



Gemeinsam Wohnen  
mit Jung und Alt eG



# Mehrgenerationenwohnprojekt Marktstraße 33 53757 Sankt Augustin-Menden

Ausschuss für Familie, Soziales,  
Gleichstellung und Integration  
17.05.2018

# Meilensteine

- 2009 Gründung Verein: „Gemeinsam Leben – Wohnen mit Jung und Alt e. V.“
- Aug 2010 Gründung Genossenschaft: „Gemeinsam Wohnen mit Jung und Alt eG“
- Sep 2011 Grundstück gekauft
- Nov 2012 Baugenehmigung erteilt
- Mär 2013 Bau begonnen
- Mai 2013 Grundstein gelegt
- Sep 2013 Richtfest gefeiert
- Mai 2014 Fertigstellung

---

# Warum Mehrgenerationenwohnprojekt ?

# Mehrgenerationenwohnprojekte

Nichts ist so stark wie eine Idee, deren Zeit gekommen ist.

Wir wünschen uns eine Gemeinschaft von Jung und Alt mit Nähe und Distanz in einem Haus.

Wir sind Menschen, die

- in einer verbindlichen Hausgemeinschaft wohnen wollen.
- hier ihre Fähigkeiten und Fertigkeiten mit einbringen wollen, d. h. helfen und sich helfen lassen.
- Zeit und Engagement investieren wollen.
- Freude haben, dieses Vorhaben mit zu gestalten.

*Wir sind kein Altersheim und  
bieten auch kein betreutes Wohnen.*

# Mehrgenerationenwohnprojekte

## Die Basis der Gemeinschaft

- ist das „Geben und Nehmen“ in Absprache miteinander.
- ist das Einbringen der individuellen Talente.
- ist die nachbarschaftliche Unterstützung.
- sind gemeinsame Unternehmungen.
- ist die Nutzung von gemeinsamen Ressourcen.
- ist nicht zuletzt die Achtung der Privatsphäre.

Wir erhoffen uns davon mehr Lebensqualität im Alltag.

# Mehrgenerationenwohnprojekte

Wozu die gemeinschaftlichen Räume?

- als Orte zum Verweilen
- als Treffpunkt für Hausversammlungen und Gruppen
- als Raum für Feste und Feiern der Gemeinschaft oder von Einzelnen
- als Veranstaltungsort für Bewohner und Gäste
- als Arbeitsräume

---

# Warum Genossenschaft ?

# Die Genossenschaft

Vorteile gegenüber anderen Gesellschaftsformen:

- hohe wirtschaftliche Sicherheit durch eine unabhängige Prüfung eines Prüfverbandes
- grundsätzlicher Schutz vor feindlichen Übernahmen
- keine Kündigung wegen Eigenbedarfs
- Ein- und Austritte von Mitgliedern ohne Notar
- Jedes Mitglied hat eine Stimme unabhängig von der Höhe der Einlage.
- Die Genossenschaft ist aus steuerrechtlicher Sicht die attraktivste Rechtsform in Deutschland.

---

# Warum Bewohnergenossenschaft ?

# Die Bewohnergenossenschaft

Vorteile gegenüber einer Investorenlösung:

- Durch Selbstbau und Selbstverwaltung wird gespart.
- Wir planen nach den Bedürfnissen der Gemeinschaft.
- Jedes Mitglied bestimmt als Teilhaber mit.
- Ausschaltung von Spekulation mit der Wohnung, dem Grundstück und den Einlagen.
- Wir bilden eine Solidargemeinschaft, die das Wohl der Gemeinschaft im Blick hat.
- ggf. weniger Nutzungsentgelt nach Abzahlung der Kredite.

---

**Warum Menden ?**

# Standort



Der Standort liegt  
im Herzen von Menden  
mit  
guter Nahversorgung  
und  
guten Verkehrsanbindungen.

Quelle: © OpenStreetMap

# Standortvorteile Menden Zentrum

- gute Verkehrsanbindung: ÖPNV-Busbahnhof 100 m !; Autobahn A560 1,5 km; Bahnhof S-Bahn 2,5 km; ICE-Halt Siegburg 4,0 km
- dörfliche Struktur, Naherholungsgebiet „um die Ecke“
- Nahversorgung fußläufig erreichbar: Supermärkte, Wochenmarkt, Einkauf beim Bauern, Bäcker, Metzger, Ärzte, Apotheken, Banken, Post, Kirchen, Kindergarten, Grundschule, Gesamtschule
- Sport: Schwimmbad, Turnhalle, Sportplatz, Vereine
- Gastronomie: Cafe, Eisdielen, Restaurants vor der Haustür

---

**Welche Maßgaben beim Bau?**

# Baukonzept und Standards

- 28 barrierefreie Wohnungen, 45–117 qm Größe
- unsere Berechnungsgrundlage: 2.300 €/m<sup>2</sup> Herstellungskosten
- Balkone und Terrassen in Süd- oder Westlage
- 3 Geschosse und Staffelgeschoss, Aufzug, Laubengänge
- Tiefgarage mit 20 Stellplätzen, 9 Außen-Stellplätze
- Gemeinschaftsraum, Werkraum, Fahrradabstellraum
- Gästeappartement
- gemeinsamer Rasenplatz, Spielfläche und Grillplatz
- energieeffizientes Gebäude durch KfW55-Bauweise; dauerhaft günstige Warmmiete
- Lüftungsanlage mit dezentraler Wärmerückgewinnung
- Pelletsheizung

# Berater und Unterstützer

Architekt Klaus Fischer, Köln  
Mitinitiator Generationenübergreifendes Wohnen  
Karmelkloster in Bonn-Pützchen



Projektentwicklerin Lisa Hugger, Kürten  
Langjährige Erfahrung in der Betreuung  
von Wohngruppen und Genossenschaften  
(Philia, Köln; Lebendiges Wohnen, Siegen)



Unterstützung durch die Stadtverwaltung von Sankt Augustin  
und die Kreisverwaltung des Rhein-Sieg-Kreises

Wir sind Impulsprojekt der Kreise Rhein-Sieg und Ahrweiler.

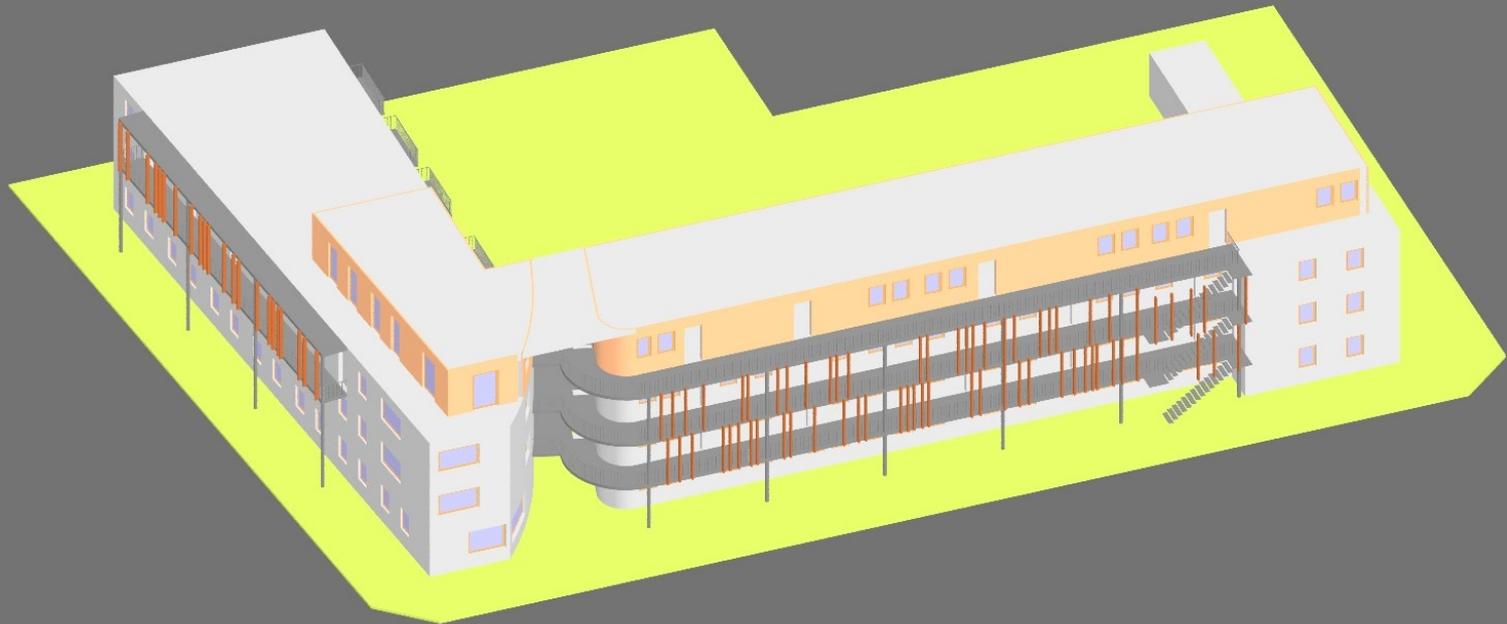
# Stadtplanung



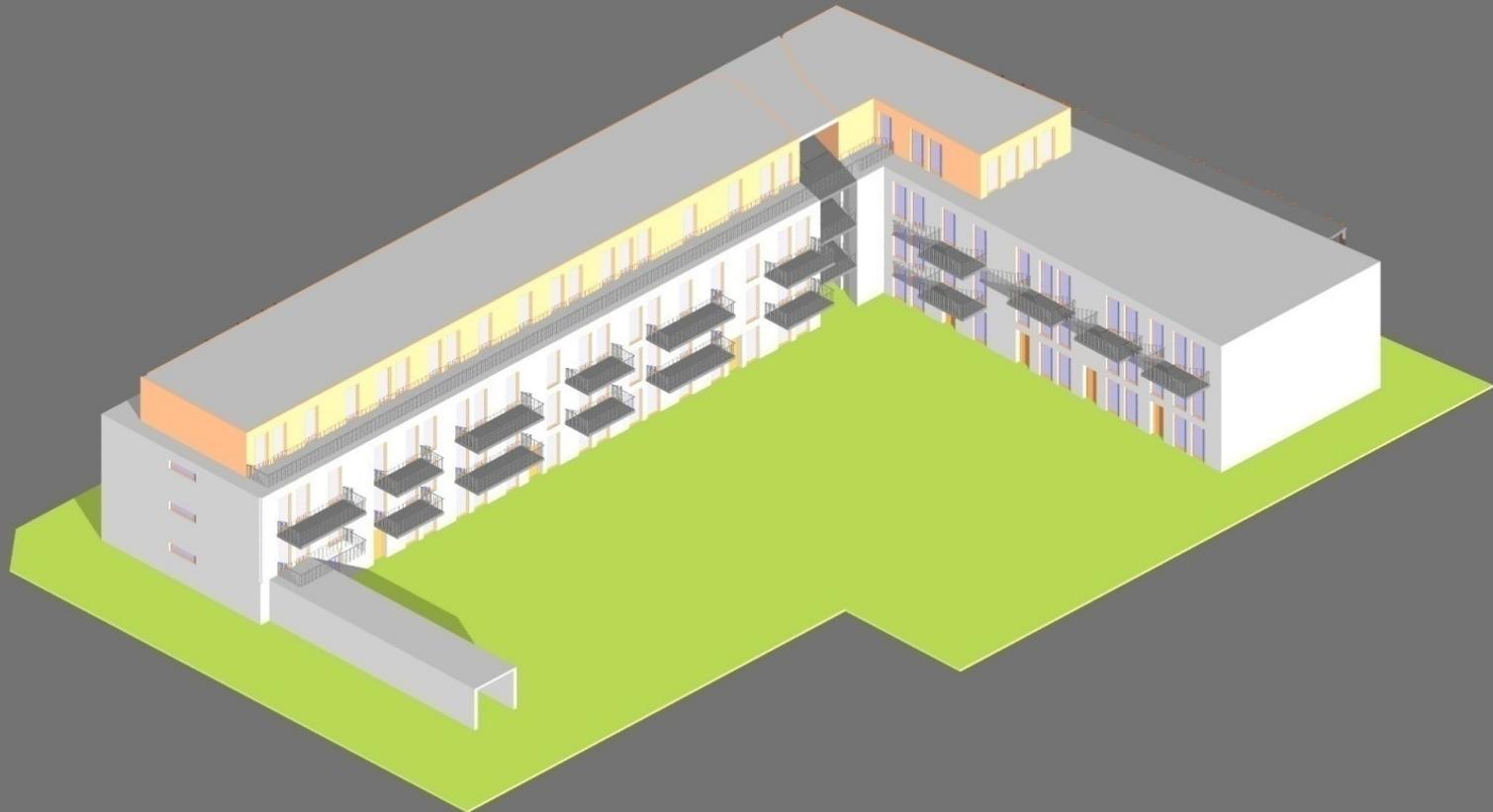
# Fotomontage Blick von Nordosten



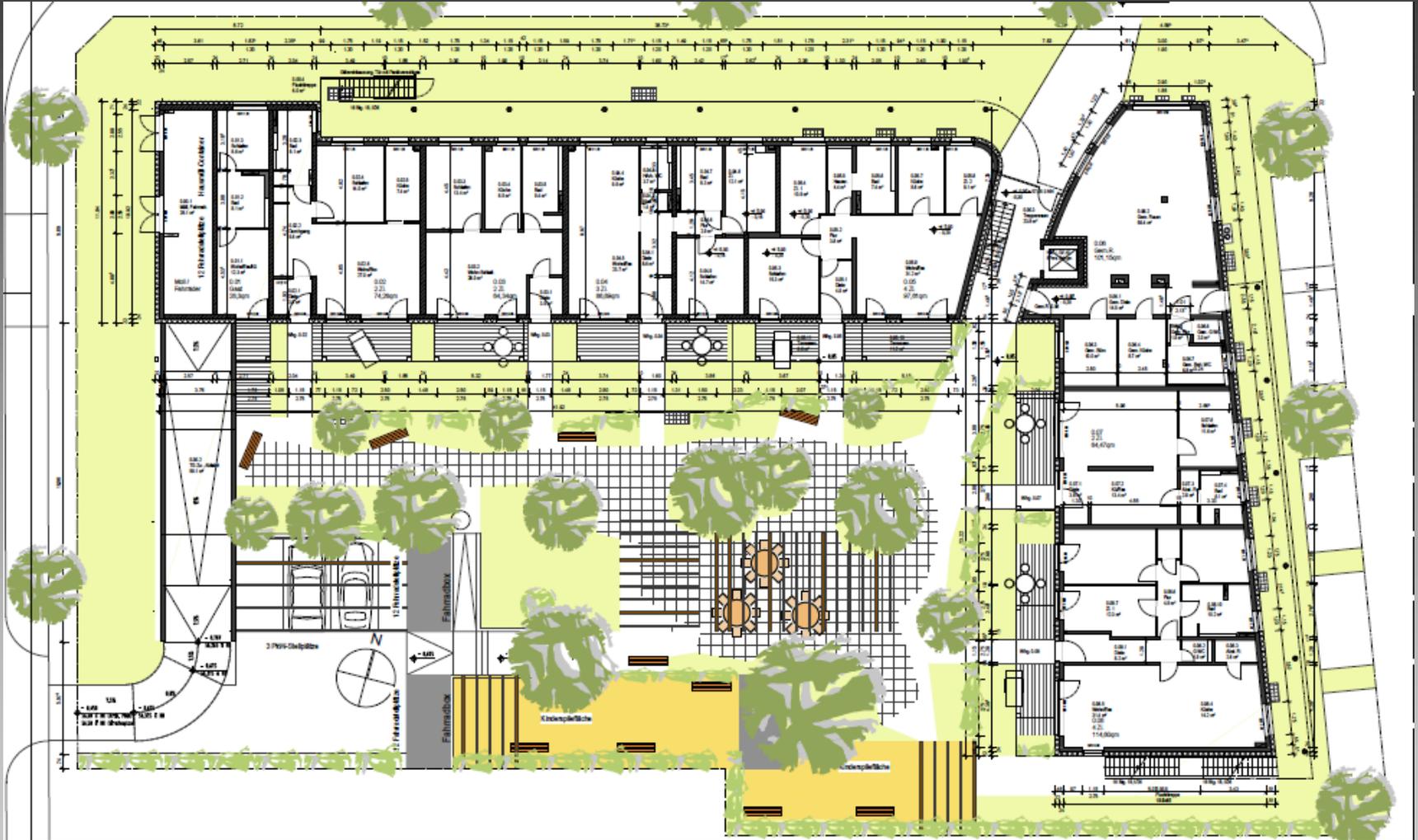
# Außenansicht von Nordosten



# Außenansicht von Südwesten

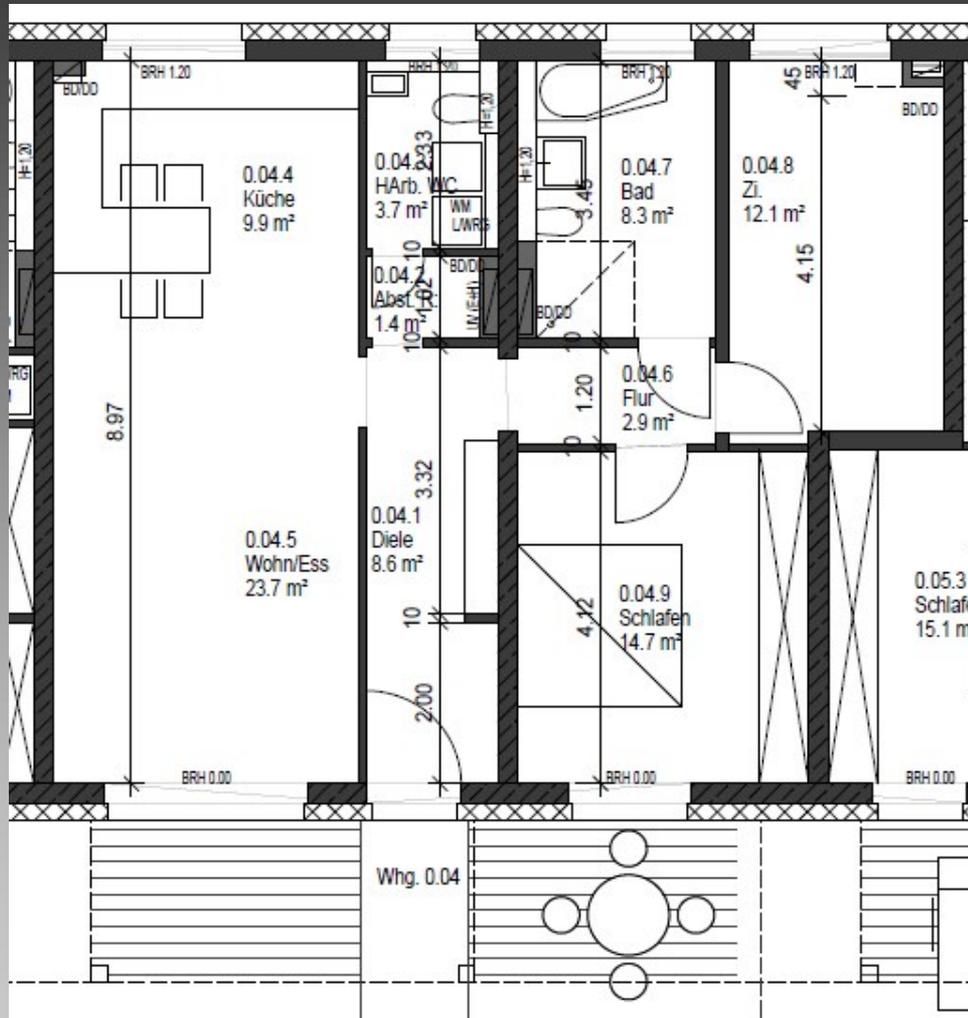


# Außenanlagen



# Erdgeschoß

# Wohnung 0.04



- 87,76 m<sup>2</sup>
- 3 Zimmer
- große Südterrasse

Wohnform FF50:

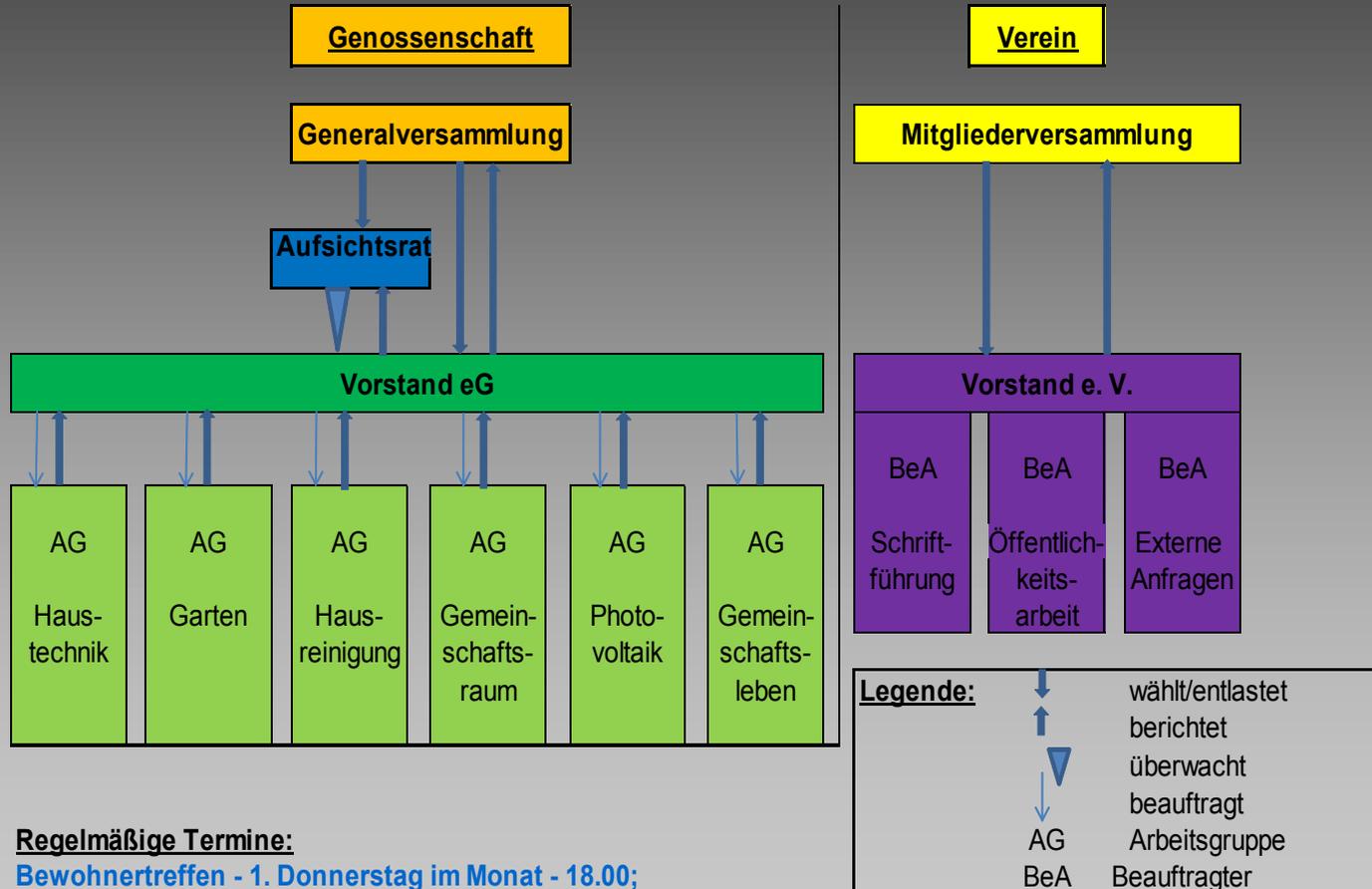
- Einlage 101.000 €
- Kaltmiete 588 €
- Warmmiete 799 €  
incl. Gem.-Räume

---

**Welche Maßgaben im Betrieb ?**

# Organigramm

Stand: AUG 2017



**Regelmäßige Termine:**

Bewohnertreffen - 1. Donnerstag im Monat - 18.00;

Vorstand eG - mittwochs - 09.30; Vorstand e. V. - 4. Donnerstag im Monat - 18.00

# Wohnformen / Nutzungsgebühren

Stand: Dezember 2017

Wohnform	Pflicht-Einlage [%]	Nutzungsentgelt „Kaltmiete“ [€/m <sup>2</sup> ]	GemRaum Umlage [€/m <sup>2</sup> ]	Vorauszahlung Betriebskosten [€/m <sup>2</sup> ]	Gesamtkosten „Warmmiete“ (ca.) [€/m <sup>2</sup> ]
<b>WBS</b>	<b>20</b>	<b>5,46</b>	<b>0,90</b>	<b>1,50</b>	<b>7,86</b>
<b>FF 13,5</b>	<b>13,5</b>	<b>9,30</b>	<b>0,90</b>	<b>1,50</b>	<b>11,70</b>
<b>FF 20</b>	<b>20</b>	<b>9,30</b>	<b>0,90</b>	<b>1,50</b>	<b>11,70</b>
<b>FF 37,5</b>	<b>37,5</b>	<b>6,70</b>	<b>0,90</b>	<b>1,50</b>	<b>9,10</b>
<b>FF 50</b>	<b>50</b>	<b>6,70</b>	<b>0,90</b>	<b>1,50</b>	<b>9,10</b>
<b>DWR</b>	<b>20 (100)</b>	<b>1,50 Vorauszahlung Inst.- + Verw.- Kosten</b>	<b>0,90</b>	<b>1,50</b>	<b>3,90</b>

- Stellplätze: Tiefgarage 50 €; Außen 20 €.
- Alle Umlagen und Vorauszahlungen gelten aktuell und sind gegebenenfalls anzupassen.
- Strom und Telefon rechnet jeder Bewohner individuell mit seinem Versorger ab.

# Betriebskosten (€/m<sup>2</sup> pro Monat)



Summe aus Aufstellung 3,12 €  
Wir rechnen mit 1,50 €

Angaben pro m<sup>2</sup> pro Monat

\* Kein ausreichendes Datenmaterial verfügbar, deshalb Ergebnis aus Betriebskostenspiegel für Deutschland entnommen.

---

# Impressionen

# Marktstraße 33 - 1

---



# Marktstraße 33 - 2



# Innenhof - 1



# Innenhof - 2



# Innenhof - 3



ENDE

Fragen?