Baugemeinschaft
Wittenberge

GESELLSCHAFTER MIT SINN FÜR NACHHALTIGES UND GEMEINSCHAFTLICHES BAUEN GESUCHT

Baugemeinschaft Burgstraße Wittenberge | interesse@baugruppe-wittenberge.de | +49(0)30 76737799

Baugemeinschaft Wittenberge

DAS TOR ZUR AUENLANDSCHAFT DER ELBE

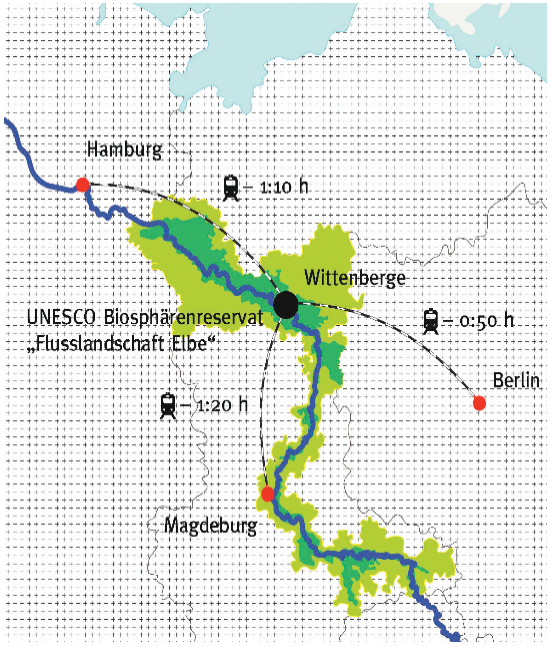
Die Stadt Wittenberge befindet sich zwischen Berlin, Hamburg und Magdeburg mitten in der Natur des UNESCO–Biosphärenreservat Flusslandschaft Elbe und ist gleichzeitig verkehrstechnisch hervorragend angebunden.

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

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

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

Altstadt Wittenberge mit Projektstandort



TÄGLICHE DIREKT–VERBINDUNGEN

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

A14 NORDVERLÄNGERUNG

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

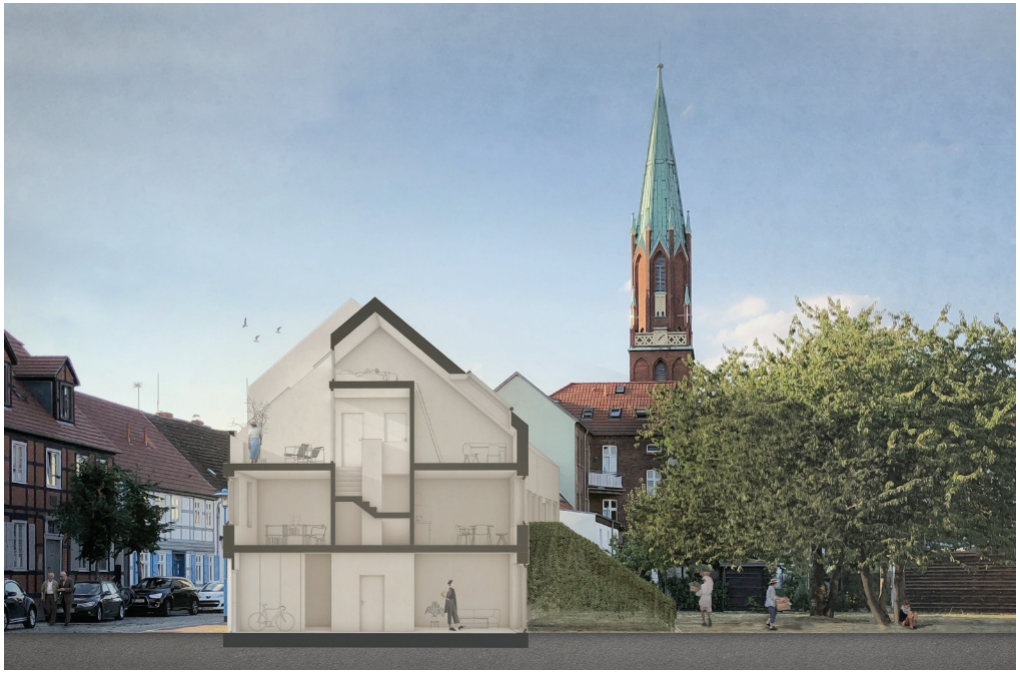
INNOVATIVES GEMEINSCHAFTSPROJEKT WIRD NEUER BAUSTEIN IN DER ALTSTADT WITTENBERGE

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

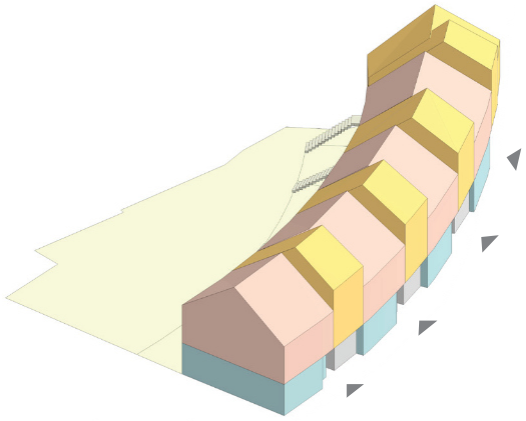
Mit den sehr unterschiedlichen Wohnungen schaffen wir ein Angebot für alle Generationen. Eine Altersdurchmischung ist von uns explizit erwünscht. Unser Garten und die paritätisch finanzierte Gemeinschaftswohnung sollen gemeinsam gestaltete Orte der Begegnung und des Austausches werden.
Durch den kooperativen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

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

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

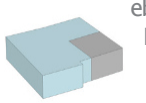


Alle Wohnungen haben Zugang zum Gemeinschaftsgarten



MAISONETTE | ≈100 M²
2–geschossiges EFH
Ausbau–Option Spitzboden
Dachloggia
O–W–Ausrichtung

LOFT | ≈85 m²
3–geschossiges Townhouse
Dachloggia (Gartenseite)
O–W–Ausrichtung



GARTENHAUS | ≈85 m²
ebenerdig und barrierefrei
Privatgarten mit Terrasse
separater Hauseingang
O–W–Ausrichtung

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

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

Der heizwertbezogene Energiebedarf liegt bei 15,8 kWh/(m²a). Die Beheizung erfolgt über eine zentrale Luft–Wasser–Wärme–pumpe in Kombination mit Fußbodenheizungen. Pufferspeicher und Warmwasserbereitung werden ebenfalls zentral im Haus–technikraum installiert.
Eine Photovoltaik–Anlage erzeugt Strom für den Betrieb der Wärmepumpe. Durch solaroptimierte Steuerungstechnik wird der Eigenverbrauch (Wärmepumpe, Treppen– und Außenbeleuchtung) erhöht. Überschüsse werden ins öffentliche Netz eingespeist.

Ansicht Süd mit dreiseitig ausgerichtetem Sonderloft

PRIMÄRENERGIEBEDARF: 31,4 kWh/(m²a)

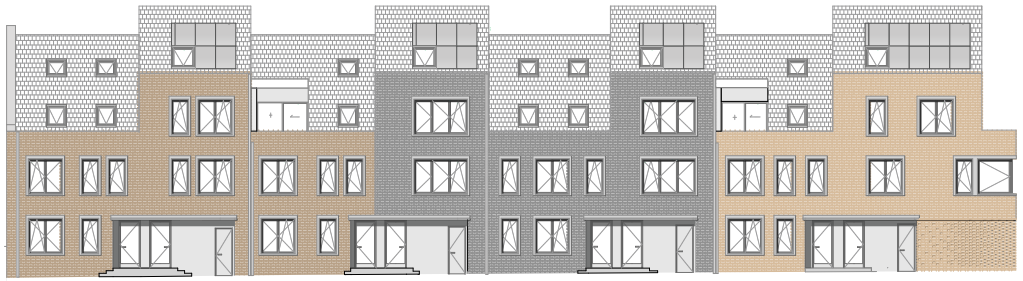
ENDENERGIEBEDARF: 17,9 kWh/(m²a)

BAUGENEHMIGUNG 1.Q|23

BAUBEGINN 2.Q|23

FERTIGSTELLUNG 3.Q|24

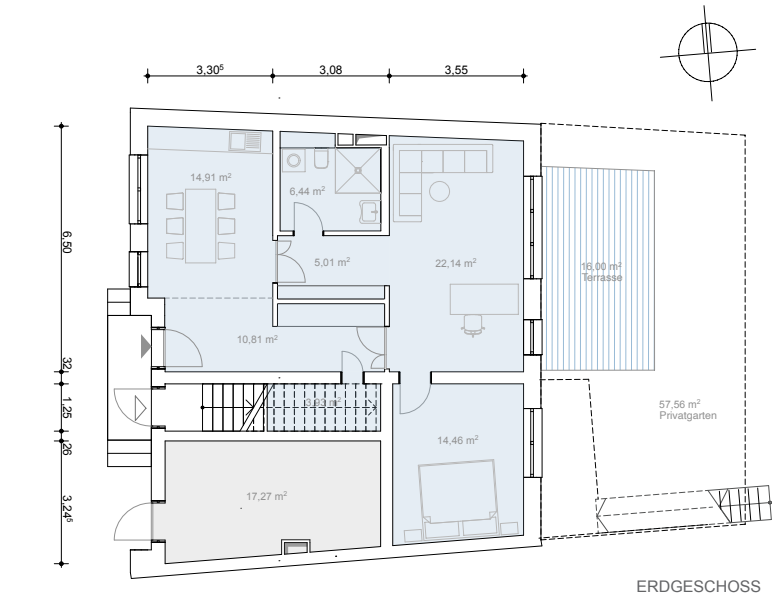
Ansicht Ost vom Garten



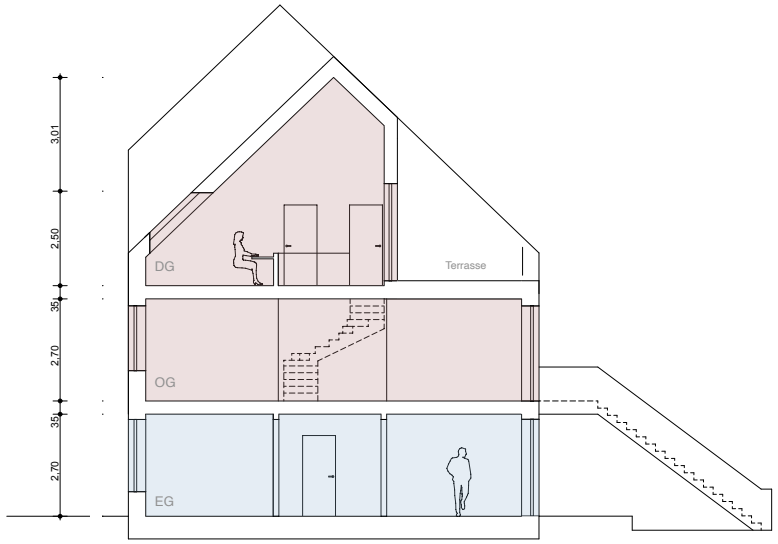
Ansicht West von der Burgstraße

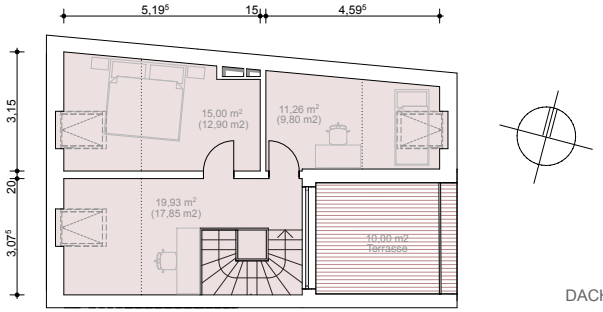
Baugemeinschaft Wittenberge

DIE JEWEILS LETZTE GARTEN- & MAISONETTE-WOHNUNG

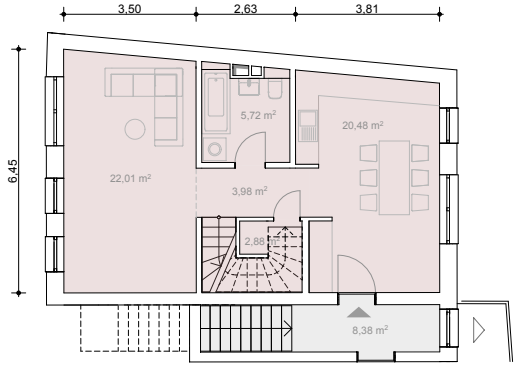


ERDGESCHOSS

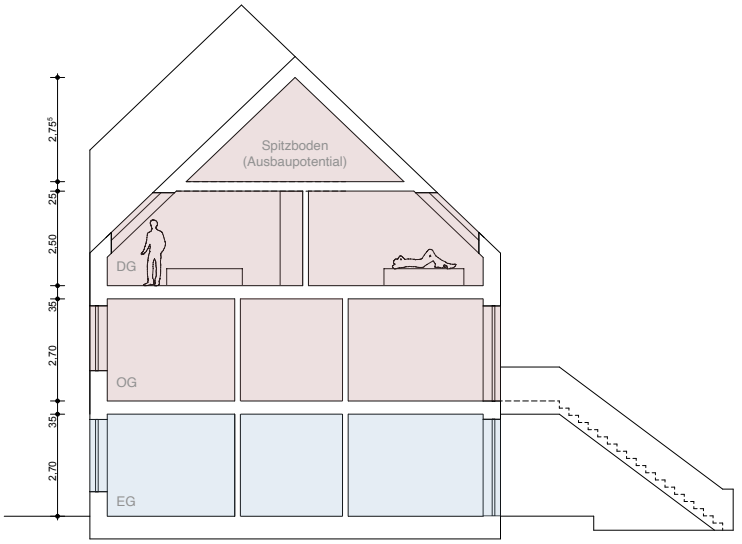




DACHGESCHOSS

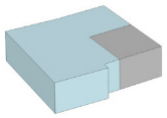


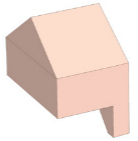
OBERGESCHOSS



WE01-G1 | 86,68 m²

ebenerdig und barrierefrei
Privatgarten mit Terrasse
separater Hauseingang
O-W-Ausrichtung

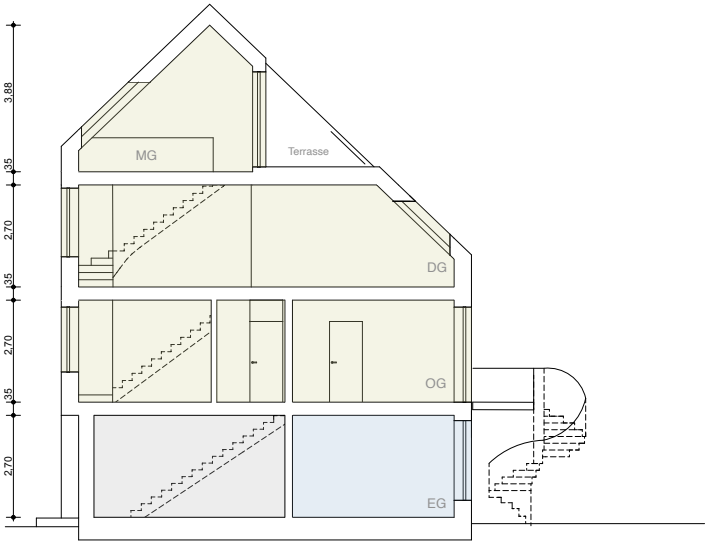


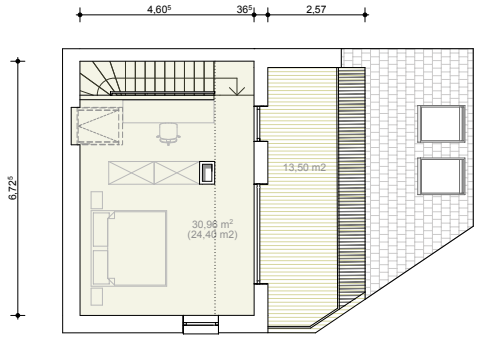


WE09-m3 | 101,95 m²

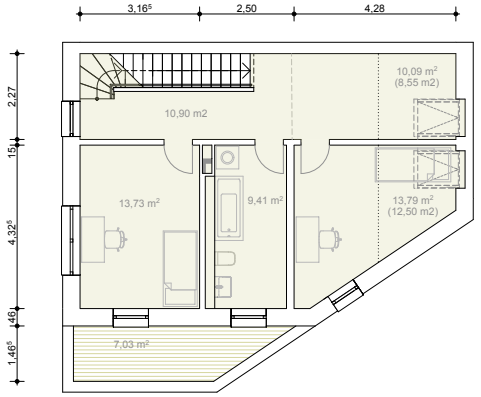
2-geschossiges Einfamilienhaus
Dachloggia (gartenseitig)
Ausbau-Option Spitzboden
O-W-Ausrichtung

UNSERE GROSSZÜGIGSTE EINHEIT – DAS SONDERLOFT

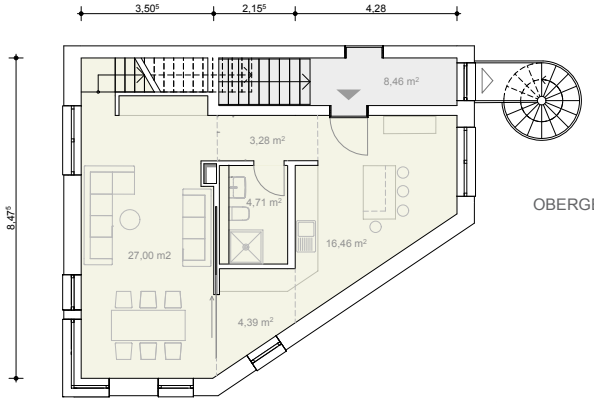




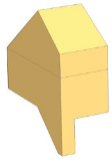
MANSARDGESCHOSS



DACHGESCHOSS



OBERGESCHOSS



WE12–L4| 144,59 m²
S–O–W–-Ausrichtung(dreiseitig)
Dachloggia (Gartenseite)
Südbalkon
Erker mit Elbblick

Wohnungsliste Nr. 14 Grundstücksgesellschaft Burgstraße-Wittenberge GbR

Ort: Burgstraße 49 bis 53 in Wittenberge

Stand: 12. Aug 24

20%

Wohneinheiten													Zielkosten	Mehrkosten				Zusatzkosten	Zusatzkosten	Sonderkosten Zwischenstand
A	B	D	E	F	G	H	I	J	K	L	M	P	Q	U	V	R	S	T
Nr.	Lage	Status	Wohnung	reine Bruttowohn-fläche	Balkon Loggien	Balkon Loggien (50%)	Garten (0%)	gesamte Bruttowohn-fläche	Anteil in %	Grund-kosten €/m²	Kosten je Einheit in EUR	MK-Prognose "=>3.850€/m2 "	Zielkosten + MK-Prognosen je Einheit in EUR	€/m² ohne Zusatz-kosten + SoWuKo	Anteil in %	Prognose Zusatzkosten Notarkosten Gesellschafts-register + TE, sonstige	Prognose PV > ca 18 KWp Schätzung	individuelle Sonderkosten je Einheit in EUR Zwischen-stand WLA 15.05.24 Korrektur WE03: 06.07.24
1	G1	frei	Gartenwohnung	78,68 m²	16,00 m²	8,00 m²	58,00 m²	**86,68** m²	7,57	3.200	**277.376**	56.342	**333.718**	3.850	7,57	2.270	1.135	-443
2	L1	belegt	Loftwohnung	84,26 m²	7,40 m²	3,70 m²	m²	**87,96** m²	7,68	3.200	**281.472**	57.174	**338.646**	3.850	7,68	2.304	1.152	-1.990
3	M1	frei	Maisonettewohnung	102,42 m²	9,60 m²	4,80 m²	m²	107,22 m²	9,36	3.200	**343.104**	69.693	**412.797**	3.850	9,36	2.808	1.404	16.019
4	G2	belegt	Gartenwohnung	78,43 m²	16,00 m²	8,00 m²	54,00 m²	86,43 m²	7,55	3.200	**276.576**	56.180	**332.756**	3.850	7,55	2.264	1.132	2.188
5	L2	belegt	Loftwohnung	84,71 m²	7,36 m²	3,68 m²	m²	**88,39** m²	7,72	3.200	**282.848**	57.454	**340.302**	3.850	7,72	2.315	1.158	2.456
6	M2	belegt	Maisonettewohnung	102,08 m²	9,74 m²	4,87 m²	m²	**106,95** m²	9,34	3.200	**342.240**	69.518	**411.758**	3.850	9,34	2.801	1.401	32.133
7	G3	belegt	Gartenwohnung	74,45 m²	15,30 m²	7,65 m²	51,00 m²	**82,10** m²	7,17	3.200	**262.720**	53.365	**316.085**	3.850	7,17	2.150	1.075	12.964
8	L3	belegt	Loftwohnung	77,38 m²	6,66 m²	3,33 m²	m²	**80,71** m²	7,05	3.200	**258.272**	52.462	**310.734**	3.850	7,05	2.114	1.057	15.299
9	M3	belegt	Maisonettewohnung	97,14 m²	9,62 m²	4,81 m²	m²	**101,95** m²	8,90	3.200	**326.240**	66.268	**392.508**	3.850	8,90	2.670	1.335	9.321
10	G4	frei	Gartenwohnung	62,83 m²	15,10 m²	7,55 m²	m²	**70,38** m²	6,14	3.200	**225.216**	45.747	**270.963**	3.850	6,14	1.843	922	-461
11	M4	belegt	Maisonettewohnung	97,63 m²	8,70 m²	4,35 m²	m²	**101,98** m²	8,90	3.200	**326.336**	66.287	**392.623**	3.850	8,90	2.671	1.336	14.968
12	L4	frei	Loftwohnung	135,03 m²	19,12 m²	9,56 m²	m²	**144,59** m²	12,62	3.200	**462.688**	93.984	**556.672**	3.850	12,62	3.787	1.894	20.081
				1.075,04	**140,60**	**70,30**	**163,00**	**1.145,34**	**100,00**		**3.665.088**	**744.471**	**4.409.559**	**3.850**	**100**	**30.000**	**15.000**	122.536

Wohnungen **1.145,34 m²** **3.665.088** 3.850 **3.850 €/ m²**

Bitte beachten Sie:
Kosten und Anteile vorläufig und unverbindlich
Basis Flächenermittlung Lemme Architekten Entwurfsplanung und Kostenberechnung
zusätzliche Flächenanrechnung Balkone, Loggien und Terrassen 50 %, Garten ohne Anrechnung
Der Flächenberechnung liegen die Bruttoflächen der jeweiligen Einheiten inkl. Abzug der Schächte und tragenden Bauteile zugrunde.

Die ausgewiesenen Gesamtkosten der Spalte "M" entsprechen der von der GbR am 02.08.20222 beschlossenen Kostenberechnung und beinhalten einen Puffer von 100.000 €.
Es wird mit Kostenerhöhungen aus den Forderungen des Denkmalschutzes und allgemeinen Baukostensteigerungen zu rechnen sein - es wird derzeit pauschal von 20 % der Gesamtprojektkosten ausgegangen.
Oberste Priorität haben jedoch Einsparmöglichkeiten im Zuge der Vergaben.
Die ausgewiesenen Gesamtkosten der Spalte "Q" entsprechen der von der GbR beschlossenen Kostenberechnung aus 08/2022 zuzüglich einer Merhkostenprognose.