

# Baugemeinschaft

## Friedrich 38

Stand 22.02.2024

BÜRO  
SCHINDLER  
FRIEDE



**Ruhiges Wohnen in grüner Lage  
nahe Teltowkanal - Neukölln / Britz**

**FRIEDRICH 38** Baugemeinschaft Friedrichsbrunner 38 GbR

Das Exposé spiegelt den aktuellen Stand der Machbarkeitstudie wieder. Verbindlich ist nur die freigegebene Architektenplanung. Alle Darstellungen sind zur Illustration und enthalten ggf. Sonderausstattungen, die mit Zusatzkosten verbunden sein können.

04	<b>BAUGEMEINSCHAFT</b>
05 - 07	<b>LAGE/ GRUNDSTÜCK</b>
08	<b>DAS WOHNHAUS</b>
09 - 15	<b>WOHNUNGSGRUNDRISSSE</b>
16 - 17	<b>BAUBESCHREIBUNG</b>
18	<b>TERMINE</b>
19	<b>WOHNUNGSÜBERSICHT</b>
20	<b>KONTAKT</b>



Friedrichbrunner Straße - am Ende der Straße liegt der Teltowkanal, rechts in der Lücke entsteht unser Projekt.

Bei dem Projekt Friedrich 38 handelt es sich um eine Machbarkeitsstudie im Rahmen der Projektentwicklung der Baugemeinschaft Friedrichsbrunner 38 GbR in Berlin Neukölln.

Grundrisse, Kosten und Wohnungsgrößen können sich im weiteren Planungsprozess verändern. Alle Angaben dienen zur Orientierung der Interessenten und sind unverbindlich. Die Flächenangaben sind vorläufig und entsprechen dem vorliegenden Stand der Planung.

Bei den dargestellten Plänen handelt es sich um Illustrationen der Wohnungen, die Beispiele für die Aufteilung und Möblierung der Räume wiedergeben. Dabei können Ausstattungen enthalten sein, die nicht in den Kosten enthalten sind und bei der Realisierung zu Mehrkosten führen können.



Blick auf die hofseitige Fassade mit Garten

# BAUGEMEINSCHAFT

## WAS IST EINE BAUGEMEINSCHAFT?

Eine Baugemeinschaft ist ein Zusammenschluss von Bauwilligen, der sich unter Vereinbarung verbindlicher, gemeinsamer Ziele organisiert.

Jedes Baugruppenmitglied hat Gesellschaftsanteile an einer GbR. Diese erwirbt das Grundstück. Nach Fertigstellung wird durch Teilung eine Wohnungseigentümergeinschaft gebildet.

Die künftigen Bewohner entscheiden gemeinsam über die Aufnahme von neuen Mitgliedern. Während der Planungs- und Bauzeit lernt man seine zukünftigen Nachbarn kennen. Zusammen kann man das gemeinsame Wohnen im Haus und das nahe Wohnumfeld mitgestalten. Dadurch bieten Baugemeinschaften später oft eine stabile, durch soziales Miteinander geprägte Nachbarschaft.

Die Projektplanung erfolgt unter aktiver Beteiligung aller Mitglieder der Baugemeinschaft, bei gleichzeitig individuellen Entscheidungsmöglichkeiten der einzelnen Beteiligten.

Die Kostenersparnis beträgt je nach Projekt ca. 10 bis 20 %, da z.B. der Bauträgeraufschlag entfällt. Bisher wurde die Grunderwerbssteuer je nach Zeitpunkt des Beitritts zur Baugemeinschaft nur auf das Grundstück gezahlt.

Bauherrenrisiken wie Kostenentwicklung oder Termine werden gemeinschaftlich getragen. Alle Verträge und Kosten sind für alle Beteiligten offen einsehbar und beeinflussbar. Neben den Architekten spielt die Projektsteuerung eine zentrale Rolle. Sie übernimmt „Bauherrenaufgaben“ im Planungs- und Bauprozess sowie in der Organisation.

## WIE WERDE ICH MITGLIED DER BAUGEMEINSCHAFT

Vereinbaren Sie einen Beratungstermin mit Stefanie Hömberg. Sie stellt Ihnen das Projekt vor und informiert Sie über die Chancen und Risiken von Baugemeinschaften.

Ihre Wunschwohnung kann unverbindlich für zwei Wochen reserviert werden.

Sie sollten diese Wochen dazu nutzen, beim Finanzkontor einen Finanzcheck durchzuführen und sich zur Finanzierung beraten zu lassen. Der erfolgreiche Finanzcheck ist Voraussetzung für Ihre Aufnahme in die Planungs- bzw. Baugemeinschaft. Außerdem sollten Sie die Gelegenheit nutzen, die Baugruppenmitglieder kennenzulernen und sich selber vorzustellen.

Optional können Sie gemeinsam mit den Architekten über besondere Wünsche und den Grundriss Ihrer Wohnung sprechen. Sollten Sie nicht Mitglied der Baugruppe werden, wird ab einem bestimmten Punkt der Planungstiefe für weitere Termine ein Honorar berechnet.

Wenn Sie nach Ablauf der Reservierungsfrist Mitglied bzw. Mitbaufamilie werden möchten, können Sie eine Beitrittserklärung abgeben, über die die Gesellschaft mit 2/3 der Stimmen entscheidet.

Damit Ihre Mitgliedschaft in der Planungsgesellschaft rechtskräftig wird, ist eine Beitrittsgebühr in Höhe von 6000 € fällig, die auf die Gesamtkosten angerechnet wird.

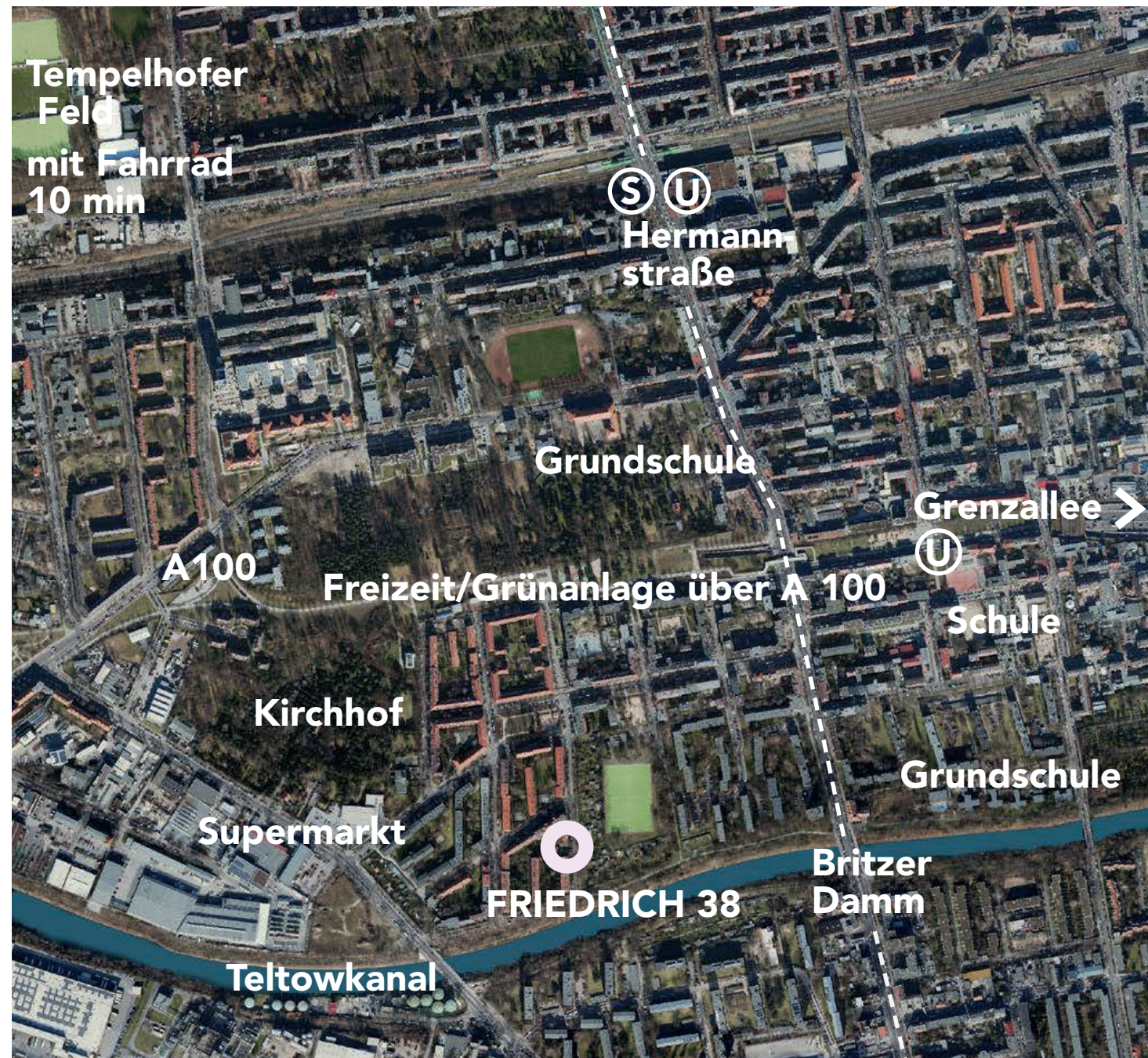


(Foto S.Schindler)

# LAGE

## Umgebung

- schönes Grundstück in ruhiger Wohnlage
- Lückenbebauung in Nebenstraße ohne Durchgangsverkehr
- Grünes Gegenüber - Kleingartenanlage und Sportplätze fußläufig erreichbar
- Unmittelbar neben Grünzug am Teltowkanal
- lauschige Gärten im Innenhof
- gute Anbindung an öffentlichen Nahverkehr
- kurze Verbindung zur Autobahn A100
- Einkaufsmöglichkeiten in unmittelbarer Nähe
- Tempelhofer Feld und Schillerkiez im näheren Umfeld
- Schulen und Kindergärten in der Nähe



**LAGE**  
Britz, Berlin Neukölln

Emmauskirchhof

Hermannstraße



Grenzallee



Basketballplatz

Auffahrt A100

Volleyballfeld

Kleinkindspielplatz

Kita

St. Lukas Kirchhof

Kiezzentrum

Spielplatz

Germaniapromenade



Supermarkt

Sportanlage/  
Kleingärten

500m Radius

Discounter

**FRIEDRICH 38**

Karl-Elsasser-Str.



Uferpromenade am  
Teltowkanal

Kita

Teltowkanal

Hafen Britz West

Hafen Britz West

KGA Braunschweiger Ufer

KGA Braunschweiger Ufer

Kita

Holzmindener Straße

Holzmindener Straße

Franz-Körne

# LAGE

## Grundstück

Das gleichmäßig geschnittene Grundstück liegt an einer ruhigen Nebenstraße im nördlichen Teil des Ortsteils Britz im Bezirk Neukölln. Umgeben von Grünanlagen und nahe am Teltowkanal sind Orte für die Naherholung in unmittelbarer Nachbarschaft.

Dennoch ist das quirlige Neuköllner Innenstadtleben nicht weit entfernt. Einkaufsmöglichkeiten, Kindertagesstätten und Schulen sind fußläufig erreichbar. Das Tempelhofer Feld mit viel Platz für sportliche und kulturelle Aktivitäten ist mit dem Fahrrad in 10 Minuten erreichbar.

Fußläufig in 5 bzw. 8 Minuten liegen zwei Buslinien, mit denen man in 3 Minuten die Ringbahn/ S-Bahn zum Flughafen BBR und die U8, in 5 Minuten die U5, in 9 Minuten die U6 und in 18 Minuten den Nah- und Fernverkehrsbahnhof Südkreuz erreicht. Auch eine Auffahrt auf die Stadtautobahn befindet sich in der Nähe.

Gegenüber dem Grundstück befindet sich eine Kleingartenanlage. Die dorthin orientierten Schlafräume des Neubaus ermöglichen ein Erwachen mit Sonnenlicht und Vogelgezwitscher.

Auf dem Grundstück stehen aktuell Mietgaragen. Die Verträge können kurzfristig gekündigt werden. Ein Bodengutachten und eine Bauvoranfrage für das Grundstück sind vorhanden.



# DAS WOHNHAUS

In der Friedrichsbrunner Str. 38 soll im Sinne ökonomischer, ökologischer und sozialer Nachhaltigkeit ein Mehrfamilienhaus mit 11 Wohnungen für Singles, Paare und Familien entstehen.

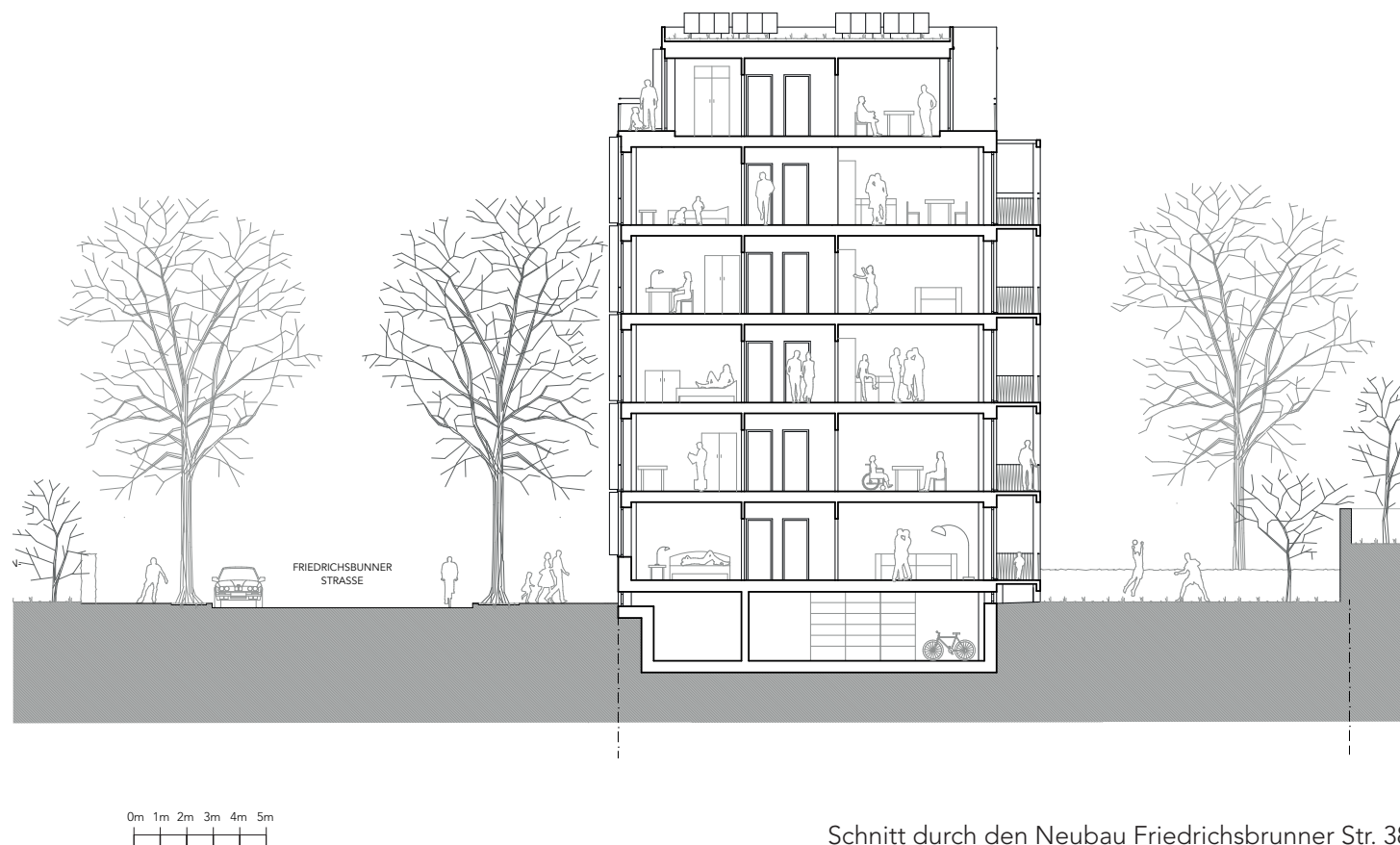
Der Neubau schließt eine Baulücke zwischen Gebäuden von ca. 1910 und 1930.

Das Wohnhaus hat 6 Geschosse, wobei das Erdgeschoss leicht erhöht liegt und das Dachgeschoss zurückgestaffelt ist. Es wird in allen Etagen barrierefrei mit einem Aufzug erschlossen, der bis in den Keller fährt.

Jede Wohnung in einem Regelschoss verfügt über 2 bis 3 nach Osten orientierte Räume, ein innenliegendes Badezimmer und eine Wohnküche mit Balkon nach Westen. Zwischen den Wohnküchen der zwei Wohnungen jedes Geschosses befindet sich ein Raum, der entweder als Ganzes einer Wohnung zugeteilt werden kann, oder geteilt je zur Hälfte den beiden Wohnungen zugerechnet wird.

Im Dachgeschoss befinden sich 2 Wohnungen mit einem bzw. zwei Zimmern nach Osten und der Wohnküche nach Westen. Allen Räumen sind Dachterrassen vorgelagert.

Damit sind im Haus 2- bis 5- Zimmerwohnungen mit Wohnflächen (Balkon und Terrassen zu 1/2 angerechnet) von 70 bis 105 m<sup>2</sup> möglich. Die Raumhöhen betragen mindestens 2,60 m.



Schnitt durch den Neubau Friedrichsbrunner Str. 38



# WOHNUNG

Erdgeschoss

## WOHNUNG 01

4 Zimmer  
Bruttowohnfläche\* 90,6 m<sup>2</sup>  
Balkon 4,5 m<sup>2</sup>  
Kellerabstellraum im UG mind. 4 m<sup>2</sup>  
barrierefrei

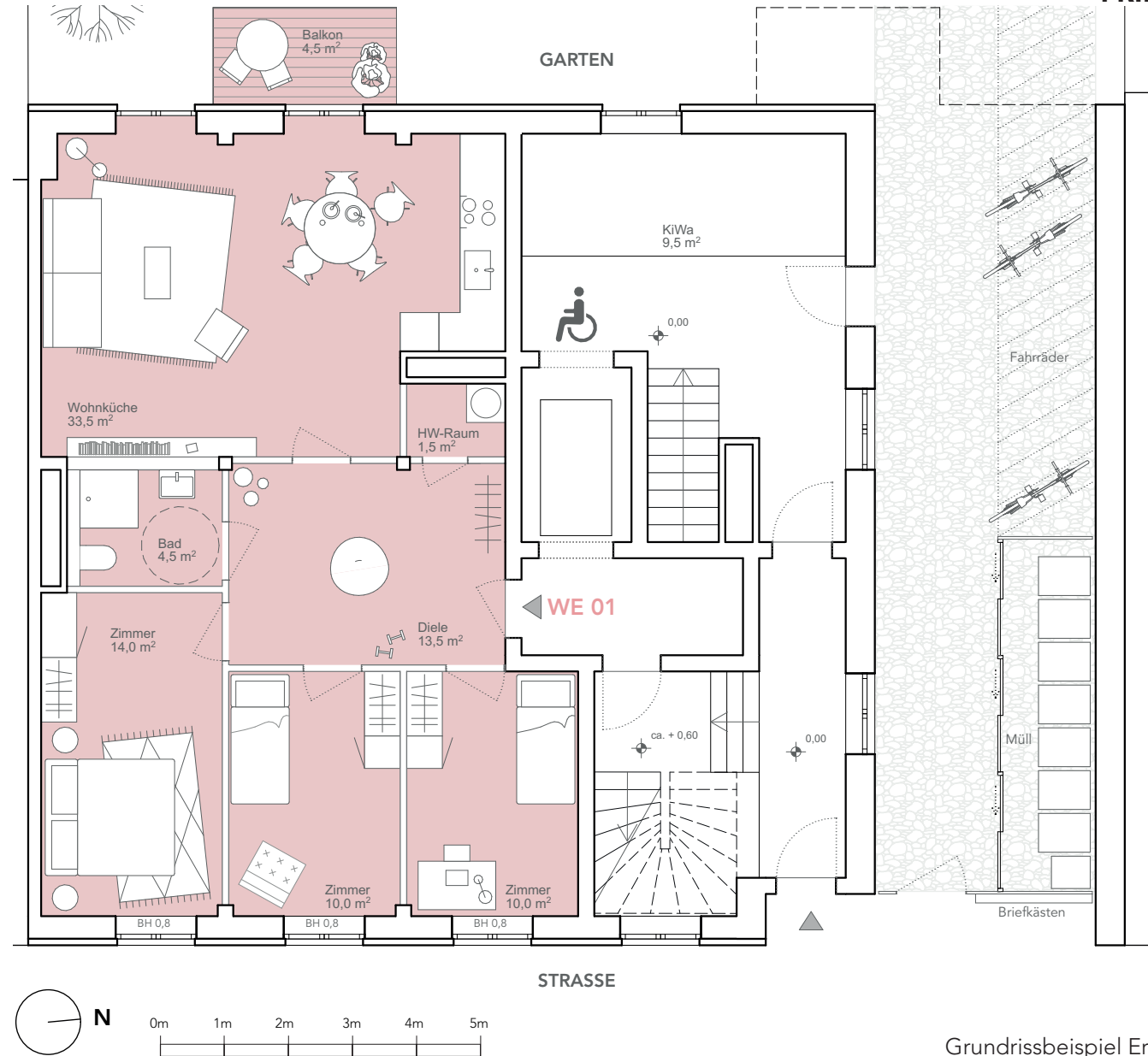
Platz für Kinderwagen und Gehhilfen/ Rollstühle

Durchgang in den Garten

überdachte Fahrradstellplätze

eingefasster Müllplatz

\* Bruttowohnfläche enthält die nach Wohnflächenverordnung ermittelten Flächen unter Hinzurechnung aller Grundflächen von nichttragenden Innenwänden. Balkone sind zur Hälfte hinzugerechnet.



Grundrissbeispiel Erdgeschoss

# WOHNUNG

Obergeschoss 01

BÜRO  
SCHINDLER  
FRIEDE

## WOHNUNG 02

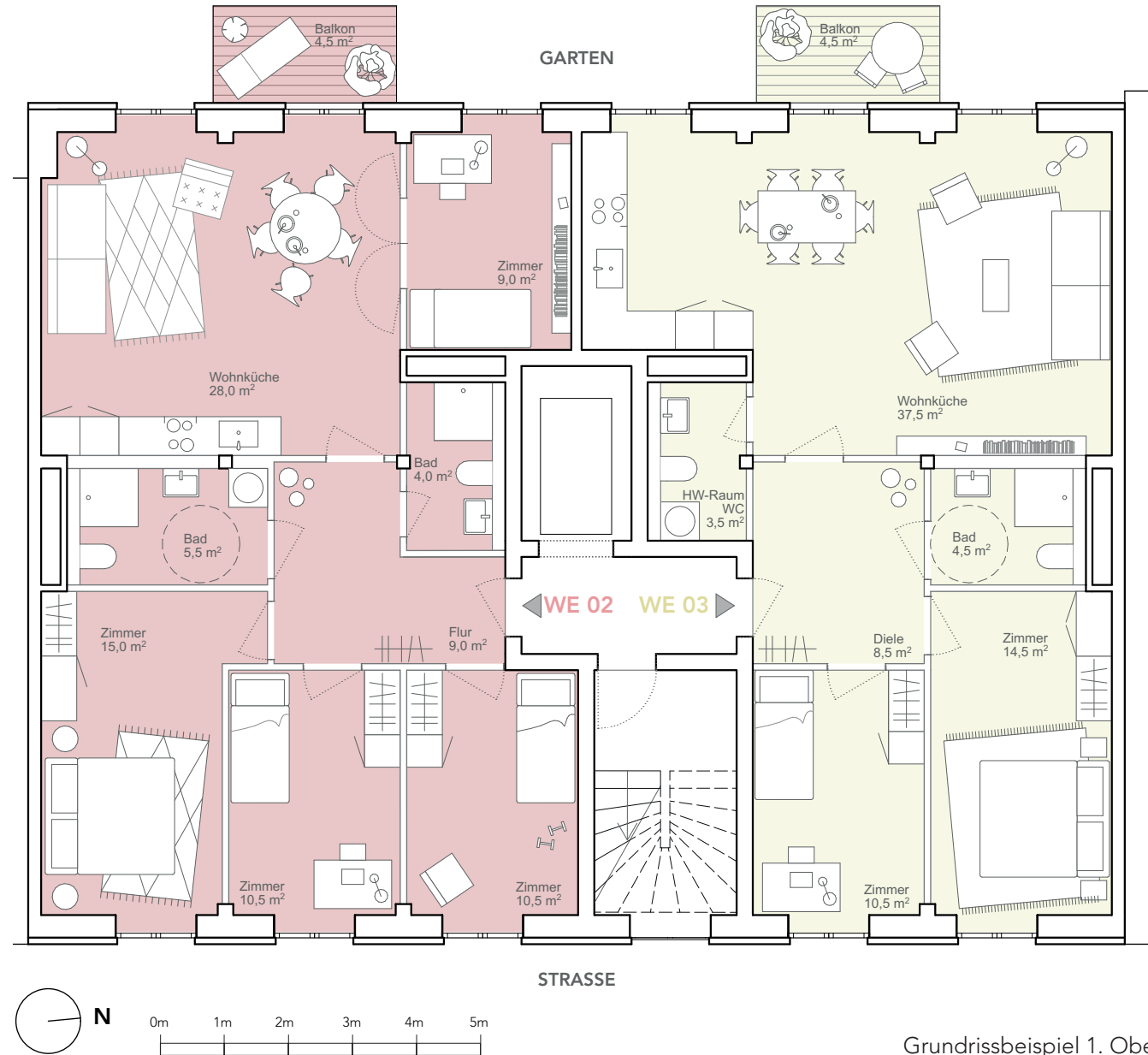
5 Zimmer  
Bruttowohnfläche\* 95,3 m<sup>2</sup>  
Balkon 4,5 m<sup>2</sup>  
Kellerabstellraum im UG mind. 4 m<sup>2</sup>  
barrierefrei

## WOHNUNG 03

3 Zimmer  
Bruttowohnfläche\* 80,8 m<sup>2</sup>  
Balkon 4,5 m<sup>2</sup>  
Kellerabstellraum im UG mind. 4 m<sup>2</sup>  
barrierefrei

Wohnungsaufteilung aus dem 2., 3. und 4. Obergeschoss ist hier je nach Verfügbarkeit auch möglich.

\* Bruttowohnfläche enthält die nach Wohnflächenverordnung ermittelten Flächen unter Hinzurechnung aller Grundflächen von nichttragenden Innenwänden. Balkone sind zur Hälfte hinzugerechnet.



Grundrissbeispiel 1. Obergeschoss

# WOHNUNG

Obergeschoss 02

BÜRO  
SCHINDLER  
FRIEDE

## WOHNUNG 04

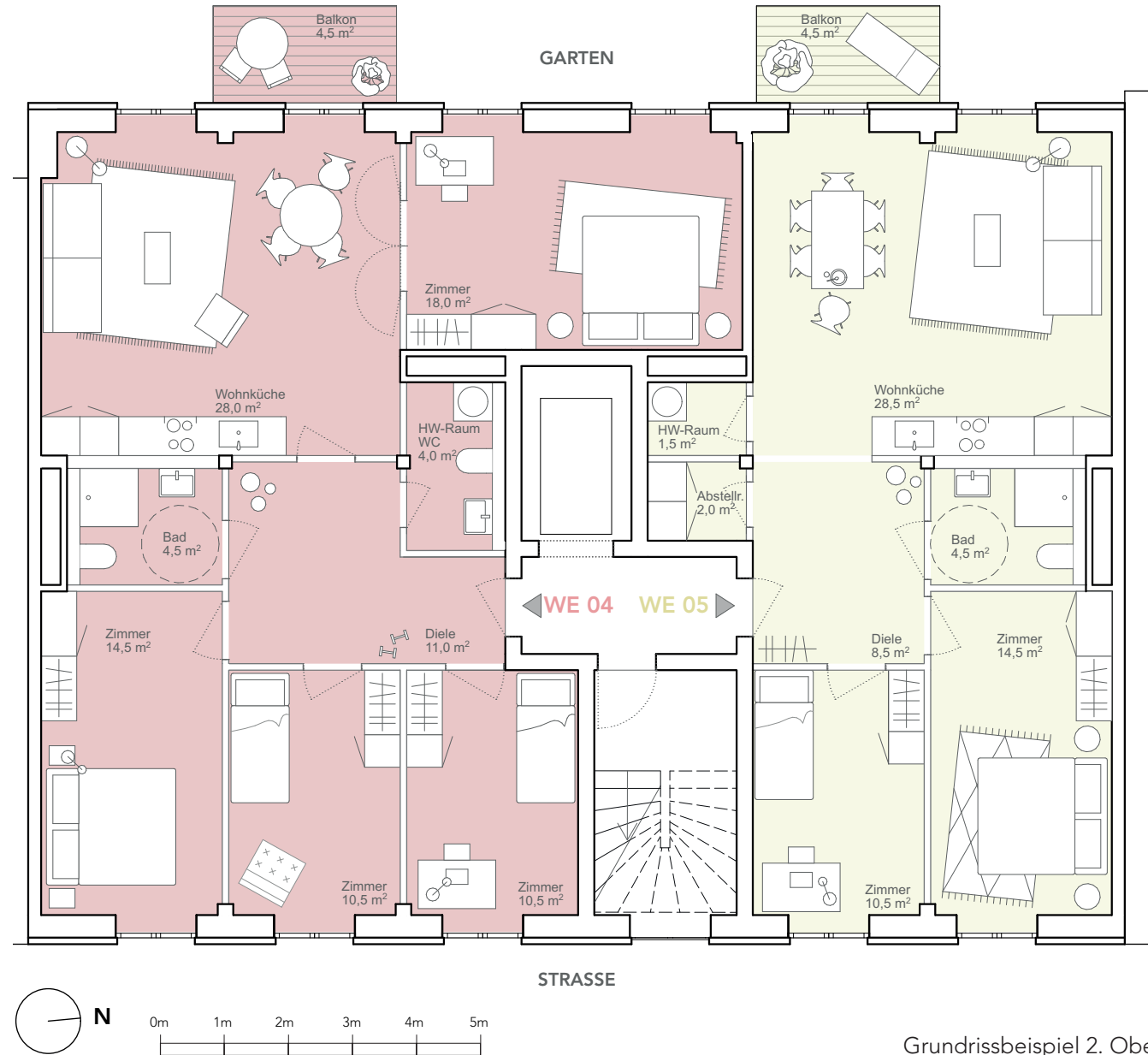
5 Zimmer  
Bruttowohnfläche\* 104,5 m<sup>2</sup>  
Balkon 4,5 m<sup>2</sup>  
Kellerabstellraum im UG mind. 4 m<sup>2</sup>  
barrierefrei

## WOHNUNG 05

3 Zimmer  
Bruttowohnfläche\* 71,7 m<sup>2</sup>  
Balkon 4,5 m<sup>2</sup>  
Kellerabstellraum im UG mind. 4 m<sup>2</sup>  
barrierefrei

Wohnungsaufteilung aus dem 1., 3. und 4. Obergeschoss ist hier je nach Verfügbarkeit auch möglich.

\* Bruttowohnfläche enthält die nach Wohnflächenverordnung ermittelten Flächen unter Hinzurechnung aller Grundflächen von nichttragenden Innenwänden. Balkone sind zur Hälfte hinzugerechnet.



Grundrissbeispiel 2. Obergeschoss

# WOHNUNG

Obergeschoss 03

BÜRO  
SCHINDLER  
FRIEDE

## WOHNUNG 06

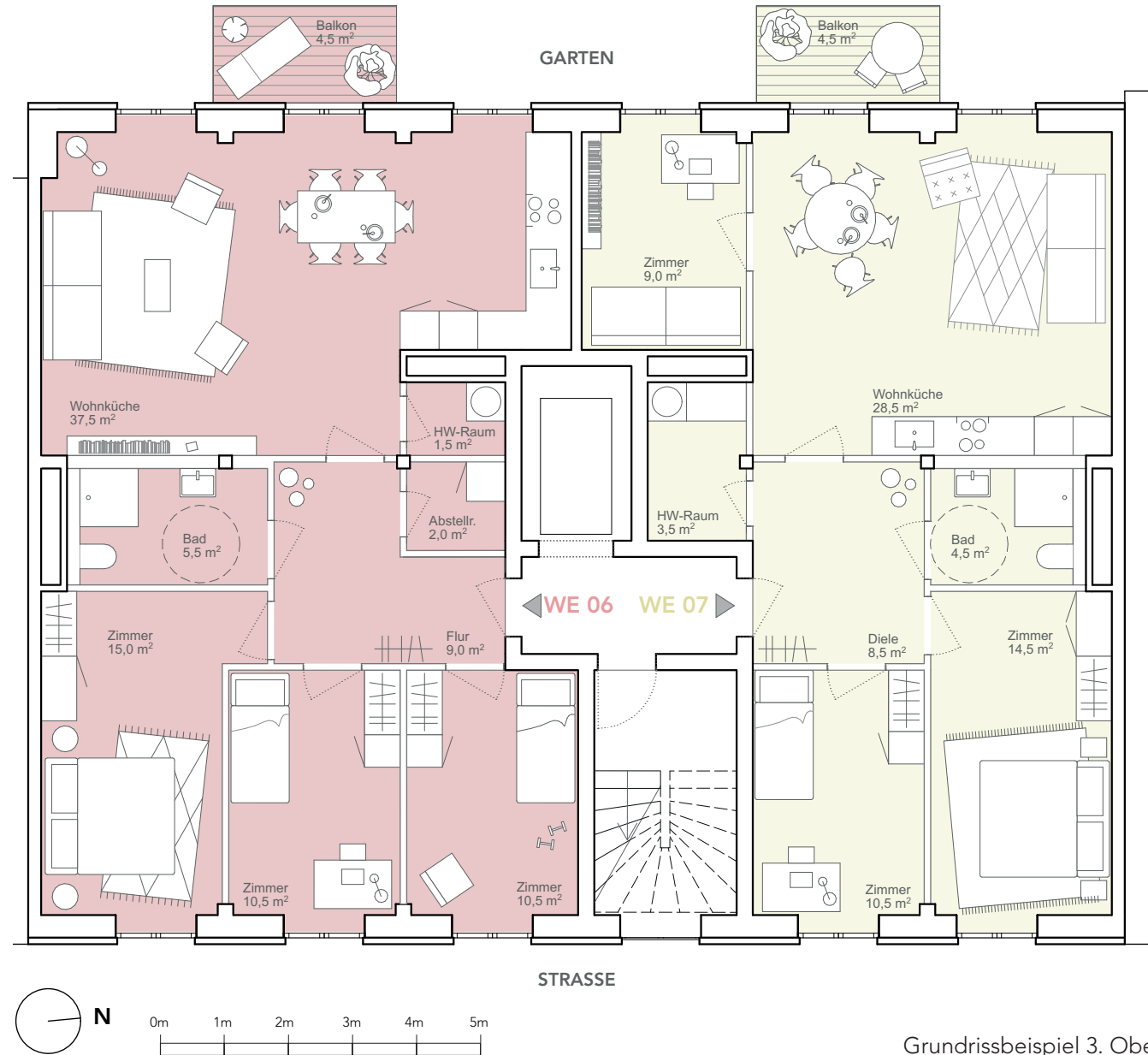
4 Zimmer  
Bruttowohnfläche\* 95,3 m<sup>2</sup>  
Balkon 4,5 m<sup>2</sup>  
Kellerabstellraum im UG mind. 4 m<sup>2</sup>  
barrierefrei

## WOHNUNG 07

4 Zimmer  
Bruttowohnfläche\* 80,8 m<sup>2</sup>  
Balkon 4,5 m<sup>2</sup>  
Kellerabstellraum im UG mind. 4 m<sup>2</sup>  
barrierefrei

Wohnungsaufteilung aus dem 1., 2. und 4. Obergeschoss ist hier je nach Verfügbarkeit auch möglich.

\* Bruttowohnfläche enthält die nach Wohnflächenverordnung ermittelten Flächen unter Hinzurechnung aller Grundflächen von nichttragenden Innenwänden. Balkone sind hier zur Hälfte hinzugerechnet.



Grundrissbeispiel 3. Obergeschoss

# WOHNUNG

Obergeschoss 04

BÜRO  
SCHINDLER  
FRIEDE

## WOHNUNG 08

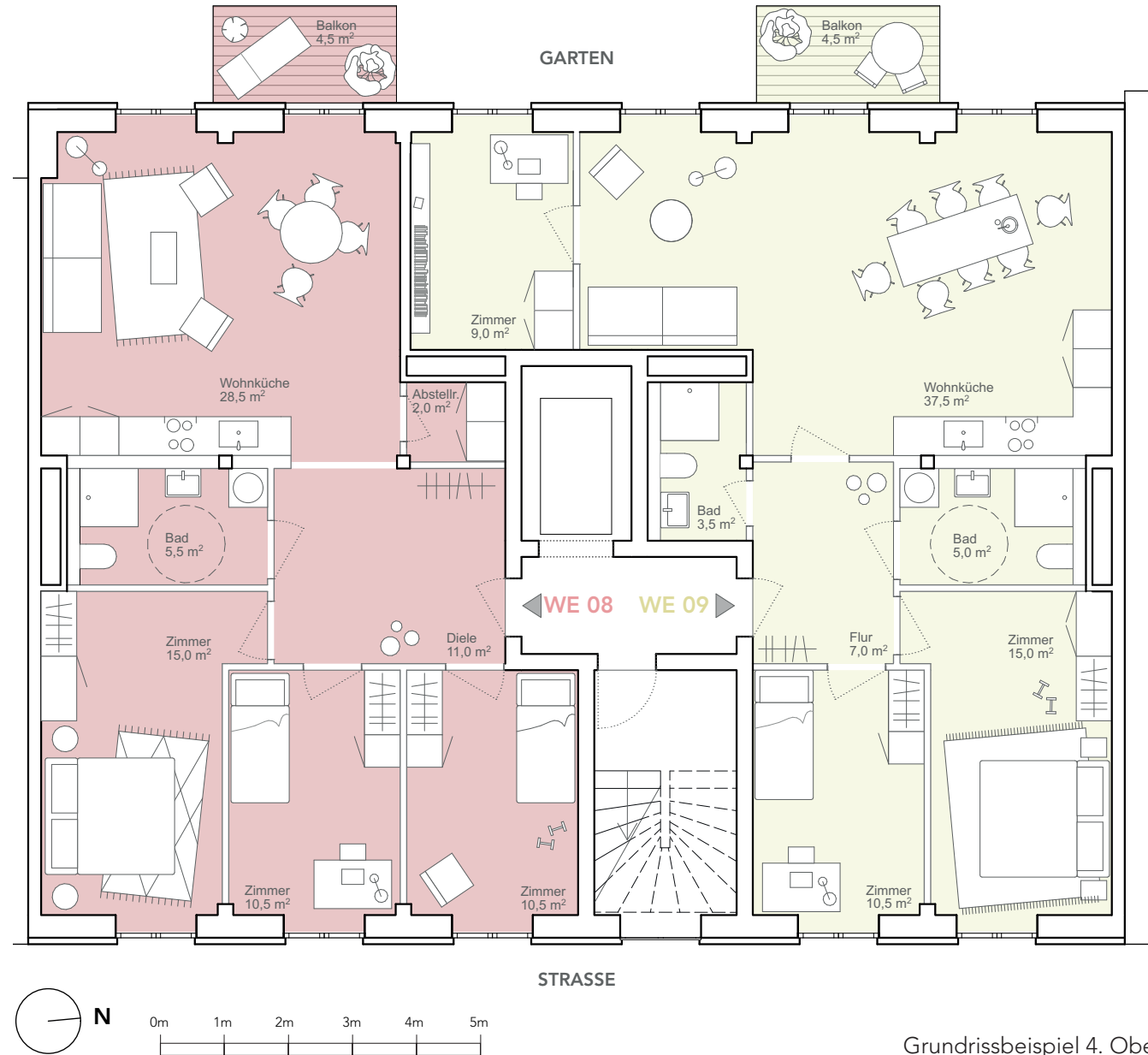
4 Zimmer  
Bruttowohnfläche\* 86,2 m<sup>2</sup>  
Balkon 4,5 m<sup>2</sup>  
Kellerabstellraum im UG mind. 4 m<sup>2</sup>  
barrierefrei

## WOHNUNG 09

4 Zimmer  
Bruttowohnfläche\* 89,9 m<sup>2</sup>  
Balkon 4,5 m<sup>2</sup>  
Kellerabstellraum im UG mind. 4 m<sup>2</sup>  
barrierefrei

Wohnungsaufteilung aus dem 1., 2. und 3. Obergeschoss ist hier je nach Verfügbarkeit auch möglich.

\* Bruttowohnfläche enthält die nach Wohnflächenverordnung ermittelten Flächen unter Hinzurechnung aller Grundflächen von nichttragenden Innenwänden. Balkone sind zur Hälfte hinzugerechnet.



Grundrissbeispiel 4. Obergeschoss

# WOHNUNG

Dachgeschoss

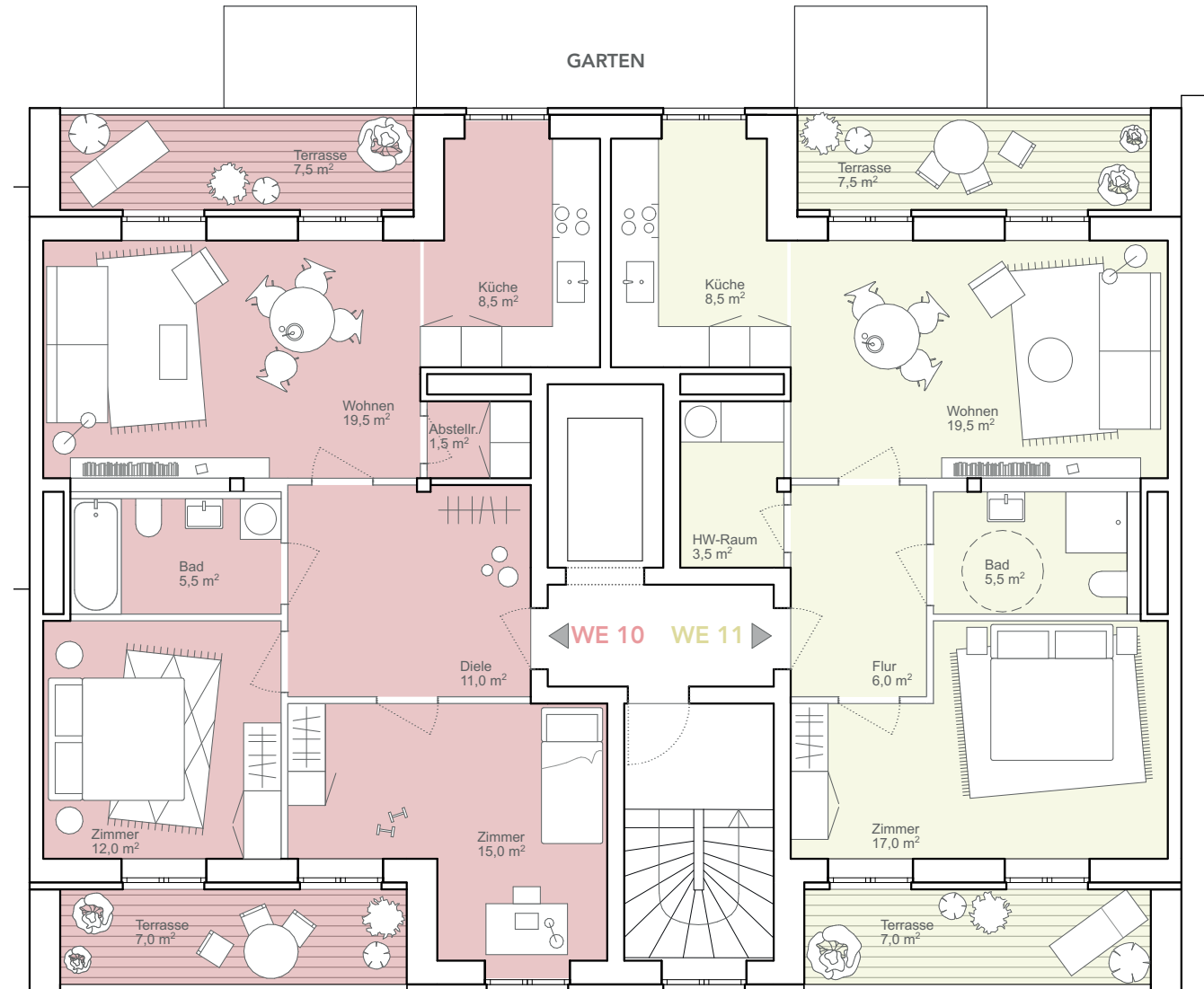
BÜRO  
SCHINDLER  
FRIEDE

## WOHNUNG 10

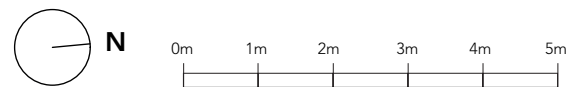
3 Zimmer  
Bruttowohnfläche\* 81,7 m<sup>2</sup>  
Terrasse 14,5 m<sup>2</sup>  
Kellerabstellraum im UG mind. 4 m<sup>2</sup>

## WOHNUNG 11

2 Zimmer  
Bruttowohnfläche\* 69,3 m<sup>2</sup>  
Terrasse 14,5 m<sup>2</sup>  
Kellerabstellraum im UG mind. 4 m<sup>2</sup>



\* Bruttowohnfläche enthält die nach Wohnflächenverordnung ermittelten Flächen unter Hinzurechnung aller Grundflächen von nichttragenden Innenwänden. Terrassen sind zur Hälfte hinzugerechnet.

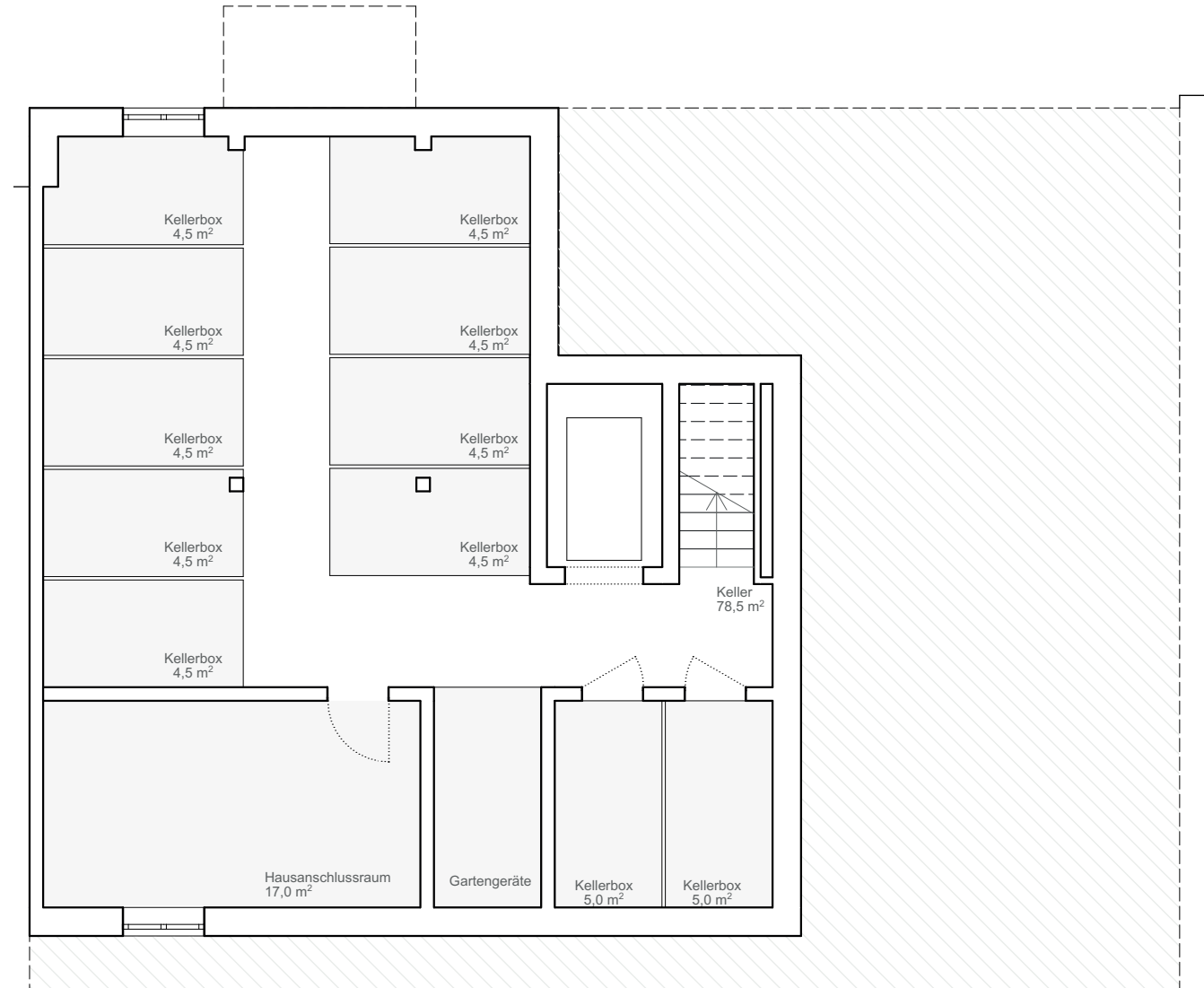


Grundrissbeispiel Dachgeschoss

11 Kellerboxen mit mind. 4 m<sup>2</sup>  
für jede Wohnung,

Hausanschlussraum,

mit Treppe und Aufzug erschlossen,  
barrierefrei



Grundriss Untergeschoss

## Wohnungen

Durch bodentiefe Holzfenster kann viel Licht in die Räume dringen. Für Verschattung und Verdunklung sorgen Klappläden.

Geplant ist das Haus in Betonskelettbauweise mit vorgehängter Holzelemente-Fassade und hinterlüfteter Holzverschalung. Durch diese Bauweise wird eine gewisse Flexibilität bei der Grundrissgestaltung der Wohnung erreicht: Unter Berücksichtigung der tragenden Struktur, der Fassadenplanung und den Versorgungschächten für Bäder und Küchen sind die Grundrisse individuell gestaltbar.

Das Haus wird mit einem hohen energetischen Standard geplant. Es wird Fernwärme-Versorgung angestrebt. Eine kontrollierte Wohnraumlüftung mit Wärmerückgewinnung und eine Photovoltaikanlage auf dem Dach sichern zusammen mit einer hoch gedämmten Hülle einen geringen Energieverbrauch für das Heizen und die Warmwasserversorgung des Hauses.

## Gemeinschafts- und Nebenflächen

Die ca. 200m<sup>2</sup> große Freifläche hinter dem Haus ist als gemeinschaftlicher Garten sowie als Spiel- und Begegnungsstätte der Hausgemeinschaft geplant. Die Gestaltung der Fläche wird ein Landschaftsarchitekturbüro in Zusammenarbeit mit der Baugemeinschaft planen.

Ebenerdig befinden sich wettergeschützte Fahrradstellplätze, ein Raum für Kinderwagen und Gehhilfen und ein eingefasster Müllplatz im Durchgang zum Garten. Im Keller werden für jede Wohnung ein mindestens 4 m<sup>2</sup> großer Abstellraum und der Hausanschlussraum errichtet.



Bsp. Wohnküche H 50 (Foto U.Füssler)



## Wohnungsausstattung

Die Wohnungen werden bezugsfertig erstellt. In der Grundausstattung sind die Wände und Decken verputzt und weiß gestrichen. Die Böden aller Aufenthaltsräume sind mit Parkettböden belegt.

Die Bäder werden mit Sanitärobjekten namhafter Hersteller ausgestattet, Böden und Wände werden gefliest.

Die Oberflächenmaterialien werden von den Architekten vorgeschlagen und von der Baugemeinschaft als Standard festgelegt.

Individuelle Wünsche für die Ausstattung der Wohnung können innerhalb bestimmter Grenzen umgesetzt werden. Hierdurch verursachte Mehrkosten beim Bau werden von der jeweiligen Baupartei inklusive des Architektenaufwands getragen.

Die Küchen erhalten alle nötigen Anschlüsse. Für die Küchenplanung und -errichtung ist der Eigentümer nach Übernahme der Wohnung zuständig.



Bsp. Badplanung Uerikon (Foto Y.Junod)



Bsp. Oberflächen Uerikon (Foto S.Schindler)

# TERMINE

Bauvorbescheid durch Grundstückseigentümer	<b>Mai 2022</b>
Sicherung des Grundstücks	<b>Juli 2023</b>
Gründung der Baugemeinschaft Friedrichsbrunner 38 GbR	<b>Juli 2023</b>
Beginn der Planung als Baugemeinschaft	<b>Juli 2023</b>
Grundstückskauf	<b>Sommer 2024</b>
Einreichung Bauantrag	<b>Sommer 2024</b>
Baugenehmigung	<b>Herbst 2024</b>
Baubeginn	<b>Frühjahr 2025</b>
Bezugsfertigstellung	<b>Herbst 2026</b>



(Fotos S.Schindler)

# ÜBERSICHT WOHNUNGSLISTE

Stand der Machbarkeitsstudie vom 26.09.2023

Referenzkosten im 2.OG

6.500 €/m<sup>2</sup>

Nr.	Geschoss	Brutto- Wohnfläche*	50,0%	angerechn. Fläche*	Lage- bewertung Geschoss	€/m <sup>2</sup> Nutz- fläche	Kosten für WE €
1	EG	88,5	4,2	90,6 m <sup>2</sup>	90%	5.850	530.000
2	1.OG	93,2	4,2	95,3 m <sup>2</sup>	95%	6.175	588.500
3	1.OG	78,7	4,2	80,8 m <sup>2</sup>	95%	6.175	498.900
4	2.OG	102,4	4,2	104,5 m <sup>2</sup>	100%	6.500	679.300
5	2.OG	69,6	4,2	71,7 m <sup>2</sup>	100%	6.500	466.100
6	3. OG	93,2	4,2	95,3 m <sup>2</sup>	105%	6.825	650.400
7	3. OG	78,7	4,2	80,8 m <sup>2</sup>	105%	6.825	551.500
8	4. OG	84,1	4,2	86,2 m <sup>2</sup>	110%	7.150	616.300
9	4. OG	87,8	4,2	89,9 m <sup>2</sup>	110%	7.150	642.800
10	DG	74,9	13,6	81,7 m <sup>2</sup>	120%	7.800	637.300
11	DG	62,5	13,6	69,3 m <sup>2</sup>	120%	7.800	540.500

Nicht enthalten Grunderwerbssteuer, Notargebühren, Teilungserklärung, Grundbuch-/Gerichtsgebühren, Finanzierungskosten

\* Die Bruttowohnfläche ermittelt sich aus der Wohnfläche gem Wohnflächenverordnung vom 25. November 2003 unter Hinzurechnung aller Grundflächen von Bauteilen, die alleine der jeweiligen Wohnung dienen (z.B. nichttragende Trennwände). Dabei gilt für die Anrechnung von folgenden Flächen: Balkone=>50%.

# KONTAKTE

**BEI INTERESSE KONTAKTIEREN SIE  
UNS GERNE!**

**STEFANIE HÖMBERG**  
**(030) 23 63 12 41**



Teltowkanal

## **ANSPRECHPARTNERIN FÜR INTERESSIERTE:**

finanzkontor Immobilien  
Stefanie Hömberg (030) 23 63 12 41  
Landshuter Straße 22, 10779 Berlin  
hoemberg@finanzkontor-immobilien.de

## **FINANZIERUNG:**

das finanzkontor  
Carolin Höhne-Kere (030) 21 47 47 911  
Landshuter Straße 22, 10779 Berlin  
hoehne@dasfinanzkontor.de

## **PROJEKTSTEUERUNG:**

Winfried Härtel Projektentwicklung (030) 235 95 73 10  
Oranienplatz 5, 10999 Berlin  
friedrich38@winfriedhaertel.de

## **ARCHITEKTUR:**

Büro Schindler Friede  
Susanne Friede (030) 95 60 34 05  
Heinersdorfer Str. 50, 13086 Berlin  
buero@schindlerfriede.de

Impressum/ Verfasser/ verantwortlich:

Baugemeinschaft Friedrichsbrunner 38 GbR

c/o Winfried Härtel Projektentwicklung, Oranienplatz 5, 10999 Berlin

Der Inhalt dieses Exposé's ist urheberrechtlich geschützt. Die Weitergabe, Vervielfältigung, Veränderung und Veröffentlichung als Ganzes und in seinen Teilen darf nur mit Zustimmung der Verfasser erfolgen.

Haftungsausschluss:

Das vorliegende Exposé wird im Auftrag der Baugemeinschaft Friedrichsbrunner 38 GbR kontinuierlich weiterentwickelt. Die bereitgestellten Informationen wurden sorgfältig und gewissenhaft geprüft. Jedoch kann keine Haftung oder Garantie übernommen werden, dass alle Angaben zu jeder Zeit vollständig, richtig und in letzter Aktualität dargestellt sind. Alle Maßangaben sind ohne Gewähr.

# Baugemeinschaft

## Friedrich 38



### Ruhiges Wohnen in grüner Lage nahe Teltowkanal - Neukölln / Britz