

Entwicklung des „Maute Areal“



Leben und Wohnen in Bisingen Baugemeinschaften *Vertiefung*



Leben und Wohnen in Bisingen

Baugemeinschaften

Thomas Gauggel

Freier Architekt und Projektsteuerer

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

Mitglied einer Baugemeinschaft für eine Eigentumswohnung

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

Leben und Wohnen in Bisingen

Baugemeinschaften

Was ist eine Baugemeinschaft?
Phasen der Baugemeinschaft
Organisation von Baugemeinschaftsprojekten
Projektbeispiele Baugemeinschaften

Foto pixabay



Leben und Wohnen in Bisingen

Baugemeinschaften

Was ist eine Baugemeinschaft?

Phasen der Baugemeinschaft

Organisation von Baugemeinschaftsprojekten

Projektbeispiele Baugemeinschaften



Foto pixabay

Leben und Wohnen in Bisingen

Baugemeinschaften

Was ist eine Baugemeinschaft? - Definition und Begriff

Eine Baugemeinschaft ist eine Gruppe von Menschen, die zusammen ein Gebäude nach ihren eigenen Vorstellungen und Ideen eigenverantwortlich planen, bauen und (meist auch) nutzen.

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

Spatenstich Baugemeinschaft „Horst“, Esslingen, Foto C. Weidenbach



Leben und Wohnen in Bisingen

Baugemeinschaften

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 gemeinsame 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.

Spatenstich Baugemeinschaft „Horst“, Esslingen, Foto C. Weidenbach



Leben und Wohnen in Bisingen

Baugemeinschaften

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.

Spatenstich Baugemeinschaft „Horst“, Esslingen, Foto C. Weidenbach



Leben und Wohnen in Bisingen

Baugemeinschaften

Was ist eine Baugemeinschaft? - Definition und Begriff

Unterschied zum gewerblichen Bauträger

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

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

Die Hausgemeinschaft wird beliebig zusammengesetzt.

Spatenstich Baugemeinschaft „Horst“, Esslingen, Foto C. Weidenbach



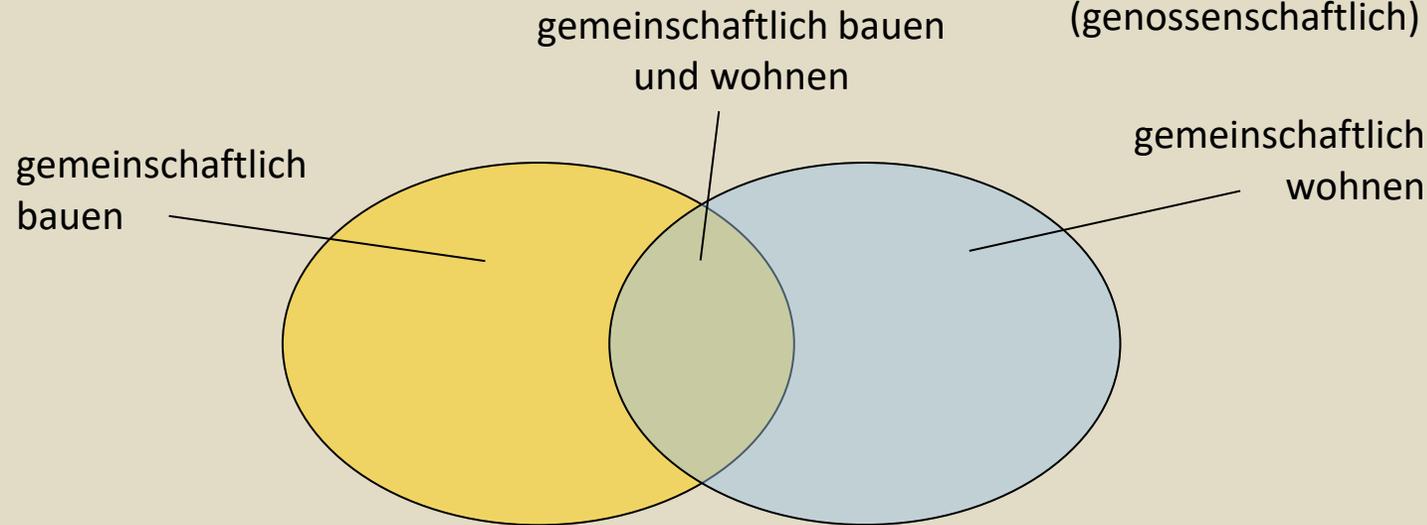
Leben und Wohnen in Bisingen

Baugemeinschaften

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.

Spatenstich Baugemeinschaft „Horst“, Esslingen, Foto C. Weidenbach



Leben und Wohnen in Bisingen

Baugemeinschaften

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



Leben und Wohnen in Bisingen

Baugemeinschaften

Was ist eine Baugemeinschaft? - Vorteile

- Planung **individueller Grundrisse** für Wohn- und Gewerbenutzung
- **Ausstattung** nach eigenen Wünschen und Bedürfnissen
- Möglichkeit und Anrechnung von **Eigenleistungen**
- **Mitentscheidung** bei Gestaltungsthemen
- Integration attraktiver **Gemeinschaftseinrichtungen** wie z.B. Gästezimmer, Partyraum, Werkstatt, Sauna
- **kostentransparentes und kostensparendes Bauen**, keine Wagnis- und Gewinnkosten an Dritte

Dachterasse Baugemeinschaft „Lo12+“, Tübingen, Foto U. Schlierf



Leben und Wohnen in Bisingen

Baugemeinschaften

Was ist eine Baugemeinschaft? - Vorteile

- Mitbauende lernen sich während des Planungs- und Bauprozesses kennen. So wachsen **Nachbar- und Hausgemeinschaften** bereits vor dem Einzug.
- Realisierung **zukunftsweisender Gebäudekonzepte** wie Nullenergiehaus, Generationenwohnen, Seniorenwohnen.
- **Hohe Identifikation** der Eigentümer mit dem Gebäude und dem Ort.

PV-Fassade Baugemeinschaft „elementar“, Tübingen, Foto T. Gauggel



Leben und Wohnen in Bisingen

Baugemeinschaften

Was ist eine Baugemeinschaft? - Nachteile

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

Eingang Baugemeinschaft „lichtblick“, Tübingen Foto T. Gauggel



Leben und Wohnen in Bisingen

Baugemeinschaften

Was ist eine Baugemeinschaft?

Phasen der Baugemeinschaft

Organisation von Baugemeinschaftsprojekten

Projektbeispiele Baugemeinschaften



Foto pixabay

Leben und Wohnen in Bisingen

Baugemeinschaften

Phasen der Baugemeinschaft

Interessengemeinschaft *Phase 0*

- lose Gemeinschaft, Mitgliedschaft unverbindlich
- sammelt Wünsche und erarbeitet Projektkonzeption
- Festlegung Zielrichtung der Gruppe, individueller Vorstellungen, energetischer Standard, grober Kostenrahmen
- Werbung weiterer Interessenten



Leben und Wohnen in Bisingen

Baugemeinschaften

Phasen der Baugemeinschaft

Interessengemeinschaft *Phase 0*

***Wie bildet sich die Interessengemeinschaft?
Wie findet sie weitere Mitglieder?***

- zu Beginn oftmals kleine Kerngruppe aus Familien- oder Freundeskreis
- Kontakt mit Architekturbüro:
 - Erstberatung, erste Rahmenbedingungen
 - Kontakt zu weiteren Wohnungssuchenden
- Anzeigen in Gemeindeblatt, Zeitung, Immoscout
- Infoveranstaltungen „Marktplatz der Möglichkeiten“

Baugemeinschaft Tü-Bühl su. weitere Mitglieder f. zwei Mehrgenerationenhäuser m. barrierefrei erschlossenen Whgn. f. insg. 15 Parteien (Eigentum). Konzept, Architekt und Planung stehen bereits. Schwerpunkt: nachhaltige u. ökonom. Bauweise, gemeins. Flächen, Angeb. wie „Kornkammer“, Regiomat, Teil-Schrank, Privatsphäre wichtig. Kontakt Vera Binz, Mail: baugruppe-buehl@gmx.de



Bauen Sie mit ?! Le
Baugemeinschaft
Alte Silcherschule Tübingen
Loftwohnungen und Gewerbeflächen
z. B.
Gew. EG, ca. 82 m², kalk. Kosten 185.000.- €
Whg. EG, ca. 93 m², kalk. Kosten 222.000.- €
Whg. 2. OG, ca. 105 m², kalk. Kosten 277.000.- €
Führung u. Info: Sa. 29. 9. 14⁰⁰
Kontakt: 07071-928545

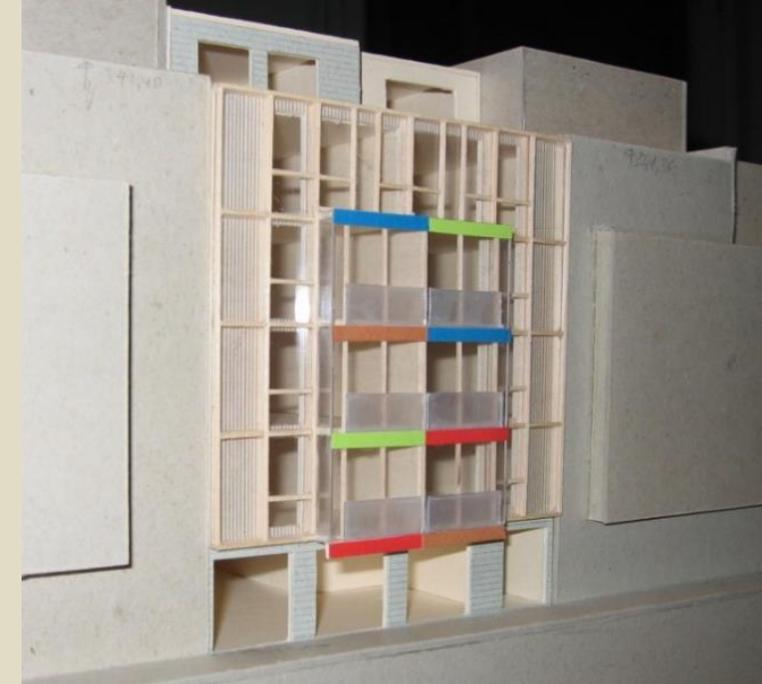
Leben und Wohnen in Bisingen

Baugemeinschaften

Phasen der Baugemeinschaft

Planungsgemeinschaft *Phase 1*

- Gründung meist nach Erhalt Grundstücksoption
- Gesellschaftsvertrag, Eintrittsgeld
- Beauftragung von Projektpartnern
- Entwurfs-, Genehmigungsplanung und Festlegung einer Baubeschreibung
- individuelle Finanzierungen der Mitglieder
- weitere Interessentenwerbung



Leben und Wohnen in Bisingen

Baugemeinschaften

Phasen der Baugemeinschaft

Baugemeinschaft *Phase 2*

- Gründung mit Grundstückskauf
- Beurkundung Teilungserklärung
- Fertigstellung Ausführungsplanung und Beauftragung Baufirmen, Bau des Gebäudes
- Verteilung Sonderwünsche und Abrechnung Eigenleistungen
- Auswahl und Beauftragung einer Hausverwaltung

Sitzung Baugemeinschaft „elementar“, Tübingen, Fotos T. Gauggel



Leben und Wohnen in Bisingen

Baugemeinschaften

Phasen der Baugemeinschaft

Eigentümergeinschaft *Phase 3*

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



Leben und Wohnen in Bisingen

Baugemeinschaften

Was ist eine Baugemeinschaft?
Phasen der Baugemeinschaft
Organisation von Baugemeinschaftsprojekten
Projektbeispiele Baugemeinschaften

Foto pixabay



Leben und Wohnen in Bisingen

Baugemeinschaften

**Organisation von
Baugemeinschaftsprojekten**
Projektphasen und Verträge

Projektphase	Projektentwicklung	Planen	Bauen	Wohnen
	Interessenten- gemeinschaft	Planungs- gemeinschaft	Baugemeinschaft	Eigentümer- gemeinschaft
Verträge innerhalb der Gemeinschaft	---	Planungsgemein- schaftsvertrag	Baugemeinschafts- vertrag	Teilungserklärung
Rechtsform	Unverbindlicher Zusammenschluss	Gesellschaft des bürgerlichen Rechts (nach § 705 ff. BGB)	Gesellschaft des bürgerlichen Rechts (nach § 705 ff. BGB)	nach WEG
Verträge mit Dritten	---	Grundstücksoptions- vertrag Architekten- und Projektsteuerungs- vertrag Verträge mit den Fachingenieure	Grundstückskauf- vertrag Bauverträge mit Handwerkern	für die Unterhaltung der gemeinschaftlichen Bereiche und Einrichtungen (z.B. Wartungsverträge)

Leben und Wohnen in Bisingen

Baugemeinschaften

Organisation von Baugemeinschaftsprojekten

GbR-Vertrag Planungsgemeinschaft

- grobe Fixierung des Projektrahmens mit ungefähre Definition der Zielkosten und des Standards
- Eintritts- und Austrittsmodalitäten, Eintrittsgeld und weitere Zahlungsraten, Baukonto, interne Finanzierungsnachweise, Haftung
- Regelungen zu Gesellschaftsversammlung und Entscheidungsfindung
- Dauer und Ende der Gesellschaft



Leben und Wohnen in Bisingen

Baugemeinschaften

Organisation von Baugemeinschaftsprojekten

GbR-Vertrag Planungsgemeinschaft

- grobe Fixierung des Projektrahmens mit ungefähre
Definition der Zielkosten und Standards
- Eintritts- und Austrittsmöglichkeiten, Eintrittsgeld
und weitere Zahlungsfragen, Baukonto, interne
Finanzierungsrichtweise, Haftung
- Regelungen der Gesellschaftsversammlung und
Entscheidungsfindung
- Dauer und Ende der Gesellschaft

Der Vertrag darf nicht zu exakte Festlegungen haben,
denn das Projekt wird noch entwickelt.

Foto pixabay



Leben und Wohnen in Bisingen

Baugemeinschaften

Organisation von Baugemeinschaftsprojekten

GbR-Vertrag Baugemeinschaft

Der GbR-Vertrag der Baugemeinschaft legt darüber hinaus fest:

- Präzise Fixierung des Projektrahmens
- Genaue Definition der Zielkosten, der Bewertung, der Zuordnung der Einheiten und der Standards
- Planungsbeteiligte



Leben und Wohnen in Bisingen

Baugemeinschaften

Organisation von Baugemeinschaftsprojekten

GbR-Vertrag Baugemeinschaft

Der GbR-Vertrag der Baugemeinschaft legt darüber hinaus fest:

- Präzise Fixierung des Projektrahmens
- Genaue Definition der Zielkosten, der Bewertung, der Zuordnung der Einheiten und der Standards

Der Vertrag muss präzise Festlegungen haben, denn das Projekt darf bei der Umsetzung nicht gefährdet werden.



Leben und Wohnen in Bisingen

Baugemeinschaften

Organisation von Baugemeinschaftsprojekten

GbR-Vertrag Planungs- und Baugemeinschaft

Die Planungs- und die Baugemeinschaft sind jeweils eine eigene Gesellschaft bürgerlichen Rechts (GbR) *“mit beschränkter Haftung“*.

Es wird in allen Verträgen der GbR mit Dritten (Planer, Firmen, usw.) eine Haftungsbeschränkung der einzelnen Mitglieder nach ihren Anteilen an dem Projekt vereinbart. Eine gesamtschuldnerische Haftung der GbR bzw. deren Mitglieder kann somit nicht eintreten.

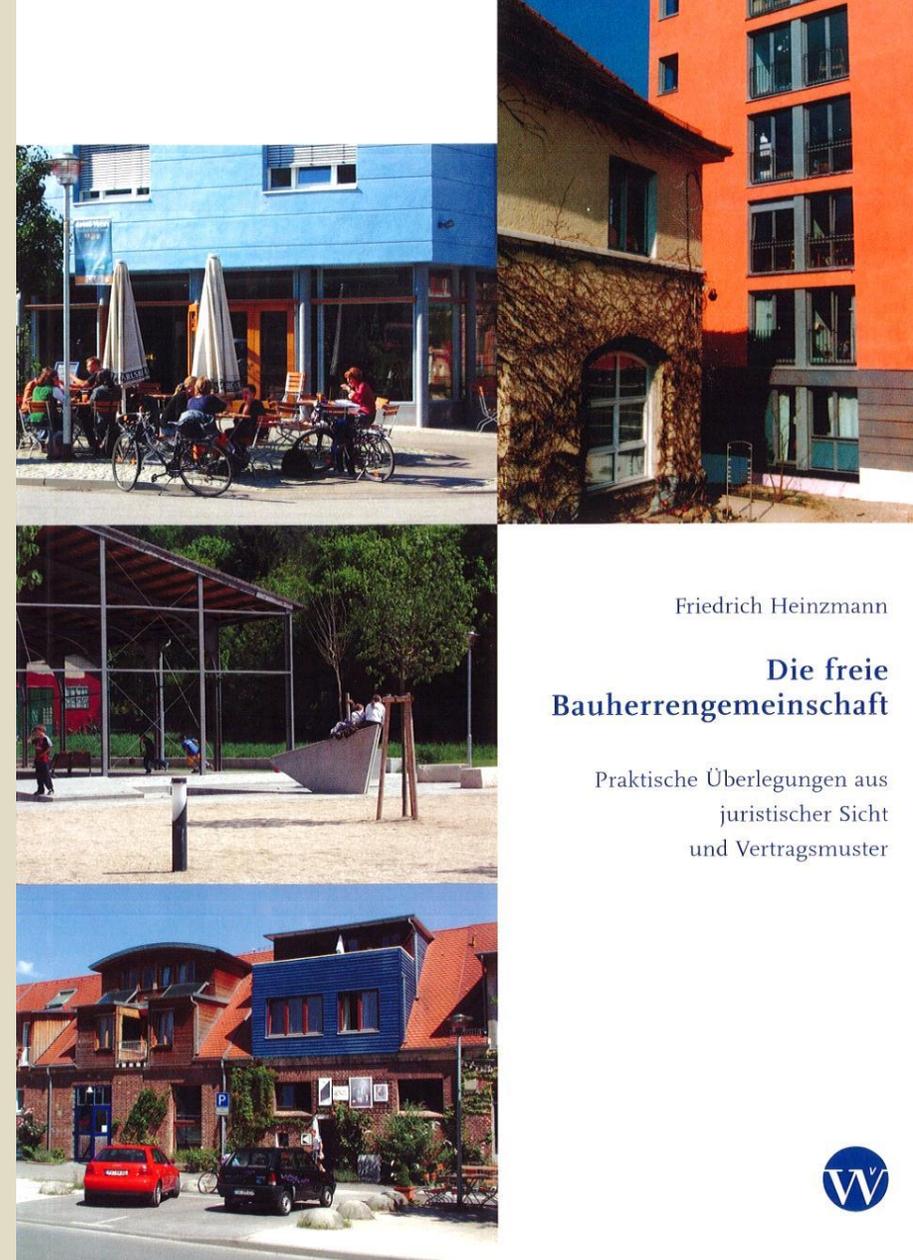
Foto pixabay



Leben und Wohnen in Bisingen Baugemeinschaften

Organisation von Baugemeinschaftsprojekten

GbR-Vertrag Planungs- und Baugemeinschaft



Friedrich Heinzmann

Die freie Bauherrengemeinschaft

Praktische Überlegungen aus
juristischer Sicht
und Vertragsmuster



Leben und Wohnen in Bisingen

Baugemeinschaften

Organisation von Baugemeinschaftsprojekten

Grundstückkauf und Teilungserklärung

Der Grundstückskauf und die Teilung nach WEG werden direkt nacheinander vollzogen.

Nur so können nach dem Grundstückskauf zeitnah Kredite beansprucht werden. Banken werden in der Regel nicht aus Darlehnsverträgen auszahlen, ohne dass bereits die Teilungserklärung vorliegt.

Das Grundstück wird nicht von der Baugemeinschaft als GbR gekauft. Die einzelnen Mitglieder kaufen Miteigentumsanteile.



Leben und Wohnen in Bisingen

Baugemeinschaften

Organisation von Baugemeinschaftsprojekten

Grundstückkauf und Teilungserklärung

Die Teilungserklärung ist eine Erklärung gegenüber dem Grundbuchamt, dass das Grundstück in Miteigentumsanteile aufgeteilt wird.

Die Teilungserklärung definiert, was Gemeinschaftseigentum und was Sondereigentum (= Einzeleigentum) ist. Darüber hinaus werden Grundregeln im Verhältnis untereinander und Gebrauchsregel, z.B. Verteilung von Betriebskosten festgelegt.

Auf Grundlage der Teilungserklärung werden die Wohnungsgrundbücher gebildet



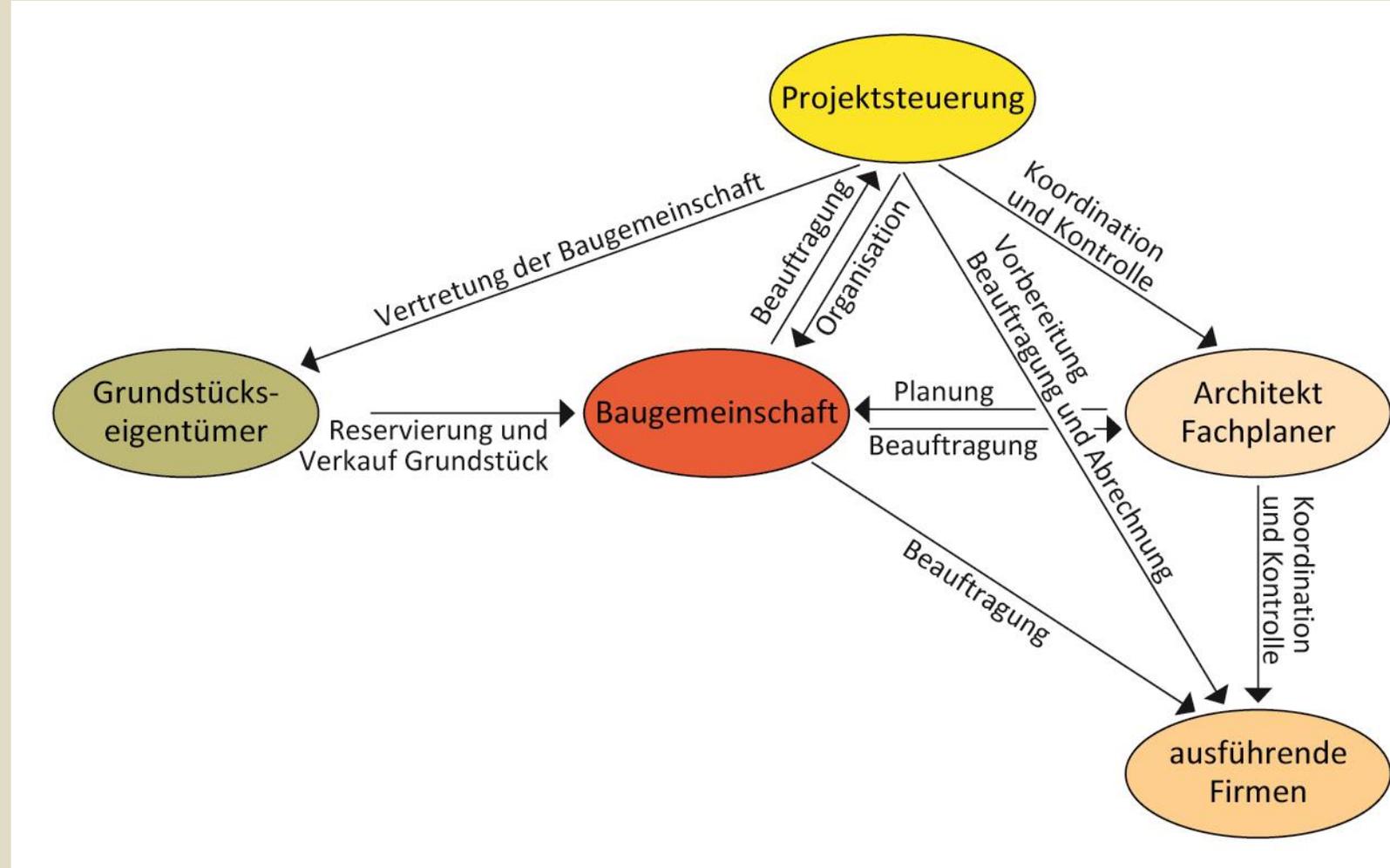
Leben und Wohnen in Bisingen

Baugemeinschaften

Organisation von Baugemeinschaftsprojekten

Partner

Grafik T. Gauggel und M. Gütschow



Leben und Wohnen in Bisingen

Baugemeinschaften

Organisation von Baugemeinschaftsprojekten

Baubeschreibung

In der Baubeschreibung wird die Bauweise und der Ausführungsstandard im Detail beschrieben. Hierauf basieren die Kostenermittlungen.

Es wird definiert, was Allgemeinkosten sind, die gemeinschaftlich getragen und nach einem Kostenverteilerschlüssel umgelegt werden, und wo die individuellen Ausbau- und Ausstattungskosten beginnen. Außerdem werden die Möglichkeiten zur Erbringung von Eigenleistungen beschrieben.

Foto pixabay



Leben und Wohnen in Bisingen

Baugemeinschaften

Organisation von Baugemeinschaftsprojekten

Flächenbewertung und Kostenverteilung

Im Rahmen der Kostenverteilung der Allgemeynkosten können die Einheiten zu einem frühen Projektstand bewertet werden. Denkbare Faktoren sind:

- Lage im Gebäude
- Belichtung
- äußere Einwirkungen auf die Einheit
- ...



Leben und Wohnen in Bisingen

Baugemeinschaften

Organisation von Baugemeinschaftsprojekten

Flächenbewertung und Kostenverteilung

Baugemeinschaft "Musterhaus"

Wohnungsliste mit Flächenbewertung und Kostenverteilung

dd.mm.yyyy

Grundlage

Entwurfsplanung vom dd.mm.yyyy

Kostenberechnung vom dd.mm.yyyy

Kennzahlen

Vermarktbare Fläche [m²] 888,13

durchschnittliche Zielkosten pro m² 5.066,83 €

Zielkosten nach Kostenberechnung 4.500.000,00 €

Wohnungsliste

Bez.	Nr. Teil.plan.	Nutzung	Geschoss	Lage	Fläche	Miteigentumsanteil	Bewertung	Kosten / m²	Zielkosten	Kostenverteilung	Belegung
W9	12	Wohnung	4. OG	Ost	75,71	8,52%	112,5%	5.700,18 €	431.560,55 €	9,47%	n.n.
W8	11	Wohnung	4. OG	West	78,33	8,82%	115,0%	5.826,85 €	456.417,13 €	10,01%	n.n.
W7	10	Wohnung	3. OG	Ost	80,00	9,01%	107,5%	5.446,84 €	435.747,02 €	9,56%	n.n.
W6	9	Wohnung	3. OG	West	79,90	9,00%	110,0%	5.573,51 €	445.323,32 €	9,77%	n.n.
W5	8	Wohnung	2. OG	Ost	109,46	12,32%	102,5%	5.193,50 €	568.480,12 €	12,47%	n.n.
W4	7	Wohnung	2. OG	Nord-West	53,30	6,00%	100,0%	5.066,83 €	270.061,82 €	5,93%	n.n.
W3	6	Wohnung	2. OG	Süd-West	37,69	4,24%	105,0%	5.320,17 €	200.517,10 €	4,40%	n.n.
W2	5	Wohnung	1. OG	West	104,26	11,74%	100,0%	5.066,83 €	528.267,26 €	11,59%	n.n.
W1	4	Wohnung	1. OG	Ost	88,03	14,21%	97,5%	4.940,16 €	434.881,86 €	13,89%	n.n.
			EG	Süd-Ost	38,18		102,5%	5.193,50 €	198.287,69 €		
					126,21				633.169,55 €		
G3	3	Gewerbe	EG	Nord-Ost	22,90	2,58%	77,5%	3.926,79 €	89.923,49 €	1,97%	n.n.
G2	2	Gewerbe	EG	Nord-West	77,50	8,73%	80,0%	4.053,46 €	314.143,20 €	6,89%	n.n.
G1	1	Gewerbe	EG	Süd-West	42,87	4,83%	85,0%	4.306,80 €	184.632,60 €	4,05%	n.n.

Kontrolle 4.558.243,16 €

Überschuss 58.243,16 €

Die Flächenberechnung wird bis zum Bauantrag nachgeführt und dann fixiert.

Beispiel Flächenbewertung T. Gauggel

Leben und Wohnen in Bisingen

Baugemeinschaften

Organisation von Baugemeinschaftsprojekten

Finanzierung und Zahlungsraten

In der Finanzierung sind möglichst lange Zeiträume ohne Fälligkeit von Bereitstellungszinsen von großem Vorteil.

Eventuell ist eine Zwischenfinanzierung für den Zeitraum vor Baubeginn und bis zum Anlegen der Wohnungsgrundbücher erforderlich.

In der Phase der Planungsgemeinschaft fallen in der Regel 8 - 10% der Gesamtkosten an, bis zum Einzug sind es ca. 90% der Gesamtkosten.

Ausschnitt Gesamtzahlungsplan T. Gauggel

Gesamtzahlungsplan			
ZIELKOSTEN ohne Stellplätze	ZAHLUNGEN	April '22	Mai /Juni '22
	Eintrittsgeld	Planung 1 1,5%	Planung 2 2,5%
446.512,50 €	3.000,00 €	6.795,14 €	11.162,81 €
474.547,50 €	3.000,00 €	6.955,20 €	11.863,69 €
467.302,50 €	3.000,00 €	7.161,92 €	11.682,56 €
463.155,00 €	3.000,00 €	7.051,28 €	11.578,88 €
584.941,88 €	3.000,00 €	8.774,13 €	14.623,55 €
282.450,00 €	3.000,00 €	4.236,75 €	7.061,25 €
208.923,75 €	3.000,00 €	3.158,66 €	5.223,09 €
559.650,00 €	3.000,00 €	8.158,50 €	13.991,25 €
648.939,38 €	3.000,00 €	9.734,09 €	16.223,48 €
92.360,63 €	3.000,00 €	1.422,03 €	2.309,02 €
323.820,00 €	3.000,00 €	4.693,50 €	8.095,50 €
188.317,50 €	3.000,00 €	2.510,16 €	4.707,94 €
4.740.920,64 €	36.000,00 €	70.651,36 €	118.523,02 €

und Übersicht. Termine und Zahlungsbeträge können sich ändern.
 oderung und ein Gesellschaftsbeschluss voraus.

Leben und Wohnen in Bisingen

Baugemeinschaften

Organisation von Baugemeinschaftsprojekten

Finanzierung und Zahlungsraten

Die Projektsteuerung erarbeitet einen Gesamtzahlungsplan mit den einzelnen Zahlungsraten. Dieser wird über die Projektphase kontinuierlich fortgeschrieben.

Zahlungsaufforderungen werden von der Projektsteuerung erstellt und in die Gesellschaftssitzung eingebracht. Zur Fälligkeit müssen sie von der Gesellschaft beschlossen werden. Die Zahlungen erfolgen parallel zum Projektfortschritt.

Ausschnitt Gesamtzahlungsplan Gauggel

Gesamtzahlungsplan			
ZIELKOSTEN ohne Stellplätze	ZAHLUNGEN	April '22	Mai /Juni '22
	Eintrittsgeld	Planung 1 1,5%	Planung 2 2,5%
446.512,50 €	3.000,00 €	6.795,14 €	11.162,81 €
474.547,50 €	3.000,00 €	6.955,20 €	11.863,69 €
467.302,50 €	3.000,00 €	7.161,92 €	11.682,56 €
463.155,00 €	3.000,00 €	7.051,28 €	11.578,88 €
584.941,88 €	3.000,00 €	8.774,13 €	14.623,55 €
282.450,00 €	3.000,00 €	4.236,75 €	7.061,25 €
208.923,75 €	3.000,00 €	3.158,66 €	5.223,09 €
559.650,00 €	3.000,00 €	8.158,50 €	13.991,25 €
648.939,38 €	3.000,00 €	9.734,09 €	16.223,48 €
92.360,63 €	3.000,00 €	1.422,03 €	2.309,02 €
323.820,00 €	3.000,00 €	4.693,50 €	8.095,50 €
188.317,50 €	3.000,00 €	2.510,16 €	4.707,94 €
4.740.920,64 €	36.000,00 €	70.651,36 €	118.523,02 €

und Übersicht. Termine und Zahlungsbeträge können sich ändern.
 orderung und ein Gesellschaftsbeschluss voraus.

Leben und Wohnen in Bisingen

Baugemeinschaften

Organisation von Baugemeinschaftsprojekten

Grunderwerbssteuer

Grunderwerbsteuer und Notargebühren werden in der Regel auf das bezahlt, was gekauft wird, d.h. ein Grundstück, bzw. einen Grundstücksanteil.

Erfahrungsgemäß prüfen Finanzämter gelegentlich Projekte hinsichtlich ihrer Struktur und ihrer Verträge. Die Entscheidungshoheit der Baugemeinschaft über die Vergabe von Bauleistungen ist hierbei ein wesentlicher Punkt. “Kopplungsgeschäfte“ sind zu vermeiden.

Dennoch: Bei der Vermarktung muss eindeutig darauf hingewiesen werden, dass die Grunderwerbsteuer voraussichtlich nur auf die Grundstückskosten anfällt.



Leben und Wohnen in Bisingen

Baugemeinschaften

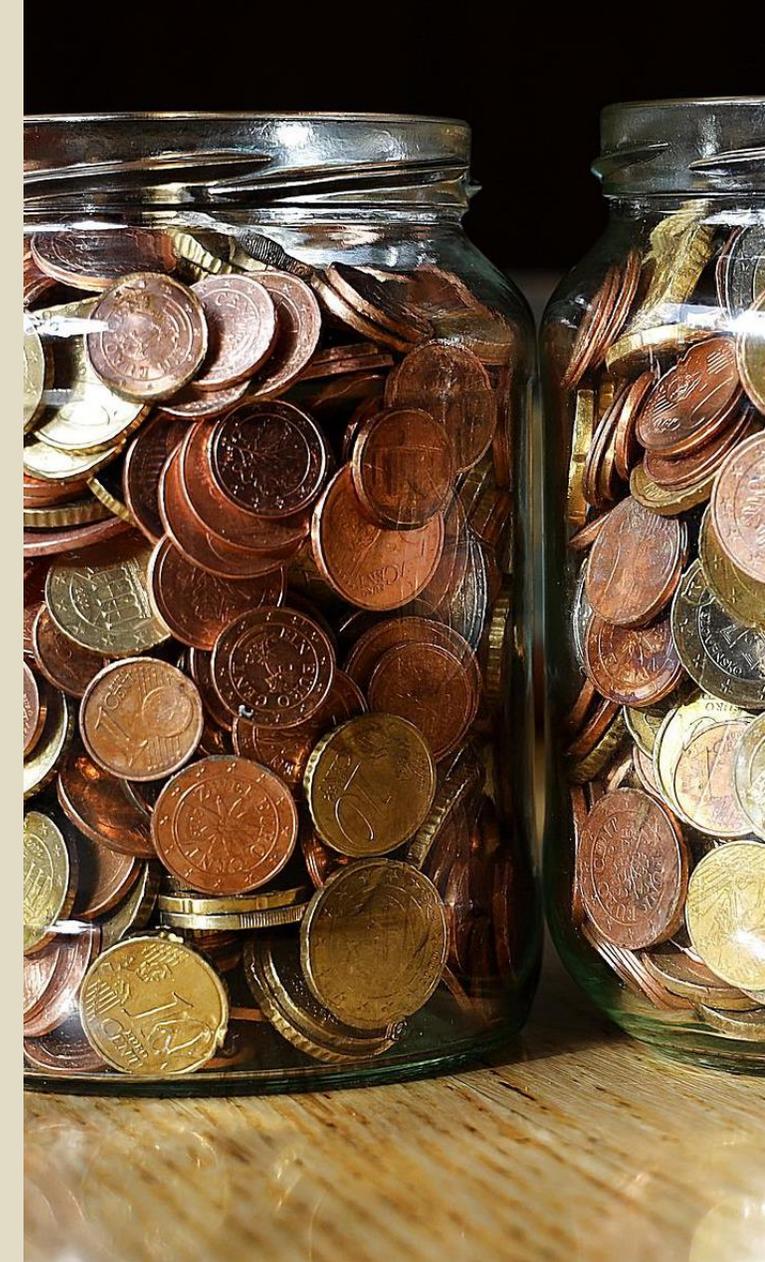
Organisation von Baugemeinschaftsprojekten

Vorsteuer

Bei gewerblichen Einheiten kann für die Planungs- und Bauleistungen in der Regel ein Vorsteuerabzug geltend gemacht werden. Dies ist von Seiten der Projektsteuerung schon zu Beginn des Projektes in der Projektstruktur zu berücksichtigen.

Erfahrungsgemäß akzeptieren die Finanzämter monatsweise Aufstellungen über die von der GbR bezahlten Rechnungen, sowie die Ausweisung des Kostenanteils der betreffenden Partei und die Rechnungskopien.

Foto pixabay



Leben und Wohnen in Bisingen Baugemeinschaften



Leben und Wohnen in Bisingen

Baugemeinschaften

Projektbeispiel

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
Fertigstellung 2005*

Foto Ruoff + Wied



Leben und Wohnen in Bisingen

Baugemeinschaften

Projektbeispiel

Idee Nahversorgung des Quartiers und Integration

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

Baugemeinschaft **Alte Weberei Carré**

Tübingen

Architektur Hähnig|Gemmeke, Projektsteuerung Gauggel

16 Wohnungen, 3 Gewerbeeinheiten

2.600 m² Wohn- und Gewerbefläche

Fertigstellung 2015

Foto Baugemeinschaft Alte Weberei Carré



Leben und Wohnen in Bisingen

Baugemeinschaften

Projektbeispiel

Idee hohe Architekturqualität

- die Architekten mit ihrem gestalterischen Anspruch sind 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

Fertigstellung 2005

Foto journalfoto.de



Leben und Wohnen in Bisingen

Baugemeinschaften

Projektbeispiel

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
→ sehr geringer Flächenverbrauch

Baugemeinschaft **MaxAcht**

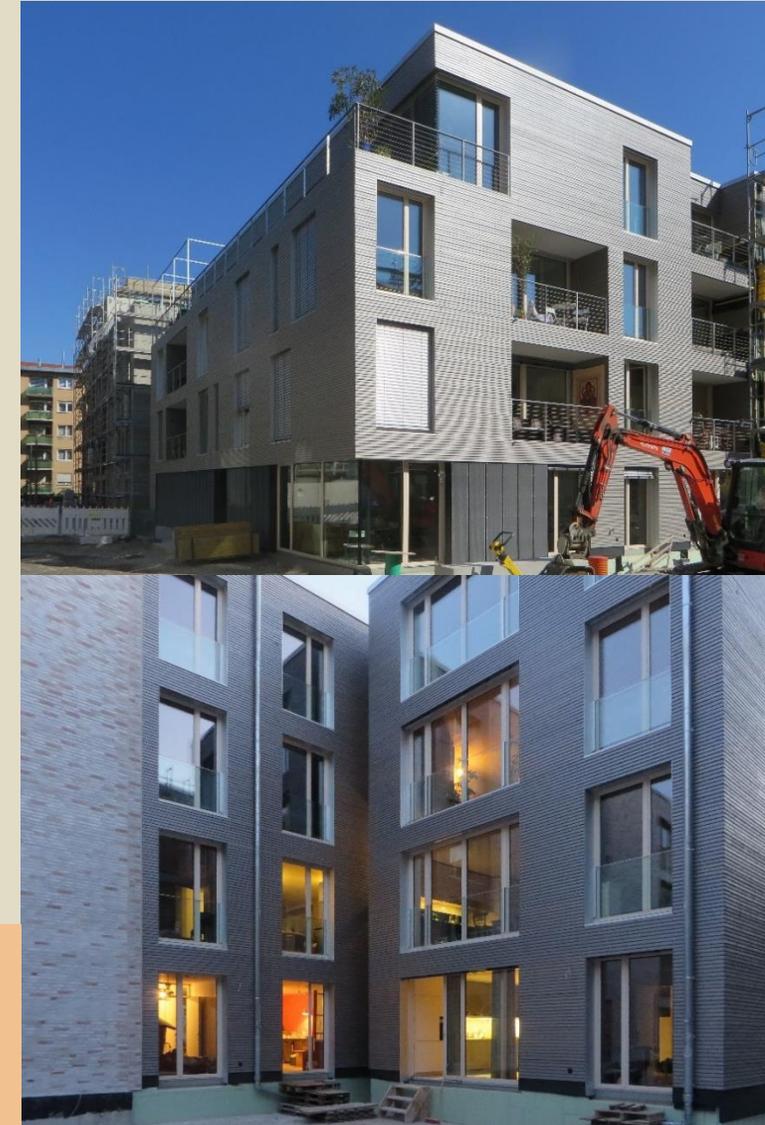
Stuttgart

Architektur architekturagentur u. MaxAcht, Baubetreuung Stadtformen *Fertigstell. '19*

11 Wohnungen, 1 Gemeinschaftsraum

1.050 m² Wohn- und Nutzfläche

Fotos Baugemeinschaft MaxAcht



Leben und Wohnen in Bisingen

Baugemeinschaften

Projektbeispiel

Idee Familienwohnen mit Café

- individuelles Wohnen mit Kindern
- gemeinsame Suche nach passenden Lösungen, beispielsweise Verzicht auf Aufzug aus Kostengründen
- Realisierung einer multifunktionalen Fläche im Erdgeschoss
→ Café für das Quartier, Gemeinschaftsraum, Werkraum, ...

Baugemeinschaft **En Famille**

Tübingen

Architektur Manderscheid, Projektsteuerung Landenberger

*8 Wohnungen, 2 Gewerbeeinheiten
1.350 m² Wohn- und Gewerbefläche
Fertigstellung 2014*

Fotos En Famille



Leben und Wohnen in Bisingen

Baugemeinschaften

Projektbeispiel

Idee "Buntes Haus"

- Geflüchtete
- Familien, die das Förderprogramm „Wohnen mit Kind“ erfüllen
- Menschen mit Behinderung
- Vermietung 20% unter Mietspiegel
- 20-jährige Sicherung des Konzeptes

Baugemeinschaft **Regenbogen**

Tübingen

Architektur Gauggel, Projektsteuerung Gütschow

*11 Wohnungen, 1 Gemeinschaftsraum
975 m² Wohn- und Gewerbefläche
Fertigstellung 2019*

Fotos T. Gauggel



Leben und Wohnen in Bisingen

Baugemeinschaften

Projektbeispiel

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
Fertigstellung 2021*

Fotos Baugemeinschaft Ipundh architekten (o) WerkStadt (u)



Leben und Wohnen in Bisingen

Baugemeinschaften

Projektbeispiel

Idee Null-Energie-Haus:
*„die Antwort auf unsere Energiefrage
liegt acht Lichtminuten entfernt“*

Warmwasser-Kollektor	54 m ²
Photovoltaik-Fläche (Fassade und Dach)	165 m ²
Photovoltaik-Leistung	21 kWp
Primärenergiebedarf (kWh/Jahr)	50.800
Primärenergieeinsparung (kWh/Jahr)	51.400

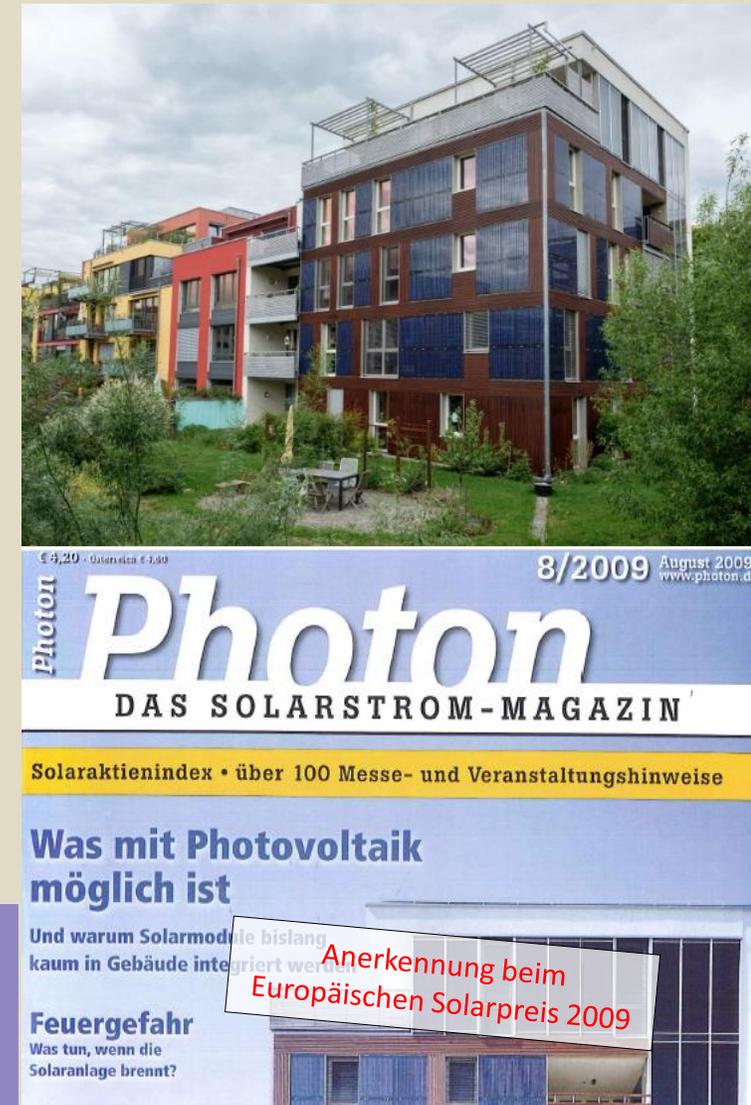
Baugemeinschaft **elementar**

Tübingen

Architektur Plathe-Schlierf-Sonnenmoser, Projektsteuerung Gauggel

10 Wohnungen
850 m² Wohnfläche
Fertigstell. 2009

Foto M. Smyrek



Leben und Wohnen in Bisingen

Baugemeinschaften

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

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

Foto T. Gauggel



Entwicklung des „Maute Areal“



Vielen Dank!

Leben und Wohnen in Bisingen
Baugemeinschaften
Vertiefung



Perspektive citiplan