

## Conplan – wer sind wir

### **CONPLAN Betriebs- und Projektberatungsgesellschaft mbH**

- Spezialisten für nachbarschaftliche Wohnprojekte und Baugemeinschaften
- 15 Projektentwickler/innen in Lübeck / Hamburg / Kiel / Flensburg / München
- ca. 80 Projekte mit 10 – 130 Bauparteien realisiert => Lübeck, Kiel, Flensburg, Ratzeburg, Bad Segeberg, Bad Schwartau, Travemünde, Ahrensburg, Kappeln, Föhr, Hamburg, Lüneburg, Hannover, Rostock, Schwerin, München, Dresden, Berlin, ...

Mehr Infos: [www.conplan-projekte.de](http://www.conplan-projekte.de)

## Bauen in der Baugemeinschaft



Die Conplan entwickelt gemeinschaftsorientierte Wohnprojekte als Wohnungseigentümergeinschaften. Zu Beginn begründen die Erstinteressent/innen eine Gesellschaft bürgerlichen Rechts als Planungsgemeinschaft, die konzeptionelle Fragen klärt, die ersten Fachplanungen beauftragt und weitere Mitglieder einwirbt. Aus dieser Planungsgemeinschaft wird dann bei entsprechender Belegungsquote die Baugemeinschaft, die sich nach Abschluss der Baumaßnahme, Schlussabrechnung und Kostenverteilung auflöst. Die Wohnungseigentümergeinschaft wurde bereits vor bzw. im Kontext des Grundstücksankaufs begründet.

- Gemeinschaftliches Planen, Bauen und Wohnen (Begründung einer Planungsgemeinschaft in der Rechtsform der GbR, Bauen in der Baugemeinschaft in der Rechtsform der GbR, Auflösung der GbR nach Schlussabrechnung, Weiterbestehen der vor Baubeginn bereits begründeten WEG)
- Teilungserklärung mit Präambel, ggf. mit Vorkaufsrechten für die WEG

## Bauen in der Baugemeinschaft

- **Entwicklung von gemeinschaftlichen Wohnformen**
- Mehrgenerationen-Wohnen, kleine und große Familien, Alleinstehende und Paare
- Mitgestaltung des Wohnumfeldes und der eigenen Wohnung
- Gemeinschaftseinrichtungen wie z.B. Fahrradschuppen, Werkstatt, Sauna, Gemeinschaftsraum und gemeinsame Grundstücksnutzung
- Car-sharing und E-Mobilität möglich
- Barrierearme und moderne Architektur
- Menschen und Familien, die eingebunden und nicht Einfamilien- oder Doppelhäusern wohnen möchten oder können.
- Die Gruppe ist Investor, Planer und Gestalter in Einem.



## Gute Mischung und Gemeinschaftsbereiche

Die Projekte weisen eine Mischung an Wohnungsgrößen und damit an Haushaltsgrößen auf. Barrierearmut und Energetische Standards sind Teil der Planung. Gemeinschaftsräume/Gemeinschaftsflächen werden immer mitgedacht und umgesetzt, wenn machbar. Es sollten ca. 40 Wohnungen sein, um die Mischung zu ermöglichen und um sich gemeinschaftliche Bereiche ‚leisten‘ zu können.



07.03.2022 Kaffke/Kirstin  
Rupp



## Anhandgabe / Zeit:

Eine solche Entwicklung braucht Zeit und vor allem ein geeignetes und für die entstehende Gruppe gesichertes Grundstück. Die Eignung umfasst ‚übliche Grundstücksqualitäten‘, also Fußläufigkeit zu Infrastruktur, Ruhe, Grün, ÖPNV-Anbindung und Stellplätze und ähnliches. Darüber hinaus muss das Grundstück gesichert der Gruppe ‚an die Hand‘ gegeben werden, damit es eine Grundlage für die Einzahlungen der Gesellschafter/innen gibt. Diese Einzahlungen werden auf die Gesamtkosten der Wohnungen angerechnet.

## Kaufpreis und Gesamtkosten

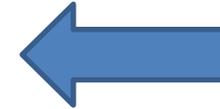
**kein Bieterverfahren, sondern gesetzte Rahmenbedingungen hinsichtlich der Grundstückssituation für die Einwerbung der Bauparteien**

- Anhandgabe des Grundstücks
- fixierter Kaufpreis des Grundstückes oder Erbbaurecht mit fixiertem Zinssatz

**kein Aufschlag durch Wohnungsverkäufer/Bauträger**

- Gesamtkosten, die es möglichst vielen Menschen ermöglichen, bei dem Projekt mitzumachen
- Eigentum als Alterssicherung

## Vorteile:



- Ich kenne alle, ich wohne mit anderen zusammen.
- Ich habe was Eigenes – bin aber Teil eines Ganzen.
- Ich kann so viel Gemeinschaft haben wie ich will.
- Zusammen können wir uns viel mehr leisten!
- In jeder Wohnung ein Gästezimmer? – 1-2 Gästewohnungen für alle
- Gemeinsame Heizanlage, Stromerzeugung, Wartung
- Achtsamkeit, Gesprächskultur, Nachhaltigkeit
- Gemeinsame Wartung und Instandhaltung über den Verwalter / Arbeitsgruppe, eine echte Entlastung!
- Unterstützung im Falle von Krankheit, Einschränkungen, Kinderbetreuung
- Anonymität und Einsamkeit ? Keine Chance!



## Bauliche + soziale Qualitäten

- Wohnungsgrößen: 50 m<sup>2</sup>, 60 m<sup>2</sup>, 75 m<sup>2</sup>, 80 m<sup>2</sup> und 100 m<sup>2</sup> je nach Bedarf auch andere Aufteilungen möglich
- Fassaden: z. B. Backstein, Holzverschalung, Lehmputz im Innenbereich (Gestaltungssatzung im Baugebiet gibt den Rahmen vor)
- Regenwassersammelanlage , Erdwärme, Solarthermie - möglich
- Gemeinsame Heizanlage BHKW oder Anschluss an Wärmeversorgungskonzept im Baugebiet
- Zielgruppen: große und kleine Familien, Paare, Einzelpersonen mit Kind oder Kindern, Alleinstehende
- Menschen mit Behinderungen, geschütztes Wohnen
- Wohnen um einen gemeinsamen Hof
- Jung und Alt, keine Seniorensiedlung, eine bunte Mischung Menschen

