

## Ein ökologisches und soziales Modellprojekt mit innovativem Charakter.

- ❖ Experimentier- und Übungsraum für ein einfacheres, ökologischeres Leben.
- ❖ Schaffung von langfristig günstigen, selbstverwalteten Mietwohnungen.
- ❖ Übungsfeld für gemeinschaftliches Leben
- ❖ Stärkung des „Künstler-Ortes“ Utting durch den Kreativhof mit langfristig günstig mietbaren Werkstätten und Ateliers.

Die Initiative möchte ein offenes, mit der Region verbundenes Projekt schaffen, das von gegenseitigem Austausch und wechselseitigen Impulsen lebt.

Es soll so in Utting ein zusätzlicher Begegnungsort mit Café, Seminarraum, Kulturaktivitäten sowie mit Seniorenbetreuung und Raum für Kinder entstehen

## Unsere Vision





## Lageplan/ Anordnung Gewerbe/Wohnen



### Benefit für die Gemeinde

Die Initiative möchte ein offenes, mit der Region verbundenes Projekt schaffen, das von gegenseitigem Austausch und wechselseitigen Impulsen lebt. Sie wird die Region bereichern durch:

- Ein ökologisches und soziales Modellprojekt mit innovativem Charakter,
- Stärkung des „Künstler-Ortes“ Utting durch den Kreativhof mit langfristig günstig mietbaren Werkstätten und Ateliers,
- Zusätzlicher Begegnungsort für Utting mit Café, Seminarraum, Kulturaktivitäten sowie mit Seniorenbetreuung und Raum für Kinder,
- Kulturaktivitäten und Veranstaltungen sind offen für alle und tragen zur Vielfalt im Kultur- und Freizeitleben in der Region bei, Was auch einen Zugewinn für den Tourismus bedeutet,
- Ermöglichung einer Tagespflege für Senioren,
- Bereitstellen von Wohnraum für Mieter mit geringerem Einkommen,
- Schaffung von Arbeitsplätzen durch die Werkstätten, die Tagespflege und das Café.

## Axonometrie



### Integration ins Umfeld

- Kleinere Gebäude hin zum Landschaftsschutzgebiet
- Dachbegrünung als Anpassung in das grüne Umfeld von Pferdekoppeln und Landschaftsschutzgebiet
- Pultdächer als Charakter für das Mischgebiet
- Stellplätze weitgehend in der Tiefgarage und dadurch viel Platz für eine naturnahe Gestaltung der Außenflächen.
- Öffnung des Anges zum Landschaftsschutzgebiet hin

Grundstücksfläche	ca.	4811	m <sup>2</sup>
Wohnfläche	ca.	986	m <sup>2</sup>
davon ca. 50 % Sozialer Wohnungsbau			
Gew erbefläche	ca.	549	m <sup>2</sup>
Durchschn. Wohnfläche je	ca.	33	m <sup>2</sup>
Anzahl Personen ca.	ca.	30	Pers.
Miete Wohnen	ca.	13	€ / m <sup>2</sup>
Miete Gew erbe	ca.	13	€ / m <sup>2</sup>
Durchschnittliche Miete / Pe	ca.	429	€
Gesamtvolumen	ca.	6,9 Mio	€

# Eckzahlen



## Erdgeschoss mit Freiflächen



### Grundgedanken des Konzepts

#### 1. Förderung von Begegnung und gemeinschaftlichen Aktivitäten:

- Angestruktur mit viel gemeinschaftlicher Freifläche aber auch privatem Rückzugsraum
- Durchlässige Grenze zwischen Wohn- und Gewerbeanger
- Café, das auch als Gemeinschaftsraum für die Wohn- und Gewerbeangemeinschaft genutzt wird.

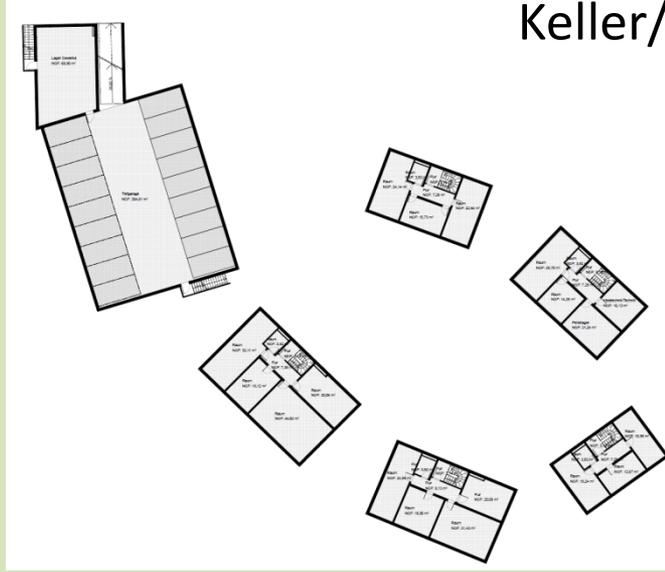
#### 2. Möglichst geringer Ressourcenverbrauch:

- Begrenzter Wohnraum je Person durch Wohngemeinschaften und kleine Apartments
- Geringer Flächenverbrauch auch durch eine Tiefgarage
- Verwendung von viel Holzwerkstoffen

#### 3. Organische, lebendige Strukturen

- durch unterschiedliche Größen der Gebäude und deren lockeren Anordnung
- durch lebendige Wegführung
- durch naturnahe Baumaterialien (Dachbegrünung, Holz, Ziegel ...)

## Obergeschoss Keller/Tiefgarage



### Carsharing und Stellplätze

- Durch die ökologische Ausrichtung des Projektes, ist es Ziel, möglichst wenige Autos zu besitzen und zu nutzen. Daher werden die Stellplätze auch knapp kalkuliert, damit nicht später Tiefgaragenstellplätze leer stehen.
- So können durch das geplante Carsharing der Bewohner etliche Stellplätze eingespart werden. Momentan startet in Utting eine Initiative von Bürgern, um nach dem Vorbild von Vaterstetten und Schondorf ein Carsharing Angebot zu initiieren. Mit dieser Initiative ist eine enge Kooperation angedacht.
- Dadurch dass etliche Gewerbetreibende vor Ort im Projekt wohnen würden, können zusätzlich Stellplätze im Gewerbebereich eingespart werden.
- Falls die Gemeinde nicht mit dem verringerten Stellplatzschlüssel einverstanden ist, kann die Tiefgarage auch erweitert werden.

# Ansichten Schnitte



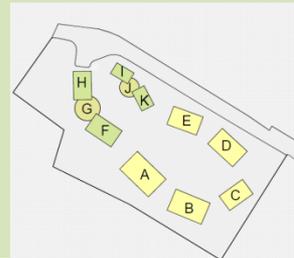
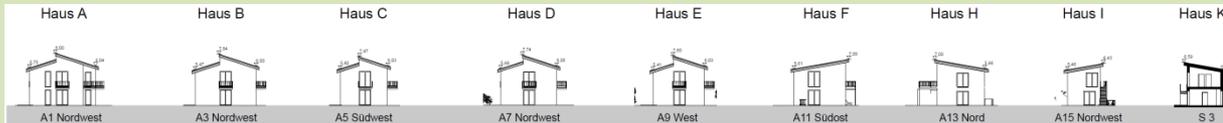
Ansicht Nordost



Ansicht Südost



Ansicht Südwest





Perspektive vom  
Gewerbehof  
Richtung  
Wohngebäude



## Ökologische Bauweise

- Naturnahe Baumaterialien
- Dachbegrünung
- Niedrigenergie Standard (KfW 55)



## Begrenzter Wohnraum und Flächenverbrauch

- 30 bis 35 m<sup>2</sup> je Bewohner
- Parkplätze in der Tiefgarage

Um auch der Natur noch Raum zu lassen.

# Ökologie

## Regenerative Energien

- Wärme: Holzpellets oder/und Wärmepumpe mit Ökostrom
- Strom: PV-Anlagen auf den Dächern



## Carsharing

- Als integrativer Bestandteil des Projektes.
- Kooperation mit der Initiative in der Gemeinde.



## Naturnahe Gestaltung

- Vielfalt an heimischen Gehölzen und Stauden
- Feuchtbiotop, Dachbegrünung
- Naturnahe Materialien auch im Außenbereich

- Mischung aus kleinen Wohneinheiten, Familienwohnungen und WGs.
- Die Nutzung gemeinsamer Ressourcen wie Autos, Gästezimmer, Werkstätten, Gartenbereich und Mehrzweckräume.
- Neben den Küchen in den Wohnungen soll es noch eine Gemeinschaftsküche mit Essraum für alle Bewohner geben.
- Die Verwaltung des Projektes, die Finanzierung, Gestaltung und Instandhaltung von Gelände und Gebäuden wird in Eigenverantwortung der Mieter innerhalb des Hausvereins organisiert.
- Integration in die Dorfgemeinschaft.  
Das Projekt soll keine Inseldasein führen sondern vielfältig mit dem gesellschaftlichen Umfeld verbunden sein.

## **Gemeinschaftsorientierung**

## **Langfristig günstige Mieten**

Durch die Organisationsstruktur mit dem Mietshäuser Syndikat wird Verkauf und Spekulation verhindert. Die Mieten werden als reine Kostenmiete vom Hausverein selbst kalkuliert, dadurch entstehen langfristig stabile Mieten.

## **Integratives Mehrgenerationenprojekt**

Im Projekt sollen Begegnung, Austausch und das Miteinander zwischen den Generationen gefördert werden.

Bei der Vermietung wird auf eine ausgewogene Altersstruktur geachtet

Im Projekt wird beabsichtigt auch zwei Migranten oder eine Migrantenfamilie zu integrieren.

Eine familienfreundliche Gestaltung ist uns wichtig, wie z.B. Spielräume für Kinder.

## **Soziale Orientierung**

### **Sozialer Wohnungsbau**

Im geplanten Projekt sind ca. 50 % der Wohnfläche als EOF geförderter Wohnraum (Einkommensorientierte Förderung) geplant. Dadurch wird einer breiten Schicht mit niedrigerem Einkommen sehr günstiger Wohnraum über einen langen Zeitraum ermöglicht.

## Werkstätten und Kreativraum

Die Initiative möchte sich gut mit der Region vernetzen und greift daher die künstlerische Orientierung der Ammersee-Region auf. Einige Mitglieder des Hausvereins sind selbst künstlerisch und handwerklich tätig.

Für einzelne Gewerbe gibt es schon feste Interessenten, von denen die meisten Mitglieder im gegründeten Hausverein sind und dann auch vor Ort wohnen würden:

- Filzkunst
- Textile Gestaltung im Handwerk mit Ausbildungsberechtigung
- Instrumentenbau
- Goldschmiedin
- Photokunst
- Filzdecken
- Kunsttherapie
- Mehrzweckraum (Veranstaltungen, Seminare, Therapie ...)
- Verkaufsraum für vor Ort erzeugte Produkte

Daneben sind weitere Gewerbe wie Töpferei, Kreativraum für Kinder, Weberei u.a. angedacht. Die Architektur sieht variable Wände vor, so dass bedarfsgerecht verändert werden kann.

Ein Mehrzweckraum kombiniert mit Bewirtungsmöglichkeiten aus der Mehrzweckküche ermöglicht sehr unterschiedliche Nutzungen für die gewerblichen und privaten Mieter als auch für externe Nutzer, wie z.B. Ausstellungen, Vorträge, Seminare, Showroom, Spielgruppen für Kinder, Fotoschule und offene Atelierstage.

Durch die besondere Struktur der Verbindung von Gewerbe und Bewohnern ergeben sich so vielfältige Möglichkeiten der Vernetzung und Kommunikation.



## Café und Gästezimmer

Eine Mehrzweckküche soll je zur Hälfte als Gemeinschaftsraum der Anwohnergemeinschaft und zur Hälfte als öffentliches Café genutzt werden. So lädt es zum Verweilen ein für Besucher der Tagespflege und der Werkstätten, für Spaziergänger auf dem Weg zu den Feldern oder für Benutzer des Fahrradweges „Ammersee-Höhenweg“. Zudem kann die Küche für Besucher der Veranstaltungen und Seminare, für die Gäste sowie für externes Catering (z.B. Tagespflege) genutzt werden.

Daneben sind zwei Gästezimmer für Besucher von Seminaren, Interessierte am Gemeinschaftsprojekt und Besucher der schönen Ammersee Region eingeplant.



## Tagesbetreuung/pflege für Senioren

Seit Jahren schon bemüht sich der Verein FÜREINANDER um eine Tagespflege in Utting und sieht einen hohen Bedarf dafür. Gerne wollen wir dieses Anliegen aufgreifen.

In Absprache mit Gemeinde, Verein FÜREINANDER und einem potentiellen Träger werden die Rahmenbedingungen noch genauer ausgearbeitet. Im Planentwurf sind 160 m<sup>2</sup> vorgesehen. Diese Fläche kann, je nach Konzept des Trägers, verkleinert oder vergrößert werden.

Die Vorteile einer Tagespflege in Utting sind insbesondere folgende:

- ein Aufenthalt im Pflegeheim kann vermieden oder zumindest hinausgezögert werden. Auch Uttinger Bürger\*innen haben den Wunsch, möglichst lange Zuhause wohnen bleiben zu können, da das gewohnte soziale Umfeld für das Wohlbefinden im Alter eine große Rolle spielt.
- Eine Tagespflege kann zu einer großen Entlastung der Angehörigen beitragen und stabilisiert die häusliche Pflegesituation.
- Eine Tagespflege fördert die gesellschaftliche Teilhabe. Die Besucher verbringen den Tag in Gemeinschaft, so dass dadurch auch dem großen Problem Einsamkeit vorgebeugt wird.
- Die ehrenamtliche Arbeit des Vereins FÜREINANDER wird durch die Tagespflege ergänzt und unterstützt. Dadurch wird das bürgerschaftliche Engagement in Utting gestärkt.

## Gewerbe

Die Gewerbeflächen sind im aktuellen Entwurf folgendermaßen aufgeteilt:

Gewerbefläche gesamt	ca. 550 m
Kunst und Handwerk	ca. 284 m <sup>2</sup>
Tagespflege für Senioren	ca. 168 m <sup>2</sup> (noch flexibel)
Gästezimmer	ca. 37 m <sup>2</sup>
Café 64 m <sup>2</sup> , davon 50% Gewerbe	ca. 32 m <sup>2</sup>
Mehrzweckraum	ca. 29 m <sup>2</sup>

Die Möglichkeit der gemeinsamen Nutzung von Räumen und Ressourcen (Büro etc.) spart Flächen und stärkt das Miteinander. Die räumliche Nähe der einzelnen Werkstätten fördert die Vermarktung der Produkte und schafft einen lebendigen Gewerbehof.

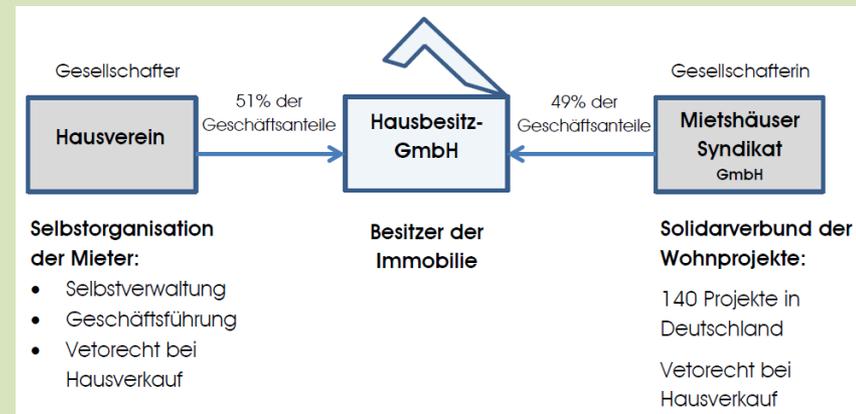


## Trägerstruktur

### Selbstverwaltetes Mietprojekt mit dem Mietshäuser Syndikat (MHS)

- Das MHS ist ein nicht kommerziell orientierter Dachverband von selbstverwalteten Mietobjekten.
- Es besteht seit über zwanzig Jahren und umfasst über 140 erfolgreiche Wohnprojekte in ganz Deutschland.
- Die Immobilien, die mit Hilfe des Syndikats erworben werden, sind Eigentum einer GmbH, in der der jeweilige Hausverein und das Syndikat Gesellschafter sind. Damit wird langfristig verhindert, dass das Haus wieder in Privatbesitz übergehen kann.
- Verwaltet werden die Immobilien von den Mietern, die im Hausverein organisiert sind.
- Die Finanzierung erfolgt über Direktkredite von den Mietern oder aus deren sozialen Umfeld sowie über Bankkredite und Förderungen.
- Das Mietshäuser Syndikat als Solidarverbund unterstützt und berät die Projekte beim Aufbau, in der Organisation und bei der Finanzierung und gewährleistet so den Erfolg der Projekte durch Professionalität und kaufmännischen Sachverstand.
- Das Konzept hat den Klaus Novy Preis für Innovationen beim genossenschaftlichen Bauen und Wohnen erhalten.

weitere Infos auf [www.syndikat.org](http://www.syndikat.org)



# Zeitplan

- 14.01.2019** Abgabe unseres Gebots mit Konzept und Planentwurf
- Anfang März** Möglicherweise Gespräche und Verhandlungen mit der Gemeinde
- 14.03.2019** Die Gemeinde Utting entscheidet über den Zuschlag
- ... und wenn wir Glück haben:
- April, Mai 2019** Unterzeichnung des Kaufvertrages
- Sommer 2019** Baubeginn

# Direktkredite

**Geld haben und Geld brauchen – beides ist oft ein Tabu.**

Lasst uns doch einfach mal sagen: es ist gut, dass manche Menschen Geld haben und es ist gut, dass es Menschen gibt, die sinnvolle Projekte umsetzen – auch wenn sie kein Geld haben.

(Zitat: Markus Distelberger [Vermögenspool.at](http://Vermögenspool.at))

# So funktioniert es

- Sie füllen die Absichtserklärung aus
- Wir überarbeiten aktuell den Direktkreditvertrag und informieren Sie, sobald die Blankoversion vorliegt
- Wenn wir den Zuschlag nicht erhalten, wird die Absichtserklärung nichtig
- Wenn wir den Zuschlag erhalten, vereinbaren wir mit Ihnen einen individuellen Direktkreditvertrag
- Sie sind Unterstützer eines zukunftsweisenden ökologischen Wohnprojektes
- Wir verpflichten uns verantwortungsvoll mit Ihrer Investition umzugehen



Danke  
für Ihre Zeit und  
Ihr Interesse

# Einkommensorientierte Förderung

Mieten von 6 bis 8 € je m<sup>2</sup>

Haushaltsgröße	Grenzen für die Einkommensstufen*)		
	Stufe I €	Stufe II €	Stufe III €
Einpersonenhaushalt	14.000	18.300	22.600
Zweipersonenhaushalt	22.000	28.250	34.500
Zuzüglich für jede weitere haushaltsangehörige Person	4.000	6.250	8.500
Zuzüglich für jedes Kind i.S.d. Art. 11 Abs. 1 Satz 2 BayWoFG; das Gleiche gilt, wenn die Voraussetzungen des Art. 11 Abs. 1 Satz 3 BayWoFG vorliegen	1.000	1.750	2.500

\*) Bei der Einkommensberechnung werden bestimmte Beträge vom Einkommen abgezogen. Das tatsächliche Haushaltsbruttoeinkommen kann daher erheblich über den genannten Grenzen liegen.

Abzug 30 % von Brutto