## Angaben zur Baugruppe

| | |
|---|---|
| Name der Gruppe | Klinge10 |
| Name, Vorname vom Ansprechpartner | [redacted] |
| Telefonnummer | [redacted] |
| Email-Adresse | [redacted] |
| Postadresse | [redacted] |
| Anzahl der Haushalte | 10-12 |
| Anzahl und Namen der Mitglieder | 1. [redacted] Hauke<br>2. [redacted] Mara<br>3. [redacted] Clemens<br>4. [redacted] Marcus<br>5. [redacted] Vivien<br>6. [redacted] Bernhard<br>7. [redacted] Anne<br>8. [redacted] Anett<br>9. [redacted] David<br>10. [redacted] Linda<br>und 8 Kinder |
| betreuender Konzeptberater und betreuender Architekt | Dipl.Ing.(FH) Architekt Dirk Stenzel<br>ASUNA - Atelier für strategische und nachhaltige Architektur<br>August-Bebel-Straße 79, 04275 Leipzig<br>Telefon: [redacted]<br>E-Mail: stenzel@asuna-leipzig.de |

## Angaben zum Baukonzept

| | |
|---|---|
| Anzahl der Vollgeschosse | 5 |
| bebaute Grundstücksfläche / GRZ | 294 m² / 0,6 |
| Bruttogeschossfläche / GFZ | 1.330 m² / 2,7 |
| Gesamtkosten | ca. 1.570.000 € |
| Dauerhaft angestrebter Mietpreis | 7,05 € / m² |
| Selbst genutzte Wohneinheiten | 10-12, ca. 500m² insgesamt<br>(dazu ca. 337m² Gemeinschaftsflächen,<br>Flächen und Anteile pro Etage variieren) |

## Konzeptbeschreibung

**Wer wir sind**

Wir sind die Gruppe „Klinge 10“ und wollen ein gemeinschaftlich selbstverwaltetes Mietshaus auf dem Eckgrundstück Klingenstraße 10 errichten. Bislang sind wir 10 Erwachsene und 8 Kinder im Alter von 2 bis 50 Jahren. Wir wollen solidarisch und altersgemischt wohnen und teilweise auch im Haus arbeiten. Unsere Gruppe ist bunt gemischt: Wir sind SozialarbeiterInnen, LehrerInnen, BauingenieurInnen, Yoga-LehrerInnen, MusikerInnen, IT-Fachleute, Medienschaffende, StadtplanerInnen und BildungreferentInnen und werden in ganz verschiedenen Konstellationen in den Räumen leben, als Alleinerziehende, Familien, Paare und Singles. Entsprechend unterschiedlich sind auch die finanziellen Möglichkeiten in der Gruppe, nicht jeder verfügt über große Ersparnisse. Durch eine kostensparende Bauweise soll langfristig günstiger Wohnraum entstehen, auch für Menschen ohne Eigenkapital. Insgesamt streben wir eine Grundmiete von 7,05 Euro pro Quadratmeter an. Wir planen außerdem ein, Wohnräume mit vergünstigter Miete zu errichten, die Menschen mit besonderen Schwierigkeiten auf dem Wohnungsmarkt vorbehalten sind. Mindestkapitaleinlagen für BewohnerInnen sind in unserem Projekt nicht vorgesehen.

**Unser Haus**

Unser Haus soll bezahlbar und schön sein, grundsätzlich aber flexibel in der Gestaltung der Grundrisse, um langfristig unseren sowie den Bedürfnissen zukünftiger BewohnerInnen gerecht zu werden. Passend zu unseren unterschiedlichen Lebensmodellen sollen die Wohnangebote vielfältig und variabel angelegt sein. Es wird Ein- bis Sechsraumwohnungen geben, die sich um Gemeinschaftsflächen herum gruppieren. Hier verfolgen wir das Modell von Clusterwohnungen: Es gibt große Gemeinschaftsräume, insbesondere Gemeinschafts-küchen und -bäder, die von mehreren Mietparteien gemeinsam genutzt und finanziert

werden. Zugleich verfügt jede Mietpartei auch über eigene Anschlüsse für Kochnischen und Duschbäder, damit sowohl sozialer Kontakt als auch Rückzug in die privaten Räume möglich ist.

Die großen Gemeinschaftseinrichtungen im Erdgeschoss werden von allen BewohnerInnen mit genutzt und finanziert. Dort soll es neben der teilöffentlichen Werkstatt auch Fahrrad- und Technikräume geben. Weiterhin planen wir uns im Dachgeschoss eine große Terrasse, auf der sich die HausbewohnerInnen und Gäste treffen können.

Die gemeinsam genutzten Flächen ermöglichen, auch mit geringem Budget Raum- und Nutzungsbedürfnisse zu erfüllen, die in konventionellen Wohnungen nicht möglich wären. Räume wie Werkstatt, Küche, oder Bad werden üblicherweise nur einen kleinen Anteil des Tages tatsächlich genutzt, so dass durch das Teilen der Räume Synergien entstehen.

Um die Mieten möglichst niedrig zu halten, streben wir eine Förderung gemäß Sächsischer Richtlinie zum gebundenen Mietwohnraum an. Im Wohnbereich wollen wir barrierefreies Wohnen ermöglichen. Der Einbau eines Fahrstuhls ist im Treppenhaus vorgesehen.

**Unsere Organisation**

Wir beabsichtigen, dem Miethäuser Syndikat (MHS, www.syndikat.org) beizutreten und wollen dafür einen Hausverein gründen, der unserer Selbstverwaltung eine rechtliche Struktur gibt. Im Rahmen der üblichen MHS-Konstruktion wird der Verein später einer von zwei GesellschafterInnen einer Haus-GmbH sein, die gegenüber den BewohnerInnen als VermieterIn auftritt und gegenüber den KapitalgeberInnen KreditnehmerIn ist.

Durch das Einwerben von nachrangigen Direktkrediten wollen wir die Abhängigkeit von eigenem Kapital reduzieren. In diesem Rahmen wollen wir Familienmitglieder, FreundInnen, Bekannte und MitstreiterInnen für die Idee der solidarischen Wohnraumfinanzierung und für die Unterstützung unseres Hausprojekts gewinnen. Für diese Menschen stellen die Direktkredite – neben ihrem ideellen Wert – auf Wunsch auch eine Geldanlage dar für die wir einen Zinssatz von maximal 1% gewähren. Bei der Gewinnung von UnterstützerInnen wird die starke Vernetzung der Mitglieder unseres Hausprojekts in verschiedenen sozial-kulturellen Kontexten eine große Hilfe sein.

Dabei unterstützt uns auch der Syndikatsverbund durch seine Erfahrung und ein breites Netzwerk von deutschlandweit inzwischen über 100 Hausprojekten. Auf Basis der von BewohnerInnen und UnterstützerInnen eingebrachten Mittel werden wir als Gruppe einen Bankkredit aufnehmen, über den wir aktuell mit verschiedenen Banken verhandeln.

**Unser sozial-integratives Konzept**

Der sozial-integrative Charakter des Hauses spiegelt sich nach innen und außen wieder. Wir möchten als Hausgemeinschaft einen Beitrag zur soziokulturellen Stadtteilarbeit in unserem Kiez leisten. Dabei setzen wir auf die Kooperation mit den NachbarInnen, Organisationen und Vereinen in der näheren Umgebung (z.B. mit den BewohnerInnen der Gemeinschafts-unterkunft für Geflüchtete in der Markranstädter Straße).

Im Erdgeschoss des Hauses planen wir flexibel nutzbare Werkstatt- und Aufenthaltsräume mit Küche und Sanitäranlagen, die sich einer externen Mitnutzung öffnen. Ein zweiter Raum im EG ist zur Nutzung als Gewerbefläche vorgesehen. Diese Fläche soll an Organisationen

oder Gewerbetreibende vermietet werden, die ebenfalls sozial-integrative bzw. gemeinnützige Ziele verfolgen und somit im Einklang mit dem Konzept unseres Hauses stehen.

Auch den Garten verstehen wir als Raum, den wir gerne mit unseren NachbarInnen als Ort der Begegnung gemeinsam nutzen wollen. So ist eine Durchwegung zu den heutigen Gemeinschaftsgärten geplant. In der Planungs- und Bauphase soll außerdem die Weiternutzung der zur Verfügung stehenden Freifläche durch die AnwohnerInnen ermöglicht werden. Über die Nutzungsmöglichkeiten nach Fertigstellung des Hauses werden wir gemeinschaftlich mit den NachbarInnen beraten.

**Unser ökologisches Konzept**

Das Gebäude Klingenstr. 10 soll in ökologisch nachhaltiger Bauweise und mit niedrigem Energieverbrauch und $CO_2$-Ausstoß errichtet werden. Durch die Auswahl unserer baulichen und anlagentechnischen Maßnahmen zur Verbesserung der Energieeffizienz sowie der vollständigen Einbindung erneuerbarer Energien (kompletter Verzicht auf fossile Energieträger) wollen wir das KfW-Effizienzhaus 40 als energetischen Standard erreichen. Unter der Voraussetzung, dass gutachterlich und behördlich die Einsatzfähigkeit geprüft und bestätigt wurde, soll für die Heizungs- und Warmwasserversorgung eine Sole/Wasser bzw. Wasser/Wasser Wärmepumpenanlage installiert werden. Diese Wärmepumpe soll durch eine Photovoltaik-Anlage mit Energiespeicher auf der Dachfläche betrieben werden. Als Alternative soll gebäudetechnisch die Anlage eines Holzvergaserkessels untersucht werden.

Es sollen möglichst konsequent nachwachsende, schadstofffreie und recyclingfähige Baustoffe eingesetzt werden. Das Gebäude wird dazu in Massivholzbauweise errichtet. Es ist die Errichtung einer Regenwasserzisterne vorgesehen, welche eine Regenwassernutzungsanlage im Gebäude versorgt. Hierüber werden alle WCs angeschlossen und es ist eine Nutzung zur Gartenbewässerung vorgesehen.

**Unser Zeitplan**

- Nach der Vergabe
    - Gründung des Hausvereins
    - Gründung der Haus GmbH und
    - Beitrittsgesuch beim Mietshäusersyndikat
- Erweiterung/Vervollständigung der Hausgruppe
- Einwerben von Direktkrediten
- Konkretisierung Gebäudekonzept
- Finanzierungsvereinbarung mit einer Bank
- Vorentwurf
- Entwurf
- Bauantrag: Ein Jahr nach Vergabezeitpunkt
- Einzug: Ein Jahr nach Baubeginn

**ASUNA**
Atelier für strategische und nachhaltige Architektur

Dipl.Ing.[FH] Architekt Dirk Stenzel

August-Bebel-Straße 79
04275 Leipzig

[redacted]
www.asuna-leipzig.de
stenzel@asuna-leipzig.de

## **KOSTENSCHÄTZUNG -** Baugruppe Klinge 10

Stand 12/2017

Diese Kostenschätzung nach DIN 276 beruht auf Kostendatenbanken von BKI Kosten-planung "Baukosten Gebäude Neubau 2017" und eigenen Datenbanken realisierter Projekte.
Es wurden die zwei nachfolgenden Gebäudekategorien aus der BKI Datenbank herangezogen, da es den konkreten Standard: ökologischen bauen mit KfW40 und einfachem Standard nicht gibt:

1) Mehrfamilienhaus mit 6-19WE / einfachen Standard (BKI Seite 516)
2) Mehrfamilienhaus / Passivhäuser (BKI Seite 564)

Es handelt sich um den Neubau eines ökologischen und nachhaltigen Wohnhauses mit Gewerbeeinheit in Massivholzbauweise.

| | |
|---|---|
| Mittelwert Kategorie 1 "MFH/6-19/einfach" | 1.362.888,06 € |
| Mittelwert Kategorie 2 "MFH/Passivhaus" | 1.646.899,33 € |

Da es in der Gebäudekategorie "Mehrfamilienhaus / Passivhaus" keinen geringen Standard gibt und das zu betrachtende Gebäude nur einen KfW 40 Standard erhalten soll, halte ich aus fachlicher Sicht eine Kostenreduzierung um ca. 5% für angemessen.
Gleichzeitig wird ein ca. 15%-iger Aufschlag auf ein konventionelles Gebäude mit geringem Standard als angemessen betrachtet.
Damit ergibt sich nachfolgende Gesamtbausumme:

| | | |
|---|---|---|
| **Gesamtkosten (KG 200-700 / Brutto)** | | **1.570.000,00 €** |
| Nutzfläche (NF): | ca. 945,00 m² | 1.661,38 € / m² (NF) |
| Nutzfläche (NUF): | ca. 1.109,50 m² | 1.415,05 € / m² (NUF) |
| Bruttogrundfläche (BGF) | ca. 1.329,96 m² | 1.180,49 € / m² (BGF) |
| Bruttorauminhalt (BRI) | ca. 4.136,72 m³ | 379,53 € / m² (BRI) |

Aufgliederung in Kostengruppen:

| | |
|---|---|
| KG 100 (Grundstück) | kommt nicht zur Ansatz (Erbbauzins) |
| KG 200 (Herrichten / Erschliessen) | 15.000,00 € |
| KG 300 (Baukonstruktion) | 1.056.455,00 € |
| KG 400 (Technische Anlagen) | 280.829,00 € |
| KG 500 (Außenanlagen) | 30.000,00 € |
| KG 600 (Ausstattung / Kunstwerke) | 0,00 € |
| KG 700 (Baunebenkosten) | 187.716,00 € |

[redacted]

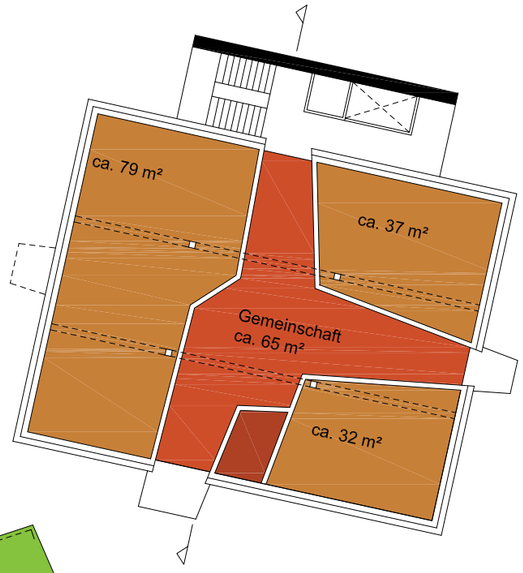
# BAUGRUPPE "KLINGE 10"

Lageplan M.: 1 : 2 5 0



ASUNA - atelier für strategische und nachhaltige architektur I Dipl.Ing.(FH) Architekt Dirk Stenzel I August-Bebel-Straße 79 I 04275 Leipzig I [redacted] I stenzel@asuna-leipzig.de I www.asuna-leipzig.de

# BAUGRUPPE "KLINGE 10"

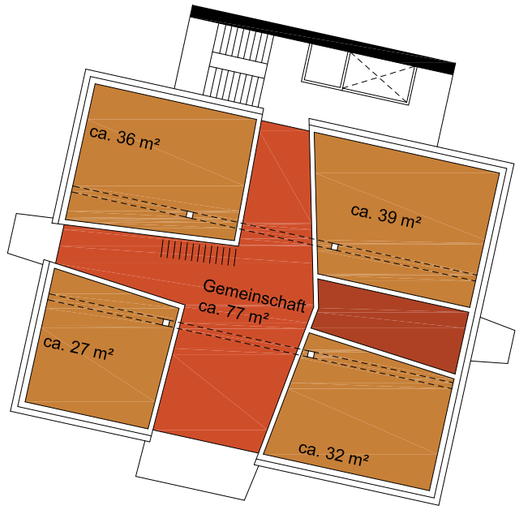



**1. OBERGESCHOSS**

**Netto-Rohfläche 213 m²**
148 m² (Privat)
65 m² (Gemeinschaft)
entspricht ca. 44 % Gemeinschaft

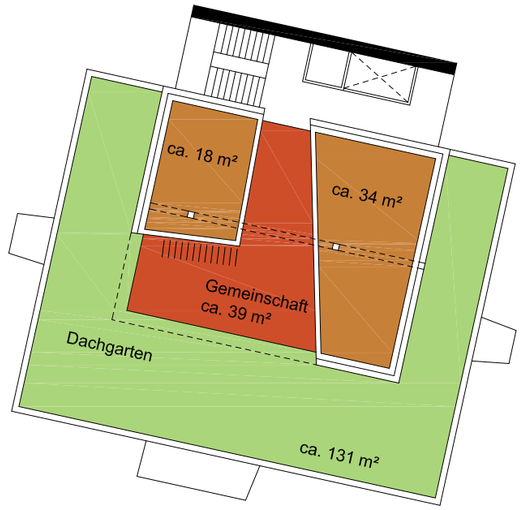
**2. OBERGESCHOSS**

**Netto-Rohfläche 215 m²**
165 m² (Privat)
50 m² (Gemeinschaft)
entspricht ca. 30 % Gemeinschaft



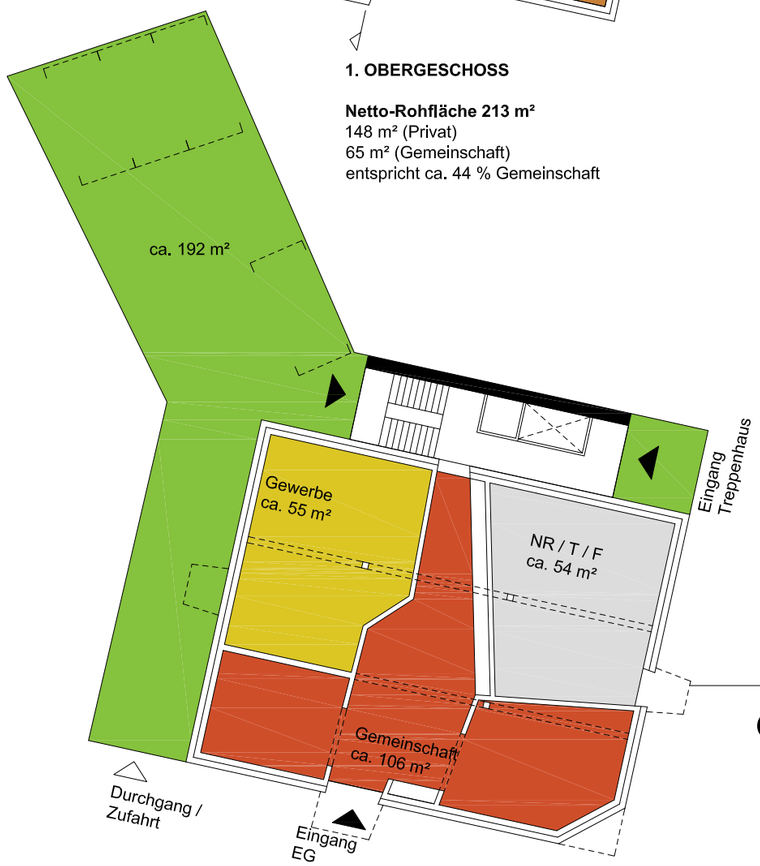

**3. OBERGESCHOSS**

**Netto-Rohfläche 211 m²**
134 m² (Privat)
77 m² (Gemeinschaft)
entspricht ca. 57 % Gemeinschaft




**DACHGESCHOSS**

**Netto-Rohfläche 91 m²**
52 m² (Privat)
39 m² (Gemeinschaft)
entspricht ca. 75 % Gemeinschaft

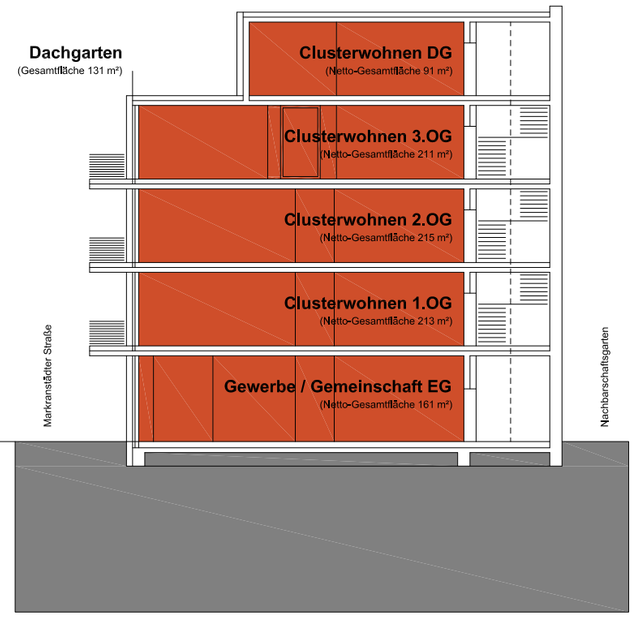



**ERDGESCHOSS**

**Netto-Rohfläche 161 m²**
55 m² (Privat/Gewerbe)
106 m² (Gemeinschaft)
entspricht ca. 44 % Gemeinschaft

- Gemeinschaftliche Wohnbereiche
- Private Wohnbereiche (Cluster)
- Gewerbebereiche (Cluster)
- Neben-/Funktionsbereiche
- Treppenhaus / Erschliessung

Grundrisse M.: 1 : 2 5 0




Schnitt M.: 1 : 2 5 0



**ASUNA** - atelier für strategische und nachhaltige architektur I Dipl.Ing.(FH) Architekt Dirk Stenzel I August-Bebel-Straße 79 I 04275 Leipzig I [redacted] I stenzel@asuna-leipzig.de I www.asuna-leipzig.de

**ASUNA**
Atelier für strategische und nachhaltige Architektur

Dipl.Ing.[FH] Architekt Dirk Stenzel

August-Bebel-Straße 79
04275 Leipzig

[redacted]
www.asuna-leipzig.de
stenzel@asuna-leipzig.de

## **BAUBESCHREIBUNG -** Baugruppe Klinge 10 ( Grundlage zur Kostenschätzung)

Stand 12/2017

Das Neubauprojekt der Baugruppe Klinge10 soll in der Klingenstraße 10 in Leipzig-Plagwitz errichtet werden.
Das Gebäude wird gemäß des inhaltlichen Konzepts "Unser Haus" geplant.
Die Pkw-Stellplätze werden auf das nötigste Minimum reduziert (1 Stpl. pro Clustereinheit / Gesamt 4 Stpl. (4.000€/Stpl.)).
Für das Gebäude wird ein KfW 40 Standard angestrebt.
Die Wärme- und Medienversorgung wird gemäß dem ökologisches Konzept geplant.

### GRÜNDUNG

Die Gründung des Gebäudes wird mit Stahlbeton-Streifenfundamenten und einer Stahlfaserarmierten Bodenplatte auf einem Bodenaustausch gemäß Baugrundgutachten und statischen Erfordernissen ausgeführt.

### AUSSENWÄNDE

Das Treppenhaus wird aus Stahlb.-Filigranelementen mit Brandwand auf der Grundstücksgrenze erstellt.
Die Außenwandkonstruktion wird mit CLT-Brettsperrholzelementen ausgeführt. Die Innenverkleidung soll mit einer Lehmziegelvormauerung bzw. Lehmvorsatzschale versehen werden, welche als Installationsebene ausgeführt wird.

Die Außenwandverkleidung (2.-4.OG) besteht aus einer HWF-Dämmung von mind. 14cm und einer hinterlüfteten Holzverkleidung. Im EG wird die Verkleidung durch eine Vormauerung ersetzt.

Alle Fenster u. Türen werden als Holz- / Holz-Aluminium- bzw. Aluminium-Fenster ausgeführt.

### DECKEN / DACH

Die Decken-und Dachkonstruktion wird aus sichtbaren CLT-Brettsperrholzelementen zwischen einem BSH-Träger- / Stützensystem hergestellt und mit entsprechenden Decken-/Dachaufbauten versehen.

### INNENWÄNDE / -TÜREN

Die tragende Stützen-Riegel-Konstruktion besteht aus sichtbarem Brettschichtholz.
Alle nichttragenden Innenwände werden als Lehmbauplatten-Ständerwände ausgeführt
Die Wohnungs-/Gewerbeeingangstüren werden gemäß Brandschutzanforderungen als F30 RS (rauchdicht / selbstschliessend) Holzwerkstofftüren ausgeführt.
Alle sonstigen Innentüren werden als einfache Zargentüren aus Holzwerkstoff ausgeführt.

### SANITÄR- / ELEKTROINSTALLATION

Die Sanitär-/Elektroobjekte sind im einfachen Standard (Markenhersteller) geplant.

### AUSSENANLAGEN

Alle nicht überbauten und befestigten Flächen werden mit einem wasserdurchlässigem Belag versehen.
Die Gartenfläche wird als Grünfläche ohne relevante Befestigungsflächen ausgeführt.
Das Grundstück wird mit einem Metallzaun eingefriedet.

[redacted]

**Plausibilisierung der Mietkalkulation**

| A. Grundlegenden Daten | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|
| **Objekt** | Klingenstr. 10 _ Stand 13.12.2017 | | | | | |
| Nutzung | BGF | Miefläche/ Nutzfläche | Einheiten | Mietpreis | Mieteinnahmen, monatlich | Anteil |
| **Wohnraum** | 1.260 m² | 981 m² | 3 WE | | | 100,00% |
| davon vermieteter Wohnraum für "besondere Gruppen" (z.B. sozial geförderter Wohnraum) | 129 m² | 80 m² | 1 WE | 6,50 €/m² | 520 € | 8,15% |
| **Gewerbe** | 70 m² | 54 m² | 1 GE | 7,00 €/m² | 378 € | |
| **Summe Fläche und Einheiten** | **1.330 m²** | **1.035 m²** | **4** | **-** | **898 €** | **-** |

| | |
|---|---|
| **Grundstückswert** | 85.000 € |
| **Erbbauzins** | 4,00% |
| **Betrachtungszeitraum für die Finanzierung** | 25 Jahre |
| **Anzahl der abzulösenden Stellplätze** | 0,00 |
| **Zone für Stellplatzablöse** | 3 |
| **Stellplatzablöse** | 0 € |

| B. Investition | | |
|---|---|---|
| Baukosten (KG 200 - 700) je m² BGF | 1.180 €/m² | |
| Gesamtbaukosten (brutto) | **1.569.400 €** | |
| - Eigenleistungen | 50.000 € | |
| - Zuschuss ü. 15 Jahre für sozial geförderter Wohnraum bei einer Angebotsmiete i.H.v. 10 € | 50.400 € | max. Förderung: 3,50 €/ m² geförderter Wohnraum |

| C. Gesamtfinanzierungsbedarf | 100,00% | 1.469.000 € | Baukosten €/m² |
|---|---|---|---|
| Fremdkapital | 80,00% | 1.175.200 € | 944 €/m² |
| Eigenkapital | 20,00% | 293.800 € | 236 €/m² |

| D. Finanzierung | Summe Kosten | 63.132 € |
|---|---|---|
| **Fremdkapital** | | |
| Darlehenszinssatz | 2,00% | |
| Annuität | 5,12% | **60.194 €** |
| Anfangstilgungsrate | 3,12% | 36.690 € |
| **Eigenkapital** | | |
| Eigenkapitalverzinsung | 2,00% | **5.876 €** |
| Rücklage | 1,00% | **2.938 €** |

| E. Bewirtschaftungskosten Wohnen (pro Jahr) | Summe Kosten | 19.331 € | |
|---|---|---|---|
| **Mietausfallwagnis (vermieteter Wohnraum)** | 2,00% | **125 €** | |
| Instandhaltungskostenpauschale | **9,00 €/m²** | 8.829 € | |
| Übernahme von kleinen Instandhaltungen durch Mieter | | nein | |
| **Instandhaltungskosten** | | **8.829 €** | |
| **Verwaltungskosten** | **3,00 €/m²** | **2.943 €** | |
| ***Zusätzl. Rücklage Wohnen*** *f. Unvorhergesehenes* | *0,50%* | ***7.434 €*** | (freiwillige), zusätzliche Rücklage |

| II. Berechnungsverordnung | |
|---|---|
| **Instandhaltungskosten** | |
| 8,78 €/m² | < 22 Jahre B. d. Whg. |
| 11,14 €/m² | ≥ 22 Jahre bis < 32 Jahre B. d. Whg. |
| 14,23 €/m² | ≥ 32 Jahre B. d. Whg. |
| **Verwaltungskosten** | 284,62 €/Whg. |

B. d. Whg. = Bezugsfertigkeit der Wohnung

| F. Bewirtschaftungskosten Gewerbe (pro Jahr) | Summe Kosten | 1.156 € | |
|---|---|---|---|
| **Mietausfallwagnis** | 2,00% | **91 €** | |
| Instandhaltungskostenpauschale | 1,00% | 819 € | |
| Übernahme der Instandhaltungskosten | 50,00% | | |
| **Instandhaltungskosten** | | **409 €** | |
| **Verwaltungskosten** | **4,50 €/m²** | **243 €** | |
| **Zusätzl. Rücklage Gewerbe** f. Unvorhergesehenes | 0,50% | **413 €** | (freiwillige), zusätzliche Rücklage |

| | | |
|---|---|---|
| **Erbpachtzinsen (pro Jahr)** | | **3.400 €** |

| G. Ergebnis (für nicht vermietete Wohnungen) | | |
|---|---|---|
| Jährlich erforderliche Mietkosten | | 76.243 € |
| **Monatlich erforderliche Mietkosten €/m²** | | **7,05 €/m²** |

Eingabefelder

| Monatlich erforderliche Miete | | |
|---|---|---|
| 1-Raum Wohnung | 246,81 € | 35,00 m² |
| 2-Raum Wohnung | 331,43 € | 47,00 m² |
| 3-Raum Wohnung | 373,74 € | 53,00 m² |
| 4-Raum Wohnung | 423,10 € | 60,00 m² |