BADEN-
WÜRTTEMBERG

BAU GEMEIN-SCHAFTEN

Ein moderner Weg zum Wohneigentum

WIRTSCHAFTS-
MINISTERIUM

BAU GEMEIN-SCHAFTEN

Ein moderner Weg zum Wohneigentum

Vorwort

Ein wichtiger Schwerpunkt unserer Wohnungspolitik besteht darin, Familien mit Kindern den Weg zum selbstgenutzten Wohneigentum zu ebnen. Vor allem aus Kostengründen wählen bauwillige Familien zunehmend die Möglichkeit, private Baugemeinschaften zu bilden, um ihren Wunsch nach familiengerechtem Wohneigentum zu realisieren. Am Beispiel der Städte Freiburg und Tübingen zeigt sich, wie erfolgreich solche Baugemeinschaften sowohl in neu entstehenden Stadtquartieren als auch in städtebaulichen Erneuerungsgebieten initiiert und unterstützt werden können. Die Bildung von Baugemeinschaften hat sich dort zu einer echten Alternative gegenüber dem traditionellen Eigentumserwerb vom Bauträger entwickelt. Beide Wege zum Wohneigentum funktionieren nebeneinander, zusammen erschließen sie ein breiteres Nachfragepotential.

Mit dieser Broschüre sollen die Erfahrungen aus realisierten Bauprojekten von Baugemeinschaften in Freiburg und Tübingen Kommunen, Architekten, Bauherren und sonstigen am Baugeschehen Beteiligten zugänglich gemacht werden. Ich danke den Städten Freiburg und Tübingen und ihren Mitarbeitern für die engagierte Hilfe bei der Erstellung dieser Broschüre. Möge dieses Beispiel aktiven kommunalen Handelns mit dem Ziel, familiengerechtes Wohnen im Wohneigentum zu ermöglichen, viele Nachahmer finden.

Dr. Walter Döring, MdL
Wirtschaftsminister
und stellvertretender
Ministerpräsident des Landes
Baden-Württemberg

Inhalt

Trend zum Wohneigentum
5
Wege zur Bildung von Wohneigentum
8
Wie entstehen Baugemeinschaften?
10
Organisation von Baugemeinschaften
12
Wie gestaltet sich ein optimaler Ablauf in einer Baugemeinschaft?
14
Vorteile der Baugemeinschaft
16
Initiative und Unterstützung durch die Kommune
17
Serviceleistungen der Kommune
18
Beispiele in Freiburg und Tübingen
19
Freiburg/Rieselfeld
20
Der neue Stadtteil auf einen Blick
21
Beispiel: 8 Zweifamilienhäuser
22
Weitere Beispiele
25
Freiburg/Quartier Vauban
28
Das Areal im Überblick
29
Beispiel : 6 Reihenhäuser, 12 Maisonnettewohnungen
30
Tübingen
32
Beispiel: Baugruppe Süd im Loretto-Areal
33
Beispiel: Projekt 14 im Französischen Viertel
36
Ein vorläufiges Fazit
39

Trend zum Wohneigentum

Der Bau eines Eigenheimes oder der Erwerb von Wohneigentum ist für viele Familien zentraler Teil der Lebensplanung. Sie wollen ihre Wohnungsversorgung in die eigenen Hände nehmen. Dafür sind viele Gründe ausschlaggebend:

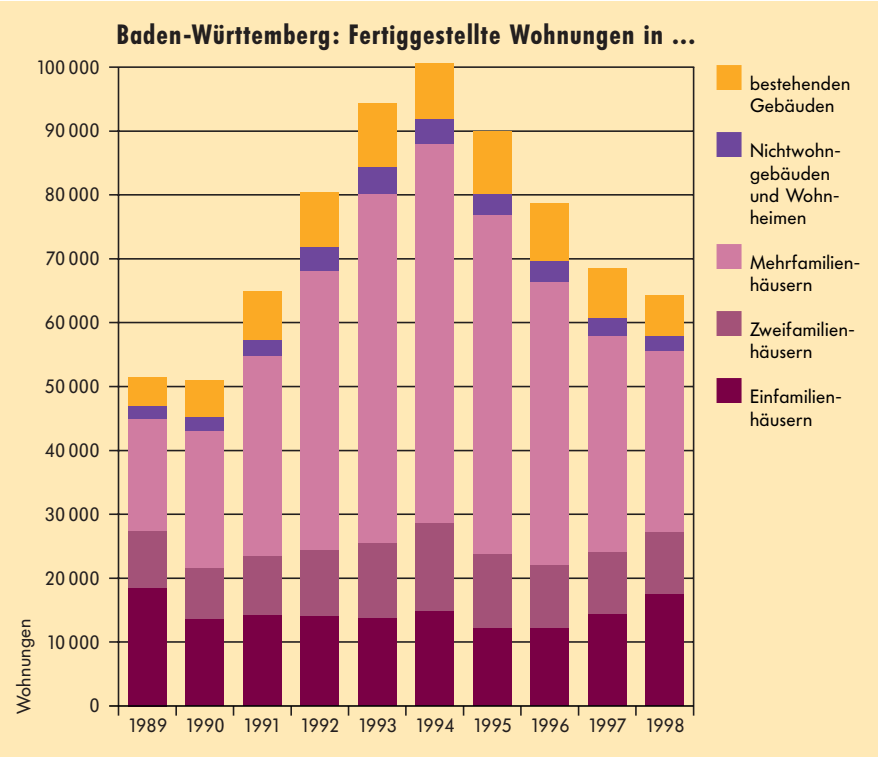
Individuelle Bedürfnisse, Vorstellungen und Wünsche zum Wohnen können am besten im eigenen Haus oder in der eigenen Wohnung erfüllt werden.

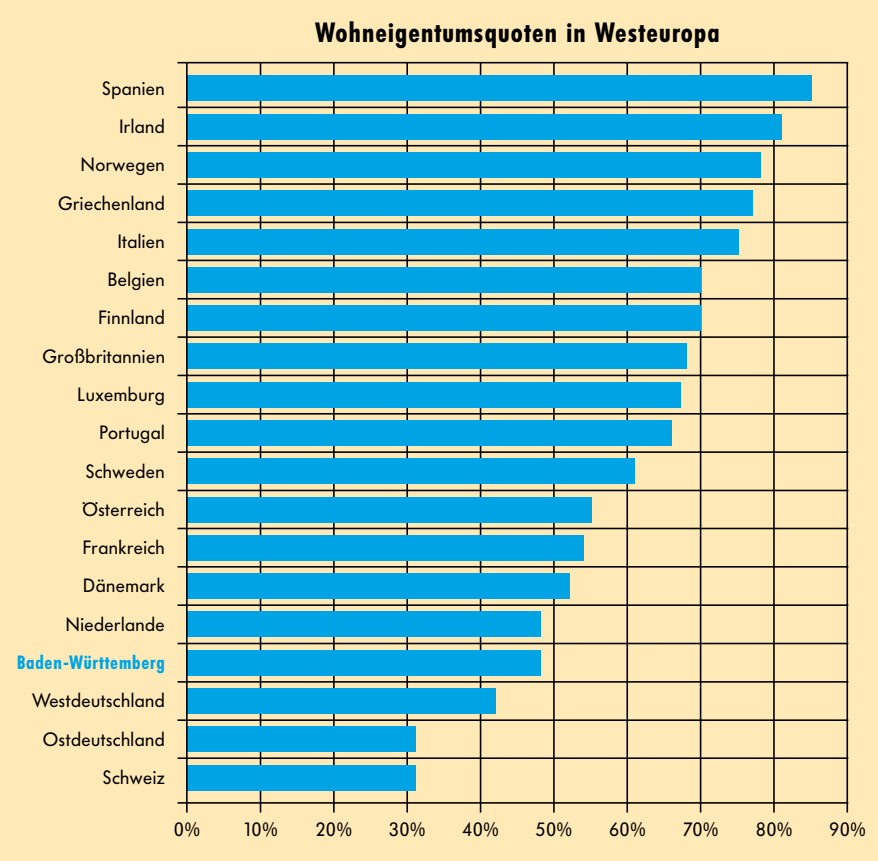
Wohneigentum stärkt die Selbstverantwortung und Eigeninitiative und erweitert die Möglichkeiten der persönlichen Entfaltung im Wohnumfeld.

Wohneigentum stellt eine hervorragende Möglichkeit zur Vermögensbildung dar. Erfahrungsgemäß haben der mit der Wohneigentumsbildung verbundene Konsumverzicht und die erforderliche höhere Sparquote bei Wohneigentümern eine wesentlich größere Vermögensbildung zur Folge als dies bei Mietern der Fall ist.

Selbstgenutztes Wohneigentum führt zu einer optimalen Altersicherung. Wohneigentümer sind in der Regel im Alter wesentlich besser gestellt als andere Haushalte.

Entsprechend hoch ist deshalb die allgemeine Wertschätzung des Wohneigentums. Über zwei Drittel aller Haushalte möchten in den eigenen vier Wänden wohnen.





Der Trend zum Wohneigentum schlägt sich deutlich im Baugeschehen nieder. So haben die Baugenehmigungen für Einfamilienhäuser in den letzten Jahren stark zugelegt, in den Jahren 1995 bis 1998 um rd. 75%. Die Zahl der genehmigten Wohnungen in Einfamilienhäusern erreichte 1998 beinahe diejenige der Wohnungen in Mehrfamilienhäusern.

Wegen der positiven gesamtgesellschaftspolitischen Bedeutung ist derzeit ein primäres wohnungspolitisches Ziel die Bildung von Wohneigentum.

Wie die Vergleiche zur Wohneigentumsquote in Europa zeigen, besteht bei diesem Ziel in Deutschland erheblicher Nachholbedarf.

In Baden-Württemberg beträgt die Wohneigentumsquote derzeit rd. 48,3%. Dabei ist sie regional noch sehr unterschiedlich.

Ein entscheidendes Hindernis für die Bildung von Wohneigentum sind für viele Haushalte die hohen Grundstücks- und Baukosten. Bund, Land und Kommunen geben daher erhebliche Hilfen, durch die die Eigentumsbildung erleichtert werden soll. Zu nennen sind beispielhaft:

- die Eigenheimzulage nach dem Eigenheimzulagengesetz,
- das Landeswohnungsbauprogramm und spezielle Förderprogramme wie das Reihenhausprogramm des Landes und die Wohnungsbauinitiative „Innerstädtisches und stadtnahes Wohnen“,
- Grundstücksverbilligungen und sonstige Förderungen durch Kommunen.

Insbesondere in Hochpreisgebieten fällt dennoch die Bildung von Wohneigentum schwer. Um das Ziel, den Erwerb von selbstgenutztem Wohneigentum für möglichst große Teile der Bevölkerung zu ermöglichen, auch zu erreichen, gilt es für alle Beteiligten, über alternative Möglichkeiten nachzudenken.

Einer dieser Wege ist die Bildung von Wohneigentum über **Baugemeinschaften** (Baugruppen).

Wohneigentumsquote in Baden-Württemberg

REGION, REGIERUNGSBEZIRK, LAND	GWZ 1987	GWS 1993	Mikrozensus 1998
Stadtkreis Stuttgart	23,4	28,0	26,0
Region Stuttgart (ohne Stadtkreis)	47,6	50,1	52,1
nachrichtlich: Region Stuttgart insgesamt	41,2	44,5	45,8
Region Franken	55,5	56,5	57,2
Region Ostwürttemberg	52,5	55,6	55,7
Region Mittlerer Oberrhein	41,7	44,5	44,4
Region Unterer Neckar	35,8	39,9	38,9
Region Nordschwarzwald	48,6	53,5	52,9
Region Südlicher Oberrhein	41,9	45,1	44,3
Region Schwarzwald-Baar-Heuberg	51,6	54,8	55,7
Region Hochrhein-Bodensee	41,2	44,4	45,2
Region Neckar-Alb	53,5	56,2	56,4
Region Donau-Iller	51,4	52,0	53,3
Region Bodensee-Oberschwaben	50,1	53,8	54,9
Regierungsbezirk Stuttgart	45,2	48,1	49,2
Regierungsbezirk Karlsruhe	40,5	44,3	43,8
Regierungsbezirk Freiburg	43,9	47,1	47,1
Regierungsbezirk Tübingen	51,8	54,3	55,1
Baden-Württemberg	**44,7**	**47,9**	**48,3**

Wege zur Bildung von Wohneigentum

Die klassische Form der Bildung von Wohneigentum ist der Erwerb eines Baugrundstücks, das dann **individuell** mit einem Gebäude **überbaut** wird. Insbesondere in den Hochpreisgebieten des Landes ist dieser Weg für viele Bauwillige nicht mehr finanzierbar.

Heute wird der Erwerb einer Wohnimmobilie vielfach über Bauträger abgewickelt. Bei dieser Form der Abwicklung entstehen allerdings erhebliche Kosten, etwa wegen der notwendigen Vorfinanzierung des Grundstückskaufpreises, des eigenen Verwaltungs- und Akquirierungsaufwandes des Bauträgers, der Notwendigkeit der Erzielung von Erträgen aus dem Bauvorhaben. Derartige Kosten fließen in den Kaufpreis mit ein. Insbesondere familiengerechte Wohnungen oder Eigenheime können bei diesem Weg leicht in Gesamtkostenbereiche vorstoßen, die für Viele nicht mehr finanzierbar sind, weil die monatliche Belastung die ökonomisch vertretbare Grenze überschreitet.

Das Zusammenfinden von Bauwilligen in einer **Baugemeinschaft** zur Errichtung eines Mehrfamilienhauses oder von mehreren Ein-/Zweifamilienhäusern eröffnet einen Weg, den Wunsch nach Wohneigentum kostengünstiger zu realisieren. In Baugemeinschaften können sich auch Privatleute und gewerbliche Akteure zusammenfinden, um gemeinsam Wohn- und Gewerbeflächen zu planen und zu erstellen.

Motivation zur Beteiligung an einer Baugemeinschaft

Die entscheidenden Gründe für die Beteiligung an einer Baugemeinschaft sind unterschiedlich und vielfältig. Dennoch gibt es bei allen Baugemeinschaften wesentliche Aspekte, die neben anderen subjektiven Entscheidungsgründen im Vordergrund stehen. Diese sind in der Regel:

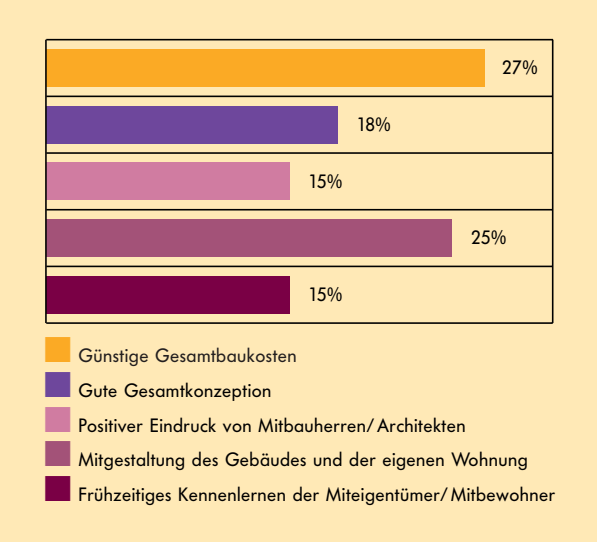
- **die Errichtung von kostengünstig und individuell gestaltetem Wohnraum.** Die Bauherrenfunktion der Bauwilligen ermöglicht weitgehende Kosteneinsparungen bei Verwaltungs-, Koordinierungs- und Planungsaufwand.
- **maßgebliche Mitwirkungsmöglichkeiten bei Gestaltung und Ausstattung des Gebäudes und der Wohnung.**
- **frühzeitiges Kennenlernen von Miteigentümern bzw. Mitbewohnern oder Nachbarn.**

Bei der freien Baugemeinschaft kann der Einzelne sehr viel stärker auf die Baugestaltung, die Architektur, die Größe und Anordnung der Wohnungen, die Wahl der Baumaterialien, die Ausstattung der gemeinschaftlichen Einrichtungen wie des Treppenhauses, des Eingangsbereichs und evtl. Gemeinschaftsräume, die Haustechnik und die Gartengestaltung Einfluss nehmen.

Die strukturelle und soziale Zusammensetzung einer Baugemeinschaft und deren Homogenität kann von den Beteiligten bereits im Vorfeld eingeschätzt werden.

Die Mitglieder der freien Baugemeinschaft entscheiden dabei selbst, wer mit ihnen baut und später der Nachbar ist.

Bei der Befragung der Baugemeinschaften in Freiburg nannten als wesentliche Gründe für eine Beteiligung an einer Baugemeinschaft:



Wie entstehen Baugemeinschaften?

Man kann zwei Arten von Baugemeinschaften unterscheiden:

Die reine private Baugemeinschaft

Sie entsteht meist durch die Initiative von einzelnen Bauwilligen. Durch die Suche im Bekanntenkreis und durch persönliche Kontakte versuchen Bauherren andere Bauinteressenten zu finden, die die gleichen oder zumindest ähnliche Vorstellungen zur Erfüllung ihres Bauwunsches haben. In loser Form erarbeiten die Mitglieder ein Grundkonzept zu baulichen und abwicklungstechnischen Fragen. Als nächster Schritt wird typischerweise versucht, ein geeignetes Grundstück zu finden, um unter Herbeiziehung eines Architekten mit der Entwurfsplanung beginnen zu können.

Die Umsetzung der Bauvorstellungen ist bei dieser Art der Baugemeinschaft stark abhängig vom **Engagement und** der **Motivation einzelner Bauwilliger,** anfangs die Moderation und Koordination des Gruppenprozesses zu übernehmen.

Bei solchen individuell gebildeten privaten Baugemeinschaften gibt es unterschiedliche konzeptionelle und strukturelle Entwicklungsschritte. Das frühe Vorliegen eines Planungsentwurfes und einer Grobkalkulation der zu erwartenden Kosten wirkt sich zeitsparend bei der Suche nach weiteren Mitbauherren aus. Schwierig bleibt die Sicherstellung der Gesamtfinanzierung. Hier empfiehlt es sich im gegenseitigen Interesse, rechtzeitig nachzuweisen, dass die individuelle Finanzierung – und demzufolge die Gesamtfinanzierung – wirklich gesichert ist. Dies kann etwa durch Bankbestätigung oder Darlehensvertrag erfolgen.

Die gewerbsmäßig betreute Baugemeinschaft

In der gewerbsmäßig betreuten Baugemeinschaft werden die Organisation, Abwicklung und Betreuung – oder Teile davon – von einem Dritten geleistet, der hierfür ein Entgelt erhält. Seine Leistungen können bereits bei der Sicherung einer Grundstücksoption beginnen. Der Betreuer erarbeitet dann mit einem Architekten eine Entwurfsplanung. Diese Planung muss aber so viel Gestaltungsspielraum lassen, dass auf die individuellen Wünsche, vor allem hinsichtlich Grundriss und Ausstattung der Wohnung, ausreichend Rücksicht genommen werden kann. Auf der Grundlage einer Baubeschreibung lassen sich dann die zu erwartenden Kosten abschätzen, zum Teil werden auch Festpreise für das Bauvorhaben und die jeweiligen Wohnungen garantiert. So können die Interessenten relativ rasch entscheiden, ob ihnen das Objekt zusagt und ob es für sie finanzierbar ist. Eigenleistungen zur Reduzierung der Baukosten sind auch bei dieser Art der Baugemeinschaft möglich. Vor allem Bauwillige, denen der zeitliche Aufwand und die Risiken eines Gruppenprozesses zu hoch sind, beteiligen sich oft an dieser Art der Baugemeinschaft. Wichtig ist dabei immer, dass das Preis-Leistungs-Verhältnis stimmt.

Die gewerbsmäßig betreute Baugemeinschaft ist nach den bisher vorliegenden Erfahrungen für viele Bauwillige **eine gern gewählte Alternative.**

Die jüngst gemachten Erfahrungen in Freiburg und Tübingen und insbesondere die dort realisierte Vielzahl von Projekten von Baugemeinschaften belegen, dass offensichtlich Baugemeinschaften in beiden Formen durch das gemeinsame Ziel, den Bauwunsch zu realisieren, eine Bindungswirkung entwickeln, die ein Gelingen des Projektes sicherstellt.

Der Wechsel einzelner Mitbauherren spielt i.d.R. nur in zeitlicher Hinsicht eine Rolle. Im Vergleich zum klassischen Bauen setzt die Beteiligung an einer Baugemeinschaft ein größeres Maß an eigenem Engagement und Zeitaufwand voraus, insbesondere muss Bereitschaft bestehen, über strittige Punkte im Wege einer fruchtbaren Diskussion Konsens erzielen zu wollen.

Der erfolgreiche Verlauf einer Baugemeinschaft, angefangen vom Zusammenfinden der Familien bis hin zur Fertigstellung der Gebäude, ist wesentlich abhängig von

- einer guten Moderation
- der Transparenz bei Informationen und relevanten Entscheidungsgrundlagen – insbesondere der Sicherstellung der Finanzierung –
- einem vertrauensvollen und kommunikativen Umgang miteinander.

Sind einzelne dieser Voraussetzungen nicht gegeben, so steigt das Risiko der Fluktuation einzelner Mitglieder. Am Ende kann das Scheitern einer Baugemeinschaft stehen. Dieses Risiko ist für manche zunächst Interessierte ein mit entscheidender Grund, sich nicht an einer Baugemeinschaft zu beteiligen.

Organisation von Baugemeinschaften

Die Umsetzung von Wohnbauprojekten über Baugemeinschaften erfordert eine gute vertragliche Grundlage. Aus ausformulierten Verträgen ergibt sich das Programm der Baugemeinschaft, vor allem enthalten sie bindende Regelungen für unvorhersehbare Ereignisse wie etwa Tod, Ehescheidung, Arbeitsplatzverlust oder sonstige Gründe, die zu finanziellen Engpässen führen.

Vor allem ist nie auszuschliessen, dass tiefgehende und unüberbrückbare Meinungsverschiedenheiten zur Auflösung der Baugemeinschaft führen können. Das gemeinsame Durcharbeiten und Ausformulieren der Verträge bietet ebenso wie das gemeinsame Ausarbeiten der Pläne und der Baubeschreibung eine gute Gelegenheit, sich gegenseitig kennenzulernen, bevor man sich endgültig aneinander bindet.

Zu den gemeinsamen Planungen und dem gemeinsamen Ausarbeiten der Verträge müssen, sofern nicht einzelne Gruppenmitglieder ausreichend kompetent sind, **Fachleute** zugezogen werden.

Dabei sollte bis zum Feststehen der endgültigen Planung jedes Mitglied die Möglichkeit haben, die Baugemeinschaft jederzeit zu verlassen, wobei es aber die Kosten der bisherigen Planung und der bisherigen Rechtsberatung mitzutragen hat bzw. nur insoweit dafür Ersatz bekommt, als diese von einem Nachfolgemitglied wieder hereingebracht werden. Nicht empfehlenswert ist es, bis zur Festlegung der endgültigen Planung und der endgültigen Baubeschreibung eine Rechtspflicht zum Verbleiben in der Baugemeinschaft vorzusehen.

Es mag zwar im Einzelfall möglich sein, dass die rechtliche Konstruktion verzichtbar erscheint, so etwa, wenn bei allen Beteiligten ausreichende finanzielle Kapazität vorhanden ist, die Baugemeinschaft allseits und immer von einem kräftigen übereinstimmenden Bauwillen durchdrungen ist und das Projekt von einem engagierten Architekten begleitet wird. Dennoch sind auch in solchen Idealfällen unvorhersehbare Ereignisse nicht auszuschließen, für die dann doch unverzichtbar ist, dass zuvor Rechte und Pflichten vertraglich festgelegt sind.

Die einzelnen rechtlichen Phasen und Entwicklungsschritte innerhalb der Baugemeinschaft lassen sich schematisch beschreiben (das Ablaufschema auf der nächsten Seite ist dem Buch von Dr. Friedrich Heinzmann, „Die freie Bauherrengemeinschaft, praktische Überlegungen aus juristischer Sicht und Vertragsmuster“, MK Verlag 1998, S. 19 ff., entnommen; dort sind auch Vertragsmuster für die verschiedenen Phasen abgedruckt).

RECHTSZUSTAND	WICHTIGSTE AUFGABEN
Interessengemeinschaft (keine Rechtsbindung)	– Zusammenfinden der ersten Bauwilligen (der Gründer der Baugemeinschaft) – Klärung der verschiedenen Vorstellungen – erstes Abklären von Möglichkeiten – Bewerbung um ein Baugrundstück – Werbung weiterer Interessenten an Wohnungen und Gewerbeeinheiten
Planungsgemeinschaft (Gesellschaft des bürgerlichen Rechts, §§ 705 ff. BGB)	– Beauftragung von Architekt und Fachplanern (in Schritten) – vollständige Gebäudeplanung einschließlich Außenanlagen – vollständige Baubeschreibung – vollständige Kostenplanung – Einteilung und Zuteilung der einzelnen Einheiten – individuelle Finanzierungsplanung der einzelnen Mitglieder und Nachweis der Finanzierung gegenüber der Gemeinschaft (unwiderrufliche Finanzierungsbestätigung einer Bank) – Werbung von Interessenten für noch freie Einheiten
Bauherrengemeinschaft (Gesellschaft des bürgerlichen Rechts, §§ 705 ff. BGB)	– Kauf des Baugrundstücks durch die Bauherren nach Tausendstel (Notar) – Teilungsvertrag zur Begründung von Wohnungs- und Teileigentum (Notar), damit für die einzelnen Wohnungen und Gewerbeeinheiten besondere Grundbuchblätter angelegt werden (Notar) und die Finanzierungsgrundpfandrechte der einzelnen Bauherren in das Grundbuch eingetragen werden können (Notar) – Errichtung des Gebäudes (Vergabe der einzelnen Aufträge an Handwerker usw. oder Generalunternehmer oder Generalübernehmer) – ständige Kostenkontrolle – Festlegung noch offener Einzelheiten (z.B. Pflanzung welcher Bäume und Sträucher, endgültige Ausstattung eines Spielplatzes usw.)
Eigentümergemeinschaft nach dem Wohnungseigentumsgesetz	– vom Gesetz für die Ziele der Baugemeinschaft speziell ausgestaltete Rechtsgemeinschaft an dem fertigen Gebäude auf sehr lange Zeit – Sondereigentum an den einzelnen Wohnungen und den einzelnen Gewerbeeinheiten – Verkauf, Beleihung und Vererbung der einzelnen Einheiten möglich.

Dieses gestaffelte Ablaufschema spiegelt die Entwicklungsstadien mit ihren unterschiedlichen Anforderungen wider.

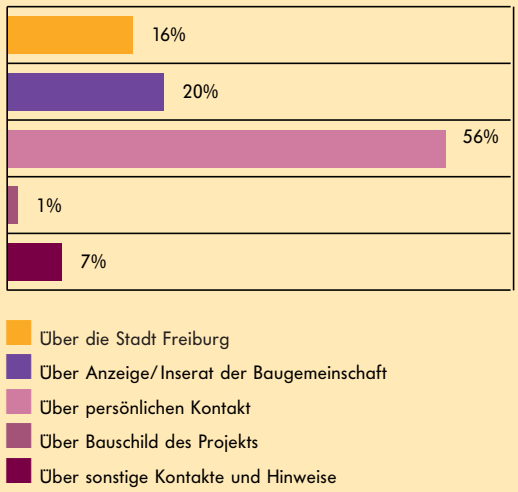
Eine **gute Organisation** und eine **klare Aufgabenzuordnung** in den einzelnen Stufen sind die Voraussetzungen für eine möglichst reibungslose Entwicklung der Baugemeinschaft hin zum eigentlichen Ziel der Beteiligten, nämlich der Erstellung der eigenen Wohneinheit.

Wie gestaltet sich ein optimaler Ablauf in einer Baugemeinschaft?

Bereits im Anfangsstadium einer Baugemeinschaft – in der Phase der **Interessengemeinschaft** – ist für einen erfolgreichen Start wichtig, dass engagierte Mitglieder – oder Dritte – die Organisations- und Vorbereitungsmaßnahmen aktiv in die Hand nehmen. Dazu gehören

- Einladung und Moderation von Gruppentreffen,
- Informationen und Entscheidungsvorbereitungen über Grundstücks- und Bebauungsmöglichkeiten, Auswahl des Architekten, Grundstückssicherung,
- Werbung weiterer Mitglieder.

Nach den Erfahrungen in Freiburg fanden sich die Interessenten wie folgt zusammen:



Transparenz, soziales Verhalten und zeitliche Entwicklung bestimmen in dieser Phase über den Grad der Gruppenbindung und die Fluktuation innerhalb der Baugemeinschaft.

Mit der **Grundstückssicherung** und der **Beauftragung** eines Architekten sind zwei wichtige Meilensteine erreicht.

Der Architekt übernimmt in der Phase der **Planungsgemeinschaft** in der Regel weitgehend die Moderation. In dieser Phase der

- Konkretisierung der Baupläne
- der Abstimmung der individuellen Wünsche und
- der Kostenschätzung

ist der Architekt besonders gefordert. Das Zusammenführen der unterschiedlichen Vorstellungen der Beteiligten – sowohl für die eigene Wohnung als auch für das Gebäude insgesamt – mit der Planungskonzeption des Architekten verlangt von ihm neben einer planerischen Innovation und Flexibilität insbesondere auch pädagogisches Geschick. Eine „kooperative Planung", in der sich alle Beteiligten wiederfinden können, schafft eine tragfähige und vertrauensvolle Basis für die kommende Bauphase.

Parallel zu den planerischen Fragen ist erforderlich, eine Fülle von anstehenden Fragen zu klären, so etwa

- die Ausgestaltung vertraglicher Vereinbarungen der Baugemeinschaft (z.B. Gesellschaftsvertrag, Teilungsvertrag)
- die Zuordnung der Wohnungen
- die Sicherstellung der Finanzierung
- der Erwerb des Grundstücks.

Dabei hängt das Gelingen entscheidend vom Engagement und der Kompetenz der Gemeinschaftsmitglieder und hinzugezogener Fachleute ab. In Freiburg und Tübingen wirkt zum Teil bei einzelnen Fragen die Kommune informierend und unterstützend mit.

Der Übergang von der Planungsphase zur Realisierungsphase erfolgt nahtlos. Spätestens jetzt wird es für die Beteiligten „ernst“. Verträge mit Finanzierungsinstituten, dem Grundstücksverkäufer und den am Bau beteiligten Firmen sind einzugehen und lösen finanzielle Verpflichtungen aus. Beim Übergang von der Phase der Planungsgemeinschaft zur Phase der **Bauherrengemeinschaft** sollten die finanziell relevanten Punkte abschließend geklärt sein, z.B.

- die Aufteilung der Bau- und Grundstückskosten
- die Modalitäten der Zahlungsabwicklung
- Sondernutzungsrechte an Gemeinschaftsflächen.

Hierzu sind rechtlich verbindliche Fixierungen notwendig. Je frühzeitiger konkrete Vereinbarungen zu möglichen strittigen – vor allem auch finanziellen – Fragen getroffen werden, umso geringer sind Konflikte und Reibungsverluste in der Zukunft.

Der letzte Schritt (beim Mehrfamilienhaus) ist die Bildung der **Eigentümergemeinschaft** mittels des Teilungsvertrages beim Notar. Zweckmäßigerweise wird der Teilungsvertrag umgehend nach dem Kaufvertrag, eventuell gleich im Anschluss, geschlossen. Dann erst können die erforderlichen Grundschulden zu Lasten der einzelnen Eigentumswohnungen in das Grundbuch eingetragen werden. Erforderlich für die Eintragung der Finanzierungsgrundschulden der einzelnen Bauherren ist aber regelmäßig auch z.B., dass die gesamte Grunderwerbsteuer bezahlt ist und eventuelle Vollmachten in notarieller Form bestätigt sind.

Die Darlehensverträge und sonstigen Kreditverträge mit den finanzierenden Banken, Bausparkassen und Versicherungen schließt jeder Bauherr nur für seinen Anteil an den Kaufpreis- und Baukosten ab.

Sollte ein einzelner Bauherr später seinen Verpflichtungen gegenüber seinem Kreditgeber nicht nachkommen können, so kann dieser nicht auf die übrigen Bauherren und deren Eigentumswohnungen zugreifen.

Die rechtliche Ausgestaltung der Eigentümergemeinschaft nach dem Wohnungseigentumsgesetz hat sich in der Praxis durchgesetzt, da sie gegenüber allen anderen Rechtsformen (z.B. Genossenschaft, bürgerlich-rechtliche Vereine, Gesellschaft bürgerlichen Rechts, Miteigentümergesellschaft mit Gemeinschaftsregelung) erhebliche Vorteile aufweist. Das Wohnungseigentumsgesetz ist vom Ansatz her sachenrechtsbezogen, es ist zunächst an der gemeinschaftlichen Sache, dem gemeinschaftlichen Grundstück mit dem Gebäude orientiert. Es geht vom Sondereigentum des einzelnen Eigentümers an einer Wohnung oder Gewerbeeinheit und vom Miteigentum an Grund und Boden und an den gemeinschaftlichen Gebäudeteilen aus. Für jede Einheit wird beim Grundbuchamt ein besonderes Grundbuch angelegt, jede Einheit ist selbständig veräußerbar und beleihbar. Die Interessen der einzelnen Eigentümer werden durch das Wohnungseigentumsgesetz und dem sich auf ihm gründenden Teilungsvertrag untereinander und gegenüber der Gemeinschaft abgegrenzt. Die Gemeinschaft erhält so die erforderliche feste Struktur mit rechtlich genau festgelegten Regelungen.

Die in der Eigentümergemeinschaft zu erledigenden laufenden Aufgaben werden dem Verwalter übertragen. Die Beauftragung eines Verwalters kann auch zu einem späteren Zeitpunkt erfolgen, sollte aber vor Bezugsfertigkeit geschehen. Umfang und Inhalt des Aufgabenbereichs werden durch das Wohnungseigentumsgesetz und den Verwaltervertrag konkretisiert. Verwalter kann ein Mitglied der Baugemeinschaft oder ein beauftragter Dritter sein.

Vorteile der Baugemeinschaft

■ Die Baugemeinschaft führt zu deutlichen Kostenersparnissen gegenüber herkömmlichen Gestaltungsformen wie dem Kauf vom Bauträger.

■ Der einzelne Bauherr kann in hohem Maß auf die gesamte Baugestaltung und Bauabwicklung Einfluss nehmen.

■ Baugemeinschaften sind, anders als konventionelle Bauträger, in der Lage, früh und individuell auf die unterschiedlichen Bedürfnisse der Bauherren einzugehen. Bereits während der konzeptionellen Phase entsteht so innerhalb des Stadtteils ein differenziertes Angebot für die Nutzer: die „ökologische“ Baugemeinschaft, die „kostengünstige“ Baugemeinschaft, die „gemeinschaftsorientierte“, die „barrierefreie“, die „kleine“ usw.. Viele verschiedene Wohnformen, Ansprüche und somit auch Gebäude entstehen nebeneinander.

■ Die Mitglieder der Baugemeinschaft entscheiden selbst, wer mit ihnen baut. Die Zusammensetzung und Homogenität der Baugemeinschaft spielt für den Einzelnen bei der Entscheidung über den Beitritt in die Gruppe eine bedeutende Rolle. Vor allem im Hinblick auf das längerfristige Zusammenwohnen, sei es als Nachbar bei einer Reihenhauszeile oder im Mehrfamilienhaus, entscheiden diese Faktoren über den Grad der Gruppenbindung. Bei einer homogenen Gruppe werden auch beim Bauen nicht ausbleibende unvorhergesehene Klippen einvernehmlich überwunden. Ein offenes und vertrauensvolles Umgehen miteinander erleichtert vor allem bei einem Ausstieg einzelner Mitbauherrren die faire und sachliche Bewältigung dieser Situation.

■ Ist auch gewerbliche Nutzung geplant, sind Baugemeinschaften gut zur Umsetzung kleinteiliger Nutzungsmischung geeignet: da jeder Bauherr ein vitales Interesse an der Nutzung der gewerblichen Einheiten hat, existiert eine hohe Akzeptanz der Mischung innerhalb der Baugemeinschaften. Dies hat z.B. Auswirkungen auf die Vermarktung: die Mitglieder der Baugemeinschaft akquirieren im Bekanntenkreis oder bei Geschäftspartnern potentielle Gewerbetreibende und erreichen andere Personenkreise als Anzeigen o.ä. dies können. In einzelnen Fällen sind Mitglieder einer Baugemeinschaft sowohl Bauherren ihrer Wohnung als auch Investoren für Gewerbeflächen.

■ Damit zusammenhängend hat sich inzwischen gezeigt, dass Baugemeinschaften eine außerordentlich solide Planung haben, ihre Gewerbeflächen und Wohnungen frühzeitig vermarkten und somit schnell mit dem Bau beginnen können. Jeder einzelne Bauherr fordert eine transparente Kostenkontrolle ein, Kostenüberschreitungen können schnell erkannt und reguliert werden.
So sind nahezu alle Baugemeinschaften in der Tübinger Südstadt unter ihren anfänglichen Kostenschätzungen geblieben.

Nach Umfragen in Freiburg empfanden Mitbauherren den Verlauf innerhalb den Baugemeinschaften

■ 18% sehr harmonisch
■ 73% überwiegend harmonisch mit wenigen Unstimmigkeiten
■ 9% überwiegend schwierig mit vielen Unstimmigkeiten.

Insbesondere in Mehrfamilienhäusern ist bei Baugemeinschaften das spätere Zusammenleben in der Hausgemeinschaft in der Regel homogener als in Bauträgerobjekten oder reinen Mietshäusern. Die Eigentümer/ Bewohner kennen sich bereits vor Bezug der Wohnung geraume Zeit und haben gelernt, miteinander umzugehen. Auftretende Probleme werden angesprochen und die Bereitschaft, Konsens zu erzielen, wirkt meist fort. Die Identifikation mit dem Gebäude selbst und das Streben nach einer funktionierenden Hausgemeinschaft sind im eigenen Interesse stark ausgeprägt.

Für interessierte Bauwillige empfiehlt es sich, anhand bereits realisierter und bewohnter Projekte von Baugemeinschaften, sich über Vor- und Nachteile dieses Weges zum Wohneigentum ein Bild zu machen und Eindrücke und Erfahrungen bei Beteiligten „abzufragen“.

Initiative und Unterstützung durch die Kommune

Förderlich ist für die Baugemeinschaft eine kompetente und engagierte Unterstützung durch die Kommune, z.B. als Ansprechpartnerin für die vielfältigen abwicklungstechnischen und baulichen Fragen der Beteiligten. Mit einer qualifizierten Information über Ablauf, Erfahrungen und auch Schwierigkeiten bei Baugemeinschaften können für die Bauwilligen Sicherheit und Vertrauen in die Realisierung des Projektes geschaffen werden. Vielfältige Serviceleistungen sichern den Erfolg einer Stadtentwicklungspolitik, die das Instrument der Baugemeinschaften nutzt.

Eine von der Kommune ausgehende Initiative für das Entstehen von Baugemeinschaften hat den Vorteil, dass bereits frühzeitig auf die beabsichtigte Durchführung der Projekte im Wege von Baugemeinschaften reagiert werden kann, etwa bei bauplanerischen Festsetzungen, der Parzellierung von Grundstücken, der Festlegung von Gebäude- und Haustypen, der Erschliessung und der verwaltungsinternen Abwicklung.

So sollten Kommunen, die Baugemeinschaften initiieren und unterstützen wollen, die Belange von Baugemeinschaften bereits im Rahmen der Bauleitplanung, insbesondere bei den Vorgaben des Bebauungsplanes beachten. Durch eine zweckmäßige Grundstücksparzellierung können verschiedene Gebäudetypen und Parkierungssituationen erreicht werden, die ein adäquates Grundstücksangebot für die unterschiedlichen Vorstellungen einzelner Baugemeinschaften ermöglichen.

Da erfahrungsgemäß der Anteil junger Familien mit Kindern in den Baugemeinschaften sehr hoch ist, spielt die **Planung der örtlichen Infrastruktur** (z.B. Schule, Kindergarten, Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr, öffentliche Spiel- und Grünbereiche) eine wichtige Rolle. Die grundsätzliche Entscheidung von Bauherren für einen Standort hängt zudem auch wesentlich von der **Einschätzung der sozialen Entwicklung** des Baugebietes und des direkten Umfeldes ab.

Eine sichere Grundstücksoption ohne zu enge zeitliche Begrenzungen ist für eine Baugemeinschaft eine der wesentlichen Ausgangsgrundlagen.

Nur in wenigen Ausnahmefällen ist eine Baugemeinschaft in der Lage, ein Grundstück zu einem frühen Zeitpunkt zu erwerben und vorzufinanzieren. In der Regel benötigen die Baugemeinschaften eine Mindestvorlaufzeit, um die für die einzelnen Bauwilligen relevanten Grundlagen, etwa die Kosten der Wohnung und die Sicherstellung der notwendigen Finanzierung, überprüfen zu können. Während dieser Zeit ist es unabdingbar, dass ein verlässlicher Partner die Reservierung des Grundstücks zu festgelegten Konditionen gewährleistet. Eine sichere Grundstücksoption und demzufolge die Kenntnis von Standort, Lage, Ausrichtung und baulichen Vorgaben des Grundstücks ermöglichen eine deutliche Zeitersparnis bei dem Zusammenführen einer Baugemeinschaft. Letztlich sind sie unverzichtbare Voraussetzungen für das Gelingen gemeinschaftlicher Projekte, da nur dann wesentliche Entscheidungsgrundlagen vorhanden sind.

Neben Kommunen unterstützen zum Teil auch andere Institutionen, z.B. kirchliche Träger, Baugemeinschaften. Nach bisherigen Erfahrungen bleibt dagegen der Erwerb eines Baugrundstückes von Privaten eine Ausnahme.

Serviceleistungen der Kommune

Die erfolgreiche Umsetzung von Bauwünschen über die Form von Baugemeinschaften hängt wesentlich von der Bereitschaft der Kommune ab, hier Hilfestellung zu leisten. Sowohl Freiburg als auch Tübingen haben mit der Einrichtung zentraler Projektgruppen für die Realisierung neuer Baugebiete bzw. städtebaulicher Erneuerungsprojekte wichtige Grundvoraussetzungen für eine erfolgreiche Umsetzung geschaffen.

Als erheblicher Vorteil für die Bauinteressenten haben sich die Bildung einer zentralen Ansprechstelle für Fragen und Informationen und die von dieser Stelle erfolgte Vermittlung von Kontakten zu beteiligten Fachämtern erwiesen. Über die Ansprechstelle können Bauwillige Informationen über wichtige Fragen erhalten wie

- bestehende aktive Baugemeinschaften und deren Ansprechpartner,
- Grundstücksangebote und deren Konditionen,
- den generellen Sach- und Entwicklungsstand des Baugebietes.

Die Baugemeinschaften können von den Städten aktiv unterstützt werden durch

- Werbung für Baugemeinschaften und Vermittlung von Bauwilligen,
- Unterstützung und ggf. weitergehende Betreuung in der Anfangsphase,
- Reservierung und Vorhaltung des Grundstücks,
- Koordinierung der Termine und Abwicklung beim Notar.

Veranstaltungen der Volkshochschulen und anderer Träger der Erwachsenenbildung

Die kommunalen Serviceleistungen können durch Maßnahmen der Erwachsenenbildung begleitet werden. So bietet in Tübingen die Volkshochschule einmal im Halbjahr einen Vortrag mit Diskussion zu rechtlichen und praktischen Fragen der privaten Baugemeinschaften an.

Diese Veranstaltungen dienen der Information und der Klärung von Fragen im Rahmen des Auftrags der Volkshochschulen und wirken dadurch auch vertrauensbildend.

Derartige Veranstaltungen können ebenso z.B. die evangelischen Familienbildungsstätten und die Bildungswerke der katholischen Kirche durchführen.

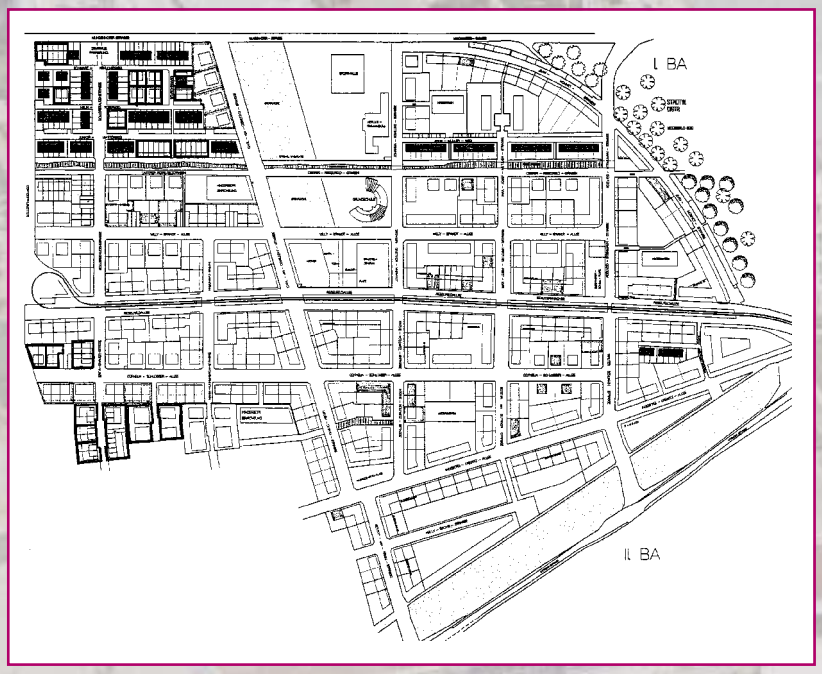
Beispiele in Freiburg und Tübingen

Die Städte Freiburg und Tübingen initiieren und fördern bereits seit einigen Jahren erfolgreich Baugemeinschaften in neu entstehenden Stadtquartieren und städtebaulichen Erneuerungsgebieten. Die dort gemachten Erfahrungen, Kenntnisse und Vorgehensweisen werden anhand einiger typischer Beispiele auf den folgenden Seiten dargestellt.

Freiburg/Rieselfeld

Am westlichen Stadtrand von Freiburg entsteht ein neuer Stadtteil mit ca. 4500 Wohnungen für 10000 bis 12000 Bewohner. Die Bebauung wird in 4 Bauabschnitten realisiert. **Überwiegend werden Mehrfamilienhäuser errichtet, in kleinerem Umfang auch Einfamilienhäuser.**

Die Mehrfamilienhäuser sind meist 4- bis 5geschossig, wobei das oberste Stockwerk vielfach als Attikageschoss ausgebildet ist.



Folgende Anforderungen müssen die Einzelgebäude erfüllen:

- Niedrigenergiebauweise
- Anschluss an Fernwärme
- Behindertengerechter Zugang
- Bestimmter Anteil an barrierefreien Wohnungen
- Beteiligung an den gemeinschaftlichen Blockinnenbereichen

Diese Anforderungen werden über die Grundstückskaufverträge abgesichert.

Nachhaltige Veränderungen auf dem Immobilienmarkt haben die Gründung von Baugemeinschaften begünstigt. Sie haben sich zu einem wichtigen Baustein im Rieselfeld entwickelt.

Bis heute sind ca. 50 Baugemeinschaften aktiv, die einzelnen Projekte umfassen 8 bis 44 Wohnungen und werden überwiegend getragen durch private Gruppen sowie vereinzelt durch kleinere und mittlere Investoren.

Betreut werden die Baugemeinschaften von einer außerhalb der Verwaltungshierarchie angesiedelten Projektgruppe.

Der erste Bauabschnitt mit 1150 Wohnungen ist – bis auf einzelne Grundstücke – bebaut. Der zweite Bauabschnitt, ebenfalls 1150 Wohnungen, befindet sich im Bau. Der dritte Bauabschnitt mit 1600 Wohnungen ist in der Vermarktung, der vierte Bauabschnitt ist in der Planung.

Der neue Stadtteil auf einen Blick

Die Infrastrukturmaßnahmen sind weitgehend – bis auf drei Kinderbetreuungseinrichtungen und den Stadtteiltreff – abgeschlossen.

Beispiel: 8 Zweifamilienhäuser

15 Familien hatten sich Ende 1994 entschlossen, innerhalb einer Baugemeinschaft ihren Wunsch nach Wohnungseigentum zu erfüllen. Sie bewarben sich um acht von der Stadt für Baugemeinschaften reservierte Grundstücke. Die Fläche der acht Grundstücke betrug 1 489 m², die einzelnen Grundstücke waren zwischen 160 und 280 m² groß.

Geschafft! Die erfolgreiche Baugemeinschaft

Die Außenanlage lädt zum Spielen ein

Nach den Festsetzungen des Bebauungsplans waren auf den Grundstücken jeweils Gebäude mit drei Vollgeschossen und einem Attikageschoss zulässig. Die Stellplätze konnten oberirdisch auf der gegenüberliegenden Straßenseite angelegt werden.

Frühzeitig wurde ein Architekt beauftragt, der die Entwurfsplanung erstellte. Parallel dazu wurde die Baugemeinschaft vervollständigt. Die Bauinteressenten schlossen sich zu einer Planungsgemeinschaft zusammen, in einem Vertrag wurden die generellen Zielsetzungen, Abwicklungs- und Zahlungsmodalitäten sowie evtl. Ausstiegssituationen vereinbart.

Im Oktober 1995 wurden die Baugrundstücke von den Mitgliedern der Baugemeinschaft zum Preis von 188 000 DM (Endhaus) bzw. 156 000 DM (Mittelhaus) incl. Erschließungskosten erworben. Durch Teilungsverträge entstanden acht Wohnungseigentümergemeinschaften.

Mit dem Bau wurde im November 1995 begonnen. Während der Bauphase trafen sich die Mitglieder der Baugemeinschaft regelmäßig, da über die Ausstattung der Häuser entschieden werden musste. Der beauftragte Architekt beriet und unterstützte dabei die Baugemeinschaft. Die einzelnen Gewerke wurden vom Architekten jeweils separat ausgeschrieben. Nach Eingang der Angebote entschied die Baugemeinschaft in Abstimmung mit dem Architekten über die Vergabe der Aufträge.

Realisiert wurden die Gebäude als Zweifamilienhäuser mit 2 übereinanderliegenden Maisonettewohnungen. Jedes Haus hat eine Breite von 7 und eine Länge von 11 m. In jedem Gebäude entstanden zwei Vier- bzw. Fünfzimmerwohnungen mit 100 bzw. 105 m^2 Wohnfläche. Die Nutzung der Gartenfläche wurde durch Sondernutzungsrechte den Erdgeschosseigentümern überlassen. Um die Grundstücke besser nutzen zu können, wurde für je 2 Gebäude ein gemeinsam genutztes Treppenhaus errichtet. Eine im Grundbuch eingetragene Grunddienstbarkeit enthält Regelungen über die Kostentragung, Unterhaltung und Nutzung. Das Gebäude musste entsprechend der vertraglichen Verpflichtung mit der Stadt in Niedrigenergiebauweise errichtet werden. Beheizt werden die Gebäude über Fernwärme.

Die Baugemeinschaft entschloss sich weiterhin für die Herstellung von Gründächern. Durch gemeinsame Versorgungsanschlüsse für Fernwärme, Wasser und Strom konnten Kosten eingespart werden. Die Unterverteilung erfolgt im Keller der einzelnen Gebäude; die Abrechnung wird von den Mitgliedern der Baugemeinschaft selbst organisiert

Die Gestehungskosten betrugen je nach Ausstattung und Haus zwischen 3100 DM/m^2 und 3600 DM/m^2 Wohnfläche. Die Finanzierung erfolgte bei sieben Mitgliedern der Baugemeinschaft mit Hilfe einer Förderung aus dem Landeswohnungsbauprogramm.

Grundrissgestaltung und Ausstattung erfolgte durch die einzelnen Bauherren. Die Individualität innerhalb der Gebäude ist von außen nicht ersichtlich. **Die Mitglieder der Baugemeinschaft legten Wert darauf, dass ein homogenes und ansprechendes äußeres Erscheinungsbild der Gebäude und der Außenanlage entsteht.**

Weitere Beispiele

Bislang sind in den Bauabschnitten 1 bis 3 insgesamt rund 50 Bauvorhaben

- in Mehrfamilienhäusern ab 4 Wohnungen, überwiegend zum Selbstbezug
- in Ein- und Zweifamilienhauszeilen, von 2 bis 8 Einzelgebäuden

von privaten als auch gewerbsmässig betreuten Baugemeinschaften errichtet worden.

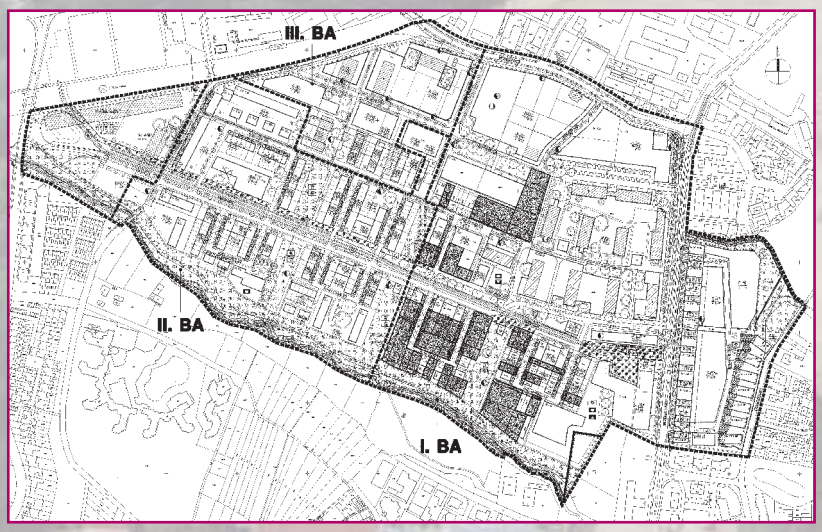
Struktur und Wohnformen

- Kleinparzellierung
- Unterschiedliche Gebäude und Haustypen
- Vielfalt von Investoren- und Nutzergruppen (vom „Häuslebauer“ über Baugemeinschaften bis zum Bauträger, von der Eigennutzung bis zur Kapitalanlage)

Ökologie und Umwelt

- Niedrigenergiebauweise mit Fernwärmeversorgung
- öffentliche Grünflächen
- gemeinsam genutzte private Blockinnenbereiche
- Naherholung im Tiergehege Mundenhof und Opfinger See
- Westliches Rieselfeld als Naturschutzgebiet

Freiburg/Quartier Vauban



Neben dem Projekt Rieselfeld wird in Freiburg noch ein zweites großes Stadtentwicklungsprojekt durchgeführt:

Das Quartier Vauban liegt im Südwesten der Stadt. Das Areal wurde bis 1992 von den französischen Streitkräften genutzt. 1994 erwarb die Stadt das ca. 38 ha große Gelände.

Die Planungen sehen die Errichtung von 2000 Wohnungen für ca. 5000 Menschen vor.

Im April 1998 war der Spatenstich für das erste private Bauvorhaben einer Baugemeinschaft. Sie hatte sich das Ziel gesetzt, gemeinsam mit einem Architekten ein Mehrfamilienhaus zu realisieren. Zahlreiche Einzelbauherren, weitere Baugemeinschaften, aber auch einige Bauträger bauen inzwischen auf dem Vauban Areal. Zur Zeit leben bereits 1000 Bewohner im neuen Stadtteil.

Verkehrsberuhigung ist ein zentrales Anliegen. Deshalb sind Stellplätze auf den Hausgrundstücken nicht erlaubt. Diese wurden in einer Quartiersgarage am Rande des Plangebiets geschaffen. Die Niedrigenergiebauweise ist allgemeiner Standard und wird ergänzt durch die Versorgung mit Fernwärme. Weitere ökologische Elemente sind der Verzicht auf einen Regenwasserkanal, das Regenwasser versickert auf dem Gelände, und der Erhalt des alten Baumbestands.

Infrastruktureinrichtungen wie Schule und Kindergarten haben ihren Betrieb bereits aufgenommen. Verschiedene Läden eröffnen in Kürze.

Das Areal im Überblick

Beispiel: 6 Reihenhäuser, 12 Maisonnettewohnungen

Am Anfang gab es eine Kerngruppe von Bauherren und Baufrauen, die sich schon kannten oder die befreundet waren. In dieser Kerngruppe wurden bereits Vorentscheidungen für die künftigen Bauvorhaben wie Standort, Bauweise, Passivhaustechnik und Rechtsform getroffen. Zwei Mentoren, ein Architekt und eine Gruppentrainerin, begleiteten die Baugemeinschaft. Mit diesen wurden mehrfach vorbereitende Treffen durchgeführt. Im Februar 1997 bewarb sich die Baugemeinschaft mit einem Modell und Überbauungsvorschlag um einen Bauplatz auf dem Vaubangelände. Die Zusage durch die Stadt erfolgte im Juni 1997.

Im Juli 1998 erwarben die Mitglieder der Baugemeinschaft das Baugrundstück zum Preis von rd. 2,2 Mio. DM. Durch Teilungsverträge entstanden Wohnungseigentümergemeinschaften. Am Grundstück bestehen überwiegend Sondernutzungsrechte, zentrale Bereiche sind aber für eine gemeinschaftliche Nutzung vorbehalten. Alle Reihenhäuser haben Gartenparzellen mit Sondernutzungsrecht, für die der volle Grundstückskaufpreis zu bezahlen war.

Bei den Geschosswohnungen ist je einer unteren und oberen Maisonettewohnung eine zu gleichen Teilen bezahlte Parzelle zugeteilt. An dieser hat die untere Wohneinheit das Sondernutzungsrecht, im Ausgleich für den höheren Wohnwert der oberen Wohneinheit in bevorzugter Lage.

Die Gebäude wurden in Holzständerbauweise mit industrieller Vorfertigung als Passivhäuser errichtet und sind vollständig unterkellert erstellt. Die Fläche der Grundstücke beträgt insgesamt 2056 m².

Die Grundstückskosten für die Gemeinschaftsflächen wurden im Verhältnis der Bruttowohnflächen der Wohneinheiten aufgeteilt. Bau und Abrechnung der Reihenhäuser und der Geschosswohnungen erfolgten getrennt. Für die Geschosswohnungen wurden die Baukosten der im Miteigentum stehenden Bauteile anteilig nach Brutto-Wohnflächen, der Innenausbau und die

Fenster individuell je Wohneinheit abgerechnet. Dieser Modus ergab eine annähernd gerechte Aufteilung der Kosten. Eigenleistungen erfolgten zunächst nur im privat abzurechnenden Ausbau. Zwei umfangreiche Baumaßnahmen wurden gemeinschaftlich in Eigenleistung erbracht, in Stundenlisten erfasst aber nicht abgerechnet. Verhinderte Eigenleister stellten Ersatzleute und zahlten diese aus.

Die Baukosten betrugen rd. 6,4 Mio. DM, die Gestehungskosten je nach Ausstattung und Haus zwischen 2720 DM/m² und 3250 DM/m² Wohnfläche. Die Finanzierung erfolgte bei 11 Mitgliedern der aus 18 Mitgliedern bestehenden Baugemeinschaft mit Hilfe einer Förderung aus dem Landeswohnungsbauprogramm.

Tübingen

Nutzungsmischung, Dichte, Parzellierung und nutzbare öffentliche Räume: das Konversionsprojekt in der Tübinger Südstadt, das die ehemaligen französischen Militärareale in einen lebendigen Stadtteil umwandelt, hat sehr ambitionierte Planungsziele.

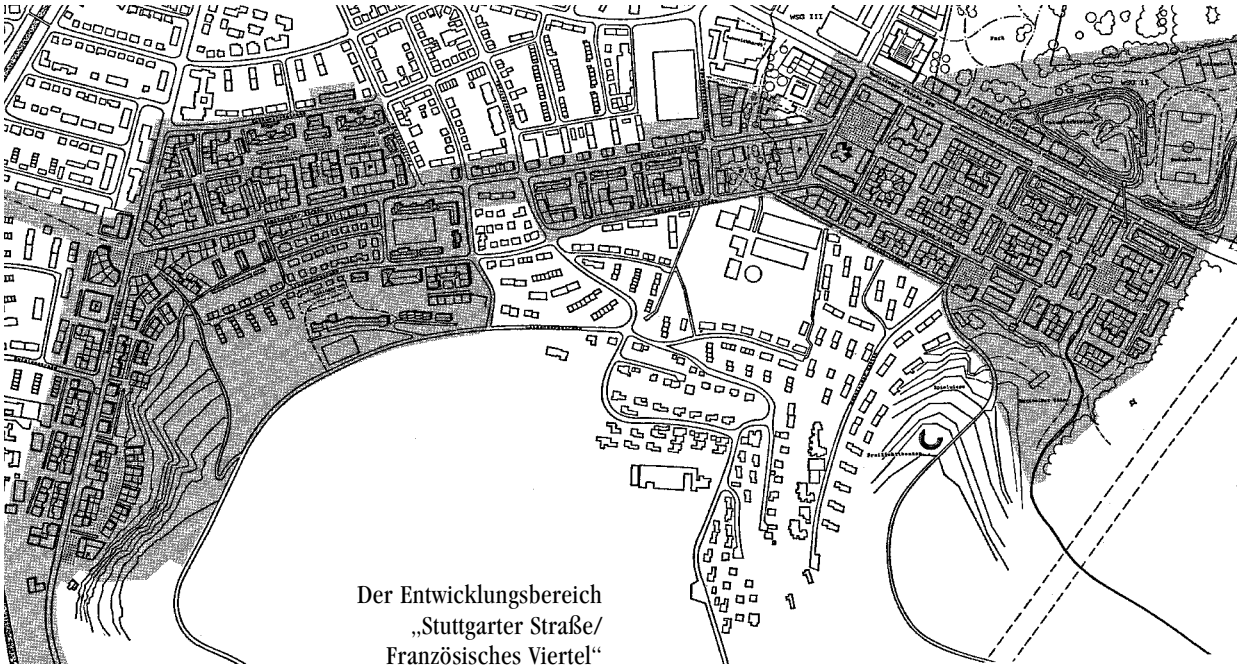
Bis zum Jahr 2010 soll hier in einer städtischen Struktur Raum für 6500 neue Bewohner und 2000 Arbeitsplätze entstehen. Wesentlicher Bestandteil des Tübinger Konzepts: **die private Baugemeinschaft.**

Ein beliebter Treffpunkt: die Stadthausbörse

Im Vergleich zur Stadtentwicklung mit wenigen großen Investoren erfordert die kleinteilige Vergabe an Baugemeinschaften eine spezielle Vorgehensweise. In der Tübinger Südstadt werden Parzellen bevorzugt an private Baugemeinschaften vergeben. Zur anfänglichen Unterstützung bietet das Stadtsanierungsamt auf verschiedene Weise die Vermittlung von Kontakten an: Interessenten an Wohnungen und Gewerbeflächen können sich mit der immer wieder aktualisierten Broschüre **Stadthausbörse** über die bestehenden Baugemeinschaften, Konzepte und Ansprechpartner informieren.

Die Stadthausbörse vor Ort – einem Flohmarkt nicht unähnlich – bietet den Baugemeinschaften die Möglichkeit, alle vier Wochen ihre Planungen einem größeren Kreis an Interessenten vorzustellen und für Fragen zur Verfügung zu stehen. Eine eigens aufgelegte Broschüre **Private Baugemeinschaften** stellt bereits abgeschlossene Projekte vor und beschreibt unterschiedliche Aspekte des Bauens in Baugemeinschaften. Darüber hinaus erhalten Interessenten im Stadtsanierungsamt Broschüren und Bücher, die über die rechtlichen Hintergründe, andere Beispiele usw. informieren.

Beispiel: Baugruppe Süd im Loretto-Areal



Der Entwicklungsbereich „Stuttgarter Straße/ Französisches Viertel“

Bereits seit 1994 existiert der Kern der Baugruppe Süd; auf eine Anzeige meldeten sich über 50 Interessenten, von denen jedoch nach einer längeren Konzeptionsphase lediglich drei Familien übrigblieben, die auch heute noch an dem Projekt beteiligt sind. Mit dem Ziel, kostengünstig und nach eigenen Vorstellungen Wohnraum zu schaffen, wurden im Bekanntenkreis und über Anzeigen weitere acht Mitstreiter geworben.

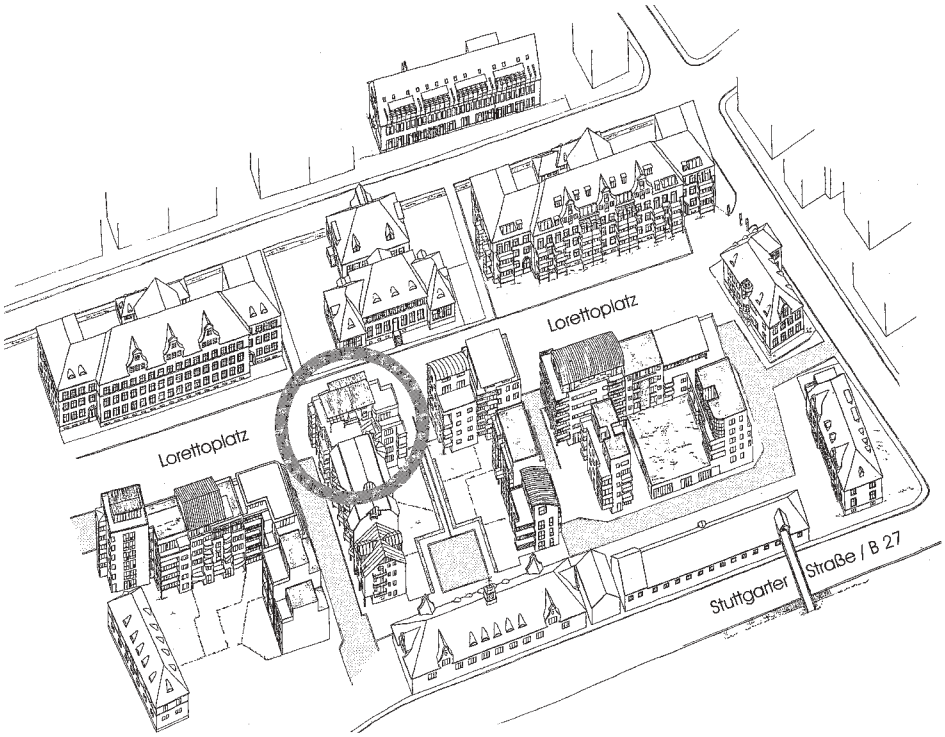
Die Gruppe aus elf Parteien setzt sich in erster Linie aus jungen Familien zusammen, daneben finden sich aber auch kinderlose Paare, Singles und Alleinerziehende. Die Wohnungen sind dementsprechend überwiegend Familienwohnungen mit 4 – 5 Zimmern (ca. 95 – 110 m^2).

Mit 150 m^2 sind die beiden Maisonettewohnungen die größten Einheiten innerhalb des Gebäudes. Die gesamte Planung wurde den speziellen Bedürfnissen der Bewohner angepasst, identische Grundrisse gibt es nicht.

Als gemeinschaftliche Flächen einigte sich die Baugemeinschaft auf eine Dachterrasse und einen Partyraum im Erdgeschoss. Größter Nutzungskonflikt in der Gruppe war die geplante und schlussendlich auch gebaute Solaranlage: mittelfristig unwirtschaftlich, aber ökologisch wünschenswert.

Neben dem Gemeinschaftsraum befinden sich im Erdgeschoss noch vier Gewerbeflächen, die von einem Architekturbüro, einer Versicherungsagentur, einem Sicherheitsdienst und einer Weinhandlung genutzt wer-

Baugruppe Süd (blaues Gebäude) im Loretto-Areal



den. Nur das Architekturbüro ist Besitzer der Gewerbefläche; die anderen drei Flächen wurden von Bauherren aus der Baugruppe finanziert und weitervermietet.

Die gesamte Bauabwicklung wurde aus der Gruppe heraus gemanagt, zwei Gruppenmitglieder kümmerten sich auf Stundenlohnbasis um die Geschäftsführung. Die Architekten und weitere externe Fachleute, z.B. ein Rechtsanwalt, brachten das notwendige Know-how ein.

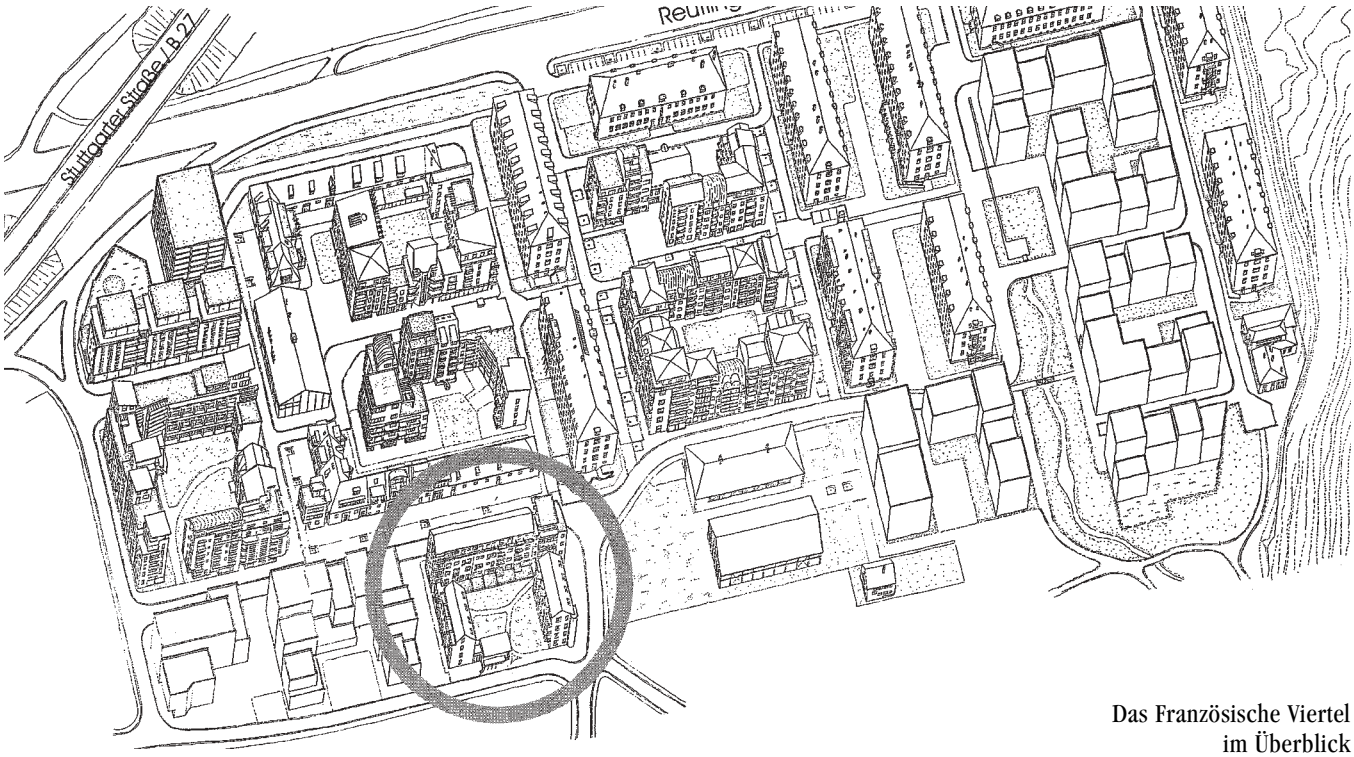
Bauliche Eigenleistungen waren nur in den Bereichen Fliesen, Malerarbeiten und Bodenbeläge möglich. Die endgültigen Herstellungskosten inkl. Nebenkosten liegen bei ca. 2850,- DM/m^2; darin enthalten ist ein Grundstückskostenanteil von ca. 11%.

Die Baugruppe schätzt, dass durch das selbstbestimmte Bauen im Vergleich zur Erstellung durch einen Bauträger **ca. 35 – 40% Kostenersparnis** (ca. 2 Mio. DM) erzielt wurden.

Außer den normalen staatlichen Förderungen wie Eigenheimzulage und Förderdarlehen der Landeskreditbank aus dem Landeswohnungsbauprogramm erfolgte keine weitere öffentliche Förderung des Projektes.

Inzwischen sind aus der Baugruppe Süd heraus bereits zwei weitere Bauprojekte entstanden, die an anderen Stellen in der Südstadt ähnliche Konzeptionen verfolgen.

Beispiel: Projekt 14 im Französischen Viertel



Das Französische Viertel
im Überblick

Im Projekt 14 haben sich 30 Familien und 8 Gewerbebetriebe zusammengeschlossen, um gemeinsam den Block 14 im Französischen Viertel zu bebauen. Die Planungsphase dauerte von 1995 bis Anfang 1997, bis zu einmal wöchentlich trafen sich Baufrauen und -herren. Neben der Konzeption und Planung standen vor allem rechtliche und finanzielle Aspekte im Vordergrund, da viele grundlegende Fragen wie Vertragsgestaltung oder Kostenkontrolle für die ersten Baugemeinschaften noch ungeklärt waren. Die Fertigstellung des Gebäudes erfolgte dann im Juli 1998.

Der Innenhof des Projekts 14

Geplant war von Anfang an, neben der üblichen Bauherrengruppe „junge Familien“ auch andere Gruppen wie Ältere, Ausländer oder Körperbehinderte für das Projekt zu interessieren, um so eine interne Durchmischung zu erreichen. Teilweise ist dies gelungen, überwiegend wird das Gebäude jedoch von jungen Familien bewohnt. Gleiche Nutzungsgrundrisse gibt es nicht, die Planung wurde den unterschiedlichen Ansprüchen angepasst. Eine Beteiligung der Nutzer läßt sich auch an der Fassade ablesen: den Bauherren standen bei der Planung u.a. 16 verschiedene Fensterformate zur Verfügung, deren Mischung heute die Gebäudeansicht prägt.

Dementsprechend variieren auch die Wohnungsgrößen stark, nahezu alle Typen von der Kleinwohnung über die barrierefreie Geschosswohnung bis zur zwei- und dreigeschossigen Maisonette sind vorhanden.

Im Vordergrund stand bei der Planung das Ziel, für jede Wohnung **einen hochwertigen Freiraum zu schaffen,** entweder als ebenerdige Terrasse oder als großzügigen Balkon.

Wesentliches Thema für die Baugruppe war der Innenhof: räumlich und funktional der Mittelpunkt des Projekts 14 wurde er weit aufwendiger gestaltet als im Geschosswohnungsbau üblich. Auf Grund des enormen Bauvolumens waren darüber hinaus größere gemeinsame Flächen finanzierbar, u.a. Gemeinschaftshaus, Holzwerkstatt, Fahrradwerkstatt, Fitnessraum und Sauna.

Gewerbliche Nutzer im Projekt 14 sind Bäckerei, Friseurstudio, Lebensmittelladen, Architekturbüro, Rechtsanwaltspraxis, Heilpraktikerin, Versicherungsbüro, das ökumenische Zentrum „Kirch' am Eck", eine feinmechanische und eine elektrotechnische Werkstatt, überwiegend in Erdgeschossflächen. Für die geplante Gaststätte fand sich lange kein Betreiber: inzwischen haben einige Bewohner die Fläche als Investoren übernommen und einen passenden Pächter gefunden.

Die Geschäftsführung der Baugruppe lag – rotierend – bei jeweils vier Mitgliedern, für die Kostenkontrolle wurde zusätzlich ein externer Projektsteuerer eingeschaltet. Positiv wirkte sich die Nähe der Architekten zur Baugruppe aus. Das planende Architekturbüro war gleichzeitig auch Mitglied der Baugruppe.

Trotz eines hohen baulichen und ökologischen Standards (natürliche Baustoffe, Massivholztreppen, überwiegend Parkettböden) und der aufwendigen Gemeinschaftsflächen bewegen sich die Gesamtbaukosten im Projekt 14 bei ca. 3 300,- DM/m^2.

Gut die Hälfte der Familien wurde in dem Sonderprogramm „Rationelles und ökologisches Bauen" im Rahmen des Landeswohnungsbauprogramms durch Förderdarlehen gefördert.

Dennoch gestaltete sich die Finanzierung schwierig: Ausschließlich die überregionalen Kreditinstitute wollten sich auf das Risiko des selbstorganisierten Bauens einlassen.

Ein vorläufiges Fazit

Die Erfahrungen in Freiburg und Tübingen haben gezeigt, dass für eine erfolgreiche Entwicklung mit privaten Baugemeinschaften zusätzliche Verwaltungsleistungen notwendig sind, etwa wegen des erhöhten Beratungsbedarfs. Nach einem kurzen Zeitraum ist es in diesen Städten gelungen, das Bauen in Baugemeinschaften zu etablieren. Das Interesse an entstehenden Projekten ist so groß, dass für die meisten bereits kurze Zeit später ausreichend Interessenten gefunden sind.

Aufbauend auf den Erfahrungen der Pionierbaugruppen, die sich oftmals das juristische, finanzielle und soziale Handwerkszeug selbst entwickeln mussten, haben die aktuellen Baugruppen einen wesentlich geringeren Aufwand und sind damit auch für weite Kreise der Bevölkerung attraktiv.

Aus der vermeintlich exotischen Nische ist in wenigen Jahren ein (fast) normaler Weg zum Wohneigentum geworden.

Impressum

HERAUSGEBER

Wirtschaftsministerium
Baden-Württemberg
Theodor-Heuss-Straße 4
70174 Stuttgart

Dezember 1999

Unveränderter Nachdruck
Mai 2001

GESTALTUNG UND SATZ

Grafik-Design, Konzeption
Klaus Killenberg
70597 Stuttgart

DRUCK

Konradin Druck GmbH
70771 Leinfelden-Echterdingen

BILDNACHWEIS

Jens Bendtfeldt
(Seite 29 Isometrie)

Rüdiger Buhl, Kirchzarten
(Seite 7, 8, 18, 22 unten,
24, 25 Mitte, 29 unten, 30, 31)

Oswald Eckstein, Gammertingen
(Seite 19 oben)

Manfred Grohe, Kirchentellinsfurt
(Seite 34 oben)

Architekturbüro Ikarus, Tübingen
(Seite 36 unten, 38 oben links)

Erich Meyer, Hasel
(Seite 20 Luftbild, 39 oben)

Werner H. Müller, Stuttgart
(Seite 19 unten, 32 ganzseitig)

Premium, Düsseldorf
(Titel)

Manfred Richter, Freiburg
(Seite 28 Luftbild, 39 unten)

Stadt Freiburg im Breisgau
(Seite 20, 21, 22 oben,
23, 25 oben und unten,
26, 27, 28, 39 unten)

Stadt Tübingen
(Seite 32, 33, 34 unten,
35, 36 oben, 37,
38 oben rechts, 39 Mitte)

ZEFA, Düsseldorf
(Seite 12, 16)

VERTEILERHINWEIS

Diese Informationsschrift wird von der Landesregierung Baden-Württemberg im Rahmen ihrer verfassungsmäßigen Verpflichtung zur Unterrichtung der Öffentlichkeit herausgegeben. Sie darf weder von Parteien noch von deren Kandidaten oder Helfern während eines Wahlkampfes zum Zwecke der Wahlwerbung verwendet werden. Dies gilt für alle Wahlen.

Missbräuchlich ist insbesondere die Verteilung auf Wahlveranstaltungen, an Informationsständen der Parteien sowie das Einlegen, Aufdrucken oder Aufkleben parteipolitischer Informationen oder Werbemittel.

Untersagt ist auch die Weitergabe an Dritte zur Verwendung bei der Wahlwerbung.

Auch ohne zeitlichen Bezug zu einer bevorstehenden Wahl darf die vorliegende Druckschrift nicht so verwendet werden, dass dies als Parteinahme der Herausgeberin zugunsten einzelner politischer Gruppen verstanden werden könnte. Diese Beschränkungen gelten unabhängig vom Vertriebsweg, also unabhängig davon, auf welchem Wege und in welcher Anzahl diese Informationsschrift dem Empfänger zugegangen ist.

Erlaubt ist es jedoch den Parteien, diese Informationsschrift zur Unterrichtung ihrer Mitglieder zu verwenden.