

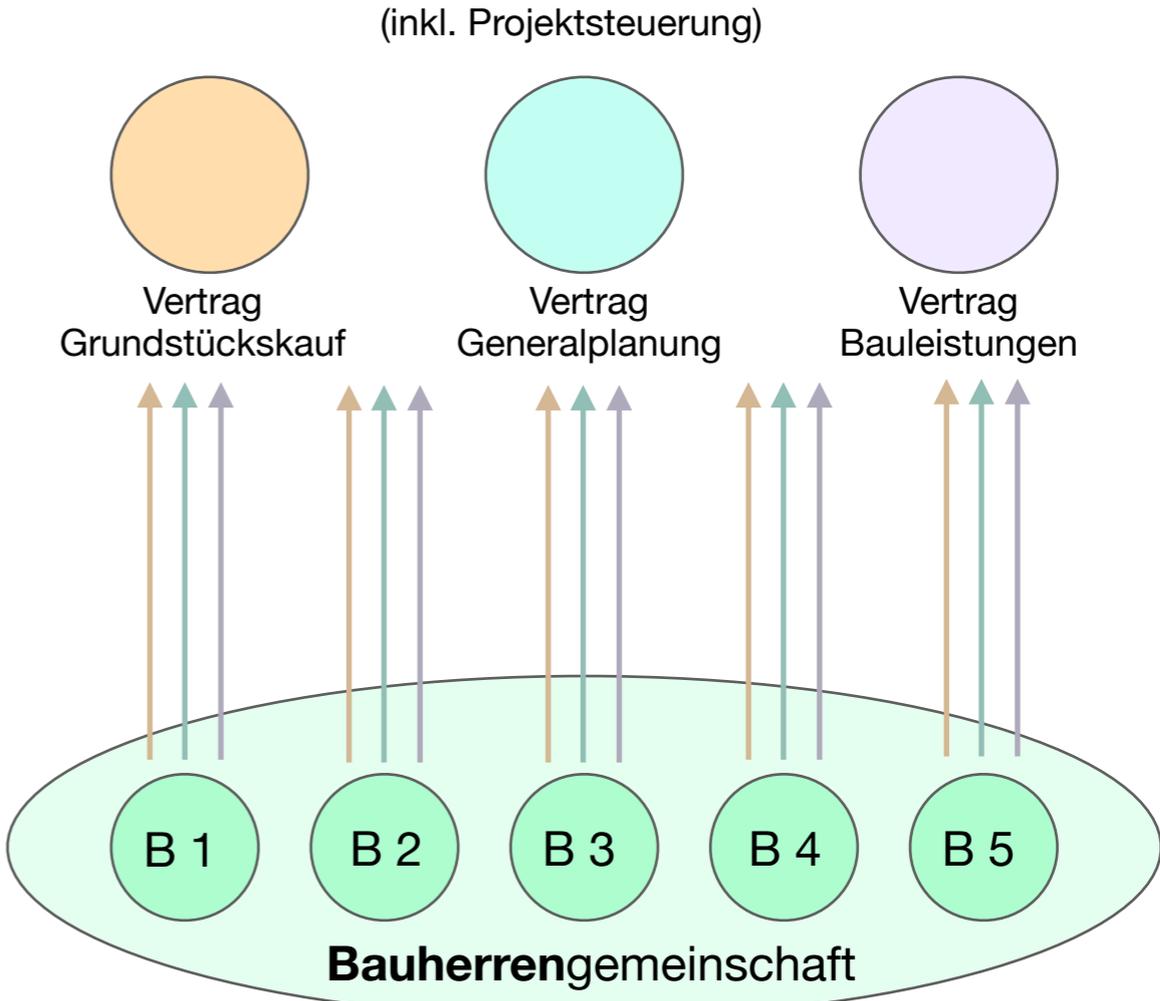
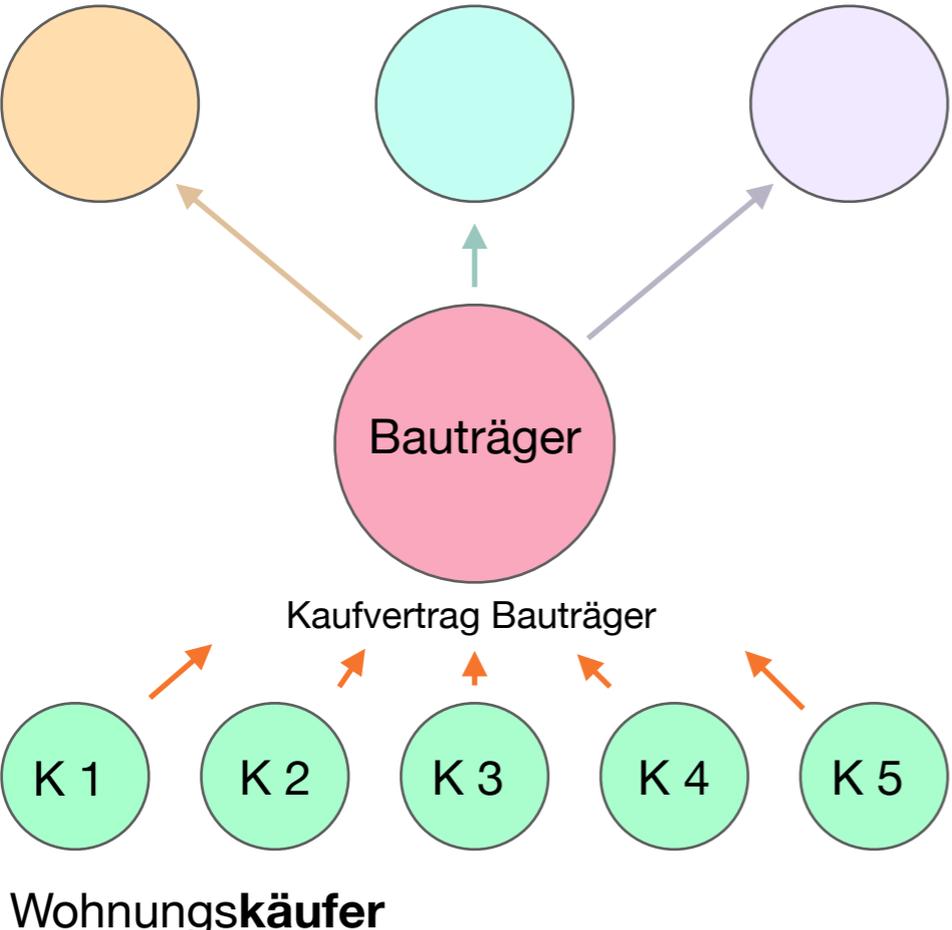
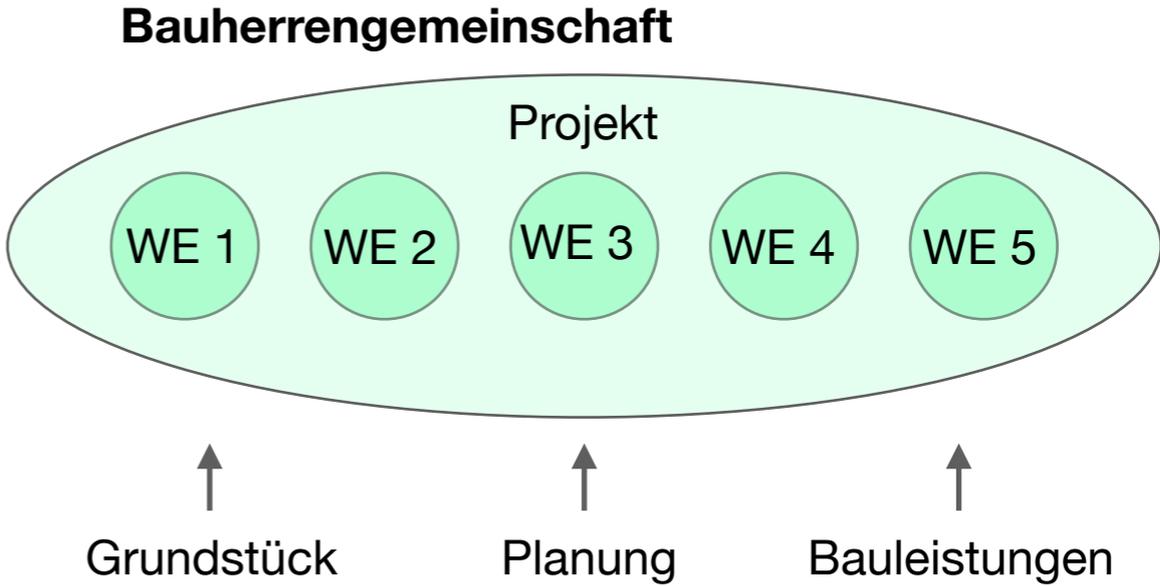
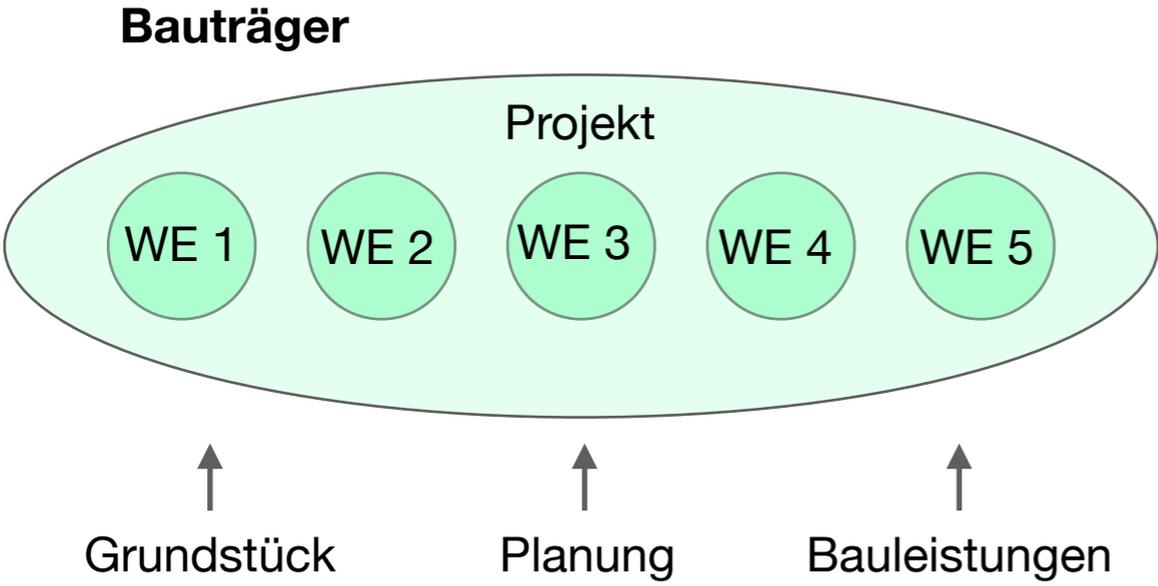
# Gemeinschaftliches Bauprojekt „Schillerstraße“ in Rheinfelden



Referenzen 2000 - 2020

siedlungswerkstatt

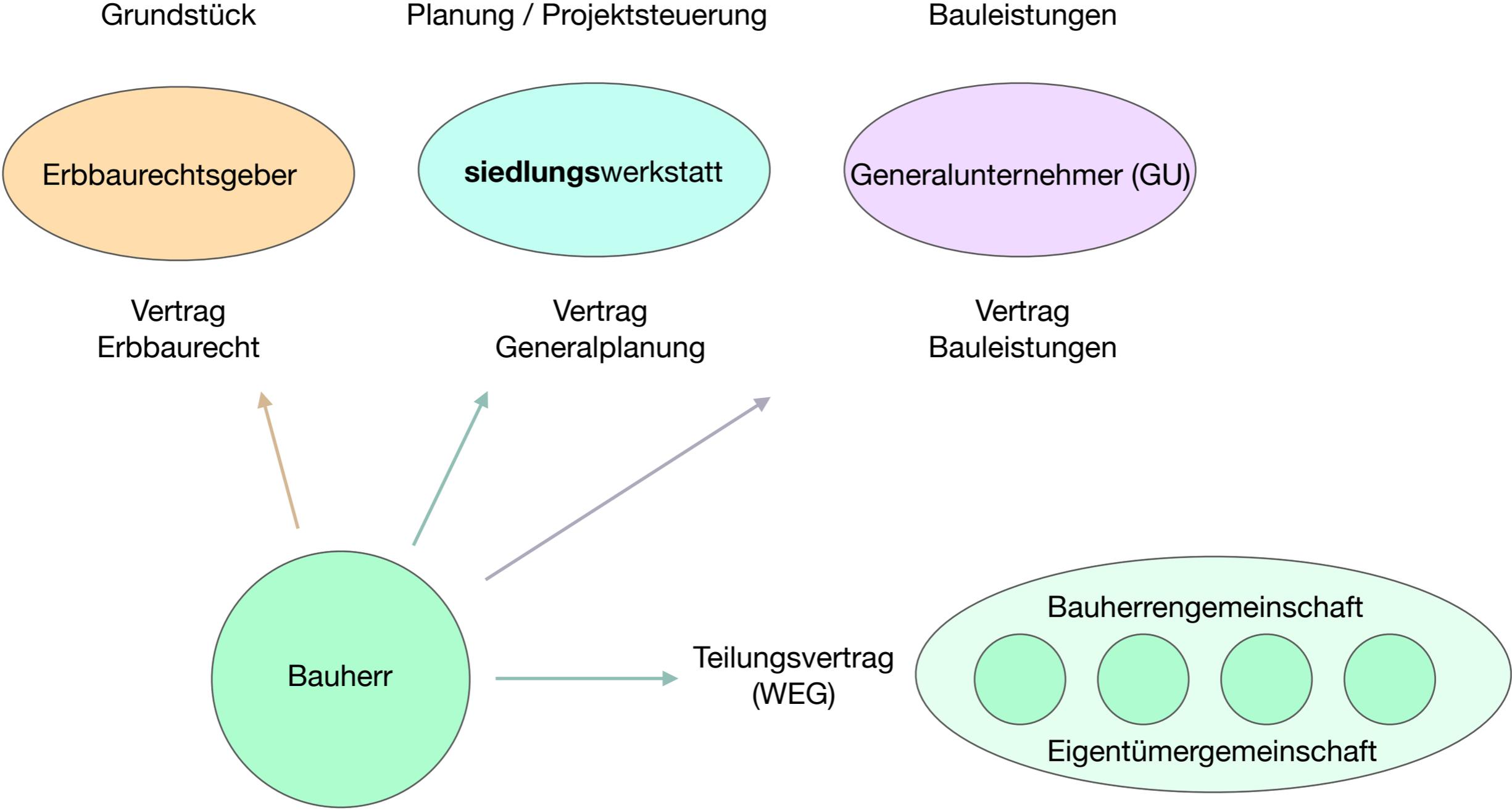
# Gemeinschaftliches Bauprojekt „Schillerstraße“ in Rheinfeldern



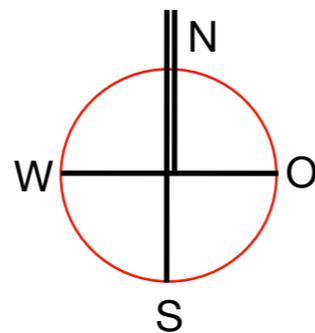
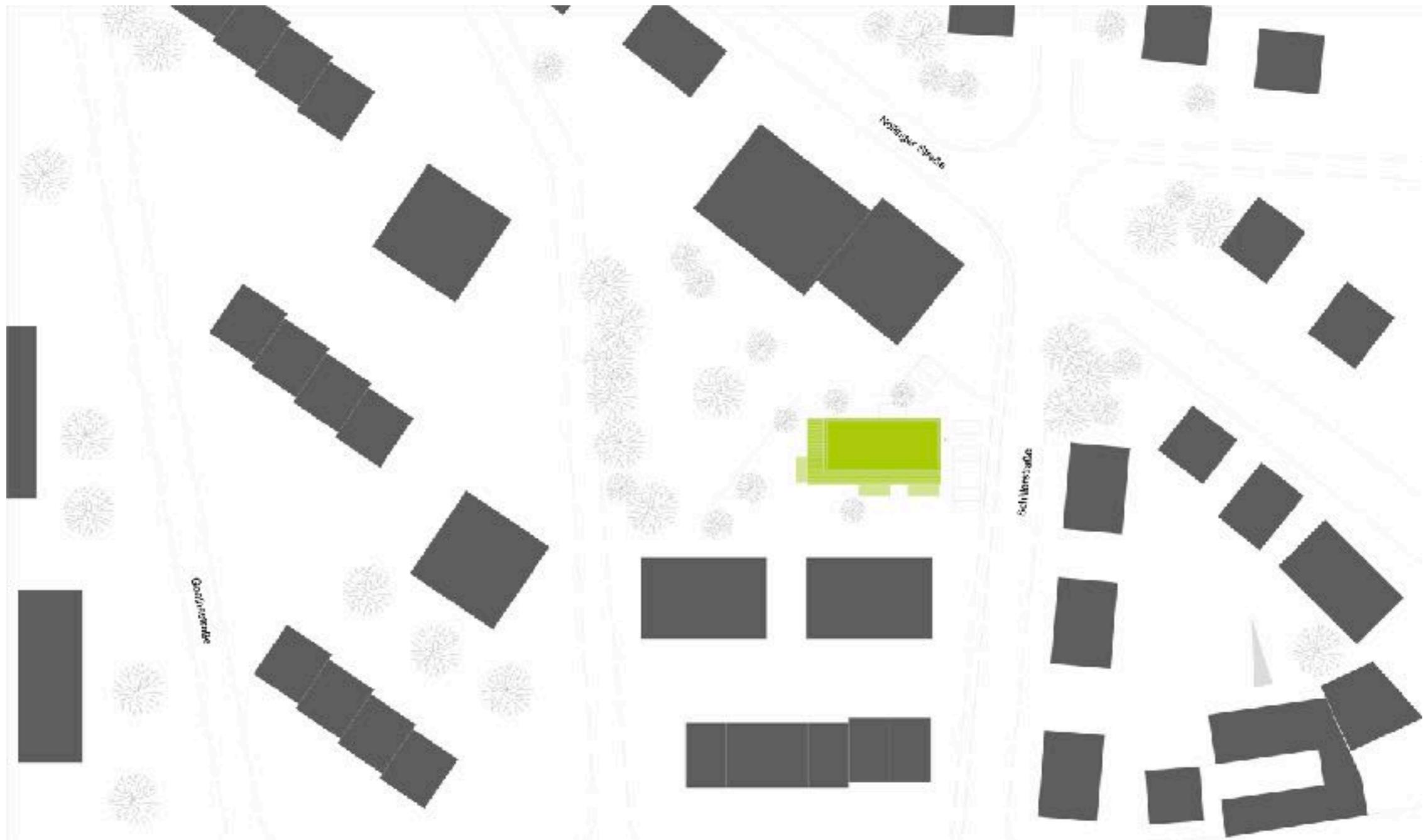
**Projektstruktur (Vergleich)**

**siedlungswerkstatt**

# Gemeinschaftliches Bauprojekt „Schillerstraße“ in Rheinfelden



# Gemeinschaftliches Bauprojekt „Schillerstraße“ in Rheinfelden



**Lageplan**

**siedlungswerkstatt**

# Gemeinschaftliches Bauprojekt „Schillerstraße“ in Rheinfelden



**Ansicht Nord-Ost**

**siedlungswerkstatt**

# Gemeinschaftliches Bauprojekt „Schillerstraße“ in Rheinfeldern



**Ansicht Süd-Ost**

**siedlungswerkstatt**

# Gemeinschaftliches Bauprojekt „Schillerstraße“ in Rheinfeldern

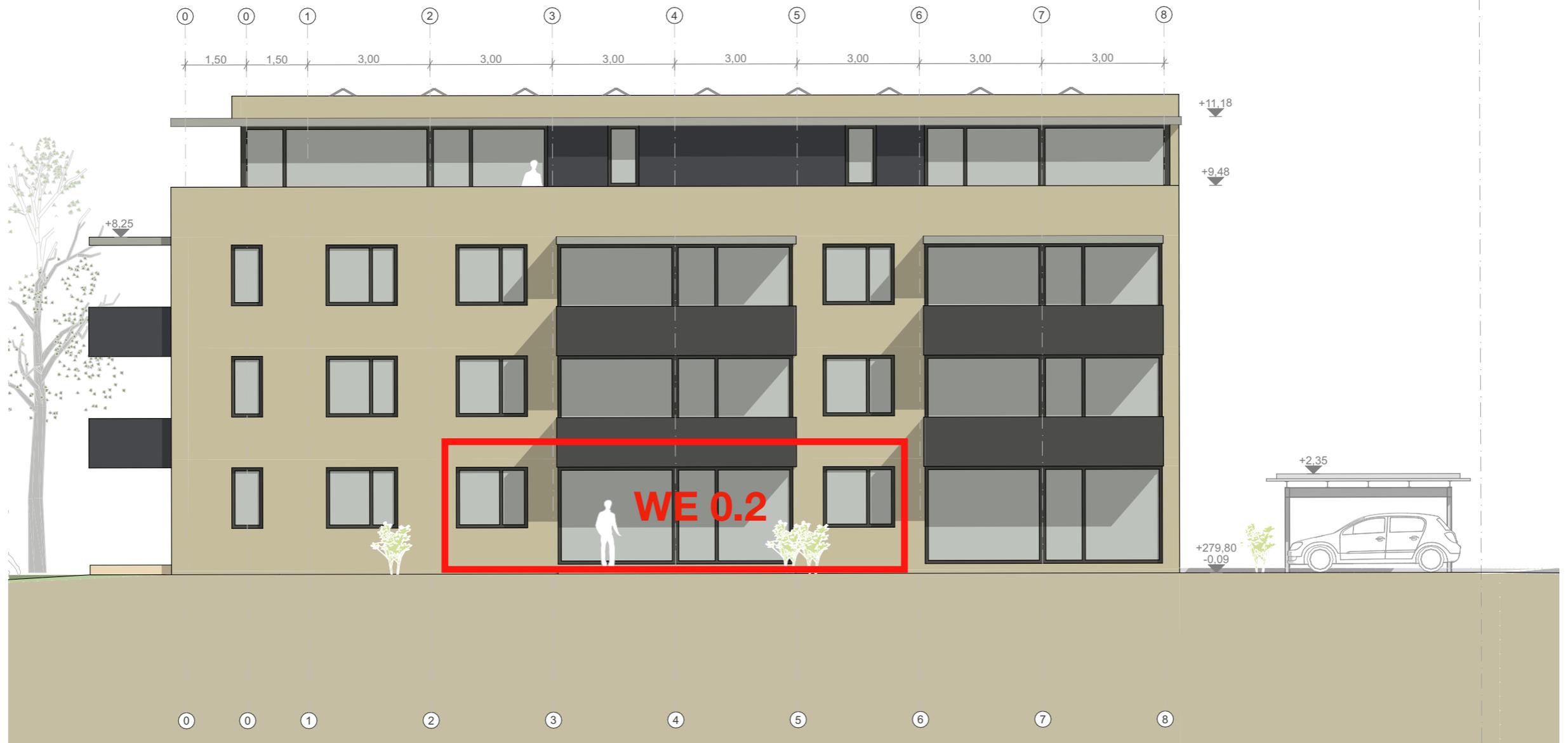


**Ansicht Nord-West**

**siedlungswerkstatt**

# Gemeinschaftliches Bauprojekt „Schillerstraße“ in Rheinfelden

2470/33 | 2453



Übersicht Wohnungen (Lage)

siedlungswerkstatt

# Gemeinschaftliches Bauprojekt „Schillerstraße“ in Rheinfeldern

## MFH Schillerstraße in Rheinfeldern - Kosten

### Wohnungen

Bez.	Lage	Bauende	Fläche	1/1000	Erbpacht / a	Erbpacht / Mon	Erschließung KG 200	Baukosten KG 300 + 400	Außenanlagen KG 600	Nebenkosten KG 700	Anteil Gem. Wohnung	Gesamtkosten KG 300+400+600+700
WE 0.2	EG Mitte	sw Kollektivbau	69,60	76,92	1.538,49	128,21	3.294,40	244.664,21	6.177,00	26.467,12	19.094,81	299.697,55
GE 0.1	GE Ost	Gemeinschaft	50,48	55,79	1.115,84	92,99	2.389,39	177.451,86	4.480,10	33.675,02	217.996,37	

### Stellplätze

S.1	W 0.2	sw Kollektivbau	Stellplatz	6,00	120,00	10,00	240,00	10.000,00	450,00	1.000,00	1.169,00	12.859,00
-----	-------	-----------------	------------	------	--------	-------	--------	-----------	--------	----------	----------	-----------

# Gemeinschaftliches Bauprojekt „Schillerstraße“ in Rheinfeldern



# Gemeinschaftliches Bauprojekt „Schillerstraße“ in Rheinfelden



# Gemeinschaftliches Bauprojekt „Schillerstraße“ in Rheinfelden



# Gemeinschaftliches Bauprojekt „Schillerstraße“ in Rheinfeldern

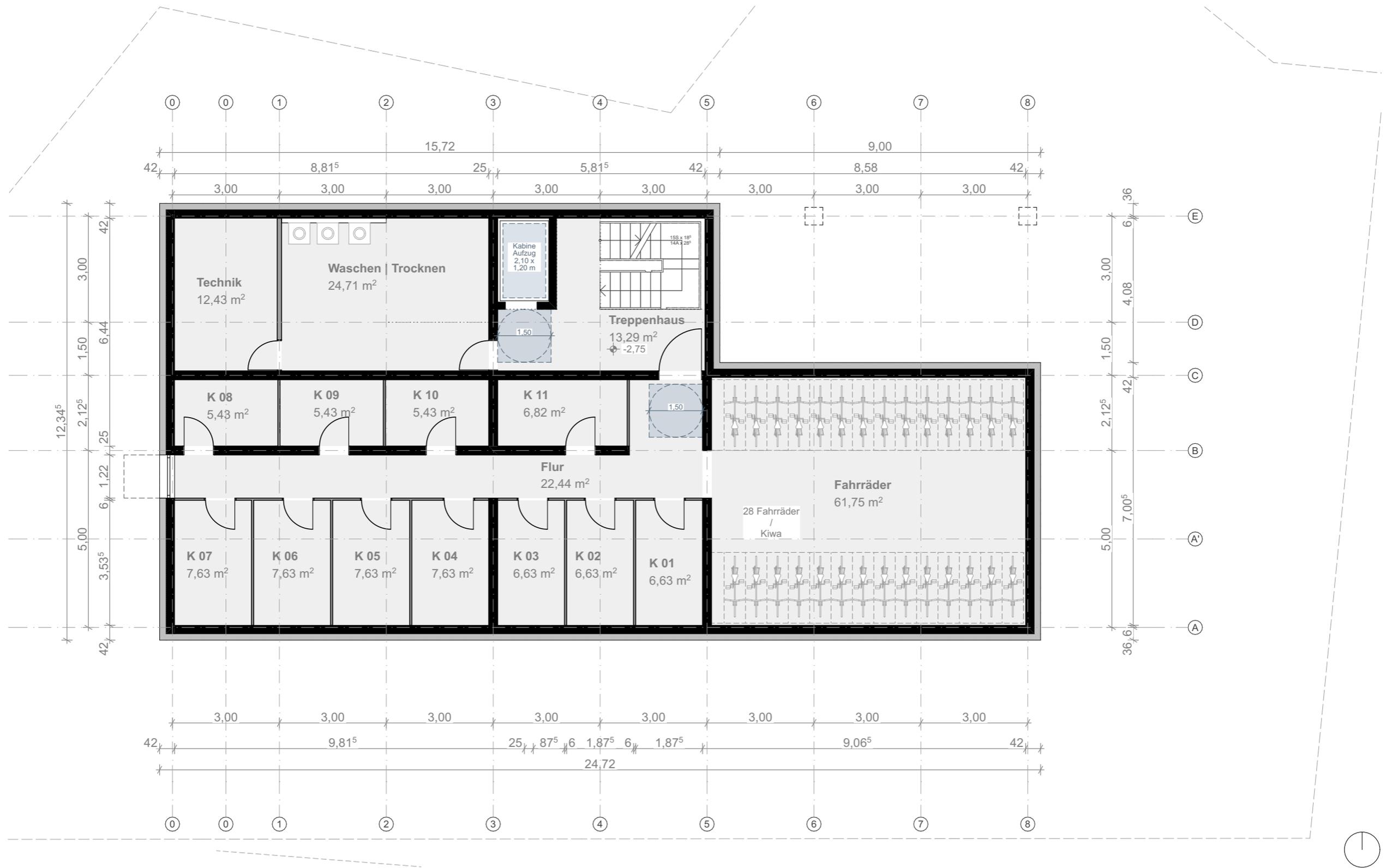


<b>W 3.2</b>	
Wfl.	90,80 m <sup>2</sup>

<b>WE 3.1</b>	
Wfl.	74,99 m <sup>2</sup>



# Gemeinschaftliches Bauprojekt „Schillerstraße“ in Rheinfeldern



# Gemeinschaftliches Bauprojekt „Schillerstraße“ in Rheinfelden

Termin	April 2023	April 2023	Mai 2023	Juni 2023 - Januar 2025
<b>Ablauf</b>	Vorvertrag	Baugenehmigung	Verträge Generalplanung, Erbbaurecht (Grundstück) und Herstellung (Bauleistungen)	Bauzeit
<b>Zahlungen</b>	5.000,- €		Erwerbsnebenkosten (Notar, Grunderwerb, ca. 100,- € je qm WFL, in der Kostenaufstellung nicht enthalten!), ca. 30% der Nebenkosten für bereits erfolgte Planungsleistungen	Baukosten und Rest Planungskosten (ca. 70%) werden über die gesamte Bauzeit in ca. 14 Tranchen nach Baufortschritt / Zahlungsplan abgerufen

## Hinweis:

Aufgrund der aktuellen wirtschaftlichen und politischen Situation können sich Verschiebungen im Terminplan ergeben!

# Gemeinschaftliches Bauprojekt „Schillerstraße“ in Rheinfeldern

## 1. Referenzen

Die Folie zeigt beispielhaft einige ausgewählte Bauten, welche die Siedlungswerkstatt in den vergangenen Jahren mit privaten Baugemeinschaften realisiert hat. In mehr als 20 Projekten sind so über 150 Wohneinheiten entstanden, deren hohe konzeptionelle und gestalterische Qualität nicht zuletzt durch zahlreiche Auszeichnungen belegt ist. Die schlanke Struktur ohne Makler und Bauträger vermeidet unnötige Kosten für Provisionen, Margen und spekulative Aufschläge. Bauherrengemeinschaften bieten somit die Möglichkeit, zu sehr günstigen Konditionen ökologisch und gestalterisch hochwertigen Wohnraum zu realisieren.

## 2. Projektstruktur

Bei der Bauherrengemeinschaft sind die späteren Eigentümer nicht **Käufer** sondern **Bauherren**. Hierfür schließen sie im Wesentlichen drei Verträge, nämlich den Vertrag zum Grundstückskauf, den Vertrag für die Planungsleistungen sowie den Vertrag für die Bauleistungen. Im Prinzip entspricht die Struktur der des klassischen „Hausbauers“ bei einem Einfamilienhaus, nur dass es sich hier um eine Gemeinschaft mehrerer Bauherren handelt. Dies bietet ein großes Einsparpotential, da sämtliche Verträge direkt geschlossen werden und somit die Kosten für den „Zwischenhandel“ durch Makler und Bauträger entfallen und die Erwerbsnebenkosten nur auf den Grundstücksanteil entfallen. Auf diese Weise können bis zu 15% gegenüber dem „konventionellen“ Kauf einer Neubauwohnung eingespart werden. Sämtliche Leistungen für ein Projekt werden mit drei Verträgen abgedeckt:

## 3. Verträge

### Vertrag Erbbauerecht

dieser wird von allen Bauherren mit dem Erbbauerechtsgeber über einen Zeitraum von 99 Jahren geschlossen. Anstelle des einmaligen Grundstückskaufpreises wird eine jährliche Erbpacht vereinbart. Diese beträgt 18,90 € je qm Wohnfläche. Jeder Bauherr pachtet den Anteil am Grundstück, der seiner Wohnung entspricht. Nach Ablauf der Pachtzeit von 99 Jahren kann der Vertrag verlängert werden, ansonsten erhalten die Wohnungseigentümer für das von ihnen errichtete Gebäude eine Entschädigung in Höhe von 2/3 des Verkehrswertes. Durch das Erbbauerecht entfällt der Kapitaldienst für den Grundstücksanteil, was die Finanzierung deutlich entlastet.

### Generalplanungsvertrag

Dieser umfasst alle Planungsleistungen, welche zur Erstellung des Gebäudes erforderlich sind. Neben den klassischen Planungsleistungen für Architektur und Tragwerksplanung umfasst dies auch weitere Bereiche wie Heizung, Sanitär, Elektro, Vermessung, Bodengutachten, Brandschutz etc. Vertragspartner ist die Siedlungswerkstatt, die auch die im Rahmen dieses Vertrages auch die Projektsteuerung für das Vorhaben übernimmt. Ein Vorvertrag hierzu dient als verbindliche Reservierung der gewünschten Wohnung.

### Bauleistungsvertrag

Hier werden alle notwendigen Bauarbeiten zur Errichtung des Gebäudes abgedeckt. Im Sinne einer einfachen und übersichtlichen Struktur wird in der Regel ein Generalunternehmer beauftragt, welcher dann - auf der Grundlage der detaillierten Baubeschreibung - für alle Arbeiten zur Realisierung sowie für die Koordination der Baustelle verantwortlich ist. Hierbei wird er vom Generalplaner begleitet und überwacht.

Neben diesen drei Verträgen wird noch der Teilungsvertrag nach Wohnungseigentumsgesetz (WEG) zwischen den zukünftigen Eigentümern geschlossen. Dieser ist - unabhängig von der Projektstruktur - in jeder Eigentümergemeinschaft erforderlich und wird zeitgleich mit dem Kauf des Grundstückes beurkundet.

In der Grafik dargestellt ist die Vertragsstruktur bezogen auf einen Bauherrn. Dies entspricht der Struktur bei unseren Projekten die generell über Einzelverträge laufen. Eine gesamtschuldnerische Haftung unter den Bauherren gibt es somit nicht.

## 4. Lageplan

Das Grundstück befindet sich in zentraler und dennoch ruhiger Lage von Rheinfeldern. In unmittelbarer Nachbarschaft zum Kindergarten St. Michael. Es ist von der Schillerstraße im Osten erschlossen und die Wohnungszugänge befinden sich im Norden, sodass alle Wohnungen nach Süden und Westen orientiert sind. Im Erdgeschoss befindet sich am Westgiebel ein multifunktionaler Gemeinschaftsraum, welcher sich zum gemeinschaftlichen Garten mit Spielbereich nach Westen öffnet.

# Gemeinschaftliches Bauprojekt „Schillerstraße“ in Rheinfeldern

## 5. Ansicht Nordost

Der Zugang erfolgt von Osten über die Schillerstraße. Unter einem gedeckten Zugang gelangt man zum großzügigen Treppenhaus, welches alle Geschosse barrierefrei miteinander verbindet. Im Zugangsbereich befindet sich auch der Eingang zum Gemeinschaftsraum, welcher dadurch unabhängig vom restlichen Gebäude genutzt werden kann.

## 6. Ansicht Südost

Zur Schillerstraße hin ist im Erdgeschoss der Gemeinschaftsraum gut auffindbar platziert. Die Wohnungen sind vornehmlich nach Süden und Westen ausgerichtet, die Schlafräume befinden sich mehrheitlich im Norden.

## 7. Ansicht Nordwest

Die westlichen Wohnungen sind zum dortigen Freibereich orientiert. Die Wohnungen im Dachgeschoss haben großzügige Dachterrassen nach Süden und Westen. Das Gebäude hat ein kraftvolles Volumen, welches durch die Balkone gegliedert wird. Die dezente Farbgebung und die klare und einfache Formgebung verleihen dem Gebäude eine zeitlose Ästhetik.

## 8. Übersicht Wohnungen (Lage)

Insgesamt 10 Wohnungen verteilen sich über 3 Normalgeschosse und das zurückgesetzte Attikageschoss. Im Erdgeschoss befindet sich im Osten zur Schillerstraße hin der Gemeinschaftsraum.

## 9. Übersicht Wohnungen (Kosten)

Analog zur vertraglichen Struktur setzen sich die Kosten im Wesentlichen aus drei Positionen zusammen, nämlich den Baukosten für die Erstellung des Gebäudes, den Nebenkosten, welche vor allem die Planungskosten und die Gebühren enthalten sowie der monatlich zu entrichtenden Erbpacht für die Nutzung des Grundstückes. Hinzu kommen die geschätzten Kosten für die Erschließungsarbeiten sowie für die Gestaltung der Außenanlagen, welche nach tatsächlichem Aufwand abgerechnet werden.

## 10. EG

In den drei unteren (Normal-) Geschossen befinden sich jeweils 3 Wohnungen, wobei die östliche Einheit im Erdgeschoss als multifunktionaler Gemeinschaftsbereich für vielfältige Aktivitäten (Versammlungen, Feiern, Bewohnerkaffee, Gästewohnung etc.) genutzt werden kann. Die eigentlichen Wohnungen sind einfach und klar strukturiert und barrierefrei nutzbar. Dadurch bieten sie bei kompakten Größen einen hohen Nutzwert. Die Wohn- und Essbereiche orientieren sich über großzügige Verglasungen zu den privaten Freibereichen im Süden.

## 11. + 12. 1.OG + 2.OG

Das 1. und 2. OG entsprechen in der Struktur dem Erdgeschoss. Hier sind die Freibereiche in Form großzügiger Balkone nach Süden ausgebildet, die westlichen Wohnungen haben Balkone nach Westen. Innerhalb der klaren Struktur sind individuelle Anpassungen der Wohnungsgrundrisse möglich. So kann die Größe der Schlafräume und der Nasszellen entsprechend den persönlichen Bedürfnissen variiert werden, sodass die Wohnungen für Singles, kinderlose Paare, alleinerziehende sowie kleine Familien gleichermaßen gut nutzbar sind. Die Nebenräume (Abstell- und Wachraum) befinden sich im Untergeschoss.

# Gemeinschaftliches Bauprojekt „Schillerstraße“ in Rheinfeldern

## 13. DG

Im DG befinden sich zwei Wohnungen mit großzügigen, nach Süden und Westen vorgelagerten Dachterrassen. Auch hier sind innerhalb der vorgegebenen Struktur individuelle Anpassungen möglich.

## 14. UG

Im Untergeschoss sind befinden sich die Abstellräume, der zentrale Technikraum sowie ein großzügig dimensionierter Fahrradraum, von dem aus man über den Lift bequem ins Erdgeschoss gelangt.

## 15. Termine

Hier ist der geplante Ablauf des Projekts skizziert. Derzeit läuft das baurechtliche Verfahren, wobei wesentliche Punkte bereits im Vorfeld mit den Behörden abgeklärt wurden. Auf der Grundlage der genehmigten Planung wurde der Erbbaurechtsvertrag geschlossen und im Sommer 2023 mit dem Bau begonnen werden. Die Fertigstellung im Frühjahr 2025 vorgesehen. Aufgrund der wirtschaftlichen und politischen Situation können sich Verschiebungen im Terminplan ergeben!