bauemotion

30. Januar 2012

Preisgekrönt: Die Bauherrengemeinschaft „Errichtergemeinschaft Frühlingstraße“ erhielt für ihre Reihenhaussiedlung im österreichischen Wolfurt den Hypo-Bauherrenpreis. (Foto: DVA/Fotograf: Bruno Klomfar)

BAUGEMEINSCHAFT: GEMEINSAM GEPLANT, INDIVIDUELL GESTALTET

Wer in einer Baugemeinschaft plant, steckt viel Zeit und Energie in ein gemeinsames Projekt. Läuft alles nach Wunsch, bekommt er dafür ein schönes Heim in funktionierender Nachbarschaft – und spart einiges an Baukosten.

Ob sie sich nun Baugemeinschaft, Baugruppe oder **Bauherrengemeinschaft** nennen – in jedem Fall sind bei den Mitgliedern Toleranz, Kompromissfähigkeit und eine ordentliche Portion Diskussionsbereitschaft gefragt. Schließlich gilt es, **gemeinsam Entscheidungen** zu treffen, die die Wahl des Grundstücks ebenso betreffen wie die Farbe der Hausfassade. Doch wer sich mit Elan in ein solches Projekt einbringt, kann sich später leichter als Teil der neuen Nachbarschaft fühlen.

Die Vorteile gemeinschaftlicher Projekte

Bauen mit einer Bauherrengemeinschaft **kostet bis zu 20 Prozent weniger** als mit einem Bauträger, da man dessen Funktion selbst übernimmt. Zudem wird die Grunderwerbssteuer nur auf den eigenen Grundstücksanteil erhoben, und durch das größere Bauvolumen sinken auch die Materialkosten für den Einzelnen. Doch Einsparungen sind oft gar nicht die Hauptmotivation: „Nach unserer Erfahrung steht der **soziale, gemeinschaftliche Ansatz** im Vordergrund“, sagt Volker Spiel, Geschäftsführer der Projektberatungsgesellschaft Conplan in Lübeck. „Generationsübergreifendes Wohnen beispielsweise ist häufig ein Thema von Bauherrengemeinschaften.“

Bauherrengemeinschaften sind eine Alternative zum herkömmlichen Weg des Bauens und Wohnens. (Foto: DVA/Fotograf: Florian Holzherr)

Ein weiterer Vorteil der **Projekte** besteht darin, dass die Beteiligten Außenanlagen und Fassaden mitgestalten und ein gemeinsames, kostengünstiges Heizkonzept wählen können. Innerhalb der einzelnen Wohneinheiten wird jede Baufamilie natürlich ihren

individuellen Traum verwirklichen.

Eine private Bauherrengemeinschaft in Frankfurt-Riedberg errichtete diese Wohnsiedlung mit insgesamt neun Stadthäusern. (Foto: DVA/Fotograf: Christoph Kraneberg)

Wie organisieren sich Bauherrengemeinschaften?
In privat organisierten Baugemeinschaften werden einzelne Aufgaben wie die Moderation der Sitzungen von den Beteiligten selbst übernommen. In betreuten **Bauherrengemeinschaften** übernehmen externe Projektentwickler die gesamte Abwicklung. Auch erfahrene Architekturbüros können hier als Planer und Moderatoren fungieren.

Als **Rechtsform** für eine Planungs- und Baugemeinschaft wird am häufigsten die Gesellschaft bürgerlichen Rechts (GbR) gewählt. Sollen die Wohneinheiten vermietet werden, schließen sich Bauherren meist in einer Genossenschaft zusammen.

Von der Interessengemeinschaft zur Eigentümergemeinschaft
Geht die lose **Interessengemeinschaft** in die Planungs- und Baugemeinschaft über, kann sie als Bauherr fungieren. Das passende Grundstück für ihr Bauvorhaben hat sie dann in aller Regel schon im Blick. Welche Kosten auf Beteiligte zukommen, die zu diesem Zeitpunkt aus dem Projekt aussteigen wollen, sollte deshalb vertraglich geregelt werden.

Im nächsten Schritt beauftragt die **Baugemeinschaft** einen Architekten und stellt den Bauantrag. Sind alle Wohneinheiten vergeben, kann das Grundstück gekauft und ein Teilungsvertrag nach dem Wohneigentumsgesetz (WEG) beurkundet werden. Ist der Bau abgeschlossen, wird aus der Bauherrengemeinschaft eine **Eigentümergemeinschaft**. Rechtlich kann die Gesellschaft bürgerlichen Rechts beibehalten oder in eine Eigentümergemeinschaft nach dem WEG umgewandelt werden.

Christoph Gunßer, Theo Peter: „Miteinander bauen. Architektur für gute Nachbarschaften“ (DVA, 152 Seiten, 59,99 Euro)

Bauherrengemeinschaften in der Stadt
Stadtnahes Wohnen mit sozialen, nachbarschaftlichen Aspekten hat gerade für **junge Familien** oft mehr Gewicht als die Aussicht auf einen eigenen Garten. Volker Spiel kann das nur bestätigen: „Hätten wir hier in Lübeck mehr geeignete Grundstücke, wären die Projekte sofort voll!“

Buchtipp:
Dass eine Baugemeinschaft auch architektonisch anspruchsvolle Projekte umsetzen kann, zeigt der Band „Miteinander bauen“.

© bauemotion.de 2012 - bauen und modernisieren in Haus und Garten - Baugemeinschaft: Gemeinsam geplant, Individuell gestaltet
http://www.bauemotion.de/detail/10022841,1/baugemeinschaft-gemeinsam-geplant-individuell-gestaltet.html