



LUDWIGSBURG



DOKUMENTATION

# Informations – und Vernetzungsveranstaltung für Baugemeinschaften im Fuchshof

KUZ, 22.04.2026

*Ludwigsburg inspiriert!*

# Ablauf

## **TEIL 1 – Großer Saal (ca. 1 Stunde)**

1. Begrüßung Fr. Bürgermeisterin Schwarz
2. Allgemeine Informationen zu Baugemeinschaften (Hr. Gütschow)
3. Der Fuchshof und die Baufelder für Baugemeinschaften (Hr. Veselaj)
4. Informationen zum Verfahren und Ausblick (Hr. Dr. Jacob)

## **TEIL 2 – Kleiner Saal (ca. 1 – 1,5 Stunden)**

Vernetzung und Austausch

# **Allgemeine Informationen zu Baugemeinschaften**

## **Matthias Gütschow**

Freier Architekt Tübingen

# Baugemeinschaften – ein innovativer Weg zum eigenen Wohnraum



## **Matthias Gütschow**

selbstständiger Architekt und Projektsteuerer

über 25-jährige Erfahrung mit Baugemeinschaften;  
realisierte Projekte in Tübingen, Nürtingen, München, Heidelberg und Stuttgart

Beratung von Kommunen zu den Themen „Bauen in Gemeinschaft“ und  
„Konzeptvergabe von Grundstücken“ sowie Steuerung von Prozessen

bundesweite Durchführung von Fortbildungen „Bauen in Baugemeinschaften“  
und „Projektmanagement Baugemeinschaften“ für verschiedene Landes-  
architektenkammern

wohnt mit Familie in einer Baugemeinschaft im „Französischen Viertel“ in  
Tübingen

Was ist eine Baugemeinschaft?  
Phasen der Baugemeinschaft  
Organisation von Baugemeinschaftsprojekten  
Projektbeispiele Baugemeinschaften

Foto pixabay



## Was ist eine Baugemeinschaft?

Phasen der Baugemeinschaft

Organisation von Baugemeinschaftsprojekten

Projektbeispiele Baugemeinschaften



Foto pixabay

## Was ist eine Baugemeinschaft? – Definition und Begriff

Eine Baugemeinschaft ist eine Gruppe von Menschen, die zusammen ein Gebäude nach ihren eigenen Vorstellungen und Ideen eigenverantwortlich planen, bauen und (meist auch) nutzen.

Baugemeinschaft“, „Baugruppe“ und „Bauherrengemeinschaft“ werden synonym verwendet.

Spatenstich Baugemeinschaft „Horst“, Esslingen, Foto C. Weidenbach



## Was ist eine Baugemeinschaft? – Definition und Begriff

### Unterschied zum gewerblichen Bauträger

Ein Bauträger entwickelt und realisiert ein Gebäude mit dem Ziel, alle Einheiten kostendeckend zu verkaufen.

- Baukosten werden zu Lasten von Unterhaltskosten reduziert.
- Risikoreduzierung > „Übliches“ wird realisiert.
- Gestehungskosten zuzüglich Wagnisses, Gewinn und Vertrieb.

Die Hausgemeinschaft wird beliebig zusammengesetzt.

Spatenstich Baugemeinschaft „Horst“, Esslingen, Foto C. Weidenbach



## Was ist eine Baugemeinschaft? – Vorteile

- Planung **individueller Grundrisse** für Wohn- und Gewerbenutzung
- **Ausstattung** nach eigenen Wünschen und Bedürfnissen
- Möglichkeit und Anrechnung von **Eigenleistungen**
- **Mitentscheidung** bei Gestaltungsthemen
- Integration attraktiver **Gemeinschaftseinrichtungen** wie z.B. Gästezimmer, Partyraum, Werkstatt, Sauna
- **kostentransparentes und kostensparendes Bauen**, keine Wagnis- und Gewinnkosten an Dritte

Dachterasse Baugemeinschaft „Lo12+“, Tübingen, Foto U. Schlierf



## Was ist eine Baugemeinschaft? – Vorteile

- Mitbauende lernen sich während des Planungs- und Bauprozesses kennen. So wachsen **Nachbar- und Hausgemeinschaften** bereits vor dem Einzug.
- Realisierung **zukunftsweisender Gebäudekonzepte** wie Nullenergiehaus, Generationenwohnen, Seniorenwohnen.
- **Hohe Identifikation** der Eigentümer mit dem Gebäude und dem Ort.

PV-Fassade Baugemeinschaft „elementar“, Tübingen, Foto T. Gauggel



## Was ist eine Baugemeinschaft? – Nachteile

- **zeitlicher Aufwand**  
(je nach Organisationsstruktur sehr unterschiedlich)
- **Kosten- und Terminrisiko**
- es kann **nichts Fertiges** angesehen werden

Eingang Baugemeinschaft „lichtblick“, Tübingen Foto T. Guggel



Was ist eine Baugemeinschaft?

## **Phasen der Baugemeinschaft**

Organisation von Baugemeinschaftsprojekten

Projektbeispiele Baugemeinschaften



Foto pixabay

## Phasen der Baugemeinschaft

### Interessengemeinschaft *Phase 0*

- Festlegung Zielrichtung der Gruppe, individueller Vorstellungen, energetischer Standard, grober Kostenrahmen
- lose Gemeinschaft, Mitgliedschaft unverbindlich
- sammelt Wünsche und erarbeitet Projektkonzeption
- Werbung weiterer Interessenten

Vermarktungsfest „Grüne Höfe“, Esslingen, Fotos T. Guggel

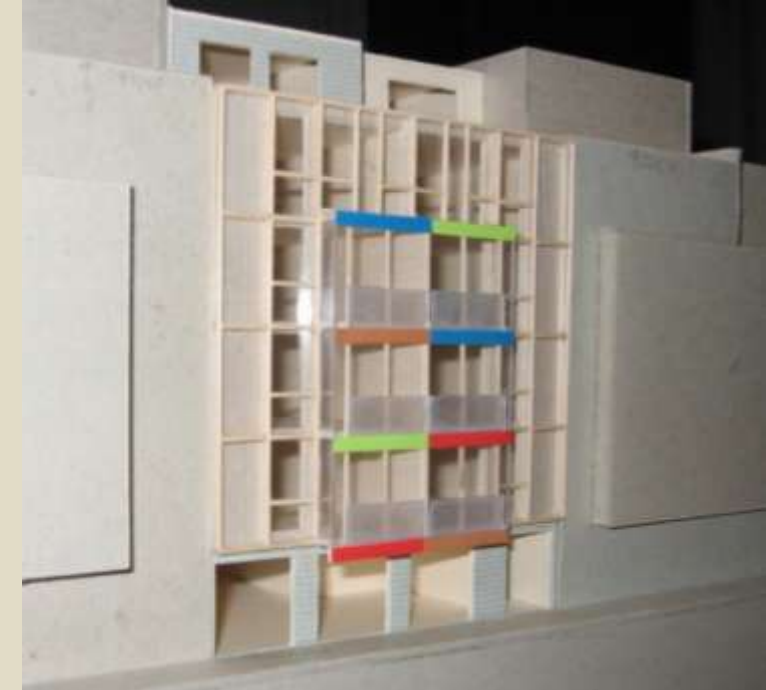


## Phasen der Baugemeinschaft

### Planungsgemeinschaft *Phase 1*

- Gründung meist nach Erhalt Grundstücksoption
- Gesellschaftsvertrag, Eintrittsgeld
- Beauftragung von Projektpartnern
- Entwurfs-, Genehmigungsplanung und Festlegung einer Baubeschreibung
- individuelle Finanzierungen der Mitglieder
- weitere Interessentenwerbung

Sitzung Planungsgemeinschaft „lichtblick.“, Tübingen, Fotos T. Gauggel



## Phasen der Baugemeinschaft

### Baugemeinschaft *Phase 2*

- Gründung mit Grundstückskauf
- Beurkundung Teilungserklärung
- Fertigstellung Ausführungsplanung und Beauftragung Baufirmen, Bau des Gebäudes
- Verteilung Sonderwünsche und Abrechnung Eigenleistungen
- Auswahl und Beauftragung einer Hausverwaltung

Sitzung Baugemeinschaft „elementar“, Tübingen, Fotos T. Guggel



## Phasen der Baugemeinschaft

### Eigentümergeinschaft *Phase 3*

- nach Wohnungseigentumsgesetz (WEG)
- gleicher Status wie beim Kauf vom Bauträger
- Wohnungsverkauf oder -vermietung individuell möglich
- Anteile und Besitzverhältnisse nach notariell beurkundeter Teilungserklärung

Fertigstellungsfest Baugemeinschaft „Werkstatthaus“, Tübingen, Fotos U. Schlierf



Was ist eine Baugemeinschaft?

Phasen der Baugemeinschaft

**Organisation von Baugemeinschaftsprojekten**

Projektbeispiele Baugemeinschaften



Foto pixabay

# Organisation von Baugemeinschaftsprojekten

## Projektphasen und Verträge

Projektphase	Projektentwicklung	Planen	Bauen	Wohnen
	Interessentengemeinschaft	Planungsgemeinschaft	Baugemeinschaft	Eigentümergeinschaft
Verträge innerhalb der Gemeinschaft	---	Planungsgemeinschaftsvertrag	Baugemeinschaftsvertrag	Teilungserklärung
Rechtsform	unverbindlicher Zusammenschluss	Gesellschaft des bürgerlichen Rechts (nach § 705 ff. BGB)	Gesellschaft des bürgerlichen Rechts (nach § 705 ff. BGB)	nach WEG
Verträge mit Dritten	---	Reservierungsvereinbarung  Architekten- und Projektsteuerungsvertrag Verträge mit den Fachingenieure	Grundstückskaufvertrag  Bauverträge mit Handwerkern	für die Unterhaltung der gemeinschaftlichen Bereiche und Einrichtungen (z.B. Wartungsverträge)

## Organisation von Baugemeinschaftsprojekten

### GbR-Vertrag Planungsgemeinschaft

- grobe Fixierung des Projektrahmens mit ungefährender Definition der Zielkosten und des Standards
- Eintritts- und Austrittsmodalitäten, Eintrittsgeld und weitere Zahlungsraten, Baukonto, interne Finanzierungsnachweise, Haftung
- Regelungen zu Gesellschaftsversammlung und Entscheidungsfindung
- weitere Planungsbeteiligte
- Dauer und Ende der Gesellschaft

Foto pixabay



## Organisation von Baugemeinschaftsprojekten

### GbR-Vertrag Baugemeinschaft

Der GbR-Vertrag der Baugemeinschaft legt darüber hinaus fest:

- präzise Fixierung des Projektrahmens
- genaue Definition der Zielkosten, der Bewertung, der Zuordnung der Einheiten und der Standards
- weitere Planungsbeteiligte

Foto pixabay



## Organisation von Baugemeinschaftsprojekten

### GbR-Vertrag Planungs- und Baugemeinschaft

Die Planungs- und die Baugemeinschaft sind jeweils eine eigene Gesellschaft bürgerlichen Rechts (GbR) „mit beschränkter Haftung“.

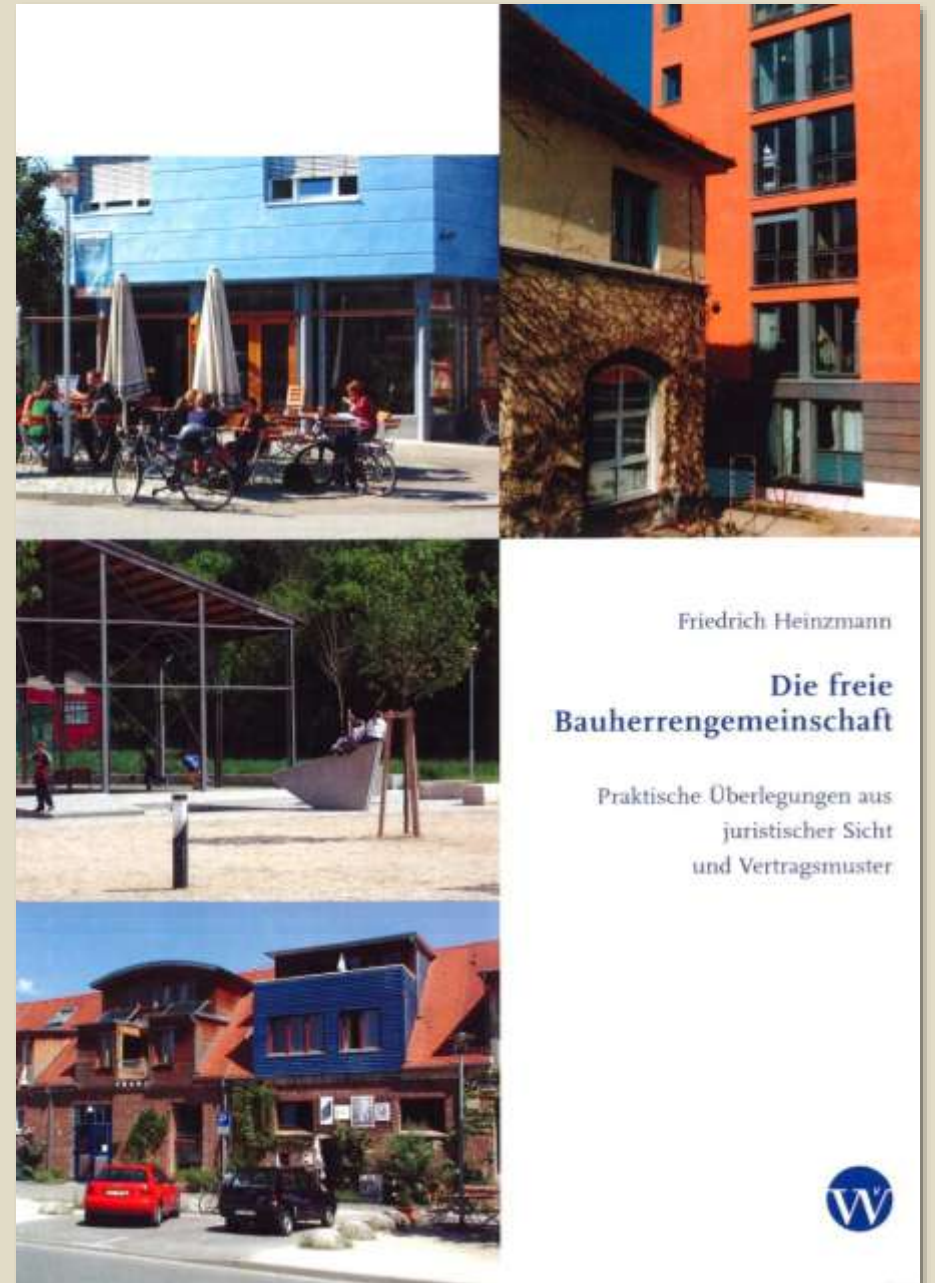
Es wird in allen Verträgen der GbR mit Dritten (Planer, Firmen, usw.) eine Haftungsbeschränkung der einzelnen Mitglieder nach ihren Anteilen an dem Projekt vereinbart. Eine gesamtschuldnerische Haftung der GbR bzw. deren Mitglieder kann somit nicht eintreten.

Foto pixabay



## Organisation von Baugemeinschaftsprojekten

### GbR-Verträge von Planungs- und Baugemeinschaft



## Organisation von Baugemeinschaftsprojekten

### Grundstückkauf und Teilungserklärung

Der Grundstückskauf und die Teilung nach WEG werden direkt nacheinander vollzogen.

Nur so können nach dem Grundstückskauf zeitnah Kredite beansprucht werden. Banken werden in der Regel nicht aus Darlehnsverträgen auszahlen, ohne dass bereits die Teilungserklärung vorliegt.

Die einzelnen Mitglieder kaufen Miteigentumsanteile. Das Grundstück wird nicht von der Baugemeinschaft als GbR gekauft.

Foto T. Gauggel



## Organisation von Baugemeinschaftsprojekten

### Grundstückkauf und Teilungserklärung

Die Teilungserklärung ist eine Erklärung gegenüber dem Grundbuchamt, dass das Grundstück in Miteigentumsanteile aufgeteilt wird.

Die Teilungserklärung definiert, was Gemeinschaftseigentum und was Sondereigentum (= Einzeleigentum) ist. Darüber hinaus werden Grundregeln im Verhältnis untereinander und Gebrauchsregel, z.B. Verteilung von Betriebskosten festgelegt.

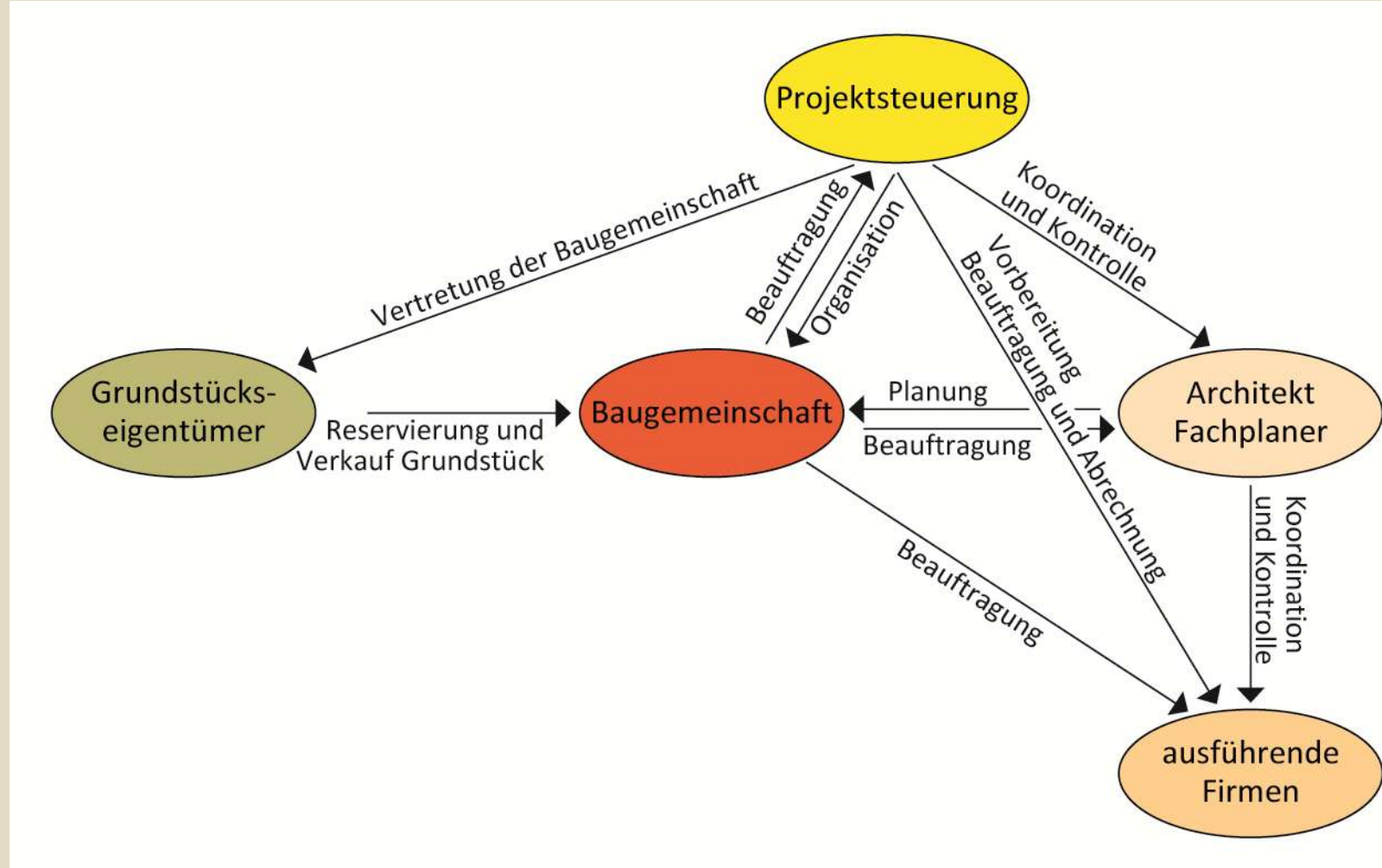
Auf Grundlage der Teilungserklärung werden die Wohnungsgrundbücher gebildet.



# Organisation von Baugemeinschaftsprojekten

## Projektpartner

Grafik T. Gaggel und M. Gütschow



## Organisation von Baugemeinschaftsprojekten

### Baubeschreibung

In der Baubeschreibung wird die Bauweise und der Ausführungsstandard im Detail beschrieben. Hierauf basieren die Kostenermittlungen.

Es wird definiert, was Allgemeinkosten sind, die gemeinschaftlich getragen und nach einem Kostenverteilerschlüssel umgelegt werden, und wo die individuellen Ausbau- und Ausstattungskosten beginnen. Außerdem werden die Möglichkeiten zur Erbringung von Eigenleistungen beschrieben.

Foto pixabay



## Organisation von Baugemeinschaftsprojekten

### Flächenbewertung und Kostenverteilung

Im Rahmen der Kostenverteilung der Allgemeinkosten können die Einheiten zu einem frühen Projektstand bewertet werden. Denkbare Faktoren sind:

- Lage im Gebäude
- Belichtung
- äußere Einwirkungen auf die Einheit
- ...

Foto pixabay



## Organisation von Baugemeinschaftsprojekten

### Finanzierung und Zahlungsraten

Die Projektsteuerung erarbeitet einen Gesamtzahlungsplan mit den einzelnen Zahlungsraten. Dieser wird über die Projektphase kontinuierlich fortgeschrieben.

Zahlungsaufforderungen werden von der Projektsteuerung erstellt und in die Gesellschaftssitzung eingebracht. Zur Fälligkeit müssen sie von der Gesellschaft beschlossen werden.

Die Zahlungen erfolgen parallel zum Projektfortschritt. In der Phase der Planungsgemeinschaft fallen in der Regel 8 – 10 % der Gesamtkosten an, bis zum Einzug sind es ca. 90 % der Gesamtkosten.

Ausschnitt Gesamtzahlungsplan Gauggel

Gesamtzahlungsplan			
ZIELKOSTEN ohne Stellplätze	ZÄHLUNGEN	April '22	Mai /Juni '22
	Eintrittsgeld	Planung 1 1,5%	Planung 2 2,5%
446.512,50 €	3.000,00 €	6.795,14 €	11.162,81 €
474.547,50 €	3.000,00 €	6.955,20 €	11.863,69 €
467.302,50 €	3.000,00 €	7.161,92 €	11.682,56 €
463.155,00 €	3.000,00 €	7.051,28 €	11.578,88 €
584.941,88 €	3.000,00 €	8.774,13 €	14.623,55 €
282.450,00 €	3.000,00 €	4.236,75 €	7.061,25 €
208.923,75 €	3.000,00 €	3.158,66 €	5.223,09 €
559.650,00 €	3.000,00 €	8.158,50 €	13.991,25 €
648.939,38 €	3.000,00 €	9.734,09 €	16.223,48 €
92.360,63 €	3.000,00 €	1.422,03 €	2.309,02 €
323.820,00 €	3.000,00 €	4.693,50 €	8.095,50 €
188.317,50 €	3.000,00 €	2.510,16 €	4.707,94 €
<b>4.740.920,64 €</b>	<b>36.000,00 €</b>	<b>70.651,36 €</b>	<b>118.523,02 €</b>

und Übersicht. Termine und Zahlungsbeträge können sich ändern.  
 orderung und ein Gesellschaftsbeschluss voraus.

Was ist eine Baugemeinschaft?  
Phasen der Baugemeinschaft  
Organisation von Baugemeinschaftsprojekten  
**Projektbeispiele Baugemeinschaften**

Foto pixabay



## Projektbeispiel

### Mühlenviertel, Tübingen



Seit Mitte der 90er Jahre wurden in Tübingen rund 200 Baugemeinschaftsprojekte in verschiedenen Quartieren und Ortsteilen realisiert.

Auch in anderen Städten wie Hamburg, Berlin, München und Freiburg sind Baugemeinschaften etabliert.

## Projektbeispiel in Tübingen

**Idee** kostengünstiges Gebäude mit unterschiedlichen Wohnungsgrößen

- pragmatischer Ansatz, zunächst ohne hohen Anspruch an das gemeinsame Wohnen
- schnelle Planung und Realisierung
- es entstand eine sehr gute, ungezwungen Hausgemeinschaft

### Baugemeinschaft **Mobile**

Tübingen

Architektur Ruoff + Wied, Projektsteuerung Weiß

*21 Wohnungen, 3 Gewerbeeinheiten  
1.940 m<sup>2</sup> Wohn- und Gewerbefläche  
Fertigstellung 2005*

Foto Ruoff + Wied



## Projektbeispiel in Stuttgart

**Idee** Vollholzbau im urbanen Raum

- konsequenter Vollholzbau
- zwei geförderte Eigentums- und zwei Inklusionswohnungen
- generationenübergreifende Hausgemeinschaft;  
19 Erwachsene und 10 Kinder im Alter von 5 bis 75 Jahre  
→ sehr geringer Flächenverbrauch

### Baugemeinschaft **MaxAcht**

Stuttgart

Architektur architekturagentur u. MaxAcht, Baubetreuung Stadtformen *Fertigstell. '19*

*11 Wohnungen, 1 Gemeinschaftsraum*

*1.050 m<sup>2</sup> Wohn- und Nutzfläche*

Fotos architekturagentur



## Projektbeispiel in Kirchheim unter Teck

**Idee** Werkstatt für das Quartier

- Wirken in das Quartier durch offene Werkstatt mit Bereich für Holz- und Metallarbeiten und Studio für textiles Arbeiten und Basteln
- zwei geförderte Mietwohnungen
- Holzhybridbauweise

### Baugemeinschaft **WerkStadt**

Kirchheim unter Teck

Architektur Ipundh architekten, Projektsteuerung Jung

*8 Wohnungen, 1 Werkstatt  
690 m<sup>2</sup> Wohn- und Nutzfläche  
Fertigstellung 2021*

Fotos Baugemeinschaft Ipundh architekten (o) WerkStadt (u)



## Eine Baugemeinschaft braucht nur wenige Eckpunkte, um erfolgreich zu starten:

- ... eine Idee und Menschen, die daraus ein gemeinsames Konzept formen
- ... Architekt:innen und Projektsteuerungen, die planen, moderieren, koordinieren sowie offen und flexibel sind
- ... ein geeignetes Grundstück mit einem aufgeschlossenen Eigentümer

Foto T. Guggel



# **Vision Wohnquartier Fuchshof**

## **Dr. David Jacob**

Fachbereichsleiter Liegenschaften und Wohnen

# GROSSES BILD FUCHSHOF

## MEHRWERT FÜRS QUARTIER & AUSSTRAHLUNG IN STADTTTEILE

- Verbindende Funktion zwischen Oststadt, Oßweil und Schlösslesfeld (z.B. Café, Grundschule)
- An geeigneter Stelle besondere Nutzungskonzepte als Ergänzung denkbar (Kindernester, Betreutes Wohnen, Ateliers, ...)

## (WOHN)RAUM FÜR ALLE

- Angebote für gemeinschaftliche Nutzung
- Wohnungsmix/-vielfalt und baul. Flexibilität
- Raum für besondere Zielgruppen
- Familien und generationengerechtes Wohnen
- Ausgewogene Bevölkerungsstruktur

## FOKUS AUF: GEMEINWOHL & VIELFALT, SPEKULATION BEGRENZEN

- Schwerpunkt bezahlbarer Mietwohnraum und Geschosswohnungsbau mit gemeinwohlorientierten Bestandshaltern
- Zugang zu Eigentum, u.a. Baugemeinschaften
- Erbbaurechte
- Genossenschaftliches Wohnen

Ziel ist ein lebendiges, sozial nachhaltiges Quartier, in dem die bauliche Struktur eine Vielfalt und Ausgewogenheit in der Bewohnerschaft fördert und für zukünftige Entwicklungen Flexibilität und Robustheit ermöglicht.

*Ludwigsburg inspiriert!*

# **Der Fuchshof und die Baufelder für Baugemeinschaften** **Avni Veselaj**

Fachbereich Stadtplanung, Mobilität und Geoinformation  
Projektleitung Fuchshof

# Sport, Grün, Wohnen und Mobilität - Projektchronologie



## Wohnquartier der Zukunft – Freiraum und Grünstruktur

- Schaffung attraktiver, wohnortnaher Grünräume
- Vernetzung bestehender und neu zu schaffender Frei- und Grünräume
- Durchgängige Verbindung zum Sportpark
- Aufwertung der Übergänge zum Landschaftsraum
- Einbindung übergeordneter Planungen (FEK, KliK etc.)



## Wohnquartier der Zukunft Energiekonzept und technische Infrastruktur

Zur **Erreichung der Klimaneutralität** wird eine Maßnahmenkombination aus regenerativer Wärmeversorgung, lokaler erneuerbarer Stromerzeugung und einer ressourcenschonenden Bauweise empfohlen.

- **Photovoltaikanlagen** in Kombination mit Dachbegrünung.
- Regenerative Wärmeerzeugung durch **Anschluss an die ökologische Fernwärme**.
- Bauweisen mit niedrigem Einsatz von grauer Energie (**Neubau in Holz-, Hybridbauweise**).
- Gebäudehülle verbessern auf (mind.) **KfW Effizienzhaus 55-Standard**.

# Wohnquartier der Zukunft – Erschließungs- und Mobilitätskonzept

- **Verkehrsreduziertes Wohnggebiet** mit der Festlegung eines reduzierten, gestaffelten Stellplatzschlüssels
- Zentral organisierte **Parkierung in Quartiersgaragen**, keine öffentlichen Stellplätze im Wohnggebiet
- Reduzierte Erschließung der Baucluster (Spielstraßen) durch **verkehrsberuhigte Bereiche** mit hoher Aufenthaltsfunktion
- Starke **Durchgrünung** der Baucluster mit Bäumen und Grünflächen
- Berücksichtigung von E-Mobilität
- Angemessene Berücksichtigung der vorhandenen **Radwegeverbindungen**



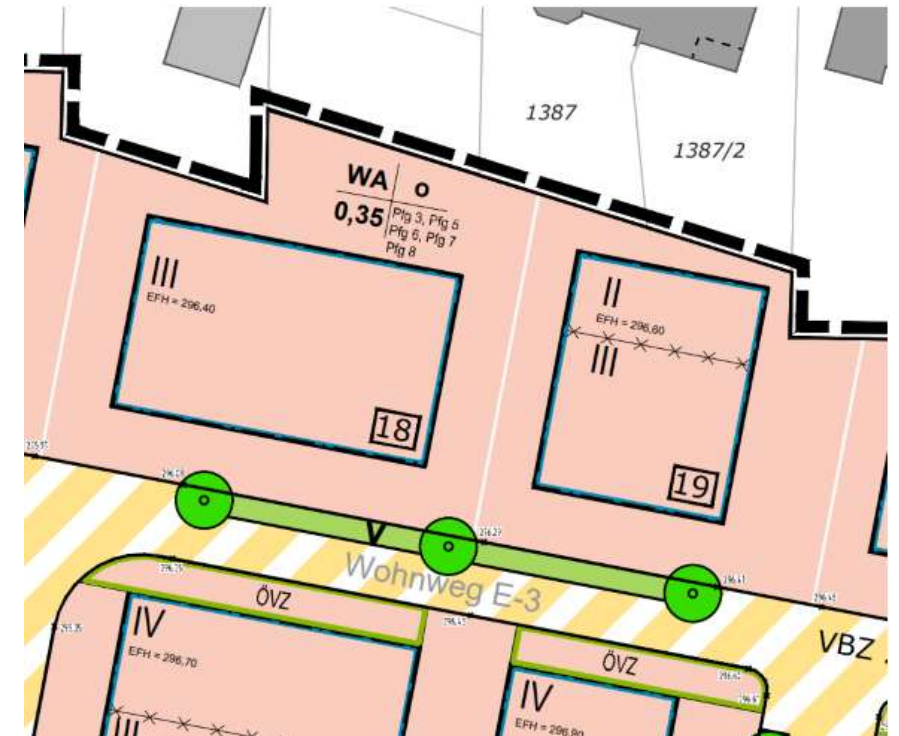
# Wohnquartier der Zukunft – Quartiersgarage in Holzbauweise



# Baufelder für Baugemeinschaften: BF 18 + BF 19

Bewerbung auf ein oder beide Baufelder erlaubt

- Verkauf zum aktuellen Bodenrichtwert
- Größe:
  - BF 18 ca. 1.150m<sup>2</sup>
  - BF 19 ca. 850m<sup>2</sup>
- Wohneinheiten
  - BF 18: z. B. 9 WE
  - BF 19: z.B. 6 WE



# Erreichbarkeit Parkplätze



# **Informationen zum Verfahren und Ausblick**

## **Dr. David Jacob**

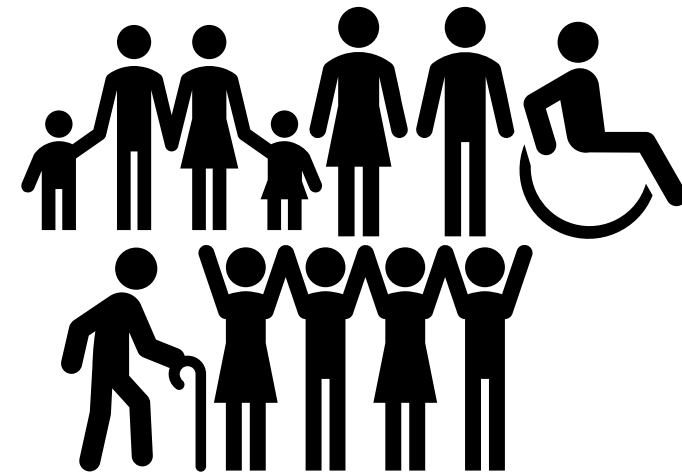
Fachbereichsleiter Liegenschaften und Wohnen

# Baugruppen – Zulassung von Teilnehmern

Bewerbung auf 1 oder 2 BF erlaubt

## Wer darf sich bewerben?

- » Gruppen (mind. 3 Haushalte)  
plus Architekten
- » keine Einzelpersonen
- » keine Architekten/Bauträger/  
Koordinatoren ohne Gruppe



**Gesucht werden „Macher“ mit besonderen Ideen!**

**Gesucht werden Menschen, die sich für ihr Quartier engagieren!**

# Wie kann man sich bewerben? Wie erfolgt die Auswahl?



## Bewerbung

- Einreichung Konzeptidee und Nutzung
- Projektskizze des Architekten
- Geplante Rechtsform/geplantes Kooperationsmodell der BG

## Bewertung

- Bewerbergespräche (BG stellt sich und Idee vor)
- „Bewertungskommission“ bewertet Konzepte

## Auswahl

- Gremium beschließt Auswahl
- Vorläufige Reservierung für BF
- Grundlage für weitere planerische Ausarbeitung

## Wie geht es danach weiter?

### Planung

- Erarbeitung Entwurfsplanung iterativ mit der Stadt
- Gewinnung weiterer Mitglieder
- Klärung Rechtsform
- Beauftragung Fachplaner
  
- AM ENDE: Beschluss für Reservierung und Beschluss, dass Verkauf bei Baugenehmigung erfolgt



### Vertiefung der Planung

- Erarbeitung Genehmigungsplanung
- Gruppe wird vollständig gefüllt
- Finanzierung ist vertraglich gesichert



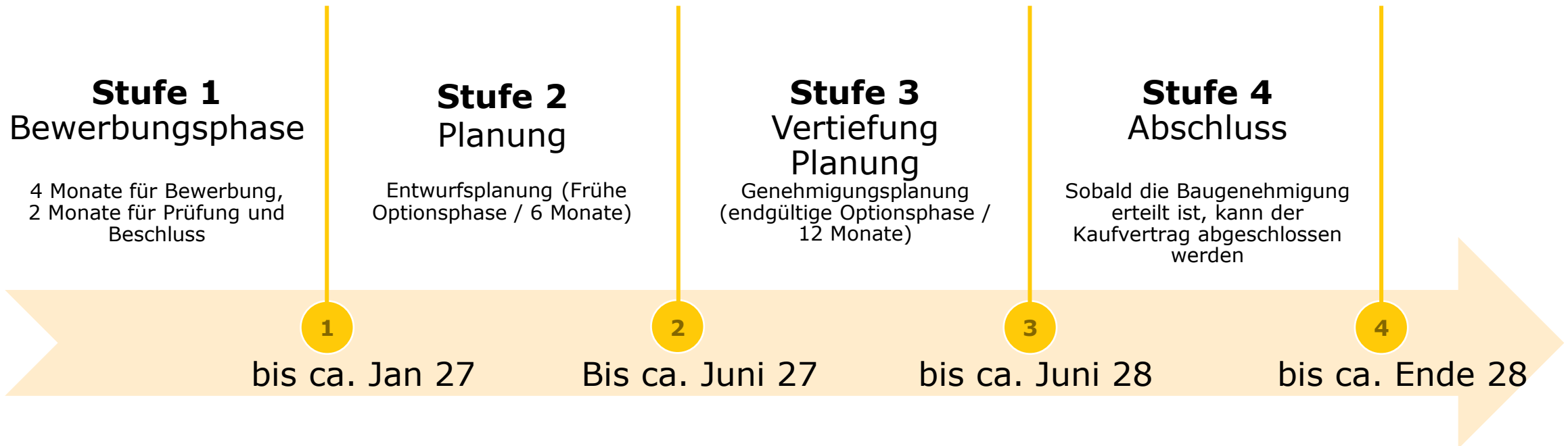
### Abschluss

- Einreichung Baugesuch
- Sobald die Baugenehmigung erteilt ist, kann der Kaufvertrag abgeschlossen werden.



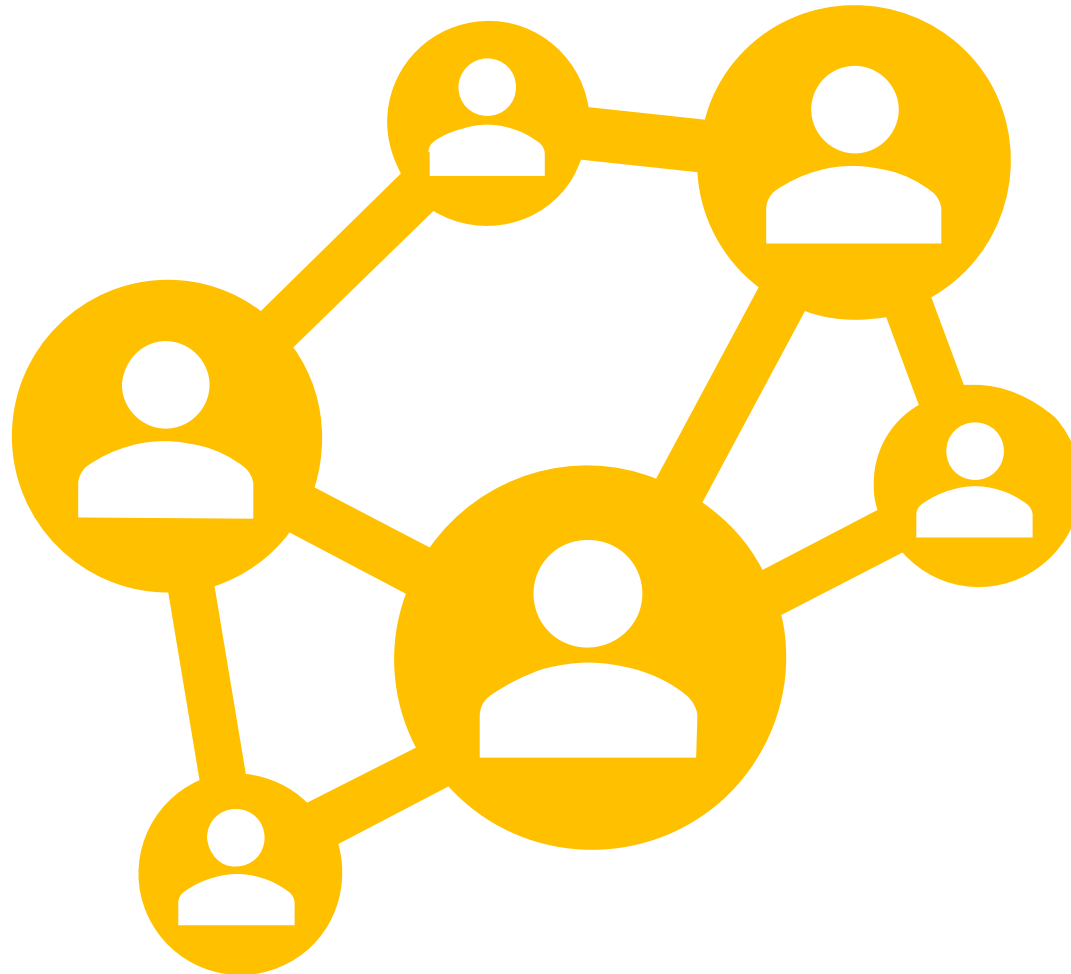
# Verfahren

Ausschreibungsstart voraussichtlich im Sommer 2026

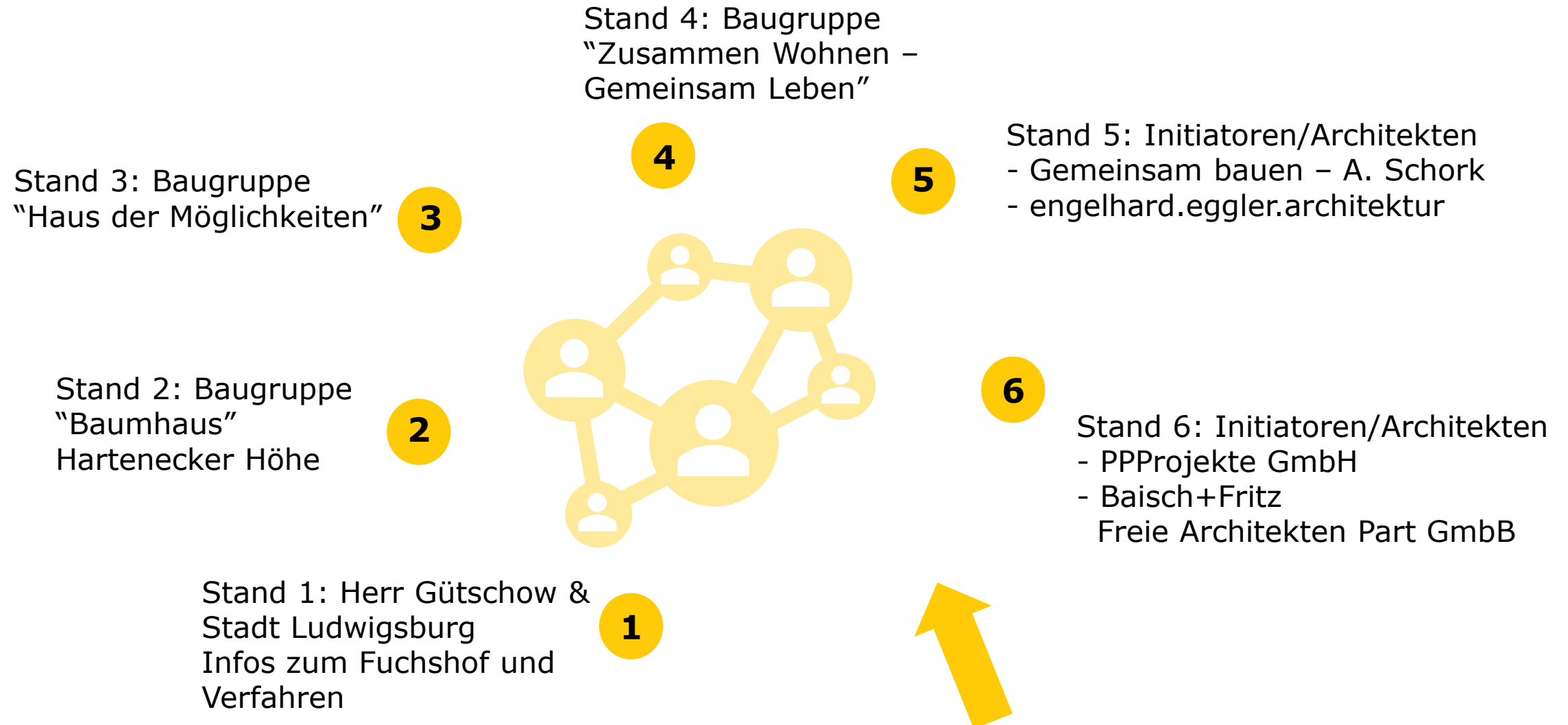


## 2. Teil der Veranstaltung

### VERNETZUNG



# Wo finden Sie was?



# Vielen Dank für Ihre Aufmerksamkeit

## **Ansprechpartnerin:**

Geschäftsstelle Wohnen

Sophie Hufnagl

Telefon 07141 910-3274

GS.Wohnen@ludwigsburg.de

s.hufnagl@ludwigsburg.de

Mathildenstraße 21, 71638 Ludwigsburg

## **Weitere Infos:**

Städtische Wohnbauplätze & Vermarktung  
/ Baugruppen:

<https://www.ludwigsburg.de/start/leben+in+ludwigsburg/staedtische+wohnbauplaetze.html>

Projekt Fuchshof:

<https://www.ludwigsburg.de/start/stadt+entwickeln/fuchshof.html>