

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

Baugemeinschaften sind eine Erscheinungsform des partizipativen Bauens & Sanierens und wirken mit an einer nachhaltigen Entwicklung - auch im ländlichen Raum. Mitglieder von Baugemeinschaften identifizieren sich in besonderer Weise mit der Umgebung ihres Vorhabens - und gestalten den gemeinsamen Lebensraum aktiv mit.

Mit den vorauss. 20 Wohnungen, die die Baugemeinschaft Hof GutLeben realisieren wird, entsteht in Töplitz zusätzlicher qualitätvoller Wohnraum. Durch das Ladenlokal & weitere Angebote, die sich auch an die Töplitzer/innen wenden, ‚kommuniziert‘ das Projekt mit seiner Nachbarschaft.

Das nach Westen stark abfallende Grundstück ist ca. 4.300 m² groß und An der Havel 1 mit einem um 1900 errichteten 1-geschossigen **Gutshaus** bebaut. Das unmittelbar angrenzende langgestreckte **Stallgebäude** mit preußischen Kappendecken ist aus dem späten 19. Jhd. Von der historischen **Scheune** im westlichen Grundstücksteil sind nur noch einige Außenmauern vorhanden.

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

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

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 die beiden denkmalgeschützten Gebäude streben wir den KfW-Standard ‚Effizienzhaus Denkmal, Erneuerbare-Energien-Klasse‘ an.

Die Baugemeinschaft Hof GutLeben-GbR wird das Grundstück in diesem Jahr auf Basis eines Erbbaurechts über 99 Jahre pachten. Der Bau- und Sanierungsbeginn ist für das kommende Frühjahr geplant. Mit der Fertigstellung ist somit im Frühjahr 2027 zu rechnen.

Generationenübergreifend, gemeinschaftlich, nachhaltig

Auf dem Hof GutLeben soll ein Ort entstehen, der sich zwischen dem Modell klassischer, auf das gemeinsame Gestalten aller Lebensbereiche ausgerichteten Lebensgemeinschaften und dem separierten, isolierten Wohnen in Mehrfamilienhäusern bewegt.

Das Interesse an & die Bereitschaft zur gegenseitigen Unterstützung zwischen Bewohner/innen unterschiedlichen Alters und mit unterschiedlichen Lebensentwürfen sollen in der Baugemeinschaft aktiv gelebt werden.

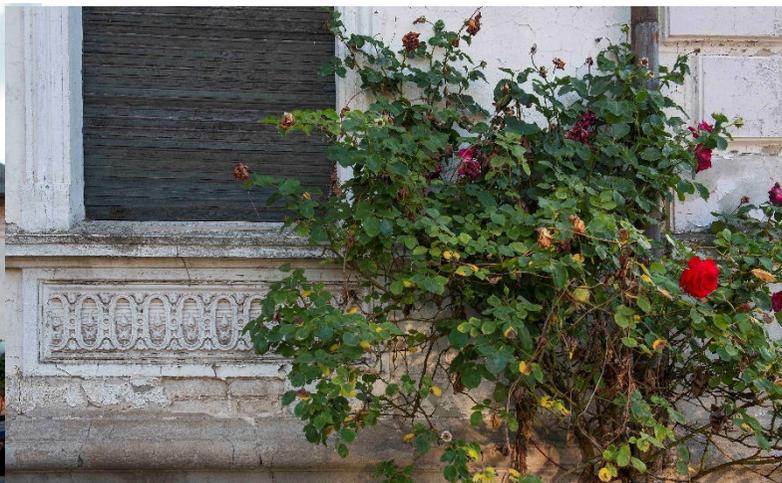
Ein Großteil des Geländes wird in einen Gemeinschaftsgarten verwandelt – und steht damit allen Bewohner/innen zur Nutzung bereit. Zudem sind weitere Gemeinschaftsbereiche (Werkstatt, Gästeapartment) geplant. Denkbar ist auch ein Hofcafé....

Geplant, saniert & gebaut wird in der Rechtsform einer Gesellschaft bürgerlichen Rechts (GbR). Bei Einzug in die fertigen Wohnungen 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



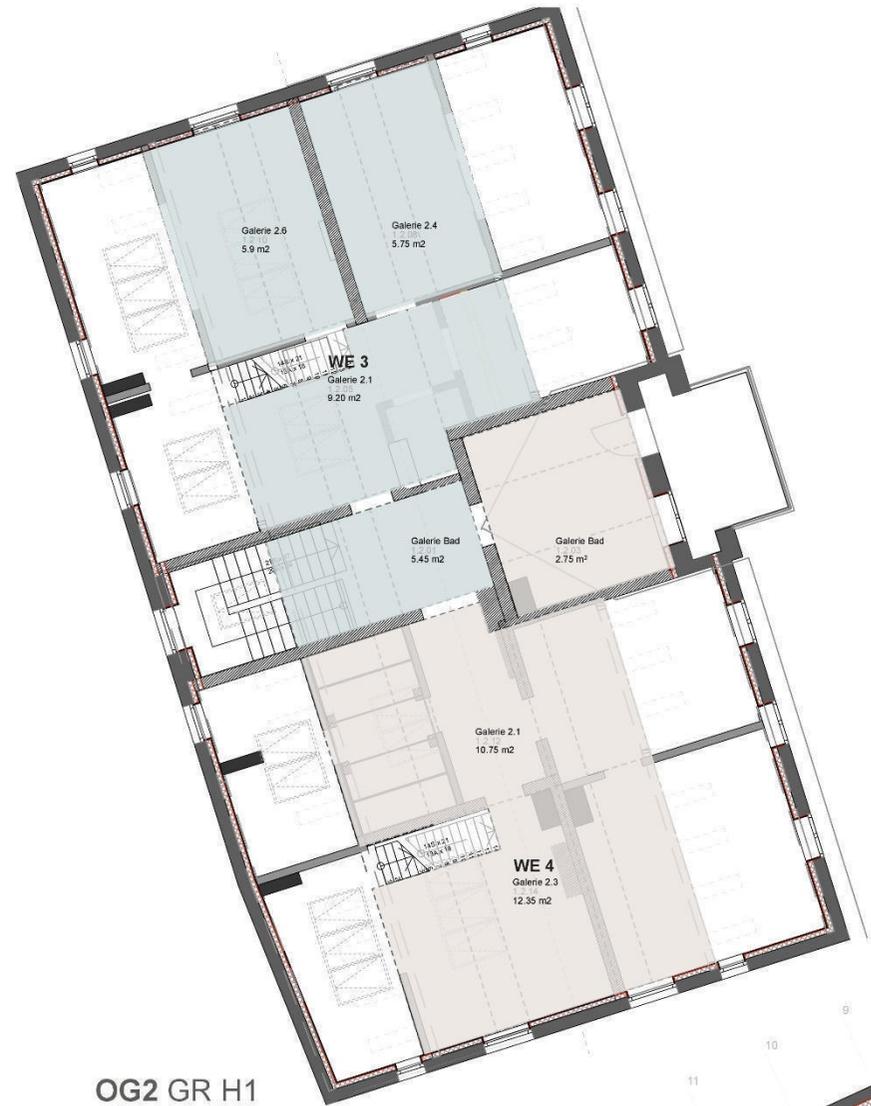
Für die auf den folgenden Seiten dargestellten Grundrisse gilt:
Alle Rechte sind Franke Thommes & Kollegen Part GmbB vorbehalten. Die Vervielfältigung, Bearbeitung, Verbreitung und jede Art der Verwertung außerhalb der Grenzen des Urheberrechtes bedürfen der schriftlichen Zustimmung der Architekten

Grundrisse Gutshaus

1. Obergeschoss

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

Dachgeschoss



Grundrisse Stall

Erdgeschoss von rechts nach links:

barrierefreie WE 5 (blau) ca. 63 m² zzgl. ca. 30 m² Garten

Maisonette WE 6 (beige) ca. 136 m² zzgl. ca. 11 m² Garten

Maisonette WE 7 (blau) ca. 83 m² zzgl. ca. 17 m² Garten

Maisonette WE 8 (beige) ca. 64 m² zzgl. ca. 13 m² Garten

Maisonette WE 9 (blau) ca. 76 m² zzgl. ca. 15 m² Garten

Maisonette WE 10 (beige) ca. 66 m² zzgl. ca. 13 m² Garten

Maisonette WE 11 (blau) ca. 68 m² - ohne Garten

barrierefreie WE 12 (hellbraun) ca. 41 m² zzgl. ca. 23 m² Garten



Grundrisse Stall

1. Obergeschoss - Von rechts nach links:

Maisonette WE 6 (beige) ca. 136 m² zzgl. ca. 11 m² Garten

Maisonette WE 7 (blau) ca. 83 m² zzgl. ca. 17 m² Garten

Maisonette WE 8 (beige) ca. 64 m² zzgl. ca. 13 m² Garten

Maisonette WE 9 (blau) ca. 76 m² zzgl. ca. 15 m² Garten

Maisonette WE 10 (beige) ca. 66 m² zzgl. ca. 13 m² Garten

Maisonette WE 11 (blau) ca. 68 m² - ohne Garten



Grundrisse Stall

Dachgeschoss – von rechts nach links:

Maisonette WE 6 (beige) ca. 136 m² zzgl. ca. 11 m² Garten

Maisonette WE 7 (blau) ca. 83 m² zzgl. ca. 17 m² Garten

Maisonette WE 8 (beige) ca. 64 m² zzgl. ca. 13 m² Garten

Maisonette WE 9 (blau) ca. 76 m² zzgl. ca. 15 m² Garten

Maisonette WE 10 (beige) ca. 66 m² zzgl. ca. 13 m² Garten

Maisonette WE 11 (blau) ca. 68 m² - ohne Garten



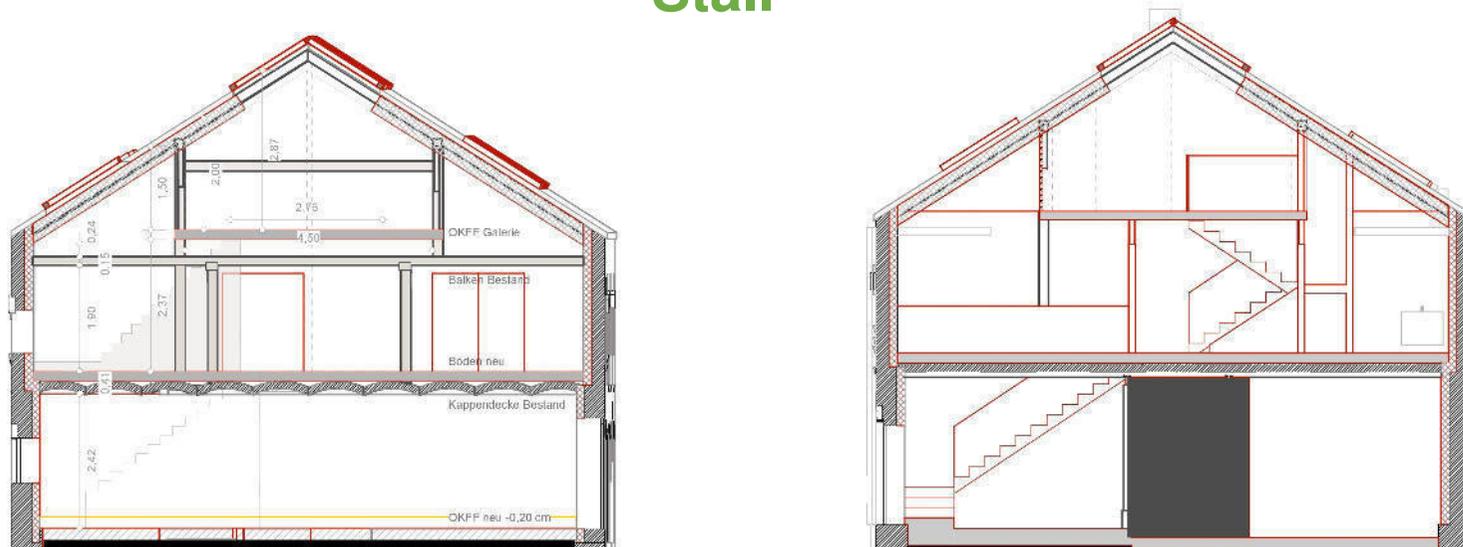
Schnitte

(ohne Maßstab)

Gutshaus



Stall



Grundrisse Scheune

Gartengeschoß

barrierefreie WE 13 (blau) ca. 80 m² zzgl. 22 m² Garten

barrierefreie WE 14 (beige) ca. 55 m² zzgl. 21 m² Garten



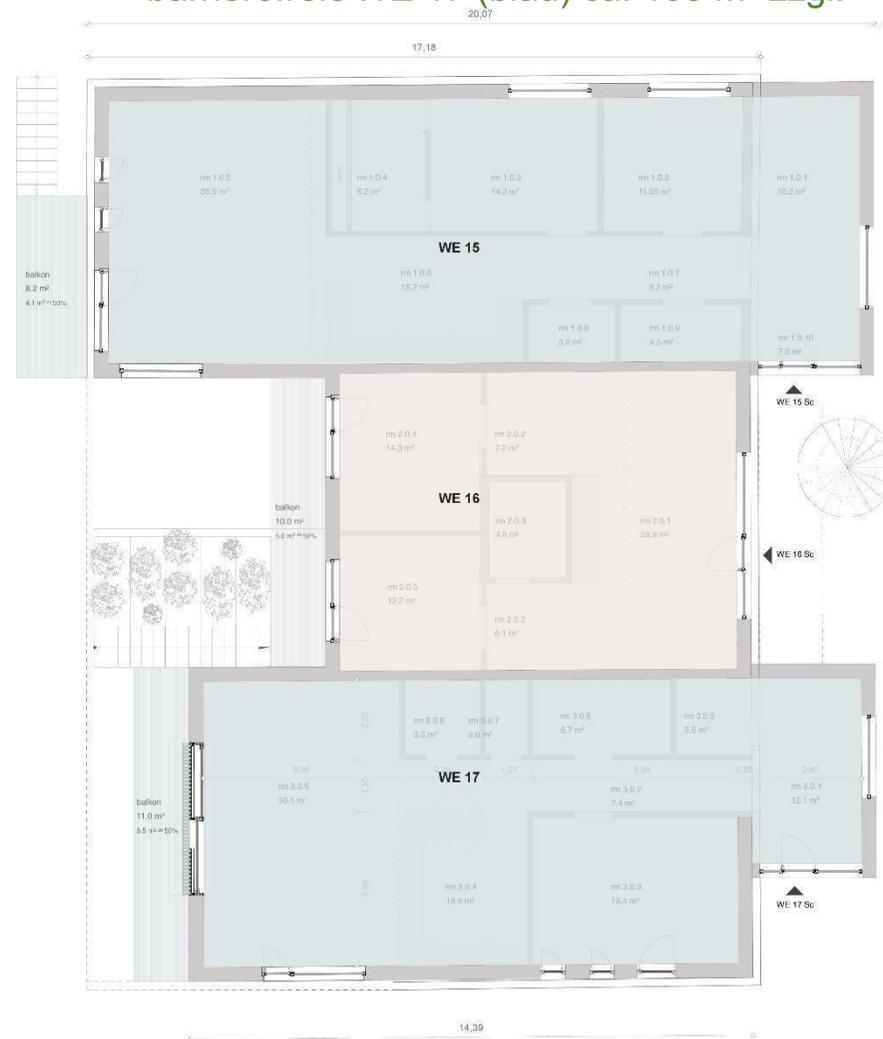
KG GR

Erdgeschoss

barrierefreie WE 15 (blau) ca. 120 m² zzgl. ~8 m² Balkon

barrierefreie WE 16 (beige) ca. 72 m² zzgl. ~10 m² Balkon

barrierefreie WE 17 (blau) ca. 108 m² zzgl. ~ 11 m² Balkon



EG GR



Grundrisse Scheune

1.Obergeschoss

Maisonette WE 18 (blau) ca. 168 m² zzgl. ~8 m² Balkon

Maisonette WE 20 (blau) ca. 159 m² zzgl. ~11 m² Balkon

Dachgeschoss

Maisonette WE 19 (beige) ca. 115 m² zzgl. ~10 m² Balkon



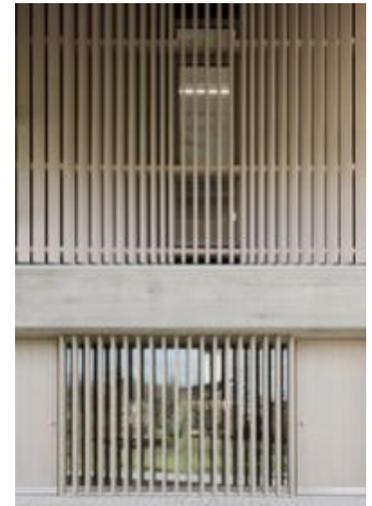
Ansicht von Osten

(ohne Maßstab)

Scheune



Materialbeispiele



Was ist eine Baugemeinschaft?



mit freundlicher Genehmigung von tom becker
(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 vergleichsweise niedriger, da weder Makler/ingebühren oder Bauträger/ingewinn anfallen.

Baugemeinschaftsmitglieder sind gemeinschaftlich Investor/innen - und tragen auchzusammen 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 den von der Gesellschaft beauftragten Baugemeinschaftsberater/innen von AREA 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. Bei AREA können Sie Ihre Wunschwohnung für 2-3 Wochen kostenfrei reservieren.
- 2 Während der Reservierungszeit haben Sie die Gelegenheit, einen Beratungstermin mit den Architekt/innen 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 5.000€ 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.

INFORMATION & BERATUNG

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

ARCHITEKTUR

Franke - Thommes & Partner
Architekten und Ingenieur PartGmbB
Rykestraße 32a
10405 Berlin
www.fthbpartner.de

PROJEKTSTEUERUNG

Christoph Günther
Oranienplatz 5
10999 Berlin
030/ 470 501 52
info@guenther-architekten.de

Haftungsausschluss:

Das vorliegende Exposé wird im Auftrag der Gesellschafter/innen der Baugemeinschaft Zeile 1-GbR 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: 03/ 2024