

Baugemeinschaft Resi134 GbR

ZWEI EFFIZIENZHAUS 40-MEHRFAMILIENHÄUSER
QUALITÄTSSIEGEL NACHHALTIGES GEBÄUDE



Lage

Residenzstraße 134, Berlin-Reinickendorf

Architektur

pfeiferstudio
Planungsgesellschaft mbH

Projektsteuerung

buero eins punkt null
PartG mbB

Beratung & Information

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

Die Baugemeinschaft Resi134 GbR realisiert zwei QNG PLUS-Mehrfamilienhäuser im Effizienzhaus 40-Standard mit 26 Wohnungen!

Baubeginn (geplant): Frühjahr 2025

Einzug (geplant): Herbst/ Winter 2026/ 27

**Unsere Baugemeinschaft wendet
sich an Menschen, die Mut zur Eigen-
initiative haben & in einem toleranten
und wohlwollenden Miteinander
leben möchten!**

Lage

Reinickendorf

Der Bezirk Reinickendorf liegt im Norden Berlins. Das Grundstück Residenzstraße 134 liegt im Ortsteil Reinickendorf des Bezirks Reinickendorf, ist also Reinickendorf hoch 2!

Die vorherrschende Bautypologie in der Gegend um das Grundstück ist eine vorstädtisch niedrigere Bauweise, die sich von der im südlich angrenzenden Wedding mit seinen Mietshausvierteln deutlich unterscheidet.

Vor der Besiedlung ab ca. 1230 war das Gebiet größtenteils sandig, sumpfig & moo-

rig. Die heute noch vorhandenen kleinen Tümpel & Seen sind die sichtbaren Überbleibsel dieser landschaftlichen Prägung.

1920 wurde Reinickendorf nach Groß-Berlin eingemeindet. Vorher gehörte es zum Landkreis Niederbarnim der preußischen Provinz Brandenburg. Bis zur deutschen Wiedervereinigung 1990 war Reinickendorf Teil des Französischen Sektors von Berlin.

Seit im November 2020 der Flughafen Tegel außer Betrieb genommen wurde, rückt Reinickendorf immer stärker als attraktiver Wohnort in den Fokus vieler Berliner/innen & Zuziehender.

Reinickendorf ist im Kommen – kommen Sie mit!

Hin & Weg

Woher man auch kommt, Reinickendorf ist schnell und bequem zu erreichen! Neben der guten Anbindung an die Autobahn A111 ist auch das Angebot an öffentlichen Verkehrsmitteln vielfältig.

Neben den U-Bahn-Linien U6 und U8 sorgen auch die S-Bahn-Linien S1, S25 und S26 für eine gute Erschließung mit den Öffentlichen.

„Ihre“ U-Bahnstation ist die vom Grundstück zwei Fußminuten entfernte Haltestelle „Residenzstraße“ der U8. Von hier sind es 30 Minuten bis zum Berliner Hauptbahnhof. Die Station „Gesundbrunnen“ des S-Bahnringes ist in 15 Minuten erreicht - und in

die City Ost zur Weinmeisterstraße, um die Ecke vom Hackeschen Markt, brauchen Sie lediglich 20 Minuten.

Bebauung

Die Baugemeinschaft wird auf dem ca. 1.900 m² Grundstück in der Residenzstraße 134 zwei Mehrfamilienhäuser mit 26 weitgehend barrierefreien Wohnungen mit Größen von 38 m² bis 146 m² realisieren - und so modernes Wohnen für unterschiedliche Wohnformen & Menschen jeden Alters ermöglichen.

Das Grundstück ist fast 70 m tief. Die Baulücke an der Residenzstraße ist 23 m breit und erweitert sich im hinteren Teil auf eine Breite von fast 40 m.

Der in diesem Exposé gezeigte Entwurf vom Architekturbüro pfeiferstudio basiert auf der Baugenehmigung Nr. 2020/1745, nimmt aber Änderungen vor, die vorauss. als Tektur genehmigt werden müssen. Im Gebiet gilt der Bebauungsplan 12-53.

Stadthaus - Gartenhaus

Das **6-geschossige Stadthaus** der Baugemeinschaft Resi134 wird drei oder vier Gewerbeeinheiten und 13 Wohnungen beherbergen. Im **5-geschossigen Gartenhaus** sind ebenfalls 13 Wohnungen geplant.

Auf beiden Gebäuden werden entsprechend dem Berliner Solargesetz **1/3 der Dachflächen** mit **PV-Anlagen** belegt. Die

Dächer werden als **Retentionsdächer** mit extensiver **Dachbegrünung** ausgebildet.

Aufgrund der Grundwassersituation sind beide Gebäude **nicht unterkellert**.

Für die Abstellflächen haben wir daher ein etwas **anderes Modell** als die klassischen Kellerabteile im Untergeschoss erdacht:

Im Stadthaus erhalten die größeren Wohnungen im 1.-4.OG sowie das Gewerbe im 1.OG auf den gartenseitigen Loggien jeweils zwei **Abstellboxen**, die sog. ‚B-Boxen‘. Die beiden Dachgeschosswohnungen sowie die Gewerbeeinheiten des EGs haben ihre Abstellboxen im EG des Stadthauses. Dort bekommen auch 6 der 13 Wohnungen des Gartenhauses ihre Abstellmöglichkeiten. Die anderen 7 Wohnungen des Gartenhauses haben im sog. ‚Storage-Schuppen‘ an der östlichen Grundstücksgrenze ihre Abstellboxen.

So geht's auch ohne Kellergeschosse – und die Baugemeinschaft kann erhebliche Kosten für die sehr aufwändigen Unterkellerungen sparen!

Gemeinschaftliches

Für eine funktionierende Baugemeinschaft benötigt es Orte, an denen sich die Mitglieder zu unterschiedlichen Anlässen und in verschiedenen Konstellationen treffen & austauschen können.

Für Gemeinschaftliches unter freiem Himmel bietet das große Grundstück der Resi134 ausreichend Platz. Die Land-

schaftsarchitektin wird in Abstimmung mit den späteren Bewohner/innen den **Gemeinschaftsgarten** so gestalten wird, dass vielfältige Orte zum Spielen, Gärtnern & Entspannen für die kleinen und großen Bewohner/innen entstehen werden.

Der **Gemeinschaftsraum/ das Gästeparlament** im Gartenhaus steht bereit für die pyjama party der teenagerkids, für den Geburtstagkaffee oderoderoder.... Gern genutzt werden, wird der Gemeinschaftsraum sicher auch für Übernachtungsgäste.

Von den rund **80 Fahrradstellplätzen** im überdachten Fahrradhaus sind vier für Lastenfahrräder vorgesehen. Ladesteckdosen für eBikes sind auf Wunsch natürlich machbar. Weitere Fahrradbügel für Gäste sind im Durchgang des Stadthauses vorgesehen.

Dieser Durchgang zum Gartenhaus ist mit einem großen **Tor** sicher verschlossen.

Ausstattung

Alle Wohnungen werden vollfunktionsfähig erstellt.

Standardmäßig sind in den Wohnungen Parkettböden mit **Fußbodenheizung** vorgesehen.

Für die Bäder sind Sanitärobjekte namhafter Hersteller berücksichtigt. Sie können unter vier verschiedenen Badtypen auswählen, wobei **Wandfliesen und Bodenbeläge individuell bemustert** werden können.

In der Grundausstattung sind alle Wände und Decken glatt verputzt und weiß gestrichen.

Große Fensterflächen, großzügige Balkone, Loggien und Dachterrassen ermöglichen die **maximale Durchdringung von Drinnen & Draußen!**

Weitere Ausstattungaspekte sind:

- Lichte Raumhöhe von ca. 2,69 m (abweichend: EG Stadthaus ca. 4,13 m)
- Fahrstuhl
- kontrollierte Be- und Entlüftung
- 3-fach Verglasung
- Schallschutzfenster auf der Westseite des Stadthauses
- elektrischer Sonnenschutz

Unter Berücksichtigung der Statik, der Fasadensplanung sowie der Versorgungsschächte für Bäder und Küchen sind die **Grundrisse variabel gestaltbar**. Lassen Sie sich von den Architekt/innen dazu gerne beraten!

Ziel des Bauens in einer Baugemeinschaft ist es gleichwohl, qualitativ & nachhaltig zu bauen – und doch möglichst kostengünstig. Daher sind Abweichungen vom gemeinschaftlich vereinbarten Standard, der in der Baubeschreibung (BB) niedergelegt ist, zwar möglich, sollten aber die Ausnahme bleiben.

Abweichungen vom Standard werden in den Planzeichnungen als Sonderwunsch (SW) **blau** gekennzeichnet, optionale Planungen **lila** markiert - und individuell abgerechnet.

Die Planer/innen erhalten den Mehraufwand für Sonderwünsche mit 15% der resultierenden Kosten entgolten. Für Sonderplanungen unterbreiten die Architekt/innen 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 der Häuser & des Gartens sollen Baumaterialien verwendet werden, die hinsichtlich ihrer Gewinnung, Verarbeitung, Funktion und Beseitigung eine hohe Gesundheits- und Umweltverträglichkeit aufweisen. Dabei stellen die bestehenden Umweltnormen, insb. die Gefahrstoffverordnung, Mindestanforderungen dar.

Soweit vorhanden, sollen Produkte mit dem Umweltprüfzeichen (Blauer Engel) zum Einsatz kommen.

Barrierefreies Wohnen

Gemäß BauO Berlin, §50 (1) und der ‚Barrierefreies Wohnen Verordnung Berlin‘ (BWV Bln) müssen mindestens die Hälfte der Wohnungen barrierefrei gestaltet sein. In diesen Wohnungen werden u.a. die Wohn- und Schlafräume, min. ein Badezimmer sowie die Loggia, der Balkon, die Terrasse barrierefrei ausgeführt.

Um die QNG-PLUS-Förderbedingungen zu erfüllen, werden die Gebäude gemäß der Leitlinie „ready gebrauchsg geeignet“ errichtet und entsprechen damit dem ready-Maßnahmenkatalog des Bundesinstituts für Bau-, Stadt- und Raumforschung (BBSR) für die stufenweise, altengerechte Wohnungsanpassung im Neubau.

Neben den meisten Wohnungen werden auch die Außenanlagen sowie die Er-schließungen barrierefrei ausgebildet.

Haustechnik

Energiekonzept

Beide Gebäude (Gebäudehüllen und technische Anlagen) werden entsprechend dem Gebäude-Energie-Gesetz (GEG) geplant und werden dem energetischen Standard ‚Effizienzhaus 40‘ (EH 40) entsprechen.

Die Effizienzhaus-Stufe bezeichnet die Klasse der Energieeffizienz. Die Kennzahl

40 gibt an, dass das Effizienzhaus nur 40 % Primärenergie benötigt, verglichen mit einem Referenzgebäude (nach Gebäudeenergiegesetz). Zudem liegt der Transmissionswärmeverlust bei nur 55% des Referenzgebäudes. Der bauliche Wärmeschutz ist somit um 45% besser.

Angestrebt ist zudem, die KfW-Kategorie ‚Klimafreundliches Wohngebäude‘ mit dem staatlichen **Qualitätssiegel Nachhaltiges Gebäude ‚QNG PLUS‘** zu erreichen.

Die Umsetzung wird durch ein spezialisiertes Ingenieur/innenbüro nachgewiesen und eine/n öffentlich bestellte/n Prüfingenieur/in kontrolliert und abgenommen.

Für beide Gebäude werden nach Baufertigstellung Energieausweise erstellt.

Erdwärme

Für die Bereitstellung der erforderlichen Heizenergie werden auf dem Grundstück vorauss. 25 Erdbohrungen eingebracht werden. Die Erdsonden sind an eine Wärmepumpe (Sole-Wasser) angeschlossen, die gewonnene Wärme wird für die Bereitstellung von Heizwärme verwendet.

Photovoltaik

Entsprechend dem Berliner Solargesetz werden 1/3 der Dachflächen beider Gebäude mit Photovoltaikanlagen belegt. Der gewonnene Strom wird für den Eigenverbrauch (Gemeinschafts- und Haushaltsstrom) verwendet.



Was ist eine Baugemeinschaft?

Baugemeinschaften, auch bekannt als Baugruppen, sind Zusammenschlüsse von Singles, Paaren und Familien, die gemeinsam - in Form einer **Gesellschaft bürgerlichen Rechts** - 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. Die Mitglieder haben oftmals einen ausgeprägteren Gemeinschaftssinn.

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.

Diese Flexibilität und Mitbestimmung bezieht sich nicht nur auf das Gesamtvorhaben, sondern auch der individuelle Ausbau und die Anpassung der Wohnungen an die eigenen Bedürfnisse & Wünsche sind möglich.

Weil Baugemeinschaften oft ein starkes Interesse an **Nachhaltigkeit** und ökologischen Lösungen haben, können sie durch gemeinsame Ressourcennutzung und den Fokus auf umweltfreundliche Bauweisen

u.a. dazu beitragen, umweltfreundlichere Projekte zu realisieren.

Durch die hohe Qualität und individuelle Gestaltung ist in Baugemeinschaftsprojekten zudem eine **langfristige Werterhaltung** der Immobilien gegeben.

Baugemeinschaftsmitglieder sind gemeinschaftlich Investor/innen des Bauvorhabens und tragen auch zusammen die finanziellen Risiken, wie bspw. Budgetüberschreitungen, Bauverzögerungen oder unvorhergesehene Kosten. Die Mitglieder einer Baugemeinschaft sollten daher über ausreichend finanzielle Reserven (~5%) verfügen, um solche etwaigen 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.

Mit Abschluss des Bauvorhabens endet die GbR – und eine Gemeinschaft der Wohnungseigentümer/innen nach WEG wird etabliert. Jedes ehem. Mitglied der GbR wird dann Eigentümer/in ihrer/ seiner Eigentumswohnung.

Wie werde ich Mitglied in der Baugemeinschaft?

Hierzu sind folgende Schritte erforderlich:

- 1** Vereinbaren Sie mit der von der Resi134 GbR beauftragten Baugemeinschaftsberaterin Martina Mahlke von AREA einen Gesprächstermin. Sie informiert Sie ausführlich über die Chancen & Risiken von Baugemeinschaften im Allgemeinen sowie über die Baugemeinschaft Resi134 GbR im Speziellen. Bei AREA können Sie Ihre Wunschwohnung für ca. 2 Wochen kostenfrei reservieren.
- 2** Während der Reservierungszeit haben Sie die Gelegenheit, einen Beratungstermin mit den Architekt/innen zum Grundriss Ihrer Wunschwohnung wahrzunehmen.
- 3** Nehmen Sie an einer Gesellschafterversammlung teil. Hier haben Sie die Gelegenheit, die anderen Mitglieder kennenzulernen und sich selbst der Gruppe vorzustellen.
- 4** Klären Sie mit der GLS-Bank, 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 Resi134 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**‘ iHv **10.000 €** 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 das Eintrittsgeld in diesem Fall bei der Baugemeinschaft. Bei vollzogenem Kauf des Grundstücks werden die 10.000 € **auf die Kosten Ihrer Wohnung** 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, wie bspw. Budgetüberschreitung, Bauverzögerung oder unvorhergesehene Kosten gemeinsam.

Die Baugemeinschaft Resi134 GbR ist gemäß Kostenrahmen vom Frühjahr 2024 mit Kosten im Mittel iHv ca. **6.000 €/ m² Wohnfläche** kalkuliert.

Um für etwaige Mehrkosten abpuffern zu können, sollten Sie unbedingt eine **Reserve iHv ca. 5%** der Wohnungskosten in Ihrer Finanzplanung berücksichtigen.

Eigenkapital

Um das Mitbauen Ihrer Eigentumswohnung/ Ihrer Gewerbeeinheit solide zu finanzieren, sollten Sie über einen **Eigenkapitalanteil** von **25-30%** verfügen – bezogen auf die Kosten der Einheit lt Wohnungs- und Kostenliste.

Kredite

GLS-Bank

Die Finanzierung in einer Baugemeinschaft muss über eine finanzierende Bank erfolgen. In der Resi134 GbR ist dies die **GLS-Bank eG**. Alle Mitglieder, die einen Kredit benötigen, werden mit der GLS-Bank einen persönlichen **Kreditvertrag** abschließen.

Vor Beitritt in die Baugemeinschaft prüft die GLS-Bank die Bonität jeder/s reservierenden Interessentin/en.

KfW-Bank

KfW-Kredite werden vorbehaltlich vorhandener Haushaltsmittel gewährt. Aktuelle Informationen dazu finden Sie unter: www.kfw.de

Da die Gebäude der Baugemeinschaft Resi134 GbR die KfW-Kategorie ‚**Klimafreundliches Wohngebäude**‘ mit **Qualitätssiegel ‚QNG PLUS‘** erreichen werden, kann für jede Wohnung bei der KfW-Bank ein Förderkredit iHv max. **150.000 €** beantragt werden (Programme 297, 298).

Für Familien mit Kindern und Alleinerziehende vergibt die KfW einen Förderkredit

iHv **220.000 € bis 270.000 €** - abhängig von der Höhe des Haushaltseinkommens & der Anzahl der Kinder (Programm 300).

Für die Gewerbeeinheiten ist die Förderung als ‚**Klimafreundliches Nichtwohngebäude**‘ (Programm 299) möglich.

Niedrige Kaufnebenkosten

Wenn Sie der Baugemeinschaft Resi134 GbR bis zum 30.09.2024 beitreten, fällt **keine Grunderwerbsteuer** für die Wohnungen an.

Grund dafür ist, dass §24 GrEStG-E vom 15.12.2023, der den Status Quo der bisherigen Grunderwerbbesteuerung von Baugemeinschaften bis zum 31.12.26 fest schreibt.

Demnach werden Grundstücksübertragungen von oder auf eine Personengesellschaft auch weiterhin von den §§5, 6, 7 GrEStG begünstigt.

Die **Kaufnebenkosten** für Notar-, Grundbuch- und Gerichtsgebühren liegen demnach bei lediglich bei **~2-3%** der Wohnungskosten - in Abhängigkeit von der Höhe Ihres Darlehens.

Schnitte & Ansichten



Grundrisse und Flächen können sich im weiteren Verlauf der Planung aufgrund technischer, organisatorischer oder genehmigungsrechtlicher Gründe noch ändern. Die Darstellung enthält Sonderausstattungen, die ggf. mit zusätzlichen Kosten verbunden sind (in den Plänen blau "SW"). Alle Angaben vorabzüglich und unverbindlich. **illa** - optional

Konzeptplanung
Datum 20.12.2023
Plannummer
pfeiferstudio

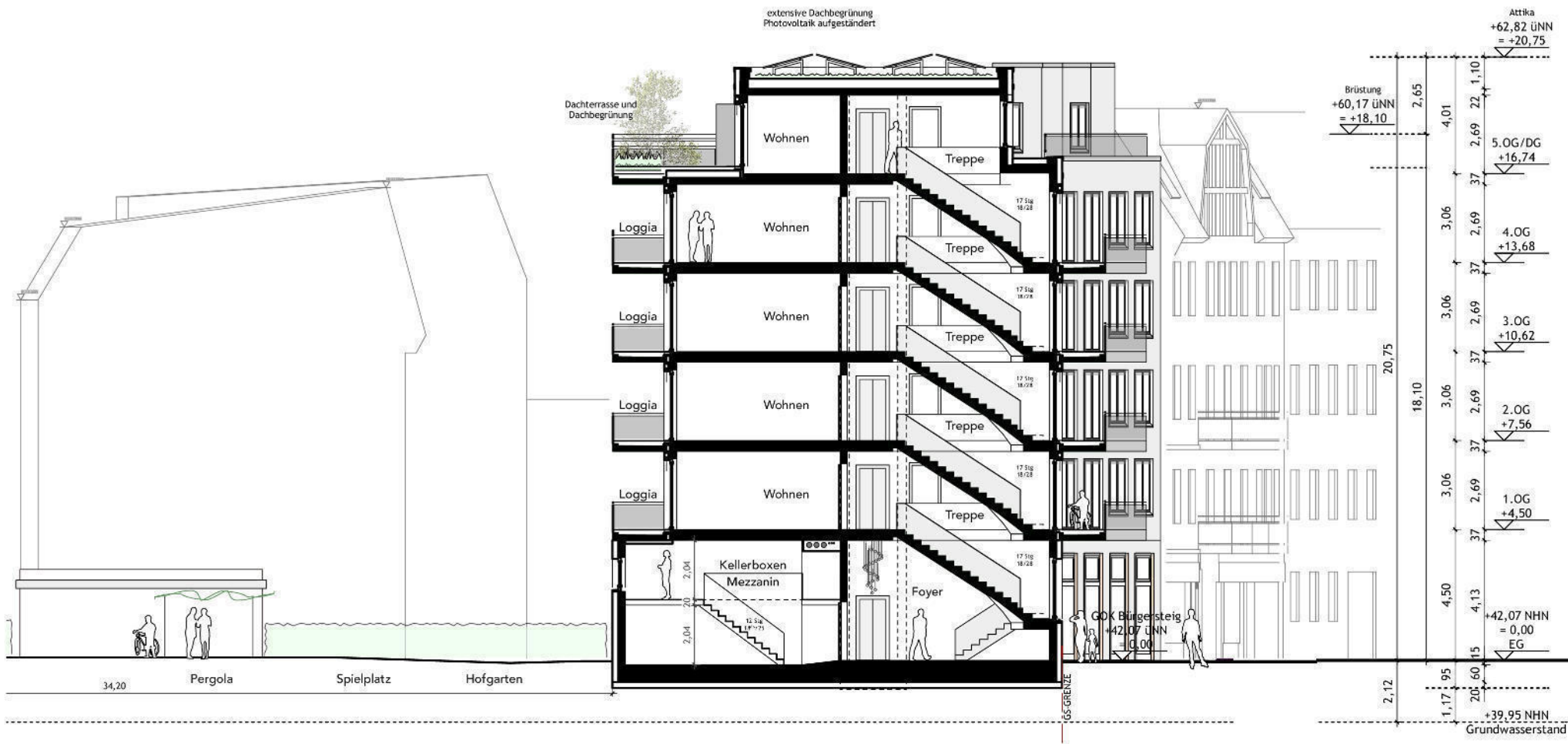
M 1:150
VORABZUG
Resi_ARC_2_LD_AN_SH_N
Planungsgesellschaft mbH

Ansicht STADTHAUS Gartenseite

Resi134
Baugemeinschaft "Resi134 GbR"
13407 Berlin - Reinickendorf
Zwei Mehrfamilienhäuser mit Hofgärten



Grundrisse und Flächen können sich im weiteren Verlauf der Planung aufgrund technischer, organisatorischer oder genehmigungsrechtlicher Gründe noch ändern. Die Darstellung enthält Sonderausstattungen, die ggf. mit zusätzlichen Kosten verbunden sind (in den Plänen blau "SW"). Alle Angaben vorbehaltlich und unverbindlich. lila = optional



Konzeptplanung

M 1:200

Datum 20.12.2023

VORABZUG

Plannummer

Resi_ARC_2_SH_SN_AA

pfeiferstudio

Planungsgesellschaft mbH

STADTHAUS Schnitt A-A'

Resi134

Baugemeinschaft "Resi134 GbR"

13407 Berlin - Reinickendorf

Zwei Mehrfamilienhäuser mit Hofgärten





Konzeptplanung

Datum 20.12.2023

Plannummer

pfeiferstudio

M 1:150

VORABZUG

Resi_ARC_2_LD_AN_GH_N

Planungsgesellschaft mbH

Ansicht GARTENHAUS Ansicht Nord

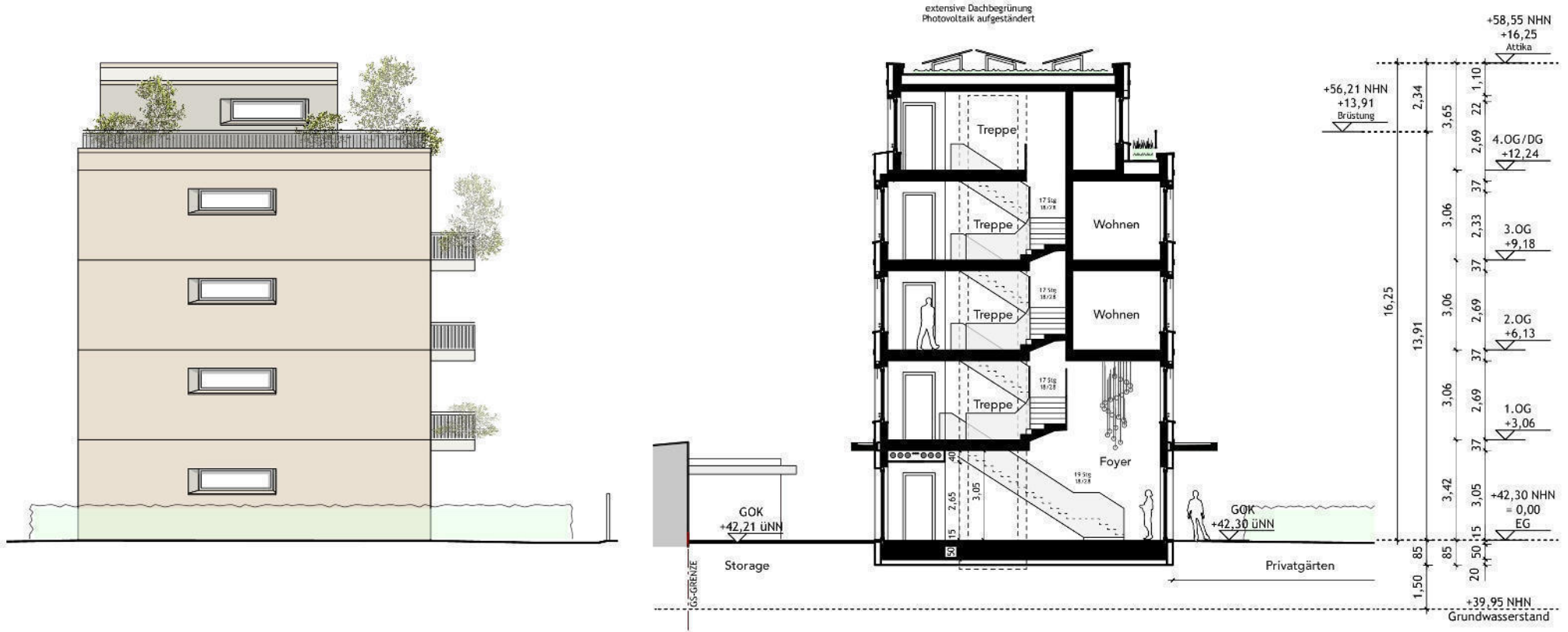
Resi134

Baugemeinschaft "Resi134 GbR"

13407 Berlin - Reinickendorf

Zwei Mehrfamilienhäuser mit Hofgärten

Grundrisse und Flächen können sich im weiteren Verlauf der Planung aufgrund technischer, organisatorischer oder genehmigungsrechtlicher Gründe noch ändern. Die Darstellung enthält Sonderausstattungen, die ggf. mit zusätzlichen Kosten verbunden sind (in den Plänen blau "SW"). Alle Angaben vorabzüglich und unverbindlich. lila = optional



Konzeptplanung

M 1:200

Datum 20.12.2023

VORABZUG

Plannummer

Resi_ARC_2_GH_SN_AA

pfeiferstudio

Planungsgesellschaft mbH

GARTENHAUS Schnitt A-A', Ans. Nord

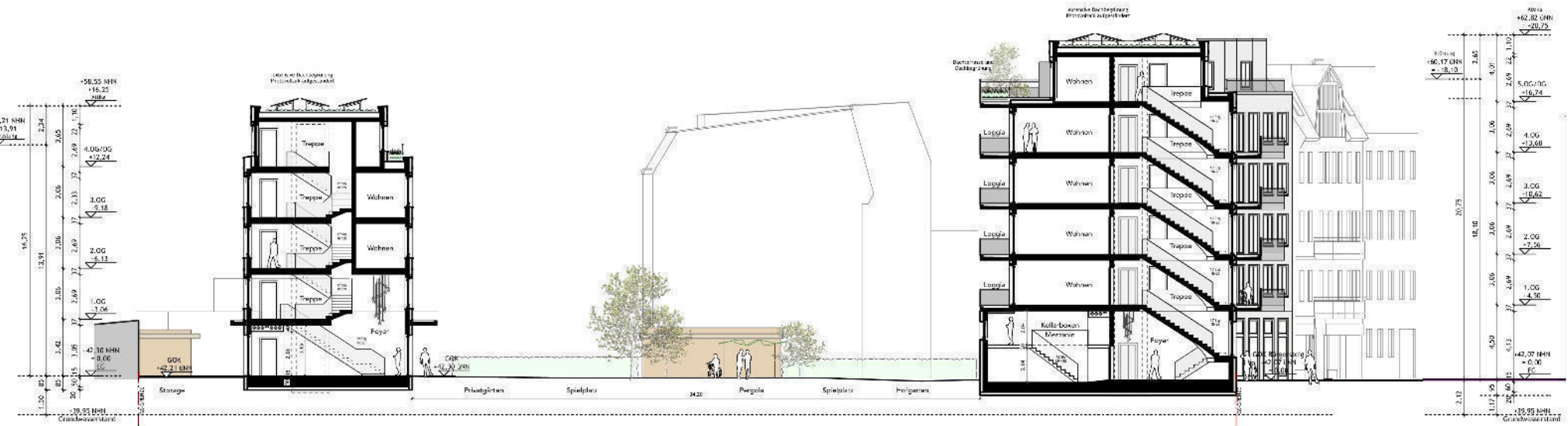
Resi134

Baugemeinschaft "Resi134 GbR"

13407 Berlin - Reinickendorf

Zwei Mehrfamilienhäuser mit Hofgärten

Grundrisse und Flächen können sich im weiteren Verlauf der Planung aufgrund technischer, organisatorischer oder genehmigungstechnischer Gründe noch ändern. Die Darstellung stellt Sonderausstattungen, die ggf. mit zusätzlichen Kosten verbunden sind in den Flächen blau "ggw". Alle Angaben vorläufig und unverbindlich. IIG = optional



Schnitt A-A'
Gartenhaus

Ansicht
Fahrradhaus

Schnitt A-A'
Stadthaus

Konzeptplanung M 1:250
 Datum 20.12.2023 **VORABZUG**
 Plannummer Resi_ARC_2_Ges_SN AA
pfeiferstudio Planungsgesellschaft mbH

GESAMT Schnitt A-A'

Resi134
 Baugemeinschaft "Resi134 GbR"
 13407 Berlin - Reinickendorf
 Zwei Mehrfamilienhäuser mit Hofgärten

Gesamtgrundrisse & Belegung

Stadthaus Wohnungen 4 - 17



1. Obergeschoss



2. Obergeschoss



3. Obergeschoss



4. Obergeschoss



5. Obergeschoss = Dachgeschoss



Gartenhaus Wohnungen 18 - 31

Erdgeschoss



1.Obergeschoss



W-21
 REGELGESCHOSS
 barrierefrei¹⁾
 Etagenwohnung
 4 Schlafzimmer, Wohnküche
 2 Kammern, 2 Bäder
 Bruttowohnfläche ca. 120m²
 Balkon ca. 13m²

W-22
 REGELGESCHOSS
 barrierefrei¹⁾
 Etagenwohnung
 1 Schlafzimmer, Wohnküche
 Kammer, Bad
 Bruttowohnfläche ca. 62,53m²
 Balkon ca. 8m²

W-23
 REGELGESCHOSS
 barrierefrei¹⁾
 Etagenwohnung
 3 Schlafzimmer, Wohnküche
 1 Kammer, 2 Bäder
 Bruttowohnfläche ca. 106m²
 Balkon ca. 14m²

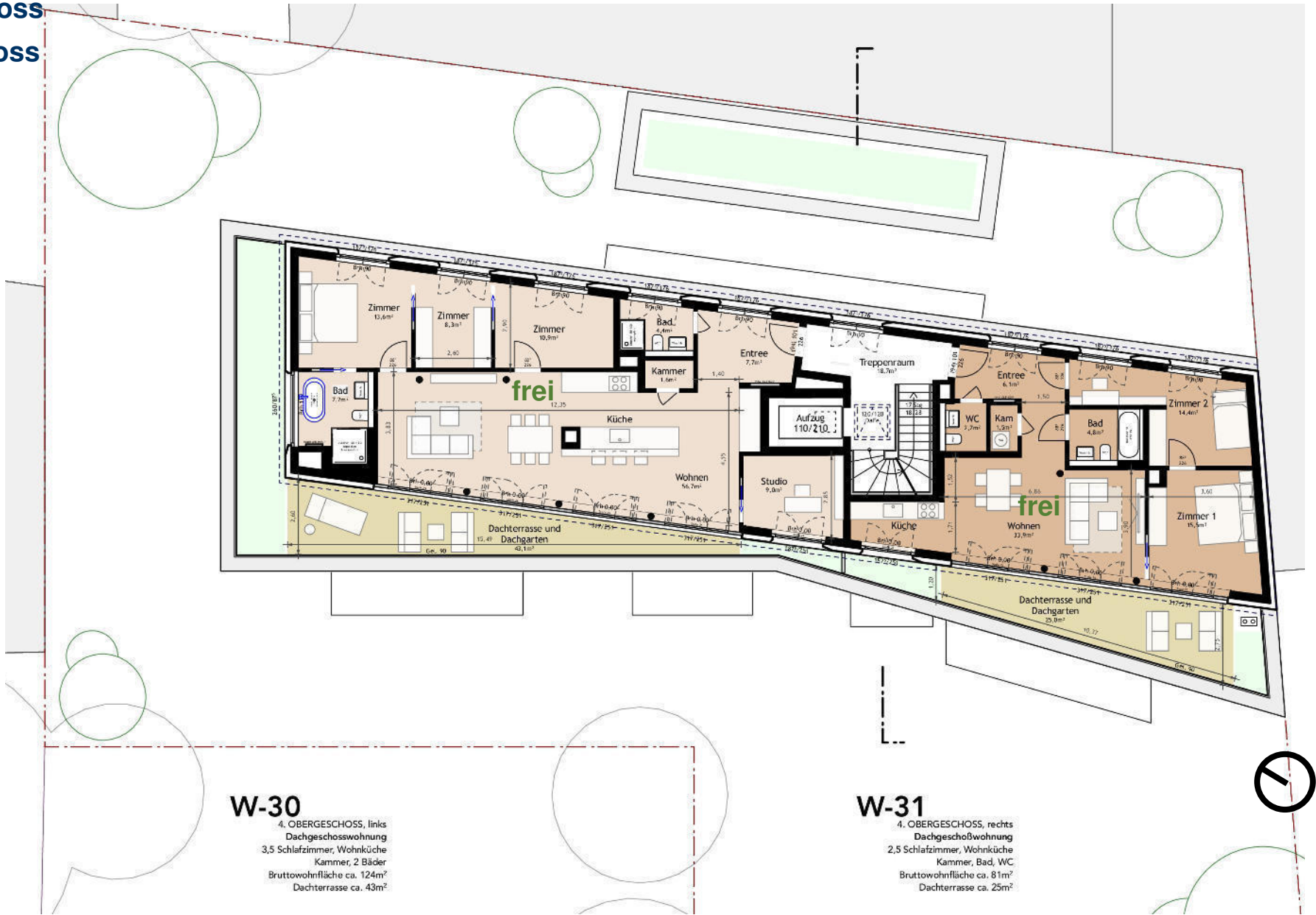
2. Obergeschoss



3. Obergeschoss



**4. Obergeschoss
= Dachgeschoss**



W-30
4. OBERGESCHOSS, links
Dachgeschosswohnung
3,5 Schlafzimmer, Wohnküche
Kammer, 2 Bäder
Bruttowohnfläche ca. 124m²
Dachterrasse ca. 43m²

W-31
4. OBERGESCHOSS, rechts
Dachgeschosswohnung
2,5 Schlafzimmer, Wohnküche
Kammer, Bad, WC
Bruttowohnfläche ca. 81m²
Dachterrasse ca. 25m²

Wissenswertes zum Kiez

Schulen & Kitas

Einzugsgebietsgrundschule ist die vom Grundstück mit dem Fahrrad 4 Minuten entfernte Kolumbus-Schule in der Büchsenstraße 23; eine Halbtags-Grundschule mit angeschlossenen Hort, die sowohl jahrgangshomogene Gruppen (Klasse 1-6) als auch das Lernen nach dem Jül-Modell (für die Klassenstufen 1-3) anbietet (www.kolumbus-schule.eu).

Die **nächstgelegene weiterführende Schule** ist 6 Fußminuten entfernt das Friedrich-Engels-Gymnasium. Ab Jahrgangsstufe 5 werden zwei Klassen mit dem Schwerpunkt Spanisch angeboten. In den meisten Klassen lernen die Schüler/innen bilingual: ein oder mehrere Sachfächer werden auf Spanisch oder Englisch unterrichtet - oft von muttersprachlichen Lehrkräften (<https://feg.berlin>).

Nur 10 Fußminuten vom Grundstück entfernt liegt das **Europäische Gymnasium Bertha-von-Suttner**. Der altsprachliche Bildungsgang beginnt hier in der 5. Klasse; ein bilingualer Zug mit drei Sachfächern in Englisch und Französisch als Fremdsprache startet ab der 7. Klasse (www.bertha-von-suttner.de).

Ebenso nah beim Grundstück liegen zwei **integrierte Sekundarschulen**: die Paul-Löbe-Schule in der Lindauer Allee 23/25, eine teilgebundene Ganztagschule (www.paul-loebe-schule.de) sowie die Gus-

tav-Freytag-Oberschule in der Breitkopfstraße 68 (www.gustav-freytag-schule.berlin).

Für die Vorschulkinder stehen in der Nähe des Grundstücks **mehrere Kitas** zur Auswahl – bspw. die Kita Kinderland in der Friedrich-Wilhelm-Straße 76. Sie ist lediglich 5 Fußminuten entfernt und bietet Platz für 253 Kinder im Alter von einem Jahr bis zum Schuleintritt. Neben den Gruppenräumen gibt es Bewegungsräume, einen Musikraum, ein Atelier, eine Kreativwerkstatt, einen Theater-Medienraum und eine Kinderbibliothek. Der 1.800 m² große Garten mit Schaukeln, Klettergerüsten, Bodentrampolin, Matschtischen & mehr bietet Platz zum Toben im Freien (kinderland@lebenswelt-berlin.de)

Einkaufen

Die tägliche Nahversorgung ist durch eine Vielzahl an Geschäften & Dienstleister/innen in der Nähe des Grundstücks gesichert.

Direkt gegenüber der Resi134 befindet sich eine Filiale der Post/ Postbank. Fußläufig gibt es zwei Apotheken, mehrere Bäckereien, u.a. La Femme Patisserie auf der Ecke zur Friedrich-Wilhelm-Straße. Direkt neben dieser Tortenmanufaktur ist die türkische Metzgerei Tam-et – und schräg gegenüber auf der anderen Seite der Residenzstraße bietet der türkische Lebensmittelhändler Bolu täglich frisches Obst & Gemüse.

Nur 350m oder 5 Minuten zu Fuß vom Grundstück entfernt, liegt die Einkaufspassage Resi, in der es neben einem Edeka-Markt, polnischen Delikatessen und Schreibwaren, einen Schuhmacher sowie eine Änderungsschneiderei gibt.

Zwischen den U-Bahnstationen ‚Residenzstraße‘ und ‚Frank-Neumann-Platz‘ finden sich zudem eine Filiale der Drogerie Rossmann, zwei Blumenläden, Frisöre und andere kleine Geschäfte. 4 Fahrradminuten vom Grundstück entfernt haben Berliner Sparkasse & Deutsche Bank Filialen.

In nordöstlicher Richtung vom Grundstück liegt 7 Minuten zu Fuß entfernt der REWE-Markt in der Emmenthaler Straße. Und auch die Discounter Netto, Lidl & Kaufland sind mit Filialen in Reinickendorf hoch 2 vertreten: Netto in 3 Fahrradminuten und Kaufland nach 7-minütiger Fahrradfahrt.

Essengehen

Für die Pizza am Abend bieten sich entweder die Trattoria La Marina an (400 m entfernt) oder für Döner, Lamacun & Co das Grillhaus Irmak an. Noch näher dran an der Resi134 liegt das alteingesessene chinesische Restaurant Long Li House. Und wer es lieber altberlinisch mag, verbindet den Spaziergang zum Kienhorstpark mit der Einkehr ins Restaurant Latichte (Alt-Reinickendorf 29A). Fürs Eis im Sommer und warme Waffeln im Winter steht das Eiscafé ‚Geheimwaffel‘ in Alt-Reinickendorf 61 bereit. Und an der Nussrösterei Lezziz

mit köstlichen Trockenfrüchten in der Residenzstraße 43 lässt sich eh nur schwer vorbeigehen....

Freizeit & Erholung

In Laufentfernung vom Grundstück gibt es **zahlreiche Parks & Grünflächen**: Schäfersee, Breitkopfbecken, Klemkepark, Kienhorstpark....

Die nächstgelegene Naherholung ist in 3 Minuten Fußweg der Schäfersee. Dort am See in der Stargardtstraße 11 ist auch die ‚Bibliothek am Schäfersee‘ zu finden - mit Lesestoff für kleine & große Bücherfans! An gleicher Adresse befindet sich auch die Volkshochschule (VHS).

Nur 5 Minuten mit dem Fahrrad sind es zum denkmalgeschützten **Schillerpark** und in 11 Minuten sind die **Rehberge** mit Freiluftkino & Vielem mehr erreicht. Apropos Rehberge:

Dieser 78ha große Volkspark auf sandigen Dünen bietet mit seinen Wald- und Wiesenflächen nicht nur Platz für ausgedehnte Spaziergänge & Radtouren, sondern ist mit Tiergehege, Spiel- und Sportplätzen sowie Rodelbahn auch ein großer Spaß für Kinder.

Abenteuer & Spiel, aber auch Naturbeobachtung für Kinder zwischen 7-14 Jahren sind der Fokus des berühmten **Kinderbauernhofs Pinke-Panke** in Pankow, der von der Resi134 nur 10 Minuten mit dem Rad entfernt ist.

Eine interaktive Karte mit allen Spielplätzen und Tischtennisplätzen in der Nähe des Grundstücks finden Sie auf der Seite des Berliner Senats unter: www.berlin.de/ba-reinickendorf/politik-und-verwaltung/aemter/strassen-und-gruenflaechen-amt/gartenbau/artikel.87801.php

Das nächste Hallenschwimmbad ist das 6 Fahrradminuten entfernte **Paracelsus-Bad** in der Roedernallee. Zum Einzugstermin in die Baugemeinschaft Resi134 wird die derzeitige Sanierung sicher abgeschlossen sein! In weniger als 30 Minuten mit dem Rad sind zwei Badeanstalten erreicht: das Freibad Plötzensee und das Strandbad in Lübars.

Dort bei Lübars, wo Berlin und Brandenburg aneinanderstoßen, liegt auch das **Naturschutzgebiet Niedermoorwiesen am Tegeler Fließ**. Die Landschaft des Tegeler Fließtales ist sicher einer der schönsten Landschaftsräume Berlins! Bedingt durch die Berliner Mauer war diese Gegend lange unzugänglich und konnte unterschiedlichste Biotope mit reichhaltigem Artenspektrum entwickeln. Am Köppchensee sind Wasservögel und Fischotter zu beobachten - und von der Hochfläche im Süden des Tegeler Fließtales und der ehemaligen Deponie geht der weite Blick in die Landschaft. Die Seele baumeln zu lassen, gelingt beim Spaziergang im Tegeler Fließ ganz leicht!

Nur drei Radminuten entfernt vom Grundstück der Resi134 liegt der **Sportpark der Füchse Berlin Reinickendorf e.V.** Dieser größte Sportverein im Norden Berlins bietet auf 12.000m² neben Handball über 20 Sportarten - von Basketball über *cheerleading* bis Volleyball. Auch Nichtmitgliedern stehen Gesundheitssport und Fitnesskurse zur Verfügung! Es gibt also keine Ausreden mehr...

Bei Ausflügen ins Umland mit dem PKW, bspw. ins Biosphärenreservat Schorfheide-Chorin oder zur Müritzer Seenplatte, sparen Sie durch die Nähe zur Autobahn A 111 viel Zeit. Selbst Heringsdorf auf Usedom ist von der Resi134 in nur drei Stunden erreicht!

Das Planungsteam

Information & Beratung

AREA
Martina Mahlke
Bendastraße 19
12051 Berlin
(030) 86 2015 67
mahlke@area-berlin.de
www.area-berlin.de

Architektur

pfeiferstudio
Planungsgesellschaft mbH
Dipl.-Ing. Architekt Markus Pfeifer
Charlottenstraße 95
10969 Berlin
Resi@pfeiferstudio.de
www.pfeiferstudio.de

Projektsteuerung

buero eins punkt null
PartG mbB
Bearbeiter: Karsten Geise
Kottbusser Damm 70
10967 Berlin
ps-r134@buero-1-0.de
www.buero-1-0.de

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 Resi134 GbR
c/o buero eins punkt null
Kottbusser Damm 70
10967 Berlin



Baugruppe Resi

RYEAT
134

134

Café

Co Working