

HOF PRÄDIKOW



Foto: Jörg Gläser

EIN WOHN- UND ARBEITSPROJEKT

der Mietergenossenschaft SelbstBau e.G.,
der trias – gemeinnützige Stiftung für Boden, Ökologie & Wohnen
und des Hof Prädikow e.V.



Mietergenossenschaft
SelbstBau e.G.





Foto: Jörg Gläscher



Im 250-Einwohner Dorf Prädikow in der Märkischen Schweiz, etwa eine Autostunde vom Berliner Stadtzentrum entfernt, entsteht auf einem ehemaligen, unter Denkmalschutz stehenden Gutshof ein Modellvorhaben für den gesellschaftlichen Wandel im ländlichen Raum. Schrittweise entwickeln wir hier eine solidarische Hofgemeinschaft mit modernen Arbeitskonzepten, die ein Pendeln in die Stadt entbehrlich machen.

Um einen weitläufigen Innenhof gruppiert sich ein Ensemble aus fünfzehn historischen Gebäuden: vom Rinderstall über eine Brauerei bis zum Gutshaus. Von temporären Zwischennutzungen abgesehen steht der alte Gutshof nun fast seit 30 Jahren leer. Die teilweise schon sehr maroden Gebäude sollen erhalten, denkmalgerecht saniert und so einer zeitgemäßen Nutzung zugeführt werden. Hinzu kommen rund sechs Hektar Land, die direkt an das Hofgelände angrenzen.

2016 kaufte die Stiftung trias den Hof Prädikow und hat mit der Berliner Mietergenossenschaft SelbstBau e.G. einen Erbbaurechtsvertrag über 99 Jahre abgeschlossen. Unter dem Dach der Genossenschaft hat sich eine Gruppe von rund 40 engagierten Berliner*innen unterschiedlichen Alters zusammengefunden, die ihren Lebensmittelpunkt nach Prädikow verlegen wollen. Auf dem Gut ziehen mit den neuen Bewohner*innen unterschiedliche Lebensentwürfe ein, die Stadt- und Land miteinander verknüpfen: Digitale und urbane Arbeitskultur gehen einher mit der Nähe zu Natur, handwerklicher und künstlerischer Arbeit und dem Austausch mit dem Dorf. Im ehemaligen Verwalterhaus wird ein Angebot für ältere Menschen mit barrierefreien Wohnungen geschaffen, daneben beginnt die Idee einer KiTa zu keimen.

„Wir wollen auf dem Hof kein abgeschlossenes UFO sein, das in dem kleinen Dorf landet.“

GEMEINSCHAFT

Hof Prädikow ist ein Gemeinschaftsprojekt welches zuerst einmal vom genossenschaftlichen Wohnen bestimmt wird: In jeder Wohnung ist mindestens eine Person Mitglied der SelbstBau e.G.. Angestrebt ist die Schaffung eines vergleichbaren guten Wohnungsstandard bei gleichen Mietkonditionen, obwohl der Aufwand für den Umbau der verschiedenen Gebäude zu Wohnzwecken sehr unterschiedlich ist. Hof Prädikow bietet Platz und Gestaltungsmöglichkeiten für Singles, Paare, Senioren und Familien.

Die barrierefreien und behindertenfreundlichen Wohnungen im ehemaligen Verwalterhaus sind besonders für ältere oder auch Menschen mit körperlichen Einschränkungen geeignet. In dem Gebäude ist außerdem ein Informationszentrum mit Musterwohnung zum Wohnen im Alter vorgesehen, welches vom Bundesministerium für Familie, Senioren, Frauen und Jugend (BMFSFJ) mit einem Baukostenzuschuss unterstützt wird. Der Hof bietet jede Menge Möglichkeiten für alle Generationen, sich aktiv an seiner Gestaltung zu beteiligen.

Wir wollen auf dem Hof kein abgeschlossenes UFO sein, das in dem kleinen Dorf landet. Seit Beginn des Projektes pflegen wir den Kontakt zu Dorf- und Gemeindebewohner*innen. Wir engagieren uns beim Dorffest und organisieren gemeinsam das sogenannte „Dorfwohnzimmer“, ein kleiner, feiner Ort des Austauschs und der gemeinsamen Planungen.

WERTE

Unser Projekt ist nicht dogmatisch. Dennoch haben wir ein paar Leitplanken, die uns einen: Wir bemühen uns um ökologische Nachhaltigkeit, arbeiten kollaborativ und geben unser Wissen gerne weiter. Digital zu kommunizieren ist für unser Projekt ebenso wichtig wie der persönliche, wertschätzende und wohlwollende Umgang untereinander. Wir lehnen jegliche Form von Fremdenfeindlichkeit, Rassismus und Rechtspopulismus ab.



Foto: Jörg Gläser

Dorf- und Hoffest

VIELFALT

Der Hof soll vor allem eins sein: vielfältig. Wir wollen eine große Bandbreite an Aktivitäten, Berufsbildern und Charakteren auf dem Hof versammeln. Eben ein richtiger lebendiger Kiez mit vielen Möglichkeiten, Ideen aller Art zu realisieren. Der Platz ist vorhanden! Was es noch zusätzlich braucht, sind Menschen mit Zeit, Energie und/oder finanziellen Mitteln für größere Projekte.

WOHNEN UND ARBEITEN

Auf Hof Prädikow trifft modernes Arbeiten auf ländliches Wohnen. In der Synthese dieser vermeintlichen Gegensätze entstehen neue Lebens- und Arbeitsentwürfe. Sie sind der Kern unserer Vision und wir wollen hier Vorreiter sein. Bereits vor Ort sind eine Zebu-Zucht und der Verein Netzwerk Zukunftsorte. In Planung bzw. im Aufbau sind, eine Goldschmiede, die Tischlerei mit offener Werkstatt, Bildungs-, Seminar- und Therapieangebote, Ateliers, Musikräume; bereit für den Umzug sind digitales Gewerbe und die Beratungsagentur studiovorort. Vorstellbar wäre auch die Betreuung eines privaten Gästehauses in Verbindung mit einem Coworking Space auf dem Hof. Dazu gibt es bereits einige Ideen und Unterstützer in der bestehenden Hofgruppe.

Hof Prädikow bietet Platz und Gestaltungsmöglichkeiten für Singles, Paare, Rentner und Familien. Die aktuelle Gruppe ist mit einem Durchschnittsalter (mit Kindern) von 30 im Vergleich zum Brandenburger Durchschnittsalter relativ jung. Es gibt 18 Kinder zwischen 1 – 12 Jahren.

Die ersten Bauanträge sind mit einiger Vorarbeit der bestehenden Gruppe auf den Weg gebracht. Nun suchen wir für die momentan freien Wohnungen Menschen, die uns ergänzen und das Projekt komplettieren.

MENSCHEN IM BESTEN ALTER

Insbesondere die barrierefreie Wohnungen im ehemaligen Verwalterhaus sind besonders für ältere Menschen geeignet und wir freuen uns auf Bewerber*innen in den besten Jahren. Der Hof bietet jede Menge Möglichkeiten für alle, die auch im fortgeschrittenen Alter aktiv in Gemeinschaft (mit Rückzugsraum!) leben möchten.

MENSCHEN MIT GEWERBLICHEN PROJEKTEN

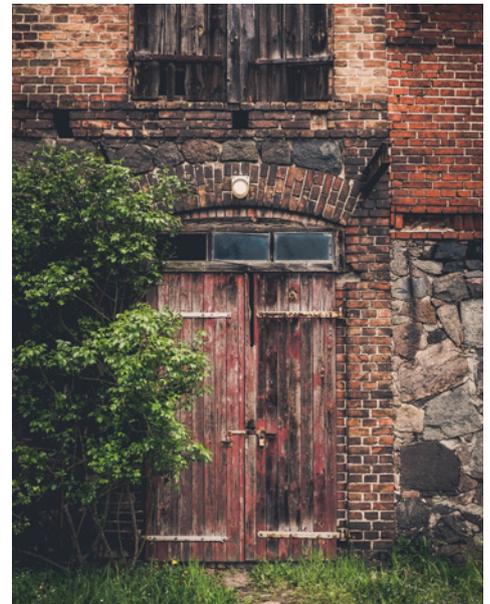
Hof Prädikow ist ein Ort, der Leben und Arbeiten kombiniert. Während die Planung der ersten Wohnungen abgeschlossen ist, gibt es noch freie Flächen, die für eine gewerblich- /künstlerische Nutzung ausgebaut werden möchten. Was es braucht sind gute Ideen, tragbare Nutzungskonzepte und finanzielle Eigenmittel (für Förderungen), um die alten Mauern mit neuem Leben zu füllen. Wir suchen explizit nach Menschen, die ein Gästehaus oder einen Coworking Space entwickeln und betreiben möchten. Auch Handwerksbetriebe oder digitale Dienstleistungen können sich perspektivisch hier ansiedeln. Es gibt so vieles was wir noch nicht kennen – aber wir haben den Raum!

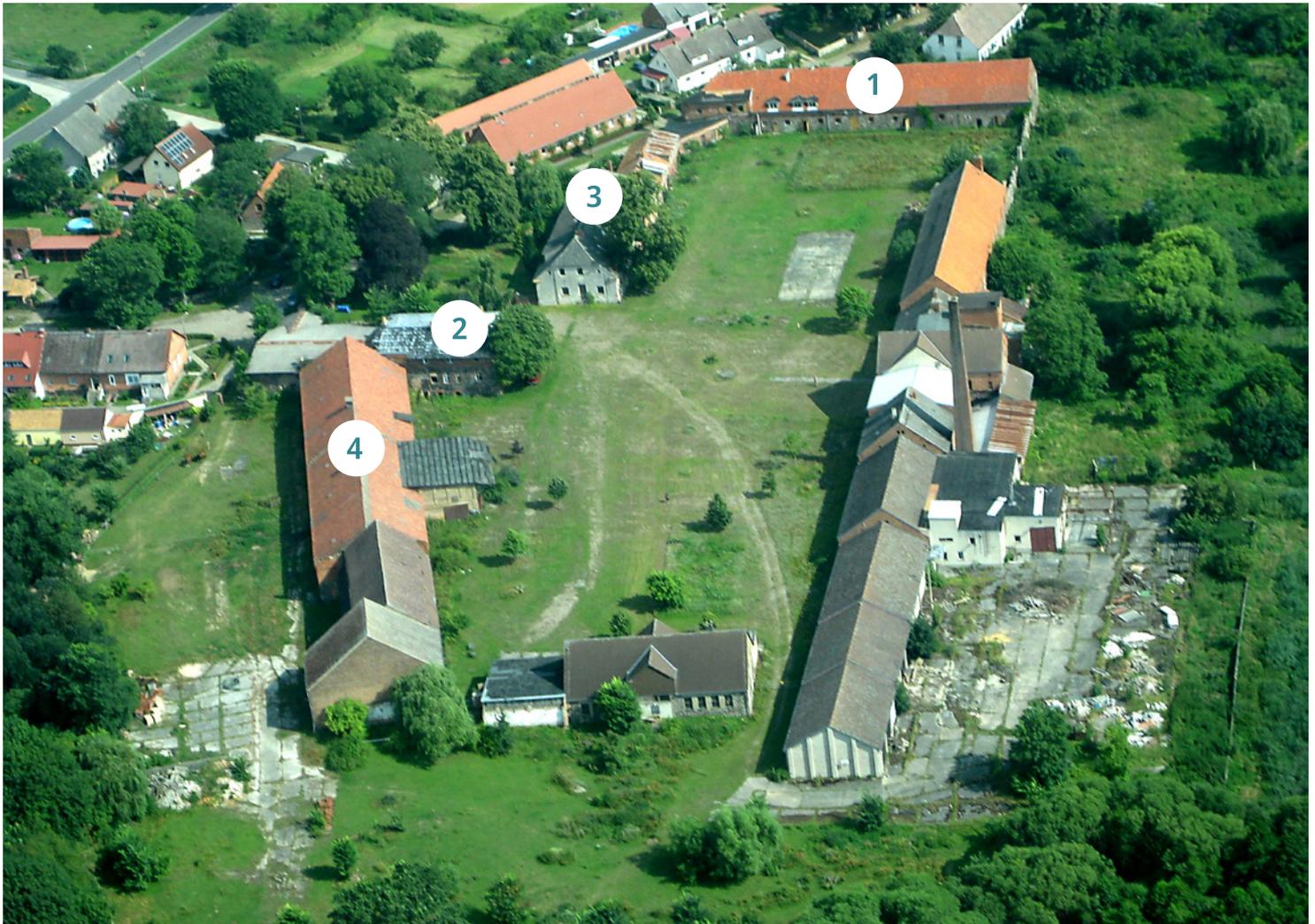
MENSCHEN MIT GESTALTUNGSWILLEN

Unser Hof ist riesig und wunderschön. Die Herausforderungen ihn denkmalgerecht zu erhalten und zu entwickeln sind groß. Dafür suchen wir Mitstreiter*innen die sich in der Gruppe mit Zeit und Know-How aktiv einbringen.



„Für die freien Wohnungen suchen wir momentan Menschen, die uns ergänzen und komplettieren.“





Insgesamt stehen momentan auf dem Hof Prädikow noch zehn Wohnungen für neue Gruppenmitglieder zur Verfügung. Die angegebenen Quadratmeterzahlen können sich noch geringfügig ändern. Alle Wohnungen haben eine Wohnküche oder separate Küche, die Anzahl der zusätzlichen Zimmer ist angegeben.

1. PFERDESTALL

PS5	EG	98 qm	3	hof- und gartenseitig
PS6	EG	82 qm	2	hof- und gartenseitig
PS10	DG	89 qm	3	hof- und gartenseitig, Loggia
PS11	DG	70 qm	2	hof- und gartenseitig, Loggia
PS12	EG/DG	111 qm	3	Maisonette

2. SCHWEIZER HAUS

SH6	DG	78 qm	2	hofseitig, Süd-Ost-Lage
-----	----	-------	---	-------------------------

3. GUTSHAUS

GH2	EG	61 qm	1	hof- und gartenseitig, altersgerecht/barrierefrei
GH3	EG	58 qm	1	hof- und gartenseitig, altersgerecht/barrierefrei
GH4	EG	57 qm	1	gartenseitig, altersgerecht/barrierefrei
GH5	EG	86 qm	3	hof- und gartenseitig, Terrasse

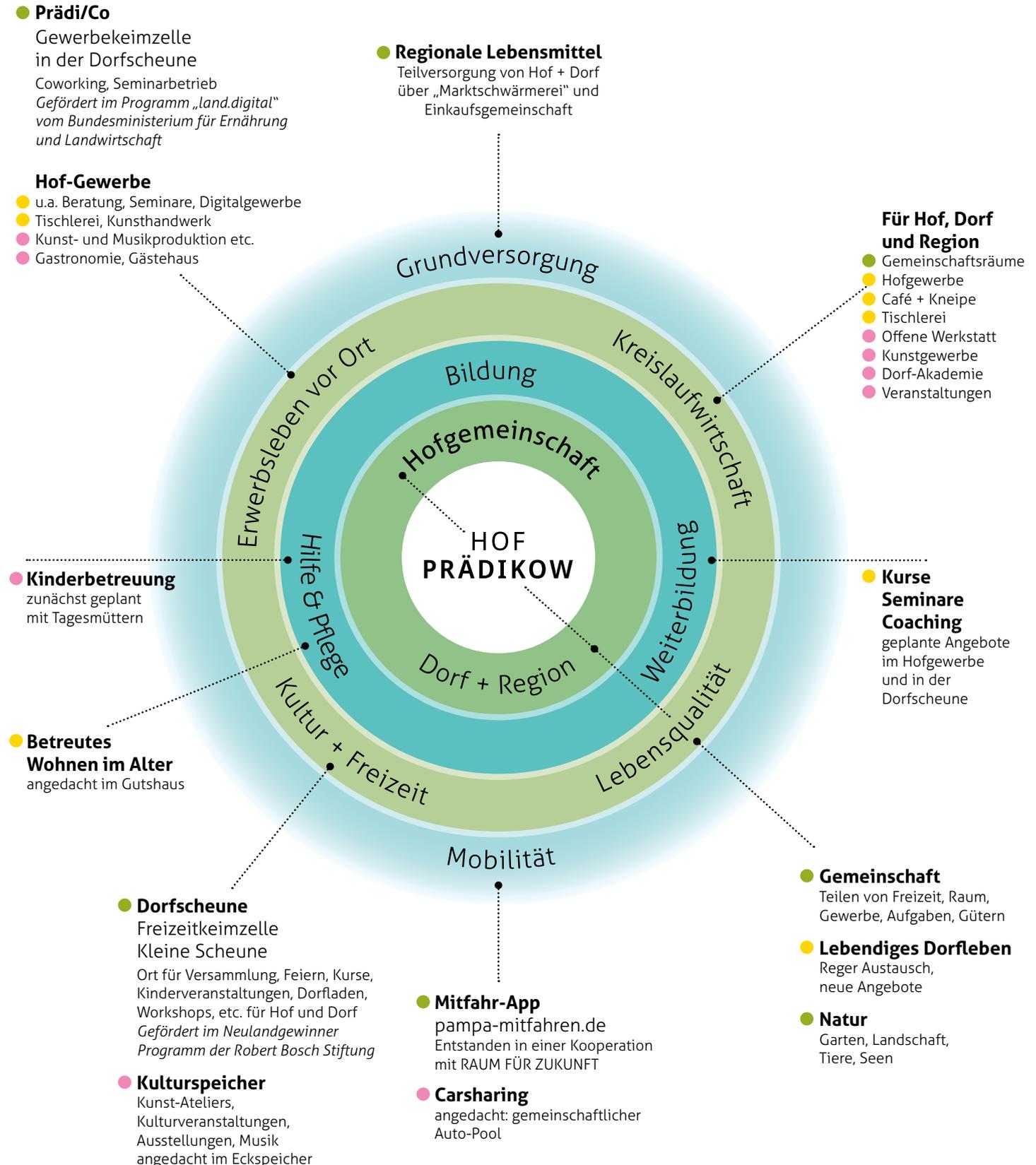
4. RINDERSTALL

Auf dem Hof Prädikow sollen die Bewohner, aber auch externe Gewerbetreibende tätig sein können. Nach unserer bisherigen Einschätzung eignet sich dafür der ehemalige Rinderstall am besten.

HOF PRÄDIKOW

Um auf dem Land leben und arbeiten zu können
braucht es verschiedene Aspekte, die wir in einem ganzheitlichen Ansatz
auf Hof Prädikow entwickeln wollen.

www.hof-praedikow.de



Das Wohnprojekt ist die Basis für die Wiederbelebung des nunmehr seit fast 30 Jahren weitestgehend ungenutzten Hofes. Perspektivisch werden in den historischen Gebäuden rund 50 moderne und energetisch optimierte Wohnungen entstehen. In den bisherigen Planungen sind die unterschiedlichen Nutzungswünsche und -bedürfnisse der zukünftigen Bewohner*innen berücksichtigt.

Bauherrin und Verwalterin ist die Mietergenossenschaft SelbstBau e.G.. Das genossenschaftliche Modell garantiert langfristig die kostengünstige und nachhaltige Bewirtschaftung. Das Handeln der Genossenschaft wird dabei von den folgenden, von ihren Mitgliedern beschlossenen Leitlinien bestimmt:

- Die Miethöhe orientiert sich nicht an einer Profitmaximierung, sondern nur an den tatsächlich anfallenden Investitions- und Bewirtschaftungskosten.
- Die Wohnungen befinden sich im gemeinschaftlichen Besitz aller Mitglieder der Genossenschaft, sodass der geschaffene Wohnraum dauerhaft vor Spekulation geschützt ist.
- Die jeweiligen Projektgruppen organisieren ihr Zusammenleben selbst. Sie entscheiden über die Gestaltung ihrer Häuser, die Nutzung von Gemeinschaftsflächen und die Vergabe freier Wohnungen.
- Bei der Sanierung und Bewirtschaftung der Häuser wird ein ökologischer Umgang mit Ressourcen verfolgt.



Das Hoftor

AUßERDEM WICHTIG ZU WISSEN

- Hof Prädikow steht unter Denkmalschutz.
- Bauherrin ist die SelbstBau e.G..
- Es ist folglich zunächst einmal nicht möglich, das direkte Bauherrenaufgaben von anderen übernommen werden.
- Es kann kein Eigentum erworben werden.
- Jede*r Genoss*in erhält ein Wohnrecht auf Lebenszeit (Vertragsverstöße, welche eine Kündigung rechtfertigen, sind im Mietrecht geregelt.)
- Angestrebt ist, dass jedes Projekt der Genossenschaft einen Vertreter in den Aufsichtsrat der Genossenschaft entsendet.
- Der Mietvertrag, die Mitgliedschaft und die Genossenschaftsanteile können vererbt werden. Verzichten die Erben, müssen diese die Mitgliedschaft kündigen und bekommen dann, nach der satzungsgemäßen Kündigungsfrist, die Genossenschaftsanteile ausgezahlt.



Garten hinter der großen Scheune

1. KOSTEN FÜR DIE MITGLIEDSCHAFT IN DER GENOSSENSCHAFT

a) Einmalige Beitrittsgebühr in die Genossenschaft	Fällig bei Aufnahme in das Wohnprojekt und in die Genossenschaft	51,13 €
b) Zeichnung eines Pflichtanteils		511,29 €

2. KOSTEN FÜR DAS WOHNEN

Zeichnung zusätzlicher Genossenschaftsanteile	Fällig nach der Erteilung der Baugenehmigung Beispiele: 55 qm-Wohnung = € 35.750 / 100 qm-Wohnung = € 65.000 Bei Kündigung des Mietvertrages können auch die weiteren Anteile mit der in der Satzung bestimmten Frist gekündigt werden. Eine Übertragung auf den neuen Wohnungsnutzer ist auch möglich.	vsl. 650 € pro qm
Nettokalt	Grundmiete ohne Nebenkosten	vsl. 10 € pro qm
Kalte Nebenkosten		vsl. 1,50 € pro qm
Warme Nebenkosten	wird nach Verbrauch abgerechnet	vsl. 1 € pro qm
Bruttowarm	Grundmiete mit Neben- und Heizkosten von voraussichtlich €2,50 zuzüglich Strom, Gas, Telefon, W-Lan und GEZ	vsl. 12,50 € pro qm

*auf Grundlage der ersten Kostenschätzung des beauftragten Planungsbüros

3. SONSTIGES*

Vereinsbeitrag Hof Prädikow e.V.	kommt allen zu Gute, unabhängig von der Genossenschaft	40 € im Monat pro Person
Unterstützung der Stiftung trias	Die gemeinnützige Stiftung trias setzt sich für die langfristige Umwandlung von Boden in Allgemeingut, ökologisches Bauen und gemeinschaftliches Wohnen ein. Diesen Zielen fühlen wir uns ebenfalls verbunden und appellieren daher an jedes Mitglied der Hofgruppe, die Arbeit der Stiftung mit einer finanziellen Zuwendung zu unterstützen.	Vorschlag: 2500 € einmalig oder gestaffelt pro Person

*Diese Kosten sind ab Eintritt in die Genossenschaft fällig.

4. KOSTEN FÜR DIE DORFSCHEUNE: noch nicht geklärt

Die aktuelle Corona-Situation lässt wenig Planungssicherheit – auch für unseren Bewerbungsprozess. Wir werden daher vermehrt digitale Treffen durchführen und freuen uns auf ein persönliches Kennenlernen auf dem Hof, sobald das wieder möglich ist. Alle Menschen, die Interesse an unserem Projekt, aber keine digitale Infrastruktur für Livestreams zur Verfügung haben, schreiben uns bitte an bewerber@hof-praedikow.de – wir finden dann gemeinsame Lösungen und greifen auch gern zum Telefonhörer.

Ihr seid interessiert und könnt euch vorstellen, Teil des Hofes zu werden? Die aktuellsten Infos bekommt Ihr auf www.hof-praedikow.de/bewerber. So geht es weiter:

**15. APRIL
18 UHR
LERNT UNS KENNEN
(DIGITAL)**

Alle Interessierten sind zu einem ersten, digitalen Infotreffen per Youtube-Stream eingeladen. Unsere Hofgruppe wird das Projekt, die wichtigsten Eckpunkte, unsere Vision und die freien Wohnungen vorstellen. Wir planen eine etwa 40-minütige Präsentation mit anschließend einer halben Stunde Rückfragen. Für eine bessere Übersicht der Teilnehmer*innen bitte für die Veranstaltung anmelden.

ANMELDUNG INFOTREFFEN

**ENDE APRIL
ALLE DETAILS & FAQ**

Bei Interesse bestehen nach diesen ersten Informationen sicher noch viele weitere, individuelle Fragen. Wir wollen versuchen, sie in kleineren digitalen Gruppen von maximal 20 Personen zu beantworten. In 1 – 2-stündigen Gesprächs- und Fragerunden mit mehreren Vertretern unserer Hofgruppe bekommt ihr die Möglichkeit tiefergehende Fragen zu stellen sowie uns und das Projekt näher kennenzulernen. Die Termine (wir planen 2 – 3) und Anmeldungen senden wir an alle Interessierten nach dem digitalen Infotreffen.

**AB DEM 4. MAI
BEWERBT EUCH!**

Uns interessiert, was euch interessiert: Was reizt euch an Hof Prädikow, was ist eure Motivation, welche Wohnung soll es sein, habt ihr Pläne? Wir haben ein paar Leitfragen an euch in petto, die wir euch gerne an die Hand geben würden. Sie helfen uns, den Überblick zu behalten. Den Bewerbungsbogen könnt ihr ab dem 4. Mai von unserer Website www.hof-praedikow.de downloaden. Bitte ausgefüllt an bewerber@hof-praedikow.de senden.



15. BIS 30. JUNI
VORAUSWAHL

Wir sichten die Bewerbungen und laden diejenigen Bewerber*innen, die uns am passendsten erscheinen, zu weiteren Treffen in kleinerer (digitaler) Runde mit je etwa 10 Personen ein. Wir planen, je drei Bewerber-Parteien pro Wohneinheit einzuladen. Wir führen euch durch die wichtigen Themen des Hofes: Genossenschaftsmodell, Finanzen und Verbindlichkeiten, unsere Gruppe und freie Wohnungen.

BIS 15. OKTOBER
WIR ARBEITEN, FEIERN
UND TAGEN MIT EUCH

Ihr lernt in weiteren Treffen unsere Strukturen, Arbeitsgruppen und -prozesse, dann hoffentlich (!) die zukünftigen Nachbarn und den Hof besser kennen und alle können ein Gefühl dafür entwickeln, ob es auch im "Alltag" funktioniert. Am Ende steht die Entscheidung, ob Ihr Teil des Projekts werden wollt.

ENDE OKTOBER BIS
MITTE NOVEMBER
WIR ENTSCHEIDEN

Wir nutzen unseren internen Entscheidungsprozess um die finalen Bewerber*innen in das Projekt aufzunehmen.

Mit vielen Grüßen,
Euer Team vom Hof Prädikow





SELBSTBAU E.G.

Die SelbstBau e.G. wurde 1990 von den Mieter*innen der Häuser Rykestraße 13/14 in Berlin-Prenzlauer Berg gegründet. Im Gegensatz zu anderen Einhaus- bzw. Kleinstgenossenschaften ist die SelbstBau e.G. nicht beim ursprünglichen Bestand stehen geblieben, sondern hat sich in den 30 Jahren ihres Bestehens stetig weiterentwickelt. Wichtigstes Ziel ist es, den solidarischen Genossenschaftsgedanken in der für die Menschen existentiellen Frage des Wohnens voranzubringen. Ihre Ansprüche verwirklicht die SelbstBau e.G. aktiv in der Gestaltung von sozial verträglichen Mieten, dem Mehrgenerationenwohnen, der gelebten Inklusion in aktiven Hausgruppen, der Schaffung von Gemeinschaftsräumen und den Voraussetzungen für selbstbestimmtes Leben und Arbeiten. Aktuell vereint die Genossenschaft 26 Projekte in Berlin und Brandenburg unter ihrem Dach. www.selbstbau-eg.de

HOF PRÄDIKOW E.V.

Die zukünftigen Bewohner*innen haben sich mit dem gemeinnützigen Verein bereits eine eigenständige Rechtsform gegeben. Der Verein führt die verschiedenen Aktivitäten auf dem Hof zusammen und wird auch Räumlichkeiten selbst verwalten, die für eine gewerbliche oder öffentliche Nutzung vorgesehen sind. www.hof-praedikow.de

STIFTUNG TRIAS

Die gemeinnützige Stiftung trias erwarb das rund 9 Hektar große Gelände und die darauf befindlichen Gebäude Ende 2016. Als Grundstückseigentümerin hat sie den Hof anschließend für 99 Jahre im Erbbaurecht an die SelbstBau e.G. verpachtet. Seit ihrer Gründung im Jahr 2002 fördert die Stiftung Initiativen, die Fragestellungen des Umgangs mit Grund und Boden, ökologischer Nachhaltigkeit und neuen Wohnformen aufnehmen. Neben der Unterstützung Dritter erwirbt die Stiftung zudem selbst aus ihrer Vermögensanlage Grundstücke, um sie gemeinschaftlich organisierten Wohnprojekten und anderen zivilgesellschaftlichen Akteuren zur Verfügung zu stellen. Auf diese Weise werden Boden und Wohnraum dauerhaft der Spekulation entzogen und in gemeinnützige Nutzungen überführt. Von aktuell bundesweit 41 Wohn- und Gewerbeprojekten wurden bereits 6 in Kooperation mit der SelbstBau e.G. realisiert. www.stiftung-trias.de

KONTAKT

Hof Prädikow e.V.

bewerber@hof-praedikow.de

Mietergenossenschaft SelbstBau e.G.

Peter Weber (Mitglied des Vorstandes)
weber@selbstbau-eg.de

Sören Gahrmann (Projektkoordination)
gahrmann@selbstbau-eg.de

Stiftung trias

info@stiftung-trias.de

PLANUNGSBÜROS

skp Kuntze Architekten + Ingenieure

Ausführende Architekten
<https://skp-architekten.de>

Hütten & Paläste Architekten

Nutzungskonzept
<https://www.huettenundpalaeste.de>