

## **Grundsätze und Regelungen**

der SFB eG für das Neubauprojekt Spreefeld Berlin

Fassung 24.10.2011 (Beschlussvorlage)

---

<b>Inhalt</b>	
Vorbemerkung	Seite 2
Kontext / Projektparameter zum Zeitpunkt der eG-Gründung	Seite 2
I Grundsätze für die Aufnahme neuer Mitglieder einschliesslich Reservierung von Wohnungen	Seite 6
II Grundsätze zu angemessenen Beiträgen zur Finanzierung der Baumassnahmen	Seite 8
III Grundsätze für die Dauernutzungsverträge	Seite 10
IV Grundsätze für die Teilung nach WEG einschliesslich Gemeinschaftsordnung	Seite 12
V Grundsätze für die Teilauseinandersetzung	Seite 14
VI Grundsätze für die bauliche Selbsthilfe	Seite 17
VII Grundsätze für die Bewirtschaftung einschliesslich Vergabe der genossenschaftlichen Wohnungen, Gemeinschaftsleistungen, -nutzungen und -räume	Seite 18
VIII Grundsätze für Optionsräume (einschliesslich Gemeinschaftsräume und Freiflächen)	Seite 22
IX Grundsätze für die Beteiligung der Mitglieder an der Bauplanung	Seite 26
X Beirat, Ausschüsse und Arbeitsgruppen	Seite 28
XI Grundsätze zu Aufwandsentschädigungen	Seite 28
XII Beitragsordnung	Seite 29
XIII Grundsätze für die Veräusserung von Grundstücken	Seite 30
XIV Geschäfts- und Wahlordnung der Generalversammlung	Seite 30
XV Geschäftsordnung des Vorstandes	Seite 30
XVI Geschäftsordnung des Aufsichtsrates	Seite 30
<hr/>	
<b>Anlagen</b>	Seite 31
1 Aufteilungsplan (Einheiten)	
2 Aufteilungsplan (Kosten, nutzungsbezogene Pflichtanteile)	
3 Investitionsplanung / Budget und Finanzierung	
4 Rahmenterminplan	
<del>5 vorläufiger Wirtschaftsplan für Nutzungsphase</del>	
6 Formular Aufnahmeantrag und Wohnungsreservierung	
7 Baubeschreibung	

## **Vorbemerkung**

Dieses Kompendium von Grundsätzen und sonstigen Regelungen ergänzt und konkretisiert die Bestimmungen der Satzung, die aus guten Gründen an einigen Stellen weniger konkret oder ausführlich ist.

Es soll als eine Art Weissbuch speziell für das Neubauvorhaben Spreefeld Berlin benutzt und somit auch einer ständigen Ergänzung und –wenn erforderlich– der Korrektur unterzogen werden.

Die Grundsätze sollen den Organen der Genossenschaft Leitfaden sein und gleichzeitig den Mitgliedern ständige bzw. neu beitretenden Mitgliedern umfassende Orientierung verschaffen.

Insbesondere Vorstand und Aufsichtsrat haben diese Grundsätze bei ihrer Tätigkeit zu beachten, wobei immer die Einschränkung gilt, dass sie als Organe der Genossenschaft eigenverantwortlich handeln und zudem in erster Linie und im Zweifelsfall Gesetz und Satzung zu achten haben.

Insoweit die Satzung konkret und ggf. mit Einschränkungen auf Grundsätze verweist, hat der Vorstand bei der Leitung der Geschäfte diese Grundsätze weitestgehend zu beachten.

## **Kontext / Projektparameter zur Gründung der SFB eG**

### **Spreefeld Berlin**

ist ein gemeinschaftliches Neubauvorhaben auf dem Grundstück Köpenicker Str. hinter 42 bis 49, 10179 Berlin, für überwiegende Wohnnutzung der Mitglieder, ergänzt um Räume für gewerbliche, öffentliche und noch nicht feststehende Nutzungen.

### **Ziel**

ist, das Potenzial dieses Ortes für die zukünftigen Nutzer ebenso wie für die nähere Umgebung und im Zuge des gesamten innerstädtischen Spreeufers zu entdecken und umzusetzen.

Berücksichtigt werden eigene Vorstellungen zu Wohnen und Arbeiten neben öffentlichen Ansprüchen wie Erreichbarkeit des Ufers von der Köpenicker Strasse und Uferweg.

### **Rechtsform**

Das Projekt wurde 2009 in der Rechtsform der GmbH begonnen, die nach eingehender Debatte in eine eingetragene Genossenschaft (eG) umgewandelt wird.

Die Initiatoren und ersten Mitglieder (Gesellschafter) streben damit für das Bauvorhaben eine Gesellschaft an, die die Fertigstellung des Spreefeld Berlin überdauert und fortbestehen soll; sich also nicht in eine Wohnungseigentümergeinschaft auflöst.

Gemeinschaft, Solidarität und demokratische Mitbestimmung prägen die Projektvorgaben ebenso wie gute Architektur, niedrige Kosten und ressourcensparendes Vorgehen in Bau- und Betriebsphase.

Die eG soll zudem:

- dauerhaft günstiges Wohnen für ihre Mitglieder gewährleisten
- den Teilnehmern einen sicheren Rahmen mit institutioneller Haftungsbeschränkung in der Investitionsphase bieten,
- den „Baugenossen“ (Eigenkapital-Gebern der Gründungsphase) den Erwerb von Wohnungs- und Teileigentum auf dem Wege der

- Teilauseinandersetzung mit der eG ermöglichen.
- die Organisation und langfristige Absicherung gemeinschaftlicher Nutzungen und Räume erleichtern,
- in beschränktem Umfang (ca. 20% der Wohnflächen) Mieträume für eine gemischte Nutzerstruktur (Mietgenossen) schaffen.
- neue Wohnformen für gemeinschaftliches Wohnen baulich und organisatorisch ermöglichen.
- die bauliche Selbsthilfe ermöglichen und organisatorisch unterstützen.

### **Standards**

vier wesentliche Standards bestimmen das bauliche Konzept:

- ressourcensparende Bauweise und Betrieb (1. Kriterium: CO<sub>2</sub>-Produktion)
- niedrige gemeinschaftliche Herstellungskosten als Voraussetzung für kostengünstiges Wohnen.  
Das bauliche Programm formuliert hohe Anforderungen an die Gestaltung, Energieeffizienz und Dauerhaftigkeit bei niedrigem Ausstattungsstandard in den Einheiten.
- eine abgestimmte, das Gesamtprojekt abbildende äussere Erscheinung
- Es sollen rund 8.000 qm Wohn- und Nutzfläche entstehen.

**Stichworte** zu den bereits festgesteckten Rahmenbedingungen

1. Uferwanderweg und Zugänge durch den Block zur Spree werden der öffentlichen Hand angeboten. Beides in einer ungefähren Breite von 5,00 Meter. Sie sollen den Charakter eines normalerweise die Strassen begleitenden Fussweges erhalten.
2. 50-Meter Abstand vom Wasser (Konzept Bürgerbegehren in Friedrichshain-Kreuzberg) wird interpretiert:
  - 2.1. Platz am Wasser / Bootshaus mit Terrasse und Strand als grundsätzlich offene Orte.
  - 2.2. Eine (temporäre) Öffnung des Grundstücks / aber mit Bebauung des 50-Meter-Streifens sind möglich.
3. Das Bootshaus bleibt erhalten; ein nennenswerter Teil vom Spreefeld Berlin bleibt Strand.
4. Der Bau wird konsequent kostenbewusst angelegt:
  - 4.1. modulare, in Systemen gedachte Bau- und Konstruktionsweisen.
  - 4.2. einheitlicher Ausstattungsstandard im Innenausbau; eher spartanisch als mittel.
  - 4.3. freie Bahn für individuelles Design in eigener Regie.
  - 4.4. Bauliche Selbsthilfe / sukzessive Fertigstellung im Innenausbau wird organisatorisch und technisch unterstützt.
  - 4.5. Flächenökonomie in der Erschliessung; möglichst wenige Treppenträume und Aufzugsanlagen.
  - 4.6. Individuelle wie gemeinschaftliche Freiflächen auch in Obergeschossen
  - 4.7. Bautypologisch offen für Wohnen und Arbeiten
  - 4.8. Gemeinschaftliche Nutzungen als Teil der (flächen-)ökonomischen Optimierung und Voraussetzung für funktionierende und kooperative Nachbarschaft.

5. Im Projekt sind sowohl horizontal als auch vertikal organisierte Teil-Nachbarschaften (Teilprojekte) möglich, die sich thematisch oder persönlich finden und eigene Zuständigkeiten erhalten können.
6. Ausarbeitung von architektonischen Differenzierungen in einem gestalterisch erkennbar zusammenhängenden Ensemble.
7. Energetischer Standard: mindestens passivhaustaugliche Gebäudehülle; Mitdenken möglicher technologischer Entwicklungen bis hin zum Nullenergiehaus bzw Null-CO2-Haus.
8. Partizipation der späteren Nutzer im Rahmen der Projektziele als Bedingung und Training für eine kooperative Nachbarschaft.

### **Partizipation**

das Projekt bietet die Mitwirkung der Beteiligten in der weiteren Projektentwicklung und -gestaltung. Sie findet auf 2 Ebenen statt:

- in Teilprojekten von mindestens vier Parteien bzw. ca. 400 qm Wohn- und Nutzfläche
- für das Gesamtprojekt

Auf beiden Ebenen gilt das Regelwerk Spreefeld Berlin als Zieldefinition und Ausgangsbasis für alle Akteure und Weiterentwicklungen, (aktueller Stand: 30.6.2011).

Der Schwerpunkt der Partizipation liegt in der Gestaltung und Umsetzung des Gemeinschaftlichen (Nutzungen, Räume, Organisatorisches) und nicht in der Realisierung individueller Ausstattungen / Gestaltungen der einzelnen Flächen.

Letzteres muss und kann in eigener Regie auf der Ebene der Teilprojekte oder einzelner Nutzungseinheiten organisiert und ggf. damit einhergehende Mehrkosten durch die Mitglieder getragen werden.

### **Selbsthilfe**

Das gesamte Projekt versteht sich als eines der unternehmerischen Selbsthilfe. Es entstehen fast ausschliesslich bedarfsgerechte Flächen für die späteren Nutzer. Dieses Vorgehen minimiert das ansonsten grösste Risiko eines Neubauvorhabens: die Vermarktung (Verkauf oder Vermietung).

Bei deutlich geringerem Risiko kann der Bauherr auf das marktwirtschaftlich vorgesehene Pendant des Risikos verzichten: den Gewinn.

Den Gewinn erhalten die Teilnehmer in der Form, dass sie ihn in Geld nicht an Dritte bezahlen müssen und darüber hinaus in anderen Währungen (Zufriedenheit, Identifikation, Nachbarschaft = sozialer Mehrwert).

Zusätzlich soll im Spreefeld Berlin die bauliche Selbsthilfe ermöglicht und sowohl technisch als auch organisatorisch unterstützt werden.

In der Verantwortung und Zuständigkeit der Teilnehmer liegen auch Abweichungen vom Ausstattungsstandard der Wohnungen.

Für alle Teilnehmer-innen werden auf Grundlage eines sehr ausgeklügelten Kataloges von Grundrissvarianten möglichst nahe an den individuellen Wohnvorstellungen der Teilnehmer-innen Vorschläge erarbeitet für Lage, Zuschnitt und Organisation (Grundriss) der jeweiligen Wohnung.

Darüber hinaus gehende individuelle Lösungen können im Auftrag der Teilnehmer-innen und auf deren Kosten durch die Projektarchitekten

oder auch externe, z.B Innenarchitekten geleistet werden.

### **Organisation**

Der Vorstand der eG führt mit umfassender Vollmacht und in eigener Verantwortung die Geschäfte in einem treuhänderischen Sinne für einzelne Teilnehmer-innen, Teilprojekte und das Gesamte.

In einem Dienstleistungsvertrag überträgt die eG das operative (vorbereitende) Geschäft an die Zusammenarbeiter - Gesellschaft von Architekten mbH oder einen anderen geeigneten Projektmanager.

Interessensgegensätze sollen ausverhandelt werden;

im Zweifel entscheidet die eG (Vorstand oder Vorstand gemeinsam mit Aufsichtsrat) nach Satzung und Gesetz sowie im Sinne des Gesamtprojektes.

## **I Grundsätze für die Aufnahme neuer Mitglieder einschliesslich Reservierung von Wohnungen**

Es sollen nur Mitglieder aufgenommen werden, die sich erkennbar mit Zweck und Gegenstand der eG einverstanden erklären einschliesslich der Erklärung, dass sie aktiv bei der Umsetzung der Ziele mitwirken sowie eine genossenschaftliche Wohnung selber bewohnen werden.

### **Organisatorisches, Begriffsbestimmung**

1. Bis zur Fertigstellung von Bauten der Genossenschaft soll für die Aufnahme von Mitgliedern, die sich wegen eines bestimmten Projektes beteiligen wollen, unterschieden werden zwischen:

#### **„Baugenossen“**

Baugenossen sind Mitglieder, die sich in erheblichem Umfang gem. § 17, Abs. 3 und 7 sowie den Grundsätzen nach § 16 Abs 6 an den Finanzierungskosten beteiligen, ihre Anteile sofort bezahlen und dafür folgende Gegenleistung erhalten:

- verbindliche Reservierung einer bestimmten Wohnung, verbunden mit dem
- Recht, nach § 13, Abs. 3.12 Übertragung von Wohneigentum zu verlangen.

#### **und „Mietgenossen“**

Mietgenossen sind Mitglieder, denen die Bezahlung der nutzungsbezogenen Pflichtanteile (§ 17, Abs. 3) gem. § 17, Abs. 5 gestundet werden und Wohnrechte in genossenschaftlichen Wohnungen ausüben.

Für Projekte der Genossenschaft gilt grundsätzlich, dass -im Rahmen des wirtschaftlich und finanziell Möglichen und Sinnvollen- ca. 20% der Wohnflächen für Mietgenossen bereitgestellt werden.

Das Ziel, ca. 20% der Wohnfläche an Mitglieder zu vergeben, die zu Beginn des Projektes oder ihrer Mitgliedschaft nicht über das gem. § 17, Abs 3 erforderliche Kapital verfügen, begründet Ausnahmen gem. § 17, Abs. 5.

2. Bei der Aufnahme neuer Mitglieder soll gleichzeitig eine verbindliche Wohnungsreservierung geschehen oder bereits ein Dauernutzungsvertrag abgeschlossen werden.  
Dieses ist im Aufnahmeantrag zu formulieren.
3. Der Vorstand soll in der Regel bei der Entscheidung über Aufnahme neuer Mitglieder bei gleichzeitiger Vergabe einer genossenschaftlichen Wohnung (Reservierung oder Dauernutzungsvertrag) das Votum der direkten Nachbarn heranziehen. Dieses Votum kann, muss aber nicht entscheidend sein.
4. Bis zur Fertigstellung des Bauvorhabens sollen nur Mitglieder aufgenommen werden, für die zwecks Erstbezug Wohnungen zur Verfügung stehen.  
In begründeten Ausnahmen (Einzelfällen) kann der Vorstand hiervon abweichen nach positivem Votum der Generalversammlung.
5. Vorstand und AR sind bei ihrer Entscheidung über die Zulassung zur Aufnahme neuer Mitglieder ausschliesslich der Satzung und

diesen Grundsätzen verpflichtet.

### **Kriterien**

Bei der Neuaufnahme, insbesondere für Reservierung und Vergabe der Wohnungen sollen folgende Kriterien massgeblich sein:

1. Zwecks Akquisition der nötigen Pflichtanteile gem. § 17, Abs. 3 (Eigenkapital) haben bei der Aufnahme für neue Projekte die Baugenossen Vorrang, bis das gesamte erforderliche Eigenkapital mit diesen in der Summe verbindlich vereinbart wurde.

(s.a. Abschnitt II der Grundsätze).

Zu jeder Zeit können auch Mietgenossen aufgenommen werden, wenn eine Art Finanzierungs-Patenschaft (analog § 17, Abs. 4) von Baugenossen für die beabsichtigte Mietwohnung vorliegt in Form weiterer Anteile gem. § 17, Abs. 7 (freiwillige Anteile). Zudem muss zu jeder Zeit gewährleistet sein, dass dadurch nicht die Akquisition von weiteren Baugenossen behindert wird.

2. das Nachhaltigkeitskriterium „rund 40 qm Wohnfläche / Person“  
Dabei kann Berücksichtigung finden, dass 1- und 2-Personenhaushalte und Menschen mit Behinderungen in der Regel einen grösseren Bedarf an qm / Person haben.

Gleiches gilt für eine beabsichtigte teilgewerbliche Nutzung (Wohnnutzung muss überwiegen) von Wohnungen für eigene berufliche Tätigkeiten.

3. alternative Wohnkonzepte, die den Zwecken gem § 2, Abs. 2 und 3 dienen.

Hierbei gelten insbesondere

- Gemeinschaftswohnungen,
- verbundene Wohnungen mit grossen Gemeinschaftsräumen
- Wohngemeinschaften

als zielführend für generationsübergreifendes und nachbarschaftliches Zusammenleben und eine sozial gemischte Zusammensetzung der Bewohner/innen.

4. Für die Realisierung alternativer Wohnkonzepte und zum Zweck der Ziele gem. § 2, Abs. 3 sind Trägerorganisationen bestimmter Wohn- und Lebensformen mögliche Partner.

5. Als Mietgenossen kommen insbesondere Personen infrage, die wegen fehlendem Eigenkapital nicht in der Lage sind, sich an vergleichbaren Projekten mit hohen weiteren nutzungsbezogenen Pflichtanteilen (Eigenkapital) zu beteiligen.

Die Vermögensverhältnisse sind von Mietgenossen in diesem Sinne gegenüber dem Vorstand zu erklären.

## **II Grundsätze zu angemessenen Beiträgen zur Finanzierung der Baumassnahmen (§ 16 Abs. 6)**

Alle Baugenossen müssen nach § 16 Abs 6 einen angemessenen Beitrag zur Finanzierung der genossenschaftlichen Wohnungsbaumaßnahmen erbringen.

### **Abschnitt Anteile**

In der Regel geschieht dieser Beitrag durch Erwerb weiterer Genossenschaftsanteile (weitere Pflichtanteile § 17, 3 und freiwillige Anteile § 17, 7)

Als angemessen wird bis auf weiteres für die nutzungsbezogenen Pflichtanteile gem. § 17, Abs. 3 mindestens 50% des auf die jeweils reservierte Wohnung entfallenden Anteils an den Gesamt-Projektkosten angesetzt (s. Anlage 2).

Grundlage dieser überschlägigen Festsetzung sind folgende Überlegungen:

Die Bank wird voraussichtlich bis max. 70 % der Gesamtkosten finanzieren.

Durch die vorgesehene Vermietung von 20% der Wohnflächen an Wohngenossen (s. Abschnitt I) entfallen diese 20% als Basis für die Beteiligung von Baugenossen. Das reduziert die 50% (für eine reservierte Wohnung) um 20% für das Gesamtprojekt auf 40%.

Auch sollen mit diesem Eigenkapital die Gemeinschaftsflächen finanziert werden in noch unbekanntem Umfang, was die Gesamt-Eigenkapitalquote nochmals leicht absenkt (voraussichtlich maximal um ca. -10% auf dann rund 36 %).

Der Vorstand kann regelmässig 40% der geschuldeten Bezahlung der Pflichtanteile stunden, was bedeutet, dass 30% des auf die Wohnung entfallenden Anteils (60% von 50%) sofort bezahlt werden müssen.

In der Regel haben (vergleichbar aus Baugruppenprojekten) die Baugenossen einen im Durchschnitt relativ hohen Eigenkapitalanteil, so dass die Mindestquote von 50% als ausreichend eingeschätzt wird, auch wenn für 20% der Flächen die Bezahlung der nutzungsbezogenen Pflichtanteile auf maximal 10 Jahre und für einige der Baugenossen 40% der geschuldeten Bezahlung der nutzungsbezogenen Pflichtbeteiligung gestundet wird.

### **Abschnitt Darlehen**

Es soll geprüft werden, ob anstelle von weiteren freiwilligen Anteilen (über die Mindestquote von 50% hinaus) die Mitglieder, die sich mit mehr als 50% Kostenanteil an der Finanzierung beteiligen wollen, der Genossenschaft Darlehen gewähren.

Diese Darlehen müssen angemessen verzinst und evtl. besichert werden.

Als angemessene Verzinsung kann ein Zinssatz in der Größenordnung einer Baufinanzierung durch eine Bank gelten (z. Zt. rund 4%).



### Abschnitt Selbsthilfe

Der Beitrag kann u.U. in Form baulicher Selbsthilfe geleistet werden, wobei die Leistungsfähigkeit des dies wünschenden Mitgliedes Berücksichtigung finden muss. Bevor bauliche Selbsthilfe als wesentlicher Beitrag zur Finanzierung vereinbart wird, muss sich der Vorstand oder die hierfür tätige Arbeitsgruppe von der Leistungsfähigkeit des Mitgliedes überzeugen.

Auch im Falle von baulicher Selbsthilfe muss ein Mindestanteil in Form von nutzungsbezogenen Pflichtanteilen (§ 17, Abs. 3 oder Abs. 7) erbracht werden.

Dieser beträgt mindestens die Hälfte des gesamten Beitrages, also mind. 25% der auf die jeweilige Wohnung entfallenden Gesamt-Projektkosten. Soll ein höherer Selbsthilfeanteil vereinbart werden, müssen entsprechend mehr weitere Pflichtanteile erworben werden.

Die Beteiligung in Form von baulicher Selbsthilfe kann also immer nur bis max. 50% des gesamten erforderlichen Beitrages erfolgen. Soll die bauliche Selbsthilfe also mehr als 25% der Gesamtkostenbeteiligung der Einheit betragen, übersteigt der Beitrag die geforderte Mindesthöhe von 50%.

Dies soll die u.U. nicht werthaltige (weil zu hoch, zu optimistisch angesetzte) Verpflichtung zu baulicher Selbsthilfe absichern.

#### Beispiel:

Gesamt-Kostenbeteiligung der Einheit:	100.000,- €
wohnrechts- und nutzungsbezogene Pflichtanteile (50%)	50.000,- €
davon 50% maximal als Selbsthilfeanteil	25.000,- €
davon 50% mindestens als Anteile (in Geld)	25.000,- €
Rest (zu finanzieren über Nutzungsentgelt)	50.000,- €

#### Alternative:

Gesamt-Kostenbeteiligung der Einheit:	100.000,- €
wohnrechts- und nutzungsbezogene Pflichtanteile (50%)	(50.000,- €)
weitere freiwillige Anteile (hier 20%)	(20.000,- €)
Summe Anteile	70.000,- €
davon 50% maximal als Selbsthilfeanteil	35.000,- €
davon 50% mindestens als Anteile	35.000,- €
Rest (zu finanzieren über Nutzungsentgelt)	30.000,- €

### **III Grundsätze für die Dauernutzungsverträge**

#### **Nutzungsentgelt**

Die Summe der Erträge aus den Miet- und Dauernutzungsverträgen muss die Gesamtwirtschaftlichkeit der eG sicherstellen.

Deshalb sind die Nutzungsentgelte ausreichend zu kalkulieren und zwar grundsätzlich jeder angemessen zur Mieteinheit.

Die Höhe der Nutzungsentgelte soll auch ausdrücklich nicht die allgemeine Marktentwicklung nachzeichnen, sondern sich ausschliesslich aus der Wirtschaftlichkeit der Genossenschaft für einen satzungsgemässen Betrieb ergeben (Selbstkostenprinzip).

Dies soll ohne Ausnahme für Wohnraum gelten, der den Mitgliedern zur Wohnraumversorgung dient.

Dabei sind für die Bemessung angemessener Nutzungsentgelte der verschiedenen Wohnungen in angemessener Grössenordnung zu beachten:

- die verschiedenen Lagen auf dem Grundstück und in den jeweiligen Häusern
- die geplante Nutzung
- der vereinbarte oder geplante Ausstattungsstandard sowie
- der vom jeweiligen Mitglied erbrachte Finanzierungsbeitrag.

Als angemessen gilt dabei für die Berücksichtigung der Lage auf dem Grundstück und in den Häusern bis auf weiteres eine Spanne von ca. +/- 25% vom Wert der Mieten, die für eine sichere Bewirtschaftung im Mittel kalkuliert werden muss.

In der Nutzungsphase soll dann bei Neuvermietungen diese Spanne ggf. hinsichtlich der absoluten Höhe sowie Verteilung auf dem Grundstück und in den Gebäuden anhand der tatsächlichen Nachfrage korrigiert werden.

#### **Sonstige Regelungen**

In den Dauernutzungsverträgen sollen folgende Punkte im durch Gesetz und Satzung gezogenen Rahmen vereinbart werden:

1. wenn der Nutzer seine Mitgliedschaft in der eG kündigt, endet der Dauernutzungsvertrag automatisch mit einer Frist, die sich wie folgt bemisst:
  - in Anzahl von Monaten wie die Anzahl der Jahre des Nutzungsverhältnisses, längstens jedoch 9 Monate.
2. Die Untervermietung wird gestattet.
3. Dabei muss
  - 3.1. Die untervermietete Fläche weniger als 50% der Wohnung betragen
  - oder/und
  - 3.2. nicht länger als 3 Jahre dauern
  - 3.3. die Miete nach den gleichen Grundsätzen dieses Abschnitts III ermittelt werden, wie sie für Mitglieder gilt (s.o. Nutzungsentgelt).
4. Dem Mitglied wird gestattet, die Teile der Wohnung, die sich nach

erfolgter Teilung im Sondereigentum befinden als solches auf eigene Kosten und eigene Verantwortung zu behandeln, also auch zu verändern; das gilt auch, wenn die Genossenschaft Eigentümerin der Wohnung bleibt. In diesem Fall kann eine Rückbauverpflichtung vereinbart werden.

Umbauten müssen einschlägigen gesetzlichen Bestimmungen für den Wohnungsbau (Gesetze, Normen, Verordnungen) folgen und dürfen insbesondere nicht durch Reduzierung bestimmter Schutz-Standards (z.B. Wärme- oder Schallschutz) andere Wohnungen oder allgemeine Interessen der Genossenschaft beeinträchtigen.

Baumassnahmen, die das Mitglied in diesem Sinne ausführt und das Mass einer umfassenden Wohnungsrenovierung übersteigen, sind der Genossenschaft anzuzeigen und schriftlich zu vereinbaren.

### **Nicht-Wohnflächen**

Für die Nicht-Wohnflächen, die gewerblich oder gewerbeähnlich genutzt werden sollen, kann die Genossenschaft eine Tochterfirma gründen, die diese Flächen als Teileigentum übernimmt.

An dieser Gesellschaft können sich auch Mitglieder der Genossenschaft beteiligen.

Die Genossenschaft muss aber immer über mehr als 50% der Geschäftsanteile und Stimmrechte in dieser Gesellschaft verfügen.

Ausnahmen von diesen Grundsätzen für Dauernutzungsverträge oder etwaige Fristverlängerungen bedürfen der Zustimmung von Vorstand und Aufsichtsrat.

## **IV Grundsätze für die Teilung nach WEiGes einschliesslich Gemeinschaftsordnung**

### **Teilung**

Nach Fertigstellung des Bauvorhabens Spreefeld Berlin soll Wohnungs- und Teileigentum nach dem Wohnungseigentumsgesetz (WEiGes) gebildet werden. Die Teilung wird durch die Genossenschaft erklärt.

Solange die Genossenschaft Eigentümerin sämtlichen Wohn- und Teileigentums ist, gibt es keine Wohnungseigentümergeinschaft (WEG) nach WEiGes; also auch keine Wohnungseigentümersammlungen auf entsprechender gesetzlicher Grundlage.

Gründe für die Teilung und Bildung von Wohn- und Teileigentum:

Die Baugenossen erbringen in erheblichem Umfang Beiträge zur Finanzierung des Vorhabens.

Daraus resultierende Befürchtungen (u.a. wo bleibt mein Geld?) oder Fragen (u.a. wie verhält sich das finanziell im Alter oder beim Ausstieg aus der eG?) konnten im Vorfeld nicht für alle befriedigend beantwortet werden.

Deshalb dient die Institution der Teilung in Verbindung mit den notrariellen Kaufangeboten an die Mitglieder als Absicherung durch eine bekannte und zuverlässige Institution:

das Wohnungseigentum.

Als Absicherung dieser individuellen Anforderungen kommen bei Zustimmung des die Teilauseinandersetzung fordernden Mitgliedes ebenfalls Dauerwohnrechte und Erbbaurechte infrage.

Auch hierfür ist die rechtliche Teilung des Grundstückes nach WEiGes erforderlich.

Angestrebt wird die Nutzung und Bewirtschaftung des fertiggestellten Hauses als Genossenschaft mit einer kooperativen, den Zielen der eG verpflichteten Bewohner- bzw. Nachbarschaft.

Dieses Bestreben muss sich in der Nutzungsphase bewahrheiten bzw. bewähren, wobei jedes Mitglied frei bei der Entscheidung bleibt, die eigene Wohnung im Eigentum (oder eigentumsähnlich) zu übernehmen oder nicht.

Das Recht, die Wohnung im Eigentum zu übernehmen, soll für einen bestimmten Zeitraum eingeräumt werden.

Als sinnvoll erscheint eine dreijährige „Bewährungszeit“ im o.g. Sinn mit anschliessender einjähriger Frist, in der das Kaufangebot angenommen werden kann.

Diese dreijährige Frist dient der Stabilisierung des gesamten Projektes und der genossenschaftlichen Bewirtschaftung nach Fertigstellung.

### **Vorkaufsrecht eG**

In den Grundbüchern der einzelnen Einheiten soll ein Vorkaufsrecht zugunsten der eG eingetragen werden.

Für den Fall, dass ein Mitglied

1. von seiner Möglichkeit der Teilauseinandersetzung mit Übernahme

von Wohneigentum Gebrauch macht und

2. die dann eigene Wohnung verkauft, erhält die eG ein Vorkaufsrecht, um bezüglich des neuen Bewohners (und wahrscheinlichen Mitglieds) u.a. die Kriterien für die Neuaufnahme von Mitgliedern anwenden zu können.

Für die Ausübung des Vorkaufsrechtes soll vereinbart werden, dass der Kaufpreis für den Fall der Ausübung abweichend vom Kaufvertrag um 10% gemindert wird.

Die Reduzierung des Kaufpreises soll angemessen berücksichtigen und gewährleisten, dass

1. jedes Mitglied im Falle sich ändernder Lebensumstände in Vermögensdingen „beweglich“ bleiben soll und es sich bei der Beteiligung an Spreefeld Berlin auch um eine Alterssicherung handelt  
und
2. die vermutete Wertentwicklung der „eigenen“ Wohnung nur durch das gemeinschaftliche, also genossenschaftliche Projekt möglich war und deshalb die eG (=die verbleibenden Mitglieder) ihren Anteil dieser vermuteten Entwicklung für sich und damit eine satzungsgemässe, nachhaltige und zukunftsichere Weiterentwicklung von Spreefeld Berlin einbehält.

### **Gemeinschaftsordnung**

Die Gemeinschaftsordnung soll in Anlehnung an die Ziele der eG Festlegungen treffen und dabei insbesondere Überschneidungs- und Berührungspunkte von z.B. hausordnungs-ähnlichen Festlegungen der Gemeinschaftsordnung im Sinne und Geiste der eG-Satzung gestalten.

Die Teilungserklärung soll für Beschlüsse der Wohnungseigentümersammlung 1 Stimme je begonnene 100 Quadratmeter Fläche der jeweiligen Einheit vorsehen.

In Fragen der nicht verbrauchs- bzw. messabhängigen Kosten sollen Teilungserklärung und Gemeinschaftsordnung Quadratmeter Wohn- bzw. Nutzfläche für die Kostentragung zugrunde legen.

## V Grundsätze für die Teilauseinandersetzung

Die Mitglieder, die im erforderlichen Umfang und im Zusammenhang mit der verbindlichen Reservierung einer Wohnung eine nutzungsbezogene Pflichtbeteiligung (§ 17, Abs. 3) eingegangen sind, haben das Recht, eine Teilauseinandersetzung zu verlangen, in deren Zug ihnen das Wohn- oder Teileigentum an ihrer Einheit übertragen wird.

Teilauseinandersetzung bedeutet, dass

1. die nutzungsbezogene Pflichtbeteiligung nach § 17 Abs. 3 in freiwillige gewandelt und gekündigt wird,
2. ein Teil des Geschäftsguthabens bestehen bleibt (mind. der Pflichtanteil gem. § 17, 1 / 500,-€) und also die Mitgliedschaft nicht beendet wird,
3. die Kündigung der freiwilligen Geschäftsanteile eine entsprechende Auseinandersetzung nach sich zieht und das Auseinandersetzungsguthaben entsprechend § 12 Abs. 3 zur Auszahlung kommt,
4. der Anteil der Bezahlung des Wertes der Wohnung, die im Eigentum übernommen werden soll, bis zur Höhe des Auseinandersetzungsguthabens gestundet wird, bis das Auseinandersetzungsguthaben ausgezahlt wird.

Machen die Mitglieder von diesem Recht Gebrauch (Annahme des notariellen Angebotes zur „Teilkündigung mit Teilauseinandersetzung und Übernahme von Wohn- und Teileigentum“), haben sie in diesem Zuge die festgestellten anteiligen Gesamt-Projektkosten ihrer jeweiligen Wohnung zu tragen.

Die notariellen Angebote sollen nach Fertigstellung des Bauwerkes und nach Schlussabrechnung mit Feststellung der Gesamtkosten auf Grundlage ausreichender Sicherheit und Genauigkeit denjenigen Mitgliedern unterbreitet werden, die dies verlangen.

Sämtliche Kosten der Teilauseinandersetzung samt Übertragung des Eigentums einschliesslich des notariellen Kaufangebotes hat das jeweilige Mitglied zu tragen.

Dieses Recht, ein notarielles Kaufangebot zu verlangen, besteht für die Dauer von 3 Jahren nach Baufertigstellung. Dieses Datum soll durch den Vorstand bei der auf die Fertigstellung folgenden ordentlichen Generalversammlung bekannt gegeben werden.

Das die Wohnung übernehmende Mitglied erhält also das Wohneigentum im Austausch gegen Geschäftsguthaben (Genossenschaftsanteile).

Reicht der Wert des Geschäftsguthabens nicht aus, muss das Mitglied noch einen Wertausgleich zahlen.

In diesem Fall ist das Mitglied verpflichtet, per Schuldübernahme den auf „seine“ Wohnung entfallenden Teil der Fremdfinanzierung der eG zu übernehmen.

Hiervon kann auf Wunsch des Mitgliedes in dem Masse abgewichen werden, wie für die eG die Möglichkeit einer Sondertilgung des eigenen Darlehens besteht.

Die Anteile von zusätzlichen Pflichtanteilen und Fremdfinanzierung an den Gesamt-Projektkosten der jeweiligen Wohnung sollen in der Reservierungsvereinbarung, dem Aufnahmeantrag oder dem

Dauernutzungsvertrag festgehalten werden.

Der Anteil der Fremdfinanzierung ist dann der Betrag, den im Zuge der Teilauseinandersetzung das Mitglied als Darlehensschuld gegenüber der Bank übernehmen muss.

Überblick über die beschriebenen Vorgänge mit €-Beispiel:

1. 09-2011 gründungsmitgliedschaft, pflichtanteil 500,-€
2. 10-2011 dauernutzungsvertrag incl. vereinbarung zu zusätzl. nutzungsbezogenen pflichtanteilen i.h.v. 50.000,-€
3. fremdfinanzierung der eG für das bauvorhaben, anteilig 100.000,-€
4. 12-2013 fertigestellung und kostenfeststellung, anteilig 155.000,-€
5. 06-2015 verlangen und gewähren notarielles kaufangebot, kostenanteil (preis) der wohnung 155.000,-€
6. 06-2017 annahme des notariellen kaufangebotes mit:
  - wandlung der pflichtanteile nach § 17 Abs 3 in freiwillige anteile nach § 17 Abs 7 einschl. kündigung dieser freiwilligen anteile
  - restschuldübernahme (evtl alternativ zahlung) i.h.v. 105.000,- €
  - stundung des kaufpreises i.h. der freiwilligen Anteile 50.000,-€
  - aufhebung des dauernutzungsvertrages, ende der nutzungsentgeltzahlung
7. 12-2018 auszahlung geschäftsguthaben = rest gestundete kaufpreiszahlung

Das Beispiel in den 7 Schritten geht davon aus, dass zwischen Kostenkalkulation und Kostenfeststellung eine für die Wohnung wirksame Kostensteigerung i.H.v. 5.000,- € entstanden ist und das Geschäftsguthaben nach wie vor 50.000,- € beträgt.

In dem Masse, wie sich der Wert des Geschäftsguthabens zwischen Kostenfeststellung und Auszahlung verändert, wird noch ein Ausgleich erforderlich.

Oder: je nach Änderung des Geschäftsguthabens zwischen Kündigung der freiwilligen Anteile und Auszahlung (rund anderthalb Jahre) schuldet das die Wohnung übernehmende Mitglied einen Rest des Kaufpreises und die eG dem Mitglied einen Rest des Auseinandersetzungsguthabens. Entwickeln sich diese Werte auseinander (durch Änderung des geschäftsguthabens; nach oben oder unten) findet ein zusätzlicher Wertausgleich statt.

Für die Feststellung des „Preises“ des Wohnungseigentums im Zuge der Teilauseinandersetzung gilt das Prinzip der Kostenteilung auf Grundlage der anteilig zu übernehmenden Kosten gem. Anlage 2 Aufteilungsplan (Kosten, nutzungsbezogene Pflichtanteile) mit den zugrundeliegenden Faktoren, die die Lage im Gesamtprojekt und jeweiligen Haus bewerten und woraus sich wiederum die Anteile an den Gesamt-Projektkosten ergeben.

**Beispiel****Budgetplanung:**

Gesamt-Projektkosten	16.100.000,- €
Finanzierung	
Genossenschaftskapital (31%)	5.000.000,- €
Fremdfinanzierung (Bank, 69%)	11.100.000,- €
Anteil Wohnung X an Gesamt-Projektkosten, geplant (davon 50.000 Pflichtanteile und 50.000 Fremdfinanzierung)	100.000,- €

**Nach Kostenfeststellung:**

Gesamt-Projektkosten (+5%)	16.900.000,- €
Finanzierung	
Genossenschaftskapital (29,5%)	5.000.000,- €
Fremdfinanzierung (Bank, 70,5%)	11.800.000,- €
Anteil Wohnung X an Gesamt-Projektkosten, festgestellt (davon 50.000 Pflichtanteile und 55.000 Fremdfinanzierung)	105.000,- €

**Für Teilauseinandersetzung:**

Mitglied erhält Wohnung im „Austausch“ gegen nutzungsbezogene Pflichtanteile	50.000,- €
und Schuldübernahme der anteiligen Fremdfinanzierung	55.000,- €
Summe	105.000,- €

**Alternative individuelle Fremdfinanzierung nach Übernahme von Wohnungseigentum**

U.U. erhält die Genossenschaft ein kostenloses Sondertilgungsrecht von 5% p.a. (im ersten Jahr also rund 550.000,-€)

In diesem Rahmen kann die eG Einheiten im Zuge der Teilauseinandersetzung ohne Teil-Schuldübernahme durch das die Einheit übernehmende Mitglied herausgeben.

In diesem Falle hat das Mitglied den auf die jeweilige Wohnung entfallenden Anteil an der Fremdfinanzierung in bar auszugleichen.

Die Anwendung dieser Möglichkeit incl. Verteilung auf Mitglieder erfolgt nach Verfügbarkeit und billigem Ermessen des Vorstandes.



## **VI Grundsätze für die bauliche Selbsthilfe**

Bauliche Selbsthilfe soll:

1. den hieran Interessierten ermöglichen, einen Teil des von ihnen zu erbringenden angemessenen Teils zur Finanzierung der genossenschaftlichen Wohnungsbaumaßnahmen zu erbringen (§ 16 Abs 6 Satzung)
2. höchstens 50% dieses angemessenen Beitrages in Form von Geld ersetzen. Freiwillige zusätzliche Anteile in Form von baulicher Selbsthilfe bleiben möglich.
3. die technischen Anforderungen, die schutzwürdige Interessen der Genossenschaft oder benachbarter Wohnungen betreffen, mindestens einhalten.  
Das gilt insbesondere für Wärme-, Schall- und Brandschutz.
4. durch einen Werkstattraum, Maschinen, Personal und organisatorisch unterstützt werden.
5. hinsichtlich Ausführungsart und Zeitraum (mit Fertigstellungsdatum) der eG mindestens bekannt gegeben und auf Verlangen der Genossenschaft schriftlich vereinbart werden.
6. sich beschränken auf Baumaßnahmen im Innenausbau einzelner Wohnungen, Gemeinschaftsräume, Garten und ggf. Optionsräume

Wenn bauliche Selbsthilfe in Gemeinschaftsräumen bzw. für Gemeinschaftsnutzungen erfolgt, kann sie durch einen Werklohn oder Anrechnung gem. Ziffer 1. abgeglichen werden. In der Regel soll die Bauleistung des Mitgliedes mit dem Wert berechnet und abgegolten werden, der 85% einer orts- und marktüblichen Vergütung bei entsprechender professioneller Ausführung entspricht. Ein Anspruch auf Anrechnung von Eigenleistungen auf den Finanzierungsanteil oder Bezahlung entsteht erst nach Abnahme der Arbeiten durch die eG.

Die bauliche Selbsthilfe ausserhalb von Wohnungen bedarf vor Ausführung der schriftlichen Bestätigung durch die eG und beruht in der Regel auf aussagefähigen Massnahmenbeschreibungen.

Die eG stellt einen ca. 50 qm grossen Optionsraum für mindestens 12 Monate nach Regendichtigkeit der Hülle, jedoch mindestens bis 6 Monate nach dem Beginn der Nutzung von Wohnungen unentgeltlich zur Verfügung.

Die eG wird sich bemühen, einen möglichst erfahrenen allround-Handwerker als gewerblichen Angestellten für Zwecke der eG und als Unterstützung der baulichen Selbsthilfe durch eine Lohn-Fördermassnahme der Arbeitsagentur mindestens kostenneutral in die Bauphase zu integrieren.

In Frage kommt auch eine Zusammenarbeit mit Lehrwerkstätten der überbetrieblichen Ausbildung.

## **VII Grundsätze für die Bewirtschaftung einschliesslich Vergabe der genossenschaftlichen Wohnungen, Gemeinschaftsleistungen, -nutzungen und -räume**

Die Bewirtschaftung der Gebäude nach Fertigstellung bleibt der Nachhaltigkeit verpflichtet: umweltschonend, sozial, wirtschaftlich.

### **Umwelt**

die in der Planung gesetzten Ziele der energetischen Effizienz sollen nach Fertigstellung auf Erfüllung geprüft werden.

Die Bewohner sollen unterstützt werden, sich ressourcensparende Techniken des Umganges mit dem Gebäude und seiner haustechnischen Anlagen anzueignen sowie evtl. in ihrem Verhalten begründete Mehrverbräuche abzustellen.

Die eG soll die Mitglieder über die Gebäudenutzung und -technik hinaus in der alltäglichen Lebensweise unterstützen bei dem Ziel, sich umweltbewusst und möglichst -schonend zu bewegen und zu ernähren sowie die Abfallvermeidung und -entsorgung zu organisieren.

Diese Themen sind in der Projektentwicklungsphase komplementär mit Überlegungen zur Energieeffizienz des Gebäudes auf die Tagesordnung gekommen, als klar wurde, dass es u.U. wenig effizient ist (Aufwand / Nutzen), beim Gebäude mit grossem Aufwand einen relativ kleinen Restnutzen zu erzeugen und dann im Betrieb andere, quantitativ und qualitativ ebenso gewichtige und alltägliche Bereiche nicht zu beachten.

Die beiden für den persönlichen CO<sub>2</sub>-footprint mitentscheidenden Bereiche

### **Mobilität und Ernährung**

sollen im Spreefeld Berlin auf lustvolle Art und in der Form als Angebot mit freundlichem Aufforderungscharakter thematisiert und organisiert werden.

Mobilität, konkret:

es soll ein breit gefächertes bike- + Carsharing Angebot geben, das weitgehend auf E-Mobilität setzt.

Möglich sind ferner / geprüfte werden soll:

- ÖPNV- und DB-Ticket-sharing
- Service für Mitfahrgelegenheiten
- Lieferservice für übliche Besorgungen mit dem KFZ
- gemeinsames Solarboot
- zwecks Reduzierung von Fern-Traum-Reisen ein Traum-Haus-Am-Traum-See (ca. in 10 Jahren)

Ernährung, konkret

- Lebensmittel gemeinsam besorgen, bevorraten, kühlen, kochen
- „Kochkurse“ mit Mehrwert Wissen
- Lebensmittel selber produzieren (s.a. Optionsräume und Freiflächen)

## **Soziales**

Soziale Nachhaltigkeit im Spreefeld soll nicht bedeuten, dass wir uns Aufgaben des Wohlfahrtsstaates zu eigen machen und Umverteilung zwischen Bewohnern zum Ziel erklären.

Vielmehr ist es erklärtes Ziel, gute Bedingungen für eine funktionierende, also sowohl mit- als auch für-einander tätige Nachbarschaft zu schaffen.

Ferner gehört zu Spreefeld Berlin als Gründungsmotiv eine eigene Haltung und Antwort auf die Forderung „Spreeufer für Alle“ oder auch auf die etwas allgemeinere Frage: wem gehört die Stadt?

Das Projekt soll mit seinem Grundstück, genauer grossen Teilen der nicht bebauten Flächen keine private innerstädtische Idylle, sondern ein grundsätzlich offenes Angebot zur Teilhabe erzeugen.

Auch die Optionsräume sollen an der Schnittstelle zw. privatem Wohnen und Öffentlichkeit der Stadt eine eher weiche, temporär und räumlich gestaltbare Grenze erzeugen und evtl. soziale und nachhaltige Projekte und Gründungsinitiativen ermöglichen.

Es geht also eher um die Frage, wie sich das Projekt im sozialen Gefüge der Stadt verhält.

In diesem Sinne gehört es auch zu den Zielen von Spreefeld Berlin, sich in diese Richtung, zu diesem Thema, zu vernetzen und an der öffentlichen Debatte teilzunehmen.

## **Wirtschaftlichkeit**

Die vorgenannten Aspekte sollen im Rahmen des wirtschaftlich Sinnvollen und Nachhaltigen umgesetzt werden bzw. eine besonders effiziente Bewirtschaftung erst ermöglichen.

Eine effiziente Verwaltung soll zudem niedrige und möglichst stabile Bewirtschaftungskosten ergeben als die 2. Bedingung (neben niedrigen Herstellungskosten) für möglichst günstiges Wohnen.

Für die Gebäude- und Investitionsplanung sollen zudem Entscheidungs- und Handlungsspielräume ausgelotet werden, die erst entstehen, wenn besondere Ausstattungen vorgesehen werden.

Als Vergleichsmassstab wird dabei der Standard aus dem Vorentwurf herangezogen, also ein „einfaches“ Passivhaus mit solar-elektrischer Wärmeerzeugung für Heizung und Warmwasser sowie Betriebs- und Bewirtschaftungskosten (Wohngeld) von ca. 2,50 € /qm /Monat (s.u.).

Infrage kommen Spielräume, die aus dem eigenen Betrieb mit Eigenverbrauch aus der Photovoltaik entstehen und für besonders energiesparende (und teurere) Ausstattungen genutzt werden, z.B LED-Grundbeleuchtung in den Wohnungen und allgemeinen Bereichen oder Investitionszuschüsse für besonders energiesparende Haushaltsgeräte.

Ferner bietet ein sparsamer Umgang mit Wasser und Abwasser Einsparpotenziale, die in eine zusätzliche Investition für Grau- oder gar Schwarzwassernutzung mit eigener Kläranlage umgesetzt werden können.

Auch die Wärmeerzeugungsvariante gasbetriebene Wärmepumpe mit Eisspeicher erhöht die Investition merklich und ist gleichwohl wirtschaftlich, wenn die Betriebskosten mit kalkuliert werden, s.u.: Betriebskosten und Contracting.

**Kalkulation der Betriebs- und Bewirtschaftungskosten:**

Kostenart	ct/qm/Monat
Wasser und Schmutzwasser	30
Warmwasser (solar-elektrisch)	15
Heizung (Infrarot-Strahlungs-HK)	30
Aufzug	15
Hausmeister	25
Verwaltung (incl. Kosten eG)	50
Instandhaltungsrücklage	30
Laufende Instandhaltung und Wartung	30
Sonstiges	25
Summe	250 (2,50€/qm/Monat)

Im Rahmen der hier genannten Größenordnung der Betriebs- und Bewirtschaftungskosten können auch kostenintensive (zusätzliche oder alternative) Anlagenteile mit so genannten Contracting-Firmen zustande kommen, wenn dies:

1. einen besonders ökologischen Betrieb ermöglicht und gleichzeitig
2. die Betriebskosten zumindest nicht erhöht  
(wobei ggf. Finanzierungskosten für zusätzliche Investitionen als Teil der Betriebskosten kalkuliert werden)

## 1. Beispiel für Warmwasser und Heizung:

s.o. WW und Hzg insgesamt	45 ct/qm/Monat
alternativ Wärmelieferung von Contracting-Firma ca. 30 kWh/qm/Jahr (=Passivhaus)	25 ct/qm/Monat
Finanzierungskosten und AfA für Eisspeicher (100.000,-€ / 7.000 qm x (4 + 4)% / 12 Monate)	=10 ct/qm/Monat
Summe Gaswärmepumpe und Eisspeicher	35 ct/qm/Monat
Ergebnis bei höherer Investition (zu 45ct)	-10 ct/qm/Monat

## 2. Beispiel für zusätzliche Investitionen

Die Reduzierung der Kosten für Wasser und Abwasser um 1/3 eröffnet in einer gleichen Kalkulation folgende zusätzliche Investitionen für Grau- und Schwarzwassernutzung mit eigener Kleinkläranlage:

Verringerte Betriebskosten (-33%)	-10 ct/qm/Monat
Entspricht: (0,10 € x 7.000 qm x 12 M. / (0,04 Zins + 0,04 AfA) =	105.000,- €

## **VII - Abschnitt Vergabe der genossenschaftlichen Wohnungen, Gemeinschaftsleistungen, -nutzungen und -räume**

Die Vergabe von Wohnungen soll grundsätzlich nur an Mitglieder der Genossenschaft erfolgen.

Eine Ausdehnung des Geschäftsbetriebes (Dauernutzungsverträge) auf Nicht-Mitglieder ist möglich.

Die Entscheidung im Einzelfall von Nicht-Mitgliedern obliegt dem Vorstand allein, wenn der Vertragswert (monatliche Brutto-Warmmiete x Laufzeit) 10.000,-€ oder die Vertragslaufzeit 6 Monate nicht übersteigt und bedarf andernfalls (jeweils bei Überschreitung) zusätzlich der Zustimmung des Aufsichtsrates.

Die Nutzung von Gemeinschaftsleistungen, -nutzungen und -räumen der eG steht in erster Linie den Mitgliedern zu.

Richten sich derartige Angebote an Nicht-Mitglieder, soll die damit verbundene Leistung in der Regel mindestens kostendeckend abgegolten werden.

Hierfür können sinnvolle weitere Grundsätze erst beschlossen werden, wenn Art und Grösse zum jeweiligen Thema bekannt und festgelegt sind.

Das gilt auch für eventuell zu erhebende Nutzungsgebühren für Mitglieder.

Grundsätzlich kann die eG bestimmten gemeinschaftlich orientierten und überwiegend nicht kommerziellen Nutzungsinitiativen von Mitgliedern Räume auch zu deren selbstbestimmten Nutzung überlassen (z.B. für einen Rauchersalon, ein gemeinschaftliches Spielzimmer, einen Yogaraum etc), wenn die eG als Ganzes sich nicht für eine solche gesamt-gemeinschaftliche Nutzung entscheidet.

Solche „Teilprojekte“ sind mindestens kostendeckend für die eG zu vereinbaren. Kostendeckung bedeutet angemessene Nutzungsentgelte für die Aufwendungen der Kapitalverzinsung (incl. Eigenkapital), ggf. Tilgung und sämtlicher Betriebs- und Bewirtschaftungskosten.

Ihre Sinnhaftigkeit und Zweckmässigkeit im Rahmen von Satzung und Grundsätzen sollen von Vorstand und Aufsichtsrat wenigstens auf Plausibilität überprüft werden. Im Zweifelsfall (dazu gehört evtl. auch, wenn die Anzahl der Initiatoren zu gering erscheint) ist die Zustimmung der Generalversammlung einzuholen.

## VIII Grundsätze für Optionsräume (einschliesslich Freiflächen und Gemeinschaftsräumen)

### Abschnitt Optionsräume

Optionsräume sind ursprünglich nicht mit Nutzung belegte und überwiegend baulich nicht komplett fertiggestellte Bereiche, in denen Projektinitiativen gemeinschaftlicher, sozialer, kultureller oder dienstleistender Art sich ansiedeln, entwickeln und etablieren können.

Zweck I Optionsräume sollen dem Projekt möglichst anhaltend an der Schnittstelle zwischen privatem Wohnen und Stadt einen offenen Charakter und Entwicklungspotenziale bewahren.

Sie sind mehr methodisch als inhaltlich eine Reminiszenz an die Funktionsweisen der vergangenen 10 Jahre, indem partielle und offen programmierte Räume für Ideen, Initiativen und Tatkraft geschaffen werden.

Zweck II Die Optionsräume haben eine wirtschaftliche Dimension für das gesamte Projekt bzw. stellen eine Methode her, wünschenswerte Programmpunkte finanziell / betriebswirtschaftlich zu ermöglichen. Wir sparen uns anfänglich wesentliche Investitionen für den Ausbau großer Flächen, die andernfalls eine sofortige kostendeckende Verwertung verlangen würden. Das Regelwerk sagt: im Erdgeschoss wird nicht gewohnt. Als Nicht-Wohnnutzung wünschen wir uns aber nicht ausschließlich oder mehrheitlich Büros, die wir vermutlich leicht gewinnen könnten. Wir wünschen uns vielmehr Angebote und Nutzungen wie weiter unten dargestellt (s. Inhalte / Kapitel). Diese Nutzungen werden aber vermutlich nicht von finanzkräftigen Mietinteressenten nachgefragt, nur weil wir das in unser Programm oder z.B. „Debatte“ in unsere Pläne schreiben. Diese Nutzungen müssen von den Ideenträgern initiiert werden und dann langsam wachsen können.

Zweck III Die entsprechenden Flächen stellen andererseits (wahlweise, auch teilweise) einen begrenzten wirtschaftlichen Puffer dar, indem sie bis auf weiteres nicht mit nennenswerten Kostenbeteiligungen in die Gesamtkalkulation einfließen, also zu wesentlichen Teilen bis auf weiteres über die Kostenbeteiligung der Wohnungen getragen werden.

Eine kommerzielle („normale“) Nutzung der dann-nicht-mehr-Options-räume kann das Projekt finanziell entlasten.

Die Optionsräume sind aktuell mit Betriebskosten (2,50 €/qm/Monat) und das Bootshaus mit 2.000,- € brutto-warm- Miete / Monat kalkuliert. Zusammen macht das ca.3.000,- € / Monat / Monat.

Über die tatsächliche Bewirtschaftung und Ausgestaltung von Miet-, Nutzungs- und Veranstalterverträgen entscheiden die Kuratoren, siehe weiter hinten, Punkt „Zuständigkeiten / Entscheidungen“.

- Zweck IV** so genannte Zwischennutzer sollen sich etablieren können. Das neu sich ansiedelnde Projekt vertreibt sie nicht, sondern bietet Teilnahme an; nicht zuletzt zwecks Existenzgründung und -sicherung in einem tendenziell gemeinnützigen Kontext. Hier noch mal der aktualisierte Hinweis, dass die O-Räume 2011 ausdrücklich als Entwicklungsfläche für die Zwischennutzer auf unserem Grundstück infrage kommen sollten; das wären als im Mai 2014 übriggebliebene Zwischennutzer die Garten-Leute und id22.
- Finanzierung** Grundsätzlich sollen alle Aktivitäten in den Optionsräumen durch die Nutzer finanziell gedeckt werden einschließlich Beteiligung an den Raumkosten. In ausgesuchten und jeweils zu beschließenden Fällen bleibt es der eG natürlich überlassen, förderwürdige Projekte auch finanziell zu unterstützen. Die o.g. 3.000,-€ Mieteinnahmen/Monat entsprechen bei gut 600 qm Optionsraumflächen ca. 5,-€/qm warm oder 2,50€/qm kalt.
- Leitgedanke** Antworten zur Frage: wie wollen wir leben? Das „wir“ kann dabei sowohl jeder einzelne (Spannungsfeld wohnen, arbeiten, altern), Spreefeld Berlin als gemeinschaftliches Wohnprojekt als auch die Gesellschaft sein. Dementsprechend können die Inhalte den Spreefeldbewohnern zugute kommen und/oder sich an die Nachbarschaft bzw. eine Teilöffentlichkeit richten (oder beides gleichzeitig in einem Thema oder einem Raum).
- Leitthema** ist Nachhaltigkeit in ihren Dimensionen  
-Umwelt (Stadtentwicklung / Lebensweisen, Bauen, Mobilität, Ernährung)  
-Soziales (Partizipation / Teilhabe / {Inter-}Kultur / Nachbarschaft)
- Inhalte** Ernährung / Küche / Kochen / Essen / Lebensmittel: Ernte, (TK-) Lagerung, Verkauf Party / Catering / Restaurant
- Werkstatt / Sukzessives Bauen / bauliche Selbsthilfe / Atelier / 1:1 Architekturproduktion / Kunstproduktion Inderdisziplinär / temporäre, geteilte Arbeitsplätze
- Kinder / Abenteuer / Eigenverantwortung / „Selbstbetreuung“

Körper / Seele / Yoga / Pilates / Physiotherapie /  
Akrobatik  
Tanz / Schwimmbad / Sauna

Begegnung / Kultur / Musik / Bibliothek / Debatte  
Gemeinschafts-, Multifunktions-Veranstaltungsraum

Träger können sein:  
einzelne Spreefeld-Teilnehmer, ggf. zu mehreren  
(Teilprojekt)  
Spreefeld Berlin eG  
Projektinitiativen von aussen (Typ Siebdruckwerkstatt)

#### Zuständigkeiten/Entscheidungen

die Zusammenarbeiter kümmern sich laut  
Projektsteuerungs-Vertrag um Spreeacker, Bootshaus und  
Optionsräume. Dieser Auftrag geht jetzt zu Ende; die  
Zuständigkeit muss neu geregelt werden.

In Anlehnung an die Satzung bezüglich Vergabe von  
Gewerbeflächen (durch den Vorstand sowie für bestimmte  
„grosse“ Verträge nur mit Zustimmung des  
Aufsichtsrates) gilt:

Die Generalversammlung entscheidet auf Vorschlag der  
ArGe Optionsräume über ein Nutzungskonzept für die  
Optionsräume, also welche Themen in den verschiedenen  
Räumen vorkommen sollen.

Pro Optionsraum (3 x in den Häusern und 1 x Bootshaus,  
WiGa und Strand) wird ein Kurator / ein Kuratoren-Team  
von der Generalversammlung bestätigt (mit einfacher  
Mehrheit gewählt).

Die Kuratoren sollen ihre jeweiligen Themen an den  
Ideenrändern ausdehnen und im ständigen Austausch mit  
den anderen Kuratoren und ggf. dem Vorstand  
Möglichkeiten der Verortung, räumliche Organisationen  
und Überschneidungen sowie Organisations- und  
Finanzierungsmodelle entwickeln.

Die Kuratoren werden vom Vorstand (ggf. auch vom AR)  
mit folgenden Befugnissen ermächtigt:

Jeder Kurator oder Kuratorenteam verfügt im jeweiligen  
Optionsraum alleine über:

- Vergabe von Einzelterminen für Veranstaltungen  
(Reservierungsfrist maximal ein Jahr im voraus)

Mit Ausnahme Haus 3 verfügen sie ferner über:

- Mietverträge für eine Raum-Dauer bis maximal 600 qm-  
Monate.

(Beispiel: 100 qm für 6 Monate oder 50 qm für 12  
Monate).

- Alle Kuratoren zusammen können nach gemeinsamem Beschluss Räume  
für maximal 1.500 qm-Monate vergeben (z.B. 75 qm für 20 Monate).

-



Für den Optionsraum Haus 3 gilt bis auf (von der Generalversammlung zu beschließendes) weiteres, dass für diesen Raum keine Mietverträge für den gesamten Raum oder Teilflächen gemacht werden dürfen. Hier sind ausschließlich Veranstaltungsbuchungen möglich; diese können auch wiederkehrend vereinbart werden, z.B. jeden Montag von 17 – 22:00 Uhr. Die Dauer solcher sich wiederholender Termine darf fest lediglich für maximal ein halbes Jahr oder unbefristet mit einer Kündigungsfrist von 6 Monaten vereinbart werden.

Der Vorstand wird den Kuratoren ein Vertragsmuster zur Verfügung stellen, das deren Ermächtigung bestätigt. Miet- und Nutzungsverträge, die den o.g. Rahmen (qm-Monate) übersteigen sollen, sind dem Vorstand zur Entscheidung vorzulegen und satzungsgemäß wie Entscheidungen zu Gewerbemietverträgen zu handhaben.

Die Kuratoren erhalten zusammen ein Budget von 3.000,- € p.a., das dem Vorstand gegenüber ordentlich abgerechnet werden muss mit buchhaltungstauglichen Belegen. Im Rahmen der Satzung, der Grundsätze und dieses Papiere können die Kuratoren über dieses jährliche Budget frei verfügen.

Alle darüber hinausgehenden Investitionen müssen vom Vorstand getätigt werden.

Die Kuratoren sind gemeinsam verantwortlich für die kalkulierten Mieteinnahmen i.H.v. 3.000,- € brutto warm / Monat.

Diese Verantwortung bedeutet, dass sie selbstständig und gemeinsam festlegen, wie diese Einnahmen planmäßig eingenommen werden sollen; sie bedeutet nicht, dass sie der eG das kalkulierte Ergebnis schulden.

## Regeln

Die Zuordnung von Themen zu den Räumen ist grundsätzlicher Natur, Überschneidungen und Ausfransungen sind möglich.

Die Veranstaltungen / Nutzungen sollen grundsätzlich offen / öffentlich sein; „offen“ bedeutet: mit Anmeldung für alle möglich.

Jede Raumnutzung erfordert eine angemessene Gegenleistung der Nutzer.

Für einzelne Veranstaltungen sind das mindestens 25,-€.

Die Gegenleistung kann auch in geldwerten Ersatzleistungen erbracht werden, die sich auf die Raumnutzung beziehen, z.B. Sachleistungen, freier Eintritt für SFB-Mitglieder, den Raum verbessern, etwas Brauchbares hinterlassen.....

Die Optionsräume sollen nach Möglichkeit nicht als jeweils Ganzes für eine ständige Nutzung vergeben werden, sondern räumlich aufgeteilt und / oder temporär vergeben werden, um möglichst wandlungsfähig zu bleiben.

Das Team der Kuratoren soll einmal jährlich durch die Generalversammlung bestätigt bzw. neu gewählt werden. Die Anzahl der Kuratoren in einem Team ist offen. Es können auch Externe Personen Kuratoren sein, jedoch mehr als die Hälfte der Kuratoren müssen Mitglieder der SFB eG sein.

Bis zur nächsten Generalversammlung können bis zur Hälfte der Kuratoren ausgetauscht werden; darüber befinden die Kuratoren ggf. gemeinsam. Die Kuratoren geben sich eine Geschäftsordnung, in der enthalten sein muss, dass Beschlüsse der Kuratoren schriftlich zu protokollieren sind.

Die Kuratoren sind dem Vorstand auskunftspflichtig und werden bei der Ausübung ihrer Tätigkeit vom Vorstand unterstützt.

### **VIII - Abschnitt Freiflächen**

Das Grundstück soll Flächen bereitstellen für einen öffentlichen Zugang von der Köpenicker Str. zur Spree.

Ferner soll ein öffentlicher Weg parallel zur Spree entstehen.

(soweit in Anlehnung an aktuellen Stand des BPlan Entwurfes I 32 A)

Das Grundstück soll einschliesslich des Uferbereiches bis auf weiteres und für eine Fläche bis maximal ca. 50 Meter von der Uferkante aus öffentlich zugänglich bleiben.

Diese öffentliche Zugänglichkeit kann –insbesondere im innenren Bereich zw. den Häusern- zeitlich und räumlich eingeschränkt werden.

Hiervon ausgenommen sind die Bereiche, die dem BPlan-Entwurf folgend öffentlich gewidmet werden. Diese Flächen sollen in Funktion und Ausgestaltung Bürgersteigen ähneln und eine Breite von ca. 5,00 Meter erhalten.

Im B-Plan als öffentliche Verkehrsflächen vorgesehene Freiflächen, die vom Bezirk nicht als solche in eigener Regie übernommen werden (voraussichtlich rund 2.500 qm) und nicht als vorgenannter „Bürgersteig“ dienen, sollen schwerpunktmässig an gemeinwirtschaftlich orientierte Projekte und Initiativen gegeben werden, die dort verschiedene an unser Projekt und die Öffentlichkeit adressierte Freiflächennutzungen organisieren. Das sind dann „offene“, nicht öffentliche Flächen.

Weitere Freiflächen –im wesentlichen östlich und südlich der Gdebäude bis zur Grundstücksgrenze zum DAZ, werden gärtnerisch angelegt. Die Grundausrüstung soll recht rudimentär ausfallen, alles eher wachsen als „fertig“ gepflanzt und angelegt.

Für alle Flächen gilt:

1. die Topographie samt einiger gepflasterter Bereiche soll weitestmöglich erhalten bleiben.

2. Aus Bodenschutzgründen müssen

- einige Flächen evtl. versiegelt werden.
- sämtliche Flächen mit mind. 30 cm Mutterboden bedeckt werden

### **VIII Abschnitt Gemeinschaftsräume / gemeinschaftliche Nutzungen**

Gemeinschaftsräume sind grundsätzlich Teil der Optionsräume. Das heisst, dass auch für gemeinschaftliche Nutzungen Raum vorgehalten wird, wenn z.B. die Vorstellungen hierzu nicht rechtzeitig auf einen entscheidungsreifen und gemeinsamen Punkt gebracht werden können oder die finanziellen Mittel nicht vorhanden sind oder bis auf weiteres für Unvorhergesehenes zurückgehalten werden müssen.

Auch können Ideen gemeinschaftlicher Nutzungen oder Aktivitäten nahtlos in von aussen getragene Aktivitäten übergehen, z.B. zum Thema Körper, Gesundheit, wellness oder auch zum Thema Ernährung, Kochen, Essen....

(s.a. Grundsätze zu den Optionsräumen im vorangegangenen Abschnitt)

Als anzustrebende gemeinschaftliche Nutzungen drängen sich nach dem bisherigen Diskussionsverlauf folgende Nutzungen auf:

- Gästezimmer ( -wohnungen)
- Waschküche / Kühlraum / sonstige Haushaltsfunktionen
- Versammlungs- / Veranstaltungs- / Party- und Essraum
- Sport / Yoga
- Kinderraum
- carsharing

Kombinationen, also mehrere dieser Funktionen in einem Multifunktionsraum sind natürlich nicht ausgeschlossen.

Finanziert werden die Gemeinschaftsräume zunächst durch alle Wohnungen gleichmässig durch Umlage im Rahmen der Gesamt-Projektkosten.

Es gilt als vereinbart, dass der Posten Unvorhergesehenes (s. Budget) in erster Linie für noch festzulegende gemeinschaftlich nutzbare Räume vorgesehen ist und nicht z.B. für Standarderhöhungen.

Gemeinschaftsräume sollen grundsätzlich nur von Genossenschaftsmitgliedern genutzt werden können.

Angestrebt wird allerdings für spezielle und kostenintensive, vielleicht auch umstrittene Nutzungen (so etwas wäre z.B. ein Schwimmbad), sie kostendeckend durch diejenigen zu betreiben, die für diese Nutzung sind.

Auch sind die Gästewohnungen möglichst kostendeckend zu bewirtschaften durch Erheben entsprechender Nutzungsgebühren.

## **IX Grundsätze für die Beteiligung der Mitglieder an der Bauplanung / Zusammenarbeit mit den Architekt-innen und sonstigen Planern**

### **Allgemein**

Grundsätzlich obliegt es den Architekten, die äussere Gestalt der Häuser zu entwerfen. Das liegt in ihrer Kompetenz und gehört zu ihrem Auftrag. Die eG als Bauherr muss die Planung abnehmen und mit dem Entwurfsergebnis einverstanden sein, um den Entwurf zur Ausführung zu beauftragen.

Die Feststellung dieses Einverständnisses soll durch eine Generalversammlung herbeigeführt werden.

Am Planungs- und Entstehungsprozess beteiligt wird allerdings in erster Linie und auch mit einem solchen Mandat (den Prozess zu begleiten, nicht das Ergebnis abzunehmen) die „ArGe Planung“.

Aufgabe der Architekt-innen ist es ferner, in Abstimmung mit eG und „ArGe Planung“ die Detailplanung samt Baubeschreibung mit Ausstattungsdetails der Wohnungen und Gemeinschaftsbereiche zu erarbeiten.

### **In den Wohnungen**

Das einzelne Mitglied hat entscheidenden Einfluss (heisst: Einfluss mit Entscheidungskompetenz) lediglich in der jeweils eigenen Wohnung.

Hier gibt es 2 Möglichkeiten der Bearbeitung und Betreuung durch die Architekten.

#### **1. „Standard“**

bedeutet Standard in der Ausführung und in der Dienstleistung durch die Planer, im einzelnen:

##### **- Ausführung**

fertig nutzbare Wohnungen, allerdings ohne Bodenbelag und Maler- und Lackierarbeiten. Ab ca. 25,- € / qm lassen sich dann alle Flächen einschl. des Estrichs (Fussboden) oberflächenfertig beschichten.

Im „Standard“-Modus sind in geringem Umfang in der Baubeschreibung benannte Ausstattungen ab- oder zuwählbar, um z.B. nicht nur wegen anders gewünschter Fliesenfarbe die „Extra“-Variante in Form des erweiterten Rohbaus wählen zu müssen.

Dazu folgender **Ausschnitt aus der Baubeschreibung**.

*Der oben beschriebene Standard kann mit folgenden Variationen vereinbart werden:*

#### **Zu- und Abwahlpositionen („+“ bzw. „-“)**

„+“ zusätzliche Badewanne im Bad

„+“ Lüftungsanlage mit Wärmerückgewinnung dezentral für die Einheit

„+“ alle Innentüren als Oberlichttüren (Zarge H=250cm, Blatt H=213cm)

„+“ Aussparungen in Trockenbauwänden (z.B. für Glasausschnitte)

„+“ Durchgang statt Tür (geeignet für auf-Wand-Schiebetür in Eigenregie)

- „+“ *Wohnung fertig mit Maler- und Lackierarbeiten*
- „+“ *Bodenbelag Industrieparkett 16 mm, Hartholz*
- „-“ *Bäder ohne Fliesen an den Wänden*
- „-“ *Bäder komplett ohne Fliesen, Objekt, Armaturen und Unterverteilungen*
- „-“ *Elektroinstallation ohne Elektroobjekte (Schalterprogramm)*
- „-“ *Innenwände ohne Türzargen und Innentürblätte*

- Dienstleistung

Grundrissgestaltung nach Vorlage eines Vorschlages der Architektinnen in der Größenordnung von 10 Stunden Aufwand bei den Planern im Rahmen der Entwurfsplanung.

## 2. „Extra“

- Ausführung

Die Wohnung wird im erweiterten Rohbauzustand übergeben an die „Ausbau-Bauherrenschaft“.

Das bedeutet, dass das Projekt insgesamt fertiggestellt ist, lediglich sich hinter der jeweiligen Wohnungstür nichts befindet ausser der kompletten Umschliessung (Fassade und Wohnungstrennwände), tragende Teile (Wände, Stützen und Decken) sowie die Stränge mit Ver- und Entsorgung samt Übergabeeinrichtungen für die jeweilige Wohnung (Zähler bei Wasser, ggf. Heizung, Ventile, Unterverteilung bei Elektro, Verschlusskappen bei Schmutzwasser, Brandschutzklappen bei Lüftung etc.).

Aussenbereiche wie Terrassen, Balkone usw. werden nur durch die eG fertiggestellt übergeben.

Wird diese Variante gewählt, werden voraussichtlich 230,- € brutto Baukosten / qm erspart.

Dazu folgender **Ausschnitt aus der Baubeschreibung.**

### **Rohling**

*Alternativ zum beschriebenen Standard ist die Übergabe der Einheiten als Rohling möglich:*

*komplett ohne Trennwände, Innentüren, Estrich, haustechnische Installationen*

*mit Sanitär- Heizungs- und Lüftungsanschlüssen an den Steigesträngen*

-Dienstleistung

Grundrissgestaltung wie vor.

Weitere Entwurfsleistungen ggf. durch die Projektarchitektinnen oder durch Dritte, erfolgt durch besondere Beauftragung im Namen und auf Rechnung der jeweiligen „Ausbau-Bauherrenschaft“, also nicht der eG.

Sämtliche Bauausführungen in der Rohbau-Wohnung sind mit der eG abzustimmen. Wird hierfür wiederum eine Abstimmung oder Koordination mit den Projekt-Architektinnen der eG erforderlich, hat die „Ausbau-Bauherrenschaft“ den hierdurch entstehenden Aufwand (Bearbeitung der Schnittstellen, Koordination und Kommunikation) in angemessener Höhe zu tragen.

## **X Beirat, Ausschüsse und Arbeitsgruppen**

Beiräte, Ausschüsse und Arbeitsgruppen sind ohne Entscheidungsbefugnis tätig. Sie dienen den Mitgliedern als Möglichkeit, sich aktiv in die Planungs-, Abwägungs- und Verwaltungsprozesse einzubringen.

Sie sind ohne Mandat, ohne Auftrag und ohne Bringepflicht tätig.

Sind sie passiv, spielen sie auch keine Rolle.

Der Vorstand soll sie allerdings unterstützen durch administrative und ggf. sachliche Hilfestellung, sei es durch Mitarbeit, sei es, dass er Informationen, Raum oder sonstiges zur Verfügung stellt.

Folgende Arbeitsgruppen wurden bereits gebildet:

- Optionsräume / Gemeinschaftsnutzungen / „Strand“
- Planung
- Recht
- Aufnahme neuer Mitglieder

Fortsetzung hat zu folgen

## **XI Grundsätze zu Aufwandsentschädigungen**

Die Mitglieder aller Organe (Vorstand, Aufsichtsrat, ggf. Beiräte, Ausschüsse und Arbeitsgruppen) beteiligen sich an der Arbeit der Organe ehrenamtlich.

Sie erhalten eine Aufwandsentschädigung, die pauschal vereinbart werden soll und eine Größenordnung von 1.000,- € / Jahr in der Regel nicht überschreiten soll.

Regelmässig können Versicherungsprämien für AR-Tätigkeiten (Haftpflicht für AR-Tätigkeit) als Aufwand zusätzlich erstattet werden.

In begründeten Einzelfällen können Vorstand und Aufsichtsrat hiervon abweichende Festlegungen treffen.

Ausgeschlossen von jeglicher Vergütung für Tätigkeiten in einem Organ der eG sind solche Mitglieder, die im Wege eines Dienstleistungsvertrages bereits mittelbar oder unmittelbar mit der Projektsteuerung beauftragt sind. Dies gilt für die Zeit ihrer Tätigkeit mit separatem Auftrag der eG und gilt in erster Linie für Planer und Projektsteuerer.

Fortsetzung hat zu folgen

## XII Beitragsordnung

Alle Gemeinschaftseinrichtungen und -räume sollen kostendeckend und transparent bewirtschaftet und ggf. abgerechnet werden.

Hierzu gehören insbesondere Verbrauchskosten und in Einzelfällen auch eine Nutzungsgebühr.

Die ggf. notwendigen Abrechnungen sollen auf ein vernünftiges Minimum begrenzt werden. „Gerechtigkeitsterror“ soll vermieden werden.

Abgerechnet werden soll insbesondere dann, wenn Nutzungen von Gemeinschaftsräumen zu einer geschlossenen Veranstaltung erklärt werden sollen. Dann sollen auch Reservierungen oder ähnliches möglich sein, z.B. für private Partys oder sonstige Veranstaltungen.

Das Ausmass solcher „privater“ Nutzungen soll die Funktion der Gemeinschaftsräume als offenes Angebot für alle nicht beeinträchtigen.

Bei Gästezimmern oder -wohnungen verhält es sich immanent anders; sie werden grundsätzlich gebucht und abgerechnet.

Beispiele / Vorschläge:

Waschküche: 0,80 € / Waschgang

Gemeinschaftsküche ohne / mit Multiraum  
30,- € / 80,- €

Gästewohnung: 10,- € / Nacht und Person, aber mindestens  
1,- € / qm der Einheit und Nacht

Fortsetzung hat zu folgen



**XIII Grundsätze für die Veräußerung von Grundstücken**  
hat zu folgen

**XIV Geschäfts- und Wahlordnung der Generalversammlung**

Protokolle sind vom Versammlungsleiter, einem Vorstand sowie dem protokollführenden Mitglied zu unterzeichnen und werden innerhalb von 14 Tagen nach der Generalversammlung als email an alle Mitglieder versandt.

Fortsetzung hat zu folgen

**XV Geschäftsordnung des Vorstandes**  
hat zu folgen

**XVI Geschäftsordnung des Aufsichtsrates**  
hat zu folgen

---

**Anlagen 1 bis 6**

**A1 Aufteilungsplan (Einheiten)**

Plansatz der Entwurfsplanung, Stand September 2011

Nicht in Seitenzahlen erfasst, insgesamt \_ \_ \_ Blatt DIN A 3

A2 Aufteilungsplan (Kosten, nutzungsbezogene Pflichtanteile)

spreefeld Berlin - die zusammenfassende, geschäftlich von einheitlichen mitli...

Kostenverteilung Stand 10/2014, Beschlussvorlage

Grundlagen: 100 %ige Fremdergebnis 100,00%, 100 % Kostenübertrag 100%ige Veransch...

Table with columns for HAUS 2A, 2B, 2C, 2D, 2E, 2F, 2G, 2H, 2I, 2J, 2K, 2L, 2M, 2N, 2O, 2P, 2Q, 2R, 2S, 2T, 2U, 2V, 2W, 2X, 2Y, 2Z. Includes sub-headers for 'Kategorie' and 'Anzahl'.

Table with columns for HAUS 1A, 1B, 1C, 1D, 1E, 1F, 1G, 1H, 1I, 1J, 1K, 1L, 1M, 1N, 1O, 1P, 1Q, 1R, 1S, 1T, 1U, 1V, 1W, 1X, 1Y, 1Z. Includes sub-headers for 'Kategorie' and 'Anzahl'.

Table with columns for HAUS 3A, 3B, 3C, 3D, 3E, 3F, 3G, 3H, 3I, 3J, 3K, 3L, 3M, 3N, 3O, 3P, 3Q, 3R, 3S, 3T, 3U, 3V, 3W, 3X, 3Y, 3Z. Includes sub-headers for 'Kategorie' and 'Anzahl'.

Table with columns for HAUS 4A, 4B, 4C, 4D, 4E, 4F, 4G, 4H, 4I, 4J, 4K, 4L, 4M, 4N, 4O, 4P, 4Q, 4R, 4S, 4T, 4U, 4V, 4W, 4X, 4Y, 4Z. Includes sub-headers for 'Kategorie' and 'Anzahl'.

**A3 Investitionsplanung / Budget und Finanzierung**

Budget,	23.09.2011			€ (brutto)
<b>KG 100</b>	<b>Grundstück</b>			<b>2.685.440</b>
	Reservierung 1,5 Jahre		85.000	
	Erwerb		2.300.000	
	Erwerbsnebenkosten		138.000	
	Projektentwicklung, Teil 1 und 2		162.440	
<b>KG 200</b>	<b>Herrichten und Erschliessen</b>			<b>215.000</b>
	freimachen		20.000	
	Bodenaustausch		75.000	
	Kostenbeteiligung Strasse		50.000	
	Ver- und Entsorgung		70.000	
<b>KG 300</b>	<b>Bauwerk - Baukonstruktion</b>	<b>qm</b>	<b>€/qm</b>	<b>€</b>
	gesamt-HNF	7.104	988	7.016.800
	qm HNF Wohnen	6.236	988	(6.159.478)
	qm HNF EG (Gew+Gem)	802	988	(792.134)
	qm AR	66	988	(65.188)
	Gem-Terrassen	420	200	(84.000)
	qm Optionsräume	760	350	266.000
	verkehrsflächen	0	500	0
	Σ HNF incl. Option+Pr- T	7.864		
<b>KG 400</b>	<b>Bauwerk - techn. Anlagen</b>			<b>1.785.000</b>
	HLS	7.104	188	1.335.446
	ELT	7.104	63	449.554
<b>KG 300+400</b>	<b>Zwischensumme</b>			
	Σ HNF	7.104	1.276	9.067.800
	Σ HNF (€ o. O-Räume)	7.104	1.239	8.801.800
<b>KG 500</b>	<b>Aussenanlagen</b>			<b>180.000</b>
<b>KG 600</b>	<b>Ausstattung</b>			<b>60.000</b>
<b>KG 700</b>	<b>Baunebenkosten</b>			<b>2.793.010</b>
	Projektgesellschaft 3 Jahre einschl. Gründung			54.000
	Rechts, Steuer- + sonstige Beratung			45.000
	Projektstrg. bis Baubeginn (dZA)			217.770
	Projektsteuerung bis Fertigstellung			300.000
	Architekten LPh 1 und 2 - generalplanung (dZA)			113.500
	Architekten LPh. 3 bis 5			436.890
	Architekten LPh 6 - 8			386.433
	Ingenieure		530.000	530.000
	Haustechnik		180.000	
	Statik		200.000	
	Sonstige		150.000	
	öffentliche Gebühren - 1,2% von 300+400			100.000
	Finanzierungskosten			459.418
	Sonstiges			150.000
<b>KG 100-700</b>	<b>Gesamtkosten</b>			<b>15.001.250</b>
	Rücklagen / Unvorhergesehenes und Gemeinschaftseinrichtungen			738.257
	<b>Gesamt Budget</b>			<b>15.739.508</b>

**Abschnitt Finanzierung**

<b>1</b>	<b>Gesamtinvestition</b>	<b>15.740.000,- €</b>
2	Eigenmittel zum Baubeginn	
2.1	Geschäftsanteile als wohnrechtsbezogene Pflichteinlage, 100 St. á 500,- €	50.000,- €
2.2	Geschäftsanteile als nutzungsbezogene Pflichteinlage, 11.200 St. á 500,- € (Überschlägig: 7.000 qm x 80% Reservierung x 50% Mindestanteil x ø 2.000,- €/qm = 5.600.000,- €, davon 10% gestundet =)	5.040.000,- €
2.3	Geschäftsanteile als freiwillige Anteile, zunächst ohne Ansatz	0,- €
	<b>Summe Eigenmittel</b>	<b>5.090.000,- €</b>
	(davon bereits eingezahlt als Haftkapital der SFB GmbH und als Gesellschafterdarlehen an die SFB GmbH	1.400.000,- €)
3	Fremdmittel Bau-Endfinanzierung, 10 Jahre Zinsfestschreibung (Angebot der Umweltbank liegt vor) Erläuterung zur Finanzierung siehe Folgeseite	10.650.000,-€
<b>4</b>	<b>Summe Finanzmittel</b>	<b>15.740.000,- €</b>

#### **A4 Rahmenterminplan**

Baubeginn Frühjahr 2012

Fertigstellung Ende 2013 (Frist 18 Monate)

**Fortsetzung hat zu folgen**

#### **~~A5 vorläufiger Wirtschaftsplan für Nutzungsphase~~**

##### **Einnahmen**

~~Mieteinnahmen Wohnen~~

~~Mieteinnahmen Gewerbe~~

~~Mieteinnahmen Optionsräume~~

~~Mieteinnahmen Spreeacker~~

~~Betriebskosten Vorauszahlungen~~

##### **Ausgaben**

~~Bewirtschaftungskosten~~

~~Betriebskosten~~

~~Zinsen Fremdfinanzierung~~

~~Zinsen Mitglieder Darlehen~~

~~Tilgung~~

~~Abschreibung~~

~~Steuern~~

~~Abgaben und Sonstiges~~

**Fortsetzung hat zu folgen**

**A6 Formular Aufnahmeantrag****BEITRITTSERKLÄRUNG / BETEILIGUNGSERKLÄRUNG (§§15, 15a 15b GenG)**

Name &amp; Anschrift des beitretenden Mitgliedes,

Mitglieds-Nr.:

Vorname, Nachname

Geburtsdatum:

Strasse / Hausnr., PLZ, Ort:

mail:

Geschäftsguthabenkonto:

**A ERKLÄRUNGEN DES BEITRETENDEN MITGLIEDS****I Beitrittserklärung**

1. Ich erkläre hiermit meinen Beitritt zu der Genossenschaft Spreefeld Berlin eG.
2. Hiermit zeichne ich den für die Begründung der Mitgliedschaft notwendigen ersten Geschäftsanteil (Pflichtanteil) gem. § 17, Abs 1 und 2: **1 Anteil / 500,-€**
3. Mir ist bekannt, dass ich ein Eintrittsgeld in Höhe von 100,- € und Beiträge in beschlossener Höhe zu zahlen habe.
4. Mir ist bekannt, dass meine Beitrittserklärung in die eG für ihre Wirksamkeit noch der Zulassung von Vorstand und Aufsichtsrat bedarf.
5. Eine Satzung in der geltenden Fassung wurde mir vor Unterzeichnung dieser Beitrittserklärung zur Verfügung gestellt. Ich habe sie gelesen und hatte Gelegenheit, Fragen hierzu mit dem Vorstand zu erörtern. Ich stimme insbesondere Zweck und Gegenstand der Satzung zu und versichere, im Rahmen der Bestimmungen aktiv bei der Erreichung der Ziele mitzuwirken.
6. Gleiches gilt für die Grundsätze der Genossenschaft in der Fassung vom:

**II Wohnungsreservierung**

1. Ich beantrage hiermit (ggf. gemeinsam mit, Name: \_\_\_\_\_) folgende Wohnung: Haus / Stockwerk / nr.: \_\_\_\_/\_\_\_\_/\_\_\_\_, ca-Grösse: \_\_\_\_\_qm für mich verbindlich zu reservieren.
  - 1.1 Mir ist bekannt, dass mein Antrag auf Reservierung der gewünschten Wohnung der schriftlichen Annahme durch Vorstand und Aufsichtsrat bedarf, die nicht in der Zulassung zur Mitgliedschaft nach Ziffer B I enthalten ist.
  - 1.2 Mir ist bekannt, dass die voraussichtliche Kostenbeteiligung (Anteil der Wohnung an den Gesamtkosten) beträgt: \_\_\_\_\_,-€  
davon 30% = Mindestbeteiligung gem § 17, Abs. 4 \_\_\_\_\_,-€
  - 1.3 Mir ist der Musternutzungsvertrag bekannt.
  - 1.4 Ich bin damit einverstanden, dass mit der Annahme meines Reservierungsantrags ein Nutzungsvertrag zu den im Musternutzungsvertrag genannten Bedingungen zustande kommt.
2. Unter der aufschiebenden Bedingung der Annahme meines Reservierungsantrags (II.1) zeichne ich hiermit über den in I.2 gezeichneten Pflichtanteil hinaus folgende weiteren Geschäftsanteile:
  - 2.1 Geschäftsanteile als nutzungsbezogene Pflichtbeteiligung gem. § 17, Abs. 4 (ggf. nur 1/2 bei gemeinsamer Wohnungsreservierung): \_\_\_\_\_ St. / \_\_\_\_\_,-€
  - 2.2 zusätzliche freiwillige Geschäftsanteile gem § 17, Abs 7 \_\_\_\_\_ St. / \_\_\_\_\_,-€
  - 2.3 insgesamt beteilige ich mich mit folgender Anzahl von Anteilen: \_\_\_\_\_ St. / \_\_\_\_\_,-€

**III Allgemeine Erklärungen und Hinweise**

1. Ich verpflichte mich, sämtliche nach Gesetz und Satzung geschuldeten Einzahlungen auf die Geschäftsanteile zu leisten.
2. Ich habe vor der Abgabe der Erklärungen gemäß I. und II. zwecks Abklärung meiner Wohnungsvorstellungen und Reservierungsmöglichkeiten bereits Einzahlungen an die Spreefeld Berlin GmbH (eG in Umwandlung) geleistet in Höhe von:
  1. Zahlung: \_\_\_\_\_,-€
  2. Zahlung: \_\_\_\_\_,-€
 Dieser Betrag in Gesamthöhe von \_\_\_\_\_,-€ wird bei Zulassung meines Beitritts auf meinen Pflichtanteil (I.2) und das

Eintrittsgeld angerechnet. Bei Annahme des Reservierungsantrags wird der verbleibende Betrag so dann auf die nutzungsbezogenen Pflichtanteile (§ 17 Abs. 4) angerechnet. Sofern danach die nutzungsbezogenen Pflichtanteile (II.2.1) vollständig eingezahlt sind, wird der Restbetrag auf ggf. gezeichnete freiwillige Geschäftsanteile gemäß § 17 Abs. 7 (II.2.2) angerechnet.

3. Wird die Beitrittserklärung nicht zugelassen, erhalte ich die Zahlungen (III.2) vollständig erstattet. Wird mein Beitritt zugelassen, jedoch mein Reservierungsantrag nicht angenommen, sollen mir die Beträge abzüglich des Eintrittsgeldes und des Pflichtanteils (I.2) innerhalb von acht Wochen erstattet werden, sofern bis zum Ablauf dieser Frist nicht ein von mir geänderter Reservierungsantrag angenommen wurde.
4. Jegliche weitere Zahlungen verpflichte ich mich, jeweils erst nach separater Aufforderung durch den Vorstand zu leisten.

---

Ort	Datum	Ort	Datum
-----	-------	-----	-------

Unterschrift Beitretende/-r  
Name in Druckbuchstaben:

Name in Druckbuchstaben:

---

-----  
von eG auszufüllen:

B ZULASSUNG BEITRITT/ANTEILSZEICHNUNG/WOHNUNGSRESERVIERUNG

I. Mit den Beschlüssen des Vorstands und des Aufsichtsrates in der gemeinsamen Sitzung vom \_\_\_\_\_ wurde der Beitritt (A.I.1 und 2) zugelassen.

-----  
II. Mit den Beschlüssen des Vorstands und des Aufsichtsrates in der gemeinsamen Sitzung vom \_\_\_\_\_ wurde der Antrag des Mitglieds vom \_\_\_\_\_ auf verbindliche Reservierung der oben genannten Wohnung unter den im Musternutzungsvertrag genannten Bedingungen angenommen.  
-----

III. Mit den Beschlüssen des Vorstands und des Aufsichtsrates in der gemeinsamen Sitzung vom \_\_\_\_\_ wurden die gezeichneten weiteren freiwilligen Anteile A (II.2.2) zur Übernahme zugelassen.  
-----

Berlin, den \_\_\_\_\_ / Stempel, Unterschrift, Spreefeld Berlin eG – der Vorstand

---



**A7 Baubeschreibung**

der Entwurfsplanung, Stand 18.9.2011,  
nicht in Seitenzahlen erfasst, insgesamt 13 Seiten DIN A 4