

# Baugemeinschaft Dreiseithof eGbR

## EFFIZIENZHAUS 40

30 Wohnungen in Berlin Alt-Kaulsdorf  
mit  
großem Garten, Hof & Gemeinschaftspavillon

### Lage

Dorfstraße 7  
Berlin Alt-Kaulsdorf

### Beratung & Information

AREA, Martina Mahlke  
030/ 86 2015 67  
mahlke@area-berlin.de

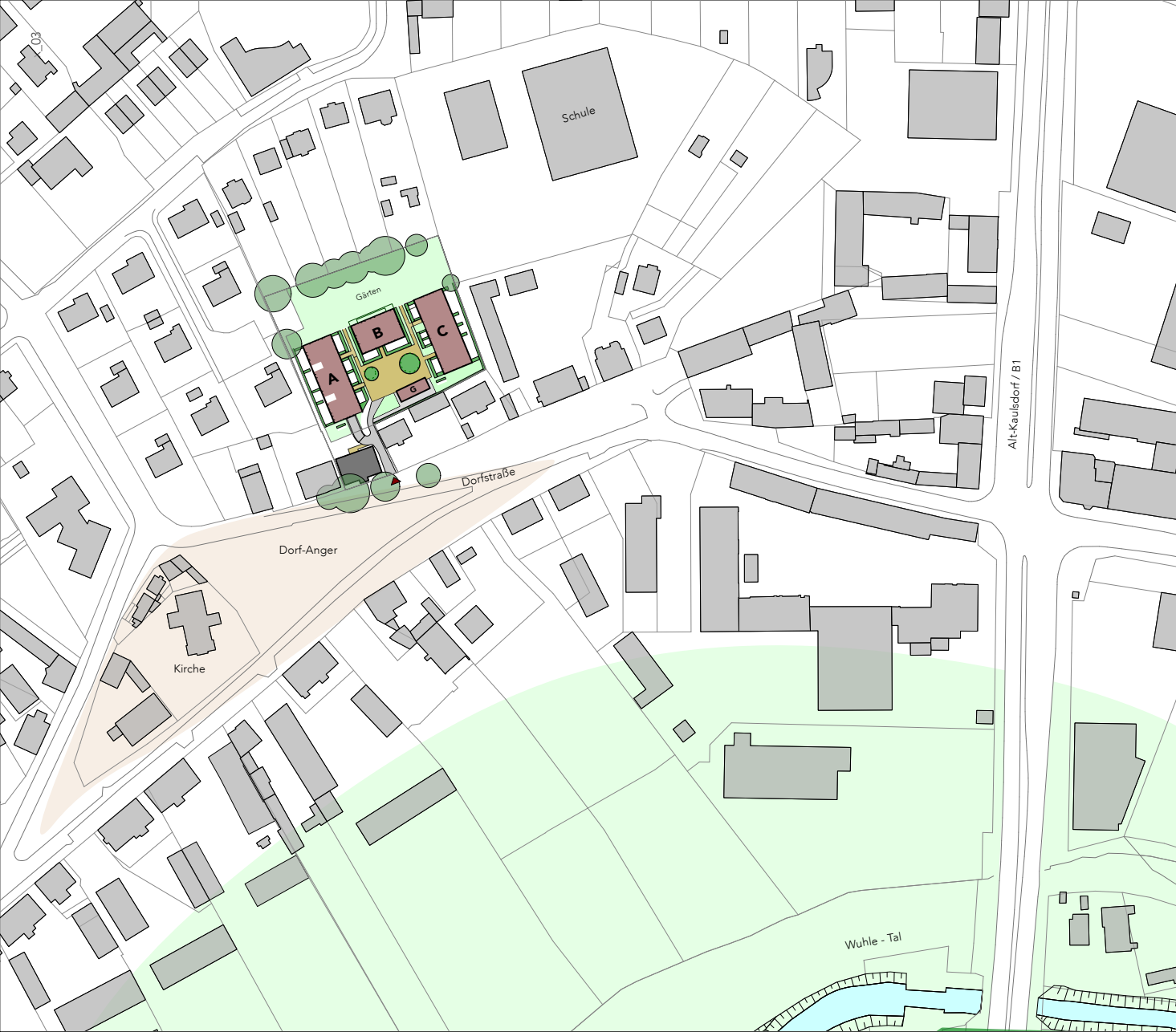
### Architektur

pfeiferstudio  
Planungsgesellschaft mbH

### Projektsteuerung

buero eins punkt null  
PartG mbB





Vogelblick von Nordwesten

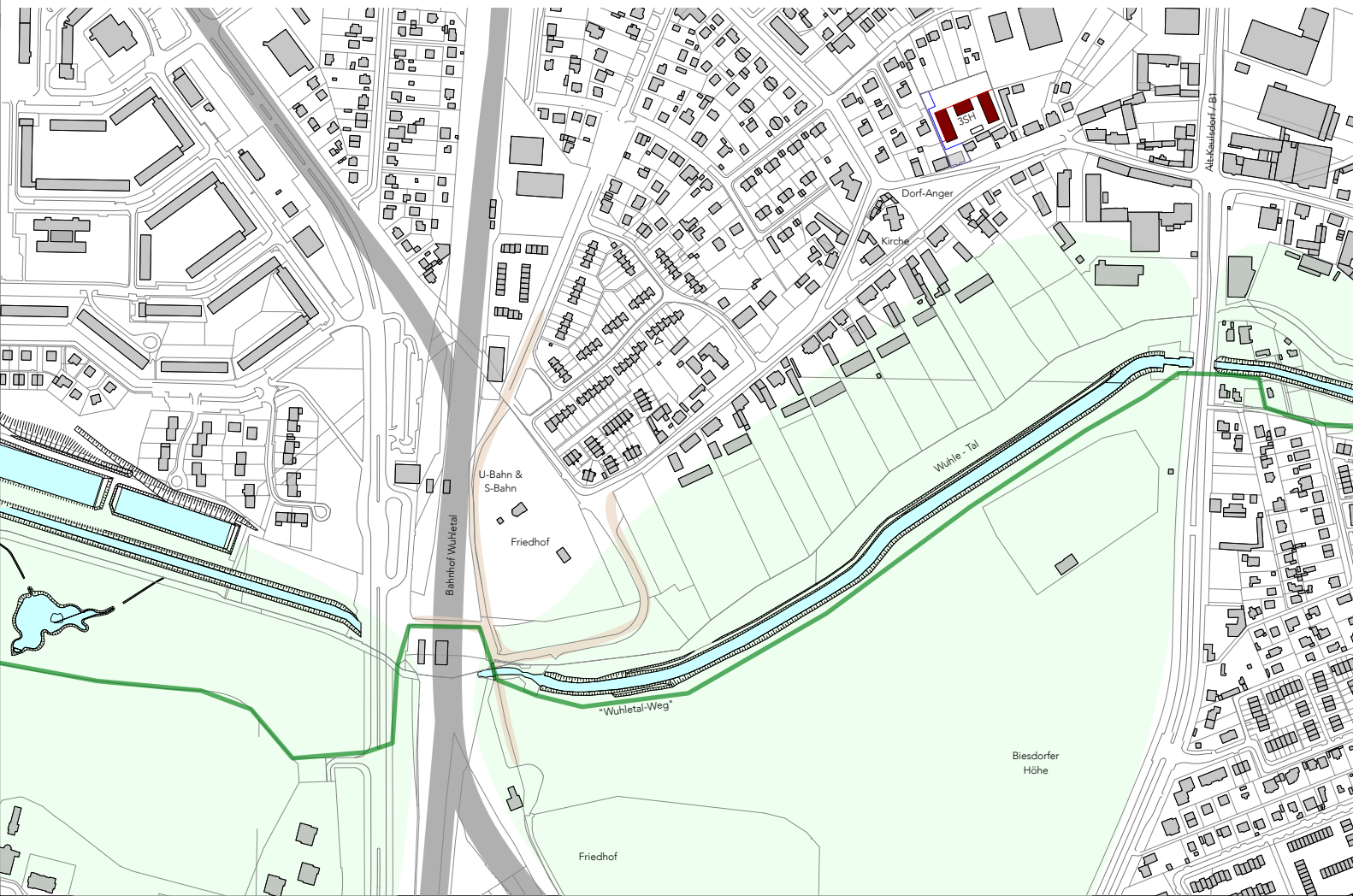
## "Dorf-im-Dorf"

Der Entwurf nimmt die  
traditionelle Gebäudetypologie  
der Dreiseithöfe auf

Drei Neubauten gruppieren sich um  
einen Platz  
und bilden ein stabiles Ensemble

**3SH** Dreiseithof  
Baugemeinschaft  
Dorfstraße 7 12621 Berlin - **Alt-Kaulsdorf**

# Alt-Kaulsdorf an der Wuhle



Der 15 km lange **Wuhletal-Wanderweg** ist ein Grünzug entlang des Flüsschens Wuhle, der sich von Marzahn bis nach Köpenick erstreckt – und vom Grundstück nur einen kurzen Spaziergang entfernt ist.

Vier Kilometer sind als Naturlehrpfad mit Wegweisern, Beschilderungen, Nist- und Futterplätzen sowie zwei Aussichtsplattformen gestaltet.

Für Familien ohne und mit Kinderwagen und Rollstuhlfahrer/innen ist die Strecke gut geeignet, wird aber genauso gerne von Jogger/innen und Radler/innen genutzt.



Apropos! Unionfans aufgepasst: die Alte Försterei ist nach 20 Minuten radeln durchs Wuhletal erreicht!

**3SH** Dreiseithof  
Baugemeinschaft

Dorfstraße 7

12621 Berlin - **Alt-Kaulsdorf**

# Denkmal Alt-Kaulsdorf



Kaulsdorf liegt im Osten Berlins im Bezirk Marzahn-Hellersdorf.

Erstmals urkundlich erwähnt wurde das Straßenangerdorf bereits 1343, wobei Ausgrabungsfunde auf eine noch frühere spät-slawische Besiedlung im 11. Jhd. schließen lassen.

**Alt-Kaulsdorf** konnte seinen ursprünglichen Charakter weitgehend erhalten und vermittelt auch heute noch einen dörflich-ländlichen Eindruck, da die historische Bebauung behutsam weiterentwickelt wurde.

Das Ensemble ‚Angerdorf Kaulsdorf‘ ist daher auch zurecht denkmalgeschützt.

Den Kern bildet die Dorfstraße, an der auch das Grundstück der Baugemeinschaft liegt.



Direkt gegenüber liegt steht die evangelische Dorfkirche, ein im Kern spätromanisch-frühgotischer Bau.



Heute ist Alt Kaulsdorf ein einzigartig konserviertes Dorf "aus dem 19. Jahrhundert..."





Grundrisse und Flächen können sich im weiteren Verlauf der Planung aufgrund technischer, organisatorischer oder genehmigungsrechtlicher Gründe noch ändern. Die Darstellung enthält Sonderausstattungen, die ggf. mit zusätzlichen Kosten verbunden sind (in den Plänen blau). Alle Angaben vorabzüglich und unverbindlich. [lila = optional](#)

Gesamt EG



**Konzeptplanung** M 1:350  
Datum 17.05.2026 **VORABZUG**  
Plannummer 3SH\_ARC\_2\_Gesamt EG  
**pfeiferstudio** Planungsgesellschaft mbH

# Gesamtplan Erdgeschoss

**3SH Dreiseithof**  
Baugemeinschaft  
Dorfstraße 7 • 12621 Berlin - Kaulsdorf



Grundrisse und Flächen können sich im weiteren Verlauf der Planung aufgrund technischer, organisatorischer oder genehmigungsrechtlicher Gründe noch ändern. Die Darstellung enthält Sonderausstattungen, die ggf. mit zusätzlichen Kosten verbunden sind (in den Plänen blau).  
Alle Angaben vorabzüglich und unverbindlich. [lila = optional](#)

Gesamt 1.OG

**Konzeptplanung** M 1:350  
Datum 17.05.2026 **VORABZUG**  
Plannummer 3SH\_ARC\_2\_Gesamt 1.OG  
**pfeiferstudio** 85 Planungsgesellschaft mbH

# Gesamtplan 1. Obergeschoss



**3SH Dreiseithof**  
Baugemeinschaft  
Dorfstraße 7 • 12621 Berlin - Kaulsdorf

Grundrisse und Flächen können sich im weiteren Verlauf der Planung aufgrund technischer, organisatorischer oder genehmigungsrechtlicher Gründe noch ändern. Die Darstellung enthält Sonderausstattungen, die ggf. mit zusätzlichen Kosten verbunden sind (in den Plänen blau).  
Alle Angaben vorabzüglich und unverbindlich. [lila = optional](#)

Gesamt 2.OG/DG

**Konzeptplanung** M 1:350  
Datum 17.05.2026 **VORABZUG**  
Plannummer 3SH\_ARC\_2\_Gesamt 2.OG/DG  
**pfeiferstudio** 85 Planungsgesellschaft mbH

# Gesamtplan 2. OG Dachgeschoss

**3SH Dreiseithof**  
Baugemeinschaft  
Dorfstraße 7 • 12621 Berlin - Kaulsdorf



Grundrisse und Flächen können sich im weiteren Verlauf der Planung aufgrund technischer, organisatorischer oder genehmigungsrechtlicher Gründe noch ändern. Die Darstellung enthält Sonderausstattungen, die ggf. mit zusätzlichen Kosten verbunden sind (in den Plänen blau).  
Alle Angaben vorabzüglich und unverbindlich. [lila = optional](#)

Gesamt DA

**Konzeptplanung** M 1:350  
Datum 17.05.2026 **VORABZUG**  
Plannummer 3SH\_ARC\_2\_Gesamt DA  
**pfeiferstudio** 85 Planungsgesellschaft mbH

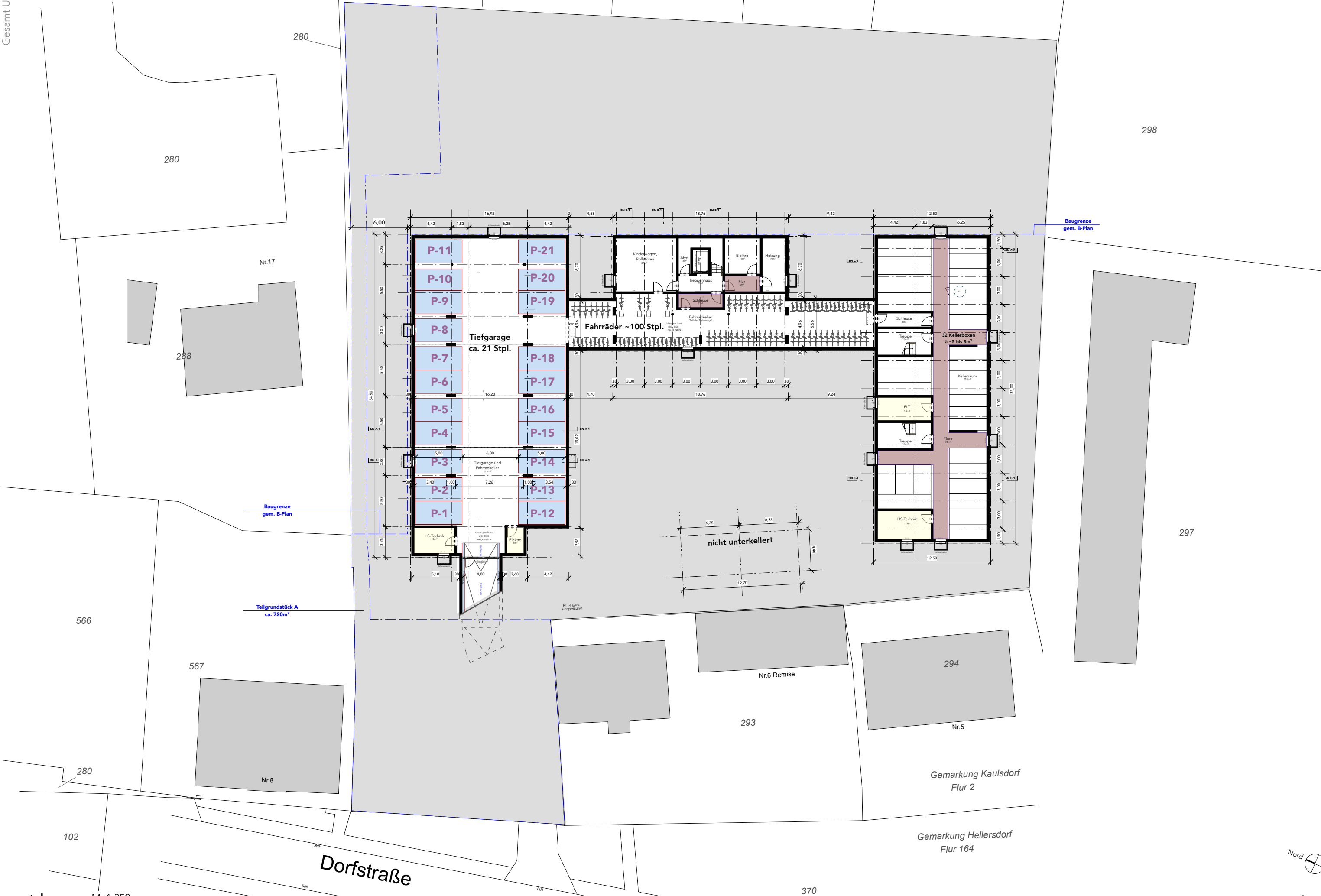


# Gesamtplan Dachaufsicht

**3SH Dreiseithof**  
Baugemeinschaft  
Dorfstraße 7 • 12621 Berlin - Kaulsdorf

Grundrisse und Flächen können sich im weiteren Verlauf der Planung aufgrund technischer, organisatorischer oder genehmigungsrechtlicher Gründe noch ändern. Die Darstellung enthält Sonderausstattungen, die ggf. mit zusätzlichen Kosten verbunden sind (in den Plänen blau).  
Alle Angaben vorabzüglich und unverbindlich. **lila = optional**

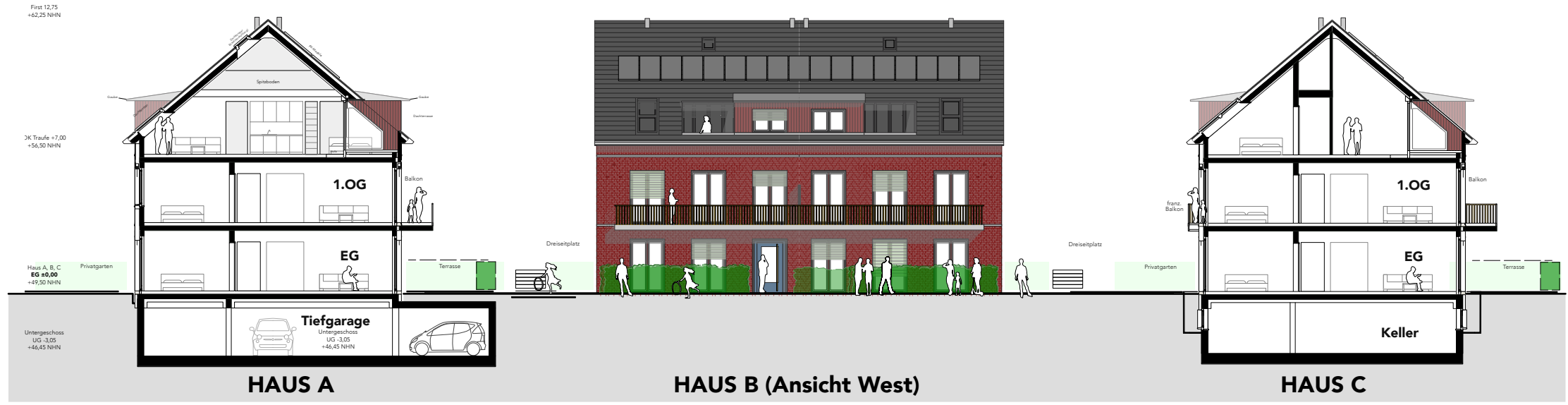
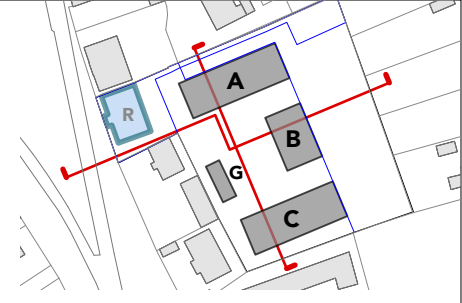
Gesamt UG



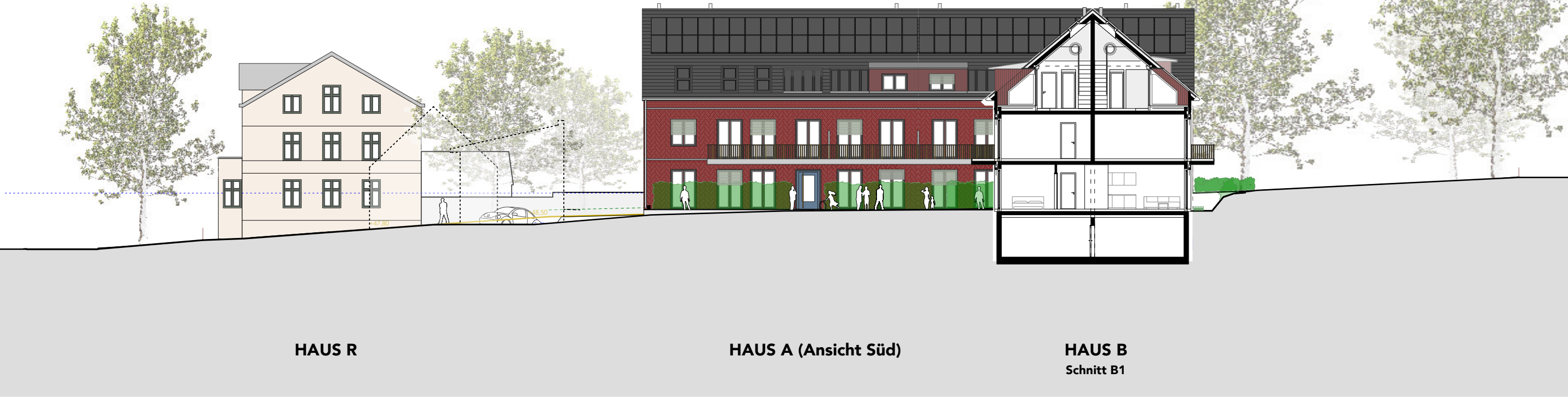
**Konzeptplanung** M 1:350  
Datum 17.05.2026 **VORABZUG**  
Plannummer 3SH\_ARC\_2\_Gesamt UG  
**pfeiferstudio** 85 Planungsgesellschaft mbH

# Gesamtplan Untergeschoss

**3SH Dreiseithof**  
Baugemeinschaft  
Dorfstraße 7 • 12621 Berlin - Kaulsdorf

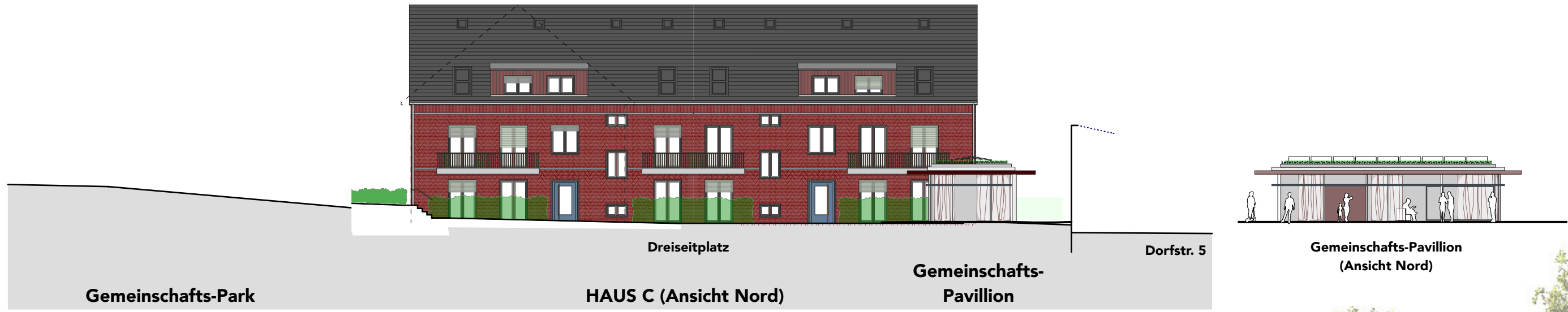
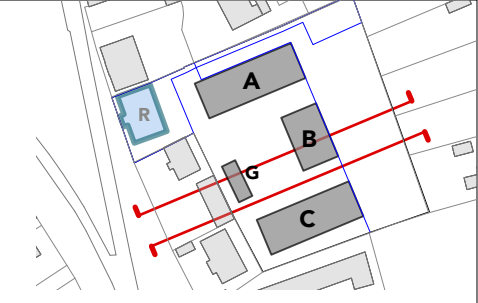


SCHNITT-ANSICHT S1

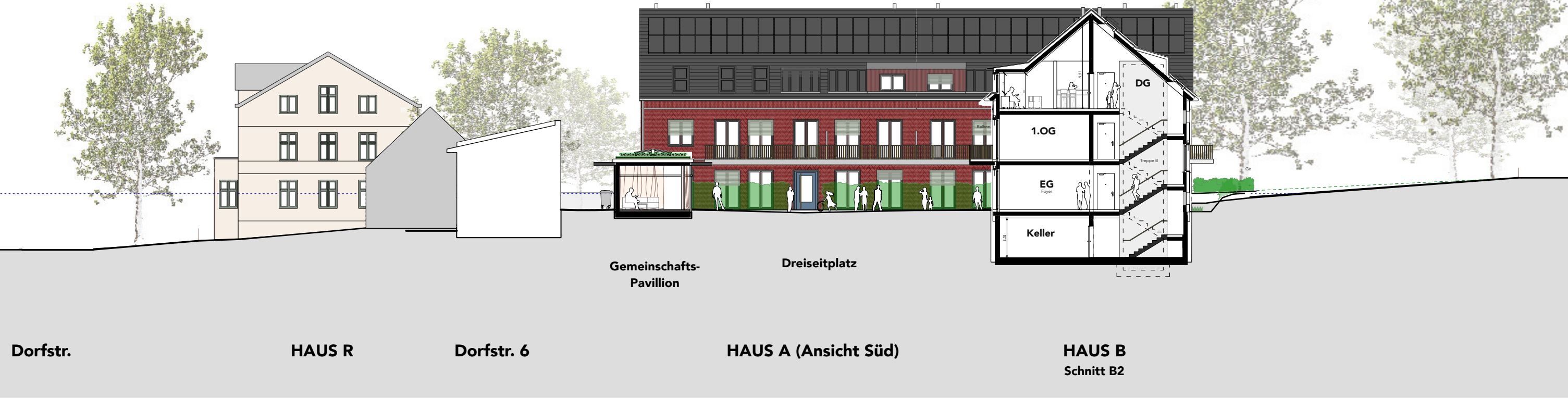


SCHNITT-ANSICHT S2

Grundrisse und Flächen können sich im weiteren Verlauf der Planung aufgrund technischer, organisatorischer oder genehmigungsrechtlicher Gründe noch ändern. Die Darstellung enthält Sonderausstattungen, die ggf. mit zusätzlichen Kosten verbunden sind (in den Plänen blau). Alle Angaben vorabzüglich und unverbindlich. [lila](#) = optional



SCHNITT-ANSICHT S3



SCHNITT-ANSICHT S4

Grundrisse und Flächen können sich im weiteren Verlauf der Planung aufgrund technischer, organisatorischer oder genehmigungsrechtlicher Gründe noch ändern. Die Darstellung enthält Sonderausstattungen, die ggf. mit zusätzlichen Kosten verbunden sind (in den Plänen blau). Alle Angaben vorabzüglich und unverbindlich. [lila = optional](#)

## Hin & Weg

### Schulen & Kitas

Grundschule des Einzugsbereichs:

- Frank-Karl-Achard-Grundschule, Wapplitzer Straße 11A, 12621 Berlin ([www.fc-achard.de](http://www.fc-achard.de)) – fußläufig, nämlich a.d. Nachbargrundstück.

Für die Vorschulkinder steht zwei Minuten Fußweg vom Grundstück entfernt bereit:

- Kita der Ev. Kirchengemeinde Berlin-Kaulsdorf, Dorfstr. 12A, 12621 Berlin ([www.kirche-kaulsdorf.de](http://www.kirche-kaulsdorf.de))

Weitere Kita ist bspw.:

- BEST-Sabel Kita Kaulsdorf, Bauerwitzer Weg 33, 12621 Berlin - 6 Min. m.d. Rad

### Weitere Grundschulen:

nördlich: Grundschule am Hollerbusch, Grundschule an der Wuhle, BEST-Sabel Grundschule Kaulsdorf, südlich: Ulmen- Grundschule, Kiekemal-Grundschule, Friedrich-Schiller-Grundschule

### Weiterführende Schulen:

- Gymnasium Kaulsdorf, Erich- Kästner-Straße 52, 12619 Berlin (<https://adw.berlin/>) – 13 Min. m.d. Rad

- Otto-Nagel-Gymnasium, Schulstraße 11, 12683 Berlin (<https://ong.berlin>) – 9 Min. m.d. Rad

- Freie Schule Berlin-Mahlsdorf (auf anthroposophischer Basis), Elsenstraße 13a, 12623 Berlin-Mahlsdorf – 11 Min. m.d. Rad

### Wissenswertes zum Kiez

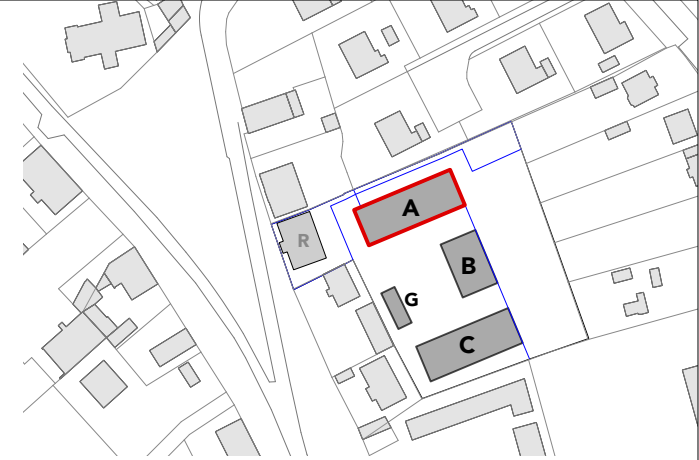
Mit den öffentlichen Verkehrsmitteln ist Kaulsdorf gut & bequem zu erreichen.

„Ihre“ Station ist die vom Grundstück 5 Fahrradminuten entfernte Haltestelle ‚**Wuhletal**‘ der U-Bahnlinie 5 bzw. S-Bahnlinie 5, die nur 15 Min. bis zum Ostbahnhof oder 20 Min. bis zum Alexanderplatz benötigt. Noch rascher, in 5 Gehminuten, gelangen Sie vom Grundstück zur Haltestelle der Busse 269, N64 – für den Fall, dass Sie ins schöne Köpenick möchten...

### Einkaufen

Die tägliche Nahversorgung ist durch das ‚Biesdorf Center‘ mit BioCompany, Kaufland, Apotheke, Optiker, Änderungsschneiderei und einer Filiale der Berliner Sparkasse gesichert - mit dem PKW in 5 Min., m.d. Rad in 8 Min. erreicht.

Noch näher dran ist der Hellweg-Baumarkt sowie der Discounter Penny.



## EG

**Erdgeschoss  
Garten-Apartment  
We A4**  
Brutto Wohnfläche ca. 96m<sup>2</sup>  
Wohnraum mit offener Küche  
4 Schlafzimmer  
2 Bäder, Kammer  
Terrasse 21m<sup>2</sup>  
Privatgarten 20m<sup>2</sup>  
barrierefrei nach BwöV BE

**Erdgeschoss  
Garten-Wohnung  
We A3**  
Brutto Wohnfläche ca. 70m<sup>2</sup>  
Wohnraum mit offener Küche  
2 Schlafzimmer  
Bad, Kammer  
Terrasse 13m<sup>2</sup>  
Privatgarten 18m<sup>2</sup>  
barrierefrei nach BwöV BE

**Erdgeschoss  
Garten-Apartment  
We A2**  
Brutto Wohnfläche ca. 55m<sup>2</sup>  
Wohnraum mit offener Küche  
1 Schlafzimmer  
Bad, Kammer  
Terrasse 13m<sup>2</sup>  
Privatgarten 6m<sup>2</sup>  
barrierefrei nach BwöV BE

**Erdgeschoss  
Garten-Wohnung  
We A1**  
Brutto Wohnfläche ca. 96m<sup>2</sup>  
Wohnraum mit offener Küche  
4 Schlafzimmer  
2 Bäder, Kammer  
Terrasse 21m<sup>2</sup>  
Privatgarten 20m<sup>2</sup>  
barrierefrei nach BwöV BE



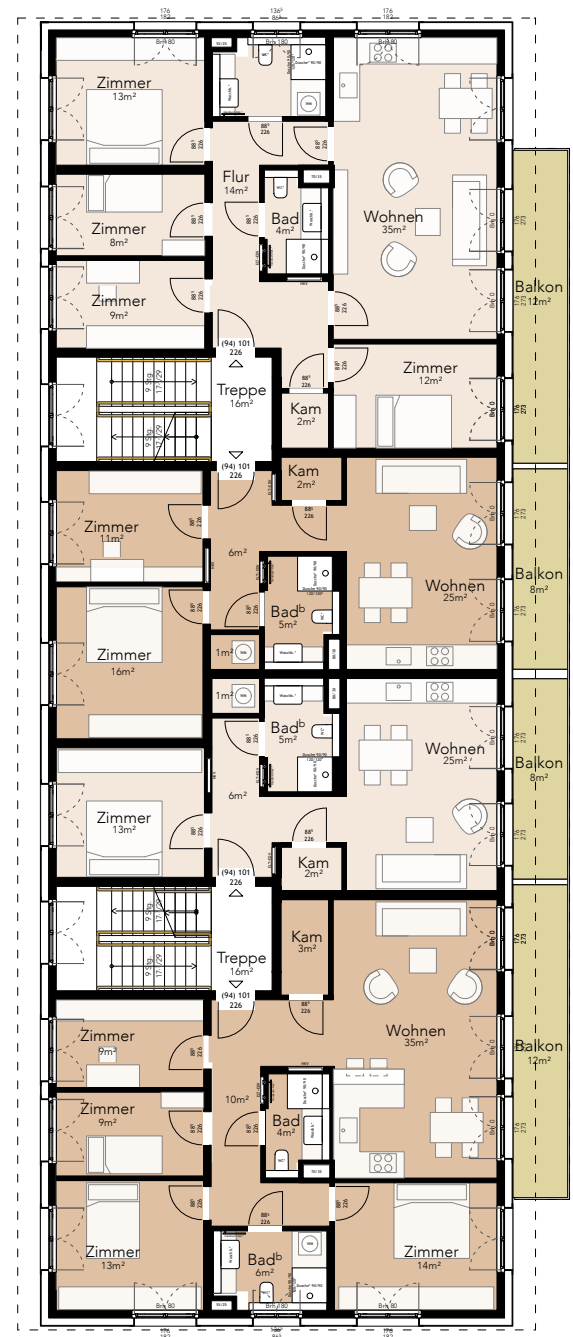
## 1.OG

**Etagenwohnung  
We A8**  
Brutto Wohnfläche ca. 109m<sup>2</sup>  
Wohnraum mit offener Küche  
4 Schlafzimmer  
2 Bäder, Kammer  
Balkon 12m<sup>2</sup>

**Etagenwohnung  
We A7**  
Brutto Wohnfläche ca. 69m<sup>2</sup>  
Wohnraum mit offener Küche  
2 Schlafzimmer  
Bad, Kammer  
Balkon 8m<sup>2</sup>

**Etagenwohnung  
We A6**  
Brutto Wohnfläche ca. 54m<sup>2</sup>  
Wohnraum mit offener Küche  
1 Schlafzimmer  
Bad, Kammer  
Balkon 8m<sup>2</sup>

**Etagenwohnung  
We A5**  
Brutto Wohnfläche ca. 109m<sup>2</sup>  
Wohnraum mit offener Küche  
4 Schlafzimmer  
2 Bäder, Kammer  
Balkon 12m<sup>2</sup>



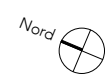
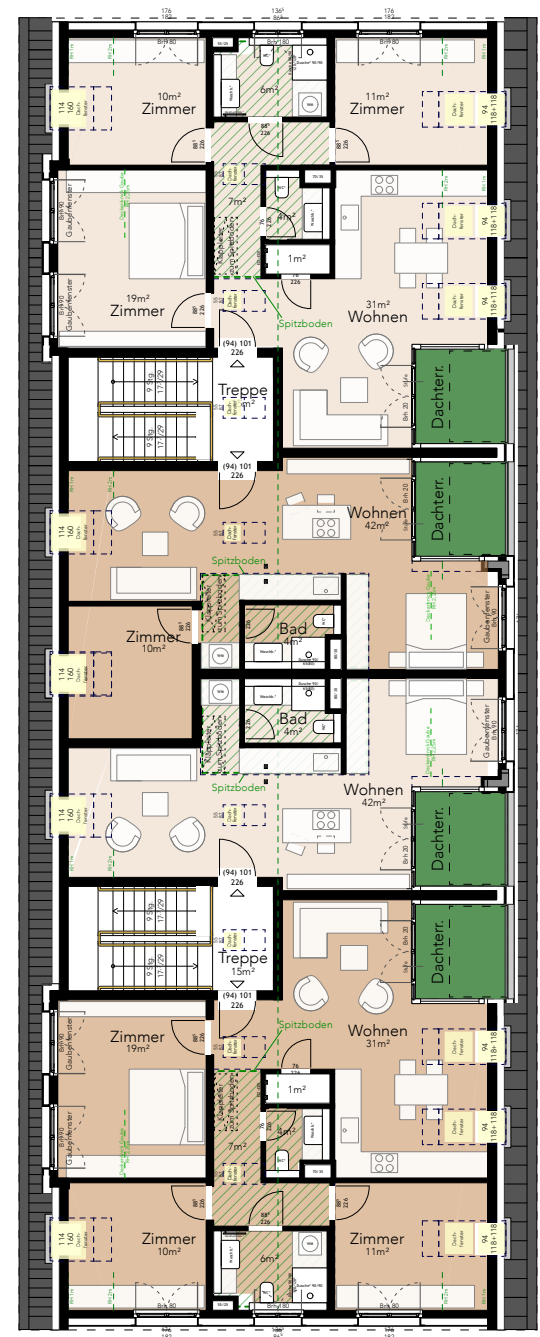
## 2.OG / DG

**Dachwohnung  
We A12**  
Brutto Wohnfläche ca. 93m<sup>2</sup>  
Wohnraum mit offener Küche  
3 Schlafzimmer  
2 Bäder, Kammer  
Dachterrasse  
Spitzboden

**Dach-Apartment  
We A11**  
Brutto Wohnfläche ca. 57m<sup>2</sup>  
Wohnraum mit offener Küche  
1 Schlaf-Separée, Zimmer  
Bad, Kammer  
Dachterrasse  
Spitzboden

**Dach-Apartment  
We A10**  
Brutto Wohnfläche ca. 46m<sup>2</sup>  
Wohnraum mit offener Küche  
1 Schlaf-Separée  
Bad, Kammer  
Dachterrasse  
Spitzboden

**Dachwohnung  
We A9**  
Brutto Wohnfläche ca. 93m<sup>2</sup>  
Wohnraum mit offener Küche  
3 Schlafzimmer  
2 Bäder, Kammer  
Dachterrasse  
Spitzboden

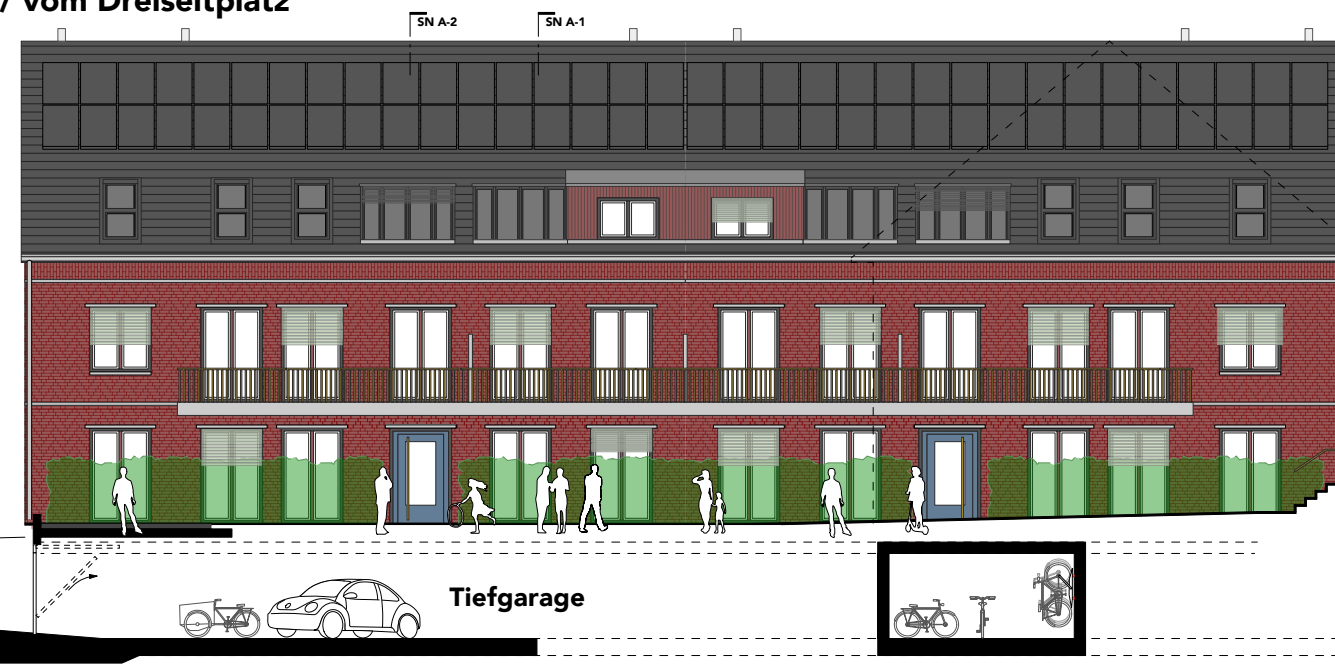


Grundrisse und Flächen können sich im weiteren Verlauf der Planung aufgrund technischer, organisatorischer oder genehmigungsrechtlicher Gründe noch ändern. Die Darstellung enthält Sonderausstattungen, die ggf. mit zusätzlichen Kosten verbunden sind (in den Plänen blau). Alle Angaben vorabzüglich und unverbindlich. [link](#) = optional



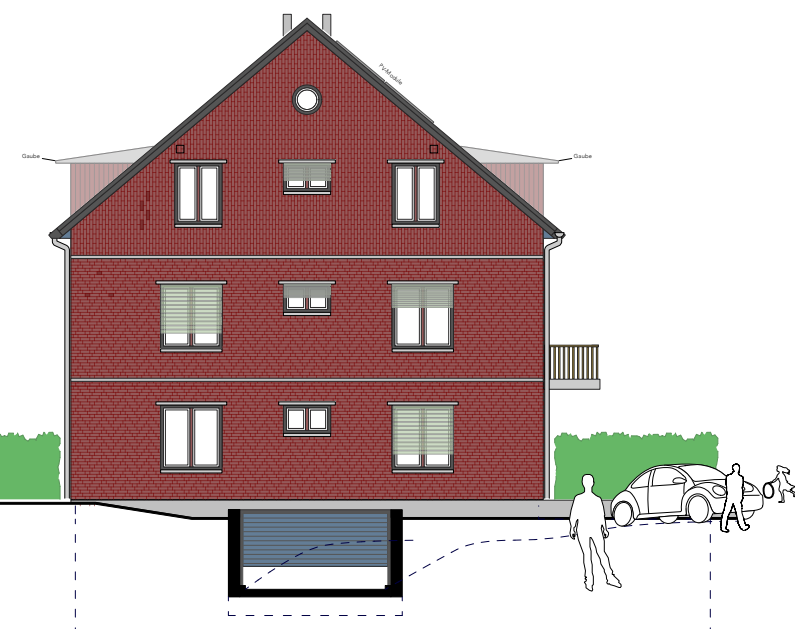
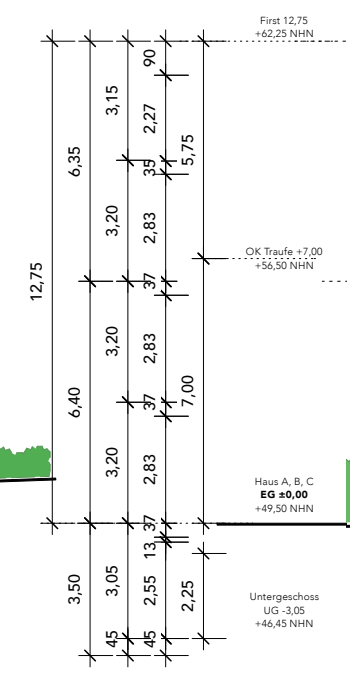
Ansicht Nord

Ansicht Süd / vom Dreiseitplatz

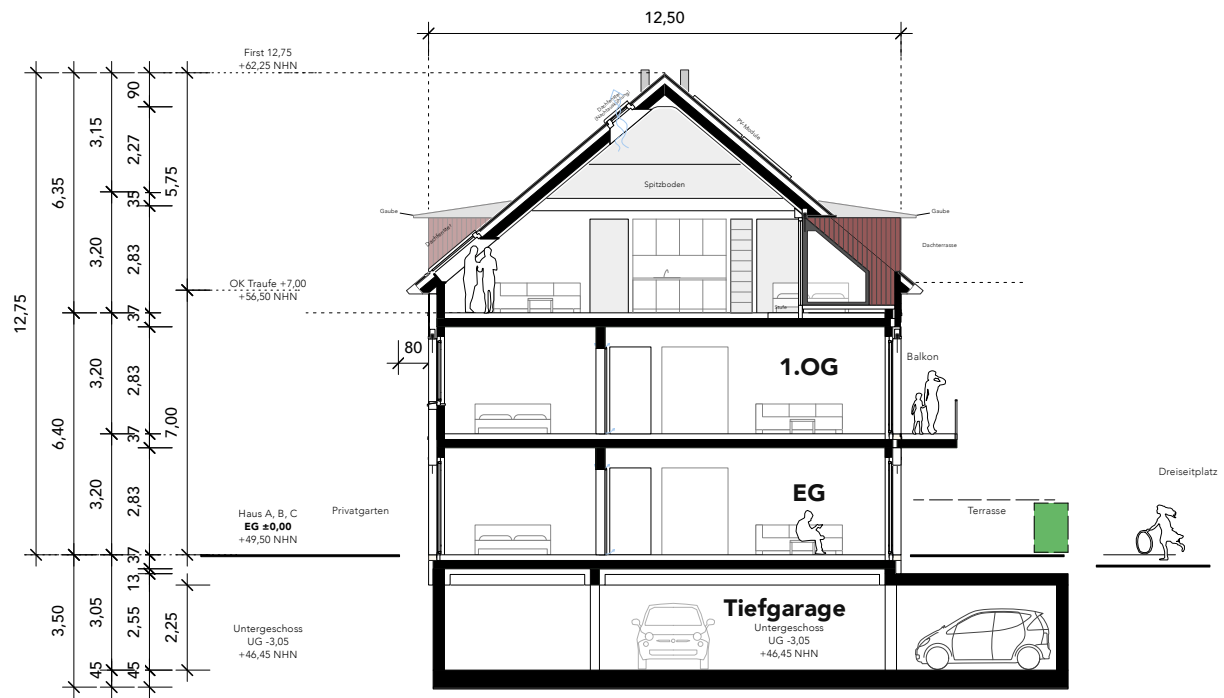


Rampe

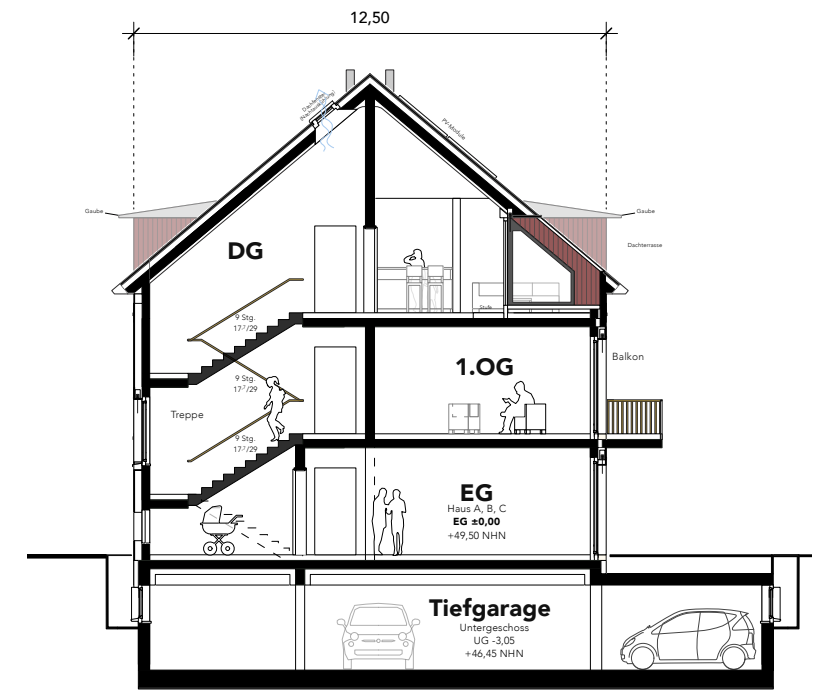
Tiefgarage



ANSICHT Giebel WEST (analog OST)



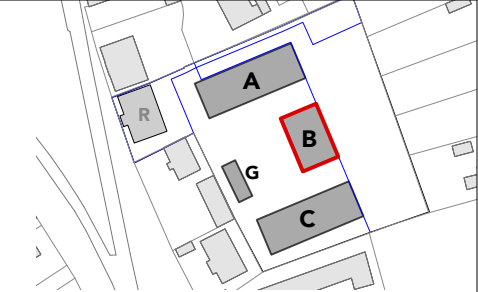
SCHNITT A1



SCHNITT A2

# Haus A / Ansichten, Schnitte

Grundrisse und Flächen können sich im weiteren Verlauf der Planung aufgrund technischer, organisatorischer oder genehmigungsrechtlicher Gründe noch ändern. Die Darstellung enthält Sonderausstattungen, die ggf. mit zusätzlichen Kosten verbunden sind (in den Plänen blau). Alle Angaben vorabzüglich und unverbindlich. [lila = optional](#)



Grundrisse und Flächen können sich im weiteren Verlauf der Planung aufgrund technischer, organisatorischer oder genehmigungsrechtlicher Gründe noch ändern. Die Darstellung enthält Sonderausstattungen, die ggf. mit zusätzlichen Kosten verbunden sind (in den Plänen blau). Alle Angaben vorabzüglich und unverbindlich. [link](#) = optional



**Garten-Wohnung We B-1**  
 Brutto Wohnfläche ca. 74m²  
 Wohnraum mit offener Küche  
 2 Schlafzimmer  
 1 Fenster-Bad (barrierefrei)  
 1 Gäste-WC, Kammer  
 barrierefrei nach BWoV BE  
 Terrasse ca. 14m²  
 Privatgarten West ca. 4m²  
 Austritt Ost ca. 5m²

**Garten-Wohnung We B-2**  
 Brutto Wohnfläche ca. 88m²  
 Wohnraum mit offener Küche  
 3 oder 4 Schlafzimmer  
 1 Fenster-Bad (barrierefrei)  
 1 Gäste-WC, Kammer  
 barrierefrei nach BWoV BE  
 Terrasse ca. 14m²  
 Privatgarten West ca. 4m²  
 Austritt Ost ca. 5m²

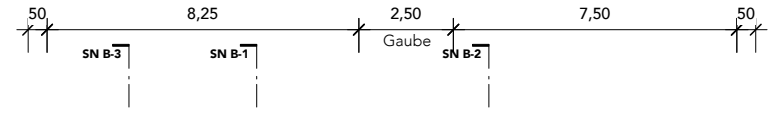


**Apartment We B-4**  
 Brutto Wohnfläche ca. 37m²  
 Wohnraum mit offener Küche  
 1 Schlafzimmer  
 1 Fenster-Bad (barrierefrei)  
 Kammer  
 barrierefrei nach BWoV BE  
 Balkon ca. 5m²

**Apartment We B-3**  
 Brutto Wohnfläche ca. 50m²  
 Wohnraum mit offener Küche  
 1-2 Schlafzimmer  
 1 Fenster-Bad (barrierefrei)  
 Kammer  
 barrierefrei nach BWoV BE  
 Balkon ca. 12m²

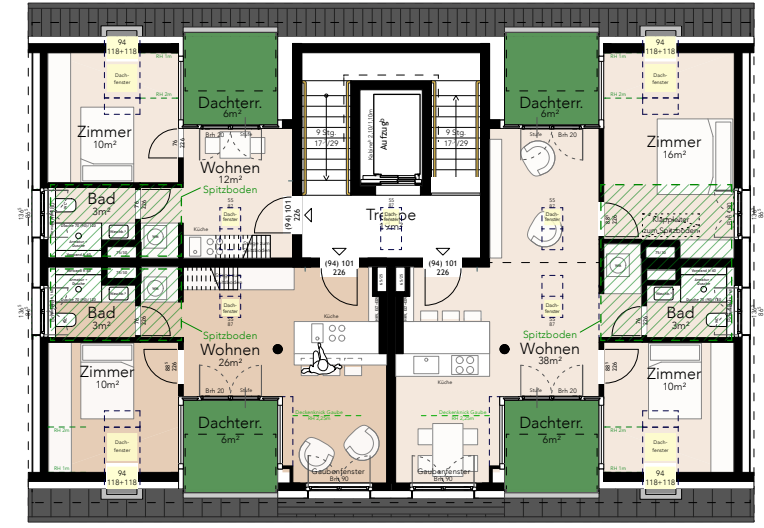
**Etagenwohnung We B-5**  
 Brutto Wohnfläche ca. 89m²  
 Wohnraum mit offener Küche  
 3 oder 4 Schlafzimmer  
 1 Fenster-Bad (barrierefrei)  
 1 Gäste-WC, Kammer  
 barrierefrei nach BWoV BE  
 2 Balkone ca. 6m² plus 12m²

1.OG

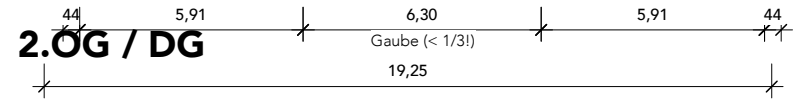


**2.OG / DG Mini-Apartment We B-7**  
 Brutto Wohnfläche ca. 27m²  
 Wohnraum mit offener Küche  
 1 Schlafzimmer  
 1 Fenster-Bad  
 Kammer, Spitzboden ca. 4m²  
 barrierefrei nach BWoV BE  
 1 Dachterrasse ca. 6m²

**2.OG / DG Apartment We B-6**  
 Brutto Wohnfläche ca. 41m²  
 Wohnraum mit offener Küche  
 1-2 Schlafzimmer  
 1 Fenster-Bad  
 Kammer, Spitzboden ca. 4m²  
 barrierefrei nach BWoV BE  
 1 Dachterrasse ca. 6m²

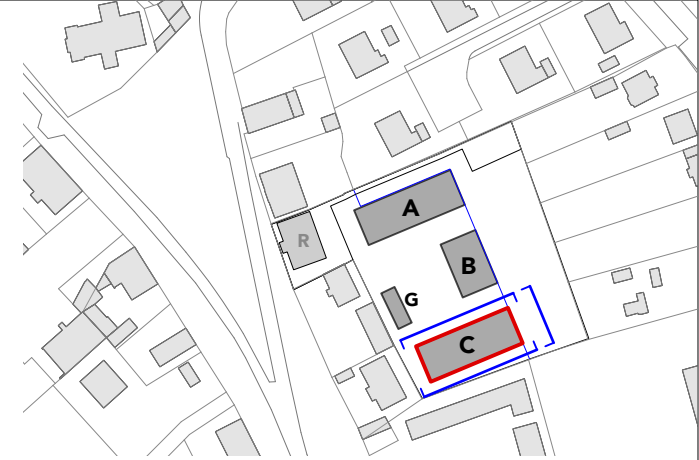


**2.OG / DG Etagenwohnung We B-8**  
 Brutto Wohnfläche ca. 69m²  
 Wohnraum mit offener Küche  
 2 Schlafzimmer  
 1 Fenster-Bad, Kammer  
 Spitzboden ca. 8m²  
 barrierefrei nach BWoV BE  
 2 Dachterrassen ca. 6m² plus 6m²

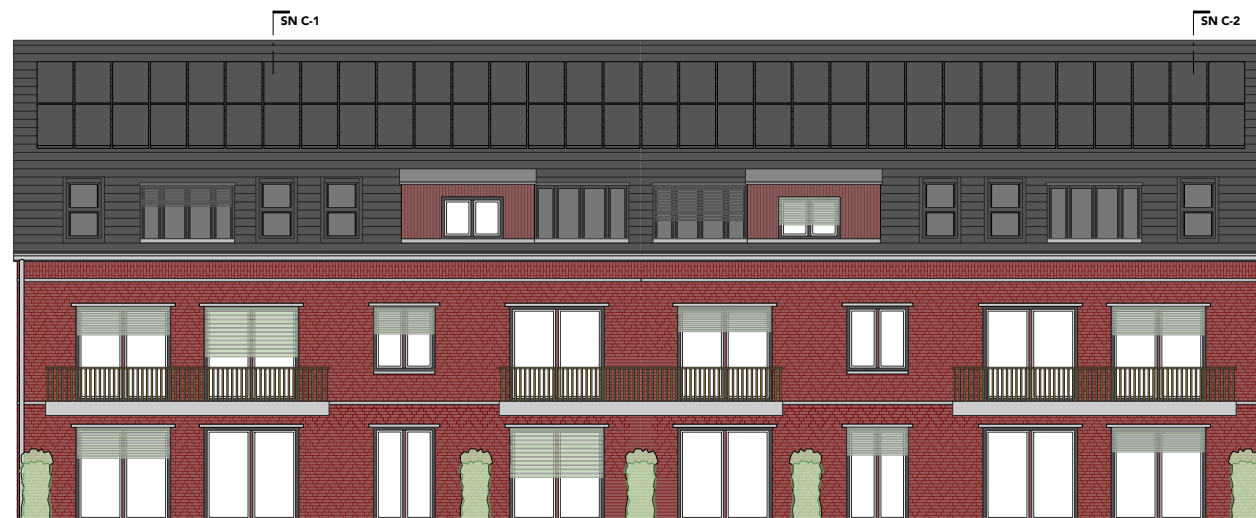


Spitzboden

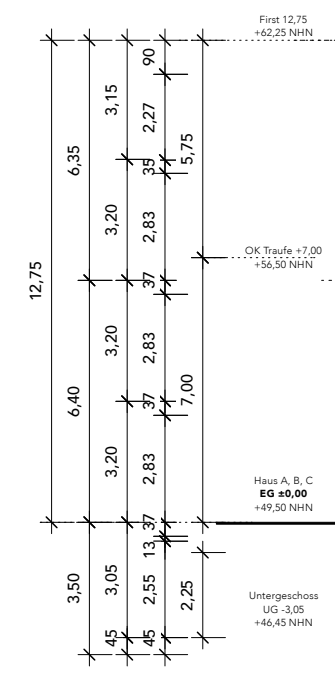




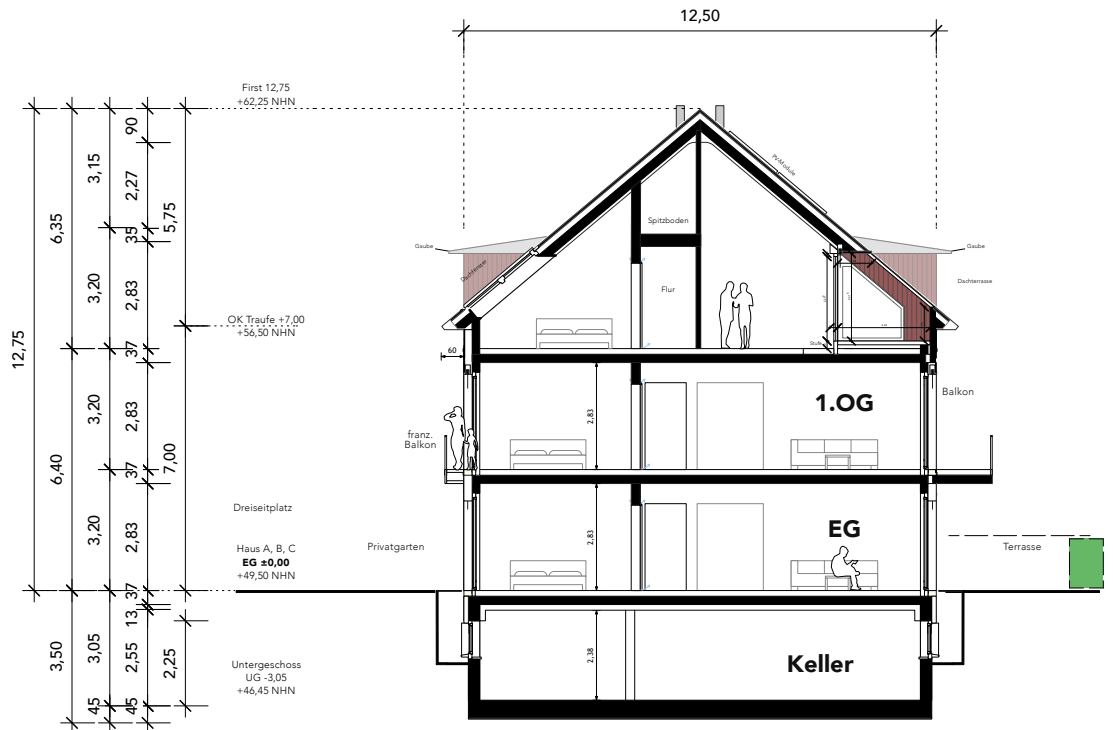
Ansicht Nord / vom Dreiseitplatz



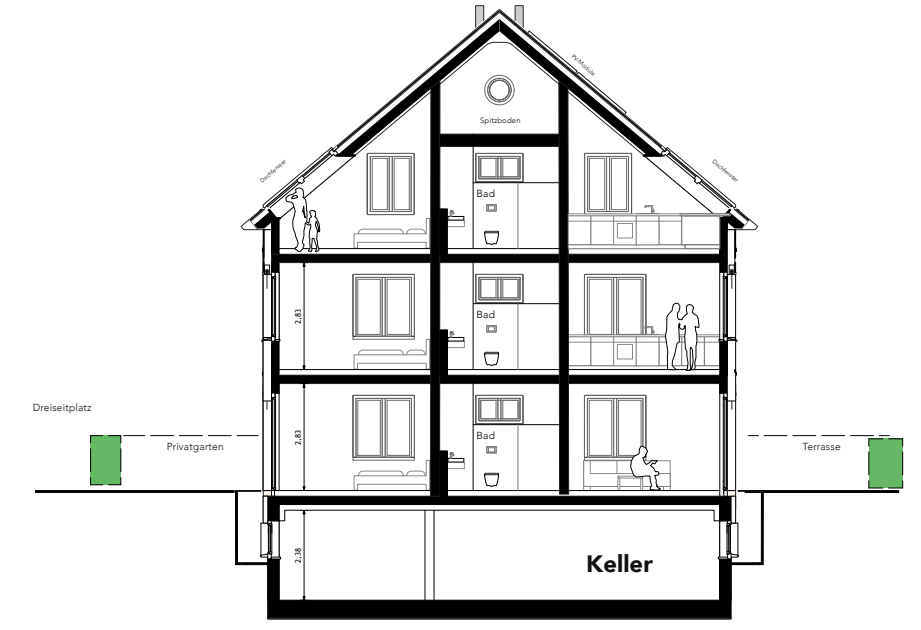
Ansicht Süd



Giebel Ansicht Ost (analog West)

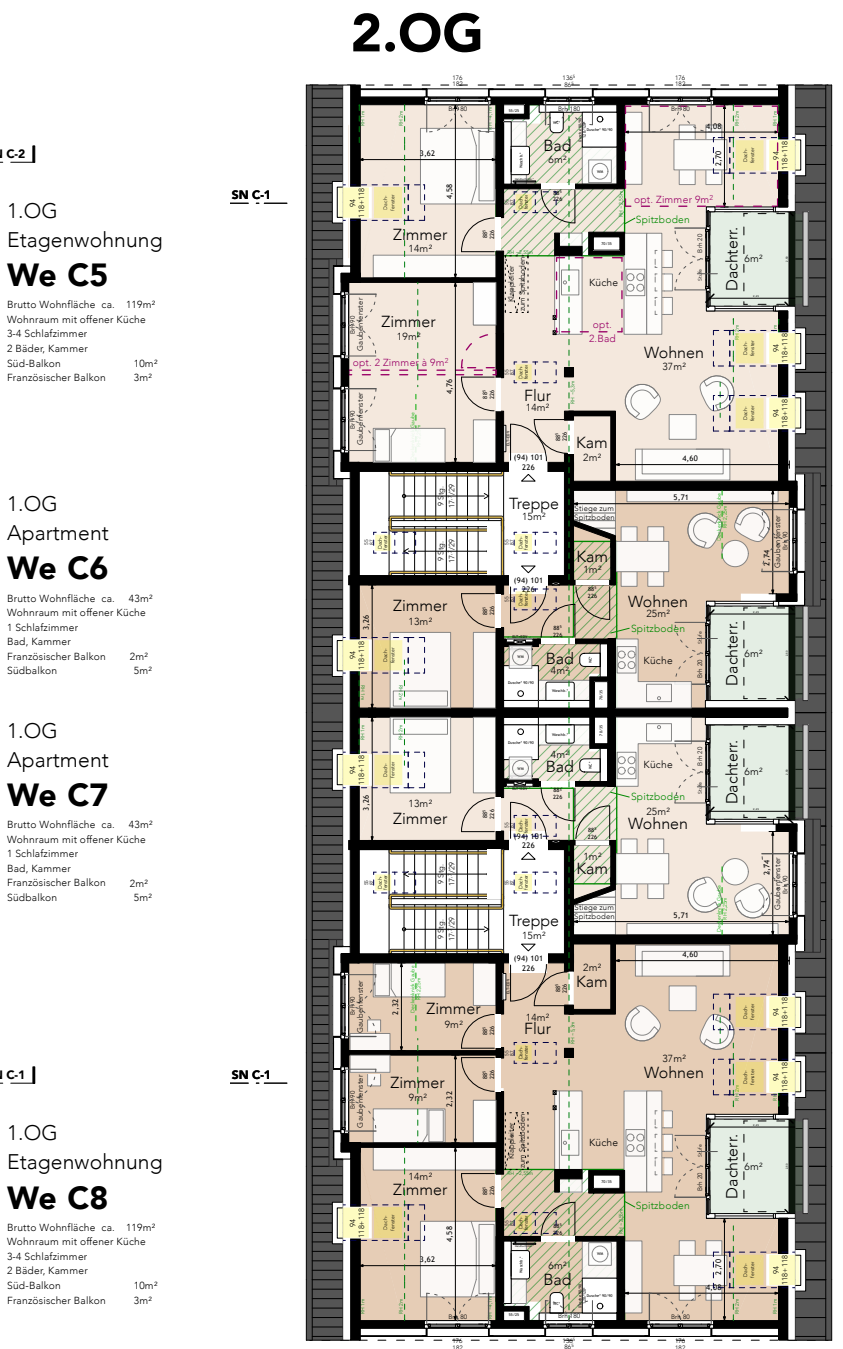
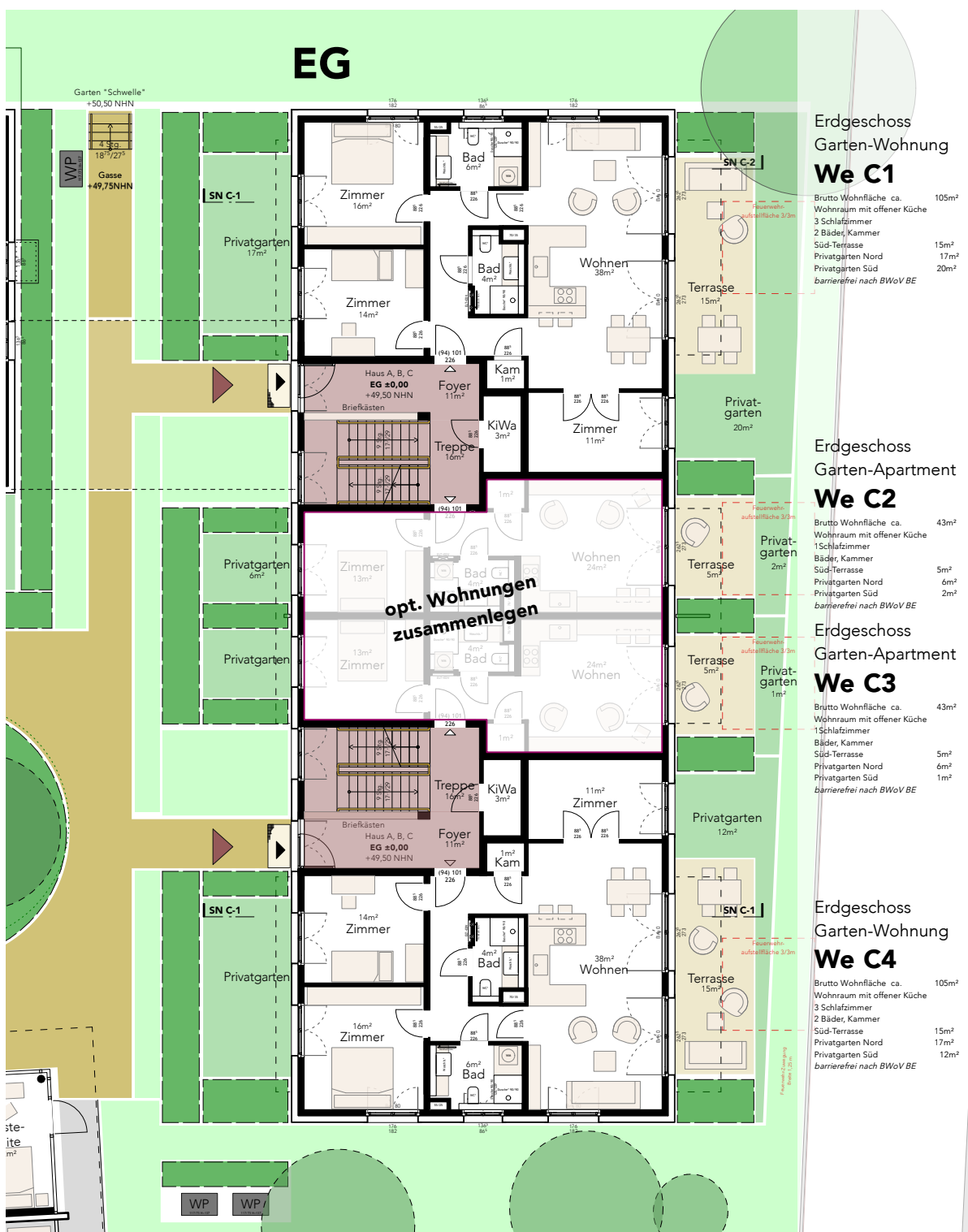
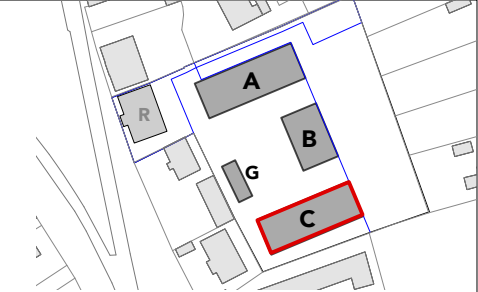


SCHNITT C1



SCHNITT C2

Grundrisse und Flächen können sich im weiteren Verlauf der Planung aufgrund technischer, organisatorischer oder genehmigungsrechtlicher Gründe noch ändern. Die Darstellung enthält Sonderausstattungen, die ggf. mit zusätzlichen Kosten verbunden sind (in den Plänen blau). Alle Angaben vorabzüglich und unverbindlich. [lila = optional](#)



**Erdgeschoss Garten-Wohnung We C1**  
 Brutto Wohnfläche ca. 105m<sup>2</sup>  
 Wohnraum mit offener Küche  
 3 Schlafzimmer  
 2 Bäder, Kammer  
 Süd-Terrasse  
 Privatgarten Nord  
 Privatgarten Süd  
 barrierefrei nach BWOV BE

**Erdgeschoss Garten-Apartment We C2**  
 Brutto Wohnfläche ca. 43m<sup>2</sup>  
 Wohnraum mit offener Küche  
 1 Schlafzimmer  
 Bäder, Kammer  
 Süd-Terrasse  
 Privatgarten Nord  
 Privatgarten Süd  
 barrierefrei nach BWOV BE

**Erdgeschoss Garten-Apartment We C3**  
 Brutto Wohnfläche ca. 43m<sup>2</sup>  
 Wohnraum mit offener Küche  
 1 Schlafzimmer  
 Bäder, Kammer  
 Süd-Terrasse  
 Privatgarten Nord  
 Privatgarten Süd  
 barrierefrei nach BWOV BE

**Erdgeschoss Garten-Wohnung We C4**  
 Brutto Wohnfläche ca. 105m<sup>2</sup>  
 Wohnraum mit offener Küche  
 3 Schlafzimmer  
 2 Bäder, Kammer  
 Süd-Terrasse  
 Privatgarten Nord  
 Privatgarten Süd  
 barrierefrei nach BWOV BE

**1.OG Etagenwohnung We C5**  
 Brutto Wohnfläche ca. 119m<sup>2</sup>  
 Wohnraum mit offener Küche  
 3-4 Schlafzimmer  
 2 Bäder, Kammer  
 Süd-Balkon  
 Französischer Balkon

**1.OG Apartment We C6**  
 Brutto Wohnfläche ca. 43m<sup>2</sup>  
 Wohnraum mit offener Küche  
 1 Schlafzimmer  
 Bad, Kammer  
 Französischer Balkon  
 Südbalkon

**1.OG Apartment We C7**  
 Brutto Wohnfläche ca. 43m<sup>2</sup>  
 Wohnraum mit offener Küche  
 1 Schlafzimmer  
 Bad, Kammer  
 Französischer Balkon  
 Südbalkon

**1.OG Etagenwohnung We C8**  
 Brutto Wohnfläche ca. 119m<sup>2</sup>  
 Wohnraum mit offener Küche  
 3-4 Schlafzimmer  
 2 Bäder, Kammer  
 Süd-Balkon  
 Französischer Balkon

**2.OG Dachwohnung We C9**  
 Brutto Wohnfläche ca. 95m<sup>2</sup>  
 Wohnraum mit offener Küche  
 2-3 Schlafzimmer  
 1 Bad, Kammer  
 Dachterrasse  
 Spitzboden

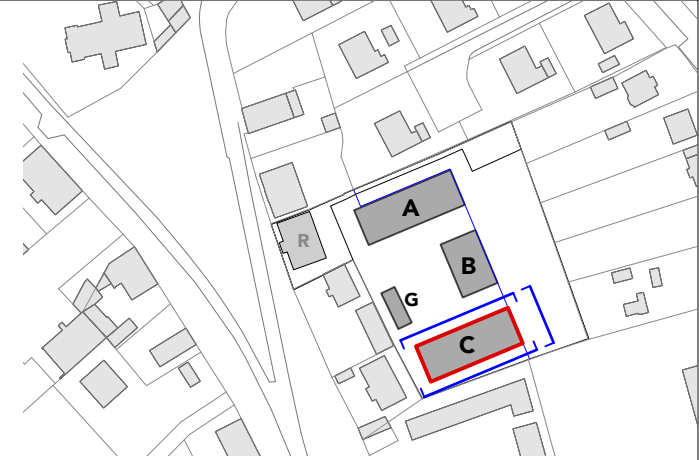
**2.OG Dach-Apartment We C10**  
 Brutto Wohnfläche ca. 42m<sup>2</sup>  
 Wohnraum mit offener Küche  
 1-2 Schlafzimmer  
 Bad, Kammer  
 Dachterrasse  
 Spitzboden

**2.OG Dach-Apartment We C11**  
 Brutto Wohnfläche ca. 42m<sup>2</sup>  
 Wohnraum mit offener Küche  
 1-2 Schlafzimmer  
 Bad, Kammer  
 Dachterrasse  
 Spitzboden

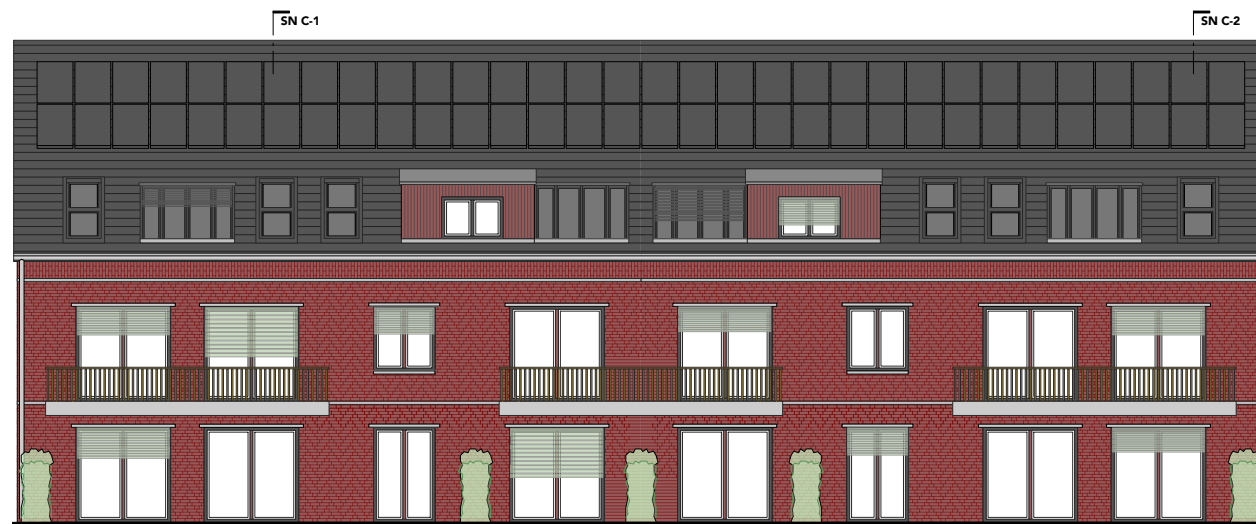
**2.OG Dachwohnung We C12**  
 Brutto Wohnfläche ca. 95m<sup>2</sup>  
 Wohnraum mit offener Küche  
 4 Schlafzimmer  
 Bad, Kammer  
 Dachterrasse  
 Spitzboden

Grundrisse und Flächen können sich im weiteren Verlauf der Planung aufgrund technischer, organisatorischer oder genehmigungsrechtlicher Gründe noch ändern. Die Darstellung enthält Sonderausstattungen, die ggf. mit zusätzlichen Kosten verbunden sind (in den Plänen blau). Alle Angaben vorabzüglich und unverbindlich. [link](#) - optional

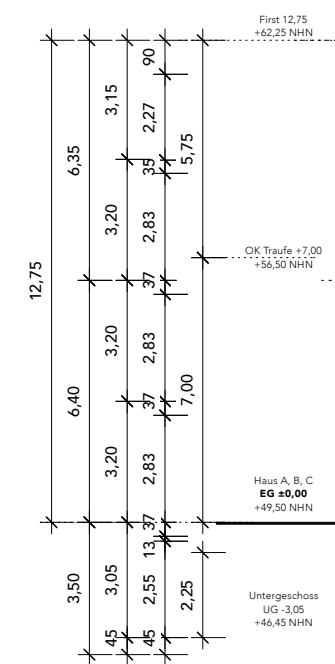




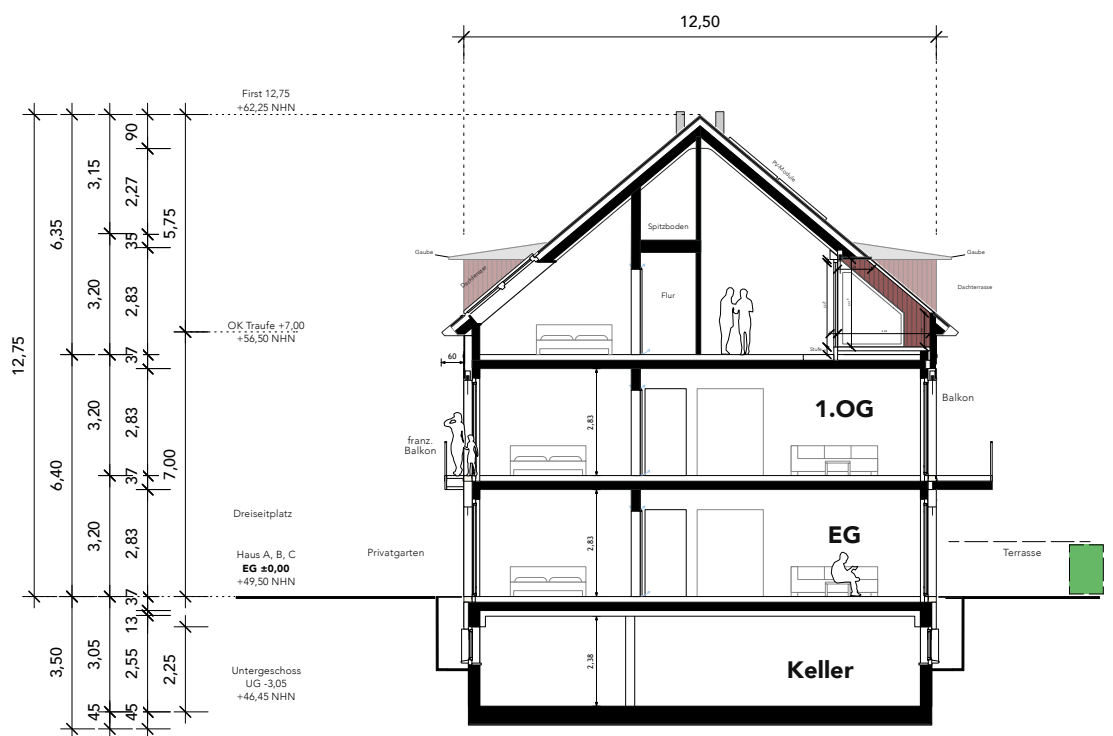
Ansicht Nord / vom Dreiseitplatz



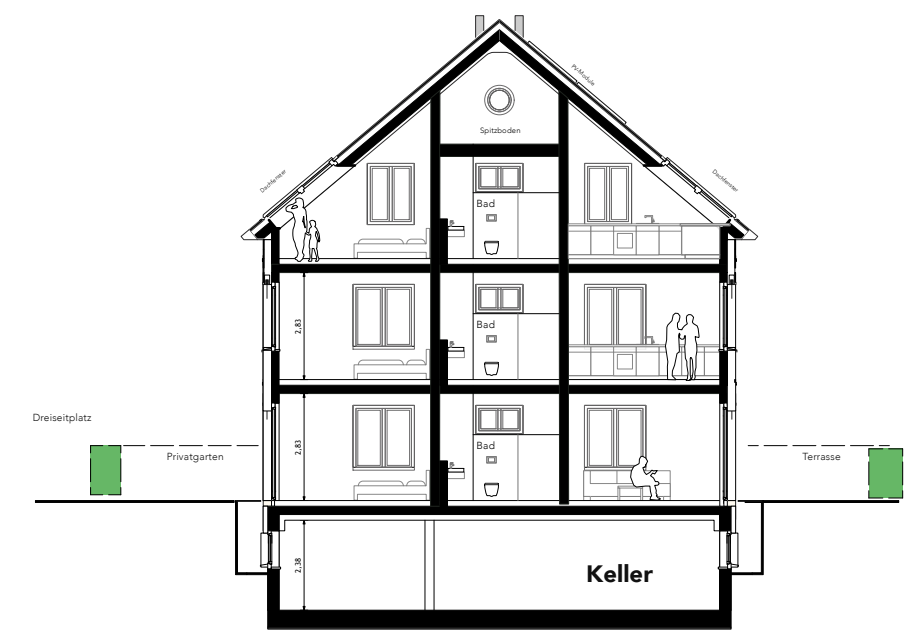
Ansicht Süd



Giebel Ansicht Ost (analog West)



SCHNITT C1



SCHNITT C2

Grundrisse und Flächen können sich im weiteren Verlauf der Planung aufgrund technischer, organisatorischer oder genehmigungsrechtlicher Gründe noch ändern. Die Darstellung enthält Sonderausstattungen, die ggf. mit zusätzlichen Kosten verbunden sind (in den Plänen blau). Alle Angaben vorabzüglich und unverbindlich. [lila = optional](#)

## Freizeit und Erholung

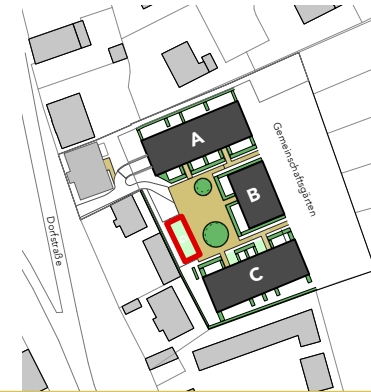
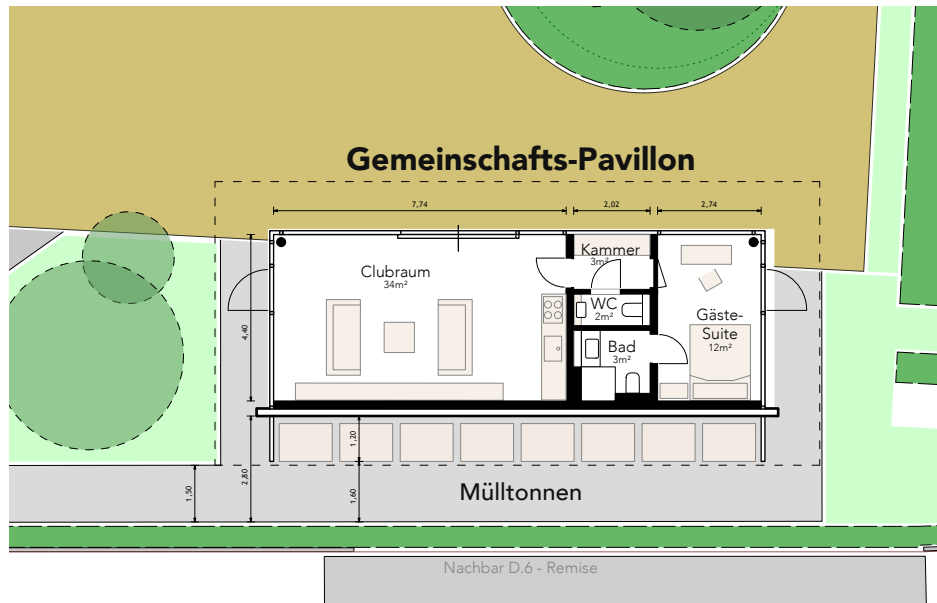
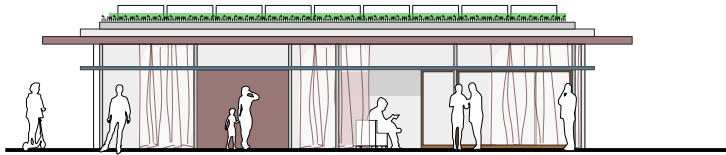


Naturpark Wuhletal

- In Laufentfernung vom Grundstück liegt das schon erwähnte Wuhletal mit besten Joggingrouten & Spazierwegen
- Weitere Highlights im Wuhletal sind: 15 m hoher Kletterturm mit ~500 m<sup>2</sup> Kletterfläche und Boulderwand (Wuhletalwächter)
- Für Fans von DirtJump, BMX- und MTB: SmileyTrails (<https://smileytrails.de>) – 7 Min. m.d. Rad
- Im Biesdorf Center befindet sich auch das nächste Fitness-Center ([www.fitx.de/fitnessstudios/berlin-biesdorf](http://www.fitx.de/fitnessstudios/berlin-biesdorf)) - 7 Min. m.d. Rad
- Die ‚Gärten der Welt‘, der 43 ha große Park mit internationaler Gartenkunst aus verschiedenen Kulturen inkl. Seilbahn - 13 Min. m.d. Rad
- Tierpark Berlin, der Ostberliner Zoo mit Eisbär & Co. - 20 Min. m.d. Rad
- Die Kaulsdorfer Seen, ein ~94 ha großes Landschaftsschutzgebiet zum Spazieren- gehen & mehr...
- Baden ist (eigentlich) nicht erlaubt – 9 Min. m.d. Rad
- Und wenn es am Wochenende mal aufs Land gehen soll: Das schöne Buckow am Schermützelsee ist mit dem PKW in einer Stunde erreicht!



# der Gemeinschaftspavillon



## Haus G

**der Gemeinschaftspavillon für alle!**  
als Clubraum für Feste und Meetings  
mit kleinem Gästeapartment ("buchbar")

...direkt am Platz!

# Ausstattung

Alle Wohnungen werden vollfunktionsfähig erstellt.

Standardmäßig sind die Wohnungen mit Parkettböden & Fußbodenheizung ausgestattet.

Für die Bäder sind Sanitärobjekte namhafter Hersteller berücksichtigt.

In der Grundausstattung sind alle Wände und Decken glatt verputzt und weiß gestrichen.

Große Fensterflächen, Balkone, Dachterrassen & private Gärten ermöglichen eine tolle Durchdringung von Drinnen & Draußen!

Weitere Ausstattungsaspekte sind:

- Lichte Raumhöhe von ca. 2,80 m, im DG tw. bis 5,50 m
- Fahrstuhl in Haus B
- kontrollierte Be- und Entlüftung
- 3-fach Verglasung
- elektrischer Sonnenschutz

Unter Berücksichtigung der Statik, der Fassadenplanung sowie der Versorgungsschächte für Bäder und Küchen sind die Grundrisse variabel gestaltbar. Lassen Sie sich vom Architekten dazu gerne beraten!

Trotz der Möglichkeiten zur Variabilität, ist das Ziel des Bauens in einer Baugemeinschaft qualitativ, nachhaltig – und möglichst kosteneffizient zu bauen. Daher sind Abweichungen vom gemeinschaftlich vereinbarten Standard, der in der **Baubeschreibung** niedergelegt ist, zwar möglich - sollten aber die Ausnahme bleiben.

Diese Abweichungen vom Standard werden in den Planzeichnungen als Sonderwunsch (=SW) blau gekennzeichnet, optionale Planungen lila markiert – und individuell abgerechnet.

Die Planer/innen erhalten den Mehraufwand für **Sonderwünsche** mit 15% der resultierenden Kosten entgolten. Für über Sonderwünsche hinausgehende Sonderplanungen unterbreitet der Architekt ein individuelles Angebot.



Referenzbild pfeiferstudio

# die Baubeschreibung



Referenzbilder pfeiferstudio



Referenzbilder pfeiferstudio

In der **Baubeschreibung** werden grundlegende Ausstattungsstandards und Mindestanforderungen an die Bauausführung definiert und im Zuge der Planung ergänzt und von der Baugemeinschaft per Beschluss festgelegt. Aus technischen, bauphysikalischen oder bauordnungsrechtlichen Gründen können sich Grundrisse, Maße, Konstruktionsarten, Materialien und architektonische Formulierungen im Laufe der Planung verändern.

## **Bebilderte Baubeschreibung**

Die wesentlichen Bauteile werden durch eine bebilderte Baubeschreibung und Materialmuster im Zuge der Planung ergänzt und von der Baugemeinschaft per Beschluss festgelegt.

Beim Bau der Häuser & des Gartens sollen Baumaterialien verwendet werden, die hinsichtlich ihrer Gewinnung, Verarbeitung, Funktion und Beseitigung eine hohe Gesundheits- und Umweltverträglichkeit aufweisen.

# Baugemeinschaft

## Was ist eine Baugemeinschaft?

Baugemeinschaften, auch bekannt als Baugruppen, sind Zusammenschlüsse von Singles, Paaren und Familien, die gemeinsam -in Form einer eingetragenen **Gesellschaft bürgerlichen Rechts (eGmbH)** - selbstgenutzten Wohnraum planen & realisieren lassen. Als zukünftige Nachbar/innen schaffen Baugemeinschaften qualitätvolle Orte zum gemeinschaftlichen Leben & Wohnen. Sie fördern das **soziale Miteinander** und bieten die Möglichkeit, nachbarschaftliche Beziehungen aufzubauen & gemeinschaftliche Aktivitäten zu organisieren.

Das **Planen & Bauen in einer Gruppe** bedarf allerdings auch einer gewissen Kompromissbereitschaft! Denn Mitglieder einer Baugemeinschaft haben Mitspracherechte bei Entscheidungen, die das Bauvorhaben betreffen und müssen bestimmte Entscheidungen gemeinsam treffen.

Da Baugemeinschaften oft ein starkes Interesse an ökologischen Lösungen haben, kann durch gemeinsame Ressourcennutzung und den Fokus auf umweltfreundliche Bauweisen dazu beigetragen werden, **nachhaltigere Projekte** zu realisieren.

Durch die hohe Qualität und individuelle Gestaltung ist in Baugemeinschaftsprojekten zudem eine **langfristige Werterhaltung** der Immobilien gegeben.

Alle Baugemeinschaftsmitglieder sind gemeinschaftlich Investor/innen des Bauvorhabens und tragen auch gemeinsam die **finanziellen Risiken** - wie bspw. Budgetüberschreitungen, Bauverzögerungen oder unvorhergesehene Kosten. Als Mitglied einer Baugemeinschaft sollten Sie daher über ausreichende finanzielle Reserven verfügen, um etwaige Mehrkosten abzudecken.

Die notwendigen Steuerungsaufgaben des **Planungs- und Bauprozesses** in einer Baugemeinschaft werden von einem professionellen Planungsteam übernommen, das u.a. sicherstellt, dass die Baugemeinschaft klare Vereinbarungen trifft, eine solide Finanzierung sichergestellt ist und transparent kommuniziert wird.

Im Dezember 2026 wird durch die sog. Teilungserklärung eine Gemeinschaft der Wohnungseigentümer/innen nach **Wohnungseigentumsgesetz (WEG)** etabliert. Parallel zur WEG bleibt die eGmbH, bis zum Ablauf der Gewährleistungsfristen bestehen.

# how to baugruppe / Laufzettel



Wie werde ich Mitglied in der **Baugemeinschaft**?

Hierzu sind folgende Schritte erforderlich:

- 1** Vereinbaren Sie mit der von der **Dreiseithof eGbR** beauftragten Baugemeinschaftsberaterin **Martina Mahlke** von AREA einen Gesprächstermin. Sie informiert Sie ausführlich über die Chancen & Risiken von Baugemeinschaften im Allgemeinen sowie über die Baugemeinschaft 3SH eGbR im Speziellen. Bei AREA können Sie Ihre Wunschwohnung für 2-3 Wochen kostenfrei reservieren.
- 2** Während der Reservierungszeit können Sie einen Beratungstermin mit dem Architekten **Markus Pfeifer** zum Grundriss Ihrer Wunschwohnung wahrnehmen.
- 3** Nehmen Sie an einer **GbR-Versammlung** teil. Hier haben Sie die Gelegenheit, die anderen Mitglieder kennenzulernen und sich selbst der Gruppe vorzustellen.
- 4** Klären Sie über eine **Bonitätsprüfung**, ob Ihre gewünschte Wohnung für Sie finanzierbar ist. Eine positive Bonitätsprüfung ist die Voraussetzung für Ihre Aufnahme in die Baugemeinschaft.
- 5** Wenn Sie Mitglied in der Baugemeinschaft **Dreiseithof eGbR** werden möchten, stellen Sie einen **Aufnahmeantrag**, über den die Gesellschafter/innen mit 2/3 der Stimmen entscheiden.
- 6** Damit Ihre Mitgliedschaft in der Baugemeinschaft rechtskräftig wird, ist ein **„Eintrittsgeld“** iHv 3.000 € für eine Wohnung sowie 1.000 € für einen Tiefgaragenplatz auf das Konto der GbR zu überweisen und der Gesellschaftsvertrag der GbR zu unterschreiben.

Anschließend begrüßt Sie die Gruppe als stimmberechtigtes Mitglied. Ein Austritt aus der GbR ist möglich, allerdings verbleibe in diesem Fall das/ die Eintrittsgeld(er) bei der Baugemeinschaft. Bei vollzogenem Kauf des Grundstücks werden die Eintrittsgelder auf die Kosten Ihrer Wohnung bzw. Ihres TG-Stellplatzes angerechnet.

# Finanzielles



Referenzbilder pfeiferstudio

Bauen in einer Baugemeinschaft bedeutet ‚**Bauen zum Selbstkostenpreis**‘.

Das heißt, die Mitglieder zahlen die tatsächlich entstandenen Kosten.

Maklercourtage und Bauträgergewinn fallen nicht an.

Auf der anderen Seite trägt die Baugemeinschaft auch die Risiken gemeinsam, wie bspw.

Budgetüberschreitung, Bauverzögerung oder unvorhergesehene Kosten.

Die Baugemeinschaft **Dreiseithof eG&R** ist gemäß Kostenrahmen vom Januar 2026 mit Kosten im Mittel iHv ca. 6.000 €/ m<sup>2</sup> Wohnfläche kalkuliert.

Um etwaige Mehrkosten abpuffern zu können, empfehlen wir 3% der Kosten Ihrer Wohnung als finanzielle Reserve in Ihrer Finanzplanung zu berücksichtigen.

## Eigenkapital

Um das Mitbauen Ihrer Eigentumswohnung solide zu finanzieren, sollten Sie über einen Eigenkapitalanteil iHv ~20% verfügen, besser mehr – bezogen auf die Kosten der Wohnung laut Wohnungs- und Kostenliste.

## Kaufnebenkosten

Gemäß §24 Grunderwerbsteuergesetz-E bleibt der Status Quo der bisherigen Grunderwerbbesteuerung von Baugemeinschaften bis zum 31.12.2026 erhalten. Dies bedeutet, dass Sie vorauss. keine weitere Grunderwerbsteuer (G&T) -sonst üblich: 6%- auf die Wohnungskosten zahlen müssen. Voraussetzung dafür ist u.a., dass die Teilungserklärung vor dem 31.12.2026 notariell beurkundet wird.

## Kredite Bank

Die Finanzierung in einer Baugemeinschaft muss über 1 Bank erfolgen. Welche Bank dies in der **Dreiseithof eG&R** sein wird, ist aktuell noch offen...

Alle Mitglieder, die einen Kredit benötigen, werden mit dieser Bank einen persönlichen Kreditvertrag zur Finanzierung ihrer Wohnung abschließen.

Während der Reservierungszeit und damit vor Beitritt in die Baugemeinschaft prüft entweder ein/e externe/r Gutachter/in oder eine Bank die Bonität jeder/s reservierenden Interessentin/en.

# die Mit-Mach-Baugruppe

*"Unsere Baugemeinschaft wendet sich an Menschen, die Lust zur Eigeninitiative haben & in einem toleranten und wohlwollenden Miteinander leben möchten!"*

*Christine Köhler*



## Was ist eine Baugemeinschaft?

Baugemeinschaften, auch bekannt als Baugruppen, sind Zusammenschlüsse von Singles, Paaren und Familien, die gemeinsam - in Form einer GbR - Wohnraum planen & bauen.

Als zukünftige Nachbar/innen schaffen Baugemeinschaften qualitätvolle Orte zum gemeinschaftlichen Leben & Wohnen.

Sie fördern das soziale Miteinander und bieten die Möglichkeit, nachbarschaftliche Beziehungen aufzubauen & gemeinschaftliche Aktivitäten zu organisieren.

## Gemeinschaftlich

Das Planen & Bauen in einer Gruppe bedarf allerdings auch einer gewissen Kompromissbereitschaft. Denn Mitglieder einer Baugemeinschaft haben Mitspracherechte bei Entscheidungen, die das Bauvorhaben betreffen und müssen bestimmte Entscheidungen gemeinsam treffen.

beispielhafte  
Einzelgrundrisse

Grundrisse und Flächen können sich im weiteren Verlauf der Planung aufgrund technischer, organisatorischer oder genehmigungsrechtlicher Gründe noch ändern. Die Darstellung enthält Sonderausstattungen, die ggf. mit zusätzlichen Kosten verbunden sind (in den Plänen blau "SW"). Alle Angaben vorabzüglich und unverbindlich. lila = optional



# Wohnungsplan Wohnung A2+A3

Erdgeschoss  
Garten-Wohnung  
**We A2+3**

- Brutto Wohnfläche ca. 125m<sup>2</sup>
- Wohnraum mit offener Küche
- 5 Zimmer
- 2 Bäder, Kammer, Hauswirtschaft
- Terrasse 29m<sup>2</sup>
- Privatgarten 47m<sup>2</sup>
- barrierefrei nach BWoV BE

**Entwurfsplanung**  
Datum 24.04.2026  
Plannummer  
**pfeiferstudio**

M 1:100  
**VORABZUG**  
3SH\_ARC\_2\_ We-A2+3 Gutsche Kla  
Planungsgesellschaft mbH

**3SH Dreiseithof**  
Baugemeinschaft  
Dorfstraße 7 • 12621 Berlin - Kaulsdorf



# Wohnungsplan Wohnung A12

## Dachwohnung We A12

Brutto Wohnfläche ca. 93m<sup>2</sup>  
 Wohnraum mit offener Küche  
 3 Schlafzimmer  
 2 Bäder, Kammer  
 Dachterrasse  
 Spitzboden

**Entwurfsplanung**  
 Datum 21.04.2026  
 Plannummer  
**pfeiferstudio**

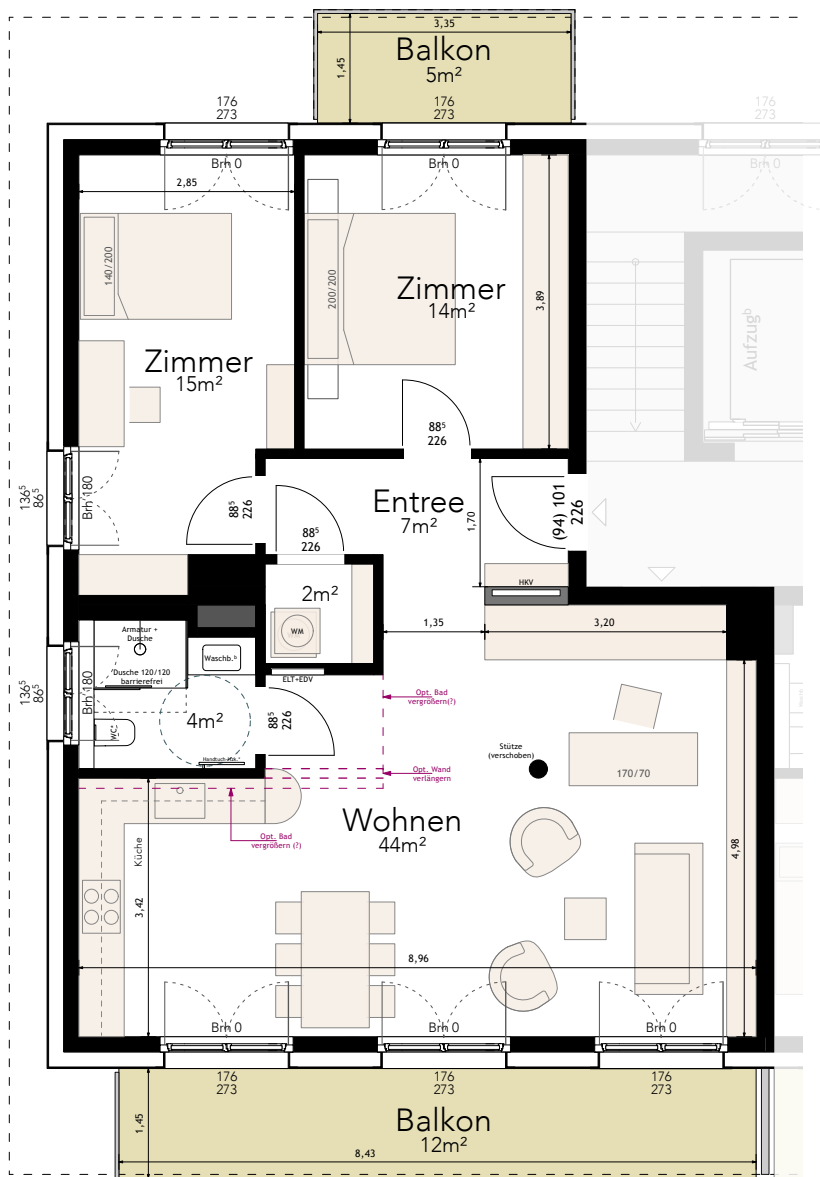
M 1:100  
**VORABZUG**  
 3SH\_ARC\_2\_ We-A12 K. Richter  
 Planungsgesellschaft mbH

**3SH** Dreiseithof  
 Baugemeinschaft  
 Dorfstraße 7 • 12621 Berlin - Kaulsdorf



**Entwurfsplanung**  
Datum 17.04.2026  
Plannummer  
**pfeiferstudio**

M 1:100  
**VORABZUG**  
3SH\_ARC\_2\_ We-B3+4 Kamm  
Planungsgesellschaft mbH



# Wohnungsplan

## Wohnung B3+B4

Etagenwohnung 1.OG

## We B-3+4

Brutto Wohnfläche ca. 88m<sup>2</sup>

Wohnraum mit offener Küche

2 Schlafzimmer

1 Fenster-Bad (barrierefrei)

Kammer

*barrierefrei nach BWoV BE*

Balkon Ost ca. 5m<sup>2</sup>

Balkon West ca. 12m<sup>2</sup>

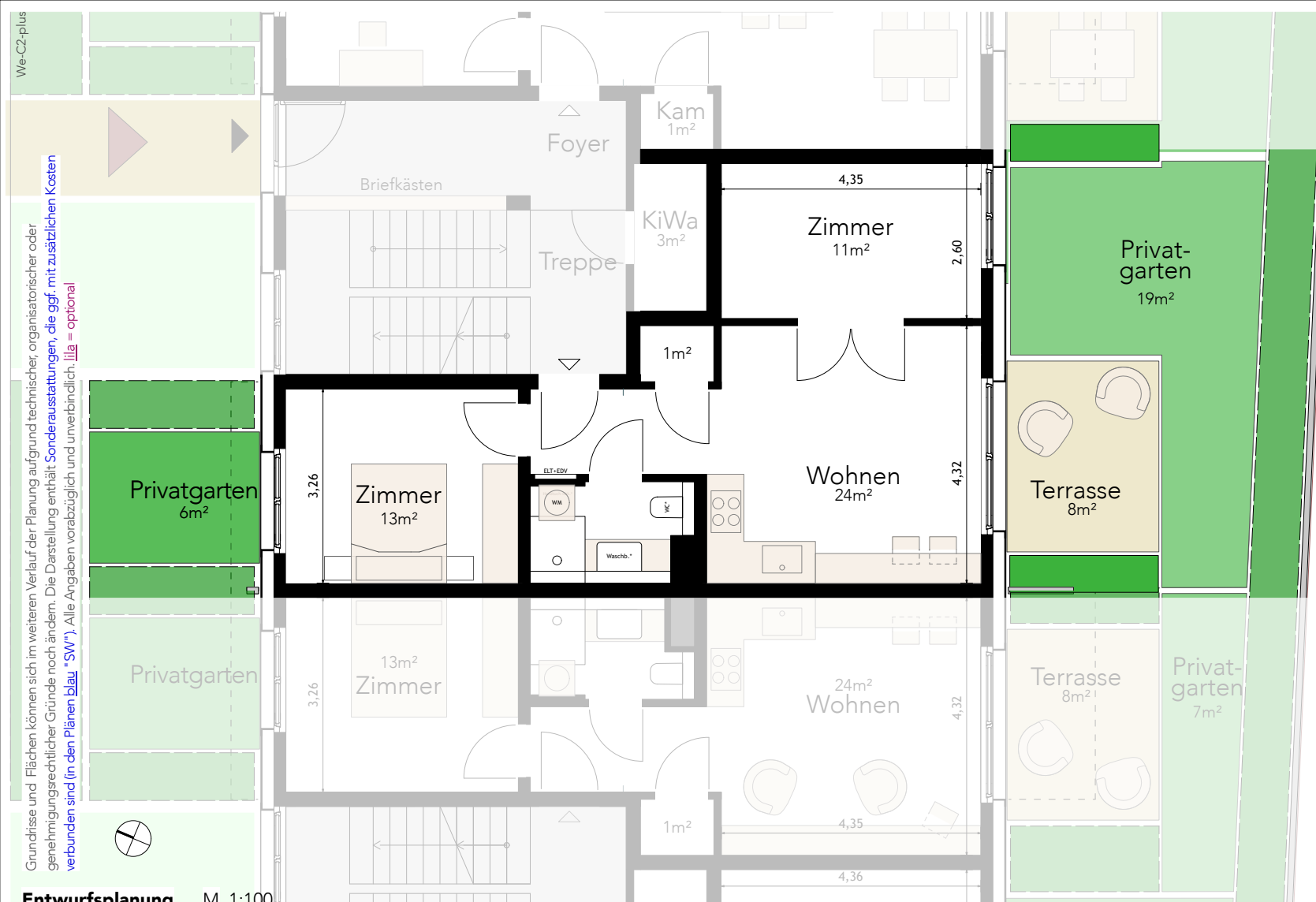
**3SH Dreiseithof**  
Baugemeinschaft  
Dorfstraße 7 • 12621 Berlin - Kaulsdorf

# Wohnungsplan Wohnung C2-Variante plus

## Erdgeschoss Garten-Apartment We C2

Brutto Wohnfläche ca.	55m <sup>2</sup>
Wohnraum mit offener Küche	
1Schlafzimmer	
Bäder, Kammer	
Süd-Terrasse	8m <sup>2</sup>
Privatgarten Nord	6m <sup>2</sup>
Privatgarten Süd	19m <sup>2</sup>
<i>barrierefrei nach BWoV BE</i>	

**3SH Dreiseithof**  
Baugemeinschaft  
Dorfstraße 7 • 12621 Berlin - Kaulsdorf



**Variante Vergrößerung**

# Wohnungsplan

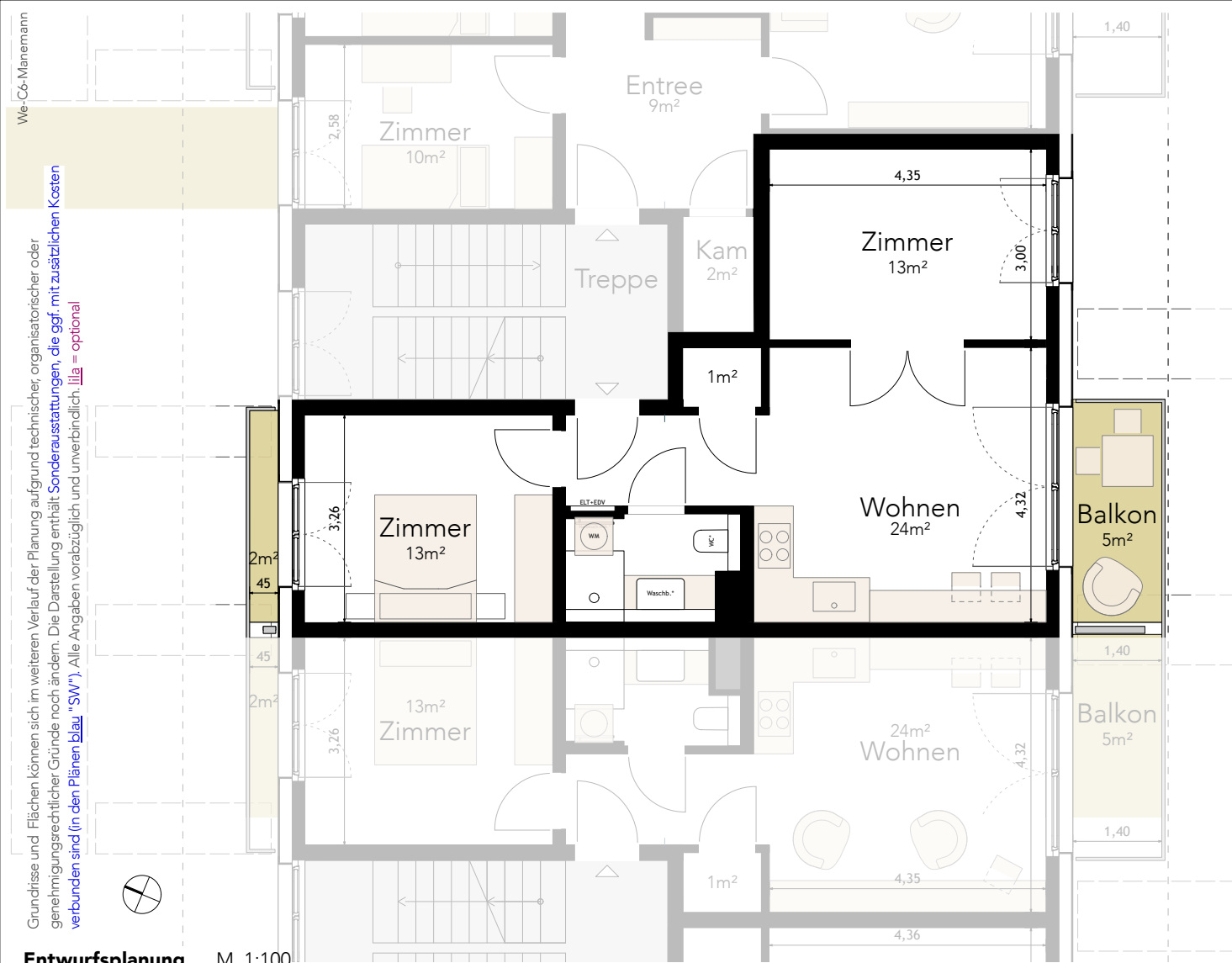
## Wohnung

### C6-Variante plus

1.OG  
Apartment  
**We C6**

Brutto Wohnfläche ca. 57m<sup>2</sup>  
Wohnraum mit offener Küche  
1 Schlafzimmer **plus 1 Zimmer**  
Bad, Kammer  
Französischer Balkon 2m<sup>2</sup>  
Südbalkon 5m<sup>2</sup>

**3SH Dreiseithof**  
Baugemeinschaft  
Dorfstraße 7 • 12621 Berlin - Kaulsdorf



**Entwurfsplanung**  
Datum 24.04.2026  
Plannummer  
**pfeiferstudio**

M 1:100  
**VORABZUG**  
3SH\_ARC\_2\_ We-C6-Manemann  
Planungsgesellschaft mbH

Grundrisse und Flächen können sich im weiteren Verlauf der Planung aufgrund technischer, organisatorischer oder genehmigungsrechtlicher Gründe noch ändern. Die Darstellung enthält Sonderausstattungen, die ggf. mit zusätzlichen Kosten verbunden sind (in den Plänen blau "SW"). Alle Angaben vorabzüglich und unverbindlich. **lila = optional**

# Das Planungsteam

## Information & Beratung

AREA

Martina Mahlke  
Bendastraße 19  
12051 Berlin  
(030) 86 2015 67  
mahlke@area-berlin.de  
www.area-berlin.de

## Architektur

pfeiferstudio  
Planungsgesellschaft mbB  
Markus Pfeifer  
Charlottenstraße 95  
10969 Berlin  
3SH@pfeiferstudio.de  
www.pfeiferstudio.de

## Projektsteuerung

buero eins punkt null  
PartG mbB  
Karsten Geise  
Kottbusser Damm 70  
10967 Berlin  
ps-3SH@buero-1-0.de  
www.buero-1-0.de

### Haftungsausschluss:

Das vorliegende Exposé wird im Auftrag der Gesellschafter/innen von den Planungsbeauftragten kontinuierlich weiterentwickelt. Die bereitgestellten Informationen wurden sorgfältig und gewissenhaft geprüft. Jedoch kann keine Haftung oder Garantie übernommen werden, dass alle Angaben zu jeder Zeit vollständig, richtig und in letzter Aktualität dargestellt sind. Alle Maßangaben und Kosten sind ohne Gewähr.

### Impressum

Baugemeinschaft 3SH eGbR  
c/o buero eins punkt null  
Kottbusser Damm 70  
10967 Berlin