

EXPOSÉ

Baubeschreibung

Baugemeinschaft Quartier 33F – F wie Familie Neubau von 3 Mehrfamilienhäusern

Stand 02/2024



Arbeitsgemeinschaft Quartier 33F – F wie Familie

Silke Flaßnöcker
Architektin AK M-V
Frankenstraße 33
18439 Stralsund
E-Mail: silke@flasnocker.de

1 Vorbemerkung

Die folgenden Beschreibungen der Bauausführung und Organisation des Projektablaufes stellen den jetzigen Stand unserer Bearbeitung und Planung dar.

Die Baubeschreibung beschreibt den Standard der Gebäude und Wohnungen, und damit das „Bausoll“, das die Baugemeinschaft den einzelnen Baugruppenmitgliedern schuldet.

Nach erfolgreichem Grunderwerb sind die Standards im Zuge der Entwurfsplanung zu konkretisieren und verbindlich zu beschließen.



Luftbild (Quelle: GoogleMaps)

1.1 Lage in der Stadt

Das Baugrundstück, bestehend aus den Grundstücken Böttcherstraße 12, Filterstraße 7 und Papenstraße 34, ist Teil des derzeit unbebauten Quartiers 33 der Stralsunder Altstadt. Innerhalb der UNESCO-Welterbestätte „Historische Altstädte Stralsund und Wismar“ gelegen,

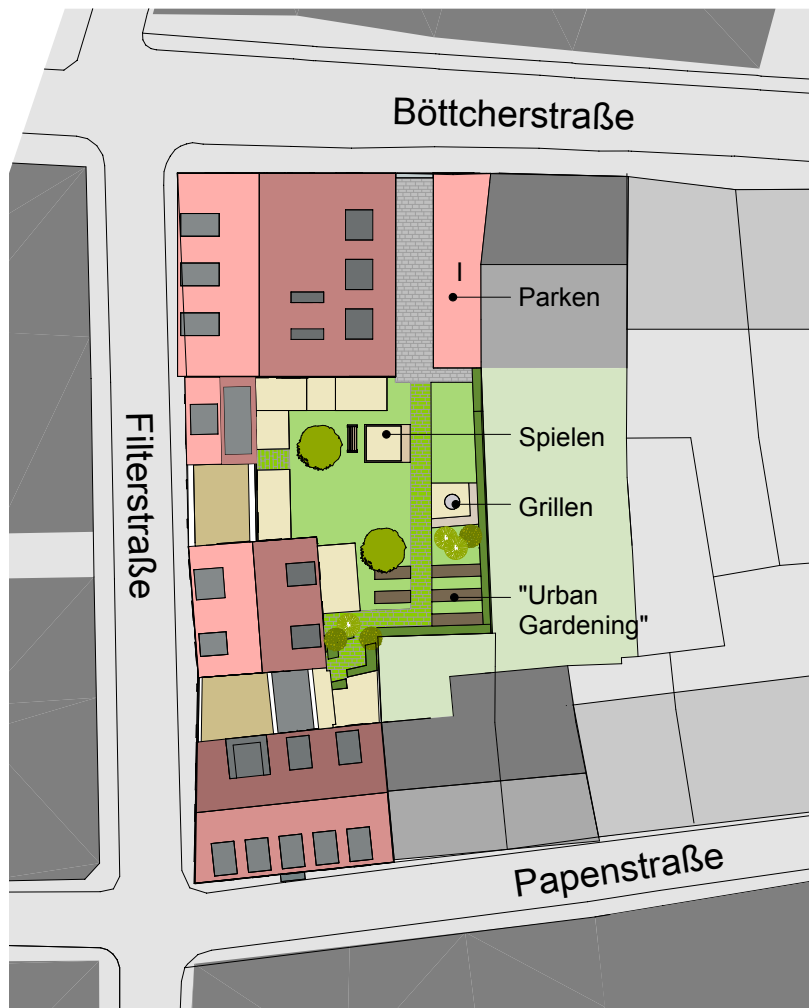
kommt dem Ort eine besondere Bedeutung zu. Über den Garten des Blockinnenbereichs hat das Grundstück einen unmittelbaren Bezug zur Kulturkirche St. Jakobi, die historischer Namensgeber für das gesamte Viertel ist.



Lageplan M 1:1.000

1.2 Planungsziele

- Gestalterisch anspruchsvolle Bebauung an Böttcher-, Filter- und Papenstraße
- Wiederherstellung der historischen Konturen des Eckgebäudes Böttcherstraße / Filterstraße
- Attraktive Wohnungen mit Raumhöhen ab ca. 2,70m
- Gewerbe bzw. freiberufliche Nutzung im Erdgeschoss des Eckgebäudes Böttcherstraße / Filterstraße, Raumhöhe ca. 3,00 m
- Barrierefreie Einheiten im Erdgeschoss des Eckgebäudes Böttcherstraße / Filterstraße
- Energieeffiziente Gebäudekonzeption und Haustechnik
- „Effizienzhaus 40“, erfüllt Anforderungen an „Klimafreundliches Wohngebäude“ für Förderung in KFW-Programmen
- Preiswerte, individuelle, hochwertige Wohnungen
- Bereitstellung von 2 Stellplätzen auf dem Grundstück Böttcherstr. 12, für privates Carsharing bzw. für kurzzeitiges Halten zum Be- und Entladen
- Gestaltung privater und gemeinschaftlicher Freibereiche (Terrassen, Balkone, Dachterrassen, Gemeinschaftsgarten im Blockinnenbereich)



Lageplan M 1:500

Der Blockinnenbereich als gemeinschaftlich genutzter Außenraum bildet das „grüne Herz“ des Ensembles. Neben Rasen- und Pflanzbereichen können hier ein Spielplatz, ein Ort zum gemeinsamen Essen sowie Hochbeete für „Urban Gardening“ entstehen.

Große Einzelbäume als Schattenspender sorgen für ein angenehmes Klima und unterstützen die Zonierung des Innenbereichs in private und gemeinschaftliche Flächen.

Eine Durchwegung des Gartens bildet für die Bewohner/Innen einen „kurzen Weg“ zu Fahrradständern und Pkw-Stellflächen sowie zu den Flächen für die Müll-Entsorgung und erlaubt damit auch spontane Begegnungen unter Nachbarn.

Das Bauvorhaben wird in Form einer Baugemeinschaft organisiert. Die einzelnen Mitglieder der Baugemeinschaft können bei der Gestaltung Ihrer Wohnung (leichte Trennwände, Bodenbeläge, sanitäre Ausstattung) eigene Vorstellungen verwirklichen.

Mehrleistungen oder Minderleistungen können realisiert werden, Eigenleistungen können erbracht werden. Im Zuge der Planungsabstimmung werden daraus Mehr- oder Minderkosten ermittelt und nach Fertigstellung individuell abgerechnet.

Die im Weiteren beschriebenen Standards sowie Grundrisse und Ansichten mit allen dargestellten Bauteilen wie Fenster, Geländer, Badobjekte, Zwischenwände, Türen (ausgenommen Möblierung und Küchen) sind Grundlage des Kostenrahmens und damit des Baubudgets.

1.3 Nutzung, Aufteilung

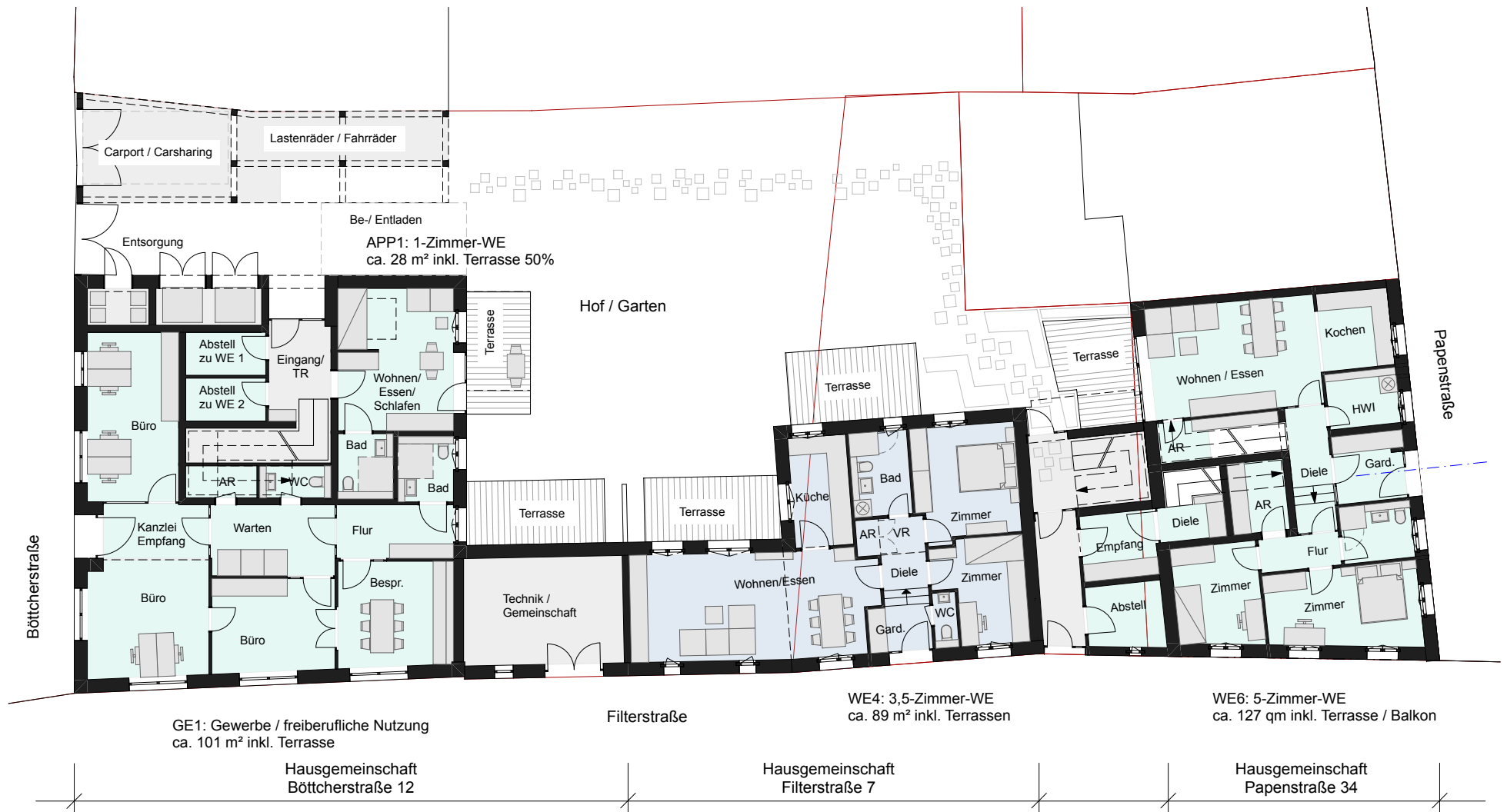
Das Gebäudeensemble ist gemäß der städtebaulichen Situation in 3 Hausgemeinschaften mit jeweils eigener Adressbildung unterteilt.

Wir gehen aus, dass darin 7 größere Wohneinheiten, eine Gewerbe- bzw. Wohneinheit mit freiberuflicher Nutzung sowie ein 1-Raum-Appartment entstehen. Um jungen Familien bezahlbare Wohnungen anbieten zu können, haben wir kompakte Wohnungen entworfen, die sehr rationell auf kleiner Fläche möglichst viel Wohnkomfort bereitstellen.

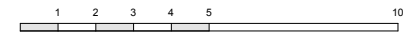


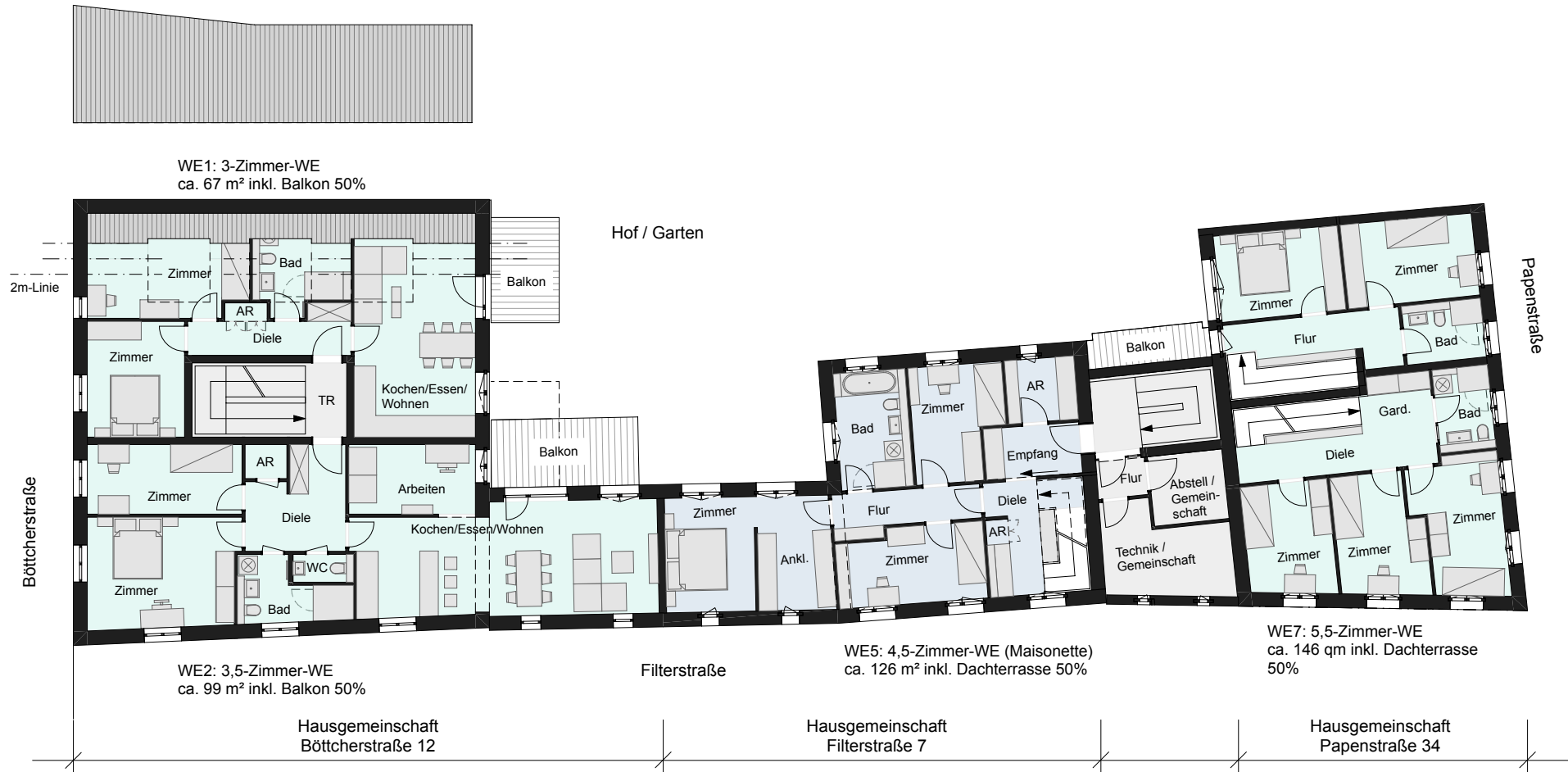
Ansicht Filterstraße



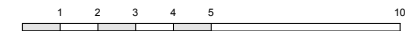


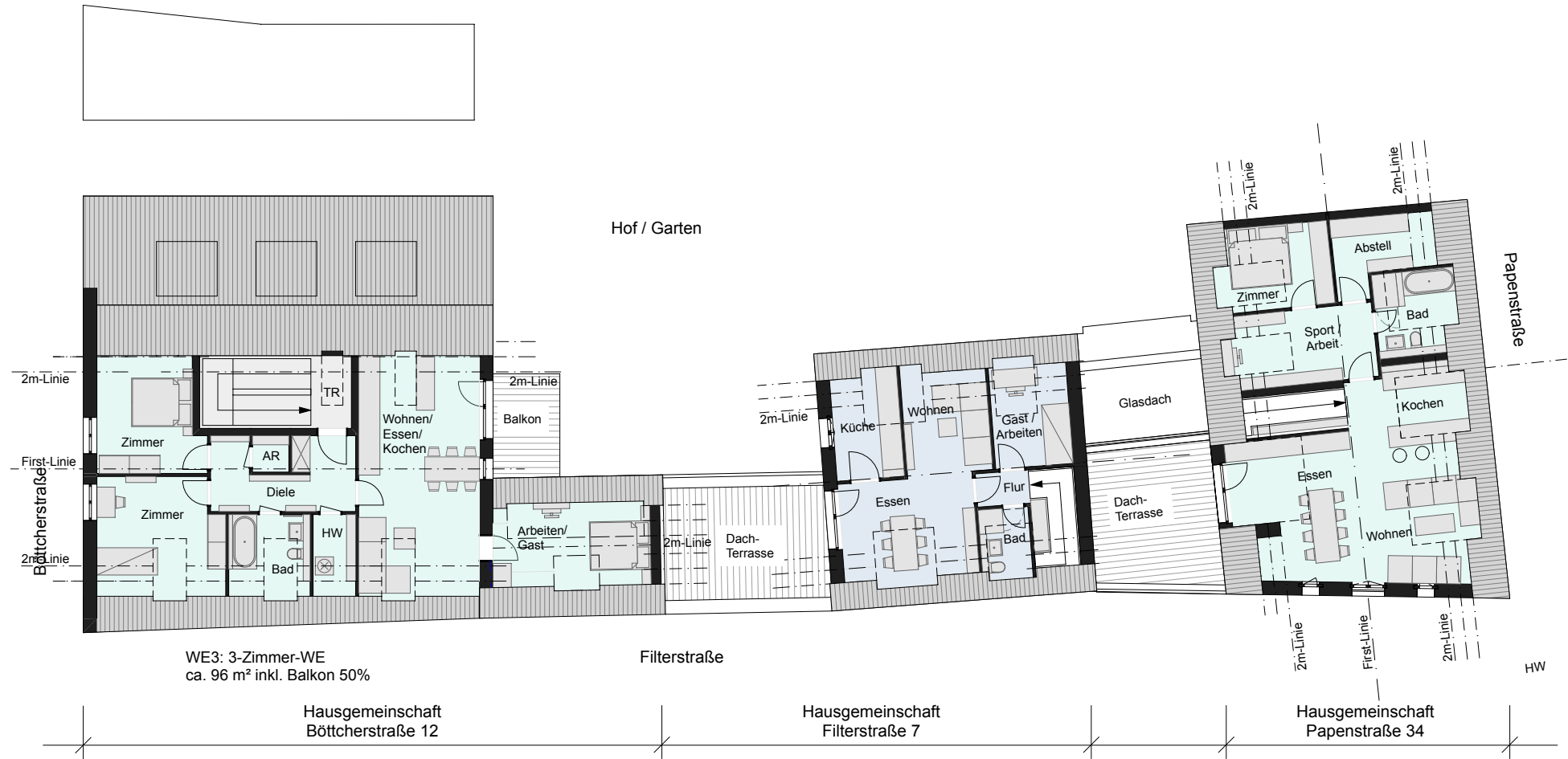
Grundriss Erdgeschoss M 1:200





Grundriss 1. Obergeschoss M 1:200





Grundriss Dachgeschoss M 1:200





Ansicht Böttcherstraße



Ansicht Papenstraße

2 Bauwerk

2.1 Allgemein

Die Baugemeinschaft setzt sich das Ziel, mit einem Holzbau oder Holzhybridbau nachhaltige, energieeffiziente und umweltverträgliche Konstruktionen und Baustoffe einzusetzen, um die Standards für ein Qualitätssiegel und damit Förderungen über zinsverbilligte Kredite der KfW zu ermöglichen. In der weiteren Bearbeitung werden unterschiedliche Konstruktionsprinzipien weiterentwickelt und finanziell verglichen, um die für das Gesamtprojekt angemessene Variante zu ermitteln.

Die Bauausführung erfolgt nach den gültigen DIN-Normen, den anerkannten Regeln der Technik sowie nach dem Gebäudeenergiegesetz (GEG).

2.2 Rohbau

2.2.1 Gründung und Bodenplatte
Gründung gemäß Bodengutachten und statischer Erfordernis, Stb.-Bodenplatte gem. Statik

2.2.2 Tragende Wände
Holzrahmen- oder Holzmassivkonstruktionen, vereinzelt Stahlbeton- oder Stahlstützen, Stahlbeton- oder Mauerwerkswände nach statischer Erfordernis

2.2.3 Nichttragende Wände
Trockenbauwände d = ca. 100 bis 125 mm gemäß DIN 18 183, in Nassräumen mit Feuchtraumbekleidung, oder Strohbauplatten als selbsttragende Innenwände

2.2.4 Decken
Brettstapel-, Brettsperrholz- oder Holzbalkendecken nach statischer Erfordernis

2.2.5 Dach
Satteldächer als zwischengedämmte, diffusionsoffene Holzkonstruktionen mit Pfannendeckung; Begehbare, als Dachterrassen genutzte Flachdächer mit Gefälledämmung oder aufgeständerter, hinterlüfteter Unterkonstruktion, Dachabdichtung 3-lagig aus hochwertigen bituminösen Dichtungsbahnen

2.3 Fassaden

2.3.1 Fassaden
Die Fassaden werden als Putzfassaden auf geeigneten Holzwerkstoffplatten hergestellt.

2.3.2 Balkone, Geländer
Geländer in Metallrahmenkonstruktion mit Einzelstabfüllung, feuerverzinkt und nach Farbkonzept des Gebäudes lackiert, Terrassenabtrennungen als holzbekleidete Trennwand bzw. als Abstellbereich.

2.3.3 Fenster und Fenstertüren
Fenster und Fenstertüren als Holzfenster mit Isolierverglasung, U-Wert gemäß Berechnungen nach GEG und des QNG.

Anzahl der Fenster, Art der Öffnungen (z.B. Öffnungsflügel, Schiebetüren, Festverglasungen) und Größe der nach Budget zu erstellenden Fenster sind in den Fassadenzeichnungen festgelegt. Änderungswünsche im Detail einzelner Gesellschafter sind nach grundsätzlicher Zustimmung der Architekten möglich, es werden Mehr- oder Minderkosten ermittelt, die nach Abschluss der

Baumaßnahme mit der/dem einzelnen Gesellschafter/In abzurechnen sind.

2.3.4 Sonnenschutz
Der sommerliche Wärmeschutz wird nach den Vorgaben des Wärmeschutznachweises – wo erforderlich – mit außenliegenden, in die Fassadengestaltung integrierten Sonnenschutzanlagen und/oder Sonnenschutzverglasungen gewährleistet.

2.3.5 Hauseingangstüren
Gemäß Anforderungen an bauphysikalische Belange und Sicherheitsbelange, hoher Anteil an sichtbaren Holzprofilen

2.3.6 Sicherungstechnik
Zweiflügliges Holztor an Zufahrt zu Böttcherstr. 12, Drehflügeltor an Gartenseite der Passage Böttcherstr. 12 (Stahlkonstruktion).
Alle Hauseingangstüren mit Türstation (Sprechanlage) und Videokamera.

3 Haustechnik

3.1 Heizungs- und Warmwasserbereitungsanlagen

Nach bisherigen Angaben der Hansestadt Stralsund sollen alle Gebäude des Quartiers mit elektrisch betriebenen Wärmepumpen und einem Erdwärmesondenfeld mit „kaltem Nahwärmenetz“ beheizt werden. Dieses Konzept wird zurzeit mit der Stadt abgestimmt.

Die Bemessung der Heizungsanlage erfolgt auf Grundlage der Wärmebedarfsermittlung. Steigleitungen werden in Installationsschächten bzw. „unter Putz“ verlegt.

Fußbodenheizung mit Einzelraumregelung, ausgelegt entsprechend Wärmebedarfsberechnung, in Einzelfällen mit Heizkörpern ergänzt. In Bädern Heizkörper als Handtuchtrockner. Wasser- und Wärmemengenzähler in jeder Wohneinheit (WE).

3.2 Elektrische Anlagen

3.2.1 Allgemein

Installation nach VDE-Vorschriften. Installation in Technik- und Abstellräumen als Feuchtraumausführung auf Putz bzw. Holzwerkstoffplatte.

Alle Installationen der Wohnungen als Unterputzinstallation, je nach Raumstruktur in Aus-/Wechselschalter oder Serienschaltung.

Die Installation ist in mehreren Stromkreisen aufgeteilt und abgesichert.

Unterverteilung in der jeweiligen WE; Zählerzentrale im Hausanschlussraum (HAR).

Anschlüsse für Deckenleuchten in jedem Raum.

Anordnung der Schalter / Steckdosen gemäß Planung.

Schalterprogramm: Fabrikat GIRA, reinweiß.

TV-Anschluss und Telefonanschluss im Wohnbereich

Richtgrößen des Ausstattungsgrades,
Anzahl der Steckdosen (Do); Deckenauslässe (DA);
Wandauslässe (WA):

Zimmer bis 25 m ² :	8 Do; 2 DA
Zimmer bis 40 m ² :	12 Do; 3 DA
Küche:	12 Do; 1 DA; 2 WA
Bad:	04 Do; 1 DA; 2 WA

Im Zuge der Elektroplanung können Mehrleistungen als Sonderleistungen realisiert werden.

3.2.2 Schwachstromanlagen

Tür-Ruf-Gegensprechanlage mit Türöffner und Videokamera, Wohnsprechstellen in jeder Wohnung mit Rufunterscheidung zwischen Hauseingangstür und Wohnungstür.

3.3 Raumluftechnik

Alle Wohnungen erhalten eine kontrollierte Komfortlüftungsanlage zentral oder dezentral mit Wärmerückgewinnung.

Alle innenliegenden Sanitär- oder Hauswirtschafts-/Abstellräume erhalten eine dezentrale, mechanische Entlüftung, welche die Anforderungen an Lüftungsstufe 2 (Reduzierte Lüftung) gem. DIN 1946-6 erfüllen. Damit wird die notwendige Lüftung zur Sicherstellung der hygienischen Mindestanforderungen sowie des Bautenschutzes (Feuchte) unter üblichen Nutzungsbedingungen bei teilweise reduzierten Feuchte- und Stofflasten infolge zeitweiliger Abwesenheit von Nutzern erbracht. In den Bädern und WCs wird die Leistung der Lüfter bei

eingeschaltetem Licht erhöht und nach dem Ausschalten verzögert wieder abgesenkt.

Die Grundlage für die Planung der Abluftanlage ist die DIN 1946-6. Die Anordnung der Abluftventilatoren in den Bädern, WCs und Abstellräumen mit Waschmaschinenanschluss erfolgt nach einem noch zu erstellenden Lüftungskonzept.

Die Nachströmung der Luft innerhalb jeder Wohnung erfolgt durch Raumlufverbund über Türunterschnitte von max. 2cm, in die Wohnungen über sogenannte Außenluftdurchlasselemente und / oder Fensterfalzlüfter, die in den Fensterrahmen integriert sind.

Innen liegende Bäder und WC-Einheiten werden über ein mechanisches Einrohrlüftungssystem entlüftet. Das Einschalten der Lüfter erfolgt über Lichtschalter mit Nachlaufrelais.

In den Küchen sind keine Abluft-Abzugshauben vorgesehen. Falls vom Gesellschafter gewünscht, sind Umlufthauben im Zuge der eigenen Kücheninstallation zu installieren.

3.4 Fördertechnik

Aufzugsanlagen sind zurzeit nicht geplant.

3.5 Sanitärausstattung

Objekte aus Sanitärporzellan, Bade- und Duschwannen aus Acryl, Standardfarbe.
 Armaturen in verchromter Ausführung. Wasserleitungen aus Kunststoff oder Edelstahl, mit DVGW-Zulassung.
 Abwasserleitungen in PVC-Rohr.

3.5.1 WC

- Tiefspülklosett als Wandhänge-WC, Fabrikat Keramag, Serie Renova Nr. 1 Plan mit eingebautem Spülkasten
- Porzellanhandwaschbecken, als Anbauwaschtisch, Fabrikat Keramag, Serie Renova Nr.1 Plan, ca. 40 cm breit
- Einhebelmischbatterie mit Zugstangenablaufgarnitur, Fabrikat Grohe Serie Concetto, Kalt- und Warmwasser.

3.5.2 Bad

- Einbauwanne Acryl, ca. 170/75 cm, Lauchhammer S Galatea
- Einhebel-Mischbatterie, unter Putz, Fabrikat Grohe, Serie Concetto
- Brauseschlauch und Handbrause auf Putz
- Duschtasse Vitra Normus Acryl ca. 75/90 cm bzw. 90/90 cm gemäß Grundriss
- Einhebel-Mischbatterie unter Putz Fabrikat Grohe, Serie Concetto mit Gleitstange, Brauseschlauch und Handbrause auf Putz
- Porzellanwaschtisch, Fabrikat Keramag, Serie Renova Nr.1 Plan, ca. 60 cm breit
- Einhebel-Mischbatterie mit Zugstangenablaufgarnitur, Fabrikat Grohe Serie Concetto, Kalt- und Warmwasser
- Tiefspülklosett als Wandhänge-WC, Fabrikat Keramag, Serie Renova Nr.1 Plan mit eingebautem Spülkasten

- Glasspiegel ca. 100 x 60 cm

Hinweis: Duschtrennwände (Glas o. ä.) sind nicht im Budget enthalten und sind vom Gesellschafter zu planen und zu finanzieren.

3.5.3 Waschmaschinenanschluss

Anschluss für Waschmaschine gemäß Planung.

Grundsätzlich gilt, dass andere Objekte und Armaturen wählbar sind, wobei die Mehr- oder Minderkosten während der individuellen Planung ermittelt werden und mit dem Gesellschafter abgerechnet werden.



Perspektive Straßenecke Böttcherstr. / Filterstr.

4 Qualitäten der Wohnungen

4.1 Allgemein

4.1.1 Schallschutz

Bezüglich des Schutzes gegen Schallübertragung zwischen den einzelnen Wohneinheiten gelten die erhöhten Werte der DIN 4109-5. Damit wird ein erhöhter Schallschutz für Wohnungen sichergestellt.

Zum Schutz gegen Geräusche aus haustechnischen Anlagen aus fremden Bereichen, wird gemäß VDI 4100 ein höchstzulässiger Schalldruckpegel von $L_{AF,max,NT} \leq 27$ dB(A) vereinbart.

Anforderungen an den Schallschutz innerhalb einer Wohneinheit sind nicht vereinbart. Der Schallschutz gegen Außenlärm entspricht den Anforderungen gemäß der zum Zeitpunkt der Erstellung der Baubeschreibung baurechtlich eingeführten DIN 4109-1 bzw. der Bauordnung Mecklenburg-Vorpommern.

Die Schallschutzkonzeption kann aus technischen Gründen nachträglich nicht mehr geändert werden. Sie behält deshalb auch Bestand, wenn zum Zeitpunkt der Abnahme die allgemein anerkannten Regeln der Technik einen höheren Schallschutz definieren.

Bauteil	Bewertetes Schalldämmmaß DIN 4109 - 5	Bewerteter Norm-Trittschallpegel DIN 4109 - 5
Trennwände		
Trennwände zwischen fremden Wohnungen	≥ 56 dB	-
Wohnungstrennwände zum Treppenhaus	≥ 56 dB	-
Trenndecken		
Wohnungstrenndecken zwischen fremden Wohnungen	≥ 57 dB	≤ 45 dB
Terrassen über Wohnungen	-	≤ 45 dB
Decken unter Bad und WC	≥ 57 dB	≤ 47 dB
Türen		
von Treppenhäusern in abgeschlossene Dielen/Flure der Wohnungen	≥ 32 dB	-
von Treppenhäusern direkt in Wohnräume	≥ 42 dB	-
Treppen		
Treppenläufe und -podeste	-	≤ 47 dB

4.2 Wände/Decken

4.2.1 Tragende Wände

Massivwände mit Wandputz als Gipsmaschinenputz, Massivdecken malerfertig gespachtelt und mit Malervlies und einmaliger Anstrich mit waschfester, schadstoff- und lösungsmittelfreier Dispersionsfarbe

Holzmassivwände mit Holzoberfläche in Sichtqualität; Holzrahmenbauwände mit raumseitiger Gipskarton-, Gipsfaserplatte oder Strohbauplatte vor Installationsebene;
Holzmassivdecken mit Holzoberfläche in Sichtqualität

4.2.2 Nichttragende Trennwände

Trockenbauwände, beidseitig doppelt beplankt mit zwischenliegender Holzfaserdämmung, Wanddicke ca. $d=100$ mm, Oberfläche wie vor; oder Strohbauplatten als selbsttragende Innenwand, je nach Schallschutz-Anforderung mit oder ohne Ständerwerk

4.2.3 Wandfliesen Bad, Duschbad und WC
Bäder und WC's mit Wandfliesen, entsprechend der Detailplanung (Ladenverkaufspreis der Fliese 30,- €/m² incl. MwSt.)

4.2.4 Küche
Fliesenspiegel ca. 3,00 m² im Arbeitsplattenbereich nach Abstimmung mit dem Gesellschafter (Ladenverkaufspreis der Fliese: 30,- €/m² incl. MwSt.)

4.3 Fußböden

4.3.1 Fußböden

Estrich: Schwimmender Estrich in allen Räumen der Wohnung

Bodenbelag: Schlaf- und Wohnräume, Küchen, Flure: Massivparkett Materialstärke ca. 8 mm, Eiche Natur mit Holzsockelleisten
 Abstellräume: Linoleum
 Bäder, Gäste-WC: Bodenfliesen (Ladenverkaufspreis der Fliese 25,- €/m² incl. MwSt.)

4.3.2 Dachterrassen und Balkone
 Hartholzbelag, z.B. Bangkirai oder Lärche

4.4 Türen

4.4.1 WE-Türen
 Holztürblatt endbehandelt mit Holzumfassungszarge, einbruchhemmende Ausführung nach WK2, zwei Bänder, 3-fach Bolzenverriegelung und Sicherheitsbeschlag mit Ziehschutz in Edelstahl.
 Türstopper in Edelstahl, mit Gummipuffer.

4.4.2 Zimmertüren
 Rahmenholz mit Röhrenspankern, Oberfläche glatt, Gewicht ca. 17 kg/m²,
 Oberfläche weiß fertig beschichtet oder lackiert, gefälzt einschlagend in Holzumfassungszarge mit Edelstahldrückergarnitur, dreiteiligen Edelstahlbeschlägen, Türhöhe 2,13 m.
 Türstopper in Edelstahl, mit Gummipuffer.

4.5 Küche

Die Installationen für hochwertige Einbauküchen werden ausreichend dimensioniert vorgehalten (Wasser-/Abwasseranschluss, Elektroanschluss für Herd, Spülmaschine, Doppelsteckdosen im Arbeitsbereich).

5 Qualitäten der Gewerbeinheit / Wohneinheit mit freiberuflicher Nutzung

5.1 Allgemein

Standard grundsätzlich wie derjenige der Wohnungen, mit Ausnahme unten genannter Punkte

5.2 Wände/Decken

5.2.1 Tragende Bauteile
 Wände und Decken ohne Anstrich; Außenwände (Holzrahmenbau) mit innenseitiger Holzwerkstoffplatte (z.B. OSB), ohne raumseitige Installationsebene; Holzbalkendecken ohne raumseitige Beplankung

5.2.2 Nichttragende Trennwände
 Nicht enthalten.

5.2.3 Wandfliesen Bad und WC
 Wandfliesen entsprechend der Detailplanung (Ladenverkaufspreis der Fliese 30,- €/m² incl. MwSt.)

5.2.4 Teeküche
 Wandbeläge sind nicht enthalten.

5.3 Fußböden

5.3.1 Fußböden
 Estrich: Schwimmender Estrich in allen Räumen der Gewerbeinheit, keine Bodenbeläge

5.4 Türen

5.4.1 Hauseingangstür in Gewerbeinheit
 Siehe Fassaden, Pkt. 2.3.3

5.4.2 Zimmertüren
 Nicht enthalten.

5.5 Küche / WCs

5.5.1 Errichtung Sanitäreinheiten gemäß Planung

5.5.2 Erstellung der Anschlüsse für Küchenzeile gemäß Planung

5.6 Elektrische Anlagen

Installation der elektrischen Anlagen bis Unterverteilung in der Gewerbeinheit

6 Allgemeine Bereiche

6.1 Eingangsbereiche

Briefkastenanlage, Bodenbelag Naturstein, z.B. Anröchter Dolomit.

6.2 Treppenhäuser

Massive Treppenhauswände mit Gipsputz beschichtet; Plattenoberflächen gespachtelt und gestrichen, Treppenläufe und Zwischenpodeste als Stahlbeton-Fertigteile schallentkoppelt; Podeste mit Natursteinbelag (z.B. Anröchter Dolomit) auf schwimmendem Estrich. Geländer als Stahlgeländer, Rahmenkonstruktion mit Füllstäben und Holzhandlauf, Eiche natur oder ähnlich.

6.3 Carport für Pkw (Carsharing) und Fahrräder

Pflasterflächen auf fachgerechtem Unterbau

6.4 Abstell- und Nebenräume im EG

Metallgittertrennwände mit entsprechenden Türen, Beton geflügelt oder Zementestrich.

7 Sonstiges

7.1 Außenanlagen

Gehwegflächen und Standort für Restwertstoffe gemäß Grundriss / Lageplan mit Pflaster auf fachgerechtem Unterbau, Gemeinschaftsflächen begrünt.

7.2 Erschließung

Entsorgungsleitungen von Schmutzwasser durch Anschluss an den öffentlichen Straßenkanal, Regenwasser wird möglichst auf dem Grundstück versickert oder in den öffentlichen Straßenkanal geleitet.

Anschlüsse der öffentlichen Versorgungsträger für Wasser, Strom, Telefon.

Der Telefonanschluss und ggf. Kabelanschluss für jede Wohnung muss auf eigene Kosten des Gesellschafters bei dem Netzbetreiber beantragt werden.

7.3 Schließanlage

Generalschließanlage als Gruppenschließanlage für jede Hausgemeinschaft.

7.4 Gestaltung

Die Gestaltung der Gebäude unterliegt den Auflagen aus folgenden Satzungen:

Gestaltungssatzung
Sanierungssatzung
Denkmalverordnung

Abstimmungen der Gebäudeplanung mit Stadtplanung und Bauaufsicht der Hansestadt Stralsund haben bereits stattgefunden und wurden schriftlich dokumentiert.

Auflagen und Vorgaben der Genehmigungsbehörden wurden in die hier vorliegende Planung eingearbeitet, so dass von einem unkomplizierten Genehmigungsprozess ausgegangen werden kann.

Grundlage der Bauausführung ist die Baubeschreibung, Fortschreibungen sind auf Grundlage des GbR-Vertrags möglich. Bautechnisch notwendige Änderungen, die die Qualität nicht beeinträchtigen, bleiben vorbehalten. Zur Anwendung kommen die im Jahr 2024 gültigen Vorschriften der Bauordnung für das Land Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V).

Anmerkung: Für alle in dieser Baubeschreibung genannten Fabrikate und Typen gilt der Zusatz „oder gleichwertig“, sie sind lediglich als qualitative Beschreibung zu werten.

Zur Planung des Gebäudes

Der Planungsstand entspricht der Leistungsphase 2 (Vorplanung) gemäß Honorarordnung für Architekten und Ingenieure (HOAI). Abstimmungen mit den Bauaufsichtsbehörden haben bereits stattgefunden, der Abstimmungsprozess wird nach dem Grundstückskauf abgeschlossen.

Organisation der Baugruppe

Der Berliner Senat hat eine recht brauchbare, zusammenfassende Broschüre mit dem Namen „Wohnen in der Berliner Innenstadt - Informationen für Baugemeinschaften und Baugruppen“ herausgegeben. Neben einigen konkreten Beispielen sind die Organisationsformen der Baugruppen als Einstieg in das Thema recht gut beschrieben. https://www.stadtentwicklung.berlin.de/wohnen/wohnungsbau/download/wohnen_in_gemeinschaft.pdf

Unsere Baugruppe wird als Gesellschaft bürgerlichen Rechts (GbR) organisiert, nach Eintragung im Gesellschaftsregister mit dem Zusatz „eGbR“. Der Gesellschaftsvertrag beinhaltet klare Regeln für die notwendigen Beschlüsse der Gesellschaft. Die Grundlagen des Projektes (Anzahl der Geschosse, ungefähre Größe der Wohnungen, Lage der Wohnungstrennwände, Bautechnik und Ausbaustandards sowie Lage der Versorgungsschächte) werden von den Initiatoren festgelegt.

Individuelle Grundrisse

Erfahrungsgemäß können nicht alle Entscheidungen zur Gestaltung der Wohnungen zu Beginn eines Projekts von den Gruppenmitgliedern getroffen werden. Wir beraten die Mitglieder und erarbeiten individuelle Grundrisse, soweit dies technisch möglich und sinnvoll ist.

Dazu haben wir ein 5-Stufen-Verfahren zur Steuerung eines Planungsprozesses mit Nutzerbeteiligung entwickelt. Jede/r Gesellschafter/In hat die für die eigene Wohneinheit mit den Architekten erarbeiteten Planstufen innerhalb einer angemessenen Frist freizugeben, damit werden die Planungsinhalte verbindlich festgelegt.

Plan A

Rohbaurdarstellung mit allen Wänden, Türöffnungen, Lage der Badobjekte
Grundrisszeichnung im M 1 : 100

Plan B

Ausstattungsliste der Wohneinheit mit Angaben zu Sonderwünschen wie Badobjekte, Bodenbeläge, Sondereinbauten

Plan C

Darstellung der Elektroplanung mit Schaltern, Dosen und Auslässen

Plan D

Darstellung der Sanitärräume, M 1 : 20, Grundriss, Wandabwicklungen

Plan E

Bestimmung der Oberflächen, Farben, Auflistung pro Raum

Darüber hinaus streben wir an, dass die einzelnen Hausgemeinschaften (Hausgemeinschaft Böttcherstraße – Hausgemeinschaft Filterstraße – Hausgemeinschaft Papenstraße) separate Rechte bekommen und möglichst unabhängig notwendige Entscheidungen über Instandhaltungsrücklagen und -maßnahmen ihres Hauses treffen können.

Nach Abschluss der Baumaßnahme wird die eGbR der Bauherrngemeinschaft in eine Gemeinschaft nach dem Wohnungseigentumsgesetz (WEG) umgewandelt, so dass jedes Baugruppenmitglied nach Abschluss der Maßnahme eine eigene Eigentumswohnung besitzt und darüber verfügen kann.

Kosten und Finanzierung

Die Finanzierung des Grundstückskaufs und die Planungs- und Entwicklungskosten bis zum Bauantrag werden über Einlagen und Darlehen der bisherigen Gesellschafter gesichert.

Die weitere Finanzierung ist als Baugruppe zu organisieren. Wir haben das Finanzierungsmodell bereits mit der GLS-Bank Bochum abgestimmt, sie wird unser Vorhaben begleiten. (Zur Information siehe auch www.gls.de/privatkunden/bauen/baugruppen)

Grundsätzlich schließt jedes Baugruppenmitglied seine eigene individuelle Finanzierung ab, die zunächst über eine Grundschuld im Grundbuch der noch ungeteilten Grundstücke abgesichert wird. Zwingend ist, dass jedes Gruppenmitglied bei der GLS-Bank finanziert.

Nach Erteilung der Baugenehmigung und der Bestätigung der Abgeschlossenheit – die einzelnen Wohnungen sind damit definiert – werden wohnungsbezogene Grundbuchblätter angelegt. Damit wechselt die Besicherung auf eine individuelle Grundschuld eines jeden Baugruppenmitglieds für die eigene Wohnung.

Je nach Wohnungsgröße, Einkommenslage und Eigenkapitalhöhe werden die Individualfinanzierungen mit unterschiedlichen Zinsen und Tilgungssätzen ausgestattet werden. Es ist aber damit zu rechnen, dass mindestens 20 % Eigenkapital vorhanden sein muss und entsprechendes Einkommen der Bank darstellbar sein muss.

Wir streben an, eine Förderung der Kreditanstalt für Wiederaufbau für nachhaltige Gebäude zu ermöglichen. Dadurch sind deutlich zinsverbilligte Kredite möglich.

KG 100 Grundstück								
Grundstück	Grundstück GF [m²]	Bebaute Fläche BF	Unbebaute Fläche UF	Wohn-/ Nutzfläche	Kaufpreis	Kaufnebenkosten	Grund-erwerb	
Bo 12	506	289	217	391	125.500 €	23.029 €	148.529 €	
Fi 7	179	97	82	215	45.100 €	8.276 €	53.376 €	
Pa 34	122	122	0	273	32.800 €	6.019 €	38.819 €	
Summe	807		299	879	203.400 €	37.324 €	240.724 €	

Wohnflächen und Gewerbeflächen								
Grundstück	KG 100	KG 200	KG 300/400 [€/m²]	KG 300/400	KG 500	KG 700	Summe	€/m²
Bo 12	148.529 €	7.500 €	3.150 €	1.231.650 €	32.550 €	278.124 €	1.698.353 €	4.344 €
Fi 7	53.376 €	7.500 €	3.150 €	677.250 €	12.300 €	151.701 €	902.127 €	4.196 €
Pa 34	38.819 €	7.500 €	3.150 €	859.950 €	- €	189.189 €	1.095.458 €	4.013 €
	240.724 €	22.500 €		2.768.850 €	44.850 €	619.014 €	3.695.938 €	4.205 €

Gemeinschaftsflächen								
Lage	Fläche [m²]		KG 300/400 [€/m²]	KG 300/400	KG 500	KG 700	Summe	€/m²
Bö12 Car	42,2		1.500 €	63.300 €		13.926 €	77.226 €	1.830 €
Bö12 Erschl.	45		2.500 €	112.500 €		24.750 €	137.250 €	3.050 €
Fi7 / Pa34 Erschl	27,5		2.500 €	68.750 €		15.125 €	83.875 €	3.050 €
Technik ges.	38,6		2.500 €	96.500 €		21.230 €	117.730 €	3.050 €
	153,3			341.050 €		68.210 €	416.081 €	2.714 €

Kostenrahmen			
Zusammenstellung Kosten der Bauwerke - Bruttokosten			
100	Grundstück	inkl. Kaufnebenkosten	240.724 €
200	Herrichten und Erschließen	Ermittlung nach BKI	22.500 €
300/400	Bauwerk Baukonstruktion	Ermittlung nach BKI	3.109.900 €
500	Außenanlagen	nach Fläche	44.850 €
600	Ausstattung Gemeinschaftseinrichtungen		30.000 €
700	Baunebenkosten	22% KG 300 - 500	619.014 €
	Kosten des Bauwerks netto		4.066.988 €
	Unvorhergesehenes und Rundung	5,42%	233.012 €
100-700	Summe		4.300.000 €

Kostenrahmen							
Kosten der Wohn- und Gewerbeinheiten		Zimmer	NFL	Kosten	Kosten	%	Kosten
GE 1	Böttcherstraße 12 - EG	Gewerbe/ Freiberufl. N	101	494.084 €	4.891,92 €	78%	387.688 €
APP 1	Böttcherstraße 12 - EG	1 Zimmer	28	136.974 €	4.891,92 €	100%	136.974 €
WE 1	Böttcherstraße 12 - 1.OG	3 Zimmer	67	327.759 €	4.891,92 €	105%	344.147 €
WE 2	Böttcherstraße 12 - 1. OG	3,5 Zimmer	99	484.300 €	4.891,92 €	100%	484.300 €
WE 3	Böttcherstraße 12 - DG	4 Zimmer	96	469.625 €	4.891,92 €	105%	493.106 €
WE 4	Filterstraße 7 - EG	3 Zimmer	89	435.381 €	4.891,92 €	100%	435.381 €
WE 5	Filterstraße 7 - 1.OG/DG	4,5 Zimmer	126	616.382 €	4.891,92 €	105%	647.201 €
WE 6	Papenstraße 34 - EG/OG	5 Zimmer	127	621.274 €	4.891,92 €	100%	621.274 €
WE 7	Papenstraße 34 - 1.OG/DG	5,5 Zimmer	146	714.221 €	4.891,92 €	105%	749.932 €
	Summe	Gesamte Flächen	879	4.300.000 €	4.891,92 €		4.300.003 €

Aktueller Stand der Kostenkalkulation

Kosten der Wohnung

Die Baugruppe zählt als Bauherr, d. h. sie erstellt gemeinsam die Gebäude. Dies bedeutet, dass dem einzelnen Baugruppenmitglied kein Festpreis zugesichert wird, sondern, dass die tatsächlich angefallenen Kosten nach einem festgelegten Berechnungsschlüssel umgelegt werden.

Die Formel dazu geht so:

Alle Kosten inklusive Umsatzsteuer werden zusammengerechnet, die Sonderwünsche einzelner Gesellschafter abgezogen, und die restliche Summe wird durch die tatsächlich entstandene Wohnfläche (ermittelt nach Fertigstellung) der Häuser geteilt. Es ergibt sich dadurch ein Basispreis pro m² Wohnfläche.

Jede Wohnung erhält nach Qualität der Lage der Wohnung im Haus und nach absoluter Größe der Wohnung einen Umlagefaktor. Die Kosten werden dann gem. des Umlageschlüssels nach Wertigkeit der Wohnungen umgelegt. Das heißt, die Wohnungen im EG sind günstiger als die Wohneinheiten in den Obergeschossen, die großen Wohnungen kosten pro m² weniger als die kleinen, wobei besonders große Raumhöhen und -Qualitäten im Umlagefaktor berücksichtigt werden.

Nach Erwerb der Grundstücke werden wir in die Entwurfsplanung einsteigen und eine sehr sorgfältige Kostenberechnung mit Einzelmaßnahmen erstellen. Diese Kostenberechnung wird das Baubudget bestimmen und die Grundlage für die individuellen Finanzierungen darstellen.

Wir werden Ratenzahlungen, die nach Baufortschritt fällig werden, angelehnt an die üblichen Raten der Makler- und Bauträgerverordnung entwickeln und mit der GLS-Bank abstimmen. Diese Raten sind dann verbindlich.

Nach Feststellung der Gesamtkosten werden die Wohneinheiten aufgemessen und die tatsächliche Wohnfläche nach der Verordnung zur Berechnung der Wohnfläche (Wohnflächenverordnung - WoFIV) ermittelt. Balkone gehen dabei zu 50 % ein, ebenso wie Terrassen im EG und Dachterrassen.

Zusätzlich werden Sonderwünsche, Mehr- oder Minderleistungen pro Wohneinheit ermittelt und schließlich in der Kostenfeststellung ermittelt.

Wärmeschutz und Förderung durch die KfW

Der Wärmeschutz wird gemäß den Anforderungen der zum Zeitpunkt des Bauantrages gültigen Anforderungen des Gebäudeenergiegesetzes (GEG) ausgeführt. Ergänzend dazu wird durch zusätzliche energetische Maßnahmen zur Senkung des Jahresprimärenergiebedarfes die Nutzung der KfW40 KfN Förderung entsprechend den Regelungen zum Zeitpunkt des Bauantrages ermöglicht.

Im Rahmen des neuen KfW-Programms 300 "Wohneigentum für Familien" können je nach Einkommenshöhe der Antragsteller hohe Kredite zu sehr günstigen Konditionen beantragt werden.

Ein Wohngebäude erreicht die dafür erforderliche Förderstufe, wenn es die Effizienzhaus-Stufe 40 erreicht, in seinem Lebenszyklus so wenig CO₂ ausstößt, dass die Anforderung an Treibhausgasemissionen des „Qualitätssiegels Nachhaltiges Gebäude Plus“ erfüllt werden und nicht mit Öl, Gas oder Biomasse beheizt wird. In diesen Fall können Familien mit einem oder zwei Kindern bis zu 170.000 Euro pro Wohneinheit zinsverbilligt finanzieren, der Betrag steigt bei 3 Kindern auf 200.000€.

Wenn darüber hinaus die Anforderungen des „Qualitätssiegels Nachhaltiges Gebäude Plus (QNG-Plus)“ erfüllt werden und durch ein Nachhaltigkeitszertifikat bestätigt

werden, können bis zu 220.000 € bzw. 250.000€ pro Wohneinheit zinsverbilligt finanziert werden.

Informationen dazu: KfW Merkblatt „Wohneigentum für Familien“, 300 Kredit
www.kfw.de/300

Für Baugemeinschaftsmitglieder ohne minderjährige Kinder im eigenen Haushalt kommen die KfW-Programme „Klimafreundlicher Neubau – Wohngebäude“ 297/298 infrage. Darin können zinsgünstige Darlehen in Höhe von 100.000€ (bzw. 150.000€ mit QNG) beantragt werden.

Informationen dazu: KfW Merkblatt „Klimafreundlicher Neubau Wohngebäude“, 297/298 Kredit
www.kfw.de/297

Wir sind uns bewusst, dass die derzeit kalkulierten Kosten trotz der großen Flächeneffizienz hoch sind, wollen und müssen aber vor dem Hintergrund gestiegener Baukosten von realistischen Zahlen ausgehen.

Wir werden in den kommenden Wochen intensiv daran arbeiten, im Gespräch mit ausführenden Firmen mögliches Einsparpotential zu eruieren. Zu prüfen ist auch, ob für einzelne Bauteile von Bauteilbörsen angebotene Recycling-Baustoffe genutzt werden können.

Aufnahme in die Baugruppe

Nach ersten Abstimmungen mit den Architekten über Verfügbarkeit und Zuschnitt der Wohnung stellt jeder Anwärter auf die Baugruppe eine eigene individuelle Kreditanfrage bei der GLS-Bank. Das Finanzierungsangebot kommt nach unseren Erfahrungen innerhalb von einer Woche. Nach Erhalt des Finanzierungsangebotes kann der Anwärter einen Aufnahmeantrag für die Baugruppe stellen. Über die Aufnahme entscheidet die Baugruppe kurzfristig.

Architektin selbst mit dabei

Projektinitiatorin des Projektes „Quartier 33F – F wie Familie“ ist die Architektin Prof. Silke Flaßnöcker, die mit ihrer Familie selbst in das Gebäude einziehen wird. Sie wird mit der lokal ansässigen Kollegin Ulrike Lawrenz zusammen arbeiten, die insbesondere im Bereich des energieeffizienten Bauens sowie im Bauen mit nachwachsenden Rohstoffen langjährige Erfahrungen aufweisen kann.

Wir haben als Architekt/Innenteam ein großes Interesse, ein möglichst optimiertes Gebäude mit anspruchsvoller Architektur zu finanzierbaren Preisen zu erstellen. Auch weil eine beteiligte Architektin selbst an diesem Kostenrisiko beteiligt ist, werden wir alles dafür tun, die Kosten zu minimieren und das Ergebnis zu optimieren.

Chancen und Risiken

Baugruppen sind in der Lage, Wohnungseigentum ohne Maklerkosten oder Gewinn eines Bauträgers relativ preisgünstig zu erstellen. Die Möglichkeit der Einflussnahme der Gesellschafter auf die Gestaltung der Wohnung ist groß.

Die Organisationsform einer Bauherrengemeinschaft in Form einer Gesellschaft bürgerlichen Rechts kann

mühsam werden. Die inhaltliche Auseinandersetzung mit den Gesellschaftern gehört zum Konzept. Wir glauben jedoch, dass durch die recht klaren Vorstellungen der GbR in Bezug auf Grundstück, Gebäude, Wohnungsschnitte, Standards und Kostenverteilungsschlüssel „Leitplanken“ aufgestellt sind, die Vieles schon festlegen, aber dennoch genügend Entscheidungsspielraum für die Wohnungen der Gesellschafter zulassen.

Ein Risiko ist die Kostensicherheit. Die Kosten werden seriös und sorgfältig ermittelt, jedoch sind die angegebenen Kostenverteilungen keine Festpreise. Die tatsächlichen Gesamtkosten werden auf die Wohneinheiten nach dem oben beschriebenen Schlüssel umgelegt, das kann Schwankungen unterliegen.

Das Verfahren ist in einer GbR offen und transparent.

Ungeklärt ist zur Zeit die Handhabung des Finanzamtes zur Grunderwerbssteuer. Das kann im ungünstigsten Fall für Gesellschafter, die nicht bereits beim Grundstückserwerb in der GbR beteiligt sind, Zusatzkosten von 6% der Kosten der Wohnung darstellen.

Zeitplan

Aufnahme Gruppenmitglieder	ab sofort
Entwicklung des Planungskonzeptes	bis Ende Juli 2024
Weitere Schritte voraussichtlich:	
Bauantrag	10.2024
Baugenehmigung	01.2025
Baubeginn	03.2025
bezugsfertig	06.2026
Gesamtfertigstellung	09.2026
Abrechnung	12.2026

Wir freuen uns sehr über Interesse an unserem Projekt und stehen für Rückfragen gerne zur Verfügung:

Kontakt: Silke Flaßnöcker
 Tel: 03831 - 3406750
 Mobil: 0178 - 1877392
 E-Mail: silke@flasnocker.de