

Wohnprojekte 1x1 – eine Immobilie im Konzeptverfahren finden.

Ein kleiner Leitfaden für Wohnprojektinitiativen



Stadt Leipzig
Amt für Wohnungsbau
und Stadterneuerung



INITIATIVE FÜR KOOPERATIVES
UND BEZAHLBARES WOHNEN



INHALT

Eine Immobilie im Rahmen eines Konzeptverfahrens entwickeln _____	2	Gründung der Rechtsform _____	7
Konzeptverfahren in Leipzig _____	2	Organisationsentwicklung und Gruppenprozess _____	8
Vorankündigungsphase _____	3	Klärung der planungsrechtlichen Genehmigungsfähigkeit _____	8
Ideen klären und Kontakte knüpfen _____	3	Bauantrag _____	9
Grundkonzept entwickeln _____	3	Klärung der Finanzierung, inkl. möglicher Fördermittel _____	9
Bewertungskriterien _____	4	Unterzeichnung Erbbaurechtsvertrag _____	9
Eckdaten der Finanzierung klären _____	4	Bauphase _____	11
Bewerbungsphase _____	6	Einzug _____	12
Präsentation und Juryentscheidung _____	6	Wer kann unterstützen? _____	12
Zuschlag bekommen! Und wie weiter? _____	7		

Eine Immobilie im Rahmen eines Konzeptverfahrens entwickeln

Dieser Leitfaden knüpft an die **Fachinformation #1 – Ein Bau- und Wohnprojekt starten** an. Er geht davon aus, dass sich die Bau- und Wohnprojektinitiative über grundlegende Fragen einig geworden ist und ein konkretes Haus oder Grundstück im Blick hat.

Weil es in Leipzig schwierig geworden ist, auf dem freien Markt ein bezahlbares Grundstück oder Haus zu finden, gibt es seit einigen Jahren „Konzeptverfahren“. Die Stadt Leipzig oder die Leipziger Wohnungs- und Baugesellschaft mbH (LWB) bieten in diesen Verfahren geeignete Im-

mobilien speziell für Baugruppen an. Beim Zuschlag zählt hierbei nicht der Höchstpreis sondern das beste Konzept. Diese Fachinformation gibt Hinweise dazu, was hierbei zu beachten ist.

HINWEIS

Weitere Informationen zum Umgang mit Altbauten sind auch in der Fachinformation #3 – „Wohnprojekte im Altbau“ zu finden.

KONZEPTVERFAHREN IN LEIPZIG

2016 wurde durch die Leipziger Wohnungs- und Baugesellschaft mbH (LWB) in Leipzig das erste Konzeptverfahren für kooperatives und bezahlbares Bauen und Wohnen durchgeführt. Seit 2019 folgten weitere Konzeptverfahren der Stadt Leipzig und der LWB. Damit soll die Umsetzung vielfältiger Wohnungsangebote unterstützt werden.

Die Grundstücke werden hierbei nicht verkauft, sondern im **Erbbaurecht** vergeben. Ein Erbbaurechtsvertrag (manchmal auch „Erbpacht“ genannt) ist eine Alternative zum Kauf. Das Wohnprojekt hat für die Laufzeit (in der Regel 110 Jahre) eigentümerngleiche Rechte: die Bau- und Wohnprojektinitiative kann ein Gebäude errichten und bewohnen. In der Verantwortung für das Haus steht die Hausgemeinschaft. Statt eines einmaligen Kaufpreises für das Grundstück fällt ein jährlicher Erbbauzins an (derzeit in Höhe von 2,5 % des Grundstückswerts).

Zentrales Element der Konzeptverfahren ist, dass die Immobilien (Grundstücke bzw. leerstehende Gebäude) zu einem festen Preis ausgeschrieben werden. Den Zuschlag erhält die Baugruppe, die das beste Nutzungskonzept einreicht. Die Bewertung der **Konzepte** erfolgt nach inhaltlichen Kriterien für kooperatives Bauen und Wohnen bei gleichzeitiger Beachtung stadt-

planerischer Vorgaben, die sich von Grundstück zu Grundstück auch unterscheiden können.

In Leipzig hat sich dabei folgender Zeitablauf etabliert: werden neue Konzeptverfahren angekündigt, dann geschieht das in der zweiten Jahreshälfte zwischen Juli und September. Die „Vorankündigungsphase“ dauert bis Ende Februar des Folgejahres, so dass genügend Zeit ist, sich mit den Immobilien vertraut zu machen. Ab März bis Ende Mai läuft der Zeitraum der Bewerbungsphase und endet mit der Abgabe des Konzeptes für ein kooperatives Wohn- und Bauprojekt. Nach Abgabe der Konzepte findet eine Vorprüfung und eine Jurybewertung statt. Im Rahmen eines Präsentationstermins haben die Bau- und Wohnprojekte die Möglichkeit, ihr Konzept der Jury zu präsentieren. Auf Basis der Juryentscheidung wird den Gewinnerkonzepten der Zuschlag für eine Immobilie erteilt. Bevor der Erbbaurechtsvertrag unterschrieben werden kann, muss die gewählte Rechtsform des Wohnprojekts gegründet, die planungsrechtliche Genehmigungsfähigkeit des Konzeptes geklärt und die Finanzierung des Projektes gesichert werden. Bis Ende Februar des Folgejahres ist hierfür Zeit, dann ist der Erbbaurechtsvertrag zu unterzeichnen.

Was bei den einzelnen Verfahrensschritten zu berücksichtigen ist, wird im Folgenden erklärt:

VORANKÜNDIGUNGSPHASE

Die Vorankündigungsphase ist zur Orientierung und zur Vorbereitung da.

Sie beginnt zwischen Juli und September eines Jahres und dauert zwischen 6 und 9 Monaten. Informationen zu den jeweils aktuellen Immobilien werden auf den Homepages der Stadt Leipzig, der LWB und des Netzwerks Leipziger Freiheit veröffentlicht: <https://www.netzwerk-leipziger-freiheit.de/ausschreibungen/>. Hier finden sich detaillierte Informationen zu den Grundstücken, erste Informationen, wie sich ein Grundstück grundsätzlich bebauen lässt, bzw. in welchem Zustand sich die Gebäude befinden. Außerdem sind wichtige Eckpunkte eines Erbbaurechtsvertrag enthalten. Genaue Lektüre ist sehr zu empfehlen! Bei Bestandsobjekten werden zudem Objektbesichtigungen angeboten.

Das alles dient dazu, grundsätzlich zu prüfen, ob ein kooperatives Wohn- und Bauprojekt in Frage kommt, sich mit anderen Interessierten auszutauschen und zusammenzuschließen und letztlich ein Konzept für ein mögliches Bauprojekt zu entwickeln.

Ideen klären und Kontakte knüpfen

Wer sich hier beteiligen will, sollte zunächst für sich die eigenen Ziele klären. Einen ersten Einstieg bietet die Fachinformation #1 „Ein Bau- und Wohnprojekt starten“. Hier enthalten sind grundsätzliche Informationen, um sich bzgl. Wohnprojekttypen und Rechtsformen zu orientieren. Mit diesen Grundideen im Hinterkopf lässt es sich leicht konkreter werden.

Der nächste Schritt ist die Frage: wer schließt sich mit an? Der Aufbau einer Wohnprojektinitiative kennt viel Vor und Zurück. Mal ist der halbe Freundeskreis begeistert, dann machen einige den Rückzieher, wenn sie merken, dass doch erstmal andere Themen wichtiger sind. Zunächst geht es in dieser Phase vor allem um den Aufbau einer stabilen Gruppe, die es schafft, sich in gemeinsamen Treffen auf eine gemeinsame Grundidee zu einigen.

Beim Knüpfen neuer Kontakte können folgende Anlaufpunkte weiterhelfen:

- In der **Projektbörse** des Netzwerk Leipziger Freiheit können Annoncen geschaltet werden (www.netzwerk-leipziger-freiheit.de/marktplatz/projektboerse/)

- **Infoveranstaltungen** des Netzwerks Leipziger Freiheit oder auch der Kooperationspartner/-innen, z.B. bei der „offenen Projektberatung“ des Haus- und WagenRat e.V. in Kooperation mit dem Mietshäuser Syndikat Leipzig (www.hwr-leipzig.org/)

Grundkonzept entwickeln

Mit der Grundidee ist es nicht getan. Wenn die ersten grundlegenden Fragen zu den Zielen besprochen sind (siehe auch Fachinformation #1 „Ein Bau- und Wohnprojekt starten“), geht es nun darum, die angerissenen Themen, wie z. B. Wohnform und -ansprüche, Rechtsform und Finanzierung, Grundsätzliches zu Architektur und Grundrissgestaltung vertieft zu diskutieren bzw. diese zu einem stimmigen Gesamtkonzept zusammenzuführen. Hier ist es sehr empfehlenswert, sich Unterstützung und Beratung zu suchen.

Zum Beispiel bei Konzeptberater/-innen (wie z. B. dem Haus- und WagenRat e.V. oder dem selbstnutzer kompetenzzentrum GmbH) oder Vertretern der angestrebten Rechtsform (z. B. Mietshäuser Syndikat)

Das **Netzwerk Leipziger Freiheit** besteht aus einer Vielzahl von Expert/-innen, die mit Beratung unterstützen können (vgl. www.netzwerk-leipziger-freiheit.de/wir-beraten/konzeptberatung/ und www.netzwerk-leipziger-freiheit.de/marktplatz/expertenboerse/). Mit externer Unterstützung können Rechtsformen abgewogen, Finanzkonzepte entwickelt oder auch baurechtliche Fragen geklärt werden. Eine kostenfreie Beratung ist in dieser Phase jedoch noch nicht möglich – erst nach einem Zuschlag im Konzeptverfahren.

Neben dieser organisatorischen Beratung sind natürlich Baufragen zentral: Empfehlenswert ist es, frühzeitig mit **Architekturbüros** Kontakt aufzunehmen, um eine mögliche Zusammenarbeit zu prüfen. Architekt/-innen können in dieser Phase auf Basis der Ausschreibungsunterlagen und des Gruppenkonzepts einen ersten Entwurf fertigen. So eine Entwurfsplanung kann noch nicht die Details klären, aber doch aufzeigen, wie sich die Wohnideen realisieren lassen bzw. was das ungefähr kosten würde. Es geht bei der Konzeptvergabe **nicht** um die schönste 3-D-Visualisierung! Eine Beispielplanung

für diese Planungsphase (das entspricht der Leistungsphase 2 von Architekt/-innen) ist in den Ausschreibungsunterlagen zur Konzeptvergabe enthalten.

Diese Arbeit kostet Geld. In der Regel wird hierfür eine Vorplanungsvereinbarung mit dem Architekturbüro abgeschlossen, ein Muster hierfür ist in den Ausschreibungsunterlagen enthalten. Solch ein Vertrag ist zugleich ein guter Test, ob alle in der Gruppe bereit sind, Verbindlichkeiten einzugehen. Viele Wohnprojekttinitiativen regeln das, in dem jedes Mitglied in dieser Phase zunächst einen mittleren dreistelligen Betrag als Beitrag zum gemeinsamen Projekt beisteuert.

Bewertungskriterien

Wichtiger Anhaltspunkt für die inhaltliche Entwicklung des Konzeptes sind die Kriterien, welche dem Konzeptverfahren zugrunde gelegt werden. Diese finden sich in den Unterlagen zur Ankündigung bzw. in den Bewerbungsunterlagen. Diese sind genau zu beachten!

Unterschieden wird nach Pflichtkriterien und Zusatzkriterien.

Pflichtkriterien sind z.B. ein im Grundsatz **genehmigungsfähiges Konzept** für das Gebäude. Denn am Ende geht es um ein umsetzbares Konzept! Tipp: in der Vergangenheit hatten auch gute Konzepte Probleme, weil sie die maximal bebaubare Grundstücksfläche überschritten haben. Die Grundstücksbeschreibung mit planungsrechtlichen Rahmenseetzungen, Hinweisen auf Altlasten, Erschließung und Dienstbarkeiten sollte daher unbedingt in die Ideenfindung einfließen.

Ein **plausibler Finanzierungsplan** gehört genauso dazu. Das beste Konzept überzeugt nicht, wenn die Finanzierung fraglich erscheint. Darüber hinaus sind ggf. grundstücksbezogene Pflichtkriterien (z. B. Schaffung von Räumlichkeiten für Familienbildungsangebote) zu berücksichtigen.

Zusatzkriterien beziehen sich etwa auf das Nutzungskonzept (inwiefern besonders benötigte große oder kleine Wohnungen geschaffen werden, Sozialwohnungen integriert werden), die Einbindung in die Quartiersentwicklung (z.B. durch Angebote für die Nachbarschaft, durch Integration von Gewerbe oder Vereinsräumen), Mobilität, Klimaschutz und -anpassung sowie Energieeffizienz (v.a. klimafreundliche und nachhaltige Ansätze für Mobilität und Bauweise).

Es ist fast unmöglich, alle Zusatzkriterien zu erfüllen – darum geht es auch nicht. Es geht

hier darum, Konzepte zu entwickeln, die in sich schlüssig sind und eine eigene Schwerpunktsetzung verfolgen. Der konkrete Bewertungsmaßstab für die Kriterien wird in der Regel erst mit Beginn der Bewerbungsphase veröffentlicht.

Eckdaten der Finanzierung klären

Mit den Eckdaten zum Grundstück und der Projektbeschreibung sollte frühzeitig der Kontakt zu Banken gesucht werden. Die Ausschreibungsunterlagen sind hierfür eine gute Grundlage. Die Bank benötigt zusätzlich Eckdaten des geplanten Gebäudes und zur Gruppe und ihren Mitgliedern. Die genauen Unterlagen unterscheiden sich i. d. R. je nach Bank. Ziel der Gespräche ist es, aktuelle Bankkonditionen zu kennen, um auf dieser Basis einen Finanzierungsplan zu entwickeln und letztlich eine Finanzierungsabsichtsklärung zu erhalten. Diese ist Voraussetzung der späteren Bewerbung.

Auch wenn sich Förderprogramme fortlaufend ändern, dennoch ein kurzer Einstieg zum systematischen Herangehen an **Fördermittel**. Grundsätzlich kommt jede politische Ebene der Bundesrepublik für Förderprogramme in Betracht. Das sind **Bund** (vertreten durch die staatliche Förderbank KfW, aber auch andere staatliche Stellen wie das „Bundesamt für Wirtschaft und Ausfuhrkontrolle“ BAFA), Land Sachsen (vertreten durch die „Sächsische Aufbaubank“), die Stadt Leipzig (besonders durch das „Amt für Wohnungsbau und Stadterneuerung“). Eine zweite Suchlogik kann sein: welche besonderen Themen berührt mein Förderbedarf? Hier lohnt es sich, das eigene Projekt daraufhin zu prüfen, ob es über ein „ganz normales Wohnen“ hinausgeht: etwa, indem Wohnraum für Menschen mit besonderen Unterstützungsbedarfen (z. B. körperliches oder geistiges Handicap, vgl. auch Fachinformation #2 – Baugemeinschaften Bauen für Menschen mit besonderen Unterstützungsbedarfen) geschaffen wird, oder Räume für einen gemeinnützigen Verein integriert werden sollen.

Die wichtigsten Fördermittel für Wohnprojekte sind:

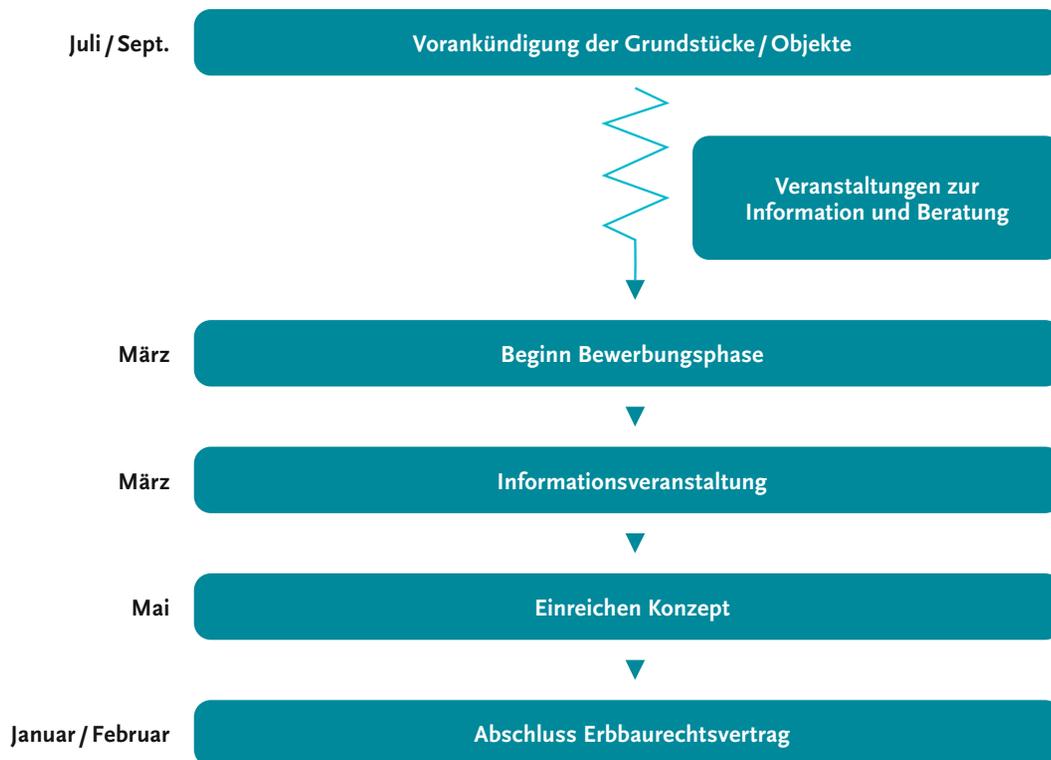
- Für Familien mit minderjährigen Kindern bietet das SAB-Programm „Familienwohnen“ zinsgünstige Kredite und andere Förderungen, jedoch fast ausschließlich für Einzeleigentum. Den individuellen Erwerb von Genossenschaftsanteilen unterstützt die KfW mit Krediten. Soll Wohnraum an Menschen mit Wohnberechtigungschein vermietet werden (das geht auch

in Gemeinschaftsprojekten) kommt die soziale Wohnraumförderung in Betracht. Bei der geplanten Inanspruchnahme von Fördermitteln der Sozialen Wohnraumförderung ist frühzeitig Kontakt mit dem Amt für Wohnungsbau und Stadterneuerung aufzunehmen, da die Beantragung und Bewilligung über dieses Amt erfolgt.

- Die wichtigsten Baufördermittel/-kredite gibt es im Rahmen des **energieeffizienten Bauens**. Sie werden von BAFA und KfW verwaltet. Für die Anpassung von Wohnraum für **Barrierefreiheit** gibt es verschiedene Förderungen – siehe hierzu „Fachinformation „Menschen mit Unterstützungsbedarfen“). Bei der Integration von Menschen mit besonderen Unterstüt-

zungsbedarf ist zudem der Kommunale Sozialverband Sachsen in die Planung des Projektes einzubeziehen (<https://www.ksv-sachsen.de/home.html>)

- Grundsätzlich zu **Fördermitteln**: Finanzierungsplanungen sollten Fördermittel an zentraler Stelle nur dann enthalten, wenn sie hinreichend sicher und/oder für das Konzept des Hauses zentral sind. (etwa für die Integration eines betreuten Wohnens oder von Sozialwohnungen). Optimal ist es, wenn es einen „Plan B“ gibt, so dass das Projekt nicht ins Wanken gerät, falls doch einmal kurzfristig Förderprogramme geändert werden. So wird ein Finanzierungsplan überzeugender.



Typischer Verfahrensablauf

BEWERBUNGSPHASE

Jetzt wird es ernst. Die Bewerbungsphase ist kurz. Sie dauert in der Regel von März bis Mai.

Die Angaben aus der **Vorankündigungsphase** dient zur Orientierung. Mit Beginn der Bewerbungsphase wird der Grundstückswert in einem Wertgutachten neu ermittelt – danach richtet sich die Höhe des letztlich zu bezahlenden Erbbauzinses¹. Davon ausgehend ist entsprechend der Finanzierungsplan zu überarbeiten. Teilweise gibt es erweiterte oder aktualisierte Informationen zu einzelnen Grundstücken. Die Kriterien der Bewertung werden nun mit ihrer genauen Gewichtung veröffentlicht. Die genaue Lektüre der Ausschreibungsunterlagen ist zum Beginn der Bewerbungsphase sehr zu empfehlen!

Zur **Abgabe des Konzeptes** (i.d.R. Ende Mai) müssten die in den Bewerbungsunterlagen formulierten Anforderungen vollständig erfüllt sein. Dabei sind Konzept und wirtschaftliche Tragfähigkeit des Konzeptes gleichermaßen von Bedeutung. Vor allem die Finanzierungsabsichtserklärung einer Bank (bei gemeinschaftlichem Eigentum) bzw. der Bonitätsnachweis (bei angestrebtem Einzeleigentum) erfordert Vorlauf und entsprechende Abstimmungen mit einer Bank.

In der Bewerbungsphase besteht die große Herausforderung, alle Themen kurz, knapp und prägnant darzustellen. Es ist wichtig, Alleinstellungsmerkmale herauszuarbeiten, denn meist bewerben sich mehrere Initiativen auf ein Grundstück. Ein Hinweis: der Versuch, alle Zusatzkriterien gleichermaßen zu erfüllen, macht Konzepte nicht überzeugender. Manche Gruppen verheddern sich hier in dem Wunsch, alles umzusetzen, anstatt auf Basis der Pflichtkriterien ihre Idee herauszuarbeiten. Unbedingt zu empfehlen ist daher, die Konzeptentwürfe von Externen (Berater/-innen oder Fachleuten aus dem Freundeskreis) gegenlesen zu lassen. Hier gibt es wichtige Rückmeldungen, ob die zentralen Ideen gut verständlich herausgearbeitet sind.

Wichtig: Die Aussagen aus dem Konzept (z. B. zur Rechtsform, zur Anzahl von Wohneinheiten im Sozialen Wohnungsbau o. ä.) sind Grundlage der Juryentscheidung und werden weitestgehend als Ziele im Erbbaurechtsvertrag verankert. Werden sie nicht eingehalten, steht der gesamte Vertrag in Frage. **Deshalb:** Lieber nicht zu viel versprechen!

PRÄSENTATION UND JURYENTSCHEIDUNG

Bevor die Jury entscheidet, haben die Bau- und Wohnprojekte die Möglichkeit, ihr **Projekt zu präsentieren**. Dabei ist es wichtig, einerseits möglichst authentisch aufzutreten und andererseits die Jury davon zu überzeugen, dass die Gruppe das Projekt auf sichere Beine stellen

kann. Fragen gibt es oft zur wirtschaftlichen Tragfähigkeit der Projekte. Dabei ist es gut, im Hinterkopf zu haben: Oberstes Ziel der Konzeptverfahrens ist es, Konzepte in die Umsetzung zu bringen. Wenn Zweifel daran bestehen, ist das oft ein K.O.-Kriterium.

¹ Es erfolgt eine jährliche Neubewertung der Verkehrswerte, auf Basis der getätigten Immobilienverkäufe, durch den Grundstücksverkehrsausschuss. Im März werden i. d. R. diese Werte bekannt gegeben. Die Stadt Leipzig ist nach sächsischer Gemeindeordnung daran gebunden die Verkehrswerte im Konzeptverfahren entsprechend anzupassen. Um eine Neubewertung des Verkehrswertes und damit des zu zahlenden Erbbauzinses zu vermeiden, muss die Unterzeichnung des Erbbaurechtsvertrages bis Ende Februar des Folgejahres erfolgen.

ZUSCHLAG BEKOMMEN! UND WIE WEITER?

Zuschlag bekommen? Nach dem Feiern geht es gleich in die nächste Runde². Es bleiben ca. 6 Monate, um das Konzept und die Rechtsform so weit zu konkretisieren, dass ein Erbbaurechtsvertrag mit dem jeweiligen Erbbaurechtsgeber bis Ende Februar des folgenden Jahres unterzeichnet werden kann.

Mehrere Aufgaben müssen jetzt parallel bearbeitet werden:

- Rechtsform gründen,
- die planungsrechtliche Genehmigungsfähigkeit klären (nicht gleichzusetzen mit Antrag auf Baugenehmigung),
- Entwurf des Erbbaurechtsvertrages prüfen und ggf. nachjustieren,
- die Finanzierung (inkl. möglicher Fördermittel und Eigenkapitaleinsatz bis Abschluss Kreditvertrag / Bereitstellung Fremdkapital) sicherstellen. Das erfordert Kraft und Ressourcen.
- Klärung wie Bauherreninteressen und deren Vertretung organisiert werden und wer diese wahrnimmt – intern oder extern?

Je nach Größe der Initiative ist es empfehlenswert, einzelne Unterarbeitsgruppen zu bilden, die sich mit den verschiedenen Fragestellungen beschäftigen. In regelmäßigen Gruppentreffen kommen die Informationen zusammen. Hier wird der Austausch gesucht und hier werden Entscheidungen getroffen (diese sollten schriftlich für alle Mitglieder der Gruppe transparent dokumentiert werden).

Um euer Konzept fundiert weiterzuentwickeln ist es notwendig spätestens jetzt eine(n) Architekt/-in zu beauftragen und weitere Fachplaner/-innen einzubeziehen, z. B. für Bodengutachten, Energieberatung, Haustechnik, Statik und anderes. Die Koordinierung läuft über das Architekturbüro. Hier ist also auch mit weiteren Kosten für Fachplaner/-innen zu rechnen, die zunächst (vor Abschluss eines Bankkreditvertrags) aus dem Eigenkapital zu zahlen sind.

HINWEIS

Um das finanzielle Risiko der Bau- und Wohnprojektinitiative bis zur Unterzeichnung des Erbbaurechtsvertrages in Grenzen zu halten können mit Architekt/-innen und Fachplaner/-innen stufenweise Beauftragungen abgeschlossen werden. Die Vergütung der Architekt/-in sollte in Anlehnung an die HOAI/Leistungsphasen §34 erfolgen (www.hoai.de/hoai/volltext/hoai-2021/).

Gleichzeitig verändert sich nun, wenn es konkret wird, oft auch in der Gruppe nochmal einiges: plötzlich stellen einzelne fest, dass sie überfordert sind, andere wollen neu mitmachen. Möglicherweise müssen noch einzelne weitere Mitstreiter/-innen gefunden werden.

All das ist herausfordernd. In dieser Phase ist Beratung und Begleitung durch Externe sehr empfehlenswert! Mit der Zuschlagserteilung gibt es die Möglichkeit, Beratungsangebote des Netzwerk Leipziger Freiheit kostenfrei in Anspruch zu nehmen. Wendet Euch dazu an: info@netzwerk-leipziger-freiheit.de

Gründung der Rechtsform

Die Bewerbung konnte noch einfach als Initiative erfolgen – der Erbbaurechtsvertrag wird aber mit der dann gegründeten Rechtsform abgeschlossen. Der genaue Weg der Gründung hängt dabei von der angestrebten Rechtsform ab. Hierbei zu beachten ist, dass z.B. die Gründung einer Genossenschaft einige Monate in Anspruch nimmt, also frühzeitig der Kontakt mit einem Prüfverband gesucht werden sollte!

Da die Rechtsform als rechtliche Basis des Wohnprojekts dauerhaft funktionieren soll, sind aufbauend auf dem Konzept folgende Fragen zum späteren Betrieb des Projektes zu beantworten, zum Beispiel:

- Wer betreibt die Gemeinschafts-/ öffentlichen Flächen?

² Solltet ihr leider keinen Zuschlag erhalten haben, dann gibt es verschiedene Optionen: Auf die Suche nach einem freien Grundstück gehen, sich bei einem folgenden Konzeptverfahren beteiligen oder sich einem der Gewinnerprojekte anschließen (da diese zum Zeitpunkt des Zuschlags meistens noch nicht vollständig sind).

- Wer betreibt die möglicherweise vorhandene Photovoltaik-Anlage (oberhalb einer gewissen Größe sind diese als gewerbliche Einnahmen zu versteuern).
- Wer vermietet die möglichen Wohneinheiten für Menschen mit besonderen Unterstützungsbedarfen?
- Wie können unterschiedliche Miethöhen gestaltet werden?
- Für WEGs: was wird Einzel- und Gemeinschaftseigentum?
- Welche Beschlüsse soll eine AG oder der Vorstand allein treffen können, welche brauchen die Zustimmung der gesamten Gruppe?

Damit einher geht bei Bedarf auch eine steuerliche Beratung. Im Zuge der Gründung der Rechtsform ist i. d. R. mit Kosten für Rechtsberatung und Notariat zu rechnen.

Wenn das Know How nicht in der Gruppe vorhanden ist, solltet ihr eine Beratung in Anspruch nehmen (Infos dazu unter: <https://www.netzwerk-leipziger-freiheit.de/wir-beraten/>)

Organisationsentwicklung und Gruppenprozess

Neben der Rechtsform selbst sind weitere Fragen zur Organisation allgemein zu klären, wie:

- Wer übernimmt Aufgaben als Vorstand (und ggf. Aufsichtsrat)?
- Wer übernimmt in der Planungs- und Bauphase die Buchhaltung, Mitgliederverwaltung, Darlehensverwaltung etc.? Wie soll das danach laufen?
- Wie werden Daten abgelegt, so dass sie sicher verfügbar sind?

Aber auch die Rolle der Bau- und Wohnprojektinitiative als Bauherr/-in ist zu besprechen. Dazu gehört u. a. die Klärung folgender Punkte:

- Kommunikation zwischen Bau- und Wohnprojektinitiative und den Dienstleistern
- Ablauf Beauftragungen
- Ablauf von Entscheidungsprozessen
- Festlegung von Planungszielen, Kosten und Terminen
- Führung eines transparenten Berichtswesens

Für die Planungs- und Bauphase braucht es vor allem gut funktionierende Arbeits- und Kommunikationsstrukturen, die auch in Zeiten großer Belastung durch die Baustelle tragen müssen.

Einige Höhen und Tiefen werden zu ertragen sein. Hier kann es helfen sich hinsichtlich des notwendigen Projektmanagements, das heißt der Koordinierung von Architekten, Fachplaner/Gutachter und Bauleitung, Hilfe zu holen.

Die Gruppe ist das soziale Fundament des gesamten Wohnprojekts. Sie sollte daher genau so ernst genommen werden wie die baulichen und finanziellen Fragen. Besonders zu berücksichtigen ist, dass neben den organisatorischen Themen noch Zeit für Gruppenentwicklung, für Reflexion und Feiern bleibt. Gerade für Wohnprojekte mit hohem egalitärem Anspruch ist es gut, im Hinterkopf zu behalten, dass sich Bauphase und das spätere Wohnen unterscheiden. Auch wer eine gemeinschaftlichere Form der Entscheidungsfindung leben will, braucht Verfahren, um in der Bauphase zügig pragmatische Entscheidungen zu treffen.

Klärung der planungsrechtlichen Genehmigungsfähigkeit

Neben der Entscheidung zur Rechtsform ist die weitere Konkretisierung der Planung wichtig. Die Jury gibt im Konzeptverfahren hierzu wichtige Hinweise. Diese stehen an erster Stelle. Wichtige zu berücksichtigende Punkte können sein:

- Schaffung notwendiger Stellplätze (KFZ und Fahrräder) gemäß Stellplatzsatzung (in einer Tiefgarage, auf dem Grundstück, inkl. Ein- und Ausfahrten)
- Sicherung des 2. Rettungsweges (Aufstellfläche der Feuerwehr gegeben bzw. Schaffung eines zweiten baulichen Rettungsweges)
- Erhaltung von Bäumen bzw. höhlenreichen Einzelbäumen
- Lage in Erhaltungsgebieten, Sanierungssatzungen etc.

Mit Unterstützung eines Architekturbüros (Planungsleistungen Leistungsphase 3) kann die städtische „Bauberatung 2“ (<https://www.leipzig.de/bauen-und-wohnen/bauen/bauberatung>) in Anspruch genommen werden. Sie ist für Fälle vorgesehen, in denen bereits eine konkrete Planung erarbeitet, aber noch kein Bauantrag gestellt worden ist und es werden die verschiedenen beteiligten Ämter einbezogen. Die Beantragung der Beratung sollte über das Amt für Wohnungsbau und Stadterneuerung (AWS) erfolgen. Auch Fragen zum zweiten Rettungsweg sind in einem ersten Schritt über diesen Weg zu klären!

Bauantrag

Nach Klärung der offenen Fragen, sollte direkt die Einreichung des Bauantrags an erster Stelle stehen, da die Bearbeitungszeit in der Verwaltung mit dem Vorlauf der Brandschutzprüfung insgesamt einige Monate dauert. Die Baugenehmigung schafft Planungssicherheit für das Projekt. Wann der Bauantrag eingereicht wird, hängt sehr vom einzelnen Projekt ab. Bei der Vorbereitung und Einreichung der Genehmigungsplanung ist ein(e) Architekt/-in notwendig (Leistungsphase 4).

Grundlage für die Genehmigungsplanung ist zudem u. a. die amtliche Vermessung des Grundstücks, mglw. der Giebelwände von Nachbargebäuden etc.

Mit der Genehmigungsplanung können auch die Kosten für euer Projekt zunehmend genauer beziffert werden. Somit sind die nächsten Schritte möglich:

- Abschluss des Kreditvertrags
- Finale Beantragung von Fördermitteln

Klärung der Finanzierung, inkl. möglicher Fördermittel

Aus der Finanzierungsabsichtsklärung sollte, sobald alle nötigen Unterlagen vorliegen, ein Kreditvertrag werden, damit nicht mit möglicherweise steigenden Zinsen die gesamte Kalkulation in Frage steht. Über Gespräche mit und Angebote von verschiedenen Banken sollten die besten Konditionen für euer Projekt ermittelt werden. Die im Erbbaurechtsvertrag zu vereinbarenden Konditionen sollten in die Abstimmung mit der Bank einbezogen werden.

Je nach Rechtsform unterscheidet sich die Finanzierung: Projekte die für gemeinschaftliches Eigentum angelegt sind, werden als Gesamtprojekt finanziert; bei Projekten, die Einzeleigentum anstreben, handeln die beteiligten Parteien in der Regel individuelle Finanzierungsbedingungen aus.

In diesem Zuge heißt es auch, die angestrebten Fördermittel zu beantragen, bzw. die Förderverträge vorzubereiten. Da sich hier auch plötzlich Förderbedingungen ändern können, ist ein steter Austausch mit allen Beteiligten (Bank, Fördermittelgebern) unabdingbar, bis alle Verträge unterzeichnet sind. Hierfür ist eine kleine Finanz-AG in der Wohnprojektinitiative sehr zu empfehlen, die den Überblick behält.

UNTERZEICHNUNG ERBBAURECHTSVERTRAG

Die Unterzeichnung des Erbbaurechtsvertrag erfolgt beim Notar – die Kosten tragen die Bau- und Wohnprojekte.

Auf die Beurkundung des Erbbaurechtsvertrages folgt der Besitzübergang. Dann trägt die Bau- und Wohnprojekte alle Pflichten eines Eigentümers, das heißt z. B. Gewährleistung der Verkehrssicherungspflicht, Räumungspflicht (Schnee). Zudem ist eine ausreichende Haftpflichtversicherung für alle Schäden im

Zusammenhang mit dem Erbbaugrundstück und der geplanten Baumaßnahme mit einer für den Nutzungszweck angemessenen Versicherungssumme für Personen-, Sach- und Vermögensschäden abzuschließen.

Spätestens jetzt können alle Verträge zur Finanzierung unterzeichnet werden, für die die Wohnprojektinitiative offiziell Besitzerin sein muss.



Wurzner Str. 132, Foto: Augustin + Imkamp – freie Architekten

BAUPHASE

Parallel zur Baugenehmigung arbeitet das Architekturbüro meist schon an der Ausführungsplanung (Leistungsphase 5) und Vorbereitung der Vergabe (Leistungsphase 6). Angebote werden eingeholt. Oft wollen Wohnprojekte befreundete Handwerker/-innen oder Firmen hinzuziehen. Das kann hilfreich sein, beinhaltet aber ist auch ein Risiko: gibt es Streit um die Leistung (und den gibt es oft), ist unter Umständen auch eine Freundschaft riskiert. Die Abwägung sollte in der Gruppe transparent vorgenommen und mit dem bauleitenden Architekturbüro rückgesprochen werden.

HINWEIS

Baukostensteigerungen sind möglich und sollten mittels Szenarien der Wirtschaftlichkeitsberechnung und evtl. Puffern bei der Akquise von Eigen- und Fremdkapital bedacht werden. Achtung dabei: Der Begriff Baukosten wird häufig unterschiedlich verwendet – Baukosten für das Wohnprojekt ziehen sich i. d. R. auf die Gesamtprojektkosten, Baukosten für den Architekten bedeuten i. d. R. die Kosten für den Bau.

Nun geht es darum, für die geplanten Baumaßnahmen die passenden Firmen zu finden und auch zu binden. Nicht das billigste Angebot ist automatisch das beste! Viel wichtiger ist die Zuverlässigkeit der beauftragten Firmen. Architekturbüros unterstützen in dieser Leistungsphase 7 bei der Koordination des Vergabeverfahrens und dem Vergleich der Firmenangebote mit den Leistungsverzeichnissen und der Kostenberechnung.

Bevor die Firmen anrücken, sollten die **Bausericherungen** noch einmal gecheckt sein. Die **Bauherrenhaftpflichtversicherung** greift, wenn Dritte gegenüber dem Projekt einen Schaden geltend machen. (z.B. Sach- oder Personenschäden durch umstürzendes Baumaterial). Die **Bauleistungsversicherung** versichert unvorhergesehen eintretende Beschädigungen an Bauteilen (Diebstahl, Vandalismus, Sturm- und Leitungswasserschäden). Eine private **Bauhelferunfallversicherung** versichert Arbeiten etwa bei Eigenleistungen, teilweise sind Eigenleistungen bei geförderten Bauvorhaben auch gesetzlich über die **Berufsgenossenschaft** abgesichert. Einen Überblick über günstige Angebote geben unabhängige Versicherungsmakler/-innen.

Die Bauleitung wird in der Bauphase im Rahmen der Leistungsphase 8 von den begleitenden Architekt/-innen geleistet. Hierzu gehört das Überwachen der Baustelle, ob die Baumaßnahmen den Vorschriften und den Verträgen mit den beauftragten Firmen entsprechen, die Baumaßnahmen zu koordinieren und zu dokumentieren, Rechnungen sachlich zu prüfen und Abnahmen zu begleiten. Hierbei braucht es seitens des Wohnprojekts eine ständige und zuverlässige Erreichbarkeit, um auch kurzfristig Entscheidungen treffen zu können.

HINWEIS

Ergänzend sollte die Objektüberwachung auch durch Bauleitung (Objektüberwachung) auch durch beauftragte Fachplaner/-innen für die technische Gebäudeausrüstung (TGA), manchmal auch von der Tragwerksplanung (Statik) oder von der Bauphysik (Stichwort: Blower-Door-Test) übernommen werden.

Um die verschiedenen gleichzeitigen Abläufe und Fristen im Blick zu behalten, kann eine **externe Projektbegleitung / Baubetreuung** in der Bauphase weiterhelfen. Teilweise wird das auch von der finanzierenden Bank gefordert. Je nach genauem Vertrag geht es hierbei um ein Baukostencontrolling, die Vertretung der Bau- und Wohnprojektinitiative gegenüber dem Architekturbüro und den Firmen, die Einhaltung von Fristen und die Abrechnung gegenüber Fördermittelgebern und Banken.

Die Nachbarschaft nicht vergessen! Eine Einladung zur Baustellenführung kann der Einstieg in ein gutes nachbarschaftliches Zusammenleben später sein.

EINZUG

Wohnprojekte verändern sich über die Jahre. Das gehört zum Leben.

Zur Veränderung gehört auch, sich in größeren Abständen nicht nur für die förmliche Jahresversammlung Zeit zu nehmen, sondern um gemeinsam zurück und nach vorn zu schauen. Manche Wohnprojekte nehmen sich gleich ein festes Wochenende im Jahr, in dem alle gemeinsam wegfahren und sich darüber austauschen: was ist aus unseren Ideen vom Anfang geworden? Was wollen wir behalten? Was wollen wir ändern?

Der Austausch mit anderen Wohn- und Bauprojekten kann zu jedem Zeitpunkt hilfreich sein! Über das Netzwerk Leipziger Freiheit finden sich die passenden Kontakte.

WER KANN UNTERSTÜTZEN?

In Leipzig gibt es verschiedene Initiativen und Netzwerke, die kooperative Bau- und Wohnprojekte beraten:

- **Haus- und WagenRat e. V.**
- **HausHalten e.V. Leipzig**
- **selbstnutzer kompetenzzentrum GmbH**
- **Mietshäuser Syndikat Leipzig**
- **Netzwerk Leipziger Freiheit**

FRAGEN UND BERATUNG.

Das Netzwerk Leipziger Freiheit
www.netzwerk-leipziger-freiheit.de

Leibnizstrasse 15
04105 Leipzig
0341-97 49 399
(Telefonische Sprechzeiten
Mo – Do, 13 – 17 Uhr)