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....22
Nächste Schritte....23
Kontakt....24
Referenzen....25

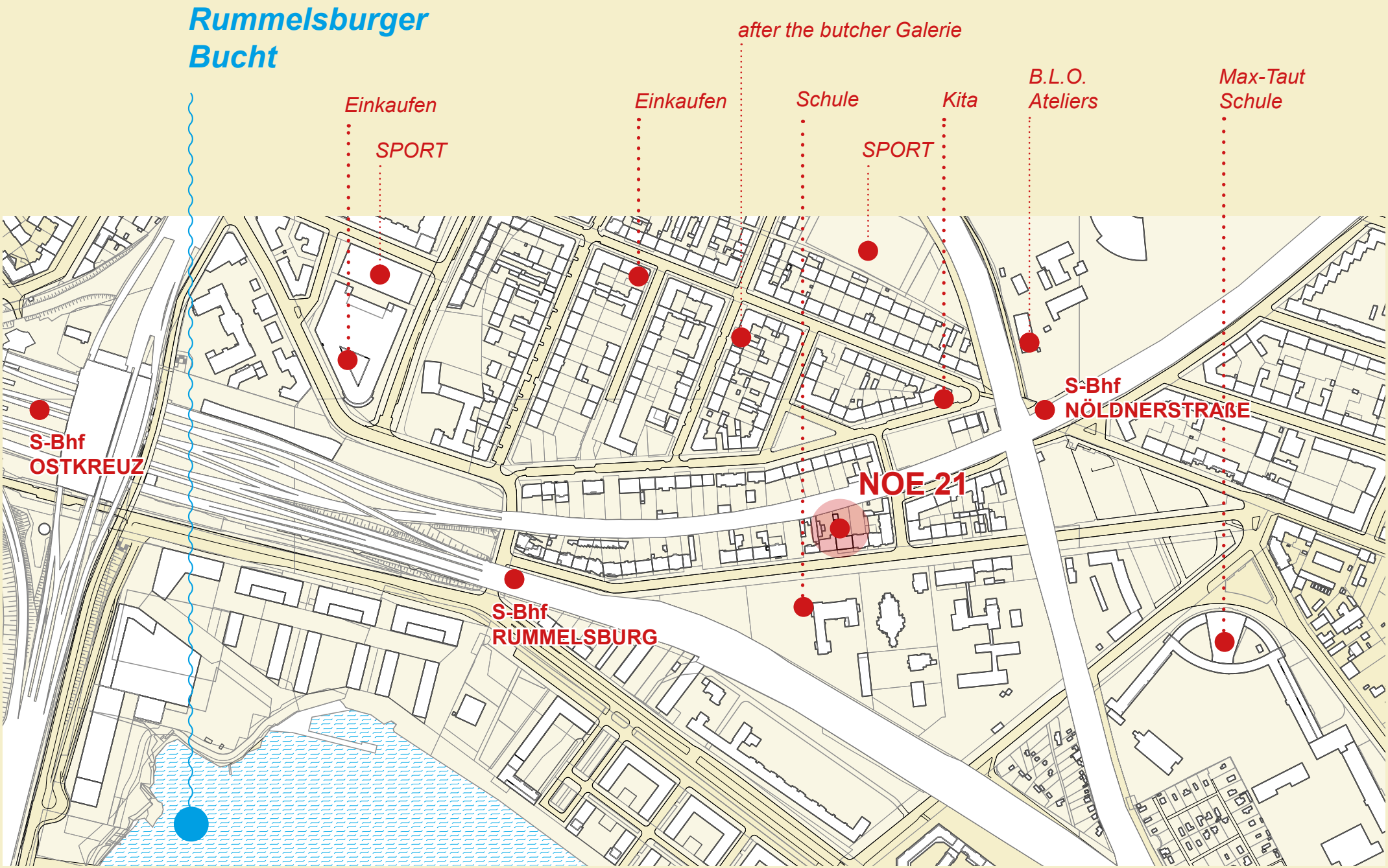


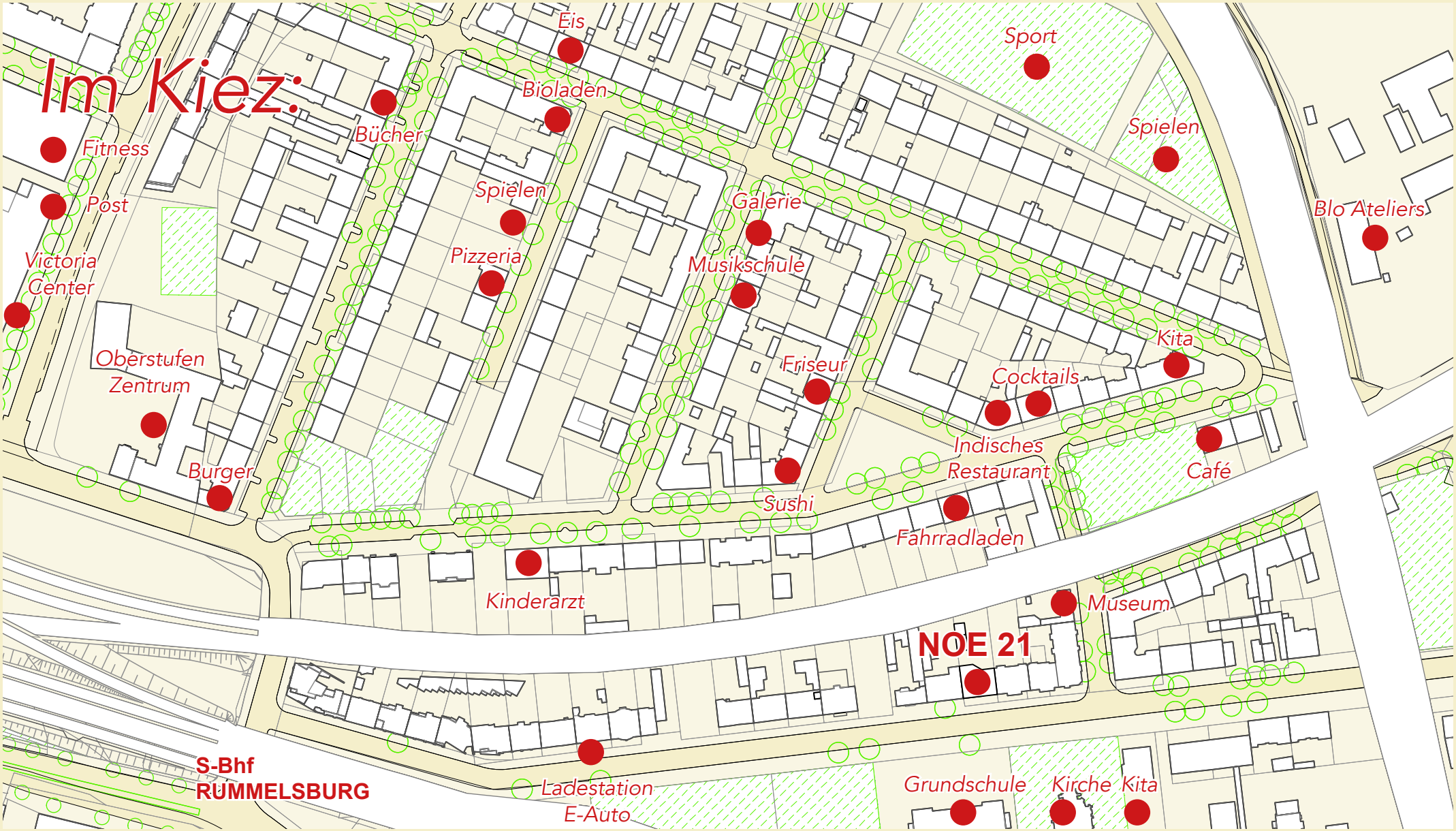


Die Lage

Das Grundstück liegt am Rande des Kaskelkiezes 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 ebnfalls in nur fünf Minuten zu Fuß erreichbar.




Rummelsburger Bucht
Einkaufen
SPORT
Einkaufen
after the butcher Galerie
Schule
SPORT
Kita
B.L.O. Ateliers
Max-Taut Schule
S-Bhf OSTKREUZ
S-Bhf RUMMELSBURG
NOE 21
S-Bhf NÖLDNERSTRAßE

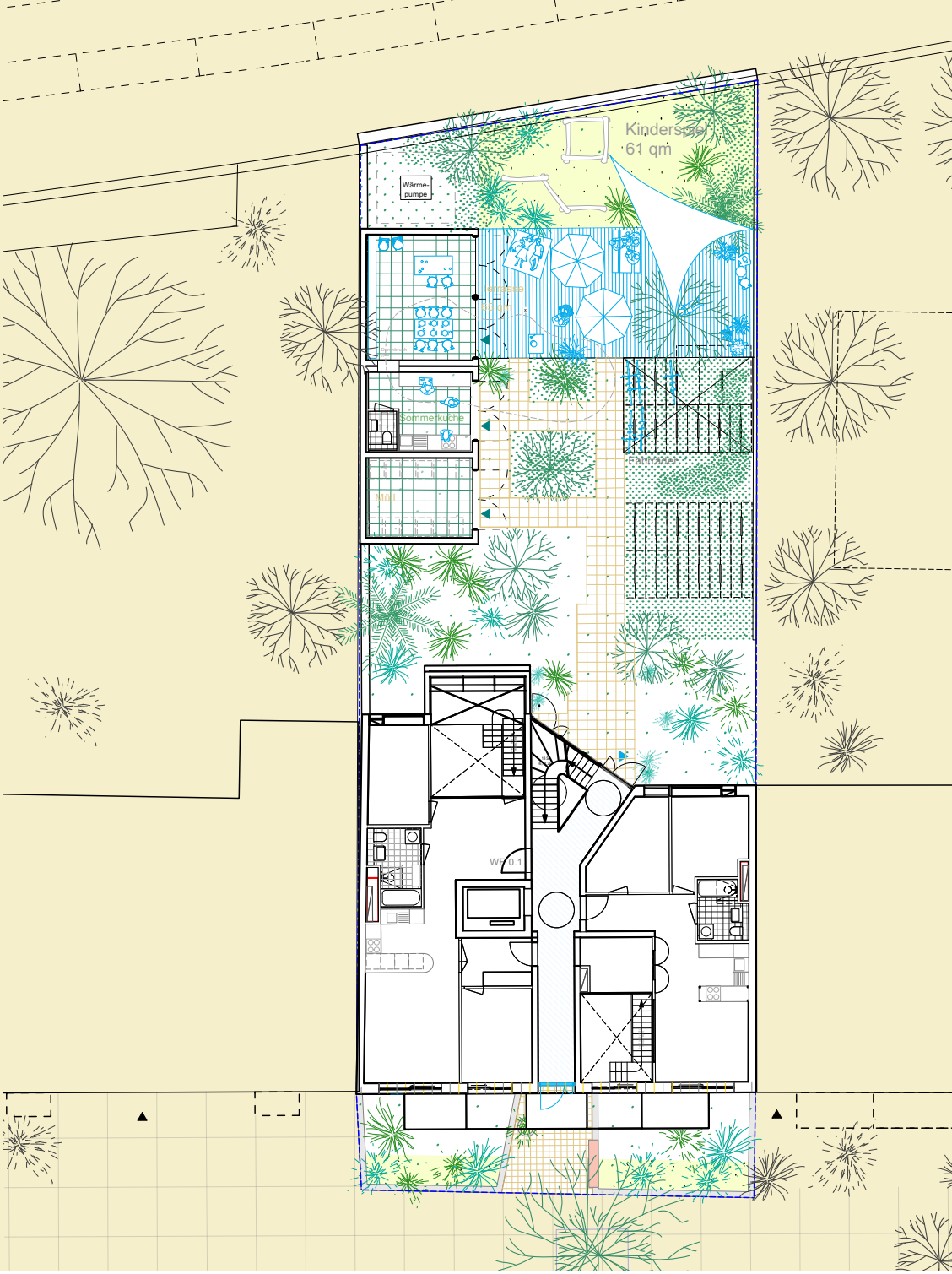

Im Kiez:
Fitness
Post
Victoria Center
Oberstufen Zentrum
Burger
Bücher
Eis
Bioladen
Spielen
Pizzeria
Galerie
Musikschule
Friseur
Sushi
Kinderarzt
Sport
Spielen
Blo Ateliers
Kita
Cocktails
Indisches Restaurant
Café
Fahrradladen
Museum
NOE 21
S-Bhf RUMMELSBURG
Ladestation E-Auto
Grundschule
Kirche
Kita

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.



Direkt am Kaskelkiez

Denkmal-geschützte Gebäude im Süden

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 Victoriastadt 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:

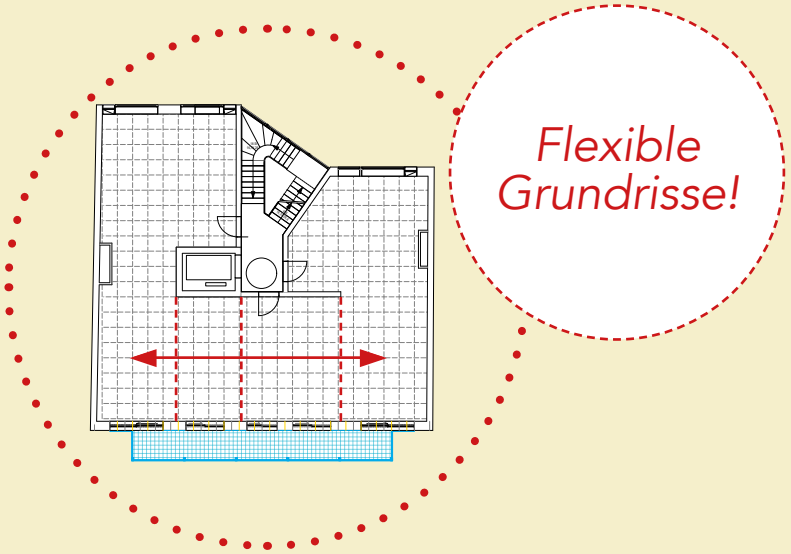
Die Projektfinanzierung erfolgt gemeinsam über die GLS Bank. Für den Erwerb einer Wohnung ist in der Regel ein Eigenkapitalanteil von mindestens 20 % zzgl. der Nebenkosten erforderlich. Die individuelle Finanzierbarkeit wird vor dem Beitritt unverbindlich durch die Bank geprüft.

• 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.

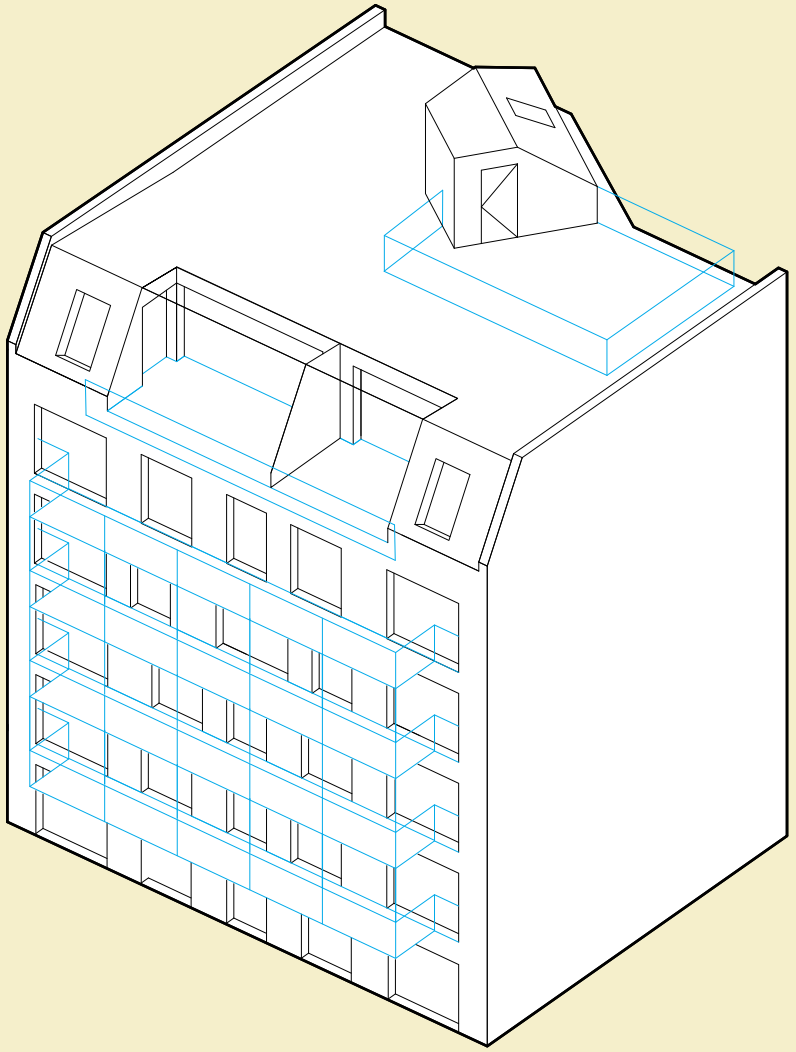
• Fördermöglichkeiten:

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 Wohräume vom gleichmäßigen Lichteinfall der großzügigen Fenster. Der Schallschutz zur S-Bahn wird durch Schallschutzfenster sichergestellt.



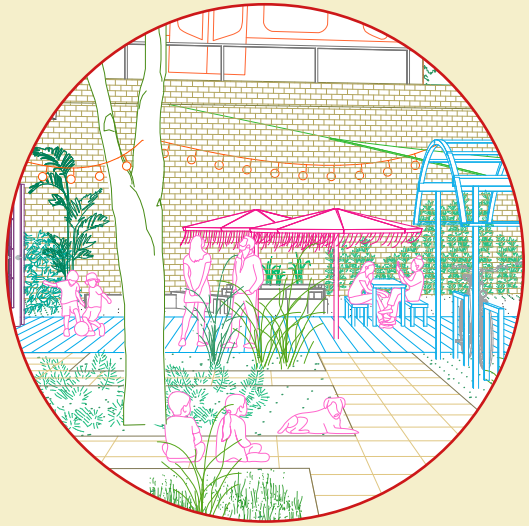
Die Gemeinschaft:



Dachterrasse

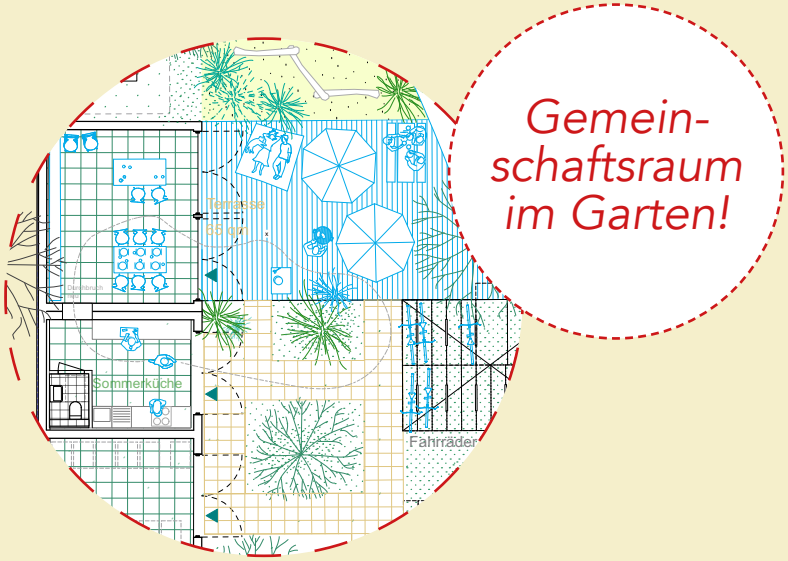


Kommunikative Balkonzone



Garten mit Gemeinschaftsraum

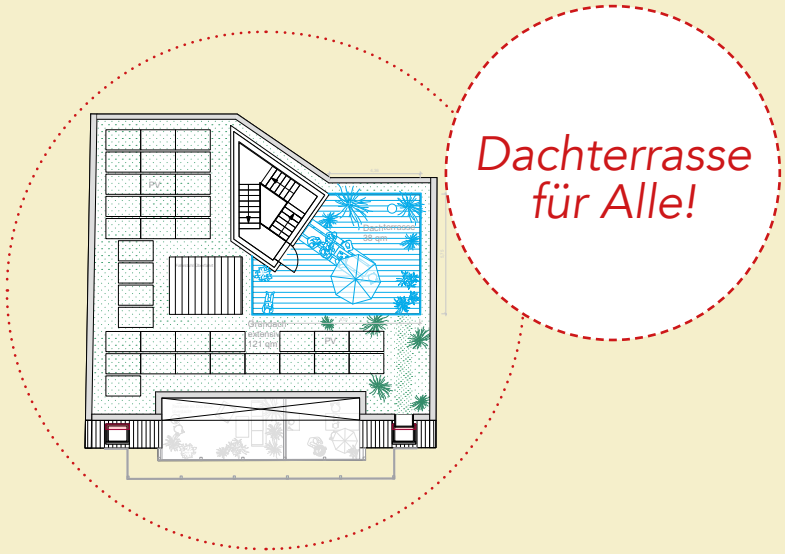
großzügiges Treppenhaus / flexible Grundrisse / Waschküche mit Werkstatt / Einlieger-Wohnung



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 CO_2-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.

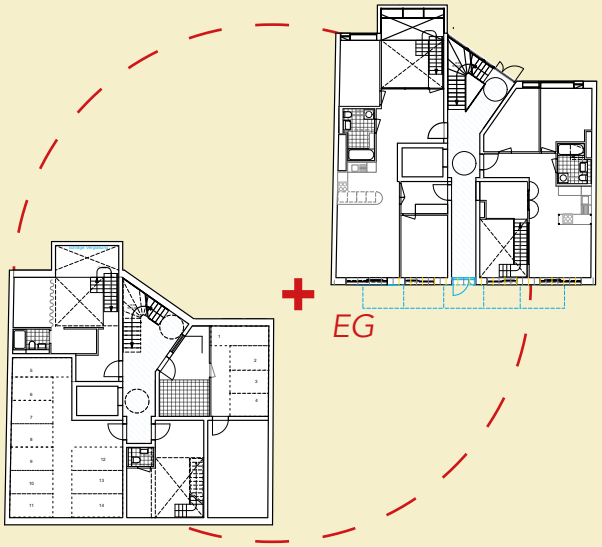
• Individuelles Schallschutzkonzept
Ein spezialisierter Akustik-Ingenieur entwickelt ein auf die örtlichen Gegebenheiten abgestimmtes Schallschutzkonzept und begleitet die Planung.

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

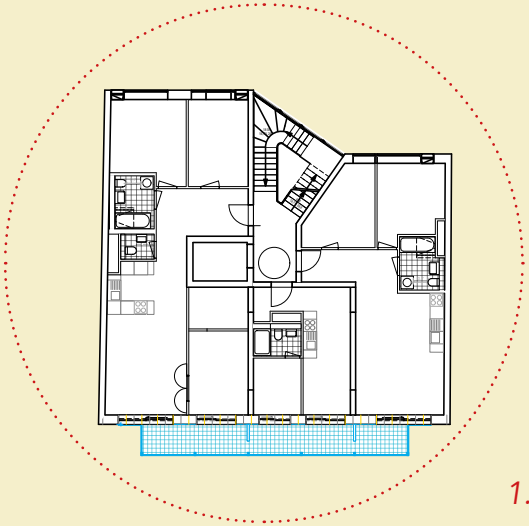
• Ruhe zwischen den Wohnungen
Besonderes Augenmerk gilt der Reduzierung von Luft- und Trittschall zwischen den Wohnungen sowie aus gemeinschaftlich genutzten Bereichen.

• Komfort bis ins Detail
Auch konstruktive Details wie Anschlüsse, Installationen und Leitungsführungen werden zur Reduzierung von Luft- und Körperschall schallschutztechnisch optimiert.

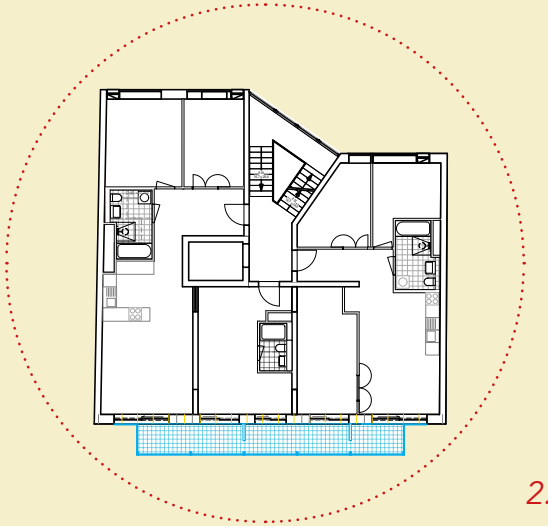
Übersicht:



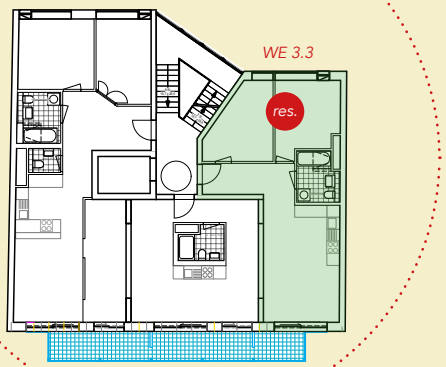
KG + EG



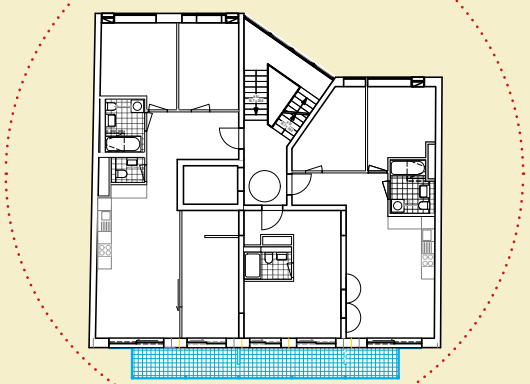
1.OG



2.OG

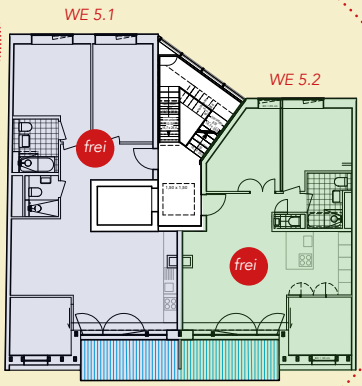


3.OG

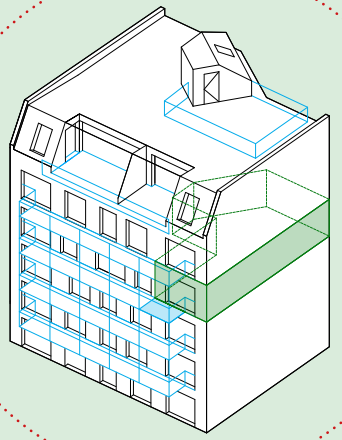


4.OG

nur noch 2 Wohnungen frei!



5.OG



Südbalkon

reserviert

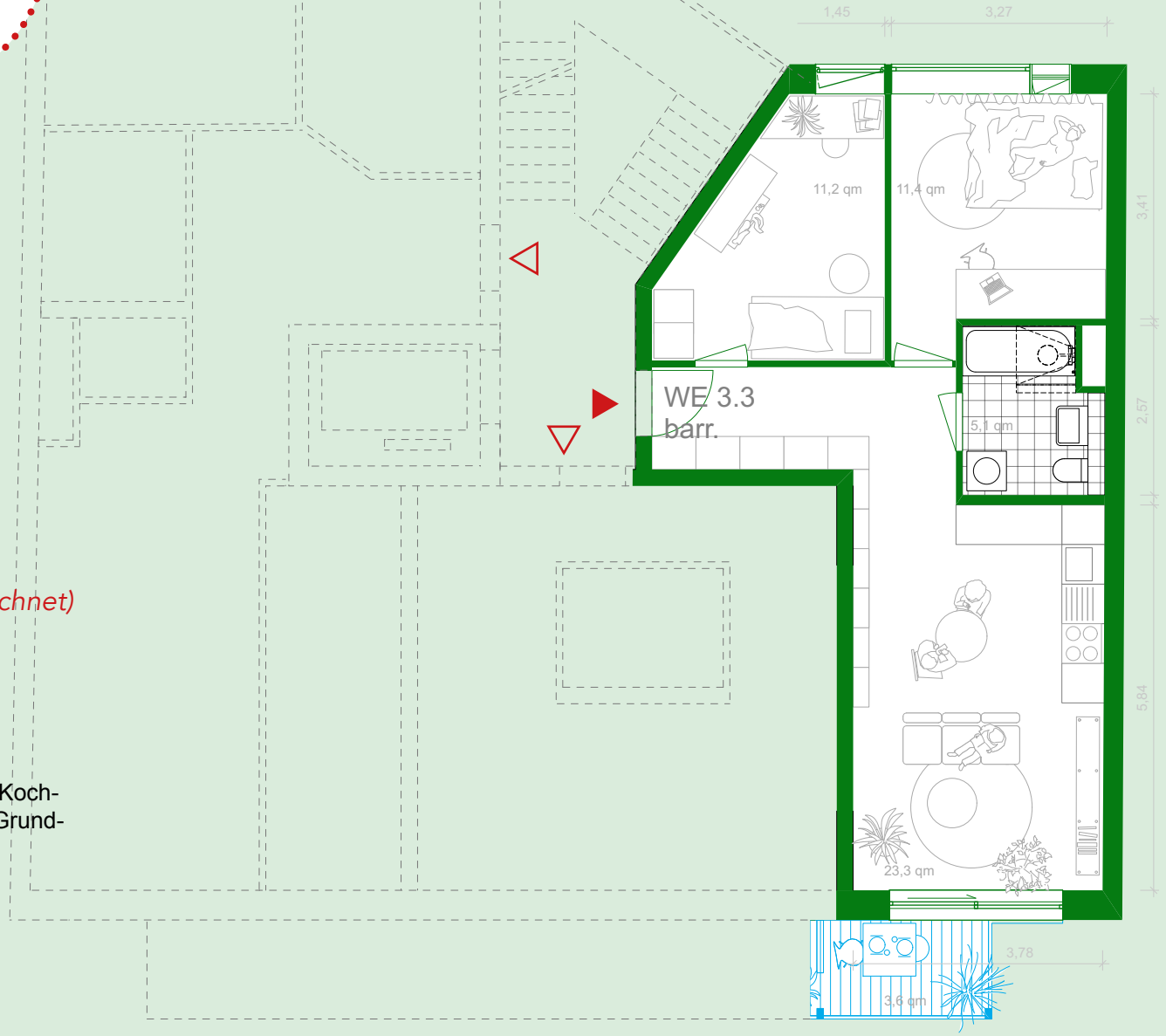
WE 3.3 **60 m²**

3.OG rechts

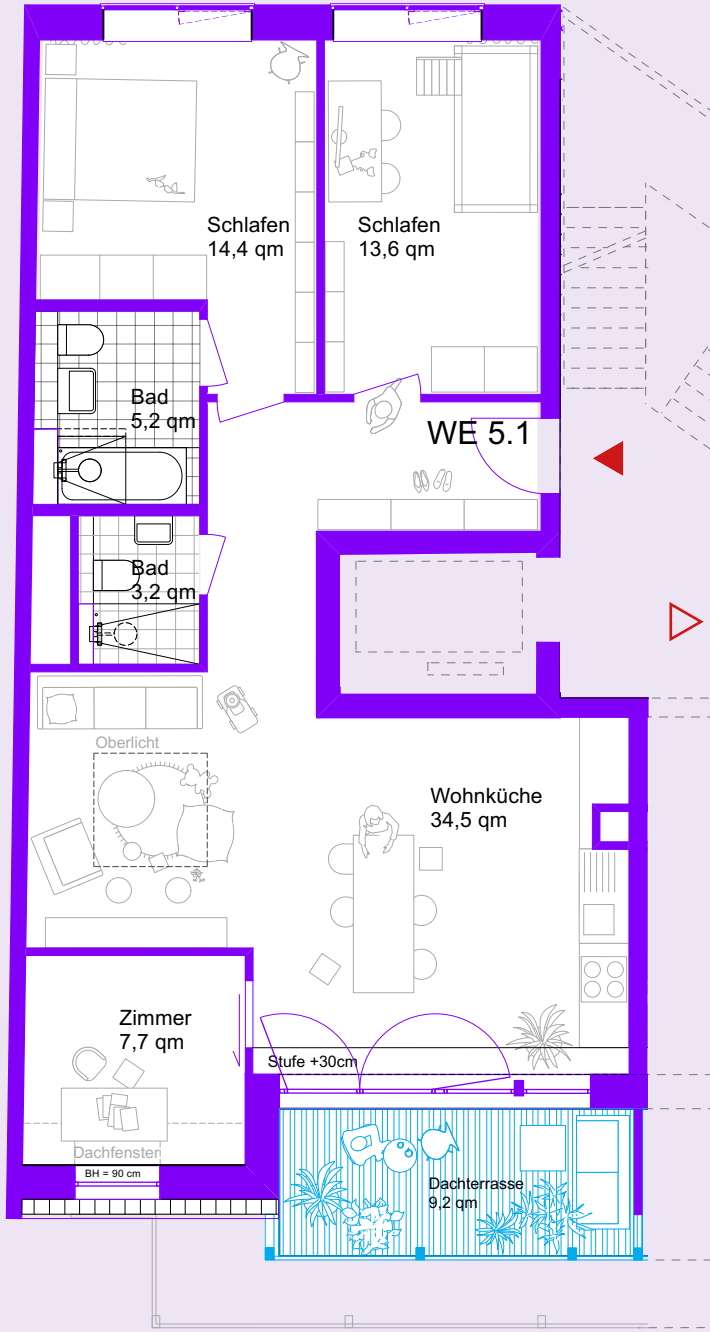
58,2 m² Wohnfläche + 3,6 m² Balkon (50 % angerechnet)
3. Obergeschoss
3 Zimmer
1 Vollbad
Großer Balkon

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

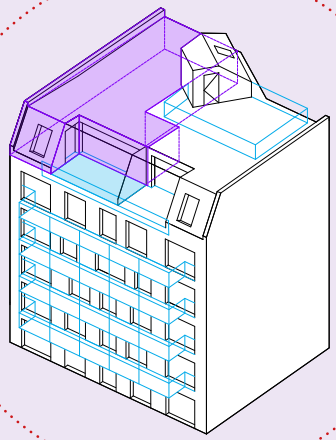
Preis: 406.020 Euro
(ca. 6.750 Euro/m²)



* Die dargestellten Innenwände können nach den individuellen Bedürfnissen der Eigentümer:innen angepasst werden.



private Dachterrasse



WE 5.1 **93,9 m²**

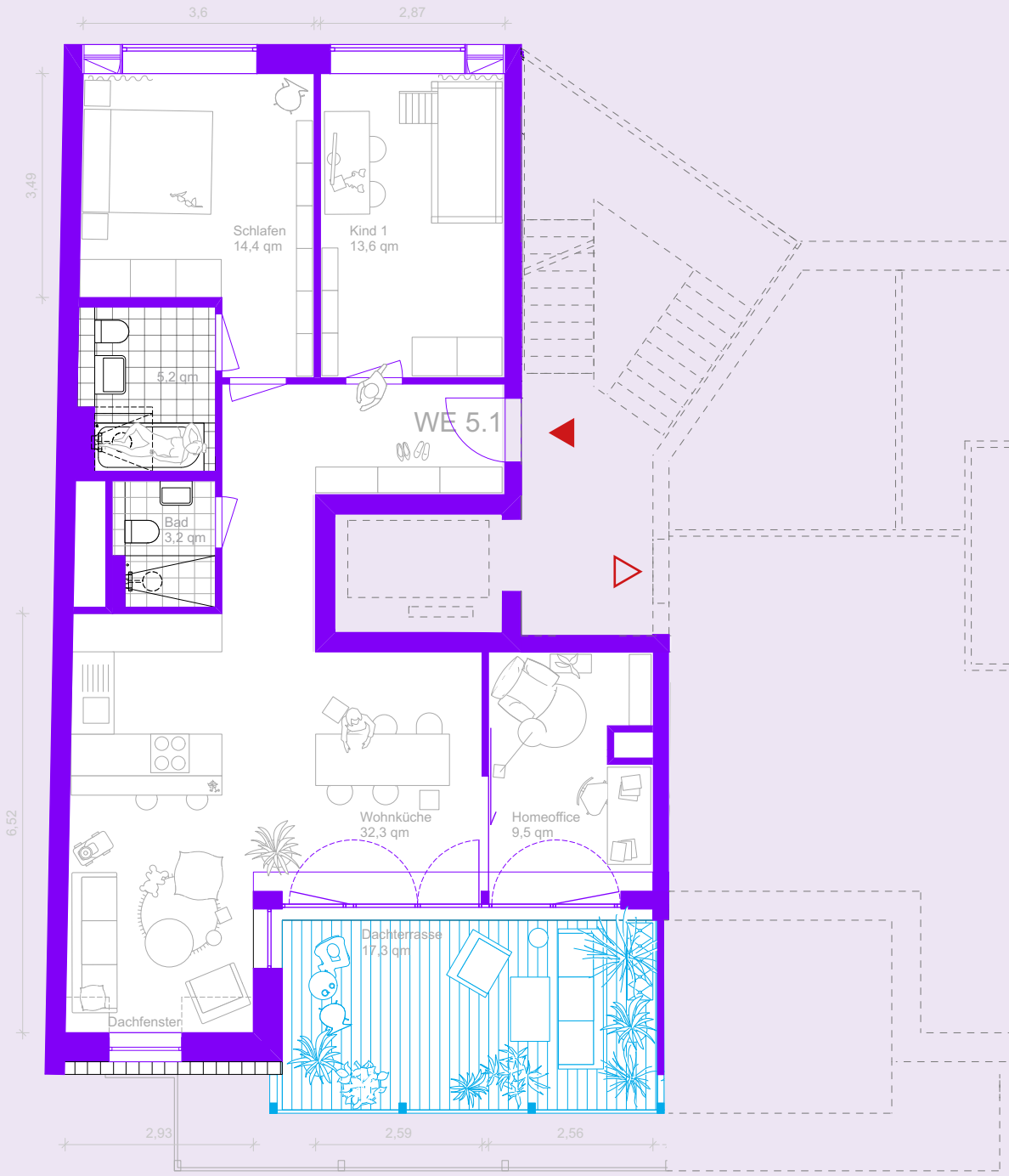
5. OG links

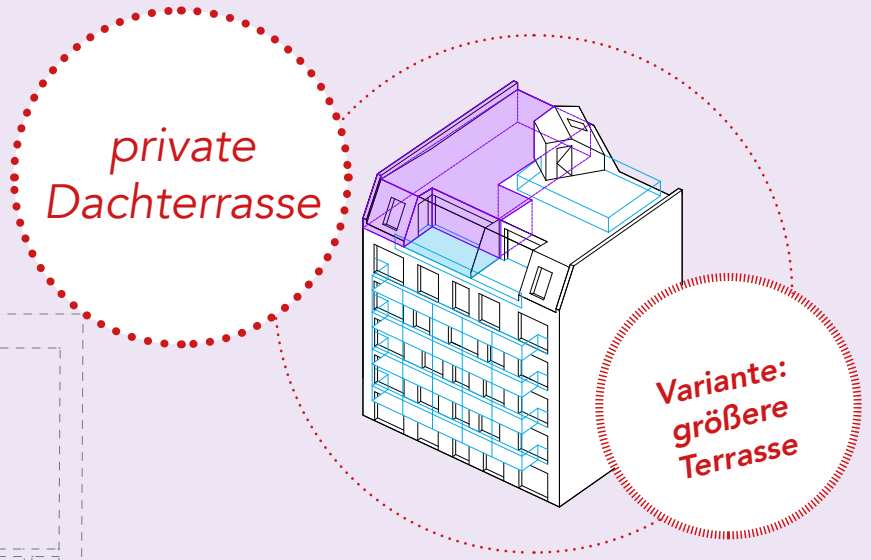
89,3 m² Wohnfläche + 9,2 m² Terrasse (50 % angerechnet)
5. Obergeschoss
3,5 bis 4 Zimmer
2 Bäder, 1 davon en suite Bad
Große Dachterrasse

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: 769.980 Euro
(ca.8.200 Euro/m²)

* Die dargestellten Innenwände können nach den individuellen Bedürfnissen der Eigentümer:innen angepasst werden.





WE 5.1 **97,2 m²**

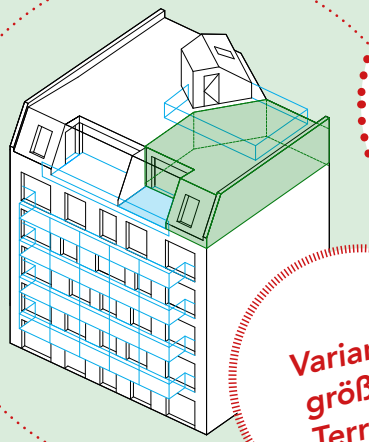
5. OG links

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: 797.040 Euro
(ca.8.200 Euro/m²)

* Die dargestellten Innenwände können nach den individuellen Bedürfnissen der Eigentümer:innen angepasst werden.



private Dachterrasse

Variante: größere Terrasse

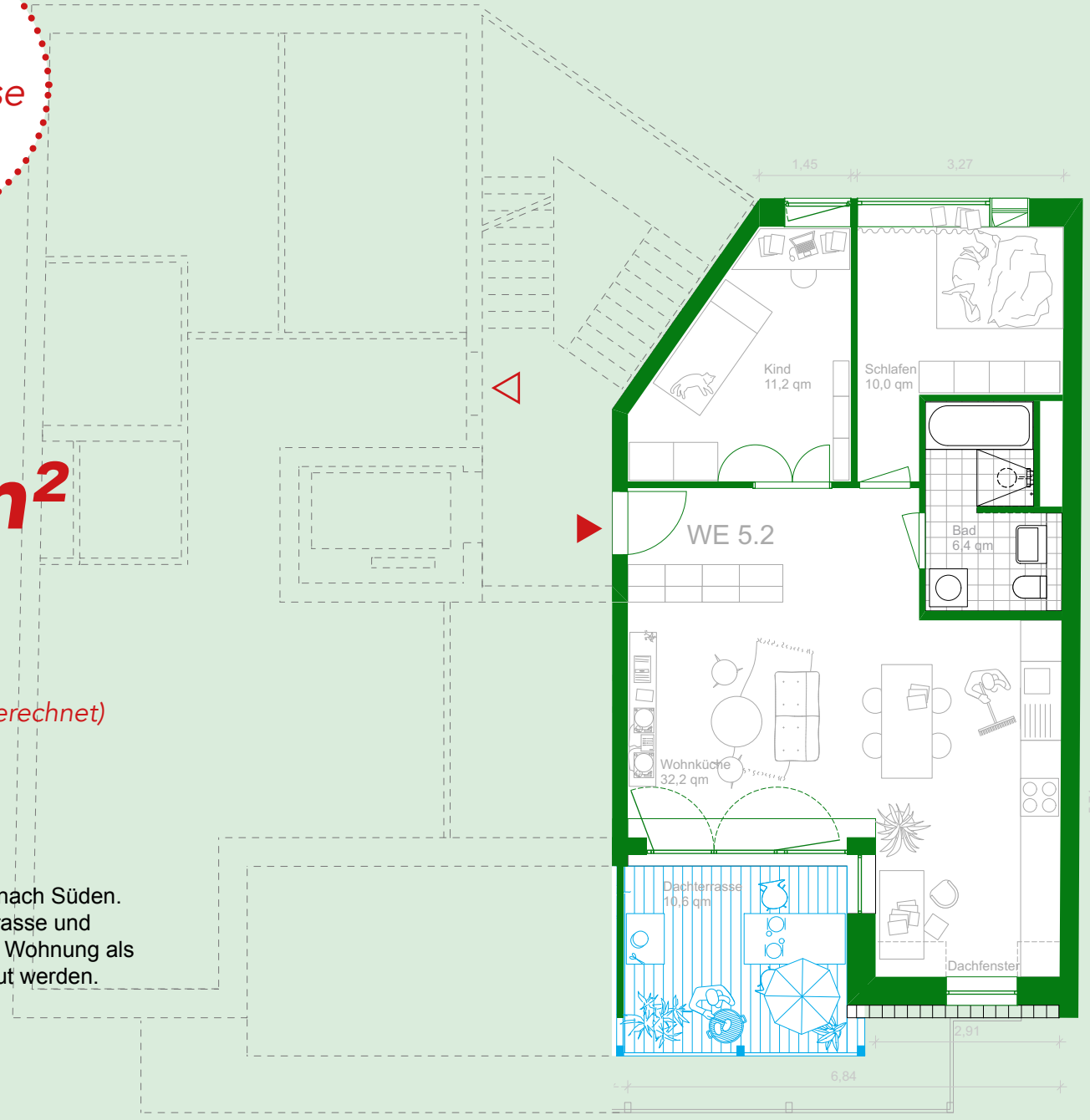
WE 5.2 **72,2 m²**

5.OG rechts

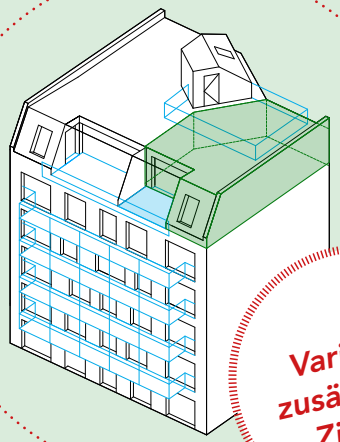
66,9 m² Wohnfläche + 10,6 m² Terrasse (50 % angerechnet)
5. Obergeschoss
2-3 Zimmer
1 Vollbad
Große Dachterrasse

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: 592.040 Euro
(ca. 8.200 Euro/m²)



* Die dargestellten Innenwände können nach den individuellen Bedürfnissen der Eigentümer:innen angepasst werden.



private Dachterrasse

Variante: zusätzliches Zimmer

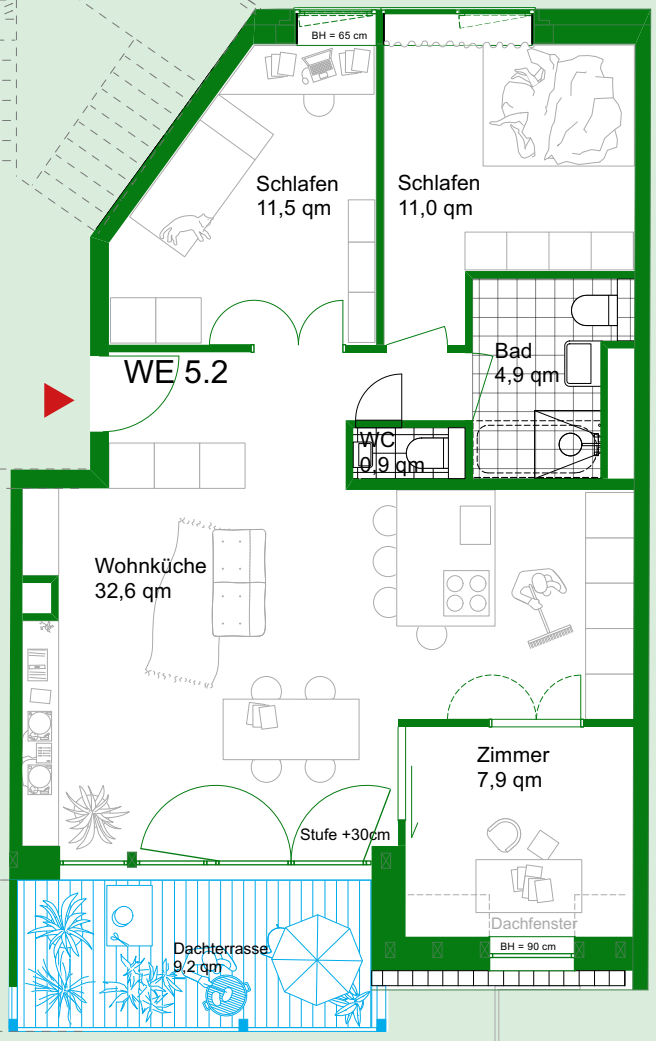
WE 5.2 **80,6 m²**

5.OG rechts

76,0 m² Wohnfläche + 9,2 m² Terrasse (50 % angerechnet)
5. Obergeschoss
3-4 Zimmer
1 Bad + WC
Große Dachterrasse

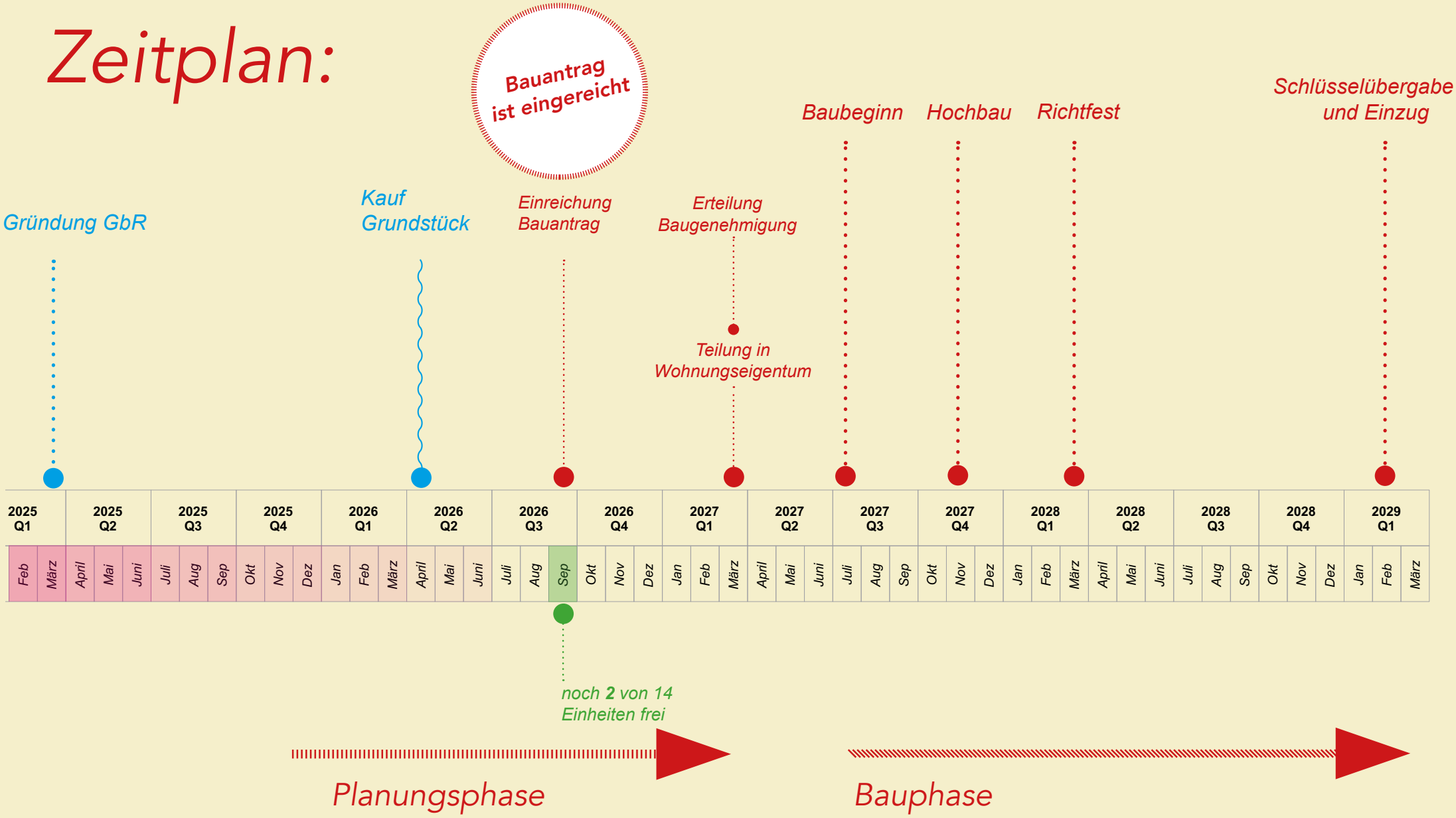
Helle Dachgeschosswohnung mit großzügiger Dachterrasse nach Süden. Die großflächige Verglasung öffnet den Wohnbereich zur Terrasse und schafft ein besonderes Wohngefühl. Je nach Bedarf kann die Wohnung als großzügige 2- oder funktionale 3-Zimmer-Wohnung ausgebaut werden.

Preis: 660.920 Euro
(ca. 8.200 Euro/m²)



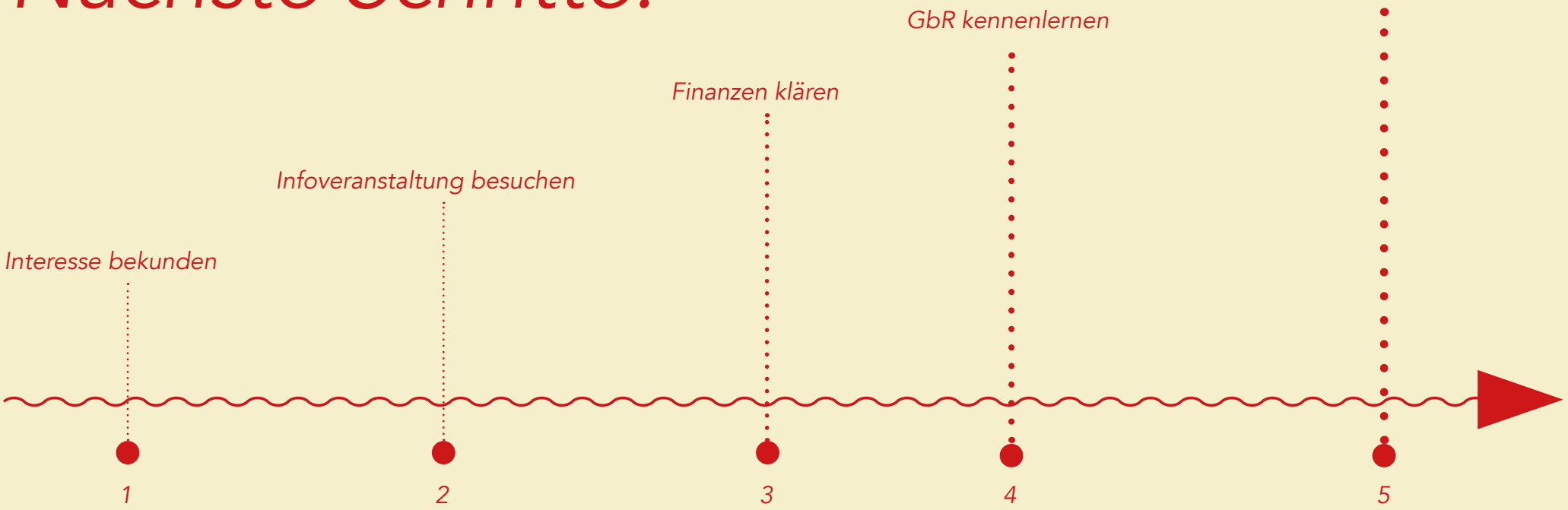
* Die dargestellten Innenwände können nach den individuellen Bedürfnissen der Eigentümer:innen angepasst werden.

Zeitplan:


Bauantrag ist eingereicht
Gründung GbR
Kauf Grundstück
Einreichung Bauantrag
Erteilung Baugenehmigung
Teilung in Wohnungseigentum
Baubeginn
Hochbau
Richtfest
Schlüsselübergabe und Einzug
2025 Q1
2025 Q2
2025 Q3
2025 Q4
2026 Q1
2026 Q2
2026 Q3
2026 Q4
2027 Q1
2027 Q2
2027 Q3
2027 Q4
2028 Q1
2028 Q2
2028 Q3
2028 Q4
2029 Q1
Feb März April Mai Juni Juli Aug Sep Okt Nov Dez Jan Feb März April Mai Juni Juli Aug Sep Okt Nov Dez Jan Feb März April Mai Juni Juli Aug Sep Okt Nov Dez Jan Feb März April Mai Juni Juli Aug Sep Okt Nov Dez Jan Feb März April Mai Juni Juli Aug Sep Okt Nov Dez Jan Feb März
noch 2 von 14 Einheiten frei
Planungsphase
Bauphase

Nächste Schritte:

*** Mitglied der Baugruppe werden!**



1

Kontaktiert den Projektsteuerer (buero eins punkt null) und teilt mit, welche Wohnung(en) für Euch interessant sind. Gerne könnt Ihr auch das Grundstück in der Nöldnerstraße 21 besichtigen. Anschließend informieren wir Euch über den nächsten Informationstermin.

2

Lernt das Projekt, die Baugruppe und den Stand der Planung kennen. Ihr erhaltet Informationen zur Kostenkalkulation, den Verträgen und zum Projektablauf. Natürlich bleibt genügend Zeit für Eure Fragen und zum gegenseitigen Kennenlernen.

Wohnung reservieren:
Habt Ihr Euch für eine Wohnung entschieden, reservieren wir diese kostenfrei für drei Wochen. Ihr erhaltet alle relevanten Unterlagen – darunter Verträge, Pläne, Wohnungsliste und Zahlungsplan.

3

Während der Reservierungszeit stimmt Ihr Eure Finanzierung mit der GLS Bank ab.

Persönliches Architekt:innengespräch (optional):
In einem persönlichen und kostenfreien Gespräch könnt Ihr individuelle Anpassungsmöglichkeiten und den Ausstattungsstandard besprechen.

4

Besucht eine GbR-Versammlung, lernt Eure zukünftigen Nachbar:innen kennen und gewinnt einen Eindruck von der Hausgemeinschaft.

5

Vor Ablauf der Reservierungsfrist sendet Ihr den unterschriebenen Aufnahmeantrag sowie die Finanzierungsbestätigung an die Baugemeinschaft NOE 21 GbR. Über die Aufnahme entscheidet die Baugruppe dann in ihrer nächsten Sitzung. Mit dem positiven Beschluss und der Zahlung des Eintrittsgelds werdet Ihr Mitglied der Baugruppe und gestaltet das Projekt gemeinsam mit den anderen Mitgliedern weiter.

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.

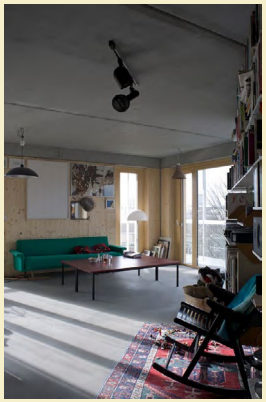
Projektsteuerung – büro eins punkt null

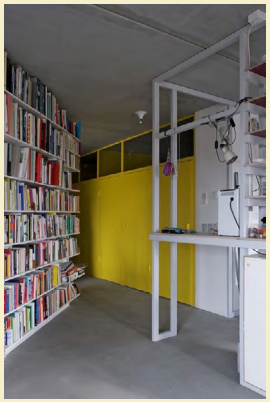
Seit über 20 Jahren begleitet das Berliner **büro eins punkt null** Baugemeinschaften wie *NB1* und *Fahrradloft* von der Grundstücksakquise bis zur Fertigstellung. Das Büro übernimmt die Projektsteuerung, koordiniert alle Fachplanenden, begleitet die Finanzierung und sorgt dafür, dass Kosten, Termine 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 I 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.

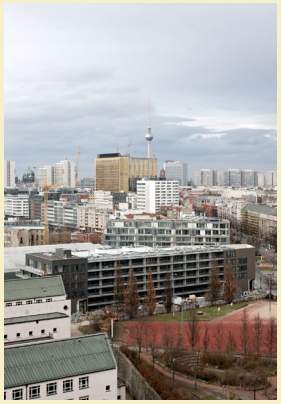
ARCHITEKTURPREIS BERLIN 2013 - R50 – cohousing awarded
URBAN LIVING AWARD 2013 - R50 – cohousing nominated

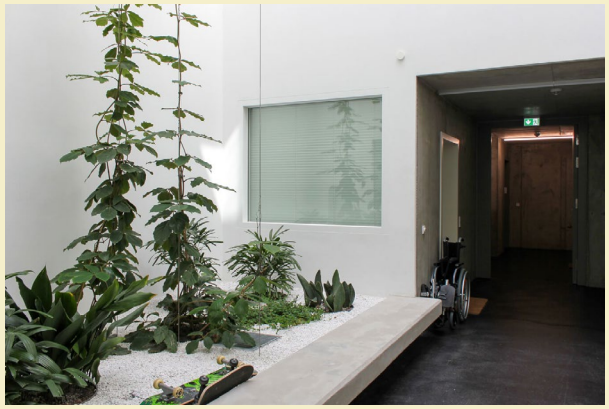


* Fotos © Andrew Alberts

IBeB

Integratives Bauprojekt am ehemaligen Blumengroßmarkt





Lindenstraße 91, D - 10969 Berlin
Bauherr: IBeB GbR
Architekten: ARGE ifau I Heide & von Beckerath
BGF: 12.264 qm
Baukosten: 17,5 Mio (300+400 brutto)
Fertigstellung: 2018
Leistungsumfang: 1 - 8 (LP 6 - 8 anteilig)

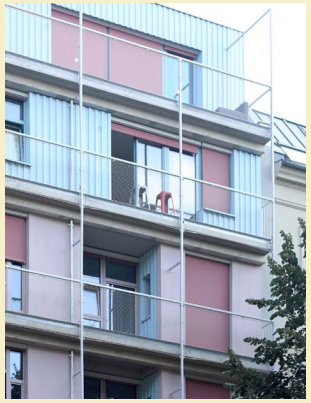
Wohnungen: 60, Ateliers: 23, Gewerberäume: 4, Gemeinschaftsräume: 2, Größen von 27 qm bis 139 qm, 25% genossenschaftliche Einheiten, 70% Eigentum, 5% Sozialer Träger gemischt genutztes Haus, veilfältige Wohn- und Ateliertypen, aktives Erdgeschoss

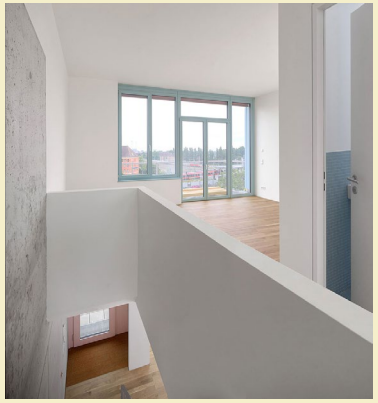
DAM-Preis 2019 (Finalist)
MIES VAN DER ROHE AWARD 2019 (shortlisted)
BDA Preis Berlin 2018 (Auszeichnung)



* Fotos © Andrew Alberts

NB1





Haus mit Café, Pflegestation und Wohngemeinschaften
in Berlin-Friedrichshain

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

Energie
KfW-55 Effizienzhaus, EnEV 2014

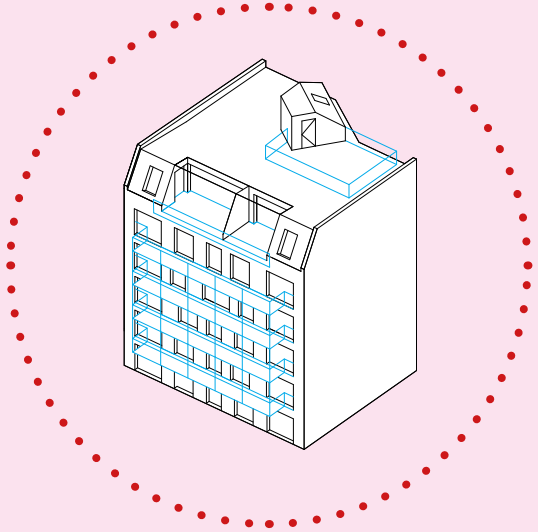
Architektur
Christoph Wagner Architekten, Berlin in Zusammenarbeit mit Wenke Schladitz

Projektsteuerung
buero eins punkt null



* Fotos © Eric Tschernow

Danke!



Bei Interesse
schreib uns eine Mail an:

ifau@berlin.heimat.de

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