

GESELLSCHAFT MIT SINN FÜR NACHHALTIGES UND GEMEINSCHAFTLICHES BAUEN GESUCHT



DAS TOR ZUR AUENLANDSCHAFT DER ELBE

Die Stadt Wittenberge befindet sich zwischen Berlin, Hamburg und Magdeburg mitten in der Natur des UNESCO-Biosphärenreservat Flusslandschaft Elbe und ist gleichzeitig verkehrstechnisch hervorragend angebunden.

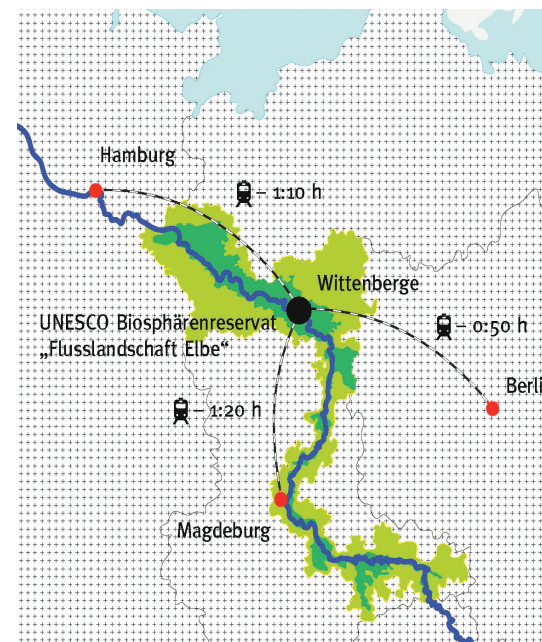
Anders als die Landstädte in der Region, entwickelte sich Wittenberge im 19. und 20. Jhd. zu einer Industriestadt. Gründerzeitviertel, Jugendstilfassaden und das imposante Rathaus prägen neben den Industriedenkmälern aus Backstein bis heute das Stadtbild. Hier wurden die weltberühmten Singer-Nähmaschinen hergestellt. Bis in die 1980er Jahre galt die Fabrik unter dem neuen Namen Veritas als eine der modernsten ihrer Art weltweit. Entsprechend drastisch wirkte sich nach der Wende die Liquidierung sämtlicher Industriebetriebe aus. Die Stadt verlor ein Drittel ihrer Einwohner. Durch geschickten Rückbau, die Festlegung von Sanierungsgebieten und den überlegten Einsatz von Fördermitteln zeigt sich Wittenberge heute mit attraktiven Straßenzügen und viel Potential. Denn während anderswo Freiräume rar werden, warten hier ungenutzte Räume hinter bereits sanierten Dächern und Fassaden.

Das Baugrundstück befindet sich in der Altstadt in unmittelbarer Nähe zum Wasser und der Elbstraße, die von 2019-2021 im Zuge der Hochwasserschutzmaßnahmen umgestaltet wurde. Zusammen mit der 2014 fertig gestellten Uferpromenade verfügt Wittenberge damit über eine moderne Schutzanlage gegen Hochwasser.

Als erste Baugemeinschaft der Prignitz sind wir ein Pionierprojekt. Neben der Projektentwicklung ist viel Informationsarbeit bei Behörden und Nachbarn zu leisten. Wir stoßen aber auch auf großes Interesse und Unterstützung durch Stadt und Landkreis. Man hat in Wittenberge das Potential alternativer Bau- und Investitionskonzepte erkannt.



Altstadt Wittenberge mit Projektstandort



TÄGLICHE DIREKT-VERBINDUNGEN

- 12 x ICE von | nach Hamburg (70')
- 12 x ICE von | nach Berlin (50')
- 24 x RE von | nach Berlin (90')
- 24 x RE von | nach Magdeburg (90')
- 10 x RE von | nach Wismar (90')
- 3 x EC von | nach Prag (5h30')

A14 NORDVERLÄNGERUNG

Verbindung zur A2 (Magdeburg)
Verbindung zur A24 | A14 (Kreuz Schwerin)
Fertigstellung Abschnitt Wittenberge bis 2025

INNOVATIVES GEMEINSCHAFTSPROJEKT WIRD NEUER BAUSTEIN IN DER ALTSTADT WITTENBERGE

Der Erhaltungssatzung entsprechend entsteht ein 2-geschossiger Baukörper mit ausgebautem Dach und 12 Wohneinheiten. Um den Maßstab der Nachbarbebauung aufzunehmen, ist das Erschließungskonzept an eine Reihenhaustypologie angelehnt. Vier Eingänge erschließen jeweils drei Wohnungen: die ebenerdige Gartenwohnung sowie Maisonette und Loft, die über eine gemeinsame Treppe im ersten Obergeschoss erreicht werden und sich den Abgang in den Gemeinschaftsgarten teilen. Jede Hausgemeinschaft verfügt über einen Kellerersatzraum im Erdgeschoss.

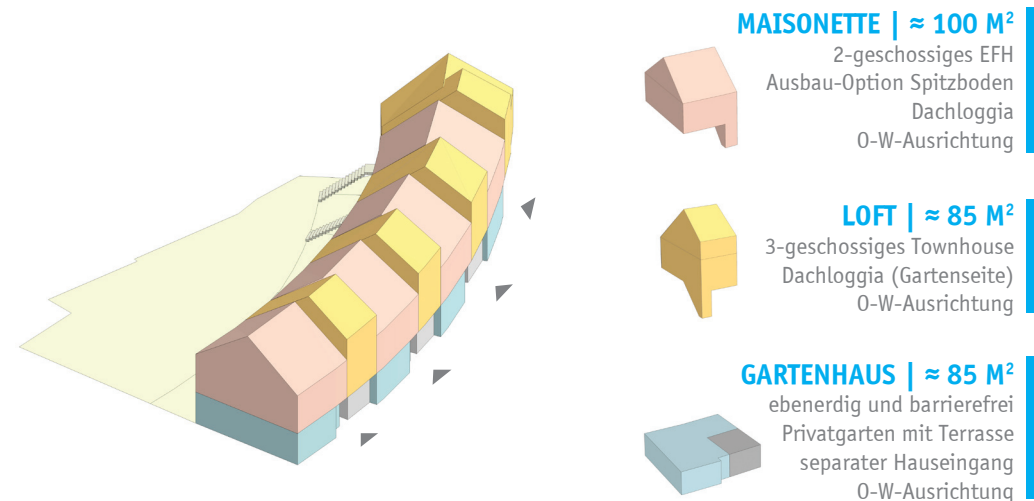
Mit den sehr unterschiedlichen Wohnungen schaffen wir ein Angebot für alle Generationen. Eine Altersdurchmischung ist von uns explizit erwünscht. Unser Garten und die paritätisch finanzierte Gemeinschaftswohnung sollen gemeinsam gestaltete Orte der Begegnung und des Austausches werden. Durch den kooperativen Planungsprozess haben wir uns zu einer erprobten Gemeinschaft entwickelt und sind bereit, in die Bau-phase zu starten. Die Baugenehmigung wurde bereits erteilt.

Für die letzten drei freien Wohneinheiten suchen wir deshalb nach Gesellschaftern, die entweder als Selbstnutzer in das Projekt einsteigen oder in eine Mietwohnung investieren möchten. Dafür ist der Eintritt in die Bau-GbR erforderlich. Nach Einreichung der Teilungserklärung werden wir zur Eigentümergemeinschaft (WEG).

Wir realisieren unser Projekt mit der GLS Bank. Alle Bauherren müssen ihre Finanzierung gegenüber der GLS darlegen. Falls ein Hypothekendarlehen gewünscht wird, ist dies nur durch die GLS Bank möglich. ILB- und KfW-Förderdarlehen für selbstgenutztes Wohneigentum und Mietwohnungsbau sind integrierbar.



Alle Wohnungen haben Zugang zum Gemeinschaftsgarten



HOHER ANSPRUCH AN BAUSTOFF-QUALITÄTEN UND ENERGIE-EFFIZIENZ DES NEUBAUS

Unser Mehrfamilienhaus wird in Massivbauweise errichtet und erhält eine Vollklinkerfassade mit Kerndämmung, Holzfenster mit 3-Scheiben-Isolierverglasung und außenliegendem Sonnenschutz. Die Gebäudehülle entspricht dem Energiestandard Effizienzhaus 55 (Neubau). Die Wohnungstrennwände erfüllen den erhöhten Schallschutz für Geschosswohnungsbau.

Der heizwertbezogene Energiebedarf liegt bei 15,8 kWh/(m²a). Die Beheizung erfolgt über eine zentrale Luft-Wasser-Wärmepumpe in Kombination mit Fußbodenheizungen. Pufferspeicher und Warmwasserbereitung werden ebenfalls zentral im Haus-technikraum installiert.

Eine Photovoltaik-Anlage erzeugt Strom für den Betrieb der Wärmepumpe. Durch solaroptimierte Steuerungstechnik wird der Eigenverbrauch (Wärmepumpe, Treppen- und Außenbeleuchtung) erhöht. Überschüsse werden ins öffentliche Netz eingespeist.



Ansicht Süd mit dreiseitig ausgerichtetem Sonderloft

PRIMÄRENERGIEBEDARF: 31,4 kWh/(m²a)

ENDENERGIEBEDARF: 17,9 kWh/(m²a)

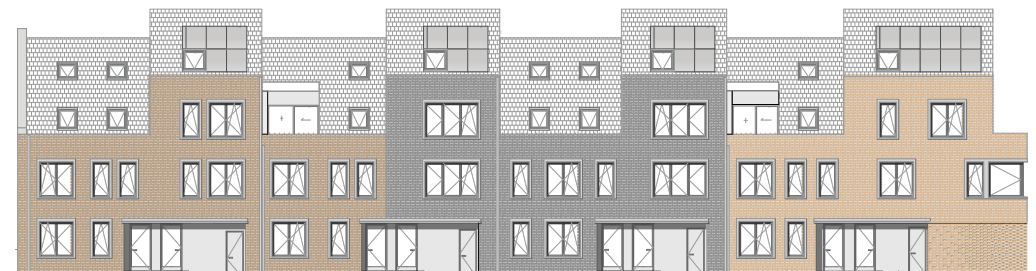
BAUGENEHMIGUNG 1.Q|23

BAUBEGINN 2.Q|23

FERTIGSTELLUNG 3.Q|24

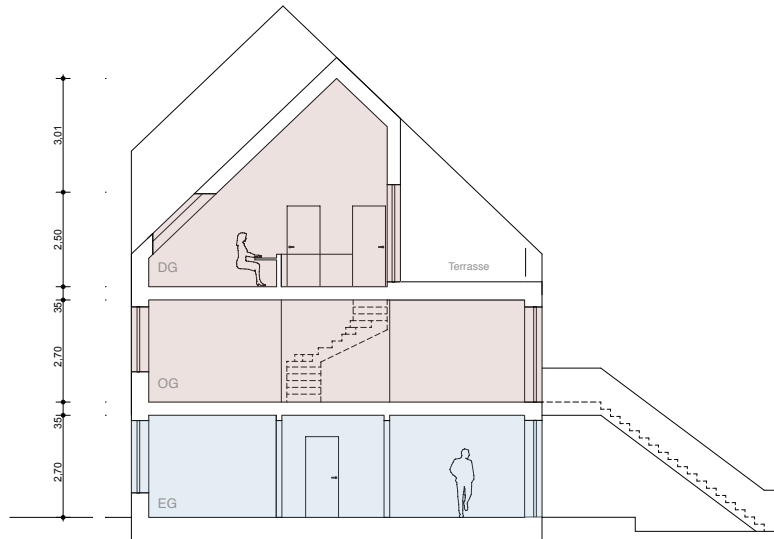
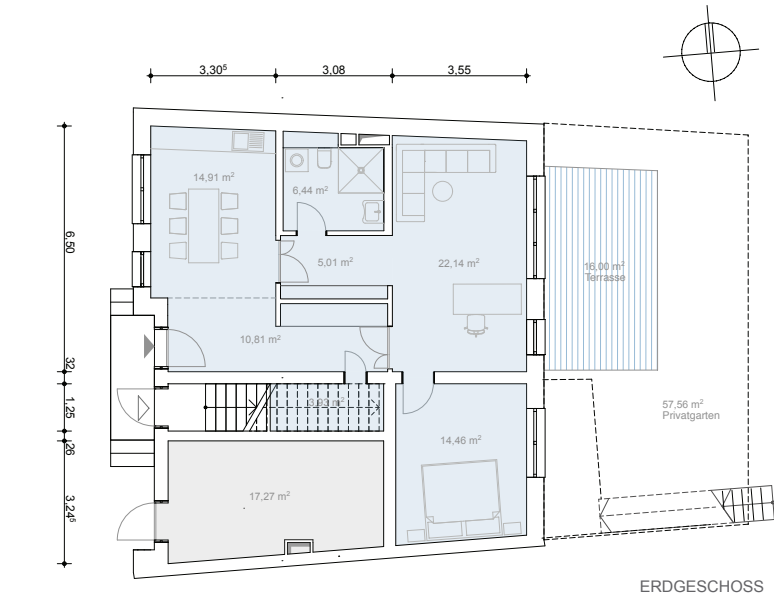


Ansicht Ost vom Garten

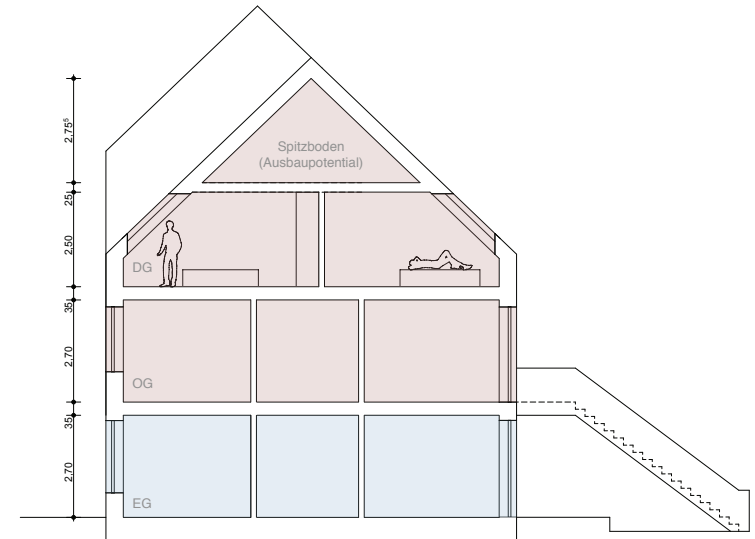
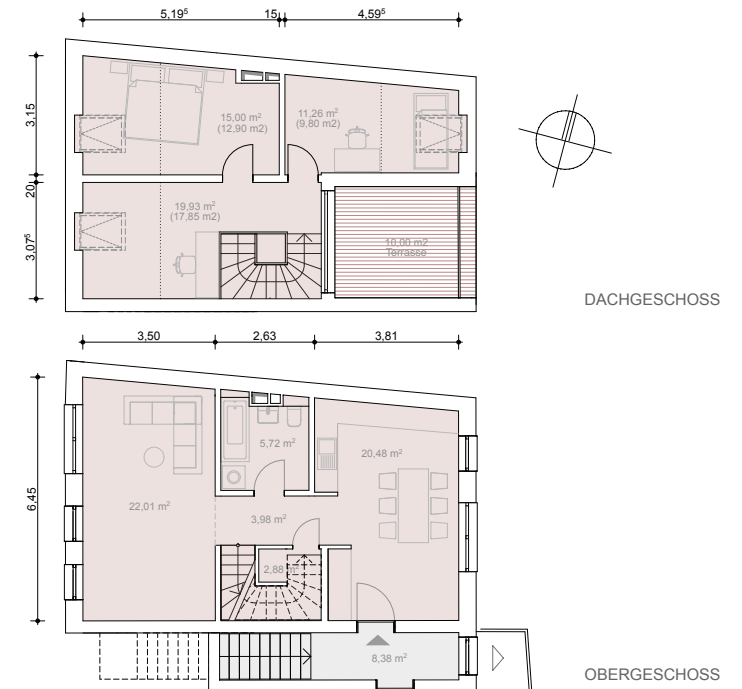
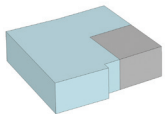


Ansicht West von der Burgstraße

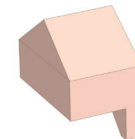
DIE JEWEILS LETZTE GARTEN- & MAISONNETTE-WOHNUMG



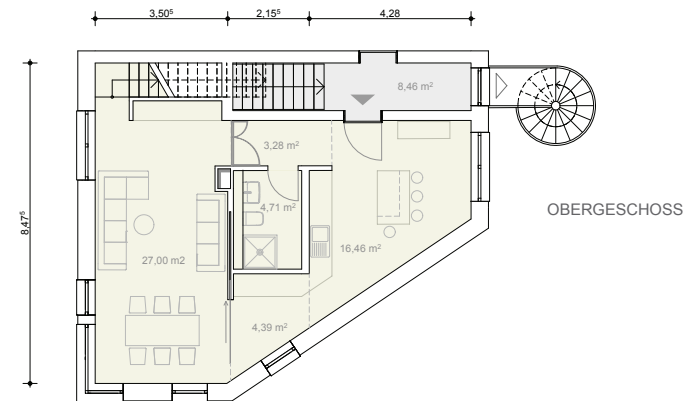
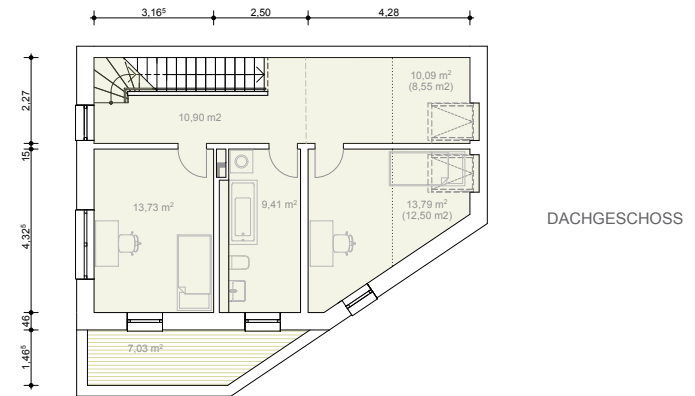
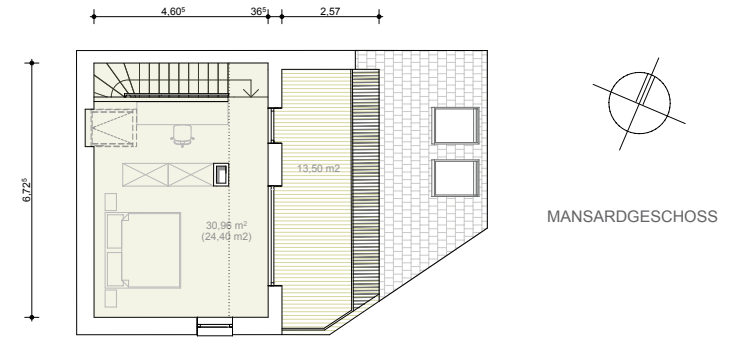
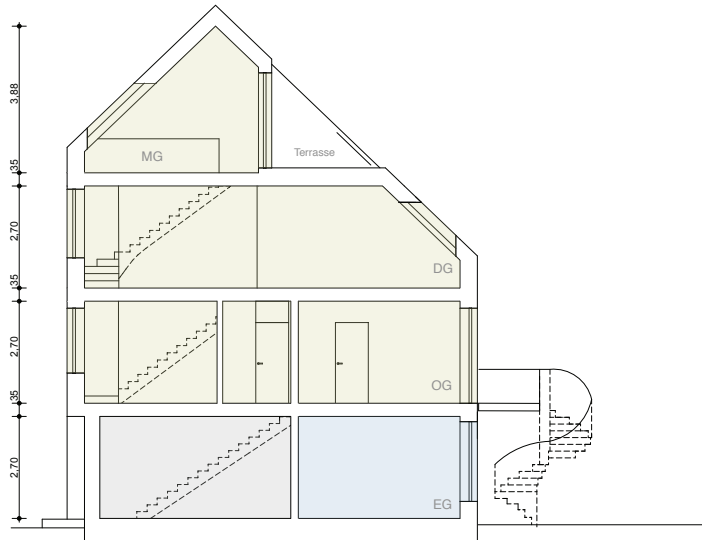
WE01-G1 | 86,68 M²
ebenerdig und barrierefrei
Privatgarten mit Terrasse
separater Hauseingang
O-W-Ausrichtung



WE09-M3 | 101,95 M²
2-geschossiges Einfamilienhaus
Dachloggia (gartenseitig)
Ausbau-Option Spitzboden
O-W-Ausrichtung



UNSERE GROSSZÜGIGSTE EINHEIT - DAS SONDERLOFT



WE12-L4 | 144,59 M²
 S-O-W--Ausrichtung (dreiseitig)
 Dachloggia (Gartenseite)
 Südbalkon
 Erker mit Elbblick

Wohnungsliste Nr. 10 Grundstücksgesellschaft Burgstraße-Wittenberge GbR

Ort: Burgstraße Wittenberge

Wohneinheiten													Zielkosten			Belegung					
Nr.	Lage	Status	Wohnung	reine Bruttowohn- fläche		Balkon Loggien		Balkon Loggien (50%)		Garten (0%)		gesamte Bruttowohn- fläche	Anteil in %	Grund- kosten €/m²	Kosten je Einheit in EUR	Umlage gemeinschaf- s-wohnung	Gesamt- kosten je Einheit in EUR	Anteil in %	1.000stel MEA	Status	
1	G1	frei	Gartenwohnung	78,68	m²	16,00	m²	8,00	m²	58,00	m²	86,68	m²	7,57	3.200	277.376	20.474	297.850	8,13	81	nn
2	L1	belegt	Loftwohnung	84,26	m²	7,40	m²	3,70	m²		m²	87,96	m²	7,68	3.200	281.472	20.474	301.946	8,24	82	belegt
3	M1	belegt	Maisonettewohnung	102,42	m²	9,60	m²	4,80	m²		m²	107,22	m²	9,36	3.200	343.104	20.474	363.578	9,92	99	belegt
4	G2	belegt	Gartenwohnung	78,43	m²	16,00	m²	8,00	m²	54,00	m²	86,43	m²	7,55	3.200	276.576	20.474	297.050	8,10	81	belegt
5	L2	belegt	Loftwohnung	84,71	m²	7,36	m²	3,68	m²		m²	88,39	m²	7,72	3.200	282.848	20.474	303.322	8,28	83	belegt
6	M2	belegt	Maisonettewohnung	102,08	m²	9,74	m²	4,87	m²		m²	106,95	m²	9,34	3.200	342.240	20.474	362.714	9,90	99	belegt
7	G3	belegt	Gartenwohnung	74,45	m²	15,30	m²	7,65	m²	51,00	m²	82,10	m²	7,17	3.200	262.720	20.474	283.194	7,73	77	belegt
8	L3	belegt	Loftwohnung	77,38	m²	6,66	m²	3,33	m²		m²	80,71	m²	7,05	3.200	258.272	20.474	278.746	7,61	76	belegt
9	M3	frei	Maisonettewohnung	97,14	m²	9,62	m²	4,81	m²		m²	101,95	m²	8,90	3.200	326.240	20.474	346.714	9,46	95	nn
10	G4	belegt	Gartenwohnung	62,83	m²	15,10	m²	7,55	m²		m²	70,38	m²	6,14	3.200	225.216	-225.216	0	0,00	0	belegt
11	M4	belegt	Maisonettewohnung	97,63	m²	8,70	m²	4,35	m²		m²	101,98	m²	8,90	3.200	326.336	20.474	346.810	9,46	95	belegt
12	L4	frei	Loftwohnung	135,03	m²	19,12	m²	9,56	m²		m²	144,59	m²	12,62	3.200	462.688	20.474	483.162	13,18	132	nn
				1.075,04		140,60		70,30		163,00		1.145,34		100,00		3.665.088	0	3.665.088	100	1.000	

links/ rechts von der Straße aus

nur Wohnungen	1.074,96 m²	100	3.665.088	0	3.665.088	100	1.000
Gemeinschaftswohnung	70,38 m²						
Wohnungen und Gem'Wohnung	1.145,34 m²		3.665.088	0	3.200 €/ m² i.M.		

Bitte beachten Sie:

Wohnungsnummerierung, Flächen, Kosten und Anteile vorläufig und unverbindlich
Basis Flächenermittlung Lemme Architekten Entwurfsplanung und Kostenberechnung