

Wohn- und Arbeitsprojekt

Karl-der-Große-Str. 10 in St. Dionys bei Lüneburg

Das Gebäude

Auf einem 6.000 m² großen Grundstück im Dorfkern des beschaulichen St. Dionys, einem Rundlingsdorf 10 km von Lüneburg und 50 km von Hamburg entfernt, steht das ehemalige Gutshaus (erbaut 1913). Das Gebäude wurde in den vergangenen Jahrzehnten als Wohn- und Wirtschaftsgebäude genutzt. Neben mehreren Wohnungen wurden Gästezimmer vermietet und bis vor wenigen Jahren auch eine Gastronomie betrieben. Seit einigen Jahren steht das Gebäude leer. Die ausgebaute Wohn- und Gastronomiefläche beträgt 545 m², in der ehemaligen Scheune befinden sich weitere Ausbaureserven von ca. 500 m², so dass insgesamt eine Fläche von gut 1.000 m² zur Verfügung steht.

Das gesamte Gebäude steht unter Denkmalschutz, die steuerliche Abschreibemöglichkeit ist garantiert. Geplant ist der Ausbau von max. 10 Wohnungen von 40 bis zu 120 m². Die Grundrisse sind teilweise noch beeinflussbar und in der Größe variabel.

Zum Grundstück gehört eine Wiesenfläche von 3.000 m², die als Garten- und Streuobstfläche, für Kleintiere und als Rückzugsort genutzt werden kann.

St. Dionys, seine Umgebung und die Infrastruktur

Unser Haus liegt direkt im Zentrum des kleinen, beschaulichen Bilderbuchdorfes, überwiegend bestehend aus Fachwerk- und Reetdachhäusern und einer großen Kirche. Die ehemalige Gaststätte war der frühere Dorfmittelpunkt des ca. 400 Einwohner zählenden Ortes. Unsere neuen Nachbarn warten schon ungeduldig auf die (Wieder)Eröffnung eines Lokals, das ihnen als Treffpunkt seit Jahren fehlt. In unmittelbarer Nähe (1 km) befindet sich der 18-Loch Golfplatz St. Dionys. An das Objekt schließen sich Weiden und Wiesen an. Ein Wald beginnt ca. 5 Gehminuten vom

Objekt entfernt. Direkt am Haus führt ein Rad- und Wanderweg vorbei, der mit dem Elberadweg verknüpft ist.

Eine Anbindung an den Metronom Lüneburg-Hamburg findet man in Bardowick (4 km entfernt). Ein traumhafter Badensee und ein Wochenmarkt in Barum (2 km) runden den großen Freizeitwert des Objektes ab. Es gibt eine direkte Busanbindung an Hamburg-Bergedorf und Lüneburg sowie in Bardowick alle Einkaufsmöglichkeiten. Ärzte und Schulen sowie alle kulturellen Annehmlichkeiten sind in Lüneburg erreichbar.

Auch für die Bedürfnisse von Eltern mit kleineren Kindern ist gesorgt. Neben Krippe und Kindergarten in Barum gibt es Tagesmütter in Wittorf, Grundschulen in Bardowick und Horburg, Kinder- und Jugendzentren in Bardowick und Barum.

Die Idee

Beim Ausbau des Hauses möchten wir versuchen, Ökonomie und Ökologie in Einklang zu bringen. Das Projekt soll nicht nur ein Wohngelände, sondern auch ein gastronomischer Betrieb und darüber hinaus Ort der Kultur und Begegnung sein. Dazu sind 100 m² für das Kulturcafé sowie 4 Gästezimmer (ca. 70 m²) für Radwanderer, Golfer und Erholungssuchende eingeplant. Beides soll neben der wirtschaftlichen Nutzung auch der Gemeinschaft zur Verfügung stehen. Der Radweg ist im Sommer hoch frequentiert. Im Cafe können an Wochenenden Lesungen und musikalische Veranstaltungen stattfinden. Das Kulturcafe St. Dionys soll zu einem attraktiven Ort für kulturelle Veranstaltungen sowie für künstlerische bzw. kreative Aktivitäten werden.

Café und Gästezimmer werden voraussichtlich in Form einer GmbH realisiert, an der sich die Eigentümer des Wohnprojektes beteiligen können, sowohl als „stiller Teilhaber“ als auch „aktiv“: mit flexibler Stundenzahl und nach individueller Fähigkeit oder Vorliebe.

Gleichwohl funktioniert dieses Modell nur, wenn sich der überwiegende Teil der Eigentümergemeinschaft als aktiver Mitarbeiter versteht und einbringt.

Durch das gemeinschaftliche Arbeiten im Projekt soll ein Gemeinschaftszusammenhalt erwirkt werden, der über das reine Zusammenwohnen hinausgeht. Dabei soll die Arbeit im Projekt ein Zubrot mit Spaßcharakter sein, das sich flexibel an die sich verändernden zeitlichen und körperlichen Ressourcen seiner Betreiber anpasst. Ebenso ist es möglich und erwünscht, weitere Aktivitäten in die Gemeinschaft einzubringen: Gemüseanbau, Hühner, Lebensmittel-Coop und eine kleine Bouleanlage sind bereits fester Bestandteil der Planung.

Die Rahmenbedingungen

Die derzeitigen Eigentümer haben 2013 eine Planungs-GbR gegründet. Seit Juli 2015 sind die 6 Parteien (5 Wohnungen sowie die „Kulturcafé St. Dionys GbR“) per Teilungserklärung zu einer Wohnungseigentümergeinschaft (WEG) zusammengeschlossen, der auch neue Projektmitglieder beitreten werden. Alle persönlichen Darlehen werden bisher von der Umweltbank Nürnberg zur Verfügung gestellt.

Der Umbau der ersten Wohnungen sowie des Kulturcafés hat im Oktober 2015 begonnen, die ersten Bewohner sind eingezogen wir rechnen mit Fertigstellung des Gesamtobjekts bis Herbst 2017.

Der Ausbau weiterer Wohnungen kann jederzeit begonnen werden.

Auch ein Einstieg als „Investor“ (Finanzierung einer Wohnung + anschließende Vermietung) ist denkbar sowie die gewerbliche Nutzung von Räumen z.B. als Büro, Therapie- oder Seminarraum.

Die Umbaukosten von derzeit 3100.- pro m² werden mit Vergrößerung der Gruppe und dem Ausbau weiterer Flächen noch etwas sinken.