



BAUGEMEINSCHAFT SH23 - STADTHEIDE

Stadtheidestr. 23, 13585 Berlin-Spandau
20.01.2021

Allgemeine Hinweise:

Grundrisse, Kosten und Wohnungsgrößen können sich im weiteren Planungsprozess verändern. Alle Angaben dienen lediglich als Nachweis der Machbarkeit und der Orientierung der Interessenten und sind unverbindlich. Die Flächenangaben sind vorläufig und entsprechen dem jetzigen Planungsstand.

Weitergabe an Dritte und Vervielfältigung dieses Dokuments, auch in Auszügen, ist ohne die schriftliche Genehmigung des Verfassers nicht gestattet.

Alle Rechte bei:
SPAR*K ARCHITEKTEN PartGmbH
Boddinstraße 8
12053 Berlin

INHALTS- VERZEICHNIS

03

Information zum Standort

05

Informationen zur Baugemeinschaft,
Belegung

07

Referenzen

10

Lage, Grundrisse, Ausstattung,

17

Ablauf, Baubeschreibung, Bewerbung,
Kontakt

ALLGEMEINE HINWEISE

Die Baugemeinschaft wird in der Rechtsform der GbR gebildet. Die persönliche Haftung wird dort allerdings vertraglich auf das Äquivalent der eigenen Wohnung beschränkt. Als Bauherr Ihrer Wohnung, im Rahmen der GbR, trägt die Baugemeinschaft das Risiko, hat also z.B. keine Festpreisgarantie, sondern als Kehrseite all der Vorteile, die Risiken für

- Kosten
- Qualität
- Zeit bis Fertigstellung.

Die professionelle Begleitung durch die erfahrenen Architekten, Projektsteuerer etc. mindern das Risiko erheblich, aber schließen es nicht aus.

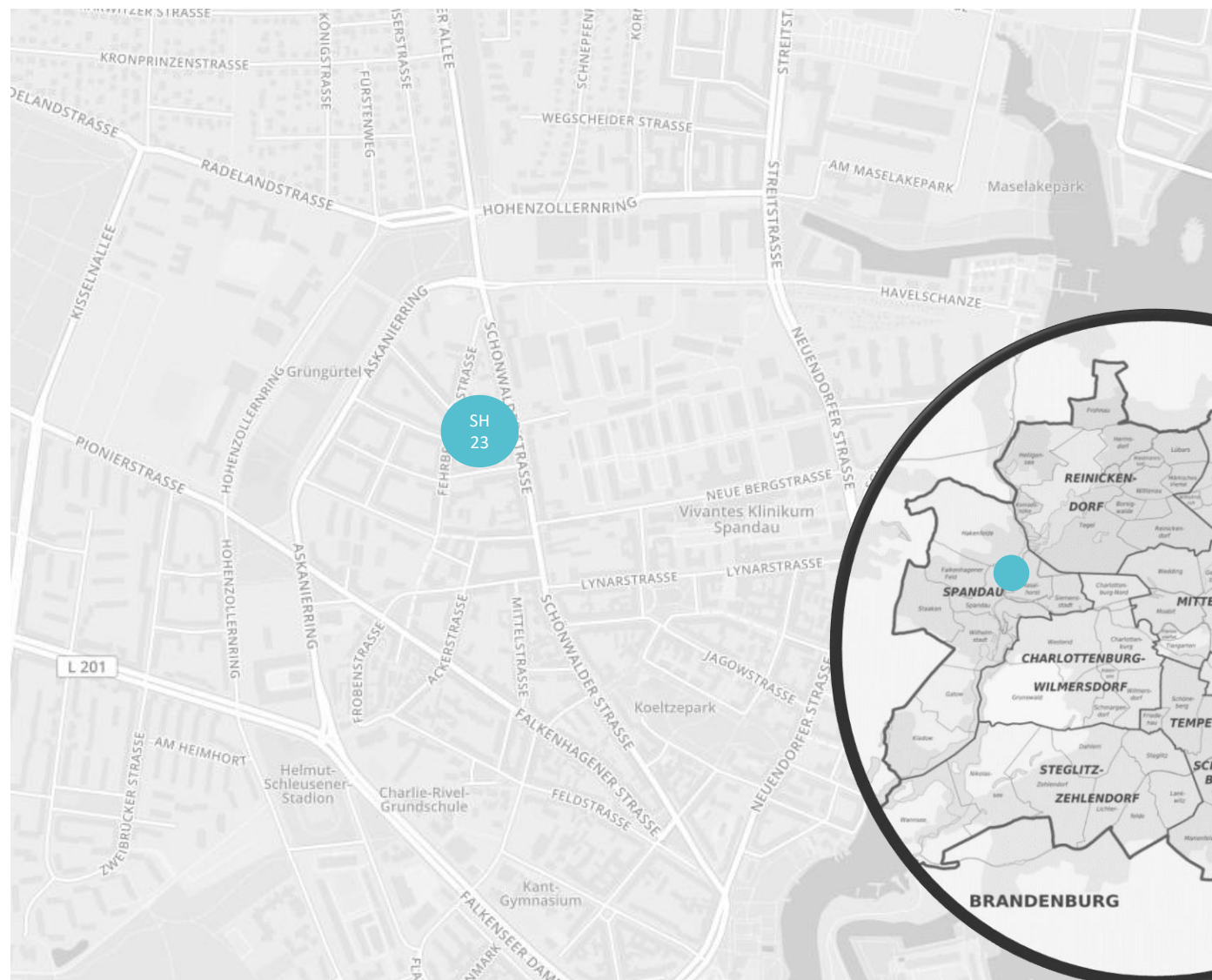


STANDORT SPANDAU

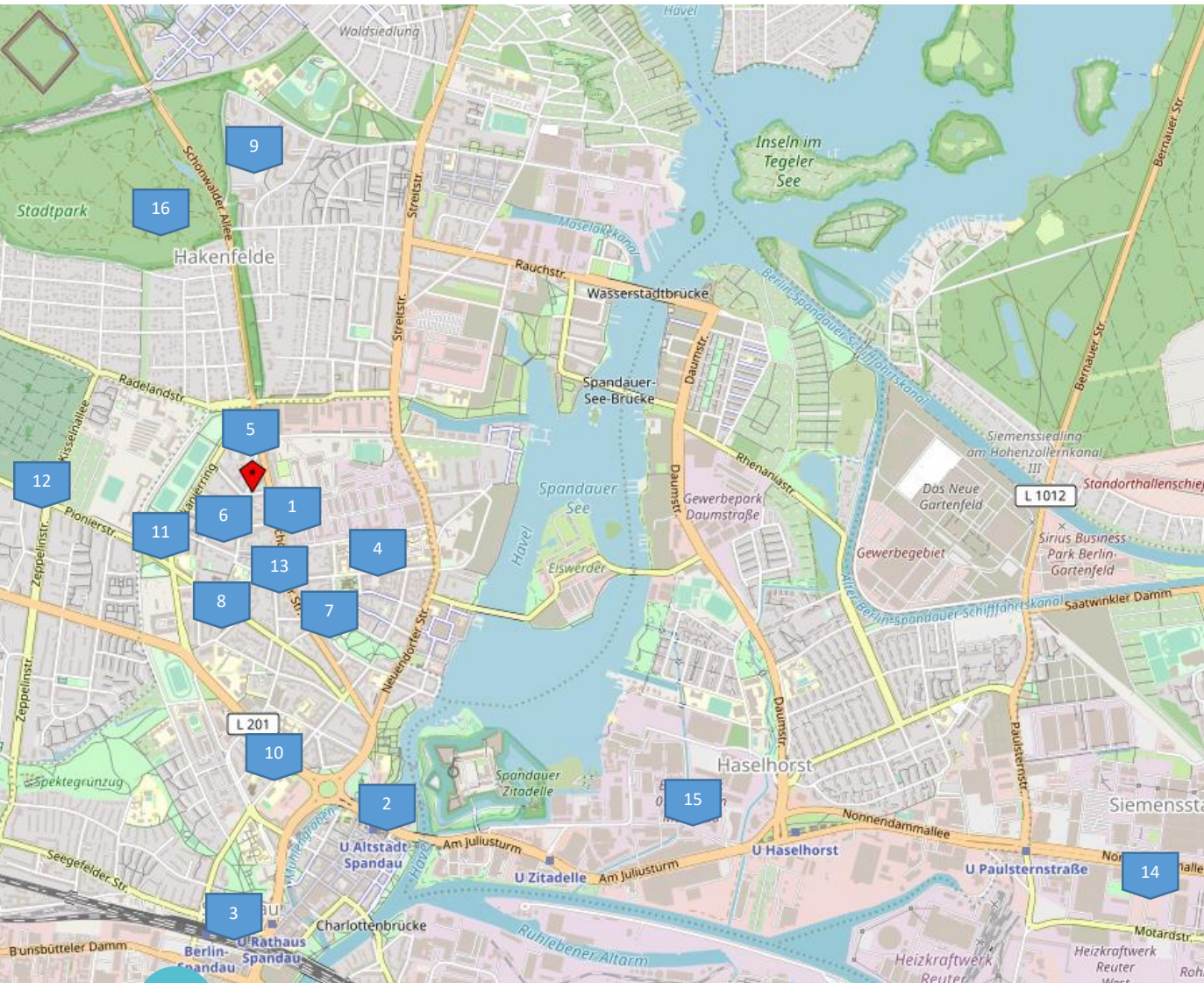
Unser Baugrundstück liegt im nördlichen Spandau, westlich von der Havelinsel Eiswerder, im Ortsteil Neustadt. Der weitläufige Bezirk Spandau ist für seine Parks und Wasserstraßen bekannt. Die Zitadelle und die Altstadt sind in unmittelbarer Umgebung zum Baugrundstück und laden zum entspannen, shoppen und verweilen ein.

Spandau ist gut an den öffentlichen Nah- und Fernverkehr angeschlossen. Busse, U- und S-Bahn sowie Regional- und Fernzüge halten am Bahnhof Spandau.

Der Bezirk Spandau ist mit seinen Versorgungseinrichtungen ein bedeutender Wirtschaftsstandort Berlins und besitzt auf der anderen Seite auch große Wald- und Wasserflächen, die als Ausflugsgebiet genutzt werden. Der Ortsteil Spandau kann so auf eine nahezu eigenständige städtische Infrastruktur zurückgreifen.



SH
23



UMGEBUNG

- | | |
|--|--|
| (1) Bus 671 ca. 85m,
1min Fußweg | (10) Freiherr-vom-Stein
Gymnasium
ca.1.5km |
| (2) U-Bahn Altstadt-
Spandau ca. 1.7km | (11) Turn und
Sportverein Spandau
1860 e.V. ca. 550m |
| (3) S-Bahn Spandau in
10min mit dem Bus
Stadtbad Spandau
ca. 700m | (12) Berliner Sparkasse
ca. 550m |
| (4) Vivantes Klinikum ca.
750m | (13) Ärzte ca. 600m,
Tierarztpraxis 600m |
| (5) PENNY ca. 200m | (14) Siemens AG
Dynamowerk ca.
24min |
| (6) Backshop ca. 40m
nah | (15) BMW Motorradwerk
28min |
| (7) Kita Laziuszeile ca.
850m | (16) Hundeauslaufgebiet
Hakenfelde ca.
1.3km |
| (8) Birken Grundschule
ca. 500m | |
| (9) Heinrich Böll
Oberschule ca.1.8km | |

SH
23

Baugemeinschaft STADTHEIDE

Die „Baugemeinschaft SH23“ in Berlin-Spandau sucht zur Bildung einer Baugemeinschaft noch Mitglieder / Bauherren. Die Baugenehmigung liegt noch nicht vor, aber mit der Planung und der Entwicklung ist gestartet. Der Baubeginn ist für das 1. Quartal 2021 geplant und die Fertigstellung soll nach 18-24 Monaten erfolgen.

Insgesamt sollen auf diesem schönen Grundstück im nördlichen Spandau 14 oder 15 Wohnungen entstehen. Die Wohnungsgrößen, Zimmeranzahl und die aktuelle Belegungsliste können Sie auf unserer Homepage: www.adorable-immobilien.de einsehen.

Für allgemeine Fragen sowie weitere Informationen zur geplanten Baugemeinschaft in Berlin-Spandau, stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung. Unser Baugemeinschaftsexperte, Dieter Huber, Geschäftsführer der Adorable Immobilien Berlin GmbH, berät Sie gerne. Dabei ist es egal, ob Sie allgemeine Fragen zu diesem Projekt haben oder ein ganz individuelles Anliegen. Wir laden regelmäßig zu Informationsveranstaltungen ein. Das Team von Adorable Immobilien Berlin, hat sich auf die Einrichtung und den Vertrieb von solchen Wohnprojekten spezialisiert und ist Ihr zuverlässiger und solider Partner.

Für das geplante Vorhaben, stehen die Architekten, Projektsteuerer und Finanzierungsberater fest.



SH
23

Wohnungsliste
Kostenaufstellung Wohneinheiten

Projekt:
Stand:

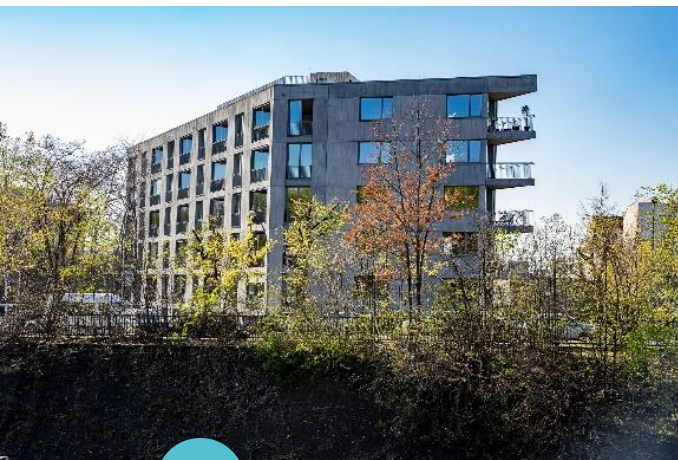
BG S23 - Stadtheidestrasse 23
17.03.2020

4.264,55 €/Wfl								
Nummer	Reserviert	Lage	Zimmer	Nutzfläche netto [gesamt] umhüllter Raum inkl. Balkone/ Terrassen 50%	Terrasse/ Balkon/Loggia zu 50% in NF enth.	Preis / qm	BETEILIGUNGSKOSTEN Brutto, zzgl. NK	
WE 1	FREI	EG	3,5	93,2 m ²	12,0 m ²	4.051 €	377.600,00 €	
WE 2	FREI	EG	3	58,3 m ²		3.838 €	223.800,00 €	
WE 3	FREI	EG	4-5	120,3 m ²	12,0 m ²	4.051 €	487.400,00 €	
WE 4	Reservierung	1. OG	4	93,7 m ²	5,1 m ²	4.265 €	399.600,00 €	
WE 5	FREI	1. OG	3	82,9 m ²	7,5 m ²	4.265 €	353.500,00 €	
WE 6	Reservierung	1. OG	4,5	110,9 m ²	5,1 m ²	4.265 €	472.700,00 €	
WE 7	FREI	2. OG	4	96,4 m ²	5,1 m ²	4.478 €	431.700,00 €	
WE 8	FREI	2. OG	4	91,5 m ²	7,5 m ²	4.478 €	409.700,00 €	
WE 9	Reservierung	2. OG	3-4	101,8 m ²	21,3 m ²	4.478 €	455.800,00 €	
WE 10	FREI	3. OG	4	93,7 m ²	5,1 m ²	4.691 €	439.500,00 €	
WE 11	FREI	3. OG	4	88,4 m ²	7,5 m ²	4.691 €	414.700,00 €	
WE 12	FREI	3. OG	2-3	91,3 m ²	21,3 m ²	4.691 €	428.300,00 €	
WE 13	FREI	DG	3	75,3 m ²	8,8 m ²	4.904 €	369.300,00 €	
WE 14	FREI	DG	2	46,6 m ²	6,6 m ²	4.904 €	228.500,00 €	
WE 15	FREI	DG	2-3	75,3 m ²	19,5 m ²	4.904 €	369.300,00 €	
Wfl gesamt				1.319,6 m²	144,4 m²		5.861.400,00 €	



REFERENZEN (Vertrieb)

- Thrasoltstraße 2-4 (Neubau)
- Richard-Wagner-Straße 31-33
- Hochstraße 7, Wedding
- Manteufelstraße 17a, Steglitz
- Kreuzbergstraße 47, Kreuzberg
- Dorfstraße 29 Kaulsdorf
- Deulstraße 20 Köpenick
- Arnulfstraße 43 Tempelhof
- Maximilienstraße 42c Pankow
- Scharnweberstraße 40 Friedrichshagen
- Christburgerstraße 18 Prenzlauer Berg
- Flottwellstraße 3/3a Berlin – Mitte
- Florastraße 81 Pankow
- Pätzerstraße 11 Britz
- Baugebiet Fritzen's Hut Leegebruch



SH
23

DIE ARCHITEKTEN



**CARSTEN DANKERT -
GRÜNDUNGSPARTNER**

Er studierte nach seiner Ausbildung als Zimmermann Architektur in Berlin und Barcelona, arbeitete in verschiedenen Architekturbüros in Berlin und Rotterdam, u.a. für Neutelings & Riedijk, ::dan pearlman und GRAFT.

2009 Gründung von SPAR*K Architekten

2007 – 2009 Beschäftigt bei GRAFT
Gesellschaft von Architekten mbH

2005 – 2007 Beschäftigt bei ::dan
pearlman markenarchitektur

2004 Diplom an der TU Berlin, Mitarbeit in
verschiedenen Büros in Berlin

1996 – 2004 Studium der Architektur an
der TU Berlin und ETSAB/Barcelona



GUNNAR KREMPIN -GRÜNDUNGSPARTNER

Begann seine Karriere als gelernter Zimmermann und Vorarbeiter in Deutschland und als Blockhausbauer in Kanada. Nach den Jahren der praktischen Bauerfahrung und des Reisens, studierte er Architektur an der TU Berlin und der TU Delft. Während des Studiums arbeitete er bereits u.a. in den Büros NOX / Lars Spuybroek, sowie realities:united und konnte währenddessen nicht nur erste Erfolge im Entwerfen von Architektur und Städtebau verzeichnen, sondern auch Erfahrung im Bereich Kunst am Bau und Medialer Gestaltung sammeln. Bei GRAFT in Berlin bearbeitete Gunnar Projekte unterschiedlichster Maßstäbe, vom Innenausbau bis zu städtebaulichen Projekten.

2009 Gründung von SPAR*K Architekten

2007 – 2009 Beschäftigt bei GRAFT Gesellschaft von
Architekten mbH

2007 Diplom an der TU Berlin

2005 – 2007 Beschäftigung u.a. bei NOX / Lars
Spuybroek und realities:united

2000 – 2007 Studium der Architektur an der TU Berlin
und der TU Delft / Niederlande

REFERENZEN DER ARCHITEKTEN



HOEP44 TRANSFORMATION EINES SIEDLUNGSHAUSES 11. JANUAR 2019

In der Fliegiersiedlung Berlin-Tempelhof soll ein Siedlungshaus aus den 1920er Jahren umgebaut werden. Die letzte Sanierung liegt fast 50 Jahre zurück, das Gebäude liegt im Geltungsbereich der Erhaltungsverordnung Gartenstadt Neu-Tempelhof.

BAUGEMEINSCHAFT MAX42 7 WOHNHEITEN IN PANKOW 18. AUGUST 2015

BG MAX 42 ist ein Baugemeinschaftsprojekt und befindet sich südlich der Maximilianstraße im Bezirk Pankow. Hier entstehen 7 Wohnungen auf 5 Geschossen, die gemeinsam mit den Bewohnern entwickelt worden sind.



BAUGEMEINSCHAFT CH24 18. SEPTEMBER 2015

Im Herzen von Berlin – Weißensee plant SPAR*K ein Mehrfamilienhaus für 28 Familien inklusive einer Tiefgarage und einem Gemeinschaftsgarten. Die Wohnungstypologien bestehen aus Apartments, Maisonettewohnungen mit Privatgärten und Penthouses.

LOFT M AUSBAU UND UMBAU EINES LOFTS IN BERLIN - PRENZLAUER BERG

Das Dachgeschossloft befindet sich in Berlins absoluter Premiumlage in der Oderberger Straße/ Prenzlauer Berg. Auf 185 m² wurde das Loft nach Wünschen der Auftraggeberin individuell aus- und umgebaut.



SH
23

DIE BAUGEMEINSCHAFT

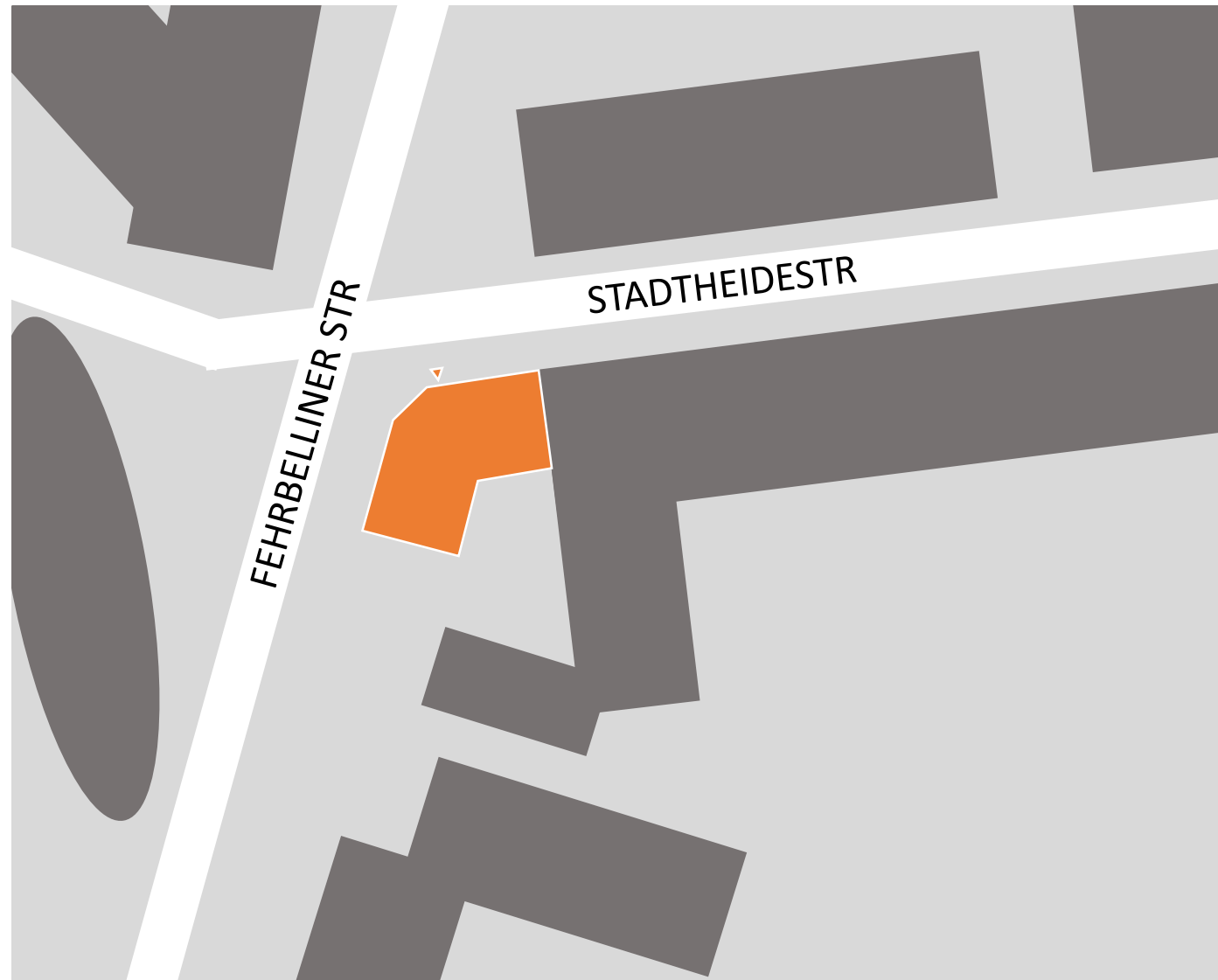
Das Team von Adorable Immobilien Berlin mit Büro Sitz in Berlin Charlottenburg-Wilmersdorf, welches sich auf die Einrichtung und den Vertrieb von Wohnprojekten spezialisiert hat, ist stets ein zuverlässiger und solider Partner für Sie.

Momentan befindet sich das Projekt noch in der Planungsphase. Sobald weitere Details und Informationen vorhanden sind, werden wir Sie informieren.

WE13	WE14	WE15
WE10	WE11	WE12
WE07	WE08	WE09
WE04	WE05	WE06
WE01	WE02	WE03

SH
23

Baugemeinschaft
STADTHEIDESTR.



Erdgeschoss

WE01 ERDGESCHOSS

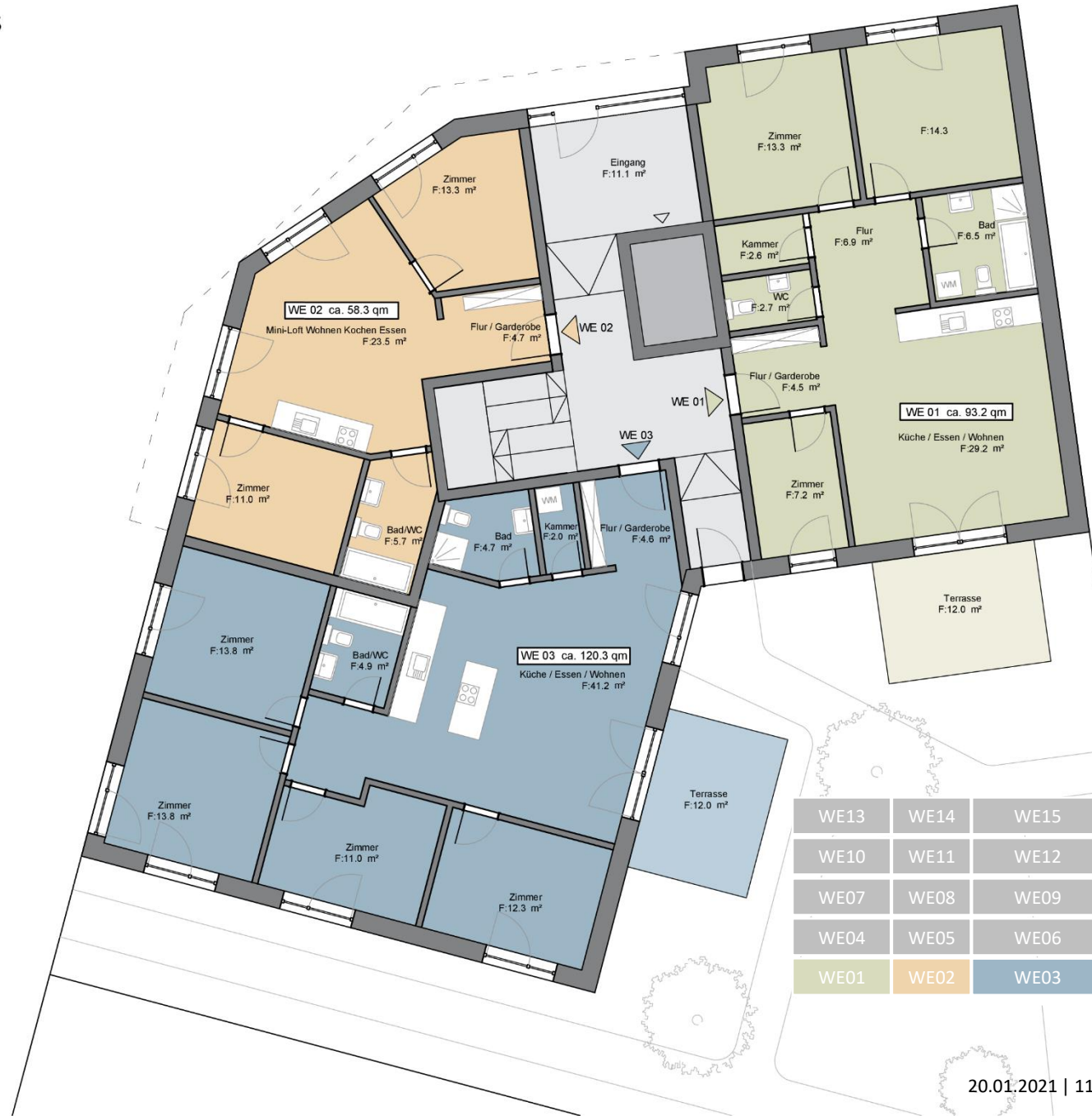
3,5 Zimmer, Terrasse
Ca. 93,2 m²

WE02 ERDGESCHOSS

3 Zimmer
Ca. 58,3 m²

WE03 ERDGESCHOSS

5 Zimmer, Terrasse
Ca. 120,3 m²



SH
23

1. Obergeschoss

WE04 1.OG

4 Zimmer, Balkon
Ca. 94,2 m²

WE05 1.OG

4 Zimmer, Balkon
Ca. 82,9 m²

WE06 1.OG

5 Zimmer, Balkon
Ca. 110,9 m²



WE13	WE14	WE15
WE10	WE11	WE12
WE07	WE08	WE09
WE04	WE05	WE06
WE01	WE02	WE03



2. Obergeschoss

WE07 2.OG

4 Zimmer, Balkon
Ca. 94,2 m²

WE08 2.OG

4 Zimmer
Ca. 91,5 m²

WE09 2.OG

4 Zimmer, 2 Balkone
Ca. 101,8 m²



3. Obergeschoss

WE10 3.OG

4 Zimmer, Balkon
Ca. 94,2 m²

WE11 3.OG

4 Zimmer, Balkon
Ca. 88,40 m²

WE12 3.OG

3 Zimmer, 2 Balkone
Ca. 91,30 m²



WE13	WE14	WE15
WE10	WE11	WE12
WE07	WE08	WE09
WE04	WE05	WE06
WE01	WE02	WE03

Dachgeschoss
3 Wohnungen

WE13
DACHGESCHOSS

3 Zimmer, Balkon
Ca. 75,3 m²

WE14
DACHGESCHOSS

2 Zimmer, Balkon
Ca. 46,6 m²

WE15
DACHGESCHOSS

3 Zimmer, Balkon
Ca. 75,3 m²



WE13	WE14	WE15
WE10	WE11	WE12
WE07	WE08	WE09
WE04	WE05	WE06
WE01	WE02	WE03



Dachgeschoss
Alternative : 2 Wohnungen

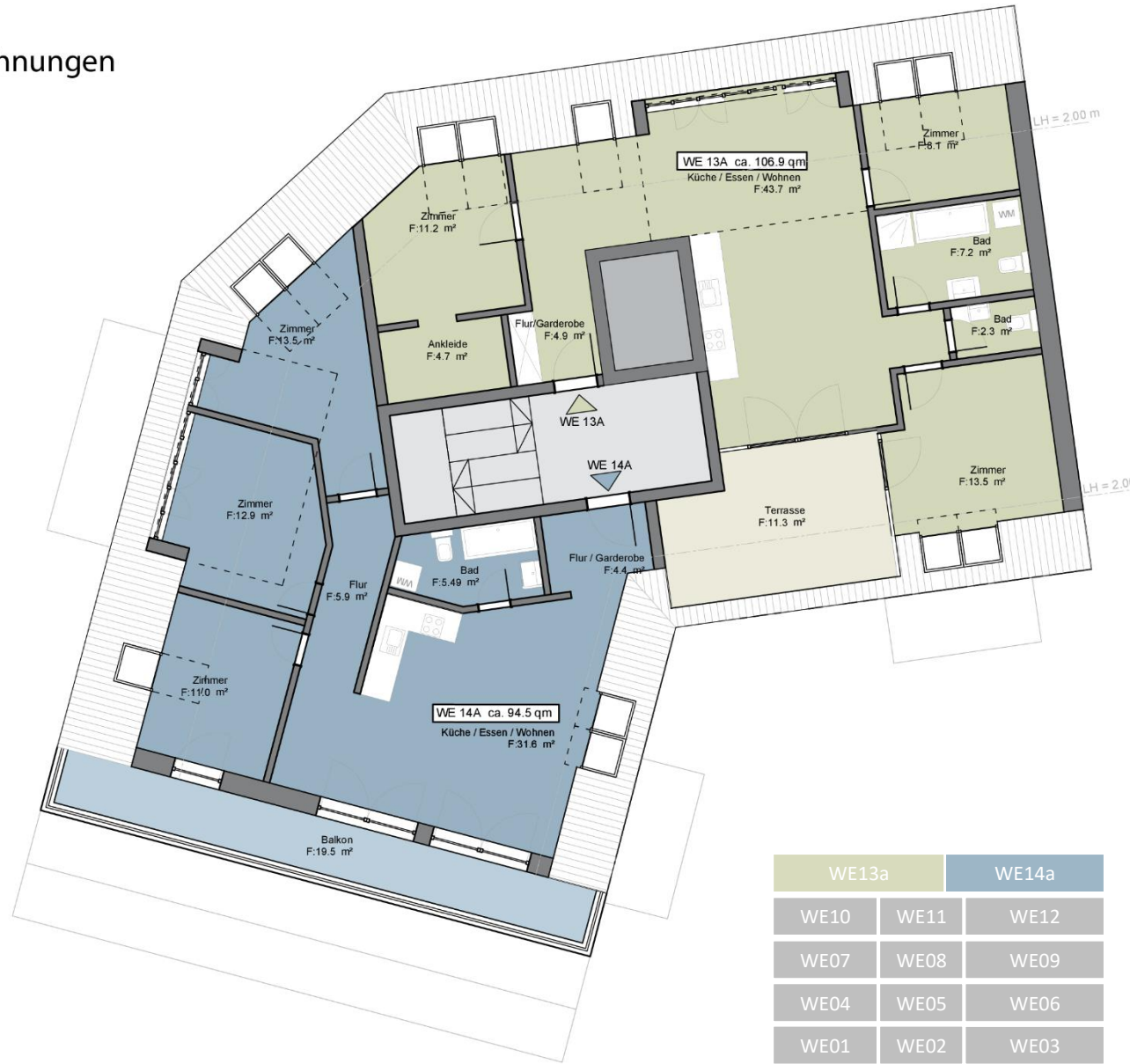
WE13a
DACHGESCHOSS

4,5 Zimmer, Dachterrasse
Ca. 106,9 m²

**ALTERNATIVE
PLANUNG
DACHGESCHOSS**

WE14a
DACHGESCHOSS

4 Zimmer, Balkon
Ca. 94,5 m²



WE13a		WE14a
WE10	WE11	WE12
WE07	WE08	WE09
WE04	WE05	WE06
WE01	WE02	WE03

ABLAUF – MÖGLICHE ZEITSCHIENE:

ALLGEMEINE HINWEISE

Der zeitliche Ablaufplan dient nur der Orientierung und ist abhängig von verschiedenen Faktoren: Umplanungen, Vergabezeiten, wetterbedingte Bauunterbrechungen usw..

ÄNDERUNGSVORBEHALT

Die Ausführung des Gebäudes erfolgt nach der Ausführungsplanung der Architekten und Fachplaner. Planungsänderungen, die sich aus architektonischen und bautechnischen Gründen im Zuge der weiteren Planung ergeben können, sind vorbehalten. Dies gilt insbesondere für Planungs- und Ausführungsänderungen, die sich infolge der Weiterentwicklung von Bauvorschriften sowie technischer Vorschriften (DIN Normen u.a.) ergeben, bzw. die durch baubehördliche Auflagen oder durch Brandschutzauflagen verursacht werden.

AB FEBRUAR 2020



EINWERBUNG VON BAUGRUPPENMITGLIEDERN

VORSTELLUNG, RESERVIERUNG

APRIL 2021



GRÜNDUNG DER BAUGEMEINSCHAFT

GRUNDSTÜCKSKAUF, PROJEKTENTWICKLUNG

MAI 2021



UNTERZEICHNUNG KAUFVERTRAG

ANZAHLUNG, RESERVIERUNG

JUNI 2021



PLANUNG

ENTWÜRFE, GENEHMIGUNGEN, STATIK, AUSSCHREIBUNG UND VERGABE

SEPTEMBER 2021



BAUANTRAG

EINREICHUNG BAUANTRAG

I. Quartal 2022



BAUBEGINN

BAUZEIT 18-24 MONATE

IV. Quartal 2022



FERTIGSTELLUNG DER GEBÄUDE

FERTIGSTELLUNG UND EINZUG

BAUBESCHREIBUNG

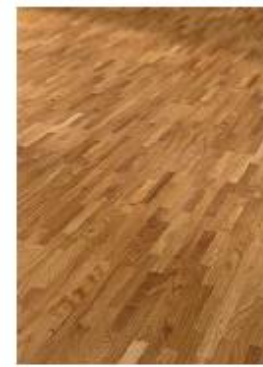
Alle Grundrisse sind unter Berücksichtigung der statischen Erfordernisse, der Lage, der Fenster und der Versorgungsschächte für Bäder und Küchen in den Ausbaudetails variabel gestaltbar. Die Baubeschreibung sieht einen guten mittleren Standard vor.

Folgende dazugehörige Eckdaten werden von der Baugemeinschaft angestrebt:

- Deckenhöhen von ca. 2,75m
- EG als Hochparterre
- Der förderfähige Standard für ein KfW-Effizienzhaus (KfW55) ist angestrebt und wird in den folgenden folgenden Planungsphasen geprüft.
- Ökologisches Heizkonzept (z.B. BHKW)
- Raumbeheizung über Fußbodenheizung
- Trockenbauwände flexibel planbar, doppelt beplankt
- Hausentwässerung in schalldämmenden Gussrohren
- Wohnböden in Echtholz-Parkett, z.B. Eiche
- Holzfenster aus Nadelholz, Dreifachverglasung, z.T. Bodentief

- Türblätter aus Röhrenspanplatten mit Lacksystem bzw. HPL-Beschichtung/ Umfassungszarge
- Wohnungseingangstüren angelehnt an WK2 mit Stahlumfassungszargen
- Bäder: Wandflächen (bis max. 2/3) gefliest
- Sanitär: Keramik, Kaldewei, Grohe oder vergleichbare Anbieter innerhalb eines noch festzulegenden Kostenrahmens
- außen liegender Sonnenschutz gemäß Anforderung an den sommerlichen Wärmeschutz
- Elektroinstallation in Anlehnung an die DIN 18015-2. Eine detailliertere Darstellung der Ausstattung erfolgt im Zuge der Fachplanung.
- Balkone/ Terrassen mit Holzbelag
- Fahrstuhl bis in den Keller
- Kellerabteile
- Fahrradstellplätze gem. Anforderungen BauOBln
- Spielplatz gem. Anforderungen BauOBln
- Hofgestaltung/Gemeinschaftliche Gartenflächen nach Verfügbarkeit.

Die Festlegung der Grundausrüstung erfolgt im Zuge der Entwurfsplanung in Abstimmung mit der Baugemeinschaft. Unabhängig von der Grundausrüstung sind Sonderwünsche bei der individuellen Gestaltung der Wohnungen möglich.



Bauvorhaben Stadtheidestraße 23, Berlin - Antrag zur Teilnahme an der Gründung der Planungsgruppe, Vorstufe der Baugruppe

1) Antragsteller/in

Name	Beruf
Adresse	Telefon
Kinder mit Alter	

- 2) Auf welche Wohneinheit stellen Sie hiermit den Antrag
Wohnung Nr.
Alternativ Wohnung Nr.
- 3) Folgende Unterlagen liegen diesem Antrag zugrunde
 Vorläufige Wohnungsliste gemäß Datum der Reservierung
Pläne zum bisherigen Stand der Planung
- 4) Beabsichtigen Sie die Wohnung zur Eigennutzung oder zur Vermietung zu bauen?
 Eigennutzung
 Vermietung
- 5) Beabsichtigen Sie eine teilgewerbliche Nutzung?
 Ja
 Nein
- 6) Ist Ihnen bewusst, dass bei einer Baugemeinschaft das Risiko beim Einzelnen bleibt, Sie also z.B. keine Festpreisgarantie wie bei einem Bauträger haben?
 Ja
 Nein
- 7) Die Planungsgruppe ist in der Rechtsform der GBR begründet, z.zt. sind nur noch einige Wohnungen frei
- 8) Ein GBR-beitritt oder die Aufnahme in die GBR setzen voraus
A) Aufnahmeantrag und Annahme durch die (sofern bereits bestehend) GBR oder Mitbegründung der GBR
B) Nachweis über mindestens 20 % Eigenkapital bezogen auf den Belegungspreis und Finanzierungsbestätigung der Umweltbank
Der Gesellschaftsvertrag bleibt dem Beschluss der GBR vorbehalten.
- 9) Ein Finanzierungsnachweis wird gesondert angefordert. Ich/Wir können Eigenkapital einbringen:
 Mehr als 100.000€
 Mehr als 150.000€

- 10) Für die Belegung einer Wohnung fällt kein Maklerhonorar an, da eine Innenprovision von der GBR gezahlt wird. Sollte die Innenprovision nicht vereinbart werden, sind 3,0% zzgl. MwSt. der Gesamtkosten der zu belegenden Wohnung für die Einwerbung als GBR-Mitglied an ADORABLE Immobilien Berlin GmbH zu entrichten. Fällig wird die Provision 14 Tage nach Ankauf des Grundstücks oder 14 Tage nach Ihrem GBR-Beitritt.
- 11) Für die Bearbeitung der Reservierung sind € 1.000 innerhalb von 4 Tagen nach Unterzeichnung der Reservierung für ADORABLE Immobilien Berlin GmbH auf das Konto IBAN DE14 100 900 00 2322 2110 18 bei der Berliner Volksbank AG BIC BEVODE33XXX einzuzahlen. Die Reservierung gilt 12 Wochen, bis dahin ist die Finanzierung zu klären und nachzuweisen, sonst mit uns über Fristverlängerung sprechen. Mit GBR-Beitritt wird die Bearbeitungsgebühr auf die Belegungskosten (Preis) angerechnet.
- 12) ADORABLE Immobilien Berlin GmbH verpflichtet sich, die Interessen des Unterzeichnenden zu wahren, damit der Unterzeichner die Wohnung erhält, die er oben bezeichnet hat.

Datum, Unterschriften

KONTAKT

FÜR WEITERE INFORMATIONEN:

ADORABLE IMMOBILIEN BERLIN GMBH

THRASOLTSTR. 3, 10585 BERLIN

info@adorable-immobilien.de

www.adorable-immobilien.de

DIETER HUBER

TEL: 030-3478 1980

SH
23

Baugemeinschaft
STADTHEIDESTR.

PROJEKT PARTNER

SPARK ARCHITEKTEN

Das Architekturkommando SPAR*K 2009 gründete sich nach langjähriger Zusammenarbeit in verschiedenen renommierten Architekturbüros. Carsten Dankert und Gunnar Krempin arbeiten seit über 15 Jahren erfolgreich zusammen.

ADORABLE IMMOBILIEN

Bei uns stehen persönliche Beratung und Betreuung an erster Stelle. Selbstverständlich gehen wir individuell auf Ihre Wünsche ein!

Finvista Berlin GmbH

Ralf Dehn, Finanzierungsberater -
20 Jahre Berufserfahrung für Ihre
Finanzierung

**NN (BERLINER VOLKSBANK oder
Umweltbank)**

Grundstücksankauf und
Endfinanzierung

