

Groß Radden / Spreewald

Ehemaliges Gasthaus mit Nebengebäuden

Zur Weiterentwicklung als Wohnprojekt, Baugruppe oder WEG



ENGLISH VERSION – German version, see below

We are looking for people or a group who would like to take over our countryside house in Groß Radden (Lübbenau/Spreewald, Brandenburg) and continue developing it as a communal living and cultural project. We are open to two models:

A) buying the ensemble as a whole, or

B) buying parts of it, for example the front house only, or one of the barns with a possible division of the property into condominium units (WEG).

The place

Our house is the former village pub of Groß Radden, a small village of around 110–120 inhabitants in the municipality of Lübbenau/Spreewald in southern Brandenburg. There are direct regional trains from Berlin to Lübbenau (about 1 hour); from there it is a 6 km bike ride to the village, and by car it takes about 1:15 hours from Berlin Mitte.

The house / land includes:

- a front house which used to be the pub and living quarters
- a dance hall with stage
- an inner courtyard
- several barns and workshops
- and a large garden of around 4,000 sqm, with lakes, forest and nature reserves close by.

The village community is very welcoming and supportive of our project and guests. There are regular local gatherings and initiatives, and as the first people who moved here from Berlin we have experienced a lot of curiosity and encouragement to bring new life into the old pub and house.

What we have already done

When we arrived there was almost no infrastructure: no sewage system or toilets, only some electricity and water. Since then we have:

- installed a new sewage system (Biokläranlage)
- renewed the water connection
- built a new bathroom, incl. new boiler
- renewed the main electrical connection
- repaired all chimneys and installed new ovens, so the house can now be heated with wood and coal.

Right now, it is possible to use a few rooms of the front house throughout the year with oven heating. Major steps of planning and renovation are still to be carried out, for instance, the conversion to multiple units has not been carried out and we have not yet applied for a building permit but we have had first talks and meetings. There is no central heating, only a few rooms are habitable and electricity is also limited.

We are currently exploring the following options for handing over the project:

A) Sale of the entire ensemble (front house, barns, garden) to one group, cooperative or association that wants to continue and develop the project.

B) Division into a condominium structure (WEG), where the property would be split into legally independent units that can be owned by different parties while sharing common spaces and infrastructure.

For option B, possible divisions are as follows:

- Unit 1 / Front House: approx. 120 sqm floor area; attic can be converted, plus garden
- Unit 2 / Stables: approx. 120 sqm floor area; attic can be partly converted, plus garden
- Unit 3 / Big Barn: approx. 90 sqm floor area; more floors can be added, plus garden
- Unit 4 / Cob House: approx. 60 sqm floor area; more floors can be added, plus garden
- Communal Areas: Dance Hall + Workshops, plus shared Hof

In all models, we are very interested in continuity: it would be wonderful if the existing association Tante Grete e.V., or a similar cultural structure, could keep using the hall for occasional public events, and if the values of the former group (solidarity, inclusivity, ecological awareness) can continue.

Who this place is for

We imagine the place is a good fit for:

- a co-housing group that wants to live partly or fully in the countryside while keeping a connection to Berlin
- people and families who want to combine shared living with communal spaces, such as workshops and large dance hall, gardening and craft work

Practical next steps

If you are interested as a group or individual, we would be happy to hear from you with some information about yourself.

In mid/end of august we plan to have a viewing appointment for all those who express interest

If you are interested in more information or a visit, you can reach us at:

grossradden@gmail.com

GERMAN VERSION

Wir suchen Personen oder eine Gruppe, die unser Landhaus in Groß Radden (Lübbenau/Spreewald, Brandenburg) übernehmen und es als gemeinschaftliches Wohn- und Kulturprojekt weiterentwickeln möchten. Wir sind offen für zwei Modelle:

A) den Kauf des gesamten Ensembles oder

B) den Kauf von Teilen davon, zum Beispiel nur des Vorderhauses oder einer der Scheunen, mit einer möglichen Aufteilung des Grundstücks in Eigentumswohnungen (WEG) bzw. eine Baugruppe.

Der Ort

Unser Haus ist die ehemalige Dorfkneipe von Groß Radden, einem kleinen Dorf mit etwa 110–120 Einwohnern in der Gemeinde Lübbenau/Spreewald im südlichen Brandenburg. Es gibt direkte Regionalzüge von Berlin nach Lübbenau (ca. 1 Stunde); von dort sind es 6 km mit dem Fahrrad bis zum Dorf, und mit dem Auto dauert die Fahrt von Berlin-Mitte etwa 1:15 Stunden.

Das Haus bzw. das Grundstück umfasst:

- ein Vorderhaus, das früher als Gaststätte und Wohnraum diente
- einen Tanzsaal mit Bühne
- einen Innenhof
- mehrere Scheunen und Werkstätten
- sowie einen großen Garten von rund 4.000 m², mit Seen, Wald und Naturschutzgebieten in der Nähe.

Die Dorfgemeinschaft ist offen und unterstützt das Projekt. Für die kleine Größe ist das Dorf sehr aktiv und es finden regelmäßig Feste und kleinere Zusammenkünfte statt. Als erste Berliner Zugezogene haben wir viel Neugier und Ermutigung erfahren, neues Leben in die alte Gaststätte und das Haus zu bringen.

Was wir bereits umgesetzt haben

Als wir ankamen, gab es fast keine Infrastruktur: kein Abwassersystem und keine Toiletten, nur etwas Strom und Wasser. Seitdem haben wir:

- ein neues Abwassersystem (Biokläranlage) installiert
- den Wasseranschluss erneuert
- ein neues Badezimmer gebaut, inkl. neuem Boiler
- den Hauptstromanschluss erneuert
- die Schornsteine im Vorderhaus saniert und zum Teil neue Öfen eingebaut, sodass das Haus nun mit Holz und Kohle beheizt werden kann.

Derzeit können einige Räume des Vorderhauses dank Ofenheizung das ganze Jahr über genutzt werden. Wichtige Planungs- und Sanierungsschritte stehen aber noch aus; so wurde beispielsweise die Aufteilung in mehrere Wohneinheiten noch nicht vorgenommen, und wir haben noch keine Baugenehmigung beantragt, aber erste Gespräche und Treffen auf dem Amt haben bereits stattgefunden. Es gibt aber keine Zentralheizung, nur wenige Räume sind bewohnbar, und auch die Stromversorgung ist begrenzt.

Derzeit prüfen wir die folgenden Optionen für die Übergabe des Projekts:

A) Verkauf des gesamten Ensembles (Vorderhaus, Scheunen, Ställe, Garten) an eine Gruppe, Genossenschaft oder einen Verein, die bzw. der das Projekt fortsetzen und weiterentwickeln möchte.

B) Aufteilung in eine Wohnungseigentümergeinschaft (WEG), bei der die Immobilie in rechtlich eigenständige Einheiten aufgeteilt würde (entweder im Selbstausbau oder als Baugruppe), die sich im Besitz verschiedener Parteien befinden können, während Gemeinschaftsflächen und Infrastruktur gemeinsam genutzt und instand werden.

Für Option B sind folgende Aufteilungen möglich:

- Einheit 1 / Vorderhaus: ca. 120 m² Grundfläche; Dachboden ausbaubar, plus Garten
- Einheit 2 / Stallungen: ca. 120 m² Grundfläche; Dachboden teilweise ausbaubar, plus Garten
- Einheit 3 / Große Scheune: ca. 90 m² Grundfläche; weitere Stockwerke können hinzugefügt werden, plus Garten
- Einheit 4 / Lehmhaus: ca. 60 m² Grundfläche; weitere Stockwerke können hinzugefügt werden, dazu Garten

- Gemeinschaftsbereiche: Tanzsaal + Werkstätten, dazu gemeinsamer Hof und Zufahrt

Bei allen Modellen legen wir großen Wert auf Kontinuität: Es wäre wunderbar, wenn der bestehende Verein „Tante Grete e.V.“ oder eine ähnliche kulturelle Einrichtung den Saal weiterhin für gelegentliche öffentliche Veranstaltungen nutzen könnte und wenn die Werte der ehemaligen Gruppe (Solidarität, Inklusion, ökologisches Bewusstsein) weitergeführt werden könnten.

Für wen dieser Ort gedacht ist

Wir stellen uns vor, dass der Ort gut geeignet ist für:

- eine Co-Housing-Gruppe, die teilweise oder vollständig auf dem Land leben möchte, dabei aber die Verbindung zu Berlin aufrechterhält
- Menschen und Familien, die gemeinschaftliches Wohnen mit Gemeinschaftsräumen wie Werkstätten und einem großen Tanzsaal, Gartenarbeit und handwerklichen Tätigkeiten verbinden möchten

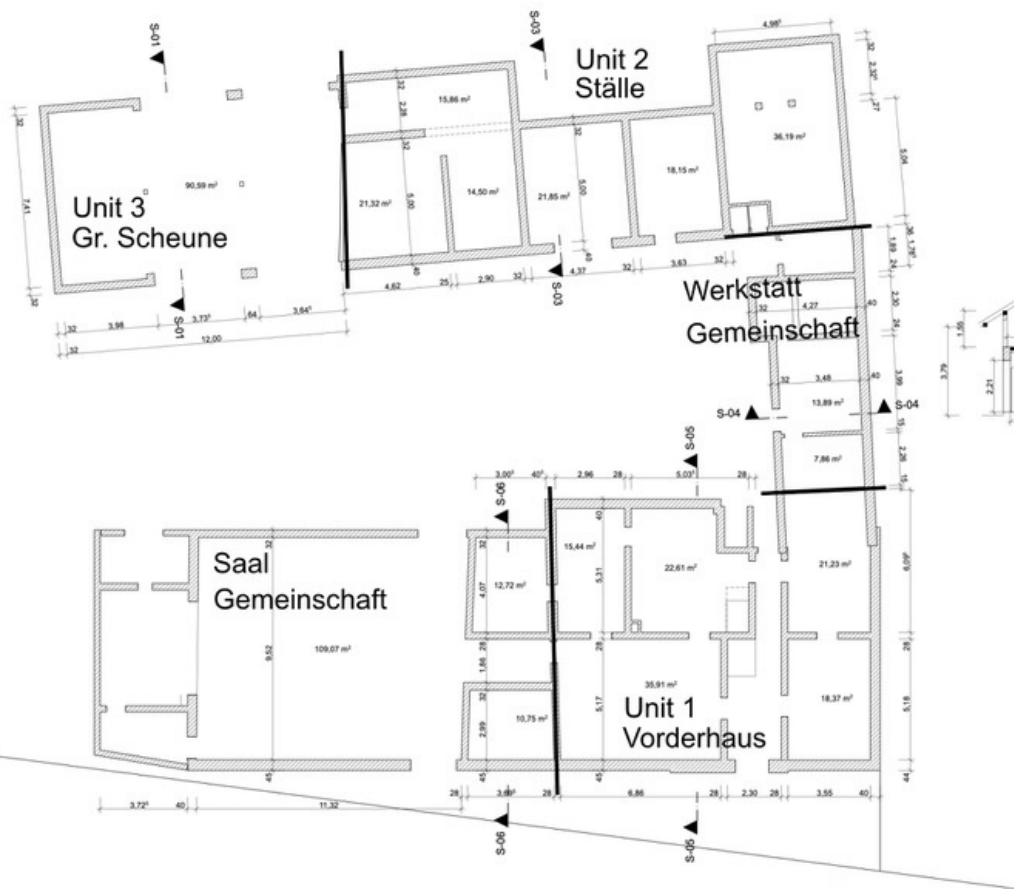
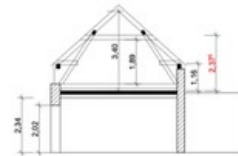
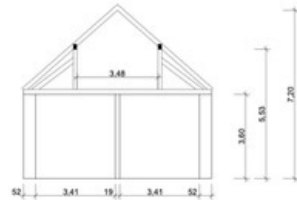
Nächste Schritte

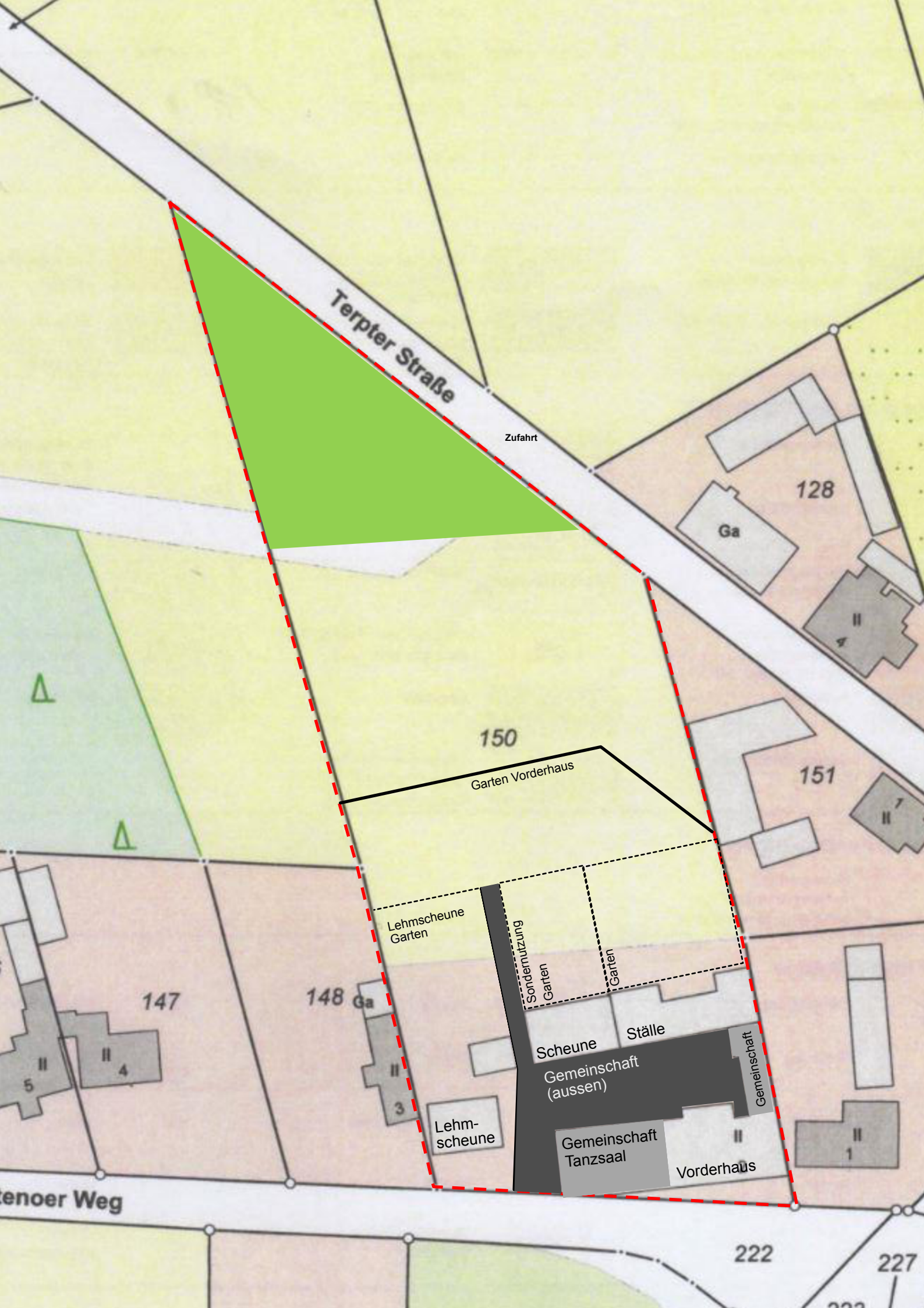
Wenn ihr als Gruppe oder Einzelperson Interesse habt, würden wir uns freuen, von euch zu hören und ein paar Informationen über euch zu erhalten.

Mitte/Ende August planen wir einen Besichtigungstermin für alle, die Interesse bekunden

Wenn ihr an weiteren Informationen oder einer Besichtigung interessiert seid, könnt ihr uns unter folgender Adresse erreichen:

grossradden@gmail.com





Derzeit prüfen wir die folgenden Optionen für die Übergabe des Projekts

A) Verkauf des gesamten Ensembles (Vorderhaus, Scheunen, Ställe, Garten) an eine Gruppe, Genossenschaft oder einen Verein, die bzw. der das Projekt fortsetzen und weiterentwickeln möchte.

A) Sale of the entire ensemble (front house, barns, garden) to one group, cooperative or association that wants to continue and develop the project.

Gross Radden Costs	
All units	
Vorderhaus, Ställe, Gr. Scheune, Lehmscheune, Saal, Werkstatt, Garten	TOTAL COST: 250,000€

B) Aufteilung in eine Wohnungseigentümergeinschaft (WEG), bei der die Immobilie in rechtlich eigenständige Einheiten aufgeteilt würde (entweder im Selbstausbau oder als Baugruppe), die sich im Besitz verschiedener Parteien befinden können, während Gemeinschaftsflächen und Infrastruktur gemeinsam genutzt und instand werden.

Für Option B sind folgende Aufteilungen möglich:

- Einheit 1 / Vorderhaus: ca. 120 m² Grundfläche; Dachboden ausbaubar, plus Garten
- Einheit 2 / Stallungen: ca. 120 m² Grundfläche; Dachboden teilweise ausbaubar, plus Garten
- Einheit 3 / Große Scheune: ca. 90 m² Grundfläche; weitere Stockwerke können hinzugefügt werden, plus Garten
- Einheit 4 / Lehmhaus: ca. 60 m² Grundfläche; weitere Stockwerke können hinzugefügt werden, dazu Garten
- Gemeinschaftsbereiche: Tanzsaal + Werkstätten, dazu gemeinsamer Hof und Zufahrt

B) Division into a condominium structure (WEG), where the property would be split into legally independent units that can be owned by different parties while sharing common spaces and infrastructure. For option B, possible divisions are as follows:

- Unit 1 / Front House: approx. 120 sqm floor area; attic can be converted, plus garden
- Unit 2 / Stables: approx. 120 sqm floor area; attic can be partly converted, plus garden
- Unit 3 / Big Barn: approx. 90 sqm floor area; more floors can be added, plus garden
- Unit 4 / Cob House: approx. 60 sqm floor area; more floors can be added, plus garden
- Communal Areas: Dance Hall + Workshops, plus shared Hof

Gross Radden Unit Costs			
<u>Units</u>		<u>Unit cost</u>	<u>Extra cost</u>
Unit 1	Vorderhaus + Garten	150.000 €	plus * x
Unit 2	Ställe + Garten	30.000 €	plus * x
Unit 3	Gr. Scheune + Garten	40.000 €	plus * x
Unit 4	Lehmscheune + Garten	30.000 €	plus * x
Gemeinschaft	Saal / Verein - Gemeinschaft		
Gemeinschaft	Werkstatt und Backofen		
Gemeinschaft	Hof		
	* Kosten für die Einheiten zuzüglich der Anfangsinvestitionen (Dach der Gemeinschaft; Abteilungen; Infrastruktur)		
	* cost for units plus first investments (roof of Gemeinschaft; divisions; infrastructure)		

BUILDINGS and LAND



Land and garden for sale

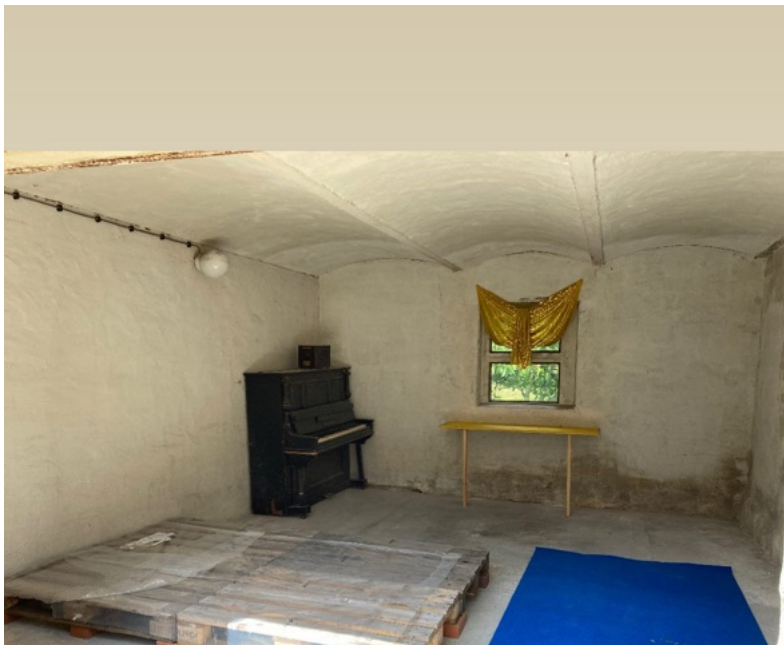


Barns in the Back Hof



Dance hall with stage

Inside the front house



New bathroom



HOF and Garden



Big Barn



Village



Surrounding area / lakes and forest

