

## 1. Teilnahme

Die Anmeldung zur Teilnahme an der Baugemeinschaft „JAWA - Jung und Alt am Wasser“ mit Sitz in Hannover (im Folgenden Baugemeinschaft) ist mit dem dafür vorgesehenen Anmeldeformular nur **schriftlich oder PDF-Datei mit Email** gegenüber Walter Zuber, Email: walter.f.zuber@jawa-limmer.de zu erklären; sie wird im Rahmen dieser Teilnahmebedingungen gültig, wenn dieser die Annahme schriftlich bestätigt, was durch E-Mail geschieht. Mit der Anmeldung werden die folgenden Teilnahmebedingungen und die bisherigen Beschlüsse der Baugemeinschaft anerkannt. Die anschließende Nichtteilnahme, eine unregelmäßige Mitarbeit oder das vorzeitige Ausscheiden aus den Aktivitäten der Baugemeinschaft entbinden nicht von der Pflicht zur Zahlung der anteiligen Aufwendungen bis zum Zeitpunkt des rechtsgültigen Ausscheidens.

## 2. Ziele der Baugemeinschaft

Zweck der Baugemeinschaft ist es, das Bauvorhaben als selbst verwaltetes Wohnprojekt sozial und ökologisch nachhaltig zu sichern. Kommerzielle Ziele werden nicht verfolgt. Es soll auch für die Zukunft verhindert werden, dass aus der Vermietung von Wohnungen oder dem Verkauf von Anteilen spekulative Gewinne erzielt werden können. Das soll auch gelten für den Fall, das Teilnehmende austreten oder hinzukommen oder die Baugemeinschaft aufgelöst wird. Die Beschreibung des Projektes JAWA ist im Internet unter [www.jawa-hannover.de](http://www.jawa-hannover.de) veröffentlicht. Die dort als Download „JAWA-Baukonzept“ bereit gestellte Datei mit den Zielen ist Bestandteil dieser Teilnahmebedingungen und wird als Anhang dieser Vereinbarungen geführt.

## 3. Einlage und Auslagenumlage

Die Anmeldung ist mit der Einlage der bisher anteilig verauslagten Aufwendungen bzw. Kosten verbunden, die sofort fällig wird, wenn die Anmeldung gemäß Punkt 1. bestätigt wurde, was elektronisch geschieht. Diese Summe ist auf das Konto von JAWA bei der Sparkasse Hannover, IBAN: DE88 2505 0180 0910 4695 20, zu überweisen.

Die Teilnehmer/innen beteiligen sich damit an den Ausgaben im Rahmen der bisherigen Vorbereitungen des Projektes JAWA und des Bauvorhabens sowie an der laufenden Arbeit der Baugemeinschaft.

Bislang sind als wichtigste Aufwendungsposten die Sitzungsraumnutzung, die Homepage, die Verhandlungen mit der Wasserstadt, der Kaufvertragsentwicklungsaufwand, Planungsleistungen, die Projektsteuerung, sowie Reisekosten, Porto und Fernmeldeentgelte angefallen. Bis auf die Kaufvertragsverhandlungen mit der Wasserstadt, die mit dem Flächenankauf wegfallen, bestehen die genannten Ausgaben fort. Zusätzlich ist mit weiteren Ausgaben insbesondere wegen der anstehenden Entwicklung der vorhandenen Planungen sowie aufgrund der weiteren Projektentwicklung zu rechnen, die ggf. durch Umlage zusätzlich zu entrichten sind, was auch für alle anderen künftigen Ausgaben gilt.

### **Zwischen künftigen Mieter/innen und künftigen Eigentümer/innen ist zu unterscheiden.**

Die Beteiligung der künftigen Mieter/innen an den Ausgaben beschränken sich auf jene Ausgabeposten, die nicht den Baukosten gemäß DIN 276 zuzurechnen sind. Die DIN 276 gilt für Kostenermittlungen, die auf der Grundlage von Ergebnissen der Bauplanung durchgeführt werden. Sie gilt nicht für Kostenermittlungen, die vor der Bauplanung auf der Grundlage von Bedarfsangaben durchgeführt und z. B. als Kostenrahmen bezeichnet werden, zu der auch die oben aufgeführten Ausgaben im Rahmen der Vorbereitung des Bauvorhabens und die Ausgaben im Rahmen der laufenden Arbeit der Baugemeinschaft zählen.

In diesem Sinne tragen die Teilnehmenden sämtliche Einnahmen und Ausgaben, die sich durch den Zweck der Baugemeinschaft ergeben, gemeinsam, was zu einer anteiligen Nachschusspflicht für die TeilnehmerInnen führen kann, wenn die eingezahlte Einlage die Ausgaben nicht deckt.

Der TeilnehmerInnenversammlung bleibt vorbehalten, Erhöhungen und Ermäßigungen durch Beschluss festzulegen. Die Höhe des Nachschusses kann z.B. an die zu bewohnenden qm-

Zahlen oder die Baukosten gekoppelt werden, was von der TeilnehmerInnenversammlung zu entscheiden ist.

#### **4. Kooperationen**

Die Baugemeinschaft kooperiert mit Dritten, z.B. mit Vermietern von Versammlungs- und Sitzungsräumen, Architekten, Planungsbüros, Behörden, Notaren und Rechtsanwälten, Bau- und Wohnungsbaugesellschaften, Handwerksbetrieben, Geldinstituten, Fördereinrichtungen, FinanzdienstleisterInnen, Sponsoren und sonstigen Dritten. Es gelten ggf. deren Bedingungen.

#### **5. Datenschutz**

Die Baugemeinschaft erhebt und verarbeitet personenbezogene Daten ihrer Teilnehmer/innen. Diese Daten werden ausschließlich für die Zwecke der Baugemeinschaft verwendet.

#### **6. Rechtsform der Baugemeinschaft**

a) Die Teilnehmenden sind sich darin einig, dass die Organisation und die Rechtsform der Baugemeinschaft bestmöglich der umzusetzenden Aufgabe zu folgen hat.

Die Baugemeinschaft ist etwa bis zum Ankauf des Grundstücks eine Gesellschaft bürgerlichen Rechts (GbR). Der Gesellschaftsvertrag besteht aus diesen Teilnahmebedingungen. Gesellschafter sind die Teilnehmerinnen und Teilnehmer nach diesen Teilnahmebedingungen.

Vor dem Kauf der Baufläche wird diese GbR von der JAWA Limmer GmbH abgelöst. Die Anerkennung des Gesellschaftsvertrages sowie aller Beschlüsse der GbR in diesem Zusammenhang sind ausdrücklich Bestandteil dieser Teilnahmebedingungen und im Falle der Absicht von Eigentumserwerb wird mit Unterschrift unter diese Bewerbung verbindlich der Erwerb eines Gesellschaftsanteiles an der JAWA Limmer GmbH in Höhe von 700,00 € beantragt.

b) Die Baugemeinschaft tritt bis zur Eintragung der GmbH nach außen unter dem Namen „Baugemeinschaft JAWA – Jung und Alt am Wasser“ (GbR) auf. Alleiniger Zweck dieser GbR ( im Folgenden Baugemeinschaft ) ist die gemeinsame Planung, die Vorbereitung des gemeinsamen Erwerbs eines Grundstückes auf dem Gelände der Wasserstadt Limmer GmbH&Co.KG sowie die Vorbereitung der gemeinsamen Errichtung und Bewirtschaftung einer Wohnanlage.

Die Teilnehmenden verpflichten sich, vor dem Grundstückskauf sowie für die Errichtung und Bewirtschaftung der Wohnanlage diesen GbR-Vertrag rechtzeitig anzupassen, um u.a. die Haftung auf die jeweiligen Miteigentumsanteile zu begrenzen sowie die Mitwirkung und Mitbestimmung der Mieter/innen zu berücksichtigen.

Sitz der Baugemeinschaft ist Hannover. Gerichtsstand ist Hannover.

Geschäftsjahr ist das Kalenderjahr.

c) Jede Teilnehmerin und jeder Teilnehmer hat das Recht, jederzeit Auskunft über die Vermögenssituation der Baugemeinschaft zu verlangen und zu erhalten.

d) Bei Zahlungsaussetzungen einer Teilnehmerin oder eines Teilnehmers übernehmen die anderen Teilnehmenden deren bzw. dessen Verpflichtungen bis zu einem Zeitraum von einem halben Jahr zu gleichen Anteilen, ohne Berechnung von Verzugszinsen. Werden die Zahlungsverpflichtungen nach Ablauf des halben Jahres trotz schriftlicher Mahnung nicht geleistet, so stellt dies einen außerordentlichen Kündigungsgrund dar, d. h. den Teilnahmeausschluss.

e) Die Rechte der Teilnehmenden sind weder ganz noch teilweise abtretbar, übertragbar oder verpfändbar. Davon unberührt besteht das Recht der Teilnehmenden, im Verhinderungsfall andere Teilnehmende schriftlich zu bevollmächtigen, für den oder die Verhinderte Sitz und Stimme in der TeilnehmerInnenversammlung auszuüben.

f) Bei Austritt von Teilnehmenden aus der Baugemeinschaft wird die Baugemeinschaft von den verbleibenden Teilnehmenden fortgeführt. Das gleiche gilt für den Fall, dass in den Anteil einer Teilnehmerin oder eines Teilnehmers vollstreckt wird.

g) Die Baugemeinschaft hat ein außerordentliches Kündigungsrecht, wenn über das Vermögen eines/einer TeilnehmerIn ein Insolvenzverfahren eröffnet oder mangels Masse abgelehnt wird oder wenn sein/ihr GbR-Anteil Gegenstand von Maßnahmen Dritter nach § 725 BGB ist. Eine etwaige Kündigung des Gesellschaftsverhältnisses durch einen Gläubiger hat keine Rechtswirkung.

Im Falle des Ausscheidens besteht ein Anspruch der Ausscheidenden nur auf Erstattung ihrer Einlagen abzüglich der bis dahin aufgelaufenen anteiligen Ausgaben. Einlagen werden nicht verzinst.

h) Gleichberechtigt zu den Ansprüchen der Ausscheidenden besteht ein Anspruch der Verbleibenden auf Erhaltung der finanziellen Grundlagen zur Weiterführung des Projektes. Die Rückzahlung darf das Vorhaben der Baugemeinschaft nicht gefährden.

i) Im Falle des Todes eines oder mehrerer Teilnehmender wird die Baugemeinschaft von den verbleibenden TeilnehmerInnen fortgeführt.

Soweit es sich bei den Erben des verstorbenen Teilnehmenden um den Lebenspartner oder einen Verwandten ersten Grades handelt, hat der Erbe einen grundsätzlichen Anspruch auf Aufnahme in die Baugemeinschaft. Treffen diese Voraussetzungen auf mehrere Personen zu, kann nur einer von ihnen dieses Recht wahrnehmen.

Die Teilnehmenden haben innerhalb von 6 Monaten, gerechnet vom Todestag des oder der verstorbenen Teilnehmenden, das Recht, der Aufnahme in die Baugemeinschaft zu widersprechen, sofern begründeter Zweifel daran bestehen, dass sich der /die neue Teilnehmer/in die Ziele der Baugemeinschaft vertritt. Wird der/die neue Teilnehmer/in nicht aufgenommen, hat er/sie einen Auszahlungsanspruch gemäß diesen Teilnahmebedingungen.

j) Die Baugemeinschaft beginnt mit dem Tag, an dem eine zweite Anmeldung zu der Baugemeinschaft gemäß Punkt 1 dieser Teilnahmebedingungen angenommen wurde. Die Dauer der Baugemeinschaft ist unbestimmt.

### **Organe der Baugemeinschaft sind:**

#### **1) TeilnehmerInnenversammlung**

Die TeilnehmerInnenversammlung ist die Gesellschafterversammlung der Baugemeinschaft. Sie besteht aus den Teilnehmenden an der Baugemeinschaft – Jung und Alt am Wasser, Hannover, gemäß Punkt 1 dieser Teilnahmebedingungen.

Der TeilnehmerInnenversammlung obliegt insbesondere die Entscheidungshoheit bei der Planung, bei allen Verträgen sowie bei allen Ausgaben, die im Einzelfall 200,00 € übersteigen. Die einzelnen Teilnehmenden haben kein Recht, im Namen oder für die Baugemeinschaft Erklärungen abzugeben, Geschäfte abzuschließen, Ausgaben zu tätigen oder Zustellungen jeder Art mit Wirkung für die Baugemeinschaft und die anderen TeilnehmerInnen entgegenzunehmen.

Jede Teilnehmerin bzw. jeder Teilnehmer hat als Wohnungspartei - unabhängig von der Anzahl der jeweiligen Angehörigen oder der Einlagenhöhe - eine Stimme.

Entscheidungen der Baugemeinschaft werden durch Beschluss der Teilnehmerinnen und Teilnehmer in einer TeilnehmerInnenversammlung getroffen. Einer

TeilnehmerInnenversammlung bedarf es nicht, wenn alle Teilnehmenden dem

Beschlussantrag schriftlich zustimmen. Beschlüsse sind in einem Protokoll niederzulegen, das in einer der nächsten TeilnehmerInnenversammlungen genehmigt werden muss.

Die Termine für die TeilnehmerInnenversammlungen werden durch Mehrheitsbeschluss der anwesenden Teilnehmerinnen und Teilnehmer festgelegt.

Darüber hinaus kann die Geschäftsführung nach freiem Ermessen die TeilnehmerInnenversammlung einberufen.

Auf Verlangen von TeilnehmerInnen, die zusammen mindestens drei Wohneinheiten vertreten, hat die Geschäftsführung zur TeilnehmerInnenversammlung einzuladen, wenn die TeilnehmerInnen den Entscheidungs- oder Informationsgegenstand der Versammlung angeben. Die TeilnehmerInnen sollen an den TeilnehmerInnenversammlungen teilnehmen. Eine Vertretung bei der Stimmabgabe ist durch schriftliche Vollmacht an TeilnehmerInnen möglich.

Soweit die Teilnahmebedingungen keine andere Mehrheit vorsehen, werden Beschlüsse mit  $\frac{3}{4}$  - Mehrheit gefasst.

Eine TeilnehmerInnenversammlung ist beschlussfähig, wenn mindestens die Hälfte der Stimmen anwesend oder vertreten sind. Sind weniger als die Hälfte der Stimmen anwesend oder vertreten, so ist eine neue TeilnehmerInnenversammlung mit gleicher Tagesordnung durch die Geschäftsführung einzuberufen, die unabhängig von der Anzahl der anwesenden oder vertretenen Stimmen beschlussfähig ist.

Die TeilnehmerInnenversammlung beschließt mit einer Dreiviertelmehrheit die Aufnahme eines bzw. einer neuen Teilnehmenden.

## 2) Geschäftsführung

Die Geschäftsführung der Baugemeinschaft ist Walter Zuber, Lange Riege 49, 26506 Norden, übertragen, der die Baugemeinschaft nach außen im Rahmen dieser Teilnahmebedingungen alleine vertritt. Im Verhinderungsfall kann er einvernehmlich in wichtigen, dringenden Angelegenheiten von zwei gemeinsam handelnden Teilnehmenden vertreten werden; diese beiden Teilnehmenden werden durch die TeilnehmerInnenversammlung bestimmt.

Die Vertretungsberechtigten sind auch berechtigt, Zustellungen jeder Art mit Wirkung für die Baugemeinschaft und die übrigen Teilnehmenden entgegenzunehmen.

Der Geschäftsführer bereitet die TeilnehmerInnenversammlungen und deren Beschlüsse vor und führt diese aus. Über die Einnahmen und Ausgaben der Baugemeinschaft führt der Geschäftsführer Buch, das stets den aktuellen Stand ausweisen soll.

Der Geschäftsführer ist befugt, eilbedürftige Entscheidungen zu treffen, die nicht ohne erhebliche Verzögerung des Projektfortschritts oder nicht ohne unverhältnismäßige Mehrkosten bis zur nächsten TeilnehmerInnenversammlung aufgeschoben werden können. Über solche Eilentscheidungen ist auf der nächsten TeilnehmerInnenversammlung zu berichten.

Dem Geschäftsführer bzw. der Geschäftsführerin kann mit einer Mehrheit von drei Vierteln der Stimmen aller TeilnehmerInnen die Geschäftsführung entzogen werden.

Ein/e GeschäftsführerIn ist berechtigt, die Geschäftsführung niederzulegen. Die Niederlegung darf nicht zur Unzeit erfolgen. Die Niederlegung erfolgt schriftlich in Verbindung mit einer Einladung zu einer TeilnehmerInnenversammlung, in der ein/e neue/r GeschäftsführerIn zu wählen ist. Bis zum Zusammentritt dieser TeilnehmerInnenversammlung ist die Geschäftsführung kommissarisch weiterzuführen.

Die Haftung der Geschäftsführung beschränkt sich gegenüber den übrigen TeilnehmerInnen auf Vorsatz und grobe Fahrlässigkeit.

Der Geschäftsführer steuert darüber hinaus das Projekt JAWA gemäß Definition §31 HOAI 2002. Die HOAI 2009 ist die Grundlage für die Honorierung der Geschäftsführung sowie für die Erstattung der sonstigen notwendigen Aufwendungen gemäß §14 HOAI.

Das Geschäftsführungshonorar wird zum Stundensatz von 40,- € brutto abgerechnet, die sonstigen notwendigen Aufwendungen werden auf Nachweis erstattet. Sie sind - sofern sie im Einzelfall einen Betrag von 200,00 € übersteigen - von der TeilnehmerInnenversammlung zu genehmigen.

Das Geschäftsführungshonorar im Rahmen der künftigen Arbeit der Baugemeinschaft wird nach den Vorschriften des BGB für den Dienstvertrag gezahlt und monatlich nach Stunden nachgewiesen und spätestens, wenn die Finanzierung des Bauvorhabens steht, im Rahmen der

Gesamtbaukosten abgerechnet. Für die Versteuerung und die Zahlung von Sozialabgaben ist der Honorarempfänger selbst verantwortlich.

## **7. Kündigungen**

Kündigungen sind grundsätzlich mit einer Frist von vier Wochen zum 1. eines Monats möglich. Sie haben schriftlich per Brief oder Email gegenüber der Geschäftsführung zu erfolgen.

Finanzielle Verpflichtungen tragen die Teilnehmenden grundsätzlich anteilig. Im Fall des Ausscheidens besteht die Pflicht zur Erbringung der anteiligen laufenden Kosten bis zum Datum des rechtsgültigen Ausscheidens des Teilnehmers bzw. der Teilnehmerin weiter. Das Fernbleiben von der Baugemeinschaft und ihren Aktivitäten gilt nicht als Kündigung. Eine Änderung von Abläufen (z.B. Wechsel von Veranstaltungs- oder Sitzungsorten, Änderung von Terminen, der Beschluss von weiteren Umlagen) ist möglich, da die Baugemeinschaft prozessabhängig flexibel arbeitet; sie stellt keinen Kündigungsgrund dar.

## **8. Haftung**

Die Baugemeinschaft, die Erfüllungsgehilfen und die Geschäftsführung haften nicht für Personenschäden, die Teilnehmenden im Rahmen ihrer Mitarbeit in der Baugemeinschaft entstehen. Bei Haftpflichtschäden wird nur gehaftet, wenn eine vorsätzliche oder grob fahrlässige Pflichtverletzung vorliegt. Die Baugemeinschaft haftet in Bezug auf den Zweck der Baugemeinschaft gesamtschuldnerisch.

## **9. Auflösung der Baugemeinschaft**

Bei Auflösung der Baugemeinschaft, die mit einer Dreiviertelmehrheit der TeilnehmerInnen beschlossen werden kann, erfolgt die Auszahlung oder Inanspruchnahme der TeilnehmerInnen gemäß diesen Teilnahmebedingungen.

## **10. Salvatorische Klausel**

Sollte eine Bestimmung dieser Teilnahmebedingungen unwirksam sein, so bleiben die Teilnahmebedingungen im Übrigen wirksam.

Für den Fall der Unwirksamkeit verpflichten sich die Teilnehmenden, eine neue Regelung zu treffen, die wirtschaftlich der unwirksamen Regelung weitestgehend entspricht.

## **11. Änderungen des Teilnahmebedingungen**

Änderungen und Ergänzungen dieser Teilnahmebedingungen bedürfen der Schriftform; Änderungen können nur von allen Teilnehmenden gemeinsam herbeigeführt werden. Die ergänzten bzw. ersetzten Teilnahmebedingungen ersetzen die vorherigen Bestimmungen, sobald diese von allen Teilnehmenden unterzeichnet worden sind.

## **12. Schiedsvereinbarung**

Die Teilnehmenden verpflichten sich, bei unüberbrückbaren Meinungsverschiedenheiten ein Mediationsverfahren mit Unterstützung eines neutralen Schlichters oder einer neutralen Schlichterin durchzuführen. Dieses hat zum Ziel, eine interessengerechte und faire Vereinbarung unter Berücksichtigung der wirtschaftlichen, rechtlichen, persönlichen und sozialen Gegebenheiten zu erarbeiten.

Das Mediationsverfahren wird durch Beschluss der TeilnehmerInnenversammlung in Gang gesetzt.

Für den Fall, dass die Mediation innerhalb von drei Monaten nicht zu einem alle Beteiligten zufrieden stellenden Ergebnis führt, unterwerfen sich die Teilnehmenden einem Schiedsgericht unter Ausschluss des ordentlichen Rechtsweges.

Das Schiedsgericht besteht aus jeweils einem bzw. einer von den im Streit befindlichen Parteien zu benennenden SchiedsrichterIn und zusätzlich aus einer oder einem von den SchiedsrichterInnen zu bestimmenden Vorsitzenden. Der oder die Vorsitzende soll die Befähigung zum Richteramt haben.

Können sich die SchiedsrichterInnen auf die Person des oder der Vorsitzenden innerhalb einer Frist von zwei Wochen nicht einigen, so bestimmt diesen der oder die Vorsitzende der Anwaltskammer Hannover.

Das Schiedsverfahren richtet sich nach den Vorschriften des 10. Buches der Zivilprozessordnung.

Mit der in Punkt 12 formulierten Schiedsvereinbarung erklären sich die Teilnehmenden mit ihrer Unterschrift zur Anmeldung ausdrücklich einverstanden.

## Anhang

### **Das JAWA-Baukonzept**

#### **Die WasserstadtbewohnerInnen**

Kinder, Junge und Alte, Frauen und Männer, Familien, Paare, Alleinerziehende und Singles, Menschen unterschiedlicher ethnischer und kultureller Herkunft, niedrige und hohe Einkommen - allen gemeinsam ist wenigstens die praktische Anschauung, dass wir die Erde nur von unseren Kindern geborgt haben. Alle streben nach einer behaglichen und modernen Stadtwohnung in einer sie fördernden bebauten Umgebung im Grünen und am Wasser. Dort wird geboren, sehr gerne gelebt und, wenn es so weit ist und man oder frau will, wird dort auch gestorben.

#### **Die selbst gewählte Baugemeinschaft Wasserstadt Limmer**

In der JAWA hat sich eine Baugemeinschaft von Frauen und Männern zusammengeschlossen, die individuellen Wohnbedarf sozialverträglich und ökologisch angepasst zu bezahlbaren

Preisen auf dem ehemaligen Contigelände in der geplanten Wasserstadt Limmer ermöglichen will. Deshalb wird auf einen Bauträger verzichtet und auf Verträge untereinander gesetzt, die die Spekulation mit den Eigentumswohnungen ebenso ausschließen wie sie eine Begrenzung sonst typischer Baupreissteigerungen in der Ausführung einschließen.

Der städtebauliche Entwurf und die Planung der Wohnungen werden in einem gemeinsamen Arbeitsprozess in direkter Zusammenarbeit aller Beteiligten entwickelt. Eine variable Struktur wird durch individuell gestaltete Wohnungsgrundrisse ausgefüllt. Die gebaute Umgebung fördert den Einzelnen im Einklang mit dem Ganzen.

Auf der Grundlage des gemeinsamen Strukturkonzeptes werden ggfs. verschiedene Grundstücke mit unterschiedlicher Schwerpunktsetzung bebaut. Die einzelnen Elemente des Konzeptes sollten unabhängig von einander umgesetzt werden können. Dadurch wird eine flexible und ggfs. abschnittsweise Bebauung der einzelnen Grundstücke ermöglicht.

### **Das städtebauliche Konzept**

Städtebaulicher Ausgangspunkt der Planung ist der Siegerentwurf für die Wasserstadt Limmer, der im Bereich Stockhardtweg/Ecke Sackmannstraße im Umfang von bis zu 50 Wohneinheiten in zwei oder drei Abschnitten von der Baugemeinschaft zum Leineverbindungskanal hin gestaltet wird.

### **Die Wohnungen und Häuser**

In den Gebäuden werden große Wohnungen für Familien mit Kindern entstehen.

Ferner werden Wohnungen für Haushalte von Alleinstehenden, Paaren, Senioren, Alleinerziehenden und Wohngemeinschaften gebaut.

Gemeinsames Ziel der Baugemeinschaftsmitglieder ist, dass sie die üblicherweise gebauten Grenzen zwischen Wohnen, Nachbarschaft, Arbeiten, Freizeit und Quartier durchlässiger gestalten wollen, wozu zum Beispiel auch die Integration von einigen Atelierwohnungen, die von KünstlerInnen errichtet werden, gehören könnte.

### **Die mögliche Nähe von Arbeiten und Wohnen**

Immer mehr Arbeitsplätze verlagern sich von der Produktion in den Dienstleistungsbereich. Und zunehmend mehr Dienstleistungen könnten mit vernetzten EDV-Arbeitsplätzen erledigt werden, die auch das Wohnen bereichern. Dadurch entvölkern sich während der üblichen Arbeitszeit die Wohnstadtteile weniger, die Spitzen des Berufsverkehrs würden gedämpft und die soziale Kontrolle im Wohnquartier würde tagsüber besser. Für die arbeitende Bevölkerung brächte die Nähe von Arbeiten und Wohnen flexiblere Gestaltungsmöglichkeiten der Arbeitszeit. Dies bezieht sich sowohl auf die Verteilung der Arbeitszeit auf den Tag wie auch die Verbesserung der Möglichkeiten von Teilzeitarbeit oder der Kombination von Arbeit und Erziehung. Völlig ohne räumliche Trennung von Wohn- und Arbeitsort droht die Abgrenzung aber zum Nachteil der Freizeit zu verschwimmen.

Deshalb könnte im Rahmen des Gesamtkonzeptes eine jeweils nach individuellem Bedarf zu nutzende Office-Infrastruktur mit moderner IuK-Ausstattung errichtet werden, die vom Betreiber des Blockheizkraftwerkes (BHKW) unterhalten werden könnte. Dieser könnte ebenfalls ein alle Wohnungen einbeziehendes Intranet sowie kleine Gästezimmer mit einer gemeinsamen Teeküche vorhalten, die in die Office-Infrastruktur integriert sind. Auch ein größerer Gemeinschaftsraum könnte vom BHKW-Betreiber für die private oder berufliche Nutzung vorgehalten werden.

### **Das ökologische Programm**

Alle Gebäude werden im Niedrigenergiestandard mit Bedarfslüftung oder als Passivhaus mit noch besserer Dämmung, Lüftung mit Wärmerückgewinnung und Wärmepumpen gebaut. Ein Tandemkraftwerk aus Blockheizkraftwerk und Fotovoltaikgenerator wird durch die rationelle Nutzung der Primär- und Sonnenenergie sowohl in der gesamten Nachbarschaft die Stickoxide deutlich reduzieren als auch die sonst bei der Energieerzeugung anfallenden Treibhausgase um rund 75 Prozent vermindern.

Die Baustoffauswahl erfolgt nach ökologischen Kriterien. Das Regenwasser wird z. T. genutzt und sonst auf den Grundstücken versickert. Die Rigolen und Mulden sind Teil der Freiflächengestaltung. Auf Flächenversiegelungen wird so weit wie möglich verzichtet. Dachbegrünung und Ersatzpflanzungen kompensieren die unvermeidlichen Versiegelungen.

Die Nachbarschaften setzen ein Müllvermeidungs- und Verwertungskonzept um. Über günstig gelegene Fahrradunterstellplätze und Carsharing wird die PKW-Dichte reduziert.

**Die Energie-Dienst-Leistung GmbH&Co.KG,  
das Internet und die Kunst**

Die Binsenweisheit, dass die architektonische Gestaltung des Innen und Außen das Sozialverhalten beeinflusst, wird auch aus Erhaltungsgründen des Bauwerkes ernst genommen. Das Hauptmotiv ist jedoch die Einsicht, dass die Kunst des Bauens und die Kunst am Bau die individuelle Entwicklung der BewohnerInnen fördert, was die Fantasie und die Initiative der Teilnehmenden an der Baugemeinschaft beflügelt. Die nötigen sekundären Dienstleistungen dazu könnten unter anderem von der von den Baugemeinschaftsmitgliedern zu gründenden Dienstleistungsgesellschaft, z.B. einer hauseigenen GmbH&Co.KG kommen. Die Errichtung und der Betrieb der Energieinfrastruktur (BHKW - evtl. alternativ Erdwärmenutzung, Fotovoltaikgenerator, Strom- und Wärmeerzeugung sowie deren Verteilung, Lüftung, Hausanschlüsse, Trinkwasser- und Gasversorgung, Regenwasserbehandlung - evtl. Erdwärmenutzung) könnte ebenfalls von dieser Dienstleistungsgesellschaft ökologisch, sozial, rationell und wirtschaftlich besorgt werden. Die Gesellschaft könnte auch die Gemeinschaftsflächen bewirtschaften und die Office-Infrastruktur, das Intranet, die Sauna, die Waschmaschinen/Trockner sowie die Gästezimmer und evtl. einen Multifunktionsraum, der zum Tanzen, Feiern, für gymnastische Übungen, zum Meditieren und zur Vermietung für derartige Veranstaltungen geeignet ist, vorhalten. Darüber hinaus könnte sie der Stadt die Pflege halböffentlicher oder öffentlicher Flächen anbieten.