

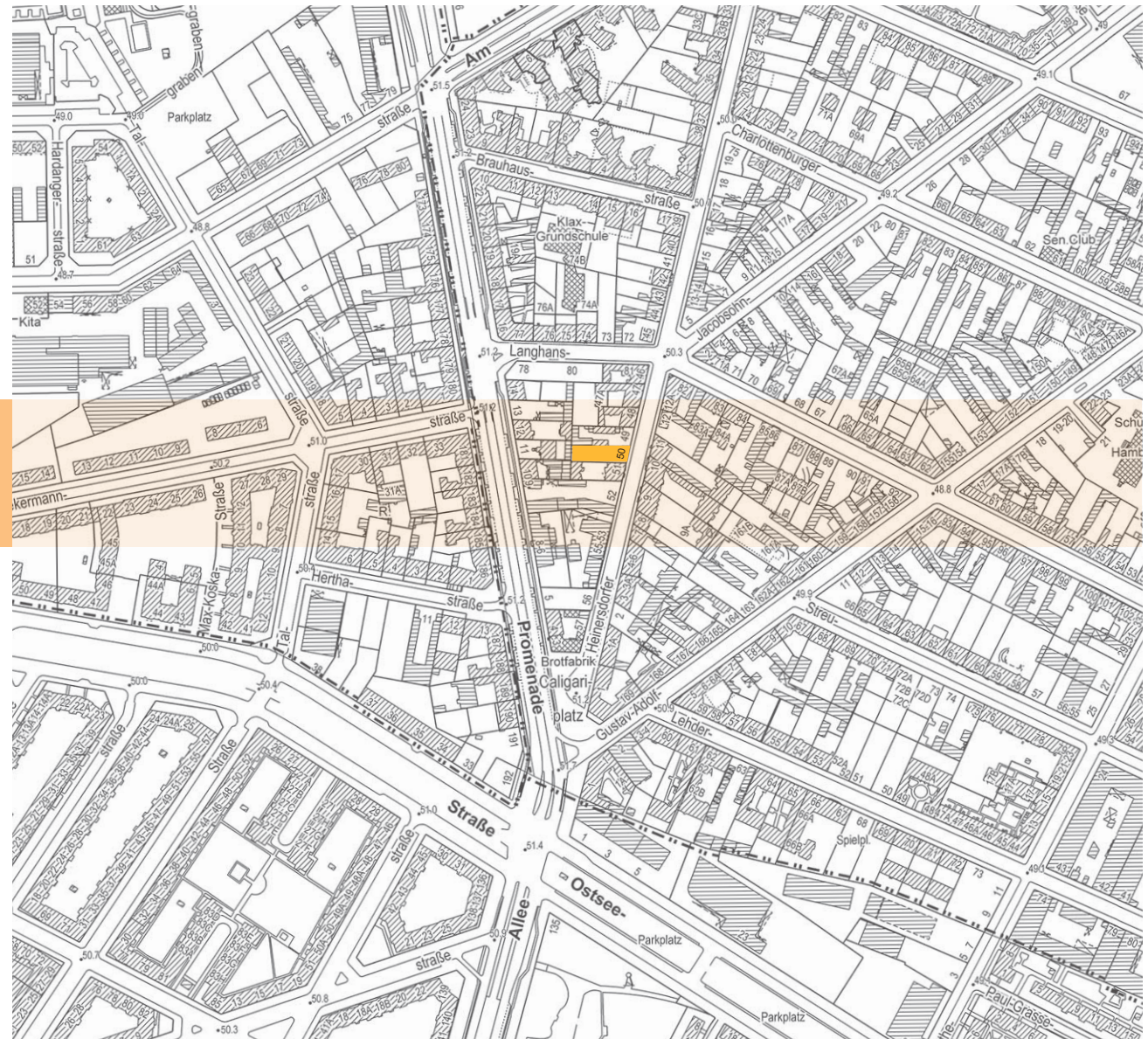


DIE BAUGRUPPE

Wir haben das Grundstück Heinersdorfer Str. 50 in Weißensee Ende Oktober 2016 erworben.
Die Baugruppe H50 ist gegründet und sucht Mitstreiter!

DAS QUARTIER

Das Grundstück Heinersdorfer Straße 50 liegt im Norden Berlins direkt an der sogenannten Weißenseer Spitze, wo Pankow, Prenzlauer Berg und Weißensee zusammentreffen. Die Bebauung im Stadtgebiet zeichnet sich im wesentlichen durch eine niedrige und kleinteilige Wohn- und Kleingewerbe-Struktur aus der Erstbebauung von 1873 bis 1876 und durch Mietswohnbauten aus der Jahrhundertwende aus. In den letzten Jahren hat Weißensee einen Zulauf an neuen Einwohnern bekommen. In der näheren Umgebung sind einige Wohnungsneubauten darunter auch in Baugemeinschaften entstanden.



SCHINDLER FRIEDE ARCHITEKTEN

DIE NÄHERE UMGEBUNG

Die Heinersdorfer Straße ist eine ruhige Wohnstraße, die als Sackgasse direkt am Caligariplatz endet. Hier befindet sich die Brotfabrik – eine Kultureinrichtung mit kleinem Kino, Bühne, Galerie und Kneipe. Weitere kulturelle Einrichtungen, Restaurants und Cafes sind in fußläufiger Entfernung. In unmittelbarer Nähe des Grundstücks befinden sich zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten vom Billigdiscounter bis zum Bio-supermarkt.

In Weißensee und den angrenzenden Stadtvierteln gibt es mehrere Grund- und Sekundarschulen, sowie Gymnasien. Dabei handelt es sich sowohl um staatliche Schulen mit unterschiedlichen Profilen, als auch um Schulen in freier Trägerschaft.

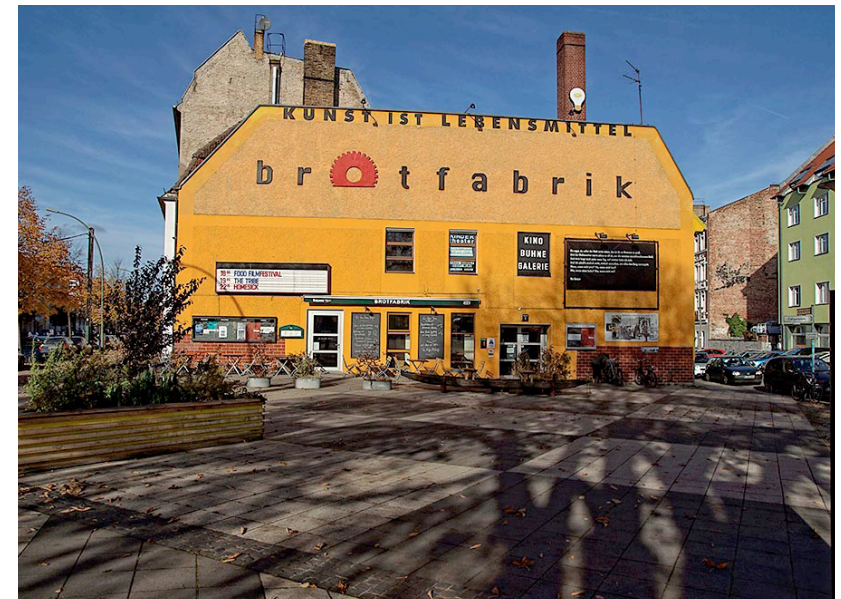
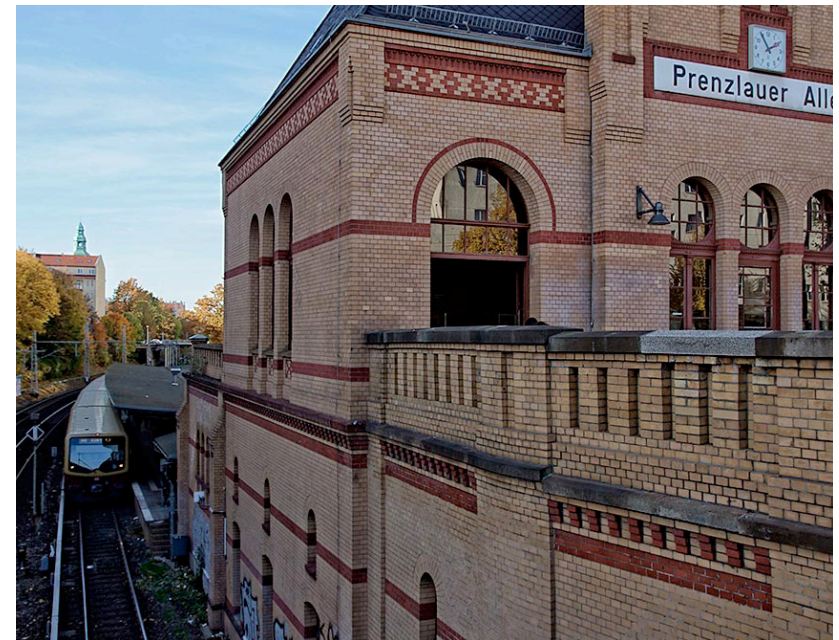
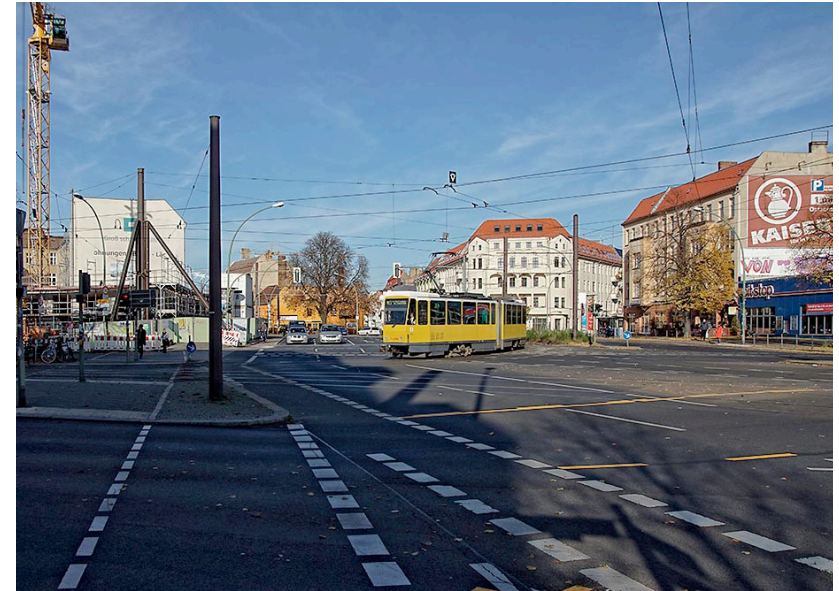


Foto: Wolfgang Illgen

**SCHINDLER
FRIEDE
ARCHITEKTEN**

DER ÖFFENTLICHE VERKEHR

Zu Fuß ist man schnell an einem wichtigen Kreuzungspunkt der Straßenbahnen. Die Linien 12 und M2 verbinden Weißensee mit Berlin Mitte. In 12 min ist man am Alexanderplatz. Die Linie M13, die hier ebenfalls verkehrt, verbindet Ost und West. Wedding und Friedrichshain erreicht man so ohne Umwege. Zur S-Bahnstation Prenzlauer Allee braucht man 2 min mit der Tram.



Fotos: Wolfgang Illgen



DAS WOHNHAUS

Das straßenseitig schmale, aber tiefe Grundstück hat im Vorderhaus Platz für etwa 6 Wohnungen zwischen ca. 60 m² und 135 m². Im Sinne der ökonomischen, ökologischen und sozialen Nachhaltigkeit sollen die Wohnflächen eher knapp gehalten werden.

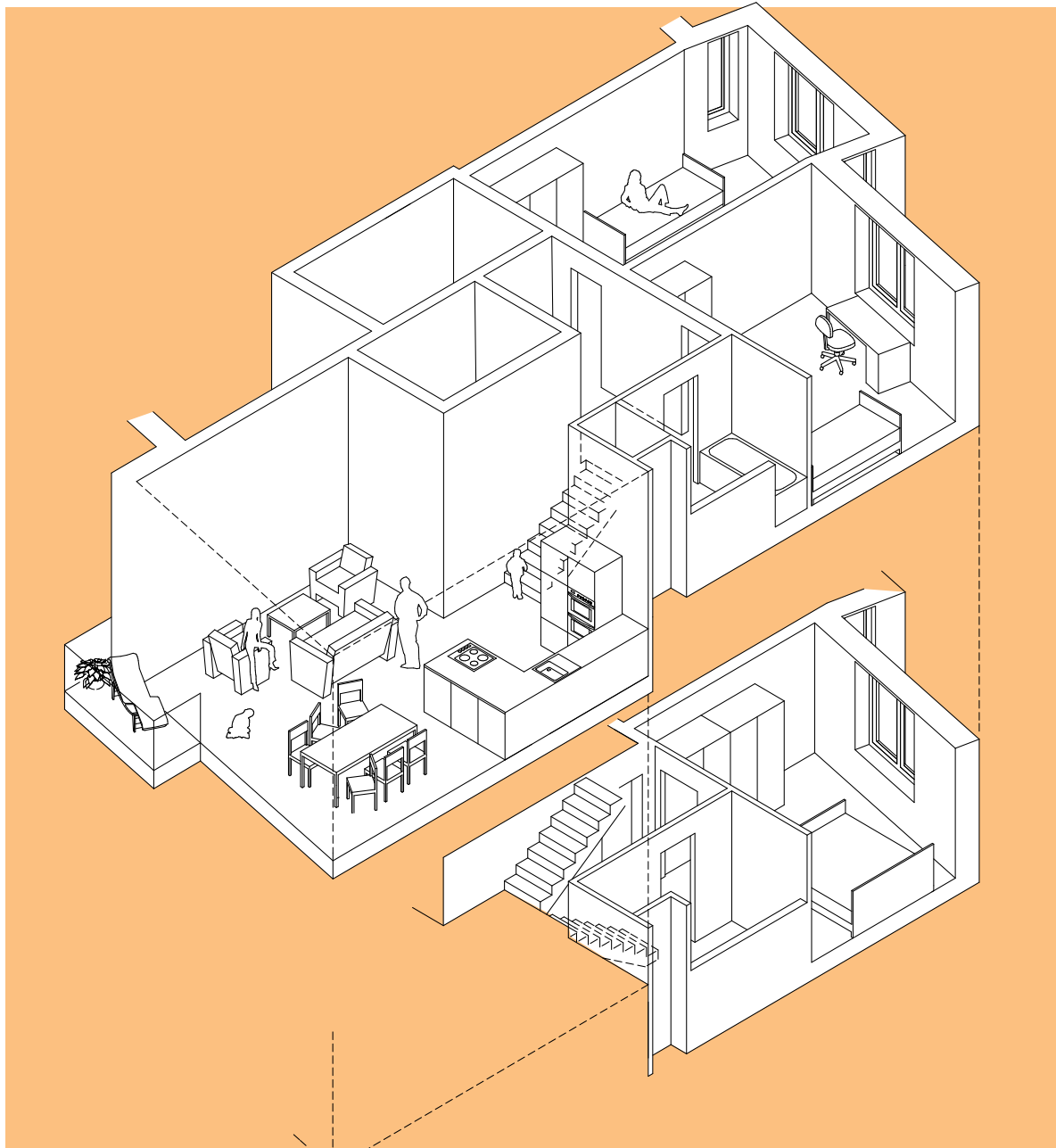
DAS GARTENHAUS

Das Gartenhaus bietet deshalb als Erweiterung des Wohnraumes zusätzlich gemeinschaftliche Flächen, die unterschiedlich genutzt werden können. Diese Raumreserven werden im Laufe des Planungsprozesses von den Baugemeinschaftsmitgliedern gemeinsam entwickelt,

gestaltet und belebt. Zusammen muss entschieden werden, wieviel Gemeinschaft dort stattfinden soll. Die Nutzungen für das Gartenhaus könnten auch gewerblich oder teilgewerblich sein.

DER HOF

Der Hof soll für die gemeinschaftliche Nutzung offen stehen. Im Erdgeschoss der Hauses befinden sich Abstell-, Technik- und Müllräume. Dadurch kann auf einen Keller verzichtet und der Hof von Müllbehältern frei gehalten werden. Abstellflächen für Fahrräder, Kinderwägen und Hilfsmittel für Bewegungseingeschränkte gibt es ebenerdig und in der Nähe des Hauseingangs.



WOHNUNGEN

Jede Wohnung verfügt zur Straße hin über Schlafräume mit einer Mindestraumhöhe (2,50 m). Zum Garten hin haben die Wohnungen hohe Wohnküchen mit einer Raumhöhe von etwa 3,90 m und einem kleinen Balkon. Raumhöhen haben einen oft unterschätzte Auswirkung auf das empfinden im Raum. Die kleinen Schlafräume mit ihrer geringeren Höhe stehen für Geborgenheit und Rückzugsmöglichkeiten. Die hohen Wohnküchen sind Lebensmittelpunkt und schaffen Platz für Geselligkeit und Offenheit.

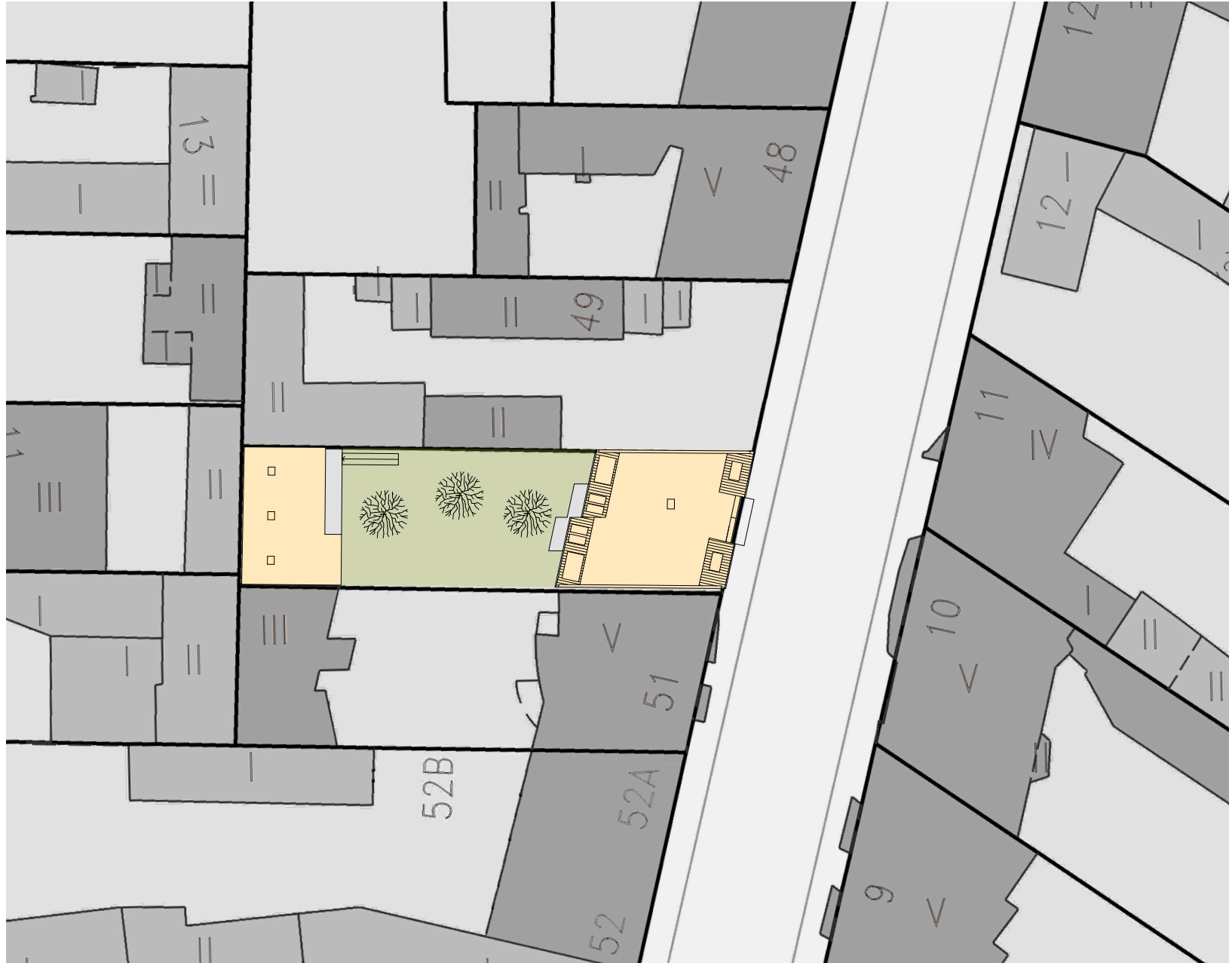
Durch die verschiedenen Raumhöhen und unterschiedliche Zuschaltbarkeit von Räumen entstehen flexible und räumlich differenzierte Wohnungen, die sich auf einer Etage (3.OG), auf 3 Ebenen (4. OG und Dachgeschoss) oder gar 4 Ebenen befinden (1. und 2. OG mit 2 Zwischengeschossen). Schlafzimmer, Wohnräume, Küchen und Bäder sind kompakt und gut möblierbar.

**SCHINDLER
FRIEDE
ARCHITEKTEN**

Grundstücksfläche 523 m²
Gartenfläche ca. 250 m²

Nutzfläche Vorderhaus
ca. 670 m²

Nutzfläche Remise ca. 156 m²,
verteilt auf 2 Etagen



LAGEPLAN  M 1:500

H50, Baugemeinschaft Heinersdorfer Str. 50, 13086 Berlin-Weissensee

Das Exposé spiegelt den aktuellen Stand der Planung wieder. Verbindlich ist nur die freigegebene Architektenplanung.

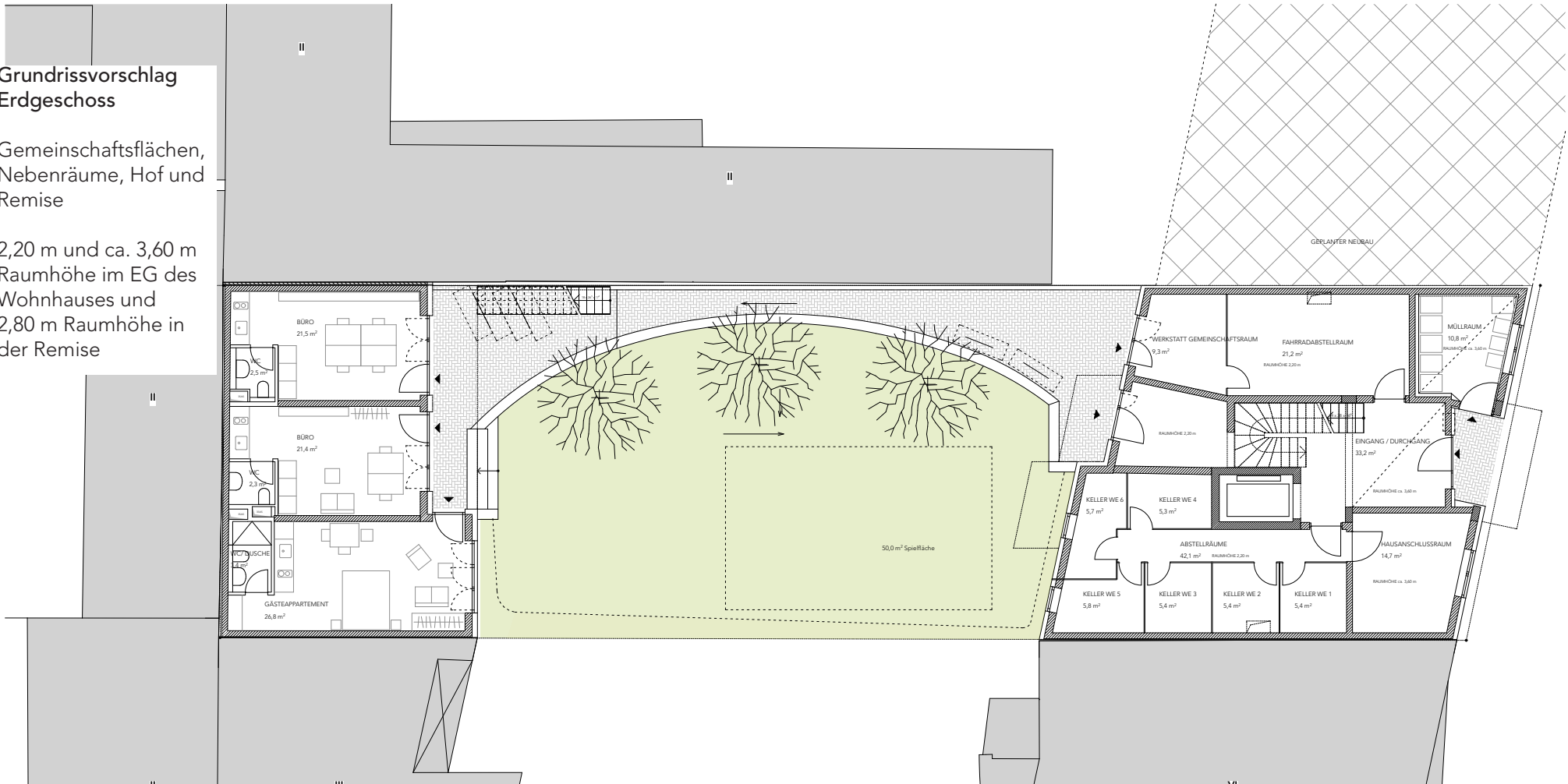
Stand 03.03.2017

**SCHINDLER
FRIEDE
ARCHITEKTEN**

Grundrissvorschlag
Erdgeschoss

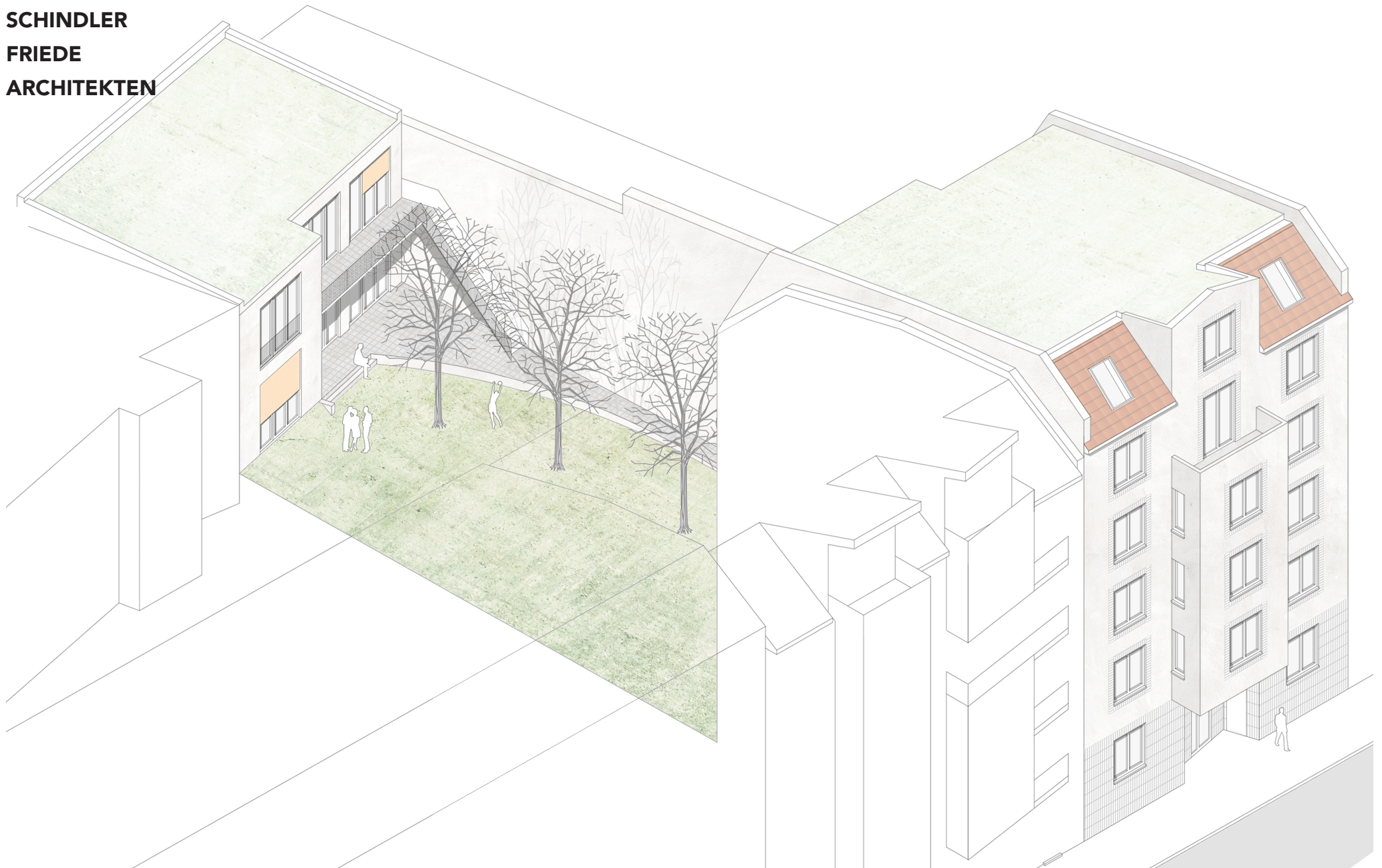
Gemeinschaftsflächen,
Nebenträume, Hof und
Remise

2,20 m und ca. 3,60 m
Raumhöhe im EG des
Wohnhauses und
2,80 m Raumhöhe in
der Remise



NORD
EG  M 1:200

**SCHINDLER
FRIEDE
ARCHITEKTEN**



H50, Baugemeinschaft Heinersdorfer Str. 50, 13086 Berlin-Weissensee

Das Exposé spiegelt den aktuellen Stand der Planung wieder. Verbindlich ist nur die freigegebene Architektenplanung.

Stand 03.03.2017

WE 01

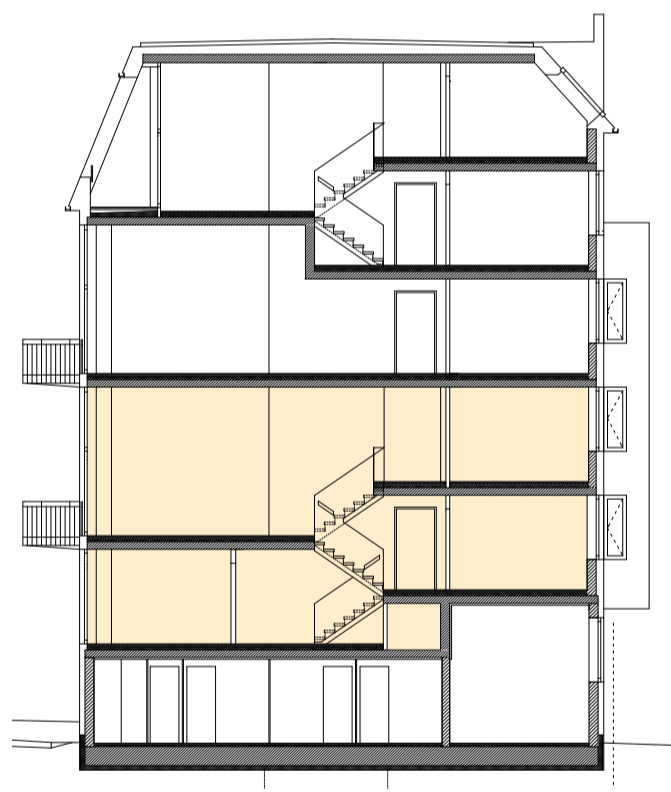
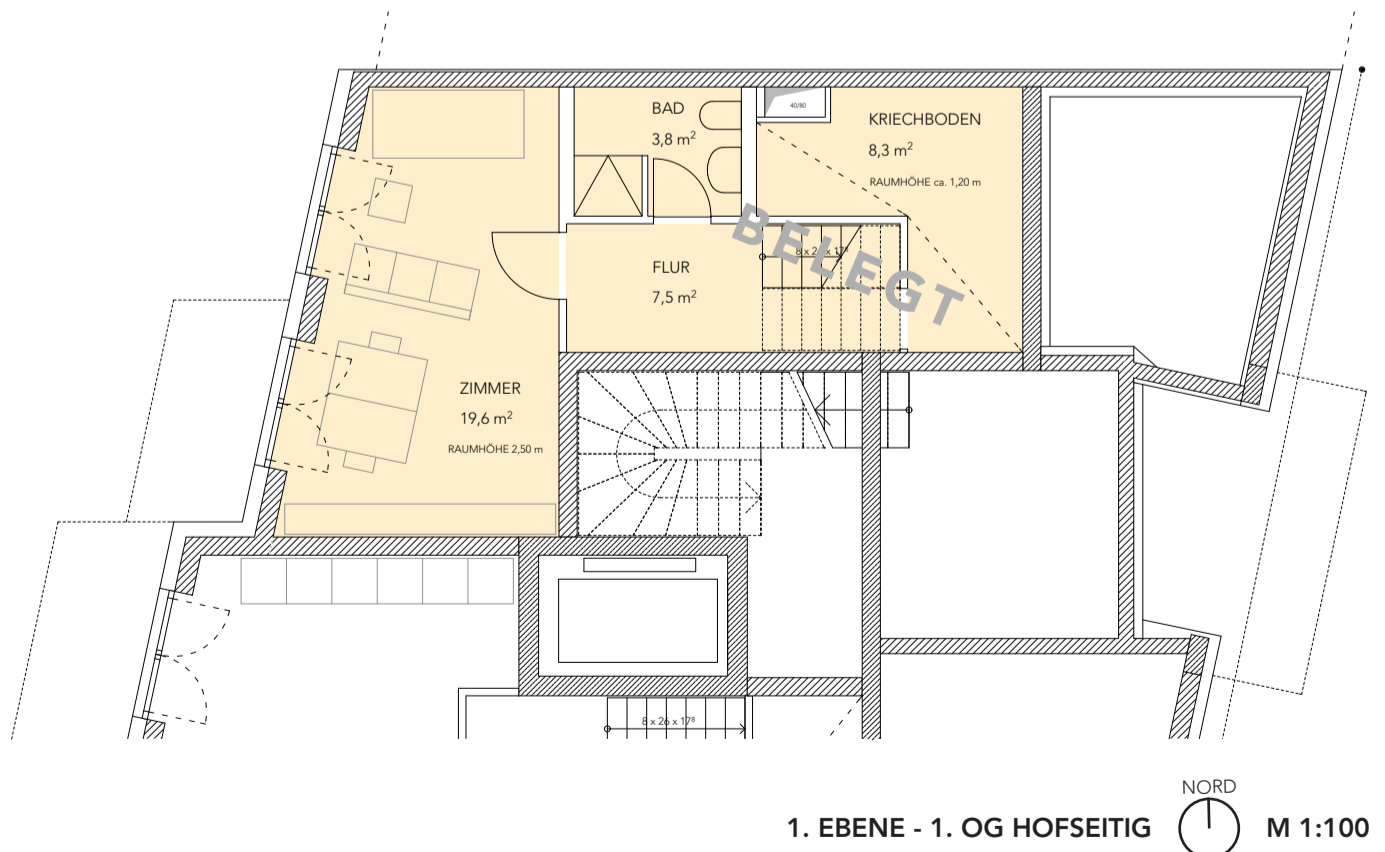
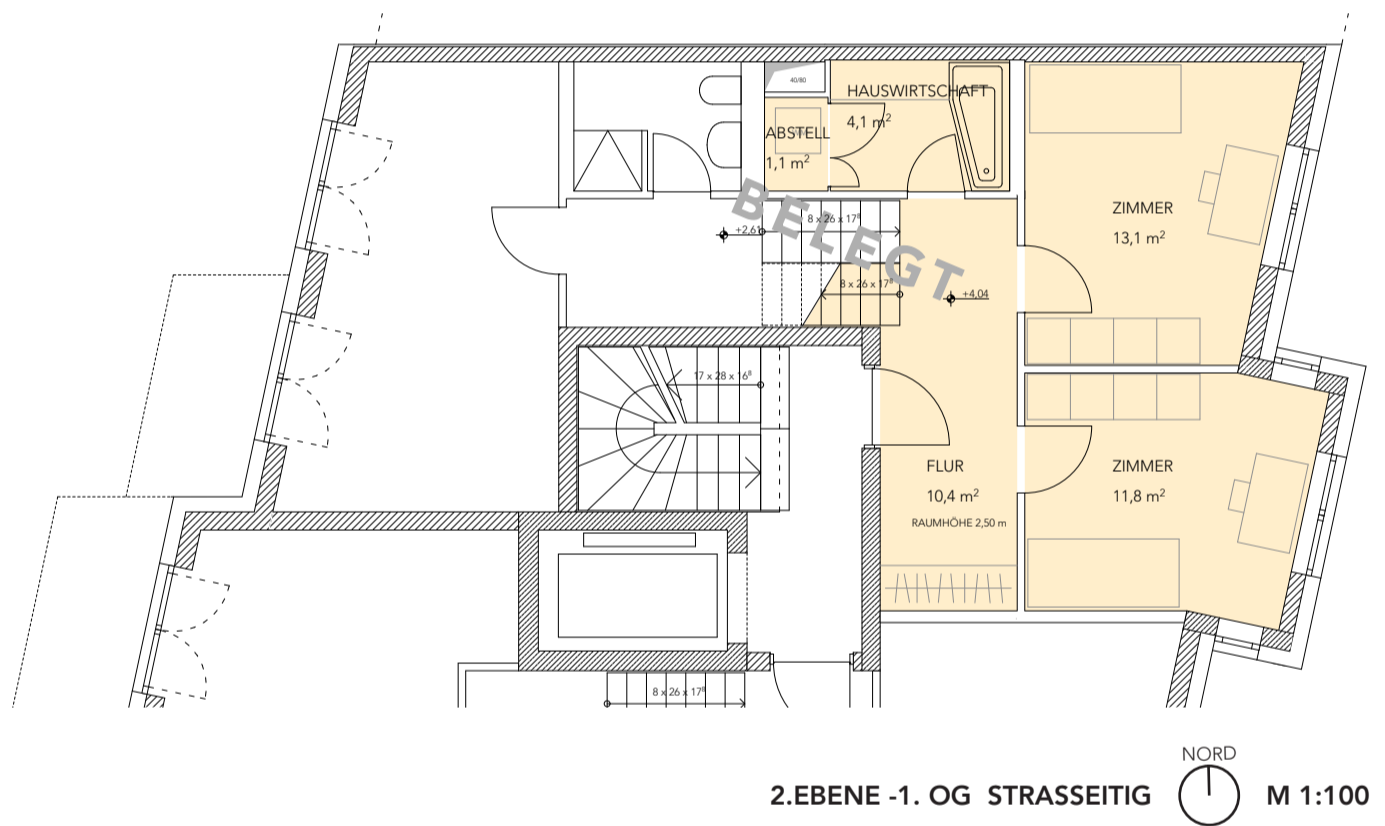
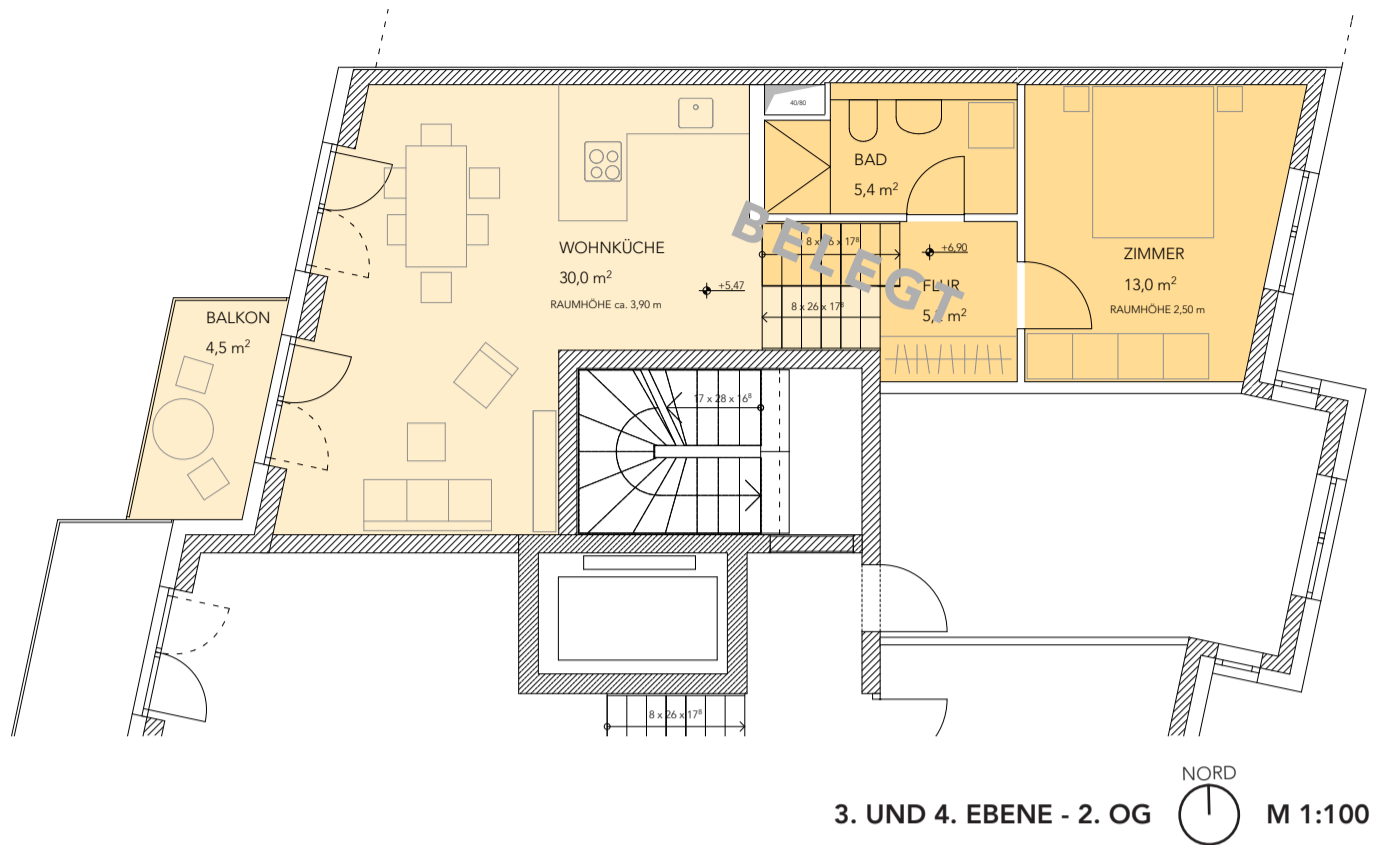
Grundrissvorschlag

Wohnen auf 4 Ebenen

Bruttowohnfläche
ca. 133 m²

4 Zimmer und
Wohnküche mit ca. 3,90 m Raumhöhe,
2 Bäder

Erschließung über 1.OG



Grundrisse, Flächen und Ausstattung können sich im weiteren Verlauf der Planung aufgrund technischer, organisatorischer oder genehmigungsrechtlicher Gründe noch ändern. Darstellung enthält ggf. Sonderausstattungen, die evtl. mit zusätzlichen Kosten verbunden sind. Alle Angaben sind daher vorläufig und unverbindlich; es können keine verbindlichen Maße entnommen werden.

WE 02

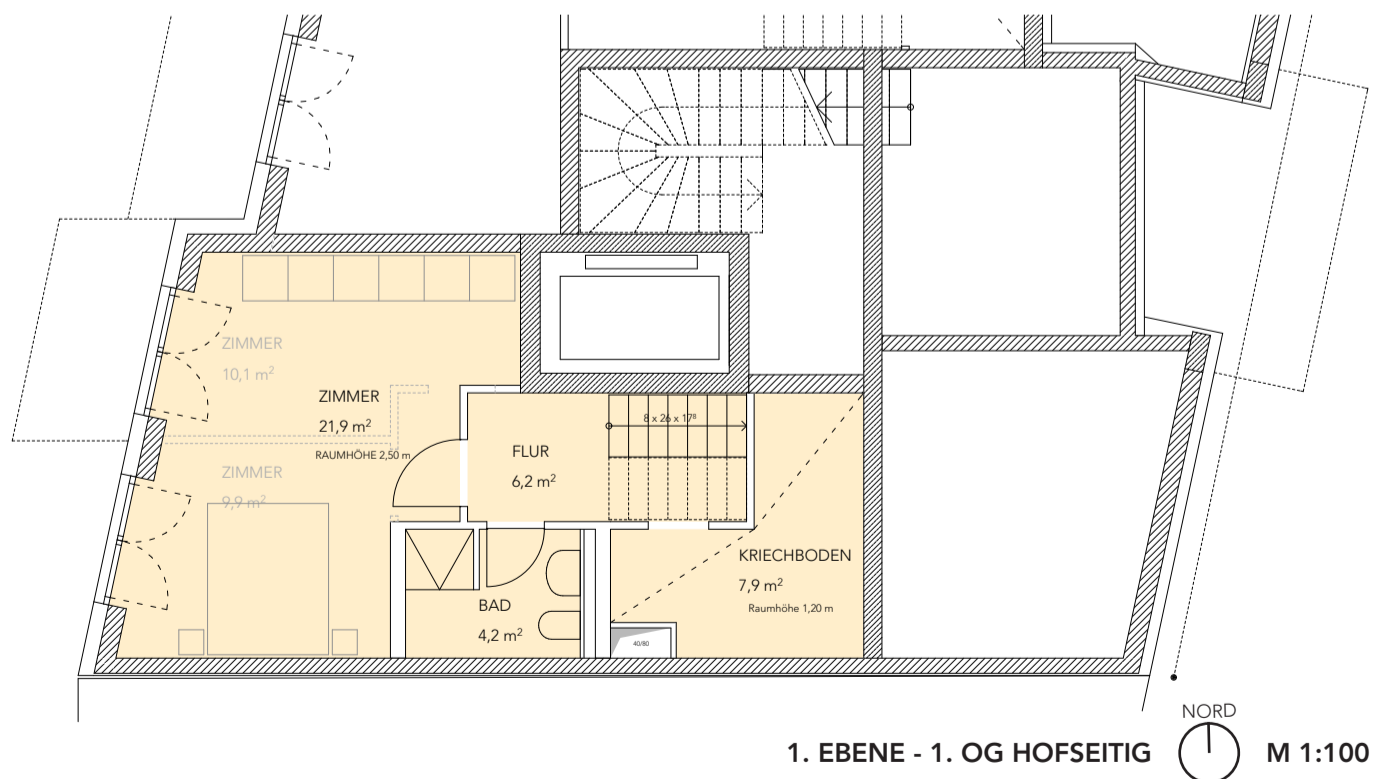
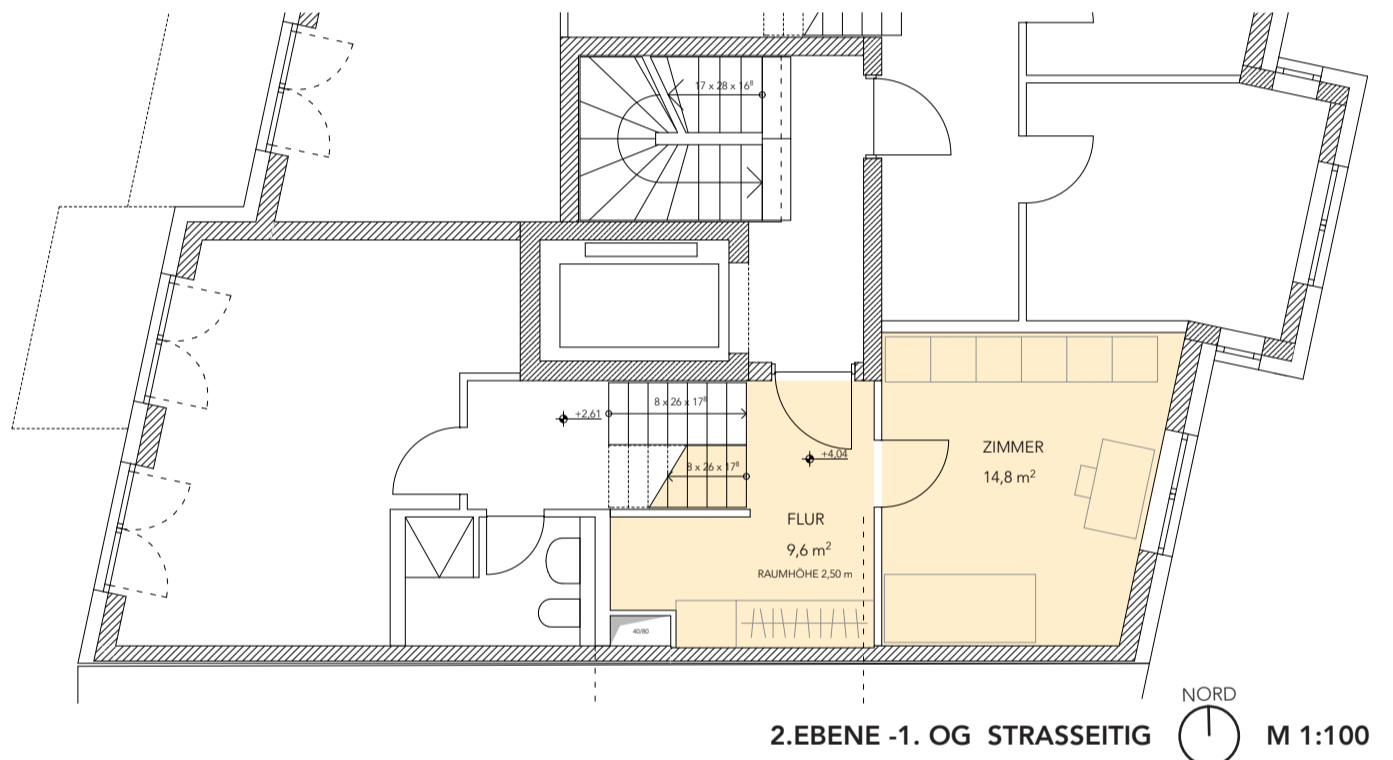
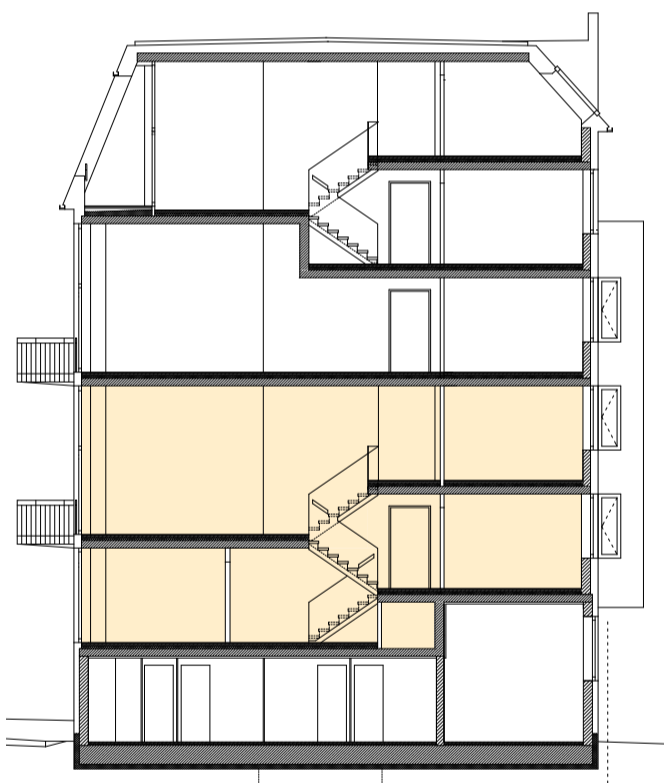
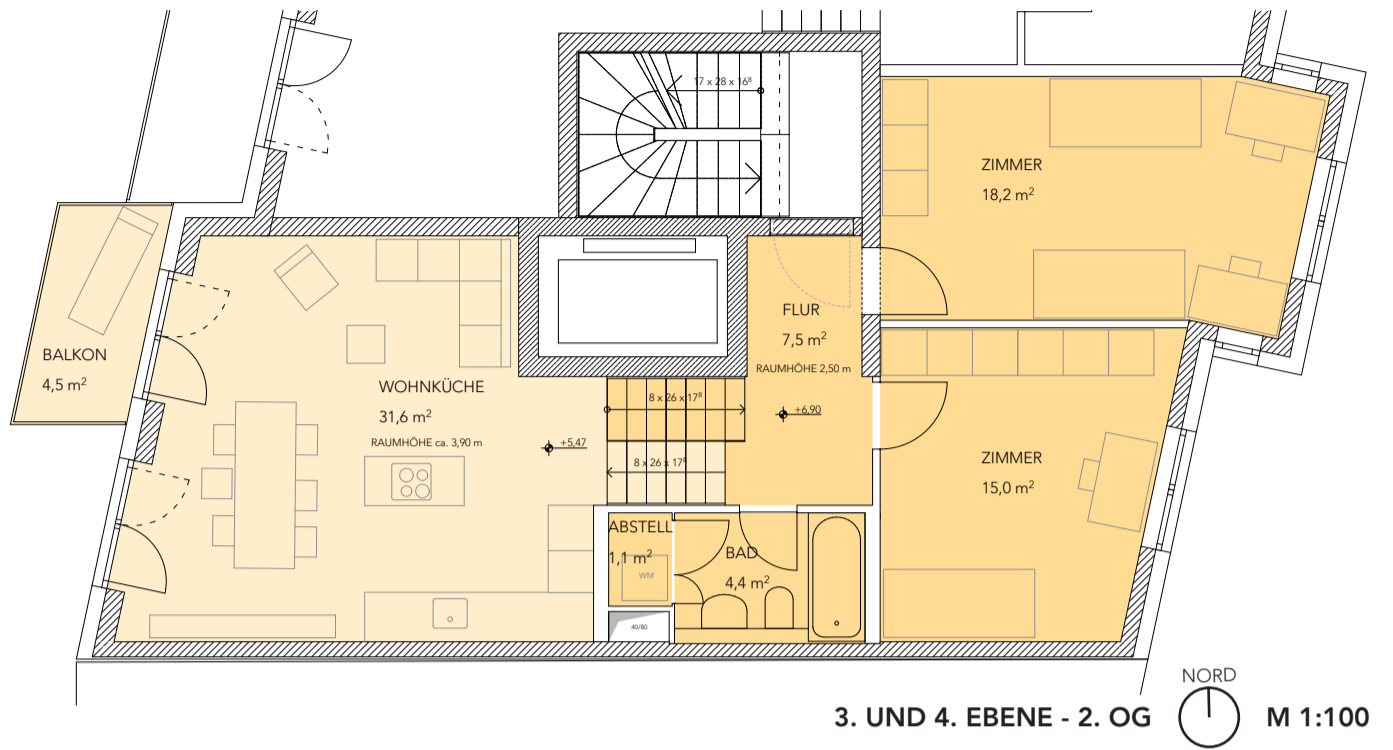
Grundrissvorschlag

Wohnen auf 4 Ebenen

Bruttowohnfläche
ca. 139 m²

4 - 5 Zimmer und
Wohnküche mit ca. 3,90 m Raumhöhe,
2 Bäder

Erschließung über 1.OG



Grundrisse, Flächen und Ausstattung können sich im weiteren Verlauf der Planung aufgrund technischer, organisatorischer oder genehmigungsrechtlicher Gründe noch ändern. Darstellung enthält ggf. Sonderausstattungen, die evtl. mit zusätzlichen Kosten verbunden sind. Alle Angaben sind daher vorläufig und unverbindlich; es können keine verbindlichen Maße entnommen werden.

WE 03

Grundrissvorschlag

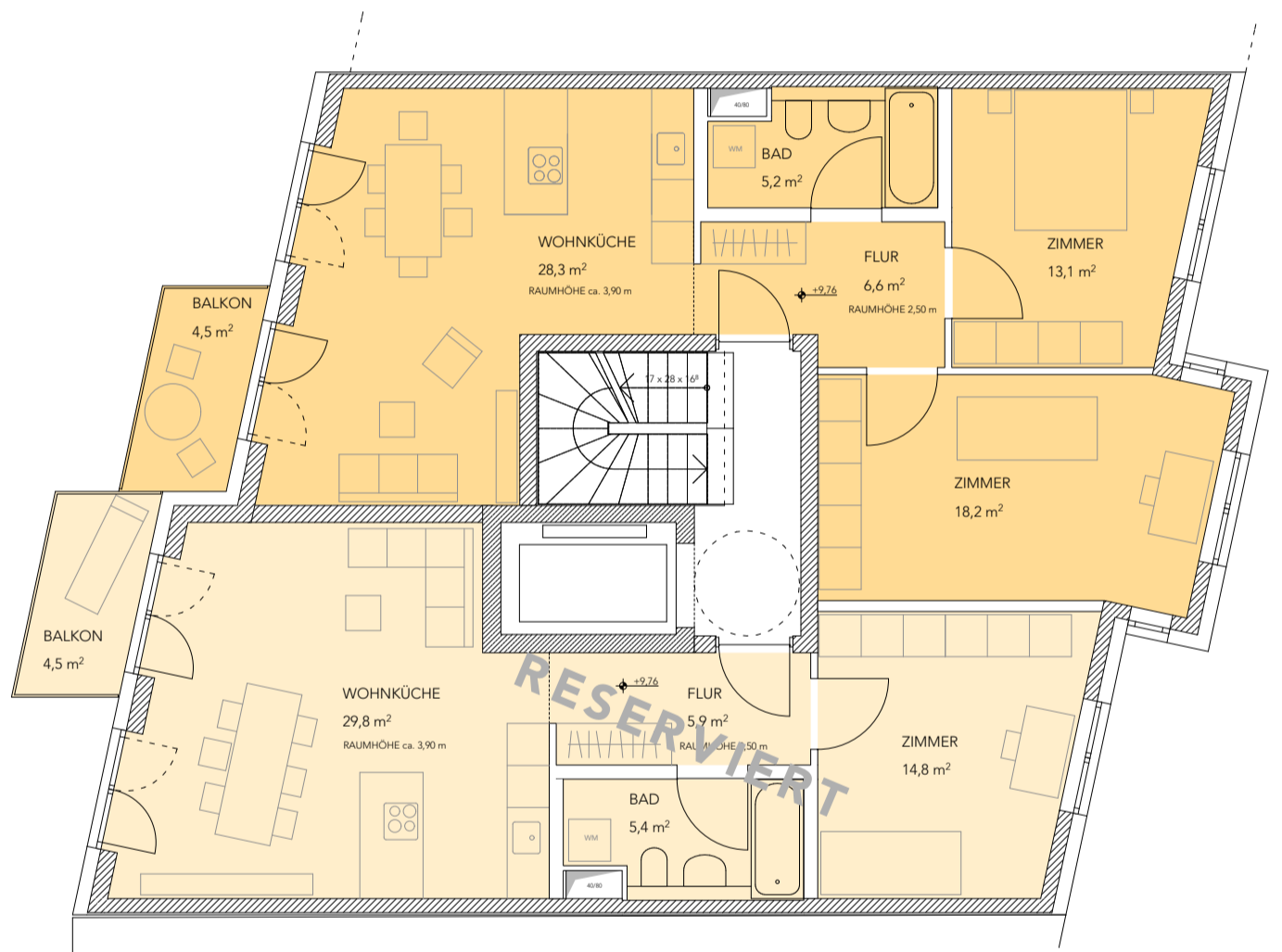
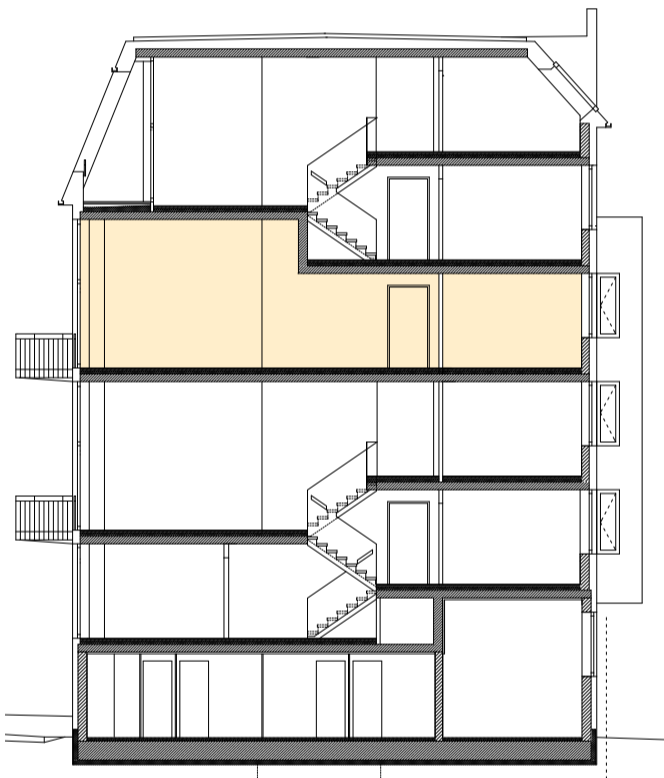
Geschosswohnung

Bruttowohnfläche

ca. 76 m²

2 Zimmer und

Wohnküche mit ca. 3,90 m Raumhöhe



3. OG  M 1:100

WE 04

Grundrissvorschlag

Geschosswohnung

Bruttowohnfläche

ca. 60 m²

1 Zimmer und

Wohnküche mit ca. 3,90 m Raumhöhe

WE 05

Grundrissvorschlag

Wohnen auf 3 Ebenen

Bruttowohnfläche

ca. 92 m²

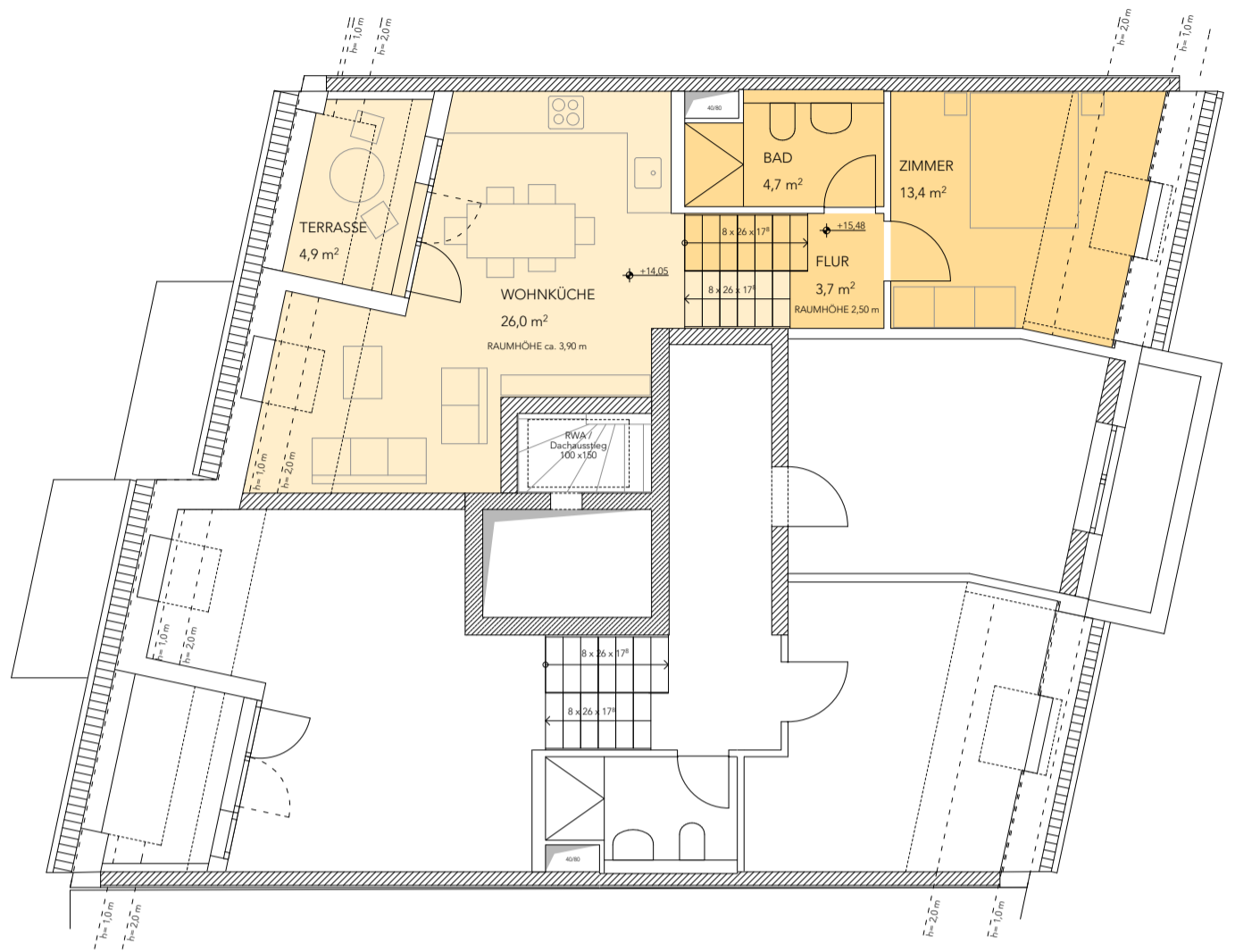
3 Zimmer und

Wohnküche mit ca. 3,90 m Raumhöhe,

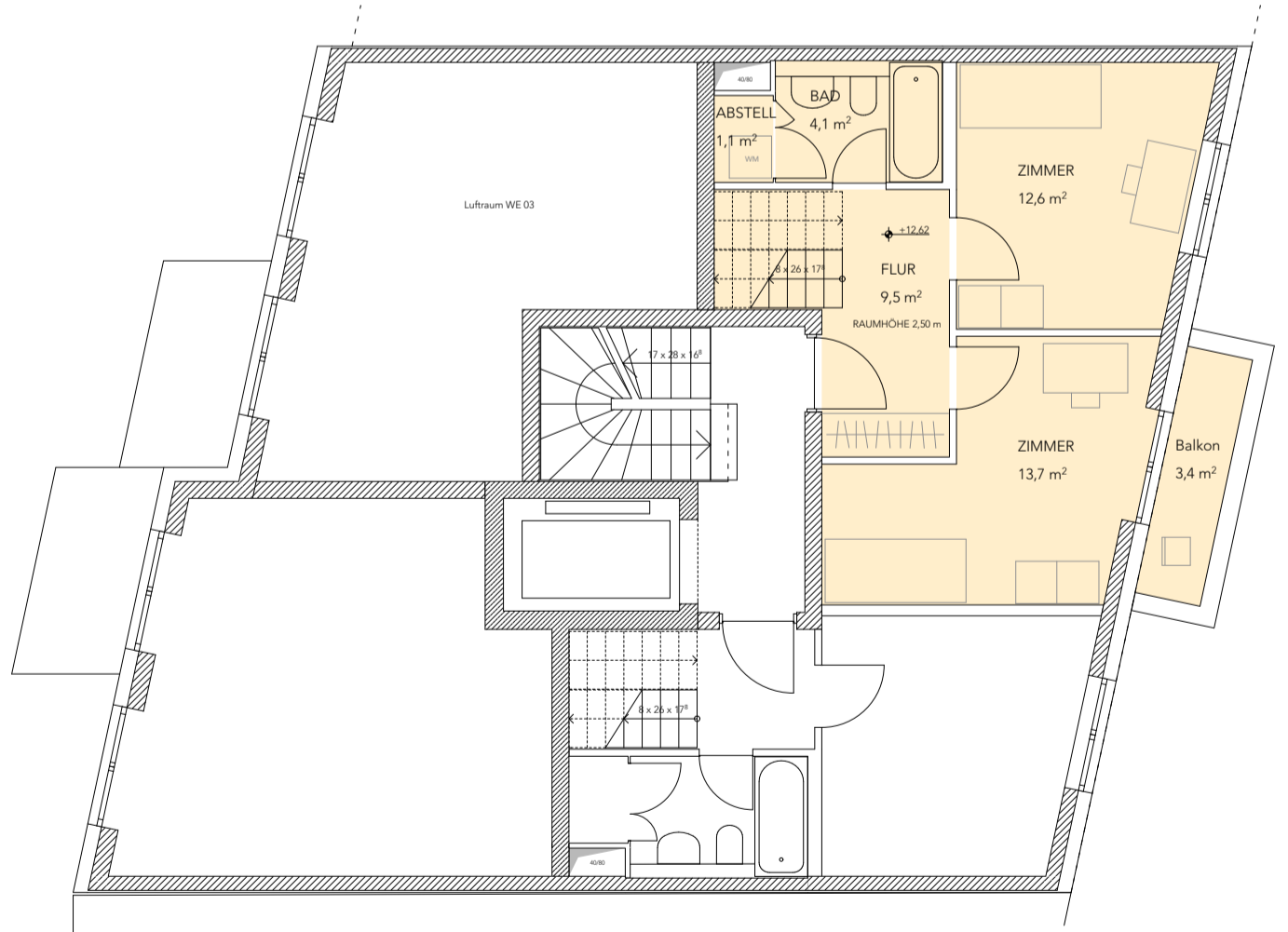
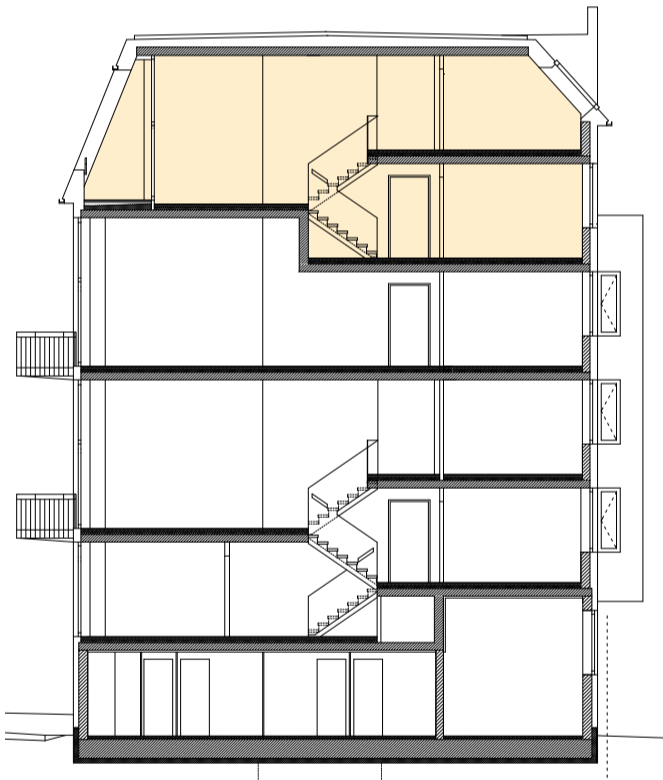
2 Bäder

2 Balkone

Erschließung über 4.OG



2. UND 3. EBENE - DG M 1:100



1. EBENE - 4. OG STRASSESEITIG M 1:100

Grundrisse, Flächen und Ausstattung können sich im weiteren Verlauf der Planung aufgrund technischer, organisatorischer oder genehmigungsrechtlicher Gründe noch ändern. Darstellung enthält ggf. Sonderausstattungen, die evtl. mit zusätzlichen Kosten verbunden sind. Alle Angaben sind daher vorläufig und unverbindlich; es können keine verbindlichen Maße entnommen werden.

WE 06

Grundrissvorschlag

Wohnen auf 3 Ebenen

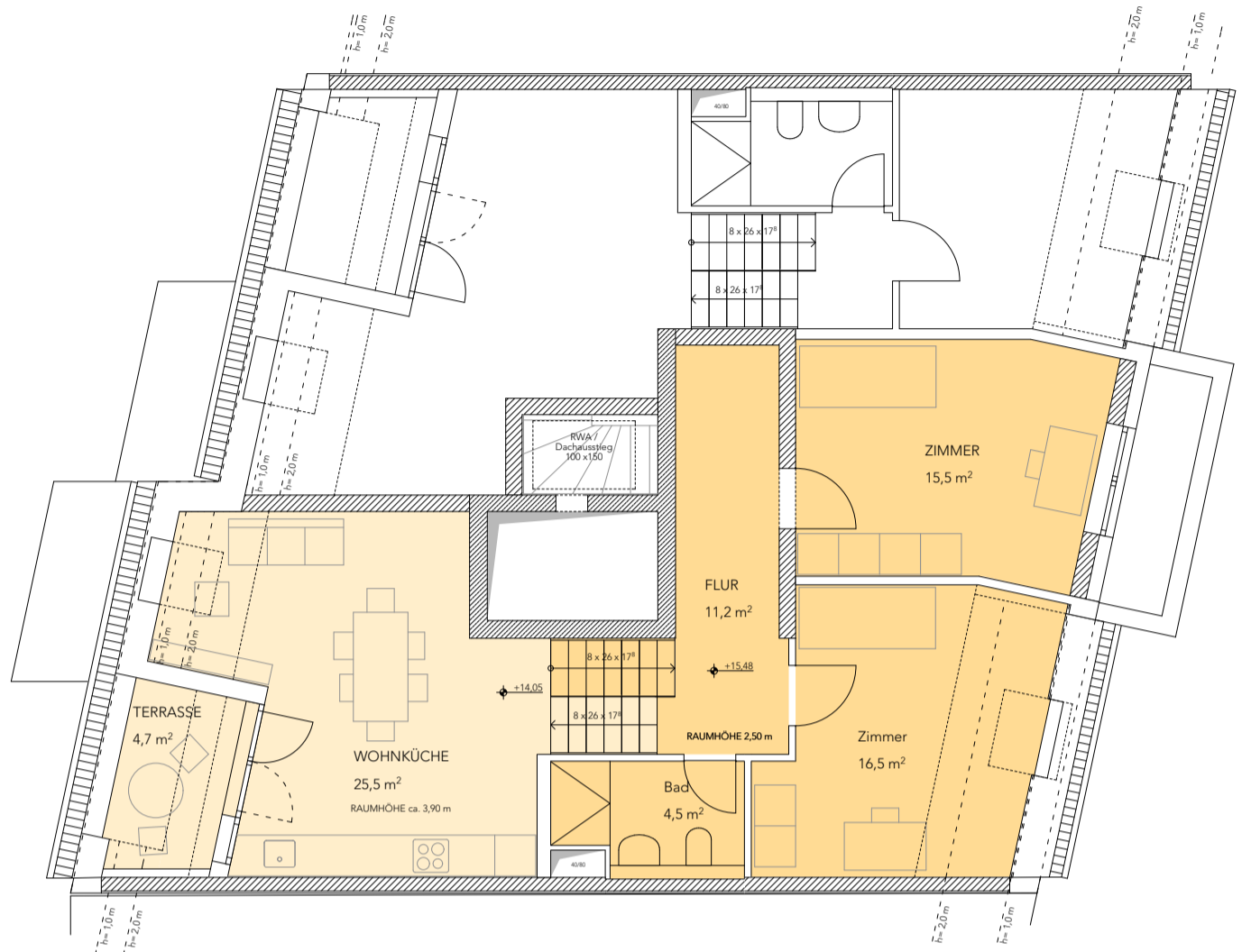
Bruttowohnfläche

ca. 98 m²

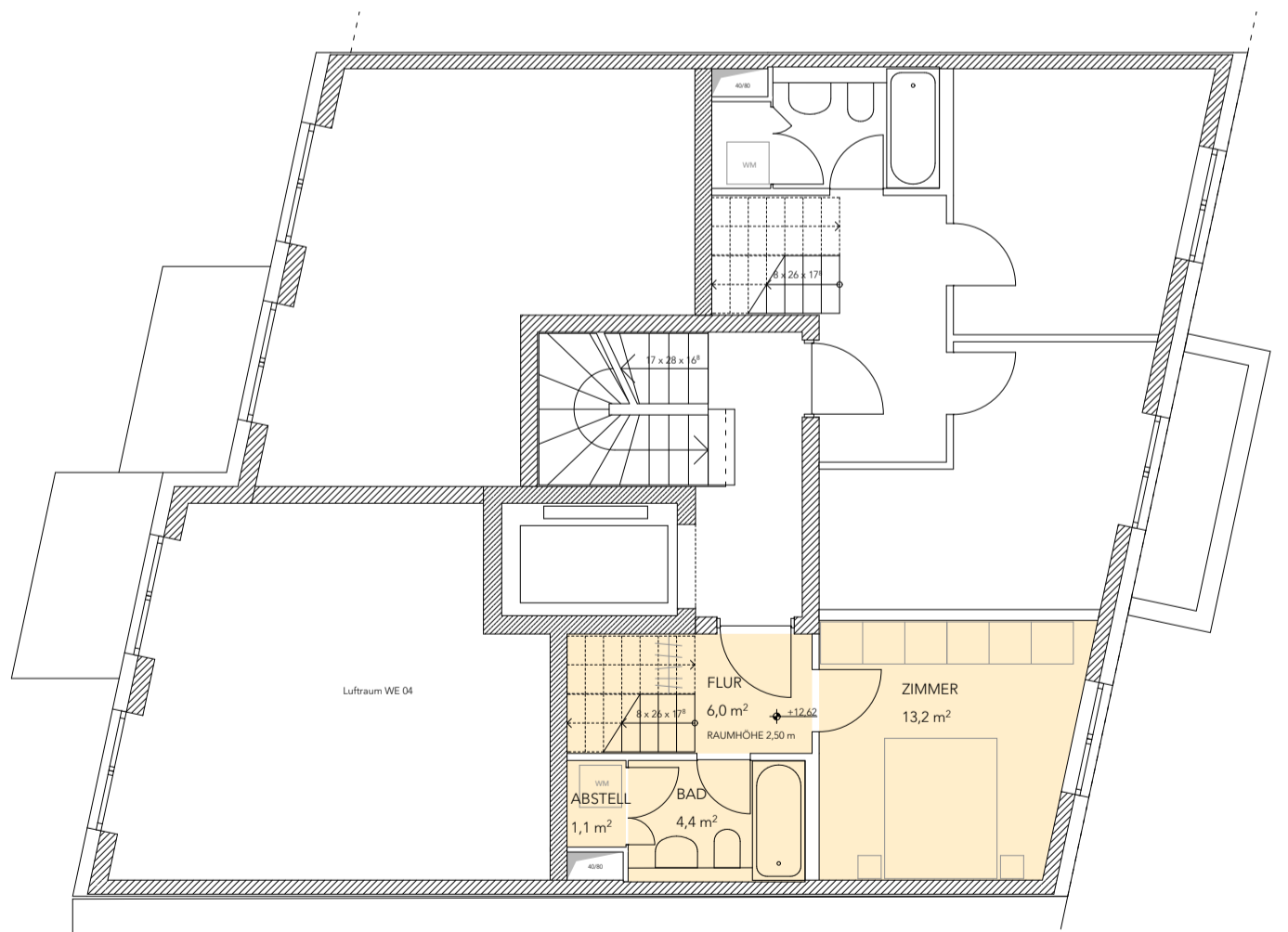
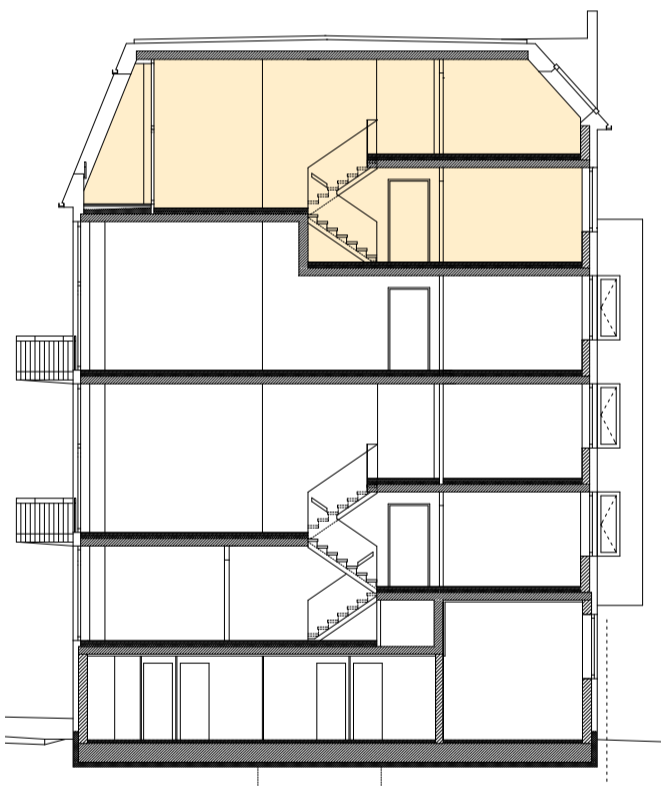
3 Zimmer und

Wohnküche mit ca. 3,90 m Raumhöhe,
2 Bäder

Erschließung über 4.OG



2. UND 3. EBENE - DG  M 1:100



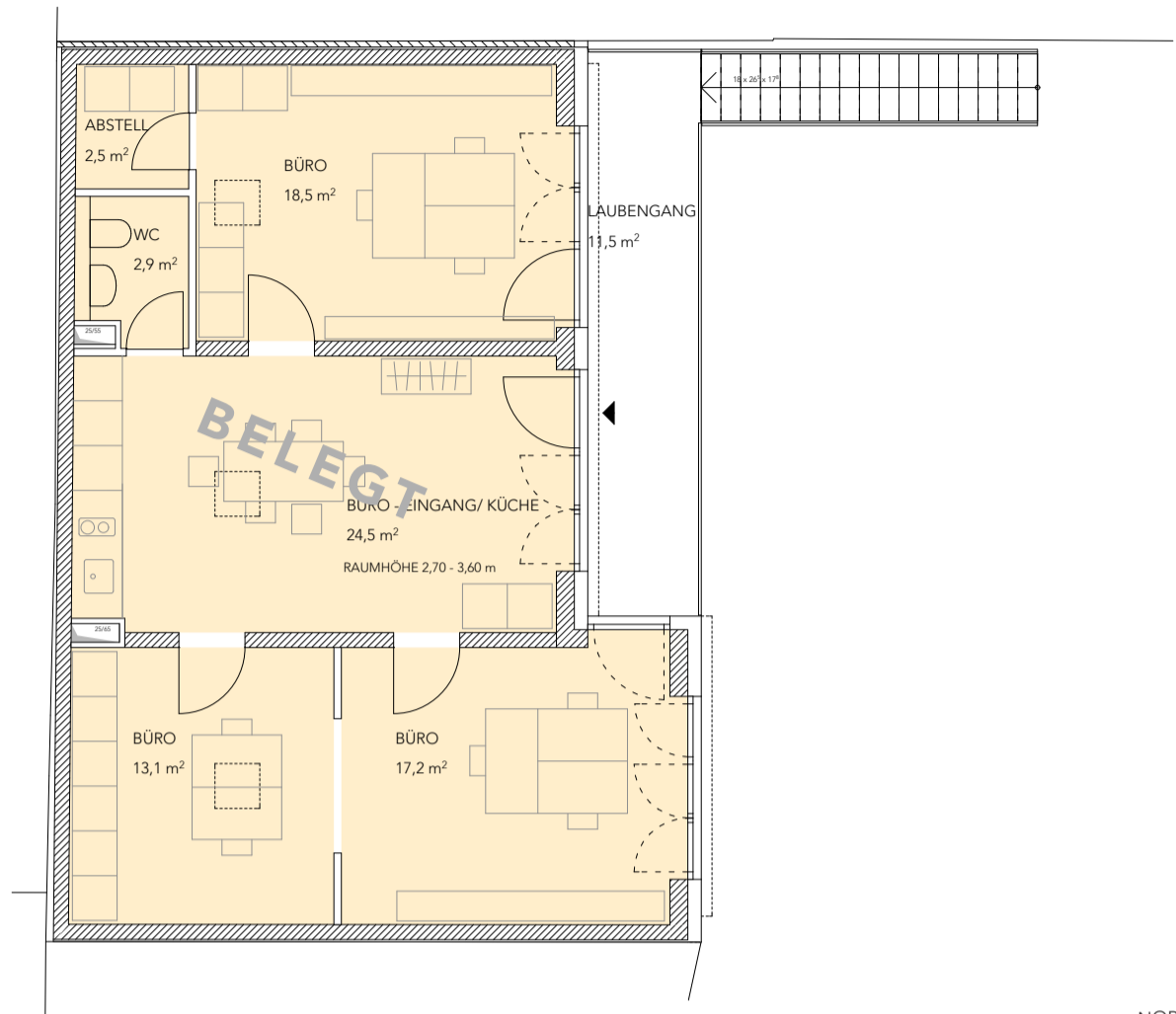
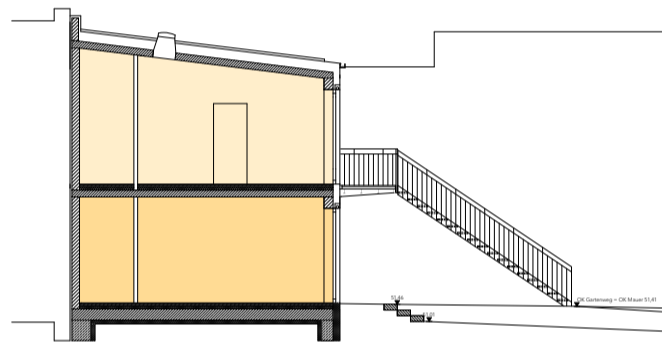
1. EBENE - 4. OG STRASSESEITIG  M 1:100

Grundrisse, Flächen und Ausstattung können sich im weiteren Verlauf der Planung aufgrund technischer, organisatorischer oder genehmigungsrechtlicher Gründe noch ändern. Darstellung enthält ggf. Sonderausstattungen, die evtl. mit zusätzlichen Kosten verbunden sind. Alle Angaben sind daher vorläufig und unverbindlich; es können keine verbindlichen Maße entnommen werden.

GEWERBE 04

Grundrissvorschlag

1 Gewerbeeinheit zur
gemeinschaftlichen oder
privaten Nutzung
ca. 85 m²,
Raumhöhe 2,80 m bis ca. 3,60 m

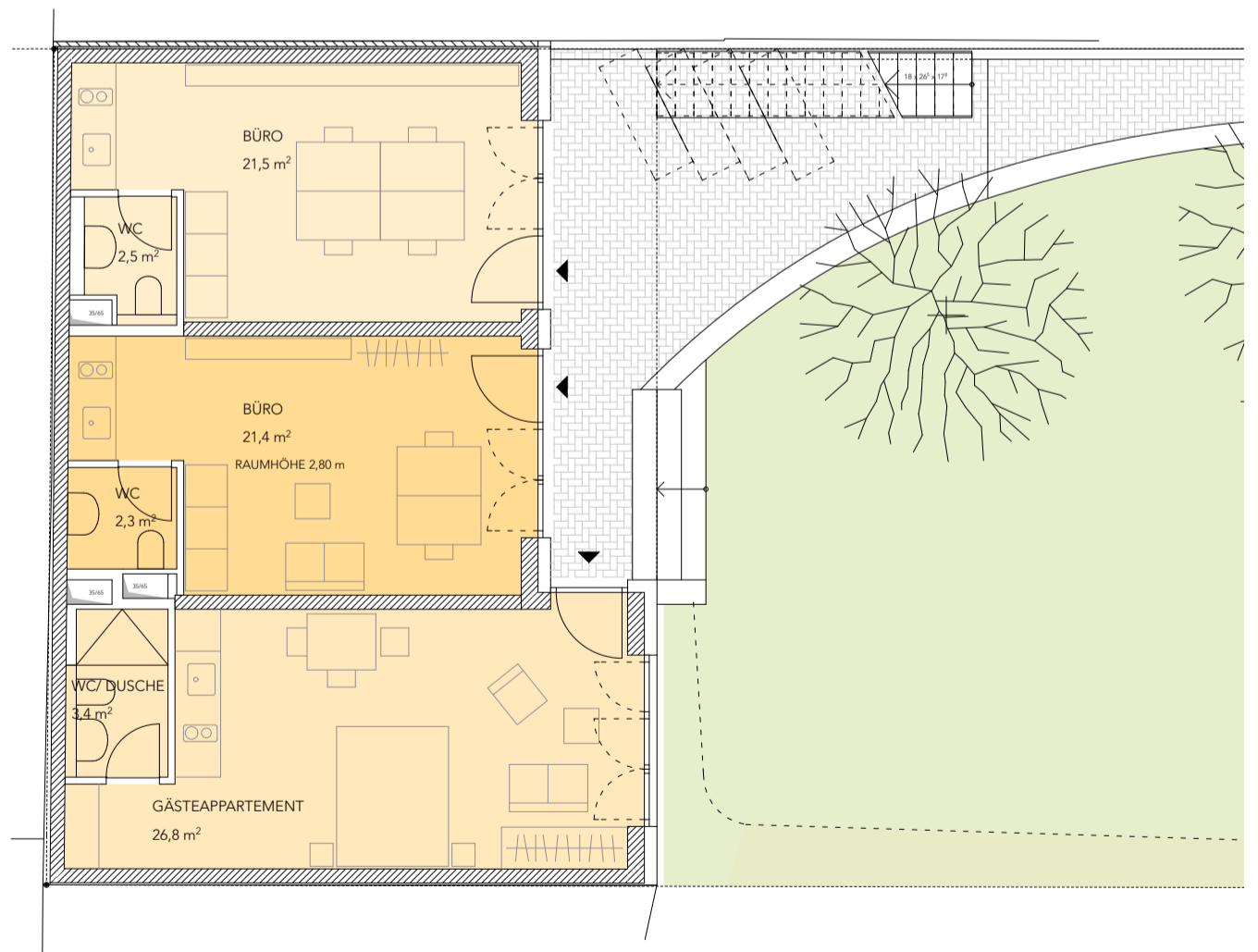


OG  M 1:100

GEWERBE 01 - 03

Grundrissvorschlag

3 Gewerbeeinheiten zur
gemeinschaftlichen oder
privaten Nutzung
zwischen ca. 24m² und ca. 30 m²,
auch zusammenlegbar,
Raumhöhe 2,80 m



1. EBENE - 4. OG STRASSESEITIG  M 1:100

Grundrisse, Flächen und Ausstattung können sich im weiteren Verlauf der Planung aufgrund technischer, organisatorischer oder genehmigungsrechtlicher Gründe noch ändern. Darstellung enthält ggf. Sonderausstattungen, die evtl. mit zusätzlichen Kosten verbunden sind. Alle Angaben sind daher vorläufig und unverbindlich; es können keine verbindlichen Maße entnommen werden.

**SCHINDLER
FRIEDE
ARCHITEKTEN**



H50, Baugemeinschaft Heinersdorfer Str. 50, 13086 Berlin-Weissensee

Das Exposé spiegelt den aktuellen Stand der Planung wieder. Verbindlich ist nur die freigegebene Architektenplanung.

Stand 03.03.2017

SCHINDLER

FRIEDE

ARCHITEKTEN **BAUBESCHREIBUNG**

Fundament/ Keller

Das Wohnhaus und das Gartenhaus werden nicht unterkellert. Die Abstellräume für die Wohnungen befinden sich im Erdgeschoss. Abstellflächen für Fahrräder, Kinderwagen und Gehhilfen werden in einem separaten Abstellraum, für Fahrräder zusätzlich im Garten bereitgestellt. Außerdem befinden sich im Erdgeschoss des Wohnhauses ein Hausanschlussraum und ein Müllraum. Zum Garten hin gibt es das Angebot, einen Raum als gemeinschaftliche Werkstatt zu nutzen.

Konstruktion

Die Decken zwischen den Geschossen im Wohn- und Gartenhaus werden aus Stahlbeton gefertigt. Die Außenwände und die tragenden Innenwände werden in Mauerwerksbau aus Kalksandstein errichtet. Nur die Schachtwände des Aufzugs und hochbelastete Wandbereiche und Stützen werden aus Stahlbetonwänden gebaut.

Die nichttragenden Innenwände werden in Trockenbauweise ausgeführt.

Die Balkone sind vorgehängte Stahlkonstruktionen.

Haustechnik

Das Haus wird mit Fernwärme beheizt. Die Wohnungen werden mit Bodenheizung ausgestattet, die über Raumtemperaturreglern in jeder Nutzungseinheit gesteuert wird.

Die geplante Lüftungsanlage sieht zentrale Dachventilatoren und steuerbare Abluftventile in den Bädern vor. Dabei wird über die Abluftventile ständig ein geringer Luftstrom erzeugt. Frischluft strömt aus definierte Öffnungen in den Fenster nach. Das Zirkulieren der Luft durch die Wohnung wird über Unterschnitte in den Innentüren und Überströmgitter in den Trennwänden gewährleistet.

Die Elektroanlage basiert auf den einschlägigen Vorschriften und Normen und erfolgt in Anlehnung an den Ausstattungsstandard 2 der Fachgemeinschaft für effiziente Energieanwendung e.V.:HEA2.

Jede Wohnung erhält eine Türöffnungs- und Gegensprechanlage (ohne Video).

Erschließung

Das Haus wird mittig erschlossen. Noch im Straßenraum ist man durch den Rückzug des Hauses aus dem Straßenland und unter dem Erker geschützt. Als erstes betritt man das Haus durch einen hohen hellen Raum.

Die Wohnungen im Vorderhaus werden über ein innenliegendes Treppenhaus erschlossen. Die Treppen werden als Fertigteile geliefert und erhalten keinen Bodenbelag. Jede Wohnung wird auf einer straßenseitigen Ebene erschlossen. Der Aufzug hält jeweils auf dieser Etage. Die Treppen innerhalb der Wohnungen sollen aus Holz errichtet werden.

Der Zugang zum Hof und zum Gartenhaus erfolgt über das Vorderhaus. Das Obergeschoss des Gartenhaus wird über eine Außen-Treppe aus Stahl erschlossen.

SCHINDLER FRIEDE ARCHITEKTEN

Fenster und Türen

Alle Fenster werden aus oberflächenbehandelten Holzrahmen hergestellt. Gemäß der Wärmeschutzverordnung erhalten sie 3-Scheiben-Isolierverglasung.

Auf der Hofseite beider Gebäude werden die Fenster außerdem mit außenliegendem Sonnenschutz ausgestattet.

Oberflächen

Die gemeinschaftlichen Flächen im Erdgeschoss erhalten einen Stein- oder Estrichboden. Auf den Podesten der Treppenhäuser sind ähnliche Beläge vorgesehen, aber auch Linoleum ist vorstellbar. Die Mauerwerkswände werden geputzt und gestrichen. Die Stahlbetonwände werden gestrichen. In den Nebenräumen des Erdgeschosses bleiben Mauerwerk und Stahlbeton sichtbar. Die Wohnungen werden außer in den Bädern mit Holzparkett versehen. Die Wände werden verputzt und gestrichen. In den Bädern werden die Böden vollständig und Wände teilweise gefliest.

Die Qualität der Oberflächen ist mit der Baugruppe als Standard zu definieren.

Die Balkone und Terrassen zum Hof sollen als Belag aufgeständerte Holzdielen erhalten.

Küchen

Die Küchen werden nach der Übergabe der Wohnung von den EigentümerInnen selbst eingebaut. Sie sind nicht in den Baukosten enthalten. Alle notwendigen Anschlüsse sind vorgesehen.

Bäder

Die Bäder sind innenliegend, ohne Fenster. Je nach Wohnungsgröße erhalten die Bäder eine angepasste Ausstattung.

Die kleineren Wohnungen (1-2 Schlafzimmer) mit einem Bad erhalten: eine Badewanne (75 cm x 170 cm) oder alternativ eine Dusche, ein WC, ein Waschtisch und den Waschmaschinenanschluss im Badezimmer oder im separaten Abstellraum.

Die größeren Wohnungen (3 bis 5 Schlafzimmer) mit 2 Bädern werden mit einer Badewanne (75 cm x 170 cm), einer bodengleichen Dusche, zwei WCs und 2 Waschtischen ausgestattet. Auch hier ist in einem Badezimmer der Waschmaschinenanschluss vorgesehen oder er wird in einem separaten Abstellraum verlegt.

Gemeinschaftliche Grünflächen

Der Hof wird als gemeinschaftliche Grünfläche gemäß dem landschaftsplanerischen Konzept gestaltet. Es sind genügend Raum für Spiel und Erholung, Rasen- und Staudenflächen und bis zu 3 Bäumen vorgesehen.

Das Dachflächenwasser wird teilweise im Hof versickert.

Das Gartenhaus wird mit einem gepflasterten Weg erschlossen.

Das gemeinsame Bauen in der Baugruppe hat viele Vorteile. Man lernt seine zukünftigen Nachbarn während der Planungs- und Bauzeit kennen. Zusammen kann man das gemeinsame Wohnen im Haus und das nahe Wohnumfeld (Hof und Gemeinschaftsflächen) aktiv mitgestalten. Die Baugemeinschaft bietet daher später oft eine stabile, durch soziales Miteinander geprägte Nachbarschaft.

Jeder Bauherr ist selbst ein Investor und kann schon im Planungsprozess Einfluss auf die Gestaltung der eigenen Wohnung und auf die Gemeinschaftsflächen nehmen. Der Architekt ist Partner der Bauherren und nicht eines Bauträgers. Der Bauherr erhält durch die enge Zusammenarbeit mit den Architekten eine auf seine Bedürfnisse angepasste Wohnung.

Das Bauen in der Gemeinschaft erfordert aber auch Kompromissbereitschaft. Entscheidungen müssen zusammen getroffen werden und die Bedingungen für ein gemeinsames Miteinander in der selbst gewählten Nachbarschaft müssen ausgehandelt werden. Die Steuerungsaufgaben für die Planung und das Bauen übernimmt ein professionelles Planungsteam.

Die Projektkosten bei Baugemeinschaften sind oft verhältnismäßig günstig, da Bauträgergewinne entfallen. Die Baugemeinschaft baut zum Selbstkostenpreis. Über die Kosten herrscht volle Transparenz. Sie können in gewissem Maße selbst beeinflusst werden.

WIE WERDE ICH MITGLIED DER BAUGEMEINSCHAFT

Vereinbaren Sie mit uns einen Beratungstermin. Wir stellen Ihnen das Projekt vor und informieren Sie über Chancen und Risiken von Baugemeinschaften. Ihre Wunschwohnung können wir Ihnen eine Woche kostenfrei reservieren.

Sie sollten diese Woche dazu nutzen die Baugruppenmitglieder kennenzulernen und sich selber vorzustellen.

Als Architekten werden wir gemeinsam mit Ihnen über besondere Wünsche und den Grundriss Ihrer Wohnung reden. Sollten Sie nicht Mitglied der Baugruppe werden, würden wir uns erlauben ab einem bestimmten Punkt der Planungstiefe für weitere Termine ein Honorar zu berechnen. (Wir geben Ihnen dieses rechtzeitig bekannt.)

Klären Sie mit einer Bank oder mit dem Projektsteuerer Winfried Härtel, ob die gewünschte Wohnung für Sie finanzierbar ist.

Unter

http://winfriedhaertel.de/information/kreditrechner/index_ger.html können Sie sich erst einmal schnell und einfach einen Überblick über die monatliche Belastung („Warmmiete“) verschaffen.

Ein Bonitätsnachweis (noch kein Kreditvertrag!) ist Voraussetzung für Ihre Aufnahme in die Planungs- bzw. Baugemeinschaft. Das entsprechende Formular erhalten Sie auch über Winfried Härtel.

Wenn Sie Mitglied bzw. Mitbaufamilie werden möchten, können Sie eine Beitrittserklärung abgeben, über die die Gesellschaft dann mit 2/3 der Stimmen entscheidet.

Damit Ihre Mitgliedschaft in der Planungsgesellschaft rechtskräftig wird, muss ein Eintrittsgeld in Höhe von 100 €/ pro m² Bruttowohnfläche auf das Gesellschaftskonto überwiesen werden.

KONTAKT

Öffentlichkeitsarbeit und Architekten

Susanne Friede
Schindler Friede Architekten
Storkower Str. 140
10407 Berlin

Mail: H50@schindlerfriede.de
Web: www.heinersdofer50.de

Projektsteuerung

Winfried Härtel
Oranienplatz 5
10999 Berlin

Web: www.winfriedhaertel.de