: Mehrfamilienhaus in Holzbauweise (Foto: nonconform).

Individuelle Hausgemeinschaft

Gemeinsame Entscheidungen über Art des Zusammenlebens

Und für das Dorfleben?

- **Mehrfachnutzung:**
Einbindung von Kita, Cafés und öffentlichen Räumen im Erdgeschoss
- **Flächensparend:**
Gemeinschaftlich genutzte Flächen
- **Gemeinnützigkeit:**
Baugemeinschaft als „Player“ im Quartier
- **Breiteres Bauherren-Spektrum:**
persönliches Interesse statt Profitgedanke



Abb. 11: Gemeinschaftsbereich einer Baugemeinschaft.



Abb. 12: Offene Erdgeschossnutzung, (Foto: A. Alberts).

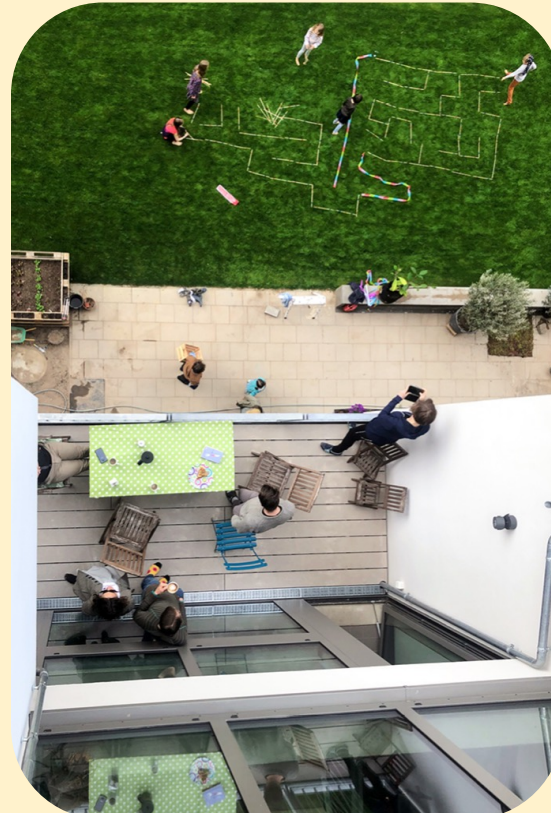


Abb. 14: Gemeinschaftsterrasse in Leipzig, (Foto: E. Mathias/ OurHouse EG).



Abb. 13: Erdgeschossnutzung durch Kita, (Foto: Stadtansierungsamt Tübingen).



Abb. 15: Erster Spatenstich durch Baugruppe in Tübingen (Foto: U. Metz).

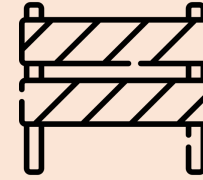
Herausforderungen



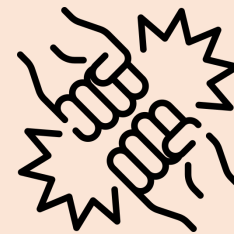
Fehlende passende Grundstücke



Bauherrenrisiko



Homogene Zielgruppe



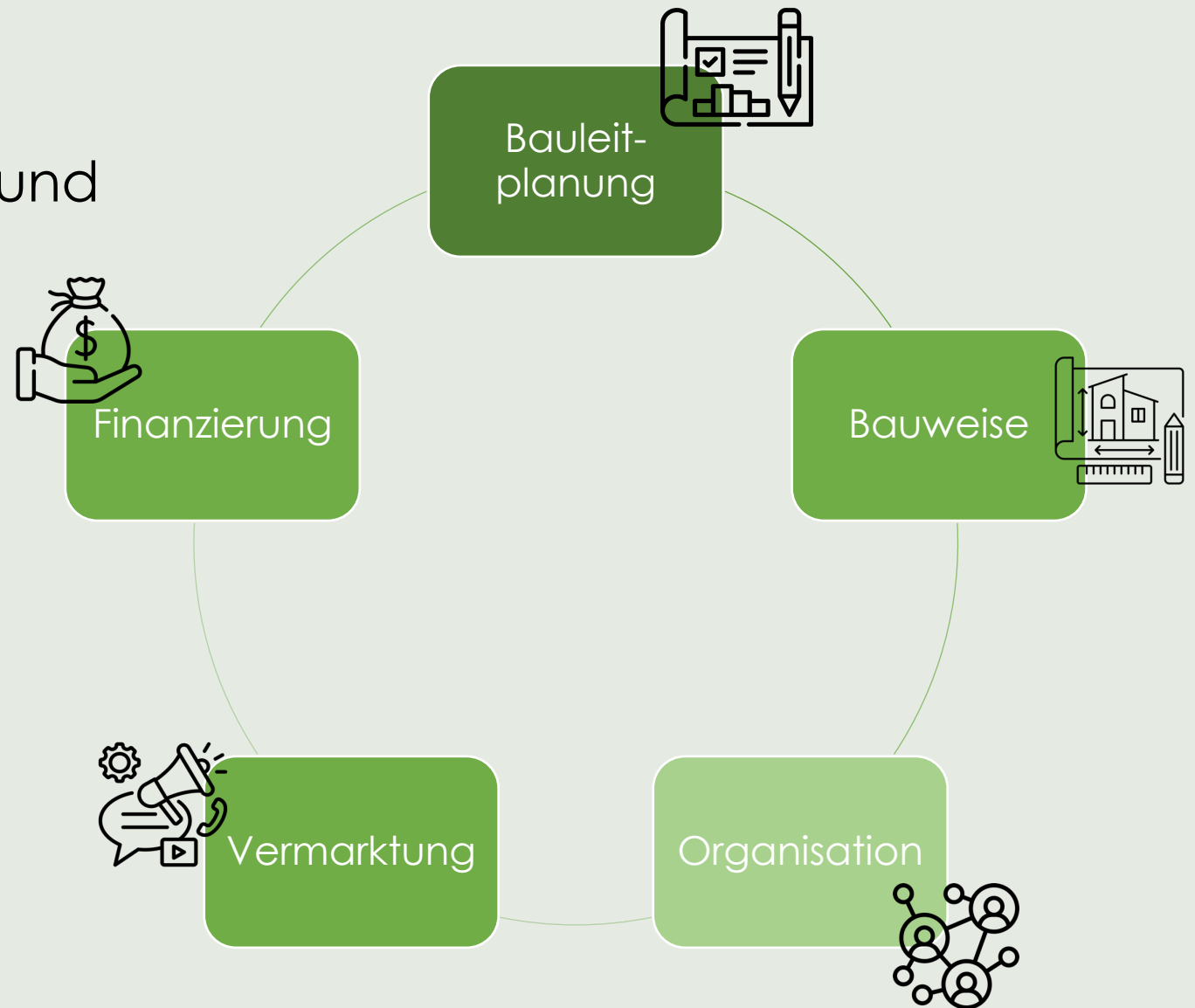
Konfliktpotentiale und Kompromissbereitschaft



Hoher Zeitaufwand

Innovationen

Strategien für die Umsetzung und Förderung von Baugruppen



Innovationen

In der Bauleitplanung (Bebauungsplan)



- Ausweisung größengeeigneter Grundstücke für Baugruppen
- Geschosswohnungsbau im Rahmen der Handlungsspielräume ermöglichen

In der Bauweise



- Offene bauliche Strukturen mit Nutzungsmischung

Innovationen

In der Vermarktung



- Marketingstrategie und Imageaufwertung
- Verbreitung und Anbieten des Konzepts Baugruppe
- Entwicklung eines Leitfadens zur Vereinfachung der Planung und Umsetzung

In der Finanzierung



- Aufstellung von Förderprogrammen
- Prämierung

Innovationen



In der Organisation

- Dachgenossenschaften/- verbände vereinfachen den Prozess
- Online-Kontaktbörse

Weitere Strategien

- Modell für mehr Inklusion
- Baugruppen bei Grundstücksvergabe bevorzugen
- Sinneswandel:
Baugruppen gehen verstärkter in Bestandsbau

Allengerechtes Wohnen

Geseke, Paderborn

- **Reaktivierung einer zentralen Brachfläche**
Restaurierung des historischen Haupthauses mit Erweiterung um zwei Gebäude
- **Generationsübergreifend**
Zusammenleben jüngerer und älterer Menschen
- **Bedarfoptimiertes Wohnen**
15 barrierefreie Wohnungen, 12er-SeniorInnen-WG mit 24-Stunden-Betreuung
- **Mehrwert**
Zukunftsfähiges Modell für ein lebenslanges und selbstbestimmtes Leben mit Möglichkeit zur Teilhabe am gesellschaftlichen Dorfleben



Abb. 16: Historisches, brachfallendes Backsteinhaupthaus. (Foto: Kulturring Störmede e.V.).



Abb. 17: Nutzungsoptimiertes Nebengebäude. (Foto: Kulturring Störmede e.V.).



Abb. 18: Wohnen für Jung und Alt im ländlichen Raum, Störmede (NRW), (Foto: Kulturring Störmede e.V.).

Fazit

Marketing

Fördermittel
für Baugruppen und nachhaltige
Bauweise

Eigentumsbildung
für Menschen mit beschränktem
Kapital möglich

Chance
für ältere Menschen gemeinschaftlich zu
wohnen

Quellenverzeichnis

- Bundesverband Baugemeinschaften e.V.: Was ist eine Baugemeinschaft?, o.J., [Baugemeinschaft \(bv-baugemeinschaften.de\)](https://www.baugemeinschaften.de) (Abrufdatum 09. Juni 2023). Kleilein, Doris/ Ballhausen, Nils: "Auf dem Weg zur Stadtbaugruppe", in: Bauwelt, 2008, 39-40.08., S. 18-21.
- Das Haus: Baugruppen: "Wohneigentum als Gemeinschaftsprojekt", 2022, [Baugruppen: Wohneigentum als Gemeinschaftsprojekt \(haus.de\)](https://www.haus.de) (Abrufdatum 09. Juni 2023).
- Jekel, G. (Landeshauptstadt Potsdam): Was können Kommunen tun, um gemeinschaftliches Wohnen zu unterstützen? Vortragsfolien, Potsdam 2014.
- Kulturring Störmede e.V.: "Allengerechtes Wohnen – das neue Wohnen für Jung und Alt im ländlichen Raum", o.J. <https://www.kulturring-stoermede.de/allengerechtes-wohnen> (Abrufdatum 15.06.2023).
- Schwäbisch Hall: Baugemeinschaft: Günstiger Bauen, o.J., Baugemeinschaft – Bausparkasse Schwäbisch Hall ([schwaebisch-hall.de](https://www.schwaebisch-hall.de)) (Abrufdatum 09. Juni 2023).
- Stiftung Bethel: Planungswerkstatt "Wohnen-selbstbestimmt!". Dokumentation, Dortmund 2018.

Abbildungsverzeichnis

- **Abb. 1:** „Stadtteil der Baugruppen: Vauban in Freiburg“ in: Architektur-Erlebnis: Freiburg, Quartier Vauban, 2021. <https://scritti.files.wordpress.com/2021/07/01-freiburg-vauban-architektur.jpg> (Abrufdatum 10. Juni 2023)
- **Abb. 2:** Genossenschaft Kalkbreite: „Das Zollhaus in Zürich“ in <https://www.flex-zollhaus.ch/flex-zollhaus/> (Abrufdatum 10. Juni 2023)
- **Abb. 3:** An und Pfirsich: „Das Zollhaus in Zürich“ in <https://pfirsi.ch/vermietung-theater-im-zollhaus/> (Abrufdatum 10. Juni 2023)
- **Abb. 4:** Lucia Landenberger Projektsteuerung: „En Familie in Tübingen“ in <https://www.lucia-landenberger.de/projekte/baugemeinschaft-en-familie/> (Abrufdatum 10. Juni 2023)
- **Abb. 5:** „Mehrfamilienhaus „Prisma“ in Tübingen“ in: Beton.org, <https://www.beton.org/betonbau/architektur/objektdatenbank/objekt-details/mehrfamilienhaus-prisma-in-tuebingen/> (Abrufdatum 10. Juni 2023)
- **Abb. 6:** Esch Sintzel Architekten: „Lysbüchel Süd in Basel“ in <https://www.eschsintzel.ch/de/auswahl/projekte/lysbuechel-sued/?cat=built> (Abrufdatum 10. Juni 2023)
- **Abb. 7:** T. Schmid: "Mehrgenerationenhaus", in: DAB, *Genossenschaften und Baugruppen: gemeinschaftlich Wohnen*, 2022, <https://www.dabonline.de/2022/08/02/genossenschaften-baugruppen-gemeinschaftlich-wohnen-mehrgenerationenhaus/#a95004> (Abrufdatum 8. Juni 2023).
- **Abb. 8 u. 18:** Kulturring Störmede e.V.: "Allengerechtes Wohnen, Wohnen für Jung und Alt im ländlichen Raum", Allengerechtes Wohnen, kulturring-stoermede.de (Abrufdatum 8. Juni 2023).
- **Abb. 9:** BBSR: "Gemeinschaftlich genutzte Terrasse", in: BBSR, *Familien in gemeinschaftlichen Wohnformen*, 2021, fagewo_abschlussbericht.pdf (urbi-et.de) (Abrufdatum 8. Juni 2023).
- **Abb. 10:** nonconform, Gemeinschaft B.R.O.T. (K. Hörbst): "Mehrfamilienhaus in Holzbauweise", in: Wohnen in Gemeinschaft, Baugruppenprojekt B.R.O.T., 2019, [NCF Presse BROT-Pressbaum-Broschuere.pdf \(nonconform.io\)](#) (Abrufdatum 8. Juni 2023).
- **Abb. 11:** G. Kuhn/ T. Harlander: "Gemeinschaftsbereich einer Baugemeinschaft", in: Baugemeinschaften im Südwesten Deutschlands, 2010, [Baugemeinschaften im Südwesten Deutschlands | Urbi-et](#) (Abrufdatum 8. Juni 2023).
- **Abb. 12:** A. Alberts "Offene Erdgeschossnutzung", in: DAB, *Genossenschaften und Baugruppen: gemeinschaftlich Wohnen*, 2022, <https://www.dabonline.de/2022/08/02/genossenschaften-baugruppen-gemeinschaftlich-wohnen-mehrgenerationenhaus/#a95004> (Abrufdatum 8. Juni 2023).
- **Abb. 13:** StadtSanierungsamt Tübingen: "Erdgeschossnutzung durch Kita", in: Architektenkammer Baden-Württemberg, *Baugemeinschaften in Tübingen*, 2007, stadt_tuebingen.pdf (baugemeinschaft.net) (Abrufdatum 8. Juni 2023).
- **Abb. 14:** E. Mathias/ OurHouse EG: "Gemeinschaftsterrasse im OurHouse Leipzig", in: DAB, *Genossenschaften und Baugruppen: gemeinschaftlich Wohnen*, 2022, <https://www.dabonline.de/2022/08/02/genossenschaften-baugruppen-gemeinschaftlich-wohnen-mehrgenerationenhaus/#a95004> (Abrufdatum 8. Juni 2023).
- **Abb. 15:** U. Metz: "Erster Spatenstich durch Baugruppe", in: Architektenkammer Baden-Württemberg, *Baugemeinschaften in Tübingen*, 2007, stadt_tuebingen.pdf (baugemeinschaft.net) (Abrufdatum 8. Juni 2023).
- **Abb. 16:** Kulturring Störmede e.V.: "Historisches, brachfallendes Backsteinhaupthaus.", Allengerechtes Wohnen, kulturring-stoermede.de (Abrufdatum 15. Juni 2023).
- **Abb. 17:** Kulturring Störmede e.V.: Nutzungsoptimiertes Nebengebäude", Allengerechtes Wohnen, kulturring-stoermede.de (Abrufdatum 15. Juni 2023).