

~~WASSERSTADT
TATISIAAM~~

Ihr Haus
am

Wasser

Baugruppen
Berlin Terrace

Inhaltsverzeichnis

2	Ihr Stück vom neuen Berlin liegt am Wasser			
4	Baugruppen	Was sind Baugruppen?		
5		Charakteristika von Baugruppen, persönliche Voraussetzungen		
6	Baugruppenbeispiele	Darmstadt: Genossen im Glashaus		
8		Die ökologische Vision – Leutkirch		
9		Tübingen: 40 Prozent gespart		
10	Gruppenorganisation in der Planungs- und Bauphase			
12	Verträge	Verträge untereinander	Der Planungsgesellschaftsvertrag	
13			Der Baugesellschaftsvertrag	
13			Der Grundstückskaufvertrag	
14			Die Teilungserklärung nach Wohnungseigentumsgesetz	
14		Verträge mit Dritten	Vertrag mit dem Architekten	
15			Verträge mit Handwerkern und Bauunternehmern	
15			Verträge mit Generalunternehmern	
15			Verträge mit Bauträgern	
16			Heimat-Wahl	Rummelsburger Bucht
20				Spandauer See
22	Berlin Terrace – fit für das 21. Jahrhundert			
24		Maßgeschneiderte Terraces		
26		Doppelpack längs und hoch		
28		Zwei Haustypen – viele Möglichkeiten		
30		Ausblick auf andere Terraces		
32	Fragen und Antworten			
33	Adressen und Ansprechpartner			



Baugruppen Berlin Terrace

WASSERSTADT
TATISBAM

Baugruppen

Was sind Baugruppen?

Baugruppenprojekte sind in vielen europäischen Ländern, vor allem in Österreich, den Niederlanden und Dänemark, weit verbreitet. Gemeinschaftliches Planen und Bauen wird seit einigen Jahren auch in Deutschland zunehmend praktiziert. Bauen in der Gruppe war bislang vor allem sozial motiviert und genossenschaftlich organisiert. Dass der Zusammen-

schluss mehrerer einzelner Bauherren oft sparsames und preiswertes Bauen bedeutet, war lange ein vernachlässigter Faktor, der aber seit kurzem besonders bei von pragmatischen Interessen geleiteten Bauprojekten an vorderster Stelle steht. Heute finden sich Baugruppen auch angesichts der Möglichkeit sparsamen Bauens, aus Interesse an einer bestimmten Wohnlage oder auch über bestehende freundschaftliche oder nachbarschaftliche Bindungen zusammen.

Baugruppen können sowohl von Einzelbauherren als auch von zwei oder drei gleich gesinnten Familien gegründet werden, denen sich später weitere Interessenten anschließen können. Viele erfolgreiche Baugruppen sind auf Initiative zweier befreundeter Familien bereits entstanden. Da der Eigenaufwand, eine Baugruppe zu gründen, oft hoch ist, kann man sich auch einen Architekten oder einen Moderator suchen, der die Sache in die Hand nimmt und die Fäden zusammenlaufen lässt.

Der Moderator hilft

Die Wasserstadt GmbH bietet Interessenten zur Erleichterung der Gründungsphase die Dienste eines unabhängigen, in Planungs- und Baufragen erfahrenen Moderators an. Er wird mit Interessenten zunächst die wesentlichen Zielfragen klären, wie Standorte, Bautypen und bestimmte Ausstattungswünsche, um später Baugruppen bilden zu können. Den künftigen Baugruppen wird der Moderator bei der Wahl der Rechtsform und bei der Formulierung des Gesellschaftsvertrages behilflich sein. Die Ermittlung und Abstimmung der individuellen Grundstückswünsche erfordert besonderes Einfühlungsvermögen. Der Moderator wird der Wasserstadt GmbH entsprechende Parzellierungsvorschläge machen und bei der Vergabe von Grundstücksoptionen mitwirken.

Auch bei der Vorbereitung der Planungsgemeinschaft wird der Moderator der Baugruppe durch die Einschaltung von Experten für Finanzierungs-konzepte zur Seite stehen. Zusammen mit dem Architekten wird er den Planungsprozess vordstrukturieren und Abstimmungen mit Fördermittelgebern und Finanzierungsinstituten durchführen. Bei der Erstellung und Einreichung des Bauantrags wird der Moderator den Architekten im Sinne der Baugruppe beraten. Und auch bei Abschluss des Grundstückskaufvertrages der künftigen Bauherrngemeinschaft oder der Einzeleigentümer mit der Wasserstadt kann der Moderator helfen.

Ein Baugruppenprojekt unterscheidet sich grundsätzlich von herkömmlichen Bauformen vor allem durch das gemeinsame Planen und Bauen mehrerer Einzelbauherren. Frühzeitige Absprachen sind deshalb erforderlich, um ein homogenes Konzept zu entwickeln sowie einen rechtlichen und organisatorischen Rahmen für die Zusammenarbeit aufzustellen. Einigkeit über die Bauform (Reihen-häuser oder Mehrfamilienhaus), die Bauweise (Holzrahmen oder Massivbau), über Baustoffe (Holz, Lehm, Kalksandstein etc.) und den Kostenrahmen sollte von Beginn an herrschen, denn erst dann kommen die Vorteile von Baugruppen – wie Kosteneinsparungen – am besten zum Tragen.

Baugruppen können zur Durchführung von Bauplanung und Bauausführung einen Vertrag mit

- einem Bauträger abschließen,
- einen Generalübernehmer oder -unternehmer beauftragen,
- sich an einen Baubetreuer wenden im so genannten Bauteam oder
- mit einer freien Architektin oder einem freien Architekten bauen.

Die ersten zwei Möglichkeiten garantieren die schlüsselfertige Übergabe von Häusern oder Wohnungen zu einem vorher ausgehandelten Festpreis und reduzieren zahlreiche Baugruppensitzungen. Die Suche nach einem Architekten erübrigt sich, wenn man mit einem Bauträger oder Generalunternehmer baut.

Charakteristika von Baugruppen, persönliche Voraussetzungen

Selbstbestimmen und sparen

Es gibt viele gute Gründe für das Bauen in der Gruppe: Der Zusammenschluss einzelner Bauherren ist die ideale Lösung für alle, die bei Material, Aufteilung und Baumaßnahmen mitreden und einreden möchten, für alle, die nicht ein „Haus von der Stange“ kaufen wollen. Andererseits bieten Baugruppen auch Unterstützung für jene, die nicht genau wissen, wie Hausbau funktioniert und sich Rechte und Pflichten eines „Hausbauers“ erst aneignen müssen.

Anders als beim schlüsselfertigen Bauen haben die Mitglieder der Baugruppe die Möglichkeit, auf sämtliche Entscheidungen Einfluss zu nehmen, gerade wenn man in ökologischer Hinsicht die Materialauswahl trifft. Durch das höhere Auftragsvolumen der Gruppe lässt sich in jedem Baustadium, von der Planung bis zur Badeinrichtung, über Abnahme- und Mengenrabatte im Vergleich zum Einzelbauherrn eine Menge Geld sparen. Auch durch gemeinsame Eigenleistungen, Selbsthilfemaßnahmen und Einrichtungen wie eine gemeinsame Energieversorgung können die Kosten minimiert werden. Meist sind ökologische Techniken wie Solartherme oder Regenwasseraufbereiter nur finanzierbar, wenn sich dafür viele Nutzer finden – ideal für Baugruppen.

Zwanzig Augen sehen mehr als zwei

In Baugruppen bündeln sich eine Vielzahl beruflicher und sozialer Kompetenzen sowie unterschiedliches Fachwissen der einzelnen Mitglieder. So besitzt der eine vielleicht besondere Kenntnisse über Vertragsrecht, der andere verfügt über spezielle handwerkliche Fähigkeiten und der nächste kennt sich besonders gut mit Baumaterialien aus. Gebündelt kommt dieses Wissen allen Mitgliedern zugute und so können Probleme gelöst werden, an denen der Einzelbauherr gescheitert wäre.

Zeitintensive Behördengänge oder juristische Beratungen können innerhalb der Gruppe aufgeteilt werden und damit ärgerlichen Baustillstand vermeiden.

Und nicht zuletzt lernt man bereits in der Planungsphase seine Nachbarn kennen und spart sich das Vorstellungsgespräch über den Gartenzaun.

Zeit, Ausdauer und Geduld

Wenn viele Personen mit ihren oft sehr unterschiedlichen Vorstellungen, Wünschen und finanziellen Möglichkeiten gemeinsam ein Bauvorhaben verwirklichen wollen, können während des Projektes Probleme entstehen.

Einfluss auf die Planung zu nehmen, selbst entscheiden zu können bedeutet zahlreiche Abstimmungsprozesse in der Gruppe. Lange Sitzungen bleiben da gelegentlich

nicht aus und das Finden von Kompromissen erfordert manchmal Geduld.

Wichtig ist dabei eine professionelle Leitung, die die Entscheidungsfindungen steuert und das Bauvorhaben zügig und ohne größere Komplikationen und Reibungsverluste abwickelt. Sie kann auch verhindern, dass erst bei ernsthaften Meinungsverschiedenheiten festgestellt wird, dass keinerlei verbindliche Vereinbarungen getroffen wurden, z.B. zum Abstimmungsmodus und welche Mehrheiten erforderlich sind. Wie geht es mit der Gruppe weiter, wenn ein Mitglied aussteigt? Was passiert, wenn sich immer dieselben Personen bei Entscheidungen querstellen? Wer haftet, wenn ein Mitglied die Handwerkerrechnungen nicht bezahlt und die Arbeit nicht weitergehen kann? Diese Fragen, die den Fortbestand der Gruppe betreffen, dürfen bei aller Begeisterung für Grundrisse und Architektur nicht vergessen und sollten bereits bei Beginn der Zusammenarbeit geklärt werden.

Im Abwägen der Vor- und Nachteile sollte jedes Mitglied der Baugruppe für sich prüfen, ob es ausreichend Eigeninitiative und Kompromissbereitschaft für das Bauprojekt mitbringt. Sich aufeinander verlassen und einander vertrauen zu können ist von grundsätzlicher Bedeutung für die gesamte Bauzeit.

Baugruppen- beispiele

Seit Mitte der achtziger Jahre sind Baugruppen ein Modell dafür, wie einzelne Personen, Gruppen und Familien Häuser erwerben können, die auf ihre speziellen Bedürfnisse zugeschnitten sind. Dabei können es die verschiedensten Gründe sein, die die Interessenten an einem eigenen Haus dazu bringen, sich zusammenzuschließen:

Die einen legen besonderen Wert auf die Kostenersparnis durch Mengenrabatt, andere wollen ihre Kinder in einem ökologisch geplanten und gebauten Haus aufwachsen sehen und wieder andere schätzen vor allem den Vorteil der Gemeinschaftseinrichtungen, wie gegenseitige Kinder- und Altenbetreuung, Gruppenräume im Gelände und

gemeinsame Gartennutzung. Keine der bereits existierenden Baugruppen gleicht einer anderen. Exemplarisch für diese Vielfalt möchten wir drei Beispiele vorstellen: Das Lorettoareal in Tübingen mit der Baugruppe Süd, die Glashausnachbarschaft in Darmstadt-Kranichstein und eine ökologische Siedlung in Leutkirch-Urlau.





Darmstadt: Genossen im Glashaus

1987 fanden sich 16 interessierte Familien auf Anregung des Darmstädter Instituts für Wohnen und Umwelt zusammen. Sie gründeten eine Genossenschaft, die sich im Folgenden regelmäßig traf, um gemeinsam mit den Architekten (Prof. Gert Hamacher und Knut Gitter) die Planung und den Bau ihrer Gebäude zu besprechen. Das Projekt „Glashausnachbarschaft“ ist landesweit das erste Modell, das sozialen Wohnungsbau in Baugruppen verwirklicht hat. Dank vieler Arbeiten, die in Eigenleistung erbracht wurden (rund 50.000 DM je Haus), und zinsgünstiger Darlehen war es auch Familien mit geringem Eigenkapital

möglich, ihre Wohnträume zu verwirklichen. Seit Fertigstellung der Gebäude vermieten die genossenschaftlich organisierten Bauherren mit Dauermietverträgen an sich selbst. Sie verwalten die Wohnungen ehrenamtlich und demokratisch.

Die Anlage besteht aus elf Reihenhäusern, die in zwei Zeilen angeordnet sind. Die Gebäude sind in Massivbauweise errichtet. Ein großes Glashaus verbindet die Reihen miteinander. Diese überdachte Gemeinschaftszone war den Bewohnern besonders wichtig, um Feste, Kinderspiele und andere Aktivitäten gemeinsam

veranstalten zu können. Nach dem Einzug hat sich die Glashausgemeinschaft zu einer stabilen und lebendigen Gruppe entwickelt. Es gibt keine Abgrenzungen zwischen den Grundstücken. Geburtstagsfeierlichkeiten, gemeinsame Ausflüge und gegenseitige Kinderbetreuung sind selbstverständlich geworden.

Grundstücksfläche:	3390 qm
Bebaute Fläche:	GRZ / GFZ = 0,25 / 0,48
Wohnfläche pro Haus:	durchschnittlich 88,09 qm
Gesamtkosten:	2.967.723 DM

Baugruppenbeispiele



Die ökologische Vision – Leutkirch

Die Idee entstand 1991, als der Architekt Arnold Dransfeld auf der Suche nach einem geeigneten Bauplatz ein 4.700 qm großes unerschlossenes Grundstück fand. Fünf weitere Familien ließen sich von der ökologischen Bau-Vision des Architekten begeistern, um sich fortan zwei Jahre lang vierzehntägig im Plenum zu treffen.

Die Gruppe einigte sich darauf, ausschließlich natürliche Baumaterialien zu verwenden (Holz, Lehm, Kalksandstein), die Sonne als Energiequelle zu nutzen und eine Kosten sparende Bauweise umzusetzen. Da die Baugruppe den Bebauungsplanentwurf der Gemeinde entscheidend mitgestalten durfte, konnte sie die Grundstücksgrenzen frei festlegen und die Hauptachse ihrer Siedlung Richtung Südwest orientieren, so dass das Energiekonzept optimiert werden konnte.

Ergebnis sind sechs schlicht wirkende, mit Holz verschaltete Gebäude, die mit Nebengebäuden (Kellersatzräume und Schutz der Gärten vor Wind) miteinander verbunden sind. Auf der Südwestseite jedes Gebäudes ist im Winkel von 70 Grad eine Glasfläche montiert, die das einfallende Sonnenlicht auch bei tief stehender Wintersonne optimal nutzt und so zur Heizung der Räume beiträgt. Etwa 50 Prozent der benötigten Heizwärme werden auf diese Weise erzeugt. Außerdem befindet sich in jedem Haus ein zentraler Wärmespeicherraum mit Grundofen für die kältere Jahreszeit, der mit Holz befeuert wird. Die Grundrisse sind dem Tagesrhythmus der Bewohner angepasst. Räume, die morgens benutzt werden, liegen im Südosten, diejenigen, die nachmittags benutzt werden, sind nach Südwesten orientiert.

Grundstücksfläche:	4.700 qm
Bebaute Fläche:	750 qm
Wohnfläche pro Haus:	110 – 180 qm
Nettobaukosten:	1.900 DM/qm
Heizwärmebedarf:	ca. 50 kWh/qm/Jahr



Tübingen: 40 Prozent gespart

Das Konversionsprojekt in der Tübinger Südstadt hat sehr ambitionierte Planungsziele: Ein ehemaliges französisches Militärréal soll in einen lebendigen Stadtteil umgewandelt werden. Die fünfgeschossigen Gebäude bieten Platz zum Arbeiten und Wohnen und sind umgeben von nutzbaren, öffentlichen Räumen. Bis zum Jahr 2010 sollen hier ein neues städtisches Quartier mit 6500 neuen Bewohnern und 2000 Arbeitsplätze entstanden sein.

Mit Unterstützung der Stadtverwaltung Tübingen wurden die einzelnen Grundstücke vor allem an private Baugemeinschaften vergeben. Bereits seit 1994 existierte der Kern der Baugruppe Süd, der sich über eine Zeitungsanzeige zusammengefunden hatte. Der Kreis erweiterte sich durch Diskussionen über das ungewöhnliche Projekt im Bekanntenkreis auf insgesamt elf Parteien.

Oberstes Ziel der Baugruppe war es, kostengünstig und trotzdem nach eigenen Vorstellungen Wohnraum zu schaffen. Heute gibt es in den Gebäuden der Baugruppe keinen Grundriss zweimal, da jede Wohnung auf die speziellen Bedürfnisse der Bewohner abgestimmt wurde.

Auch die Bauabwicklung wurde von der Gruppe selbst gemanagt. Zwei Gruppenmitglieder kümmerten sich auf Stundenlohnbasis um die anfallenden Aufgaben. Bauliche Eigenleistungen wurden bei Boden- und Wandgestaltung erbracht. Die Gesamtkosten, inklusive Nebenkosten, liegen bei 2850 DM/qm. Enthalten ist ein Grundstückskostenanteil von 11 Prozent. Die Baugruppe konnte bei diesem Projekt schätzungsweise eine Kostenersparnis von 35 – 40 Prozent (runde 2 Millionen DM) gegenüber dem Angebotspreis eines Bauträgers erzielen.



Verträge

Früher war es möglich, gemeinsam Häuser zu bauen, ohne vorher Verträge abzuschließen: Handschlag genügt, im Weiteren gilt das Bürgerliche Gesetzbuch. Es mag vielleicht auch heute Fälle geben, bei denen alle Beteiligten glücklich und zufrieden ans Ziel gelangen. Doch was beim bäuerlichen Wohnhaus früher mehr oder weniger klar war – Sinn und Zweck des Baus, Anordnung der Räume, Baumaterialien bis hin zum ortsüblichen Maß des Zierrats am Haus –, ist heute durch eine Vielzahl von Lebens- und Arbeitsformen zu einem Katalog der Möglichkeiten geworden.

Verträge

Die Verständigung auf das Ziel ist für die Baugruppe entscheidend. Dabei sollte das Ziel nicht unbedingt der Zustand am Tag der Fertigstellung, sondern z.B. das Leben im Jahre zehn nach der Fertigstellung sein, die angestrebte Normalität. Und man könnte auch noch dreißig, vierzig Jahre weiter denken, an einen Zeitpunkt, den vielleicht nicht mehr alle heute Beteiligten, wahrscheinlich aber die Gebäude gut erleben.

Bei einem großen Projekt wie dem Bau von Häusern ist die (Bau-)Gruppe von Beginn an gezwungen, sich verbindliche Regeln zu geben, die künftigen Rechte und Pflichten festzulegen. Dies dient der Sicherheit ihrer Mitglieder und hält für alle die Situation überschaubar und nachvollziehbar. Von mündlichen Absprachen der selbst gewählten Regelungen ist bei Baugruppen, abgesehen von Einzelfällen, abzuraten, da ein Hauskauf mit höchstem finanziellem Aufwand für die einzelnen Haushalte verbunden ist. Jede Gruppe ist daher gut beraten, so früh wie möglich schriftliche Vereinbarungen zu treffen und Verträge zu schließen. Verträge schaffen Verbindlichkeit und klären die finanzielle und ideelle Verantwortung der Einzelnen für das Projekt.

Bereits in der Planungsphase stehen Entscheidungen an, die zum Teil den Bauprozess betreffen (Welcher Architekt wird gewählt? Wie viel darf das Haus kosten?) und teilweise das spätere Zusammenleben entscheidend mitprägen werden (Wer erhält welche Wohnung? Soll es Gemeinschaftseinrichtungen geben? An wen darf verkauft oder vermietet werden?). Natürlich muss auch ein für alle tragfähiges Konzept der Entscheidungsfindung während der Projektrealisierung gefunden werden. Wie wird abgestimmt? Wie geht die Gruppe mit Minderheitswünschen um? Was passiert, wenn eine Partei die Baugruppe verlässt?

Zu all diesen Fragen gibt es Musterverträge. Um jedoch die individuellen Wünsche einer Baugruppe zu fixieren, ist es unbedingt erforderlich, sich fachkundigen Rat einzuholen. Bei der Auswahl des mit den Vertragsformulierungen zu beauftragenden Juristen ist zu beachten, dass die Bereitschaft vorhanden sein sollte, einen Gruppenprozess zu begleiten. Weiter ist es unerlässlich, dass der Rechtsberater über die Fähigkeit verfügt, komplizierte juristische Details der Baugruppe allgemein verständlich erklären zu können, und schließlich sollte der Berater über besondere Kenntnisse im Gesellschafts-, Grundstücksverkehrs- und Bau-recht verfügen. Vorteilhaft für die

Honorarvereinbarung mit der beauftragten Person ist eine Vereinbarung nach Zeitaufwand oder ein Pauschalhonorar, sonst berechnet sich das Honorar nach dem Gegenstandswert, d.h. den Grundstücks- und Baukosten.

Die Mehrzahl der im Folgenden beschriebenen Verträge ist formbedürftig, d.h. sie müssen notariell beglaubigt werden. Hierzu ist es nötig, dass alle Baugruppenmitglieder bei dem Notar erscheinen und während der Verlesung der Verträge anwesend sind. Allerdings werden während eines Notartermins häufig mehrere Verträge gleichzeitig beurkundet.

Verträge untereinander

So verschieden wie die Zusammensetzung jeder Baugruppe und das jeweilige Bauprojekt sollten auch die Verträge sein, die für einen geregelten Ablauf der Planungs- und Bauphase notwendig sind. Im Folgenden ein Überblick über die häufig verwendeten und notwendigen Vertragsarten für Baugruppen:

Der Planungs- gesellschaftsvertrag

Für die Phase der Planung des Bauprojekts benötigt die Baugruppe einen Planungsgesellschaftsvertrag, dessen Inhalt sich mit den Rechten und Pflichten der Mitglieder innerhalb der Baugruppe beschäftigt. Ziel dieses Vertrages ist es, die nötige Verbindlichkeit innerhalb der Gruppe zu schaffen. Er macht die Beauftragung schon in der Planungsphase notwendiger Leistungen möglich, ohne die Mitglieder zu fest aneinander zu binden.

Die Planungsgesellschaft ist eine Gesellschaft bürgerlichen Rechts. Grundsätzlich haften bei einer Gesellschaft bürgerlichen Rechts alle Gesellschafter gleichermaßen und mit ihrem gesamten Privatvermögen. Die Haftung ist jedoch auf die Verbindlichkeiten im Rahmen der Geschäftstätigkeit beschränkt. Über gemeinsam zu beauftragende Leistungen hat die Gesellschaft entsprechende Beschlüsse zu fassen, so dass das Risiko überschaubar bleibt. Der Vertrag ist grundsätzlich jederzeit und ohne Frist kündbar.

Mögliche Inhalte des Vertrages:

- Ziel der Gesellschaft
- Aufnahmebedingungen für Neumitglieder
- Austrittsregelungen der Mitglieder (Nachfolgerregelungen)
- Ausschlussverfahren
- Planungs- und Beratungskosten
- Festlegung der Vertretung nach außen
- Verfahren der Wohneinheitenverteilung
- Planungsgrundsätze der

Baugruppe, z.B. ökologisch, kinderfreundlich, altengerecht

- Abstimmungsmodalitäten innerhalb der Gruppe
- Einlageverpflichtung
- Verfahren und Umfang der Beauftragungen

Der Baugesellschafts- vertrag

Der Planungsgesellschaftsvertrag wird zu Beginn der Bauphase von einem Baugesellschaftsvertrag abgelöst. Er stellt jedoch eine stärkere Verbindlichkeit als der Planungsgesellschaftsvertrag her, da er Ergänzungen enthält, die stärker in die Finanzen der Teilnehmer eingreifen. Beispiele wären die Verteilung der Baukosten oder die Eröffnung eines gemeinsamen Baukontos. Während der Bauphase sollten sich die Mitglieder der Baugruppe voll aufeinander verlassen können. Es müssen Entscheidungsstrukturen geschaffen werden, die Beschlüsse, auch unter Zeitdruck, ermöglichen.

Beide Verträge begründen eine Gesellschaft des bürgerlichen Rechts. Der Planungsgesellschaftsvertrag sollte zum Zeitpunkt der ersten finanziellen Aufwendungen abgeschlossen sein, der Baugesellschaftsvertrag beim Grundstückskauf. Bezüglich Haftung, Geschäftsführung und Ausschluss gelten dieselben Regelungen wie bei einem Planungsgesellschaftsvertrag.

Mögliche Inhalte des Vertrages:

- Kostenverteilung
- Verrechnungsmodus von Eigenleistungen
- Erbschaftsregelungen

im Todesfall eines Gruppenmitglieds

- Beauftragungen
- Weitere Einlageverpflichtungen
- Ende der Gesellschaft

Gesellschaftsverträge (Planungsgesellschafts- und Baugesellschaftsverträge) sind formfrei, das bedeutet: Sie bedürfen keiner notariellen Beglaubigung. Dies gilt nicht, wenn im Vertrag eine Verpflichtung zum Kauf eines Grundstücks enthalten ist. Die Beurkundung ist, obwohl sie mit nicht unerheblichen Kosten verbunden ist, anzuraten, da die Anfechtbarkeit des Vertrages dann weniger Chancen hat.

Der Grundstücks- kaufvertrag

Mit dem Grundstückskaufvertrag erwirbt die Baugruppe ein Grundstück von der Wasserstadt, auf dem sie ihr Projekt realisiert. Der Grundstückskaufvertrag wird vor dem Notar geschlossen und verschafft der Gruppe nicht nur das Eigentum an Grund und Boden, sondern regelt auch die Beziehungen zwischen dem Grundstückseigentümer Baugruppe und der Wasserstadt GmbH.

Wichtigste Bestandteile des Grundstückskaufvertrages sind:

- Eigentumsübertragung auf die Baugruppe
- Übergang der Rechte und Pflichten
- Kaufpreis und Fälligkeit
- Bauverpflichtung
- Gegebenenfalls Rücktrittsrechte der Baugruppe oder der Wasserstadt GmbH

Der Grundstückskaufvertrag wird entweder mit der Gesamtgruppe der zukünftigen Eigentümer und Bauherren geschlossen oder – im Fall der so genannten Realteilung – mit jedem einzelnen Mitglied der Gruppe, die dann lediglich als Bauherrengemeinschaft auftritt.

Die Teilungserklärung nach Wohnungseigentumsgesetz (WEG)

Hat sich die Baugruppe für ein gemeinschaftliches Grundstück entschieden, ist es zwingend, die Eigentumsanteile nach Wohnungseigentumsgesetz (WEG) aufzuteilen. Das WEG macht eine Unterscheidung zwischen dem Sondereigentum (Wohnungseigentum) und dem Teileigentum (nicht zu Wohnzwecken dienenden Räumen) sowie dem Gemeinschaftseigentum.

Ziel der Teilungserklärung ist es, die Größe und Lage des erworbenen Sondereigentums (d.h. der Wohnung) zu klären und dieses von dem der Gemeinschaft abzugrenzen. Über die Teilungserklärung kann kein Einfluss auf die Zusammensetzung der Gruppe in Zukunft genommen werden. Deshalb kommt es vor, dass eine Zusatzvereinbarung der Gruppe ein Mitspracherecht beim Verkauf eines Eigentümers garantiert. Hierin kann aber auch ein Vertriebshindernis liegen. Diese Vereinbarung sollte mit der Teilungserklärung beurkundet werden. Für den gemeinsam genutzten Teil der Gebäude enthält die Teilungserklärung eine Gemeinschaftsordnung, die Regeln

für den Gebrauch und die Unterhaltungskosten festlegt.

Um aus einem gemeinsamen Grundstück mit Gebäude rechtlich unabhängige und klar definierte Einheiten zu bilden, muss es per notariell beurkundetem Vertrag geteilt werden. Jeder Bauhaushalt wird als Eigentümer der jeweiligen Wohneinheit im Grundbuch eingetragen und erhält ein eigenständiges Wohnungsgrundbuchblatt. Das hat zur Folge, dass die Grundbuchpfandrechte, z.B. Grundschulden, für die finanzierende Bank auf die Wohnungen des einzelnen Bauhaushaltes eingetragen werden. Bei einer Zahlungsunfähigkeit eines einzelnen Eigentümers wird deshalb nicht die Gemeinschaft belastet. Die so genannte Abgeschlossenheitserklärung und die notariell beurkundete Teilungserklärung werden auf Grundlage einer vorliegenden Genehmigungsplanung des Architekten erteilt. Die Teilungserklärung sollte vor Beginn der Bauphase abgeschlossen sein, da Banken in der Regel ein Darlehen nur auszahlen, wenn die Grundpfandrechte der Wohnung in den Grundbüchern eingetragen sind.

Mögliche Inhalte der Teilungserklärung:

- Festlegung über Größe, Eigentumsanteile, Lage und Eigentümer einer Wohneinheit
- Art der Nutzung (Wohnen, Gewerbe, Haustiere)
- Art der Verwaltung der Gebäude
- Regelungen zu Verkauf und Vermietung der Wohneinheit
- Art der Eigentümerversammlung (Einberufungsfristen, Beschlussfähigkeit, Mehrheitsverhältnisse)
- Gestaltungssatzung

Unabhängig davon, ob Sie mit oder ohne Baugruppe bauen: Jeder Bauherr benötigt die Spezialisten vom Bau, die seine Vision vom eigenen Haus in die Wirklichkeit umsetzen. Um nicht im Nachhinein über jedes Detail zu Gericht sitzen zu müssen, sollten die gegenseitigen Erwartungen und Vorstellungen formuliert, d.h. in einem Vertrag festgelegt werden.

Vertrag mit dem Architekten

Ein Vertrag mit einem Architekten ist im Regelfall ein Werkvertrag auf der Grundlage der Honorarordnung für Architekten und Ingenieure (HOAI). Der Architekt wird nicht nach Stunden, sondern für eine bestimmte Leistung (Beratung und Planung) bezahlt. Da es beim Bauen um große Geldsummen geht, ist es angeraten, den Vertrag schriftlich zu fixieren, auch wenn das nicht vorgeschrieben ist. Der Architekt haftet im Normalfall 5 Jahre für alle Mängel, die auf falsche Planung oder ungenügende Bauüberwachung zurückzuführen sind.

Vertragsinhalte:

- gegenseitige Verpflichtungen zwischen Bauherren und Architekten
- Umfang der Architektenleistungen
- Höhe des Honorars des Architekten (bei Beauftragung aller Leistungsphasen rund 10 % der Bauwerkskosten)
- stufenweise auf Leistungsphasen bezogene Beauftragung, Haftungsfragen
- Regelungen zu Änderungsleistungen, Zahlungsplan
- Regelung bei Abbruch des Projekts
- Kündigung



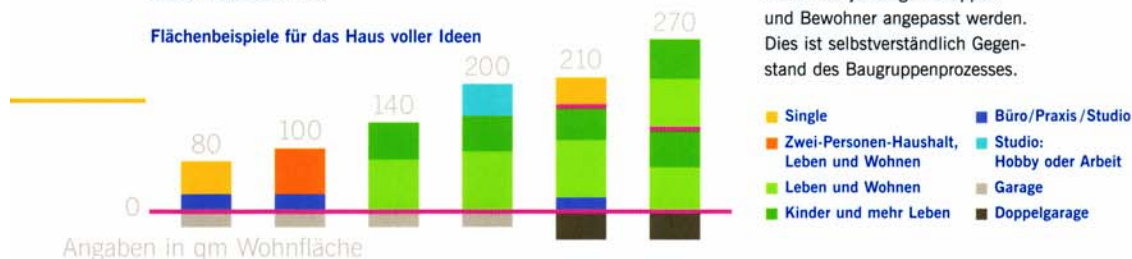
Berlin Terrace –

„Terrace“, das ist zwischen London, San Francisco und Sydney das Synonym für den wohl erfolgreichsten Typus des Bürgerhauses schlechthin. Terraces sind drei- bis fünfgeschossige, 4–7 Meter breite Häuser mit ca. 120 bis 250 qm Wohnfläche und einem kleinen Garten. Oft haben Terraces Vorgärten, von denen aus ein separater Zugang zum Souterrain führt, das früher die Wirtschafts- und Bedienstetenräume beinhaltete. Heute werden die Souterrains häufig als eigenständige Wohn- oder Gewerbeeinheiten genutzt. Vorbilder für den Inbegriff vornehmer bürgerlicher Baukultur sind die Londoner Terraces von John Nash am Regent Park vom Beginn des 19. Jahrhunderts sowie die viktorianischen Terraces in Chelsea, Kensington und Paddington. Nahe Verwandte sind das Rheinische Dreifensterhaus, das Bremer Haus oder das Amsterdamer Grachtenhaus. Und tatsächlich sind die Berlin Terraces auch Terrassenhäuser besonderer Art.

Das von der Wasserstadt entwickelte Berlin Terrace ist eine architektonische und städtebauliche Antwort auf die sozialen und ökonomischen Anforderungen des 21. Jahrhunderts, die die Städte und Lebensgewohnheiten der Menschen ändern. Das eigene Haus soll individuelle und gemeinsame Ansprüche der Bewohner in Arbeit und Freizeit erfüllen, dabei soll der finanzielle Aufwand vertretbar bleiben. Berlin Terrace ist ein neuer Typ des städtischen Wohnhauses – auf eigenem Grundstück, in geschlossener städtischer Bauweise mit Vorgärten und Vorbauten, Balkons und Terrassen. Das Haus bietet viel Lebensraum zum Wohnen, Arbeiten und für Hobbies. Berlin Terrace entstand im Jahr 2000 in einem Workshopverfahren, an dem acht Architekturbüros, Stadtplaner und Investoren teilnahmen. Die Ergebnisse des Workshops wurden der Öffentlichkeit im März 2001 vorgestellt.

Die Entwürfe der Architekturbüros zeigen die zahlreichen Möglichkeiten, die der Haustyp „Terrace“ bietet. Das Spektrum reicht von „klassischen“ dreigeschossigen Häusern bis hin zu besonderen Formen mit anliegender Remise. Es ist in vielen Kombinationen von Grundstücksbreiten, Geschossen und Fassaden realisierbar und bietet damit eine große Variationsbreite. Berlin Terrace wurde speziell für die Wasserstadt-Standorte am Spandauer See und an der Rummelsburger Bucht entwickelt. Das bedeutet, dass sie optimal auf die Anforderungen an Wasserlagen und an die Besonderheiten der Standorte abgestimmt sind – Blicke zum Wasser, Nord- und Südlagen, Höhenunterschiede im Gelände, die Einbeziehung in die Landschaft und in das bestehende städtische Gefüge. Im Folgenden werden ausgewählte Typen der Berlin Terrace vorgestellt, die Grundlage für Baugruppen sein können. Natürlich müssen die Häuser den Bedürfnissen der jeweiligen Gruppen und Bewohner angepasst werden. Dies ist selbstverständlich Gegenstand des Baugruppenprozesses.

Flächenbeispiele für das Haus voller Ideen



*Um einen Entwurf gebeten, präsentierten acht Architekturbüros
an die hundert Variationen. Sie haben jetzt die Qual der Wahl.
Was auf den nächsten Seiten gezeigt wird, ist kein Muss, sondern eine Anregung.
Natürlich können Sie auch einen befreundeten Architekten
mit einer eigenen Interpretation von Berlin Terrace beauftragen.*



fit für das 21. Jahrhundert



Maßgeschneiderte Terraces

Baufrösche

Das Konzept der Baufrösche ist das der „gestuften“ Öffentlichkeit. Es will Nachbarschaften bilden und Flächen besetzen.

Ihre Vorstellung von Architektur ist sehr nah an den Anforderungen, die Baugruppen stellen.

Die Entwürfe ihrer Berlin Terraces sind offen für eigene Anregungen:

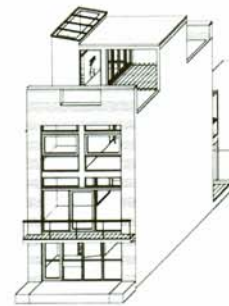
„Unsere Architektur ist der Rahmen!“

Vier Haustypen, in den Grundstücksbreiten von 4,5 Metern, 6 Metern und 9 Metern mit jeweils unterschiedlichen Nutzungen des Dachgartens, wurden für Berlin Terrace entwickelt. Die Gebäudetypen bilden ein städtisches Ensemble, ohne ihre eigene Identität zu verlieren. Durch verschieden gestaltete Hausfassaden

mit variierenden Klinkern und Fenstern bleiben sie einzeln wahrnehmbar. So könnte z.B. der Classic-Typ mit hellbeigen Klinkern und mattweißen Fenstern, der Single-Typ vielleicht mit Holzfenstern und ziegelroten Klinkern ausgestattet sein.

Allen Haustypen gemeinsam sind die Erdgeschosse, in denen hauptsächlich Neben- und Versorgungsräume sowie eine von der Straße her einsehbare Eingangshalle liegen. In der Eingangshalle können sowohl Fahrräder, Kinderwagen als auch das Auto abgestellt werden oder aber ein Büro bzw. ein Laden untergebracht werden.

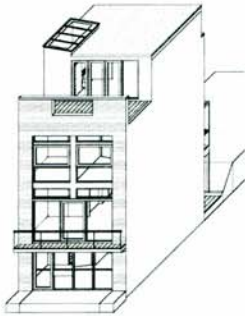
Die Beletage ermöglicht von der großzügigen Terrasse den direkten Zugang zum Garten. Große gegenüberliegende Fenster erlauben weite Blicke nach draußen und verstärken die großzügige Raumwirkung. Im zweiten Obergeschoss befinden sich Schlafräume und Bäder. Die Haustypen unterscheiden sich in der Grundfläche und in den Möglichkeiten des Dachausbaus. Vielfältige Varianten sind so denkbar – von verglasten Ateliers bis hin zu Dachgärten, die über die komplette Fläche des Hauses reichen.



Typ Classic

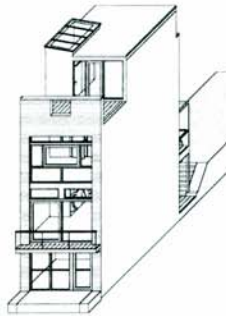
„Das Haus für mehr als nur Familienleben“: 6 Meter breit, ohne ausgebauten Dachgarten-geschoss. Das Erschließungsgeschoss ist Empfangsbereich und bietet viel Raum für Nutzungen, von der Garage bis zum Gästezimmer oder für einen Laden. Die Beletage ist die Wohnebene und hat neben einer großzügigen Terrasse Zugang zum Garten.





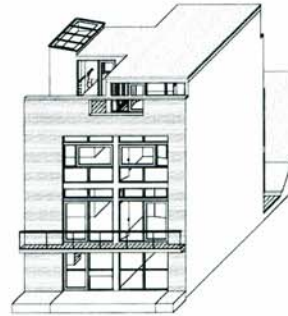
Typ Plus

„Das Haus mit Alternativen“:
6 Meter breit mit ausgebautem Dachgeschoss. Das Erschließungsgeschoss ist neutraler gehalten und führt zu zwei unabhängigen Wohneinheiten. Die Beletage wird zu einer selbständigen Einheit mit einer Einliegerwohnung oder einer kleinen Praxis. Die Wohnung darüber reicht über zwei Geschosse bis zum Dachgarten.



Typ Single

„Das Haus für mehr als eine Person“: nur 4,5 Meter breit, aber nach oben erweiterbar. Für eine Partei, aber mit noch genügend Raum für ein kleines Büro.



Typ Flat

„Das gestapelte Doppelhaus“ ist 9 Meter breit und bietet viel Fläche pro Geschoss. Ein großes Haus für zwei Eigentümer, mit jeweils einer 3-Zimmer-Wohnung übereinander, einem gemeinsam genutzten Eingang und Wirtschaftsgeschoss sowie dem Dachgarten mit zwei Studios.



Doppelpack längs oder hoch

Gussmann + Valentien

Den flexiblen Häuserbauer sprechen die Terraces des Büros Gussmann + Valentien an. Auf der Suche nach einem städtischen Reihenhaustyp fanden sie das Terrace mit Remise – ein interessanter und innovativer Umgang mit den schmalen Grundstücksbreiten. Charakteristisch an diesem Typ ist das Spiel mit dem öffentlichen und privaten Raum, mit dem „hintereinander Wohnen“. Das Terrace mit Remise ist speziell für die Rummelsburger Bucht entwickelt worden.

Insgesamt werden drei Haus-Typen angeboten: ein viergeschossiges Einfamilienhaus, ein gestapeltes Wohnhaus als fünfgeschossiges Doppelhaus sowie das Terrace mit Remise. Jede Wohnung erhält einen eigenen Eingang auf Straßenniveau und einen eigenen PKW-Stellplatz. Durch das Absenken der Garage um einen Meter entsteht ein straßenseitiges Belvedere, das als Frühstücksbalkon, Küche oder Essbereich genutzt werden kann.



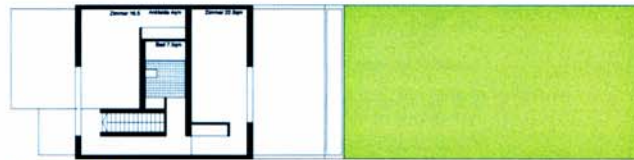
Wohnhaus mit Remise

Das Grundstück wird optimal ausgenutzt. Die Wohnparteien leben, getrennt durch den Garten, jeweils ungestört im eigenen Haus. Trotzdem müssen sie nicht auf eine gemeinschaftliche Atmosphäre verzichten und können Wohnhaus und Remise als eine Art „Haus-WG“ nutzen, in der jeder seinen Platz zum Rückzug hat. Die Remise ist aber auch gut geeignet für ein Büro oder ein Atelier. Der Eingang in das dreigeschossige Terrace erfolgt über die Terrasse auf der Gartenseite. Man gelangt zuerst in die Küche und das angrenzende Esszimmer. Im ersten und zweiten Obergeschoss liegen die Wohn- und Schlafräume. Die Remise, ein separates zweigeschossiges Gebäude, ist durch die gemeinsame Hofdurchfahrt erreichbar, in der auch ein Auto abgestellt werden kann. Im Erdgeschoss liegen Küche und Esszimmer. Der Wohnraum ist um einen Niveausprung zum Esszimmer hin versetzt, die Schlafräume befinden sich im zweiten Obergeschoss. Alle Wohnräume weisen zum ruhigen Hof.



Doppelhaus

Im Doppelhaus liegen zwei gestapelte Wohnungen ineinander verschachtelt. Wohnen wird dadurch auf allen Ebenen und nach allen Himmelsrichtungen möglich. Das abgesenkte Erdgeschoss wird für Garagen und Keller von beiden Wohneinheiten genutzt. Der Zugang zur ersten Wohnung führt ebenerdig über die Eingangsterrasse, der der zweiten über das erste Obergeschoss. Jede Wohnung hat eine große Dachterrasse mit Blick zum Wasser. Auch im Doppelhaus erhält jedes Wohnhaus ein straßenseitiges Belvedere.



3. Obergeschoss



2. Obergeschoss



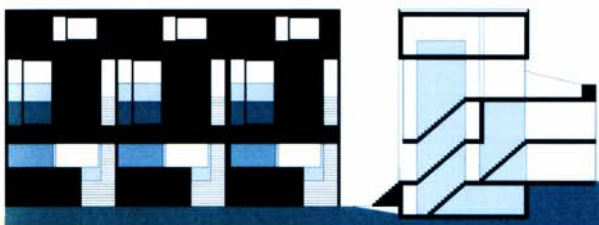
1. Obergeschoss



Erdgeschoss



Untergeschoss



Zwei Haustypen – viele Möglichkeiten

Fink + Jocher

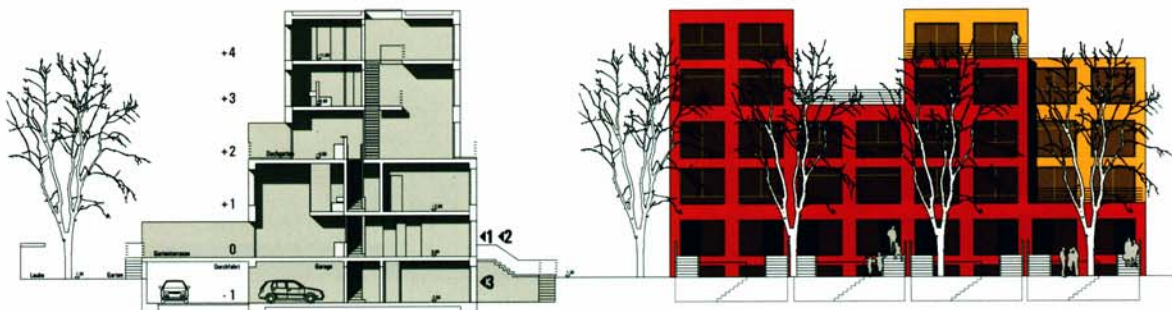
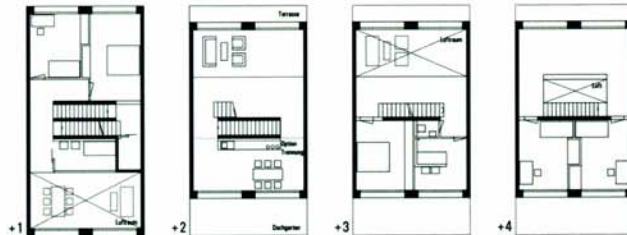
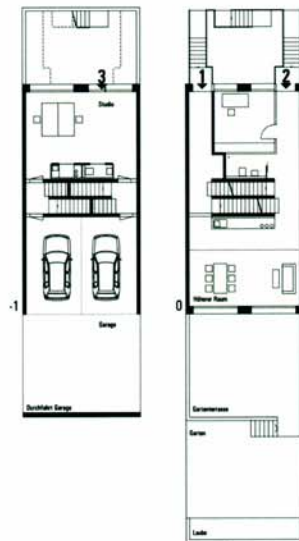
Das Büro Fink + Jocher beschäftigt sich in seiner Arbeit mit der Entwicklung von Mischformen der Architektur. Ökologie und Ökonomie zu verknüpfen und den Nutzern mit ihren unterschiedlichen Vorstellungen vom Wohnen zu entsprechen ist das Ziel ihrer Architektur.

Die Gebäude sollen als Hüllen angesehen werden. Lediglich die Eckdaten sind festgelegt: Äußeres, Erschließung und Zirkulation. Den Inhalt können die zukünftigen Bewohner selbst bestimmen: Wohnen im Loft, Wohnen im Büro, Büro in der Wohnung, Wohnen in hohen Räumen mit Galerie. Dabei können Wohnungen von 40 bis 200 Quadratmetern entstehen.

Die Häuser haben jeweils einen eigenen Eingang, eigene Klingel, eigenen Garten oder Dachgarten. Bei allen Haustypen sind die Stellplätze in das Haus integriert, ob als abgesenktes Parkdeck unter oder hinter dem Gebäude oder im Haus selbst.

Für Baugruppen ergeben sich damit zahlreiche Möglichkeiten während der Planung: Jedes Mitglied baut eine Wohnung oder zwei schließen sich innerhalb der Gruppe zusammen. Dachgärten könnten über die einzelnen Häuser hinweg von allen Mitgliedern gemeinsam genutzt werden.

Auf zwei Parzellenbreiten von 4,5 Metern und 7,2 Metern und gleicher Haustiefe von 14,0 Metern ermöglicht eine Art „Baukastensystem“ die unterschiedlichsten Haustypen – vom dreigeschossigen Einfamilienhaus bis zum fünfgeschossigen Zweifamilienhaus.



Typ A3

Der Haustyp wird bei einem Achsmaß von 4,5 Metern von einem kleinen dreigeschossigen bis zum großen fünfgeschossigen Haus für eine oder zwei Wohnungen angeboten. Die innere Erschließung erfolgt über seitliche Treppen. Bei gestapelten Wohneinheiten wird die obere Wohnung über eine Treppe separat erschlossen. Auf Grund der geringen Breite sind fließende Grundrisse über die Geschosse mit Lufträumen

als Ausbaureserven möglich. Die Lufträume erzeugen viel Licht und optische Aufweitung, was den Räumen einen zusätzlichen Charme verleiht. Dachgarten und Dachterrasse können so angelegt werden, dass sie von anderen nur gering einzusehen sind. Stellplätze können in einem abgesenkten Parkdeck unter oder hinter dem Gebäude sowie in straßenseitigen Garagen innerhalb des Gebäudes untergebracht werden.



Typ B7

Von einem drei- bis zum fünfgeschossigen Haus reichen die Möglichkeiten des 7,2 Meter breiten Haustyps B7. Auch hier sind unterschiedliche Varianten in Bezug auf Eingangssituation, Grundrissgestaltung, Stellplätze sowie Raumhöhe möglich: neben der Garage kann ein Büro, aber auch ein gemeinschaftlich genutzter Raum, z.B. für Sitzungen oder Feste, eingerichtet werden. Die Grundrisse sind um die mittig liegenden Treppen angeordnet. Über diese Treppen sind der separate Zugang zu den einzelnen Wohnungen sowie die Doppel-Tiefgarage erreichbar. Wer trotz separater Wohnungen nicht auf Gemeinschaft verzichten will: Der Eingangsbereich und ein Souterrain können sowohl von einer Wohnung als auch gemeinsam genutzt werden.



~~WASSERSTADT~~
TATISSAM

