



Baugruppe Am Schloss

Schmieheim im Schwarzwald

Inhalt

- 3 Wohnen zwischen Weinberg und Schloss
- 4 Leben in guter Nachbarschaft

- 5 Was ist eine Baugruppe?
- 6 Über uns

- 7 Gemeinsam individuell planen
- 8 Das Grundstück
- 9 Unsere Häuser
- 10 Grundrisse
- 11 Haustechnik

- 12 Was sollen die Häuser kosten?

- 13 Timeline

- 14 Kontakt und Infos



Wohnen zwischen Weinberg und Schloss

Wir wollen eine Baugruppe werden, die sich zusammenfindet um kostengünstigen, anspruchsvollen und individuellen Wohnraum zu schaffen.

Wir sind Familien, Paare – Menschen die das Leben im Grünen suchen, ohne auf gut erreichbare städtische Angebote zu verzichten. Unser Ziel ist es, eine Nachbarschaft zu schaffen, in der Kinder spielen und aufwachsen können, eine Nachbarschaft, in der man sich begegnet und zusammenkommt, ohne auf seine Privatsphäre zu verzichten.

„It takes a village to raise a child“

Dafür haben wir zwischen Freiburg und Offenburg das Gelände einer ehemaligen Tabakscheune gefunden. Man blickt von dort auf ein schönes Renaissanceschloss und hat hinter sich die Obstbaumwiesen und Weinberge.

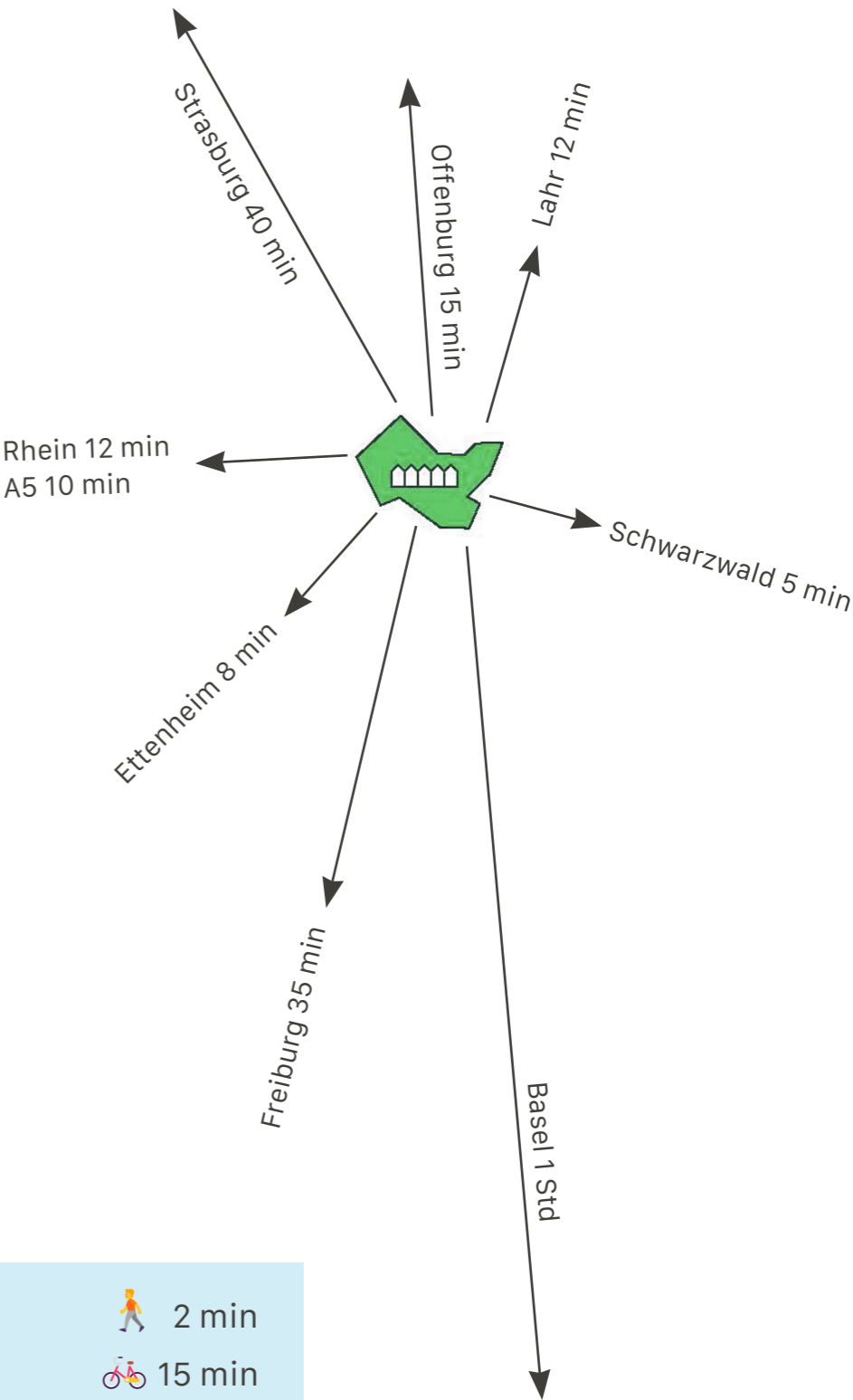
- Wir planen und bauen zusammen 5 Reihenhäuser
- Wohnfläche jeweils ca. 145 m² mit bis zu 6 Zimmern
- Zeitgemäßer, kosteneffizienter und ökologischer Holzmodulbau
- Wir wollen 2026 bauen







Leben in guter Nachbarschaft

Unser Baugruppenprojekt liegt in der Ortenau zwischen Freiburg und Offenburg. Der Ort Schmieheim in der Nähe von Ettenheim ist ein traditionsreiches Weindorf am Schwarzwaldhang. Die Lage zwischen den sanften Weinbergen und Schwarzwald ist eine der schönsten in der Region.

Zwischen dem gepflegten Renaissanceschloss und Obstbaumwiesen erstreckt sich das Grundstück entlang einer kaum befahrenen Dorfstraße. In zwei Minuten ist man von hier in der freien Landschaft und der weite Blick über das Rheintal zum Kaiserstuhl und zu den Vogesen ist schon nach fünf Minuten Spaziergang erreicht.

Die Einwohnerschaft ist bunt gemischt. Es gibt Weinbauern, Selbständige, man arbeitet in den Betrieben vor Ort aber auch in Freiburg an der Uni oder an Kliniken und bei Burda in Offenburg.



Kindergarten und Grundschule		2 min
Gymnasium		15 min
Supermarkt, Baumarkt, etc.	 8 min	 15 min
Freibad		5 min
Hofladen, Gasthaus, Straußenwirtschaft		5 min

Was ist eine Baugruppe?

„Eine Baugruppe oder Baugemeinschaft bedeutet allgemein, dass sich mehrere Bauwillige mit dem Ziel zusammenschließen, selbstgenutzten Wohnraum zu schaffen.“



Vorteile

Selbst gewählte Nachbarschaft

Die künftigen Bewohner entscheiden selbst über die Aufnahme neuer Mitglieder und lernen sich über die Baugemeinschaftsprozesse bereits vor Einzug gut kennen.

Kostenersparnisse

Die Kostenersparnis beträgt je nach Projekt circa 10 bis 20 Prozent, da z.B. der Bauträgeraufschlag entfällt und die Grunderwerbsteuer sowie Nebenkosten nur auf das Grundstück gezahlt werden. Eigene Leistungen können erbracht werden.

Mitbestimmungsmöglichkeiten

Die Projektplanung erfolgt unter aktiver und frühzeitiger Beteiligung aller Mitglieder der Baugemeinschaft, bei gleichzeitig individuellen Entscheidungsmöglichkeiten der einzelnen BauherrInnen bei der Planung.

Sozialer Anspruch

Es soll eine lebendige Hausgemeinschaft und ein Ort geschaffen werden, an dem Familien, sowie Singles und Paare aller Altersstufen ihren Platz finden.

Energieeffiziente Bauweise

BauherrInnen legen als zukünftige Eigennutzer besonderen Wert darauf, dass der spätere Energieverbrauch möglichst gering ist.

Anspruchsvolle Architektur und hohe Bauqualität

Die Bauausführung wird von der Gemeinschaft selbst bestimmt. So wird eine höherwertige und individuelle Ausführungsqualität möglich.

Transparenz

Alle Verträge und Kosten sind für alle Mitglieder der Baugruppe offen einsehbar und beeinflussbar, da die Baugruppe sich in einer GbR zusammenschließt.

Projektsteuerung und Bauherrenvertreter

Der Architekt nimmt als Betreuer und Projektsteuerer eine zentrale Rolle bei den Baugruppenprojekten ein und übernimmt sogenannte Bauherrenaufgaben im Planungs- und Bauprozess sowie in der Organisation.

Weitere Informationen zu Baugruppen:

- [Architektenkammer BaWü](#)
- [Stattbau-Netzwerk](#)
- [Bundesverband](#)

Über uns

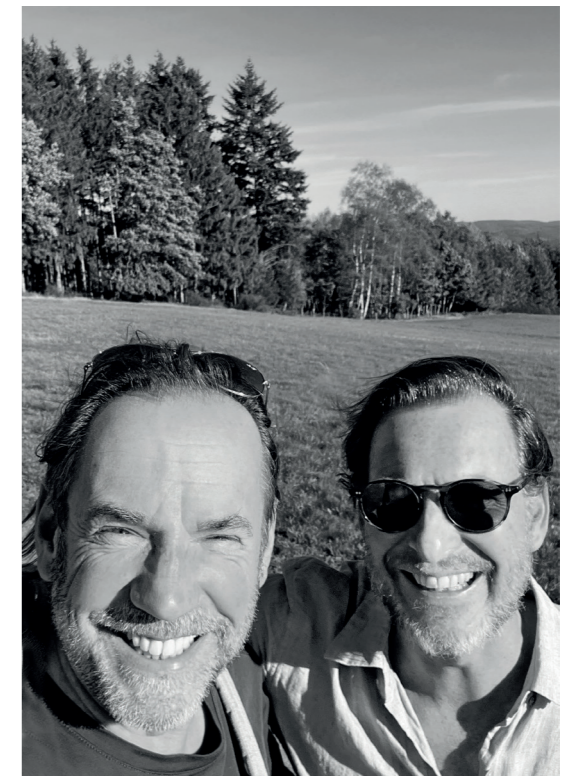
Wir sind die Initiatoren der Baugruppe und Architekten, Stadtplaner, Energieberater. Seit dem Architekturstudium kooperieren wir in unseren Fachgebieten.

In der Region sind wir verwurzelt und kennen den Ort für das Projekt seit Langem. Als sich aufgrund einer Immobilienteilung diese Chance ergab, haben wir einen großen Teil des Geländes erworben und in intensiver Planung das Projekt für eine Baugruppe vorbereitet.

Wir haben einen hohen Anspruch an Gestaltung und an qualitätsvolles, ökologisches, kostengünstiges und effizientes Bauen. Als Energieeffizienzexperten mit Zulassung für KfW- und BAFA-Förderprogramme wollen wir auch die Chance nutzen, ein in sich stimmiges und ökologisches und nachhaltiges Projekt an diesem Ort zu verwirklichen.

Planer und Teilnehmer von Baugruppen waren wir bereits und sind mit den Prozessen als Baugemeinschaft vertraut.

Mit vollem Engagement wollen wir uns diesem Projekt widmen, bis zum Bezug der fertiggestellten Häuser.



Michael Zeuner

Freischaffender Architekt und Energieberater seit 2001

Diplom Universität Stuttgart
Architektenkammer Baden-Württemberg seit 1997
Architektenkammer Berlin seit 2001

Mitarbeit: Schaubauernhof der Wilhelma, Stadion SC Freiburg, Bundestag / Reichstag, Wettbewerb Staatsoper Berlin

Projektleitung: Busbetriebshof SWEG, Bundestag Abgeordneten Häuser / Fassaden, Staatsbibliothek Unter den Linden / Lesesaal

Eigene Projekte: Wohnbau, Sanierung, Wettbewerbe, Beratung von Baugruppenprojekten, Energieberatung DENA, BAFA, KfW

Dominik Neidlinger

Freischaffender Architekt, Stadtplaner seit 2008

Diplom Universität Stuttgart
Architektenkammer Baden-Württemberg seit 1998
Architektenkammer Saarland seit 2018

Ordre des Architectes Strasbourg für Baugruppe Neudorf
Dozent ENSAS, École National Supérieur d'Architecture de Strasbourg (<https://www.strasbourg.archi.fr/>)

Eigene Projekte: Wettbewerbe, Wohnbau, Sanierung, Beratung und Realisierung von Baugruppenprojekten



Gemeinsam individuell planen

Gemeinsame zusätzliche Außenbereiche, eine effiziente Gesamtversorgung und ergänzende, zusammen genutzte Räume gehören zu unserer Idee einer Nachbarschaft.

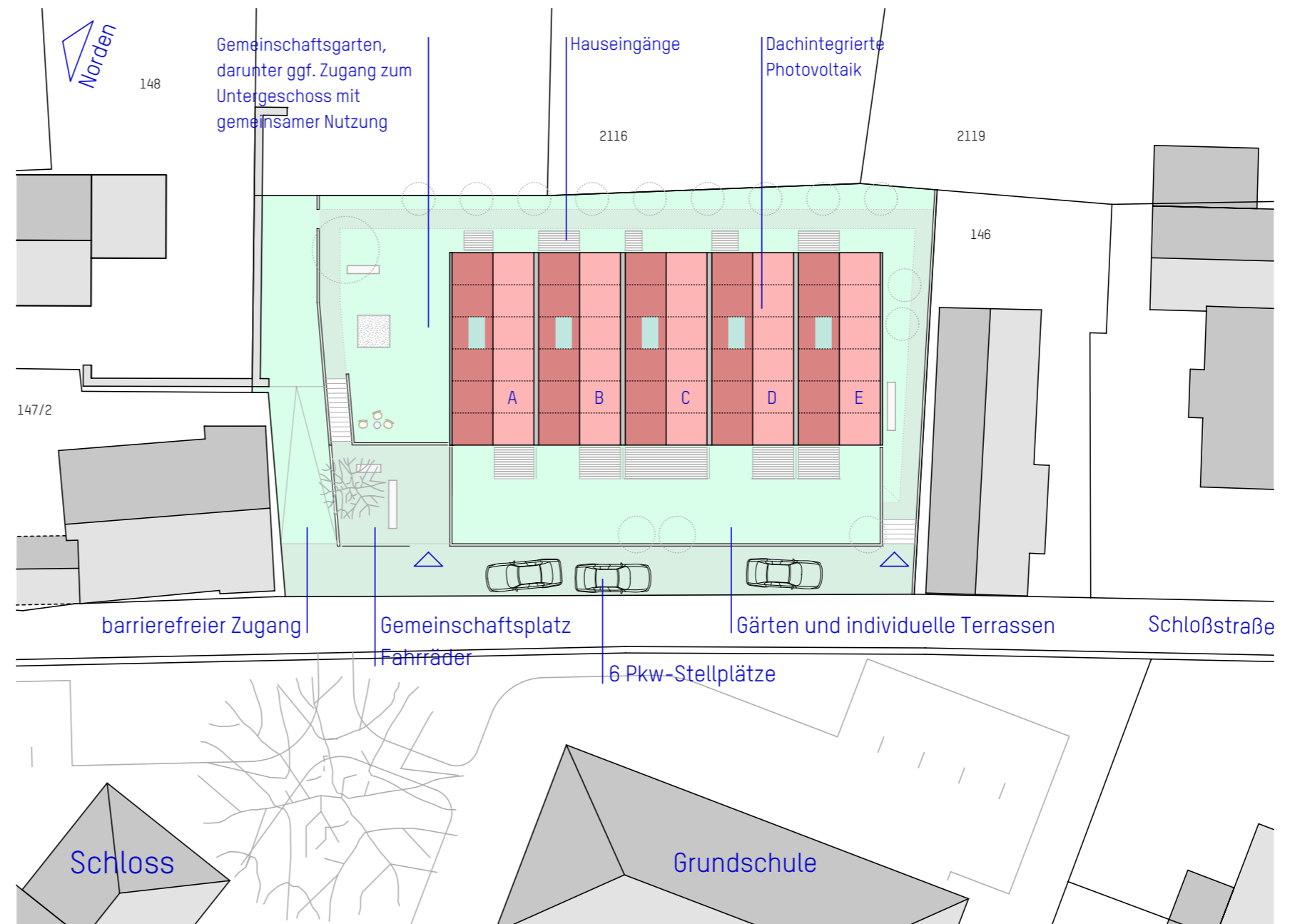
Wichtig ist uns dabei, dass die Hausgrundrisse individuell angepasst werden. Die Gärten nach Südwesten sind ebenso privat und jeder gestaltet nach seinen persönlichen Wünschen.

Die notwendige Vorplanung wurde von uns erstellt und mit Bauamt und Gemeinde abgestimmt. Dies war notwendig um das Baurecht für die Häuser zu sichern.

Auf dieser Grundlage wollen wir nun gemeinsam weiterplanen, wollen gemeinsam bauen und zu einer verbindlichen Nachbarschaft heranwachsen.

Das Grundstück

77971 Schmieheim im Schwarzwald · Schloßstraße
Google Maps 48.278397 · 7.858906



Erschließung

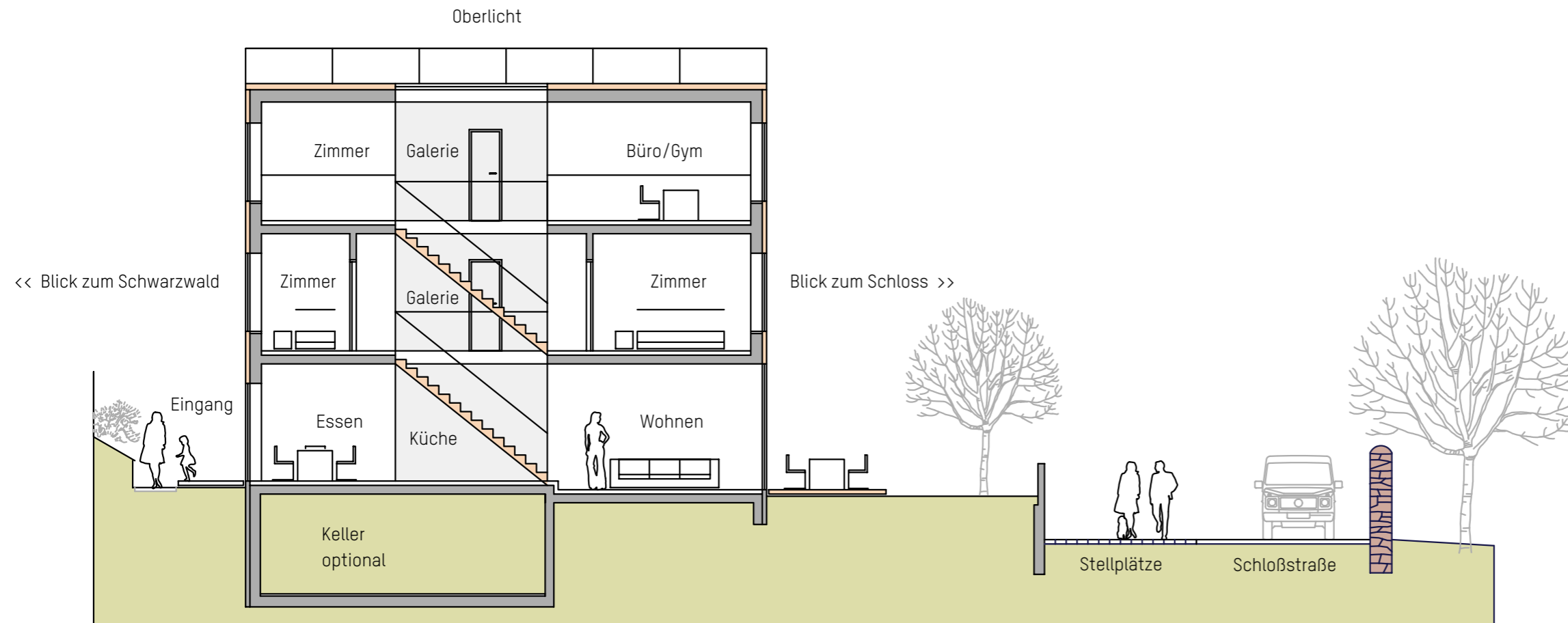
Im Südwesten die Gärten, im Osten die Hauseingänge, reihen sich die Häuser entlang der schmalen aber dadurch auch kaum befahrenen Schloßstraße. Der Blick von den Häusern geht zum Schloss und über die Sandsteinmauer des Schlossgartens. Mit zwei Treppenanlagen und barrierefrei über die Auffahrt ist das Grundstück erschlossen. Jedem Haus ist ein Stellplatz zugeordnet.

Kubatur

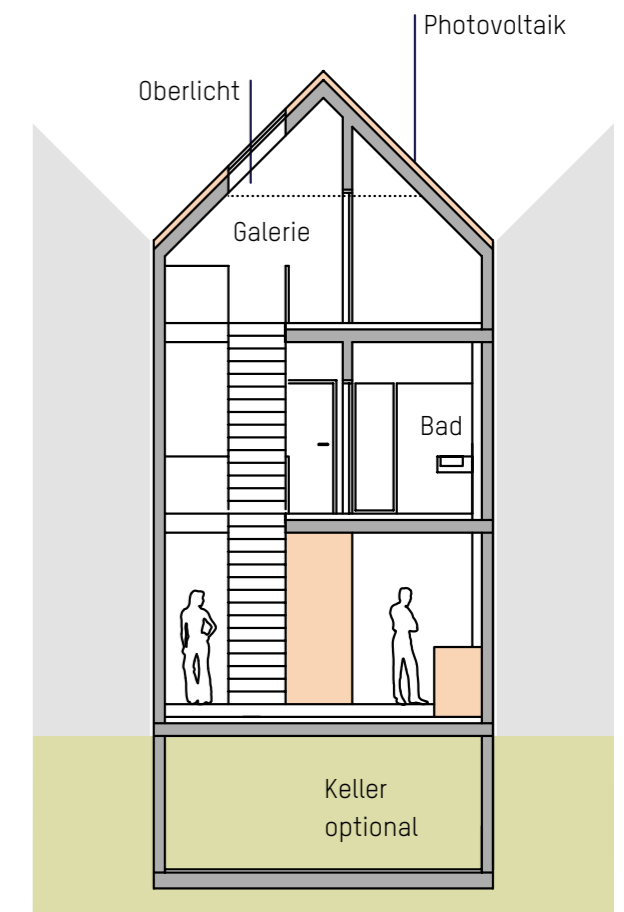
Die fünf Reihenhäuser sind städtebaulich angepasst an die Umgebung mit giebelständigen Satteldächern angeordnet. Mit Erdgeschoss, Obergeschoss und ausgebautem Dachgeschoss weisen sie eine Wohnfläche von jeweils rund 145 m² auf.

- Grundstücksgröße 1.100 m²
- Wohnfläche pro Haus 145 m²
- Wohnfläche 725 m²
- Geschosse 3
- Keller optional
- Stellplätze 8

Unsere Häuser



Längsschnitt



Querschnitt

Eingang

Betreten werden die Häuser vom Zugang im Osten, der an den Hang mit Obstbaumwiesen grenzt. Eine kleine Vorzone bietet Raum zum Sitzen, für das Abstellen von Kinderspielzeug, Fahrrad oder für individuelle Begrünung.

Konstruktion

Für die Obergeschosse sind massive Holzfertigteile oder Holzmodulbauweise vorgesehen. Diese Bauart ermöglicht eine sehr schnelle Errichtung des oberirdischen Rohbaus und sofortigen Beginn des Ausbaus.
Für den optionalen Keller werden ebenfalls Fertigteile zur Beschleunigung des Bauprozesses eingesetzt.

Materialien

Die Konstruktion wird im Obergeschoss mit einer hinterlüfteten Holzschalung verkleidet. Die Holzelemente werden an der Oberfläche karbonisiert oder lasiert ausgeführt. Im Erdgeschoss kontrastiert damit eine Verbundfassade mit mineralischem Kratzputz. Fenster werden als Holzfenster mit Dreifachverglasung ausgeführt. Wo es gewünscht wird, können die inneren Fensterbänke als Sitzflächen ausgebildet werden. Aus heimischen Hölzern werden auch die vorgelagerten Terrassen ausgeführt. Stützmauern im Außenbereich sind in Sichtbeton ausgeführt mit speziell behandelten Oberflächen.

Grundrisse

Erdgeschoss

Das Erdgeschoss ist offen und flexibel organisiert. Verschiedene Wohnvorstellungen mit entsprechendem Ausbau sind möglich. Bei der dargestellten offenen Lösung erreicht man vom Eingangsbereich mit der Garderobe aus, entlang der Treppe, den Wohnraum oder die Küche in die Obergeschosse.

Die ebenso vom Eingang direkt erreichbare offene Küche verbindet die Flächen des Erdgeschosses, den Essbereich im Osten und den Wohnbereich im Südwesten. Der Raum als Ganzes hat somit Sonne von Osten und Südwesten. Möglichkeiten für andere Konstellationen bietet der flexibel gestaltbare Grundriss aber ebenso an.

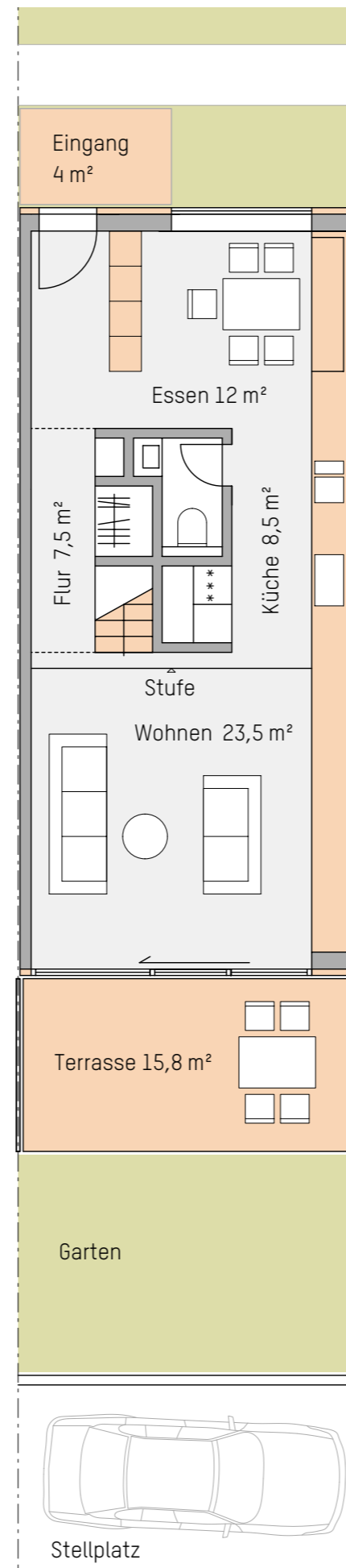
Der Wohnbereich ist im Süden abgesenkt, so dass ein höherer Raum entsteht. Damit wird der Raum zusammen mit der Glas-schiebetürfront noch großzügiger.

Keller

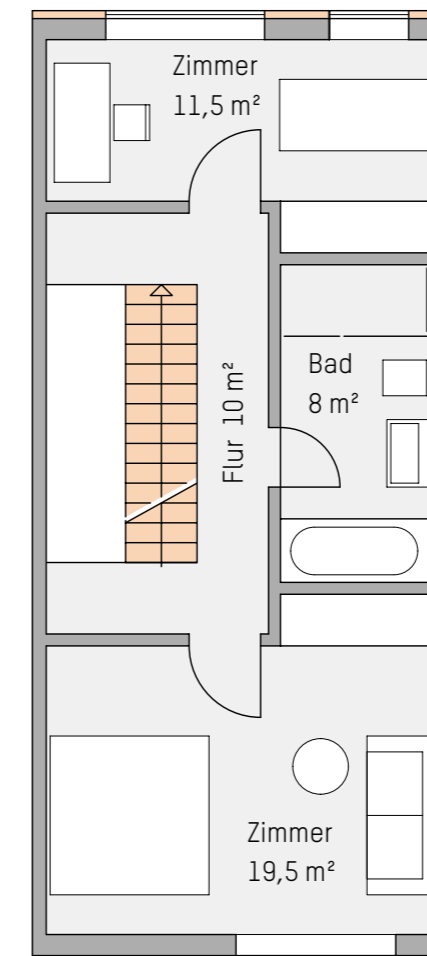
Keller sind in verschiedener Weise denkbar aber zunächst nur optional vorgesehen. Eine Variante ist die Teilunterkellerung mit Zugang von außerhalb der Häuser mit gemeinsam genutzten Räumen und individuell zugeordneten Lagerflächen sowie einer zentralen Haustechnik.

Eine andere Variante sind, wenn gewünscht, individuelle Keller mit Kellerzugang durch die Wohnung und Haustechnikzentrale im unterbauten Außenbereich. Die passende Lösung ist in der Gruppe dann abzustimmen.

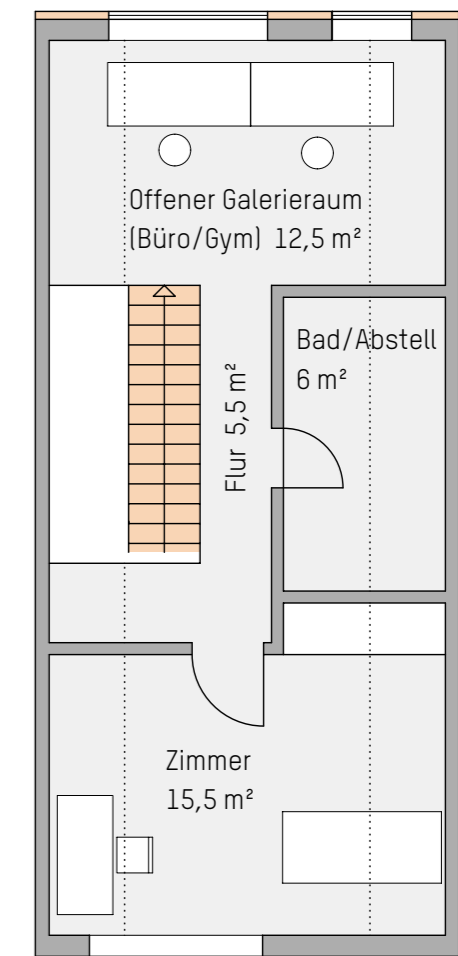
Erdgeschoss



Obergeschoss



Dachgeschoss



Obergeschosse

Über die zentrale Treppenanlage mit Skylight erreicht man die Obergeschosse die sich von der Struktur gleichen. Im zentralen Bereich sind die Bäder vorgesehen, nach Osten und Südwesten Schlafzimmer, Kinderzimmer oder weitere Nutzungsmöglichkeiten.

Denkbar sind auch zum Treppenhaus offene Räume, die als Büro, Spielfläche oder Gym genutzt werden können. Aber auch hier sind Variationen innerhalb der konstruktiven Struktur möglich.



- Barrierefreier Zugang möglich
- Wohnfläche 145 m², 5-6 Zimmer, 2 Badezimmer möglich
- Offener Erdgeschossgrundriss, alle Geschosse sind flexibel anpassbar
- Wohnraum höher, große dreifachverglaste Holzfenster
- Keller optional
- Zeit- und kosteneffiziente Holz- und Beton-Fertigteilbauweise
- Fassaden mit karbonisierter Holzschalung aus heimischen Hölzern und ungestrichenem reinmineralischem Kratzputz
- PV-Anlage mit Speicher, Wärmepumpe, Geothermie, Grauwassernutzung
- Hoher energetischer Standard KfW-40



Haustechnik

Für die Haustechnik sind verschiedene Komponenten vorgesehen, die mit einem Ingenieurbüro für Haustechnik entwickelt und gemeinsam abgestimmt werden.

Elektro

- Dachintegrierte Photovoltaikanlage
- Batteriespeicher
- Wallbox bei den Stellplätzen

Wärme

- Wärmepumpe mit optionaler Unterstützung durch Geothermie
- Thermische Solaranlage im Dach zur Trinkwassererwärmung
- Trivalenter Wärmespeicher

Wasser

- Grauwassernutzung
- Speicher für Gartenwasser



Was sollen die Häuser kosten?

Wir wollen Häuser bauen, die kosteneffizient sind. Das erreichen wir über diese Maßnahmen:

- Bauen als Baugemeinschaft verringert die Grunderwerbssteuer, Gewinne von Bauträgern und Maklergebühren entfallen, Eigenleistungen sind möglich.
- Die gute Grundstücksausnutzung verringert den Anteil des Grunderwerbs an den Hauskosten.
- Eine kompakte Bauweise reduziert die teure Hüllfläche.
- Fünf Häuser als ein Haus zu bauen, verringert die Planungs-, Genehmigungs-, und Baukosten.
- Die gemeinsame Haustechnik macht eine effiziente und von der Investition her günstigere Hausversorgung möglich.
- Fördermittel können für die gesetzten ökologischen und nachhaltigen Ziele gewährt werden

Wir haben aber auch Ansprüche, die wiederum Kosten verursachen:

- Großflächige Verglasungen
- Qualitätvolle Materialien
- Gemeinsame Räume/Flächen
- Optionale Unterkellerung
- KfW40-Standard
- Großflächige Solarenergienutzung
- Optionale Nutzung von Geothermie

Hier werden wir gemeinsam eine Balance finden, die es ermöglicht, die angestrebten Kosten zu erreichen. Diese durchschnittlichen Gesamtkosten pro Haus wurden im Vorfeld mit 500-550 Tsd € ermittelt für

- Grundstückskosten
- Planungskosten (Architekt, Statiker, Haustechnik)
- Baukosten (Rohbau/Ausbau/Haustechnik)

Kostenermittlung

Die exemplarischen Baukosten wurden von uns ermittelt auf Basis der statistischen Kostenkennwerte des Baukosteninformationszentrums Deutscher Architektenkammern BKI, Stuttgart als Kostenschätzung.

„BKI Baukosten, Gebäude Neubau 1. Quartal 2022“. Zur Kostenermittlung wurden 13 „Reihenhäuser, unterkellert, mittlerer Standard“ herangezogen.

Für das erste Quartal 2022 wurde daraus ein Mittelwert pro m²/BGF (Bruttogeschossfläche) gebildet. (exemplarisch z.B. Reihnhaus Freiburg, Werkgruppe Freiburg Architekten). Die jährliche Baukostensteigerung (Baukostenindex 02_2022 = 118,9 / 01_2025 = 132,6 / 03_2026 = 135,6 geschätzt) wurde berücksichtigt.

Außerdem wurde ein Anteil an Eigenleistungen (Malerarbeiten, Bodenbelagsarbeiten, Gartenbau) in Höhe von 4% eingerechnet.

Kostensicherheit

Im weiteren Planungsverlauf der nächsten Monate wird eine verfeinerte Kostenberechnung erstellt. Es werden dann bereits in dieser Phase Firmen zur Vorkalkulation angefragt.

Die ermittelten Kosten sind dabei abhängig von den angestrebten Standards bzgl. Eigentumsform, Kellern, Haustechnik und gemeinsamen Einrichtungen. Diese sind im Vorfeld innerhalb der Baugruppe abzustimmen und im GbR-Vertrag der Baugruppe festzuhalten.

Weiterhin werden wir uns darum bemühen, die Kosten, wo sinnvoll möglich, weiter zu reduzieren.

Förderung

Ein weiterer Aspekt zur Reduzierung des Finanzbedarfs sind Kredite und Zuschüsse des Landes, des Bundes über die KfW sowie steuerliche Förderungen. Bei der Beantragung unterstützen uns die GLS-Bank und/oder die Volksbank Lahr.

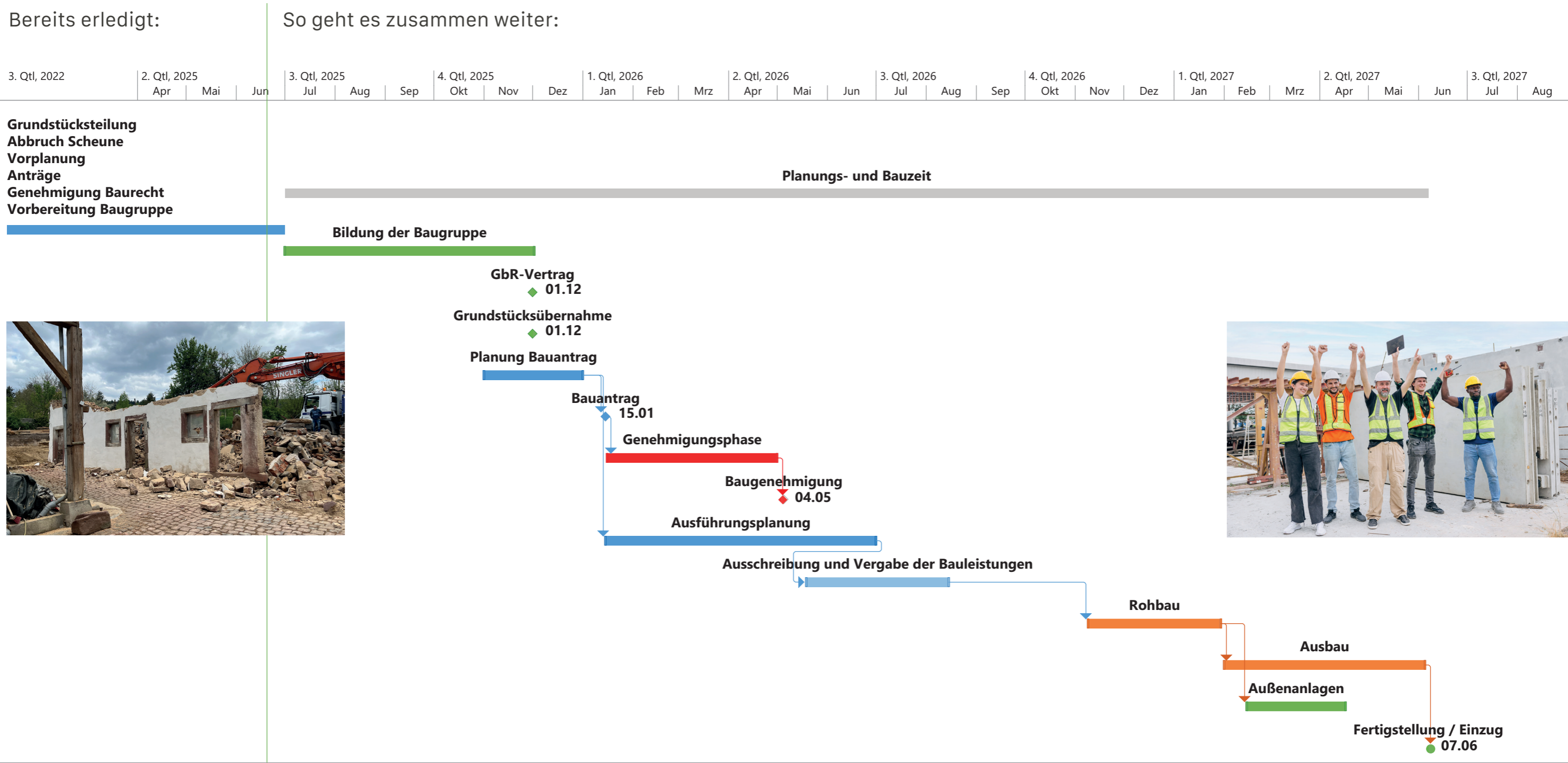
Weitere Informationen zur Förderung:

- [MLW BaWü - Ministerium für Landesentwicklung und Wohnen](#)
- [KfW – Kreditanstalt für Wiederaufbau](#)
- [Verbraucherzentrale](#)
- [GLS-Bank](#)

- Günstiges Bauen durch Baugemeinschaft
- Planung mit kostenmindernden Maßnahmen
- 500.000 € als Kosten pro Haus angestrebt
- Begleitende Kostenkontrolle
- Verschiedene Fördermittel möglich (BaWü/BAFA/KfW)
- Detaillierte Kostenermittlung im Vorfeld

Timeline

„Eine Baugemeinschaft ist üblicherweise als private Baugemeinschaft (GbR) organisiert. Die sogenannte initiierte Baugruppe wird durch den Architekten als Baugruppenbetreuer initiiert, organisiert und gesteuert. Die schwierigen Vorbereitungen bei der Grundstücksfindung und der Projektentwicklung, sowie die vertragliche, rechtliche und finanzielle Koordination werden größtenteils durch die Betreuer übernommen.“



Kontakte und Infos:

Ort	77971 Schmieheim im Schwarzwald Schloßstraße
Google Maps	48.278397 · 7.858906
Ansprechpartner	Michael Zeuner Dominik Neidlinger
Kontakt	mail@baugruppeamschloss.de +49 151 41907027



Links zu weiterführenden Informationen:

Architektenkammer BaWü
https://www.akbw.de/fileadmin/download/dokumenten_datenbank/AKBW_Merkblaetter/Planung_und_Berufspraxis/Merkblatt996-Baugruppenarchitektur.pdf

Stattbau-Netzwerk
https://www.netzwerk-generationen.de/fileadmin/user_upload/PDF/Downloads_-_allg._Infos/Was_ist_eine_Baugruppe.pdf

Bundesverband Baugemeinschaften
<https://www.bv-baugemeinschaften.de/baugemeinschaft.html>

MLW BaWü - Ministerium für Landesentwicklung und Wohnen
<https://mlw.baden-wuerttemberg.de/de/bauen-wohnen/wohnungsbau/wohnungsbau-bw/foerderung-selbst-genutzten-wohneigentums>

KfW – Kreditanstalt für Wiederaufbau
<https://www.kfw.de/inlandsfoerderung/Privatpersonen/Neubau/F%C3%B6rderprodukte/F%C3%B6rderprodukte-PB-Neubau.html>

Verbraucherzentrale
<https://www.verbraucherzentrale.de/wissen/energie/foerderprogramme/foerderung-fuers-eigenheim-so-finden-sie-das-richtige-foerderprogramm-43745>

GLS-Bank
<https://www.gls.de/finanzieren/privat-bauen/baugruppen>

Disclaimer:

Alle Informationen in diesem Exposé wurden von uns mit größtmöglicher Sorgfalt zusammen getragen. Baurechtliche Genehmigungen liegen in schriftlicher Form zur Einsicht vor. Die Informationen des Exposés stellen jedoch keine verbindliche Aussagen oder Vertragsbedingung zu Größe, Beschaffenheit, Kosten o. Ä. der Häuser oder des Grundstücks dar. Diese werden in der weiteren Planung ermittelt.

© zeuner architekten 07/2025