



Merkmale einer erfolgreichen Baugemeinschaft: Best-Practice-Beispiele



Zusammenhalt



Zusammenhalt

gute GbR
Geschäftsführung

professionelle und
erfahrene Architekten

Selbstdisziplin der
Gruppenmitglieder

kurze Zeitspannen

besondere Architektur

gute Kooperation mit
Bestands-
genossenschaften

Vielfalt

Minderkosten

Preis/Leistungs-
verhältnis

Saarlandstraße

Planung & Bau

- Idealisten planen ein Pilotprojekt in Eigenverantwortung
- viele engagierte „Überzeugungstäter“
- lange gemeinsame Vorbereitungsphase
- Gruppe lernt sich intensiv kennen
- viele Talente in der Gruppe





Zusammenhalt

gute GbR
Geschäftsführung

professionelle und
erfahrene Architekten

Selbstdisziplin der
Gruppenmitglieder

kurze Zeitspannen

besondere Architektur

gute Kooperation mit
Bestands-
genossenschaften

Vielfalt

Minderkosten

Preis/Leistungs-
verhältnis

Saarlandstraße

Planung & Bau

- mit „Autofrei“ ein dauerhaftes gemeinsames Ziel
- Planung von Hausgemeinschaft
 - großer funktionierender Gemeinschaftsraum
 - BHKW
 - Musikraum, Bootskeller, Tischtennis
 - Gemeinschaftsdachterrassen





Zusammenhalt

gute GbR
Geschäftsführung

professionelle und
erfahrene Architekten

Selbstdisziplin der
Gruppenmitglieder

kurze Zeitspannen

besondere Architektur

gute Kooperation mit
Bestands-
genossenschaften

Vielfalt

Minderkosten

Preis/Leistungs-
verhältnis

Saarlandstraße

nach Bezug

- gute Nachbarschaft
 - Raum zum Austausch
 - gemeinsame Ziele
 - gemeinsame Aktivitäten
- Einzelpersönlichkeiten
welche die Gemein-
schaft auch pflegen





gute GbR Geschäftsführung



Zusammenhalt

gute GbR
Geschäftsführung

professionelle und
erfahrene Architekten

Selbstdisziplin der
Gruppenmitglieder

kurze Zeitspannen

besondere Architektur

gute Kooperation mit
Bestands-
genossenschaften

Vielfalt

Minderkosten

Preis/Leistungs-
verhältnis

Epiphanien

Planung & Bau

- kompetente Geschäftsführer z.B.
 - Architekt
 - Rechtsanwalt
 - Kauffrau
- Geschäftsführung ist in der Lage Prozesse nachvollziehbar in die Gruppe zu geben
- Vertrauensbildung in der Gruppe





Zusammenhalt

gute GbR
Geschäftsführung

professionelle und
erfahrene Architekten

Selbstdisziplin der
Gruppenmitglieder

kurze Zeitspannen

besondere Architektur

gute Kooperation mit
Bestands-
genossenschaften

Vielfalt

Minderkosten

Preis/Leistungs-
verhältnis

Epiphanien

Planung & Bau

- harmonisches Geschäftsverhältnis bis zum Bezug und darüber hinaus
- Kanalisierung von Diskussionsprozessen
- schnelle Entscheidungsfindung
- Ein Buhmann in der Gruppe





professionelle und erfahrene Architekten



Zusammenhalt

gute GbR
Geschäftsführung

professionelle und
erfahrene Architekten

Selbstdisziplin der
Gruppenmitglieder

kurze Zeitspannen

besondere Architektur

gute Kooperation mit
Bestands-
genossenschaften

Vielfalt

Minderkosten

Preis/Leistungs-
verhältnis

Stattschule

- lange Bauerfahrung
- Alt- & Neubau
- gute Bürostruktur
 - kompetente Besetzung auch in der „2. Reihe“
 - klare Zuständigkeiten
 - interne Kommunikation
 - viele langjährige Mitarbeiter
- Entwurfsstärke
- Kommunikationsstärke
- Bewohnerorientierung





Zusammenhalt

gute GbR
Geschäftsführung

**professionelle und
erfahrene Architekten**

Selbstdisziplin der
Gruppenmitglieder

kurze Zeitspannen

besondere Architektur

gute Kooperation mit
Bestands-
genossenschaften

Vielfalt

Minderkosten

Preis/Leistungs-
verhältnis

Stattschule

- Referenzen
- Erfahrung mit der Einhaltung von Kostenbudgets
- Willen zur Kosteneinhaltung
- gute Bauleitung vor Ort
- konsequente Kostenkontrolle
- gute Koordination der Ingenieurbüros





Selbstdisziplin der Gruppenmitglieder



Zusammenhalt

gute GbR
Geschäftsführung

professionelle und
erfahrene Architekten

**Selbstdisziplin der
Gruppenmitglieder**

kurze Zeitspannen

besondere Architektur

gute Kooperation mit
Bestands-
genossenschaften

Vielfalt

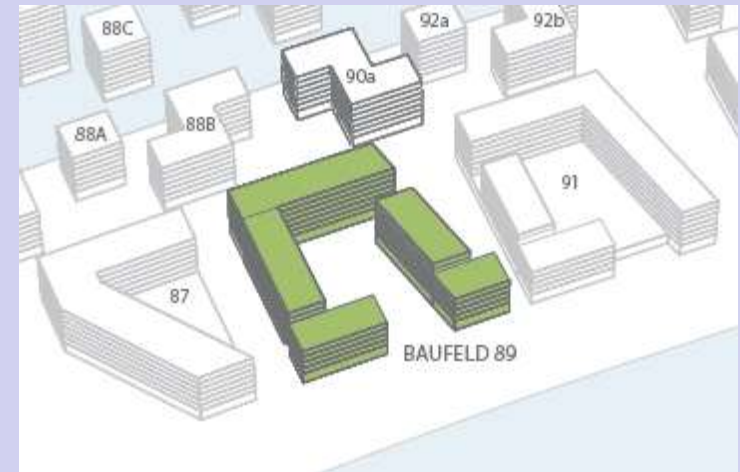
Minderkosten

Preis/Leistungs-
verhältnis

Tor zur Welt

Planungsphase

- gute Vorbereitungen
- klare Aufgaben-
verteilung
- verbindliche
Entscheidungsprozesse
- klare Vorstrukturierung
- klare Ansprechpartner
- Erreichbarkeit
- schnelle Rückmeldung





Zusammenhalt

gute GbR
Geschäftsführung

professionelle und
erfahrene Architekten

**Selbstdisziplin der
Gruppenmitglieder**

kurze Zeitspannen

besondere Architektur

gute Kooperation mit
Bestands-
genossenschaften

Vielfalt

Minderkosten

Preis/Leistungs-
verhältnis

Tor zur Welt

Planungsphase

- Verbindlichkeit
- eindeutige Wünsche der Gruppe
- Eingrenzung der Entscheidungsspielräume
- Konsensorientierung
- Akzeptieren der Mehrheitsentscheidungen
- Vertrauen





kurze Zeitspannen



Zusammenhalt

gute GbR
Geschäftsführung

professionelle und
erfahrene Architekten

Selbstdisziplin der
Gruppenmitglieder

kurze Zeitspannen

besondere Architektur

gute Kooperation mit
Bestands-
genossenschaften

Vielfalt

Minderkosten

Preis/Leistungs-
verhältnis

Chemnitzstraße

Planung

- Bauherren erst nach Abschluss Bauantrag ins Projekt aufgenommen
- Zeitpläne mit allen Beteiligten verbindlich vereinbart
- fester Kostenrahmen vereinbart





Zusammenhalt

gute GbR
Geschäftsführung

professionelle und
erfahrene Architekten

Selbstdisziplin der
Gruppenmitglieder

kurze Zeitspannen

besondere Architektur

gute Kooperation mit
Bestands-
genossenschaften

Vielfalt

Minderkosten

Preis/Leistungs-
verhältnis

Chemnitzstraße

Bau

- Einhaltung des Zeitplans
- eingeplante Kostenreserve von 5% nicht benötigt
- nahezu mangelfreie Übergabe
- kundenfreundlicher Umgang bei Fehlern im Bauwerk





besondere Architektur



Zusammenhalt

gute GbR
Geschäftsführung

professionelle und
erfahrene Architekten

Selbstdisziplin der
Gruppenmitglieder

kurze Zeitspannen

besondere Architektur

gute Kooperation mit
Bestands-
genossenschaften

Vielfalt

Minderkosten

Preis/Leistungs-
verhältnis

Stadthäuser Finkenau

- individuelle Wohnungen
- Stadträumliche Qualitäten
- Quartiersentwicklung
- Identitätsbildend
- Kundenzufriedenheit





gute Kooperation mit Bestandsgenossenschaft



Zusammenhalt

gute GbR
Geschäftsführung

professionelle und
erfahrene Architekten

Selbstdisziplin der
Gruppenmitglieder

kurze Zeitspannen

besondere Architektur

**gute Kooperation mit
Bestands-
genossenschaften**

Vielfalt

Minderkosten

Preis/Leistungs-
verhältnis

Englische Planke

- Grundvertrauen in das gemeinsame Projekt
- frühzeitige Abstimmung
 - Qualitäten des Baus
 - Formen des Zusammenlebens
- Möglichkeit zu schlanken Strukturen in der Abwicklung
- gleichberechtigte Partnerschaft
- Offenheit für neue Wege





Vielfalt



Zusammenhalt

gute GbR
Geschäftsführung

professionelle und
erfahrene Architekten

Selbstdisziplin der
Gruppenmitglieder

kurze Zeitspannen

besondere Architektur

gute Kooperation mit
Bestands-
genossenschaften

Vielfalt

Minderkosten

Preis/Leistungs-
verhältnis

Greves Garten

- Durchhaltevermögen
- Optimismus
- Eigeninitiative
- win-win
- Ressourcen zum Wohl aller nutzen
- motivierte Kümmerer





Zusammenhalt

gute GbR
Geschäftsführung

professionelle und
erfahrene Architekten

Selbstdisziplin der
Gruppenmitglieder

kurze Zeitspannen

besondere Architektur

gute Kooperation mit
Bestands-
genossenschaften

Vielfalt

Minderkosten

Preis/Leistungs-
verhältnis

Greves Garten

- Verantwortungsbewusstsein
- Vertrauenskultur
- Eigentum Neubau
- Eigentum Altbau
- Genossenschaftlicher Altbau
- Genossenschaftlicher Neubau





Minderkosten



Zusammenhalt

gute GbR
Geschäftsführung

professionelle und
erfahrene Architekten

Selbstdisziplin der
Gruppenmitglieder

kurze Zeitspannen

besondere Architektur

gute Kooperation mit
Bestands-
genossenschaften

Vielfalt

Minderkosten

Preis/Leistungs-
verhältnis

Kornweg

Planung & Bau

- genügend Puffer für Unvorhergesehenes
- Detailtiefe der Ausschreibung, um Nachträge zu minimieren
- Einhaltung von Zeitplänen
- Nutzung von Skonti Finanzierung vor Baubeginn abschließen





Preis-Leistungsverhältnis



Zusammenhalt

gute GbR
Geschäftsführung

professionelle und
erfahrene Architekten

Selbstdisziplin der
Gruppenmitglieder

kurze Zeitspannen

besondere Architektur

gute Kooperation mit
Bestands-
genossenschaften

Vielfalt

Minderkosten

Preis/Leistungs-
verhältnis

Baugemeinschaften allgemein

- Baugemeinschaften bauen immer zum Selbstkostenpreis
- Beispielsweise Stadthäuser Finkenau
 - 4.000 €/m² mit Baugemeinschaft,
 - 6.500 €/m² gleiche Lage ohne Baugemeinschaft
- In zentralen Lagen liegt Unternehmergewinn bei 20-30%





Zusammenhalt

gute GbR
Geschäftsführung

professionelle und
erfahrene Architekten

Selbstdisziplin der
Gruppenmitglieder

kurze Zeitspannen

besondere Architektur

gute Kooperation mit
Bestands-
genossenschaften

Vielfalt

Minderkosten

Preis/Leistungs-
verhältnis

Baugemeinschaften allgemein

- der Unternehmer hat auch eine Baubetreuung
- bei Baugemeinschaften liegen alle Kosten offen
 - bessere Kostensicherheit
 - Transparenz der Kosten
- Standard- und Extraleistungen können mitbestimmt werden
- attraktive Grundstücke realisierbar





Wer viel rein gibt, kriegt auch viel raus.