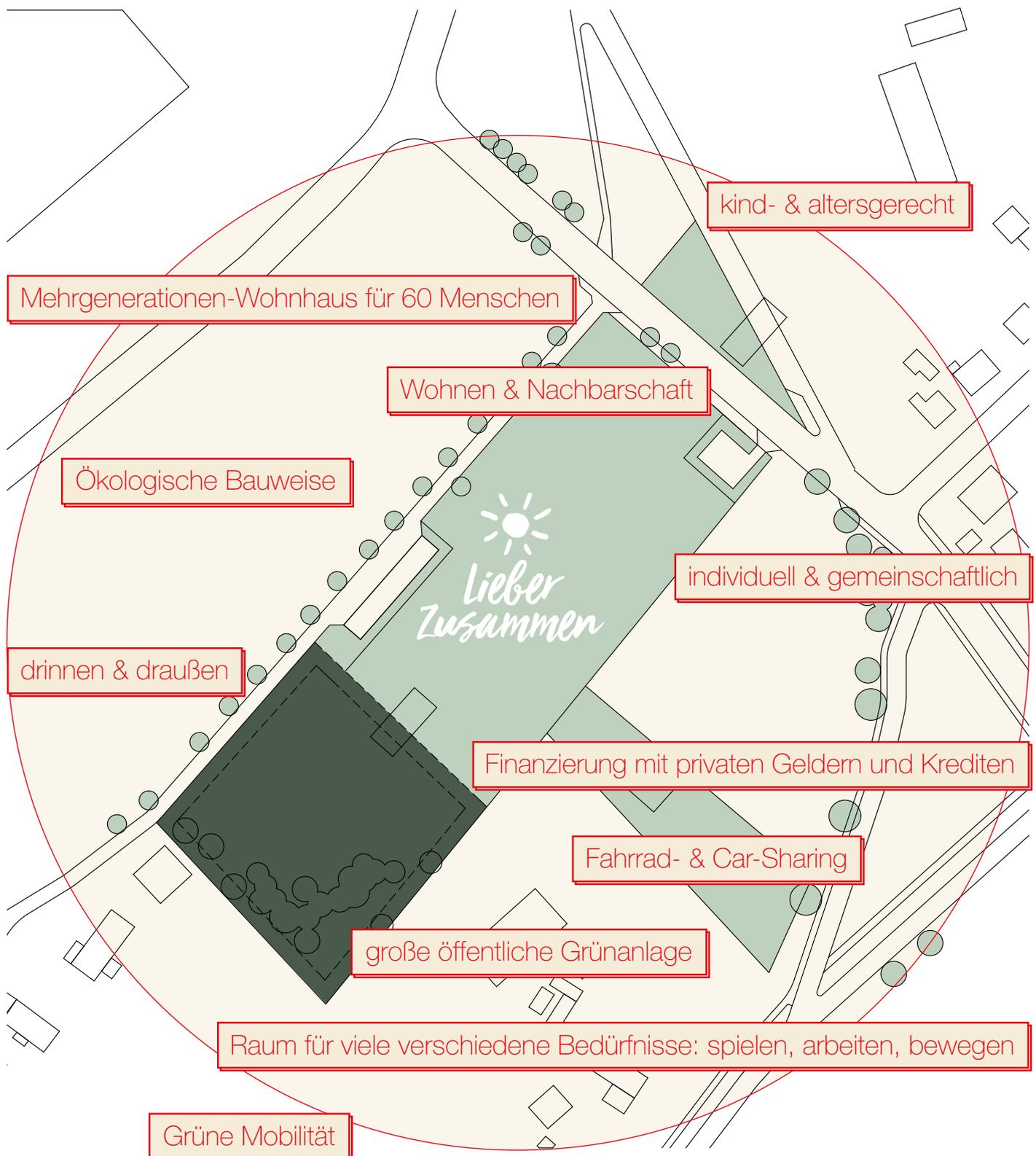


# Lieber Zusammen

## Ein Wohnprojekt in Dahlwitz-Hoppegarten



# ☀ Lieber Zusammen

## Ein Verein schafft Wohnraum

Initiiert wird das Bauvorhaben vom Verein Lieber Zusammen e. V.. Wir sind ein Freundeskreis in den Dreißigern und beruflich in den Bereichen Architektur, Soziales, Gesundheit, Umweltschutz, Kultur und Politik tätig. Als Verein entwickeln wir das Wohnprojekt Dahlwitz-Hoppegarten im Ehrenamt und verknüpfen unsere vielfältigen Expertisen mit einer klaren Zukunftsvision: Nach Studium, Reisen, vielen Umzügen und Etablierung im Beruf wünschen wir uns für die jetzige Lebensphase eine neue Wohnform. Wir wollen in einer großen, vielfältigen Gemeinschaft leben, die wir zusammen gestalten und verwalten. Hier sollen unsere Kinder gemeinsam aufwachsen und viele weitere Menschen das Zusammenleben bereichern. In den nächsten Monaten und Jahren wird der Verein mit der Weiterentwicklung des Vorhabens wachsen, von derzeit 12 Mitgliedern hin zu einer großen Gruppe, die die vielfältigen Aufgaben der Gemeinschaft übernimmt.



# Lieber Zusammen

## So wollen wir leben

Auf der derzeitigen Brache am Neubauernweg bauen wir in den kommenden Jahren ein Haus für 60 Mieter\*innen mit großer öffentlicher Grünanlage. Der Neubau orientiert sich an den ortsüblichen älteren und gründerzeitlichen Gebäuden: Geplant ist ein kompaktes, aus mehreren miteinander verbundenen Baukörpern bestehendes bauliches Ensemble mit bis zu zweieinhalb Geschossen.

Es entstehen Wohnräume für Familien, Alleinlebende und große WGs und darüber hinaus Werkstatt, Gemeinschaftsküche, Büro und Bewegungsraum zur gemeinsamen Nutzung. Die Privaträume halten wir klein und ermöglichen somit günstige Mieten. Für eine generationenübergreifende Durchmischung planen wir viele Wohnungen und die Gemeinschaftsräume barrierefrei sowie kindgerechte Spielbereiche drinnen und draußen. Die bauliche Struktur folgt mit ihrer Höhenstaffelung der in Richtung Süden abfallenden Topographie des Grundstücks. Sie bildet einen Gemeinschaftshof im südwestlichen Grundstückteil und bietet mehrere Durchblicke und Durchwegungen in Richtung der östlich gelegenen großen Grünfläche.

Es ist uns wichtig, ressourcenschonend zu leben und zu bauen. Gebäude und Außenbereiche werden nach ökologischen Kriterien gestaltet sein und durch möglichst wenig Flächenversiegelung und Wege in die Tiefe des Grundstücks Raum für Natur lassen. Die Regenwasserversickerung soll auf dem Grundstück erfolgen und es wird die Errichtung einer Kleinkläranlage geprüft. Die Erschließung des Geländes erfolgt ausschließlich fußläufig und für unsere Mobilität darüber hinaus entwickeln wir ein zukunftsfähiges Modell (siehe Anhang).

Unser Vorhaben geht über gemeinsames Wohnen hinaus und bezieht auch die Nachbarschaft mit ein. In einem kleinen Regionalladen mit Café wollen wir uns mit regionalem Brot, Trockenwaren, Obst und Gemüse versorgen und im gemeinschaftlichen Büro können einzelne Tische an Nachbar\*innen vermietet werden. Wir können uns auch vorstellen, dass für die verschiedenen Nutzer\*innen und Bewohner\*innen des Hauses günstige Mahlzeiten in einer kleinen Cafeteria angeboten werden. Die Gewerbeflächen sollen an einem kleinen Platz liegen, der am nordöstlichen Teil der Baufläche, direkt am Neubauernweg entsteht.

Neben privaten Gärten für die Mieter\*innen planen wir eine große öffentliche Grünanlage mit Beeten für Schulklassen, einer Streuobstwiese und Flächen zum Ballspielen, einem Abenteuerspielplatz und einer kleinen Freilichtbühne (mehr dazu in der Anlage „Eine Grünfläche für alle“). In die Entwicklung wollen wir lokale Initiativen und Institutionen einbinden und für die Nachbarschaft den Zugang über einen kleinen Weg direkt von der Rudolf-Breitscheid-Straße ermöglichen.

Mit unserem Projekt bringen wir neben sozialverträglichen Mietwohnungen, Arbeitsplätzen und Gewerbe vor allem neuen Nachbar\*innen und Möglichkeiten zur Mitgestaltung mit nach Dahlwitz-Hoppegarten.



## Finanzierung und Partner

Wir wollen langfristig bezahlbaren Wohnraum garantieren, ohne Privateigentum einzelner Bewohner\*innen oder Kreditgeber\*innen zu schaffen. Dabei unterstützt uns ein Netzwerk starker Partner.

Das Grundstück wird von der Terra Libra Immobilien GmbH, einer hundertprozentigen Tochter der gemeinnützigen Schweizer Stiftung Edith Maryon erworben, und an unseren Verein Lieber Zusammen e. V. im Erbbaurecht verpachtet. Das Bauvorhaben wird mit vom Verein eingeworbenen und verwalteten privaten Direktkrediten, darauf aufbauenden Bankkrediten sowie öffentlichen Fördermitteln für entsprechende Leuchtturmprojekte realisiert. Die Kredite und der Erbpachtzins werden über die späteren Mieteinnahmen bedient.

Eine solche Anstoß-Finanzierung mit Direktkrediten wird von Banken wie der GLS Bank, der DKB oder der Umwelt Bank gerne unterstützt und das Finanzierungsmodell ist durch viele Vereine im Verbund des Mietshäusersyndikats bereits erfolgreich erprobt. Das Mietshäusersyndikat ist eine bereits seit drei Jahrzehnten bestehende Solidargemeinschaft aus 130 Hausprojekten im ganzen Bundesgebiet, die sich zum Ziel gesetzt haben, Wohnraum langfristig dem Spekulationsmarkt zu entziehen und selbstorganisiertes Wohnen zu ermöglichen. Dabei können Vorhaben, die sich noch in der Gründungs- und Bauphase befinden, Unterstützung von etablierten Projekten erhalten.

### Basisdaten des Gebäudes bei aktuellem Planungsstand

Anzahl der Geschosse 2,5 Geschossfläche (BGF) insgesamt 4000m<sup>2</sup>

Verhältnis Nutzfläche zu GF 0,75

Nutzfläche 3200m<sup>2</sup> davon vermietbare Wohnfläche 3000m<sup>2</sup> davon Gemeinschaftsfläche 200m<sup>2</sup>

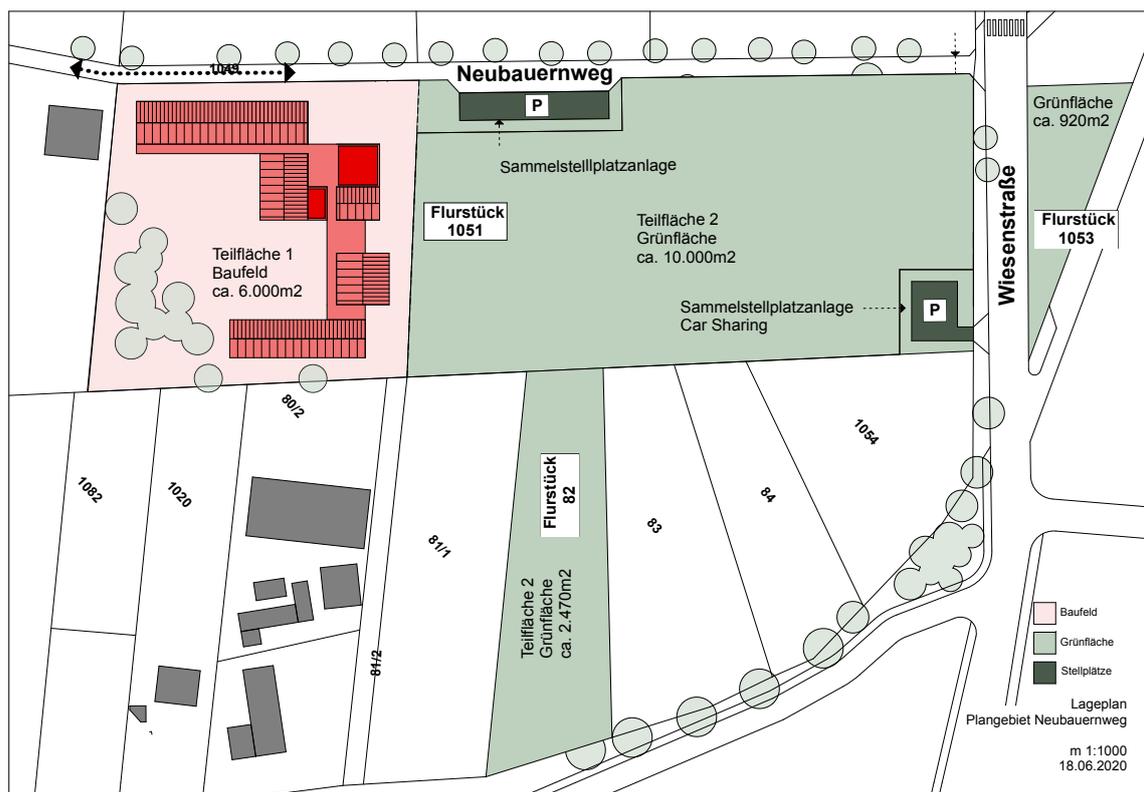
Wohneinheiten 35

Mieteinnahmen pro m<sup>2</sup> 9-12 €

Mieteinnahmen pro Jahr gesamt 400.000 €

**TERRA LIBRA**  
**IMMOBILIEN**

Mietshäuser Syndikat



# Lieber Zusammen

## Ansprechpartnerin

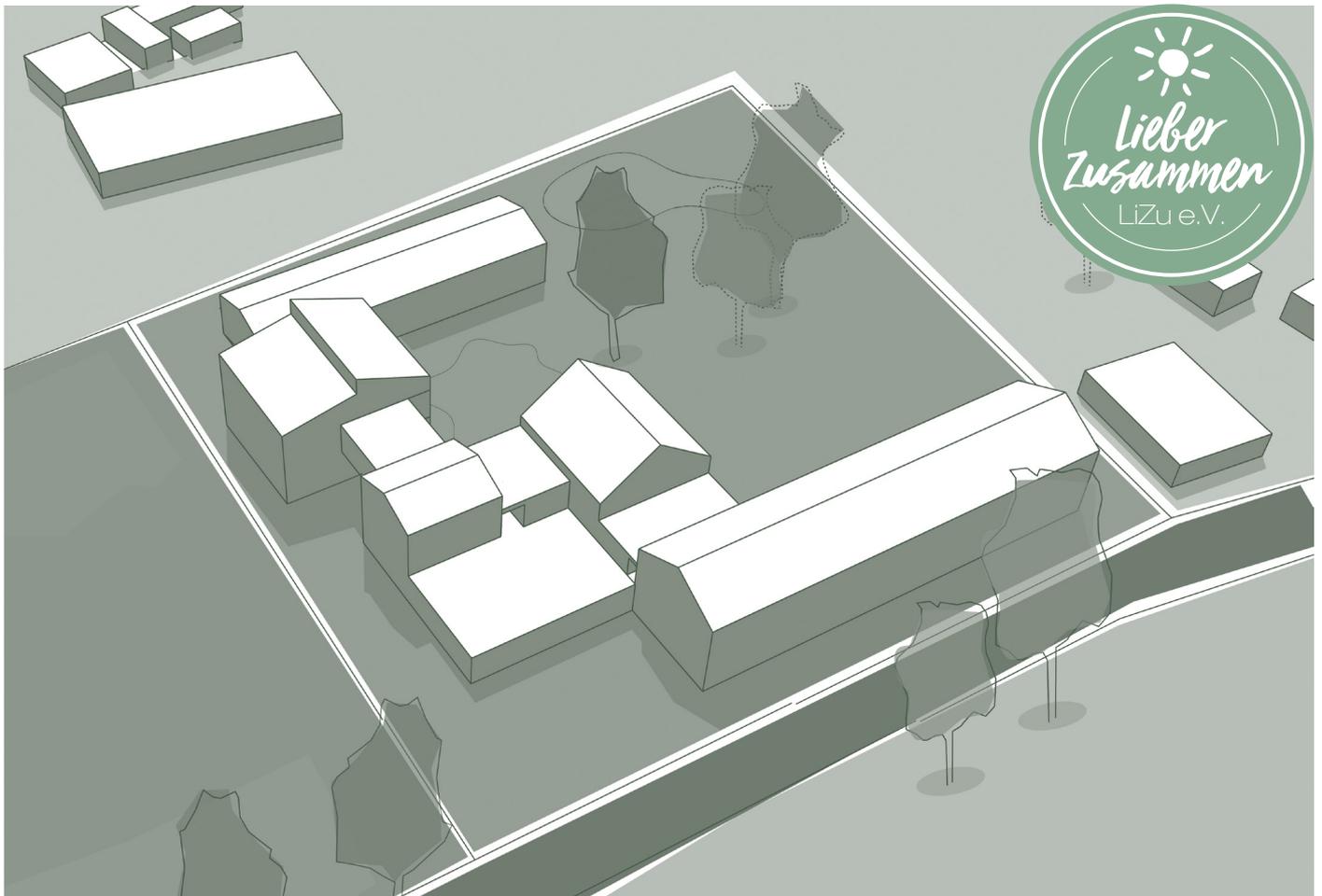
Wiebke Lübben, Vorstand  
Mail: [wiebke.luebben@posteo.de](mailto:wiebke.luebben@posteo.de)  
Mobil: 0160-98174424

Lieber Zusammen e.V.  
Kienitzer Straße 98  
12049 Berlin



(c) Marc Beckmann

Abb. Städtebauliche Variante



## [Anhang 1] Eine Grünfläche für alle

Die ca. 10.000 m<sup>2</sup> große Grünfläche des ist zusammengesetzt aus drei Flurstücken. Das große Flurstück 1051 wird an zwei Seiten durch den Neubauernweg und die Wiesenstraße begrenzt, an einer Seite durch die geplante Bebauung und an der vierten Seite grenzt die Fläche an weitere als Parkfläche ausgewiesene Flurstücke an. Ein schmaler Streifen (Flurstück 82) verbindet das große Flurstück 1051 mit der Rudolf-Breitscheid-Straße und der Bushaltestelle „Friedhof“. Das dreieckige Flurstück 1053 liegt jenseits der Wiesenstraße.

Das gesamte Gelände fällt von Nordwesten Richtung Südosten, also Richtung Erpetal, ab und bildet eine sichtbare Trennung zwischen den Siedlungen Dahlwitz im Süden/Südwesten und Hoppegarten im Osten. Aktuell liegt das Grundstück völlig brach und wird auch informell nicht genutzt (keine Trampelpfade o.ä.), Bäume und Sträucher stehen nur an den Rändern. Ein Umweltgutachter ist mit der Begehung und Bewertung beauftragt.

Auf der großzügigen Grünfläche wollen wir sowohl privat genutzte Erholungs- und Freizeitflächen für uns als auch öffentliche Flächen schaffen, die für Bürger\*innen und Besucher\*innen von Dahlwitz zugänglich sind. Wir stellen uns die Grünfläche am Rand der Bebauung eher kleinteiliger strukturiert vor, in Richtung der Wiesenstraße soll die Struktur parkartig werden. Damit soll die erkennbare Trennung der Ortsteile Hoppegarten und Dahlwitz erhalten bleiben und die Fläche weiterhin als Frischluftkorridor zur Verfügung stehen.

Wir legen großen Wert darauf, nicht nur Menschen, sondern auch der Flora und Fauna Rückzugsorte zu bieten. Mit verschiedenen Biotopen wollen wir die ökologische Vielfalt der Gemeinde bereichern und gleichzeitig Natur-Lernorte für Groß und Klein schaffen. Wir würden uns freuen, wenn Schulklassen und Kitagruppen die Grünfläche mitgestalten und mitnutzen würden. Aber auch darüber hinaus wollen wir uns im Ort vernetzen und daher Orte auf dem Gelände schaffen, die für alle immer zugänglich sind, wie ein Abenteuerspielplatz, einen Bolzplatz oder eine kleine Raststelle für Spaziergänger\*innen. Für letztere wollen wir mit einem zusätzlichen Spazierweg durch das Gelände eine Transitverbindung von Norden ins Erpetal und in den historischen Dorfkern mit dem Herrenhaus von Dahlwitz bieten.

Die Grünfläche teilt sich im Wesentlichen in vier Zonen auf:

**Private Erholungs- und Gartenbauflächen:** In der Nähe der Bebauung wollen wir für uns Bewohner\*innen kleinteilige private Gärten anlegen. Zierbeete, Nutzgärten mit Geräteschuppen, windgeschützte Sitzecken und ein Grillplatz sollen entstehen. Zum Neubauernweg hin entsteht eine Freifläche, auf der Feste, Flohmärkte und Theateraufführungen stattfinden können. Entlang des Neubauernwegs entstehen weitere Stellplätze für KfZ und Fahrräder. Eine naturbelassene Feldhecke bietet gleichzeitig Sichtschutz gegen den Neubauernweg und das Gewerbegebiet, und verschiedenen Kleintieren Lebensraum. Ein Privatweg führt von den privaten Flächen auf den öffentlichen Weg und schließt das Gebäude damit auch an den Dorfkern und das Erpetal an.

**Eingeschränkt öffentlich genutzten Flächen in Richtung Neubauernweg, die nur zu bestimmten Zeiten und ggf. auch nur bestimmten Gruppen geöffnet sind (Schulklassen, Kitagruppen):** Entlang des Neubauernwegs entstehen Flächen, die bestimmten Personengruppen außerhalb des Wohnprojekts zur Verfügung stehen, wie Schulklassen und Kitagruppen. Mit der Peter-Lenné-Schule möchten wir gerne gemeinsam überlegen, wie Teile der Grünfläche für Umweltbildungs-



## [Anhang 2] Ressourcenschonend mobil sein

Nicht nur bei der Bauweise des Gebäudes wollen wir Ressourcen schonen, sondern ebenso durch ein von der Gemeinschaft wie auch von allen Einzelnen getragenes Konzept für Mobilität.

Wir gehen davon aus, dass die 60 Bewohner\*innen insgesamt 15 Fahrzeuge nutzen und planen entsprechende Stellplätze. Davon werden einige im Privatbesitz sein von Menschen, die im Alltag darauf angewiesen sind, alle übrigen werden gemeinschaftlich finanziert und genutzt. Manche stehen für eine kleine Gruppen zur Verfügung (z.B. Familien oder Wohneinheiten), andere für die gesamte Hausgemeinschaft, je nach Bedarf. Wenn möglich schaffen wir elektrische Fahrzeuge an (PKWs und Lastenräder), für die fünf bis sechs Ladestationen auf dem Grundstück entstehen, die auch öffentlich zugänglich sind.

In unserem Regionalladen können wir uns ohne Fahrweg versorgen und in die Organisation unserer regelmäßigen Gruppentreffen, öffentlichen Veranstaltungen, und Öffnungszeiten beziehen wir die Fahrpläne des ÖPNV immer mit ein. Für regelmäßig geteilte Strecken bilden wir Fahrgemeinschaften und stimmen uns über gemeinsame Großeinkäufe ab.

Für die vielen Fahrräder und Fahrrad-Anhänger schaffen wir trockene und sichere Abstellmöglichkeiten, für Regenkleidung und weitere Ausstattung einen Lager- und Trockenraum und für die Instandhaltung entsteht auf dem Gelände eine kleine selbstorganisierte Reparatur- und Lernwerkstatt, die natürlich auch für die Öffentlichkeit zugänglich ist.

