



nest generation
Baugemeinschaft Knielingen

GEMEINSAM BAUEN & INDIVIDUELL WOHNEN IN KNIELINGEN

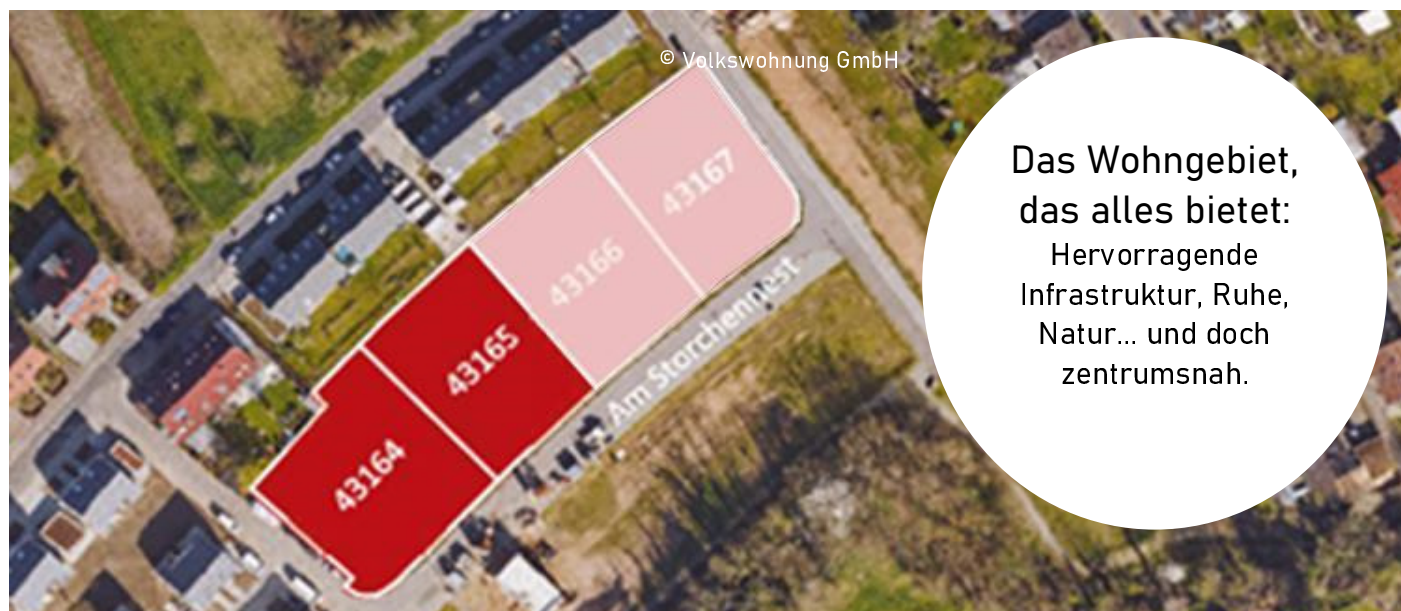
Aktuell noch frei:

- **1 barrierefreie Wohnung im 1.OG**
mit großer Loggia, ca. 70m²
-



LAGE

Am Storchennest, 76187 Karlsruhe-Knielingen
 Flurstücke 43164 und 43165

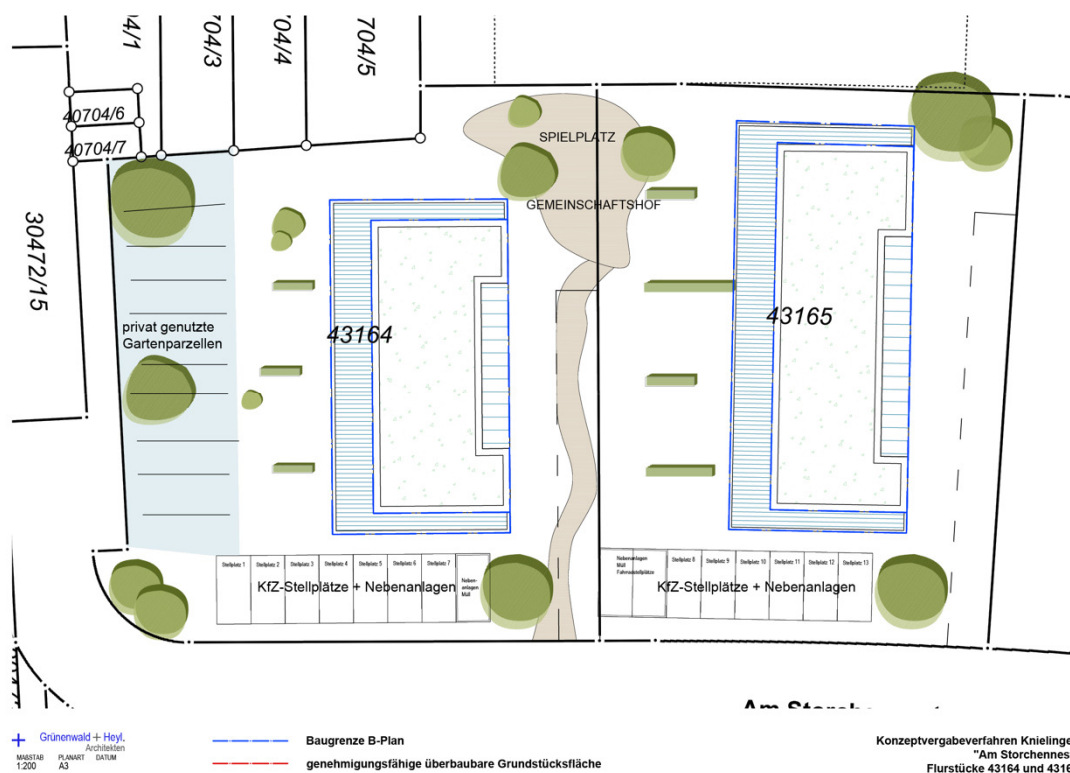


Knielingen liegt im Nordwesten von Karlsruhe am Rhein. Das Baugebiet „Am Sandberg“ hat gleich zwei **Straßenbahnverbindungen** in die Karlsruher Innenstadt. An der Haltestelle Rheinbergstraße fährt die S5 und in der Egon-Eiermann-Allee (5 min. entfernt im Gebiet Knielingen 2.0), die Linie 2. **Kindergärten** und **Grundschule**, Postfiliale, Bäcker, Edeka, Kiosk, dm, Penny und ein kleiner Wochenmarkt sind fußläufig erreichbar. Knielingens **Vereinslandschaft** ist breit gefächert, vielfältig und engagiert. Es gibt zahlreiche Angebote für Kinder und Erwachsene, wie Yoga oder Fitness. Rund um Knielingen gibt es jede Menge **Ausflugsziele für die ganze Familie** zu Fuß oder mit dem Rad. Man erreicht den Knielinger See, das Hofgut Maxau oder die Dammterrassen am Rhein in kurzer Zeit. Und im Brauhaus 2.0 sitzt es sich bei einem Hausbräu prima im Biergarten mit Spielplatz.

KONZEPT // BAU

Das Projekt umfasst die beiden Gebäuderiegel „Kleines Nest“ und „Großes Nest“ mit insgesamt 13 Wohneinheiten. Die Wohnungen sind zwischen 71 und 126 m² groß und erstrecken sich über ein oder zwei Stockwerke. Die Einheiten im Erdgeschoß verfügen über eine Terrasse, sowie einen privaten Gartenanteil, die Wohnungen in den oberen Stockwerken über eine Loggia oder eine Dachterrasse, zusätzlich gibt es auch für die Bewohner der oberen Stockwerke auf dem Grundstück eine zugewiesene Gartenflächen/Hochbeete zur privaten Nutzung. Zwischen beiden Zeilen entsteht eine gemeinsam genutzte, begrünte Freifläche inkl. Spielplatz.

Alle Einheiten verfügen über Kellerräume in einem Gemeinschaftskeller und einen PkW-Stellplatz, darüber hinaus gibt es überdachte Fahrradabstellplätze, Abstellflächen für die Mülltonnen und ggf. einen Werkraum im Kellerbereich- Im „Großen Nest“ wird außerdem ein ca. 61m² großer Gemeinschaftsraum für nachbarschaftliche Treffen eingerichtet. Das Bauprojekt soll idealerweise als Niedrigenergiehaus (KfW-Effizienzhaus 55) realisiert werden, d.h. der Jahresprimärenergiebedarf beträgt nun 55 % eines konventionellen Neubaus. Eine Photovoltaik-Anlage auf dem Flachdach sowie Anschlüsse für E-Mobilität werden geprüft.



Alle Einheiten sind barrierefrei erschlossen. Lediglich innerhalb der doppelgeschossigen Einheiten ist die obere Etage innerhalb der Wohnung nur über Treppen zu erreichen.

Die Aufteilung der Zimmer innerhalb der Grundrisse kann teilweise noch individuell mitgestaltet werden, z.B. als offener oder abgetrennter Küchen- und Wohnbereich, mit separatem Gäste-WC usw.

KONZEPT // GEMEINSCHAFT

Die Vorteile des Projektes: Wir sind als **Baugemeinschaft** gleichzeitig Bauherren und beauftragen selbst, ganz ohne dazwischen geschalteten Investor oder Bauträger, der möglichst gewinnbringend verkauft. Das spart Kosten, gibt uns **Gestaltungsfreiheit** und der Mehrwert „**Gemeinschaft**“ kommt noch obendrauf.

Wir wünschen uns eine bunten BewohnerInnen-Mix – gerne eine **Mischung von älteren und jüngeren Haushalten; Singles, Paaren oder Familien in unterschiedlichen Lebensphasen.**

Die späteren BewohnerInnen lernen sich über die Baugemeinschaftsprozesse bereits vor Einzug gut kennen. Eine Nachbarschaft, die bereits während der Bauphase auftretende Herausforderungen einvernehmlich gemeistert hat, garantiert später auch ein gutes **Für- und Miteinander der Hausgemeinschaft.**

Während des Planungs- und Bauprozesses werden wir **professionell unterstützt** von der **BauWohnberatung Karlsruhe** (BWK), die als Projekt-Entwickler und Moderator für Wohnkonzepte von Baugruppen bereits viele vergleichbare Projekte begleitet hat. Das erleichtert viele Entscheidungen und Weichenstellungen, die im Rahmen des Planungs- und Bauprozesses immer wieder zu treffen sind.



Grünenwald + Heyl.
+ Architekten

Diplom Ingenieure BDA, DWB
Ludwig - Marum - Straße 38
D - 76 185 Karlsruhe
Telefon 0721 . 59727 - 0
Telefax 0721 . 59727 - 70
buero@gruenenwald-heyhl.de
www.gruenenwald-heyhl.de

Ist eine Baugemeinschaft überhaupt das Richtige für mich? Was so alles auf einen zukommt, schildern verschiedene Erfahrungs- und Presseberichte von anderen Baugemeinschaften, z.B.:

- Viel Wissenswertes stellt der **Bundesverband Baugemeinschaften e.V.** aus Dortmund zur Verfügung:
<https://www.bv-baugemeinschaften.de/baugemeinschaft.html>
- SCHÖNER WOHNEN online, „**Im Trend: Baugemeinschaften**“
<https://www.schoener-wohnen.de/architektur/immobilien/30197-rtkl-im-trend-baugemeinschaften>
- **SPIEGEL ONLINE** vom 08.12.2016, „**Eigenheim in Baugemeinschaft. Irrsinn hoch drei**“
<https://www.spiegel.de/spiegel/baugemeinschaft-irrsinn-hoch-drei-a-1124501.html>

INTERESSE? DAS FREUT UNS!

Ich/Wir möchte/n folgende Wohneinheit in der Baugemeinschaft „nest generation“ reservieren:

WOHNEINHEITEN

Durchgestrichen Rot: Vergeben an GBR Mitglied

Durchgestrichen Blau: 2 Wochen Vorreserviert – Warteliste möglich

Einheit K umfasst die Gemeinschaftsräume und ist daher unverkäuflich!

- ~~• „Kleines Nest“ / Einheit A / EG-OG / ca. 122m² / max. 652.700 € (Basis 5.350 €/m²)~~
- ~~• „Kleines Nest“ / Einheit B / EG-OG / ca. 119m² / max. 600.000 € (Basis 5.000 €/m²)~~
- ~~• „Kleines Nest“ / Einheit C / EG / ca. 102m² / max. 545.700 € (Basis 5.350 €/m²)~~
- ~~• „Kleines Nest“ / Einheit D / OG / ca. 102m² / max. 545.700 € (Basis 5.350 €/m²)~~
- ~~• „Kleines Nest“ / Einheit E / DG / ca. 77m² / max. 423.500 € (Basis 5.500 €/m²)~~
- ~~• „Kleines Nest“ / Einheit F / DG / ca. 100m² / max. 550.000 € (Basis 5.500 €/m²)~~
- ~~• „Großes Nest“ / Einheit G / EG-OG / ca. 126m² / max. 674.100 € (Basis 5.350 €/m²)~~
- ~~• „Großes Nest“ / Einheit H / EG / ca. 77m² / max. 385.00 € (Basis 5.000 €/m²)~~
- „Großes Nest“ / Einheit K / EG / 57m² / Gemeinschaftsräume (Nicht zu verkaufen)
- ~~• „Großes Nest“ / Einheit L / EG-OG / ca. 118m² / max. 631.300 € (Basis 5.350 €/m²)~~
- ~~• „Großes Nest“ / Einheit M / OG / ca. 75m² / max. 375.000 € (Basis 5.000 €/m²)~~
- „Großes Nest“ / Einheit N / OG / ca. 71m² / max. 350.000 € (Basis 5.000 €/m²)
- ~~• „Großes Nest“ / Einheit O / DG / ca. 117,5m² / max. 646.250 € (Basis 5.500 €/m²)~~
- ~~• „Großes Nest“ / Einheit P / DG / ca. 104m² / max. 572.000 € (Basis 5.500 €/m²)~~

Der Kaufpreis ergibt sich aus den tatsächlichen Gesamtkosten für Grundstück, Bau- und Nebenkosten und soll nach dem Wunsch der Baugemeinschaft in der Summe für Standardwohnungen höchstens 5.000,00 Euro pro m² Wohnfläche betragen. Für Zeilen-Endwohnungen höchstens 5.350,00 Euro/m² und für DG-Wohnungen höchstens 5.500,00 Euro/m² Wohnfläche. Hierin enthalten sind auch die Kosten für Architektur, Fachingenieure und die Moderation- und Begleitung durch die BauWohnberatung Karlsruhe sowie den Gemeinschaftsraum. Eine individuelle Prüfung der Finanzierung durch einen unabhängigen Finanzberater ist obligatorisch.

Darüber hinaus fallen Grunderwerbssteuer für das Grundstück sowie Notar- und Grundbuchkosten als Kaufnebenkosten an. Diese Kosten werden auf alle Wohneinheiten nach prozentualem Anteil an der Gesamtwohnfläche umgelegt und betragen voraussichtlich ca. 80-90 € pro m² Wohnfläche. Die Kosten bis zum Abschluss der Genehmigungsplanung sind vertraglich gedeckelt auf maximal 28.000 € pro Wohneinheit. Mit Eintritt in die Planungsgemeinschaft ist auf diese Summe ein Abschlag in Höhe von 11.000 € fällig. Die Höhe ergibt sich aus bereits getätigten Zahlungen für Planungsarbeiten. Wir befinden uns in den Endzügen der Planungsphase. Weitere Zahlungen parallel zum Planungs- und Projektfortschritt.

Der zu finanzierende Gesamtpreis ergibt sich aus den Gesamtkosten zzgl. 7% Puffer, den die finanzierende Bank vorgibt. Daraus ergeben sich für die noch zu vergebenden Wohneinheiten folgende Preise:

- Einheit N: ca. 381.000 €

Wohneinheit N – ca. 70 m²

3 Zimmer

1.OG 67 m²

plus Loggia mit 4,95 m² (½ Wohnfläche = 2,47 m²)

Separate Kellerräume

1.Obergeschoss

