

Baubiologisches Bauen aus unternehmerischer Sicht

Häuser bauen, Wohnprojekte planen, mit Menschen arbeiten und gemeinsam Ideen entwickeln für eine zukunftsfähige Wohnumwelt, das bedeutet für die Bauingenieurin und Baubiologin Gisela Raab aus Ebensfeld in Oberfranken kreatives und sinnerfülltes Arbeiten. Seit 1996 leitet sie gemeinsam mit ihrem Mann und Cousin den väterlichen, vor über 100 Jahren gegründeten mittelständischen Baubetrieb mit 200 Mitarbeitern im Landkreis Lichtenfels. Als Frau und Mutter wurde ihr bald bewusst, wie stark durch ihre tägliche Arbeit in das Lebensumfeld der Menschen und in die Natur eingegriffen wird. Darum versuchte sie, die vielfältigen Einflüsse ihres Wirkens auf die menschlichen Lebensbedingungen und deren Umwelt bewusst wahrzunehmen, zu gewichten und zu berücksichtigen.

Seit 1995 beschäftigt sie sich intensiv mit der Entwicklung von ökosozialen Siedlungen und dem Bau von wohngesunden Häusern. Dies führte dazu, dass auch die Bauunternehmung RAAB aufgerufen war, durch ein geeignetes Umweltmanagementsystem, dem QUH (= Qualitätsverbund umweltbewusster Handwerksbetriebe), eine kontinuierliche Verbesserung ihres betrieblichen Umweltschutzes zu erreichen. Seitdem wird die Firma Raab regelmäßig von der Landesgewerbeanstalt (LGA) in Bezug auf ihre umweltfreundliche Betriebsführung hin überprüft.



"Über den Itzauen", Landkreis Coburg

Nicht alle Ideen gehen in Erfüllung

Die vergangenen sieben Jahre entwickelten sich für die engagierte Baubiologin zu einem lebendigen Beispiel, warum manche Dinge funktionieren und andere eben nicht.

Die ersten Erfahrungen mit einer Interessentengemeinschaft konnte Gisela Raab mit der Ökosiedlung Lichtenfels im Herbst 1995 machen. Auf der Grundlage der sehr ansprechenden Planung des Architekten Theodor Henzler aus Beratzhausen fand sich nach anfänglichen Schwie-

rigkeiten doch eine Gruppe von 30 Interessenten, um gemeinsam die Idee einer ökosozialen Siedlung zu verwirklichen.

Gescheitert ist dieses Projekt dann leider an der Grundstücksfrage, weil das dafür vorgesehene Baugebiet aufgrund einer Gegeninitiative der Altanlieger und der damaligen Grundstücksbesitzer nicht mehr für die Interessentengemeinschaft zum Kauf verfügbar war. Man wollte damals mit den „Alternativen und Fremden“ in enger Nachbarschaft nichts zu tun haben. Nach etwa einem Jahr intensiver Suche nach ei-

nem Alternativgrundstück hat sich die Gruppe leider aufgelöst.

Siedlung "Über den Itzauen"

Das erste eigene Projekt entstand aus diesen Erfahrungen heraus und dem unerschütterlichen Wunsch, eine Siedlung zu bauen, die nachbarschaftsorientiert sein sollte und vor allem eine sehr ansprechende homogene, dörfliche Architektur aufweisen sollte. Ziel war es, einen Lebensraum zu schaffen, in dem sich die Menschen einfach wohl fühlten und sich darum auch entsprechend im Umgang miteinander und gegenüber der Natur verhalten sollten.

Das Grundstück, das dem Projekt zur Verwirklichung angeboten wurde, hat 3,2 ha und eignete sich für 34 Einfamilienhäuser und zwei Mehrfamilienhäuser. Der Bau von ökologischen Häusern sollte dann in einem zweiten Schritt durch eine entsprechende Beratung und durch die jährlichen Baubiologischen Informationstage gefördert werden.

Die Planung und das Bebauungsverfahren liefen ohne Probleme mit bester und beispielhafter Unterstützung der Gemeinde Großheirath. Auch die Bewohner des Ortes standen der Idee durch deren frühe Einbeziehung in die Planung sehr positiv gegenüber und so konnte im Februar 1996 der erste Spatenstich für die Erschließung erfolgen.

Im Gegensatz zu Lichtenfels, einer Kleinstadt mit genügend Menschen, die dort arbeitsplatzbedingt hinziehen mussten, aber nie die Integration in die Gemeinschaft der Einheimischen fanden und sich somit nach eben einer solchen Siedlung sehnten, gibt es im Dorf nicht das Bedürfnis nach mehr Gemeinschaft, denn ein Dorf ist ja selbst eine funktionierende Gemeinschaft. Somit wurde dieses Projekt für ein Bedürfnis geplant, das dort gar nicht bestand und somit war nach anfänglicher allgemeiner Neugier an dem Projekt die Nachfrage nach Grundstücken sehr schnell rückgängig. So sind heute von den 36 Bauplätzen noch 22 käuflich zu erwerben.

Der große Erfolg dieses Projektes besteht jedoch darin, dass aus dieser Idee heraus die wohngesunden Häuser der Firma RAAB entstanden sind und diese an einer Vielzahl von Orten für die unterschiedlichsten Baufamilien gebaut werden konnten.

Landschaftssiedlung "Birkenäcker" im Landkreis Kronach

Mit der Planung der Landschaftssiedlung Birkenäcker wurde im Jahre 1998 begonnen.

Sie wäre inhaltlich wohl die Mustersiedlung schlechthin im oberfränkischen ländlichen Raum geworden. Hier wurde der Nachhaltigkeitsgedanke konsequenter aufgegriffen. Die Bebauung sollte mehr gestalterische Freiräume erhalten.

Das Grundstück mit 8 ha hat außergewöhnliche Qualitäten durch seine Lage auf einem Plateau mit altem Baumbestand, hoch oben über dem Ufer der Rodach.

Durch die gerade beginnenden Agendaaktivitäten in den bayerischen Landkreisen erhielt diese Siedlungsinitiative den notwendigen Rückenwind von der Gemeinde, dem Landkreis, der Regierung von Oberfranken bis hin zum Bayerischen Umweltministerium. Neben den ökologischen Faktoren wäre dieses Projekt insbesondere als Mustersiedlung für den ländlichen Raum gefördert worden, weil man sich erhoffte, mit diesem Konzept einen Weg zu finden, um der ständigen Abwanderung der Bevölkerung vom ländlichen Raum entgegenzuwirken.



Entwurf eines Wohnhofes in der Landschaftssiedlung "Birkenäcker"

Das Leitbild lautete „Leben, Wohnen und Arbeiten im 21. Jahrhundert“. Neben dem Musterhof für ökologische Häuser wurden dort auch ein baubiologisches Zentrum, Bioläden, Café, ein Telematikzentrum und ein Gemeinschaftszentrum geplant. Es sollten ökologische Wohnhäuser und auch Eigentumswohnanlagen entstehen. Ein wichtiger Bestandteil sollte auch ein Gesundheitshaus mit den Schwerpunkten der alternativen Heilmethoden und Umweltkrankheiten sein. Die gesamte Siedlung sollte über eine zentrale Hackschnitzelanlage beheizt werden.

Der Baubeginn wurde auf unbestimmte Zeit hin verschoben, da die angespannte Baukonjunktur ein zu großes Risiko mit hohen Investitionskosten darstellt.

Gisela Raab ist sich sicher, dass

sie eines Tages ein solches Projekt verwirklichen wird. An welchem Ort, mit welchen Menschen und wann der richtige Zeitpunkt sein wird, ist noch nicht bekannt und soll günstigen Fügungen überlassen werden.

Forstamtsgarten Lichtenfels

Das Projekt Forstamtsgarten Lichtenfels ist ein Musterbeispiel behutsamer Nachverdichtung in einer Kleinstadt. Zwischen alten Obstbäumen ist hier ein Kleinod in Holzbauweise mit zwei Wohneinheiten und einem Bürogebäude entstanden. Neben ökologischen Baustoffen und Regenwassernutzung erfolgt die Beheizung durch ein zentrales, gasbetriebenes Blockheizkraftwerk.

Hier sollten diesmal die späteren Bewohner von Anfang an mitplanen und entscheiden. Es stellte sich je-



Der ökologische Wohnhof an der Friedenslinde in Ebersfeld

doch heraus, dass sich die meisten Menschen damit völlig überfordert fühlten. Die Interessenten wollten etwas Handfestes, eine fertige Planung, um einfach nur ja oder nein sagen zu müssen und keinen fließenden Prozess.

Letztendlich fand sich dann ein Architekt, dem dieser offene Prozess berufsbedingt gefiel und er erstellte dort sein Bürogebäude sowie zwei Wohngebäude gemeinsam mit einer weiteren sehr aufgeschlossenen Familie.

Ökologischer Wohnhof im Markt Ebersfeld

An Erfahrung reicher, wurde im Jahre 2001 von der Gemeinde Ebersfeld ein neues Wohnprojekt an uns herangetragen. Ein Grundstück mit knapp 2000 m² im Zentrum von Ebersfeld. Da die Verfasserin in ihrer Heimatgemeinde auch Arbeitskreisvorsitzende der Agendagruppe ist, entschied sie sich, aus diesem Projekt ein öffentliches Agendaprojekt zu machen. Gemeinsam mit den Arbeitskreismitgliedern und den Nachbarn des Grundstückes wurde ein netter Wohnhof mit drei Wohnhäusern im dörflich-fränkischen Stil geplant. Anhand von Gestaltungskriterien, die im Notarvertrag verankert wurden, wurde ein harmonisches Gesamtbild sichergestellt. Durch die kleinen Grundstücke mit jedoch großem gemeindlichen Dorfplatz und dem gemeinschaftlichen Bauen über die Firma RAAB waren die drei Bauplätze sehr schnell verkauft und es entstand eine ansprechende Anlage mit freundlichen,

aufgeschlossenen Bewohnern, die sich auch sehr wohl fühlen. In diesem Jahr soll noch gemeinsam mit der Gemeinde, dem Agendaarbeitskreis und den Bewohnern sowie Altanliegern der öffentliche Dorfplatz gestaltet werden.

Von der Direktion für ländliche Entwicklung in Bamberg wurde eine ausführliche Dokumentation über dieses kleine, aber eben gelungene Projekt gewünscht, um es als Beispiel für die innerörtliche Nachverdichtung oder Umnutzung von leerstehenden Höfen darstellen zu können.

Ökologisches Baugebiet in Unterneuses

Hauptinitiator dieser Ökosiedlung war der Grundstücksbesitzer und Landwirt Bernd Hofmann. Durch sein Engagement in der Agenda 21 auf Landkreisebene war es ihm ein Anliegen, dass auf seinem Land, welches von der Gemeinde Ebersfeld als Bauland ausgewiesen werden sollte, auch die Ziele der Agenda 21 Verwirklichung finden sollten.

Gemeinsam mit uns und den ersten Interessenten und mit Unterstützung durch die Agenda 21-Gruppen der Kommune wurde in relativ kurzer Zeit das Konzept erstellt.

Das Baugebiet hat eine ideale Größe für 10 Wohneinheiten. Aufgrund der Erfahrungen der Firma Raab bei ökologischen Siedlungen hat man sich dazu entschieden, keine festen Reglementierungen den Bauwilligen aufzuerlegen, sondern besser anhand einer Ökokriterienliste

den Baufamilien einen Leitfaden an die Hand zu geben, welche die jeweilige geplante Maßnahme mit Punkten belohnt.

Ziel war es, 100 Punkte zu erreichen, um damit ein Baugrundstück erwerben zu können. Die Ökokriterienliste wurde notariell in den Grundstückskaufverträgen verankert. Die Punkte können durch verschiedene Schwerpunktthemen wie u. a. bei den umweltfreundlichen Baustoffen, Sonnenenergie und Heiztechnik, Regenwassernutzung, aber auch durch Natur am Haus und Themen zur Wohngesundheit gewonnen werden. Die Grundstücke sind mittlerweile alle verkauft.

Ausblick

Es hat sich herausgestellt, dass für die noch geringe Anzahl an ökologisch interessierten Baufamilien im ländlichen Raum kleinere Projekte sehr viel sinnvoller sind als umfassende Großprojekte, die dann nur mit größter Anstrengung und unverhältnismäßigem Risiko erstellt werden können. Wichtig ist, die Menschen da abzuholen, wo sie stehen.

Wenn Projekte manchmal nicht so funktionieren, wie man gerne möchte, ist es sehr wichtig, nicht im Außen, in der Konjunktur oder gar in den Menschen die Schuld zu suchen. Wenn kein Handlungsspielraum mehr besteht und die Projekte nicht mehr "laufen", dann ist es wichtig, nach innen zu schauen und in unserer Persönlichkeitsentwicklung Fortschritte zu machen. Bei allem was wir tun, geht es um Heilung, heil werden, ganz werden. Äußeres Handeln reicht dann nicht mehr aus, um die Probleme unserer Gesellschaft zu lösen. Dann ist es Zeit, an der Ursache zu arbeiten und die Ursache liegt in uns selbst.

Nur wenn wir selbst unseren Weg zum vollkommenen Menschsein finden, heil werden, können wir die Menschen und damit die Erde heilen.

Gisela Raab
 RAAB Baugesellschaft mbH+CoKG
 Frankenstraße 7, 96250 Ebersfeld
 info@raab-bau.de
 www.raab-bau.de

Ökokriterienliste: www.raab-bau.de/ra_inkl.htm