



Deutsche Reihenhaus

Deutsche Reihenhaus / Poller Kirchweg 99 / 51105 Köln

Vorhabenbeschreibung: Entwicklung eines Wohnquartiers in der Astonstraße 67 – 71, Ferdinand-von-Schill-Str. 12 – 34, 39116 Magdeburg – Sudenburg

Berlin, 05.05.2022

Die Deutsche Reihenhaus AG (DRH) strebt die Entwicklung einer zwischen Astonstraße und Ferdinand-von-Schill-Straße gelegenen, rund 20.000 m² großen, Fläche an. Auf dem aktuell noch brachliegenden Areal (bis 2020 mit Wohngebäuden bebaut) sollen dabei **64 Reihenhäuser und 28 Wohnungen in zwei Mehrfamilienhäusern** entstehen.

Als spezialisierter Bauträger im Bereich des bezahlbaren Wohneigentums und des seriellen Wohnungsbaus arbeitet die DRH mit wenigen variantenreduzierten Haustypen in industrieller Serienfertigung. Vorteile des seriellen Bauens sind schnelle Bau- und Planungsprozesse, geringe Fehlertoleranzen sowie erhebliche Kosten- und Ressourceneinsparungen, welche an die jeweiligen Bewohnerinnen und Bewohner weitergegeben werden. Durch die kompakte Bauweise kann der Flächenverbrauch je Wohneinheit begrenzt und die Umwelt geschont werden. Dieser geringere Baulandanteil führt in Verbindung mit der o.g. standardisierten, effizienten und preiswerten Bauweise zur Schaffung **bezahlbaren Wohneigentums für Familien in der Stadt**.

Auf dem Grundstück sollen die beiden Reihenhausvarianten „120 m² Wohnraum“ und „145 m² Familienglück“ mit 10 bzw. 54 Wohneinheiten sowie zwei Mehrfamilienhäuser entwickelt werden. Die geplanten Reihenhäuser weisen zwei Vollgeschosse sowie ein ausgebautes Dachgeschoss mit Satteldach auf. Die beiden 24m langen Mehrfamilienhäuser befinden sich im Nordosten des geplanten Quartiers an der Kreuzung Astonstraße/Ferdinand-von-Schill-Straße und weisen vier Vollgeschosse mit Flachdach auf. Alle 28 Wohnungen in den Mehrfamilienhäusern sind per Aufzug barrierefrei erreichbar.

Eine Unterkellerung der Häuser erfolgt bei der DRH aus Kostengründen grundsätzlich nicht. Stattdessen werden bei den Reihenhäusern ausreichende Abstellmöglichkeiten in einem sog. Vorgartenschrank sowie in den Möblierungselementen der Gartenbereiche (Terrassenschrank und Gartenbox) geschaffen. Der Vorgartenschrank verfügt über eine Grundfläche von 3 qm und ist somit beispielsweise für die Lagerung von bis zu fünf (Elektro-)Fahrrädern oder Kinderwagen geeignet. Im Gartenbereich werden bei den Reihenhäusern jeweils ein Terrassenschrank mit ca. 2 qm, der zusätzlich als Sichtschutz zum Nachbarn dient, und jeweils eine Gartenbox mit einer Grundfläche von ebenfalls ca. 2 qm, zur Verfügung gestellt. Bei den beiden Geschosswohnungsbauten befinden sich ausreichend Abstellmöglichkeiten für jede Wohneinheit im Erdgeschoss (Keller + Gemeinschaftsräume).

Das Quartier wird über die Astonstraße und Ferdinand-von-Schill-Straße erschlossen. Zusätzlich ist eine von Ost nach West zentral durch das Quartier führende Privatstraße/Stellplatzanlage mit 43 PKW-Stellplätzen geplant. Zusätzlich ist westlich der



Deutsche Reihenhaus

Mehrfamilienhäuser eine Stellplatzanlage mit 14 PKW-Stellplätzen vorgesehen. Die **insgesamt 57 Stellplätze** werden **alle für die E-Mobilität vorbereitet**. Weitere Parkmöglichkeiten befinden sich im Bereich der angrenzenden öffentlichen Straßen. Per ÖPNV ist das Gebiet über die 500-800m entfernte Tram-Haltestelle „Sudenburg - Kroatienweg“ erschlossen.

Das Freiflächenkonzept sieht zwei große Grünflächen inklusive **zweier großer Spielplätze** im Zentrum und im Süden des Quartiers vor. Hierbei sollen **27 große vitale Bestandsbäume erhalten** und in die Freiraumplanung integriert werden. Zusätzlich sind 34 Neupflanzungen an Bäumen geplant. Im Zentrum ist einer großer Gemeinschaftsplatz vorgesehen.

Generell erfolgt bei dem **gemeinschaftlich geprägten Konzept** der DRH keine Realteilung, sondern es wird eine Teilung nach dem Wohnungseigentumsgesetz (WoEigG) vollzogen. Die künftigen Eigentümer aller Reihenhäuser sowie der Mehrfamilienhäuser bilden demnach eine Eigentümergemeinschaft auf einem gemeinsamen Grundstück. Gemäß dem Wohnungseigentumsgesetz werden von Beginn an Zuordnungen, Rechte und Pflichten eindeutig geregelt sowie Sondernutzungsrechte und Gemeinschaftseigentum definiert. Die Privatstraße, Zuwegungen zu den Häusern, gemeinschaftliche Grünflächen, die beiden geplanten Spielplätze, der Abfallsammelplatz sowie die Technikzentrale verbleiben im Besitz der Wohnungseigentümergemeinschaft.

Dies hat den Vorteil, dass alle Eigentümer die Verantwortung für das Gemeinschaftseigentum tragen, um das sich ein für die jeweilige Anlage eingesetzter Verwalter kümmert. Hierdurch bleiben Pflege und Instandhaltung von Straße und Wegen, Pkw-Abstellflächen, Abfallsammelstellen und gemeinschaftlichen Grünflächen in Privatbesitz. In der Konsequenz **entstehen der öffentlichen Hand weder Investitions- noch Folgekosten** und auch die Verkehrssicherungspflicht verbleibt bei der privaten Eigentümergemeinschaft. Darüber hinaus fördert das Instrument der Wohnungseigentümergemeinschaft aktiv die Vernetzung und das soziale Miteinander der Bewohnerschaft. Durch gemeinsame Verpflichtungen und Veranstaltungen findet ein regelmäßiger Austausch statt. Das Gemeinschaftsgefühl unter Nachbarn steigt.

An dem Standort soll ein **innovatives Energiekonzept** umgesetzt werden. Die Stromversorgung des Gebietes wird zum Großteil über **Photovoltaikanlagen** auf den Hausdächern sichergestellt. Ergänzend wird auf Zusatz- und Reservestrom aus zertifiziertem Grünstrom zurückgegriffen. Die Versorgung der geplanten Häuser mit Wärme erfolgt über eine gemeinsame Technikzentrale mit zwei **Außenluft-Wasser-Wärmepumpen**. Zur Deckung der Spitzenlast wird ergänzend ein **mit Biomethan betriebener Gas-Brennwert-Kessel** genutzt. Damit erfolgt die Versorgung der Häuser vollständig regenerativ. Die Verteilung innerhalb der Wohnanlage wird durch ein eigenes Nahwärme-, Strom- und Kaltwasserverteilernetz zu den einzelnen Wohngebäuden gewährleistet. Dieses Versorgungssystem ist ökonomisch und ökologisch vorteilhafter als die Einzelversorgung jedes Hauses, da auf einen separaten Heizkessel bzw. eine Heiztherme je Wohneinheit verzichtet werden kann. Hierdurch kann nicht nur Wohnraum gewonnen werden, sondern durch den Gleichzeitigkeitsfaktor in der Bemessung der Heizanlage auch Kosten- und Energieeinsparungen erzielt werden.