



Bürger bauen mit

Baugemeinschaften und gemeinschaftliches
Wohnen in Stuttgart

Heslach im Blick am 15.05.2014

Michael Kunert
Kontaktstelle Baugemeinschaften
Landeshauptstadt Stuttgart

Definition

Die Baugemeinschaft ist ein rechtlicher Zusammenschluss von Bauwilligen, die selbstgenutztes Wohneigentum schaffen und an Planung und Bau auch aktiv mitgestalten wollen.

(Bundesverband Baugemeinschaften)

Eine Bauherrengemeinschaft (auch Baugruppe oder Baugemeinschaft) ist der Zusammenschluss mehrerer privater Bauherren, die gemeinsam - zur Eigennutzung oder Vermietung - Wohnungen, einzelne Mehrfamilienwohnhäuser, Gewerbe- oder Gemeinschaftsräume planen, bauen oder umbauen.

(wikipedia)

Definition

(nach G. Kuhn/S. Krämer, Universität Stuttgart)

Grundtypen von Baugruppen:

- Freie Baugemeinschaften,
 - Architekten-Baugemeinschaften
 - Genossenschaftliche Baugemeinschaften
-
- Fließende Grenzen, Überschneidungen, Kooperationsmodelle
→ Gemischte Projektformen

Merkmale

- Die Gruppe steht im Vordergrund, wird von Interessenten gegründet
- Ziel: Gemeinsam planen und bauen
(im Gegensatz zum Bauträgerkauf oder Miete von Gesellschaft/
Privateigentümer)
- Gemeinschaft entwickeln und leben

Baugemeinschaften und Wohnprojekte - Konzeptvielfalt:

- Wohnen mit Kind(ern)
- Seniorenwohnen
- Frauenwohnprojekte
- Menschen mit Behinderung

- Gemischte Ansätze
- z.B. Generationenwohnen, inklusive Projekte

Baugemeinschaften...

- ... bauen (bevorzugt) an urbanen Standorten
- ... fungieren auch als Pioniere, finden Lösungen auch an schwierigen Standorten
- ... bauen gemeinsam größere Objekte wie Mehrfamilienhäuser, Stadtvillen, Reihenhäuser, auch mit Nutzungsmischung

Baugemeinschaften...

- ... bauen kostengünstig
- ... bauen individuell und innovativ
- ... setzen vielfältige Konzepte um
- ... entwickeln Nachbarschaften und ein soziales Miteinander



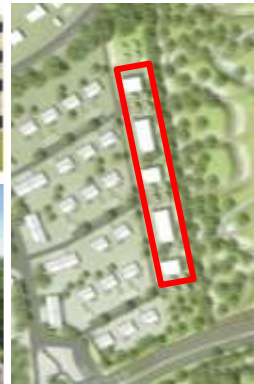
Baugemeinschaften...

- ... erfordern Initiative
- ... erfordern Bereitschaft zur Mitwirkung
- ... sind zeitintensiv
- ... Geduld ist gefragt



Baugemeinschaften in Stuttgart

- bis heute ca. 180 Wohneinheiten in unterschiedlichsten Projekten realisiert
- erste Projekte in den 1980er Jahren
- Standort Burgholzhof, Projekte der Wabe e.V. 1990er Jahre
- Ausschreibung städtischer Grundstücke am Killesberg 2011



Gemeinschaftliches Wohnen in Stuttgart – die „Szene“

Stadtteil-
vernetzer

Netzwerk
Stuttgarter
Wohnprojekte

Bauträger und
Baugenossen-
schaften
als Kooperationspartner

SGW
Stuttgarter Plattform für
selbstorganisiertes
gemeinschaftliches
Wohnen

Wabe e.V.
Wohngenossen-
schaft pro

Olgäle2012
Baugemeinschaften und
Mietwohnprojekte Olga-
Areal

Architekten
mit Baugruppen-Erfahrung

Mietwohn-
projekte/
Mietersyndikat

Landeshauptstadt
Stuttgart

Wie engagiert sich die Stadt Stuttgart?

- Stellt Bauplätze zur Verfügung, Vergabe zum Festpreis
- Kontaktstelle eingerichtet
- Veranstaltungen
- Angebot zur Bürgerbeteiligung



Bild: Olgäle 2012

Warum engagiert sich die Stadt Stuttgart für Baugemeinschaften und Wohnprojekte?

Chancen für die Stadtentwicklung:

- **Steuerung** und Programmierung, Einfluss nehmen: Parzellierung, „Durchkomponieren“
- **Soziale Stabilisierung** in Quartieren
- Beitrag zu bezahlbarem **Wohnraumangebot**
- **Vielfältige Angebote:** innovativ, ökologisch, sozial, integrativ und inklusiv
- **Partizipation:** Bürger sollen wieder in der Stadt (als Bauherren und Mitgestalter) aktiv werden
- Städtebau: **Lebendigkeit, Vielseitigkeit, Nutzungsmischung**



Wie kommt ein Projekt zustande?

Kerngruppe - Zusammenfinden von Interessenten:

- Verwandte, Freunde, Bekannte, Kollegen
- Weitere Interessenten über:
 - Austauschbörsen, Netzwerke
 - Online-Kontaktbörse der Stadt Stuttgart
(ab Sommer 2014)

Suche nach einem Grundstück

- Freier Markt
- Städtische Grundstücke für Baugruppen

Projektphasen / Gruppenphasen

Interessengemeinschaft

- Zusammenfinden der ersten Bauwilligen
(noch keine Rechtsbindung) als der Gründer
der Baugemeinschaft
- Klärung der verschiedenen Vorstellungen
- erstes Abklären von Möglichkeiten
- Suche nach/ Bewerbung um ein
Baugrundstück
- Anwerben weiterer Interessenten an
Wohnungen und Gewerbeeinheiten

Projektphasen

Planungsgemeinschaft

- Beauftragung von Architekt und Betreuer
- Planung Gebäude und Außenanlagen,
Baubeschreibung, Kostenplanung
- individuelle Finanzierungsplanung der einzelnen
Mitglieder und Nachweis der Finanzierung
gegenüber der Gemeinschaft
- Anwerben von Interessenten für noch freie
Einheiten

Projektphasen

Baugemeinschaft

- Kauf des Baugrundstücks durch die Bauherren
- Teilungsvertrag zur Begründung von Wohnungs- und Teileigentum
- Errichtung des Gebäudes (Vergabe der einzelnen Aufträge
- ständige Kostenkontrolle
- Festlegung noch offener Einzelheiten (z.B. Pflanzung welcher Bäume und Sträucher, endgültige Ausstattung eines Spielplatzes usw.)

Projektphasen

Eigentümergeinschaft

- nach dem Wohnungseigentumsgesetz
ausgestaltete Rechtsgemeinschaft an dem
fertigen Gebäude
(auch bei Mietwohnprojekten als Mischform
mit Genossenschaft)
- Sondereigentum an den einzelnen
Wohnungen und den einzelnen
Gewerbeeinheiten

Der Weg zum Grundstück oder Objekt

Private Grundstücke (Bauplätze) oder
Bestandsgebäude (bebaute Grundstücke)

- Derzeit sehr enger Markt, wenige verfügbare Grundstücke

Städtische Bauplätze für Baugemeinschaften

- Die Stadt stellt Bauplätze für Baugruppen und Wohnprojekte zur Verfügung

Standortchancen für Baugemeinschaften

Realisierte Projekte:

- 1 Generationen-Wohnprojekt Wabe, Burgholzhof
- 2 Genossenschaftsprojekt „Haus Mobile“, Burgholzhof
- 3 Wohnen und Kindertagesstätte Projekt Gandhi, Burgholzhof
- 4 Ehemalige Schnapsfabrik (GbR-Projekt), Heusteigstraße
- 5 Ehemalige Nudelfabrik, Rohracker
- 6 Passivhäuser Wolfbusch

Aktuelle Standorte

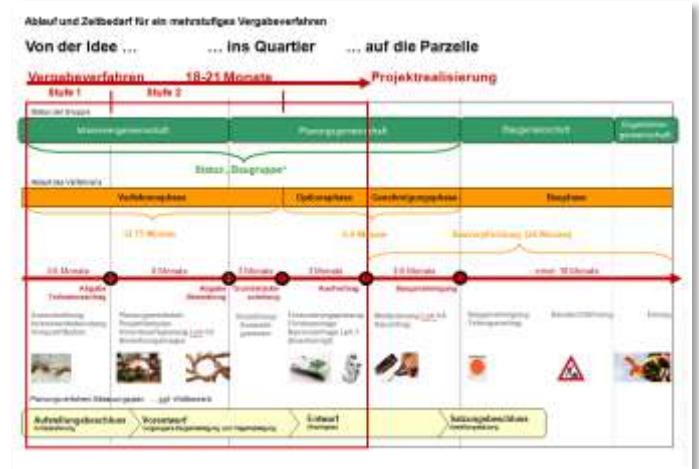
z.T. noch in Vorbereitung

Mögliche zukünftige Standorte



Vergabe von Baugrundstücken - Die Stuttgarter Verfahrensweise

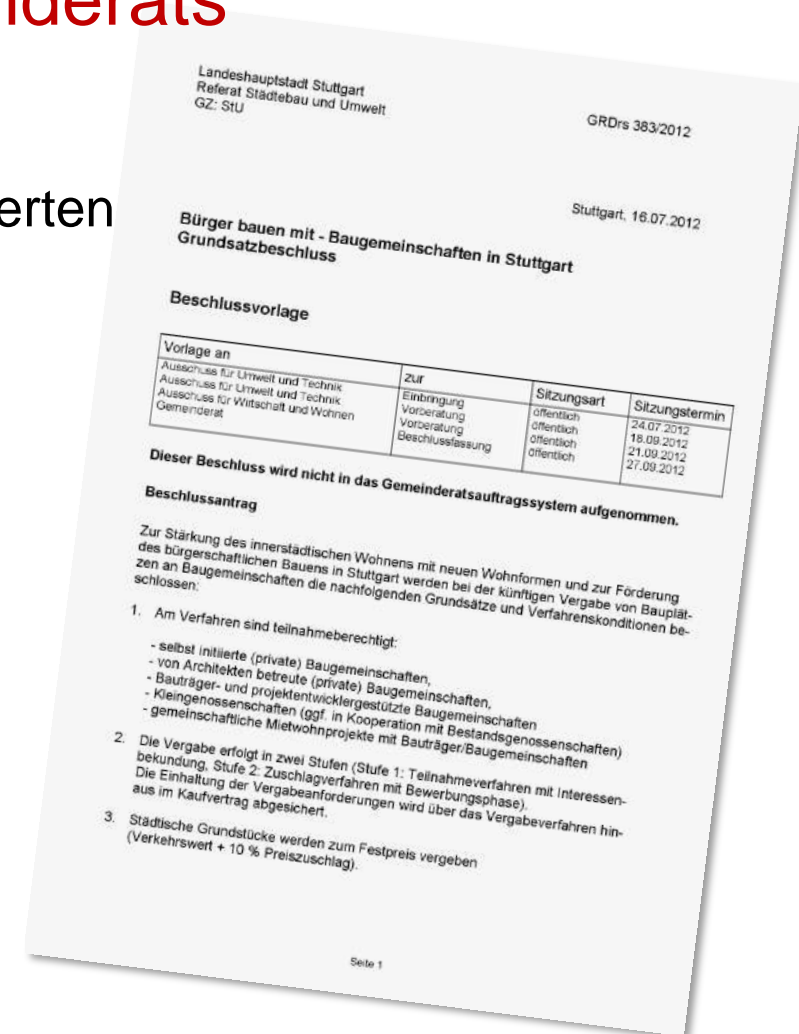
- Öffentliche **Ausschreibung von Grundstücken** an Baugruppen
- Mehrstufiges **Vergabeverfahren**: Transparenz, Chancengleichheit
- Vergabe zum **Festpreis**, kein Höchstpreisverfahren
- **Konzeptwettbewerb**: gruppenbezogene und objektbezogene Qualitäten



Bürger bauen mit - Baugemeinschaften in Stuttgart

Grundsatzbeschluss des Gemeinderats

- Abstimmung mit Bürgern und externen Experten
- Beschlussfassung November 2012
- Im Grundsatzbeschluss wird die künftige Verfahrensweise bei der Vergabe von städtischen Grundstücken an gemeinschaftliche Wohnprojekte / Baugemeinschaften geregelt.



Bürger bauen mit - Baugemeinschaften in Stuttgart

Grundsatzbeschluss des Gemeinderats

1. Teilnahmeberechtigter **Interessentenkreis**:

- Selbst initiierte und von Architekten betreute (private) Baugemeinschaften,
- Bauträger- und projektentwicklergestützte Baugemeinschaften
- Kleingenossenschaften (ggf. in Kooperation mit Bestandsgenossenschaften)
- Gemeinschaftliche Mietwohnprojekte mit Bauträger/Baugemeinschaften

2. Die **Vergabe** erfolgt in zwei Stufen:

- Stufe 1: Teilnahmeverfahren mit Interessenbekundung
- Stufe 2: Zuschlagverfahren mit Bewerbungsmappe.



Bürger bauen mit - Baugemeinschaften in Stuttgart

Grundsatzbeschluss des Gemeinderats

3. Vergabe städtischer Grundstücke zum **Festpreis (Verkehrswert)**.
4. Vergabe im **Konzeptwettbewerb**:
 - Objektbezogenes Konzept – Gewichtung mit 60 %
 - Gruppenbezogenes Konzept – Gewichtung mit 40 %
 - Die Vergabeanforderungen (Auswahlkriterien) werden in einem Infomemorandum veröffentlicht
 - Es sind projekt- und gruppenbezogenen Unterlagen sowie Nachweise zum Prozess der Gruppenbildung und zur Finanzierbarkeit des Projekts einzureichen. Sie werden als formale Voraussetzungen für die Verfahrenszulassung angesehen, ihre Einhaltung wird über das Vergabeverfahren hinaus im Kaufvertrag abgesichert.



Bewertungskategorien und Vergabekriterien

Objektbezogenes Konzept – Gewichtung mit 60%

- Baukultureller Anspruch und Innovationsgehalt
- Konzeptvielfalt / Grundrissvariabilität
- Aufenthalts- und Nutzungsqualität der
Hauserschließung und Hausfreiflächen
- Energiestandard und bauökologische Qualitäten

Gruppenbezogenes Konzept – Gewichtung mit 40%

- Gemeinschaftsorientierte Wohnmodelle und aktive
Durchmischung
- Förderfähigkeit des Wohnraums und soziale Inklusion
(Integrationsleistung)
- Stabilität und Identität der Gruppe, Engagement im
Stadtteil

Öffentlichkeitsarbeit - Information und Interaktion

- **Internetangebot** unter **www.stuttgart.de/baugemeinschaften**
(im Ausbau)
- **Online-Kontaktbörse für Baugruppen und Interessenten**
(in Vorbereitung)

