

Chance Baugemeinschaften

Kosten & Energie sparen – Lebensraum & Freiraum gewinnen

Dipl.-Ing. Univ. Michael Felkner, Architekt

Architekturbüro Michael Felkner
Niedersonthofener Straße 8
D-87448 Waltenhofen-Oberdorf
Tel +49 (0) 8379/7468
Mobil +49 (0) 171/2866416
Internet www.architekt-felkner.de
Mail felkner@architekt-felkner.de



Architekturbüro Michael Felkner

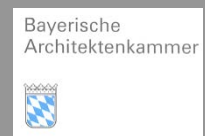
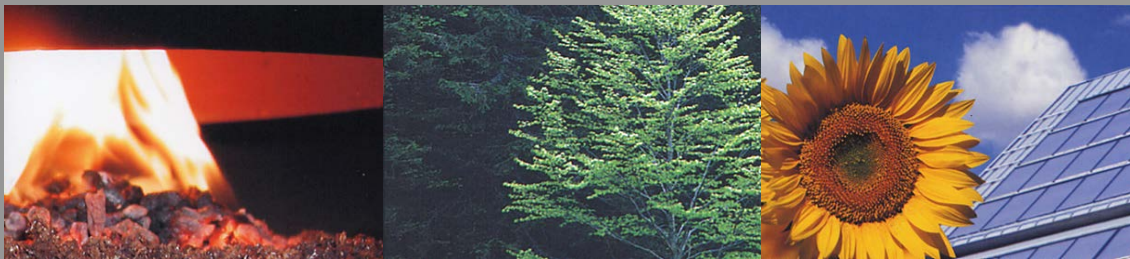
Energieeffizientes Bauen und
Sanieren

Holzbau baubiologisch und
altersgerecht

Denkmalpflege

Energieeffizienzexperten
auch für Baudenkmäler

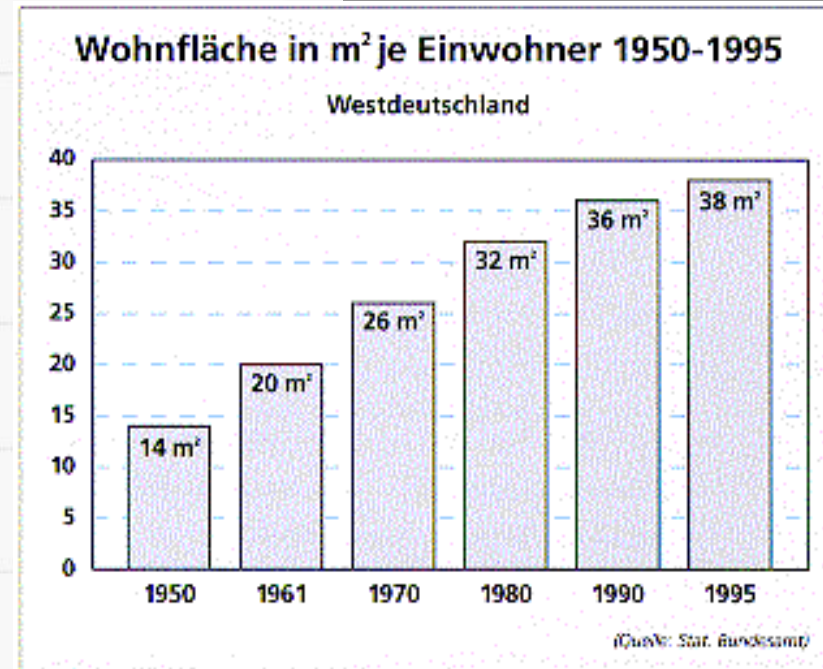
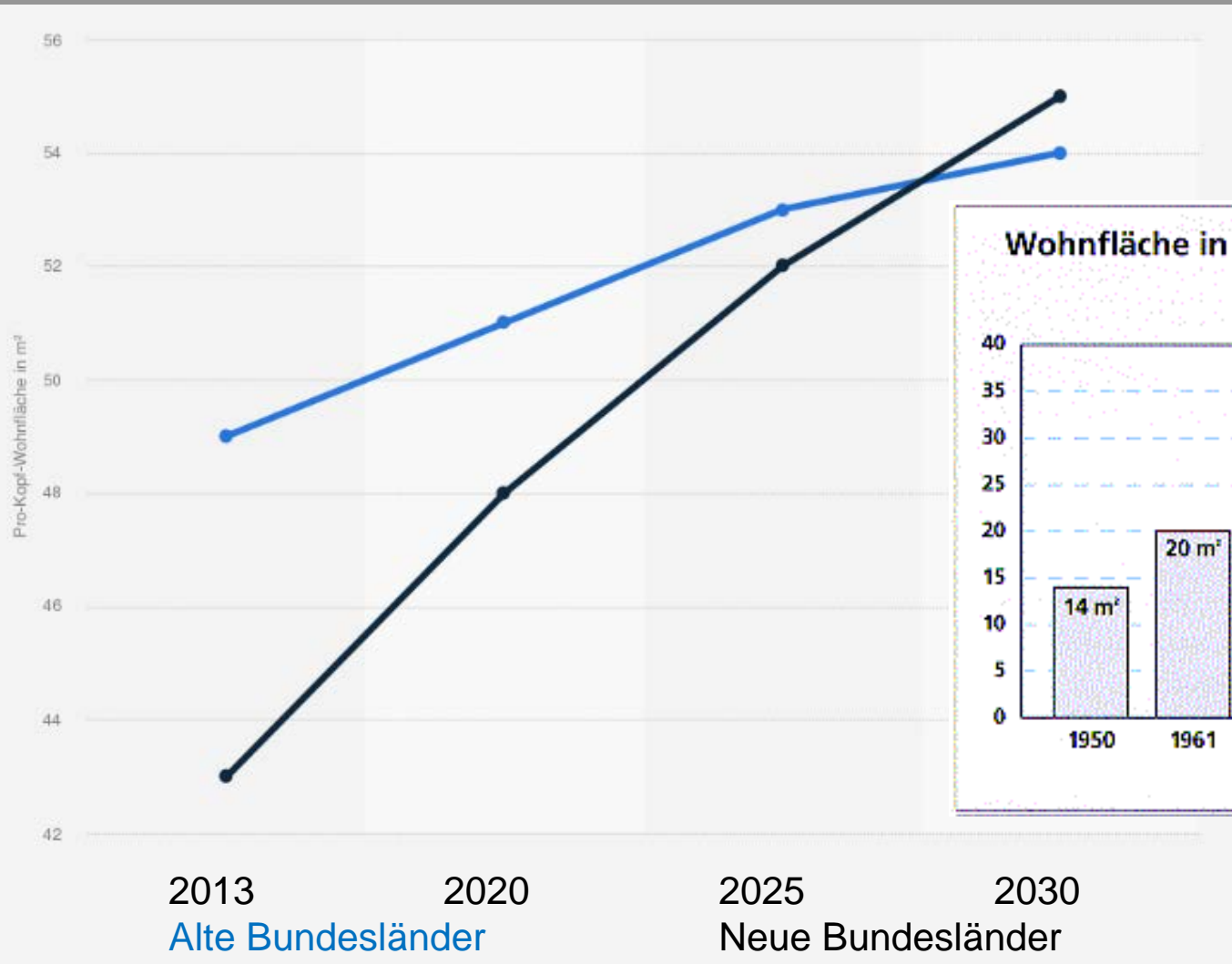
Energiekonzepte
Schadens-Gutachten
Wert-Gutachten
Brandschutz
Wärmeschutz
Bauphysik



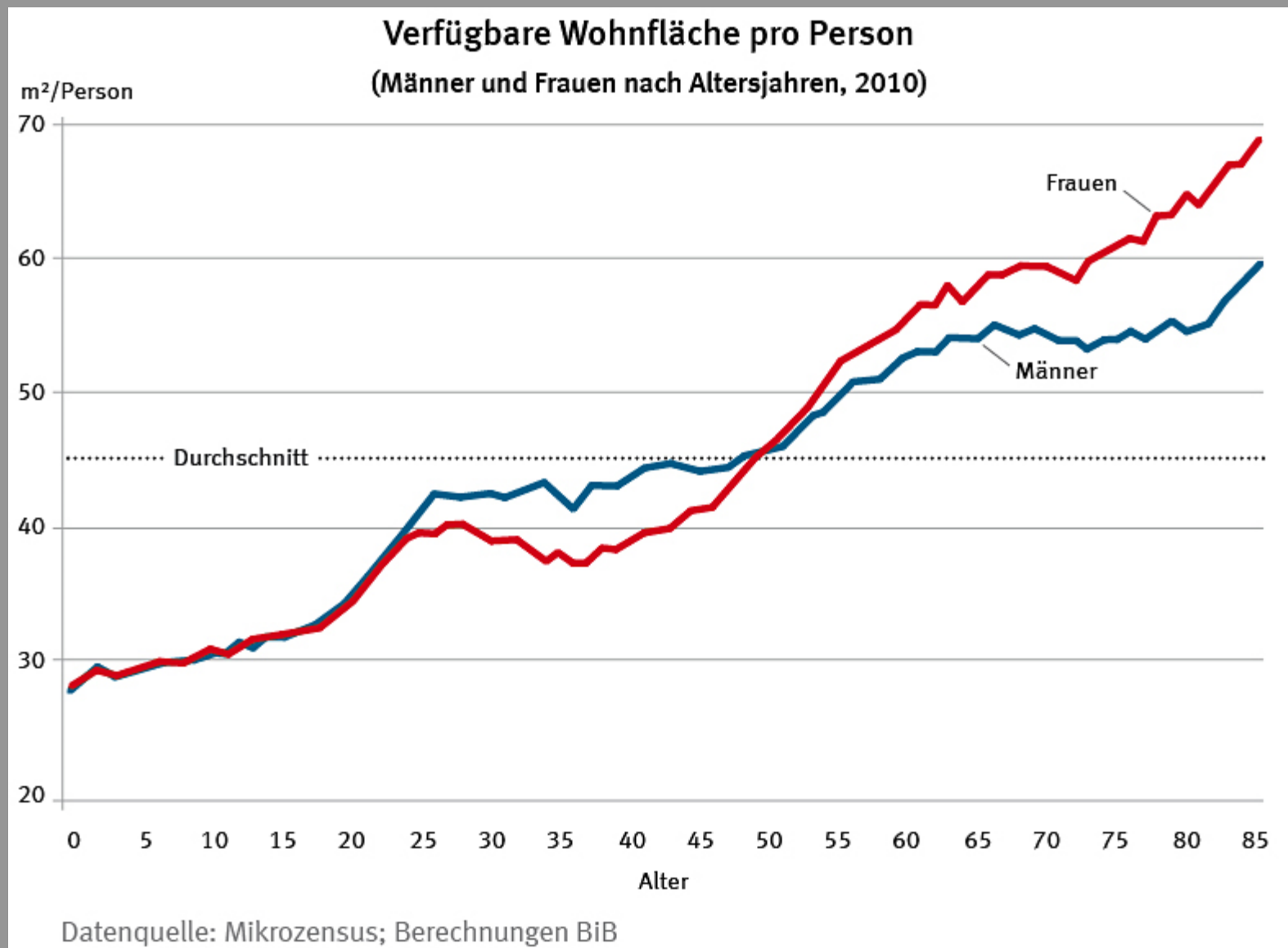
www.wohnenpluswangen.de



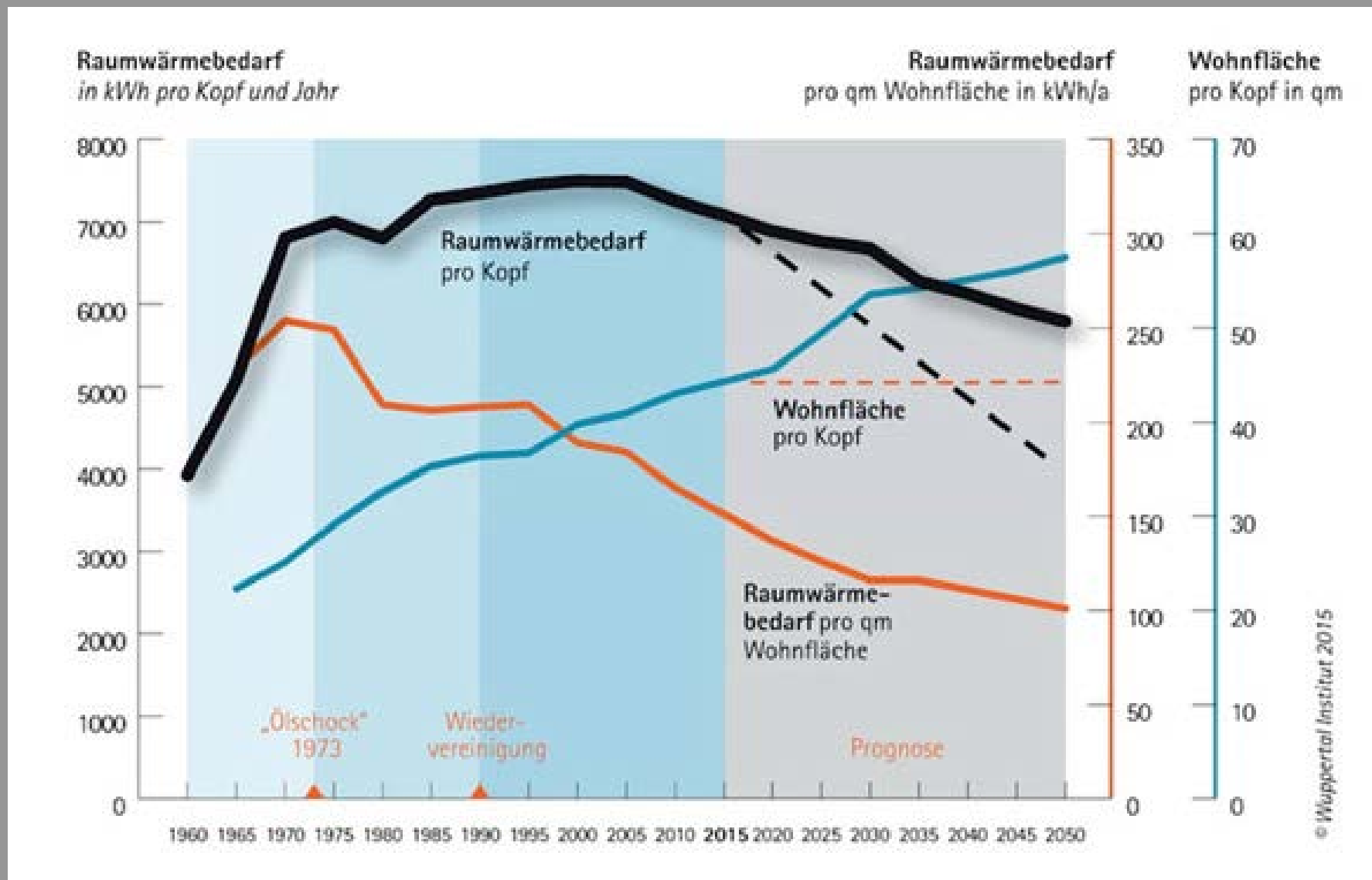
Wohnfläche pro Kopf in m²



Wohnfläche pro Kopf nach Alter



Raumwärmebedarf pro Kopf in kWh

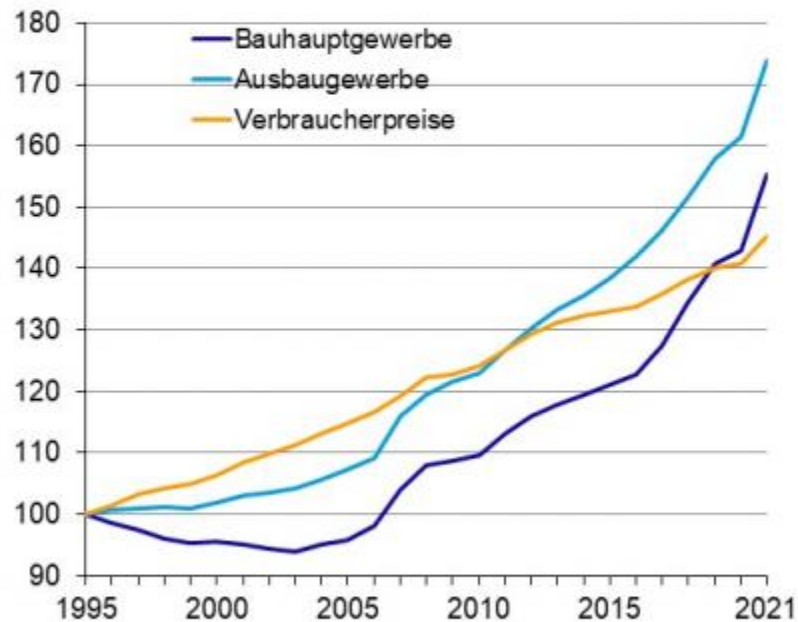


Preisentwicklung im Baugewerbe

BAUWIRTSCHAFT IM ZAHLENBILD: GRAFIK 14

Preisentwicklung im Baugewerbe: Beschleunigung ab 2006

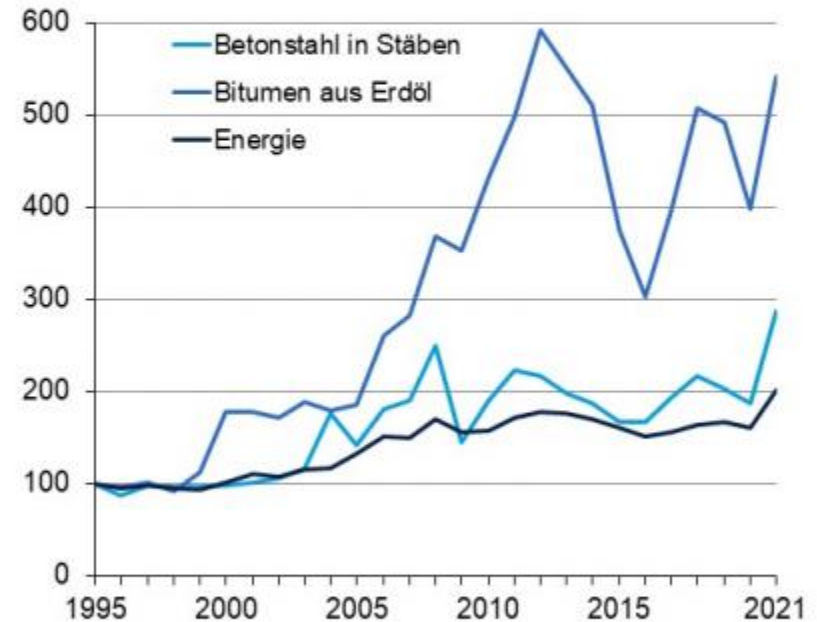
Preisindizes*, 1995 = 100



*Originalwerte 2015 = 100, hier umbasiert

Quelle: Statistisches Bundesamt

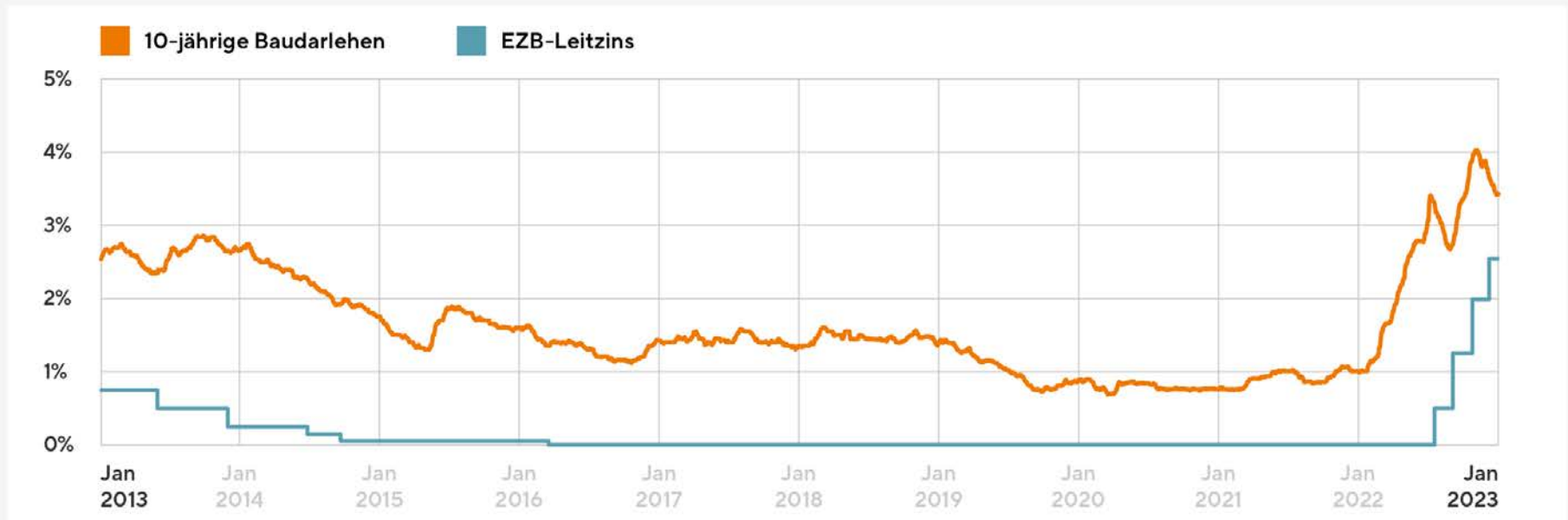
BAUINDUSTRIE



Hauptverband der Deutschen Bauindustrie e. V. // Weitz // 04/2022

Zinsentwicklung

Zinsentwicklung der vergangenen 10 Jahre



Grafik: Interhyp AG

Darlehenskosten bei steigenden Zinsen

Zinsen in T€	1,5%	2%	2,5%	3%	3,5%	4%	4,5%	5%
Darlehen 150 T€	25	34	43	52	61	71	81	91
Darlehen 200 T€	33	45	57	67	82	94	108	121
Darlehen 250 T€	41	56	71	87	102	118	135	152
Darlehen 300 T€	50	67	85	104	123	142	162	182
Darlehen 350 T€	58	79	100	121	143	166	189	212
Darlehen 400 T€	66	90	114	138	163	189	215	242

Wollen wir so leben?

- ein Leben lang das Häuschen im Grünen abbezahlen?
- unser Erspartes in einen privaten Wertstoffhof investieren?
- für unsere Schwiegermutter ein Gästeappartement bereithalten?
- Platz für eine Doppelgarage größer als jedes Wohnzimmer verschwenden?
- im Sommer jeden Samstag Rasenmähen?
- im Winter jeden Tag den Gehsteig schneeräumen?
- im Alter alleine im Haus Wollmäuse jagen?



Es gibt es etwas Besseres!

- Wohnen im Grünen aber trotzdem alles was ich brauche „um die Ecke“?
- die Größe der Wohnung flexibel an die Lebenssituation angepasst?
- Platz haben für meine Hobbys?
- mit Freunden und Familie feiern können?
- Geld übrig haben für einen schönen Urlaub?
- beim Einkaufen nicht auf jeden Cent schauen müssen?
- ohne Sorgen alt werden können?



Der Blick geht schon Richtung „Zukunftsspinnerei“

Erba-Serie: Wie es bei der Wangener Genossenschaft „Wohnen plus“ in der früheren Werkssiedlung läuft

Von Bernd Treffler

WANGEN - Der zweite größere Investor im Bereich der früheren Erba-Arbeitersiedlung heißt „Wohnen plus“. Die Genossenschaft erstellt und saniert derzeit für ihre Mitglieder drei Gebäude. Im kommenden Frühjahr sollen die ersten der insgesamt 30 Mietwohnungen bezugsfertig sein. Und vielleicht geht es an Ort und Stelle gleich mit dem nächsten



raum im Dachgeschoss, ein Gemeinschaftsbüro für Mieter kleinerer Einheiten oder Zimmer für Gäste der Bewohner.

Und dann ist da noch die Option auf eine Erweiterung. Denn „Wohnen plus“ hat sich auf das benachbarte Grundstück an der Straße „Spinnereigarten“ beworben, wo früher gleichermaßen ein Arbeiterhaus stand und das die Stadt ebenfalls bebauen lassen will. „Eigentlich wurde uns diese Fläche damals schon in Aussicht gestellt, wenn wir das bisher Geplante gesternt haben“, sagt Theo Keller. „Nun sind wir aber wohl nicht die einzigen Interessenten, und wir warten jetzt auf die Entscheidung der Stadt.“ Laut Wangens Liegenschaftsamtsteiger Armin Bauser soll über die Vergabe des Grundstücks Anfang 2021 entschieden werden.

Eine Zusage würde für die Wohngenossen das Gesamtprojekt quasi abrunden. „Wenn wir in der Nähe noch ein Gebäude hätten, dann könnten unsere Mitglieder die Gemeinschaftsräume mitnutzen“, so der Architekt. Über eine mögliche Nutzung dieses weiteren Neubaus hat sich deshalb bereits eine Projektgruppe von „Wohnen plus“ Gedanken gemacht. Unter dem Motto „Zukunftsspinnerei“ könnten demnach in den oberen beiden Stockwerken fünf bis sechs Wohnungen entstehen.

Für die Nutzung des Erdgeschosses sei die Grundidee, diesen Raum in einzelne Module aufzuteilen und dort flexibel Gewerbe zu ermöglichen, wobei die Themen Kreativ- und Quartiersarbeit im Vordergrund stehen sollen. „Wir wollen Quartiersangebote machen und uns als Genossenschaft so dem Quartier öffnen“, sagt Andreas Skibicki. Sozialverbände, Nachbarn und sonstigen Interessenten sollen in die Planung einbezogen werden. Erste Gespräche in diese Richtung seien bereits geführt worden und bestärkten die Verantwortlichen, diesen Weg weiterzugehen.

„Wohnen plus“ in der früheren Erba-Werkssiedlung aus der Vogelperspektive: In die äußerlich bereits fast fertige Reihe sollen die ersten Mieter bereits kommendes Frühjahr einziehen, beim Gebäude Richtung Kanal (links) ist Ende 2021 soweit sein. Auf das freie Grundstück neben dem privat noch zu sanierenden Arbeiterhaus (im blau-grünen Landesgartenschau-Container) würden die Wohngenossen gerne einen weiteren Neubau

FOTO: FORSTER



sehen, können die mit der Resonanz großes und rund acht bis 90 Prozent aller 30 sind bereits vorge-

ben. Und mittlerweile scheint auch die Zusammensetzung bei den Mietern zu stimmen. „Wir haben bei den Wohnungsgrößen bewusst ein generationenübergreifendes Modell gewählt“, so Keller. „Und ich glaube, wir haben jetzt eine gute Altersmischung hinge- kriegt.“ Dass es für die kleineren Wohnungen eine Warteliste gibt und nur noch ein paar wenige, größere Einheiten zu haben sind, erklärt Andreas Skibicki damit, dass Familien erst später, als der genaue Zeitplan feststand, dazugestoßen seien.

„Wir werden aber auch die großen Wohnungen wegkriegen“, ist das Vorstandsmitglied überzeugt. Er wird mit seiner Familie ebenfalls in die frühere Werkssiedlung einziehen.

Für Jung und Alt wird in den „Wohnen plus“-Gebäuden jedenfalls einiges geboten sein. Die genossenschaftlichen Ziele und Leitgedanken

wie Mehrgenerationenprinzip, Haus- und Wohnungsgemeinschaft samt gegenseitiger Hilfe und Entlastung sollen sich später auch baulich wiederfinden – mit Räumlichkeiten, die Individualität und gemeinschaftliches Wohnen zulassen. So soll es beispielsweise einen Saal mit Küche geben, ein Bastelzimmer und einen Raum für Musik oder Kino. Eine Fahrradwerkstatt ist genauso untergebracht wie ein Gemeinschafts-



Genossenschaft Wohnen plus



Sanierung (vorne) und Neubau (hinten) an einem Stück: In den beiden vorderen Gebäuden am Spinnereigarten schafft die Genossenschaft „Wohnen plus“ vier allem Reherhäuser.

FOTO: BE

Die neue Erba-Serie

Gerade einmal gut zwei Jahre ist es her, dass die SZ eine Serie über die Erba machte. Seitdem hat sich das Gelände der früheren Baumwollspinnerei, das seit 2017 neu entwickelt wird, aber weiter stark verändert. Grund genug, um Sie, lieber Lesenden und Leser, wieder auf den aktuellen Stand zu bringen. Was ist mittlerweile passiert, wo wird aktuell saniert oder neu gebaut, und wie wird sich das Areal in Sachen Wohnen, Arbeit und Kultur bis zur Landesgartenschau 2024 präsentieren?

Die Antworten gibt es in der aktuellen Serie „Die Erba - gestern, heute, morgen“ – in der Zeitung, digital und natürlich auch im **Online-Dossier unter www.schwaebische.de/erba-wangen**. Dort nimmt die SZ ihre Digitalabonnementen auch mit auf einen ein-drucksvollen Rundflug übers Erba-Areal, mit tollen Impressionen aus der Vogelperspektive und einem exklusiven Blick hinein ins Storchennest auf dem Kamin. Anschauen lohnt sich unter: www.schwaebische.de/erba-rundflug. (SZ)

Was dahinter steckt

- wir machen es selbst – ohne Bauträger, Makler und andere Geldhaie
- Wohnen in Selbstständigkeit und Selbstbestimmung
- Leben in aktiver Nachbarschaft
- generationenübergreifend gemeinsam leben, werken und wirken
- wohngesund, ökologisch, sozial, sorgenfrei, zukunftsfähig



Wohnen ganz konkret

- jeder hat eine Wohnung in der Größe, die zu ihm passt
- 30 verschieden große Wohnungen, von kinder- bis altersgerecht
- gemeinschaftliche Aktions- und Werkräume
- für alle nutzbare Gästewohnungen
- carsharing, workspaces und vieles mehr



Bauen ganz konkret

- bestmöglicher Erhalt der alten Arbeiterhäuser
- Neubauwohnungen unterschiedlicher Größe, teils barrierefrei
- minimaler Flächenverbrauch mit optimalem Nutzen
- qualitativ hochwertig, gesund, niedrige Nebenkosten
- naturnah gestaltetes Wohnumfeld



Warum als Genossenschaft?

- Verantwortung gemeinsam übernehmen
- Wohnprojekt gemeinschaftlich und selbstbestimmt entwickeln und bauen
- sichere Geldanlage für Genossenschaftsmitglieder, nix für Renditehaie
- Selbstnutzung durch Erwerb zusätzlicher Anteile möglich
- Wohnungen stehen grundsätzlich nur Mitgliedern zur Verfügung

unsere 4 Reihenhäuser im 150 Jahre alten Altbau



unsere 5 neuen Reihenhäuser



Gemeinschaftsflächen

Saal



kleiner stiller Saal, Werkstatt



2 Gästezimmer
gr. Gemein-
schaftsbad
Kino, Sauna
Fahrradraum
Bastelraum



unser Laubenganghaus



gemeinsam schon am Bau



gemeinsam
arbeiten ist
besser als
kegeln!







Chance Leerstand in unseren Dörfern



Ungültige Adresse × Innenentwicklung - Leben in de × +


https://www.ale-schwaben.bayern.de/112948/index.php

Kontakt und Anfahrt | Impressum | Datenschutz | Leichte Sprache | Barrierefreiheit

 **Amt für Ländliche Entwicklung Schwaben**

Bayerisches Staatsministerium für Ernährung, Landwirtschaft, Forsten und Tourismus 

 Suchbegriff eingeben 



Startseite

- Organisation
- Projekte in Schwaben
- Dorferneuerung und Gemeindeentwicklung
- Interkommunale Zusammenarbeit
- Flurneuordnung
- Landschaft und Ressourcen
- Bürgermitwirkung
- Bodenmanagement
- Job & Karriere
- Zur Ländlichen Entwicklung

Schwerpunkte


Innenentwicklung - Leben in der Dorfmitte um die Identität der Dörfer zu bewahren und Flächen zu sparen

Leerstände in den Ortsmitten und hoher Flächenverbrauch am Ortsrand - das sind die Probleme in vielen Gemeinden. Wir wollen aber, dass unsere Dörfer eine lebendige Mitte haben und landwirtschaftliche Flächen erhalten bleiben.

Dörfer sind das Herz des ländlichen Raums

Unsere Dörfer mit ihren lebendigen Ortsmitten sind das Herz und Gesicht des ländlichen Raums. Doch durch den Wunsch nach modernem Wohnraum und rationalen Wirtschaftsbedingungen entwickelten sich viele Dörfer nur noch im Außenbereich.

Zudem bedingt der sehr starke demografische Wandel im ländlichen Raum immer häufiger Gebäudeerstände. Oft werden darüber hinaus auch Versorgungs- und Infrastruktureinrichtungen aufgegeben. Dennoch werden weiterhin neue Bau- und Gewerbegebiete an den Ortsrändern ausgewiesen - mit hohem Verbrauch wertvoller Flächen.



Chance Leerstand in unseren Dörfern



Chance Leerstand in unseren Dörfern

4

HOHENEGGSTRASSE 26 UND 28

Art der Maßnahme:
Dorfgerichte Fassadensanierung

Beteiligte: Privat

Zeiträumen: mittel- bis langfristig

Beurteilung:
> ortsplanerisch wertvoll

5

ALTER GUTSHOF UND UMGEBUNG

Art der Maßnahme:
dorfgerichte Sanierung/ Umnutzung mit Wohn- und gewerblicher Nutzung

Beteiligte: Privat

Zeiträumen: mittelfristig

Beurteilung:
> ortsplanerisch wertvoll
> kulturhistorisch wertvoll

16

GASTHOF KRONE

Art der Maßnahme:
Dorfgerichte Freiraumgestaltung
>> Bepflanzungen

Beteiligte: Privat

Zeiträumen: mittelfristig

Beurteilung:
> ortsplanerisch wertvoll

17

ALTE SÄGEREI

Art der Maßnahme:
Sanierung/ Ersatzneubauten, dorfgerichte Freiraumgestaltung

Beteiligte: Privat

Zeiträumen: mittel- bis langfristig

Beurteilung:
> ortsplanerisch wertvoll

2

ALTES FEUERWEHRHAUS

Art der Maßnahme:
dorfgerichte Sanierung/ Ersatzneubau
> Machbarkeitsstudie soll hier zunächst prüfen, ob Erhalt möglich ist.
> Ziel: Stärkung der Ortsmitte über entsprechendes neues Nutzungsangebot

Beteiligte: Kommune

Zeiträumen: kurzfristig

Beurteilung:
> ortsplanerisch wertvoll

19

BUCHENBERGERSTRASSE 1

Art der Maßnahme:
(Teil-)Leerstehende Hofstelle (Um-)Nutzen und dorfgerichte sanieren

Beteiligte: Privat

Zeiträumen: mittel- bis langfristig

Beurteilung:
> ortsplanerisch wertvoll
> kulturhistorisch wertvoll

12

BRAUT- UND BAHRWEG 2

Art der Maßnahme:
Dorfgerichte Sanierung

Beteiligte: Privat

Zeiträumen: mittel- bis langfristig

Beurteilung:
> ortsplanerisch wertvoll
> kulturhistorisch wertvoll
> denkmalpflegerisch wertvoll

13

BRUNNENSTRASSE 4

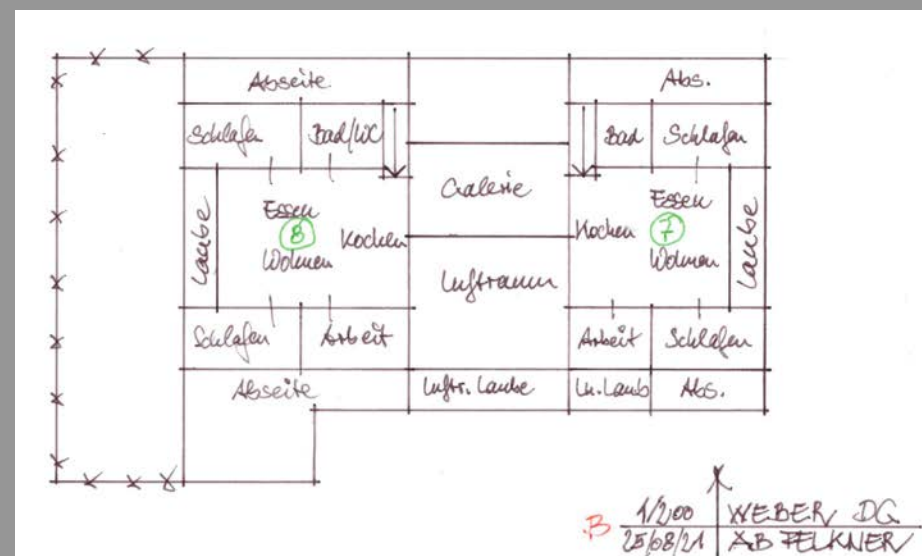
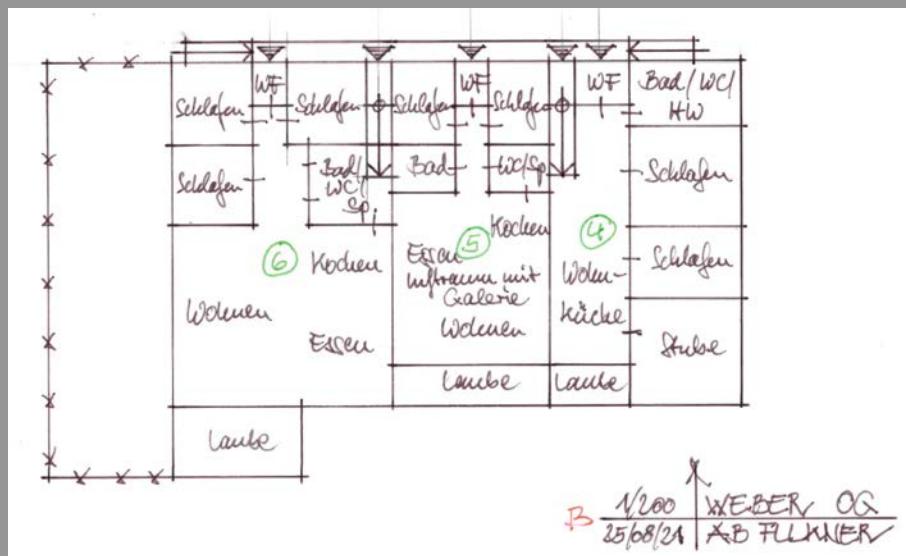
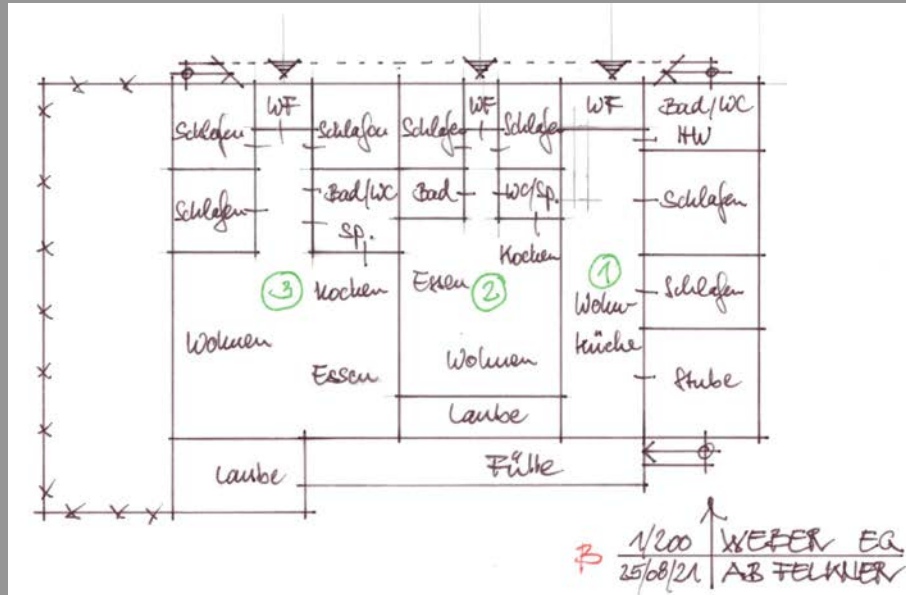
Art der Maßnahme:
(Teil-)Leerstehende Hofstelle / Gewerbeinheit (Um-)Nutzen und Sanieren

Beteiligte: Privat

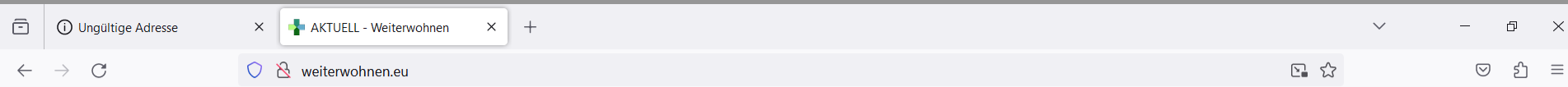
Zeiträumen: mittel- bis langfristig

Beurteilung:
> ortsplanerisch wertvoll
> kulturhistorisch wertvoll

Chance Leerstand in unseren Dörfern



Chance Leerstand in unseren Dörfern



weiterwohnen
weiterwohnen

AKTUELL

FACHSERVICE

ÜBER WEITERWOHNEN

PROJEKTE/PROZESSE

NEWSLETTER

PRESSESCHAU

VERANSTALTUNGEN

WEITERWOHNEN UNTERSTÜTZEN

WISSENSWERTES

NETZWERK

IMPRESSUM

WEITERWOHNEN

Plattform für Miteinander Leben und Wohnen

Marktstraße 33
A-6850 Dornbirn
T +43 664 96 45 873
kontakt[at]weiterwohnen.eu
www.weiterwohnen.eu

www.facebook.com/Weiterwohnen/

2024/01/30

Infoveranstaltung

Fachservice, Vernetzungstreffen

27.02.2024 18:30 Uhr,
Ladenlokal im Haus am
Katzenturm, Herrengasse 14,
Feldkirch

Der Verein Weiterwohnen lädt zum Vernetzungstreffen für alle Weiterwohnen-Mitglieder, Baugruppen und Alle, die am gemeinschaftlichen Wohnen interessiert sind. Hauptpunkt des Abends ist die Vorstellung des sich im Aufbau befindlichen Fachservices für gemeinschaftliche Wohnformen. Außerdem können die Baugruppen über den Status ihrer Projekte berichten.

Wir bitten um Anmeldung unter [Kontakt](#) bis spätestens 20. Februar. Baugruppen, die ihr Projekt vorstellen wollen, bitten wir dies in der Anmeldung kundzutun.

2024/01/30

Newsletter 01/2024 Newsletter 01/2024

Der [Newsletter 01/2024](#) mit folgenden Themen: Weiterwohnen Deutschland gegründet und Fachservice "gemeinschaftliche Wohnformen" in Vorbereitung | Vernetzungstreffen | Tipps und Veranstaltungen

2023/10/31

Presseschau

Bericht "Neue Wohnformen, damit das Wohnen wieder leistbar wird", Krone Vorarlberg, 29.10.2023

Im Interview erzählt unser Obmann Andreas Müller-Dirnberger, wie neue Wohnformen - zum Beispiel das gemeinschaftliche Wohnen - Mehrwert für die Gesellschaft bringen, eine deutlich größere Vielfalt, Flexibilität und Adapterbarkeit in den Wohnformen den Wohnungsmarkt bereichern und damit auch ein Stück weit leistbarer machen können.

[Hier zum Interview.](#)

Möchten Sie auch so etwas machen?

dann nehmen Sie doch das Geld vom Staat mit

Möchten Sie auch so etwas machen?

dann nehmen Sie doch das Geld vom Staat mit

Möchten Sie auch so etwas machen?

dann nehmen Sie doch das Geld vom Staat mit

Kredithöhe und Tilgungszuschuss

Der maximale Kreditbetrag liegt bei bis zu 100.000 Euro. Davon erhalten Sie 15 % als Tilgungszuschuss, also maximal 15.000 Euro.

Mit dem Tilgungszuschuss sparen Sie Geld: Der Tilgungszuschuss reduziert Ihren zurückzuzahlenden Kreditbetrag und verkürzt die Laufzeit. Sie müssen also nicht den gesamten Betrag zurückzahlen.

Den Tilgungszuschuss schreiben wir Ihnen nach Abschluss Ihres Vorhabens gut. Eine Barauszahlung oder Überweisung ist nicht möglich.

Auszahlung

- Auszahlung zu 100 %.
- Sie können den Kredit in einer Summe oder in Teilbeträgen innerhalb von 36 Monaten nach Zusage abrufen.
- Ab dem 13. Monat nach Zusagedatum der KfW zahlen Sie eine Bereitstellungsprovision von 0,15 % pro Monat, falls Sie den Kreditbetrag bis dahin noch nicht abgerufen haben.

Sondertilgung

- Die vorzeitige Rückzahlung des gesamten ausstehenden Kreditbetrages ist möglich – gegen eine Vorfälligkeitsentschädigung .
- Sondertilgungen eines Teils des ausstehenden Kreditbetrages sind nicht möglich.

Sicherheiten

Art und Höhe der Sicherheiten vereinbaren Sie mit Ihrer Bank.

Möchten Sie auch so etwas machen?

- wir als Architekten und Energieeffizienzexperten unterstützen Sie dabei
- suchen Sie sich Gleichgesinnte
- werden Sie bei Ihrer Gemeinde vorstellig
- fragen Sie nach Grundstücken
- oder gibt es alte Gebäude in Ihrer Gemeinde die sich dafür eignen?
- gibt es bei Ihnen ein Dorferneuerungs-/Städtebauförderungsprogramm?
- für die Umnutzung alter Gebäude gibt es sogar noch mehr Geld vom Staat





Vielen Dank für Ihre Aufmerksamkeit !