

# Baugemeinschaft Hof GutLeben-GbR

Historischer Vierseithof mit 20 Wohnungen im Erbbaurecht

An der Havel 1 in 14542 Werder-Töplitz

- generationenübergreifend
- gemeinschaftlich
- nachhaltig



**Baubeginn: Frühjahr 2025 (geplant)**

**Einzug: Frühjahr 2027 (geplant)**

# Baugemeinschaft Hof GutLeben-GbR

Auf dem nach Westen abfallenden, etwa 4.300 m<sup>2</sup> großen Grundstück An der Havel 1 plant die Baugemeinschaft ~20 Wohnungen in drei Gebäuden.

Das 1-geschossige Gutshaus von 1900 begrenzt das Grundstück zur Straße und bildet die postalische & visuelle Adresse der Ensembles.



Das unmittelbar an das Gutshaus grenzende langgestreckte **Stallgebäude** mit preußischen Kappendecken ist aus dem späten 19. Jahrhundert. Von der historischen **Scheune** im westlichen Grundstücksteil sind nur noch einige Außenmauern vorhanden.

Die Baugemeinschaft wird die beiden denkmalgeschützten Gebäude - Gutshaus & Stall - denkmalgerecht sanieren. Anstelle der Scheune wird ein Neubau realisiert, der, wenn technisch möglich, Teile der historischen Außenmauern integriert.

Im denkmalgeschützten **Gutshaus** sind vier Wohnungen geplant.

Das ebenfalls unter Denkmalschutz stehende **Stallgebäude** wird in 8 Wohnungen unterteilt, davon 6 Maisonette-Wohnungen sowie zwei barrierearme Wohnungen im Erdgeschoss.

Für beide denkmalgeschützte Gebäude wird der KfW-Standard ‚Effizienzhaus Denkmal, Erneuerbare-Energien-Klasse‘ angestrebt.

Im **Neubau** mit angestrebtem KfW40-Energiestandard sollen insg. 8 Wohnungen entstehen: Im Gartengeschoss und Erdgeschoss insg. 5 barrierefreie Wohnungen. Das 1.OG und DG des Neubaus teilen sich drei Maisonette-Wohnungen.

Die Baugemeinschaft Hof GutLeben GbR wird das Grundstück auf Basis eines Erbbaurechts über 99 Jahre pachten. Das hilft, die Investitionskosten zu reduzieren und eröffnet somit mehr Menschen die Möglichkeit zum Erwerb von Wohneigentum.

Der Start der Bau- und Sanierungsbeginn ist fürs kommende Frühjahr geplant. Mit der Fertigstellung ist somit im Frühjahr 2027 zu rechnen.

## Generationenübergreifend, gemeinschaftlich, nachhaltig

Die Baugemeinschaft Hof GutLeben wendet sich an Menschen unterschiedlichen Alters und mit unterschiedlichen Lebensentwürfen, die sich in einer bereichernden Atmosphäre mit der Bereitschaft zur gegenseitigen Unterstützung zusammenfinden möchten.

In den Gebäuden und Freiflächen wird es daher diverse gemeinschaftlich zu nutzende Angebote geben: Werkstatt, Außenküche, großer Gemeinschaftsgarten, Gästewohnung.... Denn wir finden, dass Orte der gemeinschaftlichen Nutzung die Voraussetzung für ein solidarisches Zusammenleben und eine über den eigenen Wohnungsrand hinausblickende Gemeinschaft sind!

Daher plant die Baugemeinschaft zudem, das Projekt auch nachhaltig in Töplitz zu verankern – und möchte mit einem sozialen Träger kooperieren, um bspw. barrierearme, mietpreisgebundene Wohnungen für Töplitzer/innen anzubieten - oder eine Kita ins Projekt zu integrieren.



Da derzeit noch keine Zusage eines sozialen Trägers vorliegt, kalkulieren wir das Projekt aktuell so, dass das für diese soziale Nutzung benötigte Kapital von allen Mitgliedern der Baugemeinschaft aufzubringen ist – zusätzlich zur Finanzierung der eigenen Wohnung.

In der Wohnungs- und Kostenliste ist dieses Eigenkapital iHv 25% separat ausgewiesen. 75% der Kosten würden über ein Darlehen der GLS-Bank finanziert. Sollte ein sozialer Träger gefunden werden, reduzierten sich die Wohnungskosten natürlich um diese 25%.

Geplant, saniert & gebaut wird in der Rechtsform einer Gesellschaft bürgerlichen Rechts (GbR). Bei Einzug in die fertigen Wohnungen hat die Baugemeinschaft Hof GutLeben GbR ihren Zweck erfüllt und es wird eine klassische Gemeinschaft der Wohnungseigentümer/innen (WEG) gebildet.

Jedes GbR-Mitglied erhält dann ihre/ seine Eigentumswohnung. Es ist geplant, dass die Mitglieder der Baugemeinschaft die Wohnungen selbst bewohnen werden.

## Lage

Töplitz ist eine Insel – und liegt ca. 35 Minuten mit dem ÖPNV (Bus & Bahn) von Potsdam entfernt. Etwa eine Stunde Fahrzeit benötigen Sie von Töplitz zum Berliner Hauptbahnhof.

**Die Baugemeinschaft Hof GutLeben-GbR freut sich auf Sie!**



# Lageplan



Für die auf den folgenden Seiten dargestellten Grundrisse gilt:

Alle Rechte sind Franke Thommes & Kollegen Part GmbB vorbehalten. Die Vervielfältigung, Bearbeitung, Verbreitung und jede Art der Verwertung außerhalb der Grenzen des Urheberrechtes bedürfen der schriftlichen Zustimmung der Architekten



# Grundrisse Gutshaus

## Gartengeschoß

grau unterlegt: Gemeinschaftsräume



## Erdgeschoss

WE 1 (blau) ~ 83 m<sup>2</sup> & WE 2 (beige) ~85 m<sup>2</sup> zzgl. Garten (~ 44 m<sup>2</sup>)



# Grundrisse Gutshaus

## 1. Obergeschoss

Maisonette WE 3 (blau) ca. 113 m<sup>2</sup> & Maisonette WE 4 (beige) ca. 115 m<sup>2</sup>

## Dachgeschoss



# Grundrisse Stall

Erdgeschoss von rechts nach links:

barrierefreie WE 5 (blau) ca. 63 m<sup>2</sup> zzgl. ca. 30 m<sup>2</sup> Garten

Maisonette WE 6 (beige) ca. 136 m<sup>2</sup> zzgl. ca. 11 m<sup>2</sup> Garten

Maisonette WE 7 (blau) ca. 83 m<sup>2</sup> zzgl. ca. 17 m<sup>2</sup> Garten

Maisonette WE 8 (beige) ca. 64 m<sup>2</sup> zzgl. ca. 13 m<sup>2</sup> Garten

Maisonette WE 9 (blau) ca. 76 m<sup>2</sup> zzgl. ca. 15 m<sup>2</sup> Garten

Maisonette WE 10 (beige) ca. 66 m<sup>2</sup> zzgl. ca. 13 m<sup>2</sup> Garten

Maisonette WE 11 (blau) ca. 68 m<sup>2</sup> - ohne Garten

barrierefreie WE 12 (hellbraun) ca. 41 m<sup>2</sup> zzgl. ca. 23 m<sup>2</sup> Garten





# Grundrisse Stall

## 1. Obergeschoss - Von rechts nach links:

Maisonette WE 6 (beige) ca. 136 m<sup>2</sup> zzgl. ca. 11 m<sup>2</sup> Garten

Maisonette WE 7 (blau) ca. 83 m<sup>2</sup> zzgl. ca. 17 m<sup>2</sup> Garten

Maisonette WE 8 (beige) ca. 64 m<sup>2</sup> zzgl. ca. 13 m<sup>2</sup> Garten

Maisonette WE 9 (blau) ca. 76 m<sup>2</sup> zzgl. ca. 15 m<sup>2</sup> Garten

Maisonette WE 10 (beige) ca. 66 m<sup>2</sup> zzgl. ca. 13 m<sup>2</sup> Garten

Maisonette WE 11 (blau) ca. 68 m<sup>2</sup> - ohne Garten



# Grundrisse Stall

Dachgeschoss – von rechts nach links:

Maisonette WE 6 (beige) ca. 136 m<sup>2</sup> zzgl. ca. 11 m<sup>2</sup> Garten

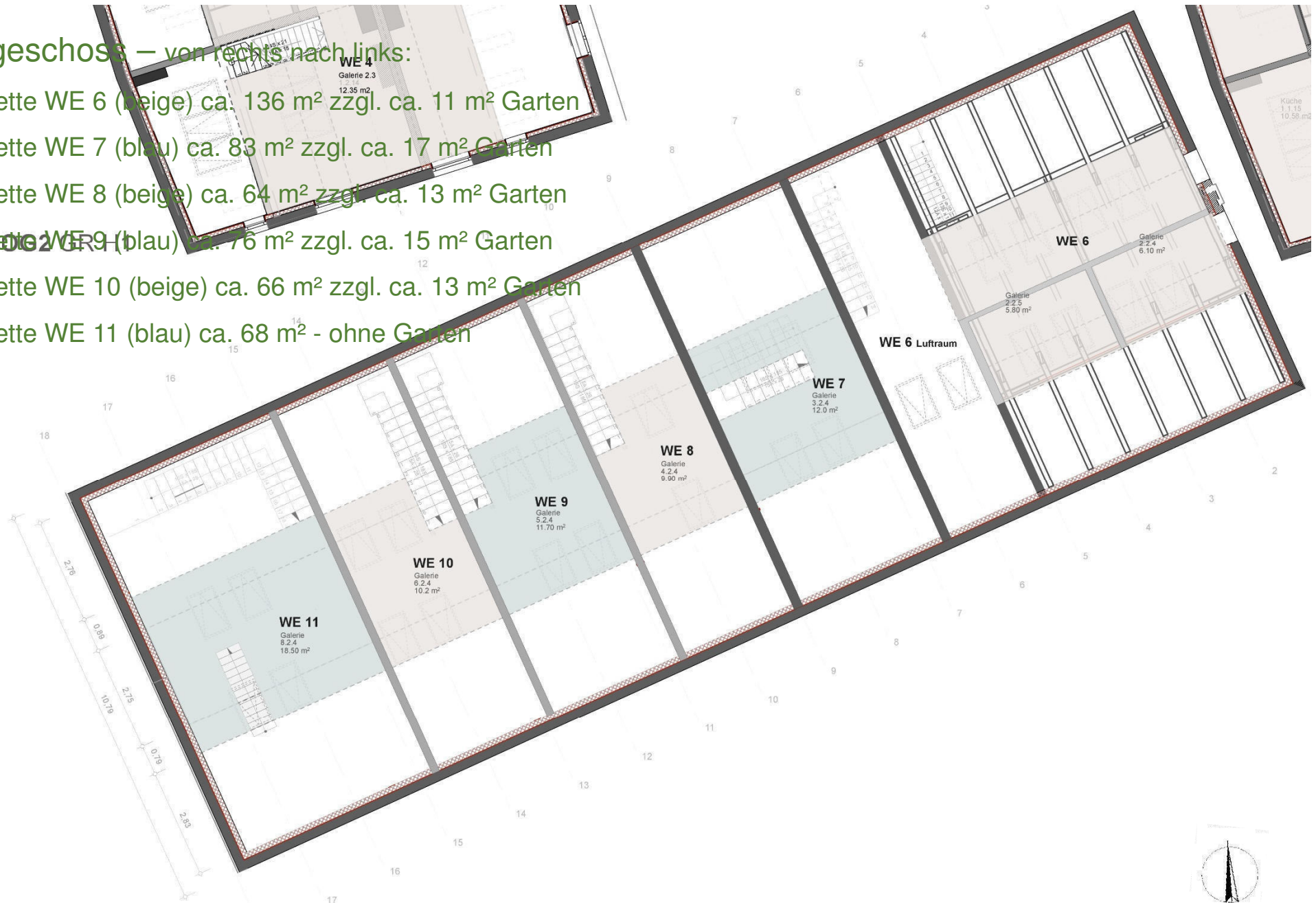
Maisonette WE 7 (blau) ca. 83 m<sup>2</sup> zzgl. ca. 17 m<sup>2</sup> Garten

Maisonette WE 8 (beige) ca. 64 m<sup>2</sup> zzgl. ca. 13 m<sup>2</sup> Garten

Maisonette WE 9 (blau) ca. 76 m<sup>2</sup> zzgl. ca. 15 m<sup>2</sup> Garten

Maisonette WE 10 (beige) ca. 66 m<sup>2</sup> zzgl. ca. 13 m<sup>2</sup> Garten

Maisonette WE 11 (blau) ca. 68 m<sup>2</sup> - ohne Garten



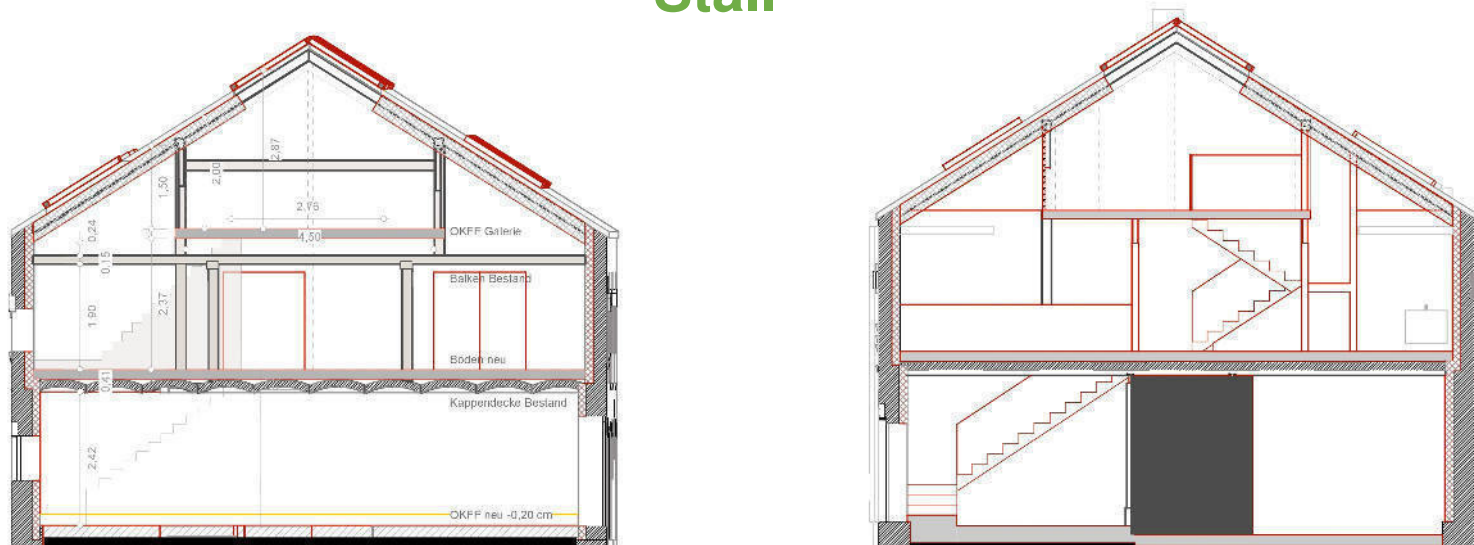
# Schnitte

(ohne Maßstab)

## Gutshaus



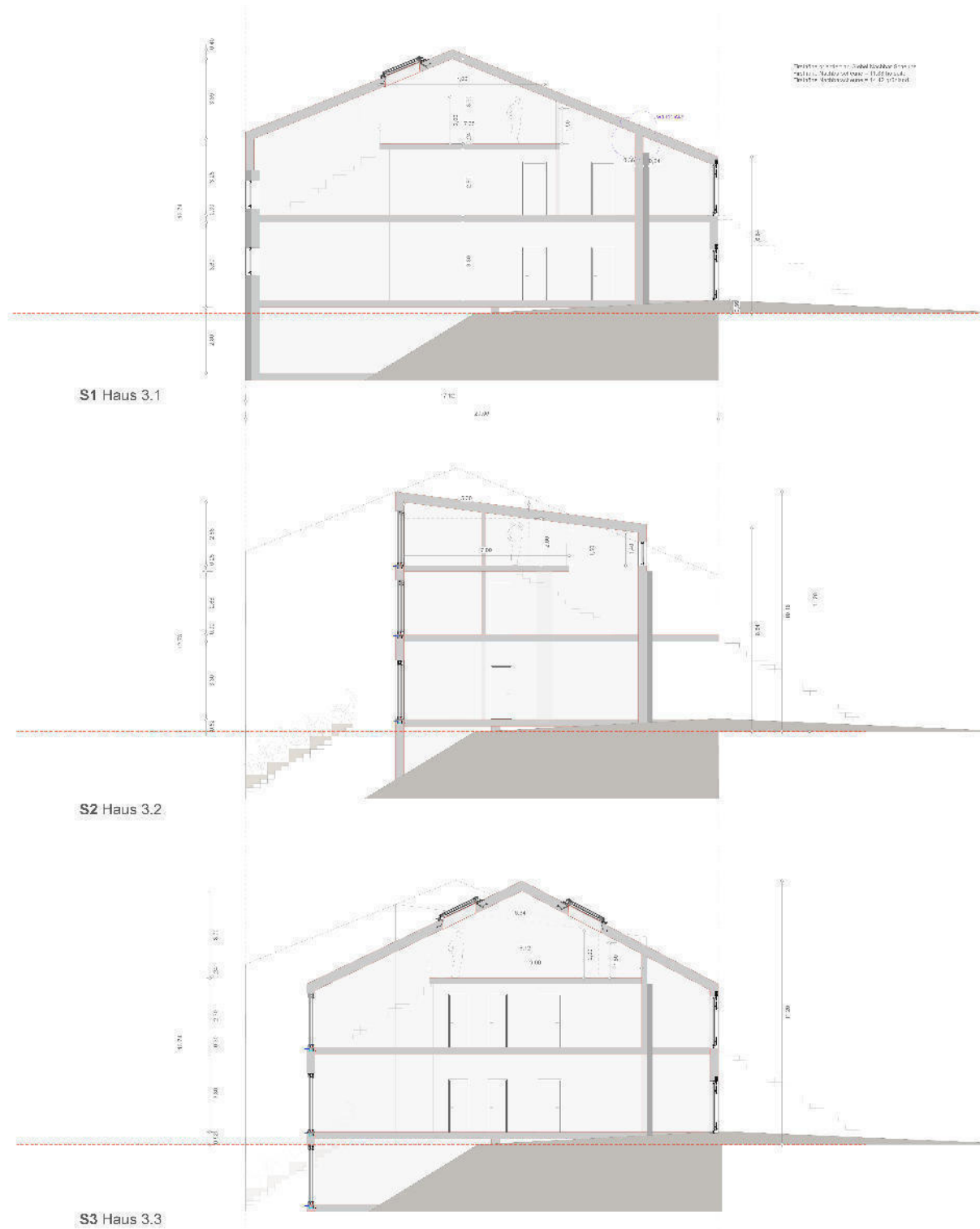
## Stall





Schnitt  
(ohne Maßstab)

Scheune



# Grundrisse Scheune

## Gartengeschoß

barrierefreie WE 13 (blau) ca. 80 m<sup>2</sup> zzgl. 22 m<sup>2</sup> Garten

barrierefreie WE 14 (beige) ca. 55 m<sup>2</sup> zzgl. 21 m<sup>2</sup> Garten



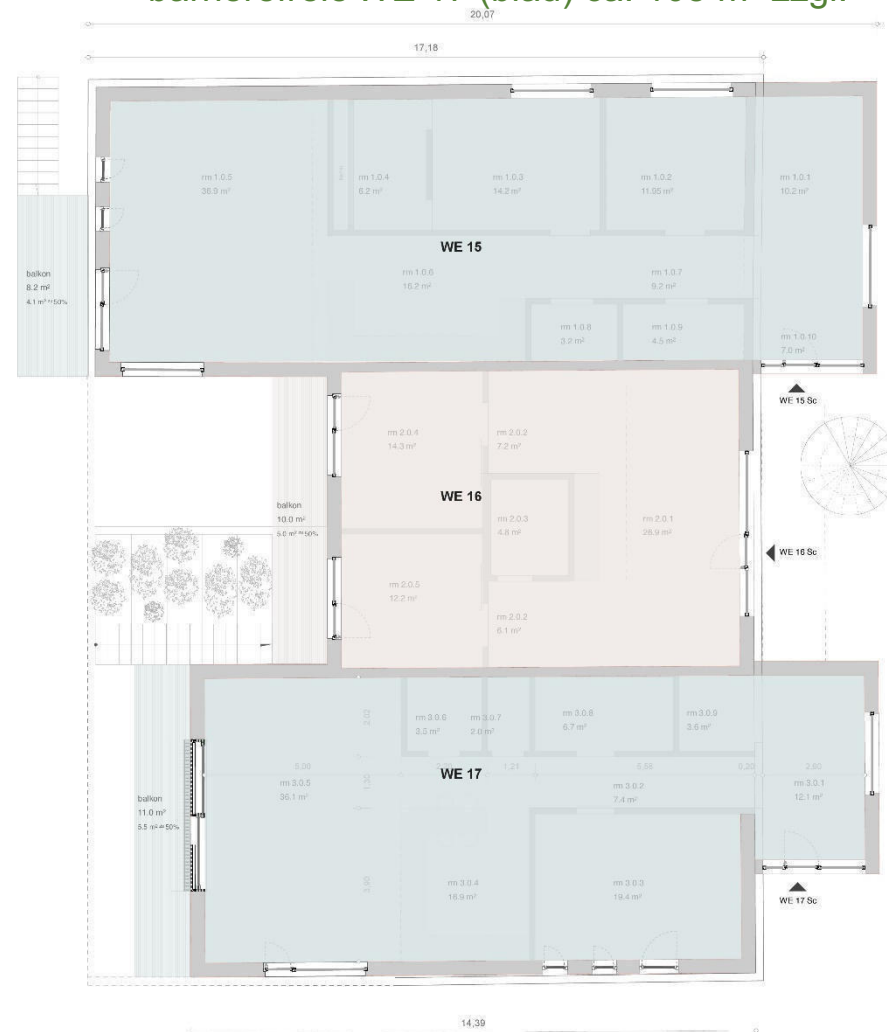
KG GR

## Erdgeschoß

barrierefreie WE 15 (blau) ca. 120 m<sup>2</sup> zzgl. ~8 m<sup>2</sup> Balkon

barrierefreie WE 16 (beige) ca. 72 m<sup>2</sup> zzgl. ~10 m<sup>2</sup> Balkon

barrierefreie WE 17 (blau) ca. 108 m<sup>2</sup> zzgl. ~ 11 m<sup>2</sup> Balkon



EG GR

# Grundrisse Scheune

## 1.Obergeschoss

Maisonette WE 18 (blau) ca. 168 m<sup>2</sup> zzgl. ~8 m<sup>2</sup> Balkon

Maisonette WE 20 (blau) ca. 159 m<sup>2</sup> zzgl. ~11 m<sup>2</sup> Balkon

## Dachgeschoss

Maisonette WE 19 (beige) ca. 115 m<sup>2</sup> zzgl. ~10 m<sup>2</sup> Balkon



OG1 GR



OG2 GR



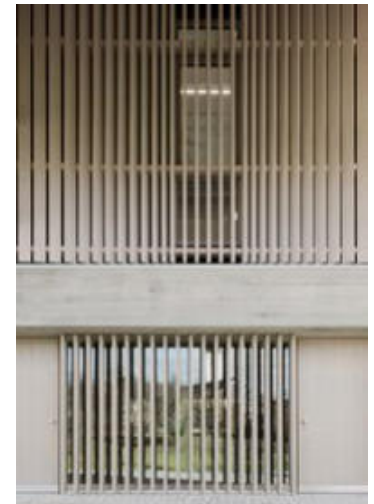
# Ansicht von Osten

(ohne Maßstab)

## Scheune



## Materialbeispiele



## Was ist eine Baugemeinschaft?



mit freundlicher Genehmigung von tom becker  
([www.a-point-of-view](http://www.a-point-of-view))

Bauen in Baugemeinschaften ist eine gute Alternative zum Kauf einer Wohnung von der Bauträger/in. Als Gesellschafter/in einer Baugemeinschaft schaffen Sie mit Ihren zukünftigen Nachbar/innen einen Raum zum gemeinschaftlichen Wohnen, ohne bei der Gestaltung der eigenen Wohnung, des Wohnumfeldes und der verwendeten Materialien auf individuelle Vorstellungen verzichten zu müssen: Gleichwohl nutzen Sie die Synergieeffekte im Planerischen und Finanziellen.

Das Bauen in der Gruppe bedarf allerdings auch einer gewissen **Kompromissbereitschaft**, da viele Entscheidungen gemeinsam getroffen werden. Die notwendigen Steuerungsaufgaben des Planungs- und Bauprozesses werden dabei von einem professionellen Planungsteam übernommen.

Bauen in einer Baugemeinschaft ist **Bauen zum Selbstkostenpreis!** Die Wohnungskosten sind vglw. niedriger, da weder Makler/ingebühren oder Bauträger/ingewinn anfallen.

Baugemeinschaftsmitglieder sind gemeinschaftlich Investor/innen - und tragen auch zusammen die Risiken, z.B. für anfallende Mehrkosten oder Bauzeitverlängerung. Es herrscht volle Kostentransparenz. Die Architekt/innen sind Partner/innen der Baugemeinschaft und stehen nicht in Abhängigkeit zu einer/m Immobilieninvestor/in mit Gewinnmaximierungsinteresse.

## Wie werde ich Mitglied in der Hof GutLeben GbR

Hierzu sind folgende Schritte erforderlich:

- 1 Vereinbaren Sie mit dem von der Gesellschaft beauftragten Projektsteuerer Christoph Günther einen Gesprächstermin. Hier werden Sie ausführlich über die Chancen und Risiken von Baugemeinschaften im Allgemeinen sowie über die Baugemeinschaft Hof GutLeben GbR im Speziellen informiert. Sie können Ihre Wunschwohnung für ca. 2-3 Wochen kostenfrei reservieren.
- 2 Während der Reservierungszeit haben Sie die Gelegenheit, einen Beratungstermin mit der Architektin zur Grundrissbesprechung wahrzunehmen. Bitte beachten Sie: sollten Sie *nicht* Mitglied der Baugemeinschaft werden, wird für diese Leistung rückwirkend ein Honorar iHv 95 €/ Std. fällig.

- 3 Nehmen Sie an einer GbR-Versammlung teil. Hier haben Sie die Gelegenheit, die anderen Mitglieder der Gruppe kennenzulernen und sich selbst vorzustellen.
- 4 Klären Sie mit der GLS-Bank, ob die gewünschte Wohnung für Sie finanzierbar ist. Eine positive Bonitätsprüfung der Bank (noch *kein* Kreditvertrag!) ist die Voraussetzung für Ihre Aufnahme in die Baugemeinschafts-GbR.
- 5 Wenn Sie Mitgesellschafter/in der Baugemeinschaft Hof GutLeben-GbR werden möchten, stellen Sie vor Ablauf Ihrer Reservierungszeit einen Aufnahmeantrag, über den die Gesellschafter/innen der GbR mit 2/3 der Stimmen entscheiden.
- 6 Damit Ihre Mitgliedschaft in der Baugemeinschaft rechtskräftig wird, ist ein nicht rückzahlbares ‚Eintrittsgeld‘ in Höhe von 3.000€ aufs GbR-Konto zu überweisen und der GbR-Vertrag der Baugemeinschaft zu unterschreiben. Anschließend begrüßt Sie die Gruppe als stimmberechtigtes Mitglied der Baugemeinschaft Hof GutLeben-GbR. Die Eintrittsgelder verbleiben bei Ihrem etwaigen Austritt aus der GbR bei der Baugemeinschaft.

## Finanzielles

### Eigenkapital

Um Ihre Eigentumswohnung solide zu finanzieren, müssen Sie über einen Eigenkapitalanteil von etwa 25% verfügen – bezogen auf die Kosten der Wohnung lt Wohnungsliste zzgl. Nebenkosten. Die Finanzierung der Baugemeinschaft muss über eine finanzierende Bank, in diesem Fall vorauss. die GLS-Bank erfolgen. Mit dieser Bank werden alle Gesellschafter/innen einen individuellen Kreditvertrag abschließen. Vor Beitritt zur Baugemeinschaft prüft die Bank die Bonität jeder/s reservierenden Interessentin/en.

### KfW-Zuschuss für Neubau & Förderoptionen für Denkmale

Die Baugemeinschaftsmitglieder, die sich für eine Wohnung in den beiden denkmalgeschützten Gebäude (Gutshaus. Stall) entscheiden, können 90% der Sanierungs- und Instandhaltungskosten abschreiben (Denkmal-Afa). Für diese Wohnungen streben wir das KfW-Programm ‚Effizienzhaus Denkmal, Erneuerbare-Energien-Klasse‘ an (=zinsgünstiger Kredit iHv 150.000 € u. Tilgungszuschuss iHv 10%). Die Neubauwohnungen in der Scheune sind im KfW40-Standard + LCA (Lebenszyklusanalyse) vorgesehen (=zinsgünstiger Kredit über 100.000 € ohne Tilgungszuschuss). Darüber hinaus bietet die Investitionsbank des Landes Brandenburg (ILB) zinsfreie Darlehen & Zuschüsse an - für die aber Einkommensgrenzen gelten. Infos unter: [www.ilb.de/de/wohnungsbau/uebersicht-der-foerderprogramme/wohneigentum-in-innenstaedten-bildung-durch-erwerb-neubau-und-ausbau/](http://www.ilb.de/de/wohnungsbau/uebersicht-der-foerderprogramme/wohneigentum-in-innenstaedten-bildung-durch-erwerb-neubau-und-ausbau/)

### ARCHITEKTUR

STUDIO acf

Claudia Franke

Anklamer Str. 45

10115 Berlin

ce@frankearchitekten.de

www.frankearchitekten.de

### PROJEKTSTEUERUNG

Christoph Günther

Oranienplatz 5

10999 Berlin

030/ 470 501 52

info@guenther-architekten.de



**Haftungsausschluss:**

Das vorliegende Exposé wird im Auftrag der Baugemeinschaft Hof GutLeben eGbR i.G. 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**

Hof GutLeben GbR  
c/o Christoph Günther  
Projektsteuerung  
Oranienplatz 5  
10999 Berlin

Stand: 05/ 2024