

## Baugruppen – Gemeinsam planen und leben



Haben Sie sich schon einmal gefragt, wie Sie später wohnen möchten? Wenn Sie Kinder haben, die aus dem Haus gehen; wenn Sie älter werden? – Viele Menschen wünschen sich in einer lebendigen Nachbarschaft zu leben, wo man sich kennt und hilft. In jüngster Zeit sind zahlreiche Wohnprojekte durch Baugemeinschaften realisiert worden. Baugruppen suchen zusammen Grundstücke, planen gemeinsam, setzen ihre persönlichen Wohnideen um und entwickeln dabei eine aktive Nachbarschaft.

Meist finden sich diese Projekte mitten in der Stadt. Die Qualität des städtischen Lebens – kurze Wege, Dienstleistungen und Freizeitangebote in unmittelbarer Nähe, die Vielfalt, die „gefühlte Urbanität“ – sollen sich idealerweise mit den Vorteilen des Wohnens im Grünen verbinden. Man wünscht sich einen Garten vor der Haustür (oder auf dem Dach), großzügig gestaltete Räume, nachbarschaftliche Strukturen.

Neben sozialen und gestalterischen Wünschen sind auch die Kosten ein wichtiges Argument, sich mit anderen Bauinteressierten zusammenzutun: Kleine Einzelgrundstücke finden sich in der Stadt selten, und gemeinsam baut es sich einfach günstiger, weil viele Kosten geteilt werden können – zum Beispiel für das Grundstück und die Planung. Baugemeinschaften bieten die Möglichkeit, die eigene Wohnung bzw. das eigene Haus individuell zu gestalten und dabei Bauträger- und Maklerkosten zu sparen. Viele Baugruppen sind deshalb in erster Linie Zweckbündnisse.

Baugemeinschaften tragen zunehmend dazu bei, die Lücke für qualitätvolle, verantwortungsvolle und gleichzeitig kostengünstige Architektur in der Stadt zu schließen. Sie liefern wichtige Impulse für die Entwicklung einer zukunftsfähigen, lebendigen Stadt.

Auch die Kommunen sind für das Thema „Baugruppen“ sensibilisiert. Sie versuchen durch gezielte Grundstücksangebote und Beratung, einen aktiven und engagierten Teil ihrer Bürger in der Stadt zu halten. Mittlerweile haben sich verschiedene Bau- und Immobiliendienstleister auf die neue Zielgruppe eingestellt. So gibt es spezialisierte Architekten und Stadtplaner, die eine Baugruppe von der Idee bis zur Schlüsselübergabe professionell begleiten.

In der Baugruppe finden sich mehrere Parteien zusammen, die Kosten und Verantwortung teilen, im Idealfall auch architektonische und soziale Vorstellungen. Baugruppen in der Stadt stellen für unterschiedliche Altersgruppen, Alleinstehende, Paare und Familien eine echte Alternative dar. ■



### **Baugemeinschaft / Baugruppe:**

Eine Baugruppe oder eine Baugemeinschaft ist ein Zusammenschluss bauwilliger Familien und Einzelpersonen, die eine Alternative zum „klassischen“ Eigenheim suchen. Sie erwerben gemeinsam ein Grundstück, planen und bauen ein Gebäude mit mehreren individuellen Wohneinheiten.

### **Gemeinschaftliches Wohnen/Mehrgenerationenwohnen:**

Sonderformen der Baugruppe. Hier spielt das soziale Miteinander eine besondere Rolle. Dabei sind in der Praxis sehr unterschiedliche Zielsetzungen anzutreffen, um den Alltag gemeinsam besser organisieren zu können (z. B. gemeinsam Wohnen im Alter, bewusste Mischung Jung und Alt) oder um alternative Formen des Miteinanders umzusetzen (autoarm, energiebewusst, ökologisch, sozial engagiert).

## Rechtsformen der Baugruppe

Die Nutzungsabsichten einer Baugruppe können die Eigennutzung, die Vermietung und auch die Kapitalanlage sein. Insbesondere selbstnutzende Baugruppen verfolgen häufig weitergehende inhaltliche Ziele, wie Wohnqualität für alle Lebensphasen (Mehrgenerationenwohnen), das Wohnen mit Kindern, das Wohnen in der zweiten Lebenshälfte, die Verbindung von Wohnen und Arbeiten, die Gestaltung besonders individueller und innovativer Wohnformen bzw. ökologische Aspekte wie auch die besondere Energieeffizienz.

Eine Baugruppe gründet sich in der Regel aus einer Interessengemeinschaft mit dem Ziel, eine spezifische Bauabsicht zu verfolgen oder ein bestimmtes Baugrundstück zu entwickeln und zu erwerben. Findet eine solche Interessengruppe genügend Mitglieder für ihre Idee, wird sie als Gesellschaft bürgerlichen Rechts (GbR) ein Grundstück gemeinsam erwerben, die Gebäudeplanung bei einem Architekten bzw. einer Architektin beauftragen und die Realisierung als Bauherrengemeinschaft gemeinsam veranlassen.

Mit Fertigstellung aller Wohnungen wird die Baugemeinschaft als Rechtsform in der Regel übergehen in eine Wohnungseigentümergeinschaft (WEG). Baugemeinschaften können aber ebenso eine Genossenschaft gründen, um dann als Wohnungsbaugenossenschaft ein gemeinsames Haus bzw. eine gemeinsame Wohnanlage zu errichten und zu bewirtschaften. Genossenschaften sind Wertegemeinschaften, die in der Regel Ziele verfolgen, die über reine Wirtschaftsbetriebe hinausgehen.

Manche Interessengemeinschaft findet auch heraus, dass es ihr weniger um den Immobilienerwerb als vielmehr um das gemeinschaftliche und nachbarschaftliche Wohnen geht, und wendet sich dann an ein (kommunales) Wohnungsunternehmen oder einen privaten Investor, der das Projekt erstellt und es dann den Gruppenmitgliedern vermietet. ■



### Ist jeder für eine Baugruppe geeignet?

Bei allen Vorteilen stellt eine Baugruppe auch besondere Anforderungen an ihre Mitglieder. So ist die Planung einer Wohnimmobilie in Abstimmung mit einer Baugruppe nicht zu vergleichen mit dem Kauf einer Eigentumswohnung auf dem normalen Wohnungsmarkt. Das Bauen in der Gemeinschaft erfordert von jedem einzelnen Mitglied ein hohes Maß an Initiative und Mitwirkungsbereitschaft, aber auch Toleranz und Zeiteinsatz.

### Wie finde ich eine Baugruppe?

In vielen großen und kleinen Städten in NRW gibt es Initiativen und Interessengruppen für neue Wohnformen. Hier hilft oft eine Suche im Internet. In größeren Städten gibt es manchmal auch bereits Koordinationsstellen der Stadtverwaltungen, Netzwerke oder Wohnprojektetage. Jeder kann aber natürlich eine konkrete Idee, ein ihm bekanntes Baugrundstück oder ein leerstehendes Gebäude zum Anlass nehmen, um selbst Interessenten zu suchen und eine Initiative zu gründen.

## Vorteile einer Baugruppe

Individuelles Bauen an attraktiven Standorten. – Wer sich auf dem Wohnungsmarkt nicht mit vorkonfektionierten Miet- und Eigentumswohnungen begnügen will, kann den Anspruch an eine individuelle Gestaltung der Wohnung und des Hauses nur im Bereich des privaten Einfamilienhauses umfassend gestalten und beeinflussen. Dies ist zum einen in der Regel sehr teuer und darüber hinaus meist nur in den Vorstädten, ländlichen Bereichen oder am Rande der Stadt möglich, weil städtische Grundstücksgrößen, -preise und Bauvolumina auf Mehrfamilienhäuser ausgerichtet sind. In der Vergangenheit waren daher städtische Wohnbereiche mit Mehrfamilienhäusern überwiegend Bauträgern oder Wohnungsbauunternehmen vorbehalten. Erst die Idee der Baugruppen ermöglicht es kleinen und großen Haushalten, an attraktiven Standorten und im Umfeld einer dichteren Bebauung individuell zu bauen.

Geringere Kosten – höhere Qualität: Was zunächst wie ein Widerspruch erscheint, lässt sich statistisch durchaus belegen. Im Durchschnitt weisen Baugruppenprojekte 15 % (in Großstädten sogar bis zu 25 %) geringere Gesamtkosten auf als vergleichbare Immobilienobjekte. Und dies meist bei einem sehr hohen Ausstattungsstandard, beispielsweise im Hinblick auf Energieeffizienz und Bauökologie. Zudem fallen viele Zusatzkosten geringer aus: Notarkosten werden nur auf die Grundstückskosten bezahlt, Maklerprovision und Bauträgergewinn entfallen, Grunderwerbssteuer wird nur auf das unbebaute Grundstück erhoben.

Mitglieder von Baugemeinschaften haben in aller Regel keine grundsätzlich anderen Wohnbedürfnisse als die meisten anderen

Menschen. Dennoch entsteht durch die gemeinsame Initiative, den zusammen getragenen Entscheidungs- und Planungsprozess und die geteilte Verantwortung für den Bauprozess bereits vor dem Einzug eine verbindliche Nachbarschaft, die häufig auch zu einem intensiven und positiven Miteinander im späteren Wohnalltag führt. Dies drückt sich beispielsweise durch die Anlage zusätzlicher Gemeinschaftseinrichtungen aus – Gemeinschaftsräume, Gästewohnungen, Werk-, Bastel- und Spielräume sowie gemeinschaftlich genutzte Gartenanlagen. ■

## Verteilung der Kosten

Auch in Baugruppen gibt es immer wieder strittige Fragen, z.B.:

„Wer entscheidet, wer welche Wohnung erhalten soll?“

Meistens bestimmen ganz praktische Gründe (wie Größe und Geschosslage) die konfliktfreie Verteilung der Wohnungen. So bevorzugen Haushalte mit Kindern beim Geschosswohnungsbau erfahrungsgemäß das Erdgeschoss mit Garten, während Haushalte ohne Kinder die Obergeschosse schätzen. Bei gleichen Wohnungswünschen können die Reihenfolge des Eintritts in die Planungs-GbR und auch differenzierte wirtschaftliche Bewertungen der Wohnungen zur Entscheidungsfindung in der Gruppe beitragen.

„Wie werden die Nebenkosten auf die Bauherren verteilt?“

Die Verteilung aller Kosten der Planung, der Herstellung und des Grunderwerbs legt die Baugruppe im Baugemeinschaftsvertrag fest. Als Grundlage für die Verteilung der Herstellungskosten dient in der Regel die Aufteilung nach Miteigentumsanteilen gemäß Wohnungseigentumsgesetz (W.E.G.). Dies ist ebenfalls die gesetzliche Basis für die Umlage der Kosten für Instandhaltung, Reparaturen, etc. ■



## Wer organisiert Baugruppen?

Die Organisation einer Baugruppe ist die persönliche Aufgabe ihrer Mitglieder und entspricht in der Verantwortung der Rolle des Bauherrn. Diese umfasst u. a. die Verantwortung für das Grundstück, die Finanzierung des Bauwerks insgesamt und die rechtliche Verantwortung für das Projekt. Die Bauherren in einer Baugemeinschaft haben den Vorteil, dass sie sich je nach persönlichen Fähigkeiten die Bauherrenaufgaben und die Verantwortung teilen können, um so die Belastung während der Planungs- und Bauzeit für jeden möglichst gering zu halten (Grundstückssuche, Architektur, Finanzierung, Rechtspflege, Energiekonzept).

Hinzu kommt die Moderation und Abstimmung der Einzelinteressen innerhalb der Gruppe, was einen erheblichen und nicht immer voraussehbaren Aufwand bedeuten kann. Inzwischen haben sich ein Reihe von Architekten und Stadtplanern darauf spezialisiert, Baugruppen zu beraten und ihre Projekte zu begleiten.

Immer häufiger trifft man auch auf Baugruppen, die durch die Initiative von Architektinnen und Architekten bzw. Stadtplanerinnen und Stadtplanern gegründet wurden. Dies liegt nahe, weil die Projektentwicklung an schwierigen und ungewöhnlichen Standorten bei der Umnutzung von Bestandsgebäuden sowie bei der Nachverdichtung im Bestand zu den Kernkompetenzen des Architektenberufes gehört. Und weil Architekten und Stadtplaner geübt sind in der Kunst, komplexe, interdisziplinäre Gruppenprozesse zu steuern und gezielt voran zu bringen. ■



## Chancen ergreifen – Risiken minimieren

Für die meisten Mitglieder von Baugruppen ist der Bau bzw. Erwerb einer Immobilie die größte Investition ihres Lebens. Entsprechend ist die Minimierung aller Risiken oberstes Gebot und die Begrenzung der individuellen Haftung auf die eigene Wohnung unverzichtbar. Dazu bedarf es in der Regel einer unabhängigen rechtlichen und wirtschaftlichen Beratung und Betreuung während der gesamten Projektlaufzeit.

Erfahrene Architekten und Stadtplaner stehen ihren Bauherren mit Rat und Tat zur Seite, um die Risiken von Verträgen und Finanzierungselementen zu begrenzen, damit die Vorteile der Baugruppe vollumfänglich erhalten bleiben. Ihr Architekt wird den gesamten Finanzierungsbedarf vor Baubeginn sorgfältig errechnen und während der gesamten Planungs- und Realisierungsphase kontinuierlich überwachen. ■

## Grundstücke suchen und erwerben

Eine Baugemeinschaft kann Bauherrin einer Baulücke mit wenigen Wohneinheiten sowie von größeren Objekten und Grundstücken sein. Um als Gruppe entscheidungsfähig zu bleiben, sollte erfahrungsgemäß eine Gesamtgröße des Vorhabens von 20 bis 35 Wohnungen nicht überschritten werden.

Grundsätzlich eignen sich alle Grundstücke und Lagen, für die sich eine Gruppe von zukünftigen Bewohnern begeistern kann. Neben unbebauten Grundstücken kommen auch Konversionsflächen (ehemalige Militärfelder, Bahn- und Postareale), bestehende Wohn- und Industriegebäude sowie Sondergrundstücke als

Objekte für Baugruppen in Frage. In der Regel findet sich eine Baugruppe umso schneller zusammen, je beliebter der Standort und je zentraler die Lage ist.

Bevor eine Interessentengruppe von Bauwilligen gemeinsam ein Grundstück erwerben kann, müssen alle Baugruppenmitglieder gefunden, die Bauplanung und Kostenberechnung erfolgt und die individuelle Finanzierung abgeschlossen sein. Dieser Vorlauf dauert mindestens 6 bis 12 Monate. Der Immobilienmarkt von Grundstücken und Gebäuden unterliegt Angebot und Nachfrage. Zeit und Geld spielen für den Grundstückszuschlag meistens eine große Rolle.

Deshalb finden Baugruppen in der Regel nur dort Standorte, wo der oder die Grundstückseigentümerin bzw. der Eigentümer der Gruppe eine entsprechend lange Optionsphase gewährt. Dies tun vor allem Städte und Gemeinden, die ein Interesse daran haben, dass ihre Bewohner eigenverantwortlich an der Gestaltung und Entwicklung der Stadt als Wohnort mitwirken.

Häufig stellen solche Kommunen bzw. kommunale Entwicklungs- und Sanierungsträger Grundstücke ausdrücklich für Baugruppen zur Verfügung, um eine besondere städtebauliche Entwicklung zu fördern. Dies geschieht vor allem in Sanierungsgebieten, in Quartieren mit dem Bedarf der Nachverdichtung und auf Konversionsflächen.

Bei der Veräußerung großer städtischer Grundstücke an einen Investor erheben Städte und Gemeinden auch in zunehmendem Maße die Forderung, einige Parzellen für die Entwicklung von Baugruppenprojekten vorzusehen – teilweise mit einer Quote für den öffentlich geförderten Wohnungsbau innerhalb der Projekte. ■

### Finanzierung und Förderung

Als Bauherr und Mitglied einer Baugemeinschaft benötigt man natürlich eine Baufinanzierung – d.h. in der Regel ein Darlehen für die eigene Wohnung und die anteiligen Gemeinschaftskosten. Die Darlehensvergabe unterscheidet sich dabei gegebenenfalls von gängigen Baukrediten. Sinnvollerweise sollten alle Finanzierungen über die gleiche Bank laufen.

Zudem ist es ratsam, dass die Baugruppe in ihrem eigenen Vertrag regelt, was beim Ausstieg eines Mitgliedes passiert, wann die GbR endet, und wer vertretungsberechtigt ist.

Baugruppen können selbstverständlich alle Regelförderungen für energieeffizientes Bauen, Eigentumsförderungen und Zuschüsse für öffentlich geförderte Mietwohnungen erhalten. Ob und über welche Programme Ihr Bauvorhaben gefördert werden kann, klärt Ihr Architekt bzw. Ihre Architektin für Sie. ■

### Verkauf und Vermietung möglich?

Eine zentrale Frage für alle, die sich in einer Baugruppe engagieren wollen, lautet: Kann ich meine Wohnung frei verkaufen oder weiter vermieten, falls sich in der Lebensplanung etwas ändert?

Die Mitglieder einer Baugruppe können sich – wenn dies von allen gemeinsam gewünscht wird – in ihrem Baugemeinschaftsvertrag gegenseitig besondere Rechte (wie Vorkaufsrechte) und Pflichten

einräumen. Grundsätzlich unterliegen die Rechte an einer Wohnung innerhalb einer Baugemeinschaft den gleichen gesetzlichen Bestimmungen wie bei jedem anderen Wohneigentum. Das Erbrecht kann durch keine Vereinbarung eingeschränkt werden. ■

### Projektpartner und Informationen gesucht?

Ein Baugruppenvorhaben ist ein ebenso spannender wie komplexer Prozess, der sich über mehrere Jahre erstreckt. Es gibt eine ganze Reihe von Architektur- und Stadtplanungsbüros, die viel Erfahrung mit solchen Projekten gesammelt haben und diese gerne an neue Baugruppen weiter geben. Sie können diese Büros in der „Architektenliste“ der nordrhein-westfälischen Architektenkammer finden und regional differenziert filtern. Außerdem bestehen insbesondere in den größeren Städten und Gemeinden unseres Bundeslandes inzwischen einige kommunale Beratungsstellen zu diesem Thema.

Gleichwohl: Für den interessierten Laien wird die wertvollste Information der Besuch von Baugruppenprojekten in der Umgebung sein. Diese sind zum Beispiel zu finden am „Tag der Architektur“ ([www.aknw.de](http://www.aknw.de), Rubrik „Baukultur in NRW“ / „Tag der Architektur“) sowie über die Internetseiten einzelner Architekturbüros.

### Weitere Info online: [www.aknw.de](http://www.aknw.de)

Die Architektenkammer NRW bietet Ihnen im Internet in der Rubrik „Bauherren“ umfassende Informationen an. Hier können Sie kostenlos weitere Bauherren-Informationen abrufen. ■



### Wie finde ich eine Architektin oder einen Architekten?

Die Titel „Architekt/in“ bzw. „Innenarchitekt/in“, „Landschaftsarchitekt/in“ oder „Stadtplaner/in“ sind gesetzlich geschützt und dürfen nur von Mitgliedern einer Architektenkammer geführt werden. Die Architektenkammer NRW hat rund 31.000 Mitglieder.

Voraussetzung für die Mitgliedschaft in der Architektenkammer NRW ist u. a. der Nachweis eines erfolgreich abgeschlossenen Studiums der entsprechenden Fachrichtung sowie über zwei Jahre berufspraktische Erfahrungen. Zudem unterliegen alle Mitglieder berufsständischen Regeln, die im Sinne des Verbraucherschutzes sicherstellen, dass nur qualifizierte und verlässliche Personen die Titel tragen.

In der Online-Architektenliste der Architektenkammer unter [www.aknw.de](http://www.aknw.de) finden Sie Kontaktmöglichkeiten zu Architektinnen und Architekten in NRW. Die Geschäftsstelle der Architektenkammer unterstützt Sie gerne auch persönlich bei der Suche unter (0211) 49 67-0.



Überreicht durch:

#### Impressum:

Herausgeber: Architektenkammer Nordrhein-Westfalen [c] 2014, Zollhof 1, 40221 Düsseldorf, Tel.: (0211) 49 67-0, [www.aknw.de](http://www.aknw.de); Manuskript: Norbert Post · Hartmut Welters Architekten & Stadtplaner GmbH; Redaktion: Friederike Proff, Christoph Usener, Jutta Vermeulen-Linden; Lisa Melchior, Christof Rose, Christina Wolff; Fotos: S. 1: Architektur: Post · Welters, Foto: Cornelia Suhan; S. 3: Oben: Architektur: office03 waldmann & jungblut, Foto: Daniel Conde y Ullmann; Unten: Architektur: Post · Welters, Foto: Thomas Wurriger; S. 4: Architektur: Post · Welters, Foto: Cornelia Suhan; Grafik, Layout und Satz: Naumilkat – Agentur für Kommunikation und Design.