



**Gemeinschaftliches Wohnen in Braunschweig
Projektdatei**

 Standortübersicht

1. Taubenstraße
2. Im Holzmoor
3. Feldstraße
4. Klinikum Holwede – Neubau
5. Klinikum Holwede – altes Hauptgebäude
6. Alsterplatz
7. Blumenstraße
8. Heinrich-der-Löwe-Kaserne
9. Stöckheim-Süd
10. Trakehnenstraße-Ost



4. Konzept der Stadt Braunschweig zur Förderung des gemeinschaftlichen Wohnens

Allgemeine Realisierungsaspekte

Die Stadt Braunschweig stellt in dieser Broschüre neun zumeist in Planung befindliche Baugebiete vor, bei denen gemeinschaftliches Bauen realisiert werden könnte. Bei fünf von diesen Baugebieten verfügt der Konzern Stadt Braunschweig über Grundstückseigentum und kann somit auf privatrechtlicher Vertragsbasis das gemeinschaftliche Wohnen umsetzen.

Durch welchen Eigentümer ein Baugebiet realisiert werden soll, kann mit den Mitteln des Planungsrechtes nicht rechtlich vorgeschrieben werden. Die Stadt Braunschweig kann aber den Verkauf ihrer Baugrundstücke privatrechtlich an die Bedingung knüpfen, dass gemeinschaftliches Wohnen realisiert wird.

Baugebiete Dritter

Bei den Baugebieten, die durch Dritte realisiert werden, wird die Stadt Braunschweig darauf hinwirken, dass Teile des Baugebietes Bauherrengruppen zur Verfügung gestellt werden.

Selbständig realisierbare Bauabschnitte, Marktpreise

Es sollten möglichst selbständig realisierbare Bauabschnitte für diesen Zweck planerisch vorgehalten bzw. vertraglich vereinbart werden. Die Eigentümer der betreffenden Flächen, auch die Stadt Braunschweig als Eigentümer, sollen wirtschaftlich nicht schlechter gestellt werden als bei einem Verkauf an einen anderen Käufer.

Frühzeitige Information über potentielle Projekte

Die hier vorgelegte Broschüre hat die wichtige Funktion, möglichst frühzeitig auf angelaufene Projekte hinzuweisen. Die Braunschweiger Verwaltung wird diese Broschüre auf der Internetseite der Stadt Braunschweig veröffentlichen. Ziel ist, zu einem frühen Zeitpunkt den Bauherrengruppen Zeit zu geben, eine Meinungsbildung zu einzelnen Projekten herbeizuführen. Die bisherigen Erfahrungen zeigen, dass ein Investor aus nachvollziehbaren wirtschaftlichen Erwägungen in der Regel nicht gewillt ist, ein Projekt zeitlich aufzuschieben, nur weil der Meinungsbildungsprozess einer Bauherrengruppe noch nicht abgeschlossen ist.

Eigeninitiative der Bauherrengemeinschaften

Die Bauherrengemeinschaften sind aufgefordert, ihr Interesse an einzelnen Baugebieten unter Angabe ihrer Bebauungsvorstellungen frühzeitig – also noch in der Planungsphase – zu artikulieren.

Bei städtischen Liegenschaften wird ein Interessenbekundungs- und Auswahlverfahren durchgeführt. Wichtig erscheint, dass dieses Verfahren zu einem frühen Zeitpunkt, nämlich zu Beginn der Vermarktung des Baugebietes erfolgt. Folgende Voraussetzungen müssen aus Sicht der Stadt erfüllt sein, um als Bauherrengruppe an diesem Verfahren teilzunehmen:

- **Nachweis der Gründung einer juristischen Person des Zivilrechtes** (z.B. Verein, Genossenschaft, Gesellschaft bürgerlichen Rechts)

Erst, wenn die Gemeinschaft sich nach innen und nach außen verbindliche Regeln gegeben hat, kann die Stadt Braunschweig mit ihr Rechtsgeschäfte abschließen.

- **Darlegung der eigenen Vortellungen vom gemeinschaftlichen Wohnen**
Wie soll sich u.a. das gemeinschaftliche Wohnen baulich ausdrücken (z.B. durch Gemeinschaftsräume)?
- **Konzept zur Regelung der Nachfolge**
Die Gemeinschaft sollte darlegen, wie die Nachhaltigkeit des Projektes gewährleistet werden kann. Welche Regularien sollen für einen Bewohnerwechsel gelten?
- **Darlegung eines Realisierungs- und Finanzierungskonzeptes in den Grundzügen**

Im Falle mehrerer Bewerbungen für ein städtisches Baugebiet wird bei Vorliegen der geforderten Voraussetzungen per Los über die Vergabe entschieden.

Nach Abschluss des Interessenbekundungsverfahrens wird der betreffenden Bauherrengemeinschaft eine Ankaufoption für das entsprechende Grundstück eingeräumt mit der Maßgabe, innerhalb eines Jahres eine Planung sowie ein tragfähiges wirtschaftliches Realisierungs- bzw. ein von der Bank bestätigtes Finanzierungskonzept ggf. gemeinsam mit einem Architekten und einem wirtschaftlichem Baubetreuer/ Moderator zu entwickeln. Dadurch entsteht in der Regel kein Zeitverlust, was die Realisierung eines Baugebietes anbetrifft, da in dieser Zeit parallel die technische Erschließung des Baugebietes ausgeschrieben und im Anschluss durchgeführt wird.

Planungsphase organisieren

In der Planungsphase empfiehlt es sich in der Regel, dass ein Architekt und ein Moderator die Planungsphase begleitet und jeder Bauherr der Gruppe dafür einen finanziellen Betrag zur Verfügung stellt, der ausreicht, die Arbeit des Architekten und des Moderators in der Planungsphase zu honorieren (Größenordnung: ca. 3.000 bis 5.000 €).

Voraussetzungen zum Wirksamwerden der Ankaufsoption

Legt die Bauherrengruppe binnen einen Jahres neben einer Baugenehmigung ein tragfähiges Konzept zur Realisierung des Projektes vor, kommt die Ankaufoption zum Tragen.

Realisierungsphase vertraglich regeln

Danach können in unterschiedlichen Rechtsformen (Eigentum nach Wohnungseigentums-gesetz, Mietverträge, Gründung einer Genossenschaft) Rechtsverhältnisse zur Umsetzung des Projektes begründet werden.

3- jährige Probephase

Die Stadt Braunschweig wird das beschriebene Verfahren probeweise in den nächsten 3 Jahren für die städtischen Baugebiete durchführen. Je Baugebiet soll ein Projekt des Gemeinschaftlichen Wohnens realisiert werden. Danach wird auf der Grundlage der gemachten Erfahrungen zu entscheiden sein, wie weiter mit dem Thema verfahren werden soll.

Nachfolgend werden die maßgeblichen Akteure im Zusammenhang mit dem gemeinschaftlichen Wohnen in Braunschweig aufgeführt.

Akteure

- Netzwerk Gemeinsam Wohnen Braunschweig
- Bauherrengruppen
- Stadt Braunschweig - Liegenschaft
- Stadt Braunschweig -Stadtplanung
- Stadt Braunschweig -Seniorenbüro
- Wohnungsunternehmen
- Architekten
- Moderatoren