

Leitfaden Baugemeinschaften in Hamburg



Freie und Hansestadt Hamburg
Baubehörde
Amt für Wohnungswesen

Baugemeinschaften schaffen neue Wohnqualitäten

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

Die Freie und Hansestadt Hamburg unterstützt Baugemeinschaften, um nachbarschaftlich orientierte und qualitätsvolle Bauvorhaben in Eigenregie zu niedrigen Kosten zu ermöglichen.

Der vorliegende Leitfaden behandelt den Bau von selbstgenutzten Eigentumswohnungen als Geschosswohnungen oder in Form von Reihenhäusern. Hamburg fördert darüber hinaus auch Baugemeinschaften, die z.B. als Kleingewerkschaften oder Hausgemeinschaften geförderten Mietwohnungsbau für sich selber realisieren wollen. Die genannten Ansprechpartner können auch darüber Auskünfte geben. Die Förderwege sind jedoch andere und werden hier nicht explizit dargestellt. Über die Vergabe von Einfamilienhausgrundstücken gibt die Liegenschaftsverwaltung Auskunft.

Der Weg zum eigenen Gebäude ist oft ein schwieriger und bedarf der Hilfe von professionellen Begleitern wie Architekten und Baubetreuern. In den begehrten Lagen von Hamburg ist Bauland knapp. Die Baureifmachung von Grundstücken erfordert Zeit und Geduld. Aber es werden immer wieder neue Baugebiete erschlossen, in denen Baugemeinschaften berücksichtigt werden können.

Der Leitfaden will für Interessierte Wege zum nachbarschaftlichen Wohneigentum aufzeigen. Es werden die Modalitäten erläutert, Tipps gegeben und Ansprechpartner benannt. In einem Dokumentationsteil werden Beispiele von Baugemeinschaften dargestellt, die in den letzten Jahren in Hamburg realisiert wurden oder derzeit in Planung oder im Bau sind.

Wohnen in der Stadt

Die Nachfrage nach preiswertem Wohneigentum ist sehr groß. Baugemeinschaften können ihre Bauvorhaben oft kostengünstiger realisieren als wenn sie eine Eigentumswohnung oder ein Reihenhaus von einem Bauträger kaufen. Deshalb können Baugemeinschaften eine Alternative sein für diejenigen, die in der Stadt leben und in Gemeinschaft mit anderen Wohneigentum bilden wollen, sich die auf dem freien Markt angebotenen Wohnungen aber nicht mehr leisten können.

Baugemeinschaften tragen somit auch zu einer urbanen Qualität bei. Durch die kostengünstige Bauweise können sich z.B. auch Familien Wohneigentum in der Stadt leisten, die anderenfalls vielleicht aus Hamburg weggezogen wären. Mit Fertigstellung einiger Gebäude von Baugemeinschaften sind das Interesse und die Nachfrage in diesem Bereich gewachsen.

Wohneigentum bilden hat darüber hinaus auch einen längerfristigen Aspekt: Die Kosten für Wohnen werden kalkulierbarer – ein Vorteil auch für die Alterssicherung.

Ein Eigentumswohnungsprojekt mit Zukunft

„Warum wir im Wohnprojekt wohnen?“

Wo sonst lernen wir unsere Nachbarn bei unzähligen Abendsitzungen und Festen, Wohnwerkstätten an Samstagnachmittagen und in Arbeitsgruppen kennen, bevor wir die erste Mark für unsere zukünftige Wohnung bezahlen?

Wo sonst können wir in der Planungsphase so viel Einfluss ausüben auf die Lage unserer Wohnung, die Größe und den Zuschnitt, die Ausstattung und die bauliche Qualität, die Farbgestaltung, die Fensterformen und die Freiflächenplanung?

Wo sonst finden sich Gleichgesinnte zusammen mit so vielen Ideen für gemeinschaftliche Räume, die über die Wohnung hinaus Wohnqualität schaffen, wie z.B. ein Partyraum, Werkstätten und große Dachterrassen?

Wo sonst gibt es so viele leicht zugängliche Räume für Fahrräder und Anhänger, Kinderwagen und Gartenmöbel?

Wo sonst kann sich so viel Bauherren-Sachverstand bündeln und ergänzen und jeder seine besonderen Fähigkeiten einbringen, ohne dass gefragt wird, ob auch alle gleiche Zeit investieren? (Natürlich sind vor allem die Baufrauen gemeint.)

Wo sonst kann ich alle Nachbarn fragen, wenn ich einen Rat oder ein Werkzeug brauche?

Wo sonst gibt es mitten in der Stadt Platz und Spielkameraden für Kinder direkt im und am Haus und keine Straße in der Nähe?“

Imke Bonin (eine von 18 Eigentümern im Barmbeker Stich – autofreies Wohnen Saarlandstraße)



Foto: J.Reinig / H.Anders

„Oben, auf zwei nebeneinander liegenden Balkonen, unterhalten sich zwei Mieterinnen. Nachbarschaftlicher Plausch zwischen Umzugskartons, man kennt sich, schließlich hat man jahrelang, Seite an Seite, für seine Idee gekämpft. ‚Braucht ihr noch eine Spülenarmatur?‘, ruft Christine von Barga hinauf und demonstriert Hilfsbereitschaft und Gemeinschaftssinn, die manchen hier sogar noch wichtiger sind als die Verbannung der Autos. ‚Es ist einfach schön, in einer Gemeinschaft von Gleichgesinnten zu wohnen‘, findet Tony Schröter. Da gebe es viele Möglichkeiten, seine Interessen zu verwirklichen. Eine davon, eine Einkaufsgemeinschaft für ökologische Produkte, werde gerade organisiert. Frisches Obst und Gemüse, günstiger, weil in größeren Mengen gekauft – und per Lieferservice gebracht.“

Deborah Knür, Die Welt, 20.05.2000

„Man kennt sich schon, und durch die gemeinsame engagierte Arbeit haben sich Diskussionsstrukturen zur Entscheidungsfindung und Konsensbildung bereits vor dem Einzug gebildet. Es ist tierisch viel Arbeit, aber es ist schön, mit so engagierten Menschen zusammen zu wohnen.“

Christine v. Barga (Vorsitzende des Bauausschusses Barmbeker Stich)

Bildung von Nachbarschaften

Die Wohnzufriedenheit hängt von vielen Faktoren ab – wichtig ist immer die richtige Nachbarschaft. Das gilt für St. Pauli wie für Blankenese. Baugemeinschaften haben den großen Vorteil, dass die Mitbewohner bekannt sind und Nachbarschaften bewusst gebildet werden können. Nachbarschaftliche Hilfe bei der Kinderbetreuung, dem Gießen von Blumen oder dem Füttern von Meerschweinchen in Urlaubszeiten zu erhalten, ist viel leichter möglich.



Barmbeker Stich – Punkthaus und 'Villa Konsens' Wohnen um den Kaminofen (Fotos: R.Lange, R. Christiansen)

Wohn- und Architekturqualitäten

Baugemeinschaften erzielen andere Architekturqualitäten als Gebäude, die für einen Markt unter Renditegesichtspunkten gebaut werden. Baugemeinschaften arbeiten in der Regel mit Architekten, die sehr kommunikations- und moderationsfähig sind und den gewünschten Standard mit den finanziellen Möglichkeiten verbinden können.



Zeisewiese Innenhof

(Foto: A.Kiefer)

Wohnungsgrundrisse können individuell gestaltet werden – wobei es nicht nur aus finanziellen Gründen sinnvoll ist, dass tragende Wände übereinander stehen (Statik) oder Küchen und Bäder an den Versorgungssträngen liegen (Schallschutz). In einem Gebäude können unterschiedliche Wohnungsgrößen kombiniert werden. Bei großen Haushalten kann eingeplant werden, später eine Einliegerwohnung abzutrennen, z.B. für ein Kind oder ein Elternteil.

Die Baugemeinschaft kann entscheiden, Gemeinschaftsräume für Feste einzuplanen, eine Holzwerkstatt oder eine Sauna einzurichten. Auch ein Gästezimmer mit Duschbad kann gemeinsam geplant werden. Das kostet natürlich Geld, hat aber einen hohen Nutzen für alle.

Neben den individuellen Balkonen oder Wintergärten können auch gemeinsame Dachterrassen geplant werden. Besonderes Augenmerk wird auf den Eingang und das Treppenhaus gelegt, es sind die Begegnungsbereiche im Haus.

Die Haustechnik kann zukunftsicher ausgebaut werden: Leerrohrsysteme für Telefon und Datenaustausch werden in alle Zimmer gelegt, so dass die Datenleitungen

nicht durch Türen gequetscht werden müssen, wenn der Drucker nebenan steht oder eine ISDN-Anlage nachgerüstet wird.

Familienfreundliche Bauweisen

Baugemeinschaften können ihre Häuser kinderfreundlich bauen: Wo soll sinnvollerweise ein Kinderkarrenraum vorgesehen werden und wo die Fahrräder stehen? Die Lichtschalter können auch Kinder erreichen, die Elektrik ist mit Schutzsicherungen versehen. Die Zimmer sind individuell geplant, groß genug zum Spielen.

Betonstürze können für spätere Durchbrüche mit geringem Aufwand eingeplant werden, so dass Zimmer verbunden werden können. Treppenhäuser können so geplant werden, dass ein Fahrstuhl nachgerüstet werden kann. Die Gebäude sind für die Zukunft mitgeplant.

Ökologie

Baugemeinschaften achten nicht nur auf die Baukosten, sondern auch auf die Folgekosten in der Bewirtschaftung, da letztlich die monatliche Gesamtbelastung ausschlaggebend ist und nicht nur eine billige

Bauweise mit hohen Nebenkosten. Niedrigenergiebauweise ist heute die Regel, durch intensive Wärmedämmung sinken die Heizkosten beträchtlich. Die Wohnungsbaukreditanstalt fördert Eigentumswohnungen nur noch im Niedrigenergiestandard.

Aber auch die gemeinsame Stromversorgung kann durch den Einbau eines Blockheizkraftwerkes oder von Photovoltaikelementen optimiert werden. Autofrei Wohnen Saarlandstraße hat sogar ein eigenes Stromverteilungsunternehmen gegründet, was die Kosten weiter senkt, da nur noch ein Hausanschluss gebraucht wird. Bei vielen Baugemeinschaften wird das Regenwasser gesammelt und für Waschküchen oder zur Gartenbewässerung genutzt.

Kosten

Baugemeinschaften können ihr Wohneigentum in der Regel kostengünstiger bauen, als wenn sie es von einem Bauträger erwerben würden. Sie treten selbst als Bauherrn auf und sparen die finanziellen „Risiken und Chancen“ des Bauträgers: die Kosten für die Vermarktung, das Leerstandsrisiko und die Gewinnmarge des Bauträgers. Außerdem ist die Grunderwerbssteuer deutlich geringer, da für Mitglieder einer Baugemeinschaft die Steuer nur auf die Kosten des Grundstückanteils fällig wird; beim Kauf vom Bauträger wird sie auch auf die Kosten des Bauwerks erhoben.

Bei Eigentumswohnungen liegen die Kosten je Quadratmeter Wohnfläche bei Baugemeinschaften um rd. 10-20% d.h. um etwa 400-800 DM niedriger als entsprechende Angebote auf dem freien Markt. Nach den Erfahrungen von sechs Hamburger Baugemeinschaften kosten ihre Wohnungen im Durchschnitt rd. 4.160 DM pro Quadratmeter Wohnfläche inklusive Grundstückskosten und Kosten für Tiefgaragen. Rechnet man die Kosten für die Tiefgaragen heraus, die auch die Bauträger gesondert in Rechnung stellen, so liegen die Kosten im Durchschnitt bei 3.970 DM pro Quadratmeter Wohnfläche.

Demgegenüber liegt der Hamburger Angebotspreis von Neubau-Eigentumswohnungen gemäß einer Auswertung von 960 Angeboten bei durchschnittlich 5.350 DM pro Quadratmeter (LBS-Immobilienmarktatlas 2000, Erhebung Juli 2000).

Wie entsteht eine Baugemeinschaft?

Baugemeinschaften finden sich im Bekanntenkreis, unter den Eltern aus Kindergärten, unter Arbeitskollegen oder durch Kontakte in Vereinen. Manchmal finden sich auch Baugemeinschaften zusammen in Volkshochschulkursen oder in der gemeinsamen Freizeitgestaltung.

Unterstützung geben in Hamburg auch zahlreiche Vereine, die Bewohnergruppen beraten und organisieren. Sie bieten ein Forum für den Erfahrungsaustausch und geben Hinweise, wo Projekte bereits realisiert sind. Diese Beratungsorganisationen sind oft thematisch ausgerichtet: „Gemeinsames Wohnen von Jung und Alt“, „Autofreies Wohnen“, „Neue Lebens- und Wohnformen für Frauen auch im Alter“, „Barrierefrei Leben“ oder „Raum für Frauen und Kinder“. Die Treffen sind offen für alle und die Auskünfte in der Regel kostenlos.



*Winddichtigkeitsprüfung beim Niedrigenergiehaus
(Foto: R.Sandow)*

Adressen:

Abraxa

Raum für Frauen und Kinder e.V.
Behringstr. 5, 22765 Hamburg
Tel.: 390 93 58, Fax: 390 93 58

Arche Nora e.V.

Neue Lebens- und Wohnformen für Frauen
auch im Alter
Kontakt: Gerda Hellberg
Tel.: 220 26 45, Fax: 220 26 45

Beratungszentrum für technische Hilfen
Barrierefrei Leben e.V.
Richardstraße 45, 22081 Hamburg
Tel.: 299 95 60

Info-Börse für gemeinschaftliches Wohnen
Graue Panther e.V.
Zimmerpforte 8, 20099 Hamburg
Tel.: 24 80 96
Mo 14-18 Uhr, Mi 9-12 Uhr

„Jung+Alt e.V.“

Beim Schlump 55, 20144 Hamburg
Tel.: 41 35 02 55
Info-Treff jeden 1. Mittwoch im Monat.
19.30 Uhr (Ort erfragen)

Verein autofreies Wohnen e.V.
Volkmannstraße 5, 22083 Hamburg
Tel.: 270 98 05 40, Mi 9-16.30 Uhr
Fax: 270 98 05 41
eMail: info@autofreieswohnen.de
www.autofreieswohnen.de

Stattbau Hamburg
Neuer Kamp 25, 20359 Hamburg
Tel.: 432 94 20
Allgemeine Projektberatung für
Wohngruppeninteressierte jeden ersten
Freitag im Monat 14-16 Uhr

Literatur und Links im Internet:

Freihaus

Info für gemeinschaftliches und selbstbestimmtes Wohnen
zu bestellen bei:
Stattbau Hamburg – s.o.
download unter: www.stattbau.de

www.wohnbund.de

Homepage des Verbandes zur Förderung
wohnpolitischer Initiativen e.V.
Mit Projektbörse, wohnbund-informationen
zum download und vielen nützlichen links



Versammlung der Zeise-Initiative

(Foto: Huke-Schubert)

Oft geht die Initiative von einer Kerngruppe aus, die weitere Interessenten sucht. Auf den Anfangstreffen werden die gemeinsamen Interessen besprochen und Vorstellungen entwickelt, wie die Wohnsituation verbessert werden kann und was für individuelle Wünsche es gibt. Oft wird auch festgelegt, wie groß eine Baugemeinschaft werden soll. Baugemeinschaften beginnen mit zwei Haushalten für ein Doppelhaus, die Regel sind jedoch 10 bis 20 Wohnungen. Baugemeinschaften mit über 40 Wohnungen werden unübersichtlich und der direkte Kontakt geht leicht verloren – und es ist wichtig, die Menschen zu kennen, mit denen man zusammen ein Haus besitzt.

Für ein Grundstück bewerben kann man sich mit einer Startgruppe. Wenn diese die Vorstellung hat, z.B. 20 Wohnungen zu bauen, ist es ratsam bis zur Planungsphase nicht 20 Haushalte zu sammeln, sondern erst einmal etwas weniger, damit der Architekt prüfen kann, ob auch alle auf einem Grundstück untergebracht werden können und ob sinnvolle Grundrisse entstehen. Nach der Vorplanung kann dann die Startgruppe aufgefüllt werden. Manche Gruppen führen Reservelisten mit Interessenten, die auch nachrücken, falls jemand abspringt.

Zu bedenken ist jedoch, dass auch die Planung bezahlt werden muss und spätestens bei der Ausführungsplanung die Gruppe vollständig sein sollte. Sonst werden die finanziellen Belastungen für die Startgruppe zu hoch. Nicht vergebene Wohnungen vorzuhalten ist teuer – dann müssen auch die Baukosten von den vorhandenen Nutzern vorfinanziert werden.



Grundsteinlegung Barmbeker Stich

(Foto: R.Lange)

Aufgaben und Organisation der Baugemeinschaft

In Baugemeinschaften übernehmen die einzelnen Mitglieder Aufgaben, die sonst von einem Investor oder Bauträger erledigt werden. Damit ist für den Einzelnen ein höherer Aufwand verbunden – ein Aufwand, der sich lohnen kann, wie dieser Erfahrungsbericht zeigt:

„Erfolgreiche Wohnprojekte: Was zeichnet funktionierende Gruppen aus?“

Wenn ich versuche, meine Erfahrungen mit der langjährigen und wechselvollen Geschichte des Projektes Saarlandstraße und seiner Untergruppen zu verallgemeinern, so glaube ich, dass für selbstorganisierte Wohnprojekte folgende Leitlinien wichtig sind:

Die Gruppe der zukünftigen Bewohner ist das wichtigste Instrument in diesem Planungsprozess. Geht sorgsam mit ihr und ihren Mitgliedern um und verwendet genau soviel Mühe auf die Entwicklung der Gruppe wie auf die technische Planung.

Baut erst Entscheidungsstrukturen auf, bevor ihr entscheidet. Es muss klar sein, wie diese Gruppe Entscheidungen trifft (wer gehört abstimmungsberechtigt dazu, wie verbindlich sind Entscheidungen für alle, wie sehen Mehrheiten aus, welche Entscheidungen müssen schriftlich formuliert werden), bevor Konflikte entschieden

werden können. Sorgt dafür, dass ihr den Entscheidungsträgern der Gruppe vertrauen könnt, aber tut es dann auch. Ihr seid darauf angewiesen, dass die Führungsgruppe (und eine solche wird es - formell oder informell - immer geben) integer ist, Entscheidungen für die gesamte Gruppe und nicht für Einzelne trifft.

Dann vertraut aber auch bei schwierigen Fragen den Vorschlägen eurer Leiter oder Fachleute und verschleißt sie nicht durch Endlos-Diskussionen. Respektiert die Verschiedenartigkeit der Menschen in eurer Gruppe, aber fordert auch Verbindlichkeit von Beschlüssen. Eine Gruppe, in der alle der gleichen Meinung sind, ist langweilig, eine, in der jeder eine andere Meinung durchsetzen will, ist handlungsunfähig.

Holt euch Spezialisten für alle möglichen Fragen (Finanzberater, Architekten, Rechtsanwälte, Projektentwickler o.ä.) - aber habt den Mut, eigene Entscheidungen zu treffen, auch Experten widersprechen sich häufig - und Ihr wollt später dort wohnen.

Wählt euch eine funktionsfähige Leitung: 3-5 Personen, es sollten möglichst unterschiedliche Untergruppen der zukünftigen Bewohner vertreten sein (Junge/Alte, mit/ohne Kinder, Alleinstehende/Familien etc.), es sollten unterschiedliche Persönlichkeiten vertreten sein (grob gesprochen braucht ihr jemanden, der/die sehr genau und sorgfältig ist, jemand, der/die schwierige Entscheidungen durchsetzen kann und jemanden, der/die für eine gute Gruppenatmosphäre sorgt - als Minimum).

Richtet euch auf eine schwierige Zeit ein, es wird Konflikte, Verzögerungen, Wechsel, Probleme mit den Behörden geben, Streit innerhalb und außerhalb und Ihr werdet furchtbar viel Zeit in das Projekt stecken. Ihr braucht einen langen Atem, aber es lohnt sich: später mit Leuten zusammen zu leben, mit denen man gemeinsam geplant, gestritten und Erfolge erkämpft hat, gibt eine unvergleichliche Wohnatmosphäre, die man nirgends kaufen kann.“

(Jörg-Michael Sohn, Dipl.-Psychologe für Verkehrspsychologie, als Bewohner mit beteiligt an der Planung des Wohnprojektes Saarlandstraße)

Baugemeinschaften sollen sich nicht scheuen, andere Wohnprojekte zu besuchen und von ihren Erfahrungen zu profitieren. Jedes realisierte Projekt erzählt gerne von der geleisteten Arbeit. Allerdings sollte man sich anmelden und mit den jeweiligen Fachleuten Termine vereinbaren - vielleicht auch für eine gemeinsame Projektbesichtigung. Nichts wirkt so gut wie ein gebautes Projekt. Adressen gibt es bei den Beratungsvereinen oder dem Amt für Wohnungswesen.



Richtfest Eigentümergemeinschaft Erdmannstraße Ec

(Foto: I.Neitmann)

Grundstückssuche

In einer dicht bebauten Stadt wie Hamburg ist für eine Baugemeinschaft die wichtigste Frage, ein geeignetes Grundstück zu finden. Voraussetzung für das gemeinsame Bauen ist der Kauf eines Grundstückes oder die Bestellung eines Erbbaurechtes. Ein Erbbaurecht sollte mindestens auf 75 Jahre bestellt werden.

Die Grundstückspreise für Eigentumswohnungen liegen zwischen 600 - 1.000 DM pro Quadratmeter Wohnfläche, in begehrten Lagen kann dies aber auch wesentlich mehr sein.

Die Bebaubarkeit des Grundstückes muss mit der Stadtplanungs- und der Bauprüfungsabteilung des zuständigen Bezirkes geklärt werden.

Grundstücke können grundsätzlich von Privat oder der Stadt Hamburg gekauft werden. Beim Kauf ist zu bedenken, dass der Kaufpreis bis zum Bezug der Wohnungen zwischenfinanziert werden muss.

Grundstücke der Stadt Hamburg

Die Stadt Hamburg verfügt nur noch in sehr begrenztem Umfang – insbesondere in der inneren Stadt – über bebaubare Grundstücke. Diese Grundstücke im Eigentum der Stadt werden von der Liegenschaftsverwaltung der Finanzbehörde vergeben. Hierzu gilt folgendes Verfahren:

1. Die Bewerbergruppe kann eine Interessengemeinschaft sein, die Wohnungen als Eigentumswohnungen bauen und selbst nutzen will. Bewerbungen von Planern, Betreuern oder Investoren für Wohnungen zum Weiterverkauf sind im Rahmen dieses Verfahrens nicht zulässig.
2. Bei der Liegenschaftsverwaltung werden die Bewerbungsunterlagen eingereicht. Sie sollten enthalten:
 - Schriftliche Darstellung des Konzeptes (max. 2 Seiten) mit Beschreibung der geplanten Anzahl und Größe der Wohnungen, der Mitgliederzahl, der Nutzungsabsicht und besonderen inhaltlichen Zielsetzungen
 - Angabe der bevorzugten Lage in Hamburg
 - Angabe eines Ansprechpartners
3. Nach einem Bewerbungsgespräch, zu dem die Baubehörde und die Liegenschaftsverwaltung gemeinsam einladen, werden die Projekte in eine Bewerberliste aufgenommen. Die Vergabe der Grundstücke erfolgt nach der zeitlichen Reihenfolge der Bewerbungen.
4. Wenn die Liegenschaftsverwaltung ein Grundstück vergeben kann, wird das Grundstück zunächst "disponiert", d.h. die Liegenschaftsverwaltung bereitet verwaltungsintern die Anhandgabe durch die Kommission für Bodenordnung an die in Frage kommende Gruppe vor.
5. Die Kommission für Bodenordnung entscheidet über die Anhandgabe, d.h. die Baugemeinschaft erhält in der Regel ein Jahr Zeit, um die Bebauungsmöglichkeit in baurechtlicher Hinsicht und die Finanzierbarkeit des Bauvorhabens zu klären.

Adressen:

Finanzbehörde Hamburg
Liegenschaftsverwaltung
Steckelhörn 12
20457 Hamburg
Tel.: 428 23 40 39 (Bärbel Buhrmester)
Fax: 428 23 41 31
eMail: Bärbel.Buhrmester@fb.hamburg.de
www.hamburg.de.fb

GHS Gesellschaft für Hafen-
und Standortentwicklung mbH
Am Sandtorkai 1
20457 Hamburg
Tel.: 374 72 60
Fax: 374 72 626
eMail: GHS@HafenCity.com
www.HafenCity.com



Planungswerkstatt: *Wie bebauen wir unser Grundstück?*

(Foto: J.Reinig)

6. Baugemeinschaften wählen grundsätzlich einen Architekten ihres Vertrauens aus. Bei bestimmten exponierten Grundstücken oder besonderen Lagen kann die Stadt die Durchführung eines Architektenwettbewerbs vorsehen. Die Baugemeinschaft erstellt mit ihrem Architekten einen Vorentwurf im Maßstab 1:200 mit Regelgrundrissen und Ansichten, Angaben über die Art der Bebauung, die Nutzungsstruktur, die beabsichtigten ökologischen Standards und die Gestaltung der Freiflächen. Auf dieser Grundlage findet eine Abstimmung mit der jeweils zuständigen Stadtplanungsabteilung des Bezirks und anderen beteiligten Dienststellen statt.
7. Als Grundstückspreis wird der Verkehrswert eines erschlossenen Grundstücks zu Grunde gelegt, d.h. die erforderlichen Wege- und Siedlungsbeiträge sowie ökologische Ersatzmaßnahmen werden nach dem Kostenerstattungsgesetz bei der Wertermittlung berücksichtigt. Grundsätzlich sind 50 v.H. der erstellten Wohnungen für Mitglieder der Baugemeinschaft vorzusehen, die im 1. oder 2. Förderungsweg eine Förderung der Hamburgischen Wohnungsbaukreditanstalt erhalten können.
8. Der Verkauf erfolgt unmittelbar nach Erteilung der Baugenehmigung und Aufteilung gemäß Wohneigentumsgesetz. Verkauft wird ohne Einschaltung eines Maklers direkt an die Baugemeinschaft bzw. die späteren Wohnungseigentümer.

Grundstücke in der Hafencity

Für die Vergabe von Grundstücken für Baugemeinschaften in der Hafencity ist die Gesellschaft für Hafen- und Standortentwicklung mbH (GHS) zuständig. Am Dallmannkai sind Wohnungsbaugrundstücke für Parzellen ab 24 Wohneinheiten vorgesehen. Die GHS macht die Durchführung eines Architektenwettbewerbes zur Auflage der Grundstücksvergabe. Welche Architekten hierfür aufgefordert werden ist von der Baugemeinschaft mit der GHS abzustimmen. Die Unterlagen zur Grundstücksvergabe können bei der GHS angefordert oder über die Internetseite herunter geladen werden.

Architektenauswahl

Die richtige Auswahl des Architekturbüros durch die Baugemeinschaft ist eine Frage, die zum Gelingen des Baues wesentlich beiträgt. Oft sind die Architekten schon bei der Projektvorbereitung beteiligt und klären die Bebauungsmöglichkeiten von Grundstücken mit der Stadtplanung ab.

Wesentliche Kriterien für die Auswahl von Architekten sind die Kooperationsbereitschaft mit einer Baugemeinschaft und die Fähigkeit, die Wünsche der Gruppe in baubare Pläne umzusetzen. Dazu ist eine intensive Kommunikation erforderlich, oft unterstützt durch Zukunfts- oder Planungswerkstätten. Die Entscheidungsmöglichkeiten der Baugemeinschaft müssen erläutert und die Entscheidungsprozesse strukturiert werden. Die Wohnungsgrößen, das Raumprogramm und die Gestalt der Baukörper werden zusammen diskutiert und es bleibt der „Kunst der Architekten“ überlassen, daraus eine hohe gestalterische Qualität bei bezahlbaren Kosten zu entwickeln.

Aber auch während der Ausführungsplanung wird immer wieder eine Rückkopplung zu den Wünschen der Baugemeinschaft hergestellt. Während des Baues müssen die Eigenleistungen der Baugemeinschaft wie auch die Sonderwünsche der einzelnen Nutzer fachlich koordiniert werden. Umplanungen während der Bauphase werden teuer.

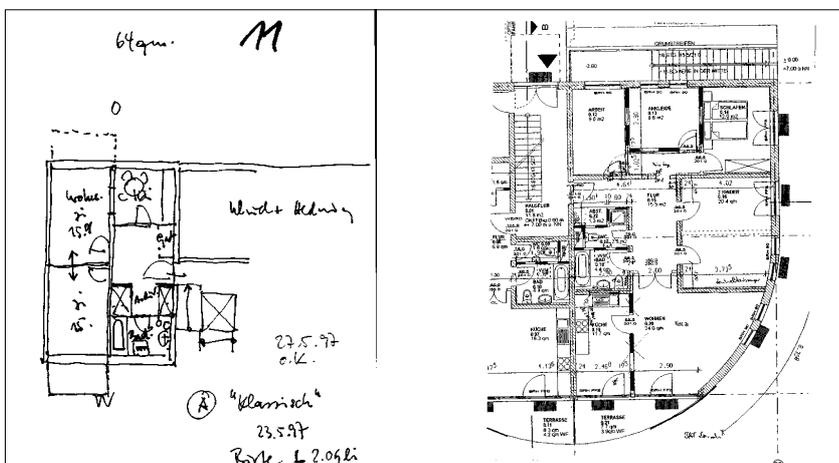
Spätestens wenn ein Grundstücksangebot sich konkretisiert, sollte ein Architekt beauftragt werden. Die Honorierung erfolgt auf Grundlage der HOAI (Honorarordnung für Architekten und Ingenieure). Orientierungsformulare für Architektenverträge können bei der Hamburgischen Architektenkammer angefordert werden.

Bei der Architektenkammer kann auch eine Liste von Architekten angefordert werden, die Erfahrungen mit Baugemeinschaften und Wohngruppenprojekten haben.

Es ist zur Entscheidungsfindung auch ratsam, dass sich Baugemeinschaften Gebäude ansehen, die von den Architekten geplant worden sind, und mit den Bewohnern über die Erfahrungen im Planungsprozess sprechen.

„Durch die gemeinsame Planungsarbeit mit den Architekten wurde der Grundstein für ein intensives Miteinander der zukünftigen Bewohner geschaffen. In den fünf Jahren der gemeinsamen Arbeit entwickelte sich eine gute 'vornachbarschaftliche Beziehung'“.

Manfred Gerber (Bewohner vom Barmbeker Stich)



Wohnungsplanung – erste Skizze und letzte Ausführungsplanung vor Baubeginn

Adressen:

Hamburgische Architektenkammer
Grindelhof 40
20146 Hamburg
Tel.: 44 18 41 0
Fax: 44 18 41 44
eMail: info@ak-hh.de
www.ak-hh.de

Links im Internet:

www.wohnbund.de
Homepage des Verbandes zur Förderung
wohnpolitischer Initiativen e.V. mit den
Adressen der Architekten, die Wohnungen
für Baugemeinschaften planen

Baubetreuung

Planungs- und Baugemeinschaften benötigen kompetente Begleitung für Projektorganisation, Finanzierung und rechtliche Fragen. Spätestens wenn sich ein Bauvorhaben konkretisiert, sollte ein Baubetreuer beauftragt werden, z.B. wenn die Bedingungen des Grundstückserwerbs ausgehandelt werden, damit die Baugemeinschaft nicht in ein zu hohes finanzielles Risiko läuft. Bei durch die WK geförderten Baumaßnahmen ist ein Baubetreuer zu beauftragen, der nach § 37 II WoBauG vom Amt für Wohnungswesen zugelassen ist.

Mit dem Baubetreuer wird ein Baubetreuungsvertrag abgeschlossen, der die Aufgabenbereiche und die Honorierung definiert. Die Kosten für die Baubetreuung im geförderten Wohnungsbau richten sich nach der „Verordnung über wohnungswirtschaftliche Berechnungen“ (Zweite Berechnungsverordnung) und sind anerkannter Bestandteil der Baukosten. Baubetreuer und Architekten müssen eng kooperieren, um einen vorgegebenen Finanzrahmen einhalten zu können.

Adressen:

Folgende Baubetreuer haben in den letzten Jahren Baugemeinschaften im geförderten Wohnungsbau betreut:

Stattbau Hamburg
Stadtentwicklungsgesellschaft mbH
Neuer Kamp 25, 20359 Hamburg
Tel.: 432 94 20, Fax: 432 94 210
eMail: Stattbau-HH@t-online.de
www.stattbau.de

Privatbau GmbH für Baubetreuung
Hamburg
Paulstraße 10, 20095 Hamburg
Tel.: 32 01 02 14 (Jürgen Töpfer)
Fax: 32 01 02 30
eMail info@privatbau-hamburg.de
www.privatbau-hamburg.de

STEG Stadterneuerungs- und
Stadtentwicklungsgesellschaft Hamburg
mbH
Schulterblatt 26-36, 20357 Hamburg
Tel.: 43 13 93 43 (Karin Dürr)
Fax: 43 92 758
eMail: Karin.Duerr@steg-hh.de
www.steg-hh.de

Ein Liste der zugelassenen Baubetreuer im geförderten Wohnungsbau erhalten Sie beim:

Amt für Wohnungswesen
Stadthausbrücke 8, 20355 Hamburg
Tel.: 428 40 23 15 (Frank Karthaus)
Fax: 428 40 22 66
eMail: Frank.Karthaus@bb.hamburg.de
www.hamburg.de.bb

Die Aufgaben des Baubetreuers sind insbesondere:

- die Voraussetzungen für eine etwaige öffentliche Förderung prüfen und den Finanzierungsplan aufstellen,
- die vorläufige Wirtschaftlichkeits- und Lastenberechnung aufstellen und die Baugemeinschaft (Bauherr) über die Tragbarkeit der sich hieraus ergebenden Belastungen beraten und sie auf erkennbare Risiken hinweisen,
- den Zahlungsplan für Eigen- und Fremdmittel aufstellen,
- die Rechnungen unter kaufmännischen Gesichtspunkten prüfen, den Zahlungsverkehr (Skonto) abwickeln und die Buchhaltung für das Bauvorhaben führen,
- die Rechte der Mitglieder der Baugemeinschaft gegenüber den Behörden, Darlehensgebern, Architekten, Ingenieuren, Bauausführenden, Lieferanten, etc. wahrnehmen,
- die Versicherungen im Namen und für Rechnung des Bauherrn abschließen,
- die Anträge zur Beschaffung der öffentlichen (sofern möglich) und sonstigen Finanzierungsmittel bearbeiten,
- die Darlehensverträge bearbeiten und die dingliche Sicherung vorbereiten,
- bei sonstigen auftretenden rechtlichen und steuerlichen Fragen und bei der Rechtsformgestaltung qualifizierte Beratung vermitteln und im angemessenen Rahmen gewährleisten.

Für diese Aufgaben gibt es zahlreiche Baubetreuungsunternehmen, die Erfahrungen mit Baugemeinschaften haben. Rechtliche und steuerliche Fragen dürfen nur von Rechtsanwälten und Steuerberatern verbindlich beraten werden.

Finanzierung und Förderung

Die Finanzierung ist einer der wichtigsten Punkte eines Bauvorhabens, sie sollte bereits während des Vorplanungsprozesses geklärt werden. Die finanzielle Belastung muss über viele Jahre sichergestellt und zu tragen sein.

Voraussetzung einer soliden Finanzierung ist ein möglichst großer Anteil von Eigenkapital, in der Regel mindestens 20% der gesamten Baukosten, mit Einbringen von Selbsthilfeleistungen auch weniger. Der restliche Anteil der Baukosten sollte so günstig wie möglich finanziert werden. Angeboten wird Baugeld von Banken, Sparkassen, Bausparkassen und Versicherungen.

Besonders attraktiv ist die Inanspruchnahme öffentlich geförderter Bau- bzw. Aufwendungsdarlehen. Der Wohnungsbau wird von der Stadt Hamburg finanziell gefördert, es stehen Landesmittel sowohl für gering Verdienende und kinderreiche Familien als auch für mittlere Einkommensbezieher im 2. Förderungsweg zur Verfügung. Die Vergabe ist an persönliche und sachliche Voraussetzungen gebunden – wie z.B. Eigenkapital/Eigenleistungen, tragbare finanzielle Belastung, Einhaltung von Einkommensgrenzen sowie Einhalten von Baustandards, Baukosten und Wohnflächengrenzen. Die aktuellen Förderungsgrundsätze der Hamburgischen Wohnungsbaukreditanstalt (WK) sind im Merkblatt II enthalten (erhältlich bei der WK oder download unter: www.wk-hamburg.de).

Die WK erteilt Auskunft über die jeweilig gültigen Bedingungen. Vorab und unverbindlich können sich potenzielle Bauherrn ihren Förderungsanspruch online ausrechnen. Eine persönliche Beratung bei der WK muss in jedem Fall frühzeitig erfolgen, noch bevor Kaufverträge und andere Vereinbarungen abgeschlossen worden sind.

Die WK fördert Eigentumswohnungen nur noch im Niedrigenergiestandard. Die Wohnungsfläche darf höchstens 120 m² betragen, förderfähig sind davon 100 m² bei fünf Personen. Bei größeren und kleineren Familien vergrößert bzw. verringert sich diese Fläche um jeweils 10 m² je Person. Die Eigenleistung, d.h. das Eigenkapital und ggf. die Selbsthilfemaßnahmen, soll bei einer Förderung durch die WK grundsätzlich 25 % betragen, darf jedoch 15 % nicht unterschreiten.

Auch der Bund fördert den selbstgenutzten Wohnungsbau:

- durch die Eigenheimzulage, die beim jeweiligen Finanzamt zu beantragen ist, und die von der WK unter anderen als Ersatz des Eigenkapitals anerkannt wird
- durch Kredite, deren jeweilige Konditionen bei der Kreditanstalt für Wiederaufbau (KfW) zu erfragen sind (Infos: KfW, Banken und WK)
- durch spezielle Programme zur CO₂-Minderung und zur Förderung regenerativer Energien, wie z.B. Förderung von Passivhäusern, Solardächern, Einsatz von Wärmepumpen (Infos: KfW, WK, Umweltbehörde).

Adressen:

Wohnungsbauförderung

Hamburgische Wohnungsbaukreditanstalt (WK)
Besenbinderhof 31, 20097 Hamburg
Tel.: 248 46 480 (Beratungszentrum)
Fax: 248 46 432
Internet: www.wk-hamburg.de

Kreditanstalt für Wiederaufbau (KfW)
Palmengartenstr. 5-9
60325 Frankfurt am Main
Informationszentrum:
Tel.: 01801 - 33 55 77 (Ortstarif)
Fax: 069 - 743 16 43 55
eMail: iz@kfw.de
Internet: www.kfw.de

Passivhaus-Förderung

Umweltbehörde Hamburg
Fachamt für Energie und Immissionsschutz
Kerstin Neitzel
Billstraße 84, 20539 Hamburg
Tel.: 428 45 23 79, Fax: 428 45 20 99
eMail: Kerstin.Neitzel@ub.hamburg
www.hamburg.de.ub

Baugeldinformationen:

Verbraucher-Zentrale Hamburg e.V.
Kirchenallee 22, 20099 Hamburg
Tel.: 24 83 20, Fax: 24 83 22 90
eMail:
info@verbraucherzentralehamburg.de
Internet: www.verbraucherzentralehamburg.de

Baugeldvergleich im Internet:

www.baugeld-vergleich.de

Literatur:

Stiftung Warentest: Handbuch Bauen
Berlin, 1999
Mit nützlichen Hinweisen für
den Weg zum eigenen Haus

Handbuch für das Hamburgische
Grundeigentum
(Gesetze, Verordnungen und
Verwaltungsvorschriften rund
um das Bauen)
Hrsg. Grundeigentümer-Verband
von 1832 e.V., zu beziehen:
GrundeigentümerVerband
Paulstraße 10, 20095 Hamburg,
Tel.: 32 13 91

Adressen:

Hanseatische Rechtsanwaltskammer
(Liste von Vertragsjuristen)
Bleichenbrücke 9
20354 Hamburg
Tel.: 357 44 10
Fax: 357 44 141
eMail: info@
rechtsanwaltskammerhamburg.de
www.rechtsanwaltskammerhamburg.de

Literatur:

F. Heinzmann, Die freie
Bauherrngemeinschaft
Praktische Überlegungen aus juristischer
Sicht und Vertragsmuster
MK-Verlag
ISBN 3-9806440-1-4

Stiftung Warentest, Handbuch Bauen
Berlin, 1999
Mit nützlichen Hinweisen für
den Weg zum eigenen Haus

Handbuch für das Hamburgische
Grundeigentum
(Gesetze, Verordnungen und
Verwaltungsvorschriften rund um das
Bauen)
Hrsg.: Grundeigentümer-Verband
von 1832 e.V.
zu beziehen: Grundeigentümer-Verband,
Paulstraße 10, 20095 Hamburg
Tel.: 32 13 91



Verlegen von Fertigparkett (Foto: J.Reinig)

Rechtsformen

In der ersten Phase ihrer Entstehung stellt sich der Baugemeinschaft nicht notwendigerweise die Frage einer Rechtsform. Das ändert sich, sobald sie ihre Ziele definiert hat und die Planung des Bauvorhabens intensiviert wird. In dieser Phase müssen der Architekt gefunden, die Finanzierung gesichert und der Rat von Fachleuten eingeholt werden, damit eine präzise und komplette Baubeschreibung gemeinschaftlich entwickelt werden kann. In der Praxis organisiert sich die Gruppe dann auch formell als Planungsgemeinschaft in Form einer Gesellschaft bürgerlichen Rechts (GbR, auch BGB-Gesellschaft genannt). Der schriftliche Vertrag sollte den Mitgliedern Spielräume lassen – letztlich auch den Austritt aus der Gruppe. Es muss insbesondere geregelt sein, wie das Bauherrenrisiko und die bereits angefallenen Kosten verteilt werden.

Die gewählte Rechtsform als GbR kann von der Baugemeinschaft während der Bauzeit beibehalten werden. Vor Erwerb des Grundstücks sollte ein Teilungsvertrag zur Begründung von Wohnungs- und Teileigentum abgeschlossen werden (Notar).

Nach Baufertigstellung sind zwei verschiedene juristische Konstruktionen denkbar: das Beibehalten der GbR oder die Umwandlung in eine Eigentümergemeinschaft nach dem Wohneigentumsgesetz (WEG).

Die Rechtsform muss auf die konkreten Bedürfnisse der jeweiligen Baugemeinschaft abgestimmt sein. Die verschiedenen Varianten bieten Vor- und Nachteile, sie sind mit unterschiedlichen Risiken und Haftungen sowie Kosten verbunden. Deshalb sollte die Baugemeinschaft in ihrer Gründungsphase juristischen Rat von Vertragsjuristen einholen.

Selbsthilfeleistungen

Selbsthilfe beim Bau ist nicht zwingend erforderlich, aber es kann dazu beitragen, Geld zu sparen und es macht Spaß, an dem eigenen Projekt oder beim Ausbau der eigenen Wohnung nach eigenen Vorstellungen mitzuarbeiten.

Je nach Qualifikation und Zeit ist ein Eigenanteil von 10% der Gesamtkosten in Selbsthilfe möglich. Besonders geeignet für Selbsthilfeleistungen sind:

- Erstellen von nichttragenden Innenwänden und den Abstelltrennwänden im Keller
- Installationsarbeiten Elektro, Heizung, Sanitär bei entsprechender handwerklicher Qualifikation
- Maler- und Tapezierarbeiten
- Bodenbelagsarbeiten
- Fliesenarbeiten und das Anbringen von Sanitärobjekten
- Gestaltung und Bepflanzung von Außenanlagen

Die Selbsthilfeleistungen müssen zeitlich in den Bauablauf integriert werden. Auf eine fachliche richtige Ausführung ist viel Wert zu legen, da keine Gewährleistungsansprüche gegenüber Dritten bestehen.



Barmbeker Stich, vorne rechts das Punkthaus

(Foto: J.Reinig)

Barmbeker Stich WEG ohne Auto

Die Wohnungseigentümergeinschaft Barmbeker Stich ist Bestandteil des Projektes Autofreies Wohnen Saarlandstraße. Der Stellplatzschlüssel wurde für diese Mustersiedlung auf 0,15 Stellplätze pro Wohnung für Gäste, Behinderte und Stellplätze für car sharing reduziert.

Für die Bewohner wurde ein besonderes Mobilitätskonzept entwickelt: Die Erdgeschosebene liegt einen Meter über den Außenanlagen und wird über Rollstuhlrampen erschlossen. Die Fahrradstellplätze für den täglichen Gebrauch liegen direkt an den Hauseingängen, so niedrig, dass die Erdgeschossbewohner noch darüber blicken können. Bequeme Rampen führen in die zusätzlichen Fahrradkeller.

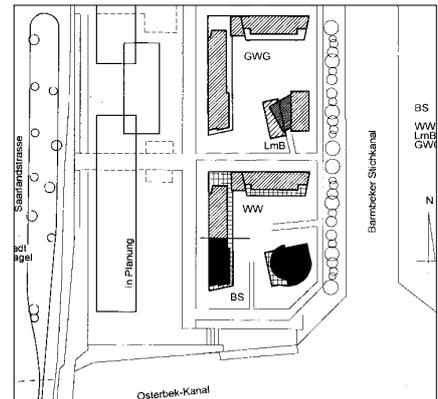
Die Eigentümergeinschaft Barmbeker Stich besteht aus Alleinstehenden und Familien, insgesamt 27 Erwachsenen und 14 Kindern aus unterschiedlichen Berufen: Sozialarbeiter, Freiberufler, Stadtplaner, Elektrotechniker, Rentner.

Für die bewohnerorientierte Planung wurde ein regelmäßig tagendes Bauteam aus Vertreterinnen der WEG, Baubetreuer und Architekten eingerichtet. Darüber hinaus bildeten die Eigentümer weitere Arbeitsgruppen: Finanzen, Recht und Grün.

Alle Entscheidungen wurden im Konsens getroffen. Dazu fanden umfangreiche Einzelgespräche, Wohnwerkstätten und Themenabende statt.

Jede Wohnung wurde individuell geplant bezüglich der nichttragenden Wände, Küchen und Badeinrichtung, Fußboden- und Wandbeläge.

Die Gebäude wurden in Niedrigenergiebauweise mit kontrollierter Entlüftung erstellt. Eingebaut wurde – gemeinsam mit der benachbarten Wohnwark-Genossenschaft – eine Gas-Brennwertanlage, unterstützt durch ein BHKW mit 15 KW therm./ 32KW elektrische Energie zur eigenen Stromversorgung. Auf dem Dach befindet sich eine 4,5 KW Photovoltaikanlage.



Lageplan

Barmbeker Stich WEG ohne Auto

Saarlandstraße 4 und 6a, 22303 Hamburg

Planung: Plan -R- Architektenbüro Klaus Joachim Reinig

Baubetreuung: Stattbau Hamburg GmbH

Info

www.autofreieswohnen.de

www.abasto.de (Hausstrom)

Bremen und Hamburg: Zwei Mal auto-arm wohnen, in:

Die Wohnungswirtschaft 2/2000

Baubeschreibung

Rechtsform: WEG (Wohnungseigentümergeinschaft)

18 Wohnungen, durchschnittlich 85 m² groß

Gemeinschaftsraum 67 m², Fahrradhäuschen, Karrenraum, Fahrradkeller,

Gemeinschaftsdachterrasse mit Teeküche und WC, Waschküchen und Trockenräume, Bastelraum, Fahrstuhloption, erhöhter Schallschutz
Planungszeit 21 Monate, Bauzeit 17 Monate

Fertigstellung: Mai 2000

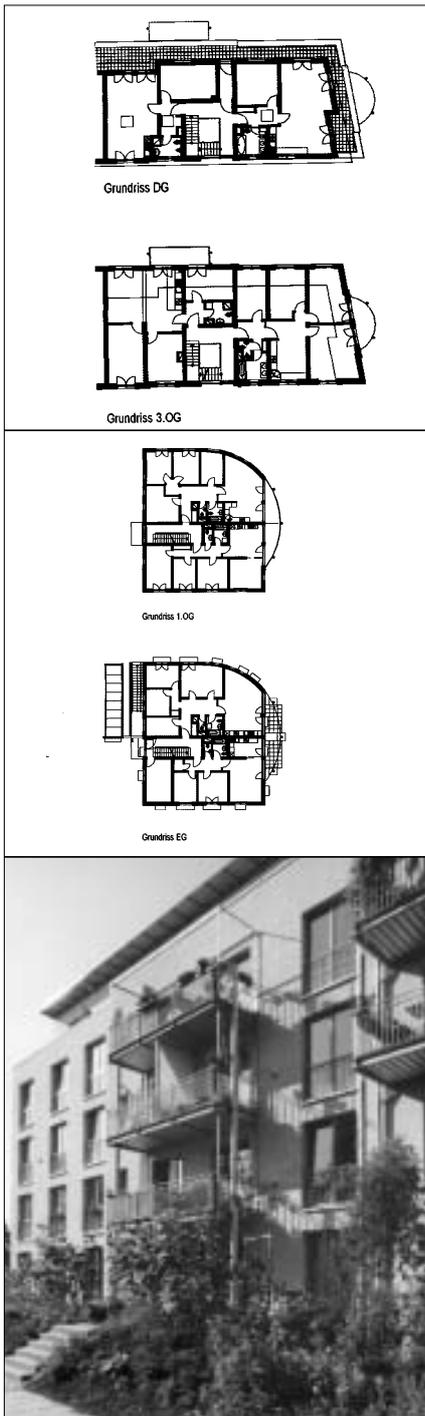
Ökologie

Autofreie Wohnsiedlung

Niedrigenergiehaus mit kontrollierter Lüftung

Blockheizkraftwerk (Gas) und Photovoltaikanlage (Hausstrom Saarlandstraße GbR)

Regenwassernutzung



Kosten

Gesamtkosten inkl. Grundstück:
 4.086 DM/m² Wohnfläche
 Förderung im Eigentumsprogramm der
 WK: 11 Wohnungen
 Selbsthilfe: Fußbodenbelag,
 Malerarbeiten, Einbauschränke,
 Küchen



Links: Grundrisse, Rückansicht.

Oben: Punkthaus, Fest im Gemeinschaftsraum
 (Fotos: B.Eisenmann, J.Reinig)

Finanzielle Vorteile ergeben sich durch die Stromverwaltung über die projekteigene „Hausstrom Saarlandstraße GbR“.

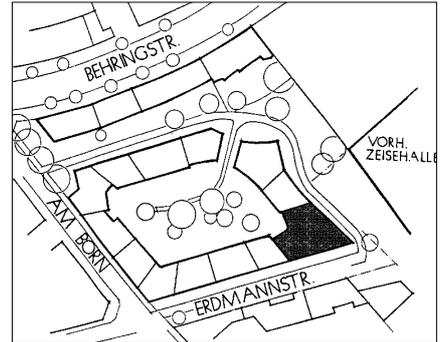
Die Waschküchen werden mit Regenwasser versorgt. Die Wohnungen haben erhöhten Schallschutz, sind barrierefrei innerhalb der Wohnung und zum Balkon und ein Fahrstuhl kann nachträglich eingebaut werden.

Für eine zukunftssichere Telefon- und Datenübertragung wurden in die meisten Zimmer Leerrohre gelegt und mit Kat5-Leitungen bestückt.



Erdmannstraße 2c, Wohnung im 4. Obergeschoss

(Foto: A.Kiefer)



Lageplan

Eigentümergeinschaft Erdmannstraße 2c „Großes Haus“

Erdmannstraße 2c, 22765 Hamburg

Planung: Iris Neitmann, Architektin
BDAao

Baubetreuung: Privatbau GmbH

Info

„Alle unter einem Dach“, Stern 17/98

„Wohnungsbau auf der Zeisewiese in Ottensen“, Neitmann / Huke-Schubert in „Die Wohnungswirtschaft“ 1/2000

„Entstehung von Urbanität durch Partizipation“, I. Neitmann in: Vhw Forum Wohneigentum 3/2000

Baubeschreibung

Rechtsform: WEG
(Wohnungseigentümergeinschaft), während der Bauzeit GbR

20 Wohnungen, durchschnittlich 82 m², teilweise Maisonnettypen

Fahrstuhl, Trockenraum mit Gemeinschaftswaschmaschine im Sockelgeschoß, Fahrradräume im Sockelgeschoss, ebenerdig zugänglich.

Planungszeit 26 Monate (mit Bauvoranfrage), Bauzeit 16 Monate
Fertigstellung: August 1999

Ökologie

Der Wärmepass weist weniger als 60 kWh/m² a aus

Blockheizkraftwerk

Eigentümergeinschaft Erdmannstraße 2c

Das Wohnquartier Zeisewiese besteht aus 17 Hausgemeinschaften, deren Gebäude einen inneren Ring und eine Zeile entlang der Behringstraße bilden. Kraftfahrzeuge fahren direkt von der Behringstraße aus in eine große gemeinsame Tiefgarage. Dadurch ist das Innere des Quartiers frei von privaten Autos.

Das Haus Erdmannstraße 2 c ist in dieses Konzept als Bebauung einer spitzen Ecke eingebunden.

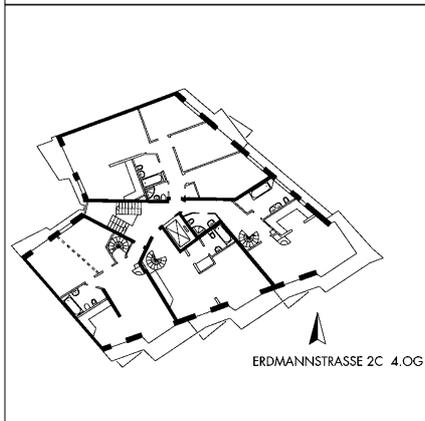
1996 entwickelte der Baubetreuer Privatbau GmbH gemeinsam mit der Architektin ein Vorkonzept und führte Interessierte mit Unterstützung der Liegenschaftsverwaltung zu einer Baugemeinschaft zusammen.

Sobald einige Mitglieder der neuen Gruppe feststanden, nahmen diese auch an der Arbeit der 1992 gegründeten „Zeisewieseninitiative“ teil.

Heute besteht die Gruppe aus Alleinerziehenden, Singles und Familien mit mehreren Kindern. 14 Wohnungen werden öffentlich gefördert.

Die endgültige Aufteilung in Wohneinheiten, die Auswahl der Materialien für die Gemeinschaftsbereiche sowie die Erstellung des Auswahlkatalogs für Ausstattungen wurden im Konsens beschlossen. Die laufende Begleitung der beteiligten Firmen übernahm eine gewählte Baugruppe. Eine andere Arbeitsgemeinschaft befasste sich mit der Gartenplanung. Die Grundrissplanung der Wohnungen erfolgte individuell in Einzelgesprächen mit der Architektin.

Die Wohnungen sind durch einen Fahrstuhl stufenfrei erreichbar und verfügen je nach Lage über Terrassen, Balkone oder Dachterrassen. Für zahlreiche Ausstattungsdetails wie Holzfußböden, Türgriffe, Sanitäröbekte, Bodenfliesen u.a. gab es individuelle Wahlmöglichkeiten.



Links: Grundrisse und Innenhof

Oben: Südspitze

(Fotos: A.Kiefer, Trocal)

Kosten

Gesamtkosten inkl. Grundstück und Sonderwünsche: 4.197 DM/m² Wohnfläche, zuzüglich Tiefgaragenanteil 463 DM/m² Wohnfläche

Förderung im Eigentumsprogramm der WK: 14 Wohnungen

Die gemeinschaftlichen Räume im Sockelgeschoß - wie Fahrradraum, Trockenraum, Waschmaschinenraum und Werkstatt - sind von der Eingangsseite ebenerdig erreichbar und können für weitere Zwecke ausgebaut werden.

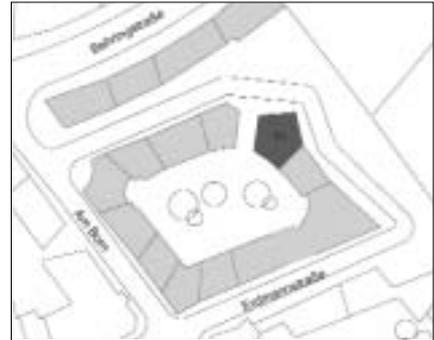
Für eine zukunftssichere Datenübertragung wurden die Wohnungen mit Kat5-Leitungen ausgestattet. Im Sockelgeschoß wurde eine zentrale Zusammenführung aller Kommunikationsleitungen angelegt, so dass hier nachträglich Ergänzungen möglich sind.

Der Wärmepass weist weniger als 60 kWh/m² a aus. Die Beheizung erfolgt durch ein zentrales Blockheizkraftwerk in der Tiefgarage des Ziesequartiers.



Villa Konsens, Vorderansicht

(Foto: A.Kiefer)



Lageplan

Villa Konsens

Das Wohnquartier Zeise besteht aus einer Zeile an der Behringstraße mit vier Wohngebäuden und dem inneren Ring mit 13 Wohngebäuden, der einen begrünten Innenhof umschließt, und ist vom Autoverkehr freigehalten. Die Zufahrt zur Tiefgarage befindet sich an der Behringstraße. Das Gebäude der Eigentümergemeinschaft ‚Villa Konsens‘ schließt den inneren Ring am nordöstlichen Ende ab. Die Eigentümer hatten sich vor Planungsbeginn zu einem Wohnprojekt zusammengeschlossen, um gemeinsam zu wohnen. Einige der jetzigen Bewohner waren seit 1992 in der Zeise-Initiative aktiv, um das Gesamtprojekt des Wohnquartiers Zeise durchzusetzen. Sie engagierten sich dafür, dass auf der Zeisewiese anstelle der geplanten Bürobauung, Wohnungsbau mit Nutzerbeteiligung entstand.

Die Hausgemeinschaft setzt sich aus einem Singlehaushalt, zwei Zwei-Personen-Haushalten und Familienhaushalten mit ein und zwei Kindern zusammen. Die Bewohner planten die Grundrisse und die Gestaltung der Wohnungsausstattung nach ihren Wünschen und führten Teile des Innenausbau in Eigenleistung als Selbsthilfe aus. Entscheidungen in der Planungs- und Bauphase bezüglich der Gemeinschaftsbereiche und der Gesamtgestaltung des Gebäudes traf die Gruppe konsensual. Heute wird insbesondere die Dachterrasse gemeinschaftlich genutzt; der Hobby- und Werkraum wird nach und nach gemeinsam ausgebaut und steht dann für handwerkliche Arbeiten zur Verfügung.

Villa Konsens

Erdmannstraße 2 e, 22765 Hamburg

Planung: Dipl.-Ing. Beata Huke-Schubert

Baubetreuung: Privatbau Hamburg GmbH

Info

„Wohnungsbau auf der Zeisewiese in Ottensen“, Neitmann / Huke-Schubert in „Die Wohnungswirtschaft“ 1/2000

Baubeschreibung

Rechtsform: WEG

(Wohnungseigentümergeinschaft)

10 Wohnungen, durchschnittlich 95 m² groß

1 Hobbyraum: 42 m² (Dachgeschoss),
Werkstatt: 14 m² (Keller),
Fahrradabstellraum (Keller),
Dachterrasse

Planungszeit (inkl. Vorbescheid) 26 Monate, Bauzeit 16

Fertigstellung: 1999

Ökologie

Autoarme Wohnsiedlung

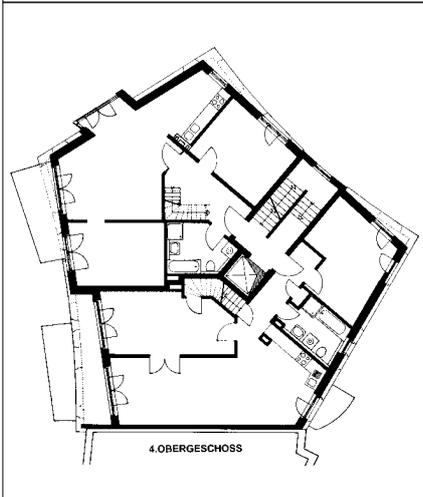
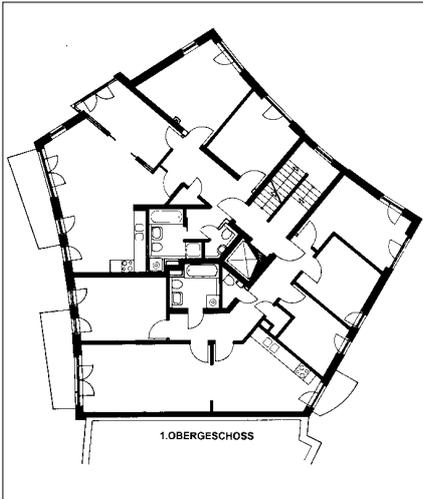
Regenwassernutzung

Blockheizkraftwerk

Kosten

Gesamtkosten inkl. Grundstück: 3.795 DM/m² Wohnfläche

Förderung im Eigentumsprogramm der WK: 8 Wohnungen



Links: Grundrisse und Innenansicht

Oben: Garten- und Innenansicht
(Fotos: A.Kiefer, R.Christansen)

Selbsthilfe: teilweise Fußbodenbeläge, Fliesen, Innentüren, Malerarbeiten, diverse andere Innenausbauarbeiten als Eigenanfertigungen, z.B. Kucheneinbau, Schiebetüren

Die individuell geplanten Wohnungen sind mit großzügigen Wohnküchen, Holzfußboden und Balkonen ausgestattet. Das Gebäude verfügt zur Reduzierung des Wasserverbrauchs über eine Regenwassernutzungsanlage. Die nachzuweisende Stellplatzzahl konnte durch die Regelung für autoarme Wohngebiete auf 0,2 je Wohnung reduziert werden. Zur Erreichung einer maximalen Wärmedämmung bei gleichzeitigem Erhalt eines angenehmen Wohnklimas wurde für die Außenwände ein hochporiger Megatherm-Stein verwandt, der als Putzfassade gestaltet ist.



(Foto: B.Huke-Schubert)

Gruppensiedlung Fuchsbergredder / Dinkelkamp

Auf Initiative des Verbandes für Haus- und Wohneigentum Hamburg e.V. stellte die städtische Liegenschaftsverwaltung in Hamburg-Öjendorf eine Fläche für 15 Reihenhäuser und 3 Doppelhäuser bereit.

Fünf Reihenhäuser sollen als WEG organisiert werden, die anderen Grundstücke werden real geteilt. Hier soll eine Gruppensiedlung entstehen, deren wesentliches Merkmal die Bildung einer auf Dauer gerichteten Gemeinschaft der Bewohner ist. Diese lernen sich bereits in der Planungsphase kennen und erbringen in der Bauphase unter fachlicher Anleitung der Architektin den Innenausbau ihrer Häuser in gemeinschaftlicher Gruppenselbsthilfe.

Zuvor plant jede Baufamilie den Grundriss ihres Hauses zusammen mit der Architektin ganz nach ihren persönlichen Bedürfnissen. Auch die Innenausstattung ist im Rahmen des Kostenrahmens der Wohnungsbaukreditanstalt individuell wählbar. Insofern nehmen die Baufamilien unmittelbar Bauherrenfunktion beim Bau ihres Eigenheims wahr.

Durch die gemeinschaftlich zu erbringende Selbsthilfe beim Innenausbau sollen einerseits Baukosten eingespart werden und andererseits dient sie der nachbarschaftlichen Gruppenbildung und Identifikation mit der Siedlung.

Gruppensiedlung Fuchsbergredder/Dinkelkamp

Fuchsbergredder / Dinkelkamp o. Nr.
22119 Hamburg

Planung: Dipl.-Ing. Beata Huke-
Schubert

Baubetreuung: Privatbau Hamburg
GmbH

Baubeschreibung

Rechtsform: Bauherrengemeinschaft
Fuchsbergredder GbR /
Einzeleigentum

15 Reihenhäuser, 3 Doppelhäuser,
durchschnittlich 107 m² groß

Ausbaureserven bei den
Doppelhäusern,
Gemeinschaftsstellplätze,
Kellerersatzräume für Häuser ohne
Keller, Garten, Terrasse

Fertigstellung: in Planung

Kosten

Gesamtkosten inkl. Grundstück:
3.920 DM/m² Wohnfläche
(Kostenvoranschlag)

Förderung im Eigentumsprogramm der
WK: Eigentumsförderung möglich

Selbsthilfe: Innenausbau in
Gruppenselbsthilfe vorgesehen

Jung + Alt in der Lutterothstraße GbR

Lutterothstraße 39 41,
20255 Hamburg

Planung: Iris Neitmann, Architektin
BDAao

Baubetreuung: Stattbau Hamburg
GmbH

Baubeschreibung

Rechtsform: WEG
(Wohnungseigentümergeinschaft)
während der Bauzeit GbR

22 Wohnungen, durchschnittlich
86 m² groß

Fahrstuhl, Trockenraum im
Erdgeschoss mit Durchgang zum
Garten, als Versammlungsraum nutz-
bar, 2 Fahrradräume von der
Tiefgarage zugänglich, Raum für
Kinderwagen im Erdgeschoss, stufen-
freier Zugang, Vorgärten

Pfahlgründung (schlechter Baugrund)

Planungszeit 17 Monate
(mit Bauvoranfrage)

im Bau, Fertigstellung: voraussichtlich
Februar 2002

Ökologie

Niedrigenergiestandard mit kontrollier-
ter Lüftung, Regenwassernutzung

Kosten

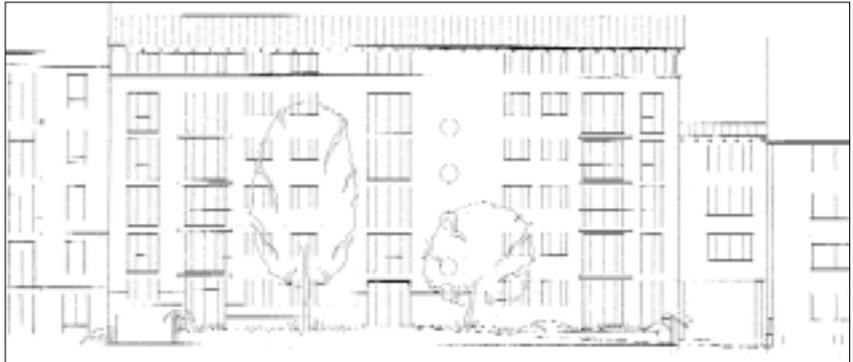
Gesamtkosten inkl. Grundstück :
4.082 DM/m² Wohnfläche
(Kostenvoranschlag), zuzüglich
Tiefgaragenanteil 350 DM/m²
Wohnfläche (Kostenvoranschlag)

Förderung im Eigentumsprogramm der
WK: 13 Wohnungen

Selbsthilfe: Pflanzarbeiten



Entwurfsplanung Erdgeschoss



Straßenansicht und die Gruppe bei der notariellen Unterzeichnung des Grundstücks-
kaufvertrags (Foto: U.Persson)

Jung + Alt in der Lutterothstraße GbR

Ziel des Projekts ist nachbarschaftliches, innerstädtisches Wohnen mehrerer Generationen. Die Initiative ist im Rahmen des Vereins Wohngemeinschaft Jung und Alt e.V. 1994 entstanden.

Die Gruppe hat seit dem Beginn als Initiativgruppe bis zum Abschluss der Bauverträge alle Entscheidungen selbst getroffen. Sie besteht aus 20 Frauen, 13 Männern und 20 Kindern. 13 Haushalte erhalten Förderung durch die Wohnungsbaukreditanstalt.

Der 5-geschossige Neubau in einer Baulücke erhält 22 Wohnungen, davon 20 mit stufenfreiem Zugang über einen Fahrstuhl. Vor dem Eingang und im Garten sind gemeinschaftliche Freiräume geplant, gemeinsam nutzbare Räume in der Tiefgaragenebene und im Erdgeschoss.

Ein Treppenhaus mit 4 Wohnungen je Etage sowie Stahlbetondecken mit großen Spannweiten ermöglichen hohe Variabilität bei der Entwicklung der Wohnungsgrößen und der Gestaltung der Wohnungsgrundrisse. Die Auswahlmöglichkeit der Ausstattung der einzelnen Wohnungen wurde begrenzt, um Betreuungsaufwand und Kosten zu reduzieren.

Das Haus ist im Niedrigenergiestandard mit kontrollierter Lüftung geplant. Der Wärmepass weist weniger als 40 kWh/m² a aus.

Inhalt

Vorwort des Bausenators Eugen Wagner	1
Baugemeinschaften schaffen neue Wohnqualitäten	2
Wie entsteht eine Baugemeinschaft?	6
Aufgaben und Organisation der Baugemeinschaft	8
Grundstückssuche	10
Architektenauswahl	12
Baubetreuung	13
Finanzierung und Förderung	14
Rechtsformen	15
Selbsthilfeleistungen	15
Barmbeker Stich WEG ohne Auto	16
Eigentümergeinschaft Erdmannstraße 2c	18
Villa Konsens	20
Gruppensiedlung Fuchsbergredder	22
Jung + Alt in der Lutterothstraße GbR	23

Impressum

Herausgeberin:

Freie und Hansestadt Hamburg
Baubehörde
Amt für Wohnungswesen
Stadthausbrücke 8
20355 Hamburg
Tel.: 428 40 - 23 24
Fax: 428 40 - 22 66

Verfasser:

planconsulting.de
Dipl.-Vw. Hans-Joachim Kurwan
Dipl.-Ing. Klaus Joachim Reinig
Paulinenplatz 10
20359 Hamburg
Tel.: 31 79 46 40
Fax: 31 75 74 3
www.planconsulting.de

in Zusammenarbeit mit
Dipl.-Ing. Beata Huke-Schubert
Dipl.-Ing. Iris Neitmann

Foto Titelseite: V.Krämer

Layout: planconsulting.de

Druck: Hein&Co, Hamburg

Auflage: 2000

Erscheinungsdatum: März 2001

Anmerkung zur Verteilung:

Diese Druckschrift wird im Rahmen der Öffentlichkeitsarbeit des Senats der Freien und Hansestadt Hamburg herausgegeben. Sie darf weder von Personen noch von Wahlwerbern oder Wahlhelfern während eines Wahlkampfes zum Zwecke der Wahlwerbung verwendet werden. Dies gilt für Bürgerschafts- und Bundestagswahlen sowie Wahlen zur Bezirksversammlung. Missbräuchlich ist insbesondere die Verteilung auf Wahlveranstaltungen, an Informationsständen der Parteien sowie das Einlegen, Aufdrucken oder Aufkleben parteipolitischer Information oder Werbemittel. Untersagt ist gleichfalls die Weitergabe an Dritte zum Zwecke der Wahlwerbung.

Auch ohne zeitlichen Bezug zu einer bevorstehenden Wahl darf die Druckschrift nicht in einer Weise verwendet werden, die als Parteinahme der Landesregierung zugunsten einzelner politischer Gruppen verstanden werden könnte.

Die genannten Beschränkungen gelten unabhängig davon, wann, auf welchem Weg und in welcher Anzahl diese Druckschrift dem Empfänger zugegangen ist.

Den Parteien ist es jedoch gestattet, die Druckschrift zur Unterrichtung ihrer eigenen Mitglieder zu verwenden.