FACHINFORMATION
DES NETZWERK LEIPZIGER FREIHEIT

#3

Wohnprojekte 1x1 – Wohnprojekte im Altbau.

Ein kleiner Leitfaden für Wohnprojektinitiativen

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

Stadt Leipzig
Amt für Wohnungsbau
und Stadterneuerung

NETZWERK LEIPZIGER FREIHEIT
INITIATIVE FÜR KOOPERATIVES UND BEZAHLBARES WOHNEN

Unser Auftrag Euer Zuhause.

INHALT

Haus gefunden: Vor dem Kauf 2
Das Haus einschätzen 2
Finanzierung klären 3
Rechtsform gründen 4
Projektbegleitung 4
Haus gekauft 5
Ablauf Kauf 5
Gruppe weiterentwickeln 5
Nächste Schritte der Sanierungsplanung 5
Bauphase 7
Einzug 8
Wer kann unterstützen? 8

HAUS GEFUNDEN: VOR DEM KAUF

Das Haus einschätzen

Ein passendes, bezahlbares Haus zu finden, ist schon ein großer Glücksgriff. Vor lauter Freude darf nicht vergessen werden: jetzt beginnt die eigentliche Arbeit.

Zwar ist aus dem Maklerexposé, den Informationen vom Eigentümer oder der Besichtigung einiges bekannt. Dennoch gilt es, sich noch einmal ein eigenes, unabhängiges Bild zu machen. Das beginnt dabei, die Flächen des Hauses stichprobenartig zu überprüfen.

Architekt/-innen sind in dieser Phase Hauptansprechpartner/-innen, um eine erste Einschätzung vom Sanierungsaufwand zu bekommen, aber auch um zu prüfen, ob sich die Wohnwünsche hier umsetzen lassen. Lässt sich das Haus entsprechend der Vorstellungen der Gruppe umbauen? Auch wenn keine umfangreiche Sanierung geplant ist, sollte bei der Besichtigung ein/e Architekt/-in oder Bauingenieur/-in dabei sein, die auf verborgene Mängel aufmerksam machen kann. Gerade Häuser, die für den Laien „eigentlich bezugsfertig“ wirken, weil sie etwa in den 1990er Jahren schon mal saniert wurden, weisen oft verborgene Baumängel auf wie fehlende Brandschutzabschottung zwischen den Etagen. Nicht zuletzt fordern Banken für die Finanzierung in der Regel eine Sanierungskostenschätzung eines Architekturbüros ein.

Die Begleitung durch Architekturbüros wird in 9 Leistungsphasen eingeteilt: von der Grundlagenermittlung bis zur Betreuung nach Fertigstellung der Sanierung innerhalb der Gewährleistungsfrist. Für die Zeit vorm Kauf lässt sich mit wohnprojekterfahrenen Architekturbüros in der Regel ein Vertrag für Leistungsphasen 1 (Grundlagenermittlung) und 2 (Vorplanung inkl. Kostenschätzung nach DIN 276) schließen. So kann die Zusammenarbeit bis zum Kauf erprobt werden.

Mehr zur Zusammenarbeit mit Architekturbüros bieten die umfangreiche Broschüre der Architektenkammern.

In dieser frühen Phase vorm Kauf braucht es noch nicht alle Fachplanende, dennoch ist gerade bei Verhandlungen unter Zeitdruck jeder (auch kritische) Blick hilfreich. Bei Altbauten ist daher unbedingt eine Begehung mit einem **Holzsachverständigen** (ggf. auch andere Gebäudeschäden) zu empfehlen. Gerade im Altbaubereich verursacht möglicher Schwammbefall oft überraschend höhere Kosten. Hier braucht es nicht unbedingt ein schriftliches Gutachten, oft genügen im ersten Schritt schon die mündlichen Hinweise bei der Begehung. Für möglicherweise nötiges Freilegen einzelner Balken ist die Erlaubnis des aktuellen Eigentümers einzuholen.

Architekt/-innen weisen auch auf weitere mögliche Probleme hin: ist die Standsicherheit des Hauses gegeben, liegt es im Überschwemmungsgebiet?

TIPP

Viele interessante Informationen lassen sich aus dem „Geoportal Sachsen“ ziehen: https://geoportal.sachsen.de/cps/karte.html

LITERATURTIPP

Einige interessante Checklisten liefert das Buch der Verbraucherzentrale: „Kauf eines gebrauchten Hauses“

Nicht alle Details, aber das Gesamtbild vom Haus sind in dieser Phase wichtig.

Auch: Zu beachten sind neben den baulichen Gegebenheiten auch **bauordnungs- und planungsrechtliche Beschränkungen**. Zu prüfen ist etwa, ob die geplanten Baumaßnahmen zulässig sind. Es lohnt sich genau zu schauen, ob der Raum, der „schon immer als Kneipe genutzt wurde“ oder das ausgebaute Wohndachgeschoss auch tatsächlich eine Genehmigung besitzt. Falls das nicht der Fall ist, gibt es – auch wenn das im Kaufvertrag so festgehalten ist – zwar evtl. einen Schadensersatzanspruch an den Verkäufer, nicht aber automatisch das Recht, einen möglichen Schwarzbau dann auch weiterbetreiben zu können! Architekt/-innen geben Hinweise dazu, bei Unklarheiten hilft anwaltliche Beratung weiter.

Auch lohnt ein Blick, ob das Gebäude in einem Gebiet einer sozialen Erhaltungssatzung liegt. Diese dient der Erhaltung der Zusammensetzung der Wohnbevölkerung. So sind im „sozialen Erhaltungsgebiet“ Umbauten auch in

bislang leerstehenden Gebäuden nur unter eng begrenzten Umständen erlaubt – sie betrifft also auch leere Häuser!

HINWEIS

Liegt das Grundstück in einem „sozialen Erhaltungsgebiet? Auch die Lage in einem Sanierungsgebiet kann für das Wohnprojekt von Belang sein. Mehr Infos unter: https://www.leipzig.de/bauen-und-wohnen/stadterneuerung-in-leipzig/soziale-erhaltungssatzungen

Soll das Wohnprojekt als „Wohnungseigentümergemeinschaft“ (WEG) umgesetzt werden, ist zu prüfen, ob für die Wohnungen bereits eine „Abgeschlossenheitsbescheinigung“ vorliegt, bzw. ob die Wohnungen baulich eindeutig von anderen Wohnungen getrennt sind und sie einen eigenen Zugang haben.

Bestimmte Unterlagen werden in der Regel vom Verkäufer/-in übergeben. Wenn sie nicht vorliegen, gilt es, sie zu erfragen oder per Vollmacht einzuholen:

Die **Einsicht ins Grundbuch** zeigt, wem das Grundstück tatsächlich gehört und wie das Grundstück belastet ist.
Die Einsicht im **Baulastenverzeichnis** gibt Auskunft darüber, ob Dritten Rechte am Grundstück eingeräumt wurden, etwa Zuwegungsrechte oder bestimmte Abstandsflächen zu Nachbarbauten.

Auch wenn gar keine Unterlagen zum Gebäude vorliegen lohnt sich ein Gang ins **Bauaktenarchiv**. Hier werden Unterlagen früherer Bauanträge aufbewahrt. Hier finden sich auch in der Regel zumindest Grundrisse und statische Berechnungen der Bauzeit und späterer Umbauten. Aber Vorsicht: nicht alles, was geplant und genehmigt wurde, wurde auch tatsächlich so gebaut. Für die Einsicht ins Bauaktenarchiv benötigt man eine Vollmacht des Eigentümers.

Steht das Haus unter **Denkmalschutz**? Vorteile sind hier vor allem die steuerlichen Abschreibungsmöglichkeiten für private Bauherren/-innen und institutionelle Anleger (für neu gegründete eGs o.ä. kaum relevant) und die Möglichkeit, z.B. bei energetischer Sanierung nicht das „volle Programm“ machen zu müssen. Sanierungen sind jedoch besonders abzustimmen.

Einen ersten Überblick zum Thema Baurecht bietet die Broschüre „Bauen in Leipzig“ der Stadt Leipzig. Die Bauberatung des „Amts für Bauordnung und Denkmalpflege“ der Stadt Leipzig bietet Auskünfte zu Verfahrensabläufen.

Die Faltblätter des „Was ist Denkmalschutz?“ und „Hinweise zum denkmalschutzrechtlichen Genehmigungsverfahren“ bieten erste Orientierung.

Finanzierung klären

Mit den Eckdaten zum Haus und der Projektbeschreibung sollte frühzeitig der Kontakt zu Banken und/oder anderen Finanziers gesucht werden.

In der Regel ist schon zum Kauf die Finanzierung des Kaufpreises nötig. Der Bankkreditvertrag sollte also zum Kauftermin zumindest in Sicht sein. Das Dilemma ist oft: sowohl für Bank als auch Projekt ist es gut, wenn nicht nur der Kauf, sondern auch die Sanierung schon in der Kreditsumme vorgesehen ist. Richtig gut für die Finanzierung ist es aber, wenn Fördermittel (etwa soziale Wohnraumförderung) und -kredite (etwa für energetische Sanierung) integriert werden. Für einen Förderkredit für Energieeffizienz braucht es aber die Stellungnahme eines Energieberaters. Will man diesen hinzuziehen, auch wenn der Kauf noch etwas unsicher ist? Gut ist es, wenn es gelingt, etwa eine Reservierungsfrist mit dem Verkäufer/-in herauszuhandeln oder ein paar Monate Aufschub für die Zahlung des Kaufpreises.

Es kann sich lohnen, die Konditionen mindestens einer weiteren Bank abzufragen. Allerdings kosten Parallelverhandlungen auch einige Kraft, Wertgutachten müssen unter Umständen doppelt gezahlt werden.

Im Detail unterscheidet sich das Vorgehen je nach Rechtsform:

- Hausprojekte mit gemeinschaftlichem Eigentum verhandeln einen Kreditvertrag fürs ganze Haus. Parallel muss das Eigenkapital gesammelt werden, das oft auch in Form von Direktdarlehen von Unterstützer/-innen eingebracht wird.
- Bei individuellem Eigentum verhandelt jede/r Eigentümer/-in selbst mit einem Finanzierungspartner/-in einen Kreditvertrag.

„Leitfaden für Hausprojekte“ von 2015 enthält kurze Texte zum Thema Bankverhandlungen für gemeinschaftliche Hausprojekte (Seite 20 ff.)

Ein Wort zu **Fördermitteln**: Finanzpläne sollten grundsätzlich nur mit solchen Fördermitteln geplant sein, die hinreichend sicher sind und bestenfalls vor Kauf des Hauses gesichert werden (etwa „Eigentumsförderung der SAB“). Sonst besteht die Gefahr, dass das Projekt ins Wanken gerät, wenn doch einmal Fördermittel nicht fließen. Alles weitere (Denkmalschutzfördermittel o.ä.) kommt im besten Falle hinterher, so dass ein finanzieller Spielraum entstehen kann.

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 Handicap geschaffen wird (vgl. Fachinformation #2), 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 Wohnberechtigungsschein vermietet werden (das geht auch in Gemeinschaftsprojekten) kommt die soziale Wohnraumförderung in Betracht.
- Die wichtigsten Baufördermittel/-kredite gibt es im Rahmen der energetischen Sanierung. Sie werden von BAFA und KfW verwaltet. Voraussetzung hierfür ist eine Energieberatung (s. unten) Für die Anpassung von Wohnraum für Barrierefreiheit gibt es verschiedene Förderungen – siehe hierzu „Fachinformation #5 – „Menschen mit Unterstützungsbedarfen“)

Rechtsform gründen

Bei gemeinschaftlichen Rechtsformen muss – wenn der Verein oder die eG noch nicht existiert – spätestens jetzt gegründet werden. Wenn die Zeit zu knapp wird, lassen sich ggf. Übergangsformen finden. (z.B. UG haftungsbeschränkt, die später in eine eG umgewandelt wird).

Wo Wohnungseigentum (als WEG) gebildet werden soll, kaufen in der Regel zunächst alle gemeinsam das Haus. Danach wird in der Teilungserklärung festgelegt, was Sonder- und was Gemeinschaftseigentum werden soll. Eine Gemeinschaftsordnung enthält Grundregeln für die Nutzung insbesondere der Gemeinschaftsräume und sollte auch die Projektziele widerspiegeln.

Projektbegleitung

Während Verhandlungen und Kauf laufen parallel verschiedene Entwicklungen und teils unter großem Zeitdruck. Eine gute Projektbegleitung behält die Abläufe im Blick, gibt Hinweise zu Fristen, vermittelt zwischen den verschiedenen externen Ansprüchen und dem, was in der Gruppe gerade dran ist.

Die Projektbegleitung hilft auch, einen realistischen Blick zu entwickeln, wieviel eine Gruppe selbst auf der Baustelle leisten kann.

HAUS GEKAUFT

Jetzt wird erstmal gefeiert!

Ablauf Kauf

Eine gute Gelegenheit zum Verschnaufen. Noch ist das Haus nicht euer. In der Regel vergeht zwischen dem Kauftermin im Notariat, der Eintragung der Vormerkung im Grundbuch, der Zahlung des Kaufpreises danach und dem Besitzübergang einige Zeit.[1] Die genauen Fristen ergeben sich aus den Vereinbarungen im Kaufvertrag. Die aktuellen Bearbeitungszeiten lassen sich beim Notariat erfragen, können aber auch mal einige Monate dauern. Erst mit Besitzübergang werden Schlüssel, Unterlagen und Versorgerverträge für das Haus übergeben. Versicherungen werden einfach vom Käufer übernommen, es besteht aber ein Sonderkündigungsrecht. Mit dem Verantwortungsübergang sollte daher genau geprüft werden, ob das Haus ausreichend versichert ist.

Gruppe weiterentwickeln

Mit dem Kauf verändert sich auch die Gruppe. Nun steht nicht mehr Visionssuche und Kaufverhandlung im Vordergrund. Für die nächsten ein bis drei Jahre 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.

Wichtige Aspekte hierbei sind sozialer Art:

- Verantwortungsverteilung: klare Verantwortlichkeiten, die zügige Entscheidungen ermöglichen, aber auch einen Wechsel verkraften
- sichern, dass neben den Bauthemen noch Zeit für Gruppenentwicklung bleibt
- Reflexion: Wie sichern wir gute Kommunikationskultur? Wie wird geschaut, wohin sich das Projekt entwickelt hat und ob Ziele noch passen? (etwa: „einmal im Jahr gemeinsam wegfahren“)?
- Kooperation nach außen: „Suchen wir die Vernetzung mit anderen (Wohn)projekten?“
- Austausch über Eigenleistungen: Wieviel Kraft haben die Einzelnen?, Wieviel Zeit will wer wann einbringen?

Die Gruppe ist das soziale Fundament des gesamten Wohnprojekts. Sie sollte daher genau so ernst genommen werden wie die baulichen und finanziellen Fragen. Auch hier empfiehlt sich, eine externe Projektbegleitung hinzuziehen, die darauf achtet, dass die Ideen und Wünsche sich im Bauprojekt widerspiegeln. Bei Bedarf kann auch eine externe Mediation helfen, Konflikte gut zu bearbeiten.

Technische Seiten der Organisationsentwicklung müssen geklärt werden:

- wie werden Daten abgelegt, so dass sie sicher verfügbar sind?
- welche Baubeschlüsse kann eine AG oder der Vorstand allein treffen, welche werden an den/die Architekt/-in delegiert, welche brauchen die Zustimmung der gesamten Gruppe?

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 auch zügig pragmatisch Entscheidungen zu treffen.

Nächste Schritte der Sanierungsplanung

Nach dem Kauf gilt es, die nächsten Schritte in der Sanierungsplanung zu gehen.

Spätestens jetzt ist auch eine **Energieberatung** zu empfehlen. Gerade bei behutsamer Altbausanierung empfiehlt sich die Erstellung eines geförderten „Individuellen Sanierungsfahrplanes“. Dieser zeigt mögliche Schritte einer energetischen Sanierung auf und verweist auf Fördermöglichkeiten. Teilweise ist der Sanierungsfahrplan auch Voraussetzung für günstigere Konditionen bei Förderkrediten für energetische Sanierung. Zum **ökologischen Bauen** gehört jedoch nicht nur das Sparen von Heizkosten. Gerade wenn Wert auf nachhaltige, nichtgiftige Baustoffe gelegt werden soll, muss das frühzeitig in der Planung angesprochen werden! Zu schnell entstehen während der Bauzeit sonst Sachzwänge, wegen derer dann doch der „Luxus“ eines nachhaltigen Bauens beiseite

1 Genauer erklärt die Notarkammer Sachsen den Eigentumsübergang bei Immobilien hier bzw. im Informationsflyer „Grundstückskaufvertrag beurkundet … und Sie werden Eigentümer?“

gelassen wird. Bei guter Planung ist das zu vermeiden und auch nicht teurer.

Der Verein für ökologisches Bauen Leipzig e.V. bietet in den Räumen des Umweltinformationszentrums der Stadt Leipzig regelmäßig Beratungen zum Thema an.

Lässt sich mit **Eigenleistungen** Geld sparen? Jein. Kleinere Baumaßnahmen, die nicht eng getaktet professionell durchgeführt werden müssen, lassen sich auch in Eigenleistung gut machen. Das gilt etwa für Entrümpelungs- und kleinere Abrissarbeiten am Anfang oder Malerarbeiten am Schluss. Gerade bei größeren Maßnahmen droht immer die Gefahr, sich zu übernehmen und dann damit die Baustelle in zeitlichen Verzug zu bringen. Ein hoher Eigenleistungsanteil kann dann auch zu deutlichen Mehrkosten führen! Professionelle Handwerker/-innen kosten zwar Geld, aber erbringen die Arbeit in deutlich kürzerer Zeit mit Gewährleistung! Wo aber einzelne gewillt sind, mit Hand anzulegen, lassen sich manchmal mit Baufirmen Vereinbarungen treffen, dass Zuarbeiten von der Hausgruppe ausgeführt werden. Diese Themen sollten mit der Bauleitung besprochen werden.

Lief die bisherige Zusammenarbeit gut, wird nun mit dem begleitenden Architekturbüro ein Vertrag für die weitere Zusammenarbeit abgeschlossen.

Es folgt Leistungsphase 3 (Entwurfsplanung) in der die Kostenschätzung zu einer Kostenberechnung ausgearbeitet wird. Hier können sich Kosten nochmal verschieben, gerade, wenn sich Wünsche in der Wohnprojektgruppe verändern, neue Erkenntnisse über das Haus zutage treten oder Baukosten in der Zwischenzeit deutlich gestiegen sind. Oft beginnt parallel schon die Leistungsphase 4 (Genehmigungsplanung), in der die nötigen Genehmigungen für den Bau beantragt werden. Auch wenn kein Bauantrag eingeholt werden muss, kann in Gebieten mit „sozialer Erhaltungssatzung“ eine Genehmigung für kleinere Baumaßnahmen erforderlich sein.

Im Zuge eines Bauantrages (z.B. für den Ausbau eines Dachgeschosses) wird in der Regel das ganze Haus betrachtet. Bestimmte Lösungen, die im Bestand akzeptabel waren (oder schlicht nicht bemängelt wurden, weil sie niemandem auffielen) müssen dann unter Umständen auch im Resthaus überarbeitet werden.

Die Bearbeitung der Baugenehmigung kann einige Monate dauern. Parallel 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, aber stellt möglicherweise auch ein Risiko dar: 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 werden und mit dem bauleitenden Architekturbüro rückgesprochen werden.
Auch wenn die Genehmigung noch fehlt: Entrümpelung und Abriss kann in der Regel schon vorher beginnen. Soll Eigenleistung erbracht werden, ist das auch eine gute Gelegenheit, sich als Gruppe mal gemeinsam auszuprobieren, wieviel realistisch geschafft werden kann.

BAUPHASE

Die Genehmigung ist da! Jetzt kann es losgehen.

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 **Bauversicherungen** noch einmal gecheckt sein. Zunächst muss die Wohngebäudeversicherung von der bevorstehenden Baustelle informiert werden. 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 Koordination und Dokumentation der Baumaßnahmen, die sachliche Prüfung der Rechnungen und die Begleitung der Abnahmen. Hierbei braucht es seitens des Wohnprojekts eine ständige und zuverlässige Erreichbarkeit, um auch kurzfristig Entscheidungen treffen zu können.

Soll Eigenleistung etwa in Form von gemeinschaftlichen Sommerbauwochen erfolgen, so ist unbedingt eine wohnprojektinterne Eigenleistungs-Bauleitung erforderlich. Damit befreundete Bauhelfer/-innen sinnvoll mithelfen können und nicht frustriert wieder abreisen, müssen ein oder zwei Personen die ganze Zeit über ansprechbar sein, wissen, wo Werkzeug liegt und was zu tun ist.
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 Baugemeinschaft gegenüber dem Architekturbüro und den Firmen, die Einhaltung von Fristen und die Abrechnung gegenüber Fördermittelgebern und Banken.

Übrigens: Nachbarschaft nicht vergessen! Altbausanierung macht Lärm und Staub. Da ist es freundlich, die Nachbar/-innen etwas vorzuwarnen. Bei der Altbausanierung gibt es viele Nachbar/-innen, die interessiert sind, was sich da entwickelt, vielleicht den ein oder anderen Tipp oder sogar Werkzeug haben. 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 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?

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)