

Gemeinsam zuhause GENiAAL

Wir bauen das erste Generationen-Wohn-Projekt in Aalen!
Jetzt mitplanen- bald mitbauen- dann mitleben!



Wir begegnen uns
mit fürsorglichem Interesse.

Miteinander

Mehrwert

Länger aktiv und
gesund durch Gemeinschaft.

Wir lernen und
profitieren voneinander.

Jung & Alt

Nachhaltigkeit

Verantwortung für Mensch und
Natur übernehmen.

understood:
Hilfsmittel



www.geniaal.info

Stand: 19.11.2018

Miteinander leben

Wir wollen in gegenseitiger Wertschätzung und fürsorglichem Interesse füreinander da sein. Auf der Basis von Vertrauen und freundschaftlicher Nähe wollen wir gute nachbarschaftliche Beziehungen pflegen.

Unsere Gemeinschaft möchte intern und nach außen offen und tolerant sein.

Wir wollen uns respektvoll und ehrlich auseinandersetzen – aufeinander zugehen, miteinander reden und dem Anderen zuhören.

Die Hausgemeinschaft unterstützt und hilft sich gegenseitig im Alltag – je nach persönlichen Möglichkeiten und auf freiwilliger Basis.

Mehrwert durch Gemeinschaft

Zusammen ist man weniger allein. Wir wollen „Freundschaft in Hausschuhen“ pflegen und uns in einem guten sozialen Netz aufgehoben fühlen. So können wir länger aktiv und gesund bleiben.

Wir wollen unser Haus selbst verwalten mit dem Ziel, Aufgaben gemeinschaftlich durchzuführen und die laufenden Kosten niedrig zu halten.

Wir wollen Kontakte im Quartier fördern und eine lebendige Nachbarschaft entwickeln.

Jung und Alt

Wir leben in einer Generationen übergreifenden Gemeinschaft, die ein solches Zusammenleben als zukunftsweisendes Modell versteht.

Alt und Jung lernen voneinander und profitieren von den jeweiligen Erfahrungen und Lebenswirklichkeiten der verschiedenen Altersgruppen.

Nachhaltigkeit

Wir pflegen einen verantwortungsvollen Umgang mit Mensch und Natur.

Ökologisches Bewusstsein prägt unsere Projektplanung (Baustoffe, Heizungsart, Gründach, Garten)

Durch gemeinschaftliche Wohnflächen (Gemeinschaftsraum mit Küche, Kinderspielzimmer, Waschküche, Werkstatt, Gästezimmer) brauchen wir weniger individuellen Raum.

Die gemeinsame Nutzung von Geräten, Werkzeug und Carsharing schont Umwelt und Geldbeutel.

„Alles wirkliche Leben ist Begegnung.“

Martin Buber

- 1) Habe ich schon mal etwas über das Thema **gemeinschaftliches/generationenübergreifendes Wohnen** gehört?
Wenn Ja, was?
- 2) In welchem **Eigentumsverhältnis** möchte ich wohnen?
Eigentumswohnung, Mietwohnung, Genossenschaftswohnung?
Mich als Investor einbringen und vermieten?
- 3) Halte ich mich für gemeinschaftsfähig?
Will ich mehr **Nähe, Gemeinschaft, Verbindlichkeit** (neben meiner Individualität, meiner Persönlichkeit und meinem Privatleben)?
- 4) Kann ich mir vorstellen, mich an einer solchen Wohnform **aktiv zu beteiligen**?
Wenn ja, mit welchen Fähigkeiten / Kräften kann ich mich auch in die **Projektentwicklung** einbringen?
- 5) **Welche Erwartungen** habe ich an solch eine Wohnform?
Besonders wichtig beim Thema Wohnen finde ich.....
- 6) Was wünsche ich mir von meinen **neuen Nachbarn**?
Was möchte ich mit ihnen gemeinsam tun/haben?
- 7) **Konstruktive Konfliktbewältigung** stelle ich mir folgendermaßen vor...
- 8) **Toleranz** bedeutet für mich.....
- 9) Kann ich auch **NEIN** Sagen?
- 10) Wie stehe ich zum **Teilen**
Von Räumen im Gemeinschaftsprojekt? zb Waschküche, Werkstatt, Gästezimmer?
Von Gebrauchsgegenständen? Zb Waschmaschine, Werkzeug, Auto?
- 10) Habe ich **bestimmte Bedenken**, in so einem Wohnprojekt zu leben?

UNSERE VORSTELLUNG FÜR DIE ZUKUNFT IM PROJEKT:

in den ca. **24 selbst geplanten und mitgestalteten Wohneinheiten**, die alle barrierefrei zugänglich sein werden, wohnen ca. 8 Familien mit Kindern, ca. 8 Parteien im mittleren Alter und ca. 8 Parteien "älteren Semesters".

Im Alltag finden **Begegnungen** auf den Zugangsflächen und in den gemeinschaftlich genutzten Räumlichkeiten statt. Bei Bedarf findet sich auf kurzem Weg leicht jemand zur Unterstützung oder einfach nur zu einem Schwätzchen.

Gemeinsame Aktivitäten können von jeder Person im Haus genutzt und auch angeboten werden, evtl. mit Ausstrahlung in die Nachbarschaft. Hier wären singen/musizieren, handwerken, basteln, Lesecafé, Filmabende, Spielenachmittage, Radfahren, Yoga..... nur einige Beispiele aus dem unendlichen Möglichkeitenuniversum!

Regelmäßig anfallende Aufgaben rund ums Haus und die Gemeinschaft werden in **Arbeitsgruppen** erledigt, in die sich jede und jeder nach den eigenen Fähigkeiten und Talenten einbringt. So wird die Belastung für alle reduziert, nicht zuletzt die finanzielle: was an Leistungen innerhalb der Hausgemeinschaft übernommen werden kann, muss nicht von außen "eingekauft" werden (Hausmeisterdienste, Garten- und Gründachpflege, Verwaltung, Nebenkostenabrechnungen....). In regelmäßigen Treffen regelt die **Hausgemeinschaft** die alltäglichen Belange des Zusammenlebens und erarbeitet Lösungen für anfallende Fragen. Hierzu werden Möglichkeiten der Zusammenarbeit abgestimmt (Wer kann welche Kompetenzen einbringen und wer braucht was von wem?), Probleme angesprochen, Regeln verabredet und nach bestmöglichem Interessenausgleich gestrebt (Konsensprinzip).

DAS WOHNEN IM GENIAAL-HAUS:

jede Wohneinheit besteht aus einer abgeschlossenen, komplett ausgestatteten, **privaten Wohnung** mit barrierefreiem Zugang über einen gemeinsamen Aufzug sowie Treppenhäuser und Laubengänge, ergänzt durch privaten Kellerraum und Tiefgaragenstellplatz.

Die **Gemeinschaftsräume** gehören allen Eigentümern gemeinsam: Fahrradkeller, Waschküche/Trockenraum, Werkstatt, Gartenbereiche, sowie große und kleinere Gemeinschaftsräume, in denen auch mal Gäste übernachten können. Sie dürfen von allen in der Hausgemeinschaft für vielerlei Aktivitäten (gemeinschaftlich, aber auch privat) genutzt werden. So können die privaten Wohnungen räumlich entlastet und sparsamer konzipiert werden, außerdem kann sich eine lebendige und aktive Hausgemeinschaft bilden.

Für alle gilt: es ist so viel Gemeinschaft oder Privatheit möglich, wie gewünscht!

UNSERE HOMEPAGE:

www.geniaal.info

hier finden Sie die aktuellen Termine und haben die Möglichkeit, Kontakt mit uns aufzunehmen

WAS HEIßT "LEBEN IM MEHRGENERATIONEN-HAUS" HEUTE?

Früher war es häufig selbstverständlich, dass drei oder mehr Generationen einer Familie in einem Haus wohnten. Das kann gut gehen. Es kann aber auch viel Leid verursachen, wenn zu starke Abhängigkeiten und Hierarchien herrschen: wenn z. B. nur EINE Meinung zählt und alle anderen sich fügen müssen.

Heute legen wir in solch einem Projekt Wert auf Vielfalt in möglichst vielen Bereichen: gemischte Altersstruktur, gemischte wirtschaftliche Verhältnisse, Eigentümer und Mieter, vielfältige Interessen. Durch die Projektgröße von ca. 24 Wohneinheiten wird die Voraussetzung geschaffen, diese Vielfalt erreichen zu können. Die Hausgemeinschaft wird so aus genügend Personen bestehen, um anfallende Aufgaben abzudecken und vielfältige Interessengruppen zu bieten. Andererseits wird es eine trotzdem noch überschaubare Gruppe sein, in der direkte Kommunikation und gegenseitiges Kennenlernen und Kennen möglich ist.

WELCHE VORTEILE BIETET DAS LEBEN IN GEMEINSCHAFT?

Globale Vorteile von Vielfalt und Gemeinschaft sind die zahlreichen Talente und Stärken jedes einzelnen Menschen, die einen großen Pool an Ideen und Möglichkeiten bilden! Beispielhaft können genannt werden:

- ° die Verantwortung für Haus und Garten wird geteilt: jede und jeder kann sich nach den persönlichen Stärken und Vorlieben einbringen
- ° ungeliebte Routinearbeiten können in Gemeinschaft erledigt werden, was u.U. schneller geht und schöner ist (z.B. Kehrwoche, Gartenpflege... und hinterher essen alle gemeinsam)
- ° Begegnungen und Erfahrungen mit Menschen aller Altersgruppen werden selbstverständlich und erweitern den Erfahrungshorizont: das fördert das gegenseitige Verständnis der jeweiligen Bedürfnisse und Wünsche
- ° es ist für alle jeweils so viel Gemeinschaft möglich, wie gewünscht
- ° für alle ist jederzeit der Rückzug in die Privatwohnung möglich
- ° **Kinder** profitieren z.B., indem Spielkamerad_innen in unmittelbarer Nähe sind; kein Kind bleibt "Einzelkind", selbst ohne Geschwister; Schulwegs- oder Lerngruppen sind möglich
- ° **Erziehende** profitieren z.B. durch gemeinschaftlich nutzbare Spielzimmer, die die eigene Wohnung entlasten; durch kurzfristige Betreuungsmöglichkeiten in Not- oder Krankheitsfällen; durch Möglichkeiten für Babysitter, wenn sie Zeit für sich möchten
- ° **Erwachsene** mit und ohne Kinder profitieren von geteilter Verantwortung für Haus und Garten, was Freizeit und Feierabend entlastet; Freizeitpartner_innen für Hobbies und Interessen sind oft innerhalb der Hausgemeinschaft zu finden
- ° **ältere oder gehandicapte Menschen** profitieren durch verfügbare Hilfen im Alltag, außerdem hält die Auseinandersetzung mit jüngeren Menschen und v.a. Kindern geistig und körperlich fit

Der Phantasie und den Aktions-Möglichkeiten sind keine Grenzen gesetzt: maßgeblich ist allein der Wille der Menschen, sich einzubringen und mitzumachen, sich ansprechen zu lassen und die Gemeinschaft lebendig zu gestalten!

AKTUELLER PROJEKTSTAND:

Planungsgemeinschaft mit Platz für weitere Mitglieder

ZIEL DER PLANUNGSGEMEINSCHAFT:

möglichst schnell ein genehmigungsfähiges Baugesuch für das Grundstück in den Schlatäckern zu erreichen, um die Kaufoption bei der Stadt Aalen einlösen zu können.

Übergang der Planungs- in eine Baugemeinschaft. (Beim Erwerb eines unbebauten Grundstücks durch eine Baugemeinschaft fällt eine geringere Grunderwerbssteuer an, als beim Kauf einer fertigen Wohnung! Hier spart jede Wohneinheit richtig viel Geld!)

DIE ROLLE DER 'PRO' IM PROJEKT GENiAAL:

www.pro-wohngenossenschaft.de

Die pro... ist unsere kompetente Partnerin, die sich schon seit 1999 mit der Planung, Realisierung und Begleitung von Mehrgenerationen-Wohnprojekten beschäftigt und aus inzwischen 15 Projekten in ganz Baden-Württemberg besteht.

Die pro... ist KEIN Bauträger, der große Häuser baut und anschließend einzelne Wohnungen verkauft, sondern sie ist von der Planungsgemeinschaft GENiAAL beauftragt, das Projekt zu beraten und zu begleiten, um eine möglichst reibungslose/ flüssige Realisierung bewerkstelligen zu können (s. Geschäftsbesorgungsvertrag). Außerdem beteiligt sie sich als künftige Miteigentümerin am Projekt GENiAAL und wird 10-15% der gesamten Wohnfläche in Form von genossenschaftseigenen Mietwohnungen übernehmen und finanzieren.

Akteure sind alle Planungsgemeinschaftsmitglieder und später die Mitglieder der Baugemeinschaft.

Weshalb J E T Z T mitmachen?

Vorteil für Baubeteiligte, die im Projekt wohnen wollen

Ich plane meine eigene Wohnung, die zu meinen Gewohnheiten und meinem Geldbeutel passt und je eher ich dabei bin, desto mehr Auswahl bei den insgesamt ca. 24 Wohneinheiten habe ich. Außerdem gestalte ich auch die anderen Bereiche des Projektes mit.

Vorteil für Investoren, die nicht einziehen möchten:

Sie stecken Ihr Geld in ein sozial nützliches Projekt!

Sie haben keine Probleme mit Ihren Mietern, darum kümmert sich die Hausgemeinschaft. Vermutlich gibt es auch keinen Leerstand, weil solche Wohnprojekte gesucht sind.

Vorteil für Mieter der Pro-Wohngenossenschaft (ca.10% der Wohnfläche):

ich darf überall mitentscheiden, planen, abstimmen

ich kann die Wohnung später selbst erwerben (Vorkaufsrecht)

Welche Möglichkeiten gibt es, sich zu beteiligen?

Stand: 19.11.2018



1.: **selbst genutzte Eigentumswohnung:**

Sie werden Mitglied der Planungsgemeinschaft und beteiligen sich aktiv an der Gestaltung des Projektes (d.h. Gebäude, Gemeinschaftsbereiche, Leitgedanken: wie wollen wir das Leben im Projekt gemeinsam gestalten?...) und Ihrer eigenen Wohnung (Lage im Projekt, Größe, Wohnungszuschnitt,...) durch Teilnahme an den regelmäßigen Planungstreffen. Je früher Sie beitreten, desto mehr Chancen gibt es für Sie beim Auswählen der eigenen Wohnung.

Beitrittsvoraussetzungen:

unverbindliche Teilnahme an drei Gruppentreffen,
Vorstellung der eigenen Motivation und Person(en) in der Gruppe,
Übernahme und Unterstützung der Leitgedanken des Projektes,
formloser Antrag auf Beitritt zur Planungsgemeinschaft.

Nach Annahme des Antrags: Eintritt in die pro-Wohngenossenschaft eG (Zeichnung eines Genossenschaftsanteils von 500 € plus 150 € Eintrittsgeld; s. Satzung), Einlage in die Planungskasse für GENiAAL in Höhe von einmalig 3000 €, weitere Einlagen nach Bedarf bis zur Höhe von 250€/belegtem Wohn-m² (s. Planungsgemeinschafts- und Geschäftsbesorgungsvertrag).

2.: **Investieren/ privat vermietete Eigentumswohnung:**

Sie werden Mitglied der Planungsgemeinschaft und beteiligen sich aktiv an der Gestaltung Ihrer eigenen Wohnung (Lage im Projekt, Größe, Wohnungszuschnitt, ...). Je früher Sie beitreten, desto mehr können Sie mitentscheiden und desto größer sind die Auswahlmöglichkeiten!

Beitrittsvoraussetzungen:

unverbindliche Teilnahme an drei Gruppentreffen,
Vorstellung der eigenen Motivation und Person(en) in der Gruppe,
Übernahme und Unterstützung der Leitgedanken des Projektes,
formloser Antrag auf Beitritt zur Planungsgemeinschaft.

Nach Annahme des Antrags: Eintritt in die pro-Wohngenossenschaft eG (Zeichnung eines Genossenschaftsanteils von 500 € plus 150 € Eintrittsgeld; s. Satzung), Einlage in die Planungskasse für GENiAAL in Höhe von einmalig 3000 €, weitere Einlagen nach Bedarf bis zur Höhe von 250€/belegtem Wohn-m² (s. Planungsgemeinschafts- und Geschäftsbesorgungsvertrag).

Für die Belegung Ihrer Wohnung mit künftigen Mieter_innen gilt:

die Hausgemeinschaft hat ein Mitspracherecht, um sicherzustellen, dass die künftigen Bewohner_innen in die Hausgemeinschaft passen und sie gut ergänzen. Auf Wunsch können Sie der Hausgemeinschaft auch die Verantwortung für die Belegung übergeben.

3.: **Mieten von privat/ durch Investor_innen finanzierte Wohnungen:**

nach Fertigstellung des Projektes bewerben Sie sich bei den privaten Vermieter_innen und/oder der Hausgemeinschaft und durchlaufen ein Auswahlverfahren, in dem die Hausgemeinschaft Mitspracherecht hat: zukünftige Bewohner_innen sollten den Projektgedanken und die Leitgedanken mittragen und sich aktiv in die Hausgemeinschaft einbringen.

Welche Möglichkeiten gibt es, sich zu beteiligen?

Stand: 19.11.2018



4.: Mieten von genossenschaftseigenen Wohnungen:

zukünftige Bewohner_innen von genossenschaftseigenen Mietwohnungen (ca. 10% der Wohnfläche) treten der Planungsgemeinschaft bei, beteiligen sich mit einem Sondergenossenschaftsanteil von 250 €/m²-Wohnfläche an den Planungskosten und haben dadurch Mitspracherecht bei der Planung und Gestaltung des Projektes und Ihrer zukünftigen Wohnung, sowie der Gemeinschaftsbereiche. Zusätzlich erwerben sie dadurch lebenslanges Wohnrecht in dieser Wohnung und die Möglichkeit, diese zu einem späteren Zeitpunkt von der pro... mit Vorkaufsrecht zum Erstellungspreis abzukaufen. (Diese Möglichkeit ist limitiert und derzeit schon ausgeschöpft.)

Für alle künftigen Bewohner_innen gilt:

bei der Ausgestaltung der Hausgemeinschaft sind alle gleich stimmberechtigt, egal, ob sie mieten oder in eigen genutzter Wohnung leben.

Wie funktioniert die Finanzierung des Projektes?

Stand: 19.11.2018



Als Planungs- und später Baugemeinschaft finanzieren die zukünftigen Eigentümer das Projekt GENiAAL im Planungs- und Baufortschritt selbst.

Hierbei übernimmt jede Partie die Finanzierung ihres künftigen Eigentums anteilig am Gesamtvolumen.

Während der Planungsphase (bis ca. Anfang 2019) werden pro m² Wohnungsfläche 250 € benötigt, um alle anfallenden Aufträge vergeben zu können. Diese Summe sollte von jeder Partie aus verfügbaren Mitteln bereitgestellt werden können, da in dieser Phase noch keine Bankkredit-würdige Sicherheit (Grundstück/ Gebäude) vorhanden ist.

Zu Beginn erfolgt eine einmalige Einlage auf das von der pro... eingerichtete Planungsgemeinschaftskonto in Höhe von 3000 €, weitere Einlagen erfolgen anteilig nach Wohnungsgröße in kleinen Schritten, parallel zu Planungsfortschritt und Auftragsvergaben.

Unser Ziel ist, bis Mitte 2019 ein genehmigtes Baugesuch mit Abgeschlossenheitsbescheinigung und Teilungserklärung, in der jede einzelne Wohnung mit allen zugehörigen Anteilen an gemeinschaftlich genutzten Flächen und gemeinsamem Eigentum definiert ist. Hiermit kann jede Partie die weitere Finanzierung angehen, z.B. über Bankkredit mit eingetragener Grundschuld.

Zu diesem Zeitpunkt wird die **Planungsgemeinschaft** durch den Abschluss der Planungen abgelöst und überführt in die **Baugemeinschaft mit quotaler Haftung**.

Der Kauf des Grundstücks, Ausschreibung und Vergabe aller Gewerke, Kontrolle des Baufortschritts usw. sind die dann anstehenden Aufgaben, die wir mit Hilfe der pro... und des ausführenden Architekten bewältigen werden!

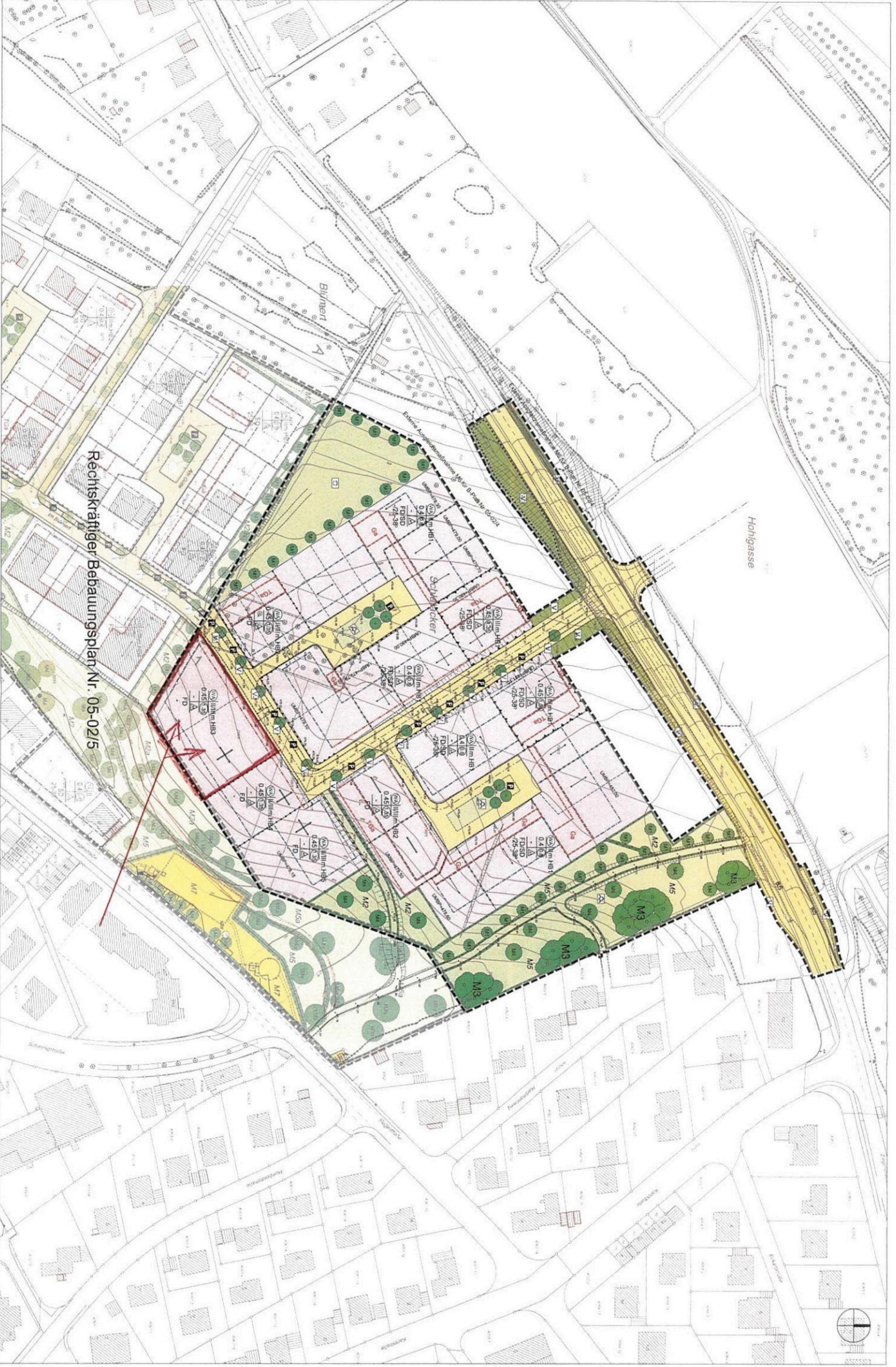
Hierzu werden dann weitere Einlagen in das Baukonto fällig, wie sie der Baufortschritt erfordern wird.

Durch den Einsatz realistischer Kostenschätzungen, die die akuten Preissteigerungsraten schon berücksichtigen, werden derzeit Gesamtkosten von 3750 € bis 3900 € pro m² Wohnungsfläche bis zur Fertigstellung prognostiziert.



Anzustrebender
**ZEITPLAN in der
 Planungsgemeinschaft**
 (Stand: 06.11.2018)

derzeit	Erarbeitung eines Vorentwurfs der Gebäude mit dem Ziel einer anschaulichen Illustrationsskizze zur Lage der schon vergebenen/ noch freien Wohnungen und für die Werbung neuer Mitglieder
MEILENSTEIN: 40% der Wohnfläche sollten durch die Planungsgemeinschaft (d.h. pro...Wohnungen und GENiAAL-Käufer/Investoren) schon belegt sein, um mit den eingelegten Geldern* die nächsten Planungsschritte in Auftrag geben zu können	* Finanzbedarf für die Planungsphase bis zum fertigen Baugesuch pro Partie/Wohnung: 250€/m ² Wohnungsfläche. Dieses Geld wird auf einem projektspezifischen Treuhandkonto von der pro... verwaltet.
weiterhin	Entwurf bearbeiten durch Architekten Widmeier und Seibert, parallel auch durch die Planungsgemeinschaft; Erstellung eines Lageplans; Baugrunduntersuchungen; Bearbeitung durch Fachplaner Bauphysik, Statik, Energiekonzept, Heizung/ Lüftung/ Sanitär
MEILENSTEIN: 60% sollten belegt sein, um das Baugesuch in Auftrag geben zu können	
Anfang 2019	Baugesuch fertig machen und einreichen
Mitte 2019	Baugenehmigung durch Behörden und Ämter (Abgeschlossenheitsbescheinigung des Baurechtsamts und Teilgrundbuch sind dann möglich > nötig für Teilungserklärung und Baufinanzierung durch Kreditanstalten > die Gemeinschaft wird während der Bauphase mit quotaler Haftung agieren
	Alle Mitglieder der Planungsgemeinschaft sichern die Finanzierungsfähigkeit ihres jeweiligen Anteils
MEILENSTEIN: mindestens 85% der Wohnfläche muss belegt sein, um das Grundstück zu kaufen	
Im Lauf des Jahres 2019	Kauf des Grundstücks von der Stadt Aalen durch die Planungsgemeinschaft/ Baugemeinschaft mit quotaler Haftung



Rechtskräftiger Bebauungsplan Nr. 05-02/5

Ostalbkreis
Stadt Aalen
Gemarkung Aalen
Flur Aalen
Maßstab: 1:1500

Bebauungsplan und Satzung über örtliche Bauvorschriften - Entwurf -
Schlätacker II, Plan Nr. 05-02/4
Im Planbereich 05-02
vom 07.04.2016