

# Ein Traum gewinnt Gestalt

RICHTFEST Einzug noch in diesem Jahr

Sülz. Richtfest. Klaus Zeller strahlt. Der Architekt und Mitglied der Sülzer Freunde sagt angesichts des fertiggestellten Rohbaus: „Ich bin jeden Tag auf der Baustelle und begeistert zu sehen, wie das Gebäude wächst.“ Zwar hat der strenge Winter für Verzögerungen gesorgt, doch Zeller sagt: „Wir liegen jetzt knapp vier Wochen zurück. Deswegen stürzt nichts zusammen. Solche Unwägbarkeiten wurden schon bei der Planung des Gesamtvorhabens berücksichtigt.“ Die Freude in der Gruppe scheint grenzenlos. Eine von ihnen, Stefanie Bankert, beschreibt es so: „Nach all den Monaten der Überlegungen, Planungen, Verhandlungen und Diskussion endlich vor dem Haus zu stehen, das ist so überwältigend schön – wir versuchen uns in unserer Euphorie gegenseitig ein bisschen zu bremsen. Denn schließlich sind wir noch nicht am Ziel. Weitere Arbeit liegt vor uns.“

Doch jetzt genießen sie erst einmal gemeinsam das Richtfest. „Das ist eine richtige Saufe, mit der wir unseren Bauarbeitern danken und sie zünftig verabschieden“, sagt Bankert. Weil das Haus der Sülzer Freunde ein Flachdach hat, gibt es keinen Zimmermann. Deshalb hält der Dachdecker den Richtspruch. Und die Sülzer Freunde blinzeln mit Kind und Kegel in die Frühlingssonne und bewundern ihr Haus. Hängt da nicht eine britische Flagge? „Ja, das sind so die Konzessionen, die sie machen müssen, wenn sie Engländer in der Baugruppe haben“, erklärt Baufreund Uli Kaifer lachend.

Im Vergleich zu der ersten rund eineinhalb Jahre dauernden Phase, die ausschließlich aus Diskussionen, Planen, Rechenkunststücken

## Der Zuschlag kam 2009

Die „Sülzer Freunde“ waren die erste von sechs Baugruppen, die 2009 einen Zuschlag für ein Grundstück auf dem ehemaligen städtischen Kinderheim-Gelände erhielt. Seitdem planen und bauen sie dort ihren Traum vom gemeinsamen und energie-sparenden Wohnen nach eigenen Vorstellungen. Der „Köln Stadt-Anzeiger“ begleitet sie dabei in loser Folge.

und Finanzierungsgesprächen bestanden, war der Akt des Grundstückskaufs beim Notar im Spätsommer 2010 ein ganz wichtiger Schritt. Endlich hatte sich der Traum vom gemeinsamen Wohnen zum ersten Mal materialisiert, wenn auch nur auf dem Papier. Aber das fühlte sich schon richtig gut an. Mit der Urkunde waren sie Eigentümer eines 1830 Quadratmeter großen Grundstücks im Herzen von Sülz. „Das war ein wichtiger Schritt für uns alle. Vor den Sommerferien war es am schlimmsten, da habe ich schon gedacht, das kannste knicken. Das wird nie was mit unserem Bauvorhaben“, gesteht Baufreundin Andrea Herbst.

Seitdem liegen vergleichsweise geradezu rasante Wochen und Monate hinter den Sülzer Freunden. Die Tinte unter dem Kaufvertrag für das Grundstück mit dem Namen „Baufeld 5.2“ auf dem Gelände des ehemaligen städtischen Kinderheims war noch nicht ganz trocken, da feierten sie Ende Oktober schon eine zünftige Grundsteinlegung. „Wahnsinn. Wir stehen hier praktisch in unserer Tief-



Mit Kind und Kegel feiern die Sülzer Freunde Richtfest auf dem ehemaligen Gelände des Kinderheims.

BILD: EICKLER

garage. Jetzt fühlt es sich richtig wirklich an“, sagte Herbst damals strahlend. Mit dem Grundstein mauerten sie damals einen Cent ein, den Zeller vor seiner Haustür gefunden hatte, sowie viele weitere Glücksbringer. Zum Schluss sangen sie im Kanon „Viel Glück

## serie DIE SÜLZER FREUNDE ABENTEUER HAUSBAU (3)

und viel Segen“. Heute, ein knappes halbes Jahr später, können sie bereits Wände anfassen, den Innenraum durchschreiten, von oben runtergucken. Jetzt ist der Traum vom Passivhaus mit individuellen Wohnungen und Räumen für das gemeinschaftliche Leben Gestalt

geworden. Die Stimmung in der Gruppe ist nach wie vor gut. „Wir werden sogar mit mehr Kindern als gedacht einziehen. Noch im Mai wird eines erwartet, das zweite soll im August zur Welt kommen“, erzählt Bankert. Doch obwohl der Bau voranschreitet, kann die Gruppe die Hände noch lange nicht in den Schoß legen. „Zurzeit sind wir mit der Planung des gemeinschaftlichen Hofgartens beschäftigt“, erzählt sie und führt aus: „Welche Steine nehmen wir, welche Bäume pflanzen wir, wo kommt die Schaukel hin? Das sind wieder Abstimmungsprozesse, bei denen Kompromisse gefunden werden müssen, mit denen alle gut leben können.“ Noch immer steht ihnen dabei Projektplanerin Lisa Hugger zur Seite. Sie moderiert

die Baugruppe von Anfang an gegen ein Honorar, das die Gruppe gemeinsam zahlt. „Ihr Rat und ihre Moderation sind für uns von unschätzbarem Wert“, so Bankert. Wie kompromissfähig die Gruppe ist, davon zeugen Entscheidungen wie diese: „Es gab nicht so viele Dachterrassen wie Interessenten dafür. Jetzt teilen sich drei Parteien eine mit rund 30 Quadratmeter. Das bedeutet sie finanzieren und nutzen sie gemeinsam“, so Bankert. „Wir leben hier ein mutiges Konzept mit vielen kleinen sozialverträglichen Lösungen“, ergänzt sie.

Vor mehr als zwei Jahren entstand in einem Kreis befreundeter Familien die Idee, eine Baugruppe zu gründen. Sie träumten davon, ökologisch verträglich, so energie-

sparend wie möglich und nach eigenen Vorstellungen gemeinsam in der Stadt zu wohnen. Das Kinderheim-Gelände erschien ideal. Eine Chance, die nur einmal im Leben winkt. Zum einen waren dort Grundstücke für Baugruppen ausgewiesen, zum anderen lebten alle schon lange in Sülz. Jetzt bauen sie ein Passivhaus für mindestens 56 Menschen. „Noch dieses Jahr werden wir einziehen“, sagt Architekt Zeller zuversichtlich.

Die Broschüre „Neues Wohnen in der Nachbarschaft“ des NRW-Bauministeriums informiert über die verschiedenen Organisationsformen für Baugruppen. Sie kann im Internet heruntergeladen werden. [www.mbv.nrw.de](http://www.mbv.nrw.de) [www.hugger-projektentwicklung.de](http://www.hugger-projektentwicklung.de)

# „Ein Lehrstück gelebter Demokratie auch dank Internet“

Lisa Hugger begleitet die Sülzer Freunde als Moderatorin

Was genau ist Ihre Aufgabe?

HUGGER: „Es geht darum, die Gruppe zu strukturieren und die Frage zu beantworten, wie für alle verbindliche Beschlüsse herbeigeführt werden sollen. Beides ist notwendig, um auf ein Ziel gerichtet hinarbeiten zu können. Ich helfe, diese Strukturen zu etablieren, mit aller Erfahrung, die ich in einem solchen Prozess einbringen kann.“

Wie klappt das?

HUGGER: „Bei den Sülzer Freunden prima. Sie arbeiten sehr diszipliniert und sind mit hohem Engagement bei der Sache. Jedes Treffen wird protokolliert, jeder Beschluss festgehalten. Nicht zuletzt wegen dieser beiden Zutaten war der bis jetzt mehr als zwei Jahre andauernde Prozess, vom mehrstufigen Vergabeverfahren der Stadt bis jetzt zum Richtfest, von Erfolg gekrönt. Ein Lehrstück gelebter Demokratie.“

Wie funktionierte die Kommunikation? Es ist ja nicht möglich, 29 erwachsene, im Beruf stehende Menschen ständig zu Treffen zu verabreden.

HUGGER: Dank Internet waren alle immer auf dem gleichen Wissensstand. So konnten auch in Ausnahmefällen dringend benötigte Entscheidungen der Gruppe kurzfristig eingeholt werden. Strukturierend wirkte auch die Tatsache, dass Arbeitsgruppen gebildet wurden, für jeden einzelnen Themenkomplex den Hausbau betreffend.

Ein zentrales Thema ist die Finanzierung eines solchen Vorhabens. Wie stellt man die als Baugruppe auf eine solide Basis?

HUGGER: Zunächst muss man sich Gedanken über die Art der Trägerschaft machen. Man kann es machen wie die Sülzer Freunde, die eine Eigentümergemeinschaft bilden – jeder finanziert seine Wohnung, Grundstück und die Gemeinschaftsräume anteilig. Darüber hinaus gibt es für Wohnprojekte und Baugruppen verschiedene andere Modelle, am häufigsten werden das Genossenschaftsmodell und das Investorenmodell gewählt. Alle drei Modelle unterscheiden sich in der ihrer Organisations- und Rechtsform sowie der Trägerschaft.

Worin unterscheiden sich die drei Modelle im Einzelnen?

HUGGER: Beim Investorenmodell gibt es – wie der Name schon sagt – einen Investor. In Köln machen

das beispielsweise die GAG und die Ehrenfelder Genossenschaft oder auch private Investoren. Die Gruppe sucht sich den Investor. Der baut und vermietet anschließend. Bei diesem Modell benötigt die Gruppe kein Eigenkapital, fachliche Kompetenz ist ebenfalls



## Zur Person

Von Beginn an begleitet Lisa Hugger die Unternehmung der Baugruppe Sülzer Freunde. Die selbstständige Projektentwicklerin moderiert die regelmäßigen Treffen der Baugruppe. Sie ist gewissermaßen Hebamme bei der Geburt eines tragfähigen, homogenen Wohnkonzeptes für 29 Erwachsene mit 24 Kindern, die alle ihre individuellen Vorstellungen einbringen wollen.

nicht zwingend notwendig. Allerdings haben die Nutzer des Investorenmodells in der Regel auch weniger Mitsprache und Gestaltungsspielräume.

Das Genossenschaftsmodell bietet mehr Spielräume, aber auch wesentlich mehr Verantwortung und Unternehmensrisiko. Es bedeutet, Wohnen zu selbst bestimmbar mieten, wobei das Wohnobjekt zunächst in genossenschaftlicher Trägerschaft errichtet wird. Deshalb ist die Einlage für den Einzelnen recht hoch. Sie liegt bei gut einem Drittel der Baukosten pro Quadratmeter. Die Einlage bleibt Eigentum der Einzelnen und wird zurückgezahlt, wenn man das Projekt verlässt. Die Mitglieder erhalten dafür Genossenschaftsanteile. Die laufende Miete und die Nebenkosten müssen monatlich bezahlt werden. Das Genossenschaftsmodell eignet sich für Menschen, die Eigenkapital in ein Gemeinschaftsprojekt investieren und einen hohen Grad an Mitbestimmung verwirklichen wollen. Es braucht Mitglieder, die kaufmännisches Know-how haben und sich in der Selbstverwaltung des Objekts engagieren wollen.

Die Baugruppe als Eigentümergemeinschaft ermöglicht eine vergleichsweise kostengünstige Eigentumsbildung – bis zu 20 Prozent der Kosten kann man beim

gemeinschaftlichen Bauen sparen. Außerdem individuelle Verfügbarkeit des Wohnraums bei weitestgehender Mitwirkung in Planung und Gestaltung des Objekts.

Dieses Modell haben die Sülzer Freunde gewählt?

HUGGER: Ja. Und bei denen läuft das prima. Sie gründeten dazu eine Gesellschaft bürgerlichen Rechts, kurz GbR.

Wer hilft den Baugruppen bei der Finanzierung?

HUGGER: Bei allen Projektformen sind die örtlichen Banken die ersten Ansprechpartner. Allerdings habe ich selten erlebt, dass es zur Finanzierung einer Baugruppe durch konventionelle Banken gekommen ist. Große Erfahrung mit Baugemeinschaften hingegen haben die GLS-Bank und die Umweltbank. Die Geschäftspolitik, der ethische, ökologische und soziale Ansatz unterscheiden sich bei diesen Banken wesentlich. Nichtsdestotrotz müssen die Bedingungen für eine Finanzierbarkeit erfüllt werden. Auch die wohlmeinendste Bank sieht im Vordergrund ihre Geschäftsinteressen.

Wann muss die Finanzierung eines solchen Projekts stehen?

HUGGER: Auf jeden Fall zum Zeitpunkt des Grundstückskaufs. In

diesem Zusammenhang ist es mir wichtig darauf hinzuweisen, dass eine gute Planung der zeitlichen Abläufe bares Geld sein kann. Denn hat man den Kredit mit einer Bank zu einem bestimmten Datum verabredet und ruft ihn dann nicht ab – etwa, weil sich der Grundstückskauf aus irgendwelchen Gründen verschiebt –, dann zahlt man Bereitstellungszinsen, obwohl man den Kredit noch gar nicht in Anspruch nimmt. Das kann richtig teuer werden.

Gibt es Fördermöglichkeiten für gemeinschaftliches Bauen durch die öffentliche Hand?

HUGGER: Ja. Und das in mehrfacher Hinsicht. Das Land NRW fördert Familien in Baugruppen beispielsweise durch zinsgünstige Darlehen, sofern sie die Einkommensgrenzen der Förderrichtlinien einhalten. Es besteht außerdem die Möglichkeit Zuschüsse für die Moderation und die Entwicklung von Wohnprojekten beim Land zu beantragen.

Kann eine Baugruppe ganz ohne Koordination und Moderation von außen all das schaffen?

HUGGER: Möglich ist das, aber meine Erfahrung zeigt, man tut gut daran eine neutrale Fachbegleitung zu haben.

Das Gespräch führte Marion Eickler