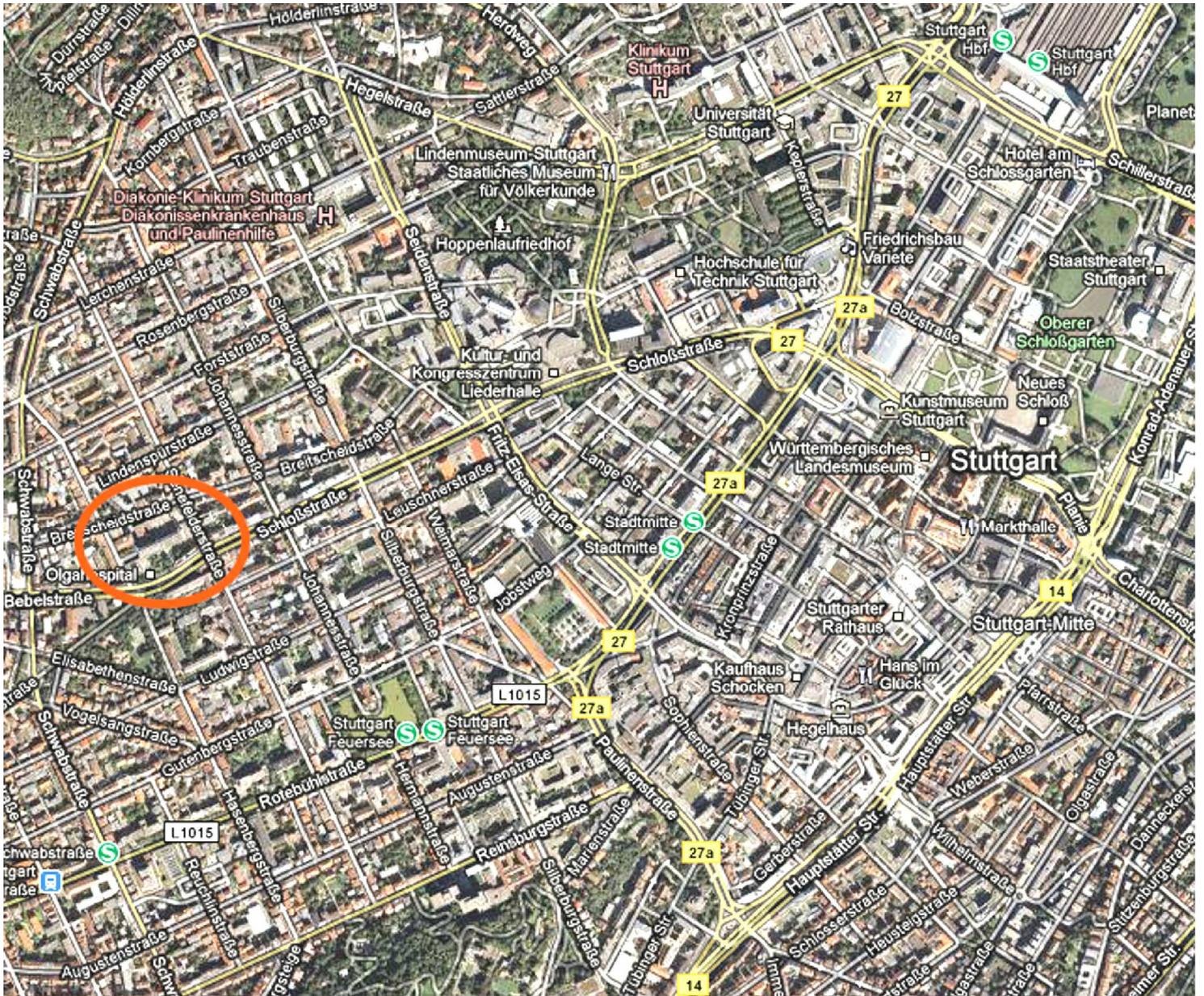


# Baugemeinschaft **OLGA 07**

## Stuttgart West, Olgäle-Areal



Baugruppenbetreuung  
Nassal & Wiehl  
Französische Allee 19  
72072 Tübingen  
Tel: 07071.368456  
Fax: 07071.368327  
wiehl@nw-architekten.de,  
www.nw-architekten.de  
Ansprechpartner: Dietmar Wiehl

Architektur  
Manderscheid Partnerschaft  
Ostendstr. 106  
70188 Stuttgart  
Tel: 0711.45957961  
Fax: 0711.487469  
email@manderscheid-architekten.de  
www.manderscheid-architekten.de  
Ansprechpartner: Christoph Manderscheid

Stand Dezember 2010

Für unsere Baugemeinschaft Olga 07 suchen wir weitere Interessenten, um uns bei der Stadt für eins der Grundstücke zu bewerben, die voraussichtlich 2011/2012 ausgeschrieben werden.

## Standort:

Das Projekt befindet sich in interessanter innenstädtischer Lage im Stuttgarter Westen auf dem voraussichtlich 2013 geräumten Gelände des Olgahospitals und ist an den öffentlichen Nahverkehr perfekt angebunden.

## Grundgedanken und Planung:

Mit einer Baugemeinschaft kann Wohnraum in ökologischer energiesparender Bauweise zu überschaubaren Kosten erstellt werden. Somit wird die Baugemeinschaft ein Baustein der nachhaltigen Stadtentwicklung.

Vielfalt und Lebendigkeit sind uns wichtig, so dass schon früh ein Projekt mit hohem Identifikationswert entsteht.



## Konzept

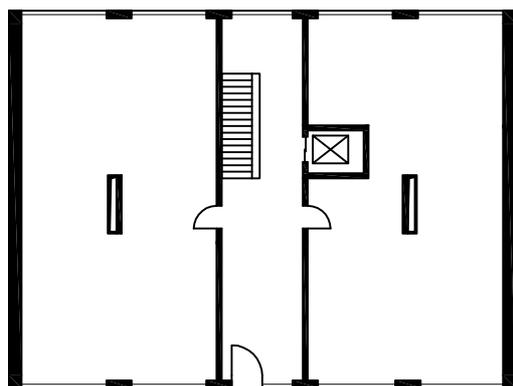
Vorgegebener konstruktiver und gestalterischer Rahmen:

Zur Sicherstellung des Kosten- und Gestaltungsrahmens werden folgende Elemente vom Architekt verbindlich vorgegeben:

- Erschließung (Treppe / Aufzug)
- Tragwerk
- Installationsschächte
- Fassadenmodule
- Tiefgaragen- und Kellerplanung

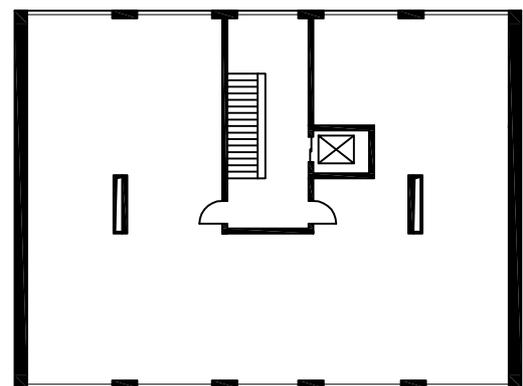
Außerdem ist eine Gemeinschaftsfläche vorgeschlagen, deren Nutzung in der Gruppe bestimmt wird.

Eine weite Ausarbeitung des Entwurfs erfolgt nach Festlegung der Bebauungsplanvorgaben.



Eingangsgeschoss

Maßstab  
5m



Obergeschoss

Grundriss-Struktur 1:300



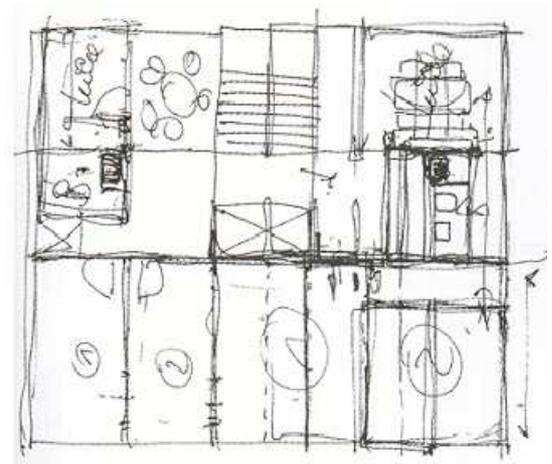
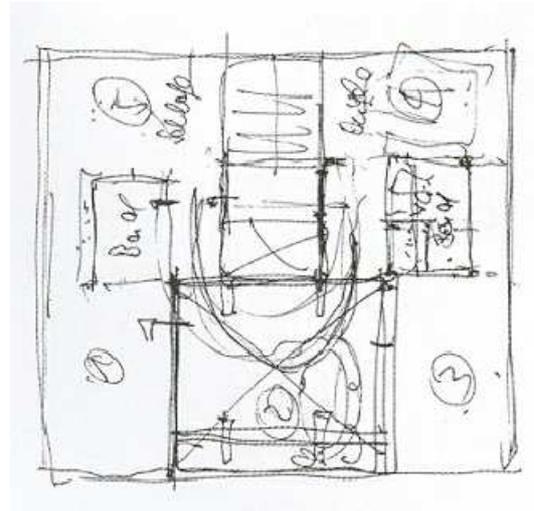
Bau von individuellen Wohnungen als Baugemeinschaft:

In der vorgegebenen Planungsgrundlage können sehr unterschiedliche Wohnungen eingeplant werden.

Verschiedene Wohnungsgrößen von ca. 80 bis 180m<sup>2</sup> entstehen durch variablen Trennwandverlauf. Maisonettewohnungen, Loggias, Terrassen und Dachterrassen sind möglich.

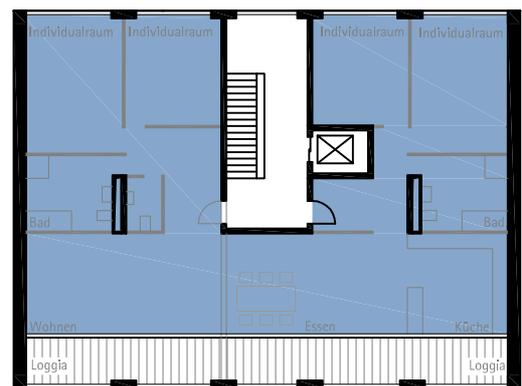
Der Wohnungszuschnitt wird gemeinsam entwickelt und vom Architekten nach Wünschen des Bauherrn erstellt.

Bei speziellen Wünschen bezüglich Wohnungsgröße und -zuschnitt sprechen Sie uns an!



Eingangsgeschoss

Maßstab 1:500



Obergeschoss

Grundriss-Struktur 1:300



## Kostensparnis

- bei gemeinsamem und gleichzeitigem Grundstückserwerb fällt nur 1x anteilig die Grunderwerbssteuer und nur auf das Grundstück an
- Baukosten nach tatsächlichen Handwerkerrechnungen, kein Bauträgergewinn bzw. Extrazuschlag bei Sonderwünschen
- Eigenleistungen nach Abstimmung möglich

## Technischer Standard

- guter Schallschutz
- sehr geringer Energieverbrauch bei hoher Behaglichkeit  
z.B. Passivhaus (Förderkredit möglich)
- gemeinsame Zentraleizung, regenerative Energieträger z.B. Holzpellets, Abrechnung nach gemessenem Verbrauch, evtl. Blockheizkraftwerk, Solarkollektoren, Photovoltaikanlage
- kontrollierte Wohnungsentlüftung mit Wärmerückgewinnung, Sicherung gleichbleibend hoher Luftqualität, Vermeidung zu hoher Luftfeuchtigkeit (Schimmel), Möglichkeit geschlossener Fenster und hoher Luftqualität beim Schlafen.



## Ausbau, Belichtung, Materialien

bei Gestaltung der Gemeinschaftsflächen und der Wohnungen wird besonderen Wert gelegt auf:

- gute Lichtführung (Tageslichtnutzung)
- sorgfältig gewählte ökologische Materialien, z.B. mit Kalk verputzte und gestrichene Innenwände, Holzfenster mit Dreifachverglasung, geöltes Parkett
- abgestimmte Detailplanung

## Mögliche Gemeinschaftseinrichtungen

- Dachterrasse
- Werkstatt
- Fahrradraum
- Festraum
- Gästewohnung
- Sauna
- Schwimmbad
- ....



## Beschreibung

### Allgemeiner Standard

Für die Kostenschätzung wurde ein solider / mittlerer Standard mit guter gestalterischer Qualität angenommen. Der Ausbaustandard der Einzelwohnungen wird individuell festgelegt und auch entsprechend abgerechnet.

### Baukonstruktion

Wände:	Mauerwerk, nach Erf. Stahlbeton
Außenwand:	Vorsatzschale, z.B. Klinker oder verputzt
Decken:	Stahlbeton (auch Fertigteile), nach Wunsch verputzt, gestrichen
Dachflächen:	Flachdach, extensive Begrünung
Loggien:	Holzbelag / Betonplatten
Treppen:	Fertigteiltreppen mit Werkstein
Geländer:	Stahl, außen evtl. mit Glaskonstruktion

### Ausbau

Wände / Decken: Kalkputz mit Kalkanstrich

nicht tragende

Innenwände:	Trockenbau, Mauerwerk, Stahlbeton
Bodenbeläge:	Industrieparkett, im Bad Fliesen
Innentüren:	Fertigtüren, Oberfläche farbig lackiert, evtl. individuelle Schreinerkonstruktion
Fenster:	Holzfenster nach energetischem Standard mit Dreifachverglasung, gestrichen, evtl. Holzunterkonstruktion

### Wohnungs-

treppen:	Betonfertigteile, Belag nach Wunsch (Holz, Stein...)
Keller:	gestrichene Wände, geglätteter Estrich, Holzlattenverschläge
Freiflächen:	gemeinsamer Kinderspielplatz (nach LBO), evtl. gemeinsame Einrichtungen

Sonstiges: lichte Raumhöhen ca. 2,50 - 2,60 m

### Heizung/Sanitär

Abrechnung:	jede Wohnung erhält einen eigenen Zähler und eigene Verbrauchssteuerung
Sanitär:	weiße Sanitärobjekte, verchromte Armaturen

Elektro Für die Räume ist eine durchschnittliche Grundausstattung von Lampenanschlüssen (ohne Lampen), Steckdosen und Schalter vorgesehen

Aufzug mit Durchladefunktion (stufenloser Zugang für beide Hauseingänge), Grundmaße Kabine 1,10/1,40m, rollstuhlgerecht

## Weitere Informationen zum Thema Baugemeinschaften

### GERINGERE KOSTEN, HÖHERE QUALITÄT

Gegenüber traditionellen Formen des Bauens bietet die Baugemeinschaft einen interessanten Kostenvorteil – und das bei gleichzeitig besseren Standards. (...)

Bauen hat immer mehrere Kostenebenen: Da ist zum einen der Aufwand für die Erstellung des Gebäudes selbst, also für den Rohbau, die Gebäudehülle, die technische Ausstattung, aber auch für allgemein genutzte Innenbereiche, wie Treppenhaus oder Keller. Die zweite Ebene besteht aus persönlichen Wohnungsgestaltungen und -ausstattung, die jeder Mitbauende selbst beeinflusst. Da jedoch diese individuellen Wünsche meist in die allgemeine Ausschreibung aufgenommen werden können, sind sie zu weitaus günstigeren Konditionen realisierbar, als dies bei Bauträger-Modellen möglich wäre.

Und im Prinzip lässt sich sogar noch eine dritte Kostenebene ausmachen: Durch die ebenfalls individuelle Durchplanung jeder Wohnung kann diese flächen- und raummäßig auf die jeweiligen Bedürfnisse angepasst werden. Das spart gegenüber standardisierten Grundrissen später ungenutzten Raum. Nicht zuletzt sei die Möglichkeit zur Eigenleistung erwähnt – sie kann die individuellen Kosten weiter reduzieren. Handwerklich versierte Mitbauer können sich beim Innenausbau einbringen (...).

### Mehr für weniger

Weniger Kosten und mehr Qualität? Das scheint zunächst widersprüchlich. Doch in der Regel weisen Baugemeinschafts-Projekte einen überdurchschnittlich hohen Ausstattungsstandard auf – das gilt auch für die Bereiche Energieeffizienz sowie Bauökologie.

Selbst die Zusatzkosten fallen geringer aus: Die Grunderwerbssteuer und die Notargebühren werden nur auf die Grundstückskosten bezahlt, es gibt keine Maklerprovision, der Bauträgergewinn fließt quasi in die eigene Tasche.

(...)

Der Kostenvorteil setzt sich übrigens auch nach der Fertigstellung und dem Bezug fort. So spielen Folgekosten bei Vergabeentscheidungen stets eine große Rolle: Beim Aufzug ist dann nicht nur der Anschaffungspreis zentrales Kriterium, sondern auch die im Betrieb anfallenden Wartungs- und Stromkosten.

### Finanziell auf Dauer interessant

Investitionen in ein Baugemeinschafts-Projekt sind gut angelegt – egal, ob man die erstellte Wohnung selbst oder als Kapitalanleger nutzt. Die Erfahrung zeigt, dass die Verkaufspreise einer solchen Immobilie in der Regel deutlich über den Erstellungskosten liegen – und auch die über die Vermietung erzielbare Rendite bewegt sich in interessanten Größenordnungen. Viele Banken vergeben problemlos Kredite für diese kostengünstige Form des Bauens und bewerten die eingesparten Zusatzaufwendungen als Eigenkapital.

(zitiert aus: planen – bauen – leben, Baugemeinschaften in Tübingen, M. Gütschow)

### Individuelles Wohnen

(...) Wenig Fixierungen im Bereich der Erschließungen, Tragkonstruktionen, Installationsschächte und Fassadenraster erweitern die Spielräume für vielseitige Ausbaumöglichkeiten. Vieles kann verändert und den jeweiligen Anforderungen angepasst werden. (...)

Gerade Baugemeinschaften ermöglichen in herausragender Weise diese individuelle Planung, Ausstattung und Nutzung (...).

Schließlich können hier die persönlichen Ideen und Wünsche vom Planungsbeginn unmittelbar und harmonisch einfließen, während bei Bauträger-Projekten früh notwendige Fixierungen den Spielraum sehr stark begrenzen bzw. aufwändige Umplanungen, Mehrkosten, Zeitverzögerungen und Ärger erfordern.

(zitiert aus: planen - bauen - leben, Baugemeinschaften in Tübingen, Prof. W. Engels)

gute Hintergrundinformationen bietet außerdem der Artikel aus dem Wirtschaftsteil der ZEIT "Die Schweine-Investoren sind wir - Private Baugemeinschaften sind im Kommen. Sie bieten Individualisten einen Weg zum preisgünstigen und selbstbestimmten Eigenheim"

[www.zeit.de/2008/01/Baugruppen](http://www.zeit.de/2008/01/Baugruppen) von Jonas Viering | © DIE ZEIT, 27.12.2007 Nr. 01