



## Baugemeinschaft Dreiseithof

3 Mehrfamilienhäuser mit 30 Wohnungen

**Tiefgarage mit 20 PKW- und 80 Fahrradstellplätzen**

- Großer Gemeinschaftsgarten
- Dreiseitplatz
- Gemeinschaftspavillon

**Baubeginn (geplant): Sommer 2027**

**Fertigstellung (geplant): Winter 2028/ 2029**

### Das Grundstück

Das ca. 4.400 m<sup>2</sup> große Grundstück der Baugemeinschaft steigt von der Dorfstraße bis zum Gemeinschaftsgarten im östlichen Grundstücksteil um etwa 4 m an – und wird durch eine asphaltierte Zufahrt zur Tiefgarage sowie eine in Ausnahmen zu befahrende Zuwegung zu den Häusern erschlossen.

### Die Bebauung

Die Baugemeinschaft Dreiseithof realisiert ein Ensemble aus vier Gebäuden mit 30 Wohnungen und eine Tiefgarage mit 20 PKW- sowie 80 Fahrradstellplätzen. Die Kellerabteile aller Wohnungen sowie ein zentraler Raum für Kinderwagen, Rollatoren und Rollstühle befinden sich ebenfalls im Untergeschoss. Die Wohnhäuser A, B und C haben jeweils zwei oberirdische Geschosse plus ein ausgebautes Dachgeschoss – und ordnen sich typologisch in die örtliche „Scheunenarchitektur“ ein. Am westlichen Rand des Dreiseitplatzes steht Haus G (Gemeinschaftspavillon), das neben einem gemeinschaftlich nutzbaren „Clubraum“ in Gästezimmer mit eigenem Bad vorhält. Die vier Gebäude gruppieren sich um den „Dreiseitplatz“ und zeichnen einen historischen begründeten Dreiseithof nach. Dieser wird von weitläufigen und vielfältigen Gartenanlagen ergänzt und fügt sich ins Denkmalensemble „Alt-Kaulsdorf“ gestalterisch ganz wunderbar ein. Durch Wohnungsgrößen von 30 m<sup>2</sup> bis 126 m<sup>2</sup> spricht das Projekt diverse Zielgruppen an – und ermöglicht modernes Wohnen für vielfältige Lebensentwürfe & Menschen jeden Alters.

Entsprechend dem Berliner Solargesetz werden PV-Anlagen auf den Dächern der Gebäude installiert. Ladesteckdosen für eBikes & PKW sind auf Wunsch natürlich machbar.

#### Haus A

3-geschossiges Gebäude mit 12 Wohnungen – ohne Aufzug.

#### Haus B

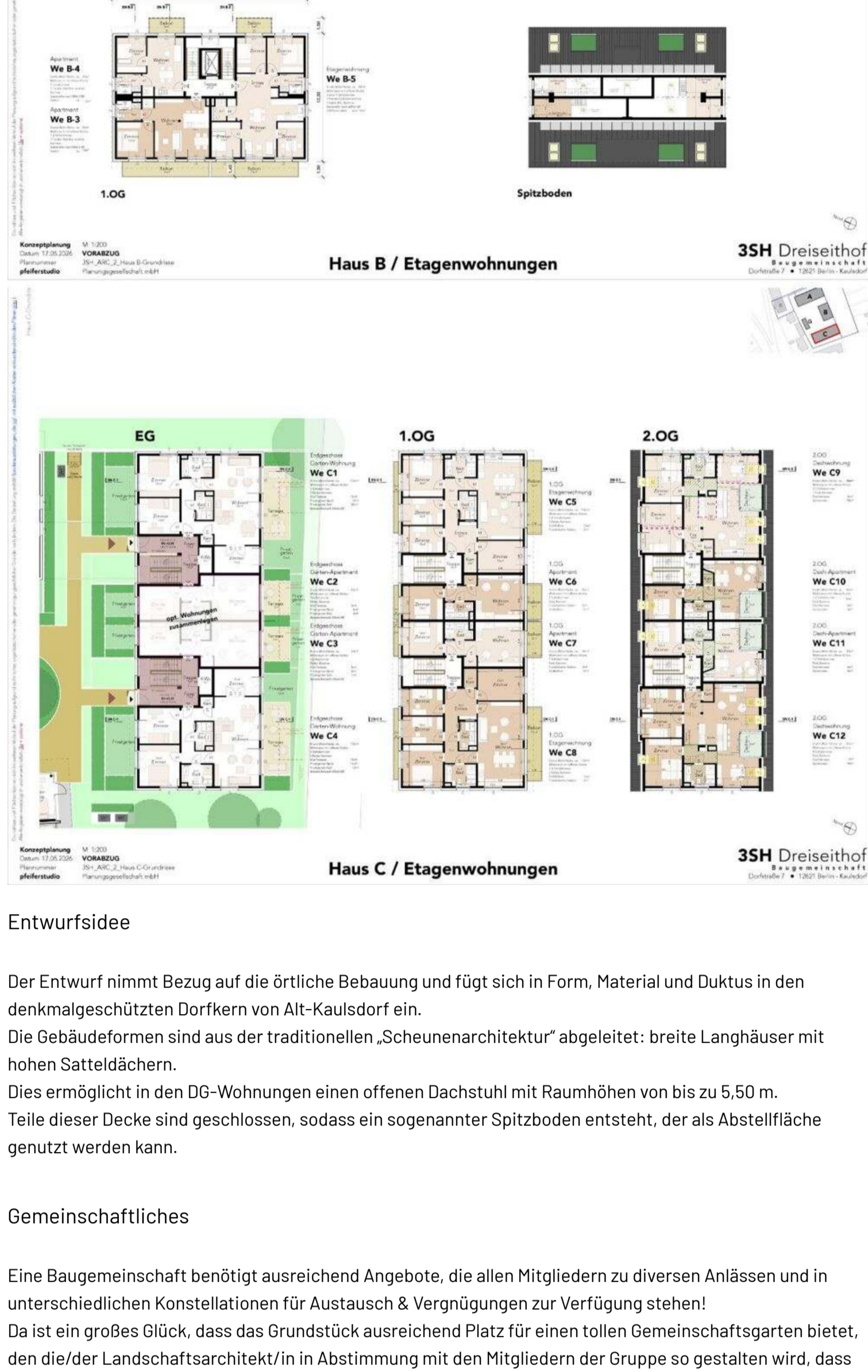
3-geschossiges Gebäude mit 8 Wohnungen – mit Aufzug.

#### Haus C

3-geschossiges Gebäude mit 12 Wohnungen – ohne Aufzug.

#### Haus G

Gemeinschaftspavillon mit Küche, Gästeapartment.



### Entwurfsidee

Der Entwurf nimmt Bezug auf die örtliche Bebauung und fügt sich in Form, Material und Duktus in den denkmalsgeschützten Dorfkern ein. Die Gebäudeformen sind aus der traditionellen „Scheunenarchitektur“ abgeleitet: breite Langhäuser mit hohen Satteldächern. Dies ermöglicht in den DG-Wohnungen einen offenen Dachstuhl mit Raumhöhen von bis zu 5,50 m. Teile dieser Decke sind geschlossen, sodass ein sogenannter Spitzboden entsteht, der als Abstellfläche genutzt werden kann.

### Gemeinschaftliches

Eine Baugemeinschaft benötigt ausreichend Angebote, die allen Mitgliedern zu diversen Anlässen und in unterschiedlichen Konstellationen für Austausch & Vergnügungen zur Verfügung stehen! Da ist ein großes Glück, dass das Grundstück ausreichend Platz für einen tollen Gemeinschaftsgarten bietet, den die/der Landschaftsarchitekt/in in Abstimmung mit den Mitgliedern der Gruppe so gestalten wird, dass Orte zum Spielen, Gärtnern & Entspannen für die kleinen und großen Bewohner entstehen werden. Der ->60 m<sup>2</sup> große Gemeinschaftspavillon wird für den gemeinsamen Serienabend, den Kindergeburtstag, Hauskonzerte oder andere Feste genutzt werden; gerne sicher auch für die Übernachtung von Gästen.

### Die Ausstattung

Alle Wohnungen werden vollfunktionstüchtig erstellt. Standardmäßig sind die Wohnflächen mit Parkettböden & Fußbodenheizung ausgestattet. Für die Bäder sind Sanitärobjekte namhafter Hersteller berücksichtigt. In der Grundausrüstung sind alle Wände und Decken glatt verputzt und weiß gestrichen. Große Fensterflächen, Balkone, Dachterrassen & private Gärten ermöglichen eine tolle Durchdringung von Drinnen & Draußen!

Weitere Ausstattungsaspekte sind:

- Lichte Raumhöhe im EG und 1. OG: 2,80 m
- Lichte Raumhöhe im DG: teilweise bis 5,50 m
- Fahrstuhl in Haus B
- Kontrollierte Be- und Entlüftung
- 3-fach Verglasung
- Elektrischer Sonnenschutz

Unter Berücksichtigung der Statistik, der Fassadenplanung sowie der Versorgungs- und Entsorgungsschächte für Bäder und Küchen sind die Grundrisse variabel gestaltbar. Lassen Sie sich vom Architekten dazu gerne beraten!

Trotz der Möglichkeiten zur Variabilität ist das Ziel des Bauens in einer Baugemeinschaft qualitativ hoch, nachhaltig – und möglichst kosteneffizient zu bauen. Daher sind Abweichungen vom gemeinschaftlich vereinbarten Standard, der in der Baubeschreibung niedergelegt ist, zwar möglich – sollten aber die Ausnahme bleiben.

Diese Abweichungen vom Standard werden in den Planzeichnungen als Sonderwunsch (=SW) blau gekennzeichnet, optionale Planungen illa markiert – und individuell abgerechnet. Die Planer/innen erhalten den Mehraufwand für Sonderwünsche mit 15 % der resultierenden Kosten entgolten. Für über Sonderwünsche hinausgehende Sonderplanungen unterbreitet der Architekt Ihnen ein individuelles Angebot.

### Baubeschreibung

In der Baubeschreibung werden grundlegende Ausstattungsstandards und Mindestanforderungen an die Bauausführung definiert. Aus technischen, bauphysikalischen oder bauordnungsrechtlichen Gründen können sich Grundrisse, Maße, Konstruktionsarten, Materialien und architektonische Formulierungen im Laufe der Planung verändern.

Die wesentlichen Bauteile werden durch eine bebilderte Baubeschreibung und Materialmuster im Zuge der Planung ergänzt und von der Baugemeinschaft per Beschluss festgelegt. Beim Bau des Hauses & des Gartens sollen Baumaterialien verwendet werden, die hinsichtlich ihrer Gewinnung, Verarbeitung, Funktion und Beseitigung eine hohe Gesundheits- und Umweltverträglichkeit aufweisen. Dabei stellen die bestehenden Umweltschutznormen, insbesondere die Gefahrstoffverordnung, Mindestanforderungen dar.

### Die Haustechnik

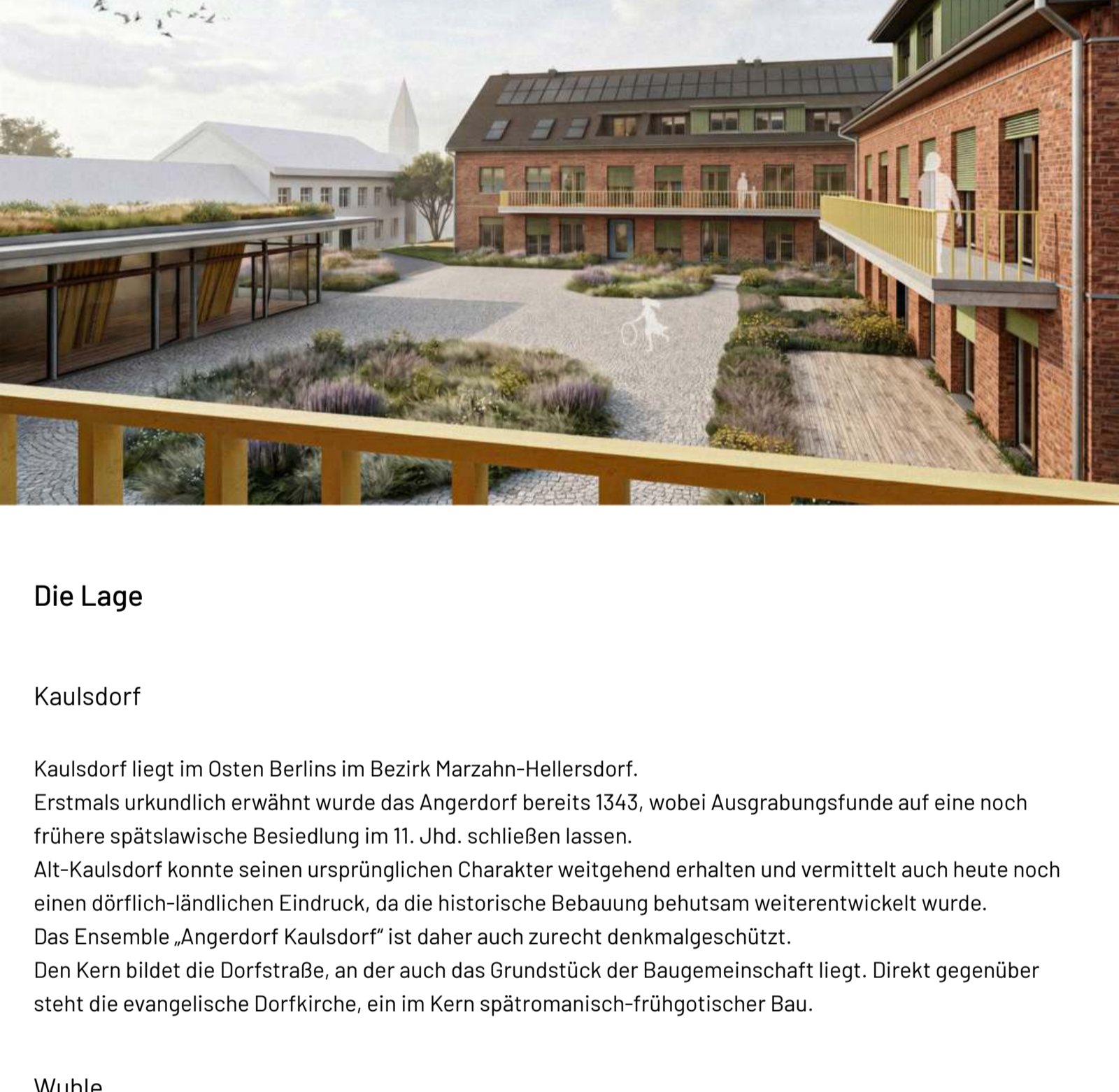
#### Energiekonzept

Das nachhaltige Energiekonzept der Baugemeinschaft mit Photovoltaikanlage, Batteriespeicher und Wärmepumpentechnik unterstützt einen energieeffizienten Betrieb der Wohnhäuser analog dem KfW55-Standard. Das bedeutet, die Gebäude verbrauchen nur 55 % der Primärenergie eines Referenzgebäudes nach Gebäudeenergiegesetz (GEG). Die Wärmeverluste über die Gebäudehülle sind 30 % geringer als der Referenzneubau.

Im weiteren Planungsprozess – und in Abhängigkeit von den bis dahin verfügbaren Förderprogrammen – könnte die Baugemeinschaft entscheiden, einen KfW-förderfähigen Energiestandard als neue Planungsgrundlage weiterzuentwickeln. Die Wärmeversorgung soll hausweise über vertikale Luft-Wasser-Wärmepumpen hergestellt werden. Die gesamte Elektroplanung erfolgt unter Berücksichtigung aktueller technischer Standards sowie zukünftiger Erweiterungsmöglichkeiten.

Die Vorbereitung der Wohnung für moderne Smart-Home- und Energiemanagementlösungen ist möglich (Sonderwunsch).

Der gewonnene Strom der Photovoltaikanlage soll zum Eigenverbrauch verwendet werden (Messkonzept „Ihre“ Selbstversorgung). Überschüssiger Strom wird in das öffentliche Stromnetz eingespeist oder in einer Batterie zwischengespeichert. Ergänzend ist die Vorbereitung für intelligente Energie- und Lastmanagementsysteme vorgesehen.



### Die Lage

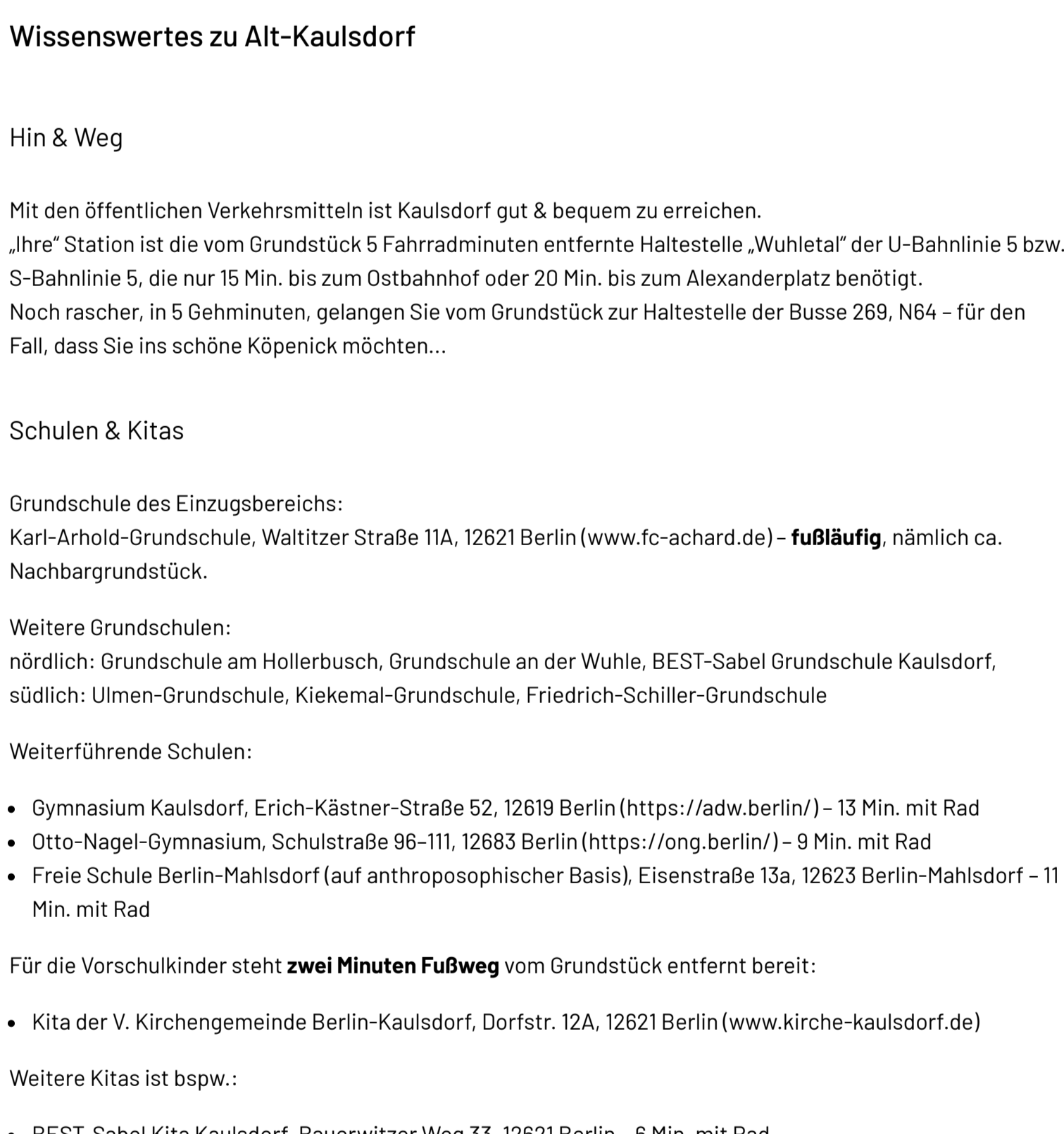
#### Kaulsdorf

Kaulsdorf liegt im Osten Berlins im Bezirk Marzahn-Hellersdorf. Erstmals urkundlich erwähnt wurde das Angerdorf bereits 1343, wobei Ausgrabungsfunde auf eine noch frühere spätslawische Besiedlung im 11. Jhd. schließen lassen. Alt-Kaulsdorf konnte seinen ursprünglichen Charakter weitgehend erhalten und vermittelt auch heute noch einen dörflich-ländlichen Eindruck, da die historische Bebauung behutsam weiterentwickelt wurde. Das Ensemble „Angerdorf Kaulsdorf“ ist daher auch zurecht denkmalgeschützt. Den Kern bildet die Dorfstraße, an der auch das Grundstück der Baugemeinschaft liegt. Direkt gegenüber steht die evangelische Dorfkirche, ein im Kern spätromanisch-frühgotischer Bau.

#### Wuhle

Der 15 km lange Wuhletal-Wanderweg ist ein Grünzug entlang des Flüsschens Wuhle, der sich von Marzahn bis nach Köpenick erstreckt – und vom Grundstück nur einen kurzen Spaziergang entfernt ist. Vier Kilometer sind als Naturlehrpfad mit Wegweisern, Beschilderungen, Nist- und Futterplätzen sowie zwei Aussichtsplattformen gestaltet.

Für Familien ohne und mit Kinderwagen und Rollstuhlfahrer/innen ist die Strecke gut geeignet, wird aber genauso gerne von Jogger/innen und Radler/innen genutzt. Apropos! Unionfans aufgepasst: die Alte Försterei ist nach 20 Minuten Radeln durchs Wuhletal erreicht!



### Wissenswertes zu Alt-Kaulsdorf

#### Hin & Weg

Mit den öffentlichen Verkehrsmitteln ist Kaulsdorf gut & bequem zu erreichen. „Ihre“ Station ist die vom Grundstück 5 Fahrminuten entfernte Haltestelle „Wuhletal“ der U-Bahnlinie 5 bzw. S-Bahnlinie 5, die nur 15 Min. bis zum Ostbahnhof oder 20 Min. bis zum Alexanderplatz benötigt. Noch rascher, in 5 Gehminuten, gelangen Sie vom Grundstück zur Haltestelle der Busse 269, N64 – für den Fall, dass Sie ins schöne Köpenick möchten...

#### Schulen & Kitas

Grundschule des Einzugsbereichs: Karl-Arhold-Grundschule, Waltitzter Straße 11A, 12621 Berlin (www.fc-achard.de) – **fußläufig**, nämlich ca. Nachbargrundstück.

Weitere Schulen: nördlich: Grundschule am Hollerbusch, Grundschule an der Wuhle, BEST-Sabel Grundschule Kaulsdorf, südlich: Ulmen-Grundschule, Kiekemal-Grundschule, Friedrich-Schiller-Grundschule

Weiterführende Schulen:

- Gymnasium Kaulsdorf, Erich-Kästner-Straße 52, 12619 Berlin (https://adw.berlin/) – 13 Min. mit Rad
- Otto-Nagel-Gymnasium, Schulstraße 96-111, 12683 Berlin (https://ong.berlin/) – 9 Min. mit Rad
- Für Schule Berlin-Mahlsdorf (auf anthroposophischer Basis), Eisenstraße 13a, 12623 Berlin-Mahlsdorf – 11 Min. mit Rad

Für die Vorschulkinder steht **zwei Minuten Fußweg** vom Grundstück entfernt bereit:

- Kita der V. Kirchengemeinde Berlin-Kaulsdorf, Dorfstr. 12A, 12621 Berlin (www.kirche-kaulsdorf.de)

Weitere Kitas ist bspw.:

- BEST-Sabel Kita Kaulsdorf, Bauerweg Weg 33, 12621 Berlin – 6 Min. mit Rad

#### Einkaufen

Die tägliche Nahversorgung ist durch das „Biesdorfer Center“ mit BioCompany, Kaufland, Apotheke, Optiker, Änderungsschneiderei und einer Filiale der Berliner Sparkasse gesichert – mit dem PKW in 5 Min., mit dem Rad in 8 Min. erreicht. Noch näher dran ist der Hellweg-Baumarkt sowie der Discounter Penny.

#### Freizeit & Erholung

- In Laufentfernung vom Grundstück liegt das schon erwähnte Wuhletal mit besten Joggingrouten & Spazierwegen.
- Weitere Highlights im Wuhletal sind: 15 m hoher Kletterturm mit ~500 m<sup>2</sup> Kletterfläche und Boulderwand (Wuhletalkletter)
- Für Fans von Dirt-Jump, BMX- und MTB: SimpleTrails (https://simpletrails.de) – 7 Min. mit Rad
- Im Biesdorf Center befindet sich auch das nächste Fitness-Center (www.fit.de/fitnessstudios/biesdorf) – 7 Min. mit Rad
- Die „Gärten der Welt“, der 43 ha große Park mit internationaler Gartenkunst verschiedener Kulturen inkl. Seilbahn – 13 Min. mit Rad
- Tierpark Berlin, der Ostberliner Zoo mit Eisbär & Co. – 20 Min. mit Rad
- Die Kaulsdorfer Seen, ein -94 ha großes Landschaftsschutzgebiet zum Spaziergehen & mehr... Baden ist (eigentlich) nicht erlaubt – 9 Min. mit Rad
- Und wenn es am Wochenende mal auf Bspw. Budget gehen soll: Das schöne Buckow am Schermützelsee ist mit dem PKW in einer Stunde erreicht!

### Was ist eine Baugemeinschaft?

Baugemeinschaften, auch bekannt als Baugruppen, sind Zusammenschlüsse von Singles, Paaren und Familien, die gemeinsam – in Form einer eingetragenen Gesellschaft bürgerlichen Rechts (eGbR) – selbstgenutzten Wohnraum planen & realisieren lassen. Als zukünftige Nachbar/innen schaffen Baugemeinschaften qualitätvolle Orte zum gemeinschaftlichen Leben & Wohnen.

Sie fördern das soziale Miteinander und bieten die Möglichkeit, nachbarschaftliche Beziehungen aufzubauen & gemeinschaftliche Aktivitäten zu organisieren. Das Planen & Bauen in einer Gruppe bedarf allerdings auch einer gewissen Kompromissbereitschaft! Denn Mitglieder einer Baugemeinschaft haben Mitspracherechte bei Entscheidungen, die das Bauvorhaben betreffen und müssen bestimmte Entscheidungen gemeinsam treffen.

Da Baugemeinschaften oft ein starkes Interesse an ökologischen Lösungen haben, kann durch gemeinsame Ressourcennutzung und den Fokus auf umweltfreundliche Bauweisen dazu beigetragen werden, nachhaltigere Projekte zu realisieren.

Durch die hohe Qualität und individuelle Gestaltung ist in Baugemeinschaftsprojekten zudem eine langfristige Werterhaltung der Immobilien gegeben. Alle Baugemeinschaftsmitglieder sind gemeinschaftlich Investor/innen des Bauvorhabens und tragen auch gemeinsam die finanziellen Risiken – wie bspw. Budgetüberschreitungen, Bauverzögerungen oder unvorhergesehene Kosten. Als Mitglied einer Baugemeinschaft sollten Sie daher über ausreichende finanzielle Reserven verfügen, um etwaige Mehrkosten abzudecken.

Die notwendigen Steuerungsaufgaben des Planungs- und Bauprozesses in einer Baugemeinschaft werden von einem professionellen Planungsteam übernommen, das u.a. sicherstellt, dass die Baugemeinschaft klare Vereinbarungen trifft, eine solide Finanzierung sichergestellt ist und transparent kommuniziert wird. Im Dezember 2026 wird durch die sog. Teilungserklärung eine Gemeinschaft der Wohnungseigentümer/innen nach Wohnungseigentumsgesetz (WEG) etabliert. Parallel zur WEG bleibt die eGbR bis zum Ablauf der Gewährleistungsfristen bestehen.

### Wie werde ich Mitglied in der Baugemeinschaft?

Hierzu sind folgende Schritte erforderlich:

1. Vereinbaren Sie mit der von der Dreiseithof eGbR beauftragten Baugemeinschaftsberaterin Martina Mahle von AREA einen Preisermittlungstermin. Sie informiert Sie ausführlich über die Chancen & Risiken von Baugemeinschaften im Allgemeinen sowie über die Baugemeinschaft Dreiseithof eGbR im Speziellen. Bei AREA können Sie Ihre Wunschwohnung für 2-3 Wochen kostenfrei reservieren.
2. Während der Reservierungszeit können Sie einen Beratungstermin mit dem Architekten zum Grundriss Ihrer Wunschwohnung nehmen.
3. Nehmen Sie an einer GbR-Versammlung teil. Hier haben Sie die Gelegenheit, die anderen Mitglieder kennenzulernen und sich selbst der Gruppe vorzustellen.
4. Klären Sie über eine Bonitätsprüfung, ob Ihre gewünschte Wohnung für Sie finanzierbar ist. Eine positive Bonitätsprüfung ist die Voraussetzung für Ihre Aufnahme in die Baugemeinschaft.
5. Wenn Sie Mitglied in der Baugemeinschaft Dreiseithof eGbR werden möchten, stellen Sie einen Aufnahmeantrag, über den die Gesellschafter/innen mit 2/3 der Stimmen entscheiden.
6. Damit Ihre Mitgliedschaft in der Baugemeinschaft rechtskräftig wird, ist ein „Eintrittsgeld“ i.H.v. 3.000 € für eine Wohnung sowie 1.000 € für einen Tiefgaragenplatz auf das Konto der GbR zu überweisen und der Gesellschaftsvertrag der GbR zu unterschreiben. Anschließend begrüßt Sie die Gruppe als stimmberechtigtes Mitglied.

Ein Austritt aus der GbR ist möglich, allerdings verbliebe in diesem Fall das Eintrittsgeld(er) bei der Baugemeinschaft. Bei vollzogenem Kauf des Grundstücks werden die Eintrittsgeld(er) auf die Kosten Ihrer Wohnung bzw. Ihres TG-Stellplatzes angerechnet.

### Finanzielles

Bauen in einer Baugemeinschaft bedeutet „Bauen zum Selbstkostenpreis“.

Das heißt, die Mitglieder zahlen die tatsächlich entstandenen Kosten. Maklercourtage und Bauträgergewinn fallen nicht an. Auf der anderen Seite trägt die Baugemeinschaft auch die Risiken gemeinsam, wie bspw. Budgetüberschreitung, Bauverzögerung oder unvorhergesehene Kosten.

Die Baugemeinschaft Dreiseithof eGbR ist gemäß Kostenrahmen vom Januar 2026 mit Kosten im Mittel i.H.v. ca. 6.000 €/m<sup>2</sup> Wohnfläche kalkuliert. Um etwaige Mehrkosten abpuffern zu können, empfehlen wir 3 % der Kosten Ihrer Wohnung als finanzielle Reserve in Ihrer Finanzplanung zu berücksichtigen.

### Eigenkapital

Um das Mitbauen Ihrer Eigentumswohnung solide zu finanzieren, sollten Sie über einen Eigenkapitalanteil i.H.v. 20-25 % verfügen, besser mehr – bezogen auf die Kosten der Wohnung laut Wohnungs- und Kostenliste.

### Kaufnebenkosten

Gemäß § 24 Grunderwerbsteuergesetz-E bleibt der Status quo der bisherigen Grunderwerbsteuerung von Baugemeinschaften bis zum 31.12.2026 erhalten. Dies bedeutet, dass Sie voraussichtlich keine weitere Grunderwerbsteuer (GrESt) – sonst üblich: 6 % auf die Wohnungskosten – zahlen müssen. Voraussetzung dafür ist u.a., dass die Teilungserklärung vor dem 31.12.2026 notariell beurkundet wird. Die ist in so geplant.

### Kredite

#### Bank

Die Finanzierung in einer Baugemeinschaft muss über 1 Bank erfolgen. Welche Bank dies in der Dreiseithof eGbR sein wird, ist aktuell noch offen, voraussichtlich aber die UmweltBank Nürnberg AG. Alle Mitglieder, die einen Kredit benötigen, werden mit dieser Bank einen persönlichen Kreditvertrag zur Finanzierung ihrer Wohnung abschließen.

Während der Reservierungszeit und damit vor Beitritt in die Baugemeinschaft prüft entweder eine/externe/r Gutachter/in oder die o.g. Bank die Bonität jeder/s reservierenden Interessent/in.