

AUSBAUHAUS WEISSENSEER SPITZE



Mitmacher*innen für Baugemeinschaftsprojekt willkommen!

Das Grundstück ist gesichert!

Flexible Wohneinheiten für sich verändernde Lebensumstände!

Flexible Investitionskosten durch Selbstausbau!

Flexible Wohnkosten durch Möglichkeit zur Teil-Vermietung!

**BAUGEMEINSCHAFTSPROJEKT
PISTORIUSSTRASSE 82, 13086 BERLIN WEISSENSEE
Stand 07.11.2025**

LAGE IM STADTGEBIET

Das Grundstück Pistoriusstraße 82 befindet sich im Berliner Bezirk Pankow, Ortsteil Weißensee. Der Ortsteil Weißensee gewinnt seit einiger Zeit zunehmend an Beliebtheit bei Bewohnern der umgebenden innerstädtischen Bezirke. Es ist ein Wohnort, der durch seine Mischung aus urbanem Leben, grüner Umgebung und einer entspannten Atmosphäre besticht. Viele, die hier wohnen oder hinziehen, schätzen die besondere Kombination aus Nähe zur Innenstadt und fast schon kleinstädtischer Kiezatmosphäre. Weißensee ist in den letzten Jahren insbesondere bei jungen Familien bei der Suche nach Wohnraumalternativen in den Fokus gerückt.

Anbindung

Die Fahrzeit mit dem PKW zum Alexanderplatz / City Ost beträgt etwa 20 Minuten. Die Straßenbahn bietet eine gute Verbindung Richtung Mitte und Prenzlauer Berg. Mit dem Fahrrad gelangt man schnell und relativ entspannt in den Prenzlauer Berg und ins Zentrum. Durch die Nähe zur Autobahn A114 lassen sich Ausflüge ins nördliche Umland spontan umsetzen.



LAGE IM KIEZ

AKTUELLE NUTZUNG

Auswahl an aktuellen Einkaufsmöglichkeiten, Nahversorgung und Freizeitangeboten

Bildung

1. Kunsthochschule Berlin - Weißensee
2. Schule am Hamburger Platz
3. Katholische Theresienschule
4. Primo Levi Gymnasium
5. Max Bill Gesamtschule

Kultur

6. Brotfabrik
7. Theater im Delphi
8. Kino Toni

Kita

9. Kita Langohr
10. Kita Freude

Freizeit

11. Sportplatz
12. Basketballplatz
13. TCW Roelckestraße

Einkaufen

14. Rewe
15. Edeka
16. Lidl

Restaurants

17. Dotori
18. ChiMi Berlin
19. Pizzeria Trattoria Inpastando



DER KIEZ

Weißensee hat eine ruhige, fast kleinstädtische Prägung, die sich deutlich von den pulsierenden Kiezen wie Prenzlauer Berg oder Friedrichshain unterscheidet, die nur wenige Kilometer entfernt liegen. Straßenzüge mit Altbauten aus der Gründerzeit, kleine Cafés, Spielplätze und eine insgesamt familienfreundliche Infrastruktur verleihen dem Viertel eine angenehme Wohnqualität.

Eine Besonderheit des Stadtteils ist seine abwechslungsreiche Bebauungsstruktur: denkmalgeschützte Wohnensembles wechseln sich ab mit kleinteiligen Grundstücken, die mit Wohnhäusern und rückwärtigen Handwerkerremisen bebaut sind. Im Gewerbegebiet entlang der Lehderstraße wechseln sich Handwerksbetriebe, KfZ-Werkstätten und Ateliergemeinschaften ab und laden zur Entdeckungsreise ein.

Weißensee ist stark durch kulturelle Institutionen geprägt, die sich im Lauf der Jahrzehnte hier angesiedelt haben. Zu nennen wären hier die Kunsthochschule Weißensee, die Ostkreuzschule für Fotografie, Ateliergemeinschaften und Werkhöfe in der Lehderstraße sowie die in unmittelbarer Nähe der Pistoriusstraße 82 gelegenen Theaterwerkstätten der Volksbühne am Rosa-Luxemburg-Platz.

Herzstück des Stadtteils ist der namensgebende Weiße See, der im Sommer zum Schwimmen und Entspannen einlädt. Der See ist von einem gepflegten Park umgeben, an der umlaufenden Uferpromenade liegen Cafés, Biergärten, eine Freilichtbühne und das Strandbad Weißensee.

Rund um die Langhansstraße und den Antonplatz findet sich das Zentrum für die Nahversorgung mit zahlreichen Geschäften des täglichen Bedarfs. Der Kiez weist eine gute Versorgung mit Kitas, Grund- und weiterführenden Schulen, Spielplätzen und Sportvereinen auf.



Eine Baugemeinschaft ist der Zusammenschluss mehrerer privater Personen, die gemeinsam zur Eigennutzung oder Vermietung planen und bauen.

Bauen in einer Baugemeinschaft bedeutet, dass sich mehrere Bauwillige mit ähnlichen Wohnvorstellungen zusammen schließen, um gemeinsam ein Grundstück zu erwerben und darauf Häuser zum Selbstkostenpreis zu errichten.

RECHTSFORM GBR, SPÄTER WEG

Baugemeinschaften geben sich eine Rechtsform, mehrheitlich als Gesellschaft des bürgerlichen Rechts (GbR). Die Mitglieder haften gesamtschuldnerisch*.

Nach Fertigstellung wird die Rechtsform einer WEG (Wohnungseigentümergeinschaft) errichtet.

Jedes Mitglied kauft im Rahmen der Gemeinschaft einen Grundstücksanteil. Alle Dienstleistungs-, Planungs-, und Bauverträge werden gemeinsam geschlossen. Alle Verträge, Pläne und Protokolle sind den Mitgliedern frei zugänglich. Die Gruppe ist verantwortlich für Kosten, Termine und Qualität. Sie wird i.d.R. bei der Wahrnehmung ihrer Bauherrenaufgaben von Fachleuten unterstützt.

PROJEKTSTEUERUNG

Neben dem Architekten spielt die Projektsteuerung eine zentrale Rolle bei Baugemeinschaftsprojekten und übernimmt die sogenannten "Bauherrenaufgaben" im Planungs- und Bauprozess sowie die Organisation und Moderation.

Baugemeinschaften bzw. Bauherrengemeinschaften bieten folgende Vorteile:

- **MITBESTIMMUNGSMÖGLICHKEITEN**

durch frühzeitige Beteiligung an einer Baugemeinschaft bei der Planung der Gebäude und Freiflächen sowie der gemeinschaftlichen Anlagen.

- **KOSTENERSPARNISSE**

Wegfall der Gewinnmargen und Wagniszuschläge von Bauträgern bedeutet Bauen zum Selbstkostenpreis.

- **SELBSTGEWÄHLTE NACHBARSCHAFT**

Die künftigen Bewohner entscheiden selbst über die Aufnahme neuer Mitglieder und lernen sich über die Baugemeinschaftsprozesse bereits vor Einzug gut kennen.

- **ENERGIEEFFIZIENTE BAUWEISE**

Bauherren legen als zukünftige Nutzer besonderen Wert darauf, dass der spätere Energieverbrauch möglichst gering ist.

- **SOZIALER ANSPRUCH**

Eine lebendige Hausgemeinschaft und einen Ort schaffen, an dem Familien, Senioren und Singles ihren Platz finden.

* Eine quotale Haftung je nach Projektanteil kann vertraglich mit einigen Projektpartnern / ausführenden Firmen vereinbart werden.

BAUGEMEINSCHAFT GEMEINSAM BAUEN...



DAS PROJEKT

Das 6-geschossige Vorderhaus entlang der Pistoriusstraße und eine im Innenhof gelegene doppelte Reihe zweigeschossiger Gartenhäuser bilden zusammen das AUSBAUHAUS WEISSENSEER SPITZE.

Ein gemeinsamer Innenhof mit Hausgarten und die Gasse mit großzügigen Eingangs- und Terrassenbereichen, zwischen den Gartenhäusern werden weitgehend begrünt und bilden eine ruhige Oase im Quartier.



VORABZUG: Die dargestellten Inhalte können sich im weiteren Planungsverlauf ändern.
Der dargestellte Ausbau ist beispielhaft. Angebot als Ausbauhaus.

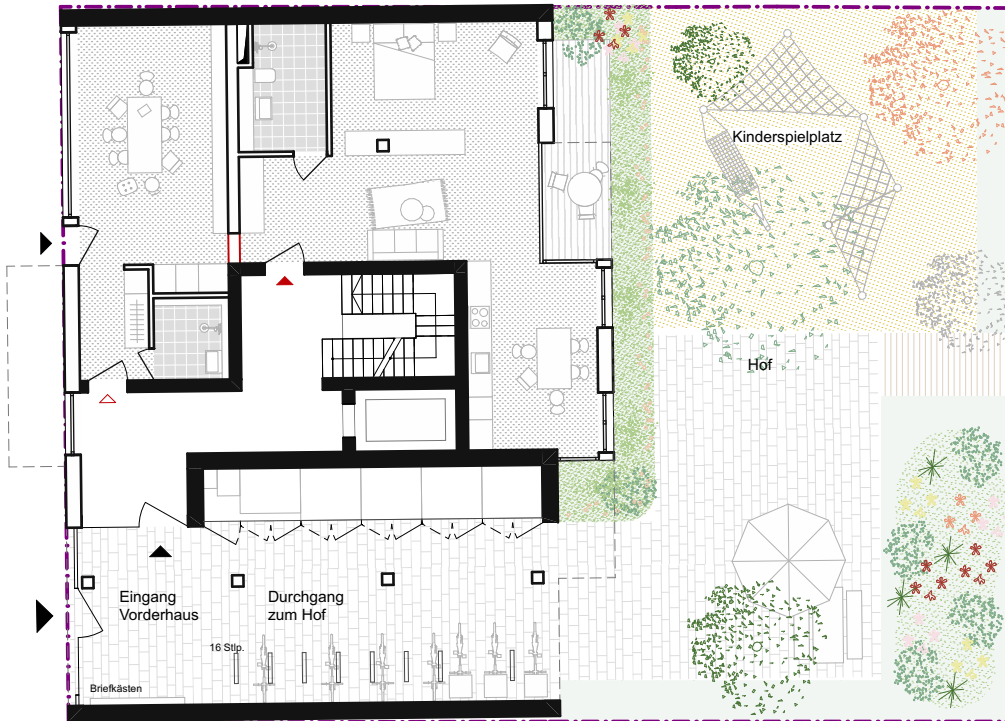
VORDERHAUS

WOHNEN + GEWERBE

ERDGESCHOSS

GEWERBE 01
36,4 m²

WOHNUNG 02
2-Zi.
77,9 m² inkl. Terrasse



GARTENHÄUSER

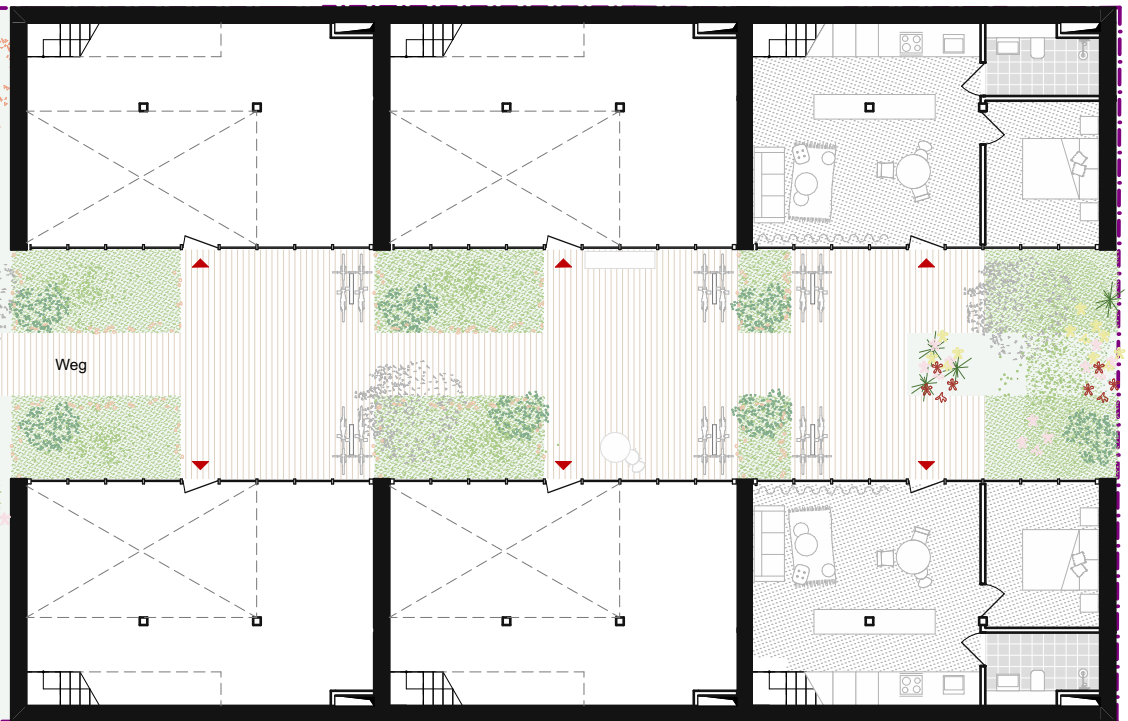
2-GESCHOSSIGE STUDIOS ZUM SELBSTAUSBAU

ERDGESCHOSS

SELBSTAUSBAU
STUDIO 01

SELBSTAUSBAU
STUDIO 02

BEISPIEL
STUDIO 03
4-Zi.
94,1 m² inkl. Terrassen



SELBSTAUSBAU
STUDIO 04

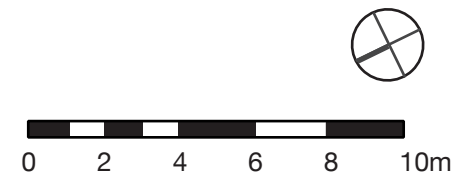
SELBSTAUSBAU
STUDIO 05

BEISPIEL
STUDIO 06
4-Zi.
94,1 m² inkl. Terrassen

- Hauseingangsbereich mit Blick in den Wohnhof
- großzügiger Durchgang zu den Studios
- seitlich überdachte Fahrradstellmöglichkeiten
- Erschließung des Vorderhauses über ein zentrales Treppenhaus mit Aufzug.
- kompakte Gewerbeeinheit im Erdgeschoss
- barrierefreie Süd-Terrassenwohnung im Erdgeschoss

Die beiden Einheiten können zusammengelegt werden.
Kombination gewerbliche / freiberufliche Nutzung und Wohnen möglich

Die 6 Gartenhäuser werden zweigeschossig ausgebildet und erhalten eine großzügige Terrasse im 1.OG und einen vorgelagerten Außenbereich im Erdgeschoss. Diese ermöglichen nachbarschaftlichen Austausch und den Blick ins Grüne.



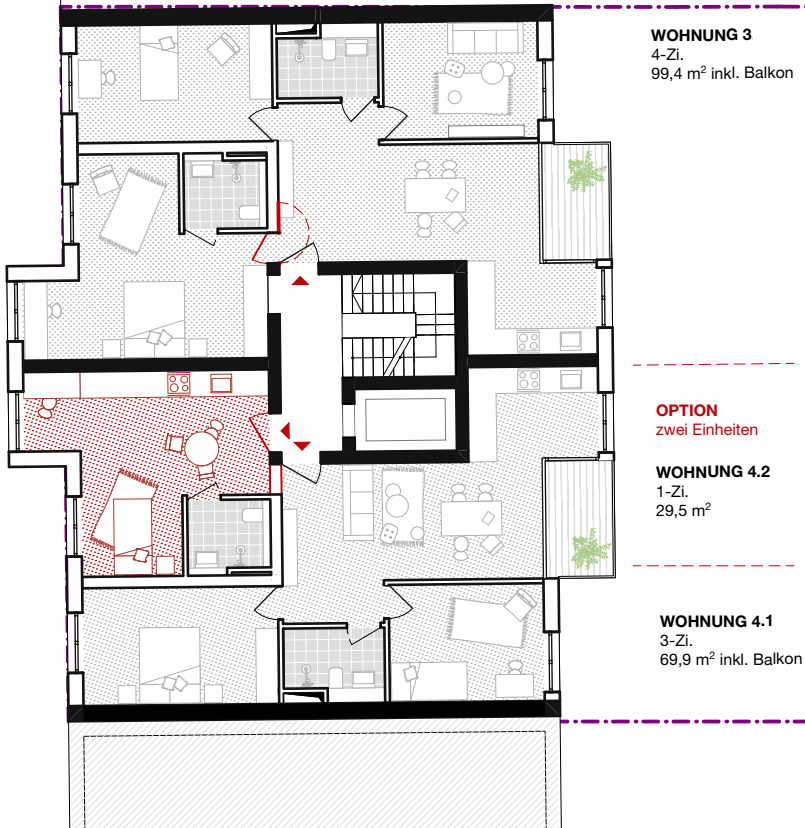
VORABZUG: Die dargestellten Inhalte können sich im weiteren Planungsverlauf ändern.
Der dargestellte Ausbau ist beispielhaft. Angebot als Ausbauhaus.

VORDERHAUS

ETAGENWOHNUNGEN, TEILBAR

1. -4. OBERGESCHOSS

dargestellt Ausbaustandard C



Auf jeder Etage entstehen zwei große Wohnungen mit Süderker + Balkon.

Von beiden Wohnungen kann eine kleine Einheit umbaufrei abgeteilt werden. Dies trägt sich verändernden Lebensumständen Rechnung und eröffnet neue Optionen: Coworking, Au-Pair, Kinder, Großeltern, etc. bzw. Vermietung / Verkauf)

GARTENHÄUSER

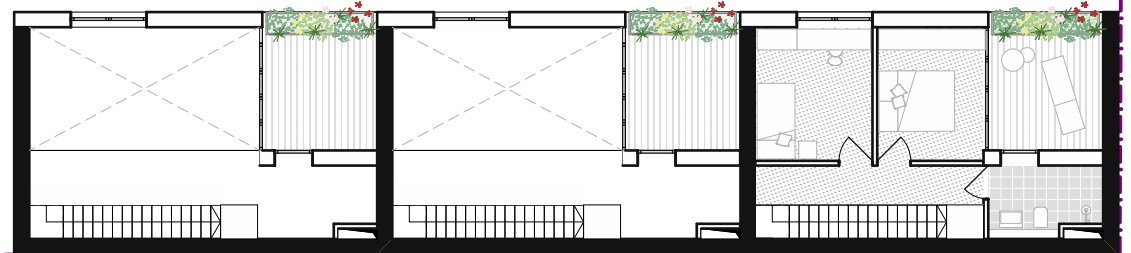
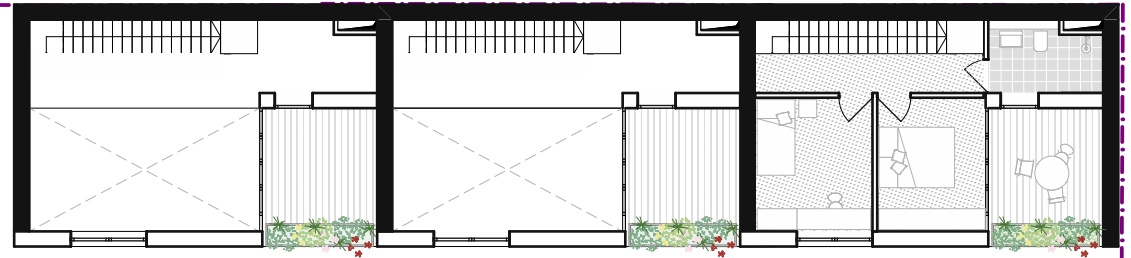
2-GESCHOSSIGE STUDIOS ZUM SELBSTAUSBAU

1. OBERGESCHOSS

SELBSTAUSBAU
STUDIO 01

SELBSTAUSBAU
STUDIO 02

BEISPIEL
STUDIO 03
4-Zi.
94,1 m² inkl. Terrassen



SELBSTAUSBAU
STUDIO 04

SELBSTAUSBAU
STUDIO 05

BEISPIEL
STUDIO 06
4-Zi.
94,1 m² inkl. Terrassen



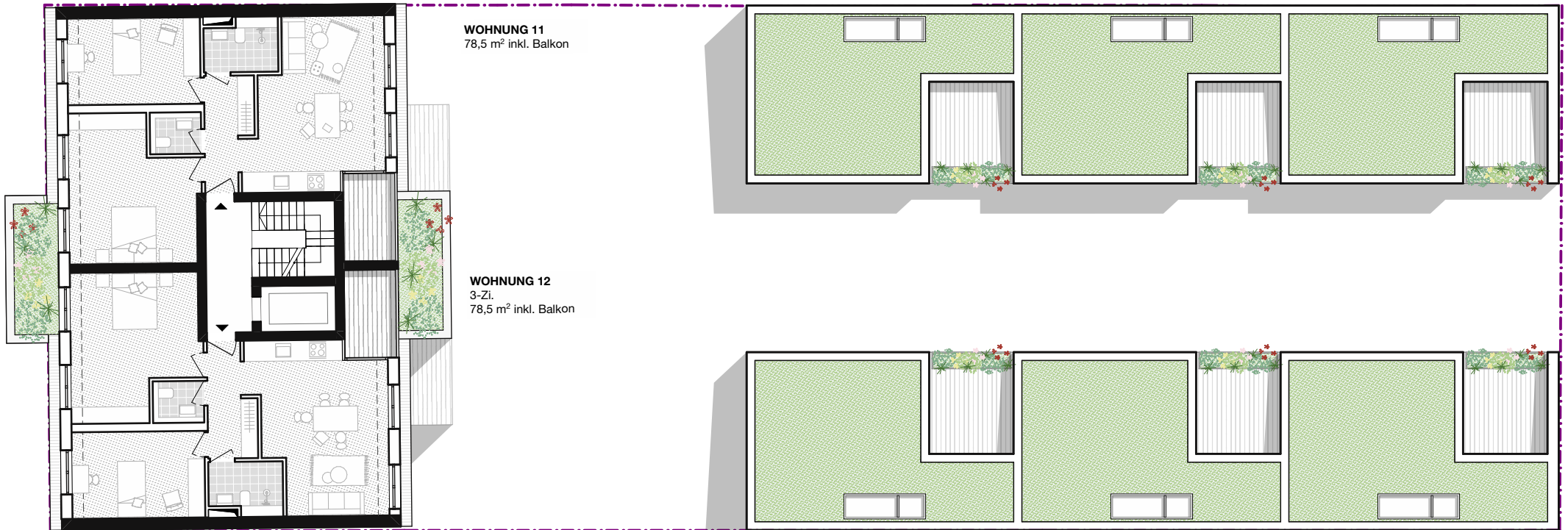
VORABZUG: Die dargestellten Inhalte können sich im weiteren Planungsverlauf ändern.
Der dargestellte Ausbau ist beispielhaft. Angebot als Ausbauhaus.

VORDERHAUS

ETAGENWOHNUNGEN

DACHGESCHOSS

dargestellt Ausbaustandard C



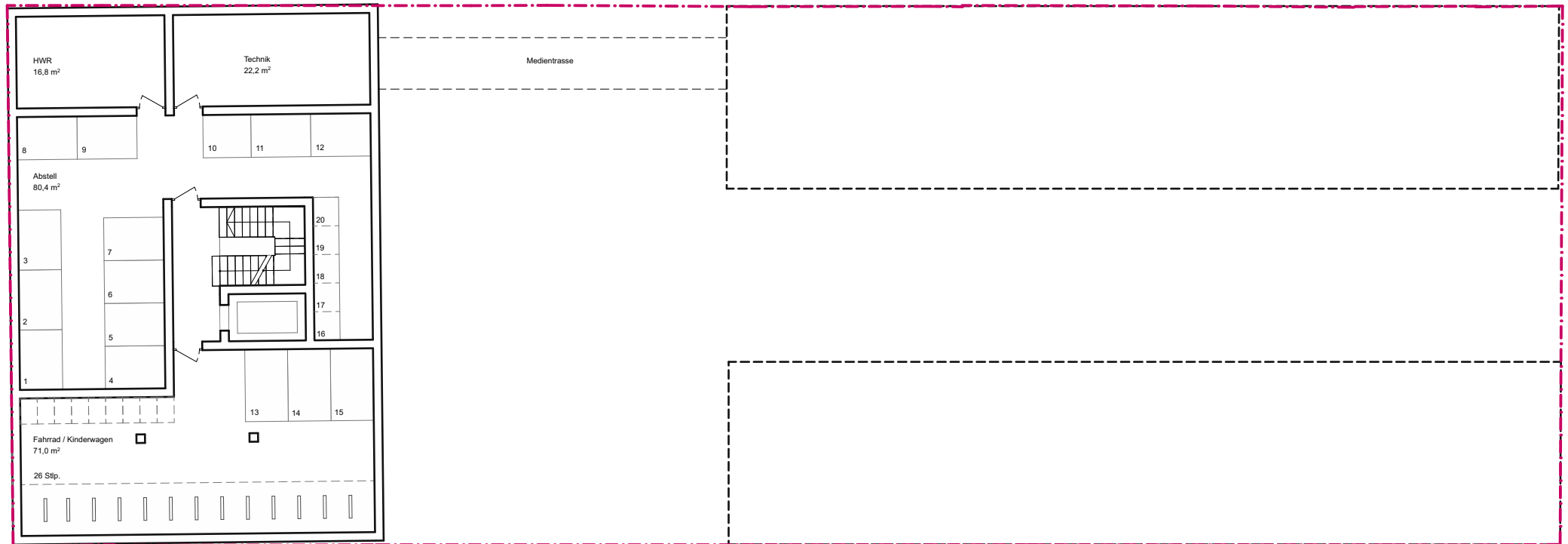
Im Dachgeschoss des Vorderhauses entstehen zwei Wohnungen mit Dachterrasse und Blick nach Süden.

Die genauere Grundrissgeometrie und Dachform sowie Terrassengrößen werden in der weiteren Planung festgelegt.



VORABZUG: Die dargestellten Inhalte können sich im weiteren Planungsverlauf ändern.
Der dargestellte Ausbau ist beispielhaft. Angebot als Ausbauhaus.

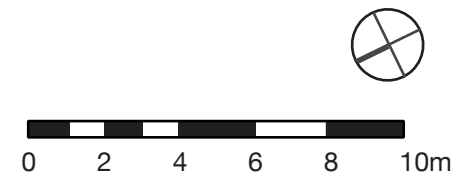
UNTERGESCHOSS



Im Untergeschoss des Vorderhauses werden Haustechnik, Abstellräume für jede Wohnung und Fahrradabstellmöglichkeiten angeordnet. Der Aufzug wird komfortabel krankentragengerecht in der Kabinengröße 1,10m x 2,10m ausgeführt. Dies ermöglicht auch, die Fahrräder über den Aufzug in das UG zu bringen.

Die genauere Festlegung der Geometrie erfolgt in der weiteren Planung unter Berücksichtigung des Konzeptes für die Technische Gebäudeausrüstung.

Welche Abstellmöglichkeiten in den Selbstkosten der Einheiten enthalten sein können, wird nachgeordnet festgelegt.



VORABZUG: Die dargestellten Inhalte können sich im weiteren Planungsverlauf ändern.
Der dargestellte Ausbau ist beispielhaft. Angebot als Ausbauhaus.

UMBAUFREI TEILBAR

Flexibilität im Vorderhaus

Die Geschosswohnungen lassen sich bei veränderten Lebensumständen ganz einfach durch entsprechende Handhabung der Eingangstüren aufteilen oder wieder zusammenschalten.

Damit kann auf neuartige Weise etwa den Ansprüchen heranwachsender Kinder entsprochen werden. Oder es ergibt sich die Möglichkeit für ungestörtes Homeoffice.

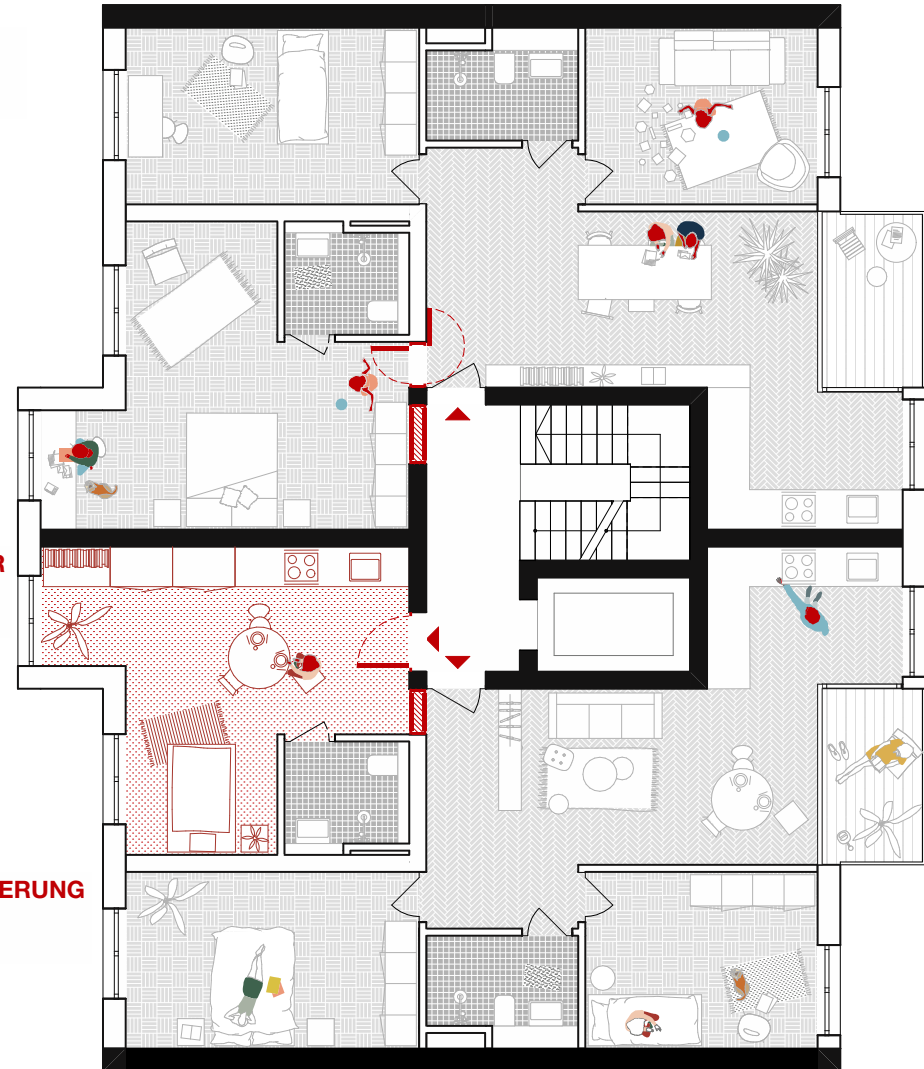
Die Bewohner*innen gewinnen außerdem Optionen wie Vermietung und Verkauf nicht mehr benötigten Wohnraums.

Wir wünschen uns die Belegung einer großen Wohnung, von der das kleine Apartment abteilbar ist. Interessentenwünsche bzgl. einer Dreizimmerwohnung können wir ggf. zu einem späteren Zeitpunkt berücksichtigen.

FAMILIE
4 PERSONEN
4-Zi.
97 m² + Balkon

EINLIEGER
1 PERSON
1-Zi.
30 m²

VERKLEINERUNG
3 PERSONEN
3-Zi.
67 m² + Balkon



AUSBAUHAUS-KONZEPT

Wohnraum für unterschiedliche Lebensentwürfe und Budgets

Durch den hohen Vorfertigungsgrad beim Holzbau, die großzügige räumliche Grundstruktur (Rohbau) und den Ausbau nach unterschiedlichen Standards bietet das Ausbauhauskonzept kostengünstigeren Wohnraum mit hoher räumlicher Qualität.

So können Wohnungen – je nach handwerklichen und finanziellen Fähigkeiten – günstiger entstehen und individuell gestaltet werden.

Je nach Bedürfnissen und individuellem Budget können die Einheiten dann ausgebaut werden (siehe unterschiedliche Ausbaustandards Vorderhaus / Gartenhaus) - auch in Eigenleistung.

Der Standard C (voll ausgebaute Wohnung) wird gemeinsam festgelegt und qualitativ einheitlich umgesetzt.

Vorteile sind:

- eine hohe Entscheidungsfreiheit für den Bauherren/ Nutzer und
- die Möglichkeit preiswert ins Eigentum einzusteigen und
- später individuell weiter zu bauen.

VORDERHAUS

Ausbau im
Standard B

oder

Ausbau im
Standard C

GARTENHAUS

Ausbau im
Standard A

oder

Ausbau im
Standard B

oder

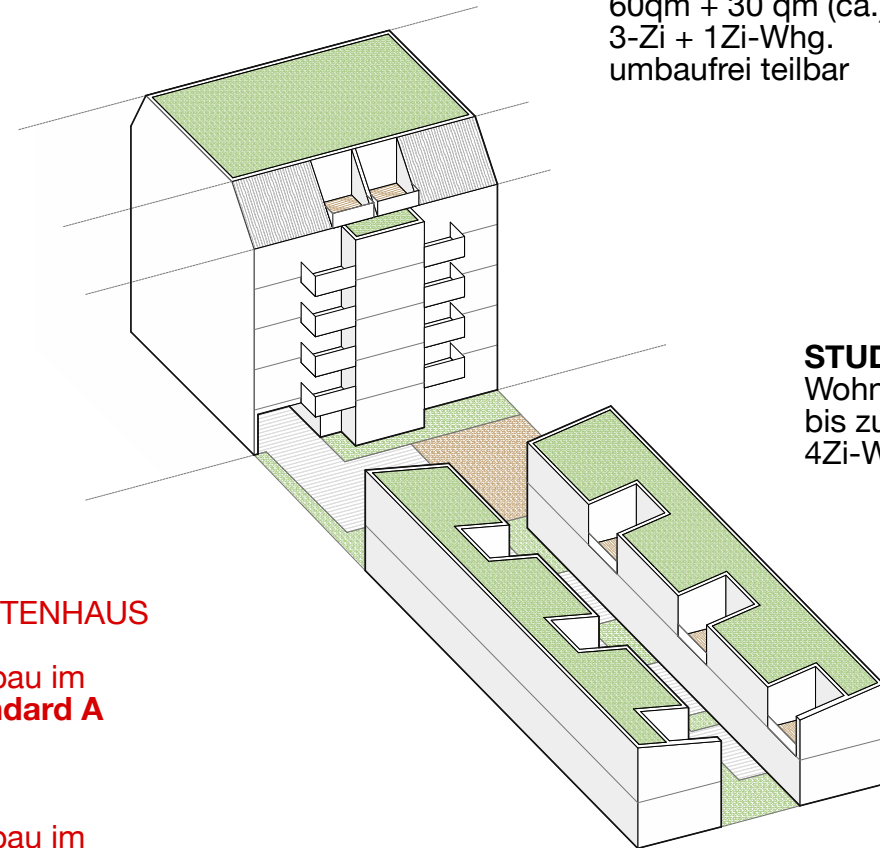
Ausbau im
Standard C

ETAGENWOHNUNGEN

60qm + 30 qm (ca.)
3-Zi + 1Zi-Whg.
umbaufrei teilbar

STUDIOS

Wohnen oder Arbeiten
bis zu 94 qm (ca.)
4Zi-Whg.



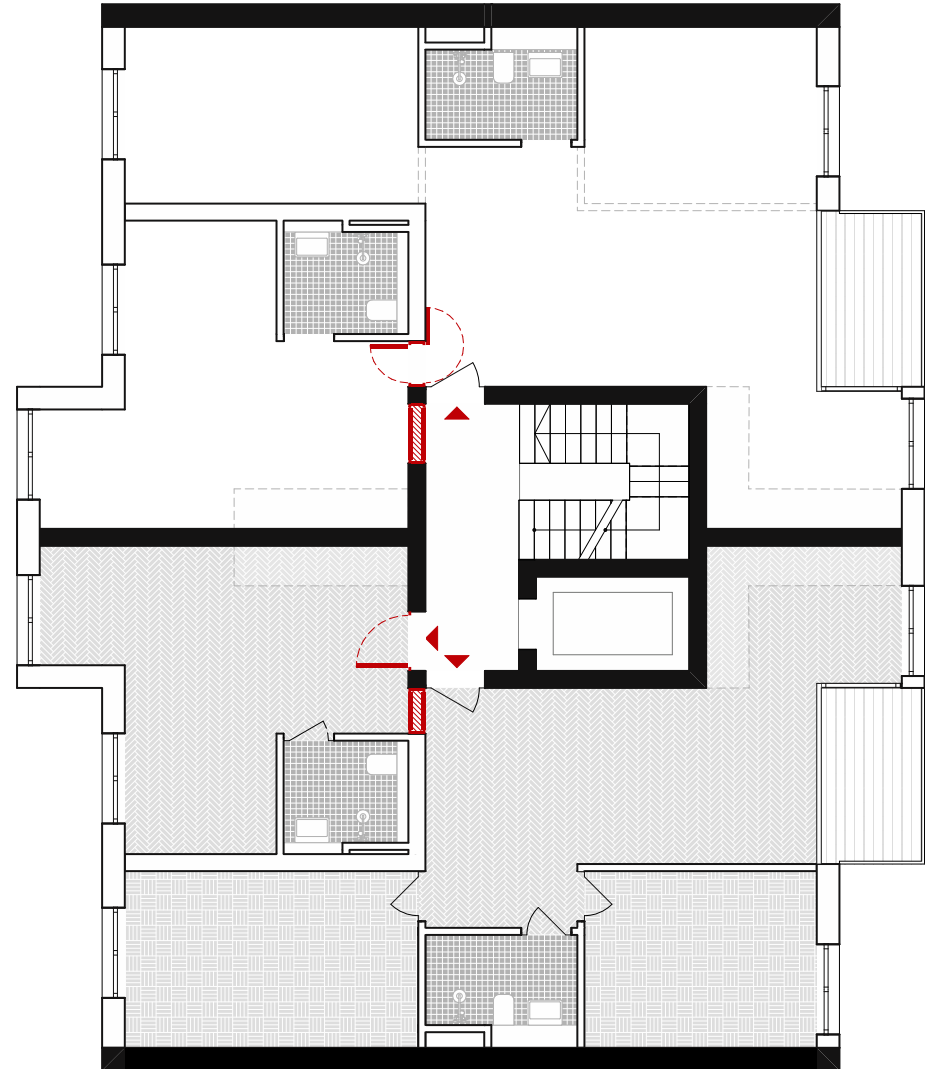
GESCHOSSWOHNUNGEN VORDERHAUS

Standard B

Wohnungstrennwand und Bäder fertig

Standard C

zusätzlich Zimmertrennwände + Türen
fertige Oberflächen

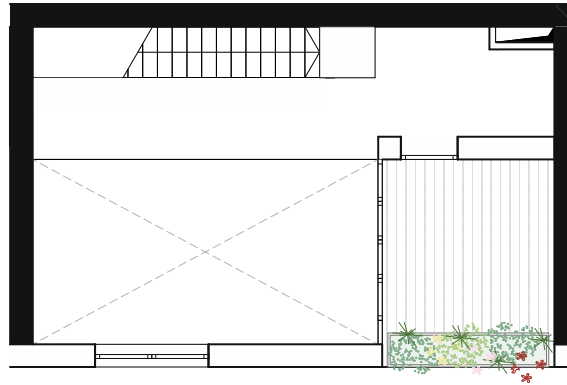


STUDIOS IM GARTENHAUS

Standard A

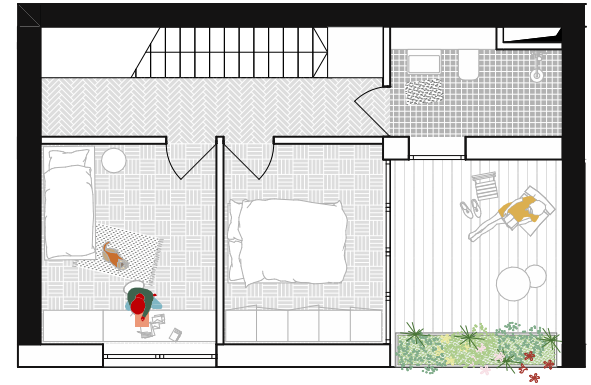
„Ausbauhaus“ zum Selbstausbau

Galerie / Obergeschoss

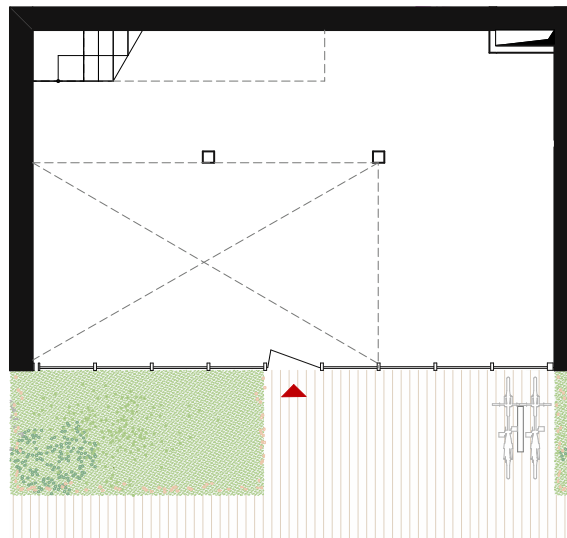


Standard C

fertig ausgebaut



Erdgeschoss



DIE AUSBAUSTANDARDS

Alle Fotos: Beispiele, Ausbauhaus Neukölln, Praeger Richter Architekten



AUSBAUSTANDARD A
„Ausbauhaus“ Gartenhaus

Kosten nach Wohnungsliste

Der Ausbaustandard A im Sinne eines kompletten Selbstausbaus ist aus bautechnischen Gründen nur im **Gartenhaus** als Option möglich.

Die Einheit wird im Rohbauzustand übernommen. Die haustechnischen Anschlüsse liegen an. Außenhülle, Fenster, Wohnungstür und die Terrasse sowie Galerie und Treppe sind enthalten. Der Rohbau kann in Eigenleistung und mit Handwerkern weitergebaut werden.



AUSBAUSTANDARD B
„Ausbauhaus“ Vorderhaus und Gartenhaus

Kosten nach Wohnungsliste

Der Ausbaustandard B kann im **Vorderhaus** und im **Gartenhaus** gewählt werden.

Die Wohnungen werden als Einraum-Loft mit rohen Oberflächen, eingestellter Badbox und Küchenanschluss hergestellt. Komplettierung in Eigenleistung im Rahmen des Baugemeinschafts- bzw. WEG-Vertrages realisierbar. Die Verortung späterer Zimmertrennwände ist fixiert



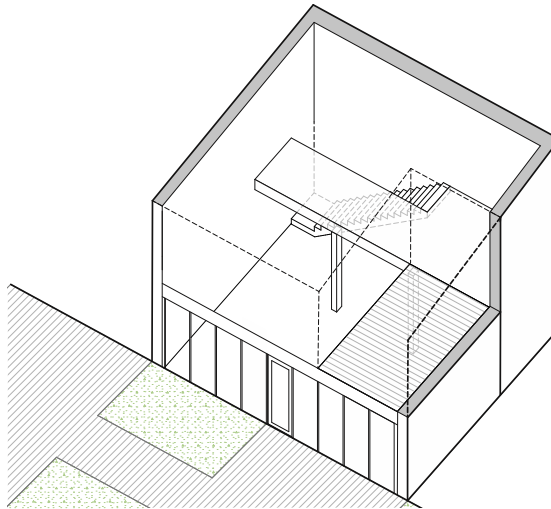
AUSBAUSTANDARD C
„ausgebaut“ Vorderhaus und Gartenhaus

Kosten Ausbau entsprechend Wohnungsliste

Der Ausbaustandard C kann im **Vorderhaus** und im **Gartenhaus** gewählt werden.

Der Ausbaustandard C erfolgt im einfachen Standard. Die Zimmereinteilung ist festgelegt. Es kann sofort losgewohnt werden. Die Baugemeinschaft realisiert gemeinsam den festgelegten Standard.

AUSBAUSTANDARD A (NUR GARTENHAUS)



Erweiterter Rohbau zum Selbstausbau

- Rohbau und Außenhülle/ Fassade des Gebäudes sind fertig
- Wohnungseingangstür als Teil der Fensteranlage fertig
- Holzbalkendecke als Galerie inkl. Treppe
- Terrassen im 1.OG und EG
- Briefkasten- und Klingelanlage im VH
- Sichtbar belassene Rohbauwände im Inneren
- Abschluss einer "Selbstbau-Vereinbarung" zwischen der Baupartei und der GbR (Zeitpunkt Entwurfsplanung)
- Ausbau erfolgt nach bauaufsichtlicher Abnahme der Gesamtbaumaßnahme

AUSBAUSTANDARD B

Alle Fotos: Beispiele, Ausbauhaus Neukölln, Praeger Richter Architekten



- Großzügiges Gesamtraum-Loft mit Badbox und Küchenanschluss
- Fußboden als Estrichboden unbehandelt
- Fußbodenhöhe ca. 15mm unter Fertigfußboden für individuell einsetzbaren Bodenbelag
- alle Oberflächen bleiben industriell und rau
- Keine Malerarbeiten im Standard enthalten
- Elektro-/Medienleitungen Aufputz
- Badausstattung Duravit
- Wand- und Bodenfliesen in Markenqualität in den Bädern



AUSBAUSTANDARD C

Alle Fotos: Beispiele, Ausbauhaus Neukölln, Praeger Richter Architekten



- Ausbaustandard C erfolgt im einfachen Standard
- Unterteilung der Wohnung in einzelne Zimmer
- Holzfußboden in den Wohn- und Schlafbereichen
- Wand-Deckenoberflächen weiß gestrichen ggf. mit sichtbaren Fugen der Wand- und/oder Deckenplatten
- Verlegung von Elektro und Medien unter Putz, ausser an tragenden und brandschutz-technischen Bauteilen
- Innentüren weiß lackiert, Höhe 2,13 Meter
- Wand- und Bodenfliesen in Markenqualität in den Bädern
- Einfache Sanitärausstattung von Duravit
- Elektroausstattung mit ausreichender Zahl an Strom- und Multimediaanschlüssen, gemäß Festlegung der Baugemeinschaft, in reduzierter Ausführung gegenüber DIN-Vorgabe.
- Schalterprogramm Jung 990

BAUWEISE

Konstruktionsweise

Das Projekt ist in Holz-Hybrid-Bauweise konzipiert. Für die Fassade ist eine nicht-tragende Holz-Leichtbauweise mit ökologischen Dämmstoffen geplant. Der weitgehend flexible Innenausbau erfolgt in ökologischer Bauweise mit wohngesunden Materialien.

Energiestandard

Das Energiekonzept wird im Rahmen einer objektbezogenen Wirtschaftlichkeitsbetrachtung im Zuge der Vorplanung aufgestellt. Das Gebäude wird mindestens gemäß GEG-Standard (oder besser) geplant. Auf dieser Grundlage wird ein nachhaltiges Energiekonzept entwickelt. Der Einsatz einer Wärmepumpe in Kombination mit Photovoltaik wird angestrebt.

Die Bauweise, Konstruktion, Energie- und Nachhaltigkeitsstandards und die konkrete Ausstattung des Bauvorhabens wird im weiteren Verlauf von den Architekt*innen nach und nach erarbeitet und der Baugemeinschaft vorgestellt, sowie gemeinsam mit der Baugemeinschaft diskutiert und beschlossen.

Es wird dabei Wert auf nachhaltige, wohngesunde Materialwahl und kostengünstigen Lösungen und einfachen Standards gelegt.



BETEILIGUNGSKOSTEN

Flächen

Den in dieser Liste genannten Flächen liegen die Wohnflächen nach WFIVO der jeweiligen Einheit zu Grunde. Das heißt, die Grundflächen nichttragender Trennwände sowie Schächte für haustechnische Installationen und Grundflächen tragender Bauteile in der Wohnung werden abgezogen.

Die Wahl des Standards beeinflusst nicht die der Preisbildung zu Grunde gelegte Fläche.

Die Flächenberechnung ist vorläufig und wurde auf der Basis der vorabzüglichen Vorplanung erstellt. Im Rahmen der weiteren Entwurfsbearbeitung werden sich Änderungen ergeben.

Während der Bauausführung können Änderungen an Abmauerungen, Schächten, Unterzügen, Stützen und Trägern aus Gründen der Statik oder der haustechnischen Installation notwendig werden. Darüber hinaus können während der Bauausführung Maßabweichungen eintreten, z. B. nach DIN 18202.

Die entstehenden Abweichungen der Wohnungsgrößen sind zu akzeptieren, die Wohnungsliste wird dann angepasst.

Lagebewertung

Je nach Lage im Projekt (Geschoss und Hoflage) werden Lagefaktoren berücksichtigt, um die Beteiligungskosten zu ermitteln. Diese sind in der Wohnungsliste abgebildet.

Kosten

Die Baugemeinschaft ist kein Bauträger, sondern eine GbR, die vom Gedanken des gemeinschaftlichen Bauens zum Selbstkostenpreis getragen ist.

Das heißt, die Mitglieder zahlen die tatsächlich entstandenen Kosten. Ein Bauträgergewinn fällt nicht an. Die Baugemeinschaft trägt auch die Risiken, wie bspw. Budget- überschreitung, Bauverzögerung oder unvorhergesehene Kosten gemeinsam.

Die Baugemeinschaft Weißenseer Spitze Pistoriusstraße eGbR hat gemäß Kostenrahmen vom Herbst 2025 Kosten gemäß Wohnungsliste für den Ausbaustandard C kalkuliert.

Die genannten Kosten der Einheiten sind keine Festpreise. Sie basieren auf den von der Baugemeinschaft angestrebten Kosten der Wohnungen gemäß Wohnungsliste. In den genannten Kosten enthalten sind: Grundstück, Erschließung, Baukosten, Baunebenkosten, Umsatzsteuer, Grunderwerbsteuer, Notar-, Grundbuch-/Gerichtsgebühren f. d. Kauf des Grundstücks durch die Baugemeinschaft. In den genannten Kosten sind nicht enthalten: individuelle Grunderwerbsteuer sowie Notar-, Grundbuch-/Gerichtsgebühren, die nach dem Kauf des Grundstücks anfallen; etwaige Finanzierungskosten der Baugemeinschaft-eGbR für die Zwischenfinanzierung des Grundstückskaufpreises sind ebenfalls nicht enthalten.

Um etwaige Mehrkosten abpuffern zu können, empfehlen wir 10 % der Kosten Ihrer Wohnung als finanzielle Reserve in Ihrer Finanzplanung zu berücksichtigen.

Eigenkapital

Um das Mitbauen Ihrer Eigentumswohnung/ Ihrer Gewerbeeinheit solide zu finanzieren, sollten Sie über einen Eigenkapitalanteil von ~30% verfügen, besser mehr – bezogen auf die Kosten der Einheit laut Wohnungs- und Kostenliste.

EIGENKAPITALANTEIL =

- + Projektentwicklung/Machbarkeitsstudie
- + Grundstücksanteil (Kaufpreis/ Notar/ Grunderwerbssteuern) pro Qm/Wohnfläche
- + Planungskosten

Mehreinlagen als Kredit der Gesellschafter an die Baugemeinschaft zum Grundstückskauf sind willkommen.

WIE WIRD MAN MITGLIED DER BAUGEMEINSCHAFT ?

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 neo pb zurück-zu-schicken.

Die **schriftliche Reservierung gilt für 2 Wochen**, in dieser Zeit sollte der Finanzcheck erfolgen. Die verbindliche Reservierung (= Belegung) erfolgt nach erfolgreicher Absolvierung des Finanzchecks durch Aufnahme in die Baugemeinschaft/ Unterschrift der Beitrittserklärung zur GbR und Einzahlung des Beitrittsgeldes 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 (30%) für den Erwerb einer Wohnung verfügbar haben und Ihre gewünschte Wohnung finanzieren können. Alle Mitglieder der Baugemeinschaft müssen das Eigenkapital für den Grundstückskauf verfügbar haben.

Der Finanzcheck wird extern durchgeführt und kostet **300,- EUR** brutto.

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

3. Belegung der gewünschten Einheit

Auf den Infotreffen werden das Projekt, der geplante Ablauf, Fragen zu den Wohnungen und zur Baugemeinschaft besprochen. Die Baugemeinschaft und neue Interessent*innen lernen sich vor der Entscheidung über die Aufnahme in den GbR-Versammlungen kennen. Hier wird über den Beitritt neuer Mitglieder entschieden.

Sie sind nach Aufnahme berechtigt, der GbR beizutreten. Durch die Aufnahme in die GbR wird die Zahlung des Beitrittsgeldes i.H.v. **5.000,- EUR** brutto je Einheit verpflichtend. Erst nach erfolgter Zahlung des Eintrittsgeldes kann Ihr Eintritt in die Baugemeinschaft durch Unterzeichnung der Beitrittserklärung vollzogen werden. Die Überweisung des Eintrittsgeldes sollte daher unverzüglich erfolgen.

Nach erfolgreichem Kauf des Grundstücks wird das Eintrittsgeld als erste Gesellschaftereinlage auf die Beteiligungskosten angerechnet.

Zusätzlich ist entsprechend Beschluss der GbR Startkapital einzuzahlen.

Scheidet ein*e Gesellschafter*in aus, fließt das Eintrittsgeld als Aufwandsentschädigung an die Projektentwicklung und wird nicht zurückgezahlt.

PROJEKTSTATUS UND MEILENSTEINE

SEPTEMBER 2025

BEREITS ERFOLGT

GRÜNDUNG BAUGEMEINSCHAFT

- eingetragene GbR (eGbR) gegründet
- eGbR-Vertrag in Arbeit
- Antrag auf Bauvorbescheid eingereicht

SICHERUNG GRUNDSTÜCK

- Kaufvereinbarung ist geschlossen
- Anzahlung der Kaufsumme erfolgt

PROJEKTENTWICKLUNG / PLANUNG

NOVEMBER 2025

RESERVIERUNG WOHNUNGEN

- Reservierung
- Finanzcheck (ca. 14 Tage)
- Kontaktaufnahme GLS-Bank
- Individuelle Finanzierungs-gespräche

JANUAR 2026

BEITRITT ZUR GBR

- Notarieller Beitritt GbR (Kerngruppe)
- Einzahlung Beitrittsgeld

MÄRZ 2026

GRUNDSTÜCKSKAUF

- Überweisung des Eigenkapitals aller GbR-Mitglieder auf GbR-Konto
- Grundstückskauf und Zahlung / Notar

APRIL 2026

PROJEKTSTART

- Beauftragung der Planung
- Einzahlungen nach Zahlungsplan
- Projektraum / website einrichten

STEUERUNG / PLANUNG / AUSFÜHRUNG

DEZEMBER 2026

BAUANTRAG

- Einreichen Bauantragsunterlagen
- Beauftragung weiterer Planungsphasen

JANUAR 2027

PLANUNG

- Ausführungsplanung
- Ausschreibung der Bauleistungen
- Festlegen Bauleitung
- Beauftragung Bauausführung

APRIL 2027

BAUAUSFÜHRUNG

- Baustelle vor Ort
- Rohbau Holzhybrid
- Ausbau nach Festlegung

APRIL 2029

FERTIGSTELLUNG / EINZUG

- Wohnungsakte
- Bestellen WEG-Verwaltung

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 Baugemeinschaft.

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. Dachterrassen und Balkone werden zu je 50% , Erdgeschossterrassen zu 25% 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.

Abweichungen von Standardgrundriss und Ausstattung sind Sonderwünsche - Sonderwünsche erzeugen Planungskosten und Baukosten. Auch Weglassen von Standardausstattung erzeugt Planungskosten, möglicherweise können Baukosten gutgeschrieben werden.

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

Wir freuen uns jederzeit über neue MitmachernInnen. Sollten Sie potenzielle Mitmacherinnen informieren wollen senden Sie diesen bitte den Projektlink auf die Cohousing-Seite, von der diese Machbarkeitsstudie geöffnet werden kann.

PROJEKTPARTNER

PRAEGER RICHTER ARCHITEKTEN GMBH

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

NEO PB PROJEKTSTEUERUNG

neo pb berlin
neo - Projektsteuerung Baumanagement GmbH
Invalidenstraße 124
10115 Berlin
fon +49 30 2472 42 27
WS@neo-pb.de
www.neo-pb.de

MARC VÖLKER, DIPLOM-BANKBETRIEBSWIRT

Kooperationspartner der Vermögensberatung Select GmbH
Repräsentanz Berlin
Bayerische Straße 30
10707 Berlin
fon +49 (30) 577 07 417
mob +49 (179) 663 84 81
fax + 49 (30) 4050 999 111
marc.voelker@vb-select.de
www.vermoegensberatung-select.de

VORSTELLUNG PROJEKTTEAM



NEO PB BERLIN - PROJEKTSTEUERUNG BAUMANAGEMENT GMBH

Dipl. -Ing. Heinrich Burhorst | Architekt
Dipl. -Ing. Rosa Kathleen Kurth | Architektin
Dipl. -Ing. Nikolai Happ | Architekt

Projekte und Referenzen siehe:
<https://www.neo-pb.com/aktuelle-projekte/>

PRAEGER RICHTER ARCHITEKTEN, BDA

Dipl. -Ing. Henri Praeger | Architekt
Dr. Ing. Jana Richter | Architektin
Dipl. -Ing. Gregor Tangerding | Architekt
Ruben Titze M.Sc. RWTH | M. Sc. Architektur
und weitere Mitarbeiterinnen

Projekte und Referenzen siehe:
<https://praegerrichter.de/Projekte>

FINANZBERATUNG/ VERMÖGENSBERATUNG SELECT

Marc Völker | Finanzberater
Dirk Stumpf | Finanzberater

Projekte und Referenzen siehe:
<https://www.vb-select.de>

REFERENZEN

PRAEGER RICHTER ARCHITEKTEN

1.

AUSBAUHAUS NEUKÖLLN

Baugemeinschaft

Neubau in Neukölln, Berlin, Braunschweiger Straße 41

22 Wohneinheiten

Fertigstellung 2014



1.

2.

NACHVERDICHTUNG FLORA 86

Baugemeinschaft

Neubau in Pankow, Berlin, Florastraße 86

Wohneinheiten: 17 // Gewerbe : 2

Fertigstellung: 2018



2.

3.

AUSBAUHAUS SÜDKREUZ

Baugemeinschaft

Neubau in Schöneberg, Berlin, Gotenstraße 45

18 Wohneinheiten // Gewerbe : 2

Fertigstellung August 2022



3.

4.

LIF_LEBEN IN FLÄMINGEN

Baugemeinschaft

Neubau in Bad Belzig, Lübnitzer Straße

Wohneinheiten 45

Baubeginn November 2022



4.

REFERENZ

BAUGRUPPENPROJEKTE // PRAEGER RICHTER

AUSBAUHAUS NEUKÖLLN

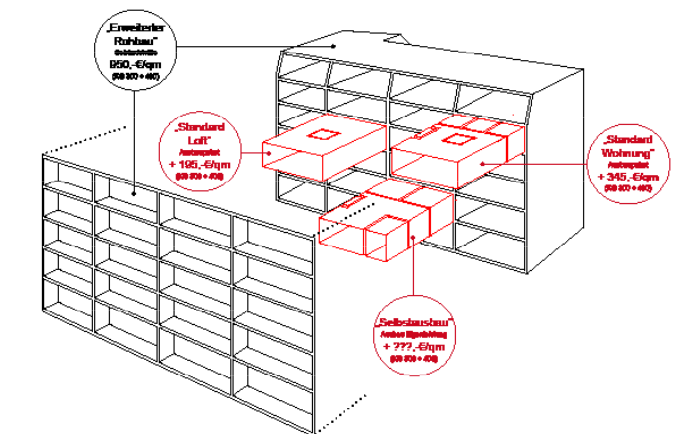
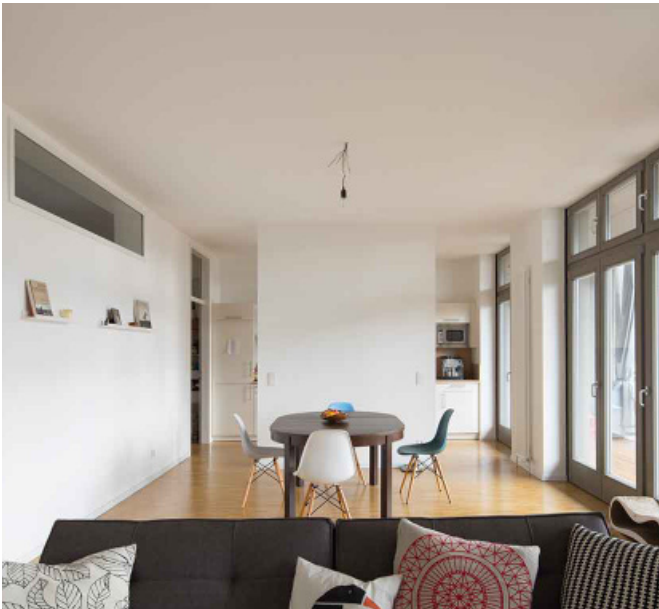
- * Ausgezeichnet mit dem Architekturpreis Berlin 2016 für "Neues Urbanes Wohnen"
- * Auszeichnung der Initiative "Wohnraum für alle"
- * Ausgezeichnet mit HEINZE Architektur Award 2016
- * Shortlist und Ausstellung DAM Preis für Architektur 2017 - Die 24 besten Bauten in Deutschland -

Baugruppe

Neubau in Berlin Neukölln, Braunschweiger Str. 41
Wohneinheiten: 22 + 2 Gewerbe

Fertigstellung: November 2014

Kosten KG 300+400: 950€ Rohbau
+ 195€ Standard Minimal/Loft
+ 345€ Standard Wohnen/Einfach



REFERENZ

BAUGRUPPENPROJEKTE // PRAEGER RICHTER

AUSBAUHAUS LICHTENBERG

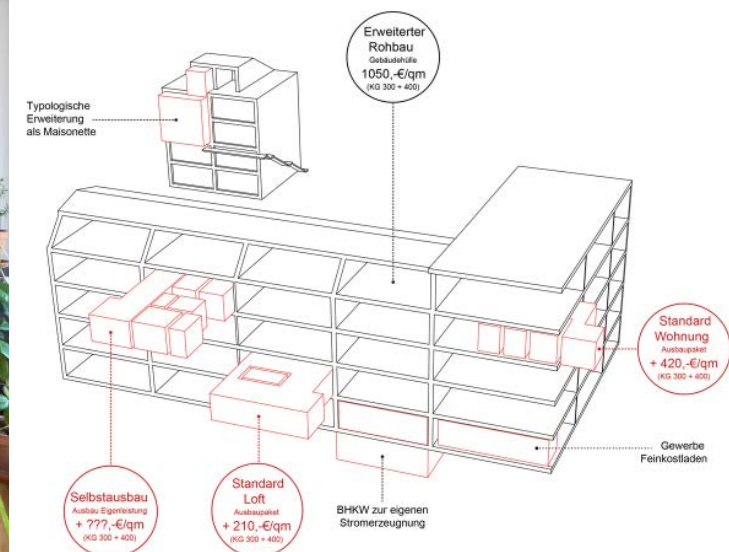
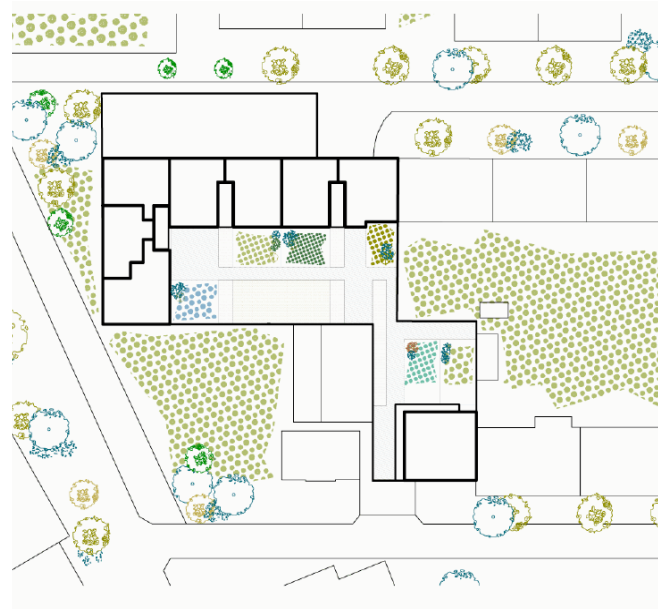
*** Ausstellung "Making Heimat - Bezahlbarer Wohnraum 2017, Deutsches Architektur Museum Frankfurt**

Baugruppe

Neubau am Ostkreuz, Berlin, Kernhofer Str. 19
37 Wohneinheiten + 1 Gewerbe

Fertigstellung: September 2016

Kosten KG 300+400: 1.050€ Rohbau
+ 210€ Standard Minimal/Loft
+ 420€ Standard Wohnen



BAUGRUPPENPROJEKTE // PRAEGER RICHTER

BAUGRUPPENPROJEKTE // PRAEGER RICHTER

AUSBAUHAUS SÜDKREUZ

- * Nominierung Mies van der Rohe Award 2024
- * Nominierung Deutscher Bauherrenpreis 2024
- * Polis Award, ökologische Wirklichkeit 1. Platz 2023
- * Holzbau Plus Preis, Recyclingprojekte mit Naturbaustoffen, Anerkennung 2023
- * Shortlist und Ausstellung DAM Preis für Architektur 2024 - Die 24 besten Bauten in Deutschland -

Baugruppe

Neubau in Berlin Schöneberg, Gotenstr. 45
Wohneinheiten: 18 + 2 Soziales Gewerbe

Fertigstellung: August 2022

