



**Beratung & Information**

AREA, Martina Mahlke

**Projektsteuerung**

Ulrich Zilz

Baugemeinschaft **H23A** GbR

Heinersdorfer 23

13086 **Berlin Weißensee**

klimafreundlich gemeinschaftlich KfW-Förderung

**pfeiferstudio** Planungsgesellschaft mbH **Architekturbüro für Baugemeinschaften**

# Letzte freie Wohnung: Wohnung 9 im DG

Größe: ~107 m<sup>2</sup> + 12 m<sup>2</sup> Terrasse = 113 m<sup>2</sup>

Kosten ~ 836.000 € zzgl. ~4% Kaufnebenkosten

- 4-Zimmerwohnung
- Ost-West-Ausrichtung
- Unverbauter Blick von der Dachterrasse
- mit Direktaufzug



## Wohnungsplan Wohnung Nr. 9 / DG



### W-9

4. OG DACHGESCHOSS

3-Zimmer Loft-Wohnung

Bruttowohnfläche ca. 106,5m<sup>2</sup>

Dachterrasse ca. 11,8m<sup>2</sup>

Direktaufzug

## H23A

Baugemeinschaft "H23A GbR"

Heinersdorfer 23 13086 Berlin Weißensee

WE-9 NN

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. = optional



Entwurfsplanung  
Datum 26.03.2025  
Plannummer  
pfeiferstudio

M 1:100  
VORABZUG  
H23A\_ARC\_3\_W9  
Planungsgesellschaft mbH

# Die Baugemeinschaft H23A GbR realisiert ein Mehrfamilienhaus mit 9 Wohnungen!

**Baubeginn (geplant): Herbst 2025**

**Einzug (geplant): Herbst/ Winter 2026/ 27**

**Unsere Baugemeinschaft wendet sich an Menschen mit Mut zur Eigeninitiative, die in einem toleranten & wohlwollenden Miteinander leben möchten!**

## Lage

### Weißensee

Das kleine feine Grundstück in der Heinersdorfer Straße 23, auf dem der Neubau entstehen wird, liegt im Erhaltungsgebiet 'Weißenseer Spitze'.

Der Kiez wird durch eine historisch gewachsene, altstädtische Kleinteiligkeit und lebendige Durchmischung geprägt.

Weißensee-Süd ist gefühltes Prenzlauer Berg-Nord! Die Nähe des Grundstücks zum Szenebezirk zeigt sich auch in den kurzen Entfernungen: mit der Tram 12 sind Sie in 7

Minuten im Ausgehviertel um den Kollwitzplatz!

Nach kurzem Fußweg ist die Tram M2 erreicht, die in 5 Minuten die S-Bahnstation Prenzlauer Allee und damit den S-Bahn-Ring erreicht sowie in 15 Minuten Fahrtzeit den Alexanderplatz.

## Bebauung

Das 5-geschossige Mehrfamilienhaus wird auf einem noch abzuteilenden Grundstück durch eine sog. Realteilung entstehen. Das Grundstück der Baugemeinschaft H23A GbR umfasst dann ca. 270 m<sup>2</sup>.

Um die Erreichbarkeit der derzeit & auch weiterhin bewohnten Remise im hinteren Grundstücksteil zu ermöglichen, wird das Haus der Baugemeinschaft eine Durchfahrt erhalten.

Die Baugemeinschaft wird 9 weitgehend barrierefreie Wohnungen mit Größen von 29 m<sup>2</sup> bis 110 m<sup>2</sup> realisieren - und so modernes Wohnen für unterschiedliche Wohnformen & Menschen jeden Alters ermöglichen.

Der im Exposé gezeigte Entwurf vom Architekturbüro pfeiferstudio basiert auf der Baugenehmigung Nr. 2017 / 32, nimmt aber Änderungen vor, die vorauss. eine neue Baugenehmigung erfordern werden.

## Ausstattung

Alle Wohnungen werden vollfunktionsfähig erstellt.

Standardmäßig sind in den Wohnungen Parkettböden mit **Fußbodenheizung** vorgesehen. Für die Bäder sind Sanitärobjekte namhafter Hersteller kalkuliert. Wandfliesen und Bodenbeläge können individuell bemustert werden. In der Grundausstattung sind alle Wände und Decken glatt verputzt und weiß gestrichen. Große Fensterflächen und großzügige Balkone, Loggien und Terrassen ermöglichen viel Licht von Außen. Das Gebäude verfügt über einen **Fahrstuhl**.

Weitere Ausstattungsaspekte sind:

- Lichte Raumhöhe von ca. 2,69 m
- kontrollierte Be- und Entlüftung
- 3-fach Verglasung
- elektrischer Sonnenschutz
- ggf. Schallschutzfenster auf der Westseite

Unter Berücksichtigung der Statik, der Fasadeneinplanung sowie der Versorgungsschächte für Bäder und Küchen sind die Grundrisse variabel gestaltbar. Lassen Sie sich vom Architekten Markus Pfeifer dazu gerne beraten!

Ziel des Bauens in einer Baugemeinschaft ist es, qualitativ & nachhaltig zu bauen – aber auch 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 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 der Häuser & des Gartens sollen Baumaterialien verwendet werden, die hinsichtlich ihrer Gewinnung, Verarbeitung, Funktion und Beseitigung eine hohe Ge-

sundheits- 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.

Neben den meisten Wohnungen werden auch die Außenanlagen sowie die Erschließungen barrierefrei ausgebildet.

### **Haustechnik**

#### **Energiekonzept**

Das Gebäude (Gebäudehülle und technische Anlagen) wird entsprechend dem Gebäude-Energie-Gesetz (GEG) geplant.

#### **Fernwärme**

Für die Bereitstellung der erforderlichen Heizenergie werden wir auf die anliegende Fernwärme in guter Qualität zurückgreifen.

#### **Photovoltaik**

1/3 der Dachflächen des Gebäudes werden gemäß Berliner Solargesetz mit Photovolta-

ikpaneelen ausgestattet. 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 GbR - 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 ausgeprägten Gemeinschaftssinn, der zu einem unterstützenden Umfeld führen kann.

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** verfügen, um solche etwaigen Mehrkosten abzudecken.

Wir empfehlen eine Reserve iHv 2-3% der Wohnungskosten.

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 Woh-

nungseigentümer/innen nach WEG wird etabliert. Jedes ehemalige 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 H23A 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 H23A GbR im Speziellen. Bei AREA können Sie Ihre Wunschwohnung für ca. 2-3 Wochen kostenfrei reservieren.

**2** Während der Reservierungszeit haben Sie die Gelegenheit, einen Beratungstermin mit dem Architekten zu Ihrem Wohnungsgrundriss wahrzunehmen.

**3** Nehmen Sie an einer Gesellschafter/innenversammlung teil. Hier haben Sie Gelegenheit, die anderen Mitglieder kennenzulernen und sich selbst der Gruppe vorzustellen.

**4** Klären Sie mit der GLS-Bank, ob die gewünschte Wohnung für Sie finanzierbar ist. Eine positive Bonitätsprüfung der GLS-Bank ist die Voraussetzung für Ihre Aufnahme in die Baugemeinschaft.

**5** Wenn Sie Mitglied in der Baugemeinschaft H23A 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 0,5% der Kosten Ihrer Wohnung 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 verbleibe das Eintrittsgeld dann bei der Baugemeinschaft. Diese Zahlung iHv 0,5% wird auf die Kosten Ihrer Wohnung angerechnet.

## Finanzielles

Die Baugemeinschaft H23A GbR ist gemäß Kostenschätzung vom Februar 2025 mit Kosten im Mittel iHv **ca. 6.590€/ m<sup>2</sup> Wohnfläche** kalkuliert.

Bauen in einer Baugemeinschaft bedeutet ‚Bauen zum Selbstkostenpreis‘, d.h. die Mitglieder zahlen nur die tatsächlich entstandenen Kosten, Maklercourtage und Baurägergewinn entfallen.

Die Finanzierung in einer Baugemeinschaft muss über eine finanzierende Bank erfolgen. Mit dieser Bank werden alle Mitglieder einen individuellen Kreditvertrag abschließen.

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

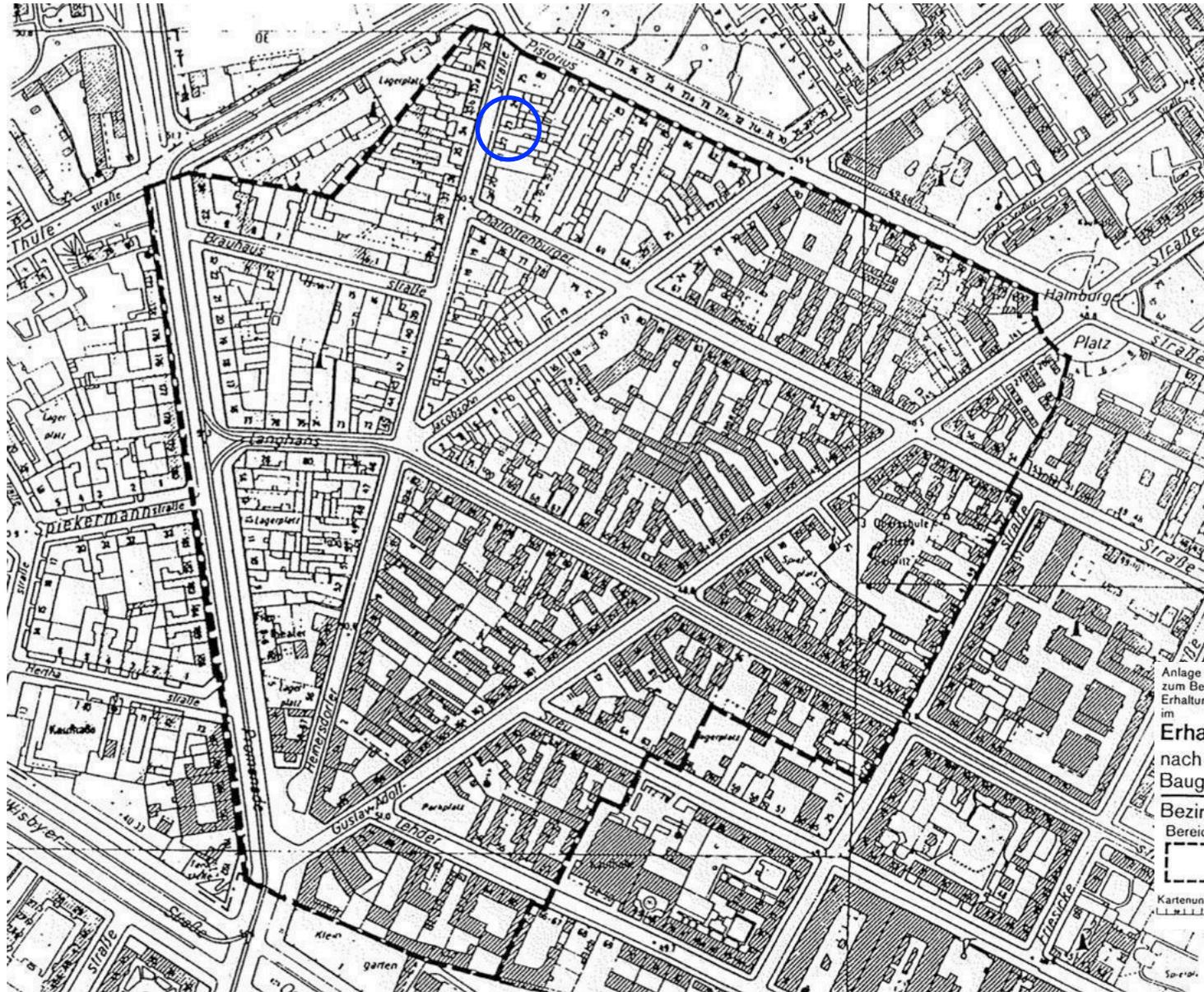
### **Eigenkapital**

Um das Mitbauen Ihrer Eigentumswohnung solide zu finanzieren, sollten Sie über einen **Eigenkapitalanteil von min. 25%** verfügen – bezogen auf die Kosten der Wohnung **zzgl. Kaufnebenkosten**.

### **Kaufnebenkosten**

Gemäß §24 Grunderwerbsteuergesetz-E bleibt der Status Quo der bisherigen Grunderwerbbesteuerung von Baugemeinschaften bis zum 31.12.2026 erhalten. Dies bedeutet, dass Sie vorauss. nicht mit 6% **Grunderwerbsteuer** (GESt) -wie sonst üblich- auf den Wohnungswert besteuert werden, sondern nur mit ca. **2,5%** in Bezug auf die Wohnungskosten. Das ist in diesen Zeiten ein schöner Vorteil!

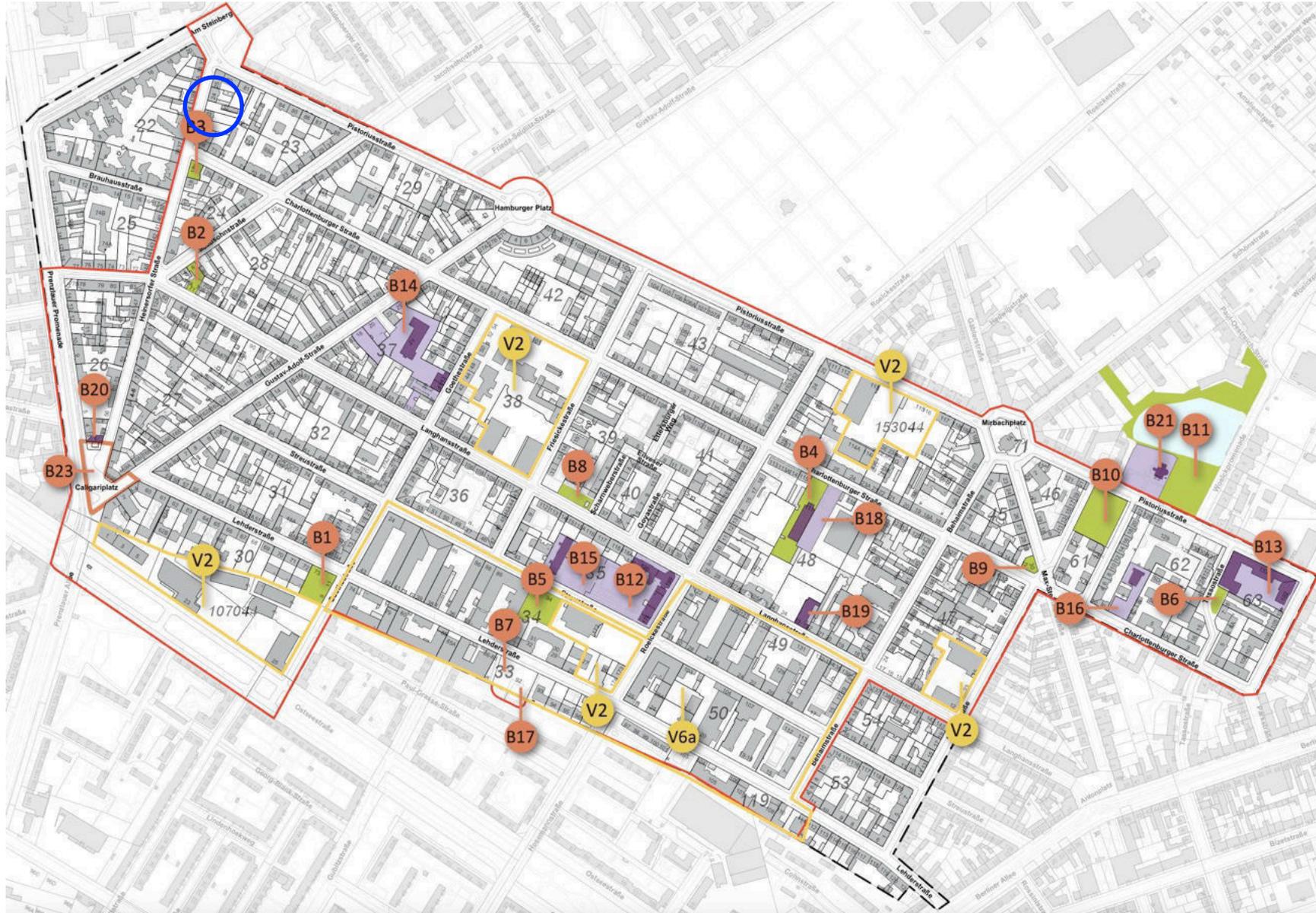
# Städtebauliches Erhaltungsgebiet



in Kraft seit 06.11.1996

Anlage zum Beschluß über Erlaß einer Erhaltungsverordnung im  
**Erhaltungsgebiet BERLIN**  
nach §172 Baugesetzbuch  
Bezirk Weißensee von Berlin  
Bereich Weißenseer Spitze  
Umgebung des Erhaltungsgebiets  
Kartenunterlage: Karte von Berlin 1:5000 Ausgabe 1980/1988

# Sanierungsgebiet Langhansstraße



aus: [www.mein.berlin.de/projekte/langhansstrasse](http://www.mein.berlin.de/projekte/langhansstrasse)

Die förmliche Festlegung zum Sanierungsgebiet trat am 25.12.2021 in Kraft. Der Sanierungsprozess ist im umfassenden Verfahren durchzuführen. Die Dauer des Sanierungsverfahrens ist auf 15 Jahre bestimmt worden.

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.  



**Konzeptplanung**

M 1:2000

Datum 21.10.2024

**LP2-VORABZUG**

Plannummer

H23A\_ARC\_2\_LA\_2000

**pfeiferstudio**

Planungsgesellschaft mbH

# Lageplan

# H23A

Baugemeinschaft "H23A GbR"

Heinersdorfer 23 13086 Berlin Weißensee



Lageplan M 1:200

Heinersdorfer 23, 13086 Berlin - Weißensee

# der Bauplatz



**H23A**

Baugemeinschaft "Heinersdorfer 23 Vorderhaus GbR"  
13086 Berlin - Weißensee

# der Bauplatz



**H23A**

Baugemeinschaft "Heinersdorfer 23 Vorderhaus GbR"  
13086 Berlin - Weißensee



## Neues Mehrfamilienhaus im Kiez Weißenseer Spitze

...Niedrigenergiekonzept, Förderungsprogramm "EH-40" mit Lebenszyklusanalyse  
 ...angesprochen werden vornehmlich Selbstnutzer

...ruhige Seitenstraße  
 ...Häuserlücke in gewachsenem Kiez  
 ...gut angebunden durch Straßenbahn M2 (in 16 Minuten am Alex)  
 ...Straßenbahn 12 (in 24 Minuten Bhf Friedrichstraße via Prenzlauer Berg)  
 ...angenehmes Wohnumfeld, durchmischtes Gründerzeitviertel  
 ...gute Fahrradabbindung  
 ...städtebauliches Erhaltungsgebiet und Sanierungsgebiet  
 ...Photovoltaikanlage auf dem Dach

...6-9 Eigentumswohnungen zum Selbstkostenpreis  
 ...familiengerechte Wohnungen mit bis zu 4 Schlafzimmern sind möglich  
 ...flexible Grundrissgestaltung - die Wohnungen werden auf die Bewohnerwünsche zugeschnitten  
 ...barrierefreie Grundrisse sind möglich

...Balkone, Loggien und Dachterrassen  
 ...kinderfreundlich gestalteter Gemeinschaftsgarten

klein, aber fein

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**  
 Datum 22.02.2025  
 Plannummer  
**pfeiferstudio**

M 1:150  
**LP2-VORABZUG**  
 H23A\_ARC\_2\_GR\_AN\_W  
 Planungsgesellschaft mbH

Neubau H.23A

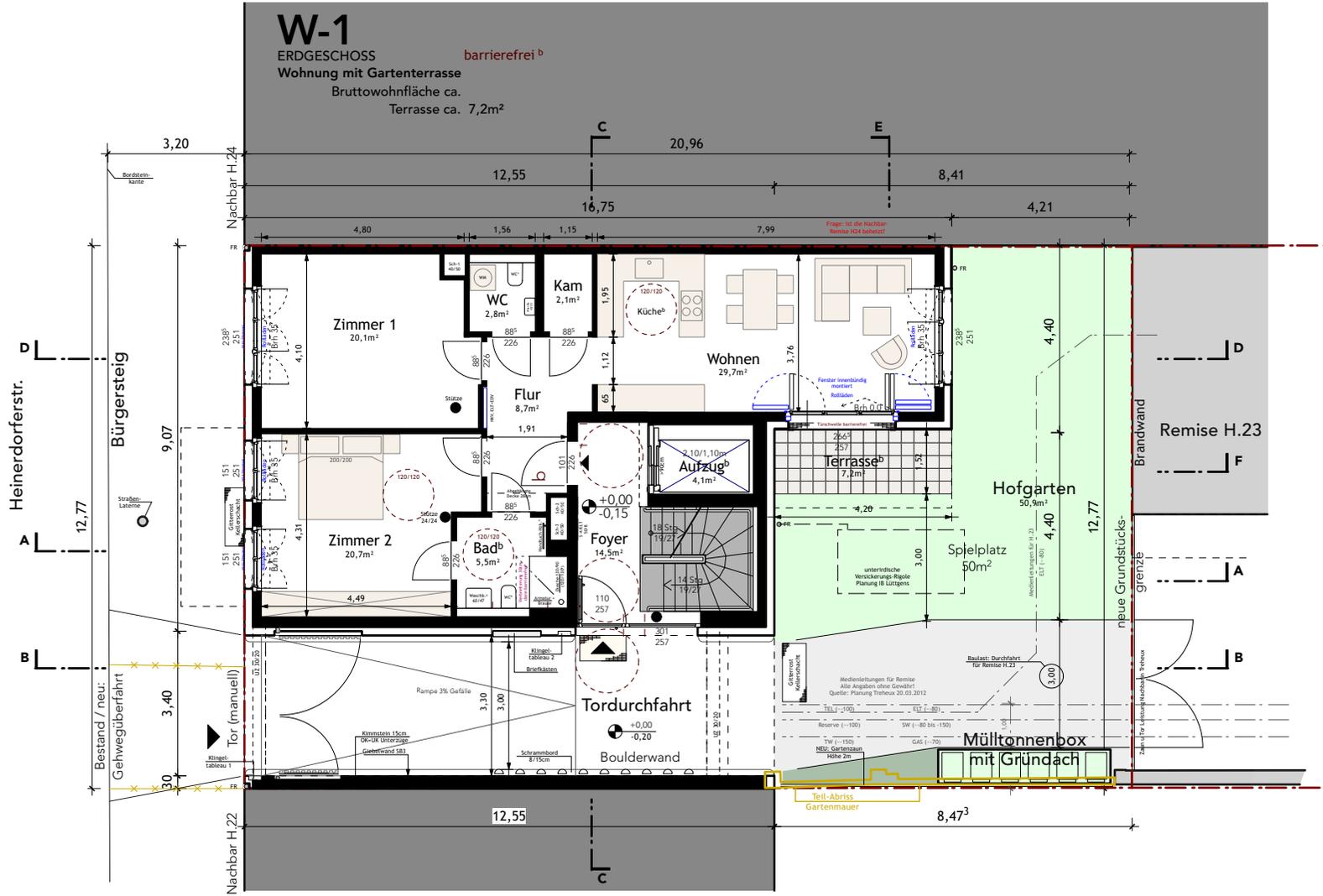
# Ansicht West / Straße

UK Fundament  
 H.22: ca.+47,93

**H23A**  
 Baugemeinschaft "H23A GbR"  
 Heinersdorfer 23 13086 Berlin Weißensee



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



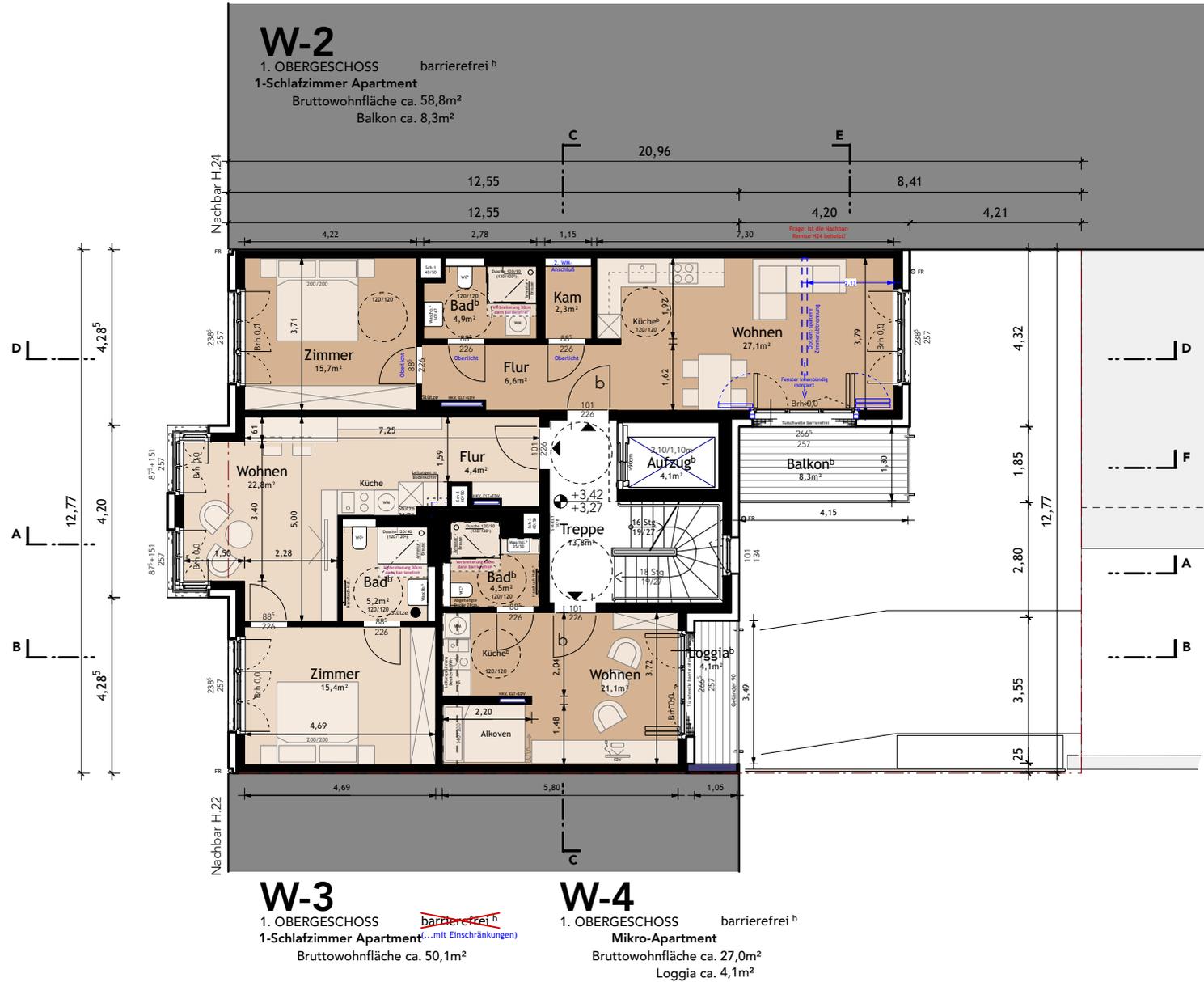
**Konzeptplanung**  
 Datum 22.02.2025  
 Plannummer  
**pfeiferstudio**

M 1:150  
**LP2-VORABZUG**  
 H23A\_ARC\_2\_GR\_EG  
 Planungsgesellschaft mbH

# Grundriß Erdgeschoss

**H23A**  
 Baugemeinschaft "H23A GbR"  
 Heinersdorfer 23 13086 Berlin Weißensee

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 1:150  
 Datum 22.02.2025 **LP2-VORABZUG**  
 Plannummer H23A\_ARC\_2\_GR\_01  
**pfeiferstudio** Planungsgesellschaft mbH

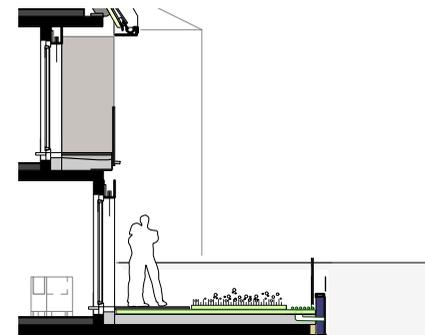
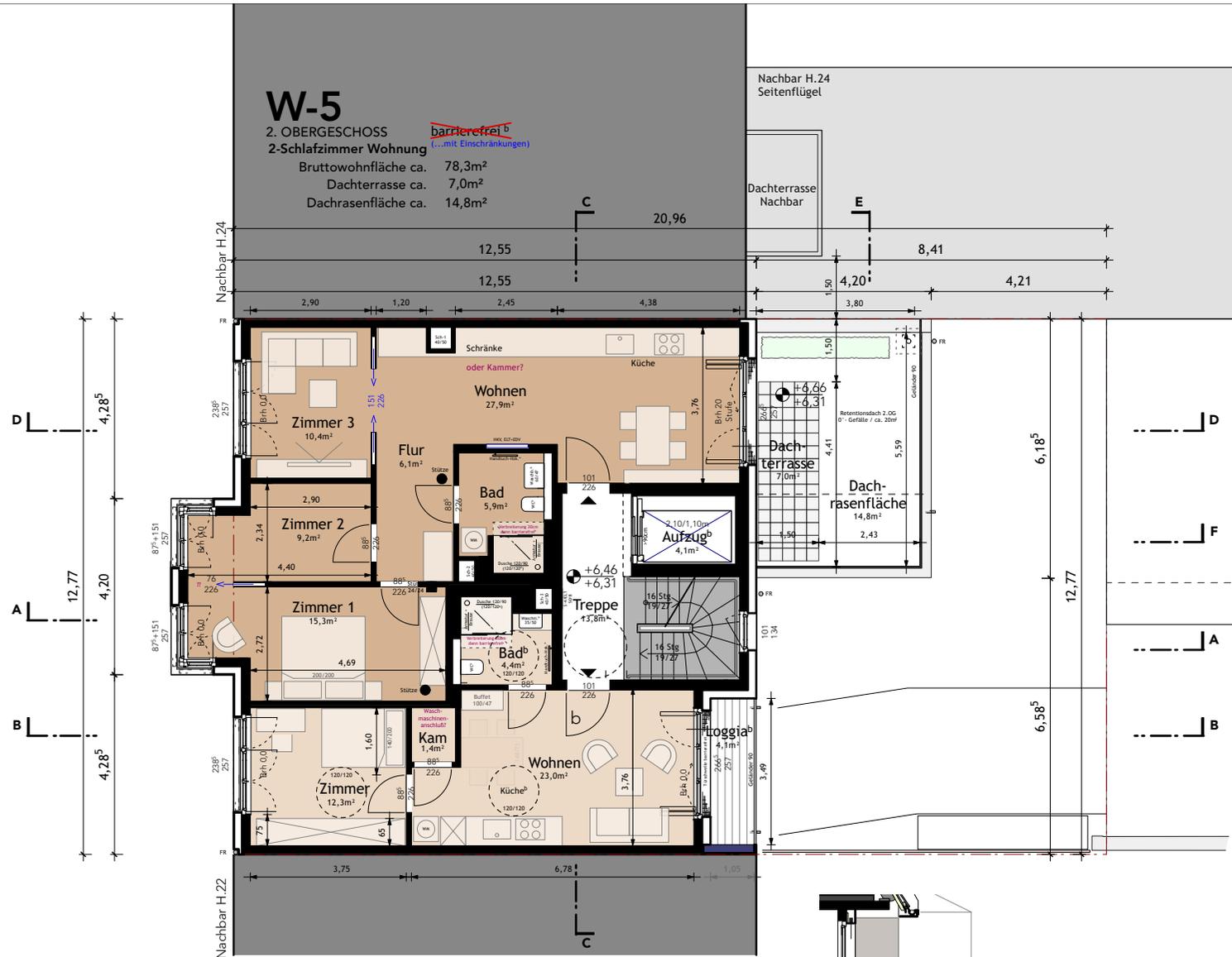
# Grundriß 1. Obergeschoss

**H23A**  
 Baugemeinschaft "H23A GbR"  
 Heinersdorfer 23 13086 Berlin Weißensee

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

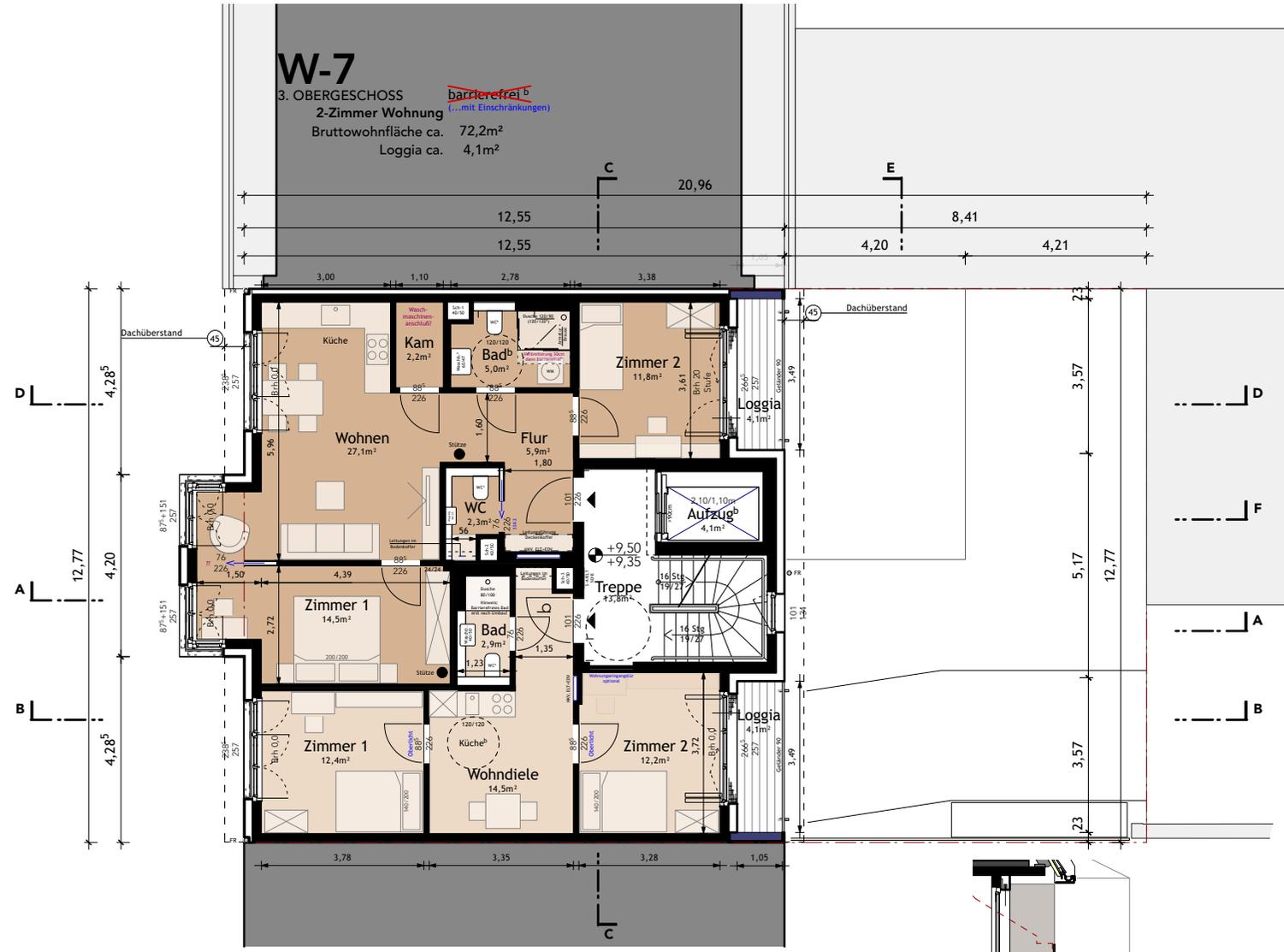


**Konzeptplanung** M 1:150  
 Datum 22.02.2025 **LP2-VORABZUG**  
 Plannummer H23A\_ARC\_2\_GR\_02  
**pfeiferstudio** Planungsgesellschaft mbH

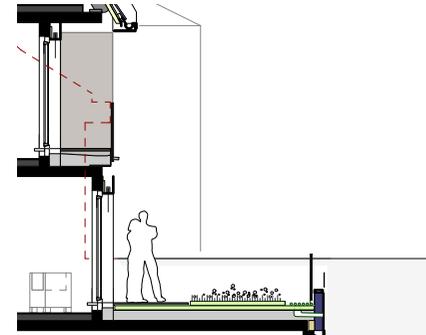


# Grundriß 2. Obergeschoss

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



**W-8**  
 3. OBERGESCHOSS barrierefrei<sup>b</sup>  
 (...mit Einschränkungen)  
 2-Schlafzimmer Apartment  
 Bruttowohnfläche ca. 43,9m<sup>2</sup>  
 Loggia ca. 4,1m<sup>2</sup>

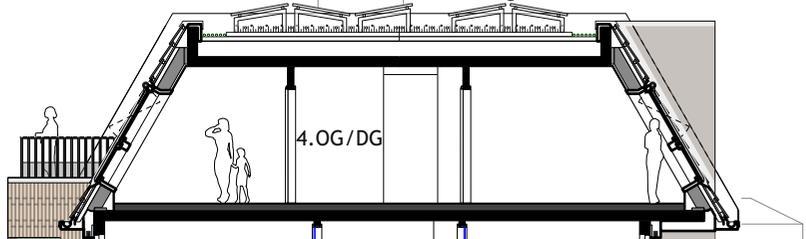
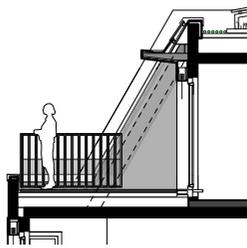


**Konzeptplanung** M 1:150  
 Datum 22.02.2025 **LP2-VORABZUG**  
 Plannummer H23A\_ARC\_2\_GR\_03  
**pfeiferstudio** Planungsgesellschaft mbH

# Grundriß 3. Obergeschoss

**H23A**  
 Baugemeinschaft "H23A GbR"  
 Heinersdorfer 23 13086 Berlin Weißensee

**W-9** NN  
 4. OG DACHGESCHOSS ~~barrierefrei~~<sup>b</sup>  
 (...mit Einschränkungen)  
 3-Zimmer Loft-Wohnung  
 Bruttowohnfläche ca. 103,5m<sup>2</sup>  
 Dachterrasse ca. 11,8m<sup>2</sup>  
Direktaufzug



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 1:150  
 Datum 22.02.2025 **LP2-VORABZUG**  
 Plannummer H23A\_ARC\_2\_GR\_04  
**pfeiferstudio** Planungsgesellschaft mbH

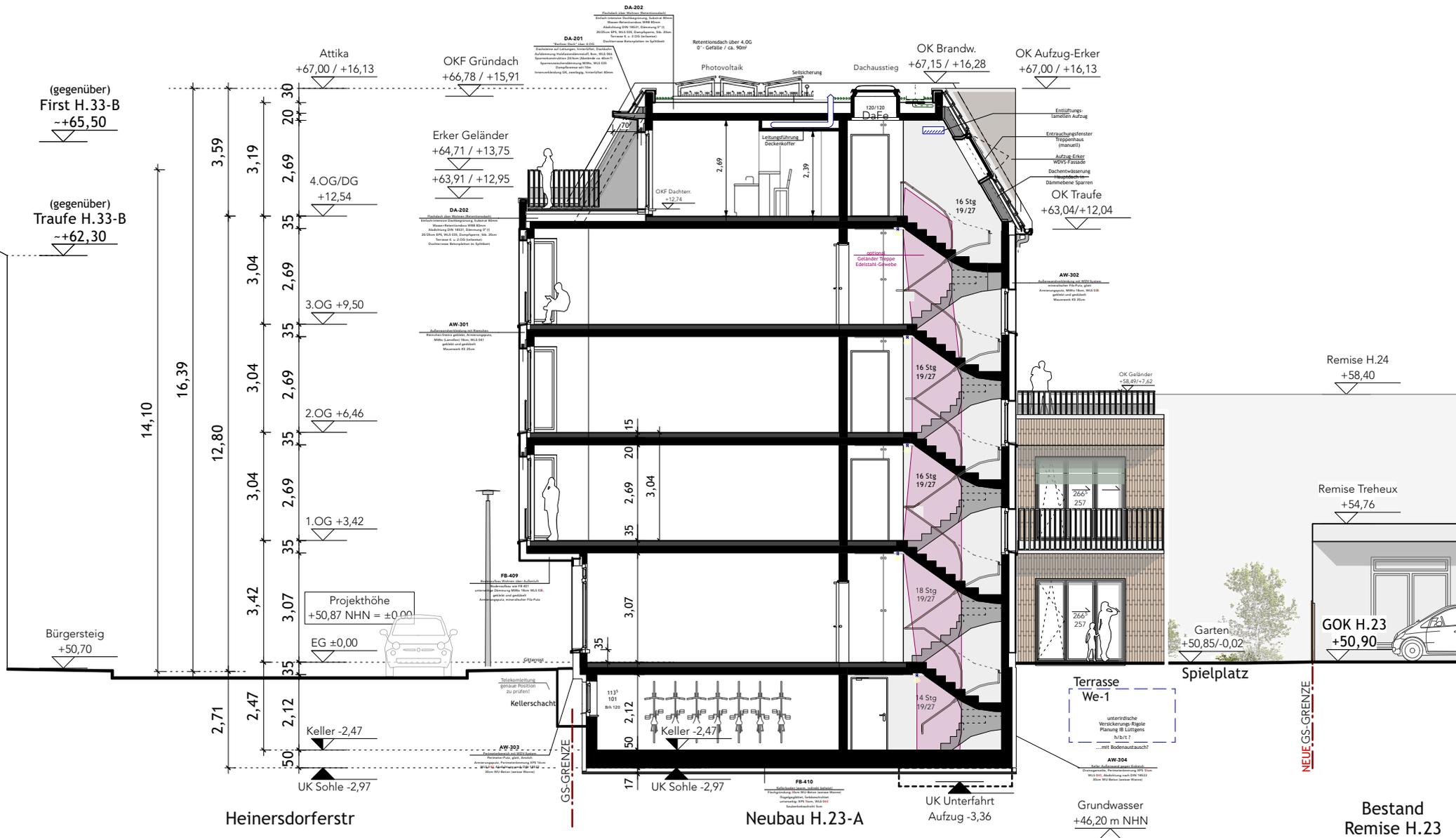
# Grundriß 4. OG Dachgeschoss

**H23A**  
 Baugemeinschaft "H23A GbR"  
 Heinersdorfer 23 13086 Berlin Weißensee





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**



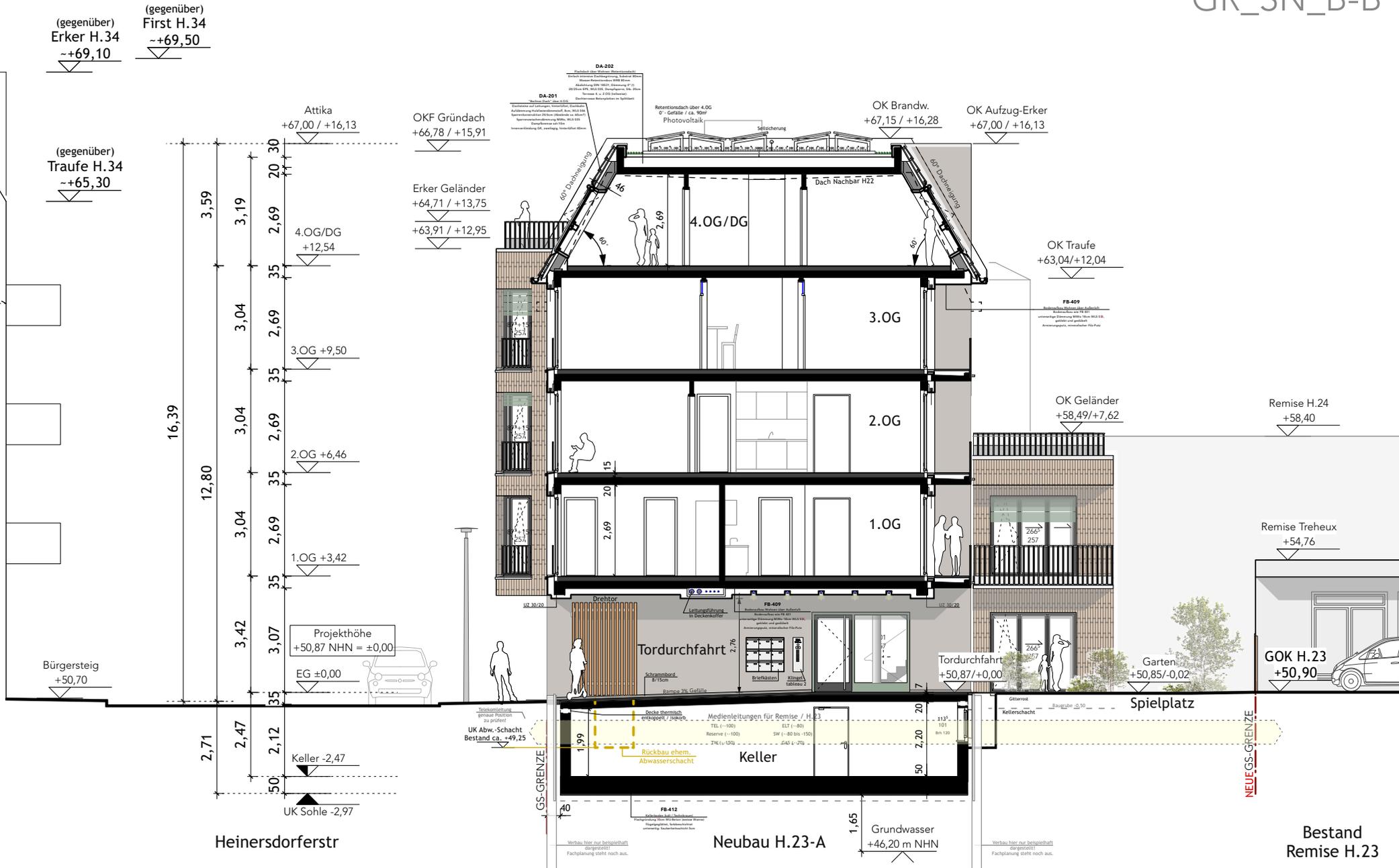
**Konzeptplanung**  
 Datum 22.02.2025  
 Plannummer  
**pfeiferstudio**

M 1:150  
**LP2-VORABZUG**  
 H23A\_ARC\_2\_GR\_SN\_A-A'  
 Planungsgesellschaft mbH

# Schnitt A-A'

**H23A**  
 Baugemeinschaft "H23A GbR"  
 Heinersdorfer 23 13086 Berlin Weißensee

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**  
 Datum 22.02.2025  
 Plannummer  
**pfeiferstudio**

M 1:150  
**LP2-VORABZUG**  
 H23A\_ARC\_2\_GR\_SN\_B-B'  
 Planungsgesellschaft mbH

# Schnitt B-B'

**H23A**  
 Baugemeinschaft "H23A GbR"  
 Heinersdorfer 23 13086 Berlin Weißensee

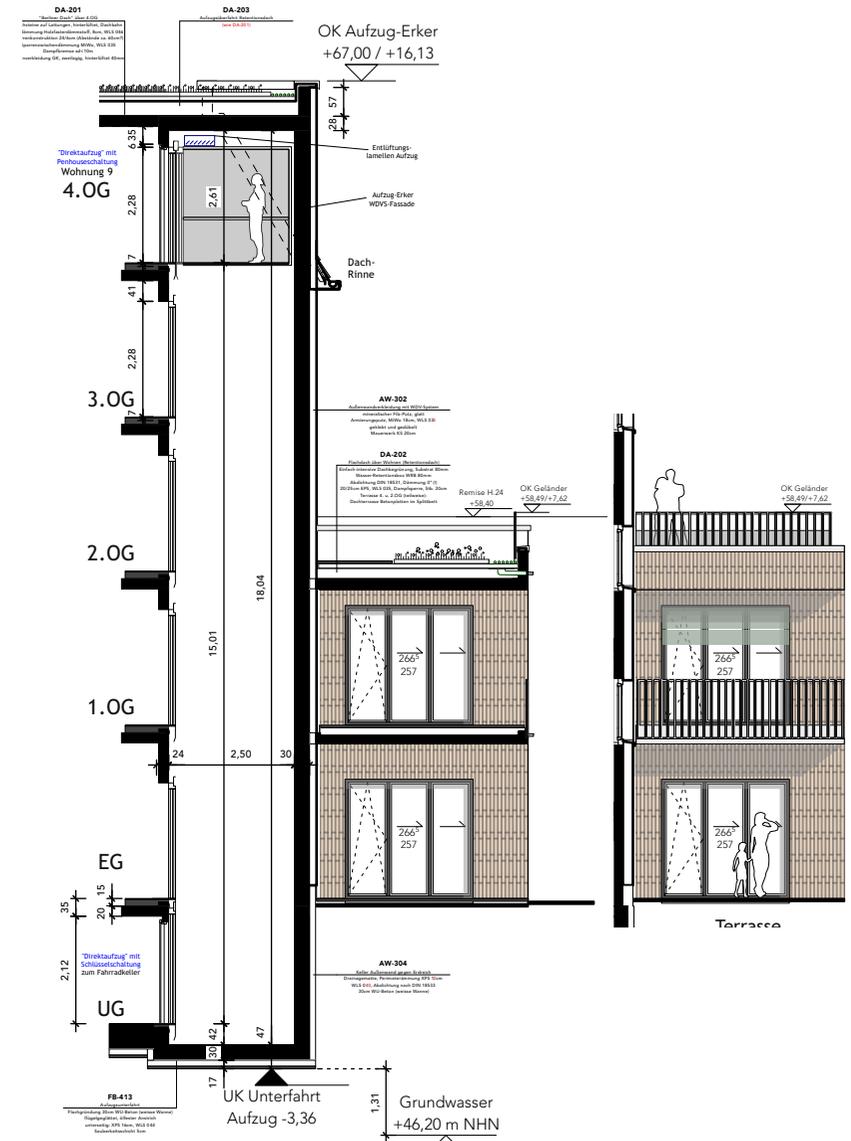




Grundrisse und Flächen können sich im weiteren Verlauf der Planung aufgrund technischer, organisatorischer oder genehmigungsrechtlicher Gründe noch ändern. Die Darstellung enthält Sonderausstattungen, die ggf. mit zusätzlichen Kosten verbunden sind (in den Plänen **blau** "SW"). Alle Angaben vorabzüglich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



Schnitt-Ansicht E



Schnitt-Ansicht F

Schnitt-Ansicht A

**H23A**

Baugemeinschaft "H23A GbR"

Heinersdorfer 23 13086 Berlin Weißensee

**Konzeptplanung**  
 Datum 22.02.2025  
 Plannummer  
**pfeiferstudio**

M 1:150  
**LP2-VORABZUG**  
 H23A\_ARC\_2\_GR\_SN\_E & F  
 Planungsgesellschaft mbH

Schnitt E & F

## ...herzlichen Dank!



Diese Baugemeinschaft ist kein gewerbliches Unternehmen oder Bauträger, sondern eine Gesellschaft bürgerlichen Rechts (GbR). Die Mitglieder der GbR errichten das Gebäude mit dem Ziel, dass jede Partei eine Eigentumswohnung erwirbt und selber baut. Grundrisse und Flächen können sich im weiteren Verlauf der Planung aufgrund technischer, organisatorischer oder genehmigungsrechtlicher Gründe noch ändern. Darstellung enthält ggf. Sonderausstattungen, die ggf. mit zusätzlichen Kosten verbunden sind.

Der Inhalt dieser Studie ist als Ganzes und in seinen Teilen in konzeptioneller, konstruktiver und gestalterischer Hinsicht geistiges Eigentum von **pfeiferstudio** und urheberrechtlich geschützt. Die Weitergabe, Vervielfältigung, Veränderung und Veröffentlichung darf nur mit Zustimmung des Verfassers erfolgen.

### 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 Skizzen sind ohne Gewähr.

### **pfeiferstudio**

Planungsgesellschaft mbH  
Charlottenstraße 95, 10969 Berlin

Telefon 030 - 789 51973  
mp@pfeiferstudio.de

Website [pfeiferstudio.de](http://pfeiferstudio.de)  
Instagram [pfeiferstudio\\_architekten](https://www.instagram.com/pfeiferstudio_architekten)

Markus Pfeifer  
Dipl.-Ing. Architekt

## Impressum

# H23A

Baugemeinschaft "H23A GbR"

Heinersdorfer 23 13086 Berlin Weißensee

**Öffentlichkeitsarbeit** Martina Mahlke **AREA Berlin**  
**Projektsteuerung** Ulrich Zilz  
Architektur- und Gebäudeplanung **pfeiferstudio** Planungsgesellschaft mbH  
**Tragwerksplanung**  
**Technische Gebäudeausstattung** B Lüttgens Planungsgesellschaft mbH  
**Vermessung**  
**Bauphysik**  
**Brandschutzplanung**  
**Gartenplanung**

**Architektur**  
pfeiferstudio  
Planungsgesellschaft mbH  
Charlottenstraße 95  
10969 Berlin

Telefon 030 - 789 51973  
H23A@pfeiferstudio.de

[www.pfeiferstudio.de](http://www.pfeiferstudio.de)

Markus Pfeifer  
Dipl.-Ing. Architekt

**Projektsteuerung**  
Baugemeinschaft "H23A GbR"  
c/o Ulrich Zilz  
Lehderstr. 52  
13086 Berlin

Telefon 030 - 940 499 88  
H23A@ulrich-zilz.de

**Information & Beratung**  
AREA  
Martina Mahlke  
Bendastraße 19  
12051 Berlin

Telefon 030 - 862 01567  
mahlke@area-berlin.de

[www.area-berlin.de](http://www.area-berlin.de)

Martina Mahlke

Planungsteam