

dorfstraße 1a 16567 schönfließ - mühlenbecker land

Baugemeinschaft Wohnen am Gutspark in Schönfließ GbR

Liebscher+Tauber Architekten PartG mbB
Anklamer Straße 12 in 10115 Berlin-Mitte
Tel 030 – 41 717 004 - Fax. 030 – 41 717 009
www.liebscher-tauber.de - mail@liebscher-tauber.de



Konzept

Das Grundstück und die Umgebung

Durch die Gemeindevertretung Mühlenbecker Land wurde im Jahr 2015 der Aufstellungsbeschluss für einen Bebauungsplan mit der Bezeichnung „Gutspark und Wohnen“ gefasst.

Das ca. 11.400 m² große Grundstück das die Baugruppe erwerben möchte, liegt im Plangebiet im Ortsteil Schönfließ an der Dorfstraße und ist Bestandteil einer ehemaligen Gutsanlage. Der Ortsteil Schönfließ bildet einen im Zusammenhang bebauten Ortsteil. Das Plangebiet kann aufgrund seiner Lage innerhalb des Siedlungszusammenhangs dem unbeplanten Innenbereich nach § 34 BauGB zugeordnet werden, daher ist es erforderlich das Baurecht durch einen Bebauungsplan zu sichern.

Die geplante Wohnbebauung in Form von Einzel- und Reihenhäusern ist in einem Dorfgebiet allgemein zulässig. Zudem sieht der städtebauliche Entwurf die Schaffung eines öffentlichen Stadtplatzes vor der im Osten eine dreigeschossige Bebauung mit einem Mehrfamilienhaus zur Platzbildung zulässt. Eine Durchwegung des geplanten Wohngebietes in den angrenzenden Gutspark ist vorgesehen.

Für die Gemeinschaft und auch für die Nachbarschaft befindet sich in unmittelbarer Nähe ein kleiner See mit aufgeschüttetem Sandstrand und Begrünung.

Einkaufsmöglichkeiten befinden sich im Wohnpark Frohe Aue einem Ortsteils von Schönfließ sowie im Ortsteil Mühlenbeck.

Schulstandorte befinden sich Ortsteil Mühlenbeck, im Ortsteil Schildow sowie im Berliner Ortsteil Glienicke/Nordbahn. Eine Kita befindet sich unmittelbar westlich an das Baugebiet angrenzend. In der unmittelbaren Nachbarschaft des Plangebietes befinden sich der Gutspark. Dieser wird durch die Gemeinde saniert. Westlich der Dorfstraße befindet sich eine dorftypische Wohnbebauung.

Das Grundstück ist über den S-Bahnhof Schönfließ (S-Bahnlinie 8 mit den Endhaltepunkten Zeuthen und Birkenwerder) sehr gut an Berlin angebunden.

Die Idee

Die Idee der Planer ist es einen Wohnstandort zu entwickeln der sich gut in die dörfliche und naturnahe Umgebung einpasst, sowohl in städtebaulicher als auch in architektonischer Hinsicht.

Es entsteht eine Mischung aus Einzel und Doppelhäusern sowie einem platzprägenden und raumbildenden 3 geschossigen Mehrfamilienhaus mit einem Gewerbe und Atelierwohnungen im Erdgeschoss. Am Standort soll sowohl wohnen als auch arbeiten möglich sein.

Der neu zu errichtende „Piet-Mondrian-Platz“ formt und strukturiert den Ortskern von Schönfließ neu und fasst die umliegenden Gebäude ein.

Durch ein kleines Gewerbe und eine entsprechende Gestaltung die eine Aufenthaltsqualität sichert soll der Ortskern einen neuen „Mittelpunkt“ erhalten der die Attraktivität des Ortes und der Umgebung aufwertet.

Die neuen und alten Bewohner von Schönfließ sollen hier einen Treffpunkt erhalten.

Die Menschen und Akteure

Die Menschen die sich der Baugruppe anschließen wünschen sich einen Wohnstandort der gesundes und naturnahes Wohnen in einer Gemeinschaft ermöglicht. Zudem besteht der Wunsch sich einerseits dem Stress der Großstadt Berlin zu entziehen und trotzdem weiterhin in Berlin arbeiten zu können. Auch durch Pandemien wie Corona entsteht bei vielen zunehmend das Bedürfnis aus der Enge und Getriebenheit der Metropole zu entfliehen. Die Baugruppe möchte unmittelbar in die neu entstehende und auch in die bestehende dörfliche Umgebung einwirken und Gemeinschaftsräume, Einrichtungen und Aktivitäten schaffen und anbieten wie z.B. Räume für Feste und Feierlichkeiten Außenräume für Kinder und Erwachsene schaffen. Unterstützung bieten bei der Kinderbetreuung. Gemeinsam gärtnern, Bienen züchten, Hühner halten und vieles mehr.

In Arbeitsgruppen wird die Baugemeinschaft weitere Ziele der Baugruppe erarbeiten und umsetzen. Auf dem großen Grundstück sind viele Ideen realisierbar.

Ein geplantes Carsharing-System, welchem der gesamten Baugruppe zur Verfügung steht, ist angedacht. Dieses würde es erlauben weniger Autos auf dem Grundstück zu platzieren und der ökologische Gedanken des Projektes wird ebenfalls unterstützt.

Für die Gewerbeinheit die evtl. auch durch die Baugruppe mit finanziert und später vermietet werden kann, wäre ein Bioladen mit Café` wünschenswert.

Eine der 6 Atelierwohnungen zum Platz hin ausgerichtet soll eine multifunktionale Nutzung erhalten. Sie kann als Gästewohnung für Besucher der Baugruppe oder als Gemeinschaftsfläche, Treffpunkt, Ort für Veranstaltungen, Familienfeiern, Spielort oder Rückzugsfläche genutzt werden. Die Hülle wird von der Baugruppe mitfinanziert und der Innenausbau erfolgt in Eigeninitiative durch die Baugruppenmitglieder.

Geplante Bebauung

Die Geplante Siedlung ist als Wohneigentümergeinschaft gedacht und besteht aus 9 Stück 3-geschossigen Reihenhäusern mit Dachgarten sowie 25 Wohnungen in Form von Einzel bzw. Doppelhäusern.

Jede Wohnungen erhält neben dem eigentlichen Wohneigentum einen Sondereigentumsanteil in Form von Terrasse und Garten. Die übrigen Flächen werden als Gemeinschaftseigentum genutzt und bewirtschaftet.

Die Zufahrt zu den Häusern erfolgt über eine Spielstraße die als Privatstraße angelegt wird.

Jede Wohnung erhält einen oder zwei Stellplätze entsprechend der Stellplatzverordnung der Gemeinde. Ein Müllstandort wird zentral am Anfang der Spielstraße angelegt. Es werden Fahrradstellplätze, Schuppen, Pflanzflächen und Spielflächen geschaffen.

Durch die Wohnform als Wohneigentümergeinschaft soll vertraglich sichergestellt werden, das der offene durchwegbare Charakter der Anlage erhalten bleibt und keine Grundstückseinzäunungen oder andere Abschottungen geschaffen werden.

Ein Zaun wir nur in Richtung Osten hin zum angrenzenden Parkgelände errichtet um Wildschweine abzuhalten.

Bauweise

Die Gebäude werden in Holzbauweise mit Flachdächern errichtet. Als Dämmstoffe sind ökologische Zellulosefasern und Holzweichfaserplatten geplant. Die Fassaden erhalten Holzverschalungen oder eingefärbten Putz. Zur Verwendung kommen Vollholzparket geölt und Holztreppen. Die nicht tragenden Wände werden zum Teil mit Lehmbauplatten ausgestattet die ein gesundes Raumklima herstellen. Holzdecken bleiben sichtbar. Es werde Holzfenster mit 3-fach Verglasung eingebaut. Der Einsatz von Chemie in Form von Klebstoffen etc. soll weitestgehend vermieden werden. Die Gebäude werden nicht unterkellert.

Energiekonzept

Es ist eine Erdwärmeheizung (Geothermie) für alle Einheiten geplant. Die Wärme wird über die Fußbodenflächen verteilt. Die Heizung kann durch Solarpaneele (Mehrkosten) die auf den Flachdächern nach Süden ausgerichtet platziert sein können unterstützt. Damit kann der benötigte Energiebedarf zum Heizen selbst produziert werden. Es ist angestrebt den Energiestandard KfW 44 plus oder besser zu erzielen. Außenwandlüfter mit Wärmerückgewinnungen ermöglichen eine Luftzirkulation die sowohl der Schimmelbildung in den Häusern vorbeugt als auch Allergikern zugute kommt. Das Regenwasser wird auf dem Grundstück in Mulden-Rigolen versickert. Eine Versiegelung von Grundstücksflächen wird durch den Einsatz von sandgebundenen Decken oder versickerungsfähigen Steinen verhindert.

Die Betreuer und Planer

Das Projekt wird professionell geplant und basiert unter anderem auf Mitgestaltung und Selbstverwaltung. In der Gruppe selbst gibt es einige Beteiligte die bereits erfolgreich in Baugruppen mitgewirkt haben, sei es als Bewohner, Architekt oder auch Projektsteuerer. Diese werden sich in der Gruppe engagieren und diese mit betreuen. Das Büro Liebscher-Tauber und Tauber hat langjährige Erfahrung in der Betreuung von Baugruppen. Angefangen von der Sanierung von Altbauten mit ehemaligen Hausbesetzern über genossenschaftlich umgesetzte Bauprojekte bis hin zu klassischen Baugruppenprojekten mit späterem Wohneigentum. Die Baugruppe wird weitere Fachplaner zur Unterstützung mit ins Boot holen um eine möglichst effiziente und kostengünstige Realisierung zu ermöglichen.

Moderner Holzbau

Der moderne Holzbau überzeugt durch einen hohen Grad an Vorfertigung. Mit modernen computergesteuerten Anlagen werden alle Bauteile exakt vorgefertigt. Die Montage auf der Baustelle erfolgt im Baukastenprinzip, das geht schnell und ist sicher!

Es sind verschiedene Wandaufbauten möglich, z.B. massive Holzwände mit holzsichtiger Innenseite und einer aussenliegend Holzfaserdämmung, die mit einer Lattung verschalt wird oder Wände mit einer Innendämmung aus Stroh oder aus anderen ökologischen Materialien wie Zellulose (Isoflock). Die Auswahl des Baustandards erfolgt in Abstimmung mit der Baugruppe und nach der Aufstellung der EnEV Berechnung.

In einem Holzhaus entsteht ein angenehmes und natürliches Raumklima, wie man es nur mit Naturmaterialien erreichen kann. Wohnen im Holzhaus ist ökologisch, gesund und komfortabel. Holz ist ein antistatisches Material, das antibakterielle Eigenschaften hat. Dies kommt vor allem Allergikern zu Gute!

Lehm

Lehm ist einer der ältesten Baustoffe der Welt. Ökologischer Trockenbau passt ideal zum modernen Holzbau. Lehm verbessert das Raumklima und Feuchtigkeit aufnehmen und abgeben. In Verbindung mit Lehmputz und Lehmfarben lassen sich Oberflächen individuell gestalten. Schwere Lehmstoffe wirken als thermische Speicher und nivellieren Temperaturschwankungen. Mit Lehmsteine (Grünlinge) lassen sich Vorsatzschalen und nichttragende Innenwände herstellen.

Energiekonzept/Heizung

Die Häuser werden mit einer Erdwärmehheizung beheizt. Die Wärme wird über eine Fußbodenheizung verteilt. Im Sommer kann dieses System auch zur Kühlung verwendet werden.

Stromerzeugung/Energiestandard

Der Strom für die Erdwärmehheizung kann mit Solarzellen erzeugt werden. Die Häuser werden dadurch weitestgehend Energieautark.



Wandaufbau mit Faserdämmung und Nut- und Federverschalung



Lehmbauplatte

dorfstraße 1a 16567 schönfließ - mühlenbecker land

Baugemeinschaft Wohnen am Gutspark in Schönfließ GbR

Liebscher±Tauber Architekten



Das Dorf Schönfließ



Parkweg im Gutspark



Grund- und Gesamtschule Käthe-Kollwitz Mühlenbeck

Naturnahes Wohnen in Schönfließ

Das Grundstück Dorstraße 1a liegt am ehemaligen Gutspark Schönfließ. Die Versorgung mit Infrastruktureinrichtungen ist gut, die S-Bahn liegt 6 Minuten entfernt, die Fahrzeit zum Alexanderplatz beträgt 37 Minuten.



Kita Villa Kunterbunt in Schönfließ

Lageplan



dorfstraße 1a 16567 schönfließ - mühlenbecker land

Baugemeinschaft Wohnen am Gutspark in Schönfließ GbR

Liebscher±Tauber Architekten

Einzel-und Doppelhäuser/Perspektive





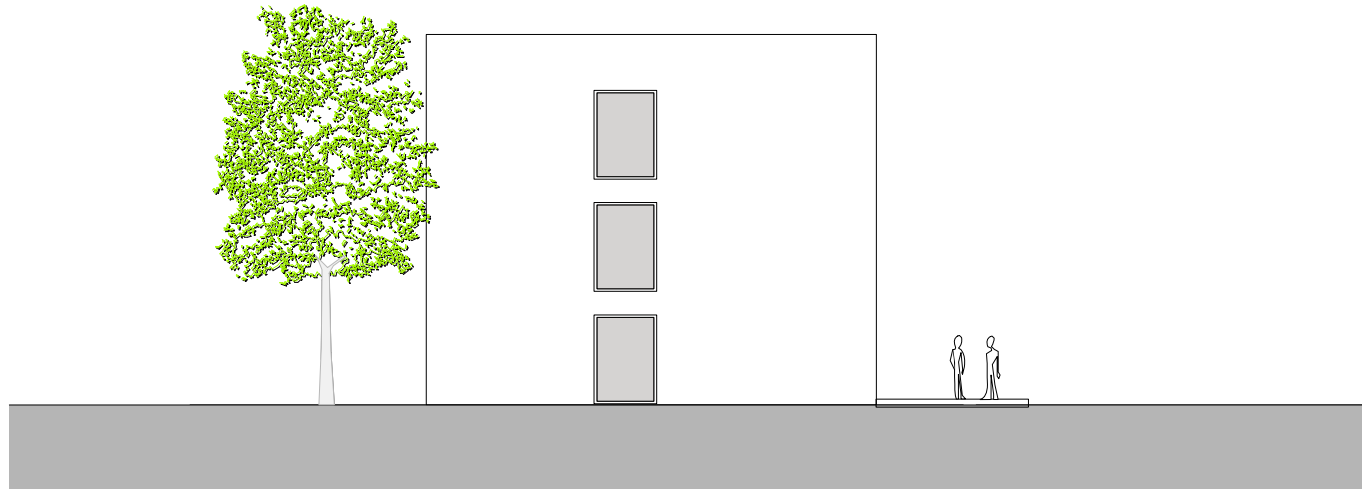
Reihenhäuser am Piet-Mondrian-Platz

Ansicht vom Platz

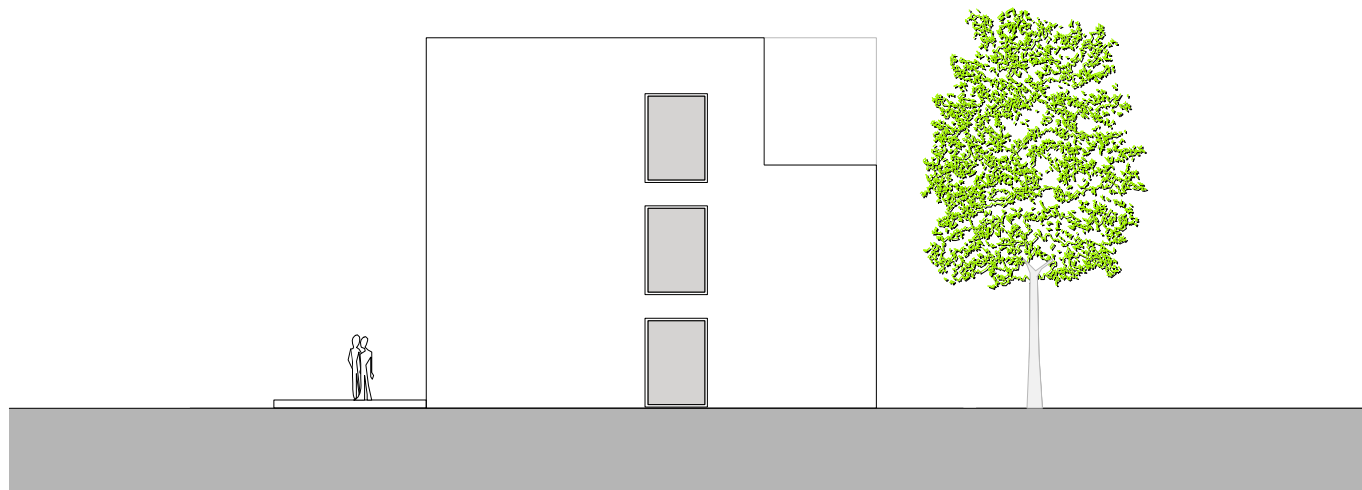


Gartenansicht

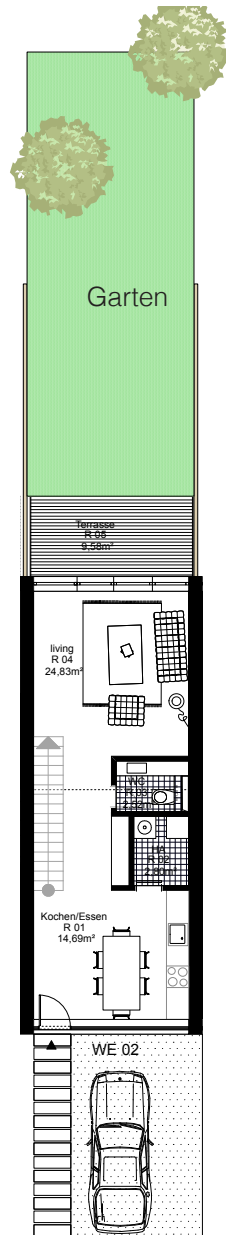
Reihenhäuser am Piet-Mondrian-Platz



Giebel Süd



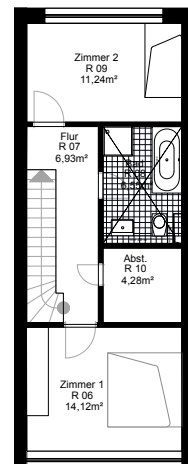
Giebel Nord



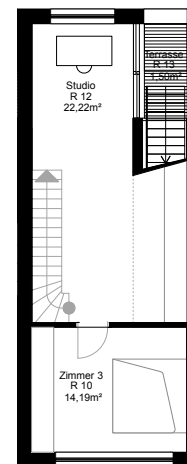
EG

Reihenmittelhaus Grundriss - Variante ca. 140 m2 WFL

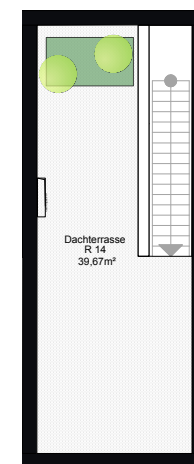
- offener Koch,- und Wohnbereich im EG
- Terrasse
- 3 Schlafzimmer
- Studio
- Bad und Gäste-WC
- Dachterrasse
- eigener Garten und Gemeinschaftsgarten
- Stellplatz vor dem Haus
- Gesamtbeteiligungskosten ab 4000,- Euro pro m2 WFL.



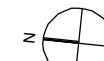
1.OG



2.OG



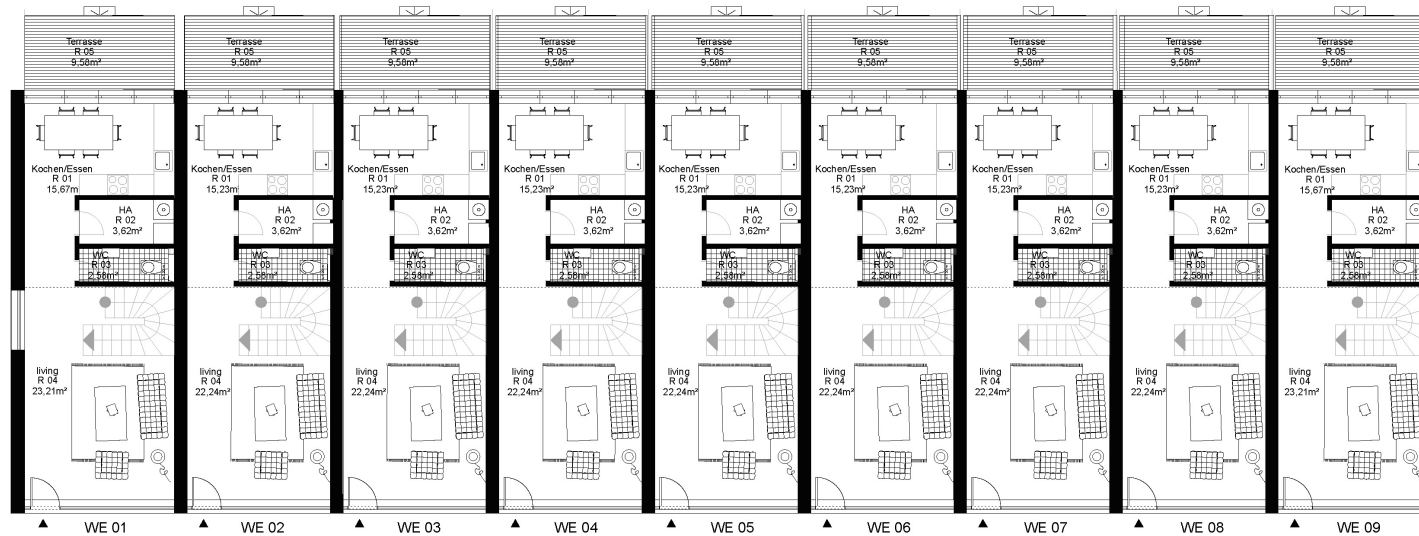
Dachterrasse



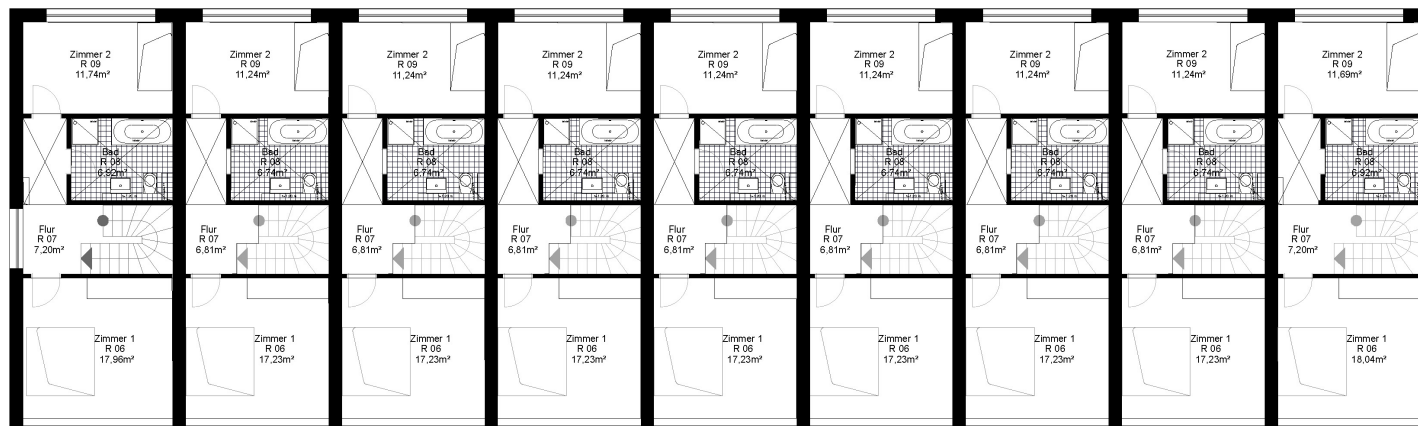
Reihenhäuser am Piet-Mondrian-Platz

Daten Reihenhäuser WE 1 bis WE 9

Wohnungsgrößen 1234 bis 140 m²



Erdgeschoss

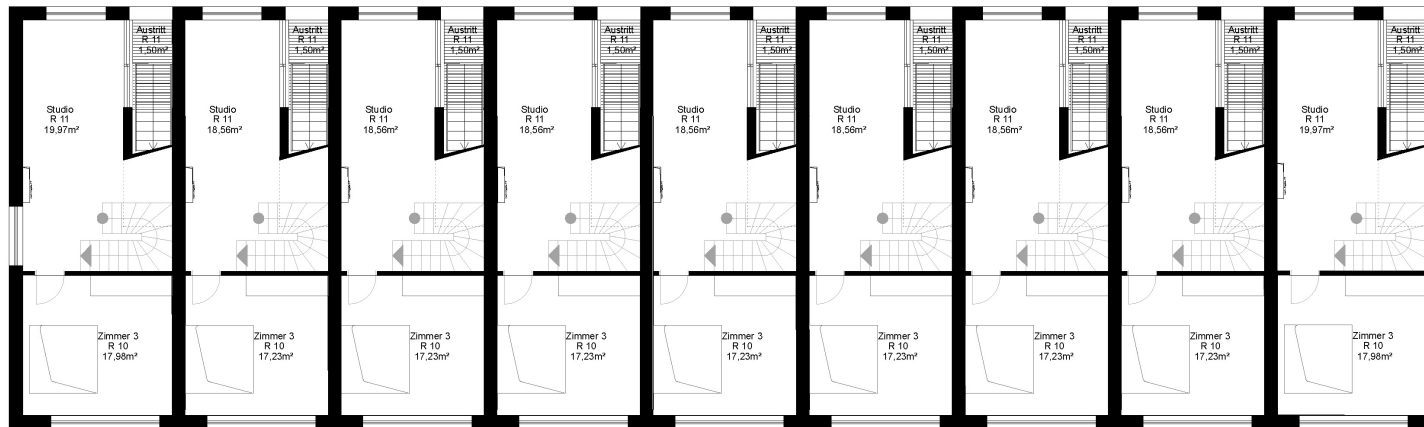


1. OG

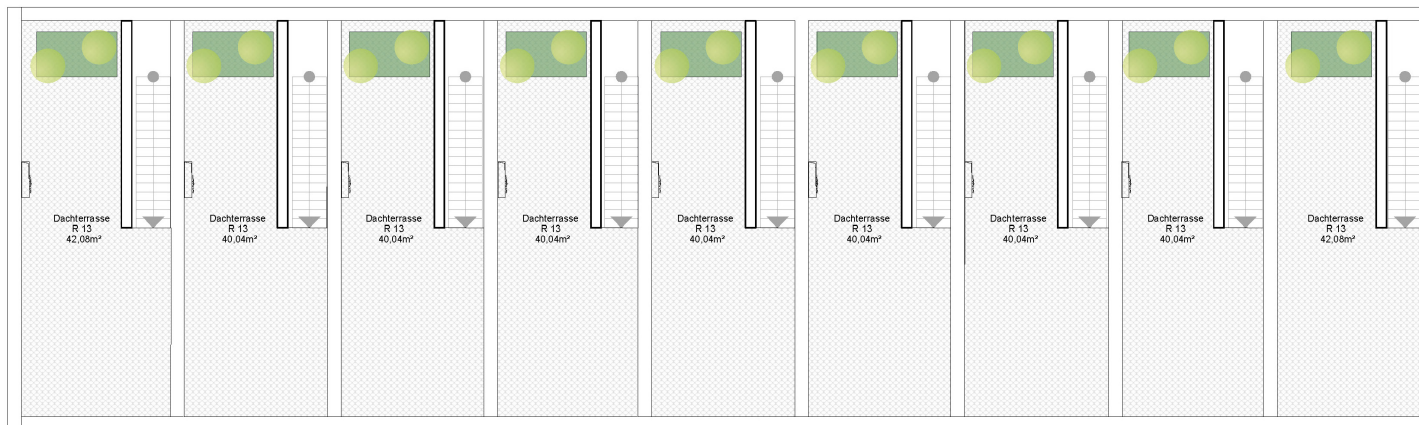
Reihenhäuser am Piet-Mondrian-Platz

Daten Reihenhäuser WE 1 bis WE 9

Wohnungsgrößen 1234 bis 140 m²



2.OG



Dachterrasse

dorfstraße 1a 16567 schönfließ - mühlenbecker land

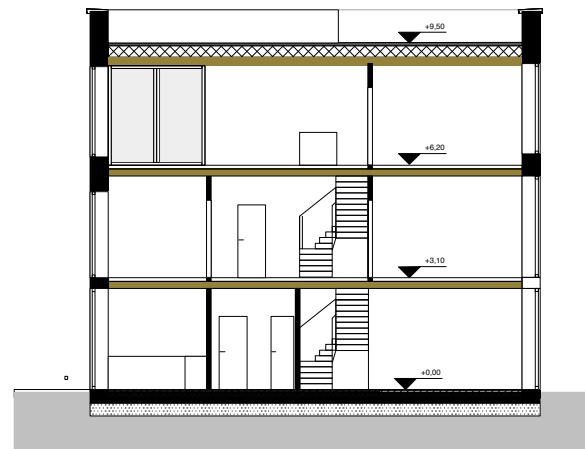
Baugemeinschaft Wohnen am Gutspark in Schönfließ GbR

Liebscher±Tauber Architekten

Reihenhäuser am Piet-Mondrian-Platz



Längsschnitt



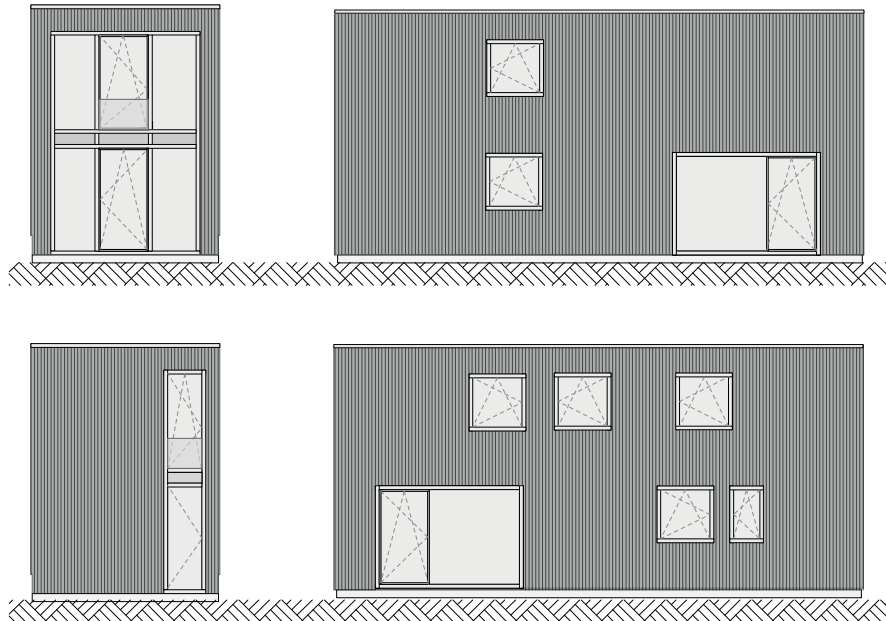
Querschnitt

dorfstraße 1a 16567 schönfließ - mühlenbecker land

Baugemeinschaft Wohnen am Gutspark in Schönfließ GbR

Liebscher±Tauber Architekten

Einzel-und Doppelhäuser, Haustyp 14m

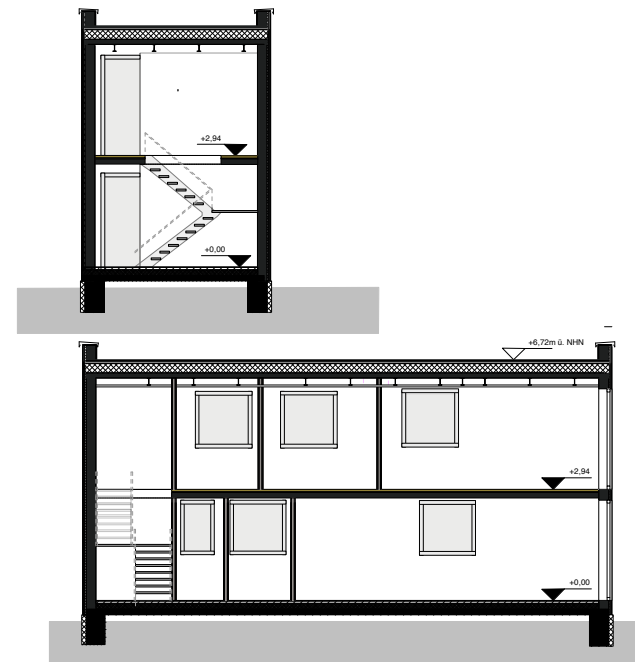
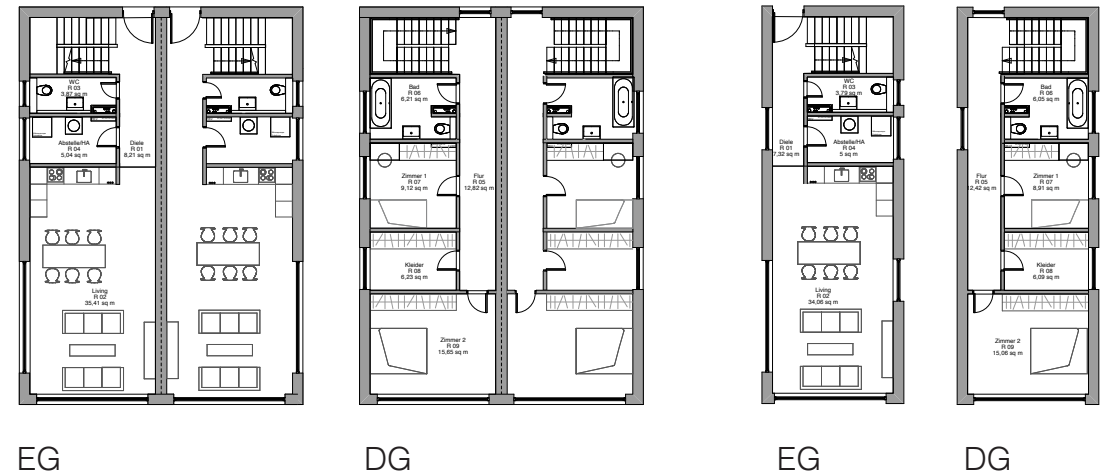


Ansichten

Daten

WE 10 bis WE 14

Wohnungsgrößen 106 m²



Schnitte

dorfstraße 1a 16567 schönfließ - mühlenbecker land

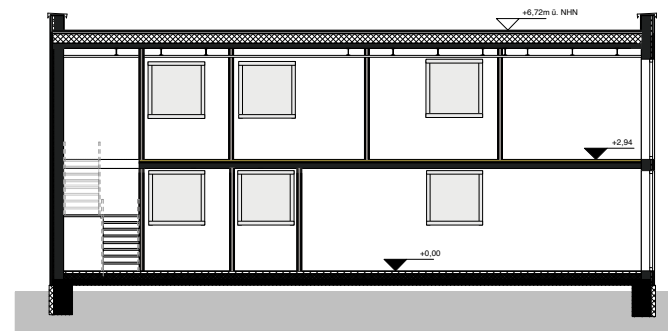
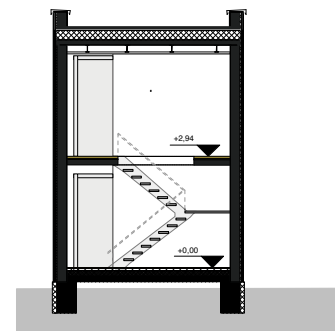
Baugemeinschaft Wohnen am Gutspark in Schönfließ GbR

Liebscher±Tauber Architekten

Einzel-und Doppelhäuser, Haustyp 16m



Ansichten



Schnitte

Daten

WE 15 bis WE 20

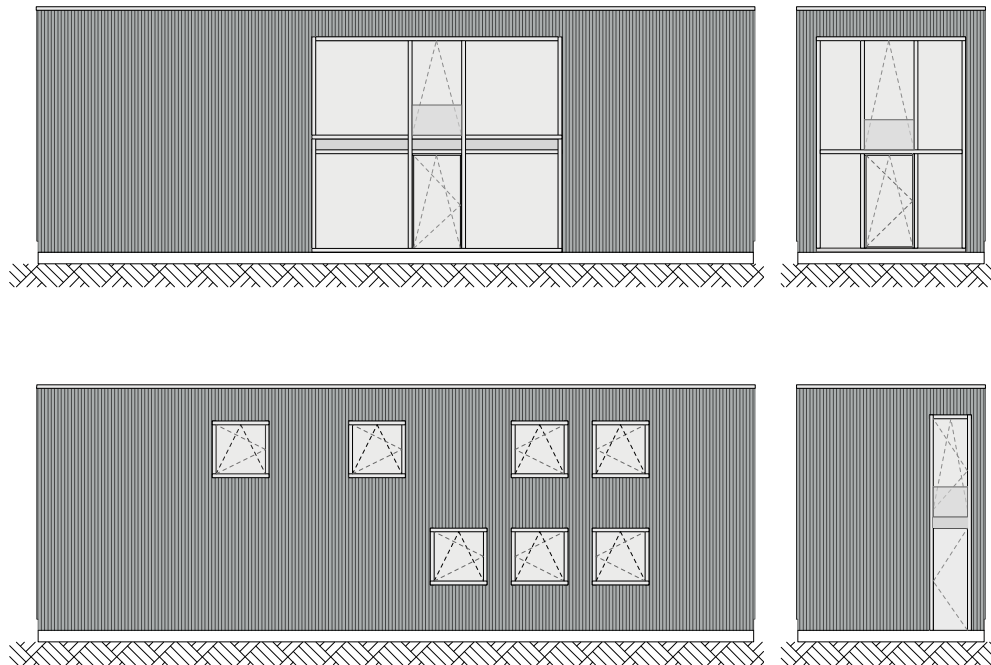
Wohnungsgrößen 122 m²

dorfstraße 1a 16567 schönfließ - mühlenbecker land

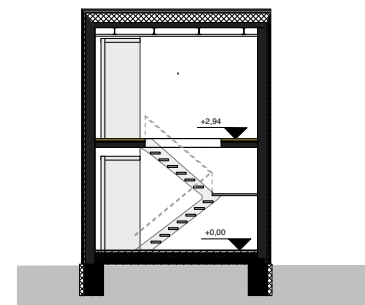
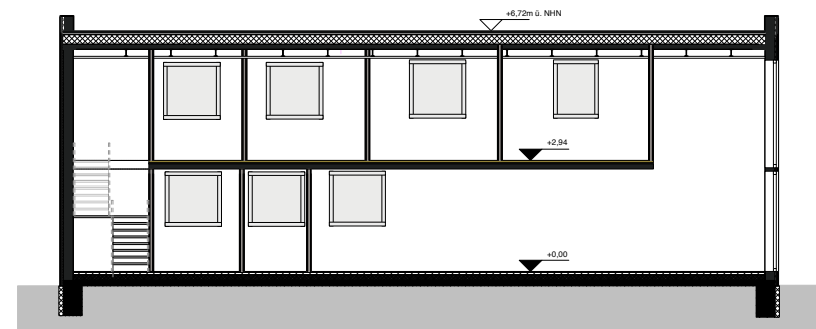
Baugemeinschaft Wohnen am Gutspark in Schönfließ GbR

Liebscher±Tauber Architekten

Einzel-und Doppelhäuser, Haustyp 19m



Ansichten



Schnitte

Daten

WE 21 bis WE 30

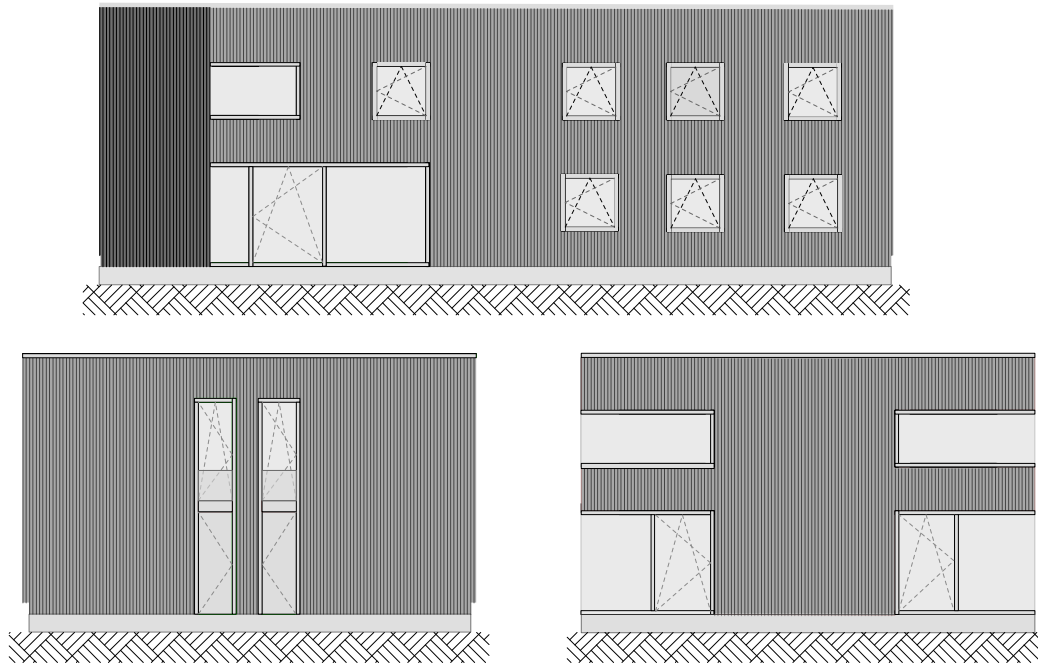
Wohnungsgrößen Einzelhaus 129,8 m², Doppelhaus 122,2 m²

dorfstraße 1a 16567 schönfließ - mühlenbecker land

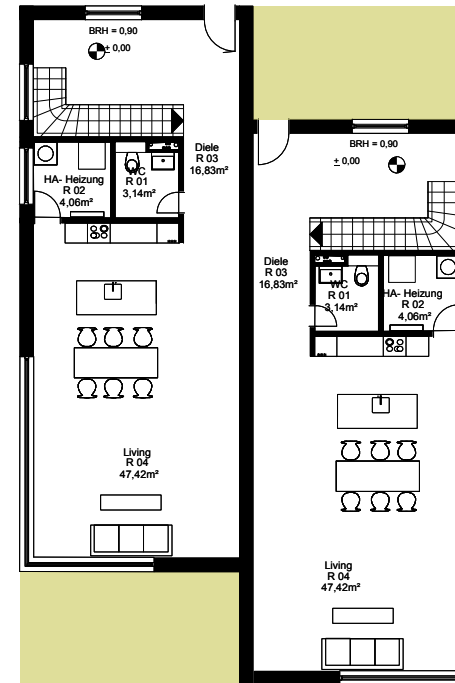
Baugemeinschaft Wohnen am Gutspark in Schönfließ GbR

Liebscher±Tauber Architekten

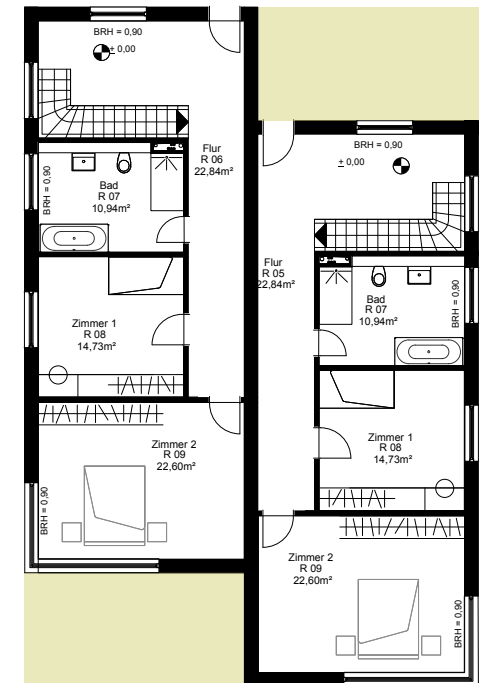
Doppelhäuser, Haustyp 15m



Ansichten



EG

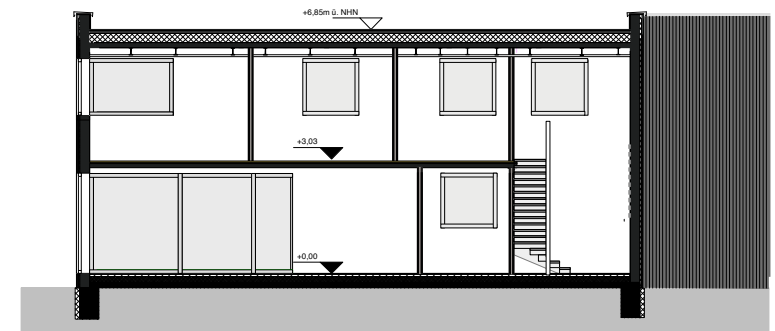
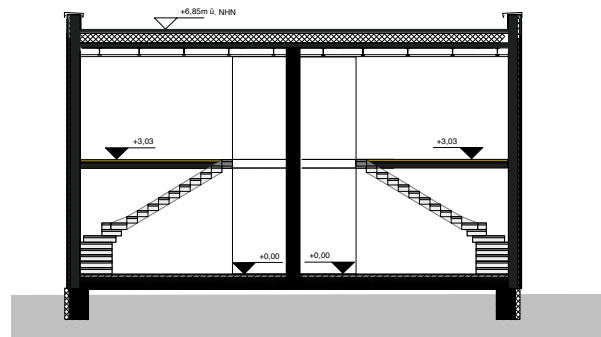


DG

Daten

WE 31 bis WE 34

Wohnungsgrößen 145,00 m²



Schnitte

Was es ist:

„Gemeinsam zum Selbstkostenpreis Bauen – nach eigenen Vorstellungen Wohnen“ – dies ist der Grundgedanke des Projekts. Das Ziel ist es, hochwertige Architektur mit ökologischem Anspruch in guter Lage in Schönfließ zu bezahlbaren Preisen zu realisieren.

Um dieses Ziel zu erreichen, schließen sich die zukünftigen Eigentümer zu einer Gesellschaft (GbR) zusammen. Das hat entscheidende Vorteile:

- Einsparung der Bauträgermarge
- Einsparung durch Mengenrabatte
- Individuelle Grundrissplanung der eigenen Wohnung
- Die Beteiligungskosten entsprechen den Erstellungskosten

Geld zu sparen ist aber nur ein Vorteil dieses Projektes. Denn mindestens genauso wichtig ist das gute Gefühl, in sicheren Händen zu sein. Deshalb wird das Bauvorhaben während der gesamten Bauzeit von Fachleuten begleitet. Sie sorgen dafür, dass alle Bereiche des Bauens und der Finanzierung fachlich fundiert betreut werden.

Wie kann ich mitmachen?

Der Eintritt in die Gruppe erfolgt in 2 Schritten:

- Aufnahmeantrag mit Optionierung einer Einheit für 4 Wochen zur Klärung der Finanzierung, offener Fragen, etc.,. Die Optionsgebühr beträgt 1% der voraussichtlichen Beteiligungskosten. Die Gebühr wird erstattet, falls die Bank auf Antrag keine Finanzierungszusage erteilen sollte.
- Bei Annahme des Aufnahmentrags in die Baugruppe wird die Optionsgebühr als Eintrittsgeld angerechnet. Es wird später mit dem Wohnungsanteil verrechnet, kann aber nicht erstattet werden, falls das Projekt nicht zur Realisierung kommt.

Wer wir sind:

Die Betreuung des Vorhabens erfolgt durch das Büro Liebscher±Tauber Architekten aus Berlin. Wir verfügen über eine langjährige Erfahrung in der Arbeit mit Bauherrengemeinschaften in den verschiedensten Formen. Neben der Arbeit an der Architekturplanung werden wir die Baugemeinschaft auch bei der Gründung der Bauherrengruppe, der Abwicklung und Umsetzung des Vorhabens und in organisatorischen Fragen begleiten.

Wer Ihr seid:

Seid Ihr daran interessiert mitzumachen? Ihr könnt Euch dazu gerne an uns wenden, Ansprechpartner sind Anne LiebscherTauber und Cornelius Tauber.

Liebscher±Tauber Architekten PartG mbB
Anklamer Straße 12 in 10115 Berlin-Mitte
Tel 030 – 41 717 004
www.liebscher-tauber.de - mail@liebscher-tauber.de

Wie wollt Ihr Euch beteiligen?

Bitte teilt uns mit, was Ihr von einem Baugruppenprojekt erwartet.
Was sind Deine Ziele, Wünsche und Vorschläge?

Kannst Du Dir vorstellen, Aufgaben in der Gruppe zu übernehmen? Wenn ja, welche?

Hinweis zur Planung:

Planungsstand 12/2020. Alle Flächenangaben sind vorbehaltlich Änderungen gemäß der technischen Planung und der individuellen Innenausbauplanung (Vergrößerung/Verringerung des Wandanteils).

Ausstattung und EnEV Standard

Die im Standard enthaltene Sanitärausstattung und der Standard der Elektroausstattung ist der Baubeschreibung zu entnehmen. Die Möblierung einschließlich der Kücheneinrichtung ist nicht im Leistungsumfang enthalten. Die Räume werden mit Dielen ausgestattet, Sanitärräume und Küchen mit Fliesen. Abweichend von der Baubeschreibung können eigene Material- und Ausstattungswünsche nach vorgegebenen Standards verwirklicht werden. Der EnEV Standard Nullenergiehaus ist geplant.

Stellplätze

Zu jeder Wohnung gehört ein Stellplatz auf dem Grundstück.

Anmerkungen und rechtliche Hinweise zu Flächen und Kosten:

Bei dem Vorhaben handelt es sich um ein Baugruppenprojekt. Sämtliche Kosten sind Zielkosten, keine Festpreise. Abweichungen sind möglich und bleiben vorbehalten. Die Beteiligungskosten beziehen sich auf die voraussichtlichen Gesamtkosten des Projektes inklusive aller Ausbaurkosten und Nebenkosten (ohne Grunderwerbssteuer und Teilung). Es gelten die Grundrisse und die Ausstattungslisten.

Zur Grundausstattung gehört pro WE ein Bad und ein WC. Die Planung sieht die Errichtung einer Wohnanlage nach Wohneigentumsgesetz (WoEigG) vor.

Es gelten die rechtlichen Hinweise aus dem Optionsantrag und dem Gesellschaftsvertrag der Baugemeinschaft Wohnen am Gutspark in der aktuellen Fassung.