

# AUSBAUHAUS WEISSENSEEER 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 Freizeitan geboten

### 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 (Wohungseigentümergemeinschaft) 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. Bauherengemeinschaften 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.

## **BAUGEMEINSCHAFT GEMEINSAM BAUEN...**



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

# 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.

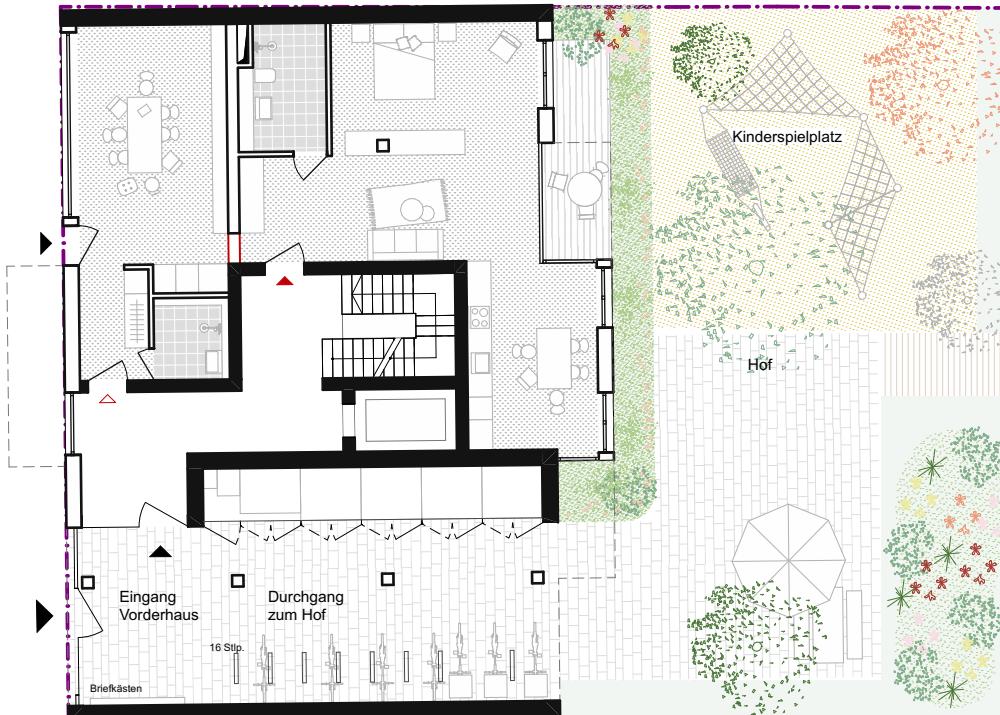
Der dargestellte Ausbau ist beispielhaft. Angebot als Ausbauhaus.

# VORDERHAUS

WOHNEN + GEWERBE  
ERDGESCHOSS

**GEWERBE 01**  
36,4 m<sup>2</sup>

**WOHNUNG 02**  
2-Zi.  
77,9 m<sup>2</sup> inkl. Terrasse



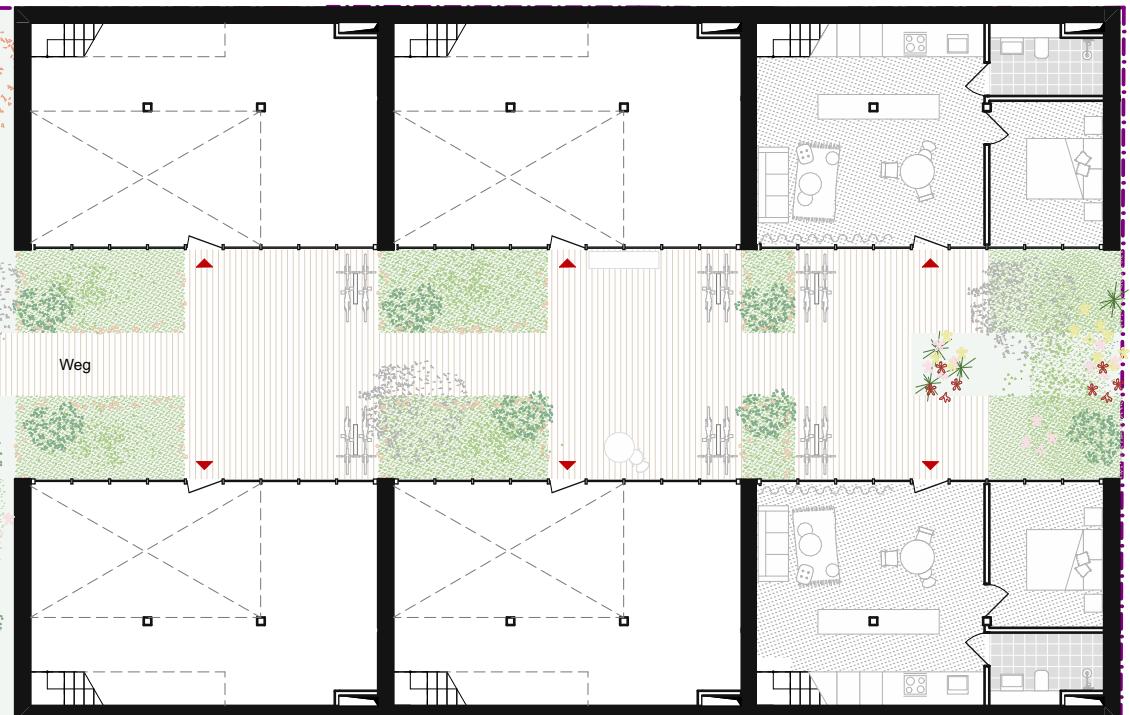
# GARTENHÄUSER

2-GESCHOSSIGE STUDIOS ZUM SELBSTAUSBAU  
ERDGESCHOSS

**SELBSTAUSBAU  
STUDIO 01**

**SELBSTAUSBAU  
STUDIO 02**

**BEISPIEL  
STUDIO 03**  
4-Zi.  
94,1 m<sup>2</sup> 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.

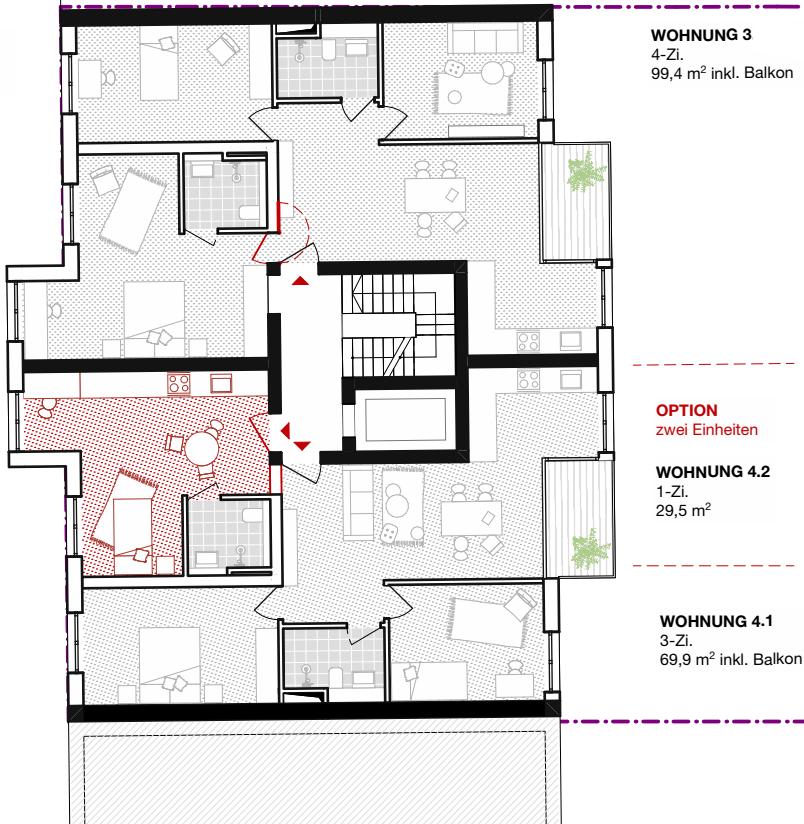


**VORABZUG:** Die dargestellten Inhalte können sich im weiteren Planungsverlauf ändern.  
Der dargestellte Ausbau ist beispielhaft. Angebot als Ausbauhaus.

# VORDERHAUS

ETAGENWOHNUNGEN, TEILBAR  
1. - 4. OBERGESCHOSS

dargestellt Ausbaustandard C



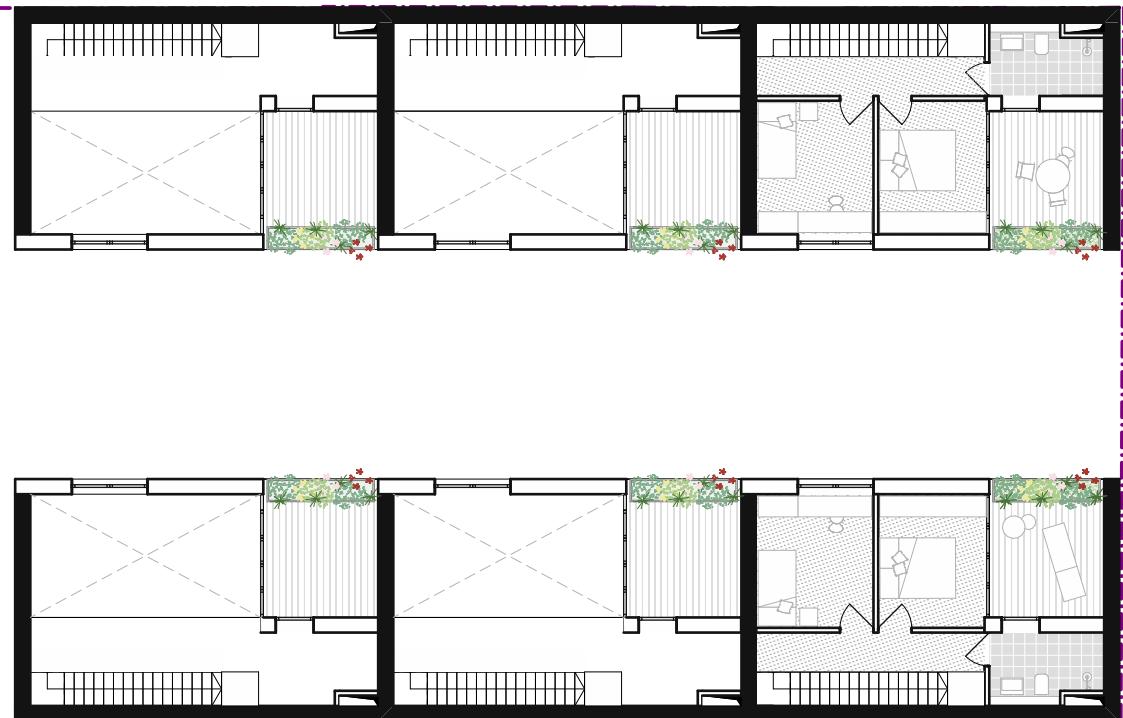
# GARTENHÄUSER

2-GESCHOSIGE STUDIOS ZUM SELBSTAUSBAU  
1. OBERGESCHOSS

SELBSTAUSBAU  
STUDIO 01

SELBSTAUSBAU  
STUDIO 02

**BEISPIEL**  
**STUDIO 03**  
4-Zi.  
94,1 m<sup>2</sup> inkl. Terrassen



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)



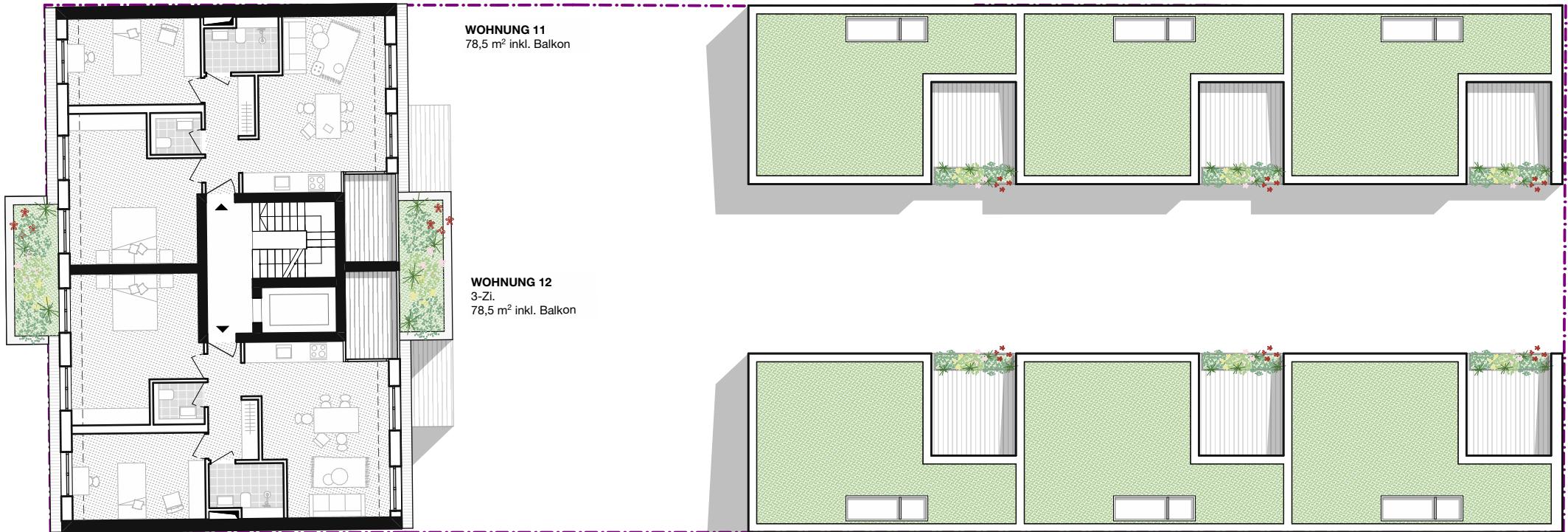
**VORABZUG:** Die dargestellten Inhalte können sich im weiteren Planungsverlauf ändern.  
Der dargestellte Ausbau ist beispielhaft. Angebot als Ausbauhaus.

# VORDERHAUS

## ETAGENWOHNUNGEN

### DACHGESCHOSS

dargestellt Ausbaustandard C



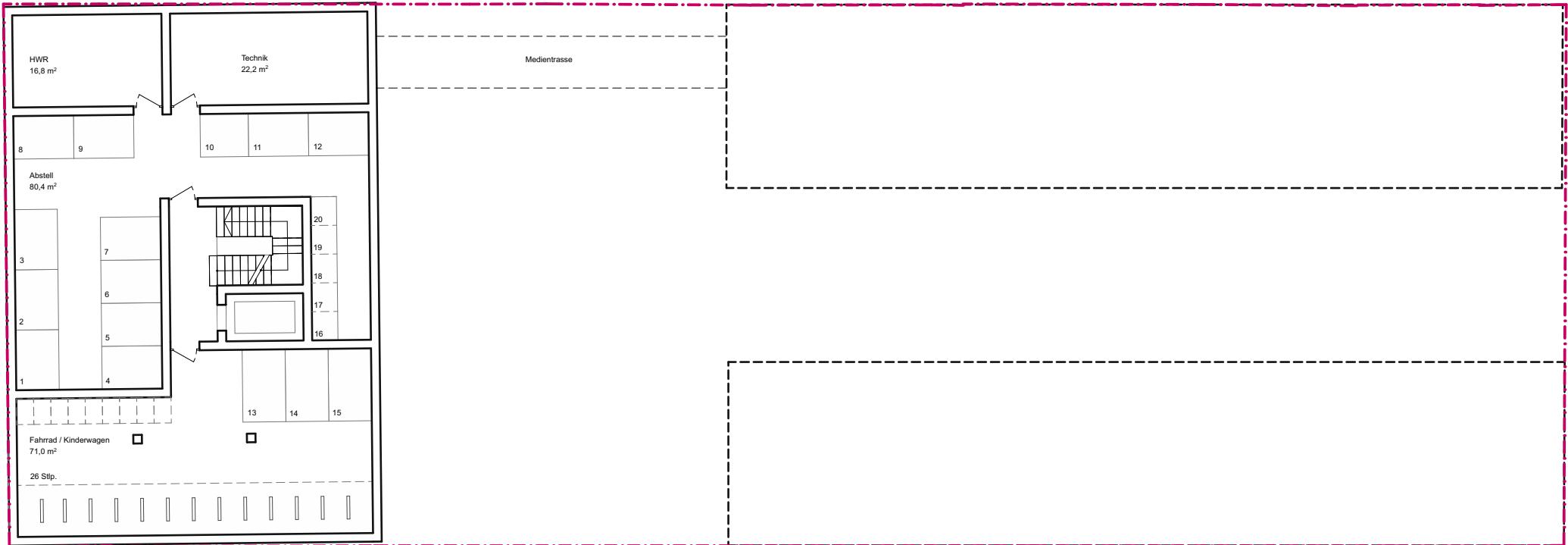
Im Dachgeschoss des Vorderhauses entstehen  
zwei Wohnungen mit Dachterrasse und Blick nach  
Süden.

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.



# 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.

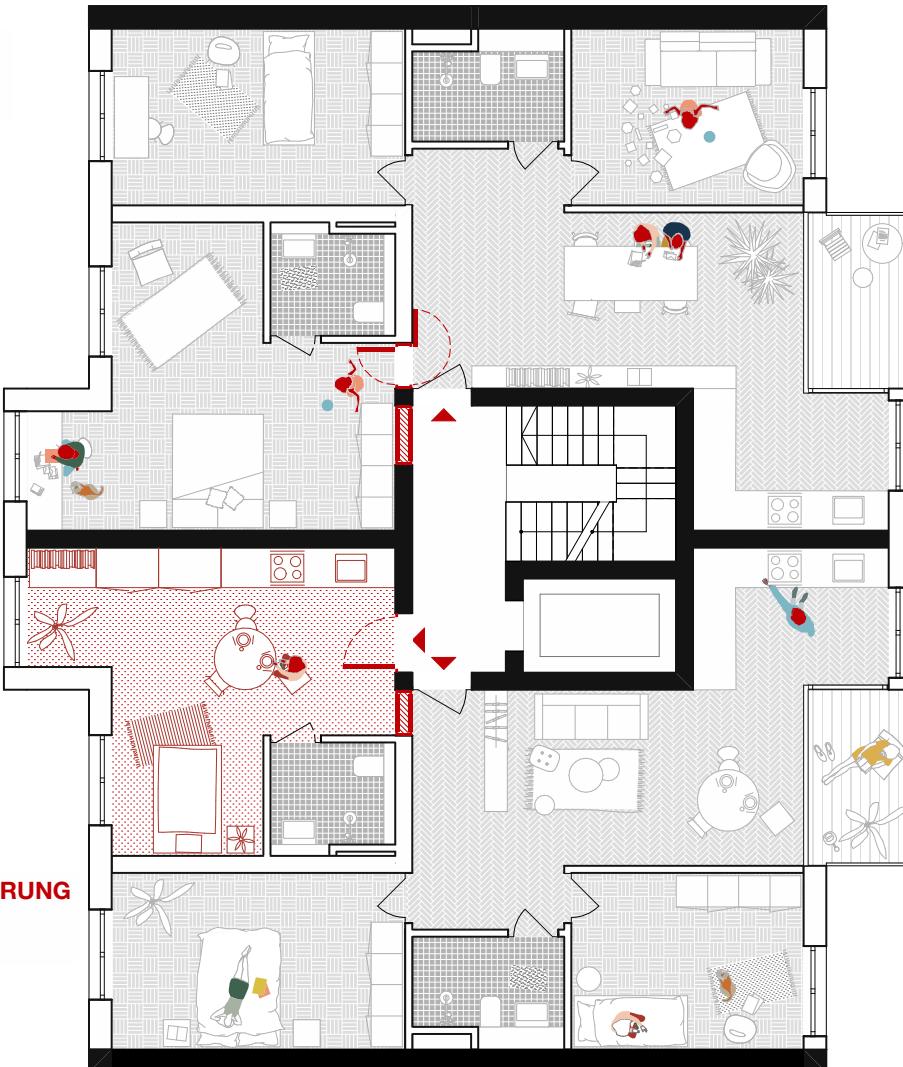
Die Bewohner\*innen gewinnen außerdem Optionen wie Vermietung und Verkauf nicht mehr benötigten Wohnraums.

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 m<sup>2</sup> + Balkon

**EINLIEGER**  
1 PERSON  
1-Zi.  
30 m<sup>2</sup>

**VERKLEINERUNG**  
3 PERSONEN  
3-Zi.  
67 m<sup>2</sup> + 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 ausgebauten Wohnung) wird gemeinsam festgelegt und qualitativ einheitlich umgesetzt.

### Vorteile sind:

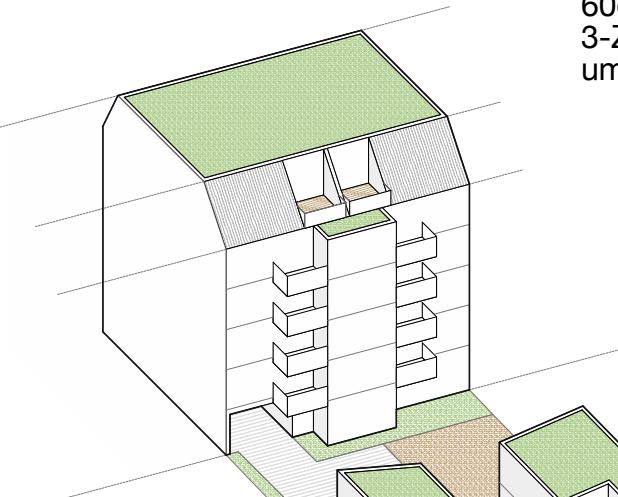
- eine hohe Entscheidungsfreiheit für den Bauherren/Nutzer und
- die Möglichkeit preiswert ins Eigentum einzusteigen und
- später individuell weiter zu bauen.

### VORDERHAUS

Ausbau im  
**Standard B**

oder

Ausbau im  
**Standard C**



### ETAGENWOHNUNGEN

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

### STUDIOS

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

### GARTENHAUS

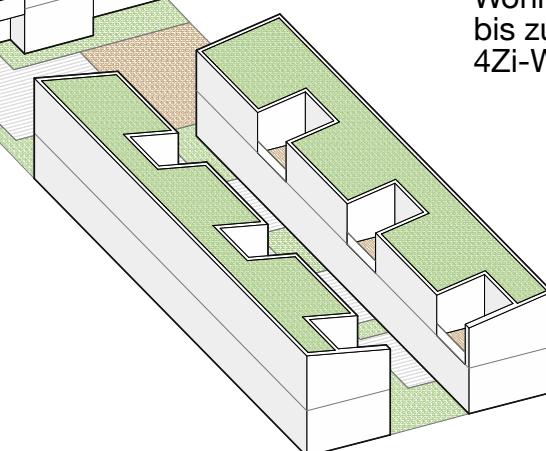
Ausbau im  
**Standard A**

oder

Ausbau im  
**Standard B**

oder

Ausbau im  
**Standard C**



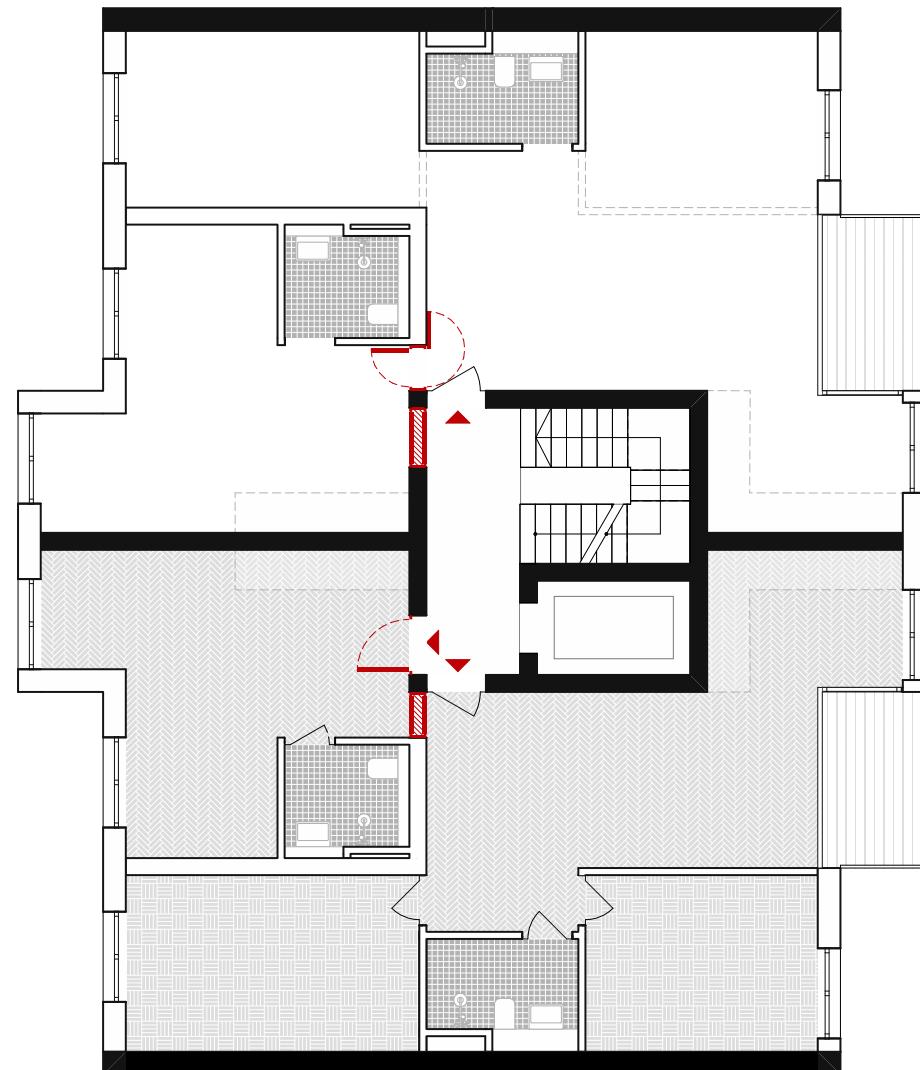
# GESCHOSSWOHNUNGEN VORDERHAUS

## Standard B

Wohnungstrennwand und Bäder fertig

## Standard C

zusätzlich Zimmertrennwände + Türen  
fertige Oberflächen

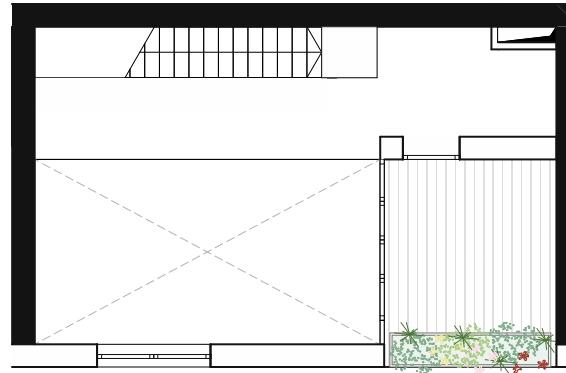


# STUDIOS IM GARTENHAUS

Galerie / Obergeschoss

## Standard A

„Ausbauhaus“ zum Selbtausbau

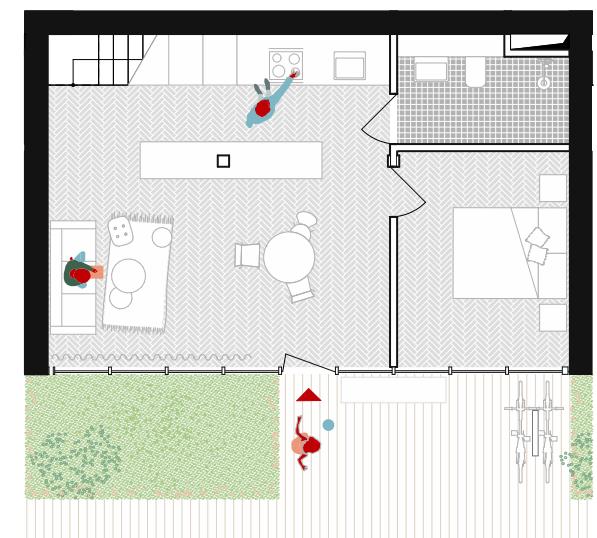
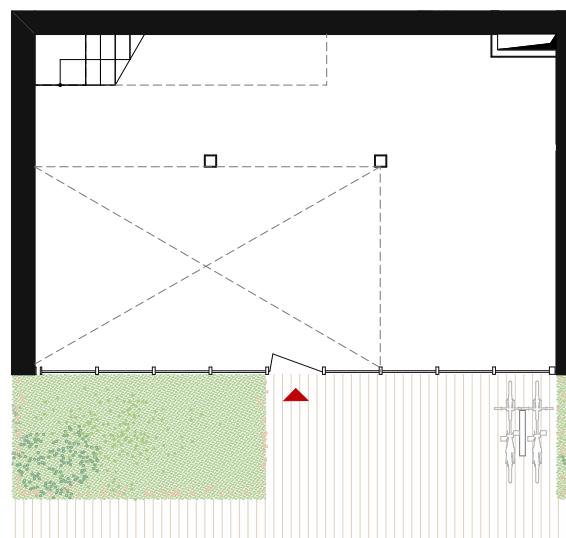


## Standard C

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 Selbstausbau 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

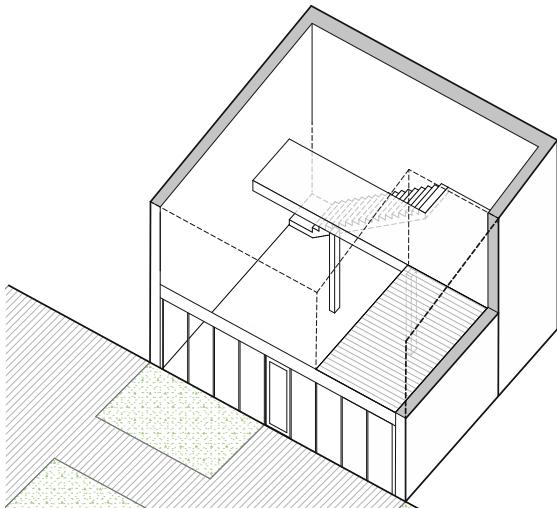
„ausgebaut“ Vorderhaus und Gartenhaus

Kosten Ausbau entsprechend Wohnungsliste

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

Der Ausbaustandard C erfolgt im einfachen Standard. Die Zimmeraufteilung 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 Fertigfußbo den für individuell einsetzbaren Bodenbelag
- alle Oberflächen bleiben industriell und rauh
- 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 brandschutztechnischen 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 Grundfächen 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 haus-technischen 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

Mehrereinlagen 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-zuschicken.

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 Gesellschaftseinlage 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

### GRÜNDUNG BAUGEMEINSCHAFT

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

### SICHERUNG GRUNDSTÜCK

- Kaufvereinbarung ist geschlossen
- Anzahlung der Kaufsumme erfolgt

## BEREITS 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, Baueschreibungen 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 Elnbauküchen 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 MitmacherInnen. 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-BANKBETRIEBSWIRKT

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

## 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://www.neo-pb.com/aktuelle-projekte/>

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.



3.



4.

## LIF\_LEBEN IN FLÄMINGEN

Baugemeinschaft

Neubau in Bad Belzig, Lübnitzer Straße

Wohneinheiten 45

Baubeginn November 2022

# REFERENZ

BAUGRUPPENPROJEKTE // PRAEGER RICHTER

## AUSBAUHAUS NEUKÖLLN

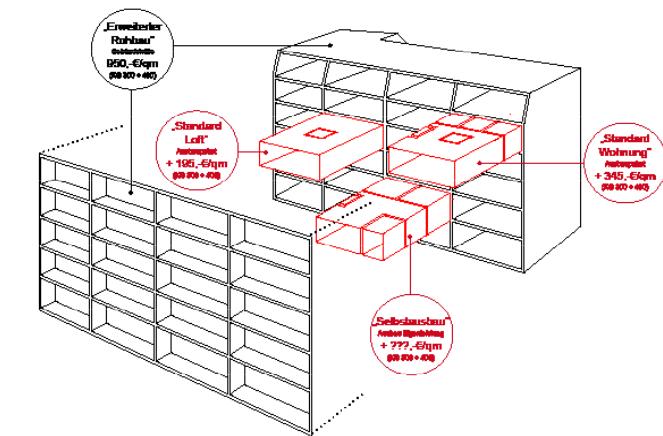
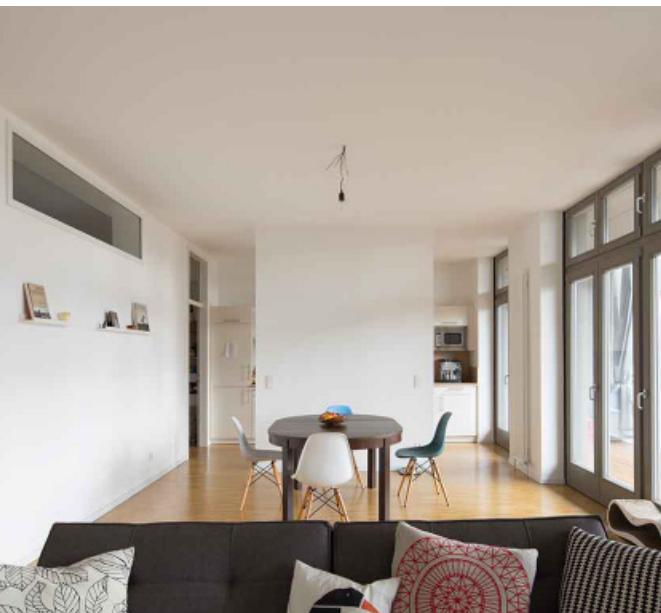
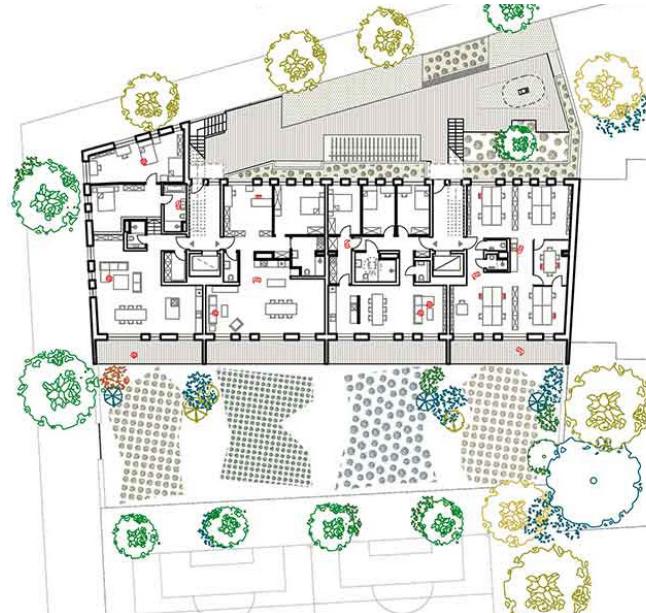
- \* Ausgezeichnet mit dem Architekturpreis Berlin 2016 für "Neues Urbanes Wohnen"
- \* Auszeichnung der Initiative "Wohnraum für alle"
- \* Ausgezeichnet mit HEINZE Architekten Award 2016
- \* Shortlist und Ausstellung DAM Preis für Architektur 2017 - Die 24 besten Bauten in Deutschland -

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

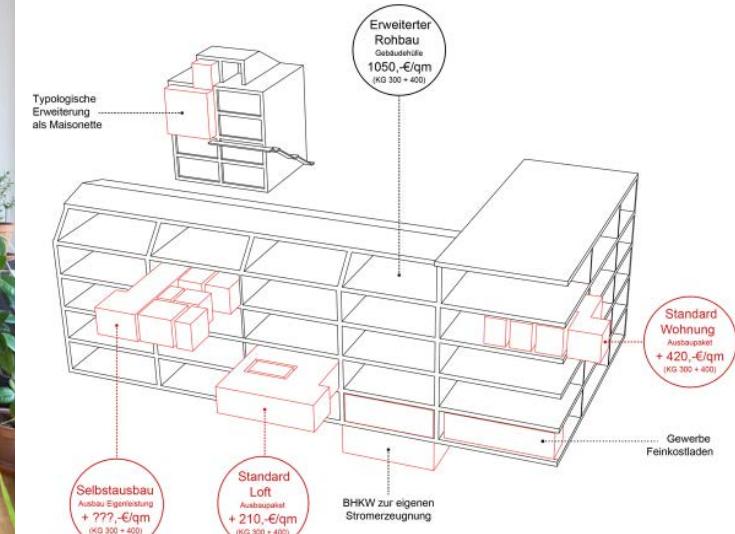
\* Ausstellung "Making Heimat - Bezahlbarer Wohnraum 2017, Deutsches Architekturmuseum Frankfurt

### 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



# REFERENZ

BAUGRUPPENPROJEKTE // PRAEGER RICHTER

## AUSBAUHAUS SÜDKREUZ

- \* Nominierung Mies von 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

