

Stadtentwicklung für eine lebendige Stadt - Förderung von Bauherrengemeinschaften

1. Einleitung

Die Stuttgarter Liberalen setzen sich für eine lebendige Stadt ein. Stuttgart bietet dafür die notwendige Infrastruktur, das kulturellen Angebot, attraktive Plätze und eine abwechslungsreiche Architektur. Die Grundvoraussetzung zum Leben in der Stadt – die eigene Wohnung – ist in Stuttgart jedoch nicht für jeden realisierbar. Das eigene Häuschen bleibt für viele ein Traum. Insbesondere die für lebendige Stadtquartiere notwendigen jungen Familien finden in Stuttgart nicht genügend oder bezahlbaren Wohnraum. Das Umland von Stuttgart gewinnt dank attraktiver und günstiger Bauflächen auf Kosten von Stuttgart Einwohner hinzu. Dadurch erhält das Umland mehr Einkommenssteuer während Stuttgart mit den ständig anwachsenden Berufspendlerströmen über die Stadtgrenzen hinweg zu kämpfen hat. Um diesem Trend entgegen zu wirken sind weitere Maßnahmen von Seiten der Stadt notwendig. Wir fordern daher die Stadt Stuttgart auf, Bauherrengemeinschaften als wichtige Möglichkeit zur Realisierung von Wohneigentum in der Stadt verstärkt in die Planung mit aufzunehmen, so wie es im Stadtentwicklungskonzept bereits vorgesehen ist.

2. Bauherrengemeinschaften als bürgerliches Element im städtischen Wohnungsbau

In Bauherrengemeinschaften können engagierte Bürger in der Stadt gemeinsam Wohnungen nach eigenen Vorstellungen flexibel und bedarfsgerecht bauen. Durch die Bündelung der Wohnungen in einem Haus verringern sich die Grundstückskosten (sowie der Flächenverbrauch) pro Wohnung im Vergleich zu einem Einfamilienhaus deutlich. Da zudem keine Gewinnmarge für eine ausführende Wohnbaugesellschaft oder ein gewerbliches Immobilienunternehmen anfällt, liegen die Gesamtkosten einer Wohnung insgesamt bis zu 20 % niedriger (bei einem erhöhten Zeitaufwand von rund 20 % im Vergleich zum „klassischen“ Erwerb). Die Eigentums- und Vermögensbildung wird durch die finanziellen Vorteile erleichtert, darüber hinaus ist

ein hoher Standard und damit eine hohe Wohnqualität sowie nach außen eine ansprechende Architektur realisierbar.

Ein Vorteil der Bauherrengemeinschaften liegt in dem frühen Kennen lernen der Miteigentümer. Beim Bauen in Bauherrengemeinschaften müssen die Partner zwar untereinander Kompromisse bei der Planung eingehen, durch eine gute Mediation entsteht aber gerade dadurch eine funktionierende, langfristige Partnerschaft mit hoher Identifikation für das eigene Haus. Diese strahlt auch positiv auf das Umfeld aus.

Bauen in einer Bauherrengemeinschaft verläuft in vier wichtigen Teilabschnitten:

1. Interessenten schließen sich zu einer unverbindlichen Gruppe zusammen.
2. Es wird eine rechtlich verbindliche Planungsgemeinschaft gebildet, das Projekt beginnt.
3. Zur Bauphase wird eine neue verbindliche Bauherrengemeinschaft gebildet, in der die Finanzierungsverpflichtungen klar geregelt sind.
4. Nach Abschluss der Arbeiten wird die Bauherrengemeinschaft durch die Wohnungseigentumsgemeinschaft im Sinne des Wohnungseigentumsgesetz (WEG) ersetzt

Die Bauherrengemeinschaften als privatrechtliche Konstruktion unterscheiden sich weder rechtlich noch organisatorisch von einer Rechtsperson. Durch entsprechende Verträge entstehen für die Kommune bzw. den Grundstückseigentümer also keine höheren Risiken als bei einer anderen Baugesellschaft. Dies wurde durch erfolgreich umgesetzte Modellprojekte beispielsweise in Tübingen, Freiburg, München oder Hamburg eindrucksvoll bewiesen. Die geplanten Fristen wurden weitgehend eingehalten, der Kostenvoranschlag durch gutes Controlling und Eigenleistung meist unterschritten. In Projekten wie beispielsweise „Jung + Alt“ in Hamburg wurde darüber hinaus nachbarschaftliches, innerstädtischen Wohnen mehrerer Generationen umgesetzt. Bauherrengemeinschaften zeigen, wie bürgerschaftliches Engagement für ein soziales Miteinander funktionieren kann. Prinzipiell ist das Konzept auch auf die Reaktivierung von Altbauten übertragbar.

3. Vorteile von Bauherrengemeinschaften für eine lebendige Stadtentwicklung in Stuttgart

Bauherrengemeinschaften sind ein hervorragender Weg, wie Bürger mit ihrem Engagement trotz der Einschränkungen auf dem städtischen Wohnungsmarkt

individuelle Ziele verwirklichen können. Durch die Individualität der einzelnen Projekte entstehen vielfältige Stadtteile, durch das Engagement in der Gemeinschaft eine lebendige soziale Infrastruktur und eine garantierte städtische Nutzung. Die beschränkte Größe der Einzelprojekte führt zu einer kleinteiligen Mischnutzung und einer guten Verknüpfung von Wohnen und Arbeit. Dies hat positive Auswirkungen auf die Verkehrsentwicklung und erhöht auch dadurch die Lebensqualität im Stadtviertel. Die Stuttgarter Liberalen schätzen dieses bürgerschaftliche Engagement, es ist die Grundlage für eine funktionierende Bürgergesellschaft. Daher setzen wir uns für eine Ausweitung der städtischen Angebote an Bauherrengemeinschaften ein.

Weiterhin beauftragen Bauherrengemeinschaften aufgrund ihrer Größe lokale Mittelständler mit der Durchführung des Projekts. Aus Sicht der Stuttgarter FDP sind Bauherrengemeinschaften daher eine hervorragende Mittelstandsförderung.

Auf dem Stuttgarter Wohnungsmarkt fehlen zurzeit ca. 5000 Wohnungen. Darüber hinaus ist in Stuttgart die Wohneigentumsquote nur etwa halb so groß wie in Baden-Württemberg, die Eigentums- und Vermögensbildung ist in Stuttgart also besonders schwierig. Trotz aller Anstrengungen der Stadt im Bereich des Wohnungsbaus und der Förderung von Wohneigentum insbesondere für junge Familien lässt sich dieser Mangel nicht kurzfristig beheben. Bauherrengemeinschaften sind in den Augen der FDP eine hervorragende Alternative, führen sie doch ganz von selbst zu einer lebendigen Stadt und wirken sozial stabilisierend auf die Stadtquartiere. Die Komplexität des Bauens in einer Bauherrengemeinschaft stellt jedoch besondere Anforderungen an die Gruppe der Handelnden. Um zu einer erfolgreichen Umsetzung dieser Projekte beizutragen sind daher gezielte Fördermaßnahmen sinnvoll und notwendig.

4. Förderungsmöglichkeiten für die Stadt Stuttgart

Durch die Förderung von Bauherrengemeinschaften lässt sich mit einem geringen finanziellen Aufwand von Seiten der Stadt ein großes Potential zur Entwicklung des Stuttgarter Wohnungsmarkts erschließen. Durch Informationen über die Möglichkeiten und die Vermittlung von Interessenten und kompetenten Architekten zur Planung und Betreuung des Projekts können sich Bürger einfacher zu einer Bauherrengemeinschaft zusammenfinden. Darüber hinaus besteht ein großer Informationsbedarf über mögliche Rechtsformen einer Bauherrengemeinschaft und

die notwendigen Verträge. Eine fundierte Information erleichtert die Gründung einer starken Bauherrengemeinschaft. Sind die Verantwortlichkeiten klar geklärt, so ist auch die Finanzierung einfacher zu erreichen.

Die auftretenden Differenzen zwischen den Partnern müssen im konstruktiven Dialog gelöst werden, eine gute Mediation - die auch von der Stadt Stuttgart gefördert werden kann - erleichtert diesen Prozess und erhöht so die Erfolgswahrscheinlichkeit. Das Know-how aus allen Bauherrengemeinschaftsprojekten sollte zukünftigen Projekten zur Verfügung stehen und daher zentral gesammelt und aufbereitet werden. So können zukünftige Projekte Fehler vermeiden und erhalten Leitlinien für die Planung und Durchführung. Um auch in Stuttgart Bauherrengemeinschaften als innovative und effektive Form einer gelungenen Stadtentwicklung zu etablieren, sollte von der Stadt zunächst ein Modellprojekt initiiert werden.

Von besonderer Bedeutung für Bauherrengemeinschaften ist die Verfügbarkeit von Bauland. Bauherrengemeinschaften können immer nur eine kleine Parzelle gemeinsam bebauen, durch eine Parzellierung und Vergabe an mehrere Bauherrengemeinschaften sind aber auch größere Flächen möglich. Dabei ist der erhöhte Zeitbedarf eines Bauherrengemeinschaftsprojekts zu berücksichtigen. Erst wenn Bauland zur Verfügung steht, kann sich eine Gruppe zusammenfinden. Und erst wenn in dieser Gruppe die ausgereiften Pläne speziell abgestimmt auf das Grundstück und die Mitglieder beschlossen sind, kann das Projekt in Angriff genommen werden. Grundstücke müssen also speziell für Bauherrengemeinschaften ausgeschrieben werden und diesen mit einer Option überlassen werden, bis sie tatsächlich ihre Pläne in die Tat umsetzen können. Nach der notwendigen Planungsphase wird das Projekt durch das hohe Engagement der Bauherren zügig vollendet, so dass im Vergleich zur „konventionellen“ Entwicklung keine Verzögerungen auftreten. Die FDP Stuttgart fordert, dass die Stadt die notwendigen Beratungskapazitäten aufbaut und durch geeignete Informationskampagnen darauf aufmerksam macht. Weiterhin sind in Zukunft bei allen größeren Entwicklungsflächen in der Stadt entsprechende Parzellen für Bauherrengemeinschaften vorzusehen und bis zu einer ausreichenden Frist für diese bereitzuhalten. Dadurch entstehen der Stadt keine nennenswerten finanziellen Nachteile und langfristig der Gewinn einer hochwertigen Stadtentwicklung. So kann die engagierte Bürgergesellschaft der Stadt

Stuttgart erfolgreich gestärkt werden und der Stadtflucht von Akademikern aus der Mittelschicht und jungen Familien entgegen gewirkt werden.

5. Mögliche Projekte in Stuttgart

Die Kreismitgliederversammlung der FDP Stuttgart bittet die FDP/DVP Gemeinderatsfraktion, sich bei neuen Baugebieten grundsätzlich für Bauherrengemeinschaften einzusetzen. Sie sollten, wenn möglich, Vorrang vor der Vergabe an Großinvestoren haben. In folgenden Gebieten ist dies vorrangig:

- Auf dem Gelände des Olgahospitals um entsprechend der Struktur des Stuttgarter Westens eine dynamische Stadtentwicklung zu erhalten. Hier steht für die Stuttgarter FDP Wohnraum für Familien und generationenübergreifendes Wohnen im Vordergrund.
- Auf einem ersten Teilabschnitt des Stuttgart 21 Geländes. Das leblose Bankenviertel neben dem Hauptbahnhof zeigt deutlich auf, wie die Entwicklung des Stuttgart 21 Geländes nicht verlaufen sollte.
- Auf dem Gelände des ehemaligen Güterbahnhofs in Bad Cannstatt.

Mit den Erfahrungen aus diesen Projekten kann dann auch die große Gesamtfläche von Stuttgart 21 mit einer hohen Lebensqualität entwickelt werden. Die FDP sieht in der Reservierung einer ausreichenden Zahl von Parzellen für Bauherrengemeinschaften eine Möglichkeit, lebendige Stadtviertel zu schaffen.