

FAQ – die wichtigsten Informationen im Überblick

- **Was sind Baugemeinschaften in Hamburg?**

Eine Baugemeinschaft besteht aus einer Gruppe von Gleichgesinnten, die das Ziel verfolgen, zusammen ein Haus zu bauen, um gemeinschaftlich zu wohnen. Der Wohnraum ist grundsätzlich selbstgenutzt, d.h. die Baugemeinschaft errichtet die Wohnungen nicht zum Verkauf oder zur Vermietung an Dritte. Eine Gruppe benötigt mindestens drei Haushalte, um sich als Baugemeinschaft bei der Agentur für Baugemeinschaften registrieren zu können.

Baugemeinschaften entwickeln meist einen besonderen Mehrwert für ihre Bewohner und das Umfeld. Die Mitglieder wollen gemeinschaftlich wohnen und sich gegenseitig im Alltag unterstützen, sind selbstverwaltet und engagiert. Sie wollen oft aktiv ins Quartier wirken, z.B. über besondere Nachbarschaftsangebote, und innovative Konzepte umsetzen.

- **Welche Rechtsform besitzen Baugemeinschaften?**

In Hamburg werden Baugemeinschaften in der Regel mit einem besonderen Schwerpunkt als öffentlich geförderte, genossenschaftliche Projekte und als Wohnungseigentümergeinschaften (WEG) umgesetzt. Baugemeinschaften als eigens gegründete Kleingenossenschaft oder in Kooperation mit einer Bestandsgenossenschaft können von der Stadt mit einer Wohnraumförderung unterstützt werden. Darüber hinaus sind auch freifinanzierte Mietwohnungen möglich.

- **Wie werden Baugemeinschaften in Hamburg unterstützt?**

Baugemeinschaften werden in besonderer Weise durch die Bereitstellung städtischer Grundstücke im gesamten Stadtgebiet und insbesondere in den neuen Entwicklungsgebieten unterstützt. Genossenschaftliche Baugemeinschaften werden im Rahmen der öffentlichen Wohnraumförderung über ein eigenes Förderprogramm der Investitions- und Förderbank Hamburg (IFB Hamburg) gefördert. Die Agentur für Baugemeinschaften berät und unterstützt die Baugemeinschaftsgruppen. Darüber hinaus besteht in Hamburg ein Netzwerk aus involvierten Akteuren (z.B. Baubetreuer, Architekten, Genossenschaften, soziale Träger), welches die Themen rund um Baugemeinschaften gemeinsam mit der Stadt gestaltet.

- **Was macht die Agentur für Baugemeinschaften?**

Die Agentur für Baugemeinschaften ist seit 2003 die zentrale Anlaufstelle der Stadt für alle, die sich für das Bauen in einer Baugemeinschaft und das nachbarschaftliche Wohnen interessieren.

Wir bieten:

- Unterstützung von der ersten Idee bis zur Realisierung
- Informationen zu den Verfahrensabläufen in der Verwaltung sowie zur Förderung und Finanzierung
- Erläuterung, wie man eine passende Baugruppe finden kann und wo es freie Grundstücke gibt. Dafür gibt es unter anderem die Kontaktbörse „Baut zusammen!“ für Baugemeinschaften.
- Informationen und Tipps zu Grundlagen, Konditionen und Ansprechpartnern.

Kontakt:

Behörde für Stadtentwicklung und Wohnen
Amt für Wohnen, Stadterneuerung und Bodenordnung
Agentur für Baugemeinschaften
Neuenfelder Straße 19
21109 Hamburg
Tel. 040 / 428 40 2333
E-Mail: baugemeinschaften@bsw.hamburg.de
Fax 040 / 42731 0465

- **Wie gründe ich eine Baugemeinschaft? Wie kann ich mich einem Baugemeinschaftsprojekt anschließen?**

Am Anfang geht es darum, Gleichgesinnte zu finden und sich mit anderen Baugemeinschaftsinteressierten über die eigenen Wohnideen auszutauschen. Dies kann beispielsweise im Freundes- und Bekanntenkreis erfolgen. Als Plattform zum Kennenlernen und Austauschen kann ebenso die Kontaktbörse für Baugemeinschaften dienen. Nach Eintrag in den Newsletter der Kontaktbörse, erhalten die Baugemeinschafts-Interessierten aktuelle Informationen zu den Treffen und Grundstücken.

Wenn sich mehrere Mitstreiter zu einer Gruppe zusammengefunden haben, kann sich die Baugemeinschaft bei der Agentur für Baugemeinschaften registrieren lassen, indem sie den Interessentenbogen ausfüllt.

- **Wie finde ich ein Grundstück?**

Wenn man sich als Baugemeinschaft bei der Agentur für Baugemeinschaften registriert hat oder sich als Interessent in den Newsletter der Kontaktbörse eingetragen hat, informiert sie die Agentur für Baugemeinschaften über aktuelle Ausschreibungen für Baugemeinschaftsgrundstücke.

Im gesamten Stadtgebiet sind städtische Grundstücke für Baugemeinschaften reserviert. Vor allem in den neuen Entwicklungsgebieten wie beispielsweise in Wilhelmsburg, Oberbillwerder und Neugraben-Fischbek bestehen große Potenziale für Baugemeinschaften in Hamburg.

- **Wie kann ich mich auf ein Grundstück bewerben?**

Die Agentur für Baugemeinschaften führt zur Vergabe der Grundstücke an Baugemeinschaften ein Auswahlverfahren durch. Das Auswahlverfahren basiert auf allgemeinen, gruppen- und objektbezogenen Kriterien, die den Baugemeinschaftsgruppen zuvor bekannt gegeben werden. Registrierte Baugemeinschaften müssen sich mit einem Konzept auf das Grundstück bewerben. Baugemeinschaften, die daraufhin eine positive Rückmeldung erhalten und sich für das Grundstück bewerben, werden von der Agentur in der Regel zu einem Auswahlgespräch eingeladen. Den Zuschlag erhält die Baugemeinschaft, die die Kriterien insgesamt oder weitestgehend am besten erfüllt.

- **Unsere Baugemeinschaft hat den Zuschlag erhalten, was nun?**

Wenn die Baugemeinschaft den Zuschlag für ein Grundstück erhalten hat, wird es der Gruppe mittels der sogenannten Anhandgabe für ein Jahr bereitgestellt. In dieser Zeit hat die Baugemeinschaft die Planung bis zur Baugenehmigung und Finanzierung des Bauvorhabens zu klären. Nach rund einem Jahr kauft die Gruppe bzw. die Genossenschaft das Grundstück oder erhält es im Erbbaurecht. Jetzt steht dem Bauen nichts mehr im Wege.

- **Welche Aufgaben übernehmen der Baubetreuer und Architekt?**

Die Baubetreuung unterstützt die Baugemeinschaft in allen Belangen rund um die Projektorganisation und die Finanzierung und klärt die rechtlichen Fragen mit der Gruppe. Sie übernimmt oftmals die Moderation der Gruppenprozesse und berät hinsichtlich der konzeptionellen Ausrichtung der Baugemeinschaft. Bei Kooperationsprojekten mit Bestandgenossenschaften übernimmt diese viele der genannten Aufgaben. Die Baubetreuung arbeitet eng mit dem von der Baugemeinschaft beauftragten Architekten zusammen. Der Architekt kann in der Regel frei gewählt werden und setzt die Vorstellungen der Baugemeinschaft unter Berücksichtigung möglicher Gestaltungsvorgaben in einem Entwurf um. In Gutachter- und Wettbewerbsverfahren für die hochbauliche Planung konkurrieren in der Regel mehrere Architekturbüros miteinander. Die Baugemeinschaft lässt dabei ihre Anforderungen in die Aufgabenstellung einfließen und ist als Bauherr Mitglied der Jury.

Bereits zum Zeitpunkt der Bewerbung sollte die Baugemeinschaft möglichst wissen, welcher Baubetreuer sie bei erfolgreicher Bewerbung begleiten wird und welcher Architekt beauftragt werden soll.

- **Wie funktioniert die Wohnraumförderung für Baugemeinschaften?**

In Hamburg werden Baugemeinschaften im genossenschaftlichen Eigentum durch ein eigenes Förderprogramm, die Förderrichtlinie Baugemeinschaften der Hamburgischen Investitions- und Förderbank (IFB Hamburg), unterstützt. Dabei sind das Einkommen, die Haushaltsgröße und mögliche Eigenleistungen in der Bauphase ausschlaggebend für den Erhalt einer Förderung. Kleingenossenschaften werden in besonderem Maße gefördert. Beispielsweise sind hier vier Fallgruppen vorgesehen, wodurch je nach Einkommenshöhe entsprechend angepasste Anfangsmieten und Zuschüsse in vier Stufen vergeben werden. Für Baugemeinschaften im individuellen Eigentum steht die Wohneigentumsförderung der IFB Hamburg zur Verfügung. Die Förderrichtlinien sind auf der Internetseite der IFB Hamburg einsehbar.