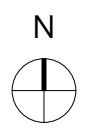
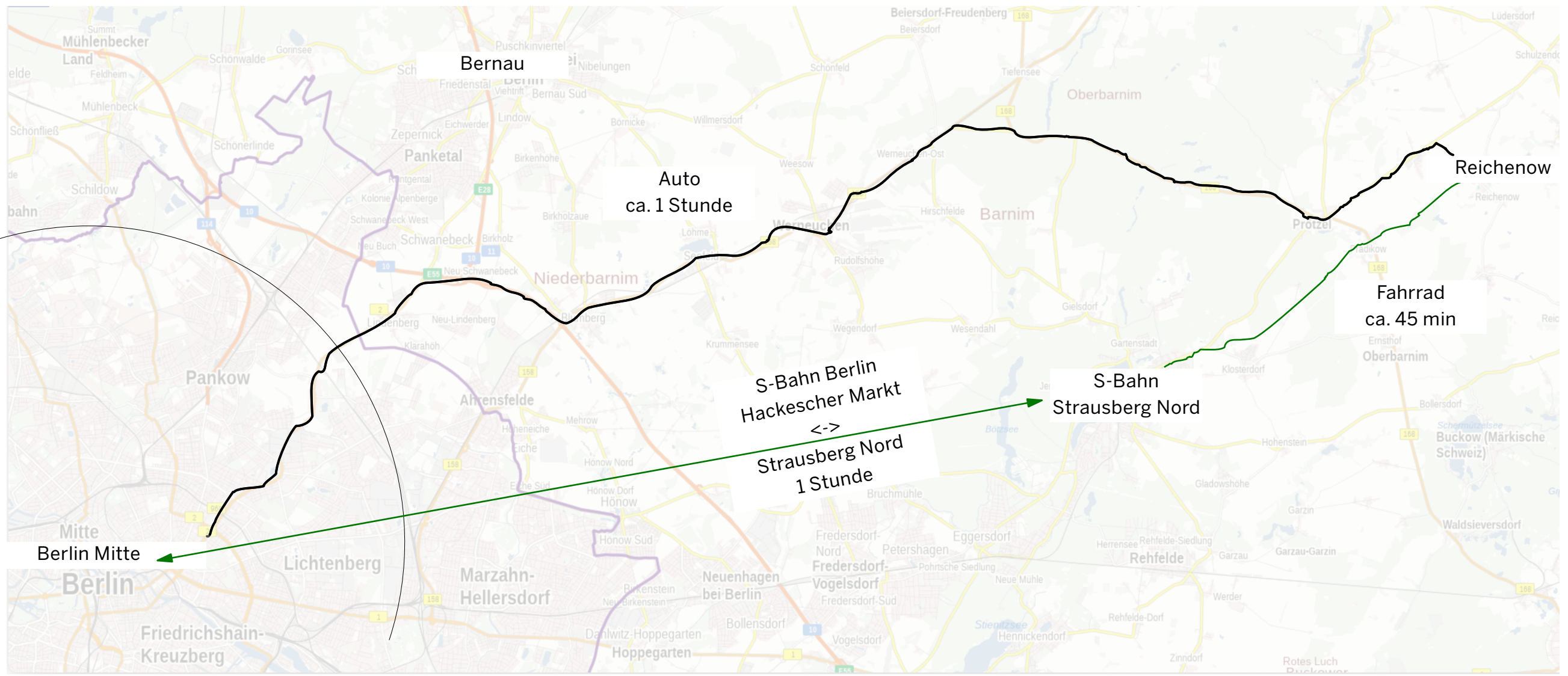
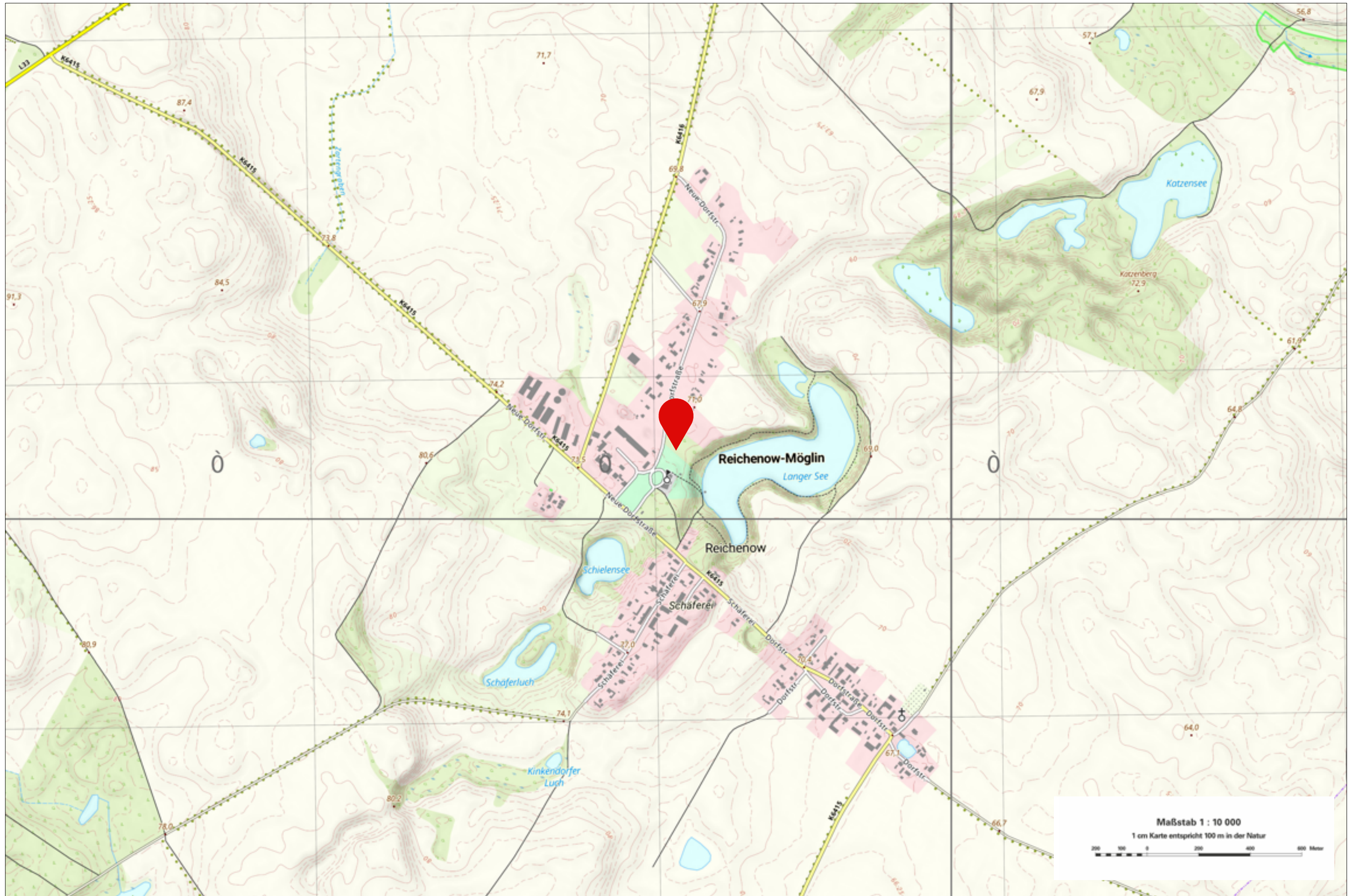






| | |
|-----------|-----------------------------------|
| 1. | Die Lage |
| 1.1 | Verortung |
| 1.2 | Topografische Karte |
| 1.3 | Lageplan 1 : 1000 |
| 1.4 | Modellfotos |
| 1.5-7 | Impressionen Kontext und Umgebung |
| 2. | Das Projekt |
| 2.1 | Übersicht |
| 2.2 | Konstruktionsprinzip |
| 2.3 | Ansicht Haus 3 exemplarisch |
| 2.4 | Impressionen Fassade |
| 2.5 | Gesamtgrundriss Erdgeschoss |
| 2.6 | Gesamtgrundriss Obergeschoss |
| 2.7 - 14 | Wohnungstypen A - G |
| 2.15 | Flexibilität Haus 2 + 3 |
| 2.16+17 | Querschnitt exemplarisch |
| 2.18 | Impressionen Innenraum |
| 2.19 | Ausstattung |
| 2.20 | Außenanlagenplan 1 : 200 |
| 2.21 | Impressionen Außenanlage |
| 2.22 | Gartenlaube |
| 3. | Haustechnik |
| 3.1 | Haustechnik und Energiekonzept |
| 3.2+3 | Wasserkonzept |
| 4. | Informationen |
| 4.1 | Projektdateien |
| 5. | Impressum |







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



SCHLOSS

LANGER SEE



NEUE DORFSTRASSE



DER NACHBAR - DAS SCHLOSSHOTEL REICHENOW



DER SCHLOSSPARK MIT DEM LANGER SEE



DER LANGER SEE IM SOMMER



DER LANGER SEE IM WINTER



DAS GRUNDSTÜCK



DER NORD - ÖSTLICH ANGRENZENDE NACHBAR

Haus 3

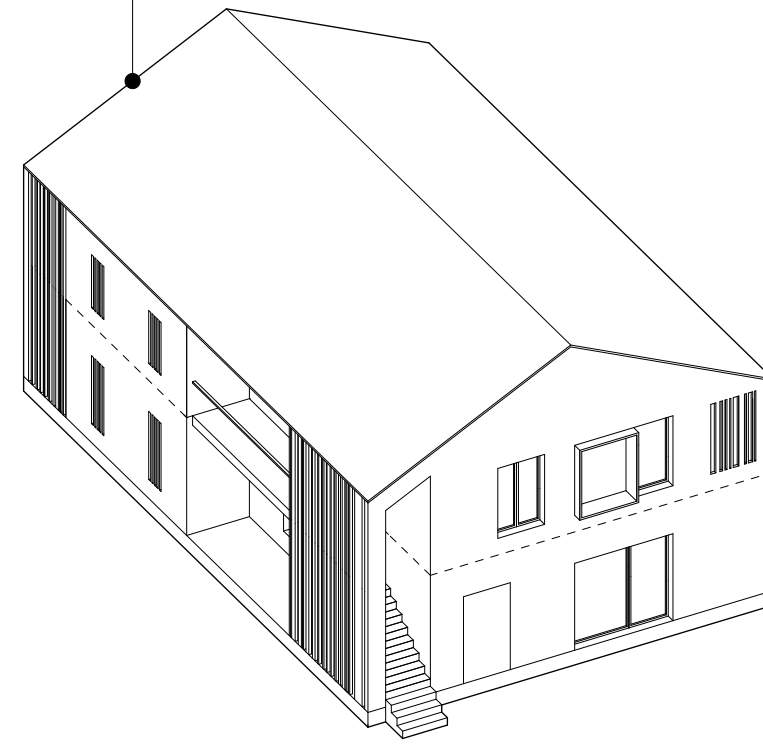
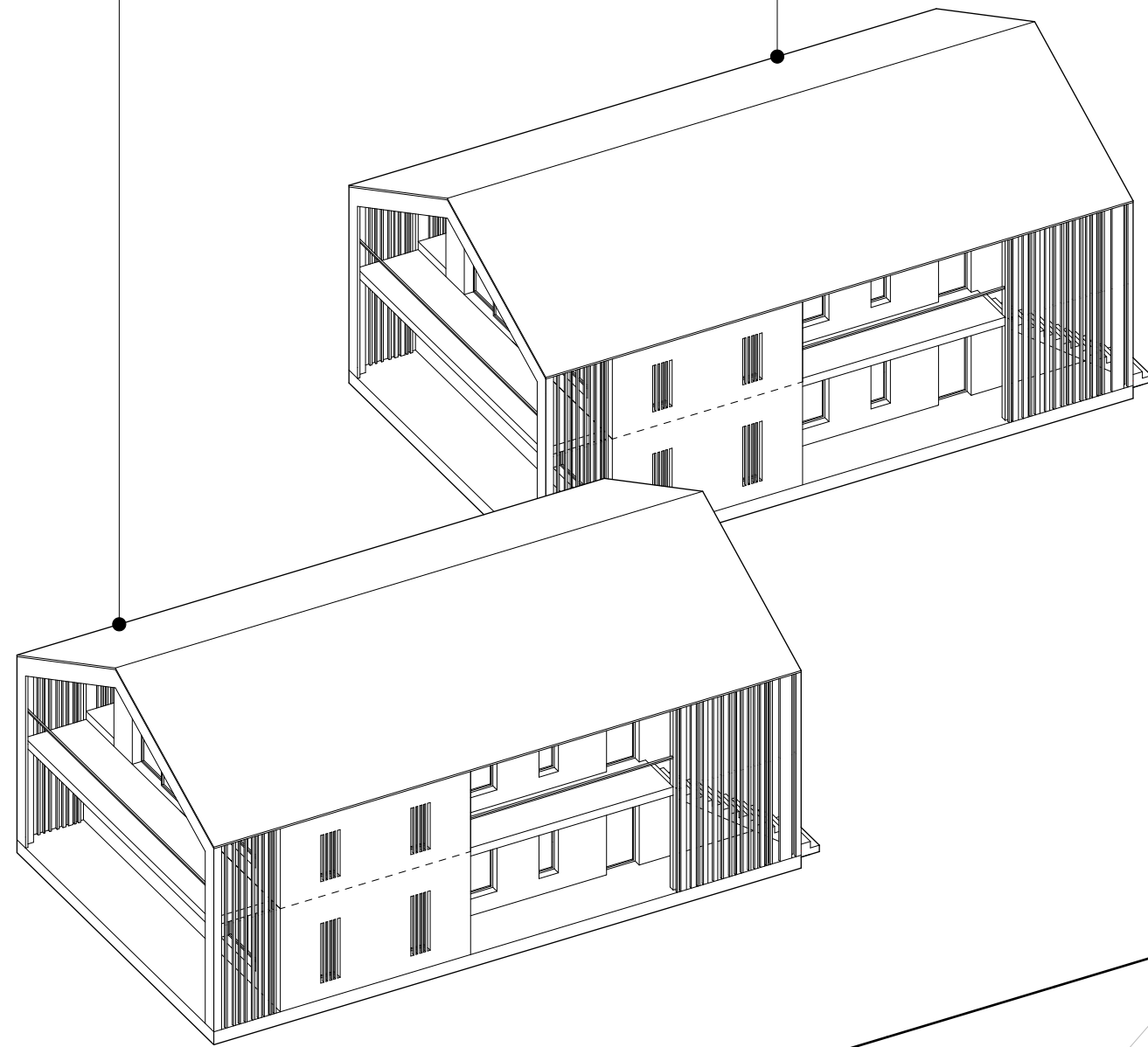
2-4 Wohneinheiten

Haus 2

2-4 Wohneinheiten

Haus 1

2 Wohneinheiten



BAUHERR*IN
Baugemeinschaft / BG Strohhaus am See GbR

WOHNEINHEITEN
6 bis 10

GESAMTWOHNFLÄCHE BRUTTOGARTENFLÄCHE
ca. 851 m² ca. 2.400 m²

GESCHOSSE
je 2

MÖGLICHE WOHNFLÄCHEN *
55 m² - 165 m²

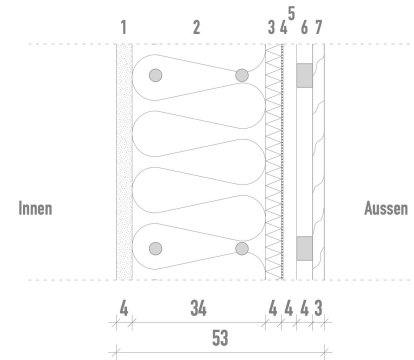
*
Größen und Flächen können sich im Laufe des Projekts noch etwas ändern – z. B. durch den Abstimmungsprozess in der Baugemeinschaft oder aus konstruktiv-technischen Gegebenheiten.

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.

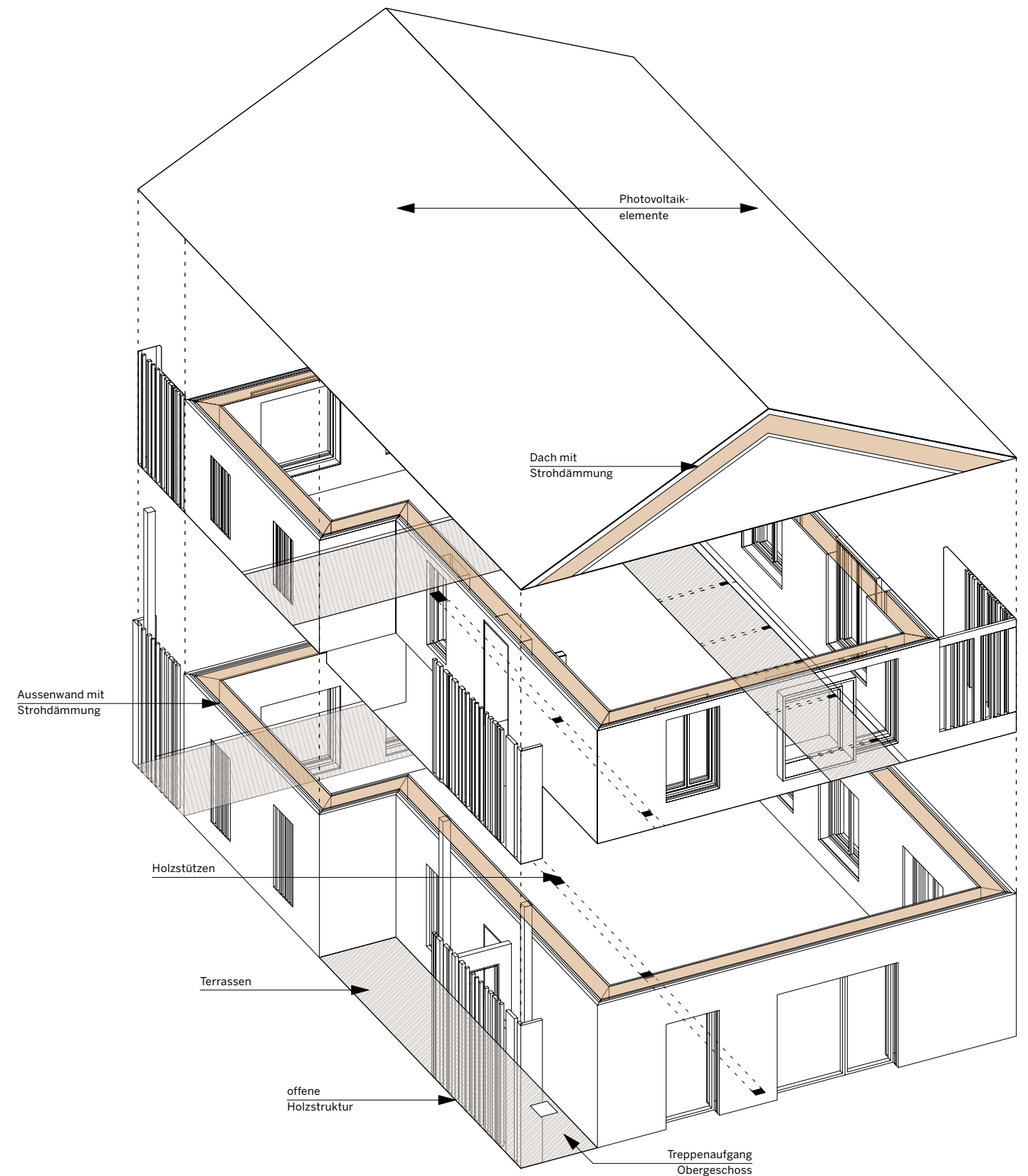


WANDAUFBAU
von Innen nach Aussen

- 1 Lehmputz
- 2 Holzrahmen (lokales Fichtenholz) mit Strohdämmung
- 3 Holzfaserwandauplatte (Dämmung)
- 4 Winddichtung
- 5 Konterlattung
- 6 Unterkonstruktion der Holzfassade
- 7 Holzfassade

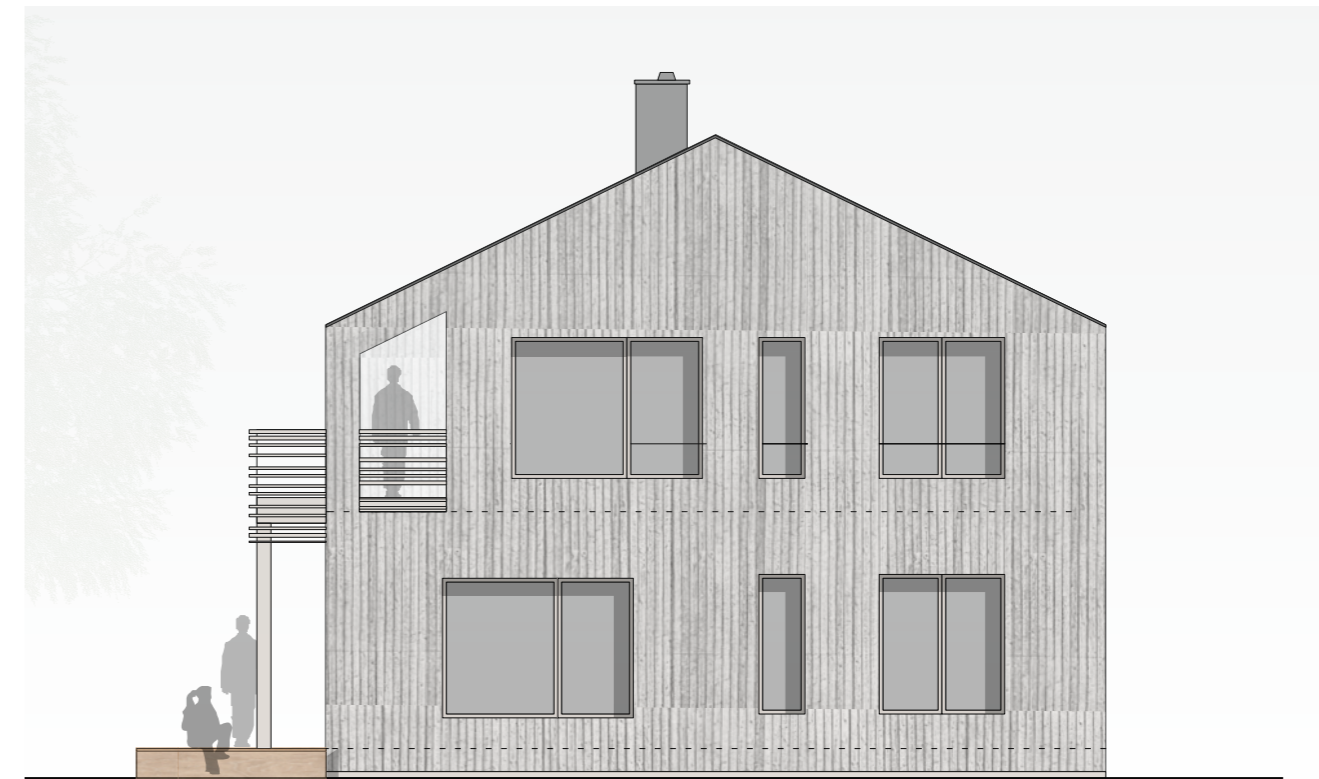


© Superbass / CC-BY-SA-4.0 (via Wikimedia Commons)





ANSICHT WEST



ANSICHT NORD



ANSICHT OST



ANSICHT SÜD





Beispiel Eingangstreppe mit aufgelöster Holzfassade



Beispiel Eingangstreppe mit aufgelöster Holzfassade



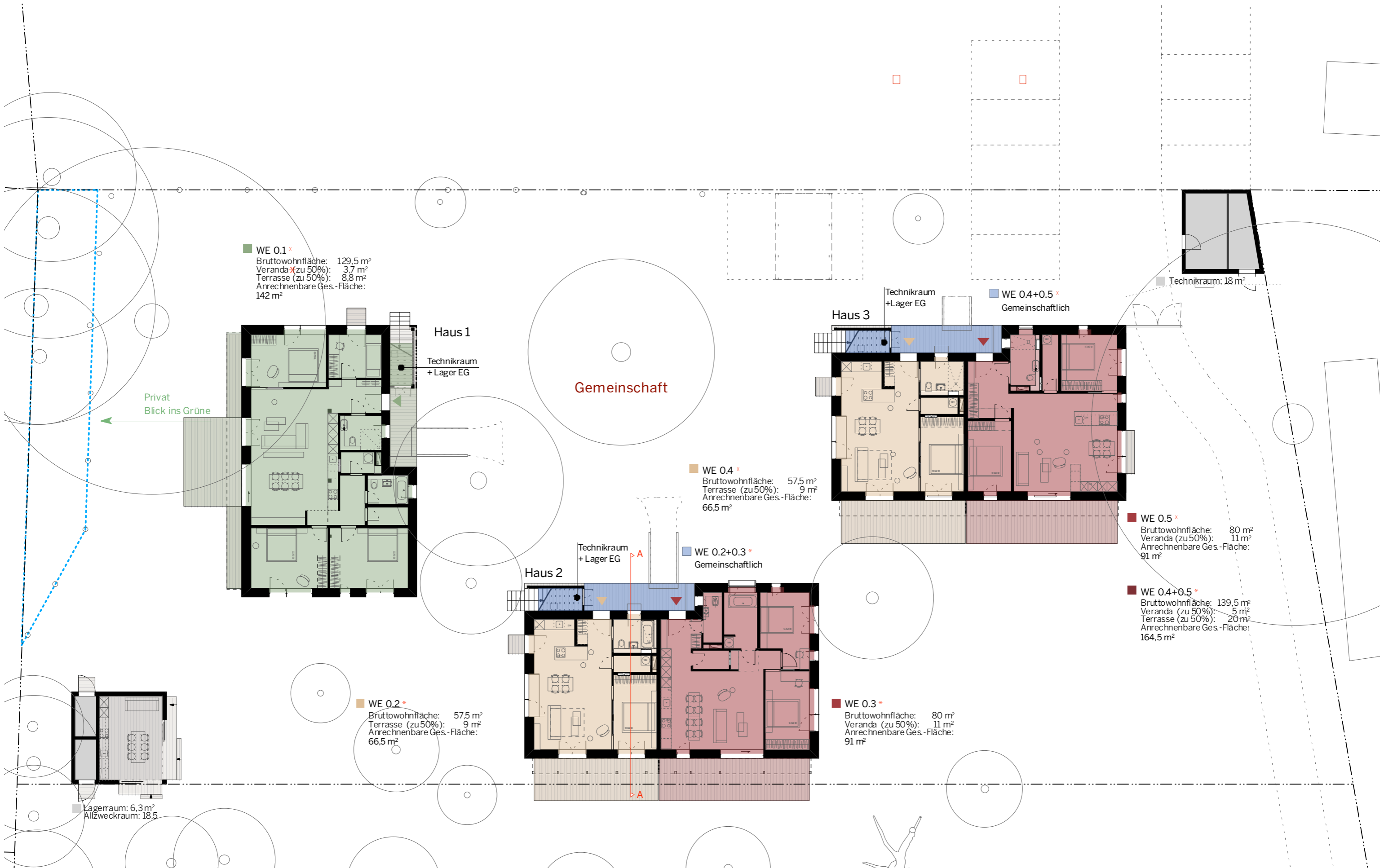
Beispiel Alterung Holzfassade
bewitterte und unbewitterte Flächen



Beispiel Loggia



Beispiel Loggia Fassadenecke Süd



WE 0.1*
 Bruttowohnfläche: 129,5 m²
 Veranda (zu 50%): 3,7 m²
 Terrasse (zu 50%): 8,8 m²
 Anrechenbare Ges.-Fläche:
 142 m²

Haus 1
 Technikraum
 + Lager EG

Gemeinschaft

Privat
 Blick ins Grüne

WE 0.4*
 Bruttowohnfläche: 57,5 m²
 Terrasse (zu 50%): 9 m²
 Anrechenbare Ges.-Fläche:
 66,5 m²

Technikraum
 + Lager EG

WE 0.2+0.3*
 Gemeinschaftlich

Haus 2

Technikraum
 + Lager EG

WE 0.4+0.5*
 Gemeinschaftlich

Haus 3

WE 0.5*
 Bruttowohnfläche: 80 m²
 Veranda (zu 50%): 11 m²
 Anrechenbare Ges.-Fläche:
 91 m²

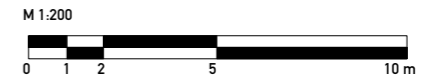
WE 0.4+0.5*
 Bruttowohnfläche: 139,5 m²
 Veranda (zu 50%): 5 m²
 Terrasse (zu 50%): 20 m²
 Anrechenbare Ges.-Fläche:
 164,5 m²

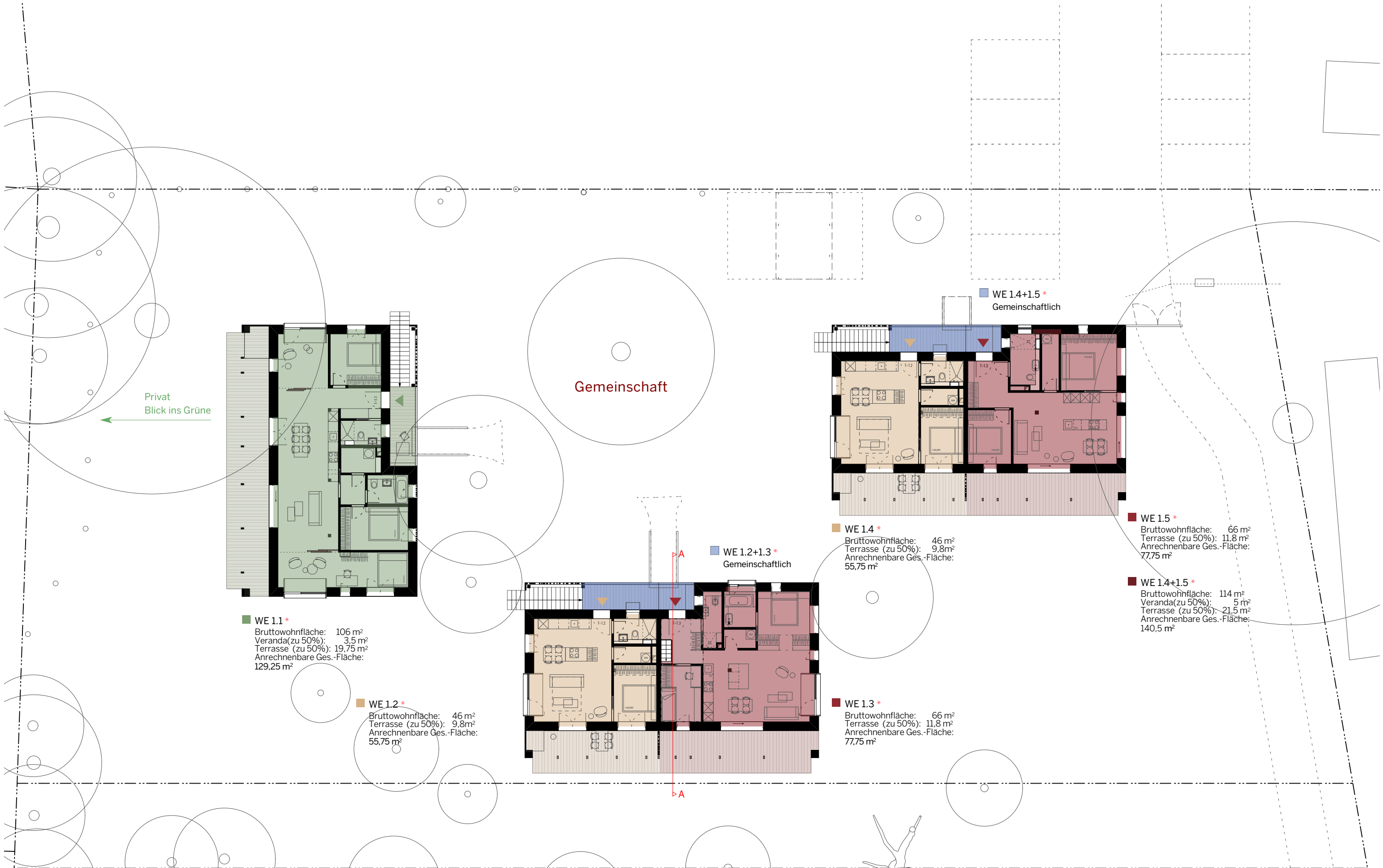
WE 0.3*
 Bruttowohnfläche: 80 m²
 Veranda (zu 50%): 11 m²
 Anrechenbare Ges.-Fläche:
 91 m²

WE 0.2*
 Bruttowohnfläche: 57,5 m²
 Terrasse (zu 50%): 9 m²
 Anrechenbare Ges.-Fläche:
 66,5 m²

Lagerraum: 6,3 m²
 Allzweckraum: 18,5

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

WE 1.2 *
 Bruttowohnfläche: 46 m²
 Terrasse (zu 50%): 9,8 m²
 Anrechenbare Ges.-Fläche: 55,75 m²

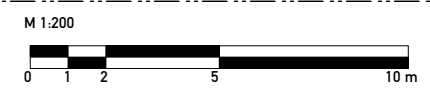
WE 1.4 *
 Bruttowohnfläche: 46 m²
 Terrasse (zu 50%): 9,8 m²
 Anrechenbare Ges.-Fläche: 55,75 m²

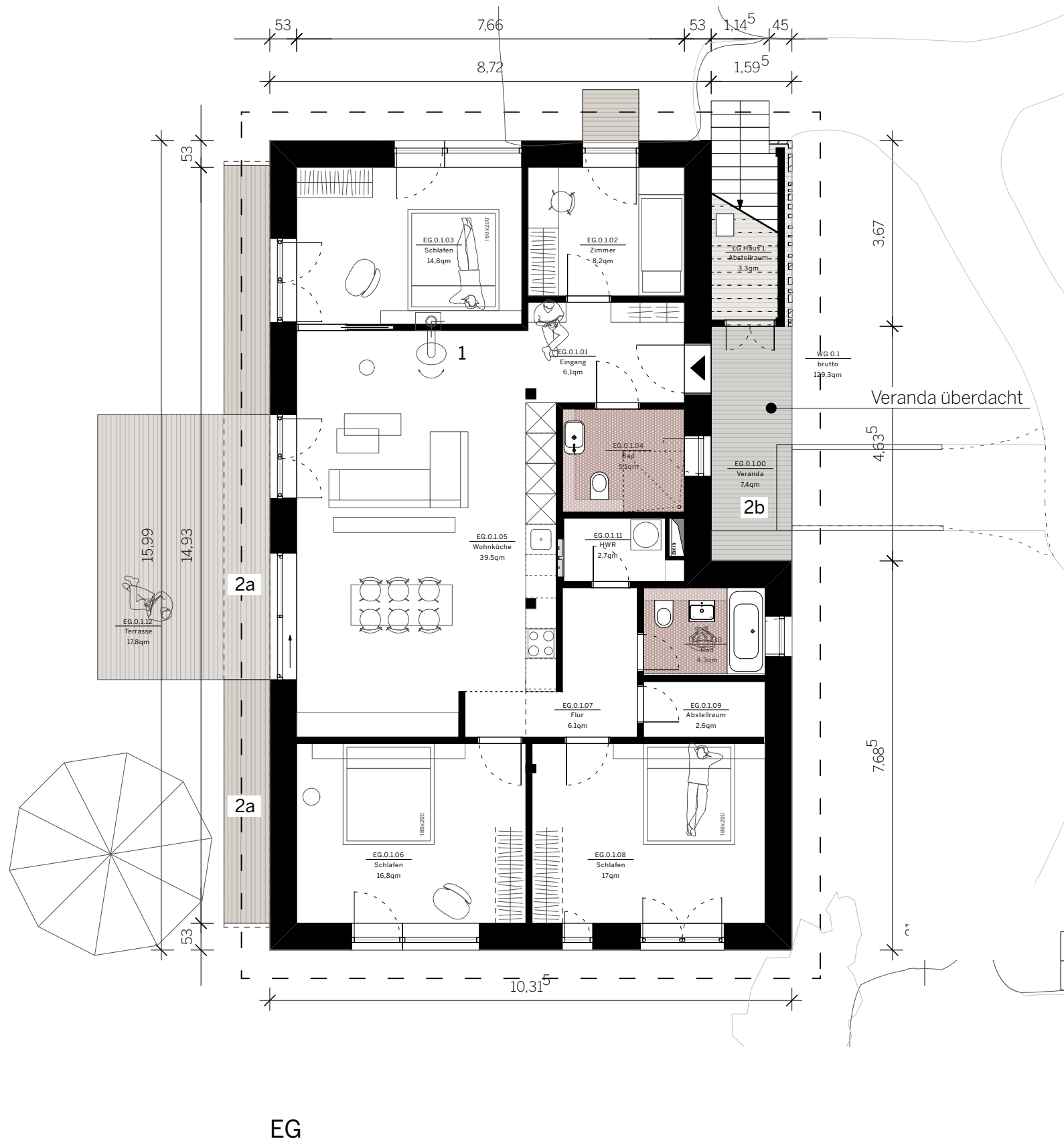
WE 1.5 *
 Bruttowohnfläche: 66 m²
 Terrasse (zu 50%): 11,8 m²
 Anrechenbare Ges.-Fläche: 77,75 m²

WE 1.4+1.5 *
 Bruttowohnfläche: 114 m²
 Veranda (zu 50%): 5 m²
 Terrasse (zu 50%): 21,5 m²
 Anrechenbare Ges.-Fläche: 140,5 m²

WE 1.3 *
 Bruttowohnfläche: 66 m²
 Terrasse (zu 50%): 11,8 m²
 Anrechenbare Ges.-Fläche: 77,75 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.





Wohnung 0.1 - Typ A

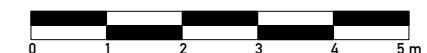
Erdgeschoss
barrierefrei

- 1 Kamin mit Ofen (optional möglich)
- 2a Terrasse $17,5 \text{ m}^2 \times 50\% = 8,75 \text{ m}^2$
- 2b Veranda $7,5 \text{ m}^2 \times 50\% = 3,75 \text{ m}^2$

Brutto Wohnfläche = 129,5 m²
Gesamte Wohnfläche = 142 m²

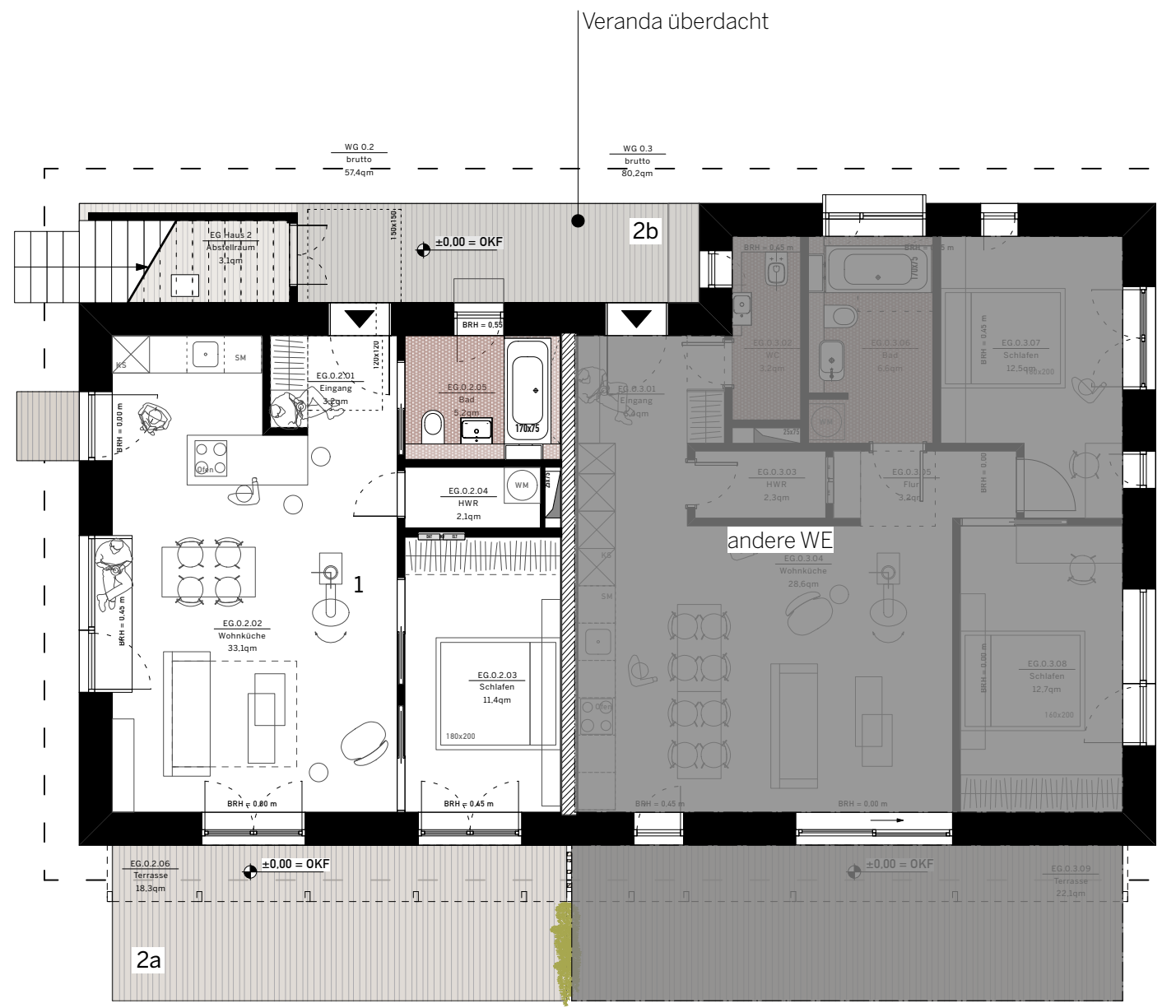
5 - Zimmer Wohnung

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.



Wohnung 0.2 (0.4) - Typ B

Erdgeschoss
barrierefrei

- 1 Kamin mit Ofen
- 2a Terrasse 18m² x 50% = 9 m²
- 2b Eingangsbereich/
Gemeinschaftsveranda
- 3 Technikraum+Abstellraum

Brutto Wohnfläche = 57,5 m²
Gesamte Wohnfläche = 66,5 m²

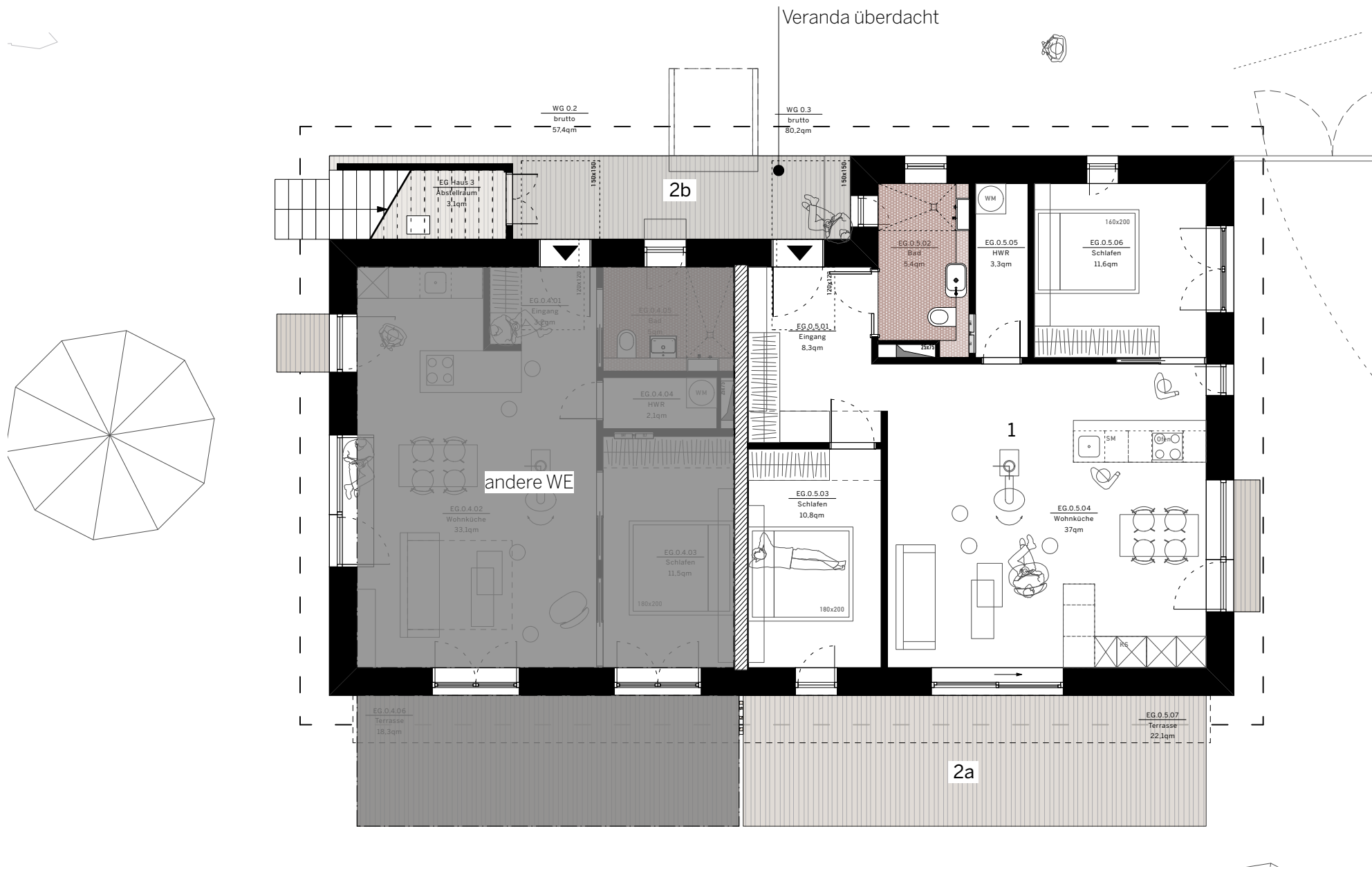
2 - Zimmer Wohnung

Möblierung exemplarisch und kein
Bestandteil des Projektes!

EG

*
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 0.3 (0.5) - Typ C

Erdgeschoss
barrierefrei

- 1 Kamin mit Ofen
- 2a Terrasse 22 m² x 50% = 11 m²
- 2b Eingangsbereich/
Gemeinschaftsveranda

Brutto Wohnfläche = 80 m²
Gesamte Wohnfläche = 91 m²

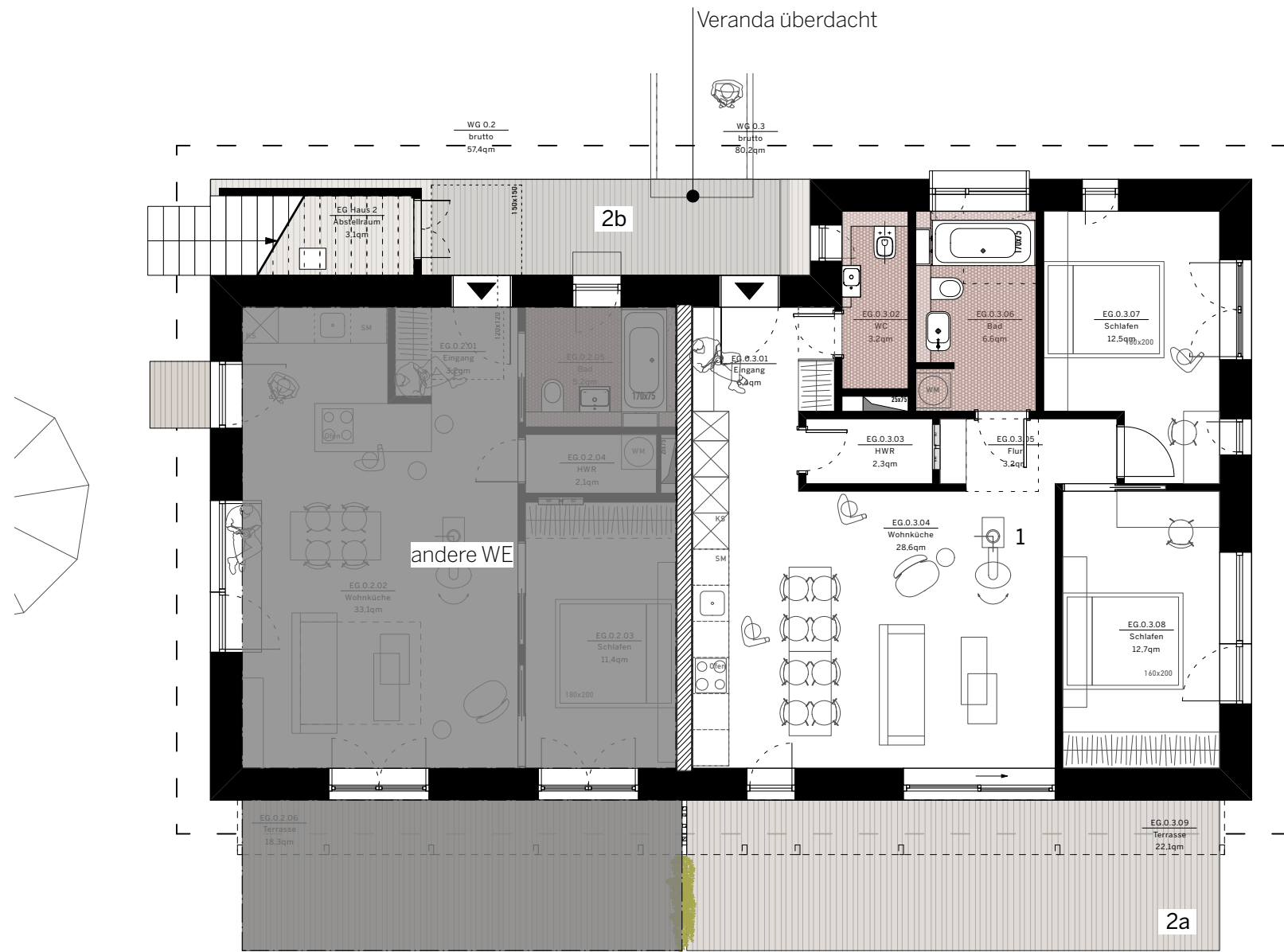
3 - Zimmer Wohnung

Möblierung exemplarisch und kein
Bestandteil des Projektes!

EG

*
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 0.3 (0.5) - Typ C*

Erdgeschoss
barrierefrei

- 1 Kamin mit Ofen (optional möglich)
- 2a Terrasse 22 m² x 50% = 11 m²
- 2b Eingangsbereich/
Gemeinschaftsveranda

Brutto Wohnfläche = 80 m²
Gesamte Wohnfläche = 91 m²

3 - Zimmer Wohnung

Möblierung exemplarisch und kein
Bestandteil des Projektes!

EG

*

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 K
M 1:100

HAUS 2 (3)

2.10

DAS PROJEKT

has



OG

Wohnung 1.1 - Typ D

Obergeschoss
(barrierearm nachrüstbar)

- 1 Kamin mit Ofen (optional möglich)
- 2 Balkon $39,5\text{m}^2 \times 50\% = 19,75\text{m}^2$
- 2a Terrasse $7\text{m}^2 \times 50\% = 3,5\text{m}^2$

Brutto Wohnfläche = 106m^2
Gesamte Wohnfläche = $129,25\text{m}^2$

5 - Zimmer Wohnung

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.





OG

Wohnung 1.2 (1.4) - Typ E

Obergeschoss
(barrierearm nachrüstbar)

1 Kamin mit Ofen

2a Balkon $19,5 \text{ m}^2 \times 50\% = 9,75 \text{ m}^2$

3 Erschließung/Gemeinschaftsveranda

Brutto Wohnfläche = 46 m^2

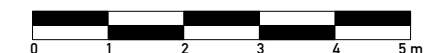
Gesamte Wohnfläche = $55,75 \text{ m}^2$

2 - Zimmer Wohnung

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.





Wohnung 1.5 (1.3) - Typ G

Obergeschoss
(barrierearm nachrüstbar)

1 Kamin mit Ofen

2a Terrasse 23,5 m² x 50% = 11,75 m²

3 Erschließung/Gemeinschaftsveranda

Brutto Wohnfläche = 66 m²

Gesamte Wohnfläche = 77,75 m²

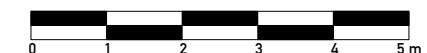
3 - Zimmer Wohnung

Möblierung exemplarisch und kein Bestandteil des Projektes!

OG

*

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 1.3 (1.5) - Typ G

Obergeschoss
(barrierearm nachrüstbar)

1 Kamin mit Ofen

2a Terrasse $23,5 \text{ m}^2 \times 50\% = 11,75 \text{ m}^2$

3 Erschließung/Gemeinschaftsveranda

Brutto Wohnfläche = 66 m^2

Gesamte Wohnfläche = $77,75 \text{ m}^2$

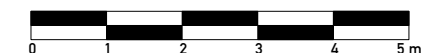
3 - Zimmer Wohnung

Möblierung exemplarisch und kein Bestandteil des Projektes!

OG

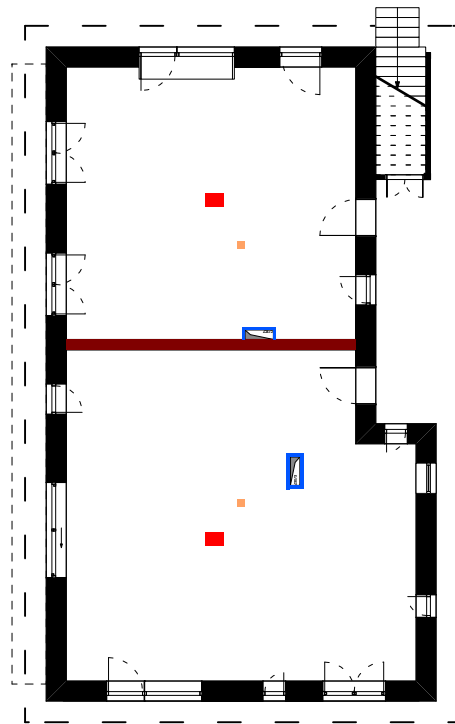
*

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.

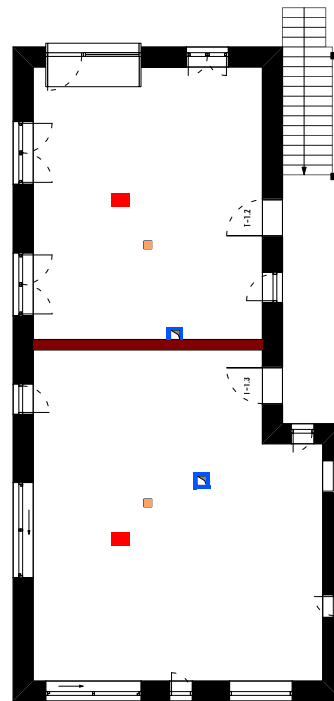


FLEXIBILITÄT DER WOHNUNGSGRUNDRISSE HAUS 2 und 3

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



EG



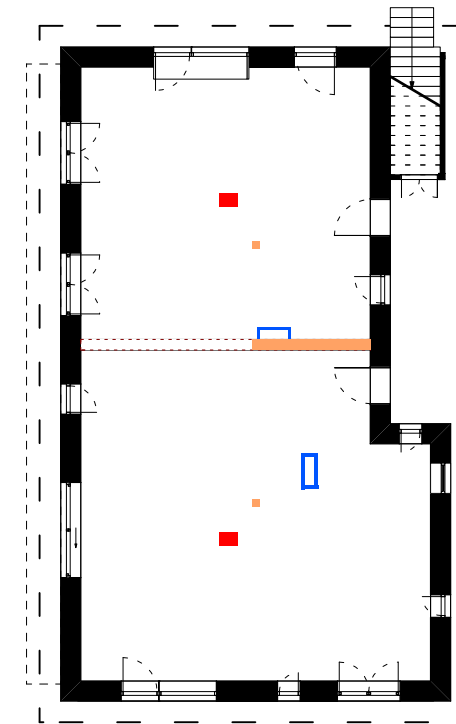
OG

- Wohnungstrennwand
- Tragendes Bauteil
- Schornstein
- Versorgungsschacht

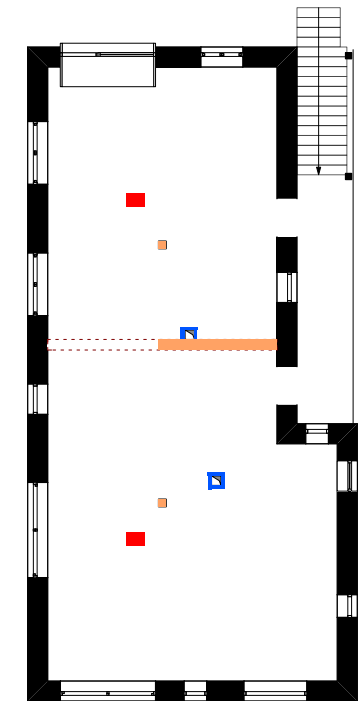
SONDERWÜNSCHE

Sonderwünsche in Bezug auf die Innenausstattung (Fliesen, Fußböden, Elektroausstattung, Wandfarben, Innentüren etc.) sind möglich.

Alle Abweichungen von dem gemeinschaftlichen Standard verursachen Merkkosten 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.

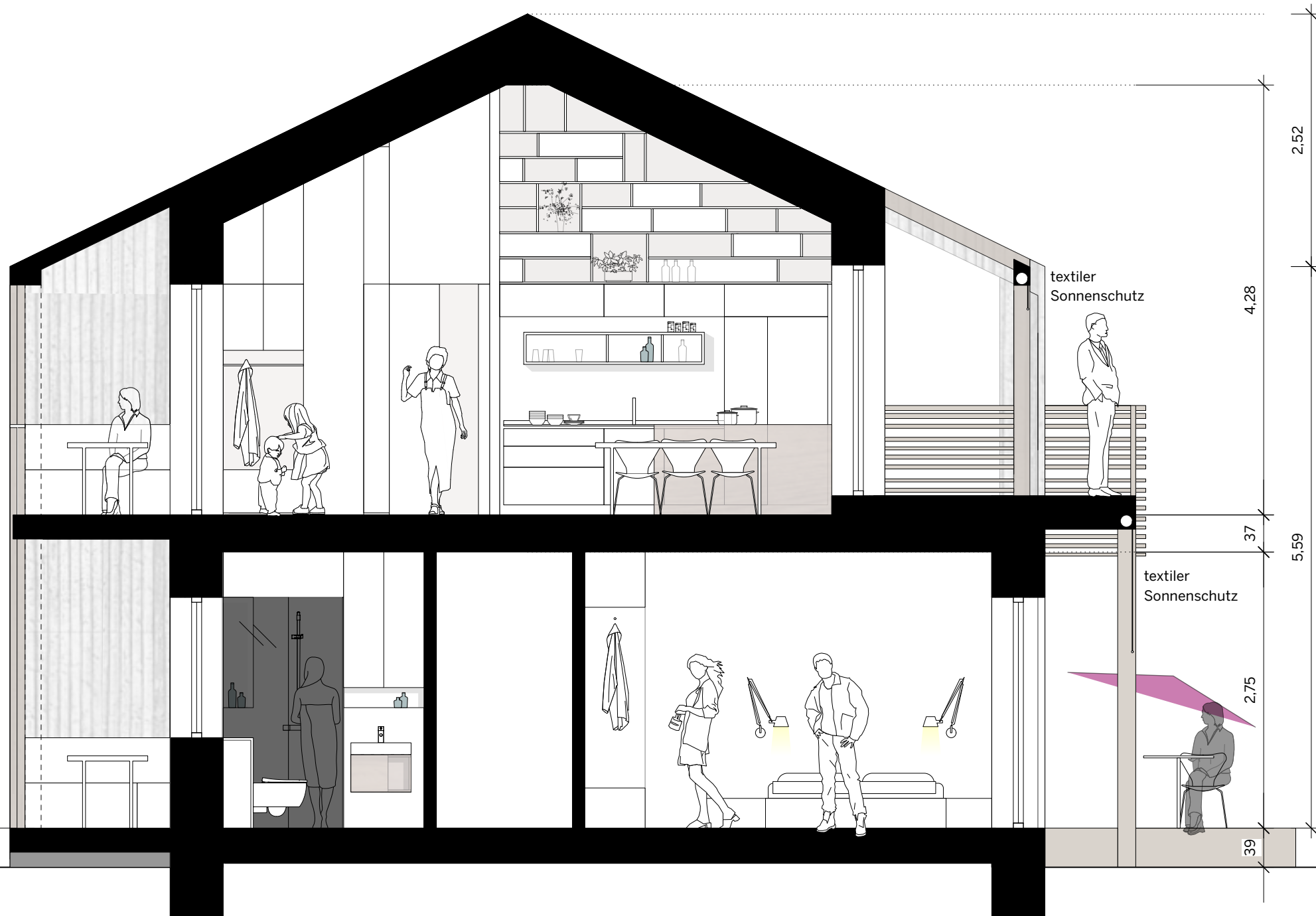
▽ + 8.18 = First

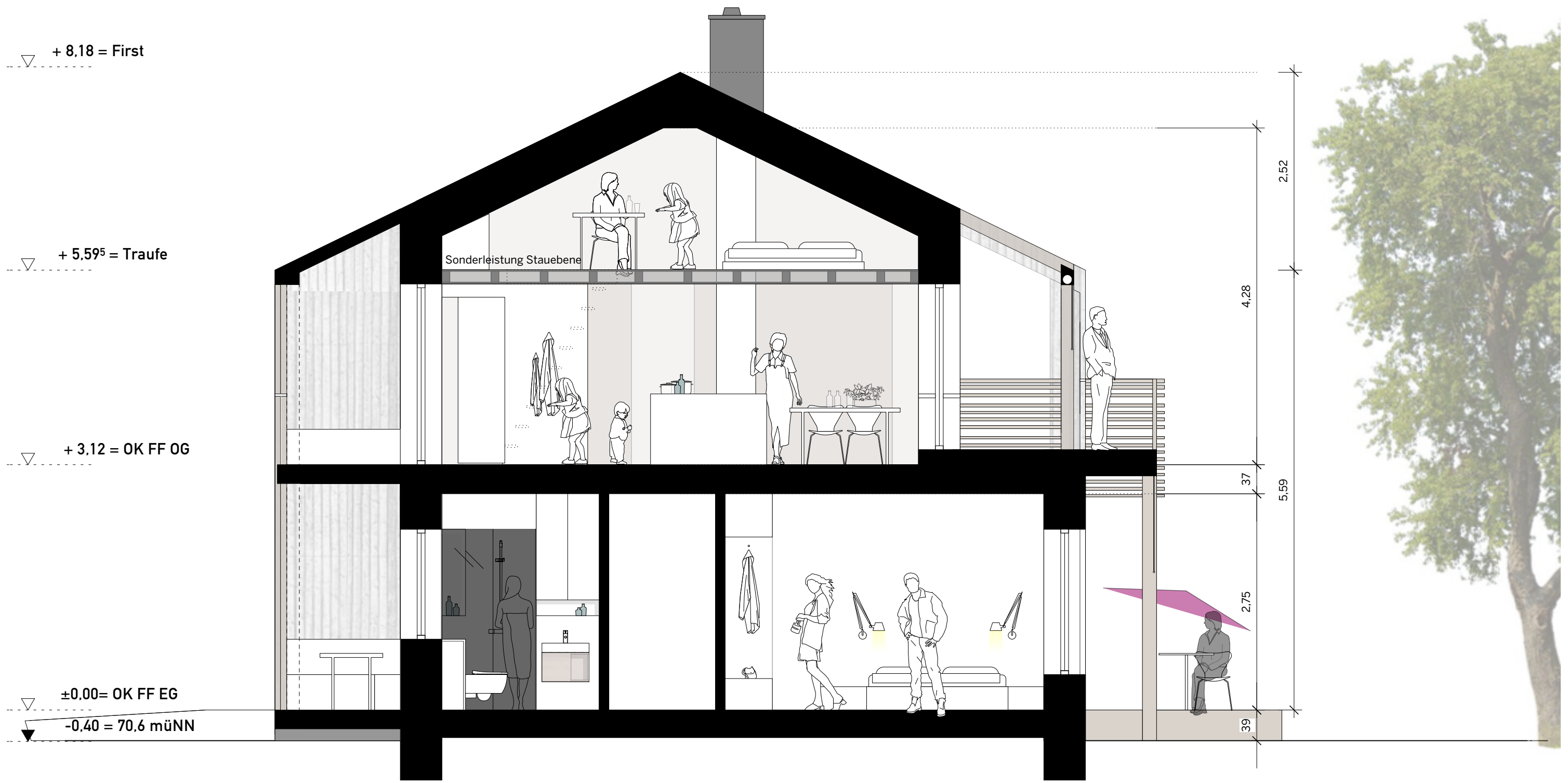
▽ + 5.59^s = Traufe

▽ + 3.12 = OK FF OG

▽ ±0.00 = OK FF EG

▼ -0.40 = 70,6 müNN





QUERSCHNITT A - A
EXEMPLARISCH HAUS 2 - Variante



Beispiel Küche mit Fenster



Beispiel Sitzfenster



Beispiel Badewanne mit Aussicht



INNENAUSSTATTUNG

Alle Wohnungen werden bezugsfertig erstellt ohne Möbel und Einbaumöbel. Bodenbeläge, 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.

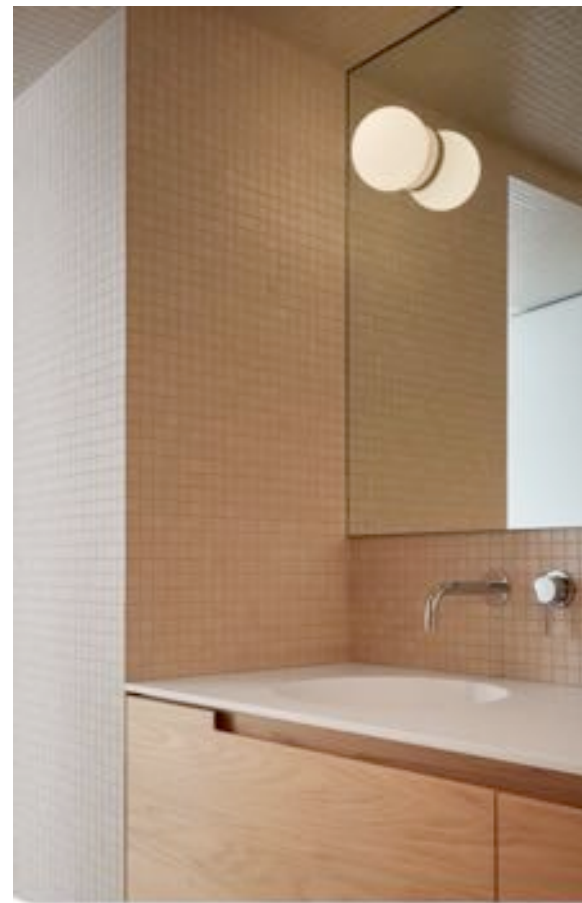
Die Ausstattung ist bisher wie folgt geplant:

- Parkettböden mit Fußbodenheizung
- Wände mit Lehmputz glatt verputzt und weiß gestrichen
- sichtbare Holzdecke über dem Erdgeschoss
- Fenster mit 3-fach Verglasung
- elektrischer Sonnenschutz
- 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

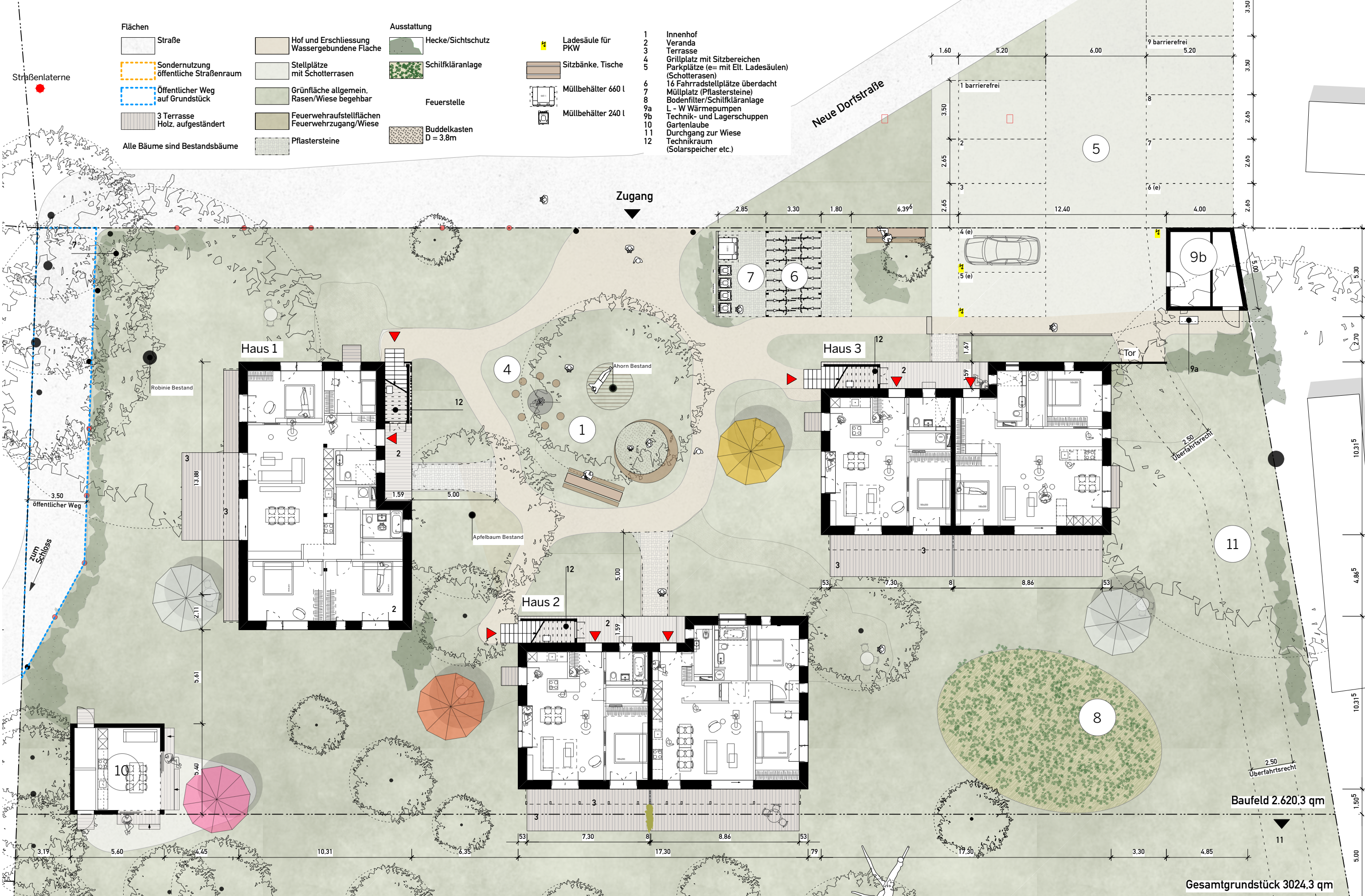
FREIFLÄCHEN

Jede Wohnung verfügt über einen Zugang ins Freie. Die Erdgeschosswohnungen sind barrierefrei. Die wohnungseigenen Terrassen und Veranden 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 20 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 Technik- und Lagerschuppen und ein kleines Gemeinschaftshaus.



Flächen

- Straße
- Sondernutzung öffentlicher Straßenraum
- Öffentlicher Weg auf Grundstück
- 3 Terrasse Holz, aufgeständert
- Alle Bäume sind Bestandsbäume

Ausstattung

- Hof und Erschließung Wassergebundene Fläche
- Stellplätze mit Schotterrassen
- Grünfläche allgemein, Rasen/Wiese begehbar
- Feuerwehraufstellflächen Feuerwehruzugang/Wiese
- Pflastersteine
- Hecke/Sichtschutz
- Schilfkärlanlage
- Feuerstelle
- Buddelkasten D = 3.8m

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

- 1 Innenhof
- 2 Veranda
- 3 Terrasse
- 4 Grillplatz mit Sitzbereichen
- 5 Parkplätze (= mit Eit. Ladesäulen) (Schotterrassen)
- 6 16 Fahrradstellplätze überdacht
- 7 Müllplatz (Pflastersteine)
- 8 Bodenfilter/Schilfkärlanlage
- 9a L - W Wärmepumpen
- 9b Technik- und Lagerschuppen
- 10 Gartenlaube
- 11 Durchgang zur Wiese
- 12 Technikraum (Solarspeicher etc.)

Zugang

Neue Dorfstraße

Haus 1

Haus 3

Haus 2

9b

11

8

5

4

1

7

6

5 (e)

4 (e)

9a

Robinie Bestand

Ahorn Bestand

Apfelbaum Bestand

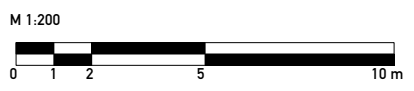
Tor

2.50 Überfahrtsrecht

2.50 Überfahrtsrecht

Baufeld 2.620,3 qm

Gesamtgrundstück 3024,3 qm



AUSSENANLAGENENTWURF
M 1:200

2.20 DAS PROJEKT

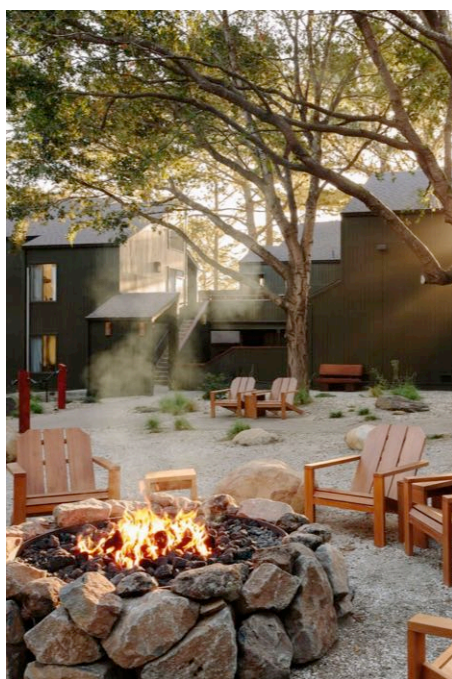




Beispiel Terrasse OG



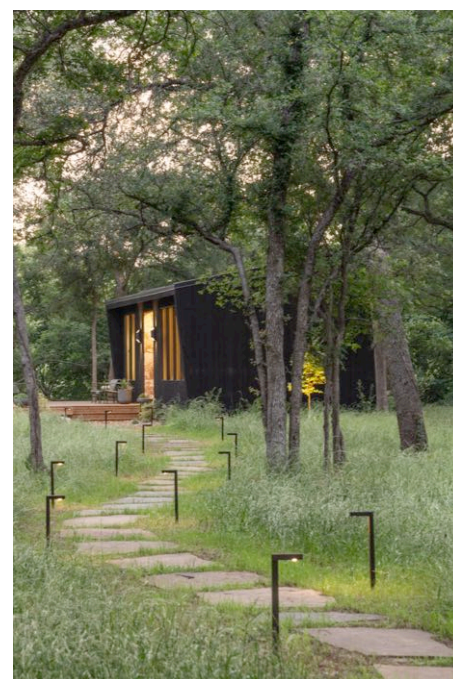
Beispiel Gartenanlage



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 werden. Jede Wohneinheit bekommt einen **privaten Bereich** auf dem Grundstück. Das ca. 26 m² große **Lagerhaus** könnte einen **Gemeinschaftsraum** für den gemeinsamen Serienabend, den Geburtstagskaffee oder sonstige Aktivitäten beinhalten.

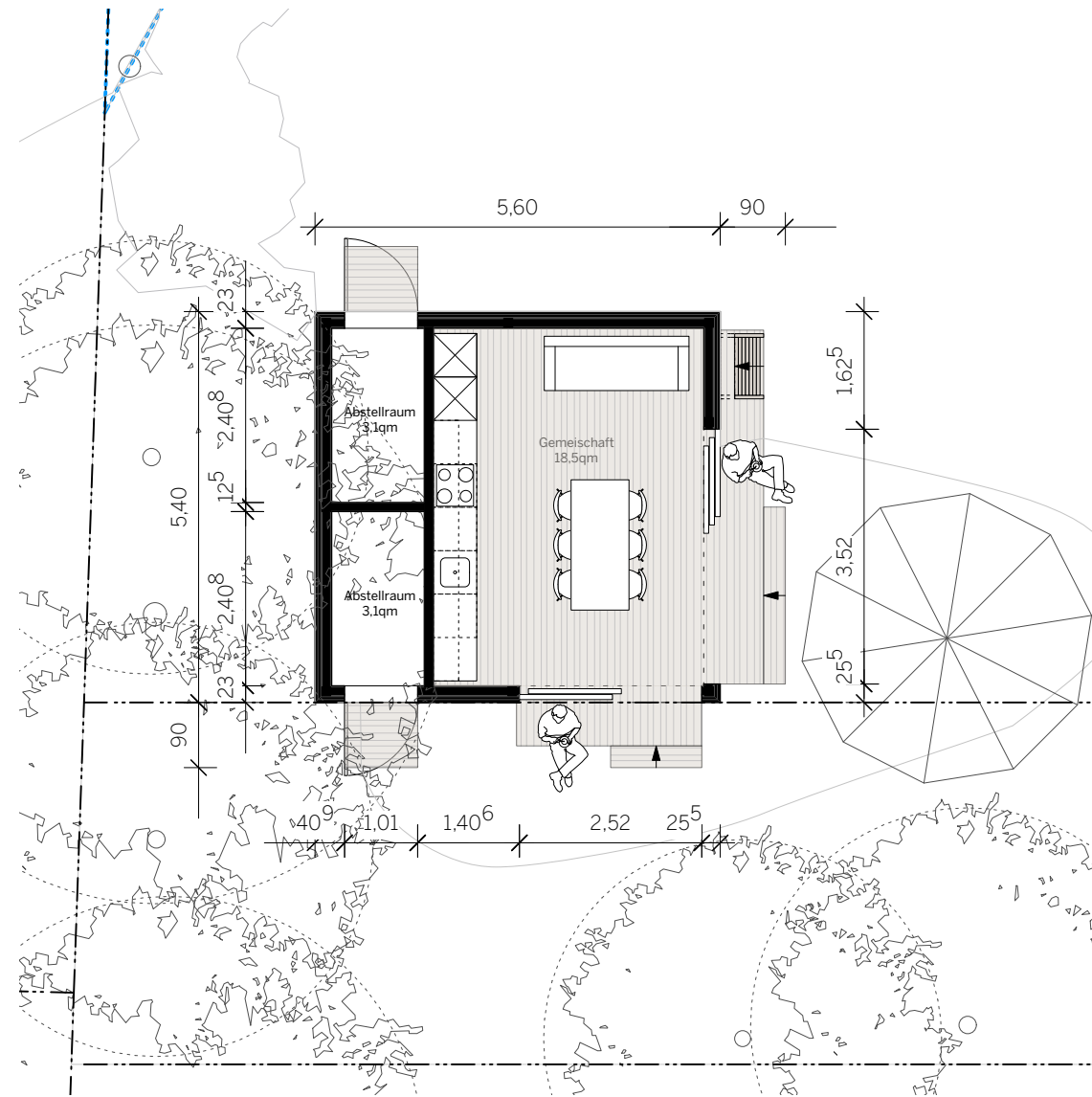


ANSICHT SÜD-OST



ANSICHT NORD-OST

Leiter zum Dach



GRUNDRISS

Gemeinschaftshaus/optional

Erdgeschoss
 2x Lagerräume (unabhängige) 3,1 m²
 Gemeinschaftsraum 18,5 m²

Dach
 Begehbar ca. 25 m²

Möblierung exemplarisch



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

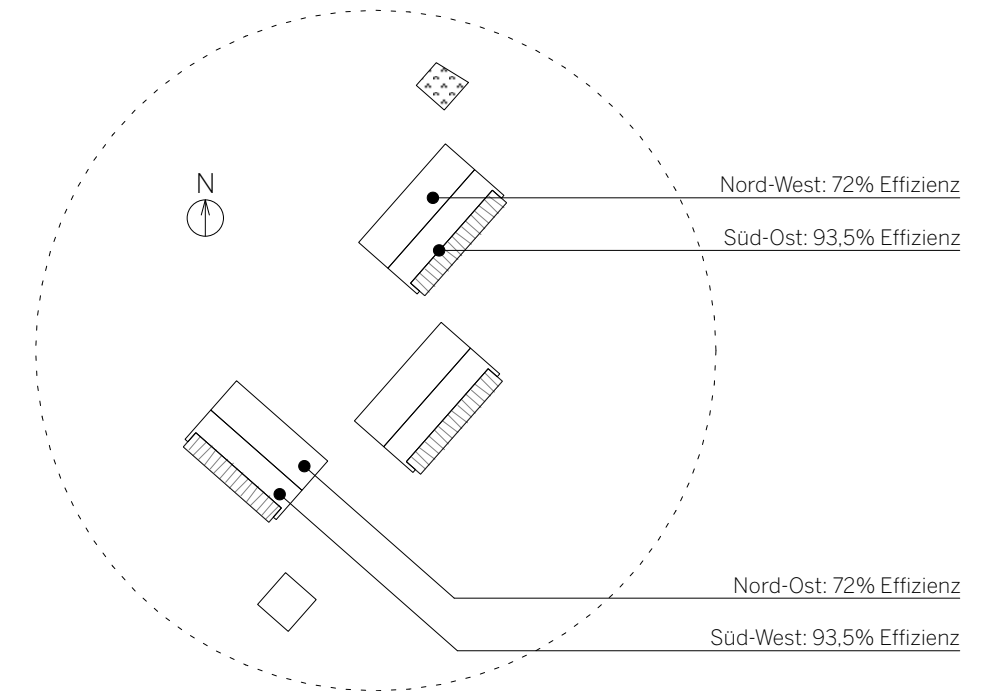
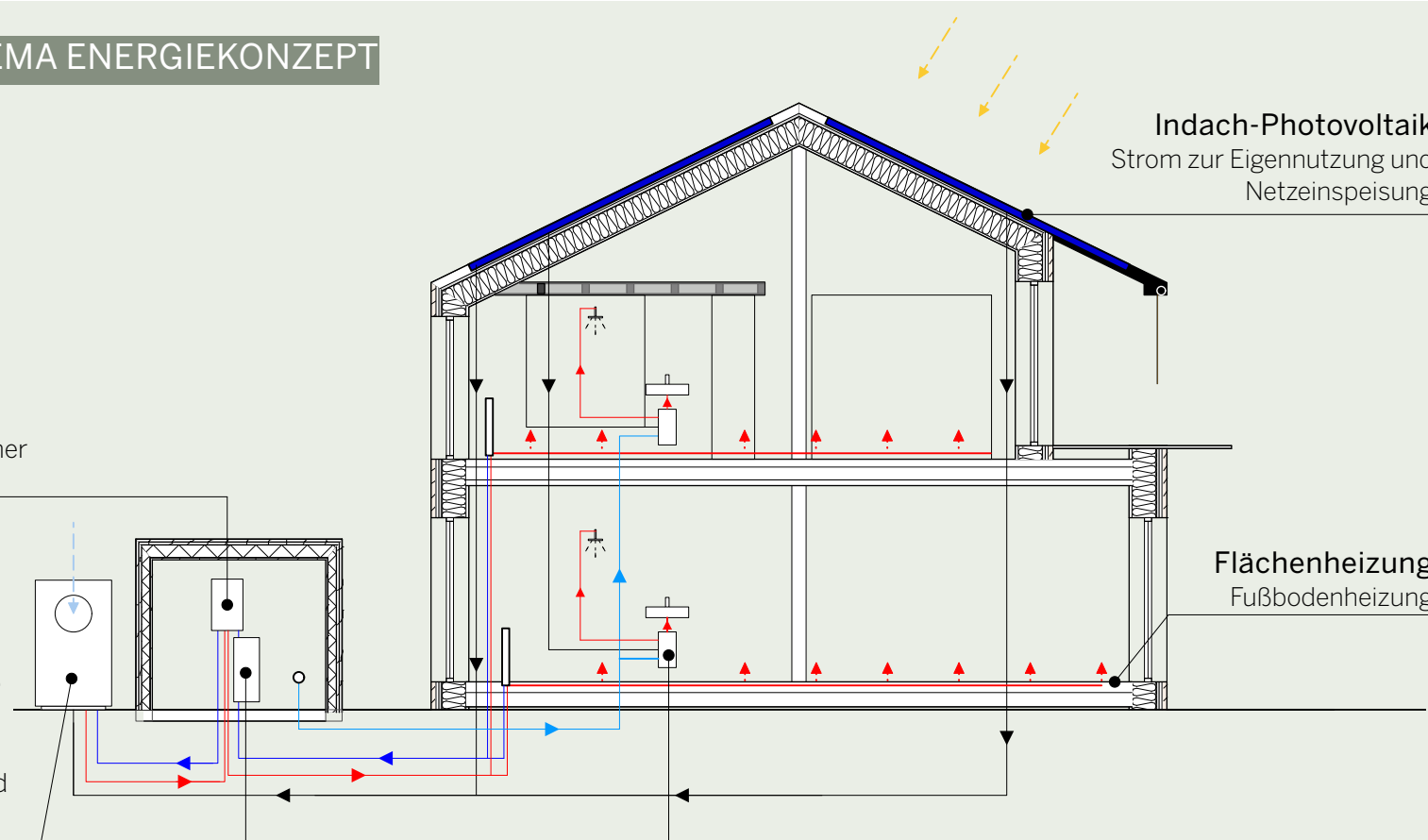
-keine Legionellengefahr
-keine Vorhaltung von warmem Wasser
-weniger Wasserrohre

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 voraussichtlich 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:

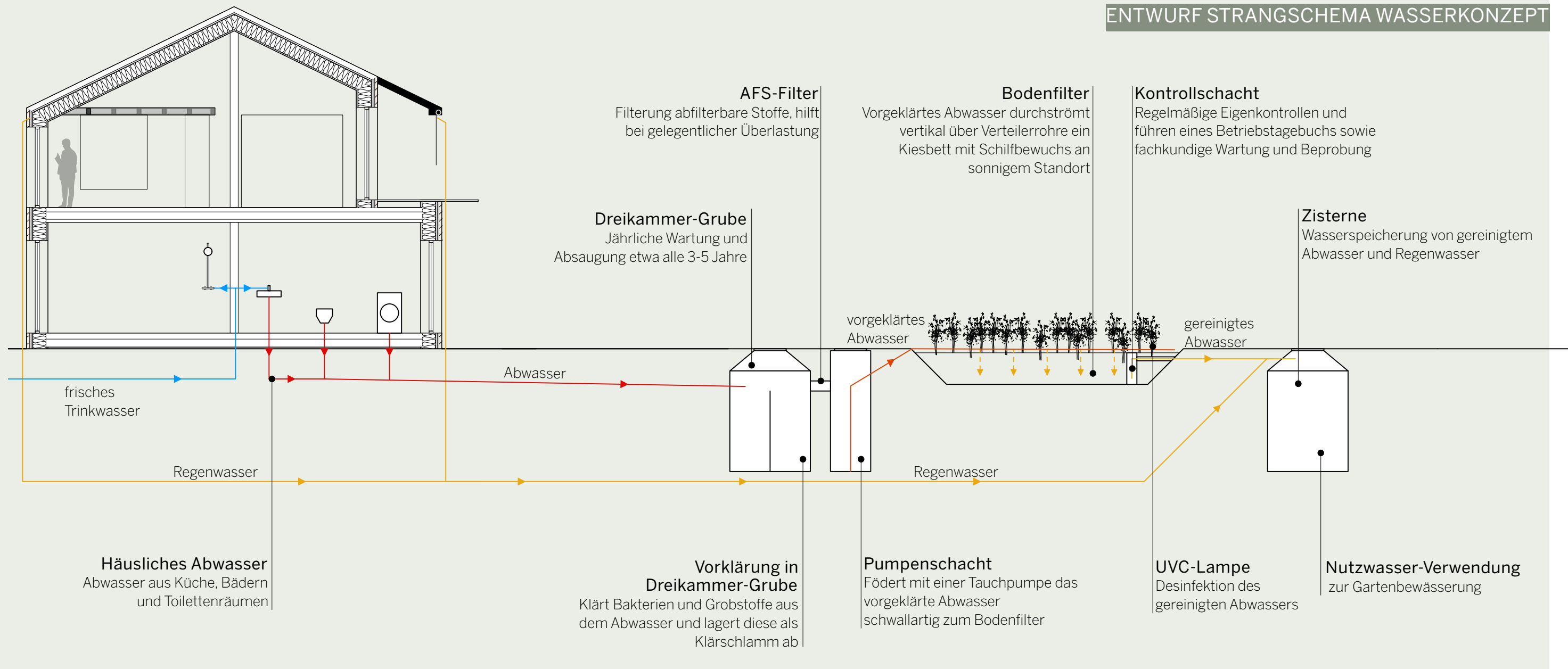
Ein Gebäude mit der Kennziffer 100 erfüllt die Vorschriften des Gebäudeenergiegesetzes (GEG) zu 100 %. Ein Haus mit dem Standard Effizienzhaus 40 unterschreitet diese Werte sogar: Es verbraucht 60 % weniger Energie als die gesetzliche Vorgabe, ist also noch energieeffizienter.



Beispiel Ofen



Beispiel Indach-Photovoltaik



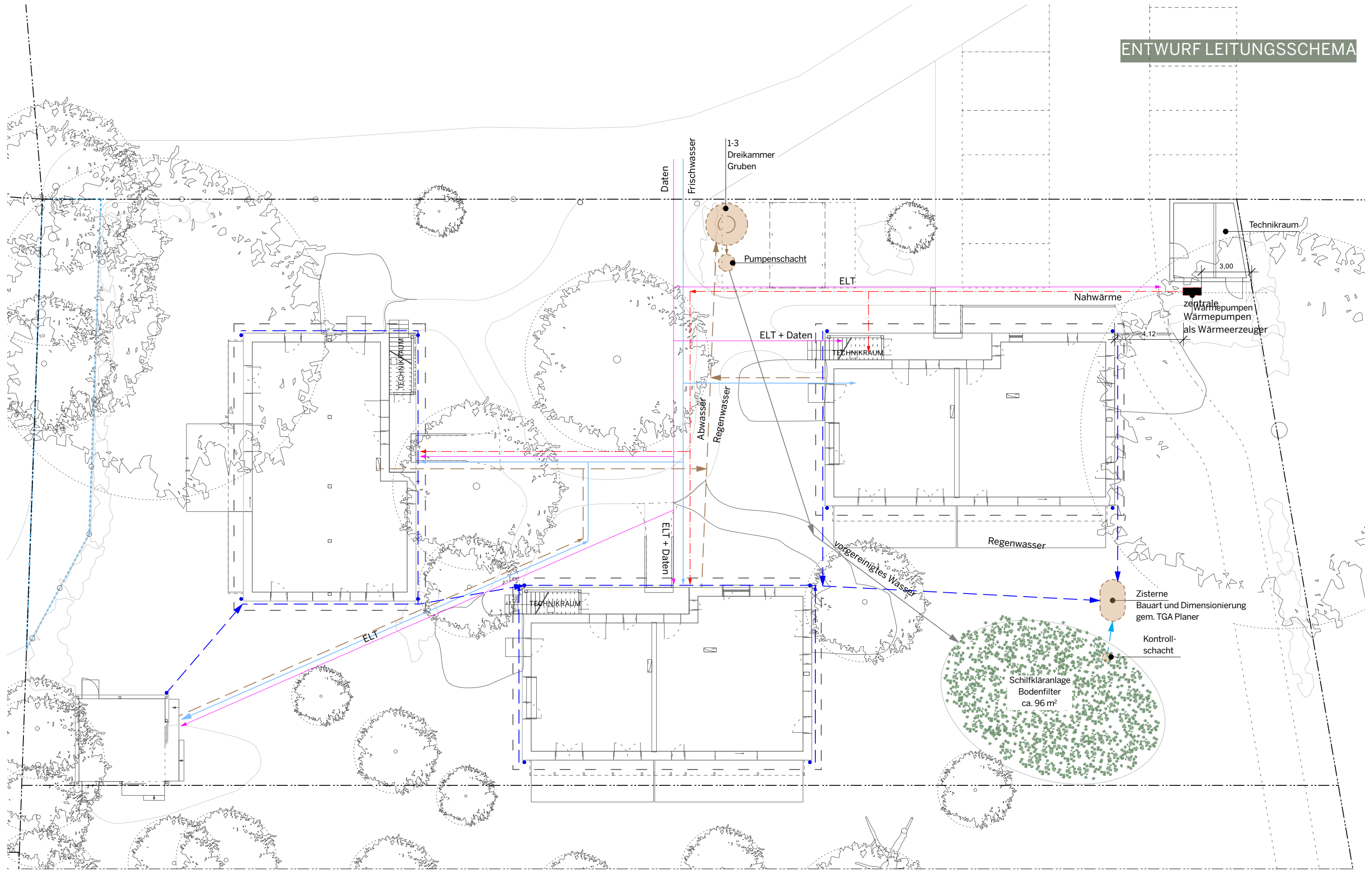
PFLANZENKLÄRANLAGE

In den weit verstreuten Dörfern des Landkreises Oberbarnim existiert kein Abwasserkanalsystem 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



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 der Landwirtschaft ab). Der Holzrahmenbau ermöglicht einen reduzierten Einsatz von **Holz**. Von Aussen werden die Häuser mit Holz verkleidet, von Innen mit **Lehm verputzt**. Der Lehmputz hat feuchtigkeitsregulierende und luftreinigende Eigenschaften. Das Dach wird mit Indach **PV-Elementen** direkt gedeckt, sodaß eine weitere Dachdeckung entfallen kann. Die PV-Anlage liefert den Strom für die **Wärmepumpen und die Durchlauferhitzer** zur Warmwasserbereitung. Im Winter könnte der Wärmebedarf von einem **Ofen** mit Wärmespeicher-elementen ausgeglichen werden. Da die Strohwände einen **sehr guten Wärmeschutz** bieten, wird der Bedarf 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 Gemeinschafts-garten 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 abgewandten 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 Wohnungs-grundrissen 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 5.870 €** kalkuliert. Der Preis ist kein Festpreis und beinhaltet pro Wohnung:

- nachhaltige Baumaterialien, Photovoltaik-Dächer
- Luft-Wasser Wärmepumpe und Schilfkläranlage
- je nach WE Terrassen, Balkonen oder Veranden
- Echtholzparkett samt Fußbodenheizung
- Offenen Wohn-, Koch- und Essbereich
- Hochwertige Massivholzdecken, -türen und -fenster
- Anteile des 2.385 qm Gartens
- je nach Wohnfläche 1-2 helle Bäder
- Ofen
- 1 PKW Stellplatz
- 2 Fahrradstellplätze

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 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.

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 .

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 Architekten, 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.