

Rohbaufertigstellung
Großer Verkaufserfolg! Noch 3 von 13 Wohnungen verfügbar
www.taunusblick-frankfurt.de. Modernes, gradliniges Architekturkonzept mit insgesamt nur 13 Wohneinheiten als Haus-im-Haus-Konzept. Große Privatsphäre mit 5 separaten Hauseingängen. Gehobene Standardausstattung, z. B. Vollholzparkett im Wohnbereich, Kaminanschluss, bis zu 3,00 Meter Raumhöhe im DG, elektr. Rollläden, Lift ab Tiefgarage bis zur Wohnungstür (barrierefrei). Dachterrassen mit unverbaubarem Taunusweitblick u.v.m. Wohnflächen ab ca. 115 – ca. 155 m².
Baubegleitendes Qualitätscontrolling durch TÜV SÜD . KfW-60* . Keine Erbpacht . www.taunusblick-frankfurt.de



S D I STEFAN DIELER Telefon 0 69 / 95 30 14 0
 Immobilien GmbH www.dieler-immobilien.de

* entspricht KfW-Effizienzhaus 85 (nach EnEV2009)

Frankfurt

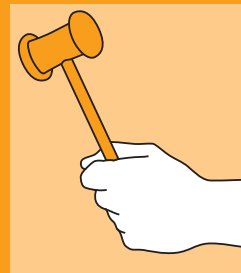
128 m²

€ 419.000

Käuferprovisionsfrei!

ORTSGERICHTE SCHÄTZEN GRUNDSTÜCKE

Eine hessische Besonderheit sind die Ortsgerichte. Jede Gemeinde verfügt über mindestens eines. Auf Antrag schätzen sie auch den Wert von Grundstücken, soweit diese sich in ihrem Bezirk befinden. Die Schätzungsurkunden über Grundstücke sollen Angaben enthalten über Größe und Bodenwert, Bauart und Wert der Gebäude, den Wert der besonderen Einrichtungen, die zum Grundstück gehören und über den Gesamtwert. Beispiele: Schätzungen bis zum Wert von 10.000 Euro kosten dort 30 Euro, bis zu 50.000 Euro das Doppelte.



BAUPRAXIS

Wenn Verwalter und Bauträger sich nahe sind

Ein Bauträger, der Eigentumswohnungen errichtet, setzt zu meist vor der Fertigstellung einen ihm nahestehenden Verwalter ein. Problematisch wird das, wenn der Verwalter eher die Interessen des Bauherren als die der Wohnungseigentümergeinschaft (WEG) vertritt, wie es eigentlich seine Aufgabe ist.

Wegen dieser möglichen Interessenkollision wurde 2007 gesetzlich geregelt, dass ein vom Bauträger gewählter Verwalter für längstens drei Jahre tätig werden darf. Dies soll verhindern, dass er über die Dauer der fünfjährigen Gewährleistungspflicht hinaus am Ruder bleibt und Mängelbeseitigungen verschleppen kann. Der Erstkäufer hat die Chance, bei der Wahl des Verwalters mit zu entscheiden. Allerdings nur so lange die Eigentümergeinschaft noch nicht gegründet ist. Außerdem sollten Käufer auf die Vertragsdauer des eingesetzten Verwalters achten. Unter Umständen können sie ihren Erwerb davon abhängig machen, dass der Bauträger den Verwaltervertrag nicht über die maximal zulässigen drei Jahre abschließt. Ist die WEG gegründet und der Verwalter eingesetzt, sind



Der Verwalter vertritt die Interessen der WEG auch bei Baumängeln.
VPB

solche Forderungen im Nachhinein nicht mehr möglich. Letztlich wollen auch viele Bauträger im Vorfeld Konflikte vermeiden und wählen den Immobilienbetreuer im Einvernehmen mit den Wohnungskäufern aus. Diese Vorgehensweise ist ratsam. Sind die Eigentümer mit ihrem Verwalter unzufrieden, können sie ihn zwar jederzeit abberufen und einen anderen einsetzen. Die Abberufung beendet jedoch nicht automatisch den Verwaltervertrag. Dieser muss unter Einhaltung der vereinbarten Fristen separat gekündigt werden. Unter Umständen zahlt die WEG also bis zum Vertragsende zwei Verwalter.

Klaus Beine

Der Autor ist auf Immobilienrecht spezialisierter Rechtsanwalt und Partner am Frankfurter Standort der Kanzlei Buse Heberer Fromm, www.buse.de

Neuer Stoff für Dächer

Architekten experimentieren mit modernen Textilien. Diese sind vor allem leicht und lassen sich gut formen. Doch noch werden sie nur spärlich eingesetzt



Von deutschen Ingenieuren entworfen: Das weltgrößte Dach aus einer textilen Membran hängt auf der Expo in Shanghai.

THOMAS OTT

Bauen mit Textilien ist keine Erfindung moderner Zeiten. Zelte in Form von Jurten und Tipis sind erste Behausung umherziehender Nomadenstämme, Schirme, Markisen oder die spanische Variante der Toldos setzen diese Tradition fort. In Zeiten des Massivhausbaus in Vergessenheit geraten, erlebt das textile Bauen dank einiger Pioniere und neuer Materialien eine Renaissance.

„Dass textile Architektur heute Bestandteil des Kanons der Baukunst ist, verdanken wir vor allem dem Architekten Frei Otto“, sagt Jan Knippers, Bauingenieur und Professor für Tragkonstruktion an der Universität Stuttgart. Er hat gerade mit seinem Ingenieurbüro Knippers Helbig Advanced Engineering für die Expo 2010 in Shanghai das weltgrößte Membrandach über dem zentralen Eingangsboulevard der Weltausstellung realisiert. Aus einem Stück bestehend, spannt sich die textile Hülle wie ein Segel über 1 000 Meter Länge und 100 Meter Breite.

Sein Vorbild Otto wurde Ende der 70er-Jahre mit der Überdachung des Hauptsportstättenbereichs am Olympiagelände in München berühmt. Seither sind Membrandächer beliebte Konstruktionen vor allem im Stadion- und Hallenbau. „Überall dort, wo es weite Spannweiten zu überbrücken gilt, eignet sich diese Leichtbauweise besonders“, so Jan Knippers. „Solche Dächer können ein-

fach eingerollt werden und bleiben auch aufgespannt lichtdurchlässig.“

Eben diese Eigenschaften brachten auch Sylvie Krüger zur Arbeit mit Textilien im Raum. „Die Bandbreite an Material und damit die Fülle an Einsatzmöglichkeiten fasziniert mich“, sagt die Textildesignerin. Angefangen von Raumteilern im Innenraum und Tapeserien an den Wänden, bei denen noch Textilien, also Stoffe im klassischen Sinne Verwendung finden, bis hin zu temporären Textilbauten für Messen und Ausstellungen zeigt sie in ihrem Buch „Textile Architektur“. Krüger sieht besonders in den Materialinnovationen der vergangenen Jahre die Ursache für die Wiederentdeckung der textilen Architektur. „Dank der modernen Kunstfasern, die reißfest und zugleich nicht brennbar sind, sind ganz neue Konstruktionen möglich.“

Druckbelastung weiterleiten

So ist auch Jan Knippers' Membrandach auf der Expo Shanghai keineswegs aus Baumwoll- oder Leinenstoff. „Wir haben teflonbeschichtete Glasfaser verwendet, das momentan stärkste verfügbare Material“, so der Ingenieur. Denn die Belastung des Dachs in Shanghai sei enorm: Die Gefahr von Taifunen und starken Regenfällen erforderte einige Windkanalversuche. Dies ist denn auch das Schwierige am textilen Bauen: Da das Material selbst zwar Zug-, je-

Eigenschaften

Material in der Forschung
 Materialforscher experimentieren derzeit mit Aerogel-Granulat-Platten, die nicht nur lichtdurchlässig sind, sondern auch gut dämmen. Zudem versuchen Forscher, textile Materialien mit erneuerbaren Energien zu verbinden. Erste Anbieter liefern bereits textile Materialien mit integrierten Photovoltaik-Elementen.

Buchtip

Wohnen und Bauen mit Textilien, diesem Trend hat sich Sylvie Krüger in ihrem Buch „Textile Architektur“ gewidmet. Gegliedert nach der Verwendung stofflicher Baumaterialien liefert das Buch einen geschichtlichen Überblick, mit Beispielen von Rem Koolhaas, Herzog & de Meuron, Kengo Kuma, Kempe Thill und Graft Architekten.



„Textile Architektur“ von Sylvie Krüger, Jovis Verlag 2009, 208 S., 49,80 Euro.

doch keine Druckbelastungen aushält, müssen diese zum Beispiel durch Wind entstehenden Kräfte an die Konstruktion aus Stahl und Beton weitergeleitet werden. Riesige, im Boden versenkte Verankerungen, halten die Segel. Auch hier ist die Analogie zum Zelt eindeutig: ohne Hering kein Halt.

Mit chinesischen Witterungsbedingungen musste sich das Büro Kleyer-Koblitz-Letzel-Freivogel Architekten nicht auseinandersetzen. Das von ihnen entworfene Wohnatelier „Smac“ steht in Potsdam. „Wir wollten ein Haus, das ohne viele Anbauten und äußere Details auskommt“, sagt Timm Kleyer. Und da sich der Bauherr große Fenster, aber auch Sichtschutz nach innen wünschte, verkleidete man das ganze Haus mit einer textilen Hülle. „Auf Keilrahmen gezogene Kunststoffbahnen bedecken alle Wände, die Elemente vor den Fenstern sind beweglich.“ Doch die Gewebewände schließen das Innere nicht hermetisch ab: Der Blick hinaus bleibt dank des schwarzen Gewebes frei. Eine ähnliche Fassade aus Lochblechen wäre nicht nur schwerer geworden, sondern auch teurer. Die Materialkosten für die verwendete PVC-Lösung liegen bei etwa acht Euro pro Quadratmeter. Allerdings wird PVC nach etwa 20 Jahren Sonne und Kälte porös und verliert seine Farbe. Bessere Haltbarkeit verspricht teflonbeschichtetes Gewebe, das ist aber auch dreimal so teuer.

Peter Altmann