

# Gemeinsam

# Häuser stapeln.

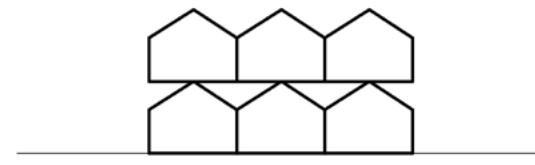
Exposé zum Baugruppen-Projekt: Auf dem Lerchsfeld



sweet  
homing



[www.lerchsfeld.de](http://www.lerchsfeld.de)



**Gemeinsam wollen wir Einfamilienhäuser  
aufeinander stapeln.  
Das ist nicht nur klug und wunderschön,  
sondern auch gut für die Umwelt und den Geldbeutel.  
Wollen Sie mit uns stapeln?**

### Inhalt

Grundstück	6
Konzept	8
unsere Siedlung	10
Die Einheiten	16
Beispielgrundrisse	20
Ablauf & Organisation	30
Definition: Baugruppe	32
Team & Kontakt	34

# Grundstück



## Zuhause in Gudensberg

Gudensberg liegt mit rund 10.000 Einwohnern im Herzen Nordhessens – eine Kleinstadt, die historische Tradition mit modernem Leben verbindet. Besonders prägend sind die gut erhaltenen Fachwerkhäuser und bedeutenden Bauwerke, die dem Stadtbild einen unverwechselbaren Charakter verleihen. Die grüne Lage Gudensbergs bietet ideale Voraussetzungen für Erholung und Aktivitäten an der frischen Luft. Eindrucksvolle Wander- und Radwege führen durch die abwechslungsreiche Mittelgebirgslandschaft. Für Naturerlebnisse und Entdeckungstouren lädt der nahegelegene Naturpark Habichtswald ein.

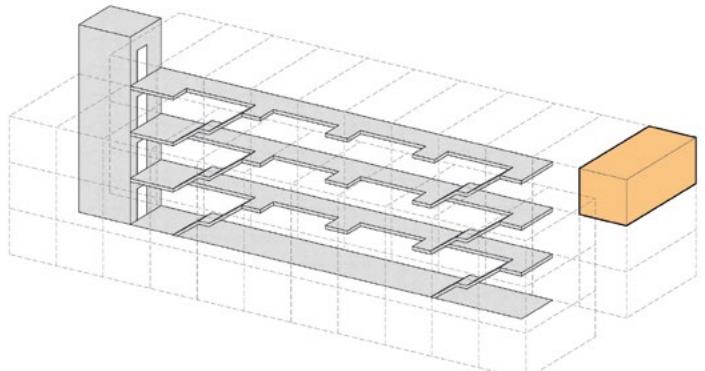
## Das Baugebiet

Im Süden Gudensberger Kernstadt, entsteht im Baugebiet „Auf dem Lerchsfeld“ ein modernes Wohnquartier mit Blick zum Schlossberg. Klare Strukturen, kurze Wege und ein durchdachtes Gemeinschaftskonzept machen das Europaviertel zu einem attraktiven Wohnort.

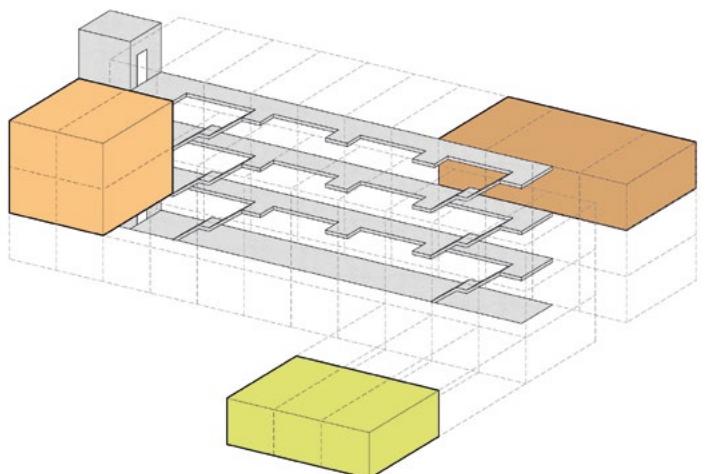
## Das Grundstück

Unser Grundstück liegt in der Lucia-Frey-Straße 1-3 in Gudensberg – zentral, ruhig und ideal gelegen für ein gemeinschaftliches Wohnprojekt. Im Rahmen einer Konzeptvergabe durch die Stadt Gudensberg haben wir uns mit einem engagierten Team aus Architekten und Projektentwicklern beworben – und den Zuschlag erhalten. Am 21. Januar 2025 wurde die Anhandgabevereinbarung mit der Stadt unterzeichnet. Damit ist das Grundstück offiziell für unsere Baugruppe reserviert – ein wichtiger Meilenstein auf dem Weg zu unserem gemeinsamen Wohnprojekt.

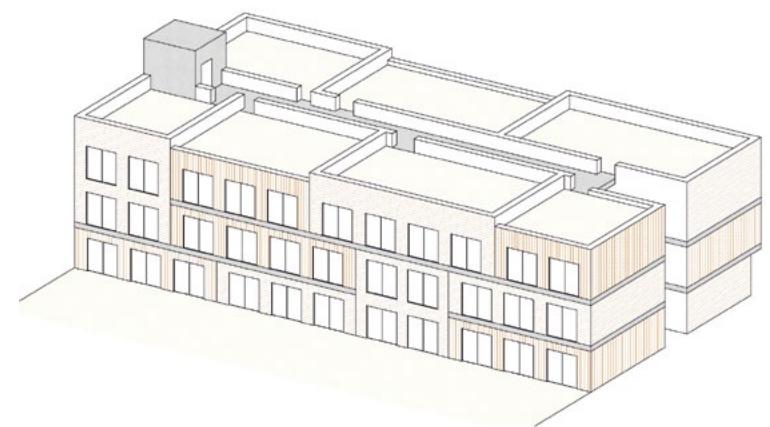
# Konzept: gestapelte Einfamilienhäuser



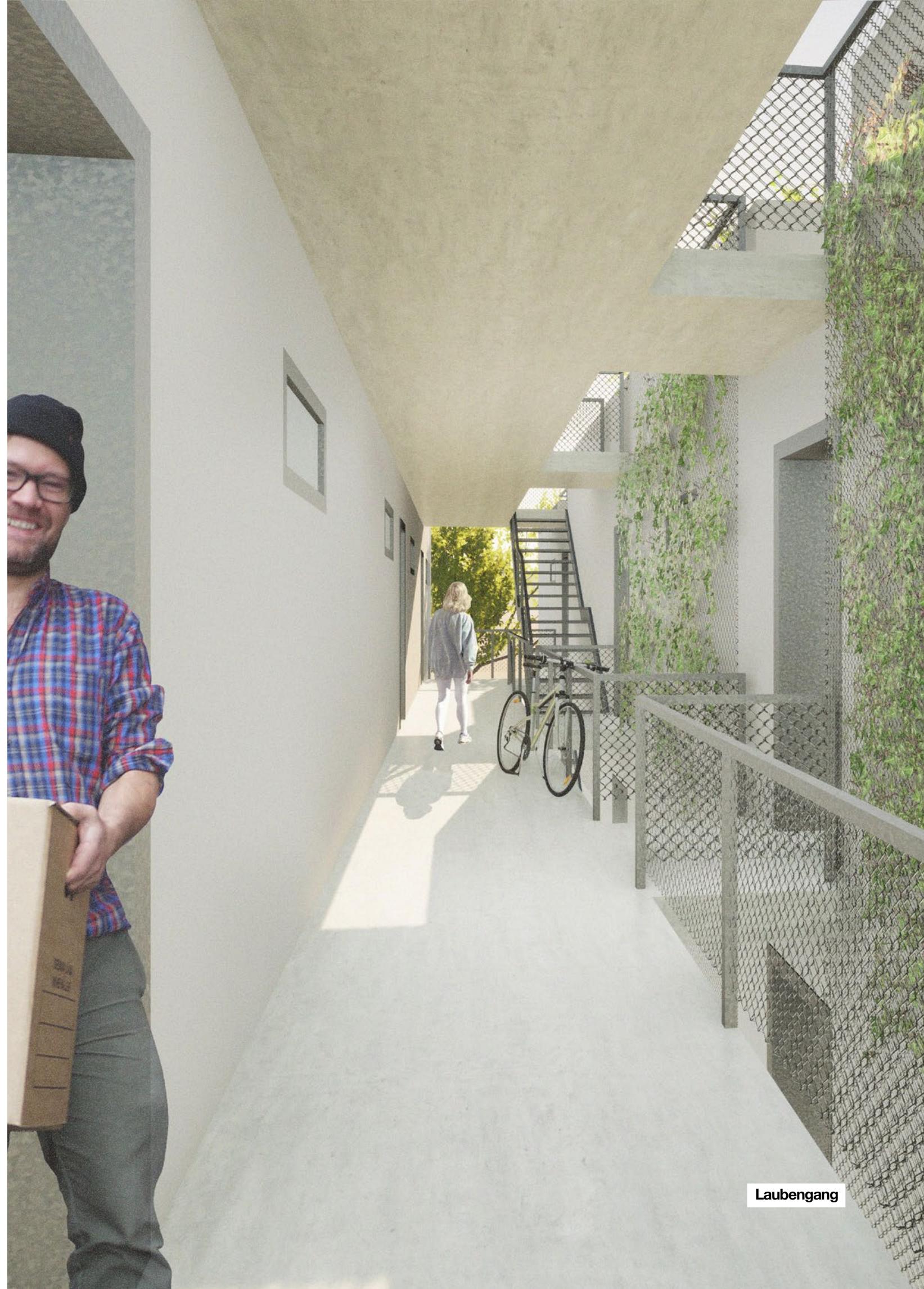
Um Kosten zu reduzieren, ohne bei der Qualität Kompromisse einzugehen, setzen wir auf Effizienz wie z.B. bei der Erschließung: Ein Aufzug und ein Laubengang zwischen den Zeilen führen direkt zu den Wohnungen. Damit alles so flexibel wie möglich ist, bestehen die Wohnungen aus einzelnen Modulen mit Abmessung von 3,30 x 8,35 m.



Die Module lassen sich frei kombinieren: vier, fünf oder elf in einer Reihe – oder vier übereinander gestapelt. So entstehen ganz nach Wunsch große, eingeschossige Wohnungen oder mehrgeschossige Häuser. Und das Beste: Jede Etage, bis hin zum Dachgarten, ist barrierefrei erreichbar.



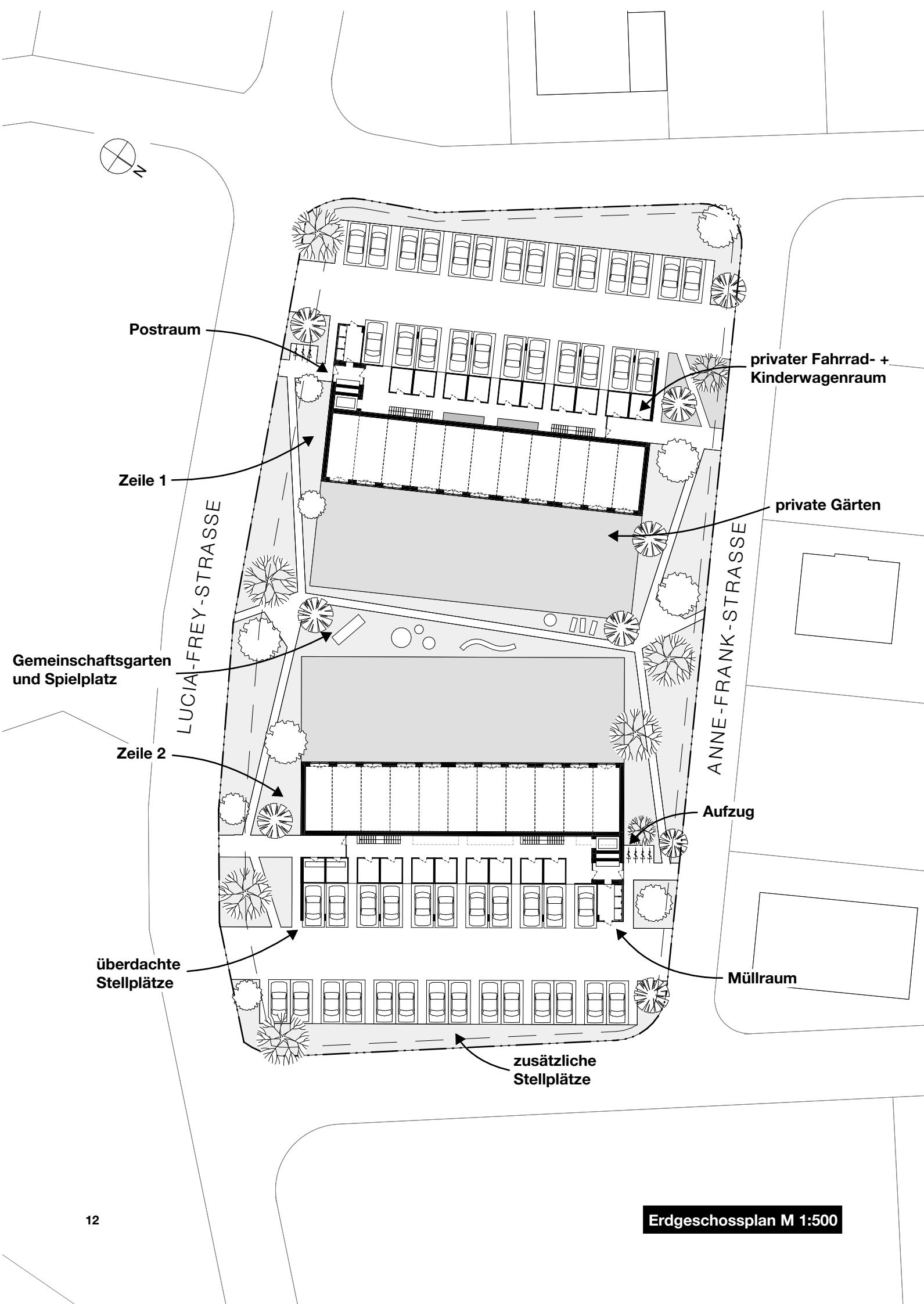
So entsteht eine hocheffiziente Wohnzeile, die ein klares Ziel verfolgt: maximale Wohnqualität bei minimalen Baukosten. Trotz der kompakten Struktur verfügt jede Einheit über den Charakter eines eigenen Hauses – klar ablesbar in der Gestaltung und spürbar in der Nutzung. Die durchdachte Anordnung schafft überraschend viel Privatsphäre und verhindert direkte Einblicke, wie sie bei klassischen Einfamilienhäusern oft unvermeidbar sind.



Laubengang

# unsere Siedlung





### Nachhaltigkeit

Unsere gesamte Wohnanlage wird in moderner Holz-Hybrid-Bauweise errichtet. Holz ist nicht nur ein natürlicher, nachwachsender Rohstoff - es speichert CO<sub>2</sub>, reduziert Emissionen und sorgt für ein gesundes Raumklima. Zudem sorgt ein massiv errichtete Trennung zwischen den Einheiten für den besten Schallschutz. Zudem achten wir konsequent darauf, nur so viel Fläche wie nötig zu versiegeln. So bleibt mehr Raum für Natur, Gemeinschaft und Lebensqualität.

### Mobilität

Mobilität beginnt direkt vor der Haustür: Jede Wohneinheit kann im Erdgeschoss einen überdachten PKW-Stellplatz - für bequemes und wettergeschütztes Parken - reservieren. Zudem steht ein privater Abstellraum (ca. 7 m<sup>2</sup>) zur Verfügung, indem Sie Fahrräder, Kinderwagen, Rollatoren oder auch Autoreifen sicher und ordentlich verstauen können. Wer mehr Platz benötigt, hat die Möglichkeit, weitere Stellplätze zu erwerben.

### Haustechnik

Aktuell befinden wir uns im Austausch mit regionalen Energieversorgern, um eine klimaneutrale Nahwärmeversorgung für unser Wohnprojekt zu realisieren. Für Sie als zukünftiger Bewohner bedeutet das eine klimafreundliche, effiziente Wärmeversorgung mit niedrigerem CO<sub>2</sub>-Ausstoß und nachhaltige Infrastruktur mit Blick auf kommende Generation. Ein weiterer Schritt, um Wohnen, Umwelt und Gemeinschaft verantwortungsvoll zu verbinden.

### Höhen

Innerhalb der Gebäude ist eine lichte Raumhöhe von ca. 2,56 m in allen Geschossen geplant. Das Erdgeschoss wird dabei an geeigneter Stelle abgestuft, wodurch die östlichen Erdgeschosse etwas höher sein werden.

### Ausrichtung

Privatsphäre und Ruhe sind Teil unseres Wohnkonzepts: Schallschutz und intelligente Fensterpositionierung minimieren potenzielle Störungen. Einblicke von außen werden vermieden, da sich die Fenster zum eigenen Garten öffnen. Höhenunterschiede und begrünte Pufferzonen sorgen zusätzlich für natürlichen Sichtschutz und ein angenehmes Mikroklima. So entsteht eine ruhige, helle und geschützte Wohnatmosphäre, die sowohl funktional, als auch behaglich ist.

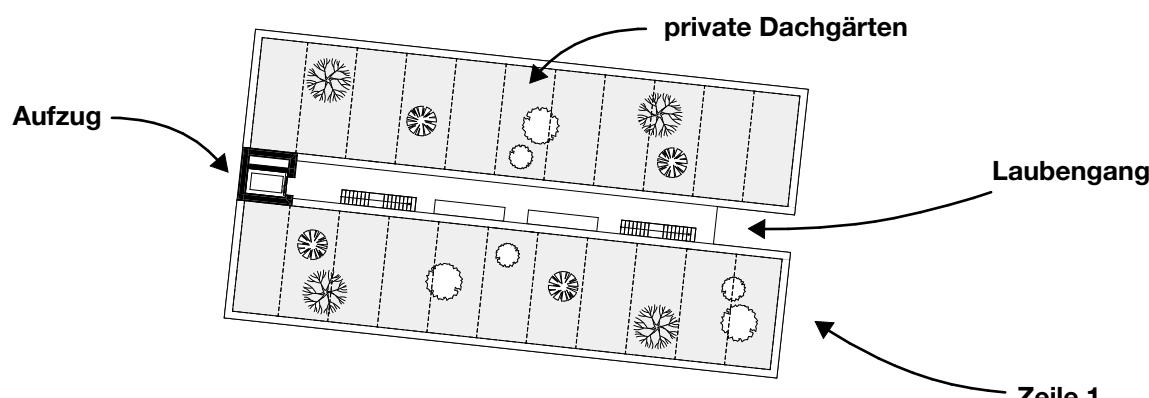
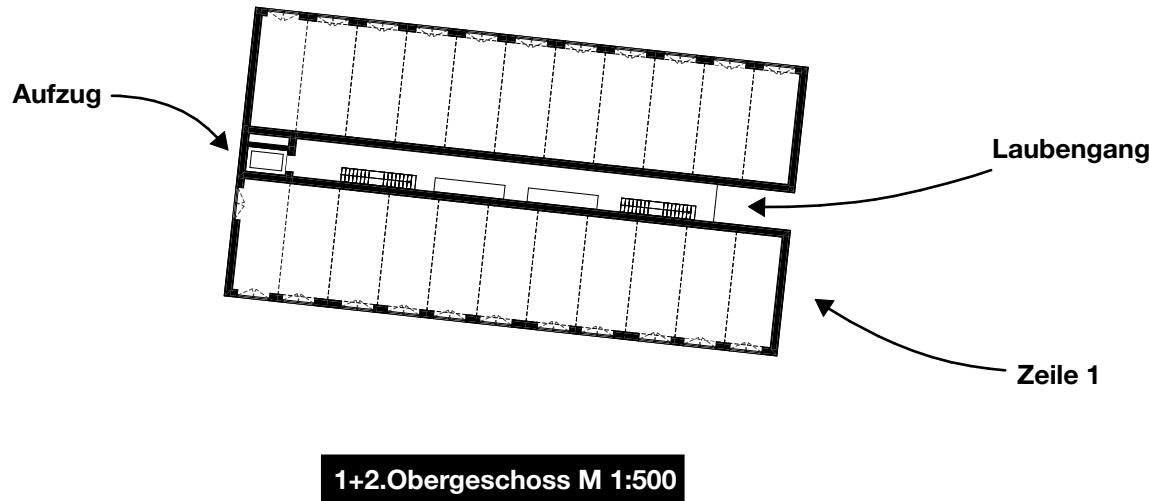
### Planungsstand

Die Planung befindet sich im Vorentwurfsstadium und kann sich im weiteren Verlauf durch statische, brandschutztechnische oder bauaufsichtliche Anforderungen ändern. Die Stadt Gudensberg hat unserer Baugruppe im Rahmen einer Konzeptvergabe das Grundstück zur Verfügung gestellt und möchte es in der dargestellten Form realisiert sehen.

Das Konzept fügt sich bestens in die Umgebung ein und entspricht den Festsetzungen des Bebauungsplan (B-Plan). Die dargestellten Visualisierungen sollen einen Eindruck der fertigen Einheiten vermitteln. Eine Garantie, dass das Endergebnis exakt so aussehen wird, kann nicht gegeben werden.

### Ausbaustandard

Alle Wohneinheiten bieten eine gehobene Ausstattung und sind mit Fußbodenheizung in allen Räumen versehen - für ein angenehmes Raumklima zu jeder Jahreszeit. Gestalten Sie Ihr neues Zuhause nach Ihren Vorstellungen: Ob Parkett, Fliesen, Sanitärobjecte oder Amaturen - Sie entscheiden über die Ausstattung, wir kümmern uns um die Umsetzung. Alle Kosten für eine gehobene Ausstattung sind in den Beteiligungskosten enthalten.



## Kosten

Die Finanzierung eines Eigenheims ist einer der wichtigsten Punkte in der Planung. Beim Baugruppenprojekt Lerchsfeld legen wir großen Wert darauf, dass Sie von Anfang an Klarheit und Sicherheit über die zu erwartenden Kosten haben. Unsere Kalkulationen sind offen einsehbar und enthalten bereits alle relevanten Posten – von der Grundstücksbeschaffung bis zur finalen Ausstattung.

### Transparente Kostenschätzung

Die aktuelle Kostenschätzung stammt vom 13. Oktober 2025 und wurde durch hess architekten erstellt. Sobald Ihre Reservierung bestätigt ist, erhalten Sie Zugang zu unserem Server und damit zu allen Detailangaben. Diese Transparenz ermöglicht Ihnen, jede Position nachzuvollziehen und Entscheidungen fundiert zu treffen.

### Was ist in den Kosten enthalten?

Unsere Beteiligungskosten decken nahezu alle Bau- und Nebenkosten ab – nach den Kostengruppen (KG) 100–500 sowie 700 gemäß DIN 276. Dazu gehören zum Beispiel:

- Grundstück und Erschließung
- Architektur- und Planungsleistungen
- Bauausführung inkl. Rohbau, Dach, Innenausbau
- Ausstattung wie Fliesen, Armaturen, Bodenbeläge

Nicht enthalten sind lediglich:

- Persönliche Ausstattung (KG 600: z.B. Möbel)
- Grunderwerbssteuer
- Finanzierungskosten (KG 800: z.B. Zinsen)

## Einsparpotenzial

### Eigenleistungen:

Die aktuelle Kalkulation geht davon aus, dass alle Arbeiten von Fachfirmen ausgeführt werden. Sie haben jedoch die Möglichkeit, bestimmte Arbeiten selbst zu übernehmen, um die Kosten Ihrer Einheit zu senken.

Das können kleinere Tätigkeiten wie Malerarbeiten oder Bodenverlegung sein – grundsätzlich ist aber auch ein größerer Umfang denkbar, etwa wenn wir den Rohbau professionell errichten und Sie anschließend den Innenausbau selbst gestalten. So können Sie nicht nur sparen, sondern Ihrem Zuhause auch eine individuelle Handschrift geben.

### Besonderer Vorteil:

#### geringere Grunderwerbssteuer

In der Baugruppe erwerben wir zunächst nur das Grundstück und bauen erst danach gemeinsam. Deshalb fällt die Grunderwerbsteuer nur auf den Grundstücksanteil an – und nicht auf das gesamte Haus.

Dieser Vorteil besteht insbesondere gegenüber klassischen Bauträger- oder Eigentumswohnungsmodellen, bei denen Grundstück und Immobilie zusammen verkauft werden und die Steuer auf den gesamten Kaufpreis anfällt.

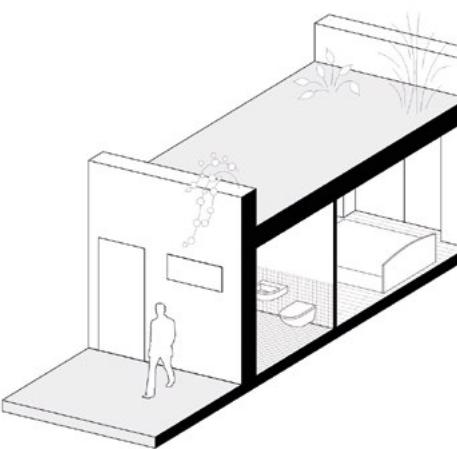
*Wichtig: Dieser Vorteil gilt nur für alle Mitglieder, die vor dem geplanten Grundstückserwerb im Mai 2026 beitreten. Wer später einsteigt, zahlt wie üblich Grunderwerbsteuer auf das Gesamtobjekt. Für frühe Teilnehmende bedeutet das eine spürbare Ersparnis bei den Kaufnebenkosten.*

# Die Einheiten



Alle Wohneinheiten werden über den Laubengang erschlossen. Entlang dieses Gangs liegen die Eingangstüren sowie blickdichte Oberlichter, die den Nebenräumen – Bad, WC und Abstellraum – Tageslicht und Frischluft zuführen. Durch diese Pufferzone aus Nebenräumen bleibt der Laubengang im Alltag nahezu unbemerkt. In den Wohn- und Schlafräumen genießen Sie maximale Privatsphäre – unterstützt durch einen hohen Schallschutz bei Wohnungstrennwänden und Decken. Alle Wohn- und Schlafräume verfügen über bodentiefe Fenster, im Erdgeschoss zudem über einen schwellenlosen Zugang zum Garten.

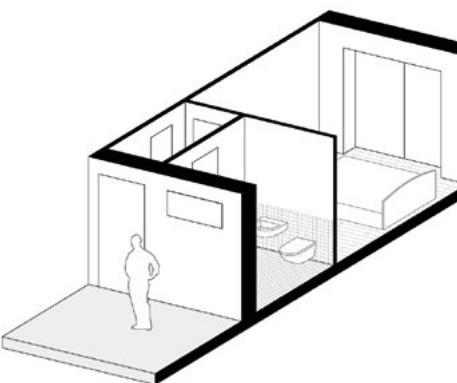
Jede Einheit setzt sich aus verschiedenen Modulen zusammen, die entweder über- oder nebeneinander angeordnet sind. Dadurch ergeben sich zahlreiche Varianten – zu viele, um sie vollständig aufzuzählen. Die Möglichkeiten sind nahezu unbegrenzt, das Prinzip jedoch denkbar einfach. Jedes Modul kann über drei Geschosse hinweg und bis zu elfmal in Reihe miteinander kombiniert werden. Während die Module innerhalb eines Geschosses ähnlich aufgebaut sind, unterscheiden sie sich in den einzelnen Geschossen:



## 2.Obergeschoss

Zu jedem Modul in diesem Geschoss gehört ein Dachgarten, der genau die Größe des Moduls hat. Je mehr Module in einer Reihe, desto großzügiger wird der Dachgarten. Er ist bequem über den Aufzug oder die Treppe erreichbar. Für jedes Modul gelten folgende Kennwerte:

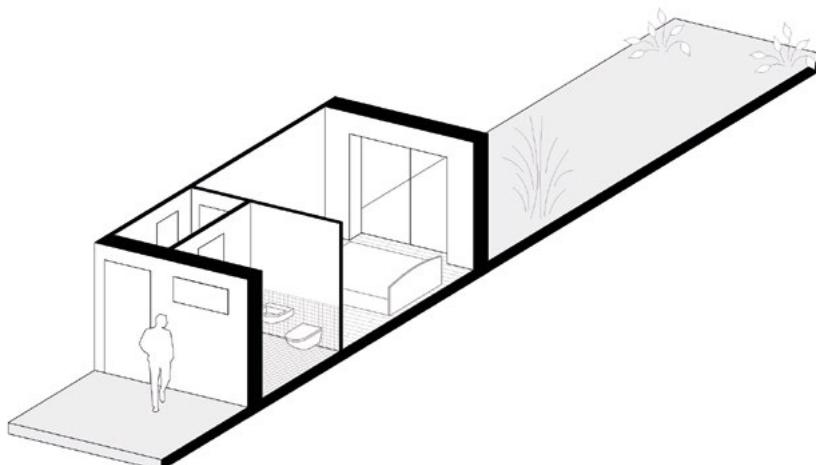
Wohn-/Gartenfläche: **ca. 24 m<sup>2</sup>**  
Beteiligungskosten: **82.500 €**



## 1.Obergeschoss

Dieses Geschoss verfügt über keinen eigenen Garten. Es eignet sich daher ideal als zweites Geschoss eines Hauses oder für alle, die besonders günstig wohnen möchten und auf ein eigenes Grün verzichten können:

Wohn-/Gartenfläche: **ca. 24 m<sup>2</sup>**  
Beteiligungskosten: **72.500 €**



## Erdgeschoss

Jedes Erdgeschoss-Modul verfügt über ein eigenes Stück Grün – so breit wie das Modul und 12 m tief:

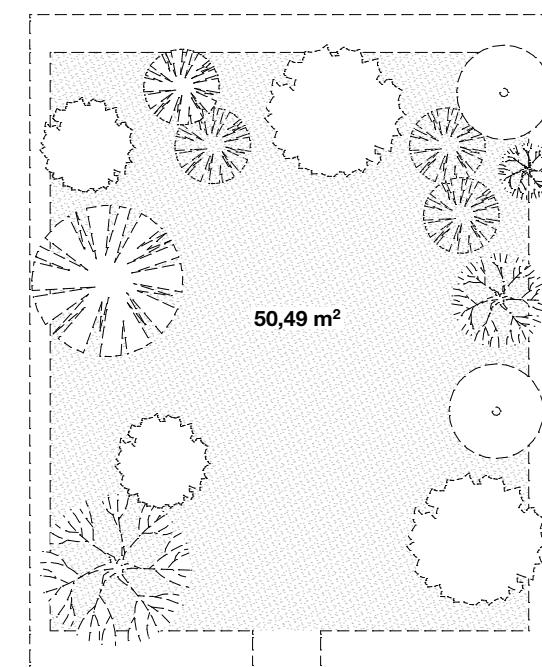
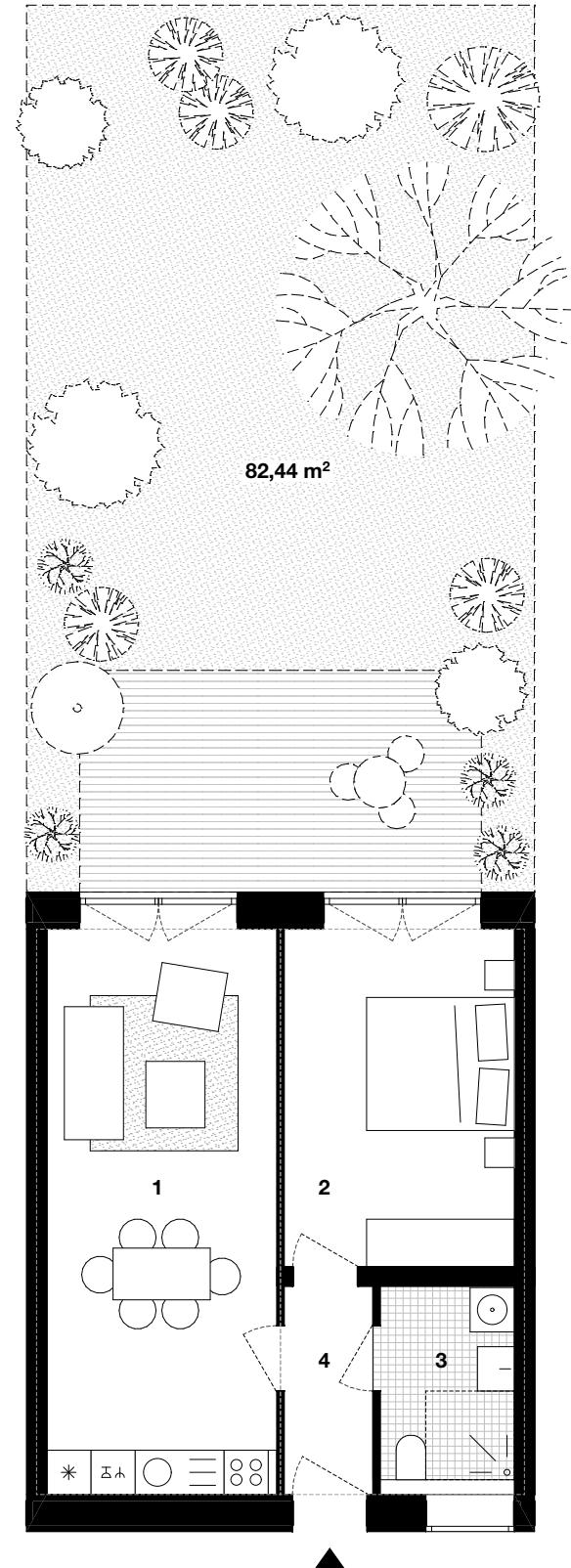
Wohnfläche: **ca. 24 m<sup>2</sup>**  
Gartenfläche: **ca. 40 m<sup>2</sup>**  
Beteiligungskosten: **85.000 €**

**Wir laden Sie ein, Ihrer Kreativität freien Lauf zu lassen und unsere Siedlung aktiv mitzustalten. Damit Sie sich dabei nicht allein mit den vielleicht etwas abstrakten „Modulen“ fühlen, haben wir einige anschauliche Beispiele für Sie vorbereitet:**

**2-Zi | 48,03 m<sup>2</sup> | eingeschossig | barrierefrei**

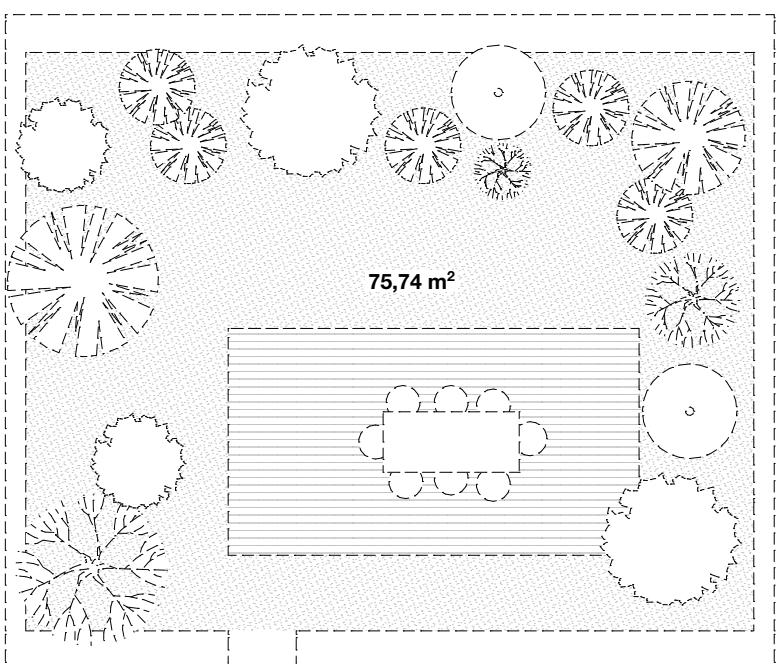
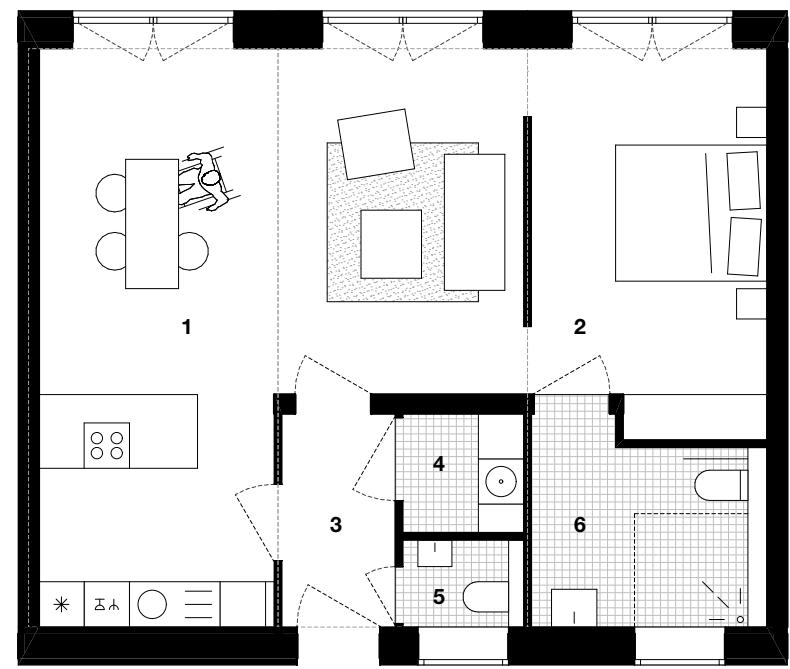
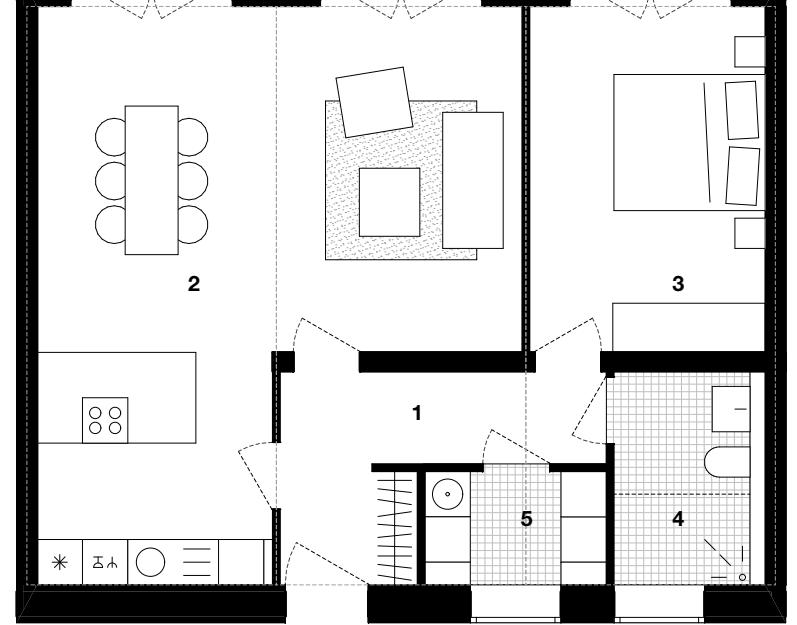
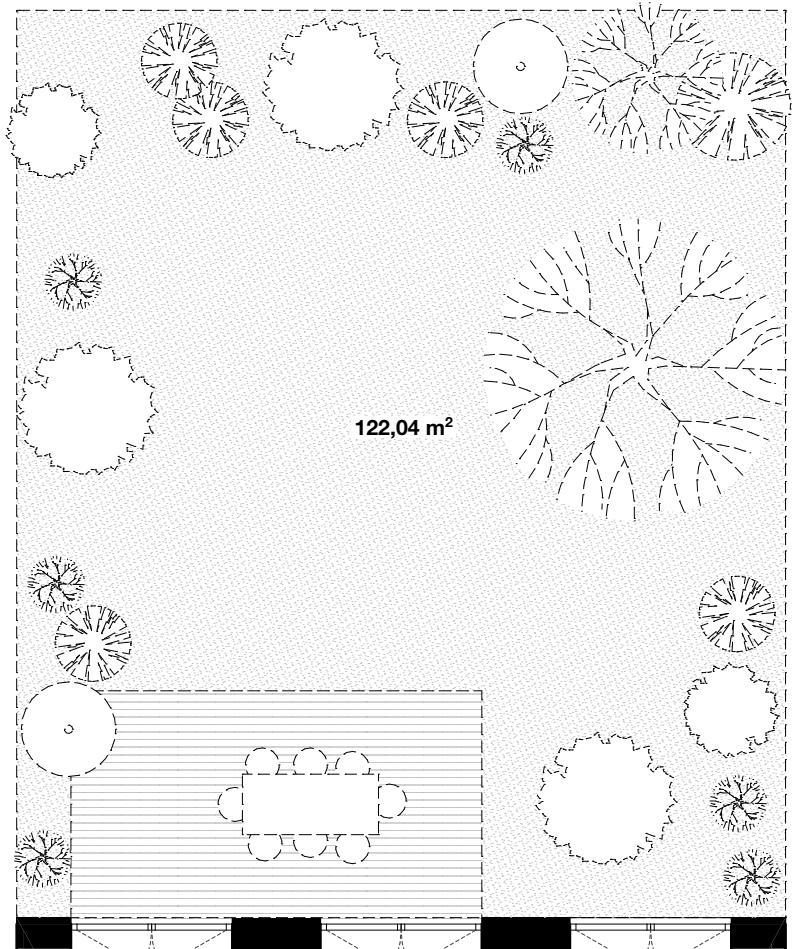
Anzahl Module	2
Fläche Garten (opt.)	82,44 m <sup>2</sup>
Fläche Dachgarten (opt.)	50,49 m <sup>2</sup>
<b>Beteiligungskosten (1.OG)</b>	<b>145.000 €</b>
<b>mit Garten (EG)</b>	<b>170.000 €</b>
<b>mit Dachgarten (2.OG)</b>	<b>165.000 €</b>

1 Wohnen	24,54 m <sup>2</sup>
2 Schlafzimmer	14,97 m <sup>2</sup>
3 Bad	5,13 m <sup>2</sup>
4 Flur	3,39 m <sup>2</sup>



# 2-Zi | 72,71 m<sup>2</sup> | eingeschossig | barrierefrei

Anzahl Module	<b>3</b>	1 Diele	8,13 m <sup>2</sup>
Fläche Garten (opt.)	<b>122,04 m<sup>2</sup></b>	2 Wohnen	40,36 m <sup>2</sup>
Fläche Dachgarten (opt.)	<b>75,74 m<sup>2</sup></b>	3 Schlafzimmer	14,97 m <sup>2</sup>
<b>Beteiligungskosten (1.OG)</b>	<b>217.500 €</b>	4 Bad	5,65 m <sup>2</sup>
<b>mit Garten (EG)</b>	<b>255.000 €</b>	5 Wirtschaftsraum	3,60 m <sup>2</sup>
<b>mit Dachgarten (2.OG)</b>	<b>247.500 €</b>		

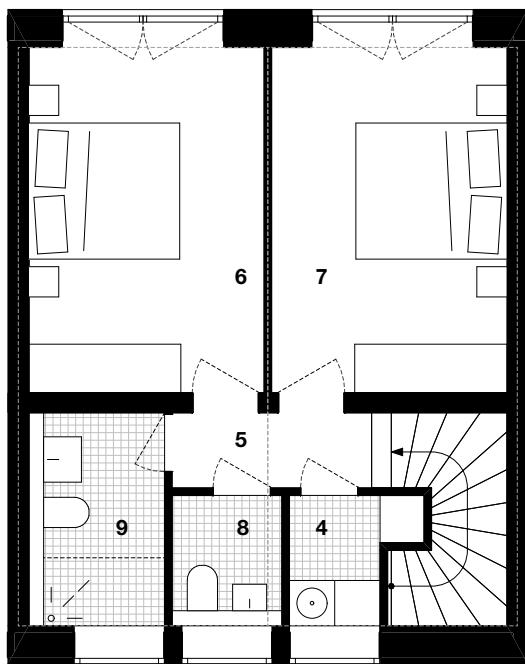


rollstuhlgerecht (opt.)

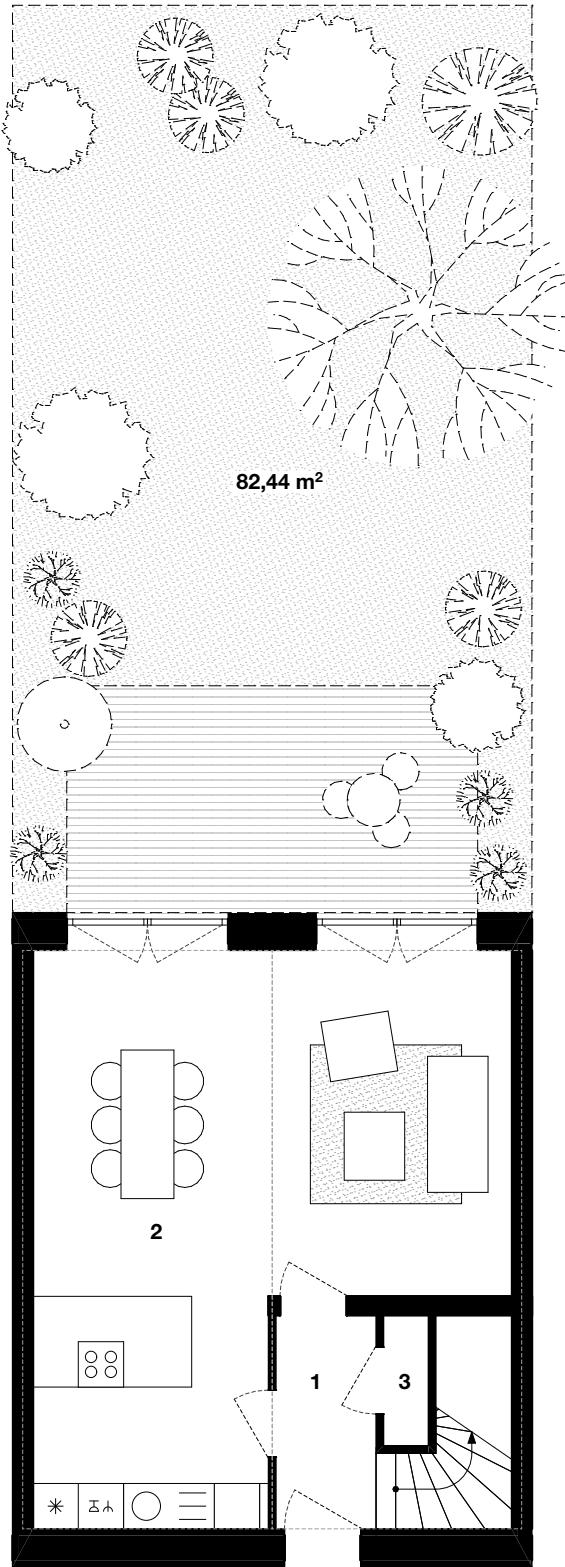
## 3-Zi | 91,53 m<sup>2</sup> | zweigeschossig | barrierearm

Anzahl Module	<b>4</b>
Fläche Garten (opt.)	<b>82,44 m<sup>2</sup></b>
Fläche Dachgarten (opt.)	<b>50,49 m<sup>2</sup></b>
<b>Beteiligungskosten</b>	
mit Garten (EG + 1.OG)	<b>315.000 €</b>
mit Dachgarten (1.OG + 2.OG)	<b>310.000 €</b>

1 Diele	3,74 m <sup>2</sup>
2 Wohnen	39,97 m <sup>2</sup>
3 Abstellraum	1,02 m <sup>2</sup>
4 Wirtschaftsraum	2,43 m <sup>2</sup>
5 Diele	6,84 m <sup>2</sup>
6 Schlafzimmer 1	14,97 m <sup>2</sup>
7 Schlafzimmer 2	14,97 m <sup>2</sup>
8 WC	2,50 m <sup>2</sup>
9 Bad	5,09 m <sup>2</sup>

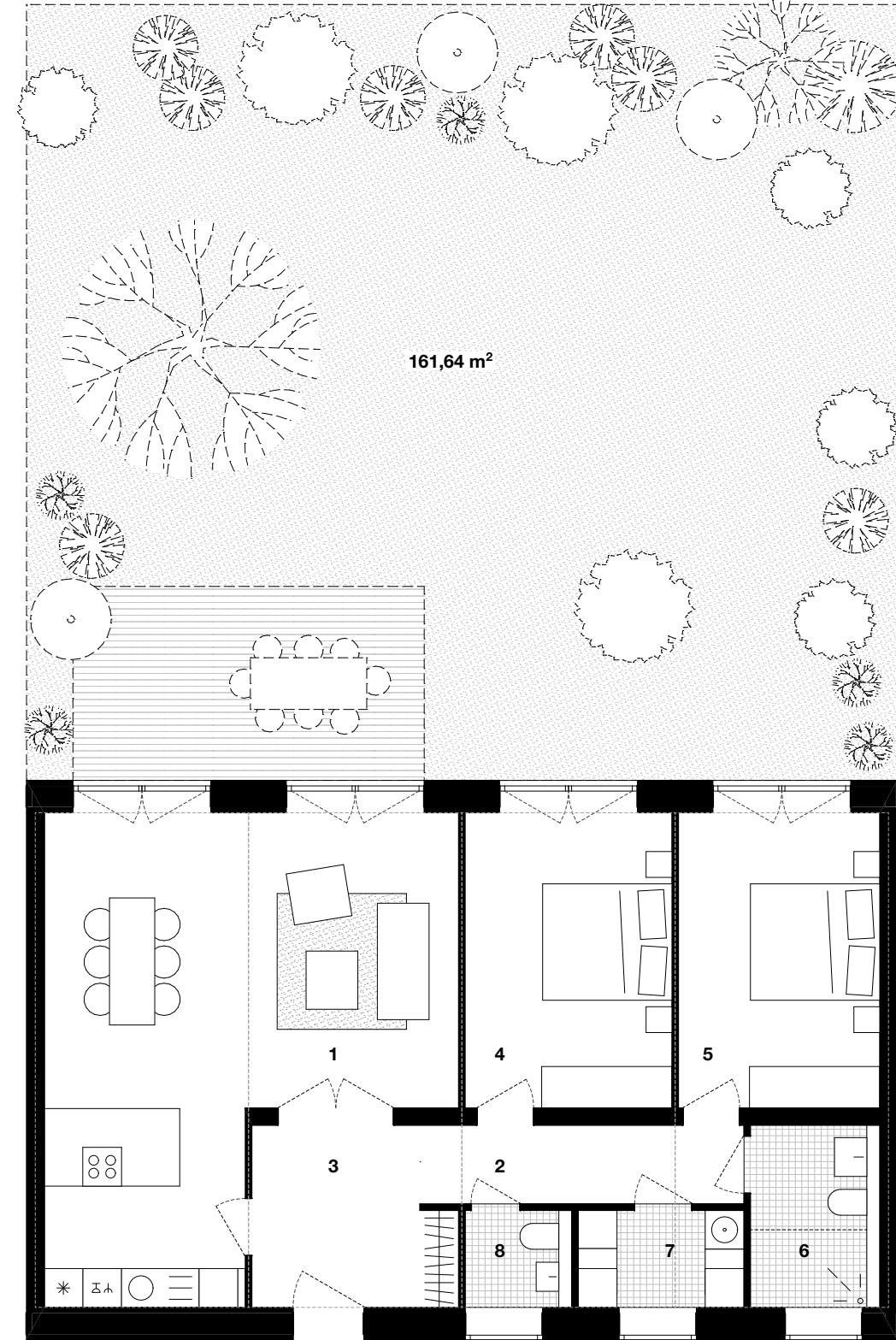


Anzahl Module	<b>4</b>
Fläche Garten (opt.)	<b>161,64 m<sup>2</sup></b>
Fläche Dachgarten (opt.)	<b>100,98 m<sup>2</sup></b>
<b>Beteiligungskosten (1.OG)</b>	
mit Garten (EG)	<b>340.000 €</b>
mit Dachgarten (2.OG)	<b>330.000 €</b>



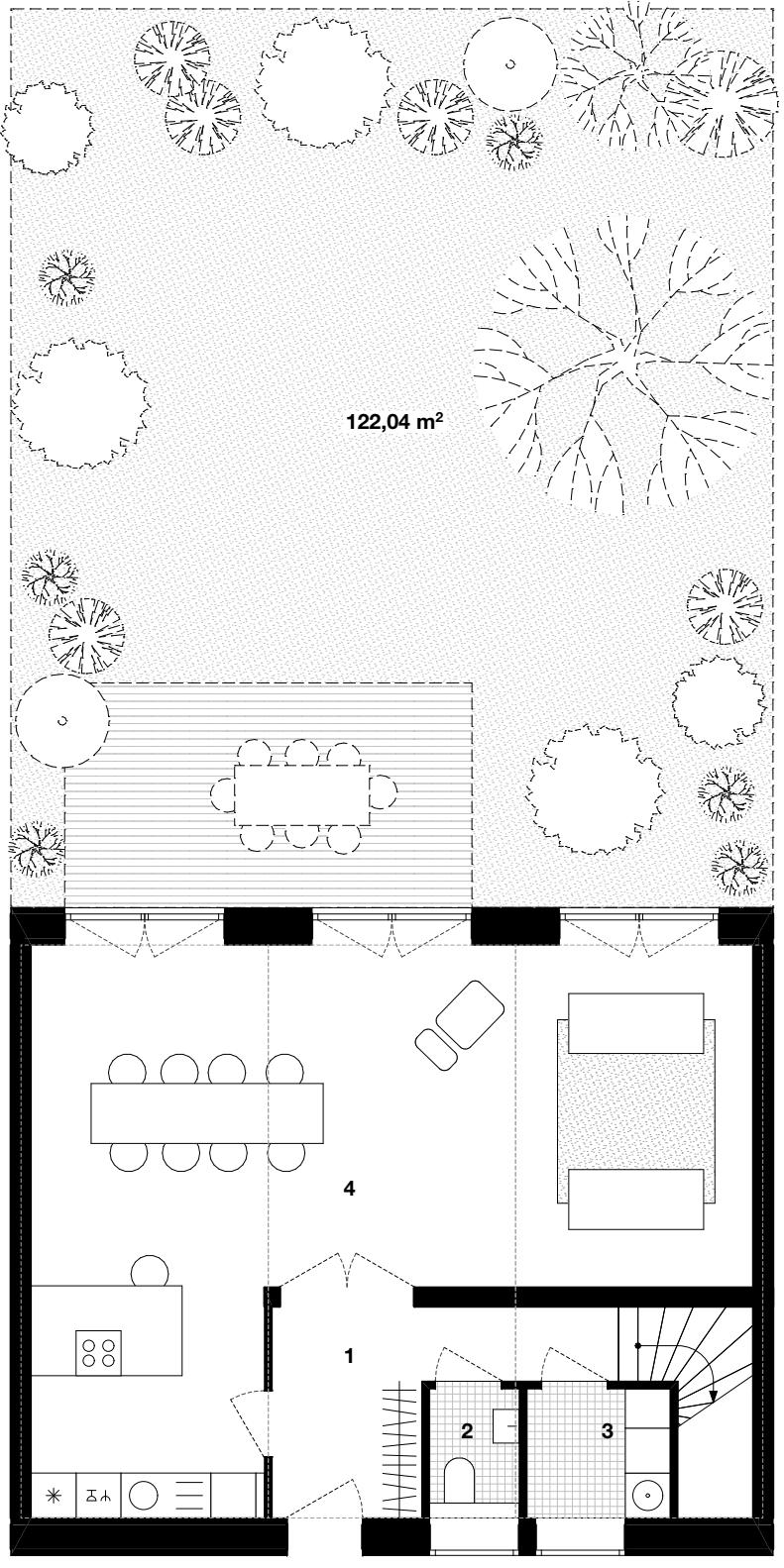
## 3-Zi | 97,05 m<sup>2</sup> | eingeschossig | barrierefrei

1 Wohnen	40,36 m <sup>2</sup>
2 Diele	6,14 m <sup>2</sup>
3 Windfang	8,25 m <sup>2</sup>
4 Schlafzimmer 1	15,36 m <sup>2</sup>
5 Schlafzimmer 2	14,97 m <sup>2</sup>
6 Bad	5,65 m <sup>2</sup>
7 Wirtschaftsraum	3,85 m <sup>2</sup>
8 WC	2,47 m <sup>2</sup>

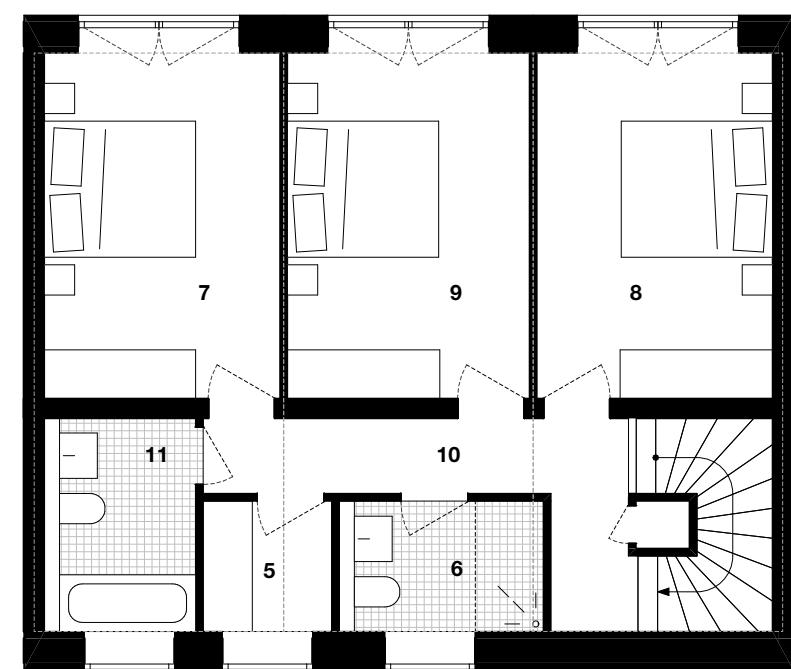
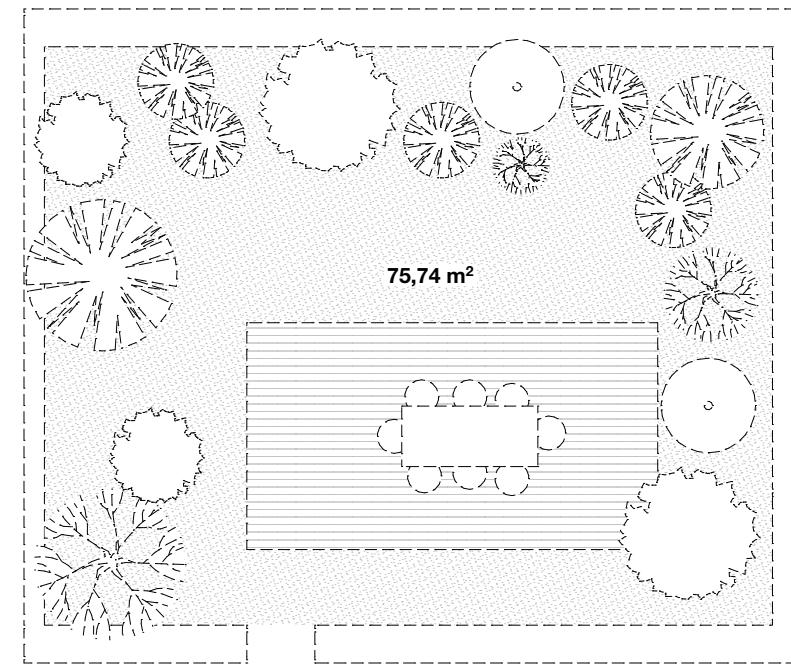


# 4-Zi | 139,99 m<sup>2</sup> | zweigeschossig | barrierearm

Anzahl Module	<b>6</b>
Fläche Garten (opt.)	<b>122,04 m<sup>2</sup></b>
Fläche Dachgarten (opt.)	<b>75,74 m<sup>2</sup></b>
<b>Beteiligungskosten</b>	
mit Garten (EG+1.OG)	<b>472.500 €</b>
mit Dachgarten (1.OG+2.OG)	<b>465.000 €</b>



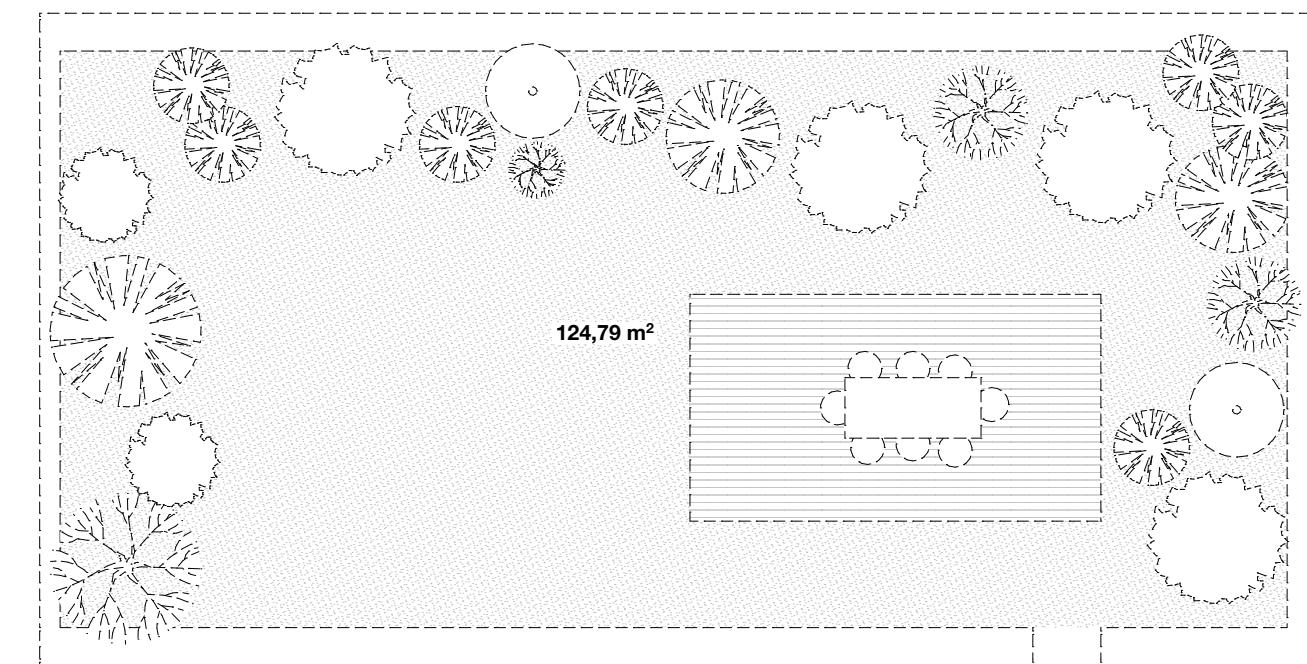
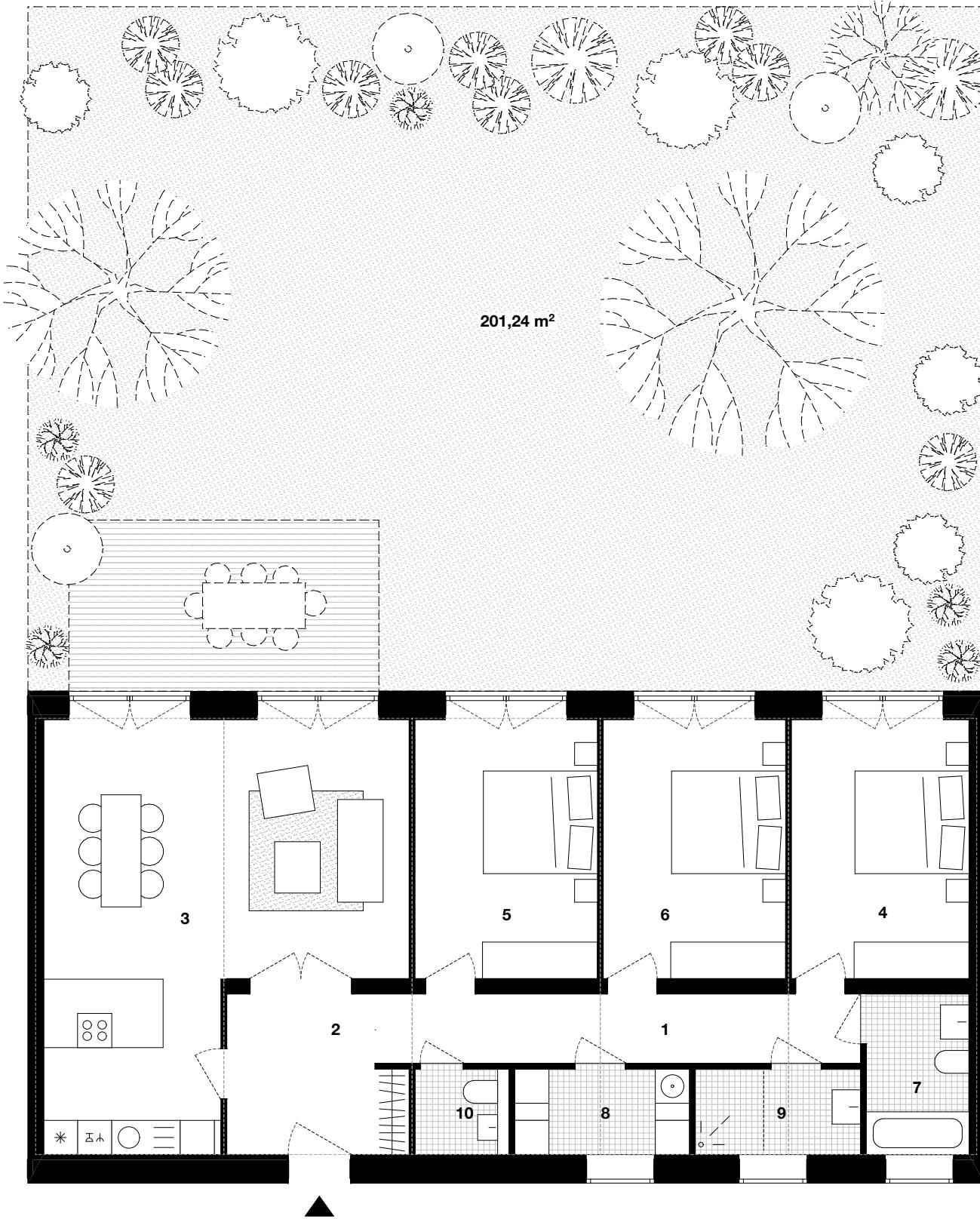
5 Abstellraum	2,93 m <sup>2</sup>
6 Bad	4,66 m <sup>2</sup>
7 Schlafzimmer 1	14,97 m <sup>2</sup>
8 Schlafzimmer 2	14,97 m <sup>2</sup>
9 Schlafzimmer 3	15,36 m <sup>2</sup>
10 Diele	12,03 m <sup>2</sup>
11 Bad	5,65 m <sup>2</sup>



# 4-Zi | 120,85 m<sup>2</sup> | eingeschossig | barrierefrei

1 Diele	10,44 m <sup>2</sup>	6 Schlafzimmer 3	15,28 m <sup>2</sup>
2 Windfang	8,25 m <sup>2</sup>	7 Bad	5,09 m <sup>2</sup>
3 Wohnen	40,20 m <sup>2</sup>	8 Wirtschaftsraum	4,60 m <sup>2</sup>
4 Schlafzimmer 1	14,89 m <sup>2</sup>	9 Bad	4,35 m <sup>2</sup>
5 Schlafzimmer 2	15,28 m <sup>2</sup>	10 WC	2,47 m <sup>2</sup>

Anzahl Module	5
Fläche Garten (opt.)	<b>201,24 m<sup>2</sup></b>
Fläche Dachgarten (opt.)	<b>124,79 m<sup>2</sup></b>
<b>Beteiligungskosten (1.OG)</b>	<b>362.500 €</b>
<b>mit Garten (EG)</b>	<b>425.000 €</b>
<b>mit Dachgarten (2.OG)</b>	<b>412.500 €</b>



# Ablauf & Organisation

## Terminplan

Am 21.01.2025 wurde die Anhandgabevereinbarung mit der Stadt Gudensberg unterzeichnet, welche uns das Grundstück bis min. zum 21.05.2026 sichert.

Die Planungsgemeinschaft wurde am 27.05.2025 beurkundet.

Bis zum Grunderwerb wollen wir 2/3 der Einheiten vergeben haben, um das Grundstück erwerben zu können. Der Erwerb des Grundstücks soll dann ab dem 21.05.2026 erfolgen.

Im Anschluss wird die Planungsgemeinschaft in eine Baugemeinschaft umgewandelt.

Der Baubeginn ist für Anfang 2027 geplant.

Die Bauzeit beträgt ca. 18 Monate.

## Gesellschaftsverträge

Die Baugemeinschaft gründet sich zweiphasig:

1. Planungsgemeinschaft Lerchsfeld GmbH & Co. KG. - Ziel: Grundstückserwerb
2. Baugemeinschaft Lerchsfeld GmbH & Co. KG. - Ziel: Umsetzung des Bauvorhabens

Die Gesellschaft wird als GmbH & Co. KG etabliert. Der Planungsgemeinschaftsvertrag wurde am 27.05.2025 beurkundet und wird den Interessenten digital auf unserem Server zur Verfügung gestellt. Das Muster des Baugemeinschaftsvertrages kann ebenfalls eingesehen werden.

Folgende Dokumente werden unter anderen zusätzlich auf dem Server zur Verfügung gestellt:

- Anhandgabevereinbarung
- Terminplan
- beurkundeter Gesellschaftsvertrag der Planungsgemeinschaft
- Beitrittsvertrag zur Planungsgemeinschaft
- Entwurf des Gesellschaftsvertrags der Baugemeinschaft

## Reservierung / Wohnungszuweisung

Zur Reservierung von Wohneinheiten steht eine Reservierungsvorlage auf der Projektwebsite ([www.lerchsfeld.de](http://www.lerchsfeld.de)) zum Download zur Verfügung.

Nach Eingang von Reservierungen erhalten die entsprechenden Interessenten eine Eingangsbestätigung. Bedingung für die Berücksichtigung der Reservierung ist der Nachweis des Eigenkapitalanteils. Dieser soll bei ca. 17,5% der Beteiligungskosten liegen und ist gleichzeitig die 1. Rate in dem Zahlungsplan.

Sollten mehrere Interessenten dieselbe Wohneinheit favorisieren, entscheidet das Eingangsdatum der Reservierung und der Nachweis der Eigenkapitalmittel über die Zuweisung der Wohnung. Sobald ein Interessent von der Reservierung zurücktritt, rückt der jeweils nächste auf. Es folgt die Kontaktaufnahme mit den Interessenten auf Rang 1 der jeweiligen Wohneinheit zur Bestätigung der Wohnungsreservierung. Im Zuge der Reservierungsbestätigung wird ein Serverzugang zur Verfügung gestellt.

## Beitritt in die Gesellschaft

Nach Bestätigung der Reservierung kann die verbindliche Wohnungszuweisung erfolgen. Eine Mustervorlage einer Wohnungszuweisung findet sich auf der Homepage.

Nach erfolgter Wohnungszuweisung wird eine Vorauszahlung von 1.500,- EUR, die sogenannte Haftungseinlage, fällig. Die Vorauszahlung wird mit den Beteiligungskosten verrechnet. Die Einzahlung erfolgt auf das Gesellschaftskonto.

Parallel zur Zusendung der Wohnungszuweisung erhält der betreuende Notar die Anweisung einen Beitrittsvertrag vorzubereiten und an die zukünftigen Gesellschafter zu versenden. Frühestens zwei Wochen nach Versendung des Beitrittsvertrages kann der notarielle Beitritt erfolgen. Alle notwendigen Unterlagen befinden sich auf dem Server.

## Schritte bis Grunderwerb

- Wohnungsvergabe durch Zuweisung ab dem 28.05.2026
- Beitritt der Interessenten durch notarielle Beurkundung der Beitrittsklärung zur Planungsgemeinschaft Lerchsfeld GmbH & Co. KG
- Einzahlung Eigenkapital (17,5 % der Beteiligungskosten) nach Beitritt auf ein separates Konto
- Grundstückserwerb ab dem 21.05.2026

## Grunderwerb

Das Grundstück ist durch die Anhandgabevereinbarung bis 21.05.2026 gesichert worden. Zum Erwerb des Grundstücks muss der Kaufpreis auf das Konto hinterlegt werden. Nach Beitritt überweisen die Gesellschafter ihren Eigenkapitalanteil auf dieses Konto der Planungsgemeinschaft.

Sollte der Grunderwerb nicht erfolgen, werden die eingezahlten Beträge durch den Finanzverwalter vollständig an die Beteiligten zurück überwiesen. Davon ausgenommen ist die juristisch notwendige Haftungseinlage, welche dazu dient, für die bisher entstandenen Kosten zu „haften“.

## Schritte vor Baubeginn

- Grundrissabstimmung mit den Mitgliedern
- Erteilung der Baugenehmigung
- Ausführungsplanung, Ausschreibung und Vergabe
- Baubeginn bei Vergabe von ca. 3/4 der Wohnungen (Sicherung von 75% des Kapitals)

## Zahlungsplan

Der Zahlungsplan sieht 6 Raten vor:

- |                   |                          |
|-------------------|--------------------------|
| 1. Rate ca. 17,5% | vor Grundstückskauf      |
| 2. Rate ca. 20,0% | nach Grundstückskauf     |
| 3. Rate ca. 20,0% | vor Baubeginn            |
| 4. Rate ca. 17,5% | 6 Monate nach Baubeginn  |
| 5. Rate ca. 15,0% | 9 Monate nach Baubeginn  |
| 6. Rate ca. 10,0% | 12 Monate nach Baubeginn |

## Finanzierung nach Grunderwerb

Für die Finanzierung des Bauvorhabens ist es notwendig, dass die Darlehensverträge aller Gesellschafter bei einer und derselben Bank abgeschlossen werden, da die Grundschulden vor Teilung zunächst in das Grundbuch des Grundstückes eingetragen werden müssen. Aktuell werden Gespräche mit verschiedenen Banken geführt. Vor diesem Hintergrund werden die Gesellschafter gebeten, sich erst mit einer Bank in Verbindung zu setzen, wenn die Auswahl erfolgt ist.

Um die Finanzierung des Bauvorhabens zu sichern, ist es notwendig, dass der Abschluss der Darlehensverträge vor Baubeginn und nach Erteilung der Baugenehmigung erfolgt. Sollte der Erwerb einer Wohnung ganz oder teilweise aus Eigenkapitalmitteln erfolgen, muss das einzusetzende Eigenkapital vor Baubeginn gesichert werden. Das kann in Form einer Einzahlung auf das Gesellschaftskonto der Baugemeinschaft oder einer Verpfändung des entsprechenden Kapitals an die Baugemeinschaft erfolgen.

## Grundschuldbestellung

Die Auszahlung der Darlehen wird erst erfolgen, wenn die Grundschulden eingetragen wurden oder eine entsprechende Notarbestätigung vorliegt. Die Kosten für die Grundschuldbestellung, die abhängig von der Höhe des Darlehens sind, sind von den Gesellschaftern selbst zu tragen.

# Definition: Baugruppe

Wenn Sie Wohneigentum erwerben wollen, gibt es in der Regel nur zwei Möglichkeiten: Man kauft eine Eigentumswohnung oder baut ein Einfamilienhaus. Wir möchten eine Alternative anbieten:

## Gemeinsam bauen: in einer Baugruppe.

**Bei einer Baugruppe handelt es sich um eine Gruppe von Personen, die gemeinsam ein Bauvorhaben umsetzen möchten.**

**Wieso Leute sowas tun?  
Hier sind fünf gute Gründe:**

### Baugruppen sind günstiger.



Wer bei einem Investor kauft, zahlt nicht nur für Baukosten, sondern auch für dessen Gewinn – dieser wird vorsorglich einkalkuliert, inklusive Puffer für etwaige Preissteigerungen. In einer Baugruppe ist das anders. Hier bauen die Beteiligten gemeinsam und eigenverantwortlich: ohne Investor. Das bedeutet: Sie zahlen nur die tatsächlichen Baukosten und Ihre Wohnung ist immer günstiger als die gleiche Wohnung vom Bauträger.

Ein zusätzlicher Vorteil ist die geringere Grunderwerbsteuer. Beim Kauf einer klassischen Eigentumswohnung wird die Steuer anteilig auf den Preis der Wohnung und des Grundstücksanteils erhoben. In der Baugruppe läuft es anders: Die Gruppe kauft zunächst das Grundstück und baut erst dann. Die Steuer wird also nur auf den Grundstücksanteil erhoben.

### Nachbarschaft ist Gemeinschaft.



Wer schon einmal in einem klassischen Mehrfamilienhaus gewohnt hat, weiß: Gemeinschaft entsteht nicht automatisch – oft bleibt es bei einem höflichen Nicken im Treppenhaus. Was wäre, wenn man sich schon vor dem Einzug kennt? Wenn man gemeinsam plant, Entscheidungen trifft, sich gegenseitig unterstützt und sich schon verbunden fühlt, bevor die erste Wand überhaupt steht? In einer Baugruppe wird aus Nachbarschaft echte Gemeinschaft: Man teilt nicht nur Räume wie eine Sauna, Werkstatt oder Partykeller – sondern auch Ideen, Verantwortung und ein gutes Miteinander. Das ist ein sozialer Mehrwert, den man so nur in gemeinschaftlich geplanten Wohnprojekten findet.

### Teilen ist Luxus.



*„Du hast eine Sauna im Haus? Wow, du musst reich sein!“  
„Nein, ich habe mit einer Baugruppe gebaut.“*

Ob so eine Unterhaltung jemals stattgefunden hat, wissen wir nicht. Es könnte aber sein. Denn anders als beim Kauf einer Eigentumswohnung bietet das Bauen in einer Baugruppe ganz neue Möglichkeiten:

Statt in übergroße Wohnflächen oder teure Einzelobjekte zu investieren, können Mittel gezielt in gemeinsame Extras fließen, wie etwa eine Sauna, ein Gästeapartment, ein Partykeller oder ein kleines Gemeinschaftskino. Solche Ausstattungen wären für viele allein unerschwinglich. In einer Baugruppe dagegen teilen sich die Mitglieder die Kosten – und profitieren gemeinsam vom Mehrwert.

### Seine Träume verwirklichen.



Der Wohnungsmarkt macht es schwer, die richtige Entscheidung zu treffen: Entweder ist die Wohnung zu teuer – oder sie passt einfach nicht zu den eigenen Vorstellungen.

*„Eigentlich bräuchte ich ein Zimmer mehr. Das Wohnzimmer ist zu klein, das Schlafzimmer zu groß. Der Kamin sitzt falsch und die Fliesen... reden wir nicht drüber.“*

Bei klassischen Eigentumswohnungen ist Mitbestimmung kaum möglich. Man nimmt, was da ist – oder man baut mit einer Baugruppe. Dann entsteht genau die Wohnung, die zu Ihnen passt. So, wie Sie sie sich immer gewünscht haben. Mit dem richtigen Grundriss, mit den richtigen Materialien – und, wenn Sie wollen, mit Sauna.

### Baugruppen sind stärker.



Neben all den wunderbaren Aspekten einer Baugruppe gehört auch Ehrlichkeit dazu:

Bauen kann anstrengend sein. Es gibt Phasen, da braucht man starke Nerven – etwa wenn die Baukosten steigen, der Rohbauer insolvent ist oder Fenster falsch eingebaut wurden. Das klingt nach Chaos – ist aber leider Teil der Realität auf dem Bau.

Der Unterschied: In einer Baugruppe trägt man diese Herausforderungen gemeinsam. Man ist nicht allein. Hinter einem stehen nicht nur 29 andere Familien, sondern auch ein erfahrenes Team, das eng mit Juristen, Steuerberatern und Gutachtern zusammenarbeitet – oder wie wir sagen: Ein Blatt Papier kann man zerreißen – bei einem ganzen Buch wird es schwieriger.

# Team & Kontakt

## Projektentwicklung

sweet homing GmbH  
Universitätsplatz 12  
34127 Kassel

(0561) 82793-745  
lerchsfeld@sweethoming.de

## Architektur (LPH 1-5)

hess architekten  
Universitätsplatz 12  
34127 Kassel

(0561) 82793-740  
lerchsfeld@hess-a.de

## Statik / Wärmeschutz

RBS Ingenieure PartG mbB  
Hafenstraße 4  
34125 Kassel

## Architektur (LPH 6-8)

KM architekten bda  
Leipziger Str. 99  
34123 Kassel

## Schall- & Brandschutz

RBS Ingenieure PartG mbB  
Hafenstraße 4  
34125 Kassel

## Beurkundungen Verträge / Beitritte

Notar Stefan Griesel  
Frey Schaller Hardt und Partner mbB  
Wilhelmshöher Allee 137  
34121 Kassel

## privates & öffentliches Baurecht

RA Marcus Kretschmer  
Kanzlei Kretschmer  
Marktplatz 24  
34560 Fritzlar

## Steuerrecht

RA Lars Tonhausen  
MoTo Steuerberatung GmbH  
Huthstraße 11  
34123 Kassel

