

# Bewerbung und Konzeptabgabe

Konkretisierung und Nachbearbeitung

laut Protokoll vom 22.11.2023

## Mehrgenerationen-Wohnen in Filderstadt



eingereicht von der

**Interessengemeinschaft**

**Mehrgenerationenhaus »Korn-Blume«**

unter professioneller Beteiligung und fachlicher Beratung  
durch die pro... **gemeinsam bauen und leben eG**  
und **Dipl.-Ing. Christoph Forster** (freier Architekt)

Filderstadt, 31. Januar 2024

Kontaktpersonen  
Interessengemeinschaft »Korn-Blume«

Günther Alber  
Hölderlinstraße 8/3  
70794 Filderstadt  
0711/7778606  
alber.guether@posteo.de

Jürgen Kroschel  
Sonnenhalde 21  
70794 Filderstadt  
0711/68686535  
jurgen.kroschelcip@gmail.com

## » Inhaltsverzeichnis

Seite 4	<b>Zusammenfassung des Projektkonzepts</b>
Seite 5	<b>Beschreibung der Projektinitiative des geplanten Konzepts/Bauvorhabens sowie der Finanzierung</b>
Seite 9	<b>Konkretisierung und Nachbearbeitung laut Protokoll vom 22.11.2023</b>  Räumliche / bauliche Konkretisierung unter Berücksichtigung der städtebaulichen Rahmenbedingungen  Realisierungssicherheit und Kalkulation  Mehrgenerationen-Wohnen / Wirkung in das Quartier
Seite 16	<b>Auflistung der bisherigen Mitglieder (aktualisiert)</b>
<b>Anlagen</b>	Anlage 1: Baupläne zum Mehrgenerationen-Wohnprojekt von Christoph Forster

## »Zusammenfassung des Projektkonzeptes

Interessierte **Bürger aus Filderstadt** haben sich zur Interessengemeinschaft »**Korn-Blume**« zusammengeschlossen und reichen Zuspruch erfahren, so dass derzeit **Interesse an 12 Wohneinheiten** besteht. Unser Ziel ist in Gemeinschaft und unter professioneller Anleitung und fachlicher Begleitung durch die „pro... gemeinsam bauen und leben eG“ und Dipl.-Ing. Christoph Forster (Freier Architekt und ehemals Partner in Plus+ Bauplanung), unser **gemeinschaftliches Wohnprojekt in der Kornblumenstraße** zu realisieren. Entsprechend den Vorgaben für die Bebauung sollen **14 Wohneinheiten und ein Gemeinschaftsraum** entstehen, die vorrangig selbst genutzt, bzw. auch zur Miete durch genossenschaftliche Beteiligung bezogen werden können.

**Eigentümer** und **Mieter** sind von Anfang an **beteiligt** und sind in alle Planungs- und Entscheidungsprozesse eingebunden. Die wirtschaftliche Frage der Wohnungsfinanzierung, also Miete oder Eigentum, spielte bei der gemeinsamen Planung und künftigen Nutzung zunächst eine nachrangige Rolle. Der wesentliche Fokus besteht in der **gemeinschaftlichen Entwicklung und Nutzung** und der künftig **nachbarschaftlich orientierten** und sich gegenseitig im Alltag **unterstützenden „Wohngemeinschaft“**.

Unser Ziel ist eine sozial und altersmäßig gemischte Nutzung des Mehrgenerationenhauses mit Singles, Paaren, Familien und Senioren zu ermöglichen und eine inklusive Wohngemeinschaft zu integrieren. Die Gebäude werden **barrierefrei** und rollstuhlgerecht ausgeführt.

Neben der persönlichen Wohnraumschaffung sind **umfangreiche Gemeinschaftseinrichtungen** geplant. Diese dienen als Grundlage und der Förderung für das künftige gemeinschaftliche und nachbarschaftlich unterstützende Wohnen aller Generationen und Mitbewohner im Haus und ermöglichen den **individuellen Wohnraumbedarf zu reduzieren**. Grünanlagen sollen für eine gemeinschaftliche Nutzung zur Verfügung stehen, als Zier- und Nutzgarten, für die Begegnung und zum Spielen für Kinder.

Die Gebäude werden in **Holzhybridbauweise** und unter Verwendung **nachhaltiger** und **ökologischer Baumaterialien** erstellt. Energetisch wird ein **Null- oder Plusenergiegebäude** entstehen. Erreicht wird dies durch ein CO<sub>2</sub> neutrales Heizungssystem in Verbindung mit Photovoltaik, und natürlicher Durchlüftung. Ein **nachhaltiges Wasserkonzept** mit Regen- und Grauwassernutzung ist integraler Bestandteil. Für die **Mobilität** ist ein Konzept in Verbindung mit **Car-sharing**, auch unter der Einbindung der Nachbarschaft, mit **Ladestationen für E-Mobilität** sowie **Fahrradstellplätzen** vorgesehen.

Alle gemeinschaftsrechtlichen Vereinbarungen werden auf der Grundlagen der **genossenschaftlichen Organisation** beruhen, weshalb **die Genossenschaft »pro... gemeinsam bauen und leben eG«** nicht nur als Dienstleister für die Projektbetreuung und als Geschäftsbesorger festgelegt wurde, sondern die **Dachgenossenschaftsstruktur** auch in die Vertragsgrundlagen integriert wird. Alle künftigen Beteiligten, also Mieter\*innen und Eigentümer\*innen, werden Mitglieder dieser Genossenschaft, ohne selbst eine solche gründen zu müssen. Durch das große Netzwerk der Genossenschaft, die seit 25 Jahren solche Projekte begleitet und die Vielzahl bereits bestehender Modellprojekte, entsteht ein **hohes Maß an Sicherheit mit Vorbildcharakter zur Umsetzung** des eigenen, gleichwohl **individuellen Gemeinschaftswohnprojektes** in Filderstadt.

Mit der Vergabezusage durch die Stadt sind wir durch unsere externen Projektbeteiligten nicht nur in der Lage zeitnah alle wesentlichen Verhandlungen und Abstimmungsgespräche führen zu können, sondern können auch **sicherstellen**, dass **innerhalb der vorgegebenen Zeit** alle **relevanten Grundlagen zur Vertragsunterzeichnung** und für einen Baustart geschaffen werden können, um das **erste Bauherren-Gemeinschafts- und Mehrgenerationenhaus in Filderstadt** zu realisieren.

## » Beschreibung der Projektinitiative, des geplanten Konzepts/Bauvorhabens sowie der Finanzierung

Die Interessengemeinschaft Mehrgenerationenhaus »Korn-Blume« besteht aktuell aus 12 Mitgliedsparteien größtenteils aus Filderstadt, darunter einzelne Personen und Paare, die sich für ein gemeinsames Bauen und Leben entschieden haben.

### Uns ist es wichtig ein gemeinschaftliches Generationen übergreifendes Wohnen zu schaffen für:

- Single, Paare, Familien und Senior\*innen
- Menschen mit und ohne Migrationshintergrund
- Menschen mit und ohne Handicap
- Mieter- und Eigentümer\*innen

### Unsere sozialer Anspruch ist:

- solidarisch
- integrativ
- inklusiv
- verantwortungsbewusst
- selbstorganisiert
- und genossenschaftlich ausgerichtet



### Unser Projekt steht für:

- Nachbarschaftshilfe
- Austausch der Generationen
- ein Miteinander statt ein anonymes Leben
- barrierefrei leben und inklusives Wohnen ermöglichen
- mehr kollektiven statt individuellen Wohnraum schaffen

### Konkret planen wir:

- Zwei Baukörper, die sich städtebaulich in die Umgebungsbebauung integrieren, wobei sich die Ausrichtung der Wohneinheiten nach dem jahreszeitlichen Sonnenverlauf orientiert und die natürliche Belichtung der Wohneinheiten optimiert wird.
- Gemeinschaftsräume als Dreh- und Angelpunkt des gemeinschaftlichen Leben mit 88 qm Gemeinschaftsraum, Küche, einem Gästezimmer. – Bereits bestehende Anfragen zu einer Nutzung des Gemeinschaftsraums für die Begegnung oder für Workshops werden positiv aufgenommen. – Zugang zum Garten mit
- Grünanlagen für gemeinschaftliches Nutzen, Spielmöglichkeiten für Kinder, Dachbegrünung
- individuelle Kellerräume und Stellplätze für Fahrräder, gemeinsame Werkstatt, Waschküche und Trockenraum

- eine Clusterwohnung im Erdgeschoss für Menschen mit Pflegebedarf/Behinderung für fünf Personen.
- überdachter Laubengang
  - als Begegnungsmöglichkeit
  - für kurze Wege zwischen den Wohneinheiten
  - zur Sichtbarkeit der Bewohnerinnen und Bewohnern
  - als Verbindung der zwei Wohnhäuser
- gemeinschaftliches Treppenhaus mit Aufzug von der Tiefgarage bis zum 2. Obergeschoss
- integrierte Terrassen
- Backhaus/-ofen zum Brotbacken mit Bewohnern und Nachbarn mit dem Ziel gesund, nachhaltig und kommunikativ zu leben



Ansicht des Erdgeschosses mit gemeinsamen Aufgang zwischen den zwei Wohngebäuden, einer Clusterwohnung (grün) und Gemeinschaftsräumen (lila)

### Wir stehen für hohe ökologische und nachhaltige Standards in unserem Bauvorhaben:

- ressourcenschonend und zukunftsorientiertes Bauen und Wohnen
- Holzhybridbauweise und Verwendung von nachhaltigen und ökologischen Baustoffen
- erneuerbare Energien nutzen: Energetisch soll ein Null- oder Plusenergiegebäude entstehen.  
Erreicht wird dies mit CO<sub>2</sub> neutralem Heizungssystem (z.B. Wärmepumpe) in Verbindung mit Photovoltaik, Solarthermie und natürlicher Durchlüftung.
- Biodiversität bei der Gartenbepflanzung mit Schattenbäumen und Dachbegrünung.
- nachhaltiges Wasserkonzept mit Grau- und Regenwassernutzung.

## alternatives und integratives Mobilitätskonzept:

- in Verbindung mit Carsharing mit 2 unterschiedlichen Fahrzeugen (Kleinwagen und Bus) sowie Lastenfahrrad auch unter Einbeziehung der Nachbarschaft,
- Ladestationen für E-Mobilität
- sowie Fahrradstellplätzen auch für Lastenfahrräder.



## Organisation und Durchführung unseres Mehrgenerationenhausprojektes

Alle gemeinschaftsrechtlichen Vereinbarungen beruhen auf Grundlagen der genossenschaftlichen Organisation. Die Genossenschaft »pro... gemeinsam bauen und leben eG« ist der Dienstleister für die Projektbetreuung und besorgt die Geschäfte. Sie bildet die Dachgenossenschaftsstruktur, in die die Vertragsgrundlagen integriert werden. Alle künftigen Beteiligten, also Mieter\*innen und Eigentümer\*innen, werden Mitglieder dieser Genossenschaft, ohne selbst eine solche gründen zu müssen. Durch das große Netzwerk der Genossenschaft, die seit 25 Jahren solche Projekte begleitet und die Vielzahl bereits bestehender Modellprojekte, entsteht ein hohes Maß an Sicherheit mit Vorbildcharakter zur Umsetzung des eigenen, gleichwohl individuellen Gemeinschaftswohnprojektes in Filderstadt.

Mit der Vergabezusage durch die Stadt sind wir durch unsere externen Projektbeteiligten nicht nur in der Lage zeitnah alle wesentlichen Verhandlungen und Abstimmungsgespräche führen zu können, sondern stellen sicher, dass innerhalb der vorgegebenen Zeit alle relevanten Grundlagen zur Vertragsunterzeichnung und für einen Baustart geschaffen werden können.

Das bedeutet: aus unserer bislang noch offenen **Interessengemeinschaft** wird mit der kommunalen Vergabezusage zunächst eine **Planungsgemeinschaft**, als GbR (Gesellschaft bürgerlichen Rechts), in der wir uns und künftig weitere Beteiligte vertraglich verpflichten, das Grundstück »Korn-Blume« durch die Erbpachtvereinbarung zu übernehmen, nachdem

- \* die Klärung aller rechtlichen und finanziellen Voraussetzungen betreffend der Bebauung,
- \* die verbindliche Vergabe der einzelnen Wohnfläche an die Beteiligten,
- \* die Entwurfs-, Genehmigungs- und Ausführungsplanungen sowie insbesondere die vorausgehende, städtebauliche Grundlagenschaffung durch den vorhabensbezogenen B-Plan etc.,
- \* die Festlegung aller Baustandards und der Baubeschreibung,
- \* die Festlegung aller künftigen Verträge, insbesondere auch unser Baugemeinschaftsvertrag und die Teilungserklärung des Grundstücks etc.,

erfolgt ist.

Hierzu werden wir als Gesellschaft dauerhafte externe Unterstützung in Anspruch nehmen und verpflichten als Vertragspartner für die folgenden Dienstleistungen:

- Projektbetreuung, Geschäftsbesorgung und Geschäftsführung durch die **»pro... gemeinsam bauen und leben eG/ Stuttgart«**
- \* Planung (Vorstudie, Vorentwurf und Entwurf) sowie Generalplanung und Bauleitung durch Architekt **Christoph Forster**

Im Rahmen regelmässiger Zusammenkünfte in Arbeitsgruppen und insbesondere durch unsere regelnde Gesellschafterversammlung werden gemeinschaftlich alle relevanten Themen vorbereitet und transparent gemacht, besprochen und beschlossen. Jeder Gesellschafter übernimmt die für seine Wohnung entstehenden Kostenanteile sowie zeitweilig auch die Kostenanteile der noch nicht belegten und zugeordneten Wohneinheiten und sichert auch selbst und mit eigener Finanzierung durch Eigen- und ggf. Bankmittel, die Durchführung des Vorhabens.

Mit dem Feststehen des Baurechts und der Kosten-, Ausstattungs- und der maßgeblichen Vertragsgrundlagen, die wir uns gemeinsam mit unseren fachlich beteiligten Dienstleistern erarbeiten, wird das Ziel der Planungsgemeinschaft erreicht sein. Diese wird sich auflösen, nachdem alle erarbeiteten Grundlagen an die künftige **Bauherrengemeinschaft** (GbR mit quotaler Haftungsbeschränkung) und die werdende **Eigentümergeinschaft** übergeben wird.

Mit notarieller Beurkundung werden die vorstehenden Gesellschaften gegründet und zeitgleich der Grundstückserwerb bzw. die Erbpachtbegründung sowie die Teilungserklärung und der Baugemeinschaftsvertrag verbindlich, auch für die nachrückenden Beteiligten, festgelegt.



Südansicht des gemeinsamen Laubengangs mit gemeinsamen Treppenaufgang für die beiden Wohngebäude.

Nach Baufertigstellung und Abrechnung der Baukosten wird auch die Bauherrengemeinschaft aufgelöst. Als künftig tragendes Konstrukt bleibt die Wohnungseigentümergeinschaft bestehen. Das Gesamtrisiko der Planung und Bauerstellung, der Finanzierung und insbesondere auch der künftigen Bewirtschaftung begrenzt sich auf die Beteiligten.

Unabhängig dieser organisatorisch und rechtlich erforderlichen Strukturen mit unterschiedlichen Regelkreisen wird zeitgleich bereits der spätere Nutzungsrahmen definiert und maßgebliche Vereinbarungen und Modelle im Rahmen einer **Hausgemeinschaftsordnung** festgelegt.

Mit einer Besichtigung bzw. dem Besuch von Verantwortlichen aus der Stadt Filderstadt von bestehenden Projekten der beteiligten Genossenschaft pro... gemeinsam bauen und leben eG können die weiteren zunehmend detaillierten Planungsschritte gemeinsam vorangebracht werden, mit dem Ziel, bereits erfolgreiche Modelle anderer Projekte und Gemeinden mit übernehmen zu können und **das erste Bauherren-Gemeinschafts- und Mehrgenerationenhaus in Filderstadt** als ein **Leuchtturmprojekt** zu realisieren.



# Konkretisierung und Nachbearbeitung laut Protokoll vom 22.11.2023

## Räumliche / bauliche Konkretisierung unter Berücksichtigung der städtebaulichen Rahmenbedingungen

In einem partizipatorischen Prozess wurde die räumliche und bauliche Konkretisierung des Mehrgenerationenhauses unter Berücksichtigung der städtebaulichen Rahmenbedingungen mit allen Mitgliedern der Interessengemeinschaft zusammen mit dem Architekten Christopf Forster erörtert und diskutiert. Der jetzt vorliegende Bauplan „Version 3“ ist von allen Mitgliedern für gut befunden worden und bildet somit die Grundlage für die bauliche Umsetzung (Anhang 1). Der Bauplan beinhaltet:

- Zwei Baukörper, die sich städtebaulich in die Umgebungsbebauung integrieren und durch einen gemeinsamen Treppenaufgang / Aufzug verbunden und nach Süden ausgerichtet sind. Die einzelnen Wohnungen werden über überdachte Laubengänge mit integrierten Terrassen erreicht. Die Ausrichtung der Wohneinheiten orientiert sich am jahreszeitlichen Sonnenverlauf, wodurch die natürliche Belichtung optimiert wird.
- 13 Wohnungen mit Wohnflächen zwischen 50 und 80 qm
  - 1 Clusterwohnung (230 qm) im Erdgeschoss mit 5 Wohneinheiten und Gemeinschaftsraum
  - 1 Gemeinschaftsraum (88 qm), Küche, Gästezimmer im Erdgeschoss mit einem Ausgang zum Garten
- Tiefgarage mit Zufahrt von der Rauhenstraße
  - 14 Tiefgaragenstellplätze und 4 oberirdische Parkplätze
  - Stromtankstelle
  - überdachte Fahrradstellplätze
- 14 Kellerräume für 14 Wohneinheiten
  - 1 gemeinschaftliche Werkstatt
  - 1 gemeinschaftliche Waschküche

Die vorliegenden Grundrisse über alle drei Geschosse sind aussagekräftig im Maßstab 1/200 dargestellt. Eingänge, Erschließung und die Außenraumgestaltung sind detailliert dargestellt.

Für die **Mobilität** ist ein Konzept in Verbindung mit **Carsharing**, auch unter der Einbindung der Nachbarschaft, mit **Ladestationen für E-Mobilität** sowie **Fahrradstellplätzen** vorgesehen.

### **Die städtebaulichen Rahmenbedingungen wurden bei der Planung in vollem Umfang berücksichtigt und umgesetzt:**

- 14 Tiefgaragenstellplätze, sodass jeder Wohneinheit ein Stellplatz zugeordnet ist  
zusätzlich befinden sich an der Rauhenstrasse vier weitere PKW-Stellplätze.
- An der Zufahrt zur Tiefgarage (von der Rauhenstrasse) sind überdachte Fahrradstellplätze vorgesehen
- Zwischen Kornblumenstraße und Rauhenstraße ist entlang der nördlichen Grundstücksgrenze ein öffentlicher Verbindungsweg eingeplant
- Entlang dem Verbindungsweg ist im Erdgeschoss der Gemeinschaftsraum als möglicher Treffpunkt für die Bewohner und Einwohner von Bonlanden. Nach Süden und Osten, zur Rauhenstraße entsteht ein Vorplatz für die Gemeinschaft mit Spielbereich, Nachbarkinder sind erwünscht.
- Im EG ist eine Clusterwohnung für Menschen mit Pflegebedarf / Behinderung für 5 Personen konzipiert, eine moderne Wohngemeinschaft mit Terrasse nach Südosten zum Gemeinschaftsbereich, nach Westen hat jede dieser Wohneinheiten eine „private“ Terrasse.

Diese Einrichtungsstruktur ermöglicht auch eine kleine Pflegeeinrichtung für pflegebedürftig gewordene Bewohner der Gemeinschaft. Wer pflegebedürftig wird, muss die Wohnanlage nicht verlassen.

### **Zusätzliches Mobilitätskonzept:**

Carsharing: 1 Kleinwagen, 1 Bus, 1 Lastenfahrrad

Um den Fahrzeugbedarf der Bewohnerinnen und Bewohner zu reduzieren, können Tiefgaragenplätze und Parkplätze an die Nachbarschaft vermietet und das Carsharing erweitert werden.

### **Realisierungssicherheit**

Rollen und Aufgabenverteilung:

- Architekt: Christoph Forster
- Projektbetreuer, Prozessbegleiter und Geschäftsbesorger für die Dachgenossenschaftsstruktur:  
Thomas Schmitt, pro... gemeinsam bauen und leben eG
- Wohnungskostenübersicht von Thomas Schmitt, pro... gemeinsam bauen und leben eG (Seite 11)
- Übersicht zu den Wohnungsgrößen und zum aktuellen Status eigengenutzt, vermietet und frei (Seite 14)
- Kostenschätzung von Architekt Christoph Forster (Seite 15)

Die Finanzierung wird als Bauherrenmodell konzipiert. Das Interesse daraus ein „Genossenschaftsmodell“ zu entwickeln wird weiter verfolgt.

### **Mehrgenerationen-Wohnen / Wirkung in das Quartier**

Unser Projekt ist **nachbarschaftlich orientiert** und steht für eine sich gegenseitig im Alltag **unterstützende „Wohngemeinschaft“**, die auch in das Quartier ausstrahlt.

Unser Projekt steht für **Nachbarschaftshilfe** und einen **Austausch der Generationen**.

Konkret planen wir:

- Gemeinschaftsräume als Dreh- und Angelpunkt des gemeinschaftlichen Lebens mit 88 qm Gemeinschaftsraum, Küche, einem Gästezimmer. – Anfragen zu einer Nutzung des Gemeinschaftsraums von Nachbarn sind willkommen.
- Zugang zum Garten mit Grünanlagen für gemeinschaftliches Nutzen, Spielmöglichkeiten für Kinder, auch aus dem Quartier
- eine Clusterwohnung im Erdgeschoss für Menschen mit Pflegebedarf/Behinderung für fünf Personen.
- Backhaus/-ofen zum Brotbacken mit Bewohnern und Nachbarn mit dem Ziel gesund, nachhaltig und kommunikativ zu leben

## **Mehrgenerationenhaus Kornblume**

### **Filderstadt-Bonlanden**

#### **Gesamt-/Wohnungskostenübersicht**

Anzahl WE 14, inkl. 1 Cluster/WG-Wohneinheit  
GMR 1  
Stellplätze in TG 14  
Stellplätze Außen 4

Wohnfläche inkl. GMR ca. 1.215m<sup>2</sup>  
Wohnfläche exkl. GMR ca. 1.040m<sup>2</sup>

<b>EURO 6.500.000,--</b>	Kostenschätzung des Architekten	
EURO 350.000,--	14 x EURO 25.000,-- / TG-Plätze	
<u>EURO 40.000,--</u>	4 x EURO 10.000,-- / Außenstellplätze	
EURO 6.110.000,--	Zwischensumme Wohnungskosten ohne TG	<b>EURO 5.875,--/m<sup>2</sup></b>
<u>EURO 461.635,--</u>	Gemeinschaftsraum (85m <sup>2</sup> )	<b>EURO 32.974,--/WE</b>
EURO 5.648.365,--	Baukosten der Wohnungen ex TG	<b>EURO 5.431,--/m<sup>2</sup></b>

#### **Wohnungskostenzuordnung auf typische Wohnungsgröße, jeweils inkl. Kostenanteil von EURO 32.974,-- für Gemeinschaftsraum**

**80m<sup>2</sup>** EURO 470.000,-- + EURO 25.000,-- = EURO 495.000,-- / ~~EURO 579.560,--~~  
(Kostenanteil/"Ersparnis" Grundstück **EURO 84.560,--**)

**70m<sup>2</sup>** EURO 411.250,-- + EURO 25.000,-- = EURO 436.250,-- / ~~EURO 510.240,--~~  
(Kostenanteil/"Ersparnis" Grundstück **EURO 73.990,--**)

**60m<sup>2</sup>** EURO 352.500,-- + EURO 25.000,-- = EURO 377.500,-- / ~~EURO 440.920,--~~  
(Kostenanteil/"Ersparnis" Grundstück **EURO 63.420,--**)

**50m<sup>2</sup>** EURO 293.750,-- + EURO 25.000,-- = EURO 293.750,-- / ~~EURO 346.600,--~~  
(Kostenanteil/"Ersparnis" Grundstück **EURO 52.850,--**)

**WG\*** EURO 1.351.250,-- + EURO 40.000,-- = EURO 1.391.250,-- / ~~EURO 1.634.510,--~~  
(Kostenanteil/"Ersparnis" Grundstück **EURO 243.260,--**)

\*= Clusterwohnung bzw. WG-Einheit inkl. 4 Außenstellplätze

## monatliche Finanzierungskosten-/Belastungs-Übersicht bei Wohnungserwerb

mit jeweils **30% EK-Einsatz** und 70% Bankmitteleinsatz bei einem angenommenen Zins von 5%, 2% Tilgung und 1% NK insges. 8%

Wfl.	Eigenmittel	Fremdmittel	Monatsleistung/ Kapitaldienst	Erbpacht/Monat
<b>80m<sup>2</sup></b>	EURO 148.500,--	EURO 346.500,--	EURO 2.310,--	<u>EURO 144,--</u> <b>EURO 2.454,--</b>
<b>70m<sup>2</sup></b>	EURO 130.875,--	EURO 305.375,--	EURO 2.035,--	<u>EURO 126,--</u> <b>EURO 2.161,--</b>
<b>60m<sup>2</sup></b>	EURO 113.250,--	EURO 264.250,--	EURO 1.762,--	<u>EURO 108,--</u> <b>EURO 1.888,--</b>
<b>50m<sup>2</sup></b>	EURO 92.625,--	EURO 226.125,--	EURO 1.507,--	<u>EURO 90,--</u> <b>EURO 1.597,--</b>

oder mit jeweils **40% EK-Einsatz** und 60% Bankmitteleinsatz bei einem angenommenen Zins von 5%, 2% Tilgung und 1% NK insges. 8%

<b>80m<sup>2</sup></b>	EURO 198.000,--	EURO 297.000,--	EURO 1.980,--	<u>EURO 144,--</u> <b>EURO 2.124,--</b>
<b>70m<sup>2</sup></b>	EURO 174.500,--	EURO 261750,--	EURO 1.745,--	<u>EURO 126,--</u> <b>EURO 1.871,--</b>
<b>60m<sup>2</sup></b>	EURO 151.000,--	EURO 226.500,--	EURO 1.510,--	<u>EURO 108,--</u> <b>EURO 1.618,--</b>
<b>50m<sup>2</sup></b>	EURO 127.500,--	EURO 191.250,--	EURO 1.275,--	<u>EURO 90,--</u> <b>EURO 1.365,--</b>

Beim **Miet-Wohnmodell** in der Genossenschaft\* entsprechen die vorgenannten Eigenmittel den seitens des Mieters zu zeichnenden/einzusetzenden Genossenschaftsanteilen und die Monatsleistung der künftigen kostendeckenden Miete, inkl. GMR-Nutzung und TG-Stellplatz.

Deutlich **niedrigere Mieten** sind, jedoch in Abhängigkeit von zum Zeitpunkt des Finanzierungsabschlusses möglichen Fördermitteln (z.B. Förderkredit und/oder Zuschüssen und Bürgschaften z.B. durch Bürgschaftsbank oder Gemeinde, etc.), vorgesehen bzw. zu erwarten, können heute aber noch nicht final prognostiziert werden. Insofern berücksichtigt dieses erste und grobe Rechenmodell hier nur die derzeitige Machbarkeitsgrundlagen. Es wird jedoch von einer deutlichen Optimierung im Entwicklungsverlauf des Projektes ausgegangen. Die Genossenschaftsanteile sind ggf.

finanzierbar. Zuletzt wurde seitens der KfW bis zu EURO 100.000,-- zinsgünstig und mit Tilgungszuschuss zum Erwerb von Genossenschaftsanteilen für die Selbstnutzung einer Wohnung gewährt.

Gem. Satzung der pro... eG können Mieter jederzeit oder zu bestimmtem vereinbarten Terminen ihre Wohnung, insbesondere unter Anrechnung der geleisteten Geno-Anteile, erwerben. Mieter stehen bereits in der Planungs- und Bauphase fest und wirken in der Projektentwicklungsphase mit.

Für die Clusterwohnung entsteht ein besonderes Nutzungskonzept für welches derzeit die bevorzugte Nutzung als Alters-WG und/oder Inklusionswohnen vorgesehen ist. In Abhängigkeit der Interessenslage im Projektverlauf und den möglichen Finanzierungs- und Fördermöglichkeiten wird dies noch ausführlich zwischen der Projektgemeinschaft und der Genossenschaft erarbeitet.

**BONLANDEN KONRNBLOUME**

Kostenschätzung Stand Dez 2023

Kostenschätzung nach BK 2023 Mehrfamilienhaus " hoher standard"

<b>GF (Grundstück):</b>	1.200,00	m2
<b>BFG (Bruttogrundfläche)</b>	2.365,00	m2
<b>AF (Aussenfläche):</b>	750,00	m2
<b>BRI (Brutto Raum Inhalt):</b>	6.796,00	m3
<b>Wohnfläche</b>	1.125,60	m2
<b>Gemeinschaftsfläche/Gastraum</b>	88,30	m2

**ZUSAMMENSTELLUNG NACH KOSTENGRUPPEN**

	Bezug	€/ Einheit brutto	Bruttosumme
100 Grundstück m <sup>2</sup>	1.200		
200 Herrichten und Erschließen	1.200	60,00 €	72.000,00 €
300 Bauwerk - Baukonstruktion	2.365	1.468,00 €	3.471.820,00 €
400 Bauwerk - Technische Anlagen	2.365	385,00 €	910.525,00 €
KG 300+400 nach BRI	6.796	610,00 €	
500 Außenanlagen	750	279,00 €	209.250,00 €
600 Zusätzliche Maßnahmen (Ausstattung)	2.365	17,00 €	40.205,00 €
700 Baunebenkosten	2.365	386,00 €	912.890,00 €
<b>Gesamtsumme</b>			<b>5.616.690,00 €</b>

Regionalfaktor  
 ESSLINGEN  
 STUTGART

Faktor: 1,035  
 Faktor: 1,151

5.813.274,15 €  
 6.464.810,19 €

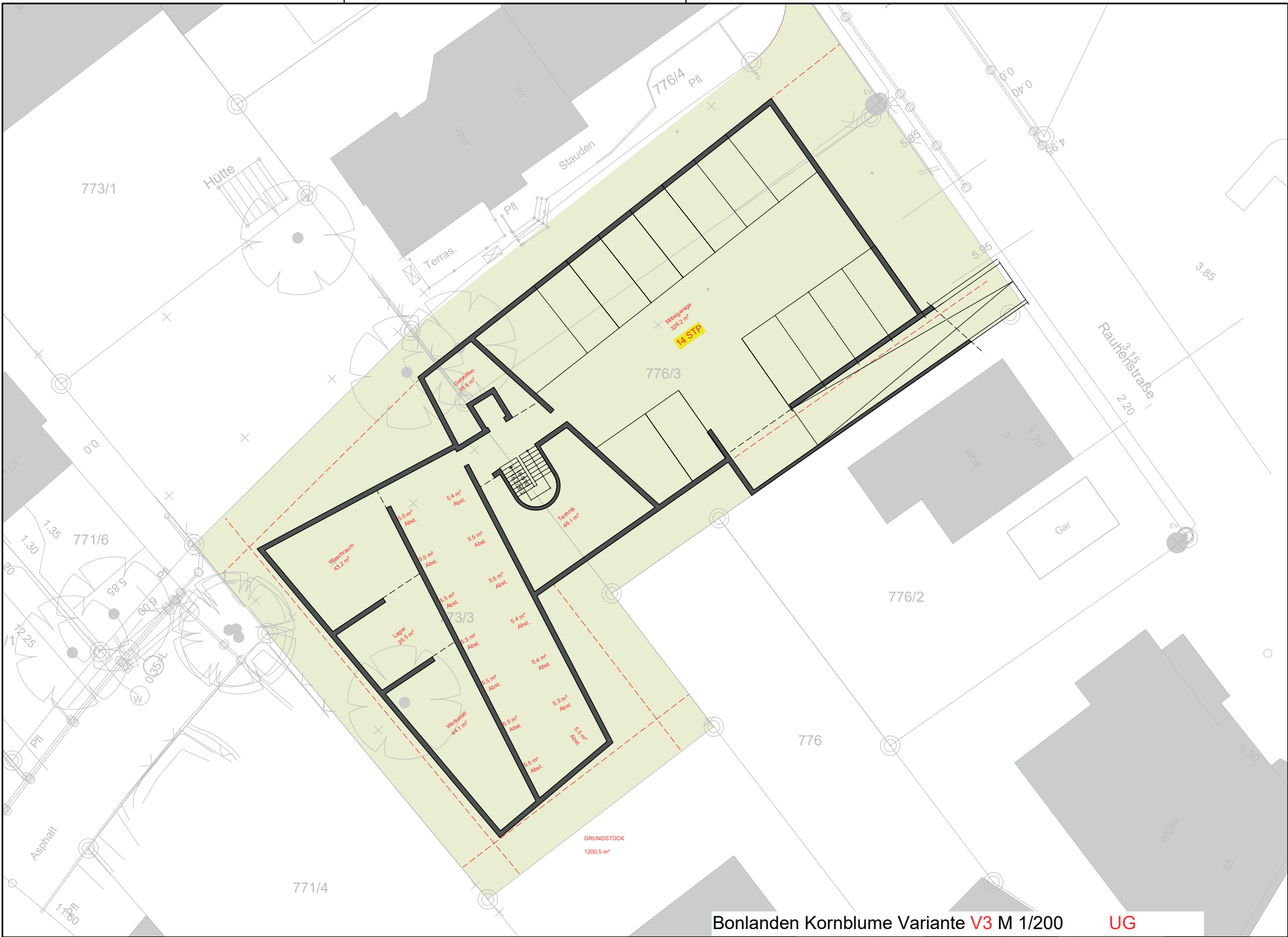
## Interessentenliste, anonymisiert durch Vorprüfung

### Projektname: Interessengemeinschaft "Korn-Blume"

Interessent Nr.	Haushaltsgröße	Wohnort	Wohnungswunsch		Miet-/Eigentums-Verhältnis
			Größe m <sup>2</sup>	Zimmer	
1	2	Filderstadt	80	3	ca. 55,5 % Miete ca. 44,5 % Eigentum
2	2	Filderstadt	80	3	
3	2	Filderstadt	70	2	
4	1	Filderstadt	50	2	
5	1	Filderstadt	50-60	1	
6	1	Stuttgart	50	1	
7	1	Filderstadt	60-65	2	
8	2	Filderstadt	80	3	
[9]	pro... eG				
10	1	Filderstadt	60-65	2	
11	2	Filderstadt	80	2	

**Anlage 1:** Pläne von Architekt Christoph Forster







Raubenstraße

Kornblumenstrasse

Wohnfläche 28,30  
mit Balkon

Wohnfläche 23,60  
mit Balkon

Wohnfläche 22,60  
mit Balkon

GRUNDSTÜCK  
1200,5 m²

Verbindungsweg

Gemeinschaftsbereich  
58,5 m²

Freibereich  
Gemeinschaft  
Spielplatz

Stellpl. Besucher

Fahrräder überdacht

TG Zufahrt

Glas-Zimmer  
12,7 m²

Bad  
6,2 m²

Balkon  
4,0 m²

Flur  
6,5 m²

Zimmer  
14,4 m²

Zimmer  
13,3 m²

Zimmer  
10,4 m²

Wohnküche  
30,7 m²

Balkon  
9,4 m²

Gemeinschaftsbereich  
Bewohner

Bad  
5,0 m²

Bad  
4,3 m²

Balkon  
4,0 m²

Wohnküche  
26,5 m²

Bad  
4,8 m²

Balkon  
5,4 m²

Bad  
5,0 m²

Wohnküche  
21,0 m²





Kornblumenstrasse

Raunenstrasse

GRUNDSTÜCK  
1200.5 m²





