pro gemeinsam bauen und leben

Protokoll
zum II. Workshop

GRÜNEMITTE+
gemeinsam schöner leben

am 09. März 2026

1. Begrüßung

Ulrich Schwarz begrüßt die acht erschienenen Interessent: innen. Herr Schmitt begrüßt ebenfalls alle Teilnehmer: innen und stellt zunächst die **pro… gemeinsam bauen und leben eG** vor und verweist auf die Referenzprojekte und die regelmäßigen Projektabläufe.

Nach einer Ankommens- und Vorstellungsrunde aller Teilnehmer: innen erläutert Herr Schmitt detailliert die Projektabläufe und Grundsätzliches/Zusammenhänge zum/im Projekt

2. Interessensgemeinschaft

… unverbindliche Gemeinschaft, die sich durch regelmäßige Zusammenkünfte austauscht, u. a. auch in den vorausgegangenen und sich fortsetzenden Workshops. Dies entspricht dem aktuellen Stand der Entwicklung und den regelmäßigen Zusammenkünften der Interessierten.

3. Planungsgemeinschaft

… erste verbindliche Gemeinschaft/Gesellschaft, die sich gemeinsame Ziele setzt (Planung(en), Machbarkeitsprüfung, Kostenprüfung und Vertragsvorbereitung der wesentlichen Verträge) und u.a. erste Kostenverteilungs- Liquiditäts- und Mitbestimmungsrechte vertraglich miteinander regelt (Planungsgemeinschaftsvertrag) sowie Aufträge erteilt (u. a. an Architekten und Fachingenieure und Projektbegleiter Geschäftsführung und Geschäftsbesorger). Regelmäßige Sitzungen mit Beschlussfassungen die in Protokollen/Beschlusssammlungen dokumentiert werden. Aktive Wohnungs-/Belegungszuordnung und gemeinsame Vermarktung/Neuaufnahme von Beteiligten. Gemeinsame Vertragsverhandlung(en) mit allen künftigen Beteiligten (Gemeinde./. Grundstück, Bauamt-Stadtplanungsamt./. Baurechtschaffung – Vorbereitung Baugesuch, pro… eG./. Geschäftsbesorgungsvertrag, Architekt und Fachingenieure./. Planung, ……)

4. Genossenschaft

Mitgliedschaft aller beteiligten PG-, BG- und WEG-Mitglieder in der Genossenschaft, als Voraussetzung

a) Neuaufnahme von PG-/BG-Beteiligten
b) spätere Wirksamkeit der Vorkaufs-/Wohnungsbelegungsrechte
c) Mitgliedschaft/Mitgesellschafter pro… in PG/BG und WEG und Erstellung der genossenschaftlichen Mietwohnungen (10-15% der Gesamt-Wohnfläche-/Kosten)

mit Vorteilen wie:

a) Mitwirkungsrechte aller beteiligten Gesellschafter auch in der Genossenschaft (Mitgliederversammlung, Mitgliedertag, Netzwerk der Projekte,…)

b) „Miteigentümerschaft“ aller Gesellschafter auch an den Mietwohnungen

c) keine eigene Genossenschaft muss gegründet und unterhalten werden / Gemeinschaft „schlüpft“ unter das Dach der Genossenschaft (kein HGB, GenoG, Finanzamt, Personal,…)

5. Baugemeinschaft

Diese neu zu gründende Gesellschaft entsteht zeitgleich mit dem Grundstückserwerb und der Begründung von Wohnungseigentum der jeweiligen Wohneinheiten.

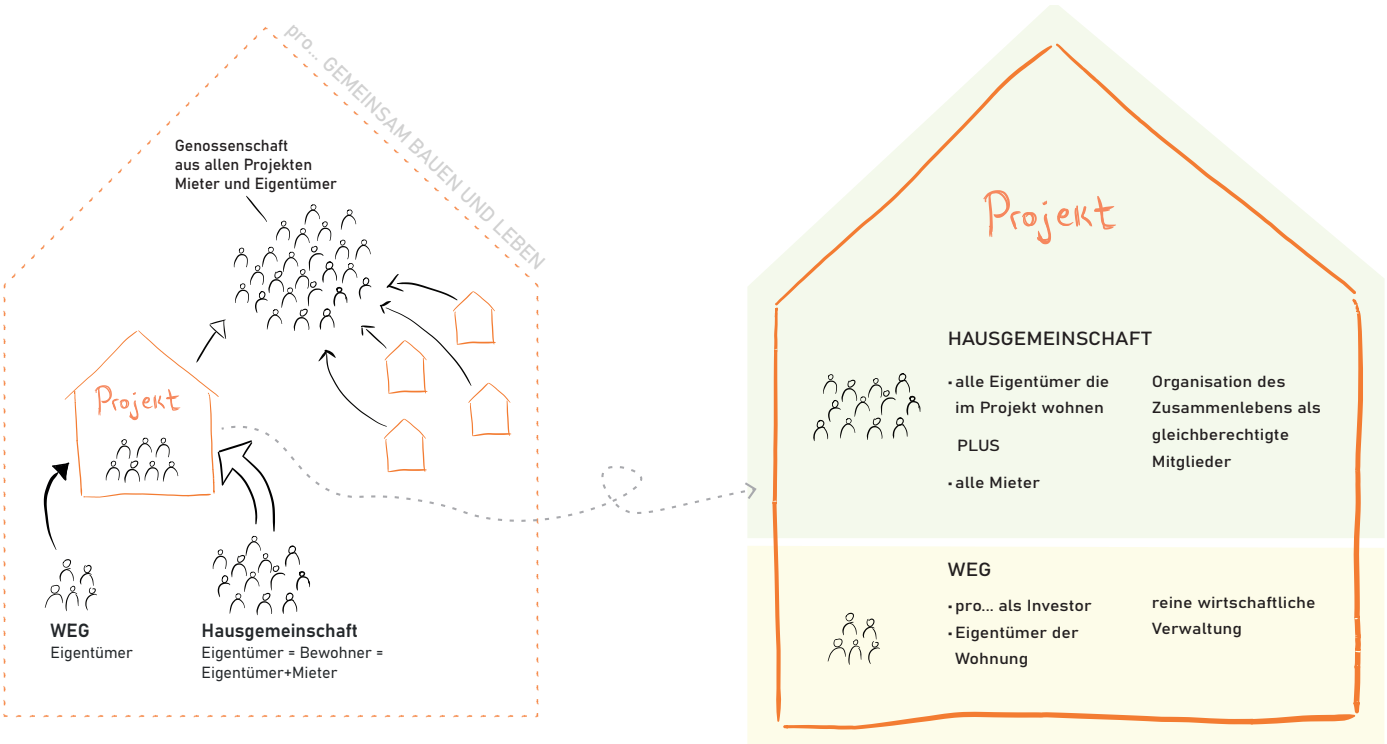
Die Baugemeinschaft übernimmt alle Planungsergebnisse und „baut“ mit Generalunternehmer oder in Einzelvergabe an Handwerker das Gebäude, wie geplant und kalkuliert. Nach Baufertigstellung wird abgerechnet und die Gesellschaft löst sich auf.

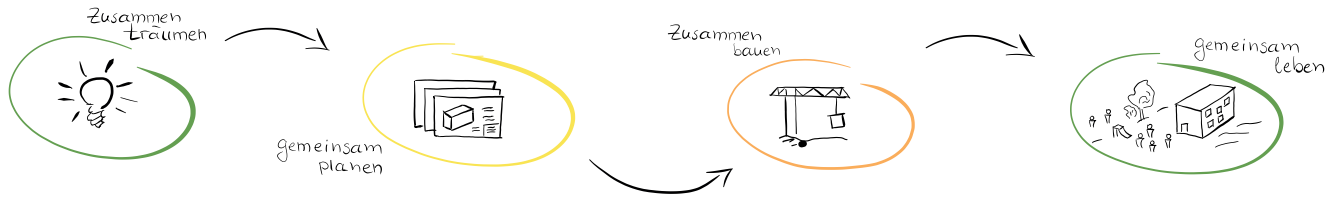
6. Wohnungseigentümergemeinschaft

Die mit dem Grundstückserwerb und der Teilung begründete Wohnungseigentümer-Gemeinschaft läuft „parallel“ zur Baugemeinschaft und wird erstmals unmittelbar vor Baufertigstellung aktiv, durch die erste ordentliche Eigentümerversammlung und erste Festlegungen zum künftigen Betrieb und der Bewirtschaftung (Verwaltung).

7.Hausgemeinschaft

Unabhängig der eigentumsrechtlichen Hintergründe arbeiten künftige Mieter und Wohnungseigentümer in allen Projektphasen gemeinsam an den „inneren Werten und der Formulierung“ der gemeinsamen Ziele der künftigen Nutzungsphase und bilden bereits eine „Gemeinschaft“, die sich über den Planungs- und Projektierungsaufgaben hinaus austauscht und miteinander aktiv ist, z.B. auch durch gemeinsame Ausflüge und Freizeitaktivitäten der auch zur Vorbereitung erweiterter Projektthemen wir Carsharing, Gemeinschaftsgarten-Planung u.v.m.





Interessens-Gem.	Planungs-Gem.	Bau-Gem.	Haus-Gem.

Herr Schmitt geht kurz auf die **Thematik der genossenschaftlichen Mietwohnungen** im vertragsrechtlichen und organisatorischen Zusammenhang mit den Projektgesellschaften ein:

- **Interessensgemeinschaft**

- Mieter interessiert sich gleichermaßen, wie Planungsbeteiligter, für das Projekt und wirkt gleichberechtigt mit

- **Planungsgemeinschaft**

- Mieter und spätere Bauherren/Miteigentümer werden Mitglied der Planungsgemeinschaft bzw. Mitgesellschafter, mit allen Rechten und Pflichten

- werdender Mieter gleichberechtigt mit werdendem Miteigentümer der Wohnanlage

- Mieter trägt das wirtschaftliche Risiko

- **Baugemeinschaft**

- Genossenschaft wird Gesellschafter und übernimmt die vom Mieter in der Planungsgemeinschaft als Gesellschafter belegte Wohnung sowie die Arbeitsergebnisse

- Genossenschaft „wandelt" die zuvor vom Mieter in die Planungsgemeinschaft eingelegten Gesellschafteranteile in den Genossenschaftsanteil um

- Genossenschaft trägt das Bau-/Kostenrisiko

- Mieter wirkt noch in der Baugemeinschaft mit und hat bei Zulassung der BG Teilnahmerecht an den Sitzungen, jedoch kein Stimmrecht (ggf. Vollmacht bzw. vorherige Abstimmung zwischen Genossenschaft und Mieter bei entsprechenden Themen)

- **Wohnungseigentümergemeinschaft**

- Genossenschaft ist Mitglied der Wohnungseigentümergemeinschaft mit allen Rechten und Pflichten, insbes. Reparatur, Anschaffung und Instandhalten sowie die Verwaltung der Wohnanlage

- **Hausgemeinschaft**

- Mieter und Eigentümer wirken auf Augenhöhe und ohne Einschränkungen gemeinsam in der Hausgemeinschaft mit und organisieren sich „hausintern" zu allen Angelegenheiten
- Beschlussfassungen der Wohnungseigentümergemeinschaft werden vor ihrer Abstimmung in der Hausgemeinschaft diskutiert und das dortige Meinungsbild berücksichtigt

7. Ausblick und nächstes Treffen

Nach der heute etwas trockenen Kost der rechtlichen Strukturen und Zusammenhänge soll im nächsten Workshop der Rücklauf der Fragebögen aufgegriffen werden.
Es wird an den Träumen und Vorstellungen der Interessenten weitergearbeitet.
Ziel ist die Abrundung der bisherigen Gedanken, so dass die Bildung von Arbeitsgruppen und die Vorbereitung der Interessengemeinschaft besprochen werden kann.

8. Nächstes Treffen

Montag, 23.03.26 um 18:30 Uhr
Bürgertreff Neckarsulm
Spitalstraße 5, 74172 Neckarsulm

Aufgestellt
Stuttgart, den 19.03.2026

Thomas Schmitt