

# 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**

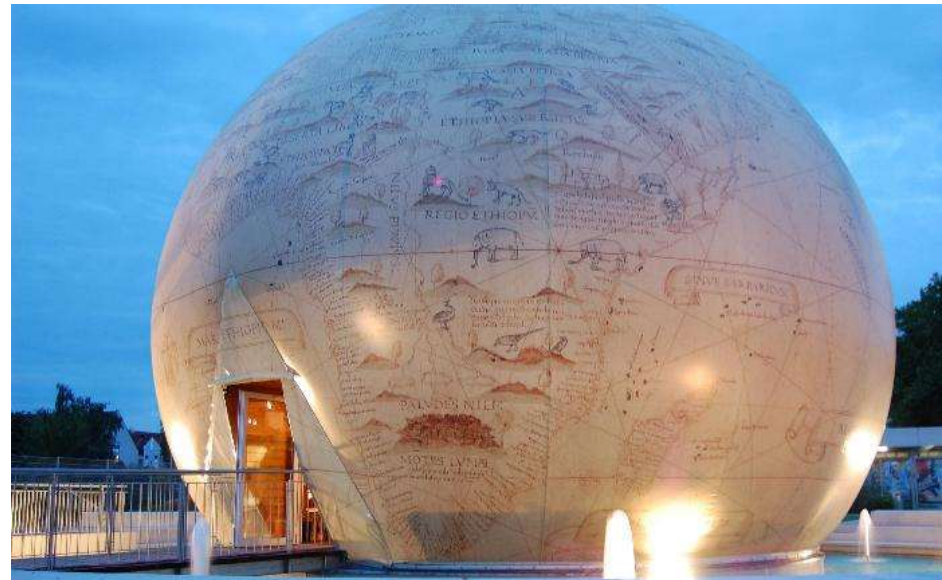
Gegründet: 29. März 1919

### 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

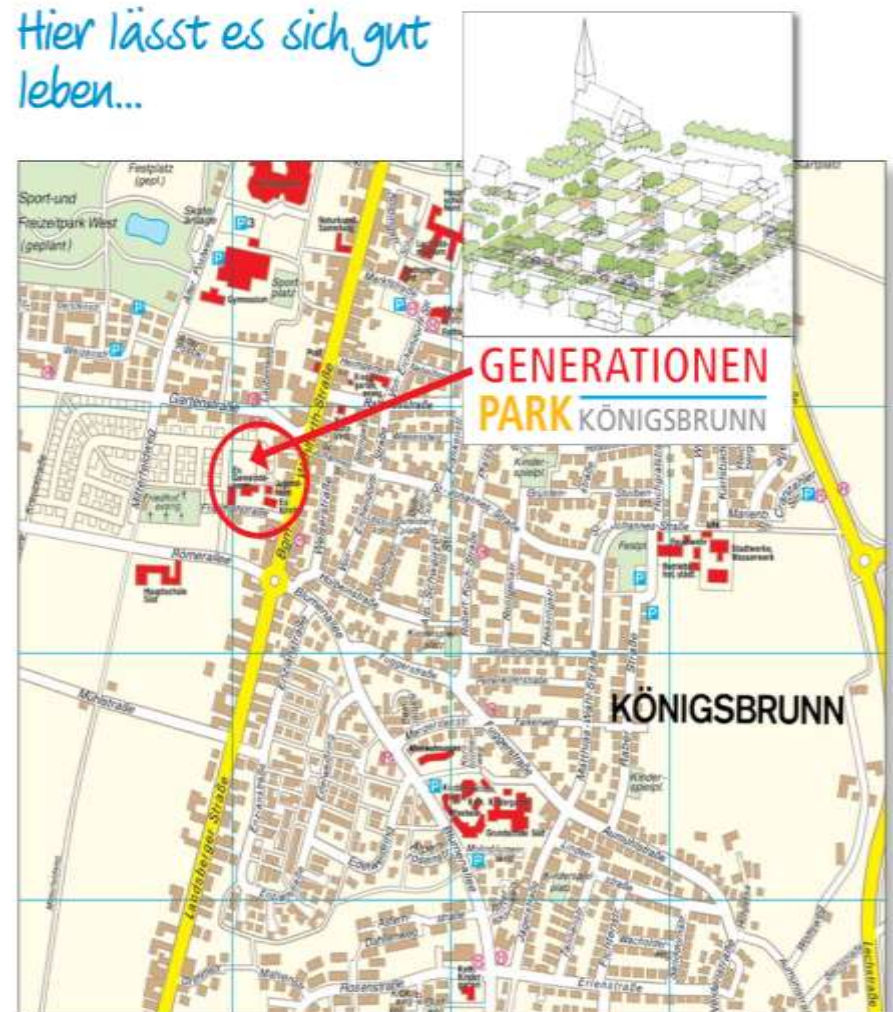
- Bedarf an Eigentumswohnungen im betreuten Wohnen ist gedeckt
- Wohnungen für einkommensschwächere Senioren fehlen
- Familienfreundliche Stadt der Generationen - Königsbrunn
- Pluralität der Senioren
- Armut und Einsamkeit im Alter
- Auflösung traditioneller Familienstrukturen
- Verstärktes berufliches 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



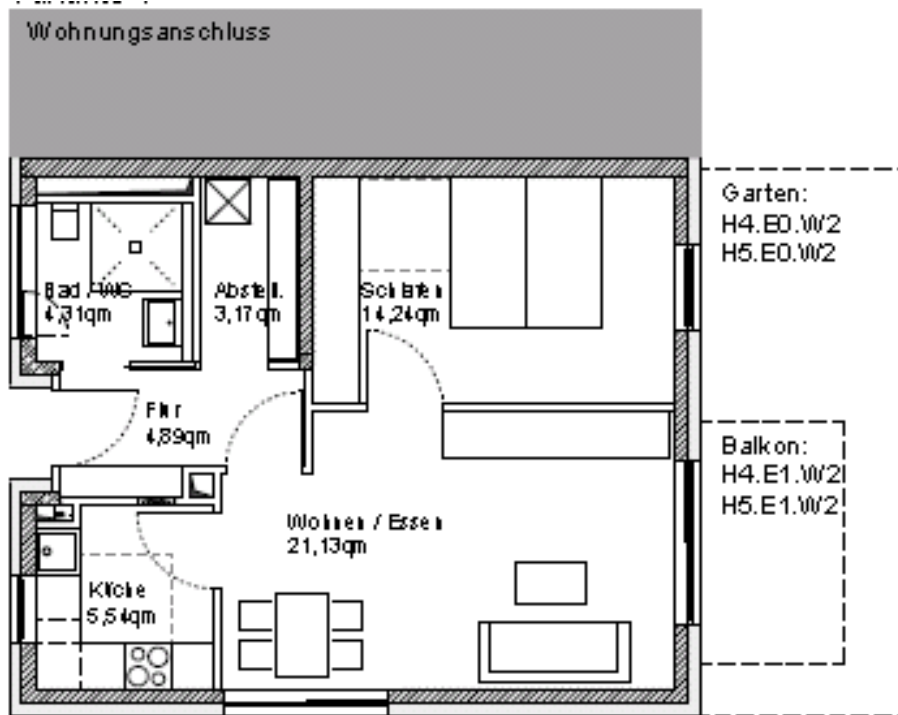
# Architektenwettbewerb

- 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

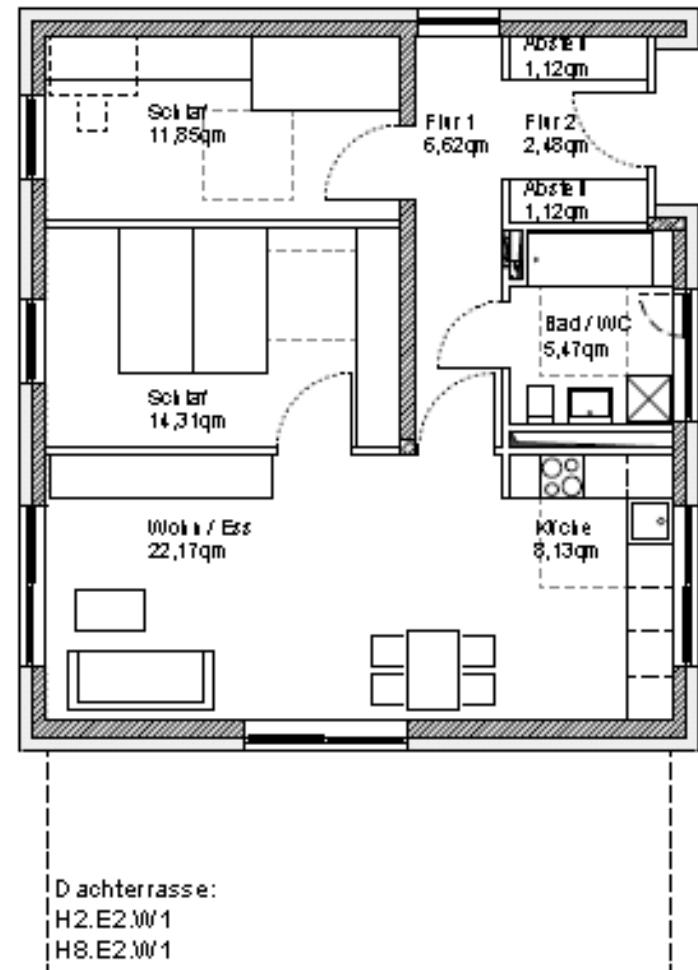




## 2 - ZKB-Wohnung mit ca. 53 m<sup>2</sup>



## 3 – ZKB-Wohnung mit ca. 73 m<sup>2</sup>



# Zahlen, Daten, Fakten

Erstbezug	2013 1. Bauabschnitt, 57 Whg. 2016 2. Bauabschnitt, 30 Whg.
Flächen	Grundstück 8.919 m <sup>2</sup> Wohnen ca. 6.150 m <sup>2</sup> Kinderkrippe ca. 500 m <sup>2</sup> Gemeinschaft ca. 400 m <sup>2</sup>
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 <sup>2</sup> Förderung bis zu 2,00 €/m <sup>2</sup> Freifinanzierte Wohnungen 8,20 €/m <sup>2</sup>

# 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

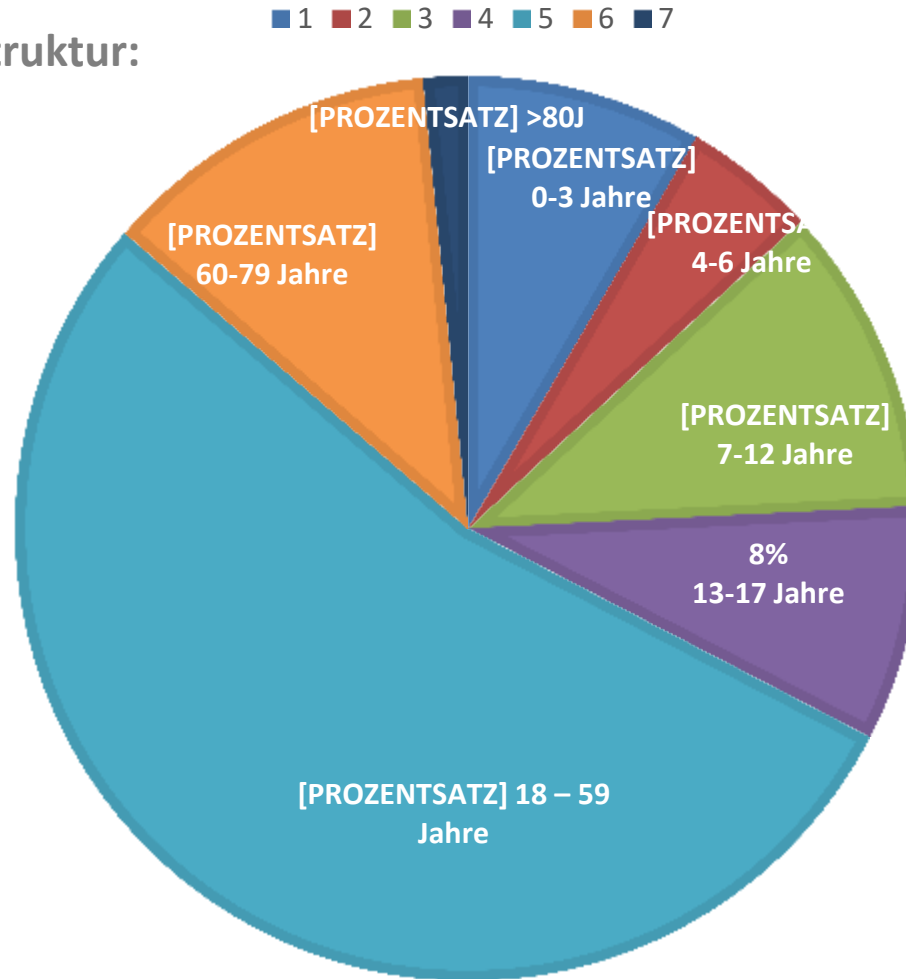
- ✔ Gemeinschaft lebendig gestalten
- ✔ Interesse am Anderen zeigen
- ✔ Rücksichtnahme auf die Bedürfnisse der Nachbarn
- ✔ Gegenseitige Unterstützung
- ✔ Teilnahme an Gemeinschaftsveranstaltungen
- ✔ Gemeinsame Pflege der Gemeinschaftsbereiche
- ✔ Sorgsame Nutzung der Gemeinschaftsbereiche



# Erkenntnisstand zum 31.12.2018

## Altersstruktur:

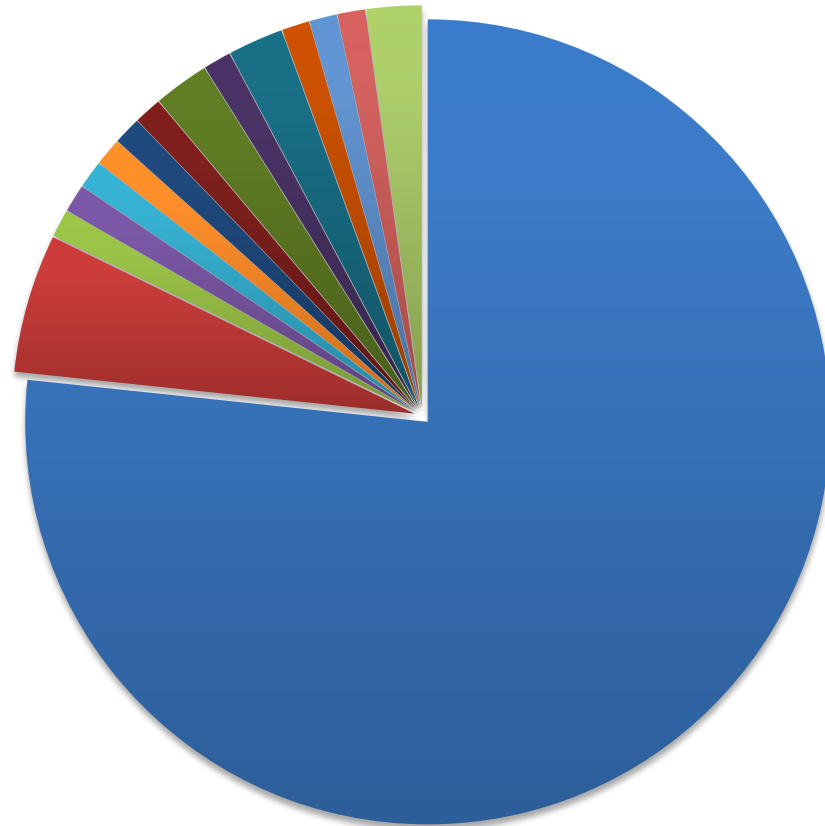
1. Alter 13 - 17 Jahre (16)
2. Alter 4- 6 Jahre (9)
3. Alter 7 - 12 Jahre (21)
4. Alter 0 - 3 Jahre (16)
5. Alter 18 - 59 Jahre (102)
6. Alter 60 - 79 Jahre (23)
7. Alter 80 Jahre oder älter (3)



# 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)



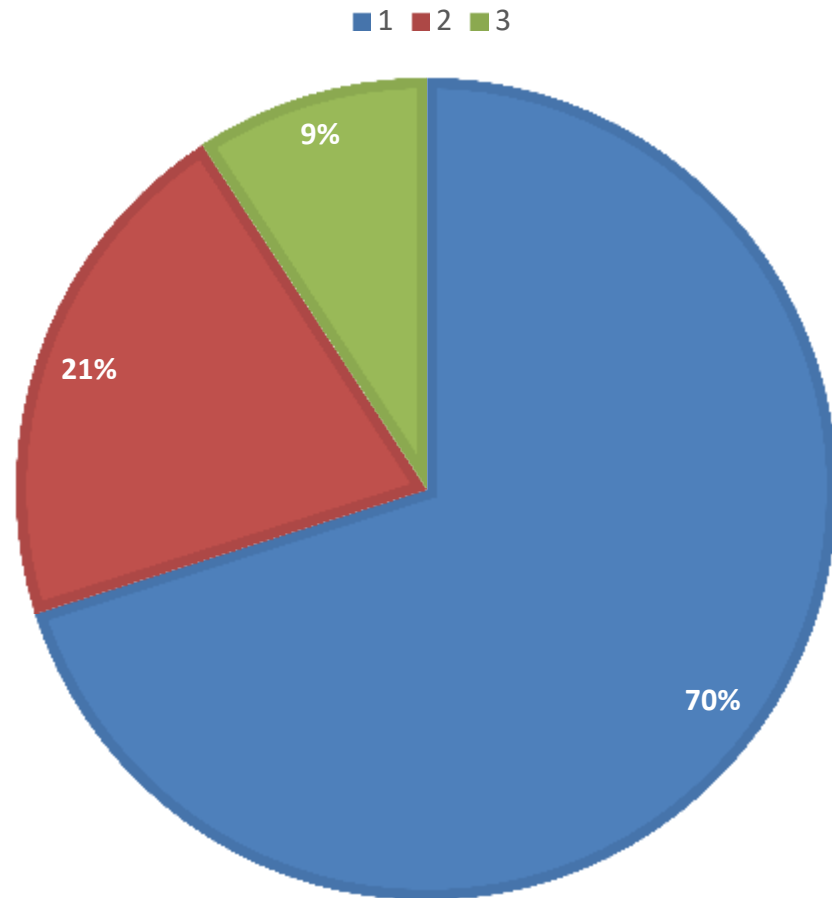
■ 1 ■ 2 ■ 3 ■ 4 ■ 5 ■ 6 ■ 7 ■ 8 ■ 9 ■ 10 ■ 11 ■ 12 ■ 13 ■ 14 ■ 15



# 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.  $\frac{1}{4}$  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!**

