



**Baugemeinschaft Maximilian 47A**  
**Nachhaltiges Bauen und Wohnen in Berlin-Pankow**

## Projektbeschreibung / Inhalt

<b>01</b>	<b>Situation</b>	
01 01	Wohnen in Berlin Pankow	3
01 02	Das Grundstück	4
01 03	Das Gebäude	5
01 04	Gebäudestandards	6
01 05	Garten   Grün   Sonstiges	7
<b>02</b>	<b>Bauen mit einer Baugemeinschaft</b>	
02 01	Was ist eine Baugemeinschaft?	8
02 02	Finanzierung und Beteiligungskosten	8
02 03	Welche rechtliche Konstruktion hat eine Baugemeinschaft?	8
02 04	Vorteile in einer Baugemeinschaft	9
02 05	Rahmenterminplan	10
<b>03</b>	<b>Anlagen</b>	
03 01	Wohnungstypen und Kostenübersicht	11
03 02	Übersicht Wohnungsgrundrisse	12
03 03	Beispielgrundrisse	13-26
03 04	Belegungsplan	27
03 05	Impressum / Links	28
03 06	Interessentenbogen	29



»Bauen in einer Baugemeinschaft ist ein Modell zur Schaffung von Wohnraumeigentum im Innenstadtbereich. Aufgrund der hohen Grundstückskosten lässt sich hier kaum »allein« ein Grundstück kaufen und nach eigenen Wünschen ein Haus bauen. Die Alternative, am Stadtrand nach geeignetem Grund zu suchen oder bei einem Bauträger zu kaufen, decken manche Vorstellungen vom selbstgestalteten städtischen Wohnen nicht ab.

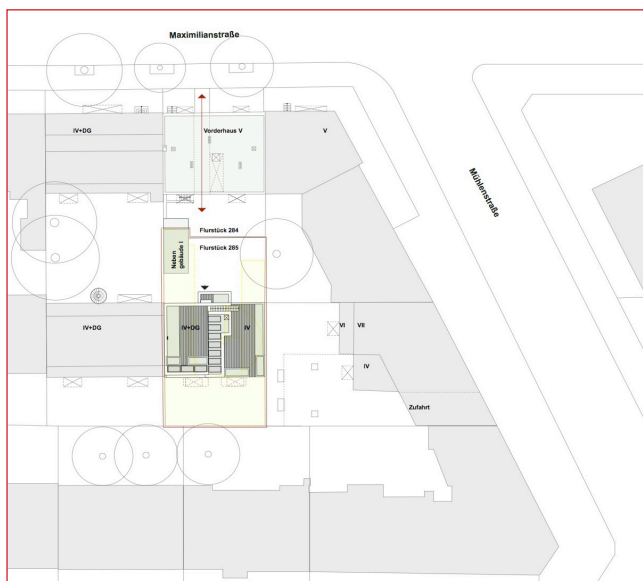
Als Initiatoren mehrerer Baugemeinschaften können wir nun als neues Baugemeinschaftsprojekt die von uns geplante Gartenhausbebauung vorstellen.

Mit dem Start unseres Baugemeinschaftsprojektes suchen wir nach Interessentinnen und Interessenten, denen das Konzept einer Baugemeinschaft zusagt, die Wert auf nachhaltige moderne Architektur mit Niedrigenergiestandards legen und die ihre individuelle Wohnungswünsche im Rahmen des Projektes gestalten möchten.«

Frank Stintz



Blick auf neues Gartenhaus



Lageplan



Maximilianstraße in Richtung Westen

Das Grundstück Maximilianstr. 47/47a befindet sich im ruhigen Tiroler Viertel im Südwesten von Berlin-Pankow. Die Maximilianstraße ist einer der grünen Querstraßen, die die Berliner Straße mit der Enstation der U2 (Vinetasstraße) zum Florakiez um die gleichnamige Florastraße verbindet. Das Tiroler Viertel entstand Anfang des 20. Jahrhunderts. Im Zuge der Quartierserschließung erhielten die neu angelegten Straßen Namen mit Bezug zur Provinz Tirol.

Hier in guter Lage in Pankows Südwesten zeichnen sich die meist ruhigen Straßen durch Ihre schönen Vorgartenbereiche mit dem alten, straßenbegleitenden Baumbestand aus. Der „Hauptstadtpuls“ schlägt in den durch Wohnen gekennzeichneten Quartieren des Tiroler Vierels etwas entspannter.

Durch die sehr guten Verkehrsverbindungen mit fussläufig erreichbarer U-Bahnstation Vinetasstraße und dem S-Bahnhof Pankow sind gleich mehrere öffentliche Verkehrsmittel in Richtung Stadtmitte vorhanden. Der Hackeschen Markt, die Friedrichstraße oder der Alexanderplatz lassen sich mit der Tram oder U-Bahn zügig erreichen.

Nahegelegene Grünanlagen wie der „Brennerberg“ ergänzen das städtische Angebot an Grün, das mit Mauerpark und Friedrichshain großmaßstäblich vorhanden ist. Am Brennerberg sind mit der 2005 renovierten Klecks-Grundschule und gegenüber liegender Kita auch Bildungs- und Betreuungsrichtungen vorhanden.

Die Schönhauser Allee Arcaden und die vielen kleinen Geschäfte der Schönhauser Allee laden zum Einkaufsbummel ein oder bieten mit eine Vielzahl an Restaurants und Cafes ein breites kulinarisches Angebot.

## 1. Vorbemerkung

Auf dem Grundstück Maximilianstraße 47 in 13187 Berlin Pankow wurde das bestehende gründerzeitliche viergeschossige Vorderhaus bereits in einem ersten Bauabschnitt um ein Geschoss aufgestockt und hofseitig mit Balkonen ergänzt.

Die vorhandene, weitgehend grenzständige Remisen- und Garagenbebauung im Hofbereich mit kleiner, vollständig versiegelter Hofffläche soll in einem zweiten Bauabschnitt durch ein neues Gartenhaus mit bis zu 9 Wohnungen ersetzt werden.

Die Nachbarschaft ist gartenseitig geprägt durch die bestehende Gartenhauszeile, die als Blockbebauung eine „zweite“ Reihe hinter der straßenseitigen Bebauung bildet und an der westlichen Grundstücksgrenze zur Maximilianstr. 47 endet.

Das neue Gartenhaus soll als neuer Kopfbau die Zeile ostseitig abschließen. Hierfür muss ein Abriss der alten ein- bis zweigeschossigen Hofbebauung in Gänze erfolgen, um den Charakter der Blockrandbebauung zu bewahren bzw. zu ergänzen.

## 2. Vorhaben

Im Rahmen einer bereits 2019 gestellten Bauvoranfrage wurde vom BA Pankow in Aussicht gestellt, dass als Abschluss der vorhandenen Blockbebauung in „zweiter“ Reihe ein Gartenhausbaukörper zwischen den Grundstücksgrenzen errichtet werden kann.

**Der 2022 eingereichte Bauantrag über die geplante Bebauung wurde im Mai 2023 inkl. Abbruchartrag genehmigt.**

Somit liegen die Voraussetzungen vor, das das Projekt wie geplant mit einem viergeschossigen Grundbaukörper in Verlängerung der Baufluchten der bestehenden Blockbebauung mit einer Traufhöhe von ca. 12,50m errichtet werden kann.

Darin lassen sich vier Etagen mit einer Geschoßhöhe von jeweils 3,05m vorsehen. Das zusätzliche Dachgeschoss in Form eines Staffelgeschosses ist im 90 Gradwinkel angeordnet, so dass großzügige, auf ganze Gebäudetiefe liegende Dachterrassenflächen gewonnen werden. Eine zusätzliche Aufdachterrasse ist ebenfalls möglich. Neben den Terrassen bieten die Dachflächen Platz für eine PV-Anlage mit ca. 6 KWp unterbringen.

Aus dem möglichen Bauvolumen soll ein gestalterisch anspruchsvolles Gebäude entwickelt werden, das die nahezu quartierslange Zeile als baulichen Akzent abschließt. Aufgrund des notwendigen Abstands zur Grundstücksgrenze ist das Staffelgeschoss quer auf dem Grundbaukörper angeordnet und schließt an die vorhandene Giebelwand des westlichen Nachbargebäudes an. Mit der Höhenstaffelung des Staffelgeschosses zur Anbindung des neuen Gebäudes an den nachbarschaftlichen Gründerzeitgiebel erfolgt eine feine Gliederung des abschließenden Gebäudevolumens. Dabei erhalten Hof- und Gartenfassade verschiedene Akzentuierungen.

Mit der zusätzlich zweiten Dachterrasse auf dem DG, den vorgesehenen festen Pflanztrögen, dem kleinen südseitig ausgebildeten Erker und den beiden Vordächern am Eingang sowie am DG-Austritt entsteht eine individuelle Gebäudekubatur, die mit moderner Form das Baufeld der Gründerzeitbebauung abschließen wird.



Bestandsituation aufgestocktes VH und Remisen



Ansicht Hof mit Zugang zum neuem Gartenhaus



Blick auf neues Gartenhaus

### 3. Gebäude und Energiestandard

Das Gartenhaus wird als Niedrigenergiegebäude (in Anlehnung an Effizienzhaus 40) errichtet. Mit dem mittig angeordneten Treppenhaus ist das Gebäude als Zweispänner konzipiert. Die Wohnungsgrößen sind ca. 65-85 qm groß. Die Nord-Südausrichtung schafft eine hervorragende Belichtung mit südseitigen Balkonen. Die beiden EG- Wohnungen haben jeweils einen eigenen Garten.

Die Gebäudehülle wird entsprechend den energetischen Vorgaben mit Wärmedämmung, Dreifachverglasung und integrierten Sonnenschutzanlagen ausgeführt. Das Treppenhaus wird als Sicherheitstreppenhaus ausgebildet.

Das Gebäude wird komplett unterkellert. Im KG sind für jede Wohnung Abstell- und Haustechnikräume vorgesehen, zudem Ladeplätze für E-Bikes.

In einem eingeschossigen Nebengebäude werden überdachte Fahrradstellplätze und eine Fläche für Müll- und Recyclingtonnen vorgesehen. Der notwendige Spielplatz wird auf der Grünfläche vor dem Gebäude platziert.

Die Energiegewinnung soll vollkommen regenerativ erfolgen, bestehend aus einer Kombination aus Wärmerrückgewinnung, Luftwärmepumpe und zusätzlichen Erdwärmepumpen, die im Sommer auch für Kühlung sorgen können.

## 01 Situation

### 01 04 Gebäudestandards

#### Nachhaltiges Wohnen in Berlins Innenstadt

Das neue Wohnhaus wird als **Niedrigenergiegebäude** in Anlehnung an den **KFW-40-Standard** mit vollständiger regenerativer Energiegewinnung konzipiert.

#### Moderne Energie- und Umweltstandards

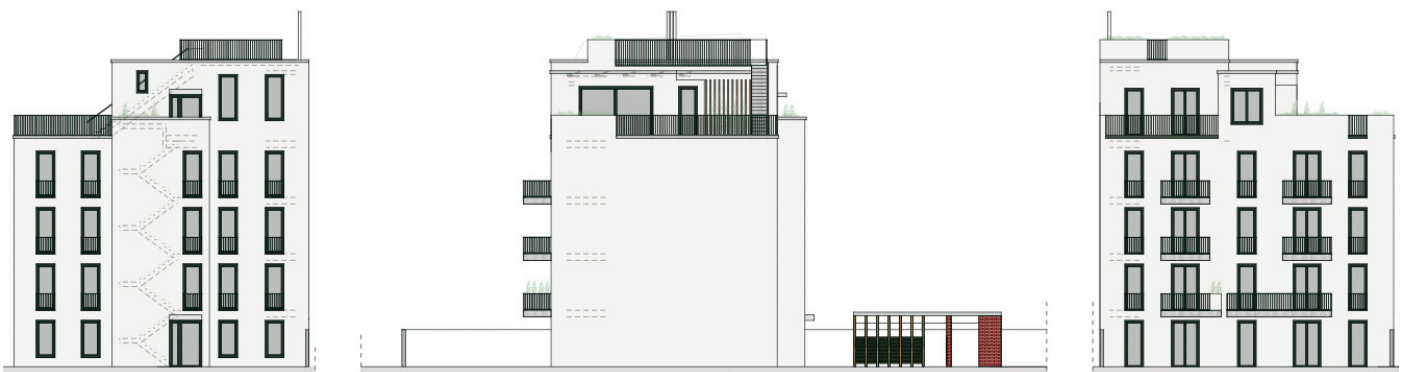
- **Luft- und Erdwärmepumpen**  
Luftwärmepumpe im Nebengebäude EG
- **Wärmerückgewinnung** aus der Wohnungslüftung
- **Regenwasserrückhaltung mit Gründachflächen** auf Neubau und Nebengebäude
- **vertikale Begrünungen und Pflanztröge** zur Schaffung einer kleinteiligen Biodiversität
- **Photovoltaik** Anlage auf Dachfläche (in Kombination mit Solarthermieanlage) als Eigenstromanlage mit Batteriespeicher
- alle Wohnungen sind **barrierefrei erschlossen**
- bei Bedarf auch mit **barrierefreier Grundrissgestaltung**

#### Moderne Gebäudestandards

- flexible Grundrissgestaltung
- Raumhöhen ca. 2,70 m
- nach Süden orientierte Balkone und Terrassen im 1.OG mit zusätzlichen Pflanztrögen
- Fußbodenheizung und Fertigparkett, optional andere Beläge
- großzügige bodenständige Verglasungen zu den Terrassen
- Wohnungsbezogene Fahrradstellplätze
- individuelle Größe Abstellraum KG



Lageplan Gesamtanlage



Fassdenabwicklung Gartengebäude

### Grüne Oase in der Stadt

Das Gartenhaus soll neben den baulichen Qualitäten die verfügbaren Hof- und Gartenflächen weitgehend entsiegeln.

Mit Hilfe verschiedener Komponenten wie Dach- und Vertikalbegrünung, Pflanztrögen und Pflanzbetten und der ebenerdigen Außenflächen soll eine Atmosphäre mit hoher Aufenthaltsqualität geschaffen werden. Dies beginnt schon mit dem wieder gewonnenen Vorgartenbereich, der im Zuge der Sanierung des Vorderhauses wieder entsiegelt wurde, sowie der im Garten bereits angelegten Spielfläche des Vorderhauses, die unmittelbar an die Spielfläche des Gartenhauses angrenzt.

Die vorhandenen ebenerdigen Flächen auf dem Grundstück dienen als Zuwegung mit seitlichen Fahrradstellplätzen sowie einer Spielfläche, die mit Sandkasten und Sitzbank ausgestattet wird. Neben den gut erreichbaren Fahrradstellplätzen entlang der Zuwegung sind im eingeschossigen Nebengebäude überdachte Fahrradstellplätze vorgesehen.

Ergänzt wird dieses Angebot durch zusätzliche Lastenfahrradplätze und einen weiteren Abstellraum im Keller mit E-Bike-Lademöglichkeit.

### Bestehendes Baurecht

Mit der im Mai 2023 erteilten Baugenehmigung durch das Bezirksamt Pankow liegt das Baurecht inkl. den notwendigen Fachplanungen wie Brandschutz, Brandschutzprüfbericht, Statik und GEG-Berechnung vor.

Auch die notwendige Abbruchgenehmigung für die bestehende Remisenbebauung und die damit verbundene Fällung eines Baumes wurde erteilt.

Dadurch ist die zentrale Voraussetzung geschaffen, dass mit der Umsetzung zügig begonnen werden kann. Ungewisse Wartezeiten auf Baurecht - in Berlin kann die Erteilung eine Baugenehmigung inkl. der Zuarbeit der Prüfengeieure durchaus länger als ein Jahr dauern - müssen im Ablauf nicht mehr eingeplant werden.

Das „**Bauherrenrisiko**“ ist durch das vorhandene Baurecht maßgeblich reduziert. Nicht kalkulierbare Behördenabläufe stören die anstehenden Planungsabläufe und Bauvorbereitung nicht.

Nun kann unmittelbar der Bauprozess vorbereitet werden und gebaut werden.



Isometrie W3.1 2.OG



Isometrie W0.2 EG mit Garten

### 02 01 Baugemeinschaften ein erfolgreiches Modell in Berlin

In den letzten zwanzig Jahren hat sich das Modell »Baugemeinschaft« als attraktive Alternative für individuelles Bauen im städtischen Raum mit gutem Kosten-Nutzen-Faktor entwickelt. Ausgehend vom fehlenden Angebot für ein großstädtisches Segment an Eigentumswohnungen, das viel Gestaltungsspielraum für sehr unterschiedliche Wohnideen lässt, wurden mit dezentraler Struktur Projekte initiiert und zunehmend umgesetzt. Die Idee dahinter ist, die verschiedenen Wünsche wie »gestapelte« Einzelhäuser zu organisieren. In Berlin ist seit 2004/2005 eine eigene »Szene« der Baugemeinschaften entstanden, die anspruchsvolle und teilweise auch sehr große Bauvorhaben erfolgreich umgesetzt haben. Mit der gelungenen Umsetzung wuchs auch das projektspezifische Know-how, das für die Betreuung der sehr vielfältigen Aufgaben einer Baugemeinschaft unerlässlich ist.

### 02 02 Finanzierung und Beteiligungskosten

Die entstehenden Kosten werden durch das Eigenkapital der Mitglieder sowie durch Bankkredite gedeckt. Jedes Baugruppenmitglied ist für die Finanzierung seines Teils zuständig. Die Baugemeinschaft selbst nimmt keine Kredite auf. Die entstehenden Kosten werden nach Quadratmetern gemäß den vereinbarten Beteiligungskosten auf die Beteiligten umgelegt. Ausgehend von den ermittelten Durchschnittskosten, die sich aus den Grunderwerbskosten sowie den Planungs- und Baukosten pro qm gebaute Wohnfläche zusammensetzen, wird jedem einzelnen Geschoss über Ab- oder Zuschläge ein Preisniveau zugeordnet: die begehrten oberen Geschosse und Dachgeschosse haben Aufschläge, die unteren Geschosse und das Erdgeschoss haben entsprechende Abschläge vom Durchschnittspreis. Zulagen für mögliche Sondernutzungen, wie eigene Gartenflächen oder Abstellflächen im Keller oder auch wohnungsbezogene Fahrradstellplätze mit Ladeplatz können ebenfalls einer Wohnung zugeordnet werden.

### 02 03 Welche rechtliche Konstruktion hat eine Baugemeinschaft?

Bewährt hat sich die Gründung einer Gesellschaft bürgerlichen Rechts (GbR). Diese juristische Konstruktion hat einige Vorteile, insbesondere die Möglichkeit, die GbR (die bereits als Grundstückskäufer auftritt) in eine Wohnungseigentümergeinschaft (WEG) umwandeln zu können, ohne einen Verkaufsvorgang und damit die erneute Zahlung von Grunderwerbssteuer auszulösen.

Das Haftungsrisiko der GbR wird vertraglich (notariell) im Innenverhältnis auf eine Quotenhaftung zwischen den Gesellschaftern begrenzt. So haftet auch jeder Gesellschafter nur für seinen Anteil und stellt die anderen Gesellschafter davon frei. Da jeder Gesellschafter für seine eigene Finanzierung verantwortlich ist, erfolgt die Besicherung seiner Finanzierung auch nur auf seinen Wohnungsanteil.



Baugemeinschaft Leipzig



Beispiel offenes Wohn-Essbereich



02 04 Vorteile einer Baugemeinschaft

1. In der Struktur der Baugemeinschaft werden die **Verantwortlichkeiten auf viele »Schultern«** verteilt. Dadurch kann eine Baugemeinschaft Prozesse beplanen, finanzieren und umsetzen, die in der Regel nur größere Strukturen mit einem erheblichen Eigenkostenfaktor ausführen.
2. Durch Einsparung der Gewinnmarge des Bauträgers **geringere Gesamtkosten = Erstellung zum Entstehungspreis.**
3. Baugemeinschaften bestehen oft aus individuellen Nutzern, deren Fokus auf **qualitätsvollem Bauen mit höheren Standards und individuell passender Ausstattung** liegt:
  - das Plus der Baugemeinschaft beim Umsetzungsprozess besteht darin, **Entscheidungen hinsichtlich Qualität und Umsetzung** selbst zu treffen,
  - das Plus für die Baugemeinschaft besteht in der **höheren Qualität, die in der Regel die mittelfristigen Betriebs- und Instandhaltungskosten für die zukünftigen Eigentümer reduziert,**
  - das Plus für die Gesellschafter an Ausstattung schafft ein jeweils passendes Produkt für die einzelnen Gesellschafter und stellt einen **Mehrwert für Nutzung und Wertigkeit** dar.
4. **Individuelle Planung:** jeder Gesellschafter kann seine Wohnung im Rahmen der konstruktiven Möglichkeiten sowohl beim Grundriss als auch hinsichtlich hochbaulicher und technischer Ausstattung so planen, wie er es sich wünscht. Die Abrechnung erfolgt wohnungsweise, so dass keiner Kosten des Nachbarn übernehmen muss. **Prinzipiell gilt der Grundsatz: was baubar ist, ist auch möglich.**
5. Die Umsetzung eines höheren Standards stellt eine Maßnahme dar, die neben hoher Wohnzufriedenheit mittelfristig hilft, den **Werterhalt** und/oder die **Wertsteigerung des Objektes** zu sichern.



Prenzl Berg Markt am Kollwitzplatz



Beispiel individuelle Wohnungsplanung



Beispiel individuelle Wohnungsplanung

02 05 **Rahmenterminplan**

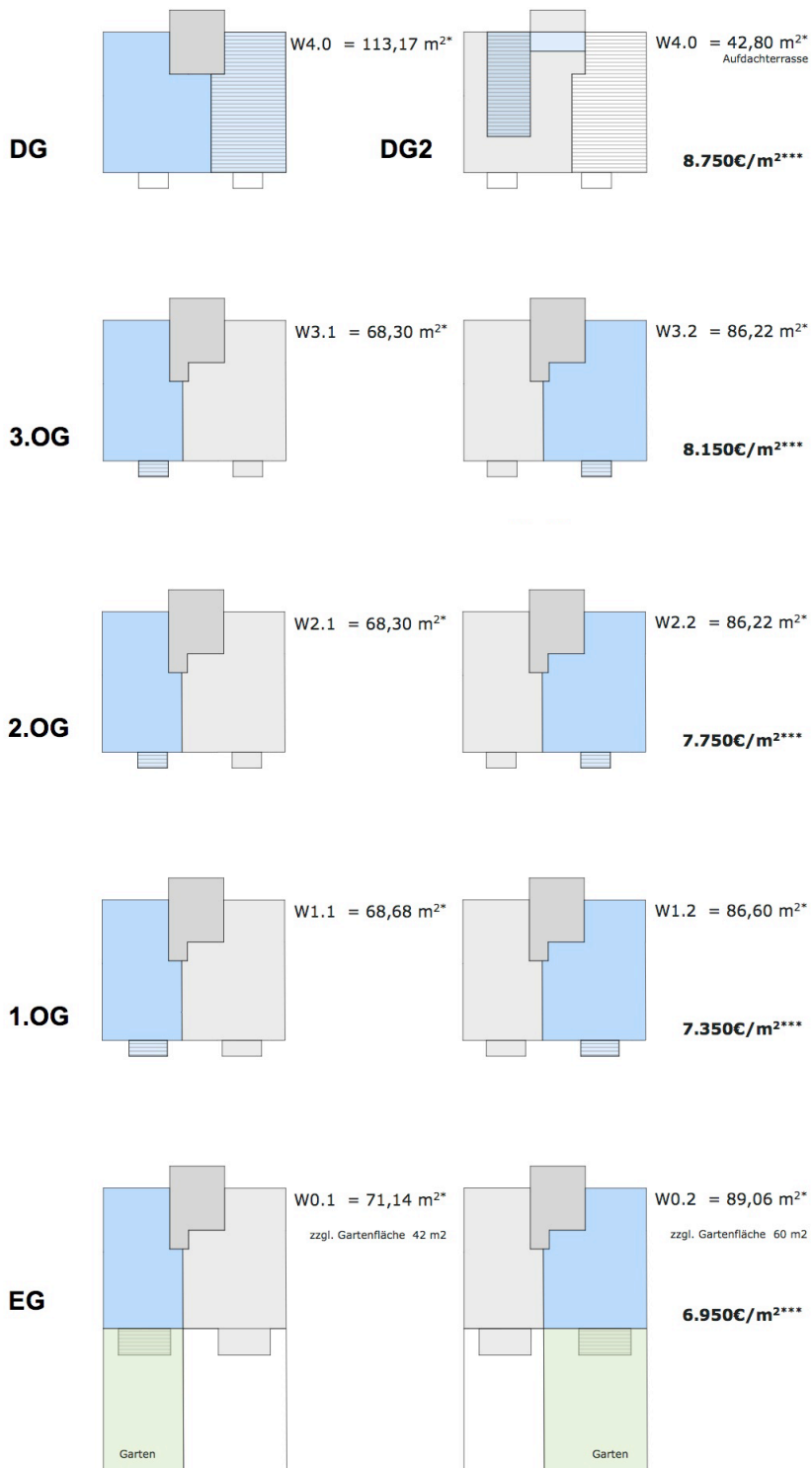
- bis 06|2024 Vorinteressentenphase für Baugemeinschaft  
ab 10|2024 Verhandlung und Abschluss einer Grundstücksreservierung  
Reservierung Grundstück  
weitere Aufbau Baugemeinschaft
- bis 12|2024 Notarielle Annahme Grundstückskauf durch Baugemeinschaft  
ab 10|2024 Fortführung Planungsphase  
(Baugenehmigung und Genehmigungsstatik liegen bereits vor)  
Fortführung Beauftragung Fachplaner
- Ausführungsplanung für Statik Schal- und Bewehrungsplanung
  - Haustechnikplanung  
Entwurfs- und Ausführungsplanung HLS+ELT  
Berechnungen
  - Ausführungsplanung Gebäude, Ausschreibungen  
(fortlaufend mit Bauablauf)
- bis 06|2025 Beauftragung Abbrissarbeiten Remise  
bis 10|2025 Abriss Remisenbebauung  
Erstellung Abgeschlossenheitsplanung  
Erstellung LVs erweiterter Rohbau + Erdbau + Gebäudehülle
- bis 06|2025 Vorbereitung Teilungserklärung  
bis 06|2025 Vorbereitung Baubeginn Erdbau + erweiterter Rohbau  
Vergabe von Bauleistungen

**Baubeginn 02|2026**

- ab 02|2026 Beginn Rohbauarbeiten  
bis 12|2025 Beurkundung Teilungserklärungen  
bis 08|2026 Fertigstellung Rohbau  
bis 08|2026 Ausführungsplanung Ausbau, Ausschreibungen fortlaufend  
mit Bauablauf  
Ausführungsplanung Haustechnik mit LV
- ab 08|2026 Fenstereinbau, Dämmung Dachdecker  
bis 11|2026 Gebäudehülle dicht  
Beauftragung Ausbauleistungen fortlaufend  
Beauftragung Haustechnikleistungen (ELT+HLS)
- ab 01/2027 Beginn Ausbau  
bis 09|2027 Fertigstellung Ausbau

**Wohnungsübergaben 10|2027**

- bis 12|2027 Fertigstellung Außenanlagen



\* NGF Flächenangaben Grundrissvarianten sind jeweilige ca.-Nettoflächen ohne Reduzierung durch Ausbauten (Flächen von Innenwänden und Schächten etc.).

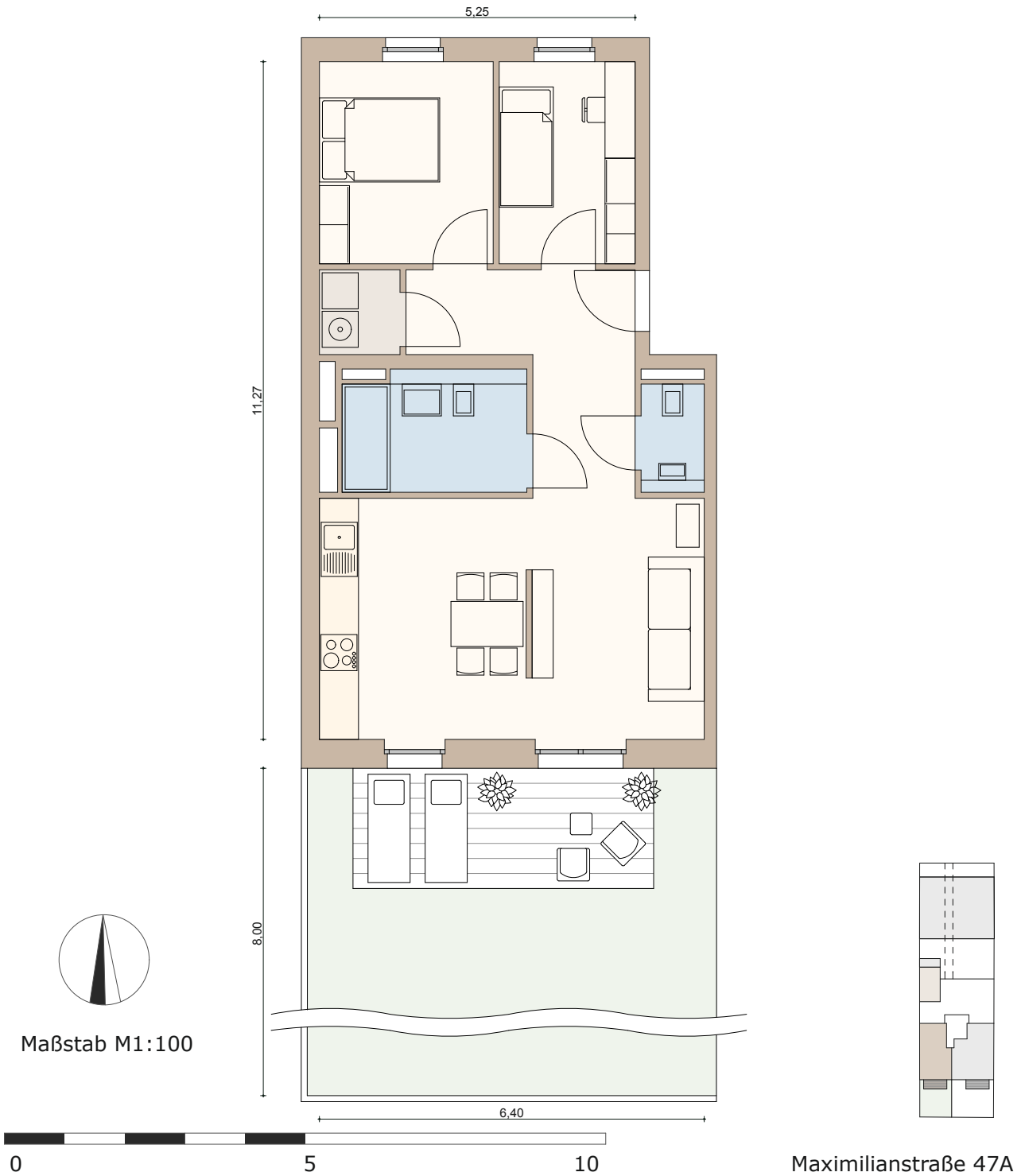
\*\*\*Wohnungskosten= Beteiligungskosten  
 zzgl. Abstellraum KG

Alle Angaben sind im derzeitigen Planstand nicht verbindlich

**Baugemeinschaft Maximilianstraße 47 GBR**

01.	W0.1   3 Zimmerwohnung   EG	71,64 m2 mit Gartennutzung
02.	W0.2   4 Zimmerwohnung   EG	89,06 m2 mit Gartennutzung
03.	W1.1   3 Zimmerwohnung   1.OG	68,68 m2
04.	W1.2   4 Zimmerwohnung   1.OG	86,60 m2
05.	W2.1   3 Zimmerwohnung   2.OG	68,30 m2
06.	W2.1   3 Zimmerwohnung   2.OG	68,30 m2 Variante
07.	W2.2   4 Zimmerwohnung   2.OG	86,22 m2
08.	W3.1   3 Zimmerwohnung   3.OG	68,30 m2
09.	W3.1   2 Zimmerwohnung   3.OG	68,30 m2 Variante
10.	W3.2   4 Zimmerwohnung   3.OG	86,22 m2
11.	W3.2   4 Zimmerwohnung   3.OG	86,22 m2 Variante
12.	W4.0   3 Zimmerwohnung   DG	113,17 m2 mit Aufdachgarten
13.	Maisonette Studio   EG+OG	ca. 130 m2
14.	Maisonette Apartment 6 Zimmer EG+OG	ca 140 m2

3-ZIMMER-WOHNUNG | 3-ROOM-APARTMENT



\*NGF Flächenangaben Grundrissvarianten sind jeweilige ca.-Nettoflächen ohne Reduzierung durch Ausbauten (Flächen von Innenwänden und Schächten etc.). Alle Angaben sind im derzeitigen Planstand nicht verbindlich

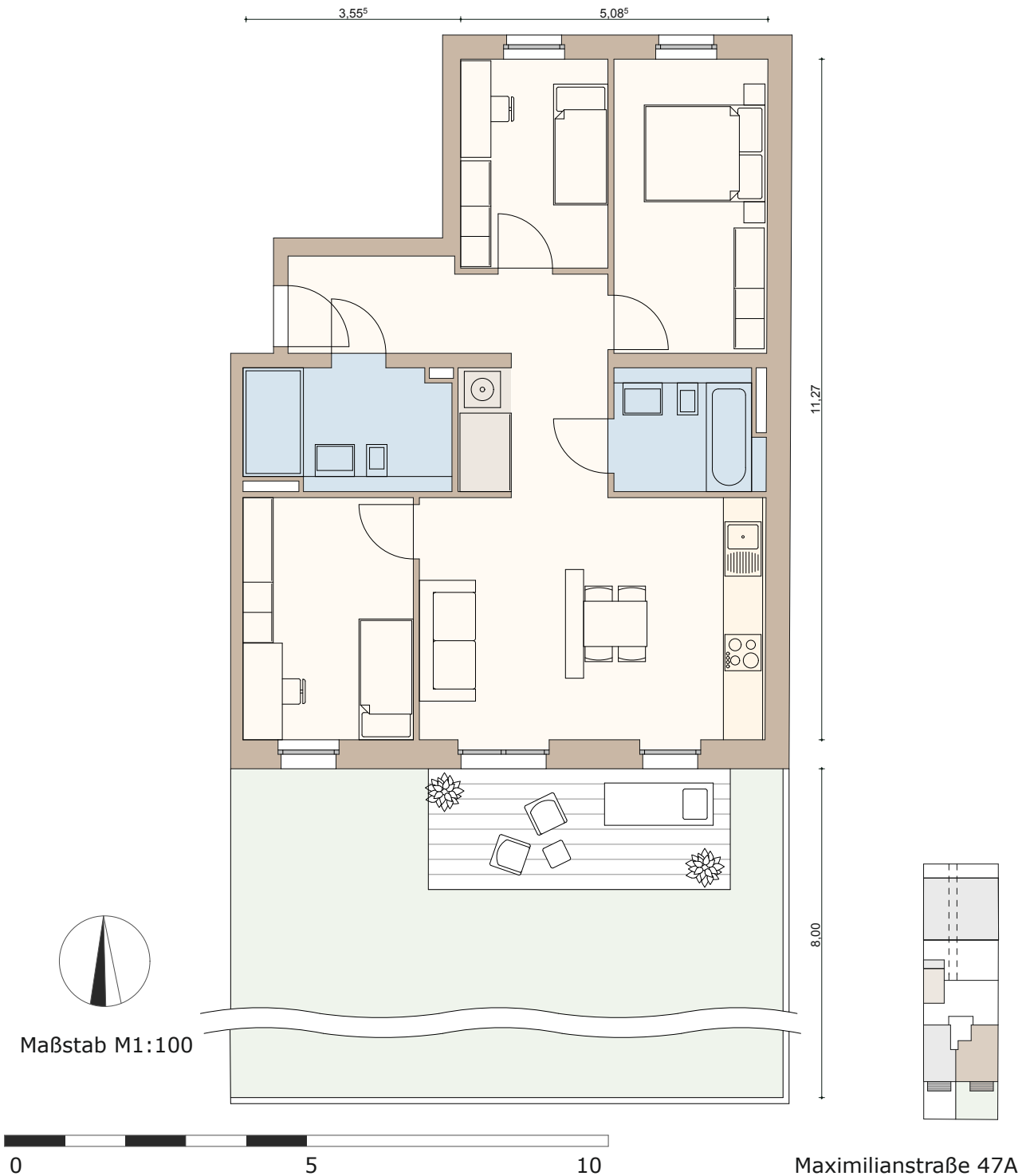
\*\*Kosten/ m2 ... Wohnung/ Terrasse anteilig

\*\*\*Wohnungskosten= Beteiligungskosten zzgl. Abstellraum KG =1.500€/m2

Nettogrundfläche

2 Zimmer	Wohnung	66,14 m <sup>2</sup>
Wohn-Ess-Küchenbereich	Terrasse (häufig angerechnet)	10,00 m <sup>2</sup>
Masterbad	Garten (viertlig angerechnet)	42,00 m <sup>2</sup>
Gäste-WC		
HWR-Raum	Summe NGF*	71,64 m <sup>2</sup>
Terrasse	Kosten**/ m <sup>2</sup>	6.950 €/m <sup>2</sup>
Gartenbereich	Summe Wohnung	494.423 €
	Gartenanteil SNR	43.785 €
	Wohnungskosten***	538.208 €

**03 Anlagen**  
**03 03 Mustergrundriss W0.2**  
**4-ZIMMER-WOHNUNG | 4-ROOM-APARTMENT**



\*NGF Flächenangaben Grundrissvarianten sind jeweilige ca.-Nettoflächen ohne Reduzierung durch Ausbauten (Flächen von Innenwänden und Schächten etc.). Alle Angaben sind im derzeitigen Planstand nicht verbindlich

\*\*Kosten/ m2 ... Wohnung/ Terrasse anteilig

\*\*\*Wohnungskosten= Beteiligungskosten zzgl. Abstellraum KG =1.500€/m2

**Nettogrundfläche**

3 Zimmer	Wohnung	84,06 m <sup>2</sup>
Wohn-Ess-Küchenbereich	Terrasse (häufig angerechnet)	10,00 m <sup>2</sup>
Masterbad	Garten (viertlig angerechnet)	60,00 m <sup>2</sup>
Gäste-Bad		
HWR-Raum	Summe NGF*	89,06 m <sup>2</sup>
1 Terrasse	Kosten**/ m <sup>2</sup>	6.950 €/m <sup>2</sup>
	Summe Wohnung	618.967 €
	Gartenanteil SNR	61.875 €
	Wohnungskosten***	681.517 €

Entwurfsverfasser



**urban space**  
 Planungs- und Baubetreuung GmbH

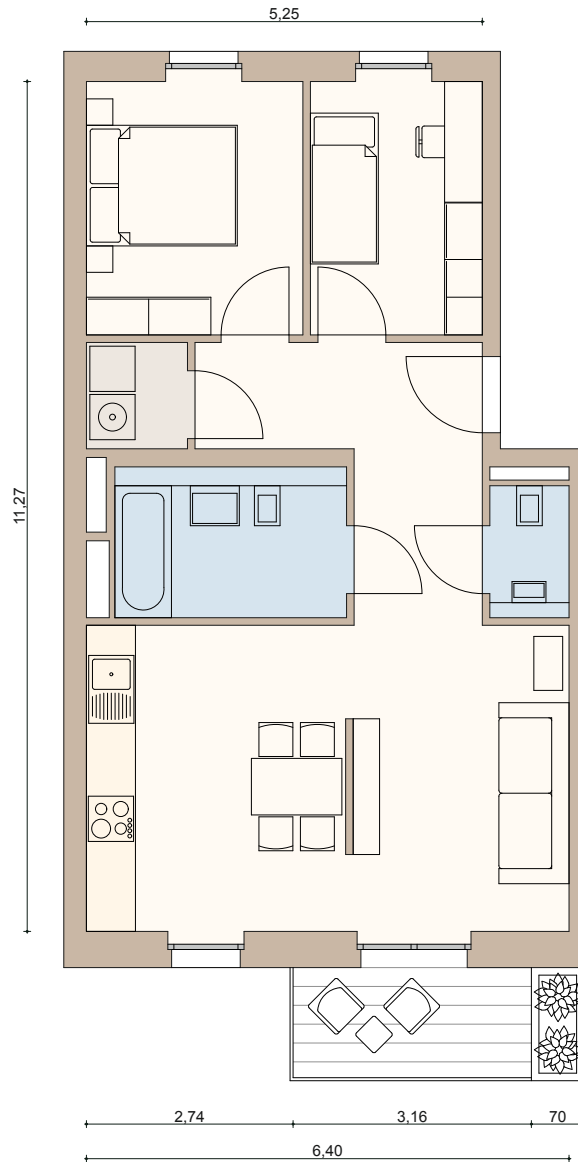
Ackerstraße 20 • 10115 Berlin  
 Telefon +49 (0)30 2816941 • Fax +49 (0)30 44 04 36 02  
 office@urban-space.de • www.urban-space.de

Bauherr

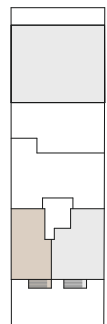
Baugemeinschaft Maximilian 47A GBR  
 Maximilianstr. 47/47A  
 13187 Berlin

**Wohnungstypen**

**03 Anlagen**  
**03 03 Mustergrundriss W1.1**  
**3-ZIMMER-WOHNUNG | 3-ROOM-APARTMENT**



Maßstab M1:100



Maximilianstraße 47A

\*NGF Flächenangaben Grundrissvarianten sind jeweilige ca.-Nettoflächen ohne Reduzierung durch Ausbauten (Flächen von Innenwänden und Schächten etc.). Alle Angaben sind im derzeitigen Planstand nicht verbindlich

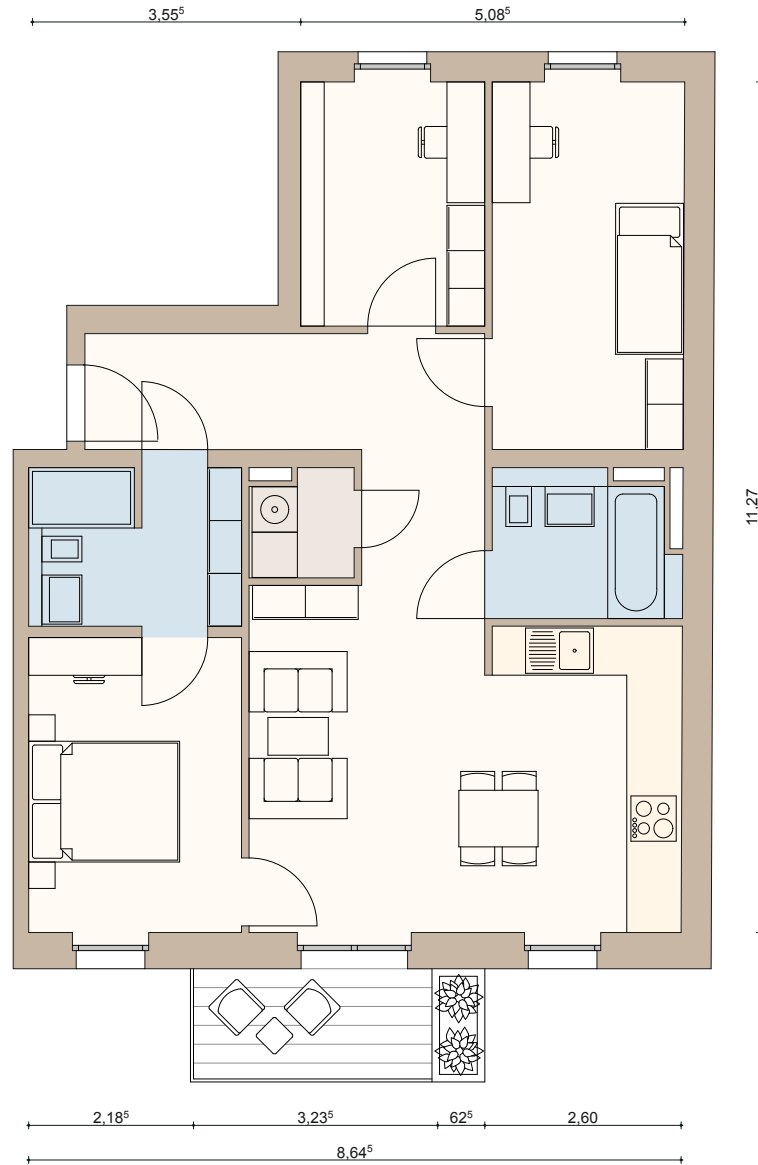
\*\*Kosten/ m2 ... Wohnung/ Terrasse anteilig

\*\*\*Wohnungskosten= Beteiligungskosten zzgl. Abstellraum KG =1.500€/m2

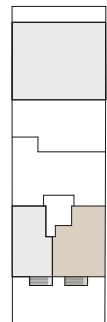
**Nettogrundfläche**

2 Zimmer	Wohnung	66,14 m <sup>2</sup>
Wohn-Ess-Küchenbereich	Balkon (häufig angerechnet)	5,08 m <sup>2</sup>
Masterbad		
Gäste-WC	Summe NGF*	68,68 m <sup>2</sup>
HWR-Raum	Kosten/ m <sup>2</sup>	7.350 €/m <sup>2</sup>
Balkon mit Pflanztrug	Wohnungskosten**	504.798 €

**03 Anlagen**  
**03 03 Mustergrundriss W1.2**  
**4-ZIMMER-WOHNUNG | 4-ROOM-APARTMENT**



Maßstab M1:100



Maximilianstraße 47A

\*NGF Flächenangaben Grundrissvarianten sind jeweilige ca.-Nettoflächen ohne Reduzierung durch Ausbauten (Flächen von Innenwänden und Schächten etc.). Alle Angaben sind im derzeitigen Planstand nicht verbindlich

\*\*Kosten/ m2 ... Wohnung/ Terrasse anteilig

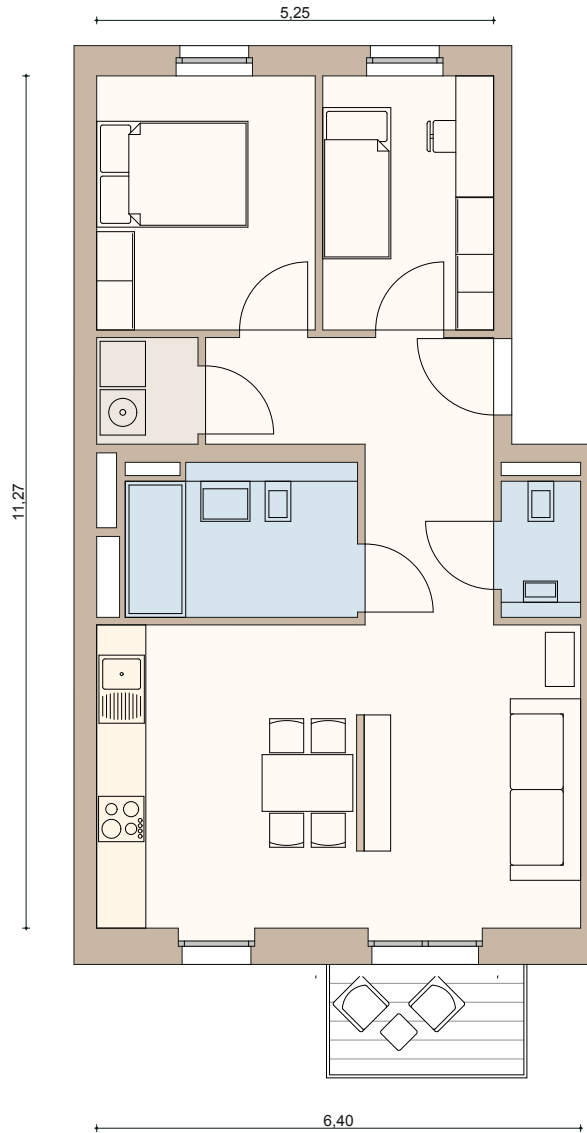
\*\*\*Wohnungskosten= Beteiligungskosten zzgl. Abstellraum KG =1.500€/m2

**Nettogrundfläche**

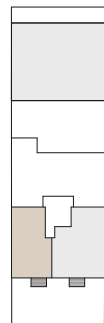
3 Zimmer	Wohnung	84,04 m <sup>2</sup>
Wohn-Ess-Küchenbereich	Terrasse (hälftig angerechnet)	5,08 m <sup>2</sup>
Masterbad		
Gäste-Bad	Summe NGF*	86,60 m <sup>2</sup>
HWR-Raum	Kosten/ m <sup>2</sup>	7.350 €/m <sup>2</sup>
Balkon mit Pflanztrog	Wohnungskosten**	636.510 €



**03 Anlagen**  
**03 03 Mustergrundriss W2.1**  
**3-ZIMMER-WOHNUNG | 3-ROOM-APARTMENT**



Maßstab M1:100



Maximilianstraße 47A

\*NGF Flächenangaben Grundrissvarianten sind jeweilige ca.-Nettoflächen ohne Reduzierung durch Ausbauten (Flächen von Innenwänden und Schächten etc.). Alle Angaben sind im derzeitigen Planstand nicht verbindlich

\*\*Kosten/ m2 ... Wohnung/ Terrasse anteilig

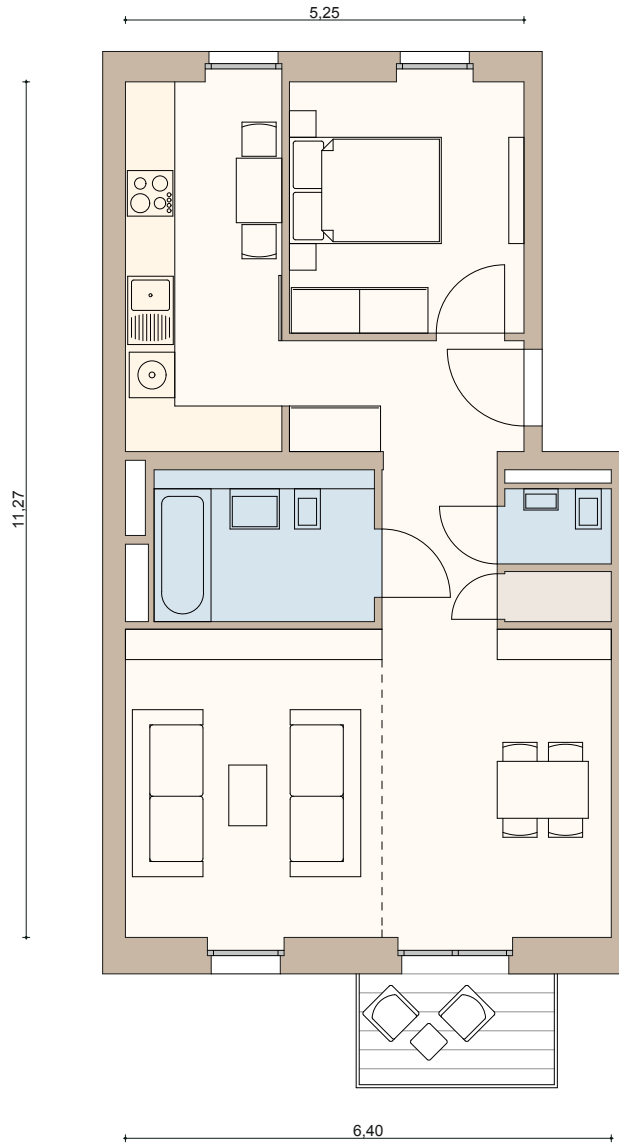
\*\*\*Wohnungskosten= Beteiligungskosten zzgl. Abstellraum KG =1.500€/m2

Nettogrundfläche

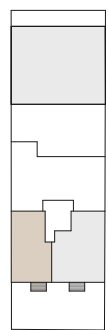
2 Zimmer  
 Küche  
 Masterbad  
 Gäste-WC  
 HWR-Raum  
 Balkon

Wohnung	66,14 m <sup>2</sup>
Terrasse (häufig angerechnet)	4,31 m <sup>2</sup>
<b>Summe NGF*</b>	<b>68,30 m<sup>2</sup></b>
<b>Kosten/ m<sup>2</sup></b>	<b>7.750 €/m<sup>2</sup></b>
<b>Wohnungskosten**</b>	<b>529.286 €</b>

**03 Anlagen**  
**03 03 Mustergrundriss W2.1 Variante**  
**2-ZIMMER-WOHNUNG | 2-ROOM-APARTMENT**



Maßstab M1:100



Maximilianstraße 47A

\*NGF Flächenangaben Grundrissvarianten sind jeweilige ca.-Nettoflächen ohne Reduzierung durch Ausbauten (Flächen von Innenwänden und Schächten etc.). Alle Angaben sind im derzeitigen Planstand nicht verbindlich

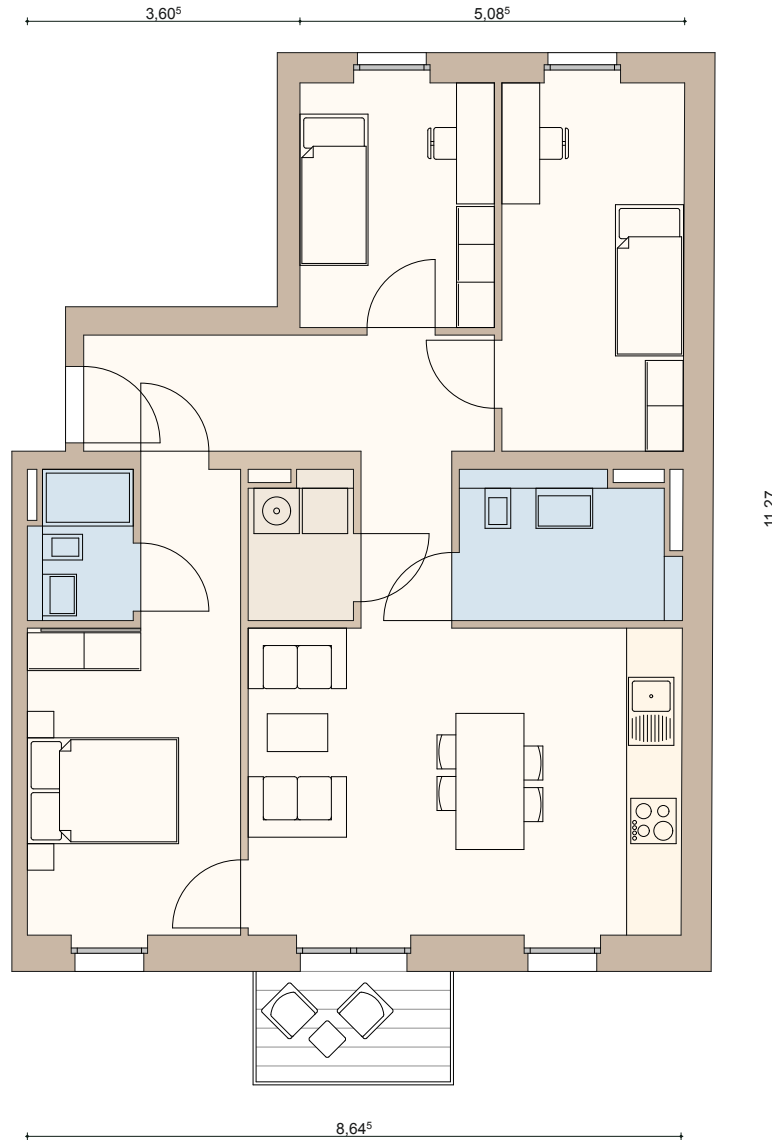
\*\*Kosten/ m2 ... Wohnung/ Terrasse anteilig

\*\*\*Wohnungskosten= Beteiligungskosten zzgl. Abstellraum KG =1.500€/m2

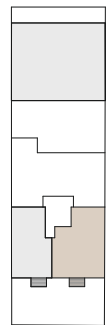
**Nettogrundfläche**

2 Zimmer	Wohnung	66,14 m <sup>2</sup>
Küche	Terrasse (häufig angerechnet)	4,31 m <sup>2</sup>
Masterbad	Summe NGF*	68,30 m <sup>2</sup>
Gäste-WC	Kosten/ m <sup>2</sup>	7.750 €/m <sup>2</sup>
HWR-Raum	Wohnungskosten**	529.286 €
Balkon		

**03 Anlagen**  
**03 03 Mustergrundriss W2.2**  
**4-ZIMMER-WOHNUNG | 4-ROOM-APARTMENT**



Maßstab M1:100



Maximilianstraße 47A

\*NGF Flächenangaben Grundrissvarianten sind jeweilige ca.-Nettoflächen ohne Reduzierung durch Ausbauten (Flächen von Innenwänden und Schächten etc.). Alle Angaben sind im derzeitigen Planstand nicht verbindlich

\*\*Kosten/ m2 ... Wohnung/ Terrasse anteilig

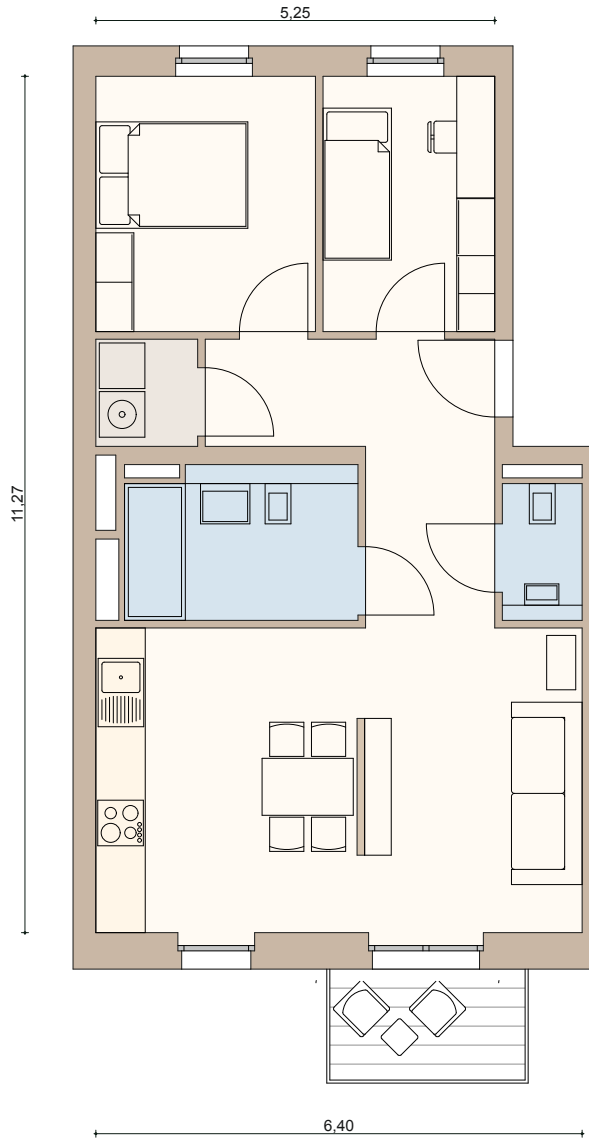
\*\*\*Wohnungskosten= Beteiligungskosten zzgl. Abstellraum KG =1.500€/m2

Nettogrundfläche

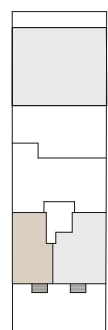
3 Zimmer  
 Wohn-Ess-Küchenbereich  
 Masterbad  
 Gäste-Bad  
 HWR-Raum  
 1 Terrasse

Wohnung	84,06 m <sup>2</sup>
Terrasse (häufig angerechnet)	4,31 m <sup>2</sup>
<b>Summe NGF*</b>	<b>86,22 m<sup>2</sup></b>
<b>Kosten/ m<sup>2</sup></b>	<b>7.750 €/m<sup>2</sup></b>
<b>Wohnungskosten**</b>	<b>668.166 €</b>

**03 Anlagen**  
**03 03 Mustergrundriss W3.1**  
**3-ZIMMER-WOHNUNG | 3-ROOM-APARTMENT**



Maßstab M1:100



Maximilianstraße 47A

\*NGF Flächenangaben Grundrissvarianten sind jeweilige ca.-Nettoflächen ohne Reduzierung durch Ausbauten (Flächen von Innenwänden und Schächten etc.).  
 Alle Angaben sind im derzeitigen Planstand nicht verbindlich

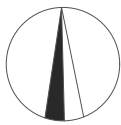
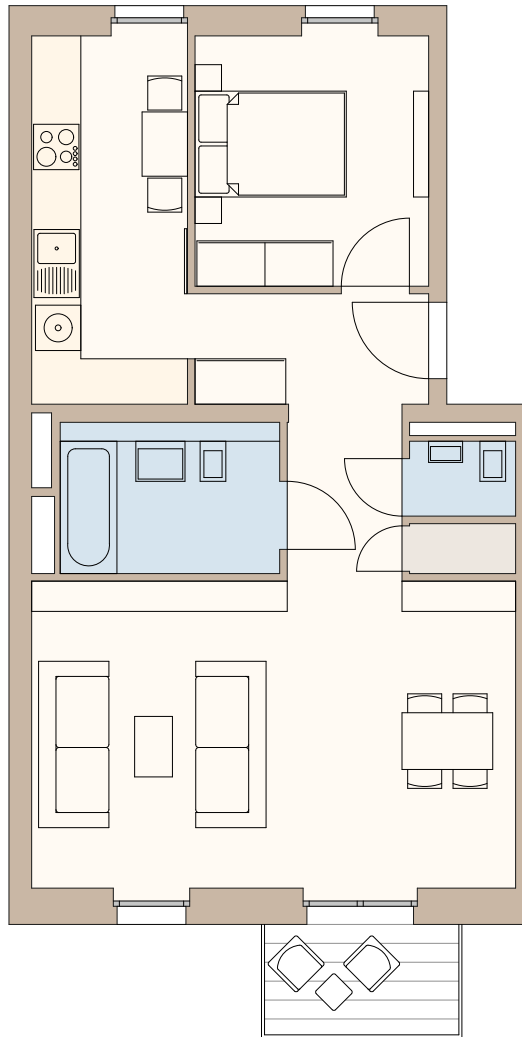
\*\*Kosten/ m2 ... Wohnung/ Terrasse anteilig

\*\*\*Wohnungskosten= Beteiligungskosten zzgl. Abstellraum KG =1.500€/m2

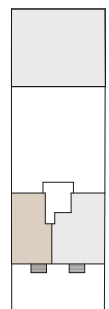
**Nettogrundfläche**

2 Zimmer	Wohnung	66,14 m <sup>2</sup>
Küche	Terrasse (häufig angerechnet)	4,31 m <sup>2</sup>
Masterbad		
Gäste-WC	Summe NGF*	68,30 m <sup>2</sup>
HWR-Raum	Kosten/ m <sup>2</sup>	8.150 €/m <sup>2</sup>
Balkon	Wohnungskosten**	556.604 €

**03 Anlagen**  
**03 03 Mustergrundriss W3.1 Variante**  
**2-ZIMMER-WOHNUNG | 2-ROOM-APARTMENT**



Maßstab M1:100



Maximilianstraße 47A

\*NGF Flächenangaben Grundrissvarianten sind jeweilige ca.-Nettoflächen ohne Reduzierung durch Ausbauten (Flächen von Innenwänden und Schächten etc.). Alle Angaben sind im derzeitigen Planstand nicht verbindlich

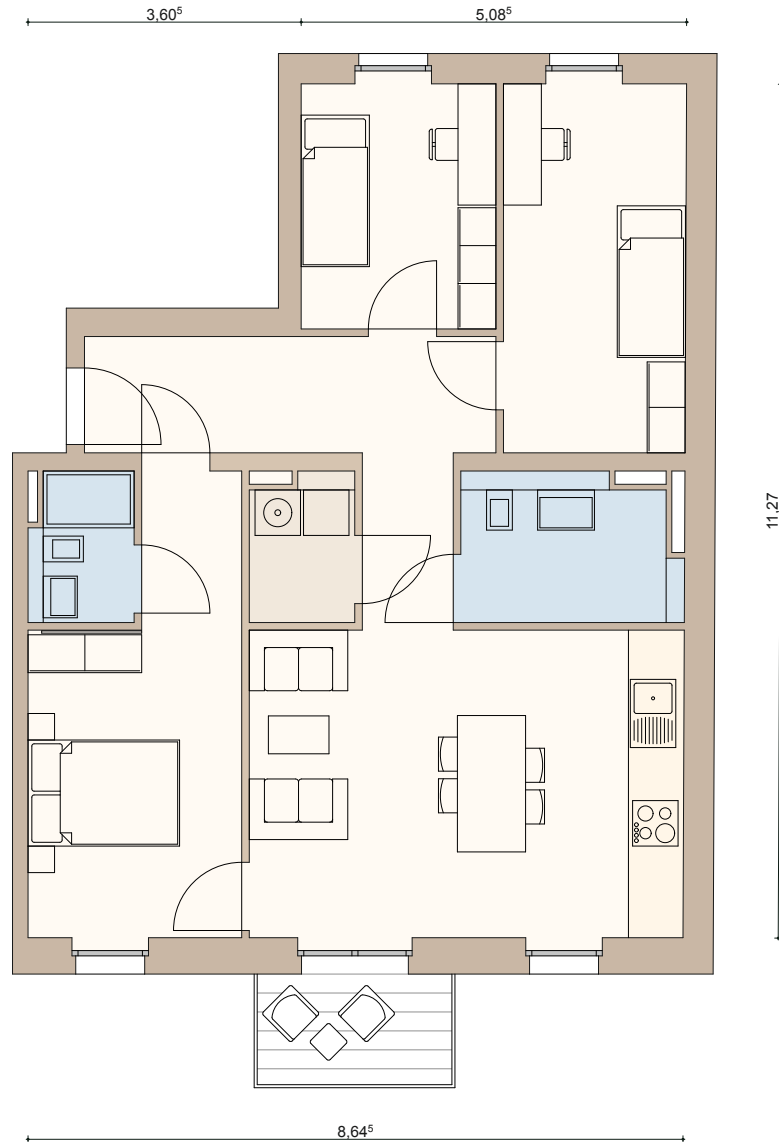
\*\*Kosten/ m2 ... Wohnung/ Terrasse anteilig

\*\*\*Wohnungskosten= Beteiligungskosten zzgl. Abstellraum KG = 1.200€/m2

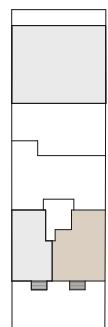
2 Zimmer  
 Küche  
 Masterbad  
 Gäste-WC  
 HWR-Raum  
 1 Terrasse

Nettogrundfläche

Wohnung	66,14 m <sup>2</sup>
Terrasse (häufig angerechnet)	4,31 m <sup>2</sup>
<b>Summe NGF*</b>	<b>68,30 m<sup>2</sup></b>
<b>Kosten/ m<sup>2</sup></b>	<b>8.150 €/m<sup>2</sup></b>
<b>Wohnungskosten**</b>	<b>556.604 €</b>



Maßstab M1:100



Maximilianstraße 47A

\*NGF Flächenangaben Grundrissvarianten sind jeweilige ca.-Nettoflächen ohne Reduzierung durch Ausbauten (Flächen von Innenwänden und Schächten etc.). Alle Angaben sind im derzeitigen Planstand nicht verbindlich

\*\*Kosten/ m2 ... Wohnung/ Terrasse anteilig

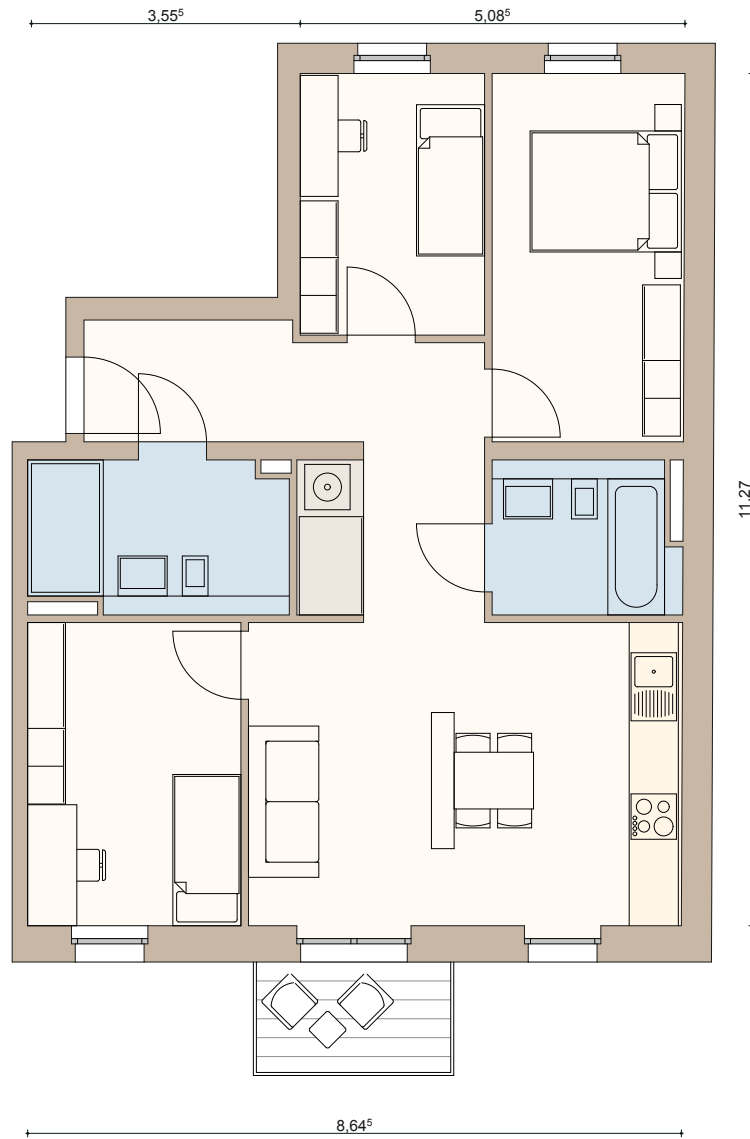
\*\*\*Wohnungskosten= Beteiligungskosten zzgl. Abstellraum KG =1.500€/m2

Nettogrundfläche

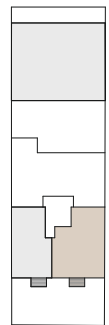
3 Zimmer  
Wohn-Ess-Küchenbereich  
Masterbad  
Gäste-Bad  
HWR-Raum  
1 Terrasse

Wohnung	84,06 m <sup>2</sup>
Terrasse (häufig angerechnet)	4,31 m <sup>2</sup>
<b>Summe NGF*</b>	<b>86,22 m<sup>2</sup></b>
<b>Kosten/ m<sup>2</sup></b>	<b>8.150 €/m<sup>2</sup></b>
<b>Wohnungskosten**</b>	<b>702.652 €</b>

**03 Anlagen**  
**03 03 Mustergrundriss W3.2 Variante**  
**4-ZIMMER-WOHNUNG | 4-ROOM-APARTMENT**



Maßstab M1:100



Maximilianstraße 47A

\*NGF Flächenangaben Grundrissvarianten sind jeweilige ca.-Nettoflächen ohne Reduzierung durch Ausbauten (Flächen von Innenwänden und Schächten etc.). Alle Angaben sind im derzeitigen Planstand nicht verbindlich

\*\*Kosten/ m2 ... Wohnung/ Terrasse anteilig

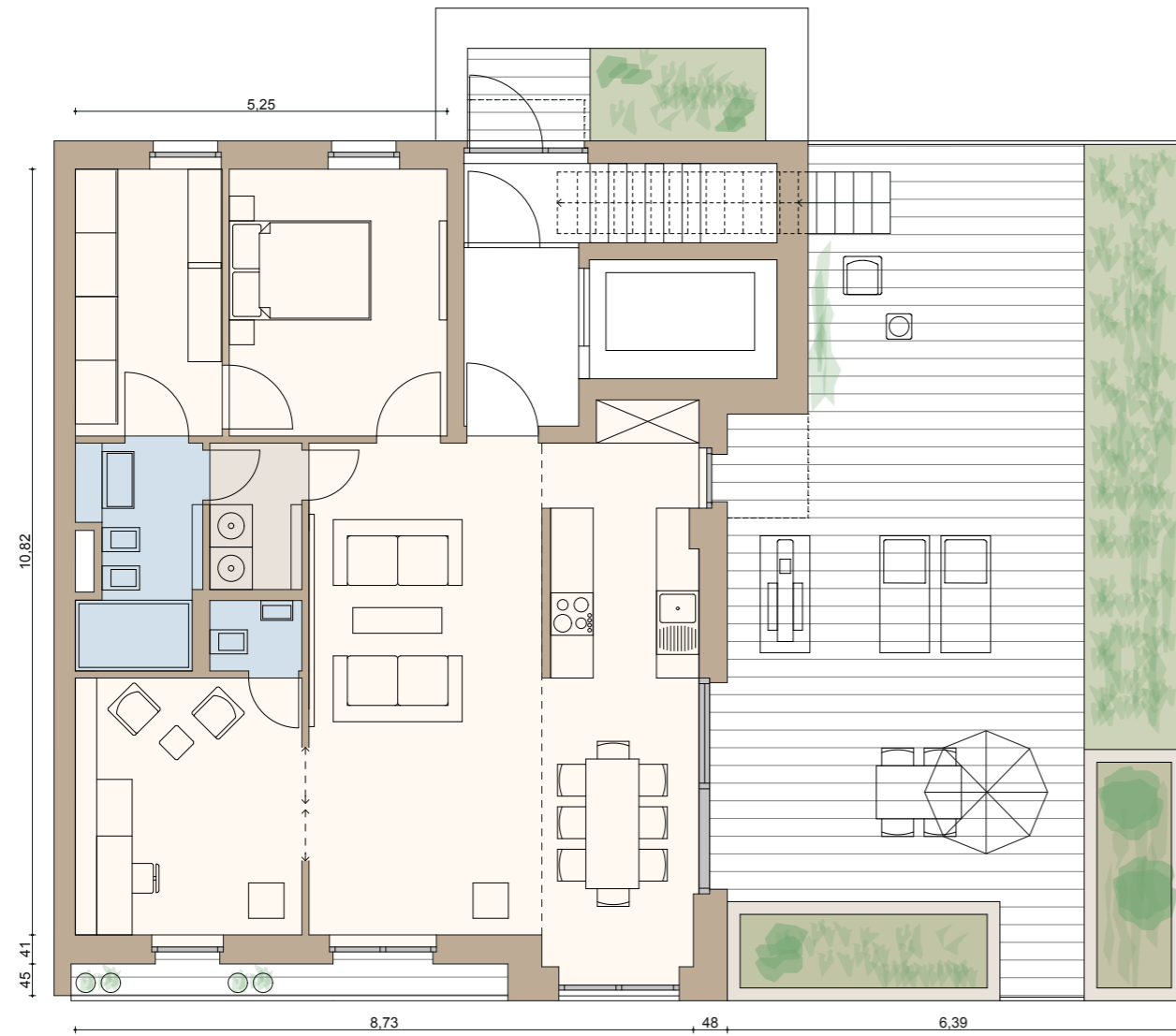
\*\*\*Wohnungskosten= Beteiligungskosten zzgl. Abstellraum KG =1.500€/m2

Nettogrundfläche

3 Zimmer	Wohnung	84,06 m <sup>2</sup>
Wohn-Ess-Küchenbereich	Terrasse (häufig angerechnet)	4,31 m <sup>2</sup>
Masterbad	Summe NGF*	86,22 m <sup>2</sup>
Gäste-Bad	Kosten/ m <sup>2</sup>	8.150 €/m <sup>2</sup>
HWR-Raum	Wohnungskosten**	702.652 €
1 Terrasse		

W4.0 Wohnung | DG-Wohnung mit Aufdachgarten

3 - ZIMMER-WOHNUNG | 3 - ROOM - APARTMENT | Aufdachterrasse



DG

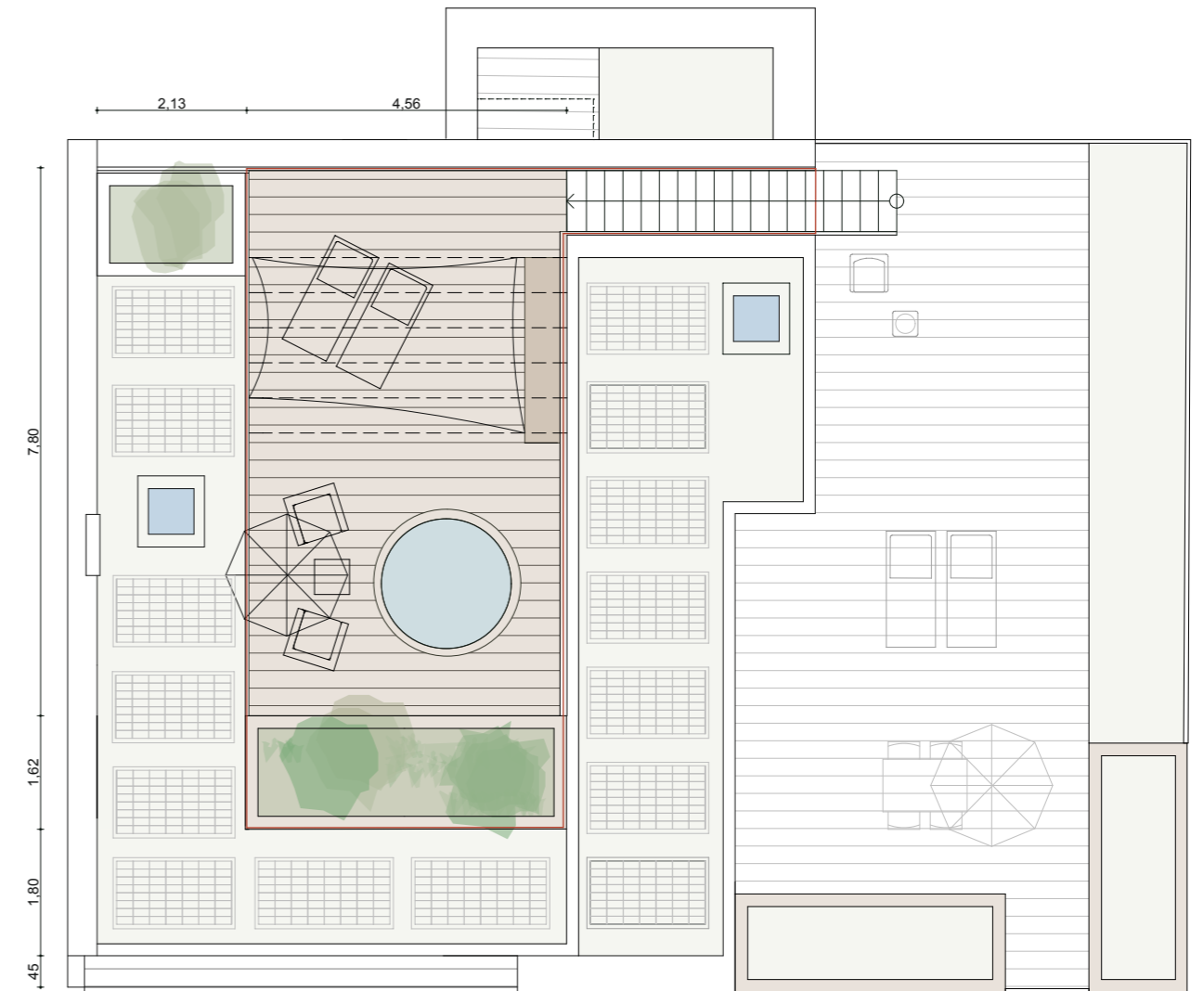
Maßstab M1:100



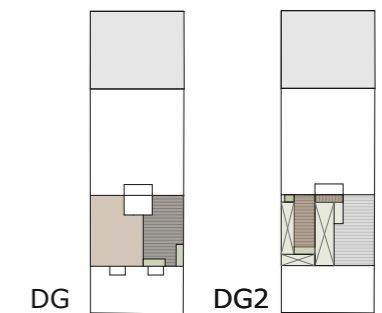
\*NGF Flächenangaben Grundrissvarianten sind jeweilige ca.-Nettoflächen ohne Reduzierung durch Ausbauten (Flächen von Innenwänden und Schächten etc.). Alle Angaben sind im derzeitigen Planstand nicht verbindlich

\*\*Kosten/ m2 ... Wohnung/ Terrasse anteilig

\*\*\*Wohnungskosten= Beteiligungskosten zzgl. Abstellraum KG =1.500€/m2



DG2 | Aufdachgarten



- 3 Zimmer
- Küche-Essbereich
- Masterbad
- Ankleide
- Gäste-WC
- HWR-Raum
- Masterterrasse
- Aufdachgarten (SNR)
- Austritt
- Pflanztröge
- Eigenstromanlage

Nettogrundfläche

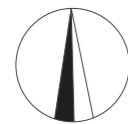
Wohnung	84,50 m <sup>2</sup>
Terrasse (1/2 angerechnet)	57,34 m <sup>2</sup>
Aufdachterrasse (1/2)	42,80 m <sup>2</sup>
Summe NGF*	113,17 m <sup>2</sup>
Aufdachgarten	42,80 m <sup>2</sup>
Gesamtsumme	134,57 m <sup>2</sup>
Kosten/ m <sup>2</sup>	8.750 €/m <sup>2</sup>
Wohnungskosten**	990.238 €
zzgl. Aufdachgarten	187.250 €



## W0.1 Maisonette-Studio ca 130 m<sup>2</sup>



Maximilianstraße 47A



Maßstab M1:100

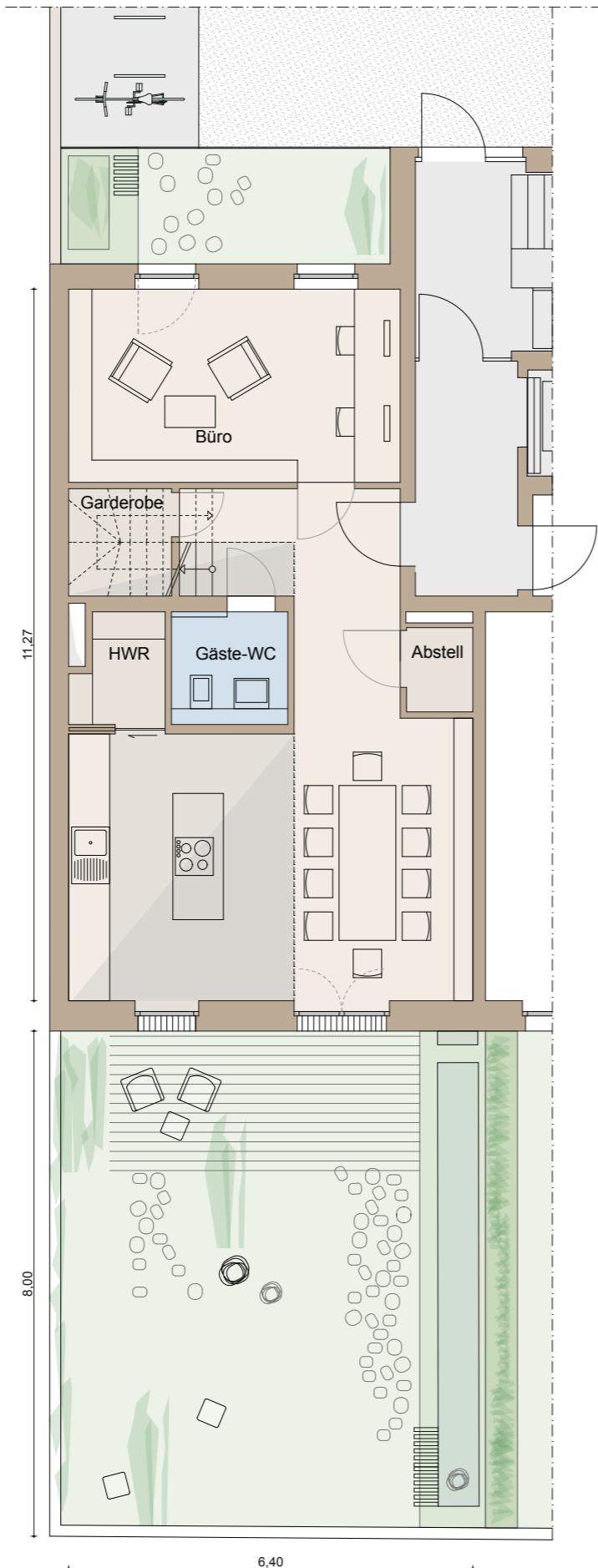


\*NGF Flächenangaben Grundrissvarianten sind jeweilige ca.-Nettoflächen ohne Reduzierung durch Ausbauten (Flächen von Innenwänden und Schächten etc.). Alle Angaben sind im derzeitigen Planstand nicht verbindlich

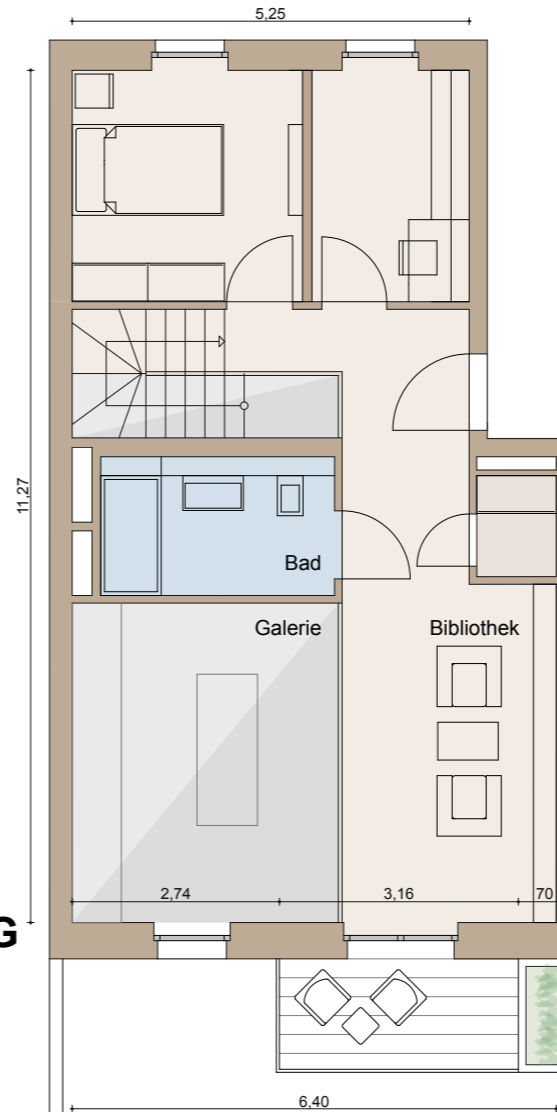
\*\*Kosten/ m<sup>2</sup> ... Wohnung/ Terrasse anteilig

\*\*\*Wohnungskosten= Beteiligungskosten zzgl. Abstellraum KG =1.500€/m<sup>2</sup>

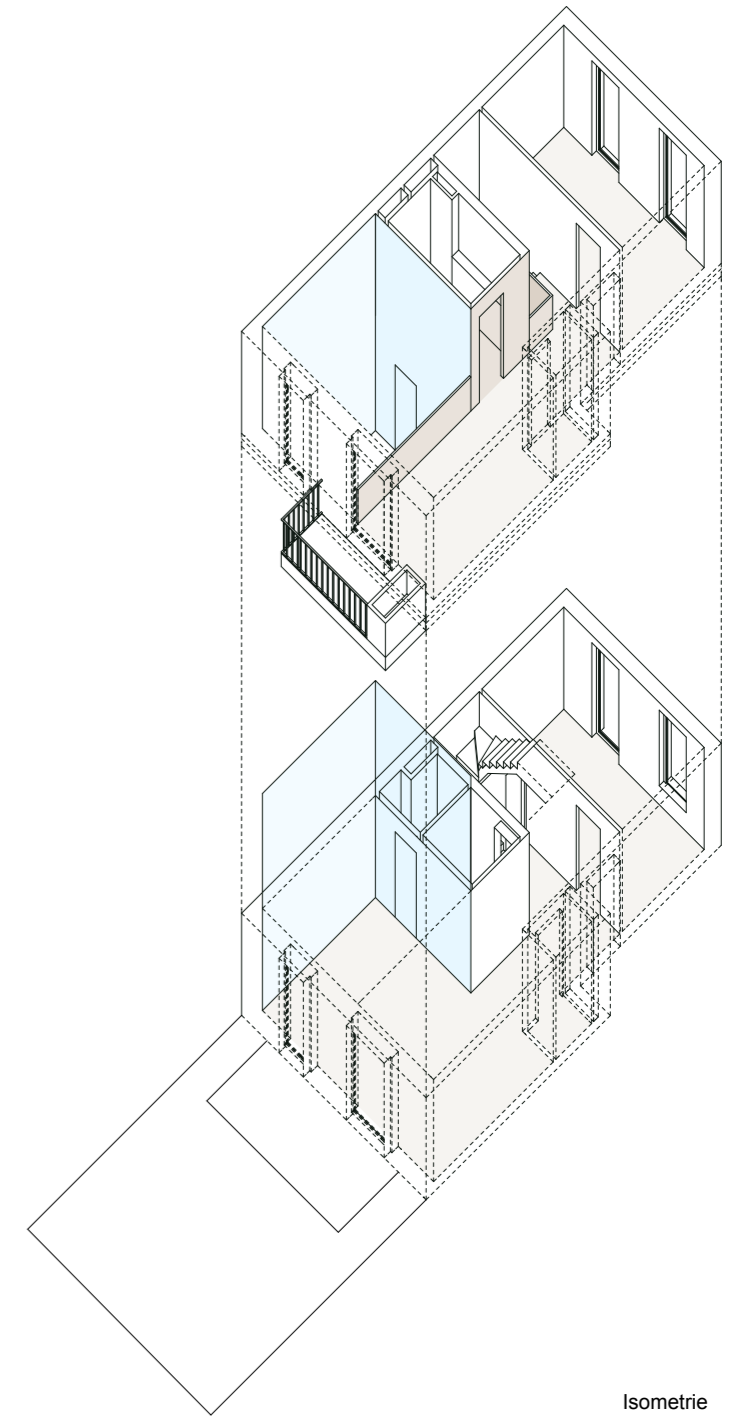
EG



OG



Maximilianstraße 47A



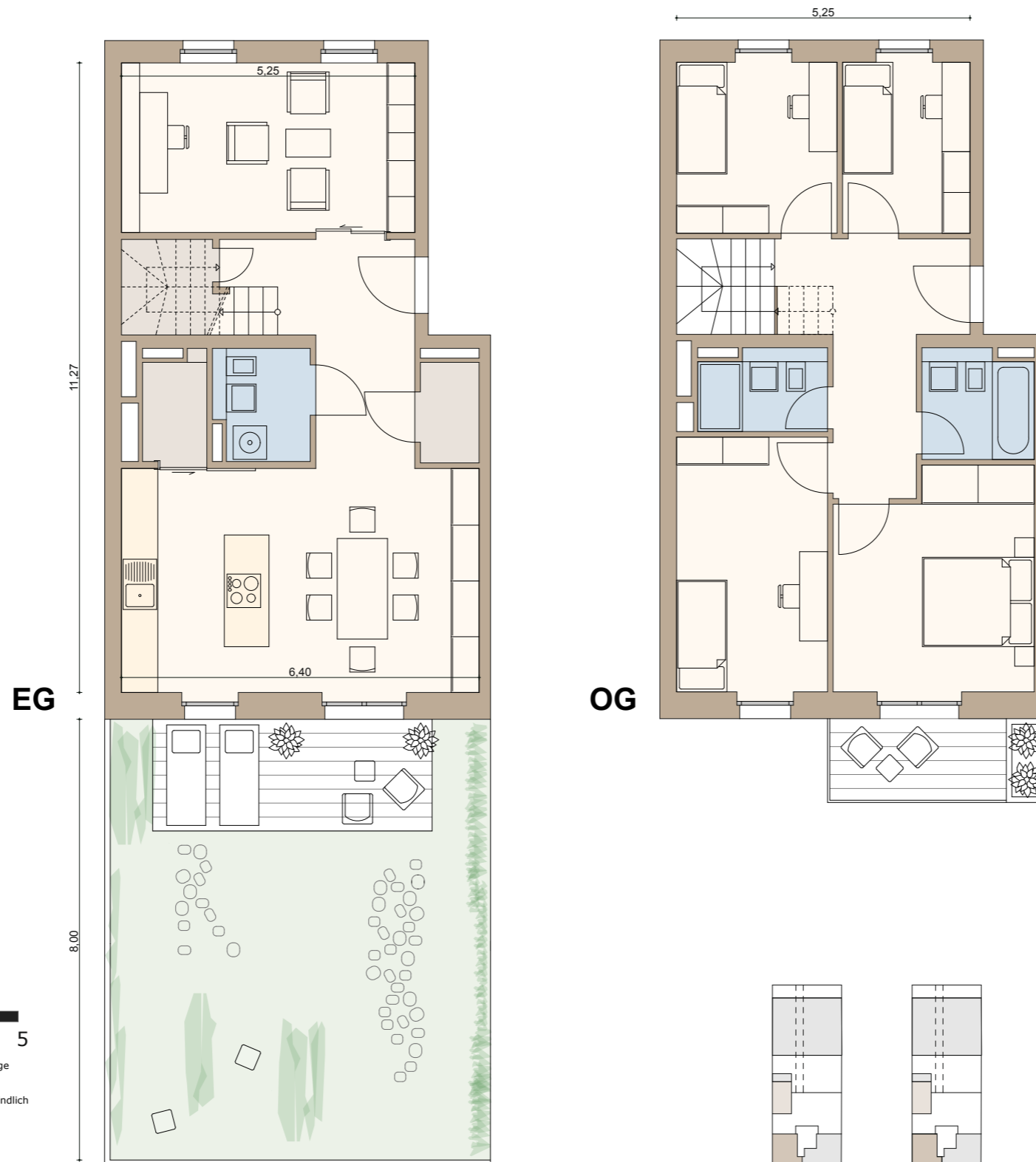
Isometrie

### Nettogrundfläche und Kosten

EG	66,14 m <sup>2</sup>
Terrasse (häufig angerechnet)	10,00 m <sup>2</sup>
OG	66,14 m <sup>2</sup>
abzl. Galerie häufig	7,40 m <sup>2</sup>
Balkon (häufig angerechnet)	5,08 m <sup>2</sup>
Summe NGF*	
EG	71,14 m <sup>2</sup>
OG	61,28 m <sup>2</sup>
Kosten EG**/ m <sup>2</sup>	6.950 €/m <sup>2</sup>
Kosten OG**/ m <sup>2</sup>	7.350 €/m <sup>2</sup>
Summe Wohnung	944.831 €
Gartenanteil SNR 42m <sup>2</sup>	43.785 €
Wohnungskosten***	988.616 €

**W0.1 Erdgeschoss Apartment Maisonette mit Garten | 140 m<sup>2</sup>**

6 - ZIMMER-WOHNUNG | 6 - ROOM - APARTMENT



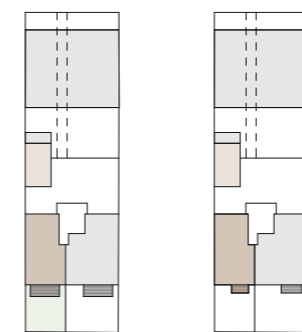
Maßstab M1:100



\*NGF Flächenangaben Grundrissvarianten sind jeweilige ca.-Nettoflächen ohne Reduzierung durch Ausbauten (Flächen von Innenwänden und Schächten etc.). Alle Angaben sind im derzeitigen Planstand nicht verbindlich

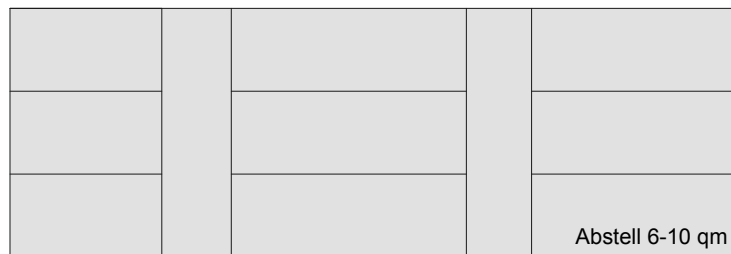
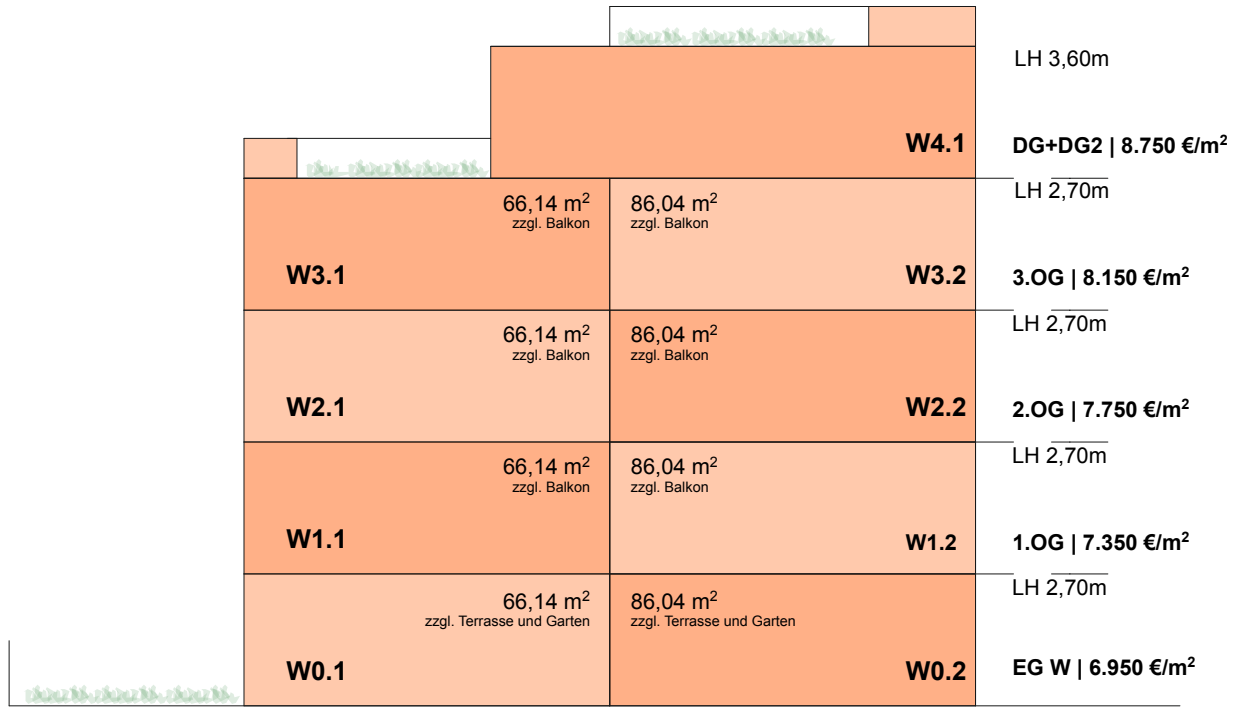
\*\*Kosten/ m2 ... Wohnung/ Terrasse anteilig

\*\*\*Wohnungskosten= Beteiligungskosten zzgl. Abstellraum KG =1.500€/m2

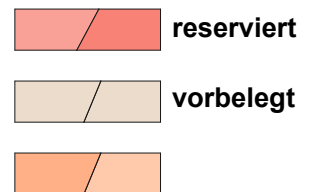


Maximilianstraße 47A

Nettogrundfläche		
5 Zimmer	EG	66,14 m <sup>2</sup>
Wohn-Ess-Küchenbereich	Terrasse (häufig angerechnet)	10,00 m <sup>2</sup>
Masterbad		
2 Bäder	OG	66,14 m <sup>2</sup>
HWR-Raum	Balkon (häufig angerechnet)	5,08 m <sup>2</sup>
Speisekammer	Summe NGF*	
Terrasse	EG	71,14 m <sup>2</sup>
Gartenbereich	OG	68,68 m <sup>2</sup>
Balkon	Kosten EG**/ m <sup>2</sup>	6.950 €/m <sup>2</sup>
	Kosten OG**/ m <sup>2</sup>	7.350 €/m <sup>2</sup>
	Summe Wohnung	999.221 €
	Gartenanteil SNR 42m <sup>2</sup>	43.785 €
	Wohnungskosten***	1.043.006 €



KG neu  
Abstell 1.500€/m2



Maximilianstraße 47A

## Neubau Gartenhaus

\*NGF Flächenangaben Grundrissvarianten sind jeweilige ca.-Nettoflächen ohne Reduzierung durch Ausbauten (Flächen von Innenwänden und Schächten etc.).  
Alle Angaben sind im derzeitigen Planstand nicht verbindlich

\*\*Kosten/ m2 ... Wohnung/ Terrasse anteilig

\*\*\*Wohnungskosten= Beteiligungskosten  
zzgl. Abstellraum KG =1.500€/m2

## Belegungsplan

**Links:**

[www.kfw.de](http://www.kfw.de)

**Verantwortlich für diese Broschüre**

Baugemeinschaft Maximilian 47A GBR  
c/o usp-architekten  
Ackerstr. 20 | 10115 Berlin  
Tel. 030|4404.3601  
Mobil: 0173|2186177  
Mail: [baugemeinschaft@usp-architekten.de](mailto:baugemeinschaft@usp-architekten.de)

**Entwurfsverfasser:**

urban space Planungs & Baubetreuung GmbH mit usp-architekten  
Ackerstr. 20 | 10115 Berlin  
Tel. 030 | 2816941  
[www.usp-architekten.de](http://www.usp-architekten.de)  
[www.urban-space.de](http://www.urban-space.de)  
3D - Bilder usp-architekten

**Bildrechte:**

Deckblatt: © usp architekten, Berlin 2022  
S. 3 Fotos und Plan, © usp architekten, Berlin 2022  
S. 4 Fotos und Perspektive, © usp architekten, Berlin 2022  
S. 5 alle Abbildungen: © usp architekten, Berlin 2022  
S. 6 alle Abbildungen: © usp architekten, Berlin 2022  
S. 6 Beispiel Wohnungen, © Edgar Zippel, Berlin 2016  
S. 7 alle Abbildungen: © usp architekten, Berlin 2022  
S. 8 Abbildungen, © Edgar Zippel 2016  
S. 9 obere Abbildung Fridolin Freudenfett, CC BY-SA 4.0  
S. 9 mittlere Abbildungen, © Edgar Zippel 2016  
S. 9 untere Abbildung © Heinz Schmid, Seekirchen, 2014  
S. 10 – 24 alle Pläne: © urban space Planungs-& Baubetreuung GmbH, Berlin 2022

**Datenschutzhinweis:**

Ihre mit dem Interessentenbogen ermittelten Daten werden grundsätzlich sechs Monate nach letzter Kontaktaufnahme vollständig gelöscht, sofern nicht anderweitige gesetzliche Aufbewahrungspflichten entgegenstehen oder die Aufbewahrung der Daten der Rechtsverfolgung dient. Insofern wird auf die beiliegende Datenschutzhinweise zur Erfüllung der Informationspflicht gem. Art. 13 DSGVO verwiesen.

Mit Ihrer Unterschrift bestätigen Sie die Richtigkeit Ihrer Angaben sowie den Erhalt/die Kenntnisnahme der Datenschutzhinweise zur Erfüllung der Informationspflicht gem. Art. 13 DSGVO.

Alle Angaben entsprechen dem derzeitigen Planungsstand und bleiben ohne Gewähr.  
Gültig sind die Festsetzungen des Gesellschaftsvertrags der Baugemeinschaft.

**Baugemeinschaft Maximilian 47A GBR**

Bitte senden an: baugemeinschaft@usp-architekten.de

Name/Vorname:

Beruf:

Familienstand/Alter:

Kinder:

Anzahl/Alter:

Adresse:

Tel/Funk/ Mail:

Vorzugsgeschoss (z.B. 3.OG, ggf. mehrere Optionen)

Anzahl der gewünschten Wohneinheiten:

Gewünschte Wohnfläche circa:

Gewünschte Anzahl der Zimmer circa:

Maisonettewohnung (Wohnung über zwei Ebenen)  
gewünscht / wäre ok / nein

Wohnküche:  
gewünscht / wäre ok / nein

Stellplatz notwendig:  
ja (Anzahl) / vielleicht / nein

Vorhandenes Eigenkapital (Summe):

Geschätzte Kreditfähigkeit:  
ja / vielleicht / nein

Weiteres / Besondere Bemerkungen:  
Sonderräume / Spezielle Wünsche etc.

Alle Daten werden vertraulich behandelt.