

Wohngemeinschaft 60plus

# FREIHAMPTON

Freiham Nord



Modell: Klumpe Architekten, Uta Gehrhardt Landschaftsarchitektin

In FREIHAMPTON, dem zweiten Projekt der KOOPERATIVE GROSSSTADT ist eine gemeinschaftliche Wohnform für Menschen im „dritten Lebensabschnitt“ geplant.

Es handelt sich um ein Großwohnung für 6 Personen, die in vier Appartements (2 x für eine Person, 2 x für zwei Personen) jeweils privaten Rückzugsraum bietet und zusätzlich einen gemeinschaftlichen Raum zum Wohnen, Essen und Kochen für alle Bewohner\*innen.

### Was ist die Zielgruppe für eine 60plus-WG?

In einer 60plus-WG teilen sich Menschen, die im Alter zusammenleben möchten, eine Wohnung; sie ergänzen mit dieser besonderen Wohnform das Mehr-Generationen-Prinzip, das in den Hausprojekten der Genossenschaft die Vielfalt der Stadtgesellschaft abbildet.

In dieser Wohnform leben die Bewohner\*innen selbstständig und ohne externe Hilfe zusammen - sie sind agil, unternehmen viel gemeinsam und tragen so zum nachbarschaftlichen Miteinander im Mehr-Generationen-Haus bei.

Die konkrete Zielgruppe bezieht sich auf Menschen im sogenannten dritten Lebensabschnitt - der Abschied vom operativen Berufsleben steht vor der Tür oder ist schon vollzogen, die Familie muss ökonomisch nicht mehr unterstützt werden, die neue Lebensperspektive für ein Leben im Alter ist zu konkretisieren...

### Wie gelingt's?

Es finden sich zuerst die Menschen - und suchen sich dann die Wohnung.

Ein wichtiger Erfolgsfaktor für das nachhaltige Gelingen von 60plus-WGs ist die intensive Gruppenfindung: So wissen alle Akteure, WAS sie MIT WEM in einem Zusammenleben erwarten. Daraus kann sich dann eine präzise Vorstellung zum WIE und WO entwickeln.

Das unterscheidet die 60plus-WGs von anderen Formen des Zusammenlebens im Alter (also z.B. ambulant oder stationär betreute Einrichtungen, die die noch kommende oder schon aktuelle Pflegebedürftigkeit auch funktional und räumlich planen können).

## Infos zum Projekt

### Lage

Marie-Louise-Jahn-Straße/ Ecke Otto-Meitinger-Straße,  
M-Freiham

### Termine

Baubeginn: März 2021 Bezug: August 2022

### Architektur

FREIHAMPTON besteht aus drei Gebäuden: zwei fünfgeschossigen Wohnhäusern, die jeweils entlang der Straße liegen und einem Pavillon an der Ecke. Die beiden Wohnhäuser - Ostgebäude und Südgebäude - formen zusammen mit dem Nachbarprojekt einer anderen Genossenschaft den grünen Innenhof. Der Pavillon dient den Bewohner\*innen als gemeinschaftlicher, zentraler Ort, der sich auch zum Quartier öffnet und so für Austausch und Kommunikation sorgt.

Der Entwurf ging aus einem offenen Architektur-Wettbewerb hervor, den das Büro Klumpe Architekten aus Mannheim gewann.

### Hof, Vorgärten und Dachterrasse

Der grüne Innenhof bietet Platz für vielfältige Aktivitäten: es gibt Spielgeräte für kleine Kinder, eine Wiese zum Picknicken und mit kleinen, ruhigen Ecken. Entlang des Ostgebäudes liegt eine befestigte Fläche zum Einrad fahren, Federball-Spielen, Biertische aufstellen etc.

Die Vorgärten der beiden Wohnhäuser sind mit Spalier-Obst bestückt und es gibt einen Gemüsegarten. Jede Bewohner\*in mit grünem Daumen kann sich bei der Pflege und der Ernte einbringen.

Auf dem dreigeschossigen Teil des Südgebäudes wird es eine Dachterrasse geben, die allen Bewohner\*innen offen steht. Sie wird zum Großteil intensiv begrünt, es gibt aber auch Plätze zum Sitzen.

### Gemeinschaftsräume

Neben dem bereits erwähnten Pavillon gibt es verschiedene weitere gemeinschaftliche Angebote:

- die Zugänge aus den Treppenhäusern in den Garten weiten sich zu „Gartenzimmern“. Diese werden als Waschraum/ Werkstatt/ Spielzimmer etc. genutzt.
- im Ostgebäude gibt es zwei „Kooperationsräume“, die von Bewohner\*innen gemeinsam angemietet und genutzt werden können. In einem der Räume werden Co-working-Plätze eingerichtet, für den zweiten Raum gibt es schon Ideen, aber noch keine Entscheidung.
- im Untergeschoss ist ein „Lärmraum“ vorgesehen, z.B. um Musik zu machen.
- im Südgebäude gibt es ein Gäste-Appartement, das die Hausgemeinschaft betreut und an Freunde/ Eltern/ Omas vermietet werden kann.

### Mobilität

Wir möchten umweltfreundliche Mobilität fördern. Die Nutzung des Fahrrads erleichtern wir durch eine große Anzahl von Fahrradstellplätzen im Unterschoss, die mit einem eigenen Aufzug erschlossen und teilweise mit Lade-Infrastruktur für Pedelecs ausgestattet sind. Dort werden auch Lastenräder zum Ausleihen zur Verfügung stehen.

Die Tiefgarage wird ebenfalls mit Lade-Infrastruktur für E-Mobilität ausgestattet bzw. vorgerüstet und es wird ein Car-sharing-Angebot geben.

### Kooperationspartner

Vier Wohnungen im Haus werden vom Verein gll (gemeinsam leben lernen e.V.) belegt und betreut. Es werden sechs Menschen mit geistiger Behinderung dort einziehen, die ihren Alltag weitgehend selbstständig bewältigen und dabei von gll unterstützt werden.

### geförderte Wohnungen

Bei Ausschreibung der Grundstücke legt die Stadt fest, in welchen Fördermodellen die Wohnungen realisiert und belegt werden müssen. In FREIHAMPTON ist der Mix:

- EOF (Stufe1): 25%
- München Modell (MüMod): 50%
- KMB (ohne Einkommensgrenzen): 25%

Bei Abschluss des Nutzungsvertrages für EOF und MüMod-Wohnungen kurz vor Bezug muss jeder einen entsprechenden Wohnberechtigungsschein des Amtes für Wohnen und Migration vorlegen. Für diese Wohnungen gelten bestimmte Einkommensgrenzen und teilweise weitere Bedingungen (im Anhang).

Nur das Amt kann verbindliche Aussagen zur Förderwürdigkeit machen.

### Geschäftsanteile

Entsprechend dem genossenschaftlichen Prinzip beteiligt man sich als Bewohner\*in des Hauses über die Zeichnung von Geschäftsanteilen an der Finanzierung des Projektes. Dafür erhält man ein lebenslanges Wohnrecht sowie die Aussicht auf stabile Mieten, die von der allgemeinen Rendite-getriebenen Preisentwicklung auf dem Wohnungsmarkt entkoppelt sind.

Die Höhe der zu zeichnenden wohnungsbezogenen Anteile sind durch Beschluss der Mitgliederversammlung festgesetzt.

Sie betragen für die jeweiligen Fördermodelle:

- EOF (Stufe1): 100,00€/m<sup>2</sup>
- München Modell (MüMod): 850,00€/m<sup>2</sup>
- KMB (ohne Einkommensgrenzen): 1.400,00€/m<sup>2</sup>

Die Anteile werden nach Unterzeichnung des Vorvertrages innerhalb von vier Wochen fällig.

Eine Finanzierung der Anteile über das KfW-134-Programm ist möglich. Wir können den Kontakt zur Stadtparkasse vermitteln, die das gesamte Projekt mitfinanziert und diese Finanzierung der Geschäftsanteile anbietet.

### Nutzungskosten

Die monatliche Nutzungsgebühr (entspricht der Miete) ist über den Kaufvertrag für das Grundstück festgelegt:

- EOF (Stufe1): 9,60€/m<sup>2</sup>  
(je nach Einkommen zusätzliche individuelle Förderung)
- München Modell (MüMod): 11,00€/m<sup>2</sup>
- KMB (ohne Einkommensgrenzen): 12,50€/m<sup>2</sup>

Zur Finanzierung der Gemeinschaftsräume wird eine Umlage erhoben.

Die WG 60plus wird komplett im München-Modell erstellt.

# Lageplan



# OG1 - Südgebäude - WG 60plus

## A.1.2 WG 60+ 232,97 MMG

Gemeinschaftsbereich 101,91  
Clusterbereich 131,06

	Cluster	Mietfläche
Zimmer 1:	30,47	54,16
Zimmer 2:	35,23	62,62
Zimmer 3:	35,31	62,77
Zimmer 4:	30,05	53,42

Leitung von Fläche  
handelt sich  
anwendung



**FREI**



- EOF
- MMG
- KMB
- Sonderwohnform
- Gemeinschaftsflächen





\*\*\*\*\*

KOOPERATIVE GROSSSTADT eG

Geschäftsstelle:  
Friedenstraße 25  
81671 München

t: (089) 2375 0300  
f: (089) 4902 6144  
m: kontakt@koogro.de  
[www.kooperative-grossstadt.de](http://www.kooperative-grossstadt.de)  
[facebook.com/koogro/](https://facebook.com/koogro/)

Genossenschaftsregister:  
Amtsgericht München, Nr. 2664

Vorstand:  
Christian Hadaller, Markus Sowa

Aufsichtsratsvorsitzender:  
Florian Fischer

Anhang: Fördervoraussetzungen München-Modell

## Voraussetzungen für wohnungssuchende Haushalte im München Modell-Miete

Die Mieterin/Der Mieter muss der Vermieterin/dem Vermieter die Einhaltung der im Folgenden genannten Voraussetzungen vor Abschluss des Mietvertrages durch eine entsprechende Bescheinigung „München Modell“ des Sozialreferates, Amt für Wohnen und Migration nachweisen. Die Bescheinigung legt auch die zulässige Zahl der Zimmer für diesen Haushalt fest.

1. Das anrechenbare Gesamteinkommen (es zählt dabei das Einkommen aller im Mieterhaushalt lebenden Personen) darf die im Stadtratsbeschluss zu „Wohnen in München VI“ vom 15.11.2016, Beschlussziffer 2, festgelegten Einkommensobergrenzen (sogenannte Einkommensstufe IV) nicht übersteigen.
2. Mieterinnen/Mieter, zu deren Haushalt kein Kind zählt, müssen zum Zeitpunkt der Bewerbung seit mindestens 3 Jahren ohne zeitliche Unterbrechung entweder ihren Hauptwohnsitz (Nachweis durch Meldebestätigung des Kreisverwaltungsreferates) oder ihre Arbeitsstätte (Bestätigung durch den Arbeitgeber) in der Landeshauptstadt München haben;
3. Mieterhaushalte mit einem Kind oder mehreren Kindern müssen zum Zeitpunkt der Bewerbung seit mindestens 1 Jahr ohne zeitliche Unterbrechung entweder ihren Haupt- wohnsitz (Nachweis durch Meldebestätigung des Kreisverwaltungsreferates / der Kreis- verwaltungsbehörde) oder ihre Arbeitsstätte (Bestätigung durch den Arbeitgeber) in der Landeshauptstadt München oder in der Region 14 (Landkreise München, Ebersberg, Erding, Freising Dachau, Fürstenfeldbruck, Starnberg und Landsberg am Lech) haben;
4. Die Zeit einer vorübergehenden Arbeitslosigkeit ist unschädlich, wenn vor Eintritt der Arbeitslosigkeit eine Arbeitsstätte in der Landeshauptstadt München – oder im Falle eines Mieterhaushaltes mit mindestens einem Kind – in der „Region 14“ bestand;
5. Soweit der Mietvertrag von mehreren Personen geschlossen wird, genügt es, wenn ein Haushaltsmitglied die Voraussetzungen hinsichtlich Hauptwohnsitz oder Arbeitsstätte erfüllt;
6. Die vorgenannten zeitlichen Einschränkungen hinsichtlich Hauptwohnsitz oder Arbeitsstätte gelten nicht für Mieterinnen/Mieter, die zum Zeitpunkt des Abschlusses des Mietvertrages in einem ungekündigten Beschäftigungsverhältnis mit der Landeshauptstadt München stehen (Nachweis durch eine Bestätigung der Dienststelle).

**Tabelle: Einkommensobergrenzen im München Modell-Miete nach „Wohnen in München VI“**

*(Beispielhafte Übersicht, die nicht die Berechnung durch das Sozialreferat, Amt für Wohnen und Migration ersetzt !)*

<b>Haushaltsgröße</b>	<b>sogenannte Einkommensstufe IV</b> <i>entspricht ungefähr einem jährlichen <b>Bruttoeinkommen</b> von (incl. Kinderkomponente/junges Ehepaar)</i>
<b>1 Person</b>	41.200 €
<b>2 Personen</b>	63.500 €
<b>3 Personen ohne Kind/-er</b>	79.700 €
<b>4 Personen ohne Kind/-er</b>	95.800 €
<b>5 Personen ohne Kind/-er</b>	112.100 €
<b>2 Personen, davon ein Kind</b>	67.000 €
<b>3 Personen, davon ein Kind</b>	83.100 €
<b>4 Personen, davon zwei Kinder</b>	102.800 €
<b>5 Personen, davon drei Kinder</b>	122.400 €
Je weitere Person	15.100 €
Zusätzlich je weiteres Kind	4.400 €
Freibeträge, z.B.	
Schwerbehinderte (ab GdB 50) 5.700 €	
Die haushaltsbezogene Kinderkomponente des München Modells ist bei den obenstehenden Beträgen bereits berücksichtigt.	