Baugemeinschaft Sattgrün GbR

nachhaltig | nachbarschaftlich | hochwertig

19 Wohnungen in 10 Holzhäusern

Architektur
buero eins punkt null

Beratung & Information
AREA, Martina Mahlke
030/ 86 2015 67
mahlke@area-berlin.de

Stand 3.2.2022

Grün, Grüner, Sattgrün

Im Nordosten von Berlin wird die **Baugemeinschaft Sattgrün GbR** ein ruhiges und nachhaltiges Wohnquartier in ökologischer Bauweise realisieren. Für das ca. 8.500 m² große Grundstück, das direkt an die Laake angrenzt, planen wir eine Bebauung mit 10 Zweifamilienhäusern. Der Bauantrag wurde schon eingereicht, Baubeginn soll im Frühjahr 2021 sein, der Einzug ist dann für den Spätsommer 2022 geplant.

Wir freuen uns auf weitere Bauwillige, die gemeinsam ihren Traum vom nachhaltigen Wohnen im Grünen realisieren möchten! Die Baugemeinschaft wendet sich an Menschen, die Mut zur Eigeninitiative haben & in einem toleranten und wohlwollenden Miteinander leben möchten!

Blankenburg entwickelt sich

Etwas südlich von unserem Grundstück gelegen, wird in den kommenden Jahren ein neues Stadtquartier mit bis zu 6.000 Wohneinheiten auf ca. 430 ha, der sog. Blankenburger Süden, entstehen. Weitere Informationen dazu finden Sie auf beim Berliner Senat: www.stadtentwicklung.berlin.de/wohnen/wohnungsbau/blankenburger-sueden. Viele werden sich hier bald niederlassen – wir sind schon da!

Hin & Weg

Die nächsten S-Bahnstationen sind Blankenburg (S2, S8) und Karow (S2), die beide in ca. 10 Minuten mit dem Fahrrad erreicht sind. Bis zur Ringbahn an der Prenzlauer Allee sind es mit der S8 ca. 9 Minuten - und zum Alexanderplatz dauert es mit S2 und U2 gerade mal 22 Minuten.

Für die kalte & nasse Jahreszeit fahren am Karower Damm die Buslinien 50 und 158.

Wenn Sie bspw. in Blankenburg nicht in die S-Bahn umsteigen möchten, erreichen Sie mit dem Bus 158 in ca. 30 Minuten die Haltestelle Prenzlauer Allee/ Ostseestraße. Von dort aus bringen Sie die Tramlinien 2, 12, 50, M1, M2, M13 rasch an viele Ziele im Berliner Zentrum.

Und falls es mal später wird, sind es mit dem Nachtbus N58 von der Endhaltestelle Prenzlauer Promenade nicht mal 10 Minuten zu ‚Ihrer' Haltestelle Blankenburger Chaussee/ Straße 45 am Karower Damm. Und von dort aus dauert nach Hause noch ca. 4 Minuten mit dem Rad oder 10 Minuten zu Fuß.

Für Ausflüge ins Umland ohne Auto stehen in Blankenburg und Karow diverse Regionalbahnlinien bereit. Da die A114 Blankenburg westlich tangiert, sind Sie rasch auf dem Berliner Ring (A10) sowie der A11 Richtung Norden. In 2,5 Stdn Fahrzeit ist die Ostsee in Heringsdorf erreicht!

Schulen & Kitas

Die **Einzugsgebietsschule** ist die ‚Grundschule unter den Bäumen' in Alt-Blankenburg (www.gudbaumen.de), eine Ganztagsschule in offener Form, mit kunst- und musikbetontem Profil sowie Schulanfangsphase mit jahrgangsbezogenen Lerngruppen. Derzeit ist die Schule 2,5 - 3-zügig, soll aber in den nächsten Jahren auf 5 Züge erweitert werden.

Weiterführende Schulen sind in Karow das Robert-Havemann-Gymnasium mit mathematisch-naturwissenschaftlichem und gesundheitsbetontem Profil (www.robert-havemann-gymnasium.de) sowie in Niederschönhausen das Max-Delbrück-Gymnasium (https://max-delbrueck-gymnasium.de) und die Katholische Theresienschule (https://theresienschule.de/home).
In Weissensee befindet sich die Berlin Bilingual School als Sekundarschule (https://berlin-bilingual-school.de) und in Buch die Montessori-Gemeinschaftsschule Berlin-Buch (www.montessori-berlin-buch.de)Gemeinschaftsschule).

Geplant ist zudem eine neue Grund- und Oberschule (wahrscheinlich ISS mit gymnasialer Oberstufe o. Gemeinschaftsschule) an der Heinersdorfer Straße 22 (Nähe Schmöckpfuhlgraben). Dieser etwa 3 ha große Schulkomplex wird auf den ehem. Rieselfeldern errichtet und soll ca.1.500 Schüler/innen Platz bieten. Vorerst wird zunächst die 4-zügige Grundschule für ca. 560 Schüler/innen gebaut werden. Der Standort der Oberschule wird endgültig festgelegt, wenn die Planungen zum Blankenburger Süden (siehe oben) abgeschlossen sind und der Verlauf der neuen Tramlinie feststeht.

Kindergärten und Kitas befinden sich in der Nähe des Grundstücks, so bspw. die Spatzenburg (www.kigaeno.de/kindergaerten/spatzenburg) und die Blankenburger Wichtel (www.kita.de/kita/40649)

Einkaufen

Nur 4 Autominuten entfernt am Karower Damm sind Aldi & Netto zu finden. Rewe, Getränke Hoffmann sowie ein dm-Drogeriemarkt befinden sich in Karow in ca. 7 Autominuten Entfernung. Auf der Bahnhofstraße Richtung S-Bahnhof Blankenburg ist eine Filiale der Berliner Volksbank und der Feinkostladen ‚Speisekammer'. Am alten Dorfanger von Blankenburg mit vielen pittoresken unter Denkmalschutz stehenden Gebäuden finden sich neben dem Kaffeehaus u.a. ein griechisches Restaurant, eine Apotheke, ein Blumen – sowie ein Fahrradladen. Für die Versorgung mit regionalen & ökologischen Produkten gibt es den Hofladen ‚Öko Gut Buch' in ca. 11 Autominuten Entfernung. Und um die Ecke vom Grundstück in der Straße 49 hält die Honiglotte' sortenreinen Honig und jahreszeitlich zusammengestellte Sorten aus der Region bereit.

Freizeit

Aus der Haustür in der wogenden Felder fallen -so fühlt es sich an in der Straße 33!
Östlich vom Grundstück liegen die ehemaligen Rieselfelder und der Park ‚Neue Wiesen'. Hier können Sie ausgiebig Spazierengehen, Joggen, Radeln & den Hund ausführen. Und wenn Sie nicht aufpassen, sind Sie – schwupps – schon in Brandenburg!
Nordwestlich vom Grundstück gelegen ist das Naturschutzgebiet der Karower Teiche, das aus ehemaligen Torfstichen und Fischteichen entstanden ist. Das wald- und wiesenreiche Gebiet ist durch Rundwege erschlossen und vier Aussichtsplattformen bieten tolle Sicht auf die Wasserflächen der Teichlandschaft.

Und falls Sie planen sollten, Golfspielen zu lernen oder schon Golfer/in sind, lädt das Golf Resort Berlin Pankow ein: Unweit des Grundstücks kann jede Frau und jedermann auf dem 3 Loch Übungsplatz – auch ohne Clubmitgliedschaft und große Vorkenntnisse - ins Golfspielen reinschnuppern. Für Anfänger mit Vorkenntnissen steht ein 6 Loch Kurzplatz zur Verfügung. Und für alle, die schon die Platzreife haben, gibt es den 9 Loch Platz (www.golf-pankow.de).

Das Grundstück, die Laake & der Garten

Das fast 8.500 m²-Wassergrundstück ermöglicht uns einen etwa 5.000 m² großen Gemeinschaftsgarten!

Nördlich begrenzt wird das Grundstück von der Laake, einem kleinen Flüsschen, das in einer Länge von 4,3 km durch Karow und Blankenburg fließt - und das früher zum Entwässerungssystem der ehemaligen Rieselfelder gehörte. Im Park Neue Wiesen fließt die Laake in einem natürlichen Flussbett, an unserem Grundstück vorbei fließt sie begradigt und kanalisiert.

Die 10 Zweifamilienhäuser werden locker verteilt in einem naturnah gestalteten und größtenteils gemeinschaftlich genutzten Garten stehen, den die Landschaftsarchitektin Dr. Gabriele Holst gemeinsam mit den Mitgliedern der Baugemeinschaft konzipieren wird. Hier werden die großen und kleinen Bewohner/innen sich treffen, entspannen, Gemüse und Kräuter anbauen, den Hobbys Raum geben und miteinander feiern.
Alle 20 Wohnungen haben zudem jeweils einen kleinen privaten Gartenbereich, den sog. Pocketgarten, in dem die Lieblingsblumen wachsen können. Im Erdgeschoss des Hauses 9 befindet sich die ca. 60 m² große **Gemeinschaftswohnung**.

Die Häuser

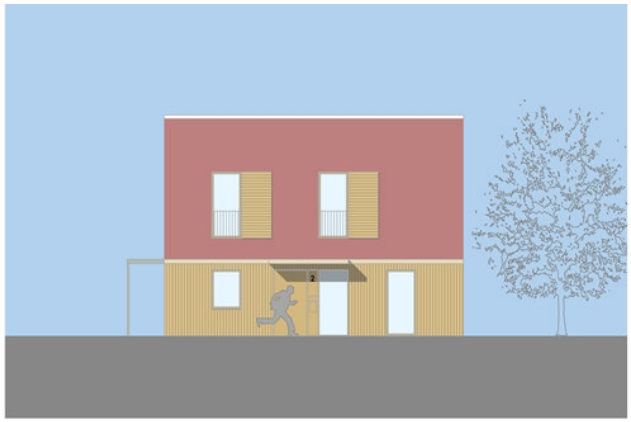
In den 10 zweigeschossigen Häusern werden 19 flexibel gestaltbare Wohnungen in vier Größen entstehen: ~112 m², ~135 m², ~156 m² und ~165 m². Zwei Maisonetten teilen sich jeweils ein Haus. Jede Wohnung hat einen privaten Garten.

In Haus 9 ist sowohl der Haustechnikraum für die gesamte Siedlung als auch die große Gemeinschaftswohnung untergebracht.

19 PKW-Stellplätze in Straßennähe sind ebenfalls geplant und in den Wohnungskosten inkludiert.

Variante A

Ansicht 1

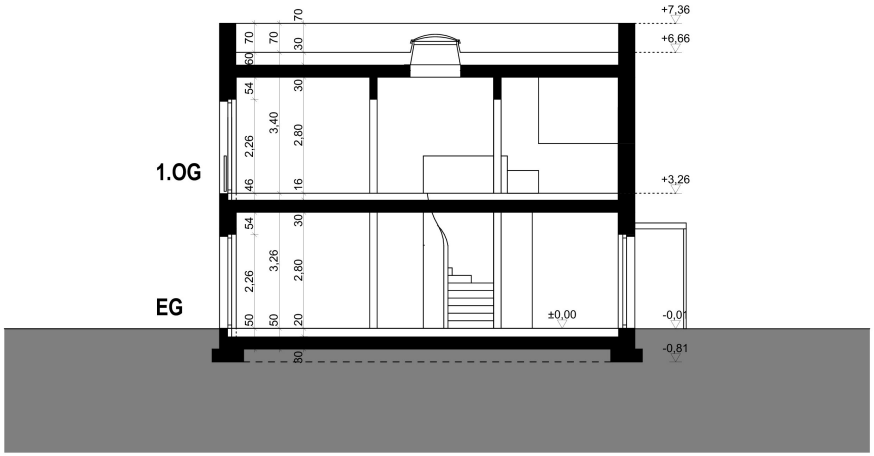


Ansicht 2

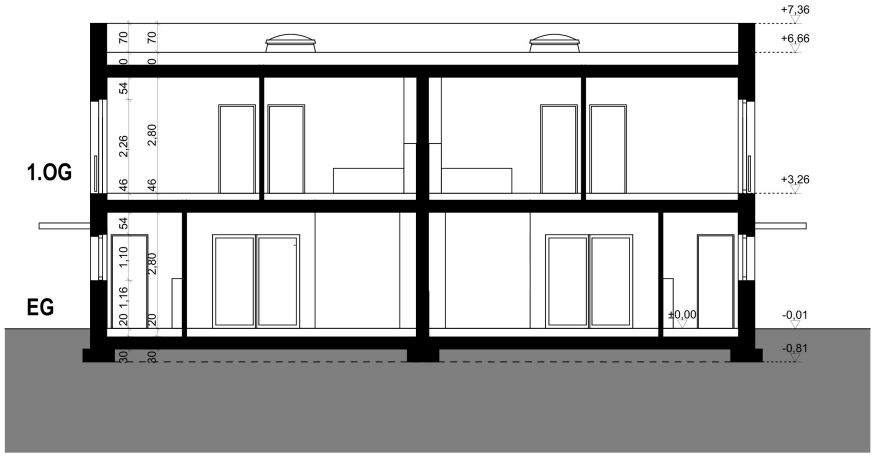
Ansicht 4

Ansicht 3

Schnitt durch **Variante A**

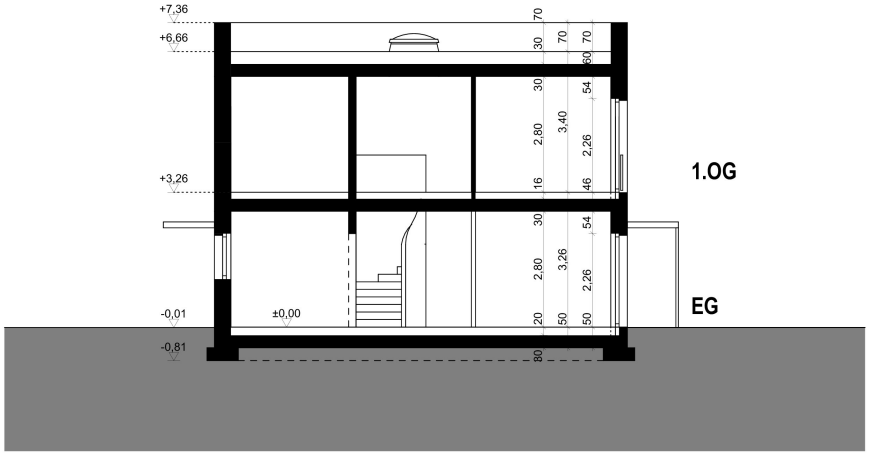


Schnitt A1-A1

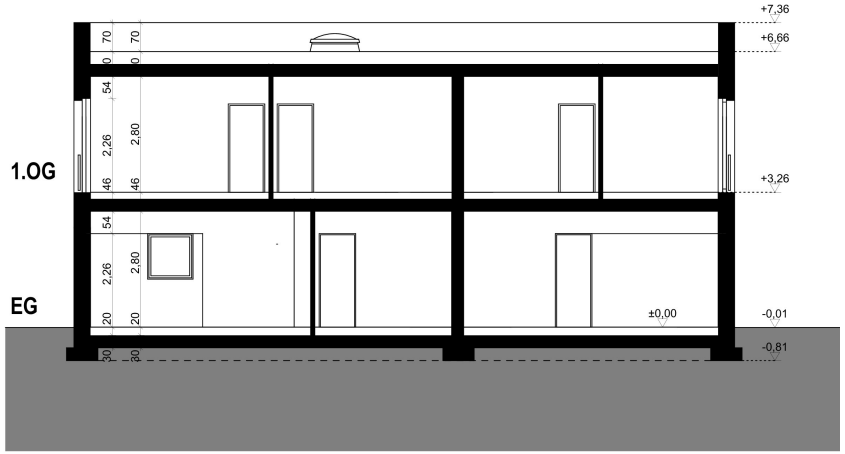


Schnitt B-B

Schnitt durch **Variante B**



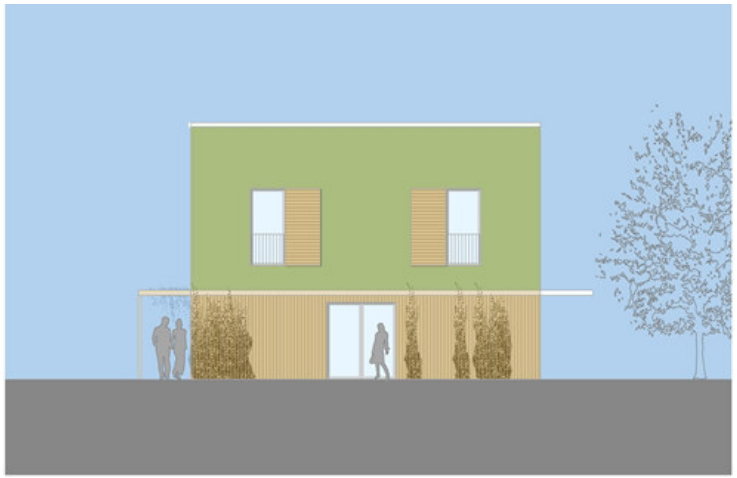
Schnitt A2-A2



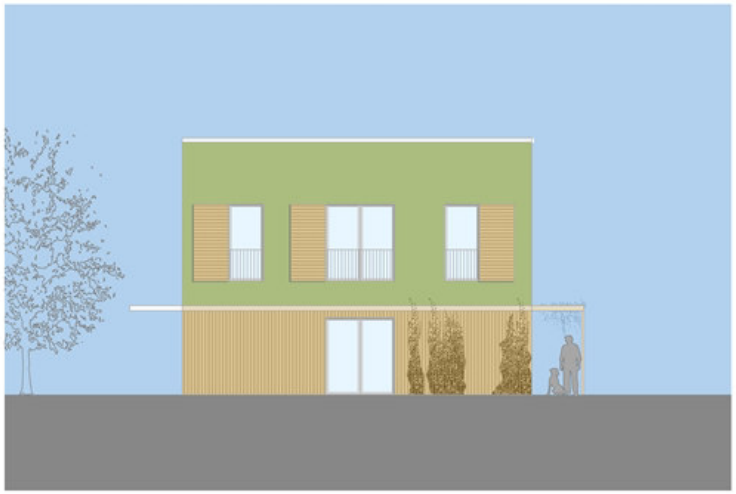
Schnitt B2-B2

Variante B

Ansicht 1



Ansicht 2



Ansicht 4

Ansicht 3

Ausstattung

Die Grundrisse der 19 Maisonette-Wohnungen sind unter Berücksichtigung der Statik, der Fassadenplanung und der Versorgungsschächte für Bäder und Küchen variabel gestaltbar. Lassen Sie sich von unseren Architekt/innen dazu beraten!

Ziel des Bauens in einer Baugemeinschaft ist es, möglichst kostengünstig und qualitätsvoll zu bauen. Daher sind Abweichungen vom gemeinschaftlich vereinbarten Standard, der in der Baubeschreibung niedergelegt ist, möglich - sie sollten aber die Ausnahme bleiben. Abweichungen vom Standard werden in den Planzeichnungen als Sonderwunsch (SW) gekennzeichnet und individuell abgerechnet. Die Planer/innen erhalten den Mehraufwand für SW mit 15% der resultierenden Kosten entgolten.

Baukonstruktion

Das Projekt legt den Fokus auf Ökologie und Nachhaltigkeit: Die aktuelle Planung sieht vor, die 10 Häuser in Holzrahmenbauweise mit Zellulosedämmung zu realisieren. Aufgrund des stark gestiegenen Holzpreises muss bei Wiederaufnahme der Planungen im Frühjahr 2022 überprüft werden, ob dies im geplanten Kostenrahmen möglich ist – oder nicht.

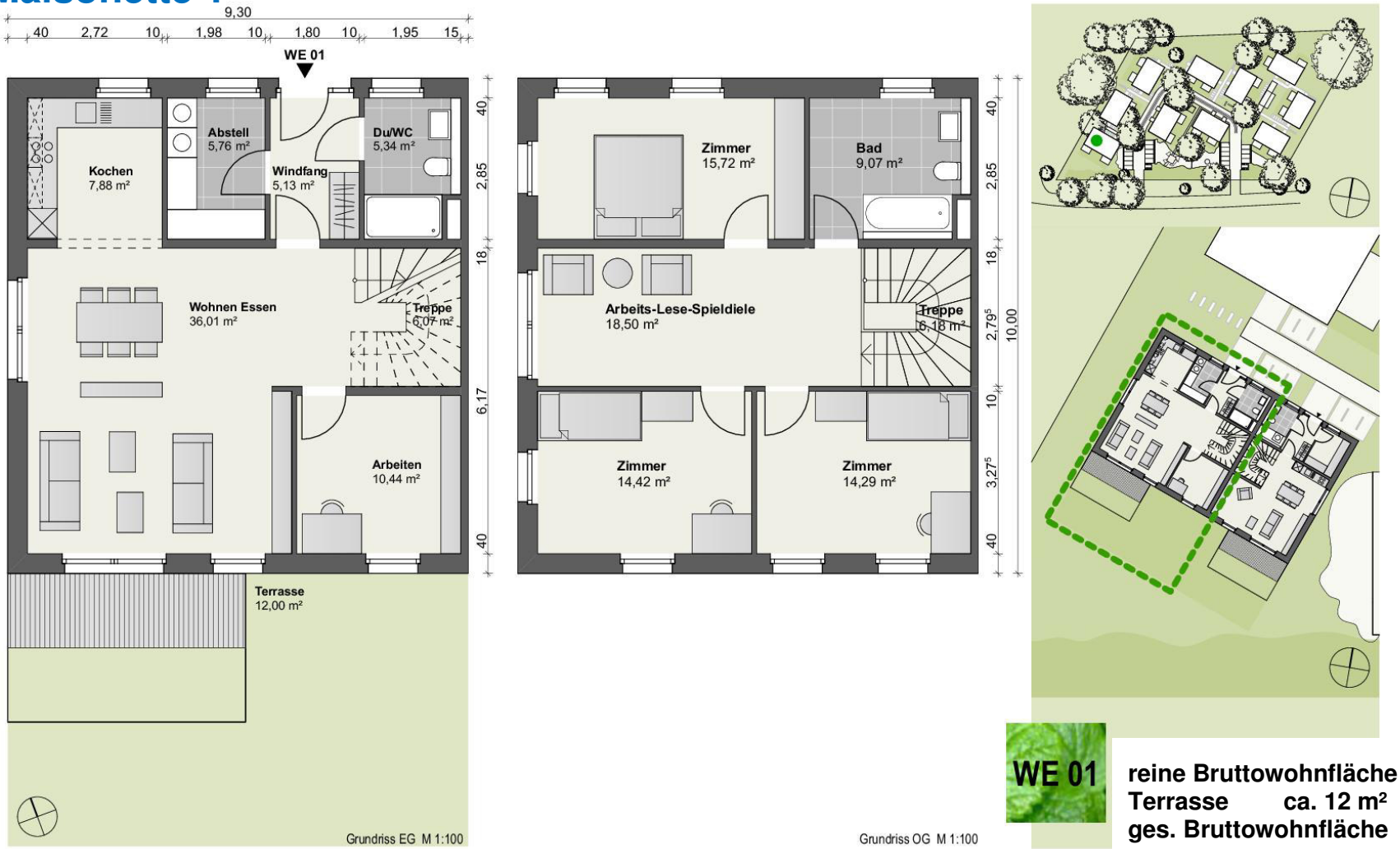
Die Wärmeerzeugung wird mit wohnungsweisen Wärmepumpen erfolgen.

Da derzeit noch kein Anschluss an das öffentliche Entwässerungsnetz der Berliner Wasserbetriebe vorhanden ist, sind bis ca. 2030 für die Schmutzwasserbeseitigung geschlossene Abwassersammelgruben vorgesehen. Weitere Details enthält die Baubeschreibung.

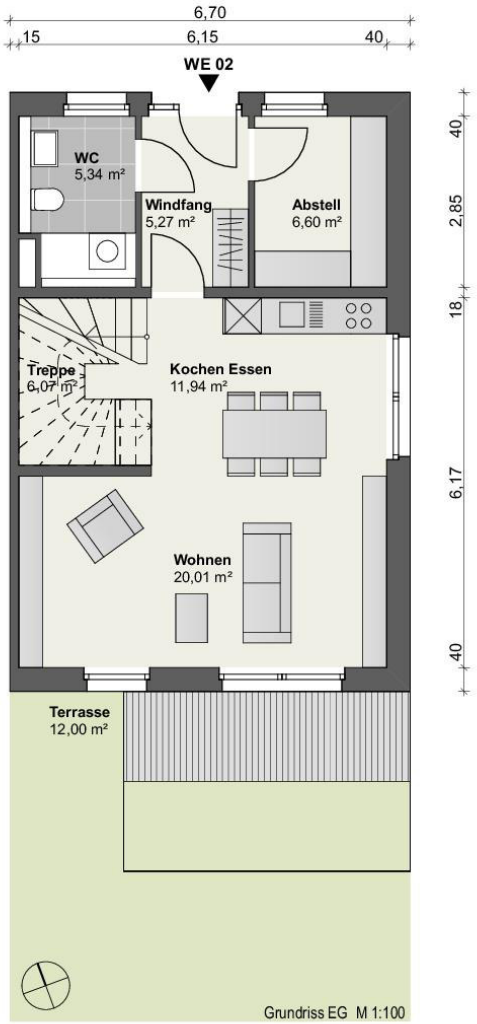
Da die KfW-Bank derzeit ihre Programme restrukturiert, ist noch offen, wie die aktuelle Planung angepasst werden müsste, um die Anforderungen für einen förderfähiges KfW-Darlehen zu erfüllen.

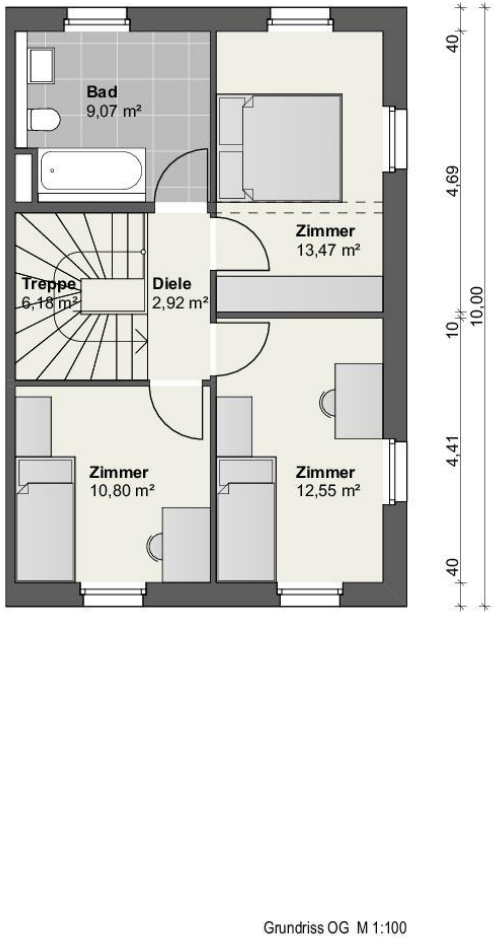
Alle Grundrisse - Achtung: Planungsstand 2020

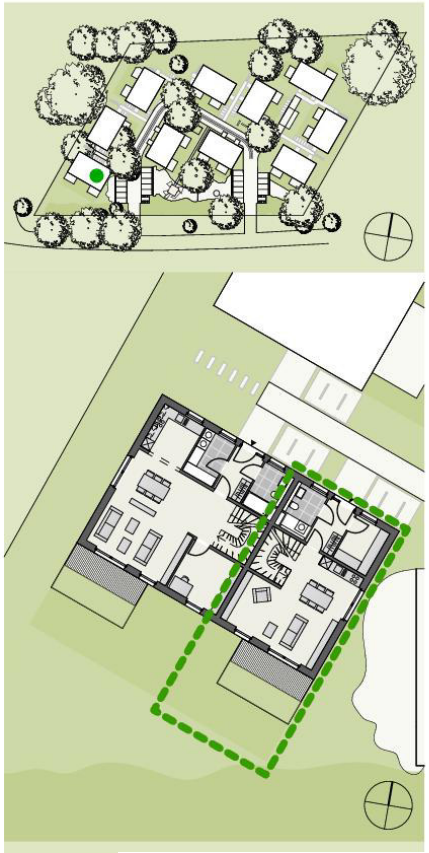
Maisonette 1



Maisonette 2







WE 02

reine Bruttowohnfläche		**ca. 108 m²**
Terrasse	**ca. 12 m²**	
ges. Bruttowohnfläche		**ca. 112 m²**

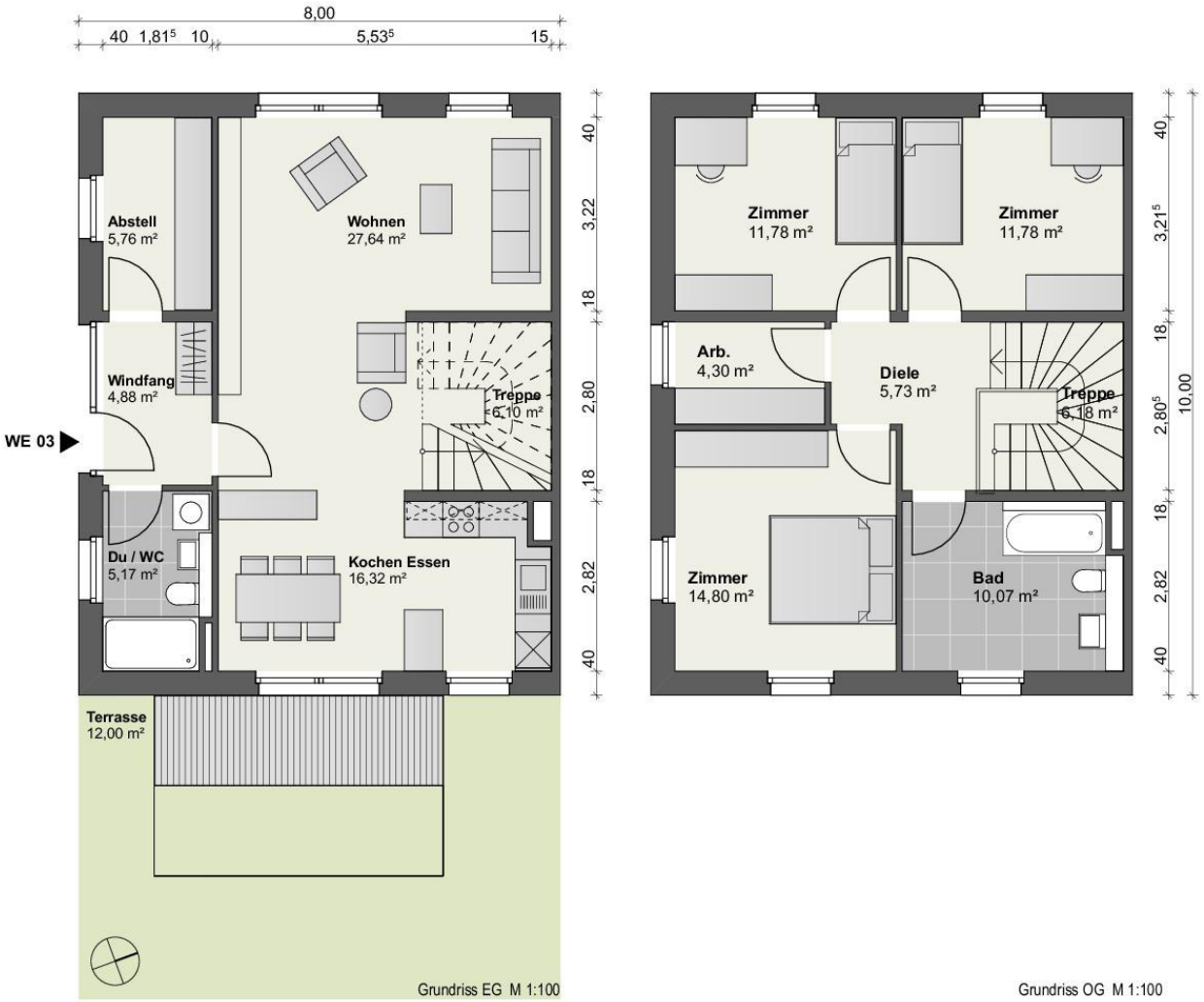
buero eins punkt null

1 2 3 4 5

M 1:100
Planformat DIN A4

Stand 26.06.2020
Baugemeinschaft Sattgrün GbR
13129 Berlin-Blankenburg

Maisonette 3



WE 03

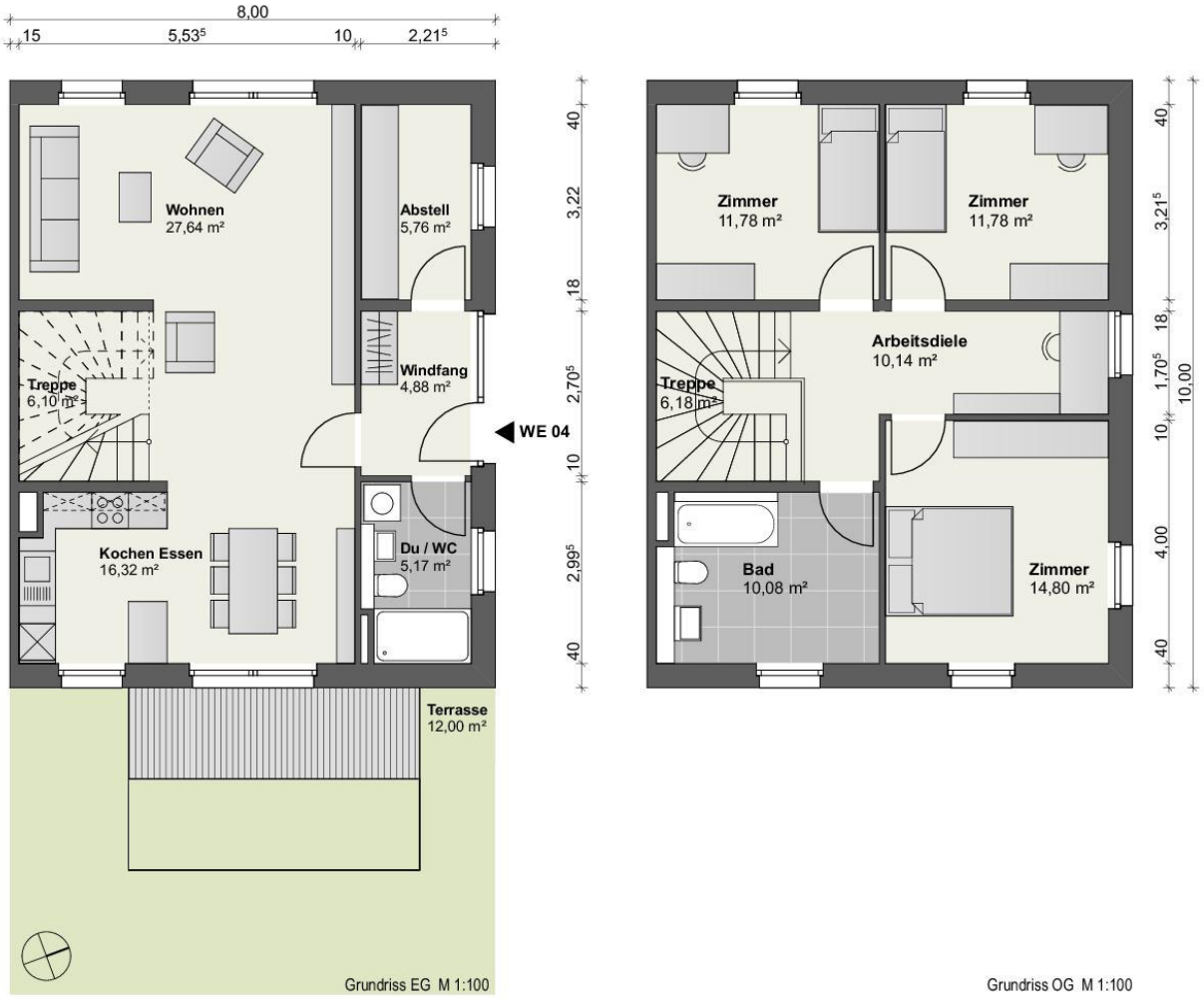
reine Bruttowohnfläche ca. 131 m²
Terrasse ca. 12 m²
ges. Bruttowohnfläche ca. 135 m²

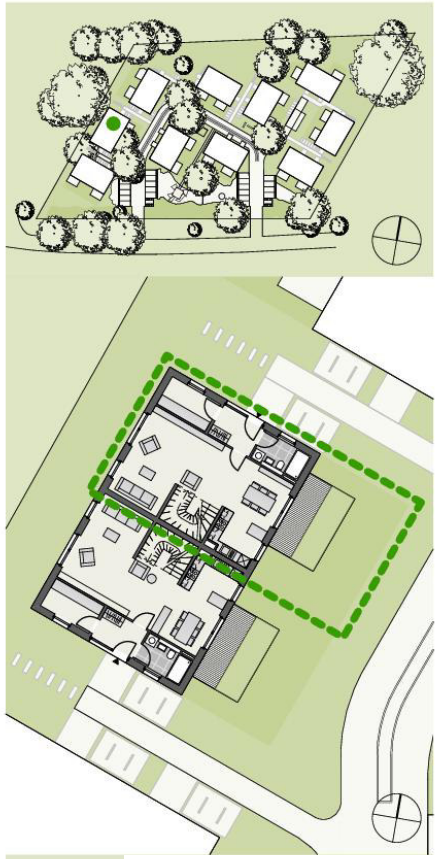
buero eins punkt null

M 1:100
Planformat DIN A4

Stand 26.06.2020
Baugemeinschaft Sattgrün GbR
13129 Berlin-Blankenburg

Maisonette 4





WE 04

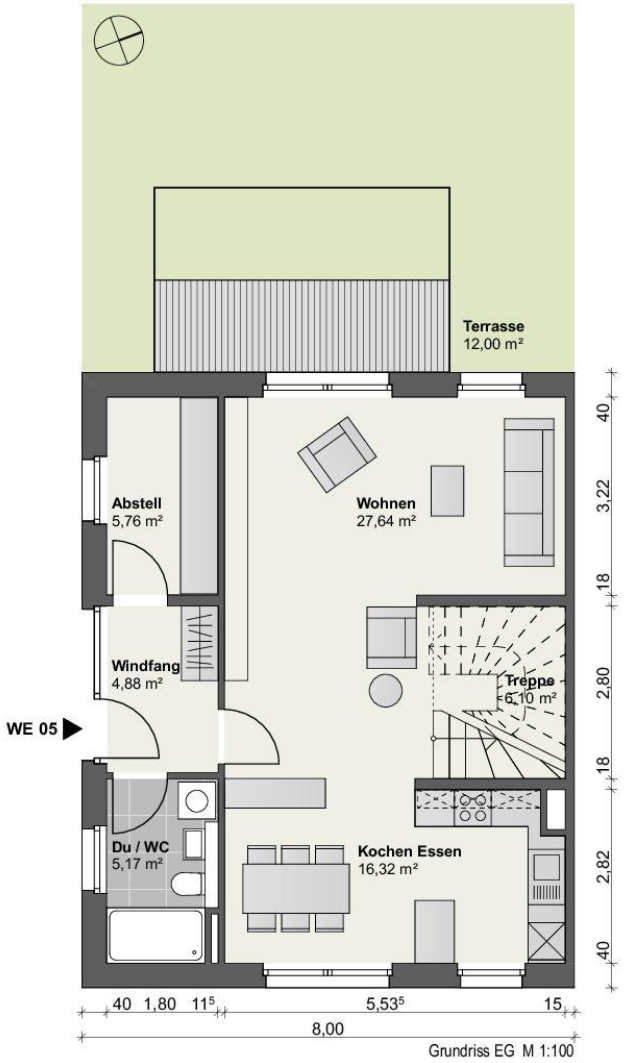
reine Bruttowohnfläche	**ca. 131 m²**
Terrasse	**ca. 12 m²**
ges. Bruttowohnfläche	**ca. 135 m²**

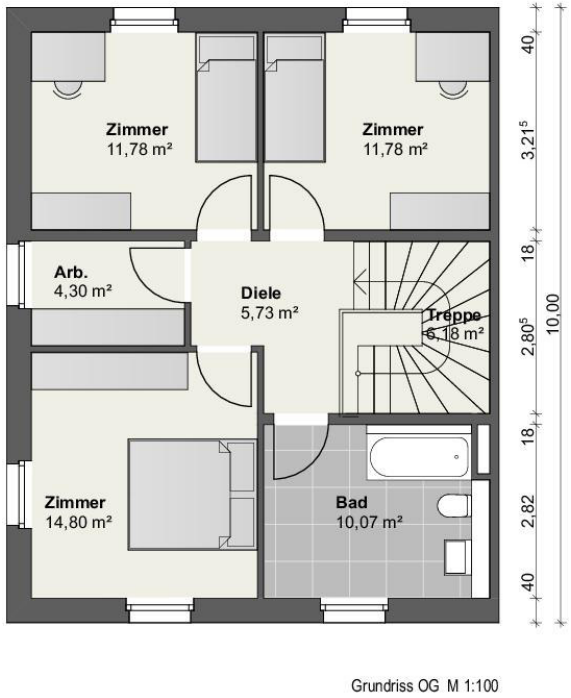
buero eins punkt null

M 1:100
Planformat DIN A4

Stand 26.06.2020
Baugemeinschaft Sattgrün GbR
13129 Berlin-Blankenburg

Maisonette 5





WE 05

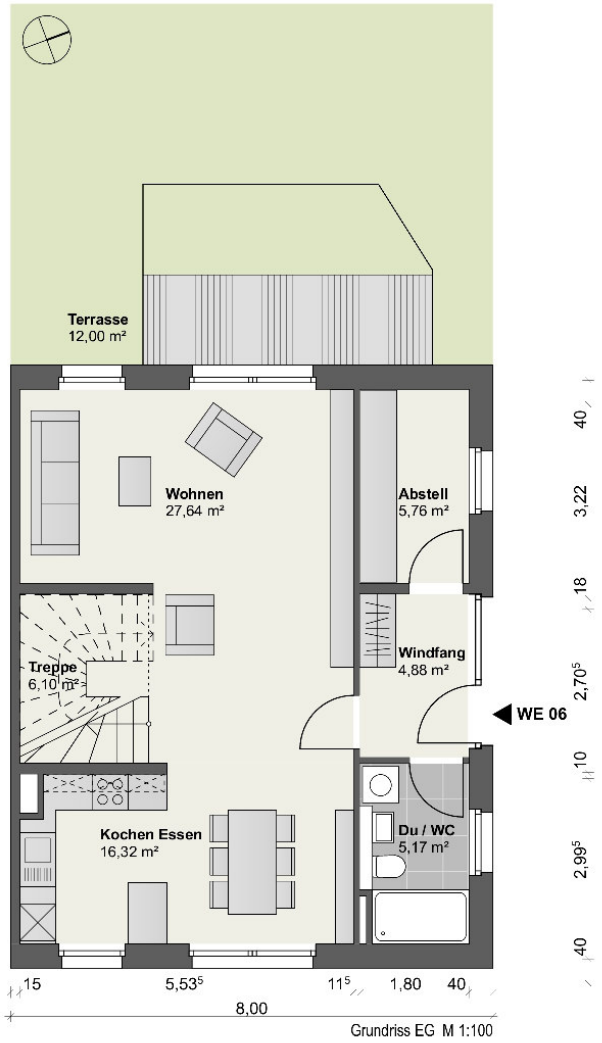
reine Bruttowohnfläche	**ca. 131 m²**
Terrasse ca. 12 m²	
ges. Bruttowohnfläche	**ca. 135 m²**

buero eins punkt null

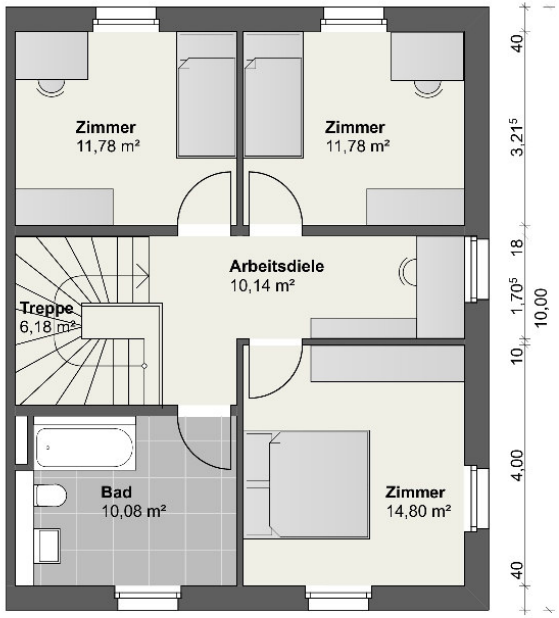
M 1:100
Planformat DIN A4

Stand 26.06.2020
Baugemeinschaft Sattgrün GbR
13129 Berlin-Blankenburg

Maisonette 6



Grundriss EG M 1:100



Grundriss OG M 1:100

WE 06

reine Bruttowohnfläche ca. 131 m²
Terrasse ca. 12 m²
ges. Bruttowohnfläche ca. 135 m²

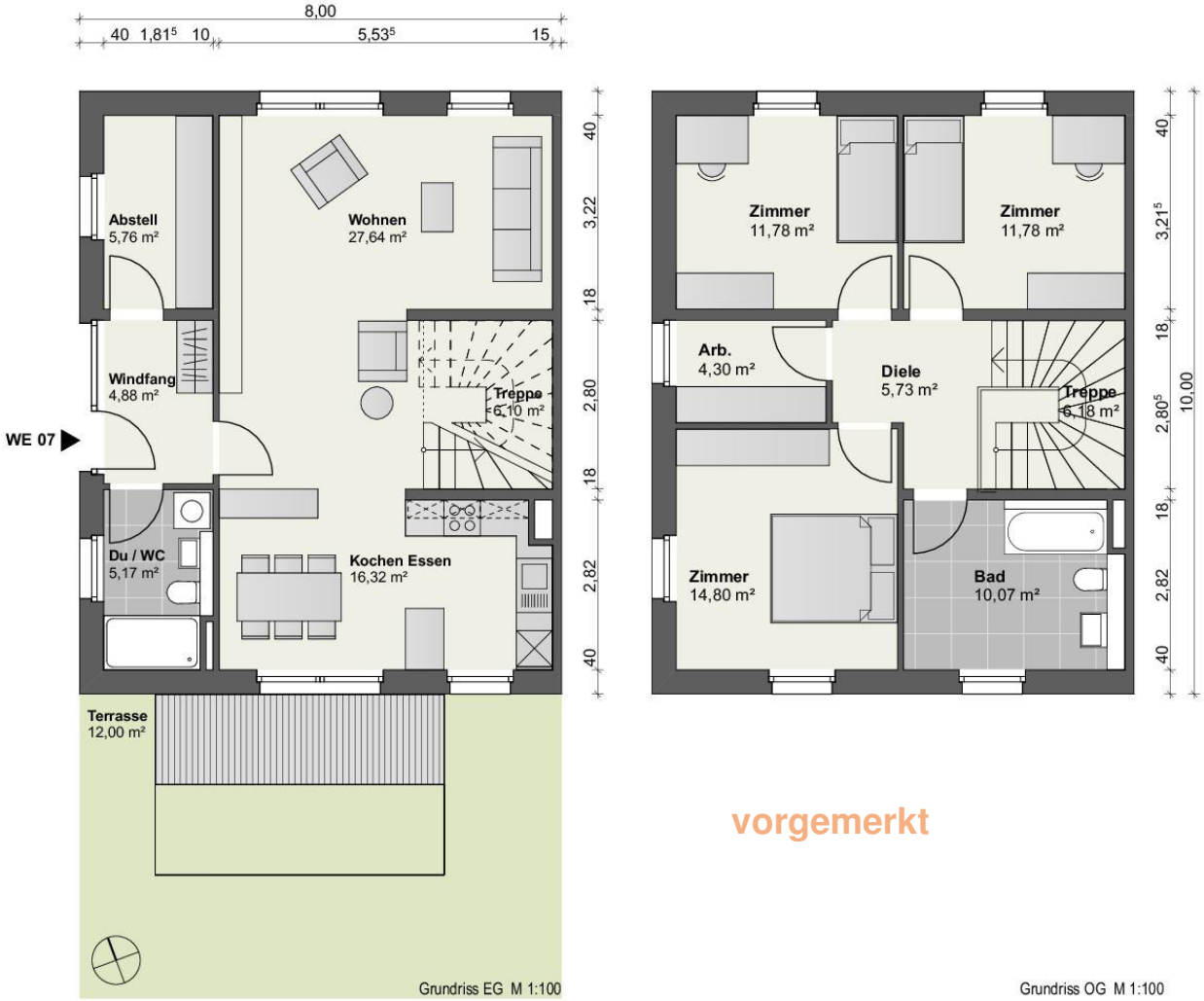
buero eins punkt null

1 2 3 4 5

M 1:100
Planformat DIN A4

Stand 26.06.2020
Baugemeinschaft Sattgrün GbR
13129 Berlin-Blankenburg

Maisonette 7



WE 07

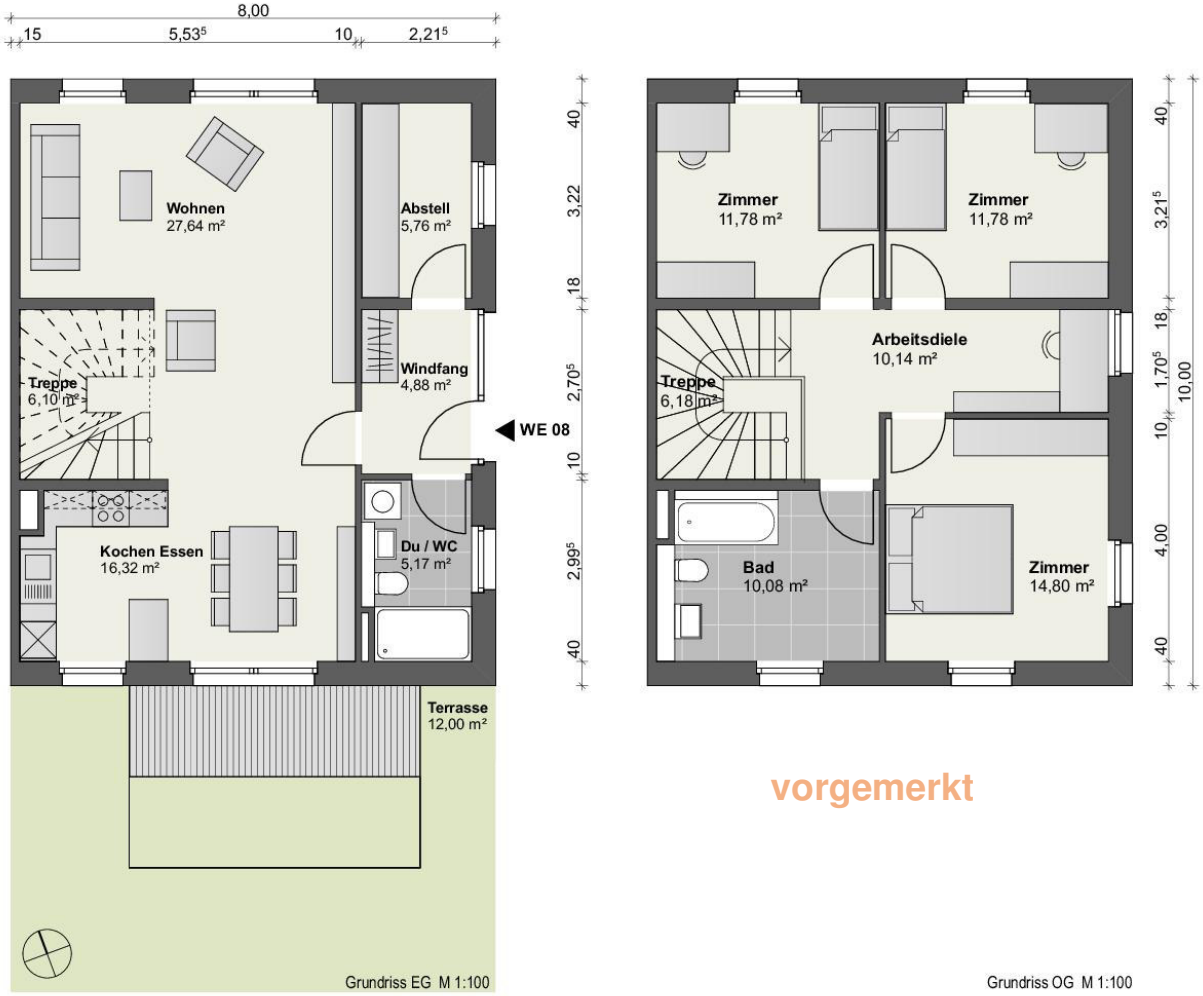
reine Bruttowohnfläche ca. 131 m²
Terrasse ca. 12 m²
ges. Bruttowohnfläche ca. 135 m²

buero eins punkt null

M 1:100
Planformat DIN A4

Stand 26.06.2020
Baugemeinschaft Sattgrün GbR
13129 Berlin-Blankenburg

Maisonette 8



WE 08

reine Bruttowohnfläche	**ca. 131 m²**
Terrasse ca. 12 m²	
ges. Bruttowohnfläche	**ca. 135 m²**

buero eins punkt null

M 1:100
Planformat DIN A4

Stand 26.06.2020
Baugemeinschaft Sattgrün GbR
13129 Berlin-Blankenburg

Maisonette 9

WE 09

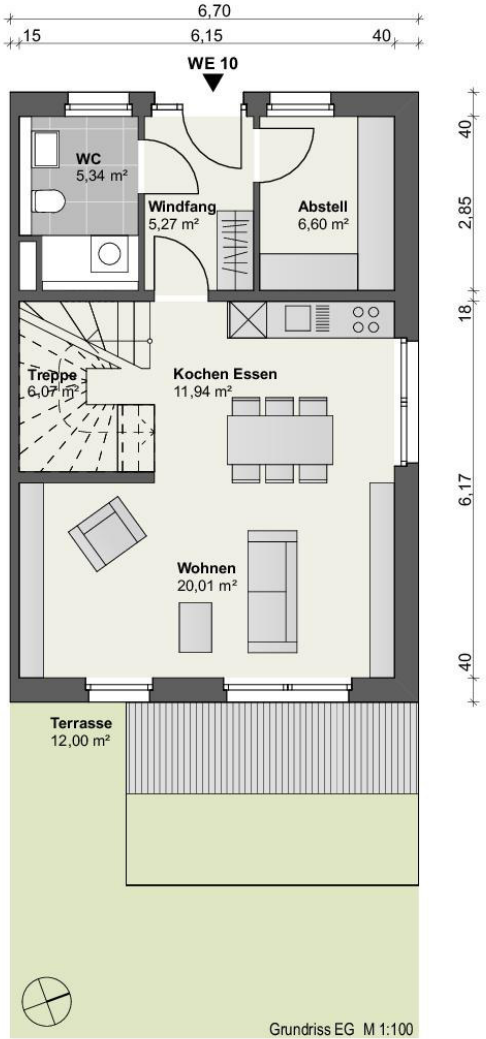
reine Bruttowohnfläche		**ca. 152 m²**
Terrasse	**ca. 12 m²**	
ges. Bruttowohnfläche		**ca. 156 m²**

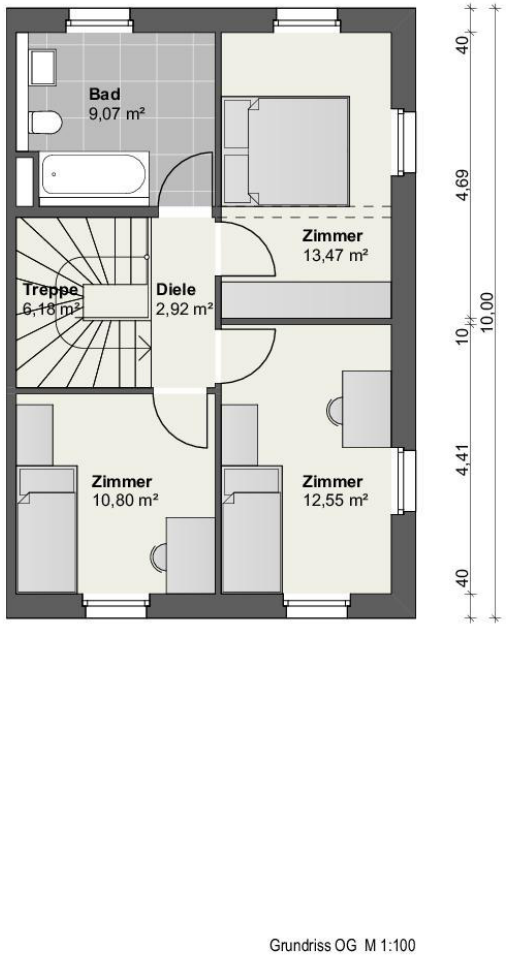
buero eins punkt null

M 1:100
Planformat DIN A4

Stand 26.06.2020
Baugemeinschaft Sattgrün GbR
13129 Berlin-Blankenburg

Maisonette 10





WE 10

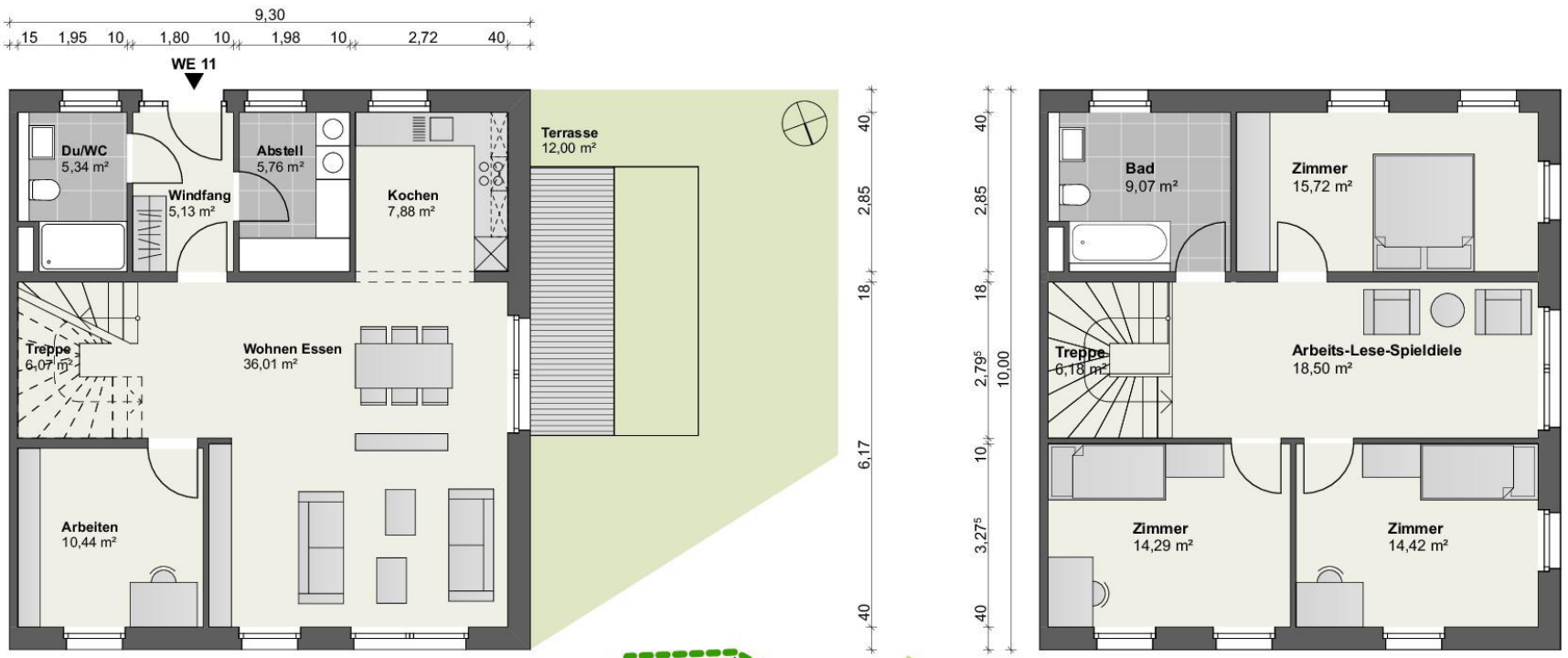
reine Bruttowohnfläche		**ca. 108 m²**
Terrasse	**ca. 12 m²**	
ges. Bruttowohnfläche		**ca. 112 m²**

buero eins punkt null

M 1:100
Planformat DIN A4

Stand 26.06.2020
Baugemeinschaft Sattgrün GbR
13129 Berlin-Blankenburg

Maisonette 11



WE 11

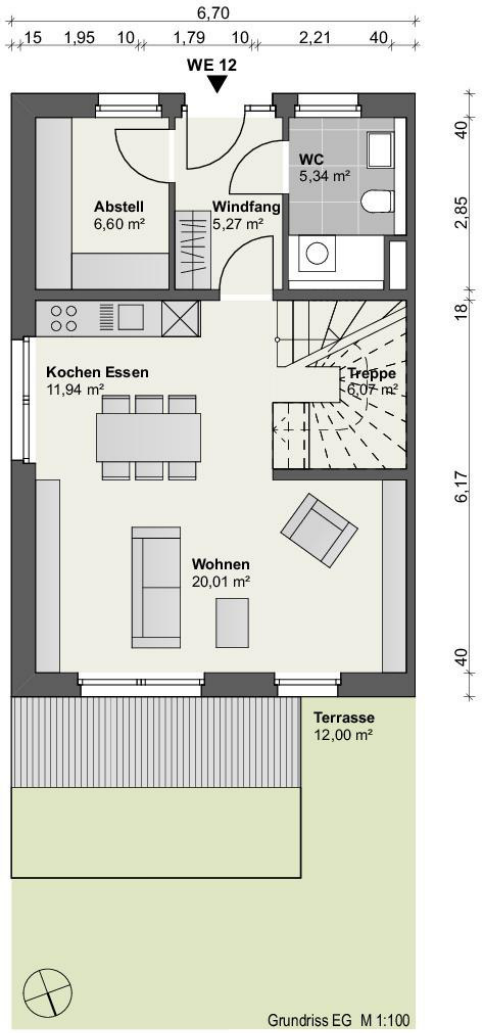
reine Bruttowohnfläche	**ca. 152 m²**
Terrasse ca. 12 m²	
ges. Bruttowohnfläche	**ca. 156 m²**

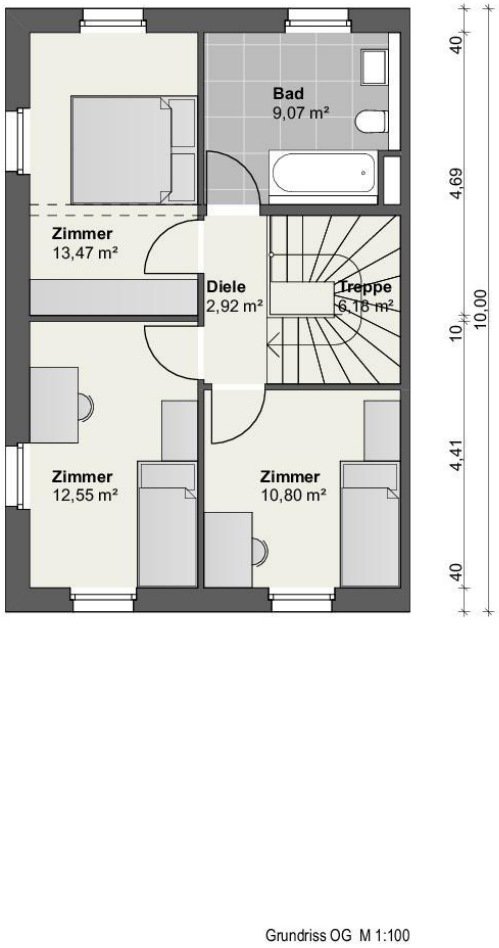
buero eins punkt null

M 1:100
Planformat DIN A4

Stand 26.06.2020
Baugemeinschaft Sattgrün GbR
13129 Berlin-Blankenburg

Maisonette 12





WE 12

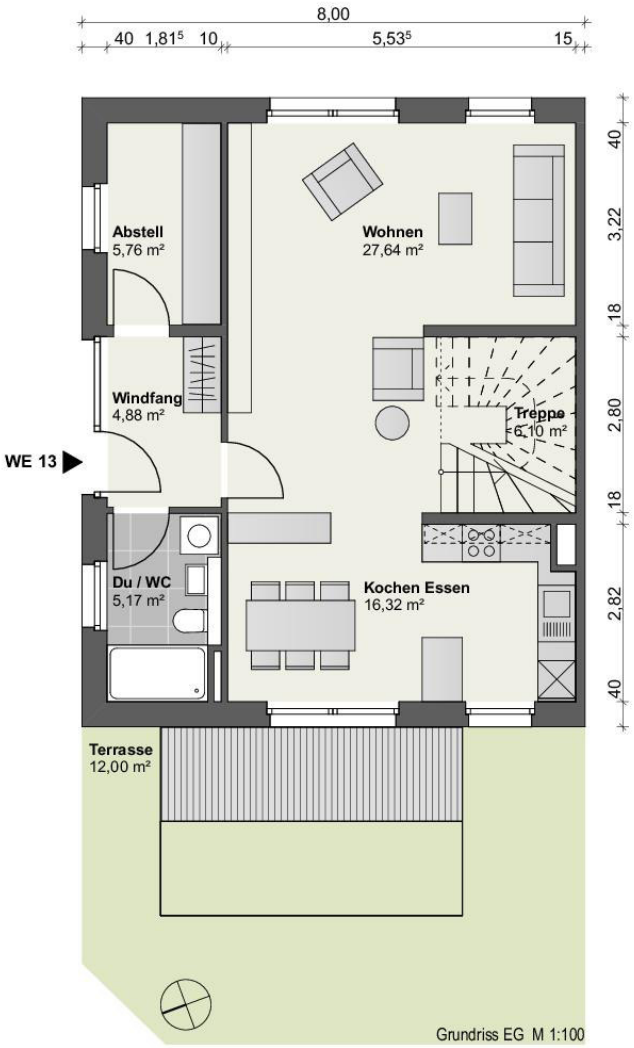
reine Bruttowohnfläche ca. 108 m²
Terrasse ca. 12 m²
ges. Bruttowohnfläche ca. 112 m²

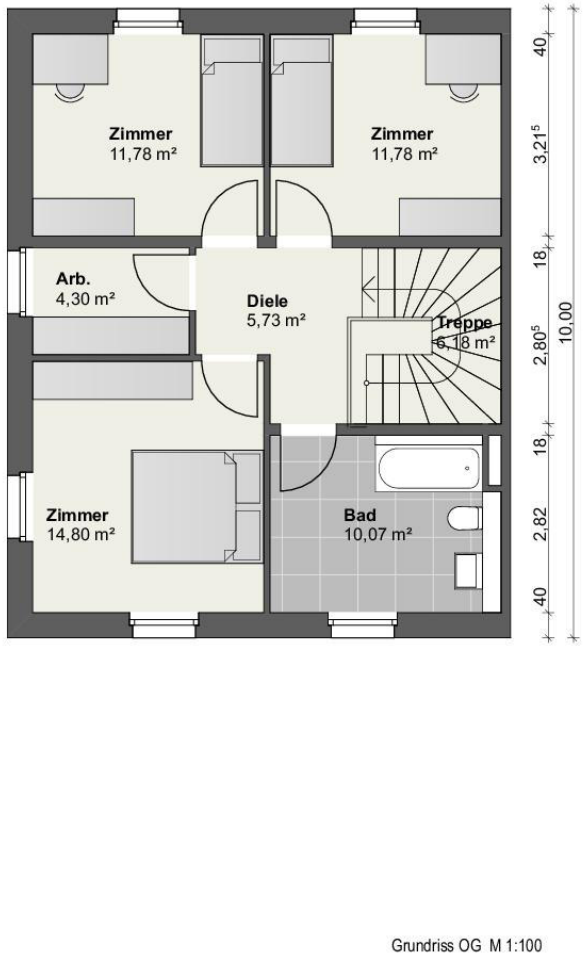
buero eins punkt null

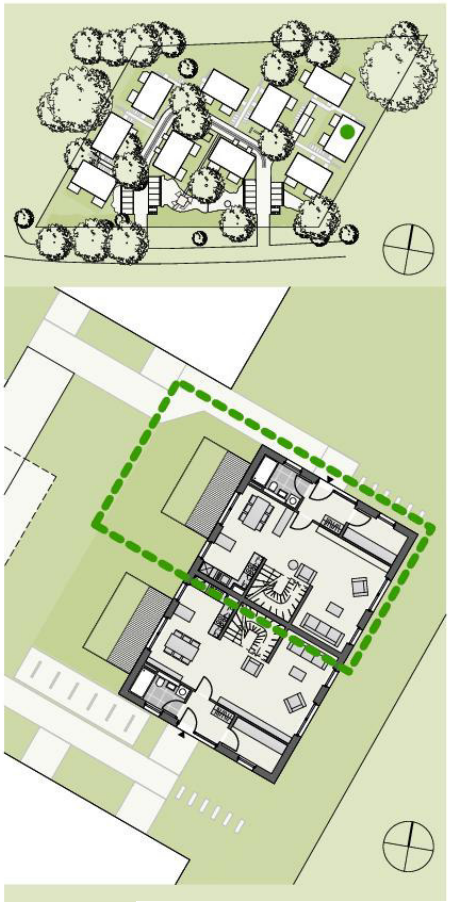
1 2 3 4 5
M 1:100
Planformat DIN A4

Stand 26.06.2020
Baugemeinschaft Sattgrün GbR
13129 Berlin-Blankenburg

Maisonette 13







WE 13

reine Bruttowohnfläche	**ca. 131 m²**
Terrasse	**ca. 12 m²**
ges. Bruttowohnfläche	**ca. 135 m²**

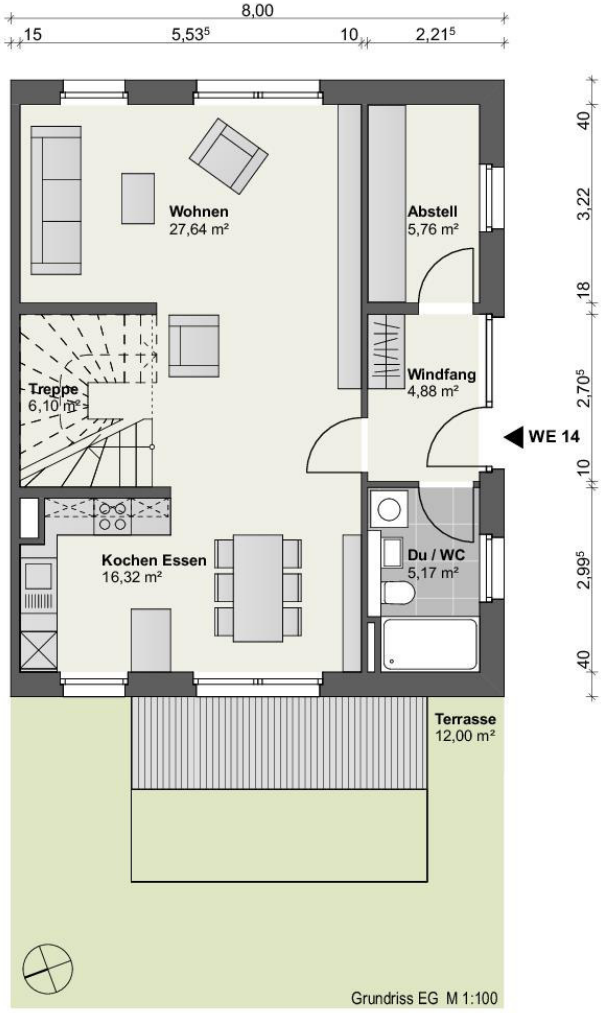
buero eins punkt null

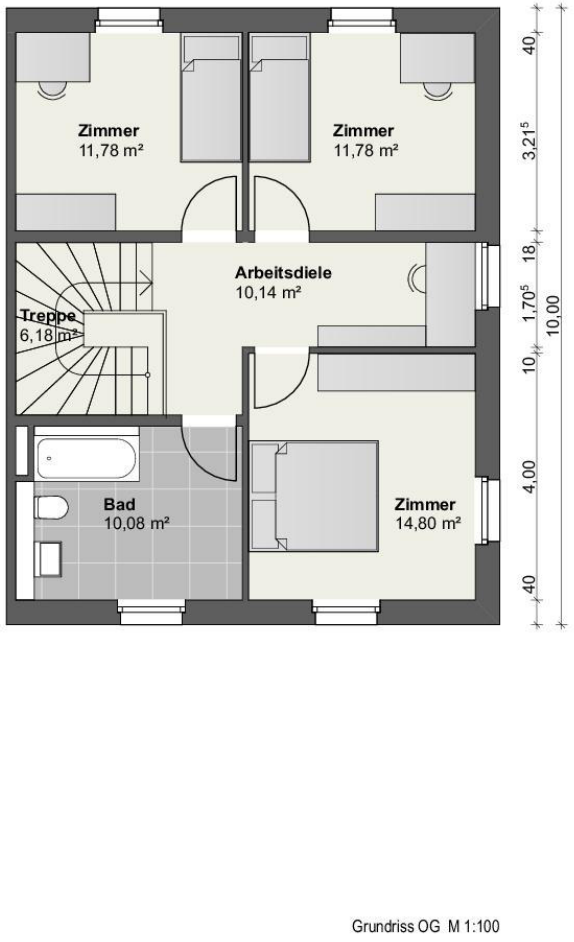
1 2 3 4 5

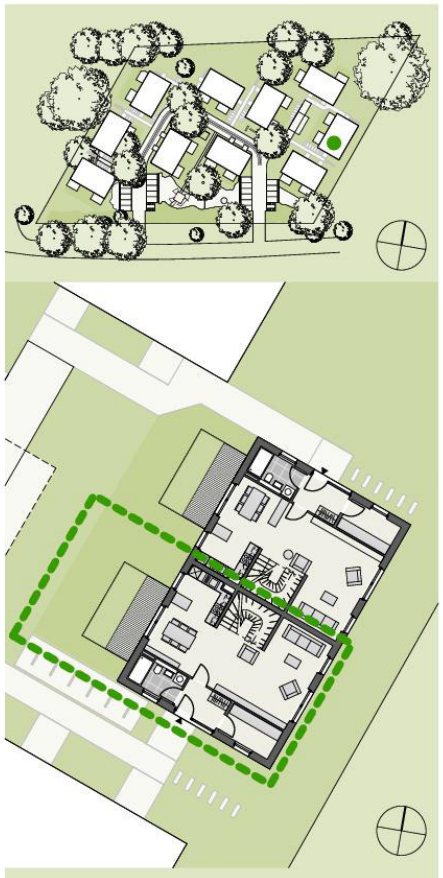
M 1:100
Planformat DIN A4

Stand 26.06.2020
Baugemeinschaft Sattgrün GbR
13129 Berlin-Blankenburg

Maisonette 14







WE 14

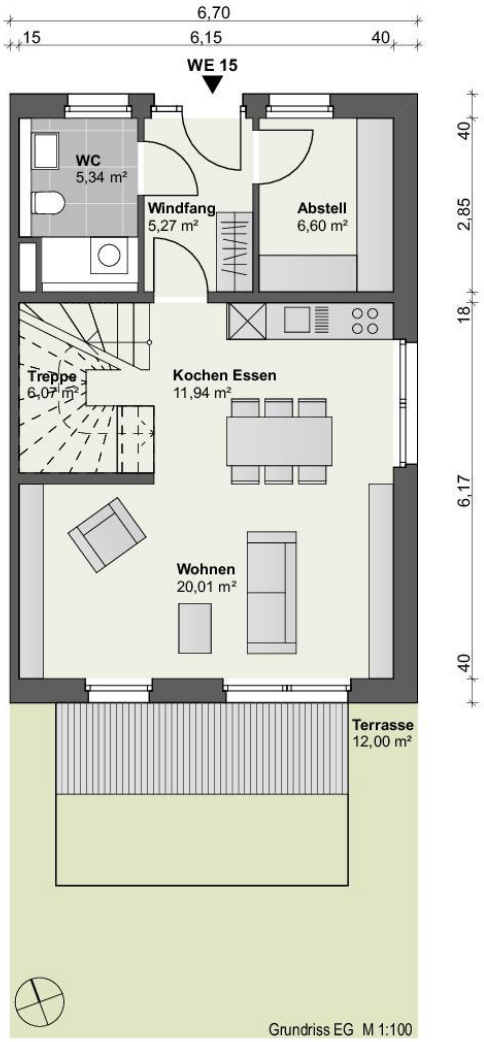
reine Bruttowohnfläche	**ca. 131 m²**
Terrasse	**ca. 12 m²**
ges. Bruttowohnfläche	**ca. 135 m²**

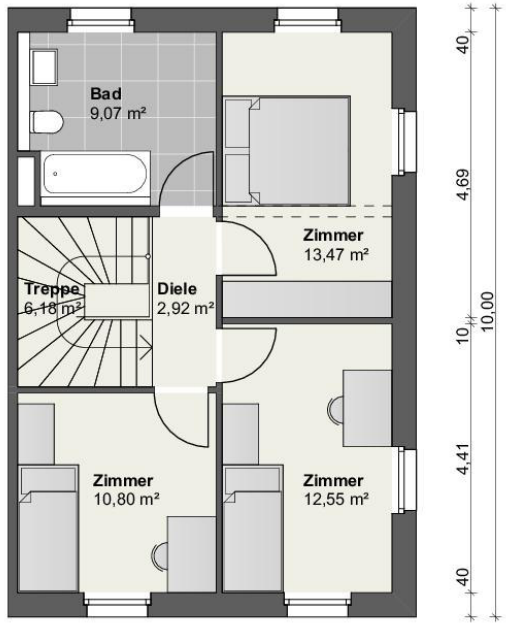
buero eins punkt null

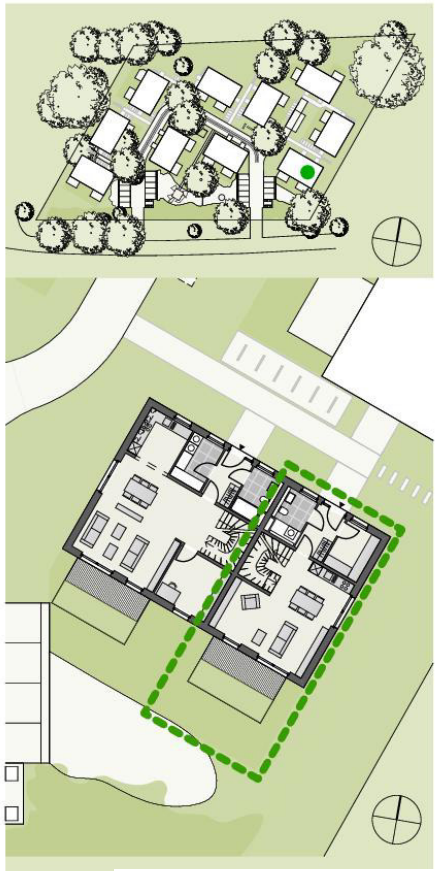
M 1:100
Planformat DIN A4

Stand 26.06.2020
Baugemeinschaft Sattgrün GbR
13129 Berlin-Blankenburg

Maisonette 15







WE 15

reine Bruttowohnfläche		**ca. 108 m²**
Terrasse	**ca. 12 m²**	
ges. Bruttowohnfläche		**ca. 112 m²**

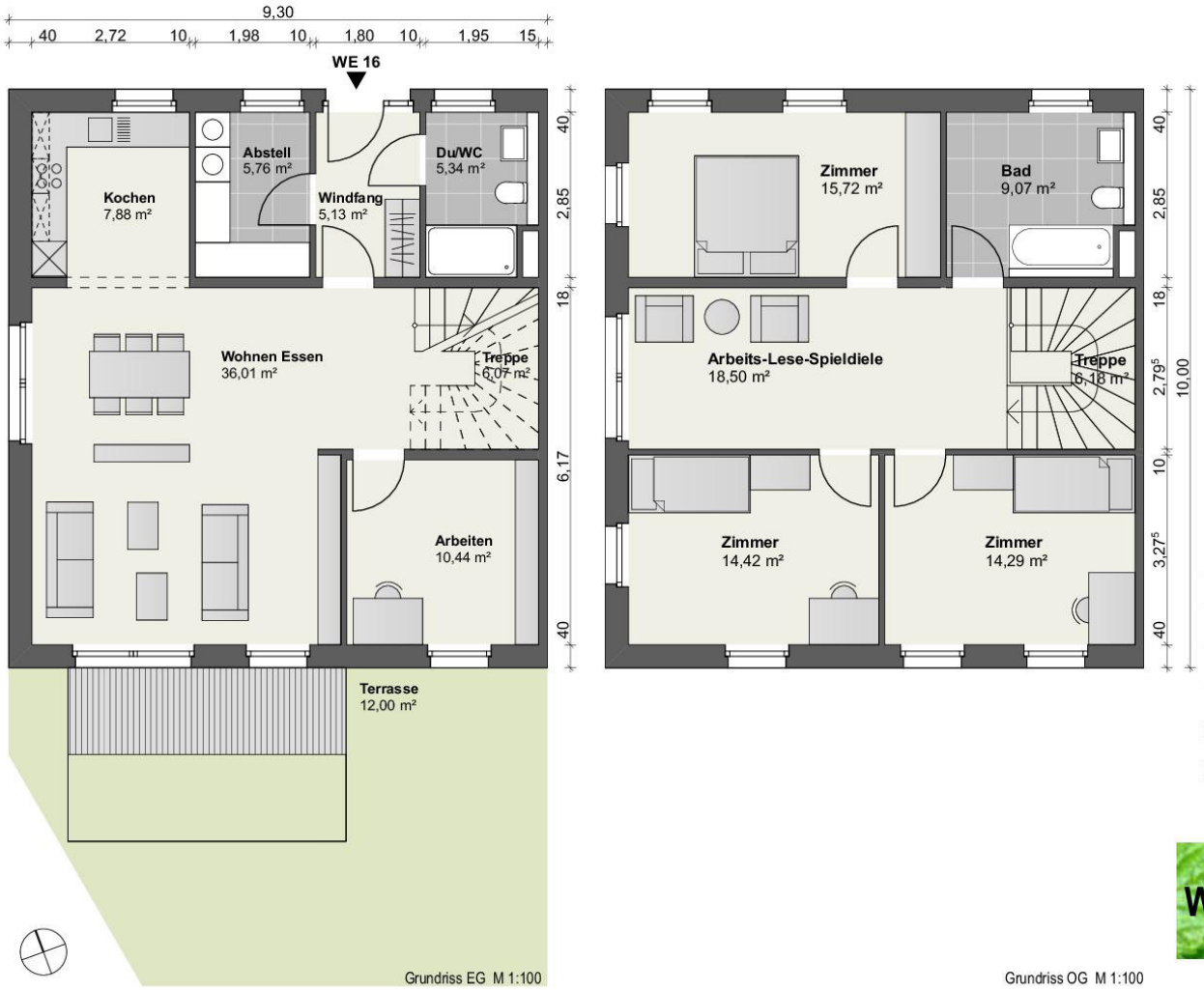
buero eins punkt null

1 2 3 4 5

M 1:100
Planformat DIN A4

Stand 26.06.2020
Baugemeinschaft Sattgrün GbR
13129 Berlin-Blankenburg

Maisonette 16



WE 16

reine Bruttowohnfläche	**ca. 152 m²**
Terrasse ca. 12 m²	
ges. Bruttowohnfläche	**ca. 156 m²**

buero eins punkt null

M 1:100
Planformat DIN A4

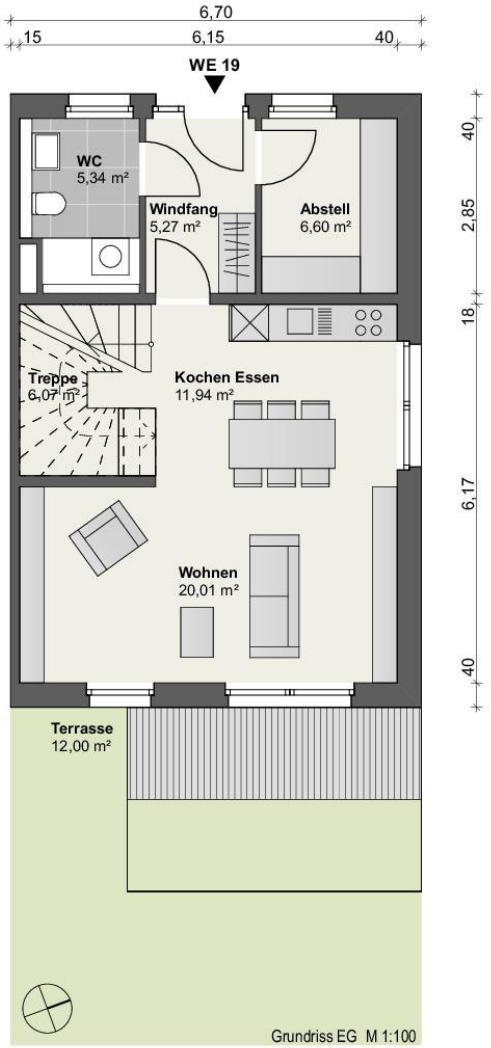
Stand 26.06.2020
Baugemeinschaft Sattgrün GbR
13129 Berlin-Blankenburg

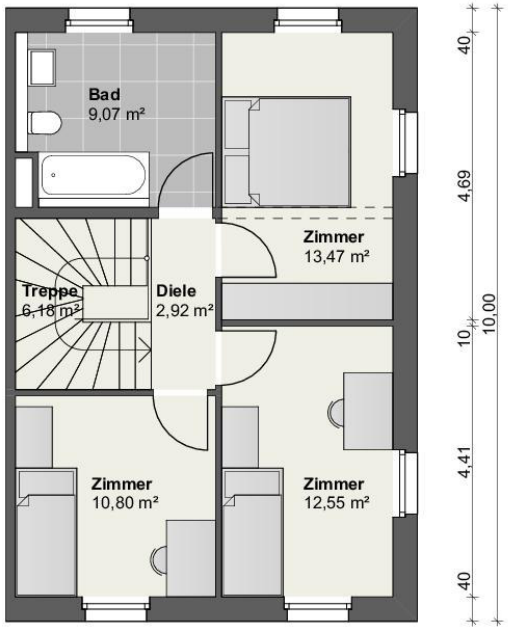
Maisonette 18

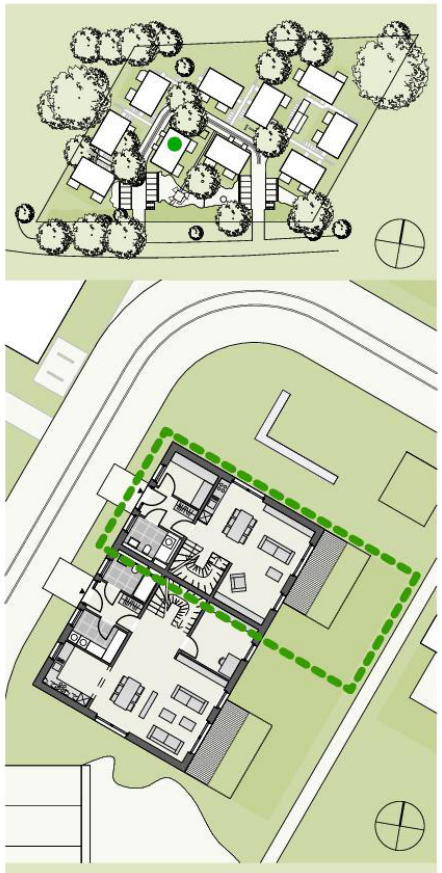
WE 18

reine Bruttowohnfläche	**ca. 162 m²**
Terrasse ca. 12 m²	
ges. Bruttowohnfläche	**ca. 165 m²**

Maisonette 19







WE 19

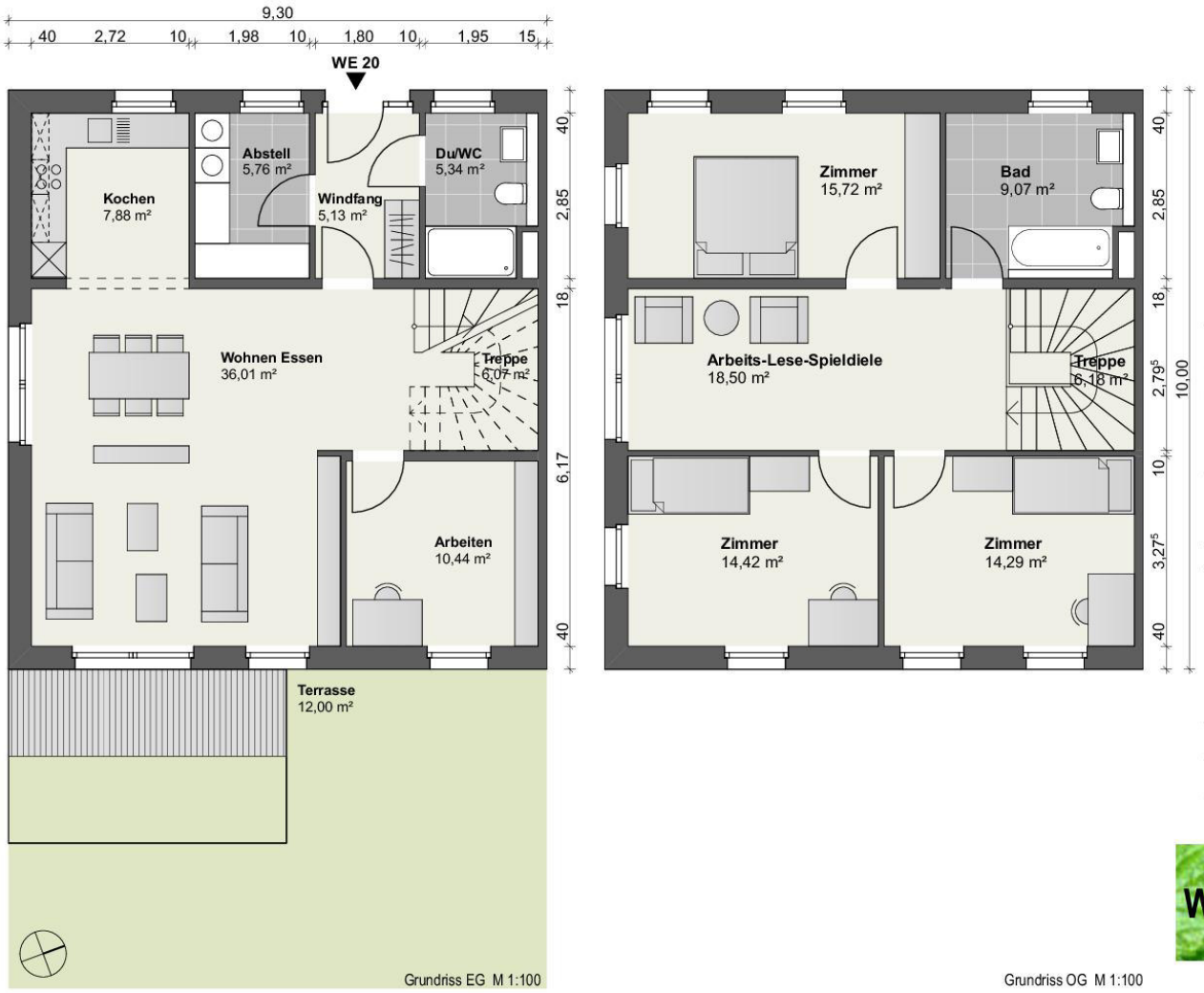
reine Bruttowohnfläche ca. 108 m²
Terrasse ca. 12 m²
ges. Bruttowohnfläche ca. 112 m²

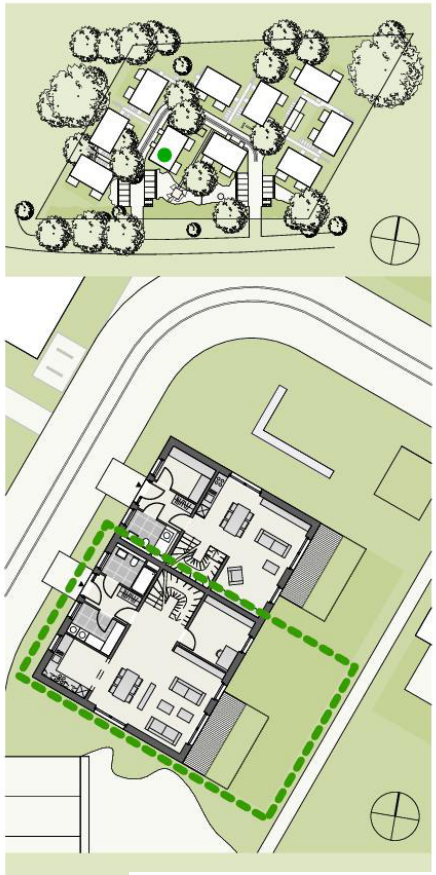
buero eins punkt null

M 1:100
Planformat DIN A4

Stand 26.06.2020
Baugemeinschaft Sattgrün GbR
13129 Berlin-Blankenburg

Maisonette 20





WE 20

reine Bruttowohnfläche ca. 152 m²
Terrasse ca. 12 m²
ges. Bruttowohnfläche ca. 156 m²

buero eins punkt null

M 1:100
Planformat DIN A4

Stand 26.06.2020
Baugemeinschaft Sattgrün GbR
13129 Berlin-Blankenburg

Was ist eine Baugemeinschaft?

mit freundlicher Genehmigung von tom becker
(www.a-point-of-view)

Bauen in Baugemeinschaften ist eine gute Alternative zum Kauf einer Wohnung vom Bauträger. Sie schaffen zusammen mit Ihren zukünftigen Nachbar/innen einen Raum zum gemeinschaftlichen Wohnen, ohne bei der Gestaltung der eigenen Wohnung und des Wohnumfelds sowie der verwendeten Materialien auf individuelle Vorstellungen verzichten zu müssen. Gleichwohl nutzen Sie die Synergieeffekte im Planerischen und Finanziellen.

Das Bauen in der Gruppe bedarf allerdings auch einer gewissen **Kompromissbereitschaft**, da bestimmte Entscheidungen gemeinsam getroffen werden müssen. Die notwendigen Steuerungsaufgaben des Planungs- und Bauprozesses werden dabei von einem professionellen Planungsteam übernommen.

Bauen in einer Baugemeinschaft ist **Bauen zum Selbstkostenpreis**. Die Baukosten sind vergleichsweise niedriger, da u.a. Bauträgergewinn und Maklergebühren nicht anfallen.

Baugemeinschaftsmitglieder sind gemeinschaftlich Investoren und tragen zusammen das Bauherrenrisiko, z.B. für anfallende Mehrkosten. Mögliche Minderkosten werden natürlich ebenfalls entsprechend erstattet. Eigenleistungen sind möglich. Es herrscht volle Kostentransparenz. Die Architekten sind Partner der Bauherrschaft und stehen nicht in Abhängigkeit zu einem Immobilieninvestor mit Gewinnmaximierungsinteresse.

Wie werde ich Mitglied in der Baugemeinschaft Sattgrün GbR?

Hierzu sind folgende Schritte erforderlich:

1 Vereinbaren Sie mit den von der GbR beauftragten Baugemeinschaftsberatern von AREA einen Gesprächstermin. Hier werden Sie ausführlich über die Chancen und Risiken von Baugemeinschaften im Allgemeinen sowie über die Baugemeinschaft Sattgrün GbR im Speziellen informiert. Bei AREA können Sie Ihre Wunschwohnung für ca. 2-3 Wochen kostenfrei reservieren.

2 Während der Reservierungszeit haben Sie die Gelegenheit, einen Beratungstermin mit den Architekt/innen zur Grundrissbesprechung wahrzunehmen. Bitte beachten Sie: sollten Sie *nicht* Mitglied der Baugemeinschaft werden, ist für diese Leistung rückwirkend ein Honorar i.H.v. 95 €/ Std. zu zahlen.

3 Besuchen Sie eine Gesellschafterversammlung. Hier haben Sie Gelegenheit, die anderen Gesellschafter/innen kennenzulernen und sich selbst vorzustellen.

4 Klären Sie mit der UmweltBank Nürnberg, ob die gewünschte Wohnung für Sie finanzierbar ist. Ein belastbares Finanzierungsbeispiel bzw. -angebot der Bank (noch *kein* Kreditvertrag!) ist die Voraussetzung für Ihre Aufnahme in die Baugemeinschaft.

5 Wenn Sie Mitgesellschafter/in in der BG Sattgrün GbR werden möchten, stellen Sie einen Aufnahmeantrag, über den die Gesellschafter/innen dann mit 2/3 der Stimmen entscheiden.

6 Damit Ihre Mitgliedschaft in der Baugemeinschaft rechtskräftig wird, ist ein ‚Eintrittsgeld' in Höhe von € 3.000 zu überweisen und der Gesellschaftsvertrag der GbR zu unterschreiben. Anschließend begrüßen wir Sie als stimmberechtigtes Mitglied. Ein Austritt aus der Planungsgemeinschaft ist möglich, allerdings verbleibt das Eintrittsgeld dann bei der GbR.

Finanzielles

Eigenkapital

Um den Bau Ihrer Eigentumswohnung solide zu finanzieren, sollten Sie über einen **Eigenkapitalanteil** von min. **20%** verfügen – bezogen auf die Kosten der Wohnung lt Wohnungsliste zzgl. Kaufnbenksoten. Die Finanzierung der Baugemeinschaft muss über eine finanzierende Bank, in diesem Fall die UmweltBank Nürnberg erfolgen. Mit dieser Bank werden alle Gesellschafter einen individuellen Kreditvertrag abschließen. Vor Beitritt in die Baugemeinschaft prüft die Bank die Bonität jedes reservierenden Interessenten.

KfW-Zuschuss

Da die KfW-Programme aktuell neu zugeschnitten werden, ist offen, ob ein Darlehen der KfW-Bank zu erhalten ist.

Grunderwerbsteuer

Wenn Sie in den kommenden Wochen Mitglied der Baugemeinschaft werden, sparen Sie fast 80% Grunderwerbsteuer, denn diese fällt nicht für die Wohnungskosten an, sondern nur für Ihren Anteil am Grundstückskaufpreis. Alle Nebenkosten (Grunderwerbsteuer, Notar- und Grundbuchkosten für den Grundstückskauf sind in den Wohnungskosten inkludiert. Lediglich die Kosten für die Bestellung Ihrer persönlichen Grundschulden fallen als Nebenkosten an.

Das Planungsteam

Information & Beratung

AREA

Martina Mahlke
Flottwellstraße 15
10785 Berlin
(030) 86 2015 67
mahlke@area-berlin.de

Architektur

buero eins punkt null
Petra Kuczmarski, Margarete Stephan
Kottbusser Damm 70
10967 Berlin
satt@buero-1-0.de

Projektsteuerung

Planungsstufe 1-3:
buero eins punkt null

ab Planungsstufe 4:
vorauss. Mauer Bauprojektmanagement
Jörg Mauer

Haftungsausschluss:
Das vorliegende Exposé wird im Auftrag der Gesellschafter von den Planungsbeauftragten 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 und Preise sind ohne Gewähr.

Impressum
Baugemeinschaft Sattgrün GbR
c/o buero eins punkt null
Kottbusser Damm 70
10967 Berlin