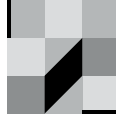




Bundesministerium
für Verkehr, Bau
und Stadtentwicklung



Bundesamt
für Bauwesen und
Raumordnung

BBSR-Online-Publikation, Nr. 14/2009

Baugruppen

Ergebnisse der ExWoSt-Studie „Strategien und Aktionsfelder
für städtisches Wohnen von Familien“

Impressum

Herausgeber

Bundesministerium für Verkehr,
Bau und Stadtentwicklung (BMVBS)

Bundesinstitut für Bau-, Stadt-
und Raumforschung (BBSR)
im Bundesamt für Bauwesen
und Raumordnung (BBR)

Bearbeitung

empirica, Bonn (Auftragnehmer)
Dr. Marie-Therese Krings-Heckemeier,
Bernhard Faller, Annamaria Schwedt
Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung, Bonn
Iris Ammann (Leitung)

Vervielfältigung

Alle Rechte vorbehalten

Zitierhinweise

BMVBS / BBSR (Hrsg.): Baugruppen. BBSR-Online-Publikation 14/2009.
urn:nbn:de:0093-ON1409RG25

Die vom Auftragnehmer vertretene Auffassung ist
nicht unbedingt mit der der Herausgeber identisch.

ISSN 1868-0097
urn:nbn:de:0093-ON1409RG25

© BMVBS / BBSR Mai 2009

Ein Projekt des Forschungsprogramms „Experimenteller Wohnungs- und Städtebau
(ExWoSt) des Bundesministeriums für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung (BMVBS) und
des Bundesinstituts für Bau-, Stadt- und Raumforschung (BBSR) im Bundesamt für
Bauwesen und Raumordnung (BBR).

Inhaltsverzeichnis

| | |
|----------------------------------------------------------------------------------|-----------|
| 1. Vorbemerkung | 1 |
| 2. Inhalt der Expertise und Auswahl der Fallbeispiele | 1 |
| 3. Entwicklung von Baugruppen | 3 |
| 4. Motivationen und Differenzierung von Baugruppen | 5 |
| 5. Erfahrungen mit Familien-Baugruppen im Überblick | 6 |
| 5.1 Konzentration auf professionell betreute Baugemeinschaften | 6 |
| 5.2 1. Phase Interessengemeinschaft | 8 |
| 5.3 2. Phase Planungsgemeinschaft | 8 |
| 5.4 3. Phase Baugemeinschaft | 9 |
| 5.5 4. Phase Eigentümergemeinschaft | 10 |
| 6. Empfehlungen | 10 |
| 6.1 Potential von Baugruppen für zukunftsfähiges städtisches Wohnen von Familien | 10 |
| 6.2 Besondere Anforderungen an Kommunen | 13 |
| 7. Detaillierte Darstellung der Fallbeispiele | 15 |
| 7.1 Tübingen | 15 |
| 7.2 Hamburg | 16 |
| 7.3 Leipzig | 17 |
| 7.4 Dresden | 19 |
| 7.5 Beispielhafte Porträts von Baugruppen | 21 |
| 7.5.1 München | 21 |
| 7.5.2 Dresden | 23 |
| 7.5.3 Emmendingen | 25 |
| 7.5.4 Berlin | 27 |

1. Vorbemerkung

Der vorliegende Bericht ist Teil einer umfassenden Untersuchung zum Thema „Strategien und Aktionsfelder für das Wohnen von Familien in der Stadt“. Die Studie hat insgesamt das Ziel, deutlich zu machen, durch welche Maßnahmen und Strategien die Städte ihre Familienfreundlichkeit erhöhen können. Der Fokus liegt dabei auf den Großstädten und der vor allem dort feststellbaren Problematik, dass Familien auch weiterhin in hoher Anzahl in das Umland abwandern.

Ein Teilbereich der Gesamthematik widmet sich Baugruppen. Baugruppen sind ein geeignetes Verfahren, um Familien kostengünstig den Wunsch nach innerstädtischem Wohnen zu ermöglichen und unterstützende Nachbarschaften für Familien zu schaffen. Sie tragen damit dazu, die Umlandabwanderung zu reduzieren und zukunftsfähige Wohnungsmärkte zu entwickeln. Es handelt sich um ein Marktsegment, das insgesamt bisher nur einen vergleichsweise kleinen Anteil im Wohnungsbau einnimmt, aber in den letzten gut 15 Jahren entdecken immer mehr Kommunen die Chancen, die Baugruppen für die Entwicklung des Wohnungsmarktes mit sich bringen und entwickeln entsprechende kommunale Organisationsformen und Projekte. Die vorliegende Expertise vermittelt einen Überblick über zentrale Ansätze des Bauens in der Gruppe im Hinblick auf die Rolle für eine zukunftsfähige Entwicklung städtischen Wohnens für Familien. Sie möchte damit dazu beitragen, die notwendigen Rahmenbedingungen aufzuzeigen, um entsprechende Strategien und Projekte erfolgreich in der kommunalen Praxis umzusetzen.

2. Inhalt der Expertise und Auswahl der Fallbeispiele

Die Ergebnisse der Expertise basieren auf Experten- und Bewohnergesprächen in ausgewählten Kommunen und Baugruppenprojekten sowie auf umfangreichem Expertenwissen von Akteuren, die seit vielen Jahren im Bereich der Baugruppen beratend und projektbegleitend bundesweit tätig sind. Darüber hinaus wurden die jahrelangen empirischen Erfahrungen mit Wohnungsmarktstudien für verschiedene Städte in Deutschland mit einbezogen, in deren Rahmen das Thema Baugruppen sowohl auf Experten- als auch auf Projekt- und Bewohnerebene erörtert wurde. Es wurden Fallbeispiele aus der Praxis ausgewählt, um unterschiedliche Strategien aufzudecken und vergleichbar zu machen. Sie zeigen Ansätze, die Vorreiter für bestimmte Aspekte sind bzw. typische übertragbare Konzepte für andere Kommunen und Projekte darstellen. Nicht Einzelgruppen stehen im Mittelpunkt, sondern Ansätze und Strategien für Kommunen:

- In den Städtebeispielen Tübingen, Hamburg, Leipzig und Dresden in Kapitel 7.1 bis 7.4 sind die sehr unterschiedlichen institutionalisierten kommunalen Strategieansätze dargestellt, mit denen die Kommunen je nach Zielsetzung und lokalen Rahmenbedingungen das Bauen in der Gruppe stärken.
- Die Einzelbeispiele in Kapitel 7.5 spiegeln die neuen Entwicklungen im Bereich der Baugruppen wider (vgl. Kapitel 3 und 4), d.h. z.B. das professionelle Management jüngerer Projekte im Unterschied zu „exotischen“ Beispielen, die im Wesentlichen hinsichtlich gemeinsamer Werte verhaftet sind.
 - Das Beispiel in München steht für eine Maßnahme, mit der es gelingt, Familien in der Stadt zu halten bzw. sie für die Stadt zu gewinnen, obwohl Familien dort aufgrund des Preisgefälles zum Umland häufig unfreiwillig abwandern. Der Standort Riem ist kein zentraler Standort. Er ist damit typisch für die begrenzten Marktmöglichkeiten in großen Städten in wirtschaftlichen Ballungsräumen. Die eher randstädtische Lage wird kompensiert durch die hohe Qualität im Ensemble selbst. Bei dem Neubau wird von vornherein ein Nachbarschaftsquartier entwickelt, das nicht nur ein Nebeneinander, sondern ein Miteinander ermöglicht. Das Beispiel zeigt, wie die Stadt auf eigenen Grundstücken durch eine entsprechende Steuerung der Grundstücksvergabe mit geeigneten Optionen Gruppen gewinnen kann. In Riem trägt die Gruppe mit fast 60 Wohneinheiten auch zu einer erfolgreichen Entwicklung des Gesamtgebietes bei.
 - Das Dresdner Beispiel zeigt die Möglichkeit, durch Baugruppen Standorte zu entwickeln, die hinsichtlich ihrer Qualitäten auf dem lokalen Markt nur (bzw. noch) begrenzte Entwicklungsmöglichkeiten bieten. Gleichzeitig steht die spezifische Eigentümerstruktur in dem betreffenden Block (Stadt sowie private Eigentümer) für vergleichbare Situationen in vielen Quartieren. Gerade bei einer solchen Ausgangslage kann die Stadt moderierend und managend den Prozess stützen und damit städtisches Wohnen von Familien fördern.
 - Das Beispiel in Emmendingen steht für eine Lösung in einer relativ kleinen Kommune in einer prosperierenden Region. Anders als in München und Dresden handelt es bei dem Grundstück um privates Eigentum (ehemalig Fabrik). Hier wird beispielhaft aufgezeigt, wie durch eine professionelle Beratung von außen ein größeres Areal so gemanagt wird, dass neben Bauträgern auch Baugruppen zum Zuge kommen.

- Im Vergleich zu anderen Regionen in Deutschland sind Baugruppen in Berlin noch ein junges Phänomen, das erst in den letzten Jahren zunehmende Bedeutung erlangt. Berlin ist mit mehreren Beispielen vertreten, weil sich der neue Trend dort ohne administrative Steuerung entsprechend der Nachfrageseite derzeit rege entwickelt. Lange Jahre war der Berliner Wohnungsmarkt so entspannt, dass sich Bauträger zurückgezogen haben und Gruppen mittlerweile zum Zuge kommen. In Berlin hat sich damit eine Situation zugespitzt, die in anderen Regionen in Zukunft eine Rolle spielen wird. Bisher gibt es in Berlin kein, mit den übrigen Städtebeispielen vergleichbares institutionalisiertes Management von Baugruppen. Das Land Berlin und verschiedene private Initiativen und Zusammenschlüsse von Akteuren greifen aber durch verschiedene Maßnahmen die Entwicklung auf, um die entsprechenden Rahmenbedingungen für das Bauen in der Gruppe zu schaffen. Innerhalb der noch kurzen Geschichte von Baugruppen in Berlin hat sich jedoch eine bemerkenswerte Bandbreite an unterschiedlichen Baugruppenkonzepten und -motivationen entwickelt, in der Familien den Wunsch nach einem städtischen Wohnstandort realisieren. Die ausgewählten Beispiele spiegeln diese Vielfalt wider. Somit stehen die Berliner Beispiele für eine nicht gesteuerte Stadtstrategie.

Die Erfahrungen der ausgewählten Fallbeispiele sowie die Erfahrungen der Experten sind in der Expertise dargestellt. Kapitel 3 und 4 geben einen Überblick über die Entwicklung von Baugruppen und systematisieren die vorhandenen Ansätze entsprechend ihrer unterschiedlichen Motivation. Darauf aufbauend enthält Kapitel 5 zentrale Erfahrungen mit Familien-Baugruppen hinsichtlich fördernder und hemmender Faktoren in Kommunen für die Umsetzung. Kapitel 6 richtet sich mit Empfehlungen an Kommunen und weitere zentrale Akteure auf dem Wohnungsmarkt, die das Bauen in der Gruppe als Potential für städtisches Wohnen von Familien nutzen möchten.

3. Entwicklung von Baugruppen

Bereits in den siebziger Jahren gab es in Deutschland Baugruppen, die ohne professionelle Bauträger als Pionierprojekte agierten. Es handelte sich um einzelne „exotische“ Beispiele, bei denen z.B. mehrere befreundete Parteien ein Objekt zur gemeinsamen Eigennutzung entwickelt haben. Mitte der neunziger Jahre sind erstmals in den Städten Tübingen und Freiburg im Rahmen der Bebauung von Konversionsflächen (ehemalige Militäranutzung) in größerem Umfang Baugruppen entstanden. In Tübingen wurde bei der

Stadt (Amt für Stadtsanierung) eine Projektstelle installiert, die als Stabstelle die Koordination der Baugruppen übernommen hat. Der städtebauliche Entwicklungsbereich Tübinger Südstadt („Stuttgarter Straße/Französisches Viertel“) wurde überwiegend mit Baugruppen entwickelt. Im Unterschied dazu haben sich in Freiburg zunächst die Baugruppen als Interessensgruppen konstituiert und unter Beratung von Architekten, die in einer „Flautezeit“ damit Beschäftigung suchten, nach und nach entwickelt. Dort kamen Baugruppen im Vauban-Viertel und später im Entwicklungsgebiet Rieselfeld zum Zuge.

Lange Zeit galt das Bauen in Baugruppen als ein unprofessionelles Verfahren und die Bedeutung von Baugruppen für das städtische Wohnen von Familien wurde nicht erkannt. So haben Banken anfangs kaum eine Finanzierung übernommen und Kommunen waren zum einen skeptisch, weil keine Erfahrungen im Umgang mit und der Abwicklung von Baugruppen vorlagen und sie vielfach nicht von der Ernsthaftigkeit der Baugruppen überzeugt waren. Nachdem sich die Baugruppen in Tübingen und Freiburg im Rahmen städtebaulicher Verfahren bewährt haben, rückte das Image aus der exotischen Nische heraus. Mittlerweile sind in mehreren Städten und Gemeinden bundesweit tausende von Wohneinheiten auf diesem Weg realisiert worden. Familien zählen zu den Hauptnachfragegruppen, weil sie auf diese Weise eine familiengerechte Wohnform in dem gewünschten städtischen Umfeld im Eigentum realisieren können. Dies gilt vor allem für die Baugemeinschaften (vgl. Kapitel 4), die zunehmend eine geeignete Alternative für Familien darstellen. Es haben sich professionelle Beratungsbüros etabliert, die die Gruppen auch unabhängig von Architektenleistungen bis zum Einzug begleiten und mittlerweile über einen breiten Erfahrungsschatz verfügen.

Das Wirtschaftsministerium Baden-Württemberg hat Ende der 90er Jahre eine Broschüre zu Baugemeinschaften herausgegeben.¹ In dieser Broschüre werden Gemeinden ermuntert, v.a. jungen Familien auf diesem Weg zum Wohneigentum zu verhelfen. Die Broschüre führt wesentliche Komponenten des Baugruppenverfahrens auf und zeigt, wie durch Unterstützung der Gemeinden und mit Hilfe einer koordinierten Vorgehensweise Baugebiete zügig und qualitativ entwickelt werden können. In der Zwischenzeit haben sich im gesamten Bundesgebiet immer mehr Städte und Gemeinden unterschiedlicher Größe, darunter auch kleine Gemeinden wie z.B. Emmendingen in Baden-Württemberg (vgl. Kapitel 7.5.3), für diese Vorgehensweise entschieden und sehen hierin

¹ Wirtschaftsministerium Baden-Württemberg: "Baugemeinschaften. Ein moderner Weg zum Wohneigentum", Stuttgart 1999.

einen Beitrag, Familien in der Stadt bzw. Gemeinde zu halten und häufig auch solche Gebiete und Grundstücke erfolgreich zu entwickeln, die durch klassische Bauträgervorhaben keine Akzeptanz fänden (Preisvorteil von Baugruppen gegenüber klassischen Bauträgerprojekten).

4. Motivationen und Differenzierung von Baugruppen

Von Seiten der Nachfrage haben sich in der Praxis zwei grundsätzlich unterschiedliche Formen von Baugruppen herauskristallisiert, die für die Entwicklung zukunftsfähiger Strategien und Aktionsfelder für städtisches Wohnen für Familien relevant sind:

- Baugemeinschaften
- Gemeinschaftswohnprojekte

Der entscheidende Unterschied zwischen beiden Gruppen liegt in der jeweiligen Motivation für das Bauen in der Gruppe.

Motivation von Baugemeinschaften

In Baugemeinschaften schließen sich Interessenten zusammen, die an einem bestimmten – innerstädtisch zentral gelegen – Standort Eigentum erwerben möchten. Die Baugemeinschaft ist in gewisser Weise Mittel zum Zweck. Die Mitglieder wollen hauptsächlich durch Mitbestimmung und Eigenleistungen (Kostensparnis) zu möglichst preisgünstigem Eigentum mit geeigneten Wohnformen und Wohnungszuschnitten kommen. Sie würden i.d.R. auch ohne eine Gruppe Eigentum erwerben, können diesen Wunsch wegen des präferierten Standortes aber nur in einer Gruppe realisieren. An dem gewünschten innerstädtischen Standort finden sie keine geeignete Bestandswohnung und auch kein Grundstück, das sie alleine bebauen können. Die Realisierung einer Einzelwohneinheit ist aufgrund der Größe und/oder des Preises des Grundstücks nicht möglich. Als Gruppe haben sie die Möglichkeit, eine Parzelle (z.B. eine Baulücke, Blockschließung oder eine Parzelle eines städtebaulichen Entwicklungsbereichs) mit einem Mehrfamilienhaus oder urbanen, dichten Einfamilienhäusern zu bebauen. Die Alternative ist ein Bauträgerprojekt mit vergleichbar höheren Preisen und keiner bzw. einer nur unwesentlichen Möglichkeit der Einflussnahme auf die Gestaltung (z.B. Grundriss und nicht nur Auswahl der Kacheln u.Ä.). Die Baugruppe ist ein Verfahren, bei dem die Interessenten in der Planungsphase selbst wesentlich mitgestalten und Eigentum an einem zentralen Standort zu einem moderaten Preis erwerben können. Zum Teil spielt bei diesen

Projekten aus Gründen der Kostenersparnis die Selbsthilfe eine Rolle. Letztendlich ist das Ziel das individuelle Eigentum an dem gewünschten Standort. Dementsprechend mündet das gemeinschaftliche Bauen in der Regel in einer Wohnungseigentümergeinschaft laut WEG². Typische Beispiele sind z.B. die Projekte Artistsvillage und New Rummelsburg (vgl. Kapitel 7.5.4).

Motivation von Gemeinschaftswohnprojekten

Gemeinschaftswohnprojekte definieren sich über das selbstbestimmte und gemeinschaftliche Zusammenleben, über die Verbindung von Wohnen und bürgerschaftlichem Engagement, das in der Regel über das reine Wohnprojekt hinausgeht (Initiierung von nachbarschaftsübergreifenden Lebensformen). Je nach Überzeugung der Gruppe reicht der Gemeinschaftswunsch von einem Nebeneinander eigenständiger Haushalte, aber klaren gemeinschaftlichen Werten und ihrer Umsetzung (z.B. umfangreicher informeller Austausch unter den Bewohnern, gegenseitige Hilfen im Alltag, Aufhebung privater Freiflächen zugunsten von Gemeinschaftseigentum) bis hin zu sehr ausgeprägt aufeinander fokussierten und aufeinander abgestimmten Wohnzusammenhängen. Die Alterszusammensetzung spielt beim Zustandekommen und der Selbstdefinition eine große Rolle: So gibt es seniorenorientierte und generationenübergreifende Projekte. Eher selten ist bei diesen Wohnformen eine ausschließliche und beabsichtigte Fokussierung auf Familien mit (kleinen) Kindern. Auch bei Gemeinschaftswohnprojekten führt zwar meist jede Partei einen eigenständigen Haushalt, aber daneben existiert ein klar strukturierter und intensiver Zusammenhalt in der Gemeinschaft. Entsprechend dieser Zielsetzung wird das Wohneigentum in der Regel in der Rechtsform einer Eigentümergemeinschaft laut WEG geregelt und zusätzlich wird für das gemeinschaftliche Zusammenleben eine andere Rechtsform (z.B. Verein oder Genossenschaft) gewählt. Typische Beispiele sind z.B. die Projekte Lebens(t)raum und Morgensonne (vgl. Kapitel 7.5.4).

5. Erfahrungen mit Familien-Baugruppen im Überblick

5.1 Konzentration auf professionell betreute Baugemeinschaften

Die folgenden Darstellungen widmen sich den familienorientierten Baugemeinschaften. Gemeinschaftswohnprojekte werden nur insofern berücksichtigt, als dass gemeinsames

² WEG = Wohnungseigentumsgesetz.

Wohnen von Familien (auch) im Fokus steht. Der Erfahrungsbericht (Kapitel 5) basiert auf den langjährigen Erfahrungen mit Baugruppen, die über einen intensiven Austausch mit dem Experten Rainer Kroll ermittelt wurden. Herr Kroll ist Mitglied des Vorstands der Bundesvereinigung Forum Gemeinschaftliches Wohnen e.V. und Geschäftsführer der Wohnprojekt Beratung und Entwicklung GmbH.

Die familienorientierten Baugemeinschaften sind Zusammenschlüsse von Familien, in deren Auftrag z.B. ein mehrgeschossiges Gebäude oder ein kleines Ensemble aus freistehenden Häusern, Doppelhäusern, Reihenhäusern, auch in Kombination mit mehrgeschossigen Bauten, realisiert werden. Erfolgreiche Baugemeinschaften werden i.d.R. durch Fachleute betreut. Dazu zählen baugruppenerfahrene Architekten und Baugruppenbetreuer. Aufgrund der in der Zwischenzeit gesammelten Erfahrungen mit verschiedenen Baugemeinschaften benötigen die Baugruppen, die sich professionell beraten und moderieren lassen, ein halbes bis dreiviertel Jahr vom ersten Treffen bis zum Baubeginn. Ohne professionelle Betreuung nimmt die Planungsphase deutlich mehr Zeit in Anspruch (oft fünf bis sieben Jahre). Ein solch langer Planungsprozess kommt für eine Familie mit kleinen Kindern nicht in Betracht.

Die Architekten und Baugruppenbetreuer haben unterschiedliche Aufgaben:

- Es ist die Aufgabe der Architekten, die individuelle Planungsbeteiligung der Baugruppenmitglieder zu sichern und eine an den Standort angepasste Bauweise zu steuern.
- Der Baugruppenbetreuer konzentriert sich, mithilfe von umfassenden Kenntnissen des gesamten Verfahrens, auf eine zügige Vorgehensweise bei der Umsetzung. Die einzelnen Baugruppenmitglieder können sich auf die Ausgestaltung ihres Wohnraumes und auf die Bildung neuer Nachbarschaften konzentrieren. Die Aufgabe des Baugruppenbetreuers ist es dabei stets, eine neutrale Position zu beziehen.

Der Ablauf wird in klar voneinander abgegrenzte Phasen gegliedert:

- Interessengemeinschaft
- Planungsgemeinschaft
- Baugemeinschaft
- Eigentümergeinschaft

5.2 1. Phase Interessengemeinschaft

Zu Beginn finden sich Interessenten (Kerngruppe), die gemeinsam ein Bauprojekt realisieren möchten, als Interessengemeinschaft zusammen. Diese Phase ist im Wesentlichen geprägt durch den Gruppenbildungsprozess und eine verbindliche Rechtsform spielt i.d.R. noch keine Rolle. Entgegen der weit verbreiteten Meinung ist weniger die Finanzierung oder die Frage der Rechtsform das entscheidende Problem beim Gruppenbildungsprozess, sondern die Frage einer realistischen Selbsteinschätzung jedes einzelnen Beteiligten.

Nach dem ersten Klärungsprozess sucht die Gruppe nach einem geeigneten Baugrundstück. Diesbezüglich muss Einmütigkeit in der Gruppe zustande kommen. Nach der Grundstücksreservierung wirbt die Gruppe i.d.R. weitere Mitglieder an. Die Grundstückssakquise ist eine große Hürde. Das hat vor allem folgende Ursachen:

- Zu wenig geeignete Grundstücke (Lage, Preis, Einbindung, Infrastruktur, Verfügbarkeit)
- Keine Möglichkeit der zwingend erforderlichen Reservierung/ Optionierung
- Falsche Vorstellungen der Interessierten
- Mangelndes Verständnis oder Wille der Grundstücksbesitzer, auf die Notwendigkeiten einer Baugemeinschaft einzugehen
- Funktionsweise des Grundstücksmarktes, insbesondere schnellere Reaktionsfähigkeit klassischer Investoren

In jüngster Zeit hat sich eine neue Variante von Baugemeinschaften herauskristallisiert: „Architekten-Baugemeinschaften“. Architekten akquirieren Grundstücke (mit einer entsprechenden Option) und/oder entwickeln Ideen, für die sie eine Baugemeinschaft suchen (vgl. zwei Projekte in Berlin in der Rummelsburger Bucht in Kapitel 7.5.4).

5.3 2. Phase Planungsgemeinschaft

In dieser Phase werden die geeigneten Partner für Planung und Beratung (i.d.R. Architekt und Gruppenbetreuer getrennt) gesucht. Neben der grundsätzlichen Frage der Bindungsfähigkeit der Gruppe hängt der Erfolg dieser Phase im Wesentlichen an den Kompetenzen der beteiligten Partner. Benötigt werden neben den besonderen sozialen auch logistische und organisatorische Leistungsfähigkeit.

In der Planungsphase nimmt der verbindliche Charakter der Gruppe zu, was sich u.a. i.d.R. in der Gründung einer Gesellschaft bürgerlichen Rechts (GbR) äußert. Im Auftrag der Gruppe erstellen die professionellen Partner eine ausführliche Baubeschreibung und es entsteht ein vollständiger Kostenplan. Verschiedene Einzelabstimmungstermine für Planung und Finanzierung sind notwendig. In dieser Phase werden die zu realisierenden Wohneinheiten den einzelnen Interessenten zugeordnet und individuelle Finanzierungspläne entworfen. Im Rahmen der Planungsphase tauchen meist folgende Fragen und Probleme auf:

- Zu kurze Reservierungszeiten für die Grundstücke und Probleme bzgl. einer Verlängerung
- Keine bzw. zu geringe Verbindlichkeiten für einzelne Mitglieder der Baugemeinschaft
- Finanzielles Engagement und Verpflichtung bzgl. der Leistungen, die bei den Partnern anfallen
- Klärung der Finanzierungsbedingungen für die einzelnen Interessenten
- Zu geringe Flexibilität bei großen Grundstücken/mehreren Gebäuden, z.B. Notwendigkeit eines abschnittweisen Grundstücksverkaufs

5.4 3. Phase Baugemeinschaft

Spätestens in dieser Phase müssen rechtliche Verhältnisse fixiert werden. Typisch für diese Phase ist die Gründung einer Gesellschaft bürgerlichen Rechts (GbR). Die Gruppe kauft das Grundstück. Der Kauf kann auch dann erfolgen, wenn die Gruppe noch nicht vollständig ist. Die wesentlichen Arbeitsschritte im Überblick sind:

- Bauplanung unter Berücksichtigung individueller Ausstattungswünsche
- Evtl. Festlegung von Räumlichkeiten für gemeinschaftliche Nutzungen
- Ausschreibung und Vergabe
- Bauausführung und Bauleitung
- Führen der Projektkonten und saubere Abwicklung des Zahlungsverkehrs (für jeden Beteiligten einer Baugruppe unterschiedlich)
- Abnahme und Übergabe

In der Umsetzungsphase tauchen folgenden Fragen und Probleme auf:

- Nicht ausreichend sorgfältige Kostenplanung
- Keine zeitnahe Kostensteuerung
- Baugrundrisiken in Planung und Kosten zu wenig berücksichtigt
- Bonität der beteiligten Firmen (Schutz vor Insolvenz)

5.5 4. Phase Eigentümergemeinschaft

Mit Baufertigstellung wird das Objekt gemäß dem Wohneigentumsgesetz unterteilt und es entsteht eine Rechtsgemeinschaft laut WEG. Je nach Gemeinschaftseinrichtungen und Sonderräumen wird das Sondereigentum geklärt und zugeteilt. Die eigentliche Wohnphase ist bei den gelungenen Projekten i.d.R. mit einer Einbindung des nachbarschaftlichen Umfeldes und einer gemeinschaftlichen Bewältigung vieler Alltagssituationen verbunden. Die Eigentümergemeinschaft ersetzt nicht die Familie, ist allerdings unterstützend und verbessert die Situationen der Familien erheblich. Ergänzende Selbsthilfestrukturen (organisiert z.B. über einen Verein) erlauben Flexibilitäten bei der Bewältigung von Beruf und Familie.

6. Empfehlungen

6.1 Potential von Baugruppen für zukunftsfähiges städtisches Wohnen von Familien

In Zukunft wird es im Hinblick auf die Familienfreundlichkeit eine der wesentlichen Aufgaben der Städte sein, Rahmenbedingungen zu schaffen, die zur Familiengründung bzw. -erweiterung motivieren. Dabei geht es im Wesentlichen um finanzielle Unterstützungen und/oder Angebote für eine umfassende Kinderbetreuung, aber auch die Wohnungspolitik kann einen relevanten Beitrag dazu leisten. Es gilt, an innerstädtischen Standorten kinderfreundliche Nachbarschaften zu entwickeln. Nur durch eine solche Entwicklung ist es möglich, Familien in den Städten zu halten und die Umlandabwanderung einzudämmen. Sämtliche empirische Studien zeigen, dass ein Großteil der Umlandabwanderer „unfreiwillig“ die Stadt verlässt, weil sie in den Städten keine geeigneten Angebote zu bezahlbaren Preisen finden. Das betrifft im Wesentlichen geeignete Bautypologien an zentralen Standorten. Hier müssen nicht zwingend Einfamilienhäuser geschaffen werden,

sondern es kommt darauf an, die Nutzungsqualitäten des Einfamilienhauses bestmöglich auf den Geschosswohnungsbau zu übertragen. Das gilt vor allem für die Aspekte Privatheit, Funktionalität und Sicherheit für Kinder. Diese Aspekte wurden in der Vergangenheit beim klassischen Bauträgergeschäft kaum berücksichtigt. Aus Kostengründen (Gewinnorientierung) zielen Bauträger naturgemäß auf einen möglichst standardisierten Projektablauf, bei dem die Käufer bzw. Endnutzer in der Planungs- und Umsetzungsphase nicht eingebunden sind, weil der Bauträger in der Annahme lebt, dass jede Auseinandersetzung mit ihnen zu kostenintensiv ist. Nur in nachfragegesteuerten entspannten Wohnungsmärkten, in denen Bauträger stärker unter Druck sind und daher Wettbewerbsvorteile erzielen, je stärker sie die Bedürfnisse ihrer Kunden berücksichtigen, ist hier zum Teil ein Umdenken erkennbar.

Im Gegensatz zum Bauträgergeschäft ist ein wesentliches Ziel der Baugruppen, die selbst als Endnutzer auftreten, eine möglichst hohe Wohnqualität zu schaffen. Sie legen daher viel Wert auf die Gesamtqualität, die neben ausgefeilten städtebaulichen Aspekten vor allem nutzergerechte Grundrisse, hochwertige Materialien, häufig ökologisch sinnvolle Aspekte u.Ä. einschließt. Während beim Bauträgergeschäft durch Vorfinanzierung, Risikoabsicherung, Zwischenerwerb, höhere Grunderwerbssteuer und Notarkosten, Marketing etc. eine Menge „Mehrkosten“ entstehen, entfallen diese bei Baugruppen. Zusätzlich können Baugruppen häufig günstigere Zinsen oder Preise verhandeln, wenn sie z.B. gemeinsam bei einer Bank ihre Darlehen finanzieren oder Herstellerrabatte bewirken können. Die Gruppenobjekte können daher 10 bis 30 % preisgünstiger erstellt werden. Von den Kosten, die die Baugruppen einsparen, können insbesondere Familien mit kleinen Kindern profitieren, die in Städten andernfalls oftmals keine ausreichend großen und familiengerechten Angebote finanzieren können.

Die Mitglieder einer Baugruppe investieren erheblich mehr Zeit bei der Planung, weil sie viele der Leistungen, die andernfalls Bauträger und/oder Projektentwickler übernehmen, selbst bzw. in Zusammenarbeit mit Architekten und Gruppenberatern erbringen. Die Beteiligung von Familien am Planungsprozess, wie sie in Baugruppen stattfindet, leistet einen wichtigen Beitrag für städtisches Wohnen von Familien, der in Zukunft noch größere Berücksichtigung finden kann. Familien wissen um ihre Bedürfnisse und finden gemeinsam mit den Architekten/Beratern eher Lösungen, wie man diese baulich umsetzen kann. Die Erfahrungen der letzten Jahre zeigen, dass die in Baugruppen realisierten Projekte sehr viel stärker an der Nachfrage und der Nutzungsqualität orientiert sind als Bauträgerprojekte es meist sind. Sie tragen damit in hohem Maße zu einer zukunftsfähigen Wohnungsmarktentwicklung bei. Baugruppen sind eine Verfahrensweise, mit deren Hilfe un-

terstützende Nachbarschaften entstehen. Wenn eine Baugruppe mit Interessenten in einer ähnlichen Lebensphase (kleine Kinder im Haushalt) an einem gemeinsamen Standort ein Wohnobjekt realisiert, so kann z.B. die Freiraumgestaltung (Übergang von privaten Flächen zu halböffentlichen und öffentlichen) so organisiert werden, dass sich gegenseitige Hilfen besser managen lassen. Zudem entstehen durch das frühzeitige Kennenlernen (gemeinsame Planung) Nachbarschaftskontakte, über die sich in der Wohnphase gegenseitige Hilfeleistungen besser mobilisieren lassen.

Um ihre Vorstellung von einem familienfreundlichen Wohnen (innerstädtischer familien-gerechter Standort und weitgehende Mitgestaltung bei den Grundrissen) realisieren zu können, akzeptieren Baugruppen oft auch Standorte, die bei anderen Nachfragegruppen nicht oder nur sehr bedingt auf Akzeptanz stoßen. Das können z.B. Standorte mit Defiziten im direkten Umfeld (schlechte Sichtbeziehungen, leer stehende Gründerzeitblöcke etc.) sein. Baugruppen akzeptieren solche Standorte eher, weil sie dort ihre individuellen Wohnvorstellungen besser realisieren können und durch ihr Gemeinschaftsprojekt ein eigenes Ensemble schaffen. Damit bieten Baugruppen für Kommunen auch die Möglichkeit, Standorte zu entwickeln, die auf dem „normalen“ Immobilienmarkt kaum Chancen auf eine qualitativ anspruchsvolle Entwicklung hätten. Auf diese Weise sind z.B. im Rahmen des Selbstnutzerprogramms in Leipzig in einem praktisch vollständig verlassenen und verfallenen Block erste Initialprojekte umgesetzt worden, deren Investition auf die gesamte Nachbarschaft positiv ausstrahlen (vgl. Kapitel 7.3). Auch das Beispiel Quartier am Park in Dresden (vgl. Kapitel 7.4 und 7.5.2) steht für eine andernfalls sehr schwierige Flächenentwicklung. Beide Städte messen daher Baugruppen eine hohe Bedeutung bei.

Baugruppen wirken stabilisierend auf Nachbarschaften. Sie identifizieren sich mit ihrem Wohnstandort und investieren dort. Sie haben ein hohes Eigeninteresse an einem intakten Umfeld, das Kindern ein gutes und sicheres Aufwachsen ermöglicht und den Wert der Immobilie langfristig erhält. Oftmals beschränken Baugruppen ihre Initiative nicht nur auf ihr Wohnobjekt selbst. Über das Bauprojekt hinaus bilden sie oft Grundlage gemeinschaftlicher kultureller, sozialer, ehrenamtlicher, aber auch gewerblicher Aktivitäten. Die speziell auf Gemeinschaftswohnen orientierten Baugruppen schaffen häufig ergänzende Angebote, die der gesamten Nachbarschaft zugute kommen, so z.B. Kinderbetreuungsinitiativen, Vereine, Nachbarschaftscafés u.Ä. Baugruppen tragen auf diese Weise zu der Stabilität eines Quartiers bei, was gerade bei defizitären Nachbarschaften und weniger beliebten Wohnstandorten entscheidende Gründe für die Ansiedlung weiterer Familien sein können.

Baugruppen sind bisher vor allem in Großstädten zu finden. Das Beispiel „Equadrat“ in Emmendingen (vgl. Kapitel 7.5.3) zeigt aber z.B. auch, wie entsprechende Projekte in kleineren Kommunen integriert werden können.

6.2 Besondere Anforderungen an Kommunen

Die erfolgreiche Umsetzung der Vorstellungen von einem familienfreundlichen Wohnen über die Form der Baugemeinschaften hängt wesentlich von der Bereitschaft der Kommune ab, eine gewisse Hilfestellung zu leisten und die notwendigen Voraussetzungen zu schaffen. Zentrale Voraussetzungen für den Erfolg sind:

Akzeptables Grundstücksangebot zu angemessenen Konditionen

Je nach dem, ob ein Grundstück z.B. in städtischem oder in privatem Besitz ist, tauchen unterschiedliche Aufgaben für die Kommune auf. Für den Fall, dass es sich um kommunale Grundstücke handelt, können bestimmte Kontingente für Baugruppen reserviert werden (z.B. Ausweisung von bestimmten Quartieren für Baugemeinschaften in Tübingen). Im Hinblick auf kommunale Grundstücke ist bei der Reservierung für Baugemeinschaften eine gestaffelte Zeitdauer hilfreich. Laut Erfahrungen ist ein halbes Jahr Reservierung mit Verlängerungsoption (bei Erreichen festgelegter Zwischenziele hilfreich). Gehört das Grundstück einem Privatbesitzer, so kann die Kommune z.B. eine moderierende Aufgabe übernehmen. Gleiches gilt für Flächen (z.B. einen Block), für den es mehrere Eigentümer gibt, so dass für eine Gesamtentwicklung ein hoher Abstimmungsbedarf notwendig ist (z.B. Quartier am Park, Equadrat, vgl. Kapitel 7.5.3).

Unterstützung und Betreuung insbesondere in der Anlaufphase

In den letzten Jahren hat sich bei erfolgreichen Baugemeinschaften die Zurverfügungstellung einer städtischen Infrastruktur, z.B. Räume für Planungstreffen der Gruppen und spezielle Mitarbeiter als Ansprechpartner bewährt. Hilfreich ist, wenn Kommunen durch Vortragsveranstaltungen und Informationsmaterial vor Ort den Aufbau professioneller Beratungsstrukturen fördern (z.B. Tübingen, vgl. Kapitel 7.1).

Zentrale Koordination und Betreuung

Will die Kommune die besonderen Chancen von Baugruppenprojekten (vgl. Kapitel 6) für ihre eigene Entwicklung nutzen, so ist das Verfahren durch eine übergeordnete Öffentlichkeitsarbeit zu begleiten. Sinnvoll ist z.B. eine Broschüre, die ein zuvor in der Stadt-

verwaltung abgestimmtes Verfahren für alle offen legt. Unterstützend wirken beispielsweise Informationsveranstaltungen, Projektbörsen, ein Leitfaden als Orientierungshilfe für Interessenten, zentral koordinierte Pressearbeit und ein einheitliches Auftreten nach Außen (Logo, CI-orientiertes Auftreten). Die Aufgaben werden idealerweise von einer eigens für diese Aufgaben eingerichteten Mitarbeiterstelle (bei Großvorhaben auch einer Abteilung) bei der Stadt und/oder einem externen Betreuer wahrgenommen (z.B. Hamburg, Leipzig, vgl. Kapitel 7.2 und 7.3).

Eine kommunale Steuerungsagentur ist kein Muss, aber als Minimallösung sind z.B. ein Ansprechpartner und eine Anlaufstelle bei der Kommune oder beim Kreis erforderlich. Je nach Größe der Kommune kann hieraus eine eigene Agentur mit eigener personeller Ausstattung entstehen (z.B. Hamburg, Leipzig, vgl. Kapitel 7.2 und 7.3) oder auch „nur“ in entsprechenden Fachämtern angesiedelt sein (z.B. Dresden, vgl. Kapitel 7.4). Ob eine solche Steuerungsagentur ausgeweitet wird, z.B. im Sinne einer Prozesssteuerung oder Rechtsberatung, ist im Einzelfall zu entscheiden. Die Erfahrungen bei erfolgreichen Projekten zeigen, dass auch Externe entsprechende Leistungen erbringen können. Hierbei ist es wichtig, dass die Gruppen von einem sehr frühen Zeitpunkt an die Leistungen der Architekten, Berater etc. finanziell vergüten (z.B. Baugruppe K20, vgl. Kapitel 7.5.4). Dies ist nicht nur aus Kostenperspektiven für die Architekten, Berater etc. wichtig, sondern auf diese Weise wird auch die Ernsthaftigkeit der Interessenten schnell deutlich und der gesamte Gruppenprozess verläuft erfahrungsgemäß weitaus effizienter.

7. Detaillierte Darstellung der Fallbeispiele

7.1 Tübingen

Die Stadt Tübingen kann mittlerweile auf eine rund 15-jährige Erfahrung in der Umsetzung von Baugruppen zurückblicken und ist damit Vorreiter in Deutschland. Im Rahmen des städtebaulichen Entwicklungsbereichs „Stuttgarter Straße/Französisches Viertel“ entstehen seit Anfang der neunziger Jahre Wohnungen für rund 3.800 Bewohner (inklusive Konversion von ehemals militärisch genutzten Gebäuden) sowie rund 1.000 Arbeitsplätze (ca. 150 Betriebe). Der Großteil der Wohnungen entsteht im Rahmen von Baugruppen (mehr als 100 Gruppen). Die Stadt hat hierfür eine Organisationsform geschaffen, die im Kern bis heute beibehalten wurde. Dabei sind dem Stadtsanierungsamt alle Aufgaben einer der Entwicklungsmaßnahme nach Baugesetzbuch angesiedelt, zusätzlich dient die Behörde als gebündelter Ansprechpartner für alle weiteren Belange der Akteure im Entwicklungsbereich. Bei Bedarf schaltet sie die entsprechenden weiteren Ämter ein (z.B. Tiefbau, Liegenschaften, Gewerbe etc.). Die Projektsteuerung wurde bewusst bei der Stadt angesiedelt, um zu gewährleisten, dass die gewünschte Qualität auch in der Realität umgesetzt wird. Notwendig für diese Art der Umsetzung war die Installierung einer Projektstelle, die als Stabsstelle die Koordination der Maßnahme steuert und ressortübergreifend in der sonst Ressort orientierten Verwaltung agieren kann. Auch das Management der Baugruppen war bzw. ist im Stadtsanierungsamt angesiedelt.

Die Stadt stellte für das Gebiet zu Beginn einen Bebauungsplan ohne Parzellierung auf, der lediglich Eckpunkte wie die Traufhöhe und die Grundflächenzahl beinhaltete. Anschließend führte das Stadtsanierungsamt eine Veranstaltung durch, um Baugruppeninteressierte zu finden. Die Baugruppen konnten sich für eine Parzelle mit einem Bebauungsvorschlag bewerben, wobei Doppelungen durch den so genannten Südstadt-Ausschuss entschieden wurden. Die Gruppen erhielten anschließend für die Dauer von einem halben Jahr eine Option auf das Grundstück, bevor es zum Kauf kam. In dieser Zeit konnten sich die Gruppen intern formieren und abstimmen und die erforderlichen Planungen entwickeln. Planung und Beratung der Baugruppen haben diese selbst, durch externe Fachkräfte, erbracht. Sie haben sich Architekten, Baubetreuer, Koordinatoren etc. gesucht, wobei das die Stadt beratend und vermittelnd tätig war. U.a. hatte ein Mitarbeiter des Liegenschaftsamtes ein Buch zur Abwicklung von Baugruppen geschrieben

und im Rahmen von Kursen an der Volkshochschule über zentrale Vorgehensweisen informiert.

Aufgrund der guten Erfahrungen im Entwicklungsbereich „Stuttgarter Straße/Französisches Viertel“ werden auch im aktuellen Mühlenviertel, der Konversion einer ehemaligen Industriebrache, Baugruppenprojekte nach gleichem Vorbild umgesetzt. Dort entstehen insgesamt rund 200 bis 300 Wohneinheiten (zusätzlich Betreutes Wohnen für Ältere, ein Altenpflegeheim sowie Gewerbe). Die städtische Grundstücksgesellschaft (fast 100%-ige Tochter der Stadt) hat das Grundstück erworben und veräußert es weiter. Neben einem Bauträger (Zusammenschluss aus drei Unternehmen) werden rund 80% der Wohneinheiten als Baugruppen realisiert. Im März 2007 sind für fast alle Flächen entsprechende Optionen vergeben, im April 2007 wird der erste Kaufvertrag abgeschlossen. Aufgrund der komplizierten Vorgehensweise durch die Integration einer Tiefgarage (und die dadurch entstehenden rechtlich-planerischen Besonderheiten bei der Aufteilung und Bebauung der darüber liegenden Baugrundstücke) ist die Stadt diesbezüglich auch moderierend zwischen den Beteiligten tätig.

Die Baugruppen decken insgesamt ein breites Spektrum an Typen ab. Es reicht von basisdemokratisch organisierten Gruppen bis hin zu stark betreuten und gesteuerten Gruppen. Trotz des höheren Zeitaufwands für die Stadt³ sollen auch bei zukünftigen Vorhaben (v.a. Brachflächenentwicklung) Baugruppen umgesetzt werden. Hintergrund ist zum einen die Möglichkeit, auf diese Weise kostengünstiges Bauen in der Stadt zu realisieren, zum anderen die hohe Identifikation der Gruppen mit ihrem Wohnstandort und die damit verbundenen Vorteile für die neuen Nachbarschaften.

7.2 Hamburg

Im Jahr 2003 wurde bei der Behörde für Stadtentwicklung und Umwelt (BSU) eine Agentur für Baugemeinschaften zur Förderung von Baugruppenprojekten eingerichtet. Die Agentur ist mit Kapazitäten von insgesamt rund drei vollen Stellen (verteilt auf mehrere Angestellte) für die Betreuung und Vermittlung von Baugruppen zuständig. Sie ist Anlaufstelle sowohl für interessierte Gruppen als auch Grundstücksanbieter. Die Agentur berät die Bauwilligen hinsichtlich der Verfahrenswege und Förderungsbedingungen und steuert die verwaltungsinternen Abläufe im Zusammenhang mit Baugemeinschaften, so dass

unnötige Verzögerungen bei der Realisierung von Baugemeinschaftsprojekten vermieden werden. Baugemeinschaften können sich als Gruppe oder als Einzelinteressenten bewerben. Beim Aufbau einer Baugruppe und der konkreten Projektdurchführung werden die Einzelinteressenten von externen Baubetreuern sowie von der Hamburgischen Wohnungsbaukreditanstalt beraten und betreut. Zahlreiche Architekturbüros haben sich bereits auf Baugruppen spezialisiert. Die zertifizierte (d.h. von der Agentur für Baugemeinschaften anerkannte) Baubetreuung ist auch eine Voraussetzung der Förderung, nach der Baugruppen (individuelles Eigentum sowie genossenschaftliches Eigentum) unter Einhaltung bestimmter Fördervoraussetzungen verschiedene finanzielle Fördermöglichkeiten in Anspruch nehmen können. Dies sind vor allem: Zwischenfinanzierungsdarlehen für den gemeinsamen Ankauf eines Grundstücks oder Gebäudes, anfangs zinsloses Baudarlehen (Staffelung nach Einkommen und Familiengröße), Aufwendungsdarlehen zur Reduktion der monatlichen Belastung, eine Kinderzimmerzulage (Baukostenzuschuss von 8.000 € pro Kind für Familien, die die Einkommensgrenzen für zinslose Baudarlehen überschreiten) und zinsgünstige Darlehen (z.B. als KfW-Mittel zum ökologischen Bauen).

Beim Verkauf von städtischen Liegenschaften werden Baugruppen zu durchschnittlich etwa 15% berücksichtigt. In diesem Zusammenhang werden auch Zwischenerwerbsmaßnahmen durchgeführt. Hierbei erwirbt die Stadt zunächst eine Teilfläche und veräußert sie anschließend an mehrere private Bauherren, die gemeinschaftlich in einem moderierten Verfahren die Ausgestaltung der Fläche konkretisieren. So soll die Politik der Förderung von Baugruppen weiter auf Familien ausgerichtet werden.

Bisher wurden Projekte von Baugemeinschaften hauptsächlich im Geschosswohnungsmarkt verwirklicht (rund 90%). Zukünftig soll das Bauen in der Gruppe zugunsten von Einfamilienhäusern, vor allem im Reihenhaussegment, ausgeweitet werden.

7.3 Leipzig

Vor dem Hintergrund der angebotsbedingten Suburbanisierung, die seit Anfang der neunziger Jahre eingesetzt hat und damit im Zusammenhang stehende städtische Folgen (Leerstände, Brachen an innerstädtischen Standorten, Verödungstendenzen, Imageabwertungen, Unterauslastung der Infrastruktur und Wertverfall der bestehenden Angebote), hat die Stadt Leipzig 1998 das Selbstnutzerprogramm initiiert. Mit dem Pro-

³ Der Zeitaufwand, der durch das Baugruppenverfahren entsteht, lässt sich nach Einschätzung der Verantwortlichen nicht genau beziffern. Für die Hauptphase des Entwicklungsbereichs „Stuttgarter Straße/Französisches Viertel“ liegen

jekt soll das Wohnen in der Stadt Leipzig gefördert werden. Im Rahmen des Selbstnutzer-Programms wurde eine Projektsteuerungsrunde innerhalb der Stadtverwaltung und zusätzlich eine externe Agentur (Immothek GmbH), die im Auftrag und in enger Zusammenarbeit mit der Stadt arbeitet, eingerichtet. Die Agentur akquiriert/sammelt Informationen über Altbaubestände (Gründerzeitwohnungen) und Grundstücke sowohl im städtischen wie auch im privaten Eigentum, die für innerstädtischen Wohnungsbau im Eigentumserwerb für Selbstnutzer geeignet sind (überwiegend Ein-/Zweifamilienhausbau mit Baugruppen). Parallel wird eine Datenbank von Interessenten geführt. Um die Interessenten auch an innovative städtische Bautypologien heranzuführen (z.B. urbane Gartenhofhäuser), finden ausführliche Einzelberatungen, Workshops und organisierte Vor-Ort-Besuche realisierter Vorhaben statt. Zudem wurde ein Förderverein ins Leben gerufen. Mitglieder sind vor allem Architekten, Bauunternehmer und Finanzdienstleister, die die Gruppen bei ihren Vorhaben unterstützen.

In Zusammenarbeit mit der Stadt werden Architektenwettbewerbe ausgeschrieben und begleitet. Die Interessenten werden in der Orientierungsphase (Baugruppenbildung, Finanzierung, Grundstückssuche) und im Planungsprozess (Gebäude, Finanzierung) beraten und begleitet. Erst mit der Beurkundung des Kaufvertrages endet die Betreuung durch die Stadt. Dann läuft die Begleitung des Projektes in der Regel in der Gruppe, moderiert durch einen Architekten, weiter (Monitoring von Kosten und Qualität, Organisation von Einzelleistungen, Bau begleitende Einzelentscheidungen, etc.). Insgesamt ist zwar der Arbeits- und Zeitaufwand für Selbstnutzer durch häufige Treffen der Baugruppe am Abend und an Wochenenden höher als für Kunden herkömmlicher Bauträger, doch profitieren die Selbstnutzer von entscheidenden Vorteilen (Mobilisierung von innerstädtischen Grundstücken durch das Programm möglich, preisgünstige Realisierung, hohes Maß an Mitbestimmung während des gesamten Planungs- und Realisierungsprozesses, frühzeitiges Kennenlernen durch gemeinsamen Planungsprozess).

Im Jahr 2002 hat das Selbstnutzer-Programm mit einem Gründerzeithaus und 10 Wohnungen begonnen. Seitdem hat sich der Marktanteil deutlich erhöht (rund 10% Marktanteil am Grundstücksverkehr der Stadt Leipzig). Die Endpreise der Einfamilienhaus-Neubauten liegen nach Aussagen von Experten in Abhängigkeit von Standort und Grundstücksgröße zwischen rund 170.000 und 400.000 € (Wohnflächen zwischen rd. 110 und 200 m²), überwiegend zwischen 200.000 und 240.000 €.

grobe Schätzungen bei etwa 0,6 bis 0,7 Stellen für die Dauer von einem halben bis ¾ Jahr.

Die Stadt verfügt über Flächenpotenziale für rund 5.000 Stadthäuser auf insgesamt 53 ha.

7.4 Dresden

Eines der stadtentwicklungspolitischen Ziele der Stadt Dresden ist es, die innerstädtischen Areale zu beleben und Angebote für innovative Wohnformen in der Stadt zu schaffen. Hierzu wurde u.a. als Dienstleistungsservice das Wohnflächenbaumanagement eingerichtet, das diesen Prozess planerisch, liegenschaftlich, informell und beratend unterstützen soll. Das Wohnflächenbaumanagement ist im Stadtplanungsamt angesiedelt, wobei das Thema Baugruppen (in Dresden als Bauherrngemeinschaften bezeichnet) eines der Schwerpunktthemen ist. Es verfolgt das Ziel, über das städtische Eigentum hinaus, für die Wohneigentumsbildung und insbesondere für Bauherrngemeinschaften ein weitaus breiteres Angebot an Grundstücken, bebaut oder unbebaut zu schaffen. Die Tradition von Gruppenprojekten hat sich in Dresden bereits seit Anfang der 90er Jahre sukzessive entwickelt. Das Stadtplanungsamt dient dabei als Anlaufstelle für interessierte Einzelpersonen und Baugruppen sowie Grundstücksanbieter und wird verwaltungsintern im Austausch mit anderen Ämtern (z.B. Liegenschaftsamt, Bauaufsichtsamt) moderierend tätig.⁴ Es wird eine entsprechende Interessentendatei als Kontaktbörse geführt, ebenso wie von Architekten und Beratern (u.a. bauforum dresden e.V. siehe unten) mit Erfahrungen im Bereich Baugruppen bis hin zu Kontakten zu weiteren Partnern wie der Sächsischen Aufbaubank oder der Architektenkammer. Das Stadtplanungsamt informiert (u.a. über geeignete potentielle Grundstücke), berät (u.a. wurde im Jahr 2006 eine entsprechende Broschüre herausgegeben)⁵ und führt z.B. bei komplexeren Vorhaben (z.B. Blockentwicklung mit mehreren Eigentümern) die verschiedenen Akteure zusammen, unabhängig davon, welche rechtliche Konstellation die Gruppen wählen (z.B. Genossenschaften, Eigentum, Miete).

Die Stadt Dresden hat bewusst keine externe Agentur mit der Beratung und Begleitung von Baugruppen beauftragt (vgl. z.B. Leipziger Modell, Kapitel 7.3). Hintergrund ist das Bestreben, eine möglichst große Marktneutralität gegenüber den Akteuren (Bauträger, Architekten etc.) zu bewahren. Es bestehen Überlegungen, die Dienstleistungen der Verwaltung zukünftig noch stärker auszubauen, so dass alle erforderlichen verwaltungs

⁴ Es handelt sich überwiegend um Grundstücke nach § 34 BauGB.

⁵ Landeshauptstadt Dresden: Bauen in der Gemeinschaft. Ein anderer Weg zum Wohneigentum. Januar 2006.

relevanten Leistungen für Bauherrengemeinschaften im Sinne einer Agentur (vgl. z.B. Hamburg, Kapitel 7.2) zu Verfügung gestellt werden können.

Parallel zu dem Engagement der Stadt hat sich im Oktober 2005 der *bauforum dresden e.V.* gegründet. Dabei handelt es sich um einen Zusammenschluss von Architekten, die im Bereich Baugruppen aktiv waren. Das Bauforum bietet die Beratung (u.a. wöchentlich öffentliche Informationstermine) und Begleitung von Baugruppen bis hin zur baulichen Umsetzung an, inklusive Grundstückssuche, Gruppenmoderation, Planungs- und Abstimmungsprozesse etc. Auch das *bauforum dresden e.V.* führt eine Börse an Interessenten und potentiellen Grundstücken, um beides best möglich zusammenzuführen. Ein Weg hierfür liegt in der Reservierung eines Grundstückes durch den Verein. Da der Verein keine Notarkosten finanzieren kann, handelt es sich bei solchen Fällen in der Regel Regelungen auf Vertrauensebene bei Grundstücken, die die Eigentümer anderweitig nicht oder nur schwierig veräußern können.

Der Verein finanziert sich derzeit über ein Förderprogramm des Bundesministerium für Bildung und Forschung („Bürger initiieren Nachhaltigkeit“). Zusätzlich vergüten die Baugruppen die Beratungsleistungen ab einer gewissen Beratungsintensität.

7.5 Beispielhafte Porträts von Baugruppen

7.5.1 München

Projektname

Baugemeinschaft Lindenhof

Projektadresse

Messestadt Riem
Heinrich Böll Straße
81829 München

Größe des Projektes

Anzahl WE: 1. Bauabschnitt 28,
2. Bauabschnitt ca. 30

Eigentümer des Grundstücks

- Vorher: Landeshauptstadt München
- Nachher: Mitglieder der Baugemeinschaft Lindenhof

Verfahren

- 10/2005 wurde das Bauvorhaben mit einer Gruppe von 7 Parteien gestartet. Die buergerbau AG leitet den Planungsprozess, achtet auf die Einhaltung von Kosten, Terminen und Qualität und organisiert die Baugemeinschaft. Die bei Grundstückskauf noch nicht belegten Wohnungen werden von der buergerbau übernommen und später weiterverkauft.
- Planungs-/Realisierungszeiträume: Grundstücksoption seit Herbst 2005, geplanter Baubeginn 1. Bauabschnitt 05/2007, Fertigstellung Frühjahr 2008, der 2. Bauabschnitt folgt ca. 1 Jahr später.
- Derzeit erfolgt die Werkplanung. Die Ausschreibung an die Einzelgewerke ist in Vorbereitung. Im April kauft die Baugemeinschaft das Grundstück.

Nachfragegruppen

- Überwiegend Familien mit Kindern, aber auch 1-Personen-Haushalte, Alleinerziehende und Paare, deren Kinder bereits ausgezogen sind.
- Herkunft: München und Umkreis

Rechtsform(en)

- Planungsphase: GbR
- Realisierungs-/Bauphase: GbR
- Nach Fertigstellung: Wohnungseigentümergeinschaft

Endpreise

- Freifinanzierte Wohnungen: 2.800 bis 3.200 €/m² Wohnfläche zuzüglich TG-Stellplatz (16.000 €) sowie Kaufnebenkosten (Grunderwerbssteuer, Notariatsgebühren).



© buergerbau AG

- Rund die Hälfte der Wohnungen wird im von der Stadt München geförderten Münchner Modell erstellt. In der Förderstufe 1 und 2 liegt der Preis zwischen 2.250 bis 2.700 €/m² Wohnfläche.

Bauform

- 1. Bauabschnitt: 3 Gebäude mit 2- bis 5-Zimmer-Wohnungen, z.T. als Maisonette-Wohnungen; gemeinsame Tiefgarage; Keller für alle Wohnungen;
- Gemeinschaftsräume wie z.B. Gästeappartement, Wasch- und Trockenräume und abschließbare Fahrradräume, durchgehende Treppenhäuser, Lift.
- Auf die Bebauung durch eine weitere Hauszeile wurde verzichtet, um einen großen gemeinsamen Grünhof mit Spielplatz, Laube, Obstbäumen und Beeten zu schaffen.

Kontakt

Baugemeinschaft Lindenhof
c/o buergerbau AG
Pilotystraße 4
80538 München
Tel.: 089/12 11 37 51

©



© dressler_mayerhofer Architekten

7.5.2 Dresden

Projektname

Hohenthalplatz/Vorwerkstraße,
Dresden Friedrichstadt

Projektadresse

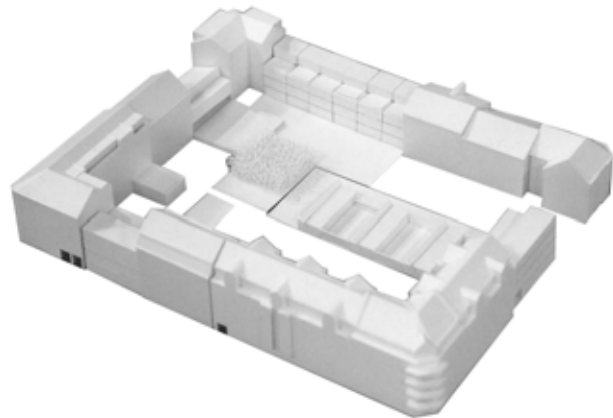
Vorwerkstraße 7-11, Schäferstraße,
Wachsbleichstraße, Menageriestraße
Dresden Friedrichstadt

Größe des Projektes

Private Grünflächen, gemeinschaftlich
genutzte Freiflächen, öffentlicher Park
und Spielplatz, Quartiersinnengrün

Eigentümer des Grundstücks

- Vorher: Stadt Dresden und Private
- Nachher: Ziel: Baugemeinschaft



© Meyer und Bassin für bauforum dresden e.V.



© bauforum dresden e.V.

Verfahren

- 2003 Ausweisung als Sanierungsgebiet
- Grundlage: Erneuerungskonzept des Sanierungsgebietes Friedrichstadt und konkreter Planungsvorschlag Stand 12/2005
- Derzeit ist die Beauftragung des Büros Kempe & Pitz durch die Stadt Dresden zur Projektentwicklung des Quartiers vor Ort in einem einzurichtenden Stadtteilbüro im Quartier geplant.
- Geplanter Zeitrahmen: 1 Jahr ab April 2007; das Projekt würde somit parallel auch durch den Verein bauforum dresden e.V. beworben werden.



© bauforum dresden e.V.

Nachfragegruppen

- Familien mit Kindern
- Familien mit Bedarf an Arbeitsraum im EG

Rechtsform(en)

- Planungsphase: GbR oder WEG oder Einzeleigentum
- Realisierungs-/Bauphase: WEG oder Einzeleigentum
- Nach Fertigstellung: WEG oder Einzeleigentum

Endpreise

Noch keine Angaben

Bauformen

- 7 Reihenhäuser mit eigener Freifläche und Gemeinschaftsfläche, Dachterrasse, Stellplatz im abgesenkten EG, Split-Level-Wohngeschosse,
- Stadthaus mit 2x2 Maisonettewohnungen, Terrassen, Balkone, Dachterrasse, private und gemeinschaftliche Freifläche,
- Geschosswohnungen im Altbau sowie im 2. Stadthaus, Terrasse oder Wintergarten, Aufzug,
- Garten-Einfamilienhaus im grünen Quartiersinnern,
- Park- und Atelierhaus mit Atelier, Werkstatt oder Laden im 1.OG

Kontakt

- Stadt Dresden, Stadtplanungsamt, Herr Dr. Götte, Hamburger Str. 19, 01067
- Bauforum dresden e.V., Sebnitzer Straße 28, 01099 Dresden, Fr. Kempe, Tel.: 0351/80 46 582 und 0351/26 29 280



Beispielhafte Bebauungstypologie
© bauforum dresden e.V.

7.5.3 Emmendingen

Projektname

Equadrat

Projektadresse

Emmendingen (BW)

Größe des Projektes

- Grundstücksgröße: Gesamtareal ca. 50.000 m²
- Wohnraum: Ca. 28.000 m²
- Gewerbefläche: Ca. 28.000 m²

Eigentümer des Grundstücks

- Privateigentum, derzeit befindet sich das Grundstück in Option
- Neue Eigentümer:
 - Hauseigentümer (Reihenhäuser),
 - Wohnungseigentümergeinschaften (Mehrfamilienhäuser)
- Genossenschaften (Mehrgenerationenprojekt – in Zusammenarbeit mit der wohnprojekt + beratung und entwicklung GmbH)



© phaseaBaugestalt

Verfahren

Das Grundstück befindet sich seit Herbst 2005 in Option der phaseaBaugestalt. Bis zum heutigen Zeitpunkt wurde in enger Zusammenarbeit mit der Stadt das städtebauliche Konzept sowie der Masterplan erstellt und verabschiedet. Parallel wurde der städtebauliche Vertrag entwickelt.

Des Weiteren musste ein Konzept für den jetzigen Grundstücksbesitzer entwickelt werden, da ein Umzug der Firma an Mindesterträge durch Grundstücksverkauf gekoppelt ist. Dies bedeutet, dass das Gebiet erschlossen wird, die Firma sich aber erst parallel komplett an einen anderen Standort umorientiert.

Derzeit wurde mit den ersten Bauvorhaben (Mehrfamilienwohnhaus einer Baugruppe) begonnen. Die gesamte Entwicklung wird bis ca. 2012 dauern.

Nachfragegruppen

- Junge Familien in Baugruppen
- Junge Familien und Senioren für ein Mehrgenerationenwohnprojekt
- Investoren für Gewerbeflächen
- Bauträger für Wohnraum
- Ältere Generationen, die sich mit dem Gedanken des selbstbestimmten und gemeinschaftlichen Wohnens im Alter beschäftigen.

Rechtsform(en)

- Baugruppen werden in Form der GbR realisiert.

Für das Mehrgenerationenprojekt ist eine Genossenschaft angedacht.

Endpreise

- Eigentumswohnung: Ab 1.950 €/m² Wohnfläche
- Stadtreihenhaus: Ab 212.000 € (135 m² Wohnfläche)

Alle Preise sind Endpreise (brutto) zzgl. Notargebühren und Grunderwerbsteuer.

Bauformen

- Stadtreihenhäuser und Mehrfamilienhäuser
- Gewerbe und Hotel

Kontakt

phaseaBaugestalt, solar info center, Emmy-Noether-Straße 2. 79100 Freiburg, Tel.: 0761/36 506



© phaseaBaugestalt



© phaseaBaugestalt

7.5.4 Berlin

Projektname

Baugemeinschaft „Südlicht“

Projektadresse

Eschengraben 18
13189 Berlin-Pankow

Größe des Projektes

- Grundstück: 940 m²,
- Anzahl geplante WE: 9



© Stahl und Partner

Eigentümer des Grundstücks

- Vorher: Privat
- Nachher: Wohnungseigentümergeinschaft (WEG)

Verfahren

- Die Vorplanung des Hauses mit Kostenkalkulation und Baubeschreibung ist abgeschlossen. Die Planungsgesellschaft ist gegründet.
- Grundstücksoption seit 10/2006, geplanter Baubeginn Sommer 2007.

Aktuell Suche nach und Einbindung von weiteren Baufamilien in den Planungsprozess. Im 02/2007 ist etwa die Hälfte der Einheiten vorgemerkt. Aktuell treten die ersten Baufamilien der Planungsgesellschaft bei.

Nachfragegruppen

- Überwiegend akademisch geprägte Familien, die ein familienfreundlicheres, ruhigeres und weniger dicht bebautes Wohnumfeld in räumlicher Nähe zum alten Wohnstandort mit guter Verkehrsanbindung suchen. Untergeordnet auch Ruhe suchende Paare, deren Kinder das Haus bereits verlassen haben, und die einen eigenen kleinen Garten in der Stadt wünschen.
- Herkunft: Überwiegend der etwa 1,5 km entfernte innerstädtische Nachbarbezirk Prenzlauer Berg.

Rechtsform(en)

- Planungsphase: Planungs-GbR mbH
- Realisierungs-/Bauphase: Bau-GbR mbH

Nach Fertigstellung: WEG Wohnungseigentümergeinschaft

Endpreise

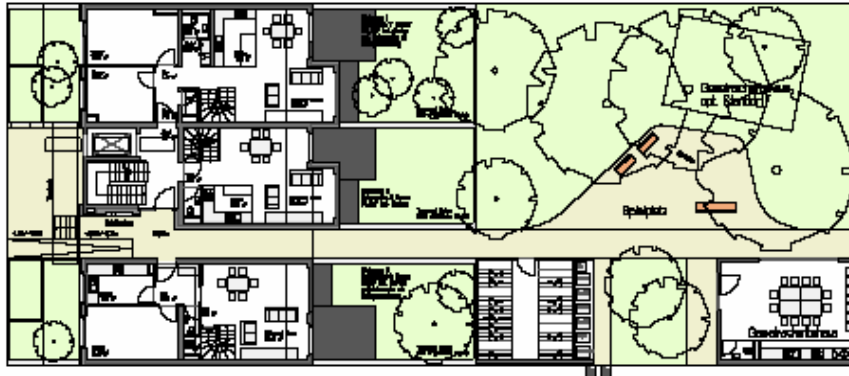
2.100 €/m² Wohnfläche

Bauform

5-geschossiger Geschosswohnungsbau:

- EG/1.OG: 3 Maisonette-Wohnungen mit eigenem Pocket-Garten
- 2. und 3. OG: 1 Maisonette-Wohnung sowie 2 Geschosswohnungen
- 4. OG und DG: 3 Dachgeschoss-Maisonette-Wohnungen

Alle Wohnungen verfügen über großzügige Balkone und/oder Terrassen.



Baugemeinschaft: Misch-
Erdgeschoss
Dachgeschoss 04 u. 100P
04/02/2007

Stahl und Partner
Dipl.-Ing. (FH) Andreas Stahl
General-Pape-Straße 10
12101 Berlin

© Stahl und Partner

Kontakt

Entwicklung und Beratung:

Ulf Maaßen

Buchholzer Straße 17

10437 Berlin

www.area-berlin.de

Architektur:

Stahl und Partner

General-Pape-Straße 10

12101 Berlin

stahl@ikarus-architektur.de

Projektname

Neubau Wohnhaus Baugruppe K20 GbR

Projektadresse

Kreutzigerstraße 20, 10247 Berlin-Friedrichshain

Größe des Projektes

- Grundstück: 693 m²
- Geplante Wohneinheiten: 9,
zusätzlich 2 Gewerbeeinheiten

Eigentümer des Grundstücks

- Vorher: Privat
- Nachher: Privat

Verfahren

- Kauf des Grundstücks über Auktion durch 2 Privatpersonen. Projektentwicklung (Entwurfsplanung) durch diese beiden Privaten mit Unterstützung durch Architekten. Die Suche von Baugruppenmitgliedern erfolgte über private Netzwerke, Zeitungen, Internet. Mit der ersten zusätzlichen Partei wurde die Baugruppe als Planungsgesellschaft gegründet, danach wurde der Bauantrag eingereicht und die Baugruppe wurde komplettiert.
- Grundstückskauf 09/2005, Entwurfsplanung/ Bauantrag 09/2006, Gründung Planungsgesellschaft 07/2006, Komplettierung Baugruppe 01/2007, Baubeginn 06/2007, geplante Fertigstellung 05/2008
- Aktueller Erteilung der Baugenehmigung, Ausführungsplanung, Baubeginn 06/2007, geplante Fertigstellung 05/2008

Nachfragegruppen

- Haushaltstypen: Familien, Paare mit/ohne Kinder, Einzelhaushalte
- Herkunft: Innenstadt Berlin (innerhalb des S-Bahnringes)

Rechtsform(en)

- Planungsphase: Planungsgesellschaft Baugruppe K20 GbR
- Realisierungs-/Bauphase: Bauherrengemeinschaft Baugruppe K20 GbR
- Nach Fertigstellung: Eigentümergemeinschaft WEG

Endpreise

Gemäß Stand Kostenberechnung (Bauantrag) 1.896 €/m² Wohnfläche.



© Stefan Müller

Oben: Vorgängerprojekt „ten in one“, Wohnhaus Baugruppe A52, Anklamer Straße 52, 10115 Berlin Mitte, Neubau 10 WE, Fertigstellung 05/2005

Unten: K20



© roedig . schop architekten

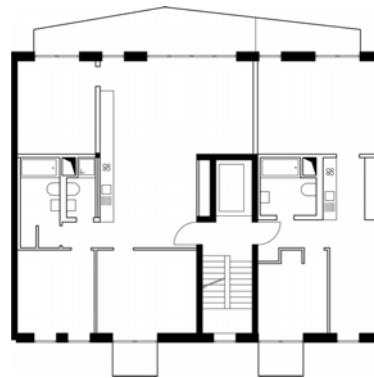
Bauformen

Bauformen: 6-geschossiges Mehrfamilienhaus/
Baulückenschließung Innenstadt

Kontakt

Architekten:
roedig . schop architekten
Christoph Roedig/Ulrich Schop
Brunnenstraße 188
10119 Berlin
Tel.: 030/78 70 94 12
info@roedig-schop.de
www.roedig-schop.de

Bauherr:
Baugruppe K20 GbR
c/o Gunter Sperzel
Dirschauer Straße 3
10245 Berlin



© roedig . schop architekten



© roedig . schop architekten

Projektname

„Artistsvillage“

Projektadresse

Charlotte-Salomon-Hain-/
Gisele-Freund-Ufer,
Berlin-Lichtenberg

Größe des Projektes

- Grundstück: 10.000 m²
- Anzahl WE: 16 realisiert, weitere 19 im Bau, 11 in Planung



© Andreas Mus

Eigentümer des Grundstücks

- Vorher: Land Berlin
- Nachher: Einzelbauherren, real geteiltes Eigentum

Verfahren

- Entwurf, Grundlagenermittlung, Grundstücksreservierung, Vermarktung in Vorleistung durch Beyer+Schubert
- Gründung einer Planungs-GbR, Betreuung und Moderation der Baugruppe durch Beyer+ Schubert
- Übernahme sämtlicher Leistungsphasen nach HOAI durch Beyer+Schubert
- Auflösung der GbR nach Fertigstellung und Gründung einer Eigentümergemeinschaft für die gemeinsam genutzten Freiflächen durch die Eigentümer
- Insgesamt 1 Jahr Planung/1 Jahr Realisierung



© Andreas Mus

Nachfragegruppen

- Künstler, Freiberufler, Akademiker
- Herkunft: Berlin – Mitte, Prenzlauer Berg, Friedrichshain (Innenstadt)

Rechtsform(en)

- Planungsphase: GbR
- Realisierungs-/Bauphase: Einzelauftraggeber
- Nach Fertigstellung: Einzeleigentümer, Eigentümergemeinschaft für die Freiflächen

Endpreise

(Haus inkl. Grundstück): 300.000 – 400.000 € (204 m² Wohnfläche)

Bauformen

Reihenhäuser

Kontakt

Beyer – Schubert Architekturbüro, An der Bucht 64, 10317 Berlin, www.beyer-schubert.de

Projektname

„New Rummelsburg“

Projektadresse

Lina-Morgenstern-Strasse
Paula-Fürst-Strasse
An der Bucht
Hildegard-Marcusson-Strasse
10317 Berlin-Lichtenberg



© Andreas Mus

Größe des Projektes

- Grundstück: 16.500 m²
- Anzahl WE: 47 realisiert, weitere 16 im Bau, 8 in Planung

Eigentümer des Grundstücks

- Vorher: Land Berlin
- Nachher: Einzelbauherren, real geteiltes Eigentum

Verfahren

- Entwurf, Grundlagenermittlung, Grundstücksreservierung, Vermarktung in Vorleistung durch Beyer+Schubert
- Gründung einer Planungs-GbR, Betreuung und Moderation der Baugruppe durch Beyer+Schubert
- Übernahme sämtlicher Leistungsphasen nach HOAI durch Beyer+Schubert
- Auflösung der GbR nach Fertigstellung des Bauvorhabens
- Insgesamt 1 Jahr Planung / 1 Jahr Realisierung (jeweils ca. 10 Häuser)

Nachfragegruppen

- Junge Familien mit Kindern, vorwiegend Akademiker
- Herkunft: Vorwiegend Berlin-Friedrichshain (Innenstadt) oder aus beruflichen Gründen zugezogene Familien aus anderen Bundesländern

Rechtsform(en)

- Planungsphase: GbR
- Realisierungs-/Bauphase: Einzelbeauftragungen
- Nach Fertigstellung: Einzeleigentümer

Endpreise

(Haus inkl. Grundstück): 265.000 – 285.000 € (185 m² Wohnfläche)

Bauformen

Reihenhäuser

Kontakt

Beyer – Schubert Architekturbüro
An der Bucht 64
10317 Berlin
www.beyer-schubert.de



© Andreas Mus

Projektname

Lebens(t)raum Johannisthal, Wohnen für Jung und Alt

Projektadresse

Am Rundling 1-20, 12487 Berlin

Größe des Projektes

- Grundstücksfläche: 7.300 m², davon 3.700 m² als Gemeinschaftsfreiflächen (u.a. 14 Stellplätze als Sammelparkanlage, Gemeinschaftsgarten, Spielflächen, Kräutergarten, Erdkühlschrank, Feuerstelle)
- Keine real geteilten Grundstücke, lediglich Sondereigentumsflächen als Privatterassen; größter Teil als Gemeinschaftseigentum
- Insgesamt 21 WE realisiert



© Planungsbüro BHZ

Eigentümer des Grundstücks

- Vorher: Land Berlin
- Nachher: Eigentümergemeinschaft Baugemeinschaft Lebens(t)raum Johannisthal

Verfahren

- Konzepterstellung und Vorplanung mit den ersten Interessierten 01-03/2003
- Zukunftswerkstatt 08/2003
- Planungsgesellschaftsvertrag 09/2003
- Mehrere Planungsworkshops mit Architekten und Bauherren im Zeitraum 2003-2005
- Beurkundung der Bauherrengesellschaft und Grundstückskauf – Teilfläche 1. Bauabschnitt 12/2003
- Individuelle Planung von 17 Reihenhäusern mit 80 bis 140 m² und 4 Geschosswohnungen mit ca. 70-80 m² Wohnfläche
- Hoher Selbsthilfeanteil in Gruppenselbsthilfe
- Planung und Umsetzung mit ökologisch pragmatischer Zielsetzung

Planungs-/Realisierungszeiträume

- Bauantrag für 10 Häuser 12/2003. Baubeginn 1. Bauabschnitt 10 /2004
- Bauantrag für 2. Bauabschnitt mit 5 Häusern 12/2004, Baubeginn 2. Bauabschnitt 05/2005
- Bauantrag für 3. Bauabschnitt mit 4 Häusern 12/2005, Baubeginn 3. Bauabschnitt 08/2006
- Die letzten 4 Häuser werden 03/2007 bezogen. Das Gemeinschaftshaus ist noch nicht realisiert.

Nachfragegruppen

- Gemischte Altersgruppen und Haushaltstypen, darunter allein erziehende Mütter und Väter, Familien mit 1-5 Kindern, ältere Paare mit und ohne Kinder im Haushalt, Allein-stehende (Akademikerhaushalte)
- Herkunft: Etwa je 50% Haushalte aus Ost- bzw. Westberlin

Viele der Nachfrager hätten ohne die Gemeinschaft kein Haus gebaut.

Rechtsform(en)

- Planungsphase: Gesellschaft bürgerlichen Rechts (GbR)
- Realisierungs-/Bauphase: Gesellschaft bürgerlichen Rechts (GbR)
- Nach Fertigstellung: WEG nach Wohnungseigentümergebiet
- Gemeinschaftshaus als Gemeinschaftshaus GbR aller Projektmitglieder



© Planungsbüro BHZ

Endpreise

- 1. und 2. Bauabschnitt: Durchschnittlich 1.900 €/m² Wohnfläche inklusive aller Kosten
- 3. Bauabschnitt: Durchschnittlich 2.190 €/m² Wohnfläche

Bauformen

4 Reihenhauszeilen, 1 Doppelhaus, Gemeinschaftshaus mit Pflegebad, Kamin, Sauna und Schuppen. Die Häuser sind nicht unterkellert (Ausnahme: 1 Haus mit zentralem Haustechnik Keller). Holzrahmenbau mit Zellulosedämmung, Lehm, baugesunde Baustoffe, Holzpellettheizung, Solarthermienutzung, Grauwasserklärung- und Nutzung, SolarPV-Anlage. Für diese Maßnahmen fielen etwas höhere Investitionskosten an, dafür aber geringe Betriebskosten (ca. 1,50€/m² Wohnfläche/Monat).

Kontakt

Lebens(t)raum Johannisthal
 Harald Zenke
 Am Rundling 7
 12487 Berlin
 Tel.: 030/31 99 88 11
www.lebenstraum-johannisthal.de

Projektentwicklung + Architektur:
 Planungsbüro BHZ
 General-Pape-Straße 10
 12101 Berlin
www.bhz.info

Projektsteuerung:
 Neidel-Härtel
 Oranienplatz 5
 10999 Berlin



© Planungsbüro BHZ

Projektname

Baugemeinschaft Morgensonne, Wohnen + Leben für Jung und Alt

Projektadresse

Baugemeinschaft Morgensonne GbR mbH
c/o Andreas Stahl und Harald Zenke
General-Pape-Str. 10
12101 Berlin

Größe des Projektes

- Grundstück: Gesamtfläche 4.800 m², nicht real geteilt, mit Sondereigentumsflächen
- Derzeit in Planung: 11 Reihenhäuser, 7 barrierefreie Generationen-Wohnungen, Gemeinschaftsraum und -keller. (ca. 1.900 m² Wohnfläche)



© Planungsbüro BHZ

Eigentümer des Grundstücks

- Vorher: Land Berlin

Nachher: WEG Morgensonne

Verfahren

- Planungsgesellschaftsvertrag 07/2007
- Städtebauliche Planung mit Grundrissentwicklung 08/2006
- Erstellen einer detaillierten Baubeschreibung und Wohnungs- und Preisliste 09/2006
- Kaufvertrag zum Grundstück 03/2007
- Baubeginn voraussichtlich Ende 2007

Aktueller Interessentenwerbung

Nachfragegruppen

- Haushaltstypen: Noch keine Angabe, Altersmischung geplant
- Herkunft: Noch keine Angabe

Rechtsform(en)

- Planungsphase: GbR mbH
- Realisierungs-/Bauphase: GbR mbH mit schneller Aufteilung zum WEG (Bankfinanzierung)
- Nach Fertigstellung: Wohnungseigentümergebiet WEG

Endpreise

- Wohnungen im Generationenhaus: Durchschnittlich 2.068 €/m² Wohnfläche
- Häuser: Durchschnittlich 2.190 €/m² Wohnfläche (inkl. alle Kosten wie Grundstück, Gemeinschaftsraum, Außenanlagen, Stellplatz, Hochbau, Nebenkosten)
- zuzüglich Grunderwerbssteuer und Notarkosten (ca. 2.500-4.000 € pro Einheit je nach Größe).

Bauformen

3 Reihenhauszeilen und 7 Generationswohnungen mit Aufzug und Laubengängerschließung, barrierefrei bis behindertengerecht möglich. Gemeinschaftsraum und gestaltete Gemeinschaftsgartenflächen. Kellerersatzräume, zentrale Stellplätze bzw. Carports. Es handelt sich um wohngesunde Baumaterialien, Holzfenster, -böden, -treppen und Massivbauweise mit Unterkellerung des Generationen-Hauses. Holzpelletheizung und Solarthermienieutung.

Individuelle Grundrissplanung nach Bedarf und finanziellen Möglichkeiten.

Kontakt

Projektsteuerung:
Stahl und Partner
Andreas Stahl
General-Pape-Str. 10
12101 Berlin
Tel.: 030/78 95 01 07
info@stahlundpartner.com

Planung – Bauleitung:
Planungsbüro
Harald Zenke
General-Pape-Str. 10
12101 Berlin
Tel.: 030/31 99 88 11
haraldzenke@bhz.info
In Arbeitsgemeinschaft
mit Joachim Eble - Tübingen



© Planungsbüro BHZ