

Altersgerecht Wohnen
AM UFERTAL



Vorwort

Vielen Dank für Ihr Interesse an «AM UFERTAL» - dem Projekt für altersgerechtes Wohnen der 9Bürger eG in Neunburg vorm Wald.

Nach langjähriger Vorbereitungszeit ist es nun endlich soweit: AM UFERTAL steht kurz vor der Fertigstellung.

Wir sind stolz darauf, dass sich aus der Initiative von einigen Neunburger Bürgern ein Projekt entwickelt hat, das für Menschen, die auch im Alter selbstständig und selbstbestimmt leben möchten, ein neues Zuhause bieten wird. Unser Ziel war es, eine Wohnform zu schaffen, die für die besonderen Bedürfnisse des Alters Lösungen parat hält, eine nachbarschaftliche Gemeinschaft fördert und gleichzeitig genügend Freiräume bietet, um eigene Interessen und Aktivitäten weiterhin zu verfolgen.

Wir sind überzeugt, dass das vorliegende Bau-Projekt dafür die besten Voraussetzungen schafft und freuen uns darauf, mit Ihnen zusammen diese Idee in die Wirklichkeit umzusetzen.

August 2023

Marianne Deml

(die Vorstände der 9Bürger eG)

Alois Wild

Markus Sowa



Inhalt

Neunburg vorm Wald	.....	4
Die Architektur	.....	5
Beschreibung der Wohnungen	.....	6
Zusätzliche Einrichtungen	.....	7
Bei Pflegebedürftigkeit	.....	7
Geförderte Wohnungen	.....	8
Termine	.....	8
Konditionen	.....	9
Katalog der Wohnungen	.....	12

ANHANG : Tabelle Einkommensgrenzen für geförderte Wohnungen

Neunburg vorm Wald



Bild: Agnes Jonas

Neunburg vorm Wald ist eine lebendige Stadt mit 8.500 Einwohnern im Naturpark Oberpfälzer Wald. Sie ist bekannt für die denkmalgeschützte historische Altstadt und das jährlich stattfindende Freilicht-Festspiel „Vom Hussenkrieg“.

Die Umgebung bietet zahlreiche Möglichkeiten für eine aktive Freizeitgestaltung. Nur einen Steinwurf von «AM UFERTAL» entfernt verläuft auf der ehemaligen Bahntrasse der Goldsteig-Wanderweg. Er dient auch als Radweg entlang der Schwarzach zum romantischen Murnthal und zum Eixendorfer See und weiter in das weitläufige Wegenetz des Oberpfälzer Waldes.

Die idyllische Landschaft des Oberpfälzer Waldes mit ihren geschichtsträchtigen Orten lädt zum Erkunden ein, das Oberpfälzer Seenland bietet Erfrischung im Sommer, es gibt Möglichkeiten zum Angeln, Golfen, etc.

Der Standort für das Projekt «AM UFERTAL» liegt in attraktiver Südhang-Lage in der Nähe des Altstadt-kerns mit kurzen Wegen zu Supermarkt, Einzelhandel und Gastronomie. Angrenzend liegt das Pflegeheim der Spitalstiftung. Dort gibt es die Möglichkeit, bestimmte Angebote (z.B. Mittagstisch) in Anspruch zu nehmen. In unmittelbarer Nähe entsteht in nächster Zeit ein weiterer Neubau, der auch eine Physiotherapiepraxis enthalten wird.

Die 2012 errichtete Schwarzachtalhalle ist fußläufig erreichbar. Sie bildet mit ihren Konzerten, dem Theater- und Kabaret-Programm den Mittelpunkt für kulturelle Veranstaltungen in der Region.

In 45min erreichen Sie die Weltkulturerbe-Stadt Regensburg sowie das Konzerthaus-Juwel von Blaibach.

Die Architektur

Das Zentrum des Projektes bildet der „Genossenschaftshof“, der sich zwischen dem dreigeschossigen Bau, der die Wohnungen beinhaltet und einer gegenüberliegenden Remise aufspannt. Alltägliche Notwendigkeiten (Kellerräume, Waschküche, Stellplätze) werden auf attraktive Art in Remise und Hof integriert, so dass Raum für zwanglose Begegnungen und eine lebendige Nachbarschaft entsteht.

Das Gebäude wird im KfW55-Energie-Standard errichtet. Auf dem Dach der Remise entsteht eine Photovoltaik-Anlage, die in Verbindung mit einer Erdsonden-Wärmepumpe eine nachhaltige Energie-Versorgung gewährleistet. Damit erreichen wir einen Selbstversorgungsgrad bei Strom und Wärme von ca. 85% und sichern so langfristig bezahlbare Nebenkosten.

Die Wohnungen liegen - je nach Größe gestaffelt - im dreigeschossigen Wohnhaus der Anlage. Sie werden über einen Laubengang, der die Verbindung zum gemeinsamen Hof herstellt, und einen vorgelagerten Wintergarten betreten. Zum Garten haben alle Wohnungen einen großzügigen Blick in westlicher Richtung zur Neunburger Altstadt.



Beschreibung der Wohnungen

Flexibilität der Grundrisse

Die Grundrisse der Wohnungen beruhen auf einem flexiblen System für die Gestaltung der internen Trennwände. Fixe Elemente sind Wohnungstrennwände, Installationsschächte und Badezimmer. Dadurch können die Wohnungen auch in Zukunft individuell verändert werden.

Merkmale

- alle Wohnungen werden barrierefrei nach DIN 18040-2 ausgeführt. Dies bedeutet, dass
 - alle Schwellen stufenlos ausgeführt werden,
 - ausreichend Bewegungsfläche vor Türen, in Bädern, vor Schränken etc. vorhanden sind,
 - alle beweglichen Elemente (z.B. Fenster) auch aus einem Rollstuhl leicht zu bedienen sind,
 - Abstellmöglichkeiten für Gehhilfen o.ä. vorhanden sind,uvm.
- einige Wohnungen können im „R-Standard“ (uneingeschränkt mit dem Rollstuhl nutzbar) ausgeführt werden - diese sind dann auch für Elektro-Rollstühle geeignet.
- die Bäder sind allesamt auf Grundlage des „R-Standards“ geplant. Damit ist gewährleistet, dass alle BewohnerInnen auch bei eingeschränkter Mobilität ihren Alltag bewältigen können.
- jede Wohnung verfügt über einen unbeheizten Wintergarten, der Richtung Südosten zum Hof orientiert ist. Dadurch lässt sich der Wohnraum, v.a. in den Sommer- und Übergangsmonaten erweitern. Über den Wintergarten werden die Wohnungen betreten - er dient somit auch als Windfang.
- jede Wohnung verfügt über einen Abstellraum, der in der Remise gegenüber dem Wohnhaus liegt. Er kann nicht nur zur Aufbewahrung von Dingen genutzt werden, sondern wird durch die Lage am Hof zur „Basisstation“ für viele Tätigkeiten des Alltags.

Zusätzliche Einrichtungen

Neben der eigenen Wohnung stehen Ihnen zusätzliche Räume zur Verfügung, die das Leben im Alter unterstützen und der nachbarschaftlichen Gemeinschaft dienen:

- Gemeinschaftsraum mit Terrasse. Für lauschige Abende bei einem Glas Wein, zum Schmökern in der Zeitung, für gemeinsame Koch-Events und vieles mehr.
- Gäste-Appartement, wenn Sie Besuch unterbringen möchten.
- Pflege-Bad, falls Sie für die Körperpflege auf zusätzliche Hilfe angewiesen sind. Im Pflegebad stehen auch Waschmaschinen und Trockner zur gemeinschaftlichen Nutzung zur Verfügung, damit Sie Ihre Wäscheständer nicht in der eigenen Wohnung haben müssen.

Bei Pflegebedürftigkeit

Das Projekt «AM UFERTAL» ist nicht als betreutes Wohnen angelegt, d.h. die 9Bürger eG bietet selbst keine Betreuungs- oder Pflegedienst-Leistungen an.

Dennoch ist unser Ziel, dass Sie so lange in Ihrer Wohnung leben können, wie Sie sich das wünschen. Durch die baulichen Voraussetzungen und das Leben in der Gemeinschaft ist dafür eine gute Grundlage geboten. Bei Bedarf von zusätzlicher Unterstützung stehen in Neunburg vorm Wald zwei Anbieter für ambulante Pflegedienstleistungen bereit:

- die Caritas-Sozialstation
(www.caritas-sad.de)
- das Refugium Neunburg
(www.refugium-neunburg.de)

Wir sind in Verbindung zu beiden Anbietern. Auf Wunsch stellen wir den Kontakt für Sie her.

Vor Bezug werden wir einen gemeinsamen Info-Abend organisieren, bei dem Sie die Caritas-Sozialstation und das Refugium Neunburg näher kennenlernen können.

Niedrige Mieten mit Einkommensgrenzen

Menschen mit einem Brutto-Jahres-Einkommen (auch Rente) unter € 41.600 (1-Personen-Haushalte) bzw. €62.900 (2-Personen-Haushalte) können zu deutlich reduzierten Konditionen in AM UFERTAL wohnen. Sie haben Anspruch auf Einkommensorientierte Förderung (EOF) nach dem Bayerischen Wohnraumförderungsgesetz. Ca. 40% der Wohnungen sind als solche geförderte Wohnungen geplant.

Die Genossenschaft erhält dadurch finanzielle Unterstützung bei der Errichtung von Wohnungen, darf diese aber nur vergünstigt an BewohnerInnen vergeben, die einen entsprechenden Berechtigungsschein vorweisen. Die Berechtigungsscheine müssen beim zuständigen Landratsamt des aktuellen Wohnsitzes beantragt werden.

Im Anhang finden Sie eine Tabelle mit den aktuellen Einkommensgrenzen.

Mehr Informationen erhalten Sie auf der Homepage des Bayer Bauministeriums (www.stmb.bayern.de/wohnen/foerderung/mietwohnungenp) oder bei Ihrem zuständigen Landratsamt.

Termine

Folgende Meilensteine haben zum Projekt Am Ufertal geführt:

- Gründung Genossenschaft: Dezember 2018
- Architektur-Wettbewerb: Juni 2019
- Baugenehmigung: Mai 2021
- Baubeginn: November 2021
- Bezug: ab sofort

Konditionen

Als Wohnungsbaugenossenschaft wirtschaften wir nach dem Kostenmiet-Prinzip. Das bedeutet: nur diejenigen Kosten, die für die Errichtung und Bewirtschaftung der Wohnungen entstehen, müssen über das Nutzungsentgelt wieder refinanziert werden. Als Mitglied der 9Bürger eG haben Sie das Recht und die Möglichkeit auf der jährlichen Mitgliederversammlung über wichtige Grundsatz-Entscheidungen mitzubestimmen.

Geschäftsanteile

Das Eigenkapital für die Projektfinanzierung wird über die Zeichnung von Geschäftsanteilen durch die Mitglieder und zukünftigen BewohnerInnen aufgebracht. Bei Abschluss eines Vorvertrages verpflichten Sie sich zur Übernahme von wohnungsbezogenen Geschäftsanteilen und investieren damit selbst in ein langfristig sicheres Zuhause in «AM UFERTAL».

Durch Beschluss der Mitgliederversammlung vom 11.05.2019 wurde die Höhe der zu zeichnenden Geschäftsanteile festgelegt:

- für frei-finanzierte Wohnungen: 850,00€/ qm Wohnfläche
- für geförderte Wohnungen: 750,00€/ qm Wohnfläche

Nach Auszug aus einer Wohnung erhalten Sie Ihr Geschäftsguthaben zurück. Die Geschäftsanteile sind vererbbar.

Freiwillige Anteile

Durch die Zeichnung von weiteren (freiwilligen) Geschäftsanteilen gemäß § 17 (5) der Satzung können Sie die Finanzierung des Projektes zusätzlich unterstützen.

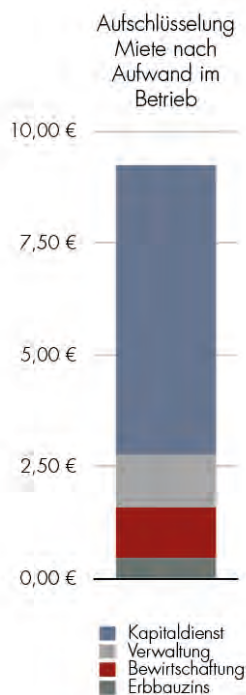
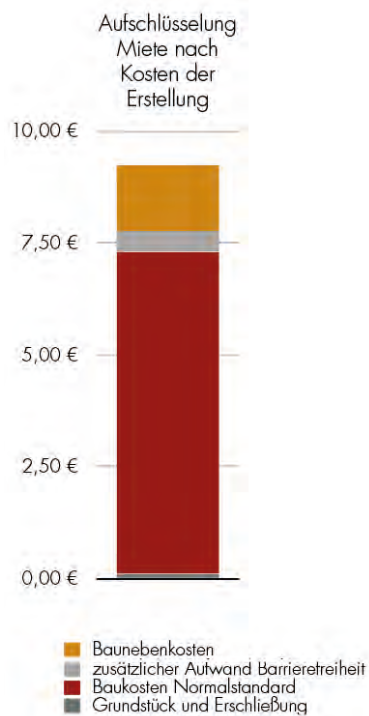
Auf freiwillige Anteile werden aus dem Geschäftsgewinn Dividenden ausgeschüttet. Wir kalkulieren mit einer Rendite von 2,5% – allerdings ist die Ausschüttung von Dividenden erst möglich, wenn die Genossenschaft Gewinne erwirtschaftet, also nach Bezug der Wohnungen.

Nutzungsentgelt (=Miete)

Von allen BewohnerInnen wird ein Nutzungsentgelt erhoben. Diese belaufen sich auf folgende Beträge:

- für frei-finanzierte Wohnungen: 9,20€/ qm Wohnfläche/ Monat
- für geförderte Wohnungen*: 6,80€/ qm Wohnfläche/ Monat

Der folgenden Aufstellung können Sie die Zusammensetzung des Nutzungsentgeltes für eine frei-finanzierte Wohnung entnehmen, aufgeschlüsselt nach Kosten der Erstellung bzw. Aufwendungen im Betrieb.



* in den Einkommensstufen 1 bzw. 2 erhalten Sie einen individuellen Zuschuss zur Miete i.H.v 2,00€ bzw. 1,00€/ qm Wohnfläche.

Tabelle mit den Einkommensstufen siehe Anhang.

weitere Kosten

Zur Finanzierung der Gemeinschaftseinrichtungen wird eine Umlage erhoben:

- 0,70€/ qm Wohnfläche/ Monat

Die Gebühr für einen überdachten PKW-Stellplatz beträgt:

- 40,00€/ Monat

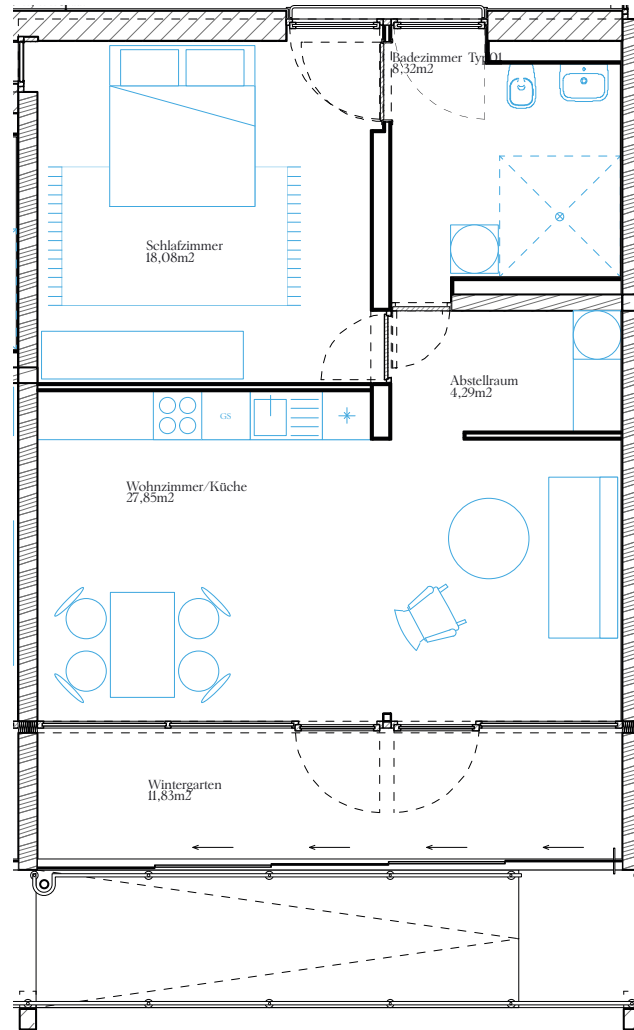
Katalog Wohnungen

Im folgenden Katalog können Sie die freien Wohnungen (Stand Mai 2023) und die entsprechenden Kosten (Geschäftsanteile/ Nutzungsentelt/ Umlage) einsehen.



Wohnung 1.5 (frei finanziert)

1. Obergeschoss



M 1-100



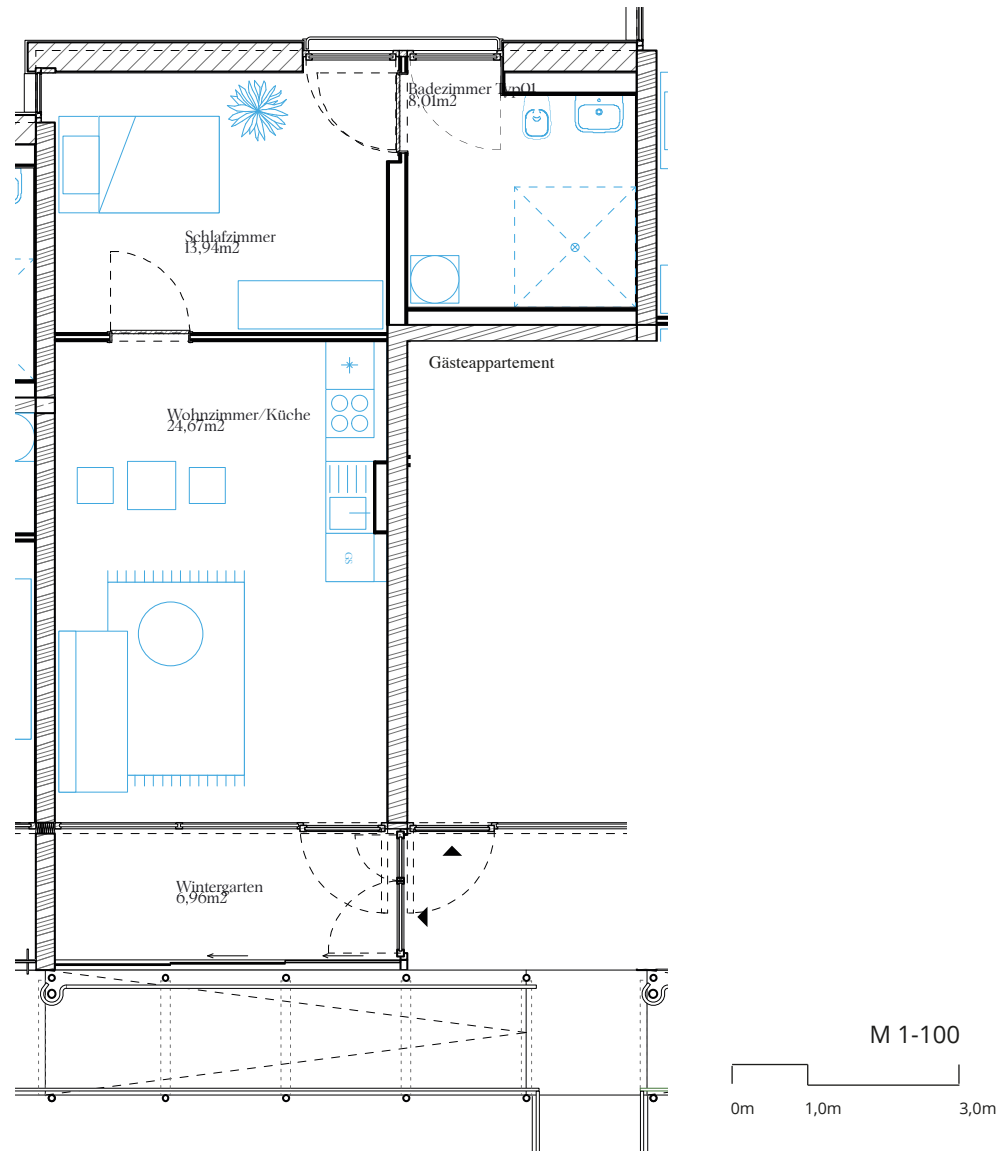
Anzahl Zimmer	Größe	zu zeichnende Geschäftsanteile	Nutzungsentgelt*	Umlage Gemeinschaftsräume	minimale Belegung	R-Standard möglich? (uneingeschränkt mit dem Rollstuhl nutzbar)
2	64,0 m ²	als frei-finanzierte Wohnung 54.500,00 €	589,00 €	44,80 €	-	Ja

* zum Nutzungsentgelt (entspricht Netto-Kalt-Miete):

Als Baugenossenschaft wirtschaften wir nach dem Kosten-Miete-Prinzip, d.h. nur die tatsächlich anfallenden Kosten müssen über das Nutzungsentgelt refinanziert werden. Daher sind die Angaben zum Nutzungsentgelt unverbindlich - sie entsprechen den aktuellen Wirtschaftlichkeits-Berechnungen. Bei EOF-geförderten Wohnungen gilt: je nach Einkommen kann sich durch eine individuelle Förderung die Miete weiter reduzieren.

Wohnung 1.7 (frei finanziert)

1. Obergeschoss



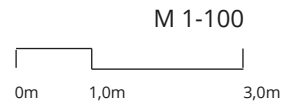
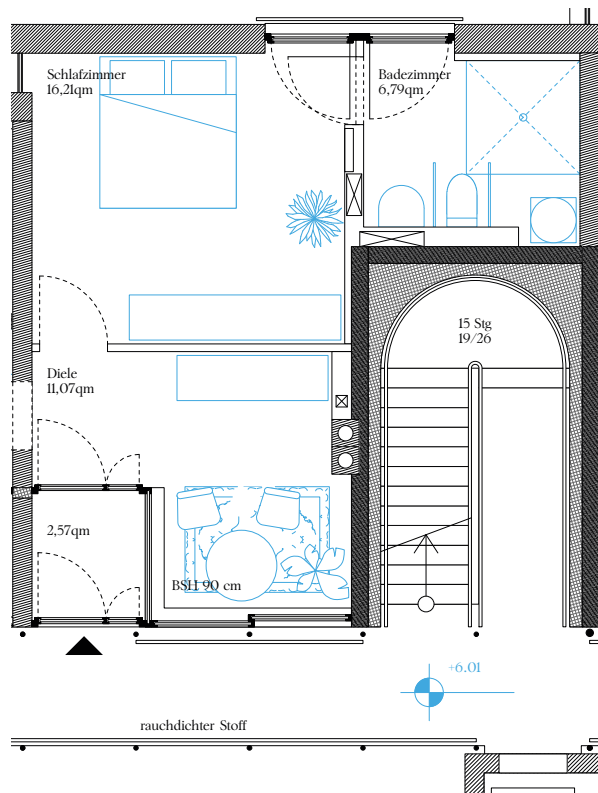
Anzahl Zimmer	Größe	zu zeichnende Geschäftsanteile	Nutzungsentgelt*	Umlage Gemeinschaftsräume	minimale Belegung	R-Standard möglich? (uneingeschränkt mit dem Rollstuhl nutzbar)
2	50,3 m ²	als frei-finanzierte Wohnung 43.000,00 €	463,00 €	35,30 €	-	Ja

* zum Nutzungsentgelt (entspricht Netto-Kalt-Miete):

Als Baugenossenschaft wirtschaften wir nach dem Kosten-Miete-Prinzip, d.h. nur die tatsächlich anfallenden Kosten müssen über das Nutzungsentgelt refinanziert werden. Daher sind die Angaben zum Nutzungsentgelt unverbindlich - sie entsprechen den aktuellen Wirtschaftlichkeits-Berechnungen. Bei EOF-geförderten Wohnungen gilt: je nach Einkommen kann sich durch eine individuelle Förderung die Miete weiter reduzieren.

Wohnungen 2.2 (gefördert)

2. Obergeschoss

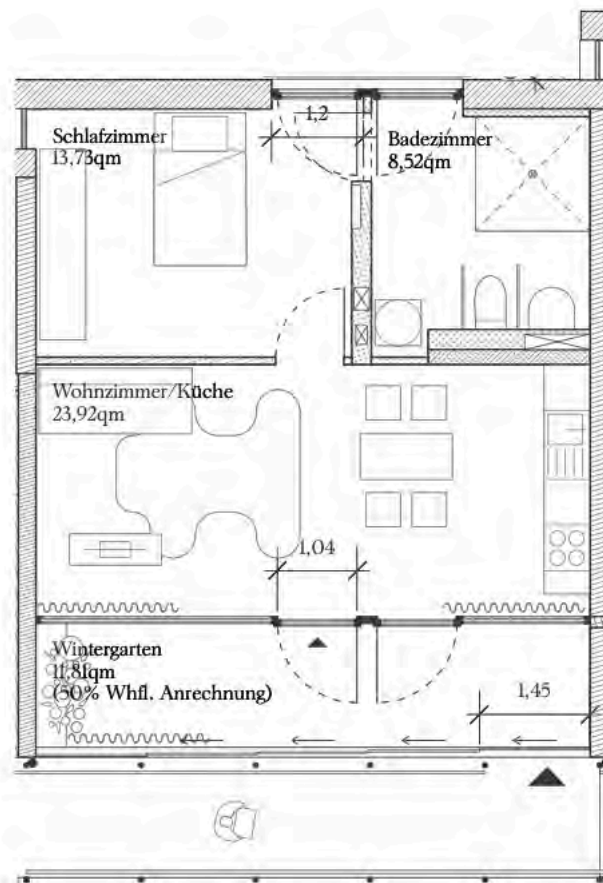


Whg.	Größe	zu zeichnende Geschäftsanteile	Nutzungsentgelt*	Umlage Gemeinschaftsräume	minimale Belegung	R-Standard möglich?
2.2	35,3 m ²	26.500,00 €	241,00 €	24,80 €	1 Pers.	-

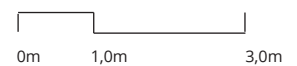
* zum Nutzungsentgelt (entspricht Netto-Kalt-Miete):

Als Baugenossenschaft wirtschaften wir nach dem Kosten-Miete-Prinzip, d.h. nur die tatsächlich anfallenden Kosten müssen über das Nutzungsentgelt refinanziert werden. Bei EOF-geförderten Wohnungen gilt: je nach Einkommen kann sich durch eine individuelle Förderung die Miete weiter reduzieren.

Wohnung 2.3 (frei finanziert) 2. Obergeschoss



M 1-100

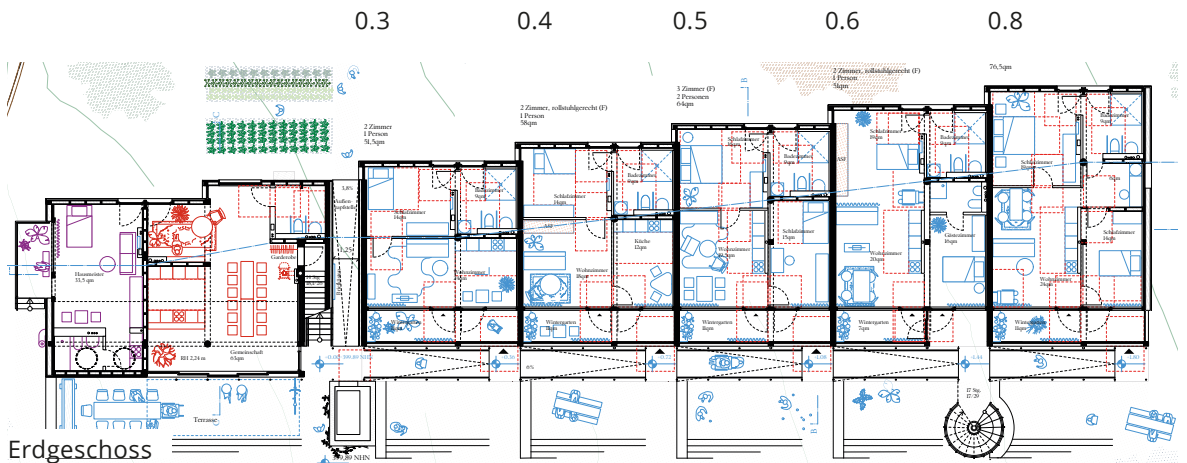
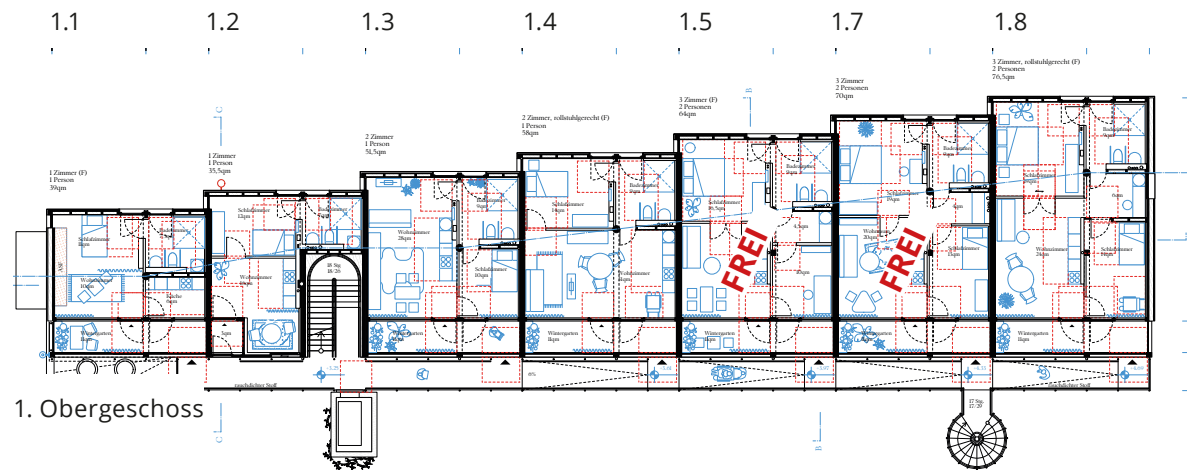
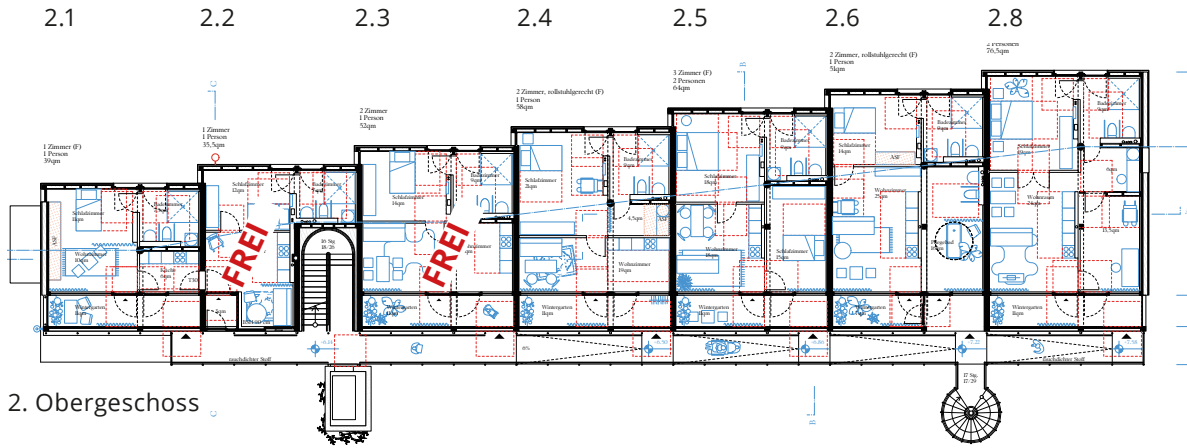


Anzahl Zimmer	Größe	zu zeichnende Geschäftsanteile	Nutzungsentgelt*	Umlage Gemeinschaftsräume	minimale Belegung	R-Standard möglich? (uneingeschränkt mit dem Rollstuhl nutzbar)
2.	52,0 m ²	als frei-finanzierte Wohnung 44.500,00 €	479,00 €	36,40 €	-	Ja (für 1 Person)

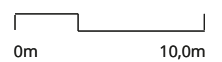
* zum Nutzungsentgelt (entspricht Netto-Kalt-Miete):

Als Baugenossenschaft wirtschaften wir nach dem Kosten-Miete-Prinzip, d.h. nur die tatsächlich anfallenden Kosten müssen über das Nutzungsentgelt refinanziert werden. Daher sind die Angaben zum Nutzungsentgelt unverbindlich - sie entsprechen den aktuellen Wirtschaftlichkeits-Berechnungen. Bei EOF-geförderten Wohnungen gilt: je nach Einkommen kann sich durch eine individuelle Förderung die Miete weiter reduzieren.

Übersicht Wohnungen



M 1-400



Stand August 2023

Anhang - Tabelle Einkommensstufen EOF

Die folgende Tabelle dient zur Abschätzung, ob Sie die Voraussetzung für einen Wohnberechtigungsschein erfüllen.

Eine detaillierte und verbindliche Auskunft erhalten Sie bei der entsprechenden Förderstelle Ihres Landratsamtes.

Am Landratsamt Schwandorf ist dafür zuständig:
Wohnraumförderung, Tel. 09431/471431

Haushaltsgröße	Einkommensgrenze (in Euro)	Entspricht einem Bruttoeinkommen von etwa jährlich* (in Euro)
1-Personen Haushalt	28.300	41.600
2-Personen Haushalt	43.200	62.900
Freibeträge (in Euro)		
Für jede Person mit Schwerbehinderung (ab Grad der Behinderung von 50)	4.000	

Altersgerecht Wohnen
AM UFERTAL

Wir freuen uns auf Ihre Anfrage. Kontaktieren Sie uns!

9BÜRGER eG
Wohnungsbaugenossenschaft

Vorstand:
Marianne Deml
Alois Wild
Markus Sowa

Aufsichtsratsvorsitzender:
Martin Birner
(1. Bürgermeister Neunburg v.W.)

Genossenschaftsregister:
Amtsgericht Amberg Nr. 109

web: www.9buerger.de
mail: kontakt@9buerger.de
Tel: 0174 - 3125 772
(Markus Sowa)