

ADMINISTRATION COMMUNALE
JUNGLINSTER



Wunnen nei erliewen!

COMMUNAUTÉ DE MAÎTRES D'OUVRAGE BAUGEMEINSCHAFTEN

*Construire autrement
Anders als geWohnt*







Sommaire Inhalt

1. Avant-propos	5
1. Vorwort	5
2. Introduction	7
2. Einleitung	7
3. Projet JongMëtt	8
3. Projekt JongMëtt	9
3.1 Informations générales sur le projet et la zone	11
3.1 Allgemeine Gebiets- und Projektinformationen	11
3.2 Concept d'aménagement de JongMëtt	13
3.2 Planungskonzept JongMëtt	13
4. Communautés de maîtres d'ouvrage JongMëtt	14
4. Baugemeinschaften JongMëtt	15
4.1 Qu'est-ce qu'une communauté de maîtres d'ouvrage	17
4.1 Was ist eine Baugemeinschaft?	17
4.2 Avantages d'une communauté de maîtres d'ouvrage	18
4.2 Vorteile von einer Baugemeinschaft	19
4.3 Comment s'organise une communauté de maîtres d'ouvrage ?	22
4.3 Wie funktioniert eine Baugemeinschaft?	23
4.4 Forme juridique	24
4.4 Rechtsform	25
4.5 Financement	24
4.5 Finanzierung	25
4.6 Déroulement chronologique de l'ensemble du projet	26
4.6 Zeitlicher Ablauf des Gesamtprojekts	27
4.7 Résumé	28
4.7 Zusammenfassung	29
5. Les projets architecturaux	30
5. Die Architekturprojekte	31
5.1 Terrain / Coût du terrain	33
5.1 Grundstück / Grundstückskosten	33
5.2 Cadre réglementaire et conceptuel	33
5.2 Planungsrechtlicher und konzeptioneller Rahmen	33
5.3 Types de maison et d'appartement, garage souterrain, copropriété	35
5.3 Haus- und Wohnungstypen, Tiefgarage, Gemeinschaftseigentum	35
5.4 Récapitulatif : prix des unités d'habitation	48
5.4 Übersichtstabelle: Wohneinheiten - Kosten	48
6. Projets réalisés	49
6. Realisierte Projekte	49
7. Questions fréquemment posées et réponses	50
7. Häufig gestellte Fragen und Antworten	52
8. Informations complémentaires	54
8. Weiterführende Informationen	54



Romain Reitz

Bourgmestre de la commune de Junglinster
Bürgermeister der Gemeinde Junglinster





1 Avant-propos

Dans les années à venir, plus de 150 nouveaux logements de différents types seront construits dans le nouveau centre de Junglinster. La commune construira elle-même 37 appartements destinés aux personnes à mobilité réduite. La Société Nationale des Habitations à Bon Marché [SNHBM] construira 43 logements à prix modéré et répondant aux critères des logements subventionnés. Enfin, 33 autres logements seront construits par des architectes et des investisseurs sélectionnés par concours. Toutes ces différentes formes d'habitat s'intègrent parfaitement dans les directives de construction de la commune, conformément au slogan « *Winnen nei erlienen!* » [Redécouvrir l'habitat].

La commune de Junglinster propose en exclusivité un terrain pour la construction de 14 logements et de 3 surfaces commerciales par 3 communautés de maîtres d'ouvrage. Cette forme de construction encore peu développée au Luxembourg s'inspire largement de projets réalisés avec succès dans d'autres villes comme Rotterdam, Vienne, Berlin, Fribourg et Tübingen.

L'expérience prouve que les logements d'une communauté de maîtres d'ouvrage peuvent être jusqu'à 20 % moins chers que ceux de promoteurs immobiliers, qu'ils offrent une qualité d'habitation et architecturale supérieure à la moyenne, et qu'ils créent des quartiers vivants. Le concept consiste à regrouper plusieurs maîtres d'ouvrage privés, qui conçoivent et construisent ensuite ensemble les appartements ou les maisons.

Il n'existe pas de modèle standard car ce type de construction se veut avant tout synonyme de diversité, de coûts réduits et de qualité élevée. Mais l'aspect économique n'est pas le seul critère intéressant, permettre aux personnes intéressées par la construction de participer aux décisions liées à la conception des appartements et des maisons est également intéressant. Par ailleurs, du point de vue urbanistique, les communautés de construction influencent positivement et stabilisent le tissu social.

Pour la commune, soutenir ce genre de modèle s'avère très intéressant car il représente une véritable alternative à d'autres types de construction pour les maîtres d'ouvrage et rend ainsi attractive l'offre du projet « *JongMëtt Lënster - Winnen nei erlienen!* » [Redécouvrir l'habitat].

Romain Reitz,
Bourgmestre de la commune de Junglinster

1 Vorwort

Im neuen Zentrum von Junglinster entstehen in den nächsten Jahren über 150 Neubauwohnungen unterschiedlichster Art. Die Gemeinde selbst baut 37 Einheiten für barrierefreies Wohnen. Die Société Nationale des Habitations à Bon Marché [SNHBM] baut 43 Einheiten für erschwinglichen Wohnungsbau, welcher den Kriterien von gefördertem Wohnen entspricht. Weitere 33 Wohneinheiten wurden über einen Investoren- und Architekturwettbewerb vergeben. All diese verschiedenen Wohnformen fügen sich ideal in die Bauvorgaben der Gemeinde ein und entsprechen dem Slogan „*Winnen nei erlienen!*“.

Die Gemeinde Junglinster bietet ein Grundstück exklusiv für die Bebauung durch drei Baugemeinschaften mit bis zu 14 Wohn- und 3 Gewerbeeinheiten an. Diese in Luxemburg noch vorwiegend neue Bauform ist inspiriert von erfolgreich realisierten Projekten verschiedener Städte, wie bspw. Rotterdam, Wien, Berlin, Freiburg und Tübingen.

Die Erfahrung zeigt: Neubauwohnungen von Baugemeinschaften können bis zu 20% preiswerter als Wohnungen von Bauträgern sein und es entsteht eine überdurchschnittliche Architektur- und Wohnqualität mit lebendigen Nachbarschaften. Das Konzept besteht aus dem Zusammenschluss mehrerer privater Bauwilligen, die gemeinsam Wohnungen oder Häuser planen und bauen.

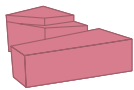
Ein Standardmodell gibt es nicht, vielmehr steht dieses Modell für Vielfalt, geringe Kosten und hohe Qualität. Nicht nur die geringeren Kosten sind von Vorteil sondern auch die Mitbestimmung des einzelnen Bauwilligen in der Gestaltung der Wohnungen und Häuser. Zudem haben Baugemeinschaften aus der Sicht der Stadtentwicklung einen positiven und stabilisierenden Einfluss auf das Sozialgefüge.

Ein solches Modell ist für die Gemeinde absolut unterstützenswert, da es neben den anderen Bauformen eine echte Alternative für interessierte Bauwillige anbietet und so das Angebot in „*JongMëtt Lënster - Winnen nei erlienen!*“ attraktiv erweitert.

Romain Reitz,
Bürgermeister der Gemeinde Junglinster

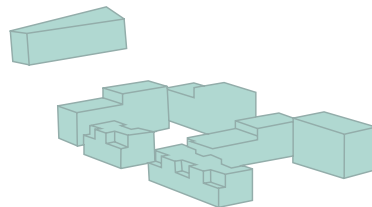


JongMëtt



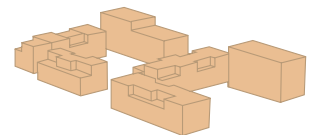
1

Aménagement d'une nouvelle place publique avec logements, commerces et parking souterrain
Schaffung eines neuen öffentlichen Platzes mit Wohnungen, Geschäftslokalen und Tiefgarage



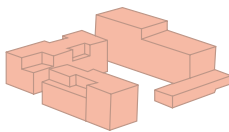
2

Habitat subventionné, développé par la Société Nationale des Habitations à Bon Marché [SNHBM]
Subventionierter Wohnungsbau-Société Nationale des Habitations à Bon Marché [SNHBM]



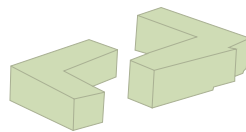
3

Développement dans le cadre d'un concours architectes/investisseurs
Entwicklung im Rahmen eines Investoren- und Architekturwettbewerbs



4

Développement par des communautés de maîtres d'ouvrage
Entwicklung durch Baugemeinschaften



5

Habitat pour personnes à mobilité réduite développé par la commune de Junglinster
Barrierefreies Wohnen [Milvus & Lanius], entwickelt durch die Gemeinde Junglinster



6

Réserve de surfaces pour un futur bâtiment de la commune
Flächenreserve für ein zukünftiges kommunales Gebäude

A

Aménagement d'une nouvelle place le long de la route de Luxembourg avec commerces et parking souterrain.
Entwicklung eines neuen Platzes entlang der Route de Luxembourg mit Geschäften und einer Tiefgarage.

B

Zone de circulation réduite avec parkings souterrains.
Verkehrsreduzierte Zone mit Tiefgaragen.

C

Aménagement d'un parc.
Renaturation de l'Ernz Noire.
Entwicklung eines Parks.
Renaturierung der Schwarzen Ernz.

2 Introduction

Concevoir, construire et habiter ensemble un immeuble sous la forme d'une communauté de maîtres d'ouvrage est un concept qui a déjà fait ses preuves depuis de nombreuses années dans différents pays européens. Au Luxembourg, cette nouvelle forme communautaire est encore peu connue, ce qui peut paraître étonnant au vu des défis majeurs existants dans le Grand-Duché en terme d'offres de logements abordables et de qualité.

Une communauté de maîtres d'ouvrage, également synonyme de communauté de construction ou de groupe de construction, rassemble plusieurs personnes privées souhaitant faire construire et qui, ensemble, à des fins d'utilisation propre ou de location, conçoivent, construisent ou rénovent des appartements, des immeubles, des surfaces commerciales ou des parties communes. À l'inverse d'un achat immobilier classique auprès d'un promoteur immobilier, les habitants peuvent donner leur avis dès la phase de conception alors que celui-ci n'est généralement pas pris en compte sur le marché immobilier traditionnel. Dans un projet de communauté de maîtres d'ouvrage, les futurs habitants disposent de grandes marges de décision pour la conception de leur propre logement et peuvent influencer la qualité de l'ensemble du projet. L'engagement légèrement plus important des propriétaires désireux de construire leur permet ainsi d'avoir plus de poids, de bénéficier d'une meilleure qualité et de prix plus bas par rapport à un achat classique sur le marché immobilier.

Dans le cadre de son projet de nouveau centre-ville JongMëtt, la commune de Junglinster met à disposition une partie des surfaces constructibles pour des projets de construction réalisés dans le cadre de communautés de maîtres d'ouvrage. Dès 2017, une superficie d'env. 2.400 m² accueillera ainsi sur un garage souterrain commun, 3 communautés de maîtres d'ouvrage qui comprendront des appartements et des maisons individuelles mitoyennes et, éventuellement, de petites surfaces commerciales au rez-de-chaussée. En partenariat avec le bureau d'architecture WW+ d'Esch-sur-Alzette, déjà expérimenté en matière de gestion de communauté de maîtres d'ouvrage, une longue phase de développement a permis d'adapter le modèle de communauté de maîtres d'ouvrage déjà développé dans les pays voisins au cadre réglementaire luxembourgeois. La présente brochure est le résultat de ce travail et vise à vous fournir, en tant que citoyen et citoyenne, famille ou prestataire de services intéressés, toutes les informations nécessaires, afin que - peut-être - vous rejoigniez une communauté de maîtres d'ouvrage et découvriez tous les avantages d'une conception, d'une construction et d'une habitation en commun.

2 Einleitung

Gemeinschaftliches Planen, Bauen und Wohnen in Form von Baugemeinschaften hat in zahlreichen europäischen Ländern bereits eine lange und erfolgreiche Tradition. In Luxemburg ist diese neue kooperative Form noch weitgehend unbekannt – umso erstaunlicher, da gerade im Großherzogtum die Herausforderungen erschwinglichen und gleichzeitig qualitätvollen Wohnraum bereitzustellen doch besonders groß sind.

Eine Baugemeinschaft, synonym oft Bauherrngemeinschaft oder Baugruppe genannt, ist ein Zusammenschluss mehrerer privater Bauwilliger, die gemeinsam - zur Eigennutzung oder Vermietung - Wohnungen, einzelne Mehrfamilienwohnhäuser, Gewerbe- oder Gemeinschaftsräume planen, bauen oder umbauen. Die Nutzer können so, im Gegensatz zum verbreiteten Immobilienkauf von einem Bauträger, bereits in der Planungsphase eigene Wünsche miteinbringen, welche am gewöhnlichen Immobilienmarkt so nicht erfüllbar sind. Bei einem Baugemeinschaftsprojekt haben die späteren Nutzer viele Gestaltungsmöglichkeiten für ihre eigene Einheit sowie einen großen Einfluss auf die Qualität des Gesamtprojektes. Dem geringfügig erhöhten Engagement der Bauwilligen steht somit eine erhöhte Einflussnahme, bessere Qualität und geringere Preise gegenüber dem konventionellen Kauf auf dem Immobilienmarkt zur Verfügung.

Die Gemeinde Junglinster bietet im Rahmen ihres neuen Zentrumsprojektes „JongMëtt“ einen Teilbereich der verfügbaren Bauflächen exklusiv für die Bebauung im Rahmen von Baugemeinschaften an. Auf ca. 2.400 m² sollen ab 2017 auf einer gemeinsamen Tiefgarage 3 Baugemeinschaften für Appartementwohnungen aber auch Einfamilienreihenhäuser und bei Bedarf kleine Gewerbeeinheiten in den Erdgeschossbereichen entwickelt werden. Zusammen mit dem in der Betreuung von Baugemeinschaften erfahrenen Büro WW+ aus Esch-sur-Alzette wurde in einem intensiven Entwicklungsprozess die Anpassung des in den Nachbarländern bereits fest in der Stadtentwicklung etablierten Modells der Baugemeinschaft an die luxemburgischen Rahmenbedingungen und Herausforderungen ausgearbeitet. Das Ergebnis ist die vorliegende Broschüre, welche Ihnen als interessierte Bürger und Bürgerinnen, als Familie aber auch als kleinem Dienstleistungsbetrieb alle notwendigen Informationen bereitstellt um vielleicht „anders als geWohnt!“ Teil einer Baugemeinschaft zu werden und die vielfältigen Vorteile gemeinschaftlichen Planens, Bauens und Wohnens kennenzulernen.

3 Projeet JongMëtt



3 Projekt JongMëtt



ADMINISTRATION COMMUNALE
JUNGLINSTER



6

Grundschule ●

● Kita

● Grundschule

JUNGLINSTER

rue du village

route d'Echternach

9

7

8

1

2

3

4

5

route de Luxembourg

JONGMËTT
LËNSTER

Wunnen nei erlienen!

Développement par
des communautés
de maîtres d'ouvrage

Entwicklung durch
Baugemeinschaften

- 1 Aménagement d'une nouvelle place publique avec commerces et parkings
Schaffung eines neuen öffentlichen Platzes mit Wohnungen, Geschäftslokalen und einer unterirdischen Parkgarage
- 2 Habitat subventionné et développé par la Société Nationale des Habitations à Bon Marché [SNHBM]
Subventionierter Wohnungsbau-Société Nationale des Habitations à Bon Marché [SNHBM]
- 3 Développement dans le cadre d'un concours architectes/investisseurs
Entwicklung im Rahmen eines Investoren- und Architekturwettbewerbs
- 4 **Développement par des communautés de maîtres d'ouvrage**
Entwicklung durch Baugemeinschaften
- 5 Milvus & Lanius
Milvus & Lanius
- 6 Mairie
Rathaus
- 7 Banques
Banken
- 8 Commerces
Geschäfte
- 9 Pharmacie
Apotheke
- 10 Poste
Post
- 11 Zone commerciale
Geschäftsbezirk
- 12 Centre Polyvalent Gaston Stein
Centre Polyvalent Gaston Stein

3.1 Informations générales sur le projet et la zone

Le projet actuel de développement urbain de la commune de Junglinster porte sur une zone à usage mixte d'env. 3,8 ha située au centre de Junglinster.

Le nouveau centre-ville désigné par le nom de « JongMëtt », sera caractérisé par des constructions de qualité supérieure, mais aussi par une occupation diverse et variée adaptée à ce lieu central, à savoir des logements, des locaux pour les entrepreneurs indépendants, mais aussi des commerces et des restaurants.

Les premiers travaux visant à viabiliser le nouveau terrain ont commencé au milieu de l'année 2015. Après la renaturation et la réouverture de l'Ernz Noire, le projet sera développé en trois phases successives.

3.1 Allgemeine Gebiets- und Projektinformationen

Die Gemeinde Junglinster entwickelt derzeit ein ca. 3,8 ha großes nutzungsgemischtes Siedlungsgebiet im zentralen Ortsbereich von Junglinster.

Die als „JongMëtt“ bezeichnete neue Ortsmitte wird sich durch eine qualitativ hochwertige Bebauung mit einem der innerörtlichen Lage angepassten Nutzungsmix bestehend aus Wohnen, Flächen für freie Berufe und Dienstleistungen, aber auch für Handel und Gastronomie auszeichnen.

Bereits Mitte 2015 haben die ersten Baumaßnahmen zur Erschließung des neuen Gebiets begonnen. Die Entwicklung an der offengelegten und renaturierten Ernz Noire wird in drei aufeinanderfolgenden Entwicklungsphasen realisiert.



Junglinsterplatz

Weidegässel

Lannegässel

Käschtegässel

Eechegässel

Rue Hiehl

Rue de la Gare

Charly's Wee

Bichegässel

Ernz Noire

Park

Milvus & Lanius

Iernzwee



3.2 Concept d'aménagement de JongMëtt

Le concept d'aménagement du nouveau centre-ville est principalement organisé autour d'une longue bande verte d'env. 230 m longeant l'Ernz Noire, désormais réouverte au public. Cette bande relie deux nouvelles places devant être construites au nord et au sud du terrain.

L'idée générale du projet de construction de logements entre la rue de la gare et la nouvelle promenade urbaine ainsi créée, repose sur le concept architectural de « maison et cour intérieure » autrefois très développé dans le Grand-Duché. Ce concept est ici repris et repensé spécifiquement pour cette zone. **Ce sont au total 157 logements destinés à accueillir 360 nouveaux habitants qui seront construits.**

Un pont fait le lien entre les nouvelles cours intérieures et le parc, et mènera également par la suite à la nouvelle zone d'habitation adjacente prévue à l'ouest.

Depuis la nouvelle promenade urbaine, deux escaliers en bois permettent d'accéder directement au cours d'eau.

Sur le côté de l'Ernz Noire situé près du parking, de gros blocs de pierre invitent à profiter du soleil, se détendre et se reposer, tandis que l'étendue d'herbe offre un espace de jeu. Les habitations font par ailleurs face à un paysage vert formé d'une rangée d'arbres de différentes formes et espèces. Ce nouveau centre-ville de Junglinster, vert et polyvalent, comprendra également des espaces de détente, à l'ombre des bosquets d'arbres ou sur les étendues d'herbe ensoleillées, près de l'eau et dans l'eau, ainsi que des restaurants et cafés au nord et au sud de la grande place centrale.

3.2 Planungskonzept JongMëtt

Das Gestaltungskonzept der neuen Ortsmitte wird maßgeblich bestimmt durch ein ca. 230 m langes grünes Band das sich entlang der offengelegten Ernz Noire zieht und zwei neue Platzbereiche im Norden und Süden des Plangebietes miteinander verbindet.

Als Leitidee für die geplante Wohnbebauung zwischen Rue de la Gare und der neu entstehenden Stadtpromenade dient das früher für viele Ortschaften im Großherzogtum typische Konzept der Haus-Hof-Bebauung. Ein Konzept, das in diesem Gebiet wieder aufgenommen und neu interpretiert wird. Insgesamt werden bis zu **157 Wohneinheiten für ca. 360 neue Bürger geschaffen.**

Als Verbindung der neuen Wohnhöfe zum Park dient eine Brücke, von der aus später eine Weiterführung in das geplante, westlich angrenzende Wohngebiet ermöglicht werden kann.

Über zwei hölzerne Stufenanlagen mit Podesten ist der direkte Zugang von der neuen Stadtpromenade zum Wasserlauf möglich.

Auf der Parkseite der Ernz Noire laden Steinquader zum Sonnen, Verweilen und Genießen ein, Wiesenflächen bieten Platz für individuelles Spielen. Ein Band aus Bäumen von unterschiedlichem Habitus und Charakter schafft einen grünen Rahmen vis à vis des neuen Wohnquartiers. Aufenthaltsbereiche im Schatten des Baumhaines oder auf den sonnigen Wiesenflächen, am und im Wasser sowie Restaurants und Cafés am nördlichen und südlichen Platzbereich runden das vielfältige und abwechslungsreiche Nutzungsgeflecht dieser neuen, grünen Mitte von Junglinster ab.



Wunnen nei erliewen !

4 Communautés de maîtres d'ouvrage JongMëtt



4 Baugemeinschaften JongMëtt





4.1 Qu'est-ce qu'une communauté de maîtres d'ouvrage ?

Les concepts de communauté de maîtres d'ouvrage ou de groupe de construction sont souvent utilisés comme synonymes et ont la même signification. Dans la présente brochure, on utilise le terme de communauté de maîtres d'ouvrage, **CMO en abrégé**.

Une CMO regroupe des personnes souhaitant construire et qui, ensemble, achètent un terrain et font construire sous forme communautaire des immeubles, ainsi que des maisons mitoyennes ou jumelées.

4.1 Was ist eine Baugemeinschaft?

Die Begriffe Baugemeinschaft oder Baugruppe werden oft synonym verwendet, meinen aber grundsätzlich das gleiche. Die vorliegende Informationsbroschüre verwendet den Term Baugemeinschaft, **kurz BG**.

Eine BG ist eine Gemeinschaft von Bauwilligen, die sich zusammenschließen, um gemeinsam ein Grundstück zu kaufen und als Baugemeinschaft Doppel-, Reihen- oder Mehrfamilienhäuser zu bauen.

4.2 Avantages d'une communauté de maîtres d'ouvrage

Les formes de vie et d'habitation collectives sont de plus en plus recherchées. Par rapport au marché immobilier classique, sur lequel on achète de façon anonyme auprès d'un promoteur, ou on construit seul sa maison individuelle, les arguments favorables aux communautés de maîtres d'ouvrage sont nombreux. En fonction de la situation personnelle, il peut s'agir par exemple : de bénéficier de logements abordables, de pouvoir participer plus activement aux décisions, d'avoir un réseau d'aide intergénérationnelle, de bénéficier d'équipements collectifs ou tout simplement de vivre près de ses amis.

Une autre raison poussant à la recherche d'alternatives est la prise de conscience croissante de sa propre responsabilité sociale et environnementale, mais aussi le besoin de liens sociaux forts et durables.

1. Des concepts d'habitat innovants

Il est possible de concevoir des appartements et des installations répondant exactement aux besoins des constructeurs. Quelques exemples :

- **Une construction très écologique**
 - Efficacité énergétique [par ex. projet de logements autosuffisants en énergie]
 - Technique d'évacuation des eaux usées durable [par ex. récupération et utilisation des eaux de pluie]
 - ...
- **Utilisation de matériaux de construction particulièrement écologiques**
 - Matériaux de construction naturels comme l'argile, les briques, les pierres naturelles [provenant de l'environnement]
 - Construction avec des matières premières renouvelables
 - Matériaux d'isolation naturels
 - Couleurs naturelles
 - Bio-construction antiallergique
- **Concepts sociaux**
 - Habitat de qualité à toutes les phases de la vie [logement intergénérationnel]
 - Habitat pour la deuxième partie de la vie
 - Logement adapté aux personnes handicapées
 - Logements pour familles nombreuses
 - Colocations
 - Habiter avec des amis
 - Prise en compte des animaux domestiques
 - Lien entre le logement et le travail
 - Logement sans voiture
 - Intégration d'espaces collectifs [par ex. atelier, espace de jeu, toit-terrasse]
 - etc.

2. En avoir plus pour moins d'argent

Comme de nombreux exemples le montrent, le fait que les futurs habitants soient les maîtres d'ouvrage permet de baisser les frais généraux liés aux appartements et aux maisons d'env. 15 à 20 % ou de les investir pour une meilleure qualité de vie.

- Pas de marges sur les risques et les bénéfices
- Pas de frais d'agence et de distributeur
- Les droits de mutation de la propriété immobilière et les frais de notaire ne s'appliquent qu'au terrain acheté, pas à la construction
- Exploitation des compétences des membres de la CMO
- Possibilité de réaliser soi-même les prestations

3. Logement sur mesure

Le logement en soi est conçu de façon individuelle avec l'architecte.

- Flexibilité
- Conception personnalisée
- Décision individuelle

4. Qualité de la construction et de l'architecture personnalisée

Les bâtiments d'habitation et les environs bénéficient d'une qualité de construction et de conception personnalisée et attractive.

5. Habiter avec ses voisins

Les futurs voisins apprennent à se connaître dès la phase de conception collective et peuvent donc intégrer leurs représentations et leurs idées. Cela conduit dès le début à une plus grande solidarité entre voisins.

4.2 Vorteile von einer Baugemeinschaft

Gemeinschaftliche Wohn- und Lebensformen erfreuen sich immer größerer Beliebtheit. Im Vergleich zum üblichen Wohnungsmarkt, bei dem man anonym bei einem Bauträger kauft oder allein ein Einfamilienhaus baut, gibt es überzeugende Argumente für Baugemeinschaften. Je nach Lebenssituation sind diese zum Beispiel: Bezahlbarer Wohnraum, mehr Mitgestaltungsmöglichkeiten, generationsübergreifende Hilfestellungen, der Wunsch nach Gemeinschaftseinrichtungen oder einfach nur, mit Freunden Tür an Tür zu leben.

Ein weiteres Motiv für die Suche nach Alternativen ist das wachsende Bewusstsein für die Eigenverantwortung in ökologischen und sozialen Zusammenhängen sowie das Bedürfnis nach dauerhaften und tiefverbundenen sozialen Netzen.

1. Innovative Wohnkonzepte

Es besteht die Möglichkeit ganz den Anforderungen der Bauwilligen entsprechend Wohnungen und Anlagen zu konzipieren. Beispiele sind:

- **Besonders ökologische Bauweise**
 - Energieeffizienz [z.B. Energie-autarkes Wohnprojekt]
 - Nachhaltige Entwässerungstechnik [z.B. Regenwassernutzung]
 - ...
- **Verwendung besonders ökologischen Baumaterialien**
 - Naturbaustoffe wie Lehm, Ziegel, Natursteine [aus der Umgebung]
 - Bauen mit nachwachsenden Rohstoffen
 - Natürliche Dämmstoffe
 - Naturfarben
 - Anti-Allergische Baubiologie
- **Soziale Konzepte**
 - Wohnqualität für alle Lebensphasen [Mehrgenerationenwohnen]
 - Wohnen in der zweiten Lebenshälfte
 - Behindertengerechtes Wohnen
 - Wohnen für große Familien
 - Wohngemeinschaften
 - Mit Freunden wohnen
 - Haustierfreundlichkeit
 - Verbindung von Wohnen und Arbeiten
 - Wohnen ohne Auto
 - Integration gemeinschaftlicher Flächen [z.B. Werkstatt, Spielraum, Dachterrasse]
 - etc.

2. Mehr fürs Geld

Wie viele Beispiele zeigen, können die Gesamtkosten für Wohnungen um ca. 15 – 20% gesenkt werden bzw. in bessere Qualität investiert werden, da die zukünftigen Bewohner die Bauherren sind.

- Entfall von Risiko- und Gewinnzuschlägen
- Keine Vertriebs- und Maklerkosten
- Grunderwerbssteuer und Notarkosten fallen nur für das gekaufte Grundstück an, nicht für den Bau
- Nutzung von Kompetenzen der Mitglieder der BG
- Eigenleistung ist möglich

3. Maßgeschneiderter Wohnraum

Die eigene Wohnung wird mit dem Architekten individuell geplant.

- Flexibilität
- Selbstgestaltung
- individuelle Bestimmung

4. Individuelle Architektur- und Bauqualität

Es entstehen attraktive und individuelle Wohngebäude und Umfeldler von eigener gestalterischer und baulicher Qualität.

5. Wohnen mit der Nachbarschaft

Die zukünftigen Nachbarn lernen sich schon bei der gemeinsamen Planung kennen und können so ihre Vorstellungen und Ideen umsetzen. Dies führt zu hoher nachbarschaftlicher Solidarität von Beginn an.



Test

Habiter dans une coopérative | Du MOI au NOUS Wohnen in der Gemeinschaft | Vom ICH zum WIR

Ai-je le profil pour une communauté de maîtres d'ouvrage ?
Bin ich ein Baugemeinschaftstyp?

OUI NON J'EN SAIS PAS
JA NEIN WEISS NICHT

- | | | | |
|--------------------------|--------------------------|--------------------------|--|
| <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | Ai-je du plaisir à collaborer dans un cadre collectif ?
Habe ich Spaß am kollektiven Zusammenarbeiten? |
| <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | Ai-je envie de participer aux processus de conception ?
Möchte ich mich an Planungsprozessen beteiligen? |
| <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | Ai-je envie de concevoir ma propriété exactement selon mes souhaits ?
Möchte ich mein Eigentum nach meinen Wünschen gestalten? |
| <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | Ai-je envie de participer à des débats et discussions ?
Habe ich Lust, mich an Diskussionen zu beteiligen? |
| <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | Suis-je capable de résoudre les conflits de manière constructive ?
Kann ich Konflikte konstruktiv lösen? |
| <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | Ai-je envie de réaliser le rêve d'un concept d'habitation précis en échangeant avec d'autres ?
Möchte ich mir den Traum eines bestimmten Wohnkonzeptes im Austausch mit anderen verwirklichen? |
| <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | Suis-je prêt à m'accommoder d'une durée de travaux et de conception de deux ans et demi pour mon propre logement ?
Bin ich bereit eine zweieinhalbjährige Planungs- und Bauzeit für mein individuelles Eigenheim in Kauf zu nehmen? |
| <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | Ai-je suffisamment de temps pour les réunions de groupe ?
Habe ich ausreichend Zeit für Gruppensitzungen? |
| <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | Suis-je confiant dans la réussite du projet ?
Bin ich zuversichtlich hinsichtlich des Gelingens des Vorhabens? |
| <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | Suis-je prêt à rendre publique ma propre source de financement du projet de construction ?
Bin ich bereit meine eigene Baufinanzierung offen zu legen? |

4.3 Comment s'organise une communauté de maîtres d'ouvrage ?

De la première idée d'une conception, construction et habitation collective sous la forme d'une communauté de maîtres d'ouvrage jusqu'à la remise des clés et à l'occupation réelle des bâtiments, le projet suit un développement précis du point de vue organisationnel et juridique, lequel est organisé en quatre phases successives. Au fur et à mesure de l'avancée du projet, entre la phase de la simple idée à la phase de construction, en passant par la phase de conception, les aspects légaux et financiers impliquent peu à peu un engagement de plus en plus important.

Ci-après sont présentées les quatre phases caractéristiques de l'organisation et les aspects juridiques d'une coopérative de construction.



PHASE I

Groupement d'intérêt

Dans cette phase, les personnes intéressées par la réalisation d'un projet commun de conception, de construction et d'habitation se regroupent. Le projet n'a encore **aucune forme juridique, ni n'implique d'engagement légal ou financier.**

PHASE II

Groupement de conception

Avec la création du groupement de conception, le groupe charge un architecte ou un programmiste de concevoir et réaliser la construction du projet ainsi que la future répartition des unités d'habitation. Cela impliquant dès lors **des obligations concrètes, notamment d'ordre financier**, la plupart des groupements de conception sont organisés en société civile. Toutefois, dans cette phase de conception, **l'entrée ou la sortie du groupement est encore facile.** Les membres doivent avoir fait état mutuellement de leurs capacités financières.

PHASE III

Communauté de maîtres d'ouvrage

Concrètement, le projet de construction commence à partir de l'achat du terrain et le début des travaux. La communauté de maîtres d'ouvrage implique désormais d'importantes obligations financières et doit prendre les décisions liées aux travaux. **Les statuts juridiques sont signés et engagent la communauté de maîtres d'ouvrage organisée sous forme de société civile à réaliser et financer entièrement le projet de construction.** Il n'est alors possible de quitter le groupe qu'à coût élevé.

PHASE IV

Copropriété

L'exploitation des bâtiments se fait sous forme de copropriété.

4.3 Wie funktioniert eine Baugemeinschaft?

Von der ersten Idee eines gemeinschaftlichen Planens, Bauens und Wohnens in Form einer Baugemeinschaft bis zur Fertigstellung und anschließendem Bewohnen der Gebäude steht ein Entwicklungsprozess welcher sich organisatorisch aber auch rechtlich in vier aufeinanderfolgende Phasen unterteilen lässt. Mit zunehmender Projektkonkretisierung von der Ideenphase, über die Planungsphase bis zur Bauphase nimmt auch die rechtliche und finanzielle Verbindlichkeit schrittweise zu.

Nachfolgend sind die vier charakteristischen Organisations- bzw. Rechtsphasen einer Baugemeinschaft skizziert.



PHASE I Interessensgemeinschaft

In dieser Phase finden sich Bauwillige mit grundlegendem Interesse an einem gemeinschaftlichen Planungs-, Bau- und Wohnprojekt zusammen. Dabei entsteht noch **keinerlei Rechtsform sowie rechtliche oder finanzielle Bindung** an das Projekt.

PHASE II Planungsgemeinschaft

Mit der Gründung der Planungsgemeinschaft beauftragt die Gruppe einen Architekten oder Planer mit der Bau- und Projektplanung und der zukünftigen Zuteilung der Wohneinheiten. Hier entstehen **konkrete, vor allem finanzielle Verpflichtungen**, so dass die meisten Planungsgemeinschaften als Société Civile organisiert sind. Allerdings sind in dieser Planungsphase **Aus- und Eintritte leicht möglich**. Die Mitglieder müssen sich auch über ihre finanzielle Leistungsfähigkeit gegenseitig aufklären.

PHASE III Baugemeinschaft

Ab dem Kauf des Grundstücks und dem Baubeginn beginnt das konkrete Bauprojekt. Die Baugemeinschaft geht damit hohe finanzielle Verpflichtungen ein und muss auch Entscheidungen im Baubetrieb treffen können. Ein **Gesellschaftsvertrag verpflichtet die ebenfalls als Société Civile organisierte Baugemeinschaft zur kompletten finanziellen Durchführung des Bauvorhabens**. Ein Verlassen der Gruppe ist nun mit hohem finanziellen Aufwand verbunden.

PHASE IV Wohnungseigentümergeinschaft

Der Betrieb der Gebäude erfolgt als Wohnungseigentümergeinschaft.

4.4 Forme juridique

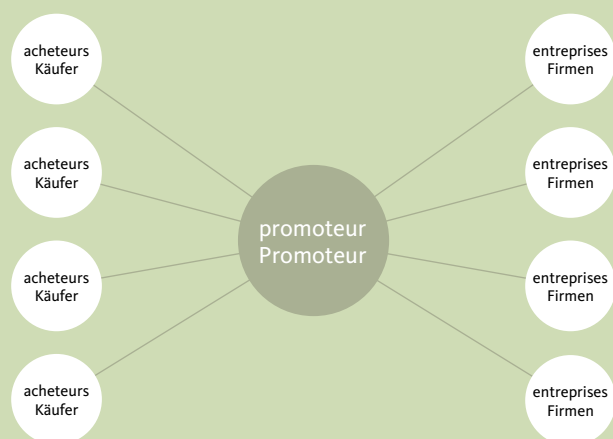
Comme déjà indiqué au chapitre 4.3, après la phase dite d'intérêt, la construction du bâtiment suit deux étapes : la phase de conception et la phase de construction. Les maîtres d'ouvrage se regroupent d'abord dans un groupement de conception, puis dans une communauté de maîtres d'ouvrage. Les deux entités sont organisées sous forme de société civile et sont soumises au Code civil luxembourgeois. Le groupement de conception et la communauté de maîtres d'ouvrage sont tous deux régis par un contrat.

Il est donc très important de comprendre que le maître d'ouvrage devient associé de la société civile avec tous les droits et devoirs que cela implique.

Par rapport aux acteurs externes, la société civile est la donneuse d'ordre pour les concepteurs [architecte, spécialiste de la statique etc.] et entreprises exécutants. Du point de vue interne, c'est-à-dire entre les maîtres d'ouvrage qui sont donc associés de la société civile, les règles de base [droits et devoirs] sont stipulées dans les contrats du groupement de conception et de la communauté de maîtres d'ouvrage.

Une fois tous les appartements/bâtiments terminés, la communauté de maîtres d'ouvrage change généralement de statut juridique et devient une copropriété.

Modèle classique avec promoteur Klassisches Bauträgermodell



4.5 Financement

En tant que maître d'ouvrage et membre d'une communauté de maîtres d'ouvrage, il existe naturellement des besoins en matière de financement des travaux, ce qui signifie dans la plupart des cas la nécessité d'un prêt pour son propre appartement ou sa maison, ainsi que pour les coûts liés aux parts sociales. Les frais de financement se composent comme suit :

- Acquisition du terrain
[avec frais annexes comme les droits de mutation de la propriété immobilière, les frais de notaire et d'enregistrement au cadastre]
- Coûts de construction
[viabilisation, bâtiments, espaces extérieurs]
- Frais de construction annexes
[prestations de l'architecte et de l'ingénieur, éventuellement pilotage du projet, prestations des autorités]
- Frais liés à l'obtention du financement, intérêts pendant la durée des travaux, etc.
- Assurance construction
- etc.

Garantie à première demande

Afin d'assurer un déroulement fluide de l'ensemble du projet, et donc la réalisation des projets individuels des différents maîtres d'ouvrage, il est essentiel que les liquidités de la communauté de maîtres d'ouvrage soient entièrement assurées pendant toute la durée du projet. Si l'un des membres de la communauté décide de quitter le groupe, la capacité d'action de la communauté doit être maintenue. Un élément essentiel est ce que l'on appelle la garantie à première demande. Chacun des membres de la communauté de maîtres d'ouvrage souscrit individuellement à cette garantie auprès de sa banque ou de son institut de crédit qui la protège alors contre le paiement de frais. En cas d'appel à garantie, la communauté de maîtres d'ouvrage en est la bénéficiaire. Si un membre quitte le groupe, par ex. du fait de son décès, de son exclusion ou d'un autre motif établi dans les statuts juridiques, la garantie souscrite individuellement garantit la capacité de paiement de la communauté de maîtres d'ouvrage. Une fois le bâtiment terminé, la garantie est résiliée.

4.4 Rechtsform

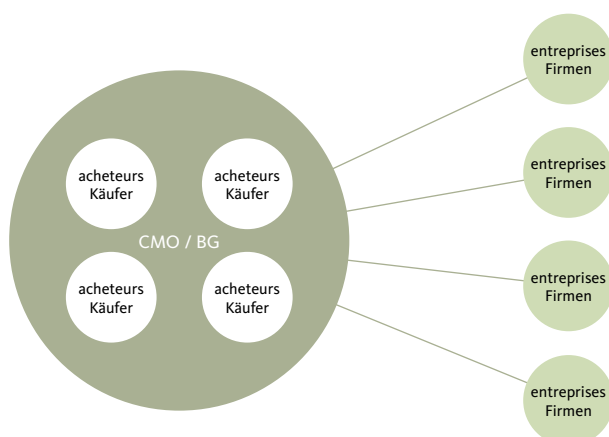
Bereits in Kapitel 4.3 wurde dargelegt, dass nach der sogenannten Interessensphase die Errichtung des Gebäudes zweckmäßigerweise in eine Planungsphase und eine Bauphase unterteilt wird. Die Bauwilligen organisieren sich entsprechend zunächst in einer Planungsgemeinschaft gefolgt von einer Baugemeinschaft. Beide Gemeinschaften sind als Société Civile organisiert und unterliegen dem Code civil, sprich dem luxemburgischen Bürgerlichen Gesetzbuch. Sowohl Planungs- als auch Baugemeinschaft unterliegen jeweils einem Gesellschaftsvertrag.

Es ist also zunächst einmal wichtig zu verstehen, dass der Bauherr Gesellschafter der Société Civile mit allen dazugehörigen Rechten und Pflichten wird.

Nach außen hin ist die Société Civile sodann Auftraggeberin gegenüber den ausführenden Planern [Architekt, Statiker etc.] und Unternehmen. Im Innenverhältnis, also zwischen den Bauherren, die ja dann Gesellschafter der Société Civile sind, werden im Gesellschaftsvertrag der Planungsgemeinschaft und dem Gesellschaftsvertrag der Baugemeinschaft die grundlegenden Spielregeln [Rechte und Pflichten] formuliert.

Mit Fertigstellung aller Wohnungen / Gebäude wird die Baugemeinschaft als Rechtsform in der Regel übergehen in eine Wohnungseigentümergeinschaft.

Modèle de la communauté de maîtres d'ouvrage Modell Baugemeinschaft



4.5 Finanzierung

Als Bauherr und Mitglied einer Baugemeinschaft benötigt man natürlich eine Baufinanzierung – d. h. in den meisten Fällen ein Darlehen für die eigene Wohnung bzw. Haus und die anteiligen Gemeinschaftskosten. Die Finanzierungskosten setzen sich zusammen aus:

- Grundstückserwerb
[inkl. Nebenkosten wie Grunderwerbssteuer, Notar- und Grundbuchgebühren]
- Baukosten
[Erschließung, Gebäude, Außenanlagen]
- Baunebenkosten
[Architekten- und Ingenieurleistungen, ggf. Projektsteuerung, Behördenleistungen]
- Kosten der Finanzierungsbeschaffung, Zinsen während der Bauzeit, usw.
- Bauversicherung
- usw.

Garantie à première demande

Für den reibungslosen Ablauf des Gesamtprojekts und damit auch des Teilprojekts des einzelnen Bauherrn, ist es entscheidend, dass die Liquidität der Baugemeinschaft insgesamt durch die gesamte Projektdauer hindurch gesichert ist. Besonders beim Ausscheiden eines Gemeinschaftsmitglieds aus der Gruppe muss die Handlungsfähigkeit der Baugemeinschaft stets gewährleistet sein. Ein wesentliches Element ist die sogenannte Garantie à première demande oder Bürgschaft auf erstes Anfordern. Diese Bürgschaft schließt jedes einzelne Baugemeinschaftsmitglied individuell gegen die Entrichtung einer Gebühr mit seiner Bank oder seinem Kreditinstitut ab. Als begünstigte Partei wird im Falle der Einlösung der Bürgschaft die Baugemeinschaft eingetragen. Im Falle des Ausscheidens eines Gruppenmitglieds z.B. durch Tod, Ausschluss oder sonstigen in den Gesellschaftsverträgen fixierten Gründen, garantiert die individuell abgeschlossene Bürgschaft die Zahlungsfähigkeit der Baugemeinschaft. Nach Fertigstellung des Gebäudes wird die Bürgschaft wieder gekündigt.

Compte commun de la communauté de construction

Comme la communauté de maîtres d'ouvrage sous forme de société civile se présente aux parties externes comme titulaire des droits et des obligations, toutes les questions d'argent sont traitées par un compte commun. Ce compte permet de régler tous les frais et factures du groupement de conception et de la communauté de maîtres d'ouvrage, depuis l'achat du terrain aux différentes factures des travaux, en passant par les honoraires de l'architecte.

Le membre du groupe ayant accès au compte commun, par ex. pour la gérance et le pilotage du projet, est précisé dans les statuts juridiques. Bien évidemment, tous les maîtres d'ouvrage peuvent s'informer à tout moment de l'état du compte.

Conseils

Quel est mon budget ?

Avant d'adhérer au passionnant projet de « CMO » proprement dit, il peut s'avérer très utile d'avoir une idée précise du budget que l'on souhaite personnellement investir en organisant un entretien avec la banque. Lors des réunions ultérieures avec les membres potentiels de la CMO, chacun connaît alors ses limites, ce qui facilite les prises de décision.

Moins de banques, moins d'imprévus

Il est bon que la communauté de maîtres d'ouvrage se mette d'accord sur le choix d'une seule banque, qui vérifiera et garantira le financement du projet. En règle générale, les fonds doivent être rapidement disponibles afin de pouvoir payer les factures et traiter les escomptes. Lorsque les fonds doivent être retirés de différentes banques, de nombreux imprévus peuvent survenir, par ex. du fait de longues durées de traitement des opérations. Lors du choix de la banque, la connaissance de celle-ci des coopératives de construction peut s'avérer un critère de choix plus important que de faibles économies sur les taux d'intérêts.

4.6 Déroulement chronologique de l'ensemble du projet

Il est très important pour tous les maîtres d'ouvrage de bénéficier d'une certaine sécurité en terme de délai.

La **phase d'approche**, laquelle prévoit 2 sessions d'informations initiales, une bourse aux contacts et 3 ateliers facultatifs, dure env. **4 mois**. Durant cette période a également lieu l'appel à candidatures visant à attribuer l'option de réservation du terrain aux personnes intéressées.

La **phase de développement de projet** prend ensuite au max. **8 mois** et se termine avec la remise des documents du permis de construire et l'obtention du permis de construire. Cette période varie fortement selon la capacité de la CMO à prendre des décisions.

- Lors d'une première étape de 3 mois, l'avant-projet sommaire [APS] est réalisé par l'architecte, en étroite collaboration avec la communauté de maîtres d'ouvrage et en se basant sur le concept défini et fourni par la commune de Junglinster [plans, budget prévisionnel, description des prestations].
- S'en suit une nouvelle phase d'étude de max. 3 mois permettant de finaliser l'avant-projet détaillé [APD]. Dans cette phase également, l'architecte de la communauté de maîtres d'ouvrage [éventuellement avec un médiateur], collabore étroitement avec les membres de la communauté de maîtres d'ouvrage.
- L'avant-projet détaillé est alors dans les 2 mois suivants joint aux documents du permis de construire et remis à la commune de Junglinster pour approbation. Après chaque phase d'étude, il est nécessaire de produire auprès de la commune de Junglinster un justificatif d'avancée de la conception pour maintenir l'option de réservation du terrain.

On estime à env. **24 mois** la **réalisation** des bâtiments avec le garage souterrain.

La **durée totale de développement** du projet est donc d'environ **3 ans**.

En résumé, on peut dire que le temps supplémentaire par rapport à un projet de construction classique sans communauté de maîtres d'ouvrage est d'environ 4-5 mois, grâce à une organisation stricte du déroulement par la commune et au concept préalablement défini et fourni.

4.6 Zeitlicher Ablauf des Gesamtprojekts

Gemeinschaftskonto der Baugemeinschaft

Da die Baugemeinschaft als Société Civile, als selbständiger Träger von Rechten und Pflichten gegenüber Dritter in Erscheinung tritt, werden alle Geldangelegenheiten über ein gemeinsames Konto abgewickelt. Von diesem Konto werden alle Kosten und Rechnungen der Planungs- und Baugemeinschaft beglichen, vom Grundstückskauf, über das Architektenhonorar bis hin zu den einzelnen Baurechnungen. Wer aus dem Team Zugriff auf das gemeinschaftliche Konto hat, z.B. Geschäftsführung und Projektsteuerung, wird in den Gesellschaftsverträgen geregelt. Sich über den Kontostand zu informieren ist selbstverständlich allen Bauherren möglich.

TIPP

In welchem Rahmen liegt mein Budget?

Bevor man sich in das spannende Vorhaben „BG“ begibt, ist es sinnvoll einen genauen Überblick über sein zu investierendes Budget zu haben - am besten in Absprache mit der Bank. Bei späteren Terminen mit den potentiellen BG-Mitgliedern kennt man so seinen Rahmen und Abstimmungen werden erleichtert.

Weniger Banken – geringere Störanfälligkeit

Es ist von Vorteil, dass sich die Baugemeinschaft möglichst auf eine Bank einigt, welche die Finanzierung des Projektes aus einer Hand prüft und sicherstellt. Grundsätzlich müssen die Gelder schnell abrufbar sein, damit Rechnungen ausgeglichen und Skonti in Anspruch genommen werden können. Wenn die Gelder von unterschiedlichen Banken abgerufen werden müssen, könnte es viele Störfaktoren geben, z.B. aufgrund unterschiedlich langer Bearbeitungszeiten. Bei der Auswahl der Bank können deren Kenntnisse bezüglich Baugemeinschaften wichtiger sein als geringfügige Zinsersparnisse.

Für den einzelnen Bauherrn ist es von entscheidender Bedeutung, zeitliche Planungssicherheit zu haben.

Die **Findungsphase**, welche aus 2 initialen Informationsveranstaltungen, einer Kontaktbörse sowie 3 optionalen Workshops besteht, beträgt ca. **4 Monate**. In diesem Zeitraum findet ebenfalls das Bewerbungsverfahren [appel à candidature] zur Vergabe der Grundstücksreservierungsoption an die Interessenten der Grundstücke statt.

Es folgen max. **8 Monate** für die **Projektentwicklungsphase** bis zur Einreichung der Baugenehmigungsunterlagen zur Erlangung der Baugenehmigung. Dieser Zeitrahmen ist stark abhängig von der Entscheidungsfreudigkeit der BG.

- In der ersten 3 monatigen Etappe erfolgt die Vorentwurfsplanung [APS] durch den Architekten in enger Abstimmung mit der Baugemeinschaft auf Basis der von der Gemeinde Junglinster zur Verfügung gestellten Vorkonzeption [Pläne, Kostenschätzung, Leistungsbeschreibung].
- Es schließt eine erneute Planungsphase von max. 3 Monaten an, um die Entwurfsplanung [APD] zu finalisieren. Auch hier arbeitet der erfahrene Baugemeinschaftsarchitekt [ggf. mit Moderator] in enger Abstimmung mit den Mitgliedern der Baugemeinschaft.
- Die Entwurfsplanung wird sodann in einem Zeitraum von ca. 2 Monaten in die Genehmigungspläne transferiert und bei der Gemeinde Junglinster zur Genehmigung eingereicht. An die Aufrechterhaltung der Grundstücksreservierungsoption nach jeder Planungsphase ist ein Planungsfortschrittsnachweis an die Gemeinde Junglinster gebunden.

Für die **Realisierung** der Gebäude inklusive Tiefgarage werden ca. **24 Monate** veranschlagt.

Die **Gesamtentwicklungszeit des Projekts** liegt demnach bei ungefähr **3 Jahren**.

Zusammenfassend lässt sich sagen, dass der zeitliche Mehraufwand gegenüber einem konventionellen Bauvorhaben ohne Baugemeinschaft aufgrund der straffen Ablauforganisation der Gemeinde sowie der zur Verfügung gestellten Vorkonzeption ca. 4-5 Monate betragen kann.

4.7 Résumé

	Déroulement	Financement	Aspect juridique	Rétractation
PHASE 1 - Communauté d'intérêt				
1	Séances d'informations + bourses d'intérêts	Sans	Sans	Sans condition
2	Workshop I-III [Optionnel] [Aide à la rédaction du dossier de candidature]	Sans	Sans	Sans condition
3	Appel à candidature pour les 3 lots par l'AC Junglinster	Sans	Sans	Sans condition
4	Délai de remise des dossiers de candidature	Sans	Sans	Sans condition
5	Analyse des dossiers de candidature et attribution	Sans	Sans	Sans condition
PHASE 2 - Communauté de planification				
6	Formation des communautés de maîtres d'ouvrage	<p>Ouverture d'un compte commun</p> <p>Dépôt d'un montant x par chaque participant pour le financement des 1^{ères} dépenses :</p> <ul style="list-style-type: none"> Conseil d'un architecte / modérateur. Frais d'études / conseils juridiques. Frais d'inscription à la CMO. <p>Rétractation</p> <ul style="list-style-type: none"> Possibilité de récupérer l'apport financier si un remplaçant est trouvé qui verse le même apport. <p>Exclusion</p> <ul style="list-style-type: none"> Possibilité de récupérer l'apport financier si un remplaçant est trouvé qui verse le même apport. 	<p>Constitution d'une communauté de planification pour</p> <ul style="list-style-type: none"> Signature du contrat de planification. <p>Rétraction, exclusion, décès</p> <ul style="list-style-type: none"> dans aucun des 3 cas la société n'est dissoute, les associés continuent de poursuivre le projet. <p>NB</p> <p>La convention ne crée aucune obligation pour les parties de signer la communauté de maîtres d'ouvrage.</p>	<p>Rétractation</p> <ul style="list-style-type: none"> Par écrit. <p>Décès</p> <ul style="list-style-type: none"> Possibilité pour un héritier de remplacer le défunt, sous réserve d'acceptation par les autres associés [Par ex. vote à la majorité des ¾]. <p>Exclusion</p> <ul style="list-style-type: none"> Possibilité d'exclure un associé par un vote [Par ex. vote à la majorité des ¾]. <p>Admission</p> <ul style="list-style-type: none"> La société peut décider la participation d'un nouvel associé [Par ex. vote à la majorité des ¾].
PHASE 3 - Communauté de maîtres d'ouvrage				
8	Création de la communauté de maîtres d'ouvrage [phase de construction]	<p>La société achète le terrain</p> <ul style="list-style-type: none"> Chaque associé doit fournir une garantie bancaire à la 1^{ère} demande. Chaque associé assume les frais de construction à hauteur de son lot comme de sa partie commune. <p>Rétractation</p> <ul style="list-style-type: none"> Pas de remboursement des sommes déjà acquittées en vue de financer le projet commun. <p>Décès</p> <ul style="list-style-type: none"> Si refus de l'héritier par la communauté, celle-ci doit verser une compensation à l'héritier. <p>Exclusion</p> <ul style="list-style-type: none"> Pas de remboursement des sommes déjà acquittées en vue de financer le projet commun. L'associé doit des indemnités en cas de préjudice. 	<p>Création de la Société Civile [Communauté de maîtres d'ouvrage]</p> <p>Exclusion en cas de violation grave des obligations</p> <ul style="list-style-type: none"> Lorsqu'un associé n'achète pas sa part de terrain. Si pas de présentation de preuve de financement [dans les délais]. Retards de paiements [montant et délais à préciser]. L'associé doit transférer son lot à un / plusieurs associés [en échange du remboursement des apports versés]. 	<p>Rétractation</p> <ul style="list-style-type: none"> Par écrit. Doit se faire remplacer par une personne reprenant les droits et obligations de la société. <p>Décès</p> <ul style="list-style-type: none"> Possibilité pour un héritier de remplacer le défunt, sous réserve d'acceptation par les autres associés [Par ex. vote à la majorité des ¾]. <p>Exclusion</p> <ul style="list-style-type: none"> Possibilité d'exclure un associé en cas de violation grave des obligations par un vote des autres associés [Par ex. vote à la majorité des ¾].
PHASE 4 - Copropriété				
9	Emménagement	Clôture du compte commun	<p>Dissolution de la société</p> <ul style="list-style-type: none"> Par vote [majorité des ¾]. A la fin des travaux et après le décompte final. <p>Organisation du syndicat de copropriété</p>	Plus de problème de changement d'avis car la société est dissoute.

4.7 Zusammenfassung

Ablauf	Finanzierung	Rechtsbindung	Austritt	
PHASE 1 - Interessensgemeinschaft				
1	Informationsveranstaltungen + Kontaktbörsen	ohne	bedingungslos	
2	Workshop I-III [optional] [Hilfestellung im Bewerbungsverfahren]	ohne	bedingungslos	
3	Aufruf der AC Junglinster zur Einreichung der Bewerbungen für die 3 Lose [appel à candidature]	ohne	bedingungslos	
4	Abgabe der Bewerbungsunterlagen	ohne	bedingungslos	
5	Analyse der Bewerbungsunterlagen und Vergabe	ohne	bedingungslos	
PHASE 2 - Planungsgemeinschaft				
6	Bildung der Planungsgemeinschaft [Planungsphase]	<p>Öffnung eines gemeinsamen Kontos</p> <p>Einzahlung von jedem Teilnehmer eines Betrags x für die Finanzierung der ersten Ausgaben</p> <ul style="list-style-type: none"> Planungsleistung Architekt / Moderator. ggf. Rechtsberatung, anderer Fachplaner etc. Aufnahmegebühr Baugemeinschaft. <p>Widerruf</p> <ul style="list-style-type: none"> Möglichkeit, den finanziellen Beitrag zurückzubekommen, wenn ein Ersatzmann gefunden wird, welcher den gleichen Beitrag zahlt. <p>Ausschluss</p> <ul style="list-style-type: none"> Möglichkeit, den finanziellen Beitrag zurückzubekommen, wenn ein Ersatzmann gefunden wird, welcher den gleichen Beitrag zahlt. 	<p>Gründung einer Société civile [Planungsgemeinschaft]</p> <ul style="list-style-type: none"> Unterzeichnung des Gesellschaftsvertrages für die Planungsgemeinschaft. <p>Widerruf, Ausschluss, Sterbefall</p> <ul style="list-style-type: none"> in keinem der 3 Fälle wird die Gesellschaft aufgelöst, die Gesellschafter führen das Projekt fort. <p>Anmerkung</p> <p>die Vertragsunterzeichnung schafft keine Verpflichtung für die Parteien, in die sich anschließende Baugemeinschaft einzutreten.</p>	<p>Widerruf</p> <ul style="list-style-type: none"> Muss schriftlich erfolgen. <p>Sterbefall</p> <ul style="list-style-type: none"> Möglichkeit für einen Erben den Verstorbenen zu vertreten, vorbehaltlich der Zustimmung der anderen Gesellschafter [z.B. Dreiviertelmehrheit]. <p>Ausschluss</p> <ul style="list-style-type: none"> Möglichkeit, einen Gesellschafter im Falle eines schwerwiegenden Verstoßes seiner Pflichten durch eine Abstimmung auszuschließen [z.B. Dreiviertelmehrheit]. <p>Zulassung</p> <ul style="list-style-type: none"> Die Gesellschaft kann mit Mehrheit die Aufnahme eines neuen Gesellschafters bestimmen [z.B. Dreiviertelmehrheit].
PHASE 3 - Baugemeinschaft				
8	Bildung der Planungsgemeinschaft [Planungsphase]	<p>Die Gesellschaft kauft das Grundstück</p> <ul style="list-style-type: none"> Jeder Gesellschafter muss eine „Garantie à première demande“ von seiner Bank vorlegen [Begünstigter = Baugemeinschaft]. Jeder Gesellschafter kommt für die Baukosten seines Loses sowie anteilig für die Allgemeinflächen auf. <p>Widerruf</p> <ul style="list-style-type: none"> Keine Rückerstattung der für die Finanzierung des gemeinsamen Projekts schon gezahlten Summen. <p>Sterbefall</p> <ul style="list-style-type: none"> Falls Ablehnung des Erben durch die Gemeinschaft, muss diese dem Erben einen Ausgleich zahlen. <p>Ausschluss</p> <ul style="list-style-type: none"> Keine Rückerstattung der für die Finanzierung des gemeinsamen Projekts schon gezahlten Beträge. Der Gesellschafter muss im Falle eines Schadens eine Abfindung zahlen. 	<p>Gründung der Société Civile [Baugemeinschaft]</p> <p>Ausschluss eines Gesellschafters im Falle eines schwerwiegenden Verstoßes seiner Pflichten</p> <ul style="list-style-type: none"> Wenn keine Finanzierungsnachweise [innerhalb der Frist] vorliegen. Wenn ein Gesellschafter seinen finanziellen Pflichten gegenüber der Gesellschaft nicht nachkommt Verspätung bei den Zahlungen [Höhe und Fristen festlegen]. Der Gesellschafter muss sein Los an einen / mehrere Teilhaber weitergeben [im Austausch zu der Erstattung der einbezahlten Beträge]. 	<p>Widerruf</p> <ul style="list-style-type: none"> Muss schriftlich erfolgen Muss sich von einer Person vertreten lassen, welche die Rechte und Pflichten der Gesellschaft übernimmt. <p>Sterbefall</p> <ul style="list-style-type: none"> Möglichkeit für einen Erben den Verstorbenen zu vertreten, vorbehaltlich der Zustimmung der anderen Gesellschafter [z.B. Dreiviertelmehrheit]. <p>Ausschluss</p> <ul style="list-style-type: none"> Möglichkeit, einen Gesellschafter im Falle eines schwerwiegenden Verstoßes seiner Pflichten durch eine Abstimmung auszuschließen [z.B. Dreiviertelmehrheit].
PHASE 4 - Wohneigentumsgemeinschaft				
9	Einzug [Wohnphase /Nutzungsphase]	Kündigung des gemeinsamen Baukontos.	<p>Auflösung der Gesellschaft</p> <ul style="list-style-type: none"> Durch Abstimmung [z.B. Dreiviertelmehrheit]. Bei Abschluss der Arbeiten und nach Schlussrechnung. <p>Organisation der Wohnungseigentümergeinschaft</p>	Kein Austritt mehr notwendig, da Gesellschaft bereits aufgelöst.

5 Les projets architecturaux

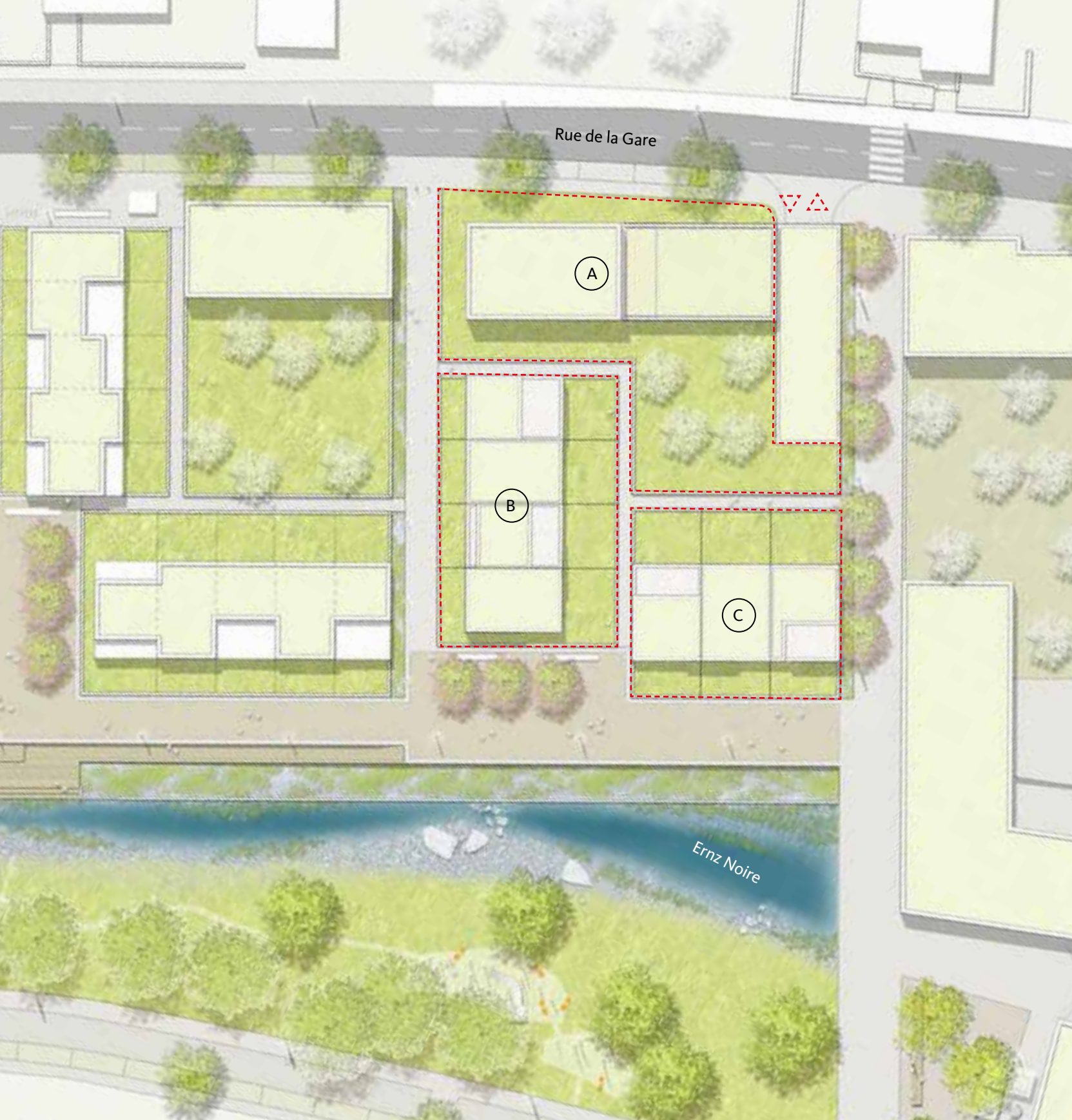
Construire autrement



5 Die Architekturprojekte

Anders als gewohnt










Prix du terrain CMO A	Grundstückspreis BG A	~ 1.252.000 EUR
Prix du terrain CMO B	Grundstückspreis BG B	~ 627.500 EUR
Prix du terrain CMO C	Grundstückspreis BG C	~ 508.500 EUR

Surface terrain	Grundstücksgröße	~ 2.400 m ²
Surfaces immeubles	Grundfläche Gebäude	~ 350 m ²
Surfaces vertes	Grünfläche	~ 560 m ²

Legende:

-  Entrée-sortie parking souterrain / Einfahrt Tiefgarage
-  Délimitation des parcelles / Grenzen gesamte Parzelle
-  Communauté de maîtres d'ouvrage 1 / appartements et commerces
Baugemeinschaft 1 / Apartment- & Geschäftsgebäude
-  Communauté de maîtres d'ouvrage 2 / maisons unifamiliales
Baugemeinschaft 2 / Einfamilienhäuser
-  Communauté de maîtres d'ouvrage 3 / maisons unifamiliales
Baugemeinschaft 3 / Einfamilienhäuser

5.1 Terrain / Coût du terrain

Le terrain réservé en exclusivité par la commune pour les trois communautés de maîtres d'ouvrage est d'une superficie d'env. 2 400 m² et occupe la zone entre la rue de la Gare et la nouvelle promenade urbaine. Dans la partie sud, la commune de Junglinster développe actuellement en son nom, un ensemble d'habitation conçu selon les principes du « Design for All », et destiné aux personnes âgées ou à mobilité réduite [Milvus & Lanius].

Au nord, des logements de qualité supérieure sont réalisés et mélangent des maisons mitoyennes et des appartements.

Les terrains à construire sont vendus par la commune de Junglinster selon une procédure d'attribution de terrains déterminée aux communautés de maîtres d'ouvrage ainsi formées.

5.2 Cadre règlementaire et conceptuel

Pour le terrain, il existe déjà les règles relatives au droit de la construction sous la forme du plan d'aménagement particulier [PAP] validé. Par ailleurs, il existe un avant-projet sommaire [APS] sur la base duquel les trois communautés de maîtres d'ouvrage doivent élaborer les projets communs avec l'architecte de la communauté de maîtres d'ouvrage. Ce concept déjà établi est la condition préalable à un développement réussi et dans des délais convenables par les communautés de maîtres d'ouvrage.

Le concept urbanistique et architectural prévoit trois corps de bâtiments situés sur un garage souterrain commun. L'immeuble de 3-4 étages situé rue de la Gare doit comporter au max. 7 appartements.

Au rez-de-chaussée, d'autres utilisations sont possibles, par exemple des prestations de services ou des locaux pour travailleurs indépendants [maximum 3 unités].

Les deux autres communautés de maîtres d'ouvrage se composent de trois et quatre habitations sous la forme de maisons mitoyennes. Outre le garage souterrain, des parties communes sont également prévues dans la cour intérieure. L'immeuble d'appartements présente d'autres possibilités intéressantes pour l'installation de surfaces ou de pièces utilisables en commun, par ex. un toit-terrasse.

5.1 Grundstück / Grundstückskosten

Das von der Gemeinde für die drei Baugemeinschaften exklusiv reservierte Grundstück hat eine Größe von ca. 2.400 m² und wird von der Rue de la Gare und der neuen Stadtpromenade eingefasst. Im südlichen Bereich entwickelt die Gemeinde Junglinster derzeit in Eigenregie einen Wohnkomplex nach Design for All-Prinzipien für ältere oder Personen mit eingeschränkter Mobilität [Milvus & Lanius].

Im Norden wird qualitativ hochwertiges Wohnen in einer Mischung aus Reihenhäusern und Appartements realisiert.

Die Baugrundstücke werden von der Gemeinde Junglinster im Rahmen eines festgelegten Grundstückvergabeverfahrens an die formierten Baugemeinschaften verkauft.

5.2 Planungsrechtlicher und konzeptioneller Rahmen

Für das Grundstück besteht bereits Baurecht in Form eines genehmigten Bebauungsplans [PAP]. Des Weiteren besteht eine architektonische Vorplanung [APS] auf deren Basis die drei Baugemeinschaften in der Folge mit dem Baugemeinschaftsarchitekten die gemeinschaftlichen Projekte ausarbeiten sollen. Diese Vorkonzeption wird als essentielle Voraussetzung für eine erfolgreiche und zeitlich kompakte Entwicklung durch die Baugemeinschaften gesehen.

Das städtebauliche und architektonische Konzept sieht drei Gebäudekörper auf einer gemeinsamen Tiefgarage vor. Das 3-4 geschossige Apartmentgebäude an der Rue de la Gare soll max. 7 Wohneinheiten erhalten.

Im Erdgeschossbereich sind auch andere Nutzungen möglich, beispielsweise Dienstleistungen oder Flächen für freie Berufe [Maximum 3. Einheiten].

Die beiden anderen Baugemeinschaften bestehen aus drei und vier Wohneinheiten in Form von Reihenhäusern. Gemeinschaftliche Flächen entstehen neben der Tiefgarage, auch im innenliegenden Hofbereich. Besonders das Apartmentgebäude bietet weitere interessante Möglichkeiten für die Anlage von gemeinschaftlichen nutzbaren Flächen oder Räumen, z.B. in Form einer Dachterrasse.

Remarque

Les pages suivantes vous fournissent des informations sur les logements disponibles dans l'immeuble et les maisons mitoyennes.

- Le **plan de répartition** est fourni à titre d'exemple et peut encore être modifié selon les besoins des personnes intéressées dans la phase de conception ultérieure avec l'architecte des communautés de maîtres d'ouvrage.
- Les coûts indiqués se basent sur un **budget prévisionnel** et n'ont qu'une **valeur indicative**.
- Cette valeur peut varier de 10-15 % selon le caractère propre du terrain/bâtiment et l'architecte. [Les coûts liés aux cuisines etc., ne sont pas inclus dans le budget prévisionnel]
- L'**équipement standard** des maisons individuelles et des appartements est représenté dans la description des travaux jointe, à savoir la liste des matériaux.

Hinweis

Die folgenden Seiten informieren Sie über die zur Verfügung stehenden Wohneinheiten im Apartmentgebäude und in den Reihenhauszeilen.

- Die **Grundrissaufteilungen** sind als **exemplarisch** zu verstehen und können in der sich anschließenden Konzeptionsphase mit dem Baugemeinschaftsarchitekten noch an die individuellen Bedürfnisse der Interessenten angepasst werden.
- Die angegebenen Kosten basieren auf einer **Kostenschätzung** und sind als **Orientierungswert** zu verstehen. Dieser Wert kann aufgrund der anstehenden Individualität des Grundrisses / Gebäudes in Zusammenarbeit mit dem Architekten um 10-15% schwanken. [Nicht in den Kostenschätzungen enthalten sind Kosten für Küchen, usw.]
- Der **Ausstattungsstandard** der Einfamilienhäuser und Apartments ist in beiliegender Baubeschreibung, beziehungsweise dem Materialbuch dargestellt.



5.3 Types de maison et d'appartement, garage souterrain, copropriété

5.3 Haus- und Wohnungstypen, Tiefgarage, Gemeinschaftseigentum



Communauté de maîtres d'ouvrage Baugemeinschaft

La communauté de maîtres d'ouvrage A est un immeuble commercial et résidentiel de 3-4 niveaux.

- 3 différents types d'appartements
- 3 appartements au 1^{er} étage
- 3 appartements au 2^e étage
- 1 appartement penthouse au 3^e étage
- 1 à 3 surfaces commerciales au RDC

Baugemeinschaft A ist ein 3-4-geschossiges Appartement- und Geschäftsgebäude

- 3 unterschiedliche Wohnungstypen
- in der 1. Etage 3 Appartements
- in der 2. Etage 3 Appartements
- in der 3. Etage 1 Penthouse
- im EG 1-3 Geschäftseinheiten



Communauté de maîtres d'ouvrage Baugemeinschaft

La communauté de maîtres d'ouvrage B se compose de 4 maisons mitoyennes de 2-3 étages chacune

- 2 différents types de maisons mitoyennes
- Maison mitoyenne en fin de rangée
- Maison mitoyenne en milieu de rangée

Baugemeinschaft B besteht aus 4 Reihenhäusern mit je 2-3 Geschossen

- 2 unterschiedliche Reihenhaustypen
- Reihendendhaus
- Reihemittelhaus



Communauté de maîtres d'ouvrage Baugemeinschaft

La communauté de maîtres d'ouvrage C se compose de 3 maisons mitoyennes de 2-3 étages chacune

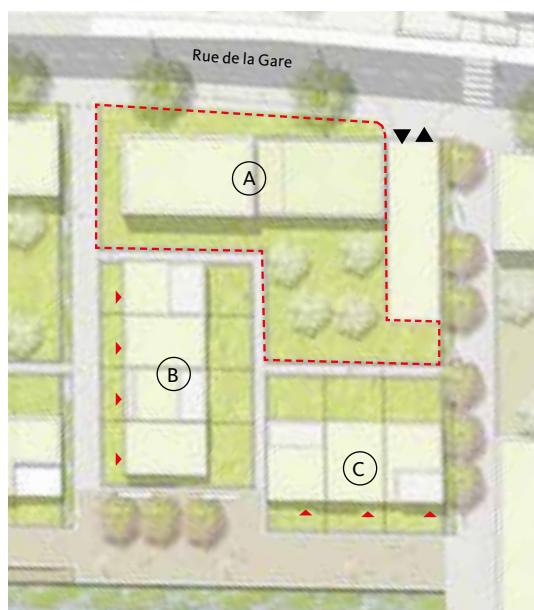
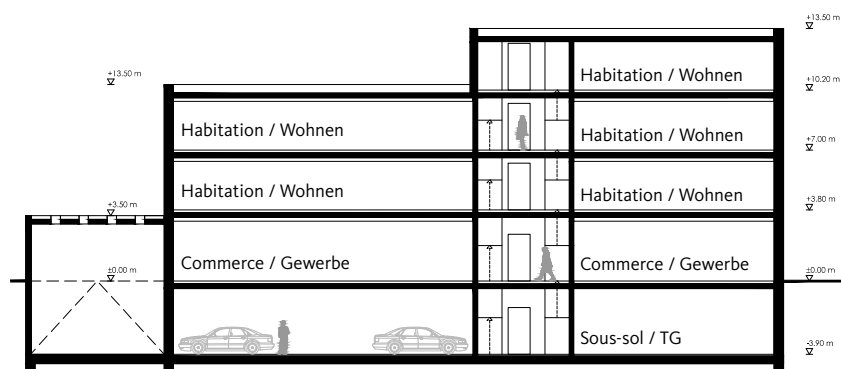
- 2 différents types de maisons mitoyennes
- Maison mitoyenne en fin de rangée
- Maison mitoyenne en milieu de rangée

Baugemeinschaft C besteht aus 3 Reihenhäusern mit je 2-3 Geschossen

- 2 unterschiedliche Reihenhaustypen
- Reihendendhaus
- Reihemittelhaus

Aperçu / Übersicht

Communauté de maîtres d'ouvrage A Baugemeinschaft A



Remarque

Les frais liés au terrain dépendent de la séparation effective des unités d'habitation et commerciales [cadastre vertical]. Au moment de la conception, seul le prix du terrain est indiqué ; les frais liés au terrain doivent être personnellement calculés par interpolation.

Hinweis

Die anteiligen Grundstückskosten stehen in Abhängigkeit zu der tatsächlichen Abtrennung der Grundrisse der Wohnungs- und Gewerbeeinheiten [Cadastre vertical]. Daher ist zum jetzigen Planungszeitpunkt nur der Grundstückspreis angegeben; die anteiligen Grundstückskosten sind durch Interpolation selbst zu bestimmen.

Surface commerciale et d'habitation totale	Gewerbe- / Wohnfläche gesamt	~ 886 m ²
Surfaces totales de caves	Kellerfläche gesamt	~ 200 m ²
Nombre total de places de parking	PKW-Stellplätze gesamt	12
Quote-part sur superficie totale	Anteil Gesamtgrundstücksfläche	[45,11%] ~ 1.060,15 m ²
Surface extérieure privée	Fläche Außenraum privat	~ 560 m ²
Surfaces commerciales	Gewerbeeinheiten	1 - 3
Nombre d'appartements	Appartementsinheiten	7
Surface de la terrasse commune	Fläche Gemeinschaftsterrasse	~ 122 m ²

Prix du terrain [privé + commun]	Grundstückspreis [privat + gemeinschaftlich]	1.252.000 EUR
Prix total ¹ [TTC 17%]	Gesamtpreis ² [TTC 17%]	5.128.000 EUR

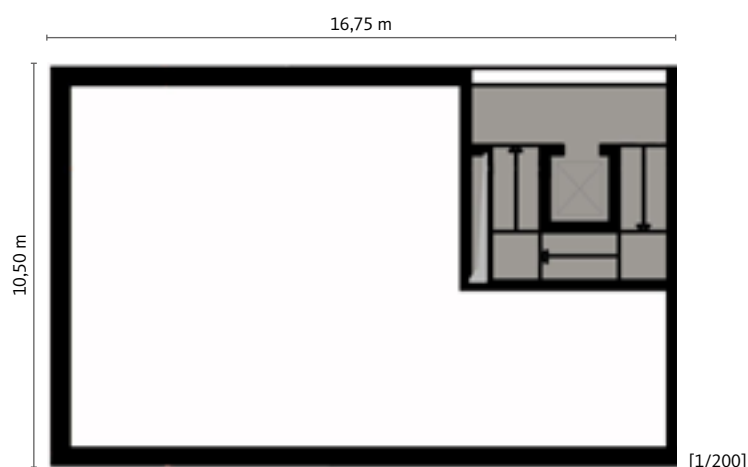
! Exemples de plan(s)
! Murs extérieurs, escaliers & entrées fixes

! Exemplarische Grundrisse
! Außenmauern, Treppenhäuser & Eingänge fix



Surface commerciale / Gewerbeeinheit 1.1e - G1

117 m²

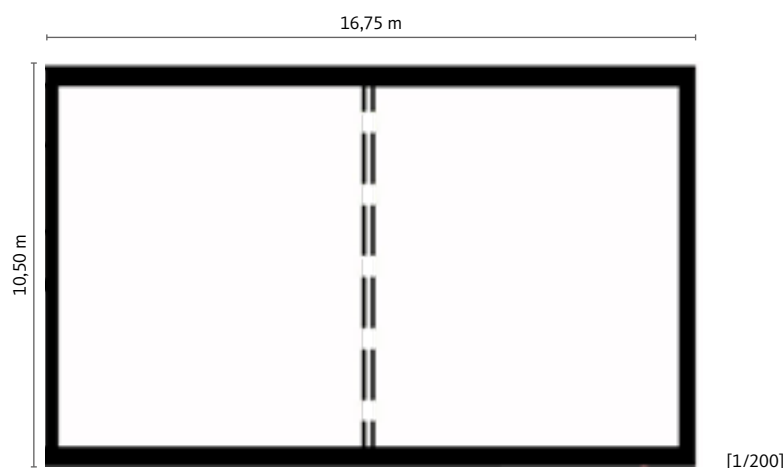


Surface commerciale	Gewerbefläche	~ 117 m ²
Surface de cave	Kellerfläche	~ 20 m ²
Places de parking	PKW-Stellplätze	3
Quote-part sur superficie totale	Anteil Gesamtgrundstücksfläche	- m ² ²
Surface extérieure privée	Privater Außenraum	- m ² ²

Quote-part prix du terrain [privé + commun]	Grundstückspreis [privat + gemeinschaftlich]	1.252.000 EUR ²
Prix total ¹ [TTC 17%]	Gesamtpreis ¹ [TTC 17%]	----- EUR

Surface commerciale / Gewerbeeinheit 1.1e - G2

2 X 77 m²



Surface commerciale	Gewerbefläche	2 X ~ 77 m ²
Surface de cave	Kellerfläche	2 X ~ 20 m ²
Places de parking	PKW-Stellplätze	2 X 2
Quote-part sur superficie totale	Anteil Gesamtgrundstücksfläche	- m ² ²
Surface extérieure privée	Privater Außenraum	- m ² ²

Quote-part prix du terrain [privé + commun]	Grundstückspreis [privat + gemeinschaftlich]	1.252.000 EUR ²
Prix total ¹ [TTC 17%]	Gesamtpreis ¹ [TTC 17%]	----- EUR

¹ L'ordre de grandeur du prix total inclut les frais liés à la construction du bâtiment, au terrain [quote-part-terrain], au garage souterrain et à l'espace extérieur. / Größenordnung Gesamtpreis enthält die Kosten der Gebäudeherstellung, des Grundstückes, der Tiefgarage und des Außenraums.
² Voir remarque page 36 / s. Hinweis S. 36

Appartement / Appartement 1.1e - A1

94 m²



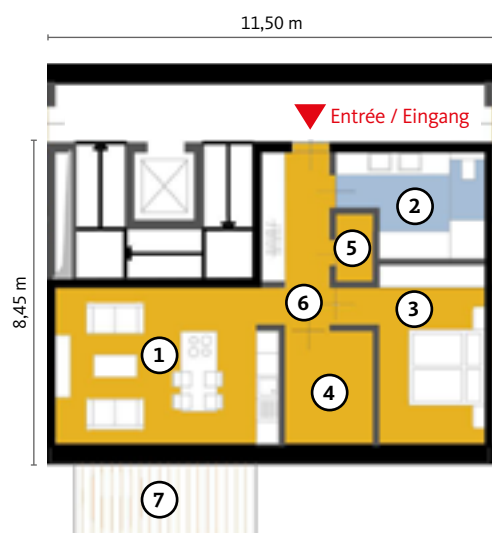
- ① Salle de séjour / Wohnen/Essen
- ② Cuisine / Kochen
- ③ Salle de bain / Bad
- ④ Chambre 1 / Schlafen 1
- ⑤ Chambre 2 / Schlafen 2
- ⑥ Chambre 3 / Schlafen 3
- ⑦ WC / WC
- ⑧ Débarras / Abstellraum
- ⑨ Couloir / Flur
- ⑩ Terrasse / Terrasse

Surface habitable	Wohnfläche	~ 94 m ²
Balcon	Balkon	~ 8 m ²
Surface de cave	Kellerfläche	~ 20 m ²
Places de parking	PKW-Stellplätze	1
Quote-part sur superficie totale	Anteil Gesamtgrundstücksfläche	- m ² ²
Surface extérieure privée	Privater Außenraum	- m ² ²

Quote-part prix du terrain [privé + commun]	Grundstückspreis [privat + gemeinschaftlich]	1.252.000 EUR ²
Prix total ¹ [TTC 17%]	Gesamtpreis ¹ [TTC 17%]	----- EUR

Appartement / Appartement 1.1e - A2

61 m²



- ① Salle de séjour/Cuisine / Wohnen/Essen/Kochen
- ② Salle de bain/WC / Bad/WC
- ③ Chambre 1 / Schlafen 1
- ④ Bureau/Chambre 2 / Büro/Schlafen 2
- ⑤ Débarras / Abstellraum
- ⑥ Couloir / Flur
- ⑦ Terrasse / Terrasse

Surface habitable	Wohnfläche	~ 61 m ²
Balcon	Balkon	~ 10 m ²
Surface de cave	Kellerfläche	~ 20 m ²
Places de parking	PKW-Stellplätze	1
Quote-part sur superficie totale	Anteil Gesamtgrundstücksfläche	- m ² ²
Surface extérieure privée	Privater Außenraum	- m ² ²

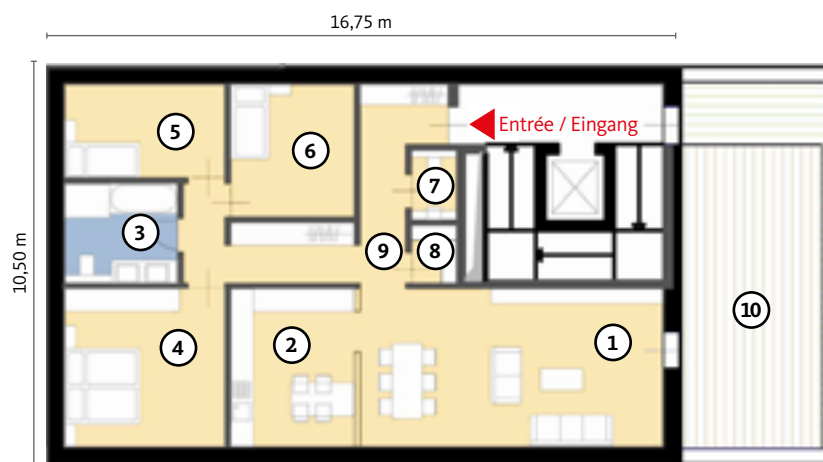
Quote-part prix du terrain [privé + commun]	Grundstückspreis [privat + gemeinschaftlich]	1.252.000 EUR ²
Prix total ¹ [TTC 17%]	Gesamtpreis ¹ [TTC 17%]	----- EUR

¹ L'ordre de grandeur du prix total inclut les frais liés à la construction du bâtiment, au terrain [quote-part-terrain], au garage souterrain et à l'espace extérieur. / Größenordnung Gesamtpreis enthält die Kosten der Gebäudeherstellung, des Grundstückes, der Tiefgarage und des Außenraums.

² Voir remarque page 36 / s. Hinweis S. 36

Appartement / Appartement 1.1e - A3

116 m²



- ① Salle de séjour / Wohnen/Essen
- ② Cuisine / Kochen
- ③ Salle de bain / Bad
- ④ Chambre 1 / Schlafen 1
- ⑤ Chambre 2 / Schlafen 2
- ⑥ Chambre 3 / Schlafen 3
- ⑦ WC / WC
- ⑧ Débarras / Abstellraum
- ⑨ Couloir / Flur
- ⑩ Terrasse / Terrasse

Surface habitable	Wohnfläche	~ 116 m ²
Terrasse	Terrasse	~ 36 m ²
Surface de cave	Kellerfläche	~ 20 m ²
Places de parking	PKW-Stellplätze	1
Quote-part sur superficie totale	Anteil Gesamtgrundstücksfläche	- m ² ²
Surface extérieure privée	Privater Außenraum	- m ² ²

Quote-part prix du terrain [privé +commun]	Grundstückspreis [privat + gemeinschaftlich]	1.252.000 EUR ²
Prix total ¹ [TTC 17%]	Gesamtpreis ¹ [TTC 17%]	----- EUR

Aperçu / Übersicht

Communauté de maîtres d'ouvrage B Baugemeinschaft B

! Exemples de plan(s)
! Murs extérieurs, escaliers & entrées fixes

! Exemplarische Grundrisse
! Außenmauern, Treppenhäuser & Eingänge fix

3^{ème} étage
3. Obergeschoss



2^{ème} étage
2. Obergeschoss



1^{er} étage
1. Obergeschoss



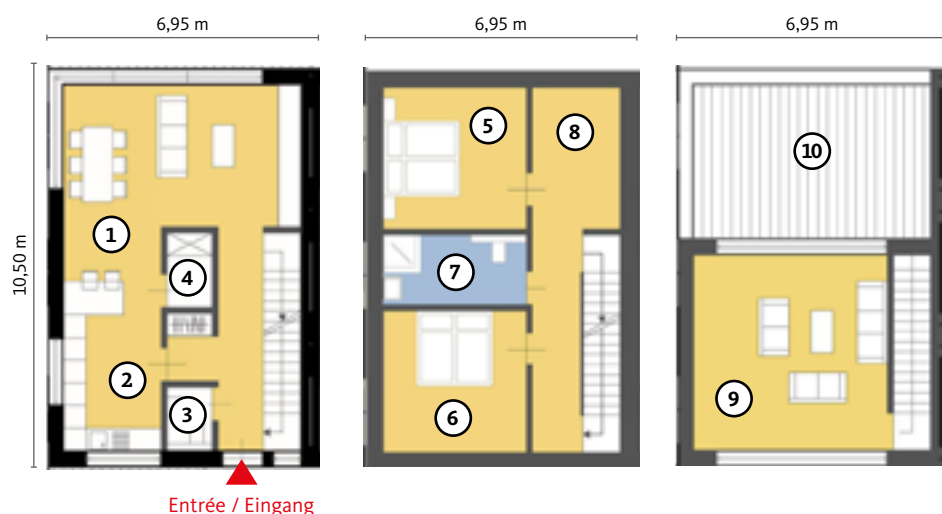
Rez-de-chaussée
Erdgeschoss



Los 1.1d - B1 Los 1.1d - B2 Los 1.1d - B3 Los 1.1d - B4

Maison mitoyenne / Reihenhaus 1.1d - B1

144 m²



- ① Salle de séjour / Wohnen/Essen
- ② Cuisine / Kochen
- ③ WC / WC
- ④ Débarras / Abstellraum
- ⑤ Chambre 1 / Schlafen 1
- ⑥ Chambre 2 / Schlafen 2
- ⑦ Salle de bain / Bad
- ⑧ Couloir [RDC+Etg1+Etg2] / Flur [EG+OG1+OG2]
- ⑨ Salon / Wohnen
- ⑩ Terrasse de toit / Dachterrasse

Surface habitable	Wohnfläche	~ 144 m ²
Terrasse	Terrasse	~ 26 m ²
Surface de cave	Kellerfläche	~ 25 m ²
Places de parking séparées	Abgetrennte PKW-Stellplätze	2
Quote-part sur superficie totale	Anteil Gesamtgrundstücksfläche	[7,35%] ~ 172,75 m ²
Surface extérieure privée	Privater Außenraum	~ 62 m ²

Quote-part prix du terrain [privé + commun]	Grundstückspreis [privat + gemeinschaftlich]	~ 152.000 EUR
Prix total ¹ [TTC 17%]	Gesamtpreis ¹ [TTC 17%]	~ 742.000 EUR

Maison mitoyenne / Reihenhaus 1.1d - B2

170 m²



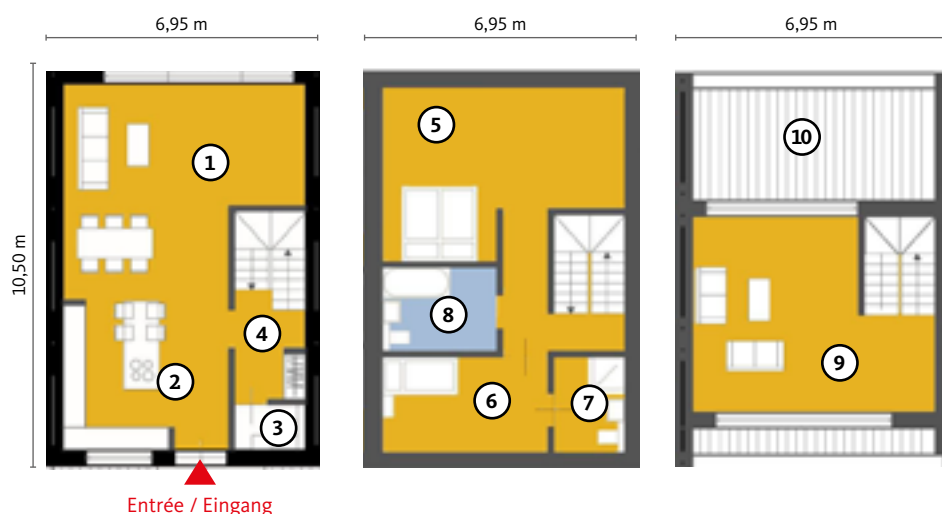
- ① Salle de séjour / Wohnen/Essen
- ② Cuisine / Kochen
- ③ WC [RDC+Etg1+Etg2] / WC [EG+OG1+OG2]
- ④ Débarras / Abstellraum
- ⑤ Chambre 1 / Schlafen 1
- ⑥ Chambre 2 / Schlafen 2
- ⑦ Salle de bain / Bad
- ⑧ Couloir [RDC+Etg1+Etg2] / Flur [EG+OG1+OG2]
- ⑨ Chambre 3 / Schlafen 3
- ⑩ Chambre 4 / Schlafen 4

Surface habitable	Wohnfläche	~ 170 m ²
Surface de cave	Kellerfläche	~ 25 m ²
Places de parking séparées	Abgetrennte PKW-Stellplätze	2
Quote-part sur superficie totale	Anteil Gesamtgrundstücksfläche	[7,35%] ~ 172,75 m ²
Surface extérieure privée	Privater Außenraum	~ 62 m ²

Quote-part prix du terrain [privé + commun]	Grundstückspreis [privat + gemeinschaftlich]	~ 152.000 EUR
Prix total ¹ [TTC 17%]	Gesamtpreis ¹ [TTC 17%]	~ 805.000 EUR

Maison mitoyenne / Reihenhaus 1.1d - B3

146 m²



- ① Salle de séjour / Wohnen/Essen
- ② Cuisine / Kochen
- ③ WC / WC
- ④ Couloir [RDC+Etg1+Etg2] / Flur [EG+OG1+OG2]
- ⑤ Chambre 1 / Schlafen 1
- ⑥ Chambre 2 / Schlafen 2
- ⑦ Salle de bain adjacente / Bad ensuite
- ⑧ Salle de bain / Bad
- ⑨ Salon / Wohnen
- ⑩ Terrasse de toit / Dachterrasse

Surface habitable	Wohnfläche	~ 146 m ²
Terrasse	Terrasse	~ 24 m ²
Surface de cave	Kellerfläche	~ 25 m ²
Places de parking séparées	Abgetrennte PKW-Stellplätze	2
Quote-part sur superficie totale	Anteil Gesamtgrundstücksfläche	[7,35%] ~ 172,25 m ²
Surface extérieure privée	Privater Außenraum	~ 62 m ²

Quote-part prix du terrain [privé +commun]	Grundstückspreis [privat + gemeinschaftlich]	~ 152.000 EUR
Prix total ¹ [TTC 17%]	Gesamtpreis ¹ [TTC 17%]	~ 743.000 EUR

Maison mitoyenne / Reihenhaus 1.1d - B4

170 m²



- ① Salle de séjour/Cuisine / Wohnen/Essen/Kochen
- ② WC / WC
- ③ Couloir [RDC+Etg1+Etg2] / Flur [EG+OG1+OG2]
- ④ Débarras / Abstellraum
- ⑤ Chambre 1 / Schlafen 1
- ⑥ Chambre 2 / Schlafen 2
- ⑦ Salle de bain / Bad
- ⑧ Chambre 3 / Schlafen 3
- ⑨ Salon / Wohnen

Surface habitable	Wohnfläche	~ 170 m ²
Surface de cave	Kellerfläche	~ 25 m ²
Places de parking séparées	Abgetrennte PKW-Stellplätze	2
Quote-part sur superficie totale	Anteil Gesamtgrundstücksfläche	[8,29%] ~ 194,74 m ²
Surface extérieure privée	Privater Außenraum	~ 91 m ²

Quote-part prix du terrain [privé +commun]	Grundstückspreis [privat + gemeinschaftlich]	~ 171.500 EUR
Prix total ¹ [TTC 17%]	Gesamtpreis ¹ [TTC 17%]	~ 826.000 EUR

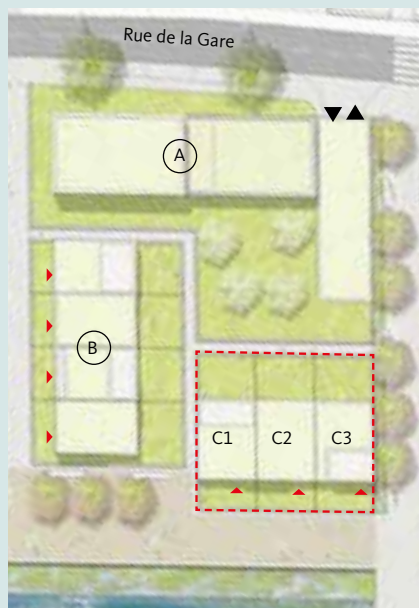
¹ L'ordre de grandeur du prix total inclut les frais liés à la construction du bâtiment, au terrain [quote-part-terrain], au garage souterrain et à l'espace extérieur. / Größenordnung Gesamtpreis enthält die Kosten der Gebäudeherstellung, des Grundstückes, der Tiefgarage und des Außenraums.

Aperçu / Übersicht

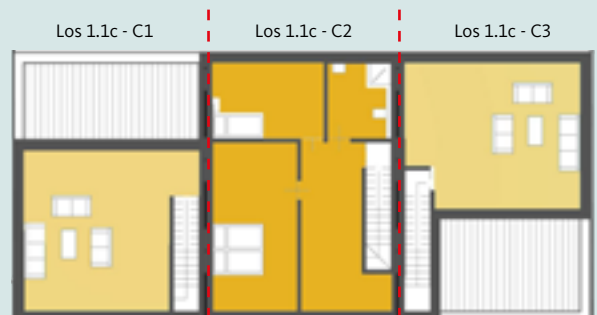
Communauté de maîtres d'ouvrage C Baugemeinschaft C

! Exemples de plan(s)
! Murs extérieurs, escaliers & entrées fixes

! Exemplarische Grundrisse
! Außenmauern, Treppenhäuser & Eingänge fix



3^{ème} étage
3. Obergeschoss



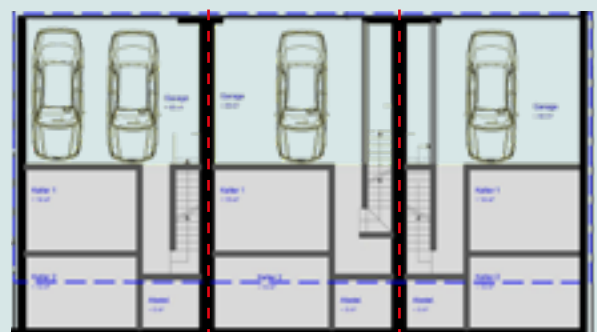
2^{ème} étage
2. Obergeschoss



1^{er} étage
1. Obergeschoss



Rez-de-chaussée
Erdgeschoss



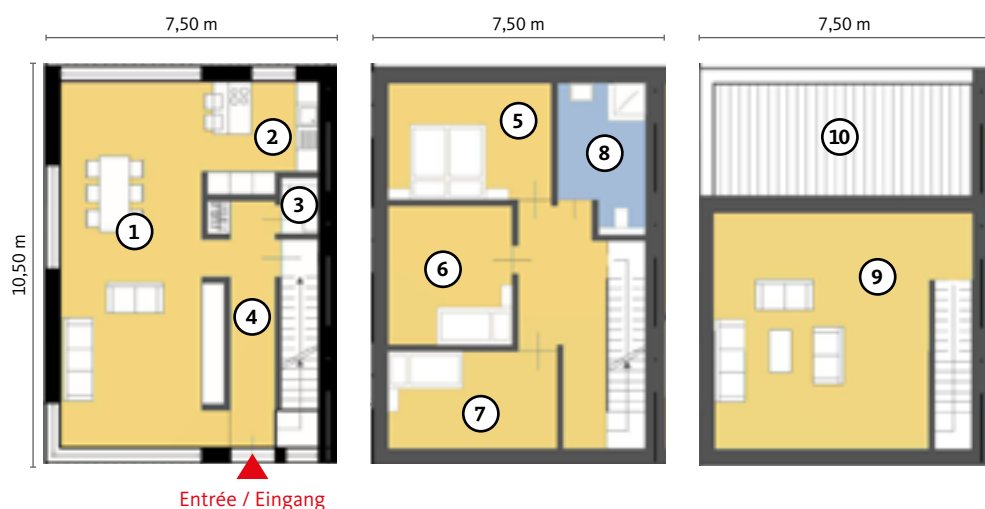
Los 1.1c - C1

Los 1.1c - C2

Los 1.1c - C3

Maison mitoyenne / Reihenhaus 1.1c - C1

165 m²



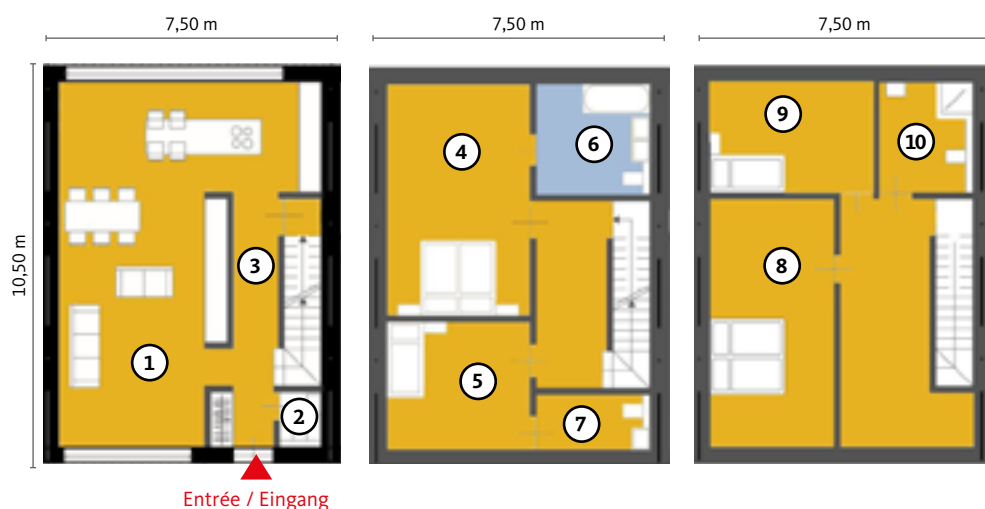
- ① Salle de séjour / Wohnen/Essen
- ② Cuisine / Kochen
- ③ WC / WC
- ④ Couloir [RDC+Etg1+Etg2] / Flur [EG+OG1+OG2]
- ⑤ Chambre 1 / Schlafen 1
- ⑥ Chambre 2 / Schlafen 2
- ⑦ Chambre 3 / Schlafen 3
- ⑧ Salle de bain / Bad
- ⑨ Salon / Wohnen
- ⑩ Terrasse de toit / Dachterrasse

Surface habitable	Wohnfläche	~ 165 m ²
Terrasse	Terrasse	~ 20 m ²
Surface de cave	Kellerfläche	~ 32 m ²
Places de parking séparées	Abgetrennte PKW-Stellplätze	2
Quote-part sur superficie totale	Anteil Gesamtgrundstücksfläche	[8,18%] ~ 192,28 m ²
Surface extérieure privée	Privater Außenraum	~ 75 m ²

Quote-part prix du terrain [privé + commun]	Grundstückspreis [privat + gemeinschaftlich]	~ 169.500 EUR
Prix total ¹ [TTC 17%]	Gesamtpreis ¹ [TTC 17%]	~ 827.000 EUR

Maison mitoyenne / Reihenhaus 1.1c - C2

185 m²



- ① Salle de séjour/Cuisine / Wohnen/Essen/Kochen
- ② WC / WC
- ③ Couloir [RDC+Etg1+Etg2] / Flur [EG+OG1+OG2]
- ④ Chambre 1 / Schlafen 1
- ⑤ Chambre 2 / Schlafen 2
- ⑥ Salle de bain / Bad
- ⑦ WC / WC
- ⑧ Chambre 3 / Schlafen 3
- ⑨ Chambre 4 / Schlafen 4
- ⑩ Salle de bain / Bad

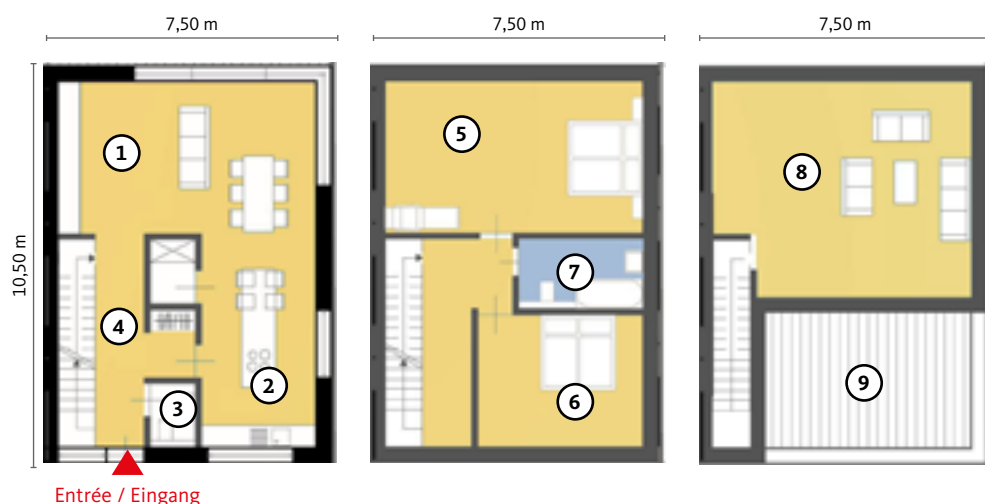
Surface habitable	Wohnfläche	~ 185 m ²
Surface de cave	Kellerfläche	~ 32 m ²
Places de parking séparées	Abgetrennte PKW-Stellplätze	2
Quote-part sur superficie totale	Anteil Gesamtgrundstücksfläche	[8,18%] ~ 192,28 m ²
Surface extérieure privée	Privater Außenraum	~ 75 m ²

Quote-part prix du terrain [privé + commun]	Grundstückspreis [privat + gemeinschaftlich]	~ 169.500 EUR
Prix total ¹ [TTC 17%]	Gesamtpreis ¹ [TTC 17%]	~ 874.000 EUR

¹ L'ordre de grandeur du prix total inclut les frais liés à la construction du bâtiment, au terrain [quote-part-terrain], au garage souterrain et à l'espace extérieur. / Größenordnung Gesamtpreis enthält die Kosten der Gebäudeherstellung, des Grundstückes, der Tiefgarage und des Außenraums.

Maison mitoyenne / Reihenhaus 1.1c - C3

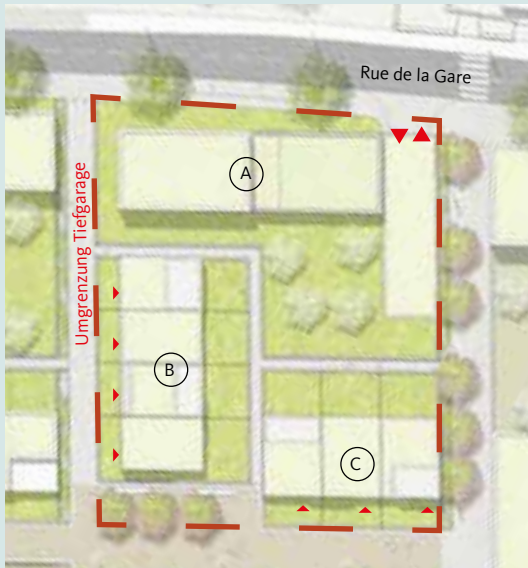
165 m²



- ① Salle de séjour / Wohnen/Essen
- ② Cuisine / Kochen
- ③ WC / WC
- ④ Couloir [RDC+Etg1+Etg2] / Flur [EG+OG1+OG2]
- ⑤ Chambre 1 / Schlafen 1
- ⑥ Chambre 2 / Schlafen 2
- ⑦ Salle de bain / Bad
- ⑧ Salon / Wohnen
- ⑨ Terrasse de toit / Dachterrasse

Surface habitable	Wohnfläche	~ 165 m ²
Terrasse	Terrasse	~ 20 m ²
Surface de cave	Kellerfläche	~ 32 m ²
Places de parking séparées	Abgetrennte PKW-Stellplätze	2
Quote-part sur superficie totale	Anteil Gesamtgrundstücksfläche	[8,18%] ~ 192,28 m ²
Surface extérieure privée	Privater Außenraum	~ 75 m ²

Quote-part prix du terrain [privé +commun]	Grundstückspreis [privat + gemeinschaftlich]	~ 169.500 EUR
Prix total ¹ [TTC 17%]	Gesamtpreis ¹ [TTC 17%]	~ 825.000 EUR

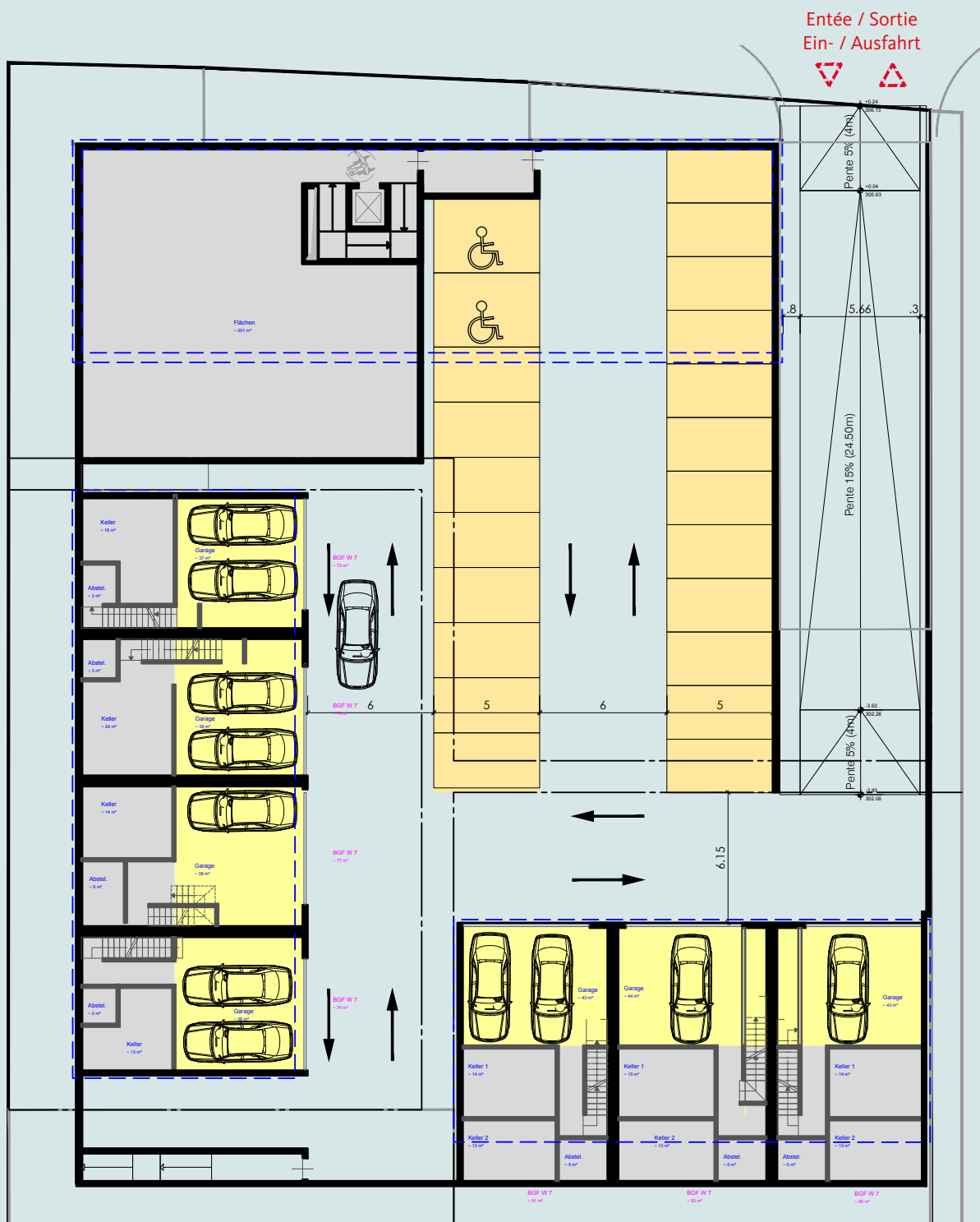


Aperçu / Übersicht

Parking Tiefgarage

! Exemples de plan(s)
! Murs extérieurs, escaliers & entrées fixes

! Exemplarische Grundrisse
! Außenmauern, Treppenhäuser & Eingänge fix



5.4 Récapitulatif : prix des unités d'habitation

5.4 Übersichtstabelle: Wohneinheiten - Kosten

Qts.	Descriptif	Lot	Etage	Surfaces habitables / Commerciales	Surfaces des caves en sous-sol	Surfaces des balcons / terrasses de toit	Prix total [TVA Incl. 17%]	Prix des terrains [privé + communs]
CMO A / BG A	1X	Surface commerciale-grande Gewerbeeinheit, groß	1.1e - G1	Rez-de-chaussée	117 m ²	20 m ²	-	1.252.000 EUR
			Erdgeschoss	-				
	2X	Surface commerciale-petite Gewerbeeinheit, klein	1.1e - G2	Rez-de-chaussée	77 m ²	20 m ²	-	
			Erdgeschoss	-				
	4X	Appartement, ~4 chambres Appartement, ~4 Zi.	1.1e - A1	Etage 1-2	94 m ²	20 m ²	8 m ² balcon	
			1. / 2. Stock	8 m ² Balkon				
2X	Appartement, ~3 chambres Appartement, ~3 Zi.	1.1e - A2	Etage 1-2	61 m ²	20 m ²	10 m ² balcon		
		1. / 2. Stock	10 m ² Balkon					
1X	Appartement, ~4-5 chambres Appartement, ~4-5 Zi.	1.1e - A3	Etage 3	116 m ²	20 m ²	36 m ² terrasse		
		3. Stock	36 m ² Terrasse					
CMO B / BG B	1X	Maison mitoyenne, ~5 chambres Reihenendhaus, ~5 Zi.	1.1d - B1	3 étages	144 m ²	25 m ²	26 m ² terrasse	152.000 EUR
			3 Geschosse	26 m ² Terrasse				
	1X	Maison mitoyenne, ~5 chambres Reihenmittelhaus, ~5 Zi.	1.1d - B2	3 étages	170 m ²	25 m ²	-	
			3 Geschosse	-				
1X	Maison mitoyenne, ~5 chambres Reihenmittelhaus, ~5 Zi.	1.1d - B3	3 étages	146 m ²	25 m ²	24 m ² terrasse		
		3 Geschosse	24 m ² Terrasse					
1X	Maison mitoyenne, ~5 chambres Reihenendhaus, ~5 Zi.	1.1d - B4	3 étages	170 m ²	25 m ²	-	171.500 EUR	
		3 Geschosse	-					
CMO C / BG C	1X	Maison mitoyenne, ~5 chambres Reihenendhaus, ~5 Zi.	1.1c - C1	3 étages	165 m ²	32 m ²	20 m ² terrasse	169.500 EUR
			3 Geschosse	20 m ² Terrasse				
	1X	Maison mitoyenne, ~5 chambres Reihenmittelhaus, ~5 Zi.	1.1c - C2	3 étages	185 m ²	32 m ²	-	
	3 Geschosse		-					
1X	Maison mitoyenne, ~5 chambres Reihenendhaus, ~5 Zi.	1.1c - C3	3 étages	165 m ²	32 m ²	20 m ² terrasse	169.500 EUR	
		3 Geschosse	20 m ² Terrasse					
Anzal	Beschreibung	Los	Stockwerk	Wohnfläche/ Gewerbe- fläche	Kellerfläche im UG	Fläche / Balkon / Dachterrasse	Gesamtpreis [inkl. TTC 17%]	Grundstückspreis [privat + gemeinschaftl.]

¹ Remarque

Les frais liés au terrain dépendent de la séparation effective des unités d'habitation et commerciales [cadastre vertical]. Au moment de la conception, seul le prix du terrain est indiqué ; les frais liés au terrain doivent être personnellement calculés par interpolation.

¹ Hinweis

Die anteiligen Grundstückskosten stehen in Abhängigkeit zu der tatsächlichen Abtrennung der Grundrisse der Wohnungs- und Gewerbeeinheiten [Cadastre vertical]. Daher ist zum jetzigen Planungszeitpunkt nur der Grundstückspreis angegeben; die anteiligen Grundstückskosten sind durch Interpolation selbst zu bestimmen.

6 Projets réalisés

6 Realisierte Projekte

Rue Henri Dunant, Esch-sur-Alzette- maisons mitoyennes- réalisation WW+ en coopération avec Dewey – Muller architectes et urbanistes
Rue Henri Dunant, Esch-sur-Alzette - Reihenhäuser - Realisation WW+ in Kooperation mit Dewey - Muller architectes et urbanistes



7 Questions fréquemment posées et réponses

a. Qu'est-ce qu'une communauté de maîtres d'ouvrage ?

Une communauté de maîtres d'ouvrage [souvent synonyme de groupe de construction ou de groupement de construction] est un regroupement de familles et de particuliers souhaitant construire et cherchant une alternative à la « propriété classique ». Ensemble, ils acquièrent un terrain, conçoivent et construisent un bâtiment comportant plusieurs unités d'habitation individuelles et parfois également des surfaces commerciales, par ex. au rez-de-chaussée.

b. Quelle est la taille d'une communauté de maîtres d'ouvrage ?

En général, plus une communauté de maîtres d'ouvrage compte de membres, plus les délais et le travail de coordination liés à la réalisation du bâtiment sont importants. C'est pourquoi les trois communautés de maîtres d'ouvrage de JongMëtt sont limitées dans le nombre possible de membres du groupe.

- Communauté de maîtres d'ouvrage A :
7 appartements et 1 – 3 unités commerciales au RDC
- Communauté de maîtres d'ouvrage B :
4 maisons individuelles mitoyennes
- Communauté de maîtres d'ouvrage C :
3 maisons individuelles mitoyennes

c. Tout le monde peut-il participer à une communauté de maîtres d'ouvrage ?

Un projet de construction immobilier dans le cadre d'une communauté de maîtres d'ouvrage ne doit pas être comparé à l'achat d'un appartement en copropriété sur le marché immobilier classique. La construction sous forme communautaire requiert de chacun des membres un haut degré d'initiative et de volonté de coopérer, mais aussi de tolérance et de temps investi. [Cf. « Test : Habiter dans une coopérative / Du MOI au NOUS », p. 21]

d. Comment puis-je trouver une communauté de maîtres d'ouvrage ?

À partir de l'automne 2016, la commune de Junglinster organise 2 sessions d'informations, une bourse de contacts et plusieurs ateliers sur le thème des communautés de maîtres d'ouvrage à Junglinster. Dans le cadre de ces événements, les groupes ou les personnes/familles intéressés peuvent s'inscrire sur la liste des intéressés et participer à la procédure de candidature ultérieure. Le bureau d'architecte WW+ est le représentant de l'administration communale pour les personnes intéressées.

Interlocuteur :

Marc Hillesheim / baugemeinschaft@wwplus.lu

Objet : Communauté de construction JongMëtt

Tél. : +352 261 776

e. Qui décide de qui obtient quel appartement ?

La plupart du temps, ce sont des raisons pratiques [comme la taille ou l'étage] qui président à une répartition des logements sans conflit. Lors de la construction d'un immeuble, les foyers avec enfants préfèrent généralement le rez-de-chaussée avec jardin, tandis que les foyers sans enfant préfèrent les niveaux supérieurs. Si des personnes souhaitent le même logement, cela peut être l'ordre d'entrée dans la société civile mais aussi l'estimation différenciée de la valeur des appartements qui peut aider à prendre les décisions dans le groupe.

f. Quels sont les avantages des communautés de maîtres d'ouvrage ?

Ceux qui ne sont pas satisfaits du marché immobilier tendu au Luxembourg et des appartements en copropriété ou en location peuvent réaliser leur désir d'une conception individuelle d'appartement ou de maison dans le cadre d'une communauté de maîtres d'ouvrage. Frais réduits, qualité accrue : ce qui peut d'abord sembler une contradiction se démontre chiffres à l'appui. Les modèles de communauté de maîtres d'ouvrage impliquent en moyenne 15 à 20 % de frais en moins que des biens immobiliers de même type. Et ceci avec bien souvent un très haut niveau d'équipement standard, notamment en termes d'efficacité énergétique et de bio-construction.

g. Qu'est-ce qu'une Copropriété ?

Une copropriété est un accord entre plusieurs parties qui achètent ensemble un appartement en copropriété et/ou en propriété partielle. La propriété de l'appartement concerne le logement en soi, tandis que la propriété partielle s'applique aux espaces ne servant pas d'habitation dans un bâtiment, mais dont la propriété est répartie selon les parts dans la copropriété [par ex. enveloppe du bâtiment, installations extérieures, parties communes, etc.].

h. Quels sont les participants au processus de création ?

Pilotage du projet/médiateur

Les communautés de maîtres d'ouvrage et les groupes de conception se composent principalement de non-spécialistes. Il est donc important de tenir compte des conseils de professionnels au moment opportun. Cela réduit la durée de la période de démarrage et les risques liés à la réalisation. Les personnes en charge du pilotage du projet ou les médiateurs peuvent considérablement raccourcir le processus de conception. Ils lèvent les doutes sur la nécessité de faire intervenir des programmistes ou d'autres spécialistes. Ils coordonnent et contrôlent l'ensemble du projet de construction, y compris le respect des délais et les procédures de financement et d'autorisation. Pour les communautés de maîtres d'ouvrage, les experts en pilotage de projets sont souvent spécialisés dans la médiation de processus de groupe. Une médiation peut s'avérer utile non seulement pour résoudre les conflits, mais aussi lors de la

composition du groupe. Elle aide à trouver un accord entre les différents besoins et intérêts des membres du groupe, ce qui facilite la création d'un groupe constructif.

Architectes et programmistes

Les architectes fournissent des prestations d'étude et de conception, dialoguent avec les autorités, préparent les demandes pour les permis de construire et réalisent les appels d'offres pour les travaux. Ils dirigent les travaux, surveillent les coûts, vérifient les factures des entreprises et s'assurent que les problèmes soient réglés. Les architectes sont donc les principaux responsables d'une conception et d'une planification conformes, ainsi que de la réalisation du projet de construction. Les autres prestations sont fournies par des spécialistes, par ex. pour les expertises techniques, la statique, les mesures, l'installation technique ainsi que le paysagisme ou l'architecture d'intérieur.

Aide juridique

Une aide juridique spécialisée est nécessaire pour la rédaction des contrats et des accords. La connaissance du domaine du droit immobilier et du droit des sociétés ainsi qu'une expérience en matière de projets de construction sont des éléments importants. La commune de Junglinster met à disposition des CMO issues de la procédure d'appel à candidature des modèles de contrat pour le groupement de conception et la communauté de maîtres d'ouvrage. Ceux-ci sont ensuite adaptés par les groupes sélectionnés et éventuellement modifiés par un juriste selon les besoins individuels.

i. Combien de temps dure le processus de planification et de construction ?

Pour la construction d'un immeuble résidentiel, les communautés de maîtres d'ouvrage ont en général besoin, depuis les premières esquisses du projet jusqu'à sa réalisation, de 3 ans. Le calendrier varie en fonction du nombre de personnes potentiellement intéressées contactées et de la rapidité de l'attribution des unités d'habitation. On compte en général 1,5 année sans le parking souterrain pour réaliser les travaux, mais ceci peut varier selon les spécificités du projet [par exemple intempéries et caractéristiques locales].

j. Combien de temps doit-on investir ?

Avec une communauté de maîtres d'ouvrage bien structurée et motivée pour prendre des décisions avec l'architecte, un projet peut être réalisé en comptant environ 25 réunions [par ex. tous les 15 jours]. Le niveau de détail du concept préalablement défini et l'intervention d'un médiateur expérimenté jouent ici un rôle important.

k. Pourquoi le bâtiment est-il déjà conceptualisé ?

Pourquoi existe-t-il déjà des plans de conception du bâtiment devant servir de cadre pour les trois communautés de maîtres d'ouvrage ? Pourquoi ne peut-on pas tout décider dès le début ? La flexibilité, les possibilités de participer aux décisions et les possibilités d'action sont-elles encore suffisantes pour moi en tant que personne intéressée ?

Ces questions fréquemment posées peuvent être répondues

de manière claire : « *Le concept préalablement défini et fourni par la commune de Junglinster vise principalement à établir cette nouvelle forme coopérative de conception et de construction auprès des maîtres d'ouvrage, des autorités, mais aussi des banques dans des délais convenables. Les questions importantes à résoudre du point de vue de la conception, de la technique, de l'architecture, de la statique mais aussi les aspects juridiques, sont en principe résolues au préalable par le programmiste et la commune, ce qui permet de réaliser de précieuses économies. De plus, il est important d'avoir en tête qu'un nombre significatif de projets de communautés de maîtres d'ouvrage échouent face aux trop nombreuses décisions inévitablement nécessaires. En tant qu'architectes et spécialistes du pilotage de projet, nous sommes conscients que la plupart des maîtres d'ouvrage ne se sentent plus capables de surmonter un nombre prévisible d'obstacles lorsqu'ils ne sont pas bien encadrés.* »

l. Décisions et majorité

Toutes les décisions sont en principe prises par le groupement de conception ou communauté de maîtres d'ouvrage. De nombreuses communautés laissent à l'architecte la tâche de concevoir le bâtiment [comme par exemple la répartition des pièces, le choix des matériaux et des couleurs des façades]. Chaque communauté de maîtres d'ouvrage peut décider elle-même du niveau de décision et de participation et du nombre de directives à donner aux spécialistes. La plupart des décisions sont prises à la majorité simple, de nombreuses communautés prévoient cependant comme exception une majorité aux 3/4 pour l'acceptation d'un nouveau membre. Une hausse significative du coût du projet ne peut être décidée qu'à l'unanimité.

m. Création d'une coopérative

Les sociétés communautés de maîtres d'ouvrage peuvent également créer une coopérative chargée de construire et de gérer une maison ou un immeuble commun sous forme de coopérative d'habitation. Par rapport à la coopérative, la société civile présente toutefois certains avantages du fait de sa souplesse d'organisation et peut, tout comme la coopérative, également poursuivre des buts allant au-delà d'une pure entreprise économique sous forme de communauté de valeurs.

n. Comment s'organise le financement ?

Le budget individuel doit être clairement établi par les personnes intéressées aussi rapidement que possible. En général, la banque fournit des renseignements sans engagement et oralement uniquement. Si faire partie d'une des trois communautés de maîtres d'ouvrage de JongMëtt suscite un intérêt manifeste, un entretien approfondi a lieu avec la banque ou l'institut de crédit en se basant sur l'avant-projet sommaire et le budget prévisionnel lié. C'est-à-dire que, si à ce moment l'objet suscitant l'intérêt des personnes souhaitant construire et le budget grossièrement établi sont connus, la banque peut formuler des déclarations plus précises sur les capacités de crédit. L'engagement de prêt de la banque n'intervient cependant qu'après la signature du compromis de vente du terrain entre la commune de Junglinster en tant que vendeur, et le groupe de construction sous la forme de société civile en tant qu'acheteur. Le contrat du compromis de vente se base sur le cadastre vertical.

7 Häufig gestellte Fragen und Antworten

a. Was ist eine Baugemeinschaft [BG]?

Eine Baugemeinschaft [oft synonym Baugruppe oder Bauherrengemeinschaft] ist ein Zusammenschluss bauwilliger Familien und Einzelpersonen, die eine Alternative zum „klassischen Eigenheim“ suchen. Sie erwerben gemeinsam ein Grundstück, planen und bauen ein Gebäude mit mehreren individuellen Wohneinheiten, manchmal auch in Kombination mit gewerblich genutzten Einheiten, z.B. im Erdgeschossbereich.

b. Wie groß ist so eine Baugemeinschaft?

Im Allgemeinen gilt, je mehr Mitglieder eine Baugemeinschaft umfasst, desto größer der Koordinations-, Abstimmungs- und Zeitaufwand bei der Realisierung der Gebäude. Aus diesem Grund sind die drei Baugemeinschaften der JongMëtt in der Anzahl der möglichen Gruppenmitglieder limitiert.

- Baugemeinschaft A:
7 Appartements und 1 – 3 Gewerbeeinheiten im EG
- Baugemeinschaft B:
4 Einfamilien-Reihenhäuser
- Baugemeinschaft C:
3 Einfamilien-Reihenhäuser

c. Ist jeder für eine Baugemeinschaft geeignet?

Bei allen Vorteilen stellt eine Baugemeinschaft auch besondere Anforderungen an ihre Mitglieder. So ist die Planung einer Wohnimmobilie in Abstimmung mit einer Baugemeinschaft nicht zu vergleichen mit dem Kauf einer Eigentumswohnung auf dem normalen Wohnungsmarkt. Das Bauen in der Gemeinschaft erfordert von jedem einzelnen Mitglied ein hohes Maß an Initiative und Mitwirkungsbereitschaft, aber auch Toleranz und Zeiteinsatz. [vgl. „Test: Wohnen in der Gemeinschaft | Vom ICH zum WIR“, S. 21]

d. Wie finde ich eine Baugemeinschaft?

Die Gemeinde Junglinster veranstaltet ab Herbst 2016 2 Informationsveranstaltungen, eine Kontaktbörse und mehrere Workshops zum Thema Baugemeinschaften in Junglinster. Im Rahmen dieser Veranstaltungen können sich interessierte Gruppen oder auch einzelne Personen / Familien auf Interessiertenlisten eintragen lassen und am anschließenden Bewerbungsverfahren teilnehmen. Stellvertretend für die Gemeindeverwaltung Junglinster dient das Büro WW+ als Kontaktstelle für interessierte Personen.

Ansprechpartner:

Marc Hillesheim / baugemeinschaft@wwplus.lu

Betreff: Baugemeinschaft JongMëtt

Tel.: +352 261 776

e. Wer entscheidet, wer welche Wohnung erhalten soll?

Meistens bestimmen ganz praktische Gründe [wie Größe und Geschosslage] die konfliktfreie Verteilung der Wohnungen. So bevorzugen Haushalte mit Kindern beim Geschosswohnungsbau erfahrungsgemäß das Erdgeschoss mit Garten, während Haushalte ohne Kinder die Obergeschosse schätzen. Bei gleichen Wohnungswünschen können die Reihenfolge des Eintritts in die Société Civile und auch differenzierte wirtschaftliche Bewertungen der Wohnungen zur Entscheidungsfindung in der Gruppe beitragen.

f. Welche Chancen bieten Baugemeinschaften?

Wer sich auf dem angespannten Wohnungsmarkt in Luxemburg nicht mit vorkonfektionierten Miet- und Eigentumswohnungen begnügen will, kann den Anspruch an eine individuelle Gestaltung der Wohnung bzw. des Hauses im Rahmen einer Baugemeinschaft nachkommen. Geringere Kosten – höhere Qualität: Was zunächst wie ein Widerspruch erscheint, lässt sich statistisch durchaus belegen. Im Durchschnitt können Baugemeinschaftsmodelle 15 bis 20% geringere Gesamtkosten als vergleichbare Immobilienobjekte aufweisen. Und dies meist bei einem sehr hohen Ausstattungsstandard, beispielsweise im Hinblick auf Energieeffizienz und Bauökologie.

g. Was ist eine Wohneigentumsgesellschaft / Copropriété?

Eine Wohneigentumsgesellschaft / Copropriété ist ein Zusammenschluss mehrerer Parteien, die Wohnungseigentum und/oder Teileigentum erwerben. Das Wohnungseigentum umfasst die eigene Wohnung, das Teileigentum ist das Sondereigentum an nicht zu Wohnzwecken dienenden Räumen eines Gebäudes jeweils in Verbindung mit einem Miteigentumsanteil am gemeinschaftlichen Eigentum zu dem sie gehören [z.B. Gebäudehülle, Freiflächen, gemeinschaftlich genutzte Räume u. a.].

h. Welche Beteiligte gibt es im Entstehungsprozess?

Projektsteuerung/Moderator

Baugemeinschaften und Wohnprojektgruppen setzen sich zumeist aus Laien zusammen. Daher ist es wichtig, rechtzeitig professionelle Beratung in Anspruch zu nehmen. Das reduziert lange Anlaufzeiten und Risiken bei der Realisierung. Projektsteuerer bzw. Moderatoren können den Planungsprozess erheblich verkürzen. Sie klären die Notwendigkeit eines Einsatzes von Planern und anderen Fachleuten. Sie koordinieren und überwachen das gesamte Bauprojekt einschließlich der Terminpläne und der Finanzierungs- und Genehmigungsverfahren. Für Baugemeinschaften haben sich Projektsteuerer oftmals auf die Moderation der Gruppenprozesse spezialisiert. Nicht erst bei Konflikten, sondern schon beim Aufbau der Gruppe kann eine Mediation sehr hilfreich sein. Sie unterstützt dabei, die individuellen Bedürfnisse und Interessen mit

FAQs

denen der Gruppe in Einklang zu bringen. Das erleichtert es, zu einer konstruktiven Gruppe zu wachsen.

Architekten und Fachplaner

Architekten erbringen die Planungsleistungen, stimmen mit den Ämtern ab, bereiten den Bauantrag vor und schreiben die Bauleistungen aus. Sie leiten die Bauarbeiten, verfolgen die Kosten, prüfen die Firmenrechnungen und überwachen die Mängelbeseitigung. Die Architekten haben damit die Hauptverantwortung für die bedarfsgerechte Planung und Realisierung des Bauvorhabens. Weitere Leistungen erbringen Fachleute, z.B. für technische Gutachten, Statik, Vermessung, Haustechnik sowie gegebenenfalls für Garten und Innenarchitektur.

Rechtsbeistand

Für die Gestaltung von Verträgen und Vereinbarungen wird eine fachkundige Rechtsberatung benötigt. Hier spielen Kenntnisse auf dem Gebiet des Gesellschafts- und Grundstücksrechts sowie Erfahrungen mit Wohnprojekten eine entscheidende Rolle. Die Gemeinde Junglinster stellt der aus dem Bewerbungsverfahren hervorgegangenen BG Musterverträge sowohl für die Planungs- als auch Baugemeinschaft zur Verfügung. Diese werden in der Folge durch die ausgewählten Gruppen konkretisiert und ggf. unter Einbezug eines Juristen an die individuellen Erfordernisse angepasst.

i. Wie lange dauert der Planungs- und Bauprozess?

Für einen Geschosswohnungsbau benötigen Baugemeinschaften in der Regel - von der ersten Projektskizze bis zur Fertigstellung - bis 3 Jahre. Der Zeitplan ist davon abhängig, wie viele potentielle Interessenten durch das Projekt angesprochen werden und wie schnell alle Einheiten vergeben sind. Die reine Bauzeit beträgt in der Regel 1,5 Jahre ohne Tiefgarage, es ist jedoch projektspezifisch recht unterschiedlich [beispielsweise Witterung und örtliche Gegebenheiten].

j. Wie hoch ist der Zeitaufwand?

Mit einer gut strukturierten und entscheidungsfreudigen Architektenbaugemeinschaft kann ein Projekt mit einer Größenordnung von ca. 25 Sitzungen [z.B. im 14-tägigen Turnus] realisiert werden. Hierzu tragen der Grad der Vorkonzeptionierung und der Einsatz eines erfahrenen Moderators entscheidend bei.

k. Warum gibt es bereits eine Vorkonzeption der Gebäude?

Warum gibt es bereits eine Vorkonzeption der Gebäude als Rahmen für die drei Baugemeinschaftsprojekte? Warum kann man nicht von Beginn an alles mitentscheiden? Gibt es dann überhaupt noch genug Flexibilität, Gestaltungs- und Mitsprachemöglichkeiten für mich als Interessenten?

Diese häufig gestellten Fragen können eindeutig beantwortet werden: „Die von der Gemeinde Junglinster bereitgestellte Vorkonzeption trägt maßgeblich dazu bei, diese neue kooperative Planungs- und Bauweise bei Bauherren, Behörden aber auch Banken in einer zeitlich kompakten Art zu etablieren. Wichtige zu lösende planungsrechtliche, technische, architek-

tonische, statische und juristische Fragestellungen sind im Vorfeld durch Fachplaner und Gemeinde im Grundsatz gelöst – und dies spart wertvolle Zeit. Es verbleibt ein umfangreicher Rahmen um die individuellen Wohnvorstellungen der Bauwilligen in die Rahmenkonzeption zu integrieren. Wichtig zu wissen ist außerdem, dass eine nicht unerhebliche Anzahl an Baugemeinschaftsprojekten an zu viel, vermeidlich unbedingt notwendigen Entscheidungsspielraum scheitern. Wir als Architekten und Projektsteuer wissen, dass sich die meisten Bauherren viel wohler fühlen eine überschaubare und für Laien zu bewältigende Anzahl an Entscheidungen in einem abgesteckten Rahmen zu treffen.“

l. Entscheidungen und Mehrheiten

Alle Entscheidungen werden grundsätzlich von der Planungs- oder Baugemeinschaft gefällt. Viele Gemeinschaften überlassen dem Architekten die Gestaltung des Gebäudes [wie beispielsweise die Aufteilung, Material und Farbauswahl der Fassaden]. Jede Baugemeinschaft kann für sich bestimmen, wie viel Mitsprache gewünscht wird und wie viele Vorgaben von den Fachleuten gemacht werden sollen. Die meisten Entscheidungen werden mit einer einfachen Mehrheit gefällt, viele Gemeinschaften schreiben jedoch zur Aufnahme eines neuen Mitglieds eine 3/4 Mehrheit vor. Eine wesentliche Erhöhung der Projektkosten kann nur als einstimmiger Beschluss erfolgen.

m. Gründung einer Genossenschaft

Baugemeinschaften können aber ebenso eine Genossenschaft [coopérative] gründen, um dann als Wohnungsbaugenossenschaft ein gemeinsames Haus bzw. eine gemeinsame Wohnanlage zu errichten und zu bewirtschaften. Gegenüber der Genossenschaft hat die Société Civile in ihrer flexiblen Ausgestaltung jedoch entscheidende Vorteile und kann wie die Genossenschaft auch als Wertegemeinschaft Ziele verfolgen, die über reine Wirtschaftsbetriebe hinausgehen.

n. Wie funktioniert die Finanzierung?

Die Klärung des individuellen Finanzrahmens sollte durch den Bauwilligen so früh wie möglich erfolgen. In der Regel gibt die Bank hier lediglich eine unverbindliche Auskunft in mündlicher Form. Besteht ein konkretes Interesse Teil einer der drei Baugemeinschaften von JongMëtt zu werden, erfolgt ein detaillierteres Gespräch mit der Bank oder dem Kreditinstitut auf Basis des architektonischen Vorentwurfs und der zugehörigen Kostenschätzung. Sprich, zu diesem Zeitpunkt ist das Objekt der Interesse des Bauwilligen und der grobe Kostenpunkt bereits bekannt - die Bank kann genauere Aussagen zur Kreditfähigkeit tätigen. Die verbindliche Kreditzusage der Bank erfolgt jedoch erst nach der Unterzeichnung des Vorvertrags für das Grundstück zwischen der Gemeinde Junglinster als Verkäufer und der Baugemeinschaft in Form der Société Civile als Käufer. Der Vorvertragsvertrag wiederum basiert auf dem vertikalen Aufteilungsplan [cadastre vertical].

8 Informations complémentaires

i. Littérature

HEINZMANN, FRIEDRICH, Die freie Bauherrengemeinschaft. Praktische Überlegungen aus juristischer Sicht und Vertragsmuster, 4^{ème} édition, Berlin, 2011

KEINERT, STEFFEN; BÜSCHING, ANDREAS, Handbuch Baugemeinschaften. Der Wegweiser in das Zuhause der Zukunft, 1^{ère} édition, Taunusstein, 2012

KUHN, GERD; HARLANDER, TILMAN, Baugemeinschaften im Südwesten Deutschlands, 1^{ère} édition, Paderborn, 2010

ii. Internet

STATTBAU GmbH, Wohnen in der Gemeinschaft. Von der Idee zum gemeinsamen Haus, Berlin, 2012.
En ligne sur Internet sous :
http://www.stadtentwicklung.berlin.de/wohnen/wohnungsbau/download/wohnen_in_gemeinschaft.pdf
[état au 30 août 2016]

ARCHITEKTENKAMMER BADEN-WÜRTTEMBERG, planen - bauen - leben. Baugemeinschaften in Tübingen, Tübingen, 2007.
En ligne sur Internet sous :
http://www.gemeinschaftliches-wohnen.de/wp-content/uploads/2015/06/stadt_tuebingen-planen-bauen-leben.pdf
[état au 30 août 2016]

BETZ, MATTHIAS; BURDENSKI, HUBERT, Baugruppenarchitektur. Merkblatt Nr. 996, Stuttgart, 2008.
En ligne sur Internet sous :
https://www.akbw.de/fileadmin/download/dokumenten_datenbank/AKBW_Merkblaetter/Planung_und_Berufspraxis/Merkblatt996-Baugruppenarchitektur.pdf
[état au 30 août 2016]

RIETZ, ANDREAS, Baugemeinschaften. Bauen und Wohnen in der Gemeinschaft, Berlin, 2008. En ligne sur Internet sous :
http://www.netzwerk-generationen.de/fileadmin/user_upload/PDF/Downloads_-_allg_Infos/Baugemeinschaften.pdf
[état au 30 août 2016]

ARCHITEKTENKAMMER NORDRHEIN-WESTFALEN, Baugruppen - Gemeinsam planen und leben, Düsseldorf, 2014.
En ligne sur Internet sous :
http://office03.de/wp-content/uploads/2015/12/Bauherreninfo_Baugruppen_FINAL_Internet.pdf
[état au 30 août 2016]

BORST, MARKUS, Forum für Baugemeinschaften München e.V.
En ligne sur Internet sous :
<http://www.forum-baugemeinschaften.de/>
[état au 30 août 2016]

POST, NORBERT, Bundesverband Baugemeinschaften e.V.
En ligne sur Internet sous :
<http://www.bv-baugemeinschaften.de/>
[état au 30 août 2016]

8 Weiterführende Informationen

i. Literatur

HEINZMANN, FRIEDRICH, Die freie Bauherrengemeinschaft. Praktische Überlegungen aus juristischer Sicht und Vertragsmuster, 4. Auflage, Berlin, 2011

KEINERT, STEFFEN; BÜSCHING, ANDREAS, Handbuch Baugemeinschaften. Der Wegweiser in das Zuhause der Zukunft, 1. Auflage, Taunusstein, 2012

KUHN, GERD; HARLANDER, TILMAN, Baugemeinschaften im Südwesten Deutschlands, 1. Auflage, Paderborn, 2010

ii. Internet

STATTBAU GmbH, Wohnen in der Gemeinschaft. Von der Idee zum gemeinsamen Haus, Berlin, 2012.
Online im Internet unter:
http://www.stadtentwicklung.berlin.de/wohnen/wohnungsbau/download/wohnen_in_gemeinschaft.pdf
[Stand: 30. August 2016]

ARCHITEKTENKAMMER BADEN-WÜRTTEMBERG, planen - bauen - leben. Baugemeinschaften in Tübingen, Tübingen, 2007.
Online im Internet unter:
http://www.gemeinschaftliches-wohnen.de/wp-content/uploads/2015/06/stadt_tuebingen-planen-bauen-leben.pdf
[Stand: 30. August 2016]

BETZ, MATTHIAS; BURDENSKI, HUBERT, Baugruppenarchitektur. Merkblatt Nr. 996, Stuttgart, 2008.
Online im Internet unter:
https://www.akbw.de/fileadmin/download/dokumenten_datenbank/AKBW_Merkblaetter/Planung_und_Berufspraxis/Merkblatt996-Baugruppenarchitektur.pdf
[Stand: 30. August 2016]

RIETZ, ANDREAS, Baugemeinschaften. Bauen und Wohnen in der Gemeinschaft, Berlin, 2008. Online im Internet unter:
http://www.netzwerk-generationen.de/fileadmin/user_upload/PDF/Downloads_-_allg_Infos/Baugemeinschaften.pdf
[Stand: 30. August 2016]

ARCHITEKTENKAMMER NORDRHEIN-WESTFALEN, Baugruppen - Gemeinsam planen und leben, Düsseldorf, 2014.
Online im Internet unter:
http://office03.de/wp-content/uploads/2015/12/Bauherreninfo_Baugruppen_FINAL_Internet.pdf
[Stand: 30. August 2016]

BORST, MARKUS, Forum für Baugemeinschaften München e.V.
Online im Internet unter:
<http://www.forum-baugemeinschaften.de/>
[Stand: 30. August 2016]

POST, NORBERT, Bundesverband Baugemeinschaften e.V.
Online im Internet unter:
<http://www.bv-baugemeinschaften.de/>
[Stand: 30. August 2016]

IMPRESSUM**ÉDITEUR RESPONSABLE**

WW+ architektur + management s.à.r.l.
en collaboration avec la commune de Junglinster

RÉDACTION, CONCEPTION

WW+ architektur + management s.à.r.l.

CONCEPTION GRAPHIQUE & MISE EN PAGE

Ierace Dechmann & Partners

CRÉDITS PHOTOGRAPHIQUES & DROITS D'AUTEUR

Crédits photographiques: copyright © WW+ architektur + management s.à.r.l. resp. shutterstock.com. Photo de couverture Architekten Ruff & Weber Gbr. Konstanz DE. La reproduction même partielle de cette brochure est interdite et constitue une contrefaçon sanctionnée pénalement suivant la loi sur la propriété intellectuelle modifiée du 22 mai 2009. Copyright © 2016, WW+ architektur + management s.à.r.l.

**Luxembourg**

Rue de l'Usine, 53
L-4340 Esch-sur-Alzette
Tel. +352 26 17 76
Fax +352 26 17 76 269
wwplus.eu
info@wwplus.eu

Deutschland

Südallee 41 b
D-54290 Trier
Tel. +49 651 999 89 000
Fax + 49 651 999 89 000
wwplus.eu
info@wwplus.eu



jongmett.lu

Communauté de maîtres d'ouvrage / Baugemeinschaften
WW+ architektur + management s.à r.l.
Contact / Ansprechpartner
Marc Hillesheim, Tel. +352 261 776, e-mail baugemeinschaft@wwplus.lu

ADMINISTRATION COMMUNALE
JUNGLINSTER



**Administration
Communale Junglinster**
Rue de Junglinster, 12
L-6112 Junglinster
Tel. +352 78 72 72 1
Fax +352 78 83 19