BADEN-
WÜRTTEMBERG

BAU GEMEIN-SCHAFTEN

Ein moderner Weg zum Wohneigentum

WIRTSCHAFTS-
MINISTERIUM

BAU GEMEIN-SCHAFTEN

Ein moderner Weg zum Wohneigentum

Vorwort

Ein wichtiger Schwerpunkt unserer Wohnungspolitik besteht darin, Familien mit Kindern den Weg zum selbstgenutzten Wohneigentum zu ebnen. Vor allem aus Kostengründen wählen bauwillige Familien zunehmend die Möglichkeit, private Baugemeinschaften zu bilden, um ihren Wunsch nach familiengerechtem Wohneigentum zu realisieren. Am Beispiel der Städte Freiburg und Tübingen zeigt sich, wie erfolgreich solche Baugemeinschaften sowohl in neu entstehenden Stadtquartieren als auch in städtebaulichen Erneuerungsgebieten initiiert und unterstützt werden können. Die Bildung von Baugemeinschaften hat sich dort zu einer echten Alternative gegenüber dem traditionellen Eigentumserwerb vom Bauträger entwickelt. Beide Wege zum Wohneigentum funktionieren nebeneinander, zusammen erschließen sie ein breiteres Nachfragepotential.

Mit dieser Broschüre sollen die Erfahrungen aus realisierten Bauprojekten von Baugemeinschaften in Freiburg und Tübingen Kommunen, Architekten, Bauherren und sonstigen am Baugeschehen Beteiligten zugänglich gemacht werden. Ich danke den Städten Freiburg und Tübingen und ihren Mitarbeitern für die engagierte Hilfe bei der Erstellung dieser Broschüre. Möge dieses Beispiel aktiven kommunalen Handelns mit dem Ziel, familiengerechtes Wohnen im Wohneigentum zu ermöglichen, viele Nachahmer finden.

Dr. Walter Döring, MdL
Wirtschaftsminister
und stellvertretender
Ministerpräsident des Landes
Baden-Württemberg

Inhalt

Trend zum Wohneigentum
5
Wege zur Bildung von Wohneigentum
8
Wie entstehen Baugemeinschaften?
10
Organisation von Baugemeinschaften
12
Wie gestaltet sich ein optimaler Ablauf in einer Baugemeinschaft?
14
Vorteile der Baugemeinschaft
16
Initiative und Unterstützung durch die Kommune
17
Serviceleistungen der Kommune
18
Beispiele in Freiburg und Tübingen
19
Freiburg/Rieselfeld
20
Der neue Stadtteil auf einen Blick
21
Beispiel: 8 Zweifamilienhäuser
22
Weitere Beispiele
25
Freiburg/Quartier Vauban
28
Das Areal im Überblick
29
Beispiel : 6 Reihenhäuser, 12 Maisonnettewohnungen
30
Tübingen
32
Beispiel: Baugruppe Süd im Loretto-Areal
33
Beispiel: Projekt 14 im Französischen Viertel
36
Ein vorläufiges Fazit
39

Trend zum Wohneigentum

Der Bau eines Eigenheimes oder der Erwerb von Wohneigentum ist für viele Familien zentraler Teil der Lebensplanung. Sie wollen ihre Wohnungsversorgung in die eigenen Hände nehmen. Dafür sind viele Gründe ausschlaggebend:

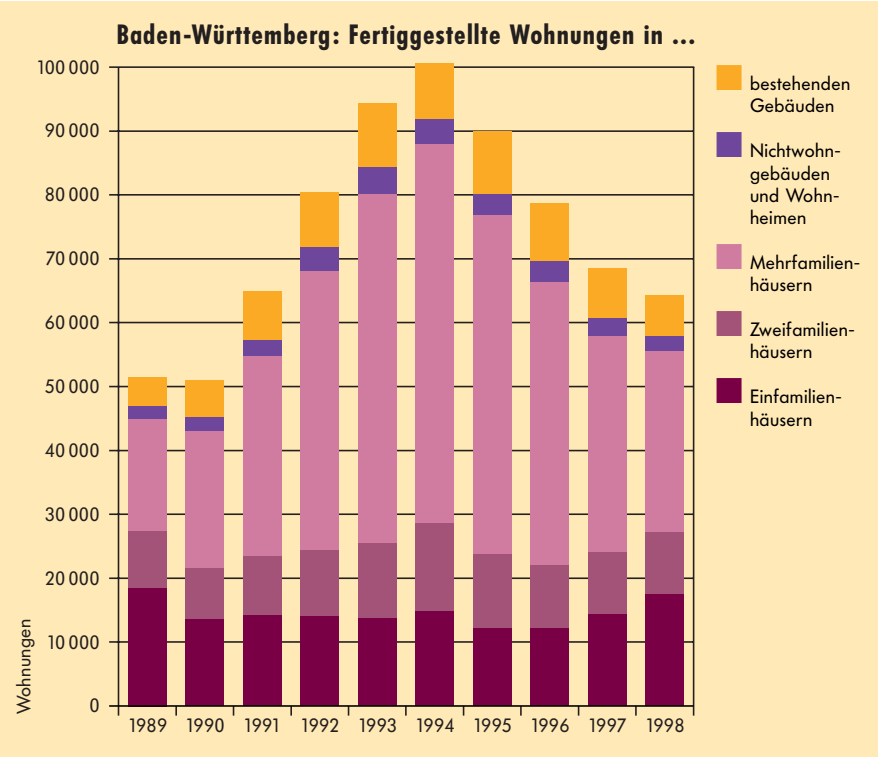
Individuelle Bedürfnisse, Vorstellungen und Wünsche zum Wohnen können am besten im eigenen Haus oder in der eigenen Wohnung erfüllt werden.

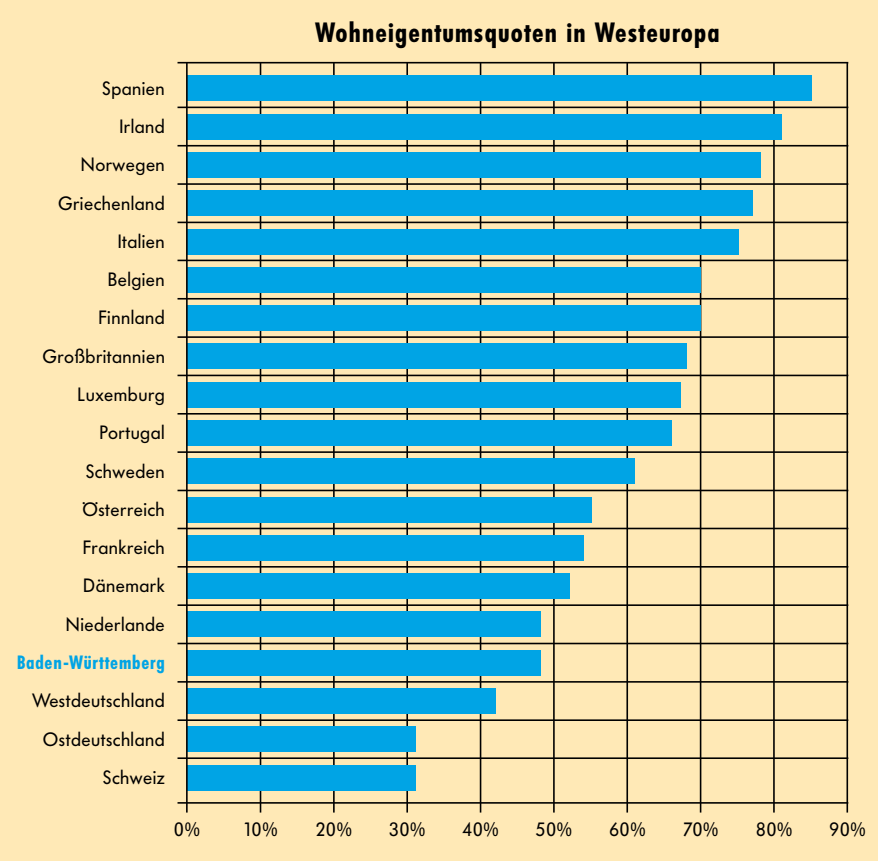
Wohneigentum stärkt die Selbstverantwortung und Eigeninitiative und erweitert die Möglichkeiten der persönlichen Entfaltung im Wohnumfeld.

Wohneigentum stellt eine hervorragende Möglichkeit zur Vermögensbildung dar. Erfahrungsgemäß haben der mit der Wohneigentumsbildung verbundene Konsumverzicht und die erforderliche höhere Sparquote bei Wohneigentümern eine wesentlich größere Vermögensbildung zur Folge als dies bei Mietern der Fall ist.

Selbstgenutztes Wohneigentum führt zu einer optimalen Altersicherung. Wohneigentümer sind in der Regel im Alter wesentlich besser gestellt als andere Haushalte.

Entsprechend hoch ist deshalb die allgemeine Wertschätzung des Wohneigentums. Über zwei Drittel aller Haushalte möchten in den eigenen vier Wänden wohnen.





Der Trend zum Wohneigentum schlägt sich deutlich im Baugeschehen nieder. So haben die Baugenehmigungen für Einfamilienhäuser in den letzten Jahren stark zugelegt, in den Jahren 1995 bis 1998 um rd. 75%. Die Zahl der genehmigten Wohnungen in Einfamilienhäusern erreichte 1998 beinahe diejenige der Wohnungen in Mehrfamilienhäusern.

Wegen der positiven gesamtgesellschaftspolitischen Bedeutung ist derzeit ein primäres wohnungspolitisches Ziel die Bildung von Wohneigentum.

Wie die Vergleiche zur Wohneigentumsquote in Europa zeigen, besteht bei diesem Ziel in Deutschland erheblicher Nachholbedarf.

In Baden-Württemberg beträgt die Wohneigentumsquote derzeit rd. 48,3%. Dabei ist sie regional noch sehr unterschiedlich.

Ein entscheidendes Hindernis für die Bildung von Wohneigentum sind für viele Haushalte die hohen Grundstücks- und Baukosten. Bund, Land und Kommunen geben daher erhebliche Hilfen, durch die die Eigentumsbildung erleichtert werden soll. Zu nennen sind beispielhaft:

- die Eigenheimzulage nach dem Eigenheimzulagengesetz,
- das Landeswohnungsbauprogramm und spezielle Förderprogramme wie das Reihenhausprogramm des Landes und die Wohnungsbauinitiative „Innerstädtisches und stadtnahes Wohnen“,
- Grundstücksverbilligungen und sonstige Förderungen durch Kommunen.

Insbesondere in Hochpreisgebieten fällt dennoch die Bildung von Wohneigentum schwer. Um das Ziel, den Erwerb von selbstgenutztem Wohneigentum für möglichst große Teile der Bevölkerung zu ermöglichen, auch zu erreichen, gilt es für alle Beteiligten, über alternative Möglichkeiten nachzudenken.

Einer dieser Wege ist die Bildung von Wohneigentum über **Baugemeinschaften** (Baugruppen).

Wohneigentumsquote in Baden-Württemberg

REGION, REGIERUNGSBEZIRK, LAND	GWZ 1987	GWS 1993	Mikrozensus 1998
Stadtkreis Stuttgart	23,4	28,0	26,0
Region Stuttgart (ohne Stadtkreis)	47,6	50,1	52,1
nachrichtlich: Region Stuttgart insgesamt	41,2	44,5	45,8
Region Franken	55,5	56,5	57,2
Region Ostwürttemberg	52,5	55,6	55,7
Region Mittlerer Oberrhein	41,7	44,5	44,4
Region Unterer Neckar	35,8	39,9	38,9
Region Nordschwarzwald	48,6	53,5	52,9
Region Südlicher Oberrhein	41,9	45,1	44,3
Region Schwarzwald-Baar-Heuberg	51,6	54,8	55,7
Region Hochrhein-Bodensee	41,2	44,4	45,2
Region Neckar-Alb	53,5	56,2	56,4
Region Donau-Iller	51,4	52,0	53,3
Region Bodensee-Oberschwaben	50,1	53,8	54,9
Regierungsbezirk Stuttgart	45,2	48,1	49,2
Regierungsbezirk Karlsruhe	40,5	44,3	43,8
Regierungsbezirk Freiburg	43,9	47,1	47,1
Regierungsbezirk Tübingen	51,8	54,3	55,1
Baden-Württemberg	**44,7**	**47,9**	**48,3**

Wege zur Bildung von Wohneigentum

Die klassische Form der Bildung von Wohneigentum ist der Erwerb eines Baugrundstücks, das dann **individuell** mit einem Gebäude **überbaut** wird. Insbesondere in den Hochpreisgebieten des Landes ist dieser Weg für viele Bauwillige nicht mehr finanzierbar.

Heute wird der Erwerb einer Wohnimmobilie vielfach über Bauträger abgewickelt. Bei dieser Form der Abwicklung entstehen allerdings erhebliche Kosten, etwa wegen der notwendigen Vorfinanzierung des Grundstückskaufpreises, des eigenen Verwaltungs- und Akquirierungsaufwandes des Bauträgers, der Notwendigkeit der Erzielung von Erträgen aus dem Bauvorhaben. Derartige Kosten fließen in den Kaufpreis mit ein. Insbesondere familiengerechte Wohnungen oder Eigenheime können bei diesem Weg leicht in Gesamtkostenbereiche vorstoßen, die für Viele nicht mehr finanzierbar sind, weil die monatliche Belastung die ökonomisch vertretbare Grenze überschreitet.

Das Zusammenfinden von Bauwilligen in einer **Baugemeinschaft** zur Errichtung eines Mehrfamilienhauses oder von mehreren Ein-/Zweifamilienhäusern eröffnet einen Weg, den Wunsch nach Wohneigentum kostengünstiger zu realisieren. In Baugemeinschaften können sich auch Privatleute und gewerbliche Akteure zusammenfinden, um gemeinsam Wohn- und Gewerbeflächen zu planen und zu erstellen.

Motivation zur Beteiligung an einer Baugemeinschaft

Die entscheidenden Gründe für die Beteiligung an einer Baugemeinschaft sind unterschiedlich und vielfältig. Dennoch gibt es bei allen Baugemeinschaften wesentliche Aspekte, die neben anderen subjektiven Entscheidungsgründen im Vordergrund stehen. Diese sind in der Regel:

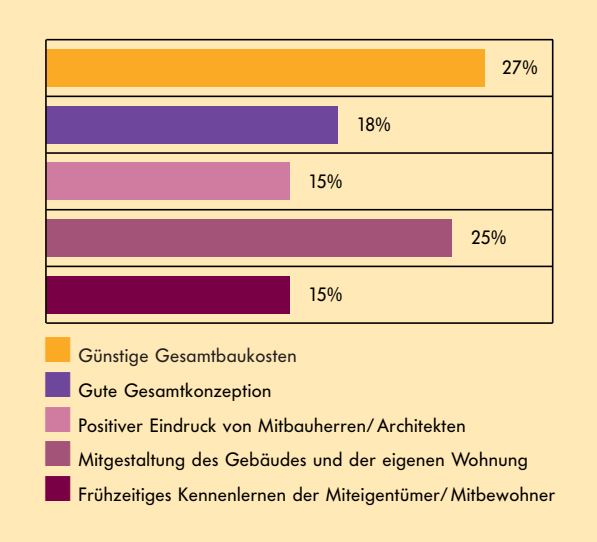
- **die Errichtung von kostengünstig und individuell gestaltetem Wohnraum.** Die Bauherrenfunktion der Bauwilligen ermöglicht weitgehende Kosteneinsparungen bei Verwaltungs-, Koordinierungs- und Planungsaufwand.
- **maßgebliche Mitwirkungsmöglichkeiten bei Gestaltung und Ausstattung des Gebäudes und der Wohnung.**
- **frühzeitiges Kennenlernen von Miteigentümern bzw. Mitbewohnern oder Nachbarn.**

Bei der freien Baugemeinschaft kann der Einzelne sehr viel stärker auf die Baugestaltung, die Architektur, die Größe und Anordnung der Wohnungen, die Wahl der Baumaterialien, die Ausstattung der gemeinschaftlichen Einrichtungen wie des Treppenhauses, des Eingangsbereichs und evtl. Gemeinschaftsräume, die Haustechnik und die Gartengestaltung Einfluss nehmen.

Die strukturelle und soziale Zusammensetzung einer Baugemeinschaft und deren Homogenität kann von den Beteiligten bereits im Vorfeld eingeschätzt werden.

Die Mitglieder der freien Baugemeinschaft entscheiden dabei selbst, wer mit ihnen baut und später der Nachbar ist.

Bei der Befragung der Baugemeinschaften in Freiburg nannten als wesentliche Gründe für eine Beteiligung an einer Baugemeinschaft:



Wie entstehen Baugemeinschaften?

Man kann zwei Arten von Baugemeinschaften unterscheiden:

Die reine private Baugemeinschaft

Sie entsteht meist durch die Initiative von einzelnen Bauwilligen. Durch die Suche im Bekanntenkreis und durch persönliche Kontakte versuchen Bauherren andere Bauinteressenten zu finden, die die gleichen oder zumindest ähnliche Vorstellungen zur Erfüllung ihres Bauwunsches haben. In loser Form erarbeiten die Mitglieder ein Grundkonzept zu baulichen und abwicklungstechnischen Fragen. Als nächster Schritt wird typischerweise versucht, ein geeignetes Grundstück zu finden, um unter Herbeiziehung eines Architekten mit der Entwurfsplanung beginnen zu können.

Die Umsetzung der Bauvorstellungen ist bei dieser Art der Baugemeinschaft stark abhängig vom **Engagement und** der **Motivation einzelner Bauwilliger,** anfangs die Moderation und Koordination des Gruppenprozesses zu übernehmen.

Bei solchen individuell gebildeten privaten Baugemeinschaften gibt es unterschiedliche konzeptionelle und strukturelle Entwicklungsschritte. Das frühe Vorliegen eines Planungsentwurfes und einer Grobkalkulation der zu erwartenden Kosten wirkt sich zeitsparend bei der Suche nach weiteren Mitbauherren aus. Schwierig bleibt die Sicherstellung der Gesamtfinanzierung. Hier empfiehlt es sich im gegenseitigen Interesse, rechtzeitig nachzuweisen, dass die individuelle Finanzierung – und demzufolge die Gesamtfinanzierung – wirklich gesichert ist. Dies kann etwa durch Bankbestätigung oder Darlehensvertrag erfolgen.

Die gewerbsmäßig betreute Baugemeinschaft

In der gewerbsmäßig betreuten Baugemeinschaft werden die Organisation, Abwicklung und Betreuung – oder Teile davon – von einem Dritten geleistet, der hierfür ein Entgelt erhält. Seine Leistungen können bereits bei der Sicherung einer Grundstücksoption beginnen. Der Betreuer erarbeitet dann mit einem Architekten eine Entwurfsplanung. Diese Planung muss aber so viel Gestaltungsspielraum lassen, dass auf die individuellen Wünsche, vor allem hinsichtlich Grundriss und Ausstattung der Wohnung, ausreichend Rücksicht genommen werden kann. Auf der Grundlage einer Baubeschreibung lassen sich dann die zu erwartenden Kosten abschätzen, zum Teil werden auch Festpreise für das Bauvorhaben und die jeweiligen Wohnungen garantiert. So können die Interessenten relativ rasch entscheiden, ob ihnen das Objekt zusagt und ob es für sie finanzierbar ist. Eigenleistungen zur Reduzierung der Baukosten sind auch bei dieser Art der Baugemeinschaft möglich. Vor allem Bauwillige, denen der zeitliche Aufwand und die Risiken eines Gruppenprozesses zu hoch sind, beteiligen sich oft an dieser Art der Baugemeinschaft. Wichtig ist dabei immer, dass das Preis-Leistungs-Verhältnis stimmt.

Die gewerbsmäßig betreute Baugemeinschaft ist nach den bisher vorliegenden Erfahrungen für viele Bauwillige **eine gern gewählte Alternative.**

Die jüngst gemachten Erfahrungen in Freiburg und Tübingen und insbesondere die dort realisierte Vielzahl von Projekten von Baugemeinschaften belegen, dass offensichtlich Baugemeinschaften in beiden Formen durch das gemeinsame Ziel, den Bauwunsch zu realisieren, eine Bindungswirkung entwickeln, die ein Gelingen des Projektes sicherstellt.

Der Wechsel einzelner Mitbauherren spielt i.d.R. nur in zeitlicher Hinsicht eine Rolle. Im Vergleich zum klassischen Bauen setzt die Beteiligung an einer Baugemeinschaft ein größeres Maß an eigenem Engagement und Zeitaufwand voraus, insbesondere muss Bereitschaft bestehen, über strittige Punkte im Wege einer fruchtbaren Diskussion Konsens erzielen zu wollen.

Der erfolgreiche Verlauf einer Baugemeinschaft, angefangen vom Zusammenfinden der Familien bis hin zur Fertigstellung der Gebäude, ist wesentlich abhängig von

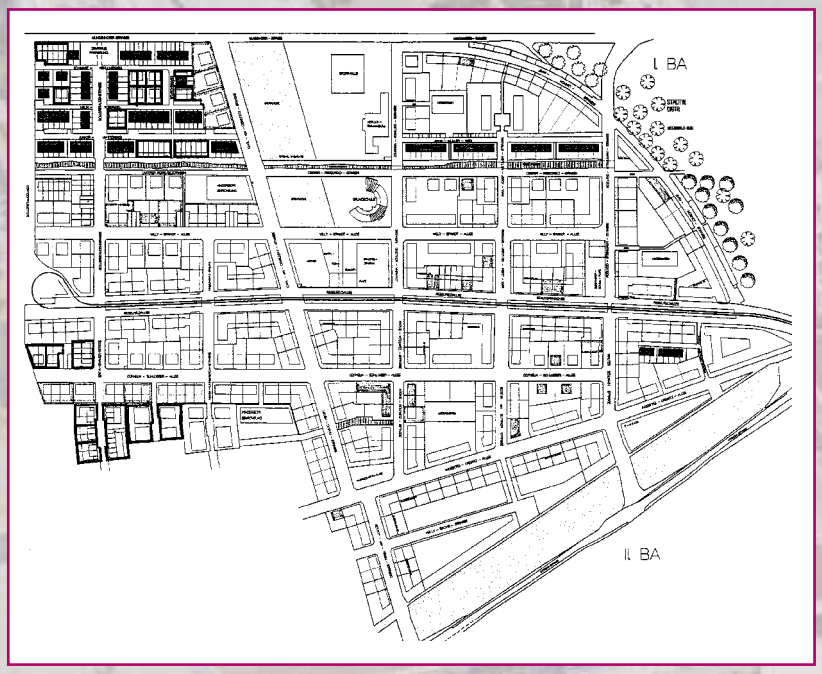
- einer guten Moderation
- der Transparenz bei Informationen und relevanten Entscheidungsgrundlagen – insbesondere der Sicherstellung der Finanzierung –
- einem vertrauensvollen und kommunikativen Umgang miteinander.

Sind einzelne dieser Voraussetzungen nicht gegeben, so steigt das Risiko der Fluktuation einzelner Mitglieder. Am Ende kann das Scheitern einer Baugemeinschaft stehen. Dieses Risiko ist für manche zunächst Interessierte ein mit entscheidender Grund, sich nicht an einer Baugemeinschaft zu beteiligen.

Freiburg/Rieselfeld

Am westlichen Stadtrand von Freiburg entsteht ein neuer Stadtteil mit ca. 4500 Wohnungen für 10000 bis 12000 Bewohner. Die Bebauung wird in 4 Bauabschnitten realisiert. **Überwiegend werden Mehrfamilienhäuser errichtet, in kleinerem Umfang auch Einfamilienhäuser.**

Die Mehrfamilienhäuser sind meist 4- bis 5geschossig, wobei das oberste Stockwerk vielfach als Attikageschoss ausgebildet ist.



Folgende Anforderungen müssen die Einzelgebäude erfüllen:

- Niedrigenergiebauweise
- Anschluss an Fernwärme
- Behindertengerechter Zugang
- Bestimmter Anteil an barrierefreien Wohnungen
- Beteiligung an den gemeinschaftlichen Blockinnenbereichen

Diese Anforderungen werden über die Grundstückskaufverträge abgesichert.

Nachhaltige Veränderungen auf dem Immobilienmarkt haben die Gründung von Baugemeinschaften begünstigt. Sie haben sich zu einem wichtigen Baustein im Rieselfeld entwickelt.

Bis heute sind ca. 50 Baugemeinschaften aktiv, die einzelnen Projekte umfassen 8 bis 44 Wohnungen und werden überwiegend getragen durch private Gruppen sowie vereinzelt durch kleinere und mittlere Investoren.

Betreut werden die Baugemeinschaften von einer außerhalb der Verwaltungshierarchie angesiedelten Projektgruppe.

Der erste Bauabschnitt mit 1150 Wohnungen ist – bis auf einzelne Grundstücke – bebaut. Der zweite Bauabschnitt, ebenfalls 1150 Wohnungen, befindet sich im Bau. Der dritte Bauabschnitt mit 1600 Wohnungen ist in der Vermarktung, der vierte Bauabschnitt ist in der Planung.

Der neue Stadtteil auf einen Blick

Die Infrastrukturmaßnahmen sind weitgehend – bis auf drei Kinderbetreuungseinrichtungen und den Stadtteiltreff – abgeschlossen.

Beispiel: 8 Zweifamilienhäuser

15 Familien hatten sich Ende 1994 entschlossen, innerhalb einer Baugemeinschaft ihren Wunsch nach Wohnungseigentum zu erfüllen. Sie bewarben sich um acht von der Stadt für Baugemeinschaften reservierte Grundstücke. Die Fläche der acht Grundstücke betrug 1 489 m², die einzelnen Grundstücke waren zwischen 160 und 280 m² groß.

Geschafft! Die erfolgreiche Baugemeinschaft

Die Außenanlage lädt zum Spielen ein

Nach den Festsetzungen des Bebauungsplans waren auf den Grundstücken jeweils Gebäude mit drei Vollgeschossen und einem Attikageschoss zulässig. Die Stellplätze konnten oberirdisch auf der gegenüberliegenden Straßenseite angelegt werden.

Frühzeitig wurde ein Architekt beauftragt, der die Entwurfsplanung erstellte. Parallel dazu wurde die Baugemeinschaft vervollständigt. Die Bauinteressenten schlossen sich zu einer Planungsgemeinschaft zusammen, in einem Vertrag wurden die generellen Zielsetzungen, Abwicklungs- und Zahlungsmodalitäten sowie evtl. Ausstiegssituationen vereinbart.

Im Oktober 1995 wurden die Baugrundstücke von den Mitgliedern der Baugemeinschaft zum Preis von 188 000 DM (Endhaus) bzw. 156 000 DM (Mittelhaus) incl. Erschließungskosten erworben. Durch Teilungsverträge entstanden acht Wohnungseigentümergemeinschaften.

Mit dem Bau wurde im November 1995 begonnen. Während der Bauphase trafen sich die Mitglieder der Baugemeinschaft regelmäßig, da über die Ausstattung der Häuser entschieden werden musste. Der beauftragte Architekt beriet und unterstützte dabei die Baugemeinschaft. Die einzelnen Gewerke wurden vom Architekten jeweils separat ausgeschrieben. Nach Eingang der Angebote entschied die Baugemeinschaft in Abstimmung mit dem Architekten über die Vergabe der Aufträge.

Realisiert wurden die Gebäude als Zweifamilienhäuser mit 2 übereinanderliegenden Maisonettewohnungen. Jedes Haus hat eine Breite von 7 und eine Länge von 11 m. In jedem Gebäude entstanden zwei Vier- bzw. Fünfzimmerwohnungen mit 100 bzw. 105 m^2 Wohnfläche. Die Nutzung der Gartenfläche wurde durch Sondernutzungsrechte den Erdgeschosseigentümern überlassen. Um die Grundstücke besser nutzen zu können, wurde für je 2 Gebäude ein gemeinsam genutztes Treppenhaus errichtet. Eine im Grundbuch eingetragene Grunddienstbarkeit enthält Regelungen über die Kostentragung, Unterhaltung und Nutzung. Das Gebäude musste entsprechend der vertraglichen Verpflichtung mit der Stadt in Niedrigenergiebauweise errichtet werden. Beheizt werden die Gebäude über Fernwärme.

Die Baugemeinschaft entschloss sich weiterhin für die Herstellung von Gründächern. Durch gemeinsame Versorgungsanschlüsse für Fernwärme, Wasser und Strom konnten Kosten eingespart werden. Die Unterverteilung erfolgt im Keller der einzelnen Gebäude; die Abrechnung wird von den Mitgliedern der Baugemeinschaft selbst organisiert

Die Gestehungskosten betrugen je nach Ausstattung und Haus zwischen 3100 DM/m^2 und 3600 DM/m^2 Wohnfläche. Die Finanzierung erfolgte bei sieben Mitgliedern der Baugemeinschaft mit Hilfe einer Förderung aus dem Landeswohnungsbauprogramm.

Grundrissgestaltung und Ausstattung erfolgte durch die einzelnen Bauherren. Die Individualität innerhalb der Gebäude ist von außen nicht ersichtlich. **Die Mitglieder der Baugemeinschaft legten Wert darauf, dass ein homogenes und ansprechendes äußeres Erscheinungsbild der Gebäude und der Außenanlage entsteht.**

Weitere Beispiele

Bislang sind in den Bauabschnitten 1 bis 3 insgesamt rund 50 Bauvorhaben

- in Mehrfamilienhäusern ab 4 Wohnungen, überwiegend zum Selbstbezug
- in Ein- und Zweifamilienhauszeilen, von 2 bis 8 Einzelgebäuden

von privaten als auch gewerbsmässig betreuten Baugemeinschaften errichtet worden.

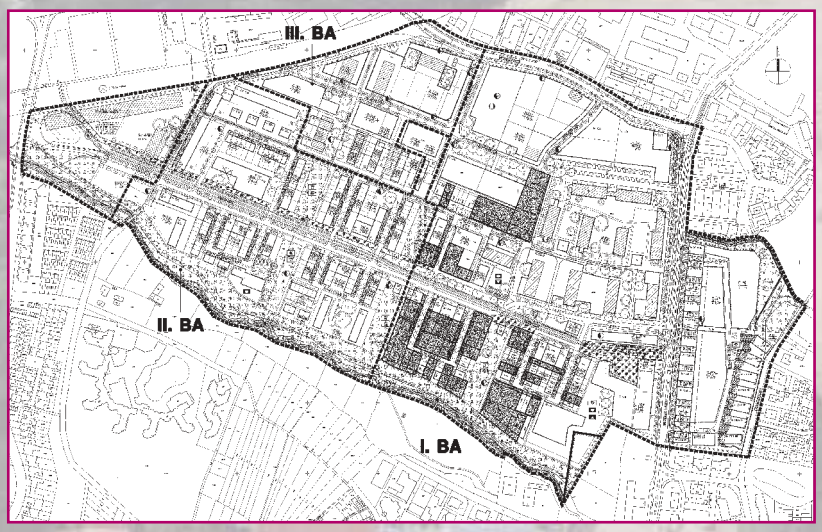
Struktur und Wohnformen

- Kleinparzellierung
- Unterschiedliche Gebäude und Haustypen
- Vielfalt von Investoren- und Nutzergruppen (vom „Häuslebauer“ über Baugemeinschaften bis zum Bauträger, von der Eigennutzung bis zur Kapitalanlage)

Ökologie und Umwelt

- Niedrigenergiebauweise mit Fernwärmeversorgung
- öffentliche Grünflächen
- gemeinsam genutzte private Blockinnenbereiche
- Naherholung im Tiergehege Mundenhof und Opfinger See
- Westliches Rieselfeld als Naturschutzgebiet

Freiburg/Quartier Vauban



Neben dem Projekt Rieselfeld wird in Freiburg noch ein zweites großes Stadtentwicklungsprojekt durchgeführt:

Das Quartier Vauban liegt im Südwesten der Stadt. Das Areal wurde bis 1992 von den französischen Streitkräften genutzt. 1994 erwarb die Stadt das ca. 38 ha große Gelände.

Die Planungen sehen die Errichtung von 2000 Wohnungen für ca. 5000 Menschen vor.

Im April 1998 war der Spatenstich für das erste private Bauvorhaben einer Baugemeinschaft. Sie hatte sich das Ziel gesetzt, gemeinsam mit einem Architekten ein Mehrfamilienhaus zu realisieren. Zahlreiche Einzelbauherren, weitere Baugemeinschaften, aber auch einige Bauträger bauen inzwischen auf dem Vauban Areal. Zur Zeit leben bereits 1000 Bewohner im neuen Stadtteil.

Verkehrsberuhigung ist ein zentrales Anliegen. Deshalb sind Stellplätze auf den Hausgrundstücken nicht erlaubt. Diese wurden in einer Quartiersgarage am Rande des Plangebiets geschaffen. Die Niedrigenergiebauweise ist allgemeiner Standard und wird ergänzt durch die Versorgung mit Fernwärme. Weitere ökologische Elemente sind der Verzicht auf einen Regenwasserkanal, das Regenwasser versickert auf dem Gelände, und der Erhalt des alten Baumbestands.

Infrastruktureinrichtungen wie Schule und Kindergarten haben ihren Betrieb bereits aufgenommen. Verschiedene Läden eröffnen in Kürze.

Das Areal im Überblick

Beispiel: 6 Reihenhäuser, 12 Maisonnettewohnungen

Am Anfang gab es eine Kerngruppe von Bauherren und Baufrauen, die sich schon kannten oder die befreundet waren. In dieser Kerngruppe wurden bereits Vorentscheidungen für die künftigen Bauvorhaben wie Standort, Bauweise, Passivhaustechnik und Rechtsform getroffen. Zwei Mentoren, ein Architekt und eine Gruppentrainerin, begleiteten die Baugemeinschaft. Mit diesen wurden mehrfach vorbereitende Treffen durchgeführt. Im Februar 1997 bewarb sich die Baugemeinschaft mit einem Modell und Überbauungsvorschlag um einen Bauplatz auf dem Vaubangelände. Die Zusage durch die Stadt erfolgte im Juni 1997.

Im Juli 1998 erwarben die Mitglieder der Baugemeinschaft das Baugrundstück zum Preis von rd. 2,2 Mio. DM. Durch Teilungsverträge entstanden Wohnungseigentümergemeinschaften. Am Grundstück bestehen überwiegend Sondernutzungsrechte, zentrale Bereiche sind aber für eine gemeinschaftliche Nutzung vorbehalten. Alle Reihenhäuser haben Gartenparzellen mit Sondernutzungsrecht, für die der volle Grundstückskaufpreis zu bezahlen war.

Bei den Geschosswohnungen ist je einer unteren und oberen Maisonettewohnung eine zu gleichen Teilen bezahlte Parzelle zugeteilt. An dieser hat die untere Wohneinheit das Sondernutzungsrecht, im Ausgleich für den höheren Wohnwert der oberen Wohneinheit in bevorzugter Lage.

Die Gebäude wurden in Holzständerbauweise mit industrieller Vorfertigung als Passivhäuser errichtet und sind vollständig unterkellert erstellt. Die Fläche der Grundstücke beträgt insgesamt 2056 m².

Die Grundstückskosten für die Gemeinschaftsflächen wurden im Verhältnis der Bruttowohnflächen der Wohneinheiten aufgeteilt. Bau und Abrechnung der Reihenhäuser und der Geschosswohnungen erfolgten getrennt. Für die Geschosswohnungen wurden die Baukosten der im Miteigentum stehenden Bauteile anteilig nach Brutto-Wohnflächen, der Innenausbau und die

Fenster individuell je Wohneinheit abgerechnet. Dieser Modus ergab eine annähernd gerechte Aufteilung der Kosten. Eigenleistungen erfolgten zunächst nur im privat abzurechnenden Ausbau. Zwei umfangreiche Baumaßnahmen wurden gemeinschaftlich in Eigenleistung erbracht, in Stundenlisten erfasst aber nicht abgerechnet. Verhinderte Eigenleister stellten Ersatzleute und zahlten diese aus.

Die Baukosten betrugen rd. 6,4 Mio. DM, die Gestehungskosten je nach Ausstattung und Haus zwischen 2720 DM/m² und 3250 DM/m² Wohnfläche. Die Finanzierung erfolgte bei 11 Mitgliedern der aus 18 Mitgliedern bestehenden Baugemeinschaft mit Hilfe einer Förderung aus dem Landeswohnungsbauprogramm.

Tübingen

Nutzungsmischung, Dichte, Parzellierung und nutzbare öffentliche Räume: das Konversionsprojekt in der Tübinger Südstadt, das die ehemaligen französischen Militärareale in einen lebendigen Stadtteil umwandelt, hat sehr ambitionierte Planungsziele.

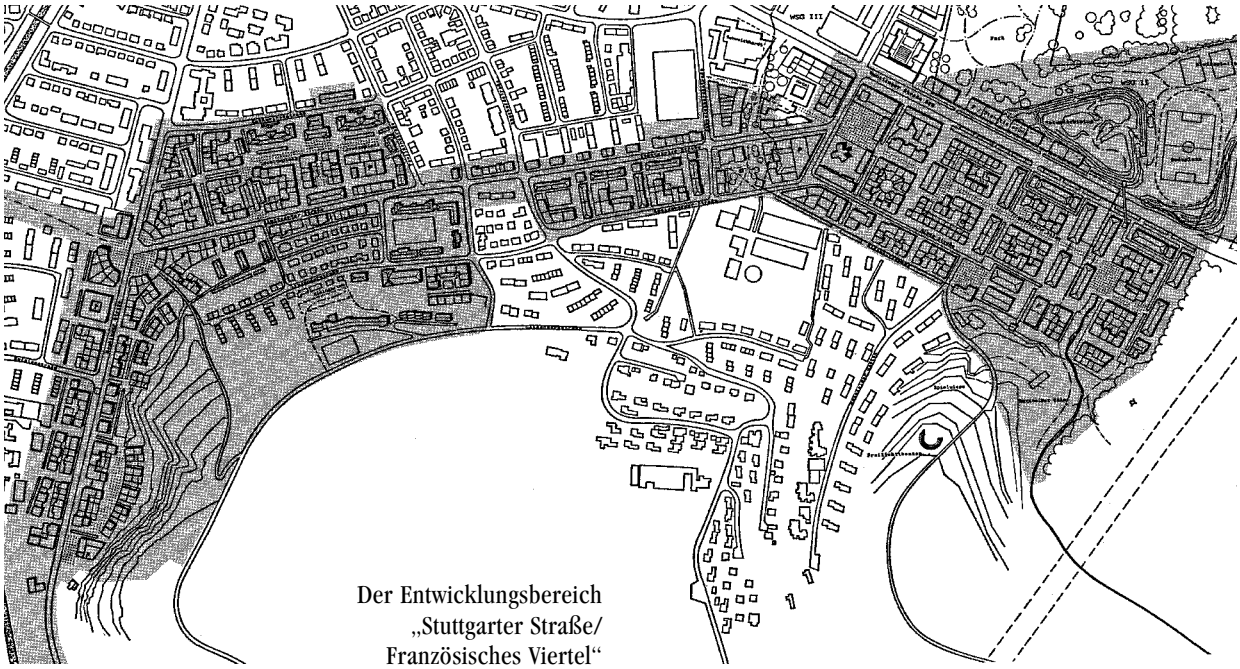
Bis zum Jahr 2010 soll hier in einer städtischen Struktur Raum für 6500 neue Bewohner und 2000 Arbeitsplätze entstehen. Wesentlicher Bestandteil des Tübinger Konzepts: **die private Baugemeinschaft.**

Ein beliebter Treffpunkt: die Stadthausbörse

Im Vergleich zur Stadtentwicklung mit wenigen großen Investoren erfordert die kleinteilige Vergabe an Baugemeinschaften eine spezielle Vorgehensweise. In der Tübinger Südstadt werden Parzellen bevorzugt an private Baugemeinschaften vergeben. Zur anfänglichen Unterstützung bietet das Stadtsanierungsamt auf verschiedene Weise die Vermittlung von Kontakten an: Interessenten an Wohnungen und Gewerbeflächen können sich mit der immer wieder aktualisierten Broschüre **Stadthausbörse** über die bestehenden Baugemeinschaften, Konzepte und Ansprechpartner informieren.

Die Stadthausbörse vor Ort – einem Flohmarkt nicht unähnlich – bietet den Baugemeinschaften die Möglichkeit, alle vier Wochen ihre Planungen einem größeren Kreis an Interessenten vorzustellen und für Fragen zur Verfügung zu stehen. Eine eigens aufgelegte Broschüre **Private Baugemeinschaften** stellt bereits abgeschlossene Projekte vor und beschreibt unterschiedliche Aspekte des Bauens in Baugemeinschaften. Darüber hinaus erhalten Interessenten im Stadtsanierungsamt Broschüren und Bücher, die über die rechtlichen Hintergründe, andere Beispiele usw. informieren.

Beispiel: Baugruppe Süd im Loretto-Areal



Der Entwicklungsbereich „Stuttgarter Straße/ Französisches Viertel“

Bereits seit 1994 existiert der Kern der Baugruppe Süd; auf eine Anzeige meldeten sich über 50 Interessenten, von denen jedoch nach einer längeren Konzeptionsphase lediglich drei Familien übrigblieben, die auch heute noch an dem Projekt beteiligt sind. Mit dem Ziel, kostengünstig und nach eigenen Vorstellungen Wohnraum zu schaffen, wurden im Bekanntenkreis und über Anzeigen weitere acht Mitstreiter geworben.

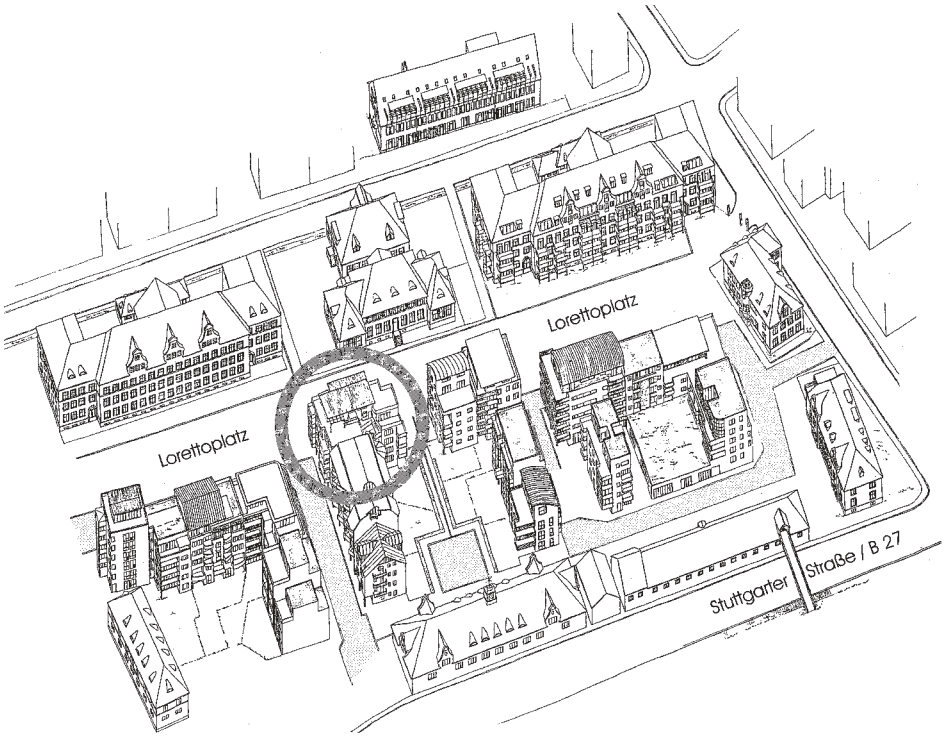
Die Gruppe aus elf Parteien setzt sich in erster Linie aus jungen Familien zusammen, daneben finden sich aber auch kinderlose Paare, Singles und Alleinerziehende. Die Wohnungen sind dementsprechend überwiegend Familienwohnungen mit 4 – 5 Zimmern (ca. 95 – 110 m^2).

Mit 150 m^2 sind die beiden Maisonettewohnungen die größten Einheiten innerhalb des Gebäudes. Die gesamte Planung wurde den speziellen Bedürfnissen der Bewohner angepasst, identische Grundrisse gibt es nicht.

Als gemeinschaftliche Flächen einigte sich die Baugemeinschaft auf eine Dachterrasse und einen Partyraum im Erdgeschoss. Größter Nutzungskonflikt in der Gruppe war die geplante und schlussendlich auch gebaute Solaranlage: mittelfristig unwirtschaftlich, aber ökologisch wünschenswert.

Neben dem Gemeinschaftsraum befinden sich im Erdgeschoss noch vier Gewerbeflächen, die von einem Architekturbüro, einer Versicherungsagentur, einem Sicherheitsdienst und einer Weinhandlung genutzt wer-

Baugruppe Süd (blaues Gebäude) im Loretto-Areal



den. Nur das Architekturbüro ist Besitzer der Gewerbefläche; die anderen drei Flächen wurden von Bauherren aus der Baugruppe finanziert und weitervermietet.

Die gesamte Bauabwicklung wurde aus der Gruppe heraus gemanagt, zwei Gruppenmitglieder kümmerten sich auf Stundenlohnbasis um die Geschäftsführung. Die Architekten und weitere externe Fachleute, z.B. ein Rechtsanwalt, brachten das notwendige Know-how ein.

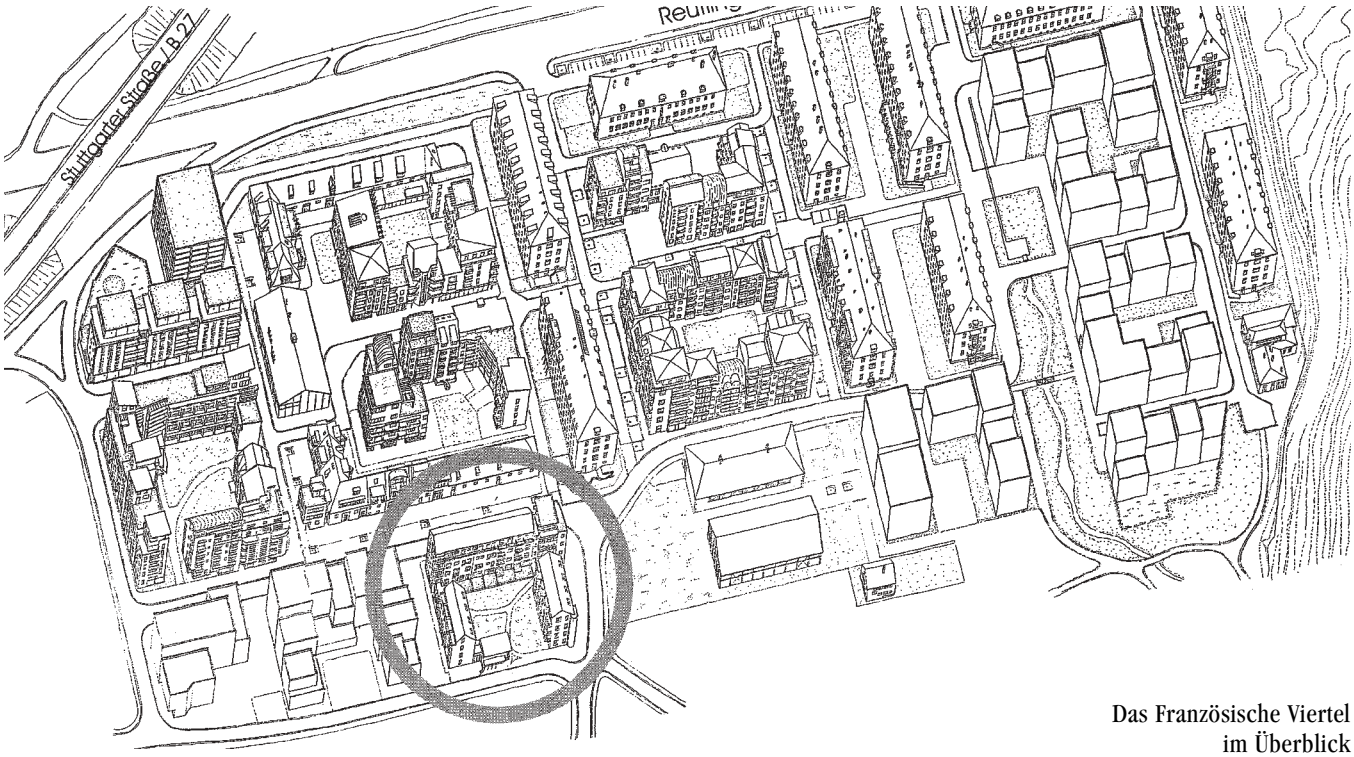
Bauliche Eigenleistungen waren nur in den Bereichen Fliesen, Malerarbeiten und Bodenbeläge möglich. Die endgültigen Herstellungskosten inkl. Nebenkosten liegen bei ca. 2850,- DM/m^2; darin enthalten ist ein Grundstückskostenanteil von ca. 11%.

Die Baugruppe schätzt, dass durch das selbstbestimmte Bauen im Vergleich zur Erstellung durch einen Bauträger **ca. 35 – 40% Kostenersparnis** (ca. 2 Mio. DM) erzielt wurden.

Außer den normalen staatlichen Förderungen wie Eigenheimzulage und Förderdarlehen der Landeskreditbank aus dem Landeswohnungsbauprogramm erfolgte keine weitere öffentliche Förderung des Projektes.

Inzwischen sind aus der Baugruppe Süd heraus bereits zwei weitere Bauprojekte entstanden, die an anderen Stellen in der Südstadt ähnliche Konzeptionen verfolgen.

Beispiel: Projekt 14 im Französischen Viertel



Das Französische Viertel
im Überblick

Im Projekt 14 haben sich 30 Familien und 8 Gewerbebetriebe zusammengeschlossen, um gemeinsam den Block 14 im Französischen Viertel zu bebauen. Die Planungsphase dauerte von 1995 bis Anfang 1997, bis zu einmal wöchentlich trafen sich Baufrauen und -herren. Neben der Konzeption und Planung standen vor allem rechtliche und finanzielle Aspekte im Vordergrund, da viele grundlegende Fragen wie Vertragsgestaltung oder Kostenkontrolle für die ersten Baugemeinschaften noch ungeklärt waren. Die Fertigstellung des Gebäudes erfolgte dann im Juli 1998.

Der Innenhof des Projekts 14

Geplant war von Anfang an, neben der üblichen Bauherrengruppe „junge Familien“ auch andere Gruppen wie Ältere, Ausländer oder Körperbehinderte für das Projekt zu interessieren, um so eine interne Durchmischung zu erreichen. Teilweise ist dies gelungen, überwiegend wird das Gebäude jedoch von jungen Familien bewohnt. Gleiche Nutzungsgrundrisse gibt es nicht, die Planung wurde den unterschiedlichen Ansprüchen angepasst. Eine Beteiligung der Nutzer läßt sich auch an der Fassade ablesen: den Bauherren standen bei der Planung u.a. 16 verschiedene Fensterformate zur Verfügung, deren Mischung heute die Gebäudeansicht prägt.

Dementsprechend variieren auch die Wohnungsgrößen stark, nahezu alle Typen von der Kleinwohnung über die barrierefreie Geschosswohnung bis zur zwei- und dreigeschossigen Maisonette sind vorhanden.

Im Vordergrund stand bei der Planung das Ziel, für jede Wohnung **einen hochwertigen Freiraum zu schaffen,** entweder als ebenerdige Terrasse oder als großzügigen Balkon.

Wesentliches Thema für die Baugruppe war der Innenhof: räumlich und funktional der Mittelpunkt des Projekts 14 wurde er weit aufwendiger gestaltet als im Geschosswohnungsbau üblich. Auf Grund des enormen Bauvolumens waren darüber hinaus größere gemeinsame Flächen finanzierbar, u.a. Gemeinschaftshaus, Holzwerkstatt, Fahrradwerkstatt, Fitnessraum und Sauna.

Gewerbliche Nutzer im Projekt 14 sind Bäckerei, Friseurstudio, Lebensmittelladen, Architekturbüro, Rechtsanwaltspraxis, Heilpraktikerin, Versicherungsbüro, das ökumenische Zentrum „Kirch' am Eck", eine feinmechanische und eine elektrotechnische Werkstatt, überwiegend in Erdgeschossflächen. Für die geplante Gaststätte fand sich lange kein Betreiber: inzwischen haben einige Bewohner die Fläche als Investoren übernommen und einen passenden Pächter gefunden.

Die Geschäftsführung der Baugruppe lag – rotierend – bei jeweils vier Mitgliedern, für die Kostenkontrolle wurde zusätzlich ein externer Projektsteuerer eingeschaltet. Positiv wirkte sich die Nähe der Architekten zur Baugruppe aus. Das planende Architekturbüro war gleichzeitig auch Mitglied der Baugruppe.

Trotz eines hohen baulichen und ökologischen Standards (natürliche Baustoffe, Massivholztreppen, überwiegend Parkettböden) und der aufwendigen Gemeinschaftsflächen bewegen sich die Gesamtbaukosten im Projekt 14 bei ca. 3 300,- DM/m^2.

Gut die Hälfte der Familien wurde in dem Sonderprogramm „Rationelles und ökologisches Bauen" im Rahmen des Landeswohnungsbauprogramms durch Förderdarlehen gefördert.

Dennoch gestaltete sich die Finanzierung schwierig: Ausschließlich die überregionalen Kreditinstitute wollten sich auf das Risiko des selbstorganisierten Bauens einlassen.

Ein vorläufiges Fazit

Die Erfahrungen in Freiburg und Tübingen haben gezeigt, dass für eine erfolgreiche Entwicklung mit privaten Baugemeinschaften zusätzliche Verwaltungsleistungen notwendig sind, etwa wegen des erhöhten Beratungsbedarfs. Nach einem kurzen Zeitraum ist es in diesen Städten gelungen, das Bauen in Baugemeinschaften zu etablieren. Das Interesse an entstehenden Projekten ist so groß, dass für die meisten bereits kurze Zeit später ausreichend Interessenten gefunden sind.

Aufbauend auf den Erfahrungen der Pionierbaugruppen, die sich oftmals das juristische, finanzielle und soziale Handwerkszeug selbst entwickeln mussten, haben die aktuellen Baugruppen einen wesentlich geringeren Aufwand und sind damit auch für weite Kreise der Bevölkerung attraktiv.

Aus der vermeintlich exotischen Nische ist in wenigen Jahren ein (fast) normaler Weg zum Wohneigentum geworden.

Impressum

HERAUSGEBER

Wirtschaftsministerium
Baden-Württemberg
Theodor-Heuss-Straße 4
70174 Stuttgart

Dezember 1999

Unveränderter Nachdruck
Mai 2001

GESTALTUNG UND SATZ

Grafik-Design, Konzeption
Klaus Killenberg
70597 Stuttgart

DRUCK

Konradin Druck GmbH
70771 Leinfelden-Echterdingen

BILDNACHWEIS

Jens Bendtfeldt
(Seite 29 Isometrie)

Rüdiger Buhl, Kirchzarten
(Seite 7, 8, 18, 22 unten,
24, 25 Mitte, 29 unten, 30, 31)

Oswald Eckstein, Gammertingen
(Seite 19 oben)

Manfred Grohe, Kirchentellinsfurt
(Seite 34 oben)

Architekturbüro Ikarus, Tübingen
(Seite 36 unten, 38 oben links)

Erich Meyer, Hasel
(Seite 20 Luftbild, 39 oben)

Werner H. Müller, Stuttgart
(Seite 19 unten, 32 ganzseitig)

Premium, Düsseldorf
(Titel)

Manfred Richter, Freiburg
(Seite 28 Luftbild, 39 unten)

Stadt Freiburg im Breisgau
(Seite 20, 21, 22 oben,
23, 25 oben und unten,
26, 27, 28, 39 unten)

Stadt Tübingen
(Seite 32, 33, 34 unten,
35, 36 oben, 37,
38 oben rechts, 39 Mitte)

ZEFA, Düsseldorf
(Seite 12, 16)

VERTEILERHINWEIS

Diese Informationsschrift wird von der Landesregierung Baden-Württemberg im Rahmen ihrer verfassungsmäßigen Verpflichtung zur Unterrichtung der Öffentlichkeit herausgegeben. Sie darf weder von Parteien noch von deren Kandidaten oder Helfern während eines Wahlkampfes zum Zwecke der Wahlwerbung verwendet werden. Dies gilt für alle Wahlen.

Missbräuchlich ist insbesondere die Verteilung auf Wahlveranstaltungen, an Informationsständen der Parteien sowie das Einlegen, Aufdrucken oder Aufkleben parteipolitischer Informationen oder Werbemittel.

Untersagt ist auch die Weitergabe an Dritte zur Verwendung bei der Wahlwerbung.

Auch ohne zeitlichen Bezug zu einer bevorstehenden Wahl darf die vorliegende Druckschrift nicht so verwendet werden, dass dies als Parteinahme der Herausgeberin zugunsten einzelner politischer Gruppen verstanden werden könnte. Diese Beschränkungen gelten unabhängig vom Vertriebsweg, also unabhängig davon, auf welchem Wege und in welcher Anzahl diese Informationsschrift dem Empfänger zugegangen ist.

Erlaubt ist es jedoch den Parteien, diese Informationsschrift zur Unterrichtung ihrer Mitglieder zu verwenden.