

# BAUHERRENGRUPPEN

Gemeinsam Planen und Bauen

Auf der Suche nach einer geeigneten Immobilie finden Bauwillige häufig nicht das, was ihren Vorstellungen entspricht.

Private Bauherren mit gemeinsamen Zielen schließen sich deshalb als Bauherrengruppe zusammen.

Planung und bauliche Durchführung werden gemeinsam organisiert und betrieben.

Diese besondere Form des Planens und Bauens ist in manchen Regionen bereits ein fester Bestandteil des Wohnungsbaus.

Die Vorteile einer privaten Baugruppe bestehen nicht nur aus größtmöglicher Individualität, einem guten Wohnkonzept oder einer angenehmen Nachbarschaft.

Möglich sind auch Kosteneinsparungen, z. B. durch gemeinsame Beauftragung der Baufirmen oder durch gemeinsame Haustechnikzentralen.

Vertriebskosten oder kalkulatorischer Gewinn fallen nicht an und können investiert werden.

Nicht immer stehen die organisatorischen und finanziellen Aspekten im Vordergrund.

Die Projekte werden mit besonderen Vorstellungen über und Anforderungen an das Wohnen entwickelt.

Beispiele: Wohnen mit Kindern, Integration von Randgruppen, Wohnen und Arbeiten.

---

Die vielfältigen Wohnformen wirken häufig unkonventionell. Es geht aber eigentlich um eine gelungene Anpassung an sich ändernden Lebensbedingungen.

# Was kennzeichnet Bauherrengruppen weiterhin aus?

Selbstverwaltung

Bestimmte Rechtsformen

Vernetzung

Energetische Aspekte des Wohnens

Gemeinwesen (-arbeit)

Interesse am Quartier, an der Nachbarschaft

Einflussnahme auf öffentliche Planungsvorhaben

---

Zum Selbstverständnis der Gruppen gehört auch die Bereitschaft zur Offenheit. Schließlich werden Veränderungen jederzeit erwartet.

Den vielen Bauherrengruppen stehen spezialisierte, kompetente Dienstleister als Partner zur Seite.

Bauherrenagenturen  
Anlaufstellen bei den Kommunen  
Architekten  
Finanzierungsberater

„Generalübernehmer“ wie z.B. Stattbau Hamburg als „Alternativer Sanierungsträger“

Beratungs- und Informationsnetzwerke wie z.B. der Wohnbund e.V. mit seinen lokalen Büros.

Die Geschichte der Wohnprojekte ist auch eine gewisse Professionalisierungskultur. Das notwendige Fachwissen entstand häufig erst innerhalb der Projekte.



Auf der Suche nach geeigneten Räumlichkeiten besichtigt eine Gruppe leerstehende Gewerbeflächen



Die Kriterien für ein Projekt sind weit gefasst. Geeignet ist, was sich unterschiedlich nutzen lässt und anpassbar bleibt.



Bauherrengruppen suchen geeignete Grundstücke zum Bauen oder Objekte im Bestand.

Vieles ist geeignet:

Baulücken, Neubaugebiete, Konversionsflächen, Gewerbeliegenschaften, Erbpachtgrundstücke ....

Es gibt eine Vielzahl an Beispielen für realisierte Projekte, zu finden in den Großstädten wie Hamburg oder München. Eine weitere Hochburg ist die Region um Freiburg und Tübingen.

Bauherrengruppen sind aber nicht nur städtisch orientiert. Der bayerische Wohnprojekteatlas verzeichnet viele Beispiele im ländlichen Raum.



# Tübingen

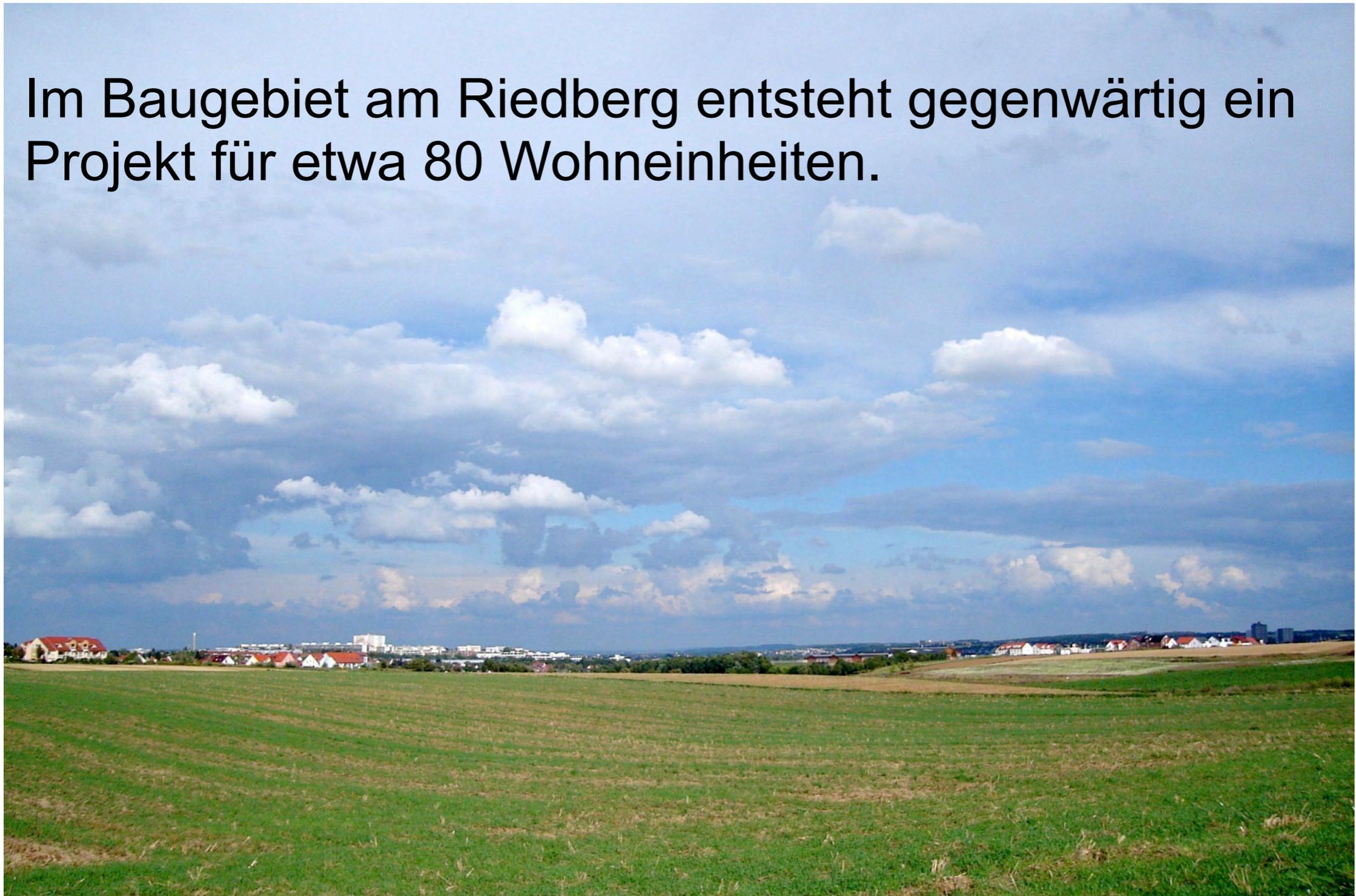


# Hamburg

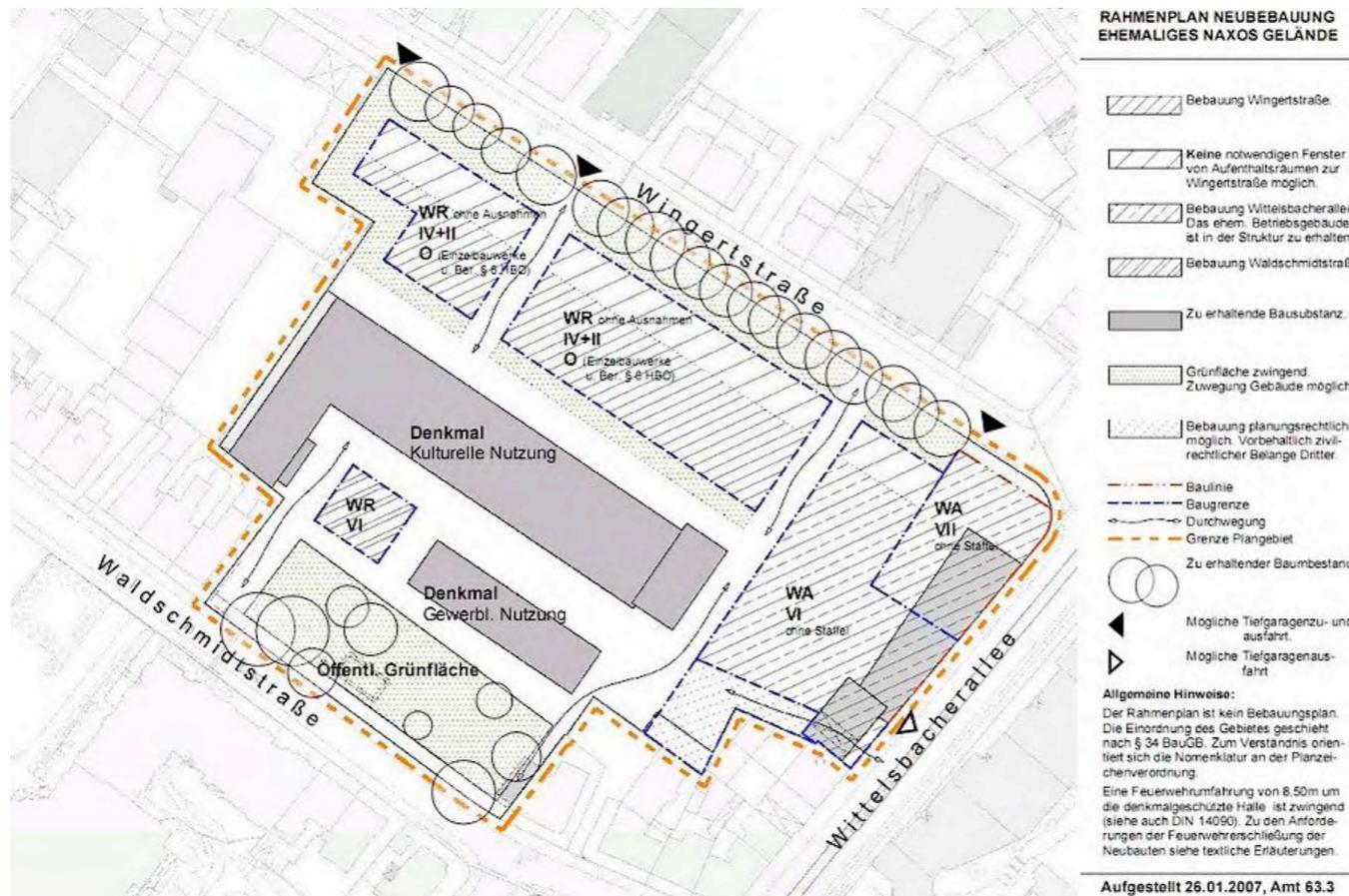


Frankfurt a.M.

Im Baugebiet am Riedberg entsteht gegenwärtig ein Projekt für etwa 80 Wohneinheiten.



Auf dem ehemaligen Naxosgelände in Frankfurt-Bornheim sollen ca. 7.000 BGF durch genossenschaftlich organisierte Baugruppen realisiert werden .





# bauherrengruppen praxisbeispiele

frankfurter familien preungesheim, bauherrengruppen riedberg

spektrum von kleingenossenschaft bis lockerer zusammenschluss von einzelbauherren

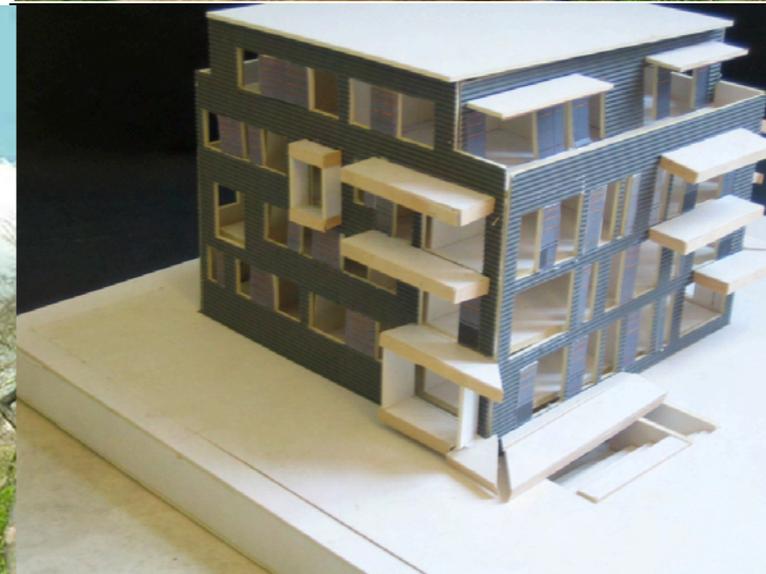
bewohner gründen projektgruppe innerhalb der  
(neuen) dachgenossenschaft fundament eg

programmierstellung durch projektgruppe

beschränkter, 2-stufiger wettbewerb

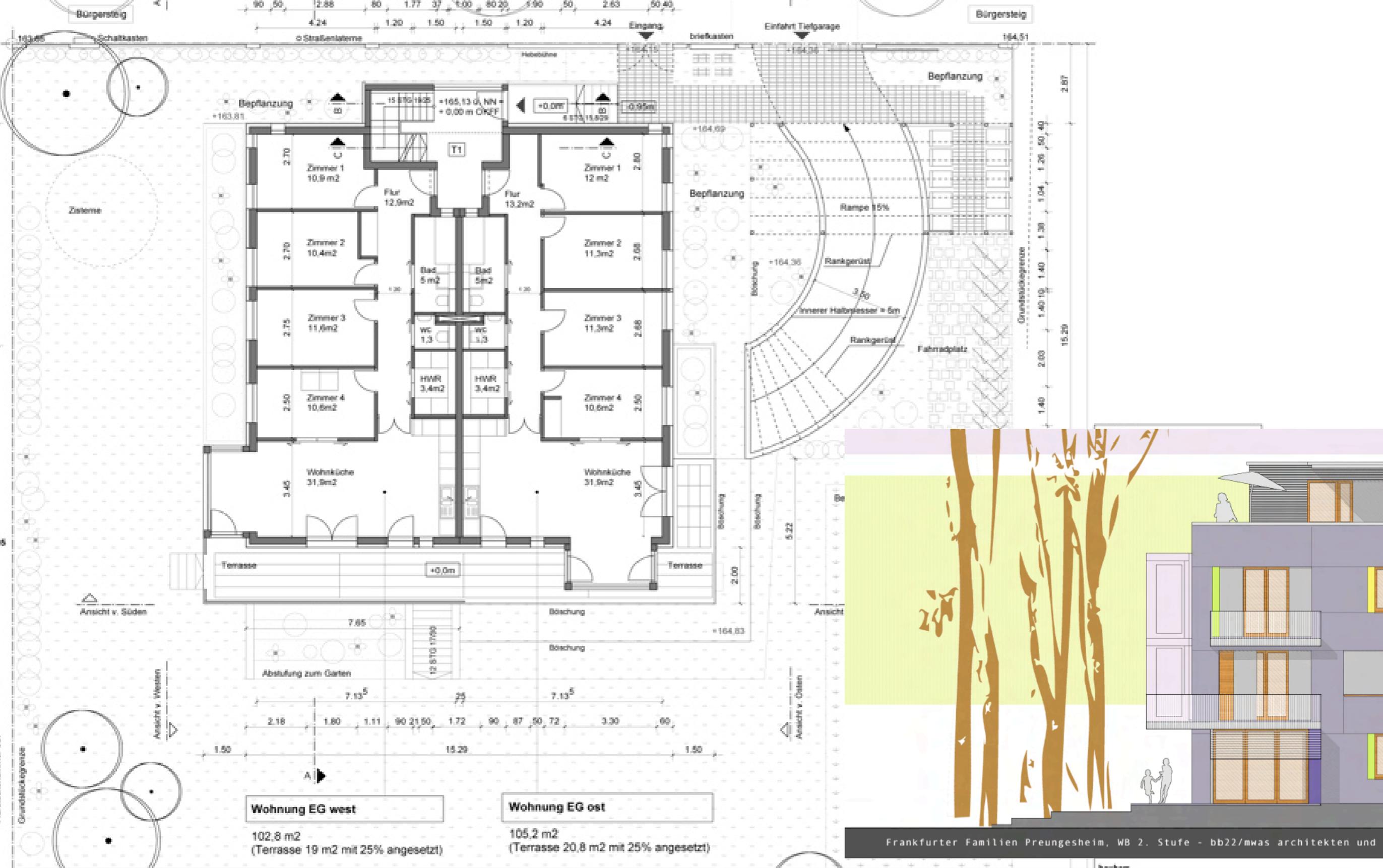
bauteam aus vorstand fundament, vertretern  
der projektgruppe und architekten

sehr gut organisierte Projektgruppe

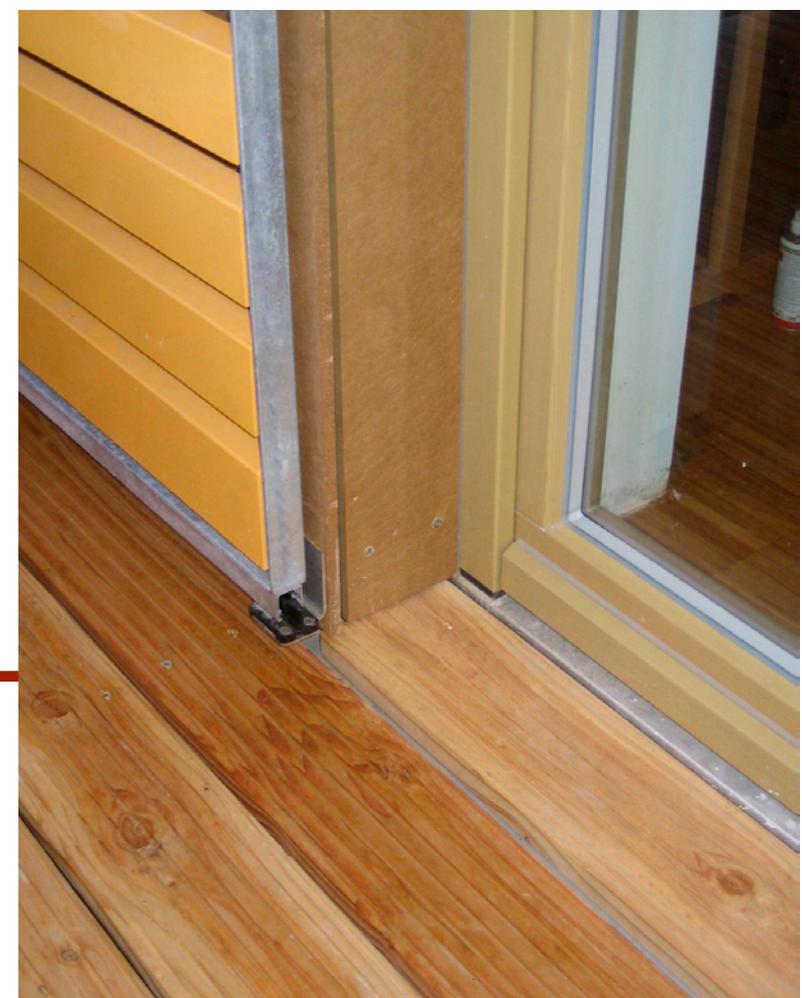


aufwändige planungs- und darstellungstechniken  
zur ermöglichung von mitbestimmung

frankfurter familien: organisation, verfahren, akteure



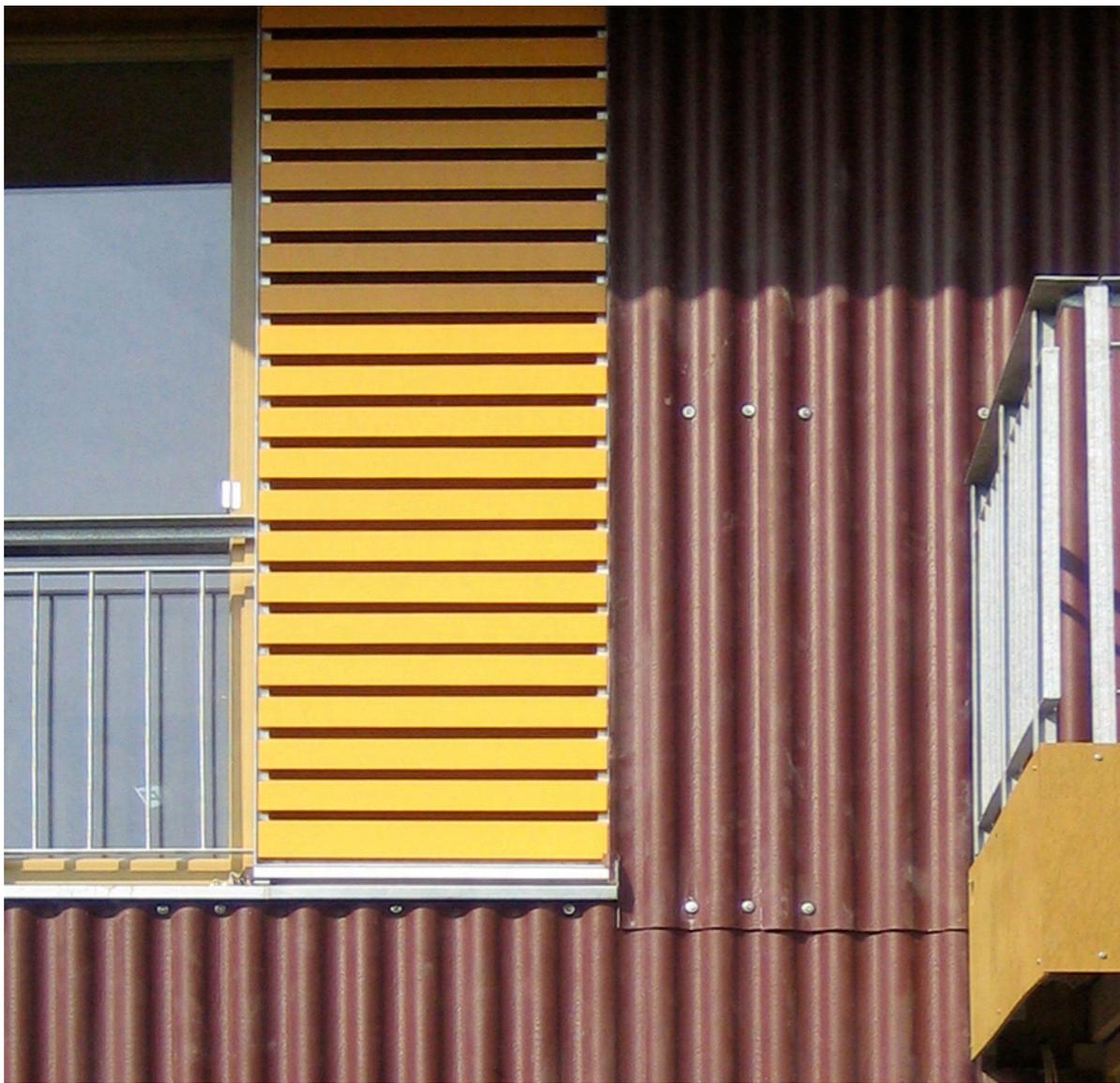
frankfurter familien preungesheim: konzept und architektur 1:  
 vollkommene innere flexibilität, wohnküchenwohnungen, ein zimmer mehr als "normal"  
 installationskern, bad mit "tageslicht", hauswirtschaftsraum  
 fassaden mit großen öffnungen, riesigen balkons sowie wohn-erkern



frankfurter familien preungesheim: konzept und architektur 2:  
maximaler freiraumbezug  
äußere gestaltung spiegelt besonderheiten des inneren konzeptes



frankfurter familien preungesheim: konzept und architektur 3:  
gemeinschaftliche flächen: gemeinschaftsraum mit ausgang in den garten,  
aufenthaltsflächen im treppenhaus, gemeinschaftliche gartengestaltung und -  
nutzung



frankfurter familien preungesheim: konzept und architektur 4:  
konzeptfassade aus wunsch besonderer gestaltung, aus erfordernissen  
wärmedämmung und sonnenschutz, sowie aus wirtschaftlichen optimierungen  
wohnerker als besonderer punkt der wohnung

- wärmedämmung ca. 22 cm: vorsatzschale vor massivwand u. vorgefertigter holzrahmenbau,
- kfw-40-standard, wärmeversorgung mit kraft-wärme-kopplung (fernwärme nrm),
- kontrollierte be- und entlüftung mit wärmerückgewinnung,
- kleinkläranlage mit grauwasserversorgung,
- zisterne für gartenwasser



frankfurter familien preungesheim: konzept und architektur 5



frankfurter familien preungesheim: resumee:

sinnvolles und erfolgreiches entwicklungsmodell, gebäude hat etwas zu viel gewollt,  
überraschend gute wirtschaftlichkeit, eigenleistung ab trittschalldämmung bringt  
bewohner an ihre grenzen

wohnbund/bb22

krise im immobilienmarkt,  
schlechter ruf des riedberg,  
wunsch nach vielfalt und qualität  
des öffentlichen raums veranlasst  
stadt frankfurt zu alternativen  
entwicklungsmodellen

beschluss: experiment mit  
baugruppen auf gesamtem  
quartier, allerdings in schlecht  
vermarktbarer randlage

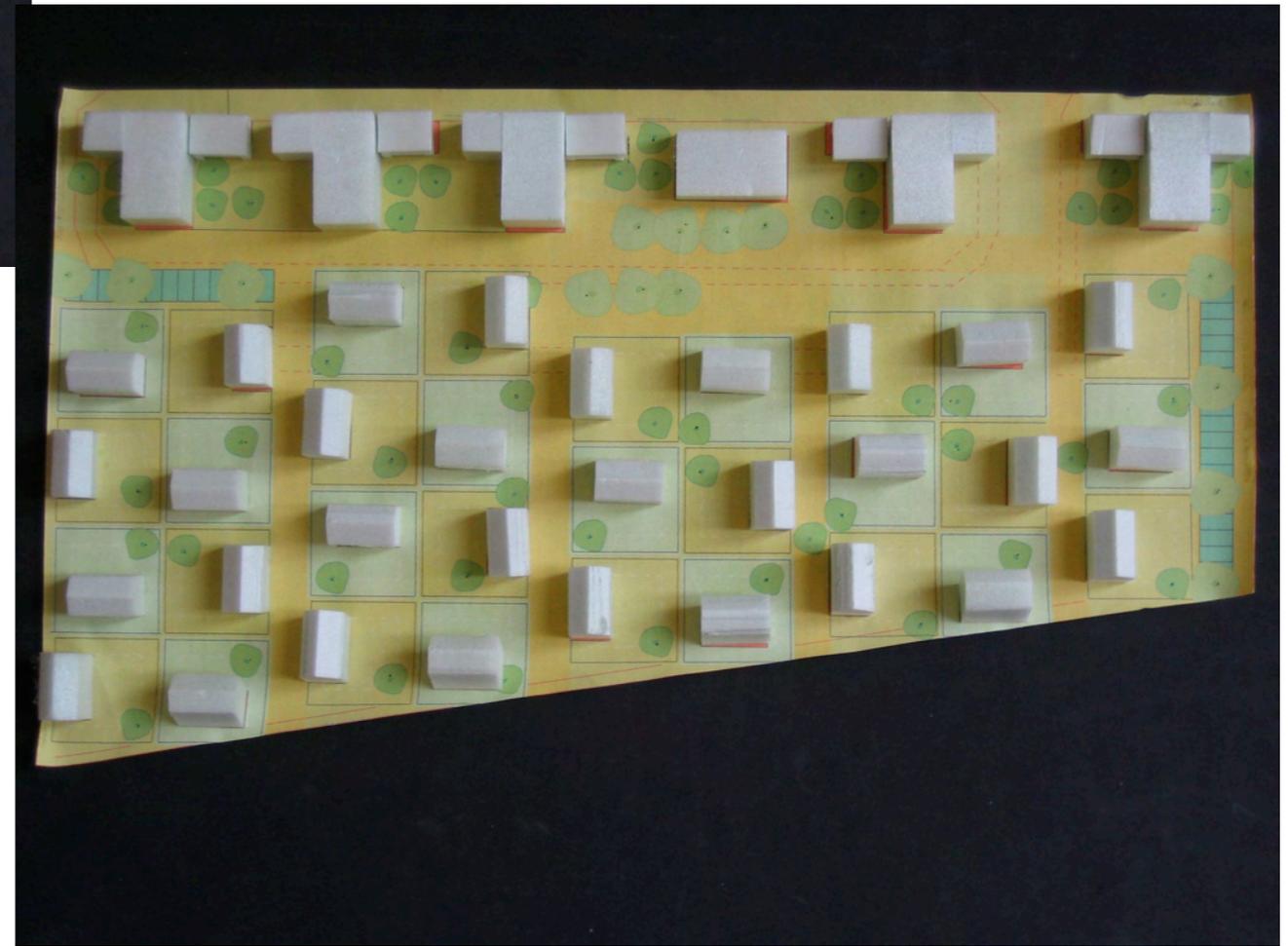
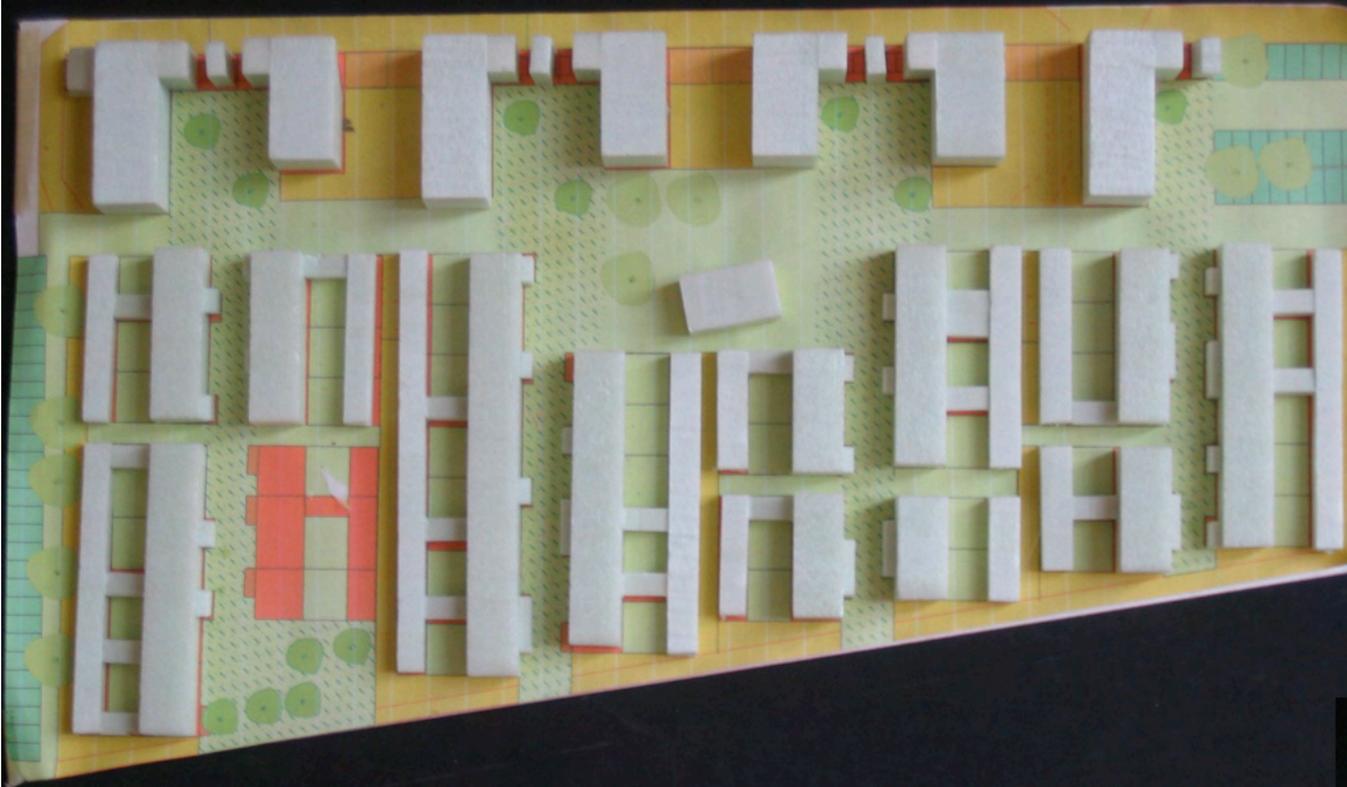
beschränkter wettbewerb, auswahl  
von 4 büros, gemeinsame  
erarbeitung eines städtebaulichen  
konzeptes für ein  
zusammenhängendes quartier,  
das in der lage ist, pionierarbeit zu  
leisten.

intensive vorleistung seitens stadt/  
hessenagentur und v.a.  
architekten bis zur "marktreife"



---

bauherrengruppen altkönigblick, riedberg: organisation, verfahren, akteure 1



bauherrengruppen altkönigblick, riedberg: exkurs:

extrem-varianten: welcher städtebau für bauherrengruppen in dieser lage?



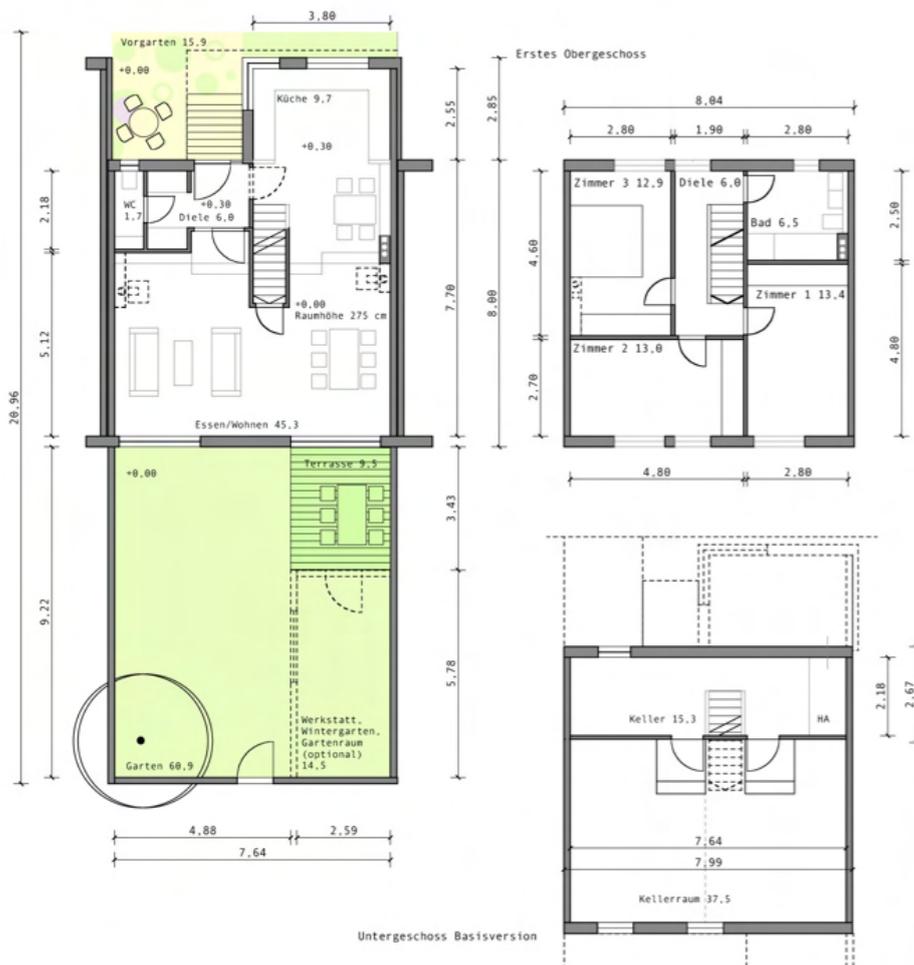
bauherrengruppen altkönigblick, riedberg: organisation, verfahren, akteure 2:  
"bauherrenfindungscontainer", teilnahme an immobilienmesse, mühsames schaffen  
von vertrauen und entwickeln von bauherrenkompetenzen, spatenstich  
selbstkritik: zu viele entscheidungen können gruppe beschädigen



**bauherrengruppen altkönigblick, riedberg: konzept und architektur baufeld c, 1:**  
wohutraube mit gemeinsamem wohnweg, kleinem plätzchen, häusern mit prominenten küchen,  
gartenhöfe und dachterrassen für hohe privatheit als ausgleich für gemeinschaftliche vorderseite,  
plan für "mehrgenerationenwohnen" entlang altenhöfer allee



Haus C9



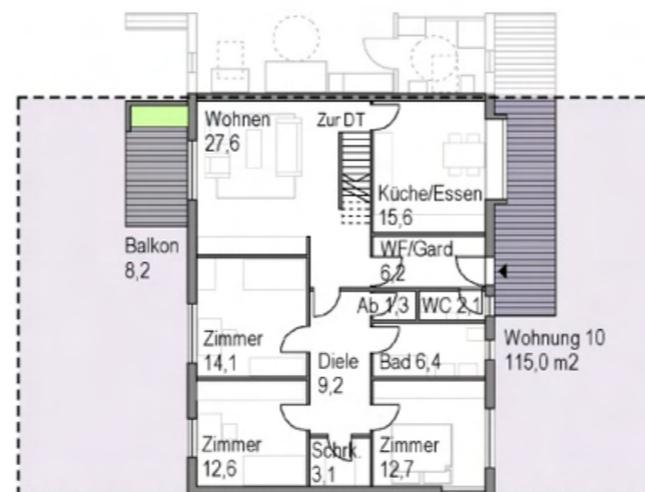
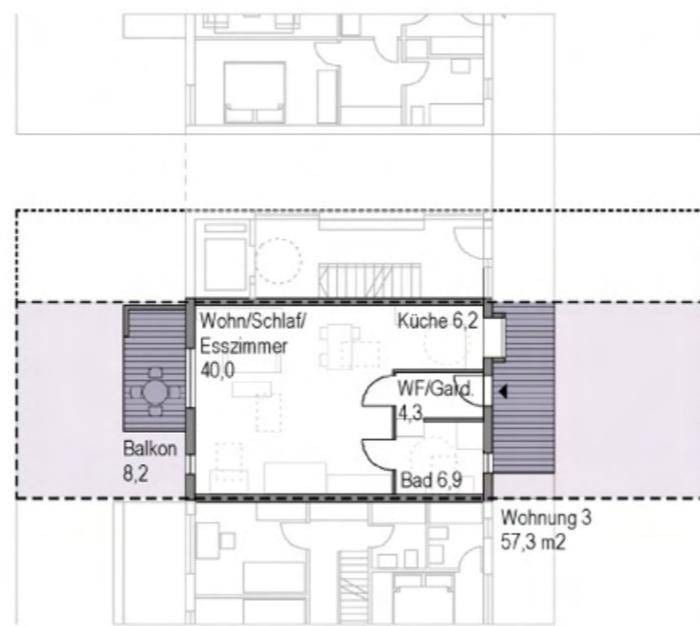
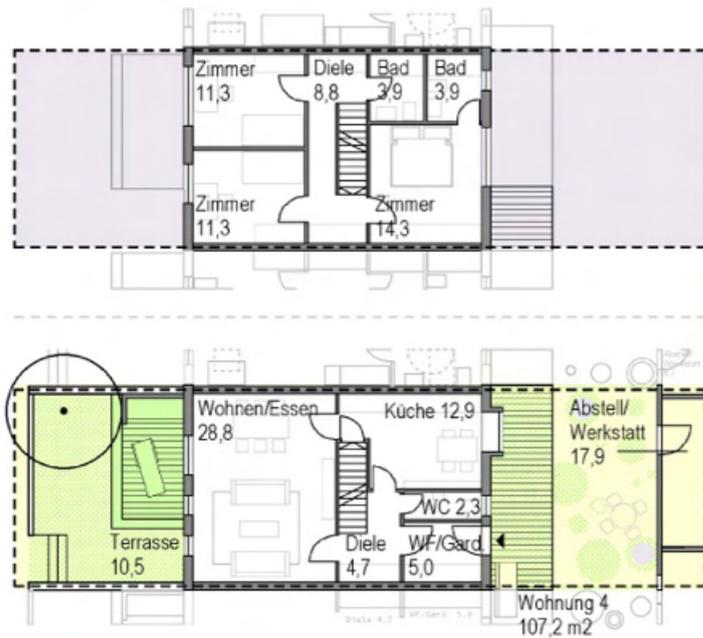
8-Meter-Haus, Südostzeile (Standardhaus)  
 Entwurf Stand 31.5.2006  
 M=1/100

gezeichnet: mw

mwas/bb22/wohnbund  
 Brünnerstr. 22  
 60313 Frankfurt/M  
 tel 069-920208-78  
 fax 069-920208-91  
 riedberg@bb22.net  
 www.bb22.net, www.mwas.de



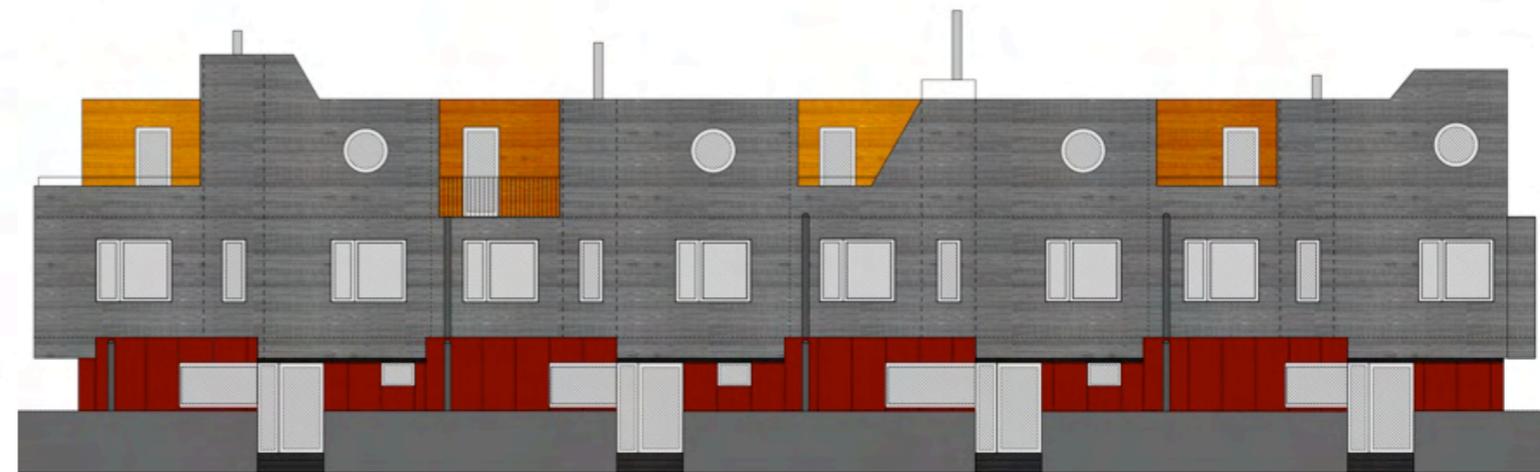
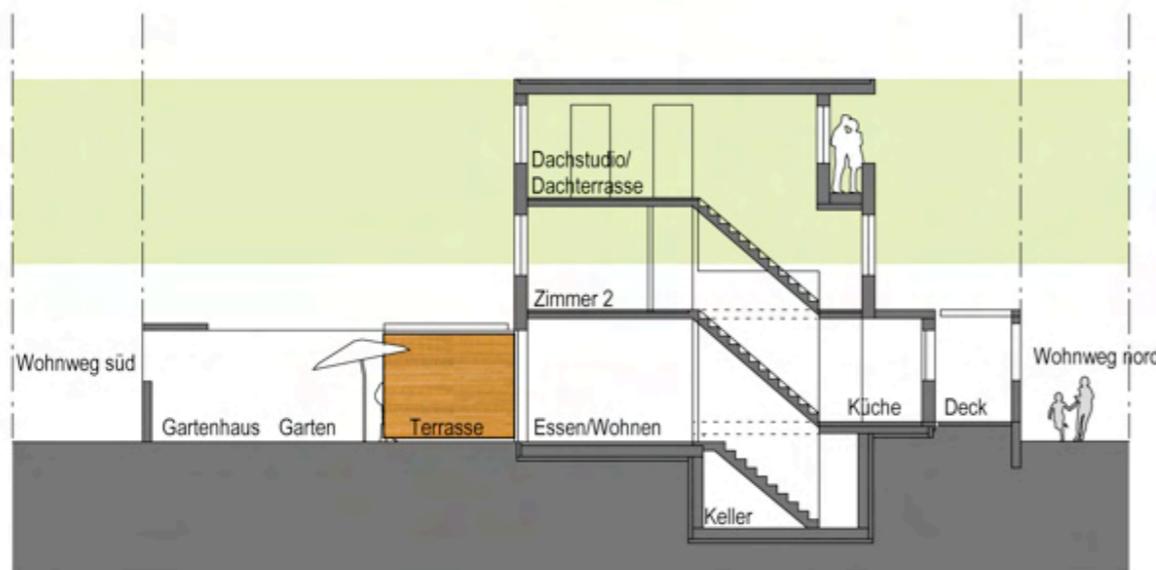
baugerengruppen altkönigblick, riedberg: konzept und architektur baufeld c, 2 gartenhofhäuser, zentrale wohntreppe mit guter belichtung, offenes erdgeschoss, optionales dachgeschoss, vollkommene grundrissflexibilität, holzhaus mit entsprechender architektur, riesige fenster, kfw 40-standard



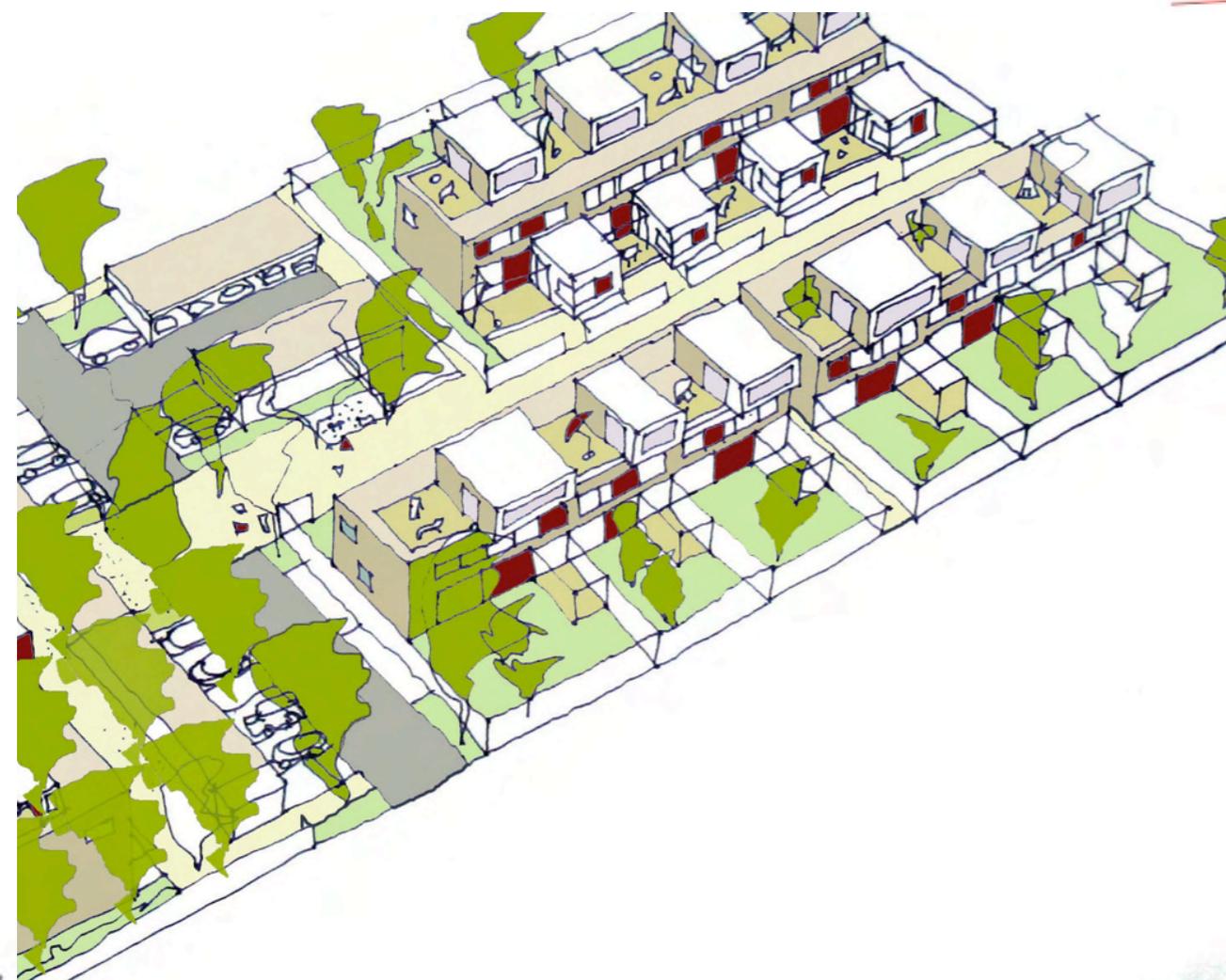
bauherrengruppen altkönigblick, riedberg: konzept und architektur baufeld c, 3  
 idee mehrgenerationenwohnen, laubenganghaus mit hoher grundrissflexibilität und  
 gemeinschaftlichen flächen und außenräumen  
 scheitert vorerst in dieser lage an seiner gröÙe sowie belastung durch straÙe



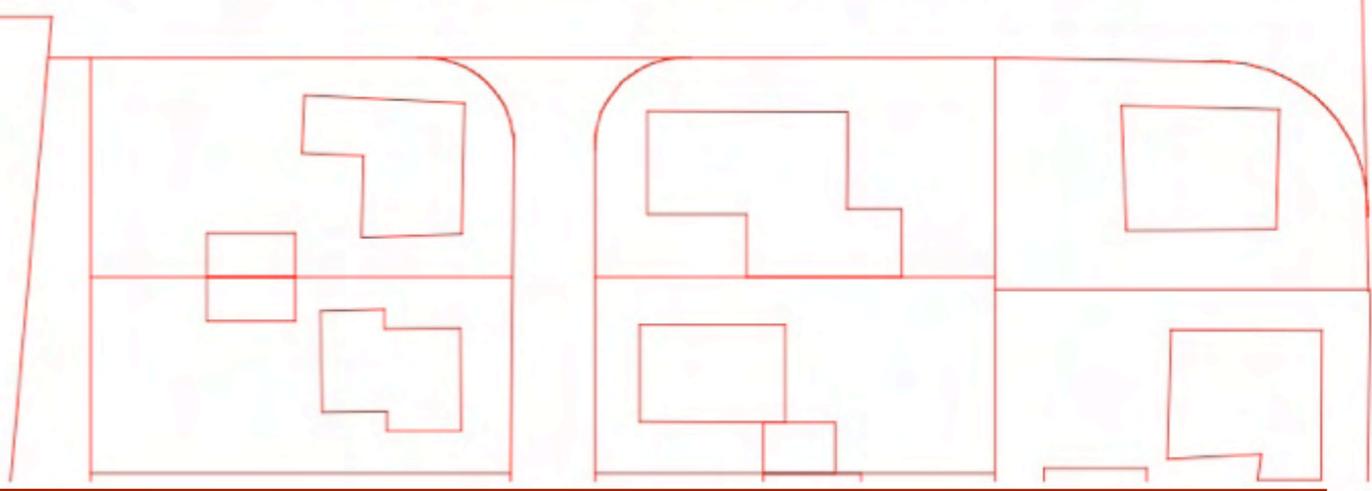
baugerengruppen altkönigblick, riedberg: konzept und architektur baufeld c, 4:  
 neuer typ drei- bis vierfamilienhaus auf 450m<sup>2</sup> grund, hofhaustyp, leiser trakt und  
 lauter trakt, gemeinsamer spiel- und wohnhof, sorgfältige staffelung in teilprivate und  
 private räume, flexibilität von mehrgenerationen- bis mehrfamilienwohnen



baugerengruppen altkönigblick, riedberg: konzept und architektur baufeld d, weiter entwickelter typ mit z.b. vergrößertem dachgeschoss und verkleinertem küchenvorbau, teilkeller stößt trotz kostenvorteilen teilweise auf kritik



Wohntrauben  
8.3.06 / mw



kelterie höhl, sargfabrik langstadt:  
bauerrengruppen als entwicklungsmodell auch auserhalb  
der großstadt? quartiersbildung versus einzelhausbebauung  
oder als bereicherung?  
wohnbund/bb22



- Öffentliche Erschließungsflächen
- Öffentliche Freiflächen
- Halböffentliche Freiflächen
- Private Gartenhöfe
- Private Hofzonen

rahmenplan friedberger landstrasse: parzellierungskonzept des südlichen feldes  
 geeignet für bauherrengruppen  
 bauherrengruppentauglichkeit als kriterium für städtebauliche planungen?