

# Die Oberbadische

Lörrach

## Gemeinsam günstiger bauen

Die Oberbadische, 04.01.2018 18:35 Uhr



Manfred Steinbach kennt sich mit dem Thema Baugemeinschaften aus. Foto: Veronika Zettler Foto: Die Oberbadische

In den öffentlichen Denkwerkstätten des „Zukunftsforums“ von Schöpflin Stiftung und fairNETZt haben sich rund 150 Lörracher und Lörracherinnen mit dem Thema „Wohnwandel: Zukunftsfähig leben und arbeiten“ befasst. Die Ergebnisse stellen wir in unserer Serie vor. Teil V widmet sich dem gemeinschaftlichen Bauen.

Lörrach. Es hört sich einfach an: Mehrere Bauwillige schließen sich zwecks Bau eines Mehrfamilienhauses zusammen. Die Gruppe kauft ein Grundstück, entwickelt mit Architekt ein von allen gutgeheißenes Konzept und die Bauarbeiten können starten. Baugemeinschaften waren in den Denkwerkstätten des Zukunftsforums ein immer wiederkehrendes und häufig heiß diskutiertes Thema. Nach Auffassung vieler Teilnehmer lassen sich innovative Wohnformen derzeit am ehesten im gemeinschaftlichen Bauen verwirklichen, da öffentliche und private Bauträger nur eingeschränkt interessiert sind.

Allein, es fehlt an Umsetzungsmöglichkeiten. Das beklagt Manfred Steinbach, der das Thema für das Zukunftsforum aufbereitet hat. Genügend Fachwissen brachte er ohnehin mit: „Ich beschäftige mich seit Jahren mit dem Thema“, sagt er. Denn der Bauingenieur, der von 1988 bis 1991 Stadtbaudirektor in Lörrach und bis 2008 Baubürgermeister in Aalen war, will seit Jahren mit Gleichgesinnten ein Baugruppen-Projekt in Lörrach realisieren.

Bislang ohne Erfolg. Zwar haben, wie er ausführt, Universitätsstädte wie Freiburg oder Tübingen schon vor Jahren viele Pionierbeispiele realisiert (allein Freiburg zählte im Jahr 2011 bereits 1800 baugemeinschaftlich errichtete Wohneinheiten) und Großstädte wie Berlin, Hamburg und Leipzig erleben einen Boom in diesem Segment, aber in Lörrach und vielen anderen Städten und Kommunen finden sich kaum Möglichkeiten, vergleichbare Modelle umzusetzen.

Baugruppen-Projekte wie das der Siedlungswerkstatt in der Wallbrunnstraße oder die von der Wohnbau Lörrach begleitete Baugemeinschaft Maienbühl sind bisher Ausnahmen.

15 Grundstücke haben Steinbach und seine Mitstreiter im Laufe der Zeit bearbeitet, darunter drei städtische. Die Gruppe hat viel Zeit investiert, den Zuschlag aber nie bekommen. Die Gründe? Am Geld liegt es nicht, meint Steinbach: „Wir zahlen den Marktpreis, wir haben keine Sonderwünsche“. Schließlich werde man an anderer Stelle viel sparen. Beim Bauen vor allem.

Damit ist einer der Pluspunkte des Konzepts benannt: Im Schnitt 20 bis 30 Prozent Kostenersparnis bringen die Abwicklung in Eigenregie und der Verzicht auf einen Bauträger. Und die Interessenten machen weitere Vorteile geltend. Die Bauherren können ihre Wohnungen nach individuellen Wünschen und mit Spielraum für flexible Anpassungen planen – Vorzüge, die der am Markt angebotene Wohnraum nicht bietet. „Unser Anspruch wäre es zum Beispiel, dass wir im Alter drin bleiben können“, nennt Steinbach ein eigenes Anliegen. Zudem haben alle Bauherren bei diversen Belangen ein Mitspracherecht. Soll zum Beispiel eine Wohnung weiterverkauft werden, hat die Gruppe die Vorkaufsoption.

Manfred Steinbach wünscht sich von der Stadt „das konstruktive Mitwirken an so einer Idee“. Er appelliert, „einfach mal ein Projekt für Baugruppen zu öffnen“ und inhaltlich oder städtebaulich gute Konzepte miteinander konkurrieren zu lassen. Eine Forderung, die vermehrt auch andernorts laut wird.

So rief etwa der Bundesverband Baugemeinschaften im September zu einer „Konzeptvergabe öffentlicher Liegenschaften“ auf. In der Begründung hieß es: „Städte und Gemeinden können die kostengünstige und soziale Wohnraumversorgung fördern sowie einen langfristigen Beitrag zu

Stadtentwicklung und Baukultur leisten, wenn sie die Grundstücksmärkte für Baugemeinschaften und Genossenschaften öffnen und die Grundstücksvergabe stärker am Gemeinwohl orientieren“ (häufig wird Bauland gegen Höchstpreisgebot verkauft, wobei den Kommunen mitunter selbst haushaltsrechtliche Fesseln angelegt sind). „Eventuelle Neugründungen von Baugruppen würden wir intensiv unterstützen“, betont Steinbach.

Drei Bauwillige aus seiner Gruppe haben sich inzwischen anderweitig orientiert: Sie fanden ein Grundstück in Rheinfeldern und gründeten eine Genossenschaft. Bald soll Baubeginn sein.

Steinbach hält mit derzeit fünf weiteren Mitstreitern an Lörrach fest. Im übertragenen Wortsinn haben sie ihre unterschiedlichen Wünsche schon unter ein Dach gebracht. Vielleicht können sie bald ein richtiges Dach darüber bauen. Kontakt zum Zukunftsforum: [zukunftsforum@fairnetzt-loerrach.de](mailto:zukunftsforum@fairnetzt-loerrach.de).