



## Wohnquartier 60+ Froschhausen am Festplatz

Seite 1

### **Projektvorschlag** **Wohnquartier 60+ Froschhausen** am Festplatz **Juli 2024**

Mit dieser Präsentation stellen wir Ihnen unseren Vorschlag für die Bebauung in Froschhausen (Am Zippenweg / An der Lache) vor.

In Anlehnung an unseren Bungalow-Wohnpark in Babenhausen, wird das Quartier speziell für Menschen entwickelt, denen ihr Eigenheim zu beschwerlich und ihr Garten zu groß geworden ist.

Vielen Dank, dass wir unsere Ideen vorstellen dürfen.  
Lebensraum Baugenossenschaft eG

Tom Best, Dipl. Ing. Architekt und Städtebauarchitekt  
Vorstand





Das Vorbild ist ein Bungalow-Wohnpark für Senioren in einem Stadtteil von Babenhausen (Hessen). Dort entstanden 19 Bungalows und ein Vier-Parteien-Haus (letzteres war zum 1.8.2023 bezugsfertig).

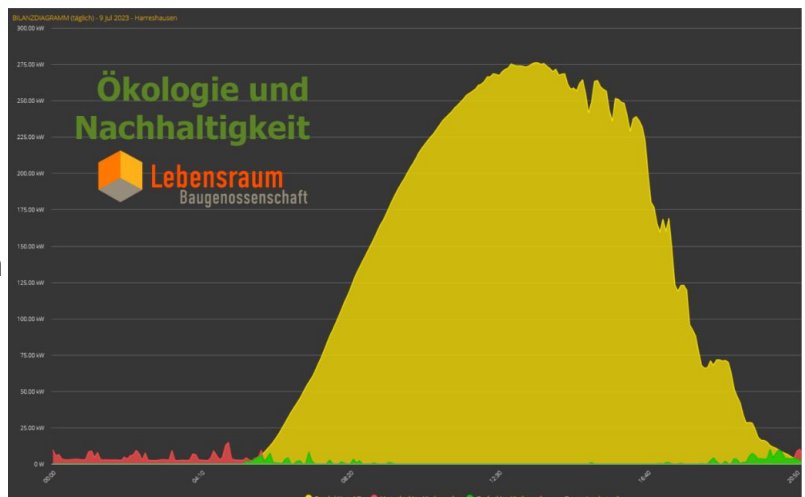
Der Plan ist genordet. Das Vier-Parteienhaus ist im Luftphoto links unten zu sehen. Nördlich davon schließt sich das Seniorenzentrum Bethesda an.

Das Grundstück wurde voll erschlossen in Erbpacht vergeben.

Das Energiekonzept ist eine Besonderheit, weil eine überdimensionierte Photovoltaik-Anlage die Gebäude mit Energie versorgt.

Dadurch ist es möglich, mit Strom zu heizen, was eine sehr wenig wartungsanfällige technische Ausstattung ermöglicht.

Die Vermarktung überschüssigen Stroms und der Einkauf von Ökostrom erfolgt in einem „Mieterstrommodell“ welches gefördert wird.





Für das Quartier am Festplatz in Froschhausen haben wir ähnlich hohe Verdichtung vorgesehen, wie in Babenhausen. Der Plan ist genordet.

Wir gehen davon aus, dass wir 15 Einzelhäuser (nur Erdgeschoß) und ein Mehrfamilienhaus (2,5 Geschosse) errichten können. Angesichts der immer größeren Nachfrage und um Gemeinschaftsflächen für das Quartier anbieten zu können, schlagen wir die Einrichtung einer Tagespflege im Erdgeschoss des Mehrfamilienhauses vor.

Bitte beachten Sie, dass wir die Straße in Verlängerung der Schwester-Romula-Straße angelegt haben. Diese Straße sollte nach der Errichtung als Spielstraße gewidmet werden, damit z.B. die Müllabfuhr diese auch bedient.

Im Zuge dessen haben wir den bestehenden Fußweg Südlich der Kita aufgegeben, da ja die neue Straße für Fußgänger nutzbar ist.

Aufgrund guter Erfahrungen und einer besseren Finanzierbarkeit durch die Mitglieder der Genossenschaft würden wir das Grundstück gerne im Erbbaurecht übernehmen.



Seitenware – ein Abfallprodukt aus dem Sägewerk ist Grundlage für die **Massivholzwand**



industrielle Verarbeitung im Werk ...



... bis zum fertigen Wandelement



... Transport zur Baustelle



... Montage und



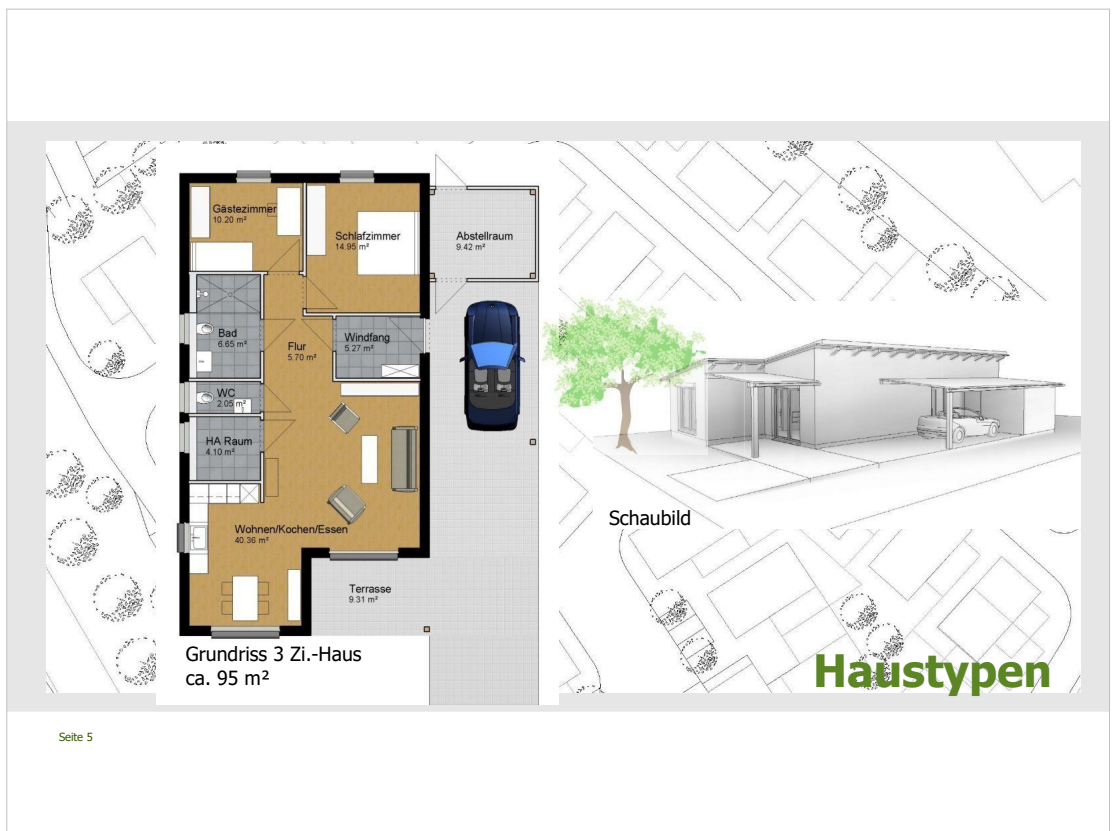
... regendicht in 2 Tagen

## Solide massive Holzwände

Seite 4

Die Bungalows werden in Massivholzbauweise mit einem hohen Grad an Vorfertigung errichtet.

- Kurze Bauzeit (19 Häuser wurden in knapp 10 Monaten bezugsfertig)
- Hohe Dämmwerte: eine Holzfaser-Außendämmung und das diffusionsoffene Bauen (ohne Folien) ergeben ein sehr behagliches Raumklima
- Gute CO<sup>2</sup> Bilanz durch den Holzeinsatz (nachwachsender Rohstoff), niedrige Energiekosten und eine gute Trennbarkeit aller Baustoffe sind weitere Pluspunkte der modernen Bauweise



Seite 5

Beispielhaft haben wir hier den 3-Zimmer-Bungalow abgebildet.

Von diesem 3-Zimmer-Haus gibt es ein Architekturmodell und auch eine Muster-Wandscheibe als 1:1 Modell, welche wir auch schon in Bürgerversammlungen gezeigt haben.

Erfahrungsgemäß wird dieser Typ von 80% der Interessenten gewählt.



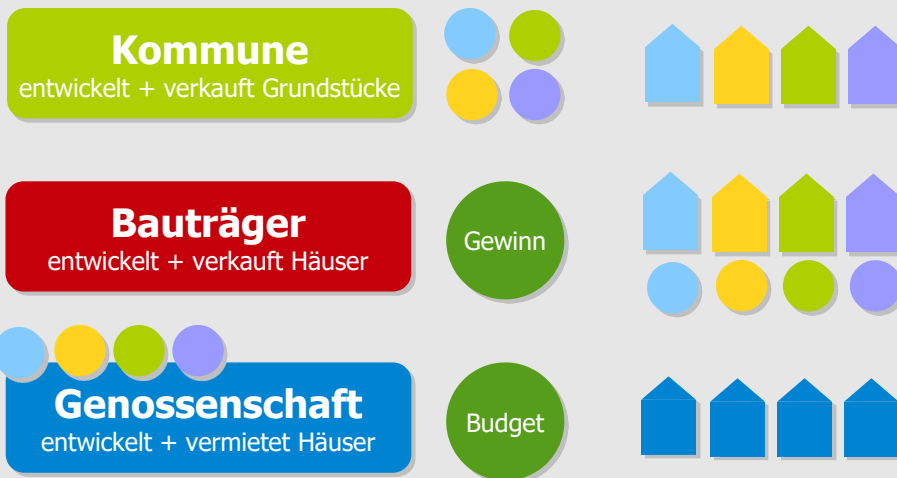


## Wohnpark

Impressionen des realisierten Wohnparks in Harreshausen.

Weitere Bilder und Informationen finden Sie auf der Internetseite  
[www.lebensraum-baugenossenschaft.de](http://www.lebensraum-baugenossenschaft.de)

## Schematische Gegenüberstellung



Seite 7

Je nach gewählter Art der Umsetzung gibt es Vor- und Nachteile. Auch die möglichen Erlöse / Budgets sind anders verteilt.

**Das Geld ist nicht weg, es ist nur woanders.**

Da wir oft gefragt werden, haben wir hier die Vor- und Nachteile der unterschiedlichen Umsetzungswege der Grundstücksentwicklung beschrieben.

- 1) Die Kommune entwickelt, legt um und verkauft Grundstücke
- 2) Der Bauträger übernimmt das Gelände, baut und verkauft z.B. schlüsselfertig
- 3) Die Genossenschaft macht aus den Mitgliedern
  - a) Bauherren
  - b) Unternehmer

## Gegenüberstellung

<b>Kommune</b> entwickelt + verkauft Grundstücke	+	~	-	~
<b>Bauträger</b> entwickelt + verkauft Häuser	~	-	+	~
<b>Genossenschaft</b> entwickelt + vermietet Häuser	+	+	~	+
	Einfluss Vergabe	Speku- lation	Auf- wand	Mit- sprache

Seite 8

### Darstellung der Vor- (+) und Nachteile (-)

- 1) Die **Kommune** kann bei der Grundstücksvergabe Einfluss nehmen: Ortsansässige bevorzugen, Familiensituation (Senioren, Kinderreiche, etc.) berücksichtigen. Danach ist Einflussnahme gering, wenn z.B. der Erbfall eintritt. Der Aufwand für das Bauamt ist bei Eigenentwicklung hoch. Die Mitsprache über die Bauwerke nur durch B-Plan-Festsetzungen möglich.
- 2) Bei einem **Bauträger** wird der Einfluss auf die Vergabe geringer, Spekulation (Preisentwicklung) wird nicht zu verhindern sein. Der Aufwand für die Kommune ist gering, die Mitsprachemöglichkeit allerdings auch.
- 3) Die Vorteile der **Genossenschaft** überwiegen. Auf die Vergabe der (Miet-) Objekte nimmt die Genossenschaft Einfluss, die Kommune könnte durch Mitgliedschaft in der Genossenschaft daran mitwirken. Die Objekte werden der Spekulation entzogen, da die Bewohner diese nicht veräußern können. Der Aufwand für die Kommune ist je nach Modell steuerbar, die Mitsprache kann über die Mitgliedschaft gesichert werden.





Mitglied = ein Baustein  
im Wert von 750,00 €



Bungalownutzer jedoch = bis zu ca. 60% der Herstellungskosten  
= mind. ein Baustein je qm Wohnfläche

## Baustein-Modell

Seite 9

## Finanzierung

Bei Bungalows bringen die Mitglieder bis zu 60% der Herstellungskosten durch ihre Beiträge auf. Für den Wohnungsbau / geförderten Wohnungsbau sieht die Satzung andere Stückelungen bei den Pflichtanteilen vor.

Die restliche Summe wird durch Bankfinanzierung / Fördermittel / KfW-Darlehen erbracht.

Die Genossenschaft erhält Darlehen, die der Einzelne (z.B. im Alter) nicht bekommen würde.

Ein Anteil muss als mitgliedschaftbegründender Anteil erworben werden. Sodann kommen Pflichtanteile für die Nutzerberechtigung hinzu. Mit Zustimmung des Vorstands werden fehlende Anteile gestundet. Sie werden über höhere Nutzungsgebühren über einen längeren Zeitraum bezahlt.

Die Anteile (Bausteine) sind vererbbar oder kündbar, im Falle des Auszugs (oder Todes) werden sie an den Partner übertragen oder gekündigt und dann nach einer Kündigungsfrist zurück gezahlt.

Die Festlegung einer Dividende liegt im Ermessen der Generalversammlung. Da die größten Nutznießer daran die Bewohner selbst wären, macht dies keinen Sinn, da ja eine Dividende durch die Miete erwirtschaftet werden müsste.



Den Rechtsrahmen bildet das Genossenschaftsgesetz, das alle wesentlichen Punkte regelt und den Mitgliedern eine große Sicherheit bietet. Auf das Gesetz sind Aufsichtsrat und Vorstand der Genossenschaft verpflichtet, die Überwachung liegt bei einem zugelassenen Verband.

Die Satzung regelt dann im Detail die Rechte und Pflichten der Mitglieder, die Zusammensetzung der Gremien und weitere Details. Sie ist notgedrungen sehr umfangreich.

Ebenfalls in der Satzung ist die Finanzierung über die Genossenschaftsanteile geregelt, die Auseinandersetzung bei Ausscheiden und ggf. die Dividendenregelung.

Die Lebensraum Baugenossenschaft hat sich dem Genoverband, Neu-Isenburg bei Frankfurt angeschlossen und die jährliche Prüfung wird dort von Wirtschaftsprüfern vorgenommen. Dem Verband gehören Volks- und Raiffeisenbanken aber auch einige Baugenossenschaften an.

Die Insolvenzrate bei Genossenschaften ist aufgrund dieser gesetzlich geregelten Schutzmechanismen sehr gering (0,7%).

## Ihre Fragen

[www.lebensraum-baugenossenschaft.de](http://www.lebensraum-baugenossenschaft.de)



Das Urheberrecht an dieser Präsentation und aller ihrer Bestandteile liegt bei

Lebensraum Baugenossenschaft eG  
Dipl. Ing. Tom Best, Architekt und  
Stadtplaner, Sozialmanager  
© Mai 2024



**DANKE für  
Ihr Interesse**



**[www.lebensraum-baugenossenschaft.de](http://www.lebensraum-baugenossenschaft.de)**

Lebensraum Baugenossenschaft eG  
Am Obertor 40 · 64832 Babenhausen  
[www.lebensraum-baugenossenschaft.de](http://www.lebensraum-baugenossenschaft.de)  
GnR 81028 Darmstadt



Vorstand · Tom Best + Alexander Wege  
Vorsitzender des Aufsichtsrates · W. Traugott Hartmann  
Prüfungsverband · Genoverband, Neu-Isenburg

Büro

Maren Schäffner, Dipl. Ing. Architektin  
Telefon 06073 7286 710  
[info@lebensraum-baugenossenschaft.de](mailto:info@lebensraum-baugenossenschaft.de)