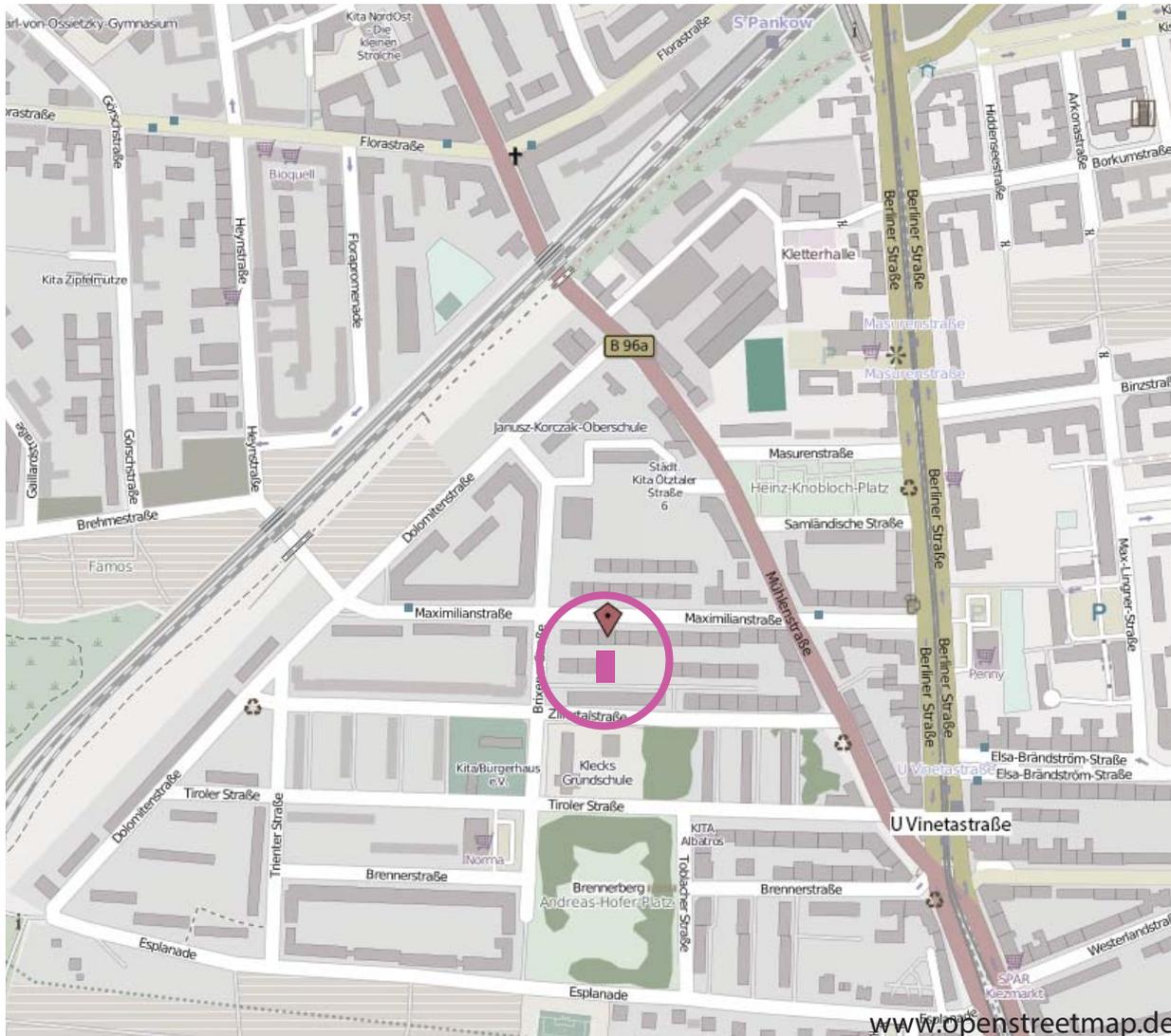


# ***MAX 42***

**Maximilianstrasse 42 c . Berlin Pankow**

# Lage

## Verortung in der Stadt



Die Maximilianstraße 42 liegt im Bezirk Pankow, im sogenannten „Tiroler Viertel“, nur ein paar Gehminuten zwischen dem S- und U-Bahnhof Pankow und dem U-Bahnhof Vinetastraße gelegen. Strassenbahn und Bus sind ebenfalls leicht zu erreichen. Unmittelbar angrenzend an den „Florakiez“ ist die Lage zentral und dennoch ruhig, die Umgebung durch ausladende Grünflächen geprägt. Die Maximilianstraße ist keine Durchfahrtstraße und daher ruhig. Gesäumt ist sie von typisch klassischen Berliner Altbauten und bildet im Bezirk Pankow einen eigenen gemütlichen Kiez.

In der direkten Umgebung liegen zahlreiche Kitas, Schulen und Spielplätze, welche fußläufig erreichbar sind. Zur Erholung im Grünen lädt in unmittelbarer Nachbarschaft der Andreas-Hofer-Platz ein. Aber auch der Schlosspark und der Bürgerpark Pankow sind gut zu erreichen. In südlicher Richtung ist über Norwegerstrasse und Mauerpark eine direkte Fahrradverbindung nach Mitte gegeben.

# Lage

## Der Bauplatz



Straßenansicht - Eingang  
Maximilianstrasse 42A



Grundstück



Vorderhaus - Gartenansicht



Nachbargebäude - Gartenansicht

**MAX 42** ist ein Baugemeinschaftsprojekt und befindet sich in der Startphase. Das Grundstück befindet sich südlich der Maximilianstraße in Pankow. Die fehlenden Seitenflügel verleihen dem Grundstück einen luftigen Charakter. Es entstehen 7 Wohnungen auf 5 Geschossen, die durch ein hohes Maß an Individualität gekennzeichnet sind. Alle Wohnungen sind sogenannte »durchgesteckte« Wohnungen. Dies bedeutet, daß alle Wohnungen eine zweiseitige Belichtung haben und quergelüftet werden können. Es sind Wohnungen mit Größen von 104 bis 158 m<sup>2</sup> Wohnfläche und einer Deckenhöhe von 3.0 m geplant. Gemeinsames Merkmal aller Wohnungen sind die diversen Terrassen und Loggien, eine helle lichtdurchflutete Atmosphäre durch große Fenster, sowie qualitätvolle Freiflächen. Zu den 3 Erdgeschoß-Maisonetten gehört jeweils ein Zugang zum Garten.

Die Festlegung der Grundausstattung erfolgt im Zuge der Entwurfsplanung in Abstimmung mit der Baugemeinschaft. Unabhängig von der Grundausstattung sind auch Sonderwünsche bei der individuellen Gestaltung der Wohnungen möglich. Ein Kinderwagen- und Fahrradkeller befindet sich im Untergeschoss.

# Skizze

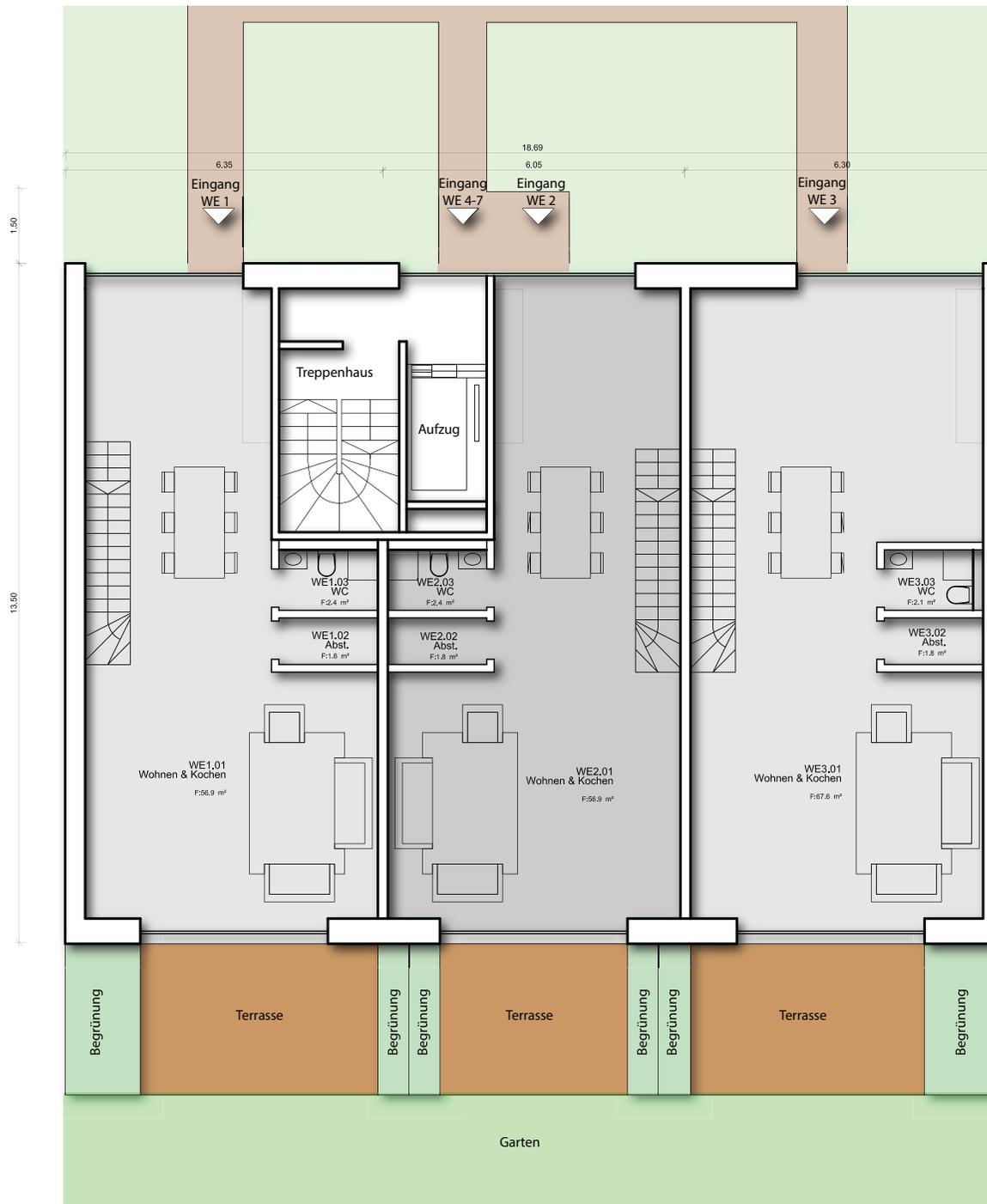
Ansicht Hofseite



# Skizze

Ansicht Gartenseite mit Gärten und Dachterrassen





Allgemeine Hinweise:  
 Änderungen bleiben während des Planungsprozesses grundsätzlich vorbehalten. Alle Angaben dienen lediglich der Orientierung der Interessenten und sind unverbindlich. Die Flächenangaben sind vorläufig und entsprechen dem jetzigen Planungsstand.

**MAX 42**

**EG**



Allgemeine Hinweise:  
Änderungen bleiben während des Planungsprozesses grundsätzlich vorbehalten. Alle Angaben dienen lediglich der Orientierung der Interessenten und sind unverbindlich. Die Flächenangaben sind vorläufig und entsprechen dem jetzigen Planungsstand.

**MAX 42**

**1.OG**



Allgemeine Hinweise:  
Änderungen bleiben während des Planungsprozesses grundsätzlich vorbehalten. Alle Angaben dienen lediglich der Orientierung der Interessenten und sind unverbindlich. Die Flächenangaben sind vorläufig und entsprechen dem jetzigen Planungsstand.

**MAX 42**

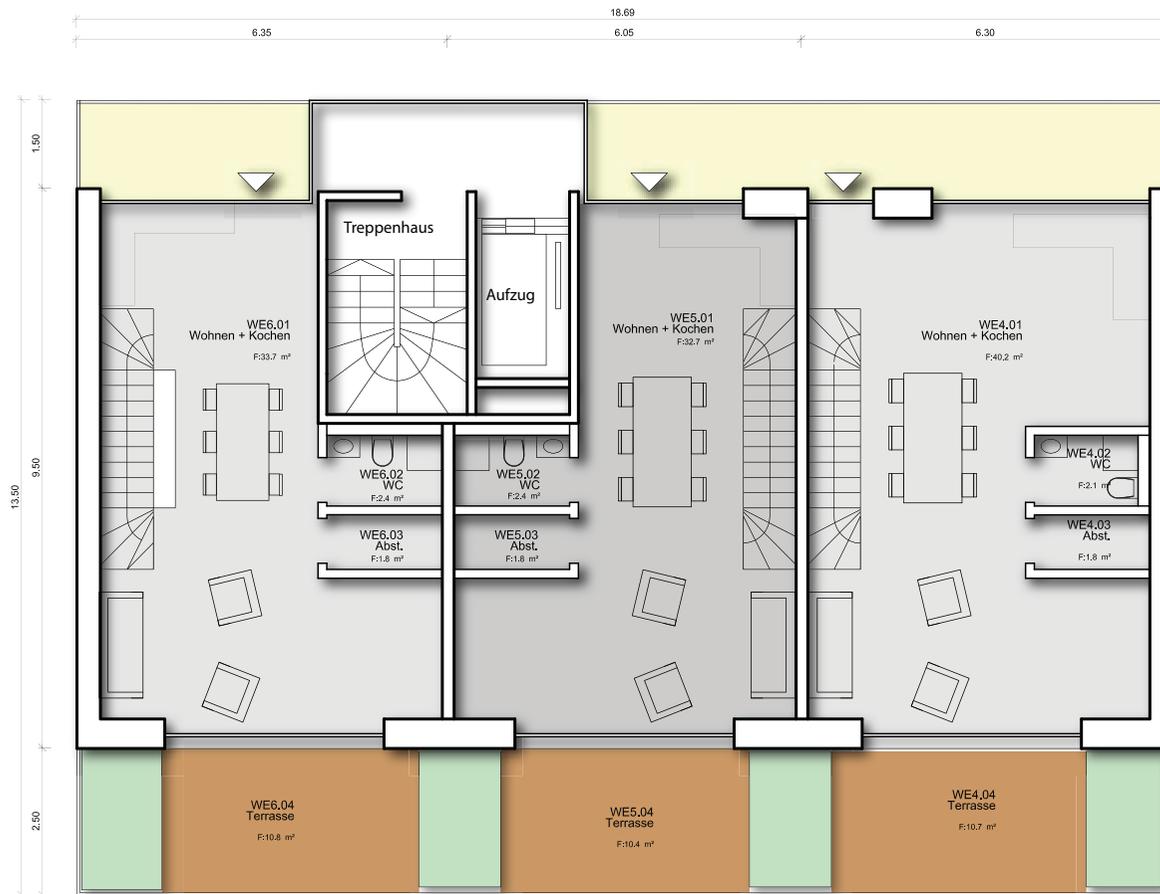
**2.OG**



Allgemeine Hinweise:  
 Änderungen bleiben während des Planungsprozesses grundsätzlich vorbehalten. Alle Angaben dienen lediglich der Orientierung der Interessenten und sind unverbindlich. Die Flächenangaben sind vorläufig und entsprechen dem jetzigen Planungsstand.

**MAX 42**

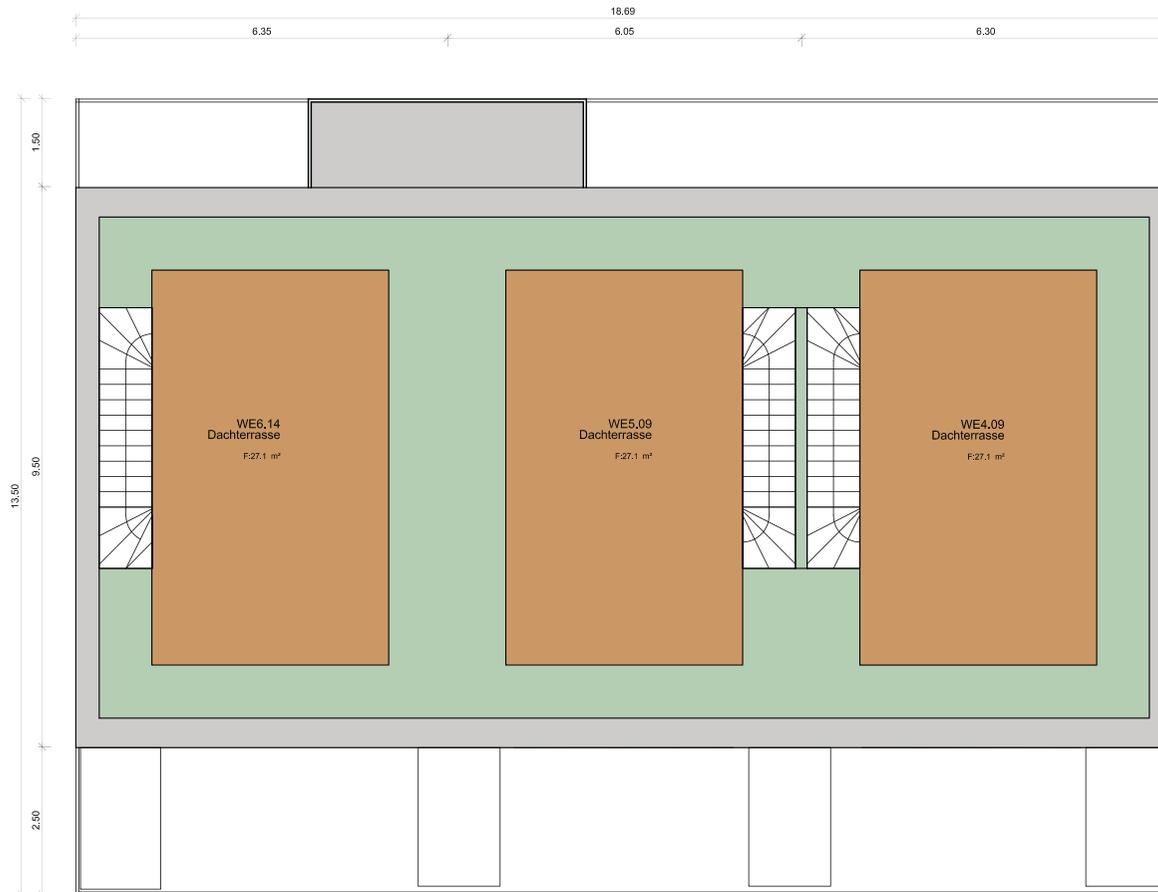
**3.OG**



Allgemeine Hinweise:  
 Änderungen bleiben während des Planungsprozesses grundsätzlich vorbehalten. Alle Angaben dienen lediglich der Orientierung der Interessenten und sind unverbindlich. Die Flächenangaben sind vorläufig und entsprechen dem jetzigen Planungsstand.

**MAX 42**

**4.OG**



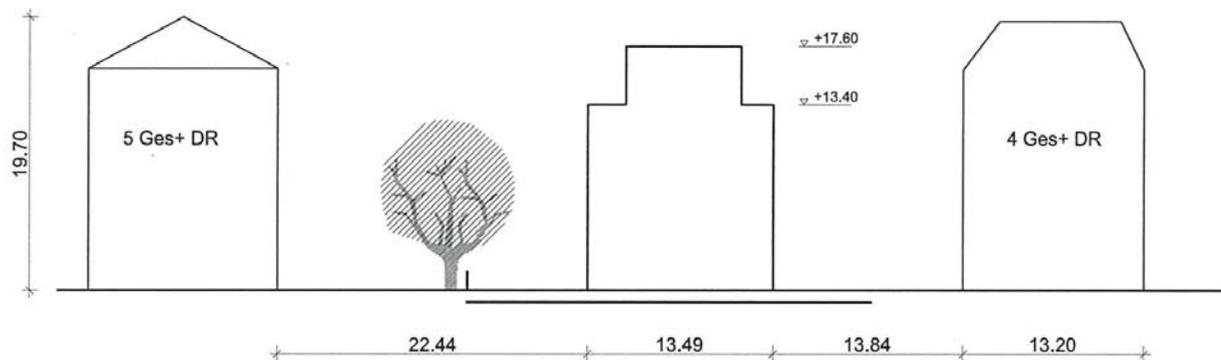
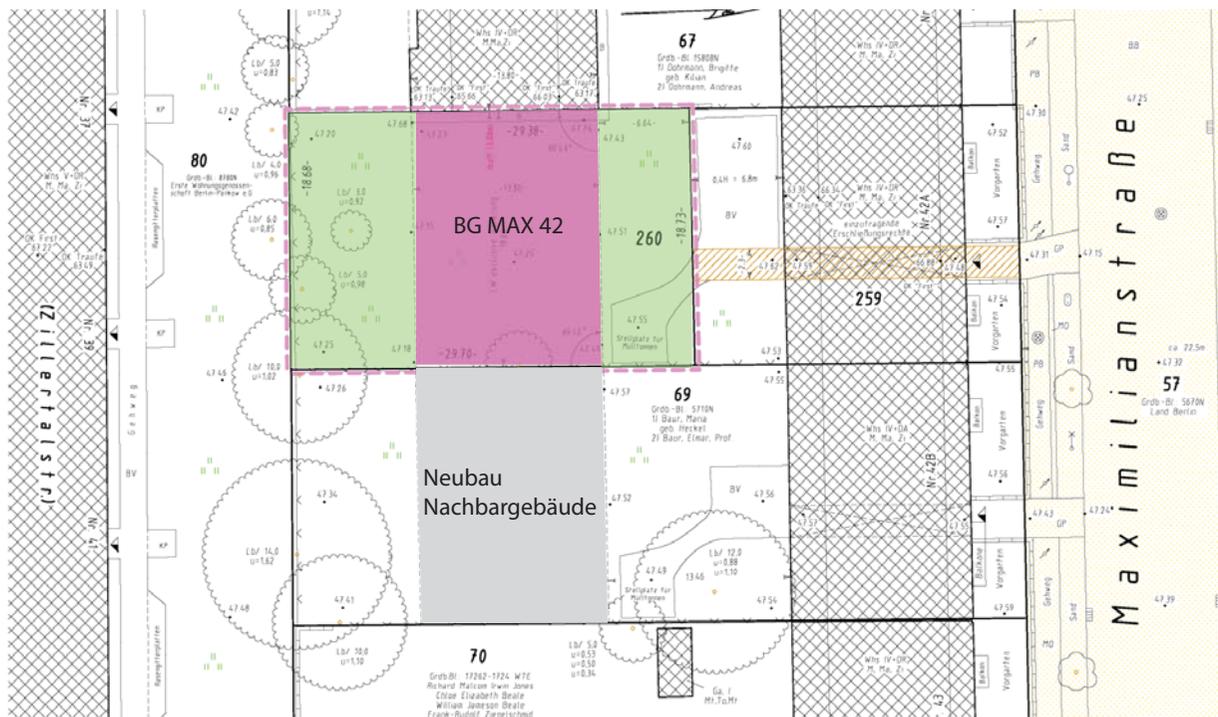
Allgemeine Hinweise:  
Änderungen bleiben während des Planungsprozesses grundsätzlich vorbehalten. Alle Angaben dienen lediglich der Orientierung der Interessenten und sind unverbindlich. Die Flächenangaben sind vorläufig und entsprechen dem jetzigen Planungsstand.

**MAX 42**

**DA**

# Lageplan

## und skizzenhafter Schnitt



# Kosten

## Grobkostenberechnung der Architekten ARGE im Überblick Stand 09.01.2015

### Projektdaten

Grundstücksfläche	552 m <sup>2</sup>
Wohnfläche/Nutzfläche	918 m <sup>2</sup>
Wfl/Grfl	1,66

Allgemeine Hinweise:  
Änderungen bleiben während des Planungsprozesses grundsätzlich vorbehalten. Alle Angaben dienen lediglich der Orientierung der Interessenten und sind unverbindlich. Die Flächenangaben sind vorläufig und entsprechen dem jetzigen Planungsstand.

	<i>Summe</i>		<i>entspricht</i>		
Freimachen / KG 200	24.000	€	26	€/m <sup>2</sup> Wfl	Grobschätzung
Hochbau / KG 300+400	1.423.938	€	1.552	€/m <sup>2</sup> Wfl	Grobschätzung
Freianlagen / KG 500	35.946	€	39	€/m <sup>2</sup> Wfl	
<b>Summe</b>	<b>1.483.884</b>	<b>€</b>	<b>1.617</b>	<b>€/m<sup>2</sup>Wfl</b>	
Planungskosten / KG 700	300.919	€	328	€/m <sup>2</sup> Wfl	20,3% von KG 300-500
<b>Summe</b>	<b>1.784.803</b>	<b>€</b>	<b>1.945</b>	<b>€/m<sup>2</sup>Wfl</b>	
Grundstückskosten	865.000	€	943	€/m <sup>2</sup> Wfl	Angebotssumme
Grunderwerbskosten	68.000	€	74	€/m <sup>2</sup> Wfl	8,5% der Grundstückskosten
Projektentwicklung	25.000	€	27	€/m <sup>2</sup> Wfl	
Provision Makler	35.000	€	38	€/m <sup>2</sup> Wfl	4,0% der Grundstückskosten
<b>Summe</b>	<b>2.777.803</b>	<b>€</b>	<b>3.027</b>	<b>€/m<sup>2</sup>Wfl</b>	
Projektsteuerung	37.097	€	40	€/m <sup>2</sup> Wfl	2,5% der Gesamtkosten
<b>Projektkosten</b>	<b>2.814.900</b>	<b>€</b>	<b>3.068</b>	<b>€/m<sup>2</sup>Wfl</b>	

# Belegungsliste

und Beteiligungskosten nach Grobkostenschätzung vom 09.01.2015

WE Nummer	Lage	Wohnfläche/ sonstige Flächen qm	Preis/ m <sup>2</sup>	Bonus Projektentwicklung Gründungsmitglied	Bewertungsfaktor	Beteiligungskosten (Standard)	Beteiligungskosten (Standard), gesamt	Status
WE 1	Maisonette EG+1.OG	126,6	2.944,89 €		0,96	377.277,95 €	381.733 €	belegt
	Zulage Sondernutzung Garten	33,0	135,00 €		1,00	4.455,00 €		
WE 2	Maisonette EG+1.OG	126,6	2.944,89 €		0,96	372.822,95 €	377.278 €	frei
	Zulage Sondernutzung Garten	33,0	135,00 €		1,00	4.455,00 €		
WE 3	Maisonette EG+1.OG	146,9	2.944,89 €		0,96	432.604,19 €	437.059 €	belegt
	Zulage Sondernutzung Garten	33,0	135,00 €		1,00	4.455,00 €		
WE 4	Maisonette 3.OG+DG	125,7	3.159,62 €	-5.500,00 €	1,03	391.743,28 €	391.743 €	belegt
WE 5	Maisonette 3.OG+DG	104,0	3.159,62 €	-5.500,00 €	1,03	323.021,54 €	323.022 €	belegt
WE 6	Maisonette 2.OG-DG	158,4	3.190,30 €		1,04	505.263,19 €	505.263 €	belegt
WE 7	Etagenwohnung 2.OG	129,5	3.067,59 €		1,00	397.099,87 €	397.100 €	frei
<b>Gesamt, rund</b>							<b>2.814.000,00 €</b>	

Ein Sicherheitszuschlag von 10% der Bau und Entwicklungskosten ist in den Beteiligungskosten nicht inkludiert.

Terrassen/ Loggien 50%  
Dachterrassen 25%

reserviert = schriftlich reserviert  
vergeben = Eintritt in Baugruppe erfolgt  
Nachrücker = Position in Nachrückerliste

Allgemeine Hinweise:  
Änderungen bleiben während des Planungsprozesses grundsätzlich vorbehalten. Alle Angaben dienen lediglich der Orientierung der Interessenten und sind unverbindlich. Die Flächenangaben sind vorläufig und entsprechen dem jetzigen Planungsstand.

# Die MAX 42 GbR

## Wie werde ich Mitglied?

**MAX 42** ist ein Baugemeinschaftsprojekt und befindet sich in der Startphase.

### Reservierung

Die Reservierung wird zur Durchführung des Finanzchecks 2 Wochen kostenfrei aufrecht erhalten.

Danach erfolgt eine verbindliche Reservierung durch Einzahlung des Eintrittsgeldes von 2.000,- € auf das Geschäftskonto der Baugemeinschaft.

Das Eintrittsgeld wird in voller Höhe auf die Beteiligungskosten angerechnet, bei eventuellem späteren Austritt aus der Baugemeinschaft jedoch nicht zurück erstattet.

### Ablauf

- Beratungsgespräch zum Thema Baugemeinschaft mit Frau Hömberg
- Beratungsgespräch zur Finanzierung und Finanzcheck durch Anne Wulf vom Finanzkontor
- Wohnungsreservierung
- Beratungsgespräch Wohnungsplanung mit den Architekten und Kennenlernen der Baugruppe
- Einreichung des unterschriebenen Beitrittsformulars
- Aufnahmebeschluss durch GbR

# Zeitplanung

## Grober Fahrplan für die nächsten Schritte

### Erstes Baugruppentreffen

- Vorstellung
- Interessensbekundung

Überarbeitete Genehmigungsplanung, erste Grundriss-Skizzen  
Reservierung  
Anschub Finanzierung

Gründung GbR Grundstückskauf Max 42  
- notariell beglaubigte GbR

### Kauf des Grundstücks Maximilianstrasse 42

Gründung GbR Planung Max 42  
- Überführung der GbR Grundstückskauf

Erstellen der Genehmigungsplanung

Einreichung Änderungsplanung des Bauantrag

Ausführungsplanung

Ausschreibung

Erhalt der Baugenehmigung

Verträge Firmen

Beginn der Ausführung

Fertigstellung und Einzug

19.Juni

Juli

Dez

Dez

Dez

Jan

vorr. 3 Monate



# Projektteam

## Projektentwicklung

Die **KD2S Projektentwicklung GbR** entwickelt und steuert nachhaltig konzipierte Immobilienprojekte. Sie ist in den Bereichen Sanierung und Neubau mit dem Schwerpunkt Energieeffizienz tätig und bündelt kaufmännische Kompetenz mit technischer Innovation und hohem gestalterischen Anspruch.

**KD2S Projektentwicklung GbR** begleitet den Entwicklungsprozess von der Findung eines geeigneten Baugrundstückes oder -objektes und steuert sämtliche relevanten Bereiche wie Finanzierung, Vermarktung und Planung.

Zu den Kunden der **KD2S Projektentwicklung GbR** gehören private Bauherren genauso wie Investoren und Bauherrngemeinschaften.

Eine der Arbeitsschwerpunkte der Gesellschaft ist das Gründen von Baugruppenprojekten.

KD2S Projektentwicklung GbR

Adresse      Boddinstrasse 8, 12053 Berlin  
Telefon      030 488 274 39

# Projektteam

## Projektsteuerung Wohnservice

WohnServices ist ein unabhängiges Dienstleistungs- und Beratungsbüro für private Bauherren, Baugemeinschaften, Wohnungsgenossenschaften und soziale Träger. Unser Tätigkeitsschwerpunkt liegt in der Projektentwicklung für ökologische und gemeinschaftliche Bauvorhaben im Altbau und Neubau. Neben der Wirtschaftlichkeit eines Bauvorhabens stehen bei uns immer auch die soziale Verantwortung und der Umweltschutz im Vordergrund. Unser Selbstverständnis beruht daher auf dem Prinzip einer nachhaltigen Planung unter Einbeziehung des gesamten Lebenszyklus der Immobilie. In unserem erfahrenen Projektteam ist kaufmännisches und technisches Know-how verknüpft.



Adresse Pintschstraße 5, 10249 Berlin

Telefon 030 - 810 33 33 51

Email [info@wohnservices.de](mailto:info@wohnservices.de)

Internet [www.wohnservices.de](http://www.wohnservices.de)

# Projektteam

## Finanzierung und Vertriebskoordination

Als Betriebswirtin und Finanzkauffrau hat Anne Wulf über 30 Jahre Erfahrung im Bereich Finanzierung. Als eine der ersten hat sie schon in den 1990iger Jahren Baugruppen bei der Finanzierung begleitet. Heute betreut sie im Finanzkontor jährlich bis zu zehn Baugruppen in allen Phasen und wird auch das Projekt CH 24 mit all ihrer Kompetenz und Erfahrung begleiten.

Das Finanzkontor wurde 1986 von Anne Wulf gegründet. Arbeitsgrundlage des Finanzkontors ist eine Analyse nach inhaltlichen und wirtschaftlichen Gesichtspunkten unter Berücksichtigung der Ziele und Wünsche ihrer Kunden. Diese entscheiden für Ihren Bedarf und über die geeignete Vertragsart. Das Finanzkontor vermittelt Ihnen dann Angebote des Marktes, die in einem ausgewogenen Preis-Leistungsverhältnis stehen.

das finanzkontor GmbH & Co KG, Anne Wulf

Adresse Landshuter Str. 22, 10779 Berlin  
Telefon 030 21474790  
Email [info@dasfinanzkontor.de](mailto:info@dasfinanzkontor.de)  
Internet [www.dasfinanzkontor.de](http://www.dasfinanzkontor.de)



Als Diplom-Kauffrau und Kauffrau in der Grundstücks- und Wohnungswirtschaft war Stefanie Hömberg in den letzten Jahren für die Mitgliederfindung und den Vertrieb in diversen Baugruppen und Projekten verantwortlich u.a. in zwei Baugruppen in der Friesenstraße und bei der BG Wohnen am Lindenhof.

Anne Wulf Immobilien, Stefanie Hömberg

Adresse Landshuter Straße 22, 10779 Berlin  
Telefon 030 23 63 12 41  
Email [info@anne-wulf-immobilien.de](mailto:info@anne-wulf-immobilien.de)

# Kontakt

Kirsten Lang

Email [lakirsten@gmail.com](mailto:lakirsten@gmail.com)