

„Bauen in Baugemeinschaften“

Baugemeinschaft „Horst“, Esslingen



Thomas Gauggel

Freier Architekt und Projektsteuerer

über 20-jährige Erfahrung mit Baugemeinschaften; realisierte Projekte in Tübingen, Esslingen, München, Heidelberg und Stuttgart

Beratung verschiedener Kommunen zu den Themen “Bauen in Gemeinschaft” und “Konzeptvergabe von Grundstücken”; Steuerung von Prozessen

Wohnhaft mit Familie in schmalem Stadthaus im gemischt genutzten Quartier “Alte Weberei” in Tübingen

„Bauen in Baugemeinschaften“

Was ist eine Baugemeinschaft?
Organisation von Baugemeinschaften
Projektbeispiele

„Bauen in Baugemeinschaften“

Was ist eine Baugemeinschaft?

Organisation von Baugemeinschaften
Projektbeispiele

Was ist eine Baugemeinschaft? – Definition und Begriff

Eine **Baugemeinschaft** ist eine Gruppe von Menschen, die zusammen ein Haus nach ihren eigenen Vorstellungen und Ideen eigenverantwortlich planen, bauen und bewohnen.

„Baugemeinschaft“, „Baugruppe“, „Bauherrengemeinschaft“ werden synonym verwendet.

Was ist eine Baugemeinschaft? – Definition und Begriff

Von einer Baugemeinschaft kann gesprochen werden, wenn folgende Eigenschaften erfüllt sind:

1. Die Gemeinschaft wählt eine rechtliche Konstellation, die das partizipativen Planen und Bauen ermöglicht.
Üblicherweise erfolgt dieses als Gesellschaft bürgerlichen Rechts (GbR).
2. Die Entscheidungshoheit bei der Planung, beim Bauen und allen Verträgen liegt vollständig bei der Gemeinschaft.
3. Die Gemeinschaft trägt alle Bauherrenrisiken: Kosten, Termine und Qualitäten.

Was ist eine Baugemeinschaft? – Definition und Begriff

Von einer Baugemeinschaft kann gesprochen werden, wenn folgende Eigenschaften erfüllt sind:

4. Alle Dienstleistungs-, Planungs-, und Bauverträge werden nur mit der gesamten Baugemeinschaft geschlossen.
5. Alle Verträge, Pläne, Kosten und Protokolle sind den Mitgliedern frei zugänglich.
6. Jedes Mitglied kauft im Rahmen der Gemeinschaft seinen Grundstücksanteil ohne Gebäude.
7. Das gesamte Bauwerk wird im Auftrag der Baugemeinschaft ausgeschrieben und vergeben.

Was ist eine Baugemeinschaft? – Definition und Begriff

Gewerbliche Bauträger

Ein Bauträger entwickelt und realisiert ein Gebäude mit dem Ziel, alle Einheiten kostendeckend zu verkaufen.

1. Baukosten werden zu Lasten von Unterhaltskosten reduziert.
2. Risikoreduzierung > „Übliches“ wird realisiert.
3. Gestehungskosten zuzüglich Wagnis, Gewinn und Vertrieb.

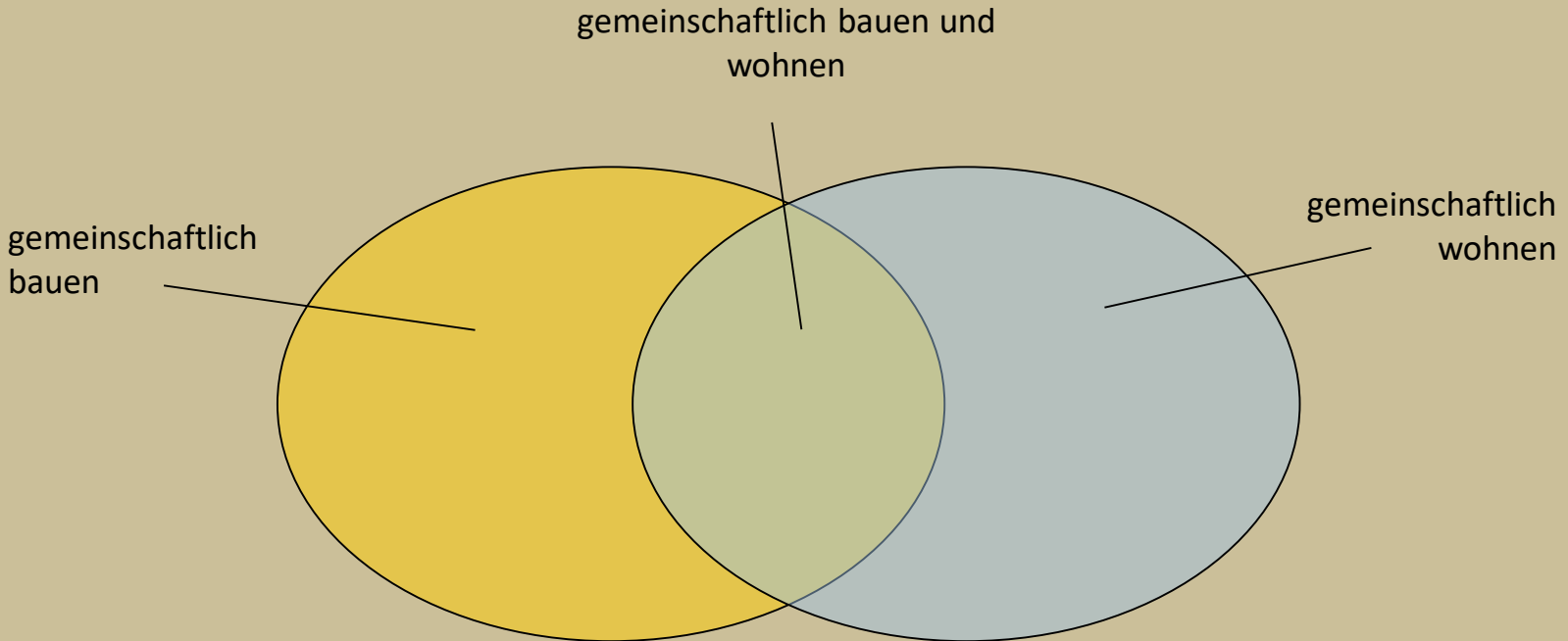
Die Hausgemeinschaft wird beliebig zusammengesetzt.

Was ist eine Baugemeinschaft? – Definition und Begriff

Baugemeinschaften

Wohnprojekte

(genossenschaftlich)



Grafik nach: Kröger, Sebastian; Otterbach, Friedhelm; Schönfeld, Annika; Widdess, Stefan (2005): Selbst gebaute Nachbarschaft, Universität Kassel.

Was ist eine Baugemeinschaft? – Definition und Begriff

Baugemeinschaften

- individuelles Eigentum (Wertzuwachs)
- Wohnungstausch in der Nutzungsphase schwierig
- langfristiger Erhalt der Projektidee ist fraglich
- dauerhafte Rechtsform, die den individuellen Besitz ermöglicht
- Mieter können nicht mitbestimmen

Wohnprojekte

- gemeinschaftliches Eigentum
- Wohnungstausch in der Nutzungsphase einfacher
- langfristiger Erhalt der Projektidee ist ermöglicht
- dauerhafte Rechtsform, die den gemeinschaftlichen Besitz ermöglicht
- alle Bewohner können mitbestimmen

Was ist eine Baugemeinschaft? – Definition und Begriff

Rechtsformen und Eigenkapitalbedarf

Der Eigenkapitalbedarf der verschiedenen Rechtsformen für die Realisierung eines Gebäude ist annähernd gleich.

Was ist eine Baugemeinschaft? – Vorteile

- Planung **individueller Grundrisse** für Wohn- und Gewerbenutzung
- **Ausstattung** nach eigenen Wünschen u. Bedürfnissen
- Möglichkeit und Anrechnung von **Eigenleistungen**
- **Mitentscheidung** bei Gestaltungsthemen
- Integration attraktiver **Gemeinschaftseinrichtungen** wie z.B. Gästezimmer, Partyraum, Werkstatt, Sauna



Was ist eine Baugemeinschaft? – Vorteile

- **kostentransparentes und kostensparendes Bauen**; keine Wagnis- und Gewinnkosten an Dritte
- Weg um zu **Wohneigentum** zu kommen, auch mit geringem Eigenkapital
- Mitbauende lernen sich während des Planungs- und Bauprozesses kennen. So wachsen **Nachbar- und Hausgemeinschaften** bereits vor dem Einzug



Was ist eine Baugemeinschaft? – Vorteile

- Realisierung **zukunftsweisender Hauskonzepte** wie Nullenergiehaus, Generationenwohnen, Seniorenwohnen
- **Hohe Identifikation** der Eigentümer mit dem Gebäude und dem Ort
- Mitgestaltung gemeinschaftlicher **Außenräume** wie hauseigener Garten, Innenhof und Quartiersumgebung
- Baugemeinschaften haben sich vielfach bewährt und sind **rechtlich klar** geregelt



Was ist eine Baugemeinschaft? – Nachteile

- höherer **zeitlicher Aufwand** (je nach Organisationsstruktur sehr unterschiedlich)
- **Kosten- und Terminrisiko**
- es kann nichts **Fertiges** angesehen werden



„Bauen in Baugemeinschaften“

Was ist eine Baugemeinschaft?

Organisation von Baugemeinschaften

Projektbeispiele

Organisation von Baugemeinschaften

Interessengemeinschaft

- Lose Gemeinschaft, Mitgliedschaft unverbindlich
- sammelt Wünsche und erarbeitet Projektkonzeption
- Festlegung Zielrichtung der Gruppe, individuelle Wohnvorstellungen, ökologischer Standard, grober Kostenrahmen
- Werbung weiterer Interessenten



Organisation von Baugemeinschaften

Planungsgemeinschaft

- Gründung meist nach Erhalt Grundstücksoption
- Gesellschaftsvertrag, Eintrittsgeld
- Beauftragung von Projektpartnern
- Entwurfs-, Genehmigungs- und meistens Einstieg in Ausführungsplanung und Festlegung einer Baubeschreibung
- Individuelle Finanzierungen der Mitglieder
- weitere Interessentenwerbung



Organisation von Baugemeinschaften

Baugemeinschaft

- Gründung mit Grundstückskauf
- Beurkundung Teilungserklärung
- Fertigstellung der Ausführungsplanungen
- Beauftragung der Baufirmen zur Ausführung
- Bau des Gebäudes
- Verteilung Sonderwünsche und Abrechnung Eigenleistungen
- Auswahl und Beauftragung Hausverwaltung



Organisation von Baugemeinschaften

Eigentümergeinschaft

- nach Wohnungseigentumsgesetz (WEG)
- gleicher Status wie beim Kauf vom Bauträger
- Wohnungsverkauf oder -vermietung individuell möglich
- Anteile und Besitzverhältnisse nach notariell beurkundeter Teilungserklärung



Organisation von Baugemeinschaften

Entwicklung der GbR in die WEG

Projektphase	Projektentwicklung	Planen	Bauen	Wohnen
	Interessenten-gemeinschaft	Planungsgemeinschaft	Baugemeinschaft	Eigentümer-gemeinschaft
Verträge innerhalb der Gemeinschaft	---	Planungsgemein-schaftsvertrag	Baugemeinschafts-vertrag	Teilungserklärung (wie bei jeder Eigentumswohnung)
Rechtsform	unverbindlicher Zusammenschluss	Gesellschaft des bürgerlichen Rechts (nach § 705 ff. BGB)	Gesellschaft des bürgerlichen Rechts (nach § 705 ff. BGB)	nach WEG
Verträge mit Dritten	---	Reservierungszusage Architekten- und Projektsteuerungs-vertrag Verträge mit Fachingenieuren	Grundstückskauf-vertrag Bauverträge mit Handwerkern	für die Unterhaltung der gemeinschaftlichen Bereiche und Einrichtungen (z.B. Wartungsverträge)

Organisation von Baugemeinschaften

Rechtlicher Rahmen

- Gesellschaft bürgerlichen Rechts (GbR), da spontane Gründung und flexible Gestaltung möglich
- Gesamtschuldnerische Haftung im Außenverhältnis kann ausgeschlossen werden
- ein oder zwei Gesellschaftsverträge zur Festhaltung der Interessen der Gemeinschaft und Regelungen im Innenverhältnis
- Genossenschaftsmodelle möglich



Organisation von Baugemeinschaften

Bewertungskriterien der Kostenverteilung

1. bindende Gewerbenutzung
2. Geschoss
3. Sondernutzungsrechte zusätzlich zu den Terrassenflächen, die nicht in die Wohnfläche eingeflossen sind (z.B. im Erdgeschoss Anteil an Freifläche)
4. Querlüftungsmöglichkeiten
5. Belichtung (Ausrichtung, Nähe zu Nachbarbaukörpern und Möglichkeiten Oberlichter zu realisieren)

Organisation von Baugemeinschaften

Bewertungskriterien der Kostenverteilung

6. Aussicht
7. Beeinträchtigung z.B. durch Nähe zum öffentlichen Raum, Gemeinschaftsraum, Tiefgarageneinfahrt oder anderen störenden Dingen und Privatsphäre
8. Möglichkeit, die Wohnung barrierefrei zu erreichen bzw. Anzahl der Stufen, die zu überwinden sind, bis die Wohnung erreicht wird
9. Schnitt der Wohnung (es gibt immer wieder Wohnungen, die einen höherer Anteil an Flurfläche benötigen)

Organisation von Baugemeinschaften

Partner



Aus: „planen – bauen – leben“, Hrsg. Architektenkammer Baden-Württemberg, Kammergruppe Tübingen, 2. Auflage; Tübingen 2011

„Bauen in Baugemeinschaften“

Was ist eine Baugemeinschaft?
Organisation von Baugemeinschaften
Projektbeispiele

Projektbeispiele

Geschosswohnung



Foto: Journalfoto, Reutlingen

Projektbeispiele

Foto: Gerd Kuhn, Tübingen

Geschosswohnung mit Garten



Foto: Gerd Kuhn, Tübingen

Projektbeispiele

Doppelhaus



Foto: Ipundh architekten, Kirchheim

Doppelhaus

Foto: Ipundh architekten, Kirchheim

Projektbeispiele

Wohnen und Arbeiten



Foto: Matthias Gütschow, Tübingen

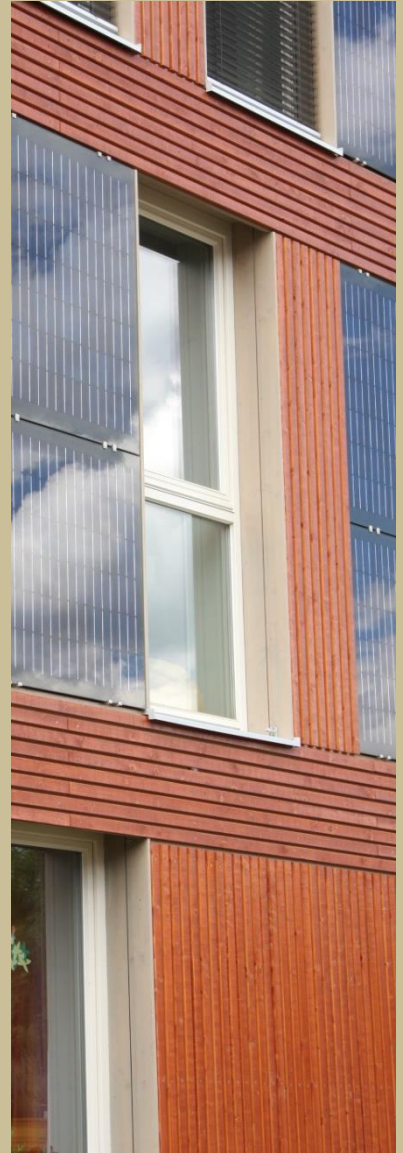
Projektbeispiele

Beispiele für soziale Projektkonzepte

- Eigentum für Schwellenhaushalte
- Integration von Personen mit Zugangsschwierigkeiten zum Wohnungsmarkt
- Mietwohnraum mit Mietbindung
- innovative Wohnformen
- soziale Mischung
- ...

Beispiele für Nutzungsmischung

- Kombination von Arbeiten und Wohnen
- Erdgeschossnutzung mit „Ausstrahlung“ in den öffentlichen Raum
- ...



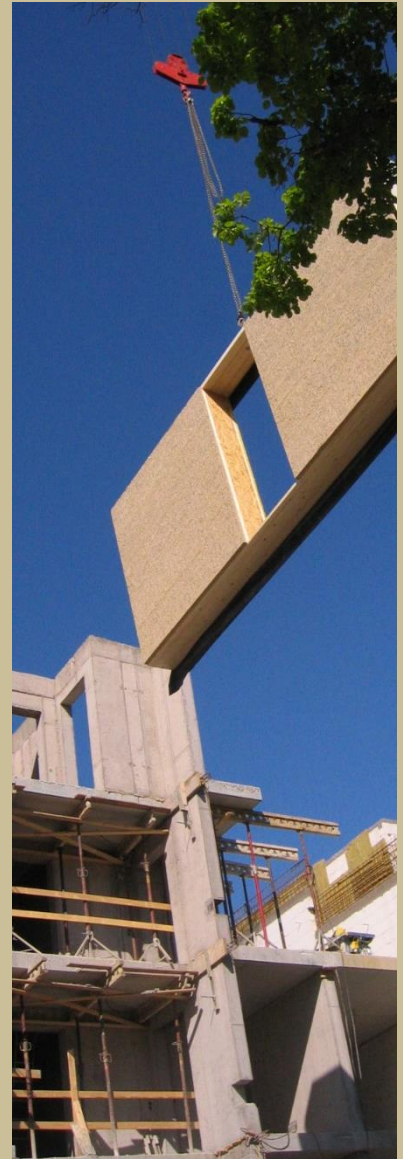
Projektbeispiele

Beispiele für bauliche Projektkonzepte

- besondere Gestaltung
- ökologische Bauweise
- innovatives Energiekonzept
- geringer Grundstücksverbrauch
- geringer Wohnflächenverbrauch pro Person
- ...

Es ist nicht alles in einem Projekt realisierbar, beispielsweise schließen sich das kostengünstige Bauen und ein großzügiges Angebot an gemeinschaftlich genutzten Flächen aus.

Daher sollten sich die Projektkonzepte auf wenige wesentliche Themenschwerpunkte beschränken.



Idee kostengünstiges Gebäude mit individuellen Wohnungen

- pragmatischer Ansatz, zunächst ohne hohen Anspruch an das gemeinsame Wohnen
- sehr individuelle Ausstattung
- schnelle Planung und Realisierung
- es entstand eine sehr gute, ungezwungen Hausgemeinschaft



Baugemeinschaft Mobile

Tübingen

Architektur Ruoff + Wied, Projektsteuerung Weiß

21 Wohnungen, 3 Gewerbeeinheiten
1.940 m² Wohn- und Gewerbefläche
Herbst 2003 Planungsgemeinschaft
Sommer 2005 Fertigstellung

Idee Nahversorgung des Quartiers und Integration

- Grundstückszusage wegen der Nahversorgung
- Integration einer Demenz-Wohngemeinschaft
- Schaffen des kulturellen Treffpunkts im „Trafo“



Baugemeinschaft Alte Weberei Carré
Tübingen

Architektur Hähniß Gemmeke, Projektsteuerung Gauggel

16 Wohnungen und 3 Gewerbeeinheiten
2.600 m² Wohn- und Gewerbefläche
Februar 2012 Planungsgemeinschaft
September 2015 Fertigstellung

Idee hohe Architekturqualität

- die Architekten mit ihrem gestalterischen Anspruch waren bewusst gewählt (z.B. Sichtbeton und Balkone mit Glasboden)
- kostengünstige Realisierung und Energiestandard sind zweitrangig



Baugemeinschaft Prisma

Tübingen

Architektur Noenen Albus, Projektsteuerung Baugemeinschaft

11 Wohnungen, 2 Gewerbeeinheiten
1.125 m² Wohn- und Gewerbefläche
Herbst 2002 Planungsgemeinschaft
Frühjahr 2005 Fertigstellung

Idee Integration von Menschen mit Behinderung

Frau R. zog vom Heim in eine ambulant betreute Wohnung:

„Man kann leben wie man will und wie ein normaler Mensch. Ich wollte immer leben wie eine Nichtbehinder-te und das habe ich nun geschafft.“

- postpoint = Schnittstelle zum Quartier
- kein Sozialprojekt!



(Foto: Falkner, Stuttgart)



Baugemeinschaft stadt.raum
Tübingen

Architektur Wied mit Nassal + Wiehl, Projektsteuerung w5

34 Wohnungen, 6 Gewerbeeinheiten
3.130 m² Wohn- und Gewerbefläche
Winter 2006/2007 Planungsgemeinschaft
Frühjahr 2008 Fertigstellung

Idee gemeinsam Älter werden:
*„in Gemeinschaft frei aber
nicht allein zu sein“*

- Einschränkungen hinsichtlich Verkauf oder Vermietung
- Finanzierung Gemeinschaftsraum und Appartement nur durch ein Teil der Eigentümer
- gemeinschaftliche Gartennutzung
- Sicherung der Konzeption in der Teilungserklärung



Baugemeinschaft 45⁺
Tübingen

Architektur Plathe-Schlierf-Sonnenmoser,
Projektsteuerung Gauggel

7 Wohnungen
575 m² Wohnfläche
November 2006 Planungsgemeinschaft
Herbst 2008 Fertigstellung

Idee “Buntes Haus“

- Geflüchtete
- Familien, die das Förderprogramm „Wohnen mit Kind“ erfüllen
- Mensch mit Behinderung
- 20% unter Mietspiegel

20-jährige Sicherung des Konzeptes



Baugemeinschaft **Regenbogen**

Tübingen

Architektur Gauggel, Projektsteuerung Gütschow

11 Wohnungen, 1 Gewerbebeeinheit
975 m² Wohn- und Gewerbefläche
Winter 2015 Planungsgemeinschaft
Sommer 2019 Fertigstellung

Idee Vollholzbau im urbanen Raum

- konsequenter Vollholzbau
- zwei geförderte Eigentums- und zwei Inklusionswohnungen
- generationenübergreifende Hausgemeinschaft;
19 Erwachsene und 10 Kinder im Alter von 5 bis 75 Jahre



Baugemeinschaft MaxAcht
Stuttgart

Architektur architekturagentur und MaxAcht, Baubetreuung Stadtformen

11 Wohnungen, 1 Gemeinschaftsraum
1.050 m² Wohn- und Nutzfläche
Frühjahr 2015 Planungsgemeinschaft
Frühjahr 2019 Fertigstellung

Idee Werkstatt für das Quartier

- Wirken in das Quartier durch offene Werkstatt mit Bereich für Holz- und Metallarbeiten und Studio für textiles Arbeiten und Basteln
- zwei geförderte Mietwohnungen
- Holzhybridbauweise



Baugemeinschaft WerkStadt

Kirchheim unter Teck

Architektur Ipundh architekten, Projektsteuerung Jung

8 Wohnungen, 1 Werkstatt
690 m² Wohn- und Nutzfläche
Frühjahr 2018 Planungsgemeinschaft
im Bau



gemeinschaftliche Innenhöfe

Foto: Armin Scharf, Tübingen



Parkierung unter den Innenhöfen

Foto: Gerd Kuhn, Tübingen

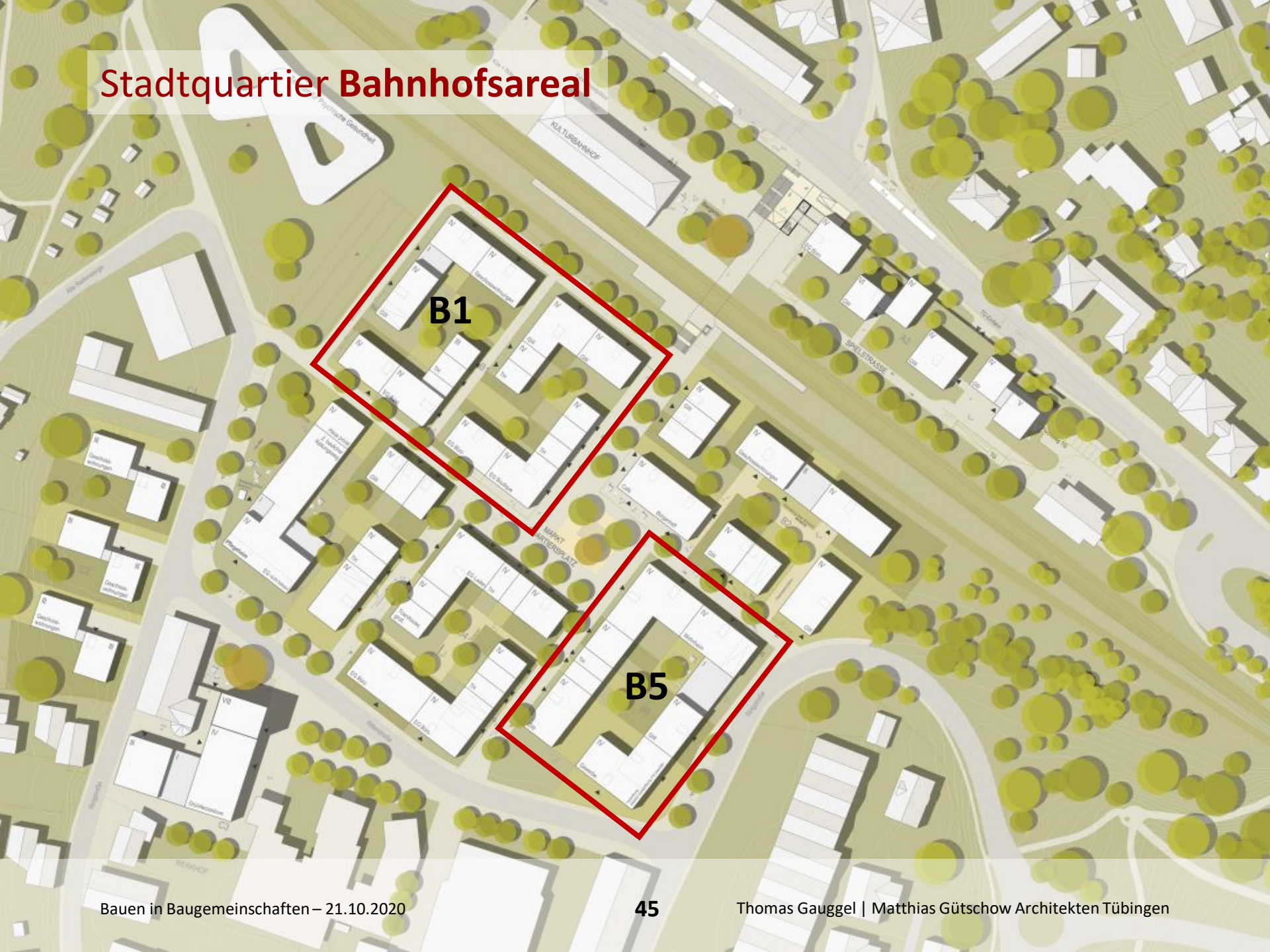
Eine Baugemeinschaft braucht nur wenige Eckpunkte, um erfolgreich zu starten:

- ... eine Idee und Menschen, die daraus ein gemeinsames Konzept formen.
- ... Architekten und Projektsteuerer, die planen, moderieren, koordinieren und offen und flexibel sind.
- ... ein geeignetes Grundstück mit einem aufgeschlossenen Eigentümer.

Baugemeinschaft „Horst“, Esslingen



Stadtquartier Bahnhofsareal



B1

B5

Stadtquartier Bahnhofsareal

15.03.2021 – 9:00

Abgabe Bewerbungen

22. -24.03.2021

Bewerbergespräche

01.04.2021 – 9:00

finale Abgabe
Bewerbung

Mai 2021

Reservierungszusagen
Anlieger



Ausarbeitung der Projekte in den
Baufelder

Sommer 2022

Grundstücksverkauf

Exkursion nach Kirchheim unter Teck

07. November 2020, 10.00 Uhr

Treffpunkt Aussichtsplattform Steingauquartier
Henriettenstraße/Otto-Mörke-Straße



Exkursion des Runden Tisches Bahnstadt Nürtingen, Foto T. Buff

Vielen Dank!

Baugemeinschaft „Horst“, Esslingen

