



BAUGRUPPE SCHULSTRASSE

SCHULSTRASSE 33 EXPOSÉ
13.03.2024

INHALTSVERZEICHNIS

02

Allgemeine Hinweise

03

Informationen zum Standort

05

Informationen zur Baugruppe

06

Bebauungsstudie, Ausstattung
und Kosten

28

Unser Team und Projektpartner

**„ES GIBT NUR ZWEI
DINGE IN DER
ARCHITEKTUR:
MENSCHLICHKEIT
ODER KEINE“**

Alvar Alto



Alte Tresorfabrik und das Luisenhaus



ALLGEMEINE HINWEISE:

Es handelt sich auf den folgenden Seiten um eine Machbarkeitsstudie im Rahmen der Projektentwicklung einer Baugruppe in Berlin-Wedding.

Grundrisse, Kosten und Wohnungsgrößen können sich im weiteren Planungsprozess verändern. Alle Angaben dienen lediglich als Nachweis der Machbarkeit und der Orientierung der Interessenten und sind unverbindlich. Die Flächenangaben sind vorläufig und entsprechen dem jetzigen Planungsstand.



STANDORT: WEDDING

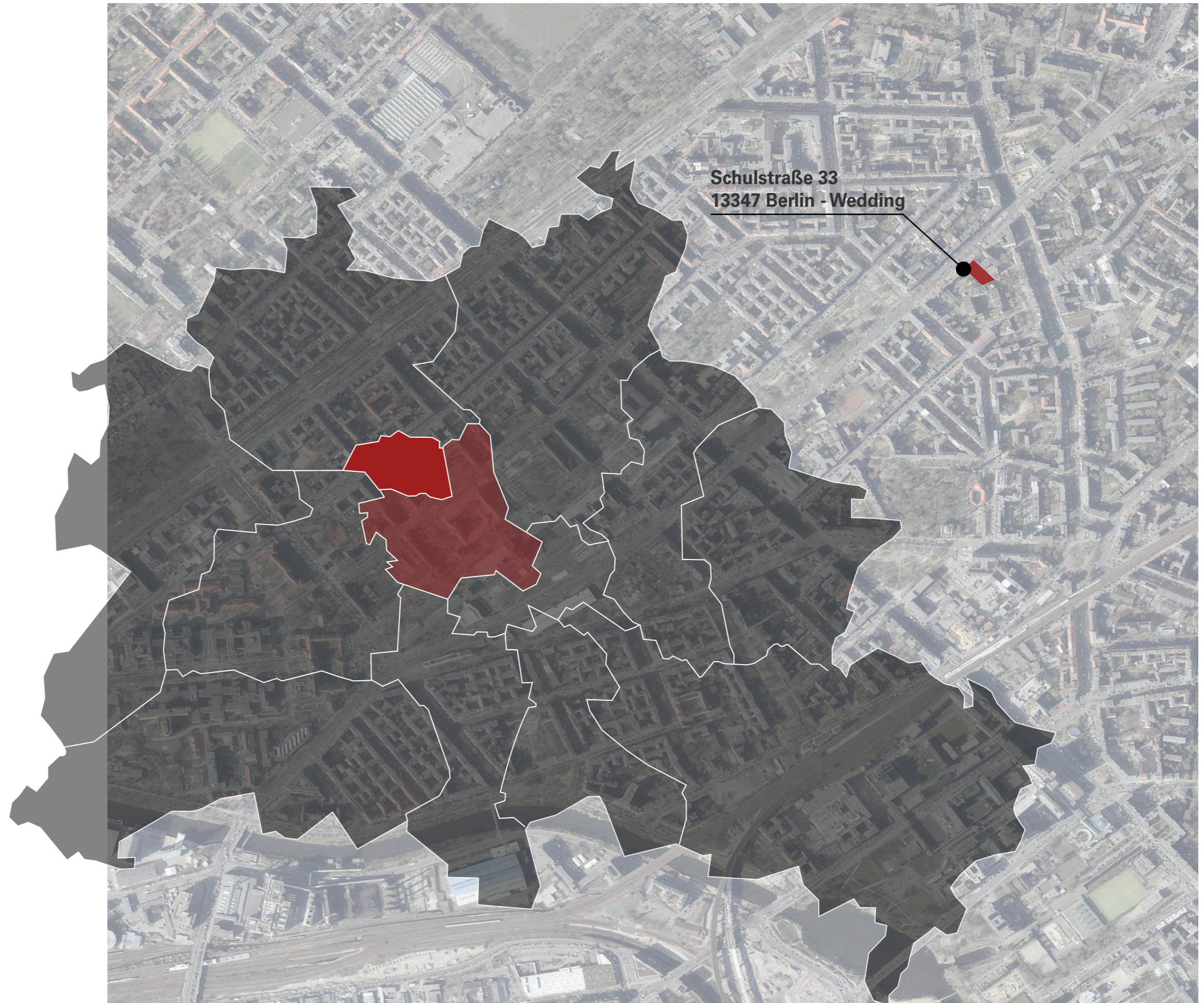
Unserer Baugrundstück liegt in der Schulstrasse 33 in Wedding. Dieser ist ein lebendiger Stadtteil des Bezirks Berlin-Mitte, der über Jahrhunderte bis ins 18. Jahrhundert nahezu unbesiedelt war.

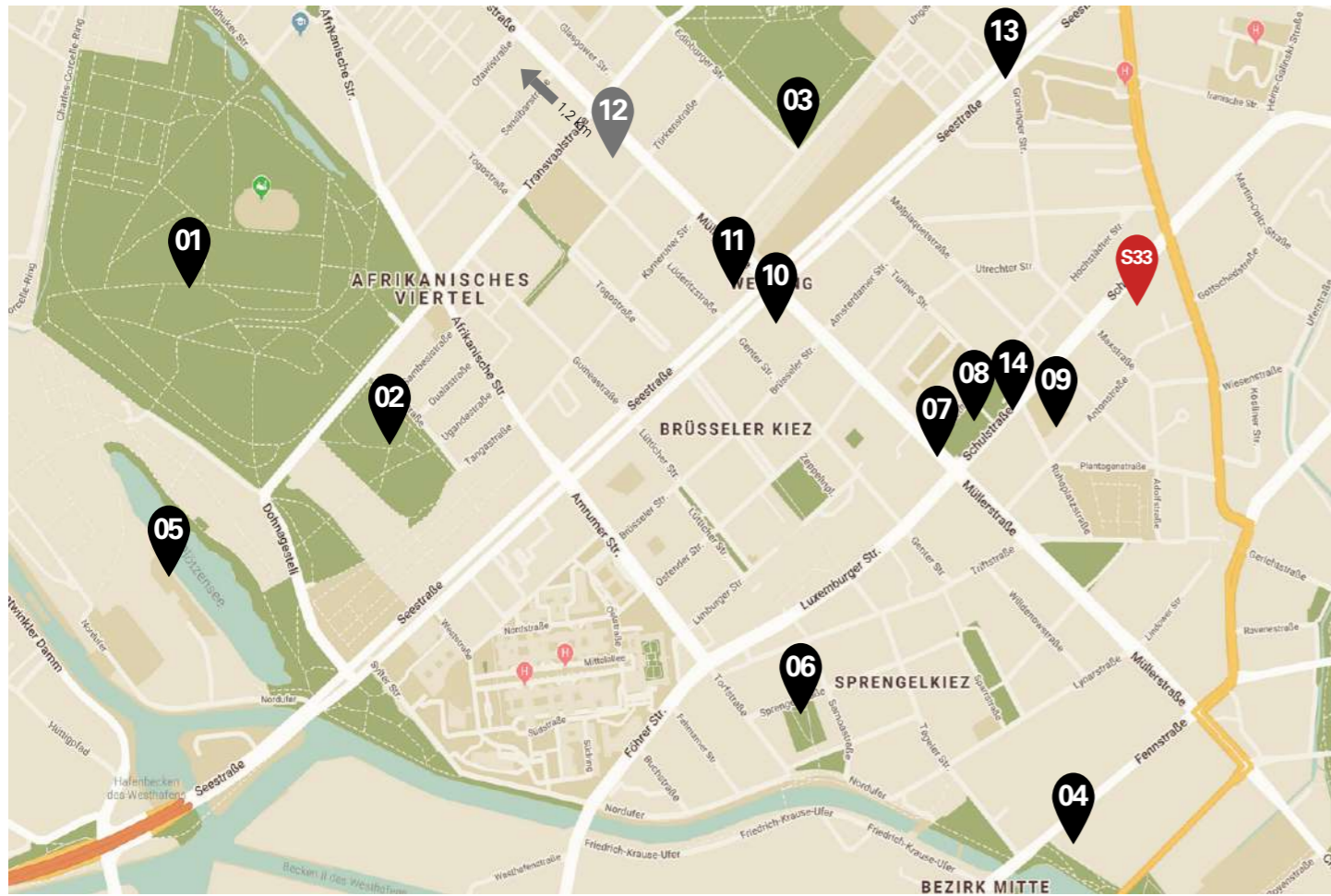
An den öffentlichen Verkehr ist der Bezirk gut über U-Bahn, Tram- und Buslinien angeschlossen. Der nächstgelegene U-Bahnhof ist der *Nauener Platz*, der in 2 min. zu Fuß erreichbar ist. Die nächstgelegenen S-Bahnhöfe sind *S+U Wedding* und *Humboldhain*.

Für den Anschluss an den Fernverkehr und das Umland sorgen die Autobahn B96 und die A111, beide sind in wenigen Minuten zu erreichen.

Die nächstgelegenen Bezirke sind sowohl mit dem Auto, als auch mit dem öffentlichen Nahverkehr gut zu erreichen.

Der Volkspark Rehberge, der Goethepark, der Schillerpark der Park am Nordhafen, der Sprengelpark und das Freibad Plötzensee bieten eine vielfältige Naherholung.





Himmelbeet - Café



Alhambra Kino



Leopoldplatz



Sprengelpark



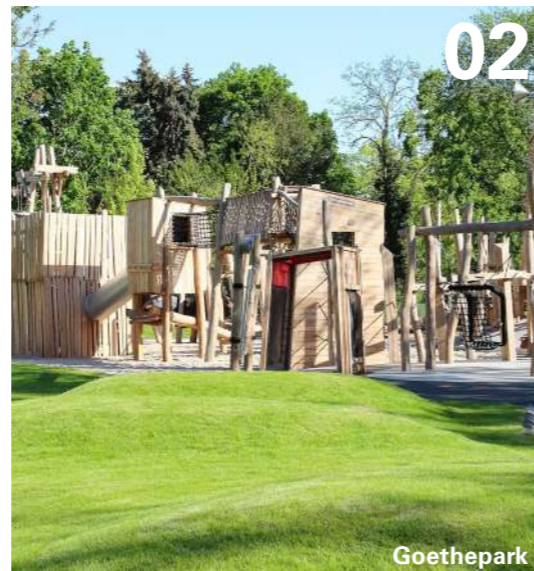
Strandbad Plötensee



Nordhafenpark



Schillerpark



Goethepark



Volkspark Rehberge

UMGEBUNG:

- 01 Volkspark Rehberge
- 02 Goethepark
- 03 Schillerpark
- 04 Nordhafenpark
- 05 Strandbad Plötensee
- 06 Sprengelpark
- 07 Leopoldplatz - Marktplatz
- 08 Alte Nazarethkirche
- 09 Himmelbeet - Café
- 10 Café Chokolatta
- 11 Alhambra Kino
- 12 City Kino Berlin
- 13 Kombibad Seestraße
- 14 Neue Nazarethkirche



WAS IST EINE BAUGRUPPE?

Eine Baugruppe oder eine Bauherrengemeinschaft bedeutet ganz allgemein, dass sich mehrere Bauwillige mit ähnlichen Wohnvorstellungen mit dem Ziel zusammenschließen, selbstgenutzten Wohnraum zu schaffen. Außerdem bietet sie vielfältige Vorteile.



VORTEILE:

Selbst gewählte Nachbarschaft

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

Kostensparnisse

Das Kostensparnis beträgt je nach Projekt circa 10 bis 20 Prozent, da z.B. der Bauträgeraufschlag entfällt und die Grunderwerbsteuer nur auf das Grundstück gezahlt wird.

Mitbestimmungsmöglichkeiten

Die Projektplanung erfolgt in Abstimmung mit den Architekten unter aktiver Beteiligung der Mitglieder der Baugemeinschaft. Die Wohnungen können durch die Mitglieder individuell gestaltet werden.

Sozialer Anspruch

Es soll eine lebendige Hausgemeinschaft und ein Ort geschaffen werden, an dem Familien, sowie Singles und Paare aller Altersstufen ihren Platz finden.

Energie-effiziente Bauweise

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

Anspruchsvolle Architektur und hohe Bauqualität

Die Bauausführung kann von der Gemeinschaft selbst bestimmt werden. So wird eine höherwertige und individuelle Ausführungsqualität möglich.

Projektsteuerung und Bauherrenvertreter

Neben den Architekten spielt der Projektsteuerer eine zentrale Rolle bei den Baugruppenprojekten und übernimmt sogenannte „Bauherrenaufgaben“ im Planungs- und Bauprozess, sowie in der Organisation.

Transparenz

Alle Verträge und Kosten sind für alle Mitglieder der Baugruppe offen einsehbar und beeinflussbar, da die Baugruppe sich in einer GbR zusammen schließt.

REFERENZEN



Bildquelle:
© Nattler Architekten



AUSSTATTUNGSMÖGLICHKEITEN:

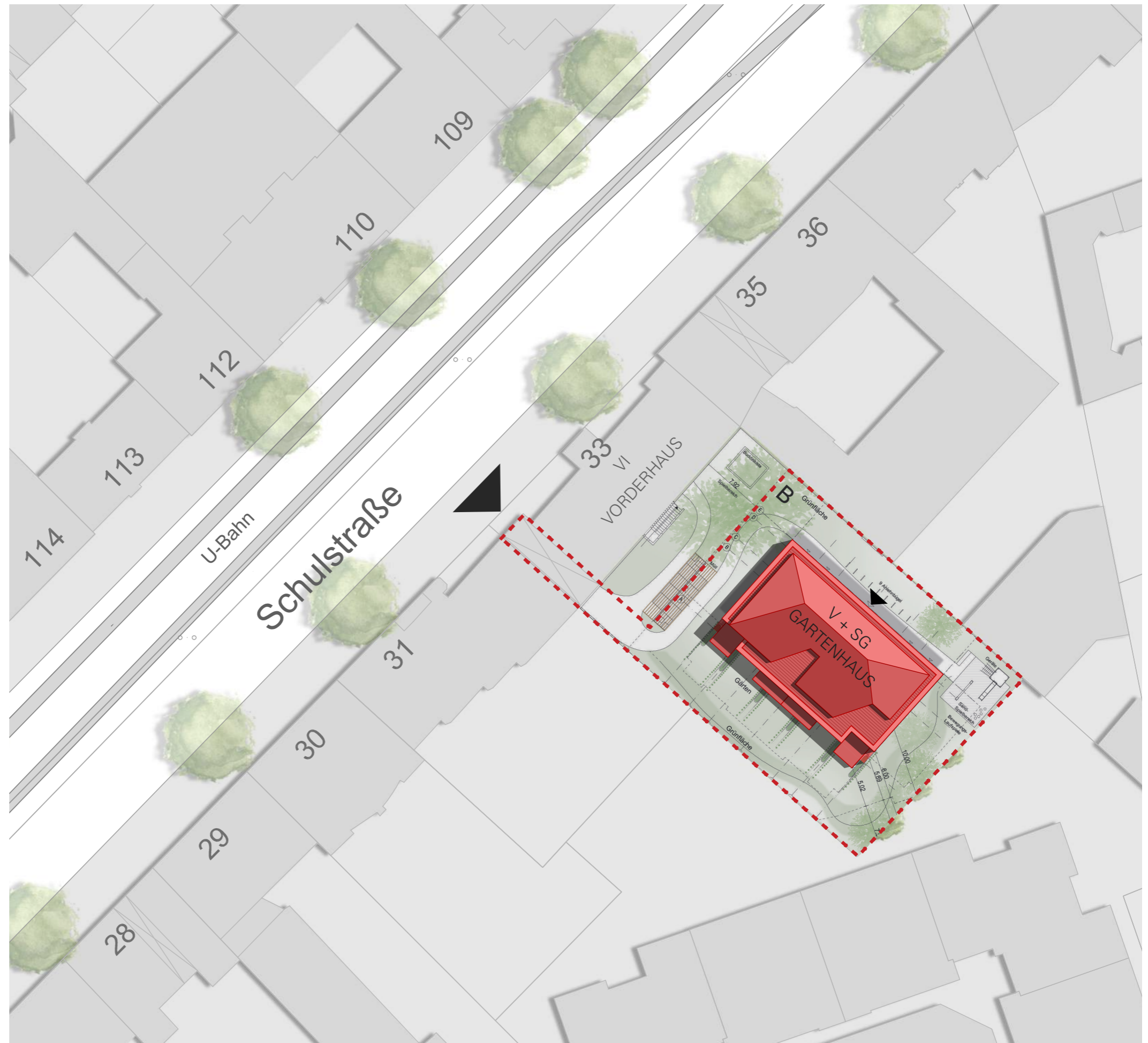


DIE LAGE:

Die hier dargestellte Planung ist eine Studie und stellt ein mögliches Layout für das Haus, die Wohneinheiten und Außenanlagen dar. Die finale Planung kann davon abweichen und erfolgt abhängig von weiteren Anforderungen und persönlichen Wünschen.

Die Studie sieht ein unterkellertes 5-geschossiges Gartenhaus mit Dachgeschoss vor, das man durch die Tordurchfahrt des Vorderhauses erreicht.

Die Außenanlagen sind mit privaten Gärten, sowie Gemeinschaftsgrün- und Spielflächen und Fahrradstellplätzen angelegt.



UNTERGESCHOSS

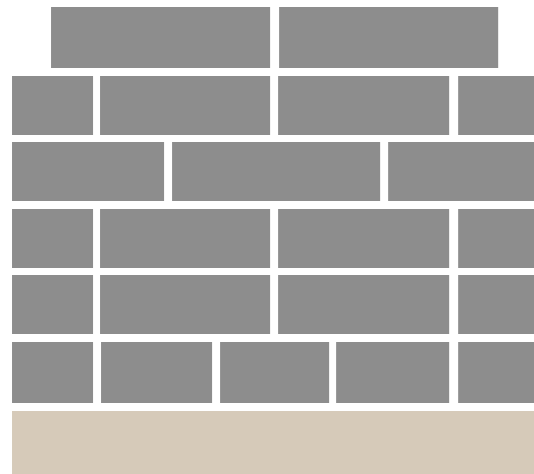
Abstl.R./Technik

-1.UG

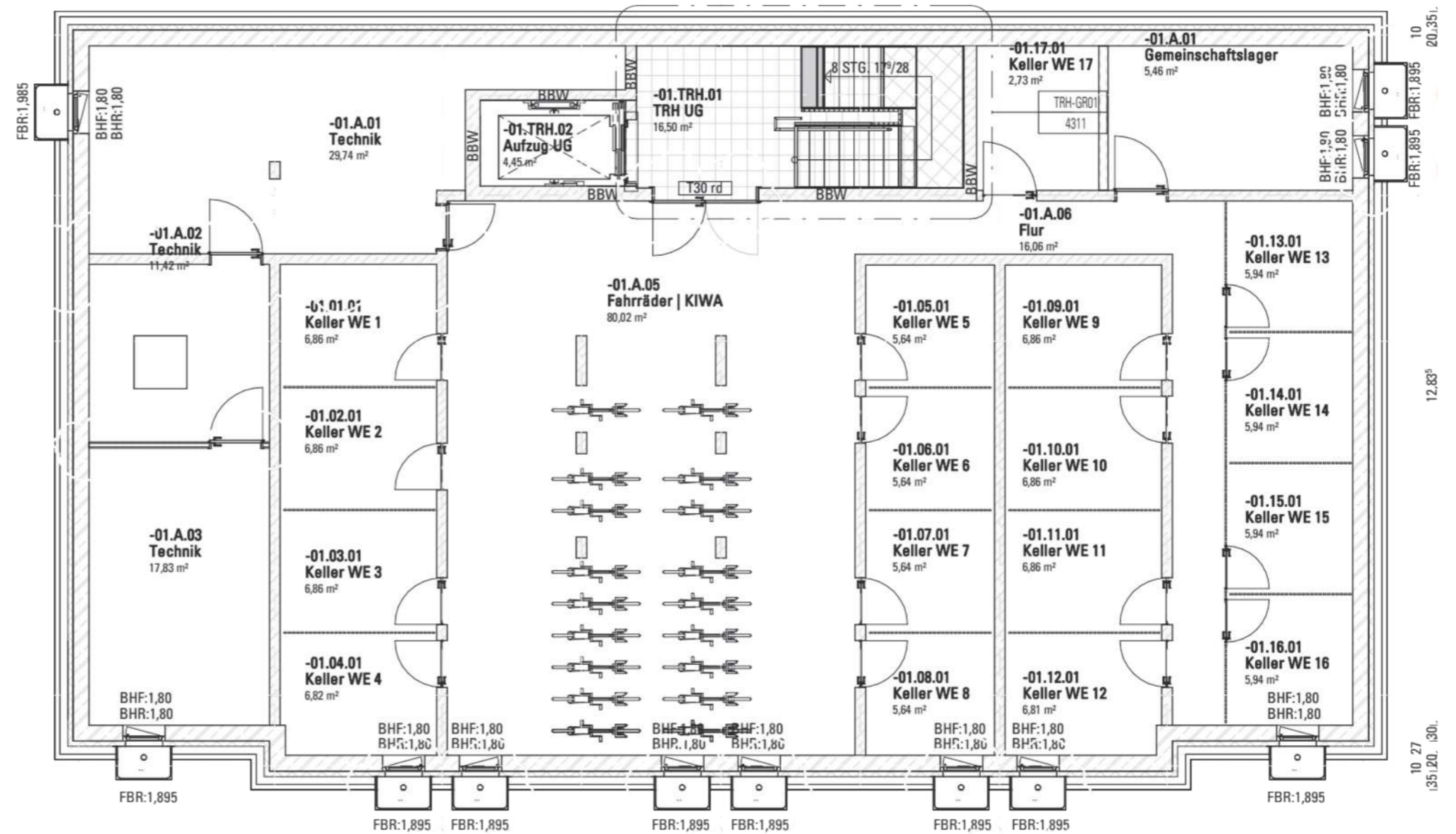
Gemeinschaftliche
Stellfläche: 80,02 m²

17 Abstellräume: ca. 6-7 m²

Technik: 29,74 m²



ANSICHT



WE 04

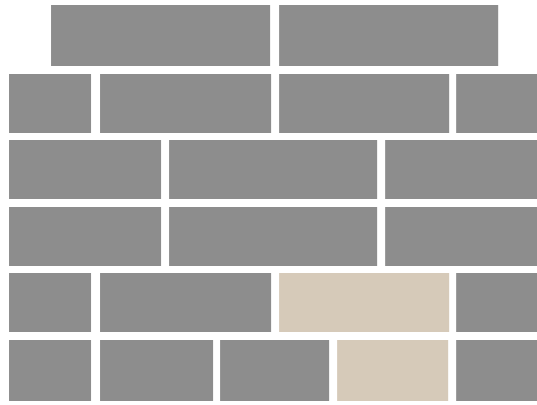
Maisonnette

EG + 1. OG

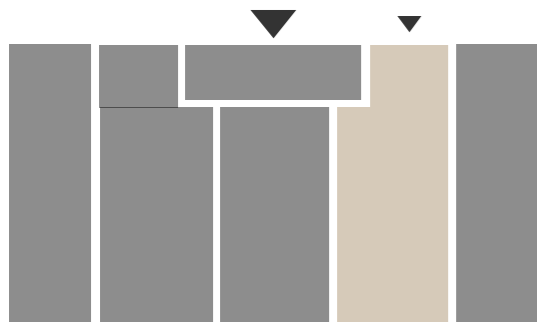
Wohnfläche: 134,41 m²

4 Zimmer und Terrasse

LAGE IM PROJEKT:



ANSICHT



GRUNDRISS

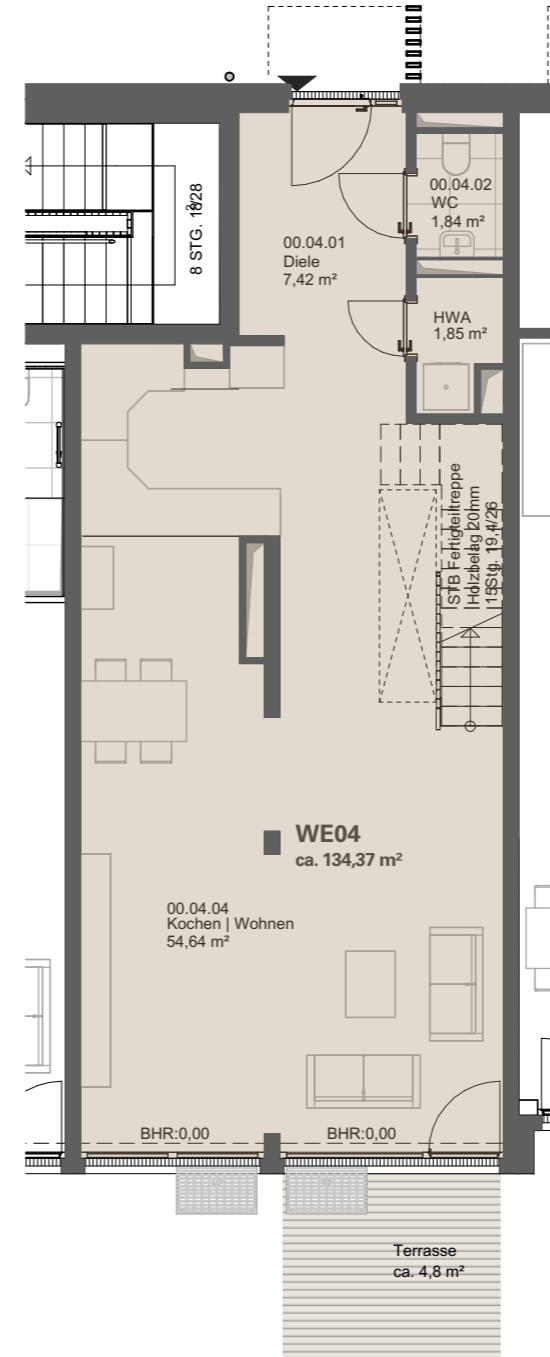
FLÄCHEN:

Diele: 7,42 m²
 WC: 1,84 m²
 HWA: 1,85 m²
 Kochen/Essen/
 Wohnen: 54,64 m²

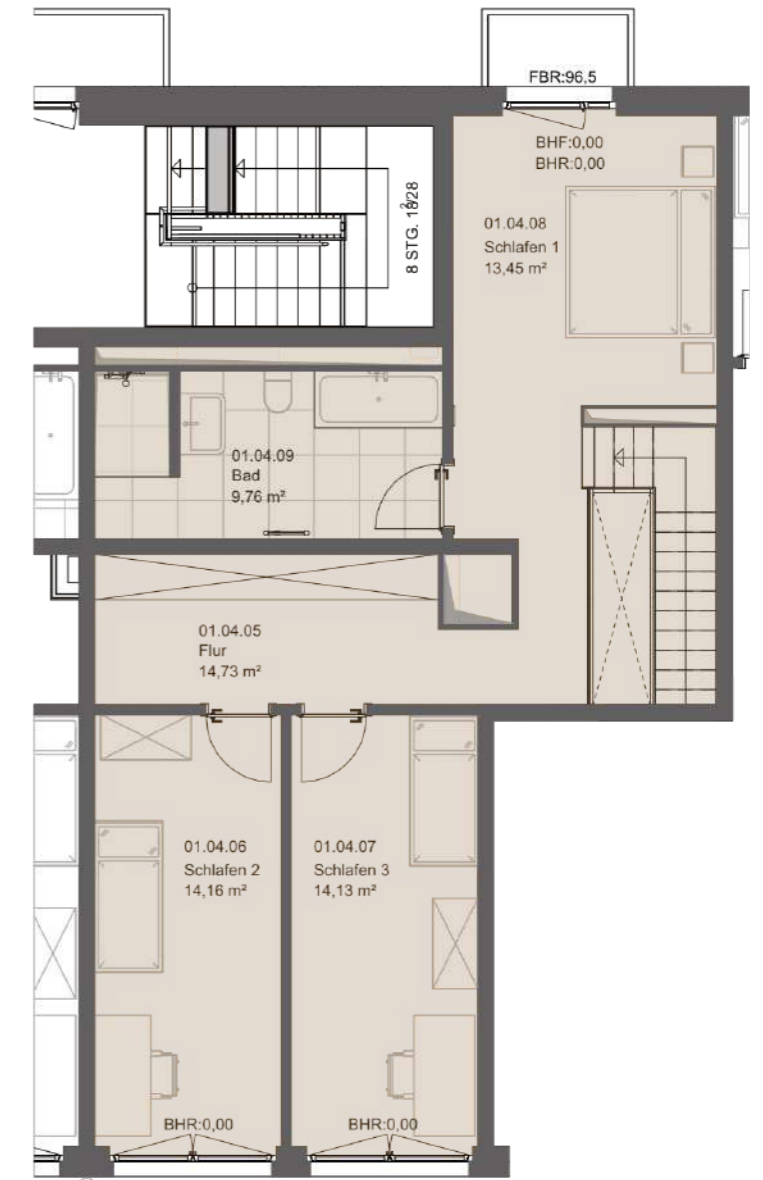
Schlafen: 13,45 m²
 Kind 1: 14,16 m²
 Kind 2: 14,13 m²
 Flur: 14,73 m²
 Bad: 9,76 m²

Terrasse: 4,80 (2,40) m²

GESAMT: 134,37 m²



ERDGESCHOSS



1. OBERGESCHOSS



WE 14

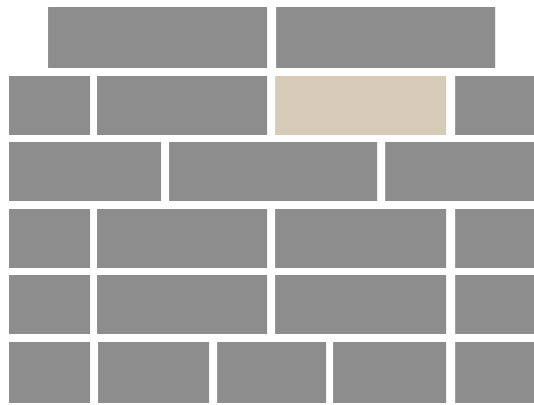
Etagenwhg.

4. OG

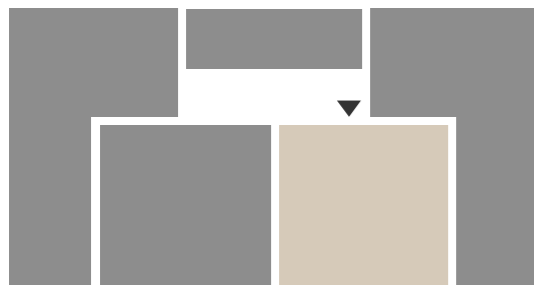
Wohnfläche: 64,66 m²

2 Zimmer und Balkon

LAGE IM PROJEKT:



ANSICHT



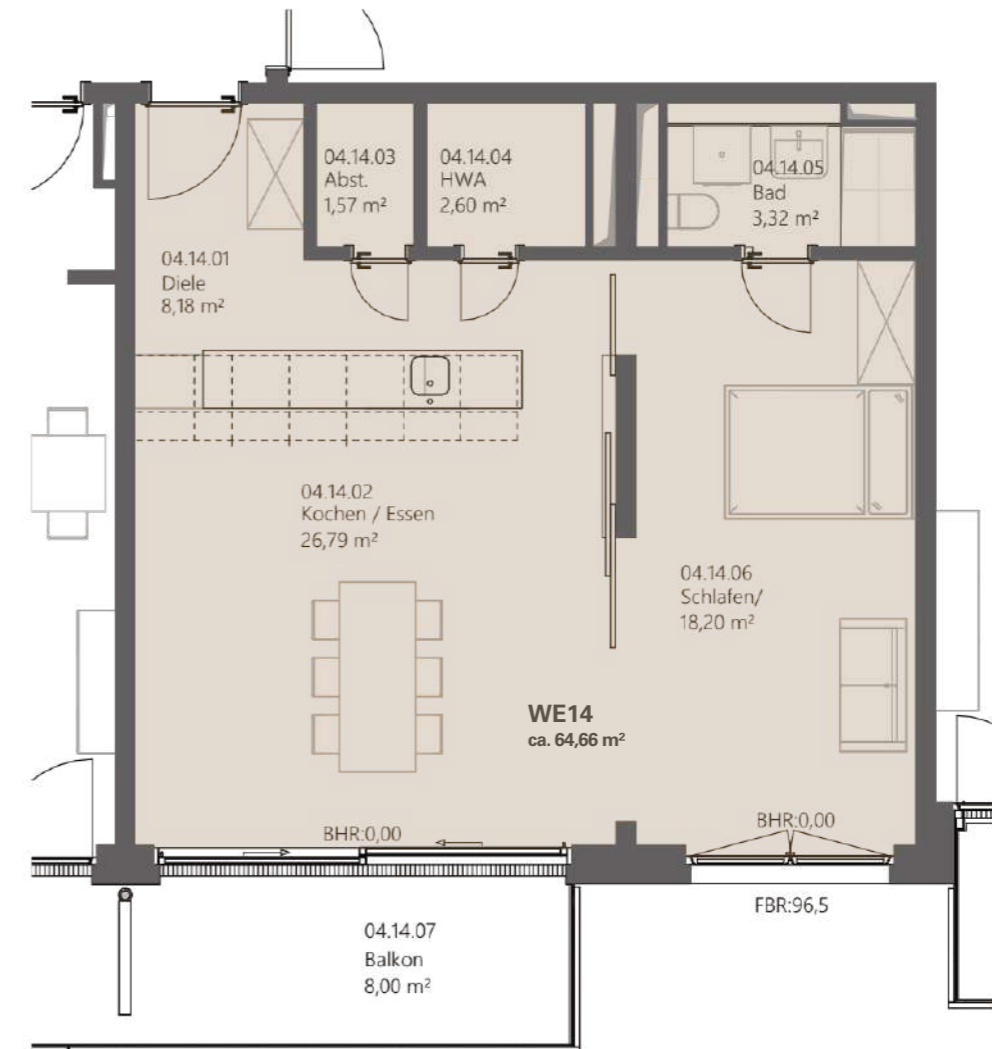
GRUNDRISS

FLÄCHEN:

Diele: 8,18 m²
Abstellraum: 1,57 m²
HWA: 2,60 m²
Kochen/Essen/
Wohnen: 26,79 m²
Schlafen: 18,20 m²
Bad: 3,32 m²

Balkon: 8,0 (4,0) m²

GESAMT: 64,66 m²



WE 15

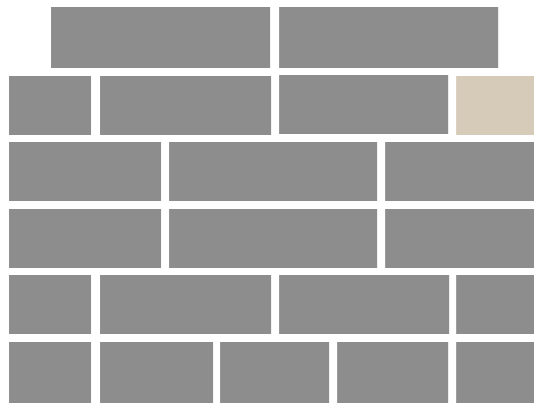
Etagenwhg.

4. OG

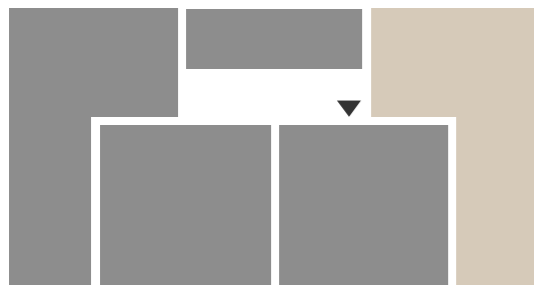
Wohnfläche: 70,15 m²

3 Zimmer und Balkon

LAGE IM PROJEKT:



ANSICHT



GRUNDRISS

FLÄCHEN:

Diele: 9,22 m²

Kochen/Essen/

Wohnen: 33,93 m²

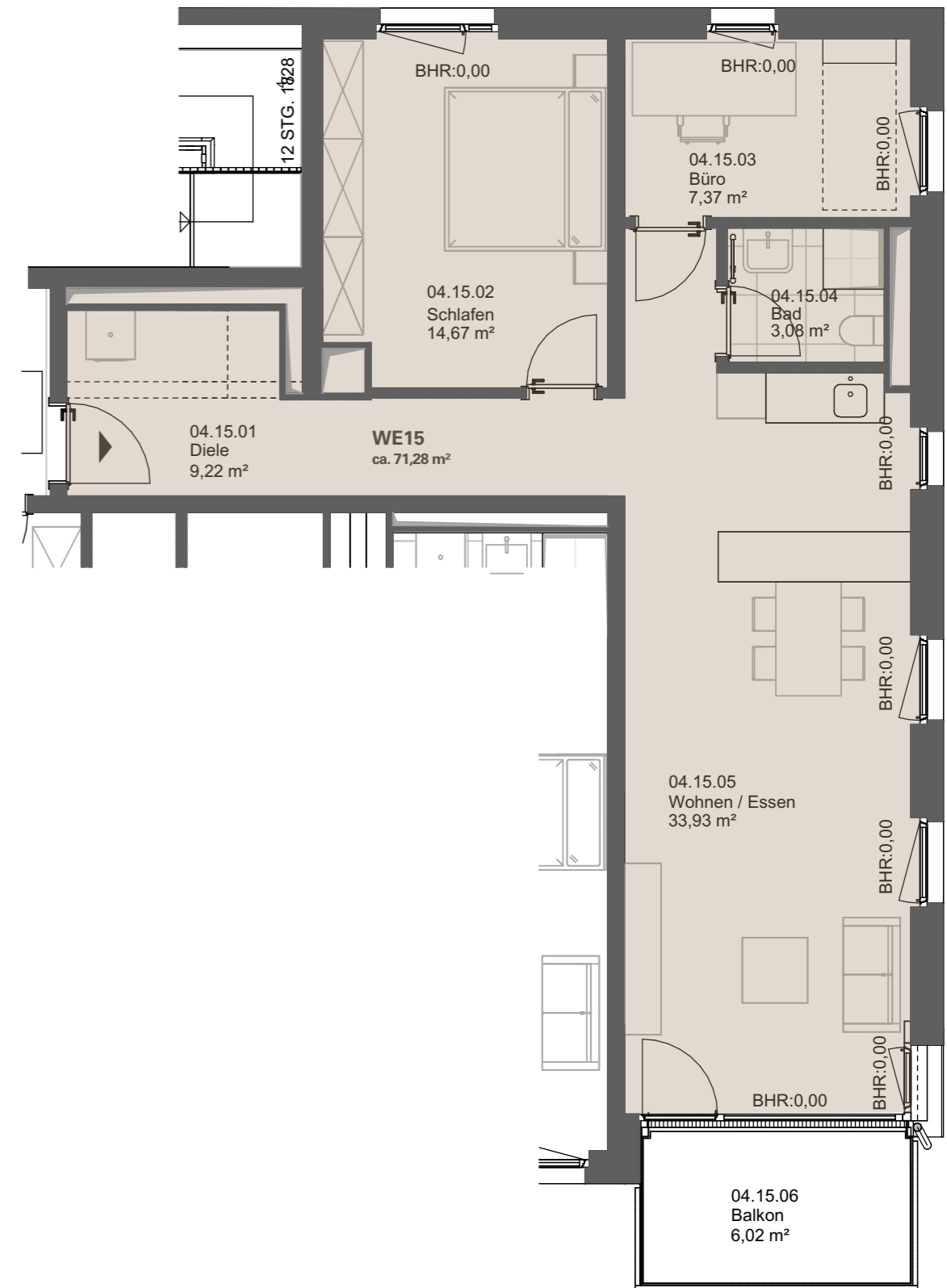
Schlafen: 14,67 m²

Bad: 3,08 m²

Büro: 7,37 m²

Balkon: 6,02 (3,01) m²

GESAMT: 71,28 m²



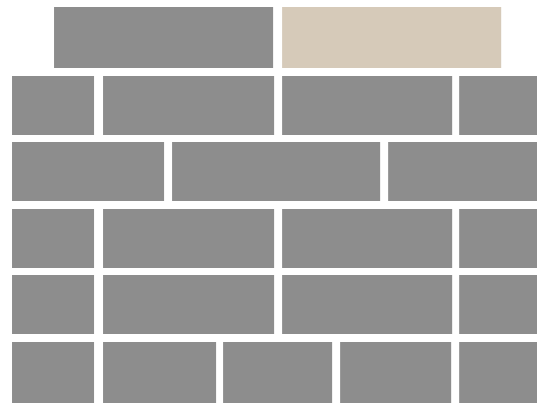
WE 17

Etagenwhg.

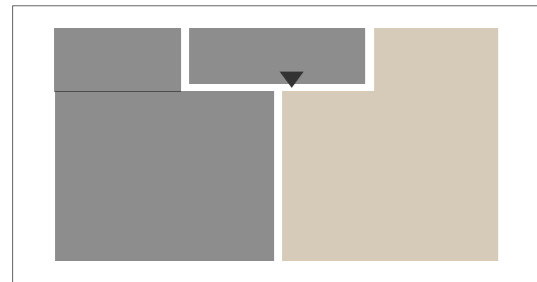
5. OG

Wohnfläche: 91,33 m²

3 Zimmer und Terrasse



ANSICHT



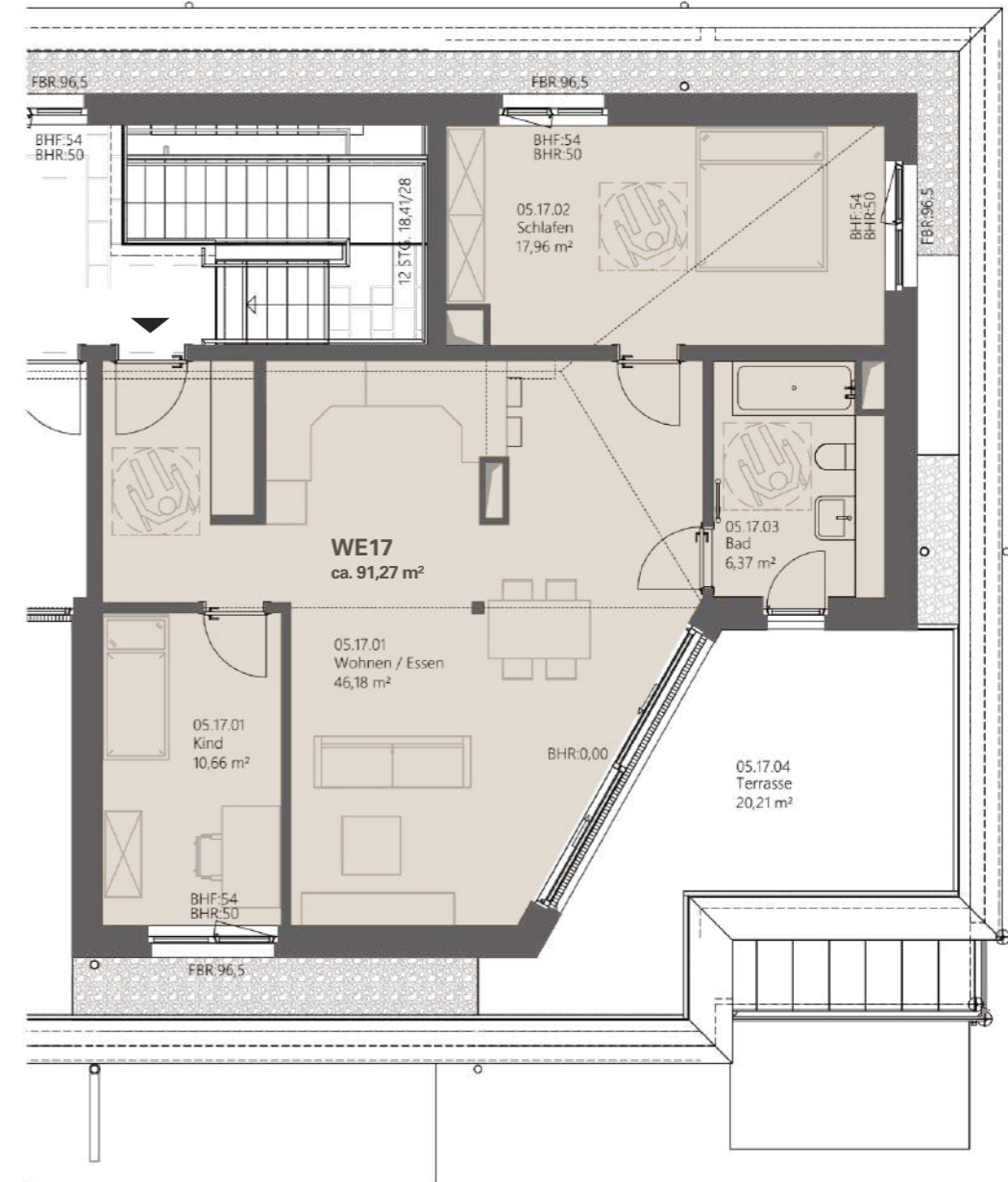
GRUNDRISS

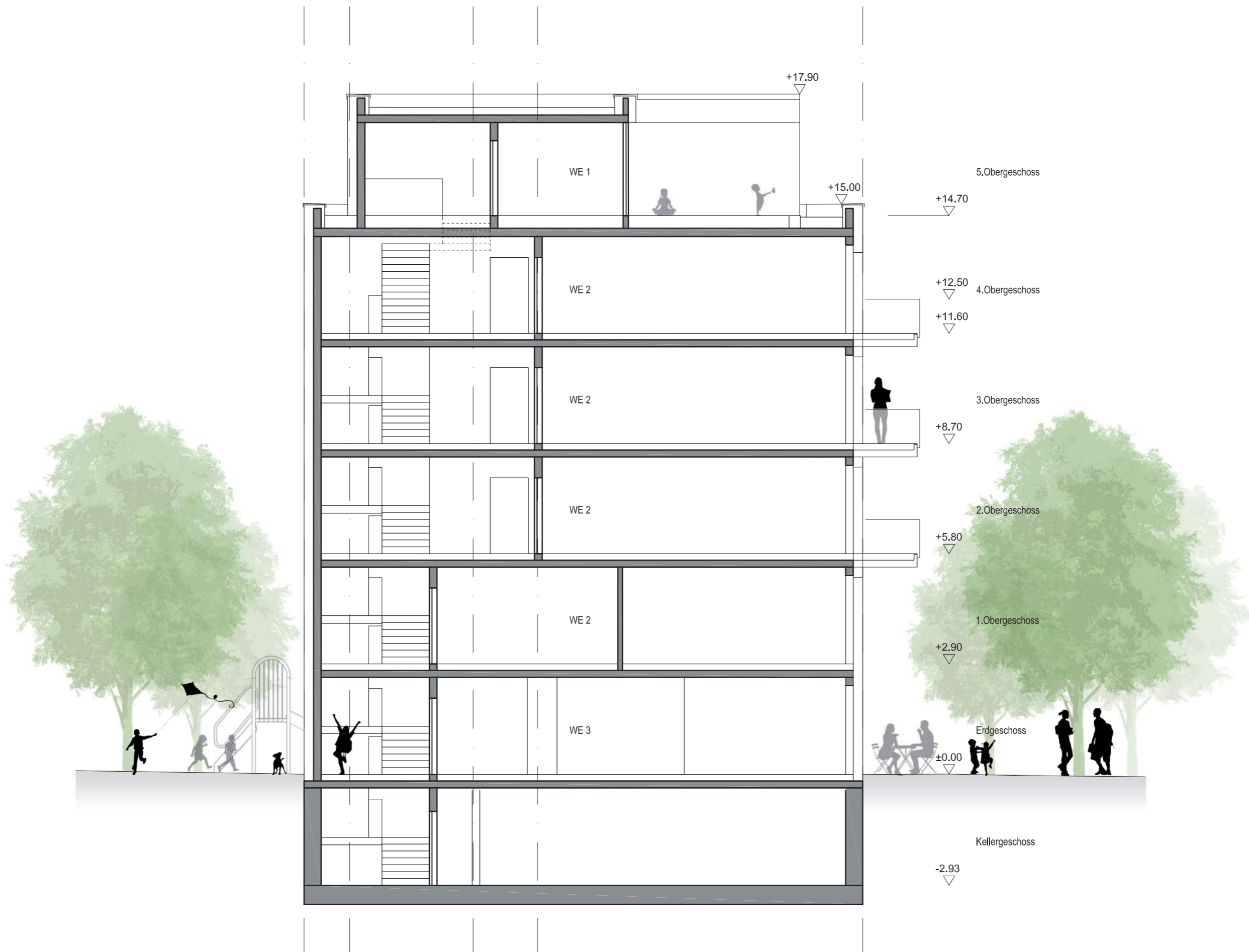
FLÄCHEN:

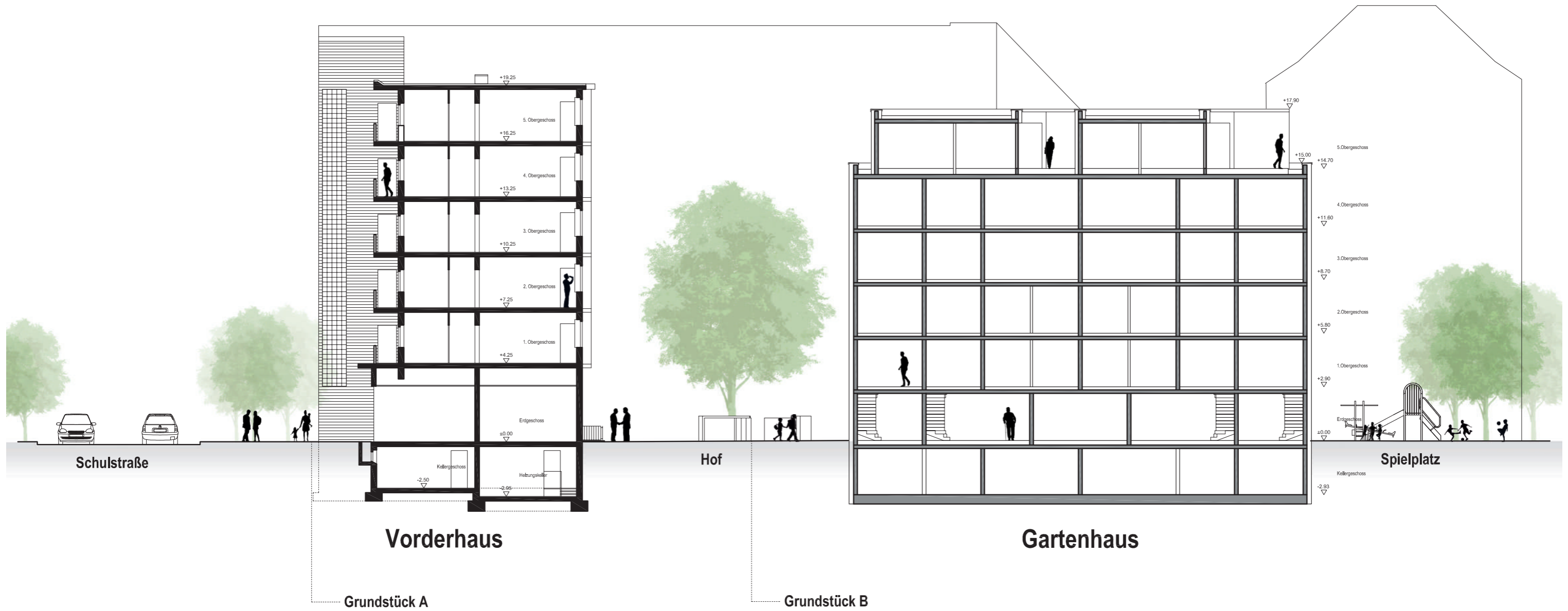
Kochen/Essen/
Wohnen: 46,18 m²
Bad: 6,37 m²
Schlafen: 17,96 m²
Kind: 10,66 m²

Terrasse: 20,21 (10,11) m²

GESAMT: 91,27 m²









BAUBESCHREIBUNG:

Alle Grundrisse sind unter Berücksichtigung der statischen Erfordernisse, der Lage der Fenster und der Versorgungsschächte für Bäder und Küchen, in den Ausbaudetails variabel gestaltbar. Die Baubeschreibung sieht einen mittleren, soliden Standard vor. Folgende dazugehörige Eckdaten werden von der Baugruppe angestrebt:

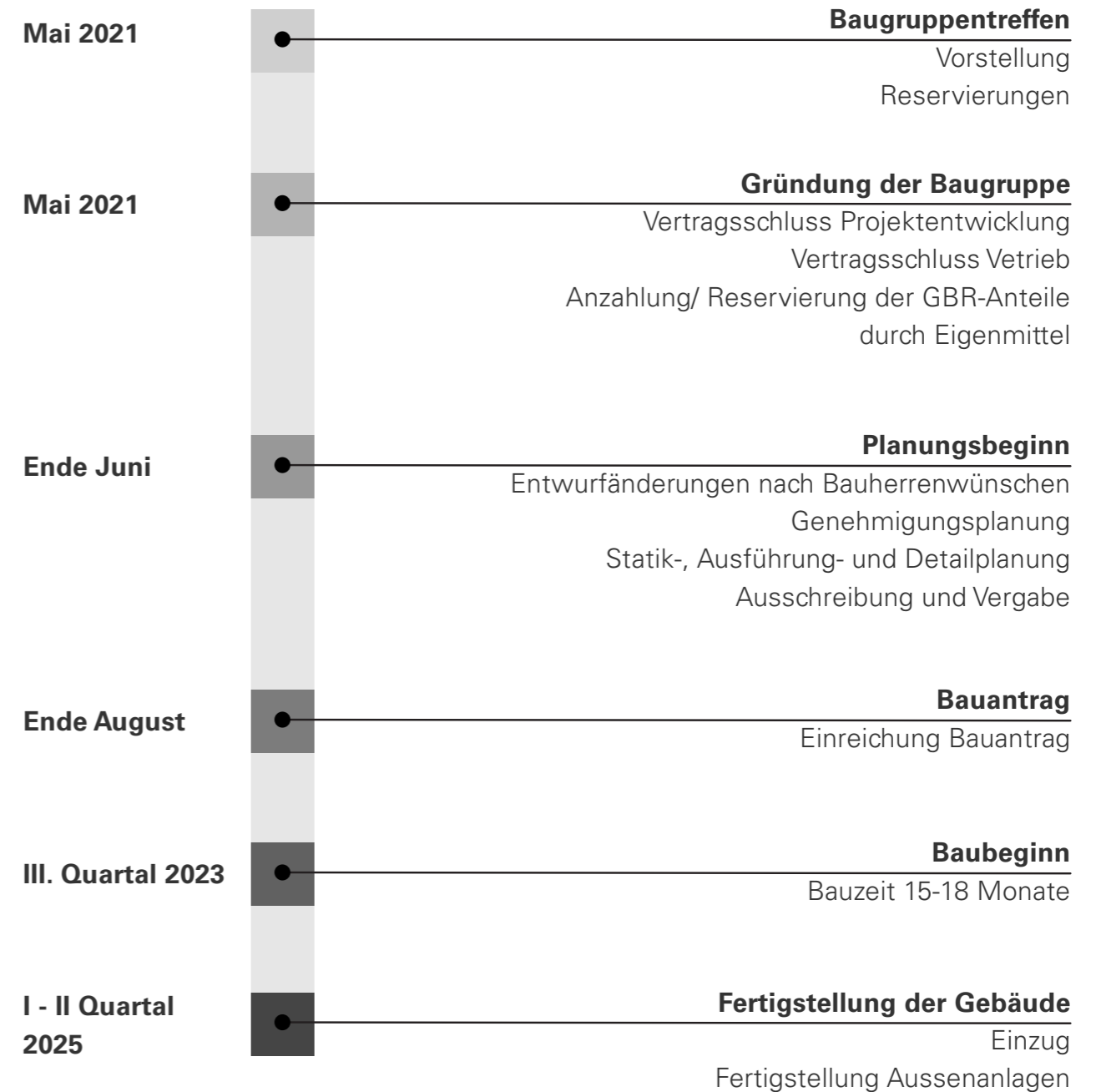
- Kellergeschoss fachgerecht nach DIN abgedichtet
- Tragende Innenwände und Stützen in Massivbauweise nach statischem Konzept
- Außenwände in Massivbauweise mit Außenbekleidung / WDVS nach Architektenplanung
- Wärmedämmung gemäß den Anforderungen gemäß GEG (Gebäudeenergiegesetz)
- Wohnungstrennwände mit erhöhtem Schallschutz gemäß DIN
- Nichttragende Innenwände als Trockenbauwände flexibel planbar, doppelt beplankt, gespachtelt
- Geschoßhöhe vorr. 2,90m
- Wohnungsböden in Wohnräumen mit Mehrschichtparkett, z.B. Eiche. Bäder und HWR mit Fliesen
- Holzfenster aus Nadelholz mit Isolierverglasung gemäß GEG (Gebäudeenergiegesetz)
- Innentüren, Türblätter aus Röhrenspanplatten, lackiert, mit Umfassungszarge, Edelstahltürgriffe
- Wohnungseingangstüren mit 3-Punkt-Verriegelung und mit Stahlumfassungszargen
- Wände in Bädern, 2 / 3 der Wandflächen gefliest, Küche erhält Fliesenspiegel

- Heizung mit regenerativem Anteil gemäß mind. GEG (Gebäudeenergiegesetz), Geothermie mit Fernwärme als Spitzenlast.
- Raumbeheizung über Fußbodenheizung
- Sanitär: Keramag, Kaldewei, Grohe oder vergleichbare Anbieter innerhalb eines noch festzulegenden Kostenrahmens
- Außen liegender Sonnenschutz gemäß Anforderung an den sommerlichen Wärmeschutz gemäß GEG (Gebäudeenergiegesetz)
- Elektroinstallation in Anlehnung an die DIN 18015-2. Eine detailliertere Darstellung der Ausstattung erfolgt im Zuge der Fachplanung
- Balkone und Terrassen mit Holzbelag
- Fahrstuhl, barrierefrei
- Kellerabteil für jede Wohnung
- Fahrradstellplätze gem. Anforderungen BauOBIn
- Spielplatz gem. Anforderungen BauOBIn
- Hofgestaltung / Gartenfläche nach Verfügbarkeit

Die Festlegung der Grundausrüstung erfolgt im Zuge der Entwurfsplanung in Abstimmung mit der Baugemeinschaft. Unabhängig von der Grundausrüstung sind Sonderwünsche bei der individuellen Gestaltung der Wohnungen möglich.



ABLAUF - VORAUSSICHTLICHE ZEITSCHIENE:



Allgemeine Hinweise:

Der zeitliche Ablauf dient der Orientierung und ist abhängig von Faktoren wie Dauer der Umplanungen, markt-bedingte Vergabezeiten und wetterbedingte Bauunterbrechungen.

Änderungsvorbehalt:

Die Ausführung des Gebäudes erfolgt nach der Ausführungsplanung der noch zu beauftragenden Architekten und Fachplaner. Planungsänderungen, die sich aus architektonischen und bautechnischen Gründen im Zuge der weiteren Planung ergeben können, sind vorbehalten. Dies gilt insbesondere für Planungs- und Ausführungsänderungen, die sich infolge der Weiterentwicklung von Bauvorschriften sowie technischer Vorschriften (DIN Normen u.a.) ergeben, bzw. die durch baubehördliche Auflagen oder durch Brandschutzaufgaben verursacht werden.



**KONNTEN WIR IHR
INTERESSE WECKEN?**

**DANN KONTAKTIEREN
SIE UNS GERNE!**

**STEFANIE HÖMBERG
(030) 23 63 12 41**



**ANSPRECHSPARTNERIN
FÜR INTERESSIERTE:**

finanzkontor Immobilien
Stefanie Hömberg
Landshuter Straße 22, 10779 Berlin
0(30) 23 63 12 41
hoemberg@finanzkontor-immobilien.de

FINANZIERUNG:

das finanzkontor
Carolin Höhne-Kere
Landshuter Straße 22, 10779 Berlin
0 (30) 21 47 47 90
info@dasfinanzkontor.de

PROJEKTSTEUERUNG:

Möller Mainzer Architekten GmbH
Uli Möller
Friesickestraße 17, 13086 Berlin
0 (30) 23 93 67 20
info@moellermanzer.de

PROJEKTENTWICKLUNG:

Möller Mainzer Architekten GmbH
Uli Möller
Friesickestraße 17, 13086 Berlin
0 (30) 23 93 67 20
info@moellermanzer.de

ARCHITEKTUR:

Nattler Architekten GmbH
Thomas Höxtermann
Girardetstraße 3-5, 45131 Essen
00 49 (0) 201 7998 - 1
info@nattlerarchitekten.de

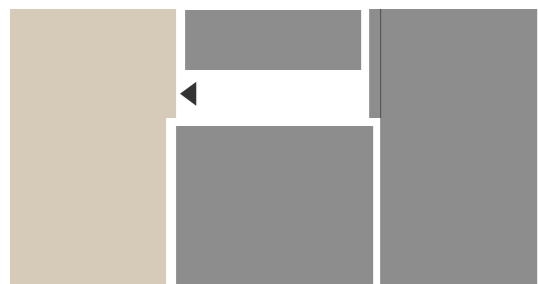
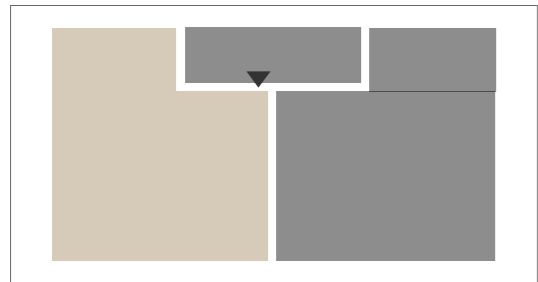
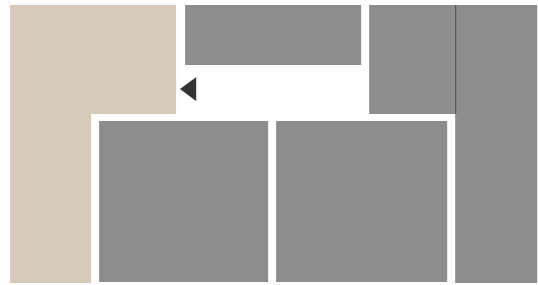
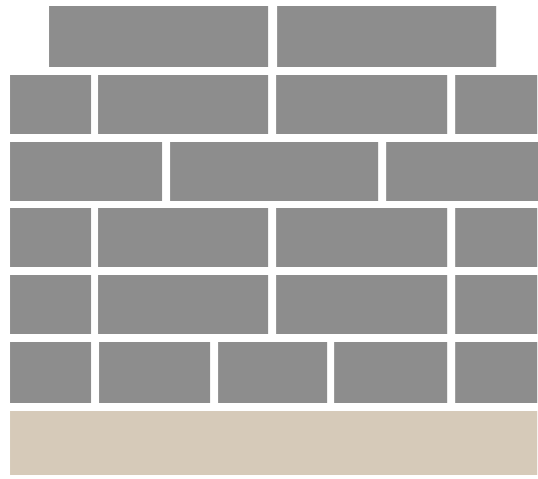




BAUGRUPPE SCHULSTRASSE

SCHULSTRASSE 33 EXPOSÉ
13.03.2024

FREIE



***04**

***12**

***14**

***17**

