



STADT
ASCHAFFENBURG



STÄDTISCHE WOHNRAUMFÖRDERUNG

Vergabe von städtischen Grundstücken
an Baugemeinschaften

WAS ist eine Baugemeinschaft?

Die Stadt Aschaffenburg unterstützt Baugemeinschaften bei der Realisierung ihrer Projekte, um die Vielfalt an Wohnformen zu fördern, soziale Kontakte zu stärken und auch preiswerten Wohnraum zu ermöglichen.

Doch was ist eine Baugemeinschaft?

Baugemeinschaften sind Bauwillige, die sich zusammengeschlossen haben (auch rechtlich), um gemeinsam zu bauen - oder bauen zu lassen - und das Objekt selbst zu nutzen.

Häufig sind es Gruppen, die Wert auf eine gute Nachbarschaft und gegenseitige Unterstützung im Alter oder beim Wohnen mit Kindern legen. Oft prägen gemeinschaftliche Räume oder Grünanlagen und Aktivitäten das Zusammenleben.

Durch Baugemeinschaften können Kosten gespart oder besondere Schwerpunkte wie ökologisches oder energieeffizientes Bauen gesetzt werden.

Derartige Projekte ermöglichen es, neue Wohnformen auszuprobieren und neue Qualitäten im Wohnungsmarkt zu definieren.



WIE wird man eine Baugemeinschaft?

Die Gemeinschaft muss sich als Gruppe rechtlich zusammenschließen. Hierfür gibt es verschiedene Möglichkeiten. Für die Umsetzung des Projektes können sich Gemeinschaften auch Hilfe von außen holen.

Baugruppe

Um später Wohneigentum zu besitzen, bietet sich eine Form der Baugruppe an. In der Gruppe werden gemeinsames und eigenständiges Handeln festgelegt. Gemeinschaftsräume- und -flächen werden gemeinsam gestaltet. Jeder bringt nach seinen Möglichkeiten Anteile (finanziell, fachlich oder praktisch) im Bauvorhaben ein.



Bauträgermodell

Eine Möglichkeit der Projektumsetzung besteht darin, dass sich die Baugemeinschaft einen Bauträger sucht, der das Objekt baut und bewirtschaftet. Die Gemeinschaft zieht dann als Mieter ein oder bildet eine Eigentümergemeinschaft.



Genossenschaft

Hier plant und baut die Genossenschaft. Jedes Gruppenmitglied erwirbt Genossenschaftsanteile. Somit gehört das Objekt später der Gemeinschaft. Jeder einzelne ist Mieter. Als Gruppe besteht die Möglichkeit, sich einer bestehenden Genossenschaft anzuschließen oder eine eigene zu gründen.



Verein, GbR, GmbH ...

Auch weitere rechtliche Zusammenschlüsse wie Verein, GbR, GmbH oder WEG sind möglich. Wichtig ist, dass die Gruppe nach außen hin rechtlich vertreten werden kann.



WIE erhält die Baugemeinschaft ein Grundstück?

Öffentliche Ausschreibung

Städtische Grundstücke werden öffentlich ausgeschrieben. Der Stadtrat beschließt, welche Grundstücke an Baugemeinschaften vergeben werden. Auf diese Grundstücke können sich nur Baugemeinschaften bewerben.

Auswahlverfahren

Bewerben sich mehrere Baugemeinschaften auf ein Grundstück, erfolgt die Vergabe durch ein Auswahlverfahren. Bei der Auswahl der Angebote ist das Konzept und die Idee der Baugemeinschaft entscheidend. Wichtig ist, dass die Gemeinschaftsidee erkennbar ist und über einen langen Zeitraum hinweg funktioniert.

Bei der Bewertung der Angebote werden daher besonders die organisatorische Vorgehensweise der Gruppe berücksichtigt sowie soziale, ökologische und wirtschaftliche Aspekte des Gemeinschaftsprojektes.

Bestimmte Kriterien wie Mindestenergiestandard, Mindestgröße der Baugemeinschaft und Finanzierung müssen erfüllt sein, um den Zuschlag zu erhalten. Außerdem verpflichtet sich die Baugemeinschaft, das Projekt innerhalb von 2 Jahren umzusetzen.



WIE wird die Baugemeinschaft ausgewählt?

Folgende Kriterien werden bei der Grundstücksvergabe an Baugemeinschaften besonders berücksichtigt.

Organisatorische Vorgehensweise

Wer gehört zur Baugemeinschaft? Wie ist die Baugemeinschaft rechtlich organisiert und wie werden Entscheidungen herbeigeführt und umgesetzt?



Soziale Kriterien

Ein Wohnkonzept zeigt, wie sich der Gemeinschaftsgedanke im Gebäude widerspiegelt. Gibt es Gemeinschaftsräume? Wird auf Barrierefreiheit geachtet? Welche Bewohnergruppen sollen angesprochen werden (Senioren, Familien, gemischt...)?



Ressourcenschonend

Die energetische Konzeption des Gebäudes, ökologische Standards sowie ein Mobilitätskonzept für den Gebäudekomplex sind heute nicht mehr wegzudenkende Aspekte im Wohnungsbau und spielen daher auch bei Baugemeinschaften eine Rolle.



Konzeptionell

Das Bauvorhaben muss sich an planungsrechtliche Vorgaben halten, als funktionierende Einheit entworfen und am Ende genehmigungsfähig sein.



Ökonomisch

Ein sparsamer Flächenverbrauch, eine wirtschaftliche Bebauung des Grundstückes und eine durchdachte Finanzierung sprechen für eine wirtschaftliche Realisierung des Projektes.



WIE läuft das Verfahren ab?

1. Stufe:



Bewerbung / Interessensbekundung

Das Grundstück wird von der Stadt öffentlich ausgeschrieben. In den nächsten 3 Monaten können sich interessierte Baugemeinschaften bewerben. Anhand der Bewerbung wird das Interesse sowie die grundsätzliche Eignung der Baugemeinschaft festgestellt.

2. Stufe:



Auswahlverfahren / Grobkonzept

Geeignete Baugemeinschaften aus Stufe 1 werden nun aufgefordert, eine grobe Projektplanung mit baulichem Grundkonzept, Nutzungs- und Finanzierungskonzept vorzulegen. Bei mehreren Angeboten erfolgt die Auswahl anhand der vorgegebenen Auswahlkriterien.

3. Stufe:



Konkrete Objektplanung (Bauantrag)

Die Baugemeinschaft, die mit ihrer Bewerbung in Stufe 2 ausgewählt wurde, wird nun aufgefordert, innerhalb von 6 Monaten einen Bauantrag einzureichen. So lange wird das Grundstück für diese Baugemeinschaft reserviert.

4. Stufe:



Grundstückskaufvertrag

Ist der Bauantrag fristgerecht eingegangen und genehmigungsfähig, wird der Grundstückskaufvertrag abgeschlossen und beurkundet.

Die Stadt behält sich ein Rückerwerbsrecht von 5 Jahren vor, sollte sich die Baugemeinschaft vorher auflösen.

WO soll das Programm angewendet werden?

Im Neubaugebiet „Anwandeweg“ im Stadtteil Nilkheim ist die Stadt im Besitz von geeigneten Grundstücken für Baugemeinschaften.

Hier sollen Grundstücke für Baugemeinschaften reserviert werden.

Bei Interesse und weiteren Fragen können Sie gerne mit der Verwaltung Kontakt aufnehmen.



Kontakt/Impressum:

Stadt Aschaffenburg

Stadtplanungsamt
Dalbergstraße 15
63739 Aschaffenburg

Tel: 06021/330-1256

Email: stadtplanungsamt@aschaffenburg.de

Stadtkämmerei
Sachgebiet Liegenschaften
Dalbergstraße 15
63739 Aschaffenburg

Tel.: 06021/330-1432

Email: liegenschaften@aschaffenburg.de

Foto(s) [Titelbild, Seiten 3-6]: colourbox.de
Foto [Seite 2]: Sylvia Scholtka

Stand
November 2017