Aufbau kommunaler Beratungsinfrastruktur für Baugemeinschaften

BAUGEMEINSCHAFTEN IN MAINZ

Am Beispiel der Stadt Mainz

Beratungsteam: Rolf Lückmann, Birgit Pohlmann, Norbert Post

Zum Start: Die Ausgangslage einschätzen

- Immobilienmarkt vor Ort
- Gute Beispiele vor Ort oder wie bekannt sind Baugemeinschaften - Gibt es eine Projekteszene vor Ort?
- Infrastruktur an Fachleuten – Architektur/ Finanzen / Moderation/ Beratungsstellen
- Rolle der Politik und Verwaltung – inhaltliche Nähe

BAUGEMEINSCHAFTEN IN MAINZ

… und die Grundelemente planen

- Auffindbarkeit und Wiedererkennbarkeit
- Medienarbeit – tue Gutes und rede darüber
- Beratungsangebot: verlässlich und regelmäßig
- niederschwelliger Austausch unter Interessenten über Infoangebote
  –> die analoge Kontaktbörse
- Verteiler aufbauen – Mund zu Mund Propaganda
- möglichst großer Auftakt

- **sicher verfügbare Standorte ankündigen**

baukultur RHEINLAND-PFALZ

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

BAUGEMEINSCHAFTEN IN MAINZ

Die Elemente:
Themenabende – alle 14 Tage – der Fixpunkt

- Grundlegende Infos über Einladungen/ Newsletter
- Niederschwelliger Einstieg auf der Zitadelle

BAUGEMEINSCHAFTEN IN MAINZ

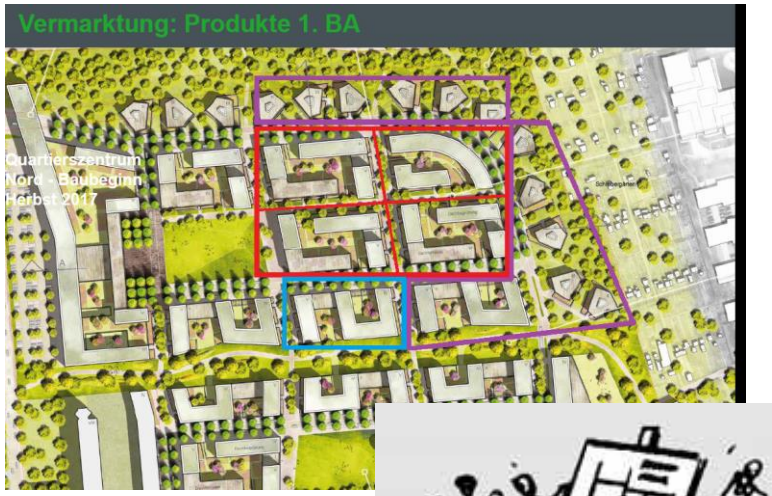
Rechtsformenvergleich
Wohnprojekte - Mainz

WEG, Genossenschaft, Investorenmodell und Mietshäuser-Syndikat

Referent:
Rolf Lückmann
LKM-GmbH - Bochum

26.01.17

- Information zu allen Grundlagen, allen Standortan-geboten, Verfahren



- Vorstellung von Beispielen mit den Protagonisten + Fachleuten

BAUGEMEINSCHAFTEN IN MAINZ

ISB | Investitions- und Strukturbank Rheinland-

Aktuelle Förderprogramme für Bewohnergenossenscha

Mainz, 15. Februar 2018

Folker Gratz

Stabsabteilungsleiter

Kundenbetreuung, Beratung

Wohnen leitet Mobilität

VCD

Baugemeinschaften in Mainz
Sharing und Nahmobilität

Eric Kruzycki

Regionalkoordinator Rhein-Main

Verkehrsclub Deutschland VCD

URSTROM
BÜRGERENERGIEGENOSSENSCHAFT MAINZ eG

Photovoltaik
Mieterstrom
e-CarSharing

klaus.grieger@urstrom.de

GLS Bank
das macht Sinn

Geld ist für die Menschen da

Sparkasse Mainz

- Zentrales ImmoCenter mit 15 Mitarbeiter
  Außenposten in Nieder-Olm und Oppenheim
- Betreutes Wohnungsbauvolumen
  ca. 641 Mio. zum 31.12.2017
  ca. 674 Mio. zum 30.09.2018
- Geplantes Neugeschäft 115 Mio. €
- Dies wird sowohl im stationären Bereich, als auch durch externe Vermittler erzielt

Mainz 09.05.2018
Hermann Obermeyer

BAUGEMEINSCHAFTEN IN MAINZ

Netzwerke aufbauen

- Unterstützung Gruppenaufbau
  Unterstützung Austausch zwischen Gruppen
  Kennenlernen Bestandsprojekt
  Austausch des Erreichten

- Versuch eine Beratungsinfrastruktur aufzubauen durch Vorstellungsangebote an Architekten, Projektberater, Finanzberater, Notare etc.

- Zentrum für Baukultur/ M1 – Co-working space

- Netzwerken mit anderen Beratungsstellen
  Frankfurt – Wiesbaden

BAUGEMEINSCHAFTEN IN MAINZ

Grundstücke und Verfahren in einer Schwarmstadt

BAUGEMEINSCHAFTEN IN MAINZ

Beispiel Heiligkreuz Viertel
Konzeptvergabe für 3 Gruppen

Vergabe von Grundstücken an Baugruppen in Mainz

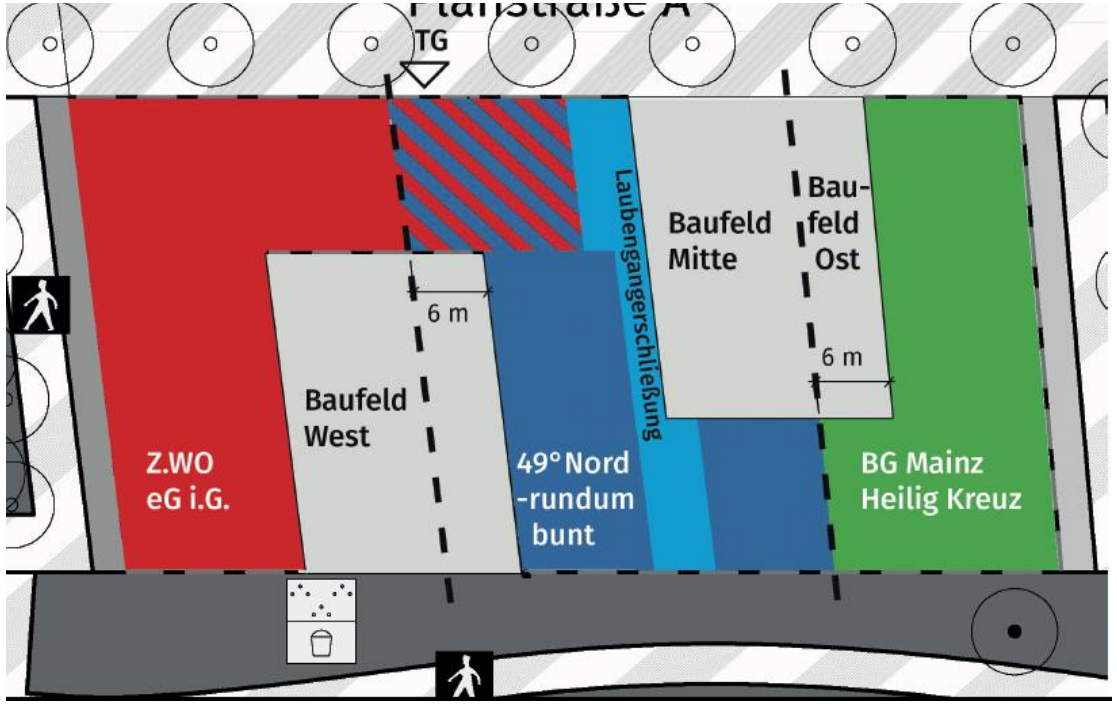
Verfahrensstruktur

BAUGEMEINSCHAFTEN IN MAINZ

Zeit				
		Aufstellen der verbindlichen Vergabekriterien		
Heute		Veröffentlichung des Vergabeverfahrens und Bewerbungsaufruf zum jeweiligen Standort		
		Koordinierungstreffen Interessenten - übergeordnete Themen		
1-3 Monate bis Bekanntgabe des Preises		Anmeldung zum Bewerbungs-verfahren	verbindlich	Projektidee Gruppe Organisationsform Verbindlichkeit
		Koordinierungstreffen Bewerber - übergeordnete Fragen		
3 Monate		Bewerbung auf ein Grundstück mit Planungskonzept	verbindlich	Projektidee Gruppe Baukonzept Organisationsform
1 Monat		Präsentation der Bewerbergruppen - Entscheidung durch das Auswahlgremium Bekanntgabe der Ergebnisse und Zuweisung der kostenpflichtigen Grundstücksreservierung		
1 6	Reservie-rung	Kostenpflichtige Reservierung des Grundstücks	Qualitätskontrolle	Vorplanung
7 9 Monate	Verlänge-rung o. Abbruch			Entwurf

Heiligkreuz-Viertel, 49°N - Rundum Bunt, Entwurfszeichnung

Baugruppe Zusammen Wohne



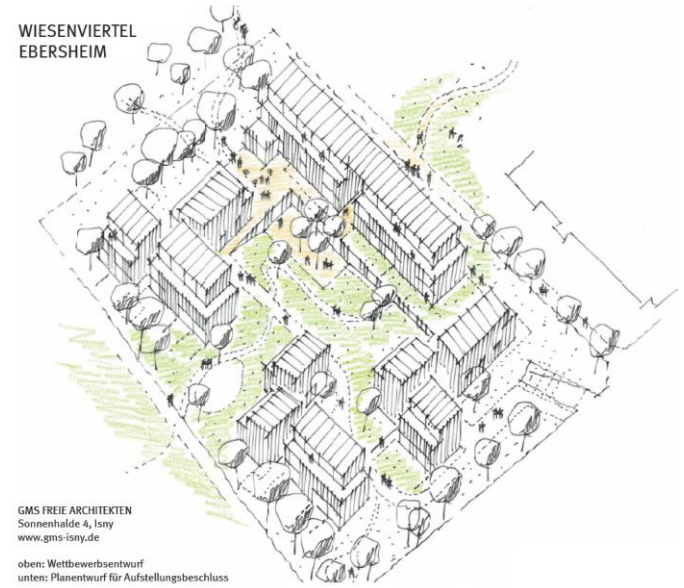
Z.Wo – 49 Grad rundrum bunt – BG Heiligkreuz

eine Entwicklung mit Beratungsbedarf auf allen Ebenen

BAUGEMEINSCHAFTEN IN MAINZ

Wiesenviertel – ein kooperatives Verfahren

Entwicklung von Grundlagen
für den B-Plan durch eine
Architektenwerkstatt
Umsetzung Stadtplanungsamt



Erste Werbung und Gruppenfindung
durch Beratungsstelle

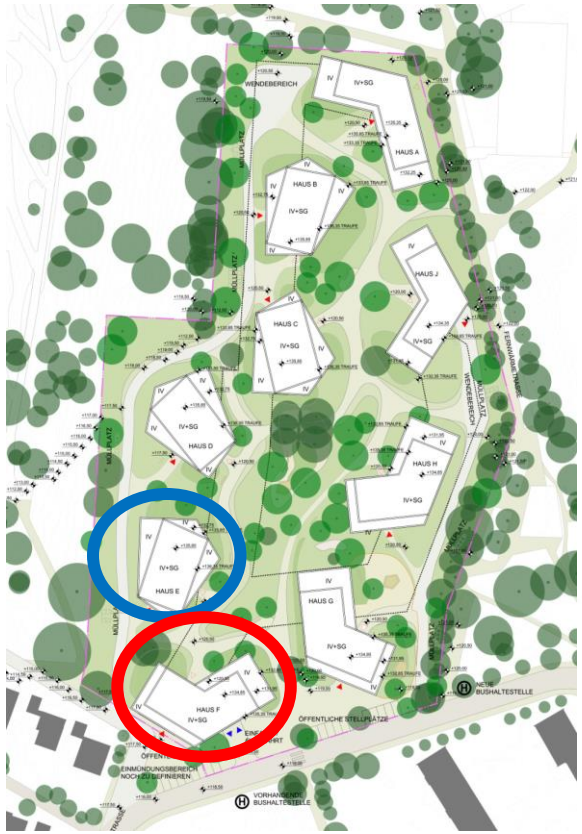
dann Übergabe Projektentwicklung

Werbung für Interessenten

BAUGEMEINSCHAFTEN IN MAINZ

Kooperationen mit Bauträgern und Wohnungsunternehmen

- Hartenbergpark



ZIEMLICH BESTE NACHBARN

Wohnen am Hartenbergpark | Mainz

statt Villa

BAUGEMEINSCHAFTEN IN MAINZ

Das Highlight – Wohnprojektetag 2019

Wohnen, kochen, feiern

Großer Andrang beim ersten Wohnprojektetag / Sieben Baugemeinschaften stellen sich vor

Von Alexander Schlögel

MAINZ. Für einige ist es der Wunsch, mit Freunden zusammenzuziehen, andere wünschen sich eine lebendige und verlässliche Gemeinschaft, und dann gibt es wiederum Menschen, die gerne an der Planung ihres neuen Wohnraums beteiligt sein wollen, ohne die Kosten völlig aus dem Blick zu verlieren: Für all diejenigen Personen hat das Zentrum Baukultur Rheinland-Pfalz zum ersten Mainzer Wohnprojektetag in den Brückenturm eingeladen. Und das Interesse der Bevölkerung ist groß.

Am Ende bewegen sich an diesem Tag über 200 Leute durch die Räumlichkeiten und nutzen die Gelegenheiten zum Netzwerken. Da gibt es die Möglichkeit für Menschen, die sich be-

Dorothee Isselstein (links) Mehrgenerationen-Projekt

sich mit ihren Grundstücks tionen und Kooperationsver barungen bereits auf dem W in die konkrete Umsetzung sentieren können: Eines

Grahn, die für zwei befreundete Familien auf einem Grundstück in Gonsenheim zwei Wohnhäuser bauen und nun um weitere Projekte werben.

Auch politische Vertreter sind bei der Veranstaltung dabei. Doris Ahnen (SPD), Finanz- und

Im Zentrum für Baukultur

BAUGEMEINSCHAFTEN IN MAINZ

Der Leitfaden – eine Übersicht

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 dif-	Gruppe bild ein gemein mit Beratun Idee sowie mischung,	

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 Gruppenkon-	Kennenlernen wird in weiterer Austausch v tungen an den Wohn fentlichkeitsarbeit,	

3. Bauplanungsphase

Rechtsform	Gruppenbildung, Moderation, Projektsteuerung	Finanzberatung
Grundstückskauf-GbR – Genossenschaft		
Grunderwerbsteuerproblem beachten, d.h. gleiche Anteile in allen Rechtsformen wie BauGbR, GrundstückskaufGbR, WEG. Genossenschaft stellt Antrag auf Ein-		

4. Bauphase

Rechtsform	Gruppenbildung, Moderation, Projektsteuerung	Finanzberatung
BauGbR, Genossenschaft eG oder GmbH&Co.KG		
Darlehensverträge werden unterschrieben. Bei WEG: Abgeschlossenheitsbescheinigung wird beantragt.	Turnusmäßige Treffen gesordnung, Protokoll schlussverfolgung	

5. Wohnphase

Rechtsform	Gruppenbildung, Moderation, Projektsteuerung	Finanzberatung
WEG oder eG		
Bei WEG: Teilungserklärung ist vom Grundbuchamt bestätigt, Wohnungsgrundbücher vorhanden.	Turnusmäßige Treffen mit Tagesordnung, Protokoll und Beschlussverfolgung	Kontrolle der Grundschuldbestellungen

Was ist erreicht und was leider nicht….

- 95 Themenabende zwischen 2016 und 2020
- 1 Projekt mit 22 WE bezogen - Queer im Quartier
- 3 Projekte mit 50 WE im Bau - LebensBunt, StadtVilla und Ziemlich beste Nachbarn
- 3 Projekte mit 70 WE in der Bauantragsphase

- Mailverteiler mit 300 Kontakten + viele Vernetzungskontakte
- Wohnprojektetag Nr. 2 – pandemiebedingt ausgefallen

BAUGEMEINSCHAFTEN IN MAINZ

Fazit - Handlungsempfehlungen

- Baulandbeschluss für Baugemeinschaften
- Konzeptvergabeverfahren
- Verwaltungsinterne Koordination für Baugemeinschaften
- Unabhängige Beratung und Unterstützung durch eine Beratungsstelle
- Förderung der regionalen Beratungsstruktur durch Fachleute
- Vernetzung zwischen neuen und alten Projekten

BAUGEMEINSCHAFTEN IN MAINZ

Vielen Dank

BAUGEMEINSCHAFTEN IN MAINZ