

Ja, das tu' ich mir an.

Natürlich bauen
gemeinsam

wohnen

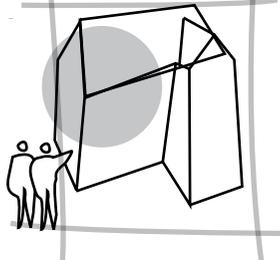
Chronologie
für Einsteiger



Typische (Ausgangs-)Situations:

- **Allein** schaffen wir das im Leben nicht.

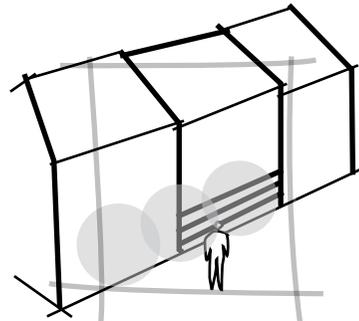
- **Aber ist das nicht ein Traum von einer**



villa ?

- Ich möchte frühzeitig wissen wer und wie mein **Nachbar** sein wird.

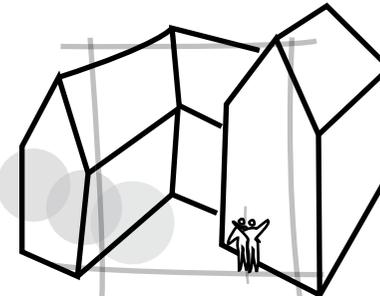
Schließlich steckt meine Wohnung irgendwann mitten in diesem



Haus.

- Prima, wenn mein Grundstück **keine klein-karierte Parzelle** wird, sondern der Garten zwischen den Häusern scheinbar grenzenlos dahinfließt.

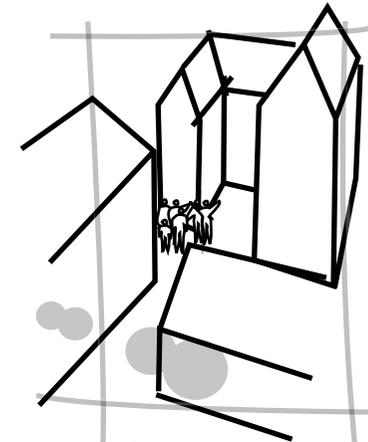
- Eine gelungene



Anlage.

- Mit Gemeinschaften habe ich **gute Erfahrungen**.

Da ich nicht engstirnig bin, was meine **Wohnwünsche** betrifft, zöge ich gern in ein kleines funktionierendes



Dorf.

Und deshalb: Kommen Sie ruhig näher.

Wir möchten es Ihnen gern so leicht wie möglich machen, eine besondere Wohnung zu finden. Weil Bedürfnis und Wunsch variieren, gibt es verschiedene Größenordnungen und Gemeinschaftsgrade auf dem Gebiet des fairen gemeinschaftlichen Bauens und Wohnens.

Allen Varianten gemein ist die Abfolge in **Phasen**.
Eine **Zeitschiene mit Meilensteinen**

soll Ihnen die notwendige Kontinuität für eine erfolgreiche Abwicklung eines Wohnprojektes deutlich machen.

Sollten Sie nach der Lektüre unsicher sein oder mehr wissen wollen - wenden Sie sich an die Autoren.



Die Annäherungsphase

Checkliste
Architekt(in)

Die Planungsphase

Checkliste
Rechtsform

Die Vertragsphase

Checkliste
Bauvertrag

Die Bauphase

Die Wohnphase

Weiter zum Start





Die Annäherungsphase

*Ich (Wir) habe(n) da
(nur so) eine Idee ...*



Die eigene Finanzkraft prüfen,
Finanzierungsmöglichkeiten recherchieren.



Die Suche nach
Interessenten beginnt.



Ziele definieren

- wievie! Fläche?
- wievie! Gemeinsames?
- wievie! Eigenes?
- wievie! zeit?

Erste Vereinbarungen
für die Planungsphase
(Unkosten, Ein- und
Ausstieg) treffen.

Idee

* nach der Idee

● Meilensteine

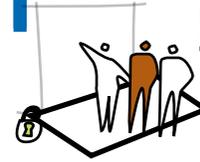
Checkliste Architekt

- Erfahrung mit Gruppen?
- Erfahrung mit den ins Auge gefassten Baustoffen?
- Erfahrung mit ökologischem Bauen?

- Ruf / Referenzen

- Planungskapazitäten frei?
- (Für später) Bauleitungskapazitäten vorhanden?

- Moderatorenqualitäten?
- Haltung zu Eigenleistungen?



Es ist sinnvoll,
jetzt das Grundstück
zu reservieren.

Grundstück



Jetzt und in regelmäßigen
Abständen die Gesamtkosten abschätzen.

Bau

Die Planungs

Geld und Sicherheit



Die Architekten ‚füttern‘, damit
gemeinsame Konzepte entstehen.

Gruppe

Architekten
erste Stufe(n)
beauftragen

phase



Die Bauvoranfrage bringt amtlich erste Klarheit über die Realisierungschance.



Die geeignete Finanzierungsform finden! (Haftung, Verfügbarkeit, Eigenleistung)



Förderanträge lassen sich mit positiv beschiedener Bauvoranfrage chancenreiche stellen.



Die Suche nach Interessenten geht weiter.



Die Bauidee immer weiter verfeinern. (Was soll jeder bekommen, und was sind Sonderwünsche?)

Architektenvertrag:
weitere Stufen beauftragen.

6 bis 12
Monate n. d. l. *

Die Vertragsphase

CHECKLISTE Rechtsform

Ist entschieden, welche Eigentumsform die Wohnungen und/oder Häuser auf Dauer haben sollen, lässt sich die Rechtsform der Gruppe für die Planungs- und Bauphase bestimmen.

Ziel **Mietergemeinschaft:**

Gemeinsam eine große Wohnung oder ein Haus bewohnen mit einer ganz individuellen Mischung aus privaten und gemeinschaftlich genutzten Räumen.

Verein, Gesellschaft des bürgerlichen Rechts (GbR) oder Genossenschaft sind hier die geeigneten Formen der Mitgliederbindung.

Ziel **Privateigentum/Eigentümergeinschaft:**

Wohnungs- oder Hauseigentümergeinschaften, bei denen alle ‚abgeschlossenen‘ Einheiten separat in das Grundbuch eingetragen werden.

Für separate Grundbücher und separate Finanzierung soll möglichst schnell die Wohnungseigentümergeinschaft (WEG) angestrebt werden. Bei Neu-Bauvorhaben startet die Gruppe häufig als GbR.

Ziel **Gemeinschaftseigentum/Eigentümergeinschaft:**

Sollen ganze Objekte gemeinschaftlich erworben und bewirtschaftet werden (Gemeinschaftshaus, Café), sind

GbR oder Genossenschaft geeignete Rechtsformen.

Jetzt wird's ernst:

Der Redaktionsschluss für die Planungen muss her, so sehr auch noch verglichen und probiert werden will.

Die genehmigten Baupläne sind das Regelwerk für die Finanzierer und die Flächen- und Kostenanteile der Gruppenmitglieder.

In der Ausführungsplanung gilt es, mit den Architekten die Feinheiten (den Ausbau) zu beraten und wohnungsweise, ja raumweise, Firmen- und Eigenleistungen durch Zeichnung und Text lenkbar zu halten.

Die Bauherren beschließen und unterschreiben nun die wichtigsten Verträge und Aufträge.



Der Bauantrag wird gestellt. Statik nicht vergessen!



Finanzierungszusagen der 'Geldgeber' liegen vor.



Suche weiterer Interessenten endlich abschließen!



Die Interessenten akzeptieren den Gesellschaftervertrag.



Die Aufteilung der ersten großen Rechnungen (Kauf) klären.

Grundstückserwerb nach Anteilen.



Detailplanung mit den Architekten



Baugenehmigung



Evtl. Förderzusage

Grundstück

Bau

Die Bau

Geld und Sicherheit

Gruppe



Erste Bauverträge

phase



Abbruch, Rohbau und Erschließung schaffen erste Tatsachen und ‚fressen‘ in kurzer Zeit bereits viel vom Budget.



Das Eintakten der Eigenleistungen in die Rohbauphase ist nicht in jedem Projekt sinnvoll.



Versichern für Eigenleistungen nicht vergessen.



Auch jetzt sind Architekten als Moderatoren zeitsparend: Bemusterungen der Ausbaumaterialien



Für das Verrechnen von Eigenleistungen muss ein Modus gefunden werden.

CHECKLISTE Bauvertrag

Gruppenwohnprojekte bauen häufig auf große Eigenleistungsanteile.

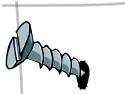
Was beim Beräumen des Grundstücks noch Spaß macht, erfordert bei Abbrüchen und Rohbauarbeiten Durchhaltevermögen, Arbeitsschutz und Fachkenntnis.

Gut überwachte Baufirmen können hier häufig effektiver den Vorlauf schaffen, der die ‚Eigenleister‘ für die Ausbauphase ‚frisch‘ hält.

Werden Bau- und Handwerksfirmen im großen Stil gebunden (Generalunternehmer, Pauschalverträge), lassen sich Nutzerbeteiligung und Feinheiten nicht mehr wie gewünscht umsetzen.

Bleibt eigentlich nur, jedes Gewerk individuell mit einem Leistungsverzeichnis zu versorgen und Standard, Extras, die Abgrenzung zu Eigenleistungen und reine Lieferleistungen zu beschreiben.

1 bis 2
Jahre n. d. l. *



Ausbau und Einzug

Die Aussenanlagen werden fertiggestellt.



Die Wohnphase

Grundstück

Bau



Eigenleistung stets abwägen.

Baukosten und interne (Verwaltungs-)Kosten abrechnen und aufteilen.

Dehnt sich die Bauzeit ins Ungewisse?

Droht Doppelbelastung aus Kredit und Miete?



Versicherungen aktualisieren

Geld und Sicherheit



Notartermin zur Aktualisierung der Rechtsform und der (Eigentums-) Anteile.



Präzisieren der Gemeinschaftsordnung (Hausordnung).

So kann 's gehen.

(Stimmen und Erfahrungen)

Initiative

Drei Parteien haben sich bereits zusammengefunden und mit Hilfe einer Architektin und der WohnStrategen ihr individuelles Konzept erarbeitet.

Treffpunkt

ist jeden 1. Donnerstag & jeden ... tag im Monat um00 Uhr in ...
Die Mitglieder sind zwischen 15 und 65 Jahre alt und alle wünschen sich besonders auch noch Familien bzw. Alleinerziehende mit Kindern zur Verstärkung der Gruppe.

Ziele

Wir möchten in für uns bezahlbaren Mietwohnungen leben und werden Lebenshaltungskosten durch gemeinsame Nutzung von Räumen, Geräten, Medien u.ä. teilen und damit reduzieren

Gebaut nach ökologischen Gesichtspunkten: Holzständerbauweise, Isolierung mit Zellulose und Hanf, begrünte Dächer, Regenwassernutzung, Holzhackschnitzelanlage, Reduzierung des Individualverkehrs, Carsharing.

Rechtsform:

Intern als GbR (Gesellschaftsvertrag) für die Bauphase, später als Wohnungseigentümergemeinschaft, ergänzender Vertrag mit Vorschlagsrecht bei Wohnungsverkäufen

Eigenleistung

Jeder bringt sich mit seinen Fähigkeiten und Kompetenzen ein (auch nicht direkt mit dem Bau zusammenhängende Aufgaben, wie Kinderbetreuung, Kochen etc. sind gefragt)

Aufmaß, Werbung, Grundstücksbeschaffung, Ideenkonferenz, Geschäftsführung und Kasse sind Aufgabenfelder, die gut aus der Gruppe heraus bestritten werden können.

Phasen

Im Frühsommer soll mit der konkreten Planung begonnen werden, damit im Herbst die Bauphase anfangen kann.

Ein Architekt wird frühzeitig engagiert. Sein Honorar teilen sich bereits 10 Parteien. Es lohnt sich. Schnell belegt er mit Zeichnung, Modell und Kostenrahmen wohin die Wünsche führen.

Oktober 03

Baubeginn mit Spatenstich und Pflanzen der Dorflinde

Dezember 04

Die ersten beiden Häuser mit 22 Wohnungen wurden fertiggestellt und sukzessive bezogen.

Herbst 05

Das dritte Haus mit 15 Wohnungen wird bezugsfertig sein.

Frühling 06

Das vierte Haus mit 26 Wohnungen wird bezugsfertig sein.

Bis Ende 06

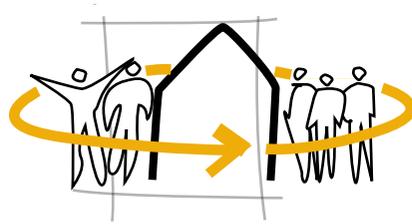
Fertigstellung des Gemeinschaftshauses.

Resumé

Und wem der Sinn mal nicht nach Gemeinschaft steht – ein Rückzug in die eigenen vier Wände ist ja jederzeit möglich.



Kontakt



WohnStrategen. Gemeinsam Planen und Bauen in Thüringen
Regionale Kontaktstelle Thüringen der Bundesvereinigung FORUM GEMEINSCHAFTLICHES WOHNEN e.V.
Kirms-Krackow-Haus, Jakobstraße 10, 99423 Weimar

TEL 03643 - 77 36 4 96 FAX 03643 - 77 1941
WWW.WOHNSTRATEGEN.de
E-POST info@wohnstrategen.de

2005 Mai 25

Gestaltung: DAS.CONTOR
03643-901180

Um für ein wirklich ausgesuchtes

Grundstück

Alt- oder Neu-

Bau zum Wohnen herzurichten

und hinsichtlich

Geld und Sicherheit durchzustehen,

ist das Bauen in der

Gruppe nachgewiesen optimal.

