



Unser Heimvorteil

Baugemeinschaften in Hamburg



Freie und Hansestadt Hamburg
Behörde für Bau und Verkehr

Herausgeberin:

Freie und Hansestadt Hamburg
Behörde für Bau und Verkehr
Agentur für Baugemeinschaften
Telefon: 040 / 428 40 23 33

Konzept und Text:

Superurban
www.super-urban.de

Gestaltung:

QART Büro für Gestaltung, Hamburg

Fotos:

Enver Hirsch, Archiv der Behörde für Bau und Verkehr

Das Faltblatt wird im Rahmen der Öffentlichkeitsarbeit der
Freien und Hansestadt Hamburg herausgegeben. Es darf nicht
zum Zwecke der Wahlwerbung verwendet werden.

Hamburg, September 2003

Heimspiel

Sie träumen vom anderen Wohnen in der Stadt? Sie wünschen sich eine lebendige Nachbarschaft und Wohnungen, die nach eigenen Vorstellungen gestaltet und dazu noch bezahlbar sind?

Nachbarschaftlich, maßgeschneidert und kostengünstig wohnen und leben – dafür bieten Ihnen Baugemeinschaften in Hamburg eine ganze Reihe von Heimvorteilen...

»Am wichtigsten war mir, meine eigene vier Wände mitgestalten zu können. Aber entscheidend ist auch, dass man sein Haus kennt und andere Kinder hier leben.«

Katrin B. (37) mit ihrer Tochter Greta (6)



Heimvorteil

Heimvorteil 1: Nachbarschaftlich

Weil die neuen Nachbarn sich frühzeitig kennen lernen, zusammen planen, bauen und sich gegenseitig unterstützen, ziehen sie – wenn alles fertig ist – dorthin, wo man sich bereits kennt.

Heimvorteil 2: Maßgeschneidert

Weil die späteren Bewohnerinnen und Bewohner von Anfang an mitdenken und planen, entstehen passende Lösungen für unterschiedliche Ansprüche.

Heimvorteil 3: Kostengünstig

Weil die zukünftigen Nutzerinnen und Nutzer selbst als Investoren und Bauherren tätig sind, können sie deutlich preiswerter bauen.

Heimmannschaft

Drei Dinge braucht die Baugemeinschaft:

eine Gruppe von Gleichgesinnten, ein passendes Grundstück, ein gemeinsames Ziel.

Am Anfang steht meistens eine Gruppe von Interessierten, die zusammen bauen möchten. Oder es gibt ein Grundstück, für das gemeinsam geplant werden kann. In der Regel schließen sich für eine Baugemeinschaft mindestens drei, manchmal bis zu 20 Haushalte zusammen. Sie erwerben gemeinsam ein Grundstück, lassen sich von einem Baubetreuer wirtschaftlich beraten und planen nach ihren Vorstellungen zusammen mit einem Architekturbüro ihrer Wahl das Gebäude, um es nach Fertigstellung selbst zu nutzen.

Die Freie und Hansestadt Hamburg unterstützt diese Projekte, weil sie durch Eigeninitiative und Selbsthilfe die Wohnqualität erhöhen sowie innovatives und kostengünstiges Bauen fördern.



»Wir möchten auch mit unseren Kindern gut in der Stadt leben können. Außerdem suchen wir beides: Das Leben in der Kleinfamilie und in einer größeren Gemeinschaft.«

Wiebke N. (31) und Lars M. (31) mit ihren Kindern Jannis (1) und Kolja (3)



*„Nicht alleine älter werden,
Leben um mich herum.
Akt mit Jüngeren
macht mir Spaß.“*

Heimsieg

Eine ganze Reihe von attraktiven Bauprojekten in Hamburg zeigt, dass Baugemeinschaften für besondere Qualität stehen. Rund 700 Wohnungen sind entstanden, zum Beispiel in citynahen Mehrfamilienhäusern oder in Reihenhäusern am Stadtrand. Viele davon sind nach modernsten technischen wie ökologischen Standards gebaut – mittlerweile auch einige »Passivhäuser«, bei denen der Energiebedarf extrem reduziert ist.

In den Häusern leben die unterschiedlichsten Menschen: jüngere und ältere, Familien und Alleinlebende, Menschen mit und ohne Behinderung.

Es gewinnen dabei alle: Mit jedem Quadratmeter dieser gemeinschaftlichen Bauprojekte wächst die Lebensqualität - für die Bewohnerinnen und Bewohner und für die Stadtteile, in denen sie entstehen.



»Die Wohnung ist ganz nach unseren Bedürfnissen gebaut worden. Eine solche behindertengerechte Wohnung hätten wir auf dem freien Markt zu diesen Konditionen nicht bekommen.«

Daniela S. (39) und Tochter Kiné (9)



»Wir sind im Wohnprojekt groß geworden. Heute können wir uns fast gar nicht mehr vorstellen, anders zu wohnen.«

Malte (20), Rosa (20) und ihr Bruder Paul (22)

Wir lotsen Sie durch

Die Agentur für Baugemeinschaften ist Ihre zentrale Anlaufstelle für alle Fragen zu Baugemeinschaften, zu Verfahrenswegen und zu Finanzierungsmöglichkeiten. Wir beraten und unterstützen Sie gern.

Sie suchen eine Gruppe oder Einzelne für die Gründung einer Baugemeinschaft?

Wir führen eine Liste von Einzelbewerbern und Baugemeinschaften, die noch Mitglieder suchen und vermitteln Sie weiter.

Sie möchten wissen, wie Sie ein geeignetes Grundstück finden?

Wir informieren Sie über städtische und private Grundstücksangebote und die Planungsstände. Beim Verfahren der »Anhandgabe« städtischer Grundstücke sind wir an Ihrer Seite.

Sie suchen ein passendes Architekturbüro und einen Baubetreuer?

Wir führen eine Liste der bekannten Baubetreuer und Architekten sowie der von ihnen betreuten Baugemeinschaften.

Sie brauchen Informationen über Finanzierungs- und Förderungsmöglichkeiten?

Gemeinsam mit der Hamburgischen Wohnungsbaukreditanstalt (WK) helfen wir Ihnen weiter.

Sie möchten öffentliche Zuschüsse, z. B. für ökologische Bauweise, in Anspruch nehmen?

Wir beraten und unterstützen Sie bei der Antragstellung.

Sie brauchen Hilfe auf dem weiteren Weg durch die Verwaltung?

Wir nennen Ihnen die zuständigen Ansprechpartner.

Vielfalt der Architektur

»Baugemeinschaften zeichnen sich auch in der Architektur durch Vielfalt aus und sind unter dem Dach verschiedener Bauformen – Geschosswohnungsbau, Stadtvillen und Reihenhäuser – anzutreffen«.



1



2



3



4

1 Womms e.V., Eimsbüttel, Kleiner Schäferkamp 19
2 Brachvogel eG., Lurup, Fahrenort/Brachvogelweg
3 Jung und Alt eG., Ottensen, Behringstraße
4 Jung und Alt eG., Flottbek, Heinrich-Plett-Straße 29-33
5 Zeisewiese

5



Individuelles oder genossenschaftliches Eigentum?

Die Baugemeinschaften können wählen zwischen zwei Eigentumsformen. Sie unterscheiden sich in den Fragen der Haftung, der persönlichen Risiken und der Förderung. Hier in aller Kürze die wichtigsten Informationen:

1. Baugemeinschaften im individuellen Eigentum

- Für die Planungs- und Bauphase gründen die beteiligten Parteien eine Gesellschaft bürgerlichen Rechts
- Alle Einzelparteien tragen allein ihr jeweiliges finanzielles Risiko
- Nach Fertigstellung des Gebäudes erhalten alle Mitglieder der Eigentümergemeinschaft jeweils eine Eigentumswohnung.
- Die Eigentümergemeinschaft entscheidet über alle gemeinsamen Investitionen
- Die Höhe der Förderung richtet sich nach Haushaltsgröße und Einkommen
- Die Wohnungen können frei und uneingeschränkt veräußert werden

Förderung durch die Hamburgische Wohnungsbaukreditanstalt (WK):

- Zinsloses Baudarlehen zwischen 255 € und 740 €/m² Wohnfläche je nach Höhe des Einkommens
- Aufwendungsdarlehen nach Fertigstellung des Gebäudes senkt monatliche Belastung in den Anfangsjahren (1,60 €/m² Wohnfläche in den ersten vier Jahren, danach schrittweise weniger)
- Möglichkeit der Kapitalisierung der Eigenheimzulage

Bereits mit Eigengeld ab 200 €/m² Wohnfläche kann gebaut werden. Der Grundstücksankauf wird über ein Grundstückerdarlehen erleichtert.

2. Baugemeinschaften im genossenschaftlichen Eigentum

- Das Gebäude und das Grundstück gehören auf Dauer der Genossenschaft
- Dies kann eine eigens gegründete Objekt-Genossenschaft sein, oder eine größere Dach-Genossenschaft, bei der die Baugemeinschaft als Verein oder als Gesellschaft bürgerlichen Rechts Mitglied ist

- Die Baugemeinschaft übernimmt die Verwaltung des Gebäudes
- Alle Nutzer sind Anteilseigner der Genossenschaft und haben einen Dauernutzungsvertrag
- Die Mitglieder haften mit ihren Genossenschaftsanteilen (Eigenkapital)
- Über Investitionen und die Vergabe der Wohnungen wird gemeinschaftlich entschieden

Förderung durch die Hamburgische Wohnungsbaukreditanstalt (WK):

- Zinsgünstiges Baudarlehen in Höhe von 80 v. H. der Gesamtkosten
- Einkommensbezogene Zuschüsse (EkZ) zwischen 1,80 € und 3,60 €/m² Wohnfläche
je nach Höhe des Einkommens senken die monatliche Belastung

Die Mitglieder müssen gemeinschaftlich mindestens 200 €/m² Wohnfläche an Genossenschaftsanteilen als Eigenkapital aufbringen.

Auch hier erleichtert ein Grundstücksdarlehen den Ankauf des Grundstückes.

Kontakt

Die Agentur für Baugemeinschaften berät und unterstützt Sie in allen Fragen zum gemeinsamen Planen und Bauen.

Sie erreichen uns:

Montag bis Donnerstag von 9 bis 16 Uhr, freitags von 9 bis 14 Uhr

Telefon: 040 / 428 40 23 33 und 040 / 428 40 25 80

Telefax: 040 / 428 40 22 66

Email: baugemeinschaften@bbv.hamburg.de



Behörde für Bau und Verkehr
Agentur für Baugemeinschaften
Stadthausbrücke 8, Haus E, Erdgeschoss Zimmer 1-3
20355 Hamburg