

Bauen in Baugemeinschaft



Bauen in Baugemeinschaft

1. Grundlagen
2. Gruppe
3. Rechtsformen
4. Experten
5. Finanzen
6. Grundstück
7. Erfolgsfaktoren



Über mich



München Ackermannbogen Baugemeinschaft Bauwerk Schwabing, Foto: H2R Architekten

I. Grundlagen

Mehr als Wohnen

Projekte, die von den zukünftigen Bewohner:innen selbst (mit-)initiiert und mitgestaltet werden.

- Mitwirkung
die Gruppe ist Bauherr
- gemeinschaftlich
nachbarschaftlich leben
- aktiv
Verbindung von Wohnen und bürgerschaftlichem Engagement
- lebendig
Angebote an die Nachbarschaft



I. Grundlagen

Mehr als Wohnen

- **bezahlbar**
keine Gewinnorientierung, Selbstnutzer
- **kompakt**
flächensparsam & bedarfsgerecht
- **ökologisch und zukunftsfähig**
aktiver Beitrag zum Klimaschutz
- **innovativ**
neue Wohnkonzepte, Energie- und Mobilitätskonzepte
- **individuell**
gute Alternative zum Einfamilienhaus
- **qualitativ**
hohe Wohnqualität und schöne Häuser



I. Grundlagen

Baugemeinschaft



Zusammenschluss mehrerer privater Bauherren, die gemeinsam selbstgenutztes Wohneigentum meist im WEG - Eigentum realisieren.

- Rechtsform:**
 - Die Mitglieder der Baugemeinschaft schließen sich für die Planung- und Bauphase als **GbR** zusammen.
- Partizipation und Transparenz:**
 - Aktive Beteiligung aller Mitglieder
 - Entscheidungsfreiheit der Gruppe
 - Verträge und Kosten sind transparent und beeinflussbar.
- Kosten:**
 - Bauherren wirtschaften für sich selbst und entscheiden gemeinsam, in welche Qualitäten sie investieren.
 - Risiko- und Gewinnaufschlag des Bauträgers entfallen
 - Bauherren zahlen die tatsächlichen Herstellungskosten.
- Finanzierung:**
 - Jeder Bauherr finanziert seine eigene Einheit.
- Bauherrenrisiko:**
 - Die Gemeinschaft ist Bauherr. Dieser trägt alle Risiken hinsichtlich Kosten, Termine und Qualität.

I. Grundlagen

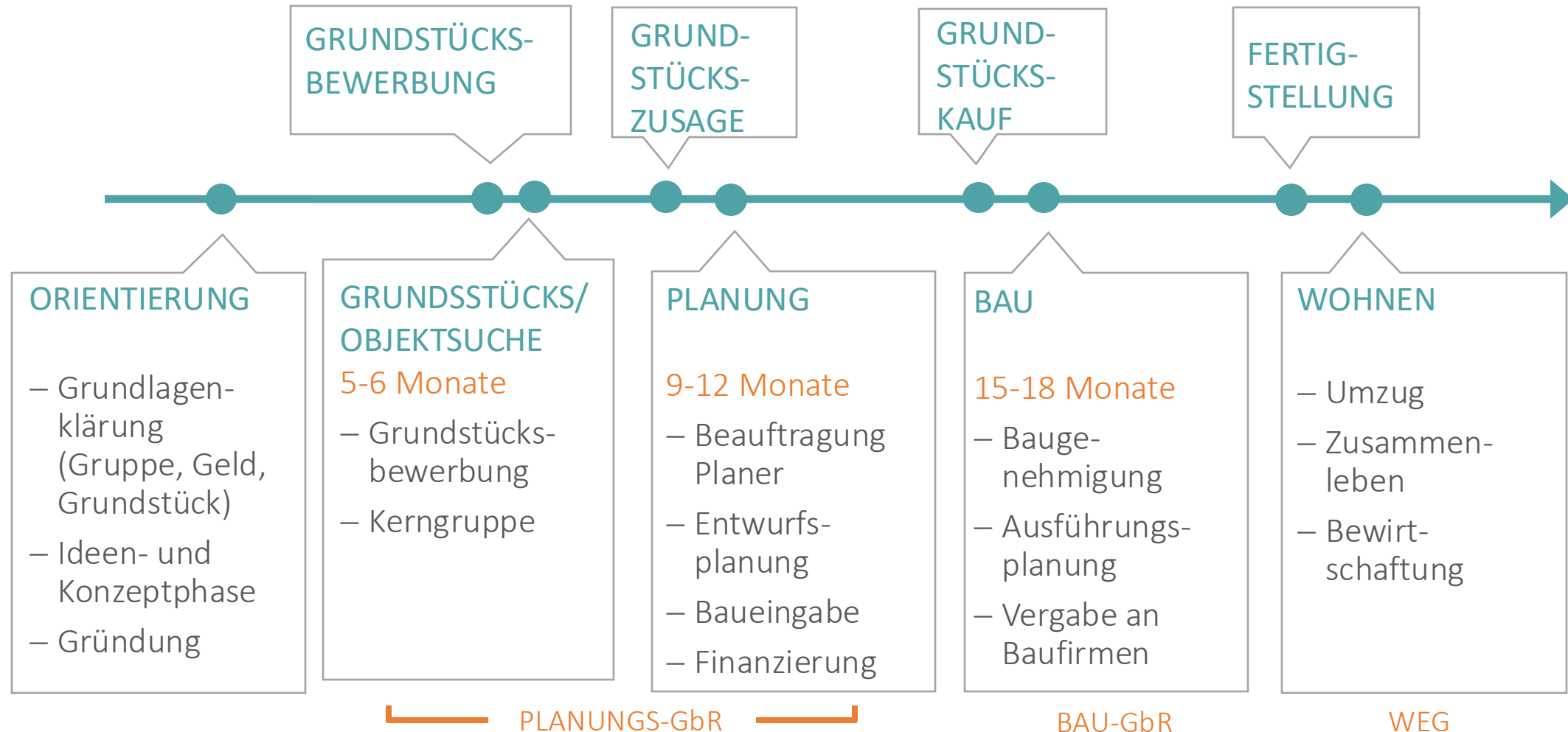
Baugemeinschaft Merkmale

- Verträge
Alle Verträge werden nur mit der ganzen Baugemeinschaft geschlossen
- Partizipation
Aktive Beteiligung aller Mitglieder bei gleichzeitig individuellen Entscheidungsmöglichkeiten der einzelnen Bauherren
- Transparenz
Verträge und Kosten sind für alle Mitglieder offen einsehbar und beeinflussbar
- Grunderwerb
Jedes Baugemeinschaftsmitglied kauft direkt bei der Stadt
- Bauherrenrisiko
Die Gemeinschaft trägt alle Risiken hinsichtlich Kosten, Termine und Qualität

→ Entscheidungsfreiheit zu Planung, Bau und Verträgen liegt bei der Gemeinschaft

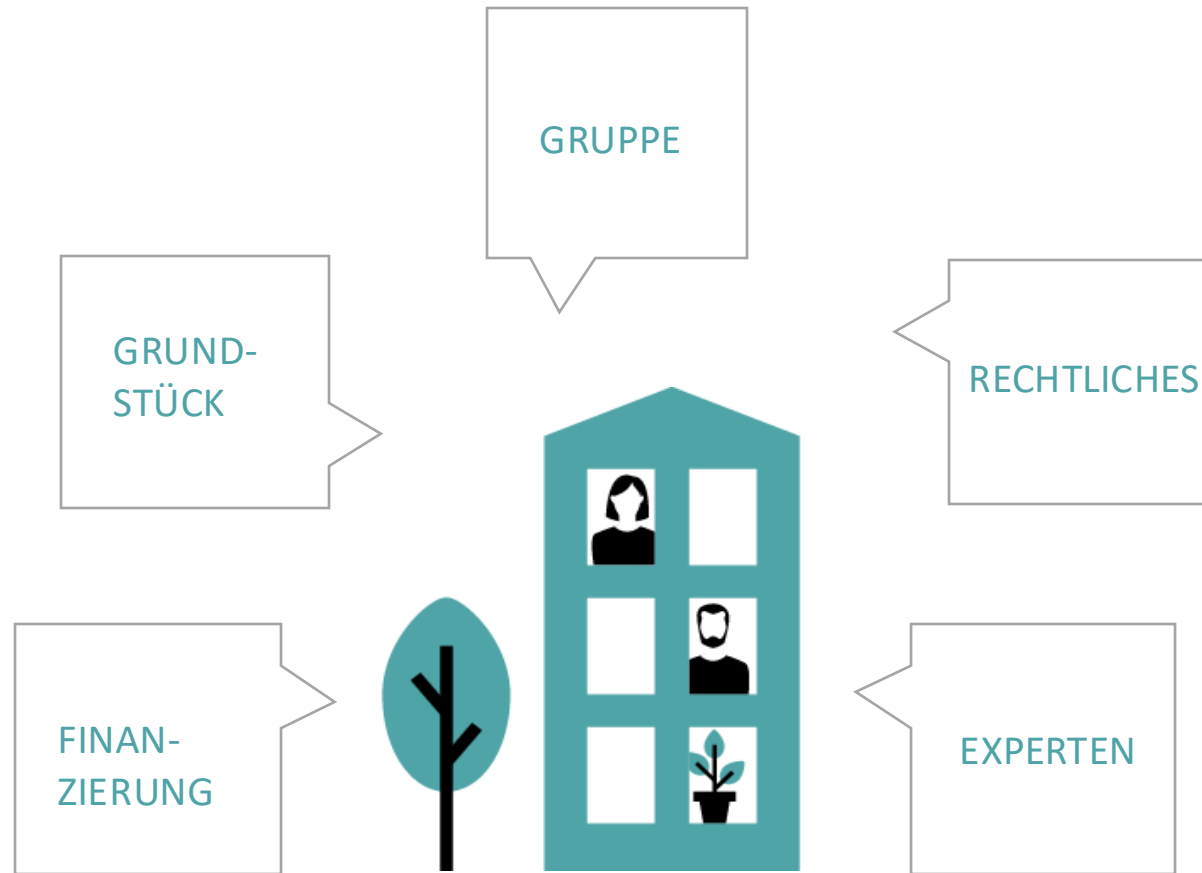
I. Grundlagen

Prozess und Ablauf

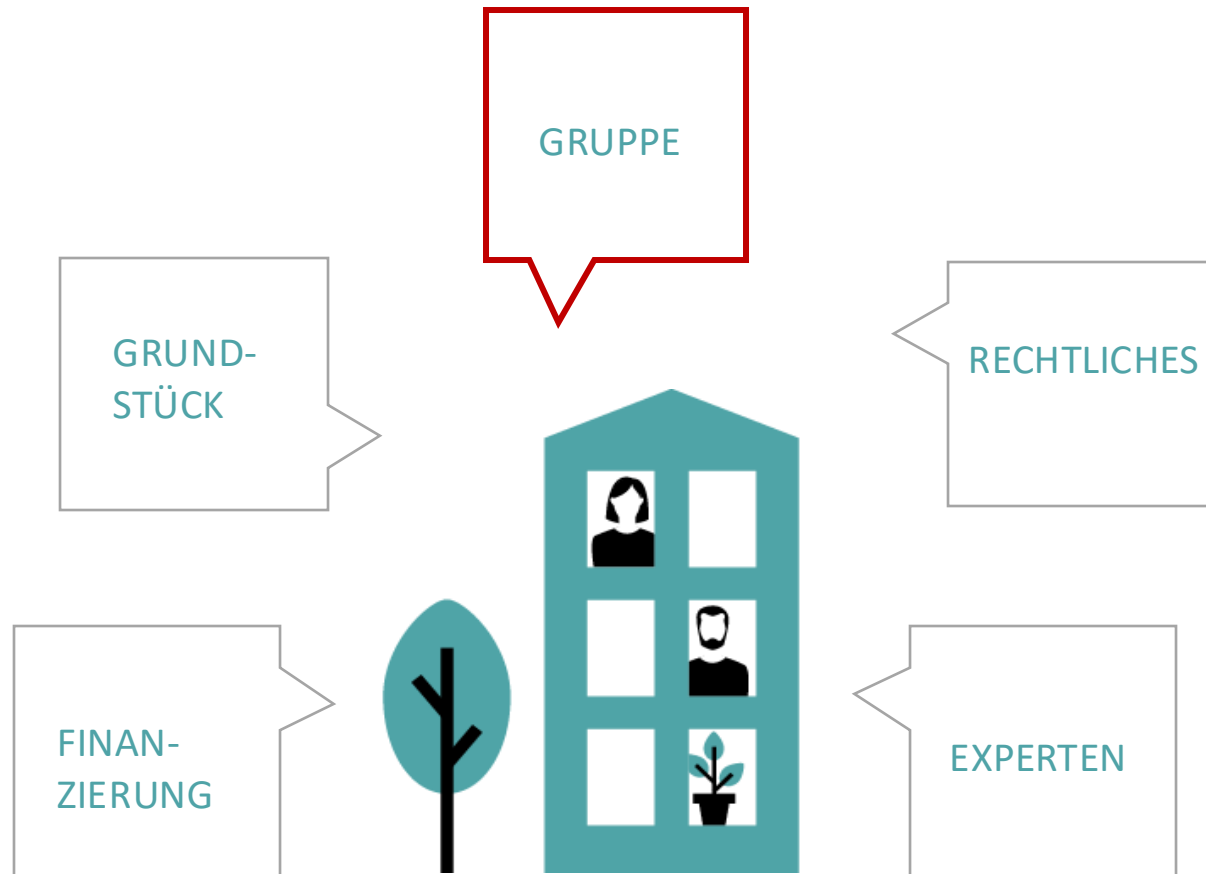


I. Grundlagen

Bausteine eines Projektes



II. Gruppe

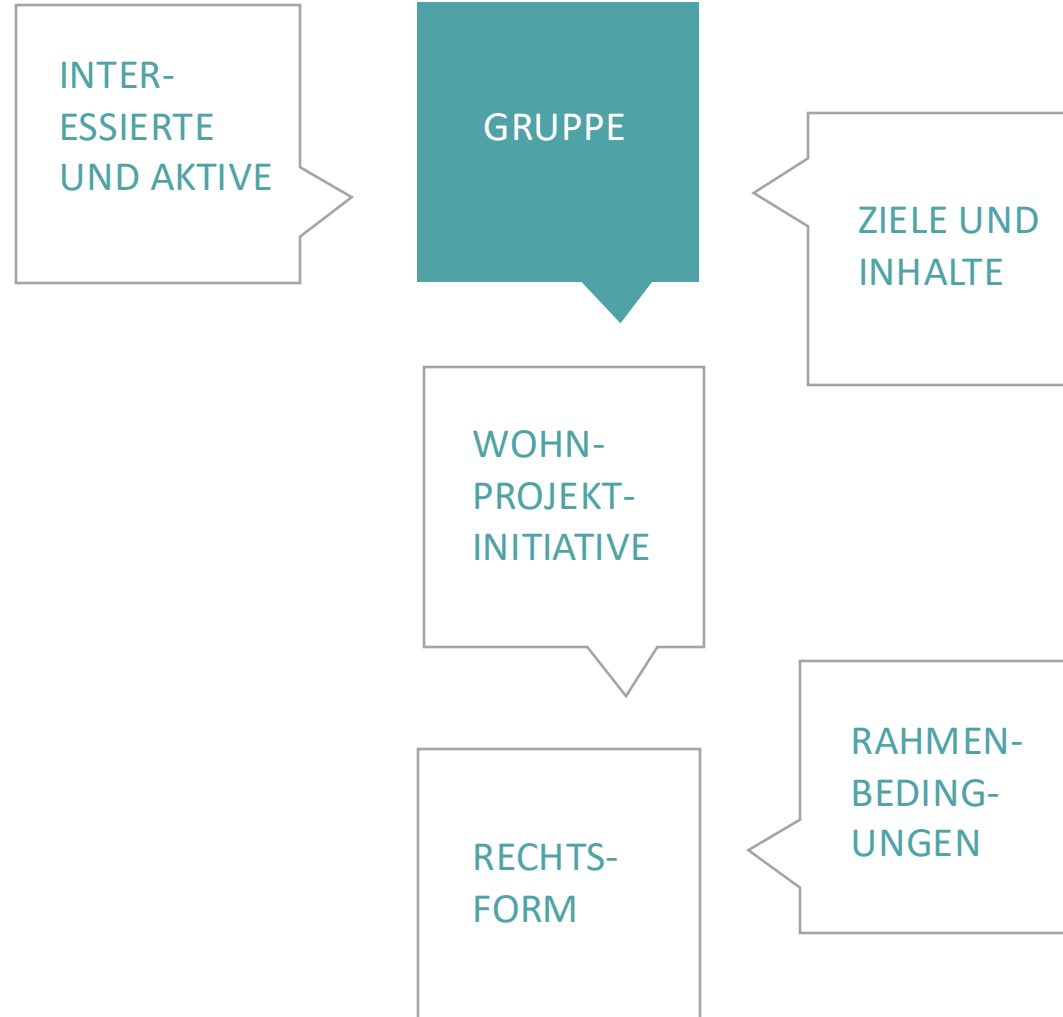


II. Gruppe Gruppe finden



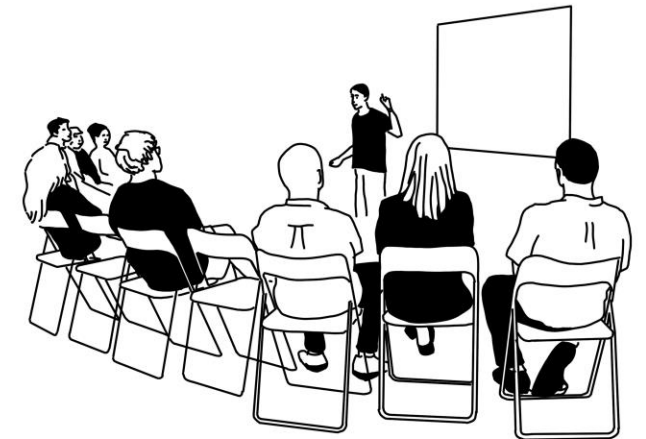
II. Gruppe

Gruppengründung



II. Gruppe

Gruppengründung



II. Gruppe

Ziele und Werte

Wohnen für alle Wohnbedarfe

- Mehrgenerationswohnen
- Angebot für den speziellen Bedarf
- Integrativer Anspruch
- Soziale Mischung
- Teilen von Räumen



II. Gruppe

Ziele und Werte

Lebendige Nachbarschaften

- Raum für Gemeinschaft und nachbarschaftliche Aktivitäten
- Engagement und Angebote für eine lebendige Nachbarschaft
- Mehrwert für den Ort und das Umfeld



II. Gruppe

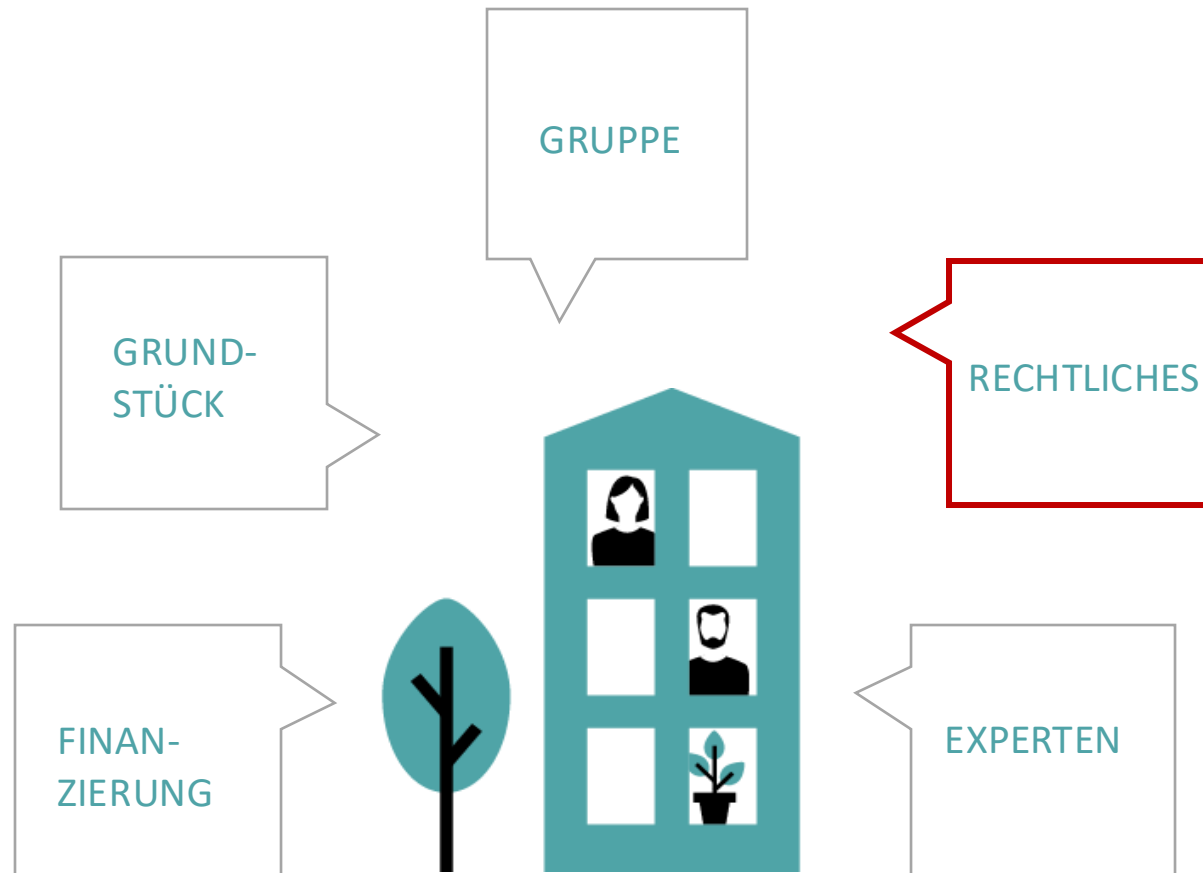
Ziele und Werte

Architekturqualität

- Klimaschutz und Klimaresilienz
- Barrierefreiheit
- Flexible, anpassbare Grundrisse
- Sparsamer Flächenverbrauch



III. Rechtsform



III. Rechtliches

Verträge der Baugemeinschaft



Verträge der Baugemeinschaft

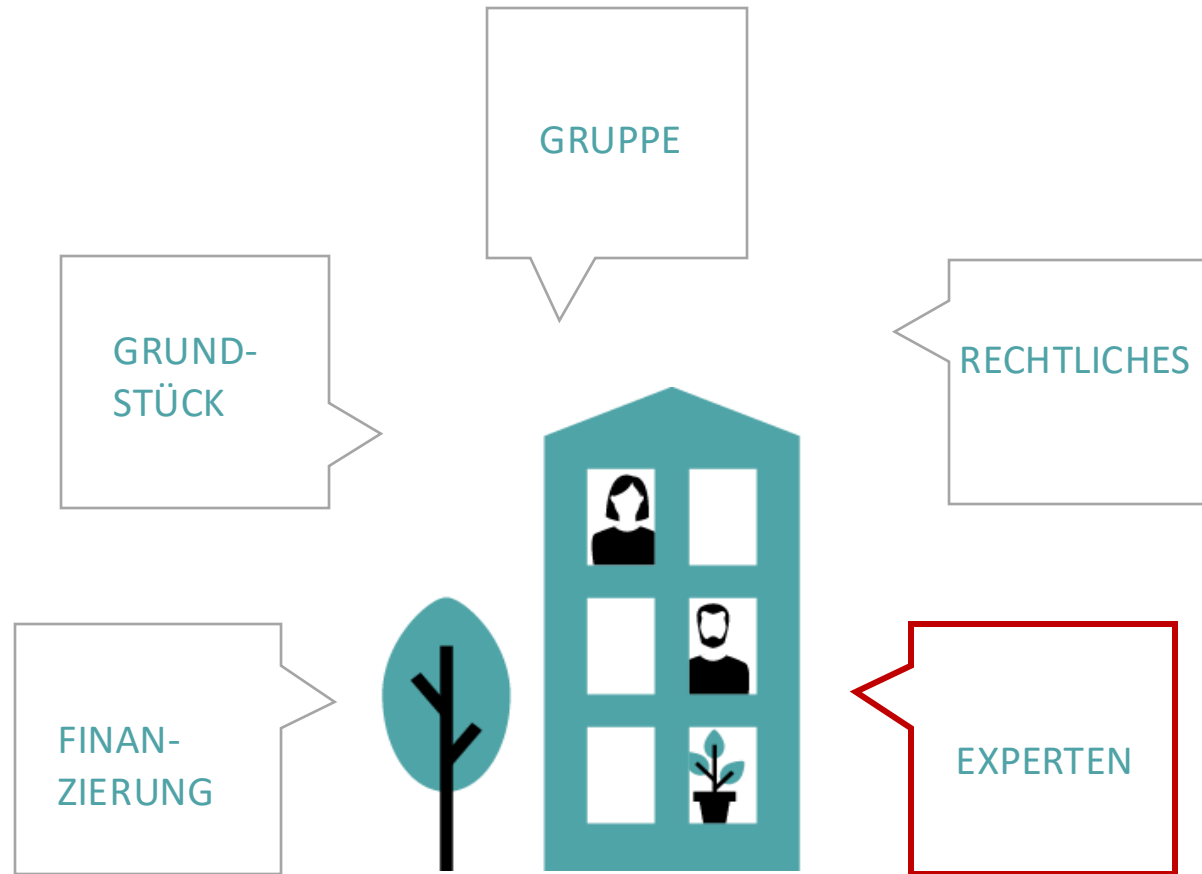
- GbR Vertrag
- Teilungserklärung der Wohnungseigentümergeinschaft (WEG)
- Grundstückskaufvertrag
- Darlehensvertrag (jedes einzelne Mitglied individuell)
- Planer – und Dienstleistungsverträge
- Versicherungen
- Bauverträge mit Baufirmen
- ...

III. Rechtliches

der GbR Vertrag

- **ANFORDERUNGEN**: Formfreier Gesellschaftsvertrag, auch mündlich möglich.
> schriftlich bzw. notariell empfohlen
- **STIMMRECHT**: nach Personenzahl
- **ENTSCHEIDUNGSFINDUNG**: einstimmig
> anders lautende Regelungen vertraglich festlegen (Mehrheitsentscheidungen)
- **GESTALTUNGSORGAN**: Gesellschafterversammlung
- **HANDLUNGSORGAN**: Jeder Gesellschafter
- > Geschäftsführerbefugnis und Vertretungsvollmacht festlegen
- **HAFTUNG**: gesamtschuldnerisch. Für Schulden der Gesellschaft haftet jeder Gesellschafter unbeschränkt, auch mit seinem gesamten Privatvermögen.
> Haftungsbeschränkung innerhalb und mit 3. vereinbaren
- **GRÜNDUNG**: Mitgliederanzahl mind. 2, Dauer keine, kein Gründungskapital
- > **REGELUNGEN** zu Austritt, Ausschluss, Insolvenz- und Todesfall, sowie zu Einlage und Sonderwünsche

IV. Experten



IV. Experten das Projekt -Team

BAUHERR = GRUPPE

- Federführung in sämtlichen Belangen des Bauvorhabens
- Ziele definieren und festlegen

PROJEKTBEGLEITER

- Qualifizierte Beratung zu wirtschaftlichen, rechtlichen und steuerlichen Fragen
- Sicherung der Projektziele der Gruppe (Kosten-, Termin- & Qualitätscontrolling)
- Moderation des Gruppenprozesses und Entscheidungsfindung

ARCHITEKT

- Bauliche Umsetzung der Ziele und Wünsche der Baugemeinschaft
- Leistungen in HOAI geregelt (Honorarordnung für Architekten und Ingenieure)



IV. Baugemeinschaften

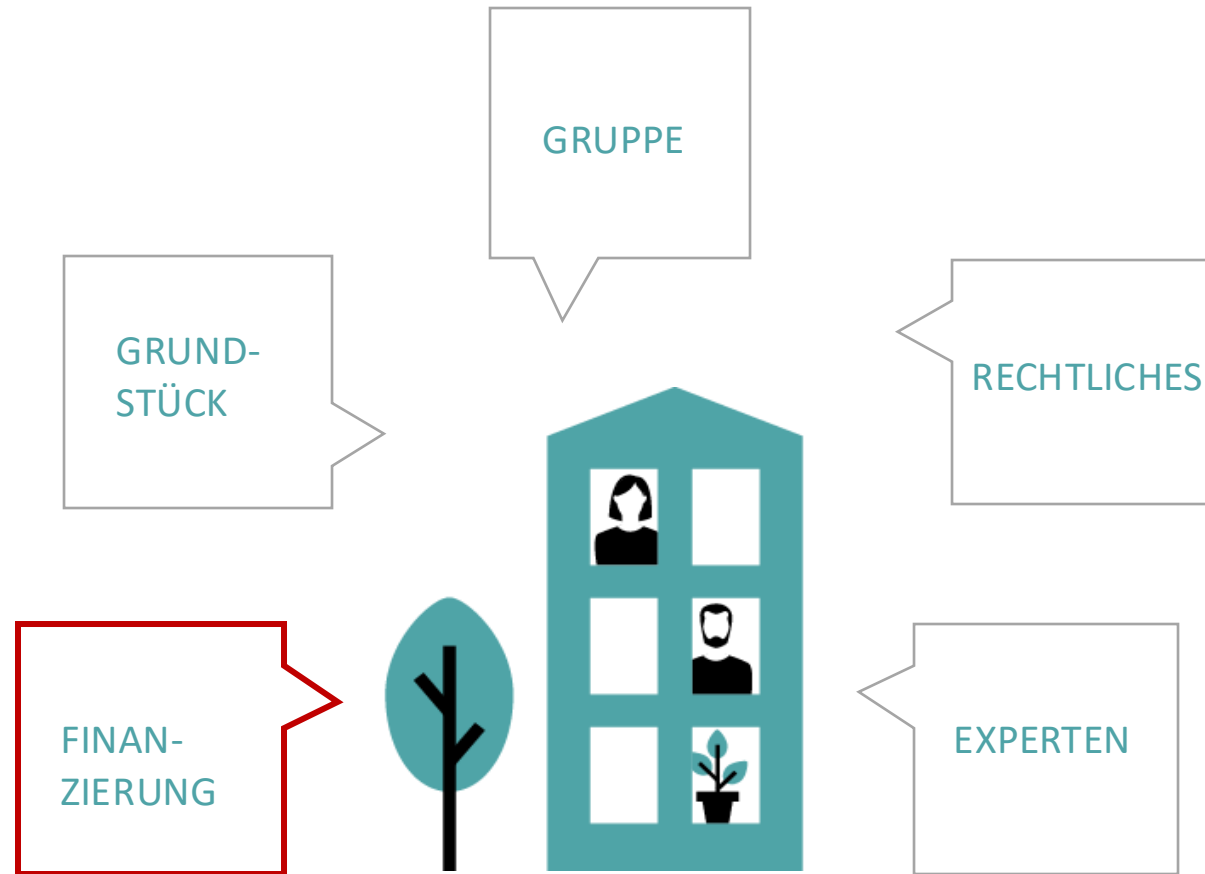
Aufgaben der Bauherren



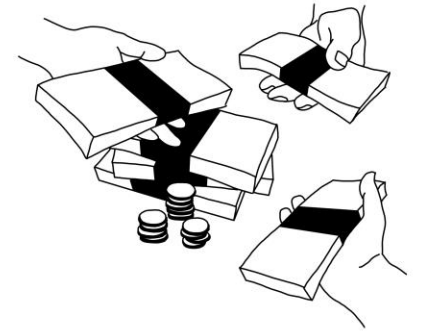
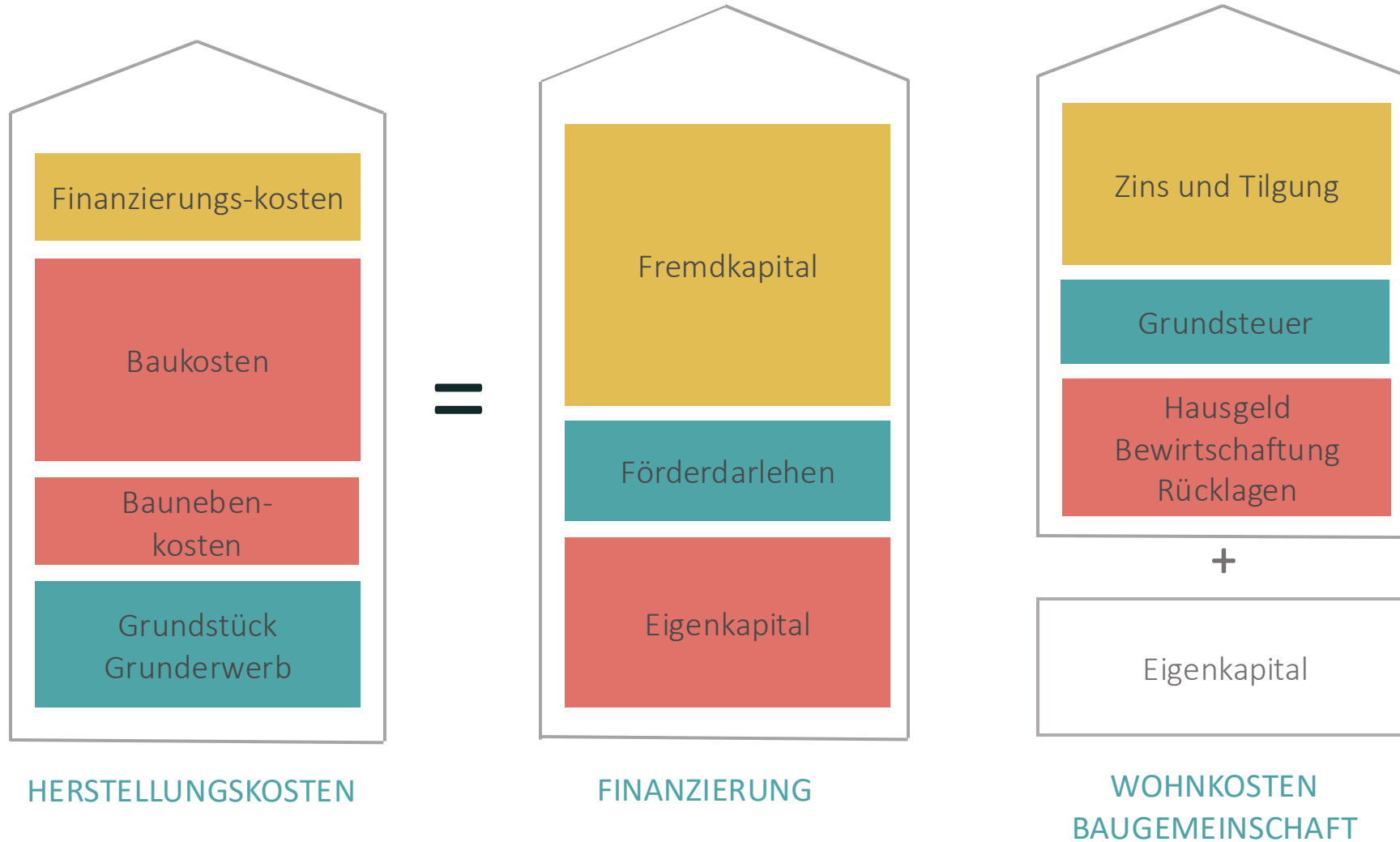
- Qualifizierte Partner finden
- Verträge erstellen und abschließen
→ Leistungen definieren und festlegen
- Entscheidungen treffen
→ Federführung in sämtlichen Belangen des Bauvorhabens
- Finanzierung sicherstellen
- Grundstückskauf
- Zahlungsverkehr und Abrechnung regeln
- Versicherungen abschließen und Anträge stellen
- Teilungserklärung und Hausverwaltung beschließen
- Abnahme von Planungs- und Bauleistungen



V. Finanzierung



V. Finanzierung



V. Finanzierung

Die Bank als Partner

– Grundstückskauf

- erfolgt idealerweise nach Baueingabe
- Kostenberechnung und Eingabeplanung als Grundlage für Finanzierung und Teilungserklärung

– eine Bank als Partner

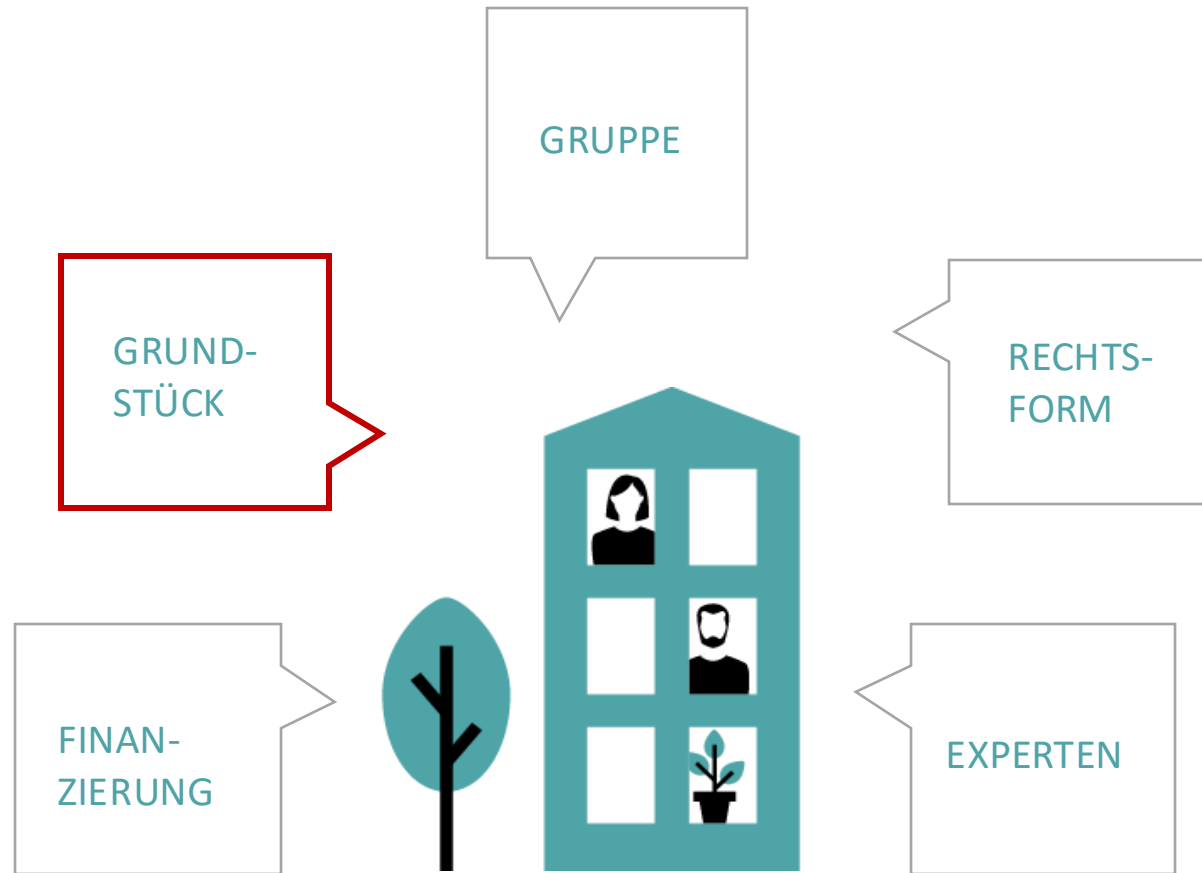
- jede Partei finanziert eigene Einheit
> individueller Vertrag mit der Bank
- Summe der Einzelfinanzierung
= Gesamtfinanzierung

– Ein Wohnprojekt ist anders

- Mehr Auszahlungsraten als bei Kaufobjekt



VI. Grundstück



II. Grundstück Kommune als Partner

- Kommunale Grundstücke
 - in der Regel für Reihenhäuser oder Geschosswohnungsbau
 - Baurecht nach Bebauungsplan
 - Grundstücksvergabe
 - In der Regel zum Festpreis
 - nach Konzept
- » Verfügbarkeit und Zugang zu Grundstücken für gemeinschaftliches Bauen ist in jeder Gemeinde anders !



VII. Erfolgsfaktoren gemeinsam mehr erreichen

- Teamdenken
 - Kompromissbereitschaft
 - Gute Diskussionskultur
- Gute Organisation
 - Klare Strukturen – Zuständigkeit, Mitentscheidung, Ansprechpartner
 - Kompetenzen klären
 - Expertise dazu holen



VII. Erfolgsfaktoren gemeinsam mehr erreichen

- » Jeder Beteiligte trägt zum Erfolg des Projektes bei
- » Herausforderungen lassen sich am besten gemeinsam lösen
- » Das große Ganze im Blick behalten – Gemeinschaftsinteresse vor Einzelinteresse



Baugemeinschaft Pallaufhof Münsing



- 24 Haushalte unter zwei Dächern – Mischung aus Reihenhäusern und Etagenwohnungen
- kostengünstiges Wohnen im Ortskern
- Vermeidung von Flächenverbrauch, harmonisches Ortsbild
- Ressourceneinsparung durch Holzbau und regeneratives Nahwärmenetz
- Fertigstellung 2017

Bauzeit-Netzwerk, Foto: Claus Morgenstern, KfW-Award 2021

Vielen Dank!



stattbau münchen GmbH
Konzepte für zukunftsfähige
Wohn- und Siedlungsprojekte

Natalie Schaller

Schwindstraße 1 | 80798 München

Telefon 089 – 28778070

info@stattbau-muenchen.de

www.stattbau-muenchen.de

