

BG MESSESTADT RIEM WA3 Bauen in der Gemeinschaft

Wohnen für Familien und Kinder Information für Bauinteressenten

Initiiert durch die Architektengemeinschaft:

HÜTTINGER ARCHITEKTEN INGENIEURE DWB
Münchener Str. 2 - 85567 Grafing
Tel: (08092) 23 23 62 - Fax: (08092) 86 50 62

Kontakt: info@riem-fuer-familien-und-kinder.de

Bauen in der Gemeinschaft

Der Trend geht zum Wohnen in der Stadt. Immer mehr Menschen interessieren sich für das Bauen in der Gemeinschaft. In Gruppen, so hoffen sie, lässt sich der Traum von den eigenen vier Wänden leichter erfüllen – gemeinsam, generations-übergreifend, barrierearm, stadtnah, ökologisch und ökonomisch sinnvoll und durchdacht. Von den Kommunen werden Baugemeinschaften gerne gesehen und als moderne Innenstadtbewohner regelrecht umworben.

Vor allem ehemalige Gewerbeflächen werden gezielt für Baugemeinschaften entwickelt und auf deren Bedürfnisse zugeschnitten.

Da viele Menschen sich den Hausbau in eigener Regie nicht zutrauen – zu schlecht sind häufig die Erfahrungen von Freunden und Kollegen – klingt die Idee vom Bauen in der Gemeinschaft verlockend.

Das Bauen in der Baugruppe oder Baugemeinschaft bietet sich an.

Unter einer Baugruppe bzw. Baugemeinschaft verstehen Fachleute eine Gemeinschaft von Bauwilligen, die sich zusammenschließen, um gemeinsam ein Grundstück zu kaufen und als Baugemeinschaft Doppel-, Reihen- oder Mehrfamilienhäuser

zu bauen. Baugemeinschaften können sich in unterschiedlichen Rechtsformen organisieren, als private Baugemeinschaft bürgerlichen Rechts (GbR), als Genossenschaft oder als Verein. Gleich für welche Rechtsform sich die Bauwilligen entscheiden, sie brauchen fundierte, unabhängige Beratung und zwar sowohl einzeln als auch in der Gruppe, zu rechtlichen und technischen Fragen der Vertragsgestaltung, wie auch zu Fragen der Bauqualität während des Baus.

Denn auch wenn in der Gruppe manches einfacher scheint, so muss sich jeder Einzelne dennoch mit allen Fragen des Planens, Bauens und Finanzierens auseinandersetzen, genau wie beim individuell geplanten Einfamilienhaus.

Gemeinsames Bauen spart Kosten

Was bringt eine Baugemeinschaft ? Nach unserer Erfahrung und der unserer Berater sprechen vor allem wirtschaftliche Gründe für den Zusammenschluss.

Bauherren- oder Baugemeinschaften bleiben in der Regel zehn bis 20 Prozent unter den ortsüblichen Baukosten.

Die gemeinsame Planung, die Koordination und der gemeinsame Einkauf von Materialien und Leistungen dämpfen die Kosten.

Hinzu kommt noch ein Bonus:

Wer auf den Bauträger verzichtet, der spart auch dessen Gewinnmarge noch ein.

Beim Bauen in der Gemeinschaft behalten die Bauherren Einfluss auf Planung und Bauqualität, denn sie sind Bauherren und nicht nur Käufer, wie etwa beim Schlüsselfertigkauf. Das zahlt sich auch anderweitig aus, denn wer baut statt schlüsselfertig zu kaufen, der muss auch nur auf den Grundstückspreis Grunderwerbsteuer bezahlen und nicht aufs bezugsfertige Objekt.

Natürlich senkt das auch die Notargebühren, die sich nach dem beurkundeten Kaufpreis richten.

Wer alleine baut, der kann sein Haus weitgehend individuell gestalten und muss nur auf den geltenden Bebauungsplan Rücksicht nehmen. Baut er mit Gleichgesinnten in der Gemeinschaft, zählen auch die Wünsche der anderen.

Hier ist der Architekt als Vermittler gefragt:

Er bringt die verschiedenen Ideen von Beginn an unter einen Hut. Das kann mitunter ein langwieriger, für alle Beteiligten anstrengender Abstimmungsprozess sein. Andererseits sind Bauherrngemeinschaften bestens geeignet, um moderne Wohnwünsche umzusetzen, etwa das barrierearme, umweltfreundliche Wohnen mit Kindern in der Stadt, und das Miteinander mehrerer Generationen in einem Komplex.

Kommunen bevorzugen betreute Gruppen

Experten unterscheiden zwei Grundtypen von Baugemeinschaften: Die freie private Baugemeinschaft und die betreute private Baugemeinschaft. Bei der freien privaten Baugemeinschaft suchen und erwerben mehrere Privatpersonen gemeinsam ein Grundstück, um darauf ein Gebäude nach ihren Vorstellungen zu planen. Sie gründen eine Baugemeinschaft und beauftragen einen Architekten ihrer Wahl. Alle Bauleistungen werden zunächst von der Baugemeinschaft ausgeschrieben und dann individuell abgerechnet. Die freie private Baugemeinschaft übernimmt alle organisatorischen Bauherrenaufgaben selbst.

Eine betreute private Baugemeinschaft hingegen entsteht nicht aus einer Eigeninitiative, sondern wird von einem oder mehreren Architekten initiiert, und von einem so genannten Projektsteuerer vorbereitet und auch betreut.

Solche strikt organisierten Baugemeinschaften sind bei Kommunen beliebt, weil »alles in einer Hand liegt« und die Architekten mit Projektsteuerer schon im Vorfeld klare Vorstellungen für die Entwicklung des in Frage kommenden Grundstücks haben.

Die Kommunen suchen sich dann im Wettbewerb gezielt das für sie am besten geeignete Konzept aus. Damit, - so unsere Erfahrung -, stehen dann auch von vornherein wesentliche planerische und personelle Entscheidungen fest, die die Bauherren in der Regel auch nicht mehr beeinflussen können.

So ist etwa die Vergabe des Grundstücks an die Baugemeinschaft oft an deren Initiator gekoppelt, d.h. in unserem Fall an uns Architekten.

Info zum Vertrag:

Der Projektsteuerer übernimmt sämtliche administrativen Arbeiten der Projektentwicklung und schließt dazu einen Vertrag mit den Mitgliedern der Bauherrengemeinschaft ab. Der Projektsteuerer kümmert sich des weiteren um alle mit der Baumaßnahmen zusammenhängenden Verträge. Zu den Dienstleistungen des Projektsteuerers gehört unter anderem auch die finanzielle Koordination des Projekts.

Wir planen hierfür die Zusammenarbeit mit der *Phasea Baugestalt*, da sie die dazu nötige fachliche Qualifikation mitbringt, inklusive der Mitarbeit eines Juristen.

Damit gewährleisten wir Ihnen als Bauherren eine höchst mögliche rechtliche Betreuung, und einen Kontrollmechanismus gegenüber uns Architekten.

In drei Schritten zur Immobilie

Eine Baugemeinschaft entwickelt sich in drei Phasen:

Zunächst ist sie Interessengemeinschaft, danach Planungsgemeinschaft und schließlich Baugemeinschaft im eigentlichen Sinne.

In allen drei Phasen handelt es sich jeweils um eine eigene »Gesellschaft bürgerlichen Rechts«, eine so genannte GbR.

Ein Einstieg ist für Interessierte jederzeit möglich, solange im Objekt noch Wohnungen frei sind. Dabei gilt natürlich: Wer von Anfang an dabei ist, der kann auch von Beginn an mitplanen und Einfluss nehmen auf Gestaltung und Zuschnitt der Immobilie.

Die **Interessengemeinschaft** ist zunächst noch ein loser Zusammenschluss, in dem grundsätzliche Ziele besprochen und festgelegt werden.

Sind sich die Mitglieder der Interessengemeinschaft einig, kommt der nächste Schritt:

Die Planungsgemeinschaft.

Zu diesem Zeitpunkt werden die Wohnungen zugeteilt, das Finanzielle wird geregelt und – sofern nötig – sucht die Planungsgemeinschaft weitere Mitglieder, die sich am Objekt beteiligen.

Da während der Planungsphase genau genommen noch jeder ein- und aussteigen kann, wird zur Deckung der bereits erfolgten und laufenden Vorleistungen der Initiatoren eine erste **Kostenbeteiligung** pro Partei vorgesehen, die nur bei Übertritt des Bauinteressenten in die Baugemeinschaft zurückerstattet bzw. verrechnet wird.

Ist die Planungsgemeinschaft komplett, kann sie den Bauantrag stellen.

Danach beginnt die Bauphase und aus der Planungs- wird eine **Baugemeinschaft**.

Gute Beratung ist unentbehrlich

Jetzt wird es ernst mit dem Bauen und spätestens jetzt sollten sich Bauherren auch ausgiebig beraten lassen.

Denn während die Teilnahme an der Planungsphase noch relativ unverbindlich war, und dafür lediglich geringe Kosten anfallen, wird es nun verbindlich – und teuer !

Mit der Gründung der Baugemeinschaft verpflichten sich die Mitglieder zum Bauen und zur Realisierung des Projekts.

Nun werden die Kaufverträge für das Grundstück geschlossen.

Ein Ausstieg zum jetzigen Zeitpunkt ist mit hohem finanziellem Risiko verbunden.

Deshalb, aber auch, weil der Übergang zwischen den Gesellschaften und ein Anspruch auf Mitgliedschaft in der Baugemeinschaft vertraglich geregelt werden muss, sollten sich Bauherren möglichst früh beraten lassen. Nur so lassen sich böse Überraschungen vermeiden.

Zu diesem Zweck haben wir für Sie die *Phasea Baugestalt* mit ins Boot geholt.

Wohnungseigentümergeinschaft

Ist die Immobilie fertiggestellt, wird aus der bisherigen Baugemeinschaft eine Wohnungseigentümergeinschaft (WEG).

Deren Rechte, Pflichten und Besonderheiten sind rechtlich weitgehend geregelt.

Zuvor allerdings muss die Baugemeinschaft noch mit den Bau- und Handwerksfirmen abrechnen bzw. durch die Projektsteuerung abrechnen lassen.

In dieser Phase der Bauabnahme werden nach Bedarf auch rechtzeitig Sachverständige hinzugezogen, denn mit der Abnahme beginnt die Gewährleistungsfrist.

Gemeinsam bauen, das lohnt sich.

Wir die Architektengemeinschaft mit Unterstützung des Projektsteuerers und der Juristen stehen zusammen mit Ihnen als Interessenten noch ganz am Anfang.

Doch der Count Down läuft bereits, und bis Herbst 2014 müssen für ein erfolgreiches Gelingen die Baugruppen stehen.

Packen wir's an, gemeinsam Bauen das lohnt sich!

Quelle Verband Privater Bauherren e.V.