

Gemeinsam Planen Bauen Wohnen

Leitfaden
Baugemeinschaft in Stuttgart



Gemeinsam Planen Bauen Wohnen

Leitfaden
Baugemeinschaft in Stuttgart

Impressum

Herausgeberin
Landeshauptstadt Stuttgart –
Amt für Stadtplanung und Stadterneuerung

Texte und Redaktion
Michael Kunert, Axel Fricke,
Christine Falkner

Grafische Gestaltung und Satz
Christine Falkner

Bildnachweise
Wenn nicht anders angegeben:
Landeshauptstadt Stuttgart

Kontakt
Landeshauptstadt Stuttgart
Kontaktstelle Baugemeinschaften
Amt für Stadtplanung und Stadterneuerung
Eberhardstraße 10
70173 Stuttgart
Tel.: 0711 216-20007
baugemeinschaften@stuttgart.de
www.stuttgart.de/baugemeinschaften

1. Auflage 2017

Hinweis
In diesem Leitfaden werden zur Vereinfachung männliche Begriffe (generisches Maskulinum) wie Bürger oder Nachbar verwendet, um die Lesbarkeit zu verbessern. Personen weiblichen wie männlichen Geschlechts sind darin gleichermaßen eingeschlossen.

Inhalt

1	Oberbürgermeister Fritz Kuhn	4
	Grußwort der Landeshauptstadt Stuttgart	
2	Definition und Merkmale.....	6
	Baugemeinschaften - was sie sind und was sie können	
3	Chancen und Herausforderungen	10
	Wohnen mit „Mehr-Wert“	
4	Der Prozess der Gruppenbildung	14
	In der Gruppe erfolgreich	
5	Kooperationen, Partner, Modelle	18
	Miteinander in einem Boot	
6	Projektphasen, zeitliche Abläufe, Rechtsfomen	22
	Von der Idee bis zum Einzug	
7	Der Weg zum Bauplatz und/ oder Objekt	26
	Nicht ohne Grund	
8	Finanzierung und Förderungen	30
	Die finanzielle Basis - Ohne Moos nix los!	
9	Projektbeispiele: Gebautes und Visionen	34
	Hier in Stuttgart	
10	Ansprechpartner, Publikationen, Internet, Glossar	56
	Wissenswertes	
	Ansprechpartner, Beratungsangebote und Hilfestellungen	
	Publikation	
	Glossar / Begriffe / Definitionen	



Oberbürgermeister Fritz Kuhn

1 Grußwort der Landeshauptstadt Stuttgart



BILD
Blick über Stuttgart



Wohnen in der Stadt ist begehrt wie lange nicht mehr. Auch Stuttgart verzeichnet eine starke Nachfrage nach urbanem Wohnen. Der Trend in die Stadt entspricht dem Ziel der Landeshauptstadt, nicht mehr auf der „grünen Wiese“ zu bauen, sondern frei werdende innerstädtische Flächen zu attraktiven und nachhaltigen Stadtquartieren zu entwickeln.

In einer Baugemeinschaft können engagierte Menschen in Eigeninitiative auf der gemeinsamen Parzelle (Grundstück) attraktiven und zugleich – im Vergleich zu Investorenprojekten – kostengünstigen Wohnraum „selber“ schaffen. Auch die Stadt hat Interesse an diesem immer beliebteren Modell, denn Baugemeinschaften entwickeln neue Wohnformen mit vielfältigen Ideen. Ihre Konzepte, strahlen oft auch in die Nachbarschaft aus und tragen zu attraktivem Wohnen in lebendigen Stadtquartieren bei.

Die Stadt Stuttgart unterstützt das bürgerschaftliche und gemeinschaftliche Bauen vielfältig. Sie vergibt Grundstücke gezielt an Baugemeinschaften in einem fairen und transparenten Verfahren, das 2012 vom Gemeinderat beschlossen wurde und seit 2013 erfolgreich angewandt wird, damit Bürger an der Entwicklung neuer Stadtteile teilhaben können. Gleichzeitig wurde die städtische Kontaktstelle Baugemeinschaften eingerichtet. Sie berät und begleitet Gruppen, die sich im städtischen Vergabeverfahren um ein Grundstück bewerben. Außerdem informiert sie interessierte Bürger

und unterstützt mit Angeboten wie der Online-Kontaktbörse für Baugemeinschaften und durch Veranstaltungen.

Der nun vorliegende Leitfaden ist ein weiterer Baustein. Er soll über das gemeinsame Planen, Bauen und Wohnen informieren und aufzeigen, wie Sie als Interessent zu einer Gruppe für ein Projekt kommen, wer Sie dabei unterstützen kann, worauf es bei Finanzierung und Förderung ankommt und wie Sie an eines der begehrten Grundstücke gelangen. Das alles wird abgerundet durch Projektbeispiele früher und aktueller Stuttgarter Wohnprojekte, verbunden mit einem Ausblick, denn Baugemeinschaften sollen auch künftig ein Beitrag im Stuttgarter Wohnungsmarkt sein.

Ich wünsche allen Interessenten angenehme und hilfreiche Lektüre und viel Erfolg bei Ihrem Wohnprojekt.

Ihr

Oberbürgermeister der Landeshauptstadt
Stuttgart



Definition und Merkmale

2 Baugemeinschaften - was sie sind und was sie können

Das gemeinschaftliche Planen, Bauen und Wohnen wird immer beliebter, bei Bauwilligen, aber zunehmend auch bei Kommunen. Projekte, die aus privaten bürgerschaftlichen Initiativen heraus entstehen, werden zu einem neuen attraktiven und belebenden Segment im Wohnungsmarkt.





WAS IST EINE BAUGEMEINSCHAFT?

In einer Baugemeinschaft (oder auch Baugruppe) schließen sich bauwillige Privathaushalte und zuweilen weitere Partner zusammen, um gemeinsam ein Grundstück zu erwerben und Wohnraum zu schaffen, den sie vorrangig selbst nutzen.

Häufig wird dabei klassisches Wohnungseigentum angestrebt, aber auch das Wohnen zur Miete ist möglich. Immer öfter entstehen mittlerweile gemischte Projekte, die Eigentum und Mietwohnen unter einem Dach vereinen.

Im Vordergrund steht bei den Mitgliedern der Wunsch, das eigene Wohnen aktiv mit zu gestalten und kein fertiges Produkt „von der Stange“ zu kaufen (oder zu mieten). Darüber hinaus bietet das gemeinschaftliche Planen, Bauen und Wohnen Kostenvorteile und die Chance auf gewachsene Nachbarschaften.

!!! Es gibt verschiedene Definitionen von Baugemeinschaften und auch unterschiedliche Begriffsverwendungen bzw. Abgrenzungen vor allem gegenüber (gemeinschaftlichen) Wohnprojekten.

Eine häufig verwendete, „klassische“ Definition versteht unter privaten Bau(herrn)gemeinschaften eigentumsbildende Projekte für Selbstnutzer oder Kapitalanleger, die in erster Linie die Kostenvorteile des gemeinsamen Bauens nutzen wollen, während Wohnprojekte eher die Gemeinschaftsbildung mit solidarischen Zielen in den Vordergrund stellen, oft

noch ohne Festlegung, wie das Projekt realisiert werden soll. In der Praxis erweisen sich solche Abgrenzungen zunehmend als untauglich, denn die Grenzen zwischen den immer vielfältiger werdenden Projektideen und Modellen sind fließend. Dieser Leitfaden verwendet daher den Begriff Baugemeinschaft (oder auch Baugruppe) als weit gefasste Bezeichnung für vielfältige gemeinschaftliche Modelle, die von den Nutzern in verschiedenen Konstellationen weitgehend selbst organisiert, geplant, erstellt und bewohnt werden.

EIGENSCHAFTEN EINER BAUGEMEINSCHAFT

- Alle Mitglieder haben das Recht, an Entscheidungen, bezogen auf Planung, Bauen und Verträge mitzuwirken. Die Entscheidungshoheit im Projekt liegt bei der Gruppe.
- Alle Dienstleistungs-, Planungs-, und Bauverträge werden gemeinsam geschlossen.
- Alle Verträge, Pläne und Protokolle sind den Mitgliedern frei zugänglich.
- Das Grundstück („leer“ oder mit Bestandsgebäude) wird gemeinsam erworben und aufgeteilt.
- Die Baumaßnahmen werden im Auftrag der Baugemeinschaft ausgeschrieben und vergeben.
- Die Gruppe ist verantwortlich für Kosten, Termine und Qualität.



BÜRGER BAUEN MIT

Im Wohnungsmarkt der Städte kamen vor allem in zentralen Lagen über Jahrzehnte hinweg fast nur Bauträger und professionelle Projektentwickler zum Zuge, während „privates Bauen“ vorwiegend in kleineren Einheiten, zumeist Ein- bis Zweifamilienhäusern an den Stadträndern oder in kleineren Kommunen, möglich war.

Baugemeinschaften bringen den Bürger wieder als gestaltenden Akteur in die Stadt zurück. Sie realisieren neues städtisches („urbanes“) Wohnen in vielfältigen Projekten auf dem eigenen, aber gemeinsam genutzten Grundstück.

SOZIALE UND BAULICHE VIELFALT

Baugemeinschaften erzeugen „Konzeptvielfalt“ aus individuellen Ideen – jeweils mit eigenen Schwerpunkten im Projekt – und bereichern dadurch den Wohnungsmarkt.

- Baugemeinschaften schaffen in Mehrfamilienhäusern oder Stadthäusern Angebote für ein breites Spektrum der städtischen Bevölkerung: Familien und Alleinstehende, Junge und Alte, Menschen mit Handicap und ohne, Menschen verschiedener Herkunft – oft in gemischten Projekten für mehrere Zielgruppen „gleichzeitig“, z. B. im Mehr-Generationen-Wohnen“.
- Sie realisieren vielfältige Wohnungstypen, beispielsweise eigenständige und abgeschlossene „private“ Wohneinheiten unterschiedlicher Größe oder „experimentelle“ Wohnformen wie Mikro-Apartments, Clusterwohnungen und Wohngemeinschaften.
- Meistens werden gemeinschaftliche Einrichtungen (Gemeinschaftsräume im Haus, gemeinschaftliche Freiräume auf dem Dach oder im Garten) eingeplant.
- Je nach Wunsch und Bedarf der Mitbewohner können die Wohnangebote mit ambulant betreuten Angeboten, Inklusions-Wohnen oder mit Kombinationen von Wohnen und Arbeiten ergänzt werden.
- In geeigneten Lagen realisieren Bauge-

meinschaften oft ergänzende „Nicht-Wohn-Nutzungen“ wie kleine Läden, nicht störende Gewerbe- und Dienstleistungsbetriebe, Gastronomie oder auch nicht-kommerzielle „soziale“ Angebote wie Nachbarschaftstreffpunkte.

LOKAL VERANKERT – NUTZEN FÜR DIE STADT(GESELLSCHAFT)

Mit ihren Ideen und ihrem Engagement bringen Baugemeinschaften Qualitäten ein, von denen ihr künftiges Wohnumfeld und sogar die Stadtgesellschaft als Ganzes profitieren können.

- Baugemeinschaften identifizieren sich schon lange vor Baubeginn mit ihrem Standort, den sie selbst ausgewählt haben und für den sie ihre Projektideen entwickeln. Das führt oft zu zusätzlichem Engagement „vor Ort“. Zuweilen handeln sie sogar wie Pioniere, in dem sie selbst für vordergründig „nachteilige Lagen“ gute Lösungen finden.
- Hochwertige Architektur, oft mit ökologischen Konzepten (z. B. Beiträgen zu Energieeinsparung umweltverträglichen Baumaterialien und Mobilität), wird verbunden mit sozialer Durchmischung.
- Die gemeinschaftlichen Einrichtungen und weitere Nutzungsangebote in den Erdgeschossen können über das eigene Projekt hinaus „ausstrahlen“ und Bestandteile des kulturellen, gesellschaftlichen und wirtschaftlichen Lebens in einem Quartier werden.
- Die Kostenvorteile des gemeinschaftlichen Bauens können einen Beitrag zum kostengünstigen Wohnen in städtischen Lagen leisten. Wohnraum, der vorrangig zur Selbstnutzung und nicht als Kapitalanlage entsteht, wird meist länger im Eigentum gehalten. Das entzieht ihn der Spekulation und kann langfristig im Wohnungsmarkt kostendämpfend wirken.
- Eine geringere Fluktuation trägt indirekt zu stabilen Nachbarschaften bei.
- Und nicht zuletzt: Baugemeinschaften beauftragen häufig Planer, Baubetreuer und Handwerksbetriebe „vor Ort“, wodurch die lokale Bauwirtschaft profitiert.



Baugemeinschaften können zu einer ökologischen, sozialen und ökonomischen, im besten Sinne nachhaltigen Stadtentwicklung beitragen. Immer mehr Kommunen haben die Möglichkeit, Stadtquartiere mit hoher Qualität gemeinsam mit ihren Bürgern zu entwickeln, als Chance erkannt und unterstützen daher Baugemeinschaften – so auch die Landeshauptstadt Stuttgart.

 Die Stadt Stuttgart vergibt seit 2013 gezielt städtische Grundstücke an Baugemein-

schaften zum Festpreis (Verkehrswert). In einem transparenten und fairen Verfahren erhält die Bewerbergruppe mit dem besten Konzeptvorschlag den Zuschlag. Im Gegenzug erhofft sich die Stadt einen „MehrWert“ aus überzeugenden Konzepten, durch den die Stadtgesellschaft profitieren soll. Daher sind im Vergabeverfahren solche Beiträge gesucht und werden in der Auswahl „prämiert“, die auch positiv in die Stadt „ausstrahlen“.

>> Kap. 7 Weg zum Bauplatz

BILD
Spatenstich Baugemeinschaft Bern+Stein
(Bau- und Heimstättenverein Stuttgart eG)





Chancen und Herausforderungen

3 Wohnen mit „MehrWert“

Das eigene Wohnen aktiv mitzugestalten macht Arbeit, die sich „auszahlt“: Sie wohnen künftig mit Menschen, die Sie während der gesamten Planungs- und Bauzeit kennen und schätzen gelernt haben, in einer gewachsenen Nachbarschaft. Ein unbezahlbarer „MehrWert“ für Ihr neues Zuhause!

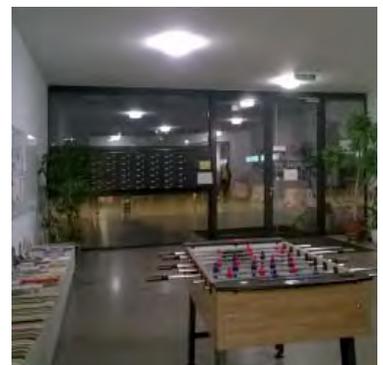
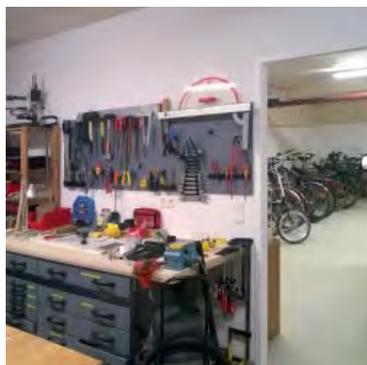
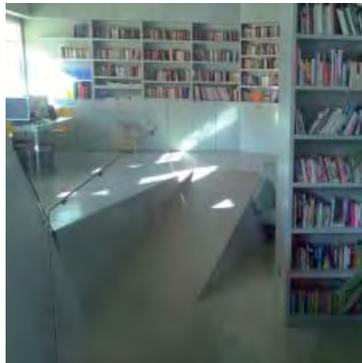


BILD OBEN LINKS
(Frederico Rostagno /
www.fotolia.de)

BILD MITTE RECHTS
(pressmaster /
www.fotolia.de)

BILD UNTEN MITTE
(alisonhancock /
www.fotolia.de)



In einer Baugemeinschaft haben Sie die Chance, Ihren Traum von den eigenen vier Wänden mitten in der Stadt auf besondere Weise zu verwirklichen – individuell und maßgeschneidert, aber auch bezahlbar. Sie sind in den gesamten Planungsprozess eingebunden, können eigene Ideen einbringen und Ihre Nachbarschaft mitgestalten.

GEMEINSAM BAUEN KANN SICH AUSZAHLEN...

In der Baugemeinschaft kann Wohnraum kostengünstiger hergestellt werden als auf dem normalen Immobilienmarkt. Im Vergleich zum Kauf (oder dem Mieten) einer schlüsselfertigen Wohnung können Sie – bei vergleichbarem Standort und Standard – ca. 15 % einsparen, in angespannten Wohnungsmärkten oft noch mehr. Dazu können verschiedene Aspekte beitragen:

- Keine Gewinnerzielungsabsicht: Die Kosten der selbst genutzten Immobilie orientieren sich an den Baukosten (Grundstücks-, Bauwerks- und Baunebenkosten) und nicht an den Renditeerwartungen auf dem Immobilienmarkt.
- Keine Bauträgerkosten: Im Vergleich zu dem Kauf einer (schlüsselfertigen) Wohnung entfallen Mehrkosten des Bauträgers, die sonst üblicherweise für dessen Risikoabsicherung, Vertriebskosten und Gewinnmarge u. ä. anfallen würden. Dem wiederum stehen bei Baugemeinschaften Kosten für Projektkoordination und Beratung gegenüber, die je nach Projektbedingungen unterschiedlich hoch ausfallen.

- Steuerliche Vorteile sind möglich: Beim Kauf eines unbebauten Bauplatzes wird die Höhe der Grunderwerbsteuer für Sie als Mitglied einer Baugemeinschaft in der Regel an ihrem Anteil vom Grundstückspreis bemessen, nicht aber an den Kosten Ihrer (erst noch zu bauenden Immobilie). Dies ist jedoch nicht allgemein gültig, sondern jeweils abhängig vom Planungsstand, von der Organisationsform und der Vertragsgestaltung ihres Projekts zum Zeitpunkt des Kaufvertragsabschlusses und wird in jedem Einzelfall vom Finanzamt geprüft.

Beim Kauf einer Immobilie vom Bauträger wird die Grunderwerbsteuer dagegen grundsätzlich an den Kosten von Grundstück und Immobilie bemessen.

- Kostentransparenz im eigenen Projekt: Als Bauherr haben Sie Einblick in und Einfluss auf alle Kosten. Gemeinsam mit Ihrem planenden Architekten entscheiden Sie, was und wie gebaut wird.
- Eigenleistungen sind möglich, allerdings wegen möglicher Haftungsrisiken in der Regel nur im Innenausbau (vor allem Malerarbeiten, Bodenbeläge).

Über das Bauen hinaus können Baugemeinschaften auch „im Betrieb“ Kosten sparen:

- Baugruppen planen gerne bewusst so, dass niedrige Betriebskosten entstehen, denn als Selbstnutzer profitieren sie direkt davon.
- Gemeinsame Anschaffungen können helfen, Geld zu sparen: Das kann vom Teilen von Fahrzeugen (Carsharing, E-Fahrräder) über gemeinsam genutzte Waschmaschinen, Werk-



zeuge bis hin zur Hausbibliothek und manchem mehr reichen.

Die offenkundigen Kostenvorteile, die gemeinsames Handeln quasi „von selbst“ mit sich bringt, können Sie aktiv ausweiten, wenn Sie das kostengünstige Bauen zu Ihrem Selbstverständnis vom (gemeinschaftlichen) Wohnen machen. Manche Gruppen entscheiden sich z. B. bewusst dafür, kleinere Wohnungen zu bauen, um mehr Mitstreiter in mehr Wohnungen unterbringen oder aber mehr Geld in gemeinschaftliche Angebote wie Dachterrasse, Gruppenraum, Sauna oder in ökologische Bauweisen und hochwertige Materialien investieren zu können.

Um Kostenvorteile auch wirklich erreichen zu können, ist ein gezieltes Kosten-Qualitätsmanagement (mit einer sorgfältigen Abwägung zwischen Kosten und Ausstattungswünschen) sowie eine disziplinierte und gut organisierte Zusammenarbeit in der Gruppe erforderlich. Kompetente Beratung und Unterstützung ist zu empfehlen, hilfreich kann auch der Erfahrungsaustausch mit anderen Projekten sein.

>> vgl. Kap. 5 Kooperationen

... UND DAS SOGAR BEI BESSERER QUALITÄT

Trotz der Kostenvorteile können Baugemeinschaften Qualitäten erreichen, die der klassische Wohnungsmarkt nicht zu bieten hat, schon allein, weil hier die späteren Nutzer noch



nicht bekannt sind. Gerade die individuelle Mitgestaltung der eigenen Wohnung, aber auch das Schaffen gemeinschaftlicher Angebote ermöglichen besondere Wohnqualitäten.

GEMEINSCHAFT UND NACHBARSCHAFT

Über das gemeinsame Planen und Bauen lernt man seine Nachbarn früh kennen. Wenn man den Prozess des Bauens erfolgreich bewältigt, dabei viele Probleme gemeinsam gelöst und Erfolge erstritten hat, weiß man, mit wem man es zu tun hat. Allein das führt in der Regel schon zu guten und stabilen Nachbarschaften.

In vielen Projekten wird die Gemeinschaft darüber hinaus bewusst und aktiv gestaltet – beginnend bei der gezielten Auswahl von „passenden“ Mitstreitern. Dabei streben manche Gruppen das Zusammenleben in einheitlichen Nachbarschaften (z. B. Familienwohnen, Frauenwohnen oder Wohnen 55+) an, andere suchen die Vielfalt gemischter Gemeinschaften in Mehrgenerationenhäusern, in integrativen und inklusiven Projekten. Die „Idee“ des künftigen Zusammenlebens wird oft mit solidarischen Zielen verbunden, um sich beispielsweise durch Nachbarschaftshilfe den Alltag in naher oder ferner Zukunft zu erleichtern, sei es bei der Kinderbetreuung, durch Einkaufshilfen, handwerkliche Tätigkeiten und vieles mehr.

!!! Bei der Entwicklung eines gemeinschaftlichen Wohnprojektes ist es für jeden Teilnehmer wichtig, die persönliche Balance zwischen individuellem und gemeinschaftlichem Leben



zu finden. Das ist wesentlich für die Konzeption der Projektziele und deren Entsprechung in der baulichen Struktur.

SELBER MACHEN? ANSPRUCHSVOLL, ABER LEISTBAR!

All die zuvor genannten Vorteile gibt es nicht ohne „Gegenleistung“. Dabei ist insbesondere zu beachten:

- Risiken: Im eigenen Wohnprojekt tragen Sie das Bauherrenrisiko – gemeinsam mit allen in der Gemeinschaft zusammengeschlossenen Bauherren.

Beim Ausfall eines Haushalts im Projektverlauf muss die Gemeinschaft dessen Aufgaben und, falls schon anfallend, Kostenanteile vorübergehend mittragen, bis ein Nachfolger gefunden ist.

- Gewisse Offenheit bei den Endkosten: Selbst zu planen und selbst die Kosten zu steuern bedeutet im Gegenzug, dass keine Kostengarantien möglich sind, wie sie zuweilen von Bauträgern angeboten werden.

- Verantwortung: Sie müssen bereit sein, sich einzubringen, an Diskussionen teilzunehmen und auch Kompromisse einzugehen. Dabei übernehmen Sie Verantwortung, nicht nur für das eigene Wohnen.

- Engagement: Die Mitwirkung im Baugemeinschaftsprojekt bringt zwangsläufig Arbeit mit sich.

Neben der Arbeit an der Gruppe selbst und den Abstimmungen mit den Mitstreitern geht es auch um Aufgaben, die man sich sonst – beispielsweise vom Bauträger – „erkaufen“ könnte (oder müsste). Dieser Einsatz stellt somit eine Form von Eigenleistung dar, das erfordert Engagement von jedem Einzelnen und Disziplin in der Gruppe.

- Geduld und Phantasie: Zu Beginn des Projektes gibt es in der Regel noch nichts Konkretes zu sehen (z. B. Architektur, Grundrisse), denn das wird ja erst gemeinsam erarbeitet.

- Langer Atem: Zwischen Projektstart und Einzug ist im Baugemeinschaftsprojekt ein Zeitraum von drei bis vier Jahren realistisch.

Das kann deutlich länger als beim Kauf oder Mieten einer passenden „fertigen“ Wohnung sein, je nachdem wie lange man danach suchen muss.

Wie viele dieser „Lasten“ und Risiken Sie übernehmen können und wollen, müssen Sie für sich entscheiden. Und natürlich hängt dabei auch viel vom „Modell“ Ihres gemeinsamen Projekts ab.

>> vgl. Kap. 5 Kooperationen



Aus den Ideen einer Gruppe entstehen Konzepte. Im städtischen Vergabeverfahren werden die Konzeptvorschläge der Bewerber bewertet und zur Auswahl herangezogen. Dafür kann es an bestimmten Standorten bestimmte Zielvorgaben geben (z. B. mehr soziale Mischung, höherer Familienanteil oder besondere Bauweisen), zu denen individuelle Angebote entwickelt werden können. In der anschließenden Optionsphase werden die ausgewählten Gruppen bis zum Abschluss des Kaufvertrags begleitet. Dadurch können die Qualitäten aus den ausgewählten Konzeptbeiträgen in enger Abstimmung weiterentwickelt und gesichert werden. Dies ist auch ein wesentliches Merkmal eines fairen Konzeptwettbewerbs.

>> Kap. 7 Weg zum Bauplatz

>> Kap. 8 Finanzieren und Fördern



Der Prozess der Gruppenbildung

4 In der Gruppe erfolgreich

Ein gemeinschaftliches Projekt „lebt“ von den Menschen, die es als Gruppe tragen. Gegenseitiges Vertrauen ist die Voraussetzung für eine leistungsstarke und langjährig stabile Gemeinschaft. Nehmen Sie sich die Zeit und arbeiten Sie gemeinsam an „Ihrem“ Gruppenprozess!





WIE SIE ZU EINER GRUPPE KOMMEN

Sie können selbst eine Gruppe gründen oder sich einer gerade entstehenden oder bereits länger bestehenden Initiative anschließen.

Für die Entstehung einer neuen Gruppe gibt es im wesentlichen zwei Wege: Die Initiative für ein Wohnprojekt entsteht oft im Freundes- und Bekanntenkreis. Aus gemeinsamen Interessen und Lebensentwürfen werden in einer „Interessengemeinschaft“ Ideen für eine Zukunft im gemeinsamen Bauvorhaben entwickelt. Wenn erste Ideen „gereift“ und bereits einige Mitstreiter beisammen sind, beginnt diese „Startergruppe“ mit der Suche nach einem Grundstück und eventuell auch nach professioneller Unterstützung.

Alternativ kann die Gründung einer Baugruppe auch von einem spezialisierten Architekten oder Baubetreuer/Projektentwickler ausgehen, der Interessenten „professionell“ zusammenführt.

KONTAKTE KNÜPFEN, MITSTREITER ODER ANSCHLUSS FINDEN

Weitere Mitstreiter können direkt im Freundes- und Bekanntenkreis angesprochen werden. Oft geht die Suche aber auch darüber hinaus. Der persönliche Kontakt wie auch das Kennenlernen im direkten Gespräch sind von besonderer Bedeutung, um sicher zu gehen, dass man „zueinander passt“.

Zur ersten „Anbahnung“ von Kontakten sind zahlreiche Kommunikationswege möglich:

- Veranstaltungen und Plattformen bürgerschaftlicher oder institutioneller Netzwerke und Initiativen
- Öffentliche Veranstaltungen wie der Stuttgarter Wohnprojekttag mit dem Markt der Möglichkeiten
- standortbezogene Veranstaltungen im Zuge von Stadtteil- und Standortentwicklungen, Bürgerbeteiligung (z. B. Bürgerwerkstatt, Vermarktungsauftritt)
- eigene Projekt-Internetseite, Angebote in den „sozialen Medien“
- Inserate in verschiedenen analogen und digitalen Medien (Tageszeitung, „Stadtteilblättle“, Anzeigenblätter, Immobilienbörsen)
- Aushänge an geeigneten Stellen im Stadtteil, Kindergarten u. a.

HILFSTELLUNG DURCH DIE STADT

Die Landeshauptstadt hält hilfreiche Angebote im Internet bereit:

- Auf der jederzeit und kostenlos verfügbaren Online-Kontaktbörse für Baugemeinschaften können Einzelhaushalte ebenso wie schon bestehende Gruppen ihre jeweiligen Vorstellungen vom gemeinsamen Wohnprojekt in selbst angelegten und zunächst anonymen „Profilen“ darstellen und für sich „werben“, z. B. „Nette Familie sucht Baugemeinschaft in Stuttgart“ oder „Baugruppenprojekt hat noch Plätze frei“. Die Kontaktbörse bietet eine komfortable Suchfunktion und eine direkte, aber diskrete Möglichkeit zur ersten Kontaktaufnahme mit möglichen künftigen Mitstreitern.



- Darüber hinaus bietet die Stadt im Internet „Expertenblätter“ mit kurzen informativen Selbstdarstellungen geeigneter Projektpartner wie Architekten, Baubetreuer, Berater an,

>> Kap. 10 Wissenswertes



Die Vergabe von städtischen Bauplätzen für Baugemeinschaften erfolgt ausschließlich an Gruppen. Einzelhaushalte können sich ebenso wenig bewerben wie Projektentwickler, die erst später Bauherren suchen wollen.

Die Landeshauptstadt kann das Zusammenführen von Interessenten und Haushalten zu Baugruppen nicht übernehmen, hier ist Eigeninitiative gefragt. Gründen Sie daher rechtzeitig – am besten schon vor dem Start eines Vergabeverfahrens – Ihre eigene Gruppe oder suchen Sie Anschluss an eine bereits bestehende Gemeinschaft, damit Sie gleich zu Beginn eines Vergabeverfahrens gemeinsam durchstarten können.

Die Vergabeverfahren werden frühzeitig vor dem offiziellen Start der jeweiligen öffentlichen Ausschreibung angekündigt, zum Beispiel im Internet oder über den städtischen E-Mail-Newsletter.

WIE GROSS SOLLTE EINE GRUPPE SEIN?

Eine Baugruppe beginnt „per Definition“ bei drei Haushalten, es sind aber schon erfolgreiche Projekte und stabile Gemeinschaften mit weit über 30 Haushalten entstanden. Zu allererst müssen Sie sich also klar werden, wie groß

Sie sich Ihr Wohnprojekt vorstellen. Größere Gruppen sind leistungsstärker, denn der Aufwand verteilt sich. Gleichzeitig können aber bei zunehmender Gruppengröße der persönliche Kontakt sowie die individuelle Einflussmöglichkeit des Einzelnen abnehmen. Wesentlichen Einfluss auf die Projektgröße haben aber auch das verfügbare Grundstück und das am Standort geltende Planungsrecht: Wie „groß“ können wir hier überhaupt bauen?

Es ist grundsätzlich empfehlenswert, mit einer kleinen „Startergruppe“ zu beginnen.

Die Gruppe sollte im Projektverlauf beständig wachsen, zumal schon in der Planungsphase Kosten entstehen und Banken sich mit Finanzierungszusagen leichter tun, wenn eine gewisse Leistungsstärke des Projekts erkennbar ist. Zum Zeitpunkt des Kaufvertragsabschlusses, spätestens aber zum Baubeginn sollte die Gruppe vollzählig sein, denn sonst müssten die noch nicht vergebenen Wohnungen von den anderen Mitgliedern (oder von externen Unterstützern) vorgehalten und finanziert werden.

In der Praxis hat es sich bewährt, von Beginn an Listen mit zur Gruppe „passenden“ Interessenten zu führen, die im Bedarfsfall auch kurzfristig nachrücken können.



Im städtischen Vergabeverfahren für ein Grundstück gibt es ausdrückliche Anforderungen an die „Leistungsfähigkeit“ und damit auch an den „Füllungsgrad“ der Bewerbergruppen, die mit dem Verfahrensfortschritt steigen. Diese werden in den jeweiligen Ausschreibungsunterlagen erläutert.



ALLES GEREGELT – ALLES IM GRIFF?

Der Erfolg Ihres Projekts hängt stark davon ab, wie Sie sich in der Gruppe organisieren.

Auf folgende Aspekte sollten Sie besonders achten:

- Entscheidungen: Vereinbaren Sie von Beginn an klare Regeln und Strukturen z. B. wie Entscheidungen zu treffen sind, wer in welchem Umfang stimmberechtigt ist, welche Mehrheiten für welche Art von Entscheidungen notwendig sind. Legen Sie früh fest, bis wann bindende Beschlüsse endgültig zu fassen sind. Halten Sie Entscheidungen immer schriftlich in Protokollen fest.
- Verträge: Es müssen nicht sofort Verträge geschlossen werden, es ist aber zeitnah zu empfehlen, spätestens in der Planungsphase erforderlich.
- Finanzielles: Bestimmen Sie, spätestens wenn es um Geld geht, eine Geschäftsführung, die von allen Mitgliedern respektiert wird und die bei Bedarf die Interessen aller Mitglieder auch „nach außen“ vertreten kann. Meist richtet die Geschäftsführung auch das Baugruppenkonto ein.
- Aufgaben: Verteilen Sie Zuständigkeiten und Befugnisse. Je nach Kompetenz und Bereitschaft der Gruppenmitglieder können verschiedene Aufgaben, wie z. B. Finanzplanung, Recherchen, aber auch praktische Dinge wie Protokollführung von Einzelpersonen oder in Arbeitsgruppen übernommen werden.
- Unterstützung: Alles, was Sie nicht in der Gruppe „selbst“ erledigen können oder wol-

len, sollten Sie in fachkundige Hände geben: Holen Sie sich bei Bedarf Unterstützung von Experten, z. B. für Architektur und Fachplanung, Baubetreuung und Projektkoordination, Moderation, Finanzberatung, Rechtsangelegenheiten.

>> vgl. Kap. 5 Kooperationen



Kooperationen, Partner, Modelle

5 Miteinander in einem Boot

Auch eine starke Gruppe mit engagierten Mitstreitern und guten Ideen braucht ab einem bestimmten Zeitpunkt kompetente Partner, die sie beim Planen und Bauen unterstützen – abhängig von Konzept, Größe, und Standort Ihres Projektes.





„GRASWURZELPROJEKT“ ODER „PROFESSIONELL GESTEUERT“?

Im gemeinschaftlichen Projekt gilt es früh zu entscheiden, wie gemeinsam gearbeitet werden soll. Diese Entscheidung hängt von Ihrem jeweiligen Verständnis von „Gemeinschaft“ ab, hat aber auch praktische Aspekte. Es stellt sich die Frage: „Was können und wollen wir leisten, ab wann droht uns Überforderung?“

Die Bandbreite gemeinschaftlicher Projekte reicht – mit zahlreichen Zwischenstufen – vom durchgängig eigenverantwortlichen Ansatz, bei dem möglichst lange möglichst viel selbst gemacht wird bis hin zum professionell organisierten und gesteuerten Projekt, in dem die Mitglieder durch die Einbindung oder Beauftragung von Projektpartnern entlastet werden.

DAS „KLASSISCHE“ MODELL: ZUERST DIE GRUPPE, ...

Ihr Wohnprojekt beginnt vermutlich so: Eine „Startergruppe“ entwickelt als Interessengemeinschaft gemeinsam Ideen und Vorstellungen, sucht weitere Mitstreiter und hält Ausschau nach einem Grundstück (oder Gebäude).

...DANN DER ARCHITEKT (PLANER), ...

Der Architekt kommt zum Einsatz, sobald Ihre Ideen planerisch ausgearbeitet werden sollen. An den Architekten im Baugruppenprojekt sind besondere Anforderungen zu stellen.

Er muss individuelle und gemeinschaftliche Vorstellungen „unter ein Dach bringen“ und dabei in der Lage sein, gute Kompromisse zu entwickeln. Und er muss die oftmals komplizierten Sachverhalte und Zusammenhänge in den Planungssitzungen anschaulich erläutern. Für ein gutes Vorankommen ist es unerlässlich, dass der Architekt und die Gruppe vertrauensvoll zusammenarbeiten. Im weiteren Projektverlauf werden – abhängig vom Projektfortschritt – Fachplaner wie Statiker, Haustechnikingenieure, Energieplaner und andere hinzugezogen.

... UND DER BAUBETREUER...

Eine weitere Schlüsselrolle kann der Baubetreuer – oft auch als wirtschaftlicher und/ oder technischer Baubetreuer oder Projektsteuerer/ Projektkoordinator bezeichnet – einnehmen. Er unterstützt die Baugemeinschaft als Gruppe und bei der Entwicklung ihres Projekts, insbesondere bei „Bauherrenaufgaben“. Der Aufgabenumfang fällt je nach Projektansatz unterschiedlich aus.

Üblicherweise bereitet der Betreuer Entscheidungen vor, organisiert, moderiert und protokolliert Gruppensitzungen und weitere Termine. Er berät die Gruppe in grundsätzlichen Fragen wie der inneren Organisation, der Vertragsgestaltung, dem Abschluss notwendiger Versicherungen bis hin zu rechtlichen und steuerlichen Fragen, bei Bedarf zieht er entsprechende Experten hinzu. Er überwacht in enger Zusammenarbeit mit dem Architekten



die Projektkosten, erstellt Zahlungspläne und führt die Buchhaltung.

Im „Außenverhältnis“ vertritt er die Interessen der Gruppe im Austausch mit Behörden, Förderstellen, Banken aber auch mit den Planern und Baufirmen – je nach Beauftragung sogar in der Rolle eines Geschäftsführers.

Einige der genannten Aufgaben können bei entsprechender Kompetenz und Bereitschaft von Mitgliedern der Gruppe geleistet oder bei Bedarf an weitere Fachkräfte wie Juristen, Berater oder externe Moderatoren für Gruppenprozesse vergeben werden.

Am Markt finden sich zunehmend Baubetreuungs- und Projektsteuerungsfirmen, die besonders für größere und komplexere Projekte umfassende Leistungen anbieten können, für die sie teilweise mit weitreichenden Vollmachten ausgestattet werden müssen.

WEITERGEHENDE KOOPERATIONEN UND MODELLE

Eigentumsrechtlich gemischte Projekte oder auch reine Mietwohnprojekte brauchen Partner, die Mietwohnungen für Mitglieder bereitstellen. Diese Aufgabe können Klein- und Einzelinvestoren wahrnehmen, die aus der Gruppe selbst oder „von außen“ kommen und eine oder mehrere Einheiten übernehmen. Alternativ können spezialisierte Bauträger oder Genossenschaften eingebunden werden, entweder als Mitglieder der Gemeinschaft oder als „externe bauende Partner“.

Solche Kooperationen können Gruppen dabei helfen, ihre besonderen Wohnideen zu verwirklichen und zu tragfähigen Projektstrukturen weiter zu entwickeln. Und in „Notfällen“ kann ein geeigneter Partner sogar „Ausfallsicherheiten“ bieten, indem er „einspringt“, zum Beispiel wenn eine Gruppe nicht rechtzeitig „voll“ wird oder kurzfristig Mitglieder ausfallen sollten und die Gruppe das nicht selbst „überbrücken“ kann.

GEEIGNETE PARTNER FINDEN

Hierfür können Sie Informationen aus Dokumentationen und Berichten über erfolgreiche Projekte beziehen oder mit den Projekten selbst Kontakt aufnehmen. Als hilfreiche Informationsquelle bietet die Landeshauptstadt die „Expertenblätter“ im Internet an.

>> vgl. Kap. 10 Wissenswertes

!!! Die Kooperation von Baugruppe, Architekt und Baubetreuer reicht für die meisten Projekte völlig aus. Welches Modell und welche Kooperationsform für Sie und Ihre Gruppe am besten geeignet sind, hängt von Ihren persönlichen Vorstellungen, Ihren gemeinsamen Projektideen und nicht zuletzt von Ihren finanziellen Möglichkeiten ab. Machen Sie sich dabei auch klar, wie intensiv Sie sich selbst einbringen können und wollen bzw. wie viel Mitgestaltungsmöglichkeit Sie bereit sind „abzugeben“. Bei der Auswahl geeigneter Partner kommt es darauf an, dass diese sich auf die Besonderheiten



und Interessen von Baugemeinschaften einlassen und mit Ihnen ein faires und vertrauensvolles Miteinander vereinbaren können.

Unabhängig davon, welche Kooperation Sie eingehen, sollte sichergestellt sein, dass die Gestaltungsfreiheit und -verantwortung und nicht zuletzt die Bauherrenrolle bei den Mitgliedern der Baugemeinschaft verbleibt (in Abgrenzung zu einem Bauträgermodell).



Bei der Vergabe städtischer Grundstücke an Baugemeinschaften setzt die Stadt Stuttgart auf Konzeptvielfalt, die gerade auch aus verschiedenen Initiativ- und Kooperationsmodellen heraus entstehen kann. Um dies zu ermöglichen, werden im städtischen Verfahren

unterschiedliche „Teilnahmeberechtigte“ als Bewerber auf Grundstücke zugelassen, die in den jeweiligen Ausschreibungsunterlagen benannt werden. Dabei kommt es der Stadt auf leistungsfähige und stabile Modelle an.

„Federführend“ bewerben kann sich aber immer nur die Baugemeinschaft /-gruppe als Zusammenschluss der künftigen Bewohner und Nutzer. Die Stadt legt Wert darauf, dass die Gruppe auch im Falle einer der dargestellten Projektpartnerschaften oder Kooperationen im Vordergrund steht und jedes Mitglied das Projekt mitgestalten kann. Zudem achtet die Stadt darauf, dass die in der Vergabe erfolgreichen Personen und Haushalte auch tatsächlich selbst in das Projekt einziehen (Selbstnutzung).



BILD
(Kurhan / www.fotolia.de)



Projektphasen, zeitliche Abläufe, Rechtsformen

6 Von der Idee bis zum Einzug

Ein gemeinschaftliches Wohnprojekt braucht Zeit. Wie lange genau das Zusammenfinden der Gruppe, die Suche nach einem Bauplatz, die Planung, die Klärung aller Fragen mit den zuständigen Ämtern und letztlich das Bauen dauern, ist schwer vorhersehbar, mit mindestens drei Jahren ist aber zu rechnen.





Baugemeinschafts- und Wohnprojekte durchlaufen mehrere Phasen, in denen verschiedene Rechtsformen gewählt werden können. Der hier dargestellte, häufig anzutreffende Ablauf ist nicht „vorgeschrieben“ und auch nicht für alle Projekte geeignet, kann aber als Orientierungshilfe dienen.

DIE STARTPHASE / IDEENPHASE

Zunächst entsteht eine noch lose Interessengemeinschaft („Startergruppe“), in der die ersten Erwartungen und Wohnvorstellungen ausgetauscht werden. Daraus entwickelt sich oft schon eine inhaltliche Ausrichtung, die Idee des Projekts, z. B. mit energetischen und ökologischen oder sozialen Schwerpunkten. Eine Projektkonzeption kann bereits erarbeitet und ein erster finanzieller Rahmen definiert werden. Je nach Kreativität kann auch bereits ein Name für die Gruppe bzw. das Projekt gefunden werden.

Die Teilnahme ist für die Mitglieder in dieser frühen Phase meistens noch nicht verbindlich, eine gewisse gegenseitige Absicherung ist aber zu empfehlen. Externe Projektpartner sind hier noch nicht unbedingt erforderlich.

Im weiteren Verlauf erfolgt die Suche nach weiteren Mitgliedern und natürlich nach einem geeigneten Baugrundstück oder Objekt.

 **Beteiligt sich die Baugruppe an einem Vergabeverfahren für ein städtisches Grundstück, fällt in diese frühe Phase bereits die „Interessenbekundung“ und die Abgabe einer „Be-**

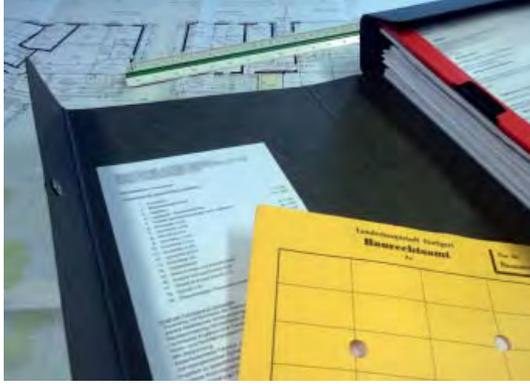
werbung“ mit einem Konzeptvorschlag. Wenn die Gruppe das nicht aus eigener Kraft leisten kann, ist die Einbindung eines Architekten zu empfehlen, der den planerischen Beitrag der Bewerbung bearbeitet.

DIE PLANUNGSPHASE

Spätestens wenn ein Grundstück oder Objekt gefunden und im Idealfall zunächst per Grundstücksoption „reserviert“ werden konnte, empfiehlt es sich, eine stärkere Verbindlichkeit der Gruppe herbeizuführen. Hierfür hat es sich bewährt, eine Planungsgemeinschaft per Vertragsunterzeichnung in der Rechtsform der Gesellschaft bürgerlichen Rechts (GbR) zu gründen.

Häufig wird mit diesem Schritt ein „Eintrittsgeld“ vereinbart, um die Ernsthaftigkeit der Teilnahme festzuhalten. Darüber hinaus können weitere Einzahlungen anstehen, um die nun auflaufenden Kosten für Planung und Steuerung decken zu können, denn spätestens jetzt müssen Projektpartner (Architekt, Baubetreuer, evtl. weitere Fachplaner usw.) beauftragt werden. Alle, auch die später eintretenden Mitglieder, werden anteilig an den Projektkosten beteiligt.

Der Gebäudeentwurf wird gemeinsam abgestimmt und weiter entwickelt, parallel werden noch fehlende Mitglieder gesucht. Die Finanzierung des Projekts wird geklärt, dabei wird die individuelle Finanzierung durch die Mitglieder gegenüber der Gemeinschaft nachgewiesen.



 Hat Ihre Baugruppe eine Grundstücksop-
tion von der Stadt erhalten, entspricht die hier
benannte „Planungsphase“ der „Optionspha-
se“ im städtischen Vergabeverfahren.

DIE BAUPHASE

Wenn die Baugenehmigung vorliegt und das Grundstück gekauft ist, übernimmt die Gemeinschaft Bauherrenaufgaben und wird somit zur „bauenden Gemeinschaft“ (oder auch „Bau(herrn)gemeinschaft“). Auch für diese Rechtsform schließen die Mitglieder einen Gesellschaftsvertrag, der in der Regel aus dem Vertrag der Planungsgemeinschaft entwickelt wird.

!!! Die Gemeinschaftsform in der Bauphase wird im gängigen Sprachgebrauch und in der Praxis häufig als „Baugemeinschaft“ bezeichnet, die als nächste Stufe auf die „Planungsgemeinschaft“ folgt. Dies führt immer wieder zu Verwirrung, da der Begriff auch für das gemeinschaftliche Wohnmodell insgesamt verwendet wird.

Zu Beginn der Bauphase wird die Ausführungsplanung durch den Architekten erstellt. Der Architekt und der Baubetreuer bereiten die Ausschreibung der Bauleistungen vor. Die Aufträge an Handwerker und Baufirmen vergibt die Gemeinschaft in der Rolle des Bauherrn, im Falle des Mietwohnprojekts ist dies die Projektgenossenschaft oder wird vom „bauenden Partner“ übernommen.

WOHNPHASE

Ist die Bauphase abgeschlossen, endet mit dem Einzug formal die Baugemeinschaft. Sie wird – bei reinen Eigentumsprojekten, oft auch bei eigentumsrechtlich gemischten Projekten (mit Eigentums- und Mietwohnungen) – in eine Wohnungseigentümergeinschaft umgewandelt. Jeder Eigentümer kann selbstständig über sein Eigentum verfügen und hat den gleichen rechtlichen Status wie beim Erwerb einer schlüsselfertigen Wohnung. Die gemeinsamen Ziele der Gemeinschaft können über die Hausordnung festgeschrieben und gesichert werden.

Darüber hinaus sind weitere Rechtsformen möglich: Manche Projekte werden als Gesellschaft mit beschränkter Haftung (GmbH) oder Kommanditgesellschaft (KG) konzipiert – je nach Bedarf in Kombination mit weiteren Rechtsformen, z. B. unter Einbindung einer Genossenschaft. Solche besonderen, in Planung und Betrieb aufwendigeren „Konstrukte“ werden für spezielle Anforderungen, beispielsweise in Fragen der Haftung entwickelt.

Aus reinen Mietwohnprojekten entstehen in der Regel eingetragene Genossenschaften (eG), entweder als eigenständige Hausgenossenschaft oder unter dem Dach einer größeren (Dach-) Genossenschaft. Seltener sind reine (Haus-)Vereine, da die Vorteile dieser Rechtsform erst bei Gemeinnützigkeit zum Tragen kommen – Wohnen als Vereinszweck alleine

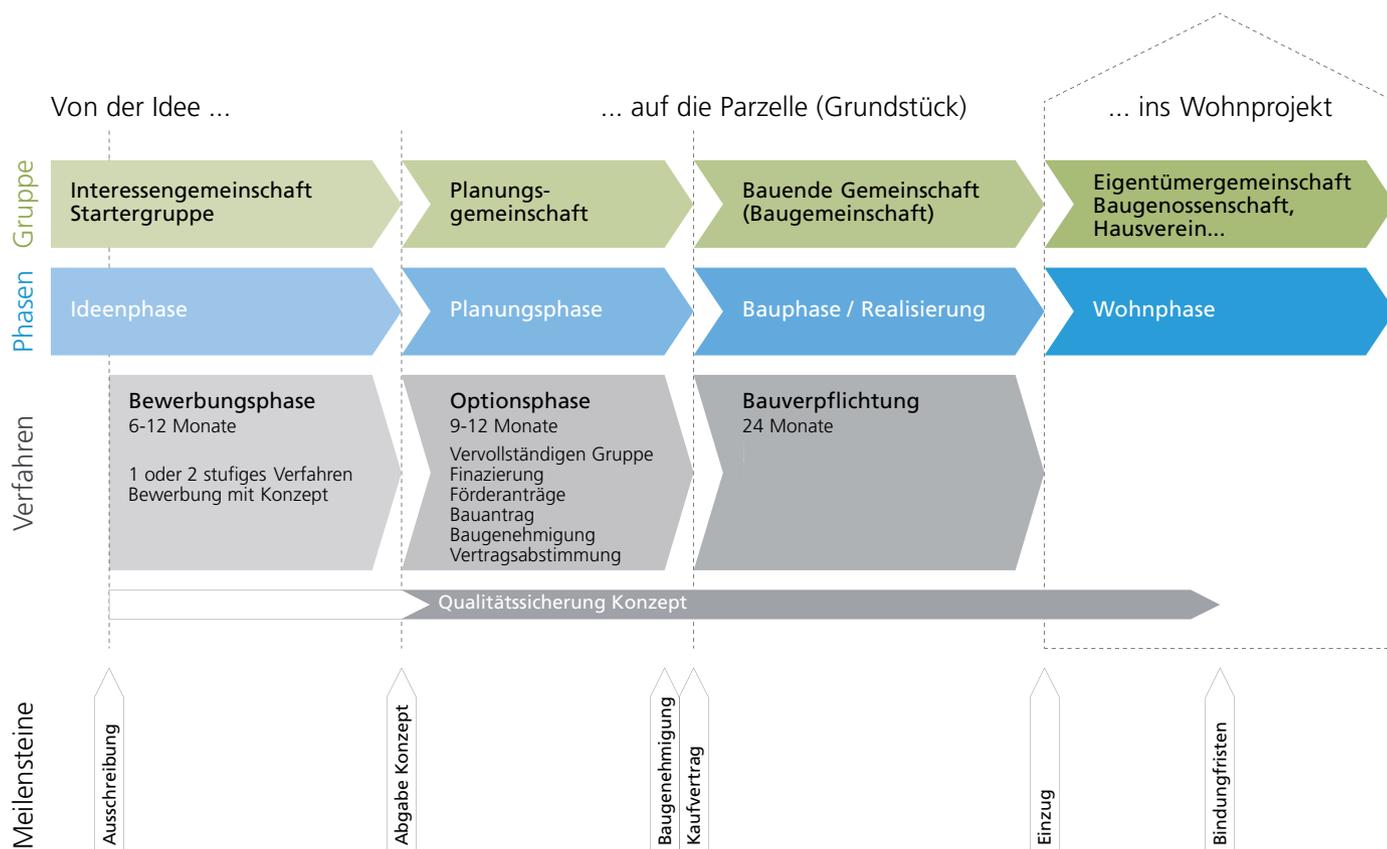


reicht dafür nicht aus. Vereine lassen sich aber wiederum mit anderen Rechtsformen kombinieren, beispielsweise bei dem Modell der Miethäusersyndikate.

- >> Kap. 4 Prozess der Gruppenbildung
- >> Kap. 7 Weg zum Bauplatz
- >> Kap. 10 Wissenswertes

 Das städtische Vergabeverfahren endet mit dem Kaufvertragsabschluss. Auch danach bleiben Sie in der Regel mit der Stadt in Kontakt, insbesondere bei größeren Quartiersentwicklungen im Zuge von Abstimmungen in der Bauphase oder auch punktuell in Einzelfragen zu Ihrem Projekt, beispielsweise bei der Qualitätssicherung.

GRAFIK
Ablauf / Entstehungsprozess





Der Weg zum Bauplatz und/ oder Objekt

7 Nicht ohne Grund

Um gemeinschaftliches Wohnen realisieren zu können, bedarf es eines Grundstücks – entweder als Bauplatz für einen Neubau oder mit einer Bestandsbebauung, die nach Bedarf umgebaut und genutzt werden kann.



BILD
Baugrube Olga-Areal
(Christine Falkner)



GRUNDSTÜCKE VOM PRIVATEIGENTÜMER...

Der private Grundstücksmarkt ist – besonders in Stuttgart – für Baugemeinschaften schwer zu erschließen. Das liegt zu allererst an der geringen Anzahl verfügbarer Grundstücke bei gleichzeitig hoher Nachfrage und entsprechend hohen Preisen. In der Regel wird zum Höchstgebotspreis veräußert. Privateigentümer sind oft nicht bereit, Grundstücke für Baugemeinschaften zunächst für einen gewissen Zeitraum per Option zu reservieren, bevor es zum Kaufvertragsabschluss kommt.

... ODER VON DER STADT

Die Alternative ist ein städtisches Grundstück. Die Landeshauptstadt vergibt seit 2013 gezielt städtische Grundstücke an Baugemeinschaften. Interessierte Baugruppen können sich im Vergabeverfahren bei der Stadt bewerben.

Bei den städtischen Bauplätzen für Baugemeinschaften handelt es sich um zumeist unbebaute Parzellen. Bei größeren Quartiersentwicklungen sind auch Kontingente mit mehreren benachbarten Bauplätzen für Baugemeinschaften möglich.

Bei Grundstücken ist grundsätzlich statt des Verkaufs auch die Vergabe über ein Erbbaurecht möglich. Darüber, ob städtische Grundstücke verkauft oder Erbbaurechte an Grundstücken bestellt werden sollen, entscheidet jeweils der Gemeinderat.

>> Kap. 10 Wissenswertes

DAS VERGABEVERFAHREN – DER STUTTGARTER WEG

Die Stadt Stuttgart hat ein – in der Regel zweistufiges – öffentliches Vergabeverfahren für den Verkauf von Grundstücken entwickelt, das den Einstieg für Baugruppen zunächst relativ einfach und unkompliziert halten und zugleich einen durchgängig fairen und transparenten Ablauf sichern soll. Gleichzeitig sollen über das Verfahren, das als Konzeptwettbewerb durchgeführt wird, Qualitäten gesichert werden.

Die Grundstücke werden nicht gegen ein Höchstgebot, sondern zum sogenannten Festpreis vergeben, der für alle Interessenten gleich ist.

Somit entscheidet ausschließlich das beste Konzept, das aus den eingereichten Bewerbungen ausgewählt wird.

Die Ausschreibungen werden in der Tagespresse, im Amtsblatt und im Internet veröffentlicht. In den Ausschreibungsunterlagen, bestehend aus dem „Informationsmemorandum“ und den dazugehörigen Anlagen (z. B. Planunterlagen sowie Formblätter zum Ausfüllen), werden alle wichtigen Informationen zum Grundstück, die Vergabeziele und Auswahlkriterien sowie formale Verfahrensbedingungen dargestellt.

Jeder Ausschreibung liegt ein Entwicklungskonzept für den jeweiligen Standort zugrunde. Darin kann neben städtebaulichen und baugestalterischen Vorgaben, die zumeist in einem Bebauungsplan geregelt werden, auch ein „Standort-Programm“ enthalten sein.



Dieses kann beispielsweise einen Anteil an geförderten Wohnungen oder eine gewisse Nutzungsmischung, aber auch energetische Anforderungen, Zielvorgaben zum Mobilitätskonzept, zur Bauökologie u. a. vorsehen.

DER ÜBLICHE ABLAUF DES VERFAHRENS

STUFE 1 – INTERESSENBEKUNDUNG

In Stufe 1 machen Sie erste kurze Angaben zu Ihrer Projektidee und zur Zusammensetzung der Gruppe. Dieser für Sie unaufwendige Einstieg ermöglicht es der prüfenden Stelle, die grundsätzliche Eignung der Interessentengruppen für das weitere Verfahren zu prüfen. Aus den geeigneten Gruppen wird eine zuvor festgelegte maximale Anzahl von Bewerbern für das Grundstück ermittelt, die an der Verfahrensstufe 2 teilnehmen dürfen.

!!! Eine Gruppe gilt als „geeignet“, wenn diese glaubhaft vermitteln kann, dass sie selbstbestimmt und mit gemeinsamem Konzept voranschreiten kann und will. Zudem gelten einige formale Anforderungen, beispielsweise der Nachweis von verbindlich teilnehmenden Mitgliedern (per Unterschriftenliste), um sogenannte „Schein-Baugemeinschaften“ auszuschließen.

STUFE 2 – BEWERBUNG MIT KONZEPTVORSCHLAG, ...

In der zweiten Verfahrensstufe können Sie sich mit einem Konzeptvorschlag bewerben. Darin machen Sie weitere und ausführlichere Angaben zu Ihrem Gruppenkonzept sowie zu Ihren Vorstellungen vom künftigen Gebäude.

Den Inhalt Ihres Konzeptvorschlags bestimmen Sie. Einige Vorgaben aus der Ausschreibung sind einzuhalten (insbesondere zum Planungsrecht). Darüber hinaus können und sollen Sie eigene Vorschläge machen und Schwerpunkte setzen. Stellen Sie Ihre Ideen zum gruppenbezogenen wie auch zum objektbezogenen (baulichen) Konzept dar.

Der Umfang Ihres Konzeptvorschlags richtet sich zunächst nach den im jeweiligen Verfah-

ren geforderten (und im Informationsmemorandum aufgeführten) Leistungen. Hier gelten gewisse Anforderungen der Stadt, denn für ein faires und transparentes Auswahlverfahren sind miteinander vergleichbare und nachvollziehbar zu bewertende Angaben in allen Bewerbungen erforderlich. Im Vordergrund soll dabei aber „nur“ die Vermittlung Ihres Konzepts stehen. Eine „Materialschlacht“ und damit eine Überforderung soll vermieden werden. Stimmen Sie sich bezüglich des Erläuterungs- und Darstellungsaufwands Ihres Konzepts mit Ihren Projektpartnern, vor allem mit dem Architekten ab.

... VORPRÜFUNG, AUSWAHL

Nachdem Sie Ihren Konzeptvorschlag fristgerecht und vollständig eingereicht haben, erfolgt die Vorprüfung durch die Stadtverwaltung. Danach bewertet ein fachkundiges Auswahlgremium die Qualitäten Ihres Konzeptvorschlags und vergleicht sie mit denen der anderen Bewerber. Das Gremium empfiehlt abschließend für die Vergabe der Grundstücksoption eine Rangfolge (mit Nachrückerliste), die dem Gemeinderat zur Entscheidung vorgelegt wird.

OPTIONSPHASE – PLANUNG UND ABSTIMMUNG

Haben Sie als Bewerbergruppe eine Grundstücksoption erhalten, ist bereits ein großer Schritt getan.

Mit der Option reserviert Ihnen die Stadt das Grundstück für einen gewissen Zeitraum (Optionsphase). Vorgesehen sind ungefähr 9 bis 12 Monate, in denen Sie die erforderlichen Schritte bis zum Kaufvertrag umsetzen:

Sie füllen Ihre Gruppe komplett auf, entwickeln Ihre Bauplanung weiter (bis zur Baugenehmigung), klären Fragen der Finanzierung und – soweit vorgesehen – auch der Wohnbauförderung. Sie stimmen sich mit der Landeshauptstadt und – besonders bei größeren Baufeldern – auch mit den Bauherren der Nachbarprojekte ab. Dabei werden auch die möglicherweise erforderlichen Aufgaben wie eine gemeinsame Tiefgarage mehrerer Häuser oder gemein-



schaftliche Anlagen im Freiraum und weitere Nutzungsangebote besprochen.

 Bei Erhalt der Grundstücksoption fällt die Verfahrensgebühr in Höhe von einem Prozent des Kaufpreises an. Die Gebühr wird nicht auf den Kaufpreis angerechnet und nicht zurückerstattet.

ABSCHLUSS DES KAUFVERTRAGS

Sind alle Fragen geklärt und alle Aufgaben fristgerecht erledigt, kann der Kaufvertrag abgeschlossen werden. Jedes Mitglied der Gemeinschaft erwirbt einen Grundstücksanteil. Der Vertrag wird von der Stadt und dem beurkundenden Notar vorbereitet. Darin werden neben den üblichen Verkaufs- und Zahlungsbedingungen im Grundstücksverkehr auch die Qualitäten aus dem Konzeptvorschlag, die zur Auswahl des jeweiligen Konzepts geführt haben, festgehalten und gesichert.

Mit der Beurkundung des Kaufvertrags und – bei Eigentumbildung – der Teilungserklärung sowie nach erfolgter Kaufpreiszahlung endet die Optionsphase und es beginnt eine jeweils festgelegte Frist, innerhalb der das Projekt bezugsfertig erstellt werden muss (Bauverpflichtung).

Auch in der nun anschließenden Bauphase bleiben Sie in Kontakt mit der Landeshauptstadt, u. a. zur Abstimmung von Änderungen, aber auch bei weiterem Beratungsbedarf.

 Im städtischen Vergabeverfahren benötigen Sie von der Interessenbekundung bis

zum Kaufvertragsabschluss ungefähr 20 Monate. Im Idealfall liegen dann bereits die Baugenehmigung und alle Förderbescheide und Finanzierungszusagen vor, so dass Sie schnell mit dem Bauen beginnen können. Die Bauzeit kann je nach Größe des Projekts weitere 15 bis 18 Monate betragen. Hinzu kommt vor Beginn des Vergabeverfahrens Ihre „Ideen- und Kennenlernphase“.



Finanzierung und Förderung

8 Die finanzielle Basis - ohne Moos nix los!

Baugemeinschaften können schon „von sich aus“ Wohnraum günstiger herstellen. Dadurch und dank zusätzlicher Förderangebote besteht auch für Haushalte mit geringeren finanziellen Mitteln die Chance, im Gemeinschaftsprojekt Wohneigentum zu bilden oder eine günstige Mietwohnung zu finden.





FINANZIELLE LEISTUNGSFÄHIGKEIT – EIGENVERANTWORTUNG DER BAUGRUPPE

Eine Gemeinschaft ist immer so stark wie ihre Mitglieder. Jedes Mitglied muss dabei – verantwortlich für sich und das Gesamtprojekt – gewährleisten, dass die Finanzierung des eigenen Anteils gesichert ist.

Dazu zählen – wie bei jeder Immobilienfinanzierung – Eigenmittel (Eigenkapital, Sachwerte), möglicherweise Zuschüsse durch Förderstellen sowie Fremdmittel (Darlehen durch Banken, Förderdarlehen).

Die wirtschaftlichen Verhältnisse sollten im gegenseitigen Vertrauen offengelegt und zu gegebener Zeit nachgewiesen werden.

Für den gesamten Projektverlauf ist ein Kostenmanagement mit Finanzierungs- und Zahlungsplänen unverzichtbar, über das der zu Beginn des Projekts festgelegte Kostenrahmen tatsächlich regelmäßig überprüft und eingehalten wird. Denn sollten sich während der Planung und/oder Bauphase neue Erkenntnisse und Entscheidungen ergeben, durch die sich die Kosten erhöhen, muss schnell geklärt werden, ob alle Gruppenmitglieder diese auch tatsächlich mittragen können.

BANKDARLEHEN IM GEMEINSCHAFTSPROJEKT

!!! Die Finanzierung kann bei Eigentumsbildung entweder über verschiedene Banken der einzelnen Mitglieder oder über eine einzige Bank erfolgen. Letzteres wiederum kann

entweder als gemeinsame Finanzierung für das gesamte Projekt oder als „Einzelfinanzierungen“ der Bauherren, aber bei derselben Bank erfolgen. Bei der Zusammenarbeit mit nur einer Bank sind möglicherweise nicht immer die niedrigsten individuellen Zinsen am Markt zu erreichen, dafür ist aber eine deutlich einfachere Abwicklung, nicht zuletzt bei der grundbuchrechtlichen Sicherung der Finanzierung, möglich.

Holen Sie sich Angebote verschiedener Banken ein. Ihre Projektpartner, insbesondere Ihr Bautreuer, können Sie hierzu beraten.

Genossenschaftliche Projekte finanzieren ihre Projektkosten in der Regel mit Eigenkapital, das vorrangig aus den Genossenschaftsanteilen der Mitglieder gebildet wird sowie über (Bank-)Darlehen, die über die künftigen Wohn- bzw. Nutzungsentgelte („Mieteinnahmen“) zurückbezahlt werden.

Möglich sind darüber hinaus auch Förderdarlehen, die Genossen als zinsgünstige Darlehen zur Verfügung stellen, wie auch öffentliche Darlehen oder Zuschüsse z. B. aus den Programmen zur Wohnbauförderung von Stadt und Land.



Im städtischen Vergabeverfahren ist die finanzielle Leistungsfähigkeit (der Mitglieder im Einzelnen und der Gruppe insgesamt) ein Qualitätsmerkmal, das in allen Verfahrensstufen jeweils nachzuweisen ist und bei der Auswahl mit in die Bewertung einfließt (Vergabekriterien Leistungsfähigkeit und Stabilität).



DIE LANDESHAUPTSTADT STUTTGART UNTERSTÜTZT...

... Baugemeinschaften beim kostengünstigen Bauen durch

- die Vergabe städtischer Grundstücke zum Festpreis. Dieser liegt unter dem in einem Höchstgebotsverfahren zu erwartenden Preis. Allerdings muss der Preis jährlich fortgeschrieben und kann erst zum Kaufvertrag endgültig festgelegt werden
- die Vergabe von Grundstücksoptionen. Mit der Optionsvergabe wird das Baugrundstück für einen Zeitraum (Optionsphase) für die im Verfahren ausgewählte Baugruppe reserviert. Vorgesehen ist, den Kaufvertrag erst nach Vorliegen der Baugenehmigung, der Abgeschlossenheitsbestätigung und der Teilungserklärung abzuschließen. Dadurch gewinnt die Baugruppe Zeit, um ihre Planung vorantreiben und wichtige Fragen beispielsweise zur Finanzierung klären zu können. Außerdem fällt die Kaufpreiszahlung dadurch später an, sodass der Zeitraum einer finanziellen Doppelbelastung (zum Beispiel durch Miete parallel zu Finanzierungskosten) verkürzt wird.
- die Angebote der Wohnbauförderung.

WOHNBAUFÖRDERUNG IN STUTTGART (DURCH STADT UND LAND)

Die verschiedenen Angebote der Wohnbauförderung, die durch das Land Baden-Württemberg und die Landeshauptstadt angeboten werden, können auch von Haushalten in Bau-

gemeinschaftsprojekten in Anspruch genommen werden. Die Förderprogramme bieten Möglichkeiten zur Förderung von Wohneigentum, aber auch für Mietwohnungen.

EIGENTUMSFÖRDERUNG

Die Landesförderung bietet für Paare und Alleinerziehende mit mindestens einem Kind unter 18 Jahren, kinderlose Paare unter 45 Jahren und Schwerbehinderte mit speziellen Wohnbedürfnissen zinsverbilligte Darlehen aus dem Landeswohnraumförderungsprogramm an. Bei der Landeshauptstadt Stuttgart gibt es für Paare und Alleinerziehende mit mindestens einem Kind unter 18 Jahren folgende Fördermöglichkeiten:

- Baukosten aus dem Familienbauprogramm
- Grundstücksverbilligung bei städtischen Grundstücken aus dem Programm „Preiswertes Wohneigentum“

Die Förderung in diesen Programmen ist von verschiedenen Voraussetzungen abhängig, unter anderem von Ihrem Einkommen, der Anzahl der im Haushalt lebenden Kinder, Ihrem Eigenkapital und Finanzierungsbedarf. Die Landesförderung und die städtische Förderung können nebeneinander gewährt werden. Nicht gefördert wird, wer bereits über Wohneigentum von angemessener Größe verfügt.

!!! Wichtig: zuerst gut vorbereiten, dann zum Amt, danach zum Notar!

Um sich die Förderung zu sichern, dürfen Sie

beim Bauen, Kaufen oder Umbauen von neuem oder vorhandenem Wohnraum nicht zu früh beginnen. Sie müssen mit dem Baubeginn bzw. dem Vertragsabschluss auf jeden Fall warten, bis die Wohnraumförderstelle bzw. die L-Bank Ihren Antrag genehmigt und in das Programm aufgenommen hat. Erst dann darf ein notarieller Kaufvertrag abgeschlossen bzw. mit dem Bau begonnen werden.

MIETWOHNRAUMFÖRDERUNG

Auch im geförderten Mietwohnungsbau gibt es zinsverbilligte Darlehen der L-Bank aus dem Landeswohnraumförderungsprogramm für die soziale Mietwohnraumförderung.

Die Landeshauptstadt Stuttgart ergänzt diese Fördermöglichkeit im sozialen Mietwohnungsbau (SMW) durch die Bereitstellung von verbilligten städtischen Baugrundstücken und die Übernahme der Spitzenfinanzierung in Form von Mitfinanzierungsdarlehen oder Zuschüsse. Darüber hinaus fördert die Stadt den Bau von Mietwohnungen für mittlere Einkommensbezieher (MME). Dafür stellt die Stadt städtische Baugrundstücke entsprechend den Richtlinien verbilligt zur Verfügung. Dies erfolgt anteilig für die jeweiligen geförderten Einheiten.

!!! Die geförderten Wohnungen dürfen nur von Personen mit Wohnberechtigungsschein (SMW) bzw. Bescheinigungen über den Bezug einer mit nichtöffentlichen Mitteln geförderten Wohnung (MME) bezogen werden.

Die Förderstellen bieten umfangreiche Beratungsangebote und halten weitere Informationen bereit in Form von Internetseiten und auch Broschüren, die bestellt werden können.

 **Mitgliedshaushalte von Baugemeinschaften, die Wohnbauförderung im Eigentum anstreben und am städtischen Vergabeverfahren teilnehmen, sollten spätestens in der Verfahrensstufe 2 (Bewerbungsphase) die Erstberatung der Landeshauptstadt zur Wohnbauförderung in Anspruch nehmen. Sie**

erhalten dann ein Beratungsprotokoll, das als Bescheinigung über die grundsätzliche Förderfähigkeit den Bewerbungsunterlagen beigefügt werden kann. Damit kann Ihre Gruppe im Verfahren nachweisen, dass förderfähige Haushalte teilnehmen. Die eigentlichen Förderanträge sind dann in der Optionsphase zu stellen.

Sollten Sie Interesse haben, in Ihrem Projekt als „Investor“ eine Mietwohnung in einem der genannten Förderprogramme zu realisieren, können Sie sich auf der städtischen Internetseite informieren und bei Bedarf einen Beratungstermin vereinbaren.

FÖRDERUNG UND BERATUNG BEI SOZIALEN ANSÄTZEN, INKLUSION

Auch für die Realisierung inklusiver Wohnformen wie Wohngemeinschaften für Pflegebedürftige oder ambulant betreutes Wohnen für Menschen mit Behinderung gibt es im Sozialamt der Landeshauptstadt Unterstützung durch Beratungsangebote, z. B. bei der Entwicklung von Trägermodellen, Vermittlung potenzieller Partner sowie zu verschiedenen Finanzierungs- und Fördermöglichkeiten.

KfW-FÖRDERUNG FÜR ENERGIESPARENDES BAUEN

Die Landeshauptstadt verfolgt mit ihrem Energiekonzept „Urbanisierung der Energiewende in Stuttgart“ das Ziel, den Primärenergieverbrauch bis zum Jahr 2020 im Vergleich zu 1990 um 20 % zu reduzieren, und den Anteil der erneuerbaren Energien am Energieverbrauch auf 20 % zu erhöhen.

Beim Verkauf städtischer Grundstücke gelten daher grundsätzlich Anforderungen an den Energiestandard der darauf zu errichtenden Gebäude, der die gesetzlichen Mindestanforderungen der Energieeinsparverordnung (EnEV) unterschreitet.

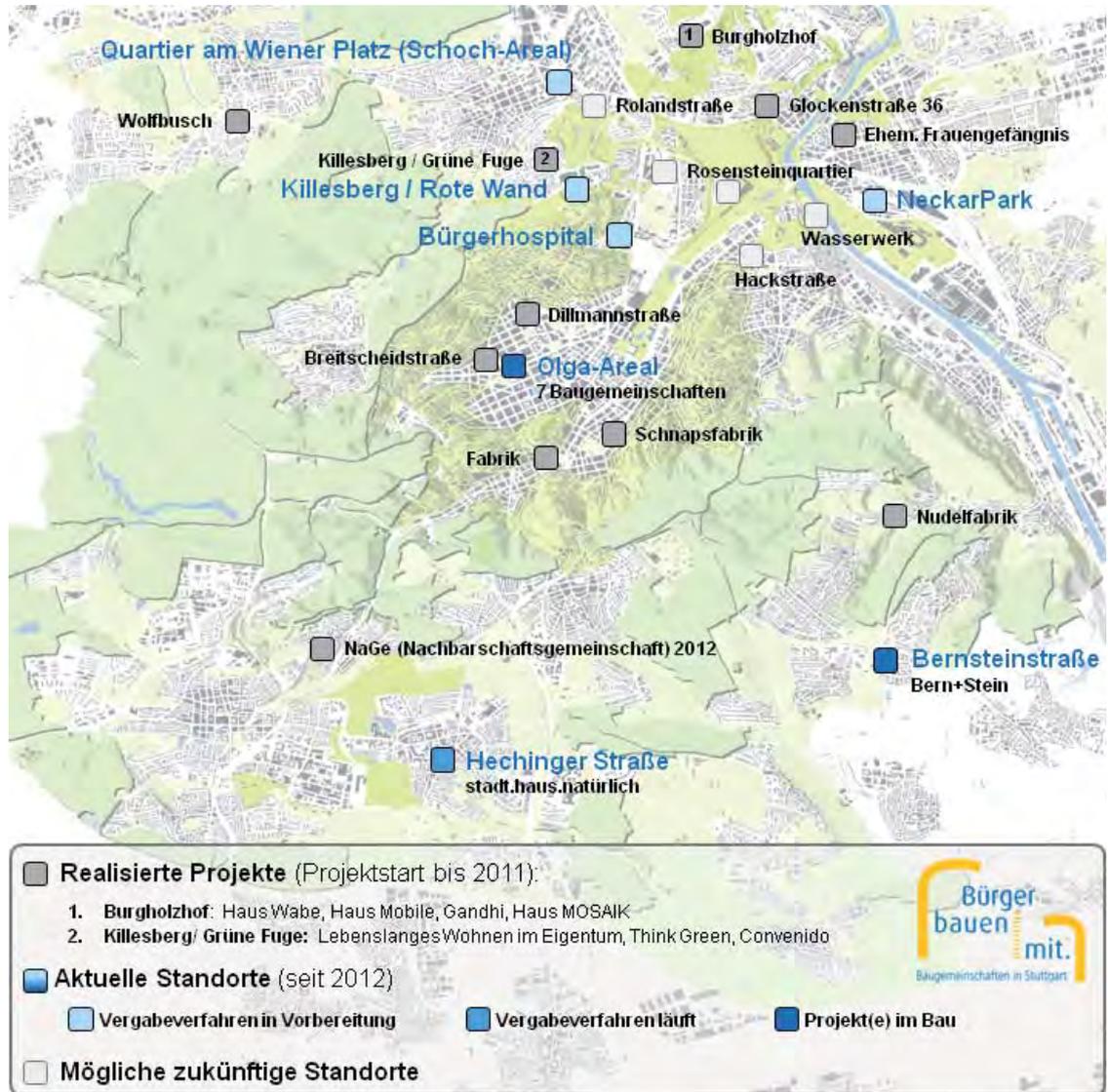
Dafür können Sie bei der Kreditanstalt für Wiederaufbau (KfW) Fördermittel für energiesparendes Bauen beantragen.



9 Hier in Stuttgart

Auch in Stuttgart gibt es immer mehr Baugemeinschaften. Seit einigen Jahren unterstützt die Stadt Stuttgart diese Wohnform gezielt durch die Bereitstellung von Grundstücken.

Lassen Sie sich überraschen von der Bandbreite unterschiedlichster Projekte!





BAUGEMEINSCHAFTEN IN STUTTART

Baugemeinschaften und gemeinschaftliche Wohnprojekte gibt es auch in Stuttgart schon seit Längerem. Die ersten Projekte entstanden als rein private Initiativen und zunächst ausschließlich auf privaten Grundstücken, noch ohne Mitwirkung der Stadt Stuttgart. Seit einigen Jahren unterstützt die Landeshauptstadt Baugemeinschaften aktiv durch das Bereitstellen von Baugrundstücken.

Dieses Kapitel soll mit einer Auswahl bereits realisierter wie auch in Planung und Bau befindlicher Baugemeinschaftsprojekte einen ersten Einblick in die Vielfalt der Stuttgarter Baugemeinschafts- und Wohnprojektlandschaft geben.



PRIVATE INITIATIVEN

Bereits Mitte der 1980er Jahre entstanden mit der Umnutzung einer ehemaligen **NUDELFABRIK** in Stuttgart-Rohracker und der **SCHNAPS-FABIRK** im Heusteigviertel die ersten Baugemeinschaftsprojekte in Stuttgart.

Hervorgegangen sind diese aus privaten Initiativen von Bürgern, die in den umgebauten Fabrikgebäuden neue Wohn- und Lebensformen erprobten. Weitere, in erster Linie privat initiierte, Umbauprojekte folgten im gesamten Stadtgebiet.

BILD OBEN
(pholidito / www.fotolia.de)

BILD MITTE
Nudelfabrik (LEHEN drei)

BILD UNTEN
Schnapsfabrik (LEHEN drei)



Name	Mehrfamilienhaus Breitscheidstraße
Standort	Stuttgart-West
Grundstück	von Stadt
Eigentumsform	Eigentum
Wohnfläche / Wohnungsgrößen / Anzahl WE	375 qm / 45, 105-110/ 4
Fertigstellung (Baubeginn, erste Idee)	12/2005 (4/2005, 6/2003)
Initiative	Architekt + Bauherren
Architektur	Architekturbüro Suerkemper
Projektkoordination	Baugruppe
Gemeinschaftseinrichtungen	Mehrzweckbereich, Gästezimmer, Innenhof
Besonderheit	Umbau / hoher Anteil an Eigenleistungen

Für das Ende 2005 realisierte Wohnprojekt **MEHRFAMILIENHAUS BREITSCHIEDSTRASSE** in Stuttgart-Mitte schlossen sich drei Familien mit Kindern zu einer Baugemeinschaft zusammen.

Auf der Suche nach einem geeigneten Objekt gelang es, ein seit mehreren Jahren leer stehendes und in Teilen baufälliges Gründerzeitgebäude in Hinterhoflage aus städtischem Besitz zu erwerben.

Das Gebäude wurde zu drei Eigentumswohnungen und einer Einliegerwohnung umgebaut. Darüber hinaus realisierte die Baugemeinschaft Gemeinschaftseinrichtungen im Erdgeschoss, einen Mehrzweckraum und eine Werkstatt, welche zu einem späteren Zeitpunkt zu zwei Gästezimmern umgenutzt wurde. Der geschützte Hofbereich wird durch die Bewohner ebenfalls gemeinsam genutzt.

Für die Gruppe stand der Wunsch nach einer guten Hausgemeinschaft, einem Zusammenleben mit Kindern und einer umweltverträglichen Energieerzeugung im Vordergrund.

Einer der Mitstreiter ist Architekt und übernahm mit seinem Büro in enger Abstimmung mit der Baugruppe die Planung für den Umbau. Organisatorische Aufgaben wurden unter den Mitgliedern der Baugruppe aufgeteilt und selbst organisiert. Um den ursprünglichen Charakter des Gründerzeitgebäudes zu erhalten, wurde dieses behutsam saniert.



MEHRFAMILIENHAUS BREITSCHIEDSTRASSE

Die Bauherren und späteren Bewohner übernahmen Eigenleistungen in erheblichem Umfang (zum Beispiel Abbrucharbeiten nichttragender Wände und sämtlicher Heizungs- und Sanitärinstallationen, Entfernen des Altputzes, Malerarbeiten, teilweise Zimmerarbeiten im Innenbereich, Reinigung der Ziegelfassade, Verlegung von Platten im Hof und Holzbelägen auf den Balkonen). Dadurch konnten Kosten eingespart werden.

Darüber hinaus trug die finanzielle Unterstützung von Stadt, Land und Bund entscheidend zur Realisierung des Projekts bei. Die Bauherren konnten Kredite der KfW, BAfA-Mittel für eine Pelletheizung mit Solarkollektoren sowie städtische Zuschüsse für Energieeinsparungsmaßnahmen und Eigenheimzulage in Anspruch nehmen.



BILD OBEN

Hofansicht
(Andreas Suerkemper)

BILD MITTE

Arbeitseinsatz/ Eigenleistung
(Hausgemeinschaft
Breitscheidstr. 100a)

BILD UNTEN

Arbeitseinsatz/ Eigenleistung
(Hausgemeinschaft
Breitscheidstr. 100a)



GLOCKENSTRASSE 3&

Name	Glockenstrasse 36
Standort	Stuttgart-Nord
Grundstück	von privat
Eigentumsform	Eigentum
Nutzfläche Wohnen und Arbeiten	2.600 qm räumlich, zeitlich variierend
Anzahl der WE	4
Fertigstellung (Baubeginn, erste Idee)	2008/09 (2007, 2004)
Initiative	Architekt, Dipl.-Ing. Wallie Heinisch
Architektur	METARAUM Freie Architekten BDA
Projektkoordination	METARAUM Freie Architekten BDA, Dipl.-Ing. Wallie Heinisch
Gemeinschaftseinrichtungen	geschossweise Gemeinschaftsräume und Gärten für Bewohner, Büronutzung und öffentliche, kulturelle Veranstaltungen
Besonderheit	enge Verknüpfung von Lebens- und Arbeitswelt

Bei dem Gemeinschaftsprojekt in der **GLOCKENSTRASSE 36** in Stuttgart-Bad Cannstatt aus dem Jahre 2009 bildete die Idee „Permanent Leben – Wohnen und Arbeiten unter EINEM Dach“ in städtischer Lage den Ausgangspunkt für das gemeinschaftliche Wohnkonzept.

Hierfür wurde ein seit Langem leer stehender Industriegebäude aus dem Jahre 1940 zu Wohnateliers, Büroflächen, Veranstaltungs- und Kommunikationsräumen wie auch einem Fitnessbereich umgebaut und energetisch saniert. Dabei blieb der ursprüngliche Charakter des Gebäudes gewahrt.

Nachdem die Nutzung des Objekts inmitten eines Gewerbegebiets in einem Vertrag zwischen der Stadt Stuttgart, der Baugruppe und dem Gebäudeinhaber rechtlich geklärt war, wurde das Objekt von der Baugruppe erworben.

Initiiert wurde das Projekt von einer Architektin. Als eine der Gründungsmitglieder der Baugemeinschaft war sie gemeinsam mit ihrem Architekturbüro planend, organisatorisch und ausführend verantwortlich tätig. Die Geschäftsinhaber der weiteren Büronutzungen wohnen mit ihren Familien ebenfalls im Haus. Die kurzen Wege ermöglichen somit eine enge Verknüpfung von Lebens- und Arbeitswelt. U. a. ist die Kinderbetreuung für die Kinder der Inhaber und Mitarbeiter in den Wohnebenen organisiert.

Ein großer, hoher Veranstaltungsraum im Untergeschoß bietet Raum für die Aktivitäten der Büros wie auch für öffentliche, kulturelle Veranstaltungen. Die Bauherren des Projekts verfolgten damit bewusst das Ziel, den Kontakt in das städtische Umfeld zu stärken. Sie verstanden und verstehen das Projekt auch heute noch als eines mit sozialem Ansatz: ein inspirierendes Wohnmodell als Initialzündung für ein Gewerbegebiet.

Die das Haus umgebenden Freiflächen werden von der Baugemeinschaft in vielfältiger Weise gemeinschaftlich genutzt (Kinderspielhof, Pausenflächen, Grillplatz, Gemüse- und Kräutergarten auf dem begrünten Ladehofdach, Waldgarten als Abenteuerland für Kinder).



BILD OBEN
Straßenansicht
(Zoëy Braun)

BILD UNTEN
Wohn-/ Arbeitsbereich
(Ulrich Beutenmüller)



Name	NaGe (Nachbarschaftsgemeinschaft) 2012
Standort	Stuttgart-Kaltental
Grundstück	von privat
Eigentumsform	Eigentum
Wohnfläche / Wohnungsgrößen / Anzahl WE	520qm / 115-135 qm / 4
Fertigstellung (Baubeginn, erste Idee)	03/2015 (04/2013, 03/2012)
Initiative	Bauherren
Architektur	Kelzenberg+Jahnke, Freie Architekten GbR
Projektkoordination	Baugruppe
Gemeinschaftseinrichtungen	Gemeinschaftsraum, Gästezimmer, Werkstatt, Garten
Besonderheit	Umbau; gemeinschaftlich orientierte Ausrichtung der Hausgemeinschaft

Die Baugemeinschaft **NAGE 2012** entstand auf Initiative von zwei Familien, denen es gelang, ein Grundstück aus privater Hand in Stuttgart-Kaltental zu sichern.

Das bestehende Wohn- und Geschäftshaus aus den 1950er Jahren sollte erhalten und umgebaut werden. Zwei weitere Haushalte, ebenfalls junge Familien, wurden über eine Zeitungsannonce sowie durch die Teilnahme am Stuttgarter Wohnprojekttag im April 2012 (mit eigenem Infostand) gewonnen.

Ein Ziel der vier Familien war und ist ein gemeinschaftlich orientiertes Leben (z. B. gegenseitige Kinderbetreuung, Hilfe bei Krankheit oder im Alter, gemeinsame Gartenpflege) bei gleichzeitiger Wahrung der Privatheit und Individualität.

BILD OBEN
Straßenansicht (NaGe2012)

BILD UNTEN
Gruppenfoto (NaGe2012)



NAGE 2012

Gemeinschaftlich genutzt werden der weitläufige Garten mit Kinderspielbereich, Grill- und Picknickckecke und gemeinsame Räume wie Gästezimmer, Werkstatt und ein Gemeinschaftsraum für vielerlei Freizeitaktivitäten. Auch sonst wird im Alltag vieles geteilt wie z. B. der Kinderfuhrpark, Kühltruhe, Werkzeuge, etc.

Ein weiteres Ziel bestand darin, ein möglichst energieeffizientes Wohnhaus zu errichten. Hierfür wurde das Gebäude umfassend energetisch saniert und optimiert (u. a. durch die Verbesserung der Kompaktheit des Gebäudes, eine hochwertige Dämmhülle, eine Erdwärmepumpe, eine Photovoltaikanlage mit Stromspeicher).

Aufgrund der Gruppengröße konnten organisatorische Aufgaben unter den Baugruppenmitgliedern aufgeteilt und selbst übernommen werden.

Zudem brachten einzelne Mitglieder der Baugruppe entsprechende Fachkompetenz mit bzw. eigneten sich diese an, was sich nicht zuletzt auch in der Abstimmung mit der Stadt als hilfreich erwies.

Alle Mitglieder der Baugruppe konnten einen Kredit im Rahmen des KfW-Programms „Energieeffizient Sanieren“ in Anspruch nehmen. Zum Teil erhielten die Parteien im Rahmen der Landeswohnraumförderung ein weiteres Darlehen bzw. einen Baukostenzuschuss der Stadt. Im Frühjahr 2015 wurde das Wohnhaus bezogen.



DILLMANNSTRASSE

Name	Dillmannstraße
Standort	Stuttgart-West
Grundstück	von Privat eingebracht
Eigentumsform	Eigentum / Vermietung
Wohnfläche / Wohnungsgrößen / Anzahl WE	1005 qm / 45 - 140 qm / 10
Fertigstellung (Baubeginn, erste Idee)	09/2013 (05/2010, 04/2010)
Initiative	Bauherren
Architektur	naumann.architektur
Projektkoordination	Dipl. Ing. Ursula Müller, Baugruppe
Gemeinschaftseinrichtungen	Gemeinschaftsraum, gemeinsame Freiflächen
Besonderheit	altersmäßige Durchmischung, unterschiedlichste Haushaltsgrößen

Im Zuge einer Erbschaft gelangte die Baugemeinschaft **DILLMANNSTRASSE** zu ihrem Grundstück im Stuttgarter Westen.

Die Erbgemeinschaft war Initiator des gemeinschaftlichen Bauvorhabens und bildete die „Startergruppe“. Nachdem es anfänglich einige Wechsel in der Gruppenzusammensetzung gab, vervollständigte sich die Gruppe schlussendlich durch Freunde und Bekannte wie auch durch weitere Bauwillige, die über Inserate gefunden wurden. Die Bewohnerschaft hat eine altersmäßige Spanne, die von zwei bis 67 Jahren reicht, die Haushaltsgrößen variieren vom Single bis zur fünfköpfigen Familie.

Zu Beginn des Projekts nahm die Baugruppe professionelle Projektbetreuung in Anspruch, um das Projekt auf den Weg zu bringen, im weiteren Verlauf organisierte sich die Gruppe schließlich selbst.

Ein Bestandsgebäude wurde zugunsten zweier neuer Wohnhäuser am Hang mit gemeinsamer Tiefgarage abgerissen. Die beiden Wohnhäuser, das Berg- wie auch das Talhaus, zeichnen sich durch klare Grundformen in Niedrigenergiebauweise mit Fernwärme aus. Alle zehn Wohnungen wurden mit den Bewohnern individuell erarbeitet und als Eigentumswohnungen gebaut, von denen acht auch selbst bewohnt werden. Die Baugruppe hat zudem einen Gemeinschaftsraum realisiert und verfügt über gemeinsame Freiflächen, eine Rasen- und eine Festterrasse.

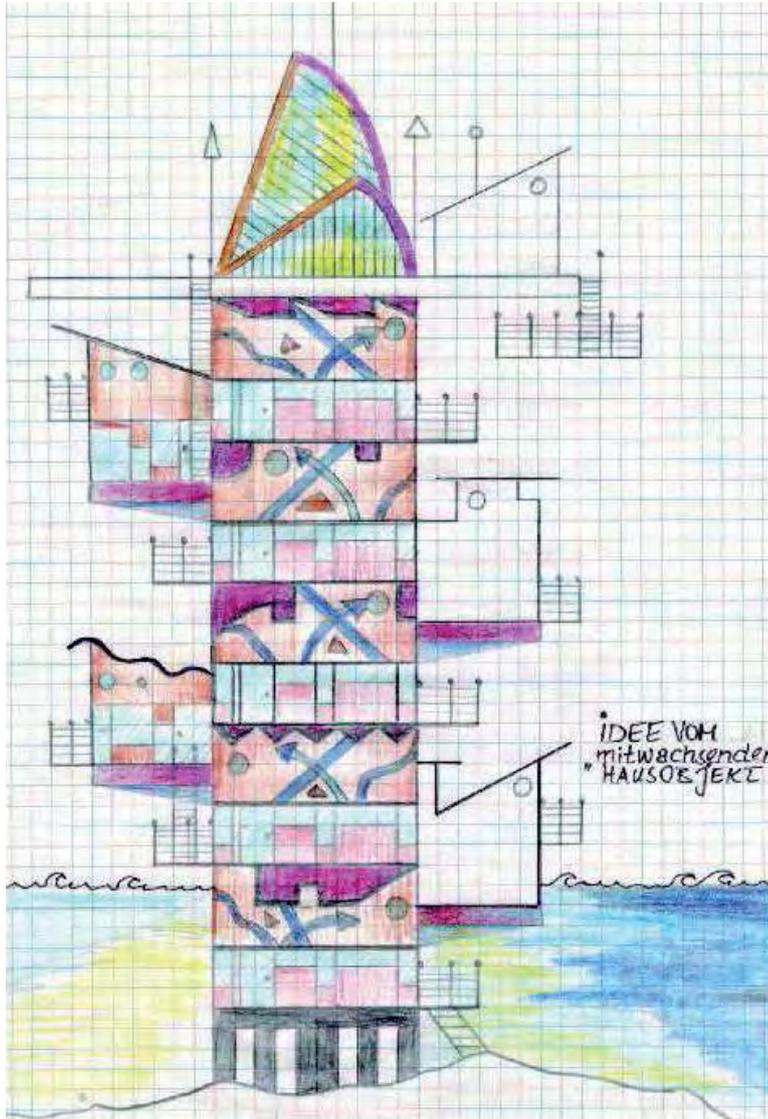
Im Juli 2013 bezogen die ersten Haushalte das gemeinsame Wohnprojekt.



BILD OBEN
Straßenansicht Talhaus
(naumann.architektur)

BILD MITTE
privater Freisitz
(naumann.architektur)

BILD UNTEN
Berghaus mit Blick auf
Stuttgart
(naumann.architektur)

**BILD OBEN**

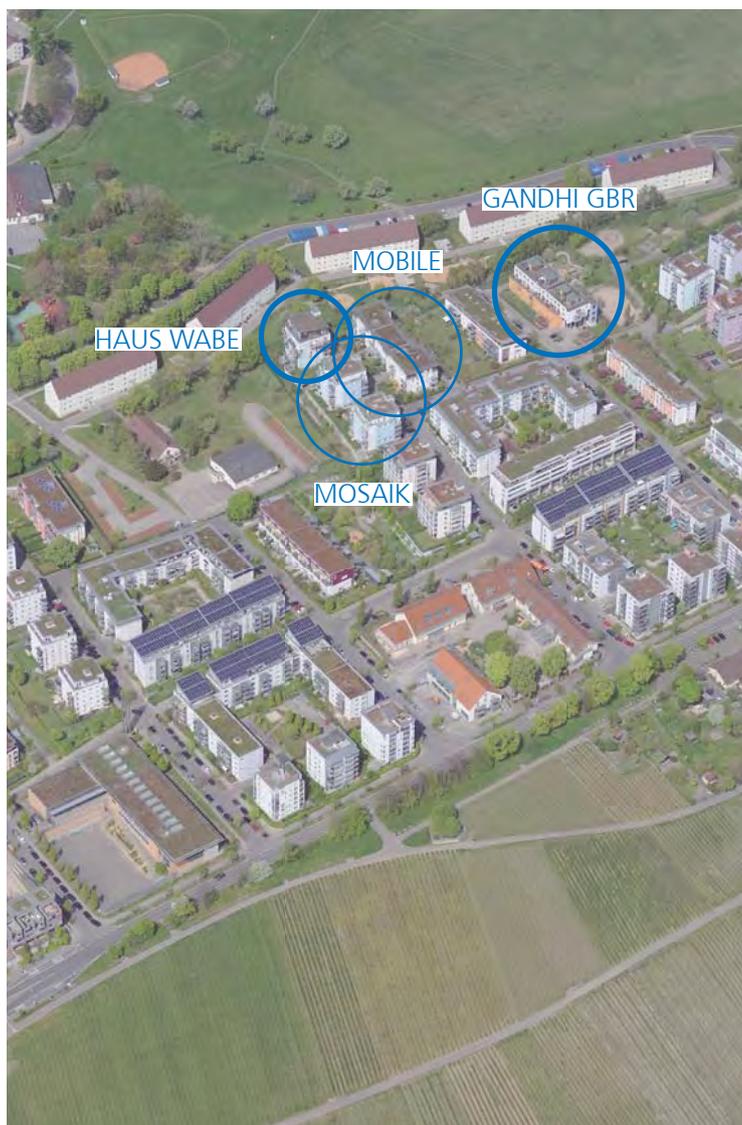
Phantasie einer Wohninteressentin (Brigitte Schmidt) für die Baugemeinschaft Haus Wabe (Kurt Kühfuß)



DIE STADT WIRD AKTIV AM BURGOLZHOF

Auf dem Burgholzhof im Stuttgarter Norden wurde ab den 1990er Jahren ein ehemaliges Kasernengelände zu einem vielfältigen und kleinteiligen Wohnquartier umgewandelt. Eines der Ziele der Stadt Stuttgart war, einer Vielzahl von Trägern das Bauen zu ermöglichen. Dabei wurden in den Jahren 2001 bis 2009 erstmals städtische Grundstücke auch an vier Baugemeinschaften vergeben.

Die drei Projekte, **HAUS WABE**, **MOBILE** und **MOSAIK** entstanden durch die Initiative und Zusammenarbeit der gleichen Projektpartner, beim vierten Projekt, **GANDHI GBR**, kooperierte eine private Baugruppe mit der Stadt Stuttgart.





Name	Haus Wabe
Standort	Stuttgart-Burgholzof
Grundstück	von Stadt
Eigentumsform	Eigentum / Vermietung
Wohnfläche / Wohnungsgrößen / Anzahl WE	922 qm / 33 - 122 qm / 15
Fertigstellung (Baubeginn, erste Idee)	09/2001 (03/2000, ab 1998)
Initiative	Architekt + Baugruppe (Verein WABE e.V. + Wohngenossen-schaft „pro... gemeinsam bauen und leben eG“)
Architektur	Kurt Kühfuß, Freier Architekt, Stuttgart
Projektkoordination	Architekt + Baugruppe
Gemeinschaftseinrichtungen	Gemeinschaftsraum, separater Kinderraum Werkstatt, gemeinschaftlich genutzter Garten inkl. Terrasse
Besonderheit	starke demographische, soziale und ethnische Durchmischung; geförderter Mietwohnungsbau



HAUS WABE

Das gemeinschaftliche Wohnprojekt **HAUS WABE** wurde vom Verein Wabe e. V. gemeinsam mit dem planenden Architekten gestartet. Die „Wabe-Idee“ des Vereins basiert auf dem Leitmotiv, „Leben gemeinsam gestalten“, d. h. „die Wabe will durch Integration, Solidarität, Hilfsbereitschaft und Toleranz eine neue Form der Gemeinschaft gestalten, die Miteinander und Individualität verbindet.“

Daraus resultierend strebt der Verein „Gemeinschaftliche Wohnformen für Jung und Alt“ an, mit dem Wohnmodell Baugemeinschaft als Wunschwohnform. Hierbei verfolgt die Wabe das Ziel, Eigentumswohnungen gleichberechtigt neben Mietwohnungen zu entwickeln.

Über Annoncen und öffentliche Treffen, zu denen der Verein eingeladen hatte, konnten Interessenten geworben werden. Weitere Mitglieder wurden über persönliche Werbung der Startergruppe und Kleinanzeigen gefunden. Für die Realisierung des Baugemeinschaftsprojekts wurde 1999 als bauender Partner die Wohngenossenschaft „pro... gemeinsam bauen und leben eG“ gegründet, die auch Eigentümerin der öffentlich geförderten Wohnungen

für Mieter mit Wohnberechtigungsschein wurde. Insgesamt entstanden in dem mehrgeschossigen Wohnhaus 15 barrierefreie und kinderfreundliche Wohnungen, davon 12 geförderte Miet- und drei Eigentumswohnungen, mit Gemeinschaftsräumen im Untergeschoss und einem gemeinschaftlich genutzten Garten mit Terrasse.

Die Mieter leisteten damals eine enorme finanzielle Anstrengung. Einerseits durften sie aufgrund der Förderbedingungen über kein großes Einkommen verfügen, andererseits mussten Sie in die neu gegründete Baugenossenschaft, die zunächst noch über kein Eigenkapital verfügte, vergleichsweise hohe Genossenschaftsanteile einzahlen.

Dieser Kraftakt gelang letztlich auch durch Eigenleistungen vor allem bei den Schlussarbeiten (z. B. Tapezier- und Malerarbeiten, Fliesen- und Bodenbelagsarbeiten).

Die organisatorischen Belange und die Baubetreuung wurden von der Gruppe selbst übernommen.

Die Bewohnerschaft ist von einer demografischen wie auch internationalen und sozialen Vielfalt geprägt.

Die Bewohner unterstützen sich bei der Kinder- und Hausaufgabenbetreuung wie auch bei Einkäufen und engagieren sich im Quartier, beispielsweise in der Bürgerinitiative und jahrelang bei der Stadtteilzeitung. Zudem herrscht ein reger Austausch mit den Baugemeinschaften **MOBILE** und **MOSAİK**.

LITERATURHINWEIS

vgl.: Doris Kunkel, Kurt Kühfuß: Die Wabe-Idee: Wie kommt die programmatik ins Projekt?, In: Bundesverband Baugemeinschaften, Landeshauptstadt Stuttgart, Amt für Stadtplanung und Stadterneuerung (Hg.), Baugemeinschaft in neuen Stadtquartieren; Bau- und Wohnmodelle für Stuttgart. Stuttgart 2013, S. 54-55

BILD OBEN

Ansicht Haus Wabe (Kurt Kühfuß)

BILD UNTEN

Kinder vom Burgholzof beim Theater Tredeschin im Haus Mobile





GANDHI GBR

Name	Gandhi GbR
Standort	Stuttgart-Burgholzhof
Grundstück	von Stadt
Eigentumsform	Eigentum
Wohnfläche / Wohnungsgrößen / Anzahl WE	908 qm / ??? / 8
Kindertagesstätte / Anzahl der Gruppen	1.010 qm / 4
Fertigstellung (Baubeginn, erste Idee)	12/2005 WE, 02/2006 Kita (04/2004, 04/2002)
Initiative	Architekt + Bauherren
Architektur	Kottkamp + Schneider - Freie Architekten
Projektorganisation	Kottkamp + Schneider - Freie Architekten
Gemeinschaftseinrichtungen	für Bewohner: gemeinsames Gartenstück, anmietbarer Veranstaltungsraum der Kita
Besonderheit	Kooperation von privaten Bauherren mit dem Jugendamt Stuttgart, PPP-Projekt

Das Gemeinschaftsprojekt **GANDHI GBR** auf dem Burgholzhof aus dem Jahr 2005 überrascht durch die Kooperation einer Baugemeinschaft mit dem Jugendamt Stuttgart. Arbeitsteilig entstand eine familienfreundliche und kostengünstige Wohnanlage mit acht Wohneinheiten und einer integrierten Kindertagesstätte mit Kinderspielplatz.

Aus einem erfolgreichen Vorgängerprojekt der Architekten auf dem Burgholzhof mit gestapelten Maisonette-Wohnungen, die als kostengünstige und familienfreundliche Reihenhäuser konzipiert waren, ergab sich eine rege Nachfrage für ein ähnliches Projekt. Infolgedessen initiierten die Architekten gemeinsam mit Interessenten die Gründung einer Baugemeinschaft, die sich daraufhin erfolgreich bei der Stadt um eines der letzten Baugrundstücke bewarb, auf dem eine Kindertagesstätte vorgesehen war. Die Baugruppe sagte zu, diese neben der eigenen Wohnnutzung in einem „integrativen Gebäudekonzept“ zu realisieren und sich dabei mit dem städtischen Jugendamt abzustimmen.

Zu einem solchen Ansatz war keiner der ebenfalls an dem Grundstück interessierten Bauträger bereit.

Mit diesem kooperativen Bauvorhaben betreten alle Beteiligten Neuland. Die Architekten fungierten als Generalplaner und übernahmen auch die Projektkoordination der Baugruppe. In verschiedenen Verträgen wurde das Miteinander geregelt.

Während des Planungsprozesses wurde die Tageseinrichtung von einer zwei- zu einer viergruppigen aufgestockt. Mit der veränderten Gebäudekonzeption zog sich der Planungsprozess in die Länge und einzelne Bauinteressen sprangen wieder ab. Über Anzeigen fanden sich jedoch schnell neue Bauherren. Zudem übernahmen die Architekten Übergangsweise eine Wohneinheit inkl. dazu gehöri-gem Grundstücksanteil, bis ein weiterer Interessent gefunden war.

Die spezielle „Nachbarschaft“ der unterschiedlichen Nutzungen brachte besondere Herausforderungen für den Schallschutz mit sich. Daher wurden die Kindertagesstätte im Erdgeschoss und die Wohnungen darüber angeordnet und die Aufenthaltsbereiche jeweils so ausgerichtet, dass die Wohnnutzung und die Kita sich nicht gegenseitig stören.

Sechs der acht Eigentumswohnungen wurden über das Förderprogramm „Preiswertes Wohneigentum“ (PWE) gefördert.

Für die Baugemeinschaft besteht die Möglichkeit, einen Raum im Erdgeschoss der Kindertagesstätte mit angegliedertem Außenbereich als Gemeinschaftsraum anzumieten.

Zudem verfügen die Bewohner in Ergänzung zu den privaten, wohnraumnahen Freiflächen (Balkone, Dachterrassen) über einen kleinen, gemeinsamen Garten im Süden des Grundstücks.

BILD
Ansicht
(Kottkamp + Schneider)





ERSTE STÄDTISCHE GRUNDSTÜCKE PER AUSSCHREIBUNG

2011 entschied die Stadt Stuttgart, am Standort „Grüne Fuge“ am Killesberg erstmals städtische Grundstücke in einem Bewerbungsverfahren an Baugemeinschaften zu vergeben. Die drei ausgeschriebenen Grundstücke auf dem ehemaligen Messegelände boten Platz für 35 Wohnungen in fünf Mehrfamilienhäusern.

Im Auswahlverfahren wurde neben den Konzeptqualitäten, bezogen auf die Gruppe und die Architektur, auch das Kaufpreisangebot mit 40 % bewertet. Einen Grundstücksverkauf zum Festpreis gab es damals noch nicht. Erfolgreich waren die drei Gruppen **THINK GREEN**, **BGK LEBENSLANGES WOHNEN IM EIGENTUM** und **CONVENIDO**, die sich gegen eine große Zahl an Interessenten durchsetzen konnten.



Name	Think Green
Standort	Stuttgart-Killesberg
Grundstück	über Vergabeverfahren von Stadt
Eigentumsform	Eigentum
Wohnfläche / Wohnungsgrößen / Anzahl WE	1480 qm / 65-155 qm / 12
Fertigstellung (Baubeginn, erste Idee)	12/2013 (07/2012, 04/2011)
Initiative	Architekt + Bauherren
Architektur	Bottega + Ehrhardt Architekten GmbH
Projektorganisation	Bottega + Ehrhardt Architekten GmbH
Gemeinschaftseinrichtungen	Dachterrasse mit Küchenzeile, Toilette und TV-Anschluss
Besonderheit	Mehrgenerationenprojekt family + friends



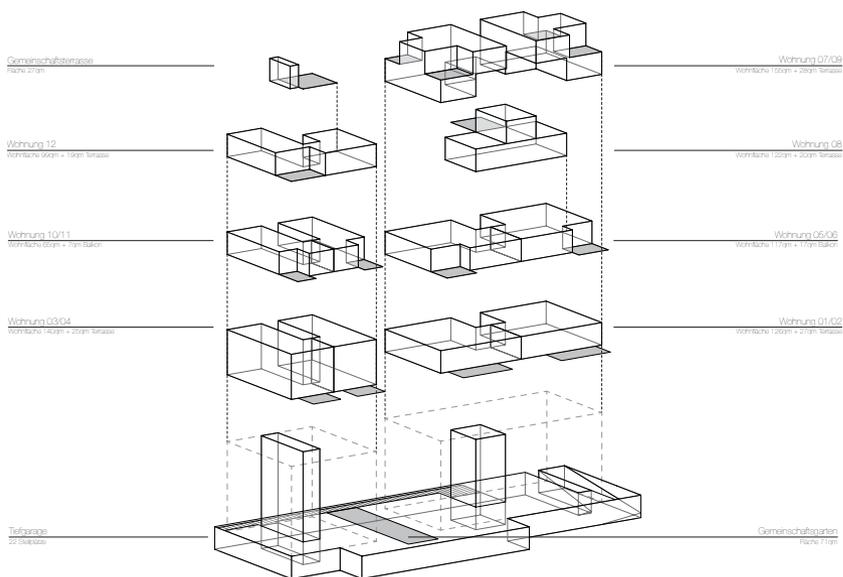
THINK GREEN

Eine der Bewerbergruppen, die an der „Grünen Fuge“ zum Zuge kamen, ist die Baugemeinschaft **THINK GREEN**, die auf dem mittleren Grundstück zwei Wohnhäuser über einer gemeinsamen Tiefgarage baute.

Drei Freunde, zwei davon Partner in einem Architekturbüro, entwickelten gemeinsam die Idee eines gemeinschaftlichen Wohnprojekts. Nach dem Motto „families and friends“ stießen weitere Familienangehörige und Freunde zur Gruppe, sodass in einem gemeinschaftlichen Prozess ein Generationen übergreifendes Wohnhaus entstand.

BILD OBEN
Ansicht vom Park
(David Frank)

GRAFIK UNTEN
Wohnungsverteilung
(Bottega + Ehrhardt)



Die beiden Architekten übernahmen die Planung der Gebäude und die Projektkoordination der Baugruppe.

Gemäß Ausschreibung wurden alle Wohnungen zur Selbstnutzung und im Wohneigentum entwickelt und 2013 bezogen.

Gleich einem Baukasten-Prinzip entstand ein Wohnungsmix von insgesamt 12 Wohnungen. Sieben Wohnungen wurden, den individuellen Wohnbedürfnissen der Bewohner entsprechend, als Flat-Wohnungen, sprich auf nur einer Wohnebene, die restlichen fünf als Maisonette-Wohnungen über zwei Wohngeschosse realisiert.

Gemeinschaftlich teilen sich die Bewohner eine große Dachterrasse auf dem Dach des kleineren Wohnhauses mit Küchenzeile, Toilette und TV-Anschluss für Kino- und Fußballabende. Dadurch können auch alle Parteien von der tollen Aussicht profitieren.

Im Untergeschoss gibt es für die Gemeinschaft eine Werkstatt, einen Multifunktionsraum u. a. mit einem Tischkicker und eine Sauna.

Des Weiteren wurde ein größerer gemeinschaftlich genutzter Gartenstreifen mit Spielfläche angelegt.

Besonderes Augenmerk lag neben der Realisierung des Wohnhauses als Passivhaus (mit innovativem Energiekonzept) auf einer hochwertigen, qualitätsvollen und wirtschaftlich dauerhaften Fassadenbekleidung.



BGK LEBENSLANGES WOHNEN IM EIGENTUM

Name	BGK LEBENSLANGES WOHNEN IM EIGENTUM
Standort	Stuttgart-Killesberg
Grundstück	über Vergabeverfahren von Stadt
Eigentumsform	Eigentum
Wohnfläche / Wohnungsgrößen / Anzahl WE	1344 qm / 59-159 qm / 10
Fertigstellung (Baubeginn, erste Idee)	12/2014 (05/2013, 02/2011)
Initiative	Baugruppe
Architektur	LEHEN drei - Architektur Stadtplanung
Projektkoordination	LEHEN drei - Architektur Stadtplanung
Gemeinschaftseinrichtungen	gemeinsame Freianlagen
Besonderheit	Flexibilität und Anpassbarkeit der Wohnungen

Mit der **BGK LEBENSLANGES WOHNEN IM EIGENTUM** wurde Ende 2014 das zweite Baugemeinschaftsprojekt der „Grünen Fuge“ auf dem Killesberg – ebenfalls im Passivhausstandard – fertiggestellt.

Die Initiative für das gemeinschaftliche Wohnprojekt ging von einer kleinen Interessentengruppe aus, die auf ein Architekturbüro zuzuging, das sowohl die Planung der zwei Wohnhäuser mit Tiefgarage als auch die Projektkoordination der Baugemeinschaft übernahm.

Über Kontakte des Büros zu potenziellen Baugemeinschaftsinteressenten stießen einige Haushalte zur Gruppe, weitere Mitglieder wurden über Mund-zu-Mund-Propaganda gefunden. Dabei hat sich eine altersmäßig durchmischte Zusammensetzung der Bewohnerschaft herauskristallisiert.

Bei der Grundrissplanung der zehn Eigentumswohnungen (acht eingeschossige Wohnungen sowie zwei Maisonetten) wurden die individuellen Bedürfnisse der Bauherren berücksichtigt und besonderer Wert auf eine flexible Nutzbarkeit und Anpassungsmöglichkeit der Wohnungen für verschiedene Lebensphasen gelegt. So können beispielsweise durch vergleichsweise geringe Eingriffe Teile von größeren Familienwohnungen abgetrennt und separat genutzt werden, etwa von älteren Kindern oder Pflegepersonal. Dadurch soll ein lebenslanges Wohnen in der Baugemeinschaft ermöglicht werden.

Für die gemeinschaftliche Nutzung stehen die Freianlagen mit angegliedertem Spielbereich zur Verfügung.

BILD OBEN
Ansicht (Gerd Jütten)

BILD UNTEN
Gruppenfoto BGK
(LEHEN drei, Stuttgart)







Name	Bern+Stein
Standort	Stuttgart-Heumaden
Grundstück	über Vergabeverfahren von Stadt
Eigentumsform	Wohneigentum / Vermietung / ambulant betreute Wohnangebote
Wohnfläche / Wohnungsgrößen / Anzahl WE	1780qm / 38 - 121qm / 23
Fertigstellung (Baubeginn, erste Idee)	vorauss. 09/2017 (03/2016, 09/2013)
Initiative	Architekt + Baugenossenschaft
Architektur	Kurt Kühfuß, Freier Architekt
Projektkoordination	Dietmar Wiehl, Freier Architekt und Stadtplaner
Gemeinschaftseinrichtungen	Gemeinschaftsraum mit separatem Raum für Kinder, Dachterrasse, Werkstoff mit Werkhof, Gartenbereich
Besonderheit	Kooperation mit bhz Stuttgart e.V., Inklusion, intensive Gemeinschaftsansätze, Orientierung ins Quartier



BERN+STEIN

In Stuttgart-Heumaden realisiert die Baugruppe **BERN+STEIN** auf zwei zusammenhängenden Grundstücken ein gemeinschaftsorientiertes, generationenübergreifendes und inklusives Wohnprojekt mit kostengünstigem Wohnraum.

Die Gruppe hat eine ganz besondere Zusammensetzung: Hier arbeiten private Bauherren, die Wohnungsbaugenossenschaft Bau- und Heimstättenverein Stuttgart eG und das Behindertenzentrum (bhz) Stuttgart e. V. zusammen. Die Nutzer der Wohnungsbaugenossenschaft waren von Beginn an Teil der Baugruppe und mitspracheberechtigt neben den privaten Eigentümern. Später zu vergebende Genossenschaftswohnungen wurden in Abstimmung mit der Gruppe belegt. Das soziale Konzept der Gruppe bildet sich in der durchmischten Bewohnerschaft ab, die Familien mit Kindern, Alleinerziehende, Paare und Singles aus allen Altersschichten umfasst.

Insgesamt entstehen 23 Wohnungen, darunter sieben „private“ Eigentumswohnungen, 14 Genossenschaftswohnungen sowie zwei behindertengerechte Apartments, die für ambulant betreutes Wohnen durch das bhz bereitgestellt werden. 14 Wohnungen werden gefördert, darunter acht Wohnungen für „Haushalte mit mittlerem Einkommen“ (im Eigentum und zur Miete) und sechs Wohnungen für Haushalte mit Wohnberechtigungsschein (Sozialwohnungen). Die Baustruktur ermöglicht flexible Wohnungszuschnitte und -größen.

Die beiden unterschiedlich hohen Gebäude werden als Niedrig-Energie-Häuser im Standard

KfW 55 erstellt. Sie rahmen den Zugangshof ein, von dem aus großzügige Laubengänge die Wohnungen miteinander verbinden, wodurch auch die alltägliche Begegnung gefördert wird. Dieses Erschließungsprinzip ist barrierefrei und kostengünstig, denn ein Aufzug genügt, um alle Wohnungen gut zu erreichen.

Beide Häuser nutzen ein gemeinsames Untergeschoss mit Tiefgarage. Ein Stellplatz für Car-sharing-Fahrzeuge wird ebenerdig direkt an der Straße hergestellt. Die Tiefgarage ist ebenso wie das Heizenergiekonzept mit Holzpellettheizung an das benachbarte Wohnprojekt des Siedlungswerks angedockt (TG-Zufahrt, Nahwärmenetz).

Für die Gemeinschaft entstehen vielfältige Angebote: Ein Gemeinschaftsraum (mit abtrennbarem Spielzimmer für Kinder), der als gemeinsames „Wohnzimmer“ zur Pflege der nachbarschaftlichen Kontakte genutzt wird, eine zweiteilige Werkstatt, Außenflächen mit Spielbereich, Werkhof und Nutzgarten.

Das Projekt wurde durch den planenden Architekten unter Beratung durch den Verein Wabe e. V. initiiert. Das bhz Stuttgart kam durch Kontakte des Architekten „ins Boot“. Einen wesentlichen Beitrag zum innovativen Konzeptansatz und zur Stabilität des Projekts leistete die Zusammenarbeit mit der Wohnungsbaugenossenschaft. Einige Bauwillige und Mietinteressenten konnten durch öffentliche Treffen der Baugruppe und über Annoncen (Presse, Internet, Kontaktbörse) gewonnen werden.

Für die organisatorischen Aufgaben wurde ein erfahrener Baubetreuer beauftragt.



STADT.HAUS.NATÜRLICH

Name	stadt.haus.natürlich
Standort	Stuttgart-Möhringen
Grundstück	über Vergabeverfahren von Stadt
Eigentumsform	Eigentum, Vermietung
Wohnfläche / Wohnungsgrößen / Anzahl WE	1448qm / 70-150qm / 12 + 1 Gewerbeeinheit
Fertigstellung (Baubeginn, erste Idee)	vorauss. 10/2018 (vorauss. 07/2017, 07/2014)
Initiative	Architekt
Architektur	Planungsgemeinschaft
	Endemann + Kilgus Architekten
Projektkoordination	Baugruppe
Gemeinschaftseinrichtungen	Außenanlagen, Nutzgarten
Besonderheit	Kooperation mit bhz Stuttgart e.V., Gewerbeeinheit, Städtebau, Holzbauweise

Die Baugemeinschaft **STADT.HAUS.NATÜRLICH** erhielt im städtischen Vergabeverfahren im November 2015 "ihre" Grundstücksoption.

An der Hechinger Straße in Stuttgart-Möhringen entstehen neun gereichte Stadthäuser für Familienwohnen und ein „Kopfbau“ mit drei Geschosswohnungen, darunter zwei Wohnungen für Menschen mit Behinderung sowie eine gewerbliche Einheit im Erdgeschoss.

Die Gebäude werden in Holzbauweise mit hohem Dämmstandard errichtet und mit aktiver Solarenergienutzung sowie einem Blockheizkraftwerk mit eigener Strom- und Nahwärmeversorgung ausgestattet.

Alle Einheiten entstehen „im Eigentum“, zwei davon im Rahmen des städtischen Förderprogramms „Preiswertes Wohneigentum“ (PWE). Der Sozialträger Behindertenzentrum (bhz) Stuttgart e. V. baut eine der beiden barrierefreien Wohnungen und vermietet sie mit ambulanten Betreuungsangebot an zwei Personen mit Behinderung.

Das gemeinschaftliche Konzept der Baugruppe sieht die gemeinsame Gestaltung und Nutzung der Außenflächen vor. Hier sind Erholungs- und Spielflächen für Jung und Alt, aber auch Nutzgärten vorgesehen.

Das Projekt wurde von den planenden und ausführenden Architekten initiiert und in der Anfangsphase auch „gesteuert“. Im weiteren Projektverlauf hat die Baugruppe die wesentlichen organisatorischen Aufgaben bis hin zur Geschäftsführung weitgehend in Eigenverantwortung übernommen.

Über Inserate konnte eine Großzahl der Mitglieder, auch das bhz Stuttgart, gewonnen werden. Zusätzlich präsentierten die Architekten das Projekt beim Wohnprojekttag 2014 der Öffentlichkeit und nutzten die städtische Online-Kontaktbörse Baugemeinschaften. Zwei Parteien stießen durch persönliche Kontakte zur Baugruppe.

BILD OBEN
Grundstück mit Bauschild

GRAFIK UNTEN
Straßenansicht Bewerbungsverfahren
(Endemann + Kilgus)





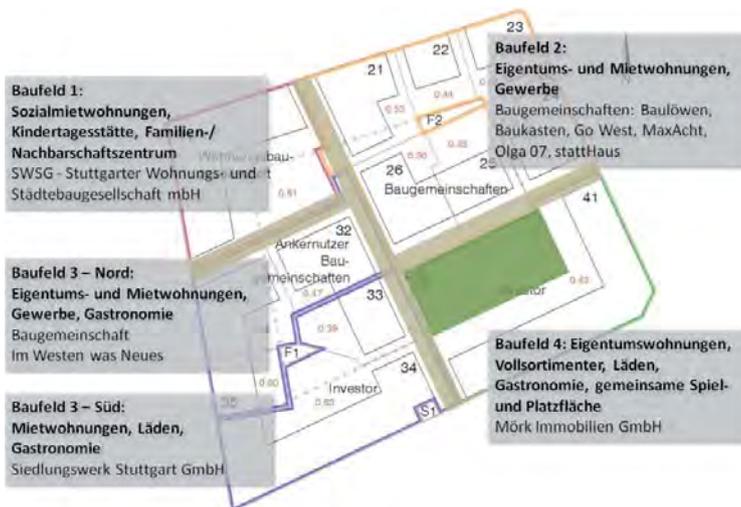
Namen	siehe Collage auf Seite 53
Standort	Stuttgart-West
Grundstück	über Vergabeverfahren von Stadt
Eigentumsform	Eigentum, Vermietung
Anzahl der Baugemeinschaften	7
Anzahl der WE	ca. 90
Anzahl der Gewerbeeinheiten	ca. 7
Fertigstellung (Baubeginn)	2019 (2017)
Gemeinschaftseinrichtungen	Espresso-Bar, Fitnessraum, Urban Gardening, Musikraum, Café, Gemeinschaftsraum und -terrasse
Besonderheit	Nutzungsmischung, vielfältige Kooperationen unter den Bauherren, Engagement in Projektgruppe „Olgäle2012“

Die Stadt Stuttgart steuert auf dem Gelände der ehemaligen Olga-Klinik, **OLGA-AREAL**, im Stuttgarter Westen die Entwicklung eines vielfältigen, kleinteiligen und sozial durchmischten Quartiers. Alle Parzellen (Grundstücke) der vier Baufelder wurden in Konzeptvergabeverfahren an Bauträger und sieben Baugemeinschaften vergeben, Letztere erhielten ihre Grundstücksoptionen im Herbst 2015.

Auf den Parzellen im Baufeld 2 bauen sechs Baugemeinschaften ihre Mehrfamilienhäuser. Darin entstehen knapp 60 Wohnungen in einer Bandbreite von sieben bis 15 je Projekt sowie mehrere gewerbliche Einheiten. Außerdem entstehen gemeinschaftliche Angebote wie „Espresso-Bar“, Fitnessraum, Urban Gardening bis hin zum Musikraum, die teilweise auch den Nachbarn im Baufeld und darüber hinaus offen stehen sollen. Die gemeinsame Tiefgarage mit Carsharing-Angebot sowie den gemeinschaftlich gestalteten Innenhof erstellen die Gruppen „in Eigenregie“ als „übergeordnete“ Baugemeinschaftsprojekte.

BILD OBEN
Modellfoto Olga-Areal

GRAFIK UNTEN
Konzept- und Trägervielfalt
im Olga-Areal



OLGA-AREAL

Im nördlichen Teil des Baufeldes 3 errichtet eine größere Baugemeinschaft drei Gebäude mit 30 Wohnungen, Gemeinschaftsraum und -terrasse sowie mehreren Gewerbeeinheiten, darunter ein Café an der neuen Platzfläche zur Hasenbergstraße. Der Bauträger für den südlichen Teil des Baufeldes 3 baut die gemeinsame Tiefgarage und den Innenhof in enger Abstimmung mit der Baugruppe.

Die sieben Baugemeinschaften haben jeweils eigene bauliche und soziale Schwerpunkte entwickelt, mit denen sie sich im Vergabeverfahren beworben haben und für die sie ausgewählt wurden. So entstehen ökologisch und energetisch hochwertige Häuser, eines davon als reiner Holzbau, aber zugleich auch kostengünstige Lösung mit optimierter Raumausnutzung, flexiblen und anpassbaren Grundrissen für besondere Wohnangebote, unter anderem mehrere inklusive Wohnungen, eine Studierenden-Wohngemeinschaft sowie Wohnraum für Haushalte mit geringeren finanziellen Mitteln. Dies drückt auch der Anteil von gut 30 % – vorrangig im Eigentum – geförderten Haushalten über alle Projekte aus.

Alle beteiligten Bauträger und Baugruppen wirken auch an übergeordneten Aufgaben für das gesamte neue Quartier mit. So entsteht beispielsweise ein attraktiver Quartiers-Treffpunkt mit großem Spielplatz. Die dafür erforderlichen intensiven Abstimmungen (unter städtischer Regie) zwischen den unterschiedlichen Beteiligten gelingen dank einer kooperativen und disziplinierten Zusammenarbeit.



BILD
Baugrube Olga-Areal
(Christine Falkner)

COLLAGE
Ansichten Baugruppen-
projekte



Olga07
Architekturbüro Manderscheid



Go West
Kottkamp und Schneider



Baufeld 2

Baulöwen
LEHEN drei
Architektur Stadtplanung



StattHaus
Architekt Hummel



Im Westen was Neues
Hinrichsmeyer+Bertsch

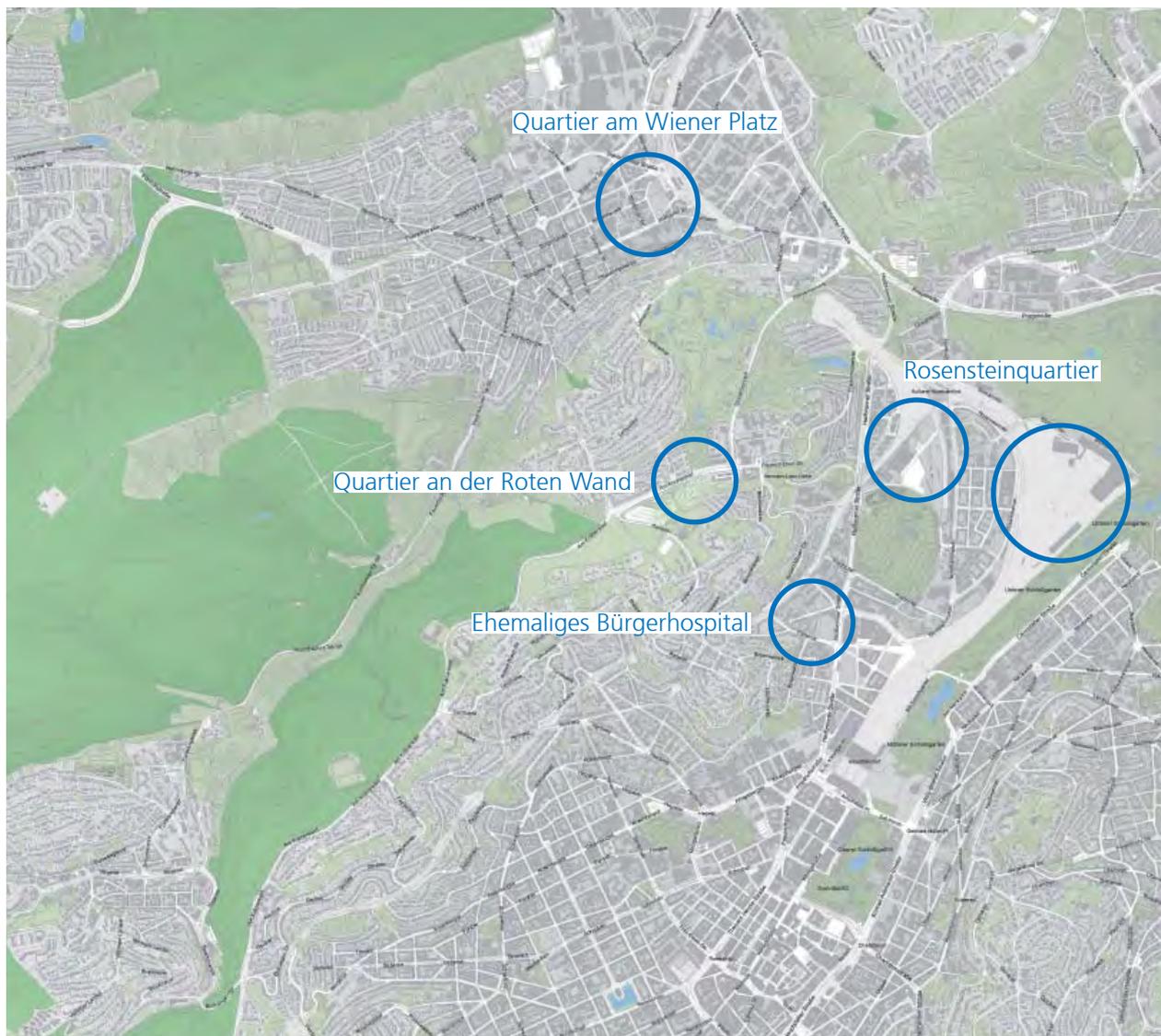
Baufeld 3



MaxAcht
Schmuker/Naverschnigg
mit Architekturagentur



Baukasten
Swiatkowski und Suerkemper
Architekten, Architekturagentur



GRAFIK
Stadtkarte Stuttgart
mit potentiellen Bauplätzen
für Baugemeinschaften



AUSBLICK

Die Erfahrungen aus den ersten Projekten zeigen, dass Baugemeinschaften vielfältige und bereichernde Beiträge für den jeweiligen Standort leisten und dabei gut mit der Stadt und anderen Trägern zusammenarbeiten können. Die Stadt Stuttgart verfolgt weiterhin das Ziel, auf städtischen Flächen mit Baugemeinschaften zu arbeiten. Dabei sollen in ganz unterschiedlichen Lagen vielfältige Modelle und Projektideen entstehen.

Weitere Standorte sind in Planung: Auf den städtischen Entwicklungsgebieten [Quartier am Wiener Platz](#) in Feuerbach, [Quartier an der Roten Wand](#) am Killesberg, [Ehemaliges Bürgerhospital](#) in der Stadtmitte und [Neckar-Park](#) in Bad Cannstatt sind Kontingente von mehreren hundert Wohneinheiten für Baugemeinschaften möglich. Darüber hinaus können perspektivisch im [Rosensteinquartier](#) weitere große Potenziale für Baugemeinschaften und Wohnprojekte entstehen.



10

Ansprechpartner, Publikationen, Internet, Glossar

Wissenswertes





ANSPRECHPARTNER, BERATUNGSANGEBOTE UND HILFESTELLUNGEN

KONTAKTSTELLE BAUGEMEINSCHAFTEN

Amt für Stadtplanung und Stadterneuerung
 Michael Kunert
 Eberhardstraße 10
 70173 Stuttgart
 Tel.: 0711 216-20007
 baugemeinschaften@stuttgart.de
 www.stuttgart.de/baugemeinschaften

Die Kontaktstelle Baugemeinschaften berät und informiert Interessenten und Gruppen als zentraler Ansprechpartner und begleitet Baugemeinschaften im Vergabeverfahren.

Informations- und Kommunikationsangebote der Kontaktstelle:

- Online-Kontaktbörse Baugemeinschaften
 Jederzeit und kostenlos nutzbares Angebot der Landeshauptstadt zur ersten Kontaktaufnahme mit weiteren Mitstreitern (Gruppen bzw. Projekt-Initiativen oder einzelne Haushalte)
 Internet: service.stuttgart.de/lhs-services/baugemeinschaften
- „Expertenblätter“ als Informationspool für mögliche Projektpartner
 Zu beziehen über www.stuttgart.de/baugemeinschaften
- Newsletter Baugemeinschaften
 Versand per E-Mail
 Zu beziehen über www.stuttgart.de/baugemeinschaften

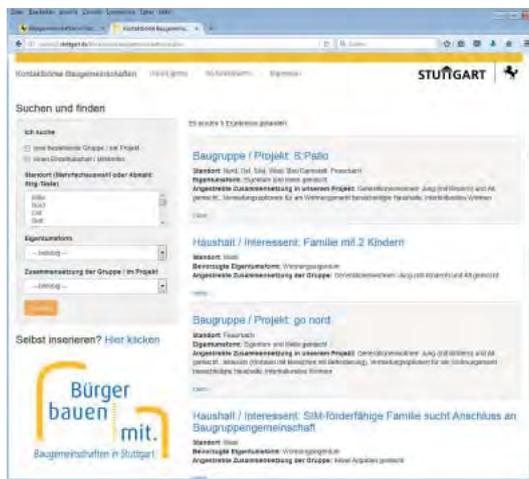


BILD OBEN
 (Marco2811 /
www.fotolia.de)

BILD MITTE
 Internetseite
 Baugemeinschaft in Stuttgart

BILD UNTEN
 Internetseite
 Online-Kontaktbörse
 Baugemeinschaft



GRUNDSTÜCKSVERVERKEHR

Amt für Liegenschaften und Wohnen, Grundstücksverkehr
Tel.: 0711 216-91304
grundstuecksverkehr@stuttgart.de
www.stuttgart.de/immobilien (Unterseite: Bauplätze für Baugemeinschaften)

Der Grundstücksverkehr ist als Verkäufer/Vertragspartner ab der Optionsvergabe in das Vergabeverfahren involviert. Neben der zentralen Aufgabe – dem Entwurf und der Verhandlung des Kaufvertrags – kümmert sich der Grundstücksverkehr um die Koordination und zeitliche Abstimmung der Wohnbauförderung, der Baugenehmigung und der damit zusammenhängenden allgemeinen sowie bauplatzspezifischen offenen Fragen.

WOHNBAUFÖRDERUNG

Amt für Liegenschaften und Wohnen, Wohnbauförderung und Mietpreisangelegenheiten
Tel.: 0711 216-91369
Wohnbaufoerderung@stuttgart.de
www.stuttgart.de/wohnbaufoerderung

Die Wohnbauförderung bei der Landeshauptstadt Stuttgart unterstützt Bauherren finanziell und durch Beratungsangebote bei der Realisierung preisgünstigen Wohneigentums oder der Herstellung günstiger Mietwohnungen sowie bei der energetischen Sanierung von Bestandsgebäuden.

BAURECHT UND BAUBERATUNG

Baurechtsamt, Bürgerservice Bauen
Tel.: 0711 216-60100
BSBauen@stuttgart.de
www.stuttgart.de/baurecht-und-bauberatung

Der Bürgerservice Bauen ist die zentrale Anlaufstelle für Bürgerinnen und Bürger rund um das Thema Bauen in Stuttgart

MOBILITÄTS-BERATUNG

Amt für Umweltschutz
Tel.: 0711 216-88634
regina.luedert@stuttgart.de
www.stuttgart.de/mobil

Kostenloser Service der Stadt Stuttgart: Unterstützung, Kompetenz und Erfahrung bei der Erstellung von Mobilitätskonzepten.

ENERGIEKONZEPT DER LANDESHAUPTSTADT STUTTGART

Amt für Umweltschutz, Abteilung Energiewirtschaft, Kontaktstelle zum Energiekonzept
Tel.: 0711 216-88088
energiekonzept@stuttgart.de
www.stuttgart.de/energiekonzept

Beratung zu allgemeinen Energiefragen in Stuttgart.

ENERGIESPAREND BAUEN

Energieberatungszentrum Stuttgart e. V. (EBZ)
Tel.: 0711 6156555-0
info@ebz-stuttgart.de
www.ebz-stuttgart.de

Beratungsangebote zum energiesparenden Bauen und Sanieren

INKLUSION, INTEGRATION

Sozialamt Stuttgart, Abteilung Sozialplanung, Sozialberichterstattung und Förderung
Tel.: 0711 216-59089
Ina.Friedmann@stuttgart.de

Beratung zur Realisierung von Wohngemeinschaften für Pflegebedürftige oder Wohnen für Menschen mit Behinderung in Wohnprojekten.



STUTTGARTER PLATTFORM FÜR SELBSTORGANISIERTES GEMEINSCHAFTLICHES WOHNEN

treffpunkt 50plus

Tel.: 0711 35145935

ursula.werner@ev-akademie-boll.de

www.tp50plus.de/schwerpunkte/stuttgarter-plattform-fuer-selbsorganisiertes-gemeinschaftliches-wohnen/

Der treffpunkt 50plus veranstaltet im Auftrag des Sozialamtes der Landeshauptstadt Stuttgart zwei Mal im Jahr die Stuttgarter Plattform für selbstorganisiertes gemeinschaftliches Wohnen und vier Mal im Jahr eine Kontaktbörse. Des Weiteren veröffentlicht die Stuttgarter Plattform Informationsmaterialien zum Thema gemeinschaftliches Wohnen auf der Internetseite des treffpunkt 50plus.

WEITERE INFORMATIONEN, ANBIETER (AUSWAHL)

BUNDESVERBAND BAUGEMEINSCHAFTEN E. V. (BVB)

Dach- und Fachverband aus Fachleuten der Bereiche Architektur, Stadtentwicklung, Recht, Kultur und Bildung. Zentrales Anliegen: Förderung von Baugemeinschaften sowie weiteren Formen gemeinschaftlichen Bauens in Deutschland und in anderen europäischen Ländern.
www.bundesverband-baugemeinschaften.de

STIFTUNG TRIAS

Die Stiftung bietet zahlreiche Informationen und Publikationen und unterstützt die Realisierung von Wohnprojekten durch eine Kooperation bei Grundstückserwerb mit Vergabe eines Erbbaurechts.

www.stiftung-trias.de

www.wohnprojekte-portal.de

FORUM FÜR GEMEINSCHAFTLICHES WOHNEN E. V. BUNDESVEREINIGUNG (FGW)

Bundesweites Netzwerk von Wohnprojekten und Initiativen, bietet neben dem Erfahrungsaustausch auch Seminare und Fortbildungen für Projektgründer und –berater an.

www.fgw-ev.de/

NEUE NACHBARSCHAFT - FÜR IMMOVILIENMACHER

Ein Programm der Montag Stiftung Urbane Räume gAG mit Veranstaltungen, Publikationen sowie einer Know-How-Plattform im Internet mit Artikelsammlung und Arbeitshilfen für Wohnprojekte und Initiativen.

www.neue-nachbarschaft.de und der damit zusammenhängenden allgemeinen sowie bauplatzspezifischen offenen Fragen.



PUBLIKATIONEN (AUSWAHL)

BAUGEMEINSCHAFTEN IN NEUEN STADT- QUARTIEREN/ BAU- UND WOHNMODELLE FÜR STUTT GART

Landeshauptstadt Stuttgart und Bundesverband Baugemeinschaften e. V. (Hg.) 2014
Dokumentation einer Fachtagung mit öffentlichem Expertenhearing im Stuttgarter Rathaus. Der Band bietet generelle Informationen, zeigt internationale Projektbeispiele und dokumentiert die Diskussion über neue Modelle für Stuttgart. (Als PDF unter www.stuttgart.de/baugemeinschaften)

DIE FREIE BAUHERRENGEMEINSCHAFT

Dr. Friedrich Heinzmann, Wasmuth-Verlag, Tübingen 2011
Rechtliche Grundlagen und praktische Tipps für das gemeinsame Bauen mit verschiedenen Vertragsmustern für Baugemeinschaften.

BAUGEMEINSCHAFTEN IM SÜDWESTEN DEUTSCHLANDS

Stiftung Bauen und Wohnen der LBS Landesbausparkasse der LBS (Hg.) 2010,
Gerd Kuhn, Tilman Harlander;
Deutscher Sparkassen Verlag GmbH,
Erfahrene Planer und Architekten, Kommunalpolitiker und Wissenschaftler analysieren die Entwicklungen und Erfahrungen mit Baugemeinschaften in Baden-Württemberg. Zur Vertiefung werden 16 Projekte dokumentiert und durch Grundrisse, Schnitte und Fotos veranschaulicht.

BAUEN UND WOHNEN IN GEMEINSCHAFT

Annette Becker, Laura Kienbaum, Kristien Ring, Peter Cachola Schmal (Hg.) 2016
zur Ausstellung im Deutschen Architekturmuseum, Birkhäuser Verlag

KEINE ANGST VOR PARTIZIPATION. WOHNEN HEUTE.

Andreas Lepik, Hilde Strobl, Magazin zur Ausstellung im Architekturmuseum der TU München (2016)

SELFMADE CITY

Kristien Ring/AA PROJECTS/Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt, Berlin (Hg.) 2013
Neben zahlreichen Projektbeispielen Berliner Baugemeinschaften werden Möglichkeiten der bürgerschaftlichen Mitwirkung an Stadtentwicklung dargestellt.

BROSCHÜRE BAUEN IN STUTT GART

Bürgerservice Bauen beim Baurechtsamt der Landeshauptstadt Stuttgart (Broschüre)
Hilfreiche Informationen zum Bauen in Stuttgart, erscheint jährlich neu.

GLOSSAR / BEGRIFFE / DEFINITIONEN

Hier werden einige wichtige Begriffe erläutert, ergänzend zu den Ausführungen in den Kapiteln des Leitfadens:

BAUANTRAG/BAUGESUCH, BAUGENEHMIGUNG, BAUFREIGABE

Wenn Sie bauen wollen, brauchen Sie eine Baugenehmigung. Dafür müssen Sie beim Baurechtsamt einen Bauantrag (auch Baugesuch) einreichen. Ihr Bauvorhaben wird darauf geprüft, ob Sie die baurechtlichen Vorschriften einhalten. Um mit dem Bauen beginnen zu dürfen, brauchen Sie neben der Baugenehmigung noch den „Roten Punkt“, die Baufreigabe.

BAUHERR(SCHAFT)

Die Gemeinschaft im Wohnprojekt tritt als „kollektiver“ Bauherr auf, trifft Entscheidungen, kauft das Grundstück, sichert die Finanzierung, beauftragt Firmen und trägt Verantwortung und Risiken, z. B. bezogen auf Kosten, Termine und Qualität des Bauens.

BAUTRÄGER GESTÜTZTE BAUGEMEINSCHAFT

Spezialisierte Bauträger und Wohnungsbaugesellschaften können – ebenso wie auch Genossenschaften – als Mitglied oder Unterstützer in Baugemeinschaftsprojekten mitwirken, um bestimmte Konstellationen in besonderen Projekten zu ermöglichen.

BEBAUUNGSPLAN, BAURECHT

Ein Bebauungsplan regelt die Art und Weise der möglichen Bebauung von Grundstücken. Liegt kein Bebauungsplan vor, soll sich die neue Bebauung an der Umgebung orientieren (nach §34 Baugesetzbuch)

CLUSTERWOHNUNG

Eine besondere Wohnform, die innerhalb einer abgeschlossenen Wohneinheit Merkmale einer Wohngemeinschaft wie gemeinschaftliche Aufenthaltsräume, Gemeinschaftsküche mit individuellen, abgeschlossen (Klein-)Wohnungen (jeweils eigene kleine Küche, Bad) kombiniert.

FESTPREIS, VERKEHRSWERT, MARKTWERT (GRUNDSTÜCK)

Der Verkehrswert bzw. Marktwert eines Grundstücks wird im Rahmen der Verkehrswertermittlung bestimmt. In Stuttgart entscheidet der Gutachterausschuss, dessen Geschäftsstelle beim Stadtmessungsamt angesiedelt ist, über die Bewertung einer Immobilie oder eines Grundstücks. Der Festpreis bei Kommunen muss per Gesetz jährlich überprüft und fortgeschrieben werden. Der Kaufvertragsabschluss erfolgt letztlich auf Basis des bis dahin fortgeschriebenen Festpreises.

Laut Gemeindeordnung Baden-Württemberg dürfen Grundstücke aus dem Gemeindevermögen nicht unter dem aktuellen Verkehrswert veräußert werden. Eine Ausnahme ist bei der Veräußerung mit bestimmten sozialen Zielen („zur Erfüllung bestimmter Aufgaben“), wie der Schaffung günstigen Wohnraums, beispielsweise als Grundstücksverbilligung im Zuge der Wohnbauförderung möglich.

FÖRDERQUOTE AUF STÄDTISCHEN AREALEN

Auf größeren städtischen Arealen werden häufig Vorgaben zur Realisierung bestimmter Anteile von geförderten Wohnungen festgesetzt, in der Regel unterschieden nach Trägerschaft (Bauträger, Wohnbaugenossenschaften oder Baugemeinschaften). Die Quoten eines Standorts werden jeweils durch die Stadt festgelegt. Auf nicht-städtischen Flächen können Förderquoten über das Stuttgarter Innenentwicklungsmodell (SIM) gesichert werden.

GESELLSCHAFT BÜRGERLICHEN RECHTS (GBR)

Die meisten Baugemeinschaften (vor allem bei hohem Anteil an Wohnungseigentum) organisieren sich in der Planungs- und Bauphase als Gesellschaft bürgerlichen Rechts (GbR, auch „BGB-Gesellschaft“ genannt), die relativ einfach gegründet und aufgelöst werden kann. Bei Grundstückskauf wird in der Regel die Teilung des Mehrfamilienhauses in einzelne Einheiten vollzogen, wodurch die Wohnungseigentümergeinschaft entsteht.



GRUNDSTÜCKSOPTION, OPTIONSPHASE

Eine Baugemeinschaft kann „ihr“ Grundstück oft nicht sofort kaufen, da die Gruppe in der Regel erst zusammenwachsen muss und erste Planungen, Kostenschätzungen erstellt werden müssen. Ideal für Baugemeinschaften ist es daher, wenn sie zunächst vom Grundstücksverkäufer eine Grundstücks(kauf)option erhalten. Die Stadt Stuttgart vergibt im städtischen Vergabeverfahren Grundstücksoptionen an Baugemeinschaften. Die Dauer dieser Grundstücksreservierung (oder auch „Anhandgabe“) wird von der Stadt festgelegt und kann in der Regel auf Antrag verlängert werden. Die „Optionsphase“ endet mit dem Kaufvertragsabschluss. Bei Erhalt einer Grundstücksoption fällt eine Verfahrensgebühr an.

GRUNDSTÜCK IM ERBBAURECHT

Statt ein Grundstück an einen Interessenten zu verkaufen, kann der Eigentümer ihm für einen bestimmten Zeitraum ein Erbbaurecht gegen Zahlung eines jährlichen Erbbauzinses einräumen. Der Erbbauberechtigte darf dann auf dem Erbbaugrundstück bauen, entsprechendes Baurecht vorausgesetzt. Dieses Modell ist für den Erbbauberechtigten vor allem dann von Vorteil, wenn der Erbbauzins günstiger ausfällt als die Finanzierungskosten für den Kauf des Grundstücks. Wenn für den Grundstückskauf Eigenkapital eingesetzt würde, stünde dieses Geld im Falle eines Erbbaurechts stattdessen „direkt“ für das Bauen zur Verfügung.

INKLUSION, INKLUSIVES WOHNEN

Die Einbindung von Menschen mit Behinderung im städtischen Leben kann auch durch kleinteilig gemischte Wohnformen erfolgen. Baugemeinschaften können hier Beiträge leisten. Dabei können sowohl Träger (z. B. Behindertenhilfe) als auch die Interessenten selbst als Bauherren in die Gemeinschaft eintreten oder Einheiten anmieten, die von der Gruppe oder durch Dritte, z. B. (Klein-)Investoren, finanziert und gebaut werden.

MEHR-GENERATIONEN-WOHNEN

Gemeinschaftliche Wohnprojekte suchen oft die Vielfalt aus mehreren Generationen, auch zur gegenseitigen Unterstützung im Alltag. Solche Projekte werden oft mit unterschiedlichen Wohnungsgrößen und flexiblen Grundrisskonzepten geplant, sodass spätere Anpassungen (interne Umzüge, Aufteilen oder Zusammenlegen von Wohnungen) möglich werden.

MIETSHÄUSER SYNDIKAT

Das Mietshäuser Syndikat ist eine bundesweit agierende Beteiligungsgesellschaft zur Unterstützung von Wohnprojekten, die als selbstorganisiertes „Gemeineigentum“ entwickelt werden. Dabei entsteht jeweils eine selbstständige Hausgesellschaft mit beschränkter Haftung (GmbH). Gesellschafter sind der Hausverein sowie das Syndikat zu gleichen Teilen. Die Hausgesellschaft vermietet an die Mitglieder des Hausvereins Wohnraum.

MIETWOHNPROJEKT, MIETGEMEINSCHAFT, MIETANTEILE IM GEMISCHTEN WOHNPROJEKT

Wenn in einem Projekt anteilig einzelne Mietwohnungen entstehen sollen, braucht es einen bauenden Partner (Investor als Bauherr). Diese Aufgabe können private Klein- und Einzelinvestoren übernehmen. Bei größeren Mietanteilen oder in reinen Mietwohnprojekten werden institutionelle Partner wie Bauträger oder Baugeossenschaften eingebunden.

„NICHT-WOHN-NUTZUNG“ (bevorzugt im Erdgeschoss).

Solche Nutzungen (z. B. Praxis, Atelier, Laden, Café, Büro, Gemeinschafts- und Nachbarschaftsangebote, Co-Working Spaces u. v. m.) werden von Gruppenmitgliedern selbst genutzt oder an andere vermietet. Sie beleben den öffentlichen Raum, fördern den Austausch mit der Nachbarschaft und passen daher gut zu städtebaulichen Zielvorstellungen wie „Nutzungsmischung“ durch das Verbinden von „Wohnen und Arbeiten“ in innerstädtischen „urbanen“ Lagen.

SELBSTNUTZUNGSVERPFLICHTUNG

Die Landeshauptstadt vergibt Bauplätze an Baugemeinschaften zur Selbstnutzung. Das bedeutet, dass die Kaufvertragspartner als „Erstbezieher“ einziehen. Diese Verpflichtung gilt für 10 Jahre (Bindungsfrist). Ausnahmen sind möglich in Form der Vermietung durch die jeweiligen Eigentümer, wenn dies als Bestandteil des Gruppenkonzeptes mit sozialem Ansatz – zum Beispiel für inklusive Wohnangebote oder zur Realisierung preisgebundener Mietwohnungen – vorgesehen ist.

Bei Mietwohnprojekten wird ähnlich verfahren. Hier bewerben sich die Interessenten ebenfalls als Gruppe, dementsprechend wird auch erwartet, dass deren Mitglieder später in das Projekt einziehen.

In nachgewiesenen Härtefällen – z. B. bei beruflichen oder familiären Veränderungen – sind innerhalb der Bindungsfrist Befreiungen möglich. Die Stadt setzt dabei grundsätzlich auf Kooperation und gemeinsame Lösungsfindung. Veränderungen am Konzept sollen daher frühzeitig mitgeteilt und abgestimmt werden. Nach Ablauf der Bindungsfrist können die Eigentümer frei über ihre Einheit verfügen.

Bei öffentlich geförderten Wohnungen gelten abweichende Bindungsfristen.

STUTTGARTER INNENENTWICKLUNGS-MODELL SIM, FÖRDERQUOTE

Das SIM ist ein Instrument, um in Stuttgart eine sozial ausgewogene und städtebaulich qualifizierte Bodennutzung zu erreichen. Das SIM regelt u. a. einen Anteil geförderten Wohnungsbaus, in der Regel 20 %. Es kommt beim Verkauf und der Entwicklung von privaten Grundstücksflächen ab bestimmten Projektgrößen zum Einsatz, wenn aufgrund der Schaffung neuen Planrechts ein Mehrwert für den Begünstigten (Käufer/ Bauherr) entsteht.

Auf städtischen Flächen können abweichende, aber im Grundsatz am SIM orientierte Vorgaben festgelegt werden, z. B. eine „Förderquote auf städtischen Arealen“.

WOHNUNGSEIGENTÜMERMGEINSCHAFT

Eine Wohnungseigentümergeinschaft besteht aus Wohnungseigentümern (Wohnungen) und Teileigentümern (Nicht-Wohnungen) einer Wohnungseigentumsanlage (z. B. einem Mehrfamilienhaus), geregelt nach dem Wohnungseigentumsgesetz (WEG). Sie ist ein „Verband eigener Art“, keine Gesellschaft bürgerlichen Rechts. Baugemeinschaftsprojekte werden häufig in eine Wohnungseigentümergeinschaft überführt.

WOHNUNGSBAUGENOSSENSCHAFT, KLEINGENOSSENSCHAFT, EINGETRAGENE GENOSSENSCHAFT (EG), DACHGENOSSENSCHAFT

Genossenschaftliches Wohnen kombiniert Merkmale des Wohnens „zur Miete“ und „im Eigentum“. Mitglieder einer Wohnungsbaugenossenschaft sind zugleich Miteigentümer und Nutzer, also „Mieter im eigenen Haus“. Genossen erhalten in der Regel ein Dauerwohnrecht, mit ihrem Wohn- oder Nutzungsentgelt (vergleichbar der Miete) und ihrer Einlage werden die Gebäude der Genossenschaft finanziell getragen.

Für neue gemeinschaftliche Wohnprojekte werden oft Kleingenossenschaften gegründet, was jedoch relativ aufwendig ist, daher wird oft die Unterstützung (Fachwissen, Erfahrung, „Größe“) durch eine „Dachgenossenschaft“ gesucht. Diese wiederum entstehen aus der Kooperation mehrerer kleiner Genossenschaften oder werden von bestehenden großen Genossenschaften organisiert. In eigentumsrechtlich gemischten Projekten können Genossenschaften als bauendes Mitglied mitwirken und Mietwohnungen „einbringen“.

VERFAHRENSGEBÜHR

Die Landeshauptstadt Stuttgart erhebt bei Vergabe der Grundstücksoption eine Verfahrensgebühr von einem Prozent (1 %) des Grundstückskaufpreises. Diese ist von den Mitgliedern der ausgewählten Gruppe bei Erhalt der Grundstücksoption zu bezahlen. Die Gebühr wird nicht mit dem späteren Kaufpreis verrechnet und nicht zurückerstattet.

Bürger bauen mit. Baugemeinschaften in Stuttgart

In einer Baugemeinschaft (oder auch Baugruppe) schließen sich bauwillige Privathaushalte und zuweilen weitere Partner zusammen, um gemeinsam ein Grundstück zu erwerben und Wohnraum zu schaffen, den sie vorrangig selbst nutzen.

Der vorliegende Leitfaden soll Einblicke in die Vorteile sowie Anforderungen des selbstgestalteten Wohnens geben und zugleich Wege aufzuzeigen, wie in Stuttgart ein solches Projekt im Spannungsfeld von Gemeinschaft und Individualität erfolgreich umgesetzt werden kann.



in stuttgart
urban
wohnen