



Baugemeinschaft in Friedrichshain, Waldeyerstraße
Leben im innerstädtischen Kiez

INDEX

In diesem Exposé erfahren Sie mehr über :

3 - 4

Den Ort, an dem wir bauen wollen

5 - 11

Unser Projekt mit Wohnungsgrundrissen

12 - 13

**Was genau das Bauen in einer
Baugemeinschaft bedeutet**

14 - 15

**Die aktuelle Kostenübersicht und den
geplanten zeitlichen Ablauf**

16

**Den aktuellen Stand des Projektes und das Team,
mit dem wir unser Projekt realisieren möchten**



Wir suchen Interessenten

für unser neues Baugemeinschaftsprojekt in der Waldeyerstraße in Berlin-Friedrichshain.

Für das Grundstück liegt bereits ein Vorbescheid hinsichtlich der Hofbebauung für ein Mehrfamilienhaus mit 7 Wohnungen vor. Die Architektur fügt sich sensibel in die bestehende Hofstruktur ein.

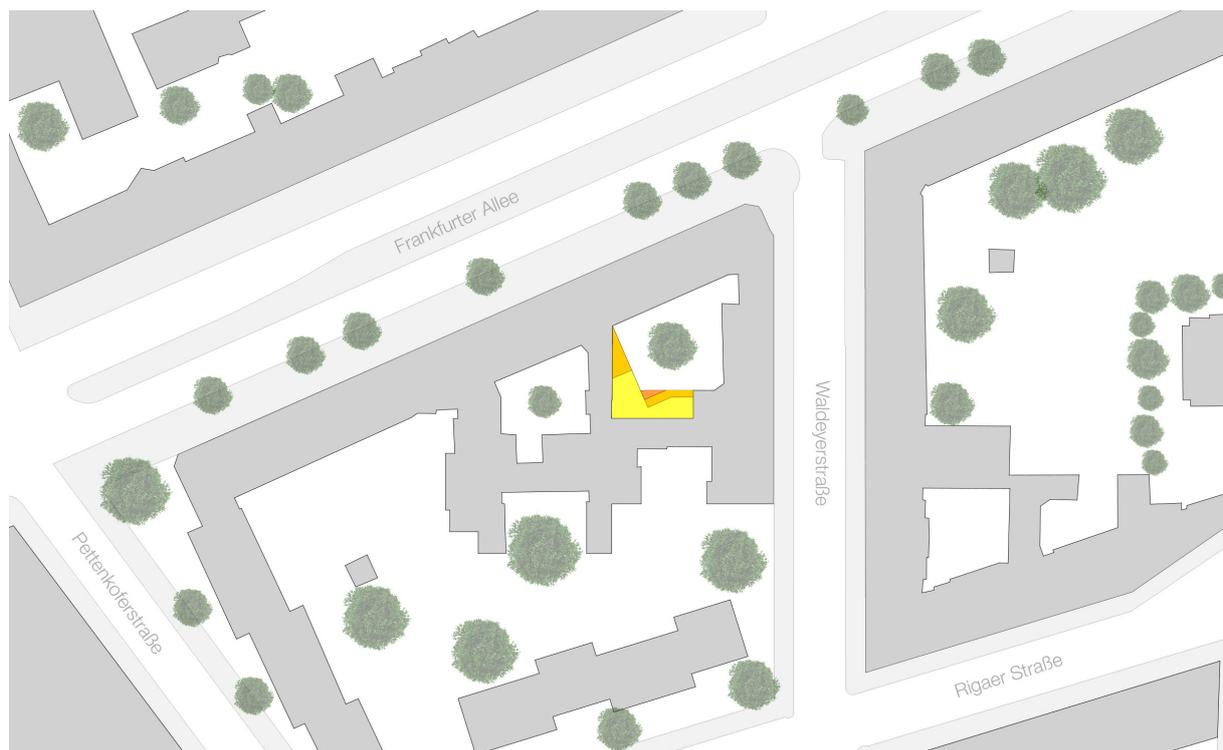
Das Projekt befindet sich in zentraler Lage an der Frankfurter Allee in der Nähe des Ring-Centers. Gleichzeitig bietet die Hofbebauung ein ruhiges Wohnen und viel Privatsphäre.

Die Planung wird von einem stetigen Abwägungsprozess zwischen gestalterischen, ökologischen, energiesparenden und kostengünstigen Aspekten begleitet.

Die Wohnungen haben unterschiedliche Größen und Zuschnitte und sind individuell gestaltbar. Alle Wohnungen verfügen über Terrassen oder großzügige Balkone und haben einen eigenen Abstellraum. Sie sind mit Holz-Alufenstern, Sonnen- und Sichtschutz sowie hochwertigen Eichenparkettböden und Fußbodenheizung mit raumweiser Regulierung ausgestattet.

Fahrradstellplätze sind für jede Wohnung vorgesehen, geplant ist darüber hinaus ein gemeinschaftlich nutzbarer Innenhof. PKW-Stellplätze können allerdings nicht angeboten werden.

Das Gebäude wird an das Fernwärmenetz der Stadt Berlin angeschlossen. Auf dem Dach ist Photovoltaik vorgesehen.



Lageplan

M 1:1000

WFL Gesamt 564,2 qm

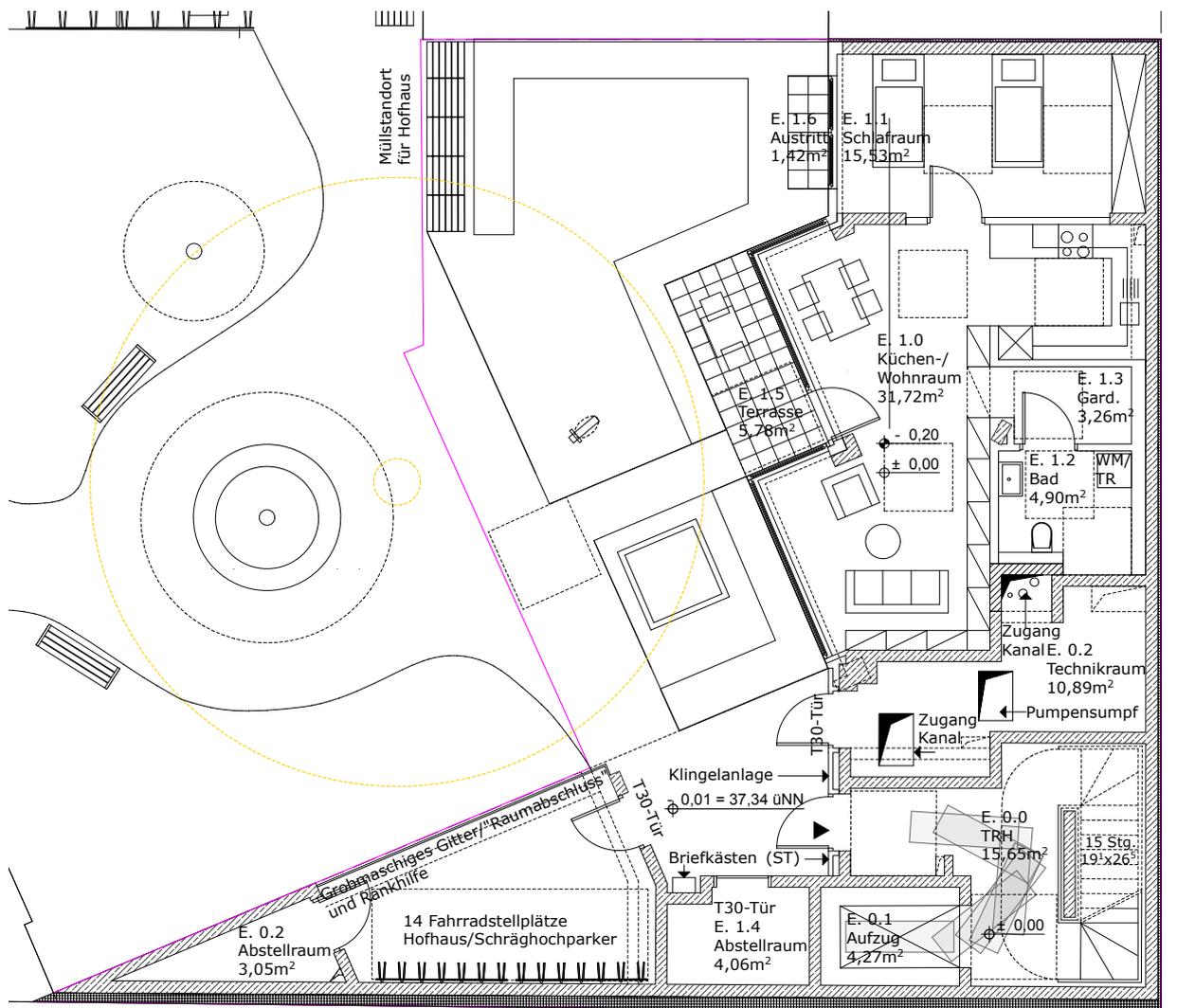
(Wohnraum 100%, Balkon/Terrasse 50%)





Blick auf Südfassade

GRUNDRISSSE



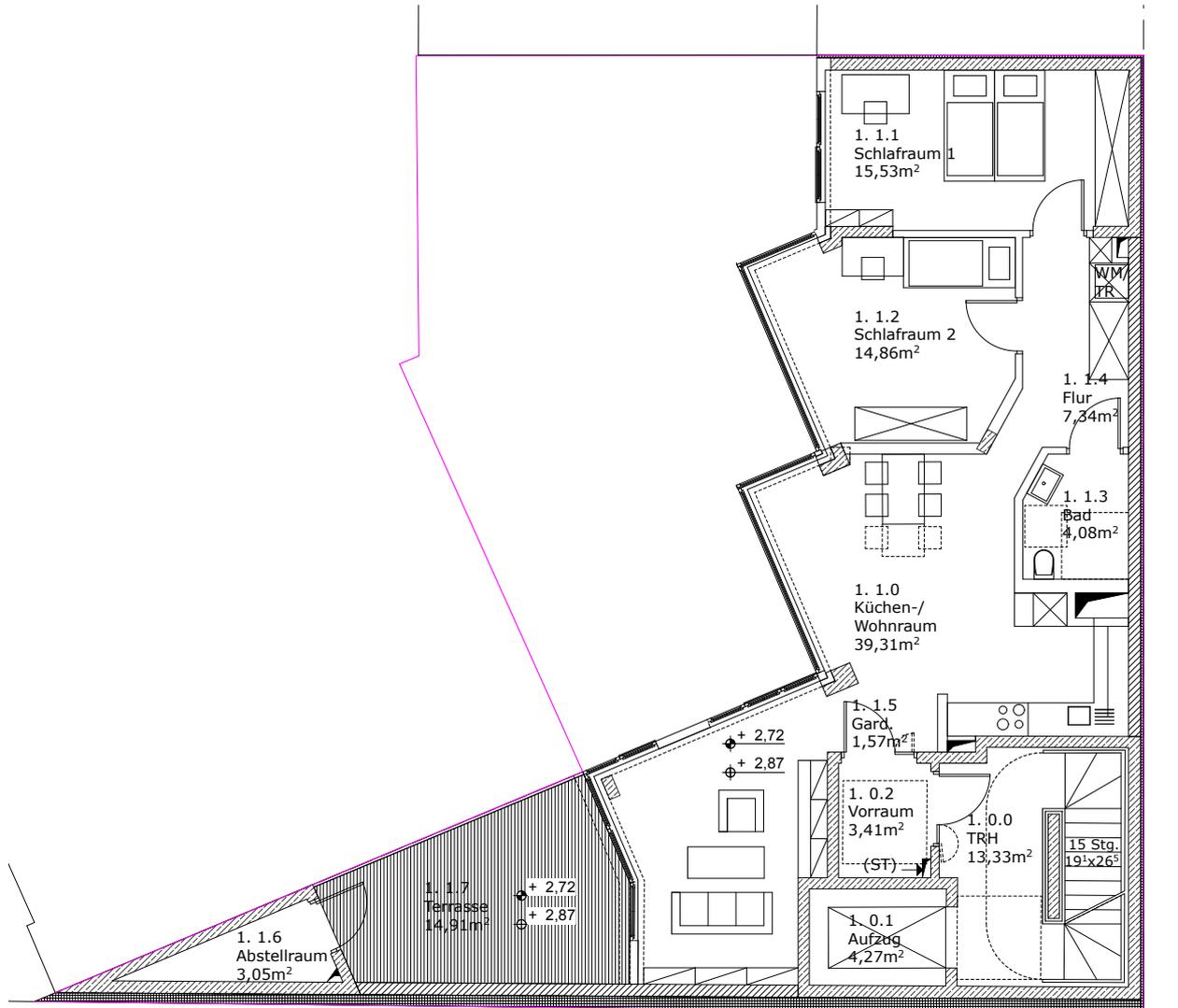
Erdgeschoss

WE 1

2-Zimmer-Wohnung
57,4 qm Wohnraum
5,8 qm Terrasse
1,4 qm Austritt

WFL 61,0 qm

(Wohnraum 100%, Balkon/Terrasse 50%)



1. Obergeschoss

1 m

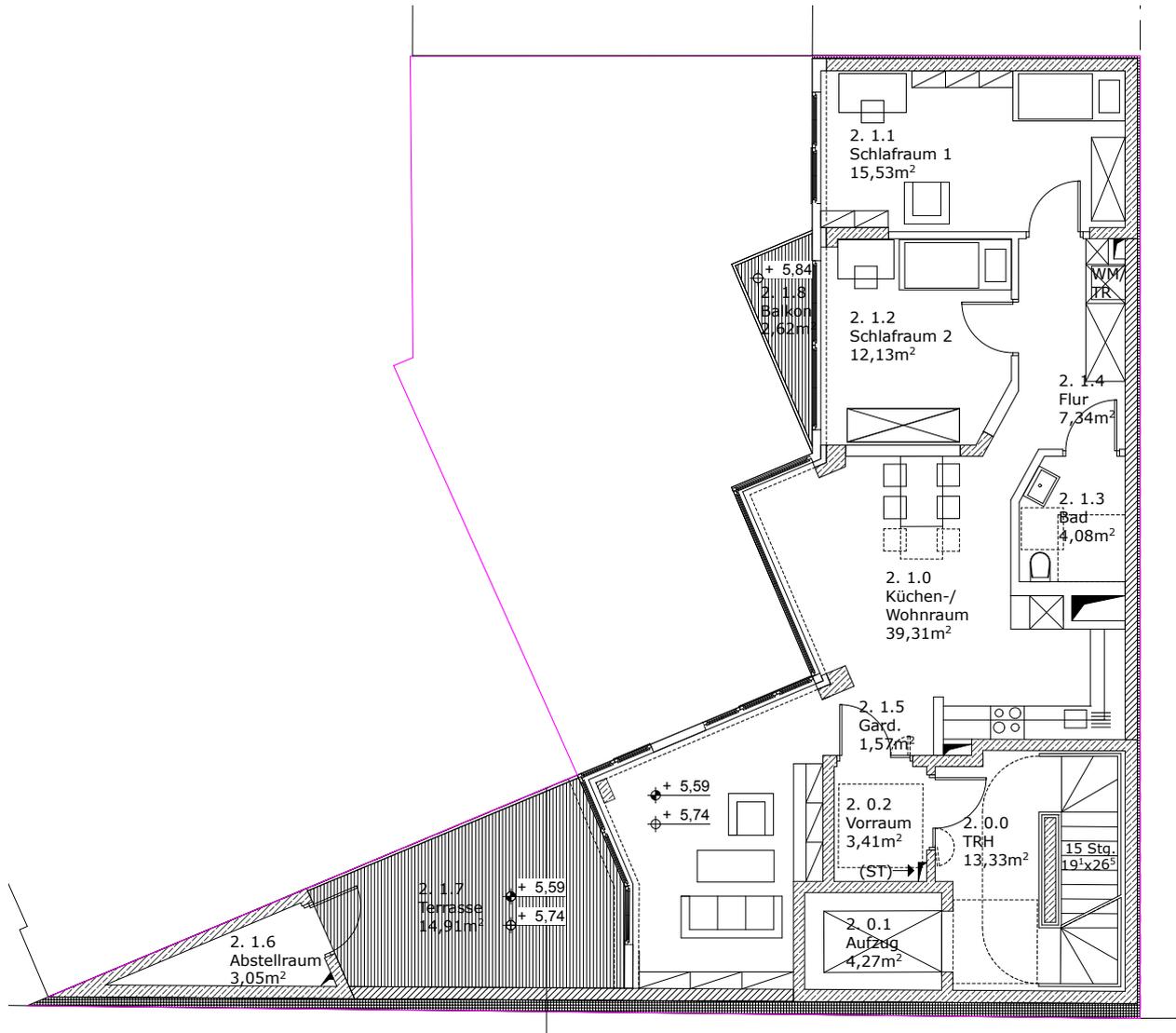
WE 2

3-Zimmer-Wohnung
84,2 qm Wohnraum
14,9 qm Terrasse

WFL 91,7 qm

(Wohnraum 100%, Balkon/Terrasse 50%)





2. Obergeschoss

WE 3

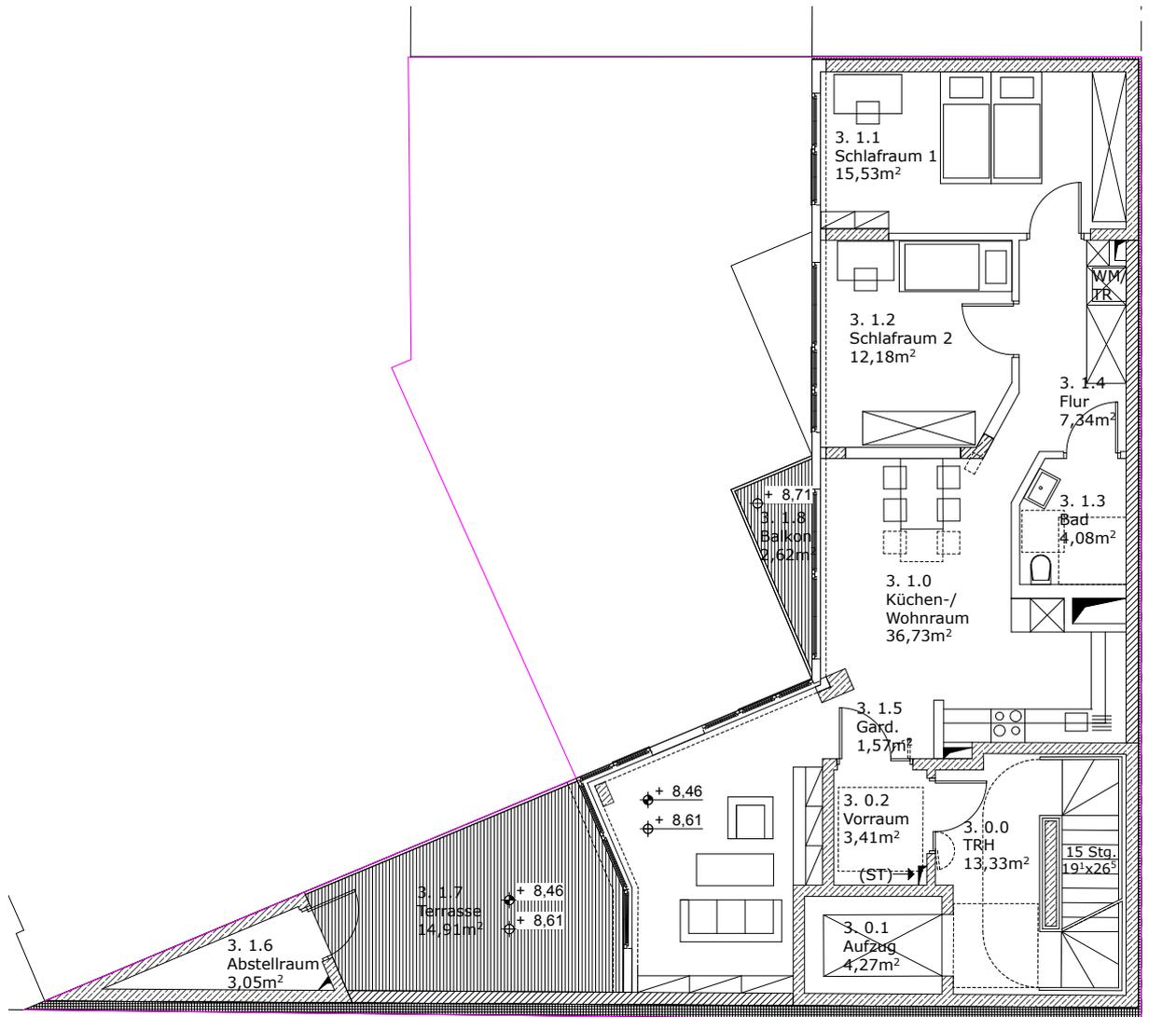
3-Zimmer-Wohnung
81,5 qm Wohnraum
14,9 qm Terrasse
2,6 qm Balkon

WFL 90,3 qm

(Wohnraum 100%, Balkon/Terrasse 50%)

1 m





3. Obergeschoss

WE 4

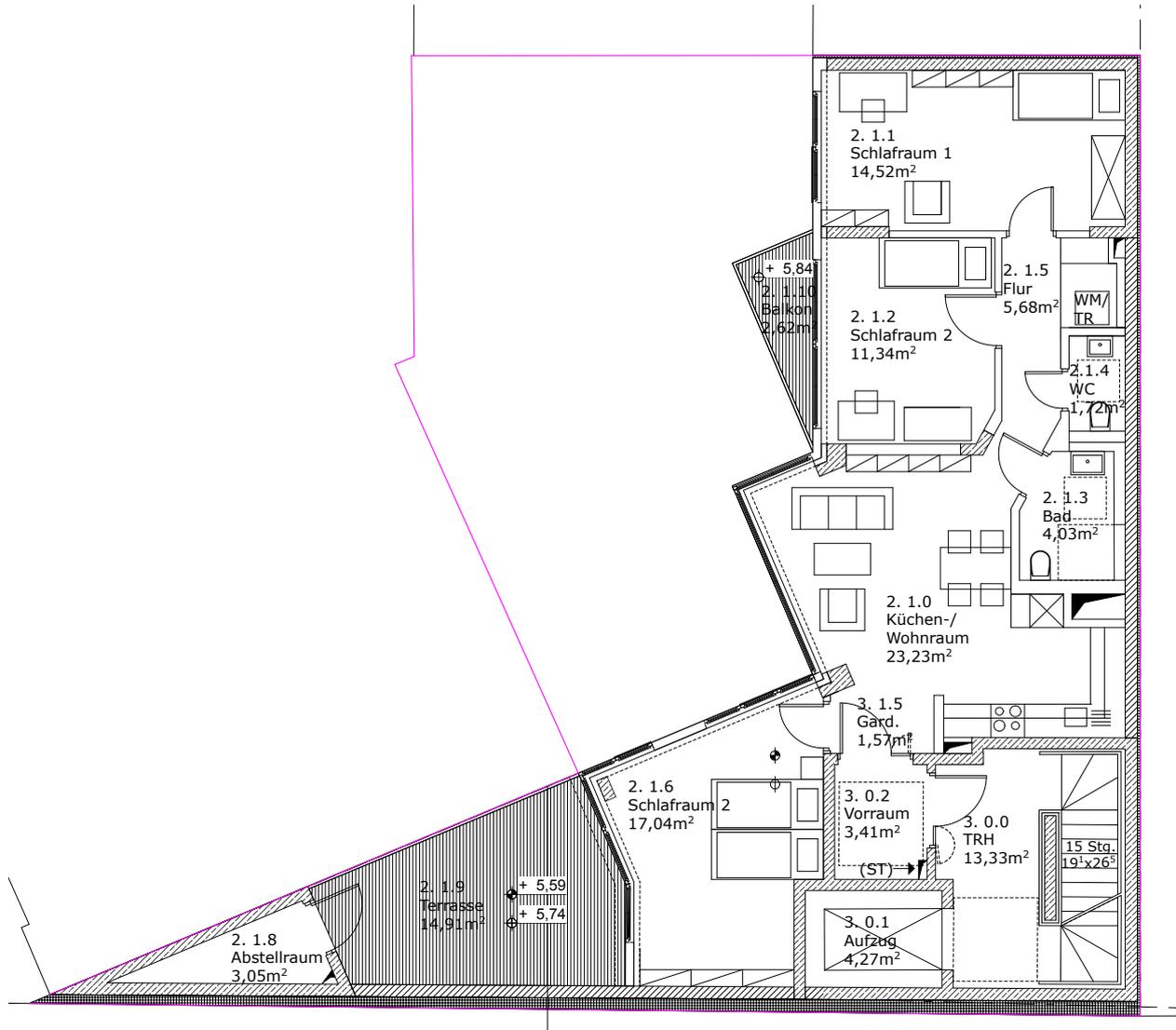
3-Zimmer-Wohnung
78,9 qm Wohnraum
14,9 qm Terrasse
2,6 qm Balkon

WFL 87,7 qm

(Wohnraum 100%, Balkon/Terrasse 50%)

1 m



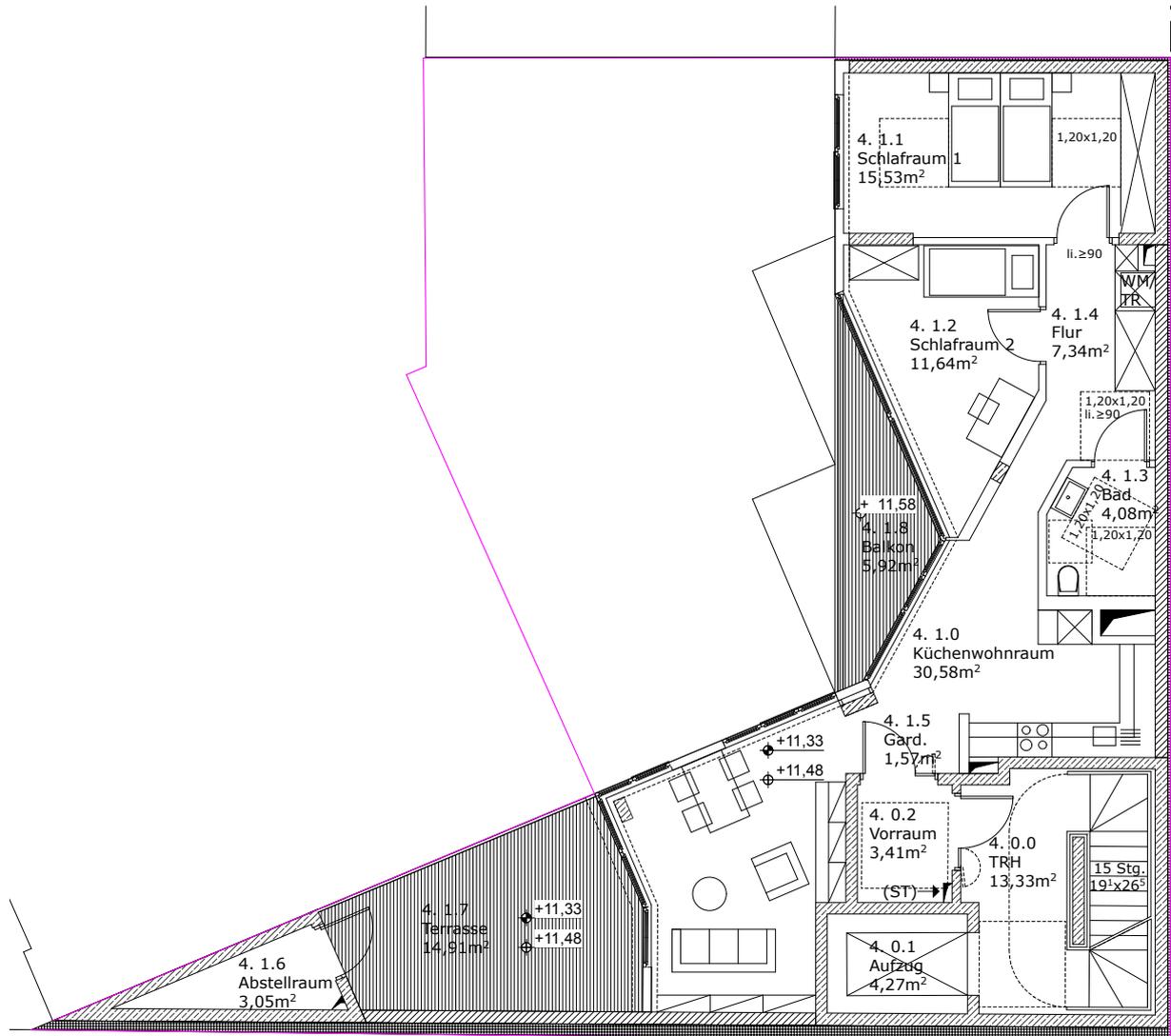


1.- 3. Obergeschoss

WE 2-4 Alternative

4-Zimmer-Wohnung mit
zusätzlichem WC

(Wohnraum 100%, Balkon/Terrasse 50%)



4. Obergeschoss

1 m

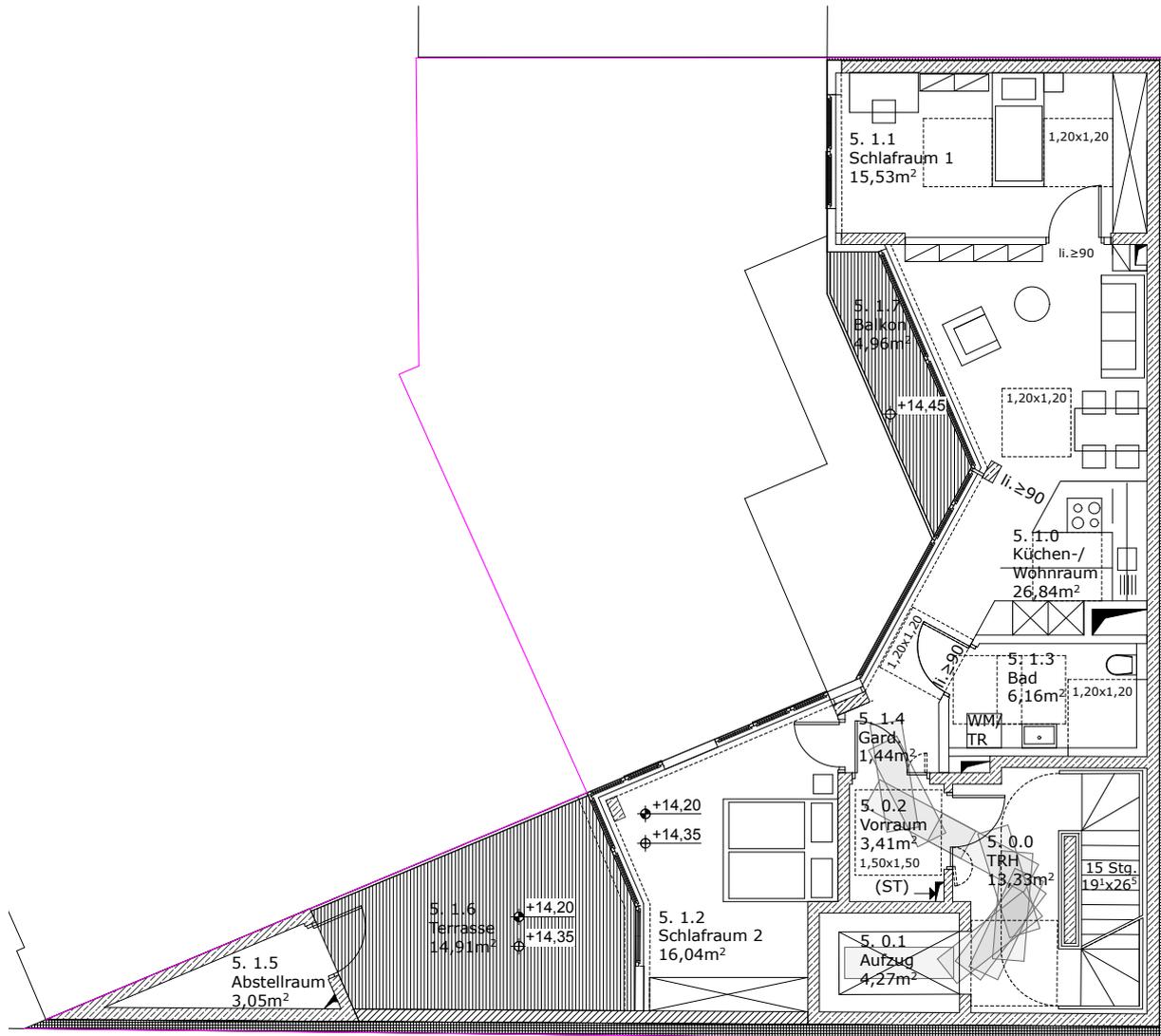
WE 5

3-Zimmer-Wohnung
72,3 qm Wohnraum
14,9 qm Terrasse
5,9 qm Balkon

WFL 82,7 qm

(Wohnraum 100%, Balkon/Terrasse 50%)





5. Obergeschoss

1 m

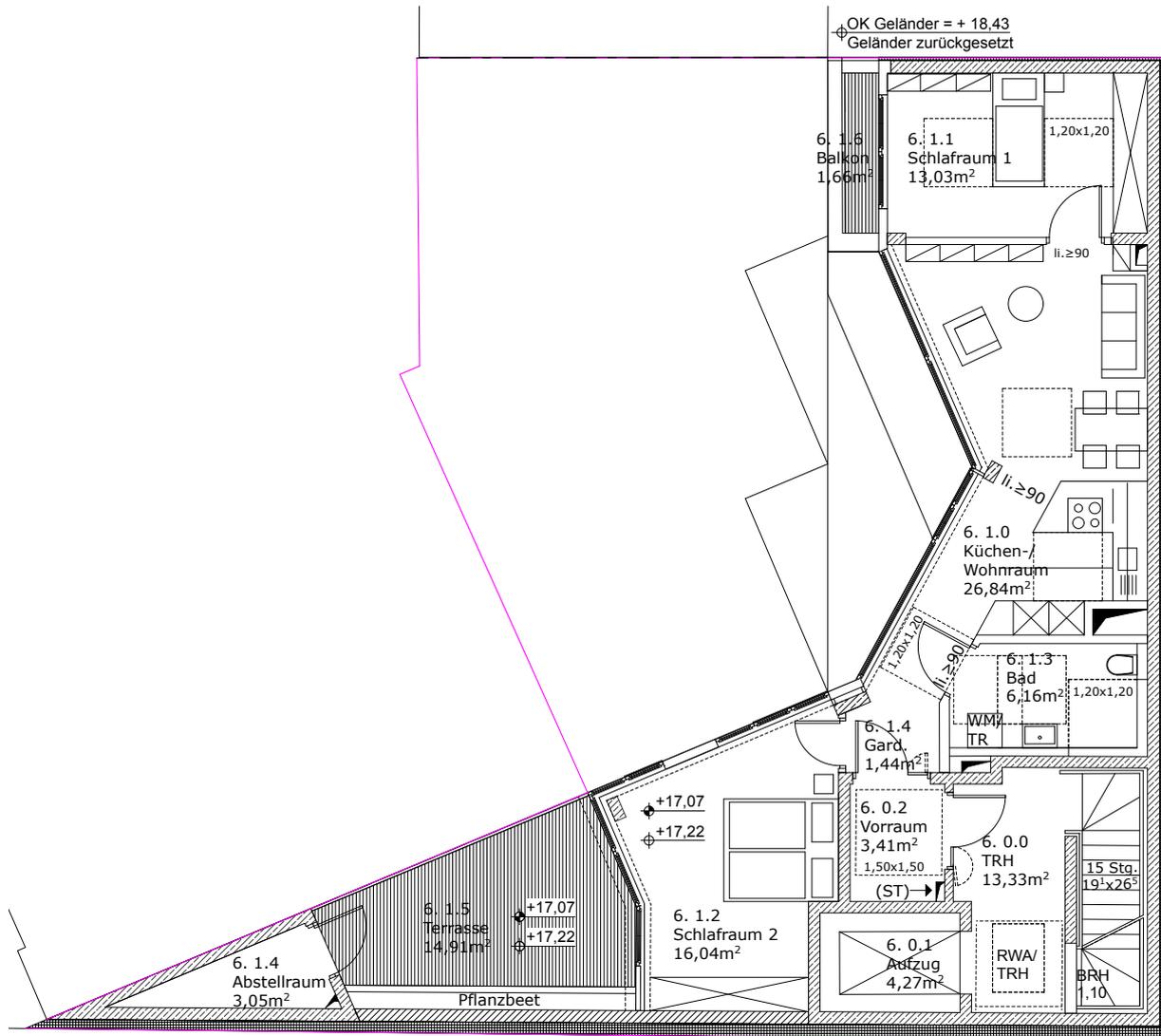
WE 6

3-Zimmer-Wohnung
67,5 qm Wohnraum
14,9 qm Terrasse
4,9 qm Balkon

WFL 77,4 qm

(Wohnraum 100%, Balkon/Terrasse 50%)





6. Obergeschoss

WE 7

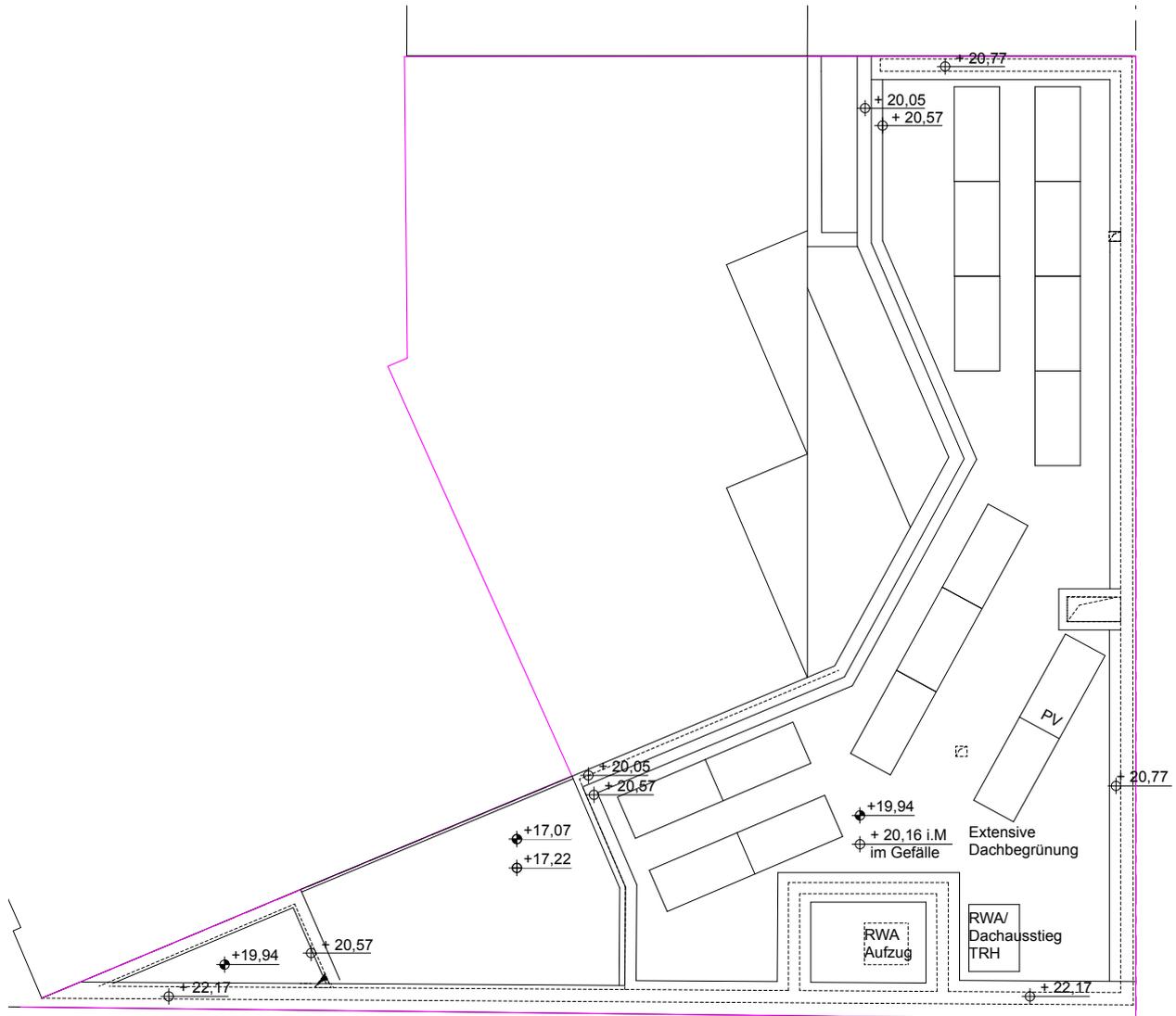
3-Zimmer-Wohnung
65,0 qm Wohnraum
14,9 qm Terrasse
1,7 qm Balkon

WFL 73,3 qm

(Wohnraum 100%, Balkon/Terrasse 50%)

1 m





Dachaufsicht



Was ist eine Baugemeinschaft?

Eine Baugemeinschaft ist ein Zusammenschluss von mehreren bauwilligen Haushalten, die gemeinsam ein Grundstück erwerben und darauf, in Zusammenarbeit mit einem Architekten und einem Projektsteuerer, ein Haus errichten.

Eine Baugemeinschaft (auch Bauherrengemeinschaft / Baugruppe) ist in der juristischen Form eine GbR (Gesellschaft bürgerlichen Rechts) mit beschränkt haftenden Gesellschafter*innen. Sie finanziert, plant und baut gemeinsam ein Haus, in dem jedes Mitglied am Ende eine eigene Wohnung erhält. Für die Planung werden ein*e Architekt*in und alle erforderlichen Fachleute beauftragt.

Nach Abschluss der Bau- und Gewährleistungsphase wird die GbR aufgelöst und wandelt sich in eine Wohnungseigentümergeinschaft (WEG).

Im Unterschied zum klassischen Wohnungskauf, bei dem eine Wohnung von einem Bauträger erworben wird, ist man in einer Baugemeinschaft selbst Bauherr*in. Am Ende des Bauprozesses steht aber das gleiche Ergebnis: Ein Eigenheim, also privates Eigentum.



Warum in einer Baugemeinschaft bauen?

Kosteneinsparung

Die Kosten einer Baugemeinschaftswohnung fallen vergleichsweise niedriger aus als bei einem klassischen Wohnungskauf. Das liegt vor allem daran,

1. dass der Bauträger (Verkäufer) üblicherweise eine Gewinnmaximierung anstrebt. Er orientiert sich dabei an den marktüblichen Preisen. Bei der Baugemeinschaft entfällt die Gewinnmarge des Bauträgers.
2. Die künftigen Bewohner finanzieren den Grundstückskauf und den Hausbau gemeinsam. Der Kaufpreis entspricht den Herstellungskosten, die sich aus den Grundstücks- und Grundstücksnebenkosten (wie Grunderwerbssteuer, Notargebühren), den Baukosten, sowie den Planungs- und Nebenkosten (wie Honorarkosten, Versicherungskosten, Bauantrag) zusammensetzen.

Bauen statt kaufen

In einer Baugemeinschaft wird eine Wohnung gebaut, anstatt sie einfach nur zu kaufen.

Während der Planungs- und Bauphase werden bei regelmäßigen Sitzungen gestalterische und inhaltliche Entscheidungen von den einzelnen Bauherr*innen getroffen. In diesem besonderen Erfahrungsprozess werden schon frühzeitig Verbindungen mit zukünftigen Nachbarn geknüpft und das Gemeinschaftsgefühl gestärkt.

Eine Wohnung zu bauen, birgt aber auch ein höheres Risiko. Während des Bauablaufs und der Planungsphase kann es zu Komplikationen, zeitlichen Verzögerungen oder Kostensteigerungen kommen. Hier stehen Architekt*innen und die Projektsteuerung den Bauherren beratend zur Seite.

Gemeinsam Bauen

Der Aspekt der Gemeinschaft ist für viele Bauherren ein wichtiger Grund, Teil einer Baugemeinschaft zu werden.

Verträge und Kosten sind dabei für die Mitglieder einsehbar und können beeinflusst werden. Zudem werden individuelle Interessen ausformuliert und in ein umsetzbares Ziel eingearbeitet.



Vorläufige Wohnungs- und Kostenübersicht

Es sind Wohnungen mit 2 - 4 Zimmern geplant. Alle Wohnungen sind individuell gestaltbar, Größe und Ausstattung können vielfältig konfiguriert werden.

Die Kostenaufstellung erfolgt in der Wohnungsliste. Diese stellt eine beispielhafte Kostenstaffelung dar. Auf Anfrage erhalten Sie die Wohnungsliste mit einer detaillierten Aufstellung sämtlicher Wohneinheiten und den berechneten Kosten. Die angegebenen Kosten verstehen sich als Zielkosten (vorläufige Brutto-Richtpreise inkl. 19% MwSt.) und beziehen sich auf die anzurechnenden Flächen der Wohnungen (Brutto-Wohnfläche inkl. Terrassen/Balkone). Hinzu kommen die Kosten für den Notar und die Grunderwerbssteuer, die von den Bauherr*innen getragen werden (etwa 10%).

Im Planungs- oder Bauverlauf kann sich die Notwendigkeit von Anpassungen ergeben. Der Begriff Wohnung kann gleichermaßen für Wohnungen und Gewerbeeinheiten stehen.

KfW-Förderung für Energieeffizienz

Die Förderungsmöglichkeiten werden geprüft.



Terminplanung

März

Einreichung Bauantrag

Mai

Gründung der Planungsgemeinschaft

Juli

Grundstückskauf

November

Baubeginn

2023

Februar

Bezug der Wohnungen

Gründung der WEG

Einsetzung einer Hausverwaltung

(Auflösung der GbR nach ca. 5 Jahren)

2025

Projektstand heute

Es besteht eine Kaufoption auf das Grundstück.
Das Projektteam ist größtenteils zusammengestellt.
Entwurfsplanung, Kostenschätzung und Wohnungsliste liegen vor.
Die abgebildete Planung versteht sich als Vorabzug mit Stand 26.02.2023.
Änderungen sind möglich.

Projektteam

Architektur + Projektsteuerung

WOCAArchitektur GmbH
Potsdamer Str. 41
12205 Berlin

Tragwerksplanung + Bauphysik

Schneck Schaal Braun
Ingenieurgesellschaft Bauen mbh
Beratende Ingenieure VBI, BDB
Simplonstraße 52
10245 Berlin

Technische Gebäudeausrüstung

Ingenieurbüro Dr. Specht GmbH & Co.KG
Eckermannstrasse 50
12683 Berlin

Kontakt

Klaudia Cacic
WOCAArchitektur GmbH
Tel: 030 8322 1076
info@wocaa.de