

Leitfaden für Baugemeinschaften

Baugemeinschaften sind Zusammenschlüsse von Bauwilligen, die gemeinsam Wohnraum zur Selbstnutzung schaffen wollen. Sie umfassen in der Regel drei bis 20 Haushalte und bauen bei freier Architektenwahl auf eigenem Grundstück. Dabei kann es sich um Projekte im individuellen Eigentum handeln oder um Projekte, die sich unter dem Dach von bestehenden Traditions-genossenschaften etablieren oder um eigens gegründete Kleingenos-senschaften.

Der Zusammenschluss von Menschen, die ähnliche Wohnideen haben, macht es ihnen mög-lich, nach den eigenen Vorstellungen und dennoch vergleichsweise kostengünstig zu bauen.

Ablauf von der Idee bis zum Baubeginn

An dem nachstehend beschriebenen Prozess sind die Agentur für Baugemeinschaften, die Finanzbehörde-Immobilienmanagement, die Baudienststellen der Bezirksämter sowie weite-re Stellen beteiligt. Die Baugemeinschaft selbst muss sich der Unterstützung eines wirt-schaftlichen Baubetreuers bedienen und beauftragt ein Architekturbüro ihrer Wahl.

Entscheidend für einen zügigen Ablauf des Verfahrens ist der ständige Kontakt zwischen Baugemeinschaft und Agentur für Baugemeinschaften bzw. Finanzbehörde - Immobilienma-nagement. In der Regel werden Baugemeinschaften baureife Grundstücke mit allen zu der Zeit bekannten Grundstücksinformationen (z.B. Baulasten, grundbuchliche Eintragungen, Altlasten) angeboten. Zur Klärung der individuellen Bebaubarkeit des Grundstücks wird es Baugemeinschaften i.d.R. für ein Jahr anhand gegeben. Trotz gründlicher Vorarbeit lässt es sich nicht immer vermeiden, dass während der Anhandgabezeit baurechtliche oder andere grundstücksbedingte Probleme entstehen. Hier ist es wichtig, dass die Baugemeinschaft die Agentur für Baugemeinschaften bzw. die Finanzbehörde - Immobilienmanagement - sofort informieren, damit auf deshalb evtl. eintretende Zeitverzögerungen reagiert oder die Prob-lemlösung unterstützt werden kann.

| Verfahrensschritte | Ansprechpartner | Termine/ Zeitplan |
|---|--|---|
| <p>1. Bewerbung/Interessentenbogen</p> <p>Zunächst schließen Interessierte sich zu einer Baugemeinschaft zusammen, die aus mindestens drei Haushalten bestehen sollte. Die Baugemeinschaft bewirbt sich mit dem Interessentenbogen bei der Agentur für Baugemeinschaften (Agentur). Der Interessentenbogen kann entweder im Internet unter www.baugemeinschaften.hamburg.de heruntergeladen oder bei der Agentur für Baugemeinschaften abgefordert werden.</p> | BSU/WSB ¹ / Agentur für Baugemeinschaften | |
| <p>2. Inhaltliches Konzept und Mitgliederliste</p> <p>Als Ergänzung zu Informationen aus dem Interessentenbogen muss die Baugemeinschaft der Agentur zeitgleich eine etwa einseitige konzeptionelle Beschreibung der Baugemeinschaft sowie eine aktuelle Mitgliederliste zuleiten.</p> <p>Die Mitgliederliste ist von der Gruppe stets zu aktualisieren.</p> | BSU/WSB/ Agentur für Baugemeinschaften | Information halbjährlich an die Agentur |
| <p>3. Beratung in der Agentur für Baugemeinschaften</p> <p>Die Agentur bietet ein erstes Beratungsgespräch zum Thema Baugemeinschaften sowie darüber hinaus Veranstaltungen und Informationen rund um das Thema Baugemeinschaften an.</p> | BSU/WSB/ Agentur für Baugemeinschaften | bei Bedarf |
| <p>4. Mit ihrer vollständigen Bewerbung erlangen Sie die Berechtigung, an einem Auswahlverfahren für städtische Grundstücke teilzunehmen.</p> | BSU/WSB/ Agentur für Baugemeinschaften | |

¹ Behörde für Stadtentwicklung und Umwelt, Amt für Wohnen, Stadterneuerung und Bodenordnung

| Verfahrensschritte | Ansprechpartner | Termine/ Zeitplan |
|---|--|-------------------|
| <p>5. Grundstücksangebote</p> <p>Die Agentur für Baugemeinschaften nimmt die Baugemeinschaft in die Bewerberliste auf und bietet ihr geeignete städtische Grundstücke an, für die sie sich bewerben kann. (siehe Ziff. 4. und 7.)</p> | | |
| <p>6. Förderung</p> <p>Für Baugemeinschaften gibt es ein eigenes Förderprogramm der Hamburgischen Wohnungsbaukreditanstalt (Förderrichtlinie Baugemeinschaften).</p> <p>Gefördert werden sowohl genossenschaftlich orientierte Baugemeinschaften als auch Baugemeinschaften, die im individuellen Eigentum bauen möchten (Förderrichtlinie für selbstgenutztes Wohneigentum – Eigenheim). Weiterhin ist auch eine Kooperation einer Baugemeinschaft mit einer Bestandgenossenschaft möglich. In diesen Fällen wird ein Kooperationsvertrag über die Nutzung des mit öffentlicher Förderung geschaffenen Wohnraums abgeschlossen.</p> <p>Die Agentur bietet eine Erstberatung zu den Grundlagen der Förderung an. Die detaillierte Beratung erfolgt durch die Hamburgische Wohnungsbaukreditanstalt (www.wk-hamburg.de) (siehe Ansprechpartner auf der letzten Seite).</p> | <p>BSU/WSB/ Agentur für Baugemeinschaften</p> <p>Hamburgische Wohnungsbaukreditanstalt</p> | |

| Verfahrensschritte | Ansprechpartner | Termine/ Zeitplan |
|---|---|---|
| <p>7. Auswahlverfahren</p> <p>In der Regel gibt es für ein Grundstück mehr Interessenbekundungen von Baugemeinschaften als auf diesem Grundstück versorgt werden können. Deshalb führt die Agentur ein Auswahlverfahren durch.</p> <p>Steht ein baureifes Grundstück zur Verfügung, veröffentlicht die Agentur die wichtigsten Grundstücksinformationen wie z.B. Größe, Bebauungsmöglichkeiten, vorläufigen Grundstückspreis etc. auf ihrer Internetseite (www.hamburg.de/baugemeinschaften) und schreibt die Baugemeinschaften an, die sich für ein Grundstück in diesem Quartier oder Stadtteil beworben haben.</p> <p>Baugemeinschaften, die daraufhin eine positive Rückmeldung abgeben und sich für das Grundstück bewerben, werden von der Agentur zu einem Auswahlgespräch eingeladen. Das Auswahlverfahren basiert auf zuvor den Baugemeinschaftsgruppen bekannt gegebenen allgemeinen, quartiers- und grundstücksbezogenen Kriterien (Kriterien der Agentur).</p> <p>Den Zuschlag erhält die Baugemeinschaft, die die Kriterien insgesamt oder weitestgehend am besten erfüllt.</p> | <p>BSU/WSB/ Agentur für Baugemeinschaften</p> | <p>Ca. 8 Wochen Frist für die Interessenbekundung</p> <p>Ca. 4 Wochen von Interessenbekundung bis zur Einladung</p> |
| <p>8. Auswahl des Baubetreuers und des Architekten</p> <p>Voraussetzung für das weitere Verfahren ist, dass die Baugemeinschaft eine professionelle Begleitung durch einen wirtschaftlichen Baubetreuer für die Projektorganisation, die Finanzierung und die Klärung von rechtlichen Fragen beauftragt. Dieser arbeitet eng mit dem von der Baugemeinschaft beauftragten Architekten zusammen.</p> <p>Bereits zum Zeitpunkt des Auswahlgespräches sollte die Baugemeinschaft wissen, welcher Baubetreuer sie bei erfolgreicher Bewerbung wirtschaftlich beraten wird und welcher Architekt beauftragt werden soll.</p> | <p>BSU/WSB/ Agentur für Baugemeinschaften</p> | |

| Verfahrensschritte | Ansprechpartner | Termine/ Zeitplan |
|---|---|-------------------|
| <p>9. Abschluss eines Gesellschaftsvertrages (Gesellschaft bürgerlichen Rechts – GbR) durch die Mitglieder der Baugemeinschaft</p> <p>Inhalt des GbR-Vertrages ist es, gemeinsam ein Bauprojekt zu realisieren. Im Rahmen der Gründung der Baugemeinschaft müssen interne Organisationsformen und Entscheidungsstrukturen festgelegt werden. Die Baugemeinschaft wird als Bauherr auftreten und sämtliche Bauaufträge erteilen. Zum Zeitpunkt der Einholung des Anhandgabebeschlusses bei der Kommission für Bodenordnung muss der unterzeichnete GbR-Vertrag vorliegen.</p> | <p>BSU/WSB/ Agentur für Baugemeinschaften</p> | |
| <p>10. Anhandgabegespräch</p> <p>In diesem Gespräch werden mit der der Baugemeinschaft die wesentlichen Konditionen des Grundstücksgeschäftes erläutert und abgestimmt (Vertragsinhalte, Kaufpreis, anrechenbare Kosten etc.), die der Kommission für Bodenordnung für einen Anhandgabebeschluss vorgelegt werden müssen. Vorhanden sein muss eine komplette, aktuelle Mitgliederliste, die Namen, Adressen und Geburtsdaten enthält. Diese Liste ist laufend zu aktualisieren (siehe Ziff. 2).</p> <p>Zu diesem Zeitpunkt sollte die Zahl der der Baugemeinschaft zugehörigen Haushalte ca. 70 % der geplanten Wohneinheiten erreichen.</p> | <p>Finanzbehörde - Immobilienmanagement</p> <p>BSU/WSB/ Agentur für Baugemeinschaften</p> | |

| Verfahrensschritte | Ansprechpartner | Termine/ Zeitplan |
|--|--|--|
| <p>11. Anhandgabe-Entscheidung der Kommission für Bodenordnung (KfB)</p> <p>Die Agentur begründet gegenüber der Kommission für Bodenordnung die Auswahl der Baugemeinschaft. Die KfB entscheidet über die Grundstücksgeschäfte der Freien und Hansestadt Hamburg. Sobald die KfB der Anhandgabe zugestimmt hat, wird sie durch die Finanzbehörde zugunsten der Baugemeinschaft in der Regel für 12 Monate ausgesprochen. Die Anhandgabezeit dient im Wesentlichen der Klärung der baurechtlichen Fragen, einschließlich der Bodenuntersuchungen, der Finanzierung des Projektes und ggf. der Vervollständigung der Baugemeinschaft. Am Ende der Anhandgabezeit soll die Baugenehmigung vorliegen. Die Erteilung eine Baugenehmigung dauert vom Antrag bis zur Erteilung ca. 3 Monate.</p> | Finanzbehörde - Immobilienmanagement | |
| <p>12. Abschluss eines Architektenvertrages</p> | BSU/WSB/ Agentur für Baugemeinschaften | Innerhalb von 8 Wochen nach der Anhandgabe |
| <p>13. Abschluss eines Baubetreuervertrages</p> | BSU/WSB/ Agentur für Baugemeinschaften | Innerhalb von 8 Wochen nach der Anhandgabe |
| <p>14. Klärung der grundstücksrelevanten Fragen durch die Baugemeinschaft bzw. den Baubetreuer/Architekten</p> <p>I. Durchführung von Bodenuntersuchungen</p> <p>Für Bodenuntersuchungen (Gründung und Verunreinigungen) muss vorher die Zustimmung der Finanzbehörde eingeholt werden. Kontaminationsbedingte Mehrkosten können grundsätzlich vom Kaufpreis abgesetzt werden, soweit sie vor Vertragsabschluss bekannt sind.</p> | Finanzbehörde - Immobilienmanagement- | |

| Verfahrensschritte | Ansprechpartner | Termine/ Zeitplan |
|---|----------------------------------|-------------------|
| <p>II. Ggf. Stellen eines Vorbescheidsantrages bzw. eines Antrag auf eine Baugenehmigung für das Bauvorhaben (Bauantrag) bei der Bauprüfdienststelle des Bezirksamtes stellen.</p> <p>Das jeweilige Bezirksamt ist für das Baugenehmigungsverfahren zuständig. Es ist deshalb ratsam, frühzeitig mit den zuständigen Stellen Kontakt aufzunehmen. Dies sind i.d.R. neben der für die Baugenehmigung verantwortliche Bauprüfabteilung, auch das Fachamt für Stadt- und Landschaftsplanung, wenn es beispielsweise um Fragen der Fassadengestaltung, die bauliche Ausnutzung des Grundstücks oder Fragen zum vorhandenen Baumbestand geht. Das Fachamt Management des öffentlichen Raumes ist bei Fragen, die den angrenzenden Straßenraum betreffen (z.B. Gehwegüberfahrten) zu beteiligen.</p> | <p>Bezirkliche Dienststellen</p> | |
| <p>Unterlagen über ggf. einzuräumende Baulasten fertigen</p> <p>Baulasten sind freiwillig übernommene öffentlich-rechtliche Verpflichtungen von Grundstückseigentümerinnen oder Grundstückseigentümern zu einem ihre Grundstücke betreffenden Handeln, Dulden oder Unterlassen durch Erklärung gegenüber der Bauaufsichtsbehörde, z. B. Wegerechte oder Abstandsflächen.</p> <p>Beim Auftreten von Problemen ist sofortige Rücksprachen mit der Agentur für Baugemeinschaften zu nehmen</p> | | |

| Verfahrensschritte | Ansprechpartner | Termine/ Zeitplan |
|---|---|-------------------------------------|
| <p>15. Zwischengespräch</p> <p>Das Zwischengespräch dient dem Ziel, dass die Agentur für Baugemeinschaften frühzeitig grundstücksbezogene Planungserschwerisse oder gruppeninterne Problemlagen erkennen und ggf. eingreifen kann.</p> <p>Teilnehmer: Vertreter der Baugemeinschaft (Sprecher), Baubetreuer, Architekten , Agentur für Baugemeinschaften und Finanzbehörde - Immobilienmanagement.</p> | | <p>Ca. 4 Monate nach Anhandgabe</p> |
| <p>16. Sicherstellung der Finanzierung</p> <p>(Bei Vertragsdurchführung durch die Stadt: Die Baugemeinschaft muss die Bank fragen, ob sie die Rangbescheinigung akzeptiert)</p> | | |
| <p>17. Schriftlicher Zwischenbericht</p> <p>durch den Baubetreuer an die Finanzbehörde – Immobilienmanagement- und die Agentur für Baugemeinschaften</p> | <p>Finanzbehörde - Immobilienmanagement- und BSU/WSB/ Agentur für Baugemeinschaften</p> | <p>6 Monate nach der Anhandgabe</p> |

| Verfahrensschritte | Ansprechpartner | Termine/ Zeitplan |
|--|---|---|
| <p>18. Aufnahme in das Wohnungsbauprogramm</p> <p>Sofern eine Förderung durch die Hamburgische Wohnungsbaukreditanstalt angestrebt wird, müssen die Grundrissplanungen mit der Agentur für Baugemeinschaften abgestimmt werden (vergl. Förderrichtlinie Baugemeinschaften, Ziff. 3.62).</p> <p>Die Grundrissplanung und die Wohnflächen werden nach der Abstimmung von der Agentur für Baugemeinschaften mit der Mitteilung über die Aufnahme in das Wohnraumförderungsprogramm als förderungswürdig testiert. Dies ist Grundlage für die Förderzusage der Hamburgischen Wohnungsbaukreditanstalt.</p> <p>Bestandteil der Aufnahme in das Wohnungsbauprogramm ist eine Belegungsliste (sog. Stockwerkliste), aus der der erforderliche Aufteilungsplan erstellt wird.</p> | <p>BSU/WSB/ Agentur für Baugemeinschaften</p> | |
| <p>19. Entwurf und Abstimmung des Kaufvertrages</p> | <p>Finanzbehörde - Immobilienmanagement</p> | <p>10 Monate nach Anhandgabe</p> |
| <p>20. Einholen der Zustimmung der Kommission für Bodenordnung zum Grundstücksverkauf</p> | <p>Finanzbehörde – Immobilienmanagement</p> | <p>Spätestens 12 Monate nach der Anhandgabe</p> |
| <p>21. Abstimmung des Kaufvertrags abschließen, Beurkundungstermin bei Notar vereinbaren</p> | <p>Finanzbehörde – Immobilienmanagement</p> | |

| Verfahrensschritte | Ansprechpartner | Termine/ Zeitplan |
|--|--|---|
| 22. Notarielle Beurkundung des Grundstückskaufvertrages | Finanzbehörde – Immobilienmanagement Notar | unmittelbar nach dem Beschluss der Kommission für Bodenordnung |
| 23. Erteilung von Übernahmeerklärungen und Rangbescheinigungen zur Finanzierung, Vorlage der Kopie der Grundschuldbestellungsurkunde und des Darlehensvertrages | Finanzbehörde – Immobilienmanagement | |
| 24. Nach Rohbaufertigstellung Übersendung der endgültigen Geschossflächen 86 (GF 86)² durch den Architekten an die Finanzbehörde, ev. Nachleistung | Finanzbehörde – Immobilienmanagement | |
| 25. Ggf. Endabrechnung des Baukostenzuschusses für die Wasserversorgung | | |

² Die Geschossfläche 86 (GF 86) ist ein in der Baunutzungsverordnung (BauNVO) genanntes Maß der baulichen Nutzung, das das Verhältnis der Geschossfläche zu Grundstücksfläche ausdrückt.

Ihre Ansprechpartner:

**Behörde für Stadtentwicklung und Umwelt
Amt für Wohnen, Stadterneuerung und Bodenordnung
Agentur für Baugemeinschaften**

Angela Hansen
Wexstraße 7 (Zugang über Alter Steinweg 4)
20355 Hamburg
Tel. (040) 42840 - 8458
E-Mail Angela.Hansen@bsu.hamburg.de
www.hamburg.de/baugemeinschaften

**Finanzbehörde
Immobilienmanagement**

Ute Stoldt
Dammthorstraße 7
20354 Hamburg
Tel. (040) 428 23 - 4045
E-Mail: Ute.Stoldt@fb.hamburg.de

Hamburgische Wohnungsbaukreditanstalt

Besenbinderhof 31
20097 Hamburg
Termine nach Vereinbarung in der Zeit:

montags bis donnerstags: 8.00 Uhr – 18.00 Uhr
freitags: 8.00 Uhr – 16.00 Uhr
Telefon: 040.24846.480
www.wk-hamburg.de