

hof GUTLEBEN





projekt



lage



ort



leben



pläne



baugruppe



finanzen



menschen



kontakt

der inhalt

Projekt		Seite 4-5
Lage	Umgebung	Seite 6
Ort		Seite 7
Hof		Seite 8
Häuser	Lageplan	Seite 9
Wohnungen	Pläne	Seite 10-15
Baugruppe		Seite 16-17
Menschen		Seite 18-19
Finanzen		Seite 20
Fakten		Seite 21
wie kann es werden		Seite 22-25
Kontakt		Seite 26

hof GUTLEBEN



hof GUTLEBEN schafft 12 individuelle Räume für ein freies, selbstbestimmtes Leben - ein Ort, an dem moderne Lebenskonzepte ausprobiert und bewährte Modelle neu interpretiert werden. Auf dem Hof entstehen Räume, in denen das Leben in all seinen Facetten Platz findet: für Familien, die gemeinsam wachsen wollen, für Menschen, die generationsübergreifend zusammenleben möchten, für Ältere, die einen ruhigen, sozialen Ort zum Wohnen suchen, für Freiberufler:innen, die flexibel und naturnah arbeiten möchten.

Wohnen & Arbeiten im Grünen

Mitten im Grünen verschmelzen Alltag und Beruf ganz selbstverständlich. Ob mobiles Arbeiten, kreatives Schaffen, digitale Nomaden oder gemeinschaftlich getragene Projekte:

d a s projekt

der Hof bietet die passende Umgebung für alle, die nicht nur wohnen, sondern auch arbeiten wollen – mit viel Platz, Ruhe und kurzen Wegen zwischen Leben und Arbeit.

unkompliziert, naturnah & gut Ankommen

Ob im Erdgeschoss wohnen und kochen und das Dachgeschoss als Atelier nutzen – oder lieber unten das Büro einrichten und oben zur Ruhe kommen: Die flexible Gestaltung der Einheiten macht vieles möglich. HofGutLeben passt sich Ihren Bedürfnissen an – ob Sie kreativ arbeiten, im Homeoffice aktiv sind oder einfach einen Ort zum Wohlfühlen suchen.

Die Wohneinheiten der Gebäude bieten zwischen 65 und 160 Quadratmetern Raum zur Entfaltung – ideal für alle, die Leben und Arbeiten in einem stimmigen Umfeld vereinen möchten.



die lage



die havel

Töplitz - Insel im grünen Havelland

Nordöstlich von Werder liegt Töplitz - eine Insel zwischen Havel, Wublitz, Schlänitzsee und Sacrow-Paretzer-Kanal. Umgeben von Wald, Wiesen, Mooren und schilfbewachsenen Ufern zeigt sich hier das Havelland in seiner ganzen Vielfalt. Sanfte Hügel mit Trockenrasen bieten weite Ausblicke über Felder, Weiden, Obstplantagen und Weinberge.

Die Dörfer der Insel - Töplitz, Leest und das charmante Götting - sind idyllisch eingebettet und am schönsten per Rad zu entdecken. Die flache Umgebung lädt zu Touren entlang der Havel ein.

Töplitz liegt etwa 30 Minuten mit dem ÖPNV (Bus & Bahn) von Potsdam entfernt. Etwa 1 Std Fahrzeit benötigt man vom Ort zum Berliner Hauptbahnhof.

der ort



hofGUTLEBEN liegt mitten im Ort, das Gutshaus blickt direkt auf die schräg gegenüber liegende Dorfkirche. Der kleine idyllische Ort bietet neben kleineren Einkaufsmöglichkeiten, Ferienwohnungen auch einen Weinberg und

eine Badestelle, die 5 Min zu Fuß vom Grundstück liegt. Der Dreiseithof umfasst das denkmalgeschützte Gutshaus und Stallgebäude, sowie eine ehemalige Scheune, welche neu aufgebaut wird



gutshaus & stallgebäude

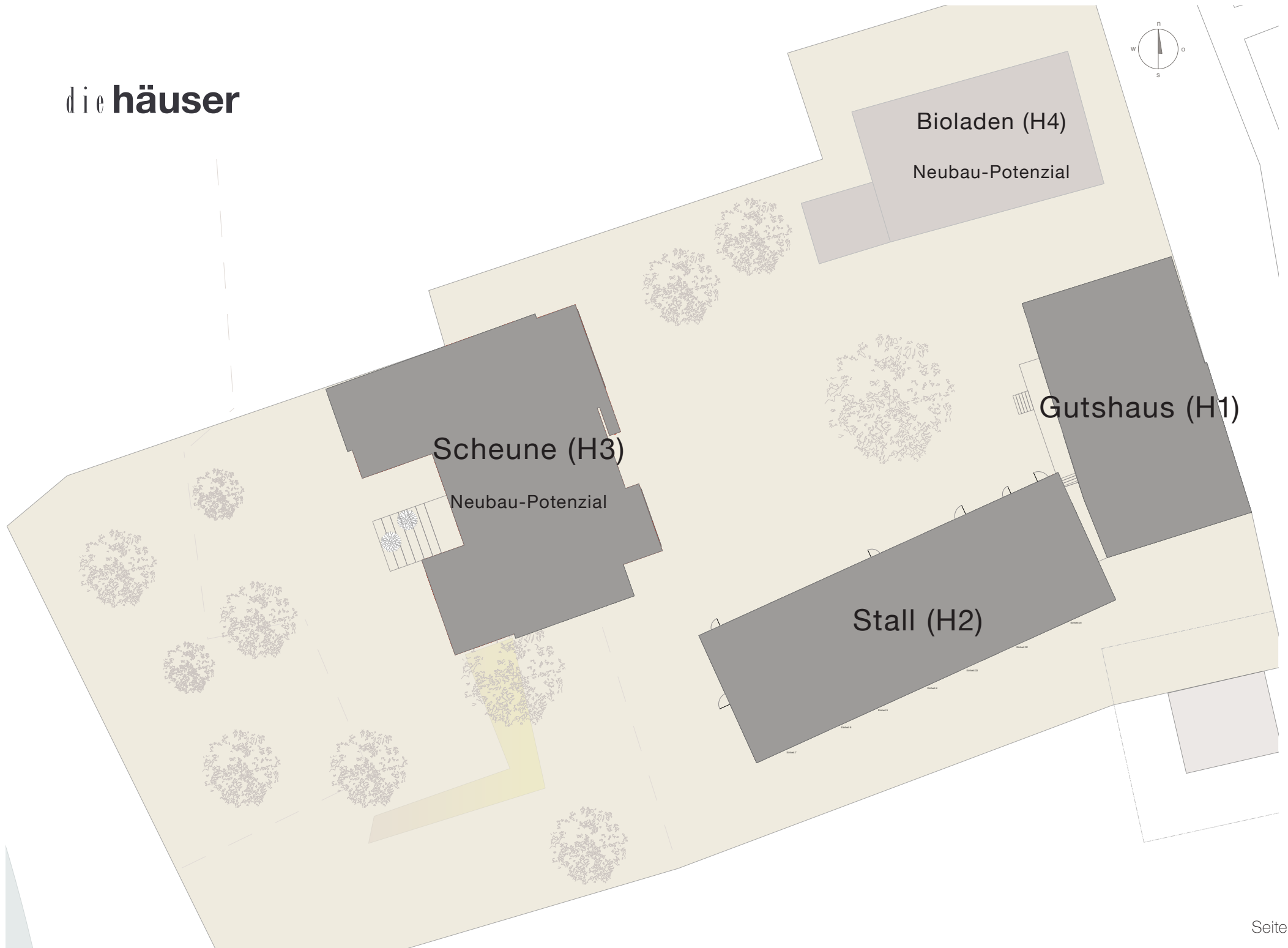
Für Sie setzen wir Ihren Traum auf dem Land um: gutes Leben auf einem Hof mit ehemaligem Gutshaus, Stall und Scheune auf 4.300 qm großem Grundstück.

Im Umgang mit diesen alten Häusern verfeinern wir unsere Herangehensweis, mit Freude erkunden wir das Vorhandene: was ist wertvoll und

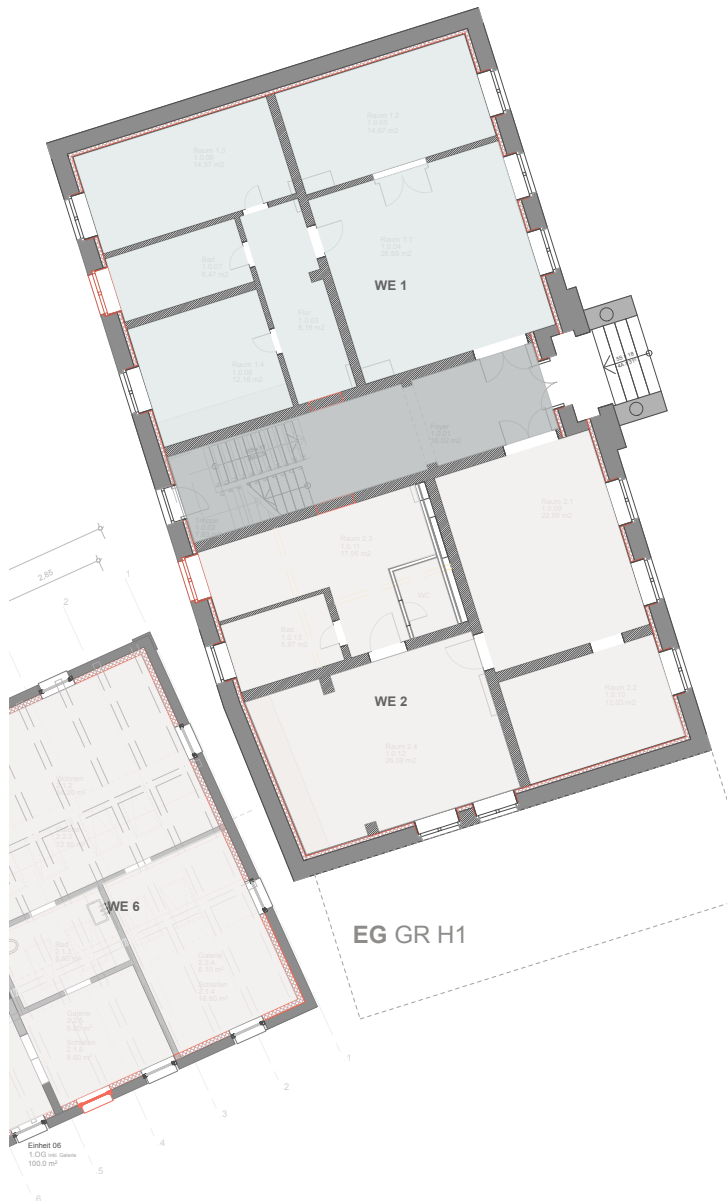
sollte erhalten bleiben? Und wie können Menschen dort zeitgemäß in Gemeinschaft leben?

Das im Ort zentral gelegene Gutshaus zeigt sich auf der Hofseite eher schlicht und bietet damit vielfältige Möglichkeiten der Neugestaltung. In Absprachen mit den Denkmalbehörden lassen sich hier ggf. noch weitere Öffnungen einplanen.

die häuser



die wohnungen im gutshaus



WE 1 (blau) EG ca. 83 m²
 WE 2 (beige) EG ca. 85 m²
 zzgl ca. 44 m² Garten

WE 3 (blau) Maisonette ca. 113 m²
 WE 4 (beige) Maisonette ca. 115 m²



die wohnungen im stall



das gutshaus

Im zur Dorfmitte gewandten, denkmalgeschützten Gutshaus werden vier Wohnungen sowie Gemeinschaftsflächen im UG und 1.OG entstehen.

EG

WE 1 ca. 83 m²

WE 2 ca. 85 m² + Garten (44 m²)

Einige klassische Elemente wie einzelner Stuck, Kastenfenster, Flügeltüren sollen erhalten und fachgerecht restauriert werden.

Hauptportal und das zentrale Treppenhhaus bieten ein repräsentatives Bild für alle vier Wohnungen.

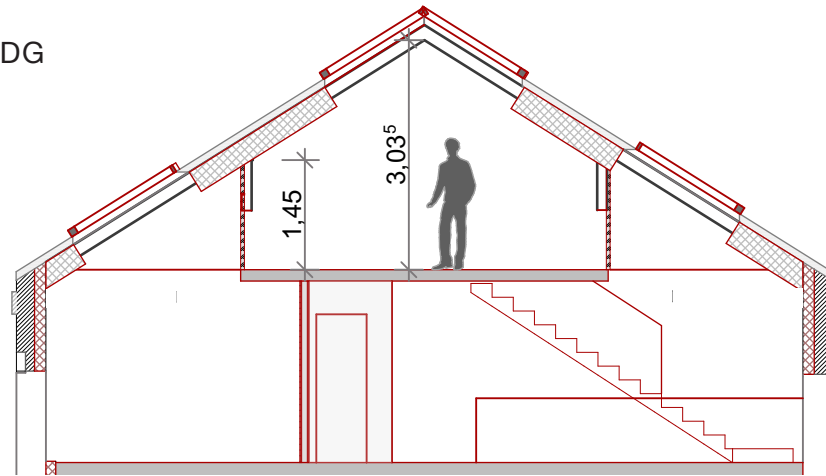
Die Raumaufteilung folgt hier den klassischen Strukturen.



HAUS 1 EG



HAUS 1 OG / DG



Prinzipanschnitt - Dachgalerie

Im Obergeschoss und dem ehemaligen Dachboden entstehen 2 Maisonette-Wohnungen.

Zwischen diesen Wohnungen liegt ein quadratischer Gemeinschaftsraum mit Zugang zum Balkon. Der Raum besitzt noch Stuckaturen unterhalb der Decke.

OG

Maisonette WE 3 ca. 113 m²

Maisonette WE 4 ca. 115 m²

Die Wohnungen 3 und 4 erstrecken sich je über 1.OG sowie einer Galerieebene.

Sie besitzen zur Strassenfront liegende Fensterformate. Um die Wohnungen besser belichten zu können, werden zur Hofseite großzügige Dachflächenfenster vorgesehen. Zusammen mit der Galerieebene kann sich in diesen Wohnungen ein interessantes Spiel mit den Raumhöhen ergeben.



der **stall**

Das Stallgebäude wird überwiegend mit Maisonette-Wohnungen geplant, da sich so der ursprüngliche Charakter des Stall für jede Einheit über alle Geschosse erhält. Die meisten Wohnungen bieten so direkten Zugang zum Garten und Grundstück. Im Obergeschoss und der Galerieebene sollen sich weiterhin die Holzstrukturen des ehemaligen Dachbodens abzeichnen. Zudem bringt diese Gliederung technische Vorteile mit sich: brandschutztechnische Anforderungen an die Decken können somit geringer ausfallen.

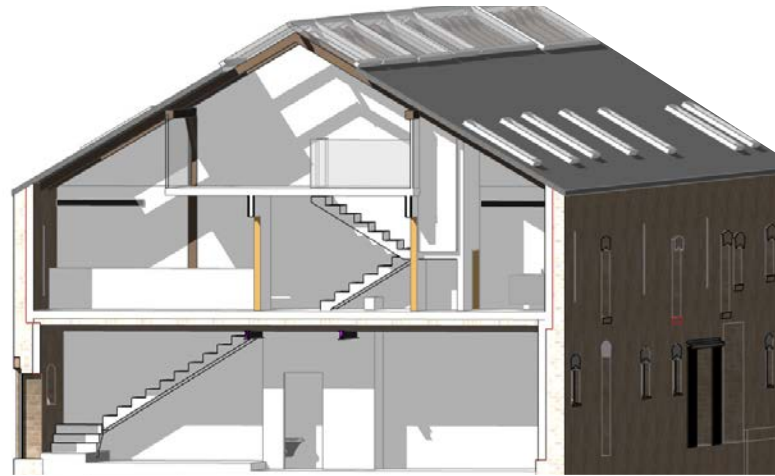


HAUS 2 OG



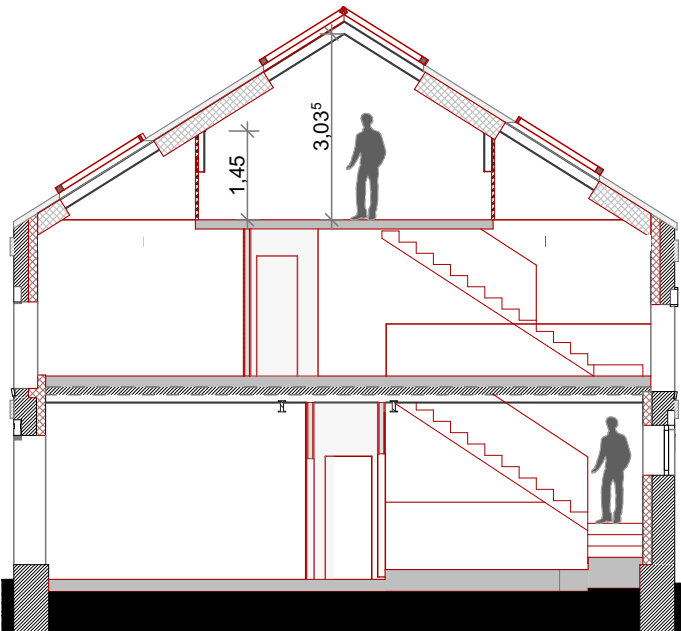
Der Musterschnitt zeigt, dass auch hier - ähnlich dem Gutshaus - die Galerieebene mittig unter dem Dachfirst platziert ist. Zu beiden Seiten bringen Dachflächenfenster zusätzliche Belichtung und durchfluten sowohl OG als auch Galerie mit Sonnenlicht.

Auch im Stall ergibt sich ein Spiel mit unterschiedlichen Geschosshöhen. Sind im EG noch die Kappendecken zzu erkennen, so bleibt die Dachstuhlkonstruktion in den oberen Geschossen sichtbar.



HAUS 2 GALERIE

Prinzipschnitt - Dachgalerie



die **baugruppe**

DU möchtest naturverbunden, berlinnah und in generationenübergreifend freundlicher Gemeinschaft leben?

Deshalb entwickeln wir ein Wohnprojekt südlich von Berlin.

Baugemeinschaften stehen für mehr als nur gemeinsames Bauen - sie sind gelebte Mitbestimmung und ein starkes Zeichen für nachhaltige Entwicklung, auch und gerade im ländlichen Raum. Wer Teil einer solchen Gemeinschaft ist, bringt nicht nur Ideen, sondern auch Herzblut mit: Die Mitglieder identifizieren sich mit dem Ort und gestalten ihr Lebensumfeld aktiv mit.

In Töplitz an der Havel entsteht durch die Baugemeinschaft moderner, qualitativ hochwertiger Wohnraum, der mehr bietet als vier Wände. Hier wächst ein Ort, der Offenheit und Nachbarschaft lebt: mit einem geplanten Altenwohnteil, einem Ladenlokal und weiteren Angeboten, die ausdrücklich auch die Töplitzer:innen einladen. Das Projekt geht in den Austausch mit seiner Umgebung und integriert sich im Dorf ohne ein ‚Berliner Satellit‘ zu sein.

hofGUTLEBEN schlägt die Brücke zwischen zwei Wohnwelten: es vereint die Idee klassischer Lebensgemeinschaften - mit gemeinsamen Projekten und nachbarschaftlichem Miteinander - mit den Vorteilen ganz normaler, abgeschlossener Wohn- und Garteneinheiten. Jede Partei hat hier ihren eigenen, privaten Rückzugsort - mit allem, was zum selbstständigen Wohnen dazugehört. Gleichzeitig gibt es viele Gelegenheiten für echtes, schwellenloses Gemeinschaftsleben: im Garten, in der Werkstatt, beim gemeinsamen Kochen oder einfach auf dem Hof. So entsteht ein Ort, an dem man sowohl für sich sein kann als auch Teil eines lebendigen Miteinanders ist.

Die Idee - ein Ort, an dem Menschen unterschiedlichen Alters und mit verschiedenen Lebensentwürfen zusammenkommen und sich gegenseitig unterstützen. Ein großer Teil des Grundstücks wird zum Gemeinschaftsgarten – ein grüner Treffpunkt für alle Bewohner:innen. Dazu kommen weitere gemeinsame Räume wie eine Werkstatt, Gemeinschaftsräume - und vielleicht auch ein kleines Hofcafé?



dreiseithof stallgebäude

Gemeinsam mehr erreichen - Wohnen neu denken

Baugemeinschaften - auch Baugruppen genannt - bringen Menschen zusammen, die mehr wollen als nur neben-einander wohnen: Singles, Paare und Familien schließen sich zusammen, um gemeinsam Wohnraum zu planen und zu verwirklichen - meist in Form einer Gesellschaft bürgerlichen Rechts (GbR).

Dabei entsteht nicht nur neuer Wohnraum, sondern auch echter Begegnungsraum: Als künftige Nachbar:innen gestalten die Beteiligten ein lebendiges Umfeld, in dem Austausch, gegenseitige Unterstützung und gemeinschaftliche Aktivitäten ganz selbstverständlich dazugehören. So wachsen nicht nur Häuser, sondern auch starke nachbarschaftliche Verbindungen.

die menschen



Menschen, stellvertretend für die Gruppe

Vielfalt bereichert - gemeinsam entsteht ein Zuhause

Du möchtest in einer generationenübergreifenden Gemeinschaft leben, naturverbunden und doch berlinnah? Noch sind wir im Aufbau und suchen Menschen, die Lust haben, ein solidarisches Wohnprojekt aktiv mitzugestalten. Unsere Baugruppe lebt von Menschen, die Lust auf Gemeinschaft haben und ein Mehrgenerationenprojekt aktiv mitgestalten wollen. Wir suchen Familien, Singles, Paare und Senior*innen, die offen, wertschätzend und verant-

wortungsbewusst miteinander umgehen möchten.

In unserem Hof GutLeben möchten wir ein Miteinander aufbauen, das von gegenseitiger Unterstützung, Austausch und individuellem Freiraum geprägt ist. Jede Persönlichkeit bringt etwas Wertvolles ein - genau das macht unser zukünftiges Zuhause lebendig. Wenn du ein Zuhause suchst, das von echten Begegnungen lebt, bist du bei uns richtig.

Planen, Bauen, Mitgestalten

Geplant ist eine Gemeinschaft von **ca. 30** Menschen unterschiedlichen Alters und Lebensmodells: Familien, Singles, Menschen mit und ohne Kinder. Uns verbindet der Wunsch nach einem wertschätzenden Miteinander, ökologischer Bauweise und klarer, fairer Zusammenarbeit.

Wir sanieren denkmalgeschützte Gebäude, ergänzen sie durch einen nachhaltigen Neubau und schaffen Raum zum Wohnen, Begegnen und Altwerden – auf Basis eines **99-jährigen** Erbbaurechts.

Einzug ist für **Anfang 2029** geplant.

In einer Baugemeinschaft plant und beauftragt die Gemeinschaft selbst. Im Unterschied zu einem Bauträgerprojekt sind die Kosten der Baugemeinschaft Selbstkostenpreise ohne Gewinnaufschläge. Dadurch können sich Kostenvorteile ergeben. Dafür ist jedoch auch ein Kostenrisiko für evtl. Mehrkosten vorhanden. Dabei werden die Kosten und Kostenpuffer stets transparent kommuniziert und der Umgang mit evtl. Kostenerhöhungen wird in der Baugruppe gemeinsam entschieden.

Die Mitsprache der Baugemeinschaft bei der Planung findet ihre Grenzen in den Notwendigkeiten der Statik, Haustechnik, Denkmalschutz und Fassade.

Die Architekten entwickeln Vorschläge für den Ausstat-

tungs-Standard, z.B. bei den Fliesenarbeiten und weiteren Oberflächen im Innenraum.

Das Grundstück wird als Erbbaurecht für 99 Jahren erworben. Die sanierten Gebäude sind Eigentum der WEG. Nach der Fertigstellung wird jede*r Mitwirkende Eigentümer*in der eigenen Wohnung.

Wir empfehlen die Hinzuziehung eines Steuerberaters, um individuelle Abschreibungsmöglichkeiten zu besprechen.

die finanzien

Projektkosten

Die gesamten Bauprojektkosten werden auf m² Wohnfläche der individuellen Wohnungen umgelegt. Derzeit gehen wir von **5.500,- € pro qm** aus. Diese Kosten beinhalten auch Kosten für die Außen- und Gemeinschaftsflächen, Planungshonorare, externe Moderation, Projektsteuerer, Gründungskosten, Finanzierungskosten und laufende Kosten der Gesellschaft (zB. Steuerberater, Rechtsberatungen) bis zum Einzug. Gemäß einer Wohnungsliste kannst du ablesen, welche Gesamtkosten du für die entsprechenden Wohnungen erwarten darfst.

30% der Gesamtkosten wirst du als Eigenkapital bereitstellen müssen, ca. 70% werden von der Bank bereitgestellt. Zum Eigenkapital wird es eine klassische Prüfung der Bank - hier GLS-Bank - geben, die die Gruppe in Gänze prüft und eine Zusage zum Fremdkapital erteilt.

Das Eigenkapital musst du zum Zeitpunkt der Prüfung nachweisen, jedoch erst gemäß Bauabschnitten und per Zahlungsplan, der vom Projektteam aufgestellt wird, bereitstellen - auch dies ein Vorteil einer Baugruppe. So kann man davon ausgehen, dass du ca. die Hälfte deines Eigenkapitals gleich zu Beginn aufwenden musst und erst in der Bauphase schrittweise die zweite Hälfte.

Neben den Projektkosten erwarten dich nach Einzug Wohngeldkosten (für Betriebskosten, Rücklagenbildung für Instandhaltung und Unvorhergesehenes, Zinsen und Tilgung des Kredits)

Finanzielles Engagement in der Probephase

Für jede/n Interessentin gibt es zwei kostenfreie Infoveranstaltungen, die dir das Projekt genau erläutern. Um die Gruppe zu etablieren, benötigen wir danach Verbindlichkeit, die sich u.a. in deiner Bereitschaft zur Zahlung eines Eintrittsgeldes zeigt.

Sobald wir uns füreinander entschieden haben und du/ihr in die Probephase einsteigt, bitten wir Dich **4.000 €** einmalig als Eintrittsgeld auf unser Konto einzuzahlen.

Die Probephase beträgt 2 Monate, in der die Gruppe sich besser kennenlernt und das Projekt weiterentwickelt wird.

- 1.500 € sind für die externe Prozessbegleitung (Beratungen juristischer und steuerlicher Natur)
- 2.500 € sind Dein vorläufiger Beitrag für die Planungskosten Bau.
- dein Eintrittsgeld wird bei deinem vollständigen Einstieg auf die Wohnungskosten angerechnet.

Bis zum Ende der Probephase benötigen wir von dir formlose Nachweise über das Eigenkapital, das du einbringen möchtest (Saldenbestätigung von Bank oder Depot, Übersicht über Geldanlagen, Absichtserklärung über geplante Zuwendungen von Familie oder Freunden etc.).

die fakten

nochmal zusammengefasst

Projekt

- Sanierung denkmalgeschützter Gebäude (Gutshaus & Stall)
 - potenzieller Neubau an Stelle der alten Scheune - teils mit Integration historischer Mauern
 - Erbbaurecht über **99** Jahre
 - Rechtsform: **GbR**, später Wohnungseigentümergeinschaft (WEG)
-
- 12 Wohnungen mit ca. **1.100 m²** Wohnfläche
 - zusätzlich gemeinschaftliches Wohnen im Alter: ca. **920 m²** für rund 20 Personen
 - Grundstück: ca. **4.400 m²** (Erbpacht)
 - Ökologische Bauweise und weitgehend fossilfreie Energieversorgung

Lage

- Ortsteil **Töplitz**, nordöstlich von Werder
- Insel-Lage zwischen Havel, Wublitz, Schlänitzsee & Sacrow-Paretzer-Kanal.
- Zentrale Dorflage (Blick auf die historische Dorfkirche) und dennoch fussläufig zur Havel
- ca. **30 Min.** nach Potsdam, ca. **1 Std.** zum Berliner Hbf (ÖPNV)

Kosten

- Finanzielle Begleitung: GLS Bank
- Durchschnittliche Kosten: ca. **5.500 €** / m² Wohnfläche
- Eigenkapitalanteil: ca. **30** %
- Denkmal-AfA: bis zu **90** % steuerlich abschreibbar (bei Eigennutzung)

Förderprogramme:

- KfW Effizienzhaus Denkmal - Erneuerbare-Energien-Klasse
=> zinsgünstiger Kredit bis 150.000 € + 10 % Tilgungszuschuss
- KfW 40 Neubau => zinsgünstiger Kredit bis 100.000 €
- inkl. Lebenszyklusanalyse
- Weitere Förderungen über KfW 300 & ILB Brandenburg möglich

Es gelten jeweils die Förderbedingungen bei Kreditvertragsabschluss.

was wir finden

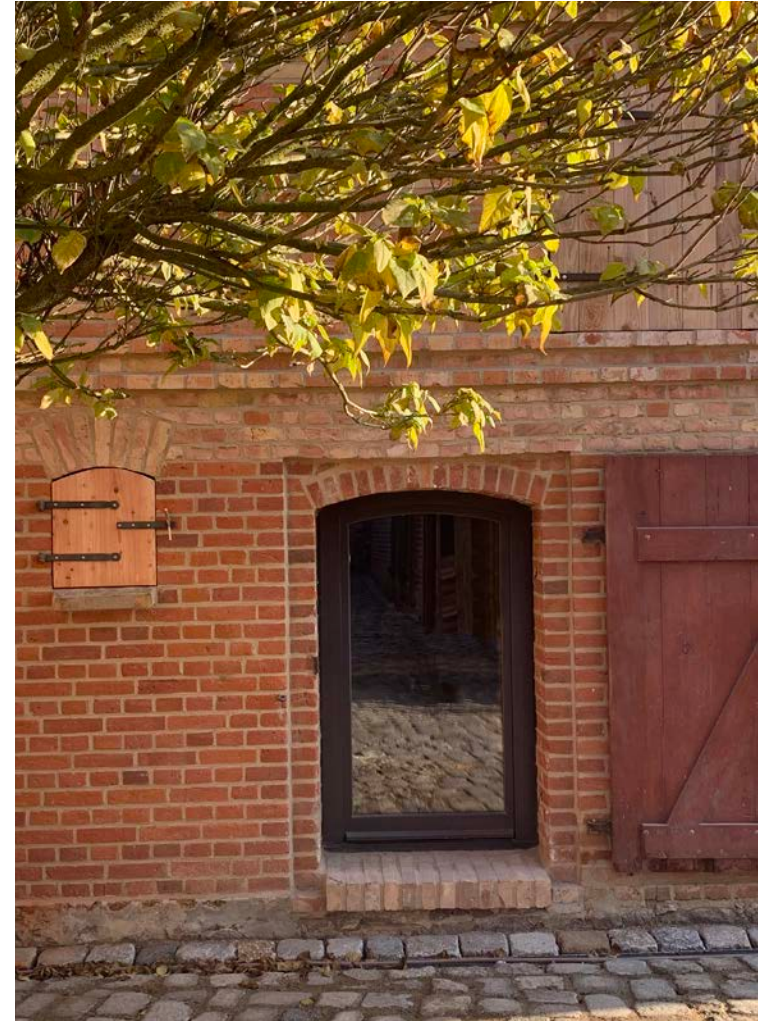


Im Gutshaus finden wir reichhaltige Stuckelemente an der strassenseitigen Fassade, bauhistorische Kastenfenster, Flügeltüren und in Teilen Stuckdecken. Im Stall finden wir einen alten Dachstuhl, der nach Möglichkeit in weiten Teilen erhalten bleiben soll, wir finden Kappendecken und Stahlstützen ebenso wie rundgemauerte Fenster- und Türöffnungen. Beide Gebäude werden wir mit zusätzlichen Fenstern versehen, so dass die Räume ausreichend belichtet sind.

wie kann es werden



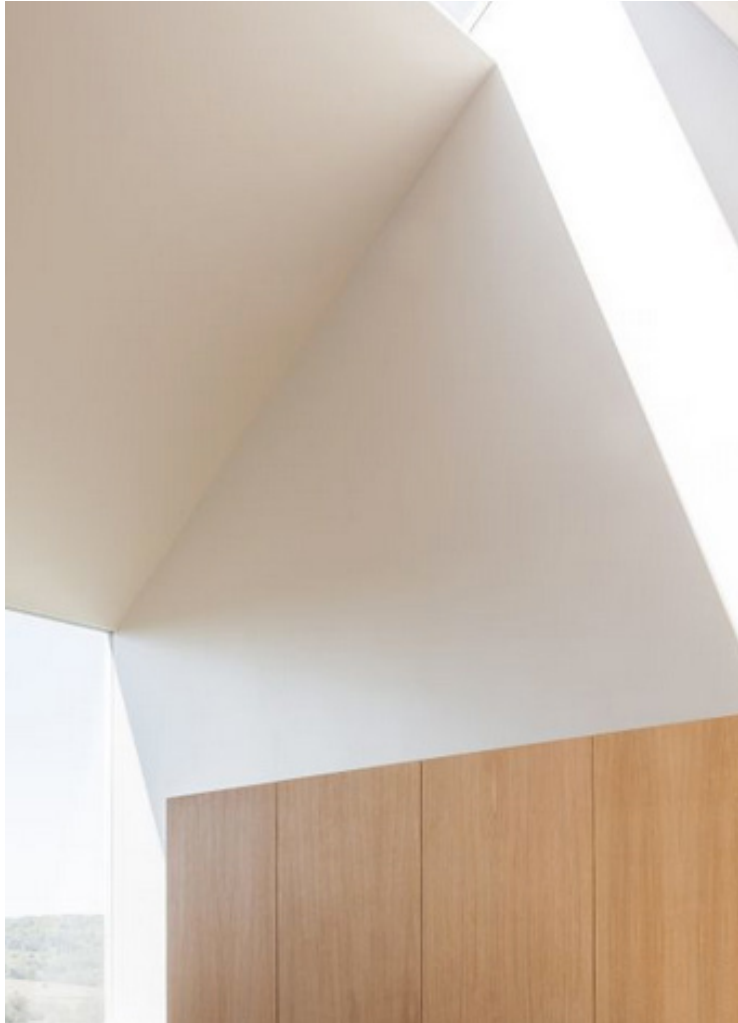
dreiseithof uckermark



wie **kann es werden**



wie **kann es werden**



MITMACHEN & TEILWERDEN

Du wünschst dir ein Zuhause, in dem Gemeinschaft zählt?
Du möchtest aktiv mitgestalten, Verantwortung übernehmen und Neues wagen?

Dann bist du bei **Hof GutLeben Töplitz** richtig.
Wir suchen Menschen mit Herz, Ideen und Lust, dieses Projekt mit uns zum Leben zu bringen.

Komm dazu – werde Teil unserer Gemeinschaft!

Kontakt:

Schreib uns bei Interesse – wir freuen uns auf dich!

MAIL TO: **info@hofgutleben.de**
siehe auch: **www.cohousing-berlin.de**

<https://www.cohousing-berlin.de/projekte/baugemeinschaft-hof-gutleben-gbr>

Ein Projekt von



claudia franke	architektin
christoph günter	projektsteuerung
christian fronda	initiator

