

DIE BAUGEMEINSCHAFT SOPHIENALLEE

EIN INTERVIEW MIT JENS RADDER

von Isabell Jackelen, 22.01.26

BAUT ZUSAMMEN!

Im westlichen Eimsbüttel zwischen Fruchttallee und Doormannsweg steht ein Gebäude, das sich bereits durch seine Fassade, eine Kombination aus Holz und weißem Putz mit hellgrünen Akzenten, von der umliegenden Bebauung abhebt. Dieses Wohnhaus in der Sophienallee ist das Zuhause einer Baugemeinschaft, die hier mit 30 Erwachsenen und 21 Kindern vor 15 Jahren ihren gemeinschaftlichen Wohnraum erfüllt hat. Dort bin ich verabredet mit Jens Radder. Er zeigt mir das Haus von der Dachterrasse bis zur Tiefgarage und berichtet im Gespräch von seinen Erfahrungen.

Wie sind Sie zum ersten Mal mit dem Thema Baugemeinschaften in Kontakt gekommen?

Meine Frau und ich haben vorher in einer Mietwohnung gewohnt und uns ab 2005 nach anderem Wohnraum umgesehen. Wir suchten etwas Größeres und nach Eigentum. Vieles kam für uns nicht infrage, ob preislich oder vom Konzept. Ich hatte im Herbst 2008 einen Artikel über Baugemeinschaften gelesen und von der Internetseite für Baugemeinschaften von der Stadt Hamburg erfahren. Das Erste, was ich dort sah, war eine Terminankündigung mit der Überschrift „Interessenten für Baugemeinschaft gesucht“. Meine Frau und ich sind zu diesem Treffen gegangen, um uns genauer zu informieren. Es stellte sich heraus, dass sich das Projekt auf das Haus bezog, in dem wir heute wohnen.

Sie sind direkt beim ersten Kontakt Teil dieses Projekts geworden?

Es gab viele Bewerbungen für dieses Projekt, darunter waren einige Parteien, die sich schon aus anderen Haus- oder Baugemeinschaften kannten. Eine Kerngruppe bildete sich zunächst aus zehn Haushalten. Es stellte sich vor allem ein Bedarf an größeren Wohnungen heraus, weil in der Gruppe viele Familien waren. Aus diesen Bedarfen formte sich das Grundgerüst für die Baugemeinschaft.

Im ersten Bewerbungsdurchgang sind wir nicht ausgewählt worden, haben aber dennoch Kontakt



Winterliche Morgensonne in der Sophienallee



Agentur für Baugemeinschaften

mit der Gruppe gehalten. Das war Ende 2008. Im Frühjahr 2009 gab es eine zweite Bewerbungsphase auf konkrete Wohnungen, die noch zu vergeben waren. Als meine Frau und ich uns die Grundrisse angeschaut haben, haben wir uns für unsere jetzige Wohnung entschieden. Es sollte diese werden und keine andere – und es hat geklappt. Schließlich wurden 16 Wohneinheiten realisiert, aufgeteilt auf zwei Hauseingänge mit jeweils acht Wohnungen zwischen 63 - 130 m².

Wie hat sich die Gruppe konkret gefunden?

Das Projekt war von Anfang an auf Eigentumswohnungen ausgelegt, und damit war natürlich auch eine bestimmte Interessengruppe im Hinblick auf die finanziellen Anforderungen manifestiert. Wir mussten uns als Interessierte bei der entstandenen Kerngruppe vorstellen. Dabei ging es natürlich auch um Sympathie, aber stärker um den Aspekt, welche Kompetenzen und welche Bereitschaft die Bewerber und Bewerberinnen einbringen konnten. Es hatten sich zum Beispiel auch zwei Frauen beworben, die im geplanten Fahrradkeller gerne gemeinsam an Fahrrädern basteln wollten und viele Ideen dazu hatten. In diesem Fall passten die Vorstellungen nicht zur Ausrichtung der bestehenden Baugemeinschaft. Im Ergebnis ist von allen Mitgliedern der Baugemeinschaft, die von Anfang an dabei waren, bis heute noch keine Partei abgesprungen.

Gab es neben den Familienwohnungen weitere Themen, die die Baugemeinschaft im Fokus hatte?

Der eine Aspekt war, dass es ein Eigentumsprojekt werden sollte, und der zweite Aspekt war die gemeinsame Motivation aller, dringend die eigenen, teilweise beengten Wohnverhältnisse durch den Umzug in die neue Wohnung zu verbessern. Als Baugemeinschaft wollten wir, dass das Haus planmäßig im vorgesehenen Zeitraum fertig wird – und die veranschlagten Kosten sollten nach Möglichkeit eingehalten werden. Alle Parteien waren sich einig, dass wir keine Zeit für endlose Diskussionen haben.

“Diese Basis unserer Baugemeinschaft bildete eine klare Linie, und alle Parteien verfolgten diese Zielsetzung.”

Das Gebäude ist ein sogenanntes Passivhaus. Die Gemeinschaft hat eine allen Parteien verfügbare Dachterrasse, einen großen Fahrradkeller, zwei Gemeinschaftsräume und einen gemeinsamen Außenbereich mit Terrasse und kleinem Garten. Im Gegensatz zu anderen Baugemeinschaften haben wir allerdings keine besonderen sozialen Aspekte in unserem Konzept berücksichtigt, keinen Fokus auf Inklusion, generationenübergreifendes Wohnen oder ähnliches.

Die Baugemeinschaft Sophienallee hatte sich 2011 auf den ausgelobten Baugemeinschaftspreis beworben. Dabei gab es verschiedene Bewertungskriterien, und in der Kategorie „Soziales“ konnten wir dementsprechend wenig vorweisen. Unser großes Thema war vor allem Wohnraum für Familien mit Kindern.

Haben sich diese Zielsetzungen erfüllt?

Ursprünglich beinhaltete das Konzept der Architektin, mehr kleinere Wohnungen zu bauen. Die beiden heutigen Maisonettewohnungen hätten beispielsweise vier einzelne Wohnungen sein können. Doch die Architektin war sehr flexibel und hat die Grundrisse der Wohnungen nach den Wünschen und Bedürfnissen der einzelnen Parteien gestaltet.

Im Haus sind Wohnungsgrößen bis 130 m² realisiert. Die Grundrisse ließen sich relativ leicht verändern. Bäder und Küchen mussten nicht unbedingt an der gleichen Stelle in den Wohnungen vorgesehen werden. Im ganzen Haus gibt es keine zwei identischen Wohnungen. Die Wünsche der einzelnen Parteien wurden wirklich gut umgesetzt, sodass für

jeden Haushalt die passende Wohnung entstand. In Bezug auf die anderen Punkte haben sich unsere Ziele ebenfalls erfüllt. Wir, meine Frau und ich, stießen Anfang 2009 zur Gruppe hinzu und noch in diesem Jahr sind alle wichtigen Entscheidungen für den Bau gefallen. Im Dezember 2009 hatte die Baugemeinschaft den Notartermin zur Unterzeichnung des Grundstückkaufvertrags und der Teilungserklärung.

“Wir wussten, wenn alle 30 Personen kommen und unterschreiben, haben wir es wirklich geschafft – und so war es auch.”

Es gab bei anderen Baugemeinschaften auch Fälle, in denen im letzten Moment eine oder mehrere Parteien abgesprungen sind, aber bei unserer Baugemeinschaft hat alles wunderbar geklappt. Der Einzug war wie geplant im Sommer 2011. Und der veranschlagte Kostenrahmen wurde nur um wenige Prozentpunkte überschritten!



Agentur für Baugemeinschaften

Welche Herausforderungen haben Sie bis dahin erlebt?

Die Parteien haben sehr viel Zeit in das Projekt investiert – und das hat sich am Ende auch ausgezahlt. Der Endspurt der Planungsphase, bevor wir im Dezember 2009 den Kaufvertrag unterschrieben haben, war sehr intensiv. In den zwei Monaten vor dem Notartermin gab es wöchentliche Treffen, von 19 Uhr bis häufig 23 Uhr; es waren in dieser Zeit sehr viele Entscheidungen zu treffen.

Wenn man berufstätig ist, und in dieser Situation waren es alle Parteien, geht das irgendwann an die Substanz. Es kann schon vorgekommen sein, dass sich mal jemand im Ton vergriffen hatte und es eine leichte Missstimmung gab, die allerdings niemals von langer Dauer war.

“Es sind eigentlich nur Kleinigkeiten gewesen. Konflikte im eigentlichen Sinne gab es keine.”

Baulich hatten wir gleich am Anfang ein Problem. Bei Beginn der Aushubarbeiten wurden Altlasten gefunden. Der Baugrund war derart belastet, dass der gesamte Aushub als Sondermüll entsorgt werden musste. Zum Glück war im Kaufvertrag

festgelegt, dass nicht die Baugemeinschaft, sondern die Stadt Hamburg als Verkäuferin des Grundstücks dafür zuständig ist. Das wäre ansonsten für uns ein enormer Kostenfaktor geworden. Bis alles geregelt war, stand die Baustelle drei Wochen still.

Im Frühjahr 2011 fehlte der Gemeinschaft für eine Wohnung noch ein Käufer bzw. eine Käuferin. Um die Finanzierung des Hauses abzusichern, hat die Privatbau GmbH, unsere Baubetreuung, zunächst diese freie Wohnung übernommen und kurz vor dem Einzug eine passende Käuferin gefunden, wobei wir als Baugemeinschaft mitentschieden haben. Der Gruppengedanke wurde auch in diesem Fall fortgesetzt.

Wie erleben Sie die Gemeinschaft heute?

Nach der sehr intensiven Planungsphase hat sich unsere Gemeinschaft im Haus nur wenig modelliert, das Miteinander ist nach wie vor sehr gut. Jährlich treffen wir uns im Frühjahr und im Herbst zu einem Haus- und Gartentag. Dann wird geputzt, repariert und der Garten gepflegt. Anschließend sitzen wir zusammen und stärken uns am Buffet, zu dem die einzelnen Parteien einen Beitrag geleistet haben. Wenn das Wetter es zulässt, ergreift öfter eine Partei die Initiative, baut die Gartentische und -bänke auf und ruft zum Grillen.

Im Jahr gibt es ein bis zwei Versammlungen der Baugemeinschaft, inzwischen auch als Hausversammlung bezeichnet, bei denen über grundsätzliche Sachverhalte diskutiert und entschieden wird wie z. B. die Installation einer Photovoltaikanlage.

Eine Sache, die ich ursprünglich von meiner Mutter übernommen hatte, ist das Backen von Weihnachtsstollen. Es fing an mit zwei Stollen für uns und für meine Mutter. Doch dann dachte ich, ob ich nun zwei, vier oder sechs Stollen backe, macht eigentlich keinen Unterschied. So entstand die Tradition, dass meine Frau und ich das gesamte Haus am letzten Sonntag vor Weihnachten zum Stollenessen einladen.

Auch darüber hinaus laden wir uns untereinander zum Beispiel zu Geburtstagen auf ein Getränk ein. Das hat zwar etwas nachgelassen seit der Anfangszeit, auch bedingt durch die Einschränkungen während der Corona-Pandemie, allerdings sicherlich auch, weil sich im Laufe der Zeit deutlicher herauskristallisierte, mit welchen Nachbarn die „Chemie“ besonders gut stimmt. Im Großen und Ganzen ist es immer noch eine sehr gute Gemeinschaft.

Würden Sie sich auch wieder für eine Baugemeinschaft entscheiden?

Rückblickend ja, wenn ich noch mal 20 – 30 Jahre jünger wäre, würde ich es nochmal machen. Allerdings darf man die Erfahrungen, die wir als Baugemeinschaft in der Planungs- und Bauphase gemacht haben, nicht als Voraussetzung nehmen. Unser Projekt konnte sehr zügig umgesetzt werden. Ich vermute heutzutage erfordert eine Baugemeinschaft noch mehr Engagement und wahrscheinlich deutlich mehr Zeit als bei uns damals.

Gibt es Aspekte, über die Sie heute anders entscheiden würden?

Was wir als Gemeinschaft zunehmend intern ansprechen und diskutieren, ist das Thema Mehrgenerationenwohnen, insbesondere altersgerechtes Wohnen. Heutzutage gibt es Konzepte, die beispielsweise bedarfsgerechte Pflegeleistungen mit einem Pflegedienst ermöglichen, der direkt im Haus ist, etwa in einer kleinen Einliegerwohnung. Das hätte man theoretisch auch bei uns in dieser Form mitdenken können, haben wir aber nicht.

Ansonsten hängt diese Frage für mich auch mit den Entwicklungen und Veränderungen im Laufe der Zeit, der Jahre zusammen, technische Entwicklungen zum Beispiel. Während heute viele Häuser auf zeitgemäße Wärmepumpen umgerüstet werden, war diese Technik

zum Zeitpunkt unserer Planungen noch nicht so weit ausgereift und zu teuer. Wir hatten damals auch über eine Pelletheizung nachgedacht und uns letztlich für ein Blockheizkraftwerk entschieden, das sich als sehr günstig für uns herausstellte. 2018 mussten wir die Heizungsanlage allerdings auf eine Gas-Brennwertherme umstellen.

Jetzt lassen wir uns nachträglich eine Photovoltaikanlage auf dem Dach installieren, weil es sich mittlerweile für uns lohnt: Denn dieses Haus ist als Passivhaus mit einer permanenten Be- und Entlüftung konzipiert. Diese Be- und Entlüftung läuft ununterbrochen, das ganze Jahr, und benötigt sehr viel elektrische Energie. Durch die Photovoltaik kann diese Grundlast deutlich ausgeglichen werden.

Welche Empfehlungen möchten Sie an andere Gruppen weitergeben?

Ich würde die Empfehlungen in erster Linie auf den Prozess beziehen. Ich finde es wichtig, sich im Entwicklungs- und Planungsprozess um fundierte Entscheidungen zu bemühen und dafür auch Expertise von außen zu holen.



Manchmal macht es einen Unterschied, ob Einwände oder Empfehlungen aus der Gruppe oder von Dritten kommen. Dabei geht es auch darum, sich selbst die Größe zu nehmen, alles selbst machen zu wollen und alles selbst zu wissen.

“Vielleicht hätte unsere Baugemeinschaft mit zusätzlicher Expertise ein paar Entscheidungen anders getroffen.”

Wirkungsvolle und zielorientierte Arbeitsgruppen sind dementsprechend eine Empfehlung. Dabei müssen allerdings alle Beteiligten Vertrauen in diese Struktur der Arbeits- und Verantwortungsteilung einbringen. Wenn sich doch jede einzelne Partei mit den vielen verschiedenen Themen intensiv befasst, funktioniert diese Art Entscheidungsfindung nicht.

Was meiner Meinung nach essenziell ist und von Anfang an klar sein muss, sind die Kosten, die mit einer Baugemeinschaft anfallen, und an denen sich alle involvierten Parteien beteiligen müssen. Es kann nicht sein, dass einige die Verantwortung übernehmen und im schlimmsten Fall auf Kosten sitzenbleiben. Es braucht diese Bereitschaft zur gemeinsamen Verpflichtung.



Agentur für Baugemeinschaften

Gibt es noch etwas, dass sie gerne abschließend sagen möchten?

Wenn man in eine Baugemeinschaft eintritt, muss einem klar sein, dass man ganz, ganz viel Zeit für den Prozess investieren und den sogenannten „langen Atem“ haben muss. Aber diese Investition zahlt sich hinterher – in Form einer angenehmen Gemeinschaft und einem allgemeinen Wohlfühlen im Haus – aus.

„Davon lebt unsere Baugemeinschaft bis heute.“

Vielen Dank für das aufschlussreiche Interview!