

# Idealtypischer Ablauf bei Baugemeinschaften

Vorausschauend geplant und gut gesteuert

Information für Interessenten

## 3 Phasen

### 1) Findungsphase

Im Findungsprozess von Baugemeinschaft sucht man nach Gleichgesinnten und legt das **Konzept** und die **grundlegenden Ideen** für das Bauprojekt fest. Sehr wichtig in dieser Phase ist es, die **Organisations-** und **Kommunikationsformen** in der Gruppe zu klären.

### 2) Grundstückssuche / Bewerbung um ein Grundstück

In der nächsten Phase sollte sich die Gemeinschaft gefestigt haben und beginnt mit der **Grundstückssuche**.

Als Alternative zu einem Grundstück auf dem freien Markt kann eine Baugemeinschaft sich auch bei Stadtentwicklungsmaßnahmen der **Stadt München** um bestimmte, für Baugemeinschaften reservierte, Grundstücke bewerben. Für diese gelten **spezielle Bewerbungsverfahren**, die im Rahmen der Grundstücksauslobung bekannt gegeben werden.

Wichtig in dieser Phase ist, dass bereits mit einem Architekten ein **Vorkonzept** entwickelt wird, um beurteilen zu können, ob das anvisierte Grundstück für das Projekt und den vorgegebenen finanziellen Rahmen geeignet ist.

### 3) Gründung der endgültigen Baugemeinschaft / Planung und Realisierung

Spätestens in dieser Phase sollte die Baugemeinschaft einen **Gesellschaftsvertrag** schließen und sich definitiv binden.

Es folgen die **Beauftragung** von Architekt, sofern dieser nicht Initiator des Vorhabens ist, Fachplanern und später den ausführenden Firmen.

In dieser Phase existiert ein **hoher Abstimmungsbedarf**, der eine klare **Organisationsstruktur** (Beschlüsse, Protokolle) erforderlich macht, um die getroffenen Entscheidungen **transparent** zu machen und zu **dokumentieren**.

## 4 Stufen - wichtige Meilensteine und Rechtsbindung

### 1) Interessengemeinschaft

(Keine Rechtsbindung, keine Kosten)

- **Zusammenfinden** der Bauwilligen und Klärung der **persönlichen** Vorstellungen und **Möglichkeiten** vom gemeinschaftsorientierten Planen, Bauen und Wohnen
- Festlegung der **Ziele** und **Zusammensetzung** der künftigen Baugemeinschaft mit gruppeninterner **Organisation**
- Grundlagenermittlung und **Gestaltungsworkshop** (Zukunftswerkstatt)
- **Gründung** der Interessengemeinschaft (Rechtsform) und Ausarbeitung eines **Gesellschaftsvertrages** zur Erstellung der Vorplanung

### 2) Planungsgemeinschaft

(geringe bis mittlere Rechtsbindung, geringe Kosten)

- Gründung einer **Planungsgesellschaft**, z. B. als Gesellschaft bürgerlichen Rechts (GbR)
- Mit dem Abschluss eines Gesellschaftsvertrages geht die Planungsgemeinschaft in eine verbindliche Gemeinschaft über
- Erstellung der **Vorplanung** z.B. durch einen Architekten
- **Einteilung** und Zuteilung nach Wohneinheiten, **Erwerb** des Baugrundstücks durch die Gesellschafter als Miteigentümer nach entsprechenden Anteilen
- Beantragung der **Baugenehmigung**

### 3) Baugemeinschaft

(hohe Rechtsbindung, Austritt nur aus wichtigem Grund, hohe Kosten)

- Gründung einer **Baugemeinschaft**, z. B. als Gesellschaft bürgerlichen Rechts (GbR)
- Vollständige **Gebäudeplanung**, **Kosten-** u. **Finanzierungsplanung** und **Beauftragung** der Dienstleister
- Nach Baugenehmigung **Errichtung** des Gebäudes mit **Partizipation** an Ausführungsplanung, Ausführung und Projektbetreuung, sowie Rechnungsprüfung und Controlling
- Bildung von **Gemeinschafts-** und **Sondereigentum**, **Teilungserklärung**

### 4) WEG (WohnungEigentümerGemeinschaft)

- Bildung einer WEG nach Fertigstellung und Bezug des Bauvorhabens

*Quelle (auszugsweise): "Baugemeinschaften. Bauen und Wohnen in der Gemeinschaft", Hrsg.: **Kompetenzzentrum der Initiative "Kostengünstig qualitätsbewusst Bauen"**, Bundesministerium für Verkehr, Bau- und Stadtentwicklung, Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung (BBSR) im Bundesamt für Bauwesen und Raumordnung (BBR), IEMB, Erscheinungsdatum: 02/2009*