



**BAUGEMEINSCHAFT
HEINERSDORFER
BOGEN**

Exposé

Beschreibung und Grundrisse
Häuser A - D

BAUGEMEINSCHAFT HEINERSDORFER BOGEN

INHALT



Wohnen am Heinersdorfer Bogen ist ein gemeinschaftliches Bauprojekt in direkter Nähe zum Stadtzentrum, jedoch eingebettet in eine vorstädtische, grüne Umgebung. Auf insgesamt 5400 m² Wohn- und Nutzfläche rahmen 7 Reihen- und Mehrfamilienhäuser mit 29 Wohneinheiten einen gemeinsamen Platz und lassen Raum für eine 1200 m² große Streuobstwiese.

Wohnen am Heinersdorfer Bogen ist ein Projekt von **immolog**. Architekten.

Anlage	Seite 03
Kontext	Seite 04
Überlick / Wohnungen	Seite 05
Projekt	Seite 06
Informationen zu Kosten	Seite 07
Grundrisse	Seite 08
Isometrien	Seite 14
Kontakt	Seite 15

**BAUGEMEINSCHAFT
HEINERSDORFER
BOGEN**

ANLAGE



Grüne und natürliche Umgebung



Großzügige Grünflächen und Felder im Nord-Osten bieten Erholung direkt vor der eigenen Haustür. Lockere Ansiedlungen in der Nachbarschaft belassen ein ruhiges Verkehrs- und Geräuschemfeld. Wer weiter raus möchte, be-

findet sich in 5 PKW-Minuten auf der nach Norden ausfallenden Prenzlauer Promenade in Verlängerung der Prenzlauer Allee. Der Autobahnanschluss Prenzlauer Promenade ist in 10 Minuten erreichbar.

Nähe zum Stadtzentrum



Mit dem Rad in 15 min in den Prenzl'berg sowie zweimal stündlich mit der Tram-Linie M2 zum Alexanderplatz in 25 Minuten Fahrzeit. Ins Zentrum Heinersdorf/ Kirche gelangt man in nur wenige Gehminuten. Buslinien wie

die 158 und die Schnelllinie X54 schaffen eine gute Anbindung an die Stadtteile Pankow sowie Weißensee und Hellersdorf.

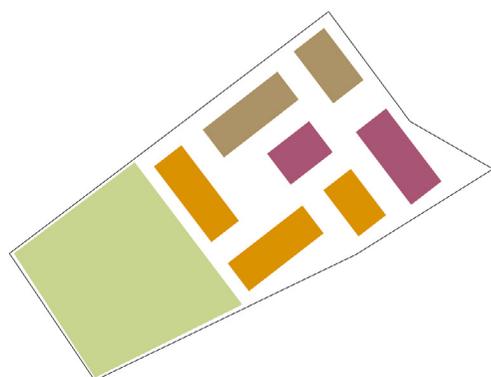
Gemeinschaftliches Bauprojekt



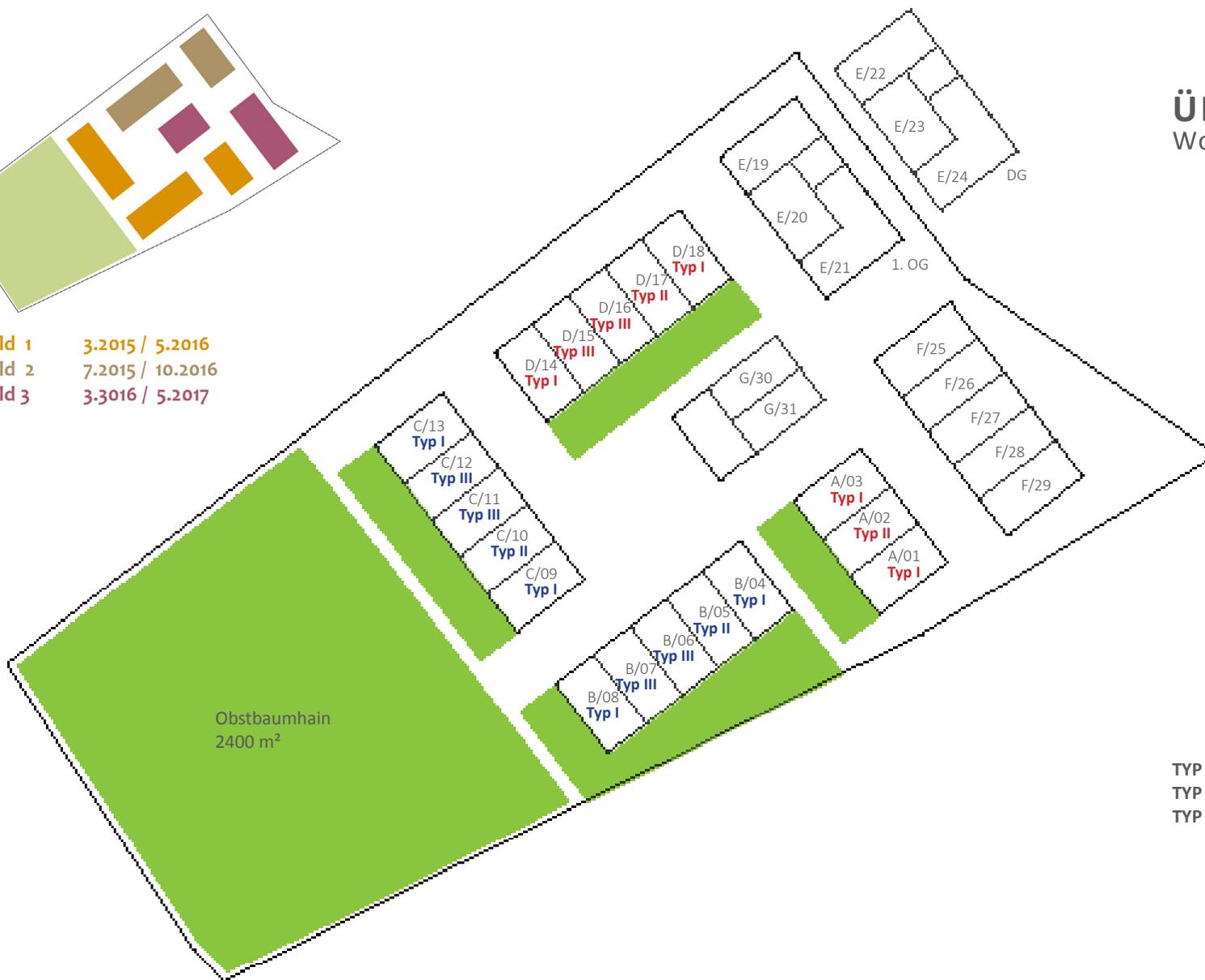
Die Baugruppe ist ein Zusammenschluss mehrerer Personen bzw. Familien. Die daraus gebildete Ge-

sellschaft wird zur Auftraggeberin des Projektes und hat definierte Gestaltungsspielräume. Die Projekte stehen für stark gemeinschaftlich orientierte und in einem deutlich höheren Maße nachhaltig veranlagte Neubauvorhaben als es vergleichsweise Bauträgerprojekte leisten. Ein Schwerpunkt ist, Teil einer selbstgewählten und selbstbestimmenden Nachbarschaft zu werden und mit zu entscheiden, in welchem gemeinschaftlichem Grad und welcher sozialen Umgebung man leben möchte. Das Baugemeinschaftsbauen hat vor allem im Berliner Raum einen stetig ansteigenden Anteil an der gesamten Erstellung neuen Wohn-

ÜBERBLICK
Wohnungstypen + Lage



- Baufeld 1** 3.2015 / 5.2016
- Baufeld 2** 7.2015 / 10.2016
- Baufeld 3** 3.2016 / 5.2017



- TYP I** Kopfwohnung 135 m²
- TYP II** Loftwohnung 128,5 m²
- TYP III** Mittelwohnung 135,0 m²

PROJEKT

Die geplante Bebauung nimmt die Maßstäblichkeit und Charakteristik der örtlichen Gebäude auf und bildet in der Tiefe des Grundstückes mit den Reihenhausriegeln einen zentralen 4-Seiten-Hof. Diese Riegel, die mit Wirtschaftsgebäuden einer Hofanlage gleichzusetzen sind, öffnen sich gen Süden und damit auch gen die bestehende Streuobstwiese im rückwärtigen Bereich. Zum Erhalt eines grünen Korridors ist es planungsrechtlich nicht erlaubt, diese Wiese zu überbauen. Folglich obliegt die zukünftige gemeinschaftliche Nutzung als Garten den Wohnungseigentümern.

Straßenseitig schirmen ein an das Bestandsgebäude angelehntes Ersatzgebäude sowie ein zusätzliches daneben gestelltes Wohnhaus die Reihenhäuser ab. Geschosswohnungen von 2- bis zu 5-Zimmer-Wohnungen wie auch Seniorenwohngemeinschaften ergänzen das Wohnangebot. Es besteht auch die Option der Unterbringung von Gewerbe im Erdgeschoss. Allen Reihenhäusern ist ein wohnungseigener Kleingarten zugeordnet, welcher sich nach Süden oder Westen öffnet. Die gemeinschaftliche Ausrichtung des Wohnens wird durch einen Mehrzweckraum sowie, wenn seitens der Baugruppe gewünscht, ergänzende Einrich-

tungen wie Werkstatt, Gästewohnung und eine Gartensauna unterlegt.

Das Hofensemble hat eine zentrale Zufahrt von der Romain-Rolland-Straße aus. Die zur Straße gewandten Gebäude, ein Teil der Reihenhäuser sowie ein Teil des Hofes sind unterkellert und beinhaltet eine Tiefgarage mit ca. 30 Stellplätzen. Die rückwärtige Wohnhausbebauung hat eine PKW- Zufahrt. Die Zuordnung von Stellplätzen, die Vollunterkellerung aller Gebäude, etc. unterliegt der aktuellen planerischen und baubehördlichen Abstimmung.

Es ist geplant, bis einschließlich Oktober 2014 weitgehende Planungssicherheit über einen planerischen Bauvorbescheid zu erzielen und zum Winter 2014 den Bauantrag einzureichen.

- 18 Maisonette/Reihenhäuser, 130m², 4/5 Zimmer, Privatgärten
- 9 Eigentumswohnungen, 60 bis 117m² im Mehrfamilienhaus, Balkon oder Dachterrasse
- Gemeinschaftlich genutzte Flächen nach Abstimmung Baugruppe
- Hauseigene Streuobstwiese

PROJEKT

Die Berechnung der Wohnfläche orientiert sich an der DIN 277 (Nettogrundfläche). Da der innenräumliche Zuschnitt der Wohnungen zu diesem Zeitpunkt noch nicht feststeht, jeder zukünftige Eigentümer erarbeitet die seinen Grundriss mit den Architekten und Fachplanern, gibt es abweichende Festlegungen zur DIN 277.

1. Den Nettogrundflächen gemäß DIN 277 liegen geschossweise die gesamten Innenflächen der jeweiligen Einheiten zugrunde. Abweichend zur DIN wird jedoch die Grundfläche der nichttragenden Innenwände nicht in Abzug gebracht, sondern in die Wohnfläche einberechnet.

2. Die Grundfläche der Installationsschächte werden abweichend zur DIN 277 nicht in die Wohnfläche mit eingerechnet. Die Grundfläche der Schächte berechnet sich aus dem lichten Querschnitt der Deckenöffnung, zuzüglich einer Erweiterung für die Konstruktionsfläche der Schächte um 12cm je Schachtseite.

3. Die Flächen von Balkonen und Dachterrassen werden zu 50% angerechnet, statt gem. DIN 277 zu 100%, Loggien werden zu 125% und ebenerdige Terrassen mit Privatgärten im Sondernutzungsrecht zu 25% hinzuaddiert.

4. Die Flächen von Lufträumen, Deckenöffnungen vor Gallerien, etc. werden zu 50% angerechnet, statt gem. DIN 277 zu 0%.

5. Treppen werden in allen Geschossen voll übermessen.

6. Flächen unter Dachschrägen werden voll angerechnet, laut DIN 277 zwischen der 1- und der 2-Meter-Linie nur zur Hälfte.

7. Flächen von Keller- und Kellerersatzräumen werden nicht angerechnet.

Die gesamten Kosten sind keine Festkosten. Sie basieren auf den von der Baugemeinschaft gewünschten Projektzielkosten von max. **2850€/m²** WF im Mittel. Grundlage für die Flächenberechnung der Wohnungen sowie die Kalkulation der Kosten ist die Grundvariante der Vorplanung vom 21.05.2014 sowie die Baubeschreibung vom 21.05.2014. Der Kostenanteil je m²/WF enthält ebenso anteilig Garten- und Freiflächen von insgesamt **~5600m²**. Die Baugemeinschaft erstellt im Rahmen der Gesamtprojektinvestition **~100m²** gemeinschaftlich genutzte Fläche., wobei dieser Anteil ist noch eine Variable darstellt. Die Unterkellerung mit Tiefgarage, Fahrradräumen sowie Kellerräumen für alle Wohneinheiten ist mit **~1730m²** geplant.

Die Kostenschätzung wird in 2 Stufen in Abhängigkeit der weiterführenden Planungen aktualisiert und ggf. an die gesetzten Rahmenvorgaben angepasst. In der Kalkulation enthalten sind anteilig die Grundstücksfläche, die Erschließung, alle Hochbaukosten, alle Baunebenkosten sowie Umsatz- und anteilig Grunderwerbsteuer. Nicht enthalten sind die Finanzierungskosten der Bank, Kosten für Einrichtung wie Küche und Möbel etc. sowie evtl. Vorfinanzierung der frühen Einlagen anderer Gesellschafter.

Die Projektgesellschaft Bauen und Wohnen am Heinersdorfer Bogen GmbH & Co. KG ist kein Bauträger, sondern eine Gesellschaft von bauwilligen Familien, Paaren und Singles, die vom Gedanken des Bauens zum Selbstkostenpreis getragen ist.

BAUGEMEINSCHAFT HEINERSDORFER BOGEN

GRUNDRISSE Gebäude B

Wohnung 4 Typ Kopf 1

4 1/2 - Raum-Reihenhausmaisonette
mit Garten

Wohnfläche netto (WF)
140,25 m²

Nutzbare Gartenfläche (GF)
46,81 m²

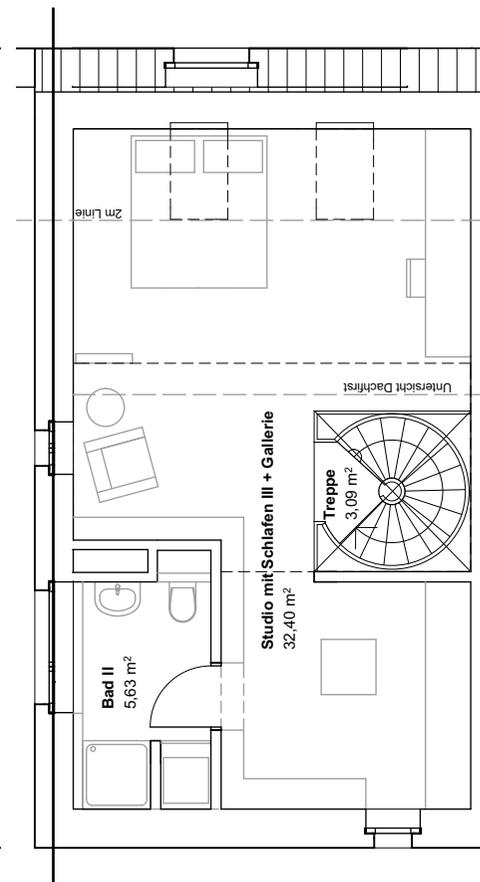
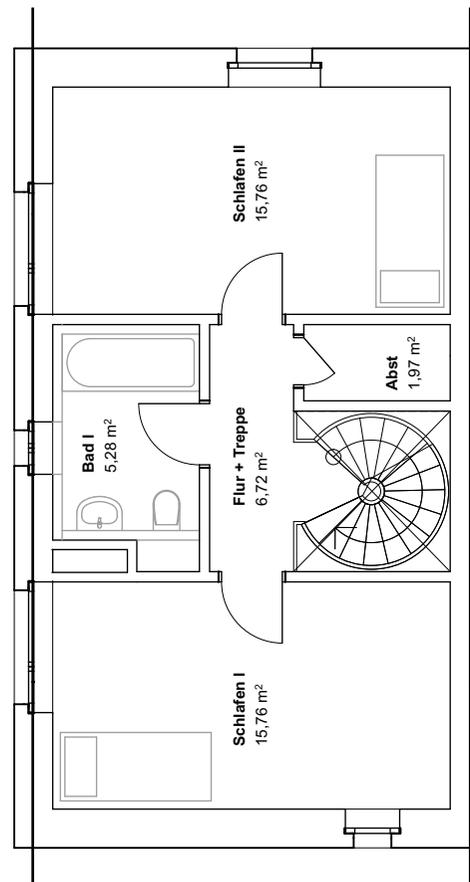
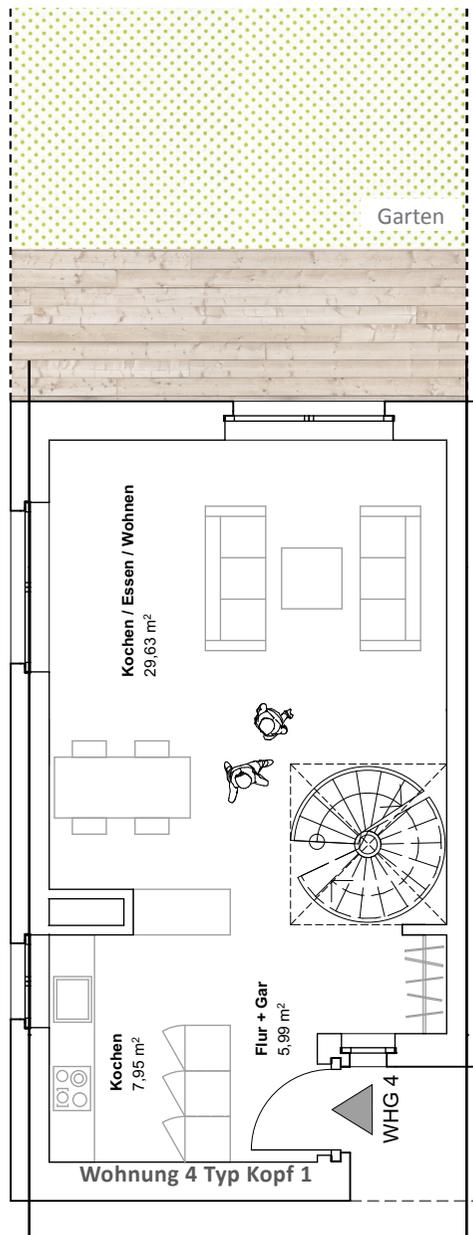
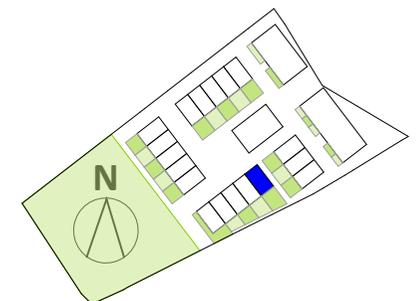
WF incl. anrechenb. Garten
151,95 m²

Lichte Höhe 2,56 - 2,93m

Sanitärausstattung

1. OG: Wannenbad
2. OG Duschbad mit WaMa

Nord/Süd Ausrichtung



BAUGEMEINSCHAFT HEINERSDORFER BOGEN

GRUNDRISSE Gebäude B

Wohnung 5 Typ Mitte 1

4 1/2 - Raum-Reihenhausmaisonette
mit Garten

Wohnfläche netto (WF)
129,82 m²

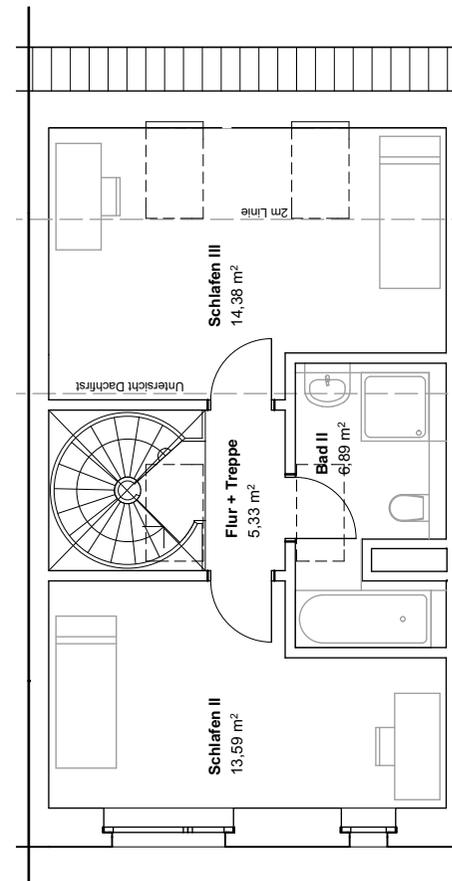
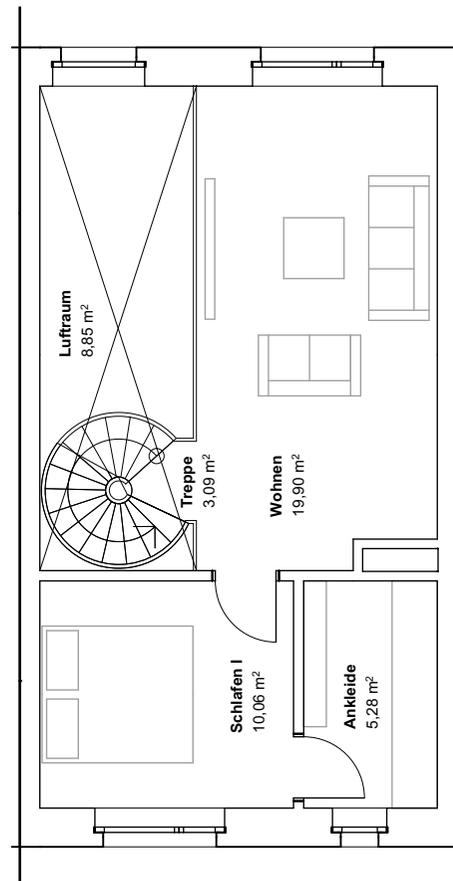
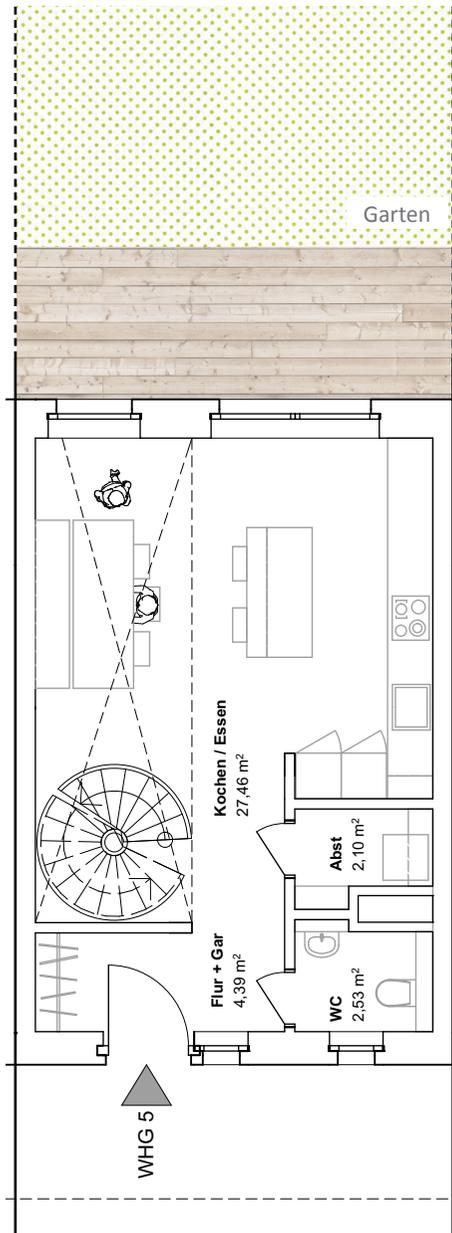
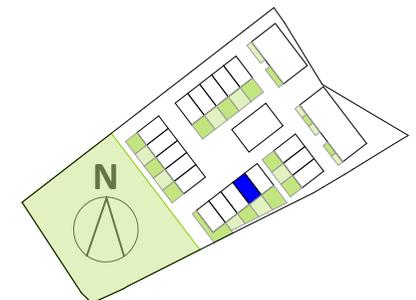
Nutzbare Gartenfläche (GF)
38,20 m²

WF incl. anrechenb. Garten
139,37 m²

Lichte Höhe 2,56 - 2,93m

Sanitärausstattung
EG WC + WaMa in Abstellkammer
2. OG Duschbad mit WaMa

Nord/Süd Ausrichtung



BAUGEMEINSCHAFT HEINERSDORFER BOGEN

GRUNDRISSE Gebäude B

Wohnung 6 Typ Mitte 2

4 1/2 - Raum-Reihenhausmaisonette
mit Garten

Wohnfläche netto (WF)
137,26 m²

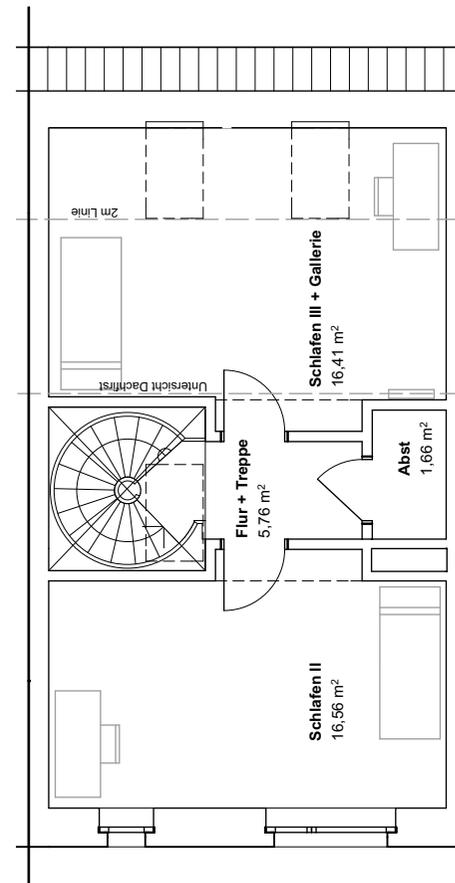
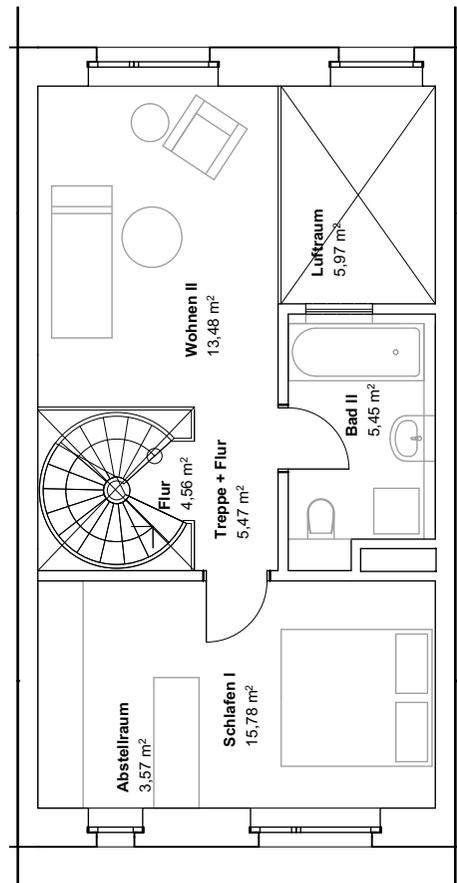
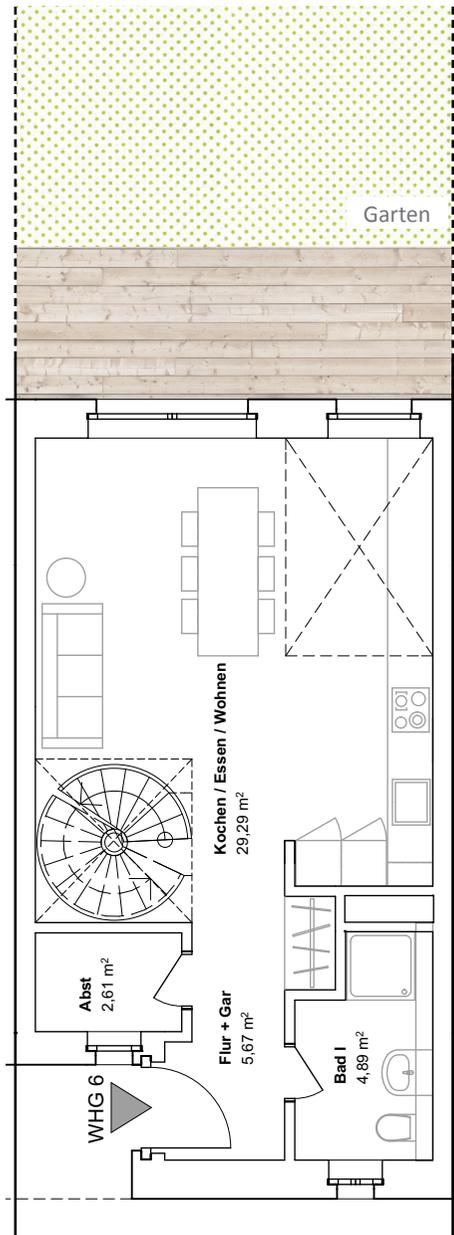
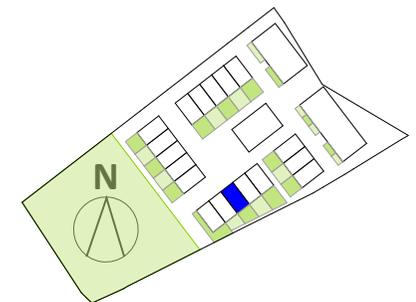
Nutzbare Gartenfläche (GF)
31,64m²

WF incl. anrechenb. Garten
145,17 m²

Lichte Höhe 2,56 - 2,93m

Sanitärausstattung
EG Duschbad
1.OG Wannenbad + WaMa

Nord/Süd Ausrichtung



BAUGEMEINSCHAFT HEINERSDORFER BOGEN

GRUNDRISSE Gebäude B

Wohnung 7 Typ Mitte 3

4 1/2 - Raum-Reihenhausmaisonette
mit Garten

Wohnfläche netto (WF)
137,26 m²

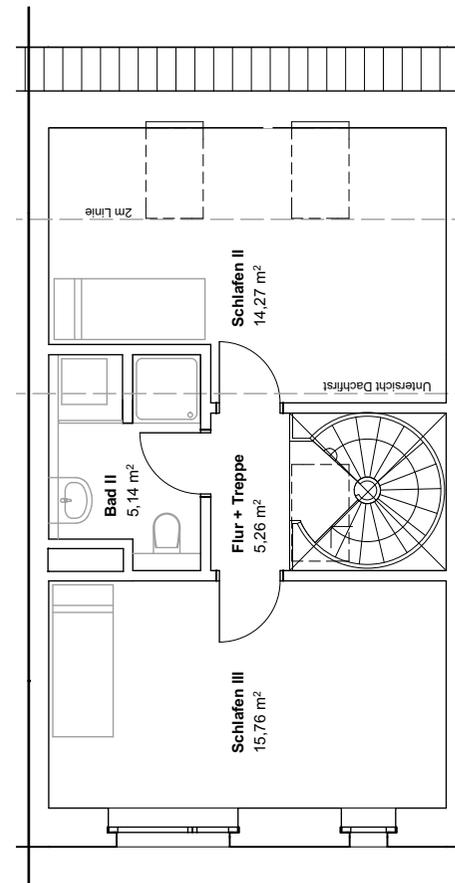
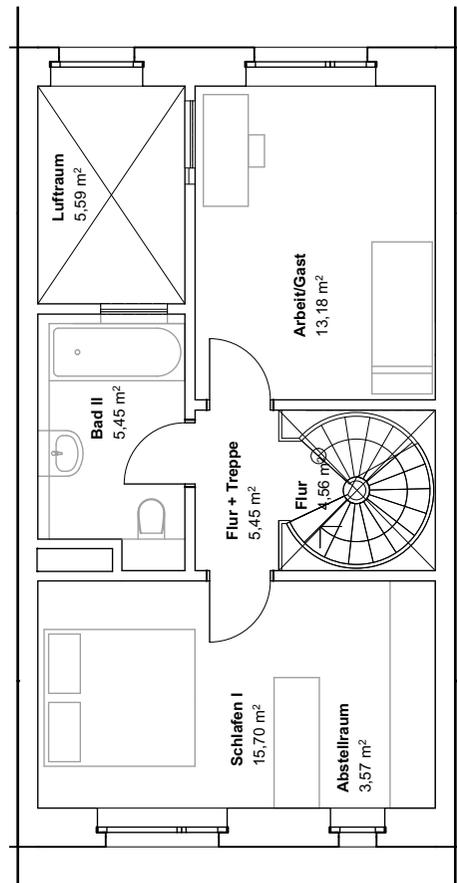
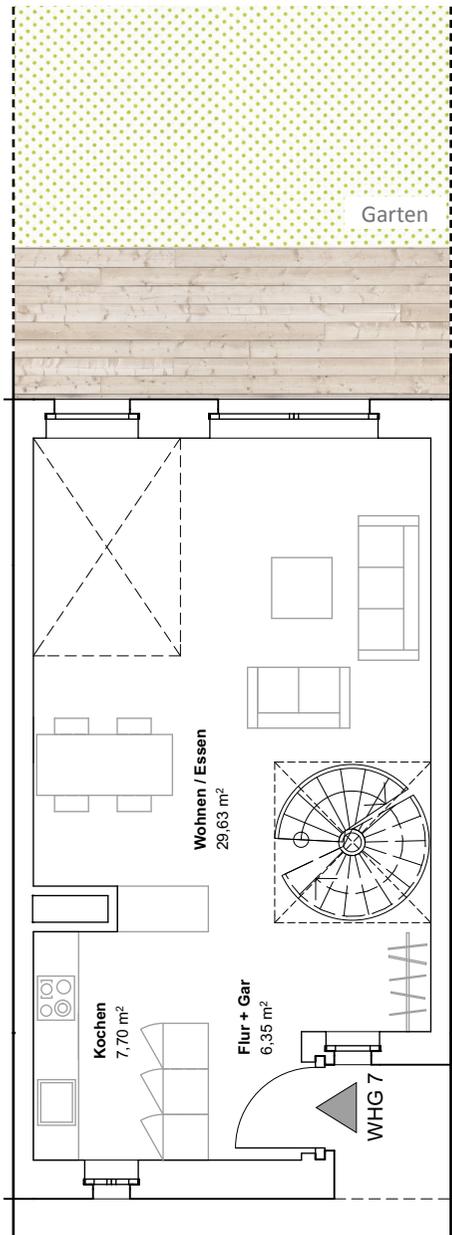
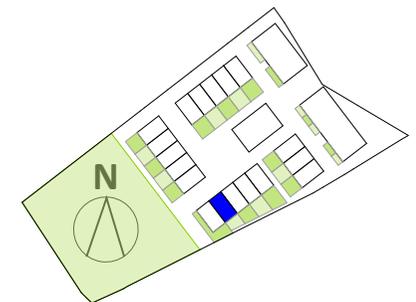
Nutzbare Gartenfläche (GF)
25,04m²

WF incl. anrechenb. Garten
143,52 m²

Lichte Höhe 2,56 - 2,93m

Sanitärausstattung
1.OG Wannenbad
2.OG Duschbad + WaMa

Nord/Süd Ausrichtung



BAUGEMEINSCHAFT HEINERSDORFER BOGEN

GRUNDRISSE Gebäude B

Wohnung 8 Typ Kopf 2

5 - Raum-Reihenhausmaisonette
mit Garten

Wohnfläche netto (WF)
139,83 m²

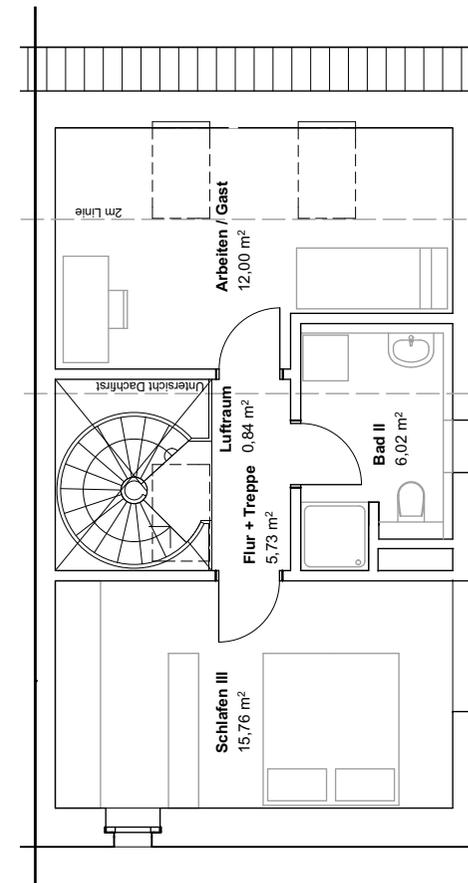
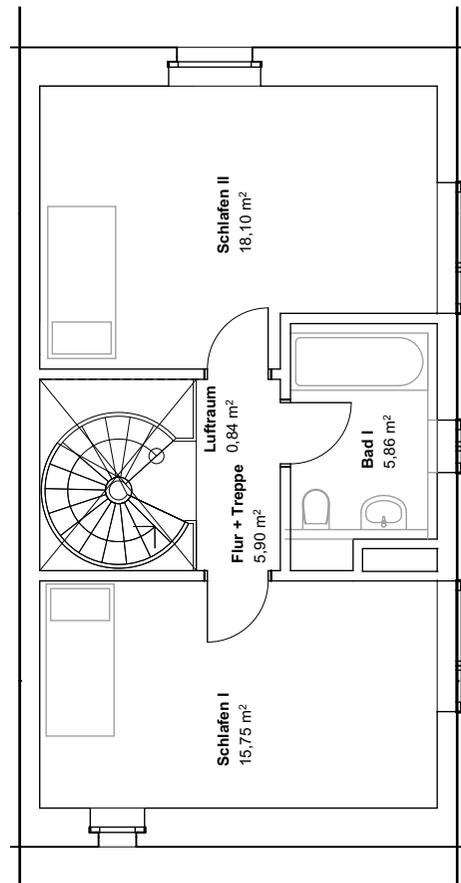
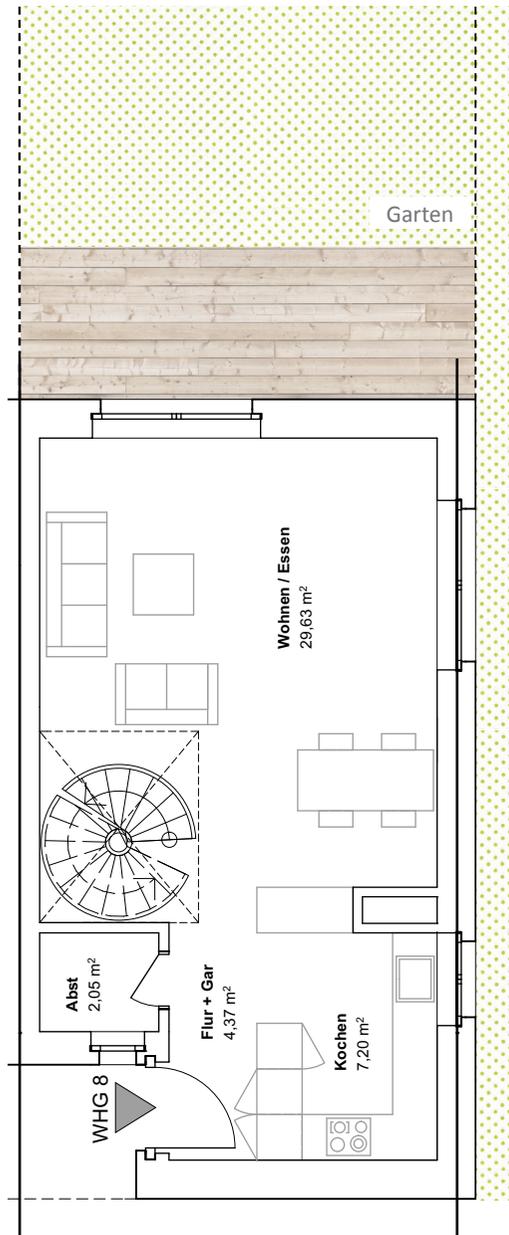
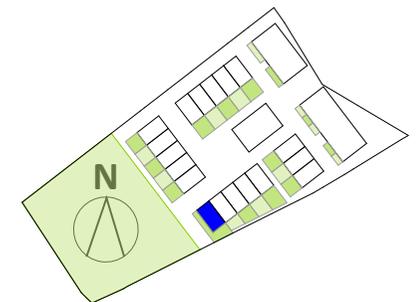
Nutzbare Gartenfläche (GF)
53,99 m²

WF incl. anrechenb. Garten
153,33 m²

Lichte Höhe 2,56 - 2,93m

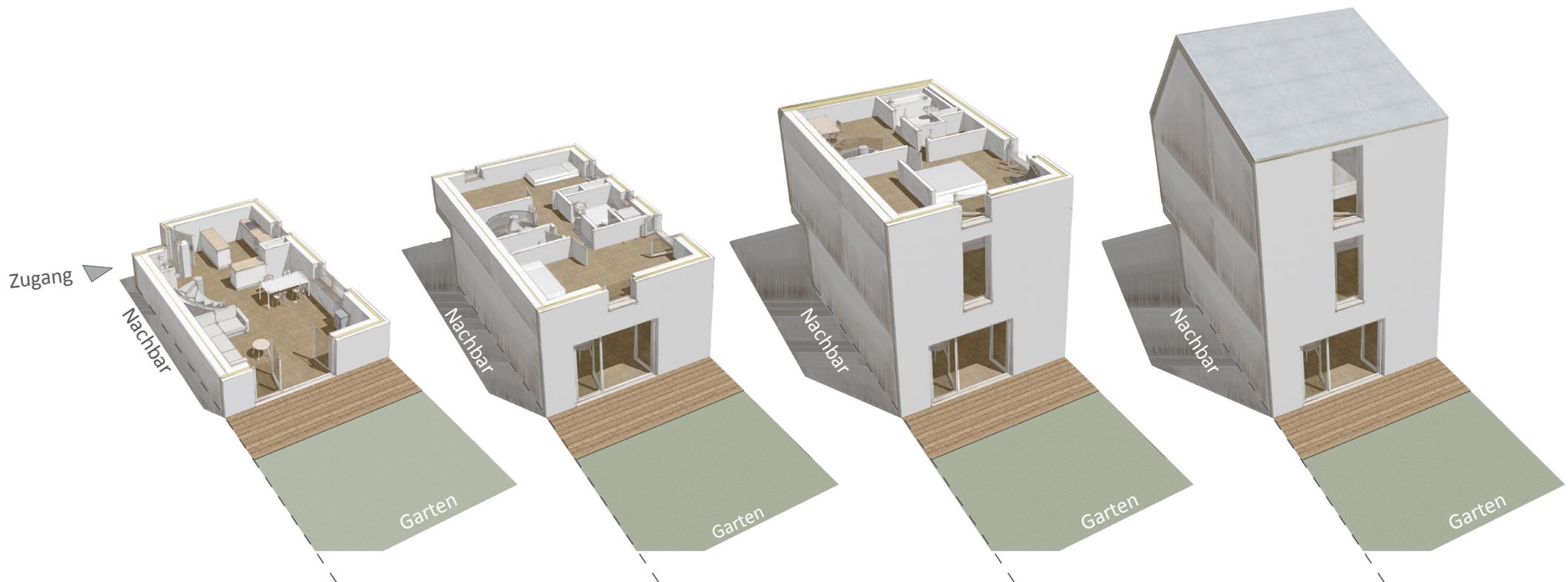
Sanitärausstattung
1.OG Wannenbad
2.OG Duschbad + WaMa

Nord/Süd Ausrichtung



BAUGEMEINSCHAFT HEINERSDORFER BOGEN

ISOMETRIEN



Kopfwohnung

Hinweis:

Die dargestellten Isometrien sind exemplarisch. Die Grundrisse darin variieren. Mobilier ist nicht im Angebot enthalten, Ausstattung ist der Baubeschreibung zu entnehmen.

Projektgesellschaft Bauen und Wohnen am Heinersdorfer Bogen GmbH & Co. KG
Kieffholzstraße 1 | 12435 Berlin | Amtsgericht Charlottenburg, HRA 49017 B
www.heinersdorferbogen.berlin | baugruppe@immolog.de

BAUGEMEINSCHAFT HEINERSDORFER BOGEN

GRUNDRISSSE detailliert pro Wohnung



A/01 - Typ I	S. 14	C/09 - Typ I	S. 22
A/02 - Typ II	S. 15	C/10 - Typ II	S. 23
A/03 - Typ I	S. 16	C/11 - Typ III	S. 24
B/04 - Typ I	S. 17	C/12 - Typ III	S. 25
B/05 - Typ II	S. 18	C/13 - Typ I	S. 26
B/06 - Typ III	S. 19	D/14 - Typ I	S. 27
B/07 - Typ III	S. 20	D/15 - Typ III	S. 28
B/08 - Typ II	S. 21	D/16 - Typ III	S. 29
		D/17 - Typ II	S. 30
		D/18 - Typ I	S. 31

Fundamente/ Untergeschoss

Die Wohngebäude im hinteren Teil des Grundstücks sind prinzipiell nicht unterkellert. Es gibt jedoch Kellerräume sowie eine Tiefgarage unter dem Hof gelegen.

Decken, Stützen, Überzüge und Unterzüge

Die Decken, Stützen, Überzüge und Unterzüge aller Häuser werden gemäß der statischen Erfordernis aus Stahlbeton hergestellt.

Dächer

Die Decke über Dachgeschoss ist eine nicht tragende Sparrendachkonstruktion als Kaltdach. Die geneigten Dachbereiche sind mit Titanzinkblech in Doppelstehfalzeindeckung oder vergleichbar eingedeckt. Die Entwässerung verläuft im Traufbereich möglichst nicht sichtbar.

Wände

Die Außenwände der Gebäude werden tragend, zweischalig ausgeführt. Der Querschnitt der Bauteile sowie die Wärmedämmung werden entsprechend den gestellten Mindestanforderungen des KfW-Energie-Effizienzhaus-Förderprogrammes KfW 70 ausgeführt. Die nichttragenden Innenwände aller Wohnungen werden in Kalksandstein mit einer Stärke von 115 mm mit beidseitigem Verputz ausgeführt. Notwendige Vorsatzschalen für Sanitärinstallationen werden in Trockenbauweise ausgeführt. Alle Wandoberflächen werden mit einem weißen Dispersionsanstrich versehen.

Fenster

Alle Fenster der Gebäude werden aus oberflächenbehandelten, mehrfalzigen Holzrahmen hergestellt. Gemäß den zu Grunde gelegten Wärmeschutzanforderungen mit 3-Scheiben-Isolierglas

Türen

Die Hauseingangstür ist in schwerer, einbruchhemmender und wärmegeämmter Ausführung WK 4 nach DIN 18103 vorgesehen. Die Innentüren der Wohnungen sind in Ausführung Röhrenspan (schwer), weiß lackiert vorgesehen.

Wand und Bodenfliesen

Ausführungsstandard der Bodenfliesen im Bereich Bad-/ WC ist Naturschiefer, schwarz, grau oder grün, inklusive aller erforderlichen Ausgleichs- und Dichtschichten in den Abmessungen 30/ 60 cm. Die Wandfliesen der Bäder/ WC sind im Bereich von Bade- und Duschanne raumhoch, die übrigen Wandbereiche umlaufend bis auf eine Höhe von 1200 mm gefliest. In den Küchen ist die Standard-Wandfliese eine keramische Fliese, 20/20 cm, weiß glänzend, matt verputt.

Bodenbelag

wird für alle Aufenthaltsräume in Hochkantlamellenparkett Eiche natur, geölt ausgeführt.

Küchen

Die Küchen werden nach der Übergabe der Wohnungen vom WohnungseigentümerIN selbst eingebaut. Sie sind in den Baukosten nicht enthalten. Grundsätzlich sind jedoch notwendigen Anschlüsse für Geschirrspülmaschine sowie Trinkwasser vorgesehen. Ein Waschmaschinenanschluß wird separat bereit gestellt.

Sanitär

Folgende Sanitärausstattung, je nach Grundriss verteilt auf Wannen- und Duschbad, oder Wannen-/Duschbad und Gäste WC sind als Standardausstattung vorgesehen: 2 Waschtische, 2 WC's, 1 Badewanne, 1 Dusche oder 1 Bidet. Je Gartenanteil ist ein externer frostsicherer Wasseranschluss geplant.

Elektroinstallation

Dies entspricht den Empfehlungen des Fachverbandes für Energie- Marketing und –anwendung e.V. (HEA) beim VDEW (Verband der Elektrizitätswirtschaft) für eine moderne Elektroinstallation. Jeder Hauseingang erhält eine Wandleuchte, die Kellerersatz-, der Fahrradräume und Kinderwagenräume eine Langfeldleuchte.

Sicherheitstechnik

Es befindet sich ein Rauchmelder (batteriebetrieben, unvernetzt) in jedem Aufenthaltsraum.

Wärmeerzeugung

Die Wärmeerzeugung übernimmt ein zentrales Blockheizkraftwerk (BHKW). Energieträger ist Erdgas. Das BHKW wird mittels Kraft-Wärmekopplung für die eigene Stromproduktion betrieben.

Sanitärinstallation

Der Trinkwasser- Hausanschluss wird gemäß den Bestimmungen der Berliner Wasserbetriebe und geltenden Normen und Verordnungen hergestellt.

Privatgarten

Der einzelne Privatgarten (Erdgeschoss) ist durch eine Heckenbepflanzungen zu den Allgemeinflächen bis zu einer Höhe von 0,80 m abgegrenzt. Die holzbeplankte Gartenterrasse der Wohnung hat eine Tiefe von 2m.

Allgemeine Grünfläche

Die allgemeinen Grünflächen/ Garten der Gemeinschaft sind mit Rasen und heimischen Pflanzen/ Gehölzen gemäß dem landschaftsarchitektonischen Konzept gestaltet. Die Streuobstwiese bleibt unbebaut.

Küchen

Die Küchen werden nach der Übergabe der Wohnungen vom WohnungseigentümerIN selbst eingebaut. Sie sind in den Baukosten nicht enthalten. Grundsätzlich sind jedoch notwendigen Anschlüsse für Geschirrspülmaschine sowie Trinkwasser vorgesehen. Ein Waschmaschinenanschluß wird separat bereit gestellt.

Sanitär

Folgende Sanitärausstattung, je nach Grundriss verteilt auf Wannen- und Duschbad, oder Wannen-/Duschbad und Gäste WC sind als Standardausstattung vorgesehen: 2 Waschtische, 2 WC's, 1 Badewanne, 1 Dusche oder 1 Bidet. Je Gartenanteil ist ein externer frostsicherer Wasseranschluss geplant.

Elektroinstallation

Dies entspricht den Empfehlungen des Fachverbandes für Energie- Marketing und –anwendung e.V. (HEA) beim VDEW (Verband der Elektrizitätswirtschaft) für eine moderne Elektroinstallation. Jeder Hauseingang erhält eine Wandleuchte, die Kellerersatz-, der Fahrradräume und Kinderwagenräume eine Langfeldleuchte.

Sicherheitstechnik

Es befindet sich ein Rauchmelder (batteriebetrieben, unvernetzt) in jedem Aufenthaltsraum.

Wärmeerzeugung

Die Wärmeerzeugung übernimmt ein zentrales Blockheizkraftwerk (BHKW). Energieträger ist Erdgas. Das BHKW wird mittels Kraft-Wärmekopplung für die eigene Stromproduktion betrieben.

Sanitärinstallation

Der Trinkwasser- Hausanschluss wird gemäß den Bestimmungen der Berliner Wasserbetriebe und geltenden Normen und Verordnungen hergestellt.

Privatgarten

Der einzelne Privatgarten (Erdgeschoss) ist durch eine Heckenbepflanzungen zu den Allgemeinflächen bis zu einer Höhe von 0,80 m abgegrenzt. Die holzbeplankte Gartenterrasse der Wohnung hat eine Tiefe von 2m.

Allgemeine Grünfläche

Die allgemeinen Grünflächen/ Garten der Gemeinschaft sind mit Rasen und heimischen Pflanzen/ Gehölzen gemäß dem landschaftsarchitektonischen Konzept gestaltet. Die Streuobstwiese bleibt unbebaut.

**BAUGEMEINSCHAFT
HEINERSDORFER
BOGEN**

Kontakt

immolog. Architekten GmbH

Kieffholzstraße 1 | 12435 Berlin
www.immolog.de | 030. 6390 1956

Projektgesellschaft Bauen und Wohnen am Heinersdorfer Bogen GmbH & Co. KG
Kieffholzstraße 1 | 12435 Berlin | Amtsgericht Charlottenburg, HRA 49017 B
www.heinersdorferbogen.berlin | Baugruppe@immolog.de

Projektgesellschaft Bauen und Wohnen am Heinersdorfer Bogen GmbH & Co. KG
Kieffholzstraße 1 | 12435 Berlin | Amtsgericht Charlottenburg, HRA 49017 B
www.heinersdorferbogen.berlin | baugruppe@immolog.de