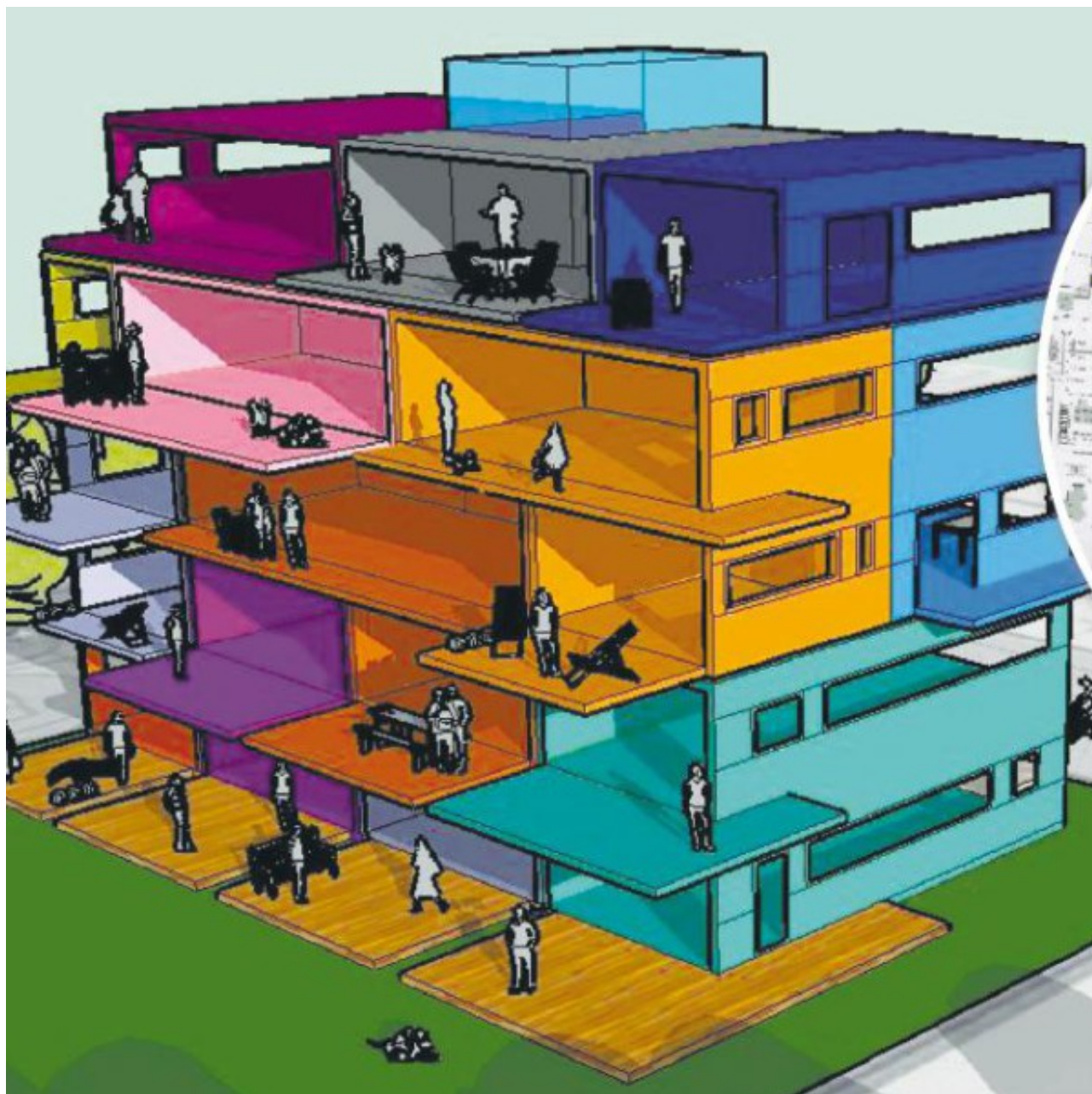


URL: <http://www.swp.de/2346592>

Autor: CHRISTOPH MAYER, 08.12.2013

Demokratisch bauen: Im Lettenwald entsteht Bauherrengemeinschaftsprojekt

BÖFINGEN: Bauwillige planen ein Wohnhaus nach ihrem Gusto – ohne Bauträger: Das ist das Konzept der Bauherrengemeinschaft. In Städten wie Freiburg Usus, steht nun auch im Neubaugebiet Lettenwald ein Projekt an.



Nur eine von vielen Möglichkeiten, wie das Bauherrengemeinschaftshaus in Böfingen zugeschnitten sein könnte. Jeder Teilhaber bringt seine Vorstellungen ein, die Architekten fügen das Ganze wie ein Puzzle zusammen. Rechts oben das Neubaugebiet Lettenwald, der künftige Standort des Hauses ist rot umrandet. Fotograf: Illustration: Architekturbüro Camevale & Weinreich

Bisher läuft es in Ulm in der Regel so: Ein privater Bauträger erstellt in Eigenregie ein mehrgeschossiges Wohnhaus und verkauft die schlüsselfertigen Wohnungen an die Eigentümer. Das hat für Kunden den Vorteil, sich nicht groß um Details kümmern zu müssen, die Kehrseite: Man hat nichts zu melden, was Ausgestaltung und Preis betrifft.

Bei einem Bauherrengemeinschaftsprojekt läuft es anders. Eine Gruppe von Privatleuten schließt sich zusammen, um ein Haus nach eigenen Wünschen zu planen. Durchaus möglich, dass jede Wohnung einen anderen Zuschnitt, eine andere Größe bekommt. Denn Senioren haben andere Wohnvorstellungen als junge Familien oder Singles. Bauherrengemeinschaftsprojekte erfreuen sich deutschlandweit zunehmender Beliebtheit, in Tübingen oder Freiburg machen sie bei Neubauvorhaben schon 90 Prozent aus, sagt die Ulmer Architektin Annette Weinreich. „Im Schwäbischen muss man da halt noch ein wenig Entwicklungshilfe leisten.“

Den Job der Entwicklungshelfer haben Weinreich und ihr Büro-Partner Roberto Carnevale selbst übernommen. Beide sprechen von einem Pilotprojekt, da es in Ulm bisher wenig Vergleichbares gebe. Im Böfinger Neubaugebiet „Lettenwald“ hat sich das Büro von der Stadt eine Option auf ein 860-Quadratmeter-Grundstück gesichert. Auf dem Grundstück am südwestlichen Rand des Quartiers soll ein maximal viereinhalb Geschosse zählendes Haus entstehen – mit 9 bis 15 Wohneinheiten, je nachdem, wie viele Interessenten sich finden. Je größer die Gruppe ist, desto günstiger wird es für den Einzelnen.

Ein gewichtiges Argument dafür, dass das Projekt auch im Schwäbischen Schule machen könnte: das liebe Geld. Wer ohne Bauträger auskommt, kann bis zu 30 Prozent der regulär anfallenden Kosten einsparen, sagt Weinreich. Zum einen, weil die fällige Grunderwerbsteuer nur auf den Kaufpreis des individuell genutzten Grundstücks erhoben wird. Zum anderen, weil Werbungskosten, Provisionen und Gewinne entfallen, die ansonsten in die Kassen des Bauträgers fließen würden.

Die Architekten verfahren in ihrer Arbeit nach dem Baukastenprinzip. „Jeder Teilhaber bringt seine Vorstellungen ein, wir fügen das Ganze dann wie ein Puzzle zusammen“, sagt Carnevale. Bis man richtig loslegen kann, sind allerdings noch einige Schritte vonnöten.

Auftakt war die Gründung einer für die bis dato zehn Teilnehmer noch unverbindlichen „Interessengemeinschaft Lettenwald“. Nächster Schritt, voraussichtlich am 19. Dezember, ist die Gründung einer Planungsgemeinschaft. Dann müssen sich die Interessenten finanziell einbringen: mit jeweils etwa 2500 Euro, damit die Architekten in die Planung einsteigen können. Wer später aus dem Projekt aussteigen will, könne seinen Anteil aber an einen anderen Interessenten verkaufen, sagt Weinreich. Finaler Termin ist dann die Gründung der eigentlichen Baugemeinschaft, Baubeginn voraussichtlich im September 2014.

Alle Rechte vorbehalten

Vervielfältigung nur mit schriftlicher Genehmigung

Copyright by SÜDWEST PRESSE Online-Dienste GmbH - Frauenstrasse 77 - 89073 Ulm