

Die Baugemeinschaft NOE 21

In der Nöldnerstraße 21 entsteht ein Wohnhaus als Baugemeinschaft: Eine Gruppe von Menschen plant, finanziert und baut gemeinsam – ohne Bauträger, dafür mit echtem Einfluss auf Grundrisse, Gestaltung und das nachbarschaftliche Miteinander. Entstehen soll mehr als eine Summe von Wohnungen: ein Haus mit vielfältigen Raumangeboten, die allen offen stehen - einem Gästezimmer, einer Waschküche, einer Werkstatt, einem begrünten Hofgarten und einer Dachterrasse mit Weitblick über die Stadt. Geplant wird das Projekt von ifau – einem Berliner Architekturbüro mit langjähriger Erfahrung im kollektiven Wohnungsbau (www.ifau.berlin).



Exposé

Die Lage.....	3
Das Haus.....	10
Der Garten.....	13
Die Dachterrasse.....	14
Nachhaltigkeit.....	15
Die Wohnungen.....	16
Zeitplan.....	21
Nächste Schritte.....	22
Kontakt.....	23
Referenzen.....	24



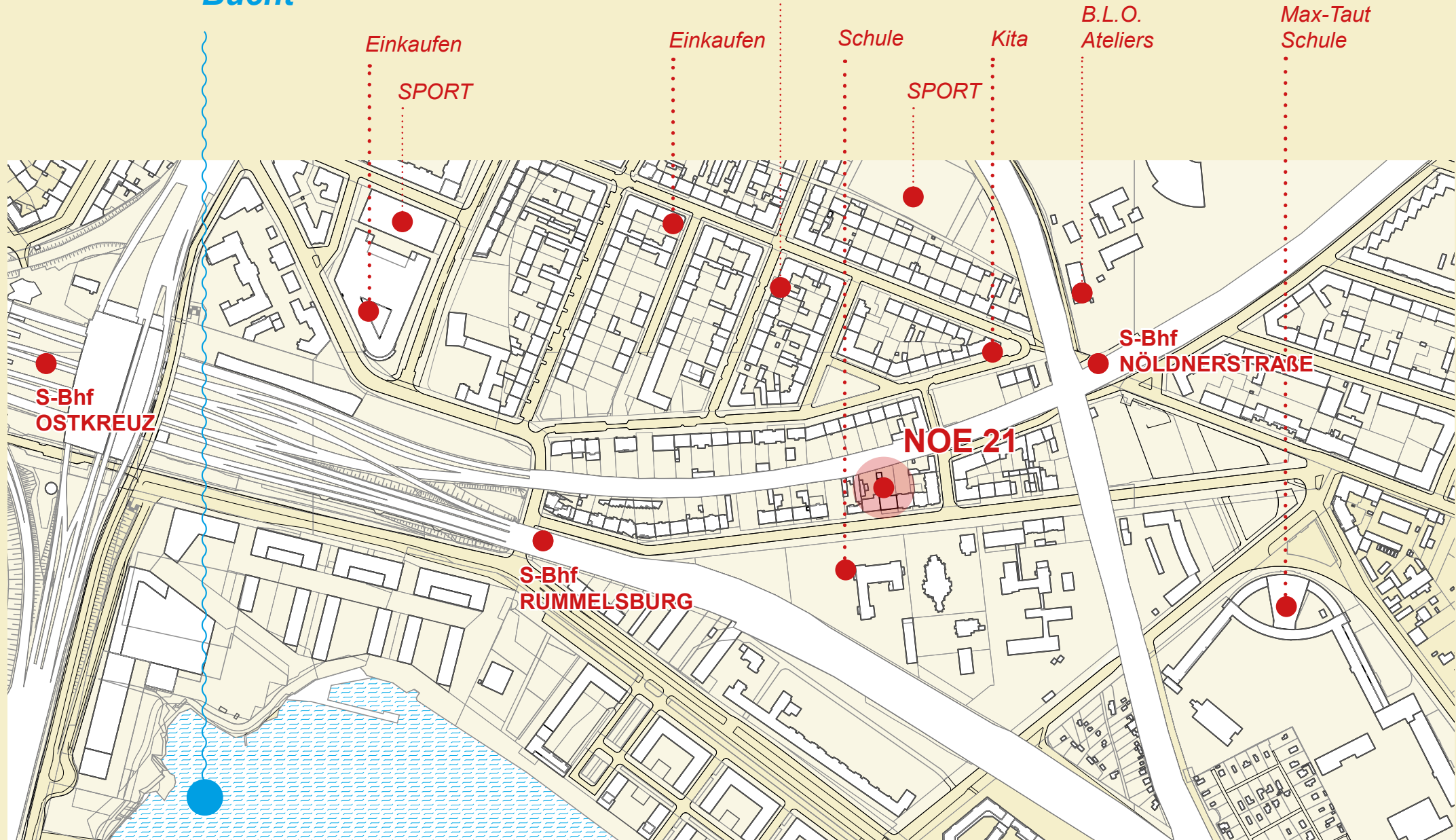


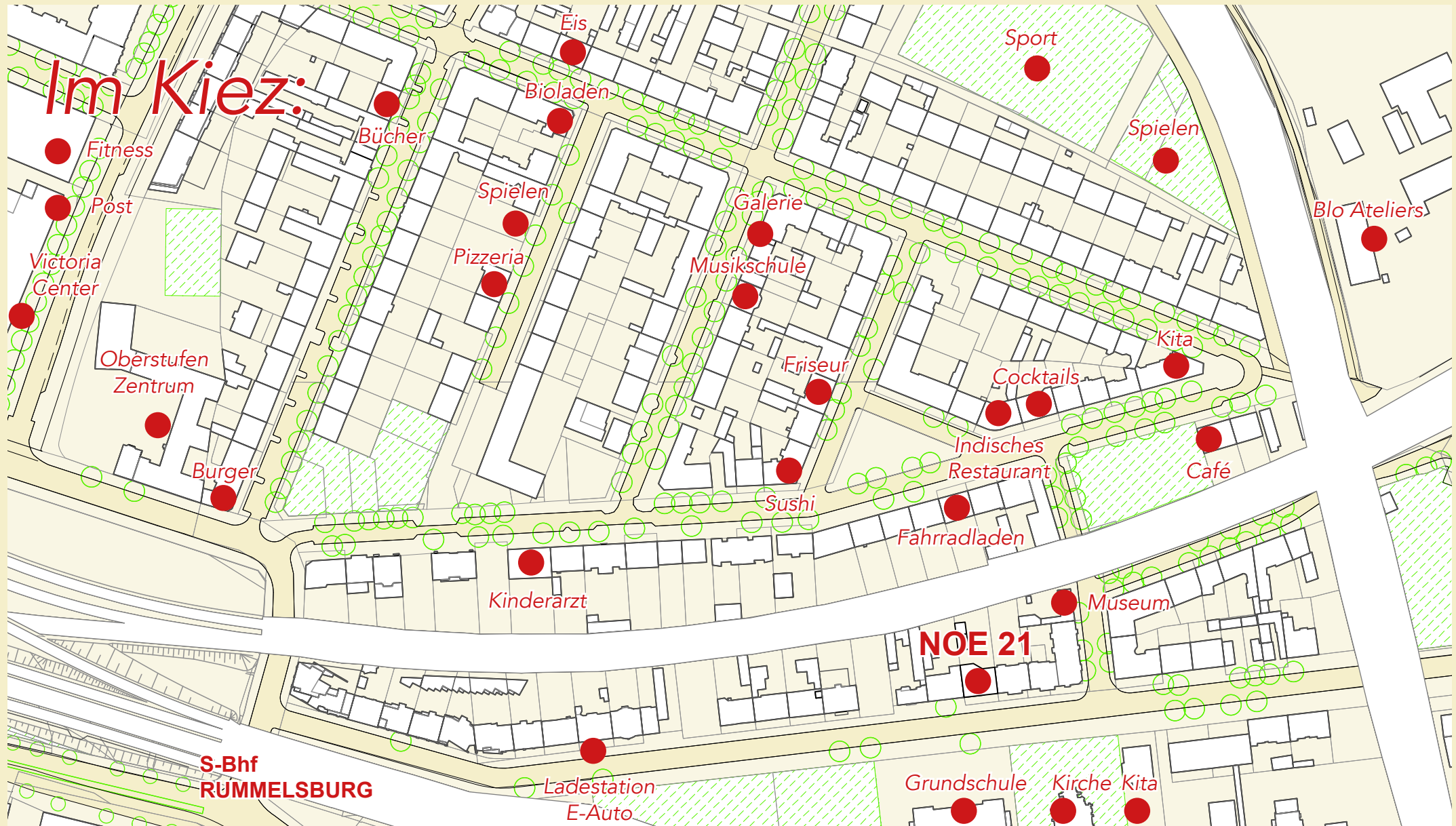
Die Lage

Das Grundstück liegt am Rande des Kaskelkieses in unmittelbarer Nähe zur Rummelsburger Bucht – einer der letzten ruhigen, grünen Ecken in der östlichen Berliner Innenstadt. Direkt gegenüber prägen die gründerzeitliche Erlöserkirche und die denkmalgeschützte Schule an der Victoriastadt das Straßenbild der Nöldnerstraße. Drei S-Bahn-Stationen (Nöldnerplatz, Rummelsburg, Ostkreuz) sind fußläufig erreichbar und sichern eine hervorragende Anbindung. Die Rummelsburger Bucht mit ihren Uferwegen ist ebenfalls in nur fünf Minuten zu Fuß erreichbar.



Rummelsburger Bucht



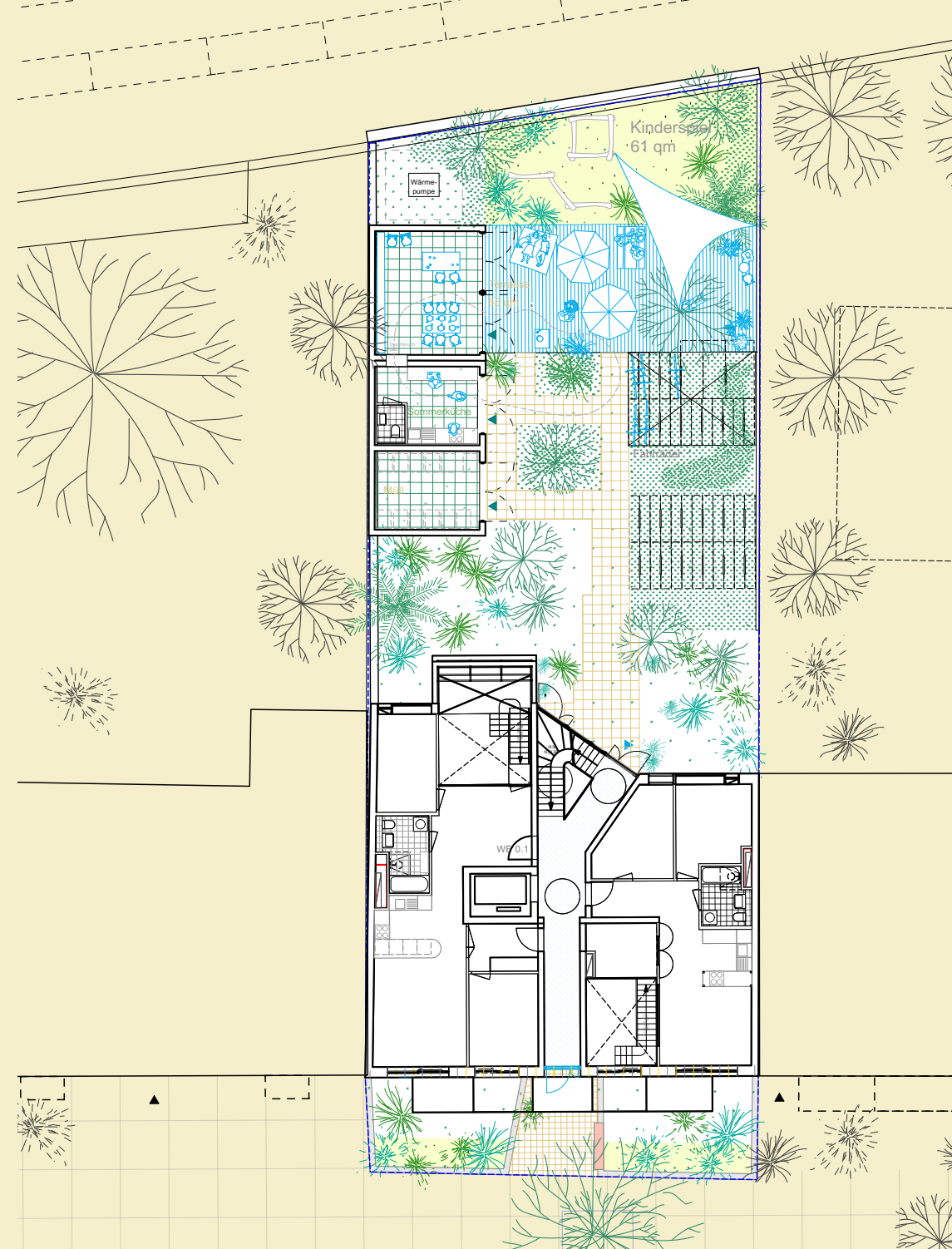


*Das Grundstück
ist bereits
erworben!*

764 m² mit
unverbaubarem
Südblick

Das Grundstück

Das Grundstück liegt zwischen zwei Bestandsgebäuden. Das neue Haus fügt sich in Tiefe und Maßstab harmonisch in die Nachbarschaft ein. Die bisher vollständig versiegelte Hoffläche wird weitgehend entsiegelt und begrünt. Einige Garagen an der westlichen Grundstücksgrenze bleiben erhalten und werden als Gemeinschaftsräume genutzt. Die genauen Funktionen und die Ausstattung legen die zukünftigen Bewohner:innen im Projektverlauf gemeinsam fest. Geplant sind bisher ein Gästezimmer, ein Waschsalon und eine Sommerküche.



Denkmal-
geschützte Gebäude
im Süden

Direkt am
Kaskelkiez

Die Nachbarn

Eingefügt in eine Baulücke des typischen Berliner Blockrandes der Nöldnerstraße hat die Lage eine Besonderheit: Sowohl straßenseitig als auch an der Gartenseite ist die Nachbarbebauung weit zurückgesetzt und unverbaubar, was ganzjährig eine gute Belichtung sichert. Die Nöldnerstraße ist geprägt von Altbauten und Neubauten verschiedener Bauzeiten, prägnant ist der Ausblick auf die denkmalgeschützten Backsteinbauten mit altem Baumbestand direkt gegenüber des Baugrundsstückes.





Nöldnerstraße

Gründerzeitlich geprägte Wohnstraße mit altem Baumbestand im Herzen von Berlin-Lichtenberg mit einer gewachsenen Nachbarschaft aus historischen Altbauten und behutsam ergänzten Neubauten.



Tuchollaplatz

Der dreieckige Platz, mit alten Laubbäumen und denkmalgeschützten Gebäuden, lädt mit seinen Cafés und Restaurants zum Verweilen ein. Der monatlich stattfindende Flohmarkt ist immer einen Besuch wert.



Nöldnerstraße

Direkt gegenüber dem Grundstück befindet sich die Schule an der Victoriastadt. Das fein gegliederte Backsteingebäude liegt wie die Erlöser-Kirche weit zurückgesetzt vom Bürgersteig.



Nöldnerstraße

Grüne Vorgärten prägen die Straßenseiten der Wohnbauten. Daran angelehnt wird auch NOE21 Vorgärten mit einer Einfriedung erhalten. Das Grundstück erstreckt sich ebenso tief wie das der Nachbarn, sodass hier ähnliche, moderierende Raumfolgen ermöglicht sind.



Lichtenberg Museum

Nur einen Katzensprung entfernt ist das Lichtenberg Museum, das die Geschichte des Stadtteils in einer Dauerausstellung und Sonderausstellungen erzählt. Der Eintritt ist frei!



Schrotkugelturm

In diesem 1908 errichteten, 38 m hohen Wahrzeichen der Victorias-tadt wurden bis 1939 Schrotkugeln hergestellt. Mit seiner an italienische Geschlechtertürme angelehnten Gestaltung bringt der Turm ein südliches Flair in den Kiez.

Die Baugruppe

• *Gemeinsam statt mit Bauträger:*

Die zukünftigen Bewohner:innen und Bewohner entwickeln, planen und realisieren das Gebäude als Gesellschaft bürgerlichen Rechts (GbR) gemeinsam mit den Architekt:innen und der Projektsteuerung (ifau und büro eins punkt null). Entscheidungen werden gemeinschaftlich getroffen und die Wohnungen können frühzeitig individuell gestaltet werden.

• *Rechtliche Struktur:*

Die Baugruppe ist als GbR organisiert. Verträge werden nur geschlossen, wenn deren Finanzierung gesichert ist. Gegenüber Auftragnehmer:innen wird die Haftung grundsätzlich auf den jeweiligen Gesellschaftsanteil begrenzt.

• *Transparenz und Mitbestimmung:*

Alle wesentlichen Entscheidungen werden von der Baugruppe gemeinschaftlich beschlossen. Kosten, Termine und Planungsunterlagen sind für alle Mitglieder transparent einsehbar und nachvollziehbar dargestellt.

• *Finanzierung:*

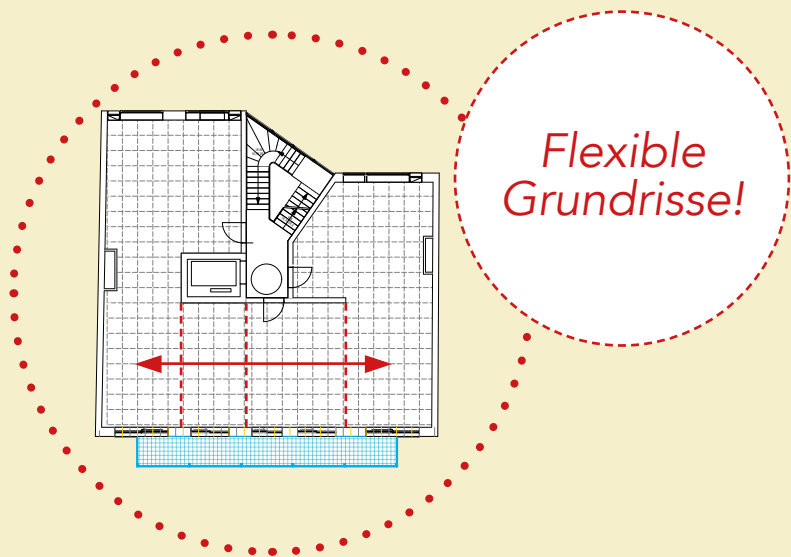
Die Projektfinanzierung erfolgt gemeinsam über die GLS Bank. Für den Erwerb einer Wohnung ist in der Regel ein Eigenkapitalanteil von mindestens 20 % zzgl. der Nebenkosten erforderlich. Die individuelle Finanzierbarkeit wird vor dem Beitritt unverbindlich durch die Bank geprüft.

• *Kosten:*

Die Kostenkalkulation basiert auf Vergleichsprojekten und wurde um einen Inflations- sowie einen Risikopuffer ergänzt. Die Kostenentwicklung wird während der Planung und Bauausführung kontinuierlich verfolgt und transparent kommuniziert.

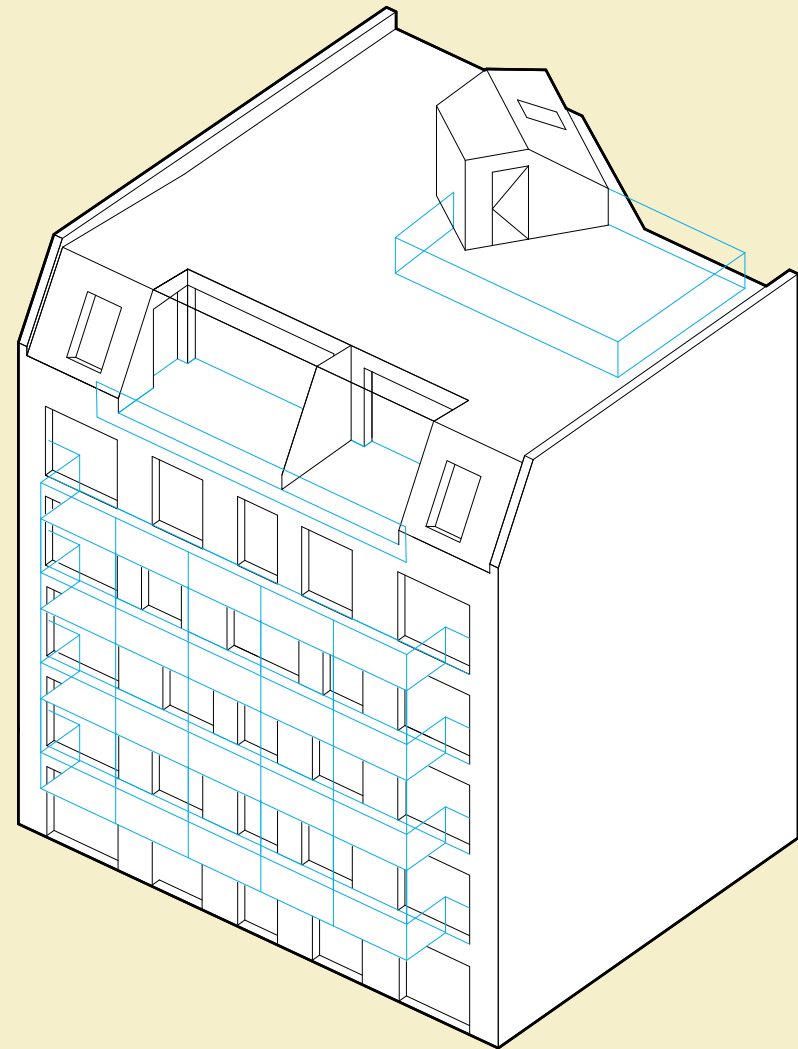
• *Fördermöglichkeiten:*

Mögliche Förderprogramme und zinsgünstige Kredite (KfW) werden während der Planung geprüft und, soweit möglich, in das Finanzierungskonzept integriert.



Das Haus

Das Haus wird über ein zentrales lichtdurchflutetes Treppenhaus erschlossen, das mit seiner verglasten Hoffassade alle Geschosse mit dem begrünten Innenhof verbindet. Ein Aufzug erschließt alle Wohnungen barrierefrei. Jeweils drei Wohnung pro Etage können in variierenden Zuschnitten realisiert werden - die mittlere Einheit wird optional als kleine Wohnung autonom genutzt oder den anliegenden Wohnungen zugeschaltet. Die Südfassade zur Straße ist durch großzügige Fenster und einen durchgehenden Balkon geprägt - ideal für helle Wohn- und Arbeitsbereiche. Neben einem außenliegenden Sonnenschutz im Sommer übernehmen auch die Balkone eine Verschattungsfunktion und ermöglichen den Zugang ins Freie aus jedem anliegenden Zimmer. Im Norden profitieren die Wohnräume vom gleichmäßigen Lichteinfall der großzügigen Fenster. Der Schallschutz zur S-Bahn wird durch Schallschutzfenster sichergestellt.



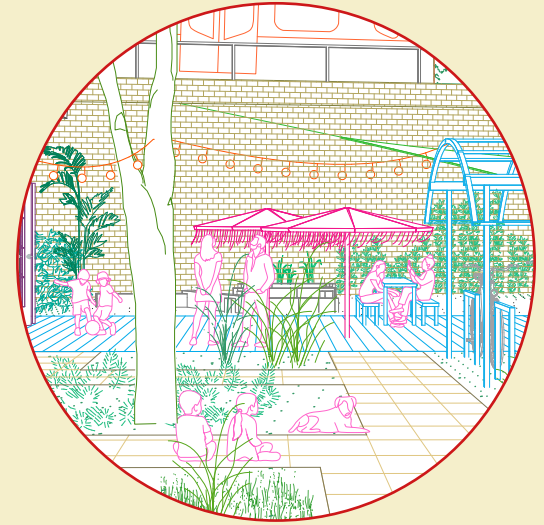
Die Gemeinschaft:



Dachterrasse

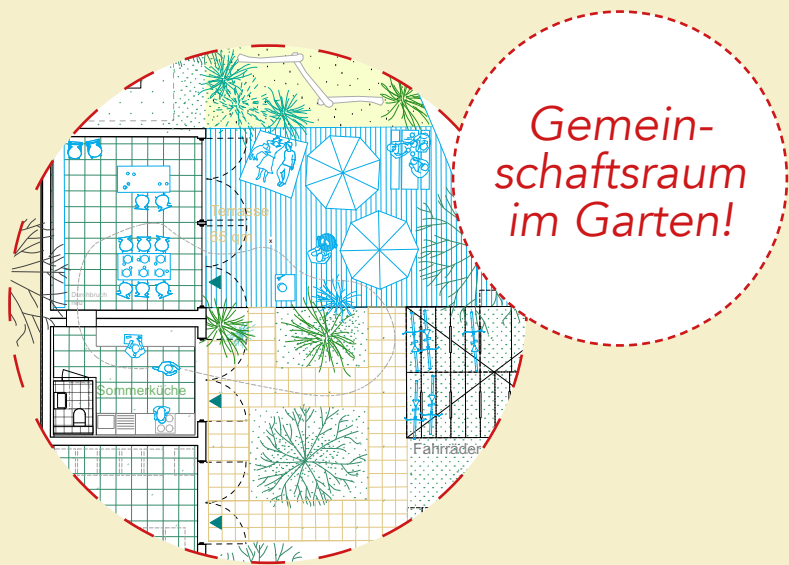


*Kommunikative
Balkonzone*



*Garten mit
Gemeinschaftsraum*

großzügiges Treppenhaus / flexible Grundrisse / Waschküche mit Werkstatt / Einlieger-Wohnung

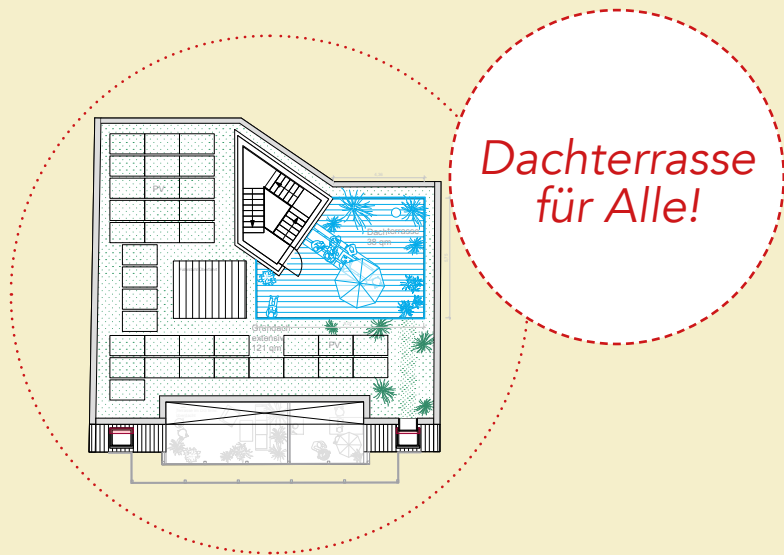


Gemein-
schaftsraum
im Garten!

Der Garten

Zwischen den alten Bäumen der Nachbargrundstücke entsteht ein grüner Erholungsbereich mit verschiedenen Aufenthaltsmöglichkeiten. Ein Teil der bestehenden Garagen bleibt erhalten und wird zu einer Sommerküche mit großflächiger Verglasung zum Hof umgebaut. Sie bietet Raum zum gemeinsamen Kochen und Essen, für Feste und nachbarschaftliche Begegnungen. Daran angegliedert ist eine große Terrasse, die durch alle Bewohner:innen genutzt wird. Entlang des Weges, für den Steine aus dem Bestandsgebäude wiederverwendet werden, entstehen Fahrradstellplätze, während die übrigen Hofflächen entsiegelt und begrünt werden.





Die Dachterrasse

Die rund 40 m² große Dachterrasse steht allen Bewohnerinnen und Bewohnern zur Verfügung. Über das Treppenhaus ist sie bequem erreichbar und bietet einen weiten Blick über die Dächer Berlins. Die Terrasse ist von extensiv begrünten Dachflächen mit Photovoltaikanlage umgeben und gegenüber der Straßenfassade zurückgesetzt. So entsteht ein geschützter Ort mit hoher Aufenthaltsqualität, ohne direkte Einblicke von der Straße oder auf die privaten Dachterrassen der Dachgeschosswohnungen. Durch ein fein abgestimmtes Schallschutzkonzept wird zudem die Schallübertragung in die darunterliegenden Wohnungen minimiert.



Nachhaltigkeit:

• Wärmepumpe & Fußbodenheizung

Fossilfreie Wärmeversorgung mit niedrigen CO₂-Emissionen und langfristig geringen Betriebskosten.

• Mindestens Effizienzhaus-55-Standard

Hochwertige Dämmung für einen geringen Energieverbrauch und ein angenehmes Wohnklima. Eine Ausführung als Effizienzhaus 40 wird derzeit geprüft.

• Photovoltaikanlage auf dem Dach

Erzeugung von klimafreundlichem Solarstrom und Beitrag zu einer nachhaltigen Energiebilanz des Gebäudes.

• Begrünte Dächer

Dachbegrünung und dezentrale Versickerung verbessern das Mikroklima, fördern die Artenvielfalt und entlasten die Kanalisation.

• Langlebige und ressourcenschonende Bauweise

Robuste Materialien, durchdachte Konstruktionen und effiziente Grundrisse sorgen für eine lange Lebensdauer und geringe Wartungskosten.

• Sommerlicher Hitzeschutz

Außenliegender Sonnenschutz, massive Bauweise und die Möglichkeit zur Temperierung über die Wärmepumpe sorgen für ein angenehmes Raumklima.

• Wiederverwendung

Bestehende Garagen werden erhalten und zu einem Gemeinschaftsraum mit Sommerküche umgenutzt. Die Abbruchsteine des bestehenden Werkstattgebäudes sollen vor Ort für die Wege und Gartenmauern wiederverwendet werden.

Schallschutz:

• Erhöhter Schallschutzstandard

Die Bauweise ist so gewählt, dass der Schallschutz über die gesetzlichen Mindestanforderungen hinausgeht.

• Individuelles Schallschutzkonzept

Ein spezialisierter Akustik-Ingenieur entwickelt ein auf die örtlichen Gegebenheiten abgestimmtes Schallschutzkonzept und begleitet die Planung.

• Schutz vor Außenlärm

Außenwände, Fenster und Lüftung werden aufeinander abgestimmt, um den Eintrag von Außengeräuschen wirksam zu reduzieren.

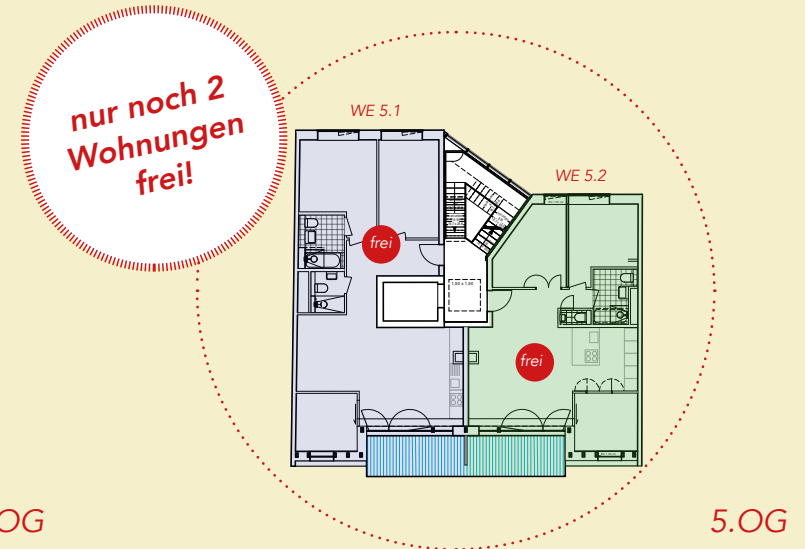
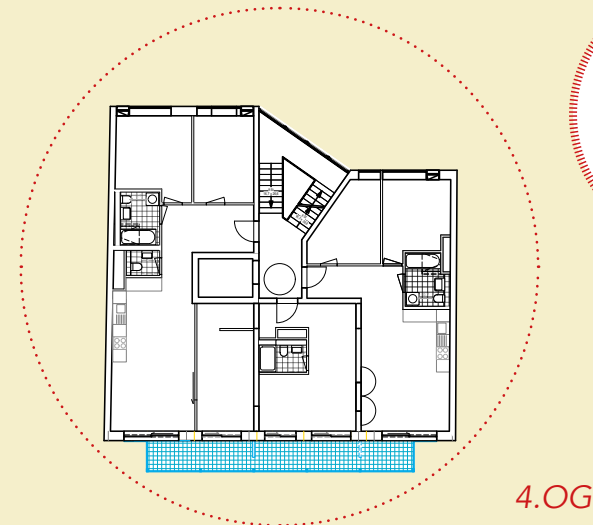
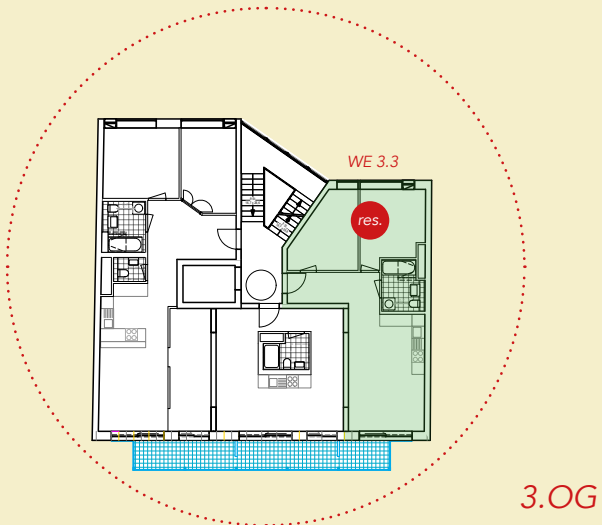
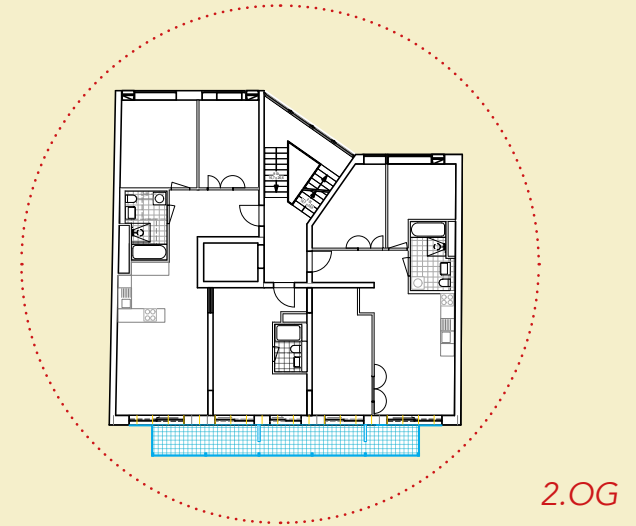
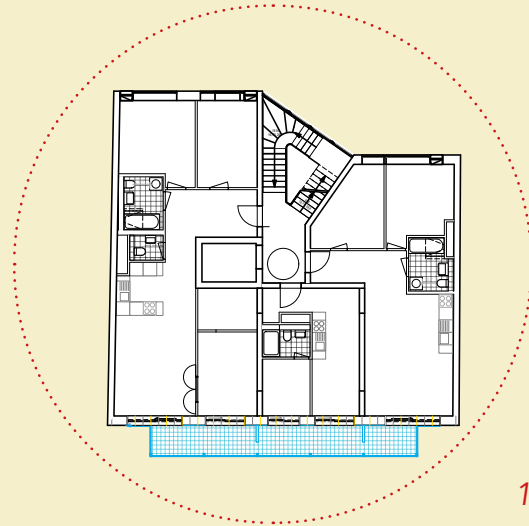
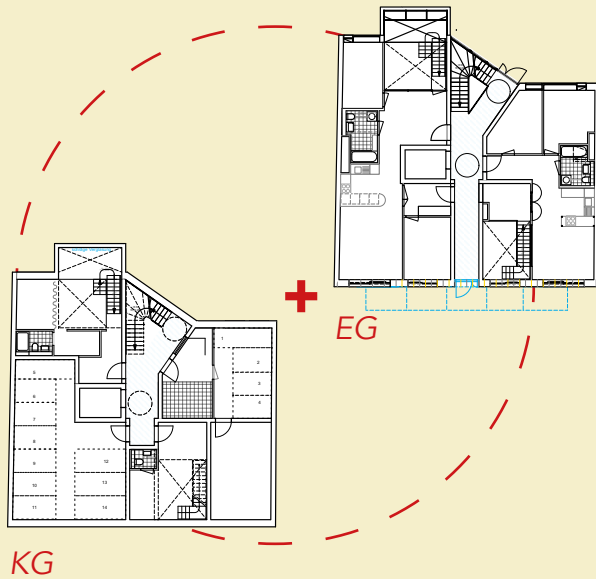
• Ruhe zwischen den Wohnungen

Besonderes Augenmerk gilt der Reduzierung von Luft- und Trittschall zwischen den Wohnungen sowie aus gemeinschaftlich genutzten Bereichen.

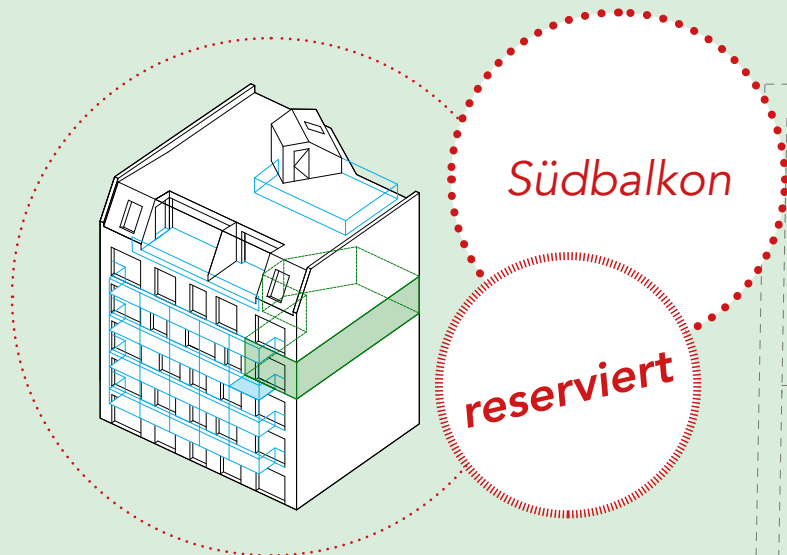
• Komfort bis ins Detail

Auch konstruktive Details wie Anschlüsse, Installationen und Leitungsführungen werden zur Reduzierung von Luft- und Körperschall schallschutztechnisch optimiert.

Übersicht:



nur noch 2
Wohnungen
frei!



WE 3.3 **60 m²** 3.OG rechts

58,2 m² Wohnfläche + 3,6 m² Balkon (50 % angerechnet)

3. Obergeschoss

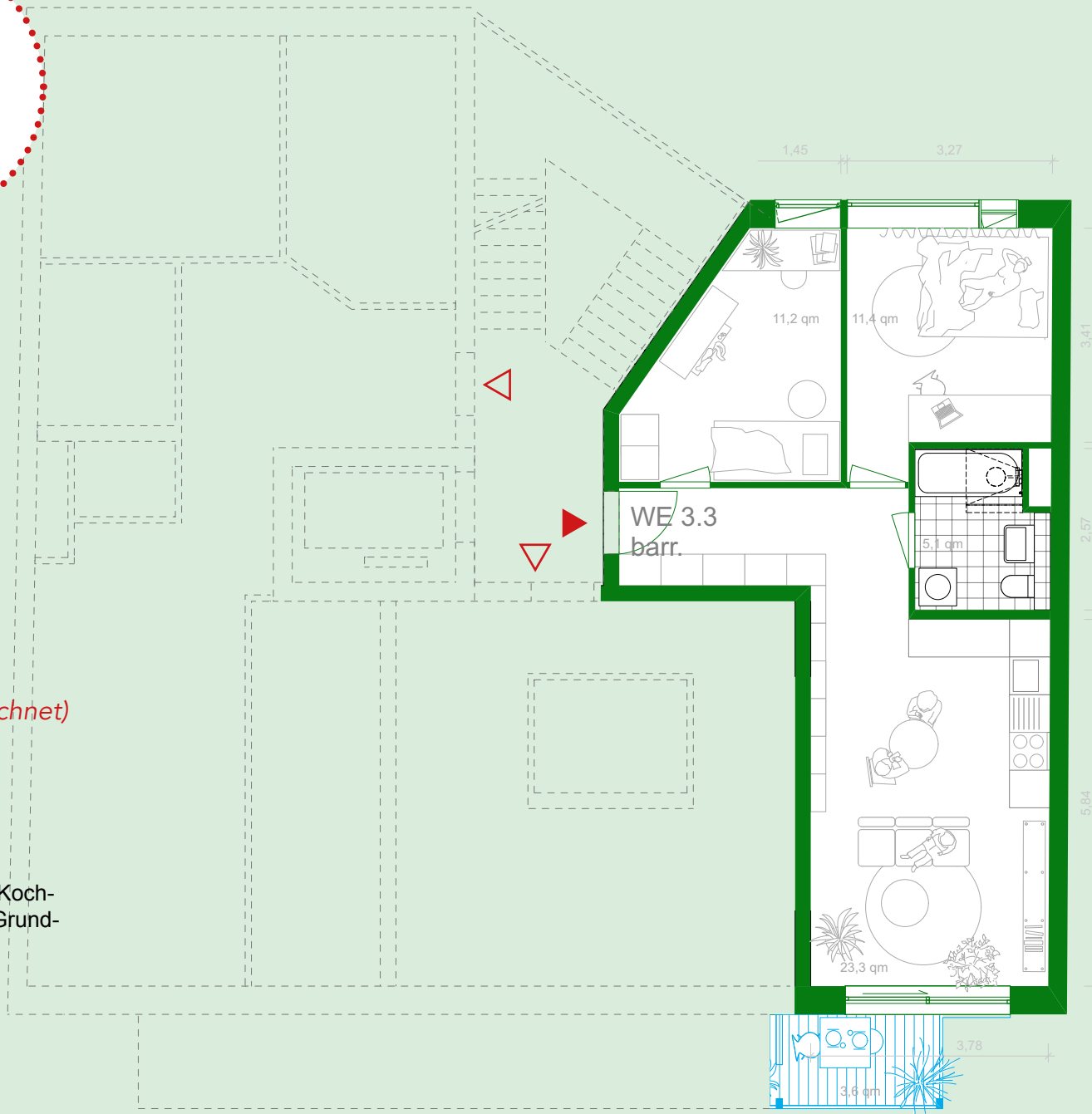
3 Zimmer

1 Vollbad

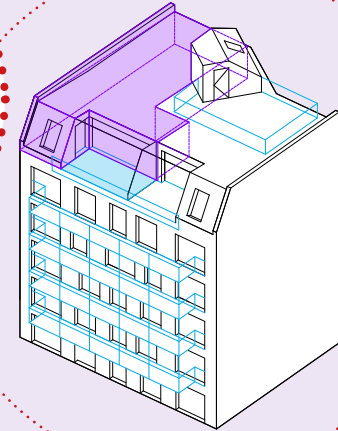
Großer Balkon

Kompakte 3-Zimmer-Wohnung mit offenem Wohn-, Ess- und Kochbereich sowie einem sonnigen Südbalkon. Ein durchdachter Grundriss bietet auf kleiner Fläche viel Wohnqualität.

Preis: 406.020 Euro
(ca. 6.750 Euro/m²)



private
Dachterrasse

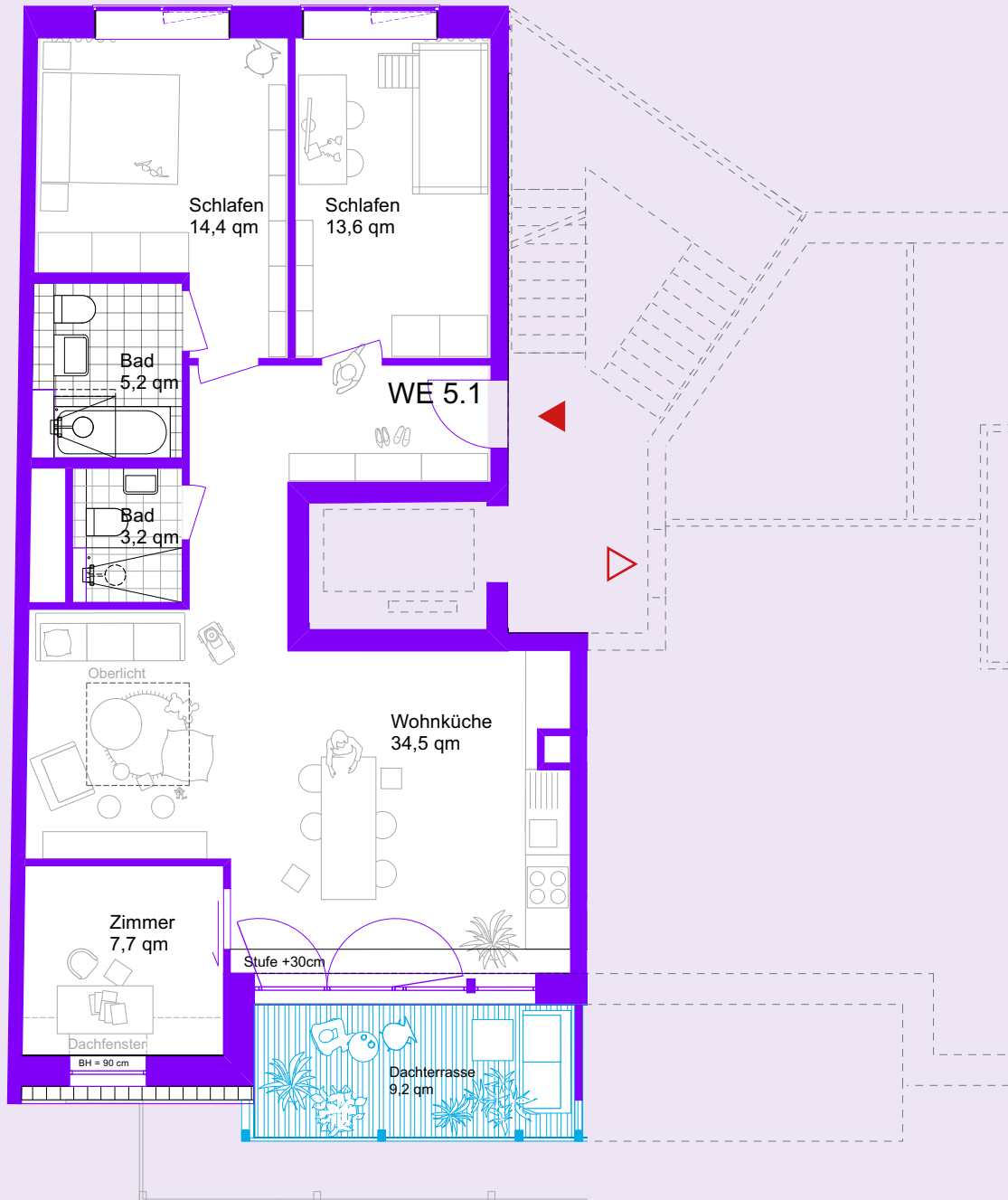


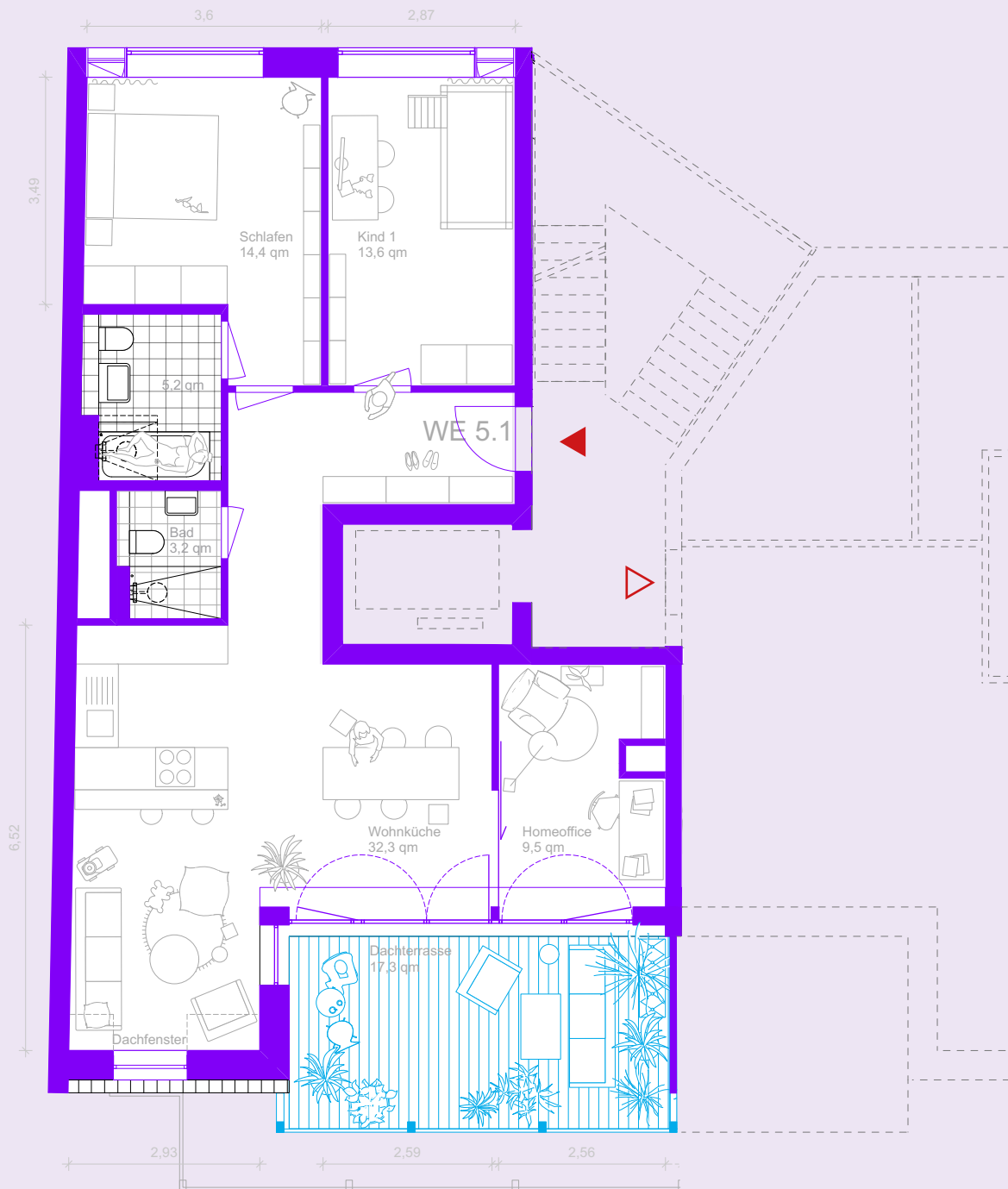
WE 5.1 93,9 m² 5. OG links

89,3 m² Wohnfläche + 9,2 m² Terrasse (50 % angerechnet)
5. Obergeschoss
3,5 bis 4 Zimmer
2 Bäder, 1 davon en suite Bad
Große Dachterrasse

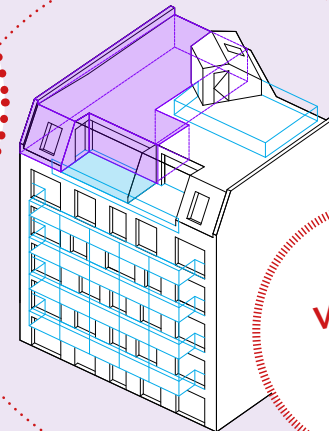
Großzügige 4-Zimmer-Wohnung mit Gästebad und Südbalkon. Das südliche Zimmer lässt sich über eine große Schiebetür flexibel mit dem Wohn- und Essbereich verbinden – ideal als Arbeits-, Gäste- oder Familienzimmer.

Preis: 779.370 Euro
(ca. 8.300 Euro/m²)





private
Dachterrasse



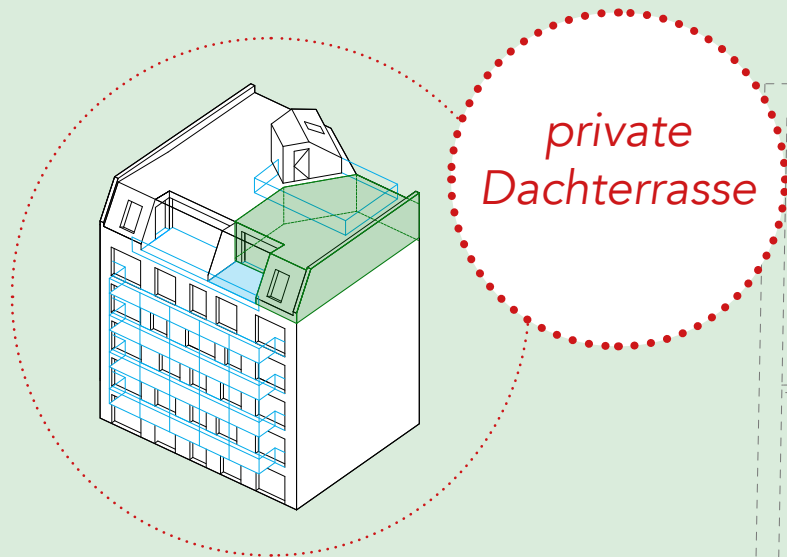
Variante:
größere
Terrasse

WE 5.1 97,2 m² 5. OG links

88,5 m² Wohnfläche + 17,3 m² Terrasse (50 % angerechnet)
5. Obergeschoss
4 Zimmer
2 Bäder, 1 davon en suite Bad
Große Dachterrasse

Großzügige 4-Zimmer-Wohnung mit Gästebad und Südbalkon. Das südliche Zimmer lässt sich über eine große Schiebetür flexibel mit dem Wohn- und Essbereich verbinden – ideal als Arbeits-, Gäste- oder Familienzimmer.

Preis: 807.909 Euro
(ca.8.300 Euro/m²)



WE 5.2 72,2 m² 5.OG rechts

66,9 m² Wohnfläche + 10,6 m² Terrasse (50 % angerechnet)

5. Obergeschoss

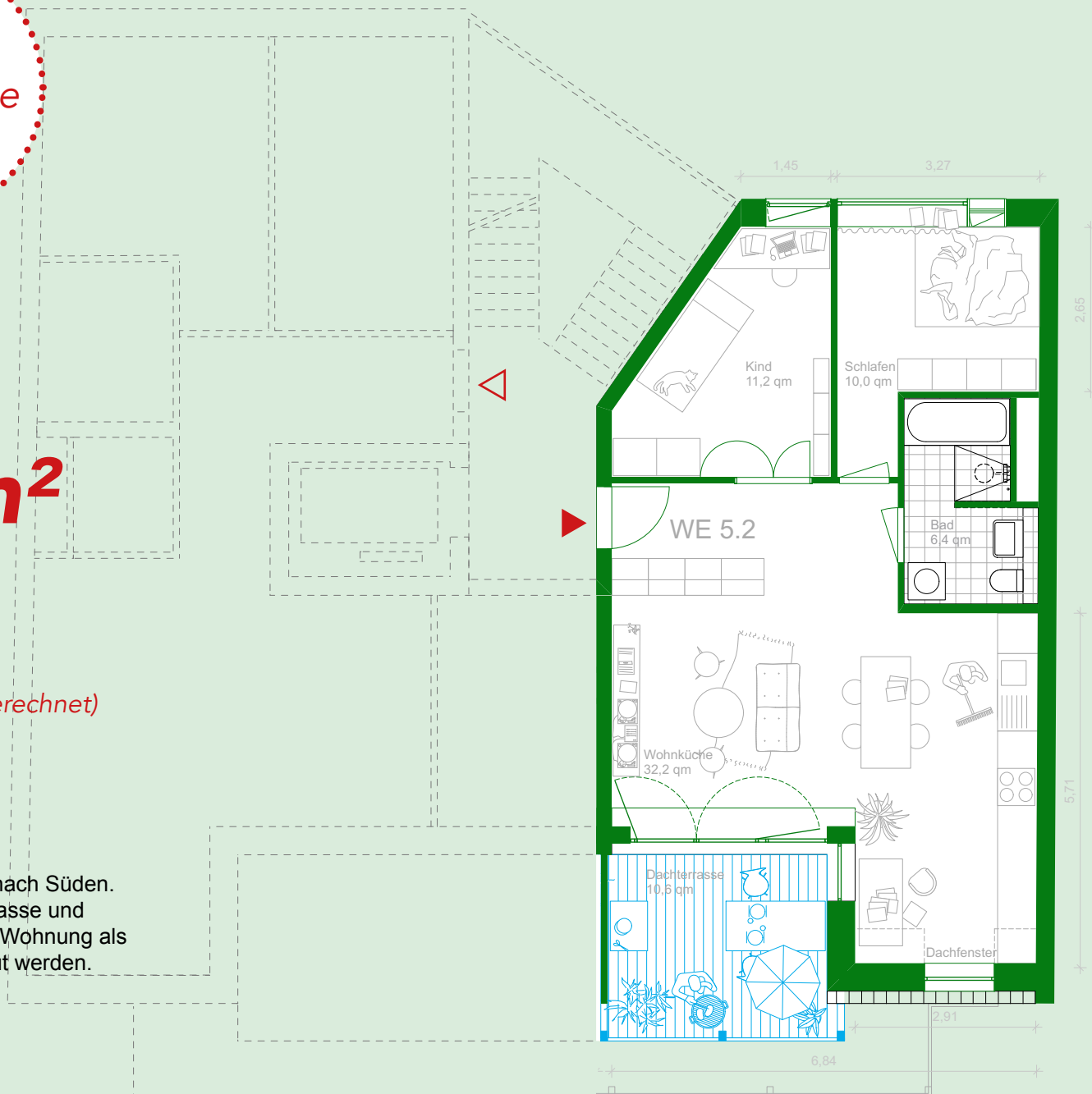
2-3 Zimmer

1 Vollbad

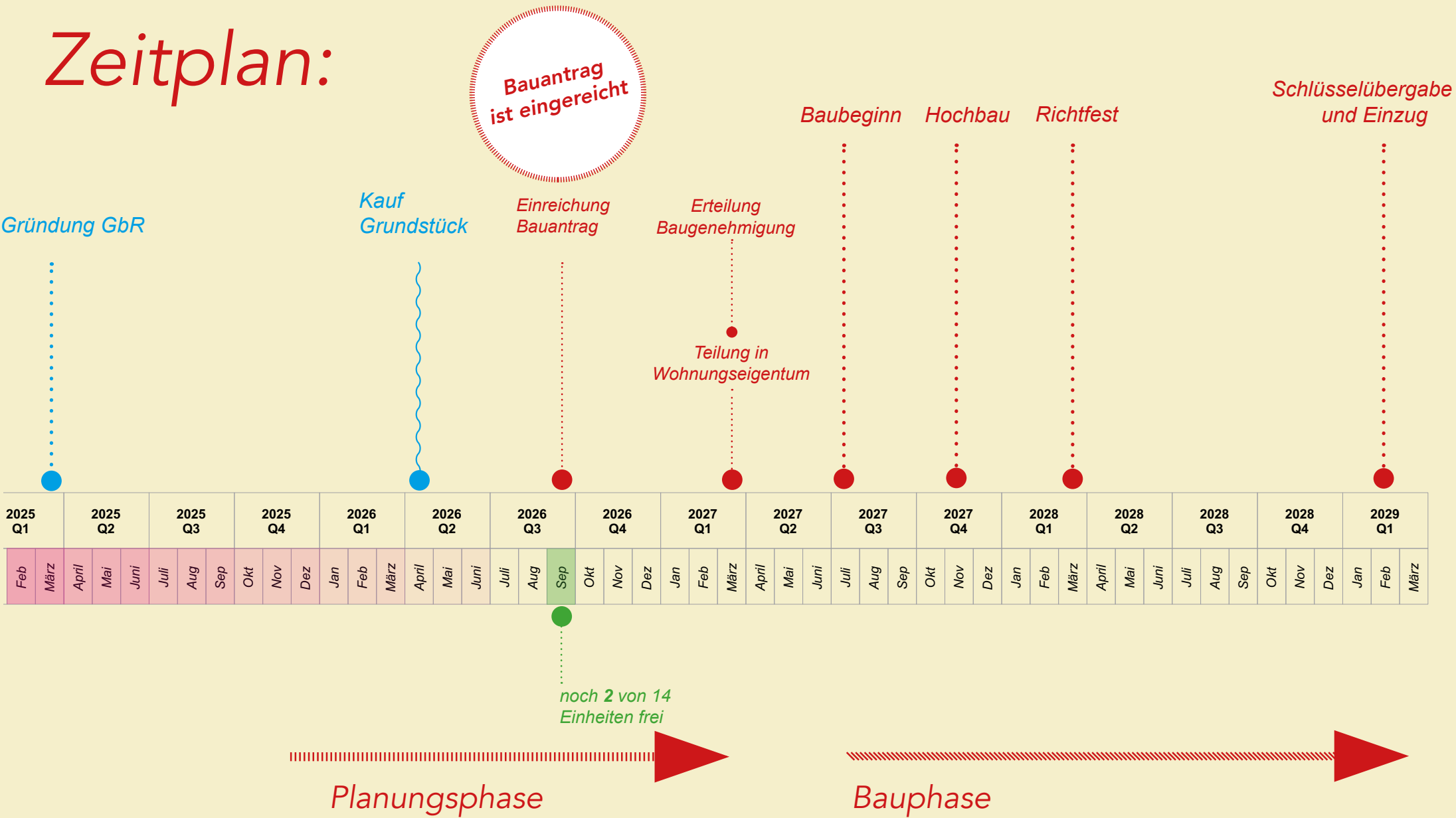
Große Dachterrasse

Helle Dachgeschosswohnung mit großzügiger Dachterrasse nach Süden.
Die großflächige Verglasung öffnet den Wohnbereich zur Terrasse und schafft ein besonderes Wohngefühl. Je nach Bedarf kann die Wohnung als großzügige 2- oder funktionale 3-Zimmer-Wohnung ausgebaut werden.

Preis: 598.789 Euro
(ca. 8.300 Euro/m²)

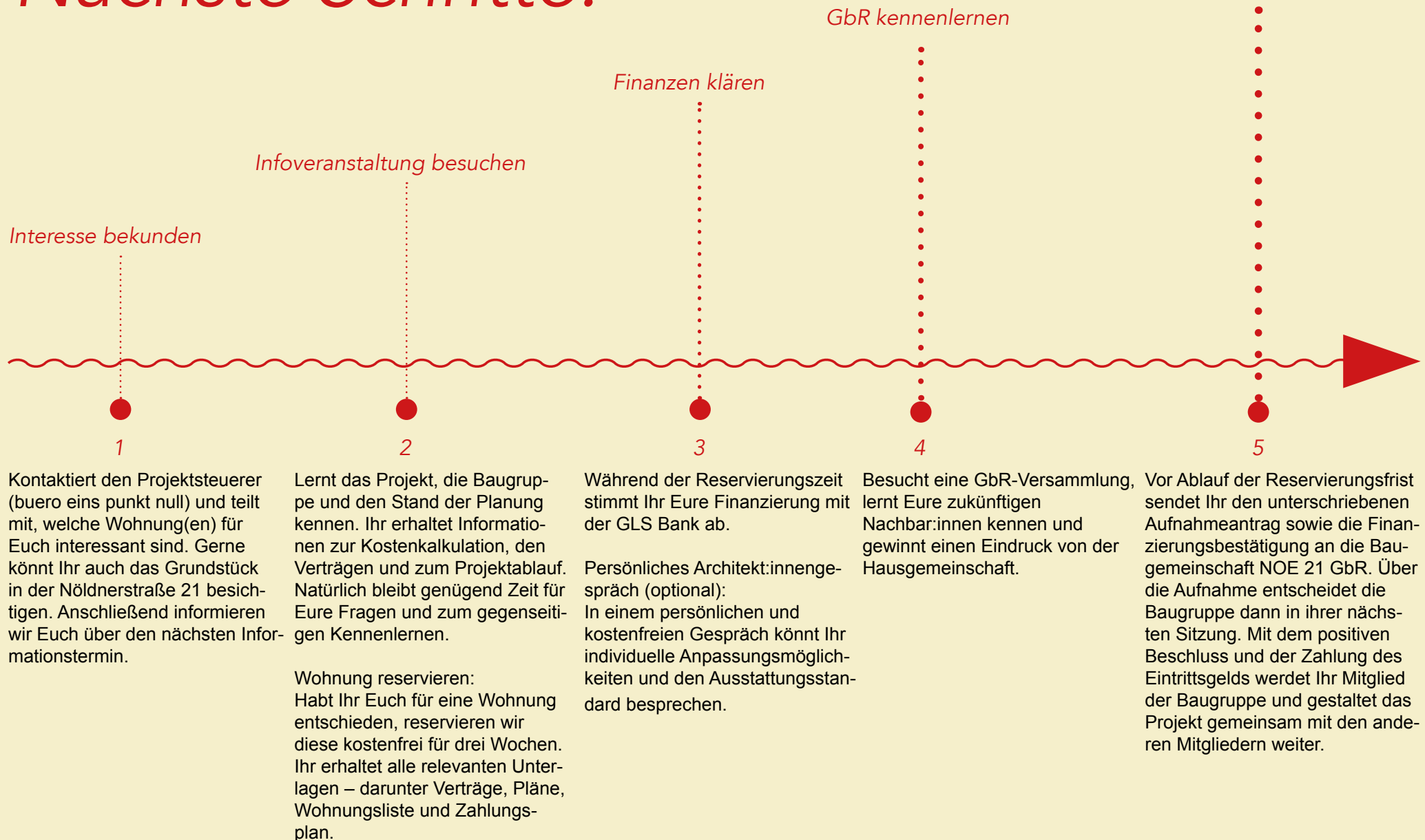


Zeitplan:



Nächste Schritte:

*** Mitglied der Baugruppe werden!**



Kontakt:

Interesse
geweckt?

Kontakt mit
ifau aufnehmen!

ifau
Institut fuer angewandte
urbanistik

dresdener strasse 26
10999 berlin

phone 0049.(0)30.27560453
mail: ifau@berlin.heimat.de

<http://www.ifau.berlin>

Architektur

buero eins punkt null
Projektsteuerung

Kottbusser Damm 70
2.Hof, Seitenflügel 1.OG
10967 Berlin

T 030 400 49 41 0
ps-N21@buero-1-0.de

Projektsteuerung



NOE 21 auf
<https://www.cohousing-berlin.de>

Referenzen:

Architekturbüro - ifau

ifau ist ein Berliner Architekturbüro mit langjähriger Erfahrung im gemeinschaftlichen Wohnungsbau. Zu den bekanntesten Projekten zählen die vielfach ausgezeichneten Baugruppen *R50 – Cohousing* und *IBeB*, die beispielhaft für innovative und gemeinschaftliche Wohnformen stehen.

Im Mittelpunkt der Arbeit stehen langlebige Architektur, flexible Grundrisse und qualitätsvolle Wohnräume, die sich an die Bedürfnisse ihrer Bewohner:innen und Bewohner anpassen können. Die Entwicklung von Räumen auf Basis einfacher Standards und Konstruktionen bildet auch bei NOE 21 den Ausgangspunkt der Planung. Ziel ist eine Architektur, die individuelle Wohnbedürfnisse, kooperative Entwicklungsprozesse und vielfältige Wohnformen miteinander verbindet.

Projektsteuerung – büro eins punkt null

Seit über 20 Jahren begleitet das Berliner **büro eins punkt null** Baugemeinschaften wie *NB1* und *Fahrradloft* von der Grundstücksakquise bis zur Fertigstellung. Das Büro übernimmt die Projektsteuerung, koordiniert alle Fachplannenden, begleitet die Finanzierung und sorgt dafür, dass Kosten, Termine und Qualität jederzeit im Blick bleiben. Mit der Erfahrung aus über 20 realisierten Baugemeinschaften unterstützt das Team die Baugruppe dabei, gemeinsame Entscheidungen effizient zu treffen und das Projekt erfolgreich umzusetzen.

R50

co-housing



Ritterstraße 50, D - 10969 Berlin

Bauherr: R50 GbR

Architekten: ARGE ifau und Jesko Fezer | Heide & von Beckerath

BGF: 2,780qm

Baukosten: 3,8 Mio (300+400 brutto)

Fertigstellung: 2012

Leistungsumfang: 1 - 8 (LP 6-8 anteilig)

Baugemeinschaftliches Wohnprojekt: 19 individuelle Wohnungen und gemeinsam nutzbare Räume und Flächen. Preisgünstiger Wohnungsbau, einfache Gebäudestruktur, modulare Bauweise, vorgefertigte Fassadenkonstruktion, günstiges Verhältnis von BGF zu NF.

ARCHITEKTURPREIS BERLIN 2013 - R50 – cohousing awarded
URBAN LIVING AWARD 2013 - R50 – cohousing nominated



IBeB

Integratives Bauprojekt am ehemaligen Blumengroßmarkt



Lindenstraße 91, D - 10969 Berlin

Bauherr: IBeB GbR

Architekten: ARGE ifau | Heide & von Beckerath

BGF: 12.264 qm

Baukosten: 17,5 Mio (300+400 brutto)

Fertigstellung: 2018

Leistungsumfang: 1 - 8 (LP 6 - 8 anteilig)

Wohnungen: 60, Ateliers: 23, Gewerberäume: 4, Gemeinschaftsräume:
2, Größen von 27 qm bis 139 qm, 25% genossenschaftliche Einheiten, 70%
Eigentum, 5% Sozialer Träger gemischt genutztes Haus, vielfältige Wohn- und
Ateliertypen, aktives Erdgeschoss

DAM-Preis 2019 (Finalist)

MIES VAN DER ROHE AWARD 2019 (shortlisted)

BDA Preis Berlin 2018 (Auszeichnung)



NB1



Haus mit Café, Pflegestation und Wohngemeinschaften
in Berlin-Friedrichshain

4 Betreute Wohngemeinschaften, 3 Wohnungen, 3 Ladeneinheiten
1200 m² Wohn-/Nutzfläche
Betreiber: Schwulenberatung Berlin GmbH
Fertigstellung: 2018

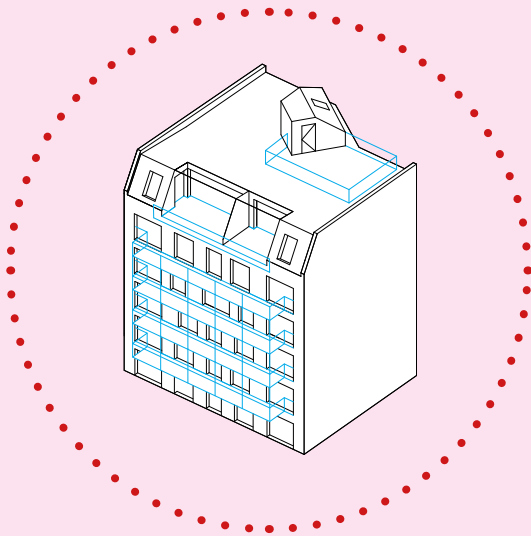
Energie
KfW-55 Effizienzhaus, EnEV 2014

Architektur
Christoph Wagner Architekten, Berlin in Zusammenarbeit mit Wenke Schladitz

Projektsteuerung
buero eins punkt null



Danke!



Bei Interesse
schreib uns eine Mail an:

ifau@berlin.heimat.de



Aktuelle Termine auf
<https://www.cohousing-berlin.de>
finden!