



BAUGRUPPE BURGSTRASSE WITTENBERGE

STADT WITTENBERGE

VERORTUNG

UNESCO Biosphärenreservat „Flusslandschaft Elbe“



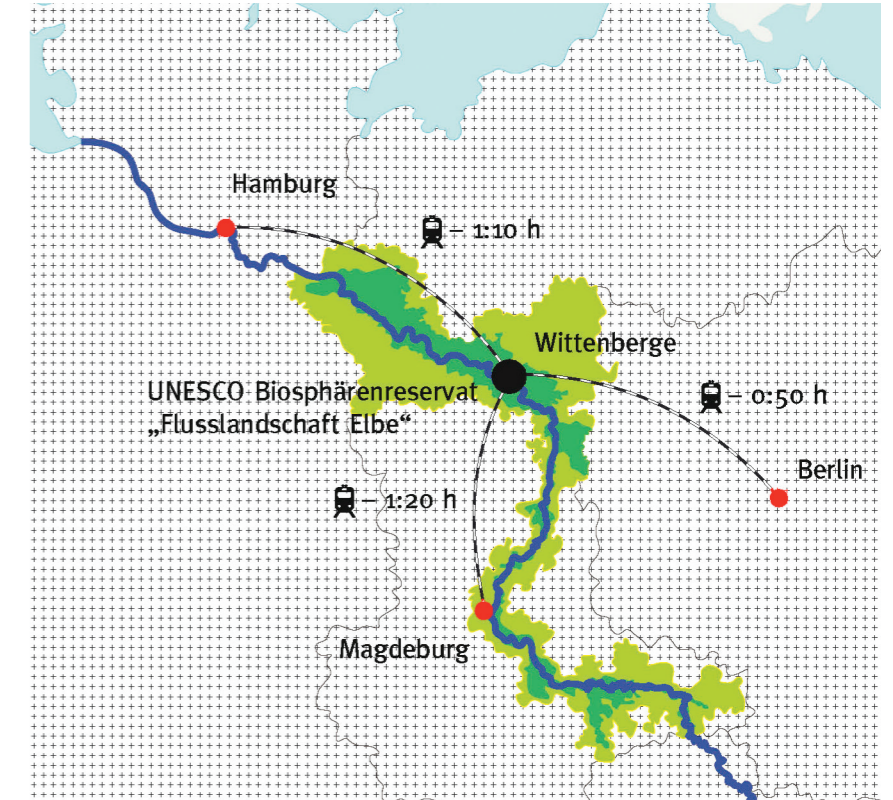
UNESCO-Biosphärenreservat Flusslandschaft Elbe

Biosphärenregion (schließt jeweils angrenzende Gebiete der beteiligten Landkreise mit ein)

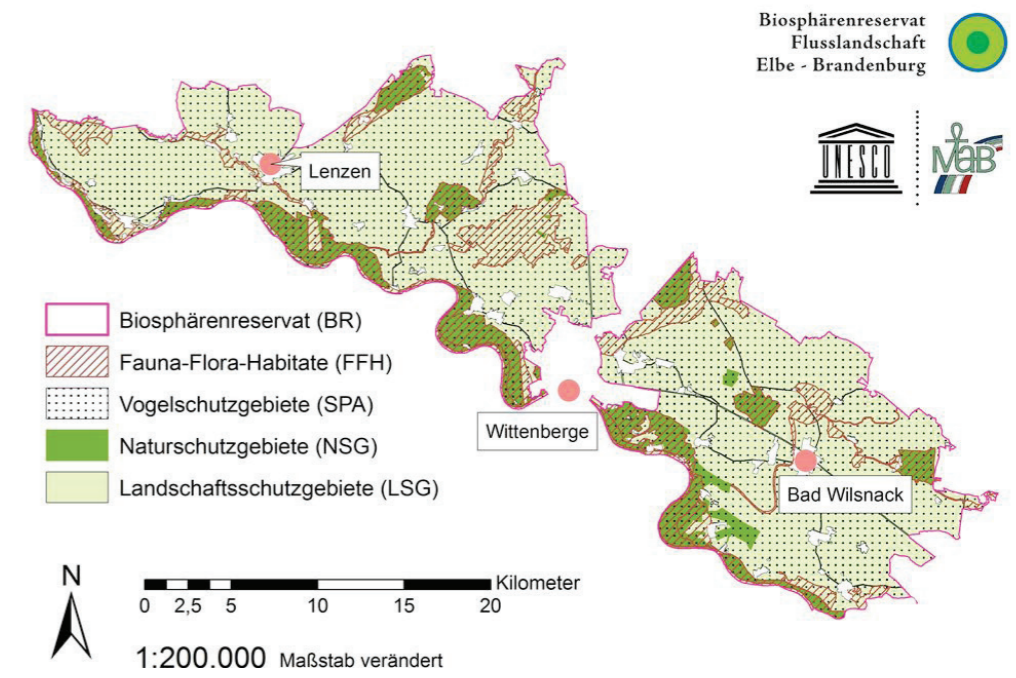
Biosphärenreservat Flusslandschaft Elbe



UNESCO Biosphärenreservat „Flusslandschaft Elbe“



Lage der Stadt



Lage der Stadt



Lage der Stadt



Lage der Grundstücke



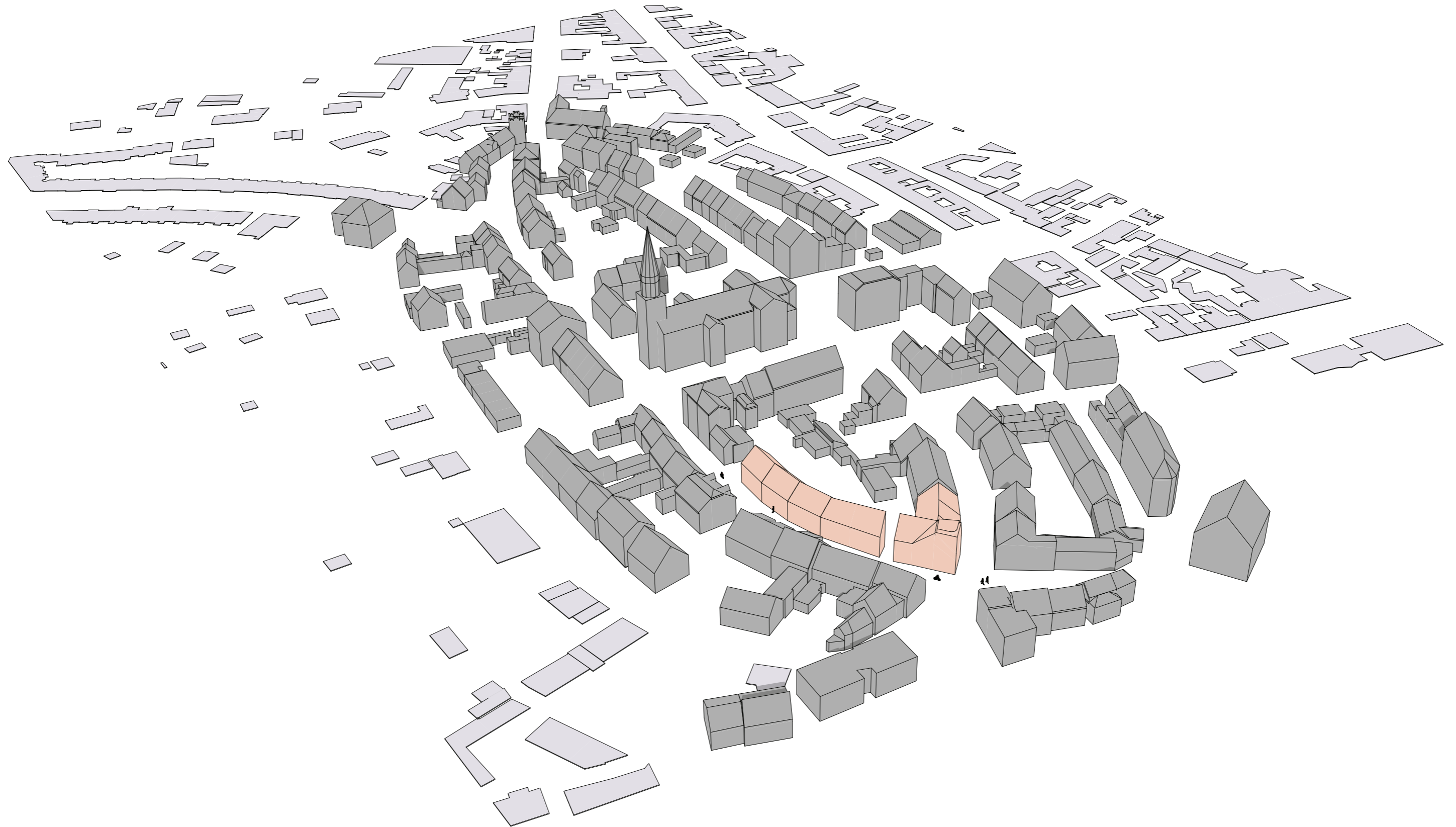
Lage der Grundstücke



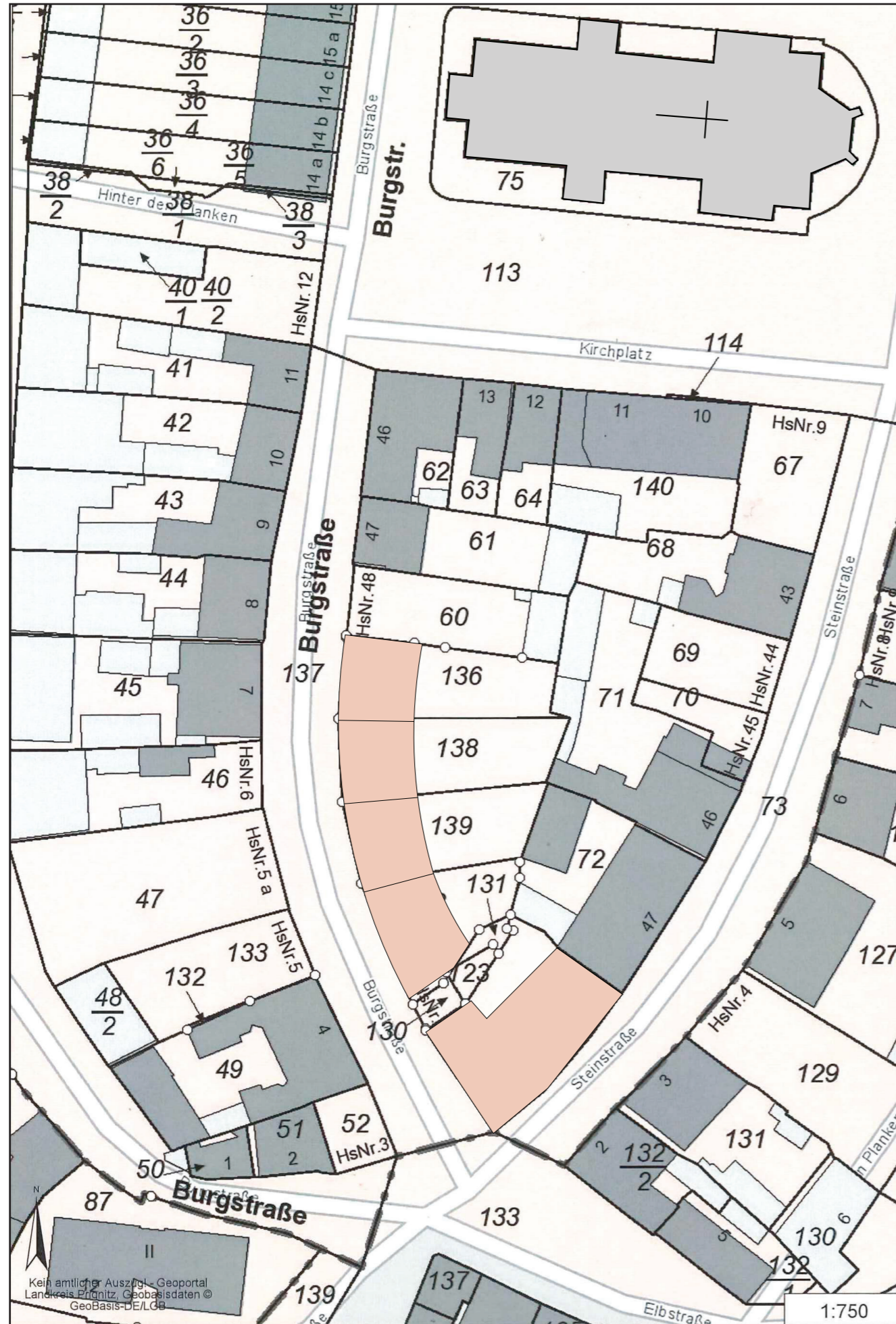
BAUGRUPPE BURGSTRASSE WITTENBERGE

Machbarkeitsstudie

Lage der Grundstücke



KATASTERAUSZUG

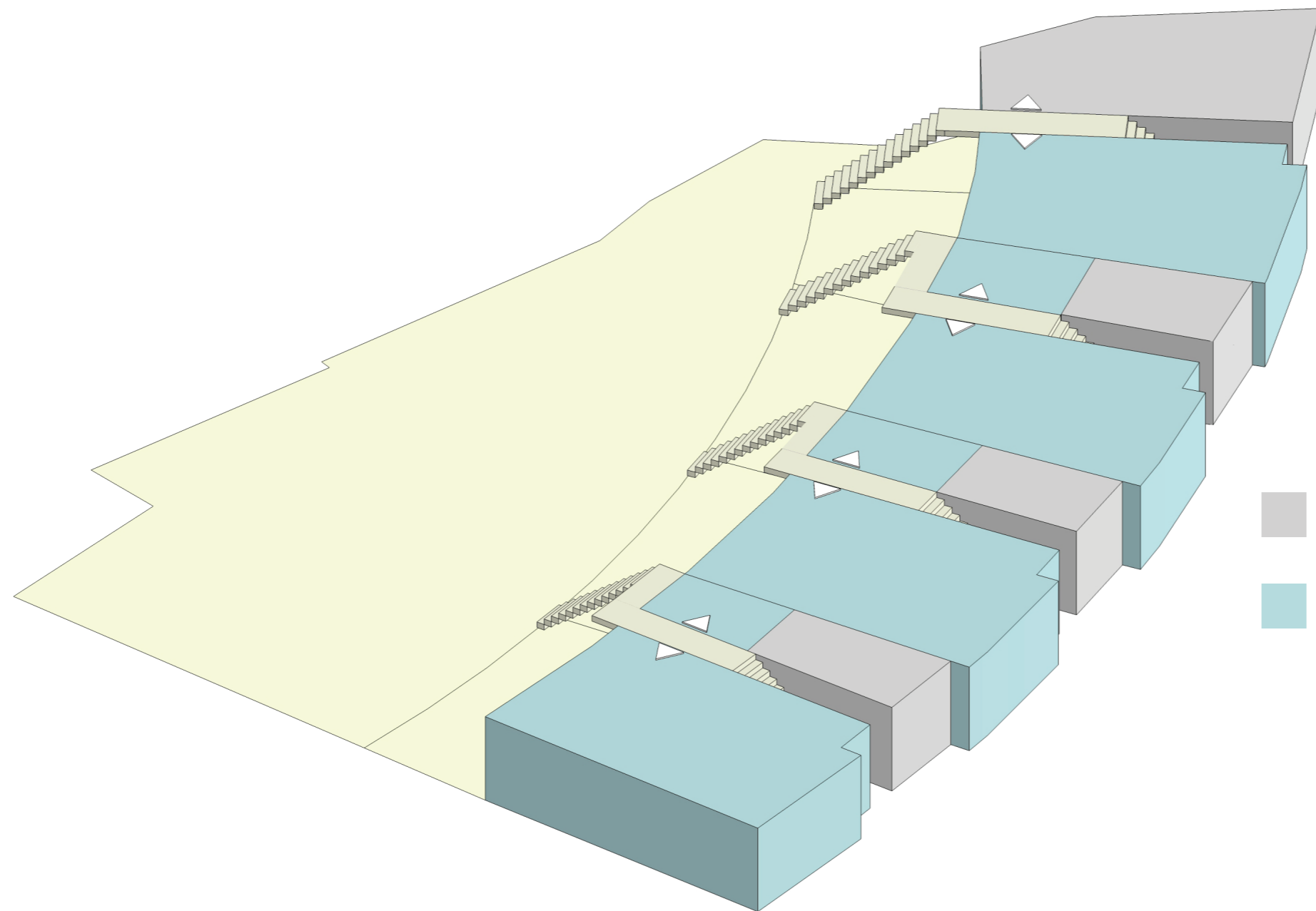


KATASTERAUSZUG

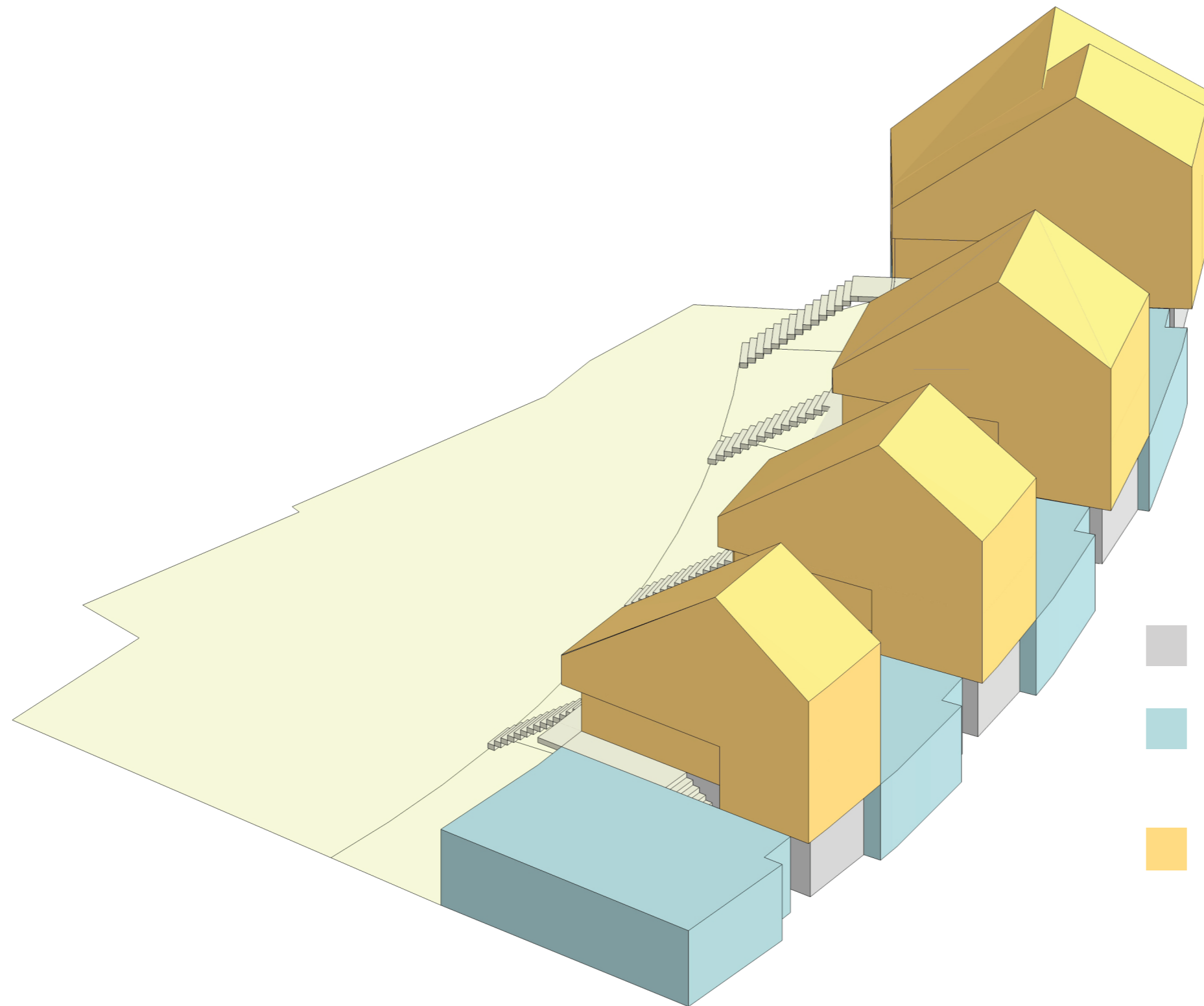


WOHNUNGSTYPOLOGIE

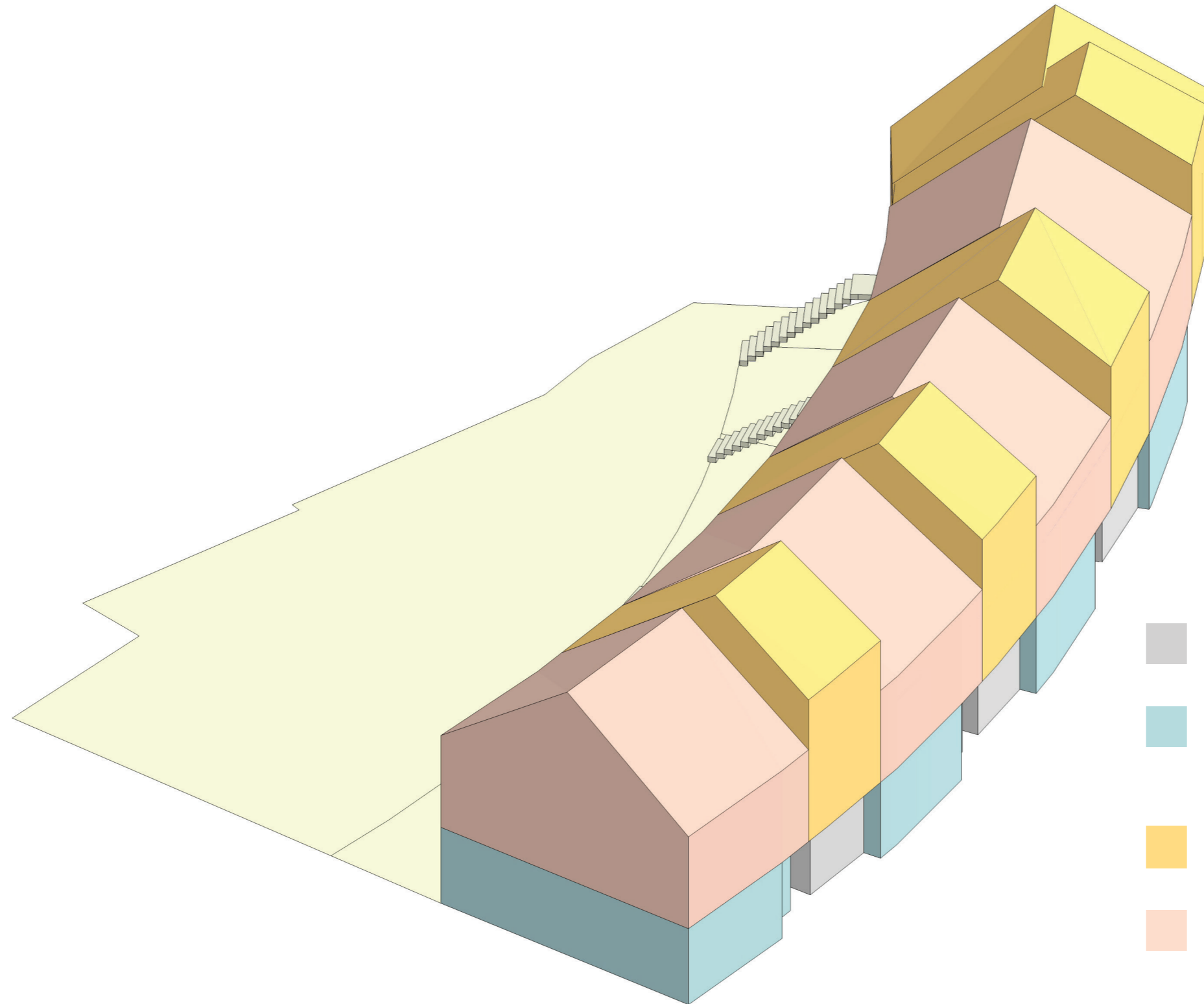
ERSCHLIESSUNG



- 4 x Gemeinschaftsflächen**
HAR, Fahrrad- & Kinderwagen, Gartengeräte, etc.
- 4 x Garten-Wohnung**
altersgerecht, ebenerdig, privater Garten |
70 -75 qm NF



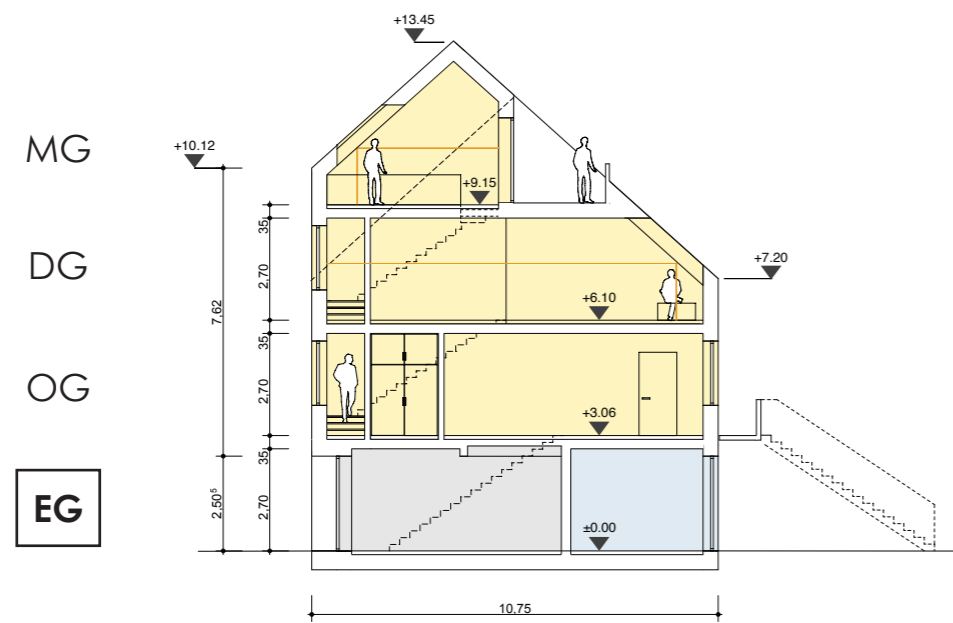
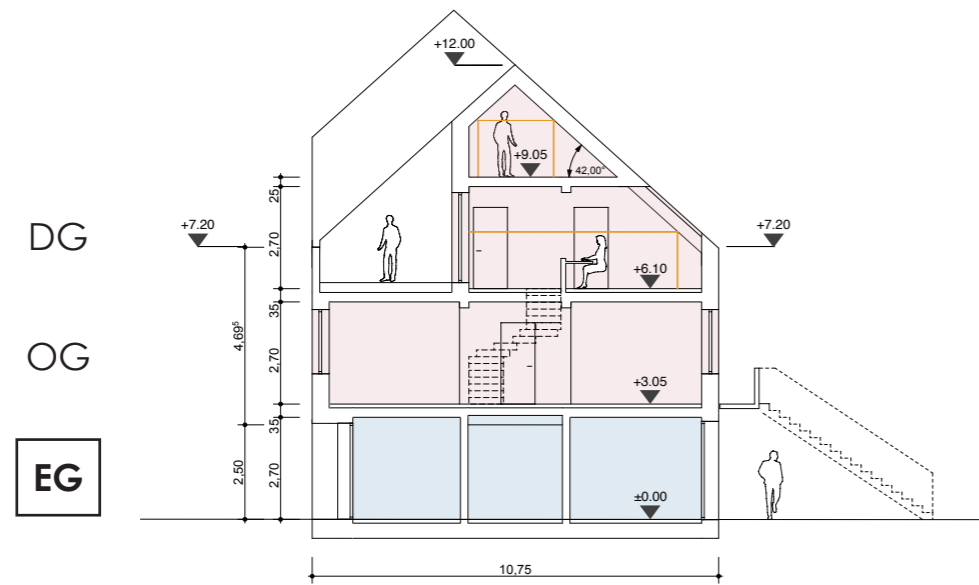
- 4 x Gemeinschaftsflächen**
HAR, Fahrrad- & Kinderwagen, Gartengeräte, etc.
- 4 x Garten-Wohnung**
altersgerecht, ebenerdig, privater Garten |
70 -75 qm NF
- 4 x Loft-Wohnung**
aufgesetztes Stadthaus, Zweit- oder Ferienwohnung |
85 qm NF



- 4 x Gemeinschaftsflächen**
HAR, Fahrrad- & Kinderwagen, Gartengeräte, etc.
- 4 x Garten-Wohnung**
altersgerecht, ebenerdig, privater Garten |
70 -75 qm NF
- 4 x Loft-Wohnung**
aufgesetztes Stadthaus, Zweit- oder Ferienwohnung |
85 qm NF
- 4 x Maisonette-Wohnung**
aufgesetztes Einfamilienhaus |
100 qm NF

WOHNUNGSTYPOLOGIE

Grundriss Erdgeschoß (EG)



Im Erdgeschoß befindet sich der Gemeinschaftsraum und drei ebenerdige **Gartenwohnungen** (G-1 bis G3). Sie haben jeweils einen separaten Eingang in der Burgstraße und hofseitig ein privates Gartenstück als Puffer zur Gemeinschaftsfläche.

Zusätzlich gibt es im Erdgeschoß die Einheit G-4 für Gemeinschaftsaktivitäten und Veranstaltungen, die gleichzeitig als Gäste- und Ferienwohnung dient.

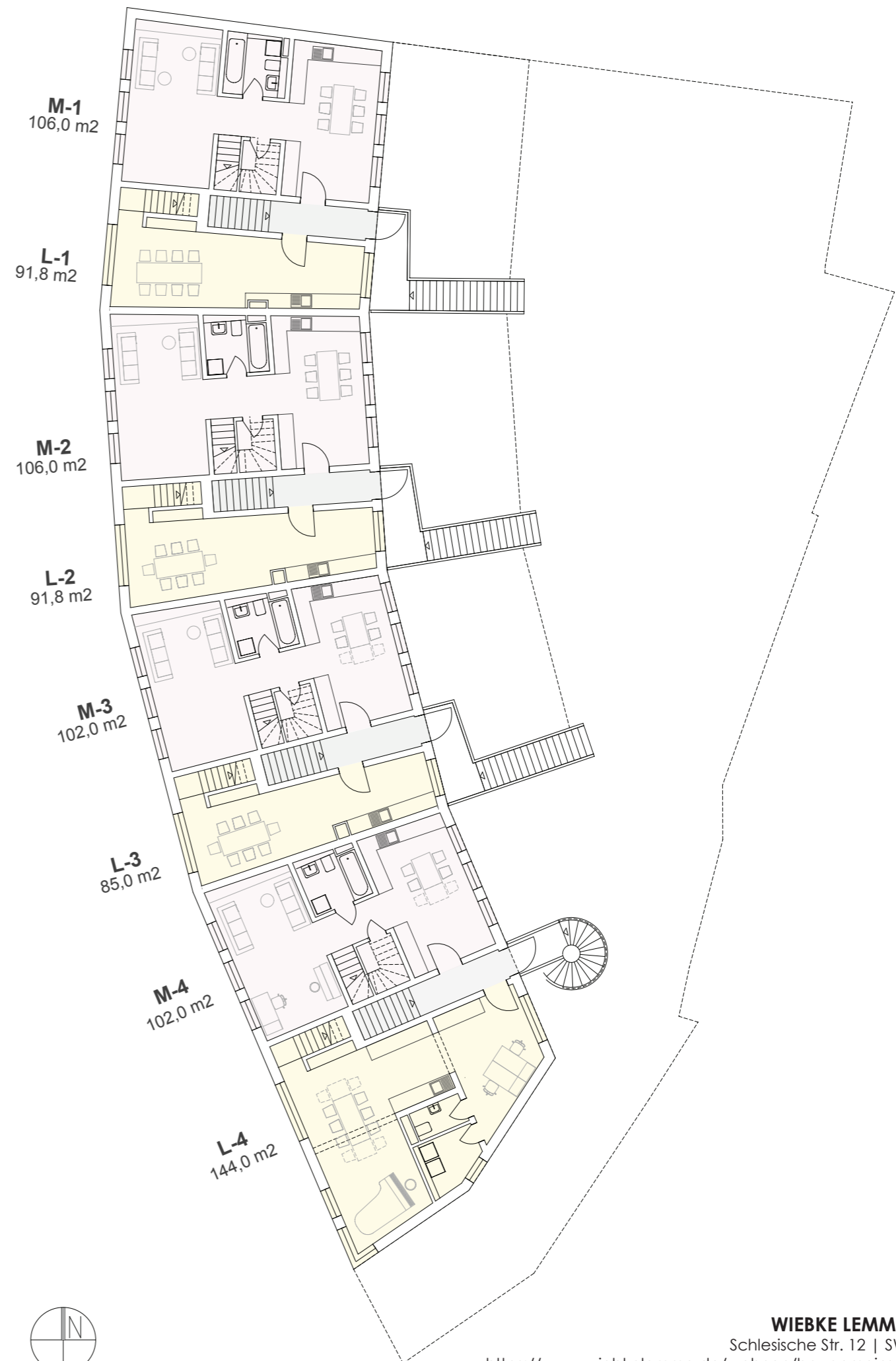
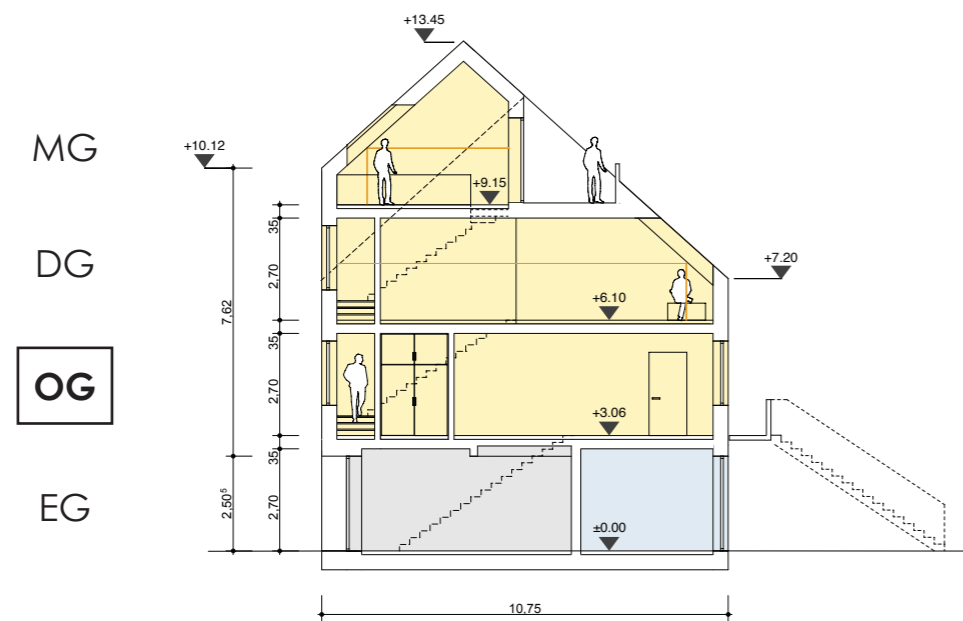
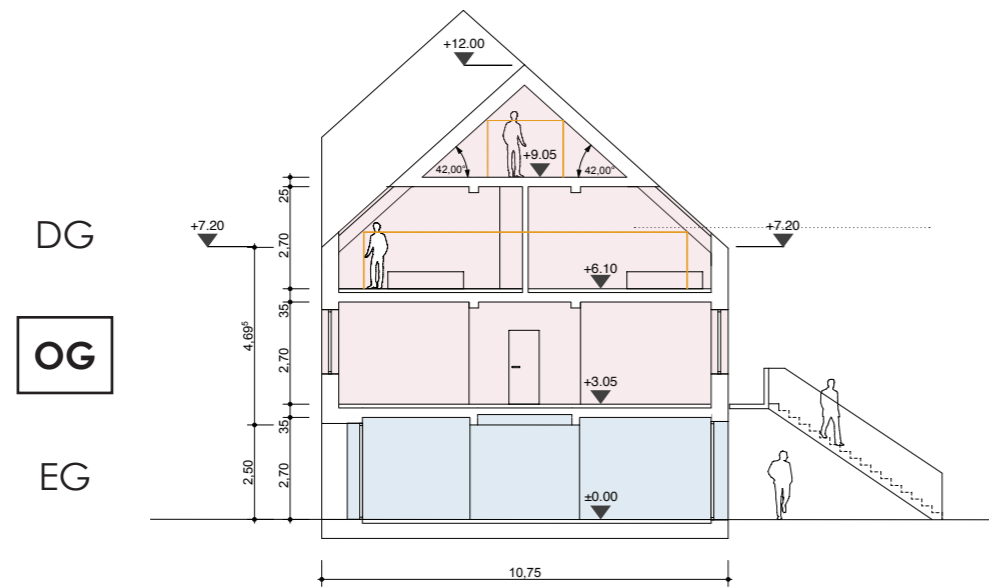
Vier weitere Eingänge in der Burgstraße erschließen zusammen acht Wohnungen im Obergeschoß.



M 1:200

WOHNUNGSTYPOLOGIE

Grundriss Obergeschoß (OG)



Über den Eingang in der Burgstraße und eine einläufige Treppe werden jeweils ein Loft und eine Maisonette erschlossen und erhalten zusätzlich über Außentritten einen direkten Abgang in den Gemeinschaftsgarten.

Die vier **Maisonetten** (M-1 bis M-4) funktionieren wie 2-geschossige Einfamilienhäuser. Der unausgebaute Spitzboden bietet zusätzliche Lagerfläche oder kann als offene Schlafebene zur Erweiterung der Kinderzimmer ausgebaut werden.

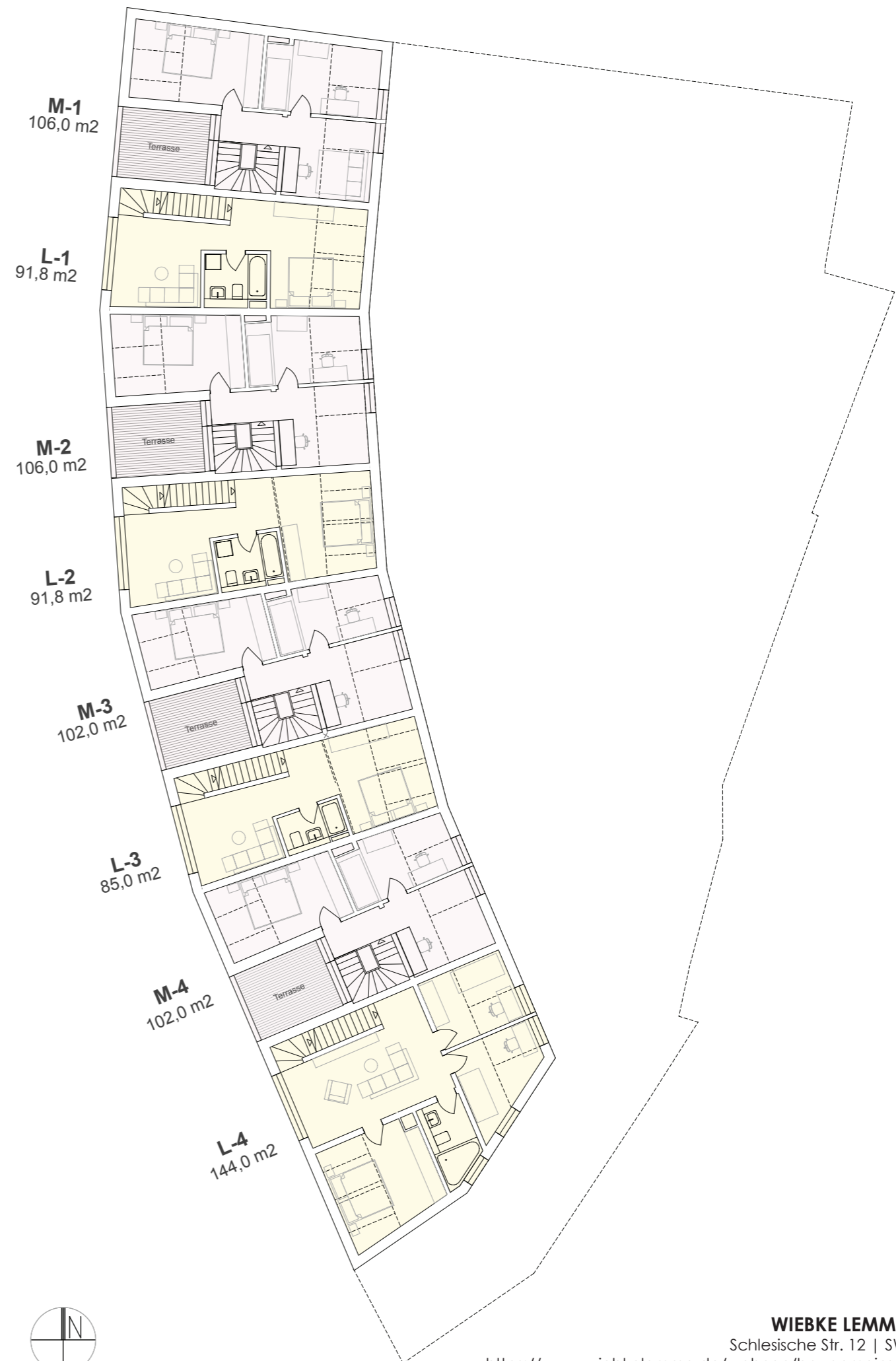
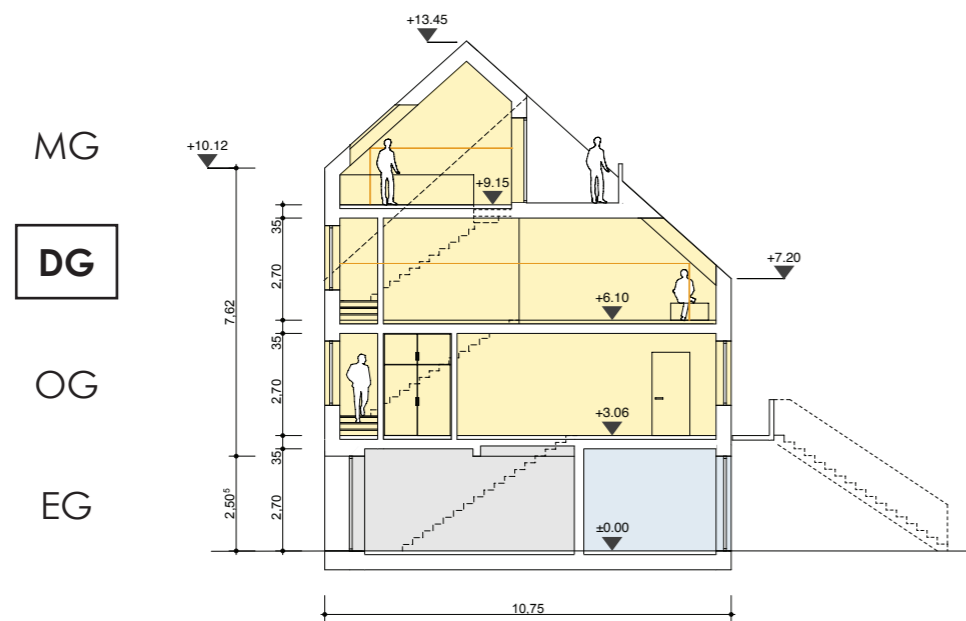
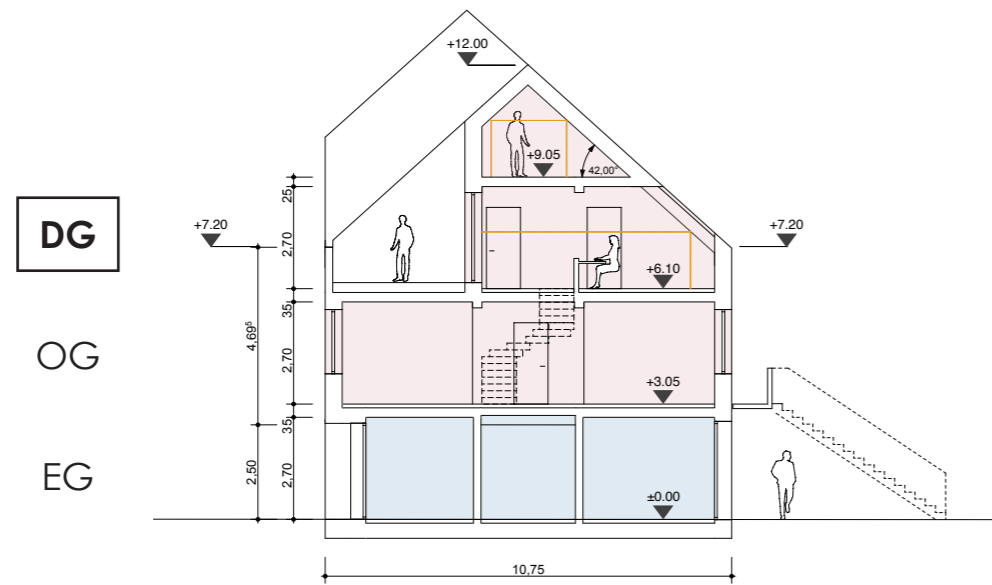
Die drei **Loftwohnungen** (L-1 bis L-3) sind schmale dreigeschossige, flexible Wohnungen für Individualisten. L-4 ist ein besonders großzügiger Sondertyp.

M 1:200



WOHNUNGSTYPOLOGIE

Grundriss Dachgeschoß (DG)



Die **Maisonetten** (M-1 bis M-4) haben über dem gemeinschaftlichen Wohnbereich im Dachgeschoß ihre Individualräume und eine nach Westen ausgerichtete Dachterrasse.

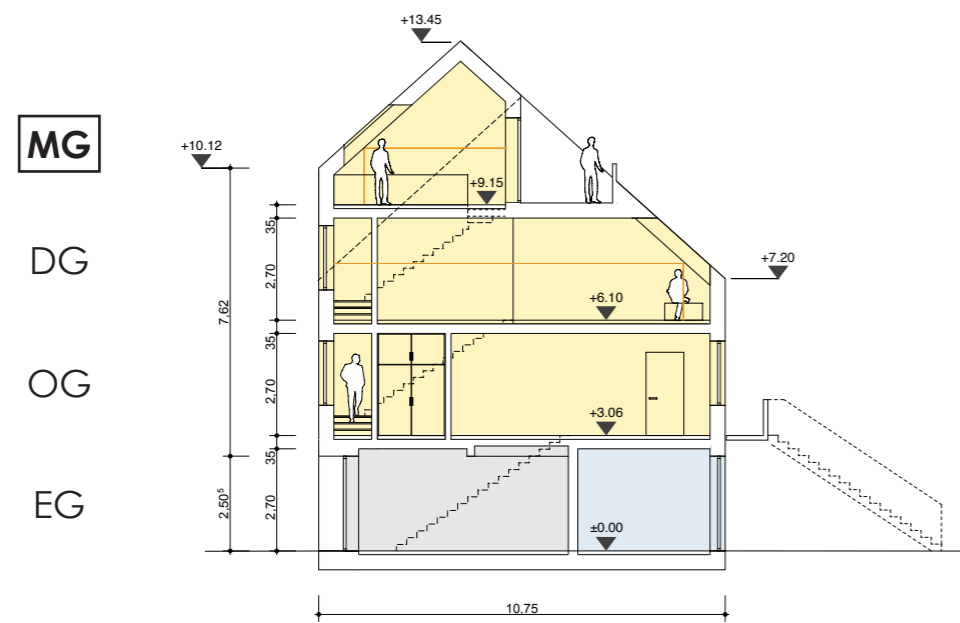
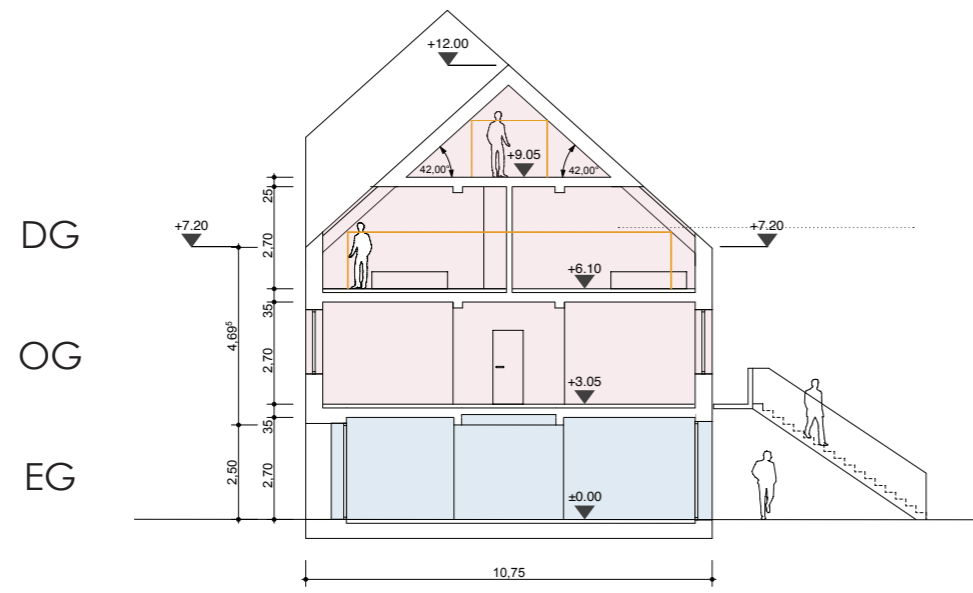
Die **Loftwohnungen** (L-1 bis L-4) sind auf dieser Etage staßenseitig noch vollgeschossig. Deckendurchbrüche und damit Atelierräume mit doppelter Geschosshöhe sind denkbar.

M 1:200



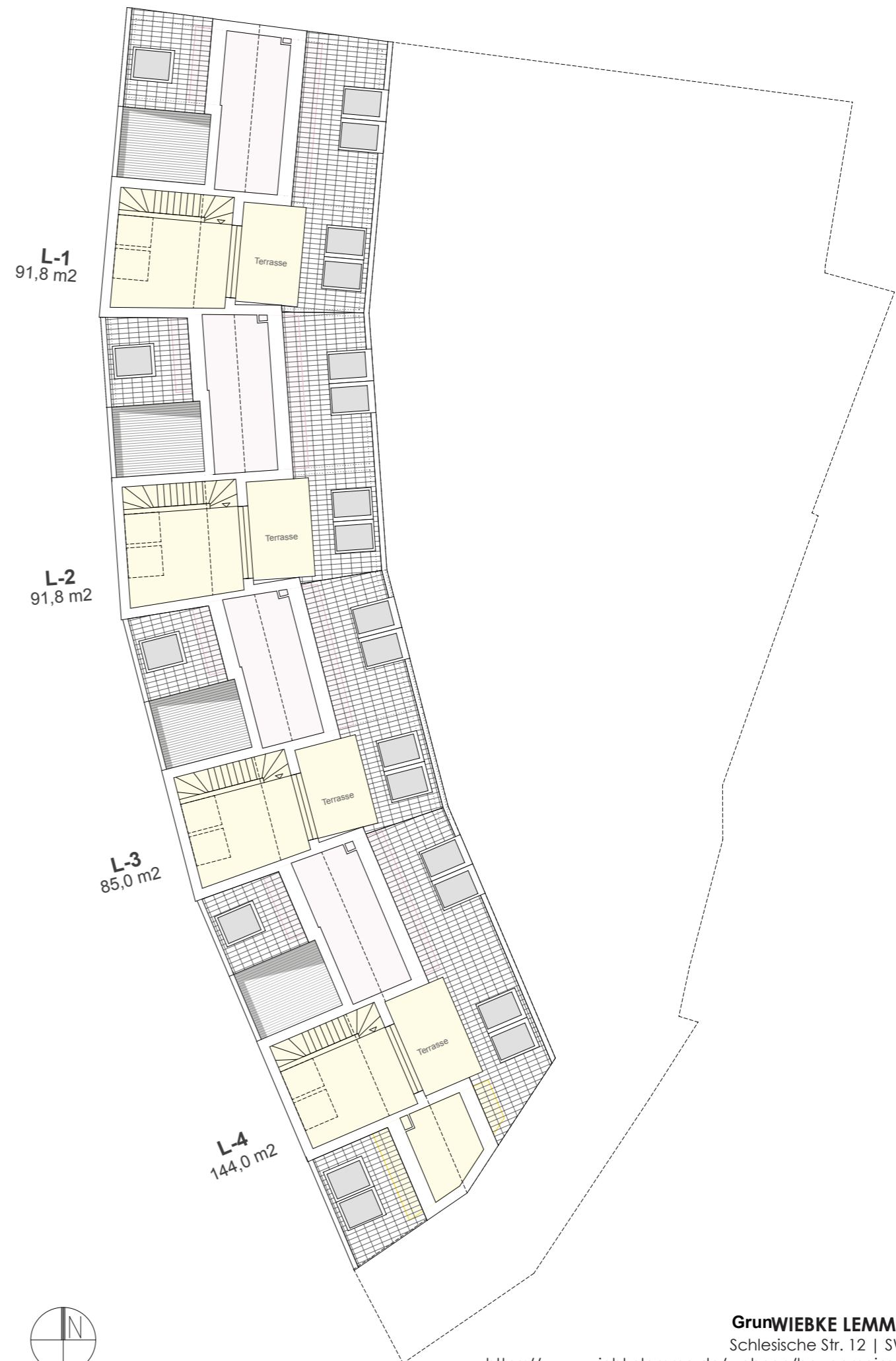
WOHNUNGSTYPOLOGIE

Grundriss Mansardengeschoß (MG)



Die **Loftwohnungen** (L-1 bis L-4) erhalten jeweils ein ‚Mansarden‘-Zimmer mit Dachterrasse und Weitblick.

Der Spitzboden der **Maisonetten** (M-1 bis M-5) dient als Stauraum oder wird ausgebaut und den Kinderzimmern als Schlafgalerie zugeordnet.

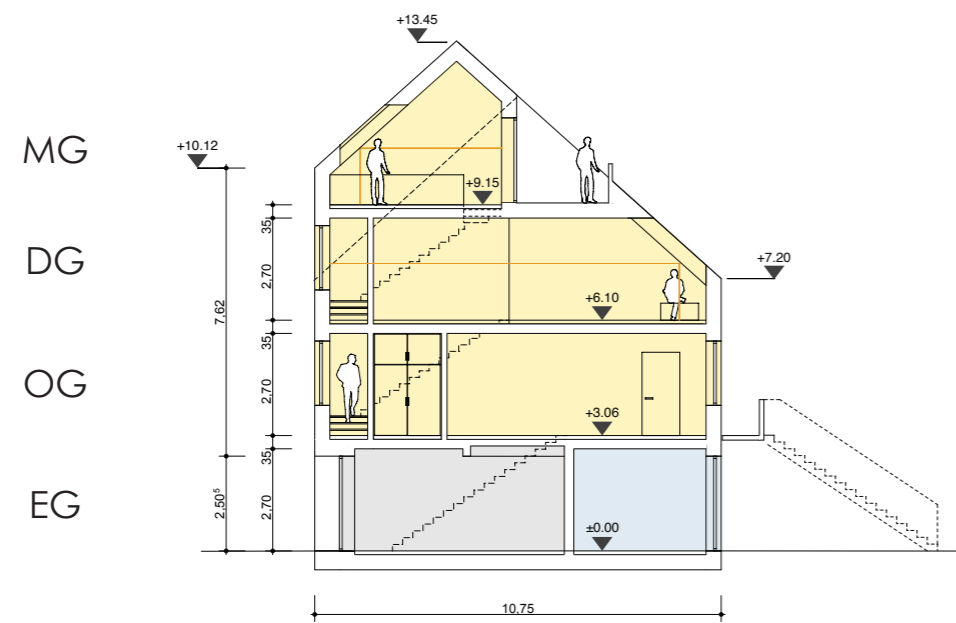
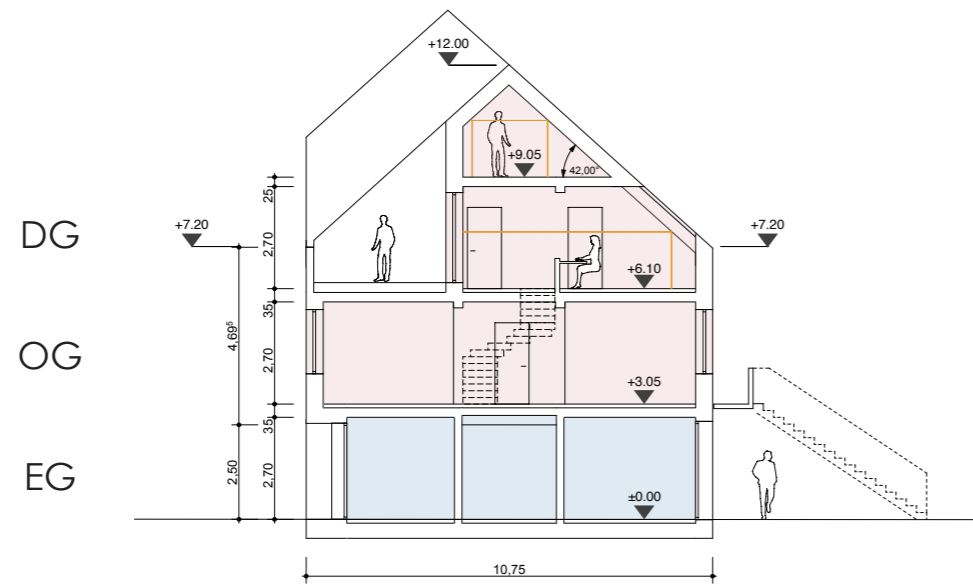


M 1:200



WOHNUNGSTYPOLOGIE

Dachaufsicht



M 1:200

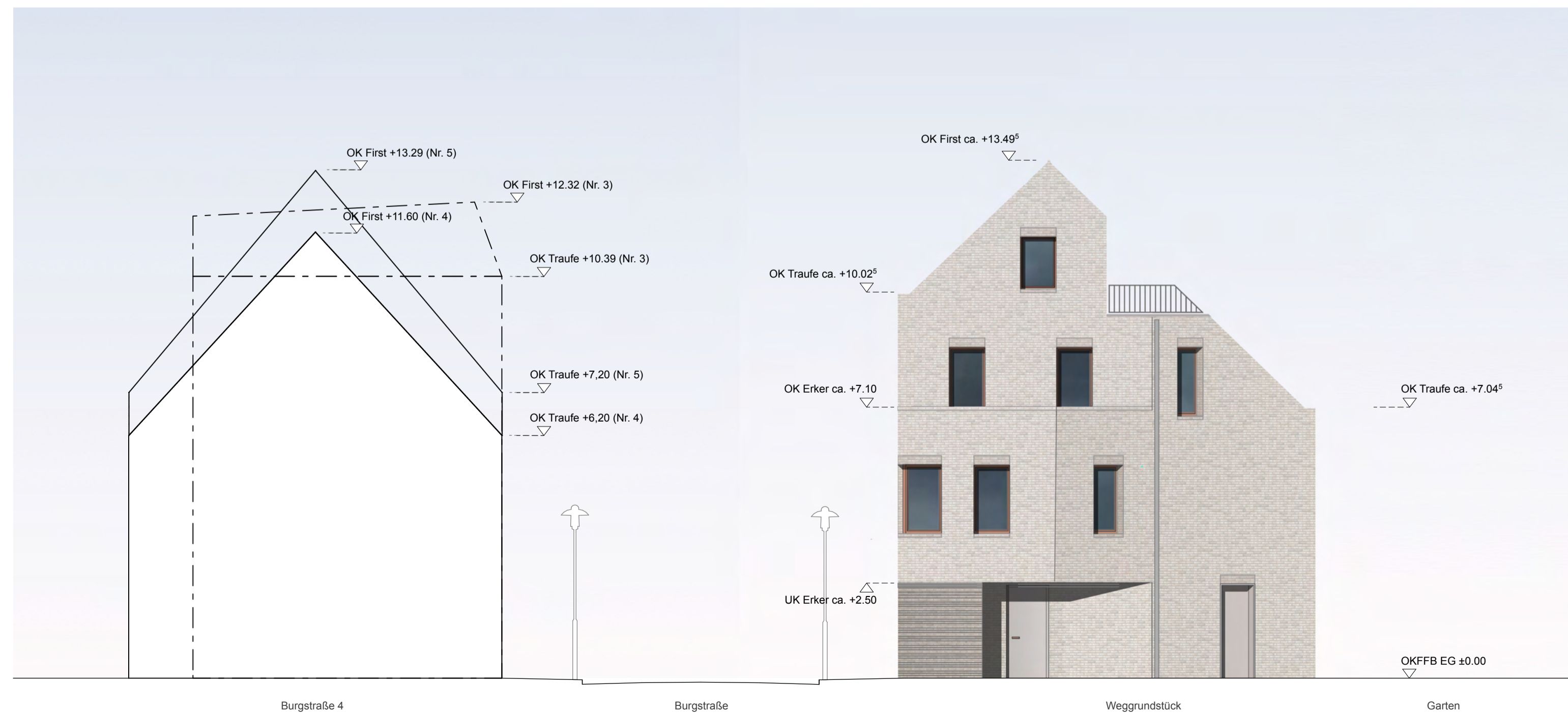




Ansicht Burgstraße gegenüberliegende Straßenseite (Ostfassaden)



Ansicht Burgstraße (Westfassaden)



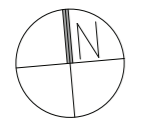
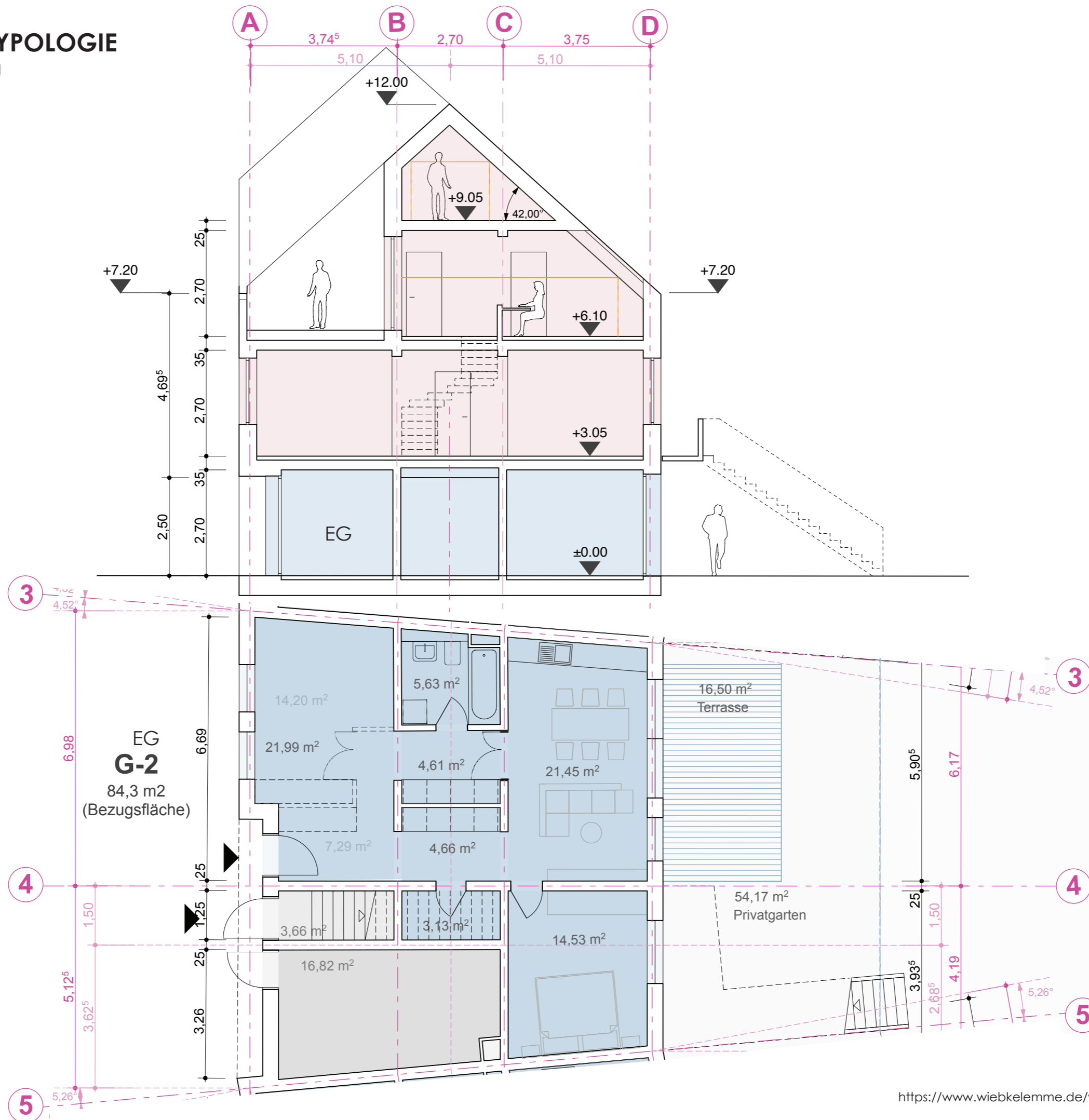
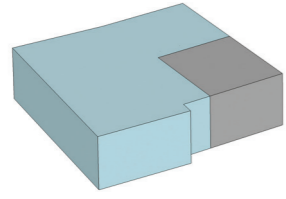
Schnitt Burgstraße | Ansicht Süd

PLANNUMMER BBW_EA-03.02		PLANBEZEICHNUNG Ansichten-im-Kontext			
PROJEKTNAME BBW		Grundstücksgesellschaft Burgstraße-Wittenberge gBR Burgstr. 49-52 19322 Wittenberge			
ERSTELLT wl	PLANUNGSSTAND Entwurfsplanung	INDEX -			
FORMAT A1 (840 x 594 cm)	MASSSTAB 1:100	DATUM 22.08.22			
ARCHITEKT Wiebke Lemme Architekten Schlesische Str. 12 10997 Berlin fon: +49 030-816160050 info@wiebkelemme.de					
ÄNDERUNGEN / VERTEILER					
INDEX	DATUM	GEZ.	ÄNDERUNGEN	Verteiler	FORMAT
a	22.08.2022	WL	Schnittmaße angepasst; Blütlänge; Fensterhöhen OG; grafische Anpassungen; Bauart; Bauehr; BFM; Mischholz; Hdr; Kantr; Grauem		pdf/dwg/dxf
±0.00 = 23,55 ü N.N. Höhen im Neuen System					
0 m 1 m 3 m 5 m 10 m					
FREIGABE ARCHITEKT		PLANNUMMER / -BEZEICHNUNG BBW-EA-03.02_Ansichten-im-Kontext			
FREIGABE BAUHERR					



WOHNUNGSTYPOLOGIE

Garten-Wohnung



M 1:100

WIEBKE LEMME ARCHITEKTEN

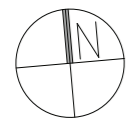
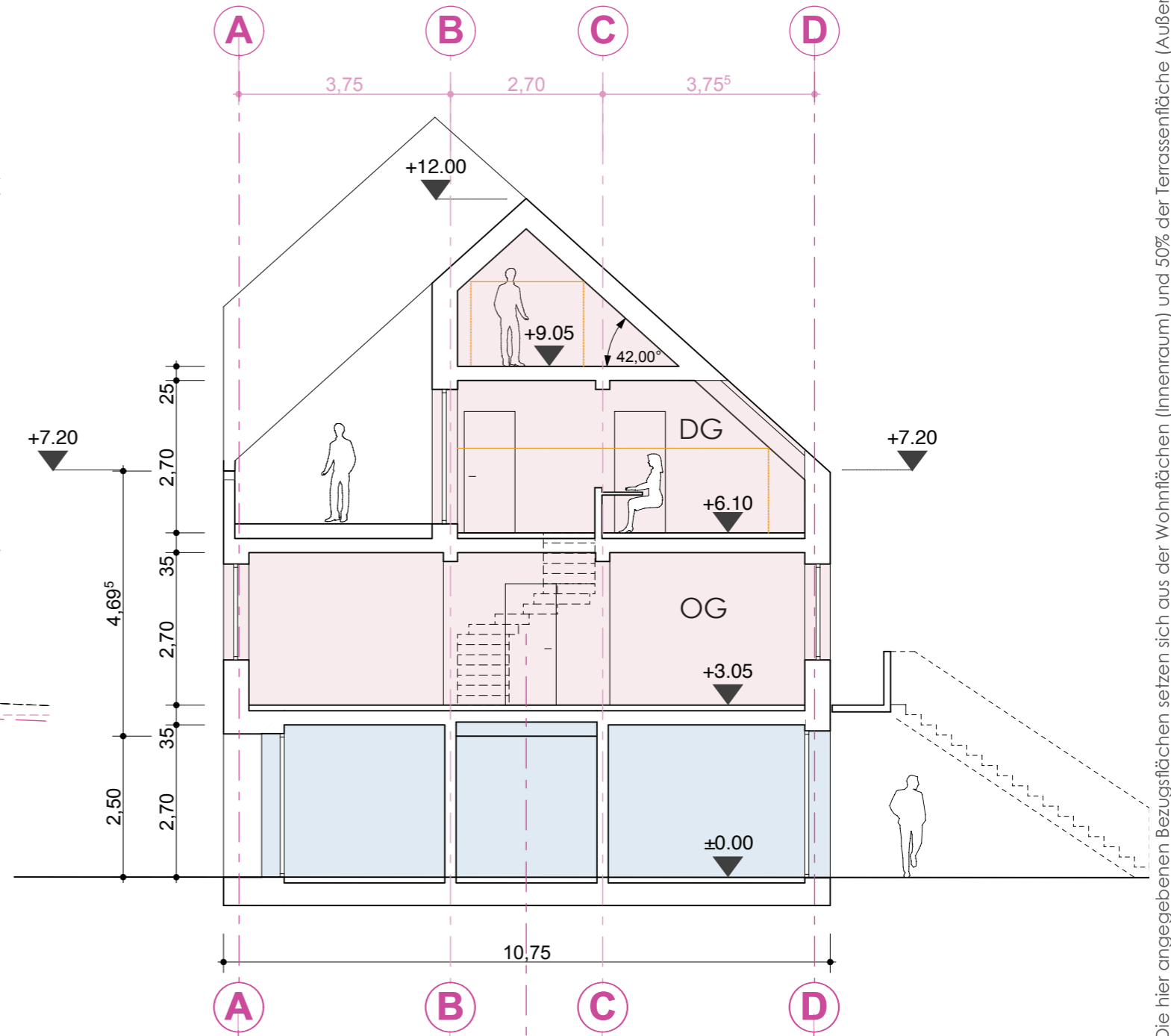
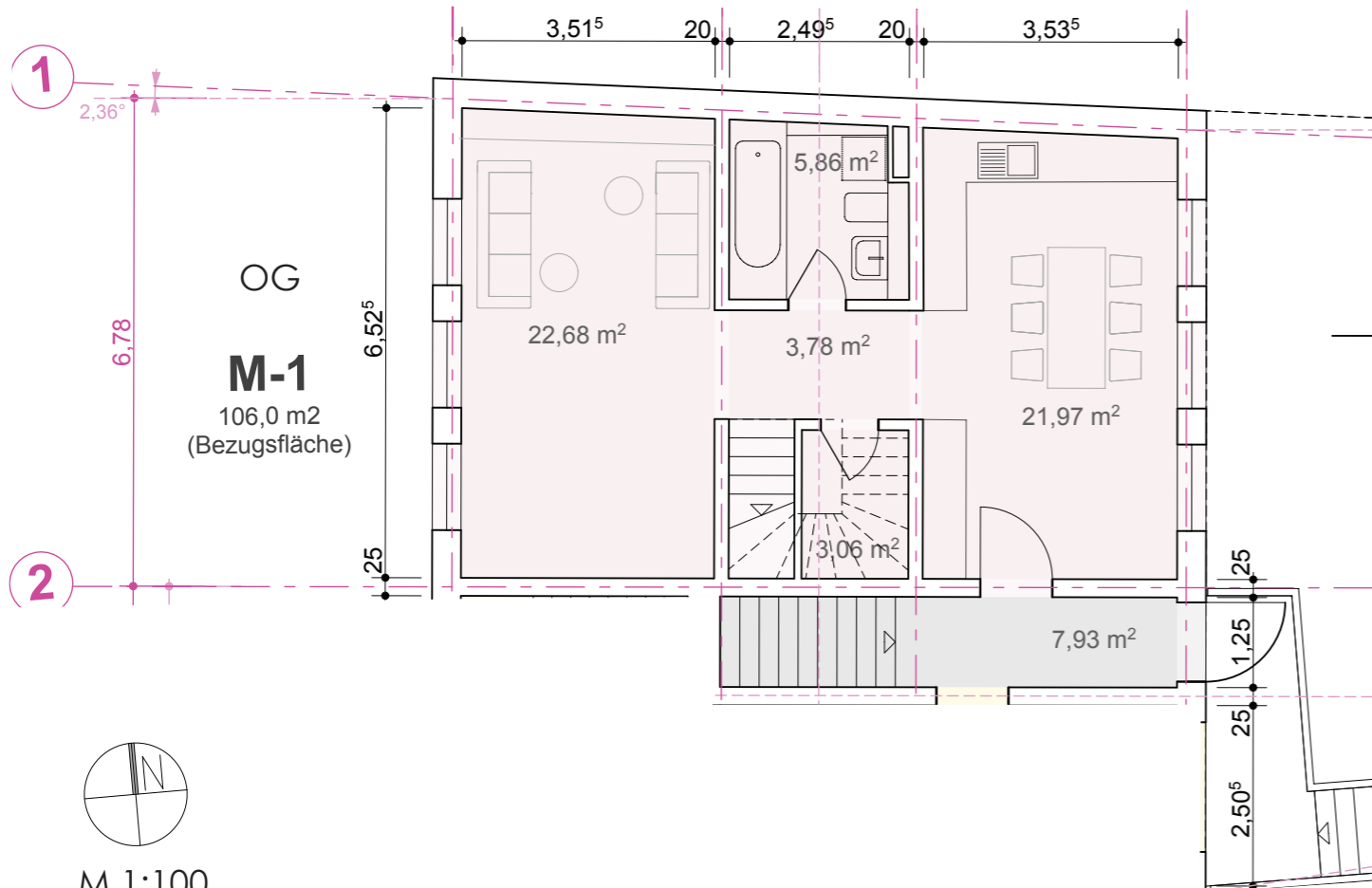
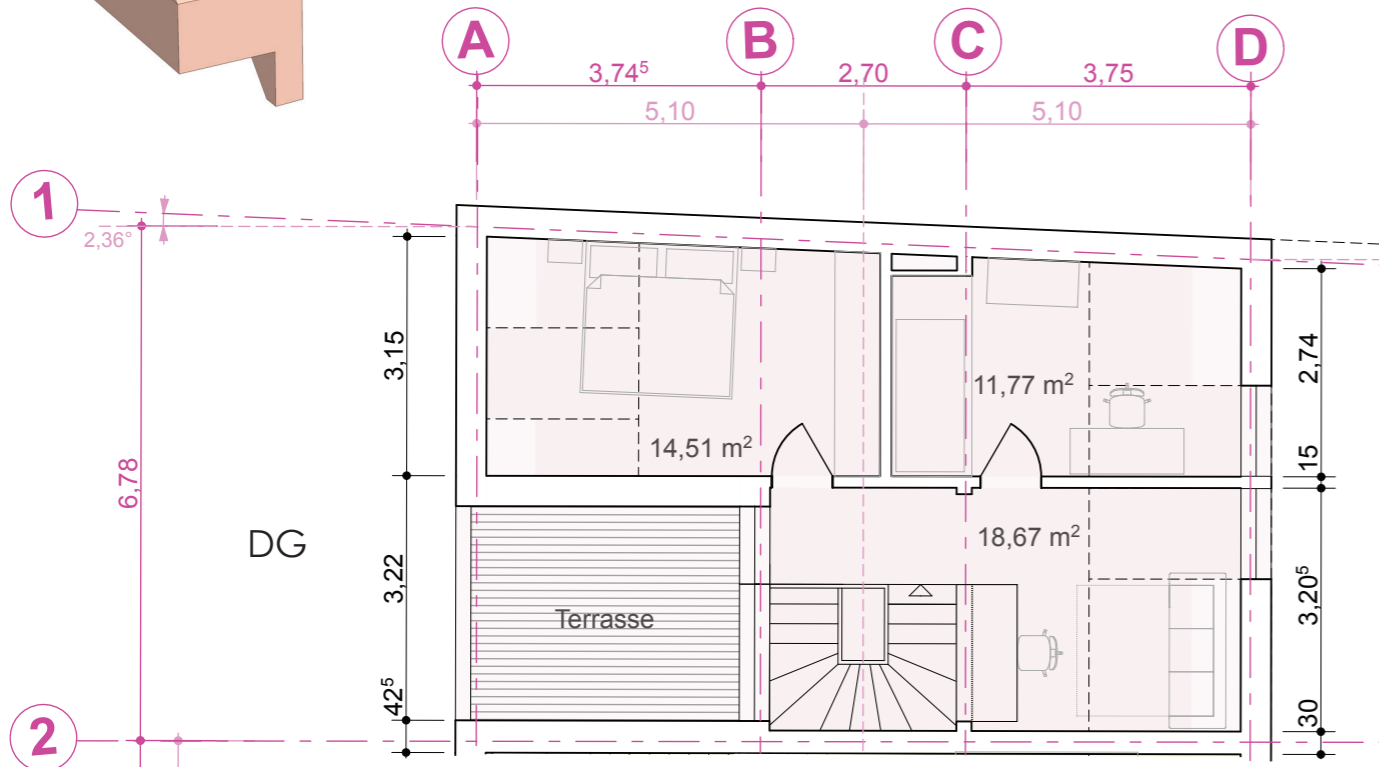
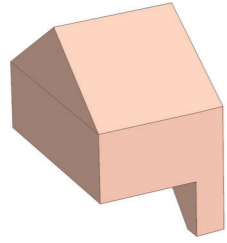
Schlesische Str. 12 | SW30 | 10997 Berlin

<https://www.wiebkelemme.de/wohnen/baugemeinschaft-wittenberge>

Die hier angegebenen Bezugsflächen setzen sich aus der Wohnflächen (Innenraum) und 50% der Terrassenfläche (Außenraum) zusammen.

WOHNUNGSTYPOLOGIE

Maisonette-Wohnung (EFH)



M 1:100

Die hier angegebenen Bezugsflächen setzen sich aus der Wohnflächen (Innenraum) und 50% der Terrassenfläche (Außenraum) zusammen.

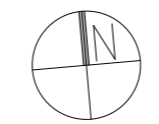
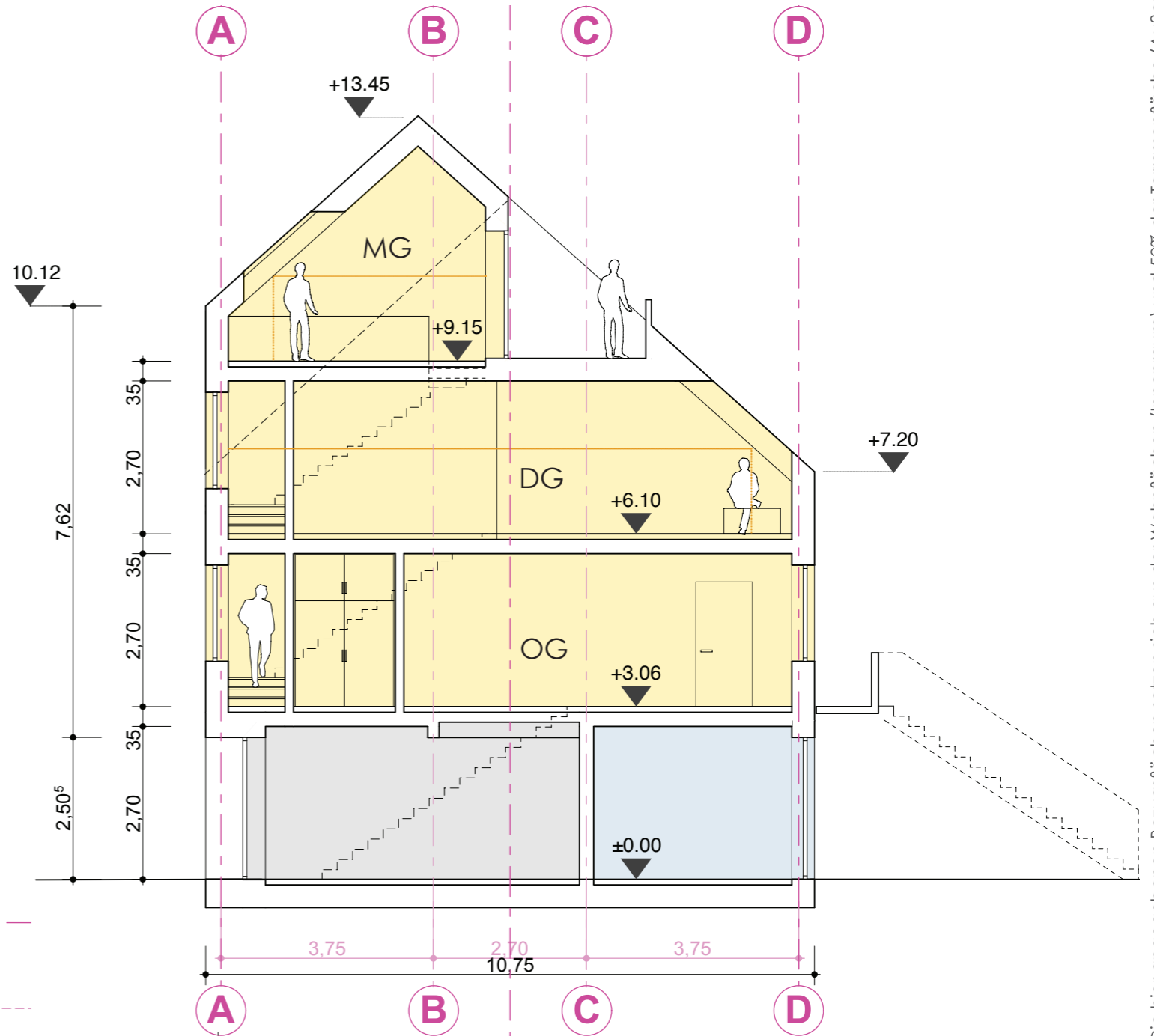
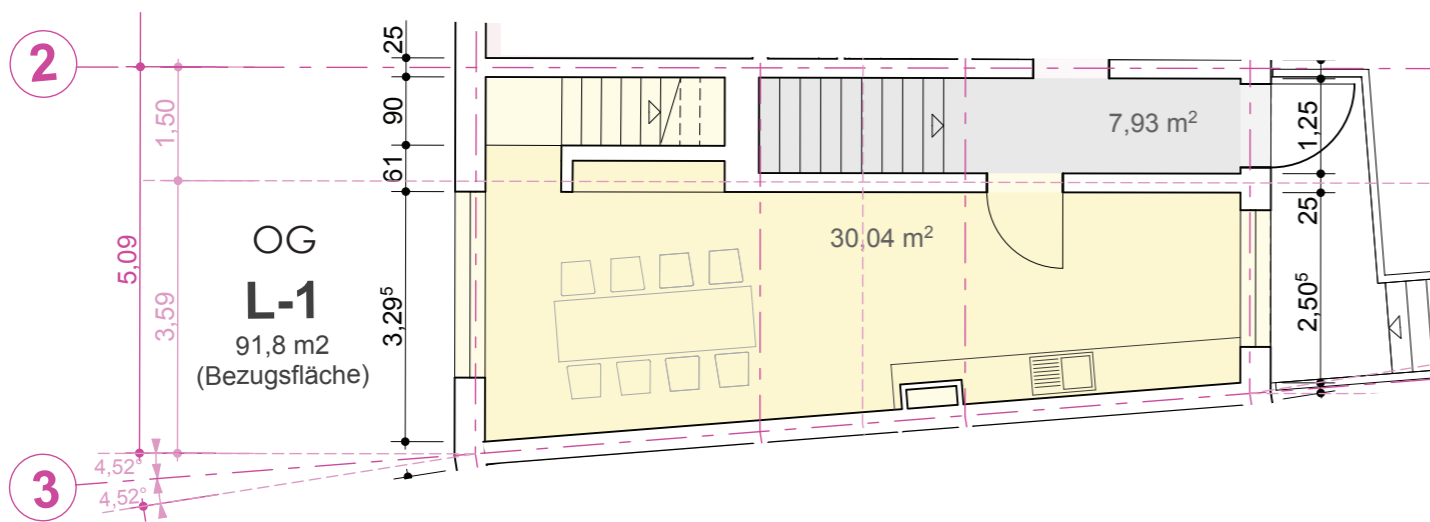
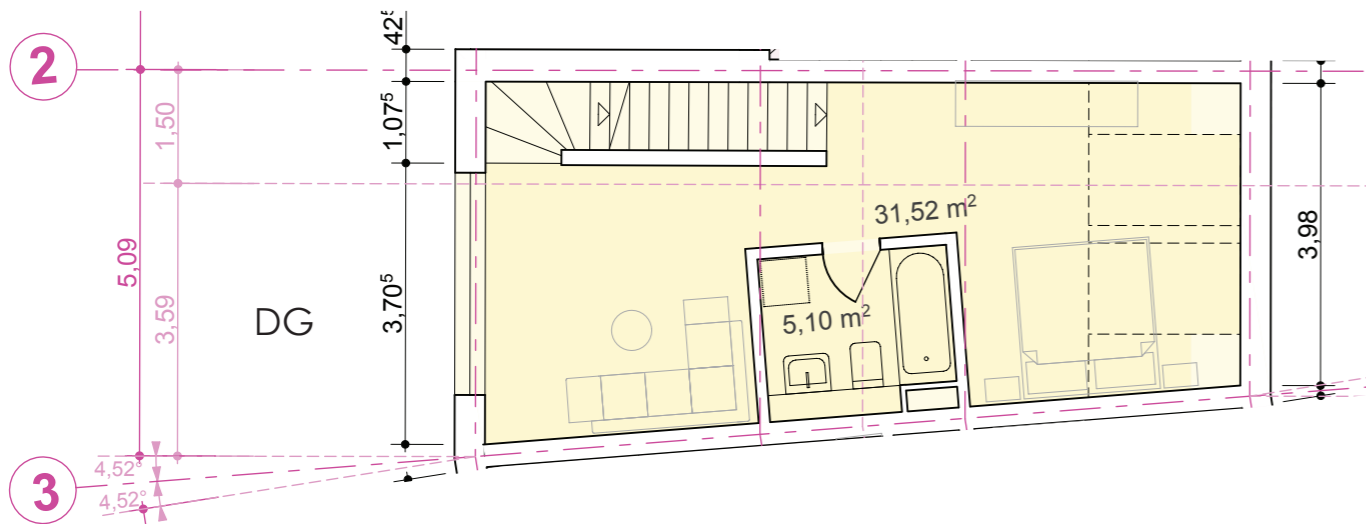
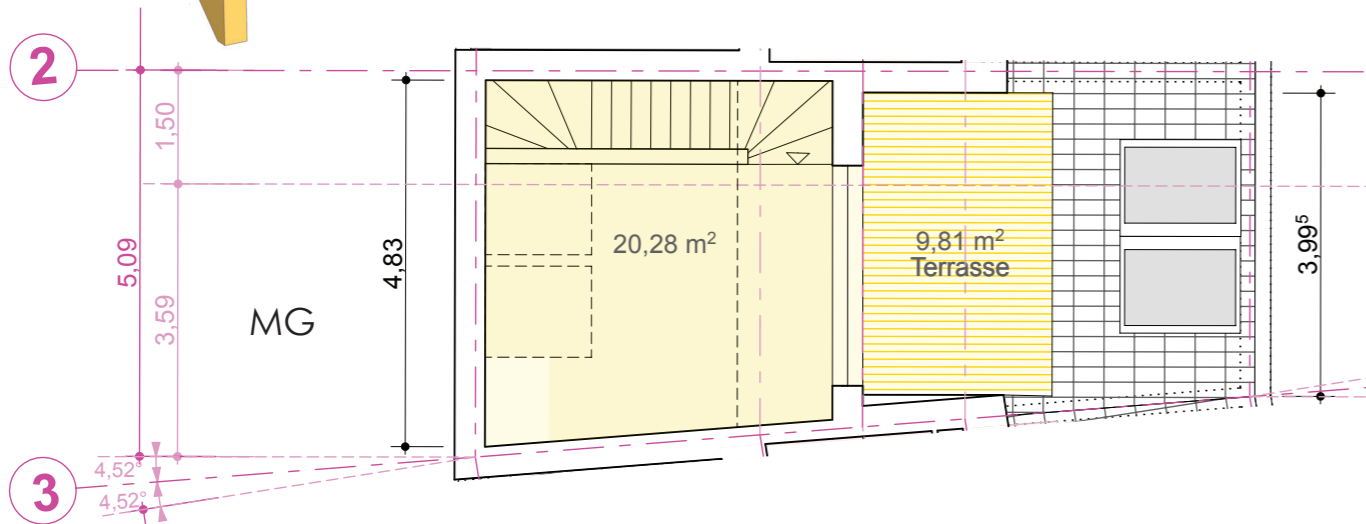
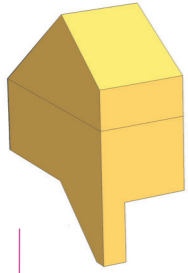
WIEBKE LEMME ARCHITEKTEN

Schlesische Str. 12 | SW30 | 10997 Berlin

<https://www.wiebkelemme.de/wohnen/baugemeinschaft-wittenberge>

WOHNUNGSTYPOLOGIE

Loft-Wohnung



M 1:100

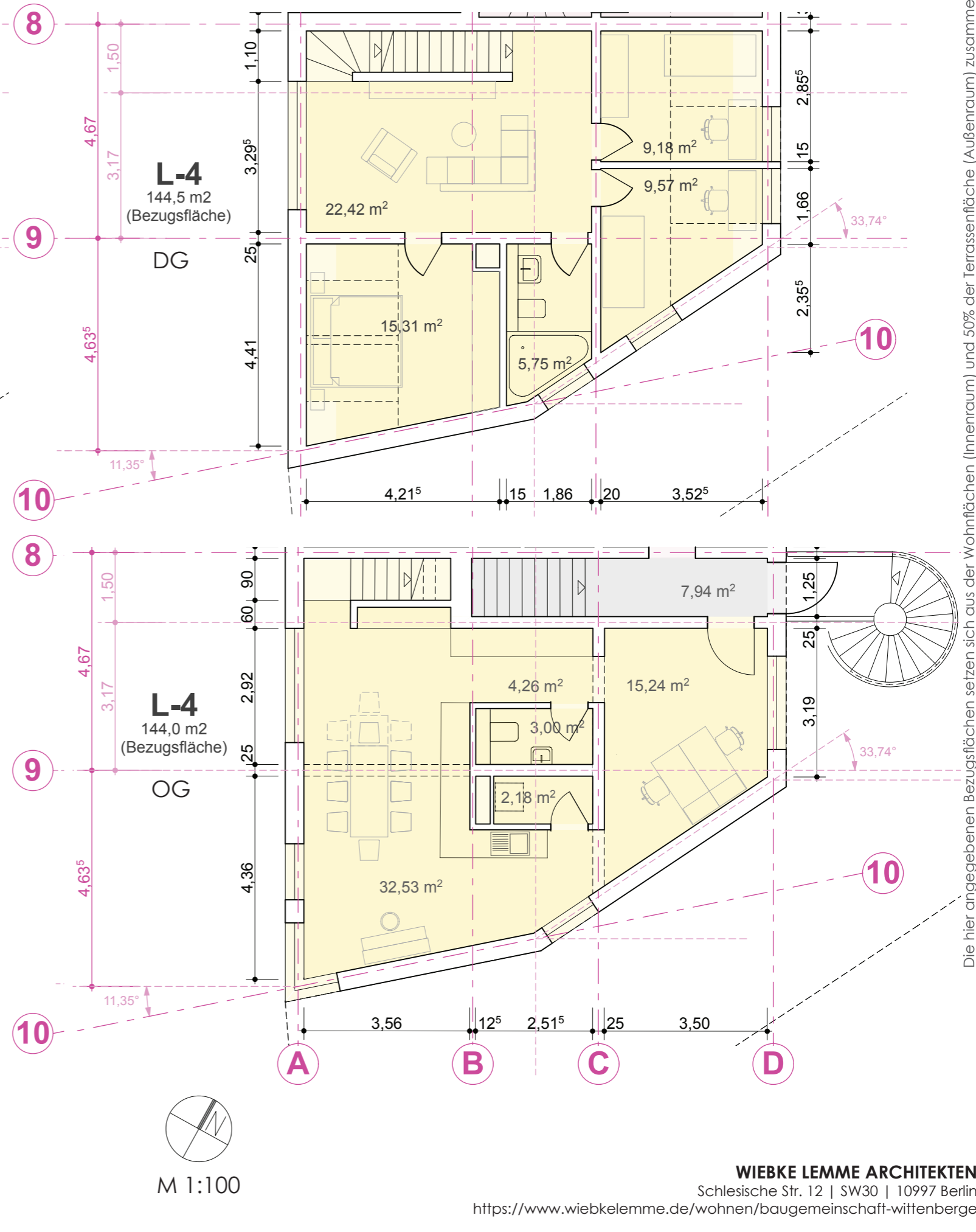
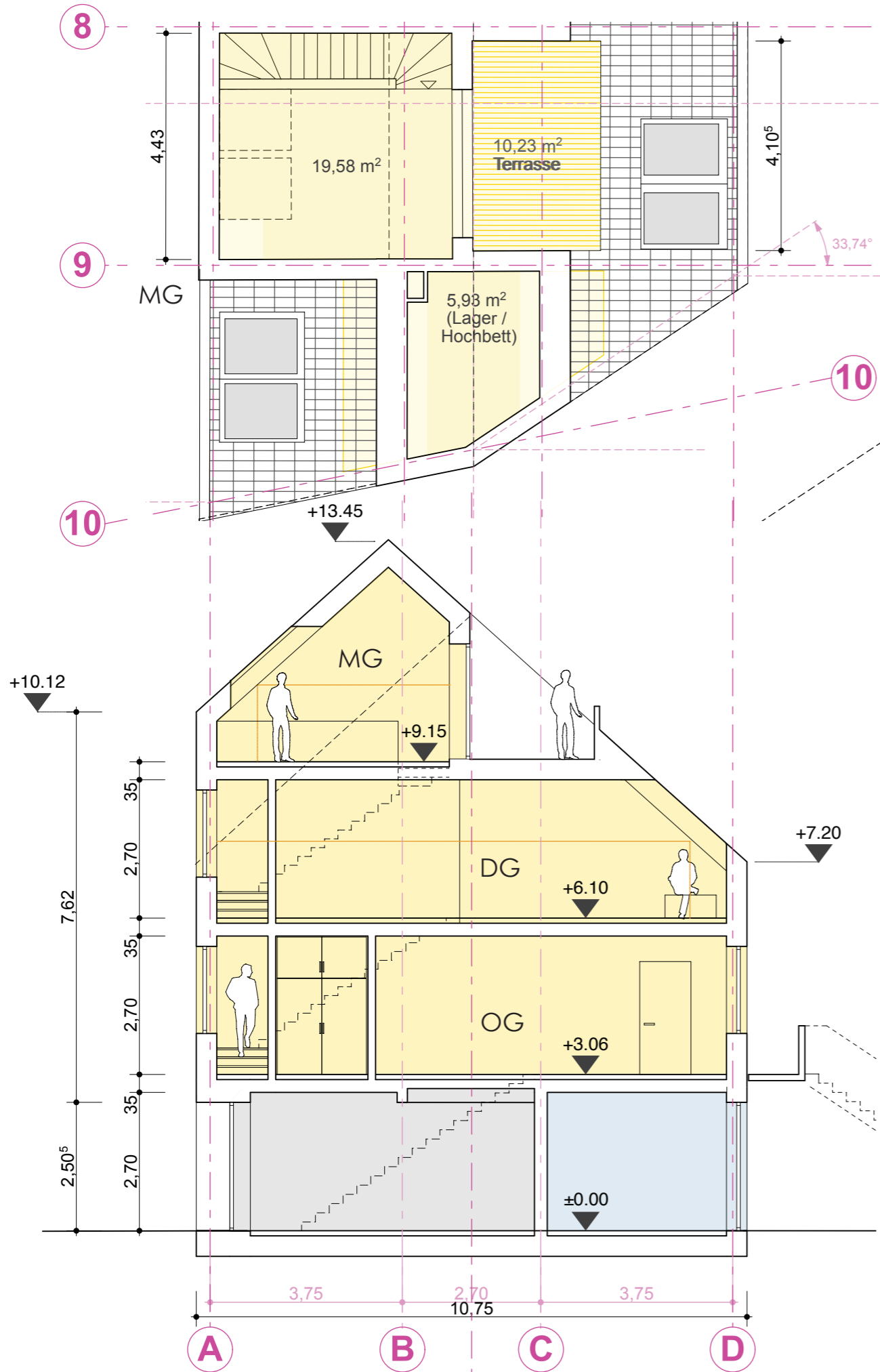
Die hier angegebenen Bezugsflächen setzen sich aus der Wohnflächen (Innenraum) und 50% der Terrassenfläche (Außenraum) zusammen.

WIEBKE LEMME ARCHITEKTEN

Schlesische Str. 12 | SW30 | 10997 Berlin

<https://www.wiebkelemme.de/wohnen/baugemeinschaft-wittenberge>

WOHNUNGSTYOLOGIE Sonderloft L-4



Die hier angegebenen Bezugsflächen setzen sich aus der Wohnflächen (Innenraum) und 50% der Terrassenfläche (Außenraum) zusammen.

BAUGEMEINSCHAFT BURGSTRASSE WITTENBERGE

Kostenprognose

Wohnungsliste



Projekt Baugruppe Burgstr. Wittenberge

Stand 02.08.2022

A	B	C	D	E	F	G	H	I	J	K	L	M	N	
W-Nr.	Lage	Partei	Wohnfläche [m²]	Balkone Loggien Terrassen [m²]	Garten [m²]	zus. Anrechnung [m²]	anzurechnende Fläche [m²]	Flächenanteil	Grundkosten pro m²	Kosten der Einheit	Umlage Gemeinschaftswohnung	Gesamtkosten	Kostenanteil	WEG-Anteil
1	G1	frei	78,68	16,00	57	8,00	86,68	7,6%	3.200 €	277.376 €	20.474 €	297.850 €	8,1%	81
4	G2	belegt	78,43	16,00	54	8,00	86,43	7,5%	3.200 €	276.576 €	20.474 €	297.050 €	8,1%	81
7	G3	belegt	74,45	15,30	51	7,65	82,10	7,2%	3.200 €	262.720 €	20.474 €	283.194 €	7,7%	77
10	GF	Gemeinschaft	62,83	15,10		7,55	70,38	6,1%	3.200 €	225.216 €	-225.216 €	0 €	0,0%	0
2	L1	belegt	84,26	7,40		3,70	87,96	7,7%	3.200 €	281.472 €	20.474 €	301.946 €	8,2%	82
5	L2	belegt	84,71	7,36		3,68	88,39	7,7%	3.200 €	282.848 €	20.474 €	303.322 €	8,3%	83
8	L3	belegt	77,38	6,66		3,33	80,71	7,0%	3.200 €	258.272 €	20.474 €	278.746 €	7,6%	76
12	L4	belegt	135,03	19,12		9,56	144,59	12,6%	3.200 €	462.688 €	20.474 €	483.162 €	13,2%	132
3	M1	belegt	102,42	9,60		4,80	107,22	9,4%	3.200 €	343.104 €	20.474 €	363.578 €	9,9%	99
6	M2	frei	102,08	9,74		4,87	106,95	9,3%	3.200 €	342.240 €	20.474 €	362.714 €	9,9%	99
9	M3	belegt	97,14	9,62		4,81	101,95	8,9%	3.200 €	326.240 €	20.474 €	346.714 €	9,5%	95
11	M4	belegt	97,63	8,70		4,35	101,98	8,9%	3.200 €	326.336 €	20.474 €	346.810 €	9,5%	95
		Summe	1.075,04	140,60	162,00	70,30	1.145,34	100,0%		3.665.088 €	0 €	3.665.088 €	100,0%	1000

Wohnungsnummerierung, Flächen, Kosten und Anteile vorläufig und unverbindlich
 Basis Flächenermittlung Lemme Architekten Entwurfsplanung und Kostenberechnung
 zusätzliche Flächenanrechnung Balkone, Loggien und Terrassen 50 %, Garten ohne Anrechnung
 Anpassungen erfolgen ggf. mit Baugenehmigung



WIEBKE LEMME ARCHITEKTEN

Schlesische Str. 12 | SW30 | 10997 Berlin

<https://www.wiebkelemme.de/wohnen/baugemeinschaft-wittenberge>

BAUGEMEINSCHAFT

Definition und Begriffe

„Baugemeinschaft“, „Baugruppe“, „Bauherrengemeinschaft“ werden synonym verwendet.

Eine **Baugemeinschaft** ist eine Gruppe von Menschen, die zusammen ein Haus nach ihren eigenen Vorstellungen und Ideen eigenverantwortlich planen, bauen und bewohnen.

Eine Baugruppe ist eine **Zweckgemeinschaft von Bauwilligen**, die sich unter Vereinbarung **verbindlicher gemeinsamer Ziele** organisiert.

Die Projektplanung erfolgt unter **aktiver Beteiligung aller Mitglieder** der Baugruppe, bei gleichzeitig **individuellen Entscheidungsmöglichkeiten** der einzelnen Bauherren.

Alle Verträge und Kosten sind für alle Mitglieder der Baugruppe **offen einsehbar und beeinflussbar**.

Baugruppen sind ideal für alle, die nicht einfach fertige „Wohnungen von der Stange“ bzw. aus dem Exposé eines Bauträgers kaufen wollen, aber ein Projekt auch nicht allein verwirklichen möchten.

ZIELGRUPPE

Die Teilnahme an einer Baugemeinschaft richtet sich an Leute, die sich ebenso vorstellen können selber ein Grundstück, zumeist in der Peripherie, zu erwerben und sich ein klassisches Einfamilienhaus zu errichten, es aber vorziehen in einer urbaneren Lage gemeinsam mit anderen zu leben.

Das notwendige Engagement und der Einsatz einer Bauherrenschaft sind bei einer Baugemeinschaft vergleichbar mit dem Eigenheimbau und können sich durch die komplexere Aufgabenstellung sogar noch steigern.

Es müssen schließlich zahlreiche Entscheidungen gemeinsam vorbereitet, besprochen und gefällt werden. Eine harmonische Gruppe ist da klar im Vorteil.

Mitmachen kann im Grunde jeder; Gemeinschaftssinn und ausreichende finanzielle Mittel sind aber Grundvoraussetzungen.

Wer Mitglied in einer Baugemeinschaft wird, kann sich Eigentum leisten; es sollten daher nicht allein die monetären Vorteile im Vordergrund stehen, sondern der Wille sich in eine Gemeinschaft einzubringen und Aufgaben im Sinne der Gruppe zu erledigen aber auch der Wunsch Ressourcen und Einrichtungen mit anderen zu teilen.

WARUM?

- **kostentransparentes und kosteneffizientes Bauen**; keine Wagnis- und Gewinnkosten an Dritte
- Weg um zum fairen Preis zu **Wohneigentum** zu kommen
- Mitbauende lernen sich während des Planungs- und Bauprozesses kennen.
So wachsen **Nachbar- und Hausgemeinschaften** bereits vor dem Einzug
- Realisierung **zukunftsweisender Hauskonzepte** wie Nullenergiehaus, Generationenwohnen, Seniorenwohnen
- **Hohe Identifikation** der Eigentümer mit dem Gebäude und dem Ort
- Mitgestaltung **gemeinschaftlicher Außenräume** wie hauseigener Garten, Innenhof, Dachgarten und möglicherweise Quartiersumgebung
- Baugemeinschaften haben sich vielfach bewährt und sind **rechtlich klar** geregelt

BILDUNG EINER BAUGEMEINSCHAFT

4-PHASEN-MODELL

ORGANISATION (4-PHASEN MODELL)

1) Interessentengemeinschaft

- Lose Gemeinschaft, Mitgliedschaft unverbindlich
- Info-Meetings mit Teilnahmegebühr als Unkostenbeitrag
- Kostenfreies erstes Einzelgespräch (weitere Einzelgespräche möglich, gesondert honorarpflichtig)
- Projektteam Architekt und Gruppenkoordinator sammelt Wünsche und erarbeitet Projektkonzeption
- Festlegung Zielrichtung der Gruppe, individuelle Wohnvorstellungen, ökologischer Standard, grober Kostenrahmen
- Werbung weiterer Interessenten

ORGANISATION (4-PHASEN MODELL)

2) Planungsgemeinschaft

- Gründung bei Erhalt Grundstücksoption
- Gesellschaftsvertrag, Eintrittsgeld in Höhe der anteiligen Projektvorbereitungs- und Entwicklungskosten
- Verpflichtende, regelmäßige Gruppentermine (weitere Einzelgespräche, aber gesondert honorarpflichtig)
- Beauftragung Architekt zum Planungswerkvertrag und weiterer Projektpartner, z.B. Projektsteuerung, Fachingenieure, Rechts- und Steuerberater
- Entwurfs-, Genehmigungs- und Ausführungsplanung sowie Festlegung einer Baubeschreibung
- Individuelle Finanzierungen der Mitglieder
- weitere Interessentenwerbung

ORGANISATION (4-PHASEN MODELL)

3) Baugemeinschaft

- Gründung mit Grundstückskauf
- Beurkundung Teilungserklärung / Parifizierung
- Fertigstellung der Ausführungsplanungen
- Beauftragung der Baufirmen zur Ausführung
- Bau des Gebäudes
- Verteilung Sonderwünsche und Abrechnung Eigenleistungen
- Auswahl und Beauftragung Hausverwaltung oder Bestimmung der Selbstverwaltung
- Begründung Bewohnerverein

ORGANISATION (4-PHASEN MODELL)

4) Eigentümergemeinschaft

- nach Wohnungseigentumsgesetz (WEG)
- Wohnungseigentum an der eigenen Wohnung
- gleicher Status wie beim Kauf vom Bauträger
- Wohnungsverkauf oder -vermietung individuell möglich
- Anteile und Besitzverhältnisse nach notariell beurkundeter Teilungserklärung bzw. Parifizierung
- Gemeinsame Bewirtschaftung, Nutzung und Erhalt der Gemeinschaftseinrichtungen und Flächen
- Teilnahme am Bewohnerverein durch tatsächliche Bewohner (Eigentümer und Mieter)

PARTNER (DIAGRAMM)

