

Baugemeinschaft Willy GbR

Im Zentrum von Oranienburg planen wir ein klimafreundliches Mehrfamilienhaus mit 27 Wohnungen und 2 Gewerbeeinheiten



Ruhige Seitenstraße

3 Minuten zum Bahnhof

Hohe bauliche Qualität
zum Selbstkostenpreis

Zinsgünstige UND zinsfreie
KfW- bzw. ILB-Kredite als
Finanz.-Baustein möglich

Baubeginn in 2024 möglich

Architektur

Büro Schindler Friede

Beratung

Ulf Maaßen, AREA
maassen@area-berlin.de
M. 0173 – 21 20 28 81

Stand

20.02.2024

DIE LAGE



Oranienburg - Willy-Brandt-Straße 14

- Übersichtliche und ansprechende Kleinstadt im nahen Umfeld Berlins
- Südorientiertes Baugrundstück an ruhiger Seitenstraße am Rande der Altstadt von Oranienburg
- 3 Fußminuten zum S- und Regionalbahnhof (insges. ca. 30 Minuten bis in die Berliner Innenstadt)
- 3 Fußminuten zum ausgedehnten Grünzug entlang der Havel: Radfahren, Paddeln, Joggen.
- 10 Fußminuten zum Schloss Oranienburg und Schlosspark. 10 Radminuten zur Badestelle Lehnitzsee
- Alle notwendige Einkaufsmöglichkeiten, Restaurants, etc. ums Eck
- Kitas und alle Schultypen in fußläufiger Entfernung
- Ein guter Ort zum Leben
- Ein guter Ort, um Kinder groß werden zu lassen

DAS PROJEKT

- 27 2- bis 4-Raum-Eigentumswohnungen von 40 und 100 m² Brutto-Wohnfläche sowie zwei Gewerbeeinheiten
- Zusammenlegungen von Wohnungen möglich, Wohnflächen dann bis zu 143 m²
- Großer Abstand zu den Nachbargebäuden, daher alle Wohnungen mit viel Licht
- Wohnungen mit großzügigen Loggien
- 17 Tiefgaragen-Stellplätze (Kosten: 35.000 €/SP), Ausreichend Fahrradabstellmöglichkeiten
- Großer, sonniger und kinderfreundlicher Gemeinschaftsgarten mit Spielplatz
- Gartenpavillion für Treffen, Kindergeburtstage, Public-Viewing usw.
- Kein Bauträgerprojekt, sondern professionell begleitete Baugemeinschaft
- Angesprochen werden Selbstnutzer: eine Hausgemeinschaft mit „Zusammenhalt“
- Klimafreundliches Wohngebäude entsprechend Effizienzhaus-40-Standard (zinsgünstiges Darlehen der KfW-Förderbank)
- Umfangreiche Förderung von Familien mit mittleren Einkommen durch Investitionsbank Brandenburg (u.a. zinsfreies Darlehen)
- Geringe Baunebenkosten, da Maklerprovision und i.d.R. auch Grunderwerbssteuer auf die Wohnungen entfallen
- Selbstkosten-Zielpreis von **5.050 €/qm Wohnfläche** im Mittel



DAS HAUS UND DIE NÄHERE UMGEBUNG

Das freistehende Mehrfamilienhaus ist 5-geschossig mit einer lichten Raumhöhe von ca. 2,70 m (im EG 3,30 m). Die tragenden Wände des Hauses werden aus Poroton errichtet, einem modernen Ziegelstein, der sowohl statischen als dämmtechnischen Anforderungen gerecht wird. Die Decken sind aus Beton, die großen 3-fach verglasten Fenster aus Holz.

Von einem zentralen Doppeltreppenhaus aus werden in jeder Etage jeweils bis zu 6 Wohnungen ökonomisch erschlossen. Bei Bedarf können Wohnungen zu größeren Einheiten zusammengeschlossen werden. Alle Wohnungen sind barrierefrei erreichbar und können als Sonderwunsch behindertengerecht ausgebaut werden.

Auf der gegenüberliegenden Straßenseite sind die historischen Altbauten der Innenstadt deutlich niedriger als unser Neubau, so dass auch die Zimmer nach Norden gut belichtet sein werden. Unser 5 Meter breiter Vorgarten trägt zu einer ausreichenden Distanz zu den nördlichen Nachbarn bei.

Östlich steht unser „Willy“ auf der Grundstücksgrenze zum Sportplatz des Runge-Gymnasiums. Westlich schließt an unser Baugrundstück ein 2-geschossiges Gebäude an, das gerade saniert wurde. Nachverdichtungen im näheren Umfeld unseres Baugrundstückes sind auch langfristig sehr unwahrscheinlich, einzig nach Südwesten an der Lehnitzstraße könnte zukünftig noch ein Neubau errichtet werden.

Wir, die Kerngruppe der Baugemeinschaft, haben unser Haus mit der Stadtplanung abgestimmt und im Sommer 2023 den Bauantrag eingereicht. Mit der Baugenehmigung rechnen wir im Frühjahr 2024. Sobald ausreichend Wohnungen belegt sind, können wir mit den Baumaßnahmen beginnen.



88

Oranienburger Schloss, 10 min zu Fuß



Havelgrünzug, 3 min zu Fuß

GARTENPLAN



Müll

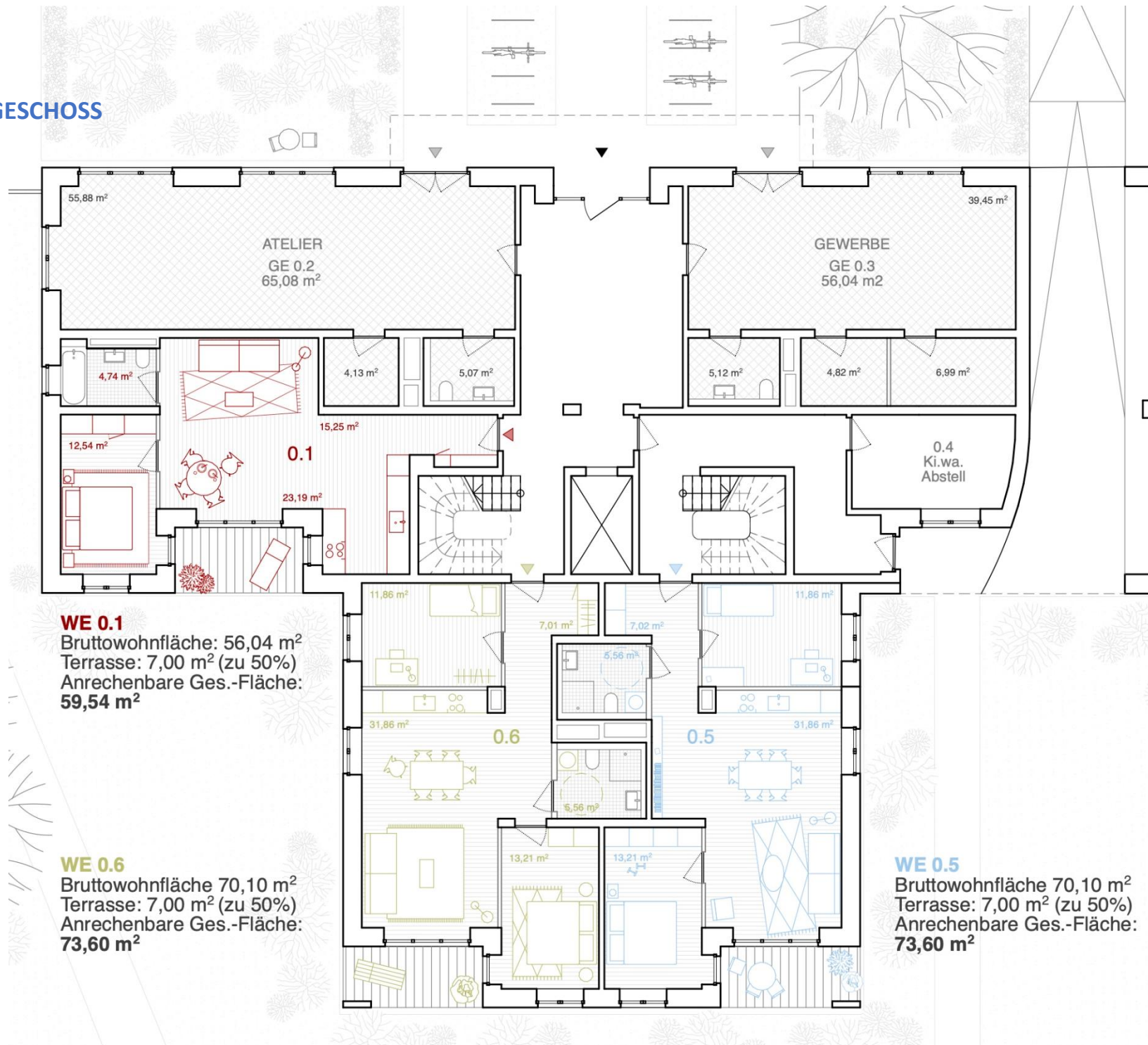
Radstell-
plätze

Gemeinschaftsgarten

Fahrradhaus
(Bestand)

Pavillion

ERDGESCHOSS



WE 0.1
Bruttowohnfläche: 56,04 m²
Terrasse: 7,00 m² (zu 50%)
Anrechenbare Ges.-Fläche:
59,54 m²

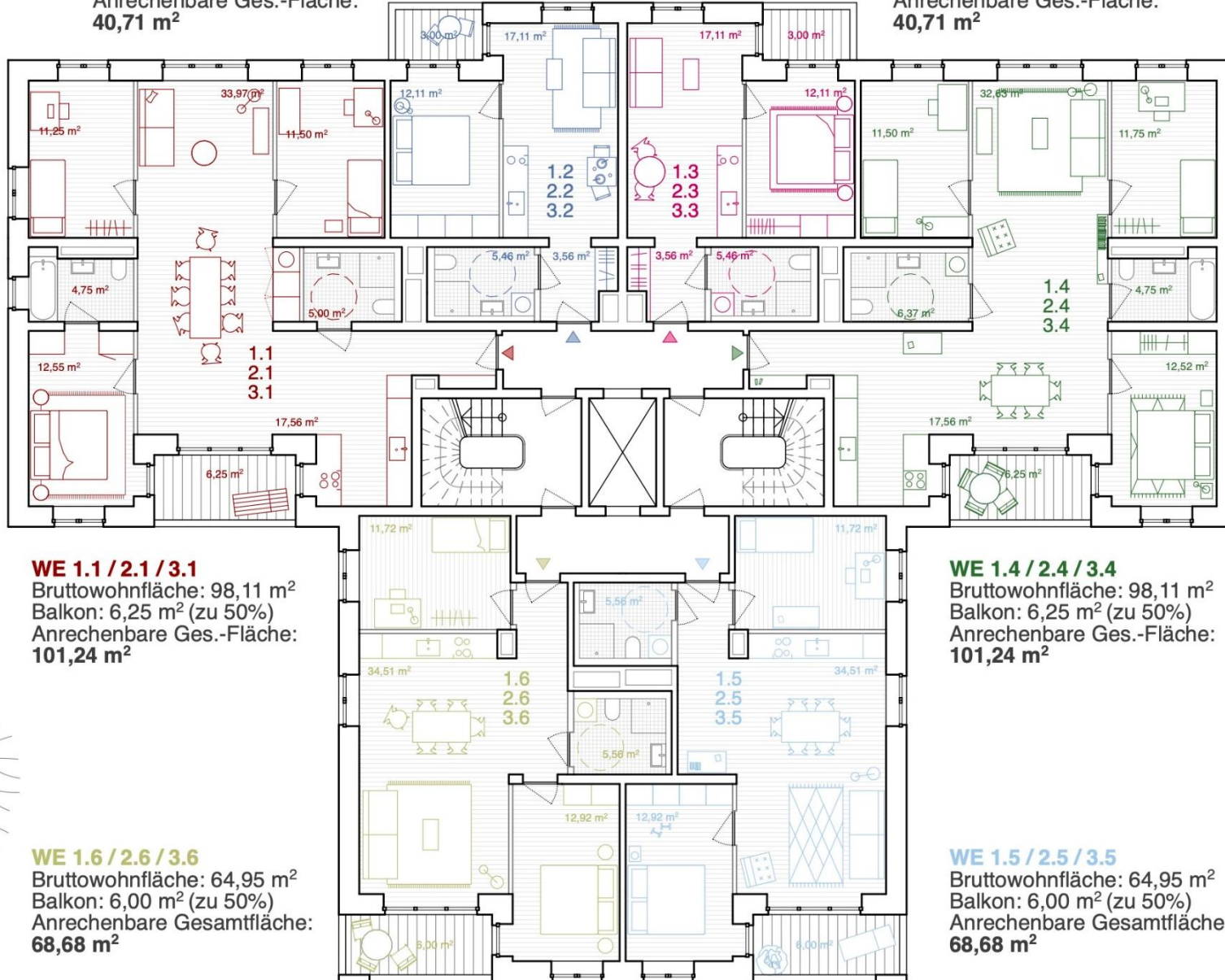
WE 0.6
Bruttowohnfläche 70,10 m²
Terrasse: 7,00 m² (zu 50%)
Anrechenbare Ges.-Fläche:
73,60 m²

WE 0.5
Bruttowohnfläche 70,10 m²
Terrasse: 7,00 m² (zu 50%)
Anrechenbare Ges.-Fläche:
73,60 m²

1. -3. OG

WE 1.2 / 2.2 / 3.2
Bruttowohnfläche 39,21 m²
Balkon: 3,00 m² (zu 50%)
Anrechenbare Ges.-Fläche:
40,71 m²

WE 1.3 / 2.3 / 3.3
Bruttowohnfläche: 39,21 m²
Balkon: 3,00 m² (zu 50%)
Anrechenbare Ges.-Fläche:
40,71 m²

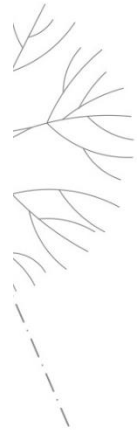


WE 1.1 / 2.1 / 3.1
Bruttowohnfläche: 98,11 m²
Balkon: 6,25 m² (zu 50%)
Anrechenbare Ges.-Fläche:
101,24 m²

WE 1.4 / 2.4 / 3.4
Bruttowohnfläche: 98,11 m²
Balkon: 6,25 m² (zu 50%)
Anrechenbare Ges.-Fläche:
101,24 m²

WE 1.6 / 2.6 / 3.6
Bruttowohnfläche: 64,95 m²
Balkon: 6,00 m² (zu 50%)
Anrechenbare Gesamtfläche:
68,68 m²

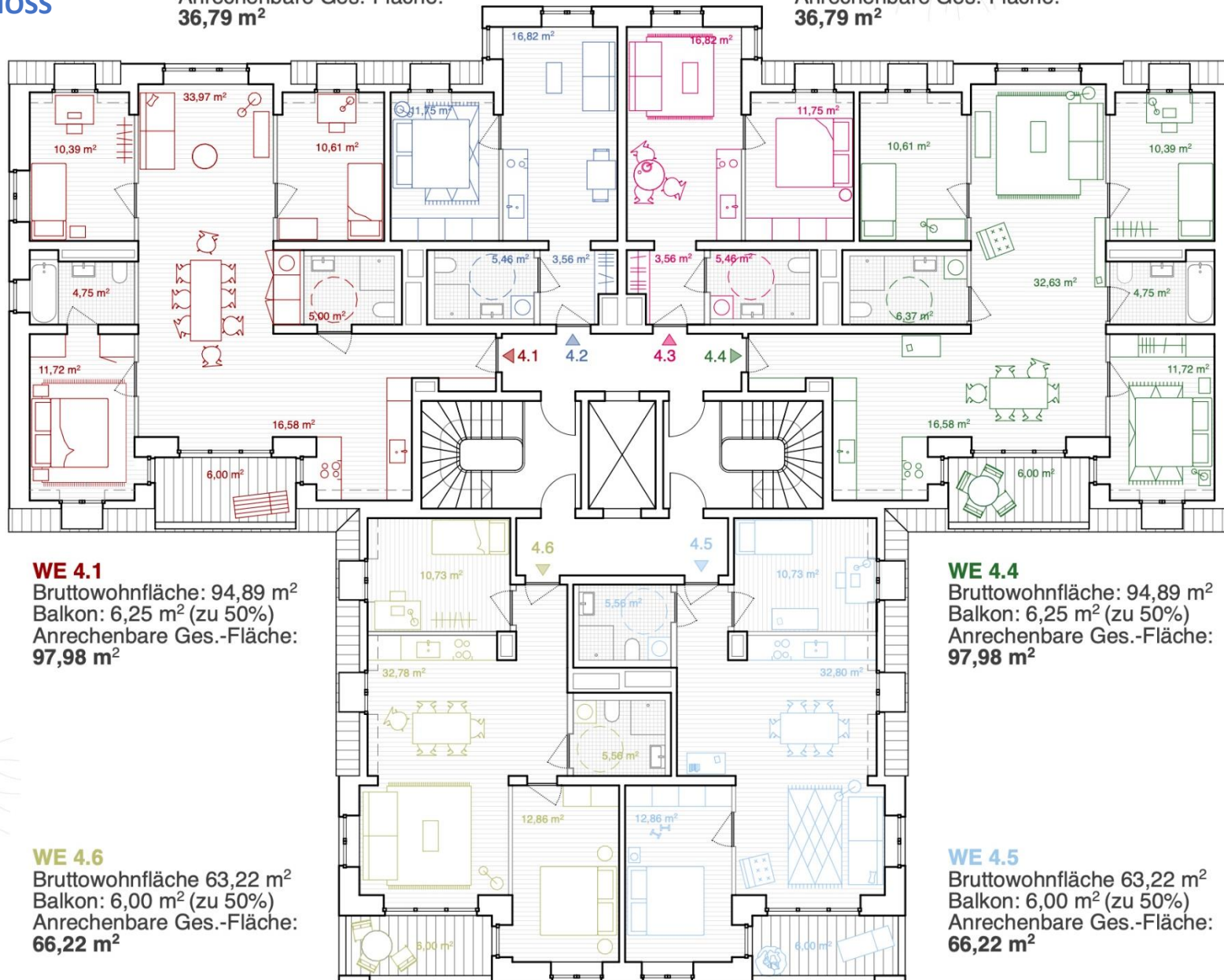
WE 1.5 / 2.5 / 3.5
Bruttowohnfläche: 64,95 m²
Balkon: 6,00 m² (zu 50%)
Anrechenbare Gesamtfläche:
68,68 m²



DACHGESCHOSS

WE 4.2
Bruttowohnfläche /
Anrechenbare Ges.-Fläche:
36,79 m²

WE 4.3
Bruttowohnfläche /
Anrechenbare Ges.-Fläche:
36,79 m²



WE 4.1
Bruttowohnfläche: 94,89 m²
Balkon: 6,25 m² (zu 50%)
Anrechenbare Ges.-Fläche:
97,98 m²

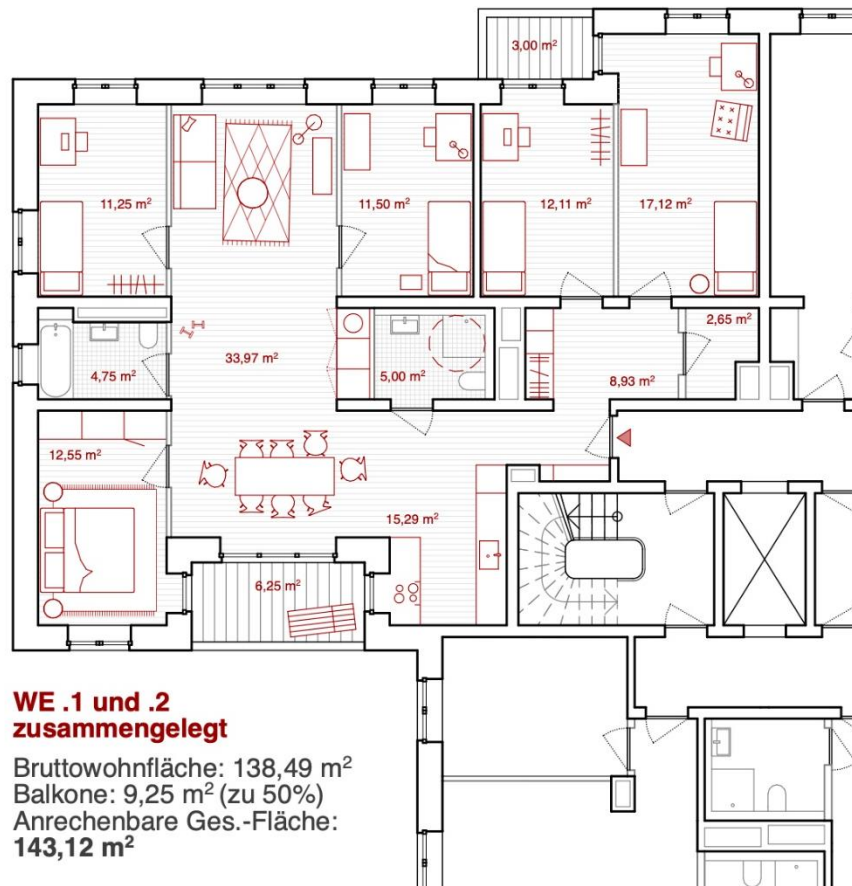
WE 4.4
Bruttowohnfläche: 94,89 m²
Balkon: 6,25 m² (zu 50%)
Anrechenbare Ges.-Fläche:
97,98 m²

WE 4.6
Bruttowohnfläche 63,22 m²
Balkon: 6,00 m² (zu 50%)
Anrechenbare Ges.-Fläche:
66,22 m²

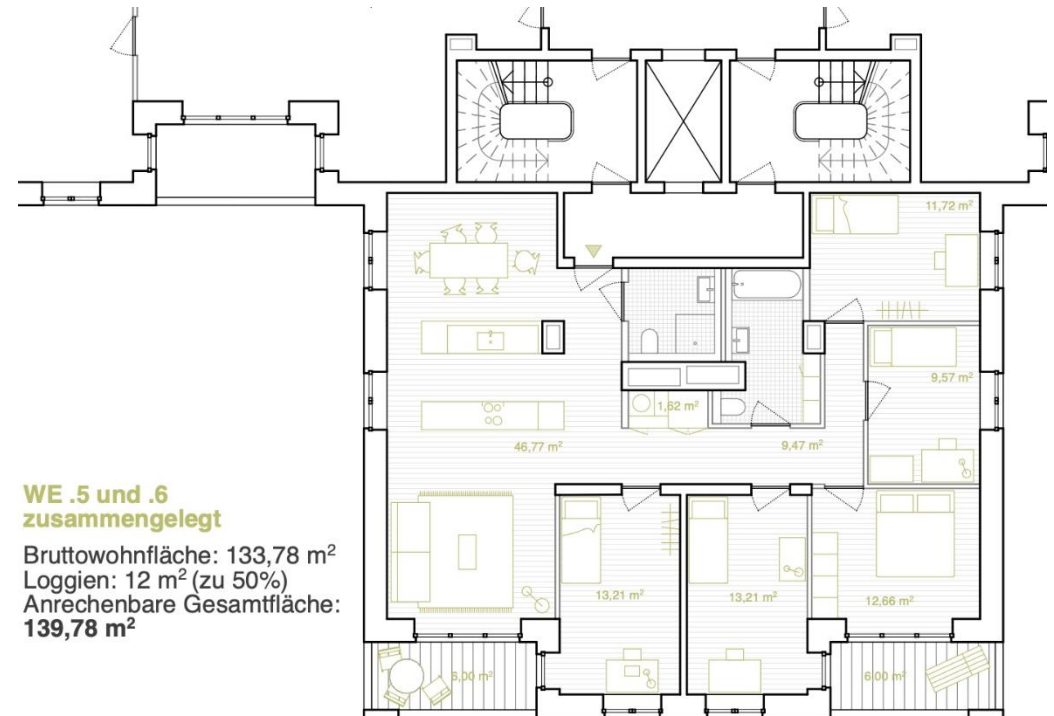
WE 4.5
Bruttowohnfläche 63,22 m²
Balkon: 6,00 m² (zu 50%)
Anrechenbare Ges.-Fläche:
66,22 m²

MÖGLICHE ZUSAMMENLEGUNGEN

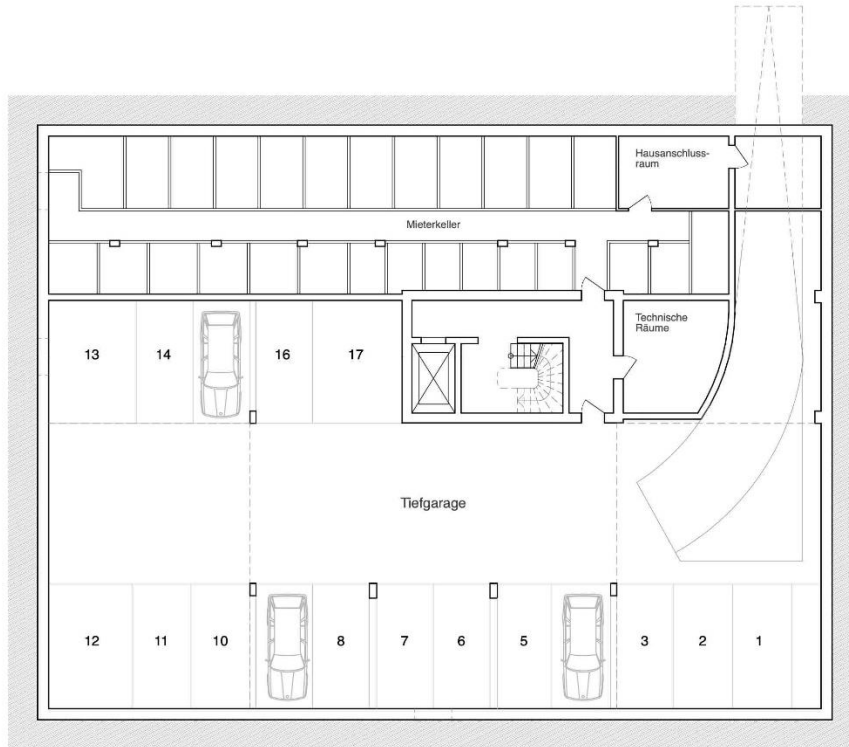
der Wohnungen 1 und 2 im Westflügel (analog dazu Wohnungen 3 und 4 im Ostflügel)



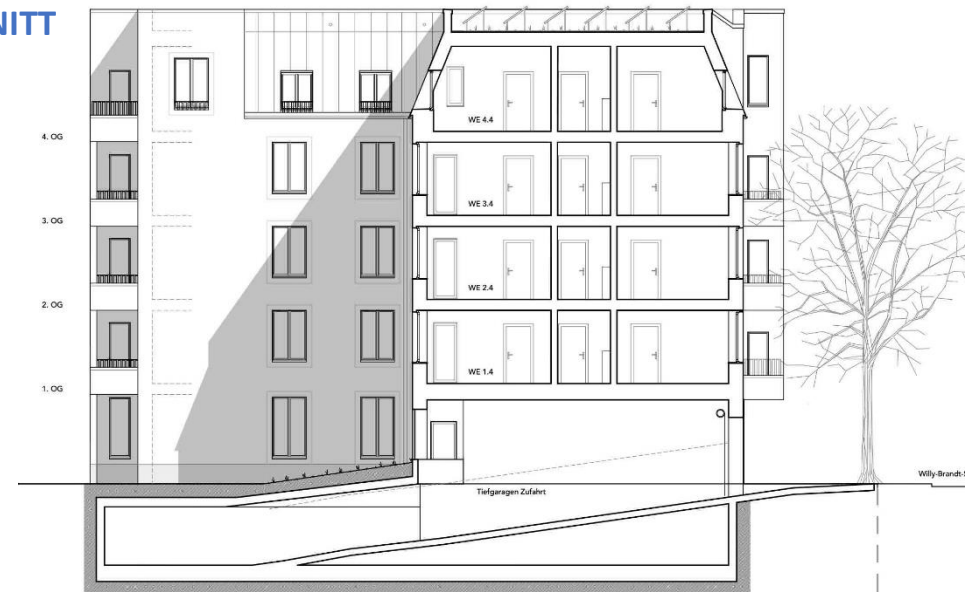
der Wohnungen 5 und 6 im Südflügel



KELLERPLAN



SCHNITT



ANSICHT SÜD



AUSSTATTUNG

Alle Wohnungen werden vollfunktionsfähig erstellt. In der Baubeschreibung (auf Anfrage) wird der anspruchsvolle „Baugemeinschafts-Standard“ der Wohnungen konkretisiert. Standardmäßig sind in den Wohnungen Parkettböden vorgesehen. Für die Bäder sind Sanitärobjekte namhafter Hersteller kalkuliert. Wandfliesen und Bodenbeläge können individuell bemustert werden. In der Grundausstattung sind alle Wände glatt verputzt und weiss gestrichen. Jede Wohnung erhält einen eigenen Kellerraum sowie mind. zwei Fahrradabstellplätze. Große Fensterflächen (Fensterbrüstung bei 80 cm) und großzügige Balkone bzw. Loggien ermöglichen viel Licht von außen und versprechen einen angenehmen Wohnkomfort. Aktuell ist der Anschluss an die kommunale Fernwärmeversorgung ist vorgesehen. Eine kontrollierte Wohnraumlüftung mit Wärmerückgewinnung würde dann für ein kontinuierlich angenehmes Wohnklima sorgen, ohne im Winterhalbjahr viel Wärmeenergie zu verlieren. Das Haus verfügt über einen Fahrstuhl bis in den Keller. Haus und Wohnungen sind somit barrierefrei erschlossen. Die Baubeschreibung kann im Zuge der weiteren Planung mit 2/3 Mehrheit der Gesellschafter fortgeschrieben werden.

SONDERWÜNSCHE

Die Grundrisse der Wohnungen sind unter Berücksichtigung der Statik, der Fassadenplanung und der Versorgungsschächte für Bäder und Küchen variabel gestaltbar. Lassen Sie sich von dem Architekten hierzu beraten. Sonderwünsche in Bezug auf Fliesen, Fußböden, Elektroausstattung, Wandfarben, Innentüren etc. sind möglich. Hierdurch ggf. verursachte Mehrkosten beim Bau werden auf die jeweilige Baupartei inkl. Architektenaufwand umgelegt. Da wir gleichzeitig kostengünstig bauen wollen, sollten Sonderwünsche, also die Abweichung von gemeinschaftlichen Standard, die Ausnahme bleiben.

MÖGLICHE ZEITACHSE

Gründung der Baugemeinschaft (erfolgt)	Juli 2023
Baugenehmigung (liegt vor)	Februar 2024
Beginn Ausführungsplanung (bei ca. 40% Belegung)	Juli 2024
Grundstückskauf (bei ca. 60% Belegung)	September 2024
Darlehen/Baubeginn (bei ca. 80% Belegung)	November 2024
Einzug dann:	Juli 2026



Blick durch Wohnung Richtung Garten (unverb. Skizze)

WAS IST EINE BAUGEMEINSCHAFT?

Bauen in Baugemeinschaften ist eine Alternative zum Kauf einer Eigentumswohnung von einem gewerblichen Bauträger. Gemeinsam mit Ihren zukünftigen Nachbar*innen sind Sie selber der Bauherr/-frau des Hauses und Ihrer Wohnung. Sie können Einfluss auf die Gestaltung Ihrer Wohnung, des Hauses und des Gartens nehmen. Die Baufamilien lernen sich lange vor Baubeginn kennen und beziehen ihr Haus regelmäßig als funktionierende Hausgemeinschaft. Das Bauen

in der Gruppe bedarf allerdings einer gewissen Kompromissbereitschaft, da bestimmte Entscheidungen gemeinsam getroffen werden müssen. Die notwendigen Steuerungs- und Moderationsaufgaben des Planungs- und Bauprozesses werden dabei von einem professionellen Planungsteam übernommen.

Bauen in einer Baugemeinschaft ist Bauen zum Selbstkostenpreis. Die Baukosten sind niedriger als bei einem klassischen Bauträger, da Bauträgergewinn und Maklergebühren nicht anfallen. Auch die Grunderwerbssteuer auf die Wohnung (sonst 6,5%) entfällt bei rechtzeitigem Eintritt in die Baugemeinschaft.

Baugemeinschaftsmitglieder sind gemeinschaftlich Investoren und tragen zusammen das Bauherrenrisiko, z.B. für möglicherweise anfallende Mehrkosten oder Zeitverzögerungen. Es herrscht volle Kostentransparenz. Die Planer sind Partner der Bauherrschaft und stehen nicht in Abhängigkeit zu einem gewerblichen Bauträger bzw. Verkäufer.

WIE WERDE ICH MITGLIED IN DER BAUGEMEINSCHAFT WILLY GbR?

Wenn Sie eine Wohnung interessiert, können Sie sich diese nach einem Telefonat mit AREA unverbindlich vormerken lassen. Lassen Sie sich im Rahmen eines Beratungsgesprächs (ca. 1,5 h) über die Chancen & Risiken von Baugemeinschaften sowie über die Baugemeinschaft Willy im Speziellen informieren. Im Anschluss an das Gespräch können Sie Ihre ‚Wunschwohnung‘ für ca. 3 Wochen kostenfrei reservieren.

Während der Reservierungszeit können Sie einen kostenlosen Beratungstermin mit dem Architekten wahrnehmen. Besuchen Sie gerne auch eine Gesellschafterversammlung und lernen Sie Ihre zukünftigen Nachbarn kennen. Klären Sie mit der finanzierenden Bank (voraussichtlich GLS-Bank Bochum), ob Ihre Wohnung für Sie finanzierbar ist. Diese Bonitätsprüfung ist Voraussetzung für Ihre Aufnahme in die Baugemeinschaft.

Wenn Sie Mitgeschafter der Baugemeinschaft Willy GbR werden möchten, stellen Sie einen Aufnahmeantrag, über den die Gesellschafter entscheiden. Damit Ihre Mitgliedschaft in der Baugemeinschaft rechtskräftig wird, ist der Gesellschaftsvertrag zu unterschreiben sowie ein auf Ihre Baukosten anrechenbares Eintrittsgeld (1% der voraussichtlichen Gesamtkosten) auf das Konto der Baugemeinschaft zu überweisen.

FINANZIELLES

Um das Mitbauen Ihrer Eigentumswohnung solide zu finanzieren, sollten Sie etwa über einen Eigenkapitalanteil von ca. 30% verfügen – bezogen auf die Kosten der Wohnung lt. Wohnungsliste. Mit der finanzierenden Bank werden nach dem Grundstückskauf bei einer Belegung von mind. 80% alle Gesellschafter ihren Kreditvertrag zu individuellen Konditionen abschließen. Hierbei muss die Finanzierung ggf. noch nicht belegter Wohnungen gewährleistet sein.

Wir wollen ein sog. Effizienzhaus 40 mit Lebenszyklusbetrachtung bauen. Vorbehaltlich vorhandener Haushaltsmittel stellt die staatliche KfW-Bank hierfür sehr zinsgünstige Darlehen als Finanzierungsbausteine insbesondere für Familien zur Verfügung (bspw. je nach Familiengröße/Einkommen: Klimafreundliches Wohngebäude 100.000 bis 220.000 €). Näheres hierzu unter www.kfw.de.

Darüber hinaus liegt unser Baugrundstück innerhalb der Gebietskulisse für die Förderung von Wohneigentum im Land Brandenburg. Familien und Haushalte mit mittlerem Einkommen können 30.000 € Grundförderung sowie ein zinsfreies Darlehen von bis zu 230.000 € beantragen. Näheres hierzu unter www.ilb.de.

KfW- und ILB-Förderungen sind kombinierbar.

DAS PLANUNGSTEAM

Information & Beratung

Ulf Maaßen (AREA)
Brehmestraße 35
13187 Berlin
(0176) 21 20 28 81
maassen@area-berlin.de
www.area-berlin.de

Haustechnikplanung

Norbert Lüttgens
Oranienstraße 37
10999 Berlin
(030) 615 25 77

Architektur - Planung

BÜRO SCHINDLER FRIEDE
Heinersdorfer Str. 50
13086 Berlin
(030) 95 60 34 05
buero@schindlerfriede.de
www.schindlerfriede.de

Projektsteuerung

Christoph Günther
Oranienplatz 5
10999 Berlin
(030) 470 501 52
info@guenther-architekten.de

Haftungsausschluss:

Das vorliegende Exposé wird im Auftrag der Gesellschafter 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 Preise sind ohne Gewähr.

Impressum

Baugemeinschaft Willy GbR, c/o Günther
Oranienplatz 5, 10999 Berlin

