

# Wohnprojekt *Jenfelder Au*

1   Wohnen in der Jenfelder Au	02
2   Lage	05
3   Konzept	06
4   Architektur	07
5   Grundrisse	08
6   Die Baugruppe Jenfelder Au	13
7   Besonderheiten von Baugruppenprojekten	14
8   Rechtliche Rahmenbedingungen	14
9   Kontakt	



WOHNPROJEKT JENFELDER AU , NORDFASADE ZUM KÜHNBACHTTEICH

## 1 | WOHNEN IN DER JENFELDER AU

In Hamburgs Osten entsteht auf der Konversionsfläche der ehemaligen Lettow-Vorbeck-Kaserne das größte Stadtentwicklungsprojekt des Bezirks Wandsbek. Mit dem neuen Stadtteil Jenfelder Au wird auf einer Fläche von ca. 35 ha in den nächsten Jahren ein vielfältiges Quartier mit einer Mischung aus Wohnen und Arbeiten entwickelt, in dem etwa 770 Wohnungen für rund 2.000 Menschen entstehen sollen. Im Jahr 2006 wurde ein städtebaulicher Wettbewerb zur Entwicklung der Fläche durchgeführt. Als Sieger ging der Beitrag des Büros West 8 urban design & landscape architecture b.v. aus Rotterdam hervor, der die Grundlage der weiteren Planungen bildet.

Zwei besondere Komponenten zeichnen die Jenfelder Au aus: Der HAMBURG WATER Cycle®, ein zukunftsorientiertes Entwässerungs- und Energie-Erzeugungssystem mit dem Ziel eines aktiven Klimaschutzes, und ein Gestaltungsleitfaden, der die Leitlinien des preisgekrönten städtebaulichen Entwurfs von West 8 wiedergibt

### HAMBURG WATER CYCLE®

Mit dem innovativen Ansatz des HAMBURG WATER Cycle® soll das gesamte Quartier entsprechend dem Klimaschutzkonzept Hamburg möglichst energieautark und ohne konventionell erzeugte Nutz- und Heizenergie versorgt werden.

Zu diesem Zweck wurde ein System entwickelt, mit dem Abwasserentsorgung, Energieerzeugung und -lieferung direkt im Quartier vorgenommen wird. Es besteht aus unterschiedlichen Kompo-



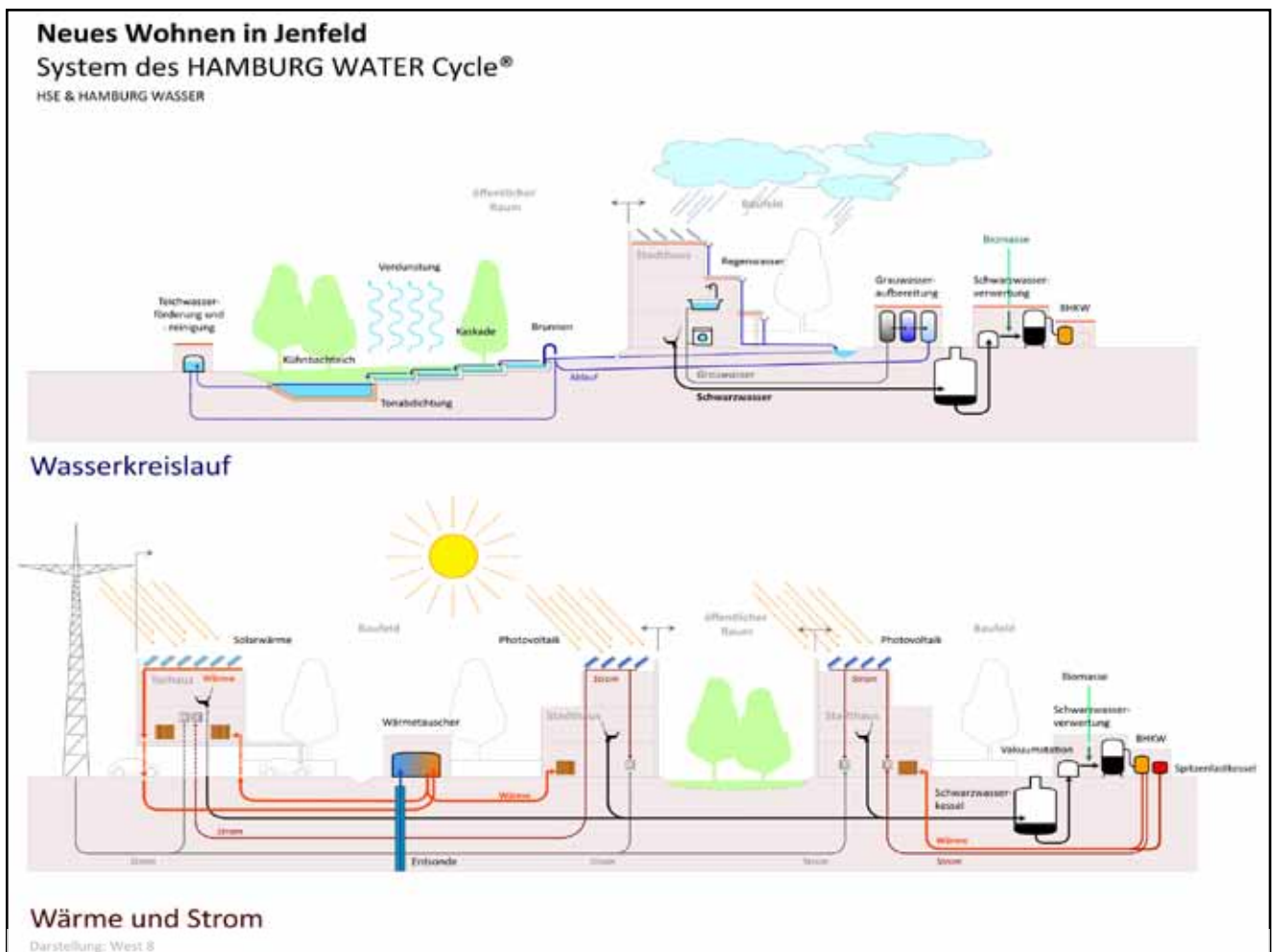
KÜHNBACHTEICH

QUELLE: WEST 8 GESTALTUNGSLEITFADEN JENFELDER AU

zenten, wie Solarthermie, Erdwärme und Energie aus Wärmepumpen, Spitzenlastkessel und einem Blockheizkraftwerk und beruht auf der Trennung unterschiedlicher Abwässer: Regenwasser, Schwarz- und Grauwasser haben unterschiedliche Aufgaben. Das Regenwasser versickert nicht einfach, sondern speist die zentral gelegenen Wasserflächen. Anfallendes sogenanntes ‚Grauwasser‘, bspw. von Duschen und Waschmaschinen, wird gefiltert und ebenfalls der Teichanlage zugeführt. Das sogenannte ‚Schwarzwasser‘, das Abwasser aus Toiletten wird über Vakuumtoiletten abgeführt und als Biogas zur Energieerzeugung genutzt.

Da die Dachflächen mit möglichst maximaler Auslastung mit Photovoltaik und/oder Solarthermie-Anlagen bestückt werden, können mit Photovoltaik/Solarthermie und Biogasanlage/Blockheizkraftwerk bis zu 50% des benötigten Strombedarfs im Quartier erzeugt werden. Neben dem innovativen technischen Ansatz kann der HAMBURG WATER Cycle® auch wirtschaftlich eine Alternative zur konventionellen Energieerzeugung sein.

Weiterführende Informationen finden Sie hier: <http://www.hamburgwatercycle.de/index.php/das-quartier-jenfelder-au.html>



SYSTEM DES HAMBURG WATER CYCLE®

QUELLE: WEST 8 GESTALTUNGSLEITFADEN JENFELDER AU



## GESTALTUNGSLEITFADEN JENFELDER AU

Individualität – Kollektivität – Nachhaltigkeit. Das sind die drei Leitlinien, nach denen die Jenfelder Au entwickelt wurde. Auf der einen Seite entsteht durch die Kleinteiligkeit der Bebauungsstruktur des Quartiers eine große Individualität und Vielfalt, die auf der anderen Seite durch feste Gestaltungsmerkmale eingefangen und zu einer Einheit zusammengefasst wird.

Für das Mehrfamilienhaus des Baugruppenprojekts sind insbesondere die Vorgaben der Fassadenkomposition von Relevanz, die der Vielfalt des Quartiers einen verbindenden Rahmen geben. Die Fassadengestaltung der Jenfelder Au wird in Anlehnung an das Farbspektrum gebrannten Klinkers erfolgen und bietet damit ein reichhaltiges Spektrum, eine Vielfältigkeit zu schaffen, die trotz Variabilität eine Einheit erkennen lassen.

Mehr Impressionen zum Quartier finden Sie in der Broschüre des Bezirks Wandsbek zum Gestaltungsleitfaden: <http://www.hamburg.de/contentblob/3170546/data/download-pdf-broschuere-gestaltungsleitfaden-west8.pdf>

Weitere Informationen zur Jenfelder Au finden Sie auf der Seite der Stadt Hamburg unter: <http://www.hamburg.de/projekt-jenfelder-au/>



AM KÜHNBACHRING

QUELLE: WEST 8 GESTALTUNGSLEITFADEN JENFELDER AU

## 2 | LAGE UND UMFELD

Die Jenfelder Au liegt im Stadtteil Jenfeld im Bezirk Wandsbek im Osten von Hamburg. Das Stadtzentrum ist knappe 9 km entfernt, die Hamburger Stadtgrenze ist 1 km entfernt.

Das Baugrundstück unserer Baugruppe liegt im zentralen Bereich des neuen Quartiers, so dass im direkten Umfeld Nahversorgungsmöglichkeiten bestehen werden. Weitere Einkaufszentren gibt es in der näheren Umgebung. Auch die soziale Infrastruktur mit Kitas und Schulen ist gut ausgebaut. Die Anbindung an den ÖPNV ist am zentral gelegenen Platz mit mehreren Buslinien gegeben. Mit Schnellbus und Regionalbahn (Ausbau zur S-Bahn-Linie ist geplant) erreicht man den Hamburger Hauptbahnhof in ca. 20 Minuten. So lassen sich auf der einen Seite die Vorzüge der Großstadt genießen, auf der anderen Seite gibt es viele Parks, Seen und Grünflächen in der Umgebung. Die Stadtgrenze zu Schleswig-Holstein ist nur einen Steinwurf entfernt.



LAGEPLAN DER JENFELDER AU



LAGE JENFELDS IN HAMBURG



FUNKTIONSPLAN



LAGE DES GRUNDSTÜCKS



### 3 | KONZEPT

Im Projekt werden ca. 16-20 Eigentumswohnungen mit modernen Grundrissen im hochwertigen, energieeffizienten KfW 55-Standard entstehen, welche die Bauparteien gemeinsam mit den Architekten entwickeln. Noch bieten das Haus und die Gruppe mit Wohnungsgrößen zwischen 45 qm und 120 qm Platz für Familien, Paare und Singles. Die Gruppe wünscht sich eine bunte und nachbarschaftliche Mischung aus Jung und Alt, mit Begegnungs- und natürlich auch Rückzugsmöglichkeiten.

Die variablen Wohnungsgrößen und das Bauen zum Selbstkostenpreis (ca. 2.750 €/m<sup>2</sup> Wfl.) werden es unterschiedlichen Menschen ermöglichen, am Projekt teilzuhaben.

Die Gestaltung der Außenräume wird im Baugemeinschaftsprojekt zur gemeinsamen Nutzung in einem partizipativen Verfahren entwickelt. Neben gemeinsam genutzten Gartenflächen soll nach Möglichkeit auch innerhalb des Gebäudes ein multifunktionaler Raum entstehen, der unterschiedlichsten Nutzerwünschen gerecht werden kann. Von Koch- und Filmabenden über Kinderbetreuung, Fahrradwerkstatt und Gäste-Appartement bietet sich hier viel Platz für nachbarschaftliches Engagement und Aktivitäten.



SÜDFASSADE ZUM GEMEINSCHAFTSGARTEN

## 4 | ARCHITEKTUR

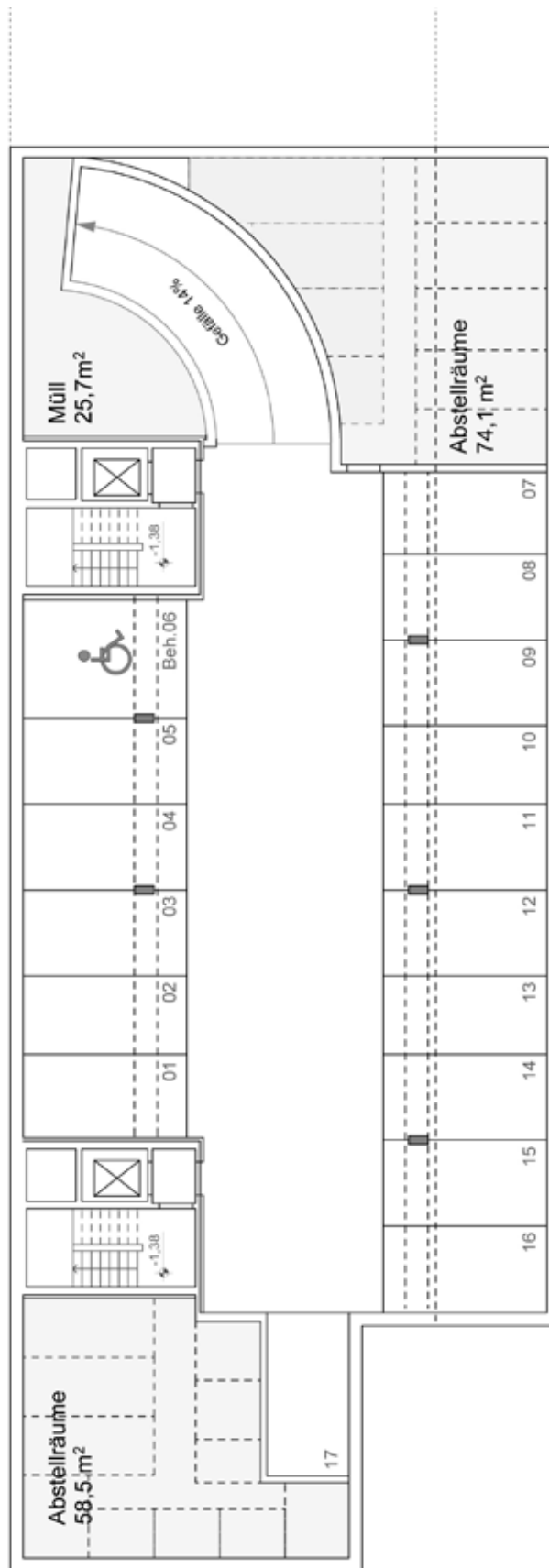
Die Prinzipien des Gestaltungsleitfadens sollen eine durchgehend hohe gestalterische Qualität im gesamten Stadtquartier der Jenfelder Au sichern. Daher hat der Bezirk Wandsbek für alle Grundstücke der Jenfelder Au einen hochbaulichen Wettbewerb oder wie im Fall der Jenfelder Au ein weniger aufwändiges Gutachterverfahren vorgegeben, so dass die Fassadengestaltung mit fachlichen Experten abgestimmt werden kann. Zu diesem Gutachterverfahren hat die Jenfelder Au GbR drei Architekturbüros eingeladen, die alle schon Erfahrung mit Baugruppen-Projekten gesammelt haben und über großes Know-how im energetischen und ökologischen Bauen verfügen: NeuStadt-Architekten, ORP Architekten und Zweitraum – Büro für Architektur.

Das Verfahren für sich entscheiden konnte am Ende das Büro Zweitraum – Büro für Architektur. Das Konzept von Zweitraum überzeugte die Jury insbesondere durch die Gliederung und Skulpturalität des Baukörpers, die einen guten Übergang von der urbanen Quartiersmitte zu den umliegenden Stadthäusern schafft und sich gut in den Masterplan von West8 einfügt. Auch die hochgezogene Sockelzone, die dem Erdgeschoss einen privaten Charakter verleiht und gleichzeitig zu einer Aneignung des Straßenraums einlädt, trug zur Entscheidung bei.

Um das Gebäude in einem guten finanziellen Rahmen zu halten, wurden haustechnisch notwendige Versorgungsschächte sowie tragende Wände im Vorfeld festgelegt. Davon abgesehen handelt es sich bei den von den Architekten vorgelegten Grundrissen um Vorschläge, die nach Ihren Anforderungen und Vorstellungen weiterentwickelt werden können. So ist es beispielsweise möglich, Wohnungen, auch etagenübergreifend, zusammenzuschalten. Das ermöglicht es flexibel auf Baugruppenwünsche zu reagieren.

Die Baugruppe freut sich nun mit den Architekten von Zweitraum in die konkrete Planung ihres neuen Zuhauses einsteigen zu können und sucht dafür weitere Mitglieder, die gemeinsam mit ihnen planen, bauen und wohnen wollen.

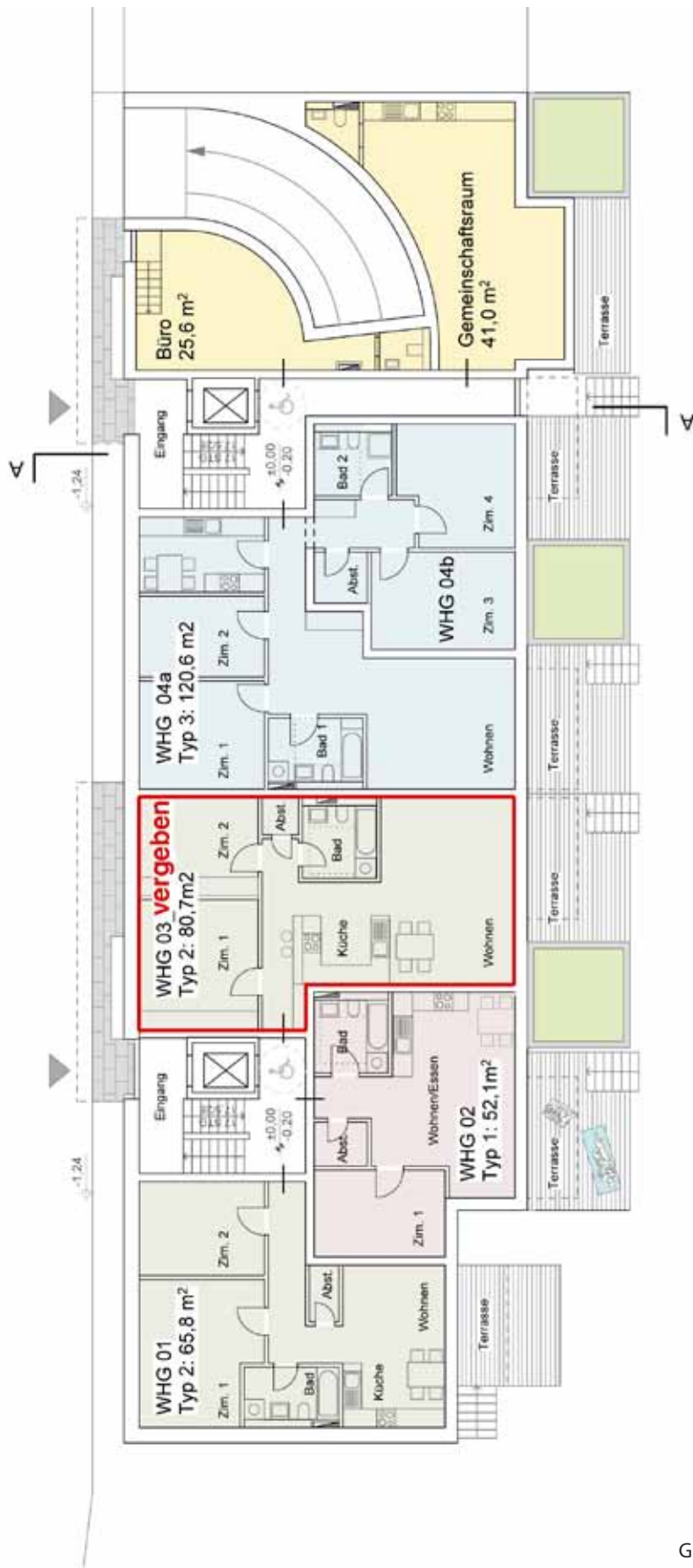
# 5 | GRUNDRISSE



GRUNDRISSVORSCHLÄGE  
**UNTERGESCHOSS**  
 GESTALTUNG NOCH FLEXIBEL







GRUNDRISSVORSCHLÄGE  
**ERDGESCHOSS**  
GESTALTUNG NOCH FLEXIBEL



GRUNDRISSVORSCHLÄGE  
1. OBERGESCHOSS  
GESTALTUNG NOCH FLEXIBEL



GRUNDRISSVORSCHLÄGE  
2. OBERGESCHOSS  
GESTALTUNG NOCH FLEXIBEL





GRUNDRISSVORSCHLÄGE  
**3. OBERGESCHOSS**  
GESTALTUNG NOCH FLEXIBEL

## 6 | DIE BAUGRUPPE JENFELDER AU

Auf der einen Seite sehr familienfreundlich gestaltet, wird mit der Jenfelder Au ein Stadtteil entstehen, der den Ansprüchen unterschiedlichster Generationen und Lebensstile gerecht werden kann. Auch in der Baugruppe Jenfelder Au ist Platz für verschiedenste Lebensentwürfe in den unterschiedlichsten Lebensphasen. Es soll ein Mehrgenerationen-Projekt in selbstgenutztem Eigentum entstehen, in dem Familien, Senioren, Paare und Alleinstehende allen Alters in guter Nachbarschaft zusammen leben.



MITGLIEDER DER BAUGRUPPE BEIM SPATENSTICH

QUELLE: EIGENE FOTOS

Genau diese spannende Mischung des neuen Quartiers aus Nachhaltigkeit und Innovation im unterschätzten Hamburger Osten ist so interessant für die Mitglieder der Baugemeinschaft Jenfelder Au. Die meisten der Mitglieder im Alter von 1 bis 66 Jahren haben schon östlich der Alster ihre Heimat gefunden und schlossen sich für das Ziel zusammen, gemeinsam in der Jenfelder Au einen neuen Lebensmittelpunkt aufzubauen und damit beizutragen, dass sich Jenfeld erneuert.

Informationen zur Baugruppe finden Sie unter: <http://www.wohnprojekt-jenfelder-au/>

Betreut wird die Baugemeinschaft von der Conplan GmbH, die über viel Erfahrung in der Realisierung von Baugruppenprojekten in Schleswig-Holstein und Hamburg verfügt.

Weitere Informationen finden Sie auf der Conplan-Seite unter: <http://www.conplan-gmbh.de/>

## 7 | BESONDERHEITEN VON BAUGRUPPENPROZESSEN

Bei Baugruppenprozessen sind die späteren Bewohner / Nutzer an der Planung des Wohnumfeldes und der eigenen Wohnung beteiligt. Es werden sowohl individuelle als auch gemeinschaftliche Lösungen gefunden (Individualität in der Gemeinschaft). In den meisten Projekten sind städtebauliche, ökologische und soziale Ziele verankert, um die sich ein Investor kaum Gedanken machen würde. Wir achten bei unseren Projekten auf ein nachbarschaftliches Miteinander von Jung und Alt sowie barrierefreien und bei Bedarf behindertengerechten Wohnungen. Die Interessenten / -Innen lernen sich frühzeitig über den Baugruppenprozess kennen. Nach Möglichkeit werden die Innenbereiche autoarm gehalten und zahlreiche Gemeinschaftsflächen im Innen- und im Außenbereich geschaffen (Gemeinschaftshaus, Spiel- und Sportplätze, Gästeapartments, etc.).

Der Baugruppenansatz führt zu erheblichen Kostenersparnissen. Es gibt keine Investorengewinne, keine Courtage, keine Risikozuschläge. Dementsprechend muss das Investitionsrisiko natürlich von der Baugruppe getragen werden. Diese Prozesse werden von Conplan seit 25 Jahren begleitet. Die Kostenersparnisse ermöglichen Qualitäten, die Baugruppenprojekte von anderen Projekten deutlich unterscheiden.

## 8 | RECHTLICHE RAHMENBEDINGUNGEN

Rechtsform: Das Baugruppenprojekt im Eigentum wird über eine Gesellschaft bürgerlichen Rechts (GbR) entwickelt („kleine“ und „große“ GbR). Die kleine GbR wird gegründet für die Planungsphase. Ab Grundstückskauf und in der Bauphase brauchen wir eine höhere Verbindlichkeit und entsprechend folgt der „große GbR-Vertrag“. Alle Verträge über ca. 10.000 Euro werden mit Hilfe einer Haftungsbeschränkung (Haftungsverteilung) abgeschlossen. Rechtsstreitigkeiten innerhalb des Baugruppenprojektes werden über ein Schiedsgericht entschieden (Anhang des GbR-Vertrages).

### A. INTERESSENGEMEINSCHAFT (KEINE RECHTSBINDUNG)

- Zusammenfinden der ersten Bauwilligen (der Gründer der Baugemeinschaft)
- Klärung der verschiedenen Vorstellungen
- erstes Abklären von Möglichkeiten
- Bewerbung um ein Grundstück
- Werbung weiterer Interessenten





## B. PLANUNGSGEMEINSCHAFT (GESELLSCHAFT DES BÜRGERLICHEN RECHTS, §§ 705 FF. BGB).

Der kleine GbR Vertrag ist noch relativ unverbindlich formuliert. Ein Ausstieg ist jederzeit möglich. Einlagen (abzgl. Marketing und Planungskosten) werden erstattet, sobald eine neue Partei in die Baugruppe eingetreten ist. Das Eintrittsgeld beträgt 500 Euro. Mit Beitritt werden zuerst 50 €/qm gewünschte Wohnfläche fällig. Mit Planungsfortschritt erhöht sich die Einlage auf ca. 150€/qm WFL bis zum Grundstückskauf. Bis zu diesem Zeitpunkt ist noch kein Abschluss einer Finanzierung möglich und nötig, d.h. diese Einlagen werden aus dem Eigengeld geleistet. Die Beträge werden auf ein eigens dafür eingerichtetes Konto der GbR eingezahlt und für Marketing, Gutachten und Planungskosten verwendet. Die Beauftragungen und Rechnungen werden vom Vorstand bzw. direkt von der Baugruppe freigegeben.

- Beauftragung von Architekt und Fachplanern (in Schritten)
- vollständige Gebäudeplanung einschließlich Außenanlagen
- vollständige Baubeschreibung
- vollständige Kostenplanung
- Einteilung und Zuteilung der Einheiten
- individuelle Finanzierungsplanung der einzelnen Mitglieder und Nachweis der Finanzierung gegenüber der Gemeinschaft (Finanzierungsbestätigung einer Bank)
- Werbung von Interessenten für noch freie Einheiten
- Entwicklung der individuellen Grundrisse
- Abschluss der Leistungsphasen 1- 4 bis Eingabe Bauantrag.

## C. BAUHERRENGEMEINSCHAFT (GESELLSCHAFT DES BÜRGERLICHEN RECHTS, §§ 705 FF. BGB)

- Der große GbR Vertrag folgt dem kleinen Vertrag. Dieser ist verbindlicher formuliert. Ein Austritt aus der GbR sollte nach dem Grundstückskauf Ausnahme sein.
- Kauf des Baugrundstücks durch die Bauherren nach Tausendstel (Notar)
- Teilungsvertrag zur Begründung von Wohnungs- und Teileigentum (Notar), damit für die einzelnen Wohnungen besondere Grundbuchblätter angelegt werden (Notar), Aufteilung in Sondereigentum, Sondernutzungsrechte und Gemeinschaftseigentum
- Errichtung des Gebäudes (Vergabe der einzelnen Aufträge an Handwerker usw. oder Generalunternehmer oder Generalübernehmer)
- ständige Kostenkontrolle
- Erstellung der Außenanlagen

## D. EIGENTÜMERGEMEINSCHAFT NACH DEM WOHNUNGSEIGENTUMSGESETZ (WEG)

- Mit Übergabe der Wohnungen nach Fertigstellung geht die GbR in eine den gewünschten Inhalten der Baugemeinschaft angepasste WEG über.
- Sondereigentum an den einzelnen Wohnungen (und den einzelnen Gewerbeeinheiten)
- Verkauf, Beleihung und Vererbung der einzelnen Einheiten möglich

## KOSTEN / FINANZIERUNG

Die Kosten der vorlaufenden Projektentwicklung bis zum Kauf des Grundstückes werden über Kapitaleinlagen getragen. Am Anfang wird ein einmaliges Eintrittsgeld von ca. 500 Euro fällig, welches nicht zurückgezahlt wird. Des Weiteren beteiligen sich die Bauparteien an den jeweils aktuellen Bau- und Gemeinschaftskosten.

## ZAHLUNGSPLAN

- Bis Grundstückskauf: ca. 150€ / qm gewünschte Wohnfläche
- nach Grundstücksvergabe: ca. 100 Euro / qm
- Kauf des Grundstücks: ca. 400 EURO / qm
- Bauphase pro Monat ca. 150-200 Euro / qm Baukosten bis zur Fertigstellung (aus den Finanzierungen)

Alle Einzahlungen erfolgen auf das Gesellschaftskonto der GbR (Eröffnung durch die Vorstände). (entfällt) Diese Kapitaleinlagen sind Teil der Gesamtkosten und werden beim Kauf einer Einheit verrechnet. Eine Rückzahlung bei Ausstieg erfolgt durch Stellung einer/eines Nachfolger/in/s, abzgl. der entstandenen Unkosten (Marketing bzw. Planungskosten).

Die Gesamtkosten (Ankauf, Neubau, Baunebenkosten) sollen ca. 2.800 Euro per qm Wohn- und Nutzfläche zzgl. TG-Stellplatz ca. 25.000 Euro nicht übersteigen. Es wird Differenzierungen der Gesamtkosten hinsichtlich der Lage im Gebäude geben. Weitere Kosten können individuell durch optionale Sonderwünsche entstehen.

Der Ankauf des Grundstücks wird 1. oder im 2. Quartal 2014 bei einer Belegungsquote von mind. 80% erfolgen. Die nicht vergebenen Einheiten werden durch die GbR mitgetragen. Durch weitere Zutritte während der Planungs- und Bauphasen werden diese Lücken geschlossen. Das Projekt wird finanziert durch die Bündelung aller Einzelfinanzierungen.



## FLÄCHENERMITTLUNG / KOSTENVERTEILUNG

Die Kalkulation des Gesamtprojektes basiert auf einer Kostenschätzung. Die Gesamtkosten werden über die qm -Wohnfläche verteilt. Folgende Regeln gelten für die Flächenermittlung:

### FLÄCHEN IN DER KOSTENVERTEILUNG

- Die Flächenermittlung bei den Wohngebäuden wird vorgenommen nach DIN 276. Diese Flächen dienen als Grundlage für die Basiskostenermittlung in der Kostenverteilung.
- Balkone werden zu 50% angerechnet.
- Terrassen im Erdgeschoss werden zu 25% angerechnet
- Die Treppenlöcher (nur bei Maisonette Wohnungen) und die darunter befindlichen Flächen werden „übermessen“, d.h. mitangerechnet
- Aussparungen (Lufträume) werden übermessen.

### FLÄCHEN IN DEN MITEIGENTUMSANTEILEN UND DEN NEBENKOSTENABRECHNUNGEN

- Bei der Ermittlung der Flächen für die Miteigentumsanteile und die Nebenkostenabrechnungen werden die Extraflächen miteingerechnet.
- Balkone werden zu 50% angerechnet.
- Terrassen im Erdgeschoss werden zu 25% angerechnet.
- Die Treppenlöcher und die darunter liegenden Flächen werden „übermessen“ / mitangerechnet
- Aussparungen (Lufträume) werden übermessen.

### LAGEKRITERIEN

Abhängig von der Lage ergeben sich unterschiedliche Kostenansätze. Eine Erdgeschosswohnung (Gartenanteil) ist teurer als eine Obergeschosswohnung - eine Endwohnung teurer als eine Mittelwohnung.





## INTERESSE

Wir freuen uns auf neue Mitglieder, die das Projekt mit uns gemeinsam gestalten wollen! Interessierte sind herzlich eingeladen zu den Sonntagstreffen der Baugruppe oder zu den Sitzungen bei Conplan zu kommen.

Bei weiteren Fragen stehen Ihnen Frau Funk und Herr Krieger von Conplan oder Frau Quade von der Baugruppe Jenfelder Au gerne zur Verfügung.

FRAU FUNK / HERR KRIEGER  
TEL: 040 - 53 27 68 02  
E-MAIL: FUNK@CONPLAN-GMBH.DE

CONPLAN GMBH  
KIRCHENTWIETE 29  
22765 HAMBURG

ANGELIKA QUADE  
TEL: 0171 - 45 59 593  
E-MAIL: ANGELIKA\_QUADE@WEB.DE

BAUGRUPPE JENFELDER AU

[WWW.WOHNPROJEKT-JENFELDER -AU.DE](http://WWW.WOHNPROJEKT-JENFELDER-AU.DE)



JENFELDER MOOR