

DAS AUSBAUHAUS

WER?



**DIPL.- ING
HENRI PRAEGER
ARCHITEKT**

**DIPL.- ING
JANA RICHTER**

**DIPL.- ING
JAN KERTSCHER**



TABAKFABRIK DRESDEN
BAUSTELLE 07/12

DRESDEN TEN
DOMUS ONLINE



BAUGRUPPENBERATUNG

HERR GÜNTHER ROSE
MRP PROJEKTSTEUERUNG BERLIN



FINANZIERUNGSBERATUNG

HERR KLAUS-JÜRGEN WITT
WITT FINANZDIENSTLEISTUNGEN GMBH BREMEN



Bildet Baugemeinschaften!

Die Gründung privater Baugruppen ist eine inzwischen beliebte Möglichkeit, um im persönlichen Eigentum selbstbestimmt zu wohnen. Weil ein Teil der Leistungen durch Selbsthilfe erbracht werden kann, sind die Kosten verhältnismäßig niedrig

VON MICHAEL KASISKE

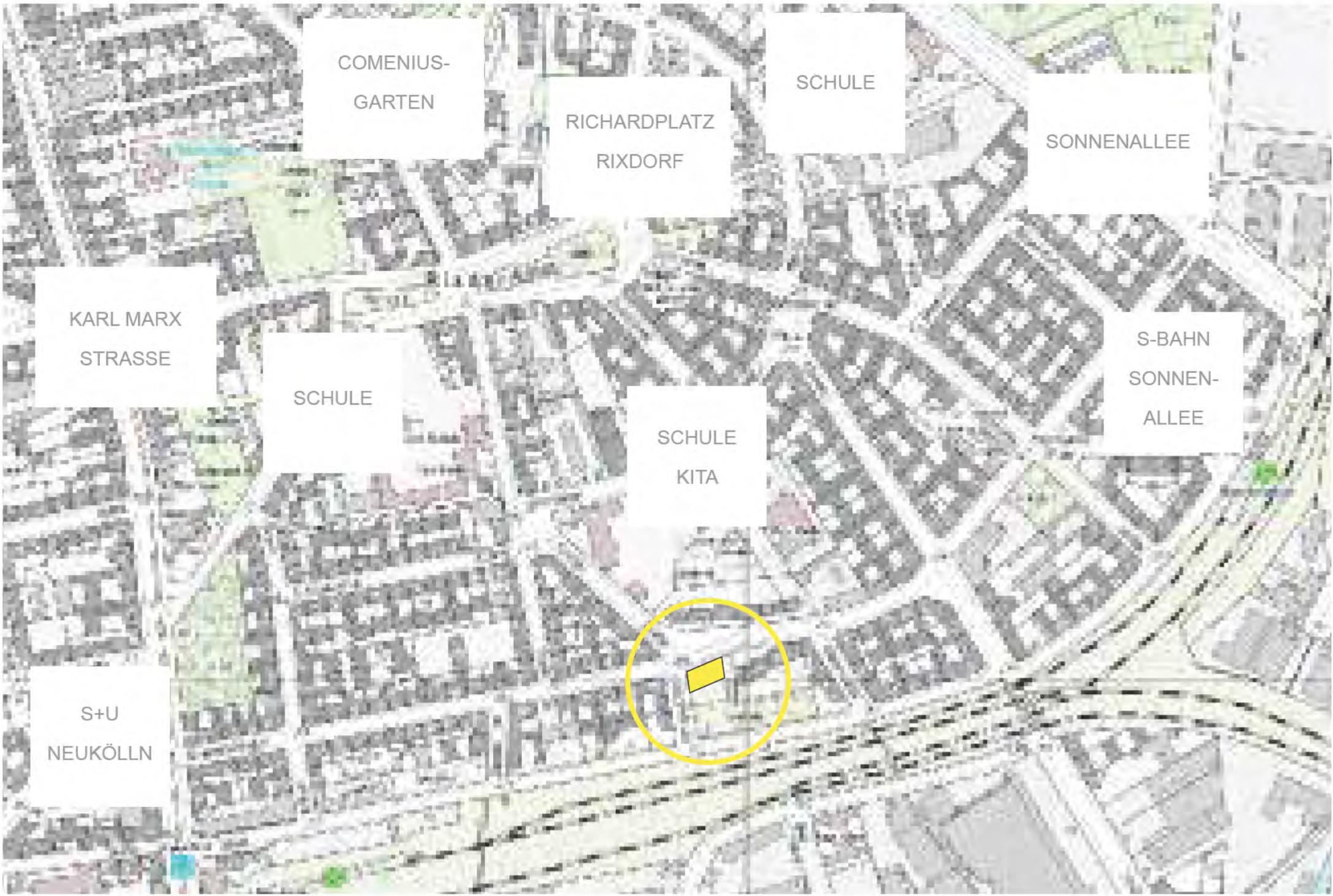
„Irgendwann haben wir Selters

dem Grundstück – deren Ergebnisse schließlich in einem Entwurf münden. Danach folgen die Gründung einer Bauherreng-



GRUNDSTÜCK

WO?





1 BLICK NACH OST

2 BLICK NACH WESTEN

3 SONNENSEITE



LAGEPLAN

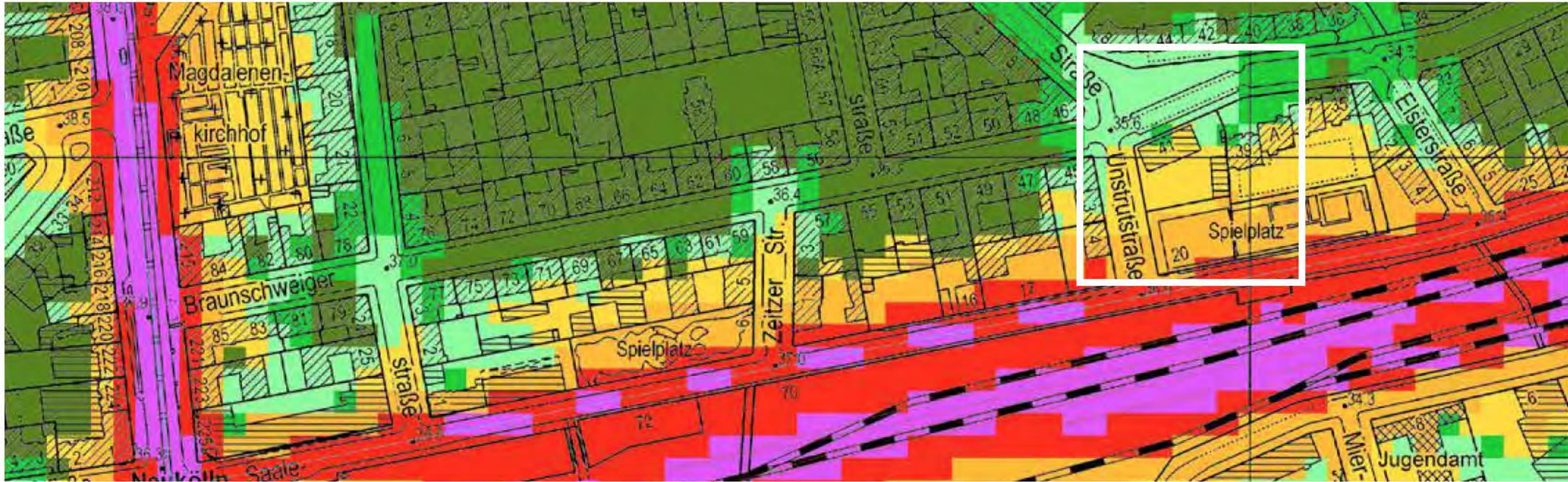
BAUANTRAG IST GESTELLT

GEMEINSCHAFTLICHER PATIO IM NORDEN

PRIVATE GÄRTEN FÜR ERDGESCHOSS-
WOHNUNGEN IM SÜDEN



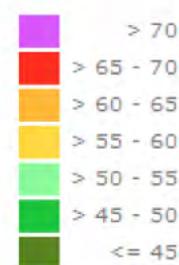
GERÄUSCHPEGEL



S-BAHN RING IST ALS GERÄUSCHQUELLE
NICHT AUSZUSCHLIESSEN

EMPFEHLUNG:
DIREKT VOR ORT EINEN PERSÖNLICHEN
HÖR-EINDRUCK GEWINNEN

L (N) in dB(A)



PROJEKT

VISUALISIERUNG SÜDFASSADE



LAGE

HELLE WOHNUNGEN, AUCH IM EG UND 1.OG

WOHNRÄUME MIT SÜDLAGE

GROSSER ABSTAND ZUR NACHBARBEBAUUNG (NORDSEITE)

PATIO = GRÜNER PUFFER ZUR STRASSE



VISUALISIERUNG AUSBAUPAKET "EINFACHER STANDARD"



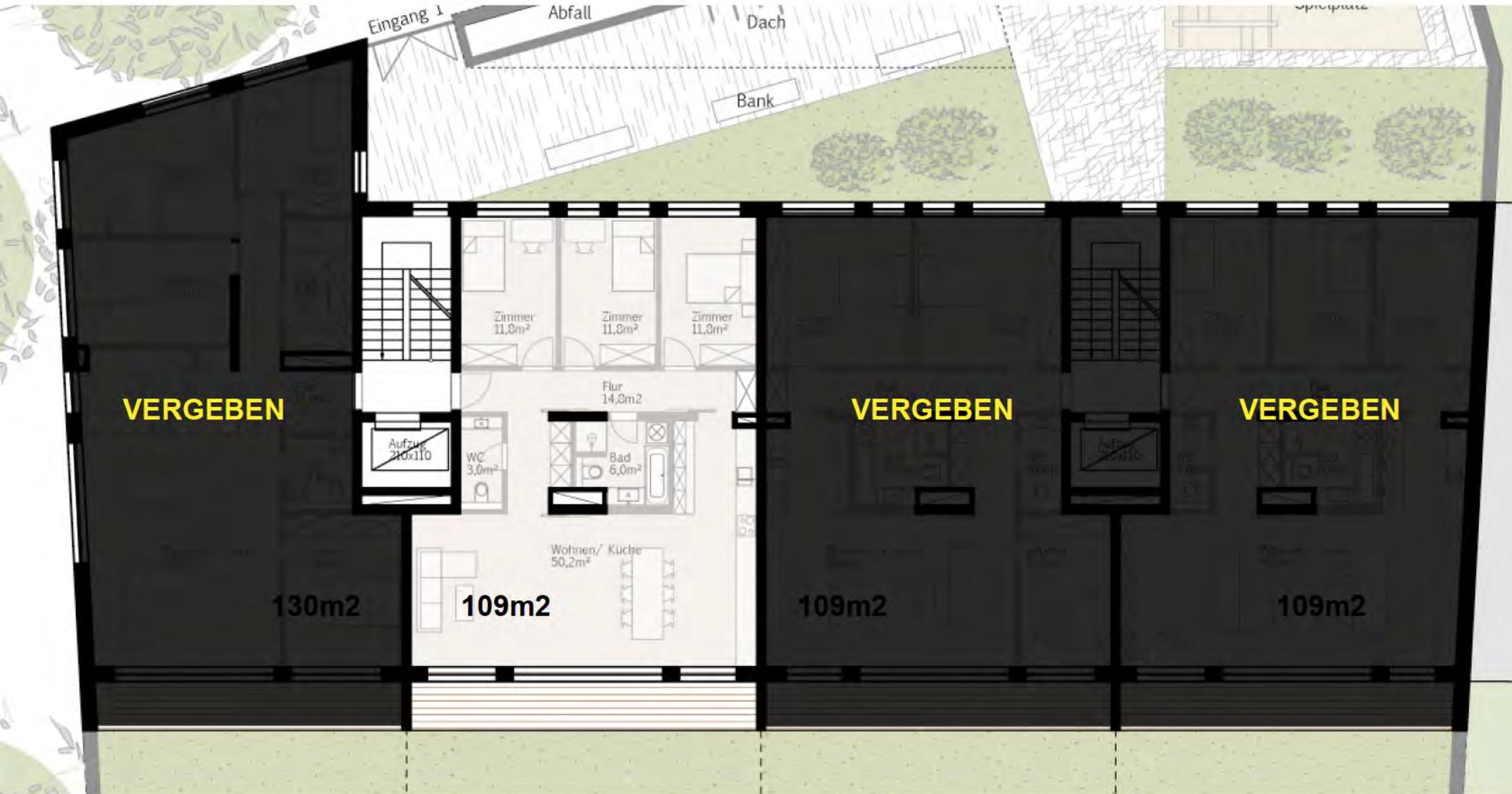
VISUALISIERUNG AUSBAUPAKET "ROHBAU+"



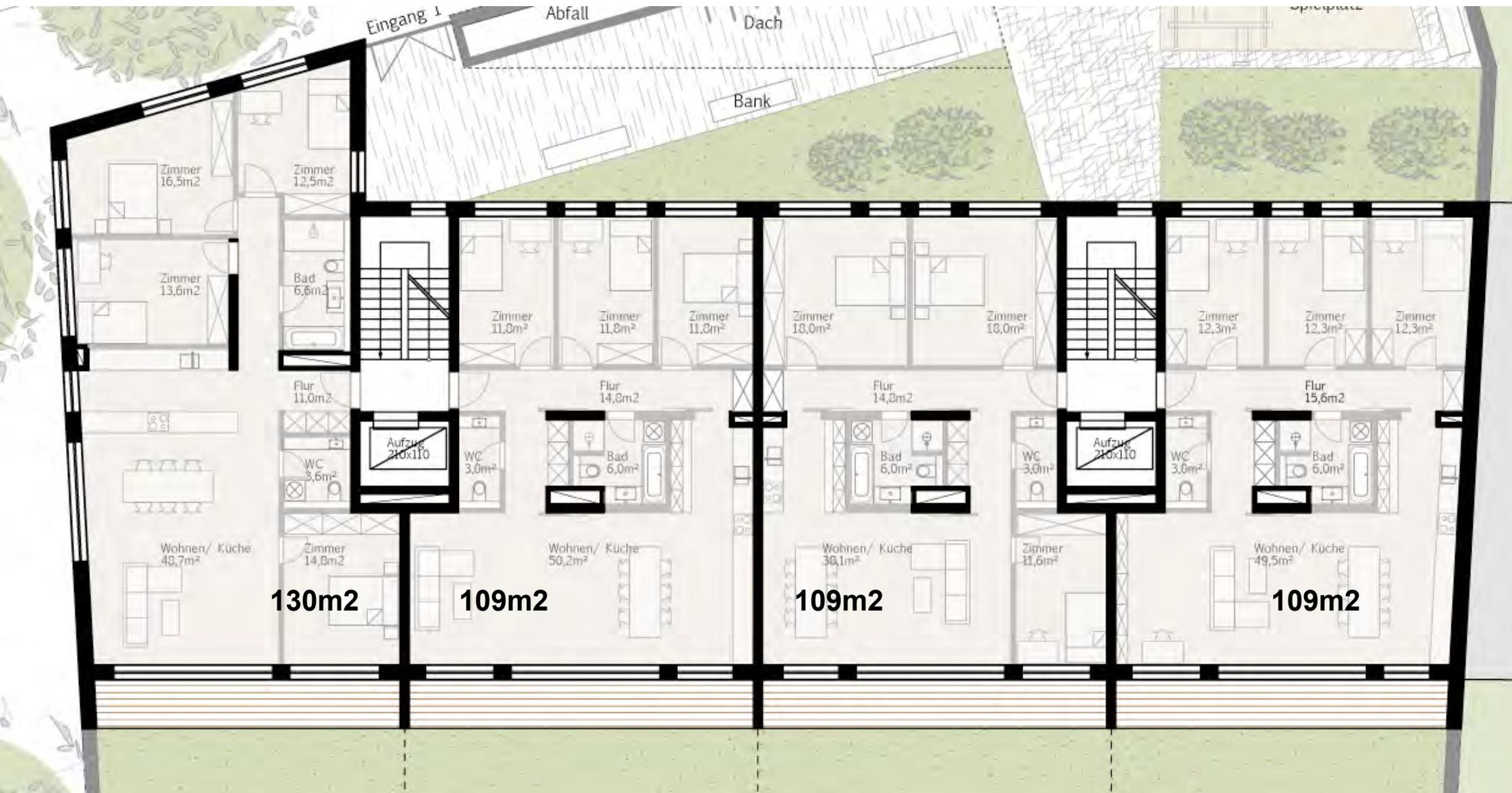
PATIO UND PRIVATGÄRTEN



VORAB GRUNDRISSSE - GARTENWOHNUNGEN



VORAB GRUNDRISSSE - OBERGESCHOSSE



VORAB GRUNDRISSSE - DACHGESCHOSS

Eingang 1

Abfall

Fahrräder

Dach

Bank

Bank

Spielplatz

VERGEBEN

VERGEBEN

VERGEBEN

Aufzug
210x110

WC
3,0m²

Bad
6,0m²

Flur
14,8m²

Zimmer
11,8m²

Zimmer
11,8m²

Zimmer
11,8m²

Wohnen/ Küche
50,2m²

ca. 120m²

ca. 105m²

ca. 105m²

ca. 105m²

Privatgarten

Privatgarten

Privatgarten

Privatgarten

DAS **AUSBAU** HAUS

ROHBAU - ALLGEMEINBEREICH - KOSTEN SPAREN

FLEXIBLE LOFT-GRUNDRISSE
POSITION BAD-BOX + KÜCHE FIXIERT
SPÄTERE UNTERTEILUNGSMÖGLICHKEIT SCHON MITGEDACHT

SÜD-AUSRICHTUNG DES WOHNBEREICHS
GROSSZÜGE LOGGIA/BALKON MIT GRÜNBLICK
DECKENHÖHE 3,00M
TEILW. TAGESLICHTBÄDER
GEMEINSCHAFTSGARTEN

KONSTRUKTION + FASSADE + TECHNIK = PROFIBEREICH
ENERGIE: NEUBAU-STANDARD (ENEV 2009)
STANDARD-BAUSTOFFE
AUFZUG
HAUSTECHNIK: MAXIMALE FLEXIBILITÄT DER GRUNDRISSE IM VORDERGRUND

AUSBAU - INDIVIDUELLER BEREICH - INDIVIDUELLE BUDGETS

1 BIS 4 ZIMMER

SPÄTERER AUS-/UMBAU MÖGLICH

EIGENLEISTUNG MÖGLICH

VERSCHIEDENSTE OBERFLÄCHEN

INDIVIDUELLE BÄDER

INDIVIDUELLE KÜCHEN

PLANUNG + UMSETZUNG WIRD INDIVIDUELL BEAUFTRAGT

INDIVIDUELLE WAHL DES PLANERS IST MÖGLICH

KEIN ZWANG ZU GEMEINSAMEN GRUPPEN-STANDARDS!!!

ROHBAU-PLUS-PAKET

(BEISPIEL)

CA. 200,-/m²



EINRAUM-LOFT MIT BADEZIMMER
UND KÜCHENANSCHLUSS

FUSSBODEN ALS SICHTESTRICH

ELEKTRO-/MEDIENLEITUNGEN
AUFPUTZ

ALLE OBERFLÄCHEN BLEIBEN
INDUSTRIELL UND RAUH

EINFACHE BADAUSSTATTUNG



EINFACHES-PAKET

(BEISPIEL)

CA. 300,- BIS 500/m²



UNTERTEILUNG DER WOHNUNG Z.B.
ALS 3 ODER 4-ZIMMER-WOHNUNG

FUSSBODENBELAG

WAND-DECKENOBERFLÄCHEN
FARBIG

BADAUSSTATTUNG FLIESEN UND
BODENGLEICHE DUSCHE



GEHOBENES-PAKET

(BEISPIEL)

CA. 500,- BIS 900/m²

MASSIVHOLZ-PARKETT

MARKENSANITÄRAUSSTATTUNG

MARKENFLIESEN

GLATT GESPACHELTE WAND- UND
DECKENOBERFLÄCHEN

VERLEGUNG VON ELEKTRO UND
MEDIEN UNTERPUTZ

EINBAUMÖBEL UND BEGEHBARER
KLEIDERSCHRANK

HOCHWERTIGE KÜCHE

EVTL. ZUSÄTZL. GÄSTEBAD



GBR

ERSTER SCHRITT

PLANUNGS-GBR

- KLEINER VERTRAG / COMMITMENT / KERNGRUPPE
- MITGLIEDER HABEN FREIE WOHNUNGSWAHL / ENTSCHEIDEN ÜBER NEUE MITGLIEDER
- VERHANDLUNGEN GRUNDSTÜCKSKAUF FÜHREN
- BERATER BEAUFTRAGEN / BAUGRUPPE VORBEREITEN
- KONTO EINRICHTEN
- WEBSITE / ONLINEPORTAL EINRICHTEN
- KOSTEN: 700,- EINTRITTSGELD (BERATERKOSTEN CONPLAN)
250,- FINANZIERUNGS-CHECK (DIREKT AN FINANZBERATER)
2.000,- PROJEKTENTWICKLUNG - VORAUSZAHLUNG

ZWEITER SCHRITT

BAUGRUPPEN-GBR

- GROSSER VERTRAG
- LÖST PLANUNGS-GBR AB
- MITGLIEDER SIND KÄUFER DES GRUNDSTÜCKS, GBR WIRD NACH KAUFDATUM AKTIV
- BEAUFTRAGT WEITERE PLANUNG UND BERATUNG
- KOSTEN: GRUNDSTÜCKSANTEIL NACH M2
100,-/M2 PLANUNGSKOSTEN (ABZÜGL. VORAUSZAHLUNG)
= MINDEST-EIGENKAPITAL

MINDEST-EIGENKAPITAL – BSP. WOHNUNG 109 m²

SOFORT

FINANZCHECK	250,-
EINTRITTSGELD GBR	700,-
PROJEKTENTWICKLUNG	2.000,-
GRUNDSTÜCKSANTEIL	28.500,-
MAKLER	2.000,-
NOTAR	300,-
STEUERN	1.550,-
NEBENKOSTEN	300,-
PROJEKTENTWICKLUNG	850,-
PLANUNGSANTEIL (100,-/M2)	10.900,-

SUMME EIGENKAPITAL 45.500,-

FINANZIERUNGSBETRAG 123.500,-

GESAMTSUMME 169.000,- + INDIVIDUELLES AUSBAUPAKET

FÜR INTERESSENTEN, DIE ERST NACH GRUNDSTÜCKSKAUF EINSTEIGEN,
KÖNNEN HÖHERE GRUNDERWERBSSTEUERN ANFALLEN

KOSTENRAHMEN - GESAMTPROJEKT

KOSTENRAHMEN BRAUNSCHWEIGER STR. Variante C (GFZ=2,5)

Flächenberechnung Braunschweigerstr. Variante C (GFZ=2,6)

Überbaute Fläche	616
Grundstücksgröße	1297 m ²
Überbaute Fläche	616 m ²
Anzahl Geschosse	5,8
Anzahl WE	24
BGF (gesamt)	3572,8 m ²
BGF (pro WE)	148,87 m ²
WFL (Faktor 0,75)	2679,6 m ²
GFZ	2,56
GRZ	0,44

Rohbaukosten + Gebäudetechnik allgemein

explizit herausgerechnet sind folgende Ausbaugewerke (024, 025, 027, 028, 501/wan 034, 036, 038, 406, 060)

KOSTEN PRO QM BRUTTOGRUNDFLÄCHE (BGF) nach BKI Index 2011

(inkl. MwSt)

Kostengruppen nach DIN 276	Einheit	€/Einheit	Faktor	€/TeilSum.	Summe
100 Grundstück					817.703,00 €
110 Grundstück Hauptpreis	m ² FBG	497 €	1397	696.000 €	
Grundstück Maklerprovision	%		7,34	49.623 €	
160 Notar – Angebot	%		1	6.950 €	
161 Grunderwerbssteuer	%		5,5	38.225 €	
162 Sonstige Grundstücksanbenkosten	%		1	6.950 €	
170 Projektentwicklung	m ² FBG	15	1397	20.955 €	
200 Herrichten und Erschließen	m ² FBG	60	1397		69.850,00 €
300 Bauwerk Konstruktion	m ² BGF	600	3572,8		2.143.680,00 €
400 Bauwerk Technische Anlagen	m ² BGF	160	3572,8		535.920,00 €
500 Außenanlagen	m ² FBG	60	1397		69.850,00 €
600 Ausstattung und Kunstwerke	m ² BGF				0,00 €
700 Baunebenkosten	m ² BGF	145	3572,8		518.056,00 €
730 1 Architekten					
730 3 Tragwerksplanung					
730 4 Technische Gebäudeausrüstung					
740 1 Thermisches Rauchsystem					
740 2 Bohrlochwerk					
740 3 Vermessung					
740 4 sonstige Subsoffien					
760 2 Projektsteuerung					
760 2 Prüfungen					
770 2 Behördengebühren					
Gesamtkosten 100-700					4.165.059,00 €
gesamtpreis pro qm bgf	m ² BGF	1.162,97 €	3572,8		
gesamtpreis pro qm wohnfläche	m ² WF	1.550,63 €	2679,6		
Gesamtpreis pro qm wohnfläche	m² WF	1.550,63 €			

KOSTENRAHMEN - GESAMTPROJEKT

AUSBAUVARIANTE: ROHBAU PLUS STANDARD

Rohbau Plus LOFT (Minimalstandard — der gerade zur Bewohnung ausreicht). ACHTUNG: - Änderungen zur Arch- Vorlage nach Zeitaufwandshonorar angeboten wird:

1 Grundrissvariante + detaillierte Baubeschreibung und Bemusterungsbeispiele der Materialien, eine Badzelle + Siapelkeramik, keine Fliesen, keine Malerarbeiten, Leitungen (Elektro+San/Heiz befinden sich Aufputz), Kratzspachtel auf Estrich, nur Badtür Normalhöhe, keine Tischlerarbeiten, Trockenbau nur Bad,...

KOSTEN PRO QM BRUTTOGRUNDFLÄCHE (BGF) nach BKI Index 2011

inkl. MwSt

Kostengruppen nach DIN 276

	Einheit	€/Einheit	Faktor	€/TeilSum	Summe
300 Bauwerk Konstruktion	m² BGF	100	3572,8		367.280,00 €
023 Putzarbeiten	m² BGF	7			
024 Fliesenarbeiten	m² BGF	5			
025 Estricharbeiten	m² BGF	30			
027 Tischlerarbeiten	m² BGF	23			
028 Parkettarbeiten	m² BGF	0			
034 Maler- und Lackiererarbeiten	m² BGF	0			
036 Bodenbelagsarbeiten	m² BGF	5			
039 Trockenbauarbeiten	m² BGF	30			
400 Bauwerk Technische Anlagen	m² BGF	30	3572,8		107.184,00 €
045 Einrichtungsgegenstände inkl. 046	m² BGF	9			
053 Standardschaltergruppen	m² BGF	21			
700 Baunebenkosten	m² BGF	20	3572,8		71.456,00 €
730.1 Architekten	%			25.000 €	
730.3 Tragwerksplanung	%				
730.4 Technische Gebäudeausrüstung	%			7.000 €	
740.1 Thermisches Bauphysik	%				
740.2 Bodenmechanik	%				
740.3 Vermessung	%			2.000 €	
740.4 sonstige Gutachten	%				
760.2 Projektsteuerung	%			20.000 €	
760.2 Prüfungen	%			6.000 €	
770.2 Behördengebühren	%			10.000 €	
				70.000 €	
Gesamtkosten 300-700					535.920,00 €
gesamtpreis pro qm bgf	m² BGF	150,00 €	3572,8		
gesamtpreis pro qm wohnfläche	m² WF	200,00 €	2679,6		
Gesamtpreis pro qm wohnfläche	m² WF	200,00 €			

KOSTENRAHMEN - GESAMTPROJEKT

AUSBAUVARIANTE: EINFACHER STANDARD					
Einfacher Standard (Zimmerunterteilung in 3 oder 4 Zimmer ACHTUNG: - Änderungen zur Arch- Vorlage nach Zeitaufwandshonorar) angeboten wird: 2 Grundrissvarianten + detaillierte Baubeschreibung und Bemusterungsbeispiele der Materialien, Badzelle mit Gästebad o Abstellraum, Fliesen, einfache Malerarbeiten (Q2 Standard), Bodenbelag z.B. (Laminat), Standardtüren, Klinken/ Beschläge nicht extra, Schlossanlagen minimal, ...					
KOSTEN PRO QM BRUTTOGRUNDFLÄCHE (BGF) nach BKI Index 2011 inkl. MwSt					
Kostengruppen nach DIN 276					
	Einheit	€/Einheit	Faktor	€/TeilSum.	Summe
300 Bauwerk Konstruktion	m² BGF	240	3572,8		857.472,00 €
023 Putzarbeiten	m2 BGF	24			
024 Fliesenarbeiten	m2 BGF	23			
025 Estricharbeiten	m2 BGF	23			
027 Tischlerarbeiten	m2 BGF	50			
028 Parkettarbeiten	m2 BGF	40			
034 Maler- und Lackiererarbeiten	m2 BGF	20			
036 Bodenbelagsarbeiten	m2 BGF	10			
039 Trockenbauarbeiten	m2 BGF	50			
400 Bauwerk Technische Anlagen	m² BGF	40	3572,8		142.912,00 €
045 Einrichtungsgegenstände inkl. 046	m2 BGF	13			
053 Schalter	m2 BGF	27			
700 Baunebenkosten	m² BGF	36	3572,8		126.048,00 €
730.1 Architekten					
730.3 Tragwerksplanung					
730.4 Technische Gebäudeausrüstung					
740.1 Thermisches Bauphysik					
740.2 Bodenmechanik					
740.3 Vermessung					
740.4 sonstige Gutachten					
760.2 Projektsteuerung					
780.2 Prüfungen					
770.2 Behördengebühren					
Gesamtkosten 300-700					1.126.432,00 €
gesamtpreis pro qm bgf	m² BGF	315,00 €	3572,8		
gesamtpreis pro qm wohnfläche	m² WF	420,00 €	2679,6		
Gesamtpreis pro qm wohnfläche	m² WF	420,00 €			

KOSTENRAHMEN - FINANZIERUNGSANTEILE

Finanzierungsanteil pro Wohnung Rohbau + Gebäudetechnik ohne Ausbauteile						
Wohnungslage	Bemerkung		e/m	Prozent		
Garten 1	Hochparterre	Garten	1.550,63€	109,00	4,07	169.018,30 €
Garten 2	Hochparterre	Garten	1.550,63€	109,00	4,07	169.018,30 €
Garten 3	Hochparterre	Garten	1.550,63€	109,00	4,07	169.018,30 €
Garten 4	Hochparterre	Garten	1.550,63€	132,00	4,93	204.682,71 €
1 OG 1			1.550,63€	109,00	4,07	169.018,30 €
1 OG 2			1.550,63€	109,00	4,07	169.018,30 €
1 OG 3			1.550,63€	109,00	4,07	169.018,30 €
1 OG 4			1.550,63€	132,00	4,93	204.682,71 €
2 OG 1			1.550,63€	109,00	4,07	169.018,30 €
2 OG 2			1.550,63€	109,00	4,07	169.018,30 €
2 OG 3			1.550,63€	109,00	4,07	169.018,30 €
2 OG 4			1.550,63€	132,00	4,93	204.682,71 €
3 OG 1			1.550,63€	109,00	4,07	169.018,30 €
3 OG 2			1.550,63€	109,00	4,07	169.018,30 €
3 OG 3			1.550,63€	109,00	4,07	169.018,30 €
3 OG 4			1.550,63€	132,00	4,93	204.682,71 €
4 OG 1			1.550,63€	109,00	4,07	169.018,30 €
4 OG 2			1.550,63€	109,00	4,07	169.018,30 €
4 OG 3			1.550,63€	109,00	4,07	169.018,30 €
4 OG 4			1.550,63€	132,00	4,93	204.682,71 €
DG 1	Dachgeschoss	Dachterrasse	1.550,63€	90,00	3,36	139.556,39 €
DG 2	Dachgeschoss	Dachterrasse	1.550,63€	90,00	3,36	139.556,39 €
DG 3	Dachgeschoss	Dachterrasse	1.550,63€	90,00	3,36	139.556,39 €
DG 4	Dachgeschosse	Dachterrasse	1.550,63€	114,60	4,28	177.701,81 €
Summe				2679,60		4.155.059,00 €
Kontrolle				-100		0,00 €

Startkapital pro Wohnung (bei Auslastung 100%)					
Wohnung	Finanzcheck	Einheitsgeld GBR	Planung 100-m2	Grundstücksanteil	Gesamt
Garten 1	250,00 €	700,00 €	10.900,00 €	33.262,29 €	45.112,29 €
Garten 2	250,00 €	700,00 €	10.900,00 €	33.262,29 €	45.112,29 €
Garten 3	250,00 €	700,00 €	10.900,00 €	33.262,29 €	45.112,29 €
Garten 4	250,00 €	700,00 €	13.200,00 €	40.280,94 €	54.430,94 €
1 OG 1	250,00 €	700,00 €	10.900,00 €	33.262,29 €	45.112,29 €
1 OG 2	250,00 €	700,00 €	10.900,00 €	33.262,29 €	45.112,29 €
1 OG 3	250,00 €	700,00 €	10.900,00 €	33.262,29 €	45.112,29 €
1 OG 4	250,00 €	700,00 €	13.200,00 €	40.280,94 €	54.430,94 €
2 OG 1	250,00 €	700,00 €	10.900,00 €	33.262,29 €	45.112,29 €
2 OG 2	250,00 €	700,00 €	10.900,00 €	33.262,29 €	45.112,29 €
2 OG 3	250,00 €	700,00 €	10.900,00 €	33.262,29 €	45.112,29 €
2 OG 4	250,00 €	700,00 €	13.200,00 €	40.280,94 €	54.430,94 €
3 OG 1	250,00 €	700,00 €	10.900,00 €	33.262,29 €	45.112,29 €
3 OG 2	250,00 €	700,00 €	10.900,00 €	33.262,29 €	45.112,29 €
3 OG 3	250,00 €	700,00 €	10.900,00 €	33.262,29 €	45.112,29 €
3 OG 4	250,00 €	700,00 €	13.200,00 €	40.280,94 €	54.430,94 €
4 OG 1	250,00 €	700,00 €	10.900,00 €	33.262,29 €	45.112,29 €
4 OG 2	250,00 €	700,00 €	10.900,00 €	33.262,29 €	45.112,29 €
4 OG 3	250,00 €	700,00 €	10.900,00 €	33.262,29 €	45.112,29 €
4 OG 4	250,00 €	700,00 €	13.200,00 €	40.280,94 €	54.430,94 €
DG 1	250,00 €	700,00 €	9.000,00 €	27.464,27 €	37.414,27 €
DG 2	250,00 €	700,00 €	9.000,00 €	27.464,27 €	37.414,27 €
DG 3	250,00 €	700,00 €	9.000,00 €	27.464,27 €	37.414,27 €
DG 4	250,00 €	700,00 €	11.460,00 €	34.971,18 €	47.381,18 €
Summe:				817.703,00 €	
Kontrolle				-	0,00 €

WOHNUNGSBELEGUNG

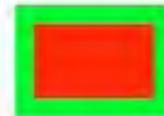
STAND 27.11.2012

RESERVIERUNGEN WERDEN MEIST FÜR
14 TAGE VORGENOMMEN, UM DEN
FINANZCHECK DURCHZUFÜHREN

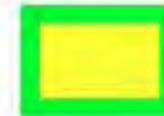
D.H. RESERVIERTE WOHNUNGEN WERDEN
TEILW. WIEDER VERFÜGBAR

WIR RESERVIEREN GERN EINE FREIE
WOHNUNG + WARTELISTENPLATZ FÜR
EINE BEREITS RESERVIERTE WOHNUNG

90 m ²	90 m ²	90 m ²	100 m ²	DG
109 m ²	109 m ²	109 m ²	130 m ²	OG 4
109 m ²	109 m ²	109 m ²	130 m ²	OG 3
109 m ²	109 m ²	109 m ²	130 m ²	OG 2
109 m ²	109 m ²	109 m ²	130 m ²	OG 1
109 m ²	109 m ²	109 m ²	130 m ²	EG



belegt



reserviert



frei

TERMINE

AKTUELLE TERMINE FINDEN SIE UNTER:

WWW.AUSBAUHAUS-NEUKOELLN.DE/TERMINE

UNTER DEM STICHWORT INFO-TREFFEN

VIELEN DANK!