

Exposé Neubauprojekt Weiße Villen



Sehr geehrte Interessenten,

schön, dass Sie sich für unser Neubauprojekt Weiße Villen interessieren. Kurz zu unserem Unternehmen:

Die Wohnbauten GmbH Schwedt/Oder ist das kommunale Wohnungsunternehmen der Nationalparkstadt Schwedt/Oder. Unser Ziel ist es, attraktiven Wohnraum zur Verfügung zu stellen. Der Wohnungsbestand des Unternehmens wurde durch Modernisierung und Neubau aufgewertet und erweitert. Damit tragen wir den unterschiedlichsten Bedürfnissen nach gutem Wohnen der verschiedenen Generationen Rechnung. In unserer über 65-jährigen Geschichte haben wir immer wieder neue Konzepte und Wohnungsanpassungen vorgenommen. Unser Wohnungsbestand von ca. 8.800 Wohnungen weist einen nahezu 90%igen Modernisierungsgrad auf.

Neben dem Ersatzneubau haben wir Baulücken in unserer Stadt attraktiv gestaltet und urbanes Leben gefördert.

Unser aktuelles Projekt trägt den Planungstitel Weiße Villen. Der Name ist nicht willkürlich gewählt, sondern unterstreicht die Lage des Wohn- und Geschäftshauses im Stadtteil „Neue Zeit“. Hier wurde bereits im Rahmen der Modernisierung in den Jahren 2000 – 2002 der Projektname „Weiße Stadt“ kreiert und umgesetzt. Die Gestaltungsidee war die Fassadengestaltung mit verschiedenen Elementen, wie Rauputz und Keramikfliesen – hauptsächlich in der Farbe Weiß. Heute ist die „Weiße Stadt“ ein beliebter Stadtteil mit einer hohen Lebens- und Aufenthaltsqualität. So passt sich auch das neue Gebäude in diesen Kontext gut ein.

Wir stellen Ihnen mit diesem Exposé unser Projekt vor und freuen uns, wenn Sie unser Angebot überzeugt.

Freundliche Grüße


Schmidt

Schwedt/Oder im September 2025

Impressum:

Bauherr:

Wohnbauten GmbH Schwedt/Oder
Am Holzhafen 2 16303 Schwedt/Oder

Architekt:

Büro Prüfer & Wilke
Schwedter Straße 18 16303 Schwedt/Oder

Tragwerkplanung:

pfeiffenberger|schütz Ingenieurbüro für Statik und Bauplanung
Pappelweg 1 16303 Schwedt/Oder

Planung Technische Gebäudeausrüstung

BERING Planungsgesellschaft mbH
Bahnhofsplatz 2, 16321 Bernau

Planung Freianlagen:

Stefan Wallmann Landschaftsarchitekten BDLA
Fürst-Bismarck-Straße 20, 13469 Berlin

Erschließung:

Ingenieurbüro für städtischen Tiefbau Uwe Lowak
Kiefernweg 14, 16244 Schorfheide

Wir haben Platz für Morgen - Weiße Villen in Schwedt/Oder



(Quelle Entwurfsplanung Prüfer & Wilke)

Das städtebauliche Konzept

Der Standort ist gekennzeichnet durch seine Lage im Schwedter Stadtteil „Neue Zeit“ mit seinen vielfältigen infrastrukturellen Angeboten. Das Baugrundstück ist umgeben von einer sehr heterogenen umgebenden Bebauung unterschiedlichen Alters und mit unterschiedlichen Bauformen. Die Nutzungen umfassen dabei Wohnen, Gewerbe und öffentliche Nutzungen. Die Geschossigkeit reicht von 1 bis zu 5 Vollgeschossen. Es sind verschiedene Dachformen anzutreffen. Generell kann man von einer räumlich wenig gefassten und ungeordneten Situation des Baugrundstücks sprechen. In westlicher Richtung und nördlicher Richtung des Baugrundstücks befindet sich ein attraktives grünes Wohnumfeld.

Historisch und auch noch teilweise aktuell durch vorhandene Gebäude wurde und wird der Stadtteil durch ehemalige Kasernen des Schwedter Dragoner Regiments Nr. 2 geprägt. Ebenfalls prägnant sind die durch die Wohnbauten Schwedt sanierten Wohngebäude der sogenannten „Weißen Stadt“ im gesamten Stadtteil „Neue Zeit“ mit einem einheitlichen Konzept der Fassadengestaltung. Als städtebauliche Ziele betrachten wir vor allem die Verbesserung der städtebaulichen Ordnung durch räumliche Gliederung, Betonung von Baufluchten und einer Vermittlung in der Geschossigkeit. Für die Bewohner soll eine attraktive Freiraumqualität geschaffen werden, möglichst mit einer Orientierung zum attraktiven geplanten und vorhandenen grünen Wohnumfeld.

Die beiden würfelförmigen Baukörper, in welchen sich die Wohnungen befinden, vermitteln zu der angrenzenden 5-geschossigen Bebauung in der Gebäudehöhe. Das oberste Geschoss ist dabei als Staffelgeschoss ausgebildet, um eine bessere Maßstäblichkeit innerhalb des umgebenden Stadtraums zu erreichen.

Das Baukonzept

Der Entwurf der Architekten sieht zwei würfelförmige Baukörper vor, die durch ein gemeinsames Sockelgeschoss architektonisch verbunden sind. Es entsteht ein Vorplatz, welcher die Stellplätze und die Erschließung für die Mieter von einem gemeinsamen Platz aus beinhaltet. Westlich entsteht eine gemeinschaftliche attraktive und geschützte Grünanlage, welche an eine vorhandene Grünanlage anschließt.

Im Sockelgeschoss entsteht ein Gewerbebereich, welcher sich zur Berliner Straße und zum angrenzenden Lebensmittelmarkt orientiert. Das gemeinsame Eingangsfoyer und die Funktionsflächen für die Wohnnutzung befinden sich ebenfalls in diesem Bereich. Das oberste Geschoss ist als Staffelgeschoss ausgebildet, um eine bessere Maßstäblichkeit innerhalb des umgebenden Stadtraums zu erreichen. Das Flachdach über dem Erdgeschoss wird intensiv begrünt.

Alle Wohnungen besitzen natürlich belichtete und belüftete Bäder und Küchen, einen Abstellraum und eine zur parkähnlichen Grünanlage gestalteten Loggia. Hier gibt es unterschiedliche Ausgestaltungen in den einzelnen Geschossen wie z.B. Mietergärten oder Dachterrassen. Alle Küchen sind optional offen oder als separate Räume möglich.

Der Ausbau

Vorgesehen ist die Errichtung eines innerstädtischen Wohn- und Geschäftshauses mit insgesamt 25 barrierearmen bzw. barrierefreien Wohneinheiten in dem angestrebten Wohnungsmix sowie einer Gewerbefläche im Erdgeschoss. Alle Wohnungen sind über einen Aufzug erreichbar.

Der Wohnungsmix

2-Zimmer Wohnungen:	7 (60 – 63 m ²)
3-Zimmer Wohnungen:	12 (79 – 83 m ²)
4-Zimmer Wohnungen:	6 (99 m ²)
insgesamt:	25

Der Baukörper

Die Bodenplatte aus Stahlbeton auf einer Sauberkeitsschicht erhält eine bituminöse Abdichtung gegen Bodenfeuchtigkeit.

Tragende Außenwände

Die tragenden Außenwände sind grundsätzlich aus Porenbeton, $d = 42,5$ cm, entsprechend den statischen sowie wärmeschutztechnischen Anforderungen geplant. Aus statischen Gründen wird in Teilbereichen des Erdgeschosses Kalksandstein-Mauerwerk eingesetzt.

Nichttragende Außenwände

Die Balkongeländer sowie die Absturzsicherungen der bodentiefen Fenster sind als Stahlkonstruktion mit einer Geländerfüllung aus grafisch gestaltetem Lochblech ausgebildet. Die Dachterrassen im 1. Obergeschoss sowie im Staffelgeschoss erhalten als Absturzsicherung horizontale Stäbe aus Stahl zusätzlich oberhalb der Attika.

Fenster

Es kommen Kunststofffenster mit einer Isolierverglasung gemäß Energieeinsparnachweis, innen weiß und mit äußerer Folierung bzw. Beschichtung in allen Geschossen zur Anwendung. Teilweise ist die Ausbildung der Verglasung in absturzsichernder Funktion erforderlich. Die Eingangsbereiche des Wohnbereiches sowie der Gewerbeeinheit erhalten Aluminium-Rahmen-Elemente. Das Gebäude erhält eine zentrale Briefkastenanlage, welche in die Alu-Rahmenkonstruktion des Eingangsbereiches integriert ist. Die Klingel- und Gegensprechanlage ist integriert.

Lichtschutz

Die Wohnungen erhalten einen außenliegenden Sonnenschutz aus elektrisch angetriebenen Rollläden. Die Gewerbeeinheit erhält einen außenliegenden Sonnenschutz aus elektrisch angetriebenen Raffstoren.

Türen

Die Wohnungseingangstüren sowie Innentüren werden aus Holzwerkstoffen entsprechend Schallschutzanforderungen bestehen (siehe Raumbuch). Die Wohnungseingangstüren erhalten Obentürschließer sowie Freilauftürschließer bei den barrierefreien Wohnungen.

Innenwandbekleidungen

Die massiven Innenwände erhalten einen Gips- bzw. Kalkzementputz als Innenputz. Bäder werden gemäß Architekturplanung mit keramischen Fliesen versehen. Ebenso ist optional eine Gestaltung mit Wandfliesen in empfindlichen Bereichen des Treppentraumes vorgesehen.

In allen Wohnräumen werden die Wand- und Deckenflächen mit Basisvlies beklebt und gestrichen.

Dach- und Terrassenbeläge

Generell ist eine zweilagige bituminöse Dachabdichtung vorgesehen. Die Dachbereiche über dem Erdgeschoss erhalten eine intensive Dachbegrünung und teilweise Dachterrassen. Die Dachbereiche des Staffelgeschosses erhalten ebenfalls teilweise Dachterrassen. Einige Dachflächen sind mit Kies ausgelegt.

Als Belag der Loggien und Dachterrassen sind Terrassendielen aus WPC (Farbe hellgrau) auf Unterkonstruktion vorgesehen.

Haustechnische Ausrüstung

Das Gebäude wird über das öffentliche Netz des ZOWA mit Trinkwasser versorgt. Die Hauseinführung befindet sich im Technikraum der Fernwärme-HA-Station im EG. Außenzapfstellen sowie 3 Gartenventile sind für die Wohnungen im EG vorgesehen. Die Installation der zusätzlichen Verrechnungszähler muss von den Wohnungswasserzählern erfolgen.

Bad- und Küchenausstattung

Jede Wohneinheit wird mit einer bodengleichen Dusche in Rechteckform einschließlich Glaspdeltüren ausgestattet. Die Entwässerung erfolgt über wandbündige Duschrinnen. Geräteanschlüsse für Waschmaschine und Trockner erfolgen in allen Wohnungen innerhalb der Bäder.

In der Küche ist ein Anschluss für einen Geschirrspüler vorgesehen.

Die Wohnungen werden mit Standard Sanitärinstallationen ausgestattet. Alle 4-Raum Wohnungen erhalten in Anlehnung an die Barrierefreiheit Installationselemente zur Montage von Stütz- und Haltegriffsystemen.

Heizung

Das Gebäude wird mit Fernwärme der Stadtwerke Schwedt/Oder versorgt. In den Wohnungen sind alle Wohnräume, Küchen und Bäder mit einer Warmwasser-Fußbodenheizung ausgestattet. Die Bäder erhalten zusätzliche Raumheizflächen in Form von Handtuchradiatoren.

Endenergiebedarf (einschließlich Warmwasserbereitung) **78,6 kWh/m² und Jahr**

Elektro

In der Wohnung sind ausreichend Steckdosen in allen Räumen angeordnet. Die Installation erfolgt entsprechend der Installationspläne der Fachplaner. Die Energieversorgung des Wohngebäudes wird über einen neuen Hausanschluss sichergestellt.

Medienanschlüsse

Das Gebäude wird an das Glasfasernetz angeschlossen. In jeder Wohnung ist ein separater Multimediaverteiler vorhanden, von dem alle Medienanschlusssdosen in den Zimmern versorgt werden.

Anschlüsse der Wohnungsverkabelung:

Anschlusssdosen für TV, Telefon und Internet sind im Wohnzimmer zweifach und in jedem weiteren Wohnraum einfach vorhanden.

Such- und Signalanlagen

Es sind Gegensprechanlagen mit Videofunktion vorgesehen. Jede Wohnungstür erhält einen Klingeltaster inkl. Beschriftung im Treppenhaus und einem Türspion. Die Türsprechstellen sind in unmittelbarer Nähe zur Wohnungszugangstür vorgesehen.

Rauchwarnmelder

Gemäß Bauordnung sind Rauchwarnmelder (batteriebetrieben) vorgesehen. Diese Installation der Rauchwarnmelder in den Wohnungen erfolgt durch den Vermieter.

Freianlagenkonzept

Die Zugänge zum gemeinschaftlichen Foyer sowie zum Fahrrad- und Kinderwagenraum befinden sich am gemeinschaftlichen halböffentlichen Vorplatz. Hier sind auch die Stellplätze und andere Gemeinschaftsfunktionen vorgesehen. Der Gewerbebereich wird ebenfalls von dort erschlossen und orientiert sich in diese Richtung. Der westliche geschützte Grundstücksbereich, welcher ebenfalls direkt vom Foyer erreichbar ist, dient als gemeinschaftlicher Garten mit Spielmöglichkeiten und Aufenthaltsbereichen.

Von der Zufahrt erreichen die Mieter die PKW-Stellplätze. Jeder Wohnung ist ein Stellplatz zugeordnet. In unmittelbarem Zufahrtsbereich befindet sich auch der zentrale Müllplatz.

An die Stellplatzanlage schließt sich ein gemeinschaftlicher Platz mit Aufenthaltscharakter an. In deren Mitte befindet sich ein Pflanztrog (4,00 m x 3,50 m) mit aus Holz bestehenden Sitz- und Liegeflächen. Hier liegt auch der Zugang zu den Mietwohnungen, der barrierefrei erreicht werden kann.

Auf dem zentralen Platz befinden sich zudem 6 Abstellmöglichkeiten für Fahrräder. Weitere Parkmöglichkeiten für Fahrräder werden in einem separaten Raum im Gebäude angeboten, der auch vom Hauptplatz zugänglich ist.

Die drei Wohnungen im Erdgeschoss der Gebäude erhalten jeweils Mietergärten mit einer Terrasse aus Betonsteinpflaster, die sich alle auf der westlichen Grundstücksseite befinden. Jeder Mietergarten wird zusätzlich mit einem Geräteschuppen (0,84 x 1,71 m) für die Aufbewahrung von Gartengeräten etc. ausgestattet. Die Abgrenzungen der Mietergärten erfolgen durch einen 1,20 m hohen Stabgitterzaun. Die Nutzung des Mietergartens ist für die Wohnungsmieter inklusive.

Der Zugang zum hinteren Gemeinschaftsgartenbereich erfolgt ausschließlich über das Hauptgebäude. Hier ist die Gestaltung geprägt durch geometrische Flächen, die sich aus verschiedenen Pflasterbelagsflächen (wassergebundene Wegedecke, Betonpflaster) zusammensetzen. Auf den Pflasterflächen befinden sich zwei individuelle Sitzmöglichkeiten aus Holz, die der gleichen Formensprache entsprechen. Der größte Anteil der Vegetationsflächen besteht aus Rasen- und Gehölzflächen.

Das Terminkonzept

Der Baubeginn für das Wohn- und Geschäftshaus ist im IV. Quartal 2025 geplant. Die Fertigstellung erfolgt voraussichtlich im I. Quartal 2028. Der tatsächliche Fertigstellungstermin wird rechtzeitig angekündigt.

Das Mietenkonzept

Nettokaltmiete:	11,25 EUR/m ²
nach 5 Jahren:	+ 0,50 EUR/m ²
Betriebskostenvorauszahlungen:	2,50 EUR/m ²

Der weitere Ablauf

Mit dieser Broschüre stellen wir Ihnen unser Neubauprojekt Weiße Villen im Stadtteil Neue Zeit vor. Sollten Sie Interesse an einem vorgestellten Wohnungstyp haben, so bitten wir Sie, die Interessentenrückmeldung auf Seite 19 herauszutrennen und an die zuständige Mitarbeiterin in der Vermietung, **Frau Duckert**, zurückzusenden.

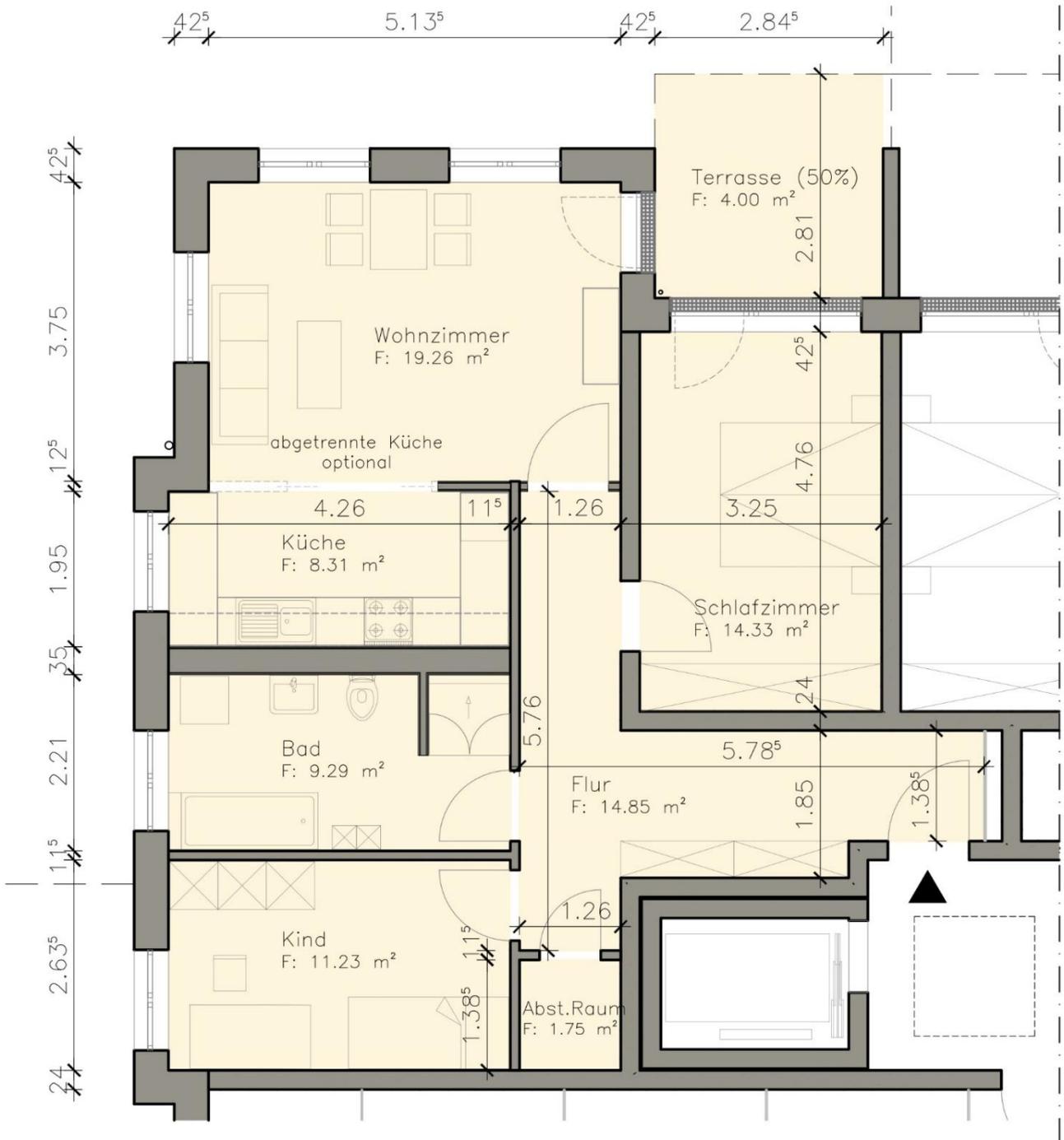
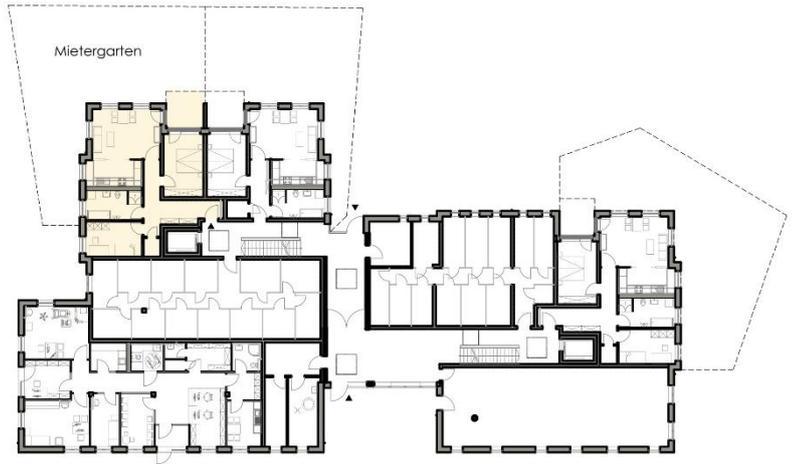
Rücksendung der Interessentenrückmeldung bis zum 31.12.2025

Nach Auswertung der Anfragen unterbreiten wir den Interessenten ein Angebot zum Abschluss einer Reservierungsvereinbarung. In dieser werden die wichtigsten Inhalte des späteren abzuschließenden Mietvertrages geklärt. Insbesondere der Wohnungstyp, die Lage der Wohnung, die voraussichtliche Miethöhe, Mietbeginn und Sonderwünsche. Nach Abschluss der Reservierungsvereinbarung werden in der Bauphase, zu gegebenem Zeitpunkt, technische Detailabstimmungen notwendig. Diese betreffen die Bemusterung von Fußbodenbelägen und Fliesen. Die Abstimmungen werden voraussichtlich, je nach Baufortschritt des Gebäudeteils, in dem sich die Wohnung befindet, ab dem III. Quartal 2026 beginnen.

Grundrissbeispiele:

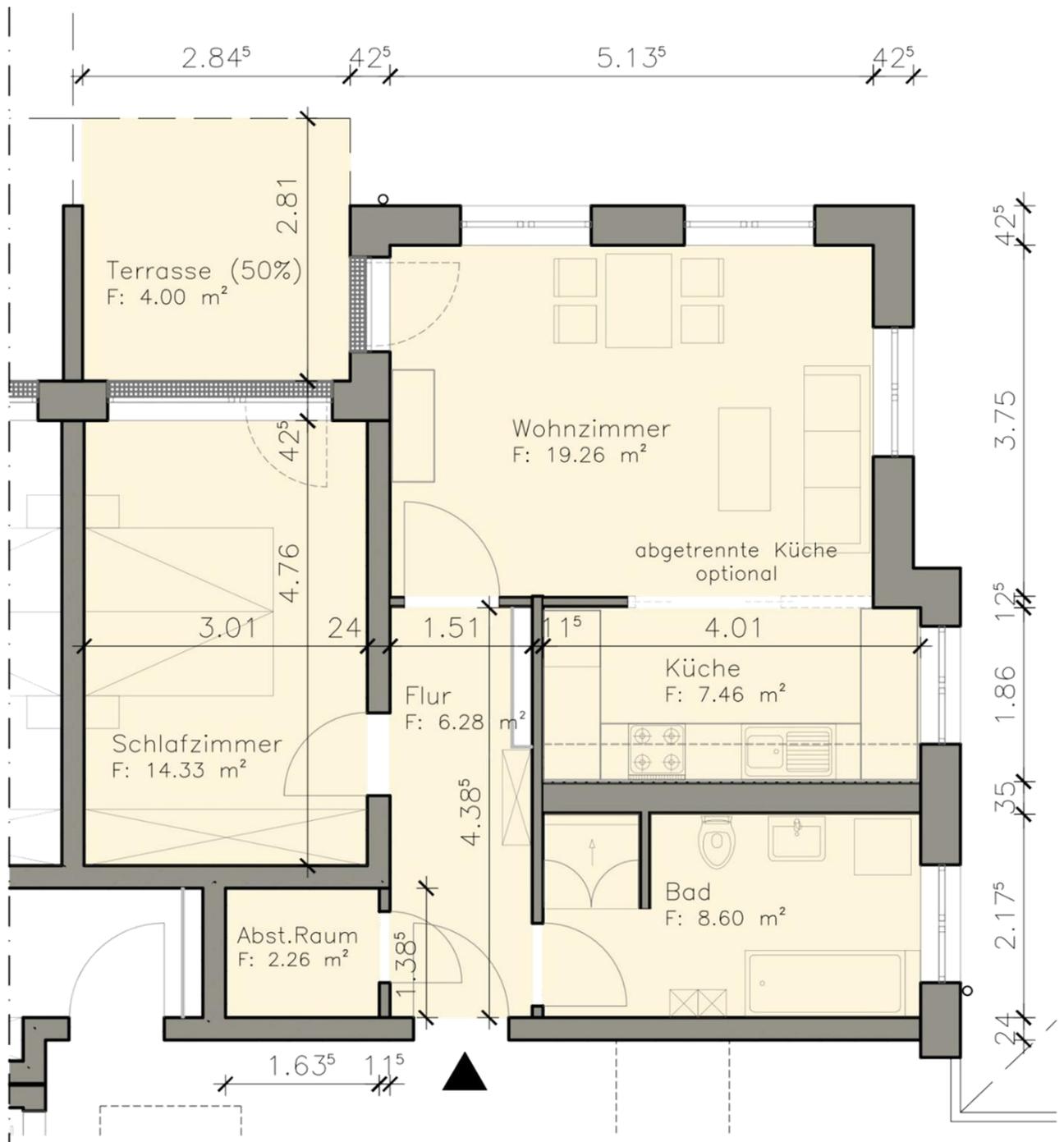
Wohnung 1/0101 (Erdgeschoss)
 3-Zimmer-Wohnung mit Mietergarten
 Wohnfläche 82,99 m²

Lage der Wohnung



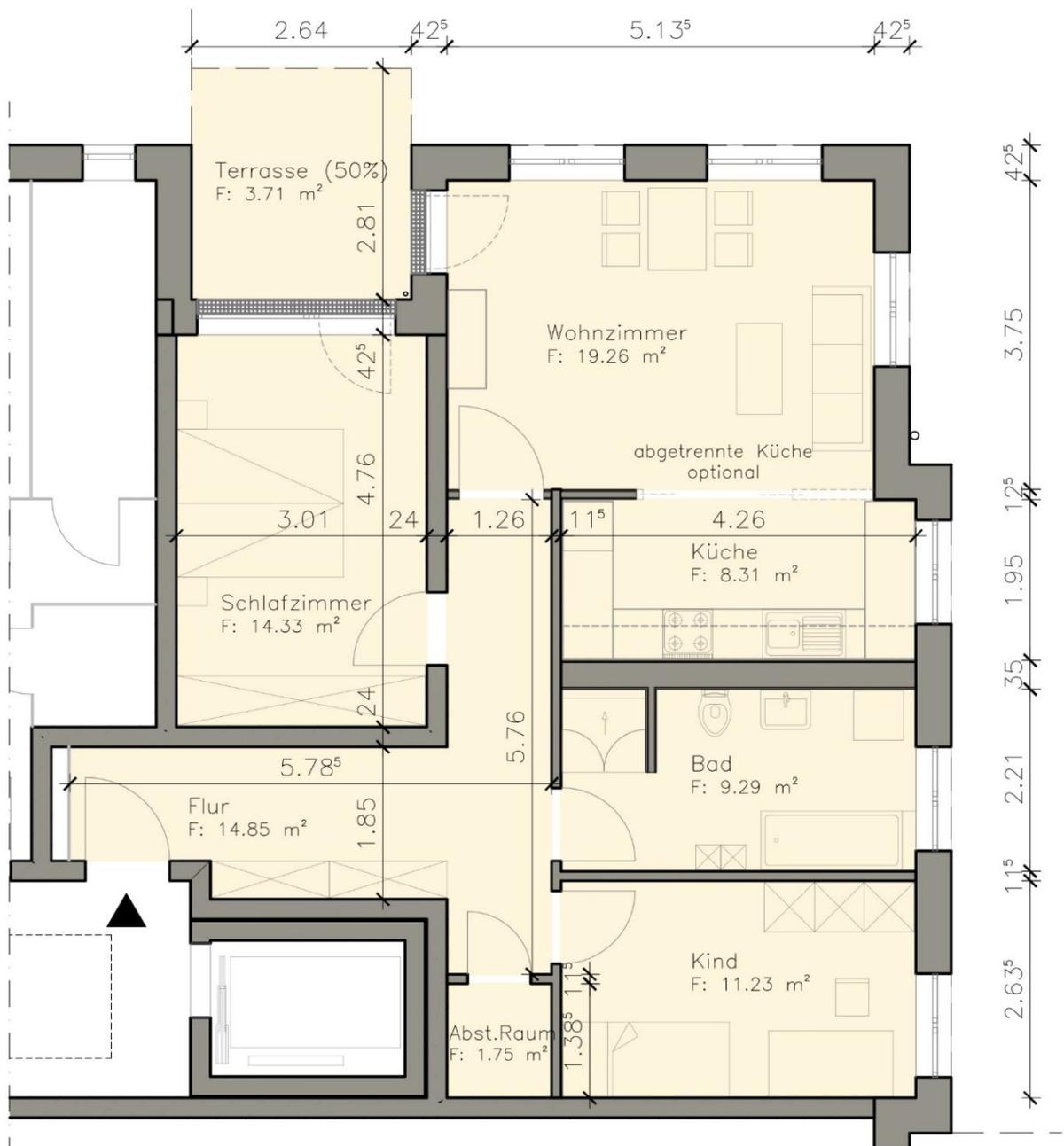
Wohnung 1/0102 (Erdgeschoss)
 2-Zimmer-Wohnung mit Mietergarten
 Wohnfläche 62,18 m²

Lage der Wohnung



Wohnung 2/0101 (Erdgeschoss)
3-Zimmer-Wohnung mit Mietergarten
Wohnfläche 82,70 m²

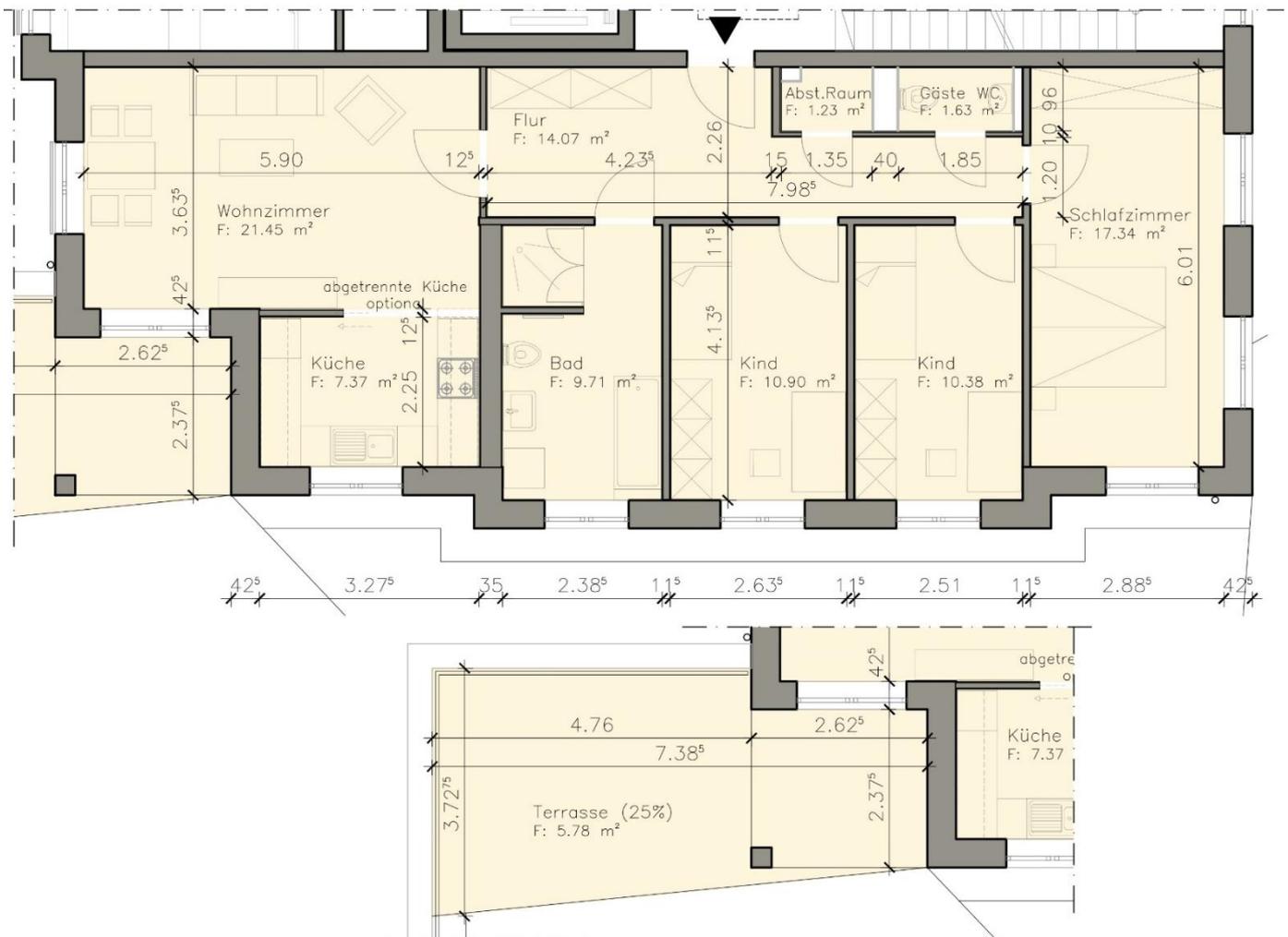
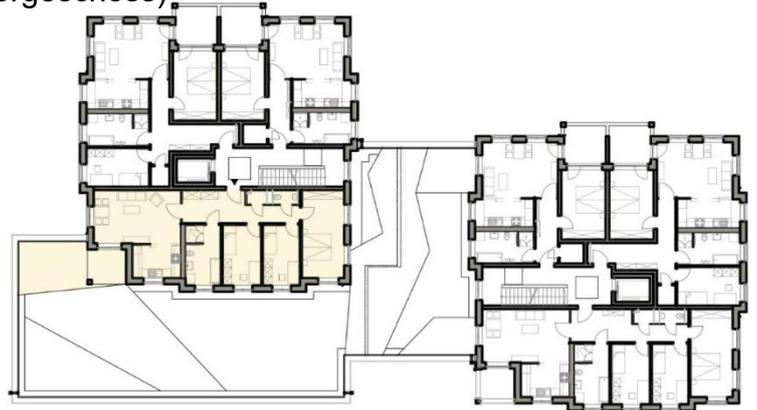
Lage der Wohnung



Wohnung 1/0201 und 2/0201 (1. Obergeschoss)

4-Zimmer-Wohnung mit Terrasse
Wohnfläche 99,85 m² / 99,06 m²

Lage der Wohnung



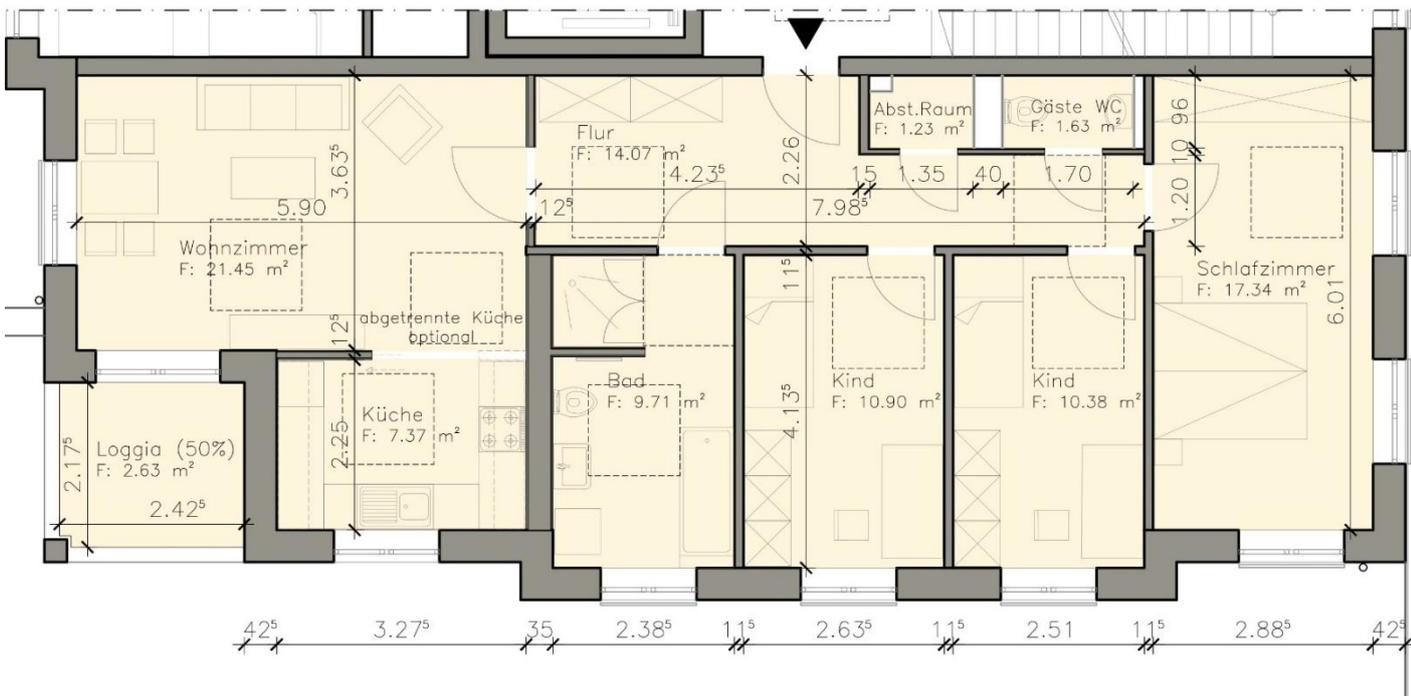
Wohnung 1/0301 und 1/0401 (2. - 3. Obergeschoss)

Wohnung 2/0301 und 2/0401 (2. - 3. Obergeschoss)

4-Zimmer-Wohnung mit Loggia (barrierefrei)

Wohnfläche 96,70 m²/96,56 m²

Lage der Wohnung



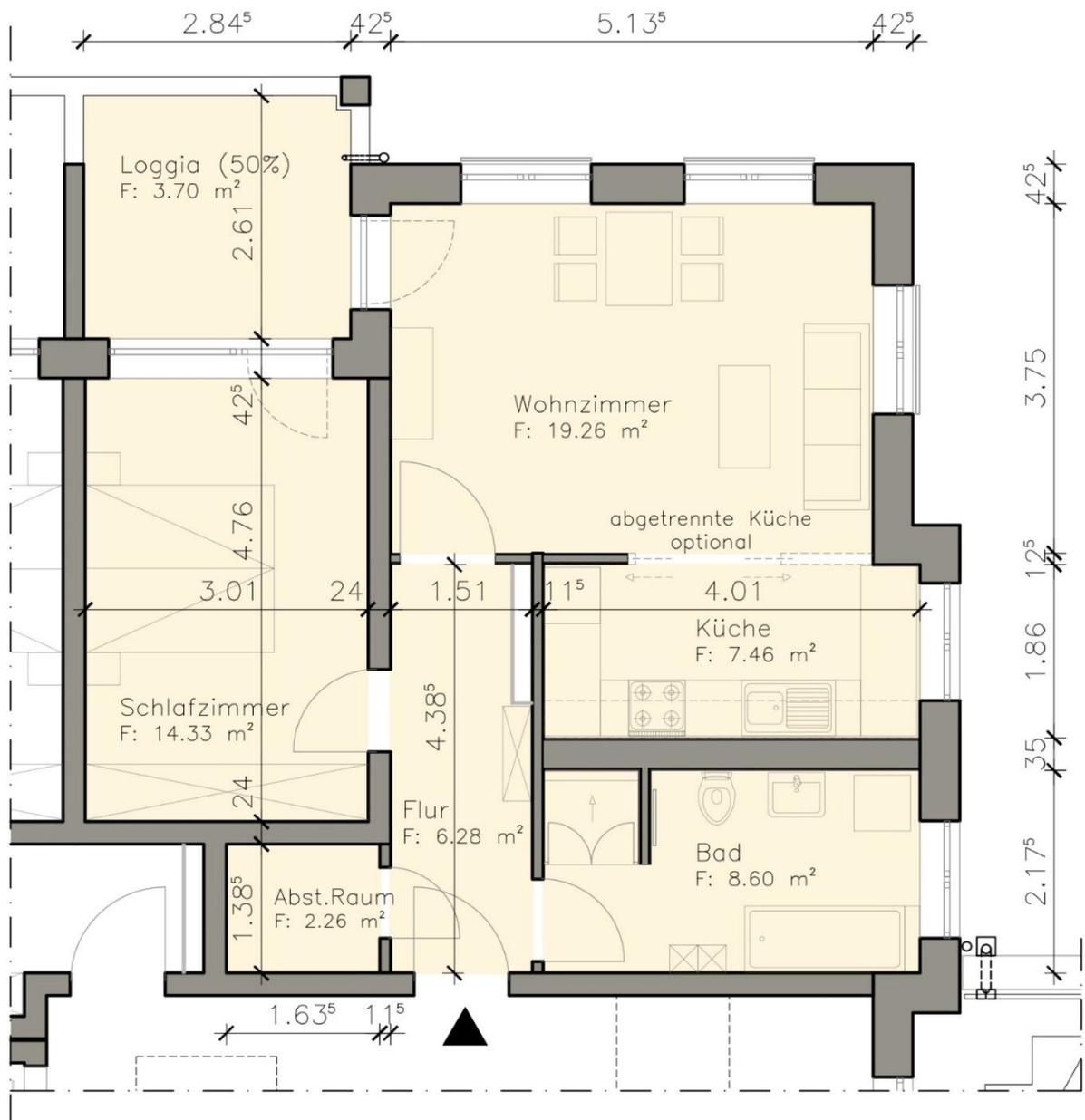
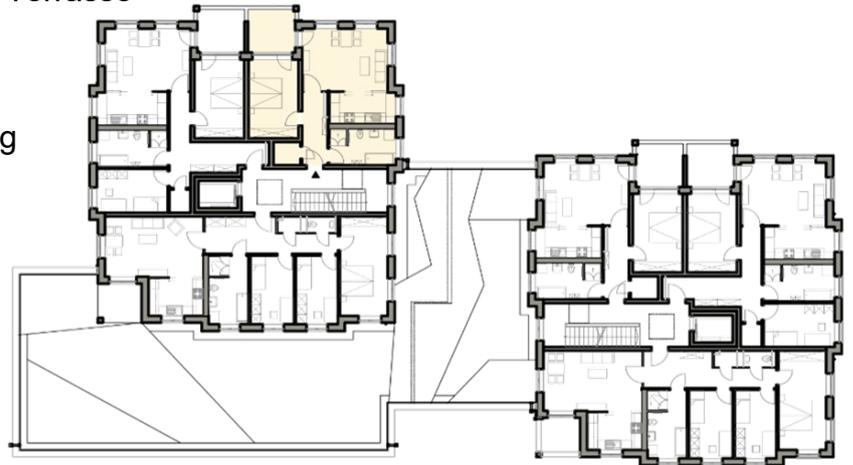
Wohnung 1/0203, 1/0303, 1/0403 (1. - 3. Obergeschoss)

Wohnung 2/0302, 2/0402 (2. - 3. Obergeschoss)

2-Zimmer-Wohnung mit Loggia/Terrasse

Wohnfläche 61,89 m²/64,77 m²

Lage der Wohnung



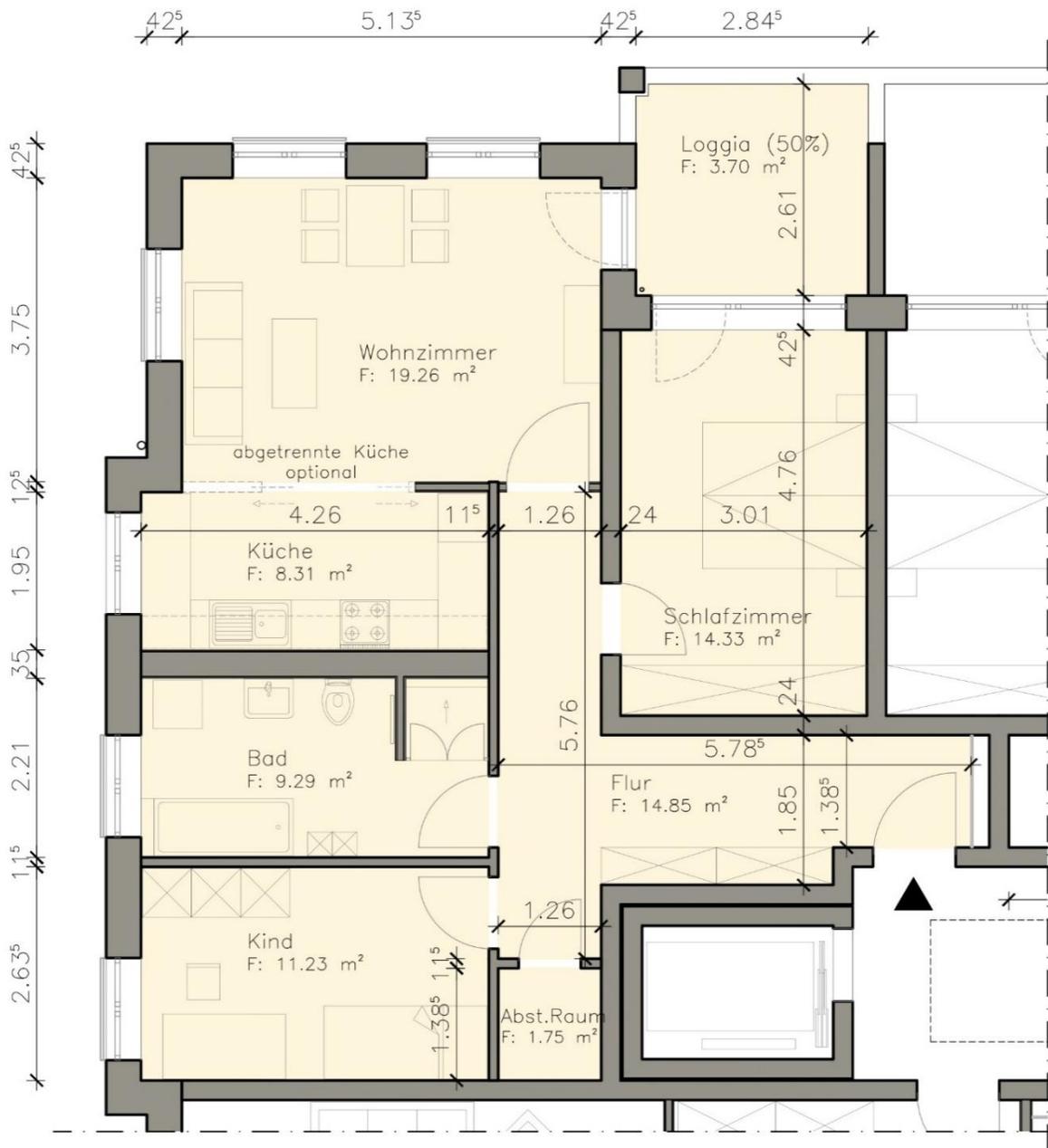
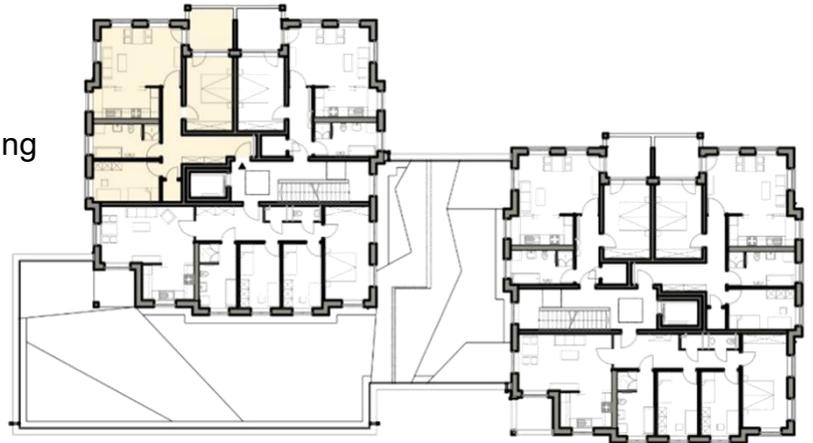
Wohnung 1/0202, 1/0302, 1/0402 (1. - 3. Obergeschoss)

Wohnung 2/0203, 2/0303, 2/0403 (1. - 3. Obergeschoss)

3-Zimmer-Wohnung mit Loggia

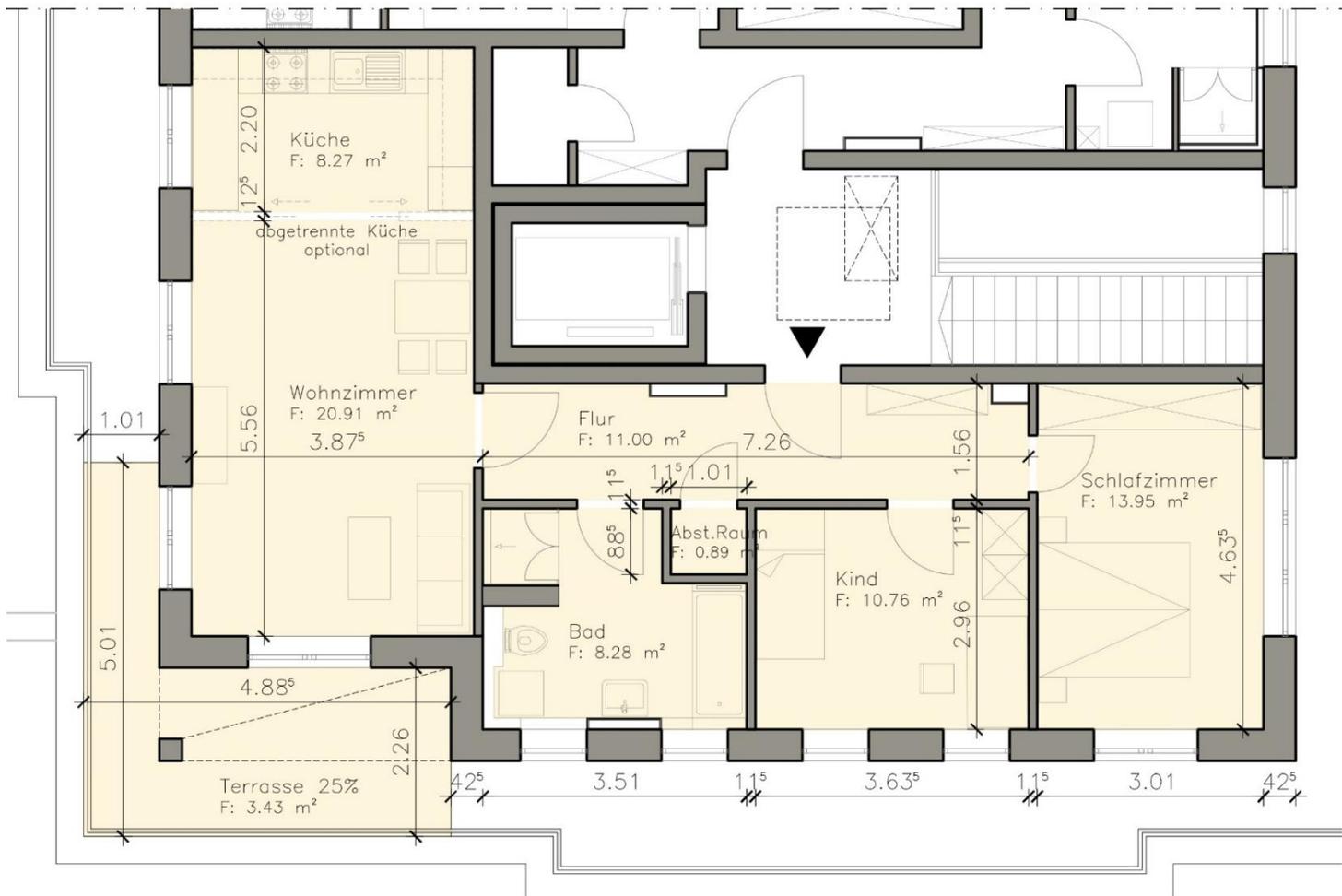
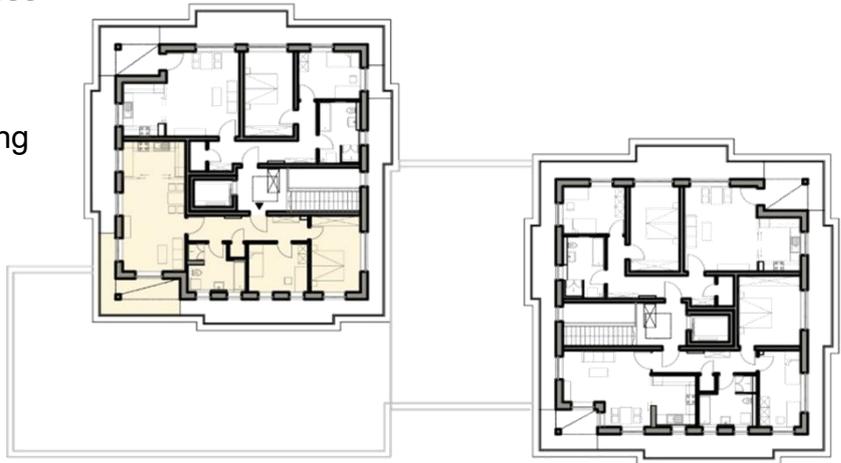
Wohnfläche 82,70 m²

Lage der Wohnung



Wohnung 1/0501 (Staffelgeschoss)
3-Zimmer-Wohnung mit Terrasse
Wohnfläche 77,49 m²

Lage der Wohnung

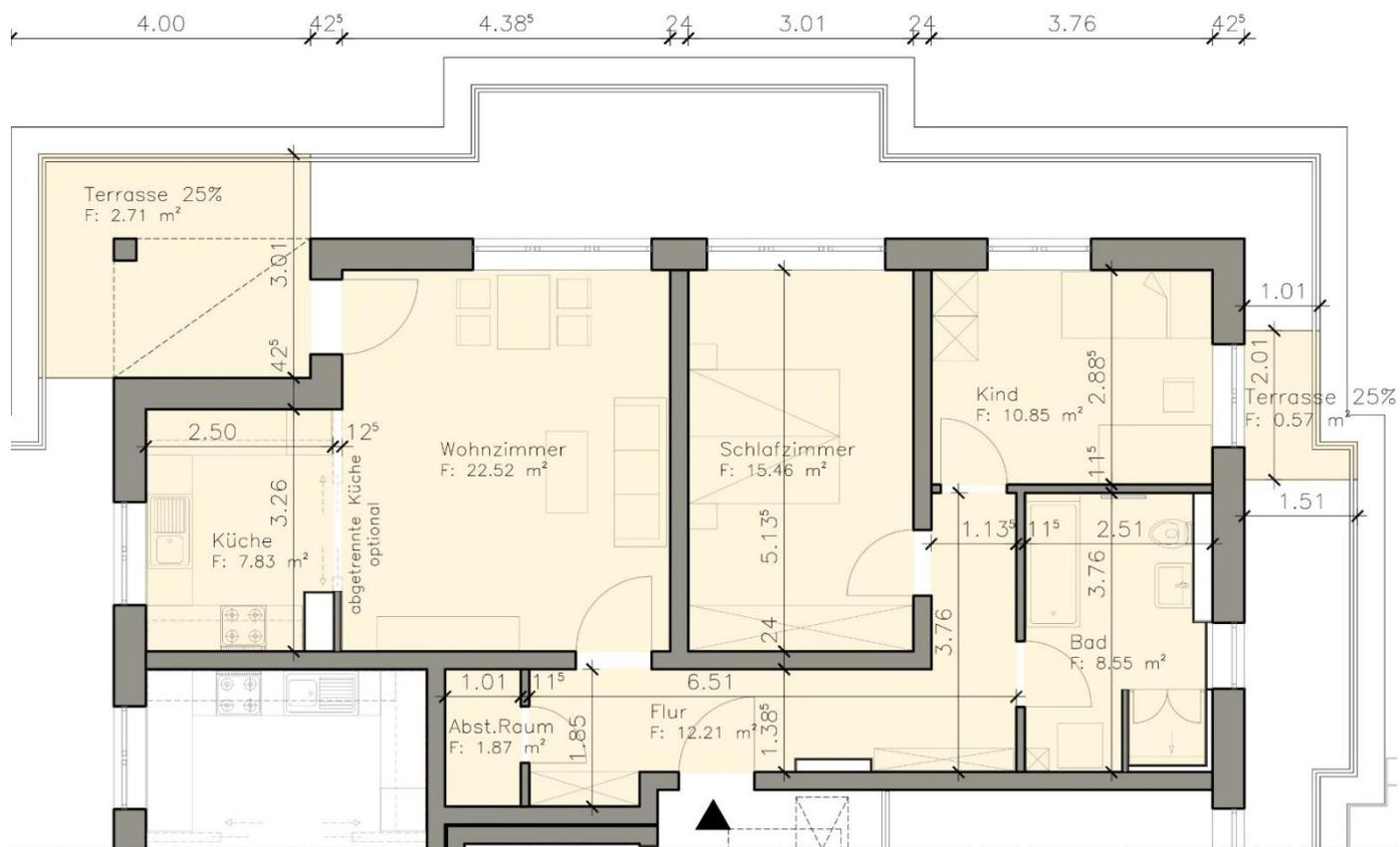
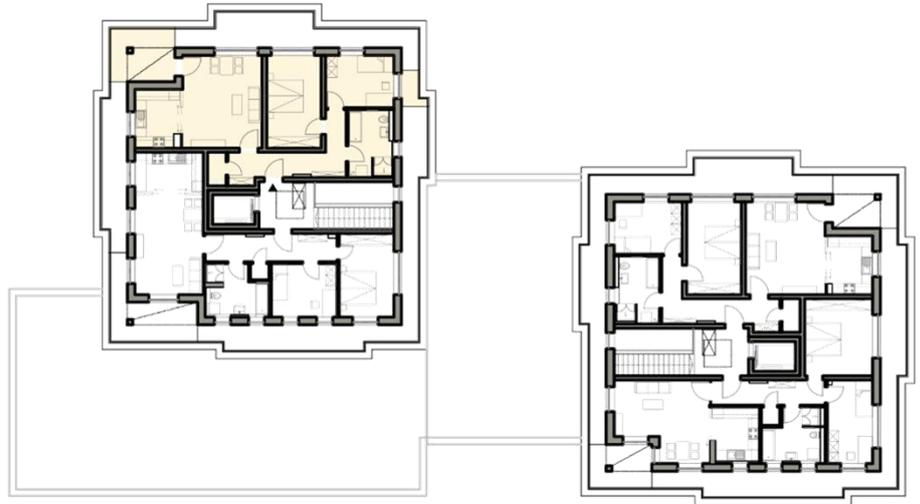


Wohnung 1/0502, 2/0502 (Staffelgeschoss)

3-Zimmer-Wohnung mit Terrasse

Wohnfläche 82,57 m², 82,11 m²

Lage der Wohnung



Wohnbauten GmbH Schwedt/Oder
Am Holzhafen 2
16303 Schwedt/Oder

Interessentenrückmeldung Weiße Villen

Vorbemerkungen: Die nachstehende Interessentenrückmeldung bezieht sich auf den Wohnraum des Projektes Weiße Villen im Stadtteil Neue Zeit. Die Rückmeldung erfolgt in Kenntnis des Exposés Weiße Villen vom September 2025. Die Rückmeldung bitte bis 31.12.2025 an die Wohnbauten Schwedt zurücksenden. Zur Unterbreitung eines Angebotes kommen wir auf Sie zu. Dies wird nicht vor dem II. Quartal 2026 sein.

1. Angaben zum/zur Interessenten/in

Name	Vorname	Geburtsdatum
------	---------	--------------

Anschrift	Telefon
-----------	---------

Ehepartner/in, Lebensgefährte/in

Name	Vorname	Geburtsdatum
------	---------	--------------

Weitere mitziehende Personen

Name, Vorname	Geburtsdatum
---------------	--------------

2. Erklärung zum Einkommen

Das dauerhaft sicher verfügbare monatliche Nettoeinkommen unseres Interessentenhaushaltes beträgt:

mehr als [] 900 EUR [] 1.500 EUR [] 2.000 EUR [] 2.500 EUR [] 3.000 EUR

Vor Abschluss der Reservierungsvereinbarung werden entsprechende Nachweise vorgelegt.

3. Ich/wir haben Interesse an einer Wohnung

	<input type="text"/>	-----
	Wohnungstyp z.B. 1/0102	Anzahl Zimmer und m ²
alternativ:	<input type="text"/>	-----
	Wohnungstyp	Anzahl Zimmer und m ²

4. Zusätzliche Hinweise/Bemerkungen (z.B. Haltung von Haustieren)

Datum

Unterschrift

