



www.mainz.de



Landeshauptstadt
Mainz

Baugemeinschaften in Mainz

Abschlussbericht zum Modellvorhaben und
Leitfaden für Baugemeinschaften

Abbildungen Titel:

oben: Ilka Renz Fotografie & Design, Darmstadt

unten: bb22 architekten & stadtplaner, Frankfurt; werk.um
Architekten, Darmstadt, PLAN-Z Architekten, München

Impressum

Herausgeber:

Landeshauptstadt Mainz

Dezernat für Bauen, Denkmalpflege und Kultur
Stadtplanungsamt

Dezember 2020

Redaktion:

ArGe Lückmann - Pohlmann - Post

Rolf Lückmann, LKM GmbH, Bochum

www.lkm-bochum.de

Birgit Pohlmann, Entwicklung und Moderation von
gemeinschaftlichen Wohnprojekten, Dortmund

www.wohnprojekte-entwickeln.de

Norbert Post, post welters + partner Architekten &
Stadtplaner BDA/SRL, Dortmund

www.post-welters.de

Stadtplanungsamt

Gestaltung:

Barbara Lindemann, post welters + partner

Architekten & Stadtplaner BDA/SRL, Dortmund

Fotografien, Grafiken und Pläne:

ArGe Lückmann - Pohlmann - Post

(soweit nicht anders gekennzeichnet)

Fördergeber:

Das Modellvorhaben wurde mit Landesmitteln aus dem Förderprogramm „Experimenteller Wohnungs- und Städtebau (ExWoSt)“ des Ministeriums der Finanzen gefördert.



Rheinland-Pfalz
MINISTERIUM DER FINANZEN

Vorwort	5
1. Ausgangssituation in Mainz	
1.1. Warum sollen Baugemeinschaften gefördert werden? Leitfaden	6
1.2. Wie entstehen denn eigentlich Baugemeinschaften? Leitfaden	7
2. Beratungsangebot für Baugemeinschaften	
2.1. Das Beratungsteam.....	9
2.2. Wiedererkennbarkeit und Verlässlichkeit	10
2.3. Beratungen für Gruppen und Einzelpersonen	11
2.4. Themenabende – Funktion, Bandbreite und Resonanz	13
2.5. Entwicklung der Mainzer Wohnprojektetage	14
2.6. Beratung der Stadt Mainz	18
3. Aufbau eines Netzwerks	
3.1. Stadt Mainz	18
3.2. Wohnungsunternehmen und Grundstücksentwickler/-eigentümer	18
3.2.1. Miete	18
3.2.2. Eigentum	19
3.3. Beratung von Mainzer Architekten, Juristen und Geldinstituten	20
3.4. Austausch mit der Landesberatungsstelle Neues Wohnen RLP	21
4. Verfahren zur Vergabe geeigneter Grundstücke	
4.1. Konzeptvergabeverfahren	22
4.1.1. Allgemeine Grundlagen Leitfaden	22
4.1.2. Beispiel Heiligkreuz-Viertel	24
4.2. Kooperierendes Verfahren	26
4.2.1. Allgemeine Grundlagen Leitfaden	26
4.2.2. Beispiel An der Wiese	26
4.3. Reservierung über den städtebaulichen Vertrag	29
4.3.1. Allgemeine Grundlagen Leitfaden	29
4.3.2. Beispiel Heiligkreuz-Viertel und Hartenbergpark	29
5. Entwicklungsschritte von Baugemeinschaftsprojekten	
5.1. Orientierungs- und Motivationsphase Leitfaden	32
5.2. Ziel- und Leitbildplanung Leitfaden	34
5.3. Bauplanungsphase Leitfaden	36
5.4. Bauphase Leitfaden	40
5.5. Wohnphase Leitfaden	42
6. Mainzer Projekte	
6.1. Heiligkreuz-Viertel (Weisenau)	44
6.1.1. Z.WO	46
6.1.2. 49°N – Rundum Bunt	47
6.1.3. Baugemeinschaft Mainz Heilig Kreuz	47
6.2. Wohnen am Hartenbergpark (Hartenberg-Münchfeld)	48
6.2.1. Miete – stattVilla Mainz e.V.	48
6.2.2. Eigentum – Ziemlich beste Nachbarn	86
6.3. An der Wiese (Ebersheim)	49
6.4. Wallaustraße (Neustadt) – Queer im Quartier	50
6.5. An den Reben (Gonsenheim) – LebensBunt e.V.	50
6.6. Zukünftige Projektstandorte	51
7. Bilanz und Handlungsempfehlungen	
7.1. Erfolge der Beratung und Unterstützung	52
7.2. Hindernisse für die Beratung und Unterstützung	52
7.3. Verstetigungsstrategie der Stadt Mainz	53
7.4. Empfehlungen für kommunale Handlungsstrategien Leitfaden	54





Vorwort

Baugemeinschaften stehen für qualitativ hochwertige, lebendige und vielfältige Wohnquartiere und sind meines Erachtens Impulsgeber für eine nachhaltige Quartiersentwicklung. Daher fördern wir als Stadt Mainz diese Wohnprojekte seit 5 Jahren – und das mit vollem Erfolg: Mittlerweile gibt es ca. 300 Interessenten und 7 Baugemeinschaften mit ca. 250 Mitgliedern an 4 Standorten. Konzeptvergabeverfahren sowie Planungswerkstätten wurden erfolgreich durchgeführt, Options- und Kaufverträge geschlossen und Bauanträge eingereicht. Eine Baugemeinschaft baut bereits, eine andere hat ihren Wohnraum schon verwirklicht und ist eingezogen.

In Mainz, wo Grund und Boden ein knappes Gut darstellt, ist dies keine Selbstverständlichkeit. Vor fünf Jahren haben wir die Notwendigkeit der Unterstützung dieses „Marktsegmentes“ erkannt und konnten mit Unterstützung des Landes Rheinland-Pfalz im Rahmen des Förderprogramms „Experimenteller Wohnungs- und Städtebau“ eine Beratungsinitiative mit Experten (Arbeitsgemeinschaft Lückmann - Pohlmann - Post) einrichten. Das Beratungsangebot umfasste zum einen individuelle Beratungen, Themenabende und Workshops für Interessenten. Zum anderen legte das Beraterteam auch die Grundsteine für ein Netzwerk aus Experten und entwickelte gemeinsam mit der Stadt Mainz geeignete Verfahren zur Förderung von Baugemeinschaften. Hierbei ist für mich insbesondere das Konzeptvergabeverfahren, bei dem die Grundstücksvergabe nicht an den „Meistbietenden“ sondern an das beste Konzept erfolgt, wegweisend für eine nachhaltige Stadtentwicklung. Die für Baugemeinschaften in Mainz erarbeitete Vorgehensweise ist zudem auch auf vergleichbare Projekte in anderen Kommunen übertragbar. Neben der umfassenden Beratung ist die Bereitstellung von geeigneten Grundstücken für ein Gelingen von Baugemein-



schaftsprojekten bedeutend. Hier wurde bereits im Jahr 2015 mit dem Grundsatzbeschluss der Stadt Mainz ein wichtiger Meilenstein gesetzt: Bei allen größeren Wohnbauprojekten der Stadt oder stadtnaher Gesellschaften wird eine Projektentwicklung auf Grundstücksteilen durch Baugemeinschaften angeboten. Zudem konnten wir weitere Grundstückseigentümer für die Idee gewinnen.

Nach fünf Jahren blicke ich nun voller Stolz auf das erreichte Ergebnis: Baugemeinschaften haben sich als Erfolgsmodell in der Stadt Mainz etabliert. Dabei schätze ich gerade die Eigeninitiative der Baugemeinschaften neben klassischen Wohnungsbaugesellschaften, deren quartiersübergreifendes Engagement und deren nachhaltige sowie individuellen Konzepte. Die Bewegung des gemeinschaftlichen Bauens und Wohnens und der Bedarf an individuellem Wohnraum in einer verlässlichen Nachbarschaft hat hier inzwischen ihren Raum gefunden und macht auch Mainz zu einer Stadt für Baugemeinschaften. Ich bin mir sicher, dass damit eine neue Wohnform ihren Markt und Interessenten gefunden hat und die Projekte zu einer Bereicherung auf Stadtebene führen werden.

Marianne Grosse

Landeshauptstadt Mainz, Beigeordnete,
Dezernat VI Bauen, Denkmalpflege und Kultur,
Dezember 2020



1 Ausgangssituation in Mainz

Wohnen in den eigenen vier Wänden, individuell für die eigenen Wünsche entwickelt, direkt neben Nachbarn, die man schon vor Bezug kennengelernt hat, in einer lebendigen und verlässlichen Nachbarschaft – wer wünscht sich das nicht? Und als i-Tüpfelchen gibt es vielleicht noch einen Gemeinschaftsraum zum Feiern oder Sport treiben, ein Gästezimmer oder andere sinnvolle Gemeinschaftsbereiche, die alleine nicht finanzierbar gewesen wären. Was sich nach einem glücklichen Zufall anhört, kann man selbst aktiv gestalten. Bei Baugemeinschaften schließen sich mehrere Personen zusammen, die gemeinsam zur Eigennutzung oder Vermietung planen, bauen oder umbauen. Der Bedarf an individuellem und gemeinschaftlichem Wohnen zeigt sich auch in Mainz.

Die Landeshauptstadt Mainz gehört zu den wachsenden Städten in Deutschland. Allein in den letzten zehn Jahren hat sich die Einwohnerzahl um rund 20.000 Personen erhöht. Die Schwarmstadt zieht als bedeutender Hochschul- und Medienstandort viele Studierende und junge Berufstätige an. Die Grundstücks-/Kaufpreise und die Mieten steigen rasant. Vor allem beim sogenannten bezahlbaren Wohnraum besteht ein hoher Bedarf, denn neben jungen Leuten sind auch viele Familien mit Kindern darauf angewiesen. Daher muss neuer Wohnraum geschaffen werden. In den Jahren 2018 bis 2025 sollen insgesamt 5.500 weitere neue Wohnungen entstehen. Neben dem hohen Bedarf an bezahlbarem Wohnraum, stößt auch der Wunsch nach neuen Wohnformen bei verschiedenen gesellschaftlichen Gruppen auf verstärkte Nachfrage.

Im Jahr 2014 wurde im Dezernat VI für Bauen, Denkmalpflege und Kultur das Thema Baugemeinschaften eingehender betrachtet. Gemeinsam mit den baupolitisch Verantwortlichen und den planenden Fachämtern wurden im Rahmen von zwei Städtebauexkursionen nach Freiburg, Tübingen und Heidelberg sowie nach Köln und Neuss u. a. erfolgreich umgesetzte Baugemeinschaftsbauten besichtigt und Begeisterung für diese neue und innovative Wohnform mitgebracht.

Mit dem darauffolgenden Grundsatzbeschluss vom 02.12.2015 hat sich der Stadtrat dafür ausgesprochen, bei zukünftigen Wohnungsbauprojekten in der Stadt Mainz Baugemeinschaften zu fördern und zu unterstützen. Dies beinhaltet zum einen die Festlegung, dass zukünftig bei Baugebieten der Stadt bzw. stadtnaher Gesellschaften mit mehr als 100 Wohneinheiten eine Projektentwicklung auf Grundstücksteilen für Baugemeinschaften angeboten wird. Da in Mainz keine Erfahrungen mit Baugemeinschaften vorlagen, wurde zum anderen die Einrichtung einer externen Beratung für die Dauer von drei Jahren beschlossen. Mit Unterstützung des Landes Rheinland-Pfalz im Rahmen des „Experimentellen Wohnungs- und Städtebaus“ (ExWoSt) konnte eine Beratungsinitiative mit Experten zur Förderung derartiger Wohnprojekte eingerichtet werden.

Bei der Mobilisierung der geeigneten Grundstücke zu helfen, Baugruppen zu aktivieren, den Prozess zu moderieren und die Gruppen im Hinblick auf die Organisation, den Planungsprozess sowie die Finanzierung zu beraten, gehörte

hierbei zu den zentralen Bestandteilen der Aufgabenstellung. Außerdem galt es einen Leitfaden – im Sinne einer Arbeitshilfe für weitere Baugemeinschaften in ganz Rheinland-Pfalz – zu entwickeln. Die Vergabe erfolgte an die „ArGe Lückmann - Pohlmann - Post“, die alle Facetten der Baugemeinschaftsberatung vollumfänglich umfasste. Alle drei Berater legen seit über 20 Jahren den Schwerpunkt ihrer Arbeit auf Baugemeinschaften: Von der Baugemeinschaftsgründung, -entwicklung und -begleitung, über Fragen der Architektur und Stadtplanung bis zu finanziellen und rechtlichen Fragestellungen.

Mit dem Einstieg in eine externe Beratungstätigkeit waren anfangs große Erwartungen an eine schnelle Umsetzung der einzelnen Projekte geknüpft. Allerdings zeigte sich schnell, dass die Schaffung der notwendigen Rahmenbedingungen für einzelne Standorte einen größeren Zeitaufwand benötigt. Nach knapp zweieinhalb Jahren intensiver Arbeit des Beraterteams befanden sich viele Gruppen noch in der entscheidenden Planungsphase. Mithilfe einer Verlängerung und Erweiterung der Förderung konnten die laufenden Projekte – aber auch Projekte im Entstehungsprozess – weiterhin beratend begleitet, ein Netzwerk mit Experten aufgebaut und einen Leitfaden mit Handlungsempfehlungen erstellt werden. Der Auftrag endete am 31.12.2020.

Dieser Abschlussbericht beschreibt also nicht nur die Mainzer Vorgehensweise und Projekte in den letzten fünf Jahren, sondern überführt auch die vorhandene Fachexpertise des Beraterteams und die gewonnenen Erfahrungen aus den Einzelprojekten in einen Leitfaden für künftige Projekte in Mainz und anderen Kommunen. Dabei ist zu berücksichtigen, dass jeder Leitfaden eine Verallgemeinerung bedeutet und daher in der Umsetzung an die jeweiligen Rahmenbedingungen in der Kommune aber auch an jedes Projekt individuell angepasst werden muss.

1.1 Warum sollen Baugemeinschaften gefördert werden?

Der Stadtrat der Stadt Mainz hat erkannt, dass Baugemeinschaften vielfältige Vorteile haben – sowohl für die Bewohner im Projekt als auch für die Stadt selbst. Worin besteht dieser Mehrwert?

A Vorteile der Baugemeinschaften für die Bewohner

- **Mehr Mitgestaltung & mehr Identifikation:** Die Grundlage der Planung sind die individuellen Wünsche, die mit dem persönlichen Budget und den bauordnungsrechtlichen Rahmenbedingungen in Einklang zu bringen sind. Durch bedarfsgerechte Wohnungsgrundrisse und Gemeinschaftsangebote können die Wohnflächen um bis zu 10 % gegenüber konventionellen Produkten optimiert werden. Auf Grundrisse, Raumgröße und -höhe sowie Ausstattung im Wohngebäude selbst, aber auch auf die Quartiersgestaltung kann Einfluss genommen werden. Dadurch steigt die Identifikation mit dem Wohnprojekt und die Wohnzufriedenheit.

- **Mehr Nachbarschaft & mehr Gemeinschaft:**
Es entstehen selbstgewählte und damit stabile Nachbarschaften mit hoher sozialer Bindung und hoher Wohnzufriedenheit. Von der Gemeinschaft kann verschiedenartig profitiert werden – ob organisatorisch als gegenseitige Unterstützung im Alltag oder räumlich. Baugemeinschaften bieten die Möglichkeiten, Ideen zu verwirklichen, die alleine nicht bezahlbar wären und die den eigenen Wohnraum ergänzen: Von Gästezimmern und Gruppenräumen über gemeinsame Dachterrassen/Hofbereiche sowie Saunen bis hin zu Sharing-Systemen (Autos, Lastenräder, Werkzeuge, ...).
- **Mehr Kostenvorteile:**
Baugruppen realisieren ihr Wohneigentum in der Regel unter dem Preisspiegel des vergleichbaren Immobilienmarktes. Der gemeinsame Kauf eines Grundstücks mit anschließender Planung kann die Grunderwerbssteuer auf die Grundstückskosten begrenzen. Da keine Bauträgermarge fällig ist, ist zusätzlich eine Kostenersparnis von ca. 10 % bis 30 % möglich. Die Kostenkontrolle erfolgt durch die Bewohner über selbstgewählte Standards und gemeinsame Beauftragungen. Insgesamt summieren sich die Kostenersparnisse auf bis zu vierstellige Beträge pro Quadratmeter Wohnfläche.
- **Mehr Nachhaltigkeit:**
Die Erfahrung zeigt, dass das nachhaltige Bauen und die Ressourcenschonung einen hohen Stellenwert bei Baugemeinschaften einnimmt. Dies zeigt sich bei der Materialwahl, der Energieeffizienz und der langen Wohnperspektive.

B Vorteile der Baugemeinschaften für die Stadt

- Baugemeinschaften bilden **soziale Netzwerke**, die lokal verankert sind und positiv und stabilisierend ins Quartier wirken. Die hohe Wohnzufriedenheit unterstützt die Bindung an die Stadt.
- Zudem sichern sie **generationsübergreifende Wohnmodelle** für das eigenständige Wohnen im Alter.
- Des Weiteren schaffen sie oftmals eine **soziale Mischung** in den Projekten aufgrund der Kombination von Miet- und Kaufobjekten oder durch Rechtsformen wie Genossenschaften der GmbH & Co. KG, die das Ungleichgewicht der finanziellen Belastung intern ausgleichen können. Die Durchmischung von Gebäuden mit sozialem Wohnungsbau und freifinanziertem Wohnungsbau sind gängige Praxis.
- Baugemeinschaften sind in der Lage auch in schwierigen städtebaulichen Situationen **innovative Lösungen** zu entwickeln.
- Der hohe Stellenwert der **Nachhaltigkeit** im Projekt leistet außerdem einen Beitrag zur klimapolitischen

Entwicklung der Stadt.

Diese keineswegs abschließende Liste macht deutlich, warum der Nutzen nicht nur bei den Mitgliedern der Baugemeinschaften liegt, sondern die Unterstützung sich auch aus kommunalpolitischer Sicht lohnt.

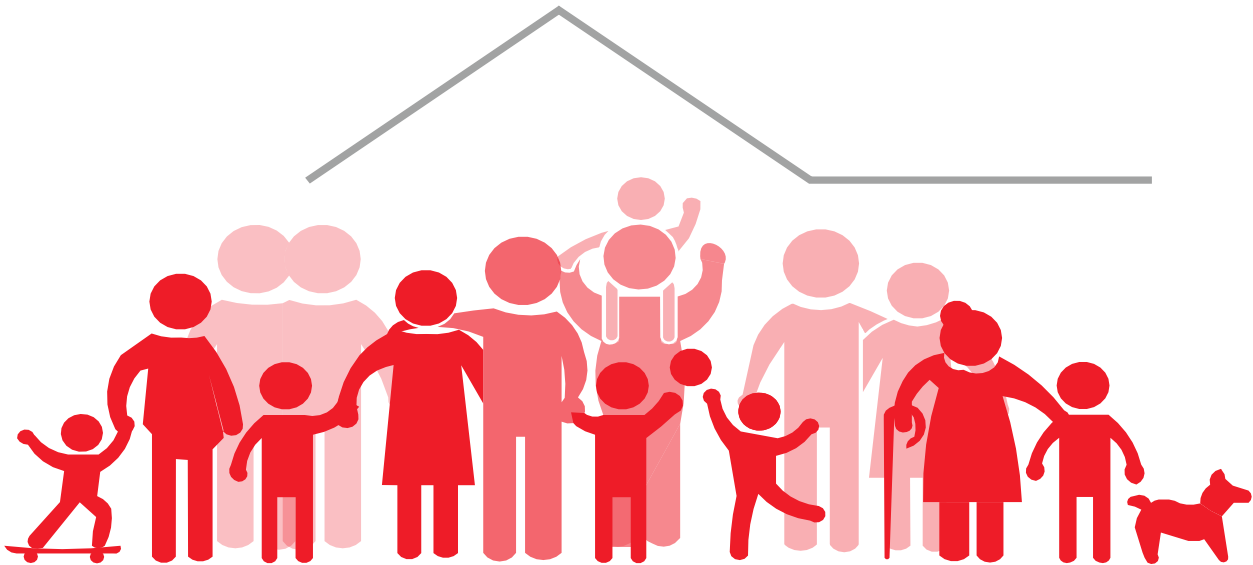
1.2 Wie entstehen denn eigentlich Baugemeinschaften?

Baugemeinschaften entstehen unter vier grundsätzlichen Voraussetzungen:

- Ein **Freundes- oder Bekanntenkreis** entdeckt das Thema für sich und entwickelt eine zentrale Idee (wie z. B. generationsübergreifendes Wohnen). Daraufhin werden ein geeignetes Grundstück gesucht, Experten beauftragt und Mitglieder geworben.
- **Wohnprojektentwickler** (Architekten, Baugemeinschaftsberater o. ä.) haben Zugriff auf einen Standort und suchen eine Gruppe, mit der diese ein Wohnprojekt umsetzt.
- **Wohnungsunternehmen** bieten Gruppen Gebäude für eine gemeinschaftliche Entwicklung an.
- **Kommunen** entwickeln Plattformen/Netzwerke und Beratungsangebote, mit deren Hilfe sich Baugemeinschaften entwickeln. Daneben fassen sie Baulandbeschlüsse, in denen die Berücksichtigung von Wohnprojekten in der Bauflächenentwicklung festgeschrieben ist.







BAUGEMEINSCHAFTEN IN MAINZ

2 Beratungsangebot für Baugemeinschaften

In einer Stadt, in welcher die Baugemeinschaftsthematik wenig präsent ist, muss ein neues Beratungsangebot folgenden Maßgaben gerecht werden:

- sich bekannt machen und verlässlich auffindbar sein (vor Ort und digital),
- den Mehrwert von Baugemeinschaften Zielgruppen erklären und handlungsbezogen beraten,
- Grundlagen (z. B. Grundstücksangebote und Vergabeverfahren) etablieren,
- Orte und Gelegenheiten zum Informieren und Austauschen schaffen, sodass Kontakte hergestellt werden können und auch Werbung für die Idee und Projekte gemacht werden kann,
- sich vernetzen und Unterstützer vor Ort finden,
- sowie einen engen Austausch über alle Entwicklungen mit der städtischen Verwaltung pflegen.

Aufgrund der Bandbreite der Beratungsthemen bei Baugemeinschaften ist eine interdisziplinäre Zusammensetzung des Beraterteams von Vorteil.

Die Mainzer Beratungsstelle hat diese Maßgaben auf verschiedenen Ebenen und durch diverse Maßnahmen umgesetzt.

2.1 Das Beratungsteam

Das Beratungsteam ist seit über 20 Jahren für Baugemeinschaften – im Eigentum oder in Mietprojekten, als Genossenschaft oder als GmbH – tätig. Neben Projekten, die unabhängig voneinander umgesetzt werden konnten, ergab sich oft eine regelmäßige Kooperation für Projekte. Diese

Leitfaden

ist auf Grundlage der jeweiligen Erfahrungen und der fachlichen Bandbreite begründet:

- **Entwicklung und Moderation** – Birgit Pohlmann (Entwicklung von gemeinschaftlichen Wohnprojekten, Dortmund)
- **Planen und Bauen** – Norbert Post (post welters + partner Architekten & Stadtplaner, Dortmund)
- **Finanzen und Rechtsfragen** – Rolf Lückmann (LKM Bochum)

Das Expertenteam ist mit viel Erfahrung in der konkreten Umsetzung von der Standortentwicklung bis zur Bauleitung, von der Projektwerbung bis zum Soziokratiemodell, vom Finanzwächter bis zum Bankdarlehen, von den Rahmenbedingungen für politische Entscheidungen bis zum Förderrecht ausgestattet. Von der PlanungsGbR über Kaufverträge bis zur Teilungserklärung umfasst die gemeinsame



Norbert Post
Architekt

www.post-welters.de



Birgit Pohlmann
Entwicklung und Moderation

www.wohnprojekte-entwickeln.de



Rolf Lückmann
Finanzen und Rechtsfragen

www.lkm-bochum.de



Beratungsarbeit immer das Komplettpaket. Auch in der Zusammenarbeit mit Kommunen steht sowohl die konkrete Umsetzung sowie die Schaffung von Voraussetzungen und notwendigen städtischen Rahmenbedingungen im Fokus.

Diese Bandbreite konnte auch in Mainz eingesetzt werden – in Form einer umfassenden Beratung, der Sammlung vielfältiger Themen für die Mainzer Interessenten, der gemeinsamen kreativen Arbeit an Verfahren für Baugemeinschaftsprojekte und dem Aufbau eines Informations- und Baugemeinschaftsnetzwerkes sowie der Erstellung eines Leitfadens für die Zeit nach der Beauftragung.

2.2 Wiedererkennbarkeit und Verlässlichkeit

Der Start der Beratungsstelle stand im Zeichen der Öffentlichkeitsarbeit und Wiedererkennbarkeit. Dazu gehören das individuelle und „für sich selbst sprechende“ Logo und die digitale Auffindbarkeit auf der Homepage der Stadt Mainz. Neben der Vorstellung des Expertenteams und einiger Grundinformationen wurden auf der **Homepage** Termine von Veranstaltungen / Themenabenden angekündigt sowie Informationen zu einzelnen Baugemeinschaften und Projektstandorten eingestellt.

Über die **Tagespresse** sowie auch über **Online-Magazine** wurde die Aufmerksamkeit und Wiedererkennbarkeit auf- und ausgebaut.

Interessenten konnten sich zudem zu einem **E-Mail-Verteiler** anmelden. Dieser Interessentenverteiler hat derzeit über 300 Mitglieder und wurde nicht nur für alle Einladungen zu Themenabenden und Veranstaltungen, sondern auch für Informationen zu den einzelnen Projekten verwendet. Zu den Interessenten gehörten auch einige Fachexperten z. B. aus

Beim Start der Beratungsstelle stand die Öffentlichkeitsarbeit im Vordergrund: Dazu gehört das eigens gestaltete Logo, die Auffindbarkeit auf der Homepage der Stadt Mainz, die Einrichtung eines E-Mail-Verteilers und Pressearbeit.

Beratungsbüros und Banken. Die regelmäßigen Einladungen und Informationen zu aktuellen Entwicklungen bei den Gruppen und den Standorten fungierten gleichzeitig als Newsletter. Da ein digitales Suche-Biete-Portal für Interessierte auf der städtischen Website technisch nicht integrierbar war, erfüllte der E-Mail-Verteiler

auch eine Matching-Funktion. Dabei ersetzte dieser z. T. aber auch die Nutzung von sozialen Medien. Aufgrund der vielfältigen Themen und Projekte der Stadt Mainz wären Informationen zu Baugemeinschaften über die städtischen Kanäle nur kurze Zeit präsent. Über den E-Mail-Verteiler konnten die Informationen direkt an die Interessenten gebündelt werden.

2.3 Beratungen für Gruppen und Einzelpersonen

Die Beratungsstelle stand persönlich, digital und telefonisch für alle Fragen zu Mainzer Baugemeinschaften zu Verfügung. Neben dem Kontakt per E-Mail und Telefon hatten die Bürger auch die Möglichkeit für die Vereinbarung von persönlichen Beratungsterminen, die auf der Mainzer Zitadelle im ca. 14-tägigen Rhythmus stattfanden.

Die **Einzelberatungen** umfassten Fragen zum System Baugemeinschaften im Allgemeinen und zum aktuellen Angebot an Grundstücken und Projekten im Besonderen. Es ging sowohl um Erstinformationen als auch um Nachfragen zu den Inputs aus den Veranstaltungen (vgl. Kap. 2.4). Von einzelnen Haushalten wurde an das Beraterteam stellenweise der



Was sind Baugemeinschaften?

Wohnen in den eigenen vier Wänden, in einer verlässlichen Nachbarschaft – wer wünscht sich das nicht – Was ist das besondere in einer Baugemeinschaft. ...mehr



Termine

Termine zur Beratung für die Gründung und Entwicklung von Baugemeinschaften sowie die Termine und Inhalte der 14-tägigen Themenabende. ...mehr



Beratungsteam und Beratungsangebot

Das Beratungsteam stellt sich und die inhaltliche Bandbreite der Beratung vor. ...mehr

Telefonisch, per E-Mail und vor Ort konnten einzelne Interessenten und Gruppen Beratungen wahrnehmen.

Wunsch herangetragen, das passende Projekt für sie auszuwählen – ein Vertrauensbeweis, der allerdings nicht erfüllbar ist.

Die **Beratung für Gruppen** war bereits sehr früh projekt- und oftmals fachbezogen, sodass die Bandbreite des Beratungsteams ein großer Pluspunkt war. Oftmals führte diese Beratung zu konkreten Workshops mit den Startergruppen, um die allgemein zur Verfügung gestellten Grundlagen im Bereich Gruppenorganisation, Wohnformen, Rechtsformen, Finanzen und Verträge auf das konkrete Projekt zu spezifizieren.

Zur Aufgabe der Beratungsstelle gehörte in erster Linie der Anschub der Projekte. In einigen Projekt-

Die **Beratung von Gruppen** war oft sehr früh projekt-/fachbezogen und ging über den ersten Anschub der Projekte hinaus. Die Interdisziplinarität des Beraterteams war hier von Vorteil.

phasen ging das Anforderungsprofil weit darüber hinaus. Dem Beratungsteam wurde aufgrund seiner neutralen Position und breiten Beratungserfahrung Vertrauen entgegengebracht, was sich nicht nur in den vielzähligen Anfragen zeigte sondern auch in konfliktbehafteten Gesprächen von

Vorteil war.

Während der gesamten Beratungszeit fanden sich immer wieder neue Gruppen in der Entstehungsphase zusammen und suchten nach neuen Grundstücksangeboten. Nicht allen konnten konkrete Grundstücke in Aussicht gestellt werden, da einige Baugebiete erst in Zukunft verfügbar sind (vgl. Kap. 6.6).



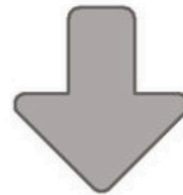
Standorte und Optionsbedingungen

Hier finden Sie eine Übersicht der aktuellen Standorte, die für Baugemeinschaften reserviert sind. [...mehr](#)



Mainzer Wohninitiativen

Wohninitiativen / Projektgruppen, die noch offen sind für weitere Mitstreiter [...mehr](#)



DOWNLOADS LINKS

Downloads und Links

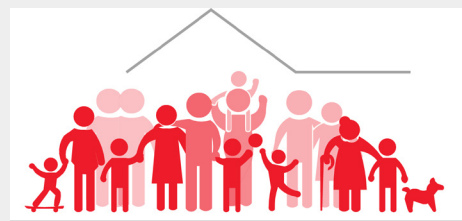
Weiterführende Informationen [...mehr](#)



(Foto: Renate Lückmann)



Einladung | Informations-
veranstaltung | **Baugemeinschaften in Mainz**
ein Thema mit Zukunft
24. Mai 2016, 18.30 Uhr



BAUGEMEINSCHAFTEN IN MAINZ

Die Architektur der Baugruppen

Mainz, 25.08.2016

Norbert Post,
Architekt und Stadtplaner BDA

(in Zusammenarbeit mit: Zentrum Baukultur RLP)

2.4 Themenabende – Funktion, Bandbreite und Resonanz

Zentrale und kontinuierliche Andockstelle für Interessenten und Fachexperten waren die 14-tägigen (ab 2019 monatlichen) Themenabende im Stadtplanungsamt. Insgesamt hat die Beratungsstelle ca. 95 Themenabende / Veranstaltungen zwischen Mai

Insgesamt hat die Beratungsstelle im Zeitraum von Mai 2016 bis zum Februar 2020 ca. 95 Themenabende und damit durchschnittlich zwei pro Monat veranstaltet.

2016 und Februar 2020 in Mainz veranstaltet, durchschnittlich also zwei pro Monat. Einige Veranstaltungen fanden auch in Wohnprojekten, in Räumen der Wohnbau Mainz GmbH oder bei Banken (Mainzer Volksbank und Sparkasse Mainz) statt.

Aufgrund der SARS-CoV-2-Pandemie wurden die Themenabende ab Mai 2020 monatlich als Videokonferenz angeboten – sowohl als Austausch zwischen den Teilnehmern als auch mit Inputs zu Wohnprojekten, die die Umsetzung bereits erfolgreich gemeistert haben und von den Erfahrungen berichteten.

Die **thematische Bandbreite** umfasste Grundlagen der Moderation, der Rechtsformen, der Finanzierung sowie die architektonischen Rahmenbedingungen und Besonderheiten von Baugemeinschaften. Insbesondere die grundlegenden Inputs waren mehrfach Thema – angepasst an die aktuellen Bedarfe der Wohnprojekte und Initiativen, aber auch immer wieder als Einstiegsthemen. Ab Anfang Mai kamen die Beratung und der Austausch über die Projektarbeit auf digitalen Plattformen als Thema hinzu.

Sowohl das Berater-team als auch weitere projekterfahrene Fachexperten (z. B. aus den Bereichen Bau, Architektur, Finanzen und Recht) hielten Vorträge. Daneben stellten die Mainzer Wohnprojekte ihre Konzepte vor.

Neben Vorträgen durch das Beraterteam wurden außerdem zahlreiche weitere projekterfahrene Architekten, Finanz- und Rechtsberater aus dem Mainzer Umland, aber auch Mainzer Initiativen und Beratungsstellen aus den Bereichen Energie, Medien, Mobilität, Einbruchssicherheit und Versicherungen eingeladen.

So konnten Rechtsanwälte, Vertreter der Mainzer Volksbank, Sparkasse Mainz, Umweltbank Nürnberg, GLS-Bank Bochum, ISB sowie Vertreter der Stadt Mainz (Stadtplanungsamt, Amt für soziale Leistung) als Experten gewonnen werden, die den Interessenten in Bezug auf ihre Projektfragen Rede und Antwort stehen konnten. Beratungsstellen für Wohnprojekte aus anderen Städten oder dem Land Rheinland-Pfalz haben sich präsentiert und wurden immer wieder mit ihrer Arbeit und ihren stadtübergreifenden Angeboten involviert. Auch Fragestunden zu konkreten Grundstücken mit Vertretern der Eigentümer fanden an Themenabenden statt. Die Bandbreite war groß, Wünsche wurden gern angenommen und organisiert. Alle externen Experten

haben ihre Arbeit kostenlos erbracht, was keine Selbstverständlichkeit ist, aber Ausdruck ihres Interesses an der Entwicklung von Mainzer Baugemeinschaften und deren Potenzial ist.

Neben den fachlichen Vorträgen erhielten die **Mainzer Wohnprojekte**, die sich mit Unterstützung des Beratungsteams und der Stadt entwickeln konnten, mehrfach die Möglichkeit, sich und ihre Fortschritte vorzustellen.

Ziel und Funktion der Themenabende ist – neben der Übermittlung von Wissen – die regelmäßige **Begegnung** von Einzelpersonen und Gruppen. Die Abende führten immer zu vielen Nachfragen und einem lebendigen Austausch untereinander, in der sich auch die Experten innerhalb der Interessenten-

Die regelmäßige Begegnung und Diskussion führte zu privaten Treffen und später auch zu einigen eigenständigen Netzwerktreffen der Baugruppen

schaft herauskristallisierten, die sich besonders mit nachhaltiger Energie, mit digitaler Vernetzung, mit Sharing-Projekten auskennen und die interne Beratungsrolle einnahmen. Die Diskussionen und das Erleben, gemeinsam auf einem ähnlichen

spannenden Weg zu sein, führte nach den Themenabenden zu privaten Treffen und später auch zu einigen eigenständigen Netzwerktreffen.





2.5 Entwicklung der Mainzer Wohnprojektetage

Alle Städte, in denen Wohnprojekte ihre Heimat gefunden haben und sich Unterstützungsstrukturen bilden konnten, nutzen das Format der Wohnprojektetage zur Vernetzung und zum Austausch. Teilweise gibt es auch landesweite Wohnprojektetage, so auch in Rheinland-Pfalz.

Wohnprojektetage werden in vielen Städten veranstaltet, um die Vernetzung und den Austausch zwischen Interessenten, Baugruppen und Fachexperten zu fördern.

Ein Wohnprojektetag ist ein „Sehen und Gesehen werden“. Bestehende oder im Aufbau befindliche Gruppen werben für sich. Die Besucher bekommen in kurzer Zeit die Chance, sich zu informieren, direkt Kontakt aufzunehmen und sich miteinander zu vernetzen – sowohl auf der Projekt- als auch auf Expertenebene.

Im Oktober 2016 veranstaltete die Landesberatungsstelle Neues Wohnen RLP den zweiten rheinlandpfälzischen Wohnprojektetag „Wohnprojekte gründen – Genossenschaften voranbringen“. Die Mainzer Beratungsstelle für Baugemeinschaften war

eingeladen, sich und ihre Arbeit in Mainz vorzustellen und am Programm mitzuwirken.

Sobald die ersten Mainzer Projekte im Planungsprozess soweit vorangeschritten waren, dass sie sich und ihre Ergebnisse präsentieren konnten, startete die Planung an einem eigenen Wohnprojektetag. Am 16. März 2019 war es soweit, der erste Mainzer Wohnprojektetag fand statt.

Kooperationspartner der Stadt Mainz und der Beratungsstelle waren die Architektenkammer Mainz und das Zentrum Baukultur des Landes Rheinland-Pfalz. Die Veranstaltung fand im Zentrum Baukultur statt, welches aufgrund seiner Größe und innerstädtischen Lage für Ausstellung, Begegnung und Austausch prädestiniert ist.

Knapp 300 Personen – von Neugierigen und Interessierten bis hin zu Experten und Baugruppenmitgliedern – nahmen an der Veranstaltung teil. Sieben Baugemeinschaften stellten ihre Wohnprojekte vor. Daneben waren die Landesberatungsstelle Neues Wohnen RLP, Finanzberater, eine Bank sowie Vertre-



Impressionen vom Wohnprojektetag (alle Fotos: Renate Lückmann)

Zusätzlich zu den Ständen für die einzelnen Projekte, bieten sich Thementische an, um Besucher bei ihren Fragen abzuholen und miteinander ins Gespräch zu bringen.

ter der Mainzer Architekten mit eigenen Ständen vertreten.

Zusätzlich zu den Projekt- und Expertenständen konnten sich die Besucher an runden Tischen über wechselnde Themen austauschen und Informationen sammeln.

Ziel der Thementische war es, die Besucher mit ihren Fragen abzuholen und in moderierte Gespräche miteinander zu bringen.

Die Themen wurden durch folgenden Einstiegsfragen vorgegeben:

- Unsere Freunde und wir wollen nah beieinander wohnen – wie sollen wir anfangen und wie werden wir mehr?
- Ein Haus mit 20 Auftraggebern – das tu ich mir nicht an. Welche Rahmenbedingungen brauchen Architekten in der Zusammenarbeit mit Baugemeinschaften?

- Mit allen über alles reden, das geht doch nie gut. Wie geht Entscheidungsfindung und Organisation in Baugemeinschaften?
- Wie groß oder klein sollte ein Wohnprojekt sein – viel gemeinsame Infrastruktur versus Homogenität?
- Wohnprojektealltag – ständig Party oder steht „Else Kling“ an jeder Ecke? Wieviel Gemeinschaft kann, wieviel soll sein?

Die Themen wurden gut angenommen und führten zu einem kurzweiligen Austausch: Die Besucher konnten somit zahlreiche Informationen erhalten und Kontakte knüpfen. Die Baugruppen haben zudem an Interessenten gewonnen. Insgesamt war die Veranstaltung nicht nur ein voller Erfolg für die Stadt Mainz sondern auch eine sehr erfolgreiche Werbepattform für die einzelnen Gruppen.

Am 14. März 2020 sollte der 2. Mainzer Wohnprojektetag im Zentrum Baukultur stattfinden. Zum Großteil handelte es sich um dieselben Baugruppen, welche in ihrer Entwicklung weiter vorangeschritten und zu diesem Zeitpunkt alle noch offen für neue Interessenten waren. Auch waren neue Gruppen, die sich noch im Aufbau befanden, eingeladen. Neben dem Austausch mit den Projekten,





Impressionen vom Wohnprojekttag (alle Fotos: Renate Lückmann)



lag der Fokus vor allem auf den Projektsuchenden. Eine Suche-/Biete-Plattform wurde eingerichtet. Alle Planungen und Vorarbeiten waren abgeschlossen. Aufgrund der SARS-CoV-2-Pandemie musste der Wohnprojektetag jedoch kurzfristig abgesagt werden. Eine deutliche Reduzierung der Kontakte und die Vermeidung größerer Menschenmengen war erforderlich. All das, was ein Jahr vorher genau die Qualität der Veranstaltung ausgemacht hatte.

Die Stadt Mainz beabsichtigt, solche Wohnprojektetage auch zukünftig weiterzuführen (vgl. Kap. 7.3), um Baugemeinschaftsprojekte zu unterstützen und das Netzwerk zu fördern.







Foto: R. Lückmann, Architektur: post weiters + partner, Dortmund

Netzwerktreffen

1. Wohnprojektetag Mainz | Samstag, 16. März 2019, 14 – 18 Uhr

Zentrum Baukultur im Brückenturm | Rheinstr. 55 | 55116 Mainz
www.zentrumbaukultur.de | info@zentrumbaukultur.de



Einladung (in Zusammenarbeit mit: Zentrum Baukultur RLP)

3 Aufbau eines Netzwerks

Neben der Beratung von Baugemeinschaften und Interessierten ist für eine Verstärkung von Baugemeinschaftsprojekten auch wichtig, ein Netzwerk aus Fachexperten – sowohl in der Verwaltung als auch bei Investoren, Architekten, Juristen, Geldinstituten und Beratungsstellen – aufzubauen. Dabei gilt es die verschiedenen Akteure zu informieren, von den Vorteilen zu überzeugen und sie bei der Umsetzung zu unterstützen.

Leitfaden

3.1 Stadt Mainz

Ein permanenter Austausch und eine laufende Beratung fand mit den beiden zuständigen Mitarbeitern im **Stadtplanungsamt** in Form von regelmäßigen Telefonkonferenzen und Gesprächen vor Ort statt. Ziel war ein kontinuierlicher Informationsfluss zu den aktuellen Themen und Projekten und die Besprechung der weiteren Vorgehensweise.

Der regelmäßige Austausch mit der Verwaltung, der gegenseitige Wissenstransfer und insbesondere die gemeinsame Entwicklung der Vergabeverfahren trug maßgeblich zum Erfolg der Projekte bei.

Ergebnis war nicht nur ein Wissenstransfer in die Verwaltung zu Abläufen und notwendigen Rahmenbedingungen für Baugemeinschaften, sondern auch ein ebensolcher Transfer in Richtung Beraterteam zu Verwaltungsabläufen

sowie der direkte Kontakt zu vielen Entscheidungsträgern. Das Beratungsteam konnte sich immer auf einen vertrauensvollen Diskussionsrahmen und zielgerichtete Unterstützung verlassen. Hierbei zeigte sich, dass das besondere Engagement im Stadtplanungsamt und in der Verwaltung maßgeblich zum erfolgreichen Gelingen der Projekte beiträgt.

Die gemeinsame Arbeit war insbesondere bei der Entwicklung der Vergabeverfahren für die Baugemeinschaften von zentralem Wert (vgl. Kap. 4). Für die Konzeptvergabe stand neben dem Stadtplanungsamt ebenfalls das **Amt für Wirtschaft und Liegenschaften** mit seiner Expertise zur Verfügung, um zentrale Voraussetzungen für die Rechtssicherheit des Verfahrens zu prüfen.

Im kooperierenden Verfahren wurde die Durchführung und Begleitung der Gruppe zwischen dem Stadtplanungsamt und der Beratungsstelle abgestimmt, zusätzlich zur Beratung und Diskussion mit dem Grundstückseigentümern.

Weiterer Ansprechpartner in der Stadtverwaltung war das **Amt für soziale Leistungen**, welches u. a. zuständig für die Wohnraumförderung und deren Berücksichtigung in den Wohnprojekten ist. Neben der Vermittlung grundlegender Informationen zur Förderung von Miet- und Eigentumswohnungen wurden zudem die Gruppen bei projektspezifischen Fragen beraten.

3.2 Wohnungsunternehmen und Grundstücksentwickler/-eigentümer

In der Entwicklung von Wohnprojekten/Baugemeinschaften ging es von Beginn an darum, mit weiteren Akteuren auf dem Wohnungs- und Grundstücksmarkt ins Gespräch zu kommen und um Offenheit und Unterstützung für Baugemeinschaften zu werben. Denn nur mit geeigneten Grundstücken können Baugemeinschaftsprojekte gelingen.

Eine bereits gut funktionierende Initiative dieser Akteure ist das kommunale „Bündnis für das Wohnen in Mainz“. Deshalb erläutert das Beraterteam Mainz dem Bündnis im Juni 2017 die Notwendigkeit und Vorteile von Baugemeinschaften im Stadtgebiet für alle Marktbeteiligten sowie die Vorgehensweise und gab einen Zwischenbericht zu ersten konkreten Projekten.

In der Entwicklung von Wohnprojekten ist es entscheidend, mit weiteren Akteuren auf dem Wohnungs- und Grundstücksmarkt Gespräche zu suchen und diese von den Vorteilen von Baugemeinschaften zu überzeugen.

Dabei ist generell zu unterscheiden zwischen Wohnungsunternehmen, die Kooperationen zur Miete anbieten und Grundstücksentwicklern/-eigentümern, die Kooperationen im Eigentum verhandeln.

3.2.1 Miete

Mit der **Wohnbau Mainz GmbH**, die bereits Erfahrungen in der Kooperation mit der Mietergemeinschaft „Vis-a-vis e. V.“ gesammelt hatte und mit dem eigenständigen Programm „Zuhause in Mainz – miteinander sorgenfrei leben“ unabhängig von festen Gruppen Nachbarschaftliches Wohnen entwickelt, sind mehrere neue Mietprojekte entstanden bzw. noch in der Entstehungsphase.

Mit der Wohnbau Mainz sind mehrere neue Mietprojekte entstanden

Sowohl für das Baugebiet „Wohnen am Hartenbergpark“ (vgl. Kap. 6.2), als auch für den Standort „Wallaustraße“ in der Mainzer Neustadt (vgl. Kap. 6.4) wurden Kooperationsvereinbarungen vereinbart: Für den Verein „Stattvilla e.V.“ werden im Stadtteil Hartenberg-Münchfeld in einem Haus mit 35 Wohnungen die Belegungsvorschläge des Vereins zum Einzug und auch bei Wechseln berücksichtigt. Für „Queer im Quartier e. V.“ gilt das gleiche für 22 Wohnungen. Außerdem haben beide Projekte jeweils eine Wohnung in einem Gemeinschaftsraum umgewandelt.

Das Miteinander bestand mit der Wohnbau Mainz GmbH in der Regel im gegenseitigen Austausch und Sicherung des Informationsflusses, weniger um Beratung, da die Wohnbau Mainz GmbH hier sehr erfahren ist. Die Beratung fand hier v. a. auf Seiten der Gruppen statt.

3.2.2 Eigentum

Die **Mainzer Aufbaugesellschaft MAG** und **emag Immobilien GmbH** als Tochter der MAG und Epple Holding ist neben der Wohnbau Investor auf dem Gelände der ehemaligen Peter-Jordan Schule („Wohnen am Hartenbergpark“ vgl. Kap. 6.2). Die Mainzer Interessenten haben diese Entwicklung – aufgrund der Attraktivität und Lagegunst im Mainzer Stadtgebiet – bereits von Beginn an mit großem Interesse verfolgt. Das Angebot der emag Immobilien GmbH, basierend auf Regelungen im städtebaulichen Vertrag zum Bebauungsplan, bestand in einer zeitlich begrenzten, vorgezogenen Vermarktung von Wohnungen in einem Haus an eine Gruppe. Die Gruppe fungierte hierbei als Kaufgemeinschaft, da seitens der emag keine Phase der gemeinsamen Planung und Anpassung an Wohnwünsche der Gruppe angeboten werden konnte. Sollte die Vermarktung innerhalb der vereinbarten Zeitschiene nur teilweise erfolgreich sein, übernimmt die emag die weiteren Verkäufe. Ein System, dass die Vorteile des Bauträgers – Vermarktung ohne eigene Werbeanstrengungen – zusammenbringt mit Interessenten, die für die fehlende Gestaltungsmöglichkeiten Sicherheit in der Finanzierung gewinnen – analog zu den normalen Rahmenbedingungen der Bauträger.

In weiteren Gesprächen mit der emag Immobilien GmbH entstanden Konzepte für modulare Angebote, um die Anpassung an Wohnwünsche und deren Wahlmöglichkeiten mit der notwendigen Planungs- und Vermarktungssicherheit zusammenzuführen. Diese Modelle konnten aufgrund fehlender Standorte noch nicht umgesetzt werden.

In weiteren Gesprächen wurden Konzepte für modulare Angebote entwickelt, um die Gestaltungsmöglichkeiten zu erhöhen.

Die **Mainzer Stadtwerke AG** setzten den städtischen Grundsatzbeschluss zur Berücksichtigung von Baugemeinschaften um, indem diese ein Baufeld im Heiligkreuz-Viertel (vgl. Kap. 6.1) – nur ausgestattet mit den Vorgaben eines Bebauungsplans und eines Gestaltungshandbuchs – für die Entwicklung von Baugruppen anbot. Auf diesem Baufeld wurde auch erstmals das Konzeptvergabeverfahren durchgeführt. Die zielführende und verlässliche Zusammenarbeit mit den Stadtwerken bei Informa-

tionsabenden, der Entwicklung und Durchführung des Konzeptvergabeverfahrens und den folgenden Reservierungsvereinbarungen sowie den Verhandlungen der Grundstückskaufverträge bestätigte, wie wichtig die Unterstützung seitens der Grundstückseigentümer für das Gelingen der Projekte ist.

Der **Wirtschaftsbetrieb Mainz AÖR** bot beim Grundstück des ehemaligen Regenrückhaltebeckens in Ebersheim (vgl. Kap. 6.3) die Chance, ein Modellgebiet nur für Baugemeinschaften entstehen zu lassen und von Beginn an mitzugestalten. Neben der konzeptionellen Unterstützung – in Form von Durchführung von Workshops und Beteiligung bei

der Planungswerkstatt – und der Begleitung des Gesamtprozesses, beriet die Arge v. a. hinsichtlich der Vorgehensweise zur beidseitigen (Eigentümer - Baugruppe) zunehmenden rechtlichen Verbindlichkeit (Absichtserklärung, Optionsvertrag).

der Planungswerkstatt – und der Begleitung des Gesamtprozesses, beriet die Arge v. a. hinsichtlich der Vorgehensweise zur beidseitigen (Eigentümer - Baugruppe) zunehmenden rechtlichen Verbindlichkeit (Absichtserklärung, Optionsvertrag).

Bei zwei weiteren Bauträgergrundstücken (Boppstraße in der Neustadt, Schützenhaus im Hartenberg-Münchfeld) ließ sich keine Kooperation und Öffnung für ein Wohnprojekt erreichen. Dabei zeigte sich, dass folgende Umstände wenig hilfreich für die Umsetzung von Wohnprojekten sind:

- Die Projektüberlegungen waren so weit fortgeschritten, dass die planerische Anpassung nicht mehr möglich war, das Gesamtrisiko der Vermarktung jedoch blieb,
- die zu Verfügung stehende Zeit war für das Zusammenfinden einer Interessenten-/Kaufgruppe zu kurz,
- die Teilbereiche, die einer potenziellen Gemeinschaft angeboten wurden, war nicht attraktiv für Baugruppenprojekte,
- und durch bauliche Verzögerungen (Archäologische Funde aus der Römerzeit) musste ein Angebot sogar gänzlich zurückgezogen werden.



Projekt Josefstraße/Boppstraße (Entwurf: Faerber Architekten, Mainz)



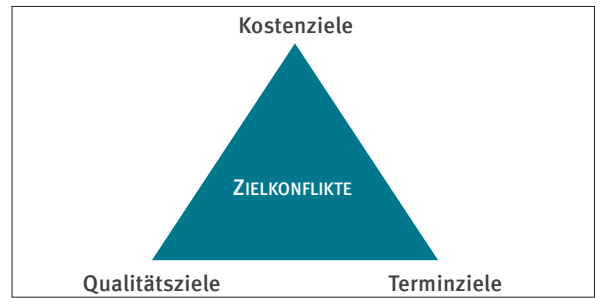
3.3 Beratung von Mainzer Architekten, Juristen und Geldinstituten

Aufgrund des hohen Marktdrucks auf Grundstücke hatten es – bis zur Initiative der Stadt Mainz in Richtung Baugemeinschaften – erst ein Miet- und ein Wohnprojekt im Eigentum geschafft, durchstarten zu können. Vor diesem Hintergrund gab es in Mainz beim Start der Beratungsstelle weder baugruppenerfahrene bzw. -affine Architekten, noch Büros für die Finanz- und Rechtsberatung oder für die Projektsteuerung und Moderation von Baugruppen. Auch bei Banken und Rechtsanwälten waren die besonderen Anforderungen an (zeitliche) Abläufe, an den Aufbau von Verbindlichkeiten sowie an vertragliche und finanzielle Rahmenbedingungen in den unterschiedlichen Projektphasen nicht geläufig. Für die Vereinbarung der Kosten-, Qualitäts- und Terminziele benötigt es jedoch die fachliche Begleitung von Experten.

Architekten, Notaren und Bankangestellten wurden Gespräche und Seminare angeboten, um das baugruppenspezifische Wissen zu vermitteln, das Interesse zu fördern und so ein Unterstützerinfrastruktur für die Zukunft aufzubauen.

Die Beratungsstelle hat zusammen mit dem Zentrum Baukultur und der Architektenkammer Vorträge und Seminare für Architekten angeboten. Trotz dem ausgeprägten Interesse bei den Veranstaltungen zeigte sich bislang nur mäßiges Interesse der Architekten bei der weiteren Umsetzung. Zu den Themenabenden wurden baugruppenerfahrende Experten in der Architektur und Moderation aus benachbarten Städten eingeladen, in denen schon lange erfolgreich Baugemeinschaften umgesetzt wer-

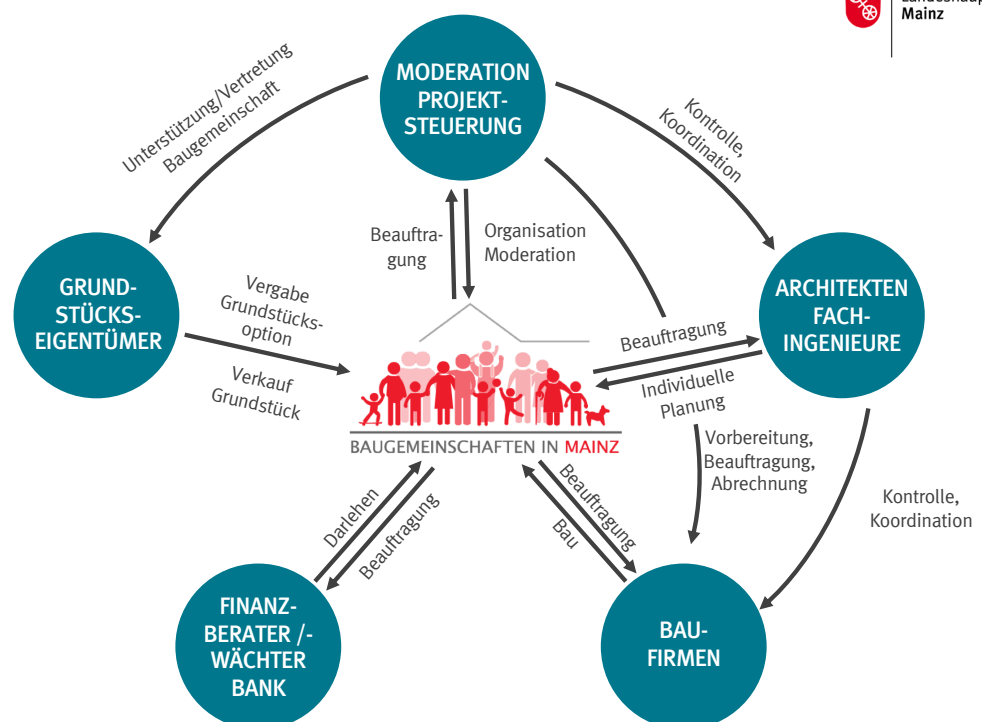
den. Frankfurt, Wiesbaden und Darmstadt waren nur einige der Herkunftsstädte, außerdem konnten Büros aus Köln, München und aus dem Allgäu überzeugen.



Zielkonflikte bei Baugemeinschaftsprojekten

Durch direkte Gespräche konnten ebenfalls die beiden großen **Notariate** in Mainz gewonnen werden, die kapazitätsmäßig und inhaltlich in der Lage sind, komplexe Baugemeinschaftsverfahren juristisch begleiten zu können. Die jeweiligen Inhaber waren bereits über die spezifischen rechtlichen Probleme von Wohnprojekten und den erfolgten Lösungswegen in anderen Städten informiert und waren in Mainz bei Themenabenden zu rechtlich speziellen Problemen des Vorhabens im Heiligkreuz-Viertel (drei Baugemeinschaften auf einem Baufeld mit einer gemeinsamen Tiefgarage) involviert. Die Notare sind mittlerweile an der Umsetzung beteiligt, wurden dabei aber weiterhin intensiv vom Beraterteam unterstützt – insbesondere in Konfliktsituationen.

Der direkte Kontakt zu den Mainzer **Banken** war ebenfalls erfolgreich und es entstand eine große Offenheit durch die konkrete Beratung zum Thema



Landeshauptstadt Mainz

Akteure der Wohnprojekte – Zusammenhänge und Abhängigkeiten

Baugemeinschaften. Die Gespräche mit der Mainzer Volksbank und der Sparkasse Mainz fanden auf Vorstandsebene bzw. mit dem Generalbevollmächtigten statt und spiegelten damit schon zu Beginn der Projektentwicklungen in Mainz hohes Interesse wider. Das Angebot des Beraterteams zu Informationsveranstaltungen bzw. Schulungen der betroffenen Bankabteilungen (Privatkunden /

Der Kontakt zu den Mainzer Banken war sehr erfolgreich: Seitens des Beraterteams wurden konkrete Beratungen angeboten, die Banken zeigten Offenheit und großes Interesse.

Gewerbekunden / Rechtsabteilung / Kalkulation) wurde angenommen. Die Methodik der Baugemeinschaftsfinanzierung und deren speziellen Probleme und Vertragstypen konnten erläutert werden. Bei den Mainzer Baugemeinschaftsinteressierten sind vor allem die Einladungen zu Veranstaltungen in die Filialen der Banken sehr gut angekommen. Aktuell befinden sich die Mainzer Banken im Gespräch mit den neu entstandenen Baugemeinschaften und unterbreiten annahmefähige Finanzierungsangebote.

Hohe Aufmerksamkeit erreichte auch ein Themenabend mit der Investitions- und Struktur-Bank RLP (ISB). Thema war die Unterstützung der Investitions- und Struktur-Bank RLP bei der Realisierung von sozial gefördertem Wohnungsbau (Miete/Eigentum) und bei der Genossenschaftsfinanzierung.

3.4 Austausch mit der Landesberatungsstelle Neues Wohnen RLP

Viele Baugemeinschaften konnten das Angebot der Landesberatungsstelle Neues Wohnen RLP nutzen.

Ein regelmäßiger Austausch erfolgte mit der Landesberatungsstelle Neues Wohnen RLP, die schon vor 2016 in Rheinland-Pfalz für das Thema gemeinschaftliche Wohnformen zuständig war. Deren Schwerpunkt liegt in der Unterstützung von Kooperationen mit Wohnungsgesellschaften, der Begleitung von Anträgen für eine Anschubförderung für Wohnprojekte sowie die Moderationsförderung für neue Genossenschaften aus Landesmitteln. Darüber hinaus richtet die Landesberatungsstelle jährlich den Wohnprojekttag Rheinland-Pfalz aus und lädt zu Informationsveranstaltungen ein.



Mit Unterstützung der Landeshauptstadt Mainz konnten die Gruppen beim Land Rheinland-Pfalz Fördermittel zum Anschub von Wohnprojekten beantragen. Mit diesen Mitteln konnten vier Mainzer Projekte in deren Startphase fachliche Beratung beauftragen und bezahlen. Die Moderationsförderung für junge Genossenschaften konnte ein Projekt erfolgreich nutzen.



Peter-Jordan-Schule, Visualisierung Hartenbergpark (emag Immobilien GmbH)



4 Verfahren zur Vergabe geeigneter Grundstücke

Nicht nur im Rahmen der Standortentwicklung für Baugemeinschaften, sondern bei allen Grundstücksvergaben durch öffentliche Institutionen braucht es Vergaberegularien, die nachvollziehbar, kontrollierbar und rechtssicher sind.

Bei allen Grundstücksvergaben durch öffentliche Institutionen sind nachvollziehbare, kontrollierbare und rechtssichere Vergaberegularien notwendig.

Während früher tendenziell das finanzielle Angebot allein ausschlaggebend war, sind zunehmend auch städtebauliche, ökologische und/oder soziale Kriterien relevant.

In die Mainzer Vergabeverfahren für Baugemeinschaften sind Erfahrungen des Beraterteams mit vergleichbaren Verfahren in anderen Städten in Nordrhein-Westfalen und Niedersachsen eingeflossen, darüber hinaus die dokumentierten Erfahrungen aus Städten wie Berlin, Hamburg, Tübingen, Frankfurt am Main und München.

Grundsätzlich kann die Grundstücksvergabe über verschiedene Verfahren gesichert werden – von Konzeptvergabeverfahren, über kooperierende Verfahren bis hin zur Reservierungen mittels städtebaulichen Vertrags.

4.1 Konzeptvergabeverfahren

4.1.1 Allgemeine Grundlagen

Die Konzeptvergabe hat zum Ziel, dass die Grundstücksvergabe nicht an den Meistbietenden sondern an das überzeugendste Konzept gebunden ist.

Bei Konzeptvergabeverfahren ist es für Baugemeinschaften von entscheidender Bedeutung, dass der Grundstückspreis vorgegeben ist.

Das Vergabekonzept mit allen Schwerpunkten, Kriterien und der Bewertungsmatrix muss zu Beginn des Verfahrens bekannt sein.

Bei solchen Konzeptvergabeverfahren ist es für Baugemeinschaften von entscheidender Bedeutung, dass der Grundstückspreis, in der Regel der Bodenrichtwert/Verkehrswert, vorgegeben ist. Hintergrund ist, dass eine Gruppe sich in ihren Anstrengungen bei einer Bewerbung darauf verlassen muss, dass die finanziellen Rahmenbedingungen finanzierbar sind.

Wichtig sind ebenso die Auswahl, die Gewichtung und Nachvollziehbarkeit aller Kriterien. Das Vergabekonzept muss mit allen Kriterien, Schwerpunkten, der Bewertungsmatrix und den zeitlichen Rahmenbedingungen bereits zu Beginn des Verfahrens zur Verfügung gestellt wer-

den. Damit ist die Transparenz für alle Bewerber zu jeder Zeit gewährleistet.

Außerdem ist es bereits zu Beginn notwendig, den Umfang der Bewerbungsunterlagen in den unterschiedlichen Phasen klar zu definieren. Dadurch erhält man Vergleichbarkeit. Die Erfahrung zeigt zudem, dass eine klare Begrenzung wichtig für den Erfolg ist. Zeitgleich muss klargestellt werden, dass ein „Übermaß“ an Unterlagen nicht in die Bewertung einfließt.

Das Mainzer Konzeptvergabeverfahren besteht aus sechs Phasen:

1. **Aufstellung der verbindlichen standortspezifischen Vergabekriterien**
2. **Veröffentlichung, Bewerbungsaufruf und öffentliche Veranstaltung**
3. **Anmeldung zum Bewerbungsverfahren**
4. **Bewerbung mit Planungskonzept**
5. **Präsentation der Bewerbungen und Juryentscheidung**
6. **Kostenpflichtige Reservierung des Grundstücks**

Im nebenstehenden Schema sind die Bewerbungsphasen und die damit verbundenen Anforderungen in der Übersicht dargestellt.

Phase 0

In der Phase 0 werden für jeden Standort individuell die konkreten Vergabebedingungen zusammengestellt. Dabei werden zum einen die grundlegenden Rahmenbedingungen des Grundstücks mit Kosten, evtl. Nachlässen bei gefördertem Wohnungsbau, planungsrechtlichen Aussagen zur maximalen Dichte und Geschossigkeit sowie Gestaltungsvorgaben – soweit vorhanden – festgehalten. Zum anderen werden die Auswahlkriterien und somit die notwendigen Rahmenbedingungen in der Gruppe entwickelt: Dies umfasst z. B. die finanzielle Verbindlichkeit und die Steigerung der Planung im Laufe des Verfahrens. Bei der Anforderung an einen architektonischen Entwurf ist darauf zu achten, dass diese Leistungen in einem überschaubaren finanziellen Rahmen verbleiben, solange es sich noch um eine Bewerbungssituation mit unklarem Ausgang handelt. Kriterien im Bereich Gestaltung, soziale Infrastruktur, Nachhaltigkeit und deren Gewichtung sollte den Besonderheiten des jeweiligen Standortes gerecht werden.

Die Erfahrung zeigt zudem, dass es wichtig ist zu Beginn sogenannte „Muss-Kriterien“ festzulegen, um insbesondere Investorenmodelle nicht in der Konkurrenz zuzulassen. Diese umfassen u. a. folgende Aspekte:

- Mindestanzahl von 50 % der möglichen Projekthaushalte
- festgelegter Eigenkapitalanteil

Vergabe von Grundstücken an Baugruppen in Mainz

Verfahrensstruktur



- Selbstnutzungsklausel für mindestens 5 Jahre
- interne rechtliche Bindung

Phase 1

Der erste Schritt in die Öffentlichkeit erfolgt mit der Veröffentlichung des Verfahrens und dem Bewerbungsaufwurf (Phase 1).

Der erste Schritt in die Öffentlichkeit erfolgt mit der Veröffentlichung des Verfahrens und dem Bewerbungsaufwurf.

Neben einer Veröffentlichung sind Einladungen zu Nachfragemöglichkeiten erforderlich. Dieses Vorgehen ist analog zu Zwischenkolloquien in städtebaulichen Wettbewerbsverfahren.

Phase 2

Ziel des Bewerbungsaufwurfes ist eine erste allgemeine Anmeldung von Gruppen in Phase 2 des Verfahrens. Hierfür müssen die Gruppen erste Aussagen zu ihrem sozialen Profil, Planungs-ideen und zur gewünschten gemeinschaftlichen Infrastruktur vorbringen.

Zwischen Phase 2 und 3 gilt es in Erfahrung zu bringen, wie gut die Gruppen aufgestellt sind und wie viel Unterstützung benötigt wird.

Außerdem sind Angaben zum Projektnamen, zur Mitgliederstärke und zur internen Verbindlichkeit notwendig.

Gerade in Kommunen, in denen Baugemeinschaften noch nicht so stark vertreten sind, geht es

zwischen Phase 2 und 3 darum, in Erfahrung zu bringen, wie stark Gruppen aufgestellt sind und welche noch Unterstützung benötigen. Auch die Integration von Einzelpersonen in aktive Gruppen stellt hier eine Möglichkeit dar.

Parallel zur Phase 2 ist für den Abschluss der Bewerbungsphase die Jury – i. d. R. bestehend aus Vertretern der Verwaltung, des Grundstückseigentümers, der Baugemeinschaftsberatung und einem unabhängigen baugemeinschaftserfahrenen Architekten – zu benennen. Auch sind die Rahmenbedingungen für eine evtl. Vorprüfung an dieser Stelle spätestens zu klären und zu veröffentlichen. Ziel der Besetzung der Jury ist es, Entscheidungsträger für die weitere Entwicklung mit in die Verantwortung zu nehmen, sowie bei Abweichungen von „weichen“ Vorgaben die Relevanz für eine Entscheidung realistisch einschätzen zu können.

In der 3. Phase werden Konkretisierungen z. B. im Hinblick auf Wohnungstypen und Gemeinschaftsbereiche erwartet. In einem Stegreifentwurf – quasi ein Vorentwurf light – werden die Grundstrukturen gezeigt.

Phase 3

Für die Gruppen besteht bis zu diesem Punkt die Möglichkeit, ihr Interesse und Profil ohne fachliche Unterstützung und Kosten zu klären. Ab Phase 3 ist die Beauftragung von Fachberatern, insbesondere von Architek-

ten notwendig. Im Rahmen der Bewerbung ist ein Stegreifentwurf vorzulegen, der die Grundstrukturen (Beispiel-Grundrisse, Gemeinschaftsräume, ...) zeigt. Außerdem gilt es u. a. Aussagen zu den Wohnformen und zur Zielrechtsform zu treffen und das notwendige Eigenkapital nachzuweisen.

Hierbei ist es wichtig, dass alle Daten zu Personen und besonders Finanzen vertraulich behandelt werden. Ein unabhängiger Finanzberater kann die Prüfung übernehmen und entsprechend den

Unterlagen eine Bewertungsampel auf grün, gelb oder rot stellen. Dadurch können die Aspekte in der Jury berücksichtigt werden, ohne datenschutzrelevante Angaben weiterzugeben. Alle Unterlagen werden anschließend auf sicherem Weg zurückgegeben.

In der 4. Phase entscheidet die Jury anhand der Unterlagen und der Präsentation der Gruppen. Der Zuschlag für die Grundstücksreservierung wird erteilt.

Phase 4

In der 4. Phase trifft die Jury anhand der eingereichten Unterlagen und der Präsentationen eine Entscheidung. Sollten gerade bei zusammenhängenden Baufeldern Übergangspunkte noch unklar sein, können Ergebnisse auch geteilt werden und so ein grundlegender Zuschlag für die Grundstücksreservierung mit einem klaren zeitlichen und inhaltlichen Zielkorridor für gemeinsame Lösungen verbunden werden. Eine solche Entscheidung muss allerdings immer auch das Worst-Case-Szenario, d. h. keine Einigung zwischen den Baugruppen berücksichtigen.

Phase 5

Die Phase 5 beinhaltet die verbindliche Reservierung der Grundstücke mit dem Ziel, dass die Gruppe in dieser Zeit das Projekt konzeptionell, personell, baulich und auch finanztechnisch sowie rechtlich zusammen mit Fachberatern soweit entwickelt, dass der Grundstückskaufvertrag formuliert werden kann. Ein Zeitraum von 6 bis 9 Monaten ist je nach Komplexität angebracht. Dies ist zwar ein knapper Zeitraum, aber ein gewisser Druck fördert auch Ergebnisse. Die Entwicklung muss Zwischenkontrollen ermöglichen, auch um gegen evtl. Fehlentwicklungen noch steuern bzw. weitere Fachberater hinzuziehen zu können. Eine kostenpflichtige Reservierung ist möglich, führt aber oftmals zu mehr Verwaltungsaufwand als, dass sie wirklich zur Verbindlichkeit beiträgt, da diese innerhalb der Kommunikation mit den Projekten auch ablesbar ist.

4.1.2 Beispiel Heiligkreuz-Viertel

Das Konzeptvergabeverfahren wurde in Mainz anhand des Beispiels Baufeld 11 im Heiligkreuz-Viertel entwickelt, ist aber für weitere Verfahren anwendbar. Das Konzept wurde in Rücksprache mit dem

Stadtplanungsamt und dem Amt für Wirtschaft und Liegenschaften sowie mit den Stadtwerken Mainz AG (als späterer Verkäufer des Grundstücks) diskutiert. Das erarbeitete Konzeptvergabeverfahren wurde vom Stadtrat der Stadt Mainz am 28. Juni 2017 beschlossen.

Der Start in das Verfahren – mit der Sammlung aller notwendigen Rahmenbedingungen – verzögerte sich aufgrund des fehlenden Verkehrswertgutachtens des Grundstücksausschusses. Diese Zeit konnte jedoch im Rahmen der Themenabende und Beratungen erfolgreich genutzt werden, um zum einen Interessenten zu ersten Gruppen zusammenzuführen. Zum anderen konnten die detaillierten Anforderungen des Bebauungsplanes und des Gestaltungshandbuchs an die Bebauung des Baufeldes 11 ausführlich erläutert werden.

Formell wurde die erste Phase im August 2018 abgeschlossen und ging über in die Anmeldung zum Bewerbungsverfahren mit der Vorstellung der Gruppen bis zum 07.09.2018. Kurze Zeit später startete die Bewerbungsphase mit Stegreifentwurf, Nachweis des notwendigen Eigenkapitals und konkreten Aussagen zu Mitgliedern, Idee und Innovationspotenzial der Gruppen. Abgabe für die Phase 3 war der 17.12.2018.

Im Fall des Heiligkreuz-Viertels bestand die Jury aus Vertretern des Bau- und Kulturdezernats sowie des Stadtplanungsamtes (Dezernentin, Amtsleiter), Vertretern des Grundstückseigentümers Mainzer Stadtwerke (Vorstand, Bereichsleitung), dem Vorsitzenden des Qualitätsrates für die Gesamtentwicklung des Heiligkreuz-Viertels und einem Mitglied der Beratungsstelle Baugemeinschaften. Die Jurysitzung fand am 16.01.2019 statt.

Die Präsentationen aller drei Gruppen waren beeindruckend professionell und überzeugten von den Qualitäten von Baugemeinschaftsprojekten.

Drei Gruppen, *Z.Wo – Zusammen Wohnen eG., 49 Grad Nord – Rundum Bunt* und die *Baugemeinschaft Mainz Heilig Kreuz* bewarben sich um einen

Anteil an der zugrundeliegenden Bauform eines Mäanders, direkt angrenzend an eine Grünfuge und einen Stadtplatz. Es wurde im Vorhinein kommuniziert, dass die Größe des Baufeldes mit prognostizierten 80 Wohneinheiten sowohl für eine Zweiteilung als auch für eine Dreiteilung geeignet ist und sich die drei Gruppen für beide Varianten bewerben können – allerdings mit nur einem Stegreifentwurf. Die eingereichten Unterlagen sowie die Präsentationen aller drei Gruppen beeindruckten mit deren Professionalität, sodass sich alle von der Qualität von Baugemeinschaften überzeugen konnten. Damit war schnell klar, dass möglichst alle drei Gruppen zum Zuge kommen sollten. Es ging bei der Entscheidung vor allem um den Anteil der einzelnen Projekte und die Schnittstellen zwischen den Projekten. Die Jury entwickelte einen Teilungsvorschlag, der einerseits die Gemeinschaftsflächen räumlich konzentrierte,

um Synergieeffekte zu generieren, und die grundsätzliche Verortung der Projekte auf dem Grundstück festlegte. Für die weitere Konkretisierung erhielten die Projekte einen Zeitraum von 3 Monaten, in der sie nach vielen moderierten Sitzungen eine gemeinsame Lösung erarbeiteten, die den Juryvorschlag umsetzte.

In der Reservierungsphase (Phase 5) haben die Gruppen einzeln und – aufgrund gegenseitiger Abhängigkeiten (Gemeinschaftshaus, Tiefgarage etc.) – auch immer wieder gemeinsam ihre Gruppenentwicklung, Planung und die rechtlichen Rahmenbedingungen vorangetrieben. In der Reservierungszeit, die bis Ende Februar 2020 terminiert war, mussten die Gruppen dem Gestaltungsbeirat – zuständig für alle Entwicklungen auf dem Heiligkreuz-Areal – ihre Entwürfe und Projektentwicklung vorstellen und hatten dort keinerlei Schwierigkeiten für eine positive Beurteilung. Die Entwicklung wurde sehr eng von der Beratungsstelle begleitet, ebenso vom Grundstückseigner, der einer Verlängerung zum Ende der Reservierungszeit zugestimmt hat. Hintergrund hierfür war weniger die Planung und die Gruppenentwicklung der einzelnen Projekte, sondern vor allem die hohe Komplexität des Gesamtprojekts, bei dem die zahlreichen gegenseitigen Abhängigkeiten vertraglich vereinbart wurden. Die Kaufverträge für Baufeld 11 konnten im Juni 2020 unterschrieben werden.

Nach erfolgreichem Abschluss des Vergabeverfahrens für das Heiligkreuz-Viertel lässt sich folgendes Resümee ziehen:

- Die Startphase, in der sich Gruppen bilden können, Menschen die Nähe zu der einen oder anderen Idee prüfen, braucht ausreichend Vorlauf – umso mehr, wenn Baugemeinschaften noch eher die Ausnahme als die Regel sind.
- Um den Ablauf nicht unnötig zu verlängern, sollte diese Phase 1 parallel zur Phase 0

starten, auch wenn noch nicht alle Parameter feststehen.

• Je schwieriger das Grundstück, desto komplexer gestaltet sich die Juryentscheidung. Schwierig ist ein Grundstück dann, wenn die

Schwierig ist ein Grundstück, wenn die Größe eine Kooperation mehrerer Gruppen erfordert.

Größe des Angebotes in der Regel das Zusammenspiel mehrerer Gruppen erfordert und ein Zuschlag z. B. über gemeinsame Infrastruktur wie einer Tiefgarage komplexe Abwägungen nach sich ziehen. Damit ist jede neue Gruppe in der Regel überfordert und ohne intensive Moderation und fachliche Inputs drohen beste Konzepte zu scheitern.

- Die letzte Phase darf aus Sicht der Gruppen immer länger sein, aber Termindruck schafft auch Entscheidungen. Zudem ist in dieser Phase die Klarheit und Erfahrungheit des Verkäufers in der baugruppenbezogenen Abwicklung zentral.

4.2 Kooperierendes Verfahren

4.2.1 Allgemeine Grundlagen

Kooperierende Verfahren werden in der Regel an Standorten angewendet, für die es noch keinen Bebauungsplan gibt.

Ausgangspunkt eines kooperierenden Verfahrens ist in der Regel ein Standort, für den es noch keinen Bebauungsplan gibt oder dieser sich noch in einer frühen Phase befindet. In einem solchen Fall

können die städtebaulichen Rahmenbedingungen sowie Entwicklungsvorstellungen der Kommune und die Bedarfe einer Baugemeinschaft aufeinander abgestimmt werden, soweit sie dem städtischen Regelwerk und den städtebaulichen Anforderungen entsprechen.

Wie beim Konzeptvergabeverfahren sind zu Beginn auch hier die **Rahmenbedingungen** zu klären. Diese umfassen beispielsweise den Verkehrswert, vorhandene Bauwerke/Leitungen/Erschließungen, einen groben Rahmen zur Geschossigkeit und die städtebauliche Dichte. Weiterhin ist bei einem stadteigenen Grundstück eine frühe politische Unterstützung für ein späteres Grundstücksangebot üblich und sinnvoll.

Der Projektstart verläuft unterschiedlich: Entweder ergreifen bestehende Gruppen die Initiative und wenden sich an die Kommune oder die Kommune selbst ermöglicht bei einem Grundstück die Reservierung für eine Baugemeinschaft. In diesem Fall kann Öffentlichkeitsarbeit zusammen mit Veranstaltungen, auf der die ersten Interessenten die Idee prüfen, die Initialzündung für eine Baugemeinschaft sein. Eine solche **Kerngruppe** bedarf aber gerade in der Anfangsphase eine Unterstützung in Form einer Anschubförderung.

Für die Konzeptentwicklung bietet sich eine Planungswerkstatt an. Die Beteiligung des Grundstückseigentümers und der planenden Verwaltung ist hierbei wichtig.

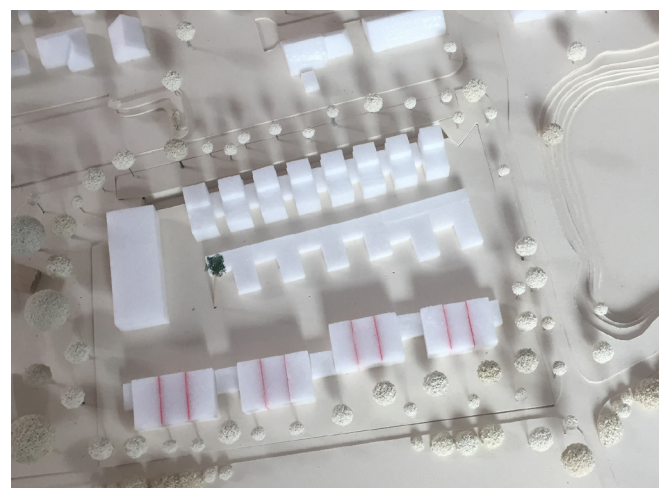
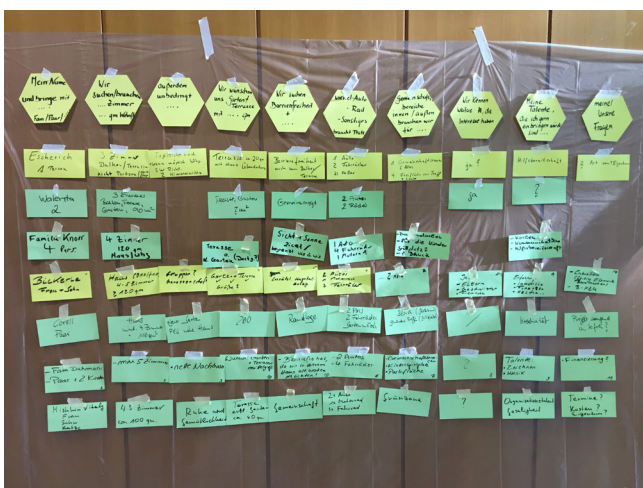
Leitfaden

Mit der Festigung der Gruppe, erster Ideen und Konzepte für ein gemeinsames Projekt und vieler Informationen zu Rechtsformen, Finanzen, Wohnformen etc. (s. a. Themenabende) ist es Aufgabe der Gruppe, Verbindlichkeiten zu schaffen. Für die **Konzeptentwicklung** bietet sich eine Planungswerkstatt bzw. Workshops mit möglichst mehreren Architekten an, um die eigenen Ideen in eine konkrete Planung zu überführen. Die Beteiligung des Grundstückseigentümers und der planenden Verwaltung an einem solchen Workshop ist wichtig für die Überprüfung der Umsetzbarkeit. Im Falle eines notwendigen Juryentscheids ist eine verwaltungsinterne Vorprüfung notwendig und eine Jury sollte sich aus allen Beteiligten (Baugruppe, Grundstückseigentümer, Kommune) zusammensetzen. Das prämierte und überarbeitete städtebauliche Konzept stellt dann die Basis für den **Bebauungsplanentwurf** dar.

Parallel zum Bebauungsplanverfahren gilt es die **Projektentwicklung** voranzutreiben: Dies bedeutet die Schließung einer Reservierungsvereinbarung für das Grundstück oder eines politischen Beschlusses, das Grundstück der Gruppe anbieten zu dürfen.

Nach der Reservierungsphase kommt es entweder bereits direkt zum Kaufvertrag oder aber eine Optionsphase mit Optionsgebühren schließt sich an. Der Optionsvertrag erhöht die Verbindlichkeit auf beiden Seiten. Die Optionsgebühren werden selbstverständlich auf spätere Zahlungen beim Kauf angerechnet, allerdings verbleiben sie beim Rückzug der Gruppe beim Grundstückseigentümer. In dieser Phase empfiehlt es sich, die Entwicklung der Gruppe über eine Konkretisierung der Anforderungen an Gruppengröße und Eigenkapitalnachweise zu kontrollieren.

Je näher der Satzungsbeschluss für den Bebauungsplan kommt, desto konkreter können Kaufvertrag, Bauantrag oder Erschließungsvertrag vorbereitet werden.



4.2.2 Beispiel An der Wiese

In der Entwicklung des Grundstücks „An der Wiese“ in Ebersheim ist das Kooperierende Verfahren angewandt worden. Grundstückseigentümer war hier der Wirtschaftsbetrieb Mainz AöR.

Die Beratungsstelle hat im Jahr 2017 über eine Auftaktveranstaltung und zwei Workshops zusammen mit dem Grundstückseigentümer und der Stadt Mainz die Rahmenbedingungen vorgestellt und einen Ideenaustausch gefördert. Die daraufhin gegründete Kerngruppe stellte im weiteren Verlauf den Kooperationspartner der Stadt und des Grundstückseigentümers dar. Alle Beteiligten arbeiteten im weiteren Prozess eng zusammen.

Mit Unterstützung des Stadtplanungsamtes hat die Baugemeinschaft einen umfangreichen Auslobungstext für eine Planungswerkstatt erstellt. In diesem wurde die Verfahrensweise, die Qualitätskriterien und die zu erwartenden Leistungen festgehalten. Für das Verfahren hat die Gruppe drei erfahrene Büros gewinnen können – aus dem Allgäu, aus Köln und aus Mainz. Die Planungswerkstatt wurde als zweistufiges Verfahren ausgelobt. In der 1-tägigen Werkstatt (Phase I) präsentierten die Büros ihre Ideenskizzen und erhielten von der Baugemeinschaft und der Verwaltung Anregungen zur Überarbeitung. Ziel des Workshops war es, eine Auswahl der Büros zu treffen und Hinweise für die Optimierung der Entwürfe innerhalb der 14-tägigen Nachbearbeitung (Phase II) zu geben. Nach der anschließenden Vorprüfung seitens der Baugemeinschaft und der Verwaltung,

folgte die Jursitzung am 14.06.18: Zunächst präsentierten die Büros ihre Konzepte dem Gremium. Im Anschluss wurde in einem dialogischen Prozess (im Gegensatz zu einer Abstimmung) zwischen der Baugemeinschaft, Beratungsstelle, Politik und Verwaltung eine Entscheidung getroffen.

Ein solches Verfahren erfordert zwar intensive Abstimmungsarbeit im Kleinen, bereitet aber auch große Freude, da die Gruppe am Ende zum ersten Mal einen konkreten Vorschlag für ihre mögliche Wohnzukunft erhält. Der im Anschluss vom Büro überarbeitete Entwurf stellte dann die Grundlage für das Bauleitplanverfahren dar. Der Aufstellungsbeschluss wurde vom Stadtrat im November 2018 gefasst.

Nach der Planungswerkstatt erfolgte parallel zur Weiterentwicklung und Festigung der Baugemeinschaft die Sicherung des Grundstücks über eine Absichtserklärung (Dezember 2018), durch die das Grundstück für neun Monate reserviert wurde. Im Februar 2020 wurde seitens des Beraterteams ein Optionsvertragsentwurf erarbeitet. Dieser beinhaltete Optionsgebühren, zeitliche Vorgaben für die vorzuweisende Gruppengröße und einen Finanzierungsnachweis sowie den Abschluss eines Kaufvertragsentwurfs.

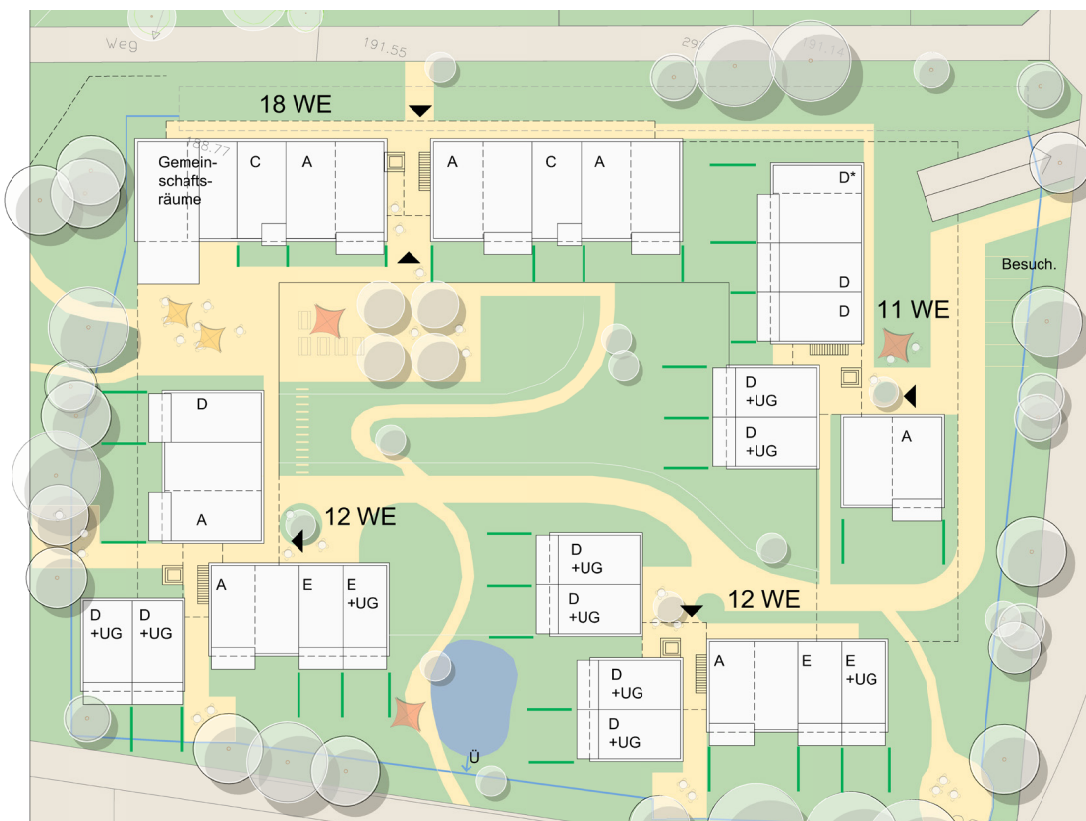


WIESENVIERTEL EBERSHEIM



GMS FREIE ARCHITEKTEN
Sonnenhalde 4, Isny
www.gms-isny.de

Ergebnisse der Planungswerkstatt



4.3 Reservierung über den städtebaulichen Vertrag

4.3.1 Allgemeine Grundlagen

Eine weitere bzw. zu den vorher genannten Verfahren ergänzende Möglichkeit zur Sicherung von Baugemeinschaftsprojekten stellt der städtebauliche Vertrag dar. Im städtebaulichen Vertrag werden Regelungen getroffen, die über die Festsetzungen im dazugehörigen Bebauungsplan hinausgehen. In Wohngebieten umfasst ein städtebaulicher Vertrag nicht nur Regeln zur Gestaltung, zur Erschließung und zu umweltfachlichen Maßnahmen, sondern auch zum Thema Wohnen, wie z. B. einem festgeschriebenen Anteil von gefördertem Wohnungsbau.

Im städtebaulichen Vertrag können Regelungen zu Baugemeinschaftsprojekten (z. B. Optionszeiten, Durchführung Konzeptvergabeverfahren) aufgenommen werden.

Ebenso können Regelungen zu Baugemeinschaftsprojekten aufgenommen werden, um die Umsetzung von Wohnprojekten frühzeitig zu sichern. Diese umfassen beispielsweise folgende Thematiken: Grundstücksoptionszeiten für Baugemeinschaften, Anwendung eines Konzeptvergabeverfahrens bei mehreren Bewerbern, zeitliche Vorgaben für die Planungsphase (LPH 2) bei Kooperationen mit großen Trägern (zur Sicherung frühzeitiger Planungsspielräume) und Festlegungen zum Erwerb.

4.3.2 Beispiel Heiligkreuz-Viertel und Hartenbergpark

Die Reservierung von Baufeld 11 für Baugemeinschaften im Heiligkreuz-Viertel war Bestandteil des städtebaulichen Vertrags, der mit den Mainzer Stadtwerken geschlossen wurde. Der Passus bein-

haltete eine Reservierung für fünf Jahre (ab Baureife) zum Vorweisen einer zahlungsfähigen/kaufbereiten Gruppe und einer weiteren Frist von einem Jahr für ein rechtsverbindliches Kaufangebot. Die Auswahl der Baugemeinschaften erfolgte über das Konzeptvergabeverfahren (s. o.), was nicht Regelungsinhalt des städtebaulichen Vertrags war.

Ebenso konnte im städtebaulichen Vertrag zum Bebauungsplan H97 „Wohnquartier ehemalige Peter Jordan Schule“ (Wohnen am Hartenbergpark) mit der emag Immobilien GmbH und der Wohnbau Mainz folgende Regelungen zu Baugemeinschaften zur Miete / im Eigentum vereinbart werden:

- Die Wohnbau Mainz GmbH hat sich dazu verpflichtet, Gespräche mit Wohnprojekten (Miete) zu führen und bei Einvernehmen ein Rahmenvertrag zu schließen.
- Die emag Immobilien GmbH hat sich neben der Führung von Gesprächen mit Wohnprojekten (Eigentum) dazu verpflichtet, ein Vertragsangebot zu unterbreiten und somit für einen Zeitraum von 9 Monaten den bevorzugten Zugriff auf die Wohnungen in einem Haus anzubieten.

Die Baugemeinschaft „statt Villa“ schloss mit der Wohnbau einen Rahmenvertrag. Die Vereinbarung mit dem Investor im Bereich Eigentum konnte erst ab Ende September 2019 umgesetzt werden, da erst dann der Bau soweit fortgeschritten war, dass die Interessenten die notwendigen Informationen zu Wohnungen, Wohnungskosten, Optionen auf gefördertem Wohnungsbau im Eigentum sowie zu allen weiteren Ausstattungsmerkmalen erhalten konnten. Die Phase endete coronabedingt im August 2020. Entstanden ist die Gruppe „Ziemlich beste Nachbarn“, die die angebotenen Wohnungen teilweise für sich nutzte. Die restliche Vermarktung wird seitens des Investors übernommen.

Leitfaden



Heiligkreuz-Viertel, Reservierung des Baufelds 11 für Baugemeinschaften (Plan:Hermann & Valentiny und Partner, Wien)



5 Entwicklungsschritte von Baugemeinschaftsprojekten

Baugemeinschaften durchlaufen auf dem Weg von der ersten Idee bzw. der ersten Begegnung einen vergleichbaren Weg, d. h. unterschiedliche, aufeinander aufbauende und doch auch verwobene Phasen. Die Gruppen müssen sich hier diversen Herausforderungen im rechtlichen, finanziellen, architektonischen Bereich stellen. In dieser Zeit wird aus vormaligen Fremden, vielleicht auch Freunden, eine Kerngruppe, die ihre Gemeinsamkeit, ihre Verbindlichkeiten und Regularien finden muss – ohne den eigentlichen Mehrwert, das verlässliche, zukunftsorientierte, kreative und fröhliche Miteinander aus den Augen zu verlieren.

Es gibt in der Literatur viele Leitfäden und Handlungsempfehlungen zur Entwicklung von Baugruppen. Im folgenden Leitfaden zu den Entwicklungsphasen werden sowohl die Abläufe und Zusammenhänge aufgezeigt und Hinweise geben, was auf dem Weg zum Ziel „gemeinsam wohnen“ nicht vergessen werden darf.

Der Leitfaden ist unterteilt in **5 Entwicklungsphasen:**

1. Orientierungs- und Motivationsphase
2. Ziel- und Leitbildfindung
3. Bauplanungsphase
4. Bauphase
5. Wohnphase

Aus Sicht der **Entwicklung und Moderation** sind die ersten Phasen zentral für das Gelingen des Projekts, für das gemeinsame Fundament und auch

Leitfaden

für die Marktfähigkeit. In diesen frühen Phasen werden Organisations- und Entscheidungsstrukturen vereinbart sowie deren Transparenz und Verlässlichkeit gesichert und in regelmäßigen Treffen angewandt.

Von den **Architekten** wird i. d. R. ein umfassenderes Leistungsspektrum gefordert als die Grundleistungen der HOAI. Es empfiehlt sich, die Interessengruppe bereits in der Orientierungs- und Motivationsphase zu begleiten und zu beraten. Die gemeinsame Erörterung der frühen Träume und Ängste bezüglich des gemeinsamen Planungsprozesses kann dem Vorhaben die entscheidende Richtung verleihen. Je früher ein Leitbild und auch eine bildhafte Vorstellung vom Gesamtobjekt entsteht, umso leichter können sich die späteren Bauherren mit dem Projekt identifizieren oder auch Abstand nehmen. Bevor die Entwurfsarbeit beginnt, sind die Ziele der Gruppe und deren Prioritäten zusammen mit der Moderation abzustimmen und zu einem Leitbild für den Planungsprozess zusammenzuführen. Auch in allen weiteren Leistungsphasen ist das Aufgabenspek-

Aus Sicht der Entwicklung und Moderation sind die ersten Phasen zentral für das Gelingen der Projekte.

Ein Leitbild und eine bildhafte Vorstellung ist wichtig, damit die späteren Bauherren sich mit dem Projekt identifizieren können und Einigkeit bei Grundfragen erzielt wird.



trum der Architekten durch die Anzahl der Beteiligten und die i. d. R. höheren Qualitätsanforderungen einer Baugemeinschaft komplexer als bei vergleichbaren Bauaufgaben.

Für den **Finanzberater**, der gleichzeitig die vertraglichen Vorgaben und Konsequenzen begleitet, ist die intensivste Zeit die Bauplanungsphase, wenn die Finanzierung gestemmt wird, Förderanträge kontrolliert sowie Rechtsform und Kaufverträge begleitet werden. Aber ohne die Funktion des Finanzwächters zum Beginn kann kein Vertrauen in die verlässliche Umsetzbarkeit entstehen und Gruppen verharren in der Orientierung, während die Motivation langsam den Ausgang sucht.

An die **Grundstückseigentümer** – in der Regel die Stadt und die stadtnahen Gesellschaften – werden ebenfalls höhere Anforderungen an die Abläufe,

Fristen und Vertragswerke gestellt. Baugemeinschaften benötigen auf die individuelle Liegenschaft abgestimmte Vergabeverfahren, ein höheres Maß an Begleitung im Verfahren und längere Bewerbungsfristen. Auf dem freien Markt haben Baugemeinschaften sonst wenig Chancen.

Selbst wenn zwei ähnliche Gebäude in derselben Rechtsform direkt nebeneinanderstehen, werden sie von den Menschen geprägt, die dort später wohnen und kommen bei ähnlichen Voraussetzungen zu anderen Lösungen.

Jeder Leitfaden hat den Nachteil, dass eine Verallgemeinerung notwendig ist und ein Leitfaden

Leitfaden

darum nicht hundertprozentig auf jedes Projekt zutrifft – gerade weil jedes Projekt unterschiedlich ist. Selbst wenn zwei ähnliche Gebäude in derselben Rechtsform direkt nebeneinanderstehen, wird die Entwicklung von den Menschen geprägt, die dort später wohnen und es entstehen daher selbst bei ähnlichen Voraussetzungen andere Lösungsansätze.

Aber eben dies zeichnet die Qualität von Baugemeinschaften aus: Die Umsetzung der individuellen Wünsche eingebettet in ein gemeinsames Regelwerk, entstanden in einem kreativen und diskursiven Prozess. Genau das ist der Unterschied zum Bauträger, der die vermeintlichen Wünsche des Marktes anbietet, aber für Veränderungen frühestens dann Angebote schafft, wenn andere Vorreiter erfolgreich waren – und das sind in vielen Städten zunehmend die Baugemeinschaften. Der vorliegende Leitfaden dient somit als Überblick über die verschiedenen Prozesse, muss aber projektspezifisch angepasst werden. Eine Beratung durch Experten ist jedoch unabdingbar.



5.1. Orientierungs- und Motivationsphase

Rechtsform

Gruppenbildung, Moderation,
Projektsteuerung

Finanzberatung

Interessengruppe, GbR



Die Gruppe ist, i.d.R. ohne es zu wissen, bereits eine Gesellschaft bürgerlichen Rechts mit gesamtschuldnerischer Haftung. Das Wissen über Rechtsformen ist diffus.



Der Gruppe werden allgemeine Grundzüge der unterschiedlichen Rechtsform vorgestellt. Es werden unabhängig von der Rechtsform Ziele und Wünsche der Einzelnen und der Gruppe abgefragt, um eine erste Grundlage für eine zukünftige Rechtsform zu ermitteln. Als erste Rechtsform wird die Planungs-GbR erläutert und vorgestellt.



Gruppe bildet sich und erarbeitet ein gemeinsames Profil – evtl. mit Beratung. Dazu gehören die Idee sowie Wünsche zur Altersmischung, gemeinsamen Infrastruktur, Standort, Mischung von Einkommensgruppen oder Kooperationspartnern. Gruppe entscheidet, ob Kerngruppe oder große Gruppe startet (Öffentlichkeitsarbeit)



Regelmäßige Treffen mit Arbeitsorganisation und ersten Verbindlichkeiten, Arbeitsverteilung nach Interesse und Erfahrung.

Kennenlernen bei privaten Treffen, Exkursionen, (Wohnzimmer-) Stammtisch.



Grundlage jedes Projektes ist die Feststellung der wirtschaftlichen Kraft des Einzelnen und daraus abgeleitet, der Gruppe.



Ausgewählte Finanzberater werden zu Gruppenabenden eingeladen und stellen ihr Konzept und ihre Erfahrungen und Kenntnisse vor. Allgemeine Regeln der Immobilienfinanzierung werden erläutert.

**Ziel: Zusammenstellen der Grundlagen
für die Gründung einer Planungs GbR
Projektentwicklung (vor HOAI)**



Das Kostenrisiko ist klein, notwendige Ausgaben, z.B. für einen Versammlungsraum, werden vorab von der Gruppe eingesammelt - die „Hutmethode“. Gelegentlich werden private Bankkonten zur Zahlungsabwicklung eingesetzt, auf dem die Gruppenmitglieder Geld einzahlen oder überweisen, und von dem der Kontoinhaber Rechnungen bezahlt.



Erläutern des Berufsbildes der Architekten und anderer an der Planung und am Bau Beteiligten
Vorstellen und Erörtern von Projektbeispielen in Vorträgen, Besichtigungen, Literatur
Erörtern der Chancen und der Risiken gemeinsamen Bauens
Erörtern der Grundlagen zum Standort allgemein: Planungsrecht, Erschließung, Ver- und Entsorgung, Emissionen, Topographie, Städtebau, Baurecht



Aufstellung der Ziele und der funktionalen Anforderungen (Bedarfsplanung)
Erörtern der Ziele und der Ziel-Konflikte der Baugemeinschaft



Analyse des Standortes der Liegenschaft(en)
Prüfen der Entwurfsziele anhand von ersten Entwurfsskizzen/Arbeitsmodellen als Stegreifentwurf bzw. Machbarkeitsstudie
Ggf. Visualisierung eines vorläufigen Entwurfskonzeptes



Vorläufiger Zeitbedarf bis zum Einzug



Vorverhandlungen mit Grundstückseigentümern
Vorverhandlungen zur Schaffung des Planungsrechts
Darstellung und Formulierung eines Entwurfsleitbildes



Identifizierung und Reservierung von Liegenschaften für die Vergabe an Baugemeinschaften



Gespräche über Grundstücksoptionen



Ankündigung Vergabeverfahren



5.2. Ziel- und Leitbildplanung

Rechtsform

Gruppenbildung, Moderation, Projektsteuerung

Finanzberatung

PlanungsGbR – Genossenschaft i.Gr.



Der Planungs-GbR- Vertrag wird abgeschlossen, häufig verbunden mit der Festlegung von festen Anteilen, die auf ein Gruppenkonto eingezahlt werden. Es werden Fachberater beauftragt (Architektur, Finanzen, Moderation).



Die möglichen Rechtsformen werden detaillierter vorgestellt und miteinander verglichen, Musterverträge/-satzungen werden erläutert. Der Optionsvertrag wird ggf. unterschrieben.



Die Rechtsformentscheidung der Gruppe wird vorbereitet. Fachberater werden vertieft beauftragt.



Die dauerhafte Rechtsform wird entschieden, ggf. wird eine Genossenschaft gegründet. Der Grundstückskaufvertrag wird geprüft und ggf. mit einem Notar besprochen.



Kennenlernen wird intensiver – weiterer Austausch von Erwartungen an den Wohnalltag, Öffentlichkeitsarbeit, Homepage, Integration neuer Mitglieder z.B. Patensystem.



Verbindlichkeit steigt – PlanungsGbR-Vertrag mit Regularien zu Einstiegs- und Ausstiegsmöglichkeiten, Abstimmungen, Verantwortlichkeiten z.B. Bevollmächtigte



Entwicklung von Wertigkeiten und Kostenverteilungen



Kriterien für die Vergabe der zukünftigen Wohnungen (Anciennitätsprinzip o.ä.) festlegen



Verbindliche Vergabe der Wohnungen (mit Unterstützung des Architekten).



Der Finanzberater führt die ersten Bonitätsüberprüfungen durch. Hierbei verwendet er vorhandene Kostenangaben, wie z.B. Grundstückskaufpreise, oder macht Kostenannahmen auf Grundlage bereits abgerechneter Vergleichsprojekte.



Das Ergebnis der Bonitätsprüfung wird vorgestellt. Häufig ergeben sich daraus Vorgaben zur weiteren Rechtsform oder Hinweise auf die Zielgruppe für neue Mitglieder.



Erste Finanzierungskonzepte werden erstellt und Gesamtkosten des Projektes geschätzt. Notwendiger Eigenkapitaleinsatz wird ermittelt und mit vorhandenem Eigenkapital abgeglichen.

Kostenplanung Finanzierung

Architektur, Bauplanung

Grundstücks- eigentümer

Ziel: Entscheidung der Bauform, Wohnungstypologie und der gemeinschaftlichen Infrastruktur sowie verbindliche Verortung der einzelnen Haushalte im Projekt.

Grundlagenermittlung und Vorplanung (Leistungsphasen 1+2, HOAI)



Die gegründete Planungs-GbR kann ein Gruppenkonto bei einer Bank eröffnen und erhält Einzahlungen. Die Kosten für Berater steigen und führen zu höheren Ausgaben.



Die notwendigen Einlagen werden höher. Ggf. werden bereits jetzt bei einzelnen Gruppenmitgliedern privat Darlehen aufgenommen, um Einlagen leisten zu können. Die Optionsgebühr wird eingesammelt.



Der Finanzberater führt erste Bankgespräche, um die Gruppe, das Projekt und den Finanzierungsbedarf darzustellen und eine grundsätzliche Bereitschaft der Bank zur Unterstützung einzuholen.



Ggf. muss eine Bank beim Grundstückskauf Darlehen zur Verfügung stellen. Förderbanken und Bewilligungsbehörden werden kontaktiert.



Erstellen eines Projekt-Exposeés zur Information und Werbung verbindlicher Mitglieder



Städtebauliche Visualisierung



Planungsgespräche zur Absicherung des Baurechts vor dem Grundstückskauf
ggf. planungsrechtliche Bauvoranfrage



Mitwirken bei der Öffentlichkeitsarbeit für Neumitglieder und Presse/Nachbarschaft/Politik
Präsentation des Planungskonzeptes für PlanungsGbR und weitere Interessierte



Erarbeitung der Bewerbungsunterlagen bei konkurrierenden Grundstücks-Vergabeverfahren und Konzeptvergaben



Verortung der Gruppenmitglieder und der Gemeinschaftsräume im Projekt
Empfehlung zu erforderlichen Lageausgleichskriterien/-beträgen für die einzelnen Wohnungen



Verbindliche Grundstücksoption, evtl. mit anrechenbaren Reservierungsgebühren in überschaubarer Höhe



Teilnahme an Vergabeverfahren



Erhalt einer Grundstückszusage



Ausarbeitung des Grundstückskaufvertrages



5.2. Ziel- und Leitbildplanung, Fortsetzung

Rechtsform	Gruppenbildung, Moderation, Projektsteuerung	Finanzberatung
	<ul style="list-style-type: none"><li data-bbox="620 421 995 562">□ Erste Fördermittel für die Projektentwicklung können beantragt werden.<li data-bbox="620 611 995 723">□ Einstieg in Zahlungen und interne Buchführung,<li data-bbox="620 772 995 943">□ Erste Entscheidungen / Weichenstellung bzgl. Standards, Energie, Mobilität, Gemeinschaft und Quartier.	<ul style="list-style-type: none"><li data-bbox="1091 421 1474 853">□ Der Grundstückskauf wird vorbereitet. Die monatlichen Belastungen bei Einzug werden ermittelt („Jeder muss sein Päckchen tragen können“). Bei einer Genossenschaft muss ein Prüfverband eingeschaltet werden. Das Finanzierungskonzept wird festgelegt, Fördermittel analysiert, insbesondere Sozialer Wohnungsbau. Es wird der Break-Even-Point zum Grundstückskauf ermittelt.

Meilenstein:

**Kostenplanung
Finanzierung**

Architektur, Bauplanung

**Grundstücks-
eigentümer**

Grundstückskauf



5.3. Bauplanungsphase

Rechtsform	Gruppenbildung, Moderation, Projektsteuerung	Finanzberatung
Grundstückskauf-GbR – Genossenschaft	<ul style="list-style-type: none">□ Turnusmäßige Treffen mit Tagesordnung, Protokoll und Beschlussverfolgung□ Grundstücksvertrag und Umsetzung, Vertrag wird ggf. unterzeichnet von Bevollmächtigten.□ Entscheidungen zur Ausschreibung u. a. Baubeschreibung, gemeinsame Standards, Energiesystem, Mobilitätskonzept, Gemeinschafts- und Quartierskonzept□ Begleitung der planungsrechtlichen Rahmbedingungen	<ul style="list-style-type: none">□ Bis hier Gruppenfinanzierung. Vorbereitung ggf. notwendiger Einzelfinanzierungen bei WEG oder Refinanzierung von Genossenschaftsanteilen.□ Ggf. muss gebundenes Eigenkapital privat refinanziert werden. Fördermittel der KfW, der Landesbanken und des Bundes werden geprüft und die Anträge vorbereitet und gestellt.□ Endgültige Festlegung des Gesamtkostenplanes und ggf. der Gesamtkosten jeder einzelnen Wohnung bei WEG. Es wird der Break-Even-Point zum Baustart ermittelt.

Ziel:
Ermittlung der vorraussichtlichen Eigentumsanteile für den Kauf des Grundstücks und die Finanzierung des Gebäudes,
Entwurfs- und Genehmigungsplanung (Leistungsphasen 3 und 4, HOAI)



Der Grundstückskaufpreis muss bezahlt werden, i.d.R. mit ersten Darlehensmittel. Zu diesem Zeitpunkt steht der Gesamtaufwand aufgrund des frühen Planungsstandes noch nicht fest. Trotzdem sollte die grundsätzliche Bereitschaft der Bank bestehen, das Gesamtprojekt incl. Bau zu finanzieren



Zahlung des Grundstückskaufpreises und aller Nebenkosten dazu. Die Fachberaterkosten werden deutlich höher. Kompletter Eigenkapitaleinsatz notwendig.



Wenn die Gruppe bereits fast komplett ist, kann hier auch bereits das komplette Finanzierungsvolumen beantragt werden.



Baubeschreibung zur Abgrenzung der Grundausrüstung und der Sonderausstattung
Planungseinzelgespräche zur Grundrissplanung mit den Wohnungsnutzern (Bauherren).



Aufteilungspläne für die Teilungserklärung und Abgeschlossenheitsbescheinigung
Planunterlagen und Wohnflächenberechnung je Wohnung der einzelnen Bauherren auf der Grundlage der Genehmigungsplanung M 1:100, für Wohnbauförderung, Bank, Notar, etc.
Erarbeiten der individuellen Ausstattungslisten je Bauherren (Sonderwünsche)



Kosten-Nutzen-Analysen für verschiedene Bau- und Energiekonzepte und deren Fördermöglichkeiten (z.B. KfW)



Erlangung von Baulasteintragungen und Nachbarschaftszustimmungen auch bei Kooperationen mehrerer Baugruppen im Quartier
Dreidimensionale Darstellungen der Gebäudeform, falls zur Erläuterung erforderlich



Notarieller Kauf der Liegenschaft

5.4. Bauphase

Rechtsform	Gruppenbildung, Moderation, Projektsteuerung	Finanzberatung
BauGbR, Genossenschaft eG oder GmbH&Co.KG		
<ul style="list-style-type: none">□ Darlehensverträge werden unterschrieben. Bei WEG: Abgeschlossenheitsbescheinigung wird beantragt.□ Förderverträge werden unterschrieben. Grunderwerbsteuerproblem beim Baugruppenvertrag beachten!□ Baugruppenvertrag wird unterschrieben incl. Zuordnung der Wohnungen und Bauverpflichtung.□ Liegt die Abgeschlossenheitsbescheinigung vor, wird die Teilungserklärung beurkundet.□ Gemeinschaftsordnung wurde in Teilungserklärung berücksichtigt. Bauaufträge werden unterschrieben.	<ul style="list-style-type: none">□ Turnusmäßige Treffen mit Tagesordnung, Protokoll und Beschlussverfolgung□ Möglichst letzte Vergabe von Wohnungen, bei Genossenschaftlichen Zeichnung von Pflichtanteilen□ BauGbR-Vertrag analog zur späteren Teilungserklärung bei WEG (Rechtsformwechsel) - Baubeschluß□ Alle Entscheidungen zur Ausschreibung, u.a. Baubeschreibung, gemeinsame Standards, Energiesystem, Mobilitätskonzept, Gemeinschafts- und Quartierskonzept□ Ausschreibung und Vergabe der Bauleistungen, Start in die Bauphase/ Baubeschluß bei ausreichender Vergabe - Spatenstich	<ul style="list-style-type: none">□ Fördermittel (KfW, Landesbanken, Bund) müssen vor Baubeginn bewilligt sein.□ Kein Baubeginn vor Förderzusage!□ Auszahlungsmodalitäten werden erläutert.□ Hilfestellung bei der Kostenkontrolle und Zahlungsabwicklung sowie Sonderwünschen.□ Kaufmännische Überprüfung der Bauaufträge und ggf. vorliegender Bürgschaften.

Meilenstein:

**Ziel:
Herstellung der/des mängelfreien
Gebäude/s und der Außenanlagen als
Baugemeinschaft
Werkplanung und Vergabe
(Leistungsphasen 5-7 HOAI)**



Gesamtfinanzierung wird unterschrieben: bei Genossenschaft als Gruppe, bei WEG alle Einzelfinanzierungen.



Ggf. wird bei der WEG zur Absicherung ein doppelter Finanzierungsmantel beantragt.



Gesamtfinanzierungszusage muss stehen! Die Zahlungsabwicklung erfolgt über das gemeinsame Baukonto.



Grundschildbestellung – global und/oder einzeln



Kontrolle der Rechnungsfreigaben nach Baufortschritt



Weitere Planungseinzelgespräche zu Ausführungsplanung, Sonderausstattungen und Sonderplanungen mit den jeweiligen Wohnungsnutzern (Bauherren)
Ermittlung der Preise für die Sonderwünsche
Kosten-Nutzen-Analysen zur Baukostenoptimierung



Beauftragung der Baufirmen

Baubeginn

Bauüberwachung (Leistungsphase 8 HOAI)



Baubegehungen mit den Nutzern für Wohnungseigentum und Gemeinschaftseigentum



Fertigstellung und Schlussabnahmen für Einzel- und Gemeinschaftseigentum



Kostenfeststellung für die Sonderausstattungen und Sonderplanungen
Verteilung aller Abschlagszahlungen und der Schlußrechnungen der Herstellungskosten nach Miteigentumsanteilen bzw. Sonderleistungen

5.5. Wohnphase

Rechtsform	Gruppenbildung, Moderation, Projektsteuerung	Finanzberatung
WEG oder eG		
<ul style="list-style-type: none">Bei WEG: Teilungserklärung ist vom Grundbuchamt bestätigt, Wohnungsgrundbücher vorhanden.	<ul style="list-style-type: none">Turnusmäßige Treffen mit Tagesordnung, Protokoll und Beschlussverfolgung	<ul style="list-style-type: none">Kontrolle der Grundschuldbestellungen
<ul style="list-style-type: none">Hausordnung wird festgelegt.	<ul style="list-style-type: none">Teilungserklärung s.a. BauGbR-Vertrag + Gemeinschaftsordnung - analog zu Nutzungsvereinbarungen zu Gemeinschaftsbereichen, Entscheidung zur Verwaltung - intern oder extern	<ul style="list-style-type: none">Notwendige Nachfinanzierung organisieren oder Überfinanzierungen reduzieren.
	<ul style="list-style-type: none">Einzug und Mängelbearbeitung beim Gemeinschaftseigentum, Nutzungsvereinbarungen an den Alltag anpassen, Arbeiten im Gemeinschaftseigentum regeln (AG oder Zuständigkeiten - jede/r hat eine Aufgabe)	<ul style="list-style-type: none">Eventuell Hinweise auf Steuerfragen, Riesterförderung oder Tilgungssatzänderungen
	<ul style="list-style-type: none">Aufmerksamkeit auf das gemeinschaftliche Miteinander	

Ziel:
Reibungsloser Betrieb bzw. Instandhaltung der Immobilie
Dokumentation (Leistungsphase 9 HOAI)



Grundschuldbestellung Einzelgrundbücher



Nach Fertigstellung ggf. Löschung der Globalgrundschuld



Sicherung der Gewährleistungsansprüche gegenüber den Baufirmen
Beurteilung von Schadensbildern im Einzel- und Gemeinschaftseigentum



Vergleich der Planungsziele mit dem gebauten Objekt
Teilnahme an Erörterungsterminen der Baugemeinschaft und Objektbegehungen



Unterstützung bei Betrieb und Instandhaltung



Öffentlichkeitsarbeit z.B. bei Tagen der Architektur/Tag der offenen Tür/Wohnprojekten-Tagen usw.

ArGe Lückmann – Pohlmann – Post Sept. 2020



Stand: September 2020





Heiligkreuz-Viertel, gemeinsamer Entwurf der drei beteiligten Projekte (Zeichnung: bb22 architekten & stadtplaner, Frankfurt; werk.um Architekt)

6 Mainzer Projekte

6.1 Heiligkreuz-Viertel (Weisenau)

Auf dem ehemaligen Gelände der IBM wird von der Mainzer Stadtwerke AG sowie weiteren privaten Investoren das Baugebiet Heiligkreuz-Viertel mit ca. 2.000 neuen Wohnungen und umfangreicher Infrastruktur entwickelt.

Im Heiligkreuz-Viertel wurde der Grundsatzbeschluss der Stadt Mainz zur Berücksichtigung von Baugemeinschaften angewendet. Im ersten Bauabschnitt wurde das Baufeld 11 mit ca. 80 WE für Baugemeinschaften reserviert.

Hier in Mainz-Weisenau entsteht ein neues Stadtquartier, bunt gemischt mit Miete und Eigentum, geförderten und frei finanzierten Wohnungen. Aufgrund der Größe der Entwicklung fand hier

der Grundsatzbeschluss der Stadt Mainz zur Berücksichtigung von Baugemeinschaften Anwendung. Im ersten Bauabschnitt, bestehend aus 16 zentralen

Baufeldern, wurde in gemeinsamer Abstimmung das Baufeld 11 mit ca. 80 Wohneinheiten für Baugemeinschaften mittels städtebaulichem Vertrag reserviert. Gemäß dem neu entwickelten Konzeptvergabeverfahren (vgl. Kap .4.1), das 2018 offiziell startete, erhielten die drei bewerbenden Baugemeinschaften in der Jurysitzung am 16.01.2019 den Zuschlag und damit den Start in die verbindliche Grundstücksreservierungsphase. Alle drei Projekte konnten die Jury mit ihrer bereits erreichten Professionalität, Organisationsstruktur, ihrem Wohnkonzept und insbesondere ihrem Engagement gepaart mit Euphorie überzeugen.

Der Mäander als Grundform im Bebauungsplan stellte sich dabei sowohl als Vorteil als auch als Nachteil heraus: Einerseits bietet dieser Flexibilität in der Aufteilung mit fast gleichwertigen Wohnqualitäten. Andererseits verfügt dieser aber über keine faktischen Projektgrenzen. Die Empfehlung der Jury, allen drei Gruppen eine Grundstücksoption anzubieten, die nicht vollständig der Lage / dem Flächenbedarf der einzelnen Gruppen entspricht, die Gemeinschafts-

Baugebiet Heiligkreuz-Viertel, reserviertes Baufeld für drei Baugemeinschaften (Foto:Mainzer Stadtwerke AG)





en, Darmstadt, PLAN-Z Architekten, München)



Baugruppe Zusammen Wohnen (Foto: Z.WO eG)

räume zu bündeln und die konkrete Trennung anhand eines Vorschlags gemeinsam auszuhandeln, führte zu noch mehr Komplexität des Projekts und Abhängigkeitsbeziehungen untereinander.

Vor diesem Hintergrund durchliefen die drei Projekte eine anspruchsvolle Startphase der genauen Zonierung und konnten letztlich genau diesem Vorschlag folgen: Im Gemeinschaftshaus, dem Kopfgebäude direkt an der Erschließungsstraße werden drei Gästearmte, eine Werkstatt, ein Waschsalon, ein Toberaum, Räume für Co-Working und ein Nachbarschaftscafé entstehen. Zur weiteren gemeinsamen Infrastruktur gehören zwei Gemeinschafts-Dachterassen und gemeinsam genutzte Gartenflächen im Nordhof.

Die Projekte planen des Weiteren eine Food-Coop / Einkaufsgemeinschaft, einen Mobilitätspool und nutzen den selbsterzeugten und genutzten Strom in Mieterstrom-Modellen. Ihr gemeinsames Ziel ist auch die Ausstrahlung ins Quartier.

Die Plätze in den Baugruppen sind vollständig vergeben – ein deutliches Zeichen für den Bedarf und die Qualität der Konzepte.

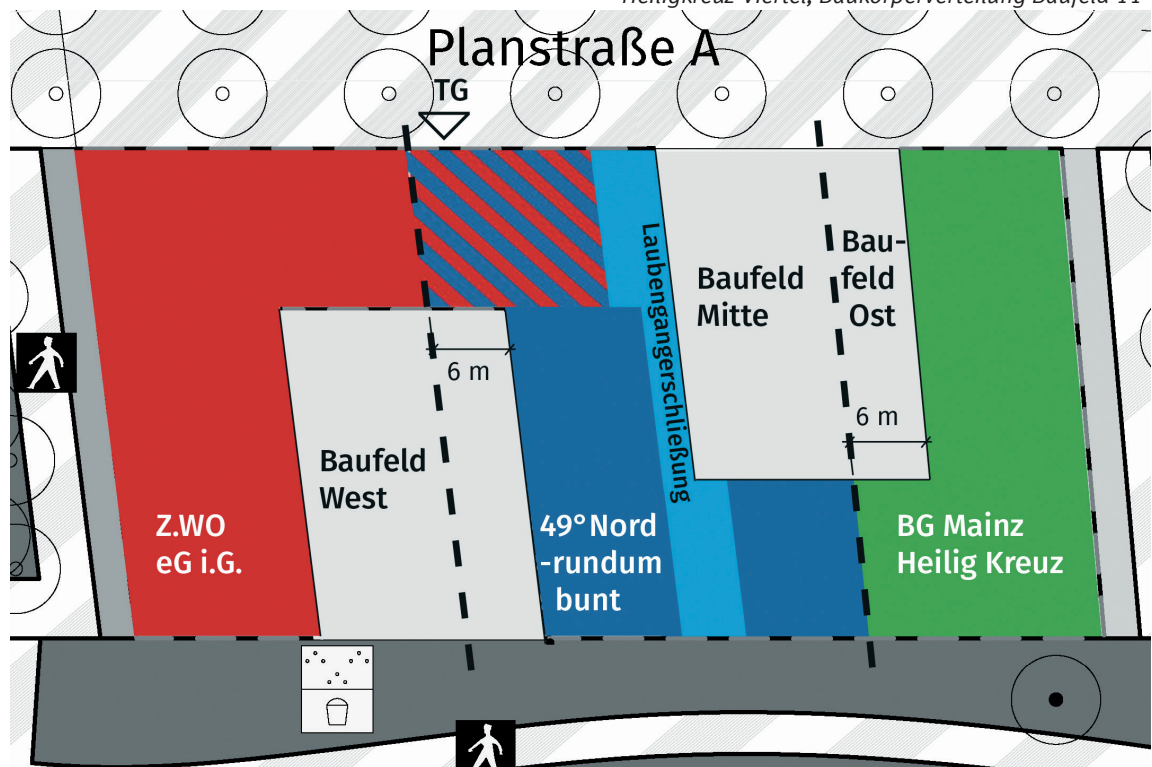
Alle Baugruppen sind Ende 2020, fast 2 Jahre vor Bezug, vollzählig – ein deutliches Zeichen für den Bedarf und die Qualität der Konzepte. Die drei Gruppen haben sich mittlerweile entschieden, die

wesentlichen Bauwerke (Tiefgarage, Hochbauten) gemeinsam zu beauftragen, was erhebliche Baukostenvorteile generiert.

Entstanden sind Entwürfe und Projektgemeinschaften, die sich genau die Euphorie aus der Jurysitzung bewahren konnten und ein besonderes Baufeld schaffen werden. Im Juni 2020 haben die Baugruppen das Grundstück erworben und parallel den Bauantrag gestellt. Baustart ist für 2021 terminiert, der gemeinsame Einzug ist im Jahr 2022 geplant.

Die im Folgenden beschriebenen Gruppen werden auf dem Baufeld 11 gemeinsam bauen und wohnen.

Heiligkreuz-Viertel, Baukörperverteilung Baufeld 11





Gemeinschaftsraum, Z.WO (Grafik: Ilka Renz Fotografie & Design, Darmstadt)

6.1.1 Z.Wo



Zusammen.Wohnen eG (Z.WO) ist ein Genossenschaftsprojekt mit 36 Wohneinheiten – vom Ein-Zimmer-Apartment über Familien-Wohnungen bis hin zur Cluster-Wohnung – und bezieht den westlichen Teil des Grundstücks. Die Gruppe besteht aus

Menschen unterschiedlicher Generationen, vielen Familien mit Kindern sowie alleinlebenden älteren Menschen. Solidarität, gemeinsames Handeln, intensiver Austausch untereinander über viele Wochenenden und gemeinsame Reisen bestimmen die Entwicklung der Gruppe und ihrer Werte.

Die Gruppe realisiert frei finanzierten und geförderten Wohnraum.

Die Rechtsform der Genossenschaft war der Gruppe wichtig, um Menschen mit unterschiedlicher Einkommenshöhe mitnehmen zu können, auch wenn bei den aktuellen Baukosten die Zeichnung von Pflichtanteilen als notwendiges Eigenkapital Personen mit einem Wohnberechtigungsschein vor besondere Herausforderungen stellt.

Die Gruppe überzeugt mit ihrem innovativen und umfassenden Konzept: So realisiert die Gruppe frei finanzierten und geförderten Wohnraum und beweist, dass auch in Wohnprojekten die Mischung realisierbar ist. Es gibt zudem klare Rahmenbedingungen für den Zusammenhang von Wohnungs- und Familiengröße. Das Konzept der Clusterwohnungen wird mit 6 Kleinapartments und gemeinschaftlichen Bereichen ebenso verwirklicht.

Hilfreich für die frühe konzeptionelle Festigung der Z.Wo eG war ihr Projektvorlauf bei einer nicht realisierten Grundstücksentwicklung in Wiesbaden. Dort konnte sich die Gruppe bereits in vielen Bereichen der inneren Organisation und konzeptionellen Ausrichtung entwickeln, was für den Start und die Werbung in Mainz nützlich war und Interessenten ausreichend Rahmen für eine Entscheidung bot.

Z.Wo hat zudem für das Heiligkreuz-Viertel einen neuen Quartiersverein namens „ein Verein“ gegründet und organisiert im Gemeinschaftshaus im Raum „cuvée“ das Nachbarschaftscafe verbunden mit einem Co-Working-Space.

»Wohnen ist mehr als die eigenen 4 Wände. Es kann ein eigener Mikrokosmos entstehen, der viele Entfaltungsmöglichkeiten für den Einzelnen und die Gruppe bietet. Vor allem das Wirken ins Quartier ist nur als Gruppe möglich.

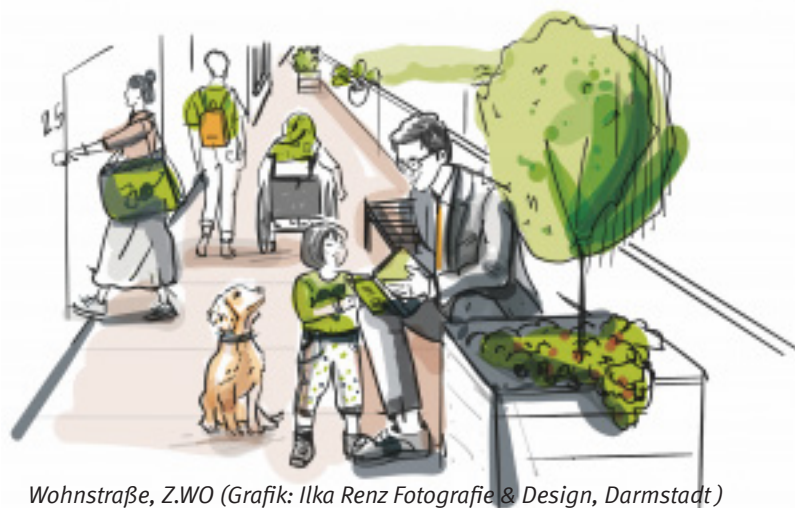
[...]

Die Bereitstellung der Grundstücke für Baugemeinschaften durch die Stadt Mainz ist der wesentliche Beitrag der Stadt und der Beratungsstelle und war ein wesentlicher Treiber für unser Projekt über den Rhein zu wechseln.

[...]

Das Dorf in der Stadt wird uns, aber auch die kommenden Generationen für die Zeit, das Geld und die Nerven, die wir ins Projekt gesteckt haben entschädigen ...«

Miro Holzer, Z.WO eG



Wohnstraße, Z.WO (Grafik: Ilka Renz Fotografie & Design, Darmstadt)



Projekt-Geburtstag (Foto: Gaby Grünert)



(Bild: REHvolution.de/Photocasting.de)

6.1.2 49°N - Rundum Bunt



(Logo: Verena Czicoll)

Namensgeber für das Mehrgenerationen-Projekt im Eigentum ist die Lage. Das Mainzer Heiligkreuz-Viertel liegt auf dem 49. Breitengrad Nord. 49°Nord – Rundum Bunt plant insgesamt 16 Wohneinheiten, darunter auch Wohnungen im geförderten Eigentum. Das Projekt bildet räumlich den mittleren Teil der 3 Projekte auf dem Baufeld.

Die zentralen Themen der Gruppe umfassen urbanes und generationsübergreifendes Wohnen fern der Anonymität, das divers und barrierefrei ist. Verlässlichkeit im Alltag, freiwillige Hilfestellungen und ein starkes Miteinander sind wichtige Kernpunkte der Gruppe. Die Gruppe hat sich in der Entwicklung bis an die Grenzen gefordert, um ihren Wohnwunsch zu verwirklichen, insbesondere um intern

49 Grad Nord organisiert sich in der Entwicklungs- und Bauphase als GmbH & Co KG.

eine hohe Transparenz sicherzustellen und konsensuale Entscheidungen zu erreichen.

49 Grad Nord organisiert sich in der Entwicklungs- und Bauphase als GmbH & Co KG, um dann mit Einzug das Projekt in eine Wohnungseigentümergeinschaft (WEG) zu überführen.

6.1.3 Baugemeinschaft Mainz Heilig Kreuz



(Logo: Baugemeinschaft Mainz Heilig Kreuz)

Die Baugemeinschaft Mainz Heilig Kreuz ist ein gemeinschaftliches Wohnprojekt im Eigentum mit 18 Wohneinheiten, Gemeinschaftsraum und Dachterrasse. Diese Gruppe wird den östlichen Rand des Mänders bilden.

Das Teilprojekt ist entstanden durch die Initialzündung eines Münchner Entwicklerteams und ist dann kontinuierlich in eine eigenständige Mainzer Gruppenentwicklung übergegangen. Der Fokus lag zu Beginn sehr stark auf der Verwirklichung der jeweiligen Wohnwünsche und deren Kompatibilität sowie in der Sicherung einer eher überschaubaren gemeinschaftlichen Infrastruktur.

Mit der Lage am Rand (entfernt vom zentralen Gemeinschaftshaus) war die Gruppe bei den Verhandlungen um die Schnittstellen weniger betroffen und konnte sich auf ihr Konzept fokussieren.

„Gemeinschaft macht stark“ und eine gegenseitige Unterstützung prägt das Motto der Baugemeinschaft Mainz Heilig Kreuz.

Die Gruppe hat in der Entwicklungszeit immer mehr ihre Eigenständigkeit etabliert, hin zu mehr Gemeinschaft und weniger

Vorgaben in der Projektentwicklung. „Gemeinschaft macht stark“ ist ihr Motto mit den Ziel eines freundschaftlichen Umgangs und gegenseitiger Unterstützung.

Parallel wechselten innerhalb des Münchner Büros die Zuständigkeiten, wodurch die Gruppe endgültig die Eigenständigkeit forcierte. Das Beratungsteam konnte auch diesen Prozess – aufgrund des Vertrauens der Gruppe in die Fachexpertise – in einvernehmlichen Bahnen halten.



6.2 Wohnen am Hartenbergpark (Hartenberg-Münchfeld)

Auf dem Gelände der ehemaligen Peter-Jordan Schule entstehen in einem neuen Baugebiet neben dem Hartenbergpark auf ca. 34.000 m² 9 Gebäude mit ca. 250 Wohneinheiten. Davon werden 4 Gebäude von der Wohnbau Mainz GmbH errichtet und 5 Gebäude werden von der emag Immobilien Mainz GmbH entwickelt und vermarktet. Im Prinzip war die Konzeptentwicklung zum Standort bereits 2016 weit vorangeschritten, sodass die Gestaltungsmöglichkeiten eingeschränkt waren. Es ging vielmehr um Kooperationen mit den vorhandenen Partnern, was den Vorteil einer schnellen Umsetzung bot. Die Umsetzung hat sich jedoch aufgrund umfangreicher Arbeiten rund um das zugrunde liegende Bodendenkmal sehr verzögert, sodass erst für Ende 2021 / Anfang 2022 der Bezug ermöglicht werden kann.



Gemeinsam wohnen und leben in Mainz
(Logo: stattVilla e.V.)

6.2.1 Miete – stattVilla Mainz e.V.

Im Jahr 2017 gründete eine Kerngruppe von Interessenten den Verein stattVilla e. V., mit dem die Mitglieder das gemeinschaftliche Wohnen und Leben der Generationen auf Mietbasis umsetzen wollen. Das Hartenbergpark-Gelände und die Wohnbau Mainz waren als Wunschort und Wunschpartner bereits zu Beginn klar. Aufgrund der baulichen Verzögerungen konnte erst im Mai 2019 ein Rahmenvertrag zwischen beiden Partnern geschlossen werden. In diesem ist geregelt, dass die Bewohnergruppe für 35 Wohnungen ein Belegungsvorschlagsrecht hat sowie eine Wohnung als Gemeinschaftsraum gesondert anmieten kann. Im Gebäude befinden sich sowohl geförderte als auch frei finanzierte Mietwohnungen. Das Gesamt-Mietkonzept gehört zum Wohnbau-Label „Zusammen wohnen“ mit einem zentralen

Trotz langem Realisierungshorizont war die Nachfrage bei dem Projekt immer hoch: Nur noch wenige Wohnungen sind ein Jahr vor Mietbeginn frei.

Gemeinschafts-/Veranstaltungsraum für das gesamte Quartier, verbunden mit dem Angebot von Serviceleistungen. Letztere sind allerdings freiwillig und ohne Grundpauschale in der Vermietung.

Die zentralen Themen der Gruppe sind das Miteinander bei viel persönlichem Freiraum, Respekt, Verantwortung für die Gemeinschaft gemäß den eigenen Möglichkeiten und Talenten, Ressourcenschonung sowie Engagement im Quartier.

Die Nachfrage war bei dem Projekt trotz langem Realisierungshorizont immer hoch, nur noch wenige Wohnungen sind ein Jahr vor Mietbeginn frei.



(Logo: Ziemlich beste Nachbarn)

6.2.2 Eigentum – Ziemlich beste Nachbarn

Nach langem Vorlauf konnte im Oktober 2019 auch einer Initiativgruppe im Eigentum ein Angebot gemacht werden. Während bei Baugemeinschaftsprojekten üblicherweise auch eine gemeinsame Planungsphase erfolgt, ging es an diesem Standort „nur“ um das Kaufangebot von Wohnungen mit fertigem Grundrissentwurf. Die Anpassungsoptionen beschränken sich in erster Linie auf die Ausstattungsvarianten. Es handelte sich insgesamt um ein Angebot, das trotz des Mangels an Gestaltungsmöglichkeiten den klaren Vorteil bot, dass für den Einzelnen die Projektgründung mit keinerlei Risiko verbunden ist.

Die emag Immobilien GmbH bot diese Option der über die Beratungsstelle für Baugemeinschaften gesammelten Interessentenschaft für einen Zeitraum von 9 Monaten (gemäß dem städtebaulichen Vertrag zwischen der emag Immobilien GmbH und der Stadt Mainz) an. In dieser Zeit hatte die Gruppe das Vorzugsrecht bei der Auswahl und dem Kauf von insgesamt 31 Wohnungen. Sie konnten sich in dieser Zeit zusammenfinden und weitere Mitstreiter suchen. Die Wohnungsgrößen bewegten sich zwischen 57 und 157 m², im Schwerpunkt lagen diese bei 70-100 m². Statt eines Gemeinschaftsraumes im Haus hat die Gruppe die Option den Gemeinschaftsraum der Wohnbau zu nutzen. Eine Kerngruppe bildete sich zügig, aber die Preislage insbesondere in den oberen Etagen ließ einige Träume platzen. Die Corona-Pandemie erschwerte zudem die Werbungs-möglichkeiten.

Nach Ablauf der Reservierungszeit im Sommer 2020 waren 11 Wohnungen vergeben. Alle Wohnungen werden einzeln verkauft. Ein kleiner aktiver Kern hat nun Zeit bis zum Einzug „ziemlich beste Nachbarn“ zu werden.

6.3 An der Wiese (Ebersheim)

Anfang 2017 konnte die Beratungsstelle zusammen mit dem Wirtschaftsbetrieb Mainz AöR (Grundstückseigentümer) und dem Stadtplanungsamt das neue Baugebiet „An der Wiese“ in Mainz-Ebersheim der Öffentlichkeit vorstellen. Es handelt sich hierbei um ein ca. 10.000 m² großes ehemaliges Regenrückhaltebecken, das im Zuge eines Beckenneubaus im Nordosten von Ebersheim aufgegeben wurde. Die Grundidee war, dass eine Gruppe für das gesamte Gelände den Entwurf einer Siedlung von Beginn an mitgestalten kann – zusammen mit Fachexperten der Gruppe und den zuständigen Fachplanern im Stadtplanungsamt.

Nach der ersten Vorstellung im Jahr 2017 lud die Beratungsstelle Interessenten mehrfach zu Workshops ein, um die Rahmenbedingungen vorzustellen und mittels einfacher Bilder von einer baulichen und nachbarschaftlichen Entwicklung eine gemeinsame Idee zu entwickeln. Nach und nach bildete sich eine erste Kerngruppe mit 15 Mitgliedern, die ihr Wissen innerhalb der Themenabende, aber auch mit externen Beratern vertiefte. Die Planungsgesellschaft Wiesenviertel GbR gründete sich im August 2017.

Im Rahmen eines Kooperativen Verfahrens mit dem Stadtplanungsamt und dem Wirtschaftsbetrieb (vgl. Kap. 4.2)

- verfasste die Gruppe einen ausführlichen Auslobungstext,
- lud drei Architekturbüros im Mai 2018 zu einer Planungswerkstatt ein,
- und kürte mit Vertretern des Grundstückseigentümers, der Politik, des Stadtplanungsamtes und des Beraterteams in der Jurysitzung den Entwurf von GMS Freie Architekten.

Der städtebauliche Entwurf ist geprägt von einer offenen Gebäudestruktur mit ca. 53 Wohneinheiten, die sich in einem Landschaftsraum um den Quartiersplatz formieren. Die Unterbringung der Autos in einer Tiefgarage schafft zudem ein autofreies Quartier.

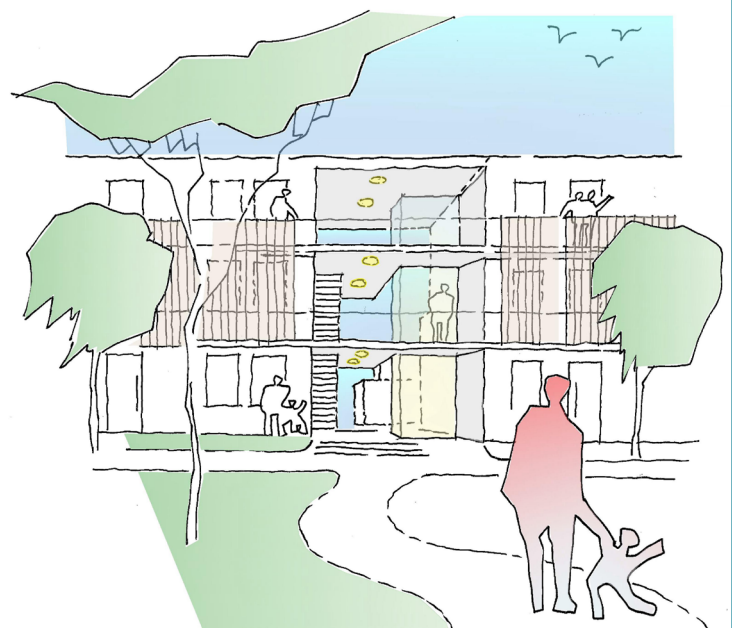
Auf Seiten des Stadtplanungsamtes wurde auf der Basis des überarbeiteten städtebaulichen Entwurfs der Bebauungsplan „An der Wiese (E68)“ im November 2018 aufgestellt. Zudem wurde eine Absichtserklärung noch im Jahr 2018 vom Wirtschaftsbetrieb Mainz AöR und der Baugemeinschaft unterzeichnet.

Trotz einer langen Vorlaufzeit und Unterstützung ist es der Gruppe am Ende nicht gelungen, eine ausreichende Anzahl an Mitgliedern zu gewinnen, um das Projekt zielorientiert weiterzuführen.

Im weiteren Projektverlauf verlief die Gruppenentwicklung allerdings weniger erfolgreich – einige Mitglieder verließen die Gruppe. Es gab umfangreiche Einzelberatungen

mit den Gruppenmitgliedern, einen internen Austausch der Geschäftsführer, Unterstützung bei der Einwerbung neuer Mitglieder – mit leider nur wenig Erfolg: Trotz einer 3,5-jährigen Vorlaufzeit, intensiver Unterstützung – durch das Land Rheinland-Pfalz, den Grundstückseigentümer, das Beraterteam sowie die Stadtverwaltung – und einer mehrfachen Verlängerung der Fristen ist es der Gruppe am Ende nicht gelungen, eine ausreichende Anzahl an Mitgliedern zu gewinnen und einen Finanzierungsnachweis vorzubringen, um das Projekt zielorientiert weiterzuführen. Die Zusammenarbeit mit der Baugruppe musste daher beendet werden.

Mittlerweile wurde die Projektentwicklung durch die Wohnbau Mainz GmbH übernommen. Auch hier besteht das Angebot, dass sich die vorhandene und/oder andere interessierte Baugemeinschaften – vergleichbar mit Mietmodellen wie bei der ehemaligen Peter-Jordan-Schule – verwirklichen können.



Tor im Torhaus, Ansicht von Norden

Projekt „An der Wiese“ (Skizze: GMS Architekten, Isny)



6.4 Wallaustraße (Neustadt) – Queer im Quartier

Durch die Informationen der Beratungsstelle konnte sich ein weiteres Mietprojekt etablieren. 2016 fand das erste Treffen statt, 2017 wurde der Verein „Queer im Quartier e. V.“ gegründet.

In Kooperation mit der Wohnbau Mainz GmbH konnte die Gruppe innerhalb einer größeren Bebauung (60 Wohneinheiten, 1 Kinderkrippe) die Kooperation und das Vorschlagsrecht für 22 Wohneinheiten in der Mainzer Neustadt in einem Rahmenvertrag aushandeln. Die Wohnungen sind seit Februar 2020 bezogen.

Queer im Quartier hat die Wohnungen im Februar 2020 bezogen.

Das zentrale Thema der Gemeinschaft beschreibt die Gruppe folgendermaßen: „Fair leben und Unterschiede akzeptieren – individuelle Lebensentwürfe haben in der queer geprägten, aber für alle offenen Gruppe viel Raum. Selbstbestimmtes Leben bis ins Alter und die Unterstützung in einer starken Gemeinschaft sind ebenso Programm wie generationenübergreifendes Wohnen“.

»Ohne Sie hätten wir uns an strategischen Scheidpunkten in endlosen Diskussionen verfangen. Mit Ihnen konnten wir Stolpersteine schnell aus dem Weg räumen. [...]

Von der Vereinsgründung in die Gemeinschaftswohnung in nur drei Jahren – das geht nur mit professioneller Begleitung [...]

Durch die Pohlmann-Abende habe ich mich gewandelt: mein Wohnprojekt ist eins „zur Miete“ [...]*

Mein Highlight im Projekt: die Chat-Gruppen – wir sind untereinander stark vernetzt, Corona und einem anonymen Wohnumfeld zum Trotz. [...]

Wir sehen uns hoffentlich bei unserer Einweihungsfeier, irgendwie und irgendwann, auf jeden Fall in der Wallaustrasse 95 in Mainz!«

Manuela Unland, Queer im Quartier

6.5 An den Reben (Gonsenheim) – LebensBunt e. V.



LebensBunt e. V.

Lebensbunt e. V. war als einziges der Projekte bereits vor 2016 aktiv. Die Gruppe hatte sich intensiv mit ihrer Konzeption auseinandergesetzt und suchte lange nach einem optimalen Grundstück. Nachdem die Gruppe bei einer katholischen Kirchengemeinde in Gonsenheim

ein Grundstück gefunden hatte, konnte die Umsetzung des Wunschprojektes verwirklicht werden. Es entsteht ein Eigentumsprojekt mit 7 Wohneinheiten, der Bau wurde im Juli 2020 begonnen.

In der Projektentwicklung war die Beratungsstelle gerade bei allen rechtlichen und kostentechnischen Fragen erste Anlaufstelle, um sowohl Unsicherheiten als auch Grundlagenwissen für ihren spezifischen Fall einzuholen. Die Gruppe erhielt insbesondere beim Erbpachtvertrag, beim Baugruppenvertrag, bei der Teilungserklärung und bei der Gewichtung der „Preise“ der ungleichen Wohnungen im Baukörper Unterstützung.

Das Ziel der Gruppe ist es, gemeinschaftlich und individuell in einer Hausgemeinschaft zu leben, bemüht um ökologische und nachhaltige Lebensweise sowie um aktive Förderung des Gemeinschaftssinns.

»Gerade bei Fragen zur Gestaltung von Verträgen war die Beratung von Herrn Lückmann und Team für uns wertvoll.[...]*

Wir – das kann ich für alle aus unserer Baugruppe sagen – freuen uns besonders auf das Miteinander im Haus, aber auch, dass sich all die Mühen und Strapazen gelohnt haben.«

Jürgen Nikolay, Wohnprojekt LebensBunt GbR

** Birgit Pohlmann und Rolf Lückmann sind Mitglieder des Beraterteams Lückmann - Pohlmann - Post. (Anm. der Redaktion)*



Projekt LebensBunt (Entwurf: Anja Thede, architektur und kommunikation im raum)

6.6 Zukünftige Projektstandorte

Die Verfügbarkeit von Standortangeboten für Baugruppen ist zentrale Bedingung für das Entstehen von Wohnprojekten. Das war nicht nur Voraussetzung für die Implementierung der Beratungsstelle, sondern auch nach der Entwicklung der ersten Standorte immer wieder ein Thema in den Gesprächen mit dem Stadtplanungsamt. Hierbei wäre es wünschenswert gewesen wenn mehr geeignete Grundstücke (vgl. Kap. 7.2) zur Verfügung gestanden hätten und auch mehr private Investoren die Vorteile in der Förderung von Baugruppen erkannt hätten.

Die Verfügbarkeit von Standortangeboten ausschließlich für Baugruppen ist zentrale Bedingung für ihr Entstehen.

Neben den o. g. Standorten sind zwei weitere Standorte – auf Basis des Grundsatzbeschlusses – für die Berücksichtigung von Baugemeinschaftsprojekten, vorgesehen:

Für die Hechtsheimer Höhe im Stadtteil Hechtsheim wurde basierend auf dem Ergebnis des städtebaulichen Wettbewerbs im Jahr 2018 der Bebauungsplan aufgestellt. Für die ehemalige GFZ-Kaserne in der Mainzer Oberstadt startete das Bebauungsplanverfahren – ebenfalls basierend auf ein Wettbewerbsergebnis – im Jahr 2019. Für beide Plangebiete konnte die Beratungsstelle bereits Wunschbereiche markieren. Hierbei waren folgende Kriterien ausschlaggebend: Zentralität, die Option Geschosswohnungsbau verwirklichen zu können sowie eine möglichst geringe Komplexität für kleinere Baugruppen.

Bei beiden Plangebieten kam es immer wieder zu Verzögerungen: Während sich bei der Hechtsheimer Höhe das Umlegungsverfahren komplex gestaltet, verschob sich bei der GFZ-Kaserne die vom Bund angekündigte Aufgabe der militärischen Nutzung. Für diese möglichen Projektstandorte bedeutete das, dass der Aufruf und damit einhergehend ein Start in ein Vergabeverfahren derzeit nicht mit einer verlässlichen Zeitschiene verbunden werden kann.



7 Bilanz und Handlungsempfehlungen

7.1 Erfolge der Beratung und Unterstützung

Der **Grundsatzbeschluss** der Stadt Mainz zur Förderung von Baugemeinschaften im Jahr 2015 und die vom Land Rheinland Pfalz geförderte Einrichtung der interdisziplinär besetzten Beratungsstelle im Jahr 2016 hat für Mainz neue Impulse in der Wohnungspolitik gesetzt. Durch die fünfjährige kontinuierliche Beratungs- und Unterstützungsarbeit des Berater-teams von 2016 bis 2020 hat sich die Idee des gemeinschaftlichen Bauens und Wohnens in Mainz etabliert.

Die Idee des gemeinschaftlichen Bauens und Wohnens hat sich in Mainz etabliert: Vergabeverfahren und ein Netzwerk wurden entwickelt, Plattformen zum Austausch geschaffen und die ersten Projekt befinden sich auf der Zielgeraden.

Während in der Planungsverwaltung zu Beginn der Beratungs- und Unterstützungsaktivität ein bis zwei Gruppen bekannt waren, die in Mainz auf der Suche nach Grundstücken für Baugemeinschaften waren, sind im fünften

Jahr des Förderprogrammes **7 Gruppen** mit insgesamt über 250 Personen bekannt, die aktiv gemeinschaftliche Wohnformen verfolgen bzw. inzwischen in gemeinschaftlichen Wohnprojekten wohnen oder kurz vor der Realisierung ihres Traumes stehen:

- 1 Projekt (Queer im Quartier e. V.) mit 22 Haushalten ist bereits eingezogen.
- 3 Projekte (Lebensbunt e. V., stattVilla Mainz e. V., Ziemlich beste Nachbarn) mit insgesamt rund 50 Haushalten befinden sich im Bau.
- 3 Projekte (Z.WO, 49 °N – Rundum Bunt, Baugemeinschaft Mainz Heiligkreuz) mit rund 70 Haushalten haben ihre Bauanträge gestellt.
- 300 Personen haben sich in den Verteiler der Beratungsstelle als Suchende eingetragen, von denen viele regelmäßig an den Themenabenden und Informationsveranstaltungen rund um das gemeinschaftliche Planen, Bauen und Wohnen in Baugemeinschaften teilnahmen.

Die ersten konkret auf den Weg gebrachten und abgeschlossenen Vergabeverfahren, Kauf- und Kooperationsverträge, Förderzusagen und Finanzierungen sind erfolgreich verlaufen. Sowohl die beteiligten kommunalen Fachämter, als auch regionale private Dienstleister konnten mit Unterstützung des Mainzer Beratungsteams konkrete Erfahrungen mit Baugemeinschaften sammeln. Das grundsätzliche Know-How ist in der Stadt angekommen und die Vorteile dieser Wohnform wurde erfolgreich vermittelt. Für die Verstärkung von Baugemeinschaftsprojekten konnten Grundsteine für ein **Netzwerk** in der Verwaltung und mit Architekten, Notaren und Geldinstitutionen aufgebaut werden.

Die kontinuierliche Beratungstätigkeit und regelmäßige Präsenz des interdisziplinär besetzten dreiköpfigen Beraterteams hat die Interessentengruppen zusammengeführt, ihnen einen Ort für Information und Vernetzung geschaffen sowie die Verbindung zu den zuständigen Fachämtern hergestellt. Die Stadt Mainz hat die ersten Grundstücke im Heiligkreuz-Viertel über die Konzeptvergabe erfolgreich an Baugemeinschaften vergeben und wird bereits 2021 zusätzliche erfolgreiche Baugemeinschaftsprojekte im Stadtgebiet aufweisen. Erfahrungsgemäß bedeuten die ersten konkreten Wohnprojekte von Baugemeinschaften in einer Stadt die größten Herausforderungen für alle Beteiligten. Mit den (sich in Entstehung) befindenden Projekten und den Erfahrungen ihrer Bewohner werden die Chancen dieser Bau- und Wohnform für mehr Bürger und Entscheidungsträger deutlich. Der Grundstein für weitere Projekte ist gesetzt und die Nachfrage wird deutlich steigen.

Beim ersten **Wohnprojektetag** der Stadt Mainz im Frühsommer 2019 zeigten sich mehr als 300 Mainzer Bürger sowie Institutionen und Presse sehr interessiert. In Zusammenarbeit mit der Architektenkammer und dem Zentrum Baukultur wurde bereits der erste Wohnprojektetag zu einem überregional beachteten Forum für das gemeinschaftliche Bauen und Wohnen in Mainz. Der zweite Wohnprojektetag 2020 wurde von den gleichen Akteuren wieder mit Begeisterung vorbereitet und von allen Seiten erwartet, musste aber leider kurzfristig wegen der Corona-Pandemie auf zunächst unbestimmte Zeit verschoben werden.

7.2 Hindernisse für die Beratung und Unterstützung

Der Grundsatzbeschluss der Stadt Mainz war sehr wertvoll für die Entwicklung von Baugemeinschaftsprojekten, zeigte in der Umsetzung aber auch Grenzen auf: Die Beschränkung auf Baugebiete „mit über 100 Wohneinheiten“ zur Berücksichtigung von gemeinschaftlichen Wohnprojekten hat die Verfügbarkeit von Grundstücksangeboten für Baugruppen verringert, weil es zum einen zum Zeitpunkt der Beratungstätigkeit relativ wenige große Neubaugebiete in Mainz gab. Zum anderen sind diese i. d. R. mit komplexen und zeitintensiven Entwicklungsverfahren verbunden. So hätten weit mehr Mainzer in den fünf Jahren der Begleitung durch das Beraterteam ihr Wohnprojekt entwickeln können, wenn mehr geeignete Grundstücksoptionen zur Verfügung gestanden wären. Dies führte auch dazu, dass in den fünf Jahren kaum lokale Beispiele zur Orientierung vorlagen, sodass in den Themenabenden und Beratungen überwiegend grundsätzliche Möglichkeiten und praktische Beispiele aus anderen Städten als wesentliche Grundlage dienten.

Bislang ist der Grundsatzbeschluss auch nur bei städtischen Grundstücken bzw. Grundstücken stadtnaher Gesellschaften anwendbar. Das relevante Potenzial kleinerer Entwicklungsflächen befindet sich jedoch vor allem im Besitz von Grundstücksentwicklern, für die eine Wei-

tergabe von Grundstücken ohne eigens bezahlte Entwicklungsarbeit wirtschaftlich nicht attraktiv ist. Ohne konkrete Vorgaben ist eine partnerschaftliche Entwicklung nicht zu erwarten.

Weit mehr Mainzer hätten bereits ihr zu Hause in Baugemeinschaften gefunden, wenn mehr und geeignete Grundstücke zur Verfügung gestanden hätten.

Der Wohnungs- und Immobilienmarkt ist seit Jahrzehnten von Investoren und Baugesellschaften geprägt, sodass das Vertrauen in die Nachhaltigkeit einer Perspektive für Baugemeinschaften bei den örtlichen Architekten noch nicht wachsen konnte.

Auch die Beraterinfrastruktur im Bereich Finanzen und Rechtsberatung und Erfahrungen bei der Moderation und Entwicklung von Baugruppen weist noch Verbesserungspotenzial auf.

Die zunächst zeitliche Befristung der kommunalen Unterstützung und Förderung von Baugemeinschaften verunsicherte teilweise neu entstandene Initiativen und Gruppen in der Planungsphase. So lange eine freiberufliche Beraterinfrastruktur in der Stadt noch nicht vorhanden ist, brauchen Baugemeinschaften einen Ansprechpartner für Informationen und zur Vermittlung bei Konflikten zwischen den beteiligten Institutionen.

7.3 Verstetigungsstrategie der Stadt Mainz

Mit dem Grundsatzbeschluss und der fünfjährigen Tätigkeit der Beratungsstelle zur Entwicklung und Unterstützung von Baugemeinschaften hat die Stadt Mainz langfristig wegweisende Impulse für die Etablierung von Baugemeinschaftsprojekten gesetzt.

Diese wichtige Entwicklungsphase war nur mithilfe der Fördermittel des Landes Rheinland-Pfalz möglich. Im nächsten Schritt gilt es dieses Potenzial auszubauen und diese neue Wohnform zu verstetigen.

Dabei wird vor allem die Fortführung des Netzwerks und die Vermittlung von Ansprechpartnern für Baugemeinschaften eine zentrale Rolle spielen. Gleichzeitig gilt es, weiterhin geeignete Grundstücke im Stadtgebiet anzubieten. Der Schlüssel liegt hierbei in der Gleichwertigkeit der Zugangsbedingungen für private

Verstetigungsstrategie der Stadt Mainz:

- Mehr mögliche Grundstücke
- Frühzeitige Berücksichtigung der Anforderungen
- Fortführung Konzeptvergabeverfahren
- Koordinierungsfunktion im Stadtplanungsamt
- Angebote der Landesberatungsstelle
- Erfahrungen bestehender Baugemeinschaften
- Fortführung des Mainzer Wohnprojektetags

Baugruppen (im Vergleich zu herkömmlichen Investoren) zum Grundstücksmarkt – unter Berücksichtigung der besonderen Rahmenbedingungen bei diesen Wohnprojekten.

Für die Verstetigung von Baugemeinschaftsprojekten sind in Mainz folgende Maßnahmen vorgesehen:

A) Verfügbarkeit von Grundstücken

1. Ergänzend zum Grundsatzbeschluss zur Förderung von Baugemeinschaften wird – wie bereits z. T. schon in der Praxis umgesetzt – auch bei Grundstücken mit weniger als 100 WE und Grundstücken, die sich nicht im Besitz der Kommune / der stadtnahen Gesellschaften befinden, Gespräche mit den **Investoren** zur Unterstützung von Baugemeinschaften geführt und dementsprechende Vereinbarungen getroffen.
2. Wichtig für die Verstetigung ist zudem die **frühzeitige Berücksichtigung** der Anforderungen von Baugemeinschaften bei den ersten Konzeptüberlegungen zu Quartiersentwicklungen, bei der Nachverdichtung, der Konversion und bei Wettbewerbsausschreibungen. Geeignete Flächen werden zeitnah reserviert.
3. Des Weiteren soll die **Vergabe** kommunaler Liegenschaften – unter Berücksichtigung stadtentwicklungs- und wohnungspolitischer Ziele – i. d. R. nach dem Konzeptvergabeverfahren erfolgen. Dabei sind die besonderen Rahmenbedingungen von Baugemeinschaften im Hinblick auf Verbindlichkeiten und Zeiträume zu berücksichtigen.

B) Netzwerk und Ansprechpartner

1. Die **Koordinierungsfunktion im Stadtplanungsamt** wird fortgeführt: Innerhalb des Stadtplanungsamtes wird weiterhin die Vermittlung von Ansprechpartnern, die Öffentlichkeitsarbeit (z. B. Ausbau der Homepage) und die Durchführung von Vergabeverfahren koordinierend zur Unterstützung von Baugemeinschaftsprojekten übernommen.
2. Für die Beratung und Vernetzung steht auch die **Landesberatungsstelle Neues Wohnen Rheinland-Pfalz** unterstützend zur Verfügung: Das bestehende Beratungs- und Unterstützungsangebot ist hierbei vielfältig – von der finanziellen Unterstützung (Anschubförderung) über eine landesweite Vernetzung im Wohnportal RLP bis hin zu Teamcoachings und Veranstaltungen zu übergreifenden Themen. Durch Kontakte der Landesberatungsstelle zu Bundesnetzwerken können thematisch relevante Ansprechpartner je nach Bedarf eingeladen werden. Für projektspezifischere Fragen können die einzelnen Gruppen Experten engagieren – finanzielle Unterstützung erhalten sie hier durch die Anschubförderung seitens des Landes.
3. Eine wichtige Rolle kommt auch den bereits **bestehenden Baugemeinschaften** zu: Durch ihre gewonnene Erfahrungen im Gesamtprozess von der Gründung bis hin zum gemeinsamem Zusammenwohnen können diese anderen Baugruppen Hilfestellungen geben und als Vorbilder und Ansprechpartner fungieren. Im Rah-



men der bestehenden Projekte hat sich bereits eine Baugemeinschaft herauskristallisiert, die sich auch zukünftig für Baugemeinschaftsprojekte engagieren möchte. Beispielsweise könnte ein ehrenamtlich betriebener Stammtisch, der durch die bestehenden Gruppen initiiert und fortgeführt wird, einen wichtigen Beitrag zur Vernetzung und Belebung von Wohnprojekten leisten

4. Um die Vernetzung und Werbemaßnahmen der einzelnen Gruppen zu unterstützen, gilt es außerdem, den **Wohnprojektetag** in Mainz weiterzuführen.

Bereits jetzt zeichnen sich die Erfolge der einzelnen Wohnprojekte und deren positive Effekte ab. Mit der Verstetigung werden Baugemeinschaften in einigen Jahren ihr Potenzial als Motor für innovative Bau- und Wohnformen – sowohl in sozialer, ökologischer und gestalterischer, als auch insbesondere in ökonomischer Hinsicht – entfalten.

7.4 Empfehlungen für kommunale Handlungsstrategien

Immer noch werden kommunale Liegenschaften häufig nach dem Höchstpreisgebot vergeben und während

- die Baulandreserven für die Errichtung bezahlbaren Wohnraums für größer werdende Teile der Bevölkerung geringer wird,
- der Wohnungsmarkt sich weniger am Gemeinwohl, als an der Rendite orientiert und dabei innovative zukunftsgerechte Bau- und Wohnformen auf der Strecke bleiben,
- der Bedarf nach gemeinschaftlich orientierten Wohnprojekten kontinuierlich steigt und
- Baugruppeninitiativen sich vergeblich um Standorte für gemeinschaftliche Bauprojekte bemühen.

Das Mainzer Modellvorhaben zur Förderung von Baugemeinschaften zeigt auf, wie der angespannte Wohnungsmarkt um bürgerschaftlich initiierte Bau- und Wohnformen bereichert werden konnte.

Das Mainzer Modellvorhaben zur Förderung von Baugemeinschaften zeigt in dem über fünfjährigen Prozess auf, wie der angespannte Wohnungsmarkt um bürgerschaftlich initiierte gemeinschaftliche Bau- und Wohnformen bereichert werden kann.

Die folgenden Empfehlungen in sechs Schritten sind als Leitfaden für kommunales Handeln aus dem Modellvorhaben abgeleitet. Die Handlungsschritte sind zeitlich aufeinander aufbauend, aber letztendlich führen sie nur dann zum Erfolg, wenn alle Bausteine in einem ausgewogenen Verhältnis stehen. Auch hier bestimmt das schwächste Glied den Erfolg.

Leitfaden

Schritt 1: Baulandbeschluss zugunsten von Baugemeinschaften

Der Schlüssel zu einer Stadtentwicklung mit Baugemeinschaften ist der Zugang zu Liegenschaften. Kommunales Handeln erfordert daher zunächst den grundsätzlichen politischen Beschluss über die Berücksichtigung von Baugemeinschaften bei der Vergabe kommunaler Liegenschaften und bei der Bauflächenentwicklung für privater Flächen. Je nach der bestehenden / zu erwartenden Nachfrage könnte neben einem Anteil für den geförderten Wohnungsbau auch einen Anteil von ca. 20-40 % für Baugemeinschaften reserviert bzw. diese angemessen bei der Vergabe zu berücksichtigt werden. Neben dem verbindlichen Grundstückskaufpreis ist dabei eine ausreichende Reservierungszeit von mindestens 6 bis 12 Monaten anzusetzen, damit Baugemeinschaftsinitiativen ihre Handlungsfähigkeit bis zum Kaufvertrag entwickeln können.

Schritt 2: Verfahren zur Vergabe von Liegenschaften an Baugemeinschaften

Die angemessene Berücksichtigung von Baugemeinschaften bei der Vergabe von Liegenschaften richtet sich nach den örtlichen Voraussetzungen, der Lage und Intensität der Nachfrage. Als Regelverfahren eignet sich die Konzeptvergabe, also die Vergabe nach dem besten Planungskonzept, dass den ortsspezifischen Anforderungen der

- Wohnungstypologie
- sozialen Ausrichtung
- Architektur sowie städtebaulichen Einfügung
- Nutzungsmischung und
- weiteren Aspekten des Gemeinwohls gerecht wird.

Bei geringerer Nachfrage führen auch kooperative Verfahren und die Grundstücksreservierung durch einen städtebaulichen Vertrag zwischen den Beteiligten zum Erfolg.

Während der Reservierungsphase sollen die Gruppen in zeitlich gestaffelten Schritten die Realisierungsfähigkeit bzgl. fachlicher Begleitung, Gruppengröße, Eigenkapital, Architektur und Finanzierbarkeit nachweisen und einer Bauverpflichtung zustimmen. Grundsätzlich bietet sich zudem eine 3-stufige Sicherung der Verbindlichkeit (Absichtserklärung – Optionsvertrag – Kaufvertrag) an.

Schritt 3: Verwaltungsinterne Koordination für Baugemeinschaften

Der Grundstein einer bürgernahen Wohnungspolitik mit Baugemeinschaften sind die ersten realisierten Vorzeigeprojekte/Pilotprojekte. Um jedoch ein relevanter Baustein der Wohnungsversorgung, der Stadt- und Quartiersentwicklung zu werden,

braucht es eine kontinuierliche Steuerung durch die Stadtplanung und die Liegenschaftsverwaltung. Die zentrale Aufgabe einer verwaltungsinternen Koordination sind die frühzeitige Berücksichtigung der Belange von Baugemeinschaften bei

- der Stadt- und Quartiersentwicklung,
- der Nachverdichtung,
- Konversionsprojekten und
- der Auslobung von städtebaulichen Wettbewerben.

Der Maßstab der für Baugemeinschaften geeigneten Stadtbausteine, differenzierte Gebäudetypologien, die Berücksichtigung von Spielräumen für partizipatorische Planungsprozesse und Optionen für gemeinschaftliche Infrastruktur bei der Bauleitplanung sind Voraussetzungen für das Gelingen vielfältiger Baugemeinschaftsprojekte.

Die regelmäßige Evaluierung der Entwicklung und Bereitstellung von Liegenschaften für Baugemeinschaften, der Vergabeverfahren, der Hindernisse und Erfolge ist zu organisieren, um das Handeln aller beteiligten Fachbereiche nachsteuern zu können.

Schritt 4: Unabhängige Beratung und Unterstützung durch eine Beratungsstelle

Zur dauerhaften/nachhaltigen Förderung bürgerschaftlichen Engagements von Baugemeinschaften empfiehlt sich die Einrichtung und Unterhaltung einer Beratungsstelle außerhalb der Verwaltung. Als unabhängige und interdisziplinäre Institution bildet sie die Schnittstelle zwischen den Grundstückseigentümern, beteiligten Fachämtern, Initiativen, interessierten Haushalten und aktiven Baugemeinschaften. Ihre Aufgabe umfasst die Bandbreite vom Anschub bis zur Sicherung der Fachberatung. Bei den Vergabeverfahren unterstützt sie die Beteiligten. Die Unabhängigkeit von Behördenstrukturen und deren Dienstzeiten sowie die regelmäßige Erfolgskontrolle und ggf. periodische Neubesetzung tragen zum Erfolg bei.

Gleichwohl ist der enge und vertrauensvolle Austausch mit der Verwaltung für ein abgestimmtes Handeln notwendig. Diese Anbindung ist inhaltlich dem Stadtplanungsamt zuzuordnen.

Schritt 5: Förderung der regionalen Beraterinfrastruktur für Baugemeinschaften

Eine regional Infrastruktur von erfahrenen Projektberater*innen aus den Bereichen Architektur, Moderation, Projektsteuerung, Verträge und Finanzen ist langfristig unverzichtbar. Werden die o. g. Voraussetzungen verlässlich und dauerhaft berücksichtigt, werden erfahrene Baugemeinschaftsberaterinnen und -berater aus dem Umland aufmerksam und es entwickelt sich die Infrastruktur, die die Baugemeinschaften zum Motor innovativer

Wohnprojekte und der Stadtentwicklung in sozialer, ökologischer und gestalterischer Hinsicht weiterentwickelt.

Schritt 6: Vernetzung zwischen den „Neuen und Alten Projekten“

Keine Werbung ist besser als erfolgreiches Anschauungsmaterial vor Ort, d. h. Projekte und Bewohner, die es geschafft haben, die viele Erfahrungen gesammelt haben und es im besten Fall nochmal genauso machen würden. „Mut machen“, Erwartungen verändern und Fragen auf „Augenhöhe“ beantworten sind von unschätzbarem Wert.

Diese Vernetzung ist bei Wohnprojekttagen oder Tagen des offenen Wohnprojektes zentral, kann aber nicht die Fachberatung ersetzen, da kein Projekt genauso funktioniert wie das Vorgängerprojekt. Für die kommunal agierenden Akteure kann die überregionale Vernetzung mit anderen kommunalen Beratungsstellen über die Mitgliedschaft im Bundesverband Baugemeinschaften e. V. und anderen einschlägigen Interessenverbänden der Projektberaterinnen/-berater erreicht werden. Das Ziel der Vernetzung ist der interdisziplinäre Erfahrungsaustausch und die Qualitätssicherung aller Verfahrensschritte.





Landeshauptstadt
Mainz

Baugemeinschaften in Mainz

Herausgeber:

Landeshauptstadt Mainz
Dezernat für Bauen, Denkmalpflege und Kultur
Stadtplanungsamt

Redaktion:

ArGe Lückmann - Pohlmann - Post
Rolf Lückmann, LKM GmbH, Bochum
www.lkm-bochum.de
Birgit Pohlmann, Entwicklung und Moderation
von gemeinschaftlichen Wohnprojekten, Dortmund
www.wohnprojekte-entwickeln.de
Norbert Post, post welters + partner
Architekten & Stadtplaner BDA/SRL, Dortmund
www.post-welters.de
Stadtplanungsamt