RIEGEL
AM KAISERSTUHL

Breite III

Baugemeinschaften – wie geht das?

05.05.2022

Daniel Kietz, Thomas Gauggel, Rolf Messerschmidt

Agenda

- Städtebaulicher Entwurf
- Baugemeinschaft – was ist das?
- Wie geht es weiter?
- Fragen und Diskussion

Die Fläche

Die Fläche

Bürgerbeteiligung - die Perspektivenwerkstatt

PLANUNGSTISCHE

3. „Sicher in Riegel = Weniger Autos“

Perspektivenwerkstatt – das Ergebnis

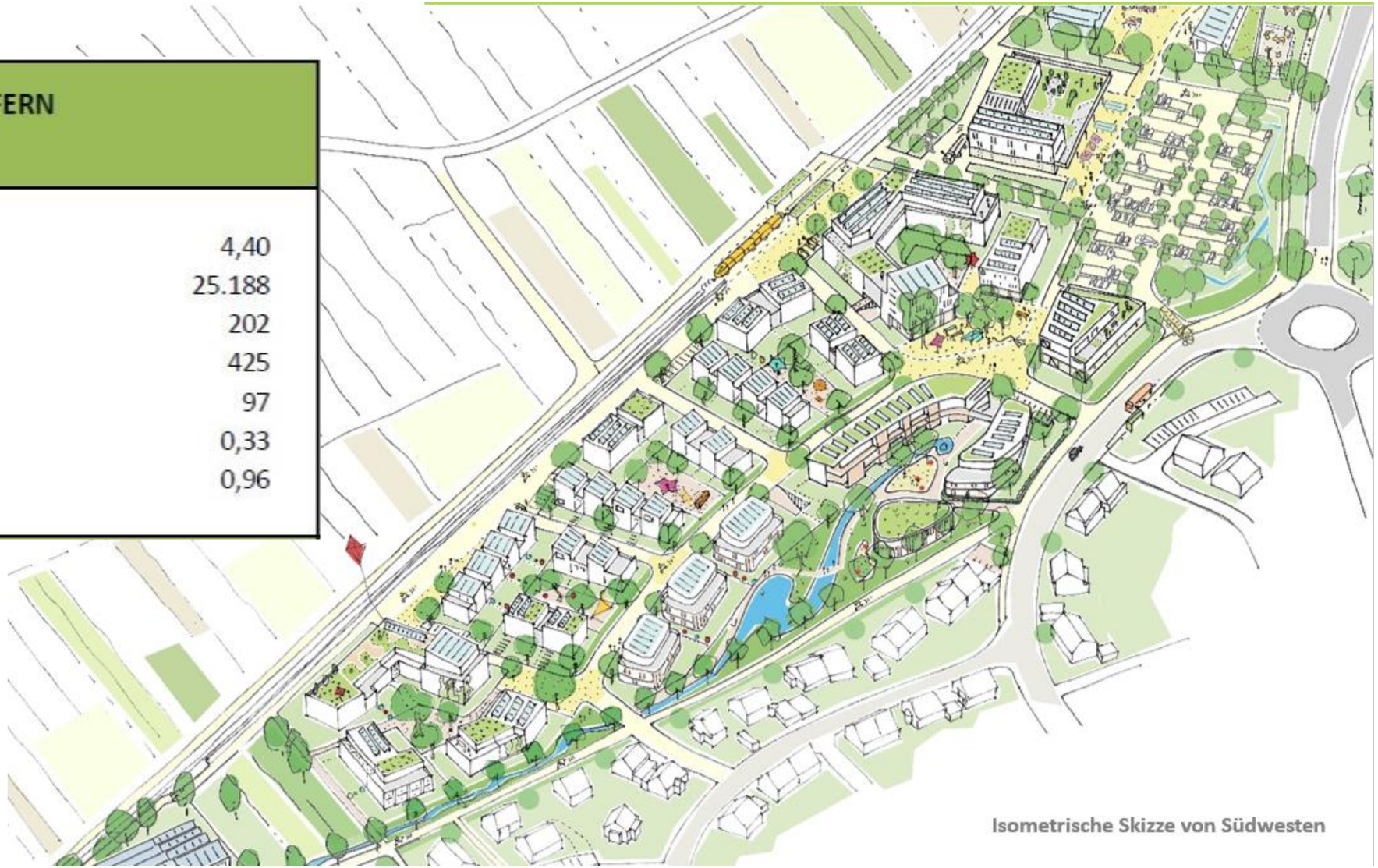
RIEGEL AM KAISERSTUHL

Zentrale Themen aus der Bürger-beteiligung für Riegel

1. Nah-versorgung & Infrastruktur in Riegel	2. Mobilität in Riegel	3. Bedarf an variablen Wohnungen
4. Wir-Wohnen statt Ich-Wohnen	5. Wir-Bauen statt Ich-Bauen	6. Bebauung nur noch nachhaltig
7. Grün und viel Aufenthalts-qualität	8. Vielfältige soziale Betreuung schaffen	9. Bürger-beteiligung weiterführen

Städtebaulicher Entwurf

ÜBERSICHT STÄDTEBAULICHE KENNZIFFERN (BF 1-8 / inkl. KiTa)	
Bruttobauland in ha	4,40
Geschossfläche in m2	25.188
Wohneinheiten	202
Einwohner	425
Einwohner je Hektar	97
⌀ GRZ	0,33
⌀ GFZ	0,96



Städtebaulicher Entwurf

1. Nah-versorgung & Infrastruktur in Riegel

Kita
Vollsortimenter

2. Mobilität in Riegel

Shared Spaces
1 SP/WE
Bahnhalt Breite III
Radabstellanlagen
Car-Sharing
Radunterführung L113
Mobilitätsdrehscheibe

3. Bedarf an variablen Wohnungen

Verschiedene Bauformen

Barrierefreiheit

6. Bebauung nur noch nachhaltig

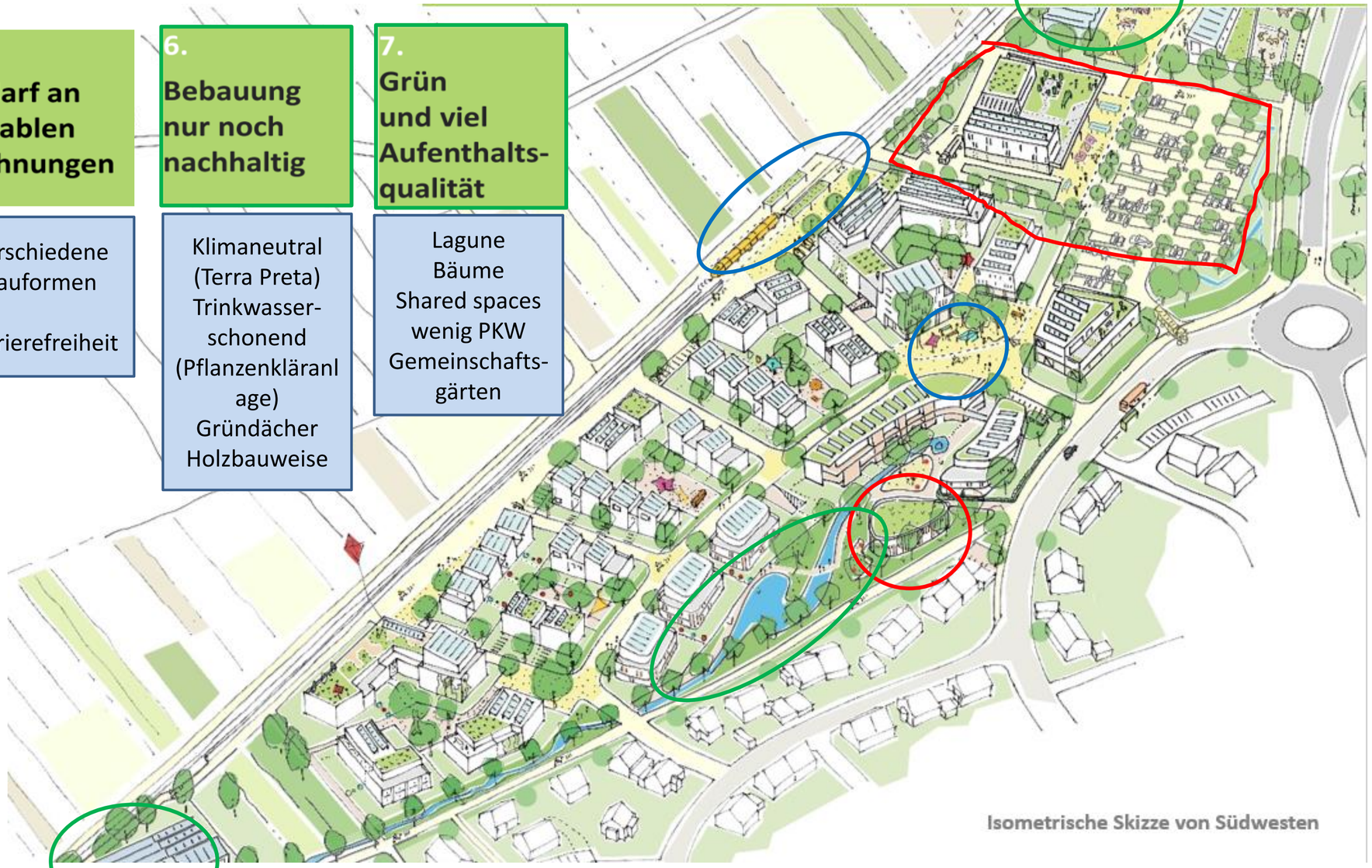
Klimaneutral (Terra Preta)
Trinkwasser-schonend (Pflanzenkläranlage)
Gründächer
Holzbauweise

7. Grün und viel Aufenthalts-qualität

Lagune
Bäume
Shared spaces
wenig PKW
Gemeinschafts-gärten

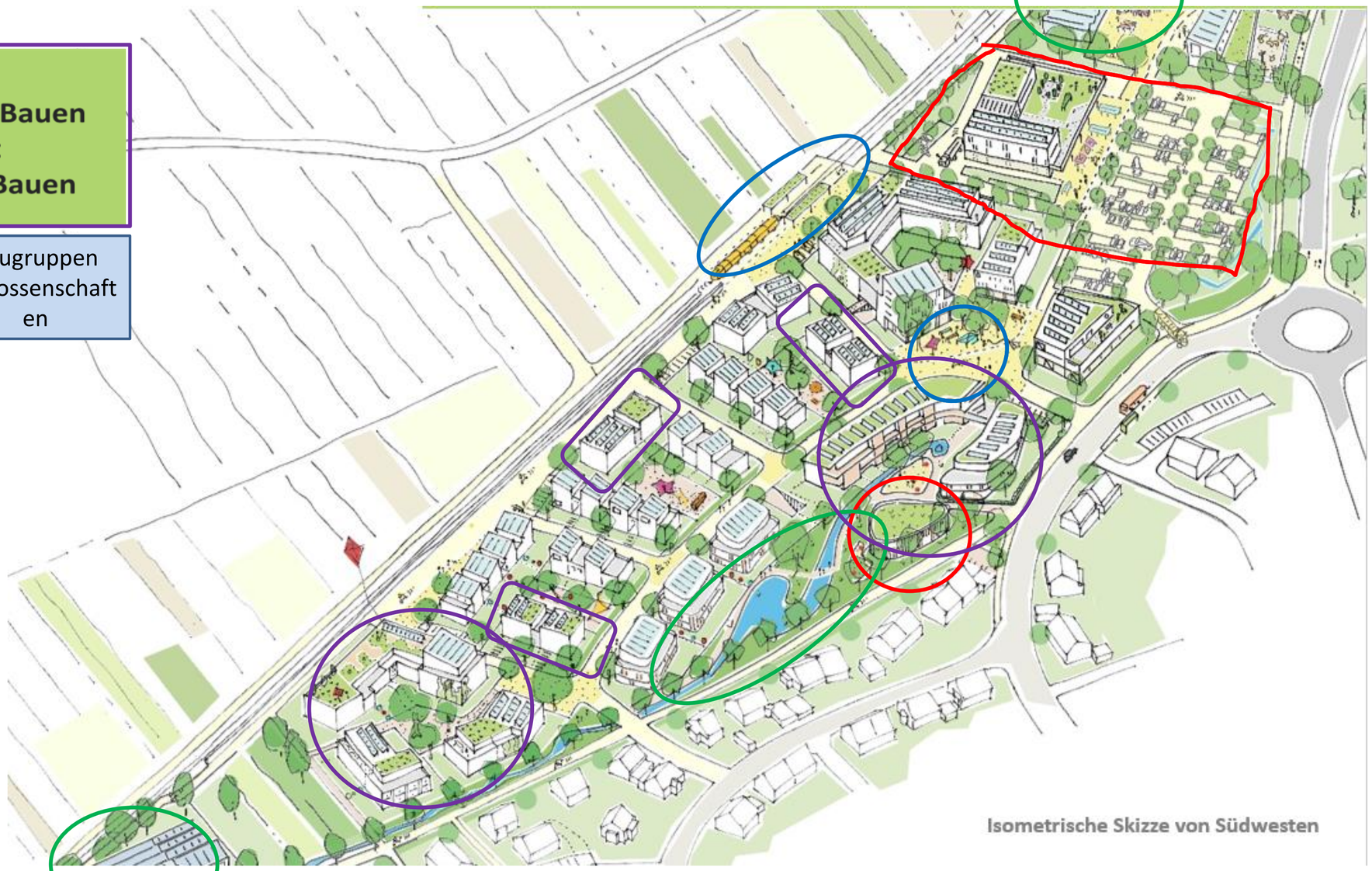
9. Bürger-beteiligung weiterführen

Verstetigung BEreit
Infoveranstaltungen
Diskussionen
Bürgerdialoge

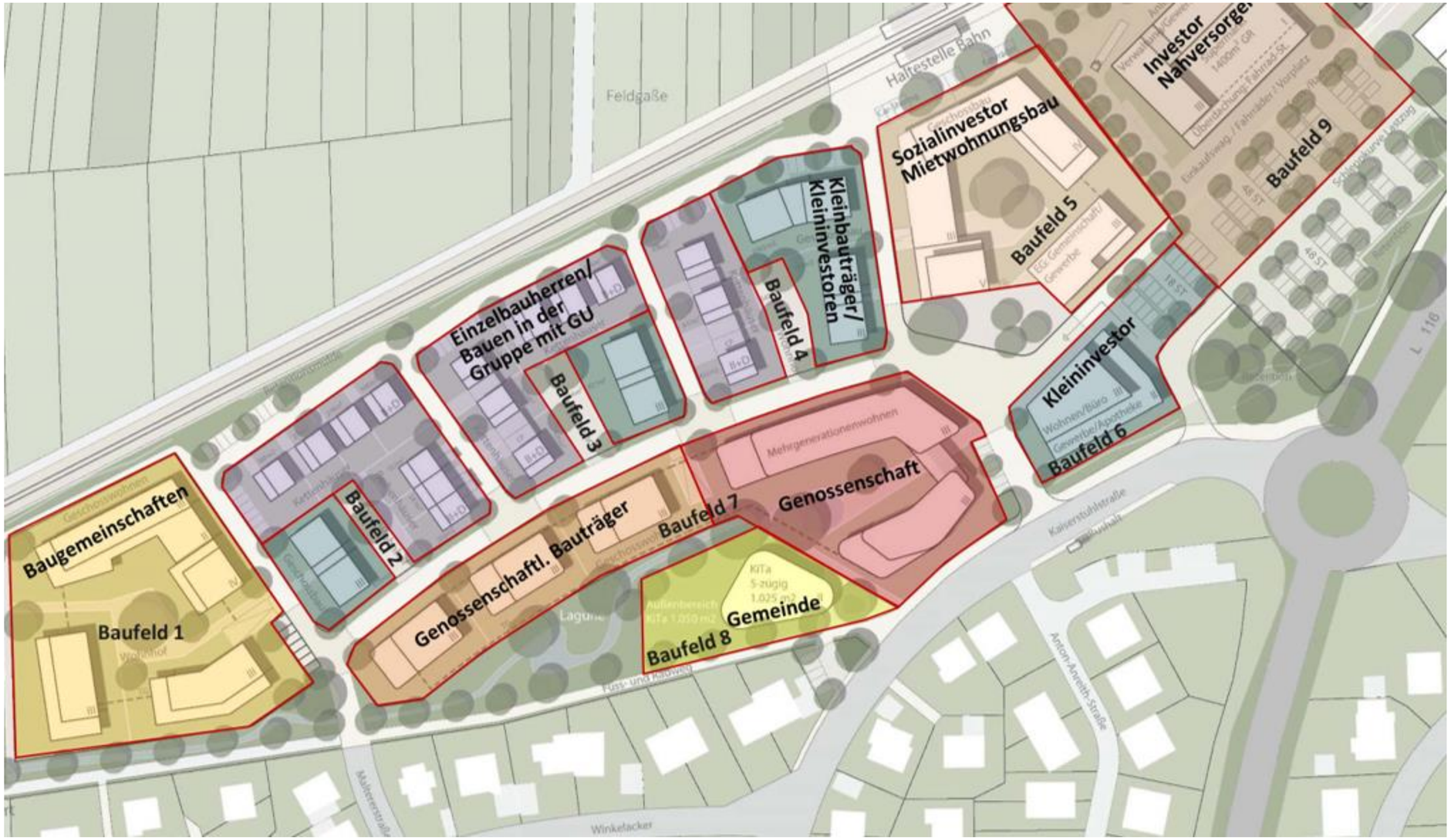


Städtebaulicher Entwurf

8. Vielfältige soziale Betreuung schaffen	4. Wir-Wohnen statt Ich-Wohnen	5. Wir-Bauen statt Ich-Bauen
Kita Senioren-betreuung Gemeinschafts-flächen	Baugruppen genossenschaft-liches Bauen Wohnhöfe	Baugruppen Genossenschaft en



Vergabe


Baugemeinschaften
Baufeld 1
Baufeld 2
Einzelbauherren/ Bauen in der Gruppe mit GU
Baufeld 3
Kleinbauträger/ Kleininvestoren
Baufeld 4
Sozialinvestor Mietwohnungsbau
Baufeld 5
Investor Nahversorger
Baufeld 9
Kleininvestor
Baufeld 6
Genossenschaftl. Bauträger
Baufeld 7
Genossenschaft
Gemeinde
Baufeld 8
Feldgaße
Kaiserstuhlstraße
Anton-Anreith-Straße
Winkelacker
L 116

Städtebaulicher Entwurf

Haben Sie Fragen?

Baugemeinschaft – Was ist das?

Thomas Gauggel
Freier Architekt und Projektsteuerer

über 20-jährige Erfahrung mit Baugemeinschaften; realisierte Projekte in Tübingen, Esslingen, München, Heidelberg und Stuttgart

Mitglied einer Baugemeinschaft für eine Eigentumswohnung

Beratung verschiedener Kommunen zu den Themen “Bauen in Gemeinschaft“ und “Konzeptvergabe von Grundstücken“; Steuerung von Prozessen

Wohnhaft mit Familie in schmalem Stadthaus im gemischt genutzten Quartier “Alte Weberei“ in Tübingen

Spatenstich Baugemeinschaft „Horst“, Esslingen
Foto C. Weidenbach

Baugemeinschaft – Was ist das?

Was ist eine Baugemeinschaft?

Organisation von Baugemeinschaftsprojekten

Projektbeispiele

Spatenstich Baugemeinschaft „Horst“, Esslingen
Foto C. Weidenbach

Baugemeinschaft – Was ist das?

RIEGEL AM KAISERSTUHL

Was ist eine Baugemeinschaft? - Definition und Begriff

Eine Baugemeinschaft ist eine Gruppe von Menschen, die zusammen ein Haus nach ihren eigenen Vorstellungen und Ideen eigenverantwortlich planen, bauen und meist auch bewohnen.

„Baugemeinschaft“, „Baugruppe“, „Bauherrengemeinschaft“ werden synonym verwendet.

Spatenstich Baugemeinschaft „Horst“, Esslingen
Foto C. Weidenbach

Baugemeinschaft – Was ist das?

RIEGEL AM KAISERSTUHL

Was ist eine Baugemeinschaft? - Definition und Begriff

Von einer Baugemeinschaft kann gesprochen werden, wenn folgende Eigenschaften erfüllt sind:

1. Die Gemeinschaft wählt eine rechtliche Konstellation, die das partizipativen Planen und Bauen ermöglicht. Üblicherweise erfolgt dieses als Gesellschaft bürgerlichen Rechts (GbR).
2. Die Entscheidungshoheit bei der Planung, beim Bauen und allen Verträgen liegt vollständig bei der Gemeinschaft.
3. Die Gemeinschaft trägt alle Bauherrenrisiken: Kosten, Termine und Qualitäten.

Spatenstich Baugemeinschaft „Horst“, Esslingen
Foto C. Weidenbach

Baugemeinschaft – Was ist das?

RIEGEL AM KAISERSTUHL

Was ist eine Baugemeinschaft? - Definition und Begriff

Von einer Baugemeinschaft kann gesprochen werden, wenn folgende Eigenschaften erfüllt sind:

4. Alle Dienstleistungs-, Planungs-, und Bauverträge werden nur mit der gesamten Baugemeinschaft geschlossen.
5. Alle Verträge, Pläne, Kosten und Protokolle sind den Mitgliedern frei zugänglich.
6. Jedes Mitglied kauft im Rahmen der Gemeinschaft seinen Grundstücksanteil ohne Gebäude.
7. Das gesamte Bauwerk wird im Auftrag der Baugemeinschaft ausgeschrieben und vergeben.

Spatenstich Baugemeinschaft „Horst“, Esslingen
Foto C. Weidenbach

Baugemeinschaft – Was ist das?

Was ist eine Baugemeinschaft? - Definition und Begriff

Unterschied zum gewerblichen Bauträger

Ein Bauträger entwickelt und realisiert ein Gebäude mit dem Ziel, alle Einheiten kostendeckend zu verkaufen.

1. Baukosten werden zu Lasten von Unterhaltskosten reduziert.
2. Risikoreduzierung > „Übliches“ wird realisiert.
3. Gestehungskosten zuzüglich Wagnis, Gewinn und Vertrieb.

Die Hausgemeinschaft wird beliebig zusammengesetzt.

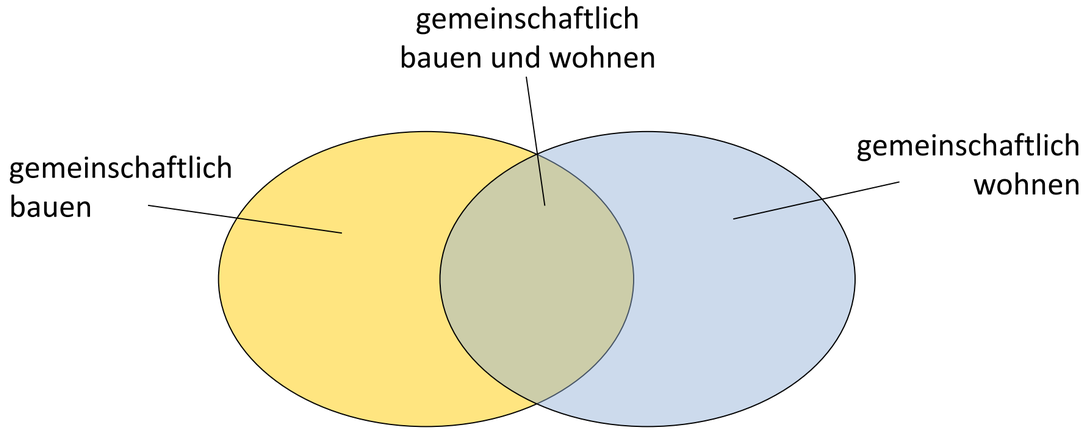
Spatenstich Baugemeinschaft „Horst“, Esslingen
Foto C. Weidenbach

Baugemeinschaft – Was ist das?

Was ist eine Baugemeinschaft? - Definition und Begriff

Baugemeinschaften

Wohnprojekte
(genossenschaftlich)



Grafik nach: Kröger, Sebastian; Otterbach, Friedhelm; Schönfeld, Annika; Widdess, Stefan (2005): Selbst gebaute Nachbarschaft, Universität Kassel.

Spatenstich Baugemeinschaft „Horst“, Esslingen
Foto C. Weidenbach

Baugemeinschaft – Was ist das?

RIEGEL AM KAISERSTUHL

Was ist eine Baugemeinschaft? - Definition und Begriff

Baugemeinschaften

- individuelles Eigentum (Wertzuwachs)
- Wohnungstausch in der Nutzungsphase schwierig
- langfristiger Erhalt der Projektidee ist fraglich
- dauerhafte Rechtsform, die den individuellen Besitz ermöglicht
- Mieter können nicht mitbestimmen

Wohnprojekte

- gemeinschaftliches Eigentum
- Wohnungstausch in der Nutzungsphase einfacher
- langfristiger Erhalt der Projektidee ist ermöglicht
- dauerhafte Rechtsform, die den gemeinschaftlichen Besitz ermöglicht
- alle Bewohner können mitbestimmen

Spatenstich Baugemeinschaft „Horst“, Esslingen
Foto C. Weidenbach

Baugemeinschaft – Was ist das?

Was ist eine Baugemeinschaft? - Vorteile

- Planung **individueller Grundrisse** für Wohn- und Gewerbenutzung
- **Ausstattung** nach eigenen Wünschen und Bedürfnissen
- Möglichkeit und Anrechnung von **Eigenleistungen**
- **Mitentscheidung** bei Gestaltungsthemen
- Integration attraktiver **Gemeinschaftseinrichtungen** wie z.B. Gästezimmer, Partyraum, Werkstatt, Sauna
- **kostentransparentes und kostensparendes Bauen**, keine Wagnis- und Gewinnkosten an Dritte
- Weg um zu **Wohneigentum** zu kommen, auch mit geringem Eigenkapital

Dachterrasse Baugemeinschaft „Lo12+“, Tübingen
Foto U. Schlierf

Baugemeinschaft – Was ist das?

RIEGEL AM KAISERSTUHL

Was ist eine Baugemeinschaft? - Vorteile

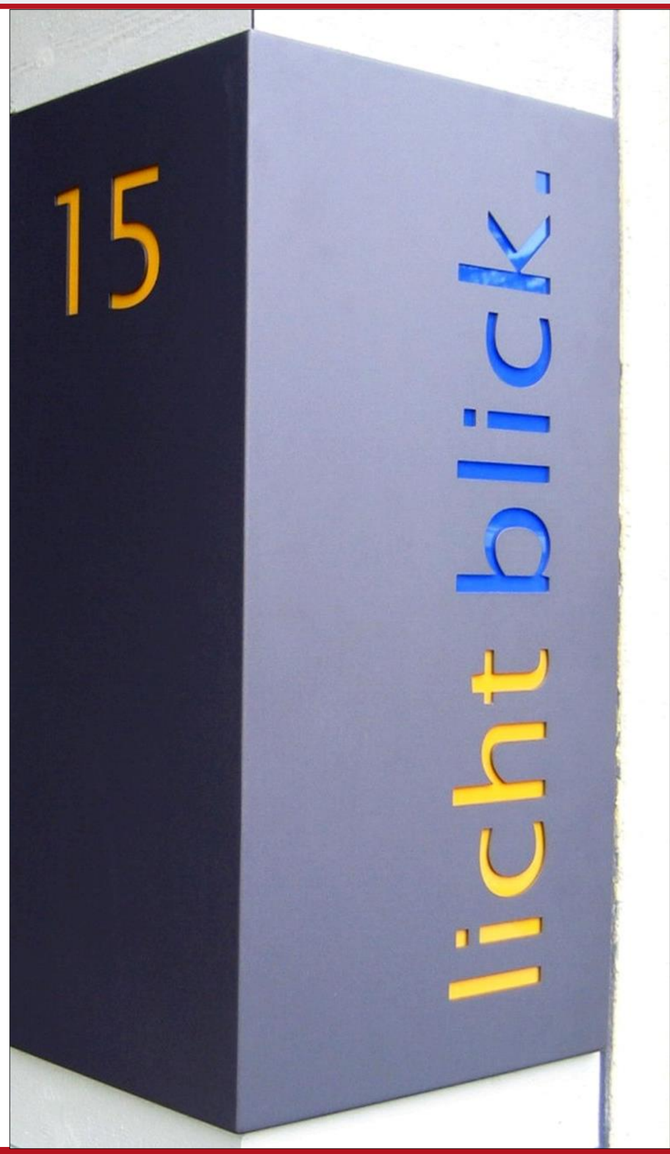
- Mitbauende lernen sich während des Planungs- und Bauprozesses kennen. So wachsen **Nachbar- und Hausgemeinschaften** bereits vor dem Einzug.
- Realisierung **zukunftsweisender Hauskonzepte** wie Nullenergiehaus, Generationenwohnen, Seniorenwohnen
- **Hohe Identifikation** der Eigentümer mit dem Gebäude und dem Ort
- Mitgestaltung gemeinschaftlicher **Außenräume** wie hauseigener Garten, Innenhof und Quartiersumgebung

PV-Fassade Baugemeinschaft „elementar“, Tübingen
Foto T. Gauggel

Baugemeinschaft – Was ist das?

Was ist eine Baugemeinschaft? - Nachteile

- **zeitlicher Aufwand**
  (je nach Organisationsstruktur sehr unterschiedlich)
- **Kosten- und Terminrisiko**
- es kann **nichts Fertiges** angesehen werden



Eingang Baugemeinschaft „lichtblick.“, Tübingen
Foto T. Gauggel

Baugemeinschaft – Was ist das?

Organisation von Baugemeinschaften

Interessengemeinschaft ***Phase 0***

- lose Gemeinschaft, Mitgliedschaft unverbindlich
- sammelt Wünsche und erarbeitet Projektkonzeption
- Festlegung Zielrichtung der Gruppe, individuelle Wohnvorstellungen, ökologischer Standard, grober Kostenrahmen
- Werbung weiterer Interessenten

Vermarktungsfest „Grüne Höfe", Esslingen
Fotos T. Gauggel

Baugemeinschaft – Was ist das?

RIEGEL AM KAISERSTUHL

Organisation von Baugemeinschaften

Interessengemeinschaft ***Phase 0***

Wie bildet sich die Interessengemeinschaft? Wie findet sie weitere Mitglieder?

- zu Beginn oftmals kleine Kerngruppe aus Familien- oder Freundeskreis
- Kontakt mit Architekturbüro:
  → Erstberatung, erste Rahmenbedingungen
  → Kontakt zu weiteren Wohnungssuchenden
- Anzeigen in Gemeindeblatt, Zeitung, Immoscout
- Infoveranstaltungen der Gemeinde als „Marktplatz der Möglichkeiten“

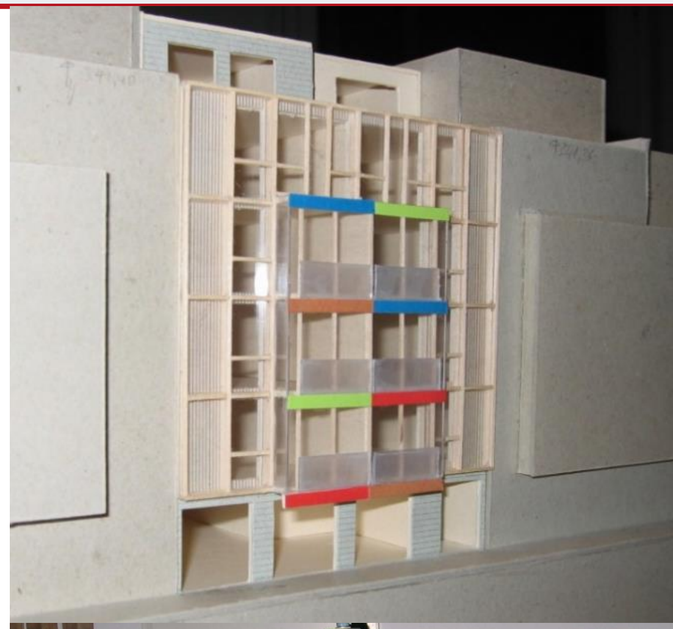
Baugemeinschaft Tü-Bühl su. weitere Mitglieder f. zwei Mehrgenerationenhäuser m. barrierefrei erschlossenen Whgn. f. insg. 15 Parteien (Eigentum). Konzept, Architekt und Planung stehen bereits. Schwerpunkt: nachhaltige u. ökonom. Bauweise, gemeins. Flächen, Angeb. wie „Kornkammer“, Regiomat, Teil-Schrank, Privatsphäre wichtig. Kontakt
Mail: @gmx.de

Baugemeinschaft – Was ist das?

Organisation von Baugemeinschaften

Planungsgemeinschaft ***Phase 1***

- Gründung meist nach Erhalt Grundstücksoption
- Gesellschaftsvertrag, Eintrittsgeld
- Beauftragung von Projektpartnern
- Entwurfs-, Genehmigungsplanung
  und Festlegung einer Baubeschreibung
- individuelle Finanzierungen der Mitglieder
- weitere Interessentenwerbung



Sitzung Planungsgemeinschaft „lichtblick.“, Tübingen
Fotos T. Gauggel

Baugemeinschaft – Was ist das?

Organisation von Baugemeinschaften

Baugemeinschaft ***Phase 2***

- Gründung mit Grundstückskauf
- Beurkundung Teilungserklärung
- Fertigstellung Ausführungsplanung und Beauftragung Baufirmen
- Bau des Gebäudes
- Verteilung Sonderwünsche und Abrechnung Eigenleistungen
- Auswahl und Beauftragung der Hausverwaltung

Sitzung Baugemeinschaft „elementar“, Tübingen
Fotos T. Gauggel

Baugemeinschaft – Was ist das?

RIEGEL AM KAISERSTUHL

Organisation von Baugemeinschaften

Eigentümergemeinschaft ***Phase 3***

- nach Wohnungseigentumsgesetz (WEG)
- gleicher Status wie beim Kauf vom Bauträger
- Wohnungsverkauf oder -vermietung individuell möglich
- Anteile und Besitzverhältnisse nach notariell beurkundeter Teilungserklärung

Fertigstellungsfest Baugemeinschaft „Werkstatthaus“, Tübingen
Fotos U. Schlierf

Baugemeinschaft – Was ist das?

Projektbeispiele

Baugemeinschaft – Was ist das?

RIEGEL AM KAISERSTUHL

Projektbeispiel

Idee kostengünstiges Gebäude mit individuellen Wohnungen

- pragmatischer Ansatz, zunächst ohne hohen Anspruch an das gemeinsame Wohnen
- sehr individuelle Ausstattung
- schnelle Planung und Realisierung
- es entstand eine sehr gute, ungezwungen Hausgemeinschaft

Fotos Ruoff + Wied

Baugemeinschaft Mobile
Tübingen

Architektur Ruoff + Wied, Projektsteuerung Weiß

21 Wohnungen, 3 Gewerbeeinheiten
1.940 m² Wohn- und Gewerbefläche
Fertigstellung 2005

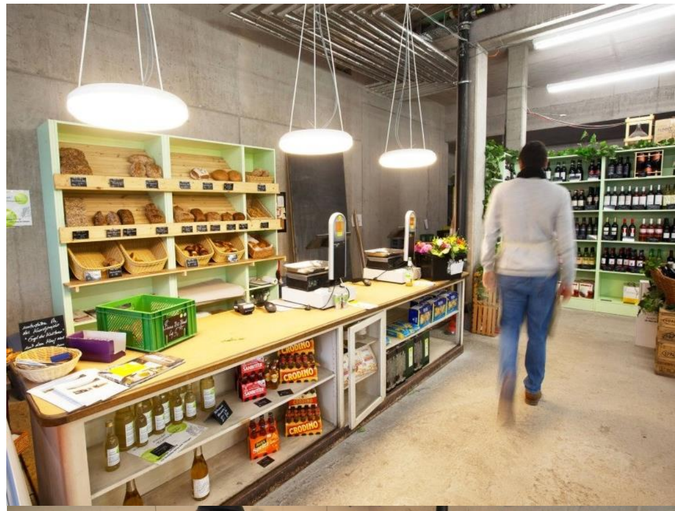
Baugemeinschaft – Was ist das?

RIEGEL AM KAISERSTUHL

Projektbeispiel

Idee Nahversorgung des Quartiers und Integration

- Grundstückszusage wegen der Nahversorgung
- Integration einer Demenz-Wohngemeinschaft
- Schaffen des kulturellen Treffpunkts im „Trafo“



Fotos Alte Weberei Carré

Baugemeinschaft Alte Weberei Carré
Tübingen

Architektur Hähnig|Gemmeke, Projektsteuerung Gauggel

16 Wohnungen, 3 Gewerbeeinheiten
2.600 m² Wohn- und Gewerbefläche
Fertigstellung 2015

Baugemeinschaft – Was ist das?

RIEGEL AM KAISERSTUHL

Projektbeispiel

Idee hohe Architekturqualität

- die Architekten mit ihrem gestalterischen Anspruch sind bewusst gewählt (z.B. Sichtbeton und Balkone mit Glasboden)
- kostengünstige Realisierung und Energiestandard sind zweitrangig

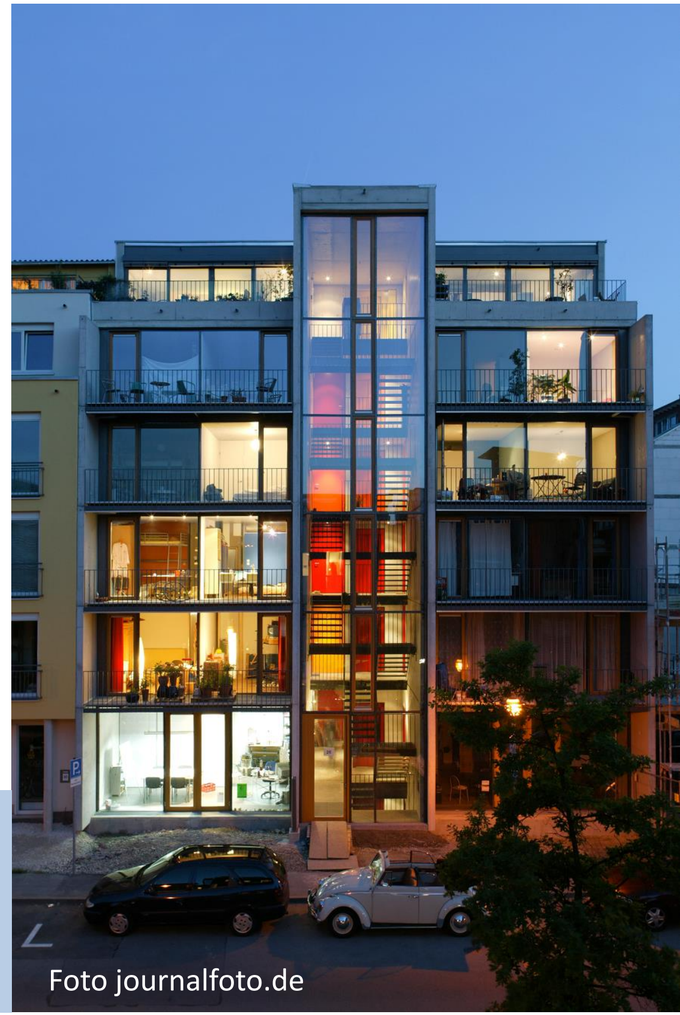


Foto journalfoto.de

Baugemeinschaft Prisma
Tübingen

Architektur Noenen Albus, Projektsteuerung Baugemeinschaft

11 Wohnungen, 2 Gewerbeeinheiten
1.125 m² Wohn- und Gewerbefläche
Fertigstellung 2005

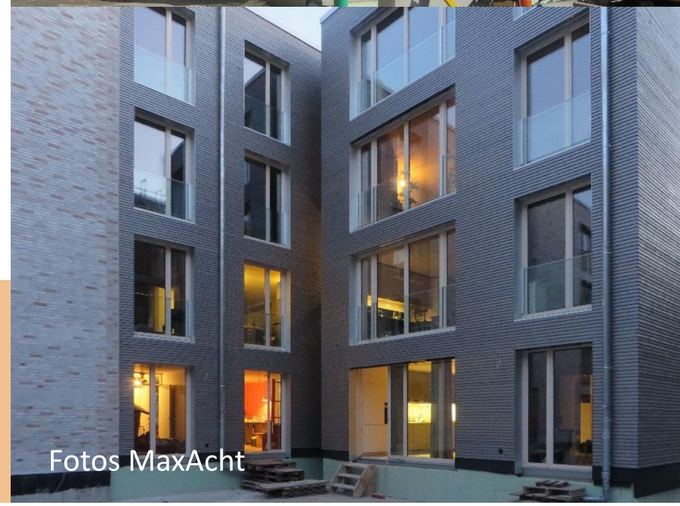
Baugemeinschaft – Was ist das?

RIEGEL AM KAISERSTUHL

Projektbeispiel

Idee Vollholzbau im urbanen Raum

- konsequenter Vollholzbau
- zwei geförderte Eigentums- und zwei Inklusionswohnungen
- generationenübergreifende Hausgemeinschaft;
  19 Erwachsene und 10 Kinder im Alter von 5 bis 75 Jahre
  → sehr geringer Flächenverbrauch



Fotos MaxAcht

Baugemeinschaft MaxAcht
Stuttgart

Architektur architekturagentur und MaxAcht, Baubetreuung Stadtformen

11 Wohnungen, 1 Gemeinschaftsraum
1.050 m² Wohn- und Nutzfläche
Fertigstellung 2019

Baugemeinschaft – Was ist das?

RIEGEL AM KAISERSTUHL

Projektbeispiel

Idee Integration von Menschen mit Behinderung

Frau R. zog vom Heim in eine ambulant betreute Wohnung:

„Man kann leben wie man will und wie ein normaler Mensch. Ich wollte immer leben wie eine Nichtbehinderte und das habe ich nun geschafft.“

- postpoint = Schnittstelle zum Quartier
- kein Sozialprojekt!

Foto C. Falkner

Foto w5

Baugemeinschaft stadt.raum
Tübingen

Architektur Wied mit Nassal + Wiehl, Projektsteuerung w5

34 Wohnungen, 6 Gemeinschaftsraum
3.130 m² Wohn- und Gewerbefläche
Fertigstellung 2008

Baugemeinschaft – Was ist das?

RIEGEL AM KAISERSTUHL

Projektbeispiel

Idee gemeinsam Älter werden:
„in Gemeinschaft frei aber nicht allein zu sein“

- Einschränkungen hinsichtlich Verkauf oder Vermietung
- Finanzierung Gemeinschaftsraum und Appartement nur durch ein Teil der Eigentümer
- gemeinschaftliche Gartennutzung
- Sicherung der Konzeption in der Teilungserklärung

Fotos T. Gauggel

Baugemeinschaft 45+
Tübingen

Architektur Plathe-Schlierf-Sonnenmoser, Projektsteuerung Gauggel

7 Wohnungen, 1 Gemeinschaftsraum
575 m² Wohn- und Nutzfläche
Fertigstellung 2008

Baugemeinschaft – Was ist das?

RIEGEL AM KAISERSTUHL

Projektbeispiel

Idee “Buntes Haus“

- Geflüchtete
- Familien, die das Förderprogramm „Wohnen mit Kind“ erfüllen
- Menschen mit Behinderung
- 20% unter Mietspiegel

20-jährige Sicherung des Konzeptes

Fotos T. Gauggel

Baugemeinschaft Regenbogen
Tübingen

Architektur Gauggel, Projektsteuerung Gütschow

11 Wohnungen, 1 Gemeinschaftsraum
975 m² Wohn- und Gewerbefläche
Fertigstellung 2019

Baugemeinschaft – Was ist das?

RIEGEL AM KAISERSTUHL

Projektbeispiel

Idee Werkstatt für das Quartier

- Wirken in das Quartier durch offene Werkstatt mit Bereich für Holz- und Metallarbeiten und Studio für textiles Arbeiten und Basteln
- zwei geförderte Mietwohnungen
- Holzhybridbauweise

Fotos WerkStadt

Baugemeinschaft WerkStadt
Kirchheim unter Teck

Architektur lpundh architekten, Projektsteuerung Jung

8 Wohnungen, 1 Werkstatt
690 m² Wohn- und Nutzfläche
im Bau

Baugemeinschaft – Was ist das?

RIEGEL AM KAISERSTUHL

Projektbeispiel

Idee Null-Energie-Haus:
„die Antwort auf unsere Energiefrage liegt acht Lichtminuten entfernt“

Warmwasser-Kollektor	54 m²
Photovoltaik-Fläche (Fassade und Dach)	165 m²
Photovoltaik-Leistung	21 kWp
Primärenergiebedarf (kWh/Jahr)	50.800
Primärenergieeinsparung (kWh/Jahr)	51.400

Baugemeinschaft elementar
Tübingen

Architektur Plathe-Schlierf-Sonnenmoser, Projektsteuerung Gauggel

10 Wohnungen
850 m² Wohnfläche
Fertigstellung 2009

Baugemeinschaft – Was ist das?

**Eine Baugemeinschaft braucht nur wenige Eckpunkte,
um erfolgreich zu starten:**

- **… eine Idee und Menschen,
  die daraus ein gemeinsames Konzept formen**
- **… Architekt:innen und Projektsteuerungen,
  die planen, moderieren, koordinieren und offen und flexibel sind**
- **… ein geeignetes Grundstück
  mit einem aufgeschlossenen Eigentümer**

Baugemeinschaft „Horst“, Esslingen
Foto T. Gauggel

Baugemeinschaft – Beispiel BG Dreiklang Tübingen

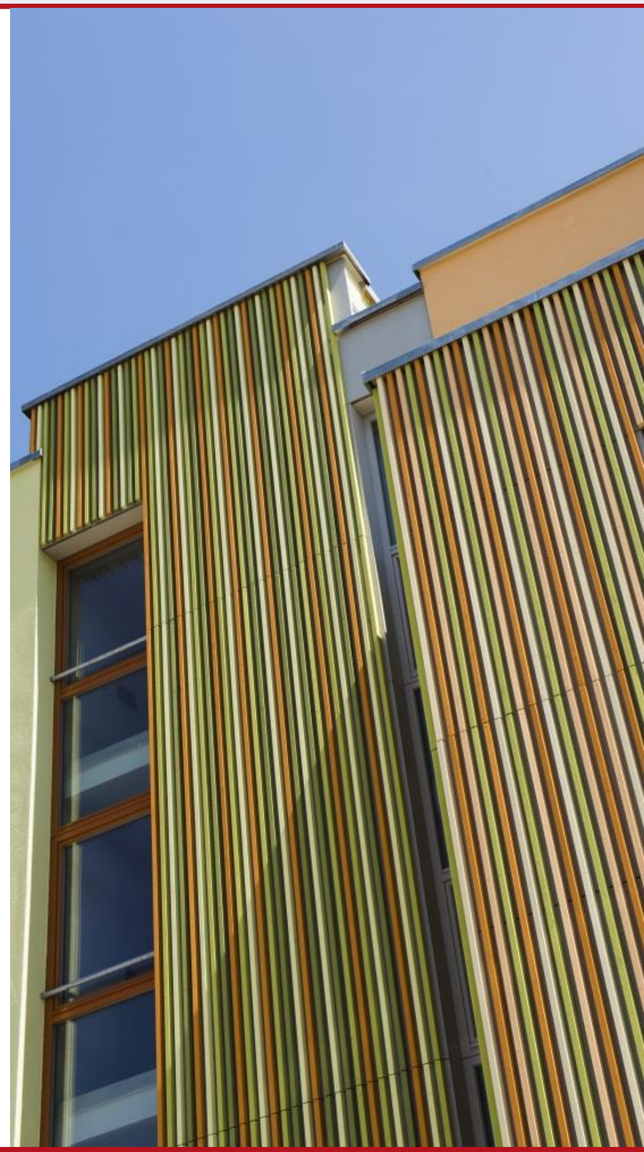
Rolf Messerschmidt
Architekt und Stadtplaner

Seit 20 Jahren Baugemeinschaftsprojekte mit ökologisch-wohngesundem Schwerpunkt; realisierte Projekte in Tübingen, Freiburg, Karlsruhe

Stadtplanungsprozesse für Baugruppenumsetzungen und

Quartiersbeitrat Olga-Areal Stuttgart

Wohnhaft mit Familie in ökologischem Mehrfamilien-Baugruppenhaus im gemischt-genutzten Quartier “Alte Weberei“ in Tübingen



Fassade
MFH Baugemeinschaft Dreiklang

Baugemeinschaft – Beispiel BG Dreiklang Tübingen

Eble Messerschmidt Partner –
Expertise in Planung mit Baugemeinschaften

BG Lebensquelle Tübingen Mühlenviertel 2009
BG Vielfalt Karlsruhe Grünwinkel 2012
BG Maison.Verte Freiburg Vauban 2012
BG Dreiklang Tübingen Alte Weberei 2014

In Planung:
BG We-House Hamburg Hafencity
BG Dreigartenhaus Tübingen Queck-Areal
BG BühleMehr Tübingen Bühl

Lebensquelle, Vielfalt, Maison.Verte, Dreiklang

We-House Hafencity

Dreigartenhaus

Bühle-MEHR

Baugemeinschaft – Beispiel BG Dreiklang Tübingen

Flächenrecyclingpreis 2016

Quelle: www.baukultur-bw.de, Foto: Manfred Grohe

Baugemeinschaft – Beispiel BG Dreiklang Tübingen

RIEGEL AM KAISERSTUHL

Das Quartier Alte Weberei Tübingen

Die stadteigene Wirtschaftsförderungsgesellschaft WIT erwirbt 2008 die Gewerbebrache der Firma Egeria in Lustnau. 2010 wurde ein städtebaulicher Wettbewerb für das 6 ha große Areal durchgeführt.

Ein großer Teil der Grundstücksoptionen wird in einem Konzeptwettbewerb an private Baufamilien und Baugemeinschaften vergeben. Vorteil: hohe Identifikation mit dem Viertel und Nachbarschaft, kostengünstig.

Quartiersplätze und grüne Freiräume haben große Bedeutung: verkehrsberuhigte Bereiche statt zugeparkter Straßen; der zentrale Platz und kleine Quartiersplätze, privaten Gärten und gemeinschaftliche Innenhöfe prägen die Atmosphäre; Freiflächen sind verbunden mit dem Landschaftsraum am Neckar; Nutzungsmischung Wohnen und Arbeiten

Bereitstellung der Wärmeenergie aus hohem Anteil regenerativer Energien und Nutzung von Abwärme aus dem Kläranlagenbetrieb für klimafreundlichere Wärmeerzeugung.

Mobilitätskonzept mit attraktivem ÖPNV und gutem Car-Sharing-Angebot.

Quelle: Stadt Tübingen

Quelle: Stadt Tübingen

Teilauto-Stellplätze im Quartier

Baugemeinschaft – Beispiel BG Dreiklang Tübingen

Städtebaulicher Entwurf und Parzellierungsvorschlag

Quelle: Wettbewerbsgewinn Hähnig Gemmeke / Fromm – Stadt Tübingen

Parzellierungsvorschlag der WIT

Baugemeinschaft – Beispiel BG Dreiklang Tübingen

Ziele der BG Dreiklang

Familienfreundlichkeit

- Attraktiv für Familien mit Kindern und offen für andere soziale Gruppen
- Flexible Grundrissgestaltung für sich verändernde, wachsende und sich wieder verkleinernde Haushalte
- Gemeinschaftsorientierte und lebendige Freiraumgestaltung
- Gewerbeeinheit im EG

Energieeffizienz

- Passivhausstandard (KfW-Effizienzhaus 55)
- Großzügige Südverglasungen für passive Sonnenenergienutzung und hohen Wohnwert
- Ressourcenschonende Bauweise (Brettstapelbetonverbunddecken, Holzelementfassade)

Wohngesundheit

- Natürliche und effiziente Lüftung für ein gutes Raumklima und hohe Behaglichkeit
- Ökologische Materialien nach dem baubiologischen Stand der Technik
- Nach Kriterien der Deutsche Gesellschaft für Nachhaltiges Bauen (DGNB)

Aus der Dreiklang-Bewerbungsbroschüre

Baugemeinschaft – Beispiel BG Dreiklang Tübingen

RIEGEL AM KAISERSTUHL

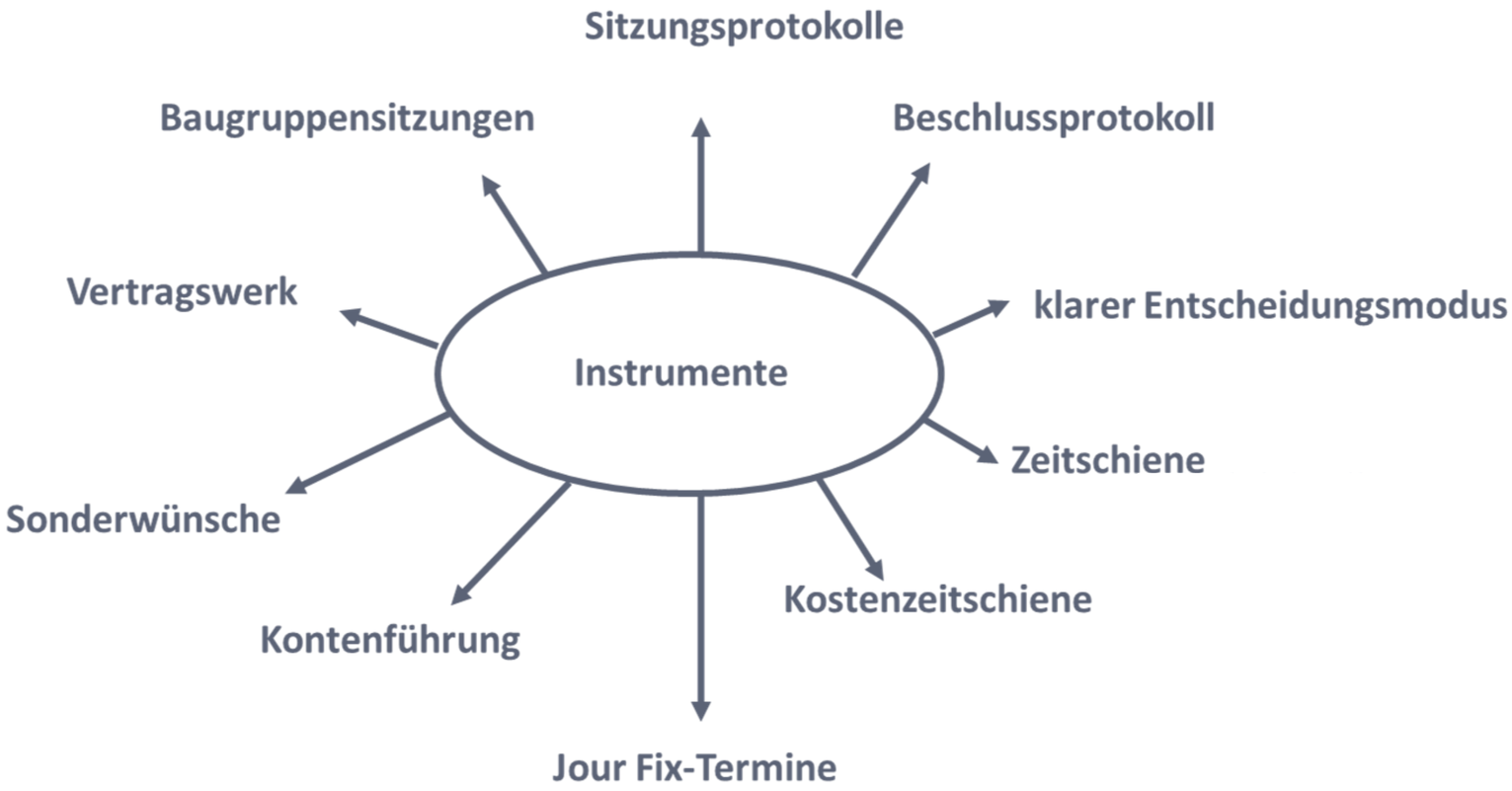
Kostensicherheit:
Zielkosten, Kostenschätzung und Kostenberechung, Kostenverfolgung

- Kostenermittlung mit aktuell abgerechneten vergleichbaren Bauobjekten und Kostenvergleich mit aktuellen Baupreisdaten
- Kosten- und Qualitätsoptimierung bereits im Entwurfsstadium
- Frühe Fachingenieur-Integration in integralem Planungsprozess
- Festlegung gewerkebezogene Kostenrahmen, Material- und Ausführungsoptimierungen mit Handwerksfirmen
- Frühzeitige Ausschreibung
- Ziel nachtragsfreie Festpreisvereinbarungen
- Laufender Kostenbericht mit Möglichkeit zur Gegensteuerung
- Stringenz bei Aufbemusterungen und Sonderwünschen

Spatenstich
BG Lebensquelle
Tübingen

Baugemeinschaft – Beispiel BG Dreiklang Tübingen

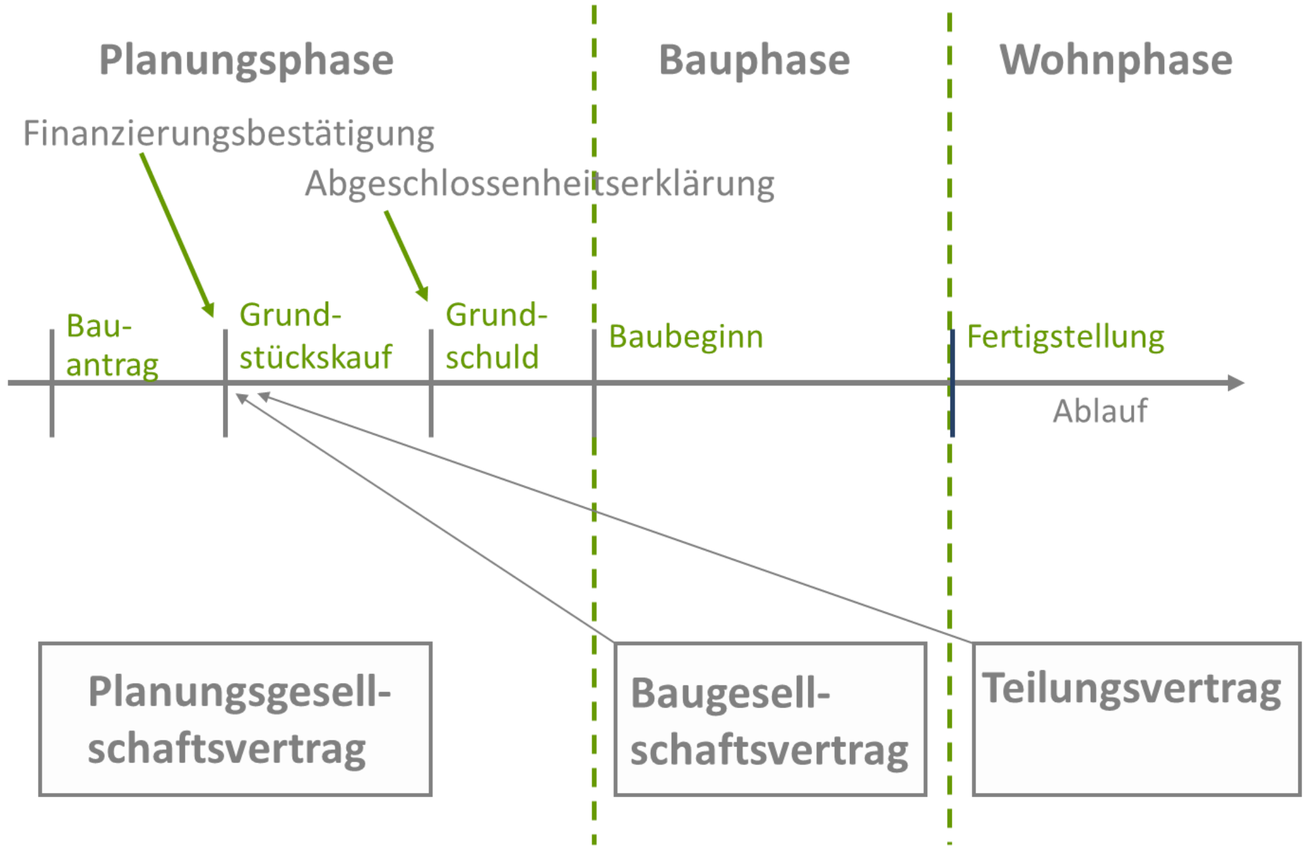
Planen mit Baugemeinschaften – Instrumente



Baugemeinschaft Dreiklang: Farbworkshop mit Farbkünstlerin B. Eble-Graebener

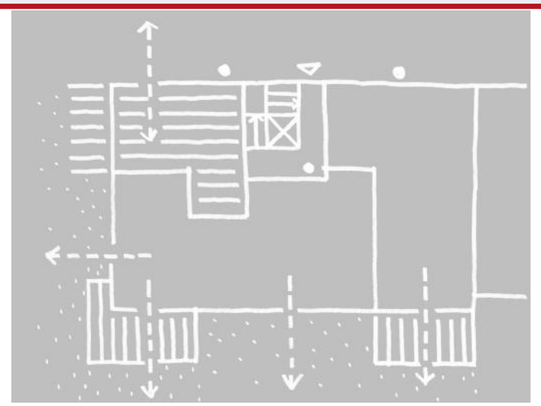
Baugemeinschaft – Beispiel BG Dreiklang Tübingen

Planen mit Baugemeinschaften – 3 Phasen

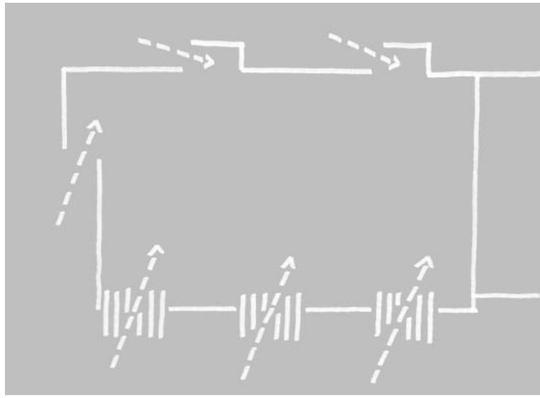


Baugemeinschaft – Beispiel BG Dreiklang Tübingen

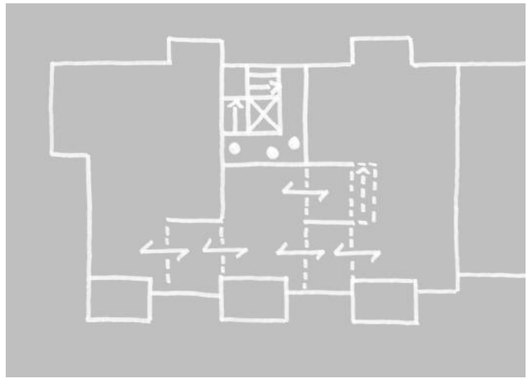
Planen mit Baugemeinschaften – Planungsphase – Konzeptentwicklung



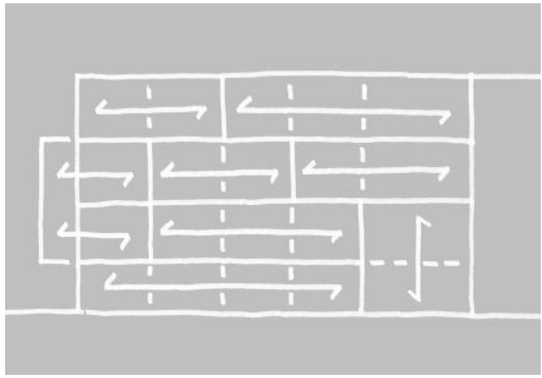
Orientierung zum Außenraum



Solarisation



Flexibilität der Grundrisse

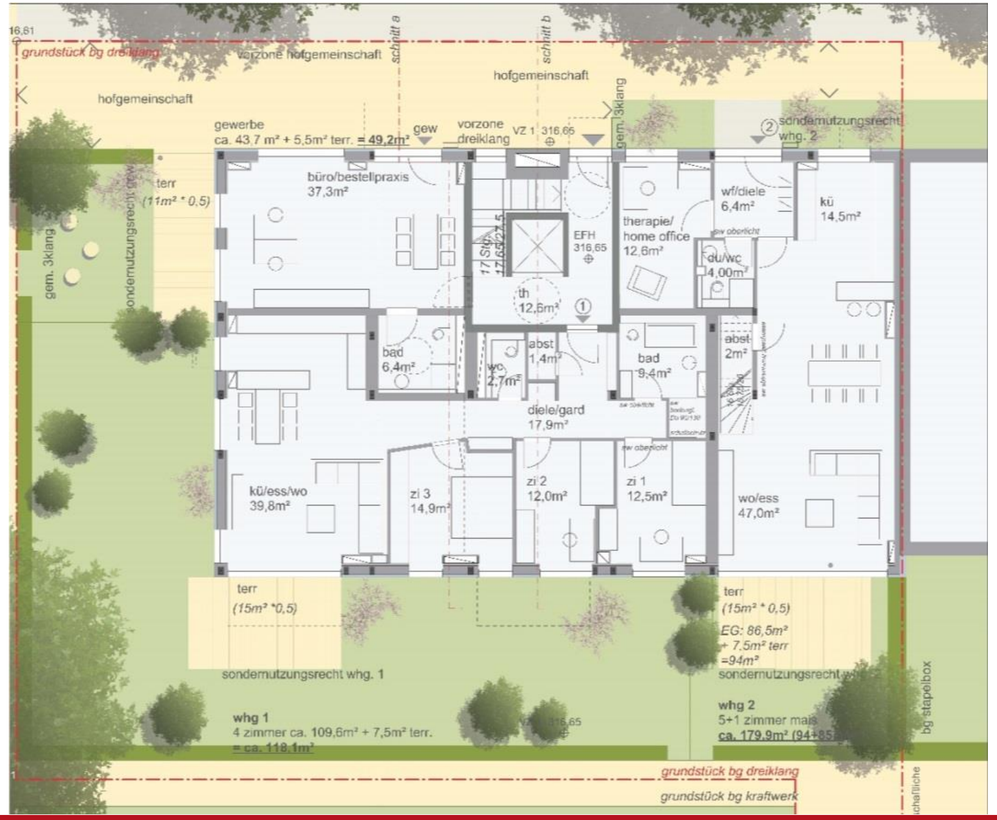


Struktur und Zuordnung der Wohnungen

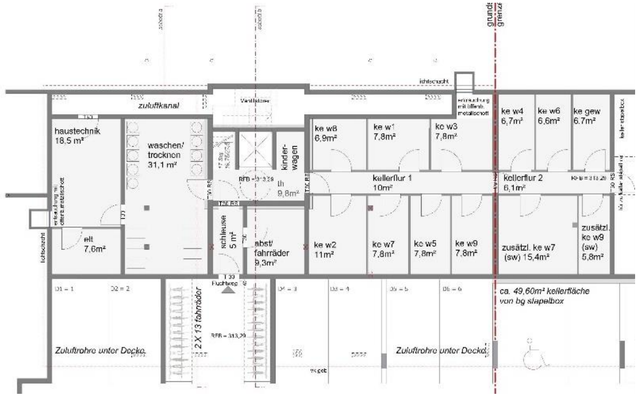
- 9 Wohneinheiten und 1 Gewerbeeinheit im EG (Physiotherapie)
- Natürliches Belüftungskonzept
- KfW 55 Effizienzhaus in Holzbauweise mit Brettstapel-Beton-Verbunddecken
- Gesundheitsfördernde Materialien
- Ökologisch-künstlerisches Farbkonzept und baubiologisch wertvolle Putze und Anstriche innen und außen

Baugemeinschaft – Beispiel BG Dreiklang Tübingen

Planen mit Baugemeinschaften – Planungsphase – Grundrisse



Lageplan mit Erdgeschoss



Untergeschoss

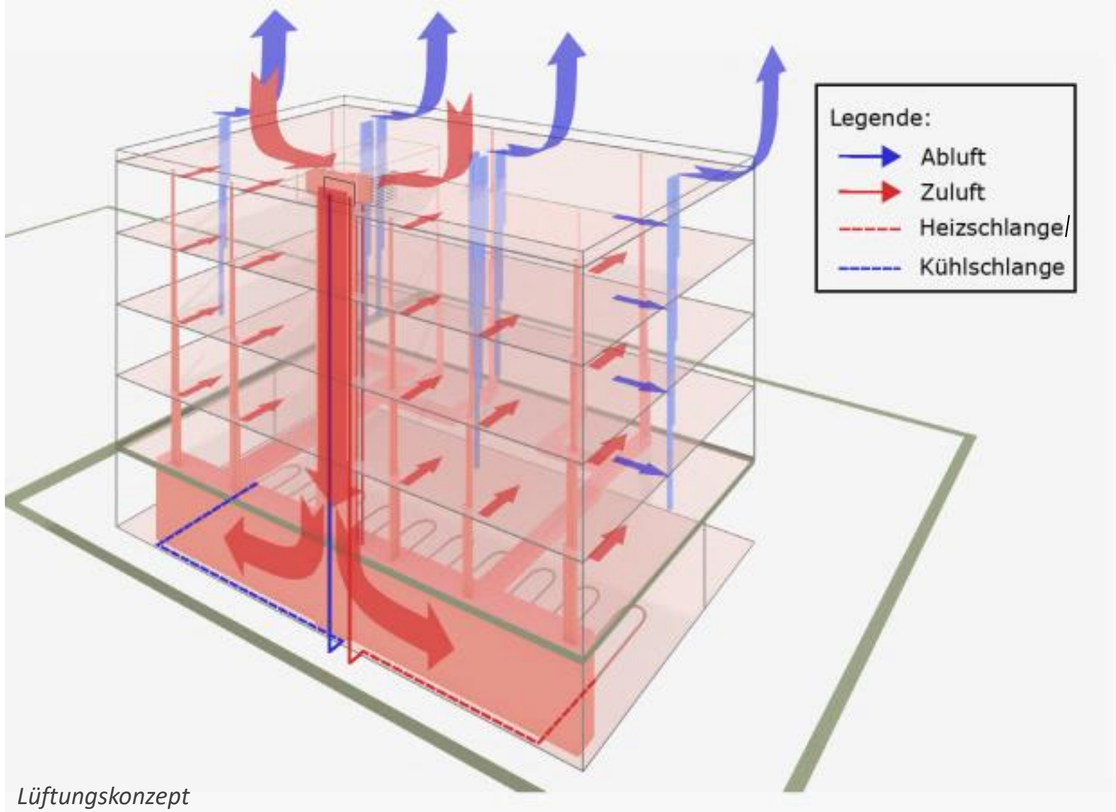
2. Obergeschoss

1. Obergeschoss

Dachgeschoss

Baugemeinschaft – Beispiel BG Dreiklang Tübingen

Planen mit Baugemeinschaften – Planungsphase – Lüftungskonzept

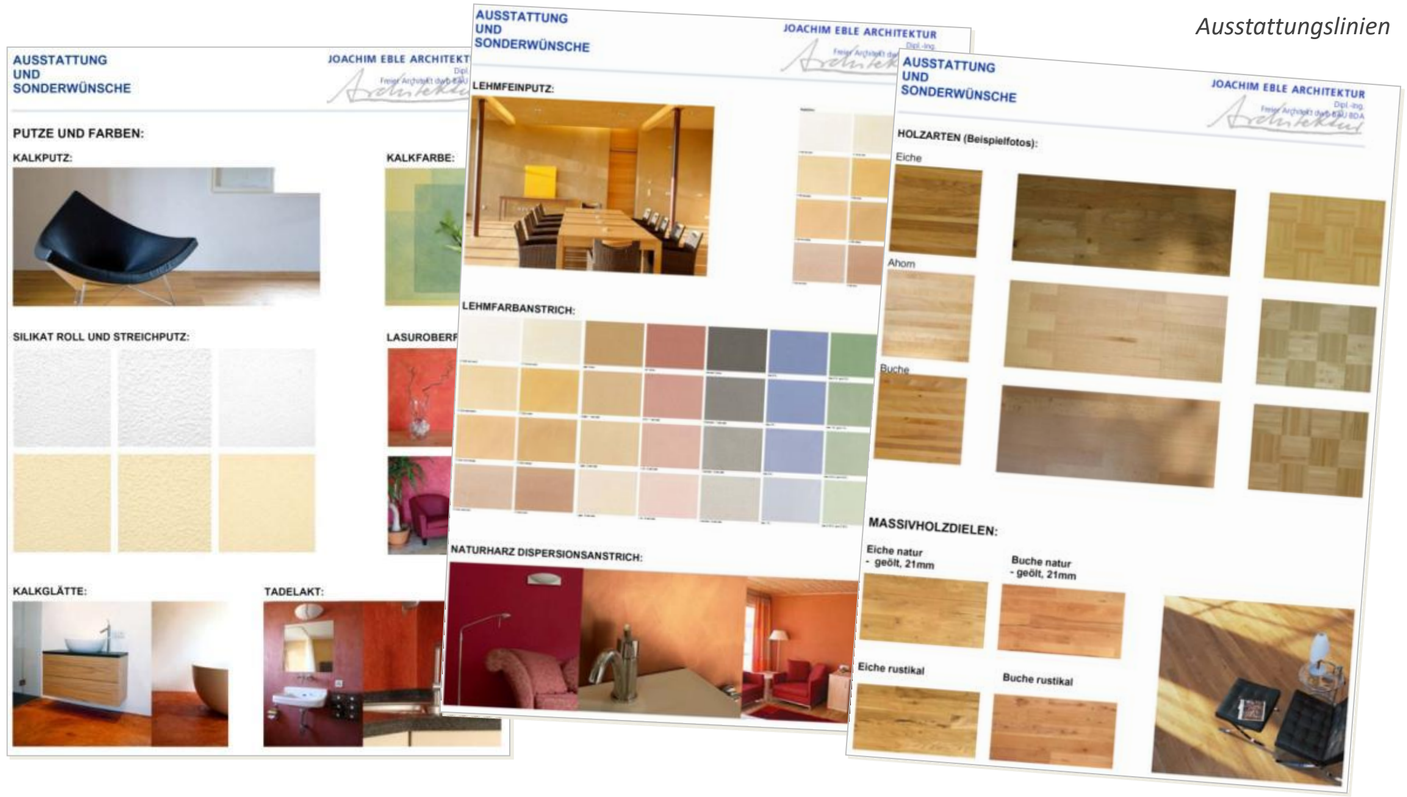


Lüftungskonzept

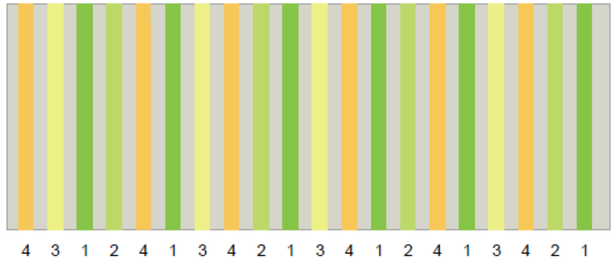
Komponenten des Lüftungskonzepts

Baugemeinschaft – Beispiel BG Dreiklang Tübingen

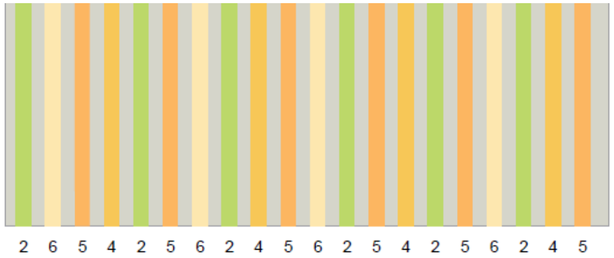
Planen mit Baugemeinschaften – Planungsphase – Lüftung, Ausstattung, Detailplanung



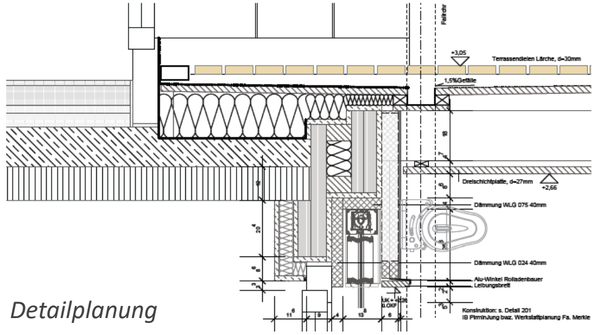
Ausstattungslinien

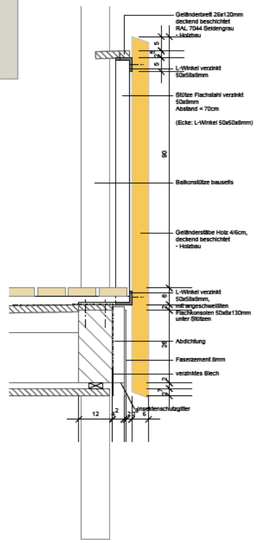


Mischung Grün



Mischung Orange





Detailplanung

Baugemeinschaft – Beispiel BG Dreiklang Tübingen

Planen mit Baugemeinschaften – Planungsphase - Sonderwunschmanagement

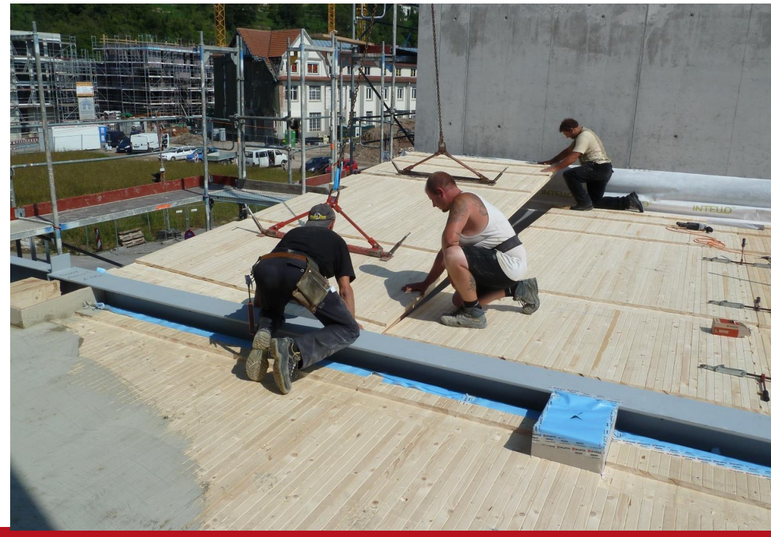
- Individuelle Ausstattung
  z.B. zu Energie und Wohngesundheit
- Abfrage mit Katalog und Erfassung in Tabelle
- Kostenberechnungsangaben
  zur Entscheidungsfindung
- Abrechnungsmodus mit Handwerkern

	Schätzkosten													gegriffe Kosten			Honorar	
Nr.	Whg	Name	KG (DIN 276)	Gewerk	Zimmer	Bemerkung / Sonderwunsch	Standard Kosten brutto	Einheit	Fakt.	qm	Anzahl	Mehrpreis brutto	Bemerken	Kosten- SW	Vergütung	Mehr/ Minderkosten brutto	brutto	Bemerkung
	nicht ausfüllen	nicht ausfüllen	siehe KG DIN 276										ja/nein					
1	all	Burer		KG 300+400		GESAMT KG 300+400			1,0				SW			3.857,68 €	571,13 €	
1	all	Burer		Kiebitz		GESAMT von FB Fabro (siehe BW - Liste - ELT)			1,0				SW			833,43 €	78,51 €	Angebot Fa. Kraus 18.03.2011
1	all	Burer		Buerger		GESAMT von FB Bauer: (siehe BW - Liste - HLS)			1,0				SW			994,67 €	149,05 €	Angebot FA Plog 04.05.2011
1	all	Burer		KG 300		GESAMT KG 300			1,0				SW			2.139,60 €	343,44 €	
1	all	Burer	322	Bodenbeläge	Diele	Marmoleum real, golden sunset (oder dandelion)		qm	1,0	6,80			GA					Mail 28.01.2011 an AM
1	all	Burer	322	Bodenbeläge	Schlafen	Marmoleum real, papyrus white		qm	1,0	16,00			GA					Mail 28.01.2011 an AM
1	all	Burer	322	Bodenbeläge	Küche	Marmoleum real, golden sunset (oder dandelion)		qm	1,0	7,40			GA					Mail 28.01.2011 an AM
1	all	Burer	322	Bodenbeläge	Bad	Artoleum strato, marsch delta	37,50 €	qm	1,0	3,07		10,43 €	SW	10,43 €	1,56 €	32,02 €	4,80 €	Mail 28.01.2011 an AM
1	all	Burer	322	Parkett	Essen/Wohnen	Industrieparkett HKL 160/10 mm Buche ??? Hardbuche / Buche /Ahorn	55,00 €	qm	1,0	25,60		10,87 €	SW	10,87 €	1,63 €	278,27 €	41,74 €	Ausstattungsliste 18.11.2010
1	all	Burer	322	Bodenbeläge	alle außer Essen/Wohnen	Estrich Nahrstähle 8 mm (OK FPB Linoleum = Parkett!!)		qm	1,0	34,80		3,48 €	SW	3,48 €	0,52 €	120,41 €	18,06 €	Mail 17.02.2011 an AV
1	all	Burer	318	Innenwandbekleid	alle	Standard Kalkputz und Kalkgipsfilz			1,0				GA					Ausstattungsliste 18.11.2010
1	all	Burer	319	Innenwandbekleid	Bad	Wände: Agro Bruchtal Basis 2 20/20 cm, weiß Bedeckerne: Agro Bruchtal Basis 2 10/10 cm, weiß		qm	1,0				GA					Ausstattungsliste 18.11.2010
1	all	Burer	319	Innenwandbekleid	Küche	Fliesenspiegel: Agro Bruchtal Basis 2 10/10 cm, weiß		qm	1,0				GA					Ausstattungsliste 18.11.2010
1	all	Burer	344	Innentüren	Schlafen	Tür 1/4 weiß 86x211		Stk	1,0		1,0		GA					Ausstattungsliste 18.11.2010
1	all	Burer	344	Innentüren	Bad	Tür 1/4 weiß 76x211 mit Glasfenster - Rutilaqua, sablierten Glas		Stk	1,0		1,0	150,00 €	SW	150,00 €	45,00 €	150,00 €	45,00 €	Ausstattungsliste 18.11.2010
1	all	Burer	344	Innentüren	alle	Beschläge, Zargen Standard		Stk	1,0		2,0		GA					Ausstattungsliste 18.11.2010
1	all	Burer	331	Trockenbau		Schrankwand Wandstärke		qm	1,0				SW					
1	all	Burer	324	Verschattung	alle	Motorbetrieb		Stk	1,0		5,0	113,00 €	SW	113,00 €	16,95 €	565,00 €	84,75 €	
1	all	Burer	326	Fenster	Wohnen	PSK (F40b) - Schiebefenster / Doppelkore		Stk	1,0		1,0	991,65 €	SW	991,65 €	149,05 €	991,65 €	149,05 €	Freigabeformular 26.04.2010

Wandstrahlungsheizung in Lehmwand

Baugemeinschaft – Beispiel BG Dreiklang Tübingen

Planen mit Baugemeinschaften – Bauphase



Baugemeinschaft – Beispiel BG Dreiklang Tübingen

RIEGEL AM KAISERSTUHL

Planen mit Baugemeinschaften – Fertigstellung

Baugemeinschaft – Beispiel BG Dreiklang Tübingen

Alte Weberei Hof 2

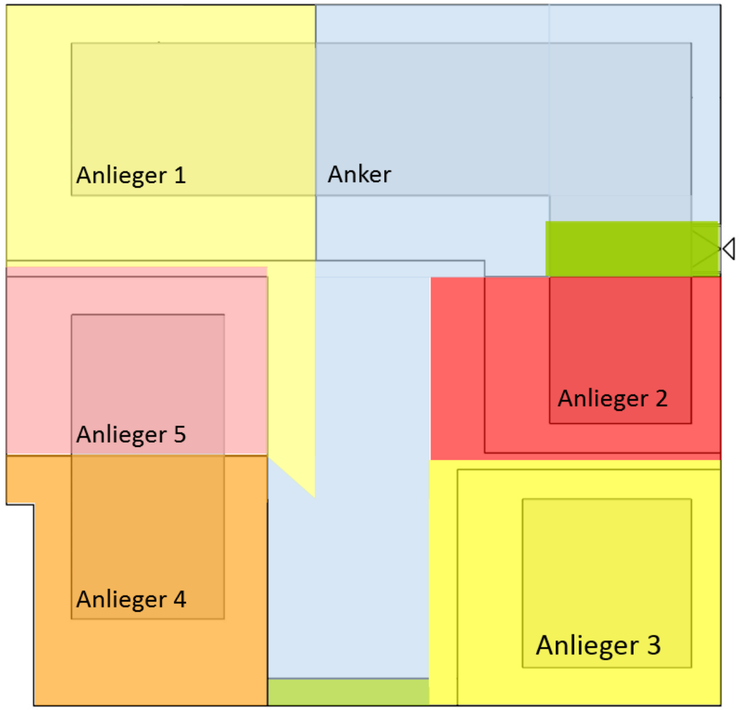
Quelle: Hähnig Gemmeke / Fromm – Stadt Tübingen

Foto: Manfred Grohe

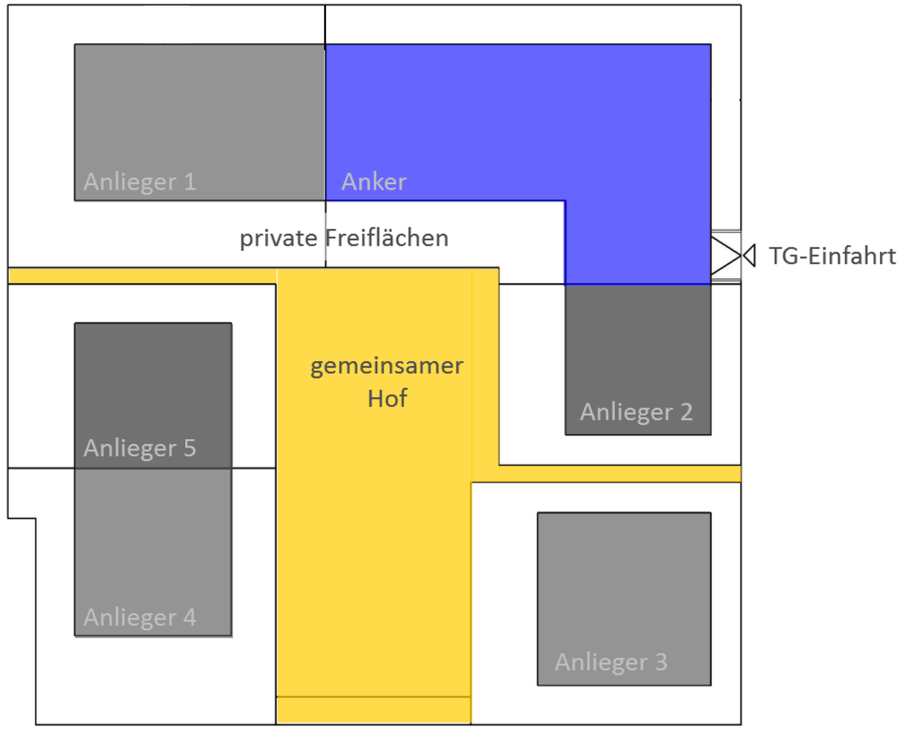
Baugemeinschaft – Beispiel BG Dreiklang Tübingen

Alte Weberei Hof 2

Grundstückszuschnitte



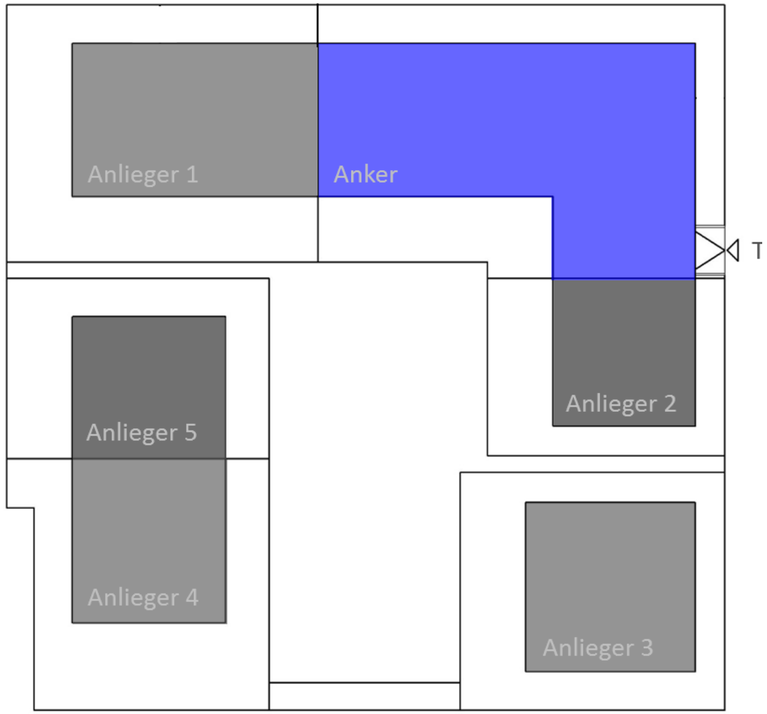
Innenhof



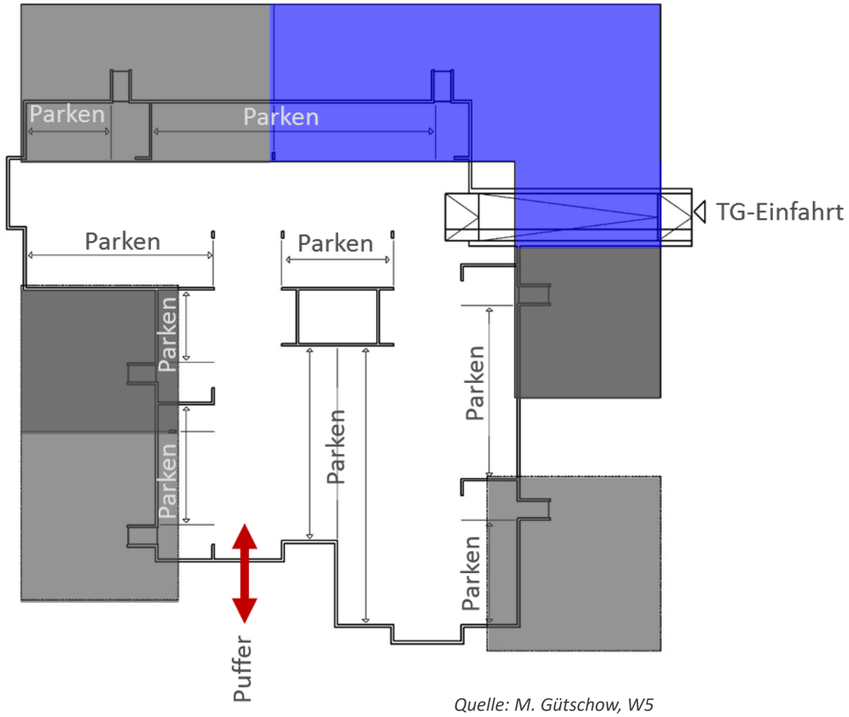
Baugemeinschaft – Beispiel BG Dreiklang Tübingen

Alte Weberei Hof 2

Städtebauliche Parzellierung



Tiefgarage



Quelle: M. Gütschow, W5

Beim Richtfest: Klassisches Konzert in der Tiefgarage

Baugemeinschaft – Beispiel BG Dreiklang Tübingen

Partizipatorische Innenhofgestaltung

Quelle: freiraumconcept

Baugemeinschaft – Beispiel BG Dreiklang Tübingen

Jährliches Hoffest

Baugemeinschaft – Quartier Alte Weberei

Gemeinschaftliche Aktivitäten
Planung: https://forum-alte-weberei.jimdofree.com/

***Dinner en Blanc** Quelle: Forum Alte Weberei*

Belebte Erdgeschosszone
Im Quartier

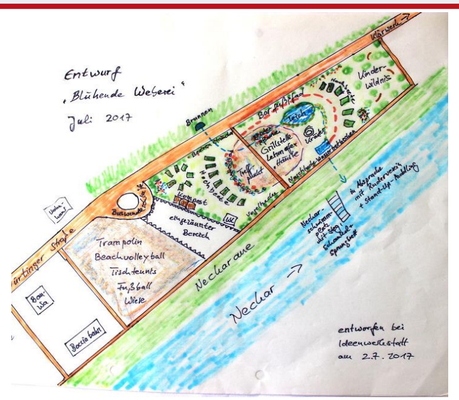
Quartiersladen im Erdgeschoss

Gemeinschaftsraum

Baugemeinschaft – Quartier Alte Weberei

Flussbadetag 2015 Quelle: Reeder Schwäbisches Tagblatt / Forum Alte Weberei

Partizipative Planung der Gemeinschaftsfläche Egeriawiesen



Gemeinschafts-garten Blühende Weberei https://www.bluehende-weberei.de/

Baugemeinschaft – Quartier Alte Weberei

Baugemeinschaft – Beispiel BG Dreiklang Tübingen

RIEGEL AM KAISERSTUHL

Vorteile von Baugemeinschaften

- Mitgestaltung eines interessanten Konzeptes
- Mischnutzungskonzepte (z.B. Arbeiten und Wohnen)
- Ökologisches und gesundes Bauen
- Gemeinschaftseinrichtungen
- Mehrgenerationenwohnen
- Hochwertige Architektur
- Lebendige Freiraumgestaltung
- Gemeinschaftsangebote und hohe Privatheit der Wohnungen
- Individuelle Gestaltung und Ausstattung, differenzierte Wohnungsgrößen und flexible Grundrissgestaltung
- Transparenz & Nachvollziehbarkeit aller Entscheidungen
- Hohe Identifikation mit Bauprojekt und Quartier
- Bezahlbarer Wohnraum