

[A](#) [A](#) [A](#)

»

No public Twitter messages.



länger
leben
info

- [Themen](#)
- [Demografiereise](#)
- [Termine](#)
- [Über ll_info](#)

- [Arbeit](#)
- [Wohnen](#)
- [Technik](#)
- [Politik](#)
- [Midlife-Boomer](#)
- [Gesundheit](#)

[nächster Beitrag](#)

[vorheriger Beitrag](#)

Strukturierte Wohnprojekte: Zusammen bauen, aber ohne Endlosdiskussion

Weil Baugruppen lang dauern, hat der Karlsruher Architekt Alexander Grünenwald die i3-Community entworfen: ein standardisierter Ansatz für gemeinschaftliches Wohnen



Logo der i3-community

Bauherrin Katrin nennt es eine „Edel-WG“. Die Bauherren Uli und Sandro finden, es sei „das Beste aus zwei Welten: Eigenes Haus und doch Gemeinschaft“. Für Oberbürgermeister Franz Schaidhammer entspricht das Konzept „in idealer Weise der Vorstellung einer zukunftsträchtigen Wohnform, in der Familien, Paare oder Singles unterschiedlichen Alters gemeinschaftliches Wohnen und Leben praktizieren bei ganz individueller Haus- und Wohnungsgestaltung.“

Alle vier schwärmen vom Wohnhof „Atrium“ im baden-württembergischen Wiesloch, einem Wohnprojekt mit neun Einfamilienhäusern und zwei Geschosswohnungen. Es ist als so genannte i3-Community entstanden: Dabei werden die Bauwilligen von einem erfahrenen Projektteam betreut. Weil der Planungsprozess weitgehend standardisiert ist, kann so in der Regel schneller gebaut werden. Der Clou aber ist die Rechtsform einer Kommanditgesellschaft, die größtmögliche Flexibilität bietet.

Entwickelt hat die i3-community der Karlsruher Architekt Alexander Grünewald und sein Team von der BauWohnberatung Karlsruhe. „Für viele Interessenten sind Baugruppen zu schwierig, weil sie nicht über die langen Planungsstrecken alle Risiken selbst tragen wollen“, sagt er, „wir versuchen mit der i3-Community ein standardisiertes Format zu entwickeln. Je mehr vor Ort übernommen werden kann, desto besser.“

Investor und Kommune arbeiten zusammen

So haben sich im pfälzischen Rheinzabern beispielsweise ein privater Hausbesitzer mit einem Grundstück im historischen Ortskern und die Kommune zusammengetan. Letztere ist auch Komplementär für das geplante Wohnprojekt mit zwölf Apartments. In Enzklösterle im Schwarzwald bringt eine Erbin ein leerstehendes Hotel in die Kommanditgesellschaft ein.

Entstanden aber ist die i3-Community aus den Erfahrungen Grünewalds beim Bau einer Anlage für ältere Damen. „Die Gruppe hätte das Projekt zwar finanziell stemmen können, aber die Bereitschaft, Geld in diesem Alter in ein Neubauprojekt zu stecken, war nicht da“, erzählt der Architekt. Er glaubt, dass das für viele gilt, die im Alter noch einmal umziehen. „Die sagen, das soll ein Investor machen. Wir zahlen lieber ein wenig mehr Miete“, so Grünewald. Also hat er sich mit einem lokalen Bauträger zusammengetan, der die Hälfte der 15 Wohnungen selbst an Investoren verkauft hat. Das Belegungsrecht für die Anlage aber ging auf die Bewohnerinnen über.

Heute laufen die i3-Communities so, dass Investoren die KG-Anteile übernehmen und mitsprechen, wann immer es um Finanz-Fragen geht. Alles andere regelt die Gemeinschaft. Möglich ist auch eine Art Mietkauf, bei dem Interessent ein Eigenkapital von rund 30 Prozent mitbringen. Danach zahlen die Bewohner monatlich einen Teil Tilgung, einen Teil Benutzungsgebühr (also Miete). Die Investoren können die so erworbenen Wohnungen jederzeit auch wieder veräußern oder auch vererben. Die Kommanditgesellschaft hat nach einem Wertgutachten das Vorkaufsrecht – und in jedem Fall immer das Belegungsrecht.

Flexibler als Genossenschaften

Im Gegensatz zu einer Genossenschaft hält Grünewald die KG-Rechtsform für weitaus flexibler. „Es kommt grundsätzlich alles für i3-Projekte in Frage“, sagt er, „die optimale Größe allerdings liegt bei zehn bis fünfzehn Teilnehmern“.

Grundlage für den Start einer i3-Community ist ein Planungsgutachten, das zwischen 10 000 und 12 000 Euro kostet. Grünenwald weiß, dass es vielen Probleme bereitet, bereits in einer sehr frühen Projektphase Geld in die Hand nehmen zu müssen. Er hält es aber nicht nur aus wirtschaftlichen, sondern auch aus psychologischen Gründen für absolut grundsätzlich: „Es ist eine Art Ernsthaftigkeitsnachweis.“

Die professionelle Betreuung legt Grünenwald dann hinterher nach klar definierten Sätzen und transparent nachvollziehbar auf den Quadratmeterpreis um. „Die professionelle Betreuung kostet einen vorher definierten Betrag, keinen Prozentsatz vom Gebäude“, erklärt er. Abgerechnet wird nach Bauphasen – also beispielsweise 45 Euro pro Quadratmeter in der Planung, und dann nochmal 50 Euro, wenn Kommanditisten gefunden werden. „Wir sind da völlig offen in der Gestaltung. Wir wissen, was Anzeigenschaltung kostet, was Treffen kosten, was Moderation kostet“, sagt der Architekt.

Beratung kostet, senkt aber die Folgekosten

Durch die frühe und strukturierte Planung gelingt es auch fast immer, die errechneten Quadratmeter-Endpreise einzuhalten. Bei den vier aktuellen Projekten in Süddeutschland liegen sie je nach Lage und Ausstattung zwischen 2100 und 2500 Euro pro Quadratmeter. Im Wieslocher Wohnhof ist beispielsweise derzeit noch ein Haus mit rund 168 Quadratmeter Wohnfläche zu vergeben, das mit einem Gartenanteil von 88 Quadratmeter dann rund 325 000 Euro kosten soll. Das Wieslocher Projekt zeichnet sich durch den großen, mit Glas überdachten Innenhof aus. Er soll für die gemeinschaftlichen Aspekte des Zusammenwohnens genutzt werden – als Rund-ums-Jahr-Spielplatz für die Kinder, als Treffpunkt für alle, als Gemeinschaftsfläche im besten Sinn. Wenn die Bewohner für sich sein möchten, können sie das auf ihrer individuellen Gartenfläche auf der anderen Seite der Wohnbebauung.

Diese Mischung aus Gemeinschaft und Privatheit, gekoppelt mit einem überschaubaren Zeitgerüst und größtmöglicher Sicherheit über die finanziellen Risiken des Bauprojektes zählt Architekt Grünenwald zu den größten Vorteilen der i3-Communities. In Wiesloch jedenfalls kann es in Kürze losgehen: Der erste Spatenstich ist am 4. November dieses Jahres.

Weitere Informationen:

www.i3-community.de

www.bedsandroses.de

Thema: Allgemein, Themen, Wohnen | Kommentare: 0 | Autor: heckel

17. November 2011

Das neue Buch von
Margaret Heckel



Gefällt mir 78

- [Rights](#)
- [Impressum](#)
- [Login](#)