

WIESEN GARTEN

Wohnen im Wiesengarten



KONZEPT

Familiengerechte Häuser direkt am Naturschutzgebiet
„Neuenhagener Mühlenfließ“

Ökologisch und energiesparend

KfW Förderung möglich

Hausgrößen von 80m² bis 150m²

Grundrisse auf die Bewohnerwünsche zugeschnitten

Eigenes Grundstück mit großem Garten

Erschließung der Grundstücke über eine gemeinsame
Privatstraße

Pkw Stellplätze direkt am Haus

Große Gemeinschaftsflächen mit Spielplatz



WOHNEN IM WIESENGARTEN

Ausgehend von der Idee eines grünen und offenen Wohnquartiers in Neuenhagen für Jung und Alt an der Grenze zwischen Stadt und Natur entstehen auf dem Grundstück drei Doppelhäuser und zwei Singlehäuser mit real geteilten Grundstücken und gemeinsamer Erschließung, die sich im „Wiesengarten“ zu einer Einheit im Grünen gruppieren.

Ziel ist es, einen Ort verlässlicher Nachbarschaft zu realisieren, der die angrenzende Naturlandschaft „Neuenhagener Mühlenfließ“ mit einbezieht.



WIESENGARTEN



Neuenhagener Mühlenfließ

DIE UMGEBUNG NEUENHAGEN

Neuenhagen bei Berlin

Als lebens- und liebenswerte Kommune mit viel Grün, die überwiegend durch Einfamilienhäuser und 2-3-geschossige Mehrfamilienhäuser geprägt ist, erfreut sich Neuenhagen großer Beliebtheit. Neuenhagen weist die Anlagen einer Gartenstadt auf und wird von ihren Bewohnern gern als solche bezeichnet.

Junge Familien schätzen vor allem die ausgezeichneten sozialen Bedingungen. Sieben Kindertagesstätten, drei Grundschulen, ein Gymnasium, eine Oberschule und zwei Förderschulen bieten beste Voraussetzungen für die Ausbildung von Kindern und Jugendlichen.

Um 1230 als Kolonistendorf entstanden, zählt die Gemeinde Neuenhagen bei Berlin heute mehr als 17.000 Einwohner. Am östlichen Rand der Bundeshauptstadt an der Bundesstraße 1, innerhalb des Berliner Autobahnringes der A 10 gelegen und mit direktem S-Bahn-Anschluss nach Berlin versehen, verfügt Neuenhagen über eine sehr gute Infrastruktur.

Ca. 70 Vereine, diverse Sport-, Freizeit- und Kultureinrichtungen, das Freibad sowie die unmittelbare Nähe zur berühmten Galopprennbahn Hoppegarten bieten vielfältige Freizeitgestaltungsmöglichkeiten.

Mehr als 1300 kleine und mittelständische Gewerbebetriebe sind in der Gemeinde registriert, die im Gewerbestättengebiet „Am Umspannwerk“, das direkt am Berliner Autobahnring der A 10 liegt, ideale Bedingungen vorfinden.

Weitere Informationen finden Sie unter www.neuenhagen-bei-berlin.de

BEBAUUNGSKONZEPT

Kern des Bebauungskonzeptes ist ein zentraler Grünraum, der das gesamte Grundstück durchzieht. Dieser bildet das gemeinschaftliche Quartierszentrum, das als Identifikationsort vielfältige Aufenthalts- und Begegnungsmöglichkeiten bietet.

Insgesamt entstehen auf dem Grundstück drei Doppelhäuser und zwei Singlehäuser. Die Gebäude orientieren sich an den bei am Ort aufeinander treffenden städtebaulichen Richtungen der Umgebung und richten sich durch die Einzelkörperpositionierung alle zur Sonne hin aus. Ausgehend von der Bauflucht entlang der Niederheidenstraße beginnen sich die Häuser in Richtung Natur aufzulockern. Dadurch entstehen weitläufige private und gemeinschaftliche Außenräume, die zum Verweilen, zur Kommunikation oder zum Spielen einladen und der Erschließung der einzelnen Häuser dienen. Der „Wiesengarten“ ist die öffentliche Gemeinschaftsfläche. Dazu erhält jedes Haus private Außenflächen in Form von großen, auf Wunsch eingefriedeten Privatgärten und große Sonnenterrassen.

Die Gemeinschafts- und Erschließungsflächen werden so gestaltet, dass sich trotz der Hanglage auch behinderte Menschen barrierefrei bewegen können.

Die Stellplätze der Doppelhäuser werden von der Niederheidenstraße aus über einen Privatweg erreicht. Die Singlehäuser werden über den Wiesenweg erschlossen. Hierzu wird der Wiesenweg im Zuge der Baumaßnahmen durch die Gemeinde Neuenhagen baulich aufgewertet.



Grundstück

Das Grundstück Niederheidenstr. 9-11b in Nord-Süd Lage liegt am Übergang der Stadt zum angrenzenden Naturschutzgebiet „Neuenhagener Mühlenfließ“. Die S-Bahn Stationen Hoppegarten und Neuenhagen sind jeweils ca. 10 min fußläufig entfernt. Von dort gelangt man in ca. 25 min in die Berliner Innenstadt.

Die Südhanglage erlaubt eine optimale Ausrichtung aller Häuser zur Sonne und zum Licht. Angelehnt an die bestehende Bebauung an der Niederheidenstraße, ist eine Wohnbebauung mit ein bis zwei Vollgeschossen geplant. Diese staffelt sich von der Niederheidenstraße bis zum Wiesenweg hin mit dem Geländeverlauf ab und erzeugt so einen weichen Übergang zur Natur.



WOHNEINHEITEN

Auf dem Grundstück entstehen drei Doppelhäuser und zwei Singlehäuser.

Doppelhäuser

Die Größen der zweigeschossigen Doppelhäuser reichen von ca. 120m² Wohnfläche bis ca. 150m² Wohnfläche. Alle Hausgrundrisse sind flexibel und werden auf die Wünsche der Eigentümer zugeschnitten. In jedem Haus sind min. drei Schlafzimmer und zwei Bäder zusätzlich zum großen Wohn- und Essraum im EG möglich.

Große Terrassen mit Südwestausrichtung schaffen den Übergang vom Wohnraum zum privaten Garten, der ebenfalls in jeder Einheit nach Südwesten ausgerichtet ist.

Alle Doppelhäuser können barrierefrei erschlossen werden und sind im Erdgeschoß schwellenfrei.

ERDGESCHOSS

DOPPELHAUS A

Haus A.1:
Doppelhaushälfte mit Garten und Terrasse
3 Zimmer, Bad mit Wanne und
Dusche, Gäste WC mit Dusche,
großer Wohn-/ Essbereich.
Wohnfläche ca. 117,00m²

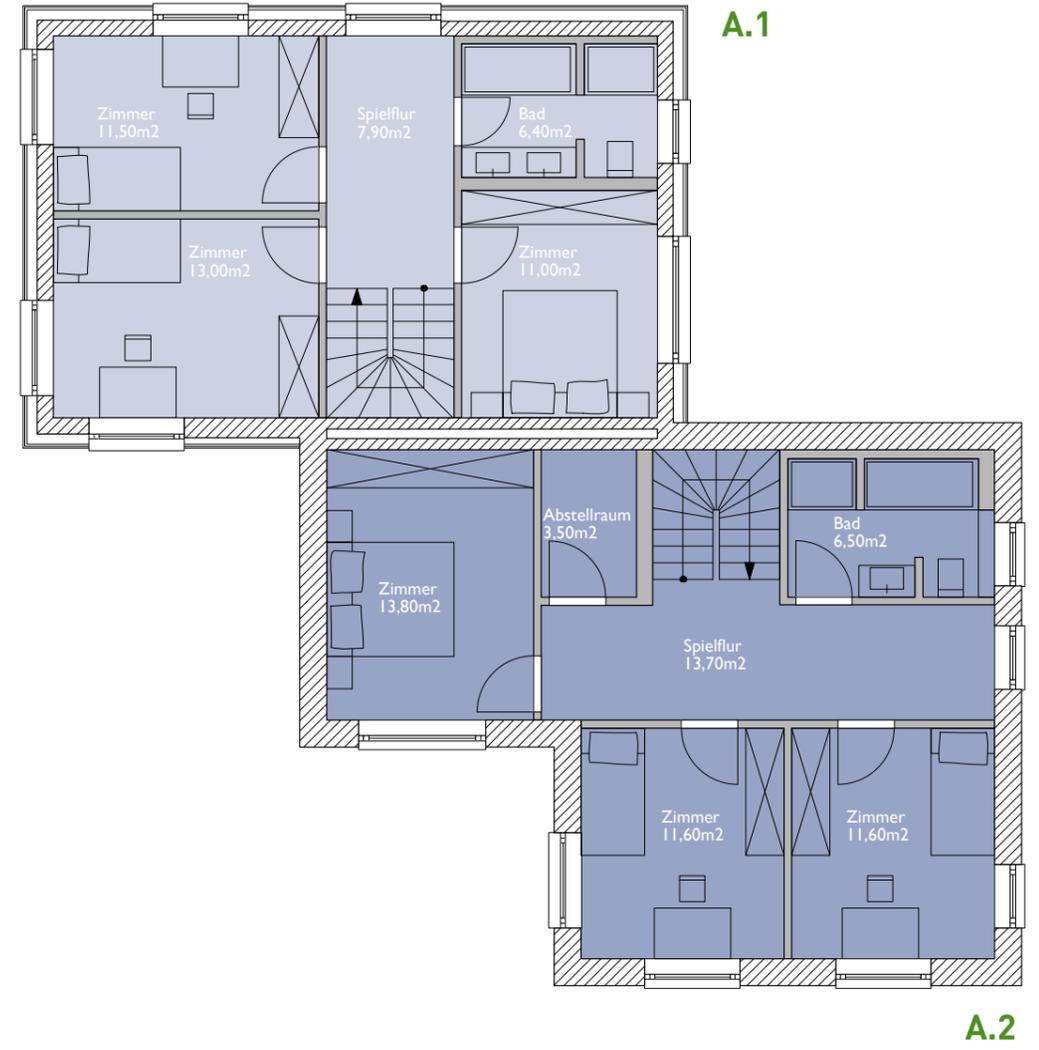


Haus A.2:
Doppelhaushälfte mit Garten und Terrasse
3-4 Zimmer, Bad mit Wanne und
Dusche, Gäste WC mit Dusche,
großer Wohn-/ Essbereich.
Wohnfläche ca. 139,00m²





OBERGESCHOSS



DOPPELHAUS B

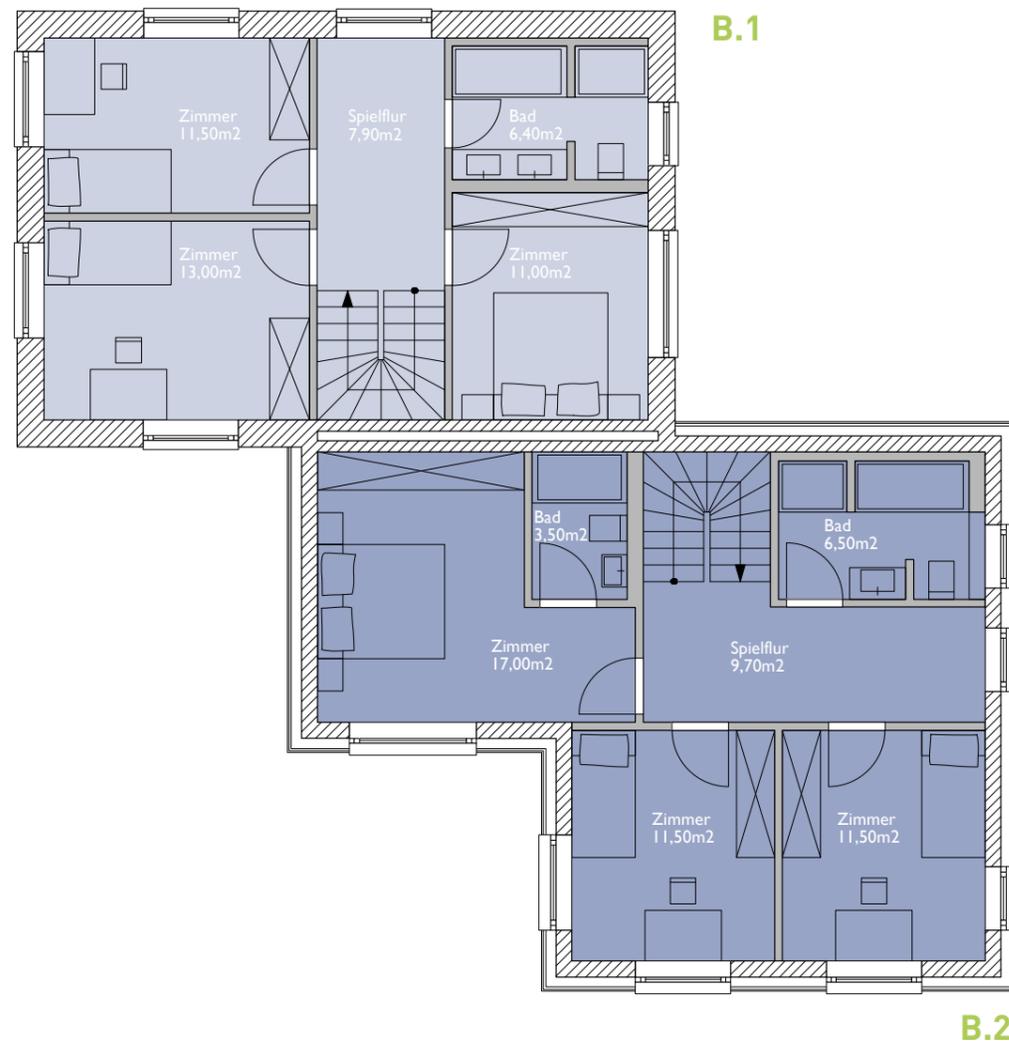
Haus B.1:
 Doppelhaushälfte mit Garten und Terrasse
 3 Zimmer, Bad mit Wanne und
 Dusche, Gäste WC mit Dusche,
 großer Wohn-/ Essbereich.
 Wohnfläche ca. 117,00m²



Haus B.2:
 Doppelhaushälfte mit Garten und Terrasse
 3-4 Zimmer, Bad mit Wanne und
 Dusche, Gäste WC mit Dusche,
 großer Wohn-/ Essbereich
 Wohnfläche ca. 139,00m²



OBERGESCHOSS



ERDGESCHOSS

DOPPELHAUS C

Haus C.1:
Doppelhaushälfte mit Garten und Terrasse
3 Zimmer, Bad mit Wanne und Dusche,
Gäste WC mit Dusche, zusätzliches
Ensuite Bad mit Dusche möglich,
großer Wohn-/ Essbereich.
Wohnfläche ca. 141,00m²



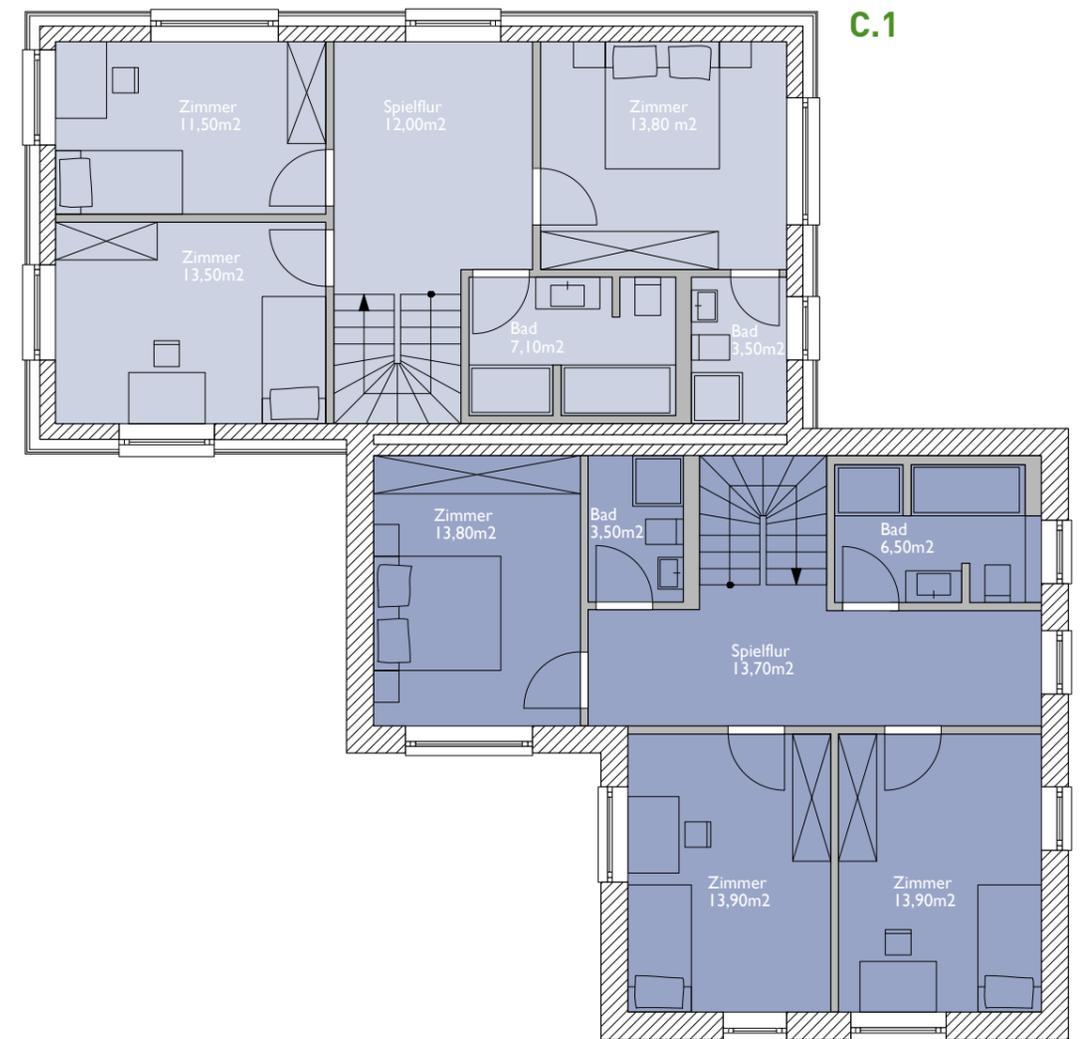
Haus C.2:
Doppelhaushälfte mit Garten und Terrasse
4 Zimmer, Bad mit Wanne und Dusche,
Gäste WC mit Dusche
großer Wohn-/ Essbereich.
Wohnfläche ca. 151,00m²





Neuenhagener Mühlenfließ

OBERGESCHOSS



C.2





Singlehäuser

Die beiden eingeschossigen Singlehäuser verfügen über eine Wohnfläche von ca. 80m² bzw. ca. 90m² und eignen sich für Singles oder kinderlose Paare ebenso wie für Senioren, die sich räumlich verkleinern wollen, aber dennoch nicht auf den eigenen Garten verzichten möchten.

Ebenso wie bei den Doppelhäusern ist die Grundrißgestaltung flexibel und wird auf die Wünsche der Eigentümer zugeschnitten.

Beide Singlehäuser verfügen über große Südwestterrassen sowie einen großen Garten und können auf Wunsch behindertengerecht gestaltet werden.

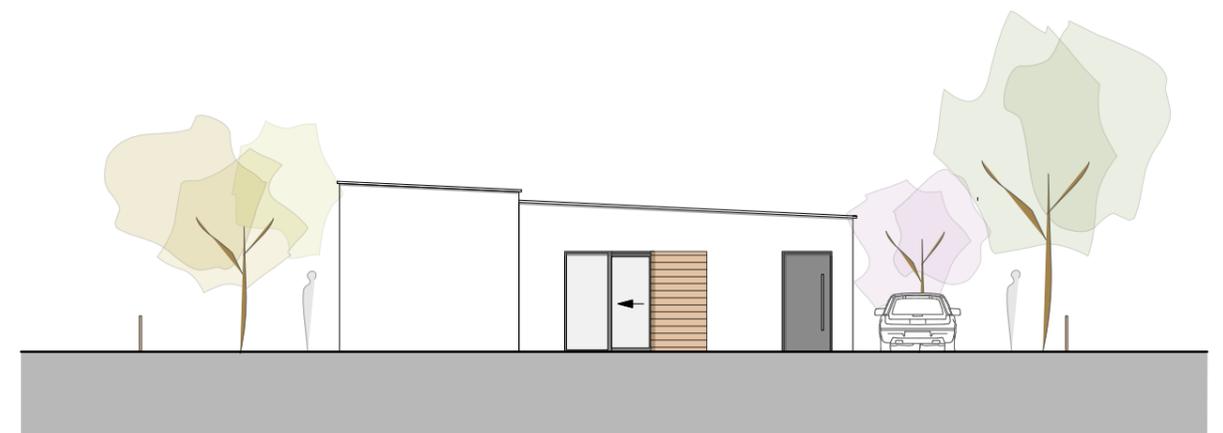
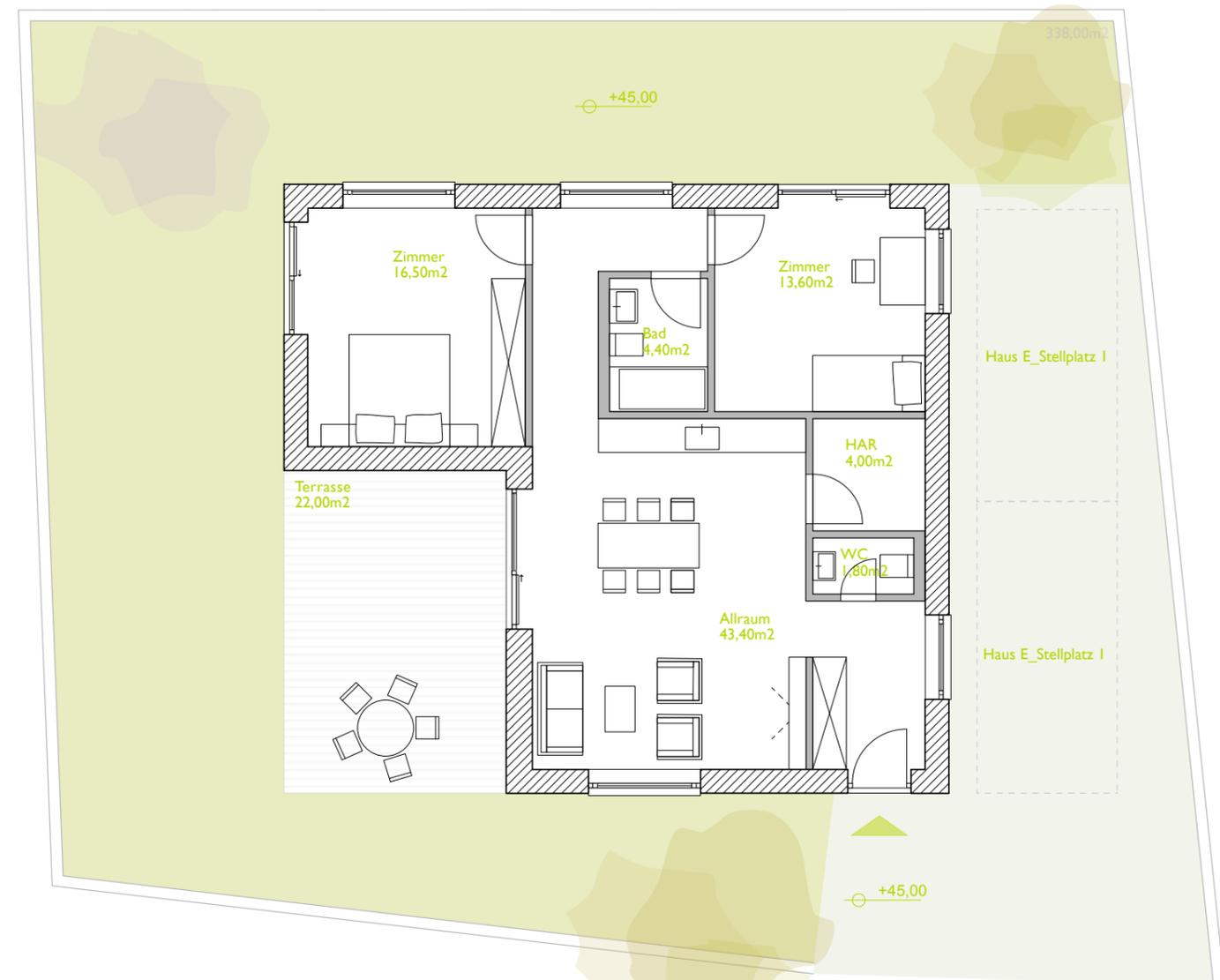
SINGLEHAUS D

Singlehaus mit Garten und Terrasse
2 Zimmer, Bad mit Wanne
großer Wohn-/ Essbereich.
Wohnfläche ca. 80,00m²



SINGLEHAUS E

Singlehaus mit Garten und Terrasse
2 Zimmer, Bad mit Wanne
großer Wohn-/ Essbereich.
Wohnfläche ca. 91,00m²





Neuenhagener Mühlenfließ

BAUBESCHREIBUNG

Gründung

Wärmedämmte Flachgründung gem. statischen Erfordernissen

Außenwände

Hochwärmedämmendes Mauerwerk (Porenbeton), verputzt und gestrichen bzw. Mauerwerk (Porenbeton), Wärmedämmung und Holzverkleidung hinterlüftet

Fenster und Fenstertüren

Holzrahmen lackiert mit wärmedämmender Dreifach-Isolierverglasung und Aluminiumbeschlägen, zum Teil mit Holzschiebeläden als Sonnenschutz, Fensterbänke innen Holz lackiert, außen Zink

Tragende Innenwände und Stützen

Mauerwerk oder Stahlbeton, verputzt und gestrichen

Nichttragende Innenwände

Gipskarton Metallständerwände, gespachtelt und gestrichen

Innentüren

Holztürblatt mit Holzumfassungszargen und Aluminiumbeschlägen

Geschossdecken

Stahlbeton

Bodenbeläge

Heizestrich mit Echtholzparkett bzw. hochwertigen Fliesenbelägen in Bädern

Dächer

Geneigte Dächer aus Holzkonstruktion (hochwärmedämmte) mit Dachbegrünung

Wärmeversorgung und Warmwasserversorgung

voraussichtlich Erdwärmepumpe, Fußbodenheizung in allen Räumen

Bäder

Hochwertige Badmöbel mit ebenerdigen Duschen, Wände und Fußböden anteilig gefliest

Aussen

Loggia bzw. Terrassen mit Echtholzbelag

Fahrzeuge

Stellplätze und Grundstückszufahrt gepflastert, Anzahl gem. Stellplatzsatzung der Gemeinde Neuenhagen

Energie

Niedrigenergiestandard mindestens KfW70

Außenanlagen

Gemeinschaftliche Grünfläche auf verschiedenen Ebenen mit Rasenflächen, Aufenthaltsbereichen und Treppen- bzw. Sitzelementen aus Naturstein, Wegführung in das Außenanlagenkonzept integriert



BAUGEMEINSCHAFT

Das Bauen in einer Baugruppe bietet den Mitgliedern die Möglichkeit sich vergleichsweise kostengünstig ein eigenes Haus zu realisieren. In einer von Kooperation und Miteinander geprägten Gruppe lernen sich die Akteure bereits in der Planungsphase kennen und schaffen sich gemeinsam ein neues Zuhause. Die Baukosten sind für alle Mitglieder jederzeit transparent. Entscheidungen werden vom Planungsteam vorbereitet und gemeinsam getroffen. Innerhalb eines Gesamtkonzepts entstehen so vielfältige auf die Bewohnerwünsche zugeschnittene Häuser.

Nach unserer Erfahrung entstehen mit Baugruppen Wohnprojekte von besonderer sozialer Qualität und nachhaltiger Architektur.

Kostengünstig Bauen mit transparenten Kosten

Gleichgesinnte schließen sich zu einer Baugemeinschaft zusammen und gründen eine GbR. Die GbR ist bereits als „Planungs-GbR“ gegründet worden und wirbt um weitere Mitglieder. Eine Baugemeinschaft ist kein gewerbliches Unternehmen oder Bauträger, sondern eine Gesellschaft bürgerlichen Rechts (GbR).

Gemeinsam planen und bauen

Es finden regelmäßig Gesellschaftertreffen der Baugruppenmitglieder statt. Hier lernen sich die Mitglieder kennen, das Projekt wird genauer erläutert, über die weitere Planung wird informiert und ggf. abgestimmt.

Der Weg in die Baugemeinschaft in 4 Schritten

- 1) Erstkontakt mit Alexander Lusin
- 2) Teilnahme an Informationsveranstaltungen
- 3) Reservierung des gewünschten Hauses
- 4) Aufnahmeantrag

zu 1) Nehmen Sie mit uns Kontakt auf.

Ansprechpartner Alexander Lusin beantwortet Ihnen gerne alle Fragen, die Sie zu dem Projekt haben, sendet Ihnen weitergehende Informationen und informiert Sie über die nächsten Informationsveranstaltungen.

zu 2) Teilnahme an Informationsveranstaltung.

Bei den regelmäßigen Treffen besteht die Möglichkeit, mehr über das Projekt selbst zu erfahren sowie die Mitglieder der Baugemeinschaft persönlich kennenzulernen.

zu 3) Reservierungserklärung.

Die kostenfreie und formlose Reservierung ermöglicht es Ihnen, die von Ihnen gewünschte Haus für 2 Wochen unverbindlich zu sichern.

In dieser Zeit

- a) Finanzierung / Bonität klären
(Informationen dazu von Herr Pfeifer)
- b) Hausgrundriss abstimmen
(Beratungsgespräch mit den Architekten)
- c) GbR-Vertrag lesen & verstehen
- d) Baugruppe kennenlernen

zu 4) Aufnahmeantrag.

Diese Erklärung bezieht sich auf den GbR-Vertrag der Baugemeinschaft. Die Baugemeinschaft muss vorab Ihrem Beitritt zustimmen. Durch Ihre Unterschrift und die Unterschrift des Geschäftsführers der GbR und nach Einzahlung der ersten Gesellschaftseinlage werden Sie stimmberechtigtes Baugemeinschaftsmitglied.

Ansprechpartner

Alexander Lusin, Dipl.-Ing. Architekt
Projektentwicklung, Architektur
und Öffentlichkeitsarbeit

Thomas Budig
Öffentlichkeitsarbeit

Markus Pfeifer, Dipl.-Ing.
Projektentwicklung, Projektsteuerung

Kontakt

Alexander Lusin
Dipl.-Ing. Architekt
Margaretenstraße 8a
10317 Berlin

T +49 (0)30 26325842
M +49 (0)179 5989345
mail@lusin-architektur.de
www.lusin-architektur.de