Wohnen am Kirchenzentrum I Exposé

Ansicht Garkenburgstraße / Ecke Thurnithistraße

Grundstück und Verkehrsanbindung
Im Zuge des neu zu errichtenden Kirchenzentrums Hannover-Süd der Neuapostolischen Kirche werden zwei sechs-geschossige Niedrigenergie-Wohnhäuser (KfW 70) auf dem bestehenden Kirchengrundstück neu gebaut. Diese sind sowohl für den Individualverkehr, als auch durch den öffentlichen Personennahverkehr sehr gut erschlossen.

Die Grundstückszufahrt an der Thurnithistraße ist über die beiden Hauptverkehrsstraßen Garkenburgstraße und Hildesheimer Straße direkt erreichbar.
Die Stadtbahnhaltestelle „Bothmerstraße“ an der Hildesheimer Straße, die von den Linien 1, 2 und 8 angefahren wird, liegt nur ca. 100 m entfernt. Ebenso ist eine kurze Anbindung zum Messeschnellweg bzw. zur Autobahn gegeben. Die Entfernung zum Messegelände im Süden Hannovers beträgt 2,5 km.

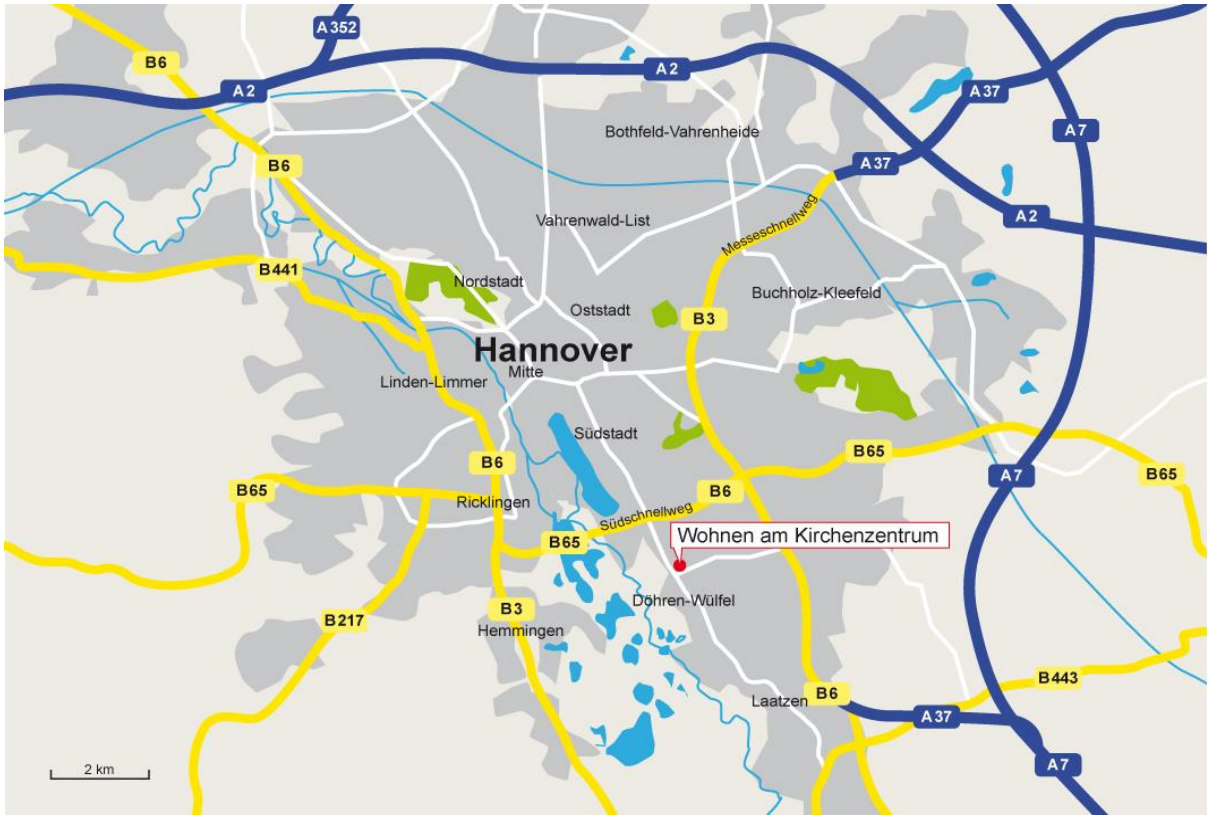
Umgebung und Infrastruktur
Das Bauprojekt „Wohnen am Kirchenzentrum“ liegt im Stadtteil Döhren. Bereits im Jahr 983 wurde der Stadtteil als „Thurnithi“ erstmals urkundlich erwähnt. Die offizielle Anschrift der beiden Wohnhäuser lautet: Thurnithistraße 18 und 20, 30519 Hannover.

Döhren gehört zu den guten Lagen Hannovers. Über die Hildesheimer Straße – eine der Hauptverkehrsadern Hannovers – kann das Stadtzentrum schnell erreicht werden. Döhren bietet viel Lebensqualität, eine üppige Natur, gemütliche Restaurants und inhabergeführte Geschäfte.

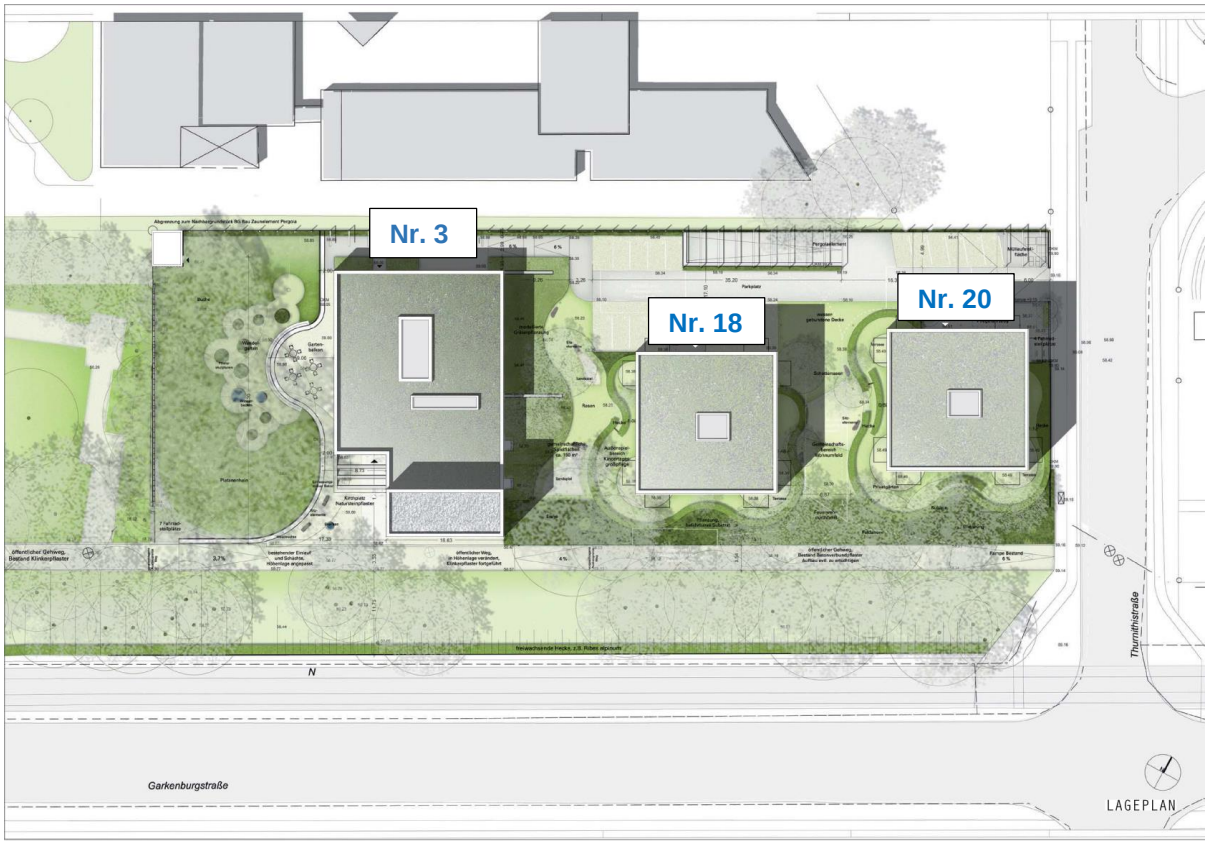
Im Westen erstreckt sich rund um die Leine eine weiträumige Auen- und Wiesenlandschaft mit Bade- und Angelteichen. Das Gebiet um Leine und Ricklinger Kiesteiche ist zu jeder Jahreszeit eines der bedeutenden Naherholungsziele Hannovers. Eilenriede und Maschsee grenzen im Norden an den Stadtteil Döhren.

Der neu gestaltete Fiedeler Platz mit seinen vielfältigen Geschäften und dem beliebten wöchentlichen Bauernmarkt bildet das Zentrum von Döhren.
Ein weiterer Mittelpunkt des Stadtteils mit Geschäften, öffentlichen Einrichtungen, Bus- und Bahnlinien ist der Bereich um die Kreuzung Hildesheimer Straße / Peiner Straße / Abelmannstraße.

Einkaufsmöglichkeiten und Arztpraxen entlang der Hildesheimer Straße sowie das Timon Carré, ein Ärztehaus, 800 m von den beiden Wohnhäusern entfernt, garantieren eine sehr gute medizinische Versorgung. Eine Wegstrecke von 6,5 km stadteinwärts führt direkt zum Hauptbahnhof.



Zur Entstehung
2011 ging aus einem Wettbewerb unter 11 Architekturbüros die „**gruppeomp** Architektengesellschaft“ aus Rastede als Sieger hervor. Zitat aus der Preisgerichtsbeurteilung:
„Das Projekt gliedert das Bauprogramm plausibel in separate Baukörper jeweils für Gemeindezentrum und Wohnungsbau. Das Kirchenzentrum orientiert sich selbstbewusst und deutlich in Richtung Kreuzung und Haltestelle an der Hildesheimer Straße. Die beiden östlich positionierten Wohngebäude überzeugen, wie auch das Gemeindezentrum, hinsichtlich ihrer architektonischen und räumlichen Qualität.“



Garkenburgstraße 3 / Thurnithistraße 18 & 20

Nutzungskonzept Wohngebäude

Zwei sechsgeschossige Wohngebäude mit insgesamt 45 Wohneinheiten gruppieren sich als Einheit direkt neben der Kirche. Die Wohnungen im Haus West (Nr. 18) werden zur Vermietung angeboten. Im Haus Ost (Nr. 20) entstehen Eigentumswohnungen. Beide Häuser sind im Untergeschoss über eine Tiefgarage verbunden.

Das Grundrisskonzept ist in beiden Häusern identisch, es ist lediglich gespiegelt. Ob Ein-, Zwei- oder Mehr-Personen-Haushalt, junge oder ältere Menschen, Familien oder Alleinstehende, Mieter oder Eigentümer, sie alle finden nach ihren Bedürfnissen ein Zuhause. Die Mischung aus verschiedenen Wohnungstypologien und -größen bietet die Chance für einen belebten Mix der Bewohnerschaft und stellt hierdurch das Rückgrat für die soziale Nachhaltigkeit der gesamten Wohnanlage dar.

Das Wohnungsangebot richtet sich an Menschen aller Altersgruppen. Insbesondere werden auch die Erwartungen von Senioren berücksichtigt. Deshalb entstehen in der Mehrzahl barrierefreie Wohnungen, sechs Wohnungen sind darüber hinaus rollstuhlgerecht konzipiert.
Beide Häuser bieten für Fahrräder, Kinderwagen oder andere Fortbewegungsmittel im Erdgeschoss einen Raum mit separatem Eingang.

Eine Großtagespflege zur Betreuung von max. 10 Kindern durch zwei bis drei Tagesmütter befindet sich im Wohngebäude Nr. 18. Im östlichen Wohngebäude Nr. 20 ist das Büro für einen häuslichen Pflegedienst geplant. Dieser bietet zahlreiche Leistungen bis zur umfassenden Betreuung von pflegebedürftigen Bewohnern an.

Die Wohnungen werden über ein zentrales Treppenhaus und einem Aufzug erreicht.
Auf jeder Etage gibt es eine Wohneinheit mit ca. 46 m², zwei Wohnungen mit ca. 73 m², sowie eine Familienwohnung mit ca. 97 m². Große Balkone (ca. 6 m²) bieten jeder Obergeschosswohnung einen Austritt ins Freie.

Um unterschiedliche Bedürfnisse zu berücksichtigen, werden verschiedene Grundrisstypen angeboten. Es gibt Wohnungen mit abgeschlossenen Küchen oder Wohnküchen.
Wir ermöglichen Senioren-Wohngemeinschaften, in denen jeder selbstbestimmt in einer Gemeinschaft leben kann. Neben den emotionalen und sozialen Vorteilen verteilen sich die Kosten bei Gemeinschaftsnutzungen auf die Gruppe.

„**Wohnen am Kirchenzentrum**“ fördert gezielt das selbstständige und selbstbestimmte Leben in der eigenen Wohnung - auch für Menschen mit Handicap. Das Kirchengebäude mit integriertem Gemeindehaus erschließt allen Bewohnern eine vielfältige Nutzung zur Förderung der sozialen Beziehungen. Eine Cafeteria in einer wohnlichen Atmosphäre mit bis zu 80 Plätzen, eine Bibliothek und Räume für Musik, Vorträge, Spiel und Sport können gemietet und genutzt werden.
„**Wohnen am Kirchenzentrum**“ fördert das harmonische Zusammenleben und schafft Anreize zur Gestaltung des Alltags. Hier wachsen aktive Nachbarschaften, die soziale Netzwerke ermöglichen.

Freiflächen
Die Außenanlagen sind in ihrer Gesamtheit durch eine einheitliche Formensprache zusammengebunden. Geschwungene Hecken und Wege umspielen die kubische Architektur und schaffen eine Anlage aus einem Guss. Ein schöner alter Baumbestand und die umgebenden Grünflächen prägen den Charakter des Ortes und schaffen eine parkähnliche Atmosphäre. Das Gelände ist stufenlos angelegt. Die Erdgeschosswohnungen haben eine kleine Terrasse als Sitzplatz.

In der Tiefgarage stehen 25 **Pkw-Einstellplätze** zur Miete zur Verfügung, davon 6 behindertengerecht.
Auf dem Grundstück sind 22 oberirdische Parklätze vorgesehen, davon 4 behindertengerecht.

Sicheres Wohnen
Das Bauprojekt erfüllt die Anforderungen zur Vergabe des Niedersächsischen Qualitätssiegels für sicheres Wohnen des Landespräventionsrates Niedersachen. Für die Außenhülle und den Wohnungstüren werden geprüfte Produkte verwendet. Der mechanische und technische Schutz, die Alarmsicherung der Kirche sowie die Beleuchtung bieten eine optimale und ausgewogene Sicherheit. Aufgrund der Empfehlung der Polizei werden an Stelle von Rollläden Fenster und Türen mit erhöhter Sicherheitsklasse eingesetzt.

Fensterflächen und Beschattung
Alle Fenster sind bodentief und bieten den Wohnungen eine sehr gute natürliche Belichtung.
Die Fenster werden als Sonnenschutzverglasung mit einem Energiedurchlassgrad von 35 % in Form einer Beschichtung des Glases ausgeführt. Sie sorgen für eine Reflexion der Wärmestrahlung von außen. Die Lichtfärbung durch das Glas ist unwesentlich. Wohn- und Wohlgefühl werden dadurch nicht beeinträchtigt. Dieser Energiedurchlassgrad entspricht etwa der Wirkung einer außenliegenden Jalousie bei einem herkömmlichen Glas.

Teil der architektonischen Idee ist ein beleuchtetes und kein abgedunkeltes Haus zu errichten. Auch aus diesem Grund verzichten wir auf Rollläden. Für einen optimalen Sichtschutz empfehlen sich individuell einsetzbare Plissees an.

Fußboden und Bodenbelag
Alle Wohnflächen erhalten in der Standardausstattung Eichenparkett. In abgeschlossenen Küchen und sanitären Bereichen ist ein hochwertiger Fliesenbelag geplant, eventuell in Teilbereichen nach Erfordernissen ein Kunststoffbelag.

Für **Erwerber** von Wohnungen besteht die Möglichkeit individuelle **Ausstattungsvarianten** zu definieren, sofern es der Baufortschritt zulässt.

Energiekonzept, Heizung und Warmwasser
Die gesamte Liegenschaft wird zentral mit Wärme aus einer Wärmepumpenanlage mit einem Niedrigtemperaturkreis für die Heizung und einem Hochtemperaturkreis für die Warmwasserbereitung versorgt. Vor dem Hintergrund des Autarkiegedankens (kein Gas, kein Öl und Strom als Primärenergie) wird aus einer Tiefenbohrung die Erdwärme zur weiteren Nutzung gewonnen.
Die Beheizung der Wohnungen erfolgt über eine Fußbodenheizung mit Temperaturregler. Zusätzlich sind in den Bädern Handtuchheizkörper installiert.
Die Raumtemperatur ist in Wohnräumen auf 22 °C, in Bädern auf 24 °C ausgelegt.
Für die Warmwasserbereitung befindet sich jeweils in den Bädern eine Trinkwasserstation. In den Gäste-WCs ist ein Kleinstdurchlauferhitzer installiert.

Lüftungsanlage
Die innenliegenden Bäder erhalten einen feuchtegeregelten Abluftventilator, der in der Grundlast einen Volumenstrom von 35 m³/h fördert und bei Feuchteanfall automatisch in eine höhere Stufe wechselt. Die Gästetoiletten erhalten einen Abluftventilator, der über Licht gesteuert wird. Die Nachströmung von Außenluft erfolgt über die Fassade. Alle Anforderungen des Schallschutzes sind gewährleistet.

Zusätzlich zu den Waschmaschinenanschlüssen in den Wohnungen sind im Untergeschoß weitere Anschlüsse und **Trockenräume** vorgesehen. Zu jeder Wohnung gehört im belüfteten Untergeschoss eine abgeschlossene **Abstellfläche** von 6-7 m².

Bauherr ist die Neuapostolische Kirche Niedersachsen K.d.ö.R.
Die **Vermarktung** der Wohnungen erfolgt über die NAK Immobilien und Service GmbH.

Unser Credo lautet: “**Gute Dinge sind einfach**” - und Einfachheit setzt Perfektion und Qualität voraus. Kirche und Wohnbauten haben denselben architektonischen Anspruch. Das bezieht sich nicht nur auf die Formensprache der Gebäude, sondern auch auf intelligente Inhalte, nachhaltige Materialien und zukunftsfähige Energiestandards.

Wir bauen hochwertig
Die Kauf- und Mietpreise differieren nach Lage, Größe und Etagen der jeweiligen Wohnung und orientieren sich an der aktuellen Marktsituation in Hannover:
Mietpreis pro m² ca.10,50 bis 13,00 EUR. **Kaufpreis** pro m² ca. 2.950 bis 3.450 EUR.
Weitere Details entnehmen Sie bitte der Preisliste.
Aufgrund der Niedrigenergiebauweise werden die Kosten für Heizung und Warmwasserbereitung auf einem sehr reduzierten Niveau liegen (theoretisch errechneter Wert 65ct/(m² Monat). Bei einer mittleren Wohnung von 73m² ergibt sich ein Betrag unter 50 EUR im Monat.

Die **Fertigstellung** der Wohnhäuser ist für den Herbst 2015 geplant. Die Einweihung des Kirchenzentrums erfolgt im Spätsommer 2015.

NAK Immobilien und Service GmbH
Hannover

Kirchhorster Str. 39 30659 Hannover
Ansprechpartner: Dirk Müller Telefon +49 (0) 511 39909-37 Fax +49 (0) 511 39909-40
Mobil +49 (0) 162 10 60 753 info@nakius.de