



**BÜNDNIS FÜR  
WOHNEN UND LEBEN  
IN WOLFSBURG**

# BÜNDNIS FÜR WOHNEN UND LEBEN IN WOLFSBURG

**WOHNMIX IM QUARTIER – FÖRDERUNG DER  
SOZIALEN MISCHUNG IN WOHNGBIETEN**

**DOKUMENTATION DER 6. SITZUNG AM 24. JUNI 2014**

**JUNI 2014**



**WOLFSBURG**



# INHALT

Bündnismitglieder und Impressum.....	4
<b>EINLEITUNG UND RÜCKBLICK Prof. Elke Pahl-Weber .....</b>	<b>5</b>
<b>BAUGEMEINSCHAFTEN - WOHNMIX AUF KLEINSTEM RAUM .....</b>	<b>6</b>
Einführung: Stadtbaurätin Monika Thomas.....	6
Wohmix im Quartier – Akteure und Wohnformen Norbert Post, Post/ Welter Architektur Stadtplanung GmbH .....	7
Organisation und Finanzierung von Baugemeinschaft Rolf Lückmann - LKM Finanz- und Immobilienberatung.....	14
<b>BAUGEMEINSCHAFTEN IN WOLFSBURG - CHANCEN UND RAHMENBEDINGUNGEN</b>	
Diskussion, Moderation Prof. Elke Pahl-Weber .....	18
<b>STRATEGISCHE BAUSTEINE DER SOZIALEN WOHNRAUMVERSORGUNG IN MÜNCHEN</b>	
Peter Illigmann, Stadt München.....	23
<b>ÜBERTRAGBARE ANSÄTZE DES MÜNCHENER MODELLS FÜR WOLFSBURG</b>	
Diskussion, Moderation: Prof. Elke Pahl-Weber .....	28
<b>AKTUELLES:VERKEHRSENTWICKLUNG ÖSTLICHES STADTGEBIET</b>	
Stadtbaurätin Monika Thomas .....	32
<b>AUSBLICK.....</b>	<b>34</b>
Anhang: Teilnehmende der 6. Sitzung am 24.6.2014 .....	35

Abbildungs- und Quellennachweis: Die abgebildeten Grafiken und Fotos wurden, sofern nicht anders gekennzeichnet, von den Referenten bereitgestellt. Fotos der Veranstaltung: N. Rehsöft



## BÜNDNISMITGLIEDER

<b>Stadt Wolfsburg/ Verwaltung</b>	Oberbürgermeister Stadtbaurätin Ref 21 - Strategische Planung, Stadtentwicklung, Statistik GB 06 - Stadtplanung und Bauberatung GB 11 - Grundstücks- und Gebäudemanagement GB 03 - Soziales und Gesundheit Ref 31- Kommunikation Landesamt für Geoinformation und Landentwicklung Niedersachsen
<b>Politische Vertreter</b>	SPD, CDU, PUG, Bündnis 90/ Grünen, FDP/ WTZ, Die Linke, Die Piraten
<b>Wohnungsgesellschaften</b>	Neuland Wohnungsgesellschaft mbH Volkswagen Immobilien GmbH Allertal Immobilien eG
<b>Volkswagen AG</b>	Betriebsrat Personalentwicklung
<b>Bauträger/ Projektentwickler</b>	Volksbank BraWo Projekt GmbH Sparkasse Wolfsburg-Gifhorn
<b>Stadtwerke Wolfsburg AG</b>	Vorstand
<b>Interessenverbände</b>	Mieterverein Wolfsburg und Umgebung e.V. Haus & Grund Wolfsburg und Umgebung e.V.

## IMPRESSUM

<b>Veranstalter/ Geschäftsführung</b>	<b>Moderation</b>	<b>Dokumentation</b>
Stadt Wolfsburg, Ref. für Strategische Planung, Stadtentwicklung, Statistik Verena.Lichtenstein@stadt.wolfsburg.de	Prof. Elke Pahl-Weber TU Berlin pahl-weber@isr.tu-berlin.de	Dipl.Ing. Nicoletta Rehsöft Stadt+Bild, Albstadt www.stadtundbild.de



## EINLEITUNG UND RÜCKBLICK PROF. ELKE PAHL-WEBER

Die besondere Situation Wolfsburgs als Stadtneugründung mit einer spezifischen Ortsstruktur und Bausubstanz, einer gegenwärtig außergewöhnlich stark prosperierenden Beschäftigung und einem bundesweit einmaligen Anteil an Pendlern bzw. multilokalen Personen erfordert angesichts der damit verbundenen aktuellen Entwicklung vor allem im Bereich des Wohnungsangebots und der Mobilität verstärkte Anstrengungen einer „Strategischen Wohnstandortentwicklung“. Das „Bündnis für Wohnen und Leben in Wolfsburg“ ist hierfür ein wichtiges Element. Es bietet die Plattform, um im Expertenkreis die Entwicklungen auf dem Wohnungsmarkt zu reflektieren, zwischen den verschiedenen Interessengruppen zu erörtern und bei der Gestaltung der künftigen Wohnungs- und Baulandpolitik und damit der Profilierung des Wohnstandortes Wolfsburg mitzuwirken.

Im Mittelpunkt der sechsten Bündnissitzung steht die Frage der sozialen Mischung in Wohnquartieren. Wie kann ein ausgewogener Bewohnermix in bestehenden und neuen Wohngebieten gefördert werden? Welche Wohnformen sind hierfür geeignet? Im ersten Sitzungsteil beschäftigt sich das Bündnis mit Baugemeinschaften als „Wohnungsmix auf kleinstem Raum“. Norbert Post (Architekt) und Rolf Lückmann (Finanz- und Immobilienberater) geben einen Überblick über die unterschiedlichen Arten von Baugemeinschaften und deren Finanzierungsmodelle. Sie haben die Aufgabe die Stadt Wolfsburg bei der Projektentwicklung und der Standortsuche und -bewertung zu beraten. Diskutiert wird, welche Chancen das Bündnis für Wohnen und Leben für diesen Bautyp in Wolfsburg sieht.

Der zweite Sitzungsteil beschäftigt sich anhand des Beispiels der Stadt München mit der Frage, wie eine gemischte Bevölkerungsstruktur in Quartieren im Rahmen der sozialen Wohnraumversorgung unterstützt werden kann. Klaus Illig-

mann von der Abteilung Bevölkerung, Wohnen und Perspektive München erläutert die strategischen Bausteine der sozialen Wohnraumversorgung in München und gibt einen Überblick über Instrumente, Akteure und konkrete Projekte.

Prof. Elke Pahl-Weber übernimmt die Moderation mit einem Rückblick auf die letzte Bündnissitzung. Diskutiert wurden zwei Themen, die auch im Mittelpunkt der neuen EU-Förderprogramme stehen: Der Ausbau zukunftsfähigen Energiemanagements mit regenerativen Energien und Informations- und Kommunikationstechnologien, bei denen die Breitbandversorgung eine Basisfunktion einnimmt. Das Bündnis ist damit ganz vorne bei den Stadtentwicklungsthemen und geht – gerade mit seiner besonderen Fernwärmeversorgung in Kopplung mit der VW-Produktion – innovative Wege, die durchaus als beispielhaft zu sehen sind. Wie diese über Jahrzehnte aufgebaute Infrastruktur mit den Anforderungen zeitgemäßer, energieautarker Architektur zu vereinbaren ist, sollte auch im Bündnis weiter erörtert werden. Auch heute steht mit der Frage der sozialen Mischung in Wohnquartieren wieder ein hoch aktuelles Thema auf dem Programm, für das zur Zeit in vielen Städten nach Lösungsansätzen gesucht wird. Ein möglicher Ansatz sind Baugemeinschaften, die eine immer größere Rolle bei der Wohnstandortentwicklung spielen. Welche Möglichkeiten speziell die soziale Wohnraumversorgung bietet, zeigt sehr gut das Beispiel der Stadt München, die sich seit Jahren mit diesem Thema beschäftigt.

Oberbürgermeister Klaus Mohrs begrüßt 25 Teilnehmende zur 6. Bündnissitzung im Alvar Aalto Haus und wünscht allen interessante Vorträge und eine anregende Diskussion.





**BÜNDNIS FÜR  
WOHNEN UND LEBEN  
IN WOLFSBURG**



#### **Baugemeinschaften in Wolfsburg – Veranstaltungen 2014**

- 19. Juni: 1. Infoabend (VHS)
- 15. Juli: 2. Veranstaltung/ Start Planungsphase, Kulturzentrum
- Beratungstermine/ Treffen: 26. Juni, 15. Juli, 18. Sept. (Sanierungsbüro Wolfsburg)
- 27. Juni, öffentliche Fachtagung des Bundesverbandes Baugemeinschaft (Alvar-Aalto-Kulturhaus)
- 3.-9. November: Ausstellung „Zusammen planen gemeinsam wohnen“ (Rathaus)

# BAUGEMEINSCHAFTEN - WOHNMIX AUF KLEINSTEM RAUM

MONIKA THOMAS/ NORBERT POST/ ROLF LÜCKMANN

Stadtbaurätin Monika Thomas erläutert einleitend die Hintergründe für die Wahl des heutigen Schwerpunktthemas. Für eine zukunftsfähige Entwicklung ist das Wohnraumangebot in Wolfsburg sowohl auf dem Miet- als auch auf dem Eigentumssektor immer noch zu monostrukturiert. Insbesondere kreative, junge Menschen, die für Wolfsburg mit seiner Nähe zu Berlin und seiner hohen Anzahl von Einpendlern eine sehr interessante Zielgruppe sind, finden hier nicht den entsprechenden Wohnraum. In vielen bundesdeutschen Städten sind Baugemeinschaften als gemeinschaftliche und vergleichsweise kostengünstige Wohnform mittlerweile stark nachgefragt. Auch in Wolfsburg könnten sie eine interessante Ergänzung des Angebots mit dem Ziel eines vielfältigen, „bunten“ Portfolios darstellen und durch ihren nachbarschaftlichen Bezug zur Stabilisierung der Quartiere beitragen. Anders als in anderen Städten kann Wolfsburg jedoch nicht auf eine lange Tradition von Baugemeinschaften zurückgreifen. Soll diese Bauform in Wolfsburg etabliert werden, muss die Stadt selber aktiv werden.

Vor diesem Hintergrund hat die Verwaltung in Kooperation der Bereiche Grundstücks-/ Gebäudemanagement und Stadtplanung/ Bauberatung Strategien zur Förderung von Baugemeinschaften entwickelt. Im Sinne einer „Hilfe zur Selbsthilfe“ geht es neben der Unterstützung bereits vorhandener Gruppen insbesondere auch um die Bildung neuer Gruppen. Mit Hilfe aktiver Öffentlichkeitsarbeit sollen an dem Thema Interessierte gefunden werden, um diese über die Möglichkeiten zu informieren und bei der Bildung von Baugemeinschaften zu unterstützen. Professionell begleitet wird dieses Verfahren von der Arbeitsgemeinschaft Norbert Post (Architektur), Rolf Lückmann (Finanzberatung) und Birgit Pohlmann (Moderation).



Birgit Pohlmann, Projektentwicklerin



Rolf Lückmann, Finanzwächter



Gesellschaft für Beratung und Vermittlung von Finanzdienstleistungen und Immobilien mbH



Norbert Post, Architekt



Gestartet wurde dieser Prozess vergangene Woche mit einer ersten Veranstaltung, in der sich die Arbeitsgemeinschaft vorgestellt und über Baugruppenprojekte informiert hat. Am 15. Juli startet die Planungsphase mit der Vorstellung konkreter Grundstücke und der Bildung erster Interessensgruppen. Parallel finden regelmäßige Beratungstermine bzw. Baugruppen- und Projektentwicklertreffen statt. Eine Ausstellung des Forums Gemeinschaftliches Wohnen wird Anfang November aktuelle Beispiele erfolgreicher Baugruppenprojekte zeigen. Unabhängig von den strategischen Überlegungen der Stadtverwaltung – aber inhaltlich und zeitlich sehr passend - findet nächste Woche eine Fachtagung des Bundesverbandes der Baugemeinschaften in Wolfsburg statt, die allen Interessierten offen steht.

Wolfsburg hat sich damit auf einen guten Weg begeben, um diese besondere Wohnform, die in anderen Städten bereits so viele gute Beispiele hervorgebracht hat, auch in Wolfsburg zu stärken. Bei der Umsetzung wird auch auf die Kooperation mit den lokalen Wohnungsbaugesellschaften gesetzt, deren Unterstützung auch bei diesem Thema sehr wichtig ist!





### Wohmix im Quartier - Akteure und Wohnformen

Norbert Post stellt Organisation, Wohnwünsche und Architektur von Baugemeinschaften anhand von Projektbeispielen seines Dortmunder Büros Post/ Welters vor.

Unter den Stichworten „Wohnen für Generationen“, „Neue Wohn-Ideen“ oder „Wohnprojekt“ sind Baugemeinschaften in der Presse mittlerweile ein allgegenwärtiges Thema – und dies nicht nur in Fachzeitschriften. Für Wolfsburg stellt dieser Bautyp jedoch ein relativ neues Feld dar. Heute soll daher den zuständigen Akteuren ein erster Überblick über Rahmenbedingungen und Arten dieses Bautyps, aber auch Chancen für die Wohnstandort- und Quartiersentwicklung gegeben werden.

Bei Baugemeinschaften geht es - neben der besonderen Wohnform - v.a. auch um neue Akteure des Wohnens. Aufgabe unserer Arbeitsgemeinschaft ist, die Stadt Wolfsburg beim Aufbau einer starken Baugemeinschaftszene zu unterstützen.

Neue Wege einzuschlagen erfordert Mut. Dabei gibt es bereits eine Vielzahl guter Beispiele, die erfolgreich umgesetzt wurden und sich bereits über Jahre in der Praxis bewährt haben.

### Was ist eine Baugemeinschaft?

*„Eine Bauherrengemeinschaft (auch Baugruppe oder Baugemeinschaft) ist der Zusammenschluss mehrerer privater Bauherren, die gemeinsam zur Eigennutzung oder Vermietung Wohnungen, einzelne Mehrfamilienhäuser, Gewerbe- oder Gemeinschaftsräume planen, bauen oder umbauen. Die Nutzer können so, im Gegensatz zum Immobilienkauf von einem Bauträger, bereits in der Planungsphase eigene Wünsche mit einbringen, welche am Wohnungsmarkt nicht erfüllbar sind. Dennoch werden, im Gegensatz zum individuell erstellten Einfamilienhaus, die Vorteile eines Mehrfamili-*

*ienwohnhauses genutzt. Auch ist es möglich, Einfluss auf die Zusammensetzung der späteren Hausgemeinschaft zu nehmen.“ Quelle: Wikipedia*

*„Eine Baugruppe oder eine Baugemeinschaft ist ein Zusammenschluss bauwilliger Familien und Einzelpersonen, die eine Alternative zum „klassischen“ Eigenheim suchen. Sie erwerben gemeinsam ein Grundstück, planen und bauen ein Gebäude mit mehreren individuellen Wohneinheiten und schaffen Wohneigentum.“ Quelle: Architektenkammer NRW*

Im Grunde sind Baugemeinschaften eine Sonderform der Baugruppe: Die Mitglieder der Baugruppe - die Bauherren – verschreiben sich einem besonderen Thema. Häufig stehen dabei Begriffe wie „gemeinschaftliches Wohnen“ oder „Mehrgenerationen-Wohnen“ im Zentrum. Aber es gibt auch Baugemeinschaften mit dem Schwerpunkt energieautarke Bauweise oder autofreies Wohnen. **Was ist der Unterschied zwischen Baugemeinschaften und Baugruppen?**





**BÜNDNIS FÜR  
WOHNEN UND LEBEN  
IN WOLFSBURG**



**W.I.R e.V. Dortmund  
Wohnen Innovativ Realisieren**

In Baugemeinschaften leben Menschen quer aus allen gesellschaftlichen Schichten – wie auch im Verein W.I.R. – Wohnen Innovativ Realisieren, einem Zusammenschluss von sechs Dortmunder Baugemeinschaften unterschiedlicher Richtungen, der 2010 seine 10-Jahresfeier hatte.

Welche Schwerpunkte und Akteure für ein Pilotprojekt in Wolfsburg Erfolg versprechen, muss auf die lokale Situation abgestimmt werden. In dem Neubauquartier Hellwinkel wären z.B. Baugemeinschaften denkbar, die mit einer Kombination unterschiedlicher Wohnungstypen und Förderprogramme die soziale Mischung in der Nachbarschaft in den Vordergrund stellen.

### **Wohnwünsche und Wirklichkeit im angespannten Wohnungsmarkt**



Fragt man Menschen nach ihren Wohnwünschen und dem Angebot auf dem Wohnungsmarkt, offenbart sich eine enorme Lücke zwischen Wunsch und Wirklichkeit. Gerade beim Thema Seniorenwohnen gibt es eine Vielzahl von Menschen, die andere Formen des Wohnens suchen als auf dem Markt angeboten werden. Während häufig ein nachbarschaftliches Wohnen gemeinsam mit Jung und Alt angestrebt wird, konzentrieren sich Investorenprojekte

meistens auf eine Lebensphase und errichten Wohnraum z.B. speziell für Familien, Studenten oder Senioren. Aus dieser Kritik heraus entsteht eine Vielzahl von Baugruppenprojekten.

### **Was sucht eine Baugemeinschaft?**

Im Zentrum jeder Baugemeinschaft steht **das individuelle und schöne Wohnen**: die Realisierung der eigenen Wohnung, die den persönlichen Wohnwünschen und finanziellen Möglichkeiten entspricht. Wohnungen in Baugemeinschaftsprojekten haben daher sehr unterschiedliche Größen, Zuschnitte und Standards, vom familiengerechten Reihenhaus mit Garten bis zum barrierefreien Appartement für Senioren.



**Projekt xy in xy**

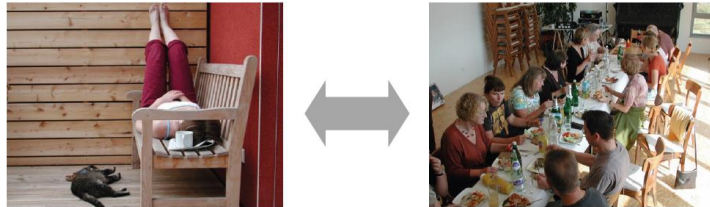




## BÜNDNIS FÜR WOHNEN UND LEBEN IN WOLFSBURG

### Visionen von Wohngruppen

- **individuell und schön wohnen**
- **demographischer Wandel**  
Wohnen für alle Lebensphasen
- **Energiewende**  
Klimafreundlich wohnen
- **Individualität und Gemeinschaft**  
verlässliche Nachbarschaft
- **gemeinsame Infrastruktur**
- **Umkehr des Wohnungsmarktes**



Zweiter wichtiger Anspruch, der von der Wohnungswirtschaft nur selten bedient wird, ist die Möglichkeit für Individualität und Gemeinschaft. Baugemeinschaften bieten eine ausgewogene **Kombination von individuellen Rückzugsräumen** und Begegnungsmöglichkeiten im Wohnalltag und Wohnumfeld. Gerade Alleinstehende, die bereits über die Hälfte der bundesdeutschen Haushalte ausmachen, suchen häufig ein verlässliches Umfeld. Auch nach einer aktuellen Statistik der LBS steht die gute Nachbarschaft bei den Wohnwünschen an erster Stelle: 58% der unter 55-Jährigen geben sie als Hauptmotiv für einen Umzug an, bei den älteren Menschen über 55 Jahren sind es sogar 73%.

Auch der Wunsch nach einem gemeinsamen Wohnen von Jung und Alt ist häufig eine treibende Kraft. Zwar geht es auch in Baugruppen i.d.R. nicht um mehrere Generationen in einer Wohnung. Aber der Wunsch nach einer **Mischung von Kindern und Senioren, Singles und Familien** in der direkten Nachbarschaft steigt. Dieses Wohnen für alle Lebensphasen gewinnt auch vor dem Hintergrund des demographischen Wandels an Bedeutung.

**Menschen mit Behinderung** finden in Baugruppen ein Umfeld, in dem sie selbstbestimmt leben können und die Nachbarschaft Toleranz für ihr Handicap aufbringt. Dies zeigte auch die Auftaktveranstaltung in der VHS Wolfsburg. Dabei können auch einfache, auf den ersten Blick unauffällige Gestaltungselemente im Wohnumfeld eine wichtige Rolle spielen, wie z.B. Namensschilder mit Blindenschrift.

Baugruppen bieten die Möglichkeit einer **gemeinsamen Infrastruktur**, die den Wohnalltag komfortabler gestaltet und bei individuellem Bauen nicht realisierbar wäre. Dies können Mehrzweckräume für gemeinsame Treffen, verschiedene Gruppen/ Aktivitäten oder private Feste sein, Gästeappartements, eine Werkstatt oder auch ein Miniwaschsalon. Privateigentum wie z.B. Werkzeug, Klavier, Waschmaschine usw. kann gemeinsam genutzt oder auch angeschafft und dadurch Ressourcen gespart werden.

Auch **wirtschaftlich bietet eine Baugemeinschaft Vorteile** gegenüber einem klassischen Bauträgerprojekt: Bei gleichem Standard bieten Baugemeinschaften für den Endnutzer einen Kostenvorteil von 15 bis 25%, da Vertriebskosten und Rendite für den Bauträger entfallen und keine Grunderwerbssteuer auf das Gebäude gezahlt werden muss. Gerade in Städten mit hohem Druck auf dem Wohnungsmarkt und steigenden Preisen können dadurch erhebliche Summen gespart werden.

Voraussetzung für den Erfolg ist jedoch das Zusammenspiel aller beteiligten Akteure. Da alle Bauherrenaufgaben von der Baugruppe selber übernommen werden müssen, ist ein hohes Engagement ihrer Mitglieder unerlässlich. Der Eigentümer - meist die Kommune - muss eine Kaufoption auf das Grundstück einräumen, bis sich die Gruppe zusammengefunden hat. Eine zentrale Rolle haben zudem die Planer und Finanzberater, die mit jedem Mitglied die persönlichen Wünsche aber auch Möglichkeiten ausloten und zu einem tragfähigen Gesamtkonzept zusammenführen müssen.



WOLFSBURG





### Die Architektur der Baugemeinschaften

Die Architektur von Baugemeinschafts-Projekten kann je nach Schwerpunkt sehr unterschiedlich ausfallen.

In Berlin ist z.B. das Stadthaus-Modell sehr stark vertreten, bei dem mehrere Bauherren auf einem gemeinsamen Grundstück einzelne Stadthäuser errichten. Dabei entsteht ein vielfältige, gute Architektur, aber nicht unbedingt eine soziale Mischung der Bewohner.

Bei den Dortmunder Projekten steht dagegen die Vielfalt von Wohnen mit einer Mischung von Haushaltstypen und Generationen im Mittelpunkt der Planung. Dabei werden die zukünftigen Bewohner immer als kompetente Planungspartner verstanden, mit denen gemeinsam Wohnwünsche und das architektonische Konzept erarbeitet wird.

### Beispiel 1: WohnreWIR am Tremoniapark, Dortmund

- 30 Erwachsene, 20 Kinder
- 20 Wohneinheiten von 55 bis 160qm
- Unterschiedlichste, individuelle Wohnungstypen, u.a. Maisonette-Wohnungen über 3 Geschosse
- 3 -4 geschossiger, L-förmiger Bau um gemeinsamen Hof
- Gemeinschaftshaus mit Gästezimmern
- Hof als Schnittstelle zwischen Wohnungen und Gemeinschaftsbereichen; Hauszugänge
- Umfeld: Einzel- und Doppelhausbebauung, Änderung Bebauungsplan für das Projekt





**Beispiel 2:  
WIR wohnen anders, Dortmund Brünninghausen**

- „Ein Dorf in der Stadt“: dorfähnliche Strukturen mit einer überschaubaren, verlässlichen Nachbarschaft
- 25 Mietwohnungen, 13 Einfamilienhäuser
- Gemeinschaftlich genutztes Mehrzweckhaus
- Erschließungsseite als zentraler Kommunikationspatio
- **Bauherr: Genossenschaft Name?**, Baugruppe als Genossenschaftsmitglieder/ Mieter





**BÜNDNIS FÜR  
WOHNEN UND LEBEN  
IN WOLFSBURG**



**Beispiel 3:  
Umnutzung eines 50er Jahre Schulgebäudes, Hannover**

- Deutscher Bauherrenpreis 2013
- Baugruppe Südstadtschule – nachhaltige Umnutzung eines Schulgebäudes
- MOSAIK Architekten BDA, Hannover



**Beispiel 4:  
Baugemeinschaft Kaiserviertel –  
Energieplushaus, Dortmund**

- 7 Haushalte/ Wohnungen
- **in Planung ?**
- Energieversorgung über Blockkraftwerk/ VW-Motor





### Beispiel 5: WIR am Phoenixsee, Dortmund

- Mehrgenerationen-Projekt, Wohnen für alle Lebensphasen
- 35 Wohnungen, Gästezimmer/ Gemeinschaftsraum
- Neues Wohngebiet mit 100 ha/ Strukturwandel
- Verankerung Mehrgenerationenprojekt bereits im Bebauungsplan



Fazit: Wenn Baugruppenprojekte gelingen, entsteht weit über schöne Architektur hinaus ein Wohnen für alle Lebensphasen -

**Baugemeinschaften bieten Architektur als soziales Netzwerk!**





### Organisation und Finanzierung von Baugruppen

Rolf Lückmann erläutert, welche Aspekte aus finanzieller und organisatorischer Hinsicht bei Baugruppenprojekten zu beachten sind und welche Chancen diese auch für private Wohnungsbaugesellschaften bieten.

#### Baugruppen/ Wohnprojekte – Was ist das?

Grundsätzlich sind zwei Typen von Baugruppen zu unterscheiden: Baugruppen, die selber bauen, und Baugruppen, die bauen lassen.

Im ersten Fall sind die Baugruppenmitglieder entweder selber Eigentümer, die gemeinsam als Bauherren auftreten und als Wohneigentumsgemeinschaft die Immobilie nutzen. Oder die Mitglieder werden Anteilseigner einer Genossenschaft o.ä., die als Bauherr auftritt und die Wohnungen an die Baugruppenmitglieder vermietet.

Beim zweiten Typ wird die Immobilie von einem Investor realisiert, der die einzelnen Einheiten an die Baugruppenmitglieder vermietet. Auch für Wolfsburg und hier tätige Wohnungsbauunternehmen bieten solche Investorenmodelle interessante kaufmännische Möglichkeiten. Gerade im Bestand oder auch in schwierigeren Lagen kann mit diesem Modell eine hochwertige, speziell der Situation angepasste Architektur entwickelt werden.

#### Wohnprojektphasen

**Die Suchphase** steht am Anfang jeder Baugruppe. In ersten Treffen werden zunächst unverbindlich gemeinsame Interessenslagen, mögliche Standorte und Ziele geprüft.

**Verbindlichkeitsphase:** Mit Hilfe erster Verträge werden verbindliche Rahmenbedingungen geschaffen, die ab einem bestimmten Zeitpunkt notwendig sind, um den Beteiligten Planungssicherheit zu geben.

In der **Planungsphase** müssen die Rechts- und Eigentumsform sowie die Finanzierung des Projektes geklärt werden. In dieser Phase wird festgelegt, ob die Baugruppe als Eigentümer oder auch Genossenschaft selber baut, oder ob das Projekt mit Hilfe eines Investors realisiert wird. Voraussetzung ist, dass sich der Baugruppe bereits ausreichend Mitglieder verbindlich angeschlossen haben.

In der **Gründungsphase** wird das Grundstück gekauft und die Verträge innerhalb der Baugruppe bzw. mit dem Investor geschlossen.

Nun können **Bauphase** und schließlich der **Einzug** folgen.

Die Erfahrung zeigt, dass eine professionelle Begleitung die Realisierung eines Baugruppenprojektes erheblich beschleunigen kann. Neben der Beauftragung eines Architekturbüros wird die Begleitung durch eine externe Moderation empfohlen, die insbesondere in schwierigen Projektphasen eine wichtige Rolle spielt. Sinnvoll ist zudem eine frühzeitige Beratung zur Finanzierung und Rechtsform der Baugruppe.

Während Projekte ohne Unterstützung ca. vier bis sieben Jahre benötigen, konnten Baugruppen, die gemeinsam mit Fachberatern betreut wurden, bereits zwei bis drei Jahre nach den ersten Treffen in ihre Gebäude einziehen.



**Baugruppenmitglieder als  
Eigentümer / WEG**

**WohnReWir – WIR I Tremonia,  
Dortmund Kreuzviertel**

PostWelters Architekten/ LKM

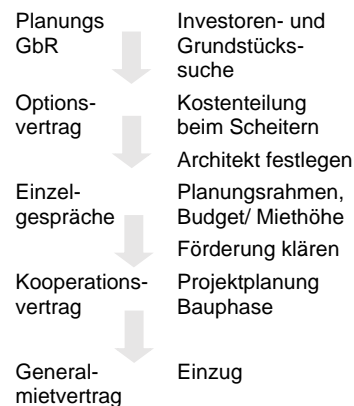




#### WEG-Modell: Ablauf



#### Investoren-Modell: Ablauf



#### Rechtsformen von Baugruppen

Baugruppen können innerhalb unterschiedlicher Rechtsformen realisiert werden, die verschiedene Verpflichtungen und Möglichkeiten mit sich bringen.

In der Findungsphase können Baugruppen **Interessensgemeinschaften als GbR** gründen. Aufgrund der gesamtschuldnerischen Haftung beinhaltet die Gründung einer GbR allerdings ein finanzielles Risiko für jeden Einzelnen.

Einige Baugruppen gründen deshalb zunächst einen **Verein**, der jedoch nicht zum gemeinsamen Bauen in den späteren Projektphasen geeignet ist.

Für die Planungsphase empfehlen wir den Baugruppen die Gründung einer **Planungs GbR**. Über ihre Geschäftsführung ist die Gruppe handlungsfähig und es können erste Gelder zur Einbeziehung von Fachberatern und für die Projektplanung investiert werden. Das Feststellen der finanziellen Leistungsfähigkeit jedes einzelnen Baugruppenmitgliedes ist in dieser Phase von zentraler Bedeutung. Auf dieser Grundlage können Entscheidungen zur weitergehenden Rechtsform getroffen sowie ein Grundstück und ggf. ein Investor gesucht werden.

Sobald ein Großteil der Baugruppenmitglieder feststeht, kann mit Gründung einer **Grundstücks GbR** ein Grundstück gemeinschaftlich erworben und die Gesellschafteranteile festgelegt werden. Die Stadt Düsseldorf erleichtert Baugruppen den gemeinschaftlichen Grunderwerb, indem die Mitglieder nicht für den gesamten Grundstückspreis, sondern nur für eine Teilschuld entsprechend ihrer GbR-Anteile haften. Für die Stadt ergibt sich daraus kein Nachteil, da das Grundstück erst dann in den Besitz der Baugruppe übergeht, wenn der gesamte Kaufpreis aufgebracht wurde.

Mit Bildung einer **Wohneigentümergeinschaft (WEG)** kann die Baugruppe gemeinsam als Bauherr auftreten und die Eigentumsverhältnisse regeln. Vorläufer ist ein **Baugruppenvertrag**, in dem Bauverpflichtung, Kostenrahmen sowie die Grunddaten der Teilungserklärung festgelegt sind. Auch bei WEGs besteht gesamtschuldnerische Haftung für jeden Einzelnen.

Bei **Genossenschaften** wird dagegen die Haftung auf die Rechtsform übertragen. Allerdings gibt es häufig Probleme bei der Finanzierung von Genossenschaftsprojekten.

Mit Bildung einer **Baugemeinschaft** können auch Bebauungsformen ohne gemeinschaftlichen Grunderwerb – wie z.B. Stadthäustypen in Hellwinkel, bei denen jede Partei ihre eigene Privatparzelle bebaut – die (Kosten-)Vorteile und Synergien gemeinschaftlichen Bauens genutzt werden.

Bei Wahl des **Investorenmodells** sind im Vorfeld ausführliche Gespräche mit potenziellen Investoren notwendig, um Ziele und Rahmenbedingungen zu klären. Häufig kann der Investor der Baugruppe bereits ein Grundstück anbieten. Er kann aber auch ein Grundstück erwerben, das die Gruppe gefunden hat. Auch in diesem Fall wird die Gründung einer Planungs-GbR empfohlen, die Rahmenbedingungen und Verantwortlichkeiten für alle Beteiligten klar regelt.

Ein **Optionsvertrag** legt fest, wie die Kosten im Falle eines Scheiterns der Baugruppe aufgeteilt werden. Es folgt die gemeinsame Wahl des Architekten, der direkt vom Investor beauftragt und bezahlt wird – wobei für Investoren mit haus-eigenen, angestellten Architekten geringere Planungskosten anfallen. Um Planungsrahmen incl. Budget und Miethöhe festlegen zu können, sind intensive Einzelgesprächen notwendig, in denen Wünsche und finanzielle Möglichkeiten jedes Mitglieds ausgelotet werden – die





sich erfahrungsgemäß auf relativ hohem Niveau bewegen. Verbunden mit den Einsparpotenzialen dieser Projekte entstehen angemessene Miethöhen, die sowohl für die Mitglieder als auch die Investoren finanziell tragfähig bzw. rentabel sind. Aufgrund der sozialen Mischung von Baugruppen können zudem verschiedene **Fördermöglichkeiten** zum Zuge kommen.

Für die **Bauphase legt ein Kooperationsvertrag** klare Regeln zwischen Baugruppe und Investor fest. Das fertige Objekt wird im Rahmen eines **Generalmietvertrags** komplett von der Baugruppe gemietet, die sich im Fall eines Auszugs selber um die Nachmieter kümmert und die gesamte Miete an den Investor überweist. Für den Investor verhindert diese klare Struktur Mietausfälle und reduziert den Verwaltungsaufwand.

### **Finanzierung**

Ein wichtiger Punkt für die Finanzierung eines Baugruppenprojekts ist die Wahl der Rechtsform. Während z.B. GbRs gute Möglichkeiten der Finanzierung bereits in der Planungsphase bieten, stellen sich Genossenschaften schwieriger dar und haben höheren Beratungsbedarf. Auf die Höhe der Baukosten wirkt sich die Rechtsform dagegen nicht aus.

Das Feststellen der finanziellen Leistungsfähigkeit jedes einzelnen Mitglieds ist grundlegend für eine tragfähige Finanzplanung und sollte möglichst früh mit Hilfe eines Finanzberaters geklärt werden. Aus den Einzelbudgets ergibt sich ein Kostenrahmen für das Gesamtprojekt. Dieser ist Grundlage für die Entwurfsplanung und Baukostenermittlung durch den Architekten. Die Gesamtkosten werden unter Berücksichtigung einer Baukostenreserve und öffentlicher Fördermöglichkeiten von dem Finanzberater festgelegt.

Auch bei Baugruppenprojekten werden alle öffentlichen Fördermöglichkeiten ausgeschöpft, sowohl die verschiedenen bewohnerbezogenen Förderdarlehen (N-Bank, Stadt, Wohnriester) als auch gebäudebezogene KfW- und BaFa-Darlehen. Hinzu kommen die klassischen Bankdarlehen, für die häufig Überzeugungsarbeit der Berater erforderlich ist, um eine Unterstützung von Seiten der Bank zu erlangen.

Grundsätzlich wird darauf geachtet, dass jeder Bewohner seine Kosten selber tragen kann. Zusätzlich erhalten die Baugruppen einen „doppelten Finanzierungsmantel“, der auch beim Ausfall einzelner Mitglieder die Gruppe jederzeit zahlungsfähig hält und ein Weiterführen des Projektes ermöglicht.

### **Vorteile der Wohnprojekte**

**Für die Bewohner** steht bei der Wahl von Baugruppenprojekten die selbstgewählte Nachbarschaft an oberster Stelle. Baugruppen können im Vergleich zu Bauträgerprojekten kostengünstiger sein, da die 5%ige Grunderwerbssteuer auf Bauleistungen sowie die Bauträgermarge entfällt (ca. 14 bis 15%, in Düsseldorf bis zu 30%!) und die Baukosten durch Eigenleistungen reduziert werden können. Die individuelle Planung ermöglicht eine Optimierung und häufig Reduzierung der Wohnfläche entsprechend der eigenen Bedürfnisse. Dies bietet finanzielle und räumliche Freiräume für Gemeinschaftseinrichtungen. Auch die Möglichkeiten einer energetischen Optimierung werden von vielen Wohngruppen geschätzt und stellen sich langfristig als Vorteil heraus. Und schließlich bieten Baugruppen die besondere Chance auf Sozialmieten im selbstgebauten Wohnungen.





## BÜNDNIS FÜR WOHNEN UND LEBEN IN WOLFSBURG

### Vorteile für Bewohner

- Selbstgewählte Nachbarschaft
- Kostenreduzierung
- Wohnflächenoptimierung
- Gemeinschaftseinrichtungen
- Energieoptimierung
- Sozialmieten in selbstgebauten Wohnungen

### Vorteile für die Stadt Wolfsburg

- Bürgerbeteiligung
- Auswirkung auf das Stadtviertel
- Bezahlbarer Wohnraum
- Energetische Bauten
- Bedarfsgerechte Architektur
- Soziale Durchmischung
- Demokratische Strukturen
- Bindung an die Stadt – weniger Pendler

### Vorteile für Investoren

- Zukunftsorientierte Architektur
- Hohe Identifikation und Engagement der Mieter
- kein Mietausfall
- Kleinerer Verwaltungsaufwand
- Mieter suchen selber Nachmieter
- Gute Nachbarschaft
- Image-Verbesserung/ Werbung

**Für die Stadt Wolfsburg** bieten Baugruppenprojekte sehr gute Möglichkeiten für die Quartiersentwicklung. Neben der direkten Bürgerbeteiligung strahlen Baugruppen aufgrund ihrer sozialen Angebote häufig auf das ganze Quartier aus: Viele der Projekte beinhalten eine Kindertagesstätte oder ein Quartierscafé, in ihren Gemeinschaftsräumen treffen sich Sport-, Musik- oder Handwerksgruppen, es gibt Angebote für Kinder oder Familien. Gerade Baugruppen stellen häufig Aspekte des Wohnen und Bauens in den Vordergrund, die aus Sicht der Stadt besonders förderwürdig sind, wie energetisches Bauen, generationenübergreifendes Wohnen, soziale Durchmischung, bezahlbares Wohnen uvm. Mit bedarfsgerechter Architektur und demokratischen Strukturen sind sie in der Lage, langfristige Bindungen an die Stadt Wolfsburg zu initiieren. Gerade für die umworbene Zielgruppe der jungen, gut ausgebildeten Fachkräfte können Wohngruppen eine attraktive Alternative zum täglichen Pendeln darstellen.

Selbst **für Investoren** bieten Baugruppenprojekte umfangreiche Vorteile. Mieter von Wohnprojekten verstehen das Gebäude als „ihr Haus“, d.h. sie fühlen sich über ihre eigene Wohnung hinaus für das Gebäude zuständig und übernehmen Verantwortung. Kleinere Reparaturen werden i.d.R. selber erledigt, Gemeinschaftsbereiche sauber gehalten und Hausmeisterposten o.ä. von den Bewohnern selber übernommen. Der Instandhaltungs- und Pflegeaufwand reduziert sich dadurch erheblich. Auch der Verwaltungsaufwand ist bei einer Baugruppe deutlich reduziert: Mit Hilfe eines Generalmietvertrags können Mietausfälle minimiert werden, zudem sucht sich die Baugruppe ihre Nachmieter selber. Zusammen mit den gemeinsamen Aktivitäten wird dadurch eine stabile und gute Nachbarschaft unterstützt.

**Vielen Dank für Ihre Aufmerksamkeit!**

### Kontakt

#### Norbert Post

Architekt & Stadtplaner BDA  
44135 Dortmund  
0231/47734860  
[www.post-welters.de](http://www.post-welters.de)

#### Rolf Lückmann

LKM-Gesellschaft für Beratung und Vermittlung von  
Finanzdienstleistungen und Immobilien mbH  
Königsallee 6-8  
44789 Bochum  
0234/33850  
[www.LKM-Bochum.de](http://www.LKM-Bochum.de)





# BAUGEMEINSCHAFTEN IN WOLFSBURG - CHANCEN UND RAHMENBEDINGUNGEN

DISKUSSION, MODERATION: PROF. ELKE PAHL-WEBER



Diskutiert wird, welche Rolle Baugemeinschaften unter den besonderen lokalen Rahmenbedingungen in der Wolfsburger Stadtentwicklung spielen können. Erörtert werden zudem Fragen der praktischen Umsetzung, insbesondere welche Chancen bei der Einbeziehung der im Bündnis vertretenen Wohnbauunternehmen gesehen werden.

## Initiierung von Wohnbauprojekten/ Förderfaktoren

*Wer ist der Initiator solcher Baugruppen? Treten die Mitglieder mit einem Grundstück an die Stadt heran oder definiert die Stadt Bereiche für Baugruppen und bewirbt diese speziell für Baugruppen? Welche Rolle spielt die Bereitstellung städtischer Grundstücke?*

**Post:** Beides ist möglich. Aber die gezeigten Beispiele zeigen, dass das Zusammenspiel von Baugruppe und Stadt eine zentrale Rolle spielt. Bei den vorgestellten WohnReWir Projekten in Dortmund ging die Initiative von den Gruppen selber aus. Diese hatten zum Teil über Jahre einen passenden Standort gesucht, waren aber nicht in der Lage, sich auf dem freien Markt zu positionieren – bevor eine gemeinsame Entscheidung gefällt werden konnte, waren die Grundstücke bereits verkauft. Die Unterstützung der Stadt war hier entscheidend. Erst durch das Vorhalten von Grundstücken wird der Baugruppe ausreichend Zeit für die internen Findungs- und Entscheidungsprozesse gegeben.

Auch Wolfsburg sucht daher aktuell städtische Grundstücke, die sich für Baugruppen eignen und speziell für diese Wohnform bereitgestellt werden sollen. Diese können dann sowohl an bereits gebildete Gruppen vergeben werden oder aktiv der Zusammenschluss von Interessierten anhand dieser Grundstücke initiiert werden.

**Prof. Pahl-Weber:** In Berlin gibt es eine Fülle realisierter Baugruppenprojekte, denen die Stadt sehr attraktive Grundstücke zur Verfügung gestellt hat. Hochwertige Neubauten in

sehr guten Lagen finden einen enorm hohen Zuspruch. Dabei rückt jedoch immer mehr eine Zielgruppe in den Vordergrund, die auch zur Eigentumbildung in der Lage ist. Angesichts der Kostensteigerungen auf dem Berliner Wohnungsmarkt und wachsender sozialer Konflikte sinkt die Bereitschaft der Politik, solche Mittelstandsprojekte weiterhin zu fördern. In Berlin wird der Schwerpunkt daher wieder verstärkt auf die Förderung sozial schwacher Haushalte gelegt.

Für die aktive Förderung von Baugruppen durch die Stadt spielen die Modalitäten des öffentlichen Grundstücksverkaufs eine entscheidende Rolle. So werden z.B. in Berlin städtische Grundstücke nicht nach Höchstgebot verkauft, sondern in Abhängigkeit von dem Bebauungskonzept. Auch in Wolfsburg sollte die Möglichkeit einer solchen Konzeptvergabe für Baugruppenprojekte geprüft werden.

**Thomas:** In Wolfsburg werden städtische Grundstücke bereits nach bestimmten konzeptionellen Kriterien geprüft und vergeben, z.B. nach energetischen, städtebaulichen oder sozialen Aspekten eines Entwurfs. Dies lässt sich auch auf Grundstücke anwenden, die für Baugruppen vorgehalten werden sollen.

## Chancen des Investorenmodells

**Backhausen:** Wir haben bereits Gespräche mit Baugruppen geführt, um zu prüfen, ob wir als Genossenschaft in solche Projekte investieren können. Die Interessenten wären dann Anteilseigner der Genossenschaft geworden und wir hätten gemeinsam ein Projekt realisiert. Für uns ergab sich dabei jedoch das Problem, dass die Baugruppe ein höheres Mitbestimmungsrecht z.B. bei der Bestimmung von Nachmietern einfordert. Die Risiken und Mehrkosten – z.B. wenn sich die Gruppe nicht einigen kann – müssen



jedoch von der Genossenschaft getragen werden. Der Abschluss eines Generalmietvertrags, wie er von Herrn Lückmann erläutert wurde, widerspricht dem Genossenschaftsgesetz und ist daher für uns nicht anwendbar. Wenn wir die Belegung unserer Wohnungen nicht mehr selber in der Hand haben, geben wir außerdem unsere sozialen Gestaltungs- und Steuerungsmöglichkeiten in den Quartieren auf, die ein wichtiger Teil unseres Ansatzes sind.

**Lückmann:** Auch wenn die Genossenschaft einzeln an die Baugruppenmitglieder vermietet, ist ein Kompromiss zwischen Mitbestimmung der Baugruppe und wirtschaftlichem Interesse des Unternehmens möglich. So kann z.B. für die Benennung eines neuen Baugruppenmitglieds eine Frist von drei Monaten gestellt werden - nach deren Ablauf kann der Wohnraum vom Vermieter selber belegt werden. Zur Überbrückung solcher Fristen kann der Investor Rücklagen aus den Wohngruppenmieten bilden.

**Stadtbaurätin Thomas:** Ob für die Realisierung von Wohngruppenprojekten die in Wolfsburg ansässigen Wohnungsbau-Gesellschaften die richtigen Ansprechpartner sind, oder aber die Gründung kleinerer Baugenossenschaften zum Ziel führt, muss sich noch zeigen.

### Baugruppen-Nachfolge bei Privatbesitz

*Was geschieht, wenn eine einzelne Baugruppen-Einheit, die einem Baugruppenmitglied gehört, weiterverkauft werden soll? Gerade in Wolfsburg wechselt die Bevölkerung vergleichsweise häufig ihren Wohn- und Arbeitsort. Ist es nicht schwierig einen Nachfolger zu finden?*

**Post:** Vergangenen Samstag haben wir das zehnjährige Bestehen unseres Vereins WohnReWir in Dortmund gefeiert. Im Rückblick zeigt sich, dass es überhaupt kein Problem war bei Ausscheiden eines Baugruppenmitglieds einen Nachfolger zu finden. Die Baugruppe schränkt das Privat-

eigentum nicht ein, vielmehr führt die verlässliche Nachbarschaft zu einer sehr hohen Nachfrage nach freien Wohnungen. Dabei kommen die Nachfolger meistens aus dem direkten Umfeld der Wohngruppe, so dass sich die Gruppe schnell auf einen Kandidaten einigen kann. Bei Wohngruppen, die zur Miete wohnen, ist es sicherlich leichter einen Nachfolger zu finden. Aber auch bei Eigentum erweist sich die Bauform eher als Vorteil.

### Beratungsaufwand und Konflikte

*Werden die genannten Kostenvorteile eines Baugruppenprojektes nicht durch den Prozess- und Beratungsaufwand, der ebenfalls nicht unerhebliche Kosten verursacht, zunichte gemacht?*

**Lückmann:** Durch die Prozessbegleitung, die bei einem konventionellen Vorhaben nicht notwendig ist, entstehen Mehrkosten von ca. 2,5 bis 3%. Dem gegenüber stehen im Vergleich zu Bauträgerprojekten Kostenersparnisse von ca. 20%, je nach regionaler Bauträgermarge auch deutlich mehr. Der Mehraufwand wird also mehr als kompensiert.

**Prof. Pahl-Weber:** Darüber hinaus bieten Baugruppenprojekte die Chance einer optimierten, effektiven Flächenausnutzung durch die gemeinschaftlich genutzten Bereiche. Auch dadurch können die Baukosten reduziert werden, wobei sicherlich der Planungs- und Koordinierungsaufwand für die Architekten größer wird.



**Post:** Um diese Mehrkosten zumindest zum Teil aufzufangen, hat das Land Nordrhein-Westfalen einen Fördertopf für die Moderation von Wohnprojekten eingerichtet. Dieser kann allerdings nur für öffentlich geförderte Projekte in Anspruch genommen werden.

*Wie sind die Erfahrungen mit Konflikten in einer Baugruppe? Sind solche Gruppen wirklich so harmonisch, wie dies in den Beispielen aussieht? Oder ist die Moderation in der Lage, Auseinandersetzungen im Keim zu ersticken?*

**Prof. Pahl-Weber:** Hier verhält es sich häufig so wie mit der Sicherheit im öffentlichen Raum: die gefühlte Angst ist meist größer als die tatsächliche Gefahr.

#### **Bedeutung für die Stadtentwicklung in Wolfsburg**

*Ist die spezielle Förderung von Baugruppen angesichts des hohen Aufwands und der nur sehr geringen Neubauanteile wirklich notwendig und sinnvoll? Zur Zeit kann in Wolfsburg jedes Neubauprojekt ohne Probleme an den Markt gebracht werden. Warum brauche ich zusätzlich dieses Segment?*

**Prof. Pahl-Weber:** Die besondere Bedeutung von Baugruppen liegt v.a. auch in den Chancen, die sie für die Quartiersentwicklung bieten – dies zeigen gerade auch die vielfältigen Hamburger Beispiele, mit einer breiten sozialen Mischung in der Baugruppe und einer hohen Strahlkraft in die Quartiere. Baugruppenprojekte als strategischer Baustein der Stadt- und Quartiersentwicklung sind daher auf jeden Fall sinnvoll. Zudem gibt es in Wolfsburg eine Angebotslücke gerade für familiengerechtes Wohnen im Eigentum, die von den Baugruppenprojekten geschlossen werden kann.

**Stadtbaurätin Thomas:** Mit der Förderung von Baugruppenprojekten erhoffen wir uns die Ansiedlung eines besonderen Klientels, das unserer Meinung nach wichtig für die Wolfsburger Stadtentwicklung ist: Zielgruppe sind junge, gut

ausgebildete Menschen, die z.B. täglich aus Berlin pendeln oder nur unter der Woche in Wolfsburg wohnen. Diese Singles, Paare oder auch junge Familien hoffen wir durch das neue Angebot zu erreichen und langfristig an die Stadt zu binden.

*Welche Rolle können Baugruppen bei der Entwicklung eines ganzen Stadtquartiers wie z.B. dem Hellwinkel mit insgesamt 800 Wohneinheiten spielen?*

**Post:** Die gezeigten Beispiele bewegen sich in einer Größenordnung von 7 bis 35 Wohnungen, wobei die optimale Größe zum gemeinsamen Bauen und später auch Wohnen bei ca. 15 bis 25 Einheiten liegt. Es handelt sich hier also um eine sehr feinkörnige Entwicklung, bei der es eher um die Ansiedlung möglichst mehrerer Baugruppen mit verschiedenen Ausrichtungen geht. Trotzdem gibt es z.B. in Freiburg auch Stadtentwicklungsbereiche, die bis zu 80% aus Baugruppen bestehen. Aber auch hier handelt es sich um kleine, überschaubare Projekte, aus denen ein ganzer Stadtteil mit besonderem Flair gewachsen ist. Eine solche Entwicklung werden wir am Hellwinkel nicht über Nacht erreichen, auch wenn die Quartiersstruktur mit ihren vielfältigen Bautypen hierfür sehr gute Potenziale bietet. Dies liegt auch an der Besonderheit der Stadt und ihrer Baugeschichte. Wolfsburg wurde überwiegend von großen Unternehmen im Rahmen sehr großer Einheiten entwickelt. Den Wolfsburgern fehlt daher die Erfahrung, dass man mit einer kleinen Gruppe selbstorganisiert solche Projekte realisieren kann. Diese Skepsis zeigte sich auch bei der Veranstaltung in der VHS. Hier müssen wir erst einmal das notwendige Bewusstsein in der Bevölkerung schaffen und für Baugruppen und ihre Chancen werben.





*Vertragen sich die langwierigen Abstimmungs- und Findungsprozesse einer Baugruppe mit dem akuten Zeitdruck in Wolfsburg? Haben diese Modelle Auswirkungen auf das Realisierungstempo von Bauprojekten? Können wir uns Verzögerungen in Wolfsburg leisten?*

**Lückmann:** Wie dargelegt kann ein Baugruppenprojekt von den ersten Treffen bis zum Einzug in ca. 2 bis 3 Jahren realisiert werden. Hierfür ist jedoch eine frühzeitige und kontinuierliche Beratung durch qualifizierte Planer, Finanzexperten und eine Moderation unerlässlich.

**Stadtbaurätin Thomas:** Nur mit Baugruppen werden wir nicht die Masse an Wohnungen realisieren können, die wir in Wolfsburg dringend benötigen. Vielmehr geht es bei uns zunächst darum, einzelne solcher Projekte in andere Entwicklungen zu integrieren – auch um Erfahrungen mit diesem Bautyp zu sammeln.

**Wilhelm:** Baugruppen können und sollen nicht der Schlüssel für alle Probleme der Wohnstandortentwicklung in Wolfsburg sein. Sie haben eher die Rolle einer Initialzündung: für eine größere Vielfalt in der Stadt, für mehr junge Menschen, für ein Zusammenleben von jung und alt. Baugruppen stehen nicht in Konkurrenz zu anderen Projekten. Sie kümmern sich selber um ihre Belange, sie belasten oder stören nicht den Wohnungsmarkt. Man kann sie also auch auf einem Wohnungsmarkt fördern, der unter hohem Druck steht. Die Beispiele haben die Vielfalt der Möglichkeiten gezeigt, ob Neubau oder Bestandsumnutzung, ob 30 oder auch nur 3 Einheiten.

**Enversen:** Voraussetzung ist, dass die Baugruppen zusätzlich zu den ohnehin notwendigen Bauaktivitäten realisiert werden und v.a. die Wohnungsunternehmen nicht an ihrer Kernaufgabe hindern. Dann sind die Vorteile von Baugruppen offensichtlich.

**Prof. Pahl-Weber:** Baugruppen gehören nach den vorgestellten Rahmensetzungen und Beispielen zweifellos zu den Akteursgruppen, die einen Wohnungsmarkt mitgestalten, der zu sozialem Ausgleich und zu Lebensqualität beiträgt. Die damit zusammenhängenden Projekte beschreiben nur ein kleines Teilsegment. Da dieses aber in Wolfsburg noch sehr unterrepräsentiert ist, wird es sich lohnen, Baugruppen bei der Umsetzung ihrer Wohnungsbauvorhaben zu unterstützen. Dieses Thema und seine Umsetzung in einiger Zeit im Bündnis erneut auf die Tagesordnung zu setzen, kann ein Angebot für die Fortsetzung eines breiten Dialogs dazu sein.

