

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

**Landesbetrieb Immobilienmanagement und
Grundvermögen**

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 Traditionsgenossenschaften etablieren oder um eigens gegründete Kleingenossenschaften.

Der Zusammenschluss von Menschen, die ähnliche Wohnideen haben, macht es ihnen möglich, 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, der Landesbetrieb Immobilienmanagement und Grundvermögen, die Baudienststellen der Bezirksämter sowie weitere Stellen beteiligt. Die Baugemeinschaft selbst muss sich der Unterstützung eines wirtschaftlichen 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. Landesbetrieb Immobilienmanagement und Grundvermögen. 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. Hiervon abweichende Vereinbarungen werden unter Ziffer 10 erläutert. 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. den Landesbetrieb Immobilienmanagement und Grundvermögen sofort informieren, damit auf deshalb evtl. eintretende Zeitverzögerungen reagiert oder die Problemlösung 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>	BSW/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>	BSW/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>	BSW/WSB/ Agentur für Baugemeinschaften	bei Bedarf
<p>4. Mit ihrer vollständigen Bewerbung erlangen Sie die Berechtigung, an einem Auswahlverfahren für städtische Grundstücke teilzunehmen.</p>	BSW/WSB/ Agentur für Baugemeinschaften	

¹ Behörde für Stadtentwicklung und Wohnen, Amt für Wohnen, Stadterneuerung und Bodenordnung
Stand: Juli 2015

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 Investitions- und Förderbank Hamburg (IFB) (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 Bestandsgenossenschaft 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 IFB (www.ifbhh.de) (siehe Ansprechpartner auf der letzten Seite).</p>	<p>BSW/WSB/ Agentur für Baugemeinschaften</p> <p>Investitions- und Förderbank Hamburg</p>	
<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>		

Verfahrensschritte	Ansprechpartner	Termine/ Zeitplan
<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. Die Bestandteile aus der Bewerbung der Baugemeinschaft, die bewertet und zum Zuschlag geführt haben, werden in den Kaufvertrag aufgenommen und die Nichterfüllung mit Vertragsstrafen belegt.</p>	<p>BSW/WSB/ Agentur für Baugemeinschaften</p>	<p>ca. 8 Wochen Frist für die Interessenbe- kundung</p> <p>ca. 4 Wochen von Interessen- bekundung bis zur Einladung</p>

Verfahrensschritte	Ansprechpartner	Termine/ Zeitplan
<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>BSW/WSB/ Agentur für Baugemeinschaften</p>	
<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>BSW/WSB/ Agentur für Baugemeinschaften</p>	
<p>10. Kaufpreis/Nebenkosten</p> <p>Der Kaufpreis richtet sich nach der baurechtlichen Ausnutzbarkeit des Grundstückes und wird über ein Verkehrswertgutachten ermittelt. Dieses wird in der</p>		

Verfahrensschritte	Ansprechpartner	Termine/ Zeitplan
<p>Regel zum Zeitpunkt vorliegen, wenn das Grundstück angeboten wird und gilt 2 Jahre. Sollte bis dahin kein Kaufvertrag geschlossen sein wird das Gutachten auf den dann geltenden Wert aktualisiert. Sofern die dem Gutachten zugrunde liegende Ausnutzbarkeit später überschritten wird, ist eine Nachleistung zu zahlen.</p> <p>Neben dem Kaufpreis wird ein Betrag in Höhe von 2 % des Kaufpreises (max. 30.000,- EUR) als Aufwandsbeteiligung für Leistungen des Verkäufers, die ausschließlich im Interesse des Käufers für den Kaufvertrag erbracht wurden, erhoben.</p> <p>Die für die Beurkundung und Vertragsdurchführung entstehenden Kosten des Notars und des Grundbuchamtes gehen ebenfalls zu Lasten des Käufers. Folgende Leistungen hat der Käufer auf seine Kosten zu erbringen:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Kampfmittelsondierung des Grundstückes - Vermessung des Grundstückes - Bodenuntersuchungen zur Feststellung von Kontaminationen 		
<p>11. Anhandgabe /Anhandgabezeiten</p> <p>Das Grundstück kann der Baugemeinschaft für eine bestimmte Zeit Anhand gegeben werden. Die Zeit dient dazu, ggf. noch fehlende Mitglieder zu gewinnen, die Finanzierung zu klären und eine Baugenehmigung zu erhalten. Die Anhandgabe ist in jedem Fall entgeltlich. Das Anhandgabeentgelt beträgt 1 % des Kaufpreises und ist nach Erteilen der Anhandgabe fällig.</p> <ul style="list-style-type: none"> - Die Anhandgabezeit beträgt ein Jahr, wenn Bau-recht gegeben ist oder offensichtlich ist, dass sich das Vorhaben nach § 34 BauGB in die nähere Umgebung 		

Verfahrensschritte	Ansprechpartner	Termine/ Zeitplan
<p>einfügen wird und damit zulässig und genehmigungsfähig ist.</p> <p>Sollten sich Verzögerungen ergeben, wird von Seiten des LIG unter Beteiligung der Agentur für Baugemeinschaften eine KfB-Vorlage zur entsprechenden Verlängerung der Frist gefertigt. Allerdings kann in einem solchen Fall nicht mehr das Anhandgabe-Entgelt in voller Höhe auf den Kaufpreis angerechnet werden. Etwas anderes gilt, wenn die Verzögerung objektiv nachweisbar nicht auf ein Verschulden der Baugemeinschaft zurückzuführen ist. In einem solchem Fall erfolgt die Anrechnung des Anhandgabeentgelts weiterhin in voller Höhe.</p> <ul style="list-style-type: none"> - Die Anhandgabezeit beträgt 18 Monate, wenn ein wettbewerbliches Verfahren durchgeführt werden muss. Auch hier ist eine Verlängerung zu den o.g. Konditionen möglich. - Die Anhandgabezeit beträgt 2 Jahre, wenn noch Baurecht zu schaffen ist. Auch hier ist eine Verlängerung der Anhandgabefrist wie oben ausgeführt möglich, allerdings müsste hier dann der Verkehrswert durch ein Gutachten aktualisiert werden. Etwas anderes gilt, wenn die Verzögerung objektiv nachweisbar nicht auf ein Verschulden der Baugemeinschaft zurückzuführen ist. In einem solchem Fall erfolgt die Anrechnung des Anhandgabeentgelts weiterhin in voller Höhe und es ist zu prüfen, ob bei der Verlängerung der Anhandgabe weiterhin von dem alten Verkehrswert ausgegangen werden kann. 		

Verfahrensschritte	Ansprechpartner	Termine/ Zeitplan
<p>12. 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>Landesbetrieb Immobilienmanagement und Grundvermögen</p> <p>BSW/WSB/ Agentur für Baugemeinschaften</p>	
<p>13. 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 den Landesbetrieb Immobilienmanagement und Grundvermögen zugunsten der Baugemeinschaft ausgesprochen (siehe Ziff. 10). 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 Vorliegen eines vollständigen, genehmigungsfähigen Antrag bis zur Erteilung ca. 3 Monate.</p>	<p>Landesbetrieb Immobilienmanagement und Grundvermögen</p>	

Verfahrensschritte	Ansprechpartner	Termine/ Zeitplan
14. Abschluss eines Architektenvertrages	BSW/WSB/ Agentur für Baugemeinschaften	Innerhalb von 8 Wochen nach der Anhandgabe
15. Abschluss eines Baubetreuervertrages	BSW/WSB/ Agentur für Baugemeinschaften	Innerhalb von 8 Wochen nach der Anhandgabe
<p>16. 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 des Landesbetriebs Immobilienmanagement und Grundvermögen eingeholt werden. Kontaminationsbedingte Mehrkosten können grundsätzlich bis zu einer Höhe von 30 % des Kaufpreises vom Kaufpreis abgesetzt werden, soweit sie vor Vertragsabschluss bekannt sind. Dabei werden nur Kontaminationen der Zuordnungskategorie \geq LAGA Z 2 (Klassifizierung der Länderarbeitsgemeinschaft Abfall) berücksichtigt. Gutachten und Kostenaufstellung der geltend gemachten Mehrkosten müssen dem LIG unverzüglich und rechtzeitig vor Kommissionsbefassung vorgelegt werden. Regelhaft sollte ein pauschaler Abgeltungsbetrag vereinbart werden.</p> <p>II. Ggf. Vorbescheidsantrag bzw. 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,</p>	<p>Landesbetrieb Immobilienmanagement und Grundvermögen</p> <p>Bezirkliche Dienststellen</p>	

Verfahrensschritte	Ansprechpartner	Termine/ Zeitplan
<p>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, der baulichen 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>17. 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>		
<p>18. 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 ,</p>		<p>ca. 4 Monate nach Anhandgabe</p>

Verfahrensschritte	Ansprechpartner	Termine/ Zeitplan
Agentur für Baugemeinschaften und Landesbetrieb Immobilienmanagement und Grundvermögen		
<p>19. Sicherstellung der Finanzierung (Bei Vertragsdurchführung durch die Stadt: Die Baugemeinschaft muss mit ihrer Bank klären, ob diese die Rangbescheinigung akzeptiert)</p>		
<p>20. Schriftlicher Zwischenbericht</p> <p>durch den Baubetreuer an den Landesbetrieb Immobilienmanagement und Grundvermögen und die Agentur für Baugemeinschaften</p>	Landesbetrieb Immobilienmanagement und Grundvermögen und BSW/WSB/ Agentur für Baugemeinschaften	6 Monate nach der Anhandgabe
<p>21. Aufnahme in das Wohnungsbauprogramm</p> <p>Sofern eine Förderung durch die Hamburgische Investitions- und Förderbank angestrebt wird, müssen die Grundrissplanungen mit der Agentur für Baugemeinschaften abgestimmt werden (vergl. Förderrichtlinie Baugemeinschaften).</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. Bestandteil der Aufnahme in das Wohnungsbauprogramm ist eine Belegungsliste (sog. Stockwerkliste), aus der der erforderliche Aufteilungsplan erstellt wird.</p>	BSW/WSB/ Agentur für Baugemeinschaften	
<p>22. Entwurf und Abstimmung des Kaufvertrages</p>	Landesbetrieb Immobilienmanagement und Grund-	2 Monate vor Fristende der Anhandgabe

Verfahrensschritte	Ansprechpartner	Termine/ Zeitplan
	vermögen	
23. Einholen der Zustimmung der Kommission für Bodenordnung zum Grundstücksverkauf	Landesbetrieb Immobilienmanagement und Grundvermögen	Zum Ablauf der Anhandfrist
24. Abstimmung des Kaufvertrags abschließen, Beurkundungstermin bei Notar vereinbaren	Landesbetrieb Immobilienmanagement und Grundvermögen	
25. Notarielle Beurkundung des Grundstückskaufvertrages	Landesbetrieb Immobilienmanagement und Grundvermögen Notar	unmittelbar nach dem Beschluss der Kommission für Bodenordnung
26. Nach Rohbaufertigstellung Übersendung der endgültigen Geschossflächen 86 (GF 86)² durch den Architekten an den Landesbetrieb Immobilienmanagement und Grundvermögen, ev. Nachleistung	Landesbetrieb Immobilienmanagement und Grundvermögen	
27. 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 Wohnen
Amt für Wohnen, Stadterneuerung und Bodenordnung
Agentur für Baugemeinschaften**

Angela Hansen
Neuenfelder Strasse 19
21109 Hamburg
Tel. (040) 42840 - 8458
E-Mail Angela.Hansen@bsw.hamburg.de
www.hamburg.de/baugemeinschaften

**Landesbetrieb Immobilienmanagement
und Grundvermögen**

Ute Stoldt
Millerntorplatz 1
20359 Hamburg
Tel. (040) 428 23 - 4045
E-Mail Ute.Stoldt@lig.hamburg.de
<http://immobilien-liq.hamburg.de/>

Investitions- und Förderbank Hamburg

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.ifbhh.de