

Projektinformation

NEUBAUVORHABEN GARTENHAUS

in der Eisenbahnstraße 21, Neuruppin



GRUNDVERSORGUNG



Auswahl an aktuellen Einkaufsmöglichkeiten, Nahversorgung und Freizeitangeboten

Mobilität

1. Fahrradverleih
2. Rheinsberger Tor Bhf
3. Neuruppin West Bhf (S, RB)

Bildung / Kultur

1. Kita /Kindergarten
2. Grundschule
3. Förderschule
4. Oberschule
5. Gymnasium /Gesamtschule
6. Museum
7. Altes Gymnasium
8. Theaterladen
9. Kulturhaus Stadtgarten
10. Veranstaltungsztrum
11. Kunstraum

Gastronomie

1. Café Stoye
2. Gerda's Cupcake
3. Burgermeister
4. Tempelgarten
5. Theos Steakhouse
6. Restaurant Atos
7. Restaurant Rosengarten
8. Viet-Thai
9. Bar Lounge

Nahversorgung

1. Lidl
2. NP-Markt
3. Netto
4. NKD
5. Apotheke
6. Vodafone Shop

Sport/Erholung

1. Fitnessstudio
2. Wellness
3. Ruppiner Segler Club
4. Tanzclub
5. Kletterzentrum

Das Grundstück liegt in einer ruhigen Wohnlage mit alten Bäumen im Garten am Rand der historischen Altstadt. Der Bahnhof Neuruppin West (stündlicher Zug nach Berlin) ist in einer Minute, der Marktplatz in acht und der Ruppiner See in fünfzehn Minuten fußläufig zu erreichen. Die unmittelbare nähere Umgebung ist durch Wohnbebauung und soziale Infrastruktur (Kita, Häusliche Krankenpflege) in der Eisenbahnstraße sowie gewerbliche Strukturen (Teppichfuchs, Netto) geprägt.

DAS GRUNDSTÜCK



Uferpromenade Ruppiner See



Grundstück Ansicht Nord mit Bestand



Brandwand Altbaubestand Eisenbahnstr.



Uferpromenade Ruppiner See



Grundstück Ansicht Nord mit Bestand



Blick in den Garten aus dem Bestandsgebäude

DIE LAGE



GARTENHAUS EISENBAHNSTRASSE

Das Projekt liegt in der Stadt Neuruppin – gelegen an der A10 zwischen Berlin und Hamburg, ca. 80 km nordöstlich von Berlin (1h Fahrzeit, Bahn & Auto) in der Ruppiner Schweiz.

Bei dem Gartenhaus handelt sich um ein Mehrfamilienhaus in Holzmassivbauweise mit neun Wohnungen und Aufzug, entwickelt durch sechs Privateigentümer in Form einer GbR - eine kleine Baugruppe.

Im weiteren Projektverlauf wird eine Wohnungseigentümergeinschaft (WEG) gebildet.

Das Haus entsteht in Holzmassivbauweise und erreicht einen KfW 55 Standard. Alle Wohnungen sind über den Fahrstuhl barrierefrei zu erreichen. Die Erdgeschosswohnungen haben einen Garten mit Terrassen, alle Wohnungen in den Obergeschossen großzügige Balkone und Austritte in Süd-West Ausrichtung. Der Baubeginn war im Oktober 2018, die Fertigstellung ist im Frühjahr 2020.

Das Vorderhaus wird in selber Bauweise, gleichzeitig durch einen privaten Investor entwickelt (auch mit Praeger Richter Architekten). Die 16 Wohnungen werden vermietet.

Der angrenzende Altbau wird saniert, erhält Balkone auf der Gartenseite. Die Wohnungen werden als Eigentumswohnungen verkauft.

ANSICHTEN

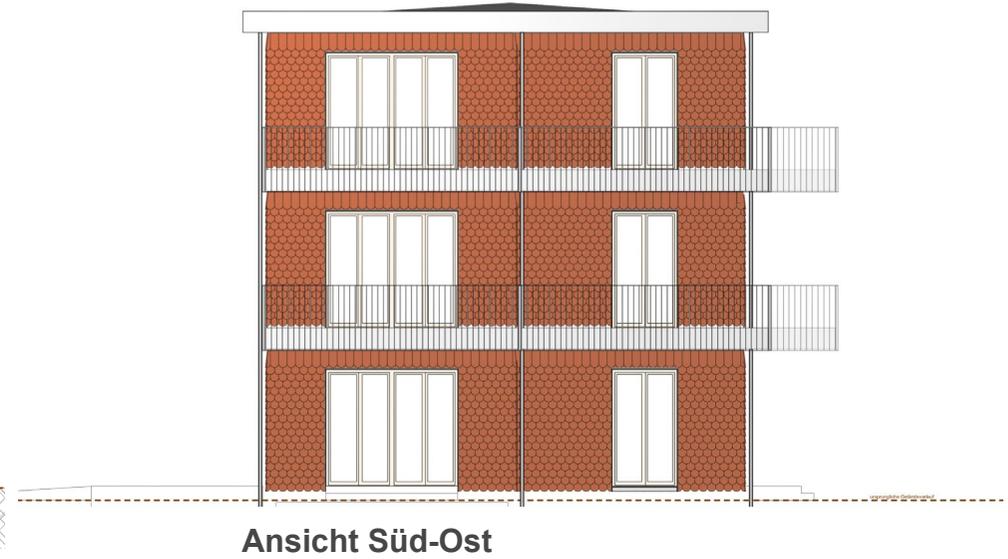
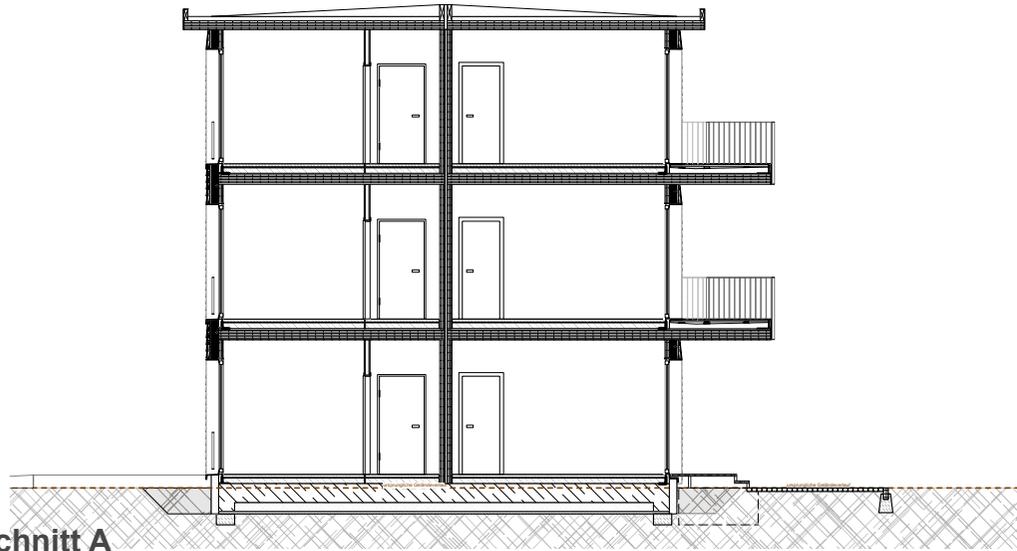


Ansicht Nord-West



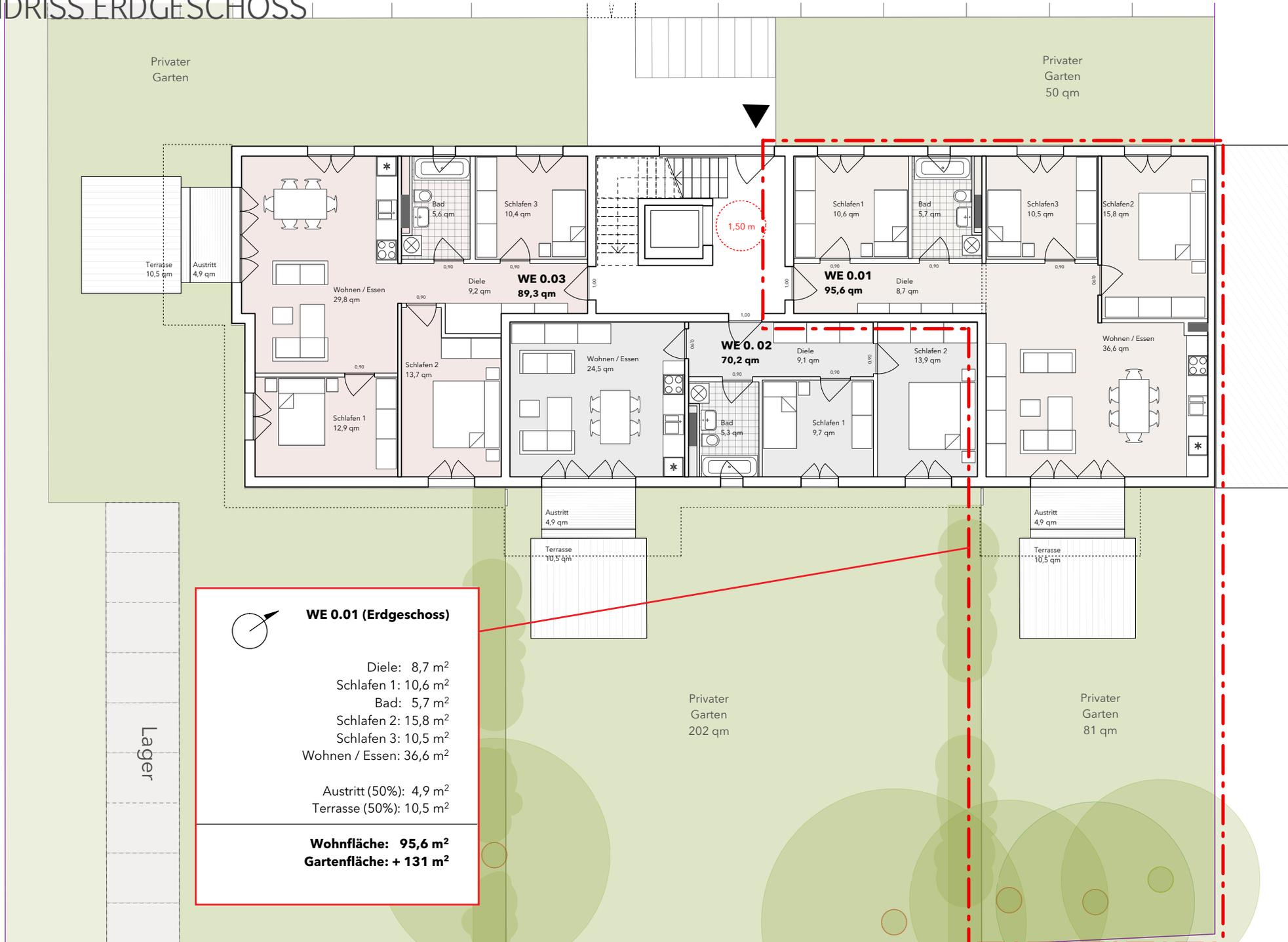
Ansicht Süd-West (Gartenseite)

ANSICHT/SCHNITT



Schnitt B

GRUNDRISS ERDGESCHOSS



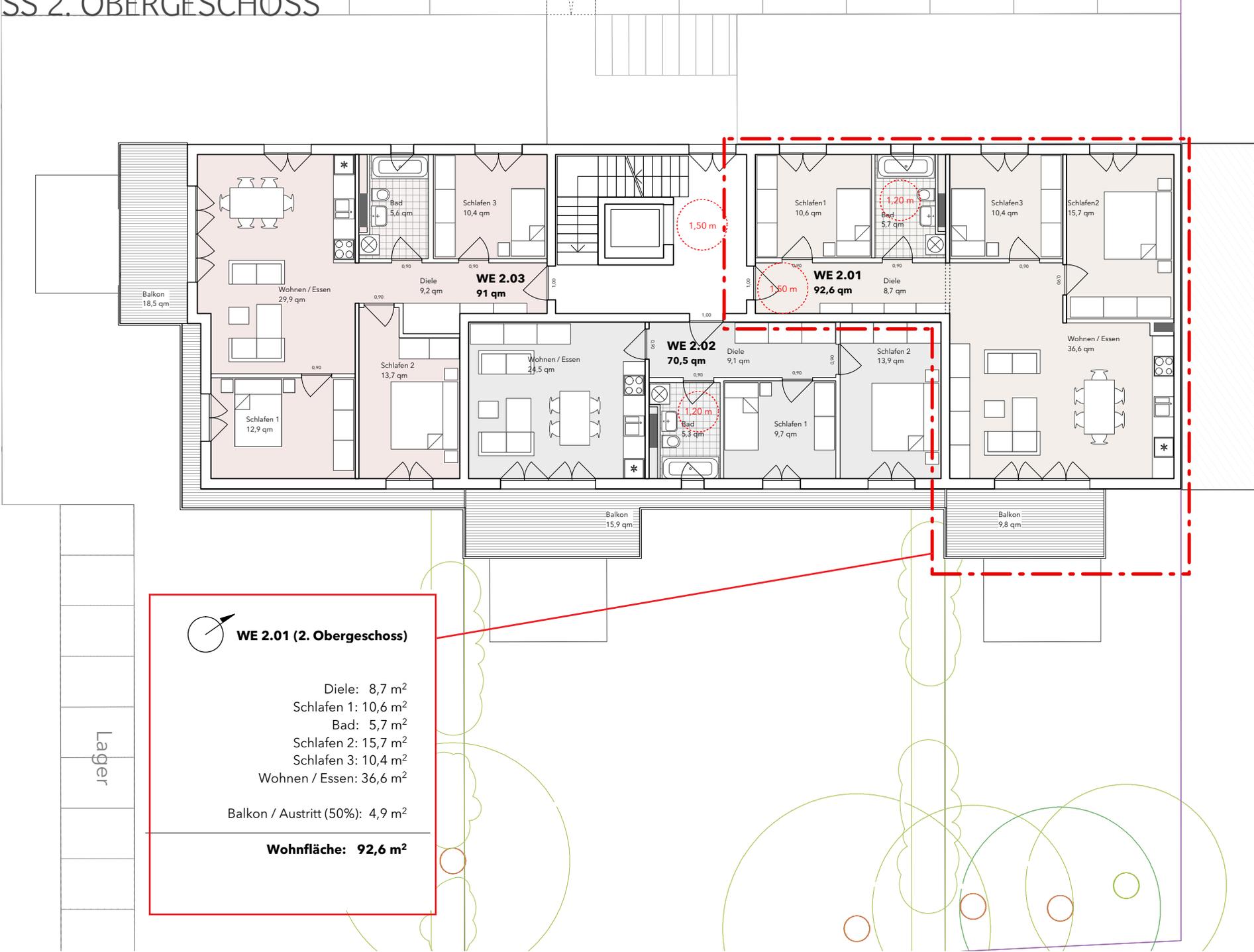
WE 0.01 (Erdgeschoss)

Diele: 8,7 m²
 Schlafen 1: 10,6 m²
 Bad: 5,7 m²
 Schlafen 2: 15,8 m²
 Schlafen 3: 10,5 m²
 Wohnen / Essen: 36,6 m²

Austritt (50%): 4,9 m²
 Terrasse (50%): 10,5 m²

Wohnfläche: 95,6 m²
Gartenfläche: + 131 m²

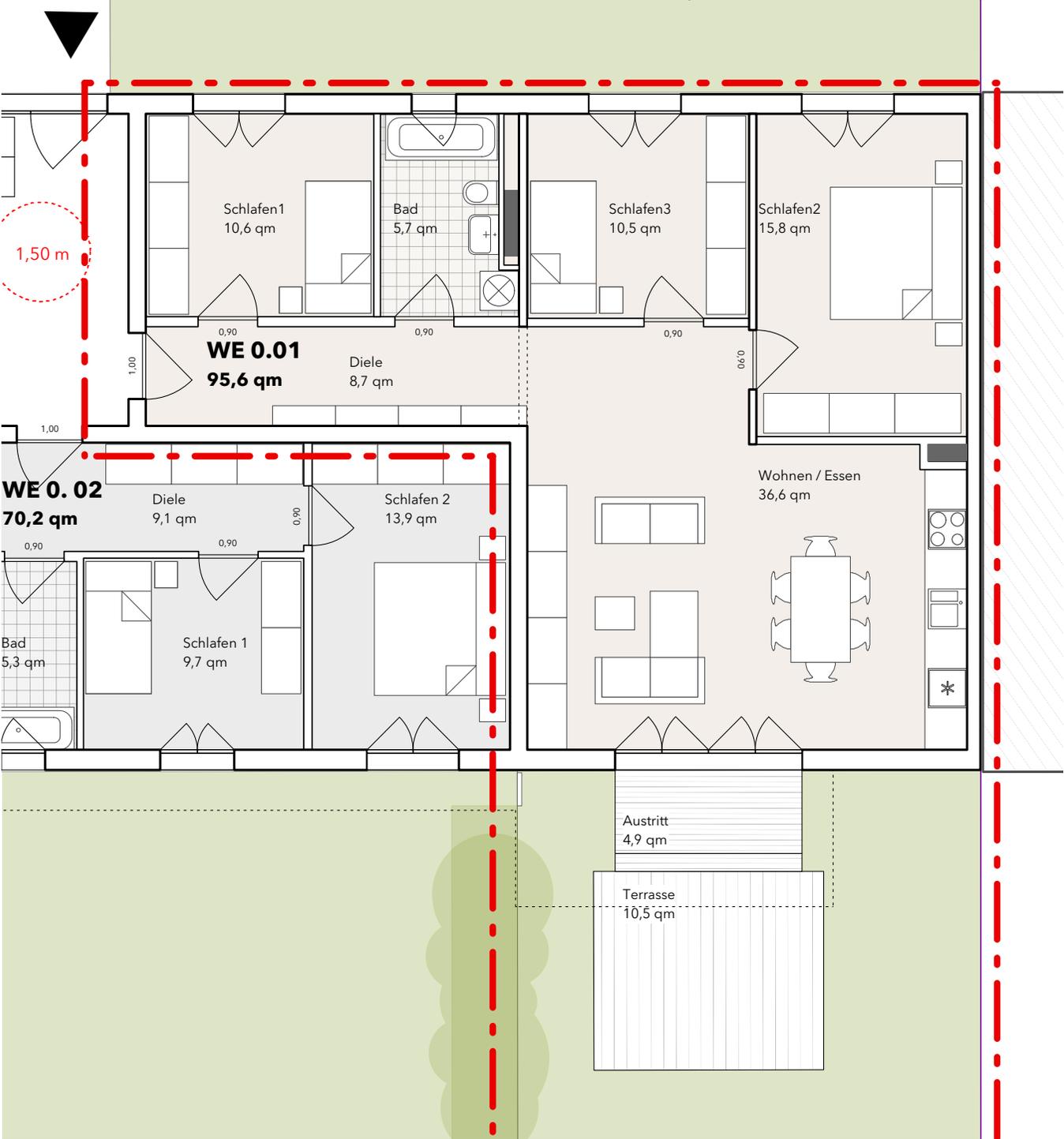
GRUNDRISS 2. OBERGESCHOSS



GRUNDRISS ERDGESCHOSS

FREIE WOHNUNG WE 0-01

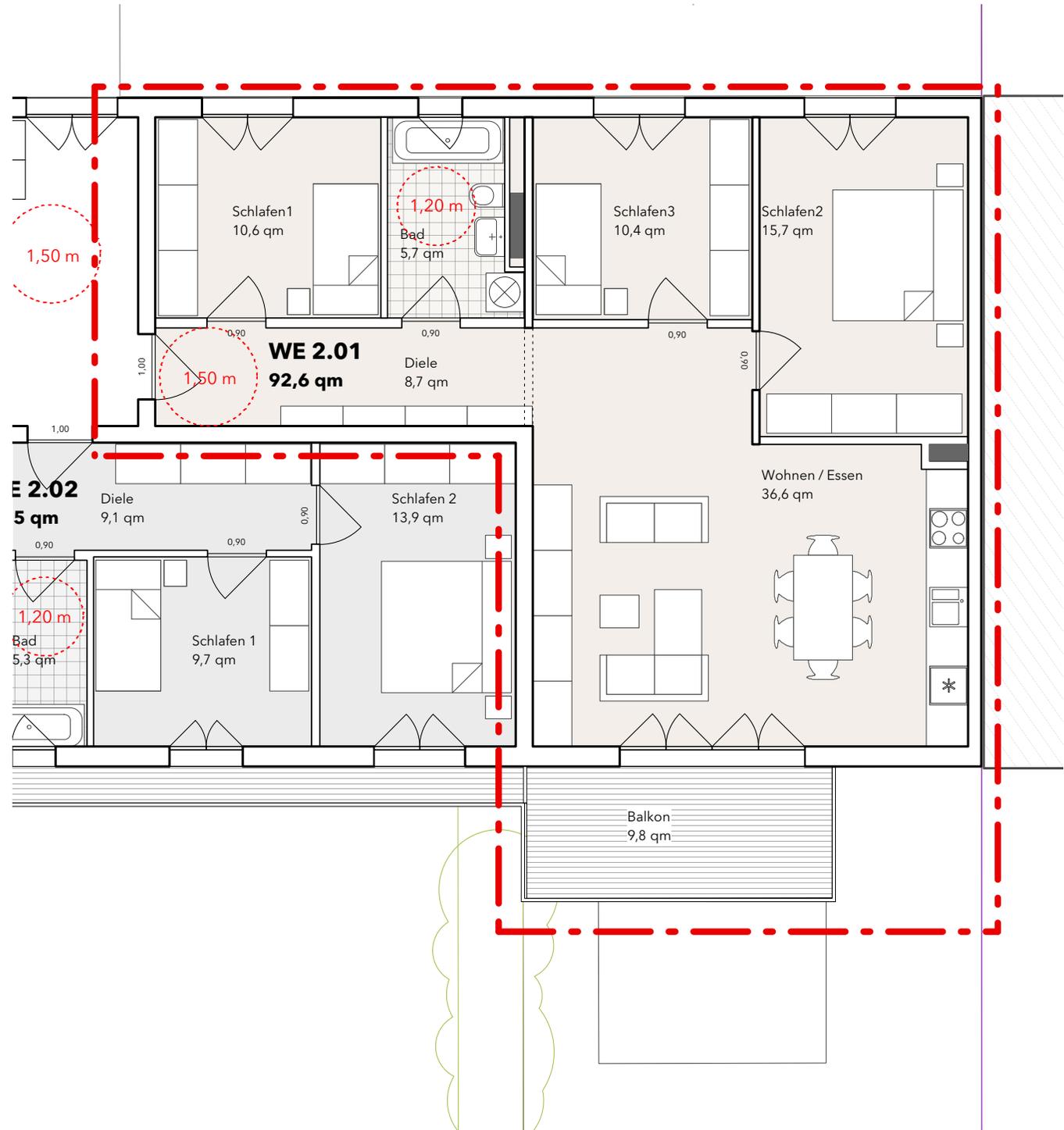
- 4-ZIMMER-WOHNUNG
- 95,6 QM IM ERDGESCHOSS
- MIT PRIVATEM GARTEN (CA. 81QM)
- INKL. 1 PKW-STELLPLATZ,
- KELLERERSATZRAUM/SCHUPPEN



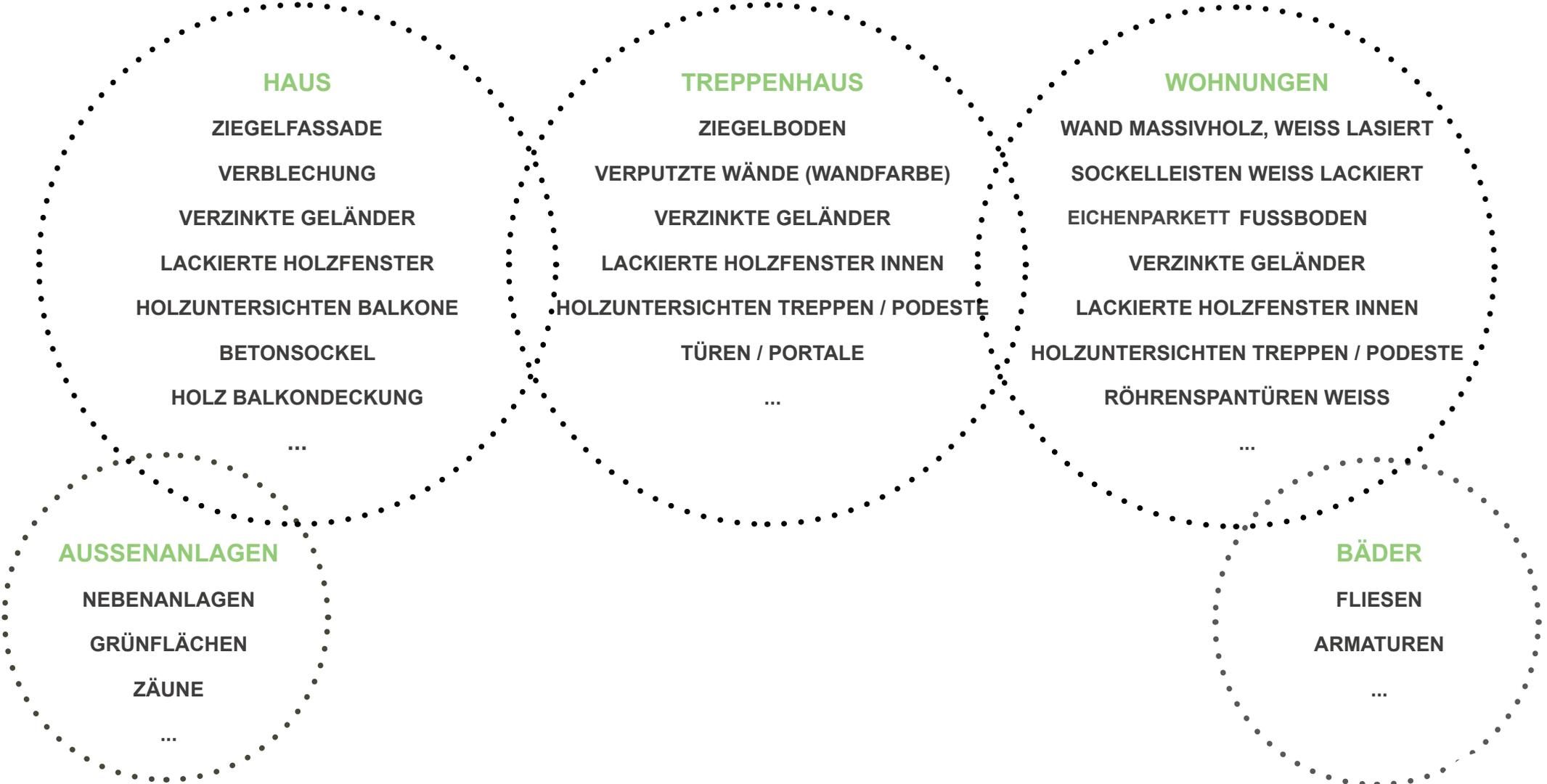
GRUNDRISS 2.OBERGESCHOSS

FREIE WOHNUNG WE 2-01

- 4-ZIMMER-WOHNUNG MIT BALKON
- 92,6 QM IM 2.OG
- INKL. 1 PKW-STELLPLATZ,
- KELLERERSATZRAUM/SCHUPPEN



BEMUSTERUNG

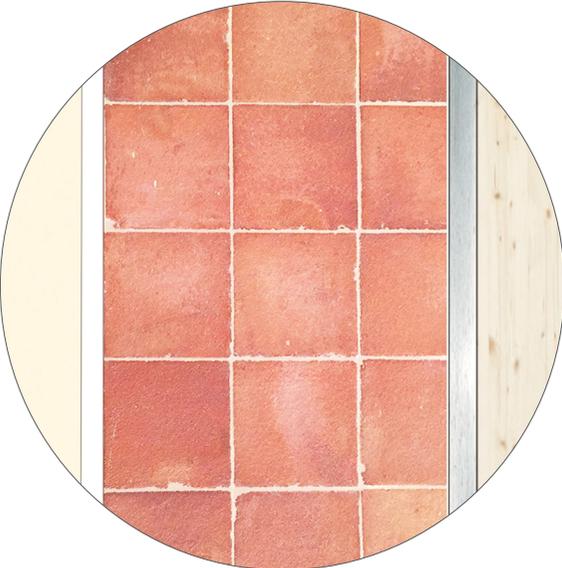


BEMUSTERUNG

HAUS



TREPPENHAUS



WOHNUNG



AUSSTATTUNG



Schalterprogramm, Berker "Q3"



Sanitärarmaturen, Hansgrohe "Focus"



Sanitärobjekte, Duravit "D-Code"



PROJEKTSTAND
KAMPFMITTELRÄUMUNG IM MAI 2018



PROJEKTSTAND
KAMPFMITTELRÄUMUNG IM MAI 2018



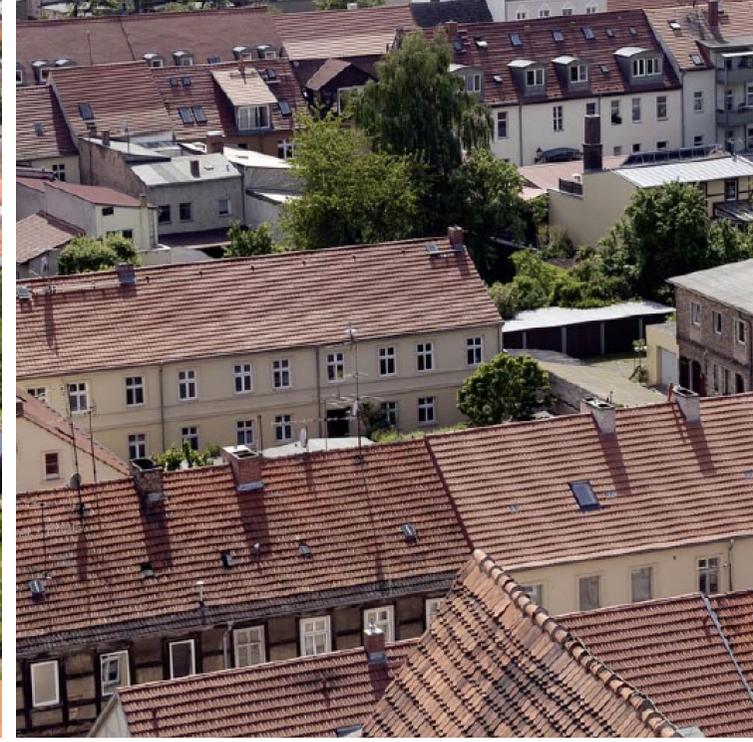
PROJEKTSTAND
BAUBEGINN IM OKTOBER 2018



PROJEKTSTAND
BAUBEGINN IM OKTOBER 2018



BEMUSTERUNG FASSADE



FASSADE VORDERHAUS



FASSADE GARTENHAUS

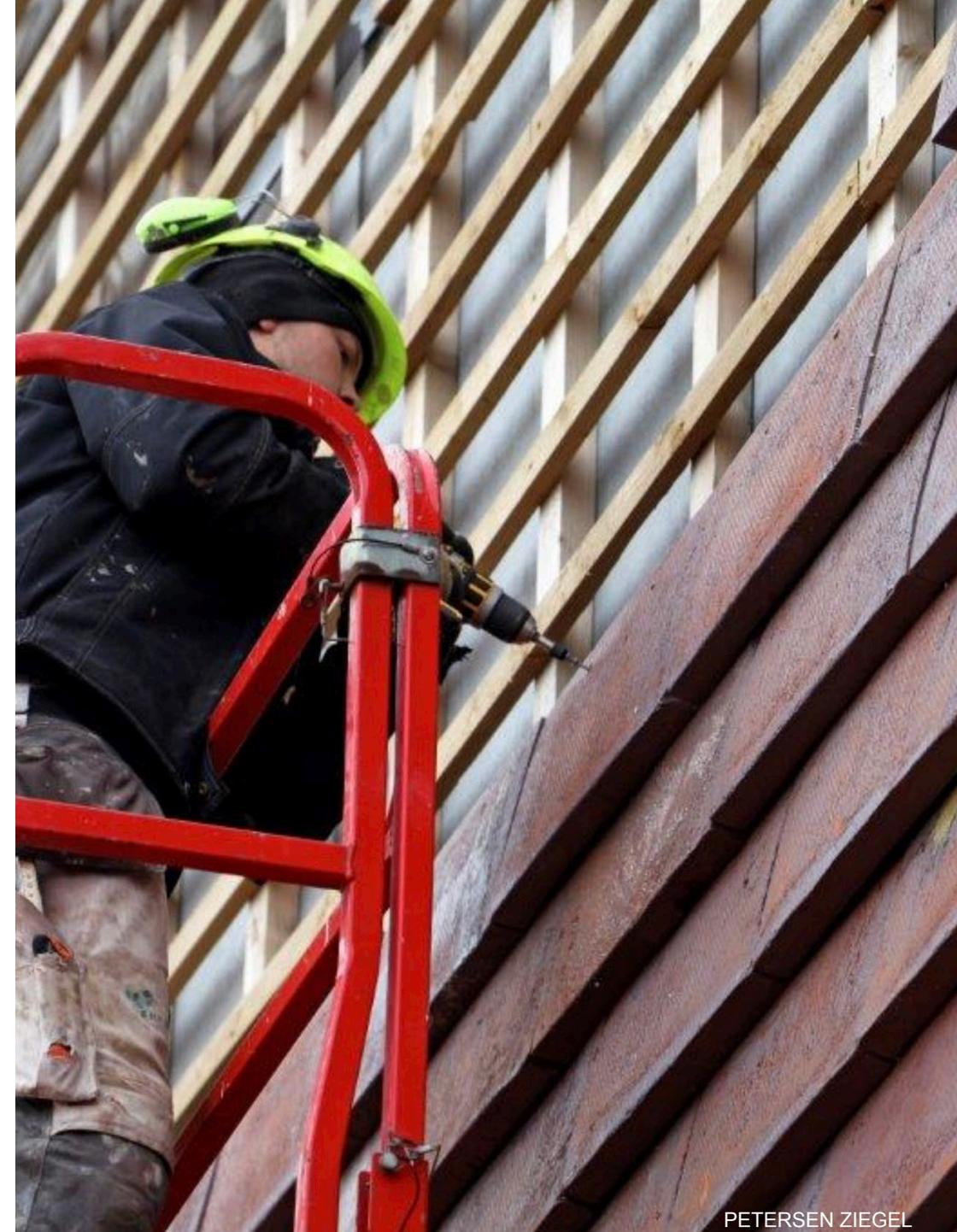


REFERENZ FASSADE



WOHNEN AM KLEINEN WANNSEE, ZRS ARCHITEKTEN

Praeger Richter Architekten GmbH



PETERSEN ZIEGEL

REFERENZ SADE

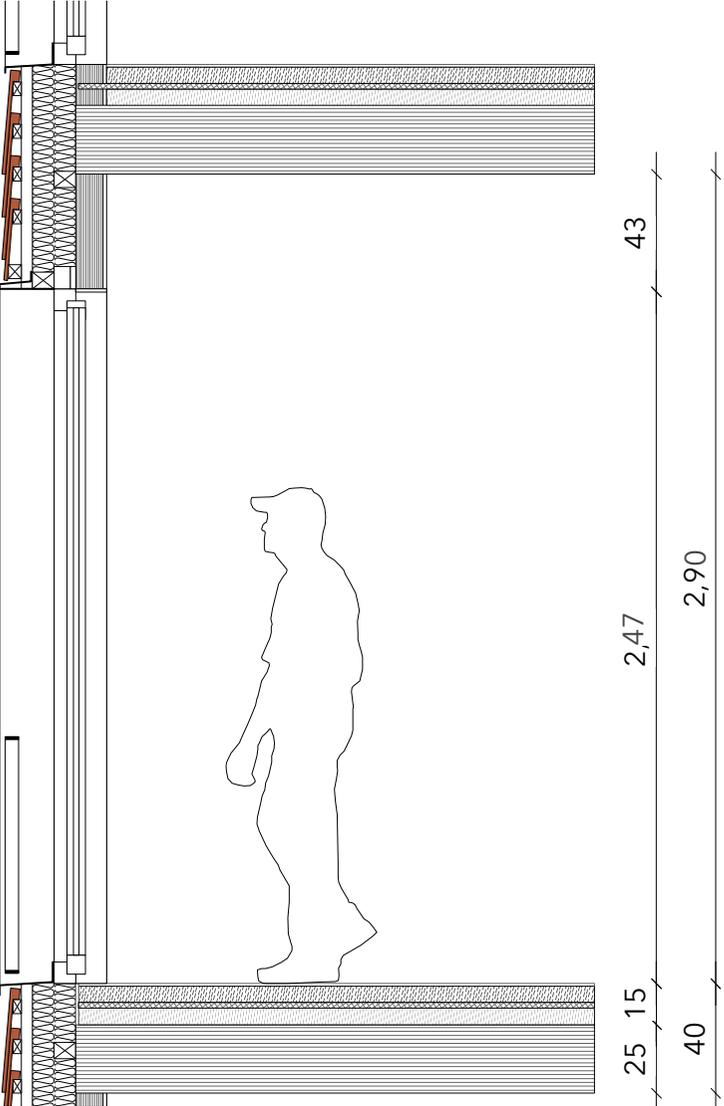


GRÜNES HAUS PANKOW, BRANDT + SIMON ARCHITEKTEN



VILLA CHRISTA, FUN ARCHITEKTEN

FASSADE MATERIALITÄT UND FARBIGKEIT





BAUGRUPPE GEMEINSAM BAUEN...

Eine Baugemeinschaft ist der Zusammenschluss mehrerer privater Personen, die gemeinsam zur Eigennutzung oder Vermietung planen, bauen oder umbauen.

Bauen in einer Baugemeinschaft bedeutet, dass sich mehrere Bauwillige mit ähnlichen Wohnvorstellungen zusammen schließen, um gemeinsam ein Grundstück zu erwerben und darauf Geschosswohnungen oder Häuser zum Selbstkostenpreis zu errichten.

RECHTSFORM GBR

Baugruppen geben sich eine Rechtsform, mehrheitlich als Gesellschaft des bürgerlichen Rechts (GbR). Die Mitglieder haften teilschuldnerisch.

Später nach Fertigstellung Rechtsform WEG.

Jedes Mitglied kauft im Rahmen der Gemeinschaft einen Grundstücksanteil. Alle Dienstleistungs-, Planungs-, und Bauverträge werden gemeinsam geschlossen. Alle Verträge, Pläne und Protokolle sind den Mitgliedern frei zugänglich. Die Gruppe ist verantwortlich für Kosten, Termine und Qualität.

Baugruppen bzw. Bauherrngemeinschaften bieten folgende Vorteile:

• MITBESTIMMUNGSMÖGLICHKEITEN

durch frühzeitige Beteiligung an einer Baugemeinschaft bei der Planung des Hauses und der eigenen Wohnung. Entscheidungshoheit bei Planung, beim Bauen und allen Verträgen

• KOSTENERSPARNISSE

Wegfall der Gewinnmargen und Wagniszuschläge von Bauträgern bedeutet Bauen zum Selbstkostenpreis.

• SELBSTGEWÄHLTE NACHBARSCHAFT

Die künftigen Bewohner entscheiden selbst über die Aufnahme neuer Mitglieder und lernen sich über die Baugemeinschaftsprozesse bereits vor Einzug gut kennen.

• ENERGIEEFFIZIENTE BAUWEISE

Bauherren legen als zukünftige Nutzer besonderen Wert darauf, dass der spätere Energieverbrauch möglichst gering ist.

• GUTE ARCHITEKTUR & HOHE BAUQUALITÄT

Die Baugemeinschaft legt Wert auf anspruchsvolle Architektur mit hoher Bauqualität.

• SOZIALER ANSPRUCH

Eine lebendige Hausgemeinschaft und einen Ort schaffen, an dem Familien, Senioren und Singles ihren Platz finden.

• PROJEKTSTEUERUNG

Neben dem Architekten spielt der Projektsteuerer eine zentrale Rolle bei Baugruppenprojekten und übernimmt die sogenannten "Bauherrnleistungen" im Planungs- und Bauprozess sowie die Organisation und Moderation.



WIE WIRD MAN TEIL DER GBR?

1. RESERVIERUNG PER RESERVIERUNGSFORMULAR

Sie können sich für eine der freien Wohnungen bewerben. Bitte per Mail, Fax, oder Brief an die Architektren zurückzuschicken.

Die schriftliche Reservierung gilt für 2 Wochen, in dieser Zeit sollte der Finanzcheck erfolgen. Eine verbindliche Reservierung erfolgt dann durch „Grünes Licht“ vom Finanzcheck, Aufnahme in die Baugruppe/Unterschrift GbR-Vertrag und Einzahlung des Eintrittsgeldes auf das Konto der GbR.

2. FINANZCHECK

Um in die GbR eintreten zu können benötigen Sie den Finanzcheck, d.h. den Nachweis, dass Sie das erforderliche Eigenkapital verfügbar haben und Ihre gewünschte Wohnung finanzieren können.

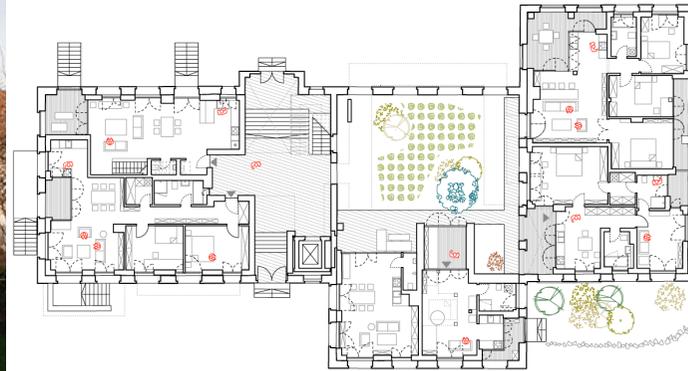
Der Finanzcheck wird durch die Vermögensberatung Select, Herr Völker und Herr Stumpf durchgeführt und kostet ca. 200,- Euro.

Der Finanzcheck wird vertraulich durchgeführt, die Baugruppe erhält von den Finanzberatern „Grünes Licht“ für den Eintritt der Wohnparteien.

3. BESCHLUSS BAUGRUPPE + UNTERSCHRIFT GBR VERTRAG + EINTRITT IN DEN KAUFVERTRAG

In den GbR Versammlungen wird über den Beitritt neuer Mitglieder entschieden. Sie sind nach Aufnahme berechtigt den GbR Vertrag zu unterschreiben und sind damit Mitglied der Baugemeinschaft. (Die Überweisung des Eintrittsgeldes von 900,- Euro bzw. Einzahlung des Eigenkapitals sollte zeitnah erfolgen.)





Ground floor

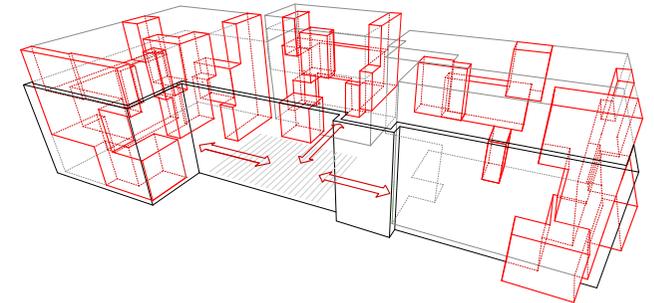
WOHNPROJEKT TABAKFABRIK DRESDEN

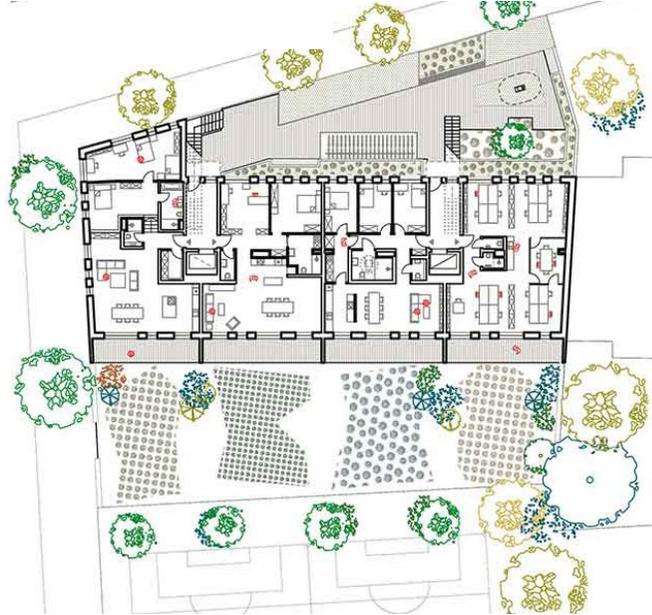
* Ausstellung "Daheim - Bauen und Wohnen in Gemeinschaft 2016, Deutsches Architektur Museum Frankfurt

**Umbau und Neubau einer alten
Tabakfabrik**

**Wohneinheiten: 12
LP: 1-8**

Fertigstellung: Mai 2014





BAUGRUPPENPROJEKTE // PRAEGER RICHTER

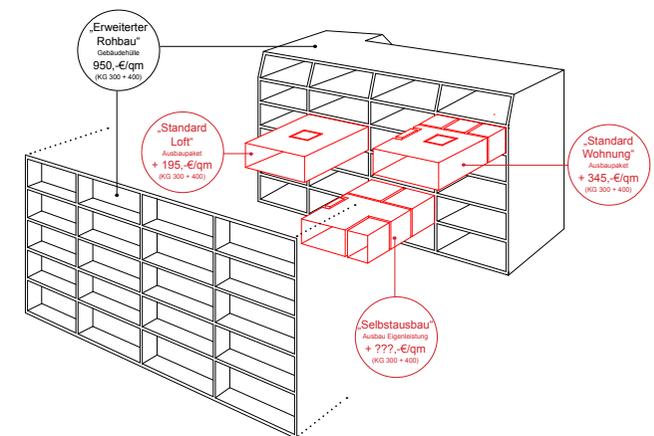
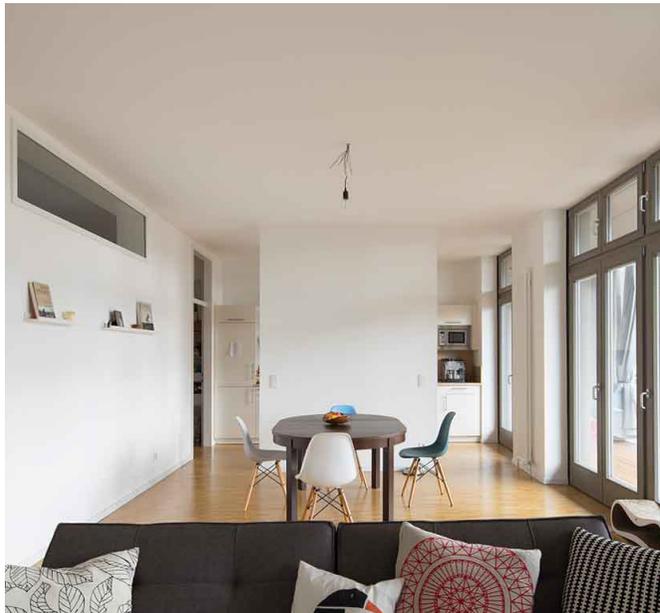
AUSBAUBAUHAUS NEUKÖLLN

- * 2016 Ausgezeichnet mit dem Architekturpreis Berlin für "Neues Urbanes Wohnen"
- * 2016 Auszeichnung Initiative "Wohnraum für alle"
- * 2016 Ausgezeichnet mit HEINZE Architektur Award
- * 2017 Shortlist DAM Preis für Architektur - Die 24 besten Bauten in Deutschland -
- * Deutscher Bauherrenpreis 2018, Wohnen in Gemeinschaft

Neubau in Berlin Neukölln
Wohneinheiten: 22 + 2 Gewerbe

Fertigstellung: November 2014, LP: 1-8

Kosten KG 300+400: 950€ Rohbau
+ 195€ Standard Minimal/Loft
+ 345€ Standard Wohnen/Einfach





BAUGRUPPENPROJEKTE // PRAEGER RICHTER

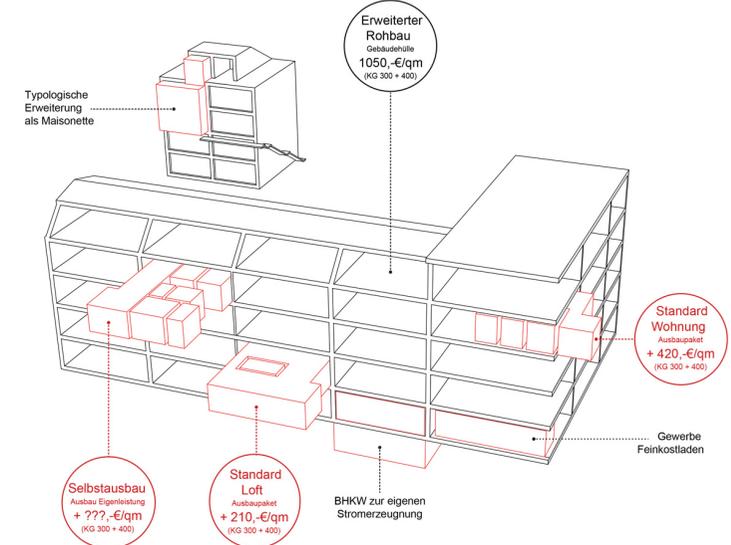
AUSBAUBAUHAUS LICHTENBERG

- *2017 Ausstellung "Making Heimat - Bezahlbaren Wohnraum, DAM Frankfurt
- * 2018 AIT-Award, Wohnmodelle der Zukunft
- * 2018 Shortlist DAM Preis, Frankfurt
- * 2018 German Design Award

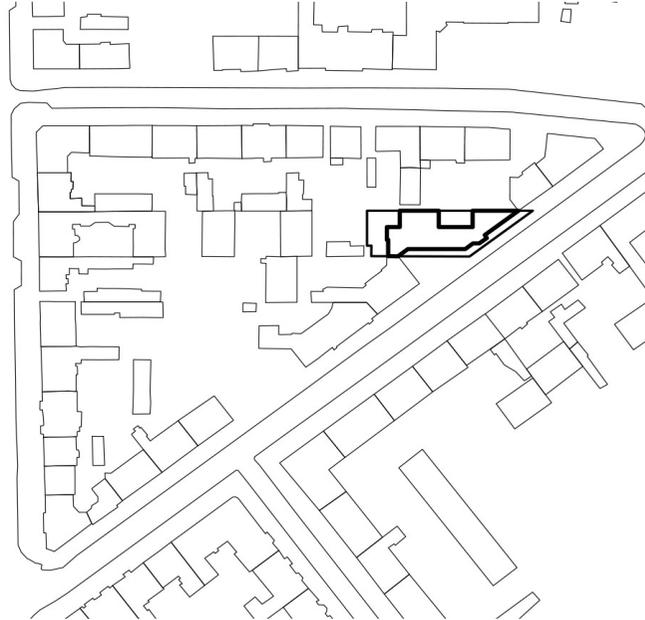
Neubau am Ostkreuz, Berlin
37 Wohneinheiten + 1 Gewerbe

LP: 1-8
Fertigstellung: September 2016

Kosten KG 300+400:
1.050€ Rohbau
+ 210€ Standard Minimal/Loft
+ 420€ Standard Wohnen



REFERENZ ARCHITEKTEN



BAUGRUPPENPROJEKTE // PRAEGER RICHTER

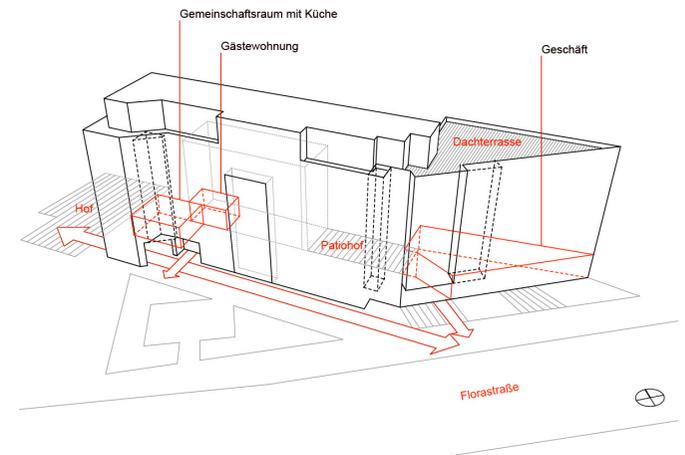
AUSBAUHAUS FLORA 86

Neubau in Berlin - Pankow,
Florastr. 86, 13187 Berlin

16 Wohneinheiten + 2 Gewerbe

LP: 1-8
Fertigstellung: März 2018

Kosten KG 300+400:
1.250€ Rohbau
+ 210€ Standard Minimal/Loft
+ 460€ Standard Wohnen





Die Architekten Henri Praeger und Jana Richter vor ihrem Büro im preisgekrönten „Ausbauhaus Neukölln“

AMN AKHTAR

Außen Standard – innen individuell

Günstiger Wohnungsbau: Zwei Berliner Architekten präsentieren ihr preisgekröntes Konzept „Ausbauhaus“

SABINE GUNDLACH

Es klingt wie aus einer Broschüre für neues, schönes und vor allem teures Wohnen, ist aber ganz im Gegenteil die Beschreibung eines kostengünstigen Neubauprojektes: Eine zehn Meter lange und zwei Meter tiefe Loggia nach Süden, flexible Innenraumgestaltung von der geschlossenen „Badbox“ in der Mitte der Wohnung bis zum Badezimmer an der Wand mit Fenster, drei Meter Raumhöhe, glatte gespachtelte Wände, Estrich- oder Eichenparkettboden.

„Ausbauhaus“ nennen Jana Richter und Henri Praeger ihr Wohnungsbauprojekt, dessen 2014 abgeschlossene Realisierung in Neukölln in diesem Jahr mit dem Architekturpreis Berlin „Neues Urbanes Wohnprojekt“ und der Auszeichnung „Wohnraum für alle“ geehrt wurde. Auch für den Preis der besten Gebäude Deutschlands des Deutschen Architekturpreises in Frankfurt (DAM) ist das im Rahmen einer Baugruppe realisierte „Ausbauhaus Neukölln“ für 2017 nominiert. Das Wohnhaus wird jetzt im Rahmen der aktuellen Schau „Neue Standards – Zehn Thesen zum Wohnen“ im Deutschen Architektur Zentrum (DAZ) an der Köpenicker Straße 48/49 in Mitte ausgestellt. Zudem hat das Büro Praeger Richter Architekten unterdessen ein weiteres Ausbauhaus in Lichtenberg realisiert, und ein Projekt in Pankow ist aktuell im Bau.

Grund genug für einen Besuch im Atelier der jungen Architekten, die ihr

bereits 2004 in Wedding gegründetes Büro seit 2014 im Erdgeschoss des Ausbauhauses an der Braunschweiger Straße in Neukölln bezogen haben.

Das preisgekrönte „Ausbauhaus Neukölln“, ein Sechsgeschoss inklusive Dachausbau, wirkt zur Straßenseite hin mit seiner schlichten grauen, durch Fenster gerasterten Fassade eher nüchtern, fast trist. Wäre da nicht der bepflanzte Vorhof mit einem Spielplatz für Kinder und Unterstellmöglichkeiten für Fahrräder. Doch die nach Süden gerichtete Rückseite des Hauses offenbart dann gleich auf den ersten Blick die unterschiedlich gestalteten 20 Quadratmeter großen Loggien – hier herrscht Individualität. Und die ist nach Angaben von Praeger Richter Architekten bezahlbar und durchaus auch für den Mietwohnungsbau zu Mietpreisen zwischen 6,50 bis 8,50 Euro netto/kalt umsetzbar.

Die Betonwände sind vorgefertigt – das spart Zeit

„Die Kostentreiber beim Neubau sind in der Regel lange Planungs- und Bauzeiten“, sagt Henri Praeger. Der 43-jährige Architekt, der sein Studium ebenso wie seine Büropartnerin Jana Richter (40) an der TU in Cottbus und der renommierten Städelschule in Frankfurt am Main absolvierte, betont: „Wir haben deshalb bei unserem Konzept bestimmte Abläufe und Bauweisen so verändert und teilweise standardisiert, dass wir damit wegkommen vom teuren individualisierten Bauen des Hauses an sich, zugleich gerade dadurch aber einen individuellen Ausbau der Innenräume ermöglichen.“ Konkret bedeutet das: Die Architekten erstellen erst einmal das Haus, quasi als Hülle mit aller Infrastruktur für Wasser, ohne langwierige und teure Diskussionen führen zu müssen. Das ist gerade oft bei Baugruppen der Fall, wenn die Bewohner während

des Rohbaus noch Umplanungen wünschen. „Das kostet immer Zeit und damit eben auch Geld“, so Jana Richter.

Die Trennung von Roh- und Innenausbau ist deshalb auch ein ganz wesentlicher Aspekt, um zu sparen. Wobei die technische Ausrüstung für die Wohnungen beispielsweise durch mehrere von vorneherein geplante und gebaute Versorgungsschächte in jeder Wohnung beim Hausbau schon so durchdacht wurde, dass später individuell ausgebaut werden kann.

Wichtig für die kostengünstige Bauweise ist ebenfalls der stützenfreie Grundriss über zehn Meter – die Breite der jeweiligen Wohnungen – mit Hilfe von Spannbetondecken, sodass innerhalb der Wohnungen keine tragenden Wände erforderlich sind und auf der anderen Seite ein flexibler Innenausbau mit unterschiedlichen Zimmern möglich wird. Die Betonwände selbst wiederum werden vorgefertigt, was ebenfalls Zeit und somit Kosten spart.

Für den Innenausbau haben Jana Richter und Henri Praeger drei Varianten entwickelt: 1. Übernahme des Rohbaus zum Selbstausbau (Wohnung in-

klusive aller Anschlüsse, Fenster, Wohnungstür), 2. das Ausbaupaket „Standard Loft“ mit eingestellter und voll ausgestatteter „Bad-Box“ inklusive Küchenanschlüsse, roh belassene Oberflächen, 3. Ausbaupaket „Standard Wohnung“ mit bis zu fünf Zimmern, Bad, Massivholzpaket und gespachtelten glatten weißen Wänden.

Wohnung für weniger als 2000 Euro pro Quadratmeter

Die Preise für die individuell aufteilbare Standard Wohnung, Variante 3, lagen beim Ausbauhaus Neukölln bei 1905 Euro pro Quadratmeter Wohnfläche inklusive aller Kosten. (Bei der Rohbauvariante betragen die Preise 1560 Euro, bei der Loft-Variante 1755 Euro je Quadratmeter. Das heißt, selbst die bezugsfertige Neubaubauwohnung mit Parkettboden, Bad und Zimmerwänden, konnte für unter 2000 Euro pro Quadratmeter realisiert werden. Bei dem zuletzt fertiggestellten „Ausbauhaus Kaskelkiez“ in Lichtenberg lagen die Preise bei um die 3200 Euro pro Quadratmeter, was im Vergleich mit den derzeitigen Neubaupreisen immer noch günstig ist. So wurden laut Immobilienportal Immowelt in Berlin im September für Wohnungsneubau durchschnittlich 3827 Euro pro Quadratmeter verlangt.

„Unser Wunsch wäre, das Ausbauhaus-Konzept mit einer städtischen Wohnungsbaugesellschaft, zum Beispiel mit der WBM Mitte oder mit einer Genossenschaft für preiswerte Mietwohnungen zu realisieren, denn das ist machbar“, sagt Henri Praeger. Und seine Büro-Partnerin bestätigt: „Unser Modell ermöglicht Vielfalt im Wohnen für unterschiedliche Budgets. Die Kritik an Baugruppen ist ja, dass sich dieses Modell nur eine bestimmte Klientel leisten kann. Aber Wohnraum lässt sich auch bezahlbar realisieren.“

Ausstellung

Neue Standards – zehn Thesen zum Wohnen. Das ist das Thema einer Schau des Bundes Deutscher Architekten (BDA) und des Deutschen Architektur Zentrums (DAZ). Zehn Pläne präsentieren neue Ansätze. Begleitend zur Schau erscheint im Jovis Verlag die Publikation „Neue Standards. Zehn Thesen zum Wohnen“ (28 Euro).

Geöffnet Die Schau an der Köpenicker Str. 48/49 in Mitte ist geöffnet Mi.–So. von 15 bis 20 Uhr.

Praeger Richter Architekten

- Architekturbüro mit langjähriger Erfahrung im Wohnungsbau
- mehrfache Auszeichnung für urbanes Wohnen / kostengünstigen Wohnungsbau
- seit 2004
- Sitz in Berlin Pankow
- 8-10 Mitarbeiter / Architekten

DAS KLEINGEDRUCKTE

Die Projektunterlagen wurden sorgfältig erstellt, stellen aber nur eine Vorabinformation für Interessenten dar und sind kein verbindliches Angebot.

Alle in diesem Expose dargestellten Illustrationen, Modell- und Beispielfotos stellen unverbindliche Visualisierungen dar.

Der Inhalt dieses Exposés entspricht dem Planungszustand, den gesetzlichen und sonstigen Vorschriften und Bestimmungen zum Zeitpunkt der Ausgabe. Die GbR übernimmt jedoch keine Haftung oder Garantie für die Aktualität, Richtigkeit und Vollständigkeit der bereitgestellten Information. Änderungen der Angaben sind auch nach Herausgabe möglich und begründen keine Wertminderung. Maße sind vor Ort zu nehmen. Verbindlich für die Ausführung sind allein die Genehmigungplanung, Werk- und Fachplanung, Baubeschreibungen und die Beschlüsse der Baugruppe.

Die Visualisierungen zeigen Stimmungsbilder des Vorentwurfes zum derzeitigen Entwurfsstand, Änderungen sind vorbehalten. Eine Gewähr kann nicht übernommen werden. In den Plänen gezeigte Einbauküchen sowie die Möblierung gehören nicht zum Leistungsumfang sondern dienen lediglich der Illustration.

Alle Texte und Bilder unterliegen dem Urheberrecht. Eine Reproduktion oder Verbreitung ist ohne schriftliche Genehmigung nicht erlaubt.

Eine Baugenehmigung liegt vor. Die Wohnflächen wurden auf Grundlage des Planungsstandes ermittelt. Terrassen und Balkone werden mit je 50% angerechnet. Kellerräume wurden zu 50% eingerechnet. Insofern kann eine haftungsbegründete Gewähr für die Berechnung nicht übernommen werden. Mögliche Änderungen und Anpassungen können sich in der folgenden Ausführungsplanung ergeben. Eine Gewähr für die Vollständigkeit kann nicht übernommen werden.

DIE PROJEKTPARTNER

PRAEGER RICHTER ARCHITEKTEN GMBH
Florastraße 86 a
13187 Berlin
fon +49 (0)30 499 894 205
fax +49 (0)30 499 894 201
richter@praegerrichter.de
www.praegerrichter.de

UMWELTBANK AG
Laufgraben 6
90489 Nürnberg
Ansprechpartner Andrea Reinhardt
fon +49 (0)911 5308 -187
fax +49 (0)911 5308 -159

MRP MÜLLER ROSE PROJEKTSTEUERUNG
Mariannenplatz 23
10997 Berlin
Ansprechpartner Günter Rose
fon +49 (0)30 680 72 89-20
fax +49 (0)30 680 72 89-99
mail@mrp-berlin.de
www.mrp-berlin.de

AUSBAUHAUS NEURUPPIN GBR
Marc Völker, Geschäftsführer
Dorfstraße 19
16818 Neuruppin OT Lichtenberg
fon +49 (0)30 577 07 417
mob +49 (0)179 663 84 81
fax + 49 (0)30 4050 999 111

VIELEN DANK