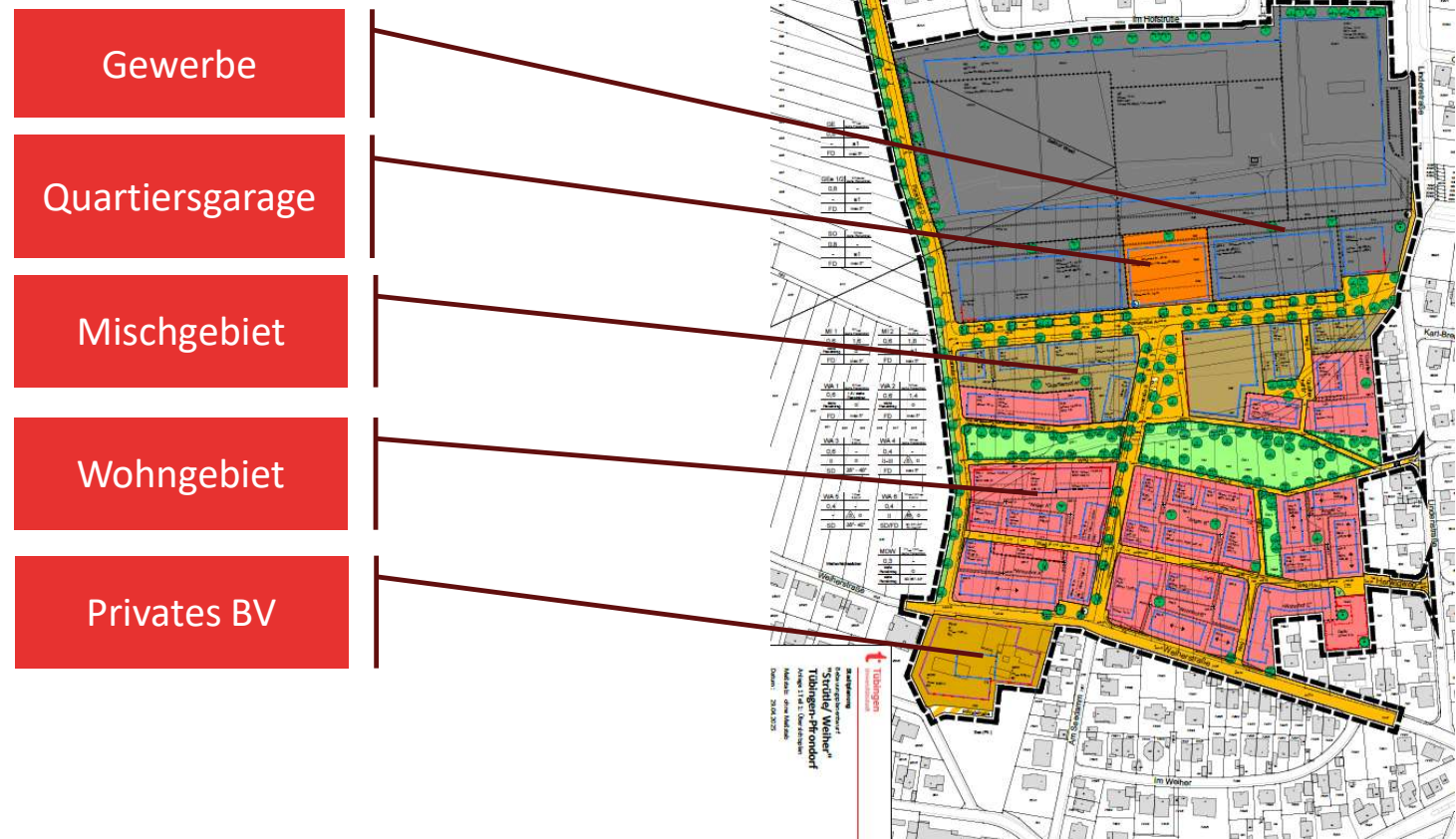


Infoveranstaltung Bauen in Baugemeinschaften im Baugebiet „Weiher“ in Pfrondorf

Bebauungsplan - festgesetzte Flächennutzungen



Vermarktungstranche 1

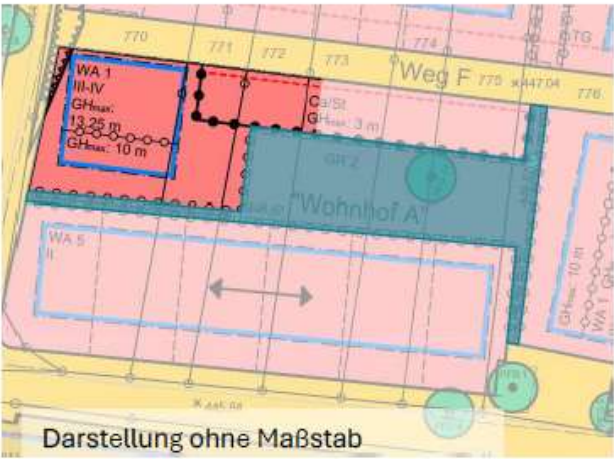


Vermarktungstranche 1

14 x DHH
12 x RH
8 x EFH
5 x MFH



Wohnhof A 1



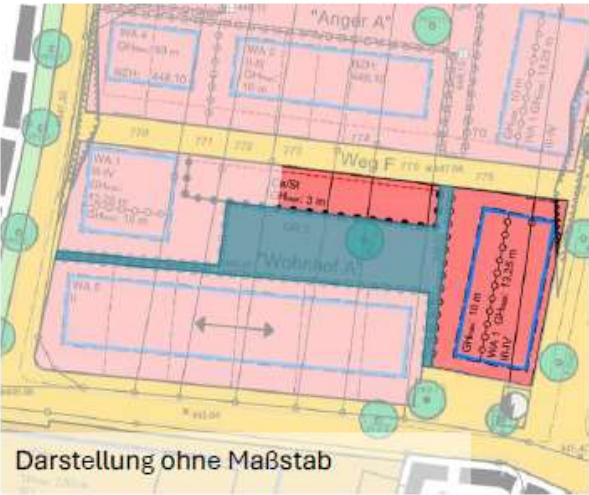
Allgemeine Angaben

Gemarkung	Pfrondorf
Straßenbezeichnung	Weg F / Schlehenweg
Grundstücksgröße	ca. 683 m ²
Gemeinschaftsfläche (blau) Miteigentumsanteil ist zu erwerben	ca. 628 m ²
Bezeichnung	Wohnhof A.1

Bebaubarkeit des Grundstücks

Nutzungsschablone	WA 1	GH _{max} : 13,25 m / 10 m
	0,6	1,6
	III-IV	o
	FD	max 5°
Besonderheiten	Stellplatznachweis auf Teileigentum Carport & Stellplatzfläche Erschließung über Weg F Von der Bebauung freizuhaltende Flächen (Sichtflächen)	
Grundbuchrechtliche Belastungen	Teileigentum mit - Gehrecht	

Wohnhof A 5



Allgemeine Angaben

Gemarkung	Pfrondorf
Straßenbezeichnung	Planstraße B / Obstgartenstraße
Grundstücksgröße	ca. 952 m ²
Gemeinschaftsfläche (blau) Miteigentumsanteil ist zu erwerben	ca. 628 m ²
Bezeichnung	Wohnhof A.5

Bebaubarkeit des Grundstücks

Nutzungsschablone	WA 1	GH _{max} : 13,25 m / 10 m
	0,6	1,6
	III-IV	o
	FD	max 5°
Besonderheiten	Ankernutzer Stellplatznachweis auf Teileigentum Carport & Stellplatzfläche Erschließung über Weg F Von der Bebauung freizuhaltende Flächen (Sichtflächen)	
Grundbuchrechtliche Belastungen	Teileigentum mit - Gehrecht	

Wohnhof B 1/ B 3



Allgemeine Angaben	
Gemarkung	Pfrondorf
Straßenbezeichnung	Weg H
Grundstücksgröße	ca. 818 m²
Teileigentumsanteil (blau)	ca. 542 m²
Bezeichnung	Wohnhof B.1

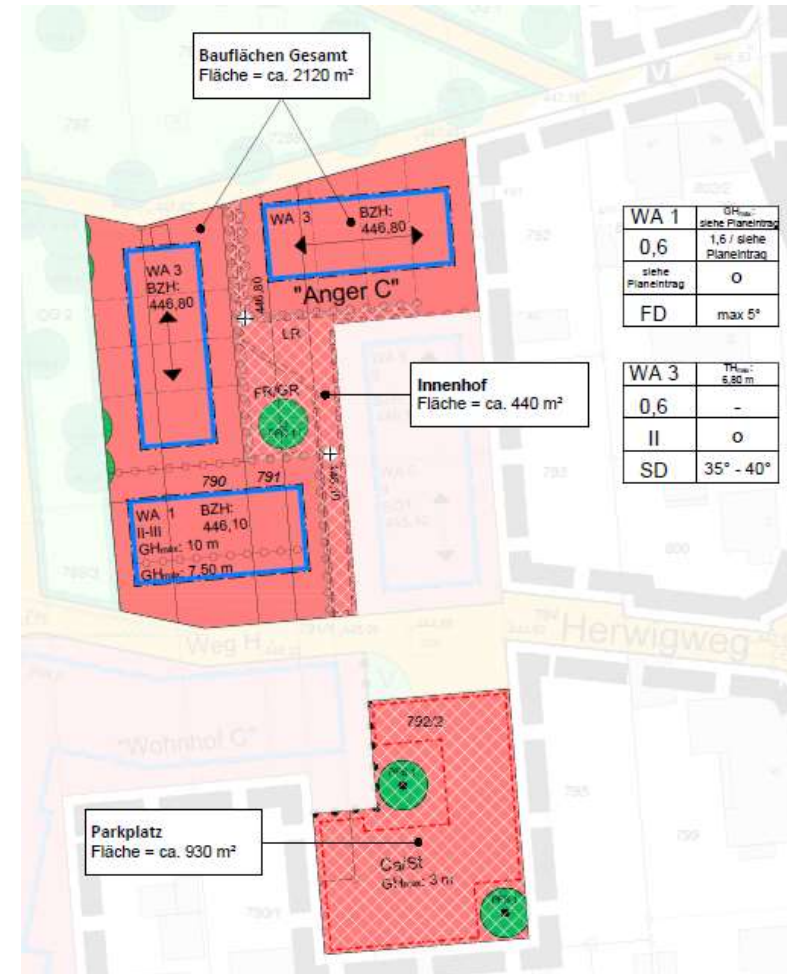


Allgemeine Angaben	
Gemarkung	Pfrondorf
Straßenbezeichnung	Planstraße B
Grundstücksgröße	ca. 671 m²
Teileigentumsanteil (blau)	ca. 542 m²
Bezeichnung	Wohnhof B.3

Bebaubarkeit des Grundstücks		
Nutzungsschablone	WA 1	GH _{max} : 13,25 m / 10 m
	0,6	1,6
	III-IV	o
	FD	max 5°
Besonderheiten	Ankernutzer Stellplatznachweis in Tiefgarage	

Anger C 1/2/5

Ankernutzer
Innenhof
Parkplatz



Weitere Vermarktungstranchen

Anger A
4 MFH
2 DHH
5 RH

Anger B
3 MFH
2 DHH
9 RH

Quartierhof A
7 MFH
4 RH

Quartierhof B
2 MFH
3 RH

Quartierhof C
2 MFH
2 DHH
5 RH



Gemeinschaftliches Bauen in Pfrondorf

Organisationsformen und Finanzierung

Ausgangslage

Bedarf und Wunsch nach neuen Wohnformen:

- generationenübergreifendes Wohnen mit Begegnungsorten
- kleinräumiges, altengerechtes Wohnen, ggf. mit flexiblen, ambulanten Betreuungsleistungen
- Gemeinschaftliches Bauen und Leben, mit verschiedenen Gemeinschaftseinrichtungen
- Flächeneffiziente Wohnformen, flexible Raumansprüche
- Langfristige Bezahlbarkeit, Sicherheit
- Wohnen und Arbeiten unter einem Dach



Formen gemeinschaftlichen Wohnens

Es gibt vielfältige Formen von gemeinschaftlichem Wohnen:

- Eigentum (Teileigentum über Baugruppe oder Bauträger)
- Miete (Wohnungsbauunternehmen, öffentliche WBG)
- Das „Dazwischen“: Genossenschaften oder ähnliche Konstrukte (eG, Mietshäuser Syndikat, Stiftungen)



Startphase für Baugemeinschaften

- Gründungsphase einer Baugruppe benötigt Ressourcen.
- Die Entwicklung einer gemeinsamen Vorstellung braucht Zeit
- Aushandlungsprozesse müssen gut moderiert werden
- Oft macht es Sinn, mit einer kleineren Gruppe zu starten und wesentliche Fragen verbindlich zu klären
- Anschließend können weitere Mitglieder aufgenommen werden

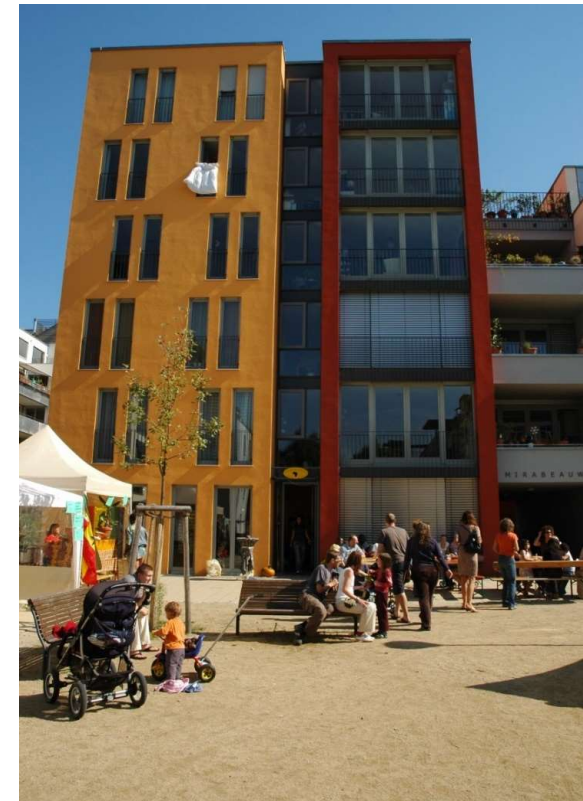


Erste Fragen: was passt zu uns / zu mir?

- Wie viel Gemeinschaft? Wie viel Privatheit?
- Wie viel gegenseitige Unterstützung? Soll nur das Bauen gemeinsam sein, oder auch der Alltag?
- Wie viel Aufwand?
- Wie sollen die Entscheidungen gefällt werden?
- Wie viel Geld will ich investieren? Was möchte ich vererben?
- Wie dauerhaft soll die Gemeinschaft bestehen? Was passiert, wenn eine Partei auszieht/stirbt? Wie wird die Projektidee gesichert?
- Welchen sozialen und ökologischen Beitrag möchte ich mit dem Projekt leisten?

Klärung weiterer Fragen

- Welche Zielkosten sollen/müssen erreicht werden?
- In welcher Eigentümerschaft (z. B. GbR/WEG, Genossenschaft etc.) soll das Projekt langfristig getragen werden?
- Wer soll das Projekt planen, wer soll steuern?
- Welche Architektur wird angestrebt – Wohnungsgrößen, Grundrisse, Fassade, Erschließung, Baustoffe, Energieversorgung?
- Wer aus der Gruppe kann sich wie einbringen?



Wohnen im Eigentum (GbR/WEG)

- GbR, die in eine WEG aufgeht und damit Wohneigentum schafft
- Projekt wird gemeinsam entwickelt, am Ende werden die Grundstücksanteile (und damit die Wohnungen) aber individuell erworben
- Meist durch eine professionelle Projektsteuerung begleitet
- Finanzierung wird individuell durch die einzelnen Mitglieder mit der Hausbank geregelt
- Umgang mit gemeinschaftlicher Infrastruktur wird in Grundlagenvereinbarungen und der Teilungserklärung geregelt
- Entwicklungsrisiko liegt bei der Gruppe
- Private Investoren in einer Baugruppe können auch geförderten Mietwohnraum schaffen

Wohnen im Eigentum (GbR/WEG)

Vorteile:

- Einfaches, eingeführtes Modell
- Einspareffekt gegenüber Kauf vom Bauträger, aber größerer Aufwand durch Abstimmungserfordernis in der GbR
- Viel Flexibilität in der Gestaltung der eigenen vier Wände
- Wertsteigerungen können bei Verkauf realisiert werden

Nachteile:

- Gemeinschaftliche Projektidee trägt nur bis zum ersten Verkauf/Vermietung im Erbfall oder bei Auszug einer Partei
- WEG-Recht als unflexibles, gesetzlich reguliertes Modell der Verwaltung und Organisation (Hausverwaltung ist obligatorisch, Zustimmungspflichten unflexibel, Entscheidungen oft langwierig)

Beispiel 1: WEG „en famille“

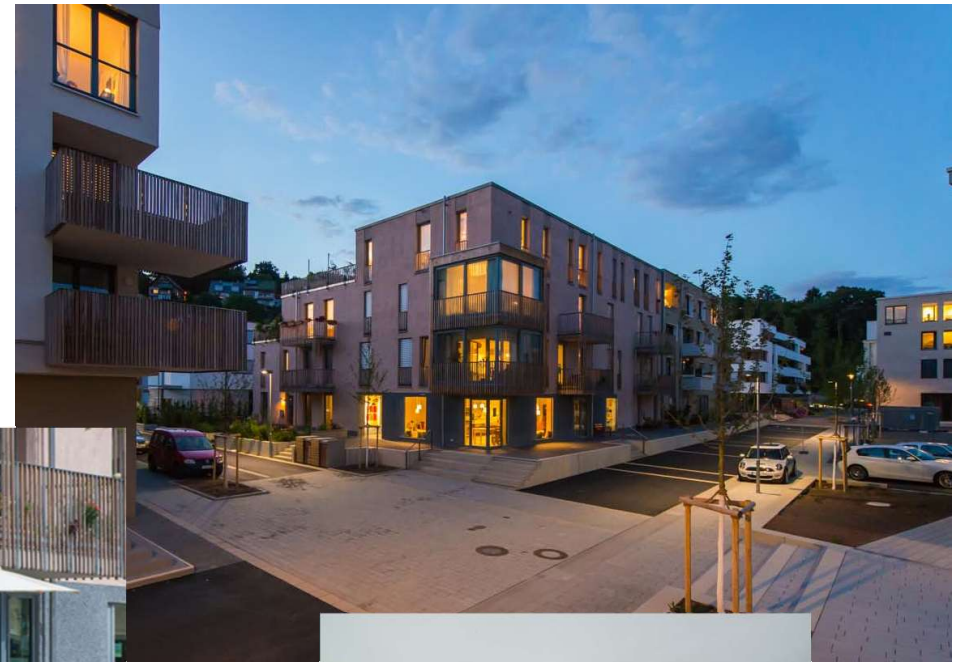
Neubau im städtischen Entwicklungsgebiet „alte Weberei“

8 Wohnungen

- Öffentliches, selbstorganisiertes Cafe
Parallelnutzung als Gemeinschaftsraum
- Töpferwerkstatt für eine der Eigentümerinnen

16 Erwachsene

28 Kinder



Wohnen in einer Genossenschaft

- Selbsthilfe, Selbstverantwortung und Selbstverwaltung:
Gemeinsames Wirtschaften in Solidargemeinschaft
- Projekt wird gemeinsam entwickelt und individuelle, lebenslange Wohnrechte über die Einzahlung von Pflichtanteilen erworben
- Ziel Versorgung mit Wohnraum dauerhaft + preisgünstig
- Demokratische Organisation: 1 Mitglied = 1 Stimme
(unabhängig von der Zahl der Mitgliedsanteile)
- erworbenes und erwirtschaftetes Vermögen gehört allen Mitgliedern
gemeinschaftlich: keine individuellen Gewinne aus gemeinsam geschaffenem Vermögen
- Spekulationsentzug von Grund und Boden

Wohnen in einer Genossenschaft

Vorteile:

- Zusammenleben lässt sich sehr weitgehend und dauerhaft regeln
- Demokratische Struktur erlaubt dauerhafte Regelungen zum Beitritt in die Hausgemeinschaft
- Genossenschaftsanteile lassen sich vererben
- Möglichkeiten der zusätzlichen Finanzierung über Nachrangdarlehen

Nachteile:

- Gemeinsame Strukturen müssen dauerhaft gelebt werden
- Keine Partizipation an der Wertsteigerung
(Verkauf/Vererben der Pflichtanteile ohne Wertsteigerung)

Varianten:

- Eigene Gründung
- Bauen mit einer größeren Bestandsgenossenschaft (in Tü u.a. Familienheim eG)
- Bauen

Wohnen in einer Genossenschaft

Varianten:

- Eigene Gründung: Aufwändig, aber hoher Gestaltungsspielraum, relativ hohe Pflichtanteile
- Bauen mit einer größeren Bestandsgenossenschaft (in Tü u.a. Familienheim eG):
weniger Gestaltungsspielraum, aber geringere Pflichtbeiträge
- Bauen mit jungen Genossenschaften - Dachgenossenschaft und LiGeno:
mehr Gestaltungsspielraum, relativ hohe Pflichtanteile

Beispiel 2: Dachgenossenschaft als Dach für unterschiedliche Wohnprojekte

Dachgenossenschaft erleichtert die Organisation eines genossenschaftlichen Wohnprojekts

- Bietet genossenschaftliche Struktur für Selbstverwaltung und Selbsthilfe
- Berät Wohnprojekte, baut oder kauft Wohngebäude und koordiniert Projektentwicklung
- Übernimmt dauerhaft Managementaufgaben (u. a. Mietverwaltung, Buchhaltung)
- Arbeitet Rechenschaftspflichten gegenüber Prüfungsverbänden aus
- Dachgenossenschaft ermöglicht Zugang auch für Menschen mit geringem Einkommen/Vermögen

Dachgenossenschaft als Dach für unterschiedliche Wohnprojekte



Wohnprojekt HEckpilot

Neubau der Dachgenossenschaft im städtischen Entwicklungsgebiet
„Hechinger Eck“

12 Wohnungen
Davon 8 Sozialwohnungen

- Gemeinschaftsraum mit
- Gemeinschaftsküche
- und Dachterrasse
- Co-working space
- Waschraum

16 Erwachsene
8 Kinder



Suffizienz – anpassbare Grundrisse

HEckPilot (Dachgenossenschaft Wohnen Tübingen eG)



Suffizienz – anpassbare Grundrisse

HEckpilot (Dachgenossenschaft Wohnen Tübingen eG)



Förderung

- Förderprogramme der KfW Bank für den klimafreundlichen Neubau (297, 298) ab 1,0% Zins und ein Sonderprogramm für Neubau im Niedrigpreissegment (296) ab 0,01% Zins (Wohnflächenvorgaben)
- Eigentumsförderprogramm des Landes (Z15) mit Zinsen ab 1 Prozent, 15 Jahre fixiert (Einkommensgrenzen!)
- Förderung für den Erwerb von Genossenschaftsanteilen des Landes (Zuschuss 18.000 Euro – Einkommensgrenzen!) und des Bundes ab 0,01% Zins + 15% Tilgungszuschuss, auch kombinierbar

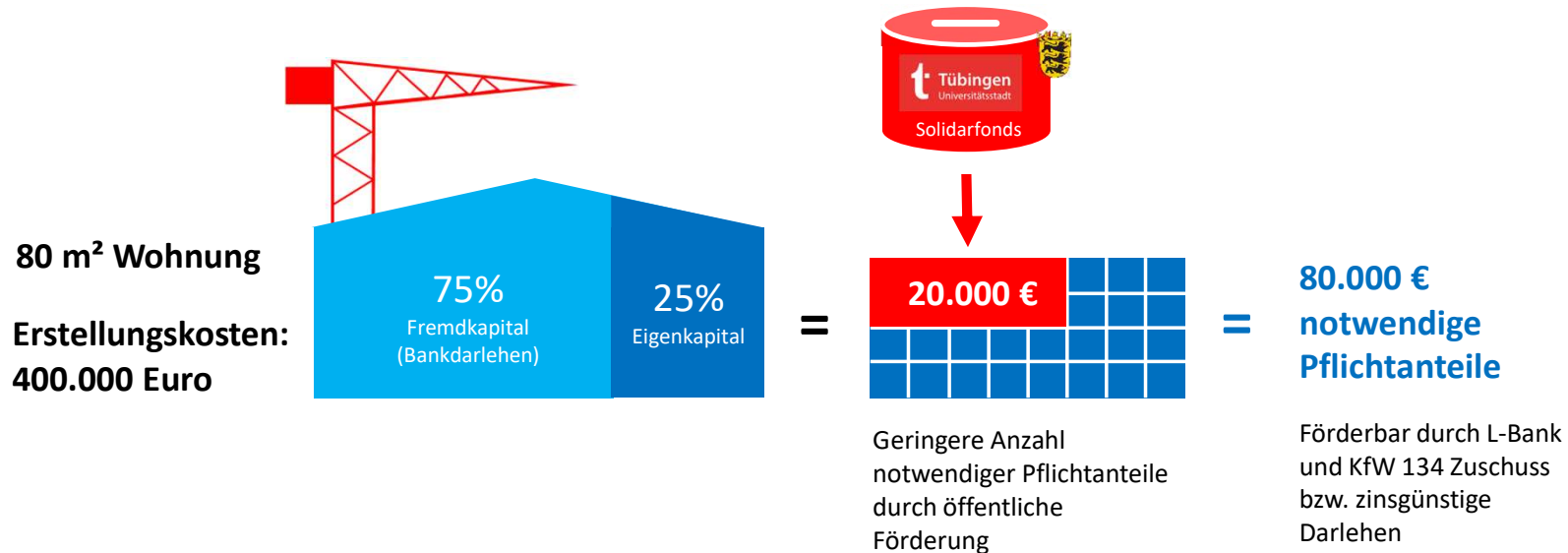
Bezahlbarkeit aus dem Blickwinkel Schwellenhaushalt

Vierköpfiger Haushalt, Wohnung mit 90qm und 500.000 Euro Baukosten.
Mindestgröße und Mindest-Eigenkapital bei Eigentum

	Erwerb mit Z15 und KfW	Genossenschaftswohnung mit G15, KfW 134 und LWoFP	
Bruttoeinkommen	78.000,00 €	78.000,00 €	60.000,00 €
Eigenkapital	85.000,00 €	85.000,00 €	40.000,00 €
Monatliche Belastung	1.395,00 €	920,25 €	1.063,85 €

Dachgenossenschaft: Funktion des Solidarfonds

Ziel: Menschen mit geringem Vermögen / Einkommen den Zugang zu genossenschaftlichem Wohnen zu ermöglichen – durch Reduktion der Pflichtanteile.



Rahmenbedingungen

- Kaufpreis als Festpreis - wird noch ermittelt (!)
- Kauf Grundstück + Miteigentumsanteil an Innenhof
- ggf. „Ankernutzer“-Funktion erforderlich
- Unterschiedliches Parkierungskonzept
- Konzeptvergabeverfahren

Grundsätzliche Kriterien zur Konzeptvergabe

1.2.1 Sozialer und funktionaler Mehrwert (Priorität 1),

1.2.2 Innovative Bau- und Wohnkonzepte (Priorität 2)

1.2.3 Örtlicher Bezug (Priorität 3)

1.2.4 Realisierungssicherheit (Priorität 4)

=> Konkretisierung durch Ortschaftsrat

Vorläufiger Zeitplan

- **6.10. Auftaktveranstaltung**
Beginn Vermarktung Anker und Anliegergrundstücke (MFH und EFH) **Tranche 1**
- 1/2027 Bewerbungsfrist
- Ende 1. Quartal Vergabe Optionen
- Letztes Quartal 2027 Abschluss Kaufverträge
- Vermarktungsstart weiterer Tranchen ab Ende 2027/Anfang 2028 - Marktabhängig

Fragen an Sie

- Eher Gemeinschaft - eher Privat
- Eher Wertsteigerung sichern – eher Projektidee sichern?

Danke für Ihre Aufmerksamkeit