

Wohnprojekt in Berkenthin

Realisierung als Baugemeinschaft

Das Vorhaben in Berkenthin wird als Baugemeinschaft realisiert. Sie sind also nicht Wohnungskäufer, sondern Bauherr zusammen mit allen anderen zukünftigen Wohnungseigentümer:innen und haben ein Mitspracherecht bei der Gestaltung der Grundrisse und der Ausstattung der Wohnungen, sowie bei der Gestaltung der Gemeinschaftsflächen. Die Baugemeinschaft befindet sich im Aufbau, die Planungen werden gemeinsam konkretisiert.

In einer guten Nachbarschaft mit mehreren Generationen leben statt in der Anonymität und dennoch Eigentümer:in einer individuellen Wohnung sein?

In einer Baugemeinschaft ist diese Individualität in der Gemeinschaft möglich. Das Bauen in einer privaten Baugemeinschaft ist ein Erfolgsmodell nicht nur in großen Städten, sondern auch in ländlichen Gemeinden.



Professionell begleitet

Die Conplan GmbH & Co KG aus Lübeck ist spezialisiert auf nachbarschaftliches Wohnen und Wohnprojekte. Wir entwickeln und begleiten seit 30 Jahren Wohnprojekte schwerpunktmäßig in Norddeutschland.

Ein Team aus 15 Projektentwickler:innen ist in Lübeck, Hamburg, Kiel und München tätig. Es wurden bereits ca. 100 Projekte mit ca. 2.550 Wohnungen für über 900 Mio. Euro realisiert.

Wir bringen die Interessent:innen zusammen und organisieren den gesamten Prozess von der Gründung der Baugemeinschaft bis zur Fertigstellung. Wir begleiten Baugemeinschaften von der ersten Idee über den Grundstückkauf und das gemeinsame Bauen bis zum Einzug.

Wir kümmern uns um die individuellen Finanzierungen, die Abrechnung, die notwendigen Verträge und den Kontakt zu den Baufirmen und Planern.





Der Ort

Die Gemeinde Berkenthin liegt am Elbe-Lübeck-Kanal ca. 20 km südlich von Lübeck und ca. 60 km nordöstlich von Hamburg. Sie gehört zum Herzogtum Lauenburg und hat rd. 2.000 Einwohner*innen. Berkenthin bietet aufgrund seiner Größe die notwendige alltägliche Grundversorgung und ermöglicht das Leben in einer weitgehend unverbauten Umgebung in unmittelbarer Nähe zu dem angrenzenden Naturpark Lauenburgische Seen.



Das Grundstück

Der Bauplatz an der Friedenstraße liegt am ruhigen südlichen Ortsrand und grenzt an den Friedhof mit altem Baumbestand. Er ist an zwei Seiten von Knicks eingefasst.

Die Planung

Wohnungsmix: es entstehen maximal 15 Wohneinheiten. Die Wohnungen, Reihenhäuser und Maisonetten haben Wohnflächen von 60 bis 150 m². Die Grundrisse können in einem bestimmten Rahmen individuell mit der Architektin gestaltet werden.

Bauweise: Die Gebäude haben 2 bzw. 2,5 Geschosse und sollen in Holzbauweise errichtet werden. Sie sind in zwei Reihen angeordnet, ein „U-förmiger“ Laubengang auf der Innenseite fasst die beiden „Zeilen“ zu einer Einheit zusammen und verbindet die Wohnungen. Das nachhaltige Energiekonzept wird noch entwickelt; angestrebt wird eine zentrale Energieversorgung.

Erschließung und Außenbereich: In der Mitte des Grundstückes entsteht ein zentraler gemeinschaftlich nutzbarer Außenbereich. Auf den Außenseiten der Gebäude liegen die individuellen Terrassen und Balkone. Der Laubengang dient der Erschließung der Wohnungen im Obergeschoss, hier ist auch ein Aufzug vorgesehen. Es soll eventuell einen Gemeinschaftsraum geben, der auch als Gästewohnung genutzt werden kann.



Der Lageplan



Wohnungsmix:
 3 RH ca. 160 qm BGF, HNF ca. 110 qm
 1 RH ca. 200 qm BGF, HNF ca. 150 qm
 1 Maisonette WE ca. 120 qm BGF, HNF ca. 90 qm
 Ca. 8-9 ME von 80 ca. qm BGF qm, HNF ca. 60 qm
 Mindestens 1520 qm BGF / ca. 1070 qm WF
 ca. 14 WE

BAUVORHABEN		
Neubau B-Plan 25		
PROJEKTADRESSE		
Friedensstraße		
ZEICHNUNGEN		
Übersicht Lageplan Hand-Out	1:200	08.05.2025 ms
Planusschnitt	Maßstab	Stand
BAUHER / IN		
Baugruppe c/o Conplan		
Ort	Datum	Unterschrift

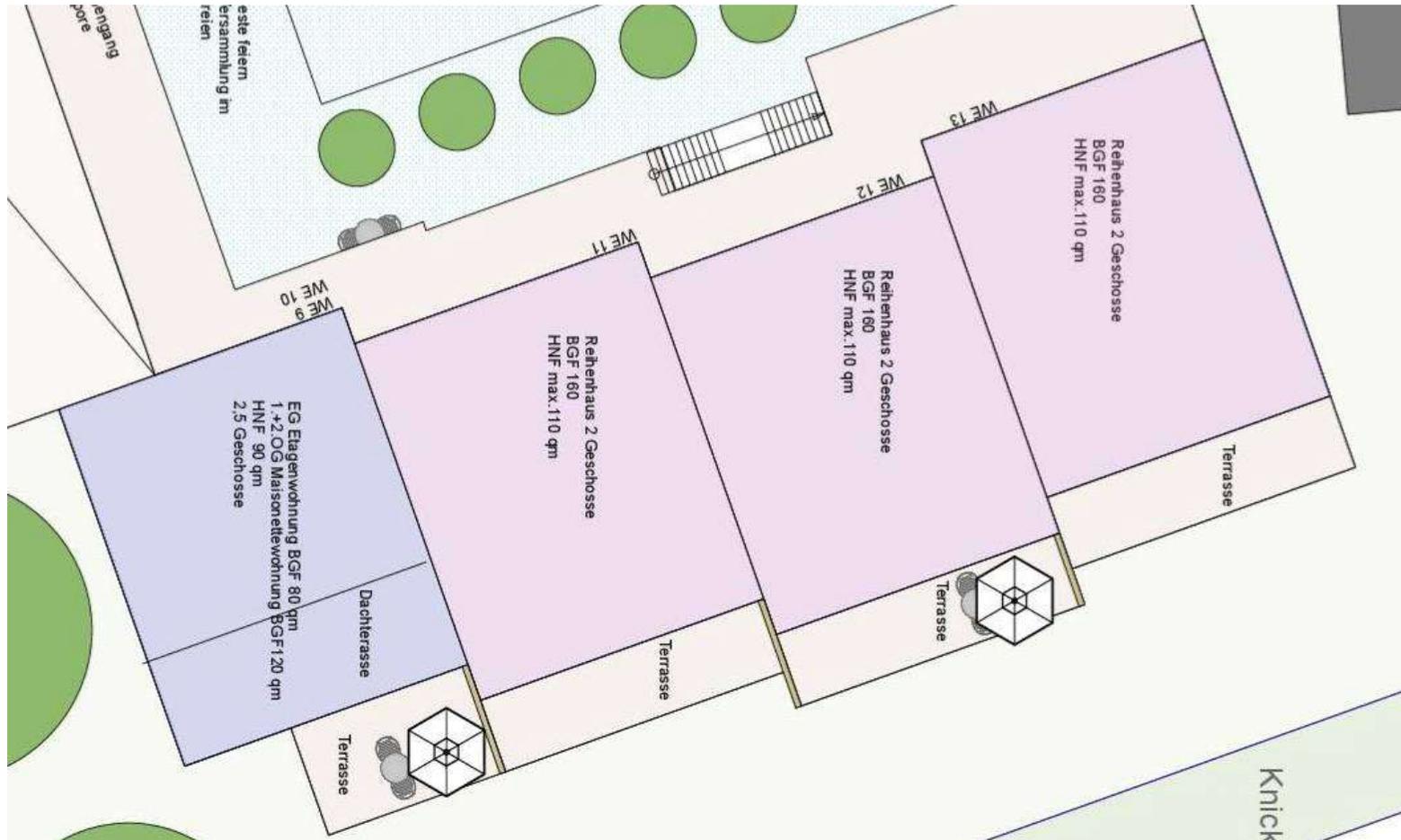
sirius
 bauprojektmanagement
 + architektur gmbh
 Dipl.-Ing. Mariam Spieker
 Architektin

Am Seibert 14
 23019 Buxtehude
 mariam.spieker@sirius.de
 t. 04544.6790194
 m. 0171 - 6204830

Östliche Gebäude mit Wohnungen (EG oder OG) und Reihenhaus (2,5 Geschosse)



Westliche Gebäude mit Maisonnette und Reihenhäusern (2 Geschosse)



Die Kosten

Eine detaillierte Kostenschätzung wird noch erstellt. Die angegebenen Kosten basieren auf einer ersten Kostenschätzung und können sich noch ändern.

Die kalkulierten Gesamtkosten betragen ca. 4.500 €/m² Wohnfläche. Hinzu kommen Lagefaktoren, Sonderwünsche, Schuppen, Stellplatz, Reserven, Einbauküche etc.

Da es sich um ein Baugruppenprojekt handelt, entsteht keine Courtage. Auch Kosten für Grunderwerbsteuer und Notarkosten sind bereits in der Kalkulation enthalten.

Beispielgrundrisse

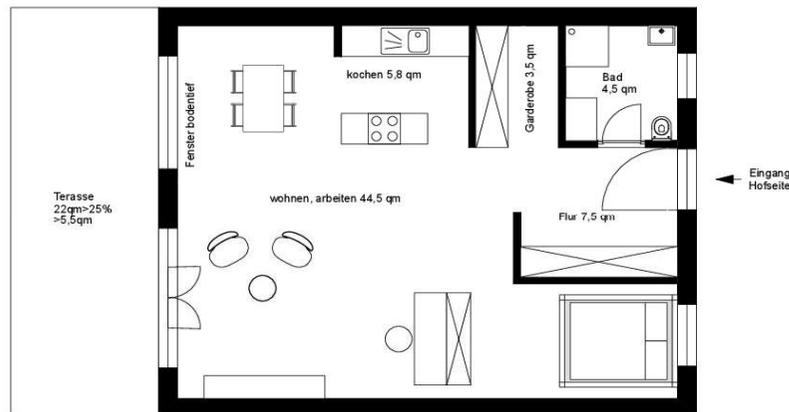
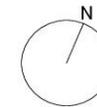
Die Grundrissplanungen sind beispielhaft und können angepasst werden.

- Wohnungen im Erdgeschoss
- Wohnung im 1. Obergeschoss
- Maisonettewohnungen
- Reihenhaus 2 Geschosse

Es sind auch geringfügig kleinere Wohnungen oder ein größeres Reihenhaus (2,5 Geschosse) planbar.

Entwurf Grundrisse Etagenwohnung, Variante D

Erdgeschoss ebenerdig



Variante D

ZEICHNUNGEN

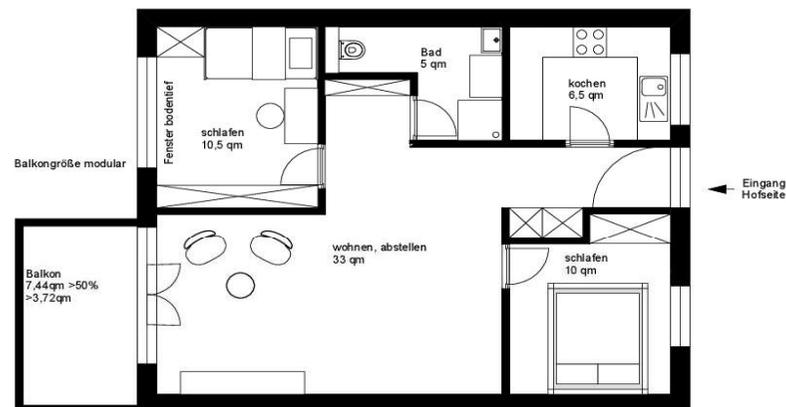
1 : 100 16.07.2025 sr
Planausschnitt Maßstab Stand

sirius

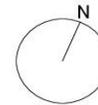
bauprojektmanagement
+ architektur gmbh
Dipl.-Ing. Myriam Spicka
Architektin

Am Schart 14
23919 Berkenhün
myriam-spicka@b-sirius.de
t: 04544-8790184
m: 0171 - 8204830

Entwurf Grundriss Etagenwohnung, Variante B
Obergeschoss Erschließung vom Laubengang

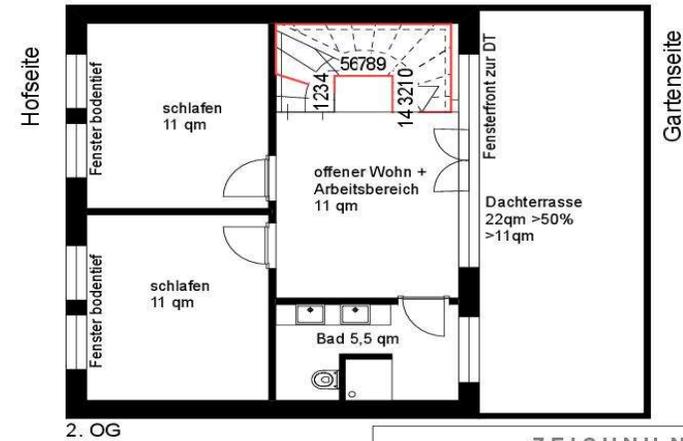
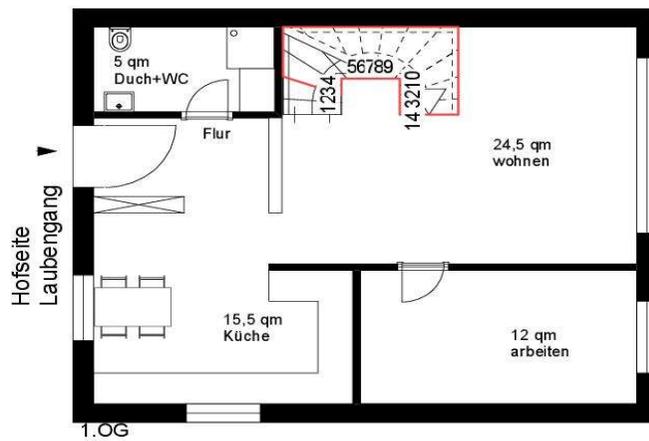
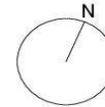


Variante B



ZEICHNUNGEN		
Planausschnitt	1 : 100 Maßstab	16.07.2025 sr Stand
<p>sirius </p> <p>bauprojektmanagement + architektur gmbh Dipl.-Ing. Myriam Spicka Architektin</p> <p>Am Scharf 14 23919 Berkenhthn myriam-spicka@ib-sirius.de t: 04544-8790184 m: 0171 - 6204830</p>		

Entwurf Maisonettewohnung
Erschließung vom Laubengang



ZEICHNUNGEN

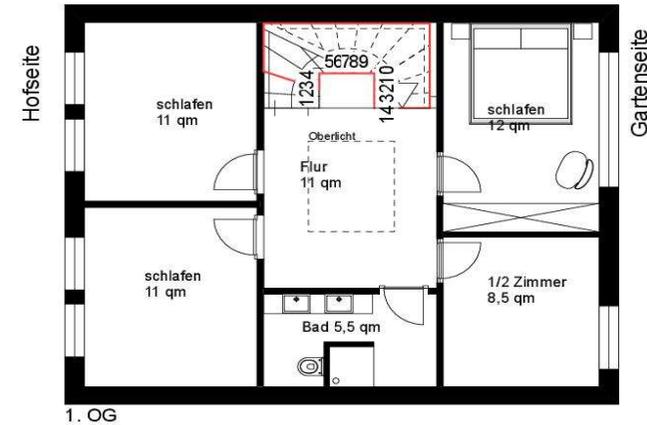
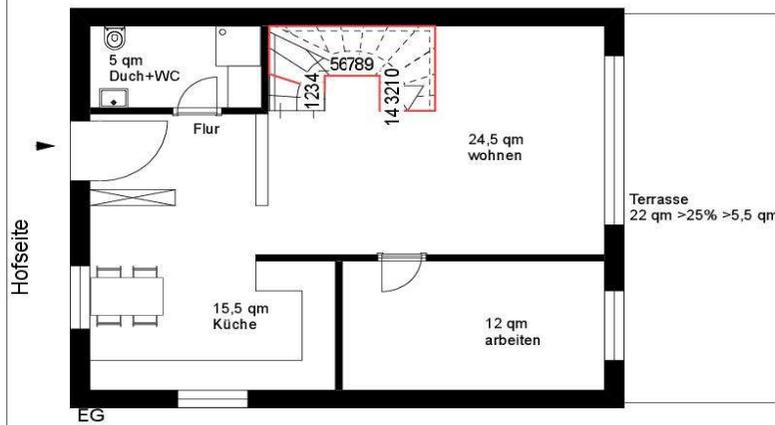
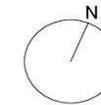
1 : 100 16.07.2025 sr
Planausschnitt Maßstab Stand



bauprojektmanagement
+ architektur gmbh
Dipl.-Ing. Myriam Spicka
Architektin

Am Schart 14
23919 Berkenhthn
myriam-spicka@b-sirius.de
t: 04544-8790184
m: 0171 - 6204830

Entwurf Reihenhaus
Erschließung Erdgeschoss hofseitig



ZEICHNUNGEN

1 : 100 16.07.2025 sr
Planausschnitt Maßstab Stand



bauprojektmanagement
+ architektur gmbh
Dipl.-Ing. Myriam Spicka
Architektin

Am Schart 14
23919 Berkenhthn
myriam-spicka@b-sirius.de
t: 04544-8790184
m: 0171 - 6204830

Das Bauen:

Die Baugemeinschaft befindet sich Aufbau, wir führen Gespräche mit Interessent:innen, um eine Kerngruppe aufzubauen. Gerne beantworten wir auch Ihre Fragen.

Der Ablauf:

- Bildung einer Kerngruppe, die die Planungen konkretisiert
- Gründung einer Planungsgemeinschaft durch die Kerngruppe (als GbR)
- Eintritt weiterer Interessent:innen in die Planungs-GbR
=> Eintrittsgeld (1.000 € pro WE)
- Zusammenarbeit in der Planungsgemeinschaft
- Ansprache weiterer Interessent:innen, die in die GbR eintreten
- Wohnungs-Planung mit der Architektin
- Finanzierung der Planung über Planungseinlagen
(bis zum Kauf 200 €/m²)
- Grundstückskauf durch die Planungs-GbR (ab 70% Belegungsquote)
- Umwandlung der Planungs- in eine Baugemeinschaft (GbR)
- Die Baugemeinschaft tritt als Bauherr auf (ab 80 % Belegungsquote)
- Finanzierung der Baukosten gemeinsam durch die Mitglieder der Baugemeinschaft (keine Gewinnmarge für einen Bauträger / Investor)

Das Wohnen:

Im Zusammenhang mit dem Kauf wird das Grundstück nach Wohnungseigentumsgesetz geteilt. Jede/r erhält sein eigenes Wohnungseigentumsgrundbuch. Die Teilungserklärung regelt die formalen Grundlagen.

Die Gemeinschaft der Wohnungseigentümer:innen kann darüber hinaus in der Gemeinschafts-ordnung das regeln, was wichtig ist. Es erfolgt keine Real-Teilung des Grundstückes.

Die Wohnungseigentümergeinschaft/Teilungserklärung

- Grundstückszusammenhang bleibt erhalten
- 10 - 15 Wohnungseigentümer:innen/ Wohnungen in 9 Gebäuden
- Gemeinschaftseinrichtungen als Gemeinschaftseigentum in der WEG
- Gemeinschaftliche Grundstücksnutzung
- Private Nutzung unmittelbar um die Häuser herum
- Gemeinsame Energieversorgung, Erschließung und Ver- und Entsorgung
- Gemeinsame Außenanlagen (Wege, Stellplätze, Grill-Platz, ...)

Der Zeitplan:	August/September 2025	Information von Interessent:innen Bildung einer Kerngruppe
	Oktober 2025	Gründung einer Planungsgemeinschaft GbR durch die Kerngruppe mit 3 bis 4 Bauparteien
	Oktober/ November 2025	Zusammenarbeit in der Planungsgemeinschaft Beauftragung der Architektin mit den ersten Leistungsphasen Ansprache weiterer Interessent:innen, die in die GbR eintreten. Vorbereitung des Grundstückkaufes und des Bauantrages (bei ca 70% Belegungsquote)
	Winter 2025/26	Grundstückskauf, Umwandlung in Baugemeinschafts GbR und sofortige Teilung nach WEG
	Frühjahr 2026	Ausschreibung, Baubeginn (bei mindestens 80% Belegungsquote)
	Sommer 2027	Fertigstellung

Wir freuen uns auf Interessentinnen und Interessenten
die gemeinsam mit uns das Projekt realisieren möchten



Conplan Projektentwicklungsgesellschaft mbH & Co. KG

Hansestraße 24, 23558 Lübeck

Dipl.-Kfm. Jörg Clasen

Fon: 0451 – 707 3880

clasen@conplan-projekte.de