



Vom Gutsdorf zum DorfGUT

NEUES WOHNEN UND LEBEN AUF DEM
EHEMALIGEN SCHLOSSGELÄNDE SCHÖNEICHE



*Konzept des Wohnprojekts Schöneiche e.V. zur Teilnahme am öffentlichen
Interessenbekundungsverfahren zur Entwicklung des ehemaligen Gutshofgeländes*

Neues Wohnen und Leben auf dem ehemaligen Schlossgelände Schöneiche – Vom Gutsdorf zum DorfGUT

1. Eine Vision für das neue DorfGUT

Das Wohnprojekt Schöneiche legt mit diesem Konzept Vorstellungen zur Gestaltung des ehemaligen Gutsdorfes vor. Auf der Grundlage des aktuellen Bebauungsplans wird ein **Zentrum des sozial verträglichen und ökologisch nachhaltigen Wohnens und Lebens** in der Gemeinde Schöneiche geschaffen. Dabei beziehen wir die Ergebnisse der öffentlichen Planungswerkstätten zum Integrierten Ortsentwicklungskonzept (INOEK) sowie Erkenntnisse aus einer Vielzahl von Gesprächen mit Schöneicher BewohnerInnen, darunter im Fachbeirat Visionen, im Klimabeirat und mit dem Seniorenbeirat ein. Einen Großteil der Wohnungen bauen Wohnprojekte des Miethäuser Syndikats, dadurch bleiben die Mietpreise dauerhaft bezahlbar.

Durch die konsequente Anwendung moderner ökologischer Standards und den Einsatz erneuerbarer Energien im gesamten Gebäudekomplex entsteht auf der Grundlage dieses Konzepts in prominenter Lage Schöneiches ein richtungsweisendes **Modellbauvorhaben** im Sinne der Leitlinien des Klimabeirats: das **neue DorfGUT**.

Inhaltlicher Schwerpunkt unseres Konzeptes ist eine Kombination von Wohnen, Arbeiten und öffentlichen Angeboten, an denen alle SchöneicherInnen partizipieren können. So soll dieser Ort im Herzen Schöneiches zu einem lebendigen Zentrum des sozialen und solidarischen Miteinanders und der Begegnung werden. Dies schafft einen zusätzlichen **ideellen Mehrwert** für die Waldgartenkulturgemeinde.

Das neue DorfGUT wird die bereits vorhandene städtebauliche Struktur zwischen Raufutter-speicher, Kulturgießerei und Schlosskirche durch das neue DorfGUT über den Schlosspark bis hin zum Rathaus und zur Kulturkate vervollständigen. Es bietet Raum für generationenverbindendes Wohnen und Begegnungsmöglichkeiten für Menschen jeden Alters.

Alle Gebäude werden im Passivhausstandard Plus errichtet. Baukonstruktion, Energienutzung und -management sowie Mobilität der BewohnerInnen orientieren sich an hohen Maßstäben eines nachhaltigen Lebens und stellen ein Beispiel für die Attraktivität dieses zeitgemäßen Bauens und Wohnens dar. Partner des Vorhabens wird u.a. die Deutsche Gesellschaft für Solarenergie (DGS) sein.

Kerngedanke des Baukonzeptes ist es, gemäß einer Lebenszyklusbetrachtung, ressourcensparend ökologisch zu bauen. Dabei wird der gesamte Zyklus von der Baustoffgewinnung bis zur Rückbau- und Recyclingfähigkeit eines Gebäudes berücksichtigt. Die drei Dimensionen der Nachhaltigkeit (ökonomische, ökologische und sozial/kulturelle Dimension) finden Beachtung. Mit diesem klimafreundlichen Modell wird eine langfristig stabile Gestaltung der Betriebskosten gewährleistet. Die Gesamt-Lebenshaltungskosten werden somit auf einem verträglichen Niveau gesichert.

Wichtige Bestandteile dieses Konzepts sind:

- Holzbauweise nach vielfach erprobten hochwertigen Standards
 - Multifunktionale Gestaltung der Gebäude
 - Strom- und Wärmeerzeugung mittels Solar- und Geothermie
 - Mobilität (Fahrzeugnutzung) als integraler Baustein des energetischen Konzeptes
- (s. Anlage 7.4.: Bau- und Energiekonzept)

2. Das Konzept

2.1. Nutzung

Auf dem Gelände des neuen DorfGUTs mit einer Fläche von rund 12.000 m² sind folgende Vorhaben geplant:

- **Ostseite** - Der Wohnprojekt Schöneiche e.V. baut ein selbstverwaltetes Mehrgenerationen-Wohnhaus mit ca. 1.000 - 1.200 m² Wohnfläche mit Gemeinschaftsräumen und Biogarten, Flurstück 32.
- **Nordseite** - Das Berliner Wohnprojekt GLIK e.V. baut ein weiteres Mehrgenerationen-Wohnhaus mit ca. 550 m² Wohnfläche mit Gemeinschaftsräumen und Jugendbüro, Flurstück 22.
- **Westseite** - An der Dorfstraße entstehen auf ca. 1.800 – 2.000 m² Wohnungen für Ältere, gebaut durch ANKA-Projekt GmbH (oder ggf. Alternativen gemäß Pkt. 4), Teile der Flurstücke 31 und 22. Am südlichen Ende wird ein Regionalladen entstehen.
- **Südseite** - Ein multifunktionales Bewegungs- und Gesundheitszentrum mit ca. 950 m² Nutzfläche beherbergt verschiedene Therapie- und Trainingsformate, sowie das Eltern-Kind-Zentrum mit Familiencafé, Flurstücke 33 und Teile von 31.
- **Innenhof** - Hier entsteht eine öffentlich zugängliche Grünanlage mit Mehrgenerationenspielplatz, Teile der Flurstücke 31/32.

Zu den vorgeschlagenen Bebauungen fanden bereits konkrete Gespräche des Wohnprojekts Schöneiche e.V. mit potenziellen Investoren und Nutzern statt. Erste Ergebnisse werden unter den Punkten 3 und 4 dargestellt.

2.2. Umsetzung

Die Teilflächen des neuen DorfGUTs können in mehreren Entwicklungsschritten, rechtlich und finanziell separiert, konzipiert und bebaut werden.

Der Verein Wohnprojekt Schöneiche schlägt für die Planung und Bebauung des Geländes die **Gründung** einer **Entwicklungsgemeinschaft DorfGUT** vor, in der alle an der Entwicklung des Gebietes interessierten Akteure mitarbeiten. Ihre Aufgabe ist, Interessen und Anliegen aller Beteiligten zu klären, Standards zu vereinbaren und Kräfte zu bündeln. Dies sichert auch die gestalterische Einheit des gesamten Ensembles.

In einem moderierten Prozess können neben den zukünftigen BewohnerInnen auch interessierte EinwohnerInnen, InvestorInnen und Bauträger, engagierte Gewerbetreibende, die Gemeindevertretung, die Beiräte und Vereine sowie andere Interessenträger einbezogen werden.

3. Vorhaben des Wohnprojekt Schöneiche e.V.

Eine zusammenhängende 2 ½ geschossige Wohnbebauung für ca. 20 - 25 Erwachsene und etwa 10 Kinder wird durch das Wohnprojekt Schöneiche e.V. geschaffen. Die geplante **Mehrgenerationen-Wohnanlage** ist barrierefrei konzipiert und beinhaltet mehrere Gemeinschaftsräume und Gemeinschaftsküchen. Vorgesehen sind in diesem Gebäude auch Gästewohnungen.

Das Haus wird mehr als ein reines Wohnprojekt sein. Unser Ziel ist es, bezahlbaren Wohnraum anzubieten, den sich auch Menschen mit geringem Einkommen leisten können. Haus und Grundstück werden nicht privatisiert, sondern dauerhaft als Gemeinschaftseigentum genutzt und **von den MieterInnen selbst verwaltet**. Grundlagen für das Zusammenleben sind das Interesse am gemeinschaftlichen Leben aller Generationen, am kreativen Gestalten, am ökologischen Gartenbau sowie dem Aufbau von Kommunikationsstrukturen auf der Basis gegenseitiger Achtung und Respekts (s. Anlage 7.1.: Vorstellung WPS eV).

Ein gemeinschaftlich betriebener Bio-Garten an der Seite zum Schlosspark dient zur teilweisen Selbstversorgung und Erholung.

Die Finanzierung dieses Bauvorhabens ist gesichert. Das Projekt wird in Kooperation mit dem bundesweit erfolgreichen Mietshäuser Syndikat (MHS) realisiert. Die Mietpreise berücksichtigen soziale Kriterien.

4. Potenzielle Partner und Vorhaben

4.1. Vorhaben des Berliner Wohnprojekt GLIK e.V.

Gemeinsam Leben im Kiez - GLIK e.V. ist ein seit 2014 bestehender Zusammenhang von Menschen unterschiedlichen Alters, die das Ziel haben ein **selbstverwaltetes, soziales und ökologisches Wohnprojekt** im Berliner Umland aufzubauen.

GLIK e.V. plant ein **Mehrgenerationen-Wohnhaus** mit verschiedenen Gemeinschaftsräumen für 16 - 20 Erwachsene und ca. 8 Kinder. Sie finden das Konzept des Wohnprojekt Schöneiche e.V. für das DorfGUT Schöneiche unterstützenswert und sehen die Möglichkeit, hier auch ihre Vision vom ökologischen Wohnen zu verwirklichen und kollektiv und solidarisch mit verschiedenen Menschen zusammen zu leben.

Das Hausprojekt möchte sich auch für Schöneicher AnwohnerInnen und NachbarInnen öffnen und plant die Einrichtung eines **Jugendbüros** als Ort der Beratung, Begegnung und des Austausches. Darüber hinaus wollen sie an bereits bestehende Projekte der Gemeinde Schöneiche anknüpfen und ihre Expertise, beispielsweise in der deutsch-polnischen Jugendbegegnungsarbeit, in die weiteren entstehenden Nachbarschaftsprojekte auf dem DorfGUT einbringen, wie z.B. das Familiencafé (s. Anlage 7.2.: Vorstellung GLIK eV).

Die Finanzierung des Projekts ist gesichert und die Umsetzung wird mit dem bundesweit agierenden und an Erfahrung reichen Mietshäuser Syndikat realisiert.

4.2. Zukunftswohnen – Wohnen für Ältere

Für den westlichen Bauabschnitt werden drei Varianten vorgestellt. Für alle drei Varianten gilt, dass der Regionalladen an der Südseite der Dorfstraße entstehen soll.

Variante 4.2.1.

Die **ANKA – Projekt GmbH** hat mit ihren Projekten des Zukunftswohnens ein modernes Konzept des **Servicewohnens** speziell für die Generation **55+** entwickelt und bereits mehrere entsprechende Vorhaben in Brandenburger Gemeinden umgesetzt. Dieses Konzept beinhaltet moderne, altersgerechte und optimal geschnittene Wohnungen mit einem Betreuungsprogramm, das bei Bedarf pflegerische und hauswirtschaftliche Dienstleistungen durch qualifizierte Mitarbei-

terInnen einschließt. Außerdem gehören Gemeinschaftseinrichtungen im Innen- und Außenbereich zum Angebot, das im mittleren Preissegment angesiedelt ist. Für die bauliche Gestaltung des Projekts gibt es energetische und bau-konstruktive Parallelen zum Vorhaben des Wohnprojekt Schöneiche e.V. (s. Anlage 7.3.: Vorstellung ANKA und www.anka-projekt.de)

Variante 4.2.2.

Die **Gemeinde Schöneiche** baut als Bauherrin an der Dorfstraße **barrierefreie Sozialwohnungen** (z.B. mit dem Brandenburger Förderprogramm) und vergibt diese entsprechend den Vergaberegeln an Wohnraumsuchende in Schöneiche.

Variante 4.2.3.

Die **Gemeinde Schöneiche** baut gemeinsam mit einer **Gruppe des Mietshäuser Syndikats** an der Dorfstraße **bezahlbare Mietwohnungen** und beteiligt sich an der Finanzierung (Eigenkapitalanteil von 25 – 30 % für den eigenen Bauanteil). Die Wohnungen werden entsprechend der Vergaberegeln und nach Vereinbarung anteilig an Wohnraumsuchende in Schöneiche vergeben. Die verbleibenden Anteile vergibt die Gruppe des MHS.

4.3. Bewegungs- und Gesundheitszentrum

Auf dem südlichen Flurstück ist die Errichtung eines ganzheitlichen Bewegungs- und Gesundheitszentrums angedacht. Es soll ein **vielfältiges Angebot an Trainings-, Sport- und Therapieformaten** für eine steigende Nachfrage in der Gemeinde bereithalten. Gedacht ist hier an Trainingsräume für asiatische Entspannungspraktiken und Kampfsportarten, wie Karate, Aikido, Yoga, Thai Chi, Qi Gong sowie an Räumlichkeiten für Physiotherapie. **Multifunktional nutzbare Räume** können zusätzlich für Eltern-Kind-Kurse, Tanzen und andere Freizeitaktivitäten genutzt werden. Hier könnte auch das **Eltern-Kind-Zentrum** mit einem **Familiencafé** integriert werden.

Schöneicher AnbieterInnen bereits bestehender Kurse haben schon Interesse an der Nutzung der neuen Räume geäußert. **Dadurch werden dringend benötigte Raumkapazitäten an anderer Stelle (z.B. Schulturnhallen) frei.** Daneben gibt es in der Gruppe des Wohnprojekts Schöneiche ExpertInnen, um im Bereich der Bewegungs- und Entspannungstherapie das Angebot mit zu gestalten. Dienstleistungen wie Massage und Sauna können das Angebot abrunden.

Durch die Multifunktionalität und eine hohe Auslastung der Räumlichkeiten kann ein wirtschaftlich effizienter Betrieb gewährleistet werden.

4.4. Freiflächengestaltung

Die Freiflächen mit vielgestaltigem Gartengelände, einem Spielplatz und Durchwegungen werden unter Mitwirkung aller NutzerInnen des Geländes und mit qualifizierter fachlicher Beratung zu einem offenen einladenden Ort der Begegnung für alle gestaltet. Inhaltlich schlagen wir dazu folgendes vor:

Gemeinschaftsgarten: Ein als Bauerngarten gestalteter Bereich wird zum Teil ein essbarer Garten sein. Hier können sich alle BewohnerInnen des DorfGUTs einbringen und er steht der Öffentlichkeit zur Verfügung.

Mehrgenerationenspielplatz: Er bietet Spielgeräte und Spielräume, die harmonisch in das Gartengelände eingepasst, von Kindern und ihren Eltern oder Großeltern gemeinsam genutzt werden können.

Fahrzeug-Sharing: E-Mobiles Car- und E-Bikesharing (auch Lastenfahrrad und Teambikes), deren Speicherkapazität in das Energiemanagement des Wohnprojektes einbezogen wird, stehen zur gemeinschaftlichen Nutzung zur Verfügung.

Stellplätze und Durchfahrtstraßen: Die Stellplätze sind am Südrand des Geländes vorgesehen und durch eine Zugangsstraße zu allen Wohngebäuden (s. Lageplan Ensemble DorfGUT) erreichbar. Alle Straßen im Gelände haben Spielstraßencharakter.

5. Zeitplan und Schlussbemerkung

Die Wohnprojekte des MHS und die ANKA - GmbH können sofort nach der Entscheidung der Gemeindevertretung für unser Konzept mit der Bauplanung beginnen und nach Abschluss des Vertrages über Kauf oder Pacht des Geländes umgehend den Bauantrag einreichen.

Wenn Gemeindevertretung und Bauamt zügig entscheiden, könnte möglicherweise schon im Herbst 2018, nach Erhalt der Baugenehmigung und Abschluss der Untersuchungen zum Denkmalschutz mit dem Bau begonnen werden, so dass 2019 die ersten MieterInnen einziehen könnten.

Für den Südflügel müssen noch umfangreiche Absprachen mit allen zukünftigen NutzerInnen erfolgen, so dass wir hier mit dem Baubeginn frühestens 2019 rechnen.

Der Wohnprojekt Schöneiche e.V. ist **offen für Anregungen und Vorschläge aus der Gemeinde und jederzeit an einer konstruktiven Zusammenarbeit interessiert**. Nach Jahren des Stillstandes wäre es zu begrüßen, wenn mit diesem Konzept der Anstoß für eine Entwicklung des Geländes des ehemaligen Gutsdorfes hin zu einem neuen DorfGUT gelingt.

6. Bildbeispiele

Seite 6 – Lageplan Ensemble DorfGUT mit der maximal zu bebauenden Fläche (A3 und A4),
Seite 7 – Schematische Darstellung des maximalen Gebäudevolumen nach B-Plan,
Seite 8 – Gestaltungsvorschlag DorfGUT mit gegliederten Baukörpern,
Seite 9 – Skizze: Blick in den Innenhof des DorfGUTs von der Schlosskirche aus,
Seite 10 – Modellbeispiele für ökologisches Bauen /Fotos,
Seite 11 – Beispiel-Bilder zum Thema Holzbauweise.

7. Anlagen, auch elektronisch per E-Mail:

7.1. Vorstellung Wohnprojekt Schöneiche e.V. (WPS eV)

7.2. Vorstellung Wohnprojekt GLIK e.V. (GLIK eV)

7.3. Vorstellung ANKA-GmbH

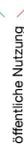
7.4. Bau- und Energiekonzept

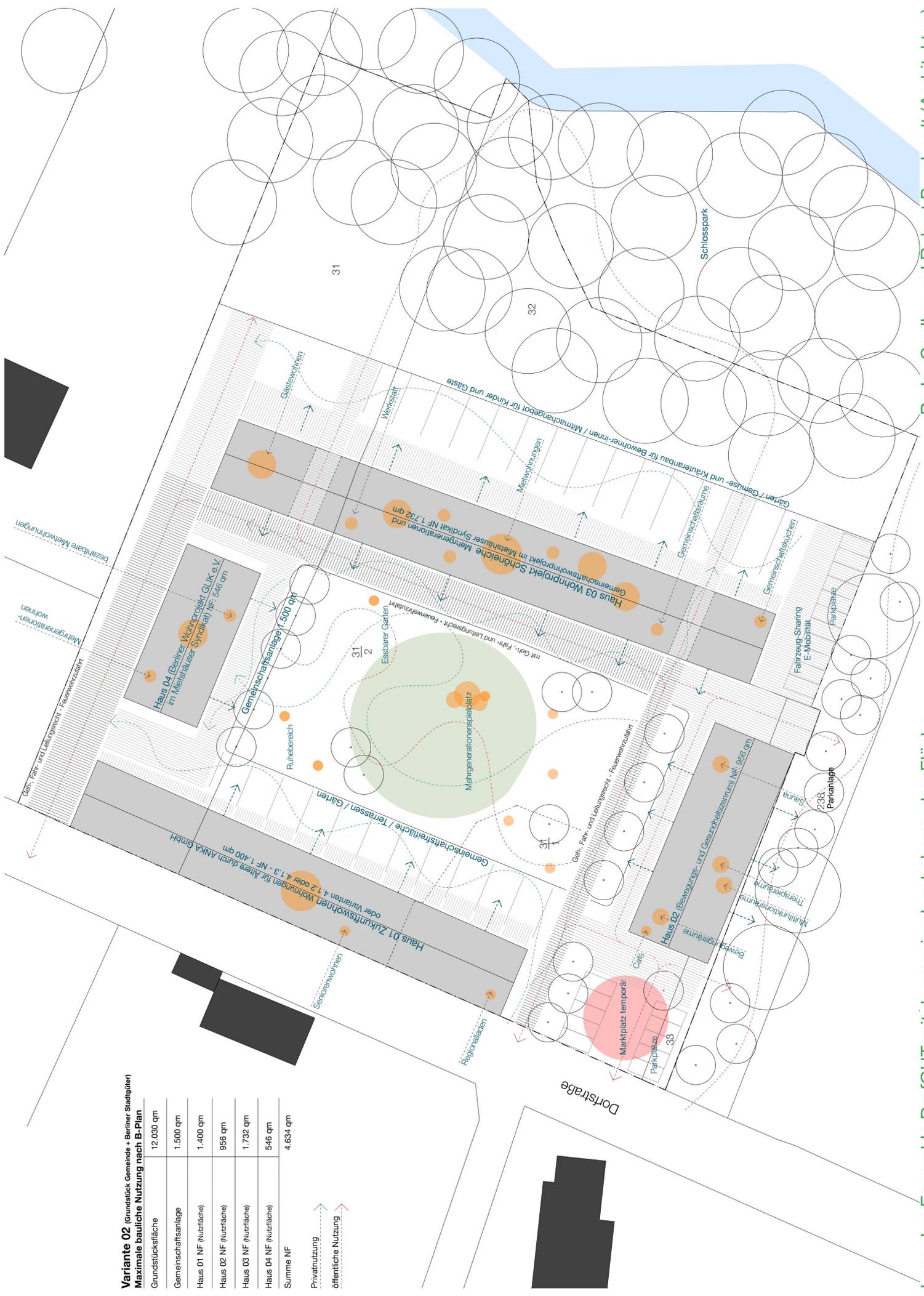
7.5. Das Mietshäuser Syndikat und die Hausprojekte. Broschüre über das MHS von 2016

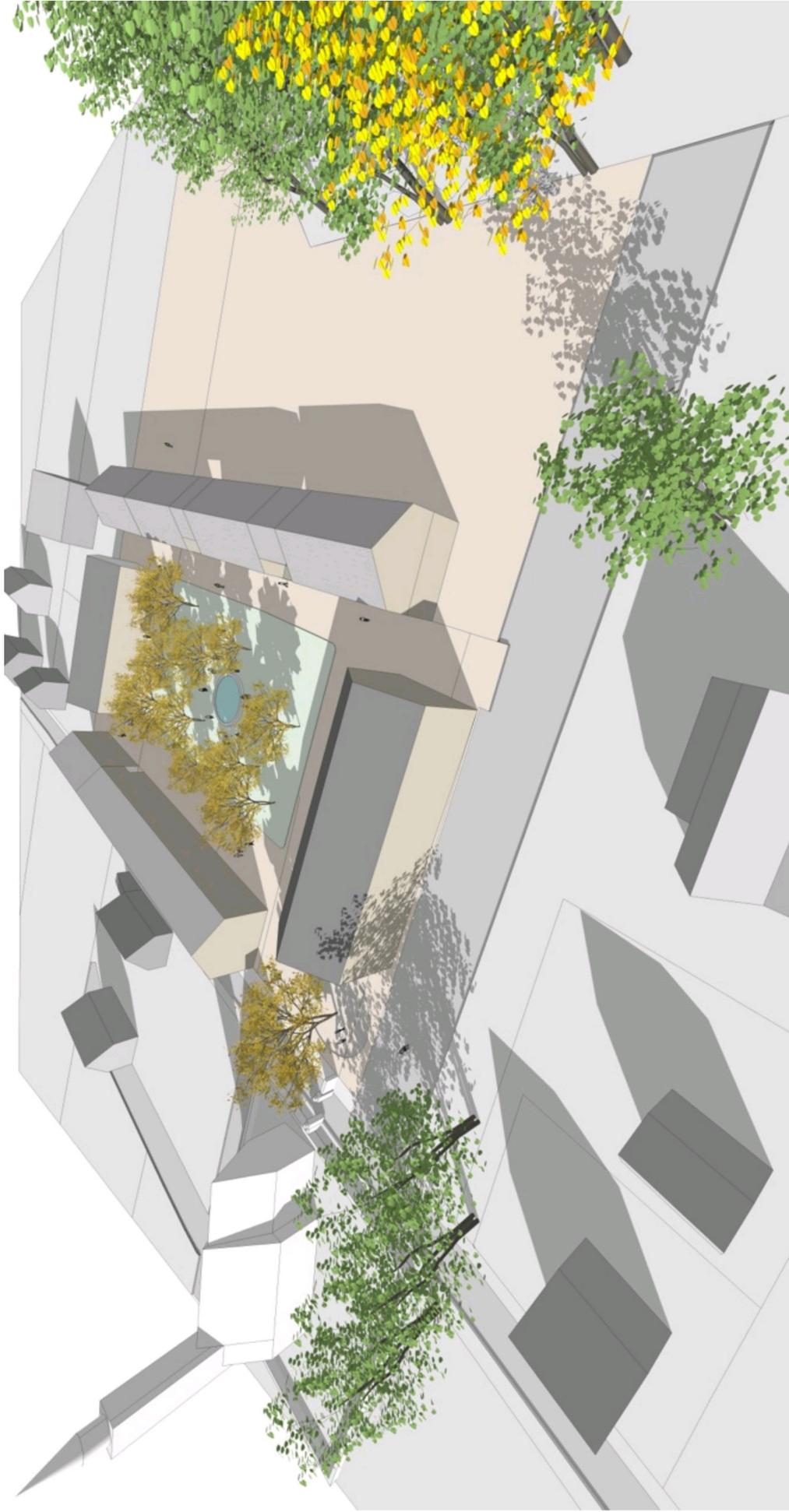
Variante 02 (Grundstück Gemeinde + Berliner Staatsgüter)

Maximale bauliche Nutzung nach B-Plan

Grundstückfläche	12.030 qm
Gemeinschaftsanlage	1.500 qm
Haus 01 NF (Nutzfläche)	1.400 qm
Haus 02 NF (Nutzfläche)	956 qm
Haus 03 NF (Nutzfläche)	1.732 qm
Haus 04 NF (Nutzfläche)	546 qm
Summe NF	4.634 qm

 Privatanutzung
 öffentliche Nutzung

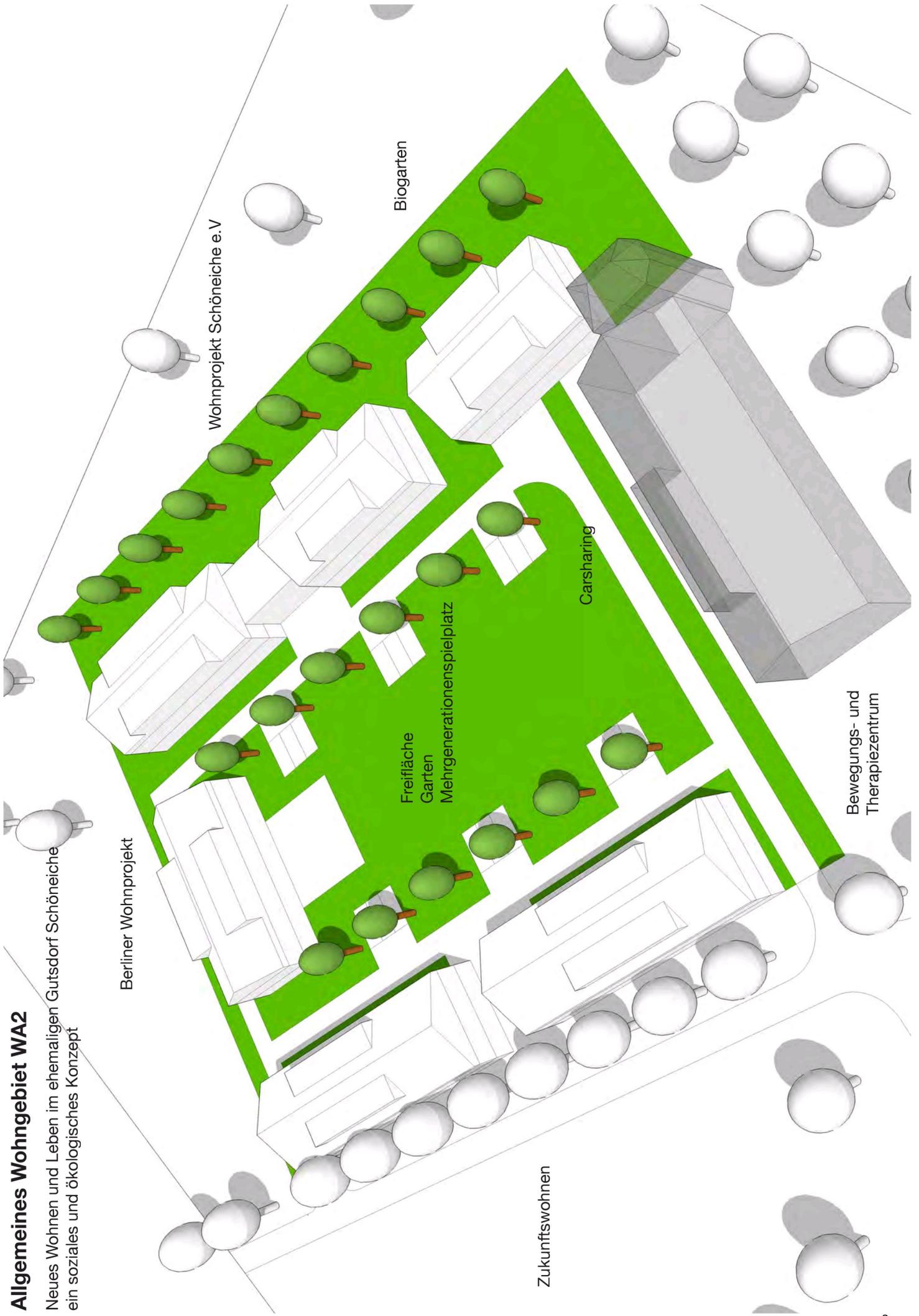


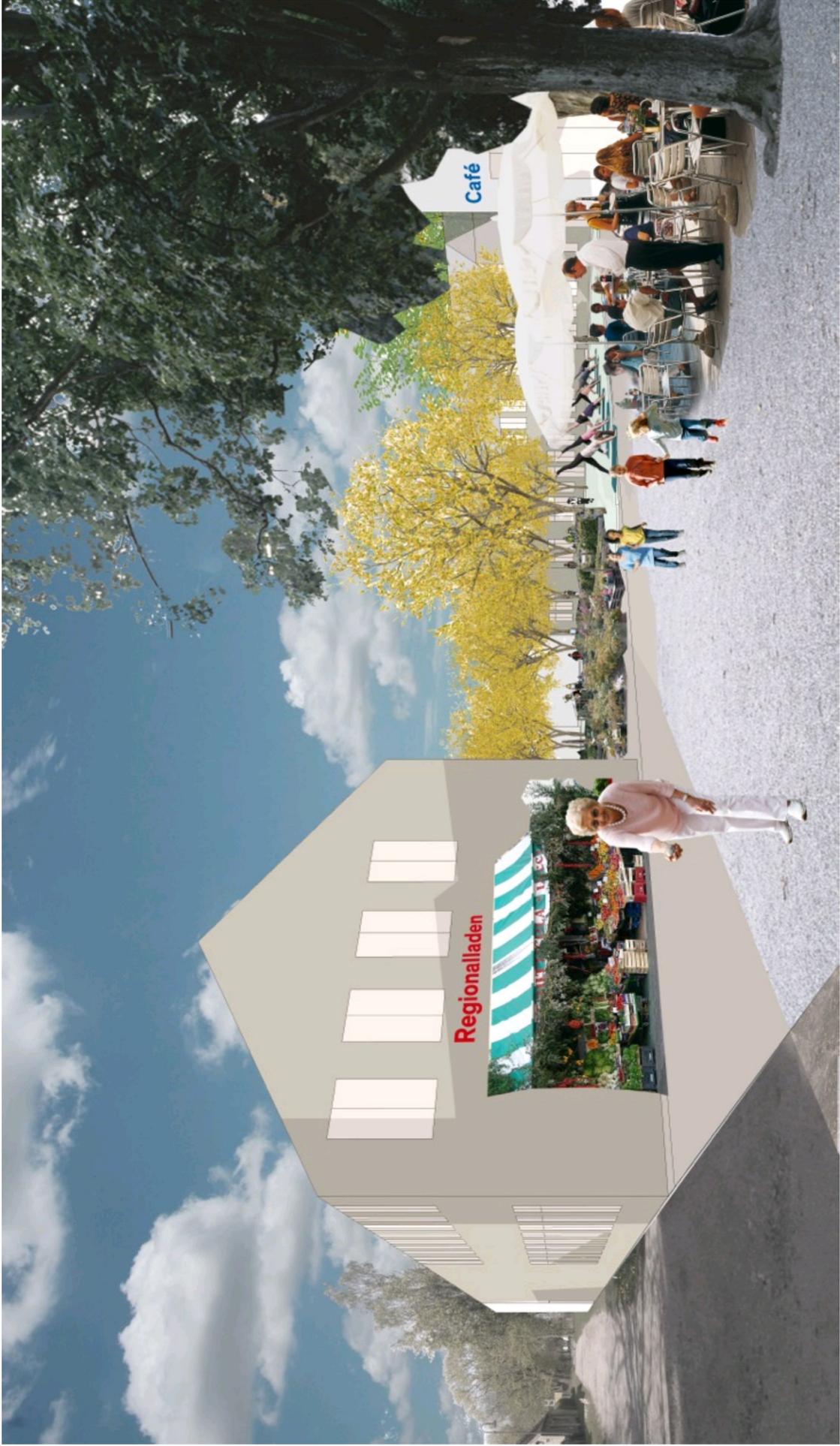


Schematische Darstellung des maximal zu bauenden Gebäudevolumens, Gebäudeansicht DorfGUT von Süd-Ost
Zeichnung von Pedro Coelho und Robert Burghardt

Allgemeines Wohngebiet WA2

Neues Wohnen und Leben im ehemaligen Gutsdorf Schöneiche ein soziales und ökologisches Konzept





Skizze: Blick in den Innenhof des DorfgUTs von Schlosskirche aus

Collage von Pedro Coelho und Robert Burghardt (Architekten)

So könnte das neue DorfGUT gestalterisch aussehen

Konkrete Entwürfe werden den Bestimmungen im Bebauungsplan angepasst.



Beispiel – Bilder zum Thema Holzbauweise

Die Gestaltung der Wohnanlagen und der anderen Gebäude soll entsprechend den Festlegungen des B-Planes (beispielsweise hinsichtlich Geschosszahl, Fenstergestaltung etc.) in moderner Holzbauweise erfolgen. Die folgenden Bilder zeigen Gebäude, die während der letzten Jahre in Holzbauweise errichtet wurden.



Manchmal ist das Holz sofort sichtbar



Bei diesem Haus WOLKE 7 aus einer Wohnanlage in Lüneburg ist die Holzbauweise nicht von außen erkennbar



Die Einbindung der Häuser in die Natur mit viel lebendigem Grün macht Holz- und Putzfassaden wohnlicher. Grünanlagen und freie Plätze mit Natursteinen laden zum Verweilen ein.



Die Reihenhäuser in Kranichstein (Darmstadt) und der ehemalige Gutshof in Hoppegarten zeigen unterschiedliche Beispiele einer 2,5 - etagigen Bebauung.



Wohnprojekt Schöneiche

Wer wir sind

Als 2013 bekannt wurde, dass die Gemeinde Schöneiche das alte Rathaus und die ehemalige Bürgerschule zum Verkauf ausschreiben will, fanden wir zusammen: Frauen und Männer mit der Vision, ein Mehrgenerationenprojekt mit Wohnhäusern und gemeinschaftlich nutzbaren Räumen zu gestalten.

Viel Raum in dieser Vision hat die Idee, uns gemeinsam ein Leben jenseits von gesellschaftlichem Anpassungsdruck, Vereinzelung und Entpolitisierung zu ermöglichen. Wir bekennen uns dazu, Benachteiligungen und Diskriminierungen jeder Art innerhalb und außerhalb unserer Gruppe aktiv entgegenzutreten. Als sichtbares Experiment wollen wir in die Gesellschaft hineinwirken und Alternativen aufzeigen. Innerhalb unserer Gruppe legen wir großen Wert auf einen respektvollen und solidarischen Umgang.

Nach der Gründung des Vereins Wohnprojekt Schöneiche e.V. (WPS) gewann unsere Vision reale Aussicht auf Verwirklichung durch die Zusammenarbeit mit dem Mietshäuser Syndikat (MHS). Ziel dieses deutschlandweiten solidarischen Verbunds von Hausprojekten ist es, bezahlbaren Wohnraum zu schaffen. Häuser und Grundstücke sollen keine Spekulationsobjekte sein, sondern werden zusammen mit dem MHS Gemeinschaftseigentum. Für Kauf und Bau werden Kredite und Fördermittel genutzt, die Refinanzierung erfolgt hauptsächlich durch Mieteinnahmen.

Da unsere Bank, die DKB, den Preis der ehemaligen Bürgerschule für einen Umbau zu Wohnungen mit sozial verträglichen Mieten für zu hoch hielt, mussten wir unser Kaufangebot für dieses alte Gebäude zurückziehen. Im November 2014 kauften wir mit der von uns gegründeten WohnTat Wohnprojekte GmbH – Gesellschafter sind der Hausverein Wohnprojekt Schöneiche e.V. und das Mietshäuser Syndikat – das ehemalige Rathaus.

Hier zogen Ende 2015 nach kurzer Umbauzeit 12 Menschen in 8 Wohneinheiten ein.

Die große Gemeinschaftswohnküche ist fester Bestandteil unseres Zusammenlebens. Im Neben-gebäude sind eine Werkstatt, ein Atelier, ein Versammlungsraum und ein Musikprobenraum eingerichtet und regelmäßig in Gebrauch. Im Herbst 2016 begann die Umgestaltung des Hofes vom Parkplatz zu einem schönen Lebensraum mit Blumen- und Gemüsegarten.

Sechs Arbeitsgruppen arbeiten intensiv an den Themen Finanzierung/Direktkredite, Gruppenbildung/Konfliktkultur, Öffentlichkeitsarbeit, Projekträume, Neues Grundstück und Gartengestaltung und bereiten Gruppen-Entscheidungen im Plenum kompetent vor.

Die Realisierung und Finanzierung aller nicht mit dem reinen Wohnen verbundenen Aktivitäten des Wohnprojekts organisiert unser gemeinnütziger Förderverein WohnVision Schöneiche e.V., der 2015 gegründet wurde.

Seit dem Verkauf der ehemaligen Bürgerschule an einen anderen Investor suchen wir eine

Wohnperspektive für die im Rathaus nicht untergekommenen Vereinsmitglieder, ca. 22 Erwachsene und 10 Kinder, und einen Ort mit genug Raum für unsere geplanten nachbarschaftlichen, sozialen und kulturellen Angebote.

Mehrere uns zum Kauf angebotene private Grundstücke eigneten sich nicht für einen zweiten Standort des Wohnprojekts. Deshalb bemühen wir uns seit Anfang 2016 um den Erwerb eines Grundstücks am Schlossplatz zum Kauf oder in Erbbaupacht. Die Zusagen unserer Kreditgeber für dieses Projekt liegen bereits vor. Für unser Haus an der Ostseite planen wir eine Gesamtinvestition von ca. 2 Millionen Euro.

Da die Gemeindevertretung eine Gesamtentwicklung des Geländes wünscht, haben wir verschiedene potenzielle Partner für die Entwicklung und Bebauung des Schlossplatzes angesprochen und das vorliegende Konzept erarbeitet.

Wenn unser Konzept den Zuschlag erhielte, könnten wir die Erschließung des Gesamtgeländes sofort mit der Errichtung eines ersten Wohngebäudes auf dem Flurstück 32 durch eine GmbH des Wohnprojekt Schöneiche e.V. beginnen. Als zweites Haus des Wohnprojekt Schöneiche e.V., wieder im Verbund mit dem MHS, soll dieser geplante Neubau am ehemaligen Schlossplatz als selbstverwaltetes Wohnprojekt betrieben werden. Hier soll ein ein Mehrgenerationenhaus mit nachbarschaftlichen Angeboten entstehen, als Modellprojekt für ökologisches Bauen und für eine Wohnform, die der zunehmenden Vereinzelung von Menschen das Leben in Gemeinschaft und Kooperation entgegensetzen möchte. Die BewohnerInnen und NutzerInnen wohnen und/oder arbeiten hier, unterstützen sich gegenseitig, teilen Erfahrungen, Wissen und Kreativität, um gemeinsam zu wachsen, die Kinder groß zu ziehen und dabei Ältere und Menschen mit Behinderungen zu integrieren.

Gemeinschaftsräume und Projekträume ergänzen die abgeschlossenen Wohneinheiten für Familien, Wohngemeinschaften und Einzelpersonen. Für öffentliche Angebote soll es multifunktionale Räume geben, in denen Kurse, Vorträge oder generationenverbindende Beratungs- und Freizeitangebote stattfinden. Der befestigte Parkplatz gegenüber der Schlosskirche bietet Raum für saisonale Märkte und kleine Feste (s. Collage, S. 9 des Konzepts). Zentrum der Vereinsarbeit wird das geplante Nachbarschaftscafé mit integriertem Regionalladen sein.

Grundlage für unsere Aktivitäten sind das Interesse am gemeinschaftlichen Zusammenleben aller Generationen, am kreativen Gestalten, am ökologischen Gartenbau sowie dem Aufbau alternativer Kommunikationsstrukturen auf der Basis der Gewaltfreien Kommunikation, der gegenseitigen Achtung und des Respekts.

Wohnprojekt Schöneiche e.V.

Brandenburgische Str. 40

15566 Schöneiche bei Berlin

Vorstand: Dr. Heike Meves, 0173 894 84 94

Heidemarie Kasanowski, 030 520 05 72

kontakt@wohnprojekt-schoeneiche.de

www.wohnprojekt-schoeneiche.de

Wohnprojekt Schöneiche e.V.

Visionen für das DorfGUT Schöneiche

Bauen und Energie für das Gebäude Ostseite DorfGUT



28.07.2017

1

Grundgedanken eines Zukunftsplanes für das „DorfGUT Schöneiche“

Ziel: Hohe Wertbeständigkeit auf lange Sicht- vom Nutzen denken

Richtungsweisende Bau- und Umfeldgestaltung:

1. Schadstofffreiheit – angenehm, gesund und komfortabel
2. Energieversorgung und Energieeffizienz:
 - Hier gilt es von Beginn an ein Konzept zu erarbeiten was dem Begriff der Nachhaltigkeit nachkommt.
 - Es beinhaltet höchste energetische Qualität. Die Energieversorgung hat existenzielle Bedeutung und ist Bestandteil der Daseinsvorsorge.
 - Die Bewohner des DorfGUTes werden einen Großteil der Energie für Mobilität benötigen. Ein nachhaltiges Konzept ist Bestandteil des Energiekonzeptes.
3. Betriebs- Baunutzungskosten - niedrigste Lebenszykluskosten
4. Variable Nutzungsmöglichkeiten
5. So wenig Technik wie möglich, so viel wie nötig

28.07.2017

2

Grundelemente eines Zukunftsplanes für das „DorfGUT Schöneiche“ – konkret 1

- Nutzung des sogenannten Grauwassers (Abwasser aus Badewanne, Dusche und Waschmaschine) für die Toilettenspülung,
- Nutzung des Regenwassers nach Grobfilterung zum Waschen der Wäsche,
- Schaffung von Möglichkeiten zur Mülltrennung,
- Überdachte Fahrradstellplätze und E-Bike- Station,
- Bau einer Pflanzenkläranlage,
- Nutzung der anfallenden Biomasse als Dünger im eigenen Garten, Warmwasseranschluss für die Waschmaschine,
- natürliche Bodenbeläge

28.07.2017

3

Grundelemente eines Zukunftsplanes für das „DorfGUT Schöneiche“ – konkret 2

- umfassende Nutzung des Tageslichts für die Beleuchtung der Gebäude,
- Mehrfach isolierte Fenster aus lokalen Hölzern,
- Naturfarben, Klebstoffe und Lacke auf Pflanzenbasis ohne Lösungsmittel,
- Gewinnung von Strom und Wärme durch Solartechnik auf dem Dach und/oder Geothermie,
- Naturbaustoffe (Lehm, Ziegel, Natursteine aus der Umgebung, Holz, Strohballen, Pflanzen z. B. zur Dachbegrünung),
- natürliche Dämmstoffe aus nachwachsenden Rohstoffen (zum Beispiel Stroh-, Holzfaserdämmplatte, Flachsfaser, Hanffaser, Schafwolle, Stroh) oder Recyclingmaterial (z. B. Cellulose aus Altpapier).

28.07.2017

4

Zielsetzung für DorfGUT Schöneiche: Nutzung erneuerbarer Energien

Es geht darum, einen gleichberechtigten, diskriminierungsfreien und kostengünstigen Zugang zu allen natürlichen Ressourcen zu erzielen und diese Leistungen durch eine Organisation zu sichern, die nicht vorrangig auf Gewinnerzielung ausgerichtet ist sondern auch Mitwelt- und Naturschutzziele berücksichtigt.

Rechnen sich die baulichen Maßnahmen in Hinblick auf Ökologie und Energieeffizienz auch wirtschaftlich?

Faktor Energiepreise

Einen entscheidenden Faktor in der Betrachtung der Wirtschaftlichkeit des nachhaltigen Bauens und Sanierens stellen die Energiepreise dar – insbesondere jener für Rohöl. Die Preise der fossilen Energieträger werden langfristig weiter steigen. So lassen sich die im Moment des Baus aufzubringenden Mehrkosten durch eine Reduzierung der Heizkosten im Laufe des Nutzungszeitraums des Gebäudes wieder einspielen.

28.07.2017

5

Eckdaten im Gebäude des Wohnprojekt Schöneiche e.V.:

- Im Gebäude werden im Durchschnitt 30 Einwohner leben. Die Grundstücksfläche beträgt 3.500m². Die nutzbare Netto-Gebäudefläche beträgt ca. 1.200m².
- Die Solareinstrahlung liegt bei 1.050,5kWh/m².
- Zentrale Abfall-, Wasser- und Abwasserversorgung erfolgen durch den Landkreis.
- Der Stromnetzbetreiber ist die EDIS AG, das Gasnetz betreibt die EWE AG.
- Es wird in der **ersten Planungsphase mit ca. 170.000 kWh/a Energieverbrauch** gerechnet. Die Versorgungsstruktur wird modular aufgebaut und muss aus einem Mix bestehen.



28.07.2017

6

1.1. Baukonstruktion und Energieverbrauch

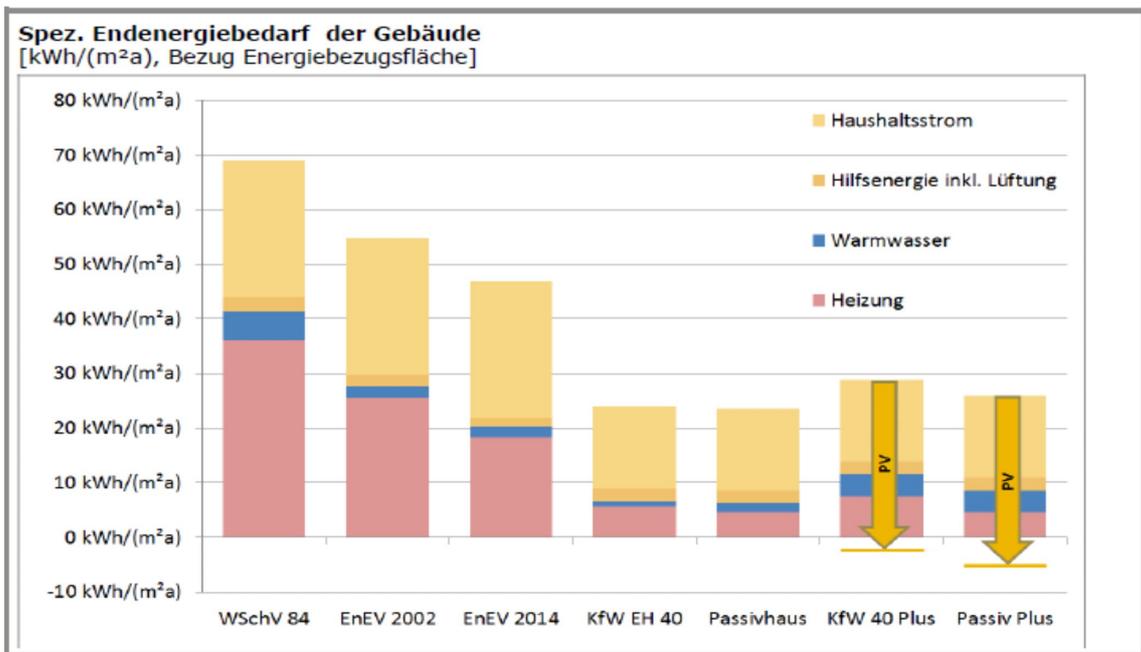
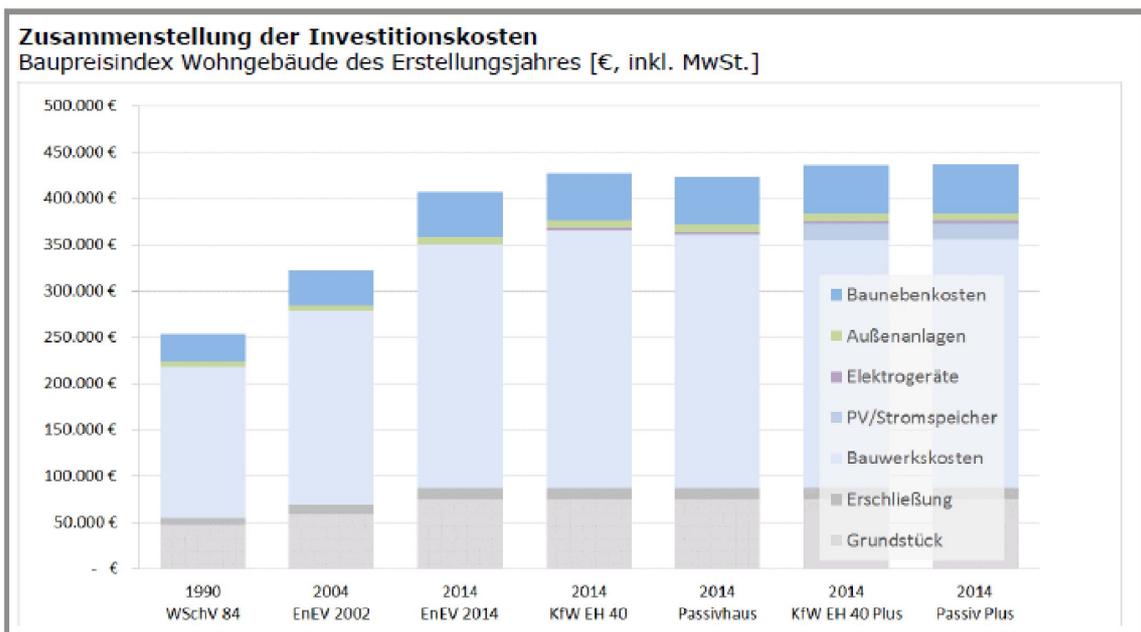


Abbildung 7: Vergleich der Nutz- und Endenergiebedarfe der Gebäudestandards für die Doppelhaushälfte

28.07.2017

7

1.2. Baukonstruktion und Energieverbrauch



28.07.2017

8

1.3. Baukonstruktion und Energieverbrauch

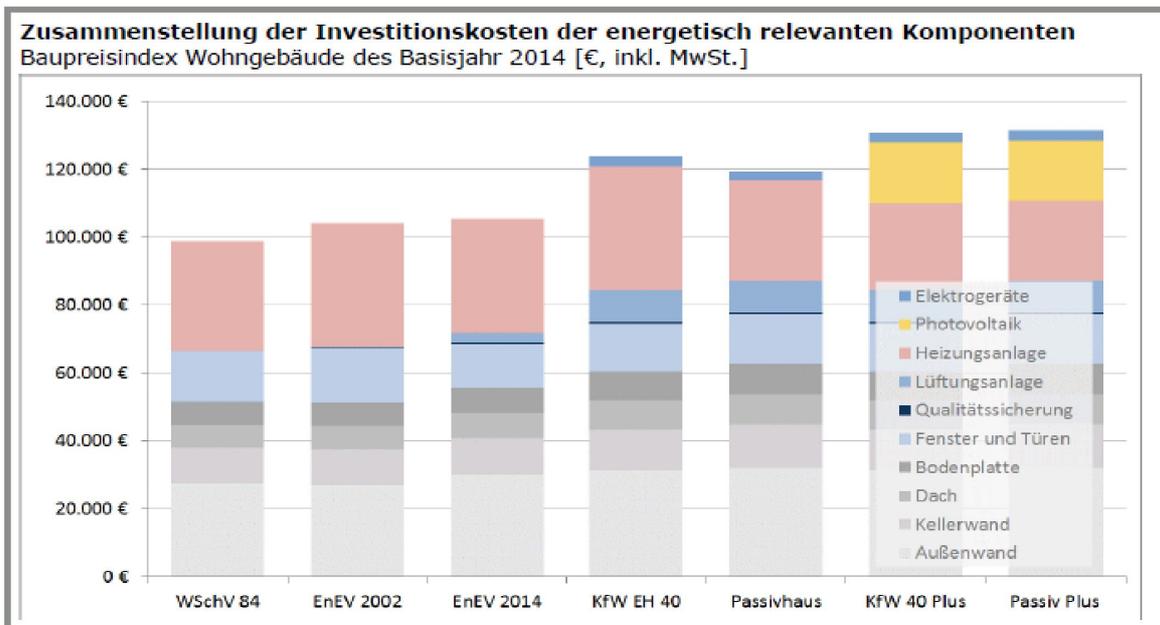


Abbildung 9: Investitionskosten-Vergleich der unterschiedlichen Standards hinsichtlich der energetisch relevanten Komponenten

28.07.2017

9

Diffusionsoffener Holzrahmenbau



Grundgedanke ist, die dampfsperrende Kunststoffbahn auf der Innenseite der Bauteile zu vermeiden. Das wesentliche Merkmal des Systems ist daher die im Gegensatz zum konventionellen Holzrahmenbau innen liegende tragende Holzwerkstoffbeplankung. Diese wird dadurch zum multifunktionalen Bauteil und übernimmt die Funktionen:

- Aussteifung,
- Dampfbremse,
- Luftdichtung (mit abgeklebten Stößen und Ecken).

28.07.2017

10

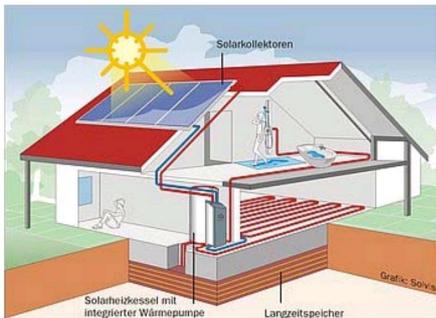
2. Wärmeversorgung

- Wärmebedarf incl. Warmwasser beim neu zu errichtenden Gebäude wird ca. 50.000kWh/a betragen oder ca. 40kWh/m²/a.
- **Konzept**
- Verwendung von naturverträglichen Materialien, (Vorschlag Holz mit Lehmbauplatten, Holzfaserdämmplatten). Dächer und evtl. Keller werden ebenfalls mit Naturmaterialien gedämmt. (Holzfaserdämmplatten, Glas, Hanf, Zellulose)
- Energiegewinnung erfolgt im Sommer über Solarthermie und im Rest des Jahres mit zusätzlich einem Bio- BHKW und einem Gas- oder Scheitholzessel oder mit einer Wärmepumpe.
- Energiespeicherung ist mit einem eTank vorgesehen.
- Zielsetzung für Gebäude Wohnprojekt Schöneiche e.V. im DorfGUT :
- dauerhafter **Wärmepreis von unter 10 Eurocent je kWh.**
- Bei einer 50m² Wohnung sind dies ca. 17 Euro/Monat.

28.07.2017

11

E-Tank Speicher 1



Ganzjährig kostenlose Wärme aus der Umwelt: Der Schlüssel dazu liegt unter dem Haus. Ein Wärmespeicher im Erdreich, der mit einer Solarheizung **mit Wärmepumpe** kombiniert wird.

In den Sommermonaten fangen Solarkollektoren viel mehr Wärme ein, als im Haushalt benötigt wird. Der Speicher im Haus hat jedoch nur ein begrenztes Volumen. **Eine Wärmepumpe kann die Sommerwärme in die Erde einspeisen.**

Durch den speziellen Langzeitspeicher "eTank" lassen sich so **80 Prozent des Wärmebedarfs durch kostenlose Sonnenenergie erzeugen.**

(Quelle: Solvis GmbH)

28.07.2017

12

E-Tank Speicher 2



28.07.2017

13

Der e-Tank ist ein spezieller Energiespeicher, der sich im Falle eines Neubaus in geringer Tiefe unter der sogenannten Sohlplatte eines Gebäudes und zwar direkt im Erdreich befindet. Die Kombination von Solar- und Erdwärme mit einem Langzeitspeicher ist die **derzeit wirtschaftlichste Lösung für solares Heizen** und auch eine Alternative zu teuren geothermischen Tiefenbohrungen.

Durch die bis zehn Grad höhere Quelltemperatur des Speichers verkürzt sich die Laufzeit der Wärmepumpe – was die Betriebskosten dauerhaft senkt. Wirtschaftlichkeitsberechnungen bestätigen dies.

3. Strom

- Strombedarf wird über PV Anlagen auf Dächern und Carports (200.000kWh/a auf 160m² Fläche) gedeckt.
- Für die Stromspeicherung werden die Akkus der E-Autos sowie eine Akkustation (Speicher) genutzt.
- Stromgewinnung reicht für die Bewohner und für einen Teil des Gewerbes bzw. der Mobilität.
- Zielsetzung für DorfGUT Schöneiche:
- ein **Strompreis bei dauerhaft etwa 25-27 Eurocent.**
- **Hier sind die Speicherkosten berücksichtigt.**



28.07.2017



14

4. Mobilität

- Der Energiebedarf für die 30 BewohnerInnen wird bei derzeit über 100.000 kWh/a (ca. 10.000 l Benzin) bei konventionellen Antrieben und normalem Mobilitätsverhalten gesehen. Er könnte bei komplettem Umstieg auf Elektromobilität oder Abfallbiogas als Treibstoffe für Pkw und E-Bikes und einem Mobilitätsmanagementsystem auf ein Viertel gesenkt werden.
- Die verbleibenden ca. **30.000 kWh/a** könnten über Solarstrom abgedeckt werden. Über ein Akkumanagement kann ein wichtiger Beitrag hin zur Energieautonomie erfolgen.
- **Zielsetzung für DorfGUT Schöneiche:**
- PKW verbraucht ca. 7 l Benzin/100 km,
- Kosten bei einem Benzinpreis von 1,40 € etwa **10 €**.
- Bei einem Verbrauch eines E-Autos von 15kWh/100km und dem angesetzten Strompreis von 25 Eurocent kosten **100 km ca. 3,73 €**.

28.07.2017

15



**Das Mietshäuser Syndikat
und die Hausprojekte**

Die Häuser denen, die drin wohnen

*Das ist
unser
Haus!*

*bezahlbar und
unverkäuflich!*

*unabhängig
und sozial*