

# Baugruppe KRÜLLSSTRASSE

## Info 01

Ein Projekt von

**Die Zusammenarbeiter** GmbH  
Claudia Sieper | Till Degenhardt  
und

**KonzeptRealität**

Claudia Ostwald | Ralf Großbongardt

c/o

Die Zusammenarbeiter GmbH  
Köpenicker Straße 48/ 49  
DAZ Aufgang D, 10179 Berlin

FON +49 (0)30 6579 8473

FAX +49 (0)30 6579 8475

MAIL [jhk@zusammenarbeiter.de](mailto:jhk@zusammenarbeiter.de)

### GRUNDSTÜCK

In Alt-Treptow, in einer ruhigen Seitenstraße des Karl-Kunger-Kiezes, liegt nahe dem ehemaligen Bahndamm das Grundstück Krüllsstraße 6-10.

Vielfältige öffentliche Grünräume wie Schlesischer Busch, Görlitzer Park und Treptower Park, zahlreiche Kinderspielplätze, der Landwehrkanal und die Spree prägen das ruhige Wohnumfeld, dessen bauliches Rückgrat die gründerzeitlichen Häuser der Karl-Kunger-Straße bilden.

Hier findet das gleichermaßen gewachsene und sich lebendig weiter entwickelnde Kiezleben mit lokalem Kulturprogramm, kleinen Cafés, Galerien und Ateliers statt. Einkaufsmöglichkeiten reichen vom italienischen Feinkostladen hin zu konventionellen und Bio-Supermärkten.

Die Kreuzberger Szene-Viertel Wrangel- und Schlesische Straße liegen ebenso in fußläufiger Erreichbarkeit wie die Arena mit ihrer Konzerthalle, dem Badeschiff, der Hoppe-tosse und vielem mehr. Über Busse ist der Kiez durchgehend an das Berliner U- und S-Bahn-Netz angeschlossen.

Das Grundstück ist reserviert und wird vom Verkäufer baufrei und saniert übergeben. Seine Größe und die Ausrichtung nach Südost-Nordwest ermöglichen es, in einem Vorder- und einem Gartenhaus ca. 25 bis 35 Wohnungen zwischen Morgen- und Abendsonne zu planen und einen großzügigen Garten anzulegen.

Selbst im Winter fällt auf die gesamte Südostfassade bis nachmittags direktes Sonnenlicht!

### die Zusammenarbeiter

Wir sind Architekten und Projektmanager mit langjähriger Erfahrung in Planung und Ausführung sowie Entwicklung und Steuerung gemeinschaftlicher Bauprojekte. Seit vier Jahren arbeiten wir als „die Zusammenarbeiter“.

In dieser Konstellation haben wir in Alt-Treptow die Projekte Zwillingshaus und KarLoh fertiggestellt, in Friedrichshain das Projekt Südwestsonne in die Bauphase und in Mitte das Projekt Spreefeld Berlin in die Entwurfsphase gebracht.

Aus dem Kreise unserer Gesellschafter entwickeln Claudia Sieper und Till Degenhardt das Projekt und betreuen es durchgehend bis zur Fertigstellung als Architekten.

### KonzeptRealität

Ralf Großbongardt ist seit 15 Jahren als Projektmanager tätig. Die Steuerung von Großprojekten gehört ebenso dazu wie die Bauherrenvertretung bei Altbausanierungen.

Ich, Claudia Ostwald, war 8 Jahre lang als Vertreterin von Immobilienbesitzern mit Entwicklung, Kauf, Betrieb und Veräußerung größerer Immobilienbestände betraut.

Ralf und ich haben uns entschieden, unsere Kenntnisse und Erfahrungen für Baugruppen einzusetzen. Wir unterstützen „Bau-Laien“ bei der Gestaltung Ihrer Wohnvorstellungen, um Konzept und Realität in Einklang zu bringen. Gemeinsam haben wir die Baugruppe „Schmollerplatz“ initiiert und freuen uns auf unseren Einzug im Juni 2011.

**ABLAUFPLAN** (30 Monate)

Projektstufe I

**Klärung Rahmenbedingungen** (7 Monate)

Interessententreffen	ab März 2011
Projektprofil: Baukörper/ Nutzung/ Kosten	Mai 2011
GbR Stufe I (Gründung)	Mai 2011
Kaufoption Grundstück	Mai bis min. September 2011
Beauftragung Planer	Mai 2011
Aufnahme neue Mitglieder	fortlaufend
Vorentwurf/ Teilungsplan	Juni 2011
Antrag Bauvorbescheid	Juli 2011
Positiver Bauvorbescheid	August 2011
Finanzierungsanfragen	August 2011
Entwurf/ Kostenberechnung	September 2011
GbR Stufe II (Umwandlung)	September 2011
Kauf Grundstück	September 2011

Projektstufe II

**Bauvorbereitung** (7 Monate)

Bauantrag	September 2011
Baugenehmigung	November 2011
Ausführungsplanung	ab September 2011
Ausschreibung	ab November 2011
Abschluss Finanzierung	Januar 2012
Baubeginn (70 % der Leistung angeboten)	März 2012

Projektstufe III

<b>Realisierung</b> (16 Monate)	2012 bis 2013
---------------------------------	---------------

**PROJEKTSTUFE I**

Gemeinsam mit einer Gruppe aus mindestens 5 ernsthaft am Projekt interessierten Parteien möchten wir bis Anfang Mai ein Projektprofil erarbeiten (Baukörper, Budget, Nutzung), um dann eine GbR zu gründen, ein verbindliches einseitiges Kaufangebot für das Grundstück entgegenzunehmen und die notwendigen Planungsschritte bis Grundstückskauf zu beauftragen. Während der Reservierungsfrist bis mindestens September 2011 konsolidiert sich die Gruppe personell, finanziell und gesellschaftsrechtlich und erlangt Planungssicherheit durch eine Bauvoranfrage.

Für alle Ziele der Projektstufe I bringen wir entweder Vorabstimmungen, Vorverhandlungen oder Vorschläge ein. Das bereits letztes Jahr entstandene bauliche Konzept JANUSHAUS stellen wir bei der Erarbeitung eines Projektprofils zur Diskussion.

Die projektdienlichen Planungskosten der Stufe I bemessen wir mit 3.000 Euro pro nachgefragter Wohneinheit. Diese sind als Aufnahmevoraussetzung auf ein GbR-Konto einzuzahlen. Mit ca. der Hälfte der Mitglieder ist die GbR so in der Lage, die bis zum Grundstückkauf notwendigen Planungsschritte zu finanzieren.

Der Grundstückskauf markiert im Projekt den Übergang von Stufe I zu Stufe II. An diesem Punkt besteht für alle Gesellschafter eine bedingungslose Rücktrittsmöglichkeit ohne Anspruch auf Kostenerstattung. Die Weiterbeauftragung der Planer erfolgt auf freiwilliger Basis.

**INTERESSE**

Ich möchte zu folgenden Treffen in den Räumen der Zusammenarbeiter, Köpenicker Straße 48/ 49, DAZ Aufgang D (oberste Etage), 10179 Berlin kommen:

- Mittwoch, 6. April 2011, 18.00 Uhr
- Mittwoch, 13. April 2011, 18.30 Uhr - NEUE ZEIT!
- Mittwoch, 20. April 2011, 18.30 Uhr - NEUE ZEIT!
- Mittwoch, 27. April 2011, 18.30 Uhr - NEUE ZEIT!
- Mittwoch, 4. Mai 2011, 18.30 Uhr - NEUE ZEIT!

Vor-/ Namen: .....

Adresse: .....

Mail: .....

Telefon: .....

Datum, Unterschrift: .....

**RAUMPROGRAMM**

- WOHNUNG  
Größe von bis/ Anzahl Räume/ Erwachsene/ Kinder  
...../...../...../.....
- GEWERBE/ ATELIER/ ARBEITSRAUM  
Größe von bis .....