

Brunnenstraße 164, 10119 Berlin  
Tel.: 030.440104-20 Fax: -21

[kontakt@bp-arch.de](mailto:kontakt@bp-arch.de)  
[www.bp-ach.de](http://www.bp-ach.de)



**Berg – Ploss Architekten GbR**

Informationen  
zur Gründung einer  
BAUGRUPPE

## Zusammen bauen lohnt sich

Wer träumt nicht von einer Wohnung mitten in der Stadt – nah dran am pulsierenden Leben, in angenehmer Nachbarschaft, mit hoher Wohnqualität zu einem fairen Preis. Baugruppen sind der ideale Weg, den Traum Wirklichkeit werden zu lassen.



In einer Baugruppe schließen sich Bauwillige zusammen, die selbst genutztes Wohneigentum schaffen wollen – und dabei ihre Wohnung wie auch die Nachbarschaft aktiv mit gestalten möchten. Baugruppen besitzen drei zentrale Vorteile:

► **Wohnen, wie es passt:** In einer Baugruppe sitzen Sie mit am Planertisch – und können flexibel Ihr neues Heim mitgestalten. Die Grundrisse der künftigen Wohnung können meist individuell auf Ihre Bedürfnisse und Wünsche zugeschnitten werden. Auch besondere Ideen wie ein Gemeinschaftsraum oder ein Gästezimmer für alle, eine Sauna, eine Werkstatt oder eine „Spielwiese“ für die Kinder können häufig realisiert werden. In einer Baugruppe besteht auch die Chance, besonders familien- und kinderfreundlich zu bauen: z. B. genügend Platz für Kinderwagen und Fahrräder einzuplanen, Kinderzimmer in der passenden Größe zu bauen und die Grundrisse so zu gestalten, dass sie sich den verändernden Bedürfnissen anpassen lassen.

► **Zusammen bauen lohnt sich:** Bei einer Baugruppe zahlen Sie nur das, wofür Sie sich selbst entschieden haben. Private Baugruppen bauen oft – verglichen mit dem Kauf von einem Bauträger – kostengünstiger. Mit ökologischer und energiesparender Bauweise reduzieren die Projekte nicht selten die Energiekosten. Damit ist die Baugruppe eine echte Alternative.

► **Nachbarschaft inklusive:** In der Baugruppe gibt es die Nachbarschaft inklusive. Sie wählen selbst, mit wem Sie gemeinsam planen, bauen und wohnen möchten. Schon vor dem Einzug in die eigenen vier Wände hat die Arbeit am Projekt die neuen Nachbarn miteinander bekannt gemacht.

## Baugruppen

Am Anfang einer Baugruppe steht oft der Wunsch von Freunden, Bekannten oder Kollegen, miteinander nachbarschaftlich zu wohnen – und dafür ein gemeinsames Bauvorhaben zu realisieren.

Oft geht die Initiative von einer kleinen Gruppe aus, die sich weitere Mitstreiter im Bekanntenkreis, unter Arbeitskollegen oder durch Kontakte in Vereinen, Kindertagesstätten und Schulen sucht.

Zunächst geht es meistens um Ihre Wünsche, um individuelle Bedürfnisse und Interessen. Es werden erste Pläne geschmiedet und beraten, wie diese umgesetzt werden könnten. Ein wichtiger Faktor dabei ist die Größe der Baugruppe. Für die Umsetzung von Bauvorhaben in Gemeinschaft haben sich pragmatische Gruppengrößen bewährt – das sind Gruppen, in denen ein guter persönlicher Kontakt und kurze Entscheidungswege möglich sind. Meist variiert die Größe zwischen drei und zwanzig Haushalten.

Es hat sich für die Gruppen bewährt, Listen mit Interessenten zu führen, die nachrücken, wenn jemand abspringt.

Zu bedenken ist, dass auch die Planungsphase bereits Kosten verursacht. Spätestens bei der Ausführungsplanung sollte die Gruppe vollständig sein. Die finanziellen Belastungen für die Startgruppe sind sonst zu hoch. Nicht vergebene Wohnungen vorzuhalten ist teuer – denn die gesamten Baukosten müssen von den vorhandenen Nutzern vorfinanziert werden.

## Der Erfolg einer Baugruppe hängt stark davon ab, wie sich die Baugruppen organisieren.

### Tipps aus der Praxis:

**Die Gruppe der zukünftigen Bewohner** ist das wichtigste Instrument im Planungsprozess.

Gehen Sie sorgsam mit Ihr und Ihren Mitgliedern um. Verwenden Sie so viel Mühe auf die Entwicklung der Gruppe wie auf die technische Planung.

**Schaffen Sie Klarheit** darüber, wie Entscheidungen getroffen werden: wer ist stimmberechtigt, wie verbindlich sind Entscheidungen für alle, welche Mehrheiten sind notwendig, welche Entscheidungen müssen schriftlich formuliert werden.

**Wählen Sie eine funktionsfähige Leitung** aus drei bis fünf Personen aus, die möglichst alle unterschiedlichen Bewohner vertreten kann. Diese Steuergruppe muss das Vertrauen der Gruppe besitzen. Sie sollten Entscheidungen für die gesamte Gruppe und nicht nur für Einzelne treffen. Getroffene Entscheidungen sollten verbindlich sein.

**Für spezielle Fachthemen** sollten Experten angesprochen werden, z.B. Finanzberater, Architekten, Rechtsanwälte und Projektentwickler. Den Rat der Experten sollten Sie sorgfältig abwägen, auch dort gibt es unterschiedliche Meinungen.

**Für ein gemeinsames Bauprojekt** brauchen Sie 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.

## Architekten und Baubetreuer

Für eine Baugruppe spielen die **Architekten** und **Baubetreuer** eine besonders wichtige Rolle. Denn sie müssen in einem langen Prozess mit vielen Beteiligten eine hohe gestalterische Qualität zu bezahlbaren Kosten entwickeln, den Gruppenprozess mit organisieren und die Finanzierbarkeit sicherstellen.



Wichtiges Kriterium für die Auswahl des **Architekten** ist, ob dieser mit einer Gruppe kooperieren und ihre Ideen in realisierbare Pläne übersetzen kann. Der Architekt muss bei Baugruppen besonders die hohe Kunst beherrschen, viele Wünsche unter ein Dach zu bringen.

Eine Baugruppe benötigt bei dem Erwerb von städtischen Grundstücken immer eine professionelle Begleitung für die Planung und die Projektorganisation, die Finanzierung und die rechtlichen Fragen.

## Ob ein Bau gelingt, hängt bei Baugruppen stark von Architekten und Baubetreuern ab. Sie müssen die Wünsche der Gruppe in realisierbare Pläne übersetzen.

Die Entwürfe für das Gebäude und die Wohnungen werden in vielen Gesprächen der Gruppe vorgestellt und gemeinsam weiter entwickelt. Viel hängt davon ab, wie der Architekt technische oder statische Notwendigkeiten erläutert und Entscheidungen der Gruppe vorstrukturiert. In der Vorbereitung des Projektes klärt der Architekt mit der Stadtplanungs- und der Bauprüfabteilung, ob und wie ein Grundstück bebaut werden kann. Während der Ausführungsplanung stellt er die Rückkopplung zu den

Wünschen der Baugruppe sicher. Und während des Baues koordiniert er die Eigenleistungen der Baugruppe und die Sonderwünsche einzelner Nutzer. Eine Baugruppe benötigt auch eine professionelle Begleitung für die Projektorganisation, die Finanzierung und die rechtlichen Fragen. Spätestens wenn die Anhandgabe des Grundstückes erfolgt, sollte ein juristischer Betreuer beauftragt werden. Er arbeitet eng mit dem Architekten zusammen und übernimmt die Aufgabe, qualifizierte Beratung bei allen auftretenden rechtlichen und steuerlichen Fragen und bei der Rechtsformgestaltung zu vermitteln, bzw. diese im angemessenen Rahmen auch selbst zu gewährleisten.

### Aufgaben der Architekten & jur. Bauberaters

Die Architekten als die Planer und Baubetreuer stehen den Baugruppen von der Grundstückssuche bis hin zu Fragen der späteren Nutzung zur Seite. Sie erstellen Pläne und Berechnungen, sind Ratgeber und helfen mit beim Aufbau der Gruppe.

Es ist die Aufgabe der **Architekten** die Wünsche und Ideen der Gruppe in realisierbare Grundrisse und Fassadengestaltung umzusetzen.

Baugruppen zeichnen sich durch die außergewöhnlich umfangreiche Mitsprache der Bewohner aus, daher sind in die Anforderungen an die **Moderation** besonders groß und stellen hohe Anforderungen an alle Beteiligte. Die Architekten müssen darauf achten, dass ein **genehmigungsfähiger Entwurf** entsteht, der **technisch realisierbar** ist und den Anforderungen der Berliner Bauordnung entspricht. Sie müssen bei der Planung berücksichtigen, dass das Objekt **wirtschaftlich** ist und **bezahlbar** für die späteren Bewohner bleibt. Die Architekten müssen auch im Blick haben, welche Maßnahmen in Berlin **förderfähig** sind.

Zentrales Interesse der Baugruppen ist es, nicht zuletzt aus Gründen der Werthaltigkeit, hohe Wohn- und Architekturqualitäten zu realisieren.

**Baubetreuer** sind Fachleute für die qualifizierte Beratung bei allen auftretenden wirtschaftlichen, rechtlichen und steuerlichen Fragen.

Ihre Aufgabe ist es:

- ▶ bei der **Organisation** der Gruppe zu moderieren und den Prozess der Gruppenfindung zu unterstützen,
- ▶ eine geeignete **Rechtsform** auszuwählen, etwa genossenschaftliches, individuelles Eigentum oder eine Kombination der beiden Rechtsformen nach der Bauphase auszugestalten,

- ▶ die Voraussetzungen für eine etwaige **öffentliche Förderung** zu prüfen und den **Finanzierungsplan** aufzustellen,
- ▶ die vorläufige **Wirtschaftlichkeits- und Lastenberechnung** zu erstellen, die Baugruppe über die sich ergebenden **Belastungen** zu beraten und sie auf erkennbare Risiken hinzuweisen,
- ▶ den **Zahlungsplan für Eigen- und Fremdmittel** aufzustellen, die Anträge zur Beschaffung der **Finanzierungsmittel** insbesondere von Förderungen zu bearbeiten,
- ▶ die **Darlehensverträge** zu prüfen und die **dingliche Sicherung** vorzubereiten,
- ▶ die **Versicherungen** im Namen und für Rechnung der Baugruppe abzuschließen,
- ▶ die **Rechnungen** unter kaufmännischen Gesichtspunkten zu prüfen,
- ▶ den **Zahlungsverkehr** abzuwickeln,
- ▶ die **Buchhaltung** für das Bauvorhaben zu führen und
- ▶ die **Rechte der Baugruppe** in Absprache mit dieser gegenüber den Behörden, Darlehensgebern, Architekten, Ingenieuren, Bauausführenden, Lieferanten und anderen wahrzunehmen.
- ▶ In unserem Fall wird ein großer Teil der Baubetreuungsaufgaben durch die Architekten mit abgedeckt, alle weiteren notwendigen Inhalte werden von einem mit uns zusammenarbeitenden Juristen geleistet.

**Ein wichtiger Meilenstein für den Erfolg einer Baugruppe ist die maßgeschneiderte Finanzierung. Dabei spielen auch die Rechtsform und Selbsthilfeleistungen eine Rolle.**

In der Planungsphase ist die Organisation- und Rechtsform der Baugruppe in der Regel die Gesellschaft Bürgerlichen Rechts GbR - gemäß §§ 705 ff BGB). Mit dem Kauf des Grundstücks oder eines bestehenden Gebäudes muss sich die Baugruppe bereits im Klaren sein, wie sie nach Abschluss der Bauarbeiten die Wohnungen vergeben will und welche Rechte die einzelnen Mitglieder dann in Bezug auf ihre Wohnung und die gemeinsamen Bereiche des Hauses haben sollen. Ist individuelles, selbst genutztes Wohnungseigentum das Ziel, so wird mit dem Kaufvertrag bereits eine Teilungserklärung unterschrieben, die die jeweiligen Wohnungen einzelnen Bauparteien als so genanntes Sondereigentum zuweist und die gemeinschaftlichen Gebäude- und Grundstücksteile als anteiliges Gemeinschafts-

eigentum ausweist. Für jede Wohnung wird ein Grundbuchblatt angelegt; jede Eigentumswohnung kann selbständig verkauft und beliehen werden.

Durch Selbsthilfe beim Bau können die Kosten eines Projektes zusätzlich gesenkt werden. In Selbsthilfe können – sofern gute handwerkliche Fähigkeiten bei den Mitgliedern der Baugruppe vorliegen – z.B. nicht tragende Innenwände erstellt werden, Maler-, Tapezier-, Bodenbelags- oder Fliesenarbeiten übernommen werden, Sanitärobjekte angebracht oder die Freiflächen bepflanzt werden. Der mögliche Selbsthilfeanteil sollte aber realistisch angesetzt werden, um Überforderungen zu vermeiden und die Arbeitsabläufe der Baufirmen nicht zu verzögern.



Baugruppen zeichnen sich durch besondere Wohn- und Architekturqualitäten aus. Hohe ökologische Standards, soziale Vielfalt, interessante Nachbarn, gemeinsame Räume und Aktivitäten sind Kennzeichen vieler Projekte. Eine Reihe von Wohnprojekten ist in den letzten Jahren auch in den Schwerpunktgebieten der aktiven Stadtteilentwicklung, in Sanierungsgebieten und auf innerstädtischen Umnutzungsflächen entstanden.

Das Büro Berg – Ploss Architekten würde sich freuen, wenn wir mit unserer Informationsveranstaltung die Idee der „Baugruppe 2008“ näher bringen konnten.

Berg – Ploss Architekten