MEHR ALS NUR WOHNEN

Baugemeinschaften für Eigenheimer

Baugemeinschaft „Team³“, Prinz-Eugen-Park München.
Foto: Katharina Wildemann; Entwurf: ArchitekturWerkstatt Vallentin

Baugemeinschaften – ein bisher eher städtisches Phänomen, gründen sich zunehmend im Umland und ländlichen Raum. Es ist verwunderlich, dass die Begeisterung für das gemeinschaftliche Bauen dort nicht bereits früher angekommen ist, denn Baugemeinschaften bieten viele Vorteile und Chancen.

Der Begriff „Baugemeinschaft“ wird dabei meist als Überbegriff für gemeinschaftliches Bauen – egal in welcher Eigentums- und Rechtsform – verwendet. Bei uns in Bayern bezieht er sich meist auf gemeinschaftliches Bauen im Eigentum. Dies bietet sich für Reihenhäuser, insbesondere aber im Geschosswohnungsbau an. Die Gruppe trifft, wie beim Einfamilienhausbau, alle Entscheidungen über das Bauvorhaben, wie das Gebäudekonzept oder die Wahl der Materialien.

Häufig legen Baugemeinschaften hier besonderen Wert auf architektonische Qualität und Nachhaltigkeit, denn als Bauherren entscheiden sie selbst, in welche Werte sie investieren. In vielen Fällen sind sie Vorreiter für Innovationen mit Holzbauprojekten, alternativer Mobilität oder mit flexiblen, auf verschiedene Lebensphasen anpassbaren Grundrisskonzepten.

BEDARFSGERECHTE KONZEPTE

Jede Wohnung wird von dem jeweiligen Mitglied der Baugemeinschaft individuell geplant. So entsteht bedarfsgerechter Wohnraum, der Freiheiten schafft für besondere Wohnkonzepte und Bedürfnisse. Gerade für Haushalte, die nicht in die gängigen Schemen des Wohnungsmarktes passen (Menschen mit Beeinträchtigungen, kinderreiche Familien, Kombination von Wohnen und Arbeiten oder alternative Grundrisslösungen) bietet die Baugemeinschaft die Möglichkeit, eigene Wohnvorstellungen zu verwirklichen.

Bauen in Gemeinschaft ist mehr als nur Wohnen. Neben der Erstellung von Wohnraum werden meist projektbezogene Konzepte umgesetzt. Die Bauherren setzen sich hier mit dem Umfeld sowie mit Zukunftsfragen und gesellschaftlichen Themen unserer Zeit auseinander und liefern vielfältige, innovative Lösungen. So ermöglichen beispielsweise generationenübergreifende Projekte älteren Bewohnern, lange selbstbestimmt in vertrauter Nachbarschaft und der eigenen Wohnung zu bleiben.

Für den Bedarfsfall können in der Gemeinschaft zudem Räume für Pflegepersonal mitgeplant werden. Auf diese Weise leisten sie einen wertvollen Beitrag zur Bewältigung des demographischen Wandels und entlasten so kommunale Hilfssysteme.

Situation für München

Der Münchner Stadtrat hat im März 2020 beschlossen, Grundstücke nur noch für Mietwohnungsbau und nicht mehr für Eigentumsprojekte zu vergeben. Hiervon sind auch Baugemeinschaften betroffen. Interessenten für gemeinschaftliches Bauen in München können alternativ entweder ein Projekt im Gemeinschaftseigentum gründen (Genossenschaft bzw. Mietshäusersyndikat) oder im Umland aktiv werden. Weitere Informationen bietet die mitbauzentrale.

Die Baugemeinschaft „Obstbaumwiese“ in Tutzing.
Foto: Florian Hammerich; Entwurf: PLAN-Z

Gemeinschaft und Nachbarschaft wird von Beginn an mitgedacht. Der gemeinsame Planungsprozess, in dem die späteren Bewohner sich bereits lange vor dem Einzug kennenlernen, legt die Basis für ein gutes Miteinander. Nach Fertigstellung ziehen sie in eine vertraute Nachbarschaft. Gemeinschaftsräume und Begegnungsflächen im Innen- und Außenraum bieten Gelegenheit, sich zu treffen, und schaffen Raum für nachbarschaftliche Aktivitäten.

Diese Angebote richten sich häufig nicht nur an die eigene Hausgemeinschaft, sondern können von Nachbarn des Quartiers oder Ortes genutzt werden. Neben dem eigentlichen Wohnen kann der Einzelne als Mitglied der Baugemeinschaft so seine Nachbarschaft und das Wohnumfeld mitgestalten.

„Publik Viewing“ auf der Dachterrasse der Baugemeinschaft „Bauwerk Schwabing“. Foto: Katharina Wildemann

Klare Kostenvorteile

Ein weiter Vorteil des gemeinschaftlichen Bauens ist der Preis. Obwohl Baugemeinschaften in der Regel in höhere Qualitäten investieren, sind die Kosten geringer als beim Bauträger. Durch den Wegfall des Vermarktungs- und Gewinnaufschlags des Bauträgers zahlen die Bauherren nur das, was das Gebäude tatsächlich kostet, und können Einfluss auf kostenrelevante Entscheidungen nehmen.

Zudem profitieren die Bauherren selbst von der Wertschöpfung des Bauprozesses. Ein weiterer Kostenvorteil liegt bei der Grunderwerbsteuer, die in der Regel nur auf das Grundstück und nicht auf das Gebäude anfällt.

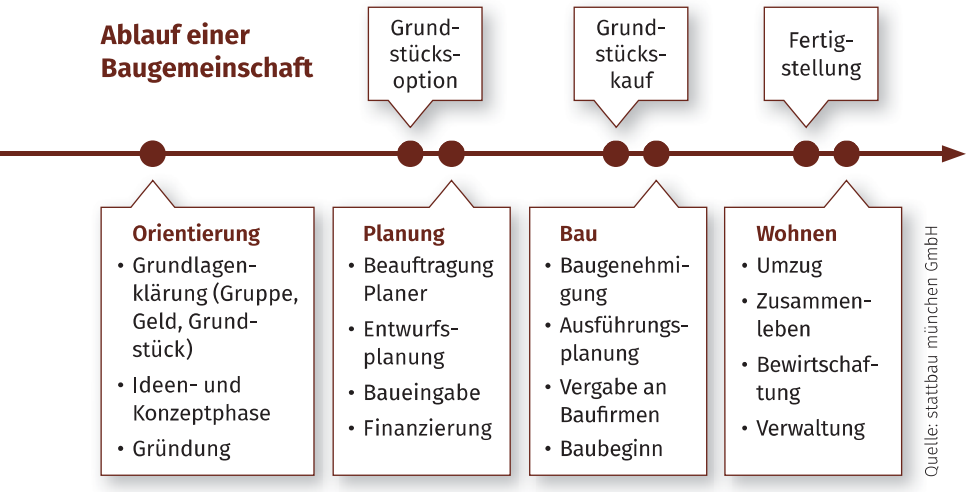
Durch individuelle Planung wird es möglich, mit geringerer Wohnfläche zurechtzukommen, da die Wohnung optimal an die Wohnbedürfnisse angepasst werden kann. Gemeinschaftlich genutzte Räume wie Gästeappartement, Werkstätten oder gemeinschaftlich genutzte Arbeitszimmer („Co-Working-Spaces“) und Gemeinschaftsräume erleichtern es, den eigenen Wohnflächenbedarf zu reduzieren. Diese beiden Aspekte der Flächenoptimierung tragen dazu bei, die individuellen Wohnkosten zu verringern.

Gerade in Regionen mit hohem Nachfragedruck stellt die Baugemeinschaft deshalb eine flächen- und kostensparende Alternative zum Einfamilienhaus dar – bei gleichzeitig großer Gestaltungsfreiheit.

Bauen in Gemeinschaft

Für die gemeinsame Planungs- und ggf. auch Bauphase schließt sich die Gruppe in der Rechtsform der GbR (Gesellschaft bürgerlichen Rechts) zusammen, in der alle Einzelbauherren Mitglieder sind. Mit dem Abschluss des Gesellschaftsvertrages schafft die Gruppe Verbindlichkeit nach innen und gegenüber Dritten. Die GbR als Rechtsform bietet sich an, weil diese unkompliziert und ohne Kapitaleinsatz gegründet werden kann.

In der Regel werden ein oder mehrere Geschäftsführer gewählt, die die Gesellschaft vertreten. Anders als in den gesetzlichen Vorgaben sollte man im GbR-Vertrag für eine Baugemeinschaft einige anderslautende Regelungen treffen bzw. Ergänzungen vornehmen. Diese betreffen z.B. Entscheidungsfindung, Kostenschlüs-



Quelle: stattbau münchen GmbH

sel, Austritt aus der Gesellschaft, Einlage in die Gesellschaft oder Regelungen für die Insolvenz oder einen Todesfall.

Die gesamtschuldnerische Haftung ist das Wesen der GbR (Die wesentlichen Regelungen zu einer GbR finden sich im Bürgerlichen Gesetzbuch §§ 705 ff). Sie kann nicht grundsätzlich ausgeschlossen werden. Im Innenverhältnis wie auch im Außenverhältnis, mit jedem einzelnen Vertragspartner, kann der Ausschluss der gemeinsamen Haftung jedoch vereinbart werden.

Die GbR ist Auftraggeber für alle Planungs- und Bauleistungen. Sie bleibt so lange bestehen, bis die Vertragsverhältnisse beendet sind. Für Bauleistungen bedeutet dies, bis zum Ablauf der Gewährleistungsfrist, die je nach Gewerk bis zu zehn Jahre sein kann.

Als Bauherr legt die Gruppe die Zielsetzungen fest und entscheidet über alle Belange des Bauvorhabens. Die Baugemeinschaft ermöglicht eine aktive Beteiligung aller Mitglieder bei gleichzeitig individuellen Entscheidungsmöglichkeiten der einzelnen Bauherren für ihre Wohneinheit. Alle Verträge und Kosten sind transparent, für alle Mitglieder offen einsehbar und im Rahmen von Gemeinschaftsentscheidungen beeinflussbar.

MIT PROFIS GUT BERATEN

Die Gruppe trägt das Bauherrenrisiko hinsichtlich Kosten, Terminen und Bauqualität. Die Bauherrenaufgaben sollten jedoch nicht allein durch die Baugemeinschaft übernommen werden. Viele Aufgaben können und sollten an eine externe Baubetreuung bzw. Projektberatung übertragen werden. Diese Berater haben sich mit einem vielfältigen Aufgabenspektrum auf die Begleitung von Baugemeinschaftsprojekten spezialisiert.

In der Anfangsphase beraten und unterstützen sie beispielsweise bei der Zieldefinition, Konzeptentwicklung und Gruppengründung. Im weiteren Verlauf planen und koordinieren sie den Gruppenprozess, moderieren Gruppensitzungen, führen Entscheidungen herbei und dokumentieren diese. In der technischen Betreuung vertreten sie Bauherreninteressen, unterstützen bei der Auswahl und Verhandlung mit Planern und Baufirmen, bereiten die Verträge vor und nehmen Bauleistungen ab. Einen großen Aufgabenbereich umfasst die wirtschaftliche Betreuung des Bauvorhabens, die Baubuchhaltung, Regelung des Zahlungsverkehrs, Sicherung der Kostentransparenz sowie die Abrechnung und Verrechnung der Bauleistungen.

Neben dem Architekten und weiteren Planern ist der Baubetreuer ein wichtiger Partner, der wesentlich zum Erfolg des gemeinsamen Projektes beiträgt. Der Architekt im Gegensatz dazu ist verantwortlich, die baulichen Ziele und Vorstellungen der Gruppe umzusetzen, er steuert und koordiniert den Bauprozess und alle am Bau Beteiligten.

Die Finanzierung erfolgt nicht gemeinschaftlich. Jede Partei finanziert die eigene Einheit und schließt mit der Bank individuelle Verträge ab. Es erleichtert die Abwicklung erheblich z.B. bei Bautenstandsnachweisen, wenn alle Bauherren bei der gleichen Bank finanzieren, auf die sich die Gruppe zuvor verständigt hat.

EINE KERNGRUPPE LEGT LOS

Das Grundstück wird idealerweise erst nach der Baueingabe gekauft. Hierfür sollte mit dem Grundstückseigentümer eine Grundstücksoption ver-

In der Regel sind die Baukosten mit einer Baugemeinschaft geringer. Foto: Hoda Bogdan/Adobe Stock

Baugemeinschaft Pallaufhof, Münsing
Foto/Entwurf: Arc Architekten Partnerschaft mbB

einbart werden, die für die Gruppe das Grundstück sichert und es ermöglicht, Planung und Finanzierung bis zum Kauf abzuschließen. In der Regel startet ein Projekt mit einer Kerngruppe von etwa einem Drittel bis der Hälfte der späteren Wohneinheiten.

Diese definiert die Zielsetzungen, trifft erste Entscheidungen und beginnt mit der Planung. Da sich das Bauvorhaben erst im Laufe des gemeinsamen Prozesses konkretisiert und anfänglich noch nicht feststeht, was genau auf dem Grundstück realisiert werden kann, wäre es nicht ratsam, mit zu vielen Mitgliedern zu beginnen, deren unterschiedliche Anforderungen dann nicht vereinbar sind.

Die weiteren Mitglieder kommen im Laufe des Prozesses hinzu. Bis zum Grundstückskauf sollte jede Einheit belegt sein. Die Gruppe benötigt also auch die Zeit bis zum Grundstückskauf, um weitere Mitglieder zu finden, einzubinden und zu beteiligen.

Baugemeinschaft „gemeinsam groesser II“, Holzbauweise, Prinz-Eugen-Park München.
Foto: Andreas Knoblauch; Entwurf: Architekturbüro agmm

Infos und Unterstützung

mitbauzentrale münchen
In München und den umliegenden Landkreisen (Planungsregion 14) ist die mitbauzentrale münchen die zentrale Anlaufstelle für alle, die ein Wohnprojekt starten oder sich einer Initiative anschließen möchten. Neben zahlreichen kostenlosen Veranstaltungen bietet sie Infomaterialien und Beratung, eine Projekt- und Expertenbörse.
www.mitbauzentrale-muenchen.de

Wohnprojekte Portal der Stiftung Trias
Wie gründe ich ein Wohnprojekt? Gibt es bereits ähnliche Projekte wie meines? Gibt es Mit-Macher, Projekte im Aufbau oder eine gerade leer gewordene Wohnung in meiner Nähe? Wo kann ich mich erkundigen? Wer hilft mir? Antworten auf diese Fragen finden Sie auf:
www.wohnprojekte-portal.de

Der Hof e.V.
Der in Nürnberg ansässige Verein bietet Beratung, Koordinierung und Fortbildung für nachhaltige gemeinschaftliche Lebensformen.
www.wohnprojekte.org

Mit der baueingabereifen Planung wird gemeinsam eine Baubeschreibung erstellt, die die Basis für die Kostenberechnung des Architekten bildet. Auf diesen beiden Grundlagen können die Bauherren ihre Finanzierung abschließen.

Mit der Baueingabe werden auch ein Teilungsplan und eine Teilungserklärung angefertigt. Gleichzeitig mit dem Grundstückskauf können so die Teilung vollzogen, die Grundbuchblätter gebildet und die individuellen Grundschulden auf die Grundbuchblätter eingetragen werden. Mit Vollzug der Teilung wird eine Wohnungseigentümergemeinschaft (WEG) gebildet. Die Teilungserklärung ist das Regelwerk des späteren Zusammenlebens und kann durch die Gruppe gestaltet werden. Das seit Dezember 2020 geltende neue WEG-Recht bietet Baugemeinschaften hier einige Gestaltungsmöglichkeiten.

GEMEINSAM MEHR ERREICHEN

Für ein gemeinsames Bauprojekt ist zwar ein langer Atem gefragt, denn von der ersten Idee bis zum Einzug können gut und gerne drei Jahre vergehen, später aber mit Menschen zusammenzuleben, mit denen man gemeinsam geplant, diskutiert und Erfolge erkämpft hat, gibt eine unvergleichliche Wohnatmosphäre und Nachbarschaft. Es entstehen individuelle und zukunftsfähige Gebäude, die man so nirgendwo kaufen kann.

Natalie Schaller, Dipl. Ing. Arch TUM
stattbau münchen GmbH