

# NEUE NACHBARSCHAFT INFOBRIEF #6 PLANEN UND BAUEN



Montag Stiftung  
Urbane Räume

NEUE-NACHBARSCHAFT.DE



»Immobilien bauen schlauer! Denn mit vielen Menschen und wenig Geld im Rücken finden sich häufig die besten Lösungen. Welche das sind und welche wir zum Kopieren empfehlen, zeigt diese Ausgabe. Eine ist das Recyclen von Wertstoffen und deren Verwendung im Gebäudeausbau, wie hier im Gundelinger Feld in Basel.«

FOTO: MARTIN ZELLER

GUTE NACHBARSCHAFTEN SIND WICHTIG FÜR EIN GUTES ZUSAMMENLEBEN. MANCHE WERDEN RICHTIG UNTERNEHMERISCH UND ENTWICKELN GEMEINSAM MIT ANDEREN IMMOBILIEN. DAS KÖNNEN VERANSTALTUNGSRÄUME, SCHWIMMBÄDER, STADTTEILLÄDEN UND VIELES ANDERE SEIN. DIESE IMMOBILIEN – IMMOBILIEN VON VIELEN FÜR VIELE – UNTERSTÜTZEN WIR. WIR WOLLEN, DASS ES MEHR WERDEN UND DASS SIE ES LEICHTER HABEN.

# ES MUSS EIN BISSCHEN MEHR SEIN:

## Boden, Geld, Förderung, Recht, Augenhöhe

Es ist beeindruckend. So viele Menschen engagieren sich als Laien oder Profis, ehrenamtlich oder für kleines Geld für eine gemeinwohlorientierte Immobilienentwicklung und für Immovielien. Sie betreiben Schwimmbäder, Kultureinrichtungen, Häuser für Gestrandete und auch ganz normale Wohnhäuser mit Gemeinschaftseinrichtungen. Die meisten von ihnen haben einen starken Bezug zu ihrer Nachbarschaft oder zu ihrer Stadt. Und die allermeisten bringen viel gemeinschaftliche Intelligenz auf die Straße, was das Planen und Bauen, aber auch das Finanzieren und Managen angeht.

Warum ist das so? Warum schafft es das Mietshäuser Syndikat günstiger zu bauen, als viele andere? Warum findet die GLS Bank Finanzierungsmöglichkeiten, wo andere das Risiko scheuen? Warum sind die Bäder wieder voll, wenn sie von Bürgern betrieben werden? Warum fällt es neuen Genossenschaften so leicht, nebenbei Angebote für alternative Energieversorgung zu machen?

Eine einzige und einzelne Antwort auf diese Fragen gibt es natürlich nicht. Aber – so zeigen viele Gespräche und Debatten mit Immovielienmacherinnen und -machern – die kooperative und kollektive Intelligenz, die lokale Verankerung, die gemeinwohlorientierte Haltung und – leider – auch die schwierigen Rahmenbedingungen erzeugen eine ganz besondere Lösungsenergie.

Gerade die schwierigen Rahmenbedingungen sind aber nun mit verantwortlich dafür, dass das zivilgesellschaftliche Engagement häufig zur Selbstausbeutung wird. Das wollen wir ändern! Denn das eine ist, die wieder neu keimenden Pflänzchen der gemeinwohlorientierten Immobilienentwicklung mit Anerkennung und Geld zu gießen und das andere ist, ihnen im wahrsten Sinne des Wortes den Boden zu bereiten, auf dem sie sich gedeihlich entwickeln können.

Darum haben wir uns zusammengetan und konkrete Vorschläge entwickelt, welche Rahmenbedingungen sich wie ändern müssen, damit gemeinwohlorientierte Immobilienentwicklung im Allgemeinen und Immovielien im Besonderen in Zukunft einen noch größeren und wesentlicheren Teil unsere Stadt- und Landgesellschaften ausmachen.

Wir fordern nichts weniger als »Mehr Boden«, »Gutes Geld«, »Andere Förderung«, »Passendes Recht« und »Mehr Augenhöhe«! Und das Schöne ist: Keine dieser Forderungen fordert ein Wolkenkuckucksheim. Meistens sind es nur kleine Anpassungen, die große Wirkung haben.

Wir sind froh, diese Forderungen im November 2016 auf dem Konvent »Immobilien für viele« veröffentlichten zu können und hoffen sehr, dass dieser Konvent eine ähnliche Intelligenz, Zähigkeit und Hartnäckigkeit auf die Straße bringt, wie es uns die Projekte Tag für Tag vormachen.

Denn wir brauchen mehr davon! Mehr mutige Wohnungsbaugesellschaften, die sich auch ohne besondere Förderung für ihre Nachbarschaften engagieren, mehr kommunale Akteure, die die Türen für zivilgesellschaftliches Engagement weit aufmachen, und natürlich mehr Immovielienmacherinnen und -macher, die uns alle mit ihrer fordernden, phantasievollen und frechen Art davor bewahren, müde zu werden im Ringen um das Gemeinwohl.



**FRAUKE BURGDORFF & OLIVER BRÜGGE**

Vorstände der Montag Stiftung Urbane Räume  
und Partner des Konvents Immobilien für viele



# Einmal im Leben oder Lust auf mehr?

Bauen muss kein Abenteuer sein!

Planen und Bauen sind nicht Selbstzweck, sondern nur Wegbereiter für gutes Zusammenleben, gemeinsames Arbeiten und für eine soziale Rendite in Stadt, Quartier und Nachbarschaft. Fünf Aspekte für erfolgreiche Projekte hat Henry Beierlorzer zusammengestellt.



## INNOVATIVE KONZEPTE FÜR DAS GEMEINWOHL

Am Anfang der Planung steht die Verständigung über die Ziele und Inhalte des Projektes – sie ist Grundlage für Kommunikation und den langen Gang bei Suche nach Mitstreitern und Unterstützern – aber auch für die zielgerichtete Information von Architekten, Fachplanern und Beratern.



## GUTE PLANUNG FÜR QUALITÄT UND MACHBARKEIT

Planung heißt vorausdenken – das Projekt muss möglichst früh in aller Konsequenz inhaltlich, technisch, gestalterisch und wirtschaftlich zu Ende gedacht werden. Auch um dann mit den Erkenntnissen neue Ideen, Alternativen und weitergehende Konzepte zu entwickeln. Entscheidend für die Qualität des Projektes sind die Planungsphasen bis zum Entwurf und dem Bauantrag – danach geht es »nur noch« um die professionelle und konsequente Umsetzung innerhalb der technischen Vorgaben, Qualitäts- und Kostenziele sowie in der Zeit.



## REALISTISCHE WIRTSCHAFTLICHKEITSBERECHNUNGEN UND KALKULATIONEN FÜR DIE GEMEINWOHLORIENTIERTE RENDITE

Bei aller Begeisterung – am Ende muss das Projekt langfristig auf sicheren Füßen stehen können, gut finanziert und mit der notwendigen Wirtschaftlichkeit, die zumindest alle Kosten durch Mieten o.ä. Erlöse deckt. Dazu bedarf es sicherer Annahmen und Kalkulationen zu Kosten, Finanzierung und Einnahmen im Betrieb. Die Wirtschaftlichkeitsberechnungen gehören schon zur frühen Planungsphase und sind integrierter Teil der Planung.



## SOLIDE UMSETZUNG VOM VORHABEN ZUR REALITÄT

Die Koordinierung der qualitäts-, zeit- und kostengerechten Umsetzung der Baumaßnahmen sollte in professioneller Hand z.B. eines Architekten und guten Bauleiters liegen. Von der Gruppe ist Bauherrenkompetenz gefragt, die sie vielleicht auch vertrauensvoll an eine »Geschäftsführung« überträgt. Es geht um wirtschaftliche Verantwortung, Beauftragung und Bezahlung von Firmen, rasche und verbindliche Entscheidungen zu entstehenden Problemen sowie um transparente Abwicklung, Dokumentation und Rechnungslegung.



## AKTIV WEITERENTWICKELN – NACH DEM BAUEN GEHT ES ERST RICHTIG LOS

Projektentwicklung endet nicht mit der Baufertigstellung – eigentlich geht es hier erst los! Der gute Betrieb im Alltag, sorgfältige gestaltende Pflege, sparsamer Ressourcenverbrauch und Spielregeln, wo sie nötig werden, sind dauerhafte Gestaltungsaufgaben. Gute Planung hat Reserven für spätere Ausstattung und Weiterentwicklung zurückgehalten. Freianlagen und Gemeinschaftseinrichtungen sollte man vielleicht erst nach einiger Zeit richtig gestalten und ausstatten. Der Probebetrieb im ersten halben Jahr zeigt, was fehlt. Das kluge Konzept hat eigenständige Projektbausteine, mögliche Erweiterungen oder zweite Bauabschnitte vorgedacht, die dann angegangen werden können, wenn sich das Projekt konsolidiert. Schließlich kann man das Ganze auch ruhig mal feiern – das sollte in allen Phasen der Projektentwicklung immer gut geplant werden.



### HENRY BEIERLORZER (\*1959), Geschäftsführung Urbane Nachbarschaft Samtweberei gGmbH

hat in Aachen Stadtplanung studiert, danach im Planungsbüro gearbeitet und war in der Zeit für Mieterinitiativen oder im WohnBund beratend aktiv. In den 90ern stellv. Geschäftsführer der IBA Emscher Park u.a. zuständig für die innovativen Wohnprojekte im nördlichen Ruhrgebiet. Geschäftsführer der Regionale 2006 im Bergischen Städtedreieck und der Bergischen Entwicklungsagentur. Ab 2008 freiberuflich unterwegs mit Gutachten und eigenen Immobilienentwicklungen. 2012/13 Gastprofessur an der Uni Kassel. Hat das Konzept für die Nachbarschaft Samtweberei mitentwickelt sowie den Aufbau des Projektes vor Ort in Krefeld organisiert.



# Vom schlauren Bauen

## Drei Beispiele kooperativer Bauprojekte

Immoveliellen holen durch gute Ideen viel aus wenig heraus und schaffen es immer wieder, Lösungen für scheinbar aussichtsloses zu finden. Gründe dafür sind die persönlichen Triebfedern der einzelnen Engagierten und die große gemeinsame Energie und Disziplin der Teams, die sich da zusammenschließen. Wir haben uns drei sehr verschiedene Praxisbeispiele daraufhin angeschaut, wie schlaures Bauen gelingen kann, und möchten diese Erkenntnisse gerne teilen.

Grundsätzlich gilt: Planung hilft! Jedes kooperative Projekt – ganz besonders dann, wenn es in bereits bestehenden Gebäuden umgesetzt werden soll – muss sehr genau geplant werden. Aber genauso gilt: Planung darf nicht unflexibel machen! Unwägbarkeiten und Veränderungswünsche tauchen im Bau- oder Umbauprozess immer auf. Auch Kooperation ist ein Muss: Nicht nur im eigenen Team, sondern vor allem mit den vermeintlich sperrigen Behörden. Haben die Kommunalen an pfiffigen Details oder Konzepten mitgewirkt, sind sie vom Projektvirus infiziert und die Wege zur Genehmigung ebenen sich.

Aber auch im Kleinen finden sich Tipps und Tricks: Braucht man wirklich einen Nutzungsänderungsantrag oder ist die neue

Nutzung eine »Wiederinbetriebnahme«? Braucht man im denkmalgeschützten Altbau eine neue Zwischendecke oder tut es auch ein genehmigungsfreier Balkenaustausch? Hat man die Möglichkeit über Selbstausbau Kosten zu sparen? Und gibt es vielleicht sogar Bauteile umsonst oder in Bauteilbörsen?

Bernhard Hummel – ein Berliner Architekt, der unter anderem Mietshäuser-Syndikat Projekte begleitet hat – fasst in wenigen Punkten zusammen, wie man kostengünstig baut: Man müsse Standards und Vorgefertigtes kombinieren, Bauabläufe extrem gut koordinieren und dafür sowohl die Bauaufgabe als auch das Objekt sehr gut kennen. Es müssten alle technischen und strukturellen Standards, alle Richtlinien und Anforderungen – unbedingt auch die eigenen – und alle Vorschriften hinterfragt werden. Muskelhypothek – also Eigenleistung – kann helfen, das ist aber nicht immer der Fall. Auch die späteren Betriebskosten müssten bedacht werden. Mehr Planung also für weniger Baukosten. »Das Wichtigste aber ist der Verzicht auf Rendite!«

Gemeinsam Lösungen finden, gemeinsam Hand anlegen und dabei auf Materialkreisläufe zu achten – wie das geht, zeigen drei clevere, völlig verschiedene, aber allesamt

kreative und visionäre Projekte, die den Realitäts-Check schon bestanden haben. Die Architekten Alexander Hagner aus Wien, Jörg Leiser aus Köln und Barbara Buser aus Basel waren an diesen kooperativen Bauvorhaben beteiligt bzw. haben sie auf den Weg gebracht. Wir haben sie gebeten, uns ihre Ideen vom schlauren Bauen näher vorzustellen.

### PROJEKT »VINZIRAST-MITTENDRIN« IN WIEN



Alexander Hagner, ausführender Architekt des VinziRast-mittendrin ist stolz: »Wir hatten keine Kosten im Budget für die Innenraumgestaltung unseres Lokals und haben nun trotzdem ein super Ambiente, das die Gäste mögen und weshalb sie gern wiederkommen«. VinziRast-mittendrin, das ist ein nicht-kommerzielles, öffentliches Cafe und Restaurant im Erdgeschoß eines innovativen, weltweit einmaligen sozialen Wohn-

projektes. Wohnungslose und Studierende leben, arbeiten und lernen hier gemeinsam unter einem Dach. Alle Überschüsse aus dem Lokal fließen in die Unterstützung von obdachlosen Menschen. Mit Hilfe der Haselsteiner Familienstiftung konnte ein Haus in zentraler Lage in Wien erworben und mit Unterstützung vieler privater Spender, Firmen und unzähliger freiwilliger Helfer, darunter auch viele Obdachlose und jetzige Bewohner, generalsaniert werden.

Vor allem beim Innenausbau des Lokals gingen die Projektmacher ungewöhnliche Wege. Und das im wahrsten Sinne des Wortes: Sie machten sich auf den Weg durch die Stadt und durchstöberten die Abfallcontainer der Wiener Wochenmärkte, brachten von diesen Spaziergängen Obst- und Gemüseboxen mit. Genau die sind heute an den Decken und Wänden des Lokals wiederzufinden. Sechs Monate lang wurden mehrere tausend Boxen gesammelt, dann feinsäuberlich in einzelne Brettchen mit vielen Aufschriften zerlegt und anschließend als Verkleidung an die Decke und Wände des neuen Lokals genagelt. Was für ein Hingucker! Materialkosten praktisch keine. Personalkosten auch nicht. Gesammelt haben ausschließlich freiwillige, ehrenamtliche Helfer: Künftige Bewohner, Obdachlose, Studenten und viele Menschen, die einfach so Spaß daran hatten.

Eine Tischlerei erklärte sich ehrenamtlich bereit, die Brettchen passend zu schneiden und schließlich fanden über 10.000 Brettchen ihren Weg ins künftige Lokal, um auf zuvor auf die unverputzten Wände und Decken von weiteren Ehrenamtlichen angebrachten rohen Spanplatten getackert zu werden. In Summe über 50 Menschen waren involviert. »Zuerst wurden wir von den Helfern der Schikane verdächtigt, aber je mehr Brettchen beieinander waren, je klarer zeigte sich die Sinnhaftigkeit des Aufwands«, so Hagner.

Denn worum geht es bei dem Projekt? Natürlich ist die Verwendung von Behältnissen für Lebensmittel für ein Lokal, in dem es gutes Essen geben soll, naheliegend und auch die verschiedensten Herkunftsländer, dokumentiert über die Aufdrucke auf den Brettchen, geben einen Hinweis sowohl zur geplanten weltoffenen Küche wie auch zu ebensolchen zu erwartenden Gästen – aber die Idee reicht tiefer: Hier gibt es helle neben dunklen Brettchen, verschiedene Formen und Größen, welche mit bunter Schrift oder mit wilder Maserung und andere ganz ruhige gleichmäßige, aber auch eingerissene und ebenso fast perfekte. Jedes einzelne Kistchen war Abfall, jedes Brettchen für sich ist sowieso Müll – aber über die Art, wie damit umgegangen wurde, entstand etwas

völlig Neues und vor allem ein ganz besonderer Raum.

Heute macht das Lokal mehr Umsatz, als für die Rückzahlung der Kredite für den Gesamtumbau eingerechnet wurde. Die Kosten für die Innenausstattung des Lokals aber sind unberechenbar. »Was kosten 50 Menschen, die in ihrer Freizeit solche Arbeiten verrichten? Was würde es kosten, jemanden bezahlterweise auf Märkte zu schicken, um ein paar tausend Obst- und Gemüseboxen einzusammeln und zu zerlegen? Wir hatten kein Geld und keine Lust zu einem 0815-Ausbau, also entstand ein unbezahlbares Lokal«, sagt Hagner.

### »GRUNDBAU UND SIEDLER« WIRD ZUR SELBSTBAUSTADT NEUBAU



»Es geht uns um kostengünstigen, innerstädtischen Wohnungsbau in dichten, gemischten Siedlungen.« Das ist die große Herausforderung, der sich die Architekten von BeL aus Köln gestellt haben. Und das ist ihre ebenso mutige wie ungewöhnliche Grundidee: Geliefert wird nur ein Rohbau, der eine mehrgeschossige Tragstruktur inklusive Erschließung und Versorgung bietet. Den Rest vollenden die Bewohner im Eigenbau. »Wir nennen das die »City of Assembly« im doppelten Sinne: also nicht nur eine Stadt des Zusammensetzens, sondern auch des Zusammen-Kommens und des Zusammen-Bauens.« Realisiert als Prototyp eines »Smart Price House« wurde das Projekt schon 2013 auf der Internationalen Bauausstellung IBA in Hamburg. »Grundbau und Siedler« nennt es sich und ist derzeit auch auf der diesjährigen Architektur-Biennale in Venedig vertreten. Dort als weitergedachte Version im größeren, städtebaulichen Maßstab. »Selbstbaustadt NEUBAU« heißt es hier.

Das Haus zum Selbstausbau also: Statt auf reine Fertigbau- oder Modulbauweise setzt das Projekt auf das Prinzip der baulichen Selbsthilfe und des Selbstbaus. So können sich auch Familien mit kleinerem Einkommen durch Eigenleistungen Wohneigentum schaffen. Das Gebäude wird in zwei Bauabschnitten realisiert: Im ersten Schritt werden den künftigen Bewohnern die Konstruktion, die tragenden Decken, Außenwände und die Anschlüsse für den gebäudetechnischen Ausbau zur Verfügung gestellt – so

zusagen der Grundbau als tragendes Skelett mit allen Installationssträngen und dem Treppenhaus. Im zweiten Schritt können die späteren Bewohner selbst Hand anlegen und ihre Wohnungen errichten, die Grundrisse gestalten und einen unmittelbaren Bezug zu ihrer ganz eigenen Wohnung gewinnen. Das Prinzip des Siedlers wird bei »Grundbau und Siedler« sowohl im Eigentums- als auch im Mietwohnungsbereich angeboten.

Der leere Grundriss schreibt das Prinzip des Domino-Hauses von Le Corbusier aus dem Jahr 1914 fort. Er ermöglicht selbstbestimmtes Handeln und die offene Grundstruktur bietet eine flexible Nutzung über einen langen Zeitraum an. »Grundbau und Siedler« erfüllt deutsche Energiestandards und bietet in fünf Geschossen zwölf gestapelte Parzellen in Eigentum und Miete zum Selbstausbau. Der Grundbau enthält alles, was man zum Bau und Betrieb einer Einheit braucht. Die Siedler können vom ersten Tag an ihre Werkstatträume im Erdgeschoss benutzen und von dort aus die eigene Baustelle betreiben.

Die Vorteile liegen auf der Hand: Selbstbau erzeugt soziale Interaktion und individuelle Kreativität. Er verbindet Gemeinschaften und stärkt die Gesellschaft. »Er ist ein soziales Werkzeug der Aneignung, das Identifikation über Erfolge fördert. Die aktive Teilnahme am Bauprozess ist herausfordernd und fördert eine lebendige Empfindung von Verantwortung. Sie ist also nicht nur der Prototyp des kostensparenden Bauens, sondern eine Basis für Integration und Teilhabe«, sagt Jörg Leiser.

### PROJEKT GUNDELINGER FELD IN BASEL



Das »Gundelinger Feld« ist ein gemeinwohlorientiertes Quartierszentrum in einer ehemaligen Maschinenfabrik und liegt in einem dicht besiedelten, innenstadtnahen Viertel von Basel. »Vom Traum zum Raum« sagt die Schweizer Architektin Barbara Buser, wenn sie das im Jahr 2000 realisierte Projekt vorstellt. Heute beherbergt es Gewerberäume für Handwerker, eine Kletterhalle, ein Familienzentrum, eine Bibliothek, eine Kita, ein Backpacker Hostel, ein Restaurant, eine Mittagskantine, Sitzungsräume und einen Saal für die Nachbarschaft. Betrieben wird das Zentrum von der gemeinwohlorientierten »Kantensprung AG«, die keinerlei Gewinn erzielen möchte. Beim damaligen

Umbau konnten durch die Verwendung von Recycling-Baustoffen und durch einen bewusst langsamen, schrittweisen Um- und Ausbau viele ungewöhnliche und kostengünstige Lösungen gefunden werden.

»Bei Sanierungen und Abbrüchen von Gebäuden fallen tonnenweise Bauteile von hervorragender Qualität an, die noch lange nicht das Ende ihrer Lebensdauer erreicht haben«, sagt Buser. Diese Bauteile zu bergen, reinigen und wieder in den Kreislauf zurückzubringen, hat sich die Bauteilbörse Basel, deren Mitgründerin Buser vor 21 Jahren war, zum Ziel gemacht. So können Berge von Abfall vermieden und Ressourcen geschont werden. So wurden etwa im Gündelinger Feld Wellplatten vom Fabrikdach später als Fassadenverkleidung wiederverwendet.

Logischerweise sind Bauteile aus Bauten bis 1950 leichter wiederzuverwerten als solche neuere Datums, weil sie vielfach aus massiven Materialien bestehen und die Verbindungen unter den Materialien wieder zu lösen sind. Es wurde damals viel geschraubt und weniger geleimt und genagelt.

Die Wiederverwendung von gebrauchten Bauteilen erfordert allerdings ein Umdenken von Seiten der Architekten. Beispiel: Werden wie üblich erst die Fassaden festgelegt und die Fenster aus der Fassade heraus

entwickelt, so wird man kaum passende gebrauchte Teile finden. Werden jedoch zuerst die gebrauchten Fenster gesucht und definiert, so kann die Fassade einfach an diese angepasst werden. Interessant wird die Wiederverwendung vor allem dann, wenn auch die »graue Energie« (so wird die Energiemenge bezeichnet, die für Herstellung, Transport, Lagerung, Verkauf und Entsorgung eines Produktes benötigt wird) in die Rechnung einbezogen wird: Wiederverwendete Bauteile können mit Null eingesetzt werden, da sie ja schon vorhanden sind, während bei neuen Bauteilen viel »graue Energie« verbraucht wird.

Das Bergen von Bauteilen aus Abbrüchen ist allerdings arbeitsintensiv und deshalb bei hohen Arbeitslöhnen nicht rentabel. Die Wiederverwendung von Bauteilen ist vor allem dann kostengünstiger, wenn die Projektmacher selber bergen. Ein Keramik-Waschtisch kann nicht so einfach selber hergestellt werden, wohl aber sehr einfach selber abgebaut, gereinigt und wieder montiert werden. Und ein hundertjähriger intakter Waschtisch hält bei guter Pflege weitere hundert Jahre! Alte Wasserhähne bieten vielleicht nicht den Komfort eines elektronisch gesteuerten Duschenmischers, funktionieren aber nach dem Einsatz neuer Dichtungen jahrzehntlang tadellos weiter.

Und noch ein anderer Tipp nach dem Motto »Gut Ding will Weile haben« liegt der Architektin am Herzen. Oft hilft es schon, sich einfach mit dem Um- und Ausbau Zeit zu lassen. »Eine schrittweise, dem Projektfortschritt angepasste Planungs- und Bauweise kann helfen, Kosten zu sparen. Planer aber auch Bauhandwerker sind immer bestrebt, alle Eventualitäten vorausschauend zu berücksichtigen. Dadurch entstehen hohe Kosten, die sich vielleicht im Rückblick gelohnt haben werden – oder auch nicht. Zum Zeitpunkt des Bauens sind sie aber kaum finanzierbar und können dazu führen, dass ein Projekt gar nicht realisiert werden kann«, warnt Buser.

Kostensparend sei es auch, nicht alles von Beginn an fertig und definitiv machen zu wollen: Eine große Investition aufzuschieben, zunächst mit einem Provisorium zu arbeiten, spart Zins- und Amortisationskosten. »Und außerdem weiß man nach einigen Jahren genauer, was man wirklich braucht und was nicht. So können größere Fehlvestitionen vermieden werden«, rät Buser.

 **Zum Nachlesen:**

[www.neue-nachbarschaft.de/ITQOX](http://www.neue-nachbarschaft.de/ITQOX)

[www.neue-nachbarschaft.de/ISAGY](http://www.neue-nachbarschaft.de/ISAGY)

[www.neue-nachbarschaft.de/JXBEA](http://www.neue-nachbarschaft.de/JXBEA)

**BUCHTIPP**

**WIR WOHNEN ANDERS! NEUE GENOSSENSCHAFTEN GESTALTEN LEBENSÄRÄUME UND FINDEN DABEI ANTWORTEN AUF GESELLSCHAFTLICHE ZUKUNFTSFRAGEN.**



Zum 30jährigen Bestehen legt der wohnbund e. V. eine gut erzählte Bilanz vor. Gerade die dokumentierten »jungen« Genossenschaften aus den 1980er und 90er Jahren zeigen, dass Wohnen auch als soziales und kulturelles Gut entwickelt werden kann. 10 Genossenschaften aus ganz Deutschland stellen ihre Erfahrungen dar und sie trauen sich, Vision und Wirtschaftlichkeit, äußere Rahmenbedingungen und innere Projektdynamik, Kleinbleiben-Wollen und Expansionswillen gegenüberzustellen. Der Blick in die Zukunft und auf die aktuellen gesellschaftlichen, ökologischen Herausforderungen zeigt, dass junge Genossenschaften nachhaltig positioniert sind. Das Buch ist allen empfohlen, die selber auf der Suche nach Projektlösungen sind, aber auch den Machern aus Politik und Kommune, um in der Tiefe Motive, Erfolgsbausteine und Hürden junger Genossenschaften kennen zu lernen.

Mehr dazu im Blog: [www.neue-nachbarschaft.de/FOBWU](http://www.neue-nachbarschaft.de/FOBWU)

Wohnbund e.V. (Hrsg.)

Wir wohnen anders.

ISSN 2194-993X

24,50 €

 [www.wohnbund.de](http://www.wohnbund.de)

**BUCHTIPP**

**FREIRAUMFIBEL – WISSENSWERTES ÜBER DIE SELBSTGEMACHTE STADT!**



Für alle Stadtmacher ist eine sehr hilfreiche Freiraum-Fibel, erarbeitet vom Team stadtstattstrand im Auftrag des Bundesinstituts für Bau-, Stadt- und Raumforschung (BBSR), veröffentlicht worden. Die Fibel ist Grundlage und Starthilfe für all jene, die sich aktiv in die Gestaltung ihrer Stadt mit einbringen wollen und Lust haben, ihren ganz eigenen Freiraum zu schaffen. Sie informiert über die rechtlichen Bedingungen – von Genehmigungsverfahren über Vertragsgestaltung bis hin zu Haftungsfragen – und gibt zahlreiche Tipps und Beispiele zum Stadtmachen. Außerdem liefert sie gute Argumente, um Sachbearbeiter in den Behörden, Grundstückseigentümer und andere Entscheidungsträger von einer Idee zu überzeugen. Diese wertvollen Tipps sollten Sie sich nicht entgehen lassen!

Die Freiraum-Fibel ist beim BBSR per e-mail zu beziehen: Stichwort Freiraum-Fibel an [sylvia.wicharz@bbr.bund.de](mailto:sylvia.wicharz@bbr.bund.de).

Ein barrierefreies PDF steht auf der BBSR-Website zum Download bereit.

Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung (BBSR) im Bundesamt für Bauwesen und Raumordnung (Hrsg.)

ISBN 978-3-87994-177-3

 [www.bit.do/freiraum-fibel](http://www.bit.do/freiraum-fibel)

# PLANER-SPRECH

## FÜNF BEGRIFFE KURZ ERKLÄRT



### ZWISCHENNUTZUNG

Grundstücke und Gebäude, die nicht genutzt werden, können zeitweise anderen überlassen werden. Wichtig ist ein guter Zwischennutzungsvertrag (Miet-, Leih-, Nutzungs- oder Pachtvertrag) mit dem Eigentümer. Vorteile: Der Eigentümer hat einen Schutz vor Vandalismus, die Nutzer kommen günstig an Raum für ihre Ideen, Anwohner profitieren von der Belebung des Umfeldes. Typische Projekte sind Urban Gardening, temporäre Zeltplätze oder zwischengenutzte Ladenlokale. Die Eigentümer von zwischengenutzten Grundstücken sind weiterhin verkehrssicherungspflichtig.

[neue-nachbarschaft.de/UIIFB](https://neue-nachbarschaft.de/UIIFB)

### VERKEHRSSICHERUNGSPFLICHT

Wichtig für Zwischennutzungen von Grundstücken ist, dass eine Verkehrssicherungspflicht für den Eigentümer besteht. Wer ein Grundstück oder Gebäude zur Verfügung stellt oder eine Nutzung duldet, ist verantwortlich dafür, dass diese keine Schäden durch vorhersehbare Gefahren erleiden. Das Grundstück muss verkehrssicher nutzbar und zugänglich sein. Die Haftungsausschlüsse und Haftungsübernahmen auf die Nutzer kann der Eigentümer vertraglich regeln (§823 Bürgerliches Gesetzbuch). Gebäude auf dem Grundstück müssen vor Einsturz und vor Ablösung von Teilen gesichert sein. Diese Haftung kann ebenfalls auf die Nutzer übertragen werden (§383 BGB). Aber: Der Eigentümer muss die Verkehrssicherheit trotzdem regelmäßig überprüfen.

[neue-nachbarschaft.de/UIIFB](https://neue-nachbarschaft.de/UIIFB)

### BAUVORANFRAGE

Die Bauvoranfrage klärt grundsätzlich die Bebaubarkeit des Grundstückes bzw. bestimmte bautechnische Detailfragen, ohne die kompletten Architekturpläne vorzulegen. Das ist z. B. vor dem Kauf eines bisher unbebauten Grundstückes sinnvoll. So können auch Befreiungen von den Festsetzungen des Bebauungsplanes, Abweichungen und Ausnahmen beantragt werden. Die Kosten für einen Vorbescheid sind abhängig vom Aufwand, mindestens aber 50 Euro. Besuchen Sie zunächst die Bauberaterung des Bauordnungsamtes in Ihrer Kommune, da in vielen Fällen kein kostenpflichtiger Vorbescheid erforderlich ist.

[neue-nachbarschaft.de/UIIFB](https://neue-nachbarschaft.de/UIIFB)

### BAUANTRAG

Einen Bauantrag braucht man, um eine Baugenehmigung für einen Neu-, An- oder Umbau, eine Nutzungsänderung (z.B. von Industrie- zu Büro, Veranstaltungs- oder Wohnraum) zu erhalten. Der Bauantrag wird beim zuständigen Bauamt gestellt und darf nur von »bauvorlageberechtigten« d.h. fachlich geprüften Architekten oder Ingenieuren eingereicht werden. Wird der Bauantrag akzeptiert, bekommt der Bauherr die schriftliche Baugenehmigung (Genehmigungsbescheid). Erst mit Baugenehmigung darf mit den Bauarbeiten begonnen werden. Kosten für die Genehmigung sind lokal unterschiedlich und können bis zu 0,5 % der Baukosten betragen.

[neue-nachbarschaft.de/UIIFB](https://neue-nachbarschaft.de/UIIFB)

### ENERGIESPARVERORDNUNG EnEV

Die EnEV schreibt vor, wie viel Energie welcher Herkunft ein Haus verbrauchen darf. Sie legt Anforderungen an den Wärmedämmstandard und die Anlagentechnik fest. Angewendet wird sie immer dann, wenn neu- oder umgebaut wird. Als Bezugsgröße dient die sogenannte Primärenergiebilanz. Das Ziel ist klar: Je weniger Energie gebraucht wird, umso besser. Dabei ist nicht nur entscheidend, wie viel Energie ins Haus geliefert, sondern auch welcher Energieträger verwendet wird. Regenerative Energien wirken sich auf die Bilanz positiver aus als Öl, Gas oder Strom.

[neue-nachbarschaft.de/UIIFB](https://neue-nachbarschaft.de/UIIFB)

## TIPP 1 – In eigener Sache

**QUARTIERE KOOPERATIV ENTWICKELN:  
JAHRESBERICHT VERÖFFENTLICHT**

Wir – die Montag Stiftung Urbane Räume – investieren mittlerweile an zwei Standorten sogenanntes Initialkapital. Geld für gemeinwohlorientierte Immobilienentwicklungen, die Impulse für ihre Nachbarschaft gegeben können. Das Programm ist vier Jahre alt und es ist Zeit für eine Bilanz und für eine kritische Auseinandersetzung mit dem eigenen Tun. Das können Sie im aktuellen Jahresbericht 2015/2016 erfahren. Wir haben uns über die Schulter blicken lassen und in einem interdisziplinären Fachgespräch viele Anregungen erhalten, haben Gastbeiträge zur »Normalität des Städtischen« und zur »Lust fürs Gemeinwohl« angefügt. Aber auch die aktuellen Entwicklungen in den Programmgebieten Urbane Nachbarschaft Samtweberviertel in Krefeld und der Auswahlprozess zum Gebiet Urbane Nachbarschaft Halle Freimfelde werden reflektiert und ausführlich vorgestellt. Zudem wurde das Pilotprojekt Nachbarschaft Samtweberei von einem unabhängigen Team bewertet. Den Download Jahresbericht finden Sie hier:



[www.neue-nachbarschaft.de/XPWF](http://www.neue-nachbarschaft.de/XPWF)

## TIPP 2 – In eigener Sache

**IMMOVIELIEN-SAMMLUNG JETZT ONLINE**

Wir sind überzeugt davon, dass das Erfahrungswissen von mehr als 35 Jahren Entwicklung in Immobilien von vielen für viele zugänglich gemacht werden muss. Nicht, weil man ganze Projekte kopieren könnte, sondern weil die alten Hasen eine Menge ausprobieren haben, was die Jungen bereichern oder auch zu neuen Taten herausfordern kann. Darum haben wir eine Beispielsammlung entwickelt und machen Inspirationen und Lernstoff öffentlich. Denn wir wollen, dass die »Immovielen-Macher« es leichter haben und es mehr davon gibt. Die praktischen Tipps und Tricks, die Struktur und Arbeitsweise und vor allem das unermüdliche Engagement der Menschen hinter den Projekten machen Lust darauf, eigene Lösungen zu entwickeln. Die ersten 15 Projekte sind jetzt online – lassen auch Sie sich von ihren Visionen anstecken.



[www.neue-nachbarschaft.de/immovielen](http://www.neue-nachbarschaft.de/immovielen)

## TIPP 3

**BRACHLIEGENDE INDUSTRIEANLAGEN  
FÜR DIE KREATIVWIRTSCHAFT**

Auch wenn wir alle den Begriff »Kreativwirtschaft« kaum noch hören können: Diese Forschung hat es in sich und ist auch für Immobilien-Projekte relevant. Sie untersucht die Umnutzung und die Umnutzungspotenziale brachliegender Industrie- und Gewerbehallen und ist Teil des Projekts »Niedrigschwellige Instandsetzung brachliegender Industrieanlagen mit nutzerorientiertem Umbau zu kostenoptimierten Arbeitsräumen für die Kreativwirtschaft«, das vom Bundesbauministerium, dem Bundesinstitut für Bau-, Stadt-, und Raumforschung und vielen anderen gefördert wurde. Die Webseite mit Best-Practice-Beispielen wird bis Januar 2017 laufend ergänzt. Wer Details zur energetischen und betriebswirtschaftlichen Auswertung oder zu bau- und verwaltungsrechtlichen Lösungsansätzen sucht, kann zusätzlich die Veröffentlichung zum Beispiel Tapetenfabrik in Leipzig bestellen. Hilfreich wird sicherlich auch der für 2017 angekündigte »Bauteilkatalog Niedrigschwellige Instandsetzung«. Alles unter:



[www.kreative-produktionsstaedte.de](http://www.kreative-produktionsstaedte.de)

## TIPP 4

**BAUTEILBÖRSEN: UMWELT SCHONEN UND GELD SPAREN**

Vom Türgriff bis zur Badewanne, von der Jugendstiltür über die 70er Jahre Möbel finden sich in Bauteilbörsen oft Raritäten, die Ihren Projekträumen oder Ihrem Zuhause kostengünstig einen besonderen Stil geben. Vintage ist in und schon die Umwelt: Das Leitbild von Bauteilbörsen ist es, möglichst viele Bauteile, die bei Abbruch oder Umbau anfallen, wiederzuverwenden. So werden sowohl Privatleute, Handwerksbetriebe, Abrissunternehmen, Baugesellschaften, Planungsbüros und Behörden entweder als Anbieter oder als Käufer von gebrauchten Bauteilen vernetzt.

Es gibt Bauteilbörsen in vielen Städten, die meisten davon sind Mitglied im bauteilnetz Deutschland mit Förderung der Deutschen Bundesstiftung Umwelt organisiert. Viele Bauteilbörsen erfüllen zudem soziale Kriterien, denn sie werden von Organisationen der Arbeitsförderung betrieben und bieten stellenlosen Menschen eine Perspektive. Weitere Informationen, einen Bauteilekatalog und eine Liste der Börsen bundesweit unter:



[www.bauteilnetz.de](http://www.bauteilnetz.de)

*Für eine bessere Lesbarkeit verwenden wir in den Texten, sofern nicht eindeutig anders angegeben, die männliche Form. Gemeint sind Frauen und Männer gleichermaßen.*

**HERAUSGEBER** Montag Stiftung Urbane Räume gAG | V.I.S.D.P. Frauke Burgdorff | Adenauerallee 127, 53113 Bonn | [redaktion@neue-nachbarschaft.de](mailto:redaktion@neue-nachbarschaft.de), [www.neue-nachbarschaft.de](http://www.neue-nachbarschaft.de) | **REDAKTION** Antje Eickhoff | **TEXTE** Henry Beierlorzer, Oliver Brügge, Laura Bruns, Frauke Burgdorff, Barbara Buser, Antje Eickhoff, Alexander Hagner, Bernhard Hummel, Susanne Küppers, Jörg Leiser **DESIGN** [www.ssp-formfaktor.de](http://www.ssp-formfaktor.de)  
**ILLUSTRATION** Labor Fou (S.3) | **FOTOS** Kurt Kuball (S.4), Veit Landwehr, Gundelinger Feld (S.5) **DRUCK** Buersche Druck- und Medien GmbH

# DIE GROSSE CHECKLISTE FÜR EUER FREIRAUMPROJEKT

Idee: .....

Wann: .....

Wer: .....

## WO?

### ÖFFENTLICHE FLÄCHEN

- Antrag auf Sondernutzungsgenehmigung (Ordnungsamt/ Straßenverkehrsamt/ Grünflächenamt)

### PRIVATE FLÄCHE

- Eigentümer ausfindig machen (Grundbuchamt)
- Eigentümer kontaktieren und von Idee überzeugen
- Vertrag abschließen, zumindest Zustimmung einholen (schriftlich oder durch neutrale Zeugen nachweisbar)

## WAS?

### PRIVATE VERANSTALTUNG

- Genehmigungsfrei!**
- Lärmschutz beachten!

### ÖFFENTLICHE VERANSTALTUNG

- Auf privater Fläche:**
- Meldung bei der Polizei wird empfohlen
- Auf öffentlicher Fläche:**
- Veranstaltungserlaubnis einholen (Ordnungsamt)

### POLITISCH MOTIVIERTE VERSAMMLUNG

- Melden (Rathaus, Ordnungsamt oder Polizei)

### LAUT SEIN / MUSIK SPIELEN

- Auf die Nachtruhe ab 22 Uhr achten!
- Nachbarn informieren und gegebenenfalls einladen
- Bei öffentlichen Veranstaltungen:**
- Ausnahmezulassung beantragen
- Bei Lizenzen auf Musik oder Filme:**
- Anmeldung an GEMA / Filmvorführrechte einholen

### FINANZIELLER GEWINN

- Bei finanziellem Gewinn durch Eintrittstickets / Getränke:**
- Dem Finanzamt melden
- Ansonsten:**
- Kasse aufstellen für Kostenbeiträge und Spenden

### ETWAS AUFSTELLEN ODER BAUEN

Ist das Bauvorhaben als „verfahrensfreies Bauvorhaben“ umzusetzen oder als „temporäre Kunst“ zu deklarieren?

- Keine Baugenehmigung nötig.
- Immer auf Brandschutz, Standsicherheit und Verkehrssicherheit achten!

Ansonsten gilt für alle Bauvorhaben:

- Experten heranziehen (Architekten, Schreiner, etc.)
- Bauherrenberatung besuchen (Bauaufsichtsbehörde)
- Baugenehmigung beantragen (Bauaufsichtsbehörde)

Bei fliegenden Bauten wie Zelten, Wohnwagen etc.

- Ausführungsgenehmigung beantragen

### STROM, WASSER, TOILETTEN ETC.

- Baustrom beantragen (Energieversorger oder Stadtwerke)
- Generator beschaffen
- Wasser über Hydranten beziehen (Stadtwerke)
- Nachbarn fragen und Schlauch legen
- Toiletten bestellen

### ESSEN / GETRÄNKE VERKAUFEN

Bei gewinnbringendem Verkauf von alkoholischen Getränken:

- Ausschankgenehmigung beantragen oder einen Caterer mit Reisegewerbeschein beauftragen

Bei Zubereitung und Verkauf von offenen Speisen / Getränken:

- Bescheinigung vom Gesundheitsamt

Sobald Alkohol im Spiel ist:

- Jugendschutz einhalten (z. B. durch Ausweiskontrollen)

### WERBUNG / KOMMUNIKATION

- Infotafel
- Rechtzeitig Anwohner und evtl. die Presse informieren und einladen

Beim Plakatieren oder bei Verteilung von Flyern im öffentlichen Raum:

- Genehmigung vom Ordnungsamt

Internet und Social Media sind kein rechtsfreier Raum!

- Bildrechte und Persönlichkeitsrechte beachten
- Impressum zwecks Haftungsausschluss

## BITTE BEACHTEN!

### SAUBERKEIT / ABBAU

- Müllkonzept erstellen
- Mülltonnen oder -abfuhr bestellen (bei Stadtreinigung oder privat)
- Papierkörbe aufstellen
- Hinweisschilder, um Besucher zu sensibilisieren
- Abbau planen: Zeit und Kosten nicht unterschätzen

### SICHERHEIT / BRANDSCHUTZ

- Gefahrenquellen eliminieren
- Gefährliche Stellen sichern / absperren / ausleuchten
- Notfallnummern aushängen
- Erste-Hilfe-Koffer bereithalten oder Sanitäter vor Ort haben
- Versicherungen abschließen
- Fluchtwege und Zufahrtswege freihalten
- Falls ein offenes Feuer oder Feuerwerk geplant ist:**
- Eine Genehmigung einholen
- Brandschutzvorkehrungen treffen

# DAS 1 x 1 DER DENKMALPFLEGE

1/2

 KRISTIN GEHM

 BAUEN

## Was heißt »Ein Gebäude steht unter Denkmalschutz«?

Das lässt sich nur ganz individuell am Objekt beantworten:

Ist das Gebäude z.B. ein Einzeldenkmal, betrifft der Denkmalschutz das gesamte Haus. Oft sind aber auch nur Teile – wie z.B. das Treppenhaus oder einzelne Räume – unter Schutz gestellt. Beim Ensembleschutz muss in der Regel nur das äußere Gesamtbild erhalten werden und die Innenräume sind frei zu gestalten.

## Ist mein Gebäude ein Denkmal?

Ob ein Gebäude ein Denkmal ist und unter Schutz steht und wenn ja, was genau, erfährt man bei der Unteren Denkmalbehörde. Diese gibt Auskunft, ob das Haus in einer Denkmalliste eingetragen ist, ob es ein Einzeldenkmal ist, unter Ensembleschutz steht o.ä. Man muss bei jedem Gebäude detailliert recherchieren, welche Art der Unterschutzstellung besteht. Je nachdem unterscheiden sich die Auflagen gewaltig.

## Ich will ein Baudenkmal um- oder ausbauen – was muss ich tun?

Erster Ansprechpartner ist die *Untere Denkmalschutzbehörde*. Sie muss informiert werden und die Maßnahmen sind mit ihr abzustimmen. Jede Kommune hat eine eigene Untere Denkmalbehörde mit Ansprechpartnern.

In folgenden Fällen muss die Untere Denkmalbehörde einschalten bzw. bedarf deren Erlaubnis:

- wer Baudenkmäler oder ortsfeste Bodendenkmäler beseitigen, verändern, an einen anderen Ort verbringen oder die bisherige Nutzung ändern will
- wer der engeren Umgebung von Baudenkmalern oder ortsfesten Bodendenkmälern Anlagen errichten, verändern oder beseitigen will, wenn hierdurch das Erscheinungsbild des Denkmals beeinträchtigt wird
- oder wer bewegliche Denkmäler beseitigen oder verändern will.

## Worauf muss ich bei der Antragstellung und Beratung achten?

Nach dem nordrhein-westfälischen Denkmalschutzgesetz sind Denkmäler zu erhalten und sinnvoll zu nutzen. Die angestammte Nutzung ist meist die denkmalverträglichste. Aber auch eine *Nutzungsänderung* ist möglich: Es muss bewertet werden, worin die primäre Denkmalbedeutung liegt und auf welche Teile des Denkmals am ehesten verzichtet werden kann. In aller Regel lassen sich so Lösungen finden, die sowohl die Wesensmerkmale des Denkmals erhalten als auch die neue Nutzung ermöglichen. Achtung: Besonders verhandlungs- und kostenintensiv ist es meist, gesetzliche Vorgaben bezüglich der Gefahrenabwehr (z. B. Brandschutz, Standsicherheit und Bodensanierung in Industriegebieten) einzuhalten. Hier gibt es zahlreiche neue Bestimmungen, die in alten Hüllen schwer zu erfüllen sind.

Daher ist die Beratung und frühe Kommunikation mit den Denkmalbehörden und Denkmalämtern anzuraten. Folgende Fragen werden dort gestellt:

- ob eine Maßnahme überhaupt nötig ist oder ob ein Ziel vielleicht auch ohne baulichen Eingriff realisierbar wäre,
- ob eine Maßnahme in dem vorgesehenen Umfang nötig ist oder vielleicht auch mit geringeren Änderungen erreichbar wäre,
- ob eine Maßnahme unbedingt an der vorgesehenen Stelle nötig ist oder vielleicht auch an einer weniger empfindlichen Stelle
- ob eine Maßnahme nach Ausführungsart und Material substanzverträglich ist oder besser auf andere Weise durchgeführt werden sollte
- und ob die Maßnahme in fernerer Zukunft bei anderer Nutzung oder besseren technischen Möglichkeiten ohne zusätzlichen Schaden für den Bestand wieder beseitigt werden könnte.

**DAS 1 x 1 DER DENKMALPFLEGE** KRISTIN GEHM BAUEN**Wo kann ich finanzielle Unterstützung finden – Förderprogramme NRW**

Seit dem 1. Oktober 2013 stehen Eigentümern von Baudenkmalern und besonders erhaltenswerter Bausubstanz zwei Förderprogramme in Form von zinsgünstigen Darlehen zur Verfügung.

Im 1. Förderprogramm werden im Rahmen der Wohnraumförderung des Landes gezielt *Personen mit selbst genutztem und/oder teilvermieteten Wohneigentum*<sup>1</sup> gefördert.

Im 2. Förderprogramm stehen *Eigentümer von gewerblich oder kulturell genutzten sowie kirchlichen Baudenkmalern und Gebäuden mit erhaltenswerter Bausubstanz*<sup>2</sup> im Fokus eines Darlehens der NRW.BANK.

**Steuererleichterungen**

Bundesweit gibt es durch Steuererleichterungen insbesondere im Einkommenssteuerrecht einen Anreiz, privates Kapital für die Erhaltung von Denkmälern einzusetzen. Sie sind ein Ausgleich für die Last der Erhaltung von Kulturgütern im Interesse der Allgemeinheit.

Über die Möglichkeiten, Steuervergünstigungen für die Pflege und Erhaltung von Denkmälern in Anspruch zu nehmen, informiert die *Broschüre »Steuertipps für Denkmaleigentümer«*<sup>3</sup>.



<sup>1</sup> [www.bit.do/Wohnraum](http://www.bit.do/Wohnraum)

<sup>2</sup> [www.bit.do/Baudenkmaeler](http://www.bit.do/Baudenkmaeler)

<sup>3</sup> [www.bit.do/Steuertipps](http://www.bit.do/Steuertipps)

# ARBEITSHILFE BAURECHT – RAHMEN- BEDINGUNGEN

1/2

ANTJE EICKHOFF

BAUEN

Wenn Ihr ein Grundstück oder eine Immobilie erwerbt oder für einen begrenzten Zeitraum nutzt, solltet Ihr prüfen, welche baurechtlichen Rahmenbedingungen es dafür gibt. Dazu müsst Ihr ein paar Behörden in Eurer Kommune befragen (entweder bei der Beratung im Bauamt oder erst mal online einen Überblick schaffen) und die folgenden Dinge klären:

## 1. PRÜFUNG BAUPLANUNGSRECHT – Baugesetzbuch BauGB und Baunutzungsverordnung

### Grundstück (mit oder ohne Gebäude)

Flächennutzungsplan FNP für ganzes Gemeindegebiet

Was darf gebaut werden? Welche Nutzung ist erlaubt?

Bebauungsplan B-Plan für Teilbereiche Gemeindegebiet

Wie genau darf das Grundstück genutzt oder bebaut werden (Höhe, Baufeld) und welche Nutzungsart (Wohnen, Grünfläche, Verkehr.) gilt dort?

Gibt es Belastungen im Grundbuch?

Gibt es Altlasten?

Steht mein Gebäude oder Teile unter Denkmalschutz?

Gibt es baurechtliche Satzungen z.B. für Gestaltung, Erhaltung etc. ?

### Inhalte, Quelle oder zuständige Behörde

Quelle: Webseite jeweilige Kommune, Fragen im Bauamt oder Planungsamt

geplante Nutzung muss dort ausgewiesen sein, spätere Anpassung möglich

Baugesetzbuch und Baunutzungsverordnung

Quelle: Webseite jeweilige Kommune, Fragen im Bauamt oder Planungsamt  
siehe auch Arbeitshilfe Bebauungsplan

Sind Größe und Lage des geplanten Gebäudes zulässig oder ist bauen dort überhaupt erlaubt? Was darf dort genau stattfinden? Zulässigkeit nach §§ 30, 34 oder 35 BauGB, bei Zwischennutzung sind Ausnahmen und Befreiungen § 31 möglich

Quelle: Grundbuchamt beim Amtsgericht

Altlastenkataster Bauamt  
(Anfrage kostenpflichtig)

Quelle: Stadtkonservator, Denkmalliste  
siehe Arbeitshilfe: 1x1 Denkmalschutz

Quelle: Bauordnungsamt oder Planungsamt

## ARBEITSHILFE BAURECHT – RAHMENBEDINGUNGEN

ANTJE EICKHOFF

BAUEN

## 2. PRÜFUNG BAUORDNUNGSRECHT – nach Landesbauordnungen bzw. Musterbauordnung

Welche Art Bauvorhaben habe ich?	Inhalte, Quelle oder zuständige Behörde
Bauliche Anlagen sind aus Baumaterial wie Holz, Stahl, Beton etc. und mit Erdboden verbunden	Musterbauordnung § 2 Abs. 1 MBO, Landesbauordnungen
Gebäude ist eine bauliche Anlage, die von Menschen betreten werden kann und sich zum Schutz von Menschen, Tieren oder Sachen eignet.	Musterbauordnung § 2 Absatz 2 Landesbauordnungen
Fliegende Bauten werden an verschiedenen Orten wiederholt auf- und abgebaut, um sie dort zeitlich befristet zu nutzen: Zelte, Container, Wohnwagen...	Musterbauordnung §67 Landesbauordnungen Ausführungsgenehmigung statt Baugenehmigung  Bauwagen, die nicht ständig an einem Ort genutzt werden und regelmässig bewegt werden und klar als Fahrzeug deklariert sind, benötigen keine Baugenehmigung
Keine Bauvorhaben sind: einfache Bank, selbst gebaute Bar etc., wenn nur für kurze Zeit errichtet und nicht fest mit Erdboden verbunden	Im Zweifel Klärung mit Bauaufsichtsbehörde  Nur für kurze Zeit errichtet und nicht mit Erdboden verbunden sind = keine bauliche Anlage
Wie muss im konkreten Objekt gebaut werden?	Landesbauordnungen des jeweiligen Bundeslandes oder Musterbauordnung
<b>Standsicherheit:</b> bauliche Anlage darf nicht einstürzen, umfallen oder abrutschen. Tragfähigkeit Baugrund	Musterbauordnung § 12
<b>Brandschutz:</b> Brand und Rauchbildung vorbeugen oder schnelle Rettung ermöglichen.	Musterbauordnung § 14
<b>Verkehrssicherheit:</b> keine Gefahr darf vom Grundstück und baulicher Anlage ausgehen	Musterbauordnung § 16
<i>Braucht mein Bauvorhaben ein Baugenehmigungsverfahren?</i>	<i>Klärung mit Bauaufsichtsbehörde</i>
Verfahrensfreie Bauvorhaben müssen trotzdem öffentliche Sicherheit und Ordnung und die o.g. Kriterien einhalten, brauchen aber keinen Bauantrag, was Zeit und Kosten spart.	Musterbauordnung § 61 Landesbauordnungen

# ARBEITSHILFE BAURECHT – BAULEITPLANUNG

1/3

GEKÜRZT VON ANTJE EICKHOFF  
VON KARLSRUHE.DE

BAUEN

Das, was an Nutzungen und Bebauungen für ein Grundstück erlaubt ist, regelt die *Bauleitplanung*. Bauleitpläne werden von der Gemeinde unter Berücksichtigung der *rechtlichen Grundlagen* in eigener Verantwortung aufgestellt (Planungshoheit). Für das Aufstellen dieser Pläne sind allgemeine *Grundsätze* und das notwendige *Verfahren* genau vorgegeben.

Mit dem *Flächennutzungsplan (FNP)* für das gesamte Gemeinde- oder Stadtgebiet und dem *Bebauungsplan (P-Plan)* für Teilbereiche wird die bauliche Entwicklung und Nutzung der Grundstücke gesetzlich geregelt.

Im *Flächennutzungsplan* wird die Art der *Nutzung* nach den voraussichtlichen Bedürfnissen der Gemeinde dargestellt. Der *Bebauungsplan* muss aus dem Flächennutzungsplan hervorgehen und regelt konkret die Nutzung, Bebauung und Erschließung der Grundstücke für ein Teilgebiet. Die festgelegten Nutzungen im Flächennutzungsplan und was in diesem Gebiet erlaubt ist, erklären sich anhand der *Baunutzungsverordnung*.

## Wie ist ein Grundstück bebaubar?

Ob und wie ein Grundstück bebaut werden kann, richtet sich nicht immer nach qualifizierten oder einfachen Bebauungsplänen. Es gibt auch Bereiche, für die es solche Pläne nicht gibt. Für solche Grundstücke im sog. unbeplanten Raum macht das Baurecht spezielle Vorgaben.

### 1. Im Gebiet eines qualifizierten Bebauungsplans

Dort ist ein Vorhaben zulässig (§ 30 BauGB), wenn es

- den Festsetzungen dieses Plans nicht widerspricht und
- die Erschließung (verkehrlich und mit Ver- und Entsorgungsleitungen) gesichert ist

### 2. Im Gebiet eines einfachen Bebauungsplans

Hier muss auch die nähere Umgebung berücksichtigt werden. *Innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile* ist ein Vorhaben dann zulässig, wenn es

- den Festsetzungen des Bebauungsplans nicht widerspricht und
- die Erschließung gesichert ist,
- wenn es sich mit den nicht im Bebauungsplan geregelten Merkmalen in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt.

### 3. In einem Gebiet ohne Bebauungsplan

Ist für ein Gebiet *kein Bebauungsplan* vorhanden, so sind zwei Fälle zu unterscheiden:

*Innerhalb der im Zusammenhang bebaute Ortsteile* ist ein Vorhaben dann zulässig (§ 34 BauGB), wenn

- es sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt und
- die Erschließung gesichert ist.
- Die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse müssen gewahrt bleiben; das Ortsbild darf nicht beeinträchtigt werden.

*Im Außenbereich* ist ein Vorhaben nur zulässig (§ 35 BauGB), wenn

- öffentliche Belange nicht entgegenstehen,
- die ausreichende Erschließung gesichert ist und
- es sich von seiner Art her um ein »privilegiertes« Vorhaben handelt (§ 35 Abs. 1 BauGB) z. B. land- oder forstwirtschaftliche Betriebe, Anlagen für die öffentliche Versorgung mit Elektrizität, Gas, Telekommunikationsdienstleistungen, ...

## ARBEITSHILFE BAURECHT – BAULEITPLANUNG

 GEKÜRZT VON ANTJE EICKHOFF  
VON KARLSRUHE.DE

 BAUEN

### Elemente des Bebauungsplans

Der Bebauungsplan besteht aus einem *zeichnerischen* Teil (Planteil) mit der erforderlichen Zeichenerklärung (Legende) und einem *schriftlichen* Teil (Textteil) mit den Planteil erläuternden oder eigenständigen Festsetzungen.

### Rechtsgrundlagen

Der Inhalt des Bebauungsplanes ist § 9 *Baugesetzbuch* in einem *abschließenden* Katalog geregelt (*planungsrechtliche Festsetzungen*). D.h. darüber hinaus dürfen im B-plan keine Regelungen getroffen werden, so sinnvoll oder wünschenswert sie sein mögen.

In der *Baunutzungsverordnung* (BauNVO) werden Art und Maß der baulichen Nutzungsmöglichkeiten abgegrenzt und durch die *Planzeichenverordnung* (PlanZVO) wird die Darstellung der Planinhalte gesichert.

Zudem ist der Erlass von *örtlichen Bauvorschriften* auf der Grundlage des § 74 *Landesbauordnung* möglich, die als Satzung gemeinsam mit dem Bebauungsplan beschlossen werden können. Diese müssen von den planungsrechtlichen Festsetzungen getrennt sein.

### Die wichtigsten und häufigsten Festsetzungen

#### *Räumlicher Geltungsbereich*

Der Bebauungsplan muss seinen *Geltungsbereich* definieren. Die Grenze bestimmt, für welchen Bereich seine Festsetzungen gelten. Eine sinnvoll zu beplanende städtebauliche Einheit wird meist entlang von Grundstücksgrenzen, öffentlichen Verkehrsflächen oder sonstigen Grenzlinien festgelegt.

#### Art der baulichen und sonstigen Nutzungen

Nun werden die *Nutzungen festgeschrieben*. Alle später hinzukommenden Festsetzungen sind nur noch Differenzierungen, Ergänzungen, Teilüberlagerungen dazu. In der *Baunutzungsverordnung* (BauNVO) ist geregelt, welche welche Nutzungen in den einzelnen *Baugebieten* zulässig sind.

Neben den baulichen Nutzungen sind Flächen für *Gemeinbedarf*, *Grünflächen* und *Verkehrsflächen* die wichtigsten Nutzungen.

Die Kurzbezeichnung für die *Art der Nutzung* (z.B. WA) oder die Symbole für sonstige Nutzungen (z.B. »Schule«) sind in der Fläche eingetragen, für die sie jeweils gelten. Für die Eintragung ist auch die sogenannte »*Nutzungsschablone*« üblich, eine »*Mini-Tabelle*« nach wiederkehrendem Muster. Es gibt sie in vielfältigen Abwandlungen. Dabei ist die »*Legende*« des jeweiligen Planes zu beachten.

#### Maß der baulichen Nutzung, überbaubare Grundstücksfläche

Die bauliche Ausnutzung von Grundstücken, welche Teile überbaut werden dürfen und das Maß der baulichen Nutzung sind in der BauNVO definiert. Es können festgesetzt werden:

- die *Grundflächenzahl* (GRZ) oder die Größe der baulichen Anlagen, die *Geschossflächenzahl* (GFZ) oder die Größe der *Geschossflächen*, die *Baumassenzahl* (BMZ) oder der Baumasse
- der Zahl der *Vollgeschosse*,
- die *Höhe baulicher Anlagen* (z.B. Wandhöhe, Traufhöhe, Firsthöhe).

Bei *GRZ*, *GFZ* und *BMZ* handelt es sich jeweils um Verhältniszahlen zwischen Baumöglichkeit und Baugrundstück. Es können auch absolute Flächenangaben festgesetzt werden, die dann für jeweils ein Baugrundstück gelten (z.B. Größe der baulichen Anlagen).

Die BauNVO legt für die einzelnen Baugebiete hinsichtlich GRZ, GFZ und BMZ *Obergrenzen* fest. Bei Flächen mit unterschiedlicher Art oder unterschiedlichem Maß der baulichen Nutzung muss die Grenze zwischen den Festsetzungen definiert sein.

Weiterhin wird festgesetzt, welche Teile der Grundstücke überbaubar sind. Die *Baugrenze* definiert die überbaubare Grundstücksfläche und damit die maximale Ausdehnung der Gebäude. Ist eine *Baulinie* festgesetzt, so muss auf dieser Linie zwingend gebaut werden.

## ARBEITSHILFE BAURECHT – BAULEITPLANUNG

 GEKÜRZT VON ANTJE EICKHOFF  
VON KARLSRUHE.DE

 BAUEN

### Weitere Festsetzungen zur Bauform und für Anpflanzungen

§ 9 BauGB ermöglicht eine Vielzahl von weiteren Festsetzungen. Hier einige wichtige und regelmäßig wiederkehrende Beispiele:

Für die nähere Bestimmung der Form baulicher Anlagen werden in erster Linie Festsetzungen zur Bauweise, zur Dachform, zur Dachneigung und zur Firstrichtung getroffen. Dabei ist zu beachten, dass die Bereiche, für die solche Festsetzungen jeweils gelten, immer eindeutig durch Abgrenzung kenntlich gemacht sind.

- Wichtiger Bestandteil sind auch Festsetzungen für die Anpflanzung und die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern usw.
- Der gesetzlich festgelegte notwendige Ausgleich von Eingriffen in die Natur macht die Festsetzung von Flächen oder Maßnahmen zum Ausgleich erforderlich.

### Weitere Festsetzungen

- Die Gruppe der *Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen* und Gemeinschaftsanlagen
- Die Festsetzung von Flächen, die mit *Geh-, Fahr- und Leitungsrechten* belastet sind. Es ist festzulegen, zu wessen Gunsten solche Rechte eingetragen werden (Allgemeinheit, Erschließungsträger, Private).
- Festlegung einer Fläche, die von Bebauung freizuhalten ist (z.B. ein Sichtfeld an einer Straßenkreuzung). Auch hier sind im Textteil des Bebauungsplanes die Maßnahmen innerhalb der Flächen zu bestimmen.

**Anmerkung:** Dieser kleine Exkurs ins Baurecht soll Verständnis für die Logik der kommunalen Bauleitplanung bringen. Die jeweiligen Einzelfälle sind mitunter komplizierter. Ein Stöbern auf den Webseiten der eigenen Kommune hilft, Informationen über die Grundvoraussetzung und Lage Eurer Immobilie zu erhalten. Scheut Euch aber nicht die Sprechstunden der Bauberatung in eurer Stadt zur weiteren Klärung aufzusuchen. Und: Wie schon vorne beschrieben, sucht Euch Verbündete in der Verwaltung, die Euch auf dem Weg durch den Planungsdschungel begleiten.

Quelle: [www.karlsruhe.de/b3/bauen/bebauungsplanung/bebauungsplanung1/glossar.de](http://www.karlsruhe.de/b3/bauen/bebauungsplanung/bebauungsplanung1/glossar.de)