

WOHNPROJEKT HEIDEKAMP



KONZEPTVERFAHREN HEIDEKAMPWEG 51

MÄRZ 2024

HEIDEKAMPWEG 51 // 12437 BERLIN - TREPTOW

VORABZUG



VORABZUG

REFERENZEN

PRAEGER RICHTER ARCHITEKTEN

1.

AUSBAUHAUS NEUKÖLLN

Baugruppe

Neubau in Neukölln, Berlin, Braunschweiger Straße 41

22 Wohneinheiten

Fertigstellung 2014



1.

2.

NACHVERDICHTUNG FLORA 86

Baugruppe

Neubau in Pankow, Berlin, Florastraße 86

Wohneinheiten: 17 // Gewerbe : 2

Fertigstellung: 2018



2.

3.

AUSBAUHAUS SÜDKREUZ

Baugruppe

Neubau in Schöneberg, Berlin, Gotenstraße 45

18 Wohneinheiten // Gewerbe : 2

Fertigstellung August 2022



3.

4.

LIF_LEBEN IN FLÄMINGEN

Baugruppe

Neubau in Bad Belzig, Lübnitzer Straße

Wohneinheiten 45

Baubeginn November 2022



4.

REFERENZEN

PRAEGER RICHTER ARCHITEKTEN



Küchenansicht - Baugemeinschaft Neukölln



Balkonansicht - Baugemeinschaft Neukölln



Eingangsbereich - Baugemeinschaft Südkreuz



Wohnzimmerbereich - Baugemeinschaft Südkreuz



Wohnzimmerbereich - Baugemeinschaft Neukölln



Schlafzimmer - Baugemeinschaft Neukölln

VORSTELLUNGSRUNDE



PRAEGER RICHTER ARCHITEKTEN GMBH

Dipl. -Ing. Henri Praeger | Architekt

Dr. Ing. Jana Richter | Architektin

Dipl. -Ing. Gregor Tangerding | Architekt

MA. Ruben Titze

MRP MÜLLER ROSE | PROJEKTSTEUERUNG

Dipl. -Ing. Günther Rose | Architekt

VB SELECT AG | FINANZBERATUNG

Dipl. Betriebsw. Marc Völker

Dipl. -Kfm. Dirk Stumpf

...VORSTELLUNGSRUNDE INTERESSENTEN

DAS KONZEPTVERFAHREN

Die Baugruppe **“WOHNPROJEKT HEIDEKAMP”** sucht Mitstreiter, um sich im Konzeptverfahren der BIM Berliner Immobilienmanagement GmbH um ein landeseigenes Grundstück am Heidekampweg 51 in Berlin Treptow Baumschulenweg zu bewerben. Die Abgabe des Erstangebots erfolgte am **15.02.2024**.

Grund und Boden sind ein hohes und immer seltener werdendes öffentliches Gut.

Das Land Berlin hat sich vor einiger Zeit dazu verpflichtet, Grundstücke in Landesbesitz im Regelfall nicht mehr an den Höchstbietenden zu veräußern, um stattdessen über die Vergabebedingungen eine möglichst hohe Qualität und soziale Verträglichkeit der späteren Projekte sicherzustellen.

Auf Grundlage des Ergebnisses des vorliegenden Konzeptverfahrens soll ein Erbbaurecht an dem ca. 5.498 m² großen Grundstück vergeben werden. Neben dem angebotenen Erbpachtzins wird das entscheidende Kriterium die Qualität des Nutzungs- und Baukonzepts sein, das insbesondere die Attraktivität des Wohnstandorts stärken soll.

Link zur Ausschreibung der BIM/ Konzeptverfahren Heidekampweg 51:

<https://www.bim-berlin.de/immobilien/angebote/konzeptverfahren>



DAS KONZEPTVERFAHREN

ZIEL DER VERGABE

Es soll ein Wohnstandort entwickelt werden, der zur Förderung eines gemeinschaftlichen, nachbarschaftlichen Zusammenlebens beiträgt.

KRITERIENKATALOG

- Qualität des städtebaulichen Konzepts
- Qualität des Architekturkonzepts
- Qualität des Freiflächenkonzepts
- Nutzungskonzept: Integration versch. Bevölkerungsgruppen, besondere Wohnformen, Gemeinschaftsflächen, ergänzende Nutzungen, Nutzungsangebote im Erdgeschoss
- Einbindung von Kooperationspartner*innen
- Bezahlbares Wohnungsangebot, nach Möglichkeit geförderte Wohnflächen
- Nachhaltigkeitskonzept: klimafreundliches und nachhaltiges Bauen, Orientierung an KfW-Förderstufen, Regenwasserbewirtschaftung
- Fahrrad-orientiertes Mobilitätskonzept
- Höhe des Erbbauzinsangebots

RANDBEDINGUNGEN

- derzeitige Nutzung: DDR-Garagenhof, Abriss auf eigene Kosten
- Bodenbelastung: vrs. Bodenverunreinigungen
- kein Denkmalschutz/ eingetragene Dienstbarkeiten für die BWB + GASAG
- Integration der vorhandenen Wäscherei WARETEX in das Konzept
- Integration einer Gemeinschaftsgrünfläche unter Einbeziehung der Nachbarschaft
- Integration eines „öffentlichen Grünzugs“ einschließlich Geh- und Radweg
- Erbpachtzins mind. 1,8% bezogen auf zu Grunde gelegten Verkehrswert i.H.v. 1.690.000,- EUR



VERFAHRENSABLAUF

ZWEISTUFIGES VERFAHREN

Das Konzeptverfahren wird als zweistufiges Verfahren gemäß den Vorgaben des Gesetzes gegen Wettbewerbsbeschränkungen (GWB) und der Verordnung über die Vergabe von Konzessionen durchgeführt.

Das Konzeptverfahren untergliedert sich in zwei Angebotsrunden, die erste und die endgültige Angebotsrunde. Zwischen den beiden Angebotsrunden findet eine sog. Optimierungsrunde statt. Nach der endgültigen Angebotsrunde erfolgt die Anhandgabe des Grundstücks an den Bieter bzw. an die Bieterin mit dem nach Maßgabe der Zuschlagskriterien wirtschaftlichsten Angebot (Bestbieter*in). Der Ablauf des Konzeptverfahrens ist vereinfacht in der folgenden Abbildung dargestellt.

ANFORDERUNGEN 1. + 2. ANGEBOTSRUNDE

Mindestanforderungen

- Angebot Erbpachtzins
 - Bedingungs- und vorbehaltloses Angebot
- ### zusätzliche Anforderungen
- Beachtung städtebaulicher Vorgaben
 - Nachweis der vertraglichen Absicherung der Anforderungen an das Wohnangebot
 - öffentlicher Grünzug einschließlich eines gemeinsamen Geh- und Radweges (3m Breite), Absicherung dauerhaft für die Nutzung durch die Allgemeinheit
 - gemeinschaftliche Grünfläche
 - Integration WARETEX
 - evtl. Angebot an preisgedämpften förderfähigen Wohnungen (ca. 15%)

UNTERLAGEN 1. ANGEBOTSRUNDE

- Angebotsformblätter, insb. Erbbauzins
- Machbarkeitsstudie
- Planungsunterlagen incl. Projektbeschreibung
- Nutzungskonzept (differenziertes Wohnungsangebot, Beiträge zur Quartiersversorgung), Angebot an förderfähigen Wohnungen (ca. 15%)
- Nachhaltigkeitskonzept, ökologische und bauliche Ziele
- Nachweis techn. Leistungsfähigkeit
- opt. GbR-Vertrag (mind. 3 Gesellschafter) mit Absicherung der Anforderungen an das Wohnangebot
- opt. Eigenkapitalnachweis EK 25% (positiver Finanzcheck)
- opt. Verpflichtungserklärungen Dritter

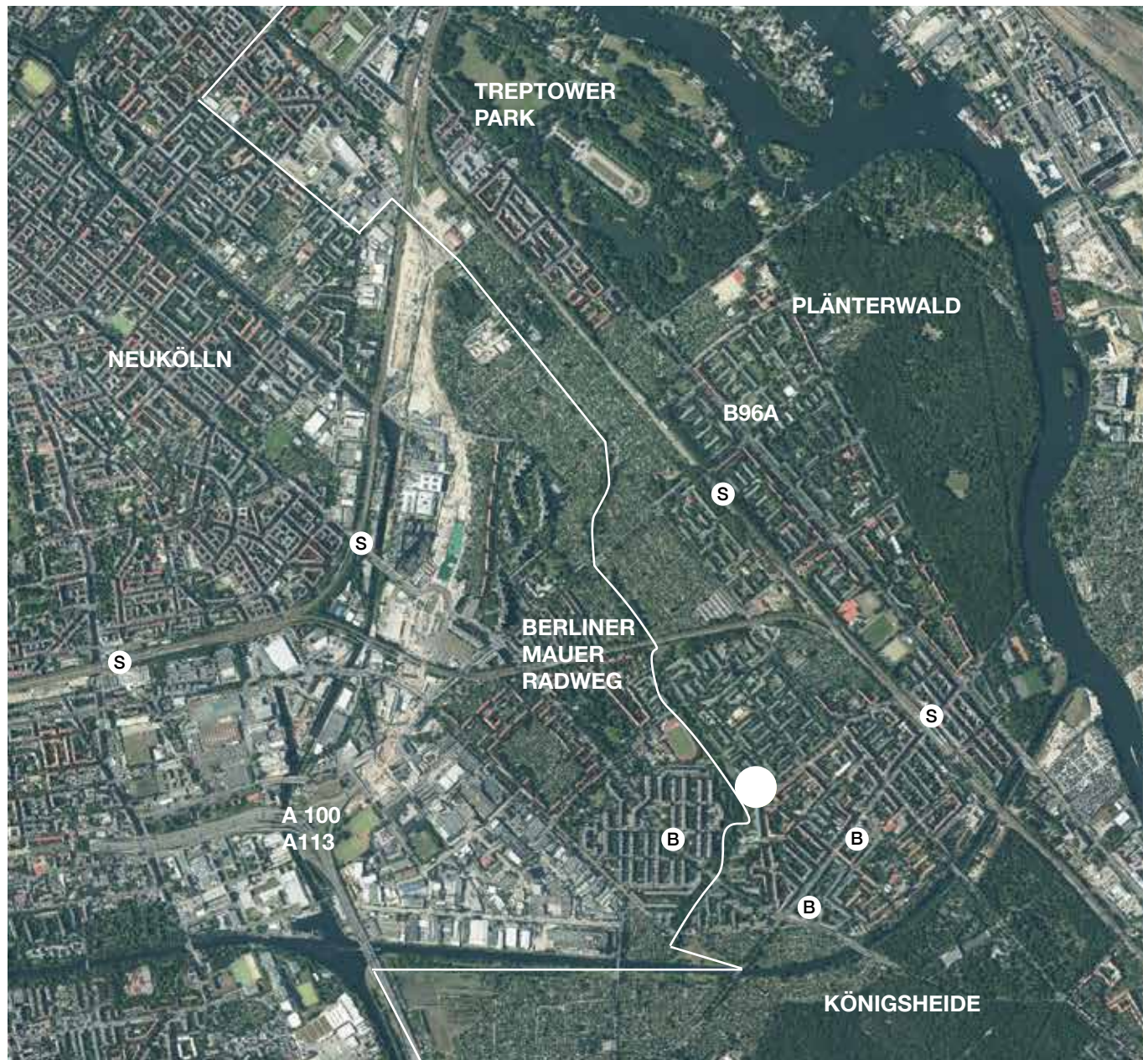
LAGE IM STADTGEBIET

Das Grundstück Heidekampweg 51 befindet sich im Berliner Bezirk Treptow-Köpenick, Ortsteil Baumschulenweg.

Der Ortsteil Treptow gewinnt seit einiger Zeit zunehmend an Beliebtheit bei Bewohnern der umgebenden innerstädtischen Bezirke.

Treptow-Köpenick ist mit 18,9 % Flächenanteil der größte Bezirk der deutschen Hauptstadt. Hier leben rund 280.360 Einwohner*innen. Landschaftlich zeichnet sich Treptow-Köpenick durch ausgedehnte Waldgebiete und Wasserflächen aus, was wesentlich zur Lebensqualität im Bezirk beiträgt.

Der Ortsteil Baumschulenweg liegt im Nordwesten Treptow-Köpenicks und grenzt an den Bezirk Neukölln. Der Nordosten des Ortsteils gilt als dicht bebautes Wohngebiet, während sich der Südwesten durch eine lockere Bebauung auszeichnet. Das Zentrum bildet die Baumschulenstraße. Hier befinden sich zahlreiche Cafés und Restaurants sowie Geschäfte des täglichen Bedarfs für eine umfangreiche Nahversorgung. Der direkte Zugang zum Plänterwald und zur Königsheide, der Uferweg entlang der Spree und des Britzer Verbindungskanals wie auch weitere attraktive grüne Bereiche am Heidekampgraben sorgen für einen Ausgleich zur Wohnbebauung.



DER KIEZ

AKTUELLE NUTZUNG

Auswahl an aktuellen Einkaufsmöglichkeiten, Nahversorgung und Freizeitangeboten

Einkaufen

1. Netto
2. Nah und Gut
3. Obst und Gemüse
4. Edeka
5. Lidl

Freizeit

6. Fitnessstudio (Family Sport)
7. Sportplatz 'Willi Sänger'
8. Turn-Sporthallen
9. Multifunktionssportplatz

Restaurants | Bars

- | | |
|---------------------|---------------|
| 10. Il Nuovo Berlin | Italienisch |
| 11. Hoa Lan | Vietnamesisch |
| 12. El Buen Gusto | Mexikanisch |
| 13. Dalmatino | Kroatisch |

Bildung

- | | |
|--------------------------------------|-------------|
| 14. Am Heidekampgraben | Grundschule |
| 15. Kölnische Heide | Grundschule |
| 16. Amelia-Earhatt-Oberschule | Hauptschule |
| 17. Joseph-Schmidt | Musikschule |
| 18. Volkshochschule Treptow-Köpenick | |



DIE NÄHERE UMGEBUNG



Südlicher Heidekampgrabenweg



Kita Heidekampweg -Kinder im Kiez GmbH



Sporthalle der Grundschule 'Am Heidekampgraben'



Heidenkamweg | in Richtung Rinkartstraße



Nachbarbebauung | Heidekampweg Gabelung Rinkartstraße



Nachbarbebauung | Angrenzend zum Grundstück

DAS GRUNDSTÜCK



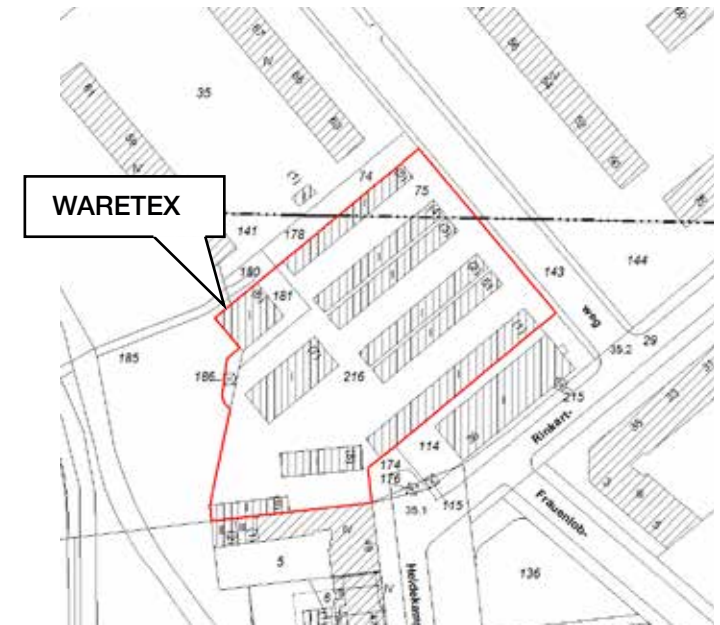
Garagenhof



WARETEX



Kiezbeete



Sporthalle der Grundschule 'Am Heidekampgraben'

Es handelt sich um ein Garagengrundstück aus DDR-Zeiten. Die Pachtverträge wurden durch das Land Berlin gekündigt.

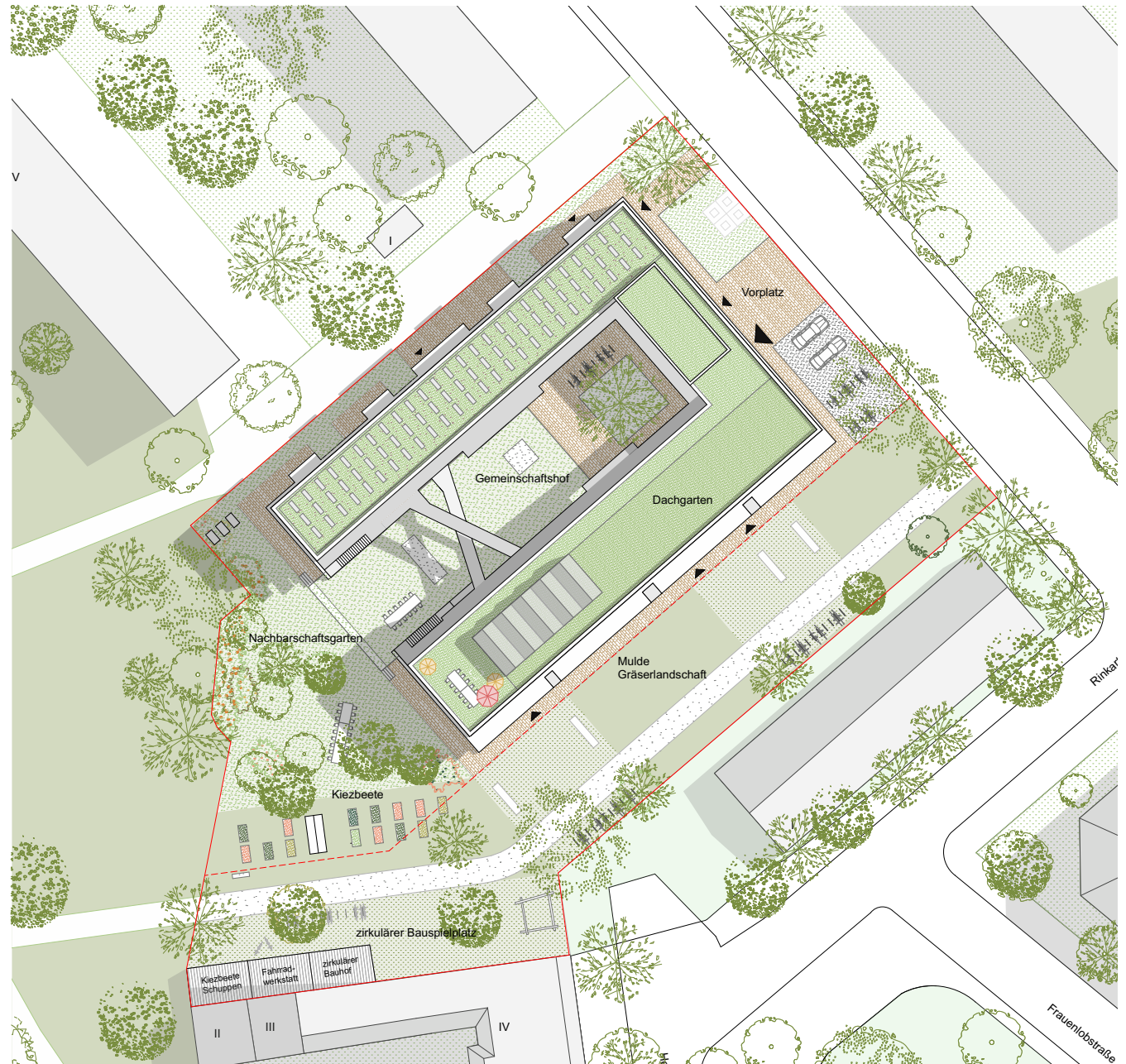
Derzeit befindet sich noch ein Gewerbebetrieb, die Wäscherei WARETEX, auf dem Gelände. Sie ist in einem zukünftigen Projekt zu integrieren.

DAS HOFHAUS

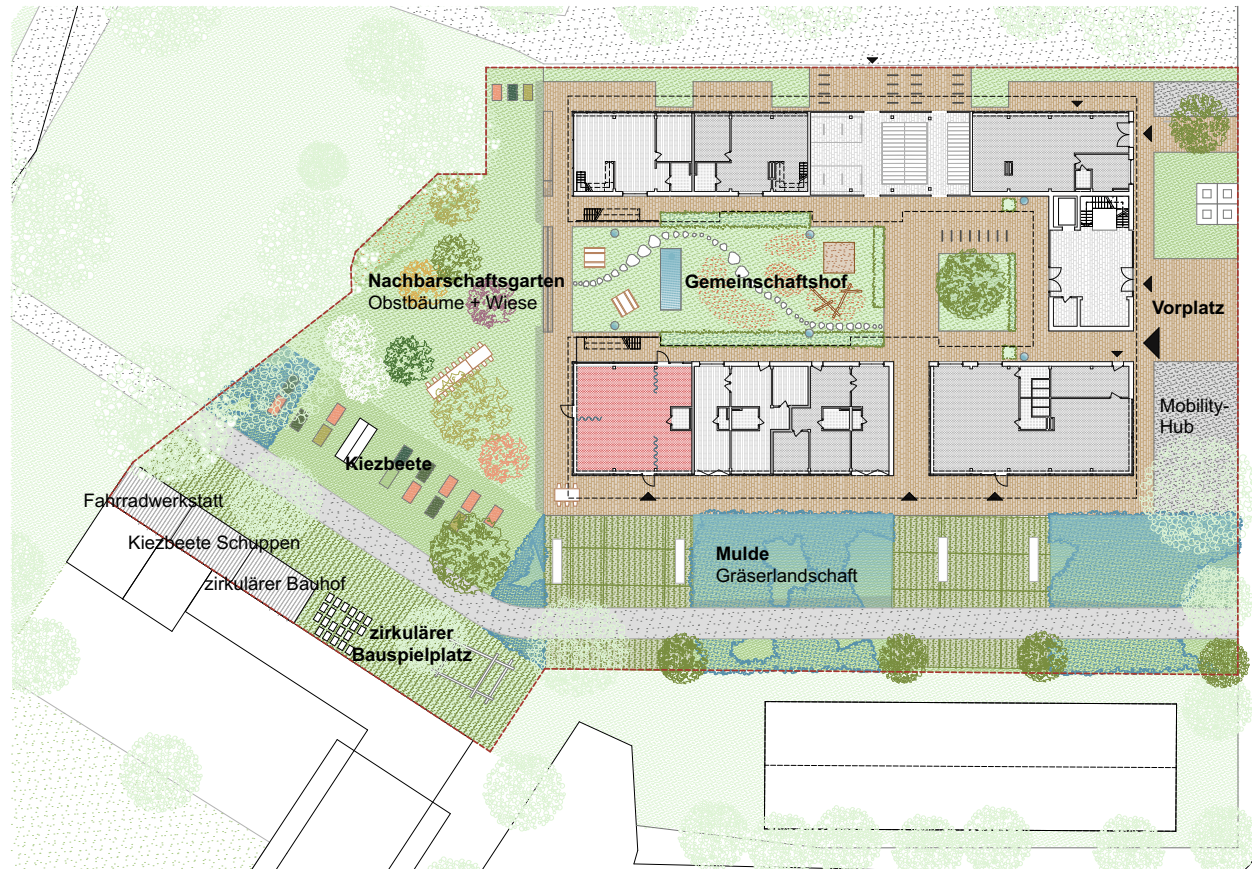
Es entsteht ein gemeinschaftliches Wohnprojekt für vielfältige soziale Wohn- und Lebensformen in Holz-Hybrid-Bauweise. Der Baukörper erstreckt sich von der Straße in Süd-West-Richtung und bildet ein in die Länge gestrecktes, zum Grünzug geöffnetes U mit klarer Adressbildung zum Heidekampweg. Es entsteht ein großer gemeinschaftlicher, begrünter Wohnhof. Die Erschließung aller Wohnungen erfolgt straßenseitig über ein zentrales Treppenhaus mit Aufzug und von dort über hofseitige Laubengänge. Die Wohnanlage flankiert gleichzeitig den süd-östlich gelegenen Außenraum. Hier wird ein 15 Meter breiter, öffentlicher Grünzug einschließlich eines gemeinsamen Geh- und Radweges (3m Breite) angelegt und dauerhaft für die Nutzung durch die Allgemeinheit gesichert.

Der Grünzug steht der Hausgemeinschaft und der Nachbarschaft zur gemeinsamen Nutzung für selbst-organisierte, nachbarschaftliche Gartenprojekte zur Verfügung. Zwischen Grünzug und Hofhaus wird ein Gemeinschaftsgarten für die Hausbewohner angelegt.

Auf die Nutzung privater PKWs wird verzichtet, stattdessen ist ein Standort für stationsbasiertes Carsharing vorgesehen.



ERDGESCHOSS + GARTEN



Wohnhof

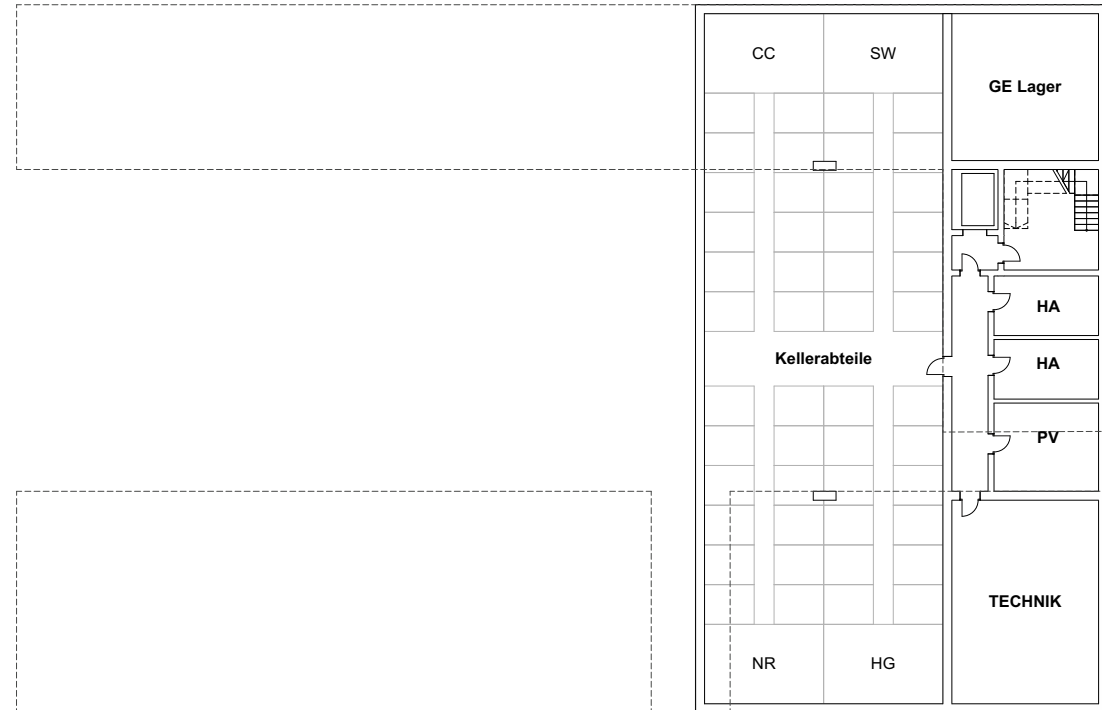
Neben seiner Aufgabe der zentralen Erschließung aller Wohnungen bietet der begrünte Hof Platz für Fahrradstellplätze, Spielflächen und beispielbaren Außenraum für nachbarschaftliche Aktivitäten. Der Hof öffnet sich nach Süd-Westen und bietet einen Übergang zum gärtnerisch angelegten Gemeinschaftsgarten.

Sozial-aktives Erdgeschoss

Das Erdgeschoss schafft Raum für vielfältige soziale und gemeinschaftliche Nutzungen, wie Gemeinschaftsräume, KoOp-Café sowie eine Fahrradwerkstatt. Zudem sind Studio- und Atelier-Wohnungen vorgesehen, ein Angebot an Kreative, Künstler oder Freiberufler die ggf auch den Wohnhof bespielen und integrative Angebote machen können. Diese Nutzungen leisten einen wertvollen Beitrag für eine lebendige Hausgemeinschaft und ein buntes Quartier.

Zum Heidekampweg hin gelegen wird die sich bereits vor Ort befindliche Wäscherei WARETEX in das Gebäude integriert.

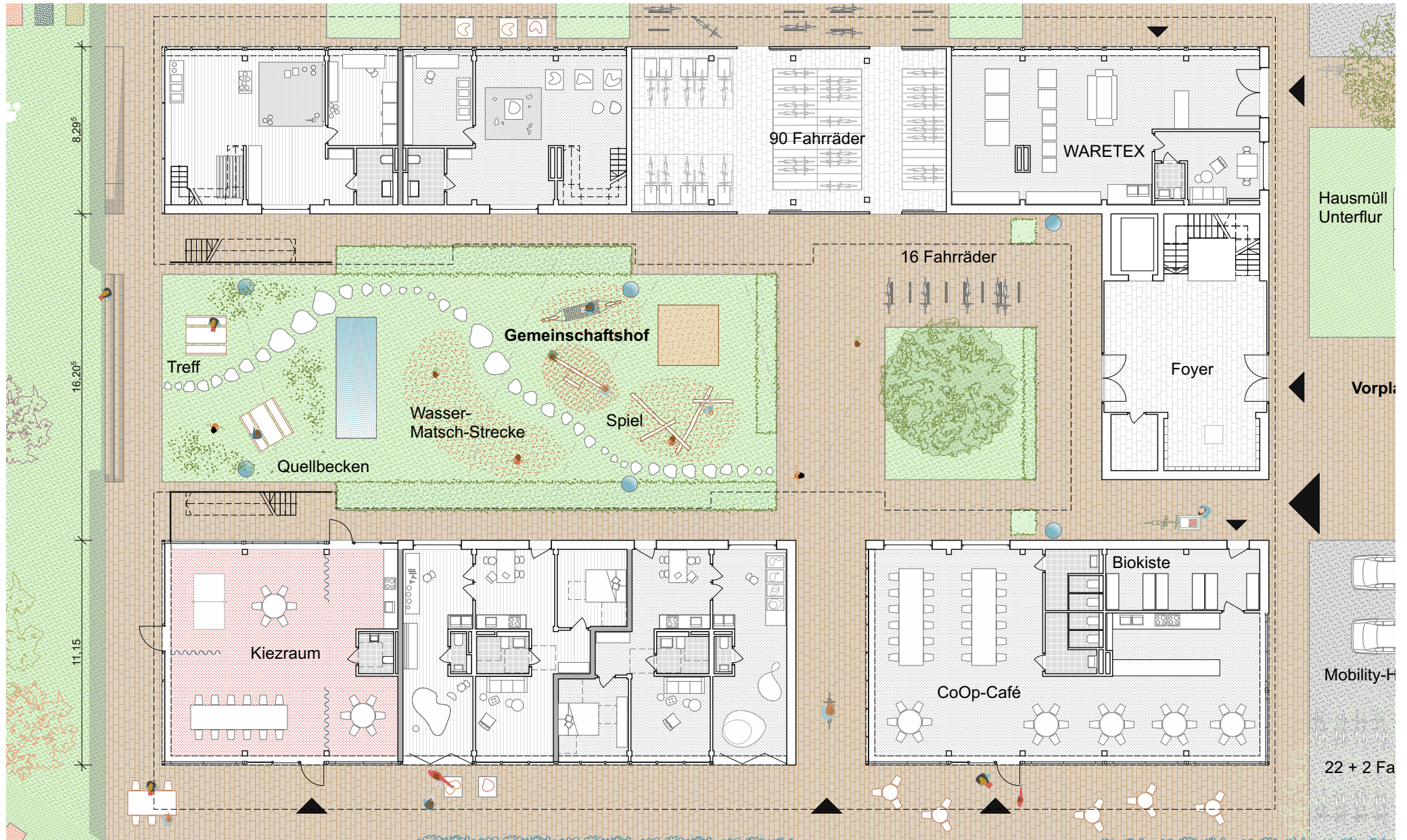
UNTERGESCHOSS



Im Untergeschoss befinden sich die technischen Einrichtungen, Hausanschlussräume sowie die Kellerabteile. Jeder Wohnung ist ein individuelles Kellerabteil zugeordnet, das nach persönlichen Bedürfnissen genutzt werden kann.



ERDGESCHOSS



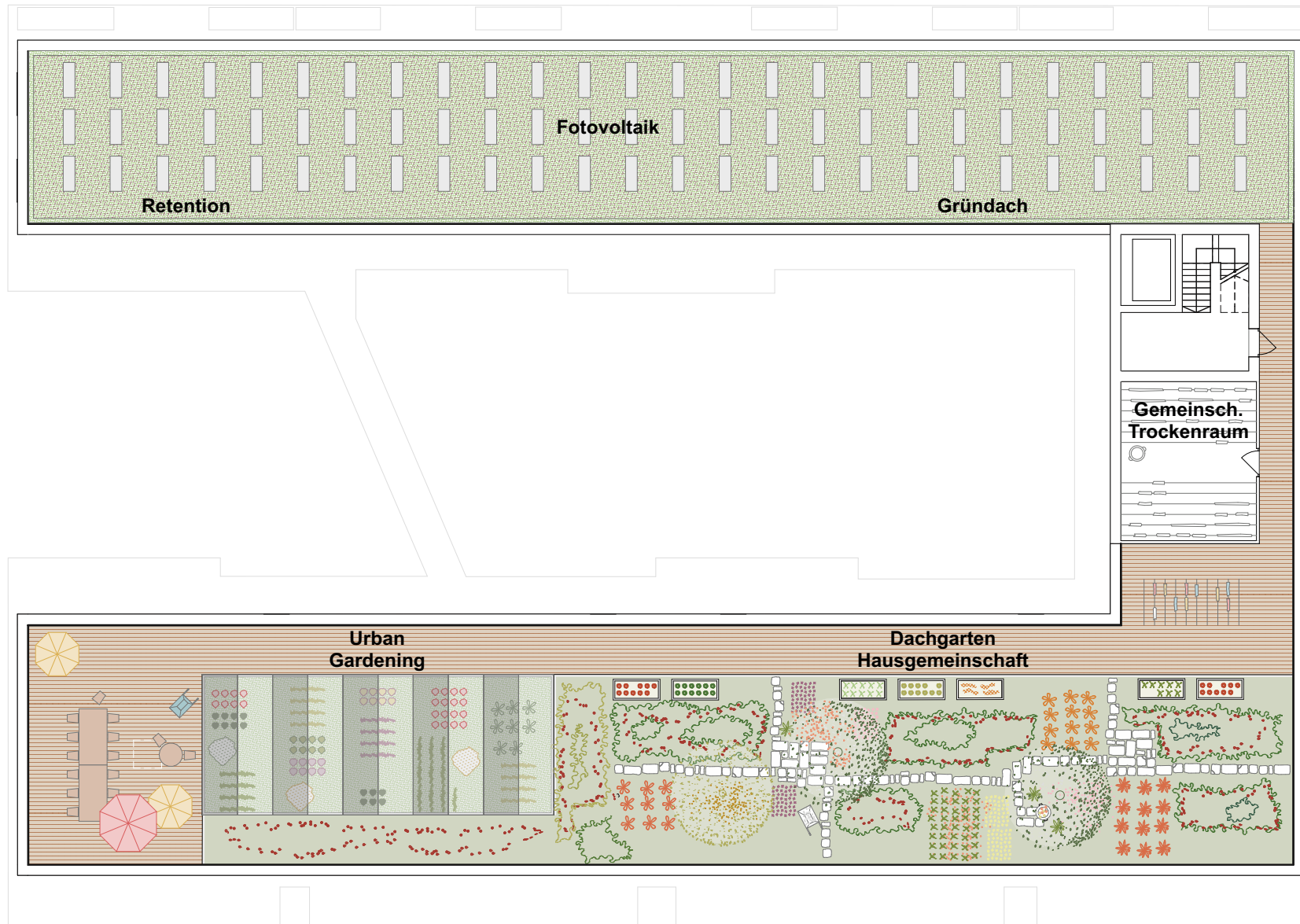
1. OBERGESCHOSS



2. + 3. OBERGESCHOSS



DACH

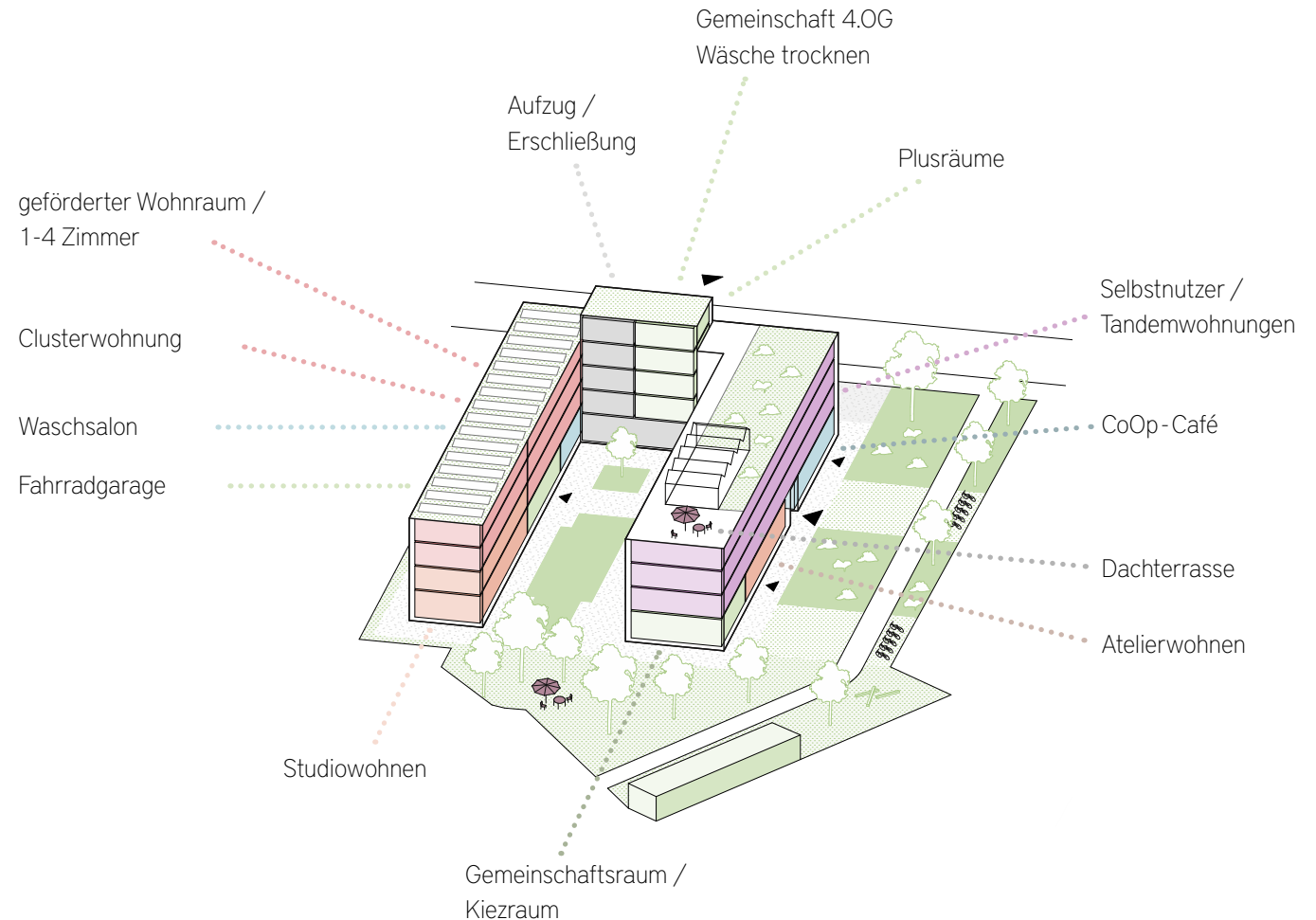


SOZIALE MISCHUNG

Mit unserem Gebäude wollen wir einen Lebensraum schaffen, der Solidarität, Diversität und Nachhaltigkeit verkörpert. Im inklusiven, altersdurchmischten Miteinander liegt für uns das große Potential, voneinander zu lernen und einander zu stärken. Unser Wohnprojekt soll dazu beitragen, die Lebensqualität aller Bewohner*innen zu steigern. Dazu gehört ein bereicherndes soziales Gefüge und ein Zugehörigkeitsgefühl. Wir bringen unterschiedliche Menschen zusammen und entwickeln mit ihnen gemeinsam eine Hausgemeinschaft.

Die zukünftige Bewohnerschaft besteht aus Menschen unterschiedlichsten Alters und unterschiedlichen Grades an Hilfsbedürftigkeit im Alltag, Menschen, die bisher allein wohnen, Familien, Paare, Jugendliche und auch Menschen höheren Alters finden hier ein Zuhause. Die Heterogenität spiegelt sich in dem breit gefächerten Wohnungs- und Betreuungsangebot wider.

Bauqualitativ sind die Wohnungen gleichwertig hergestellt, die Platzierung des geförderten Wohnraums am gemeinsamen Wohnhof widerspiegelt den Integrationsgedanken. Alle Bewohner*innen erreichen ihre Wohnung über den gemeinsamen, offenen und begrünten Laubengang als Begegnungsort. So werden hilfsbedürftige Menschen auch räumlich mitten in die Wohngemeinschaft integriert. Durch das barrierefrei, teilweise rollstuhlgerecht geplante Gebäude werden mobil eingeschränkte Bewohner*innen und Besucher*innen ganz selbstverständlich respektiert.



NUTZUNGS / -WOHNUNGSMIX

Tandemwohnungen (Selbstnutzer)

3	x	3-Zimmer	82,4 m ²
3	x	2-Zimmer	54,0 m ²
zusammen:		6-Zimmer	136,4 m ²

3	x	4-Zimmer	94,0 m ²
3	x	1-Zimmer	45,0 m ²
zusammen:		6-Zimmer	139,0 m ²

3	x	2-Zimmer	61,9 m ²
3	x	3-Zimmer	75,8 m ²
zusammen:		6-Zimmer	137,7 m ²

3	x	2-Zimmer	51,0 m ²
3	x	3-Zimmer	86,8 m ²
zusammen:		6-Zimmer	137,8 m ²

Studio-Wohnen

1	x	3-Zimmer	145,9 m ²
1	x	3-Zimmer	155,1 m ²

Atelier-Wohnen

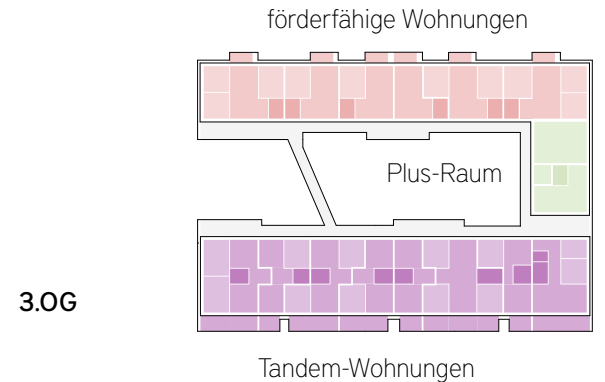
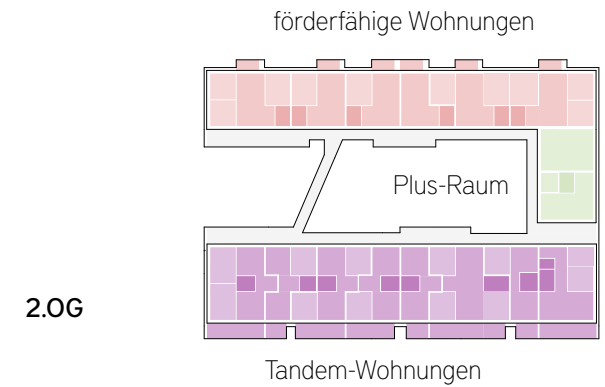
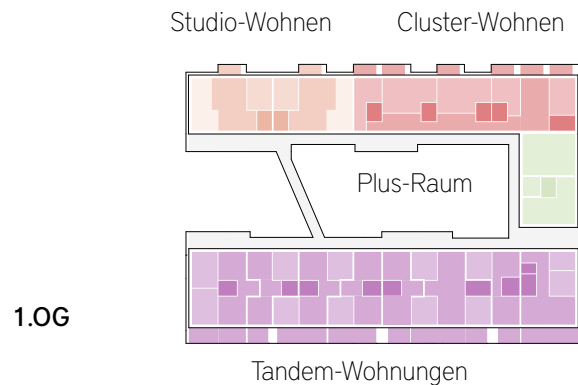
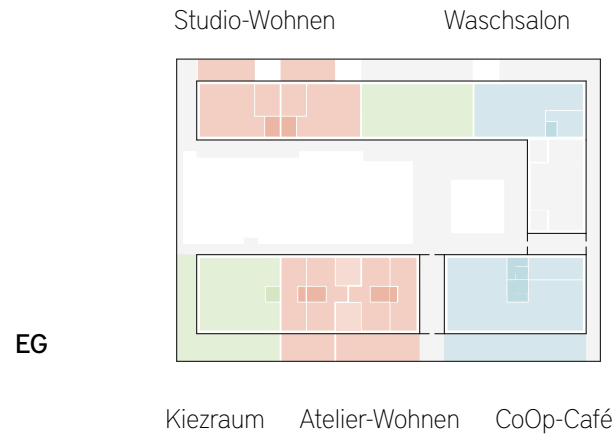
1	x	3-Zimmer	114,1 m ²
1	x	3-Zimmer	122,4 m ²

Cluster-Wohnen

1	x	6-Zimmer (5Wh.)	232,7 m ²
---	---	-----------------	----------------------

förderfähige Wohnungen

2	x	4-Zimmer	82,7 m ²
2	x	3-Zimmer	71,2 m ²
2	x	1-Zimmer	40,6 m ²
4	x	2-Zimmer	55,6 m ²
2	x	4-Zimmer	84,4 m ²



- Nutzungsoffene Räume
- Selbstnutzer, Tandemwohnung
- Förderfähigewohnungen
- Sonderwohnen (eventuell Kita)
- Gewerbe

Das Erschließungskonzept ermöglicht eine hohe Flexibilität der Wohnungszuschnitte. So wird der überwiegende Anteil der Wohnungen für Selbstnutzer (Baugruppe / Genossenschaft) und ein weiterer Anteil förderfähige Wohnungen (Sozialträger) ermöglicht.

REGELGESCHOSSE

Tandemwohnungen

Die Wohnungen für Selbstnutzer sind so konzipiert, dass sie zu einem späteren Zeitpunkt ohne großen Aufwand in separate Einheiten aufgeteilt werden können. So entsteht ein Wohnungsmix aus 1- bis 6-Zimmer-Wohnungen, mit dem den Anforderungen heutiger vielfältiger Biographien und sich verändernden Lebensweisen begegnet wird.

Die spätere einfache Teilbarkeit der Tandemwohnungen wird in der Planung des Innenausbaus bereits berücksichtigt.

Preisgedämpfte Wohnungen

In dem schmalen Gebäudeflügel ist die Schaffung förderfähigen Wohnraums vorgesehen. In den 2. und 3. Obergeschoss entstehen Wohnungen mit 1 bis 4 Zimmern entsprechend den Vorgaben der Berliner Förderrichtlinien. Im 1. Obergeschoss ist eine größere förderfähige Flächen für Sonderwohnformen vorgesehen (z.B. betreutes Wohnen, Senioren-WG).

WE 2.06
WE 3.06

WE 2.05
WE 3.05

WE 2.04
WE 3.04

WE 2.03
WE 3.03

WE 2.02
WE 3.02

WE 2.01
WE 3.01

WE 1.07
WE 2.07
WE 3.07

WE 1.08.1
WE 2.08.1
WE 3.08.1

WE 1.08.2
WE 2.08.2
WE 3.08.2

WE 1.09.1
WE 2.09.1
WE 3.09.1

WE 1.09.2
WE 2.09.2
WE 3.09.2

WE 1.10.1
WE 2.10.1
WE 3.10.1

WE 1.10.2
WE 2.10.2
WE 3.10.2

WE 1.11.1
WE 2.11.1
WE 3.11.1

WE 1.11.2
WE 2.11.2
WE 3.11.2

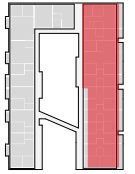


Förderfähige Wohnungen
für Soziale Träger
bzw. Selbstnutzer

Tandemwohnungen
nicht förderfähig
für Selbstnutzer

TANDEMWOHNUNGEN

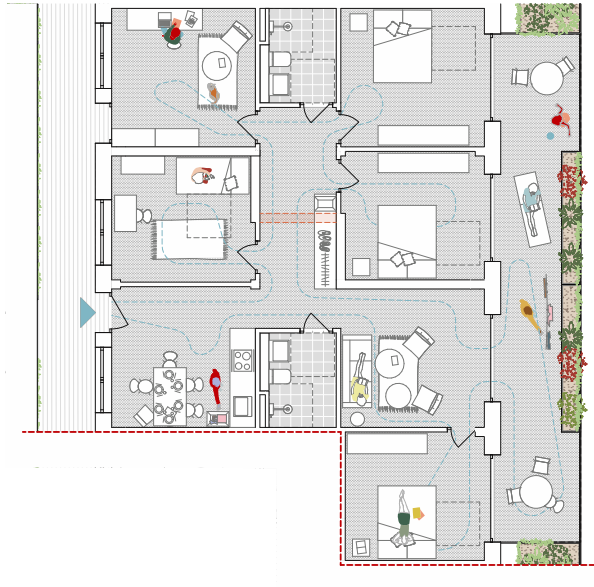
1.OG - 3.OG



spätere Wohnungsteilung,
beispielhafte Darstellung

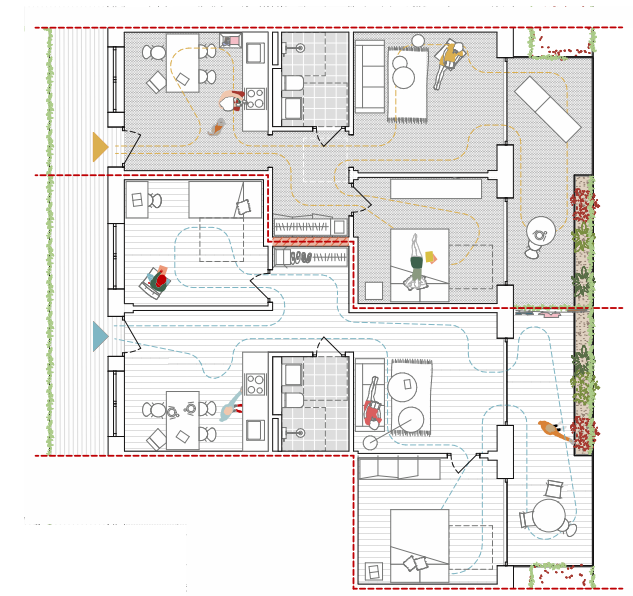
Wohnungen zusammengelegt

Wohnung 10.1 + 10.2
6 Zimmer
137,7 qm



Wohnungen getrennt

Wohnung 10.1
2 Zimmer
61,9 qm

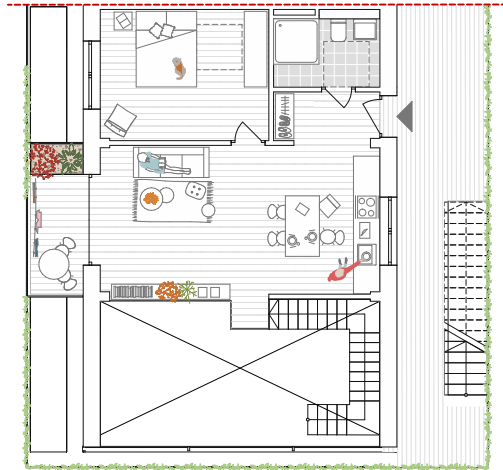
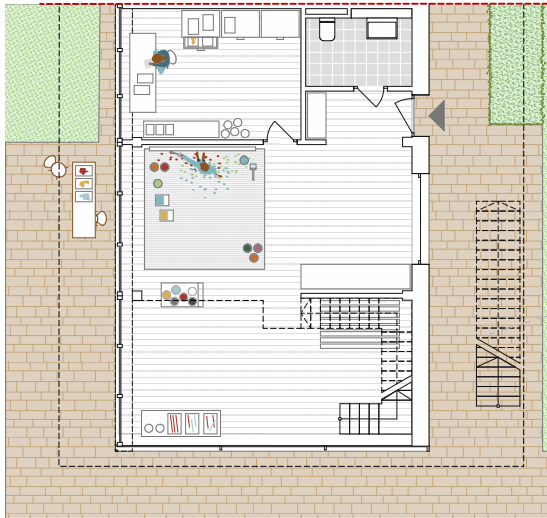
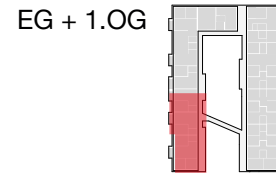


Wohnung 10.2
3 Zimmer
75,8 qm

STUDIOS / ATELIERWOHNUNGEN

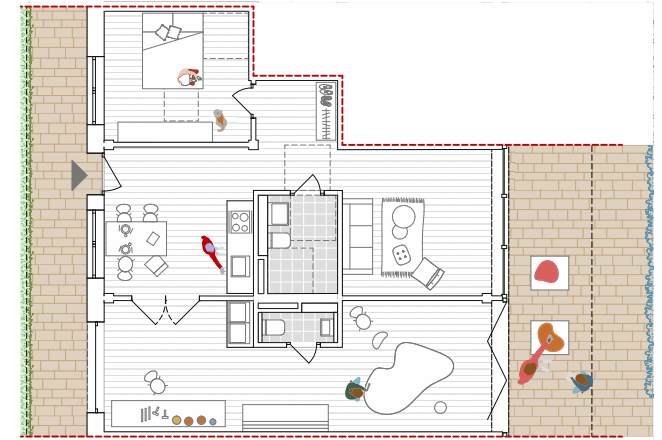
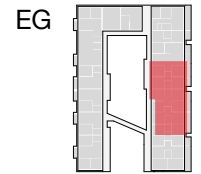
Studios

Studio 1	Studio 2
7 Zimmer	6 Zimmer
155,1 qm	145,9 qm



Atelierwohnung

Atelier 1	Atelier 2
3 Zimmer	3 Zimmer
114,1 qm	122,4 qm



ERSCHLIESSUNG

Das Erdgeschoss bietet an mehreren Stellen Eingangs- und Durchwegungsmöglichkeiten. Der Haupteingang liegt am Heidekampweg. Über einen großzügigen Vorplatz mit Carsharing-Station und Fahrradstellplätzen erreicht man das Treppenhaus.

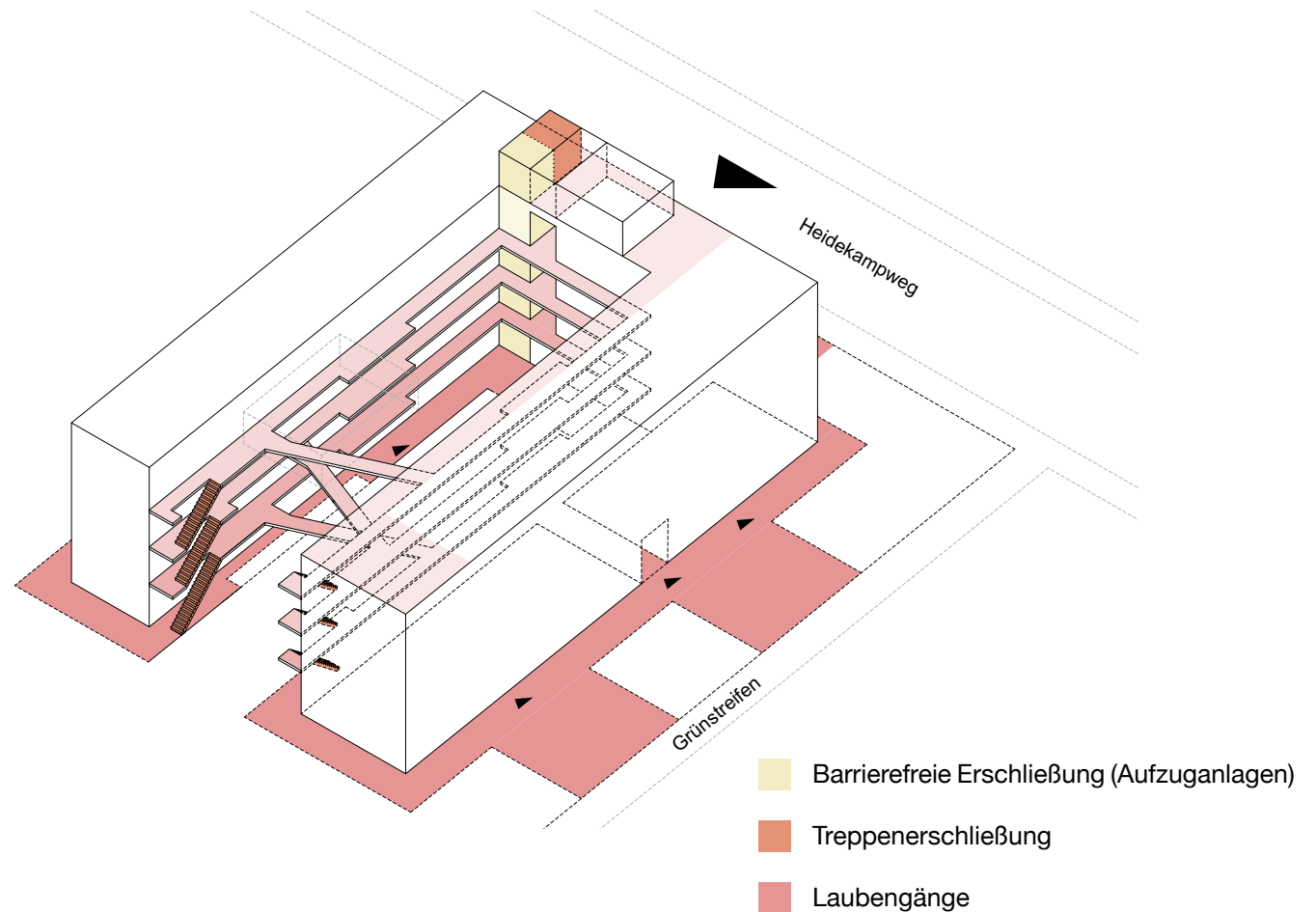
Alle Wohnungen sind mit dem Aufzug erreichbar und barrierefrei konzipiert.

Auf allen Ebenen finden sich Kinderwagenräume angrenzend an das Treppenhaus.

Die am Kopfende des Innenhofs gelegenen Flächen neben dem Treppenhaus sind für ergänzende Hausinterne Gemeinschaftsnutzungen nach Bedarf vorgesehen:

Co-Working, Gästezimmer, Musikzimmer...

Die an den Enden der Laubengänge gelegenen Treppen führen auf kurzem Wege in Hof und Garten.



FASSADEN

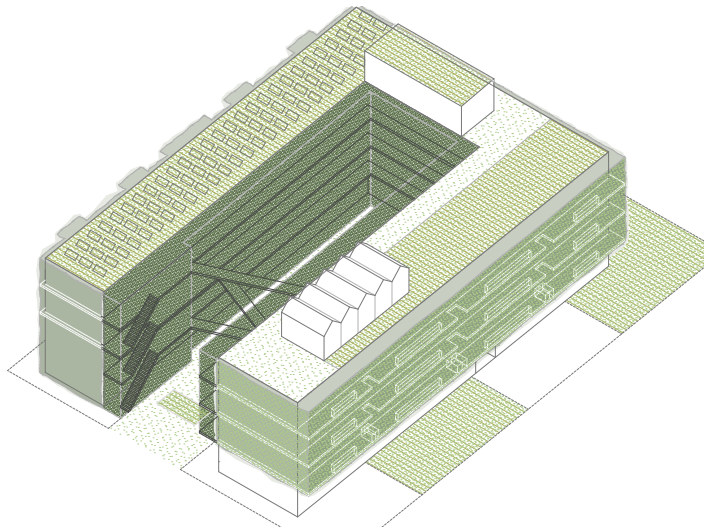
Das Hofhaus ist allseitig mit einem "grünen Mantel" aus Balkonen und Fassadenbegrünung umgeben.

Allen Wohnungen sind großzügige Balkone mit Ausrichtung auf die verschiedenen Grünräume vorgelagert. Die Balkone sind zudem mit Pflanztrögen ausgestattet, die eine individuelle Bepflanzung durch die Bewohner ermöglichen.

Die Laubengänge werden teilweise mit flächigen Rankhilfen versehen, so dass sich im Hof begrünte Innenwände ausbilden können.



Schnitt D-D, ohne Maßstab



Grüner Gebäudemantel Schema, ohne Maßstab



Ansicht Nord- Ost vom Heidekampweg, Haupteingang, ohne Maßstab

FASSADEN



Ansicht Süd- West vom Radweg, ohne Maßstab



Längsschnitt Wohnhof, ohne Maßstab

BAUWEISE

Holzbau, ökologische Bauweise

Das Projekt ist als Holzbau konzipiert. Für die Fassade wird eine nicht-tragende Holz-Leichtbauweise mit ökologischen Dämmstoffen vorgeschlagen. Der weitgehend flexible Innenausbau erfolgt in ökologischer Bauweise mit wohngesunden Materialien. Es ist eine Teilunterkellerung geplant in der die Haus- technik und Abstellräume für jede Wohnung ange- ordnet werden.

Es ist eine Teilunterkellerung geplant in der die Haus- technik und Abstellräume für jede Wohnung ange- ordnet werden.

Essentials

- Unterschiedliche teilbare Wohnungstypen
- begrünte Balkone mit Blick auf grüne Außen- räume
- vorr. Gewerbeeinheiten, Studio-Wohnen, Atelier- Wohnen und Gemeinschaftseinrichtungen im Erdgeschoss
- Cluster-Wohnung im 1.OG
- vorr. Sozialwohnungen (gefördert) im 2.OG + 3.OG
- Raumhöhe in allen Wohnungen mind. 2,70 Meter
- lackierte Holzfenster mit mind. 2-fach Verglasung
- Fassade in nichttragender Holz-Leichtbauweise
- Barrierefreiheit durch Aufzug mit 1,10 x 2,10 Me- ter großer Fahrkabine
- 2 Fahrradstellplätze pro Wohnung, einer davon überdacht

Energiestandard

Angestrebt wird ein „klimafreundliches Gebäude – mit QNG“ gemäß den Förderbedingungen der KfW (Effizienzhaus 40, Anforderungen des „Qualitätssie- gels Nachhaltiges Gebäude Plus“ (QNG-PLUS)). Ein nachhaltiges, fossilfreies Energiekonzept wird auf dieser Grundlage entwickelt. Der Einsatz von Wärmepumpen, ggf. Erdsonden in Kombination mit Fotovoltaik wird angestrebt.



AUSSTATTUNG

Die Ausstattungsstandards werden im weiteren Verlauf von den Architekt*innen gemeinsam mit der Baugemeinschaft erarbeitet und beschlossen.

Es wird dabei Wert auf nachhaltige, wohngesunde Materialwahl und einen einfachen Standard mit Markenprodukten gelegt.



SONDERWÜNSCHE

Abbildungen beispielhaft

Die gezeigten Oberflächenishes entsprechen den vereinbarten Standards der jeweiligen Projekte. Möbel / Einbauküchen sind in den Ausbaukosten nicht enthalten.

Die Planung von Sonderwünschen ist möglich. Die dadurch entstehenden Bau- und Planungskosten werden den jeweiligen Gesellschaftern in Rechnung gestellt.



1



2

1. Ausbauhaus Südkreuz
Ausbaustandard "Gruppe"

2. Massivholzhäuser Neuruppin
Ausbaustandard "Gruppe"

3. Ausbauhaus Neukölln
Ausbaustandard "Loft"

4. Ausbauhaus Neukölln
Ausbaustandard "Gruppe"



3



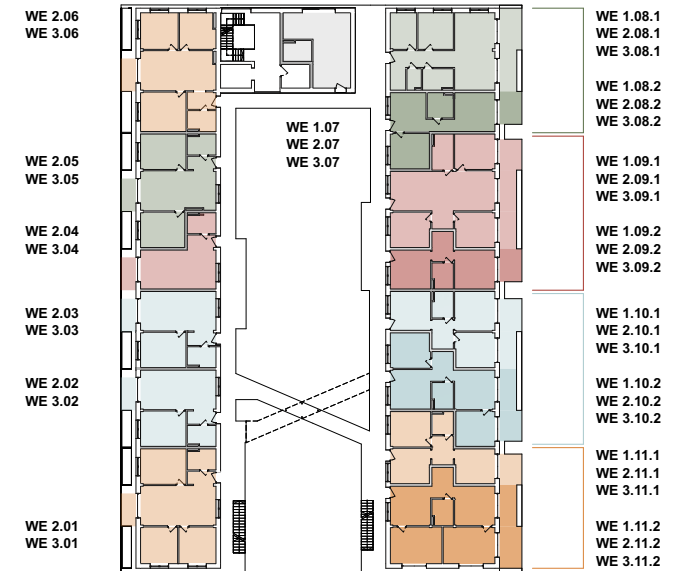
4

WOHNUNGSLISTE / BELEGUNG

WOHNUNGSLISTE HEIDEKAMPWEG

Gemeinschaftsflächen werden über die umlagefähigen Nutzflächen (Wohn- und Gewerbeflächen, uNF) mitfinanziert.
Wohnungsgrößen und Preisangaben dienen in diesem frühen Projektstadium der Orientierung und können sich im Verlauf der fortschreitenden Planung ändern.
Alle Preisangaben ohne Grundstück, da im Rahmen der Konzeptvergabe ein Erbpachtvertrag vorgesehen ist.

Wohnung / Einheit	Anzahl Zimmer		Geschoss	Bewertung bez. auf Mittelpreis	qm-Preis (bewertet)	Wohnfläche m ²	Gesellsch.-anteile	Zielkosten Wohnung €
					€/m ²			
GE 0.02 WARETEX	-	Gewerbe	EG	90,4%	4.070 €	109,6	2,7%	446.072 €
GE 0.03.1 Kiezcafé	-	Gewerbe	EG	90,4%	4.070 €	239,9	5,9%	976.393 €
Atelier 1	3	Selbstnutzer	EG	94,8%	4.270 €	114,1	3,0%	487.207 €
Atelier 2	3	Selbstnutzer	EG	94,8%	4.270 €	122,4	3,2%	522.648 €
Studio 1	7	Selbstnutzer	EG	99,2%	4.470 €	155,1	4,2%	693.297 €
Studio 2	6	Selbstnutzer	EG	97,0%	4.370 €	145,9	3,9%	637.583 €
Clusternwohnen	6	förderfähige Whg	1.OG	105,5%	4.750 €	231,2	6,7%	1.098.200 €
WE 1.07 Coworking	2	Gemeinschaft	1.OG	0%	0 €	40,4	0,0%	0 €
WE 1.08.1	3	Selbstnutzer	1.OG	97,0%	4.370 €	82,4	2,2%	360.088 €
WE 1.08.2	2	Selbstnutzer	1.OG	97,0%	4.370 €	54,8	1,5%	239.476 €
WE 1.09.1	4	Selbstnutzer	1.OG	97,0%	4.370 €	94,0	2,5%	410.780 €
WE 1.09.2	1	Selbstnutzer	1.OG	97,0%	4.370 €	45,0	1,2%	196.650 €
WE 1.10.1	2	Selbstnutzer	1.OG	97,0%	4.370 €	61,9	1,6%	270.503 €
WE 1.10.2	3	Selbstnutzer	1.OG	97,0%	4.370 €	75,8	2,0%	331.246 €
WE 1.11.1	2	Selbstnutzer	1.OG	102,6%	4.620 €	51,0	1,4%	235.620 €
WE 1.11.2	3	Selbstnutzer	1.OG	102,6%	4.620 €	86,8	2,4%	401.016 €
WE 2.01	4	Selbstnutzer	2.OG	104,8%	4.720 €	82,7	2,4%	390.344 €
WE 2.02	2	förderfähige Whg	2.OG	105,5%	4.750 €	56,1	1,6%	266.475 €
WE 2.03	2	förderfähige Whg	2.OG	105,5%	4.750 €	55,6	1,6%	264.100 €
WE 2.04	1	förderfähige Whg	2.OG	105,5%	4.750 €	40,6	1,2%	192.850 €
WE 2.05	3	förderfähige Whg	2.OG	105,5%	4.750 €	71,2	2,0%	338.200 €
WE 2.06	4	förderfähige Whg	2.OG	105,5%	4.750 €	84,4	2,4%	400.900 €
WE 2.07 Gäste	2	Gemeinschaft	2.OG	0%	0 €	40,4	0,0%	0 €
WE 2.08.1	3	Selbstnutzer	2.OG	103,7%	4.670 €	82,4	2,3%	384.808 €
WE 2.08.2	2	Selbstnutzer	2.OG	103,7%	4.670 €	54,8	1,6%	255.916 €
WE 2.09.1	4	Selbstnutzer	2.OG	103,7%	4.670 €	94,0	2,7%	438.980 €
WE 2.09.2	1	Selbstnutzer	2.OG	103,7%	4.670 €	45,0	1,3%	210.150 €
WE 2.10.1	2	Selbstnutzer	2.OG	103,7%	4.670 €	61,9	1,8%	289.073 €
WE 2.10.2	3	Selbstnutzer	2.OG	103,7%	4.670 €	75,8	2,1%	353.986 €
WE 2.11.1	2	Selbstnutzer	2.OG	109,2%	4.920 €	51,0	1,5%	250.920 €
WE 2.11.2	3	Selbstnutzer	2.OG	109,2%	4.920 €	86,8	2,6%	427.056 €
WE 3.01	4	förderfähige Whg	3.OG	105,5%	4.750 €	82,7	2,4%	392.825 €
WE 3.02	2	förderfähige Whg	3.OG	105,5%	4.750 €	56,1	1,6%	266.475 €
WE 3.03	2	förderfähige Whg	3.OG	105,5%	4.750 €	55,6	1,6%	264.100 €
WE 3.04	1	förderfähige Whg	3.OG	105,5%	4.750 €	40,6	1,2%	192.850 €
WE 3.05	3	förderfähige Whg	3.OG	105,5%	4.750 €	71,2	2,0%	338.200 €
WE 3.06	4	förderfähige Whg	3.OG	105,5%	4.750 €	84,4	2,4%	400.900 €
WE 3.07 Plus-Raum	2	Gemeinschaft	3.OG	0%	0 €	40,4	0,0%	0 €
WE 3.08.1	3	Selbstnutzer	3.OG	114,8%	5.170 €	82,4	2,6%	426.008 €
WE 3.08.2	2	Selbstnutzer	3.OG	114,8%	5.170 €	54,8	1,7%	283.316 €
WE 3.09.1	4	Selbstnutzer	3.OG	114,8%	5.170 €	94,0	2,9%	485.980 €
WE 3.09.2	1	Selbstnutzer	3.OG	114,8%	5.170 €	45,0	1,4%	232.650 €
WE 3.10.1	2	Selbstnutzer	3.OG	114,8%	5.170 €	61,9	1,9%	320.023 €
WE 3.10.2	3	Selbstnutzer	3.OG	114,8%	5.170 €	75,8	2,4%	391.886 €
WE 3.11.1	2	Selbstnutzer	3.OG	123,7%	5.570 €	51,0	1,7%	284.070 €
WE 3.11.2	3	Selbstnutzer	3.OG	115,9%	5.220 €	86,8	2,7%	453.096 €



Die Zielkosten der Wohnungen basieren auf den im Kostenrahmen abgebildeten Gesamtkosten für die Erstellung des Projekts (KGR 100 - 700 nach DIN 276).

Alle Preisangaben ohne Grundstück, da im Rahmen der Konzeptvergabe ein Erbpachtvertrag vorgesehen ist.
Kosten der individuellen Finanzierung werden nicht erfasst.

Gemeinschaftsflächen werden über die umlagefähigen Nutzflächen (Wohn- und Gewerbeflächen, uNF) mitfinanziert.

Wohnungsgrößen und Preisangaben dienen in diesem frühen Projektstadium der Orientierung und können sich im Verlauf der fortschreitenden Planung ändern.

WOHNUNGSLISTE / BEISPIEL



Wohnung / Einheit	Anzahl Zimmer		Geschoss	Bewertung bez. auf Mittelpreis	qm-Preis (bewertet) €/m ²	Wohnfläche m ²	Gesellsch.-anteile	Zielkosten Wohnung €
WE 2.11.1	2	Selbstnutzer	2.OG	109,2%	4.920 €	51,0	1,5%	250.920 €
WE 2.11.2	3	Selbstnutzer	2.OG	109,2%	4.920 €	86,8	2,6%	427.056 €

WIE WIRD MAN MITGLIED DER BAUGRUPPE ?

1. RESERVIERUNG PER RESERVIERUNGSFORMULAR

Sie können sich mit dem Reservierungsformular für eine der freien Wohnungen bewerben. Darüber hinaus können Sie sich für die bereits reservierten Einheiten als Nachrücker vormerken lassen. (Bitte wählen Sie insgesamt maximal 3 Wohnungen aus). Das ausgefüllte Reservierungsformular bitten wir Sie unterschrieben per Mail an die Architekt*innen zurückzu-schicken.

Die schriftliche Reservierung gilt für 1 Woche, in dieser Zeit sollte der Finanzcheck erfolgen. Eine verbindliche Reservierung (= Belegung) erfolgt dann durch „Grünes Licht“ vom Finanzcheck, Aufnahme in die Baugruppe/ Unterschrift GbR-Vertrag und Einzahlung des Eintrittsgeldes auf das Konto der GbR.

2. FINANZCHECK

Um in die GbR eintreten zu können benötigen Sie den Finanzcheck, d.h. den Nachweis, dass Sie das erforderliche Eigenkapital (25%) für den Erwerb einer Wohnung „in bar“ verfügbar haben und Ihre gewünschte Wohnung finanzieren können. Alle Baugruppenmitglieder müssen das Eigenkapital für den Grundstückskauf verfügbar haben.

Der Finanzcheck wird durch die: Vermögensberatung Select, Herr Völker und Herr Stumpf durchgeführt und kostet **250,- EUR** brutto.

Der Finanzcheck wird vertraulich durchgeführt, die Baugruppe erhält von den Finanzberatern „Grünes Licht“ für den Eintritt der Wohnparteien.

3. BESCHLUSS BAUGRUPPE & UNTERSCHRIFT GBR VERTRAG

Auf den Infotreffen werden das Projekt, der geplante Ablauf, Fragen zu den Wohnungen und zur Baugruppe besprochen. Die Baugruppe und neue Interessenten lernen sich kennen. In den GbR-Versammlungen wird über den Beitritt neuer Mitglieder entschieden.

Sie sind nach Aufnahme berechtigt den GbR-Vertrag zu unterschreiben und sind damit Mitglied der Baugemeinschaft. Durch die Aufnahme in die GbR wird die Zahlung des Eintrittsgeldes i.H.v. **500,- EUR** brutto je Einheit (Tandemwohnungen = 2 Einheiten) verpflichtend. Die Überweisung des Eintrittsgeldes sollte zeitnah erfolgen.

Schließt die Gruppe das Konzeptverfahren erfolgreich mit der Errichtung des Erbpachtvertrages ab, wird das Eintrittsgeld als erste Gesellschaftereinlage angerechnet.

Scheidet die Baugruppe aus, fließt das Eintrittsgeld als Aufwandsentschädigung an die Architekt*innen und wird nicht zurückgezahlt. Auch bei einem eventuellen späteren Austritt aus der GbR wird das Eintrittsgeld nicht zurückgezahlt.

WEITERES VORGEHEN

1. INITIATIVPHASE

FINANZCHECK + RESERVIERUNGEN
laufend, Belegung möglichst 1/3 bis 31.01.24

- Für Baugruppe - Sicherheit - Baupartei kann sich WHG/Finanzierung leisten
- Für Baupartei - Sicherheit - Baugruppe ist finanzstark genug
- zur Belegung der Liquidität im Erstangebot

Kosten: 250,- Finanzierungs-Check (direkt an Finanzberater)

2. BESCHLUSS + GRÜNDUNG BAUGRUPPE

am 11.01.24. / erfolgt

- Unterzeichnung GbR-Vertrag
- Unterzeichnung Architektenvereinbarung
- Konto einrichten
- verbindliche Belegung der (Wohn-) Einheiten

Kosten: 500,- Eintrittsgeld je Einheit (Entwicklung/ Werbung), nicht rückzahlbar, Einzahlung auf das Konto der GbR

3. EINREICHUNG ERSTANGEBOT

am 14.02.24 / erfolgt

- Unterschrift Teilnahmeunterlagen
- Fertigstellung Eigenkapitalnachweise, Herr Völker
- Einreichung des Erstangebots

4. OPTIMIERUNGSRUNDE

bis 28.06.24

- Überarbeitung der Planung
- verbindliche Vereinbarungen mit Kooperationspartnern (soziale Träger, Gewerbe, Kita...)
- Einreichung des endgültigen Angebots

5. ANHANDGABE + PROJEKT

im Erfolgsfall, ab 50. KW 2024

- Abschluss Erbpachtvertrag
- Verträge mit Kooperationspartnern
- Beauftragung der Planung
- Einzahlungen nach Zahlungsplan
- Projektraum / website einrichten

6. VORAUSSICHTLICHER PROJEKTZEITPLAN

Sept. '25	Einreichung Bauantrag
Juni '26	Baubeginn
Ende '27	Fertigstellung / Einzug

nächste Treffen:

14.03.2024 18:00 Uhr

25.04.2024 18:00 Uhr

30.05.2024 18:00 Uhr

20.06.2024 18:00 Uhr

VIELEN

DANK!

DAS KLEINGEDRUCKTE

Die Projektunterlagen wurden sorgfältig erstellt, stellen aber nur eine Vorabinformation für Interessenten dar und sind kein verbindliches Angebot.

Alle in diesem Exposé dargestellten Illustrationen, Modell- und Beispielfotos stellen unverbindliche Visualisierungen dar.

Der Inhalt dieses Exposés entspricht dem Planungsstand, den gesetzlichen und sonstigen Vorschriften und Bestimmungen zum Zeitpunkt der Ausgabe. Die GbR übernimmt jedoch keine Haftung oder Garantie für die Aktualität, Richtigkeit und Vollständigkeit der bereitgestellten Information.

Änderungen der Angaben sind auch nach Herausgabe möglich und begründen keine Wertminderung. Maße sind vor Ort zu nehmen. Verbindlich für die Ausführung sind allein die Genehmigungplanung, Werk- und Fachplanung, Baubeschreibungen und die Beschlüsse der Baugruppe.

Die Visualisierungen zeigen Stimmungsbilder des Vorentwurfes zum derzeitigen Entwurfsstand, Änderungen sind vorbehalten. Eine Gewähr kann nicht übernommen werden.

In den Plänen gezeigte Einbauküchen sowie die Möblierung gehören nicht zum Leistungsumfang sondern dienen lediglich der Illustration.

Alle Texte und Bilder unterliegen dem Urheberrecht.

Eine Reproduktion oder Verbreitung ist ohne schriftliche Genehmigung nicht erlaubt.

Eine Baugenehmigung muss noch erwirkt werden. Die baurechtlich vorgeprüfte Machbarkeit im Sinne der Bebaubarkeit des Grundstückes, bzw ein späterer Bauvorbescheid oder Bauantrag schließen keine Probleme und Verzögerungen des Vorhabens aus, die aus Nachbarrechten, nicht bereits behördlich positiv vorbeschiedenen Gesichtspunkten oder aus zwischenzeitlich neuen Rechtsvorschriften o.ä. resultieren können.

Die Wohnflächen wurden auf Grundlage des Planungsstandes ermittelt. Terrassen und Balkone werden zu je 50% angerechnet. Mögliche Änderungen und Anpassungen können sich in der folgenden Ausführungsplanung ergeben. Insofern kann eine haftungsbegründete Gewähr für die Berechnung nicht übernommen werden. Eine Gewähr für die Vollständigkeit kann nicht übernommen werden.

Die Inhalte der vorliegenden Machbarkeitsstudie verstehen sich als interne Information und sind vertraulich zu behandeln.

Weitergabe ist nicht gestattet!

Baugemeinschaft Wohnprojekt Heidekampweg GbR
c/o Praeger Richter Architekten GmbH
Florastraße 86A
13187 Berlin

PROJEKTPARTNER

PRAEGER RICHTER ARCHITEKTEN GMBH
Florastraße 86A | 13187 Berlin
fon +49 (0)30 / 499894 - 205
fax +49 (0)30 / 499894 - 201
mail@praegerrichter.de
www.praegerrichter.de

MRP ROSE PROJEKTSTEUERUNG
Gottlieb-Dunkel-Str. 68
12099 Berlin
fon +49 (0)176 - 821 649 96
rose@mrp-berlin.de

MARC VÖLKER, DIPLOM-BANKBETRIEBSWIRT
Kooperationspartner der Vermögensberatung Select GmbH
Repräsentanz Berlin
Bayerische Straße 30
10707 Berlin
fon +49 (30) 577 07 417
fax +49 (30) 4050 999 111
marc.voelker@vb-select.de
www.vermoegensberatung-select.de