



Baugemeinschaft Julius 18 GBR
Nachhaltiges Bauen und Wohnen in Berlin-Neukölln

Projektbeschreibung / Inhalt

01	Situation	
01 01	Das Vorhaben	3
01 02	Berlin Neukölln	4
01 03	Das Grundstück	5
01 04	Das Gebäude	6
01 05	Gebäudestandards	8
01 06	Garten Grün Sonstiges	9
01 07	Referenzen	10
02	Bauen mit einer Baugemeinschaft	
02 01	Was ist eine Baugemeinschaft?	11
02 02	Finanzierung und Beteiligungskosten	11
02 03	Welche rechtliche Konstruktion hat eine Baugemeinschaft?	11
02 04	Wie kann das Baugrundstück gesichert werden?	11
02 05	Vorteile in einer Baugemeinschaft	12
02 06	Terminablauf	13
03	Anlagen	
03 01	Wohnungstypen und Kostenübersicht	14
03 02	Beispielgrundrisse	16-31
03 03	Interessentenbogen	32
03 04	Impressum / Links	33

01 Situation

01 01 Das Vorhaben

»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 ist es uns gelungen ist, das Grundstück in der Juliusstraße in Berlin-Neukölln für ein Baugemeinschaftsprojekt zu reservieren, um ein neues spannendes Vorhaben im Szenekiez Neukölln zu starten und erfolgreich umzusetzen.

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 Wohnung gestalten möchten.«

Frank Stintz Dipl. Ing. Architekt



Tempelhofer Feld



Carl-Weber-Park



Lageplan

Das Grundstück befindet sich in der ruhigen Juliusstraße in Berlin-Neukölln, die am Ende direkt in die Hermannstraße mündet - eine der pulsierenden Lebensadern von Neukölln. Fußläufig erreichbar ist der Verkehrsknotenpunkt der Ringbahn S-Bahnstation Hermannstraße. Hier besteht ebenfalls Anbindung an die U8, die in Richtung Stadtmitte Alexanderplatz startet.

Das Tempelhofer Feld, Berlins beliebte und spannende Freizeitoase auf dem ehemaligen Rollfeld des Flughafens Tempelhof (THF), lässt sich per Pedes in wenigen Minuten erreichen.

Mit der nahegelegenen Zufahrt zur Autobahn A100 besteht auch mit dem PKW eine unmittelbare Anbindung in die City und zum Flughafen BER.

01 Situation

01 02 Berlin-Neukölln »the hippest place to be«!



Berlin-Neukölln hat sich in den letzten Jahren zu einem der hippesten Szene-Viertel der Stadt entwickelt. Nicht nur das »TimeOut Magazin« kürte kürzlich Neukölln zu einem der coolsten Neighbourhoods der Welt, sondern auch andere nationale- und internationale Influencer schwärmen von der einmaligen Aufbruchstimmung in diesem Bezirk.

Das Leben in diesem Stadtteil ist dynamisch, authentisch, vielfältig, trubelig und vor allen Dingen eins: multikulturell und international. Familien aller Couleur sind hier genauso zu Hause wie Expats, Studentinnen und Studenten oder junge Kreative.

Nicht nur an den Hauptverkehrsadern findet man neben allerlei Einkaufsmöglichkeiten vielfältige Gastronomie von cool, hip, schick und Sterneküche bis hin zu Spezialitäten aus aller Herren Länder, sondern auch gerade die ruhigen Seitenstraßen bieten eine Mischung aus gemütlichen Cafés, hippen Bars, Clubs, Bioläden, Boutiquen, Wochenmärkten und kulturellem Leben mit Galerien und Projekträumen.

Aber Neukölln ist vor allen Dingen auch ein Ort voller grüner Oasen, die zum Erholen, Spaziergehen, auf der Wiese liegen und sportlichen Aktivitäten einladen. Neben dem 300 ha großen Tempelhofer Feld mit vielfältigen Möglichkeiten und Gemeinschaftsgärten befindet sich hier auch der kunstvoll barock gestaltete Körnerpark mit der kommunalen Galerie und die weitläufige Hasenheide mit Tierpark, Freiluftkino und Rosengarten.



Zentrale Halle des ehem. Flughafengebäudes Tempelhof



Glunkerkranich - der Kulturdachgarten über Neukölln



Körnerpark

01 Situation
01 03 Das Grundstück



Ansicht Straße heute



Ansicht Straße Planung

Das Grundstück in der Juliusstraße 18 in Berlin-Neukölln ist ca. 17 m breit, etwa 36 m lang und weist eine Fläche von 604 qm auf. Die ein- bis zweigeschossigen Gebäude der ursprünglichen gewerblichen Nutzung sind noch vorhanden und sollen in die Planungen teils einbezogen werden. Der Neubau fügt sich in die Lücke der bestehenden Blockbebauung ein.

Beidseitig bilden Wohngebäude die Nachbarschaft, die auch die Bezüge zur Einordnung des neuen Vorderhauses bilden. Vom Bestand können die zweigeschossige Remise sowie ein Teil der rückwärtigen Gebäude erhalten werden.



Ansicht Hof mit Remise heute



Ansicht Hof mit Remise nach Fertigstellung

01 Situation
01 04 Das Gebäude



Straßenansicht



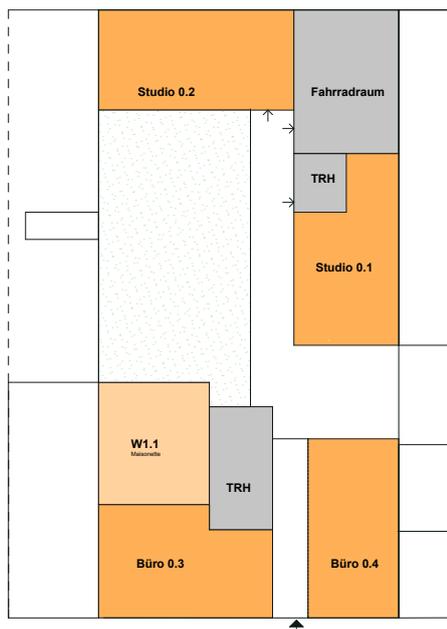
Beispiel Wohnungen

Das Gebäude ist als zeitgemäßes **Niedrigenergiehaus** (als klimafreundliches Wohngebäude KFN) mit moderner Architektur geplant und fügt sich in die Lücke der bestehenden Blockbebauung ein. Die Nord-Südausrichtung schafft eine hervorragende Belichtung mit südseitigen Balkonen. Die Wohnungsgrößen liegen zwischen **60 qm und 90 qm** und lassen Grundrissgestaltungen von **2-5 Zimmern** zu. Eine Maisonette-Wohnungen mit Gartenanbindung kann ebenfalls vorgesehen werden.

Alle Wohnungen sind **barrierefrei** erschlossen.

01 Situation

01 04 Das Gebäude



Lageplan EG



Blick in den Garten



Projektblick Vogelperspektive

Anstelle der bestehenden eingeschossigen Gebäude wird ein Neubau als Vorderhaus in die Baulücke eingefügt. Das neue Gebäude ist als Zweispänner konzipiert. Über das mittig liegende Treppenhaus werden die Wohnungen barrierefrei erschlossen.

Alle Wohnungen verfügen über zwei Anschlussschächte für Haustechnik, so dass eine sehr flexible Grundrissgestaltung möglich ist. Fixpunkte bei der Grundrissgestaltung sind lediglich der Eingangsbereich und die haustechnischen Anbindepunkte. Die Wohnungsflächen selbst, werden von tragenden Bauteilen soweit möglich freigehalten.

Standardmäßig sind alle Wohnungen mit Bad und Gäste-WC/Bad ausgestattet. Eine Abstellkammer bzw. wahlweise ein Hauswirtschaftsraum wird vorgesehen. Mit einer lichten Höhe von ca. 2,70 m haben alle Wohnungen Raumhöhen, die auch bei kombinierten Raumabfolgen gute Raumproportionen schaffen. Die Wohnungen sind mit der Nord-Süd Ausrichtung gut zu lüften.

Die beiden Wohnungen im Dachgeschoss haben eine lichte Raumhöhe von 3 m und verfügen mit der über die ganze Gebäudebreite verlaufenden südorientierten Dachterrasse über ein großzügiges Angebot an Außenfläche. Aufgrund der deutlich niedrigeren gegenüberliegenden Bebauung ist viel Platz für den Blick in den »Himmel über Berlin«.

Im Erdgeschoss sind zwei kleine Büroeinheiten vorgesehen. Hier besteht die Möglichkeit einer Koppelung einer Wohneinheit mit einem separaten Homeofficebereich, der auch einen eigenen Zugang erhalten kann.

Im EG wird mittig ein zentrales Entree vorgesehen, das neben dem Zugang zum Treppenhaus mit Aufzug auch den Durchgang zum Gartenbereich mit seiner umgenutzten Remisenbebauung schafft. Über Treppenhaus und Aufzug wird auch das KG erschlossen. Hier besteht die Möglichkeit, weitere Abstellräume individueller Größe vorzusehen.

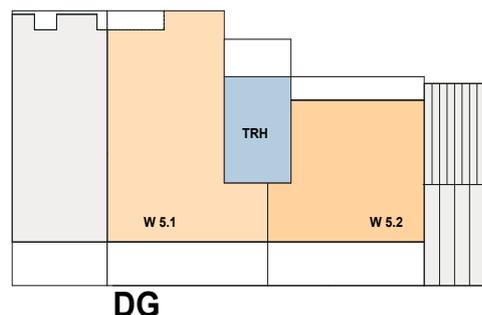
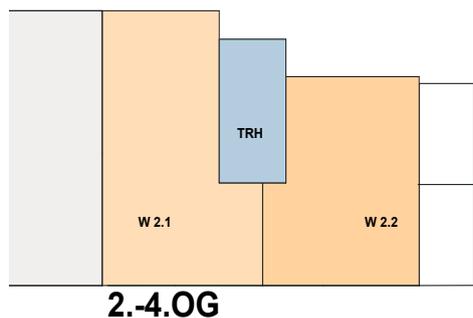
Gartenseitig befinden sich die beiden Gebäude des Bestandes: eine zweigeschossige Remise sowie das Gartenstudio. Zudem wird ein zentraler Abstellraum für Fahrräder mit den Wohnungen zugeordneten Stellplätzen vorgesehen. Um eine Spielfläche im Garten gruppiert sich die grüne Gartengestaltung.

01 Situation
01 05 Gebäudestandards

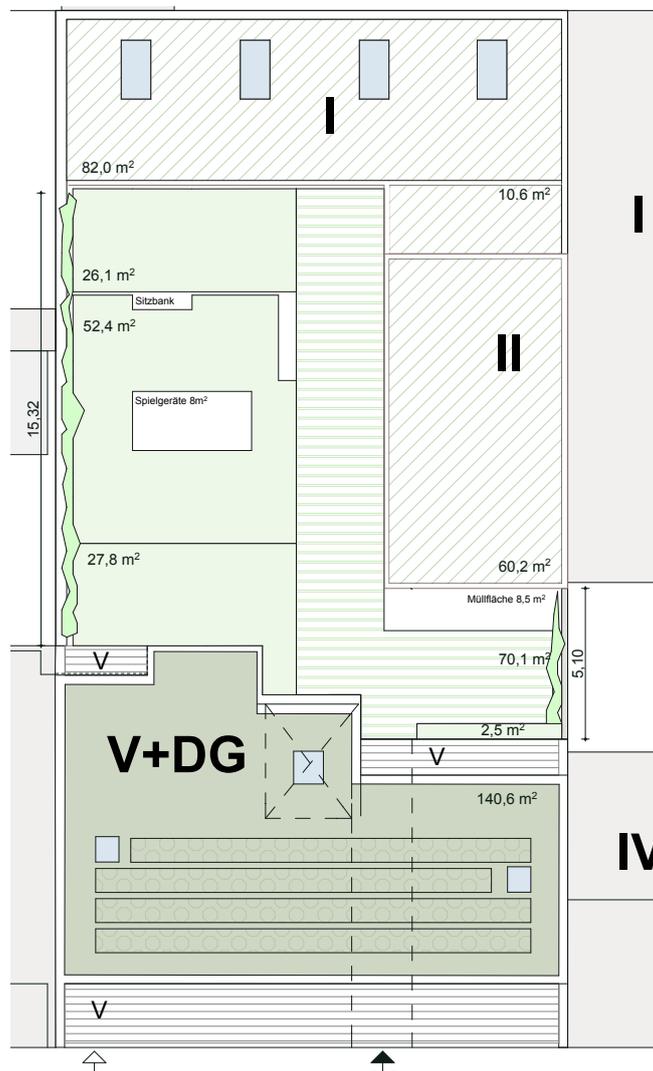
Nachhaltiges Wohnen

Das neue Wohnhaus wird als **Niedrigenergiegebäude** mit förderfähigen **KFN- Standard** konzipiert – d.h. das Gebäude wird u.a komplett regenerativ beheizt, das den Vorgaben der KfW für KFN-Gebäude entspricht. Zudem werden vorgesehen:

- **Wärmerückgewinnung** aus der Wohnungslüftung
- Erfüllung des **Biotopflächenfaktors** > 0,5
- **Regenwasserrückhaltung** mit eigenen Puffertank sowie Möglichkeit der Nutzung für Gartenbewässerung
- **Gründachflächen** auf Neubau und Bestand
- **vertikale Begrünungen**
- **Photovoltaik** Anlage auf dem Hauptdach in Kombination mit Solarthermieanlage für die Warmwassererzeugung < 20 KWp
- alle Wohnungen sind **barrierefrei erschlossen**
- bei Bedarf auch mit **barrierefreier Grundrissgestaltung**
- Nutzung von **zertifizierten Baustoffen** wie Holzwerkstoffe etc.
- **Dokumentation** aller Abfallwege bzw. Schadstoffaufkommen



Beispiel Aufteilung Etagen



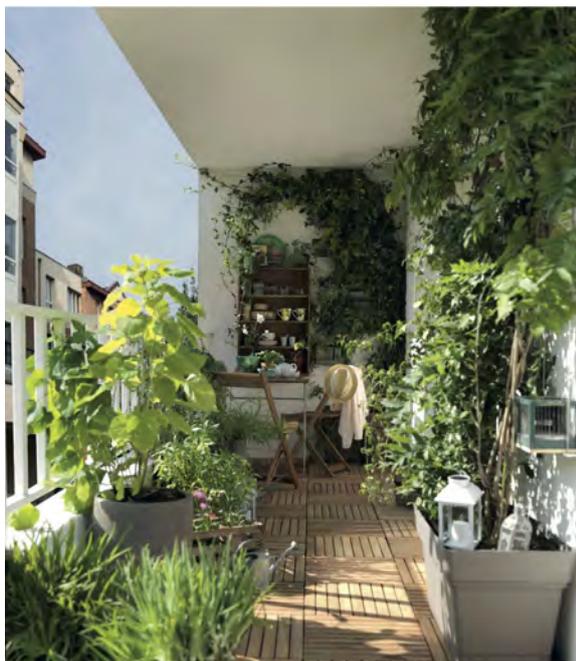
Lageplan | Dachaufsicht

Moderne Standards

- flexible Grundrissgestaltung
- Raumhöhen ca. 2,70 m, im Dach 3 m
- nach Süden orientierte Balkone und Terrassen
- Fußbodenheizung und Fertigparkett, optional andere Beläge
- großzügige bodenständige Verglasungen zu den Terrassen
- Wohnungsbezogene Fahrradstellplätze

01 Situation

01 06 Garten | Grün | Sonstiges



Grüne Oase auf dem Balkon



Beispiel Dachterrasse

Option PKW-Stellplätze

Berlin hat ein gutes öffentliches Nahverkehrssystem. Dennoch kann der Wunsch nach einem eigenen PKW Stellplatz bestehen. Bei Bedarf besteht die Möglichkeit, anstelle der Gewerbeeinheit 3 auch eine zwei-stöckige Stellplatzanlage vorzusehen oder eine Tiefgarage mit Aufzug und fünf Stellplätzen vorzusehen. Alternativ besteht die Möglichkeit, im Nachbargebäude Stellplätze zu mieten.

Grüne Oase in der Stadt

Das Projekt soll neben den baulichen Qualitäten die verfügbaren Flächen möglichst entsiegelt lassen und mit Hilfe verschiedener Komponenten wie Dach- und Vertikalbegrünungen auch in den Freiflächen optisch eine Atmosphäre mit hoher Aufenthaltsqualität schaffen.

Neben der Spielfläche im Garten, die mit Sandkasten und Sitzbänken ausgestattet wird, sollen sowohl die Neubaueinheit im EG als auch das Studio in der Remise über eigene Gartenflächen verfügen. Fahrradstellplätze werden einerseits im Garten vorgesehen und andererseits soll jeder Wohnung ein eigener Doppelparkerplatz im geplanten großen Fahrradraum zugeordnet werden.

Die Balkone und Terrassen sollen einladen, selber dazu beizutragen, dass Flora und Fauna in der städtischen Lage heimisch werden können.

Die Hauptdachfläche erhält ein einfaches intensives Gründach, auf dem auf ca. 30% der Fläche eine PV-Anlage (ggf. in Kombination mit Solarthermie) aufgestellt wird.



Grüne Oase auf Dach und Balkon

01 Situation
01 07 Referenzen



Referenzen (Auswahl)

- Bauprojekt Kluckstraße | Berlin
 12 Wohnungen
 ca. 1.250 m2 Nutzfläche
- Baugemeinschaft Lützowstraße | Berlin
 40 Wohnungen
 3 Büros
 ca. 4.000 m2 Nutzfläche
- Baugemeinschaft Breitkopfstraße | Leipzig
 20 Wohnungen
 2 Büros
 ca. 1.850 m2 Nutzfläche



02 Bauen mit einer Baugemeinschaft

02 01 Baugemeinschaften – ein erfolgreiches Modell

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 umsetzt 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.



Rohbau



Fassade Baugemeinschaft Leipzig

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) umzuwandeln 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.

02 04 Wie kann das Baugrundstück gesichert werden?

Die Vorbereitungsphase Sicherung des Baugrundstückes ist bereits über ein notarielles Vorkaufsrecht mit Zeitbindung durch die gegründete Baugemeinschaft erfolgt. In dieser Zeit wird die Baugemeinschaft entwickelt und entschieden, ob zum Stichtag der Reservierung für den Grundstückskauf ausreichend Mittel aufgebracht werden können. Kann das Grundstück gekauft werden, startet in unmittelbarem Anschluss an den Kauf der Planungsprozess zur Erarbeitung der Entwurfs- und Baugenehmigungsplanung. Parallel werden die Abgeschlossenheitserklärung und die Teilungserklärung vorbereitet. Liegt die Baugenehmigung vor, erfolgt die Bauvorbereitung und anschließend die bauliche Umsetzung.

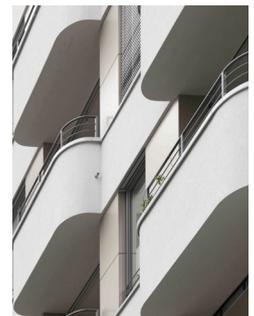
02 Bauen mit einer Baugemeinschaft

02 05 Vorteile einer Baugemeinschaft

1. In der Struktur der Baugemeinschaft werden die **Verantwortlichkeiten auf viele »Schultern«** verteilt, (Baugemeinschaft, Projektsteuerung, Architekten). 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 wünscht.
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.



Beispielfoto Rohbau



Fassadendetail

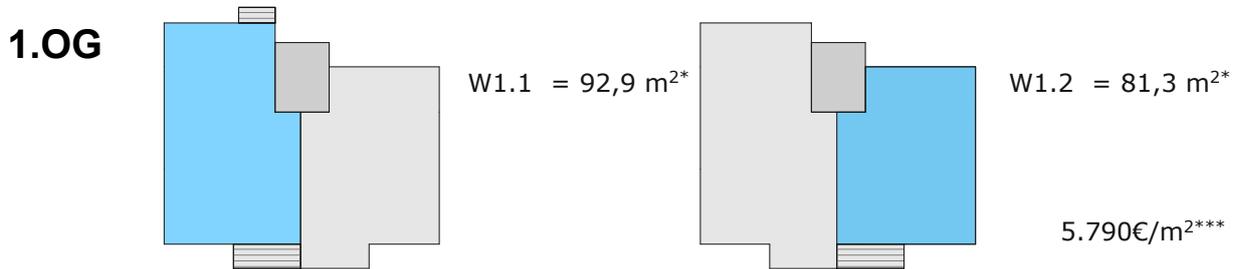
02 Bauen mit einer Baugemeinschaft

02 06 Terminplan (aktualisiert)

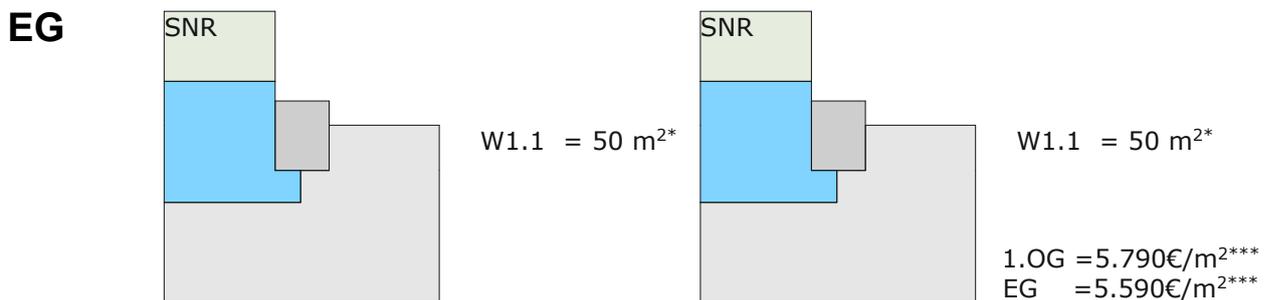
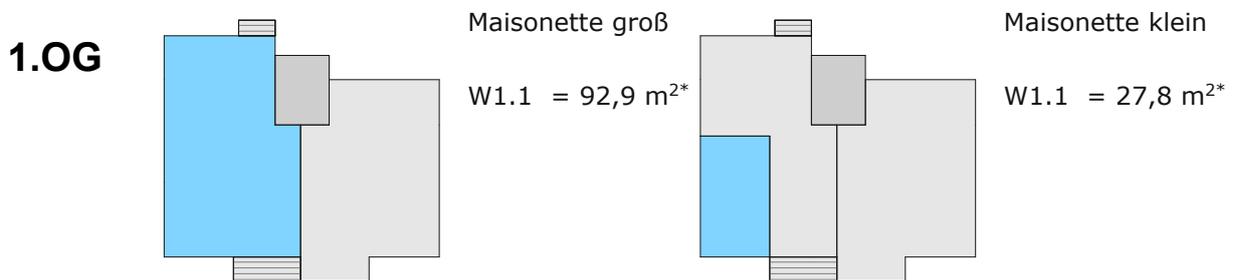
- ab 09|2022 Gründung Baugemeinschaft
Verhandlung und Abschluss Grundstücksreservierung
- bis 03|2023 Bauvoranfrage/ positiver Bauvorbescheid vorliegend
- ab 04|2023 Aufbau Baugemeinschaft
- ab 08|2024 Vorbereitung notarielle Beurkundung Baugemeinschaft
Kauf Grundstück
- ab 08|2024 Entwurfs- und Genehmigungsplanung
Start Beauftragung Fachplaner
Baugrund, Statik, Haustechnik
Energieberater, Brandschutzplaner
öbst Vermesser
Prüfingenieure (Brandschutz/ Prüfstatik)
- bis 11|2024 Vollzug Grundstückskauf
- bis 02|2025 Fertigstellung Bauantrag
Einreichung Bauantrag
- bis 05|2025 Einreichen Abgeschlossenheitsplanung
- bis 09|2025 Herstellung Baurecht | Abgeschlossenheit
- bis 12|2025 Beurkundung Teilungserklärungen
- ab 08|2025 Planungs- und Bauvorbereitungsphase
- bis 10|2025 Ausführungsplanung Rückbau, Erdbau, Rohbau und Hülle
- bis 05|2026 Ausführungsplanung Ausbau
- ab 10|2025 Fertigstellung Ausschreibungen und Einholung Angebote
Rückbau
Erdbau
erweiterter Rohbau
Hülle (Fenster, Dach, Dämmung)
- ab 11|2025 **Baustart**
Beginn Teilrückbau
- ab 01|2026 Beginn Erdbau
- ab 02|2026 Beginn Rohbau
- bis 08|2026 Ausschreibungen Ausbau
- ab 09|2026 Beginn Fassadenhülle
Beginn Dachdecker
Beginn Fenstereinbau
Beginn Haustechnik
- bis 10|2026 Fertigstellung Rohbau
- bis 11|2026 Gebäudehülle dicht
- ab 01|2027 Beginn Ausbau
- bis 12|2027 Fertigstellung Ausbau
- Wohnungsübergaben**
- bis 02|2028 Fertigstellung Außenanlagen

03 Anlagen

03 01 Wohnungstypen und Kostenübersicht

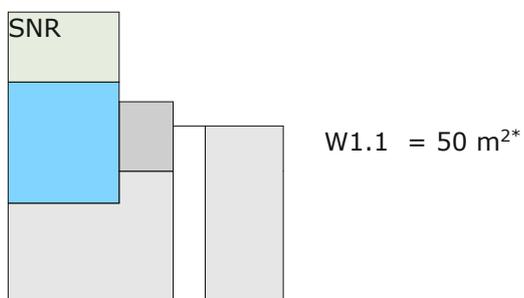


Maisonette

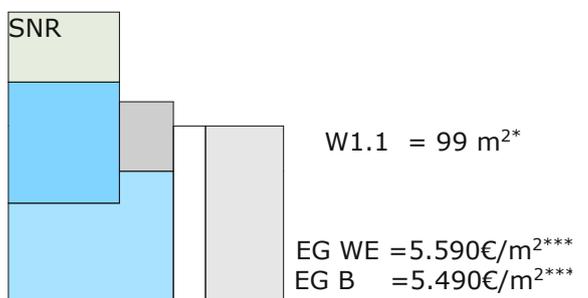


EG-Studio

Wohnstudio mit Garten



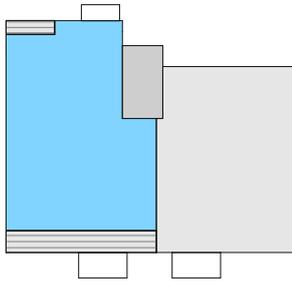
Wohnung mit Garten + Homeoffice



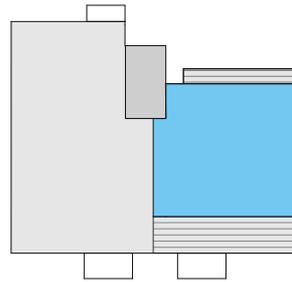
Grundrisse können im Rahmen der technischen Möglichkeiten frei gestaltet werden

WOHNUNGSTYPEN

DG



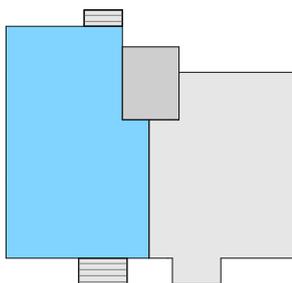
W5.1 = 78,6 m^{2*}



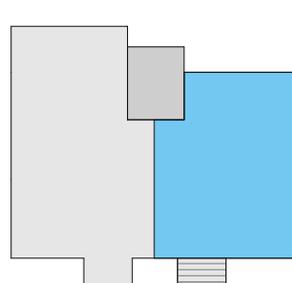
W5.2 = 68,9 m^{2*}

7.590€/m^{2***}

4.OG



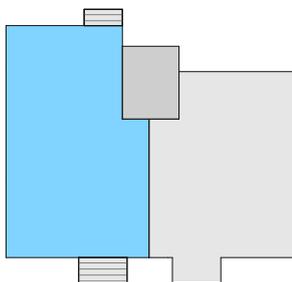
W4.1 = 91,9 m^{2*}



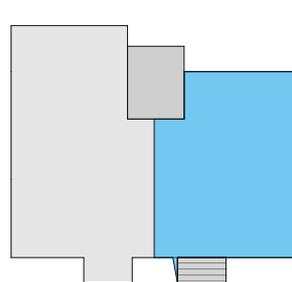
W4.2 = 80,3 m^{2*}

6.990€/m^{2***}

3.OG



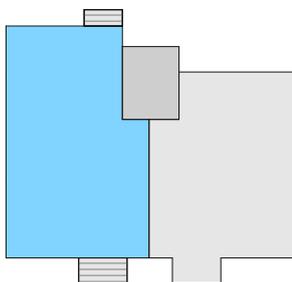
W3.1 = 91,9 m^{2*}



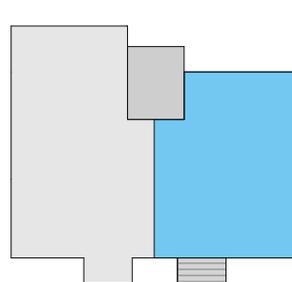
W3.2 = 80,3 m^{2*}

6.590€/m^{2***}

2.OG



W2.1 = 91,9 m^{2*}



W2.2 = 80,3 m^{2*}

6.190€/m^{2***}

Grundrisse können im Rahmen der technischen Möglichkeiten frei gestaltet werden

*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

**SNR ...Sondernutzungsrechte

***Wohnungskosten= Beteiligungskosten enthalten Bruttobaukosten sowie Grundstücksanteil inkl. Nebenkosten



03 Anlagen

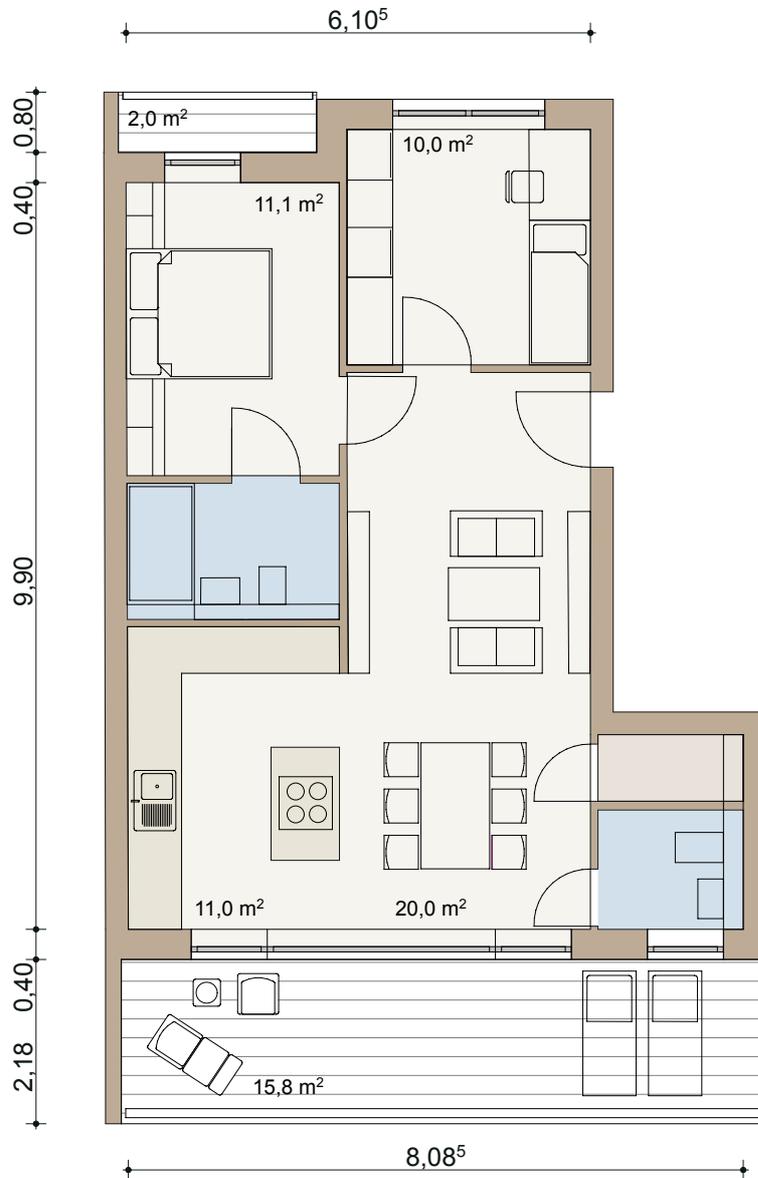
03 02 Beispielgrundrisse

Baugemeinschaft Julius18 GBR

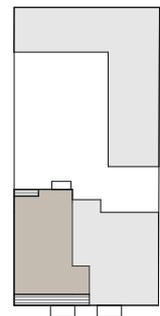
01.	W5.1 Dachgeschoss-Apartment	78,60 m ²
02.	W5.2 Dachgeschoss-Apartment	68,90 m ²
03.	W4.1 3-4 Zimmerwohnung 4.OG	91,90 m ²
04.	W4.2 3-4 Zimmerwohnung 4.OG	80,30 m ²
05.	W3.1 3-4 Zimmerwohnung 3.OG	91,90 m ²
06.	W3.2 3-4 Zimmerwohnung 3.OG	80,30 m ²
07.	W2.2 3-4 Zimmerwohnung 2.OG	80,30 m ²
08.	W1.3 3-4 Zimmerwohnung 1.OG	80,30 m ²
09.	W1.2 2 Zimmerwohnung 1.OG	61,30 m ²
10.	W1.1 3-4 Zimmerwohnung 1.OG	92,90 m ²
11.	W1.1 Maisonettewohnung 1.OG	77,85 m ²
12.	W1.1 Maisonettewohnung 1.OG	77,85 m ² Variante
13.	W1.1 Maisonettewohnung 1.OG	142,9 m ² Variante 5-6 Zimmer
14.	W0.1 Wohnstudio EG	50,05 m ² mit Gartennutzung
15.	W0.1 Wohnstudio Homeoffice EG	99,05 m ² mit Gartennutzung
16.	W2.2 Maisonette 1.OG-2.OG	115 m ²

W5.1 Dachgeschoss Apartment

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



Maßstab M1:100



Juliusstraße 18

*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

**SNR ...Sondernutzungsrechte

***Wohnungskosten= Beteiligungskosten

2 Zimmer
Wohn-Ess-Küchenbereich
Ankleide
Masterbad
Gäste-WC
2 Terrassen

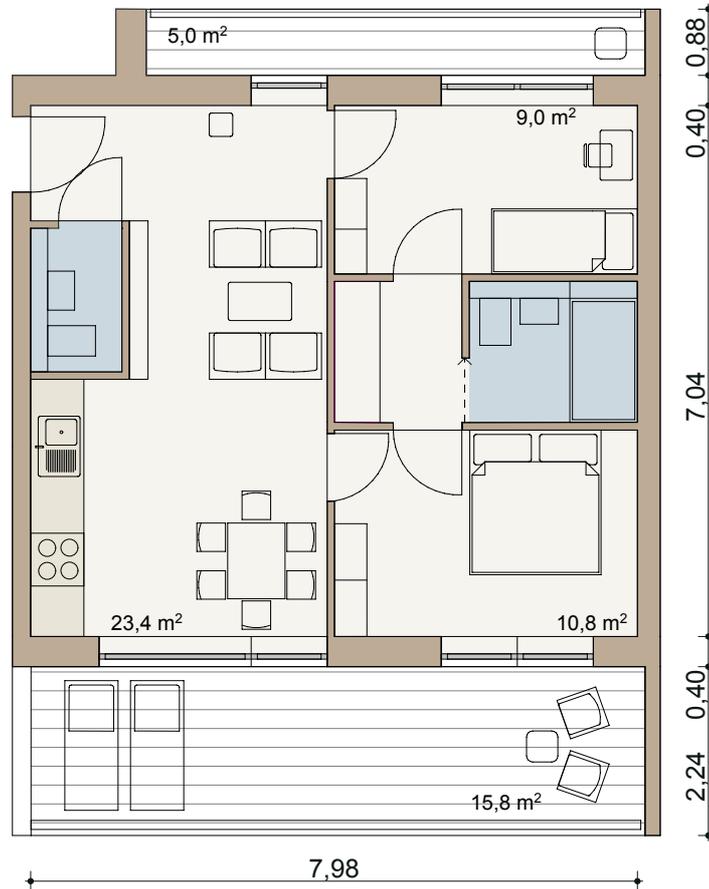
Nettogrundfläche

Wohnung	69,70 m ²
Terrassen (häufig angerechnet)	17,80 m ²
Summe NGF*	87,50 m²
Kosten**/ m ²	7.590 €/m ²
Wohnungskosten***	596.574 €

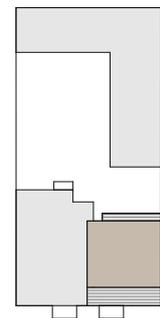
SNR Abstellfläche KG 950 €/ m²
SNR Fahrrad 5.000€ / Fahrradplatz

W5.2 Dachgeschoss Apartment

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



Maßstab M1:100



Juliusstraße 18

*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

**SNR ...Sondernutzungsrechte

***Wohnungskosten= Beteiligungskosten

2 Zimmer
Wohn-Ess-Küchenbereich
Ankleide
Masterbad
Gäste-WC
2 Terrassen

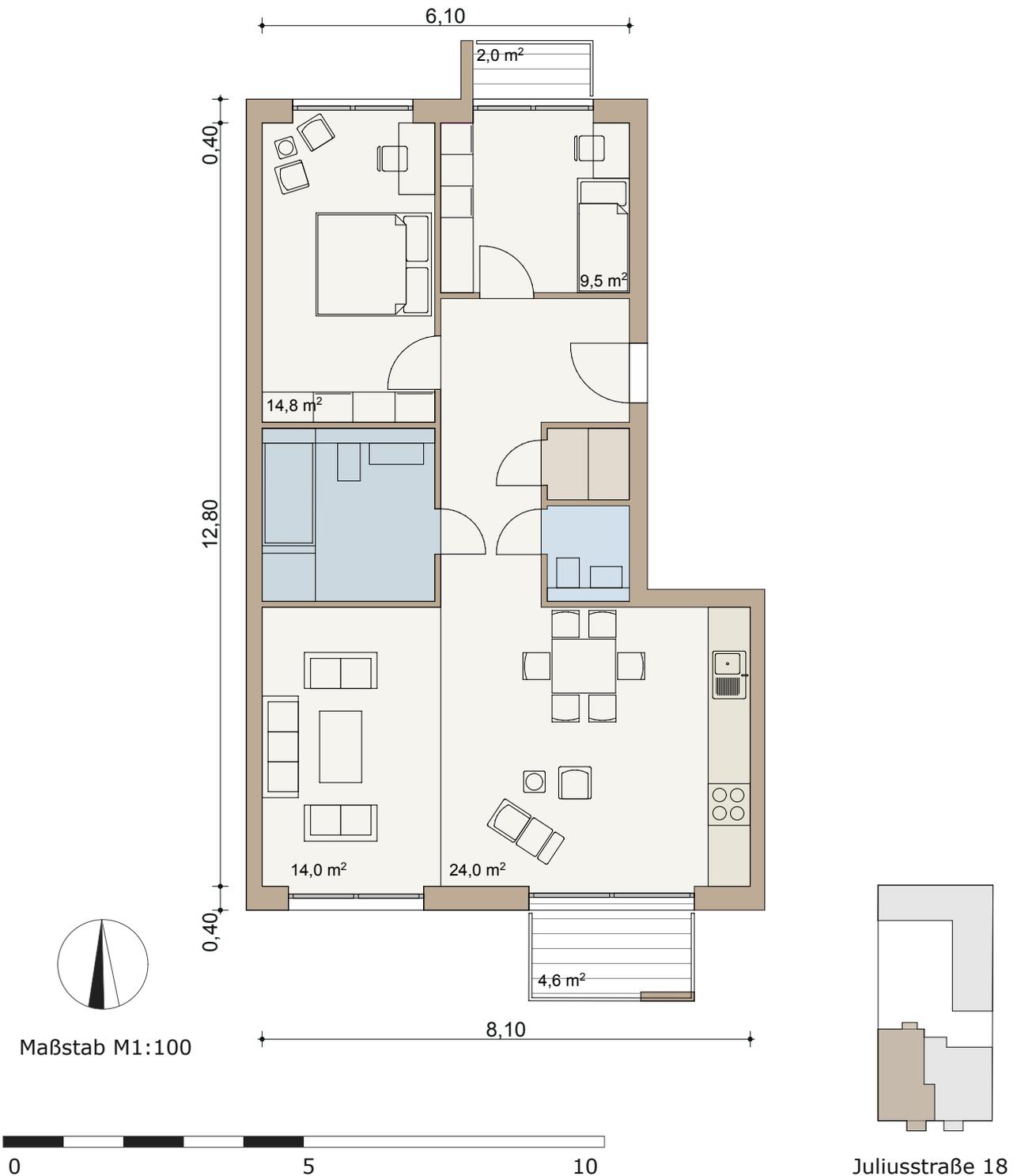
Nettogrundfläche

Wohnung	58,50 m ²
Terrassen (häufig angerechnet)	20,80 m ²
Summe NGF*	68,90 m²
Kosten**/ m²	7.590 €/m²
Wohnungskosten***	522.951 €

SNR Abstellfläche KG 950 €/ m²
SNR Fahrrad 5.000€ / Fahrradplatz

W4.1 Wohnung | 4.OG rechts

3 - 4 ZIMMER-WOHNUNG | 3 - 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

**SNR ...Sondernutzungsrechte

***Wohnungskosten= Beteiligungskosten

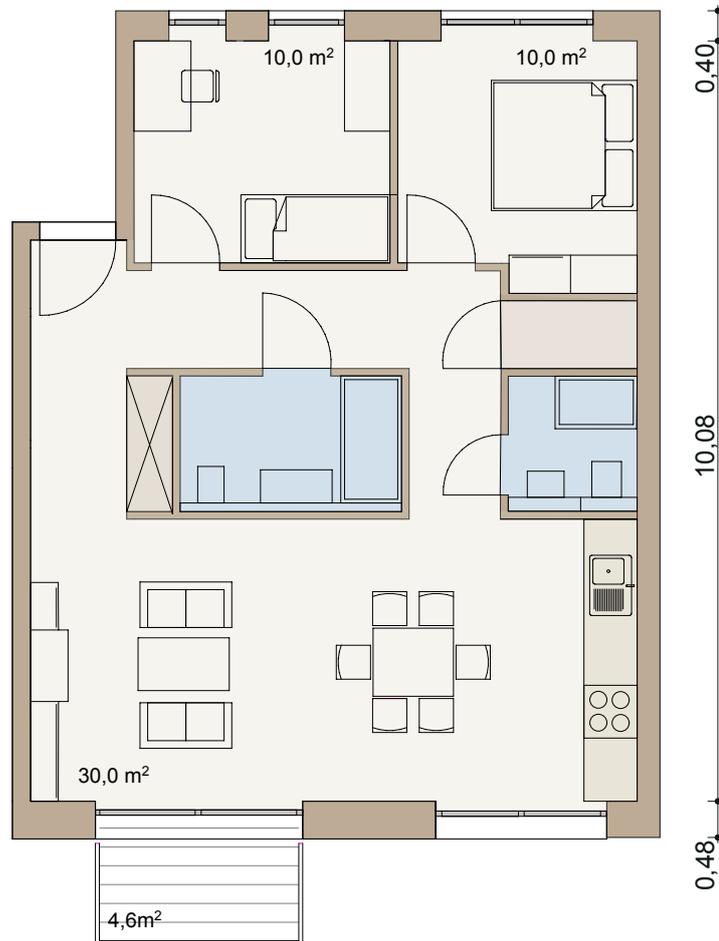
2 Zimmer
Wohnbereich
Ess-Küchenbereich
Abstellraum
Masterbad
Gäste-WC
2 Balkone

Nettogrundfläche

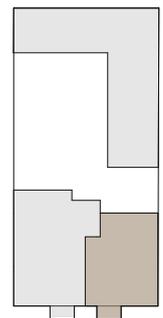
Wohnung	88,60 m ²
Terrassen (häufig angerechnet)	6,60 m ²
Summe NGF*	91,90 m²
Kosten**/ m ²	6.990 €/m ²
Wohnungskosten***	642.381 €
SNR Abstellfläche	KG 950 €/ m ²
SNR Fahrrad	5.000€ / Fahrradplatz

W4.2 Wohnung | 4.OG links

3 ZIMMER-WOHNUNG | 3 ROOM - APARTMENT | VARIANTE



Maßstab M1:100



Juliusstraße 18

*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

**SNR ...Sondernutzungsrechte

***Wohnungskosten= Beteiligungskosten

2 Zimmer
Wohnbereich mit
Ess-Küchenbereich
Garderobe
Abstellraum
Masterbad
Gäste-WC
Balkon

Nettogrundfläche

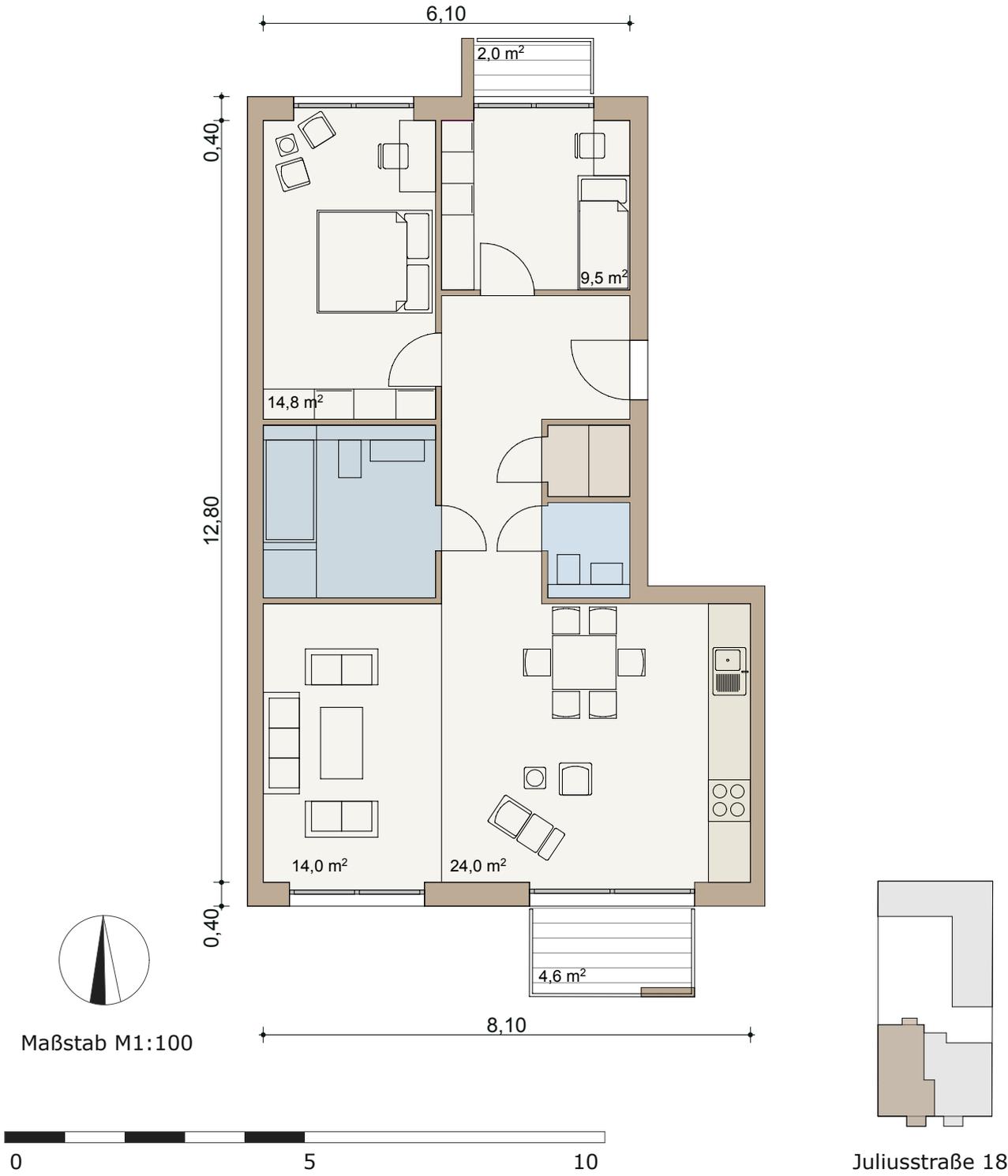
Wohnung 78,00 m²
Terrassen (häufig angerechnet) 4,60 m²

Summe NGF* 80,30 m²
Kosten**/ m² 6.990 €/m²
Wohnungskosten *** 561.297 €

SNR Abstellfläche KG 950 €/m²
SNR Fahrrad 5.000€ / Fahrradplatz

W3.1 Wohnung | 3.OG rechts

3 - 4 ZIMMER-WOHNUNG | 3 - 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

**SNR ...Sondernutzungsrechte

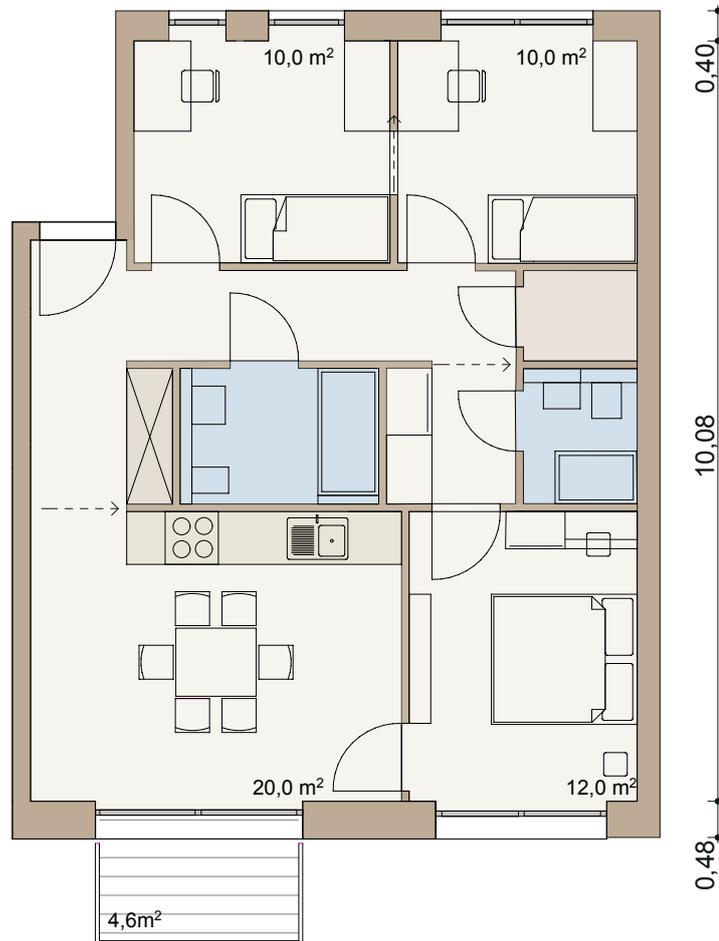
***Wohnungskosten= Beteiligungskosten

- 2 Zimmer
- Wohnbereich
- Ess-Küchenbereich
- Abstellraum
- Masterbad
- Gäste-WC
- 2 Balkone

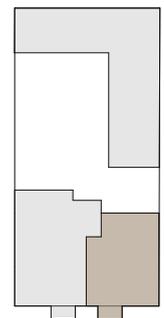
Nettogrundfläche	
Wohnung	88,60 m ²
Terrassen (häufig angerechnet)	6,60 m ²
Summe NGF*	91,90 m ²
Kosten**/ m ²	6.590 €/m ²
Wohnungskosten***	605.621 €
SNR Abstellfläche	KG 950 €/ m ²
SNR Fahrrad	5.000€ / Fahrradplatz

W3.2 Wohnung | 3.OG links

4 ZIMMER-WOHNUNG | 4 ROOM - APARTMENT | VARIANTE



Maßstab M1:100



Juliusstraße 18

*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

**SNR ...Sondernutzungsrechte

***Wohnungskosten= Beteiligungskosten

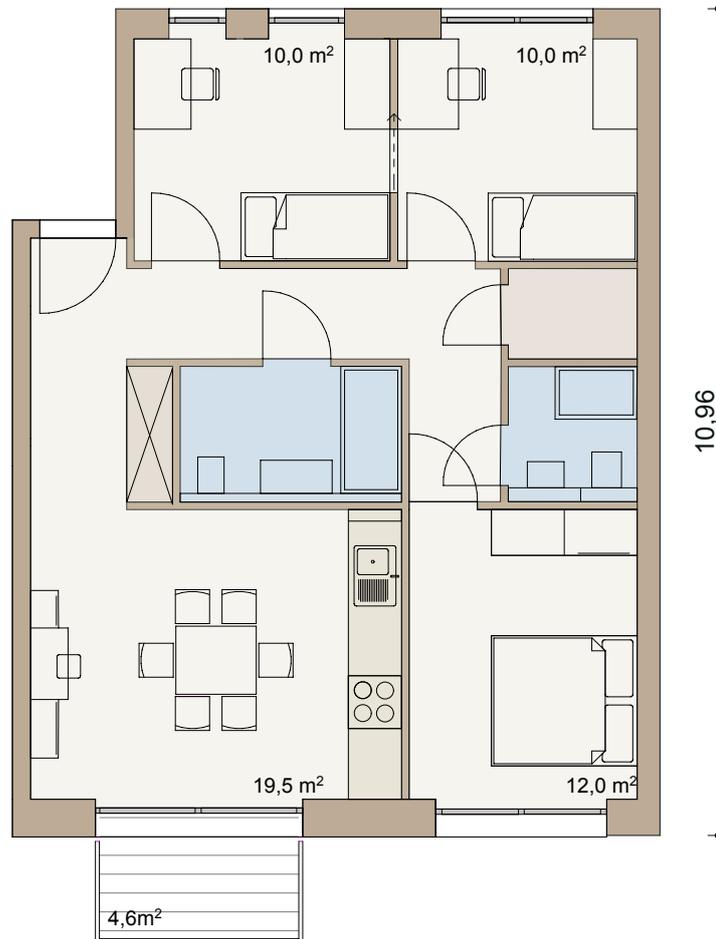
3 Zimmer
Wohn-Küchenbereich
Ankleide
Abstellraum
Masterbad
Gäste-WC
Balkon

Nettogrundfläche

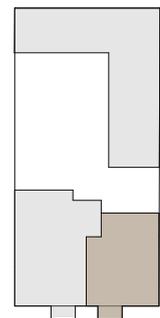
Wohnung	78,00 m ²
Balkone (häufig angerechnet)	4,60 m ²
Summe NGF*	80,30 m ²
Kosten**/ m ²	6.590 €/m ²
Wohnungskosten***	529.177 €
SNR Abstellfläche	KG 950 €/ m ²
SNR Fahrrad	5.000€ / Fahrradplatz

W2.2 Wohnung | 2.OG links

4 ZIMMER-WOHNUNG | 4 ROOM - APARTMENT | VARIANTE



Maßstab M1:100



Juliusstraße 18

*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

**SNR ...Sondernutzungsrechte

***Wohnungskosten= Beteiligungskosten

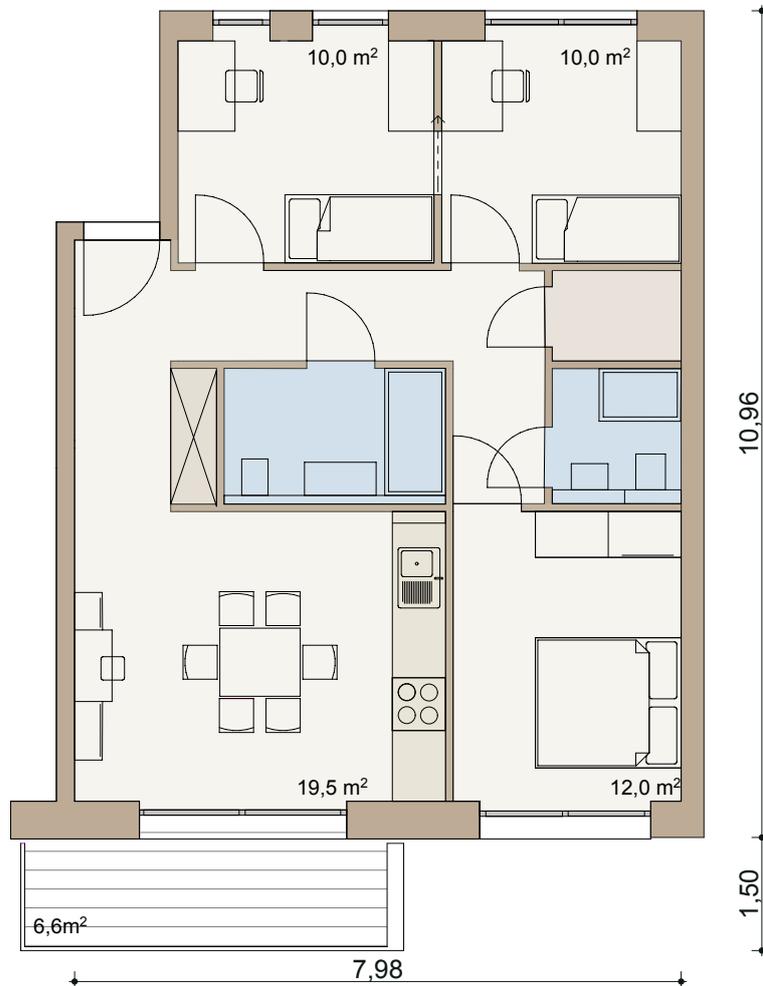
3 Zimmer
Wohnbereich
Ess-Küchenbereich
Ankleide
Abstellraum
Masterbad
Gäste-WC
Balkon

Nettogrundfläche

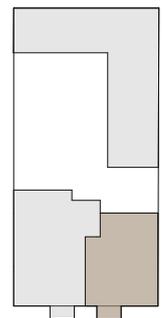
Wohnung	78,00 m ²
Balkone (hälftig angerechnet)	4,60 m ²
Summe NGF*	80,30 m²
Kosten**/ m ²	6.190 €/m ²
Wohnungskosten***	497.057 €
SNR Abstellfläche	KG 950 €/ m ²
SNR Fahrrad	5.000€ / Fahrradplatz

W1.3 Wohnung | 1.OG links

4 ZIMMER-WOHNUNG | 4 ROOM - APARTMENT | VARIANTE



Maßstab M1:100



Juliusstraße 18

*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

**SNR ...Sondernutzungsrechte

***Wohnungskosten= Beteiligungskosten

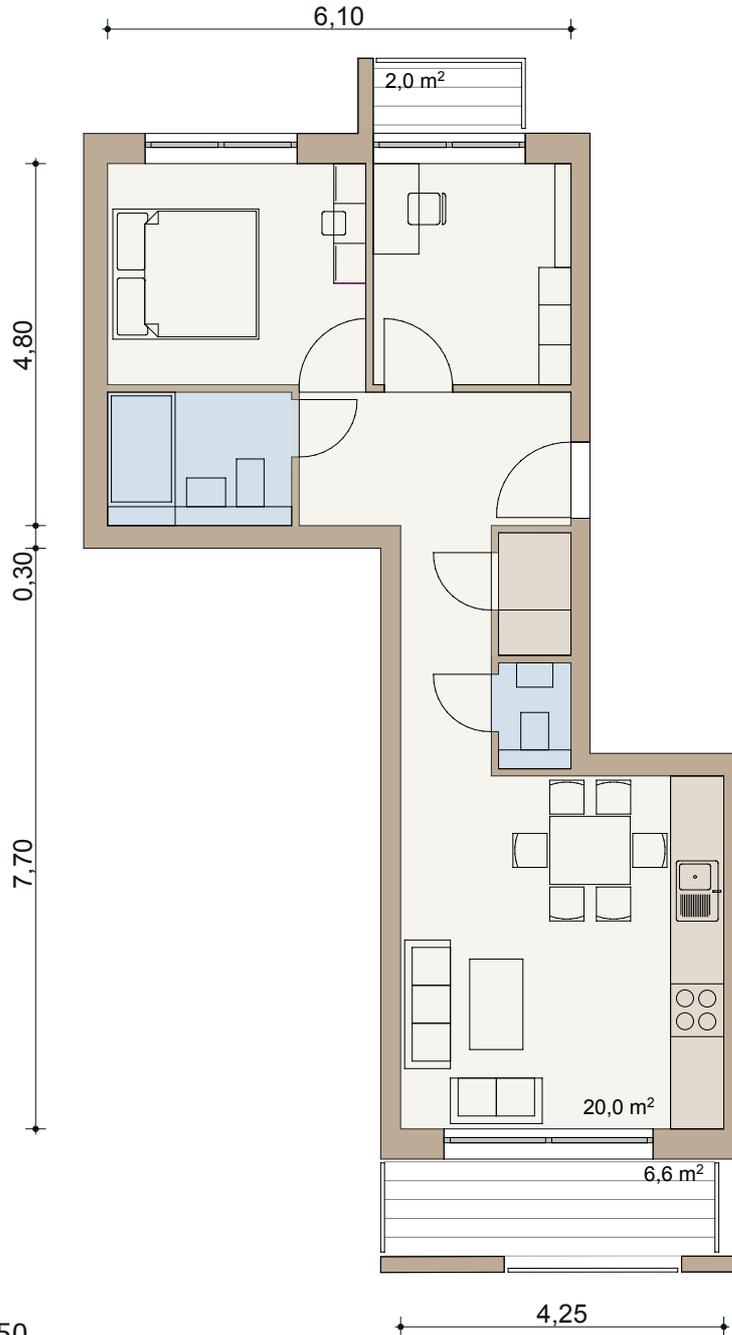
3 Zimmer
Wohnbereich
Ess-Küchenbereich
Ankleide
Abstellraum
Masterbad
Gäste-WC
Balkon

Nettogrundfläche

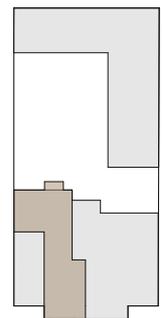
Wohnung	78,00 m ²
Balkone (häufig angerechnet)	6,60 m ²
Summe NGF*	81,30 m ²
Kosten**/ m ²	5.790 €/m ²
Wohnungskosten***	470.727 €
SNR Abstellfläche	KG 950 €/ m ²
SNR Fahrrad	5.000€ / Fahrradplatz

W1.2 Wohnung | 1.OG rechts

2 - 3 ZIMMER-WOHNUNG | 2 - 3 ROOM - APARTMENT |



Maßstab 1: 1:50



Juliusstraße 18

*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

**SNR ...Sondernutzungsrechte

***Wohnungskosten= Beteiligungskosten

2 Zimmer
Wohn-Ess-Küchenbereich
Abstellraum
Masterbad
Gäste-WC
Balkone

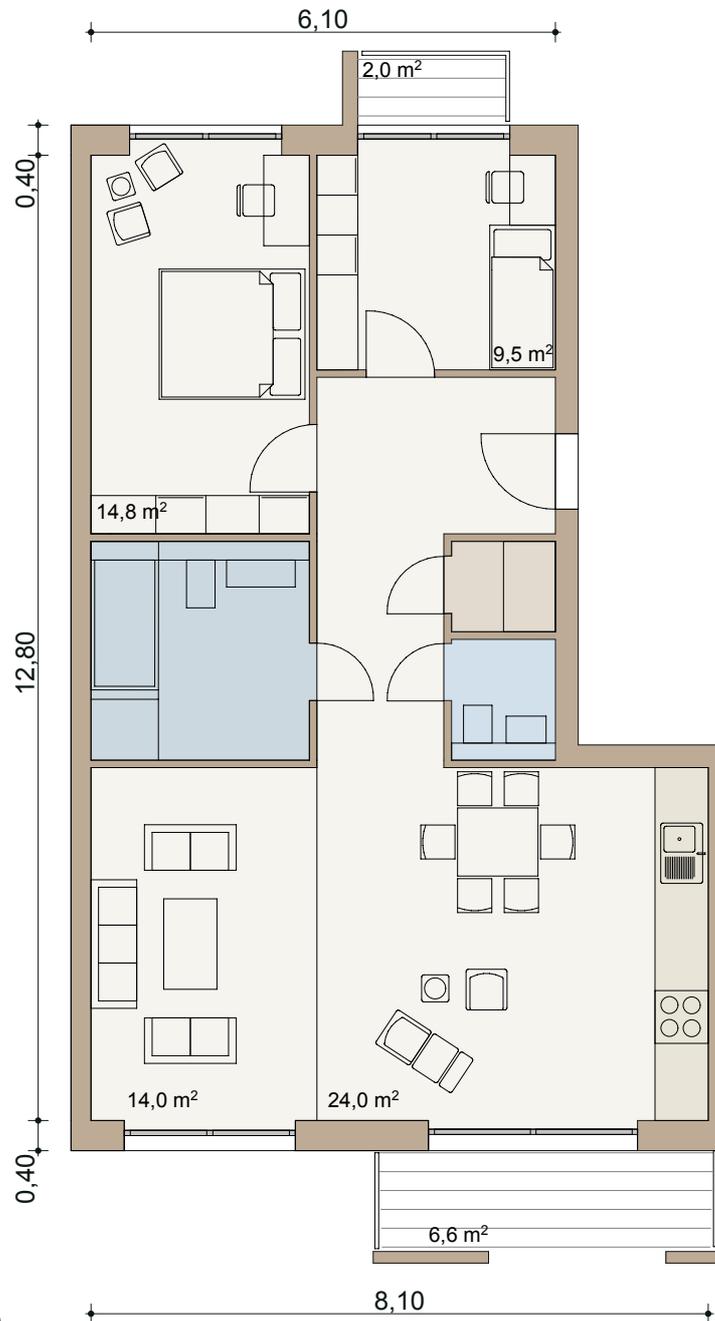
Nettogrundfläche

Wohnung	57,00 m ²
Balkone (häufig angerechnet)	8,60 m ²
Summe NGF*	61,30 m²
Kosten**/ m²	5.790 €/m²
Wohnungskosten***	354.927 €

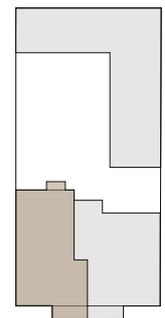
SNR Abstellfläche KG 950 €/ m²
SNR Fahrrad 5.000€ / Fahrradplatz

W1.1 Wohnung | 1.OG rechts

3 - 4 ZIMMER-WOHNUNG | 3 - 4 ROOM - APARTMENT |



Maßstab M1:100



Juliusstraße 18

*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

**SNR ...Sondernutzungsrechte

***Wohnungskosten= Beteiligungskosten

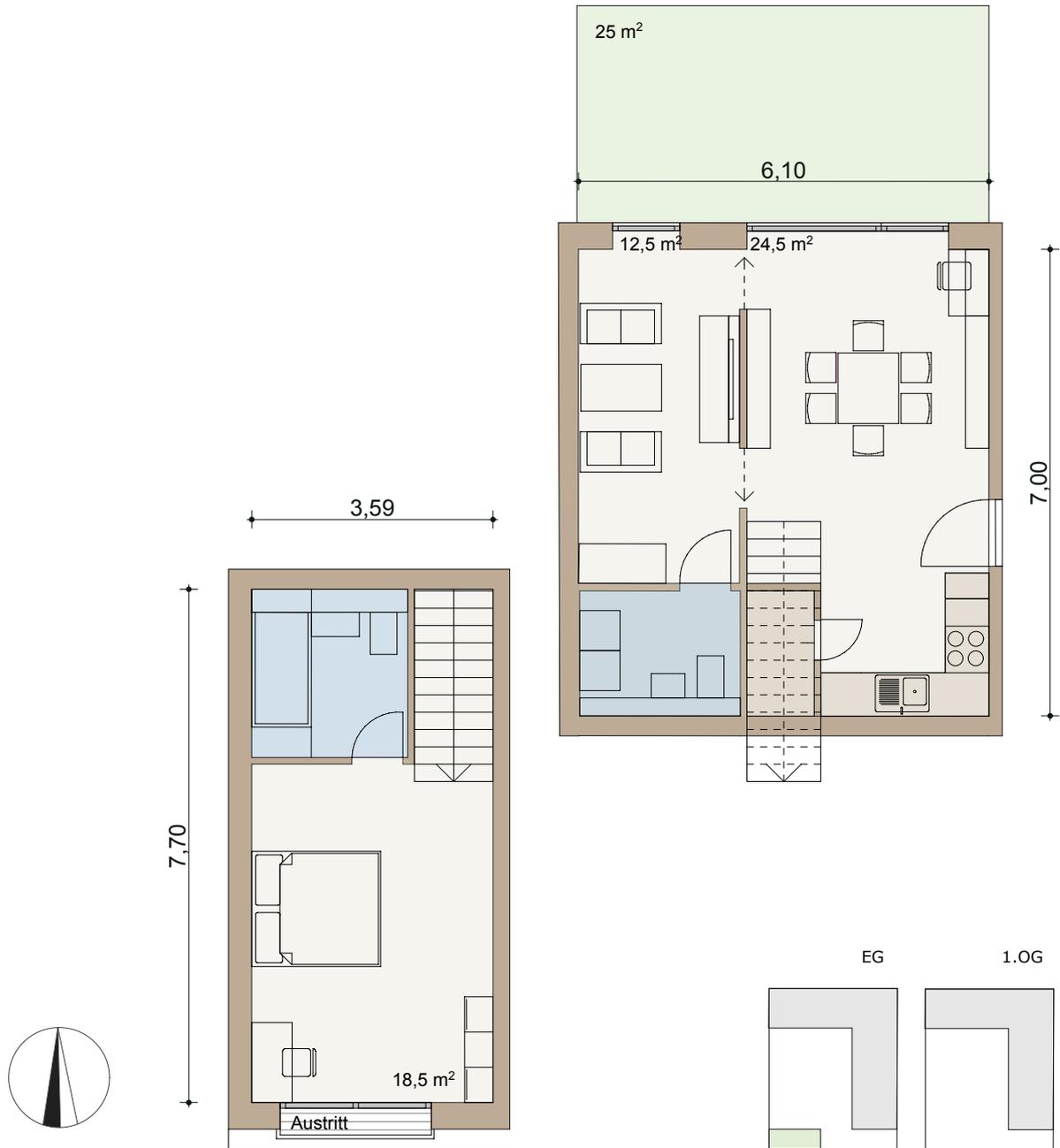
2 Zimmer
Wohnbereich
Ess-Küchenbereich
Abstellraum
Masterbad
Gäste-WC
2 Balkone

Nettogrundfläche

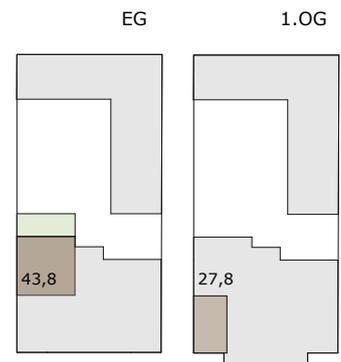
Wohnung	88,60 m ²
Terrassen (häufig angerechnet)	8,60 m ²
Summe NGF*	92,90 m ²
Kosten**/ m ²	5.790 €/m ²
Wohnungskosten***	537.891 €
SNR Abstellfläche	KG 950 €/ m ²
SNR Fahrrad	5.000€ / Fahrradplatz

W1.1 Maisonette | EG+1.OG rechts

2 - 3 ZIMMER-WOHNUNG | 2 - 3 ROOM - APARTMENT |



Maßstab 1: 1:100



Juliusstraße 18

*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

**SNR ...Sondernutzungsrechte

***Wohnungskosten= Beteiligungskosten

5 Zimmer
Wohnbereich
Ess-Küchenbereich
Abstellraum
Masterbad
Gäste-WC
2 Balkone

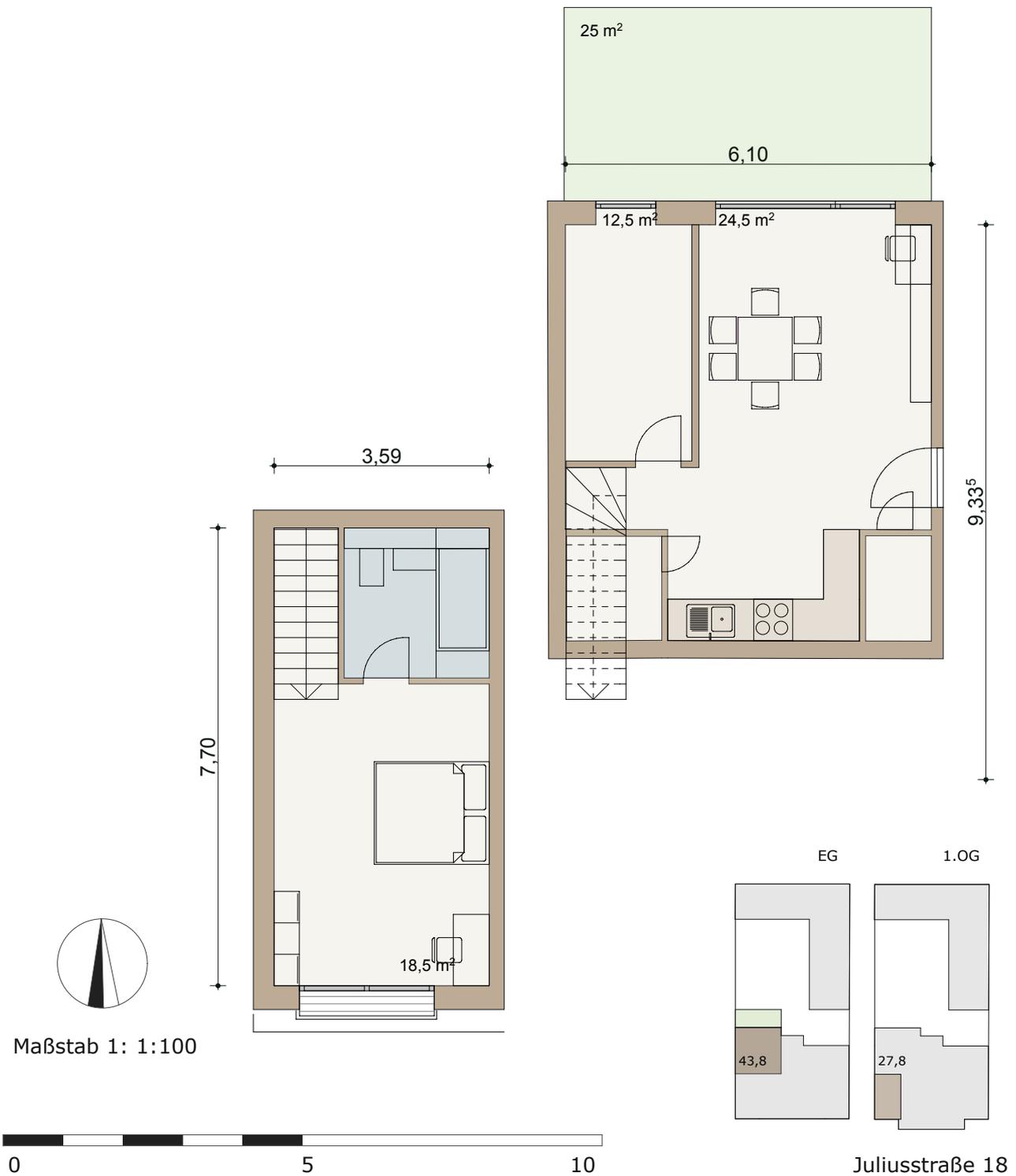
Nettogrundfläche

Wohnung EG	40,50 m ²
Wohnung OG	27,80 m ²
Garten SNR (viertel angerechnet)	25,00 m ²
Summe NGF*	77,85 m ²
Kosten**/ m ² EG	5.390 €/m ²
OG	5.790 €/m ²
Wohnungskosten***	430.730 €

SNR Abstellfläche KG 950 €/m²
SNR Fahrrad 5.000€ / Fahrradplatz

W1.1 Maisonette | EG+1.OG rechts

2 - 3 ZIMMER-WOHNUNG | 2 - 3 ROOM - APARTMENT |



Maßstab 1: 1:100



Juliusstraße 18

*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

**SNR ...Sondernutzungsrechte

***Wohnungskosten= Beteiligungskosten

5 Zimmer
Wohnbereich
Ess-Küchenbereich
Abstellraum
Masterbad
Gäste-WC
2 Balkone

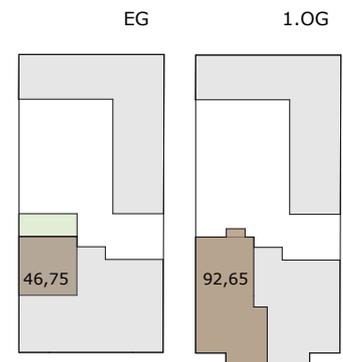
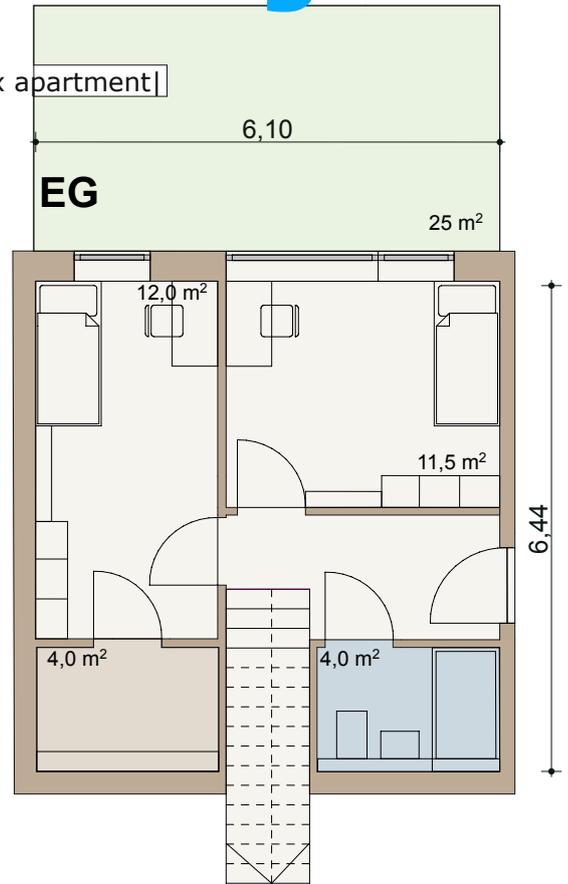
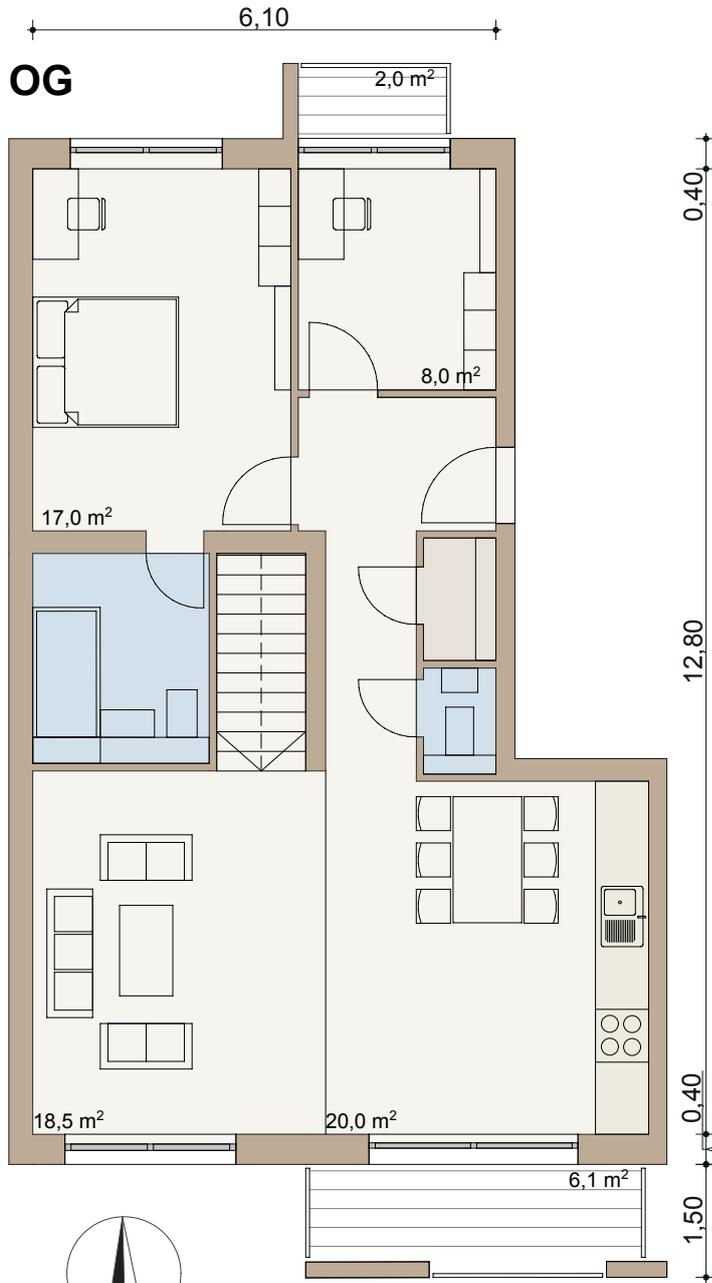
Nettogrundfläche

Wohnung EG	40,50 m ²
Wohnung OG	27,80 m ²
Garten SNR (viertel angerechnet)	25,00 m ²
Summe NGF*	77,85 m²
Kosten**/ m ² EG	5.390 €/m ²
OG	5.790 €/m ²
Wohnungskosten***	430.730 €

SNR Abstellfläche KG 950 €/m²
SNR Fahrrad 5.000€ / Fahrradplatz

W1.1 Wohnung | EG + 1.OG rechts

5 -6 ZIMMER-Maisonette Wohnung | 5 -6 ROOM - Duplex apartment



Maßstab 1: 1:100



Juliusstraße 18

*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

**SNR ...Sondernutzungsrechte

***Wohnungskosten= Beteiligungskosten

5 Zimmer
Wohnbereich
Ess-Küchenbereich
Abstellraum
Masterbad
Gäste-WC
2 Balkone

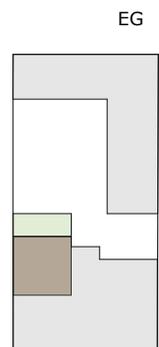
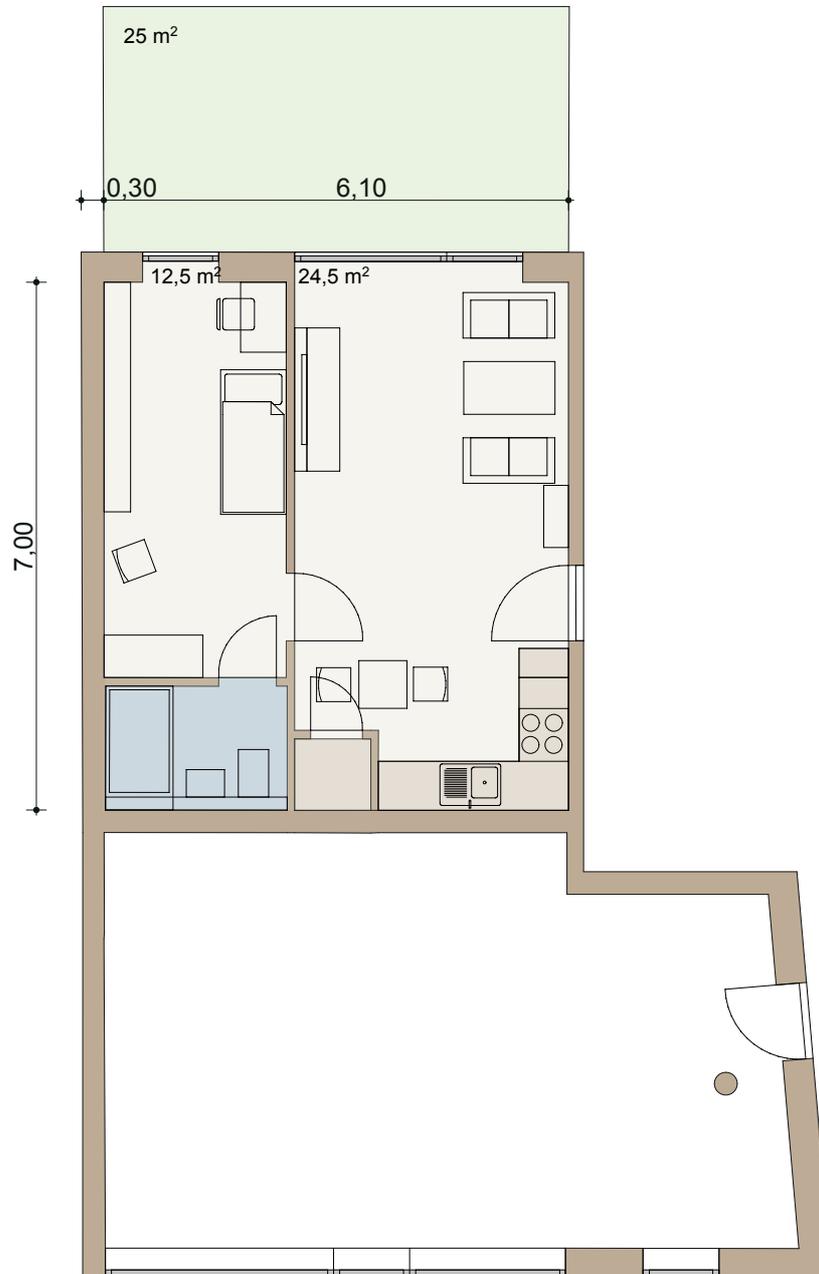
Nettogrundfläche

Wohnung EG	40,50 m ²
Wohnung OG	88,60 m ²
Balkone (hälftig angerechnet)	8,10 m ²
Garten SNR (viertel angerechnet)	25,00 m ²
Summe NGF*	139,4 m ²
Kosten**/ m ² EG	5.390 €/m ²
OG	5.790 €/m ²
Wohnungskosten***	788.426 €

SNR Abstellfläche KG 950 €/m²
SNR Fahrrad 5.000€ / Fahrradplatz

W0.1 Wohnstudio mit Garten | EG rechts

2 ZIMMER- STUDIO



Maßstab 1: 1:100



Juliusstraße 18

*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

**SNR ...Sondernutzungsrechte

***Wohnungskosten= Beteiligungskosten

1 Zimmer
Wohn-Ess-Küchenbereich
Abstellraum
Bad
Gartenbereich

Nettogrundfläche

Wohnteil EG	43,80 m ²
Garten SNR (viertel angerechnet)	25,00 m ²

Summe NGF*	50,05 m ²
Kosten**/ m ² EG	5.390 €/m ²

Wohnungskosten***	269.770 €
-------------------	-----------

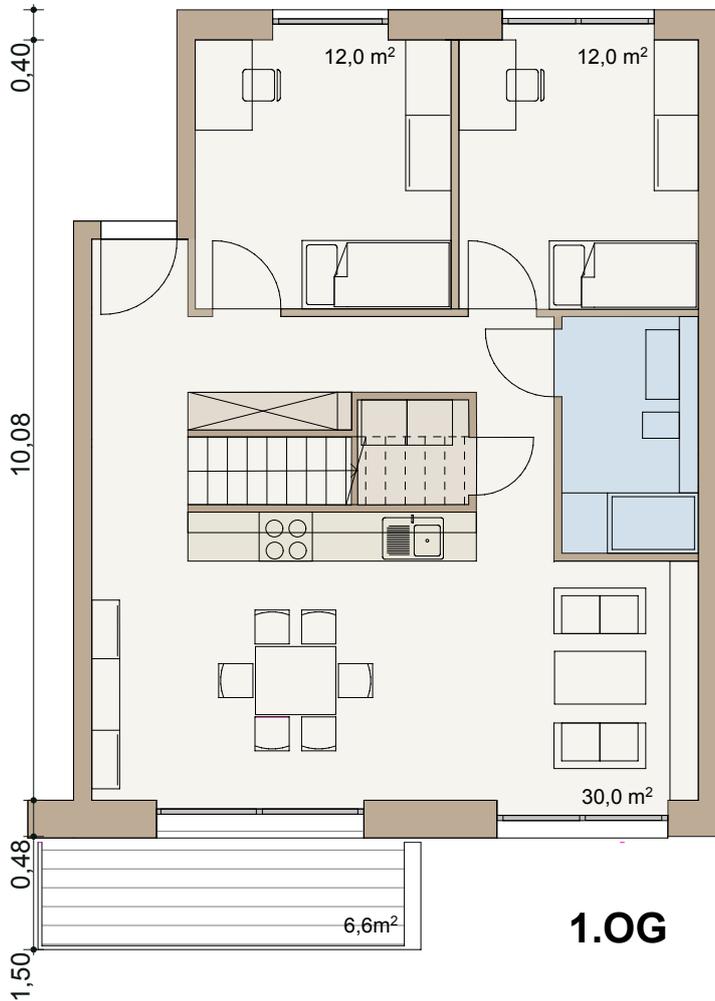
SNR Abstellfläche	KG 950 €/m ²
SNR Fahrrad	5.000€ / Fahrradplatz

Maisonette-Wohnung | 115 m²

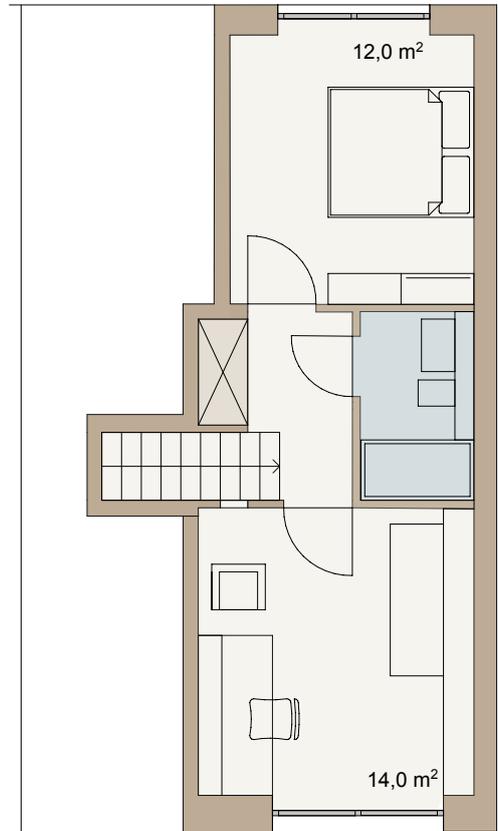
Julius 18



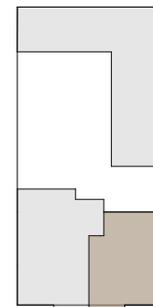
Maßstab 1: 1:100



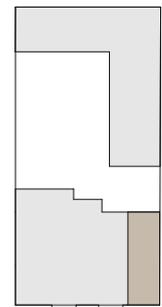
1.OG



2.OG



1.OG



2.OG



*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

**SNR ...Sondernutzungsrechte

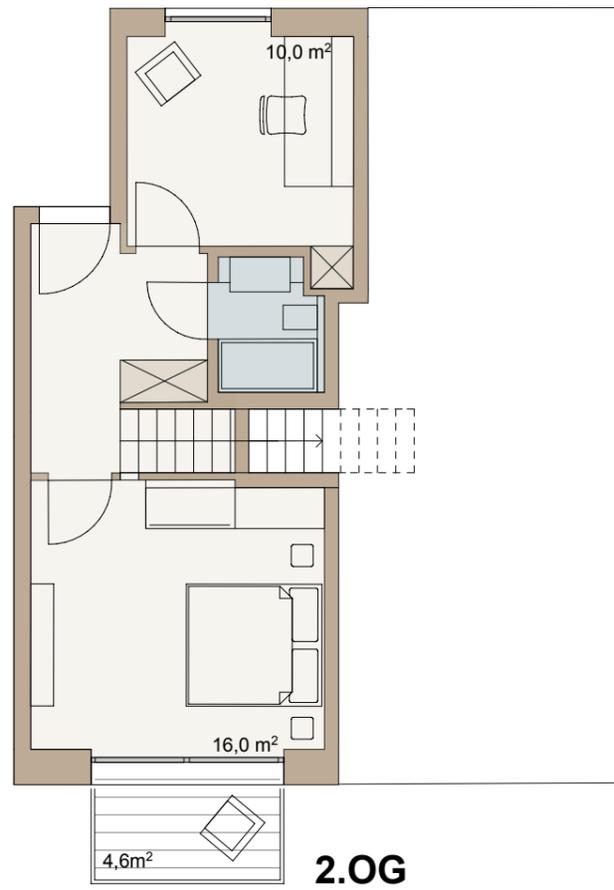
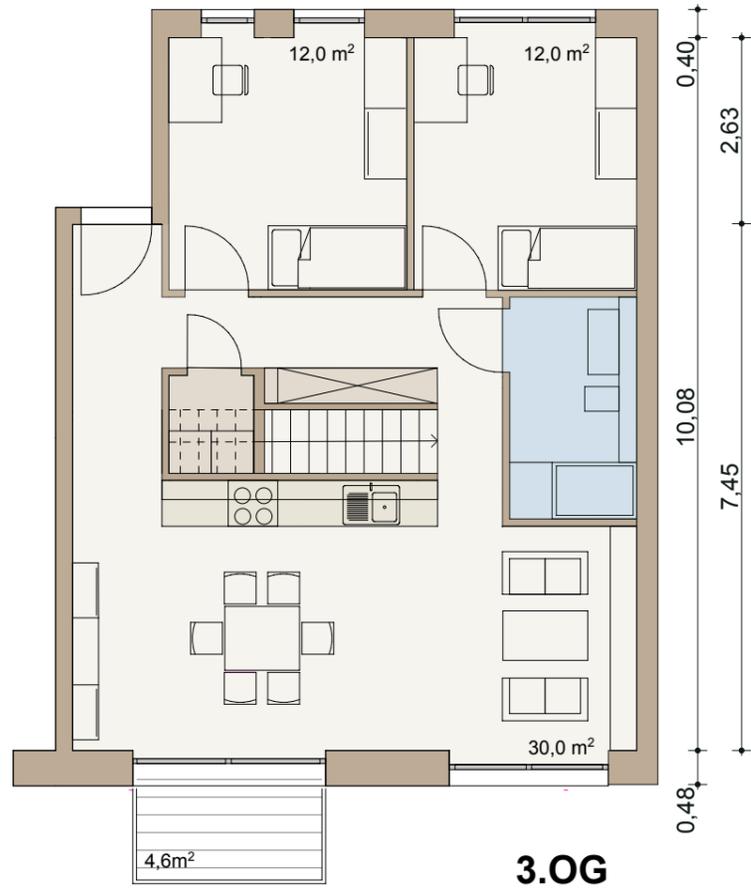
***Wohnungskosten= Beteiligungskosten

Juliusstraße 18

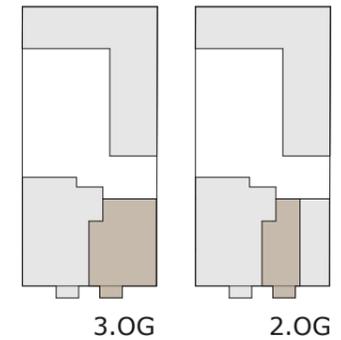
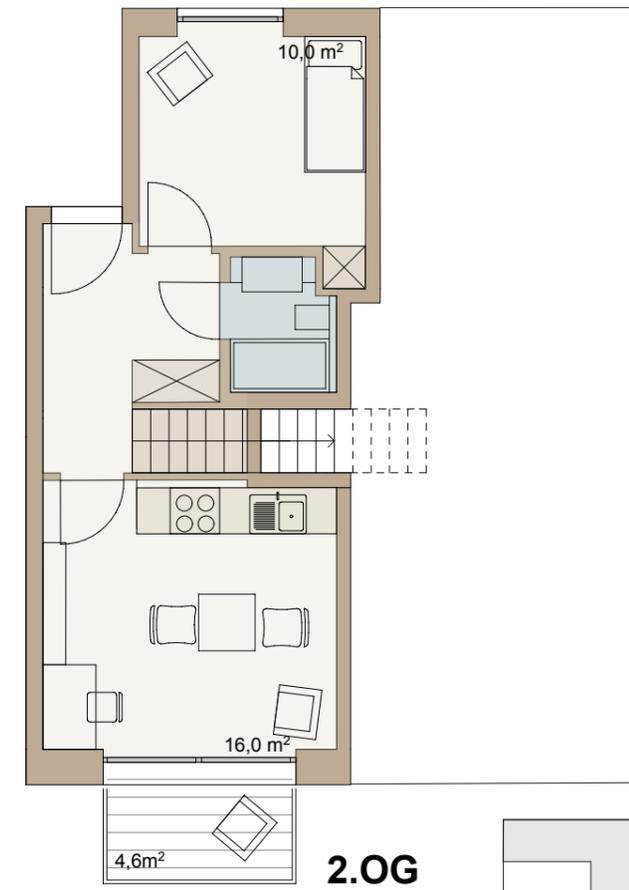
Nettogrundfläche

		2.OG		1.OG	
4 Zimmer	Wohnung		37,00 m ²	Wohnung	78,00 m ²
Wohnbereich	Summe NGF*		37,00 m ²	Balkone (hälftig angerechnet)	6,60 m ²
Ess-Küchenbereich	Kosten**/ m ²		6.190 €/m ²	Summe NGF*	81,30 m ²
Garderobe	Wohnungskosten***		229.030 €	Kosten**/ m ²	5.790 €/m ²
Abstellraum/HWR	Kosten 1.OG		470.727 €	Wohnungskosten***	470.727 €
Masterbad	2.OG		232.125 €	SNR Abstellfläche	KG 950 €/ m ²
Kinderbad	Kosten Maisonette		699.757 €	SNR Fahrrad	5.000€ / Fahrradplatz
Balkon					

Baugemeinschaft Julius18 GBR



Variante Nutzung als Einlieger



Maßstab 1: 1:100



Juliusstraße 18

*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

**SNR ...Sondernutzungsrechte

***Wohnungskosten= Beteiligungskosten

Nettogrundfläche

- 4 Zimmer
- Wohnbereich
- Ess-Küchenbereich
- Garderobe
- Abstellraum/HWR
- Masterbad
- Kinderbad
- Balkon

2.OG		
Wohnung	38,50 m ²	
Balkone (häufig angerechnet)	4,60 m ²	
Summe NGF*	40,80 m ²	
Kosten**/ m ²	6.190 €/m ²	
Wohnungskosten***	252.552 €	
Kosten 2.OG	252.552 €	
3.OG	529.177 €	
Kosten Maisonette	781.729 €	

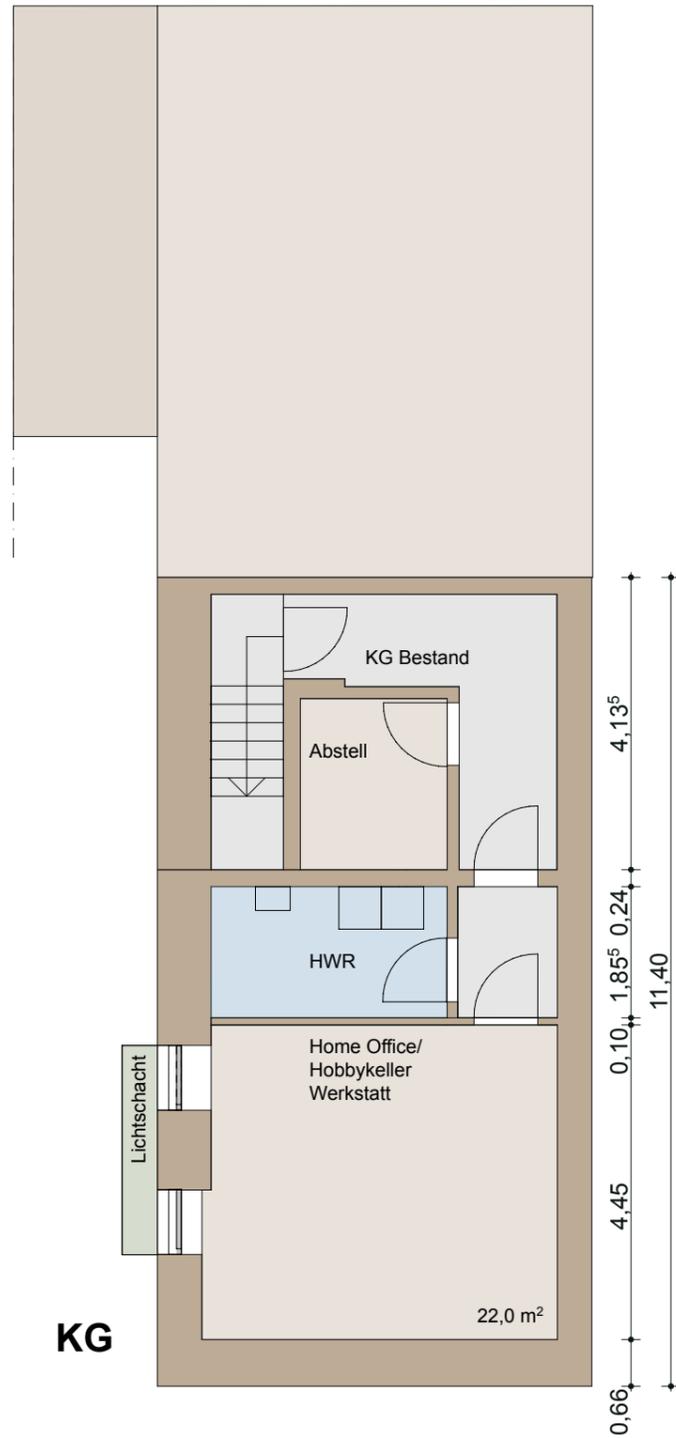
3.OG	
Wohnung	78,00 m ²
Balkone (häufig angerechnet)	4,60 m ²
Summe NGF*	80,30 m ²
Kosten**/ m ²	6.590 €/m ²
Wohnungskosten***	529.177 €

SNR Abstellfläche	KG 950 €/ m ²
SNR Fahrrad	5.000€ / Fahrradplatz

Maisonette-Wohnung Remise

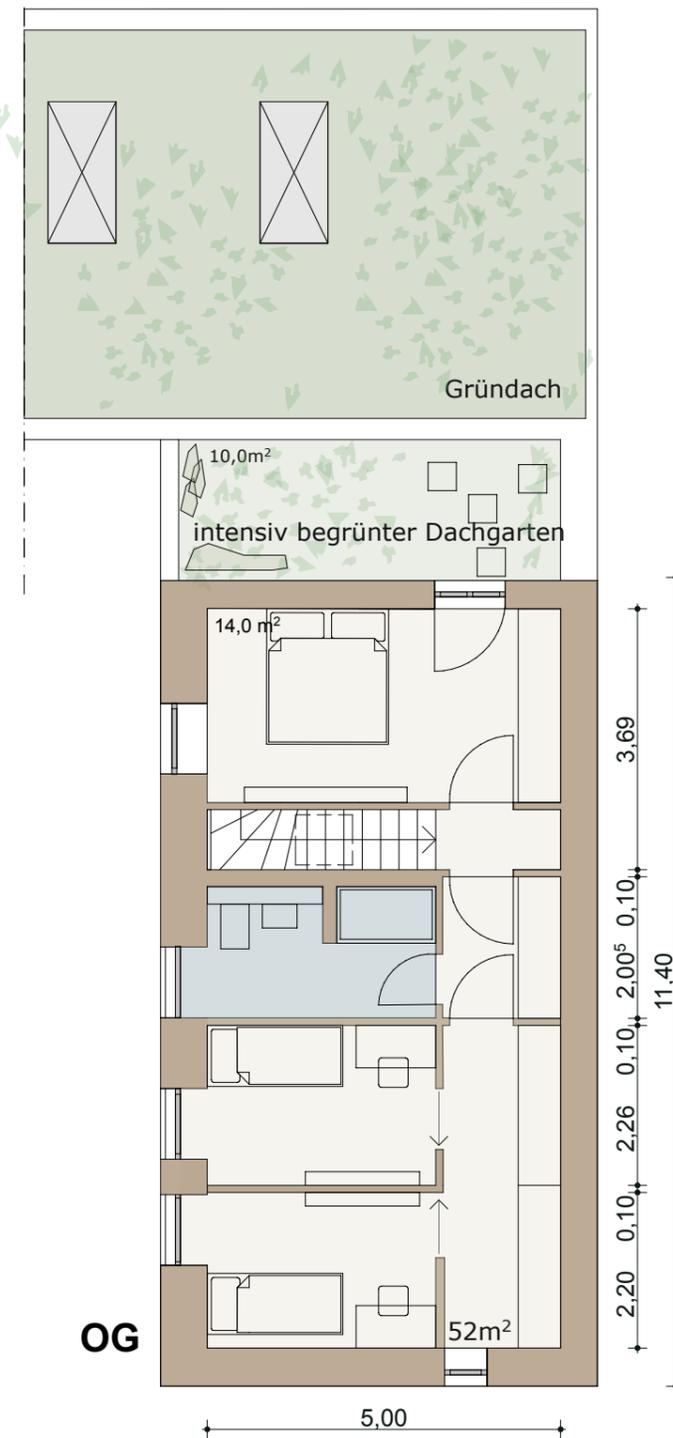
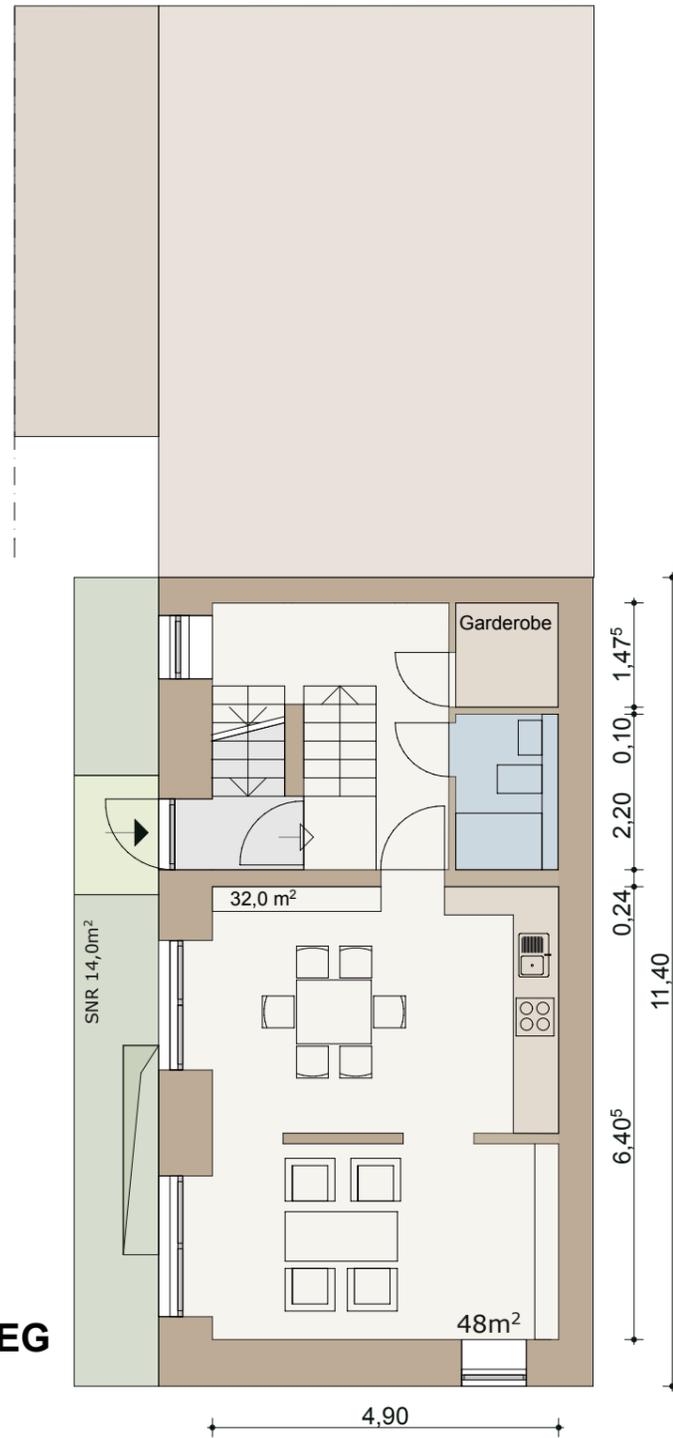


Maßstab 1: 1:100



KG

EG



OG



*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

**SNR ...Sondernutzungsrechte

***Studiokosten= Beteiligungskosten
***# abzgl. EL PE +WNG

Juliusstraße 18

Nettogrundfläche

Maisonette OG	52,00 m2	Maisonette EG	48,00 m2
SNR Gründach 11,0m2	2,75 m2	SNR Garten 14,0m2	3,50 m2
(anteilig 25%)		(anteilig 25%)	
Summe NGF*	54,75 m2	Summe NGF*	51,50 m2
Kosten/ m2 OG	5.490 €/m2	Kosten/ m2 EG	4.890 €/m2
Kosten OG***	300.578 €	Kosten EG ***	251.835 €
NGF EG/ OG 100 m2		KG Bereich	45,00 m2
NGF KG 42 m2		Kosten/ m2 EG	900 €/ m2
		Kosten KG ***	40.500 €
Kosten Remise	592.915 €		

03 Anlagen
03 03 Interessentenbogen - Baugemeinschaft Julius18 GBR

Bitte senden an: baugemeinschaft@usp-architekten.de

	Interessent*in 01	Interessent*in 02	
Name/Vorname:			
Beruf:			
Familienstand/Alter:			
Adresse:			
Tel/Mobil:			
Mail:			
Kinder:	ja	nein	
Anzahl/Alter:			
Vorzugsgeschoss (z.B. 3. OG, ggf. mehrere Optionen):			
Anzahl der gewünschten Wohneinheiten:			
Gewünschte Wohnfläche in qm (ca.):			
Gewünschte Anzahl der Zimmer (ca.):			
Maisonettewohnung (Wohnung über zwei Ebenen):	gewünscht	wäre ok	nein
Wohnküche:	gewünscht	wäre ok	nein
Stellplatz gewünscht:	ja, Anz.:	wäre ok	nein
Vorhandenes Eigenkapital (Summe):			
Geschätzte Kreditfähigkeit:	ja	vielleicht	nein
Besondere Bemerkungen / Weiteres:			
Sonderräume / Spezielle Wünsche etc.			

03 Anlagen

03 04 Impressum

Links:

www.kfw.de

Verantwortlich für diese Broschüre

Baugemeinschaft Julius 18 GBR
vertreten durch

Frank Stintz & Ferdinand Rasche
Ackerstr. 20 | 10115 Berlin
Tel. 030|4404.3601
Mobil: 0173|2186177
Mail: baugemeinschaft@usp-architekten.de

Entwurfsverfasser:

urban space Planungs & Baubetreuung GmbH mit usp-architekten
Ackerstr. 20 | 10115 Berlin
Tel. 030 | 2816941
jul@urban-space.de
www.urban-space.de
3D - Bilder usp-architekten

Bildrechte:

Deckblatt: © usp architekten, Berlin 2022
S. 3 Tempelhofer Feld, Start-/Landebahn Nord, Karlunun, lizenziert unter © CC BY-SA 4.0
S. 3 Carl-Weder-Park Foto: Miwa, lizenziert unter © CC BY 3.0
S. 4 U-Bahn Berlin Neukölln, Jcornelius, lizenziert unter © CC BY-SA 3.0
S. 4 Flughafen Tempelhof, Abfertigungshalle, Janericloebe, Public Domain
S. 4 Klunkerkranich Bar in Berlin, Lear 21, lizenziert unter © CC BY-SA 4.0
S. 4 Der Körnerpark in Berlin Neukölln, Frank Schubert, lizenziert unter © CC BY-SA 4.0
S. 5 alle Abbildungen: © usp architekten, Berlin 2022
S. 6 Entwurf Fassade Juliusstraße, © usp architekten, Berlin 2022
S. 6 Beispiel Wohnungen, © Edgar Zippel, Berlin 2016
S. 7 alle Abbildungen: © usp architekten, Berlin 2022
S. 8 alle Abbildungen: © urban space Planungs-& Baubetreuung GmbH, Berlin 2022
S. 9 Grüne Oase auf dem Balkon, © Frank Stintz 2020
S. 10 Referenzen, © Edgar Zippel 2016
S. 11 Rohbau, Pixabay, Fotograf: rhythmuswege
S. 11 Fassade Baugemeinschaft Leipzig, © Edgar Zippel 2022
S. 12 Fotos © Frank Stintz 2020
S. 13 ???, Pixabay, Fotograf: ColiN00B
S. 14 – 31 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 Datenschutzinformation zur Erfüllung der Informationspflicht gem. Art. 13 DSGVO verwiesen.

Mit Ihrer Unterschrift bestätigen Sie die Richtigkeit Ihrer Angaben sowie den Erhalt/die Kenntnisnahme der Datenschutzinformation 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.