

Alte Fabrik Dußlingen

Baugemeinschaft GbR mbH i.Gr.



Kontakt: Andreas Stahl, Aixer Straße 46, 72072 Tübingen, info@ikarus-architektur.de

Fon 07071/91040



1

Lage

Dußlingen

Die Gemeinde Dußlingen liegt im nördlichen Steinlachtal eingebettet zwischen dem Vorland der Schwäbischen Alb und dem Landschaftsschutzgebiet Rammert südlich der Universitäts- und Kreisstadt Tübingen. Sie ist mit ihren 5000 Einwohnern ländlichen Charakters, aber zugleich stadtnah gelegen. Die Entfernung nach Tübingen beträgt circa 10 km, nach Rottenburg 20 km, nach Reutlingen 15 km, nach Balingen 30 km und nach Stuttgart 45 km.

Baugebiet Bahnhofstraße

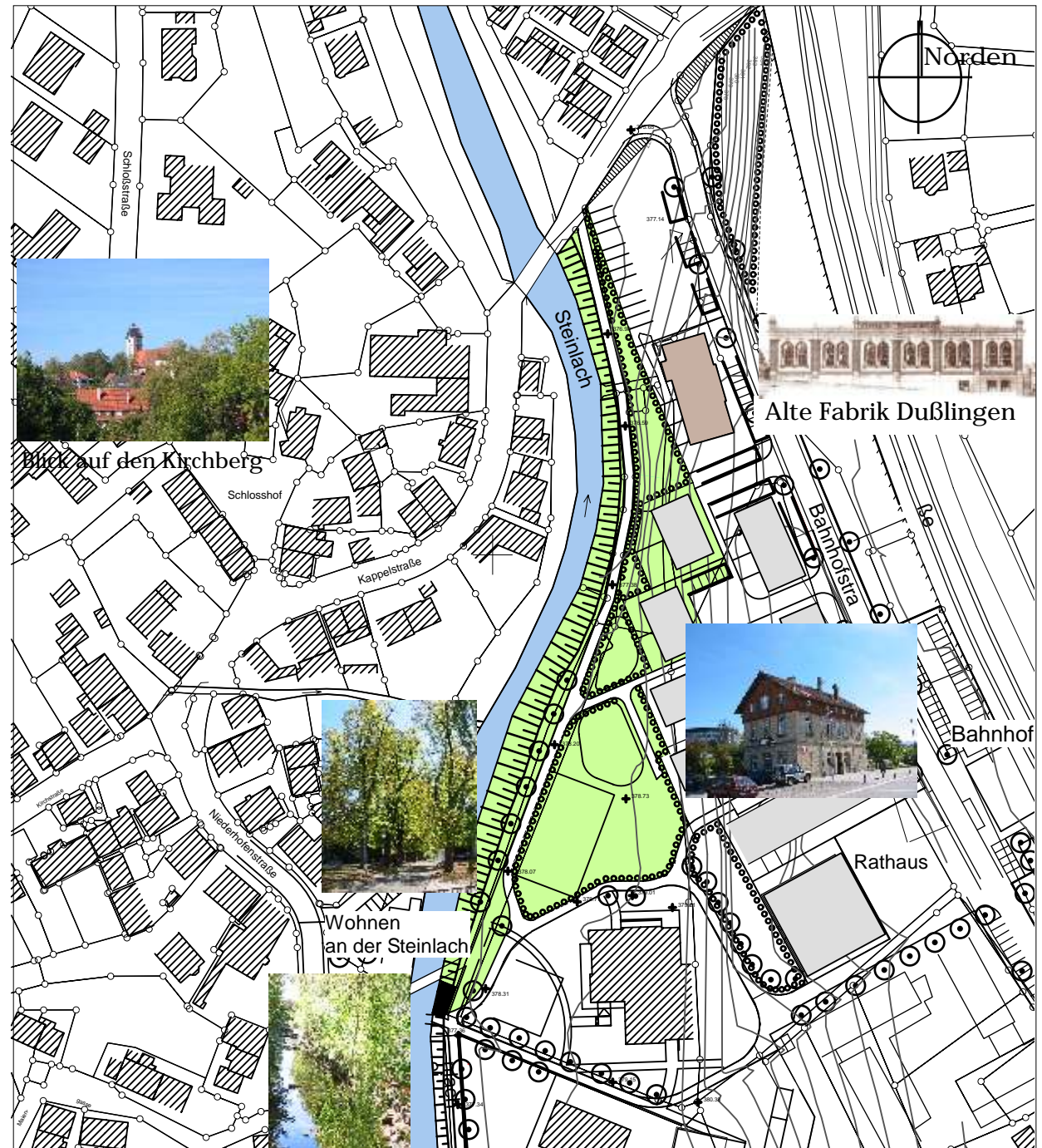
In zentraler ruhiger Lage entlang der Bahnhofstraße und dem Flüsschen Steinlach entsteht ein neues attraktives Wohngebiet. Einkaufsmöglichkeiten, Kindergarten und Grundschule befinden sich in direkter Nähe. Realschule und Gymnasium sind auch vorhanden.

Freizeit/ Erholung

In und um Dusslingen gibt es viele Freizeitmöglichkeiten wie z.B. ausgedehnte Rad- und Wanderwege sowie das Naherholungs- und Landschaftsschutzgebiet Rammert.

Verkehrsanbindung

Über einen direkte Anschluss an die Bundesstraße B27 ist man schnell in Tübingen und Reutlingen sowie mit der Bahn in circa 10 min. am Tübinger Hauptbahnhof.

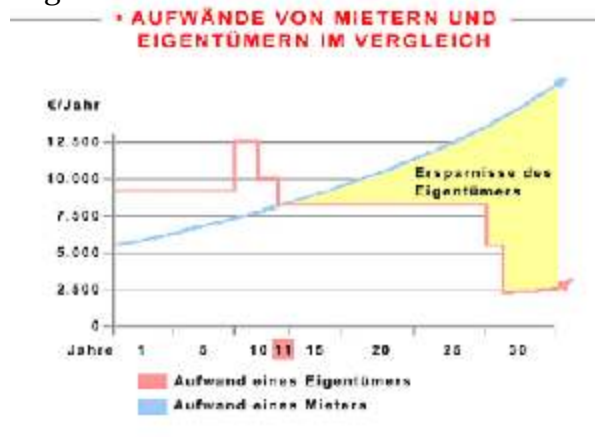


Lageplan Baugebiet Bahnhofstraße, Dußlingen M 1:2000

Was ein Mieter nicht bedenkt:
Auch er finanziert im Leben ein Haus,
eben nur nicht sein eigenes

Immobilienwerb ist machbar. Viele Menschen wissen gar nicht, dass sie sich das eigene Heim leisten können und dass ihr Wunsch mit systematischem Kapitalaufbau, einer intelligenten Finanzierung und öffentlichen Fördermitteln keine Illusion bleiben muss. Bausparer haben das millionenfach bewiesen.

In den ersten Jahren hat ein Wohneigentümer zwar höhere Aufwendungen als ein Mieter, dies ändert sich aber bereits nach durchschnittlich elf Jahren. Von da an zahlt der Eigentümer im Monat schon weniger als ein Mieter. Und wenn in spätestens 30 Jahren die Immobilie bezahlt ist, kann der Eigentümer sein Geld für andere Dinge ausgeben.



In den ersten acht Jahren bleibt die finanzielle Belastung meist durch Eigenheimzulage und Zinsbindungen konstant. Danach steigt sie zwar kurzfristig an, doch ist in der Regel nach rund zehn Jahren bereits das erste Bauspardarlehen zurückbezahlt und nach durchschnittlich elf Jahren ist die monatliche Finanzierungsrate deutlich niedriger als die Mietzahlung für eine vergleichbare Immobilie.

Quelle: www.lbs.de

Finanzierung

Seit Anfang 2004 gibt es eine reduzierte Eigenheimzulage. Das sind über 8 Jahre 1.250,- € pro Jahr, also insgesamt 10.000,- € bares Geld für Alleinstehende oder Paare. Bei Kindern gibt es zusätzlich 800,- € pro Jahr/Kind. Die Einkommensgrenze liegt innerhalb 2 Jahren bei 70.000,- €, für Ehepaare gilt das Doppelte. Für jedes Kind erhöht sich diese Einkommensgrenze um 30.000 €.

Wir bauen ein Energiesparhaus-60 nach KfW-Richtlinien. Dafür gibt es 30.000,- € zinsgünstiges Darlehen von der KfW-Bank. Beantragt wird dieser Kredit über die Hausbank. Der Zins liegt derzeit bei 3,69% (Mai 2005). Infos dazu unter: www.kfw.de. Die Zinsen für Baugeld sind nach wie vor sehr niedrig. Es empfiehlt sich bei mehreren Banken Angebote einzuholen.

Da die alte Fabrik im Sanierungsgebiet liegt, wird der Kauf über 10 Jahre mit 9% Abschreibung unterstützt. Dann gibt es allerdings keine Eigenheimzulage.

Finanzierungsbeispiel für eine Familie mit 2 Kindern:

Wohnung mit ca. 120 m ²	ca. 230.000,- Euro
Notar, Grunderwerbsteuer, etc.	3.000,- Euro
Sicherheit, Reserve	5.000,- Euro
Einrichtung Küche, Leuchten, etc.	10.000,- Euro

Gesamtsumme 248.000,- Euro

Eigenkapital 60.000,- Euro

KfW-Darlehen 30.000,- Euro

Bankkredit, z.B. 3,99% Zins 1% Tilgung* 158.000,- Euro

monatliche Belastung ohne Nebenkosten

Eigenheimzulage in den ersten 8 Jahren

Effektive monatliche Belastung ohne Nebenkosten

Monatsrate

ca. 135,- Euro

ca. 660,- Euro

ca. 795,- Euro

- 238,- Euro

ca. 557,- Euro

Abschreibung über 10 J. X 9%, da Sanierungsgebiet. Dann gibt es aber keine Eigenheimzulage.

* (Angebot Sparda Baden-Württemberg 22.02.2005: Effektiver Zins bei 10 Jahren fest, www.sparda-bw.de)

Finanzierung

2



Das Land Baden-Württemberg fördert über die L-Bank zudem den Erwerb von Wohnungseigentum von Familien oder Alleinstehenden mit Kindern mit zinsgünstigen Darlehen. Informationen: Herr Burkhardt, Tel.: 07071-204-261
Bereich Wohnungsbauförderung Tübingen
oder im Internet unter www.l-bank.de.

Reservierung

Falls Sie bei uns auf jeden Fall mitmachen möchten, aber noch einige Tage brauchen, um z.B. Ihre Finanzierung abzuklären, sind wir gerne bereit, eine Wohnung für Sie zu reservieren. Dauer der Reservierung normalerweise zwei Wochen. Die Reservierung ist kostenfrei.

Wie hoch ist Ihre Miete?



3

Bauen in der Gruppe

Was ist eine Baugemeinschaft ?

Die Baugemeinschaft "Alte Fabrik Dußlingen" ist kein Bauträger, sondern eine Baugemeinschaft. Bei einer Baugemeinschaft schließen sich mehrere bauwillige Haushalte mit ähnlicher Wohnvorstellung zusammen, um gemeinsam ein Grundstück zu erwerben und darauf Wohnungen zu errichten. Die Mitglieder beteiligen sich aktiv an Planung und Bau und sparen dadurch zum einen bis zu 15% der Kosten, zum anderen haben sie die Möglichkeit, Gebäude und Außenanlagen nach eigenen Vorstellungen zu gestalten. Gleichzeitig werden durch diese Bauform bewusst aktive Nachbarschaften gebildet.

Die Betreuung der Baugemeinschaft "Alte Fabrik Dußlingen" erfolgt durch Andreas Stahl, der in Tübingen schon viele positive Erfahrungen mit Baugemeinschaften gesammelt und in den letzten Jahren über 150 Wohnungen als Architekt oder Projektsteuerer mit Baugemeinschaften realisiert hat.

Vorteile einer Baugemeinschaft

- kostengünstig Bauen ohne Bauträger
- individuelle Gestaltungsmöglichkeiten
- Mitwirkung bei allen wichtigen Entscheidungen
- Kennenlernen der späteren Nachbarn während der Planungsphase
- Zusätzliche Gemeinschaftseinrichtungen
- Grunderwerbsteuer aus dem Grundstück
- Transparente Kostenkalkulation
- Eigenleistungen sind möglich und werden gerecht vergütet

Wussten Sie, dass

- 18% der Mitglieder von Baugemeinschaften haben den Planungs- und Bauprozess als „sehr harmonisch“ und 73% als „überwiegend harmonisch mit wenig Unstimmigkeiten“ erlebt. (Umfrage Freiburg Rieselfeld)
- die Nebenkosten bei einer von uns betreuten Baugemeinschaft (also alle Kosten für Projektentwicklung, Planung, Betreuung, Behörden, etc.) maximal 15 % der Gesamtbaukosten betragen
- die Rechtsform einer Baugemeinschaft normalerweise eine GbR, also eine Gesellschaft des bürgerlichen Rechts (§§ 705 ff. BGB) ist

Wie werde ich Mitglied? - 3 Schritte

1. Klären Sie mit Ihrer Bank, ob die gewünschte Wohnung für Sie finanzierbar ist. Vereinbaren Sie mit uns einen Termin zur Grundrissberatung, Planung und um alle sonstigen Fragen zu klären.
2. Füllen Sie den Aufnahmeantrag aus. Ihr Antrag wird dann in der nächsten Sitzung der Planungsgemeinschaft eingebracht und beraten. In der Regel werden Sie zur Gesellschaftersitzung eingeladen, damit Sie Gelegenheit haben die Gruppe kennen zu lernen und die Gruppe Sie kennen lernt. Die Gesellschaft entscheidet dann mit 2/3 der Stimmen über den Aufnahmeantrag. Sie bekommen dann umgehend Bescheid ob Sie aufgenommen sind.
3. Damit Ihre Mitgliedschaft rechtskräftig wird muss nun noch das Eintrittsgeld in Höhe von 1.000,- € je Wohnung auf das Gesellschaftskonto überwiesen und der Gesellschaftsvertrag unterschrieben werden. Außerdem brauchen wir noch einen Finanzierungsnachweis Ihrer Bank.



Beispiele für Baugemeinschaften:

Projekt 14 Aixier Straße 42-46, Tübingen
30 Familien und Alleinstehende, sowie 10 Gewerbetreibende haben sich zu dieser Baugemeinschaft zusammen geschlossen und Projekt 14 miteinander entwickelt und gebaut. Die Bewohner sind bereits 1997 in Ihre ökologisch gebauten Wohnungen eingezogen und mit dem Gebäude und den Wohnereferenzen sehr zufrieden. Besonders der gemeinsame Innenhof und das Gemeinschaftshaus erfreuen sich großer Beliebtheit.

Gemeinsam Wohnen im Alter
Gölzstr. 17, Tübingen

Warum viel Geld bezahlen für sogenanntes Betreutes Wohnen? Die rüstigen Senioren dieser Baugemeinschaft haben Ihr eigenes Projekt entwickelt und sind aus Ihren zu groß gewordenen Häusern Ende 2002 in die altengerechten Wohnungen am Lorettoplatz umgezogen. Dort gibt es neben zwei Gästeappartements einen großen Gemeinschaftsraum und einen gemeinschaftlichen Dachgarten.

Historie

1904 erbaute der Mühlenbauer Alfred Rilling die Rilling'sche Fabrik für die Produktion von Schrot- und Mahlmühlen, heute bekannt unter dem Namen "Rilco-Maschinenfabrik". Bis zuletzt wurde das Gebäude als Produktionshalle genutzt.

Der Backsteinbau mit seinen hohen Bogenfenstern ist ein typischer Industriebau aus der Gründerzeit.

Der Abriss droht ...

Inzwischen ist die Alte Fabrik in den Besitz der Gemeinde übergegangen und gehört zum neuen Wohn- und Sanierungsgebiet Bahnhofstraße. Da eine Erhaltung auf Gemeindegeldern nicht zu finanzieren ist, drohte der Abriss.

Die Alte Fabrik lebt!

Um das Gebäude vor dem Abriss zu retten, hat sich im April 2005 die Baugemeinschaft "Alte Fabrik Dusslingen" gegründet. Diese möchte gemeinsam mit weiteren Mit-Bauherren die alte Fabrik als ein ganz anderes individuelles Wohngebäude umnutzen. Ähnlich eines Reihenhauses entstehen 6 zweigeschossige Wohneinheiten mit circa 120 qm in der Reihe.

Die alte Backsteinfassade und andere wesentliche Elemente wie die Fenster bleiben dabei mit ihrem industriellen Charme erhalten, die Stahlstützen werden innerhalb der Wohnungen versetzt.

von links nach rechts:

die alte Fabrik im Winter - Ansicht Süd und Straßenansicht Ost, Innenraum mit Stahlstützen, die idyllische Umgebung der alten Fabrik im Sommer - Blick Richtung Steinlach, die Steinlach



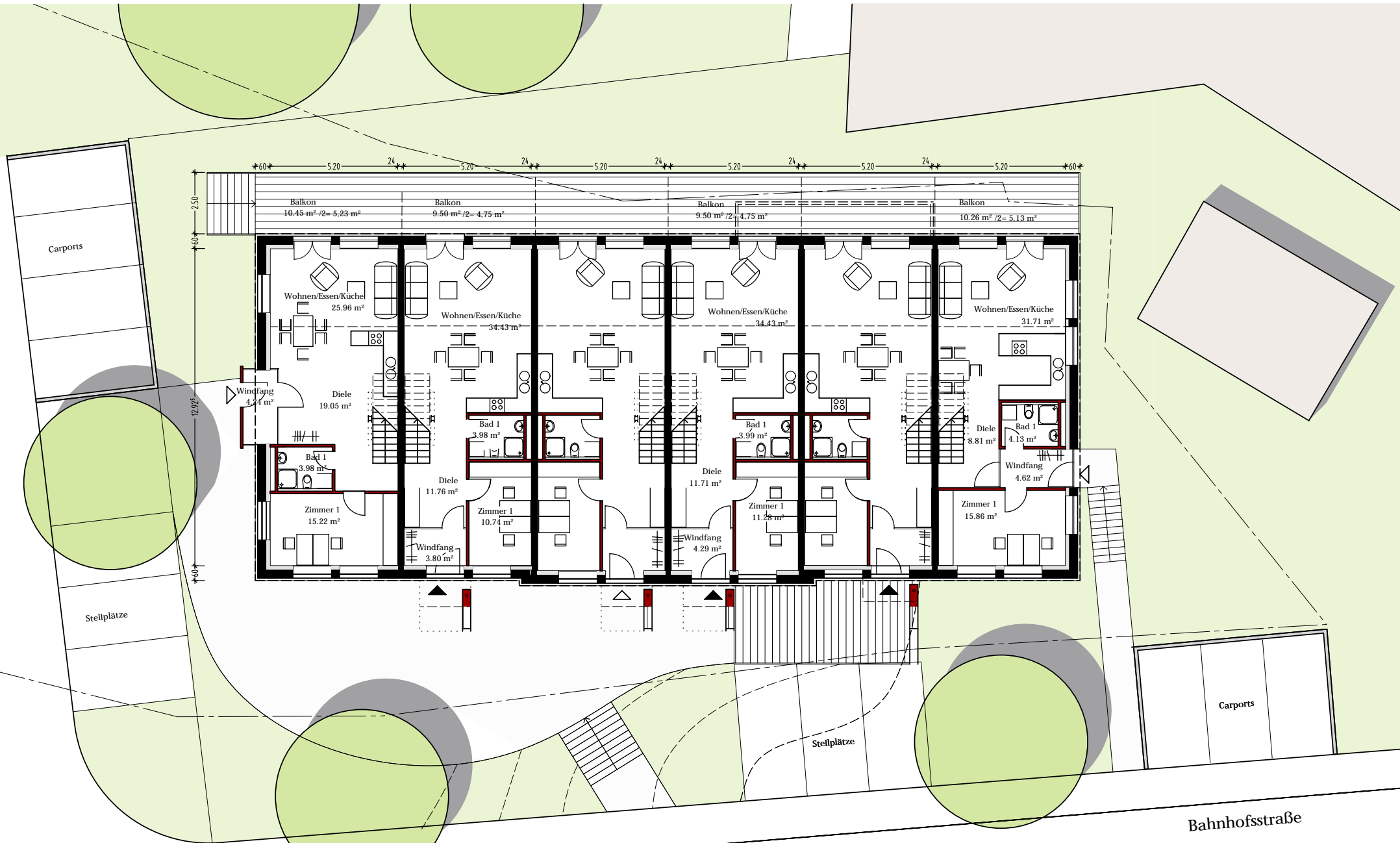
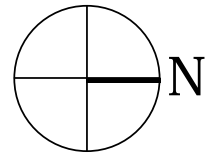
Die alte Fabrik 4

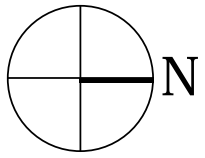




5

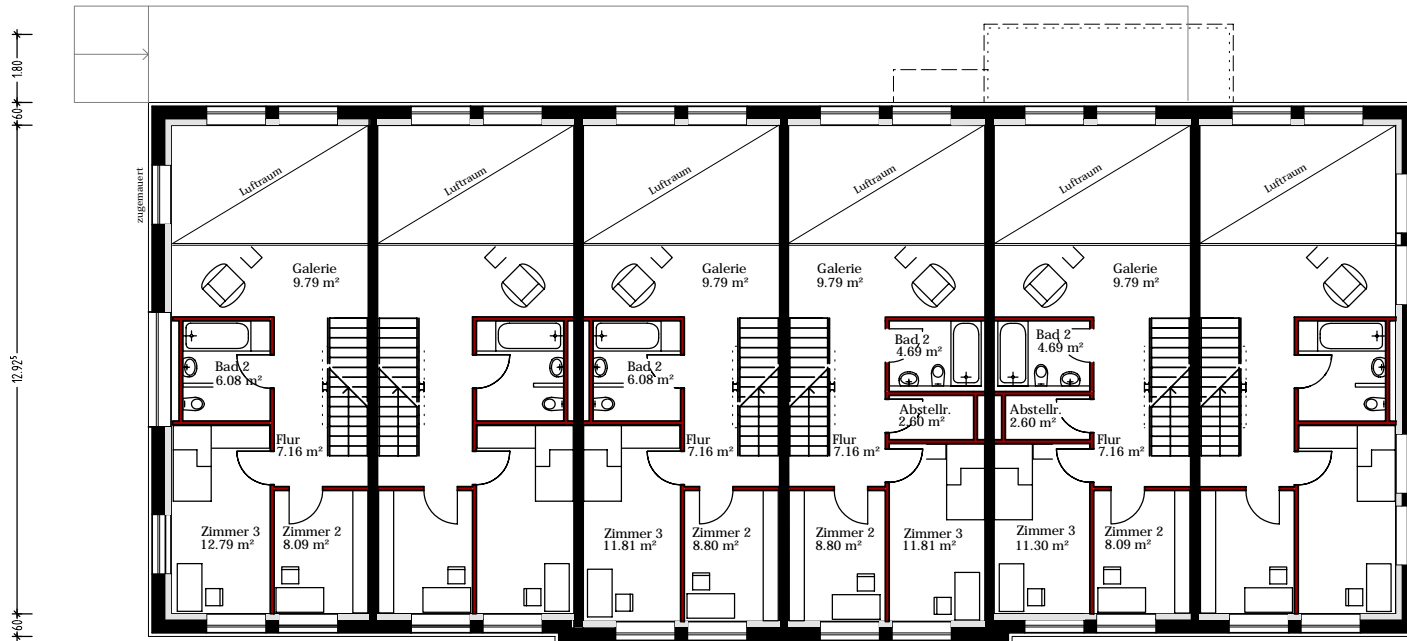
Erdgeschoss M 1:200





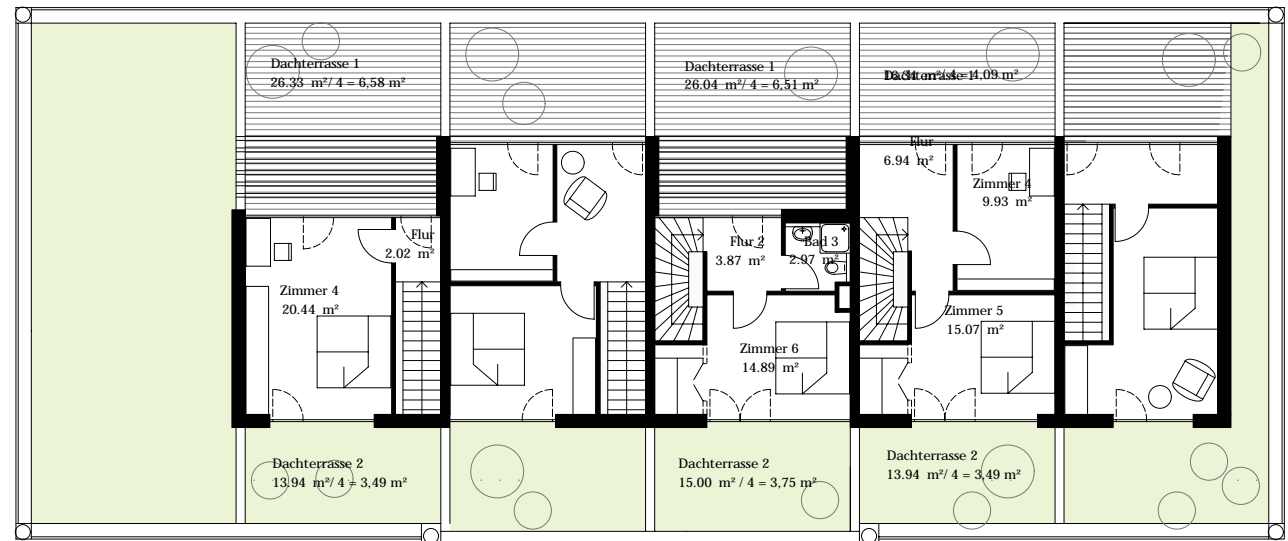
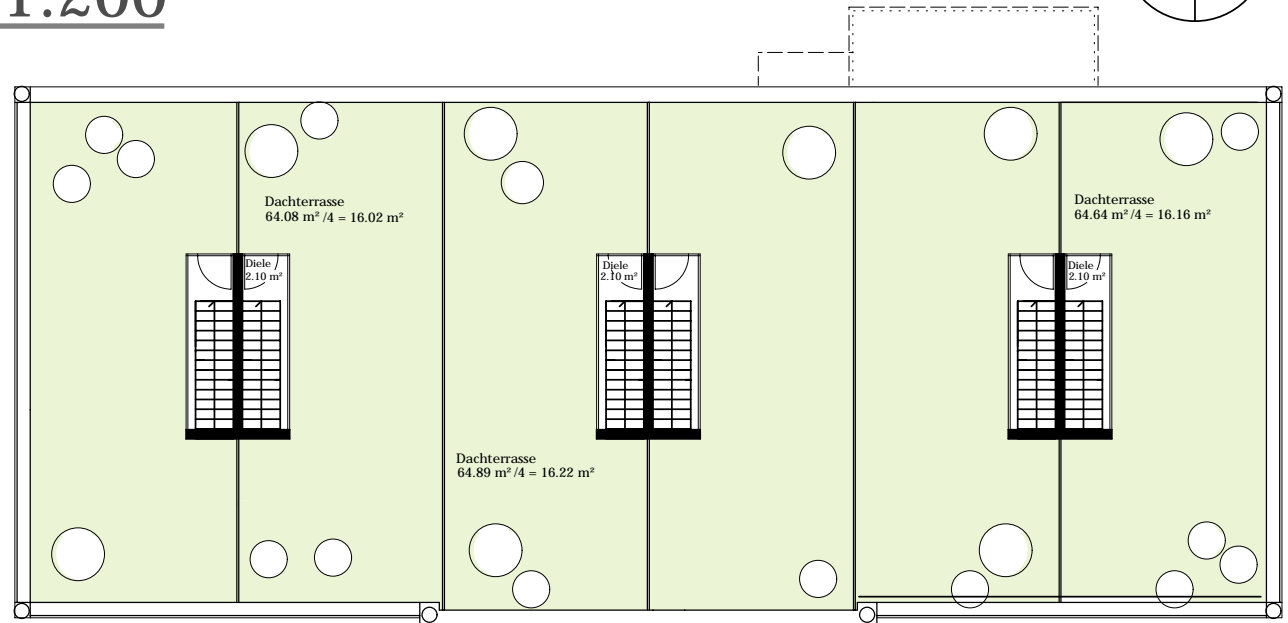
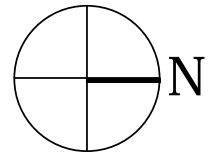
Obergeschoss M 1:200

6





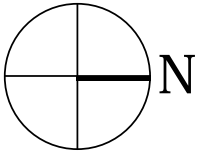
7 Dachgeschoss M 1:200



Variante

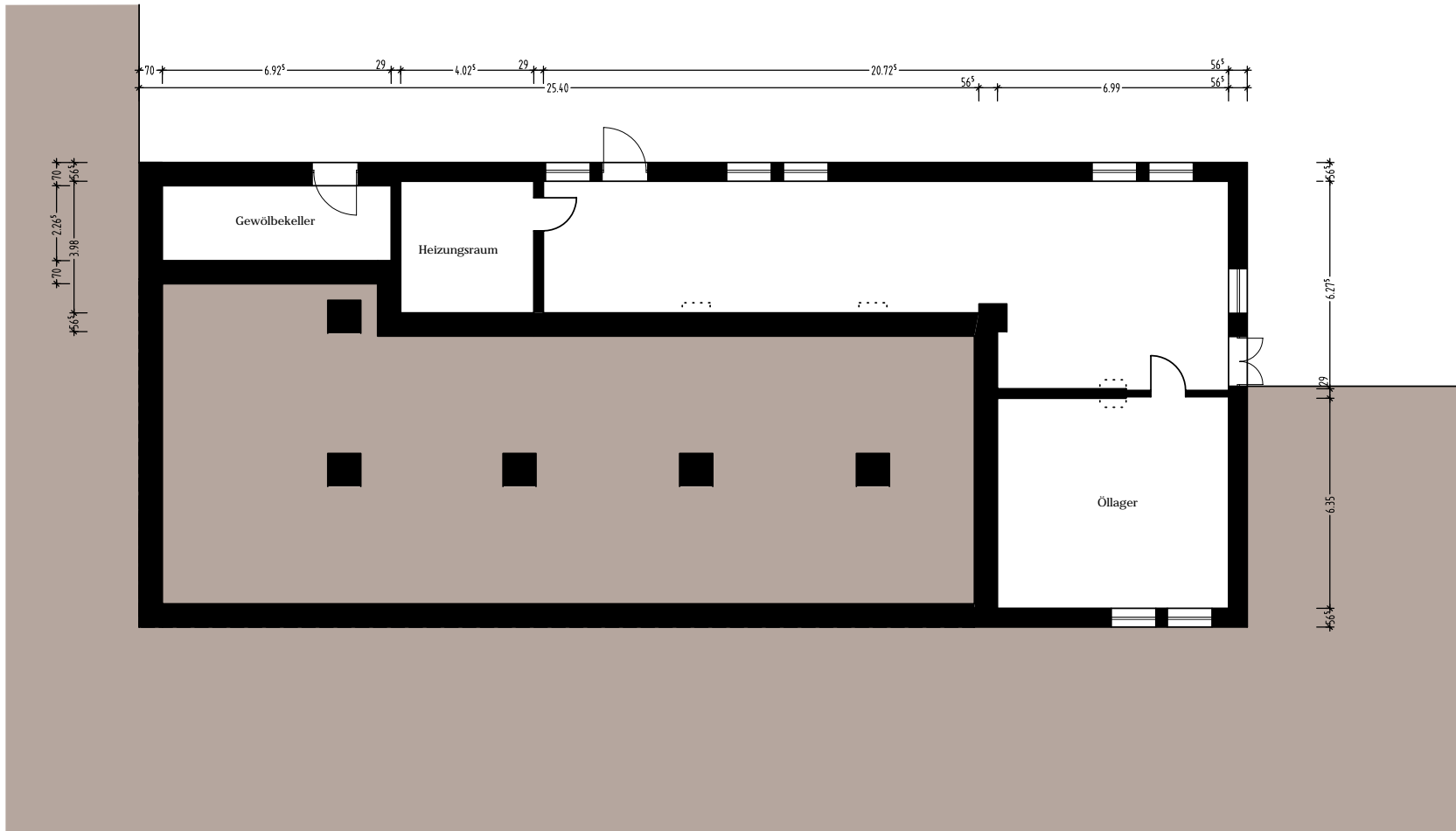
Bei verändertem Grundriss ist ebenfalls ein Dachaufbau mit z.B. Schlafraum möglich. Die Wohnfläche vergrößert sich damit auf bis zu 150 m^2 .

Wir beraten Sie gerne.



Untergeschoss Bestand M 1:200

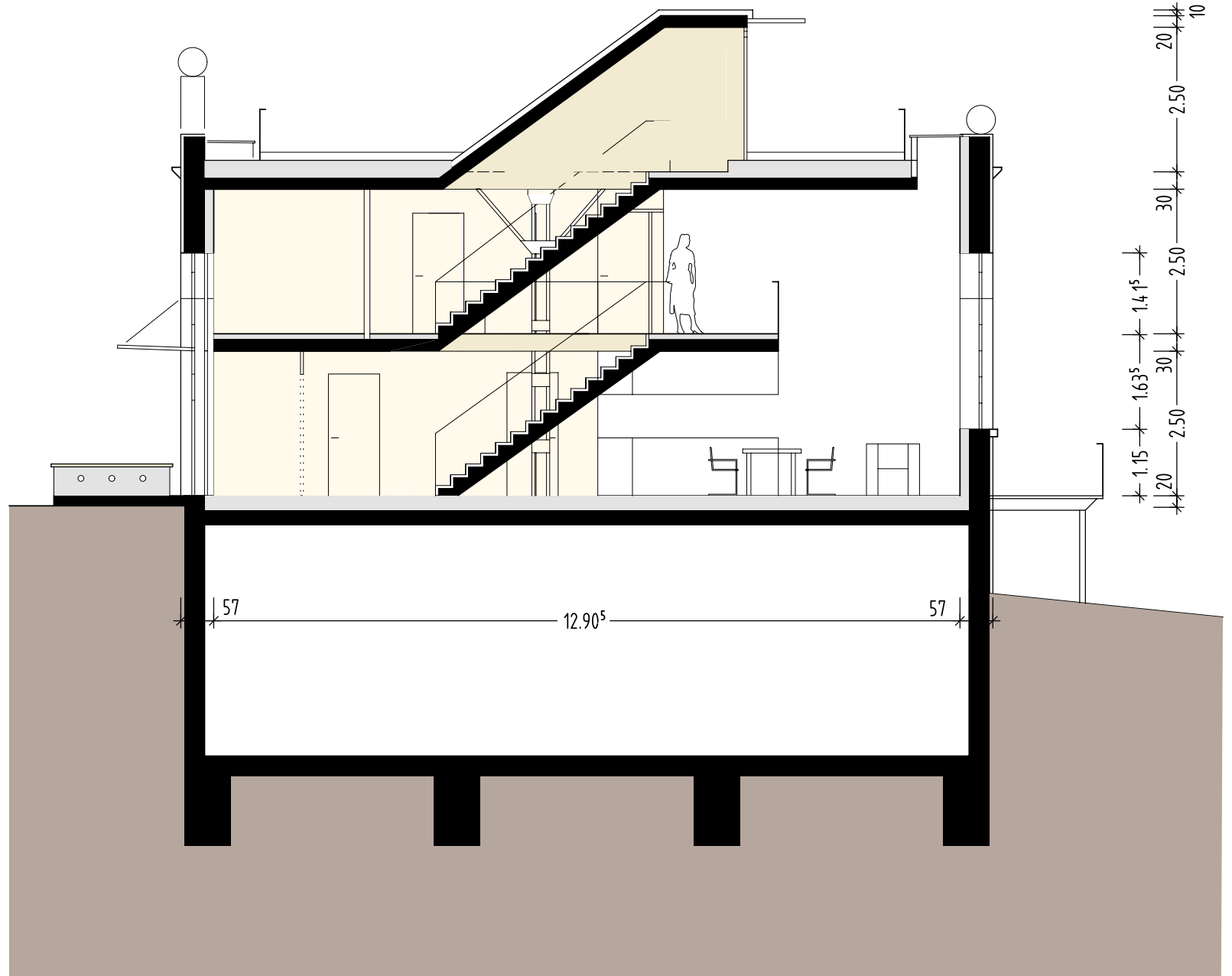
8





9

Schnitt M 1:200



Ansicht Ost M 1:200

10





11

Interesse?

Haben wir Ihr Interesse geweckt?

Zu jeder Wohneinheit gibt es alternative Grundrisse. Ein Beratungstermin ist auf jeden Fall sinnvoll:

Entwurf und Planung

Betreuung der Baugruppe

Projektsteuerung

ikarus.architektur

Andreas Stahl

Aixer Straße 46

72072 Tübingen

Fon 07071 / 9104-0

Fax 07071 / 9104-10

Mobil 0173 / 587552

info@ikarus-architektur.de

Projektentwicklung

Freier Architekt

Roland Gelke

Friebelstraße 9

01219 Dresden

Fon 03 51 / 4766875

Rgelke@t-online.de

Andreas Stahl kommt aus Tübingen und hat dort in den 12 Jahren seit Gründung des eigenen Architekturbüros gute Erfahrungen mit Baugemeinschaften gemacht. In den letzten Jahren hat er sich auf die Entwicklung und Betreuung von Baugemeinschaften spezialisiert und als Projektsteuerer und Moderator mehr als 10 Baugemeinschaften erfolgreich entwickelt und betreut. Dabei sind ihm die Umsetzung der Wünsche der Bewohner, die Einhaltung des Kostenrahmens und eine zügige Umsetzung der Projekte wichtige Anliegen.

Einige Beispiele von Baugemeinschaften aus der Praxis:

- Projekt 14 im Französischen Viertel in Tübingen 30 Wohnungen 10 Gewerbeeinheiten
- Aixer Straße 66 im Französischen Viertel in Tübingen 20 Wohnungen 142 Stellplätze
- Gemeinsam Wohnen im Alter, Lorettoareal Tübingen 8 Wohnungen 2 Gewerbeeinheiten
- Kunst & Wohnen im Französischen Viertel in Tübingen 7 Wohnungen 1 Gewerbeeinheit
- An der Blaulach im Französischen Viertel in Tübingen 9 Wohnungen 2 Gewerbeeinheiten
- Wintersonne, Passivhaus im Französischen Viertel in Tübingen 9 Wohnungen 2 Gewerbeeinheiten
- Mittendrin im Lorettoareal in Tübingen 16 Wohnungen 3 Gewerbeeinheiten
- Schindhau im Französischen Viertel in Tübingen 7 Wohnungen 2 Gewerbeeinheiten



links oben/unten:
Projekt 14



unten rechts:
Gemeinsam
Wohnen im Alter



links:
Aixer Straße 66

links unten:
Der Schindhau

unten:
Kunst&Wohnen



links:
An der Blaulach