

Exposé

Oktober 2024

# Schloss

Bau-



gemeinschaft

# Pötenitz



# Inhalt

---

01

Das Projekt  
Gemeinschaft werden

02

... bisher  
Geschichte des Ortes

03

Umgebung  
Natur und Kultur

04

Ablauf  
Mitglied werden

05

Die Einheiten  
Suiten und Appartements

Gemeinschaft  
werden

# 01 DAS PROJEKT





Schloss  
Pötenitz

## Projektziel

„Schloss Pötenitz“ ist ein innovatives Sanierungsprojekt, das darauf abzielt, ein historisches, denkmalgeschütztes Herrenhaus unweit der Ostseeküste wiederzubeleben und in ein stilvolles und nachhaltiges Ferienkonzept umzuwandeln. Der Fokus liegt auf einer gemeinschaftsorientierten und dennoch privaten Wohnform, die sowohl den exklusiven Rückzugsort als auch den Austausch und das Miteinander fördert.

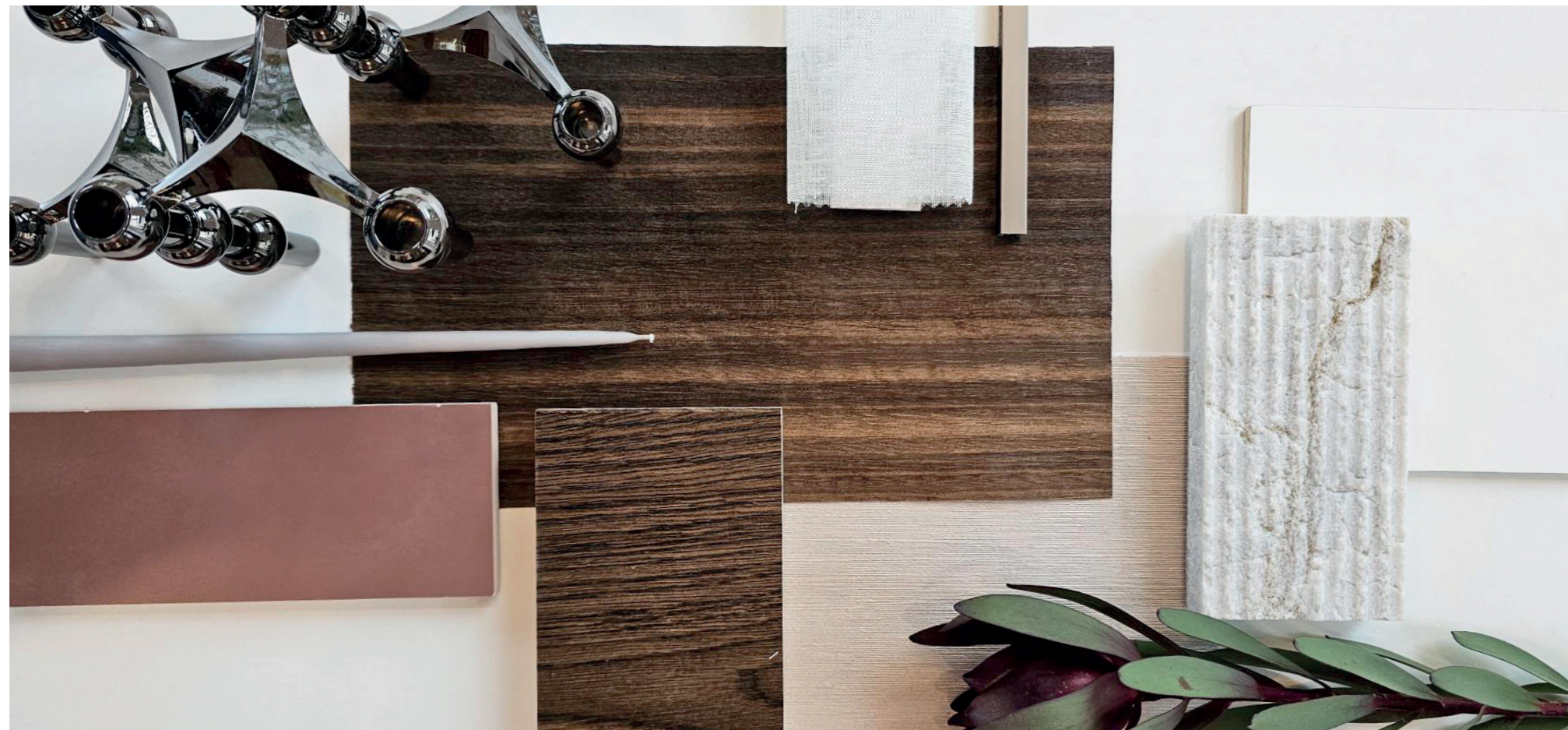
21 unterschiedlich große Suiten (von ca. 20 m<sup>2</sup> bis etwa 90 m<sup>2</sup>) werden behutsam in die Struktur des Herrenhauses integriert, sodass sie verschiedenen Bedürfnis-

sen gerecht werden – von Wochenend- bis hin zu Langzeitaufenthalten. Durchgeführt wird das Projekt von der Schloss Pötenitz Planungs- und Baugemeinschaft GbR und der Gutshof Pötenitz Planungs- und Baugemeinschaft GbR, die das Ziel der Rettung des Herrenhauses „Schloss Pötenitz“ verfolgen, verbunden mit der eigenen Nutzung sowie der zentralen Vermietung an Gäste und Feriengäste.

# Schloss Pötenitz

# Nachhaltigkeit & Denkmalschutz

Die Sanierung erfolgt in Zusammenarbeit mit den Architekten der IBUS Architektengesellschaft und einem renommierten Denkmalpfleger und Restaurator in einer Art und Weise, die es ermöglicht, die historische Substanz des Herrenhauses zu bewahren und die den historischen Charme des Gebäudes betont. Moderne und nachhaltige Bautechniken, wie die Nutzung von ökologischen Materialien, energieeffizienter Wärmeversorgung und einer hochwertigen Ausstattung, tragen zur Werterhaltung und Aufwertung des Anwesens bei. Der gemeinsame Planungsprozess stärkt den Zusammenhalt und fördert das soziale Miteinander. Transparente Kommunikation über die Sanierungsarbeiten und den Denkmalschutz vermittelt den Mitgliedern der Baugemeinschaft und den zukünftigen Feriengästen den Wert und die Einzigartigkeit des historischen Erbes des Ortes.



## Raum- und Nutzungskonzept

Das Projekt der Baugemeinschaft basiert auf einer durchdachten Mischung aus großzügigen, stilvollen Gemeinschaftsbereichen mit einem hohen Anspruch an das Design und privaten Rückzugsorten. Durch das gemeinschaftliche Engagement und die Einbindung in die regionale Umgebung entsteht ein lebendiges Schloss, das viel mehr als ein Baudenkmal ist und das sowohl den Mitgliedern der Baugemeinschaft als auch den zukünftigen Gästen einen einzigartigen Lebens- und Erholungsort bietet.

Das Herz des Schlosses ist der gemeinsam genutzte, 67 m<sup>2</sup> große Rote Saal in der Belle-Etage mit dem "Convivium" im Zentrum. Dieser Ort dient als Treffpunkt für Gespräche, ge-



“

Die perfekte Balance  
zwischen Gemeinschaft  
und Privatsphäre

meinsames Kochen und gesellige Stunden. Der Name betont den sozialen Aspekt und vermittelt gleichzeitig Exklusivität und Eleganz. An dieses Zentrum schließen weitere repräsentative historische Räumlichkeiten mit unterschiedlichen Funktionen an, die Platz bieten für Geselligkeit, Erholung, Begegnung und Kontemplation: Der weiße Saal bietet mit seinen 70 m<sup>2</sup> genügend Raum für große Festessen und kulturelle und musikalische Veranstaltungen. Neben dem

repräsentativen Eingangsportal und dem Vestibül mit Kamin wird das Weinzimmer mit den historischen Vertäfelungen aus Eichenholz wiederhergestellt. Hinter dem Vestibül schließen das historische Billardzimmer, die Bibliothek und der Salon mit Kamin und komfortablen Polstermöbeln an.

Im Souterrain entsteht im historischen Gewölbekeller und einem davor gelagerten Anbau ein luxuriöser Wellnessbereich mit Pool, Whirlpool,

zwei Saunen und Ruhezeiten. Ein weiterer Bereich mit Blick auf den Park bietet Raum für Fitness und Yoga.

Die Suiten befinden sich in den beiden oberen Geschossen des Herrenhauses. Die verschiedenen Größen der Suiten bieten Wohnraum, der genau auf die Bedürfnisse der Mitglieder abgestimmt ist – von der kompakten Zweibett-Suite bis zum geräumigen Appartement mit bis zu sechs Schlafplätzen. Jede Suite wird mit einem eigenen komfortablen Bad und einer

Pantryküche ausgestattet. Gemeinsam mit unseren Innenarchitekten entstehen individuelle Rückzugsräume für jeden Geschmack.

Eine Terrasse und ein Wintergarten stellen die Verbindung von drinnen und draußen her. Sie verbinden den Salon in der Belle-Etage mit der umgebenden Natur.



## Gemeinschaftlicher & individueller Nutzen

Das Schloss Pötenitz wird Raum für verschiedene Lebenskonzepte bieten – für Menschen, die temporär eine stilvolle Ferienunterkunft suchen, und für solche, die langfristig Teil einer besonderen Gemeinschaft werden möchten. Durch das flexible Raumangebot und die variablen Aufenthaltsoptionen wird das Projekt allen Ansprüchen gerecht.

Langfristig soll das Herrenhaus nicht nur eine Oase der Erholung und der Begegnung sein, sondern ein kulturelles Zentrum, das durch Veranstaltungen, Workshops und Kunstprojekte (wieder-) belebt wird. Die Bewohner und Gäste sollen die Möglichkeit haben, sich auszutauschen und inspirierende Erlebnisse zu teilen.

Das Schloss Pötenitz schafft eine einzigartige Verbindung aus historischer Authentizität und modernen Ansprüchen an Komfort und Nachhaltigkeit. Die Belle-Etage als zentraler Begegnungsort hebt die gemeinschaftliche Komponente hervor, ohne auf Privatsphäre verzichten zu müssen. So entsteht ein exklusives Urlaubs- bzw. temporäres Wohnprojekt, das eine neue Ära der Gutsanlage einläutet.



Geschichte  
des Ortes

# 02 ... BISHER





# Geschichte des Herrenhauses "Schloss" Pötenitz

# architektonisches Erbe zwischen Neogotik und Neobarock

Die Geschichte der Gutsanlage Pötenitz reicht zurück bis in das 18. Jahrhundert, als es im Jahr 1786 in den Besitz der Familie Eckermann überging.

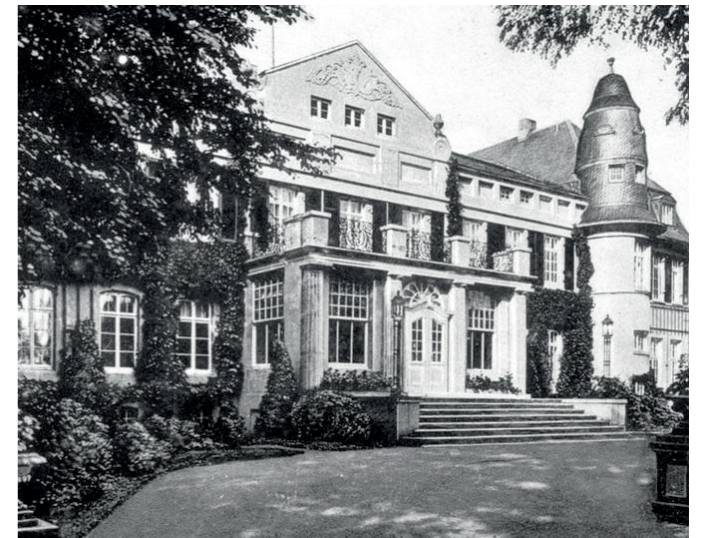


## Das Herrenhaus

In den Jahren 1838/39 wurde das Gutshaus Pötenitz im neogotischen Stil errichtet. Aufgrund der auffallenden Ähnlichkeit mit dem Gutshaus Alt Vorwerk liegt die Vermutung nahe, dass es derselbe Architekt entwarf: der bekannte Wismarer Architekt Heinrich Thormann.

Die Grundstruktur des Gebäudes sowie Teile der Ausstattung im Erdgeschoss (Belle-Etage) stammen aus dieser Zeit – sie sind bis heute der älteste, historische Kern des Schlosses.

Eine bedeutende Veränderung erfolgte im Jahr 1902, als das Gut von Rittmeister d. R. Anton von Brocken erworben wurde. Unter seiner Leitung erhielt das Herrenhaus zwischen 1911 und 1913 durch umfassende Umbauten und Erweiterungen mit neobarocken Anleihen seine heutige prägende Gestalt. Diese Arbeiten erfolgten nach den Entwürfen des angesehenen Architekten Paul Korff.



Mit seinem Atelier für Architektur und Kunstgewerbe in Laage prägte Korff in Mecklenburg und Pommern zahlreiche Gutshäuser, landwirtschaftliche Wirtschaftsgebäude und komplette Güter und Siedlungen.

Das Gutshaus in Pötenitz wurde nach Korffs Entwurf um einen eleganten Flügelanbau auf der östlichen Seite erweitert, dessen markantes Walmdach noch charakteristisch ist. Der Übergang zwischen dem ursprünglichen neogotischen, neunachsigen Gebäude und der Erweiterung wurde durch einen runden Treppenturm mit glockenförmigem Dach gestaltet.

Besonders imposant ist der dreiaxige Mittelrisalit des Kerngebäudes. Dieser erhielt durch einen altarartigen Windfang mit dorischen Säulen eine neue Struktur und ist über eine Freitreppe erreichbar. Gekrönt wird der Mittelrisalit von ei-

nem prächtigen volutenartigen Giebelabschluss mit dem aufgeputzten Familienwappen, das von zwei dekorativen Füllhörnern flankiert wird. Der achteckige Eckturm des ursprünglichen neogotischen Baus wurde im Zuge der Arbeiten ebenfalls umgestaltet und erhielt ein Glockendach.

Nach wechselvollen Jahren gelangte das Gut Pötenitz im Jahr 1995 in den Besitz eines Kasseler Investors, der umfangreiche Baumaßnahmen in Angriff nahm. Schließlich blieb das Herrenhaus ab 1999 als Investruine sich selbst überlassen. Jetzt, gut 190 Jahre nach seiner Erbauung soll dem Herrenhaus Schloss Pötenitz zu einem neuen Leben verholfen werden.

## Die Ställe

Die historische Stallanlage des Gutshofes besteht aus vier separaten Gebäuden, die sich um einen kleinen Hof gruppieren und die östlich des Herrenhauses liegen. Drei der vier Stallgebäude lassen sich aufgrund einer stilistischen Ähnlichkeit mit dem Tor am Anfang der Schlossallee auf die zweite Hälfte des 19. Jahrhunderts datieren. Ihre früheste bekannte schriftliche Überlieferung findet sich in den sogenannten Messtischblättern, historischen Karten zur Landvermessung. Der östliche Stall ist jünger und wurde mit Bauantrag von 1923 errichtet. Der Lageplan zu diesem Bauantrag zeigt einen Teich zur Regenwasserrückhaltung, der mit dem Projekt „Schloss Pötenitz“ wiederhergestellt werden soll.





## Prozess seit 2018

Seit 2018 wurden verschiedene Sicherungs- und Aufräumarbeiten am Schloss, den Ställen und der Gutsanlage vorgenommen. So konnte der gefährdete Bestand gerettet werden. Im Jahr 2024 wurde der neue Bebauungsplan für die Gutsanlage Pötenitz rechtskräftig. Vorangegangen sind sechs Jahre intensive Auseinandersetzung mit dem Bestand und den Rahmenbedingungen vor Ort.

Bisher erreichte Meilensteine:

- Beräumung des Geländes von Bauschutt
- Abriss Ruinen
- Teilbaugenehmigungen für Schloss und Gutshof
- Teilsanierung Schloss (Decken, Dach und Schwammsanierung)
- Teilsanierung Gutshof (tw. neue Dächer, Feuchtigkeitsschäden)
- Abschluss Erschließungsvertrag
- Abschluss Städtebaulicher Vertrag
- Abschluss B-Plan

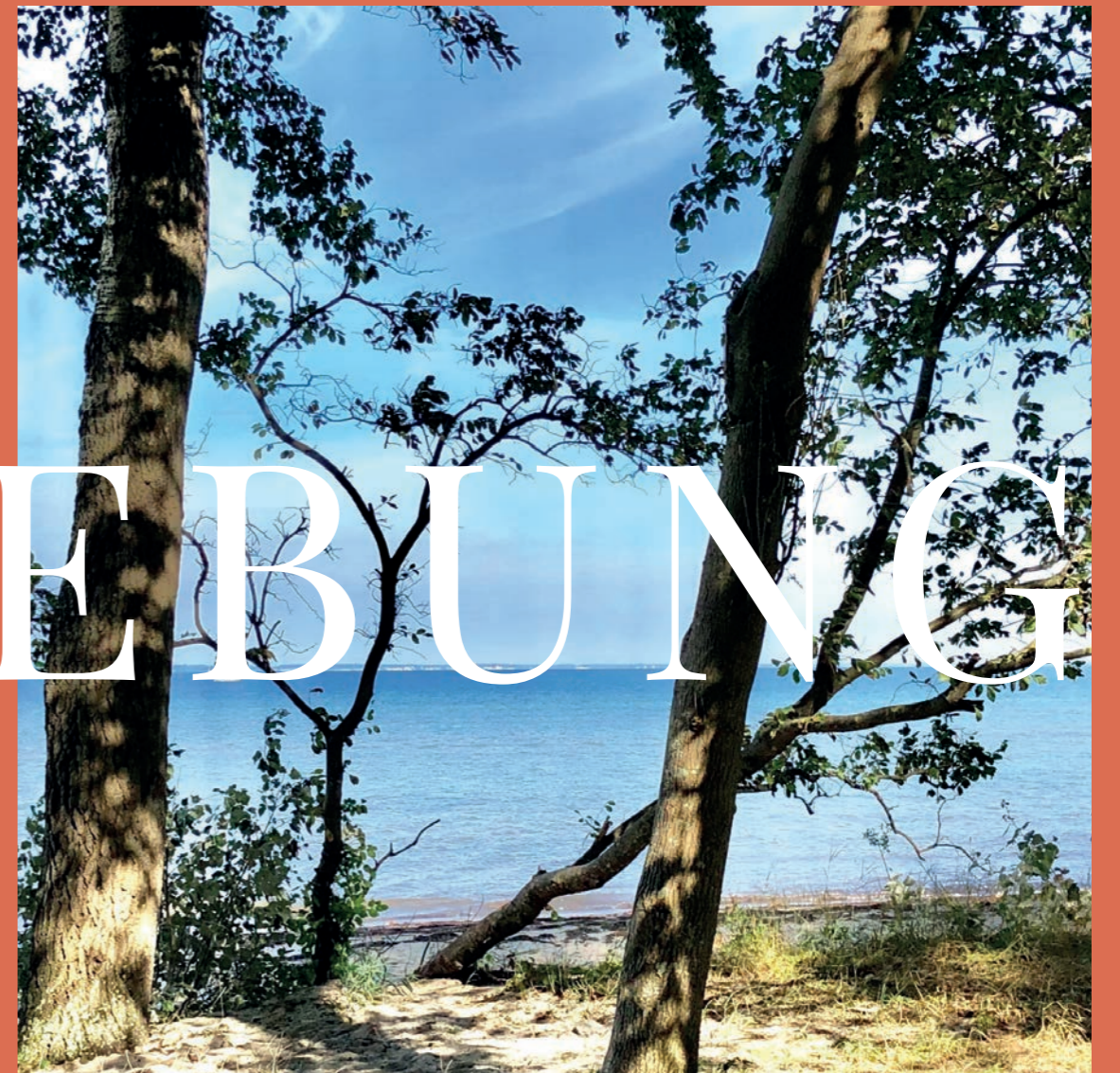
Nun wollen wir, die Schloss Pötenitz Planungs- und Baugemeinschaft GbR und die Gutshof Pötenitz Planungs- und Baugemeinschaft GbR, als Auftakt für die Wiederbelebung der ehemaligen Gutsanlage das Schloss und den Gutshof entwickeln und dem historischen Gebäudebestand mit zeitgemäßen Konzepten und gemeinschaftlichem Engagement neues Leben einhauchen.

Die beiden Baugruppenprojekte Sanierung des Schlosses und Sanierung des Gutshofs sind eingebettet in ein größeres Vorhaben. Auf dem Gelände der Gutsanlage können entsprechend dem Bebauungsplan in Zukunft noch weitere Appartementshäuser und Ferienhäuser entstehen.



Natur &  
Kultur

# 03 UMGEBUNG



# Die Umgebung: Natur, Kultur und maritimes Flair

Idyllisch und abwechslungsreich zeigt sich die Umgebung des Schlosses Pötenitz. Eingebettet in das Naturschutzgebiet Pötenitz und umrahmt von der beeindruckenden Küstenlandschaft zwischen Priwall und Barendorf, bietet die Region eine maritime Kulisse. Sanfte Hügel wechseln sich mit wild-romantischen Küstenabschnitten ab, der Ostseestrand lockt mit weiten, naturbelassenen Sandstränden und die Lübecker Bucht verzaubert mit ihrem unverwechselbaren maritimen Charme – ein perfekter Ort für Erholungssuchende und Naturfreunde.



## Lübeck, Travemünde und Nordwestmecklenburg

Das Schloss Pötenitz befindet sich in einer attraktiven Urlaubsregion, die mit den Destinationen Lübeck, Travemünde und Nordwestmecklenburg aufwarten kann. Sie vereint ein reiches Angebot an historischen Sehenswürdigkeiten, kulturellen Highlights und atemberaubender Natur. Ob Sie die mittelalterliche Hansestadt Lübeck erkunden, das maritime Flair Travemündes genießen oder die weiten Landschaften Nordwestmecklenburgs durchstreifen – hier findet jeder Reisende etwas Besonderes.

Mitglied  
werden

# 04 ABLAUF



# Engagement & Gemeinschaft

Initiiert werden die Baugemeinschaften von den Architekt\*innen Prof. Ingo Lütkemeyer und Juliane Lütkemeyer. Mit ihrer umfassenden Erfahrung im Bereich Projektmanagement und ihrem tiefen Verständnis für nachhaltiges Bauen bringen sie gemeinsam mit dem Team von IBUS Architekten die idealen Voraussetzungen mit, um dieses außergewöhnliche Vorhaben erfolgreich umzusetzen.

Juliane Lütkemeyer verfügt über umfassende Expertise in der Planung und Organisation von komplexen Bauprojekten. Sie hat zahlreiche erfolgreiche Projekte geleitet, wobei ihr Fokus stets auf der Schaffung lebendiger und nachhaltiger Lebensräume lag. Ingo Lütkemeyer bereichert das Team mit seinem fundierten Wissen in der Immobilienentwicklung und seinem Gespür für innovative Projektlösungen. Gemeinsam setzen sie auf eine transparente Kommunikation und eine enge Zusammenarbeit mit allen Mitgliedern der Baugemeinschaft.



# Perspektive

Das Baugemeinschaftsprojekt Schloss Pötenitz ist eine einzigartige Gelegenheit, in ein historisches Erbe zu investieren und gleichzeitig einen modernen Lebensraum zu schaffen. Unter der Leitung von Juliane und Ingo Lütkemeyer wird das Schloss nicht nur restauriert, sondern auch zu einem lebendigen Ort, der sowohl den Mitgliedern der Baugemeinschaft als auch zukünftigen Gästen und Feriengästen einen unvergleichlichen Lebens- und Erholungsraum bietet.

Wir laden Sie herzlich ein, Teil dieser spannenden Reise zu werden und gemeinsam mit uns an der Verwirklichung dieses visionären Projektes zu arbeiten.

Durch das gemeinschaftliche Engagement in den Baugemeinschaften entsteht eine dynamische Gutsanlage, die weit mehr als ein Baudenkmal darstellt. Dieses innovative Projekt bietet nicht nur den Mitgliedern der Baugemeinschaft, sondern auch den Gästen und Urlaubern einen einzigartigen Lebens- und Erholungsort.

Für die Investoren eröffnet sich die Möglichkeit, an der Schaffung eines wertvollen Erbes teilzuhaben, das sowohl kulturelle als auch wirtschaftliche Renditen verspricht. Die Attraktivität des Schlosses als multifunktionaler Standort fördert nicht nur die Wertsteigerung der Immobilie, sondern sichert auch nachhaltige Einnahmequellen durch touristische Nutzung und Veranstaltungen. Die exklusive Nutzung Ihrer Suite und der Belle-Etage sind einzigartig. Eine Vermietung an Gäste außerhalb Ihrer individuellen Nutzung ermöglicht einen kontinuierlichen Kapitalfluss.

Mit Beitritt in die Baugemeinschaft profitieren Sie

von der Sonder-AfA. Diese ermöglicht es Ihnen, einen großen Teil der Investitionskosten schneller abzuschreiben. Dadurch wird nicht nur der langfristige Wert des Projektes gesteigert, sondern auch die wirtschaftliche Rentabilität für die Mitglieder der Baugemeinschaft deutlich erhöht. Neben der Teilnahme an der Baugemeinschaft Schloss Pötenitz haben Sie die Möglichkeit, in stilvoll zu luxuriösen Apartments umgebauten Ställen am Gutshof zu investieren.





# Ablauf

Die Schloss Pötenitz Planungs- und Baugemeinschaft GbR und die Gutshof Pötenitz Planungs- und Baugemeinschaft GbR haben mit dem derzeitigen Eigentümer ein Vorkaufsrecht vereinbart. Dieses Vorkaufsrecht besteht für 9 Monate ab Jahresbeginn 2025. Innerhalb dieses Zeitraumes können sich die Mitglieder der Baugemeinschaft zu zwei handlungsfähigen Gemeinschaften zusammenfinden.

Um Mitglied einer der Baugemeinschaften zu werden, können Interessierte sich auf eine der drei Kategorien Mini, Midi und Maxi in der jeweiligen Baugemeinschaft bewerben. Die Auswahl der Einheiten innerhalb der Kategorien erfolgt in Reihenfolge des Beitritts.

Jedes Mitglied der Baugemeinschaft erklärt sich mit Beitritt in die jeweilige Baugemeinschaft zur Kostenübernahme der Teilkosten für eine Einheit bereit. Der Beitritt erfolgt durch Unterschrift des GbR Vertrages. Mit Beitritt ist ein Eintrittsgeld in Höhe von 40.000 € fällig. Bei Nichtzustandekommen des Vorhabens werden die Eintrittsgelder zurückerstattet. Jedes Mitglied der Baugemeinschaften trägt die Verantwortung für die individuelle Finanzierung seines Kostenanteils.

Bei Entscheidungen, die die Baugemeinschaften fällen müssen, hat jedes Mitglied eine Stimme.

Die Genehmigungsplanung wird zum Zeitpunkt des Kaufes begonnen. Ein besonderes Augenmerk liegt auf der Transparenz in der Kosten- und Budgetkommunikation für die Mitglieder.

In einem Zeitraum von maximal 6 Monaten ab dem Kauf werden die Erschließungsmaßnahmen

auf den Weg gebracht. Eine Planung hierfür liegt in Teilen bereits vor.

Mit der Baugenehmigung erfolgt die Teilung der Maßnahmen in Einzel-, Gemeinschafts- und Sondereigentum. Jedes Mitglied erhält ein eigenes Grundbuch, die Baugemeinschaften werden zu Eigentümergemeinschaften.

Derzeit liegen Architektenverträge mit der IBUS Architektengesellschaft mbH für die Planung und Umsetzung beider Bauvorhaben vor. IBUS Architekten ist zudem mit der Projektsteuerung beauftragt. Es werden noch weitere Planungen für Erschließung, Statik, Brandschutz, denkmalpflegerische Begleitung, Wärmeschutz und Energiebilanzierung, technische Gebäudeausrüstung, Freianlagenplanung, Akustik und Schallschutz benötigt. Art und Umfang der Planungen werden derzeit abgestimmt. Teilweise können die vorliegenden Planungen des derzeitigen Eigentümers übernommen und fortgeschrieben werden.

Mit Inbetriebnahme erfolgt die Vermietung der Einheiten durch eine Betreibergesellschaft an (Ferien-) Gäste. Die Eigentümer haben ein Eigentumsrecht von 4 bis 6 Wochen im Jahr. Die Mieteinnahmen fließen den jeweiligen Eigentümern zu, die Kosten für Betrieb und Unterhalt tragen die Mitglieder der Eigentümergemeinschaft zu gleichen Teilen, die Kosten für die Vermietung trägt jeder Eigentümer für seine Einheit. Die Betreibergesellschaft wird zur Inbetriebnahme gegründet.



Mit Ihrem Beitritt in die Baugemeinschaften tragen Sie zur Wiederbelebung des Schloss Pötenitz Ihren Teil bei. Ihre Investition in dieses einzigartige Projekt verspricht langfristige Wertsteigerungschancen für Ihre Zukunft.

Suiten &  
Appartements

# 05 DIE EINHEITEN



# Die Suiten im Schloss

Die Suiten unterteilen sich in 3 Gruppen: Mini, Midi und Maxi. Die Mitglieder der Baugemeinschaft tragen den Bruchteil der Gesamtkosten, der ihrer jeweiligen Suite zugeordnet ist. Die Bewertung der Bruchteile erfolgt über drei Kriteriengruppen: Lage, Wirtschaftlichkeit und Qualität der Einheit.

Folgende Kriterien werden berücksichtigt:

Lage (30%):

Lage im Haus, Ausrichtung, Ausblick

Balkon / Terrasse

Wirtschaftlichkeit (40%):

Größe unterer Berücksichtigung der Nutzung

Betten / Anzahl der Betten pro m<sup>2</sup>

Aufbettung / Qualität der Aufbettung

Qualität (30%):

Zuschnitt der Räume

Wohnbereich, Größe und Art

Bäder, Anzahl und Angemessenheit der Ausstattung

Barrierefreiheit

Die Gesamtkosten der Kostengruppen 100-700 DIN 276 für das Schloss werden mit 12.600.000 € budgetiert.

Auf Grundlage der derzeit vorliegenden Planung werden folgende Kostenanteile angenommen:

Die Kostenanteile in der Gruppe Mini liegen zwischen 2,98 und 3,38% - Suiten mit 2 Betten, ohne Wohnbereich

Die Kostenanteile in der Gruppe Midi liegen zwischen 3,75 und 5,87% - Suiten mit 2 Betten, mit Wohnbereich

Die Kostenanteile in der Gruppe Maxi liegen zwischen 6,57 und 8,57% - Suiten mit 2 bis 4 Betten und großem Wohnbereich

Diese Angaben sind als Richtwerte zu betrachten. Die Bewertung der Kostenanteile erfolgt abschließend mit der Vorentwurfsplanung.

		Lage (30%)		Wirtschaftlichkeit (40%)				Qualität (30%)			Anteil an den Gesamtkosten		Kategorie
NUF Suiten	Lage	Balkon/Terrasse	Größe	Betten	Anzahl der Betten pro m <sup>2</sup>	Aufbettung	Zuschnitt	Wohnbereich	Bäder	Barrierefreiheit			
<b>UG Suite</b>													
Suite 0.1	53,9 m <sup>2</sup>	Souterrain, Zweiseitig belichtet, Parkblick	nein	großzügig	2	26,95 ja, Wandbett	mittel	ja	1 Du-B	nein		4,62%	Midi
Suite 0.2	31,6 m <sup>2</sup>	Souterrain, zweiseitig belichtet, eingeschränkter Blick Rotunde	nein	angemessen	2	15,8 nein	gut	nein	1 Du-B TL	nein		3,23%	Mini
<b>EG Suite</b>													
Suite 1.1	39,3 m <sup>2</sup>	Hochparterre, zweiseitig belichtet, Südwesten, Blick auf die Rotunde, neben dem Vestibül	nein	kompakt	2	19,65 ja, Wandbett, schmal	mittel	ja	1 Du-B.	nein		3,75%	Midi
Suite 1.2	31,4 m <sup>2</sup>	Hochparterre, zweiseitig belichtet, Blick auf die Rotunde, grenzt an weißen Saal an	nein	angemessen	2	15,7 nein	gut	nein	1 Du-B. TL	nein		3,38%	Mini
<b>OG Suite</b>													
Suite 2.1	66,4 m <sup>2</sup>	Obergeschoss, Nordwestecke, Turmzimmer, Parkblick	ja, Parkblick	angemessen	2	33,2 ja, Wandbett, vollwertig	gut	ja	1 Du-B. 1 Du-B. mit Wanne, TL	nein		7,38%	Maxi
Suite 2.2	28 m <sup>2</sup>	Obergeschoss, Norden, Parkblick	ja, Parkblick	kompakt	2	14 nein	gut	nein	1 Du-B.	nein		3,30%	Mini
Suite 2.3	35,9 m <sup>2</sup>	Obergeschoss, Norden, Parkblick, geringe Deckenhöhe	nein	angemessen	2	17,95 nein	gut	ja	1 Du-B.	nein		4,01%	Midi
Suite 2.4	35,9 m <sup>2</sup>	Obergeschoss, Norden, Parkblick, geringe Deckenhöhe	nein	angemessen	2	17,95 nein	gut	ja	1 Du-B.	nein		4,01%	Midi
Suite 2.5	51,7 m <sup>2</sup>	Obergeschoss, Zweiseitig belichtet, Nordosten, Parkblick	Französische Balkone	großzügig	2	25,85 ja, Wandbett, vollwertig	mittel	ja	1 Du-B. TL, 1 WC	nein		5,87%	Midi
Suite 2.6	51,2 m <sup>2</sup>	Obergeschoss, zweiseitig belichtet, Südosten, Blick auf die Rotunde	nein	großzügig	2	25,6 ja, Wandbett, vollwertig	mittel	ja	1 Du-B. TL	nein		5,46%	Midi
Suite 2.7	90,8 m <sup>2</sup>	Obergeschoss, Süden, Blick auf die Rotunde	ja, Süden, über Windfang Haupteingang	positiv großzügig	2	45,4 ja, Wandbett, vollwertig	gut	ja	1 Du-B. TL, 1 WC, zus. DU mit TL	nein		8,56%	Maxi
Suite 2.8	52,1 m <sup>2</sup>	Obergeschoss, zweiseitig belichtet, Südwesten, Blick auf die Rotunde	nein	ungleiche Flächenverteilung	2	26,05 ja, Wandbett, eingeschränkt	gut	ja	1 Du-B.	nein		5,24%	Midi
<b>DG Suite</b>													
Suite 3.1	60,9 m <sup>2</sup>	Dachgeschoss, Nordwestecke, Turmzimmer, Parkblick	nein	angemessen	2	30,45 ja, Wandbett, vollwertig	gut	ja	1 Du-B. 1 Du-B. mit Wanne, TL	Barrierefrei		6,97%	Maxi
Suite 3.2	23 m <sup>2</sup>	Dachgeschoss, Norden, Parkblick	nein	kompakt	2	11,5 nein	gut	nein	1 Du-B.	Barrierefrei		2,98%	Mini
Suite 3.3	34,6 m <sup>2</sup>	Dachgeschoss, Norden, Parkblick, geringe Deckenhöhe	nein	angemessen	2	17,3 nein	gut	ja	1 Du-B.	Barrierefrei		3,83%	Midi
Suite 3.4	36,1 m <sup>2</sup>	Dachgeschoss, Norden, Parkblick, geringe Deckenhöhe	nein	angemessen	2	18,05 nein	gut	ja	1 Du-B.	Barrierefrei		4,14%	Midi
Suite 3.5	73,2 m <sup>2</sup>	Dachgeschoss, zweiseitig belichtet, Nordosten, Parkblick, Gaubenfenster, geringe Deckenhöhe, Raumhöhe bis ins Dach möglich	nein	kompakt	4	18,3 Schlafsofa	mittel	ja	1 Du-B., 1 Du-B. TL	nein		6,57%	Maxi
Suite 3.6	30,5 m <sup>2</sup>	Dachgeschoss, zweiseitig belichtet, Südosten, Blick auf Rotunde, Gaubenfenster, geringe Deckenhöhe, Raumhöhe bis ins Dach möglich	nein	angemessen	2	15,25 nein	gut	nein	1 Du-B TL	nein		3,63%	Mini
Suite 3.7	34,2 m <sup>2</sup>	Dachgeschoss, Süden, hohe Decken	nein	angemessen	2	17,1 nein	mittel	ja	1 Du-B. TL	Barrierefrei		3,97%	Midi
Suite 3.8	40,6 m <sup>2</sup>	Dachgeschoss, Süden, hohe Decken	nein	angemessen	2	20,3 nein	gut	ja	1 Du-B. TL	Rollstuhlgerecht		4,60%	Midi
Suite 3.9	39,1 m <sup>2</sup>	Dachgeschoss, Süden, hohe Decken	nein	angemessen	2	19,55 nein	mittel	ja	1 Du-B. TL	Barrierefrei		4,50%	Midi



# Beispielenheit Suite 2.01

## Turmsuite

ca 66,4 m<sup>2</sup> NUF, 1. Obergeschoss

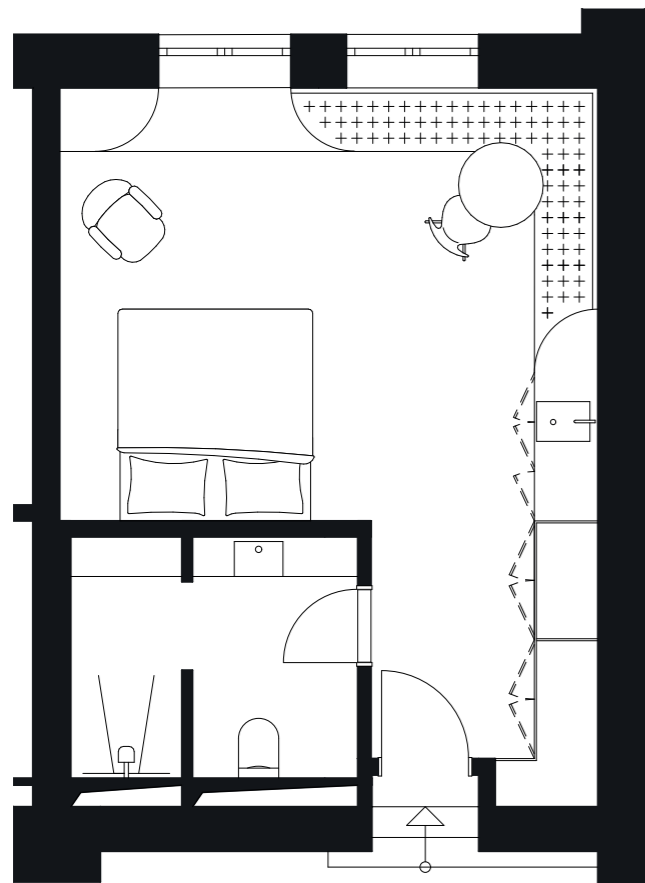
Kategorie Maxi

Schlafzimmer mit En-Suite-Bad, Wohnbereich,  
Pantryküche, zusätzlicher, vollwertiger Schlaf-  
platz, Duschbad, Balkon mit Parkblick

Anteil Gemeinschaftseigentum 1/21

Kostenanteil: 7,38%

# Beispielenheit Suite 2.04



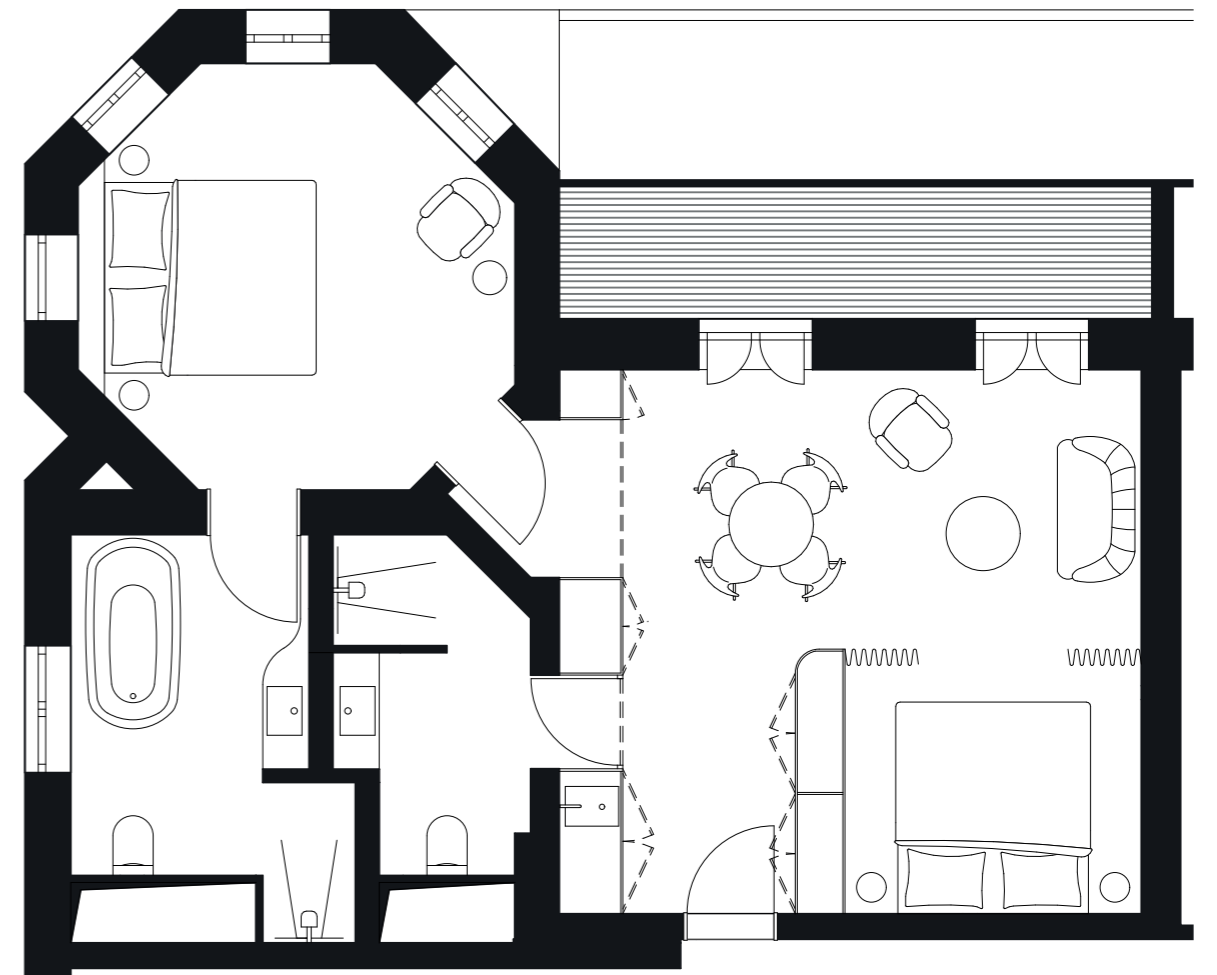
ca 35,9 m<sup>2</sup> NUF, 1. Obergeschoss

Kategorie Midi

Zimmer mit großem Doppelbett,  
Sitzbereich, Pantryküche, Duschbad,  
Parkblick

Anteil Gemeinschaftseigentum 1/21

Kostenanteil: 4,01%



# Die Appartements am Gutshof

Die Appartements unterteilen sich in 3 Gruppen: Mini, Midi und Maxi. Die Mitglieder der Baugemeinschaft tragen den Bruchteil der Gesamtkosten, der ihrer jeweiligen Suite zugeordnet ist. Die Bewertung der Bruchteile erfolgt über drei Kriteriengruppen: Lage, Wirtschaftlichkeit und Qualität der Einheit.

Folgende Kriterien werden berücksichtigt:

Lage (50%):

Lage des Hauses

Lage im Haus, Ausrichtung, Ausblick

Balkon / Terrasse

Wirtschaftlichkeit (30%):

Größe unterer Berücksichtigung der Nutzung

Betten / Anzahl der Betten pro m<sup>2</sup>

Aufbettung / Qualität der Aufbettung

Qualität (20%):

Zuschnitt der Räume

Bäder, Anzahl und Angemessenheit der Ausstattung

Barrierefreiheit

Die Gesamtkosten der Kostengruppen 100-700 DIN 276 für die Ställe werden mit 10.250.000 € budgetiert.

Auf Grundlage der derzeit vorliegenden Planung werden folgende Kostenanteile angenommen:

Die Kostenanteile in der Gruppe Mini liegen zwischen 2,43 und 3,65% - Appartements mit 2 Betten

Die Kostenanteile in der Gruppe Midi liegen zwischen 3,39 und 6,60% - Appartements mit 3-4 Betten

Die Kostenanteile in der Gruppe Maxi liegen zwischen 4,50 und 8,71% - Appartements mit 5-7 Betten

Diese Angaben sind als Richtwerte zu betrachten. Die Bewertung der Kostenanteile erfolgt abschließend mit der Vorentwurfsplanung.

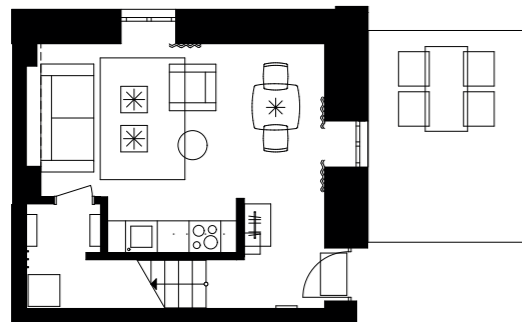
NUF	Lage des Hauses	Lage des Apartments	Außenbereich	Wirtschaftlichkeit (30%)			Qualität (20%)			Anteil an den Gesamtkosten	Kategorie
				Größe des Apartments	Anzahl der Betten	Betten pro m <sup>2</sup>	Aufbettung	Bäder	Zuschnitt des Apartments		
<b>Gutshof Nord</b>											
App. N 01	141,33 m <sup>2</sup>	Parkblick, ruhig, keine "Straße", keine anstehende Veränderung des Umfeldes	Dreiseitig belichtet, Terrasse im Norden mit Parkblick, Sitzbereich im Süden möglich	1 Parkblick, 2 möglich Sonne	angemessen	6	23,6 optional	2 Du-B. 1WC	Gut	Nein	8,71% Maxi
App. N 02	98,76 m <sup>2</sup>		durchgesteckt, Parkblick, Terrasse im Süden	1 Süden, Hof	eingeschränkter Wohnbereich	4	24,7 Schlafsofa	1 Du-B. 1WC	nicht optimal	Nein	5,69% Midi
App. N 03	64,28 m <sup>2</sup>		durchgesteckt, Parkblick	1 Parkblick, 2 möglich Sonne	angemessen	2	32,1 keine	1 Du-B.	Gut	Nein	3,65% Mini
App. N 04	87,3 m <sup>2</sup>		durchgesteckt, Parkblick	1 Süden, Hof, Norden möglich	großzügig	3	29,1 optional	1 Du-B.	Mittel	Nein	4,40% Midi
App. N 05	96 m <sup>2</sup>		durchgesteckt, Parkblick	1 Parkblick, 2 möglich Sonne	angemessen	4	24,0 Schlafsofa	2 Du-B.	Gut	Nein	6,34% Midi
App. N 06	99,93 m <sup>2</sup>		Dreiseitig belichtet, Terrasse im Norden mit Parkblick, Sitzbereich im Süden möglich, Schlossnähe	1 Parkblick, 2 möglich Sonne	angemessen	4	25,0 Schlafsofa	2 Du-B.	Gut	Nein	6,60% Midi
<b>Gutshof Ost</b>											
App. O 01	91,4 m <sup>2</sup>	Innenhof-orientierung, Bauarbeiten	Parkblick, dreiseitig belichtet, Terrasse mit Parkausrichtung	1 Parkblick	großzügig	4	22,9 optional	1 Du-B. 1 WC	nicht optimal	nein	4,27% Midi
App. O 02	105,32 m <sup>2</sup>	Ferienhäuser zu erwarten, Parkplatz im Süden des Hauses, Park im Norden, Fußweg zum Park daneben	Ost-West Ausrichtung, Terrasse im Osten	1 Ost Richtung Ferienhäuser	Eng	7	15,0 keine	2 Du-B.	mittel	nein	4,50% Maxi
App. O 03	118,24 m <sup>2</sup>		2 schmale Balkone, Ost West Süd belichtet	2 Balkone Ost/West	angemessen	6	19,7 Schlafsofa	2 Du-B.	Gut	nein	6,91% Maxi
App. O 04	114,62 m <sup>2</sup>		3 seitig belichtet, Terrasse im Süden	1 Terrasse Süd Parkplatz	angemessen	5	22,9 optional	2 Du-B.	nicht optimal	teilw. möglich	5,45% Maxi
<b>Gutshof Süd</b>											
App. S 01	77,23 m <sup>2</sup>	Erschließung von Norden, Terrassen idR im Süden, Parkplatz im Osten, Erschließungsstraße im Süden, Erwartete Bebauung mit geringem Einfluss	3-seitig belichtet, Südwestecke, Terrasse im Süden an Erschließungsstraße, Schlossblick aus Wohnraum	1 Terrasse Süden	Obergeschoss unangemessen	3	25,7 nein	1 Du-B.	nicht optimal	nein	3,45% Midi
App. S 02	79,29 m <sup>2</sup>		durchgesteckt Nord-Süd, Terrasse im Süden, Erschließungsstraße	1 Terrasse Süden	Obergeschoss unangemessen	3	26,4 nein	1 Du-B.	nicht optimal	nein	3,39% Midi
App. S 03	79,71 m <sup>2</sup>		durchgesteckt Nord-Süd, Terrasse im Süden, Erschließungsstraße	1 Terrasse Süden	positiv großzügig	4	19,9 Schlafsofa	2 Du-B., 1 WC	gut	nein	4,46% Midi
App. S 04	90,78 m <sup>2</sup>		durchgesteckt Nord-Süd, Terrasse im Süden, Erschließungsstraße	1 Terrasse Süden	großzügig	4	22,7 Schlafsofa	2 Du-B., 1 WC	gut	nein	4,65% Midi
App. S 05	53,25 m <sup>2</sup>		3-seitig, 1.OG, Blickrichtung FH, Terrasse max. bei Eingang Innenhof Norden	unklar	angemessen	2	26,6 optional	1 Bu-B. mit Wanne	gut	nein	2,75% Mini
App. S 06	53,79 m <sup>2</sup>		Süd-Ostecke, Terrasse im Süden,	1 Terrasse Süden	angemessen	2	26,9 nein	1 Du-B.	nicht optimal	nein	2,43% Mini
<b>Gutshof West</b>											
App. W 01	47,83 m <sup>2</sup>	Keine weitere Bebauung, Schlossnähe, zwei schöne Freibereiche in Ost und West, nur sehr geringe Befahrung in der Nähe	Süd West ausgerichtet, Blick aufs Schloss	unklar	angemessen	2	23,9 nein	1 Du-B.	gut	nein	2,64% Mini
App. W 02	46,52 m <sup>2</sup>		Süd Ost ausgerichtet, Innhoflage	unklar	angemessen	2	23,3 nein	1 Du-B.	gut	nein	2,47% Mini
App. W 03	98,57 m <sup>2</sup>		Ost West Ausrichtung, Terrasse Westen Blick Schloss	1 Westen Blick Schloss	angemessen	4	24,6 Schlafsofa	2 Du-B. 1 WC	mittel/gut	nein	6,12% Midi
App. W 04	103,08 m <sup>2</sup>		Ost West Ausrichtung, Terrasse Westen Blick Schloss	1 Westen, Schlossblick	großzügig im Schlafbereich	4	25,8 Schlafsofa	2 Du-B. 1 WC	mittel	nein	5,94% Midi
App. W 05	48,28 m <sup>2</sup>		Nordost-Ausrichtung, Terrasse im Norden mit Morgenlicht	1 norden, Schlossblick	angemessen	2	24,1 nein	1 Du-B.	gut	nein	2,47% Mini
App. W 06	48,96 m <sup>2</sup>		Nordwest, Terrasse im Norden mit	1 norden, Schlossblick	angemessen	2	24,5 nein	1 Du-B.	gut	nein	2,70% Mini



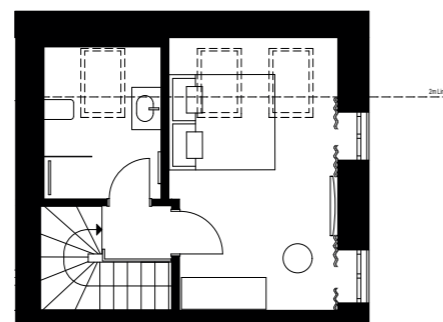
# Beispiereinheit Appartement S04

Gutshof Süd  
 ca 90,8 m<sup>2</sup> NUF, zwei Geschosse  
 Kategorie Midi  
 2 Schlafzimmer mit En-Suite-Bad, Wohnbereich,  
 Küche, Essbereich, zusätzliches WC im Erdge-  
 schoss, Wohnraum zweiseitig belichtet, Terrasse  
 im Süden  
 Kostenanteil: 4,65%

# Beispiereinheit Appartement W06

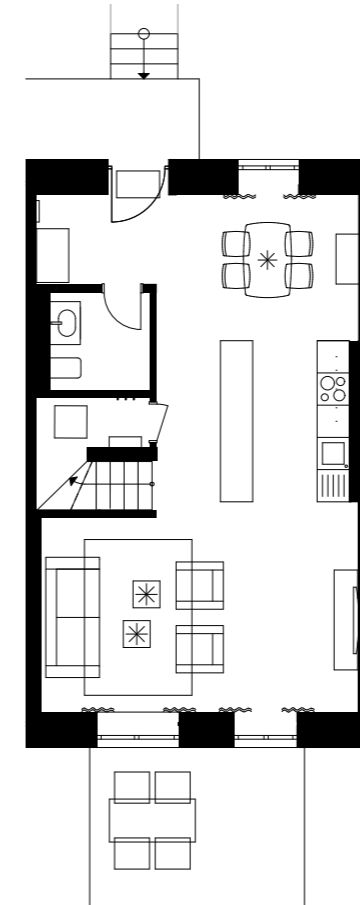


Erdgeschoss

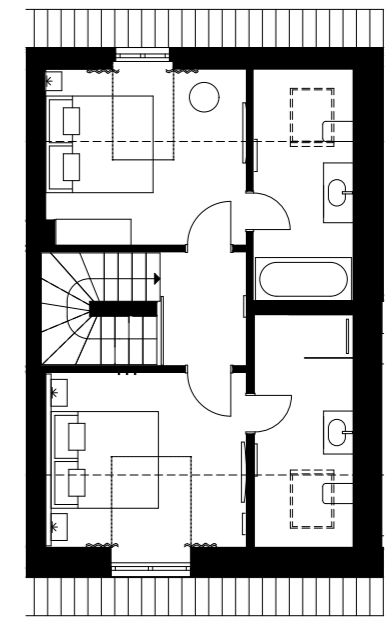


Obergeschoss

Gutshof West  
 ca 49 m<sup>2</sup> NUF, zwei Geschosse  
 Kategorie Mini  
 Schlafzimmer, Duschbad im Obergeschoss,  
 Wohnbereich mit Küche und Essplatz, Terrasse  
 im Norden mit Blick auf das Schloss und Nach-  
 mittagssonne  
 Kostenanteil: 2,71%



Erdgeschoss



Obergeschoss

# Nehmen Sie Kontakt auf!



Das Bewerbungsformular finden Sie zum Download auf der Website der Baugruppen.

Juliane und Ingo Lütkemeyer und ihr Team stehen Ihnen für Fragen und individuelle Beratung zur Seite. Schreiben Sie gerne eine Mail an [info@schlosspoetenitz.de](mailto:info@schlosspoetenitz.de).

Die Termine für die anstehenden Informationsveranstaltungen, sowohl Online als auch vor Ort finden Sie stets aktuell auf der Homepage [www.schlosspoetenitz.de](http://www.schlosspoetenitz.de)

🌐 [info@schlosspoetenitz.de](mailto:info@schlosspoetenitz.de)  
[www.schlosspoetenitz.de](http://www.schlosspoetenitz.de)  
📷 [schloss\\_poetenitz](https://www.instagram.com/schloss_poetenitz)

📍 Schlossallee 1 / Bergstraße  
23942 Dassow-Pötenitz