

# Gemeinsam Planen Bauen und Wohnen

## in fünf Stufen zur Baugemeinschaft

### I. Orientierungs- und Motivationsphase

Meilenstein: Standort sichern • Planung beauftragen

### II. Ziel- und Leitbildplanung

Meilenstein: Grundstückskauf

### III. Bauplanungsphase

Meilenstein: Baugenehmigung und Finanzierungszusage

### IV. Bauphase

Meilenstein: Bauferigstellung und Einzug

### V. Wohnphase

	Rechtsform	Gruppenbildung, Moderation, Projektsteuerung	Finanzberatung	Kostenplanung Finanzierung	Architektur Bauplanung	Grundstückseigentümer
I. Orientierungs- und Motivationsphase	<p><b>Interessengruppe, GbR</b></p> <p>□ Die Gruppe ist, i.d.R. ohne es zu wissen, bereits eine Gesellschaft bürgerlichen Rechts mit gesamtschuldnerischer Haftung. Das Wissen über Rechtsformen ist diffus.</p> <p>□ Der Gruppe werden allgemeine Grundzüge der unterschiedlichen Rechtsform vorgestellt. Es werden unabhängig von der Rechtsform Ziele und Wünsche der Einzelnen und der Gruppe abgefragt, um eine erste Grundlage für eine zukünftige Rechtsform zu ermitteln. Als erste Rechtsform wird die Planungs-GbR erläutert und vorgestellt.</p>	<p>□ Gruppe bildet sich und/oder Initiatoren erarbeiten Profil (Idee, Miete - <b>Genossenschaft</b> - Eigentum, Altersmischung etc.) Standortwünsche und -suche, Öffentlichkeitsarbeit. <b>Gemeinschaftliche Miet-/Investorenprojekte</b> s. ges. Leitfaden.</p> <p>□ regelmäßige Treffen mit Arbeitsorganisation und ersten Verbindlichkeiten, Arbeitsverteilung nach Lust und Erfahrung.</p> <p>Kennenlernen bei privaten Treffen, Exkursionen, (Wohnzimmer-) Stammtisch.</p>	<p>□ Grundlage jedes Projektes ist die Feststellung der wirtschaftlichen Kraft des Einzelnen und daraus abgeleitet, der Gruppe.</p> <p>□ Ausgewählte Finanzberater werden zu Gruppenabenden eingeladen und stellen ihr Konzept und ihre Erfahrungen und Kenntnisse vor. Allgemeine Regeln der Immobilienfinanzierung werden erläutert.</p>	<p>□ Das Kostenrisiko ist klein, notwendige Ausgaben, z.B. für einen Versammlungsraum, werden vorab von der Gruppe eingesammelt - die „Hutmethode“. Gelegentlich werden private Bankkonten zur Zahlungsabwicklung eingesetzt, auf dem die Gruppenmitglieder Geld einzahlen oder überweisen, und von dem der Kontoinhaber Rechnungen bezahlt.</p>	<p><b>Ziel:</b> <b>Zusammenstellen der Grundlagen für die Gründung einer Planungs GbR Projektentwicklung (vor HOAI)</b></p> <p>□ Erläutern des Berufsbildes der Architekten und anderer an der Planung und am Bau Beteiligten</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Vorstellen und Erörtern von Projektbeispielen in Vorträgen, Besichtigungen, Literatur</li> <li>• Erörtern der Chancen und der Risiken gemeinsamen Bauens</li> <li>• Erörtern der Grundlagen zum Standort allgemein: Planungsrecht, Erschließung, Ver- und Entsorgung, Emmissionen, Topographie, Städtebau, Baurecht</li> </ul> <p>□ Aufstellung der Ziele und der funktionalen Anforderungen (Bedarfsplanung)</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Erörtern der Ziele und der Ziel-Konflikte der Baugemeinschaft</li> </ul> <p>□ Analyse des Standortes der Liegenschaft(en)</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Prüfen der Entwurfsziele anhand von ersten Entwurfsskizzen/Arbeitsmodellen als Stegreifentwurf bzw. Machbarkeitsstudie</li> <li>• Ggf. Visualisierung eines vorläufigen Entwurfskonzeptes</li> </ul> <p>□ vorläufiger Zeitbedarf bis zum Einzug</p> <p>□ Vor-Verhandlungen mit Grundstückseigentümern</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Vor-Verhandlungen zur Schaffung des Planrechts</li> <li>• Darstellung und Formulierung eines Entwurfsleitbildes</li> </ul>	<p>□ Gespräche über Grundstücksoptionen</p> <p>□ Ankündigung Vergabeverfahren</p>
	Meilenstein: Standort sichern • Planung beauftragen					

## II. Ziel- und Leitbildplanung

### Rechtsform

#### PlanungsGbR – Genossenschaft i.Gr.



Der Planungs-GbR- Vertrag wird abgeschlossen, häufig verbunden mit der Festlegung von festen Anteilen, die auf ein Gruppenkonto eingezahlt werden müssen. Es werden Fachberater beauftragt (Architektur, Finanzen ,Moderation).



Die möglichen Rechtsformen werden detaillierter vorgestellt und miteinander verglichen, Musterverträge/-satzungen werden erläutert. Der Optionsvertrag wird ggfls. unterschrieben.

### Gruppenbildung, Moderation, Projektsteuerung



Kennenlernen wird intensiver - weiterer Austausch von Erwartungen an den Wohnalltag, Öffentlichkeitsarbeit, Homepage, Integration Neuer z.B. Patensystem.



Verbindlichkeit steigt - PlanungsGbR-Vertrag mit Regularien zu Einstiegs- und Ausstiegsmöglichkeiten, Abstimmungen, Verantwortlichkeiten z.B. Bevollmächtigte



Entwicklung von Wertigkeiten und Kostenverteilungen



Kriterien für die Vergabe der zukünftigen Wohnungen (Anciennitätsprinzip o.ä.) festlegen

### Finanzberatung



Der Finanzberater führt die ersten Bonitätsüberprüfungen durch. Hierbei verwendet er vorhandene Kostangaben, wie z.B. Grundstückskaufpreise, oder macht Kostenannahmen auf Grundlage bereits abgerechneter Vergleichsprojekte.



Das Ergebnis der Bonitätsprüfung wird vorgestellt. Häufig ergeben sich daraus Vorgaben zur weiteren Rechtsform oder Hinweise auf die Zielgruppe für neue Mitglieder.

### Kostenplanung Finanzierung



Die gegründete Planungs-GbR kann ein Gruppenkonto bei einer Bank eröffnen und erhält Einzahlungen. Die Kosten für Berater steigen und führen zu höheren Ausgaben.



Die notwendigen Einlagen werden höher. Ggf. werden bereits jetzt bei einzelnen Gruppenmitgliedern privat Darlehen aufgenommen, um Einlagen leisten zu können. Die Optionsgebühr wird eingesammelt.

### Architektur Bauplanung

#### Ziel: Entscheidung der Bauform, Wohnungstypologie und der gemeinschaftlichen Infrastruktur sowie verbindliche Verortung der einzelnen Haushalte im Projekt. Grundlagenermittlung und Vorplanung (Leistungsphasen 1+2, HOAI)



- Erstellen eines Projekt-Exposeés zur Information und Werbung verbindlicher Mitglieder



- Städtebauliche Visualisierung



- Planungsgespräche zur Absicherung des Baurechts vor dem Grundstückskauf
- ggf. planungsrechtliche Bauvoranfrage



- Mitwirken bei der Öffentlichkeitsarbeit für Neumitglieder und Presse/Nachbarschaft/Politik
- Präsentation des Planungskonzeptes für PlanungsGbR und weitere Interessierte



- Erarbeitung der Bewerbungsunterlagen bei konkurrierenden Grundstücks-Vergabeverfahren und Konzeptvergaben

### Grundstückseigentümer



verbindliche Grundstücksoption, evtl. mit anrechenbaren Reservierungsgebühren in überschaubarer Höhe



Teilnahme an Vergabeverfahren

## II. Ziel- und Leitbildplanung



Die Rechtsformentscheidung der Gruppe wird vorbereitet. Fachberater werden vertieft beauftragt.



Die dauerhafte Rechtsform wird entschieden, ggfls. wird eine **Genossenschaft** gegründet. Der Grundstückskaufvertrag wird geprüft und ggfls. mit einem Notar besprochen.



verbindliche Vergabe der Wohnungen (mit Unterstützung des Architekten).



Erste Fördermittel für die Projektentwicklung können beantragt werden.



Einstieg in Zahlungen und interne Buchführung,



erste Entscheidungen / Weichenstellung bzgl. Standards, Emergie, Mobilität, Gemeinschaft und Quartier.



Erste Finanzierungskonzepte werden erstellt und Gesamtkosten des Projektes geschätzt. Notwendiger Eigenkapitaleinsatz wird ermittelt und mit vorhandenem Eigenkapital abgeglichen.



Der Grundstückskauf wird vorbereitet. Die monatlichen Belastungen bei Einzug werden ermittelt > „Jeder muss sein Päckchen tragen können.“ **Bei einer Genossenschaft muss ein Prüfverband eingeschaltet werden.** Das Finanzierungskonzept wird festgelegt, Fördermittel analysiert, insbesondere Sozialer Wohnungsbau. Es wird der Break-Even-Point zum Grundstückskauf ermittelt.



Der Finanzberater führt erste Bankgespräche, um die Gruppe, das Projekt und den Finanzierungsbedarf darzustellen und eine grundsätzliche Bereitschaft der Bank zur Unterstützung einzuholen.



Ggf. muss eine Bank beim Grundstückskauf Darlehen zur Verfügung stellen. Förderbanken und Bewilligungsbehörden werden kontaktiert.



- Verortung der Gruppenmitglieder und der Gemeinschaftsräume im Projekt
- Empfehlung zu erforderlichen Lageausgleichskriterien/-beträgen für die einzelnen Wohnungen



Erhalt einer Grundstückszusage



Ausarbeitung des Grundstückskaufvertrages

## III. Bauplanungsphase

Rechtsform	Gruppenbildung, Moderation, Projektsteuerung	Finanzberatung	Kostenplanung Finanzierung	Architektur Bauplanung	Grundstückseigentümer
<p><b>Grundstückskauf-GbR</b> – <b>Genossenschaft</b></p> <p>□ Grunderwerbsteuerproblem beachten! Ggf. wird die <b>Genossenschaft</b> im Register eingetragen.</p> <p>□ Durch den Grundstückskauf wird eine Grundstückskauf-GbR gegründet oder die <b>gegründete Genossenschaft</b> kauft.</p> <p>□ Der Baugruppenvertrag wird erläutert und inhaltlich festgelegt. Die Teilungserklärung bei einer WEG vorbereitet.</p>	<p>□ Turnusmäßige Treffen mit Tagesordnung, Protokoll und Beschlussverfolgung</p> <p>□ Grundstücksvertrag und Umsetzung, Vertrag wird ggf. unterzeichnet von Bevollmächtigten.</p> <p>□ Entscheidungen zur Ausschreibung u. a. Baubeschreibung, gemeinsame Standards, Energiesystem, Mobilitätskonzept, Gemeinschafts- und Quartierskonzept</p> <p>□ Begleitung der planungsrechtlichen Rahmendingungen</p>	<p>□ Bis hier Gruppenfinanzierung. Vorbereitung ggf. notwendiger Einzelfinanzierungen bei WEG oder <b>Refinanzierung von Genossenschaftsanteilen</b>.</p> <p>□ Ggf. muss gebundenes Eigenkapital privat refinanziert werden. Fördermittel der KfW, der Landesbanken und des Bundes werden geprüft und die Anträge vorbereitet und gestellt.</p> <p>□ Endgültige Festlegung des Gesamtkostenplanes und ggf. der Gesamtkosten jeder einzelnen Wohnung bei WEG. Es wird der Break-Even-Point zum Baustart ermittelt.</p>	<p>□ Der Grundstückskaufpreis muss bezahlt werden, i.d.R. bereits mit Darlehensmitteln. Hierbei sollte die grundsätzliche Bereitschaft der Bank bestehen, dass Gesamtprojekt inkl. Bau zu finanzieren.</p> <p>□ Zahlung des Grundstückskaufpreises und aller Nebenkosten dazu. Die Fachberaterkosten werden jetzt sehr hoch. Kompletter Eigenkapitaleinsatz notwendig.</p> <p>□ Wenn die Gruppe bereits fast komplett ist, kann hier auch bereits das komplette Finanzierungsvolumen beantragt werden.</p>	<p><b>Ziel:</b> <b>Ermittlung der voraussichtlichen Eigentumsanteile für den Kauf des Grundstücks und die Finanzierung des Gebäudes, Entwurfs- und Genehmigungsplanung (Leistungsphasen 3 + 4, HOAI)</b></p> <p>□</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Baubeschreibung zur Abgrenzung der Grundausrüstung und der Sonderausstattung</li> <li>• Planungseinzelgespräche zur Grundrissplanung mit den Wohnungsnutzern (Bauherren).</li> </ul> <p>□</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Aufteilungspläne für die Teilungserklärung und Abgeschlossenheitsbescheinigung</li> <li>• Planunterlagen und Wohnflächenberechnung je Wohnung der einzelnen Bauherren auf der Grundlage der Genehmigungsplanung M 1:100, für Wohnbauförderung, Bank, Notar, etc.</li> <li>• Erarbeiten der individuellen Ausstattungslisten je Bauherren (Sonderwünsche)</li> </ul> <p>□</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Kosten-Nutzen-Analysen für verschiedene Bau- und Energiekonzepte und deren Fördermöglichkeiten (z.B. KfW)</li> </ul> <p>□</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Erlangung von Baulasteintragungen und Nachbarschaftszustimmungen auch bei Kooperationen mehrerer Baugruppen im Quartier</li> <li>• Dreidimensionale Darstellungen der Gebäudeform, falls zur Erläuterung erforderlich</li> </ul>	<p>□ notarieller Kauf der Liegenschaft</p>

# IV. Bauphase

## Rechtsform

BauGBR, **Genossenschaft eG** oder GmbH & Co. KG

□ Darlehensverträge werden unterschrieben. Bei WEG: Abgeschlossenheitsbescheinigung wird beantragt.

□ Förderverträge werden unterschrieben. Grunderwerbsteuerproblem beim Baugruppenvertrag beachten!

□ Baugruppenvertrag wird unterschrieben incl. Zuordnung der Wohnungen und Bauverpflichtung.

□ Liegt die Abgeschlossenheitsbescheinigung vor, wird die Teilungserklärung beurkundet.

□ Gemeinschaftsordnung wurde in TE berücksichtigt. Bauaufträge werden unterschrieben.

## Gruppenbildung, Moderation, Projektsteuerung

□ Turnusmäßige Treffen mit Tagesordnung, Protokoll und Beschlussverfolgung

□ möglichst letzte Vergabe von Wohnungen, **bei Genossenschaftlichen Zeichnung von Pflichtanteilen**

□ BauGBR-Vertrag analog zur späteren Teilungserklärung bei WEG (Rechtsformwechsel) - Baubeschluß

□ alle Entscheidungen zur Ausschreibung, u.a. Baubeschreibung, gemeinsame Standards, Energiesystem, Mobilitätskonzept, Gemeinschafts- und Quartierskonzept

□ Ausschreibung und Vergabe der Bauleistungen, Start in die Bauphase/ Baubeschluß bei ausreichender Vergabe - Spatenstich

## Finanzberatung

□ Fördermittel (KfW, Landesbanken, Bund) müssen vor Baubeginn bewilligt sein.

□ Kein Baubeginn vor Förderzusage!

□ Auszahlungsmodalitäten werden erläutert.

□ Hilfestellung bei der Kostenkontrolle und Zahlungsabwicklung sowie Sonderwünschen.

□ Kaufmännische Überprüfung der Bauaufträge und ggf. vorliegenden der Bürgschaften.

## Kostenplanung Finanzierung

□ Gesamtfinanzierung wird unterschrieben: **bei Genossenschaft als Gruppe**, bei WEG alle Einzelfinanzierungen.

□ Ggf. wird bei der WEG zur Absicherung ein doppelter Finanzierungsmantel beantragt.

□ Gesamtfinanzierungszusage muss stehen! Die Gruppe hat ein gemeinsames Baukonto zur Zahlungsabwicklung.

□ Grundsschuldbestellung - Global und/oder einzeln

□ Kontrolle der Auszahlungswünsche

## Architektur Bauplanung

Ziel: Herstellung der/des mängelfreien Gebäude/s und der Außenanlagen als Baugemeinschaft

Werkplanung und Vergabe (Leistungsphasen 5-7 HOAI)

□

- weitere Planungseinzelgespräche zu Ausführungsplanung, Sonderausstattungen und Sonderplanungen mit den jeweiligen Wohnungsnutzern (Bauherren).
- Ermittlung der Preise für die Sonderwünsche
- Kosten-Nutzen-Analysen zur Baukostenoptimierung

□

- Beauftragung der Baufirmen

• **Baubeginn**

**Bauüberwachung (Leistungsphase 8 HOAI)**

□

- Baubegehungen mit den Nutzern für Wohnungseigentum und Gemeinschaftseigentum

□

- Fertigstellung und Schlussabnahmen für Einzel- und Gemeinschaftseigentum

□

- Kostenfeststellung für die Sonderausstattungen und Sonderplanungen
- Verteilung aller Abschlagszahlungen und der Schlußrechnungen der Herstellungskosten nach Miteigentumsanteilen bzw. Sonderleistungen

## Grundstückseigentümer

# V. Wohnphase

Rechtsform	Gruppenbildung, Moderation, Projektsteuerung	Finanzberatung	Kostenplanung Finanzierung	Architektur Bauplanung	Grundstückseigentümer
<p><b>WEG oder eG</b></p> <p>Bei WEG: Teilungserklärung ist vom Gericht bestätigt, Wohnungsgrundbücher vorhanden.</p> <p>Hausordnung wird festgelegt.</p>	<p>Turnusmäßige Treffen mit Tagesordnung, Protokoll und Beschlussverfolgung</p> <p>Teilungserklärung s.a. BauGBR-Vertrag + Gemeinschaftsordnung - analog zu Nutzungsvereinbarungen zu Gemeinschaftsbereichen, Entscheidung zur Verwaltung - intern oder extern</p> <p>Einzug und Mängelbearbeitung beim Gemeinschaftseigentum, Nutzungsvereinbarungen an den Alltag anpassen, Arbeiten im Gemeinschaftseigentum regeln (AG oder Zuständigkeiten - jede/r hat eine Aufgabe)</p> <p>Aufmerksamkeit auf das Miteinander und Feiern</p>	<p>Kontrolle der Grundschuldbestellungen</p> <p>Notwendige Nachfinanzierung organisieren oder Überfinanzierungen reduzieren.</p> <p>Eventuell Hinweise auf Steuerfragen, Riefterförderung oder Tilgungssatzänderungen</p>	<p>Grundschuldbestellung Einzelgrundbücher</p> <p>Nach Fertigstellung ggf. Löschung der Globalgrundschuld</p> <p>I.d.R. nach Vollauszahlung Tilgungsbeginn.</p>	<p><b>Ziel:</b> Reibungsloser Betrieb bzw. Instandhaltung der Immobilie Dokumentation (Lph 9 HOAI)</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Sicherung der Gewährleistungsansprüche gegenüber den Baufirmen</li> <li>Beurteilung von Schadensbildern im Einzel- und Gemeinschaftseigentum</li> <li>Vergleich der Planungsziele mit dem gebauten Objekt</li> <li>Teilnahme an Erörterungsterminen der Baugemeinschaft und Objektbegehungen</li> <li>Unterstützung bei Betrieb und Instandhaltung</li> <li>Öffentlichkeitsarbeit z.B. bei Tagen der Architektur/Tag der offenen Tür/Wohnprojekten-Tagen usw.</li> </ul>	

Stand: Juni 2018

Verfasser:  
ArGe Lückmann – Pohlmann – Post  
Bochum, Dortmund

