ASTA 8



Baugruppenhaus in Berlin Pankow

Stand: 04. November 2026

von busch & witt
architektur

CONPLAN
PROJEKTENTWICKLUNG



PROJEKTKONZEPT

Mehrgenerationenprojekt als Baugemeinschaft

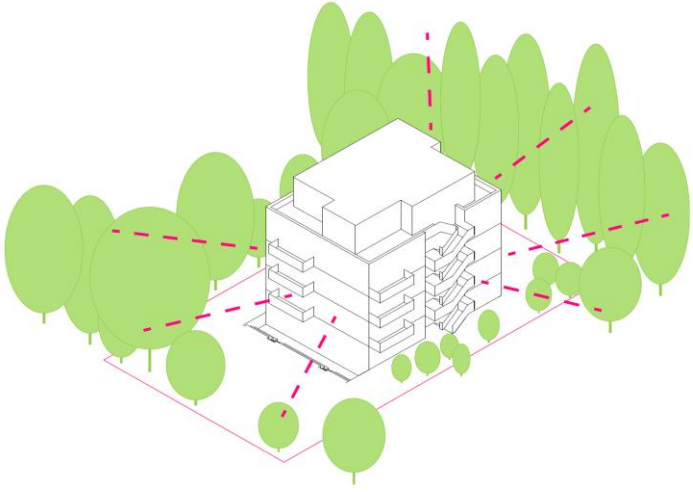
Freistehender nachhaltiger Neubau

Elf Wohnungen und zwei Studios

Gemeinschaftsgarten, Dachterrasse und Jokerraum

ASTA 8

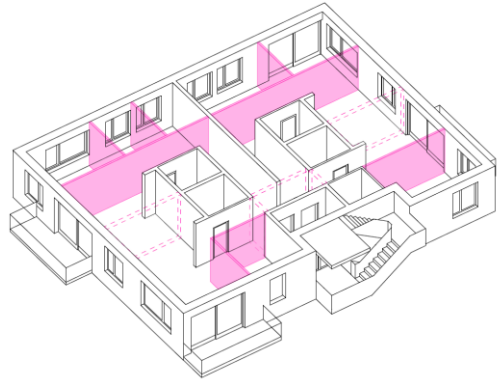
GEMEINSCHAFTLICH WOHNEN
IM MEHRGENERATIONENHAUS



FREISTEHENDES HAUS IM GRÜNEN

Ein Grundstück mitten in der Stadt, umgeben von hohen Bäumen und heterogenen Strukturen

Orientierung in alle Himmelsrichtungen, Sonne und Weitblick

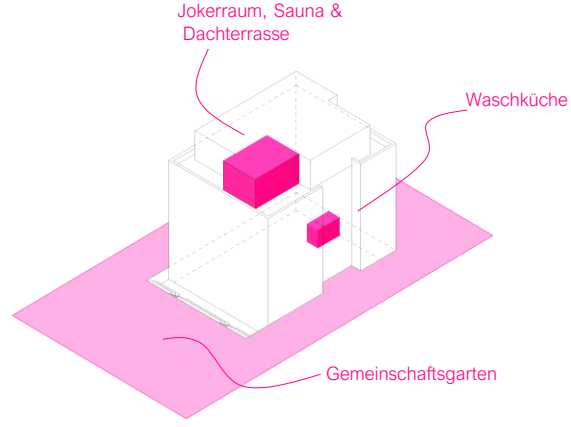


ZUKUNFTSFÄHIGE FLEXIBILITÄT

Große Wohnungen sind teilbar, kleine Wohnungen können verbunden werden

Freie Raumaufteilung um den feststehenden Bad- / Küchen-Bereich

Barrierefreier Ausbau aller Wohnungen möglich, Aufzug in alle Geschosse



GEMEINSCHAFTLICHE NUTZUNGEN

Mehrwert durch Teilen - stärkt die Gemeinschaft im sozialen Gefüge und erhöht die Lebensqualität

NACHHALTIGE BAUWEISE



SCHONENDER UMGANG MIT RESSOURCEN

Ökologische Baustoffe aus nach-wachsenden Rohstoffen wie Holz, Stroh, Lehm für ein wohngesundes Raumklima

Zirkuläre Bauweise mit kreislaufgerechter Verwendung recycelter und wieder-verwendeter Bauteile (Re-Use)

Regenwassernutzung und Minimierung versiegelter Fläche

KLIMAFREUNDLICHER NEUBAU

Holzbau mit einer Fassade aus wiederverwendeten Materialien

Effizienzhaus 55 Standard

Langfristig effiziente Haustechnik

Nutzung erneuerbarer Energien zur Strom- und Wärmeerzeugung

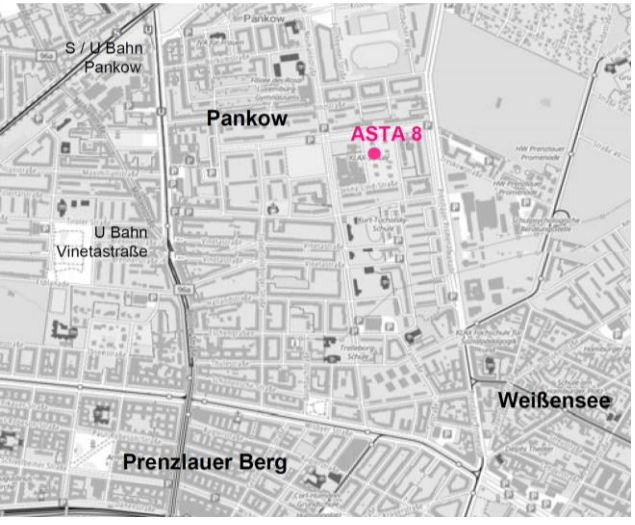
VARIABEL UND EINFACH BAUEN

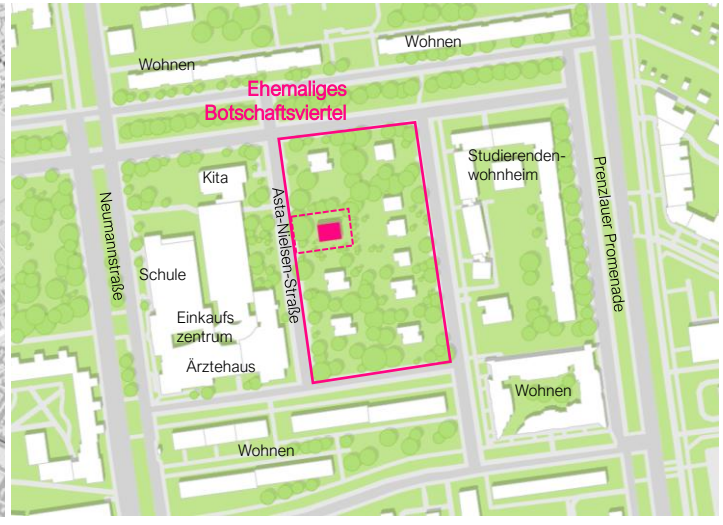
Kostengünstige Bauweise mit Standardreduzierungen (Gebäudetyp E)

Minimierung des Technikeinsatzes mit passiven Energiekonzepten (Low-Tech)

Vorausschauende Planung durch Anpassungsfähigkeit der Wohnungen mit geringen baulichen Veränderungen

UMGEBUNG
UND GRUNDSTÜCK







GRÜNE INSEL IN PANKOW

Inmitten der großmaßstäblichen Wohnbebauung im südlichen Pankow liegt das Grundstück auf einer grünen Insel ehemaliger Botschaftshäuser in großen Gärten - mitten in der Stadt und doch in ruhiger Lage

ZUSAMMENLEBEN

Gesucht werden Baugruppenmitglieder, die dort selbst wohnen und den Planungsprozess mitgestalten möchten

Zwischen grüner Oase und urbaner Struktur entsteht Raum für gemeinschaftliche Ideen - hier möchten wir miteinander einen Ort für individuelles, nachhaltiges Leben schaffen

ERDGESCHOSS
UND GARTEN



EG

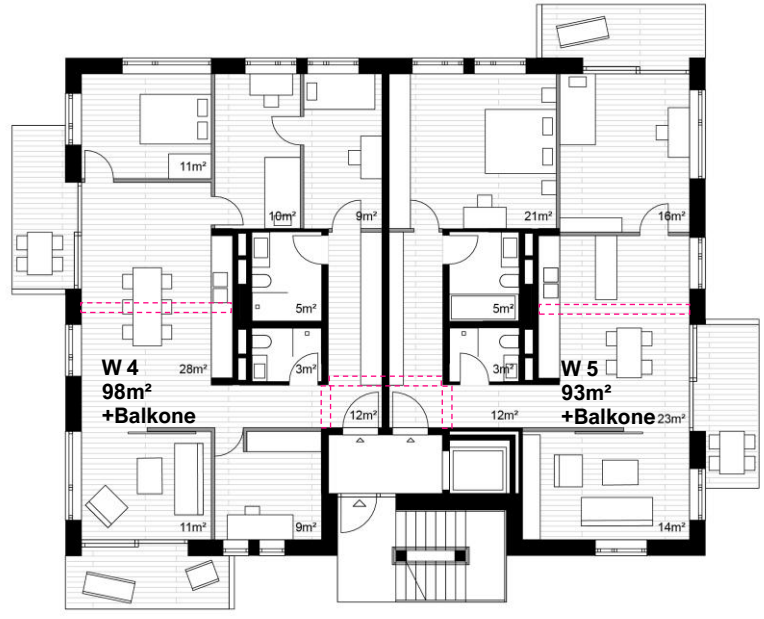
- 1 Familienwohnung mit Gartenzugang und Terrassen oder alternativ 2 Studios für Gewerbe und Wohnen, mit 50cm höherem Raum, Podest und Terrasse
- 1 große Wohnung, teilbar in zwei kleine Wohnungen mit Gartenzugang und Terrassen

N
W O
S

Graue Wände sind in allen Grundrissen in unterschiedlichen Ausbauvarianten dargestellt.

ERSTES + ZWEITES OBERGESCHOSS





1. OG

- 2 große Wohnungen
- Jede Wohnung mit Orientierung zu drei Himmelrichtungen und mit zwei Balkonen
- Mögliche Teilung jeder Wohnung in kleinere Einheiten (Option Wandverlauf in pink)

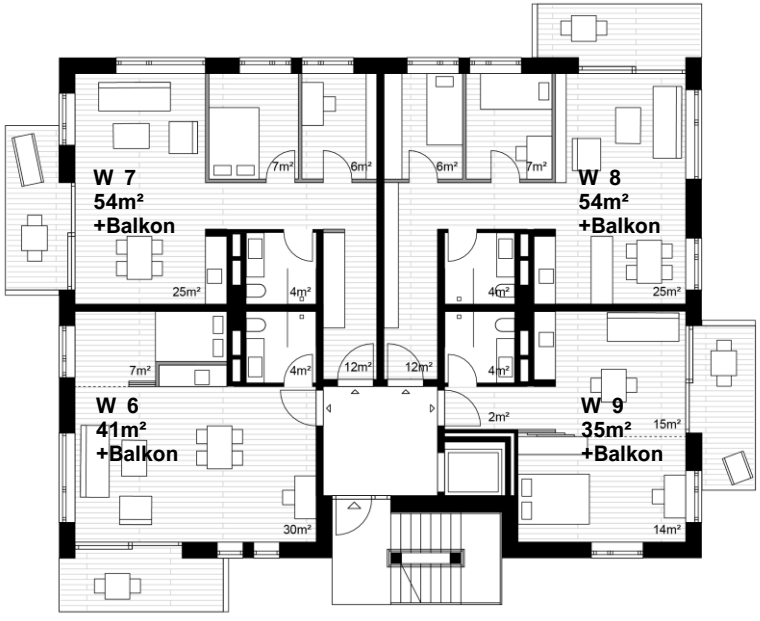
2. OG

- 2 große Wohnungen
- jede Wohnung mit Orientierung zu drei Himmelrichtungen und mit zwei Balkonen
- Mögliche Teilung jeder Wohnung in kleinere Einheiten (Option Wandverlauf in pink)

N
W O
S

Graue Wände sind in allen Grundrissen in unterschiedlichen Ausbauvarianten dargestellt.

3. OBERGESCHOSS
+ STAFFELGESCHOSS





3. OG

- 4 kleine Wohnungen
- jede Wohnung mit Orientierung zu zwei Himmelsrichtungen und einem Balkon

STAFFELGESCHOSS

- eine kleine und eine mittelgroße Wohnung mit Dachterrassen
- Gemeinschaftlicher Jokerraum für unterschiedliche Nutzungen (Gäste, Home-Office, Feste) mit Dachterrasse und Sauna für alle

N
W O
S

Graue Wände sind in allen Grundrissen in unterschiedlichen Ausbauvarianten dargestellt.

TERMINE
UND KOSTENRAHMEN

ANVISIERTE TERMINE

Wohnphase
als Wohnungseigentümergemeinschaft (WEG)

Frühjahr 2028 — **Fertigstellung und Einzug**

Frühjahr 2027 — **Baubeginn**

Beginn 2027 — **Grundstückskauf**

Anfang 2026 — Bauantragsstellung

Sommer 2025 — Sicherung des Grundstücks
für den Kauf

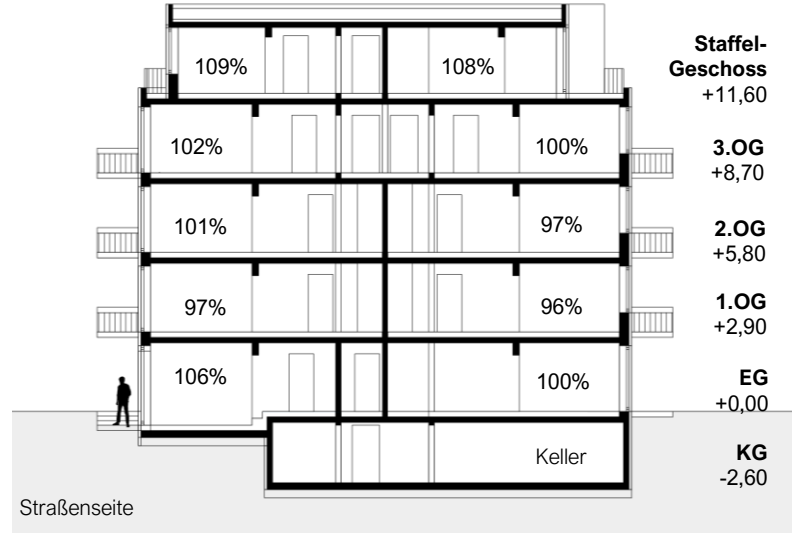
KOSTEN

Die Wohnungen haben Größen von ca. 35m² bis 98m² plus Balkone/Terrassen.

Nach aktuellem Planungsstand liegen die Basiskosten zwischen 5.770€ und 6.550€ pro qm Wohnfläche.

Inkl. Gemeinschaftsflächen und Kaufnebenkosten liegen die Kosten zwischen 6.100€ und 6.900€ pro qm Wohnfläche.

Je nach Lage (Geschoss und Ausrichtung der Einheiten) sind in den Kosten die unterschiedlichen Lagefaktoren angesetzt.



Lagefaktoren in %

WIE KANN ICH MITGLIED IN DER BAUGRUPPE WERDEN?

BEI INTERESSE SCHREIBT UNS GERNE EINE MAIL

kontakt@asta8.de

ASTA 8 GBR
www.asta8.de



ARCHITEKTUR
von busch & witt architektur GbR
Schivelbeiner Straße 32, 10439 Berlin
www.mirjamvonbusch.de

PROJEKTSTEUERUNG
Conplan
Projektentwicklungsgesellschaft mbH & Co KG
Steindamm 3, 20099 Hamburg
www.conplan-projekte.de

RENDERING
Dalia Liksaite Visuals