

GENERATIONENPARKKÖNIGSBRUNN

Individuell Wohnen – in guter Nachbarschaft leben



*Partner der
Generationen*

Günther Riebel
Geschäftsführer
Gesellschaft für Wohnungsbau und
Gewerbeansiedlung der Stadt Königsbrunn mbH



GWG – Gesellschaft für Wohnungsbau und Gewerbeansiedlung der Stadt Königsbrunn mbH

Gegründet: 24. September 1969

Satzungsauftrag:

- Sicherstellung einer dynamischen Stadtentwicklung
- Betreiben von Industrie- und Gewerbeansiedlung
- Bereitstellung von Wohnraum für breite Bevölkerungsschichten zu wirtschaftlich vertretbaren Bedingungen

- In den Jahren 2015 – 2018 Errichtung von 152 neuen Mietwohnungen, eine Seniorentagespflegeeinrichtung, eine Gemeinschaftsunterkunft für Asylbewerber
- Erhöhung eigener Wohnungsbestand von 317 auf 470 eigene Wohneinheiten
- Aktuell: Errichtung eines Wohn- und Geschäftshauses mit 22 freifinanzierten Mietwohnungen, Kommunalverwaltung, VHS, Gewerbe

Baugenossenschaft Friedberg eG

Gegründet: 29. März 1919

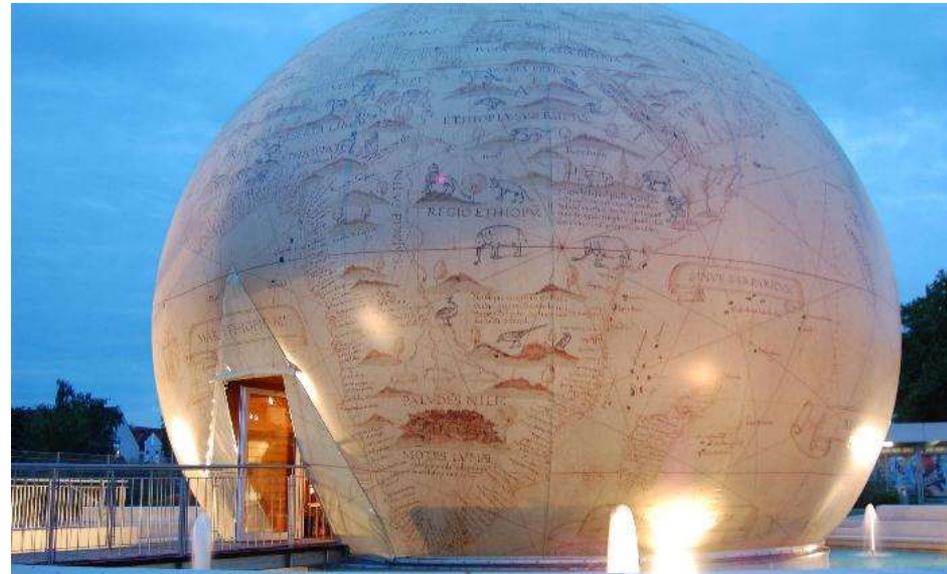
Satzungsauftrag:

- Sicherstellung einer guten sicheren und sozial verantwortbaren Wohnraumversorgung für die Mitglieder der Genossenschaft

- Bautätigkeit von 2012 bis 2018 von 97 neuen barrierefreien Mietwohnungen
- Erhöhung des eigenen Wohnungsbestands von 187 auf 284 eigene Wohneinheiten
- Aktuell: 2020 – 2026 Abriss der Gründersiedlung an der Frühlingsstraße von 8 Genossenschaftshäusern mit 40 Wohnungen, Ersatzneubau von 144 Wohnungen

Ausgangssituation im Jahr 2008 in der Stadt Königsbrunn

- Zunehmender Wohnungsengpass
- Bedarf Ausbau der Kinderkrippenplätze
- Inklusion von Personen mit Handicap
- Politisches Ziel: Erhöhung des Bestandes an öffentlich geförderten Mietwohnungen, umgesetzt mit der stadteigenen GWG
- Beschluss zur Errichtung einer Wohnanlage zum Mehrgenerationenwohnen am 21.10.2008



Allgemeine Demografische Entwicklung

- Wir werden immer älter
- Lebenserwartung ist seit 1900 um den Faktor 1,7 gestiegen
- Prognose: 2060 jeder dritte Bundesbürger ist über 65 Jahre alt, jeder siebte über 80 Jahre alt
- Wir werden weniger
- 1900 4 Kinder pro Frau / 2003 1,35 Kinder pro Frau



Demografische Entwicklung

Konkrete Situation in Königsbrunn – Stadtentwicklung stark durch Zuwanderung geprägt

Bevölkerungsprognose infes 2001

... besondere Beachtung ist der Entwicklung der älteren Bevölkerung zu schenken. Bedingt durch die Zuwanderung vergangener Jahrzehnte ist mittel und langfristig mit einem erheblichen Anwachsen der Zahl der über 65 Jährigen zu rechnen.

.... sind heute im Jahr 2001 noch über 50 % der Königsbrunn unter 40 Jahren, so sinkt der Anteil dieser bis zum Jahre 2016 auf unter 42 %. Dagegen sind heute knapp über 18 % der Königsbrunner Bevölkerung über 60 Jahre alt. Dieser Anteil steigt bis zum Jahre 2016 auf über 25 %.

.... Für die Zeit nach 2016 muss auch in der zur Zeit jungen Stadt Königsbrunn von einer zunehmenden Überalterung der Bevölkerung ausgegangen werden.



Unser Weg zum Mehrgenerationenwohnen

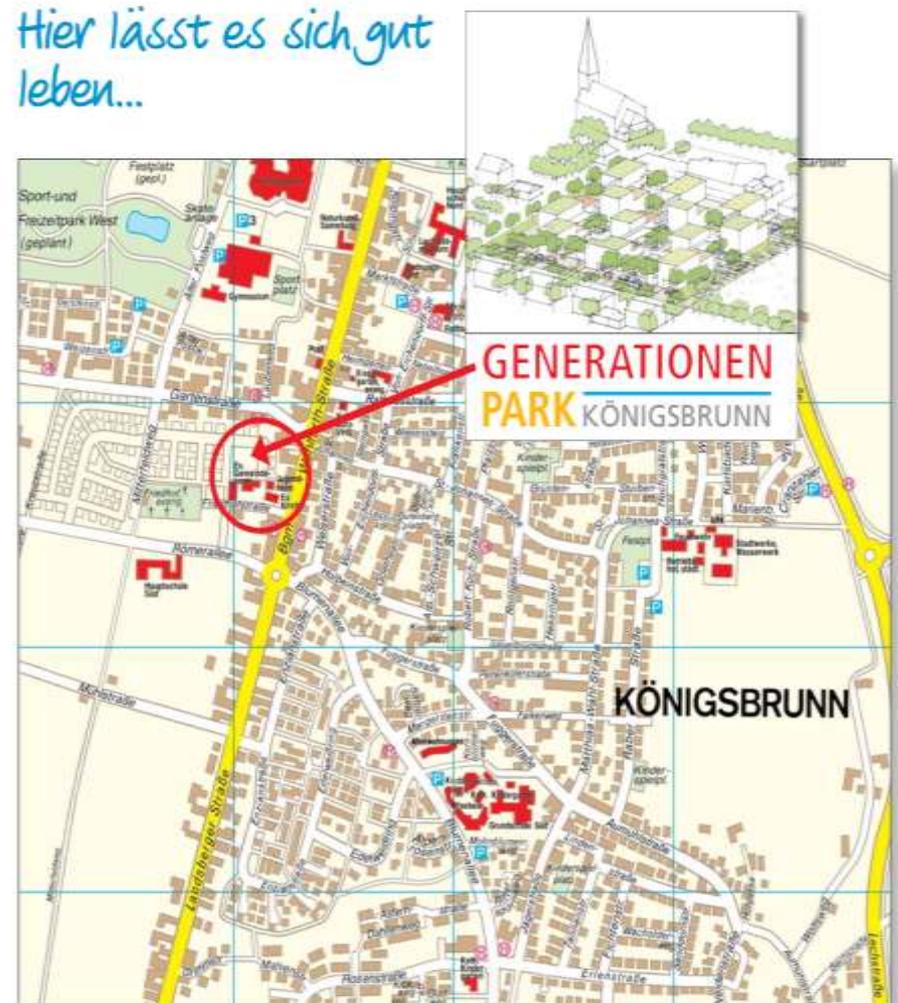
- Bedarf an Eigentumswohnungen im betreuten Wohnen ist gedeckt
- Wohnungen für einkommensschwächere Senioren fehlen
- Familienfreundliche Stadt der Generationen - Königsbrunn
- Pluralität der Senioren
- Armut und Einsamkeit im Alter
- Auflösung traditioneller Familienstrukturen
- Verstärktes berufliches Engagement beider Elternteile
- Kinder wachsen vermehrt ohne Geschwister und Großeltern auf
- Aufwachsen in einer von Erwachsenen geprägten Welt
- Vater- und Männerlosigkeit in den frühen Lebenswelten der Kinder



Mehrgenerationenwohnen in Königsbrunn

Rahmenbedingungen:

- Baulandumlegung und Vermarktung BG 110:
- Grundstück in Zentrumsnähe mit Läden für den täglichen Bedarf
- Umgehende Nachbarn: evangelische Kirchengemeinde mit angrenzendem Kindergarten
- Verschiedene schulische Einrichtungen in der Nähe
- Sport- und Freizeitpark in der Nähe
- Einfamilienhausbebauung



Sozialkonzept vor Architektur

Generationenpark Königsbrunn

- ZIEL:

- Zusammenleben der Generationen fördern
- Integration / Inklusion
- Barrierefreiheit
- Zukunftsweisend
- Keine Generation, keine Altersstruktur, keine Lebensform wird ausgegrenzt
- Größe des Projektes
(59 Wohnungen / BA I sowie 30 Wohnungen / BA II)
- Vergünstigter Mietpreis durch öffentliche Wohnraumförderung



Sozialkonzept Generationenpark Königsbrunn

- **NETZWERK:**

- Nachbarschaft
- Öffnung zum Quartier
- Beratungs-, Bildungs- und
Betreuungsangebot
- Gästewohnung
- Kinderkrippe
- Fritz-Felsenstein-Haus



- **BEGLEITUNG:**

- Soziale Gemeinschaft initiieren und fördern
- Kontaktstelle in der Wohnanlage
- Netzwerkkontakte
- Umsetzung und Fortschreibung der Konzeption / Idee

Sozialkonzept Generationenpark Königsbrunn

- Projektpartner
- Stadt Königsbrunn
- Mehrgenerationenhaus Königsbrunn
- Evangelische Kirchengemeinde St. Johannes
- Fritz-Felsenstein-Haus e.V.



Modellvorhaben IQ „Innerstädtische Wohnquartiere“

Ziele:

- Zeitgemäßer und bezahlbarer Wohnraum
- Berücksichtigung der Bedürfnisse von Familien mit Kindern
- Bauliche Konzepte zur Steigerung der Attraktivität innerstädtischer Wohnquartiere

- Zehn Projekte in Bayern
- Zwei Projekte in Schwaben:
 - Generationenpark Königsbrunn
 - Wohnanlage „Jules et Jim“ in Neu-Ulm



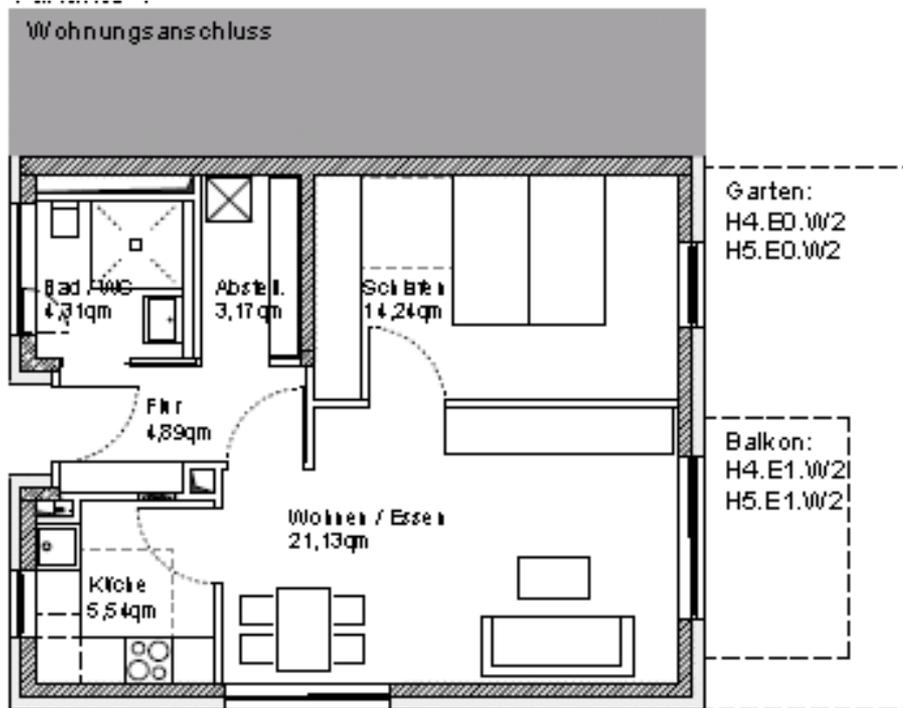
Architektenwettbewerb

- Durchführung eines europaweiten Realisierungswettbewerbes
- Rund 400 Bewerbungen
- 40 Teilnehmer über Losverfahren ermittelt
- 12.08.2009 Preisgerichtsitzung
- 5 Preise, 3 Anerkennungen
- 1. Preisträger Büro Ebe + Ebe München in Kooperation mit Prof. Brenner Landshut

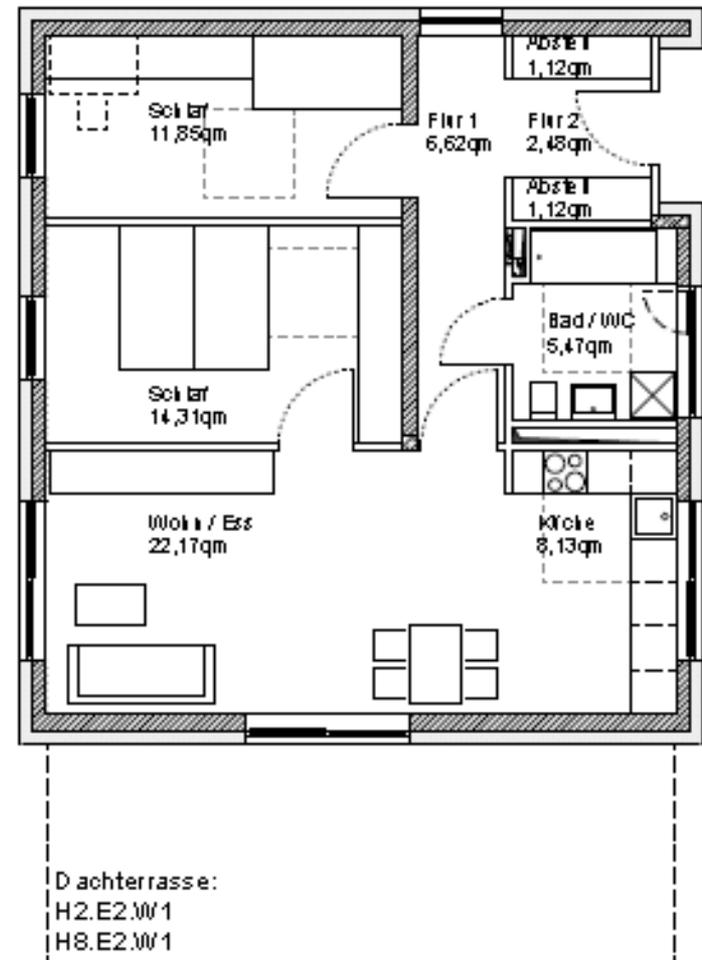




2 - ZKB-Wohnung mit ca. 53 m²



3 – ZKB-Wohnung mit ca. 73 m²



Zahlen, Daten, Fakten

Erstbezug	2013 1. Bauabschnitt, 57 Whg. 2016 2. Bauabschnitt, 30 Whg.
Flächen	Grundstück 8.919 m ² Wohnen ca. 6.150 m ² Kinderkrippe ca. 500 m ² Gemeinschaft ca. 400 m ²
Wohnungen	5x 1-ZKB-Wohnungen 37x 2-ZKB-Whg. (3 behindertengerecht) 32x 3-ZKB-Whg. (3 behindertengerecht) 11x 4-ZKB-Whg. 2 Gruppenwohnungen Insgesamt 87 Wohnungen
Mietpreis	Wohnungen mit EOF-Förderung Einkommensgruppen I – III 7,50 €/m ² Förderung bis zu 2,00 €/m ² Freifinanzierte Wohnungen 8,20 €/m ²

Finanzierungskomponenten

Bestandteile Finanzierung:

- Grundstück der Stadt Königsbrunn bzw. Grundstück der GWG
- Eigenkapital
- Darlehen der Stadt Königsbrunn
- Hypothekendarlehen
- EOF Objektabhängiges Darlehen
- EOF Belegungsabhängiges Darlehen
- Förderung IQ Innerstädtische Wohnquartiere



Bauliche Komponenten für unser Konzept des gemeinschaftlichen Zusammenlebens



1. Gemeinschaftsräume

- Unterschiedliche Möglichkeiten der Buchung der Gemeinschaftsräume
 - Café
 - Parkbühne
 - Gesamter Saalbereich
- Nutzung des Cafés jederzeit möglich
- Hausinterne Angebote:
 - Filmabende
 - Brunch
 - Mieterversammlung
 - Gesellschaftsspiele
 - Feste
 - Wirbelsäulengymnastik

Bauliche Komponenten für unser Konzept des gemeinschaftlichen Zusammenlebens

2. Waschsalon

3. Betreuerbüro / Kümmerin Frau Marcella Wolf

4. Gästeappartement



Bauliche Komponenten für unser Konzept des gemeinschaftlichen Zusammenlebens

5. Gemeinschaftsterrasse beim Gemeinschaftsraum
6. Gemeinschaftsdachterrassen in jedem Geschoss
7. Laubengänge
8. Rollstuhllager



Bauliche Komponenten für unser Konzept des gemeinschaftlichen Zusammenlebens

9. Carsharing

10. Begegnung Wohnanlage - Kita



Stand zur Erstbelegung

- Ca. 300 Gesuche auf Wohnungen
- hohe Anfrage von Behinderten und Senioren
- 1-Einkommensgruppe gut belegbar
- wenig 3er-Einkommensgruppe, eher darüber
- 9 Whg. / BA I sowie
6 Whg. / BA II sind
nun frei finanziert



Leitlinien als Anlage zum Mietvertrag

- ✔ Gemeinschaft lebendig gestalten
- ✔ Interesse am Anderen zeigen
- ✔ Rücksichtnahme auf die Bedürfnisse der Nachbarn
- ✔ Gegenseitige Unterstützung
- ✔ Teilnahme an Gemeinschaftsveranstaltungen
- ✔ Gemeinsame Pflege der Gemeinschaftsbereiche
- ✔ Sorgsame Nutzung der Gemeinschaftsbereiche

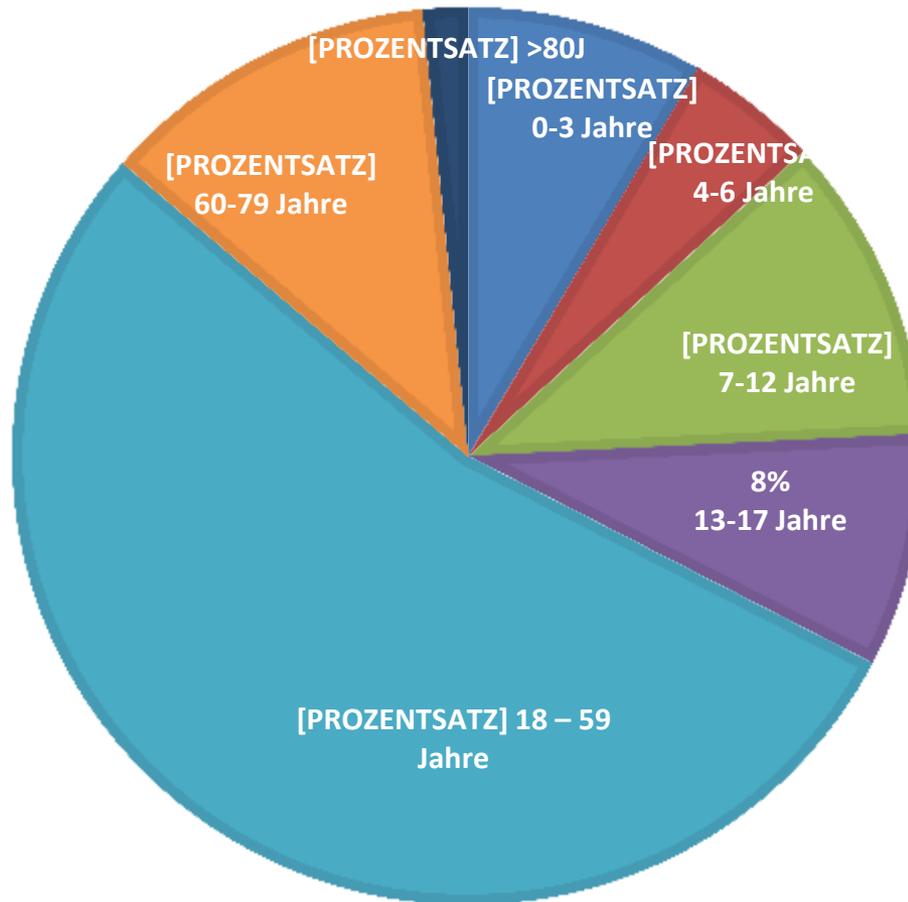


Erkenntnisstand zum 31.12.2018

Altersstruktur:

■ 1 ■ 2 ■ 3 ■ 4 ■ 5 ■ 6 ■ 7

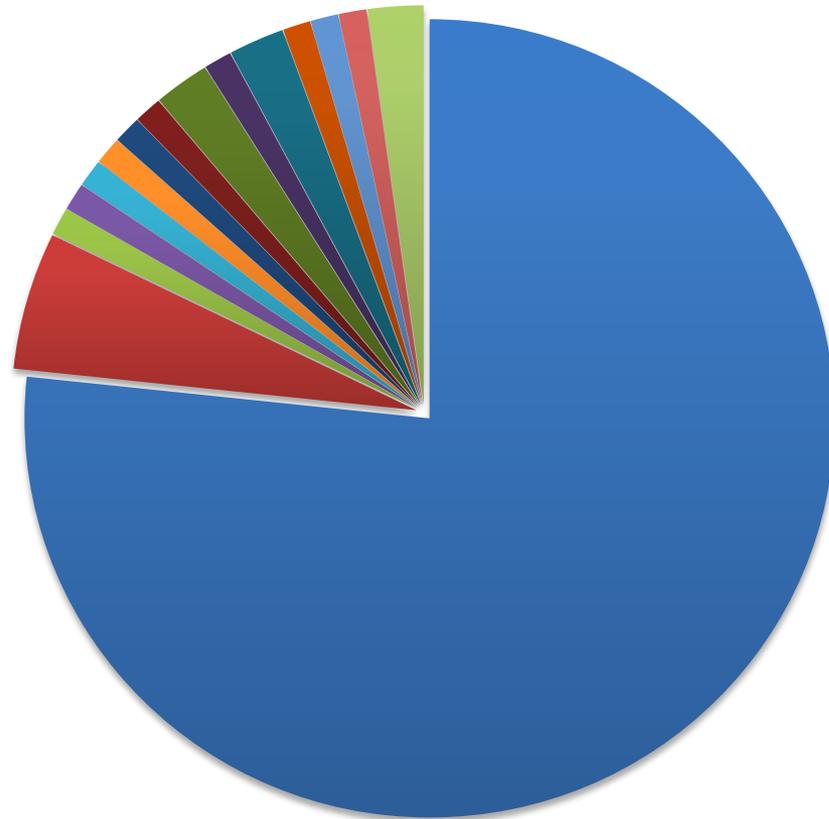
1. Alter 13 - 17 Jahre (16)
2. Alter 4- 6 Jahre (9)
3. Alter 7 - 12 Jahre (21)
4. Alter 0 - 3 Jahre (16)
5. Alter 18 - 59 Jahre (102)
6. Alter 60 - 79 Jahre (23)
7. Alter 80 Jahre oder älter (3)



Erkenntnisstand zum 31.12.2018

Nationalitäten:

1. deutsch (69)
2. polnisch (5)
3. afrikanisch (1)
4. rumänisch (1)
5. niederländisch (1)
6. türkisch (1)
7. portugiesisch (1)
8. ungarisch (1)
9. italienisch (2)
10. bulgarisch (1)
11. albanisch (2)
12. russisch (1)
13. Kosovo (1)
14. serbisch (1)
15. syrisch (2)

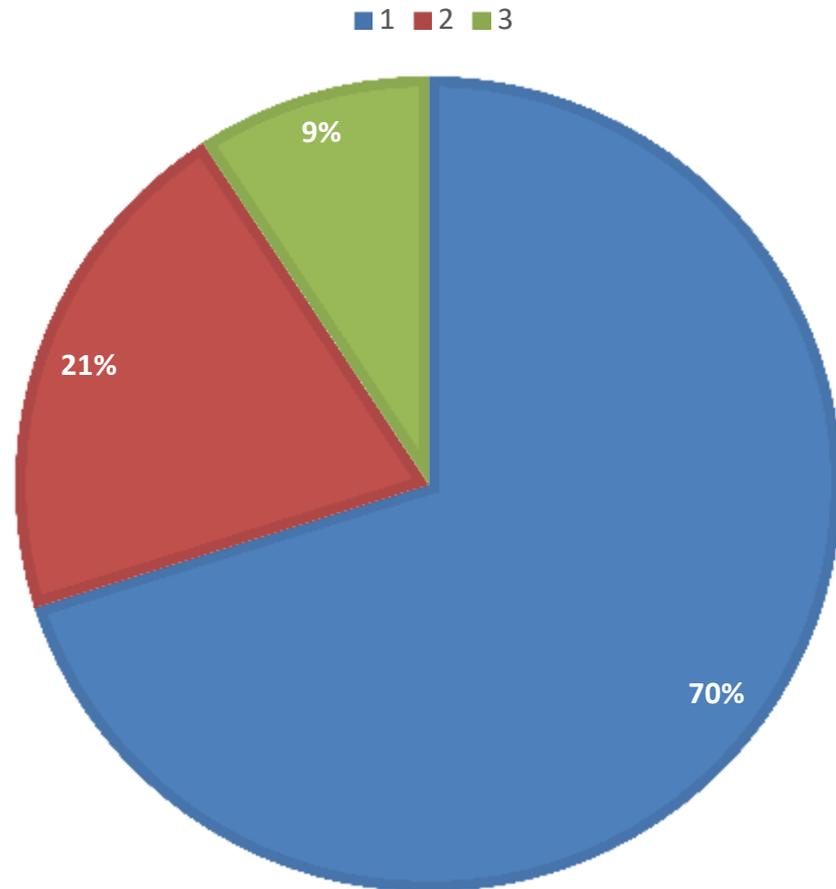


■ 1 ■ 2 ■ 3 ■ 4 ■ 5 ■ 6 ■ 7 ■ 8 ■ 9 ■ 10 ■ 11 ■ 12 ■ 13 ■ 14 ■ 15

Erkenntnisstand zum 31.12.2018

Personen mit Handicap:

- 1. ohne Handicap (61)
- 2. mit Handicap (18)
- 3. Fritz-Felsenstein-Haus (8)



Rèsumè nach 5 Jahren

- Breiter Mix an Generationen, Haushaltstypen, Nationalitäten, die in einer guten Gemeinschaft zusammen leben
- Ca. ¼ der Bewohner nehmen aktiv am gemeinschaftlichen Leben teil
- Alltägliche Nachbarschaftshilfe deutlich ausgeprägter als in einer normalen Wohnanlage
- Ein Geben und Nehmen muss in Balance bleiben
- Aufgrund des angespannten Wohnungsmarktes steht das Interesse nach preisgünstigen Wohnungen im Vordergrund



Vielen Dank für Ihre Aufmerksamkeit!

