



Lawaetz-Stiftung

PROJEKTENTWICKLUNG UND BAUMANAGEMENT LEISTUNGEN & PROJEKTE



AUFTRAG & MOTIVATION

In seinem Arbeitsprogramm für die Legislaturperiode 2020 bis 2025 hat der Senat der Freien und Hansestadt dem Wohnen und der Stadtentwicklung eine hohe Priorität eingeräumt. Damit setzt er die bereits 2011 aufgenommene Politik der Wohnungsbauförderung fort, mit der er auf den nach wie vor erheblichen Bedarf an Wohnraum der wachsenden Stadt reagiert.

» Die allgemein angespannte Situation auf dem deutschen Wohnungsmarkt, speziell in den Ballungsräumen, wird insbesondere durch Bevölkerungszuwächse, finanzkrisenbedingte Investments in Grundstücke und Wohngebäude und damit ganz erheblich ansteigenden Miet- und Grundstückspreise hervorgerufen. Das führt dazu, dass mittlere und untere Einkommensschichten immer seltener adäquaten Wohnraum für sich und ihre Familien finden. Die Freie und Hansestadt Hamburg hat sich deshalb in ihrem Wohnungsbauprogramm zum Ziel gesetzt, jährlich 10 000 Wohnungen zu realisieren. Darunter sollen jährlich mindestens 3000 öffentlich geförderte Wohnungen sein, um auch für Haushalte mit niedrigen und mittleren Einkommen die Situation am Mietwohnungsmarkt zu verbessern.

» Neben diesen Herausforderungen am Wohnungsmarkt, wird das Wohnen in Baugemeinschaften nach wie vor stark nachgefragt. In Zeiten in denen Familienplanung der beruflichen Flexibilität entgegensteht, in der Vereinzelung und demografischer sowie ökologischer Wandel zu immer größeren Herausforderungen werden und in der die Preise für urbanen Wohnraum in den vergangenen Jahren unaufhaltsam gestiegen sind, wird das Verlangen nach alternativen, selbstbestimmten und sozial verträglichen Wohn- und Lebensformen immer größer. Das Bauen und Leben in einer Baugemeinschaft, die sich mit innovativen Konzepten nicht nur auf ihr jeweiliges Haus beschränken, sondern auch den Anspruch haben ihr Wohnquartier mitzugestalten und lebenswert zu machen und zu erhalten, ist dabei ein starkes Argument. In der Gemeinschaft liegt die Stärke. Sie erst macht es möglich, Ziele zu erreichen, die für ein Individuum oder für kleinere Gruppen unerreichbar sind. Bei diesen Wohnformen mit aktiver Nachbarschaft sowie besonderer Konzepte des Zusammenlebens von und mit Familien, Mehrgenerationenansätzen, Wohnen im Alter, der Einbeziehung von Menschen mit Handicaps und anderer Konzepte rund um Familie übersteigt die Nachfrage das Angebot an Grundstücken deutlich. Der Wohnungsbauentwicklungsplan der Freien und Hansestadt reagiert auch darauf. So sollen beim Verkauf städtischer Grundstücke künftig bis zu 20 % dieser

Grundstücke für Baugemeinschaften angeboten werden. Hierbei soll neben Baugemeinschaften im Eigentum ein hoher Anteil an öffentlich gefördertem Wohnraum in Baugemeinschaften entstehen.

» Steigende Anforderungen an Energieeffizienz und andere baurechtliche Regulierungen führen zu einer immer größer werdenden Komplexität von Antrags-, Bewilligungs- und Auszahlungsprozessen und stellen insbesondere auch Träger im sozialen und kulturellen Bereich vor teilweise nicht mehr leistbare Aufgaben.

Der Arbeitsbereich Projektentwicklung und Baumanagement der Lawaetz-Stiftung verfügt in der Entwicklung und Durchführung von komplexen Vorhaben über eine umfangreiche Methoden- und Fachkompetenz und jahrelange Erfahrung.

ARBEITSSCHWERPUNKT & MEHRWERT FÜR DIE STADT

Die Schwerpunkte des Arbeitsbereiches Projektentwicklung und Baumanagement liegen in der treuhänderischen Abwicklung von Bauprojekten, also insbesondere der wirtschaftlichen Baubetreuung und der individuell mit den zukünftigen Nutzerinnen und Nutzern abgestimmten Projektentwicklung.

- » In der Projektentwicklung wird ein Hauptaugenmerk auf nachhaltige Energiekonzepte und eine Förderung durch Programme der Hamburgischen Investitions- und Förderbank (IFB Hamburg) gelegt. Entsprechend entwickeln wir vorrangig Häuser mit familiengerechten Wohnungen im bundesweit anerkannten KfW-Effizienzhaus Standard.
- » Zu einem besonderen Themenfeld hat sich die Beratung sozialer Träger für die Entwicklung ihres eigenen Immobilienbestands entwickelt. Viele soziale Einrichtungen müssen die Richtungsentscheidungen treffen, sich von einzelnen Immobilien zu trennen oder die Standorte neu zu entwickeln. Deshalb entwickeln wir mit den jeweiligen Trägern Ideen, wie selbst scheinbar unattraktive Immobilien zur langfristigen Sicherung ihrer sozialen Ziele eingesetzt werden können, ohne dass sie sich von diesen trennen müssen.
- » Ein weiterer Schwerpunkt liegt auf der Förderung von Wohnraumversorgung für junge Familien, mit denen wir in Hamburg Projekte entwickeln, die für diese auch in Zeiten steigender Grundstücks- und Immobilienpreise finanziell noch realisierbar sind. Dazu zählt auch die Versorgung von Menschen mit Wohnraum, die auf eine soziale Betreuung angewiesen sind und die Unterstützung von Menschen, die mit ihrem Entwicklungspotenzial eine sozial stützende Funktion für ihren Stadtteil haben. Diesen Ansprüchen lässt sich besonders gut mit Baugemeinschaftsprojekten gerecht werden. Die Erfahrung aus über 80 von uns erfolgreich realisierten Projekten zeigt, dass diese in besonderem Maße in die jeweiligen Stadtteile und Quartiere hineinwirken.
- » Die von uns begleiteten und initiierten Projekte bieten insbesondere für junge Familien die Möglichkeit der genossenschaftlichen oder individuellen Eigentumbildung innerhalb der Stadt Hamburg. Das soll auch für Menschen möglich sein, die dieses aufgrund ihrer begrenzten finanziellen Mittel sonst nur im Hamburger Umland realisieren könnten.
- » Viele unserer Projekte beschäftigen sich mit Konflikten in problematischen Stadtteilen oder mit vorhandenen Angebotslücken, die zwar augenscheinlich vorhanden

sind, deren Beseitigung die lokale Politik und Verwaltung aber vor unüberwindbare Hürden stellen. Durch unsere Erfahrung und die Fähigkeit, Herausforderungen aus unterschiedlichen Perspektiven betrachten zu können, schaffen wir es stets, tragfähige Konzepte und Lösungen zu entwickeln. Es gelingt uns immer wieder beispielsweise sozialen Trägern trotz stetig steigender Immobilienpreise Zugang zu Immobilien zu verschaffen, mit denen sie in die Lage versetzt werden, ihre gesellschaftlichen Aufgaben zu erfüllen.

Die Verknüpfung von wohn-, sozial-, und arbeitsmarktpolitischen Zielsetzungen in unseren Projekten leistet in der Regel einen wichtigen Beitrag zur Stabilisierung und Aktivierung in den jeweiligen Stadtteilen und Sanierungs- bzw. anderen Entwicklungsgebieten der Stadt. Auch die behutsame Erneuerung und damit der Erhalt von Kulturgütern ist ein wesentlicher Teil unserer Arbeit, deren Umsetzung, bei gleichzeitig vertretbaren Kosten und Preisen, ein hohes Maß an planerischer Kreativität erfordert.

BAUEN IN BAUGEMEINSCHAFTEN

Eine Baugemeinschaft entsteht durch den Zusammenschluss mehrerer privater Bauherren mit dem Ziel gemeinsam ein oder mehrere Wohngebäude (ggf. mit Gemeinschaftsräumen und Gewerbeflächen) zu errichten. Zu den wesentlichen Grundsätzen von Baugemeinschaften zählen:

- » die Selbstnutzung der Wohnungen,
- » die Übernahme des kompletten Bauherrenrisikos (z. B. das Risiko von Kostenerhöhungen und Zeitverzug),
- » die Umsetzung eines Baugemeinschaftsprojektes erfordert durch planungs- und baubegleitende Bauherrenentscheidungen einen höheren Zeitaufwand, dieser kann durch einen Baubetreuer minimiert aber nicht vermieden werden,
- » alle Planungs- und Bauleistungen werden im Auftrag der Baugemeinschaft ausgeschrieben und vergeben,
- » alle Unterlagen wie Verträge, Planunterlagen, Kostenaufstellungen, Rechnungen, Protokolle etc. sind den GbR-Mitgliedern zugänglich.

Das gemeinsame Bauen in Baugemeinschaften bietet die Möglichkeit

- » eine gute Nachbarschaft entstehen zu lassen,
- » über Gestaltungsmöglichkeiten im Rahmen der Gesamtkonzeption zu verfügen,
- » einen Einfluss auf die Zusammensetzung der späteren Hausgemeinschaft zu nehmen,
- » bestimmte inhaltliche Ausrichtungen und Schwerpunkte (Mehr-Generationen-Haus, Autofreies Leben etc.) umsetzen zu können,
- » gegenüber Bauträgerprojekten Kosten zu sparen (gleichzeitig besteht aber auch das volle Bauherrenrisiko).

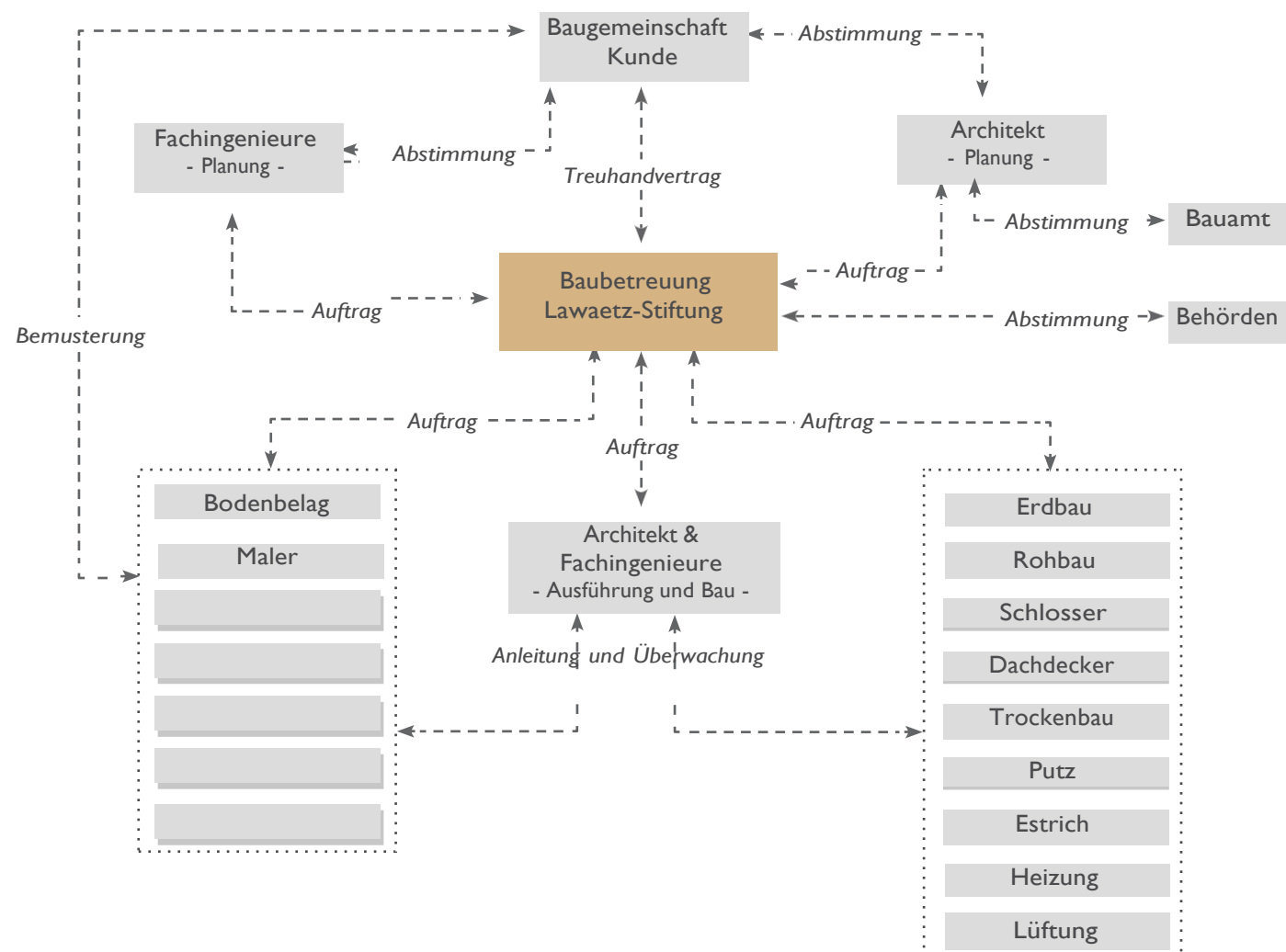
In der Regel ist eine Baugemeinschaft ein Zusammenschluss von Laien, daher sollte das Bauen in einer Baugemeinschaft stets unter Hinzuziehung einer Baubetreuung erfolgen. Die professionelle Innen- und Außenvertretung des Projektes ist für alle Fragen maßgeblich. Nicht nur Baufirmen wollen professionelle Ansprechpartner, ehe sie tätig werden. Auch für die Innenorganisation der Baugemeinschaft ist es entscheidend, dass in komplexen Fragen, wie etwa der Finanzierung und der Wohnungsbewertung- und Vergabe, externe Profis zur Seite stehen.

Professionelle Baubetreuer wie die Lawaetz-Stiftung

- » begleiten das gesamte Bauvorhaben,
- » geben Hinweise zur Vertragsgestaltung und begleiten die Vielzahl der zu schließenden Verträge (z. B. Grundstückskaufvertrag, Teilungserklärung, Planerverträge, Bauverträge,
- » stellen Kontakte zu Kreditinstituten her und erläutern die Grundsätze einer Baufinanzierung,
- » moderieren bei Bedarf die Baugemeinschaft,
- » führen Entscheidungen herbei,
- » achten auf Termin- und Kostenpläne.

DIE ROLLE DER BAUBETREUUNG

In der Regel ist eine Baugemeinschaft ein Zusammenschluss von Laien. Daher sollte das Bauen in einer Baugemeinschaft stets unter Hinzuziehung einer Baubetreuung erfolgen. Sowohl für die Außenvertretung (z. B. gegenüber Planern und Baufirmen), als auch für komplexe Fragen innerhalb der Baugemeinschaft (z. B. zur Finanzierung, zur Wohnungsvergabe etc.) sollten einer Baugemeinschaft externe Profis zur Seite stehen.



BETREUTE BAUPROJEKTE (AUSWAHL)

In den letzten Jahrzehnten sind unter der Regie der Lawaetz-Stiftung insgesamt über 100 unterschiedliche Bauprojekte entstanden. Hierzu zählen Neubauten für genossenschaftliche Wohnprojekte und Eigentumsprojekte, Eigentumsprojekte für junge Familien, Hausgemeinschafts- und Wohnprojekte mit baulicher Selbsthilfe, Wohn- und Arbeitsprojekte mit baulicher Selbsthilfe, Neubauten für Obdachlose und von Obdachlosigkeit bedrohte Menschen und soziokulturelle Projekte.

Hier erhalten Sie einen kleinen Überblick über die realisierten oder in Umsetzung befindlichen Projekte. Details zum gesamten Projektportfolio sind unter www.lawaetz.de zu finden.



GLEIS 4A

BEZUG: 2020
LAGE: HH-Altona Nord
NUTZUNG: Baugemeinschaftsprojekt in der Mitte Altona im Eigentum
FLÄCHE: 2334 m² Wohn-/Nutzfläche
KOSTEN: 9,8 Millionen EUR



OX BAUGEMEINSCHAFT

BEZUG: 2018
LAGE: HH-Ochsenwerder
NUTZUNG: Baugemeinschaftsprojekt in Vier- und Marschlanden im Eigentum
FLÄCHE: 1942 m² Wohnfläche
KOSTEN: 6,1 Millionen EUR



INTEGRATIONS- UND FAMILIENZENTRUM

BEZUG: 2017
LAGE: HH-St. Georg
NUTZUNG: Kinder-, Jugend- und Familienarbeit, Azubiapartments, Krisenwohnungen
FLÄCHE: 3300 m² Wohn-/Nutzfläche
KOSTEN: 8,5 Millionen EUR



HANDWERKERHOF

BEZUG: 2015
LAGE: HH-Ottensen
NUTZUNG: bezahlbarer Gewerberaum für Handwerker und Dienstleister
FLÄCHE: 1400 m² Nutzfläche
KOSTEN: 2,9 Millionen EUR



FÄHRE E.V.

BEZUG: 2014
LAGE: HH-Heimfeld
NUTZUNG: Einrichtung für psychisch erkrankte Menschen
FLÄCHE: 900 m² Wohn-/Nutzfläche
KOSTEN: 3,8 Millionen EUR



GOJENBERGSWEG

BEZUG: 2013
LAGE: HH-Bergedorf
NUTZUNG: Baugemeinschaft als Kleingemeinschaft und im Eigentum
FLÄCHE: 3055 m² Wohnfläche
KOSTEN: 9,0 Millionen EUR

The diagram illustrates the construction process timeline, divided into several phases with specific milestones and durations.

Phases and Milestones:

- Grundstücksbewertung:**
 - Ideenfindung und Projektentwicklung
 - Beauftragung Baubetreuer
- Zuschlag:**
 - Werbung/Aufnahme weiterer Baugemeinschaftsmitglieder
 - Gründung der Planungs-GbR/ einer Genossenschaft
 - Klärung von Grundstücksfragen (z. B. Boden- und Rechtsrisiken)
- Anhandgabe:**
 - Wettbewerb
 - Erstellung Leitfaden und Zeitplanung
 - Einrichtung Treuhandkonto
 - Anweisung erster Zahlungen
- Entwurfsplanung:**
 - Workshop Grundrisse & Baubeschreibung
 - Individuelle Grundrissplanung
 - Bonitäts-Check für Planungs-GbR
 - Kostenberechnung
 - Erstellung der Teilungserklärung
- Bauantrag:**
 - Workshop Haustechnik
 - Workshop Gemeinschaftsflächen & Baubeschreibung
 - Individuelle Elektroplanung
 - Kostenverfolgung und -aufteilung (fortlaufende Baubuchführung/Rechnungsliste etc.) durch Baubetreuung
 - Individuelle Bankengespräche
 - Finanzierung gesichert
 - Auswahl Banken/Finanzierungen
 - Erstellung des Bau-GbR-Vertrags
 - Endverhandlung Kaufvertrag
- Baugenehmigung:**
 - Workshop zur Freiraumplanung
 - Bemusterung Fliesen, Bodenbeläge etc.
 - Regelmäßige Zahlungsaufforderungen an die Bauherren durch Baubetreuung während der Bauphase
 - Bauverträge abschließen
 - Ausschreibung Gewerke
 - Kauf des Grundstücks
- Baubeginn:**
 - Grundsteinlegung
 - Richtfest
 - Wohnungsübergabe
- Fertigstellung und Bezug:**
 - Schlussrechnung

Durations:

- Grundstücksbewertung: 6 Monate
- Zuschlag: 3 Monate
- Anhandgabe: 5 Monate
- Entwurfsplanung: 7 Monate
- Bauantrag: 6 Monate
- Baugenehmigung: 3 Monate
- Baubeginn: 18 Monate



BESONDERHEITEN VON BAUGEMEINSCHAFTEN IM EIGENTUM

Zinsentwicklung

- » Die Zinsentwicklung der letzten 20 Jahre zeigt, dass derzeit ein besonders günstiger Zeitpunkt zur Bildung von Eigentum ist. Einerseits ist das eine historische Chance, denn die laufenden Kosten sind niedrig. Andererseits sollte nicht vergessen werden, dass Kredite aus der Bildung von Eigentum auch getilgt werden müssen.

GbR-Vertrag

- » Baugemeinschaften schließen einen GbR-Vertrag. In einem ersten Schritt ist hierin die Planung und in einem zweiten Schritt der Bau des Hauses geregelt. Nach Fertigstellung des Hauses gehen alle Rechte und Pflichten an die Wohnungseigentümerschaft über.

Eine Bank

- » Für die reibungslose Abwicklung der Finanzierung ist es erforderlich, dass sich die Baugemeinschaft auf ein Geldinstitut verständigt. Die Auflagen an die Banken werden immer höher und daher hat sich dies als einzig gangbarer Weg herausgestellt. Da sich Baugemeinschaftsfinanzierungen außerhalb definierter Standards bewegen, sind Internetbanken für sie keine funktionierende Option. Die Bank schließt dann mit jedem Baugemeinschaftsmitglied einen eigenen Kreditvertrag ab und muss vor dem Kauf des Grundstücks jedem Haushalt eine verbindliche Finanzierungszusage machen.

Gemeinsame Baufirmen

- » Baugemeinschaften beauftragen gemeinsam Baufirmen für die jeweiligen Gewerke - entweder in Einzelgewerkeausschreibung oder über einen Generalunternehmer. Die Wohnungen werden von diesen stets komplett fertig gestellt. Eigenleistungen an Oberflächen wie Wänden, Fußböden und Küchen sind zwar möglich, allerdings erst nach Abnahme des Hauses (gilt auch für private Baubeauftragung von Firmen).

Grunderwerbssteuer

- » Beim Kauf von Eigentumswohnungen wird die Grunderwerbssteuer auf den Gesamtpreis fällig. Eigentumsbaugemeinschaften haben die Chance, die Grunderwerbssteuer nur auf das Grundstück zahlen zu müssen. Die entscheidende Voraussetzung dafür ist, dass bei Grundstückskauf die ausführenden Firmen noch nicht beauftragt sind.

Baugemeinschaft als Arbeitgeberin

- » Die Baugemeinschaft ist Arbeitgeberin für alle Beteiligten. Bei allen Verträgen sitzen alle Mitglieder in einem Boot und müssen für die eingegangenen Verpflichtungen aufkommen. Das ist eine Chance, aber auch ein Risiko, bei dessen Eingrenzung weder Versicherungen noch vertragliche Haftungsbeschränkungen helfen. Vielmehr muss sich die Baugemeinschaft darum kümmern, dass sie professionelle Partner mit entsprechenden Referenzen findet, die das Vorhaben in ihrem Auftrag umsetzen.

Treuhänder zur Abwicklung notwendig

- » In der Regel ist eine Baugemeinschaft ein Zusammenschluss von Laien, daher sollte das Bauen in einer Baugemeinschaft stets unter Hinzuziehung einer Baubetreuung erfolgen. Die professionelle Innen- und Außenvertretung des Projektes ist für alle Fragen maßgeblich. Nicht nur Baufirmen wollen professionelle Ansprechpartner, ehe sie tätig werden. Auch für die Innenorganisation der Baugemeinschaft ist es entscheidend, dass in komplexen Fragen, wie etwa der Finanzierung, der Vergabe und der Wohnungsbewertung externe Profis zur Seite stehen.

Kostenwahrheit

- » Es gibt keine Kostensicherheit bei einer Baugemeinschaft. Vielmehr zahlt jeder Eigentümer genau das, was seine Wohnung/sein Haus kostet und was er an Kosten für seine individuellen Wünsche ausgelöst hat. Es gibt keine versteckten Kosten und es gibt auch keine Kosten, die nicht erfasst werden.

Lagebewertung

- » Verschiedene Lagen in einem Haus haben immer verschiedene Wiederverkaufswerte. Daher werden die subjektiv guten und schlechten Lagen mit Auf- und Abschlägen auf den Quadratmeterpreis von der Baubetreuung bewertet. Den einen ist der weite Blick aus oberen Geschossen wichtig, den anderen größere Wohnungen zu einem günstigeren Preis. Deswegen ist es das Ziel, dass jede Wohnung vom Preis-Leistungs-Verhältnis als nahezu gleichwertig betrachtet werden kann und so die Wohnungsverteilung vereinfacht wird.

Mitbestimmung bei Wohnungsverteilung

- » Eigentümer, die von Anfang an in einem Projekt dabei sind und dieses vorangebracht haben, bekommen in der Regel ein vorrangiges Wahlrecht bei der Wohnungsverteilung, weil sie die meiste Arbeit in das Projekt gesteckt haben. Ein kleiner Anreiz sollte immer gegeben sein, damit sich einzelne aus der Baugemeinschaft um das Ganze kümmern.

Kostengünstiges Bauen

- » Der Preisvorteil gegenüber der Realisierung durch Bau-träger ist für viele ein ganz entscheidender Punkt bei der Entscheidung für eine Baugemeinschaft. Der Bau-trägeraufschlag liegt in Hamburg häufig zwischen 20 % und 30 % auf die Gesamtkosten. Diesen Gewinn realisieren in Baugemeinschaften die Baugemeinschaftsmitglieder selbst, da für die Baugemeinschaft nur die Selbstkosten anfallen. Das ist kein ideelles, aber durchaus verfolgenswertes Ziel.

Ausgewählte Nachbarschaft

- » Als Bauherr in einer (Eigentums-)Baugemeinschaft hat man von Beginn an Kontakt zur künftigen Nachbarschaft und wählt diese, wenn man früh genug dabei ist, auch selbst mit aus. Bei Einzug kennt man bereits alle seine Nachbarn. Baugemeinschaften sind eine Chance (keine Garantie) für eine gute Nachbarschaft. Wer allerdings lieber für sich ist, kann das aber auch in einer Baugemeinschaft sein.

Einfluss auf Gestaltung der Grundrisse

- » In der Baugemeinschaft hat man die Möglichkeit, frühzeitig Einfluss auf die Grundrisse zu nehmen und individuelle Gestaltungswünsche einzubringen. Jedes Projektmodell ist verschieden und der Einfluss auf die Gestaltung kann auch stark begrenzt sein. Bei Modellen mit vielen Partnern beschränkt sich die Gestaltungsmöglichkeit zumeist auf die eigene Wohnung. Wenn die Baugemeinschaft allein auf eigenem Grundstück baut, ist sie in vielen Entscheidungen frei.

Gemeinschaftsflächen und -räume

- » Gemeinschaftsräume sind ein Grundpfeiler für gemeinschaftliches Leben. Daher gibt es gemeinsam geplante und finanzierte Räume zur vielfältigen Nutzung durch alle Eigentümer.

WAS IST EIN BAUBETREUER?

Die Baubetreuung ist eine Dienstleistung, in der sich der Baubetreuer um die Vorbereitung und Durchführung von baulichen Maßnahmen im Namen und auf Rechnung des Bauherrn kümmert.

LEISTUNGEN DER BAUBETREUUNG DURCH DIE LAWAE TZ-STIFTUNG

Projektentwicklung

- » Wir wirken bei der Suche nach passenden Grundstücken und der Suche nach interessierten Mitgliedern und Partnern der Baugemeinschaft mit. Auch eine Beratung im Gruppenfindungsprozess und zu Fragen der Selbstorganisation wird von uns angeboten.

Verträge für Rechtsformen

- » Die Lawaetz-Stiftung hat für verschiedenste Rechtsformen und Konstellationen Verträge von Juristen vorbereiten lassen. Entsprechend reichen wir an unsere Kunden vertragliche Grundlagen für eine Planungs- und Bau-GbR, eine WEG oder eine Genossenschaft weiter, unterstützen bei der Teilungserklärung und übernehmen bei Bedarf weitere Verwaltungsaufgaben für die Baugemeinschaft.

Bonitätsprüfung

- » Da die Finanzierung das maßgebliche Element für die Projektumsetzung ist, nehmen wir stets eine erste Prüfung der Finanzen aller Teilnehmenden vor, um finanzielle Risiken frühzeitig zu minimieren.

Die Grundstücke

- » Wir überprüfen die Angemessenheit eines Kaufpreises, bewerten Boden-, Rechts-, sowie Baurisiken und begleiten beim Abschluss des Kaufvertrages.

Wirtschaftliche Baubetreuung (Kernleistung)

- » Gegenstand der wirtschaftlichen Baubetreuung ist die detaillierte Aufstellung der Gesamtkosten, das Führen der Rechnungslisten und die treuhänderische Abwicklung des Zahlungsverkehrs. Dazu zählen auch eine laufende Kostenverfolgung und deren regelmäßiger Versand, die Aufstellung von Zeit-Kostenplänen sowie die langfristige Berechnung der Wirtschaftlichkeit und des Cash-Flows des Projektes. Wir unterstützen unsere Kunden bei der Finanzierung (Eigentum) und der Finanzierungsbeschaffung (Genossenschaft), vertreten die Bauherren gegenüber Behörden, den Architekten und ausführenden Firmen und schließen die notwendigen Versicherungen ab. Neben der Aufstellung einer

Schlussabrechnung zum Ende der Bauzeit, nehmen wir Standardkostenzuordnungen auf alle Beteiligten vor und rechnen individuelle Sonderwünsche unserer Kunden ab.

Planungsverträge

- » Mit den unterschiedlichen Fachplanern, wie Bodengutachtern, Architekten, Statikern, Prüfsingenieuren und Haustechnikingenieuren sowie weiteren Gutachtern und Ingenieuren, schließen wir im Namen der Kunden/Bauherren die Verträge ab.

Bauverträge und Bauleistungen

- » Für die verschiedenen Gewerke schließen wir die Verträge und wickeln die Schlussrechnungen ab, sowohl mit Generalunternehmern als auch mit Einzelgewerken. Darüber hinaus übernehmen wir vertragliche Angelegenheiten in Bezug auf Erschließung, Abbruch, Außenanlagen, Hausanschlüsse und der Wärmeversorgung. Wir nehmen Baustellentermine zur Klärung vertraglicher Fragen wahr und nehmen auf Wunsch am Bauausschuss teil. Zusätzlich übernehmen wir bei Bedarf auch sonstige Vertragsangelegenheiten, wie beispielsweise zu Wege- und Überfahrrechten, der Nutzung des öffentlichen Raumes, sowie Versicherungsabschlüssen und eine Nachbetreuung nach Fertigstellung und Bezug.

Allgemeiner Rahmen

- » Alle unsere zuständigen Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter haben einen Fachabschluss für die angebotenen Tätigkeiten und verfügen über langjährige Erfahrungen im Bereich der Baubetreuung. Unser Büro ist ganzjährig Mo. bis Fr. von 9–17 Uhr besetzt. Das Honorar für die Baubetreuung liegt zwischen 2,5 % bei Projekten sozialer Träger und kleingenossenschaftlichen Projekten und 5,0 % bei Eigentumsprojekten der Gesamt-Brutto-Baukosten (auch in Abhängigkeit der Gesamtkomplexität).

Die Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter des Teams sind seit vielen Jahren in ihrem Arbeitsfeld tätig. Mit ihrer Erfahrung und umfangreicher Methoden- und Fachkompetenz sind sie in der Lage, gemeinsam mit ihren Kunden diese Herausforderungen anzunehmen und ganz im Sinne des Leitbildes der Lawaetz-Stiftung – innovativ für das Gemeinwohl – tragfähige Lösungen für soziale und kulturelle Projekte und insbesondere auch für Baugemeinschaftsvorhaben im individuellen oder genossenschaftlichen Eigentum zu entwickeln.

UNSER TEAM

Unser interdisziplinäres Team besteht aus Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern verschiedener Berufsrichtungen wie Architektur, Stadtplanung, Immobilienökonomie, Sozialwissenschaft etc. Uns vereint die hohe Motivation, gemeinsam mit unseren Kunden innovative und gemeinwohlorientierte Bauprojekte umzusetzen. Mit unserer langjährigen Erfahrung und umfangreicher Methoden- und Fachkompetenz entwickeln wir mit unseren Kunden tragfähige Lösungen auch für größere Herausforderungen.



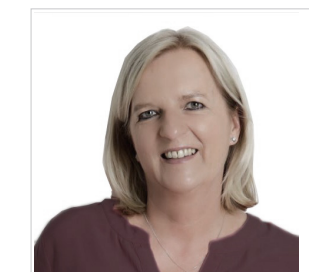
Sybille Vogelsang
Leitung
040 399936-27
vogelsang@lawaetz.de



Werner Jürges
Leitung
040 399936-26
jürges@lawaetz.de



Thomas Gruhl
040 399936-17
gruhl@lawaetz.de



Martina Bosselmann
040 399936-28
bosselmann@lawaetz.de



Bettina Haegele
040 399936-24
haegele@lawaetz.de



Marianne Holz
040 399936-21
holz@lawaetz.de



Ralf Lange
040 399936-18
lange@lawaetz.de



Judith O'Donnell
040 399936-31
odonnell@lawaetz.de



Robert Masou
040 399936-25
masou@lawaetz.de



Sabrina Stempfle
040 399936-29
stempfle@lawaetz.de



Zeliha Yazici
040 399936-23
yazici@lawaetz.de

IMPRESSUM

Johann Daniel Lawaetz-Stiftung
Gemeinnützige Stiftung des bürgerlichen Rechts
Neumühlen 16–20 | 22763 Hamburg
Telefon 0049 40 399936-0
Telefax 0049 40 399936-90
www.lawaetz.de
V.i.S.d.P. Jörg Lindner

Fotos & Grafiken
Cover: Bo Lahola Photography & Design
Seite 2: Bo Lahola Photography & Design
Seite 6: Lawaetz-Stiftung
Seite 7: DFZ Architekten; WRS Architekten & Stadtplaner; Lawaetz-Stiftung
Seite 8–9: Jürgen Schmidt; Bo Lahola Photography & Design, Lawaetz-Stiftung
Seite 11: Jürgen Schmidt; Anselm Gaupp; Bo Lahola Photography & Design
Umschlagrückseite: Anselm Gaupp; Bo Lahola Photography & Design



Johann Daniel Lawaetz-Stiftung
Gemeinnützige Stiftung des bürgerlichen Rechts
Neumühlen 16–20 | 22763 Hamburg
www.lawaetz.de