



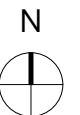
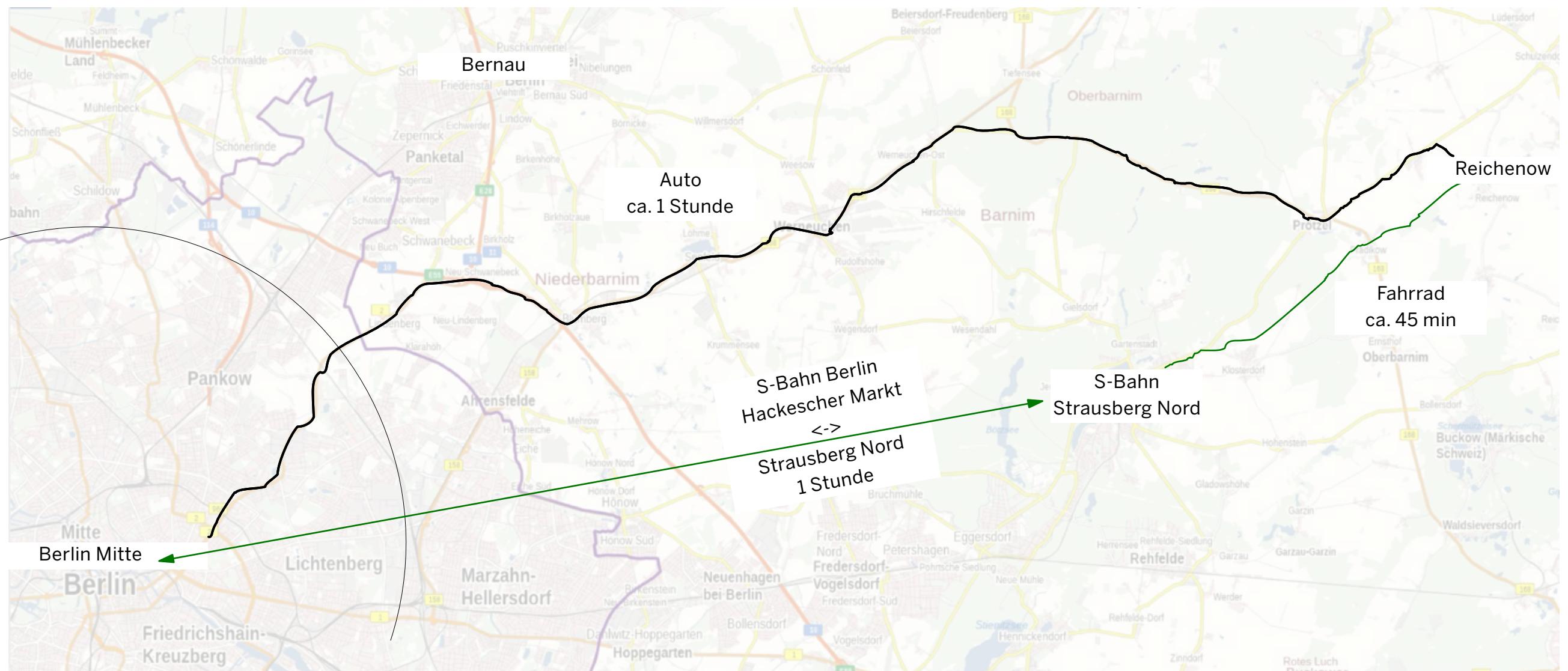


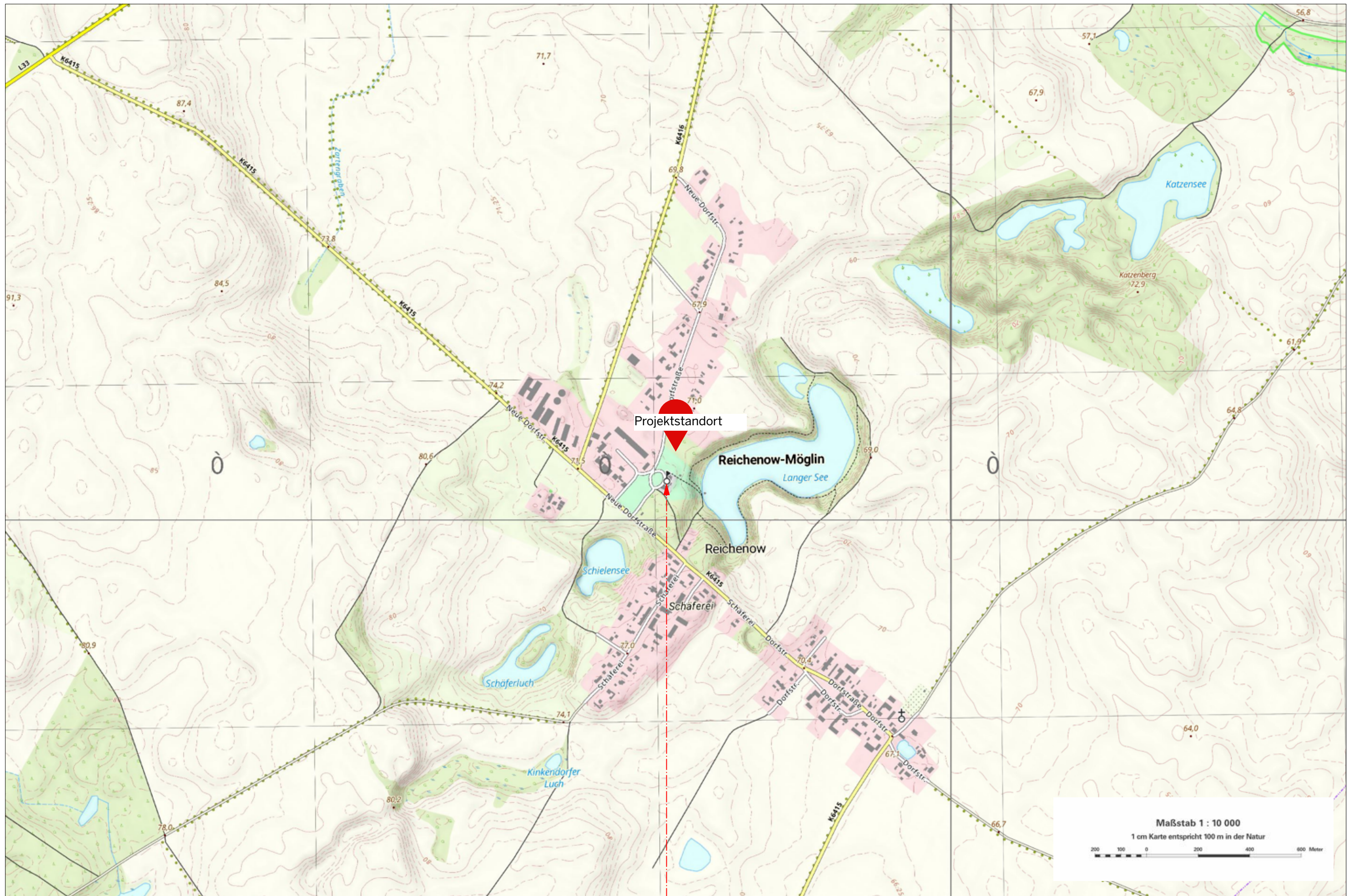
**Mitmacher*innen für Baugemeinschaftsprojekt
willkommen!**

Das Grundstück ist gesichert!

**Flexible Wohneinheiten für sich verändernde
Lebensumstände!**

Flexible Investitionskosten durch Selbstausbau!

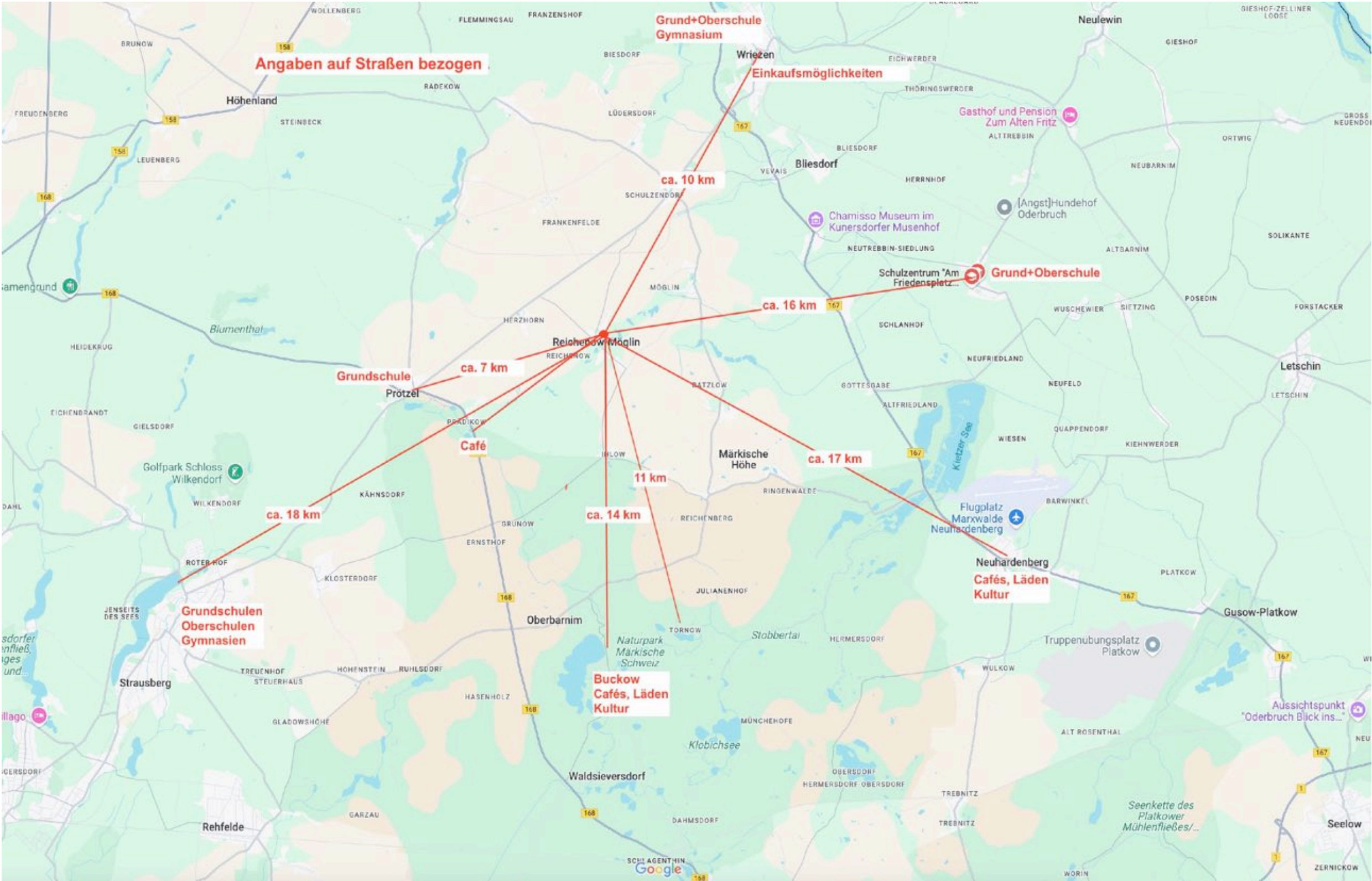




Schlosshotel

Bezeichnung
AUSSCHNITT TOPOGRAFISCHE
KARTE M 1:10.000

1.2 DIE LAGE



INFRASTRUKTUR

Auswahl an aktuellen Einkaufs- möglichkeiten, Nahversorgung und Freizeitangeboten
KM Angaben auf Straßen bezogen

IM ORT

Schlosshotel mit Restaurant
Badesee mit Strand
Wander + Radwege

BILDUNG

Wriezen 10 km Entfernung
1. Grund- und Oberschule "Salvador Allende"
2. Berufliches Gymnasium
Neutrebbin 16 km
Schulzentrum "Am Friedensplatz"
Tornow 11 km
Förderschule "Schule am Tornowsee"
Buckow 14 km
Kneipp-Grundschule "Bertolt Brecht"
Prötzel 7km
Grundschule Prötzel
Strausberg 18 km
Diverse Grund-, Oberschulen und Gymnasien

KULTUR

Kino, Theater und Museen
Neuhardenberg, Strausberg, Buckow, Harnekop
Tornow, Kunersdorf

KITA

Strausberg, Wriezen, Bliesdorf, Lüdersdorf,
Schulzendorf, Prötzel, Klosterdorf, Neuhardenberg

FREIZEIT

Fußball, Sportanlage Strausberg, Sport-und Erholungspark Strausberg, Fitnessstudios, Kajakverleih, Strandbad Buckow, Sportplatz Reichenberg, Reit-und Freizeithof Wriezen, Reiten in Ihlow,

EINKAUFEN

Wriezen - Rewe, Edeka, Netto, Aldi
Strausberg, Wriezen - Baustoffmärkte
Sonstige Einkaufsmöglichkeiten in:
Buckow, Strausberg, Rehfelde, Letschin, Neuhardenberg

RESTAURANTS

Ihlow - Biohof (4 km)
Schulzendorf - ZumMärkischen Reiterhof (6 km)
Prötzel - Zur goldenen Kartoffel (7km)
Bollersdorf - Gasthaus Fischer mit Biergarten (12 km)
Waldsiewersdorf - Altes Forsthaus (15 km)
Strausberg, Buckow, Reichenberg

Eseltouren
Reichenow



Schlemmen
Schloss Reichenow



Kunst und Kultur
Neuhardenberg



Bootstouren
Buckow



Bummeln
Strausberg





LAGE

Die Gemeinde Reichenow-Möglin liegt im Landkreis **Märkisch-Oderland** im Osten des Landes Brandenburg.

Das mit altem Baumbestand bewachsene Grundstück an der Neuen Dorfstraße befindet sich in ruhiger Lage neben dem **Schloß** und den ehemaligen **Gutshofstallungen**. Im Südwesten grenzt es an ein Waldstück am **Langer See**.

Die Neue Dorfstraße im Nordosten weitet sich zu einem **wiesengrünen Anger**, der Platz für Aufenthalt und Spiel bietet.

Umgeben ist das Gelände von Einfamilienhäusern mit großen Gärten. Die ehemaligen Stallungen des **Gutshofs** und das **Schloss Reichenow** stechen als Gebäude in nächster Nachbarschaft heraus.

HIN & WEG

Von Berlin Mitte ist Reichenow mit dem Auto in etwa einer Stunde zu erreichen.

S-Bahn/Fahrrad: Erst mit der S 5 bis nach Strausberg-Nord, dann mit dem Fahrrad auf einem gut ausgebauten Fahrradweg über Wiesen und durch Wälder in insgesamt 2 Stunden nach Reichenow.

BEBAUUNG

Das Gesamtgrundstück hat eine Größe von rund 3.000 m² von denen etwa 2.600 qm bebaubar sind. Hier sollen drei **zweigeschossige Holz-Stroh-Lehmbauten** mit je zwei bis vier Wohnungen entstehen.

M 1:1000

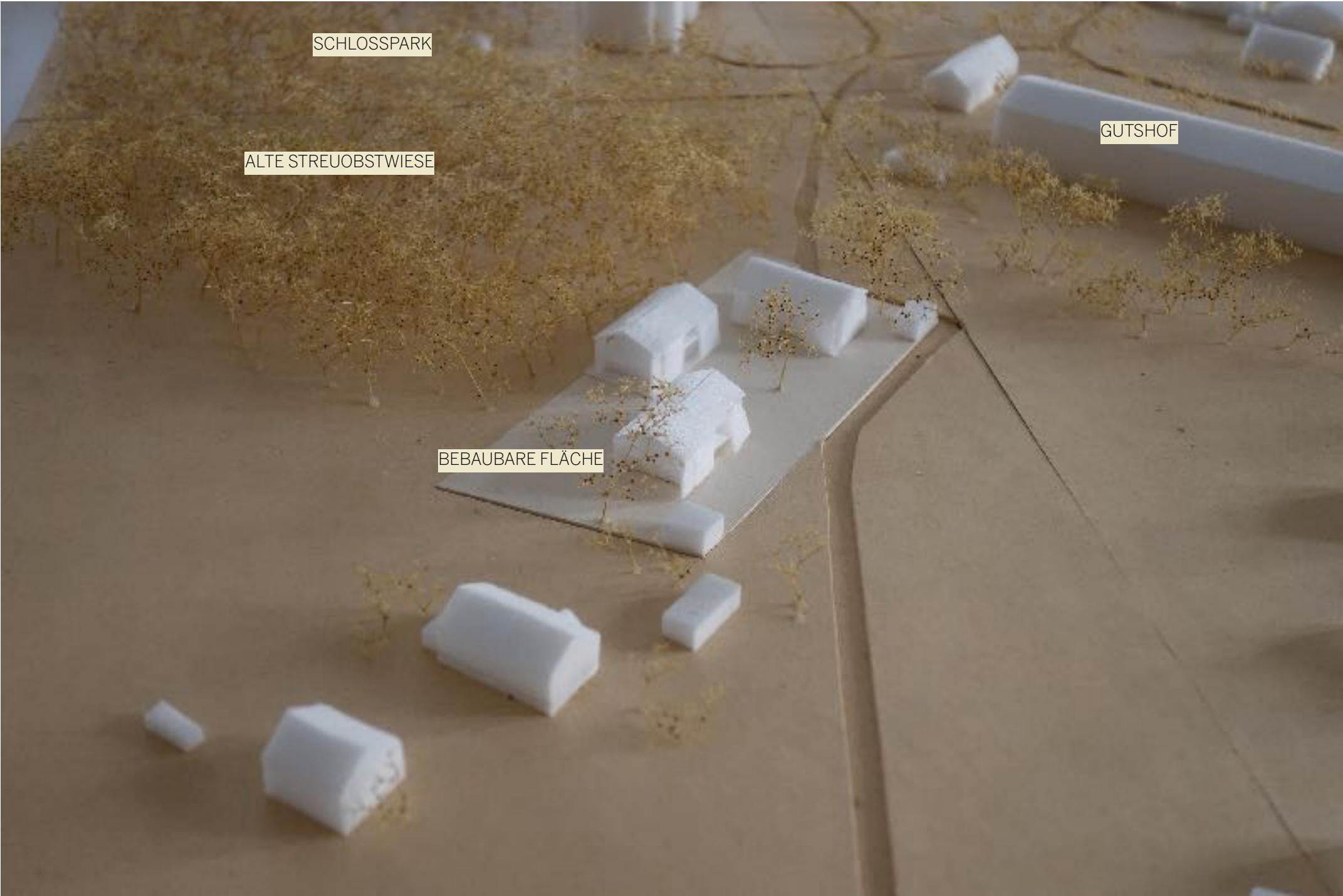


Langer See



LANGER SEE

SCHLOSS



NEUE DORFSTRASSE



DER NACHBAR - DAS SCHLOSSHOTEL UND RESTAURANT REICHENOW



DER SCHLOSSPARK MIT DEM LANGER SEE



DER ANGER BEI VOLLMOND



DER LANGER SEE



BLICK AUF DIE BENACHBARTEN WIESEN



DAS GRUNDSTÜCK



DER NORD - ÖSTLICH ANGRENZENDE NACHBAR



APFELBLÜTE IM MAI

KONZEPT

Architektur und Ökologie

Die Grundidee unseres Projektes ist es, gesund und im **Einklang mit der Natur** zu bauen. Dazu gehören regionale Baustoffe die wiederverwertbar sind. Wir verwenden für die Gebäudehülle zur Dämmung **Strohelemente** (Stroh=fällt bei derLandwirtschaft ab). Der Holzrahmenbau ermöglicht einen reduzierten Einsatz von **Holz**. Von Aussen werden die Häuser mit Holz verkeidet, von Innen mit **Lehm verputzt**. Der Lehmputz hat feuchtigkeitsregulierende und luftreinigende Eigenschaften. Das Dach wird mit Indach **PV-Elementen** direkt gedeckt, sodaß einen weitere Dachdeckung entfallen kann. Die PV-Anlage liefert den Strom für die **Wärmepumpen und die Durchlauferhitzer** zur Warmwasserbereitung. Im Winter könnte der Heizbedarf mit einem **Ofen** ergänzt werden. Da die Strohwände einen **sehr guten Wärmeschutz** bieten, wird der Wärmebedarf jedoch gering sein. Der Wasserknappheit begegnen wir mit einem System der **Abwasser-aufbereitung** (Klärtank und Schilfkläranlage) und dem Sammeln von Regenwasser, sodass kein Trinkwasser für den großen Gemeinschaftsgarten verwendet werden muss. Das senkt die Kosten für die Abwasserentsorgung auf nahezu null. Die höheren Investitionen bei der Erstellung des Projektes zahlen sich über die Jahre in Form von **geringen Nebenkosten** schnell wieder aus (**Effizienzhaus-Standard 40** ist geplant und damit förderfähig). Das Projekt soll möglichst autark funktionieren und sich dadurch von globalen Energiekostenschwankungen abkoppeln.

Gemeinschaftliches - Privates

Im Idealfall entsteht an diesem Ort eine Gemeinschaft, die sich einerseits gegenseitig unterstützt und auch als Gruppe aktiv ist, die andererseits aber auch Rücksicht auf den Wunsch der einzelnen Personen nach Rückzug in die Privatsphäre nimmt. Der Entwurf ermöglicht mit einem **gemeinschaftlichen Erschließungshof** einen Austausch unter den Bewohnern. Gleichzeitig sind die Häuser so ausgerichtet, dass sie auf ihren von der Gemeinschaftsfläche abgewandeten Seiten eine sich der Natur öffnende Privatsphäre bieten. Das **Gartenkonzept** schützt die bestehende Natur. Nur die Flächen für Freizeitaktivitäten werden kultiviert, sodass es im Garten die **unterschiedlichsten Orte** wie Oasen zu entdecken gibt.

Grundrissgestaltung

Unter Berücksichtigung der Statik, der Fassadenplanung sowie der Versorgungsschächte für Bäder und Küchen sind die **Grundrisse variabel gestaltbar**. Lassen Sie sich von den Architekt/innen dazu gerne beraten! Trotz der Möglichkeiten zur Variabilität ist das Ziel bei den Wohnungsgrundrissen qualitativ und nachhaltig und dabei aber immer möglichst effizient zu bauen. Daher sind **Abweichungen** vom gemeinschaftlich vereinbarten Standard, der in der Baubeschreibung (BB) niedergelegt ist, zwar möglich – sollten aber die Ausnahme bleiben.

FORMALES

Baubeschreibung

In der Baubeschreibung werden grundlegende Ausstattungsstandards und Mindestanforderungen an die Bauausführung definiert. Aus technischen, bauphysikalischen oder bauordnungsrechtlichen Gründen können sich Grundrisse, Maße, Konstruktionsarten, Materialien und architektonische Formulierungen im Laufe der Planung verändern. Beim Bau der Häuser und des Gartens sollen Baumaterialien verwendet werden, die hinsichtlich ihrer Gewinnung, Verarbeitung, Funktion und Beseitigung eine hohe **Gesundheits- und Umweltverträglichkeit** aufweisen.

Barrierefreies Wohnen im Erdgeschoss

Gemäß der Brandenburgischen Bauordnung, §50 (1) müssen mindestens die Hälfte der Wohnungen barrierefrei gestaltet sein. Die Erschließungen der Erdgeschosswohnungen wird barrierefrei ausgebildet. In diesen Wohnungen werden u.a. die Wohn- und Schlafräume, min. ein Badezimmer sowie die Veranda barrierefrei ausgeführt.

Kosten

Die Baugemeinschaft Haus am See Reichenow GbR ist mit Kosten **pro Quadratmeter Wohnfläche von 5.580 €** kalkuliert. Der Preis ist kein Festpreis und beinhaltet pro Wohnung im Standard A:

- nachhaltige Baumaterialien, Photovoltaik-Dächer
- Heizestrich
- Luft-Wasser Wärmepumpe und Schilfkläranlage
- je nach WE Terrassen oder Balkonen
- Hochwertige Massivholzdecken, -fenster
- Anteile des 2.385 qm Gartens
- je nach Wohnflächenanteil 1-2 helle Bäder
- 1 PKW Stellplatz auf dem Grundstück oder der Gemeindefläche
- 1-2 überdachte Fahrradstellplätze

im Baugruppen - Standard B (+ ca. 250€) kommt der weitere Ausbau dazu:

- Echtholzparkett
- Lehmputzwände
- weitere Lehmtrennwänden mit Türen

Finanzierung

Die Finanzierung in einer Baugemeinschaft muss über eine Bank erfolgen. Erfahrungen mit solchen Projekten haben aktuell zum Beispiel die Triodos Bank und die GLS Bank. Wir haben uns für die **GLS Bank als Partner** entschieden. Alle Mitglieder die einen Kredit benötigen, schließen mit der Bank einen persönlichen Kreditvertrag zur Finanzierung ihrer Einheit ab. Ein externer Gutachter – oder die Bank selbst – prüft die Bonität der Interessenten vor dem Eintritt in die Baugemeinschaft.

BAUGEMEINSCHAFT

Was ist eine Baugemeinschaft?

Baugemeinschaften, auch bekannt als Baugruppen, sind Zusammenschlüsse von Einzelpersonen, Paaren und Familien, die gemeinsam – in Form einer **Gesellschaft bürgerlichen Rechts** (GbR)– Wohnraum planen und realisieren lassen. Als zukünftige Nachbar*innen schaffen Baugemeinschaften qualitätsvolle Orte zum gemeinschaftlichen Leben und Wohnen. Sie fördern das **soziale Miteinander** und bieten die Möglichkeit, nachbarschaftliche Beziehungen aufzubauen und gemeinschaftliche Aktivitäten zu organisieren. Das Planen und Bauen in einer Gruppe bedarf allerdings auch einer gewissen **Kompromissbereitschaft!** Denn Mitglieder einer Baugemeinschaft haben Mitspracherechte bei Entscheidungen, die das Bauvorhaben betreffen und müssen bestimmte Entscheidungen gemeinsam treffen. Weil Baugemeinschaften oft ein starkes Interesse an ökologischen Lösungen haben, können sie durch gemeinsame Ressourcennutzung und den Fokus auf umweltfreundliche Bauweisen u.a. dazu beitragen, **nachhaltigere Projekte** zu realisieren. Durch die hohe Qualität und individuelle Gestaltung ist in Baugemeinschaftsprojekten zudem eine **langfristige Werterhaltung** der Immobilien gegeben.

Kostenersparnisse

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

Rechtliches

Baugemeinschaftsmitglieder sind gemeinschaftliche Investor/innen des Bauvorhabens und tragen auch zusammen die **finanziellen Risiken**, wie beispielsweise Budgetüberschreitungen, Bauverzögerungen oder unvorhergesehene Kosten. Als Mitglied einer Baugemeinschaft sollten Sie daher über ausreichende finanzielle Reserven verfügen, um solche etwaigen Mehrkosten tragen zu können. Die notwendigen Steuerungsaufgaben des Planungs- und Bauprozesses in einer Baugemeinschaft werden von einem **professionellen Planungsteam** aus Projektsteuerung, Planer*innen und Bauleitung übernommen, das u.a. sicherstellt, dass die Baugemeinschaft klare Vereinbarungen trifft, eine solide Finanzierung sichergestellt ist und transparent kommuniziert wird. Mit Abschluss des Bauvorhabens endet die GbR – und eine **Gemeinschaft der Wohnungseigentümer*innen** nach WEG wird etabliert. Jedes ehemalige Mitglied der GbR wird dann Eigentümer*in ihrer Wohnung .

Haus 3

2-4 Wohneinheiten

Haus 2

2-4 Wohneinheiten

Haus 1

2-4 Wohneinheiten

GARTEN

GARTEN

GEMEINSCHAFTSHOF

GARTEN

N

BAUHERR*IN
Baugemeinschaft / BG Strohhaus am See GbR

WOHNEINHEITEN
6 bis 12

GESAMTWOHNFLÄCHE	BRUTTOGARTENFLÄCHE
ca. 849 m ²	ca. 2.400 m ²

GESCHOSSE
je 2

MÖGLICHE WOHNFLÄCHEN *
50 m² - 157 m²

*

Größen und Flächen können sich im Laufe des Projekts noch etwas ändern – z. B. durch den Abstimmungsprozess in der Baugemeinschaft oder aus konstruktiv-technischen Gegebenheiten.

Bezeichnung

ÜBERSICHT GEBÄUDEVOLUMEN

2.2

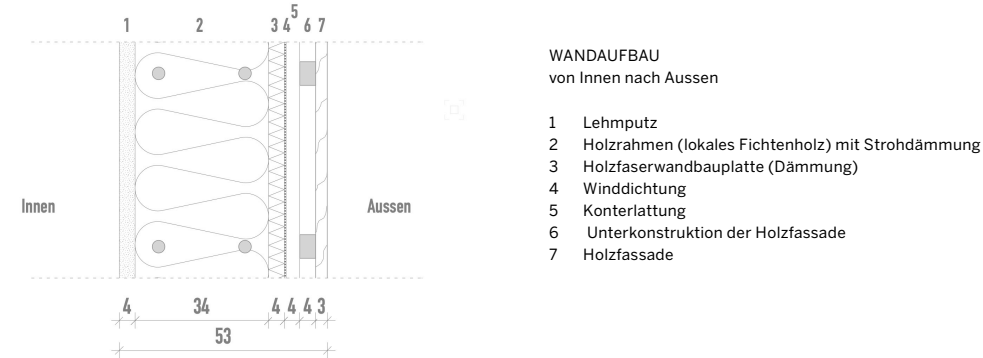
DAS PROJEKT

has

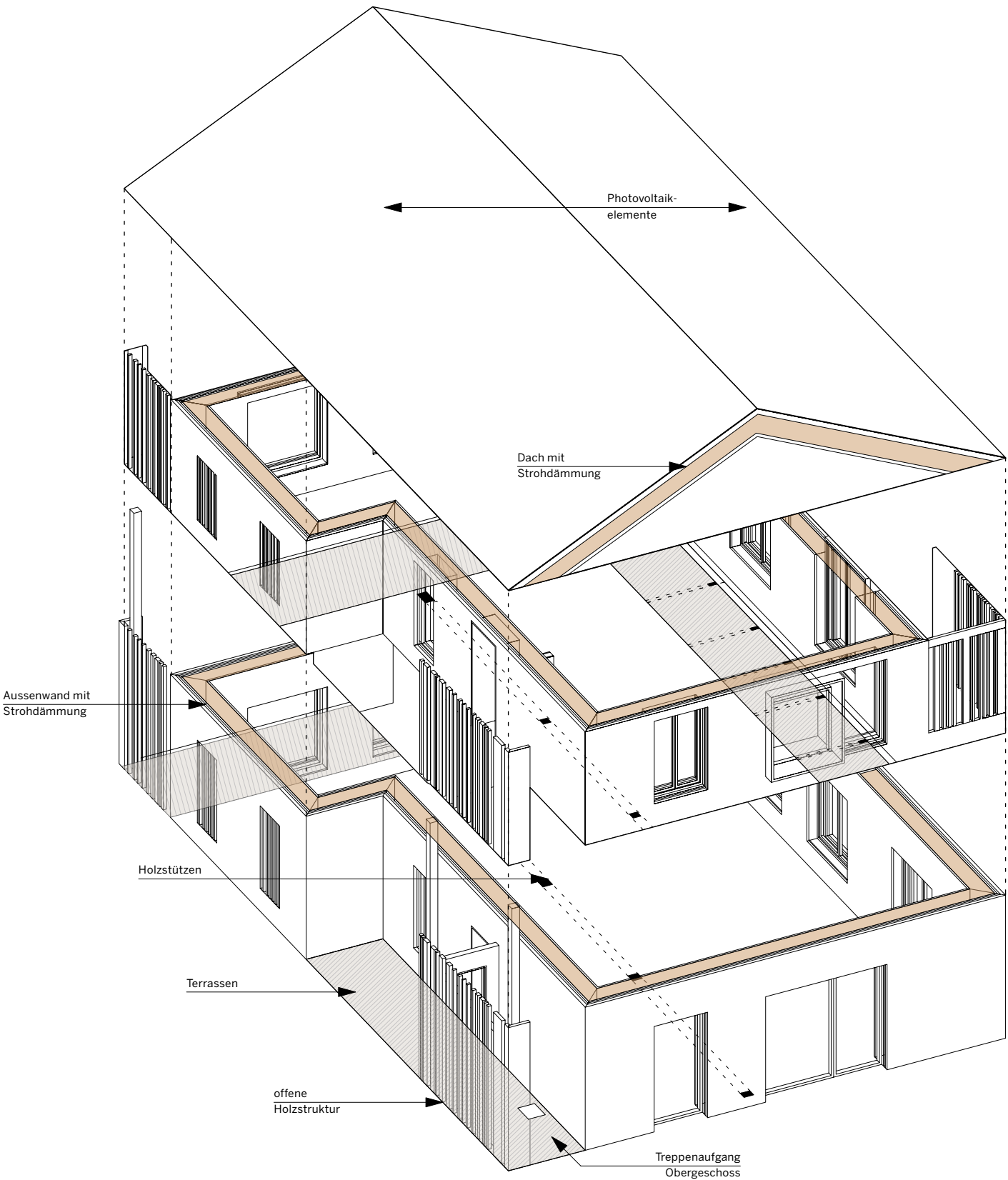
KONSTRUKTIONSPRINZIP

Die Häuser werden aus nachwachsenden, regionalen und ökologischen Baustoffen (Holz, Stroh und Lehm) gebaut. Die Außenwände bestehen aus vorsegmentierte Holzrahmen, die mit maschinell gepresstem Stroh ausgefacht sind. Die Innenwände sind mit Lehm verputzt. Durch die Segmentierung der Konstruktion wird der Anteil des wertvollen Baustoffs Holz gering gehalten. Stroh fällt bei der Landwirtschaft ab und Lehm kommt aus heimischem Boden. Er sorgt für ein gutes Raumklima, reguliert die Luftfeuchtigkeit und dient mit zur Wärmespeicherung.

Die Verwendung von vorgefertigten Elementen ermöglicht eine kurze Bauzeit. Zudem sind sie vollständig rückbaubar, wiederverwertbar und weisen über den gesamten Lebenszyklus eine hervorragende Ökobilanz auf.

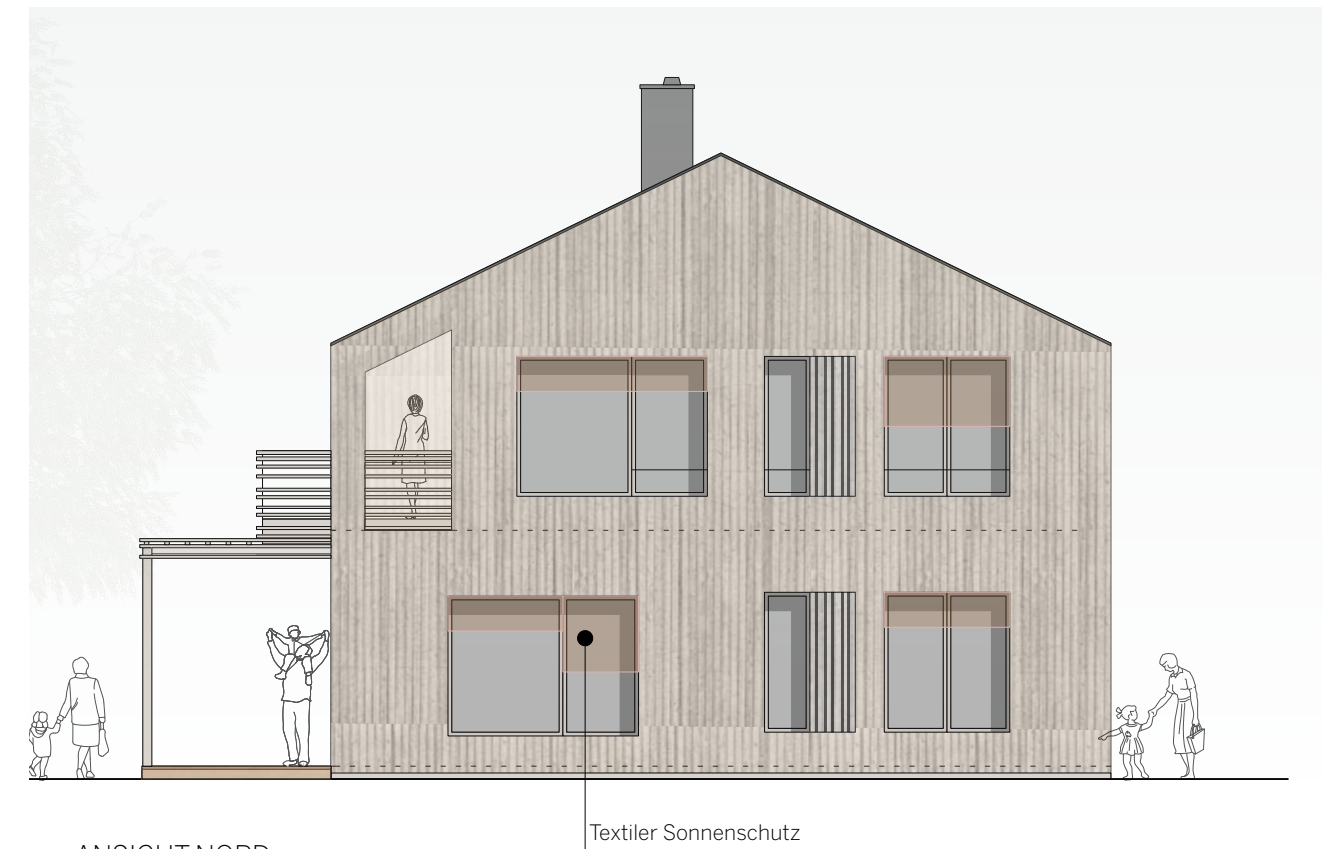


© Superbass / CC-BY-SA-4.0 (via Wikimedia Commons)

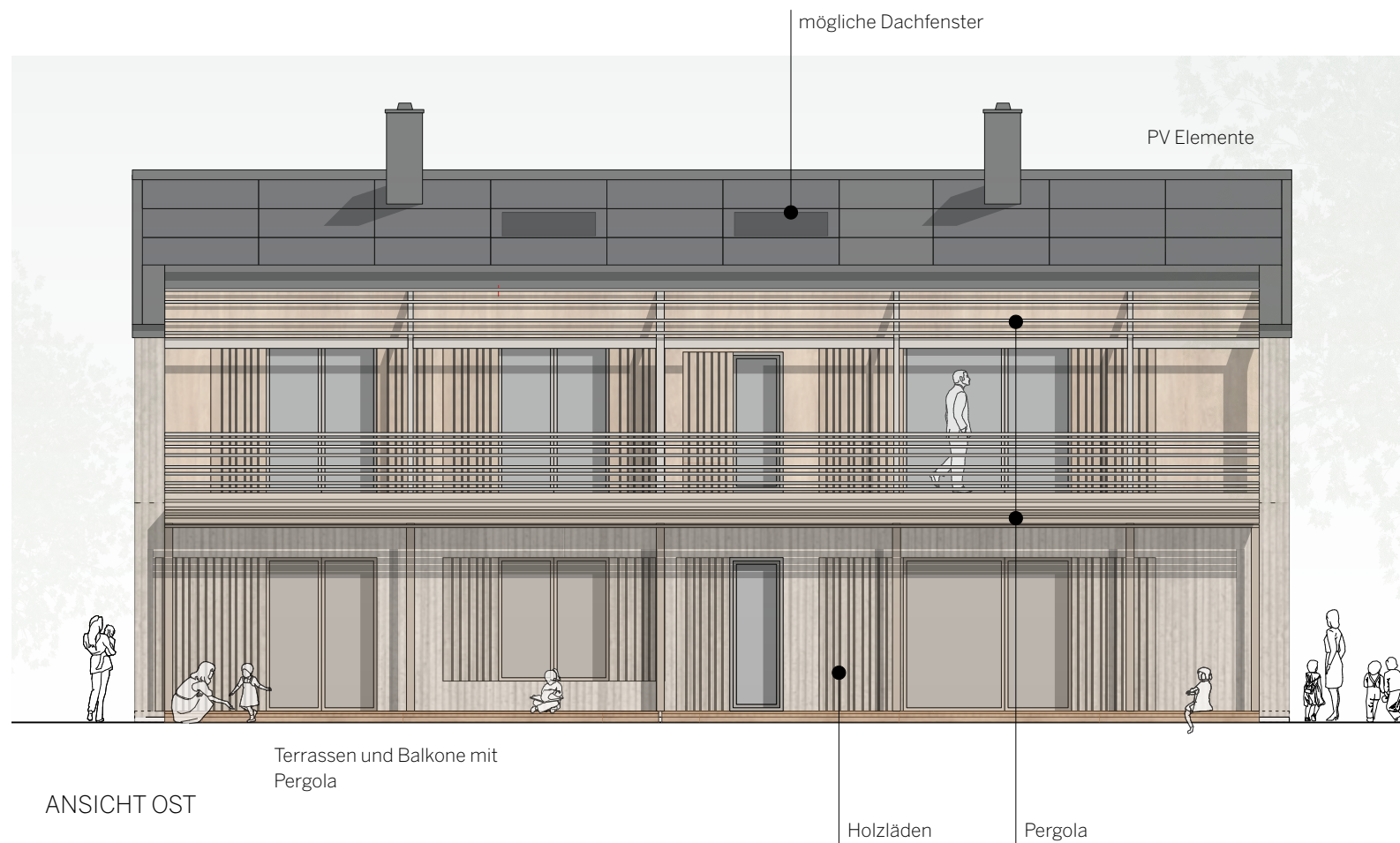




ANSICHT WEST



ANSICHT NORD



ANSICHT OST



ANSICHT SÜD





Beispiel Eingangstreppe mit aufgelöster Holzfassade



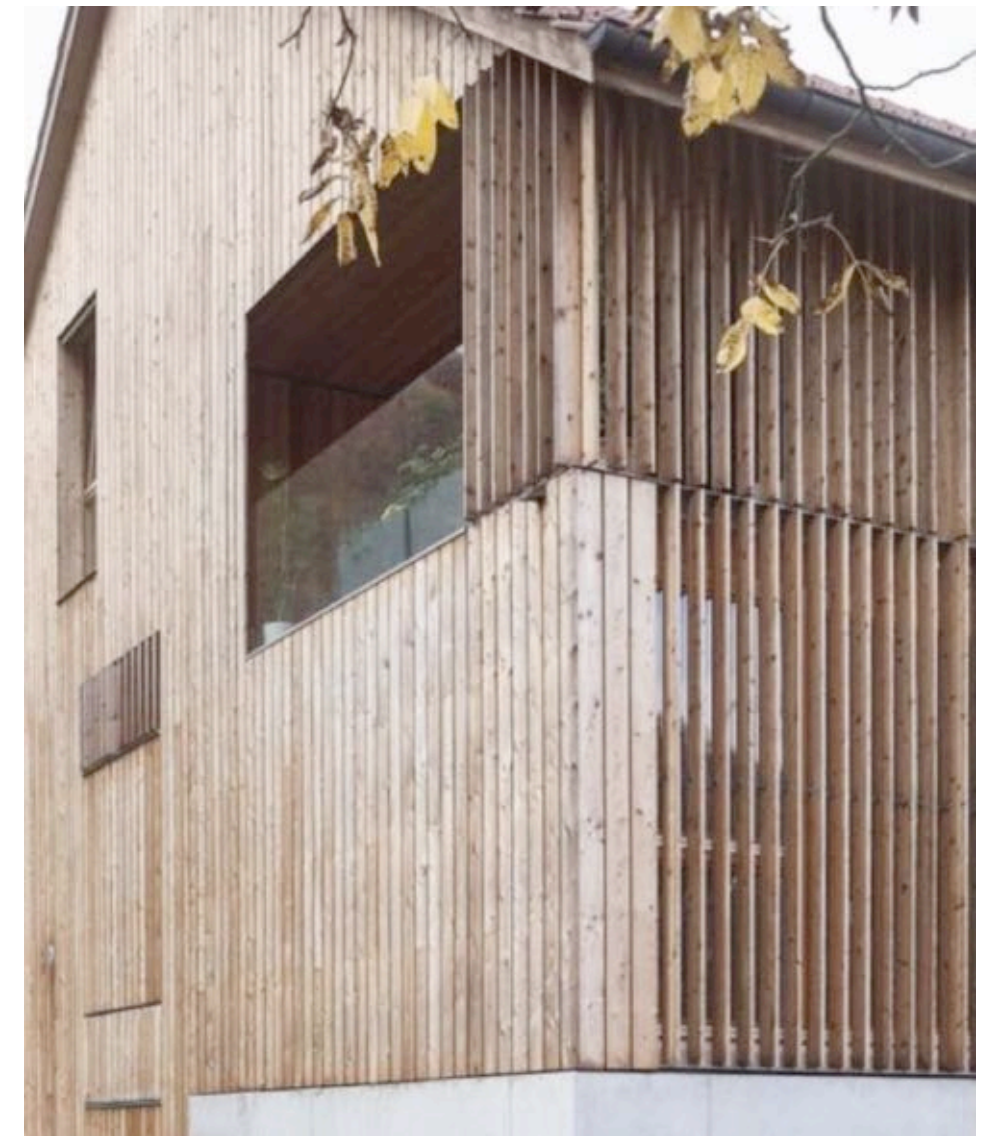
Beispiel Eingangstreppe mit aufgelöster Holzfassade



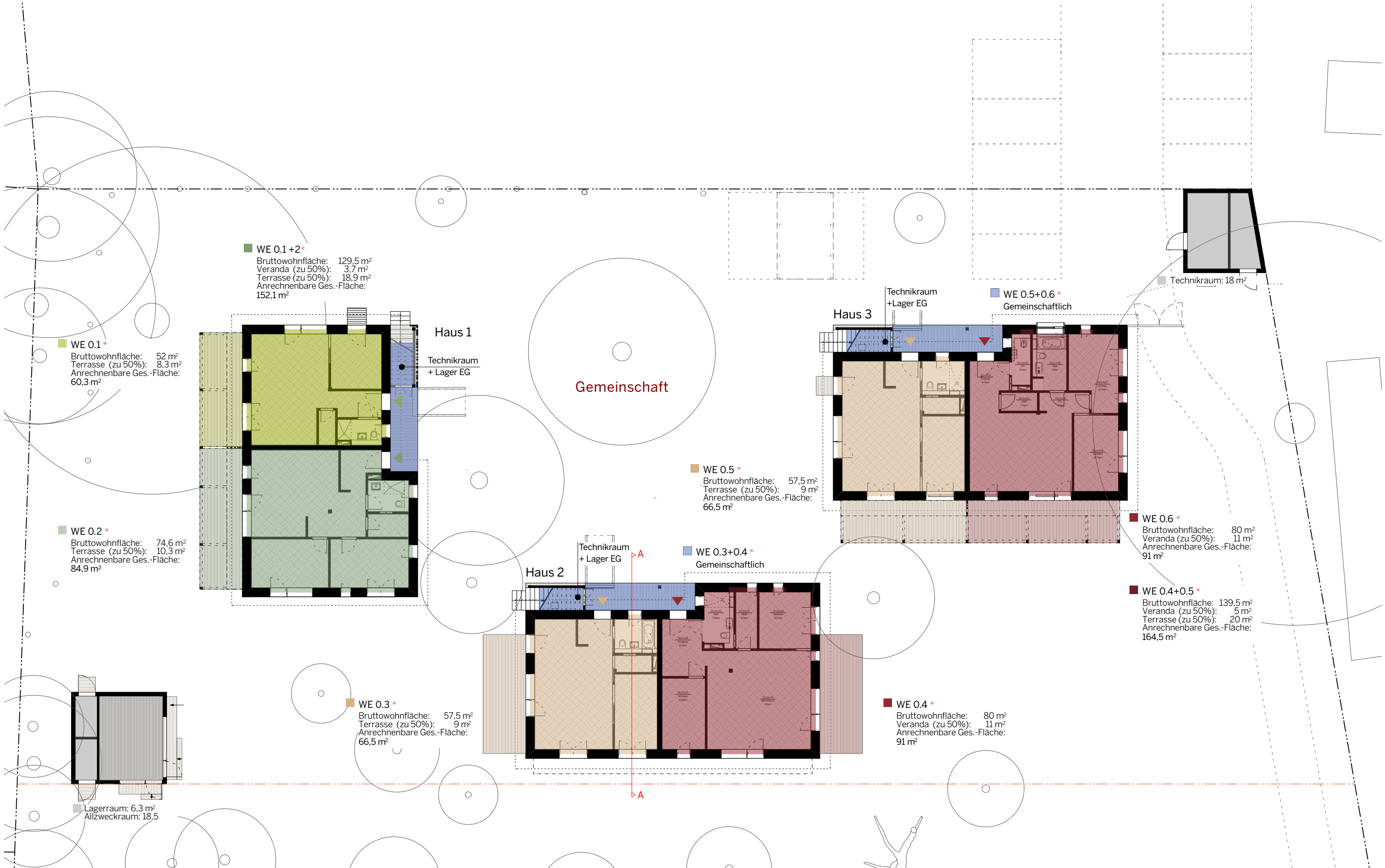
Beispiel Alterung Holzfassade
bewitterte und unbewitterte Flächen



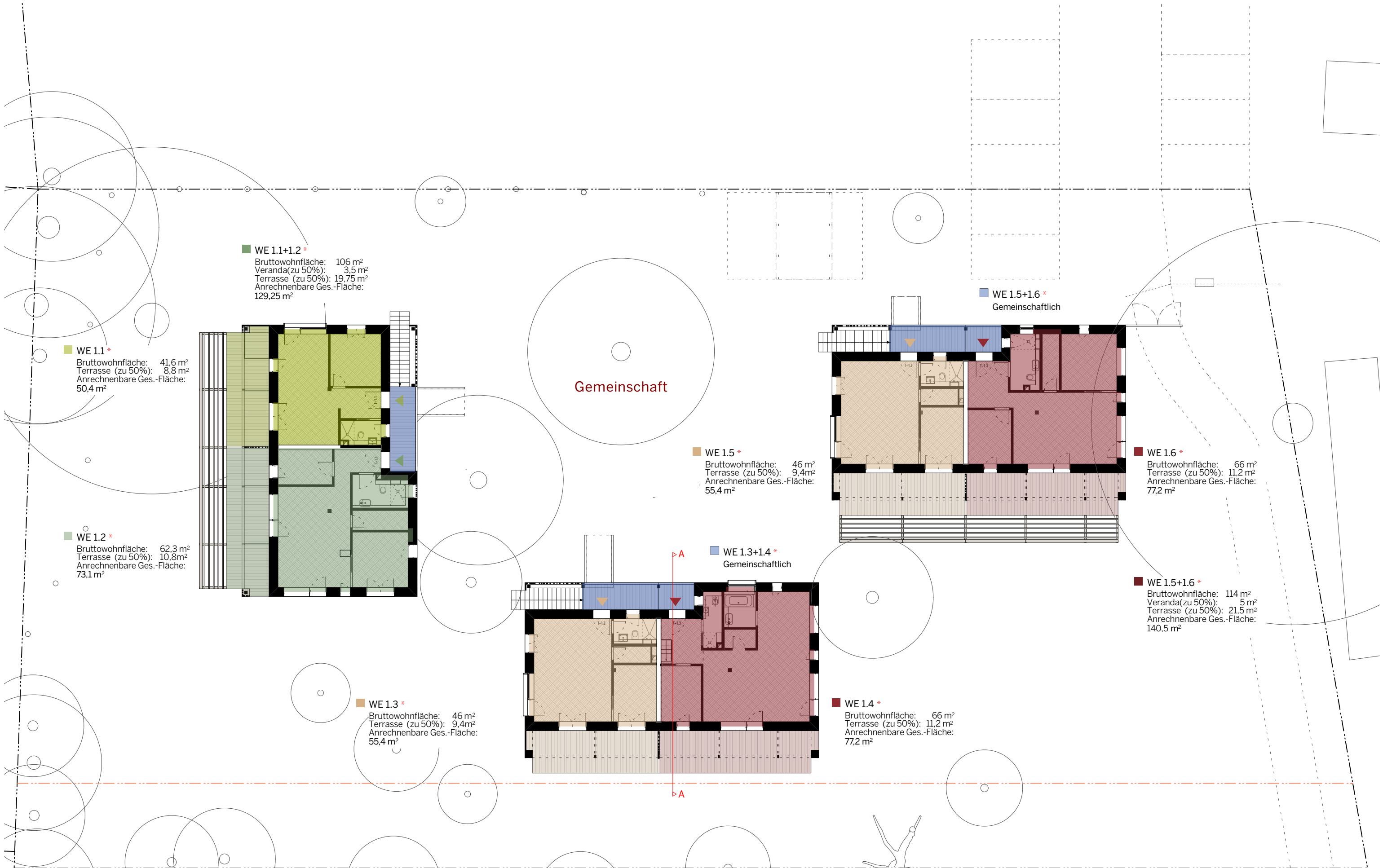
Beispiel Loggia



Beispiel Loggia Fassadenecke Süd



*
Größen und Flächen können sich im Laufe des Projekts noch etwas ändern – z. B. durch den Abstimmungsprozess in der Baugemeinschaft oder aus konstruktiv-technischen Gegebenheiten.



■ WE 1.1+1.2 *
Bruttowohnfläche: 106 m²
Veranda (zu 50%): 3,5 m²
Terrasse (zu 50%): 19,75 m²
Anrechenbare Ges.-Fläche: 129,25 m²

■ WE 1.1 *
Bruttowohnfläche: 41,6 m²
Terrasse (zu 50%): 8,8 m²
Anrechenbare Ges.-Fläche: 50,4 m²

■ WE 1.2 *
Bruttowohnfläche: 62,3 m²
Terrasse (zu 50%): 10,8 m²
Anrechenbare Ges.-Fläche: 73,1 m²

■ WE 1.3 *
Bruttowohnfläche: 46 m²
Terrasse (zu 50%): 9,4 m²
Anrechenbare Ges.-Fläche: 55,4 m²

■ WE 1.5 *
Bruttowohnfläche: 46 m²
Terrasse (zu 50%): 9,4 m²
Anrechenbare Ges.-Fläche: 55,4 m²

■ WE 1.3+1.4 *
Gemeinschaftlich

■ WE 1.4 *
Bruttowohnfläche: 66 m²
Terrasse (zu 50%): 11,2 m²
Anrechenbare Ges.-Fläche: 77,2 m²

■ WE 1.5+1.6 *
Gemeinschaftlich

■ WE 1.6 *
Bruttowohnfläche: 66 m²
Terrasse (zu 50%): 11,2 m²
Anrechenbare Ges.-Fläche: 77,2 m²

■ WE 1.5+1.6 *
Bruttowohnfläche: 114 m²
Veranda (zu 50%): 5 m²
Terrasse (zu 50%): 21,5 m²
Anrechenbare Ges.-Fläche: 140,5 m²

*
Größen und Flächen können sich im Laufe des Projekts noch etwas ändern – z. B. durch den Abstimmungsprozess in der Baugemeinschaft oder aus konstruktiv-technischen Gegebenheiten.

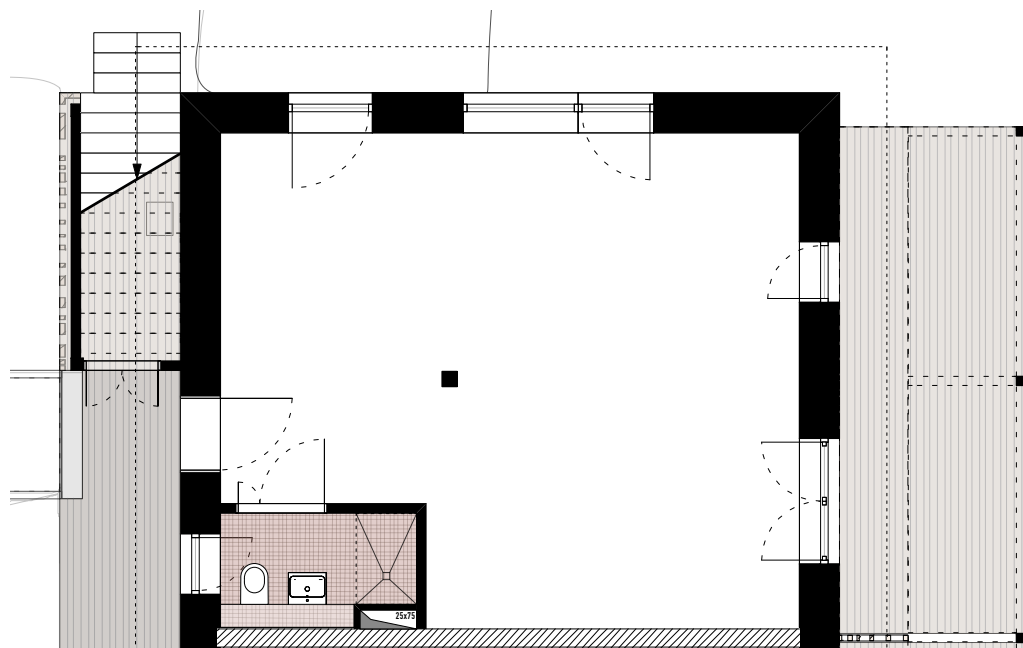


GESAMTGRUNDRISS
OBERGESCHOSS M 1:200

3.2

DIE
GRUNDRISSSE

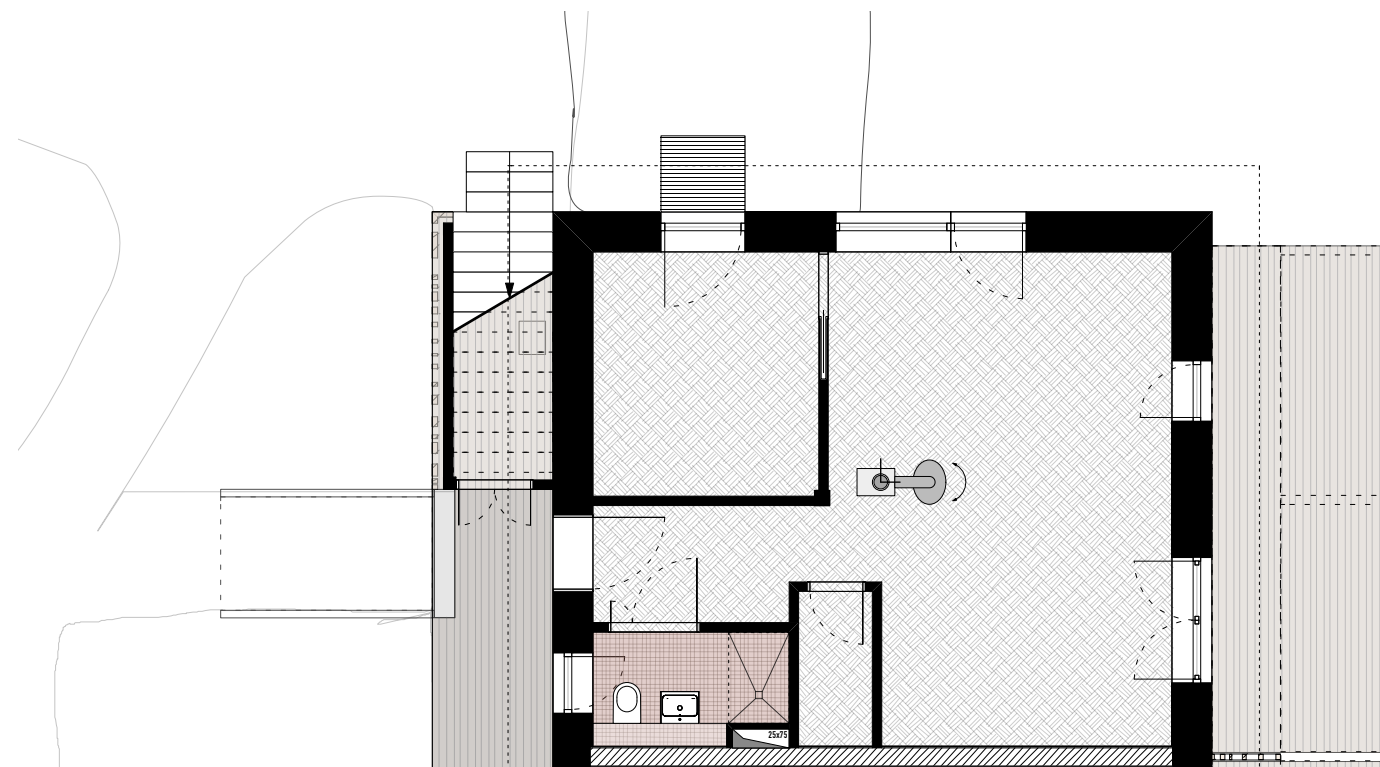
has



AUSBAUSTANDARD A

Kosten nach Wohnungsliste

Die Wohnungen werden mit rohen Oberflächen,
eingestellter Badbox und Küchenanschluss
hergestellt. Komplettierung in Eigenleistung im
Rahmen des Baugemeinschafts- bzw.
WEG-Vertrages realisierbar. Die Verortung späterer
Zimmer- trennwände ist fixiert. Die Elektroverteilung
erfolgt Aufputz. Die Bäder sind gefliest.



AUSBAUSTANDARD B

Zuzüglich voraussichtlich 250€ / m².

Der Ausbaustandard B erfolgt im von der
Baugemeinschaft gemeinsam festgelegten
Standard. Wände mit Türen und Oberflächen
werden hergestellt.

Elektroausstattung im einfachen Standard.

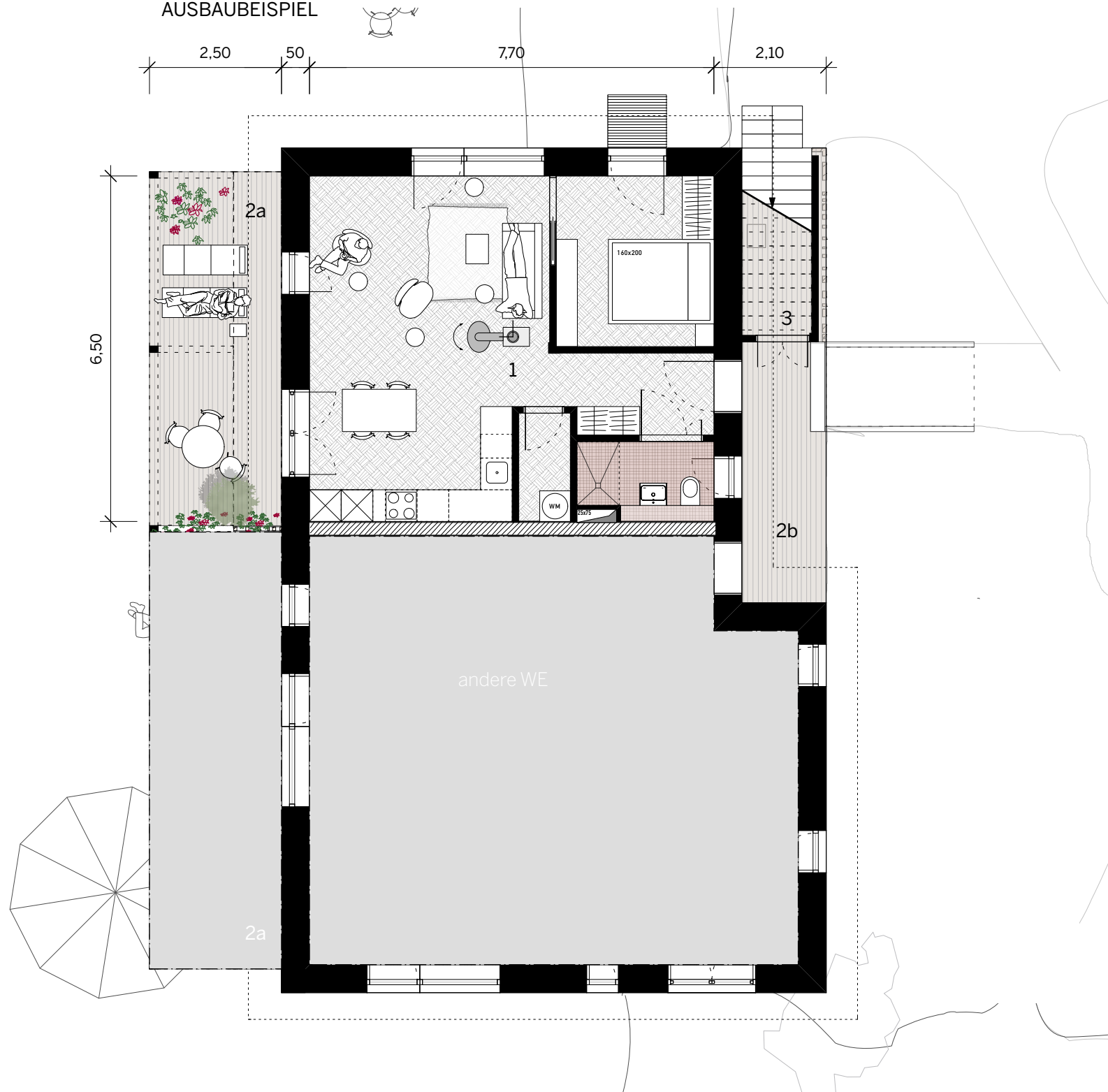
Es kann sofort losgewohnt werden.



STANDARD B

zusätzlich Zimmertrennwände + Türen
fertige Oberflächen

AUSBAUBEISPIEL

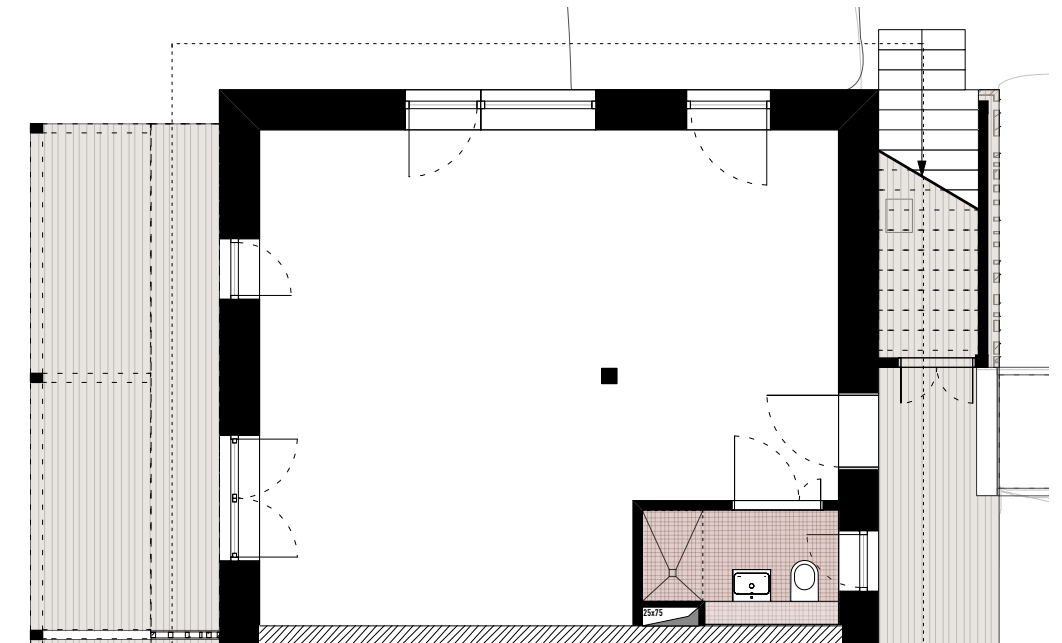


*

Größen und Flächen können sich im Laufe des Projekts noch etwas ändern – z. B. durch den Abstimmungsprozess in der Baugemeinschaft oder aus konstruktiv-technischen Gegebenheiten.

STANDARD A

Wohnungstrennwand und Bäder fertig



Wohnung 0.1

Erdgeschoss

barrierefrei

2 - Zimmer Wohnung

- 1 Kamin mit Ofen (optional möglich)
- 2a Terrasse mit Pergola
- 2b Veranda
- 3 Technikraum+Abstellraum

Brutto Wohnfläche = 60,3 m²
inkl. Terrasse

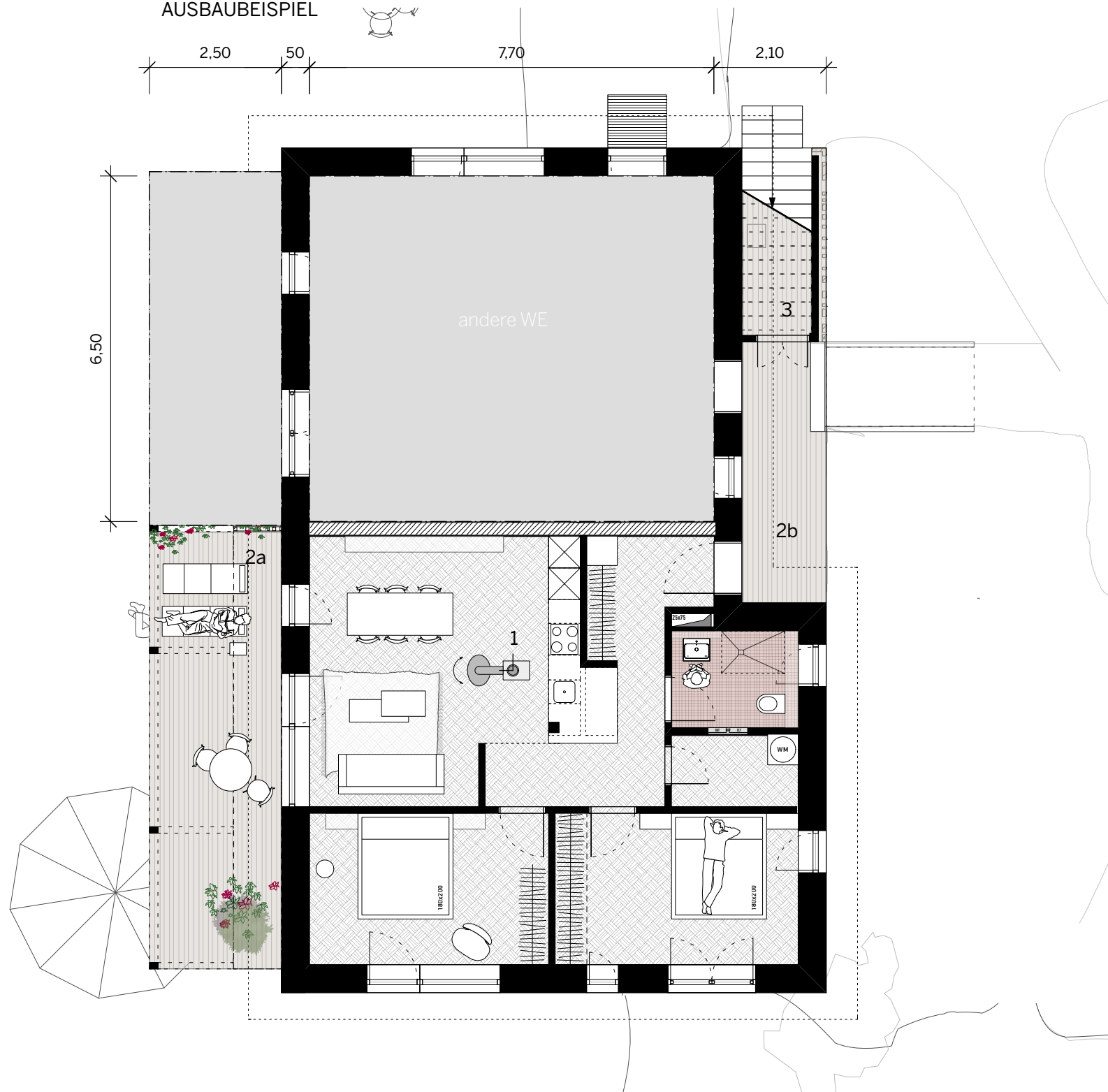
Möblierung exemplarisch und kein
Bestandteil des Projektes!



STANDARD B

zusätzlich Zimmertrennwände + Türen
fertige Oberflächen

AUSBAUBEISPIEL



Wohnung 0.2

Erdgeschoss

barrierefrei

3 - Zimmer Wohnung

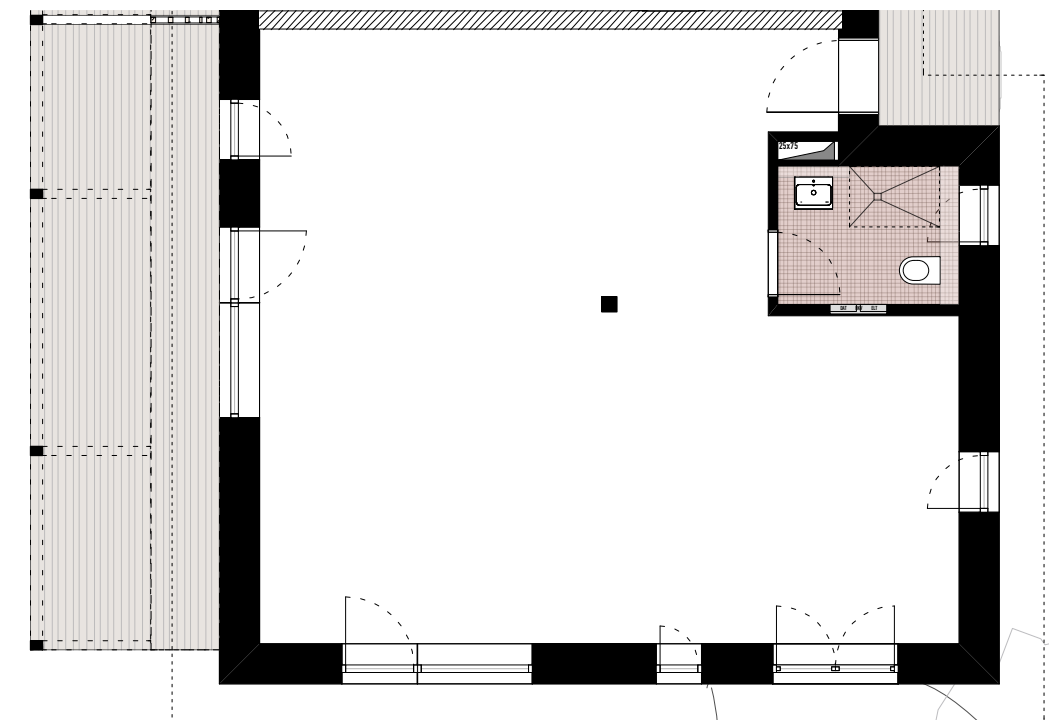
- 1 Kamin mit Ofen (optional möglich)
- 2a Terrasse mit Pergola
- 2b Veranda
- 3 Technikraum+Abstellraum

Gesamte Wohnfläche 84,9 m²
inkl.Terrasse

Möblierung exemplarisch und kein
Bestandteil des Projektes!

STANDARD A

Wohnungstrennwand und Bäder fertig



*

Größen und Flächen können sich im Laufe des Projekts noch etwas ändern – z. B. durch den Abstimmungsprozess in der Baugemeinschaft oder aus konstruktiv-technischen Gegebenheiten.



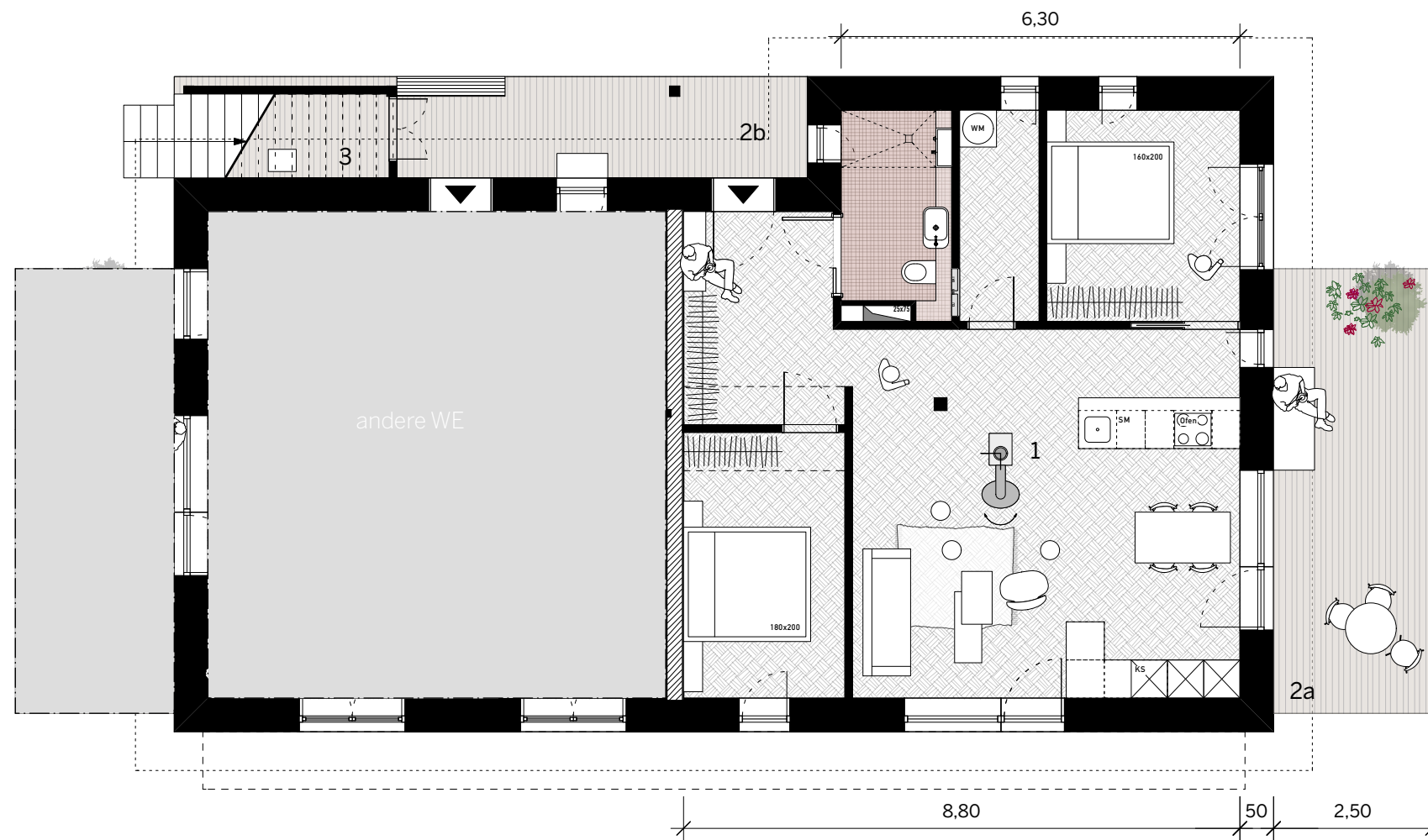
GRUNDRISS WOHNUNG
M 1:100

HAUS 1

3.5

DIE
GRUNDRISSSE

has



STANDARD B
zusätzlich Zimmertrennwände + Türen
fertige Oberflächen
AUSBAUBEISPIEL

Wohnung 0.4 oder 0.6

Erdgeschoss

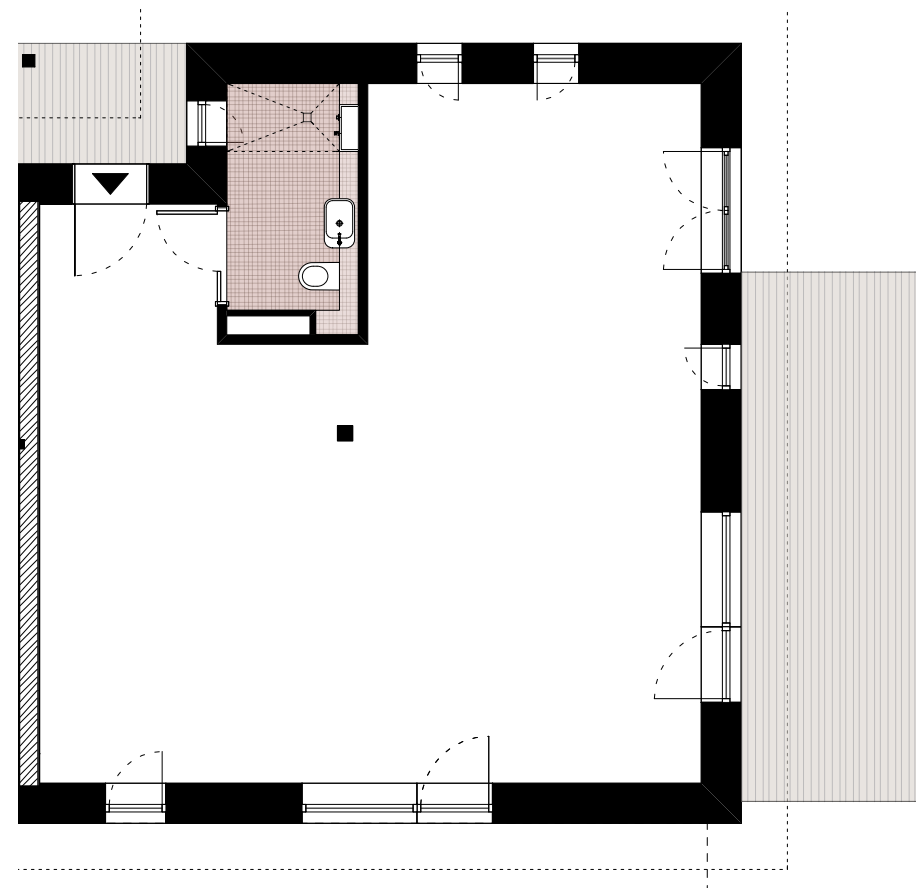
barrierefrei
3 - Zimmer Wohnung

- 1 Kamin mit Ofen (optional möglich)
- 2a Terrasse
- 2b Veranda
- 3 Technikraum+Abstellraum

Gesamte Wohnfläche = 91 m²
inkl.Terrasse

Möblierung exemplarisch und kein
Bestandteil des Projektes!

STANDARD A
Wohnungstrennwand und Bäder fertig



*

Größen und Flächen können sich im Laufe des Projekts noch etwas ändern – z. B. durch den Abstimmungsprozess in der Baugemeinschaft oder aus konstruktiv-technischen Gegebenheiten.

GRUNDRISS WOHNUNG
M 1:100

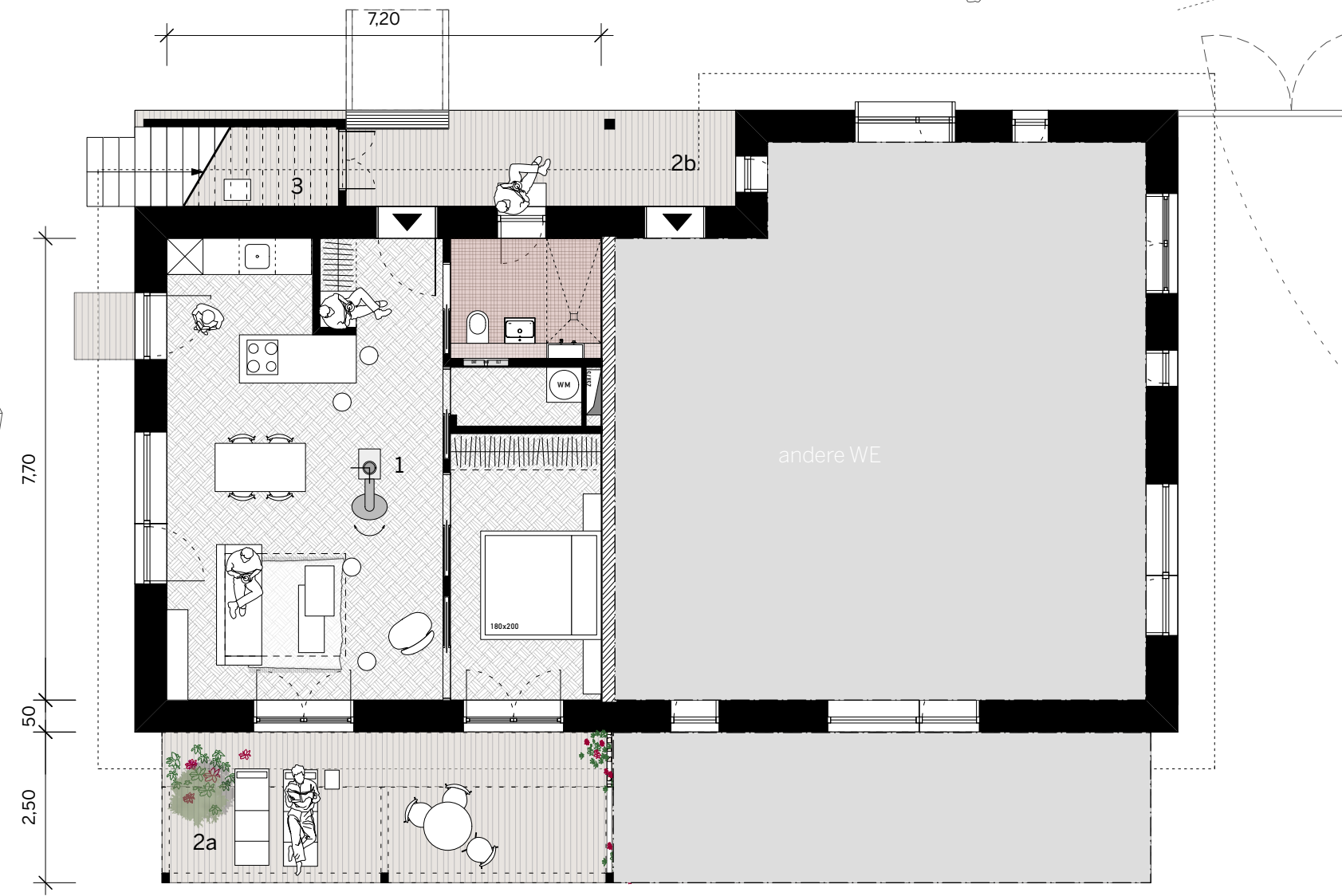
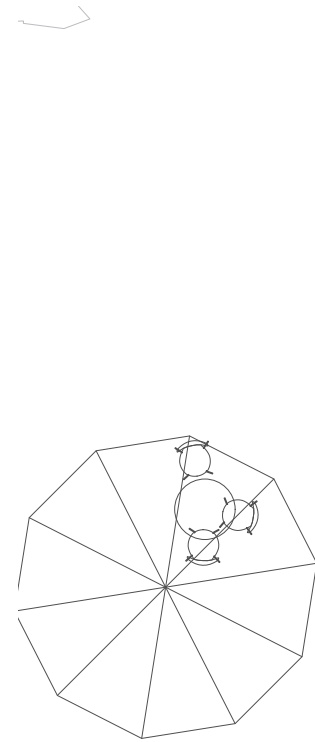
HAUS 2

3.6

DIE
GRUNDRISSSE

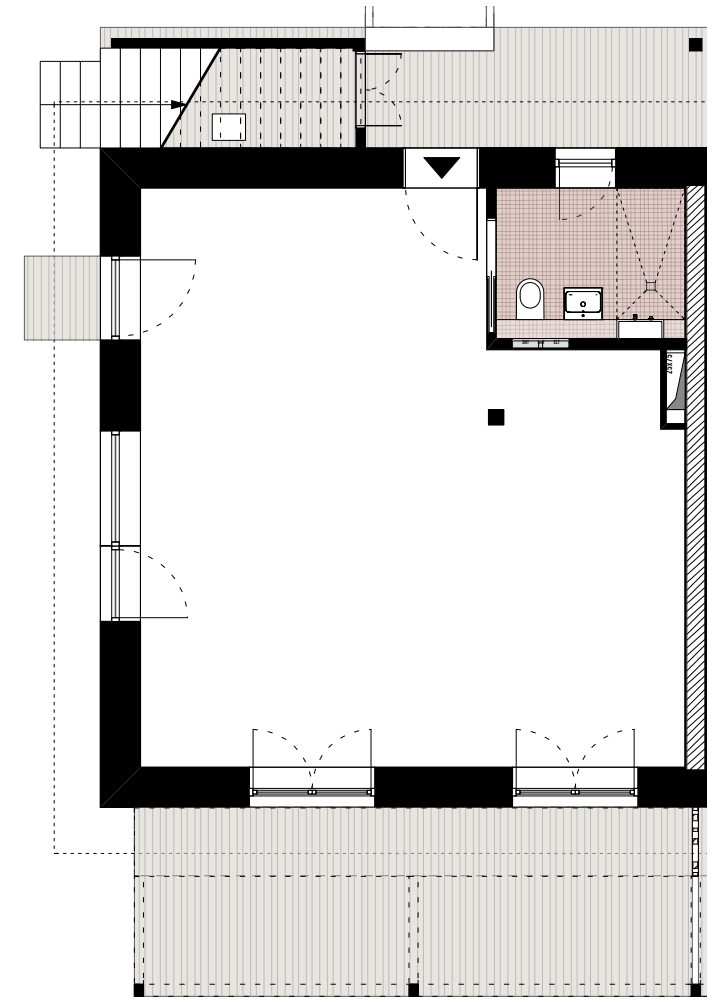
has





STANDARD B
zusätzlich Zimmertrennwände + Türen
fertige Oberflächen
AUSBAUBEISPIEL

STANDARD A
Wohnungstrennwand und Bäder fertig



Wohnung 0.5

Erdgeschoss
barrierefrei
2 - Zimmer Wohnung

- 1 Kamin mit Ofen (optional möglich)
- 2a Terrasse mit Pergola
- 2b Veranda
- 3 Technikraum+Abstellraum

Gesamte Wohnfläche = 66,5 m²
inkl.Terrasse

Möbliering exemplarisch und kein
Bestandteil des Projektes!



*

Größen und Flächen können sich im Laufe des Projekts noch etwas ändern – z. B. durch den Abstimmungsprozess in der Baugemeinschaft oder aus konstruktiv-technischen Gegebenheiten.

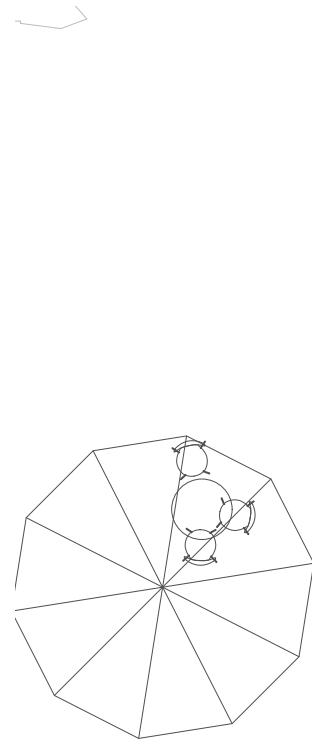
GRUNDRISS WOHNUNG
M 1:100

HAUS 3

3.7

DIE
GRUNDRISSSE

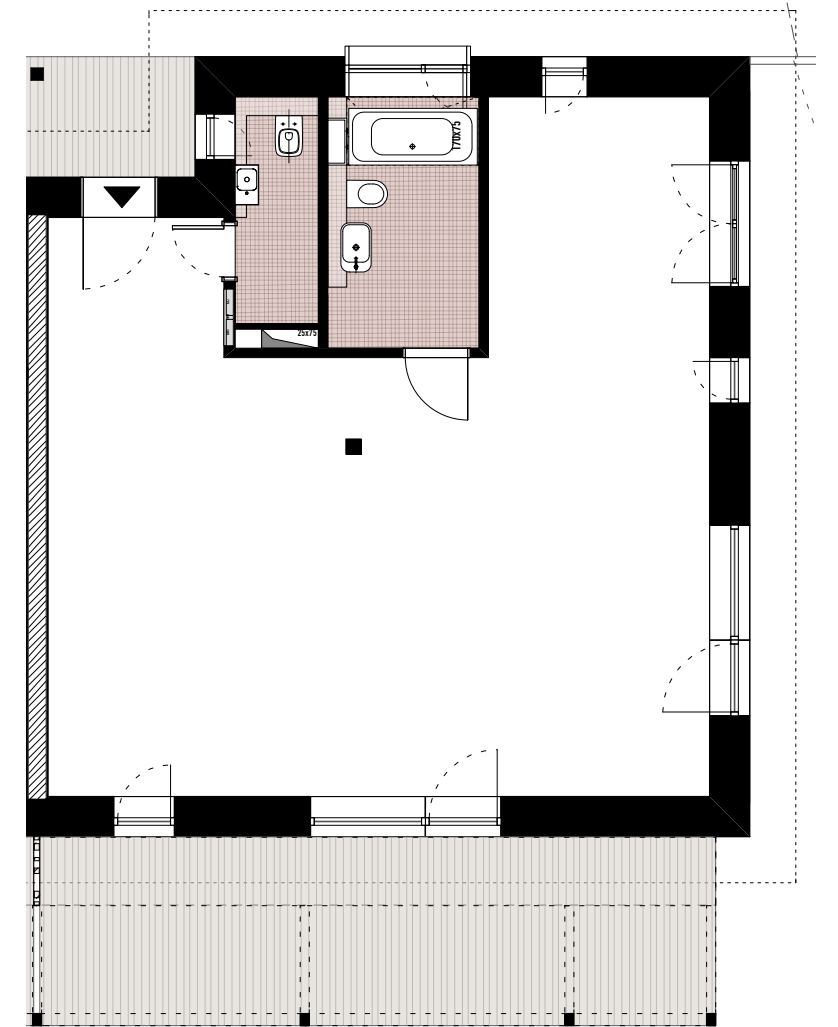
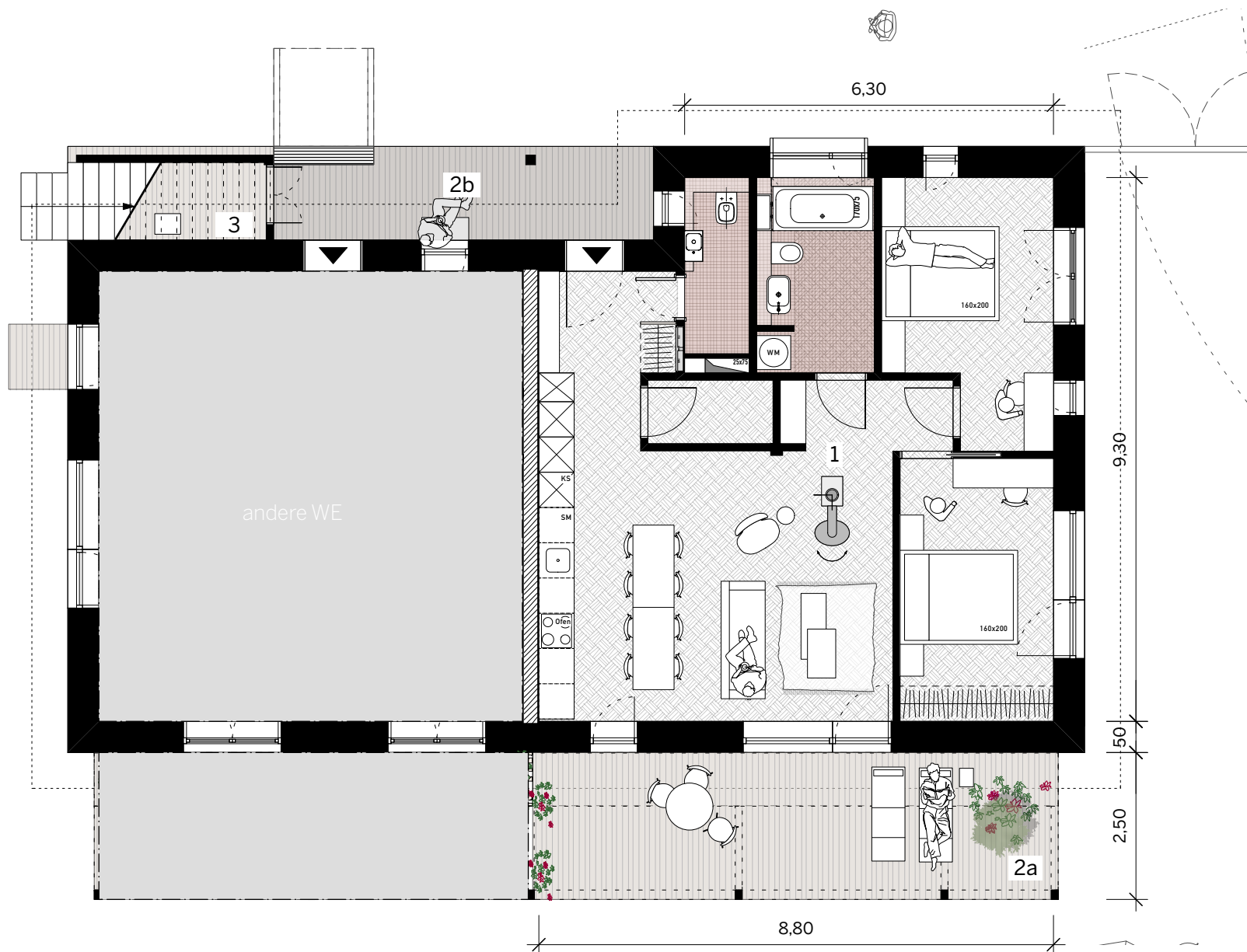
has



STANDARD B
zusätzlich Zimmertrennwände + Türen
fertige Oberflächen
AUSBAUBEISPIEL

STANDARD A
Wohnungstrennwand und Bäder fertig

Sonderleistung separates WC



Wohnung 0.6 oder 0.4

Erdgeschoss

barrierefrei
3 - Zimmer Wohnung

- 1 Kamin mit Ofen (optional möglich)
- 2a Terrasse mit Pergola
- 2b Veranda

Gesamte Wohnfläche = 91 m²
inkl.Terrasse

Möblierung exemplarisch und kein
Bestandteil des Projektes!



*

Größen und Flächen können sich im Laufe des Projekts noch etwas
ändern – z. B. durch den Abstimmungsprozess in der Baugemeinschaft oder
aus konstruktiv-technischen Gegebenheiten.

GRUNDRISS WOHNUNG TYP C
M 1:100

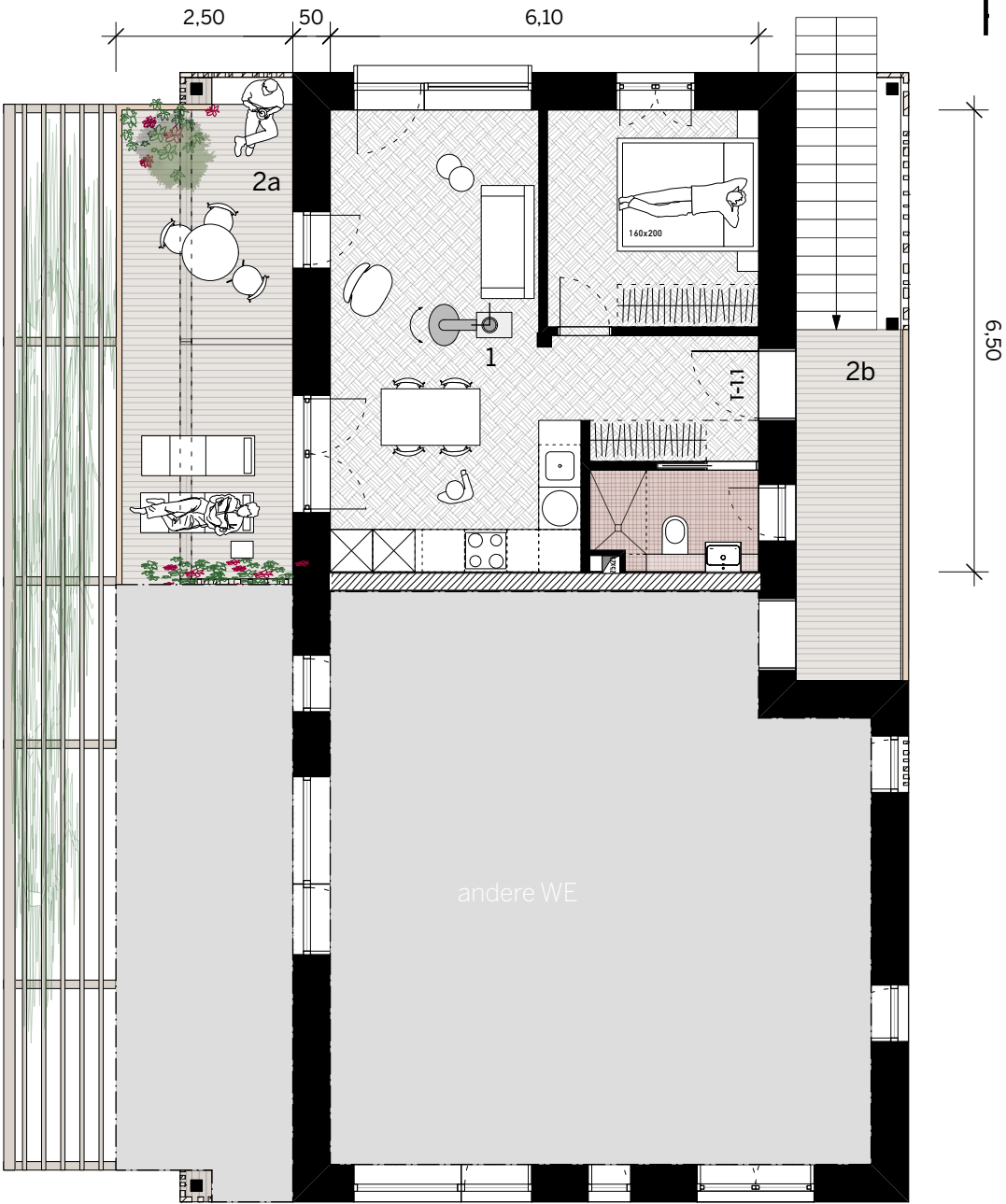
HAUS 3

3.8

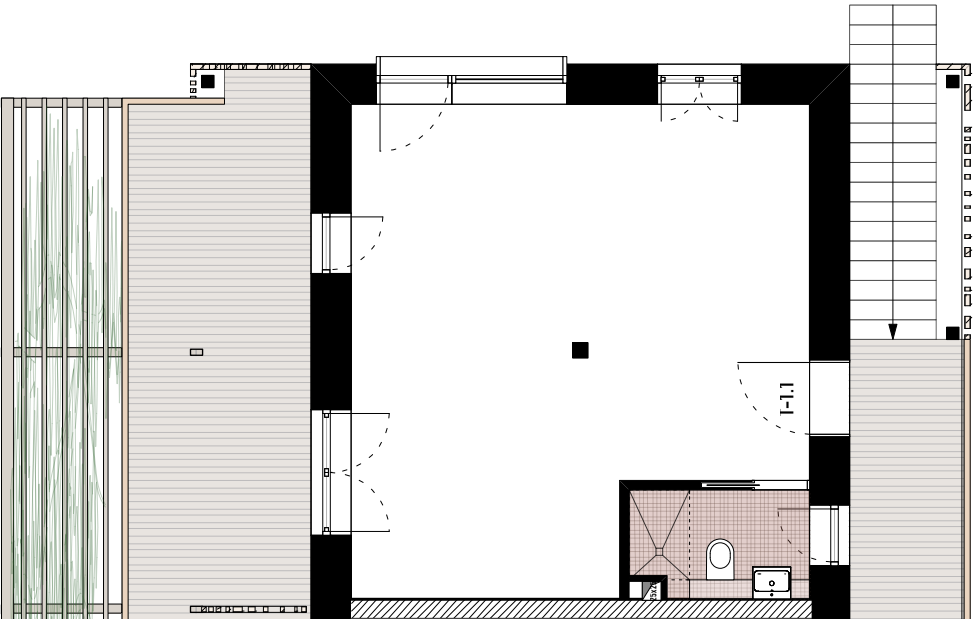
DIE
GRUNDRISSSE

has

STANDARD B
zusätzlich Zimmertrennwände + Türen
fertige Oberflächen
AUSBAUBEISPIEL



STANDARD A
Wohnungstrennwand und Bäder fertig



Wohnung 1.1

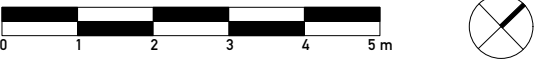
Obergeschoss
2 - Zimmer Wohnung

- 1 Kamin mit Ofen (optional möglich)
- 2a Balkon mit Pergola
- 2b Veranda

Gesamte Wohnfläche = 50,4 m²
inkl. Balkon

Möblierung exemplarisch und kein
Bestandteil des Projektes!

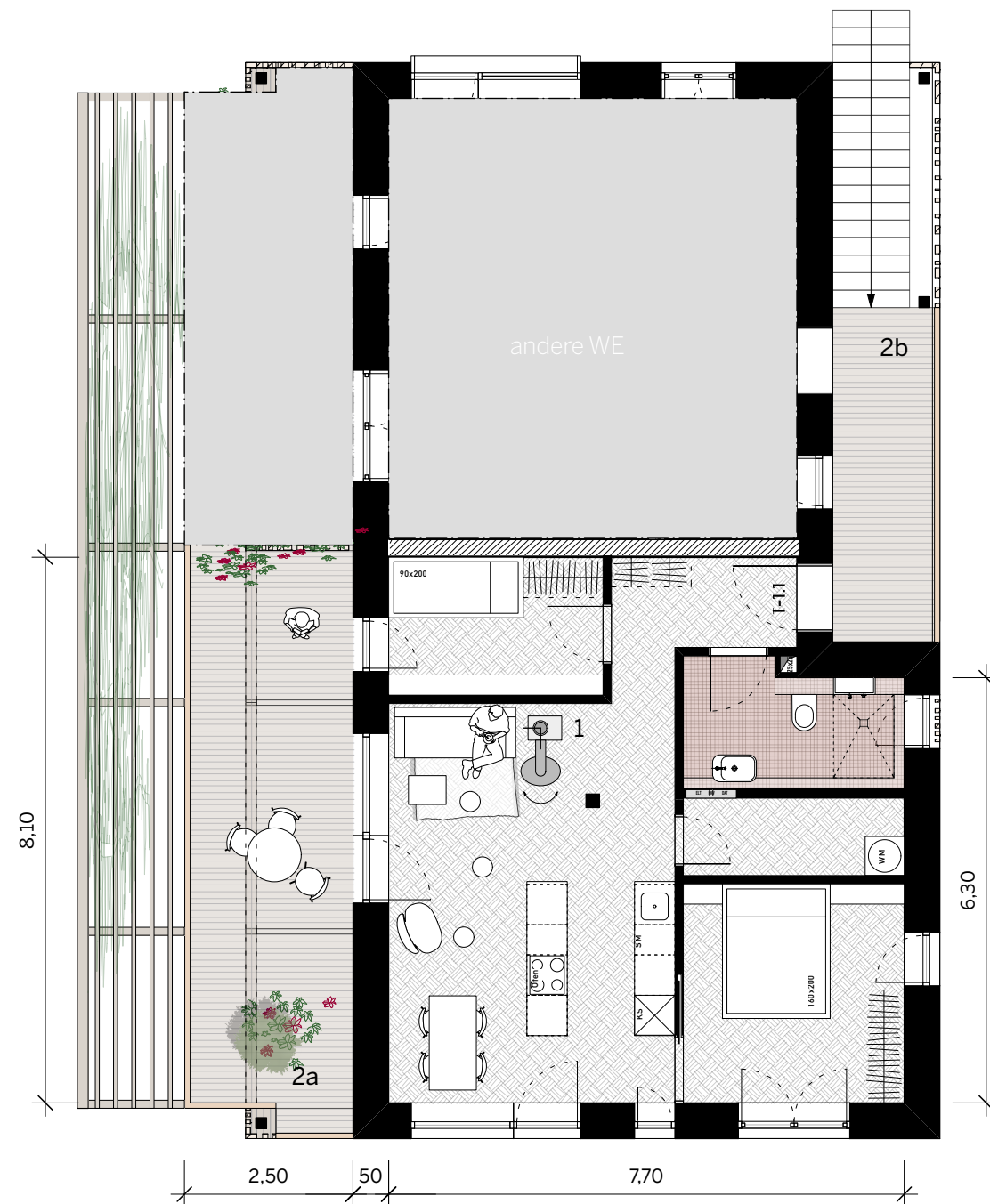
*
Größen und Flächen können sich im Laufe des Projekts noch etwas
ändern – z. B. durch den Abstimmungsprozess in der Baugemeinschaft oder
aus konstruktiv-technischen Gegebenheiten.



STANDARD B

zusätzlich Zimmertrennwände + Türen
fertige Oberflächen

AUSBAUBEISPIEL



*

Größen und Flächen können sich im Laufe des Projekts noch etwas ändern – z. B. durch den Abstimmungsprozess in der Baugemeinschaft oder aus konstruktiv-technischen Gegebenheiten.

Wohnung 1.2

Obergeschoss

3 - Zimmer Wohnung

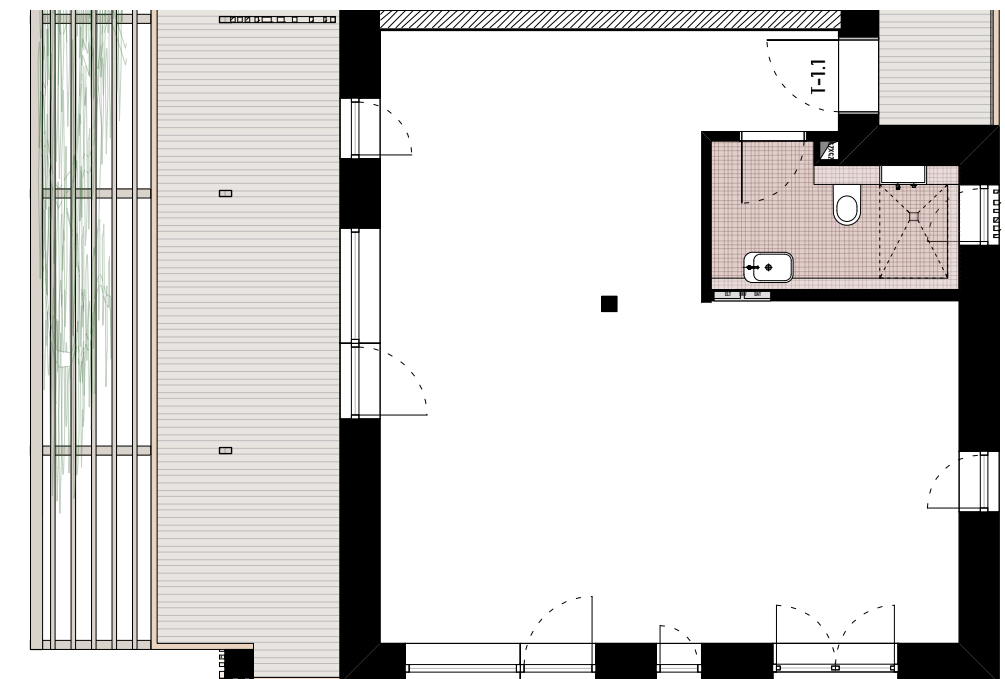
- 1 Kamin mit Ofen (optional möglich)
- 2a Balkon mit Pergola
- 2b Veranda

Gesamte Wohnfläche = 73,1 m²
inkl. Balkon

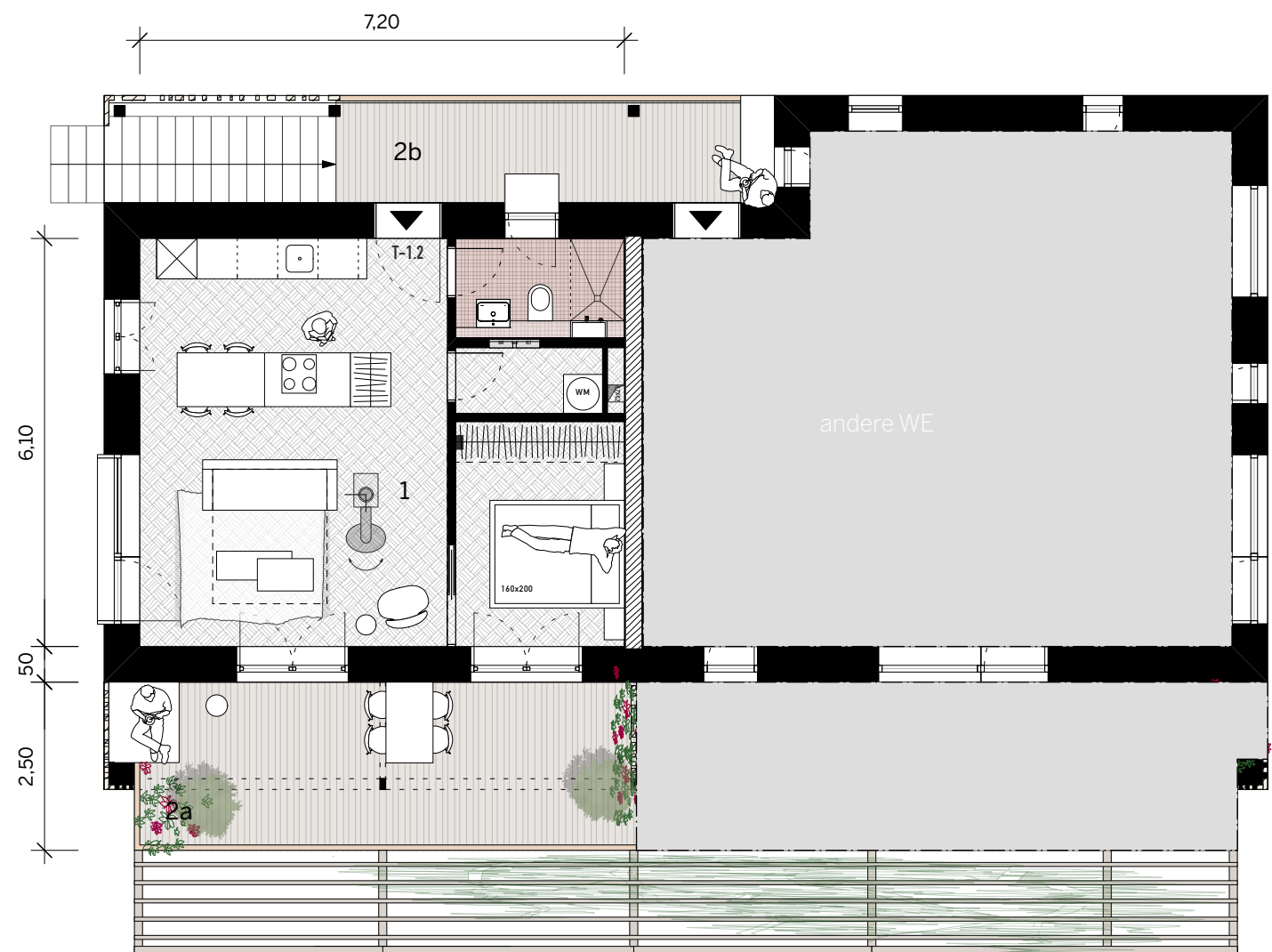
Möblierung exemplarisch und kein
Bestandteil des Projektes!

STANDARD A

Wohnungstrennwand und Bäder fertig



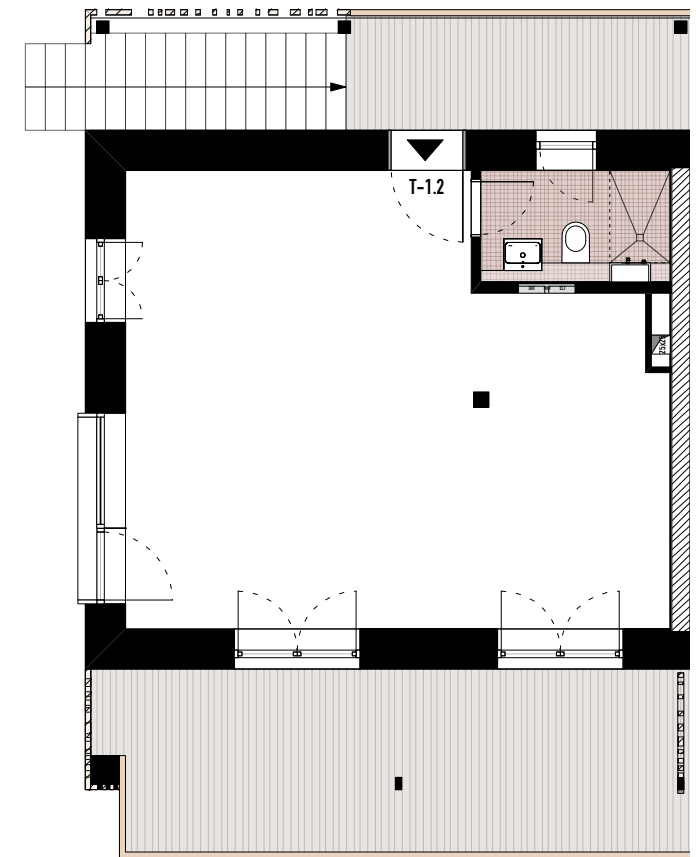
STANDARD B
 zusätzlich Zimmertrennwände + Türen
 fertige Oberflächen
AUSBAUBEISPIEL



*

Größen und Flächen können sich im Laufe des Projekts noch etwas ändern – z. B. durch den Abstimmungsprozess in der Baugemeinschaft oder aus konstruktiv-technischen Gegebenheiten.

STANDARD A
 Wohnungstrennwand und Bäder fertig



Wohnung 1.3 (1.5)

Obergeschoss
 2 - Zimmer Wohnung

- 1 Kamin mit Ofen (optional möglich)
- 2a Balkon mit Pergola
- 3 Veranda

Gesamte Wohnfläche = 55,4 m²
 inkl. Balkon

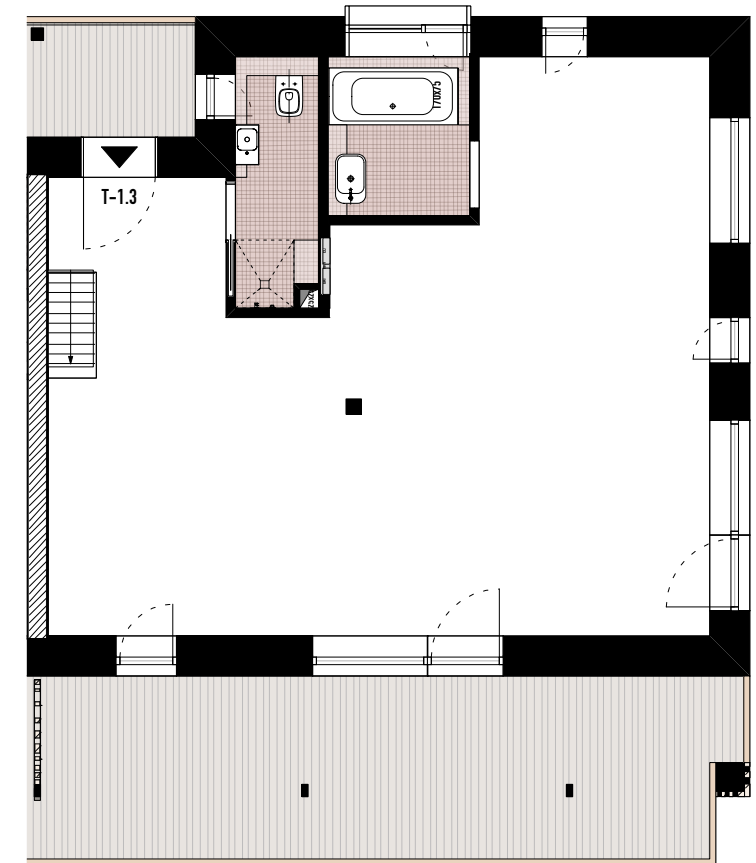
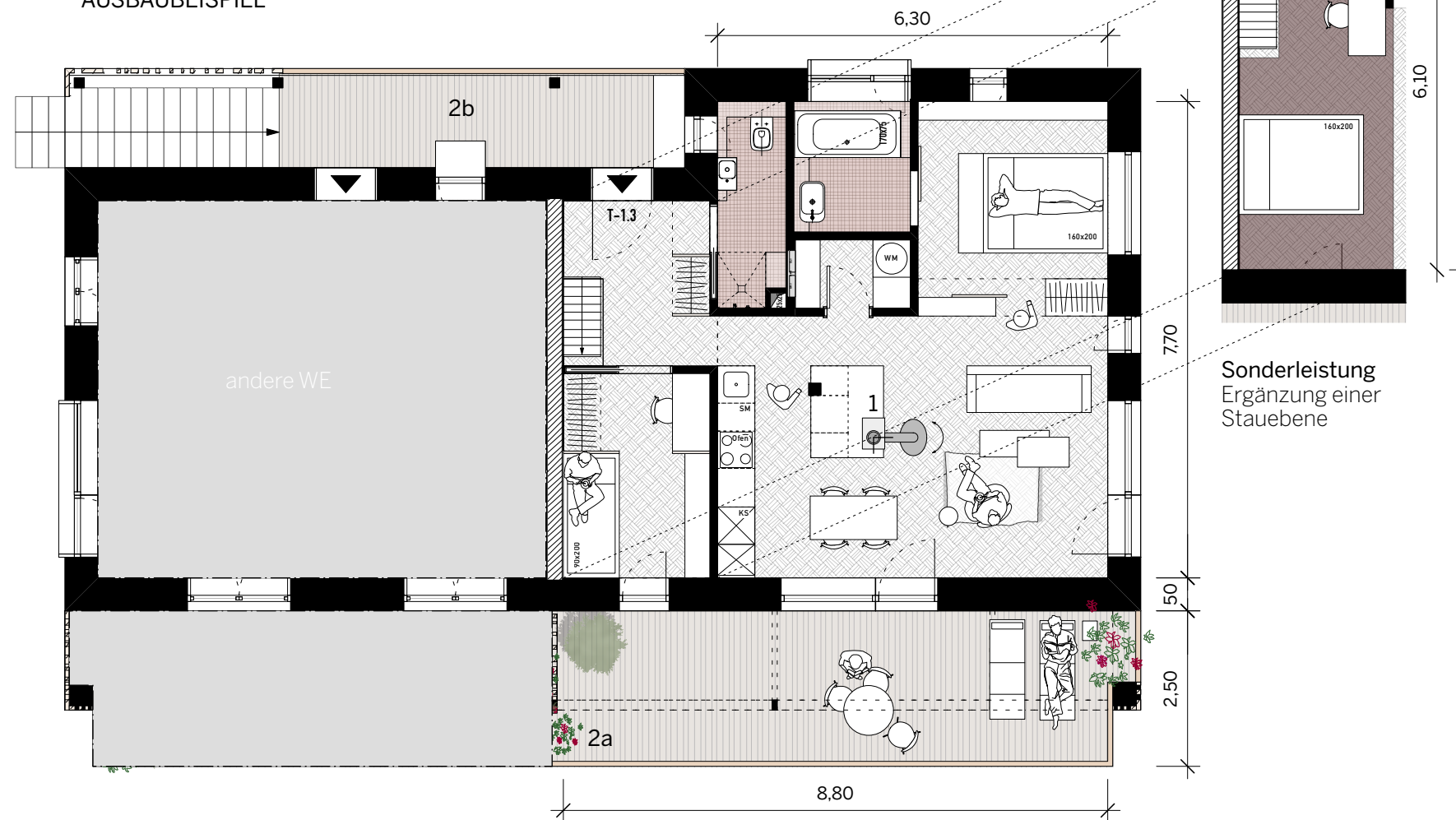
Möblierung exemplarisch und kein
 Bestandteil des Projektes!



STANDARD A
Wohnungstrennwand und Bäder fertig

Sonderleistung separates WC

STANDARD B
zusätzlich Zimmertrennwände + Türen
fertige Oberflächen
AUSBAUBEISPIEL



Wohnung 1.4

Obergeschoss
3 - Zimmer Wohnung

- 1 Kamin mit Ofen (optional möglich)
- 2a Balkon mit Pergola
- 2b Veranda

Gesamte Wohnfläche = 77,2 m²
inkl. Balkon

Möblierung exemplarisch und kein
Bestandteil des Projektes!

*

Größen und Flächen können sich im Laufe des Projekts noch etwas ändern – z. B. durch den Abstimmungsprozess in der Baugemeinschaft oder aus konstruktiv-technischen Gegebenheiten.



GRUNDRISS WOHNUNG TYP J
M 1:100

HAUS 2

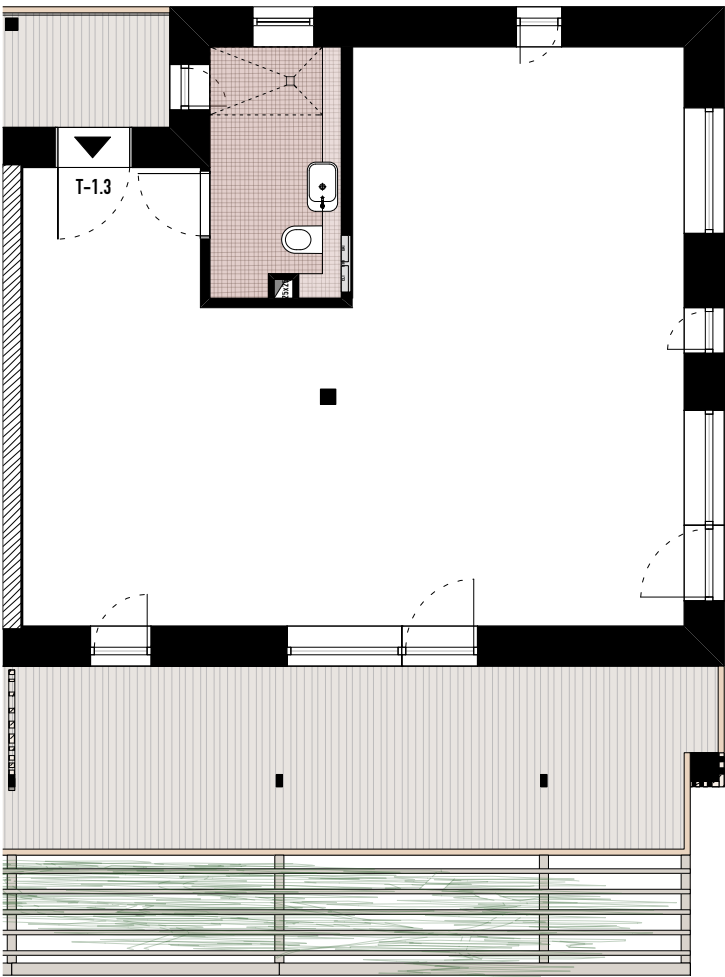
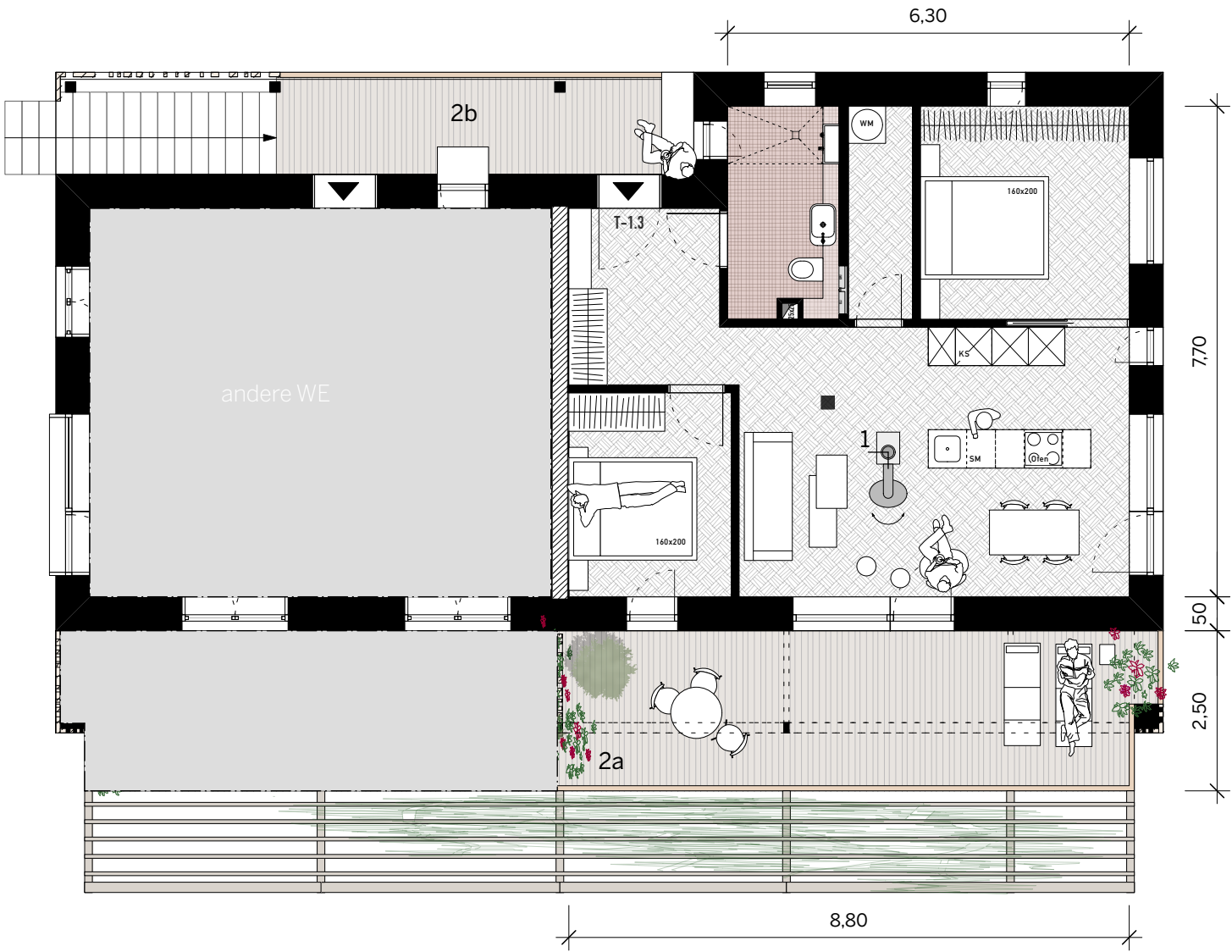
3.12

DIE
GRUNDRISSSE

has

STANDARD A
Wohnungstrennwand und Bäder fertig

STANDARD B
zusätzlich Zimmertrennwände + Türen
fertige Oberflächen
AUSBAUBEISPIEL



Wohnung 1.6
Obergeschoss
3 - Zimmer Wohnung
1 Kamin mit Ofen (optional möglich)
2a Balkon mit Pergola
2b Veranda

Gesamte Wohnfläche = 77,2 m²
inkl. Balkon

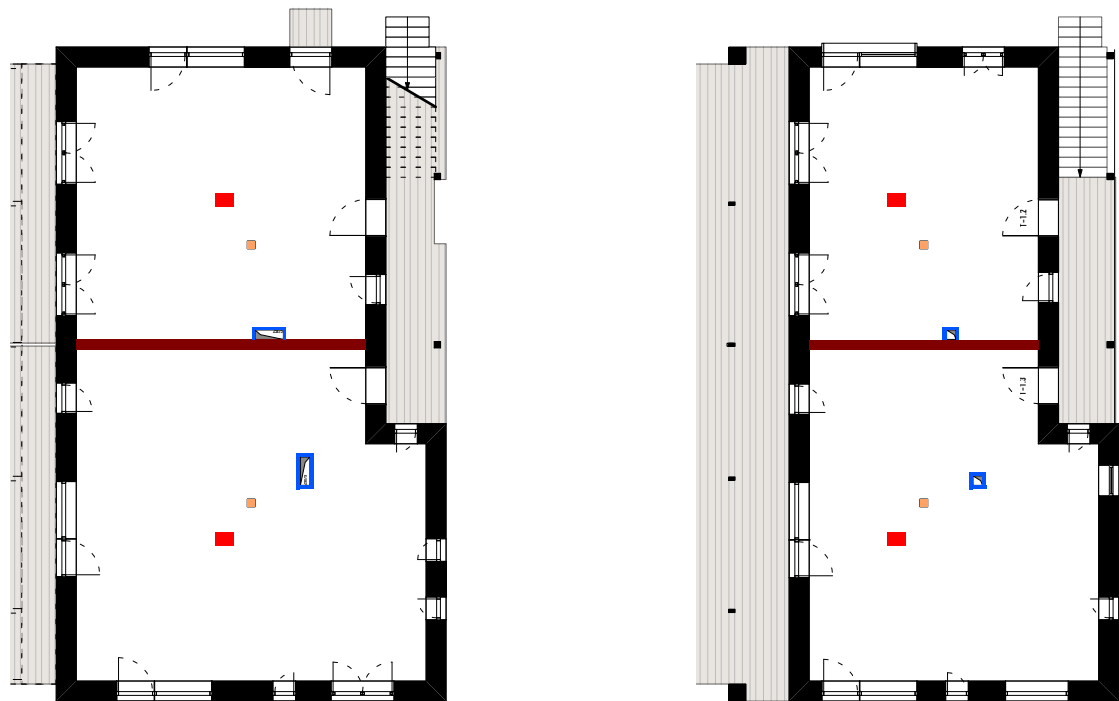
Möblierung exemplarisch und kein Bestandteil des Projektes!



*
Größen und Flächen können sich im Laufe des Projekts noch etwas ändern – z. B. durch den Abstimmungsprozess in der Baugemeinschaft oder aus konstruktiv-technischen Gegebenheiten.

FLEXIBILITÄT DER WOHNUNGSGRUNDRISSE

Die Grundrisse der Wohnungen sind unter Berücksichtigung der Statik, der Fassadenplanung und der Versorgungsschächte für Bäder und Küchen flexibel gestaltbar.



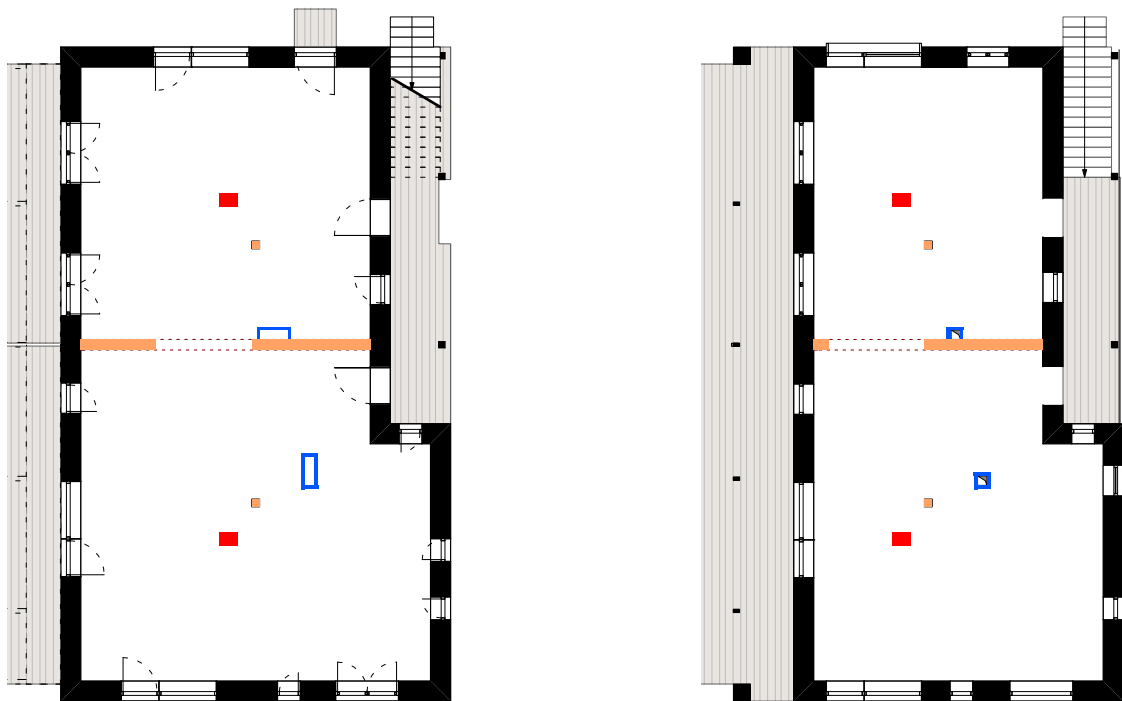
EG

OG

- Wohnungstrennwand
- Tragendes Bauteil
- Schornstein
- Versorgungsschacht

SONDERWÜNSCHE

Sonderwünsche in Bezug auf die Innenausstattung (Fliesen, Fußböden, Elektroausstattung, Wandfarben, Innentüren etc. sowie ein Ofen) sind möglich.
Alle Abweichungen von dem gemeinschaftlichen Standard verursachen Merhkosten beim Bau, die auf die jeweilige Baupartei inklusive Planungsaufwand umgelegt werden.



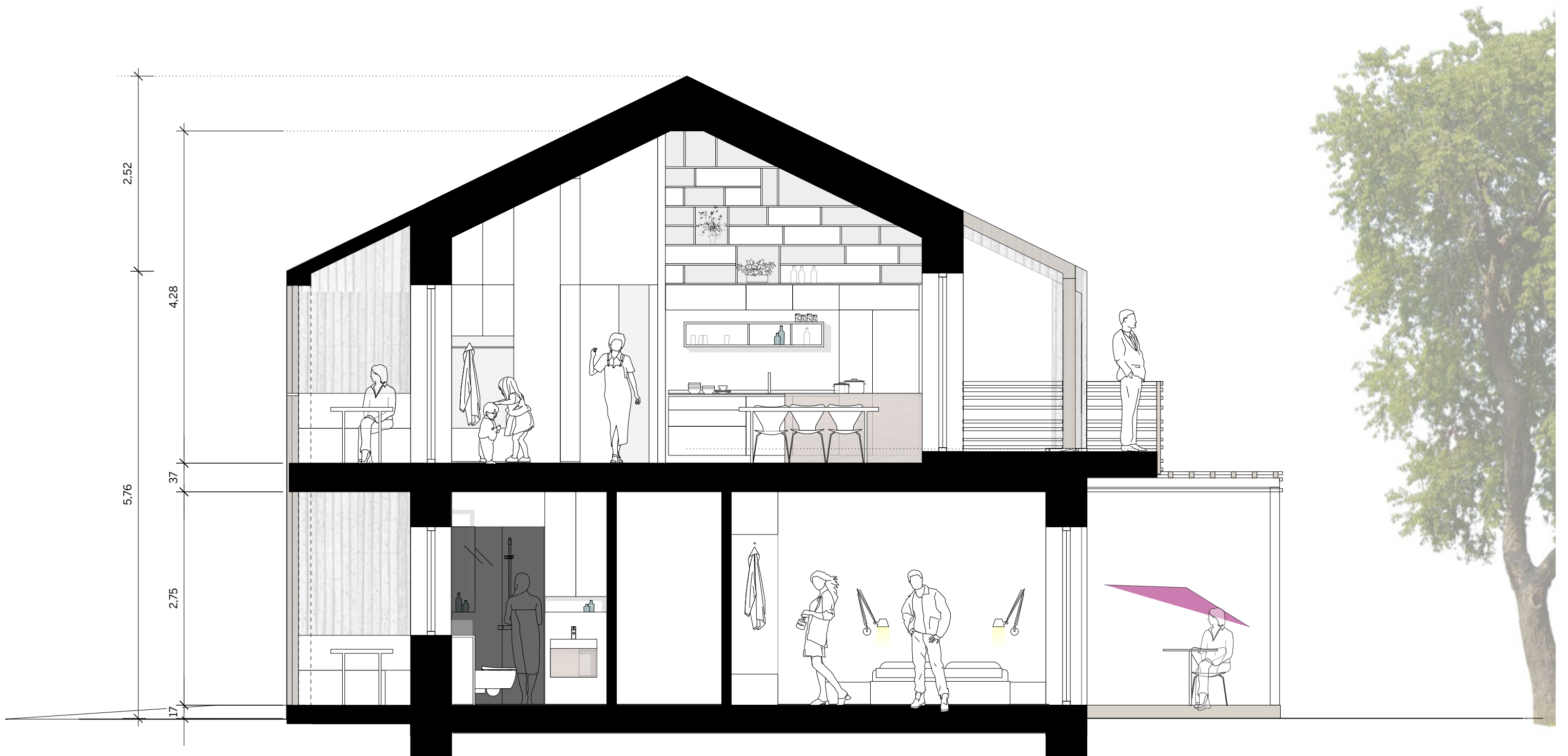
EG

OG

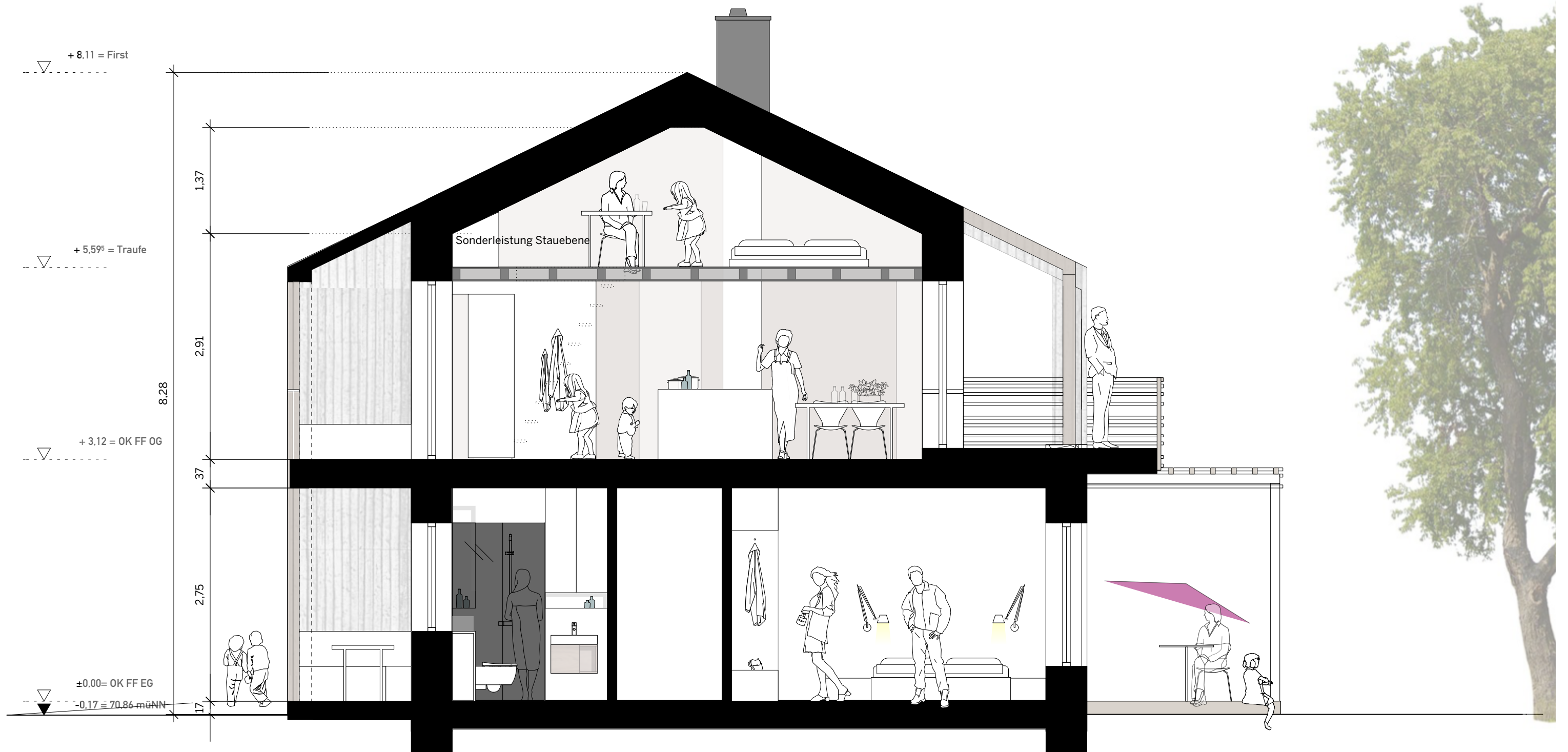
- Ehemalige pos. Wohnungstrennwand bei Zusammenlegung
- Tragendes Bauteil
- Schornstein
- Versorgungsschacht

MÖGLICHE ZUSAMMENLEGUNGEN

Die vorgesehene Fassadenplanung und die Lage der Versorgungsschächte ermöglichen die Zusammenlegung zweier kleinerer Wohneinheiten zu einer großen bzw. die Aufteilung einer großen Wohnung zu zwei kleinen.
Je nach aktueller Lebenslage.
Die Anzahl der Wohneinheiten im Erdgeschoss bleibt unabhängig von der Anzahl der Wohneinheiten im Obergeschoss und umgekehrt.



QUERSCHNITT A - A
EXEMPLARISCH HAUS 2



QUERSCHNITT A - A
EXEMPLARISCH HAUS 2 - Variante



Beispiel Küche mit Fenster



Beispiel Sitzfenster



Beispiel Badewanne mit Aussicht



INNENAUSSTATTUNG

Alle Wohnungen werden entsprechend des gewählten Standards bezugsfertig erstellt ohne Möbel und Einbaumöbel.

Sanitärobjekte sowie Wandfliesen werden standardmässig als Grundausstattung für die Baugemeinschaft festgelegt und nach Abstimmung mit der Gruppe zu einem späteren Zeitpunkt in einer Baubeschreibung konkretisiert.

Die Ausstattung ist bisher wie folgt geplant:

- Parkettböden mit Fußbodenheizung
- Wände mit Lehmputz glatt verputzt und weiß gestrichen
- sichtbare Holzdecke über dem Erdgeschoss
- Fenster mit 3-fach Verglasung
- elektrischer Sonnenschutz oder teilweise Holzklappläden
- individuell bemusterte Wandfliesen
- Sanitärobjekte namhafter Hersteller

Raumhöhe im Erdgeschoss ca. 2,75 m und im Obergeschoss von ca. 2,13 m bis 4,28 m.

Große Fensterflächen und großzügige Terrassen und Veranden ermöglichen die Durchdringung von Drinnen und Draußen und erzeugen einen angenehmen Wohnkomfort.



siehe Lageplan Außenanlagen



Beispielbilder - Farben und Materialien werden in den weiteren Planungsphasen konkretisiert

FREIFLÄCHEN

Jede Wohnung verfügt über einen Zugang ins Freie. Die Erdgeschosswohnungen sind barrierefrei. Die wohnungseigenen Terrassen und Balkone werden durch unterschiedliche Ausrichtungen und Abstände so privat wie möglich gehalten. Auf den großzügigen Gemeinschaftsveranden, die vom Gemeinschaftshof zugänglich sind, befinden sich die Wohnungseingänge. Die Gemeinschaftsveranden im Obergeschoss werden über Außentreppen erreicht.

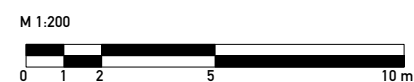
In den Freiräumen entstehen durch verschiedene Bäume und Pflanzen individuelle Bereiche, die gemeinschaftlich oder von einzelnen Personen genutzt werden können. Das Konzept sieht vor, dass aus der vorhandenen Vegetation nutzbare Orte wie Inseln herausgelöst werden.

Auf dem Gemeinschaftshof mit altem Baumbestand verlaufen die Wege zu den drei Häusern, ansonsten kann man sich hier zum gemeinsamen Grillen und Plaudern treffen und den Blick auf den Sonnenuntergang genießen.

PKW-Stellplätze mit Ladesäulen für Elektrofahrzeuge und überdachte Abstellmöglichkeiten für mind. 16 Fahrräder werden auf dem Grundstück angelegt. Es soll, gemeinsam mit den späteren Bewohnern, ein schlankes Mobilitätskonzept entwickelt werden, indem z.B. durch die gemeinschaftliche Nutzung von Fahrzeugen und des Bildens von Fahrgemeinschaften die Zahl der tatsächlich benötigten PKWs reduziert werden kann.

Desweiteren gibt es einen Technik- und Lagerschuppen und ein kleines Gemeinschaftshaus.

- | | |
|---|--------------------|
|  | Ladesäule für PKW |
|  | Sitzbänke, Tische |
|  | Feuerstelle |
|  | Müllbehälter 660 l |
|  | Müllbehälter 240 l |



See



Beispiel Terrasse mit Pergola



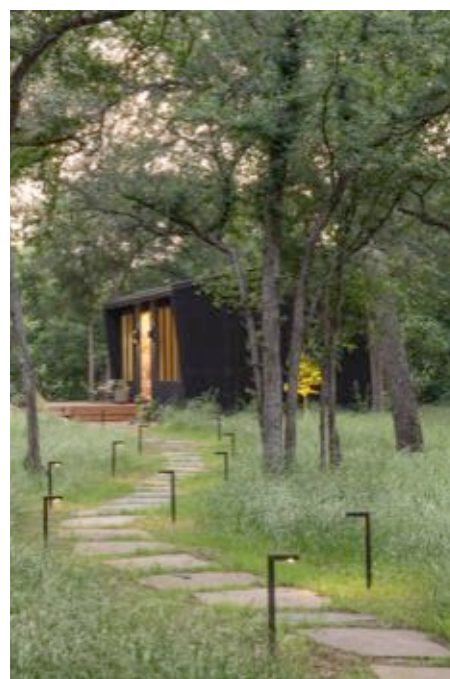
Beispiel Gartenanlage



Beispiel Hof mit Feuerstelle



Beispiel Baum im Hof

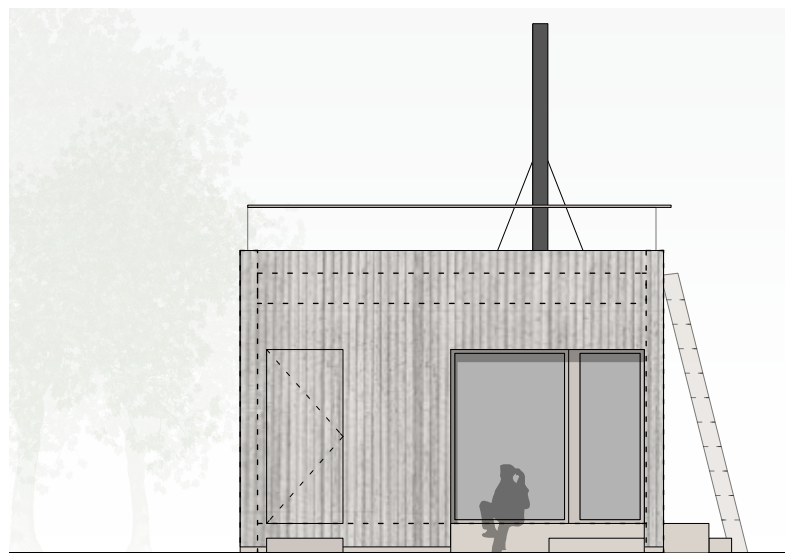


Beispiel Gartendurchwegung

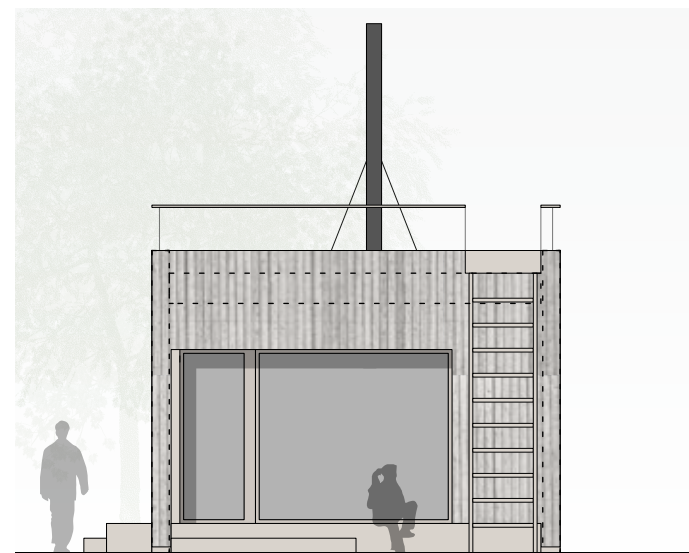


Beispiel Feuerstelle

Ein gutes **Zusammenleben** entsteht durch räumliche Angebote. Das große Grundstück der Baugemeinschaft bietet neben dem **Gemeinschaftshof** ausreichend Platz für einen vielfältigen **Gemeinschaftsgarten**, den die Landschaftsarchitekt*in in Abstimmung mit den Mitgliedern der Gruppe so gestalten wird, dass Orte zum Spielen, Gärtnern und Entspannen für die kleinen und großen Bewohner*innen entstehen können. Jede Wohneinheit bekommt einen **privaten Bereich** auf dem Grundstück. Die ca. 25 m² große **Gartenlaube** könnte einen **Gemeinschaftsraum** für den gemeinsamen Serienabend, den Geburtstagskaffee oder sonstige Aktivitäten bieten.

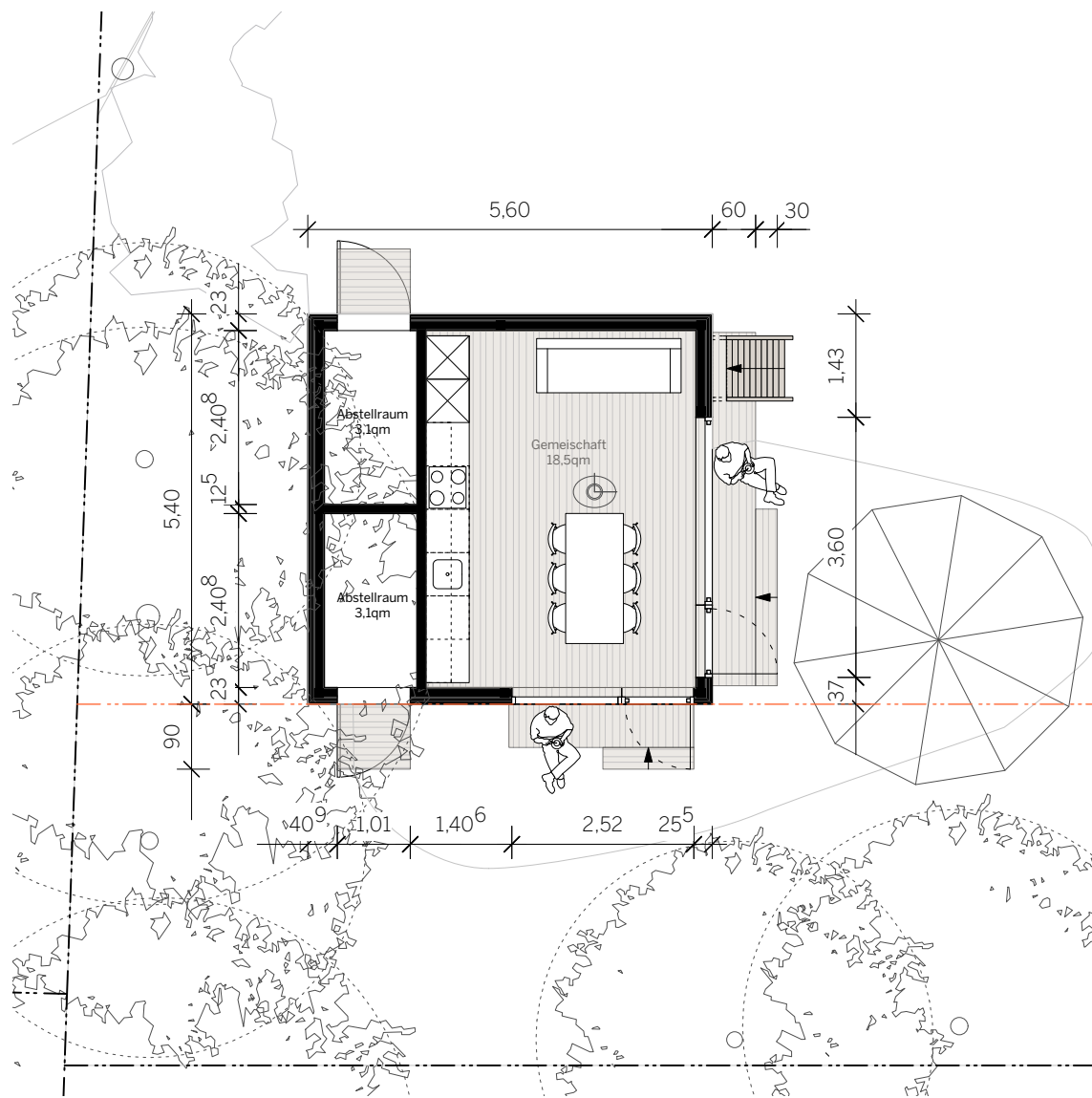


ANSICHT SÜD-OST



ANSICHT NORD-OST

Leiter zum Dach



GRUNDRISS

Gemeinschaftshaus

Erdgeschoss

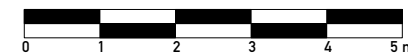
eventuell	
2x Lagerräume (unabhängige)	3,1 m ²
Gemeinschaftsraum	18,5 m ²
oder 25 m ²	

Dach

Begehbar	ca. 25 m ²
----------	-----------------------

Möblierung exemplarisch

Baufeld



GEMEINSCHAFTSRAUM

ENTWURF
M 1:100

4.7

AUSSEN

has

ENTWURF STRANGSCHEMA ENERGIEKONZEPT

Lüftung

Vorhaltung von je 2 kleinen
Fassadenlüftern mit
Wärmerückgewinnung

Hydraulikstation

Verteilung des Wassers an
Flächenheizung,
Warmwasserspeicher und
Pufferspeicher, inklusive elektrischer
Zusatzheizung

Zentrale Luft-Wasser-Wärmepumpe

Monoblock Außeneinheit
75% Umweltenergie wie Luft
25% Strom aus Eigenleistung und
Stromnetz

Pufferspeicher Heizkreislauf

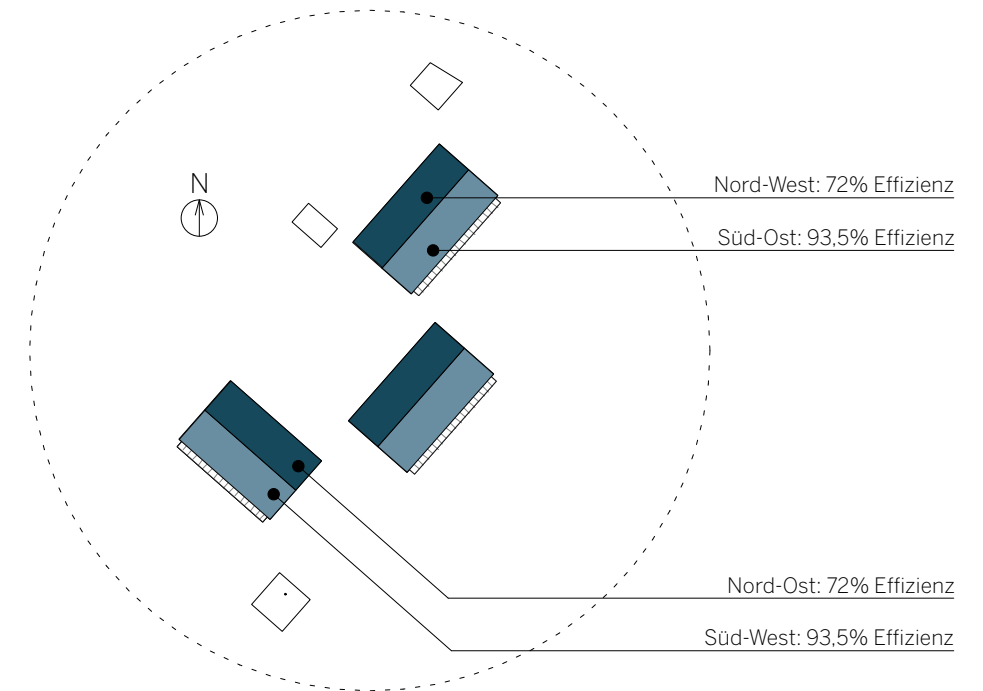
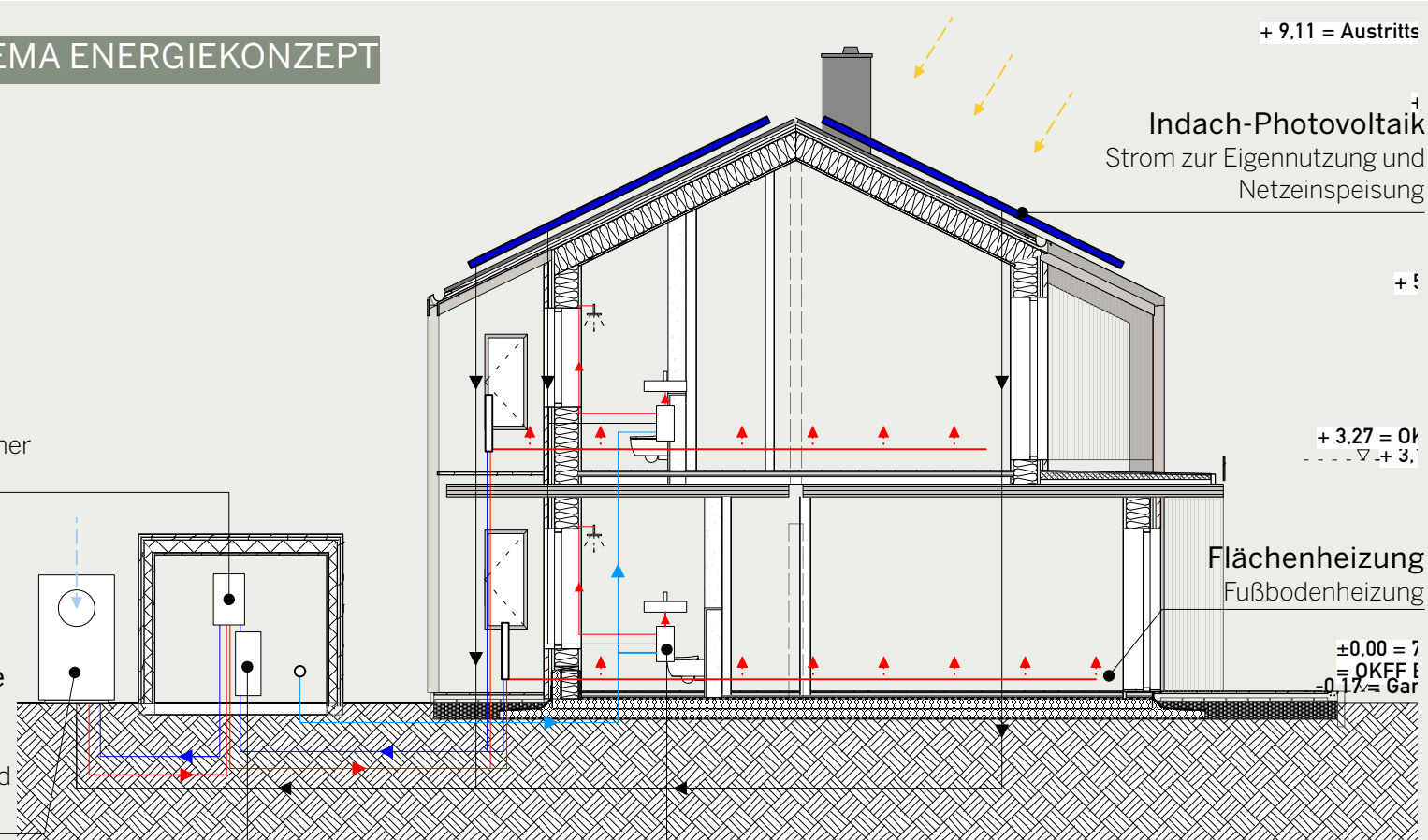
Stellt die Mindestlaufzeit der WP
sicher sowie die erforderliche
Mindesttemperatur

Durchlauferhitzer

-keine Legionellengefahr
-keine Vorhaltung von warmen Wasser
-weniger Wasserrohre

Indach-Photovoltaik
Strom zur Eigennutzung und
Netzeinspeisung

Flächenheizung
Fußbodenheizung



PHOTOVOLTAIK

Alle Dachflächen sind mit Photovoltaikanlagen als Indach-Variante geplant,
die das regendichte Dach bilden und weitere Dachdeckungen vollständig
ersetzen.

Der gewonnene Strom wird selbst genutzt.

Ausrichtung und Neigung der Dächer versprechen eine optimale Effizienz.

Energetischer Standard der Gebäude:

Klimafreundliches Wohngebäude EH 40

Die Gebäude werden mindestens den Standard EH 40 erreichen und sind damit
vorraussichtlich förderfähig.

Beim Effizienzhaus 40 handelt es sich um einen Gebäudestandard, der die höchsten
Anforderungen an die Energieeffizienz einer Immobilie stellt.

Die Kreditanstalt für Wiederaufbau (KfW) förderte den Bau solch einer energieeffizienten
Immobilie bisher. Zu diesem Zweck hat sie eigene Effizienzhausklassen wie Effizienzhaus
40 definiert und hilft mit zinsgünstigen Krediten und Tilgungszuschüssen bei der
Finanzierung der Immobilie.

Zur Erklärung:

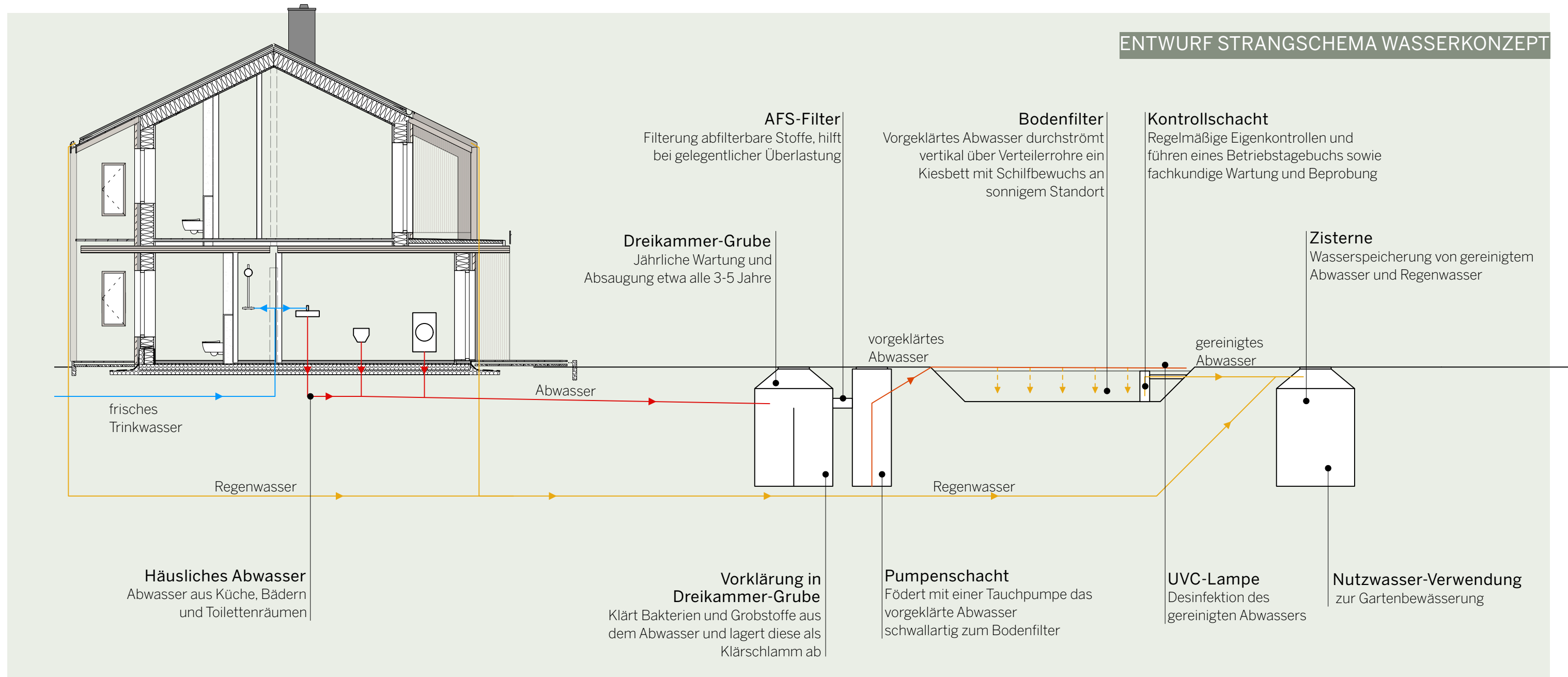
Ein Gebäude mit der Kennziffer 100 erfüllt die Vorschriften des aktuellen Gebäude-
energiegesetzes (GEG) zu 100 %. Ein Haus mit dem Standard Effizienzhaus 40
unterschreitet diese Werte um 60 %! Also 60% weniger Energieverbrauch.



Beispiel Ofen



Beispiel Indach-Photovoltaik



PFLANZENKLÄRANLAGE

In den weit verstreuten Dörfern des Landkreises Oberbarnim existiert kein Abwassersystem wie in dicht besiedelten Städten. Normalerweise werden die häuslichen Abwässer in einer Grube gesammelt, regelmäßig abgepumpt und mit LKW's in die Kreiskläranlage gefahren.

In Zeiten immer knapper werdenden Wassers ist es sinnvoller, das Abwasser vor Ort zu klären und auf dem Grundstück selbst zur Gartenbewässerung zu nutzen.



Beispiel Pflanzenkläranlage

HINWEIS

Das Bild-und Planmaterial in der Broschüre dienen der Veranschaulichung des Projektes. Abweichungen zu einem späteren Planungsstadium bleiben ausdrücklich vorbehalten!

Projektadresse
Neue Dorfstraße
Flurstück 7/36
15345 Reichenow-Möglin

Bauherr_in
Baugemeinschaft/
BG Haus am See Reichenow GbR
mit Sitz der Gesellschaft:
c/o Eyrich-Hertweck Architekten
Osloer Straße 16
13359 Berlin

Architektur
Eyrich-Hertweck Architekten
Osloer Straße 16
13359 Berlin

© Eyrich-Hertweck Archiktekten, 2026
Der Inhalt der Pläne ist als Ganzes und in seinen Teilen in konzeptioneller, funktionaler, konstruktiver und gestalterischer Hinsicht geistiges Eigentum von Eyrich-Hertweck-Architekten. Weitergabe an Dritte, Vervielfältigung, Veränderung und Veröffentlichung nur mit Zustimmung der Verfasser.