

Anlage 1

Wohnungsbauprogramm 2015 Unterstützung von Baugruppenprojekten Förderkonzept

Zielsetzung

Neben den Mengenzielen zur quantitativen Bedarfsdeckung gehört die Schaffung eines Wohnungsangebots in guter Qualität und Vielfalt zu den wohnungspolitischen Zielen in Köln. Die demografische Entwicklung und die Ausdifferenzierung der Lebensstile verlangen nach neuen Wohnformen für das Wohnen in unterstützenden Nachbarschaften.

Das Bauen in Baugruppen fand bisher ausschließlich im Rahmen von Selbsthilfeprojekten im Einfamilienhausbau städtischerseits Unterstützung. Der Zusammenschluss von mehreren Wohnungsinteressenten mit dem Ziel, als Gruppe eine Eigentumsmaßnahme zu realisieren, ist bisher von der Stadt nicht gefördert worden. Die Unterstützung von solchen Baugruppenprojekten ist Gegenstand dieses Förderkonzeptes.

Die Vorteile von Baugemeinschaften liegen nach den Erfahrungen aus realisierten Projekten in anderen Städten in folgenden Punkten:

- Maßgeschneiderte Architektur (Baugemeinschaften, bauen nicht für einen unbekanntem Markt, sondern für die eigenen Mitglieder und deren Bedürfnisse) idealer Weise unter Berücksichtigung ökologischer Aspekte.
- Günstige Gesamtbaukosten trotz erhöhtem Abstimmungsaufwand, da Bauträgerkosten entfallen.
- Raum für verschiedene Lebensmodelle (individuelle Lösungen z.B. für kinderreiche Familien, Senioren, Menschen mit Behinderung).
- Funktionierende Nachbarschaften (durch den gemeinsamen Planungsprozess wachsen unterschiedliche Menschen zu einer intakten Gemeinschaft für Jung und Alt zusammen).
- Wohnzufriedenheit und bürgerschaftliches Engagement (individuelles Bauen schafft Wohnzufriedenheit und erhöht die Identifikation der Bewohner mit ihrem Wohnumfeld).

Definition von Baugruppenprojekten

Mehrere Bauherren schließen sich zu einer Planungs- und Baugemeinschaft zusammen, um Eigentumswohnungen oder Einfamilienhäuser in einem Bau Feld zu errichten. Die Alternative ist ein Genossenschaftsmodell zur Realisierung eines Projektes.

Die gängige Rechtsform der Baugemeinschaft ist die Gesellschaft bürgerlichen Rechts (GbR). Möglich sind auch andere Rechtsformen wie z.B. der eingetragene Verein. Aus der Baugemeinschaft wird nach Projektrealisierung eine Wohnungseigentümergeinschaft nach WEG sofern nicht das Genossenschaftsmodell gewählt wird. Das Genossenschaftsmodell wird dabei als Kleinstgenossenschaft verstanden, die zur Realisierung eines einzigen Objektes gegründet wird und sich satzungsgemäß auf dieses Objekt beschränkt.

Die Baugemeinschaft in der von ihr gewählten Rechtsform ist Vertragspartner des Architekten, des evtl. einzuschaltenden Projektbetreuers und der ausführenden Firmen. Der evtl. Verzicht auf die Einschaltung eines Projektbetreuers ist sorgfältig zu prüfen. Nach den Erfahrungen aus realisierten Projekten in anderen Städten kann eine externe Betreuung sowohl für die Gruppenprozesse, die Qualität des Gruppenkonzeptes als auch für die technische Abwicklung in der Planungs- und Bauphase hilfreich sein, sofern das Know-how nicht bereits in der Gruppe vorhanden ist.

Die Gesamtfinanzierung ist die Summe der Einzelfinanzierungen für jede Wohnung/jedes Haus. Jeder Bauherr sichert die Finanzierung für seinen Anteil am Projekt (Ausnahme Genossenschaftsmodell).

Bei einem gemeinsamen Notartermin werden der Grundstückskaufvertrag mit der Baugruppe in der von ihr gewählten Rechtsform, Teilungserklärung nach WEG und die Finanzierungsgrundschulden beurkundet (abweichendes Regelung bei Genossenschaftsmodell).

Wohnungsbaufördermittel (z.B. Eigentumsförderung in NRW) können bei Vorliegen der Voraussetzungen in Anspruch genommen werden.

Förderansatz der Stadt Köln

Baugruppen haben gegenüber konventionellen Bauträgern in der Konkurrenz um geeignete baureife Grundstücke den entscheidenden Wettbewerbsnachteil, dass sie einen deutlich höheren Zeitbedarf für die Gruppenfindung und Gruppenorganisation haben bevor sie als Investor gegenüber dem Verkäufer auftreten können. Dieser zeitliche Vorlauf entfällt beim konventionellen Investor, der unmittelbar reagieren und das Grundstücksgeschäft abschließen kann und somit für den Verkäufer aus wirtschaftlicher Sicht attraktiver ist.

Die Unterstützung der Stadt Köln sieht daher neben den für Baugruppen reservierten Baufeldern auf dem Gelände der Kinderheime in Sülz zunächst die Reservierung von 3 weiteren baureifen städtischen Grundstücken in Godorf, Porz und Dellbrück für die Realisierung von Pilotmaßnahmen vor, um in Köln Erfahrungen mit dieser neuen Wohnform zu sammeln. Sofern mit diesen Modellprojekten positive Erfahrungen gemacht werden (die Projektverläufe sollen begleitet und evaluiert werden), ist beabsichtigt, künftig ein noch zu bestimmendes Kontingent von städtischen Grundstücken grundsätzlich für dieses Wohnmodell vorzusehen.

Die Grundstücke werden für einen bestimmten Zeitraum für den genannten Nutzungszweck reserviert, damit Interessenten (sich noch bildende oder bereits „fertige“ Baugruppen) ausreichend Zeit haben, sich zu organisieren, auf ein Nutzungskonzept zu einigen und als potentielle Erwerber aufzutreten.

Die für Baugruppen reservierten Grundstücke werden zum vorher festgelegten Verkehrswert pro m² Geschossfläche angeboten. Es findet **kein** Preiswettbewerb in einem Bieterverfahren statt.

Über die Grundstücksreservierung hinaus erfolgt die Unterstützung von Baugruppeninteressierten in Form der Bereitstellung eines Beratungsangebotes und einer Informationsplattform im Internet. Das Haus der Architektur (HDA) ist in dem Baugruppenthema bereits stark engagiert und soll die Verwaltung in der Pilotphase in 2009 im Bereich Beratung und Information entlasten.

Die Grundstücksvergabe erfolgt in einem zweistufigen Verfahren.

Stufe 1 (Grundstücksangebot und Grundstücksreservierung / Verkaufsbeschluss)

Die ausgewählten städtischen Grundstücke werden öffentlich (Presse, Internet) angeboten.

Die Bewerbungsfrist beträgt 6 Monate. Innerhalb dieser Frist können sich die Baugruppen bilden.

Zwingende Voraussetzungen für die Bewerbung

Interessentengruppen haben sich eine Rechtsform gegeben (z.B. GbR/Verein/Genossenschaft)

Vorlage eines Nutzungskonzeptes in der Qualität eines Vorentwurfs mit weitergehenden Erläuterungen zum Projektziel

Vorläufiger Bonitätsnachweis für Grundstückserwerb und Baukosten

Bereitschaft zu einer Bauverpflichtung innerhalb eines halben Jahres nach Grundstückserwerb (Baubeginn)

Nur die Gruppen, die diese formalen Voraussetzungen vollständig erfüllen, bleiben im Auswahlverfahren.

Bewertung der vorgelegten Nutzungskonzepte

Um die Voraussetzungen für eine transparente, nachvollziehbare Entscheidung unter den sich bewerbenden Gruppen zu schaffen, erfolgt die Bewertung der Nutzungskonzepte nach folgenden Kriterien:

Grundstücksausnutzung
Städtebau/Architektur
Gruppenkonzept
Behindertenfreundlichkeit

Die mit der Bewerbung zusammenhängenden Kosten gehen zulasten der Interessenten. Eine Kostenerstattung durch die Stadt Köln erfolgt nicht.

Nach Auswertung der eingegangenen Bewerbungen bereitet die Verwaltung einen Entscheidungsvorschlag für Grundstücksreservierung und Verkaufsbeschluss vor.

Grundstücksreservierung/Verkaufsbeschluss

Über die Rangfolge der vorgelegten Bewerbungen entscheidet der Liegenschaftsausschuss nach Vorberatung im Stadtentwicklungsausschuss und im Ausschuss Bauen und Wohnen. Die Festlegung der Reihenfolge entscheidet darüber, mit welcher Baugruppe ggfs. bei einem Scheitern das Projekt weiterbetrieben wird.

Das Nutzungskonzept der ausgewählten Gruppe ist im weiteren Verfahren bindend. Mit der Bestätigung der Grundstücksreservierung wird die ausgewählte Gruppe hierauf festgelegt. Ein wesentliches Abweichen in der konkreten Projektplanungsphase (geringfügige Änderungen sind zulässig) begründet keinen Anspruch auf Abschluss des Kaufvertrages.

Die Grundstücksreservierung wird für einen Zeitraum von 6 Monaten vorgenommen.

Stufe 2 (konkrete Projektplanung)

Innerhalb von 6 Monaten wird die Projektplanung bauantragsreif abgeschlossen. Die Verwaltung prüft anschließend die Einhaltung des Nutzungskonzeptes, das Grundlage für die Bewerberauswahl war. Für das Gesamtprojekt wird eine verbindliche Finanzierungszusage vorgelegt.

Abwicklung des Grundstücksgeschäfts

Nach Erteilung der Baugenehmigung sowie Abgeschlossenheitsbescheinigung (nicht beim Genossenschaftsmodell) wird der Grundstückskaufvertrag mit der Baugruppe in der von ihr gewählten Rechtsform (z.B. als GbR) unter Ausschluss der gesamtschuldnerischen Haftung beurkundet. Zeitgleich kann die Beurkundung der Teilungserklärung und der Grundschulden zur Finanzierung der Eigentumswohnungen erfolgen. Vereinbart wird, dass die Eintragungen im Grundbuch erst dann erfolgen, wenn der Gesamtkaufpreis von der Baugruppe gezahlt worden ist (interne Regelung/Zuordnung ist Sache der Baugruppe). Erfolgt keine vollständige Zahlung wird der Grundstückskaufvertrag nicht vollzogen und das Projekt ist gescheitert.

Mit dem Kaufvertrag wird eine Bauverpflichtung begründet (Baubeginn innerhalb eines halben Jahres nach Umschreibung). Kann die Bauverpflichtung nicht erfüllt werden, erfolgt eine Rückabwicklung des Kaufvertrages.

Projektrealisierung und Bezug

Nach Zahlung des Grundstückskaufpreises und Eigentumsübergang erfolgt die Projektrealisierung ohne weitere Beteiligung der Stadt Köln. Hinsichtlich der Weiterveräußerung bzw. der Gruppenziele sowie des Zusammenlebens erfolgen städtischerseits keine Auflagen.

Vorgehen bei Scheitern einer Baugruppe vor Projektrealisierung

Kommt das Projekt der ausgewählten Baugruppe nicht zum Tragen, erhält die in der Bewerberauswahl zweitplazierte Baugruppe die Chance zur Realisierung.