

EXPOSE Baugemeinschaft „Wir am Ryck“ GbR

Neubau von 21 Wohneinheiten mit Gemeinschaftsraum in Greifswald
aktualisiert 02.06.2021



Bauherr
Baugemeinschaft
Wir am Ryck GbR

Projektentwicklung
cubus architekten
Winfried Härtel

Projektsteuerung
Winfried Härtel
Oranienplatz 5
10999 Berlin
mail@winfriedhaertel.de

Planung
cubus architekten
August-Bebel-Str. 33
18055 Rostock
info@cubus-architekten.de
0381-8170727

DAS QUARTIER HAFENSTRASSE

NATUR UND KULTUR

Die Hanse- und Universitätsstadt Greifswald liegt im Nordosten Mecklenburg-Vorpommerns am Fluss Ryck und in der Nähe des Greifswalder Boddens. Die Stadtgründung erfolgte schon im 13. Jahrhundert. Die beiden gotischen Kirchen, der Dom und der Marktplatz mit seinen typischen Giebeln aus der Hansezeit bestimmen das Stadtbild. Mit rund 61 000 Einwohnern ist Greifswald eine lebenswerte und beliebte Stadt mit hohem Freizeitwert. Besonders geprägt wird sie durch den großen Anteil an Studenten, die Greifswald den besonderen Charme einer jungen Community in einer im Mittelalter gegründeten Stadt verleiht.

Auch in Greifswald ist der Bedarf nach innerstädtischem Wohnen groß. Die UTB Projektmanagement GmbH hat deshalb mit der Stadt Greifswald ein innovatives Quartier zum Leben und Arbeiten entwickelt. Genossenschaften, Baugruppen und Bauträger schaffen gemeinsam mit der städtischen Wohnungsbaugesellschaft Wohn- und Gewerberaum für ca. 1.200 Menschen. In fußläufiger Nähe zur Greifswalder Altstadt entsteht ein lebendiger

und sozial gemischter Lebensraum.

Die Hafnenpromenade mit einem weiten Blick zum Ryck und zum gegenüber gelegenen Yachthafen ist das Entree in das Quartier. Die Hafnenstraße lädt zum Flanieren ein und führt im Osten Richtung Greifswalder Bodden in die Ortsteile Wieck und Eldena. Die hier angeordneten 5-geschossigen Baukörper mit ihren auskragenden Obergeschossen markieren den Eingang von der Promenade aus in Richtung Süden in das Quartier. Die 2-geschossigen Baukörper zwischen diesen 5-geschossigen „Köpfen“ vermitteln mit ihrem kleineren Maßstab eine angenehme Atmosphäre. Ein geplantes Cafe lädt zum Verweilen ein und abends kann man den Sonnenuntergang über dem Ryck genießen. Von der Promenade geht es in Richtung Süden in baumbeschattete Spielstraßen und Plätze, auf denen sich große und kleine Leute gern aufhalten.

Die Spielstraßen werden auch von den anliegenden privaten Gärten mit den halbhohen Hecken belebt. Vogelgezwitscher und Kinderlachen statt Autolärm und Abgasen; das ist die neue Urbanität im Quartier Hafnenstraße in Greifswald. Weitgehend autofreie Quartiere gibt es schon seit den 2000er Jahren z.B. im Freiburger Stadtteil Vauban. Der Verzicht auf ein eigenes Auto bedeutet nicht Verzicht auf Lebensqualität: statt Parkplätzen gibt es mehr Raum für Grünflächen zum Spielen, Erholen und zum Klönen.



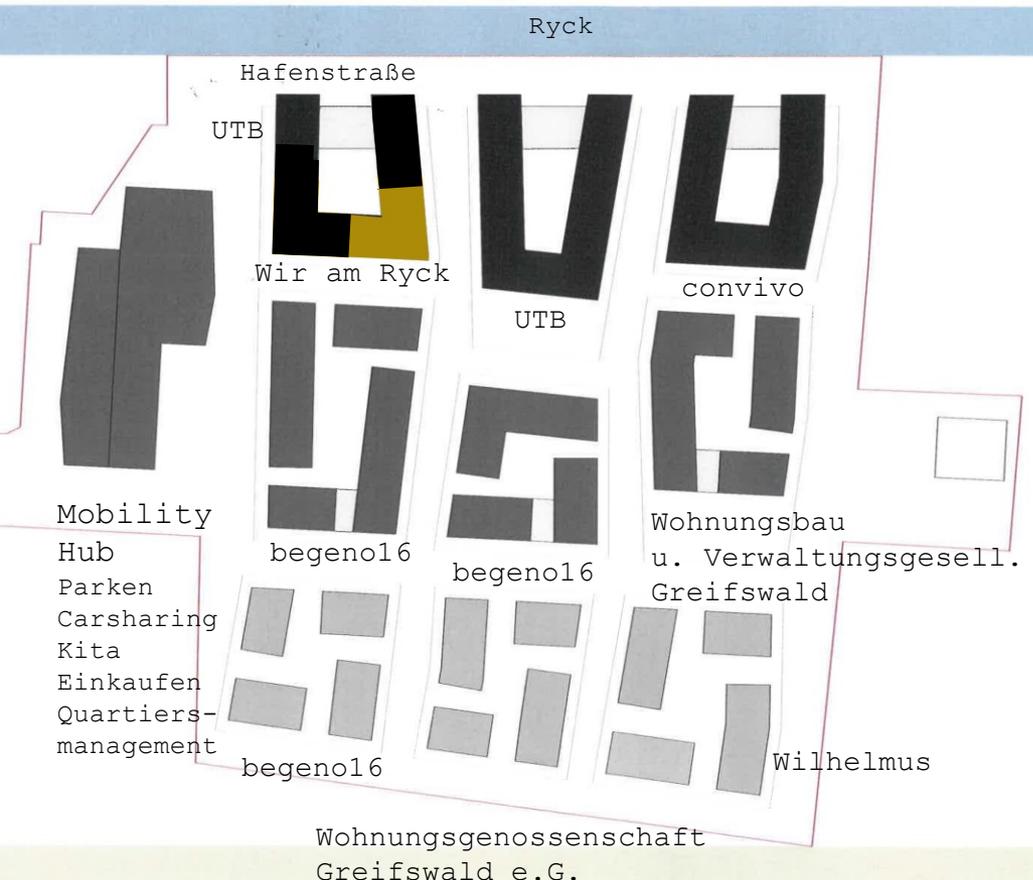


Das Quartier Hafenstraße

Sozial gemischtes Quartier

Genossenschaften, Bauträger,
Baugemeinschaften,
städtische Wohnungsgesellschaft Greifswald

Arbeiten und Wohnen



- begen016: Baugenossenschaft (Berlin)
- UTB Projektmanagement GmbH (Berlin)
- Convivo, Wohnpark mit Servicewohnungen und Tagespflege

DAS QUARTIER HAFENSTRASSE

Mobilität

Das Mobilitätskonzept sieht eine Differenzierung der Verkehrsarten vor. Viele Wege werden hier in den weitgehend verkehrsberuhigten Straßen zu Fuß oder mit dem Fahrrad erledigt. Für weitere Wege gibt es den öffentlichen Nahverkehr bzw. die Bahn. Weiterhin wird aber auch ein Carsharing angeboten.

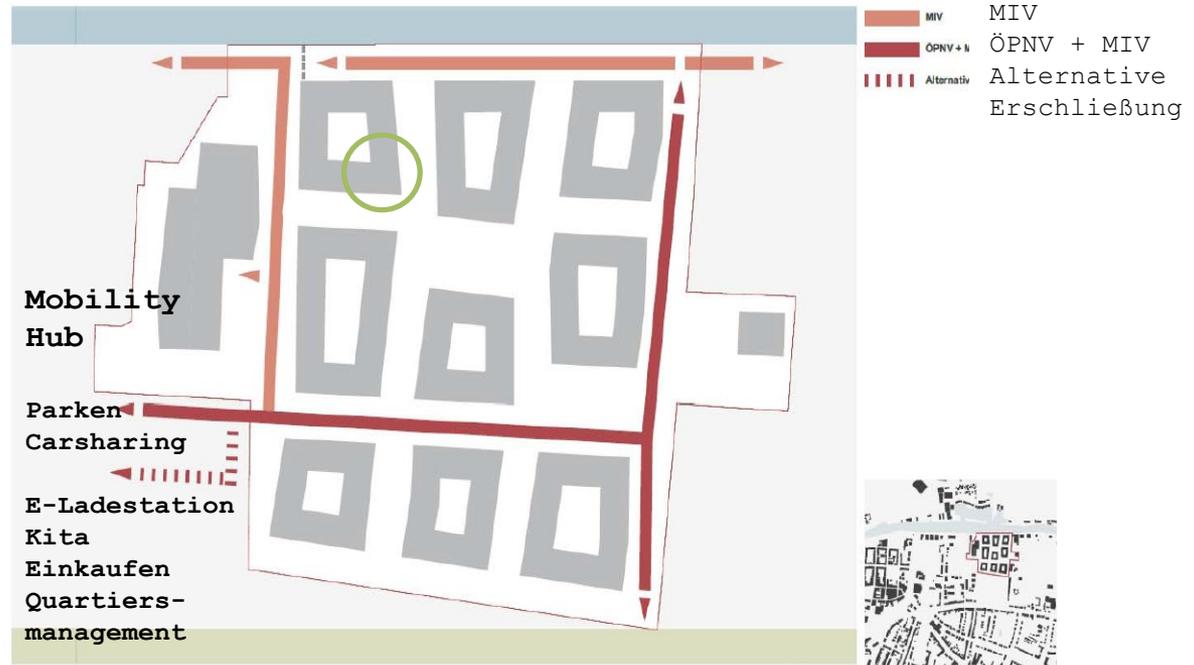
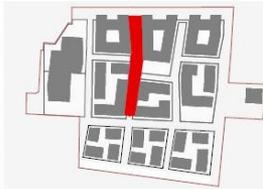
Und wer nicht auf einen privaten PKW verzichten kann, parkt am westlichen Rand des Quartiers im geplanten Mobility-Hub, direkt neben unserem Baufeld. Dieser Mobility-Hub ist nicht nur ein Parkhaus für PKW und der geplante Carsharing-Standort, sondern soll auch eine Kita, eine Einkaufsmöglichkeit und das Quartiersmanagement beherbergen.

Das Quartier Hafenstraße ist somit in vielerlei Hinsicht zukunftsweisend und für ein entspanntes Wohnen und Arbeiten in der fußläufigen Nähe zur Altstadt wie geschaffen.

Durch die unmittelbare Nähe zur Innenstadt ist eine gute Anbindung an Einkaufsmöglichkeiten, Schulen und kulturelle Einrichtungen gewährleistet.



Blick in eine Spielstraße, Visualisierung Baumschlager Eberle Architekten, Berlin



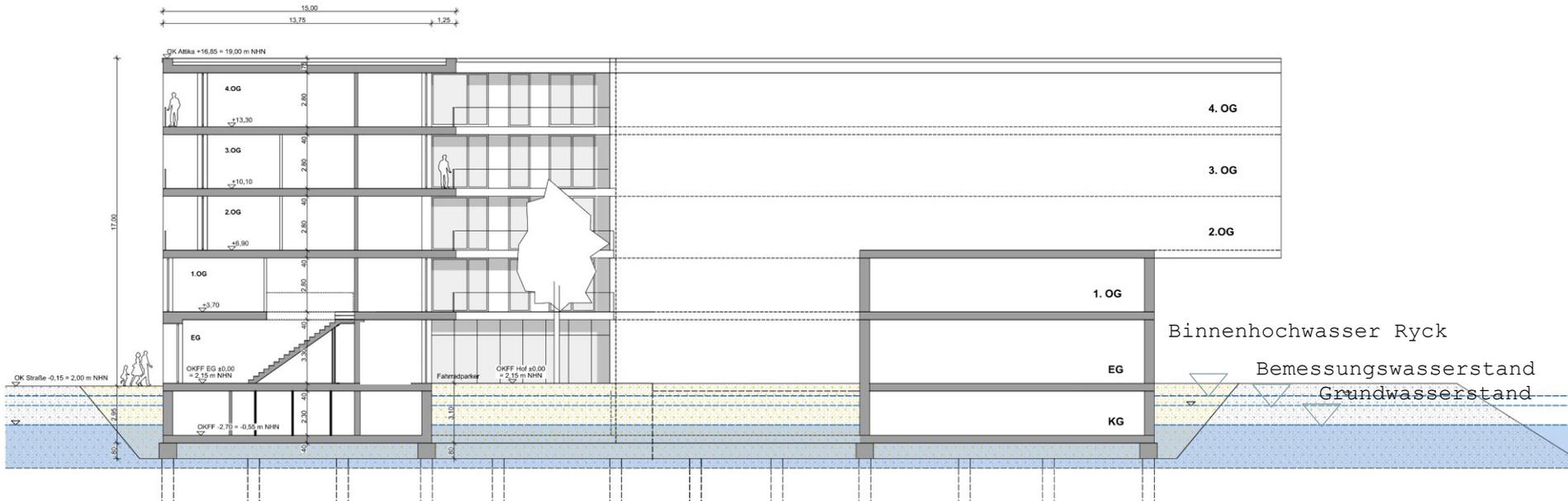


Das Quartier Hafenstraße

Hochwasserschutz

Sperrwerk Greifswald: Ryck/Dänische Wiek mit Eindeichung des Rycks schützt die Stadt vor Sturmhochwasser (Fotos: STALU Vorpommern)

- durch Sperrwerk
- durch Höheneinordnung
- durch baukonstruktive Maßnahmen
(weiße Wanne)



Prinzipschnitt Haus Baugemeinschaft Wir am Ryck

Das Projekt

INDIVIDUELL UND NACHBARSCHAFTLICH LEBEN

Die Baugemeinschaft „Wir am Ryck“ GbR wird den südlichen Bereich des direkt am Fluss gelegenen Grundstücks im nord-westlichen Bereich des Quartiers bebauen. Es entstehen 21 Wohnungen für Familien, Paare und Singles und ein Gemeinschaftsraum. Jede Wohnung verfügt über einen Kellerraum. Es werden auch gemeinschaftliche Abstellflächen für Fahrräder errichtet.

Die Wohnungen werden über ein helles Treppenhaus mit einem Aufzug barrierefrei erschlossen; einige Wohnungen sind über einen Laubengang im Innenhof zugänglich. Die Wohnungsgrößen liegen zwischen ca. 60-125 m² Wohnfläche. Lichte Raumhöhen von ca. 3,30 m im Erdgeschoss und ca. 2,80 m in den Obergeschossen schaffen eine großzügige Wohnatmosphäre. Alle Wohnungen haben entweder eine Loggia oder eine Terrasse. Diese „grünen Zimmer“ erweitern den Wohnraum und beleben die Straße bzw. den Innenhof. Im Erdgeschoss werden größtenteils Maisonettewohnungen mit einem direkten Eingang von der Straße errichtet. Das Wohnen ist am Innenhof, Essen und Küche sind mit Blick auf den eigenen kleinen privaten Garten

angeordnet, wo die selbst angepflanzten Küchenkräuter wachsen und gedeihen können.

Im 1. Obergeschoss dieser Maisonettewohnungen liegen die Schlafräume und Kinderzimmer. Die Schlafräume orientieren sich nach Norden bzw. nach Westen mit einer vorgelagerten Terrasse bzw. einem Balkon zum Innenhof.

In den darüberliegenden Obergeschossen liegen weitere großzügige 2-4 Raum Wohnungen. Raumhohe Fenster weiten den Blick in die Landschaft.

Zum Innenhof hin öffnet sich das Haus mit Balkonen und Laubengängen, z.T. mit Blick auf die Flusslandschaft.

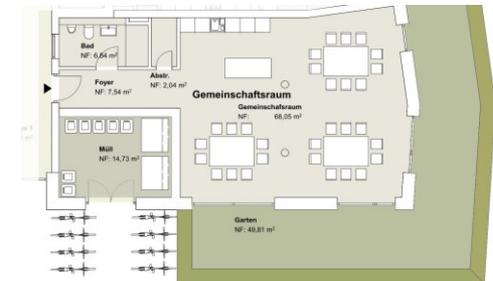
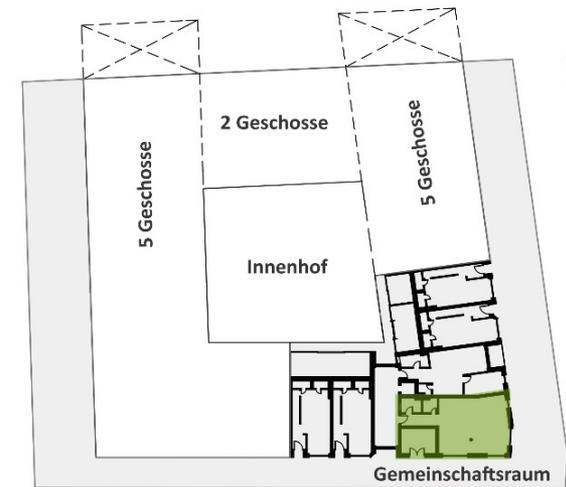
Es entstehen Orte zum Entspannen und Orte der Kommunikation. Der Innenhof ist für alle Bewohner zugänglich und bietet auch einen geschützten Spielplatz für die kleinsten Kinder.

Ein geplanter Gemeinschaftsraum im Erdgeschoss bietet Platz für Alltägliches und Festliches und ist ein Treffpunkt für alle Bewohner.

Die Materialität des Hauses ist auch von der Historie der Hansestadt mit seinen Backsteingiebeln inspiriert. Die Fassade erhält mit einem Klinkermauerwerk ein nachhaltiges und optisch wie haptisch ansprechendes Äußeres. Textile Senkrechtmarkisen sorgen für eine Verschattung der Wohnungen und der Loggien. Sie sind zum einen Sonnenschutzelemente und zum anderen erzeugen sie ein abwechslungsreiches Fassadenspiel.



Ryck



Gemeinschaftsraum, Erdgeschoss



Gemeinschaftsraum Wohnprojekt Lindenhof, Rostock

Die Projektidee

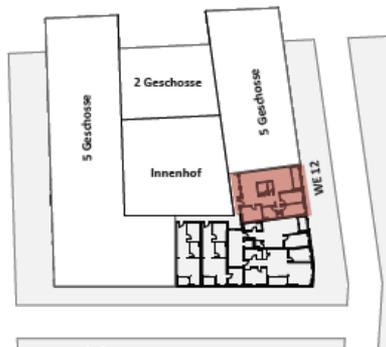
INDIVIDUELL UND NACHBARSCHAFTLICH LEBEN

Die Baugemeinschaft „Wir am Ryck“ errichtet 21 Wohnungen und einen Gemeinschaftsraum für Familien, Alleinerziehende, Singles und Paare.

Ob Kindergeburtstag oder Sommerfest, Kochkurs oder Heimkino; der Gemeinschaftsraum bietet Möglichkeiten für alltägliches und festliches.

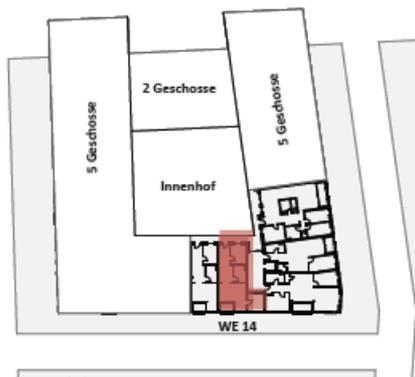
Alle, die Interesse an einem nachbarschaftlichen Miteinander haben, ohne damit auf private Rückzugsmöglichkeiten zu verzichten, sind bei uns gut aufgehoben.





Grundriss 2. Obergeschoss

Es sind noch Planänderungen wegen Statik, Fassadenplanung und technischer Gebäudeausstattung möglich!
Die Darstellung enthält ggf. Sonderausstattung, die ggf. mit zusätzlichen Kosten verbunden ist.



Grundriss 3. Obergeschoss

Es sind noch Planänderungen wg. Statik, Fassadenplanung und technischer Gebäudeausstattung möglich!
Die Darstellung enthält ggf. Sonderausstattung, die ggf. mit zusätzlichen Kosten verbunden ist.



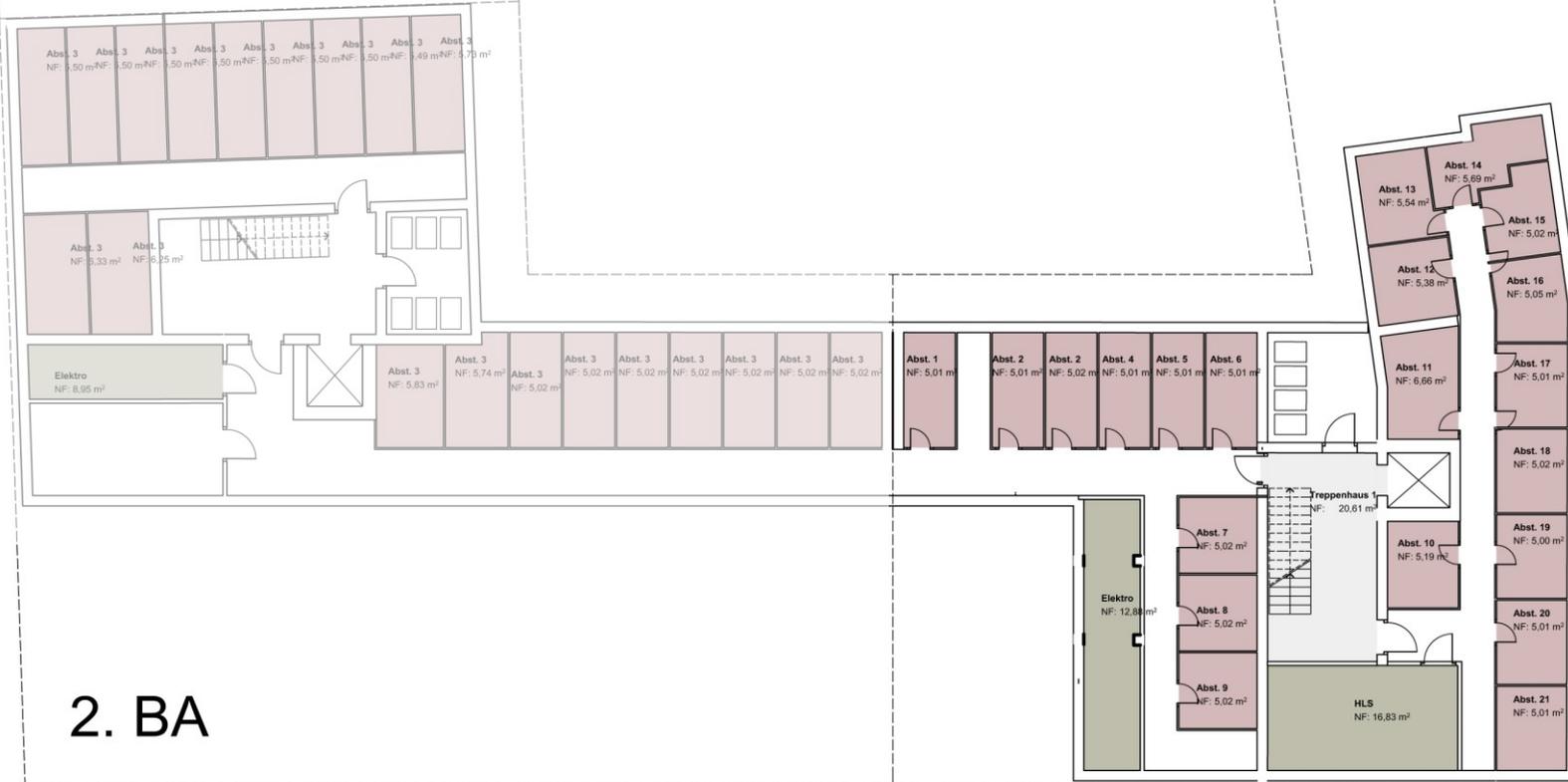
Grundriss 4. Obergeschoss

Es sind noch Planänderungen wg. Statik, Fassadenplanung und technischer Gebäudeausstattung möglich!
Die Darstellung enthält ggf. Sonderausstattung, die ggf. mit zusätzlichen Kosten verbunden ist.

Innenhof

1. BA

2. BA



Es sind noch Planänderungen wegen Statik, Fassadenplanung und technischer Gebäudeausstattung möglich!

Was ist eigentlich eine Baugemeinschaft?

Bauen in Baugemeinschaften liegt seit einigen Jahren im Trend, da viele Leute auf der Suche nach Alternativen für bezahlbaren Wohnraum sind.

Für manchen ist das Bauen auf der grünen Wiese kein anstrengenswertes Ziel, da der Wunsch nach Wohneigentum dort mit weiten Wegen zu Schulen, Arbeiten etc. erkaufte wird.

Der Wohnungsmarkt bietet oft nur stereotype Antworten auf den wirklichen Bedarf. Es gibt immer mehr Singles, immer mehr Alleinerziehende, immer mehr ältere Menschen, die nicht isoliert leben wollen.

Das gemeinsame Bauen bietet viele Vorteile:
Die Einflussnahme auf die Gestaltung der eigenen 4 Wände und die Ausstattung der Wohnung ist bei einem frühen Eintritt in die GbR möglich.

Die zukünftigen Nachbarn lernen sich bereits in der Planungsphase kennen; es entsteht keine Zufalls-Gemeinschaft.

Bauen in der Gemeinschaft bedeutet Bauen zum Selbstkostenpreis. Bauträgergewinn und Maklergebühren entfallen. Es herrscht Kostentransparenz. Die Architekten sind Partner der Bauherrschaft und nicht Auftragnehmer eines Investors mit Gewinnmaximierungsinteresse.

Ein weiterer Vorteil ist die verringerte Grunderwerbsteuer, die bei einem frühen GbR-Eintritt vor dem Grundstückskauf nur auf den Anteil am Grundstück fällig wird und nicht auf die gesamte Immobilie.

Das Bauen in der Gruppe bedarf allerdings auch einer gewissen Kompromissbereitschaft, da bestimmte Entscheidungen gemeinsam getroffen werden müssen. Aufgabe des Planerteams ist es u.a. diese Entscheidungen fachlich vorzubereiten und die Entscheidungsprozesse zu moderieren. Da die Baugemeinschaftsmitglieder gemeinsam Investoren sind, tragen Sie das Bauherrenrisiko, z.B. für anfallende Mehrkosten. Natürlich werden auch Bauminderkosten entsprechend umgelegt.



Wohnprojekt Lindenhof
Gemeinschaftsraum



Kosten und Finanzierung

Nach der Baugemeinschaft „Altstadtkieker“ in Rostock ist die Baugemeinschaft „Wir am Ryck“ das 10. Baugemeinschafts-Projekt von cubus architekten.

Als Endfinanzierungspartner für die Baufinanzierung steht die Sparkasse Vorpommern in Greifswald zur Verfügung. Alle Gesellschafter der „Wir am Ryck“ GbR schließen mit dieser Bank einen individuellen Kredit ab. Siehe dazu auch die nächste Seite.

Da das Gebäude als KfW Effizienzhaus 55 konzipiert ist, können alle Bauherren ein zinsgünstigeres Darlehen der KfW-Bank bis zu 120.000,-€ erhalten. Für aktuelle Zinssätze siehe www.kfw.de, Kredit-153.

In der Baubeschreibung finden Sie weitere Informationen zum Bauvorhaben.

Referenzen cubus architekten in Mecklenburg-Vorpommern

- Baugemeinschaft „Altstadtkieker“, Rostock
- Baugemeinschaft „Die Bröker“, Haus 3 und 4, Rostock
- Wohnprojekt Lindenhof, Rostock

weitere Referenzen s. auch www.cubus-architekten.de



Baugemeinschaft „Altstadtkieker“,
Rostock-Petritviertel



Baugemeinschaft „Die Bröker“,
Haus 3 und 4, Rostock-Petritviertel

Baugemeinschaft „Wir am Ryck“ GbR

Wie werde ich Mitglied in der Baugemeinschaft?
Hierzu sind folgende Schritte erforderlich:

1. Vereinbaren Sie mit cubus architekten einen Beratungstermin. Hier werden Sie ausführlich über die Chancen und Risiken von Baugemeinschaften im Allgemeinen sowie über die Baugemeinschaft Wir am Ryck im Speziellen informiert.
2. Besuchen Sie eine Informations- bzw. Gesellschafterversammlung. Hier haben Sie Gelegenheit, die Baugruppe kennenzulernen und sich selbst vorzustellen.
3. Klären Sie mit der Sparkasse Vorpommern, ob die gewünschte Wohnung für Sie finanzierbar ist.
4. Wenn Sie Mitglied der Baugemeinschaft werden wollen, dann stellen Sie einen Aufnahmeantrag, über den die Gesellschafter mit 2/3 Mehrheit entscheiden.
5. Damit Ihre Mitgliedschaft rechtskräftig ist, wird ein Eintrittsgeld von 3.000,-€ fällig, das auf das Konto der GbR einzuzahlen ist. Das Eintrittsgeld schafft Verbindlichkeit und wird im weiteren Verlauf mit den Kosten der Wohnung verrechnet.

Ihr Ansprechpartner für die Baufinanzierung:

Herr Lars Ohl
Markt 10
17489 Greifswald
Tel. 03834 557-1421
lars.ohl@spk-vorpommern.de



Richtfest
Baugemeinschaft „Altstadtkieker“, Rostock



Innenhof mit Terrassen und Sandspielplatz für die Kleinsten
Baugemeinschaft „Altstadtkieker“, Rostock



BG StadtGartenPark Berlin
cubus architekten

Zeitplan

- Herbst / Winter 2020
- Baugemeinschaft
- Frühjahr 2022 Baubeginn
- Frühjahr 2024 Fertigstellung

(vorbehaltlich Terminplanung Gesamtquartier)



Wohnprojekt Lindenhof
cubus architekten



BG StadtGartenPark Berlin
cubus architekten



BG „Altstadtkieker“
cubus architekten



BG „Die Bröcker“
cubus architekten

Baugemeinschaft „Wir am Ryck“ Greifswald,
 Kostenaufstellung der einzelnen Wohnungen (Kostengruppen 100-700) incl. Lagefaktor

Stand: 02.06.2021

| Spalte | | | | | | | X | G | | Y | Z | | Status | |
|-----------------|------------|-----|----------------|----------------|----------------|-------------------|-------------------------|------------|-------------------------|------------------|---------------------------------|---------------------------|--------------------------------|----------|
| Einheit | Geschoß | Typ | 2-Raum Wohnung | 3-Raum Wohnung | 4-Raum Wohnung | Wohnungsart | Wohnfl. incl. Garten m² | Stellplatz | Kosten incl. Lagefaktor | Kosten €/m² Wfl. | Prozent Kosten incl. Lagefaktor | Wohnfläche ohne Garten m² | Prozent Wohnfläche ohne Garten | |
| Wohnung 01 | EG + 1. OG | B | | | 1 | 3-Raum Maisonette | 83,14 | | 294.169,04 € | 3.538,34 € | 4,12% | 78,56 | 4,11% | vergeben |
| Wohnung 02 | EG + 1. OG | B | | | 1 | 3-Raum Maisonette | 82,11 | | 290.542,23 € | 3.538,34 € | 4,07% | 78,19 | 4,09% | vergeben |
| Wohnung 03 | EG + 1. OG | | | | | 4-Raum Maisonette | 92,29 | | 321.930,50 € | 3.488,34 € | 4,51% | 89,59 | 4,68% | vergeben |
| Gemeinschaftsr. | EG | G | | | | | | | | | | | | |
| Wohnung 04 | EG + 1. OG | B | | | 1 | 4-Raum Maisonette | 122,89 | 1 | 413.935,74 € | 3.368,34 € | 5,80% | 118,37 | 6,19% | vergeben |
| Wohnung 05 | EG + 1. OG | B | | | 1 | 4-Raum Maisonette | 123,48 | 1 | 428.271,06 € | 3.468,34 € | 6,00% | 119,70 | 6,26% | |
| Wohnung 06 | 1. OG | G-1 | | 1 | | 3-Raum | 96,04 | | 333.579,91 € | 3.473,34 € | 4,67% | 96,04 | 5,02% | vergeben |
| Wohnung 07 | 1. OG | H | 1 | | | 2-Raum | 66,82 | | 230.067,00 € | 3.443,34 € | 3,22% | 66,82 | 3,49% | vergeben |
| Wohnung 08 | 2. OG | E | 1 | | | 2-Raum | 60,91 | 1 | 223.743,36 € | 3.673,34 € | 3,14% | 60,91 | 3,18% | vergeben |
| Wohnung 09 | 2. OG | E-1 | | 1 | | 3-Raum | 71,84 | 1 | 259.582,60 € | 3.613,34 € | 3,64% | 71,84 | 3,76% | vergeben |
| Wohnung 10 | 2. OG | G-1 | | 1 | | 3-Raum | 96,04 | 1 | 347.985,91 € | 3.623,34 € | 4,88% | 96,04 | 5,02% | vergeben |
| Wohnung 11 | 2. OG | H | 1 | | | 2-Raum | 67,40 | 0 | 242.191,35 € | 3.593,34 € | 3,39% | 67,40 | 3,52% | vergeben |
| Wohnung 12 | 2. OG | F | | | 1 | 4-Raum | 124,71 | 1 | 451.225,53 € | 3.618,34 € | 6,32% | 124,71 | 6,52% | vergeben |
| Wohnung 13 | 3. OG | E | 1 | | | 2-Raum | 60,91 | 0 | 235.925,36 € | 3.873,34 € | 3,31% | 60,91 | 3,18% | vergeben |
| Wohnung 14 | 3. OG | E-1 | | 1 | | 3-Raum | 71,84 | 1 | 273.950,60 € | 3.813,34 € | 3,84% | 71,84 | 3,76% | vergeben |
| Wohnung 15 | 3. OG | G-1 | | 1 | | 3-Raum | 96,04 | 0 | 362.391,91 € | 3.773,34 € | 5,08% | 96,04 | 5,02% | vergeben |
| Wohnung 16 | 3. OG | H | 1 | | | 2-Raum | 67,40 | 1 | 252.301,35 € | 3.743,34 € | 3,54% | 67,40 | 3,52% | vergeben |
| Wohnung 17 | 3. OG | F | | | 1 | 4-Raum | 124,48 | 1 | 469.064,56 € | 3.797,18 € | 6,57% | 124,48 | 6,51% | vergeben |
| Wohnung 18 | 4. OG | F | | 1 | | 4-Raum | 124,69 | 1 | 507.261,41 € | 4.068,34 € | 7,11% | 124,69 | 6,52% | vergeben |
| Wohnung 19 | 4. OG | G-2 | | | 1 | 4-Raum | 107,52 | 0 | 429.364,30 € | 3.993,34 € | 6,02% | 107,52 | 5,62% | vergeben |
| Wohnung 20 | 4. OG | H | 1 | | | 2-Raum | 67,40 | 0 | 269.151,35 € | 3.993,34 € | 3,77% | 67,40 | 3,52% | vergeben |
| Wohnung 21 | 4. OG | F | | | 1 | 4-Raum | 124,48 | 1 | 500.183,31 € | 4.018,34 € | 7,01% | 124,48 | 6,51% | vergeben |
| Summe 1. BA | | | 6 | 5 | 9 | 21 | 1932,40 | 11 | 7.136.818,41 € | | 100,00% | 1912,90 | 100,00% | |
| | | | | | | | | 55% | | | | | | |

| | | | | | | | | | | | | | | |
|-------------------------------|----|-----------------------------|--|--|--|--|------------|------------|--------|---------|--|--|----|--|
| Anzahl Gewerbe: | 0 | Wohnung frei | | | | | | | | | | | | |
| Anzahl Wohnungen 21 | | Wohnung vergeben/reserviert | | | | | 3.693,24 € | Vergeben | 94,00% | | | | 20 | |
| Anzahl reservierte Wohnungen: | 0 | 0 | | | | | | Reserviert | 0,00% | | | | 0 | |
| Anzahl vergebene Wohnungen: | 20 | 20 | | | | | | frei | 6,00% | | | | 1 | |
| | | | | | | | | | | 100,00% | | | | |

Stellplatz im Mobility Hub: zusätzlich ca. 20.000 € / je Wohneinheit



Die Visualisierung stellt den 1. und den 2. Bauabschnitt (BA)* dar. Die Darstellung enthält ggf. Sonderausstattung, die ggf. mit zusätzlichen Kosten verbunden ist.
*2.BA entfällt.

Haftungsausschluss:

Das vorliegende Exposé wird im Auftrag der Gesellschafter der „Wir am Ryck“ GbR erstellt und kontinuierlich weiterentwickelt. Die bereitgestellten Informationen wurden sorgfältig und gewissenhaft geprüft. Jedoch kann keine Haftung übernommen werden, dass alle Angaben zu jeder Zeit vollständig, richtig und in letzter Aktualität dargestellt sind.