

## Bauen in Gemeinschaft

Es hat sich mittlerweile auch in Berlin herum gesprochen, dass es als Alternative zum Kauf einer Wohnung beim Bauträger die Möglichkeit gibt gemeinsam mit Gleichgesinnten zu bauen.

Entstanden sind Baugemeinschaften vor etwa 25 Jahren in den westdeutschen Universitätsstädten wie Freiburg, Tübingen und Hamburg, im ökologisch-studentischen Milieu. Da das vorhandene Angebot den Ansprüchen der Interessenten nicht entsprach, wollte man selbst entwickeln, planen und bauen.

Die Ergebnisse, waren so erfreulich, dass die zeitraubenden basisdemokratischen Abstimmungsprozesse und auch etliche Gruppenkonflikte im Nachhinein gern in Kauf genommen wurden.

### Die Vorteile einer Baugemeinschaft sind:

- Der Bauträgeraufschlag zur Zwischenfinanzierung des Projekts entfällt, ebenso die Kosten zur Auffangung des Leerstandsrisikos und die Gewinnmarge des Bauträgers.
- Kosten können zudem eingespart werden wenn die Gemeinschaft schon früh feststeht, dann ist auch die Grunderwerbsteuer beim Kauf geringer, denn sie bezieht sich nur auf den Wert des Grundstücks, nicht auf den der Immobilie. (hier tüftelt Berlin zur Zeit an einer andern Lösung)
- Baugemeinschaften wollen eben nicht nur möglichst viel Wohnraum zu einem guten PreisLeistungsverhältnis, sondern auch energetisch sinnvolle Gebäude aus ökologisch einwandfreien Materialien und mit der Architektur den Gemeininn im Sinne des Gemeinwohls fördern.
- Die Kosten der Bewirtschaftung der Immobilie können beeinflusst werden, es sind schließlich mit 83% die höheren Kosten im Lebenszyklus eines Bauwerks, 17% machen die Herstellungskosten aus. Da hier in der Mehrzahl Eigentümer einziehen, haben sie Interesse die Bewirtschaftungskosten gering zu halten.
- Es kann Gemeinschaftseinrichtungen geben wie zum Beispiel: Werkstatt, Sauna, Fahrradraum, Kinderwagenraum, Wasch- /Trockenraum, Sommerküche im Garten, Gewächshaus, ein größerer Multifunktionsraum, ein Gemüsegarten....
- Man hat die Möglichkeit der Einflussnahme auf die Planung seiner Wohnung, der Gemeinschaftsflächen, räumlich und in Bezug auf die Oberflächen.
- Man hat schon vor Einzug Kontakt mit seinen zukünftigen Nachbarn.

## Phasen/Ablauf: Wie kommt eine Baugruppe zustande

Es gibt unterschiedliche Arten zum gemeinschaftlichen Bauen zu kommen.

Ein professioneller Baugruppenentwickler oder ein Architekt hat ein Grundstück gefunden, entwickelt mit Fachplanern ein Mehrfamilienhaus und sucht Interessenten für eine Baugemeinschaft. Die Planung gibt grob Auskunft über die Lage, die Architektur, die unterschiedlichen Wohnungszuschnitte und die zu erwartenden Kosten. Das Grundstück ist von den Entwicklern idealerweise mit einem Optionsvertrag reserviert worden. Sind etwa 60% der Wohnungen verkauft wird das Grundstück von der vorab gegründeten Baugemeinschaft GbR gekauft.

Die andere Möglichkeit ist, dass sich eine Gruppe von Bauwilligen zusammenschließt, um das Projekt anzuschließen. Sie vereinbaren gemeinsame Ziele, suchen und kaufen ein Grundstück, einen Architekten, schließlich werden noch Fachplaner, Gutachter und ausführende Firmen beauftragt.

Die Gemeinschaft wandelt im Laufe des Projekts ihre Rechtsform, nachfolgend gehe ich näher darauf ein was mit den unterschiedlichen Rechtsformen inhaltlich verbunden ist.

### Die Interessengemeinschaft

Es treffen sich Menschen die gemeinsam bauen wollen, sie haben, das stellt sich dann im laufenden Prozess des Kennenlernens heraus ähnliche Ziele. Diese Interessengemeinschaft, die Kerngruppe, entwickelt ein Programm, einen Zielkatalog für ihr Projekt und ist auf der Suche nach einem geeigneten Grundstück wenn es nicht schon vorhanden ist. Diese Gemeinschaft kann auch schon eine GbR bilden, um sich um ein Grundstück zu bewerben oder einen Optionsvertrag abzuschließen.

### Die Planungsgemeinschaft

Mit der Sicherung des Grundstücks beginnt auch der Teil der Planung, der über die reine schriftlich dokumentierte Zielfindung hinausgeht, das Programm muss auf das Grundstück geplant werden. Diese Übersetzungsarbeit leisten Architekt und etwas später auch Fachplaner (Tragwerksplaner und Haustechniker) sie werden stufenweise beauftragt. Es erfolgt die Einteilung und Zuteilung der einzelnen Einheiten. Derweil wächst die Gemeinschaft weiter, entweder kümmert sich darum die Gemeinschaft selbst oder eine externe Agentur für Öffentlichkeitsarbeit oder der Projektsteuerer. Diese Beauftragungen unternimmt die Gemeinschaft schon als Planungsgemeinschaft GbR (Gesellschaft bürgerlichen Rechts §§ 705 ff. BGB) Es muss eine vollständige Gebäudeplanung einschließlich der Außenanlagen, eine ausführliche Baubeschreibung und eine Kostenberechnung erstellt werden. Auf dieser Basis erfolgt nun die definitive individuelle Finanzierungsplanung der einzelnen Mitglieder und der Nachweis der Finanzierung gegenüber der Gemeinschaft (in Form einer unwiderruflichen Finanzierungsbestätigung einer Bank)

### Die Baugemeinschaft

Fast alle Wohnungen sind belegt, nun wird die Gemeinschaft zur Baugemeinschaft GbR, sie verabschiedet eine gemeinsame Bauverpflichtung. Wenn die Gemeinschaft zu etwa 70% vollständig ist, kann ein Bauantrag gestellt werden, es kann eventuell zu diesem Zeitpunkt auch schon das Grundstück nach Tausendstel (Notar) erworben werden, wenn die Gemeinschaft das Risiko eingeht. Normalerweise erfolgt der Grundstücksverkauf wenn die Gemeinschaft vollständig ist Beim Notar wird der Teilungsvertrag zur Begründung von Wohnungs- und Teileigentum aufgesetzt, damit für die einzelnen Wohnungen und Gewerbeeinheiten besondere Grundbuchblätter angelegt werden können und die Finanzierungsgrundpfandrechte der einzelnen Bauherren in das Grundbuch eingetragen werden können. Nach Vollendung der Planung, Erstellung der Leistungsverzeichnisse

und Auswertung der Angebote erfolgt die Beauftragung der Firmen durch die Baugemeinschaft. Die Firmen errichten das Gebäude. Die Bauleiter der Architekten und Haustechniker überwachen und kontrollieren die Umsetzung der Planung durch die Firmen. Die übergeordnete Steuerung des Prozesses und die Kontrolle der Kosten, der Termine und Qualitäten des Gesamtprojekts erfolgt durch den Projektsteuerer, als Vertreter der Interessen der Baugemeinschaft.

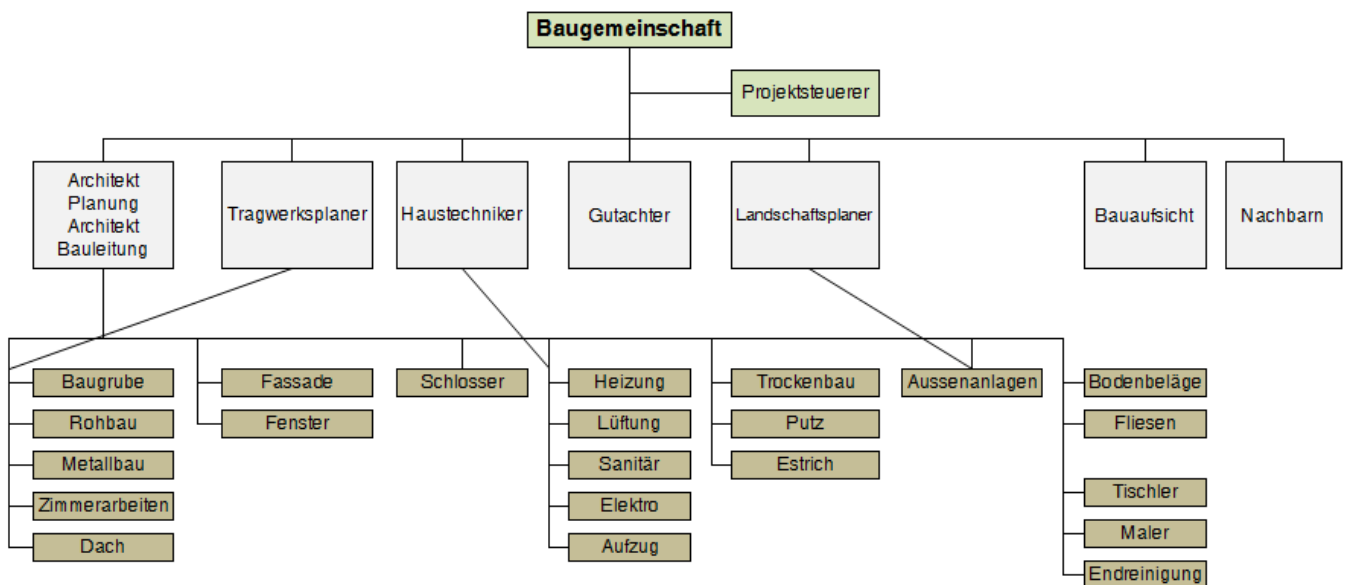
Die Eigentümergemeinschaft

Das Haus ist fertig, nun wird mit dem Einzug aus der Baugemeinschaft eine Eigentümergemeinschaft (Wohnungseigentümergebiet WEG) . Der Verkauf, die Beleihung und die Vererbung der einzelnen Einheiten ist jederzeit möglich. Es bleibt nur noch eine Hausordnung aufzusetzen und bei Bedarf eine Hausverwaltung auszuwählen.

**Nachteile einer Baugruppe: Viele Akteure, komplexes Vorhaben, viele Entscheidungen und Abstimmungsprozesse**

In Baugemeinschaften übernehmen einzelne Mitglieder Aufgaben, die sonst von einem Investor oder Bauträger erledigt werden, damit ist für den Einzelnen ein höherer Aufwand verbunden. Es wird beispielsweise eine Geschäftsführung von der Gemeinschaft gewählt, die die Entscheidungen der Gemeinschaft mitteilt.

Die Gemeinschaft hat als Bauherr Entscheidungsbefugnis, ein Bauvorhaben verlangt viele Entscheidungen von der Idee bis zur Fertigstellung. Bei der Entscheidungsfindung und der Durchsetzung der Entscheidung wird der Bauherr/ die Gemeinschaft von einem Projektsteuerer unterstützt.



Typische Projektstruktur mit allen Akteuren

**Hier ein Ablaufmodell:**

Vorprojektphase Leistungsphase LPH 0

**Interessengemeinschaft oder Grundstücks GbR/ Entwickler/ Steuerer AHO**

Finanzierung klären

Grundstücksoption

Architekt geht in Vorleistung

**Planungsgemeinschaft GbR**

Architekt für LPH 0-2 HOAI beauftragen

Architekt für LPH 3 HOAI beauftragen

**Baugemeinschaft GbR**

Grundstückskauf

Beauftragung:

Projektsteuerer AHO

Architekt für LPH 4 HOAI

Fachplaner LPH 3-4 HOAI

Bauantrag

Baugenehmigung

Teilungserklärung

Vergabe der Bauaufträge

Fertigstellung + Einzug

**Eigentümergeinschaft WEG**

**So kann die IWB Projektbetreuung den Prozess unterstützen**

- Grundstücksfindung
- Erörterung der städtebaulichen Möglichkeiten des Grundstückes mit Ämtern und Behörden
- Aufstellen eines Raumprogramms
- Erste Kosteninformation
- Suche weiterer Interessenten
- Organisation der Vertragsgrundlagen
- Zusammenführen zur Planungs-/Baugemeinschaft
- Moderation der Gruppenprozesse
- Projektsteuerung
- d.h. Ihre Interessensvertretung/ Kontrollinstanz bis zum Einzug
- Konfliktmanagement innerhalb der Baugruppe und zwischen den unterschiedlichen Akteuren