

# AUSBAUHAUS WEISSENSEER SPITZE

Baugemeinschaft im Langhanskiez



**IHR WOLLT INNENSTADTNAH IM ENTSPANNTEN  
WEISSENSEE LEBEN?**

**IHR WOLLT ÖKOLOGISCH UND GEMEINSCHAFTLICH  
BAUEN?**

Unsere Baugemeinschaft plant nachhaltige, flexibel teilbare Wohnungen und zweigeschossige Studio-Lofts. Unterschiedliche Wohnungsgrößen bieten Raum für verschiedene Lebenssituationen und Generationen.

Ein gemeinschaftliches Apartment sowie ein grüner Gartenhof schaffen Raum für Begegnung und Austausch.

**Wir freuen uns auf´s Kennenlernen!**

# DER LANGHANSKIEZ

Weißensee hat eine ruhige, fast kleinstädtische Prägung, die sich deutlich von den pulsierenden Kiezen wie Prenzlauer Berg oder Friedrichshain unterscheidet. 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 Atelieregemeinschaften 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, Atelieregemeinschaften und Werkhöfe in der Lehderstraße sowie die in unmittelbarer Nähe der Pistoriusstraße 82 gelegenen Theaterwerkstätten der Volksbühne am Rosa-Luxemburg-Platz. Daher wird der Kiez seine Prägung behalten, und zwar trotz der starken Aufwertung, die in den nächsten Jahren u.a. durch die Lage im Sanierungsgebiet erwartet wird.

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.

Der Kiez weist eine gute Versorgung mit Kitas, Grund- und weiterführenden Schulen, Spielplätzen und Sportvereinen auf.



# LAGE IM STADTGEBIET

Das Grundstück Pistoriusstraße 82 befindet sich im Berliner Bezirk Pankow, Ortsteil Weißensee.

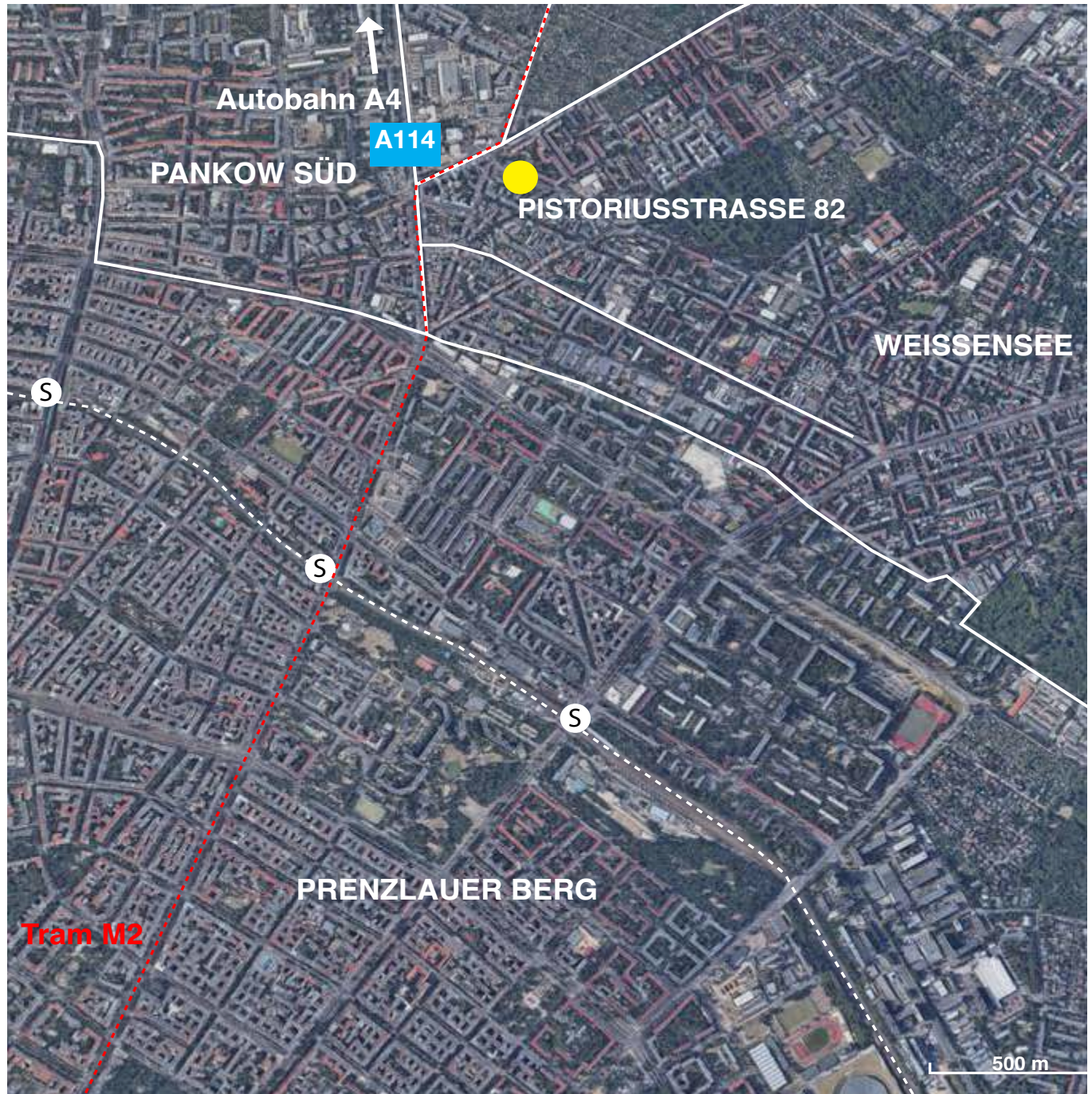
Der Ortsteil Weißensee gewinnt seit einiger Zeit zunehmend an Beliebtheit bei Bewohnern der umgebenden innerstädtischen Bezirke. Es ist ein Wohnort, der durch seine Mischung aus urbanem Leben, grüner Umgebung und einer entspannten Atmosphäre

besteht. 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.



# INFRASTRUKTUR IM LANGHANSKIEZ

## 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

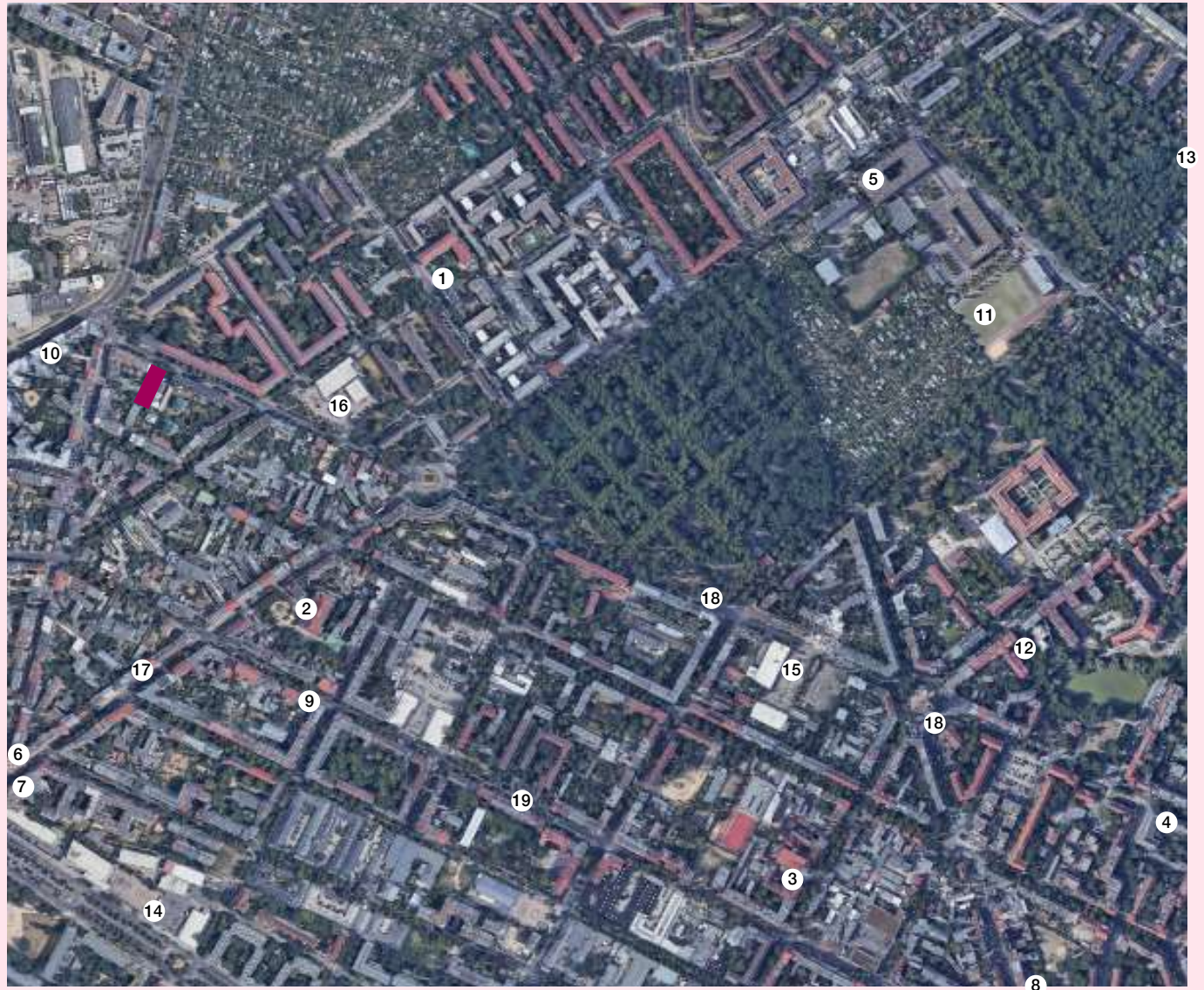
11. Sportplatz
12. Basketballplatz
13. TCW Roelckestraße

### Einkaufen

14. Rewe
15. Edeka
16. Lidl

### Restaurants

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



# SANIERUNGSGEBIET LANGHANSKIEZ

Im Sanierungsgebiet rund um die Pistoriusstraße stehen in den kommenden Jahren wichtige Veränderungen an. Ein Schwerpunkt liegt dabei auf einer spürbaren Verkehrsberuhigung und einem modernen Mobilitätskonzept für den Kiez. Ziel ist es, den Durchgangsverkehr deutlich zu verringern und die Lebensqualität für die Menschen vor Ort nachhaltig zu verbessern. So soll in der gesamten Pistoriusstraße künftig Tempo 30 gelten. Zusätzlich wird die Heinersdorfer Straße zu einer Fahrrad- und Klimastraße umgestaltet, um den Radverkehr attraktiver und sicherer zu machen. Insgesamt entsteht Schritt für Schritt ein verkehrsberuhigtes Quartier im Sinne eines sogenannten Kiezblocks.

Parallel dazu wird auch der öffentliche Raum neu gedacht und aufgewertet. Straßen und Plätze sollen übersichtlicher gestaltet, attraktiver genutzt und stärker begrünt werden. Geplant ist eine umfassende Bepflanzung im gesamten Gebiet – ähnlich wie in bereits erfolgreich sanierten Quartieren im Prenzlauer Berg. So entstehen grünere und angenehmere Orte zum Verweilen, die sowohl dem Klima als auch dem sozialen Miteinander zugutekommen.

Ein weiterer wichtiger Baustein ist die Stärkung der sozialen Infrastruktur im Viertel. Einrichtungen wie die Brotfabrik als Kulturstandort und das Primo-Levi-Gymnasium werden saniert und modernisiert. Darüber hinaus sollen mehrere Spielplätze neu gestaltet oder erneuert werden, was besonders Familien zugutekommt. Auch der Pistoriusplatz wird aufgewertet und als zentraler Treffpunkt im Kiez weiterentwickelt.

So entsteht insgesamt ein lebendiges, grünes und ruhigeres Quartier, das Wohnen, Mobilität und Begegnung im Alltag besser miteinander verbindet.



Verkehrs- und Mobilitätskonzept | Gruppe planwerk + hoffmann leichter ingenieurgesellschaft

# GEMEINSCHAFTLICH WOHNEN AM GRÜNEN WOHNHOF

Das sechsgeschossige Vorderhaus entlang der Pistoriusstraße sowie eine im Innenhof angeordnete doppelte Reihe zweigeschossiger Gartenhäuser bilden gemeinsam das AUSBAUHAUS WEISSENSEER SPITZE.

Die südwestliche Ausrichtung des Grundstücks bringt viel Sonne in den Wohnhof. Durch die kleinteilige Bebauung ringsum bleiben sowohl die Wohnungen als auch der Gartenhof angenehm hell und gut mit Tageslicht versorgt.“



**VORABZUG** - Die dargestellten Inhalte können sich im weiteren Planungsverlauf ändern.

Ein gemeinschaftlich gestalteter Innenhof mit Hausgarten sowie eine Gasse mit großzügigen Eingangs- und Terrassenbereichen zwischen den Gartenhäusern prägen das Ensemble. Diese Freiräume werden weitgehend begrünt und schaffen eine ruhige, geschützte Oase innerhalb des Quartiers.



# ERDGESCHOSS

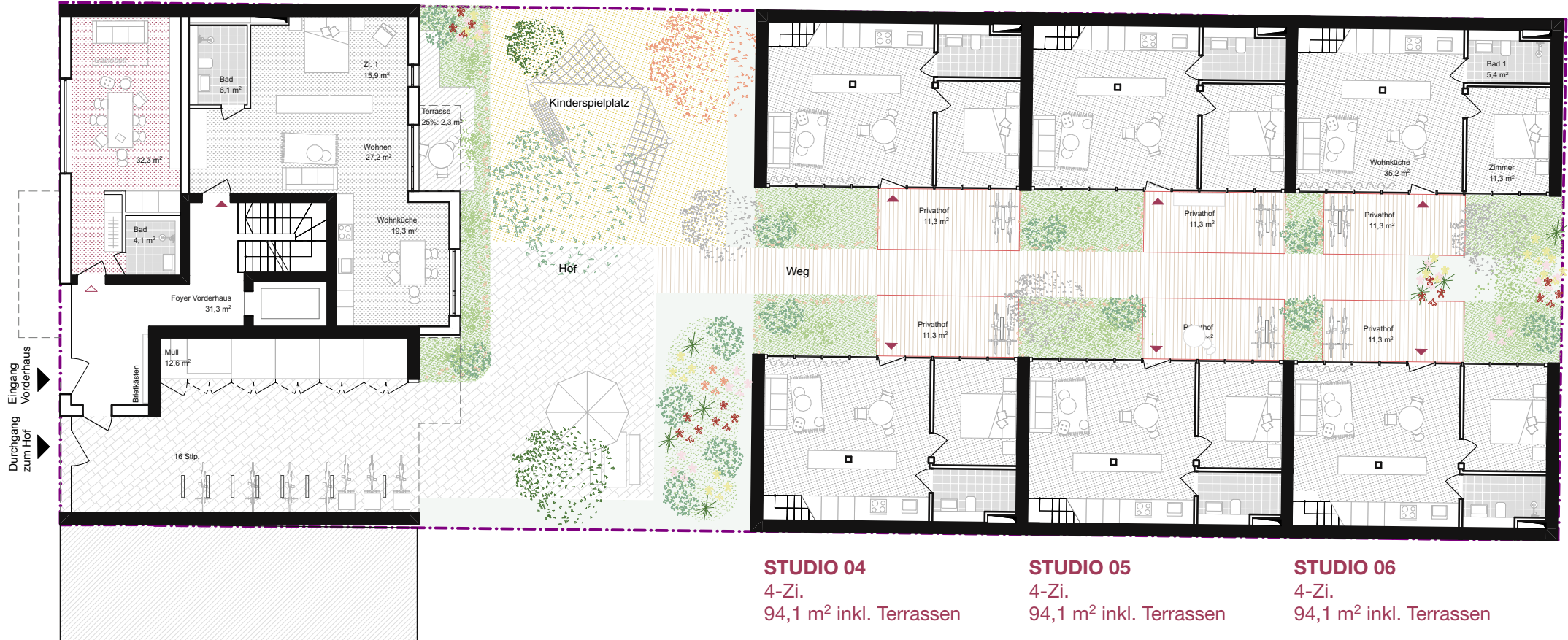
VORABZUG - Die dargestellten Inhalte können sich im weiteren Planungsverlauf ändern.

## GEMEINSCHAFT UND WOHNEN IM VORDERHAUS

**GEMEINSCHAFT / WOHNUNG 02**  
**GÄSTE 2-ZIMMER**  
 36,4 m<sup>2</sup> 70,8 m<sup>2</sup> inkl. Terrasse

## STUDIOS IN DEN GARTENHÄUSERN

**STUDIO 01** 4-Zi. 94,1 m<sup>2</sup> inkl. Terrassen  
**STUDIO 02** 4-Zi. 94,1 m<sup>2</sup> inkl. Terrassen  
**STUDIO 03** 4-Zi. 94,1 m<sup>2</sup> inkl. Terrassen



Der großzügige Hauseingangsbereich mit dem Durchblick zum Wohnhof und den Studios sowie der Gemeinschaftsbereich direkt an der Pistoriusstraße bilden zusammen die Visitenkarte des Baugemeinschaftshauses.

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

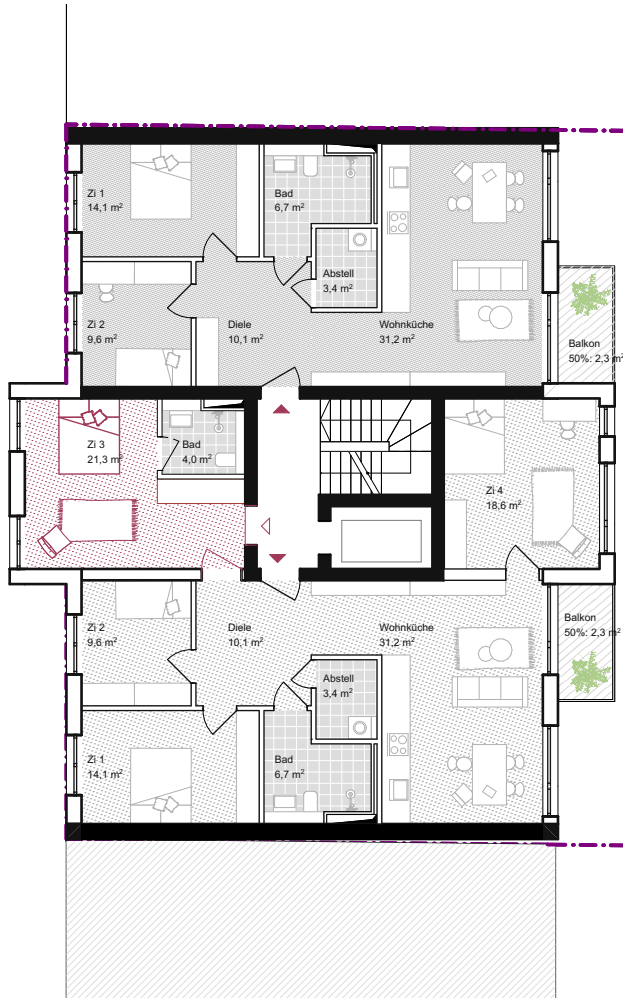


# 1. OBERGESCHOSS

VORABZUG - Die dargestellten Inhalte können sich im weiteren Planungsverlauf ändern.

## GEMEINSCHAFT UND WOHNEN IM VORDERHAUS

## STUDIOS IN DEN GARTENHÄUSERN



### WOHNUNG 03 3-ZIMMER

77,4 m<sup>2</sup> inkl. Balkon

### WOHNUNG 04 5-ZIMMER UMBAUFREI TEILBAR

121,3 m<sup>2</sup> inkl. Balkon

### STUDIO 01

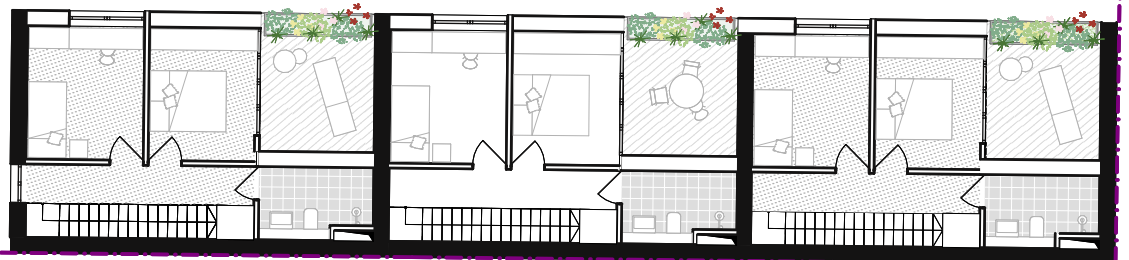
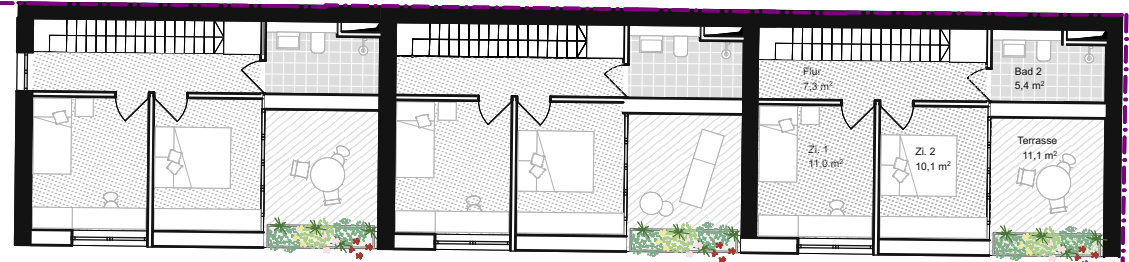
4-Zi.  
94,1 m<sup>2</sup> inkl. Terrassen

### STUDIO 02

4-Zi.  
94,1 m<sup>2</sup> inkl. Terrassen

### STUDIO 03

4-Zi.  
94,1 m<sup>2</sup> inkl. Terrassen



### STUDIO 04

4-Zi.  
94,1 m<sup>2</sup> inkl. Terrassen

### STUDIO 05

4-Zi.  
94,1 m<sup>2</sup> inkl. Terrassen

### STUDIO 06

4-Zi.  
94,1 m<sup>2</sup> inkl. Terrassen

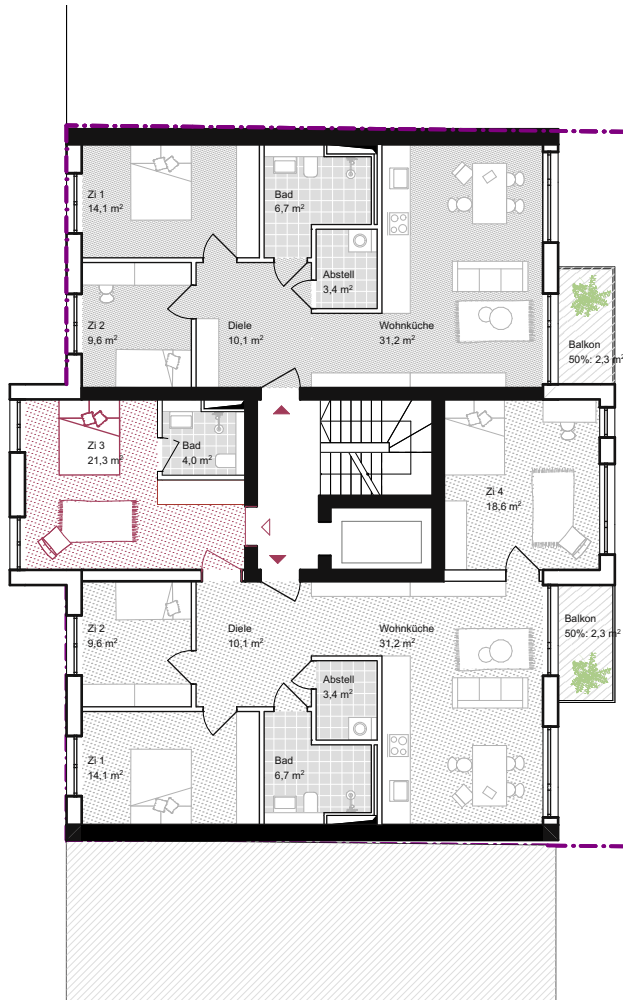


# 1. OBERGESCHOSS STUDIO VARIANTE

VORABZUG - Die dargestellten Inhalte können sich im weiteren Planungsverlauf ändern.

## GEMEINSCHAFT UND WOHNEN IM VORDERHAUS

## STUDIOS IN DEN GARTENHÄUSERN



### WOHNUNG 03 3-ZIMMER

77,4 m<sup>2</sup> inkl. Balkon

### WOHNUNG 04 5-ZIMMER UMBAUFREI TEILBAR

121,3 m<sup>2</sup> inkl. Balkon

### STUDIO 01

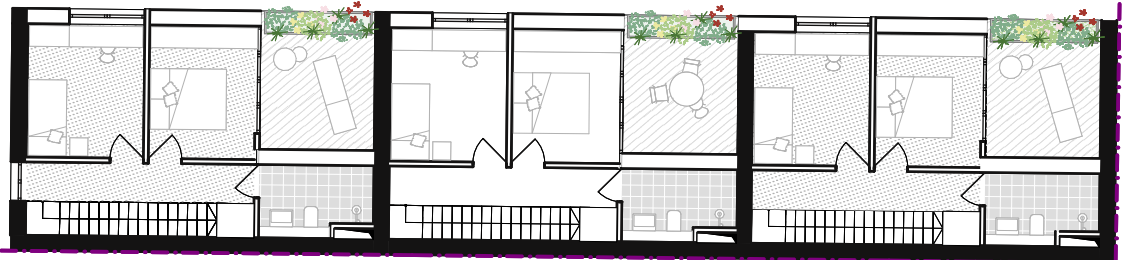
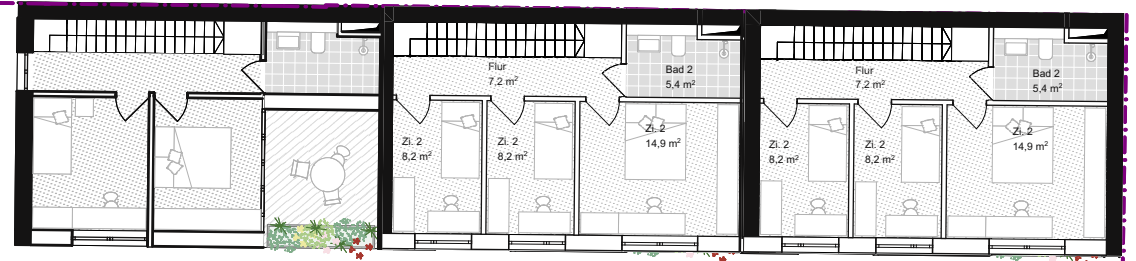
4-Zi.  
94,1 m<sup>2</sup> inkl. Terrassen

### STUDIO 02 VARIANTE

5-Zi.  
101,5 m<sup>2</sup> inkl. Terrasse EG

### STUDIO 03 VARIANTE

5-Zi.  
101,5 m<sup>2</sup> inkl. Terrasse EG



### STUDIO 04

4-Zi.  
94,1 m<sup>2</sup> inkl. Terrassen

### STUDIO 05

4-Zi.  
94,1 m<sup>2</sup> inkl. Terrassen

### STUDIO 06

4-Zi.  
94,1 m<sup>2</sup> inkl. Terrassen

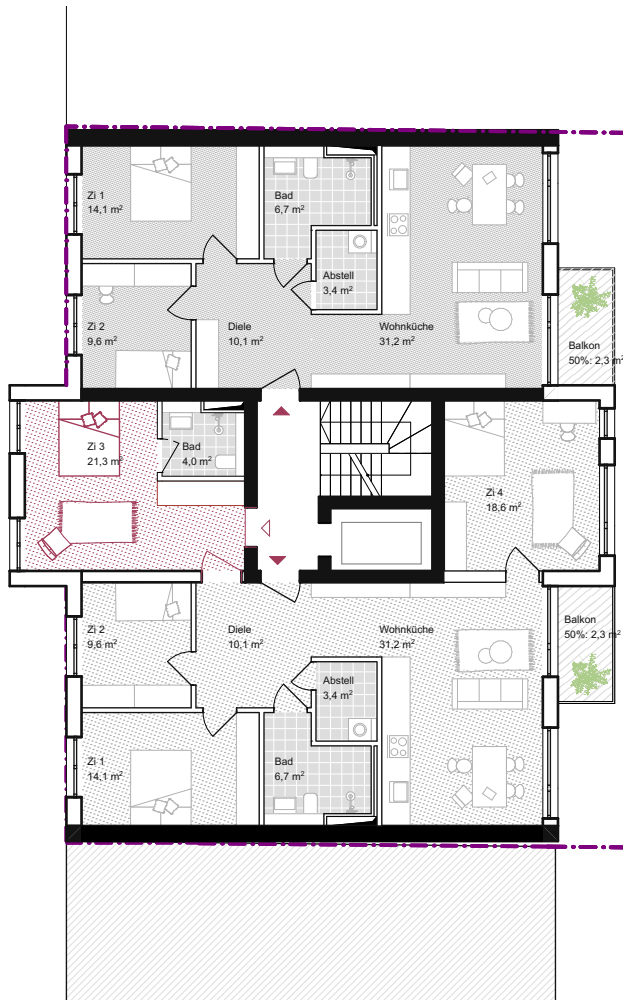


## 2. OBERGESCHOSS

VORABZUG - Die dargestellten Inhalte können sich im weiteren Planungsverlauf ändern.

### GEMEINSCHAFT UND WOHNEN IM VORDERHAUS

### STUDIOS IN DEN GARTENHÄUSERN

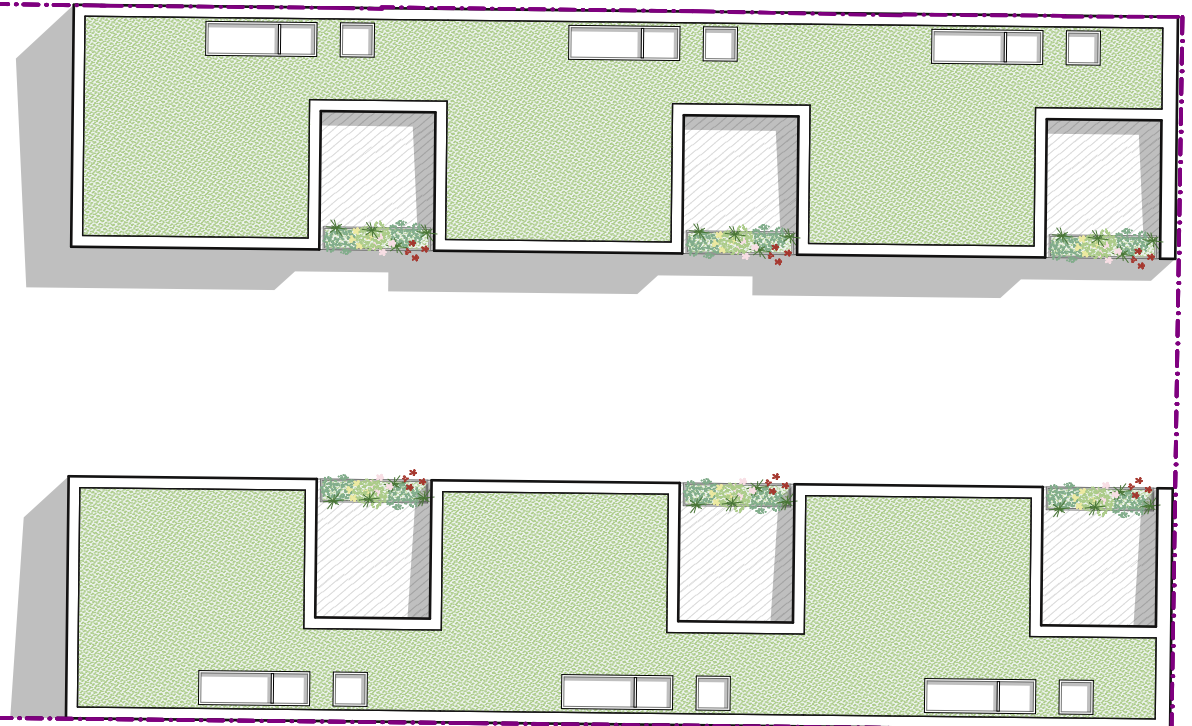


#### WOHNUNG 05 3-ZIMMER

77,4 m<sup>2</sup> inkl.  
Balkon

#### WOHNUNG 06 5-ZIMMER UMBAUFREI TEILBAR

121,3 m<sup>2</sup> inkl.  
Balkon

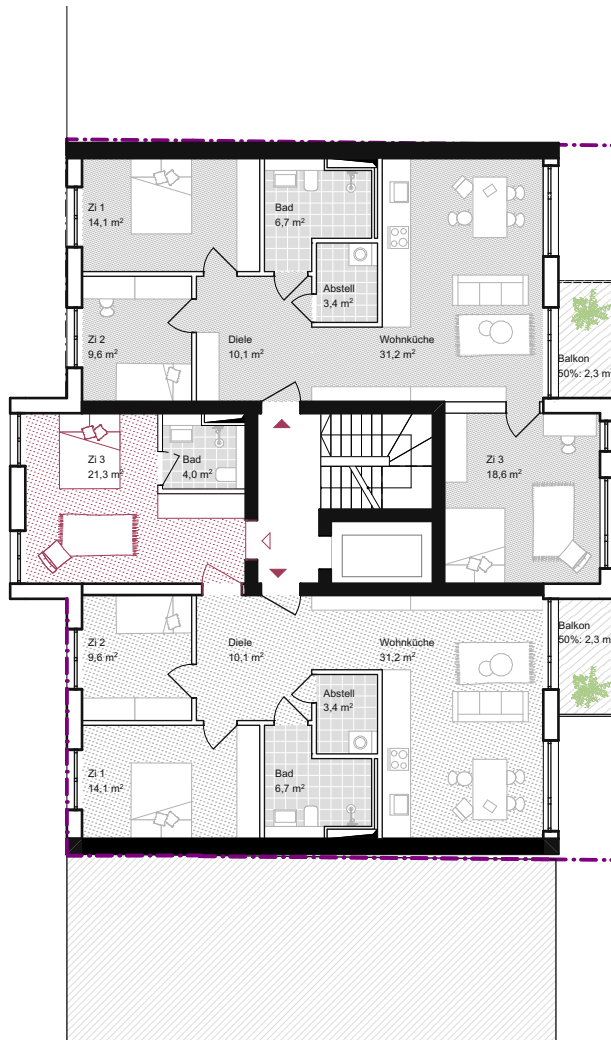


# 3. OBERGESCHOSS

VORABZUG - Die dargestellten Inhalte können sich im weiteren Planungsverlauf ändern.

## GEMEINSCHAFT UND WOHNEN IM VORDERHAUS

## STUDIOS IN DEN GARTENHÄUSERN

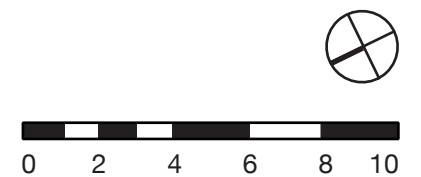
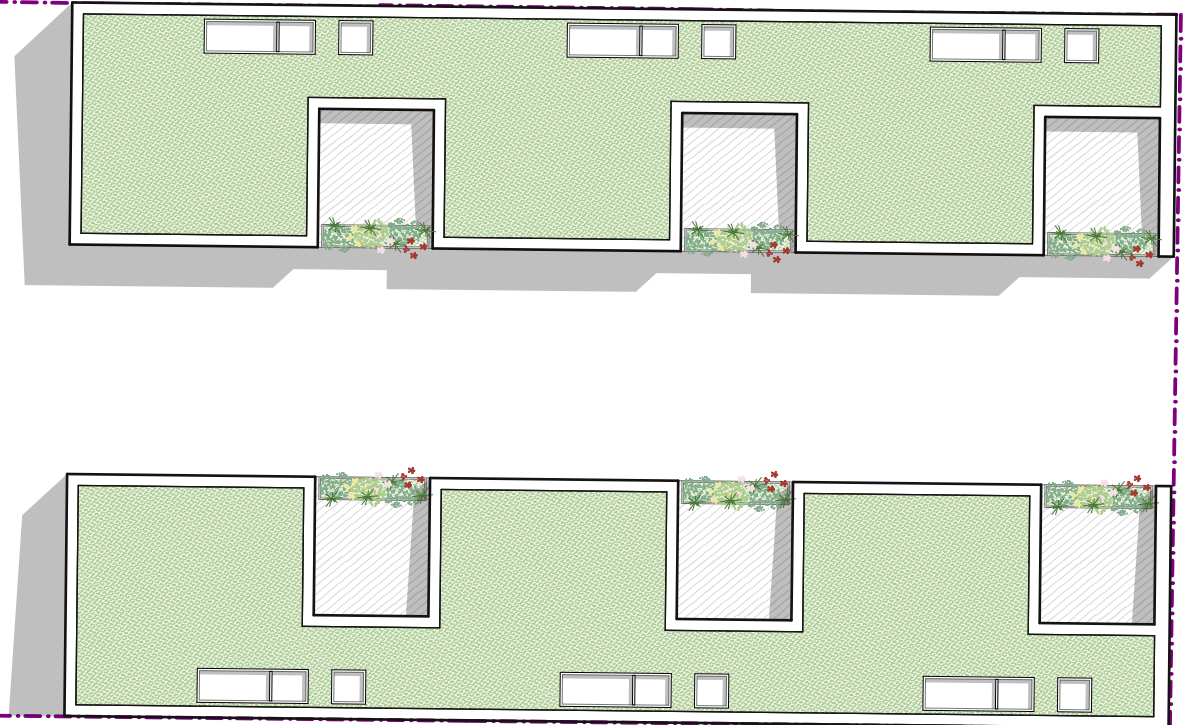


### WOHNUNG 07 4-ZIMMER

96,0 m² inkl.  
Balkon

### WOHNUNG 08 4-ZIMMER UMBAUFREI TEILBAR

102,7 m² inkl.  
Balkon

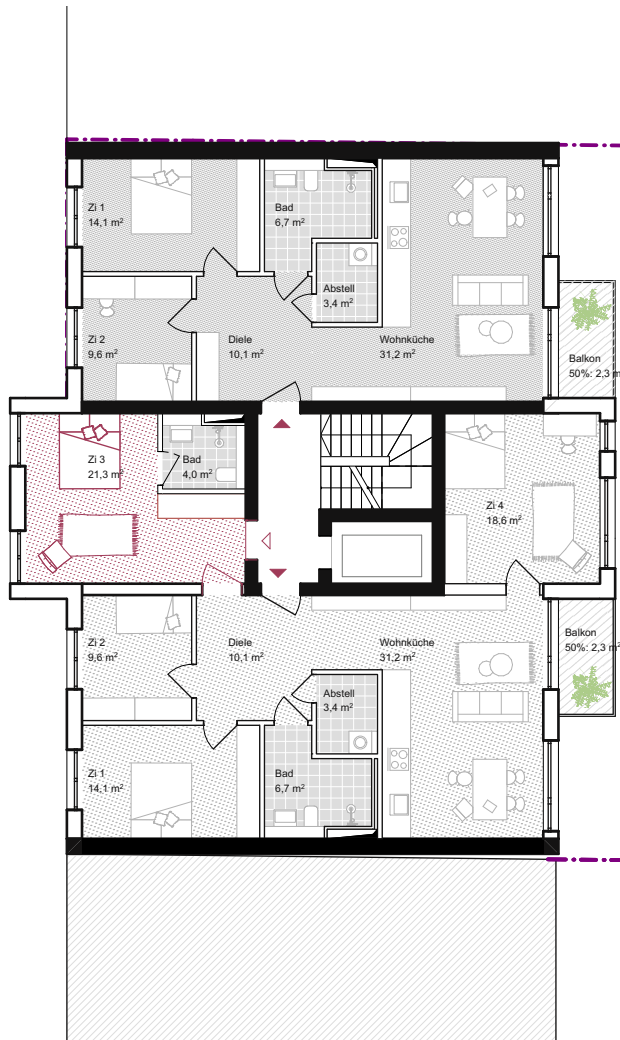


# 4. OBERGESCHOSS

VORABZUG - Die dargestellten Inhalte können sich im weiteren Planungsverlauf ändern.

## GEMEINSCHAFT UND WOHNEN IM VORDERHAUS

## STUDIOS IN DEN GARTENHÄUSERN

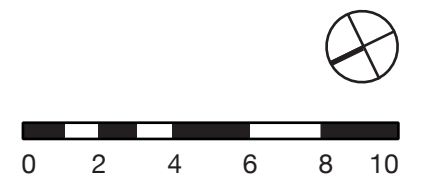
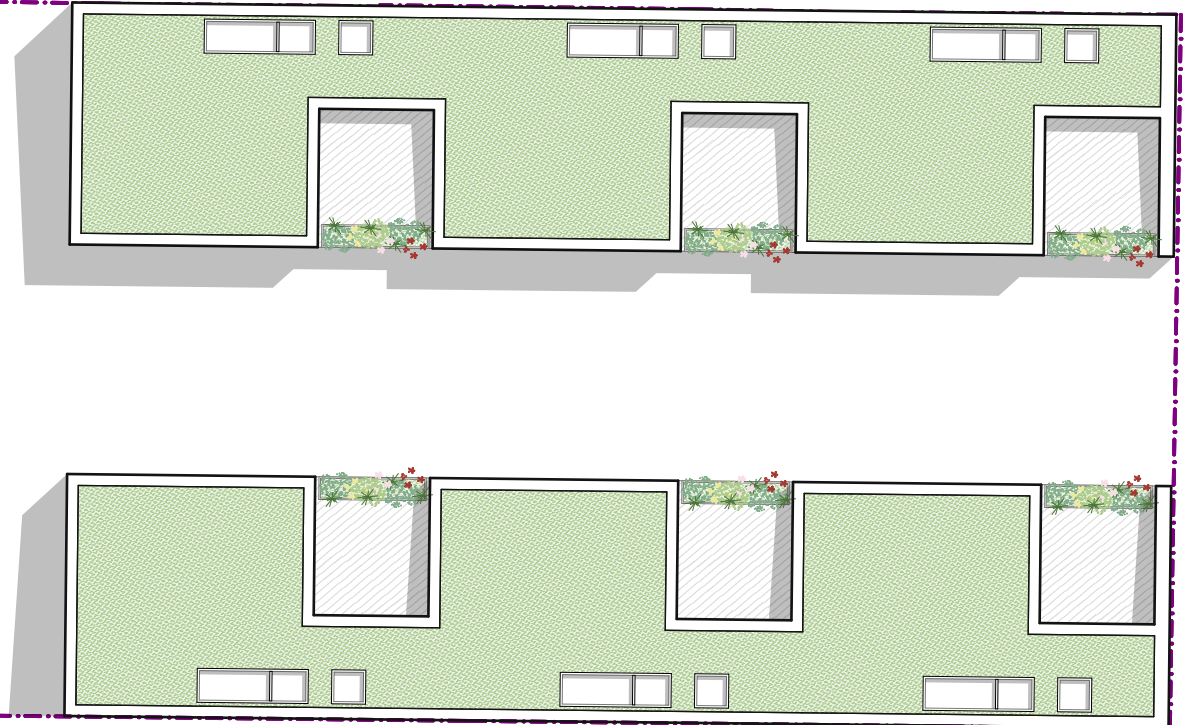


### WOHNUNG 09 3-ZIMMER

77,4 m² inkl.  
Balkon

### WOHNUNG 10 5-ZIMMER UMBAUFREI TEILBAR

121,3 m² inkl.  
Balkon

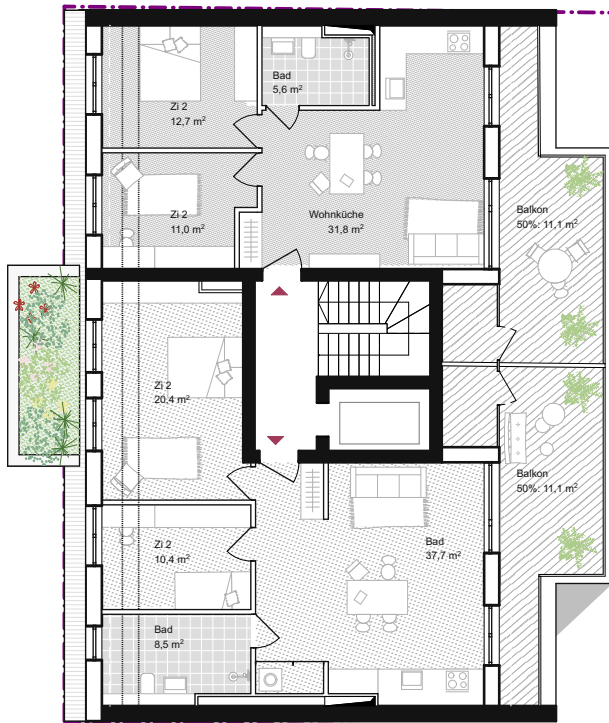


# 5. OBERGESCHOSS

VORABZUG - Die dargestellten Inhalte können sich im weiteren Planungsverlauf ändern.

## GEMEINSCHAFT UND WOHNEN IM VORDERHAUS

## STUDIOS IN DEN GARTENHÄUSERN

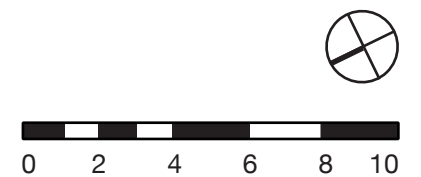
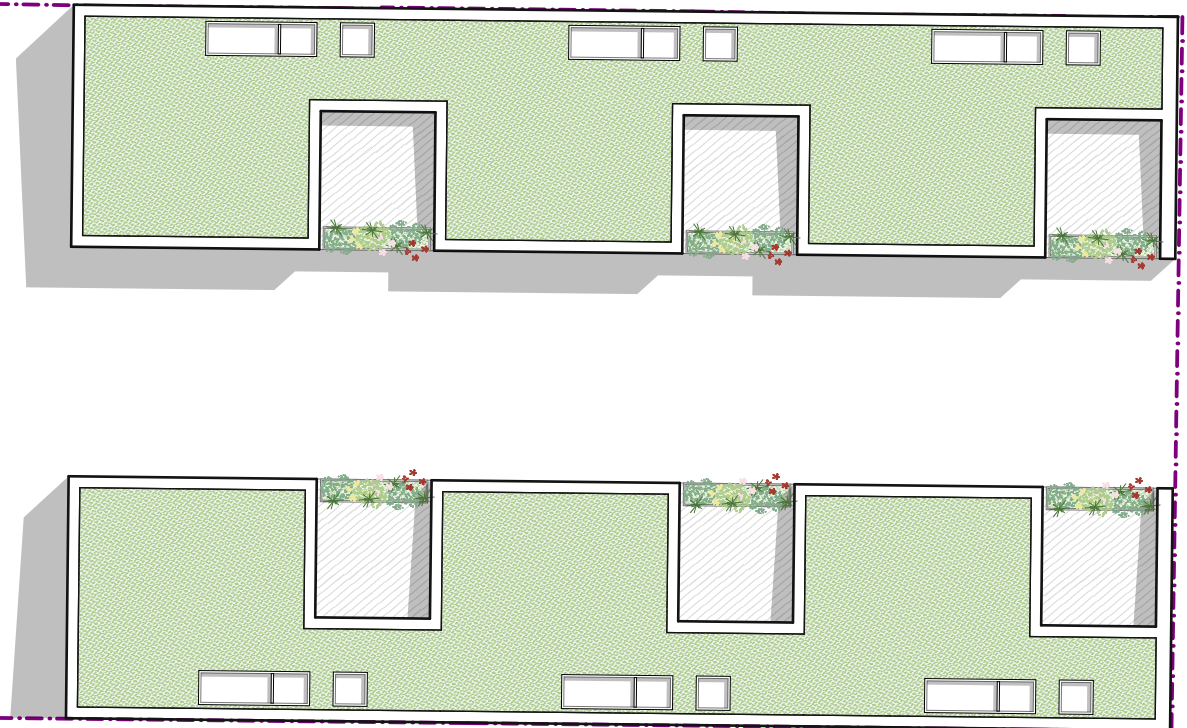


### WOHNUNG 11 3-ZIMMER

72,0 m<sup>2</sup> inkl.  
Balkon

### WOHNUNG 12 3-ZIMMER

87,9 m<sup>2</sup> inkl.  
Balkon



# HOFFASSADE AUSBAUHAUS



# GRUNDRISS OPTIONEN

+ größere Zimmer

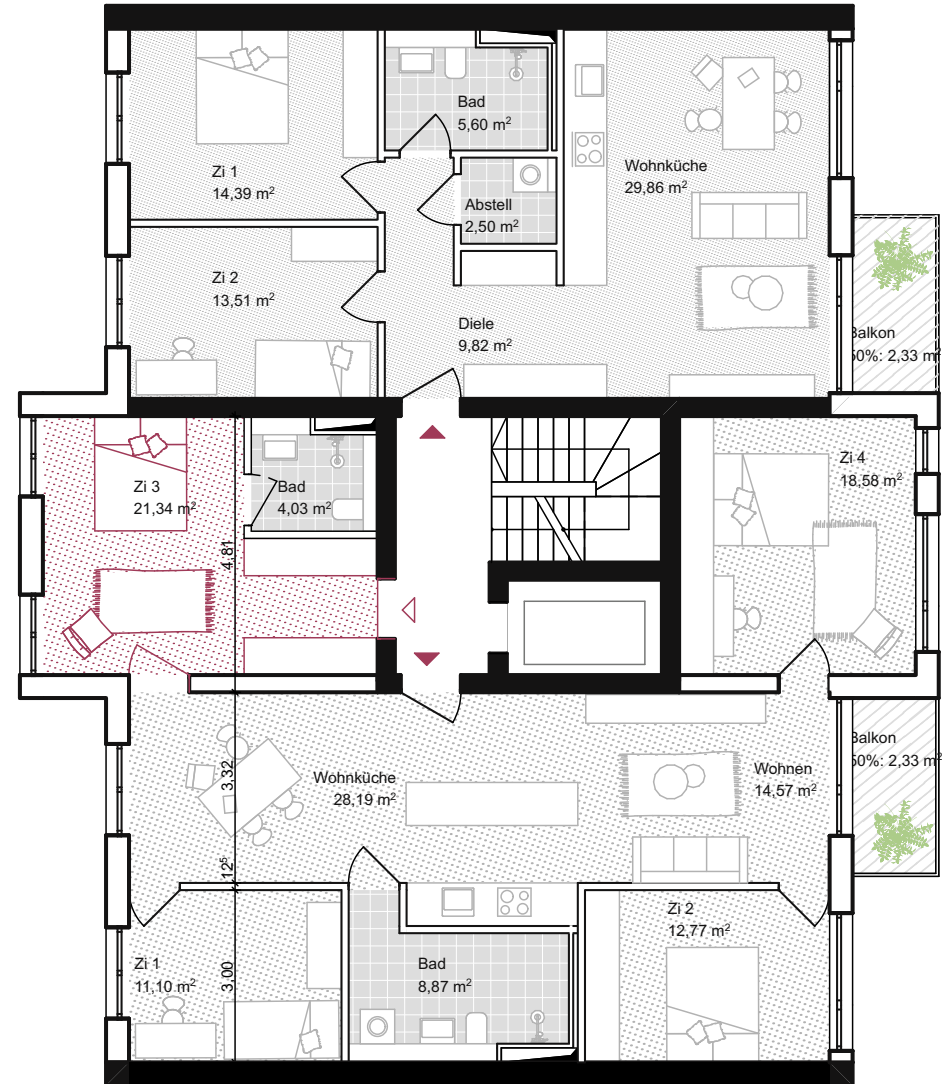
+ kleinere Diele

+ größeres Wohnzimmer

---

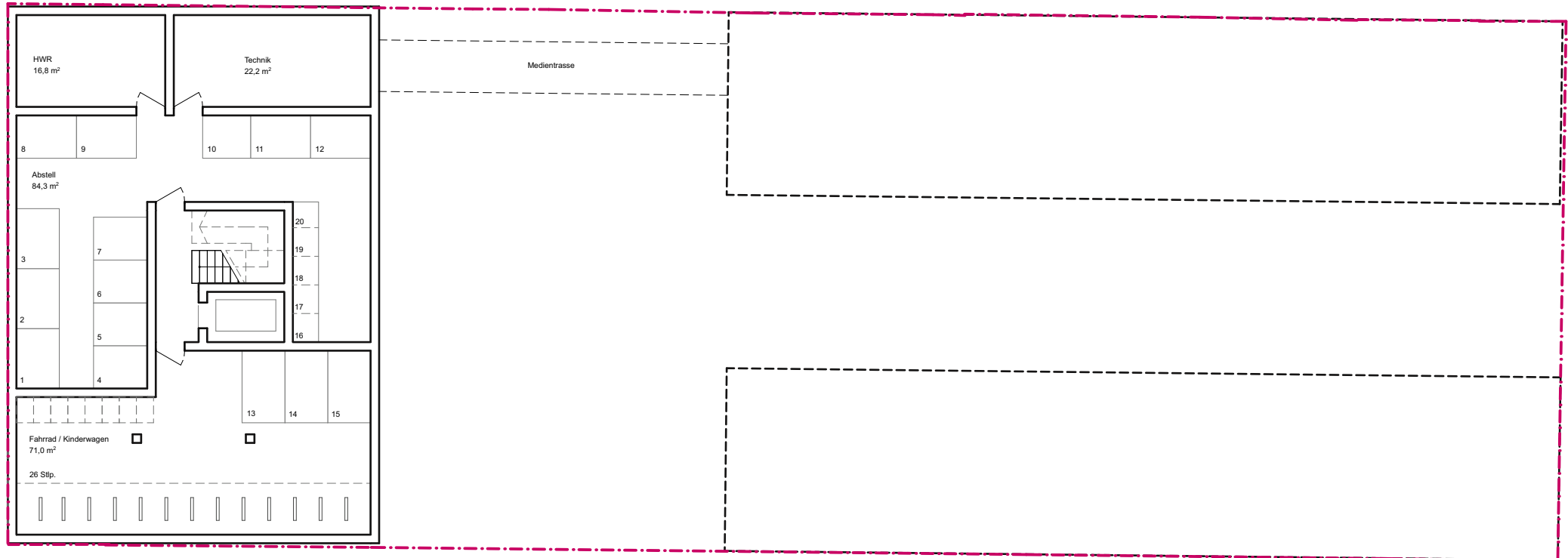
+ "Durchwohnen"

+ zusätzliches Zimmer nach Süden



# UNTERGESCHOSS

VORABZUG - Die dargestellten Inhalte können sich im weiteren Planungsverlauf ändern.



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

## Aus einer Wohnung werden zwei

Ein Teil der 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.

Die hierfür notwendigen Ausstattungsmerkmale wie Wohnungstrennwand, schallgedämmte Wohnungseingangstür, separate Unterverteilungen Elektro und Heizung inkl. Zähler, Duschbad inkl. Objekten, Küchenanschluss und der Versorgungsstrang sind eingepreist.



# AUSBAUHAUS-KONZEPT

## Wohnraum für unterschiedliche Lebensentwürfe und Budgets

Durch den hohen Vorfertigungsgrad im Holzbau, eine großzügige räumliche Grundstruktur im Rohbau sowie den Ausbau nach variierenden Standards entsteht kostengünstiger Wohnraum mit zugleich hoher räumlicher Qualität.

Die Wohnungen können, je nach handwerklichen Fähigkeiten und finanziellen Möglichkeiten, individuell und preisbewusst gestaltet werden. So eröffnet das Konzept die Chance, Wohnraum nicht nur günstiger zu realisieren, sondern auch an persönliche Bedürfnisse anzupassen.

Je nach Budget und gewünschtem Komfort stehen zwei Ausbaustandards zur Verfügung:

**Ausbaustandard A** erfolgt der Innenausbau in Eigenleistung. Wände, Decken und Böden werden selbst gestaltet, die Wohnungen werden mit rohen Oberflächen übergeben für erhebliche Kosteneinsparungen und maximale gestalterische Freiheit.

**Der Ausbaustandard B** umfasst eine vollständig ausgebaute Wohnung, deren Ausführung gemeinsam definiert und in gleichbleibender Qualität umgesetzt wird.

### Vorteile Ausbauhaus:

- hohe gestalterische Entscheidungsfreiheit beim Oberflächenfinish
- kostengünstiger Einstieg ins Eigentum
- flexible Umsetzung je nach Budget und Eigenleistung
- Option, Wohnungen zunächst im loftartigen Rohzustand zu nutzen
- Möglichkeit, den finalen Ausbau der Oberflächen zu einem späteren Zeitpunkt vorzunehmen

## Machbarkeitsstudie Ausbauhaus Weißenseer Spitze



### AUSBAUSTANDARD A

Kosten nach Wohnungsliste, Handout

---

Der Ausbaustandard A kann im Vorderhaus und im Gartenhaus gewählt werden.

---

Die Wohnungen werden loftartig mit rohen Oberflächen, Bädern und Küchenanschluss hergestellt. Komplettierung in Eigenleistung im Rahmen des Baugemeinschafts- bzw. WEG-Vertrages realisierbar. Alle Zimmertrennwände inkl. Elektrik und Türen sind erstellt. Bäder sind entsprechend gemeinsam entwickeltem Baugemeinschaftsstandard fertiggestellt.



### AUSBAUSTANDARD B

Aufpreis 200€ / qm\*\* für gemeinschaftlich entwickelten Standard (nach komplexer Wohnungsliste, 2. Spalte)

---

Der Ausbaustandard A kann im Vorderhaus und im Gartenhaus gewählt werden.

---

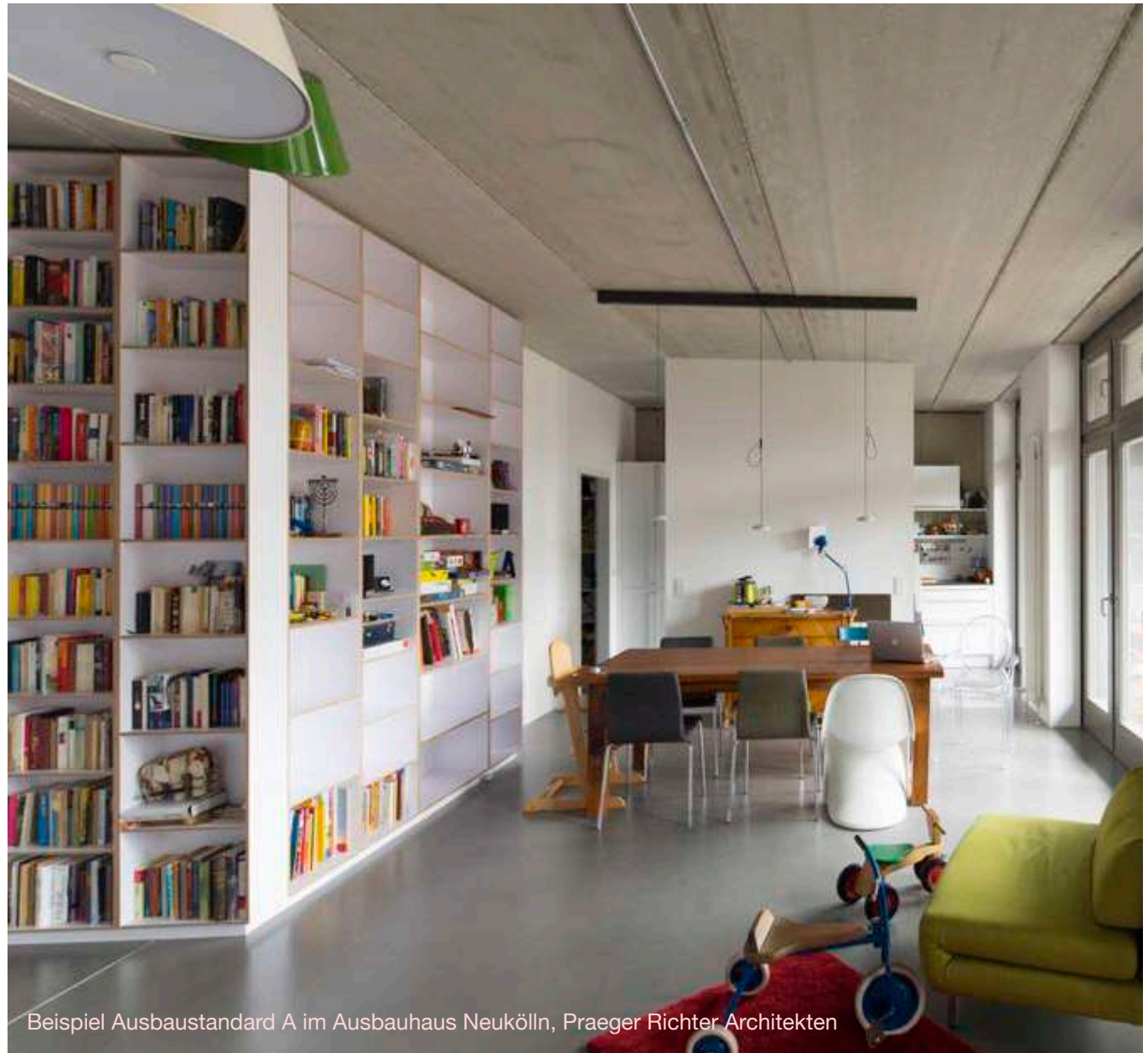
Die Wohnungen werden als Einraum-Loft mit rohen Oberflächen, eingestellter Badbox und Küchenanschluss hergestellt. Komplettierung in Eigenleistung im Rahmen des Baugemeinschafts- bzw. WEG-Vertrages realisierbar. Die Verortung späterer Zimmertrennwände ist fixiert

\*\* Bearbeitungsstand 17.03.26

# AUSBAUSTANDARD A

## Gesamter Innenausbau fertig, ohne Oberflächenfinish Boden-Wand-Decke

- 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 rauh
- keine Malerarbeiten im Standard enthalten
- Elektro-/Medienleitungen Aufputz
- Badausstattung Duravit
- Wand- und Bodenfliesen in Markenqualität in den Bädern entsprechend gemeinsam entwickeltem Baugemeinschaftsstandard



Beispiel Ausbaustandard A im Ausbauhaus Neukölln, Praeger Richter Architekten

# AUSBAUSTANDARD B

**Ausbaustandard B erfolgt im einfachen Standard. Zusätzlich zu Standard A ist das Finish der Oberflächen entsprechend gemeinsamer Festlegung im Standard der Baugemeinschaft enthalten.**

- Holzfußboden in den Wohn- und Schlafbereichen
- Wand-Deckenoberflächen weiß gestrichen ggf. mit sichtbaren Fugen der Wand- und/oder Deckenplatten

Die Festlegung eines gemeinsamen Baugemeinschafts-Standards ermöglicht die Erstellung des Bauvorhabens kostengünstiger und innerhalb des Zeitplans.

Mit der Realisierung zahlreicher verschiedener Oberflächen haben wir ebenfalls die Erfahrung gemacht, dass die Anzahl der Firmenangebote für die Gewerke Fliesen und Sanitär stark auf wenige Firmen eingegrenzt wird, die auf Baugemeinschaften spezialisiert sind.



Beispiel Ausbaustandard B im Ausbauhaus Neukölln, Praeger Richter Architekten

# BAUWEISE

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.

## 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

Im Rahmen der Entwicklung eines nachhaltigen Energiekonzeptes und im engen Kontakt mit der finanzierenden Bank werden Fördermöglichkeiten eruiert und die wirtschaftlichste Lösung ausgewählt.



Verbundstofffreier und ökologischer Innenausbau



Einsatz von wohngesunden Materialien



Hochwertige und platzsparende Holztafelwand

# FLÄCHEN UND KOSTEN

## Flächen

Den in der Wohnungsliste 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 Flächenberechnung ist vorläufig und wurde auf der Basis der vorabzughen Machbarkeitszeichnungen erstellt. Im Rahmen der weiteren Planung 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) sowie Teilbarkeit der Wohnung werden Lagefaktoren berücksichtigt, um die Beteiligungskosten zu ermitteln. Diese sind in der Wohnungsliste abgebildet.

## Kosten

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

Das heißt, die Mitglieder zahlen die tatsächlich entstandenen Kosten. Die Baugemeinschaft trägt auch die Risiken, wie bspw. Budgetüberschreitung, Bauverzögerung oder unvorhergesehene Kosten gemeinsam.

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

## Eigenkapital

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

Der Eigenkapitalanteil wird eingesetzt für:  
+ Projektentwicklung/Machbarkeitsstudie  
+ Grundstücksanteil + Nebenkosten (Kaufpreis / Notar / Grunderwerbssteuern)  
+ Planungskosten

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

## Beteiligungskosten

Die genannten Kosten der Einheiten sind keine Festpreise. Sie basieren nach Kostenrahmen auf den von der Baugemeinschaft angestrebten Kosten der Wohnungen im Mittel. Je nach weiterem Projektfortschritt und Beschlussfassung der eGbR, sind diese Kosten veränderbar. Alle Kosten-Angaben brutto inkl. der derzeit gültigen MwSt. 19%.

In den genannten Kosten sind einkalkuliert: Grundstück, Erschließung, Baukosten, Baunebenkosten, Umsatzsteuer, sowie für den Kauf des Grundstücks: einmalige Grunderwerbsteuer, Notar-, Grundbuch- und Gerichtsgebühren.

Gemeinschaftseinrichtungen: Gemeinschafts-Apartment, Garten- u. gemeinschaftliche Freiflächen, Fahrradabstellmöglichkeiten.

In den genannten Kosten sind nicht enthalten: individuelle Grunderwerbsteuer (bei späterem Einstieg in die Baugemeinschaft ggf. auch auf Wohnungskosten) sowie Wohnungseinrichtungen, z.B. Küchen. Etwaige Finanzierungskosten der eGbR für die Zwischenfinanzierung des Grundstückskaufpreises sind ebenfalls nicht enthalten.

Risiken werden im Kostenrahmen ausgewiesen. Im Preis enthalten sind bereits Risiken von insgesamt ca. 319 TSD €. Sollten darüberhinausgehende Risiken eintreten, wird die Risikosumme auf die Gesamtkosten aufgeschlagen.

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

# 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 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 kennen. In den GbR-Versammlungen 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 Beitrittsgeldes kann Ihr Beitritt in die Baugemeinschaft durch Unterzeichnung der Beitrittserklärung vollzogen werden. Die Überweisung des Eintrittsgeldes sollte daher unverzüglich erfolgen. Das Beitrittsgeld ist nicht rückzahlbar.

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

Zusätzlich ist entsprechend Beschluss der GbR Startkapital einzuzahlen.

# PROJEKTSTATUS UND MEILENSTEINE

## MÄRZ 2026

BEREITS ERFOLGT

### GRÜNDUNG BAUGEMEINSCHAFT

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

### SICHERUNG GRUNDSTÜCK

- Kaufvereinbarung ist geschlossen
- Anzahlung der Kaufsumme erfolgt

## PROJEKTENTWICKLUNG / PLANUNG

### MÄRZ 2026

#### RESERVIERUNG WOHNUNGEN

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

### AB MÄRZ 2026

#### BEITRITT ZUR GBR

- Notarieller Beitritt GbR (Kerngruppe)
- Einzahlung Beitrittsgeld

### JUNI 2026

#### GRUNDSTÜCKSKAUF

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

### JUNI 2026

#### PROJEKTSTART

- Beauftragung der Planung Bodengutachten, Vermessung Vorplanung Architektur + Fachplaner Energiekonzept
- Projektraum / website einrichten

## STEUERUNG / PLANUNG / AUSFÜHRUNG

### → JUNI 2029

#### BAUANTRAG

- Einreichen Bauantragsunterlagen
- Beauftragung weiterer Planungsphasen
- Einzahlungen nach Zahlungsplan

#### PLANUNG

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

#### BAUAUSFÜHRUNG

- Baustelle vor Ort
- Rohbau Holzhybrid
- Ausbau nach Festlegung

#### FERTIGSTELLUNG / EINZUG

- Wohnungsakte
- Bestellen WEG-Verwaltung

VORABZUG, alle Terminangaben zum aktuellen Zeitpunkt unverbindlich und lediglich zur Orientierung

# BAUGEMEINSCHAFT - GEMEINSAM BAUEN

Eine Baugemeinschaft ist der Zusammenschluss mehrerer privater Personen, die gemeinsam zur Eigennutzung planen und bauen. Bauen in einer Baugemeinschaft bedeutet, dass sich mehrere Bauwillige 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 sogenannte "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**  
Baugemeinschaften werden eine lebendige Hausgemeinschaft und schaffen einen Ort schaffen, an dem Familien, Senioren und Singles ihren Platz finden.
- Vertraglich verankertes Ziel der GbR ist es, die Haftung jeden Mitglieds auf eine quotale Haftung, die dem jeweiligen Projektanteil der Mitglieder entspricht zu beschränken. Dies wird mit den Vertragspartnern nach Möglichkeit vereinbart.



# 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>

# DAS KLEINGEDRUCKTE

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

Alle in dieser Machbarkeitsstudie dargestellten Illustrationen, Modell- und Beispielfotos stellen unverbindliche Visualisierungen dar.

Der Inhalt dieser Machbarkeitsstudie 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 der Machbarkeitsstudie 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 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

## ANSPRECHPARTNER UND HERAUSGEBERIN

### 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

### 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

### 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