

wohnent

ErBa-Bebauung Planstand Juni 2019

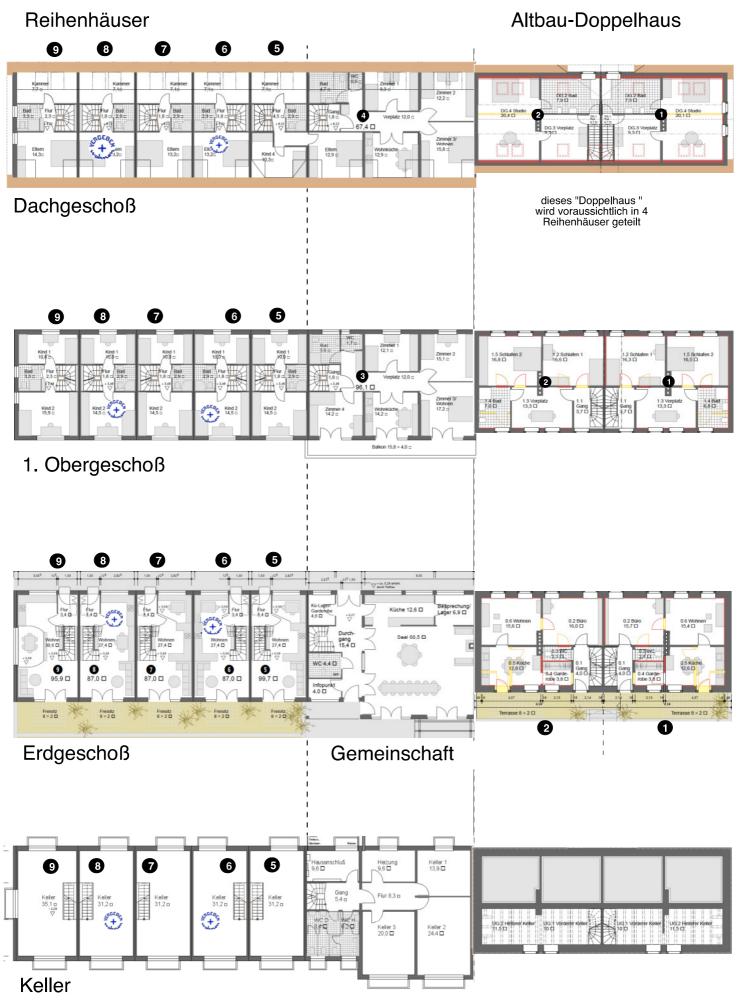
Altbau Haus 5 - 2 Qoppelhaushälften oder 4 Reihenhäuser



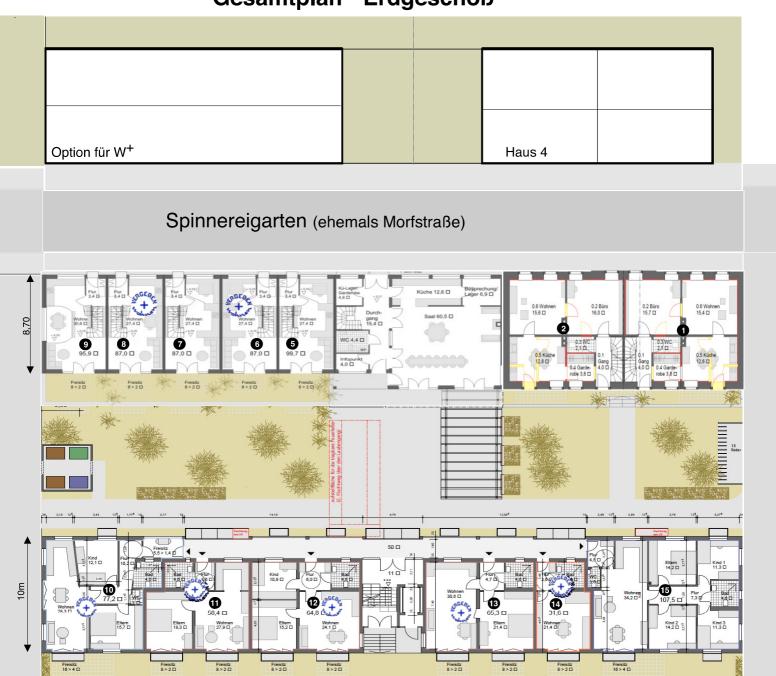
Gemeinschaftsraum

Durchgang

Bebauung an der Straße · Grundrisse



Gesamtplan · Erdgeschoß



Hinweise zu den Plänen:

was Bestand

Die hier vorliegenden Pläne sind stark verkleinert, um die Gesamtsituation und die Lage einzelner Wohnungen übersichtlich darzustellen. Wer sich für einzelne Wohnungen interessiert, kann gerne für diese Wohnung größere Pläne erhalten (Anfragen bitte Email an: tk@theokeller.de)

1943.79

Bebauung am Kanal · Grundrisse



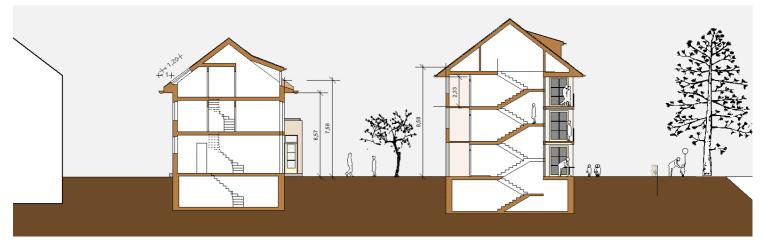
Geplante Bebauung am Kanal · Ansichten · Schnitte



Haus am Kanal · Ansicht v. Süden



Haus am Kanal · Ansicht Garten / Hofseite



Schnitte

Reihenhäuser

· Haus am Kanal



Ansicht v. Osten **Schnitt**

Reihenhaus

Ansicht v.Westen

Haus am Kanal

Ansicht v. Osten

	List	ste W+-Wohnungen					Berücksichtigung Lagegunst in %								8,87 ∈	600 ∈	Ansätze: / □/ mon	2,50 €	60,00 ∈			
	Whgs- größe innen	Balkon /Terr. 25%	Whgs- größe ges.	Lage	im Haus	barrierefrei	WG-fähig	Keller	Randlage Gie- belbelicht	Keller	Gartenanteil	kein Balkon	Dachschrägen	Größenfakt s. Tabelle umt.	barrierefrei	Ausstattung Cluster	Quersumme = Faktor	Nut- zungs- entgelt ange- paßt	Einlage ca. €	Miete kalt ca. €	mit Nk ca. € /m2 /mon	mit Stpl.
1	148 m2	2 m2	150 m2	Altbau	- DG			eig.	2	-5	5			-8			=-6,0%	8,34	90.120	1.236	1.611	1.671
2	150 m2	2 m2	152 m2		<u>B</u>			eig.		-5	5			-8			=-8,0%	8,16	91.200	1.224	1.604	1.664
3	92 m2	4 m2	96 m2	3	1.OG		4	Anteil		2	5			-2			=5,0%	9,31	57.660	858	1.098	1.158
4	67 m2	0 m2	67 m2		2.OG		å	Anteil		2	5	-5					=2,0%	9,05	40.440	610	778	838
5	98 m2	2 m2	100 m2	Reihenhaus	EG-DG			eig.		5	4						=9,0%	9,67	59.820	945	1.194	1.254
6	85 m2	2 m2	87 m2					eig.		5	4						=9,0%	9,67	52.200	822	1.039	1.099
7	85 m2	2 m2	87 m2					eig.		5	4						=9,0%	9,67	52.200	822	1.039	1.099
8	85 m2	2 m2	87 m2					eig.		5	4						=9,0%	9,67	52.200	822	1.039	1.099
9	94 m2	2 m2	96 m2					eig.	4	5	4						=13,0%	10,02	57.540	941	1.181	1.241
10	73 m2	4 m2	77 m2	am Kanal	EG	۵	4	Anteil	4		4				2		=10,0%	9,76	46.320	714	907	967
11	54 m2	4 m2	58 m2			6		Anteil			4			2	2		=8,0%	9,58	35.040	521	667	727
12	61 m2	4 m2	65 m2			6	4	Anteil			4			2	2		=8,0%	9,58	38.880	582	744	804
13	61 m2	4 m2	65 m2			4		Anteil			4			2	2		=8,0%	9,58	39.180	587	750	810
14	30 m2	2 m2	32 m2			4	4	Anteil			4			6	2		=12,0%	9,93	18.960	294	373	433
15	104 m2	4 m2	108 m2			4	4	Anteil	4		4			-4	2		=6,0%	9,40	64.500	973	1.242	1.302
16	73 m2		73 m2	am Kanal	1.06	8	4	Anteil	4					2	2		=8,0%	9,58	43.920	701	884	944
17	54 m2		54 m2			6		Anteil				-5		4	2		=1,0%	8,96	32.640	487	623	683
18	61 m2	1 m2	62 m2			6	4	Anteil						2	2		=4,0%	9,22	37.200	561	716	776
19	48 m2	1 m2	49 m2			45		Anteil						4	2		=6,0%	9,40	29.220	447	568	628
20	42 m2		42 m2			8		Anteil			_	-5		6	2		=3,0%	9,14	25.440	387	493	553
21	104 m2		104 m2			4	4	Anteil	4			-5		-2	2		=-1,0%	8,78	62.100	909	1.168	1.228
22	73 m2	2 m2	75 m2	am Kanal	2.0G	6	4	Anteil	4					2	2		=8,0%	9,58	44.820	701	888	948
23	54 m2		54 m2			8		Anteil	Ė			-5		4	2		=1,0%	8,96	32.640	487	623	683
24	59 m2	1 m2	60 m2			8	4	Anteil						2	2		=4,0%	9,22	36.000	542	692	752
25	48 m2	1 m2	49 m2			6		Anteil						4	2		=6,0%	9,40	29.220	447	568	628
26	42 m2		42 m2			6	4	Anteil				-5	Ę	-2	2		=-5,0%	8,43	25.440	357	463	523
27	104 m2		104 m2			6	4	Anteil	4			-5	duzie	-2	2		=-1,0%	8,78	62.100	909	1.168	1.228
28.1	26 m2	0,6	26 m2			6	4	Anteil	1			J	Flächen wurden ggf. in Grundrissen reduziert	-2	2		=1,0%	8,96	15.660	228	294	354
28.2	28 m2	0,6	33 m2	am Kanal 3.0G	3.06	6	4	Anteil	1				Irisse	-2	2		=1,0%	8,96	20.040	251	334	
28.3	25 m2	0,6	26 m2			6	4	Anteil	1				unu	-2	2		=1,0%	8,96	15.360	224	288	ohne Stell-
28.4	27 m2	0,6	28 m2			6	4	Anteil	1	-	Ë		2		=3,0%	9,14	16.800	250	320	plät- ze		
G2.2	22 m2	5,0	22 m2			-		AIRGII	Ė				n ggf		2		=2,0%	9,05	13.080	197	252	
G2.2	22 m2		22 m2			-					_		urdei		2		=2,0%	9,05	13.020	196	251	
G2.4	22 m2		22 m2										en w		2		=2,0%	9,05	12.960	195	249	
G2.4 G2.5	33 m2		33 m2			- 6	4	Anteil	2				lach	-2	2		=2,0%	9,05	20.040	302	386	
u2.5	2.253 m2		2.307 m2				-	Anten	_		÷		ш.	-2				9,00	1.383.960	20.731	300	
ø	64 m2		66 m2						1	77	Tr	178	X			R			1.383.960	20.731		
_	Innen- fläche		mit Balkon	1						71												
	ohne die Gemein- schaftsfl.		Einnahmen kalt						Schlüssel für Wohnungsgröße in + / - %							Einnahmen kalt						
	im Vorder- haus und	Dei	bei 9,00 € ohne Lagegunst 20.759 €					<30 <45 <60 <75 <90 <105 <120 <140 <160						bei 8,87 € mit La ğ legunst 20.731 €								

Mit dieser Liste werden die Wohnungen bewertet nach Größe, Lage und einigen sonstigen Faktoren. Damit kann der Nutzer die gesamten Kosten, die auf ihn zukommen werden, einschätzen. Indiv. Mehr- oder Minderzahlungen bei den Einlagen können diese Werte verändern. Die Werte sind alle vorläufig, ebenso die Grundmiete und die angesetzten Nebenkosten. Unter Nr. 28 sind WG-Zimmer, ab G.2.2. sind vermietbare Arbeitszimmer o. dgl. Mietpreis wie sonst.

Bereits vergebene Wohnungen sind blau markiert.





Staffelung wohnungsbezogener Pflichtanteile

Einlage pro m2	Aufschlag zum Nutzungsentgelt	Abschlag zum Nutzungsentgelt
0	1,00	
100	0,83	
200	0,67	
300	0,50	
400 ▶	0,33	
500	0,17	
600	0,00	0,00
700		-0,17
800		-0,33
900		-0,50
1.000		-0,67
1.100		-0,83
1.200		-1,00
1.300		-1,17
1.400	•	-1,33
1.500		-1,50
1.600		-1,67
1.700		-1,83
1.800		-2,00
1.900		-2,17
2.000		-2,33

Der Genosse oder die Genossin bestimmt über die Höhe seiner Pflichteinlagen die Höhe seines Nutzungsentgeltes (Genossen bezahlen ja keine "Miete" sondern das sog. "Nutzungsentgelt")

Bei der Einlage von 600€ pro Quadratmeter gibt es keine Auf- oder Abschläge.

Kann der Nutzer mehr einbringen z.B. 1.000€ pro Quadratmeter erhält er für die mehr eingezahlten 400€ steuerfrei 2% Abschlag pro Jahr. Das vermindert seinen den Quadratmeterpreis um 67Cent.

Kann der Nutzer nur z.B. 300€ an Pflichtanteilen einbringen, bezahlt er für die "geborgten" 300€ ebenfalls 2% Zins / pro Jahr – das macht It. Liste einen Zuschlag in Höhe von 0,50€/ Qudratmeter.

zugrundeliegender Zins: 2% / pro Jahr

Hinweise:

• Dieser wohnungsbezogene Anteil kann auch ggf. von der KFW-Bank bzw. der L-Bank finanziert werden. Es ist etwas bürokratischer Aufwand, aber er lohnt sich.

Wenn man sich mit seinen Einkünften unter den Bemessungsgrenzen bewegt, kann man hier einen genau auf diese Anforderung zugeschnittenen Kredit bis max 50.000€ mit ca. 1% Verzinsung bekommen. Eine Sicherheit für die Bank ist dazu nicht groß erforderlich, weil die Sicherheit in der Genossenschaft liegt. Das Geld steckt sicher im Haus.

• Wohnungen unter 90m² können z.B. für eine 4-köpfige Familie staatlich gefördert werden, wenn das Einkommen der Familie 66.700€ pro Jahr nicht übersteigt. Diese Werte werden publiziert, Politiker berichten öffentlich davon, in der sog. blauen Broschüre steht das. Leider sind wir bis jetzt noch nicht durchgestoßen, wie man diese Förderung wirklich bekommt. Wir werden zum Landratsamt geschickt, das schickt uns zur L-Bank. Dort behaupten sie, daß man für die Förderung sozialhilfeberechtigt sein müsse. Das stimmt aber nicht, das ist eine andere Spur.

Stand: 5.6.2019



Zu den Stellplätzen: W+ muß pro Wohnung einen Stellplatz in der Hochgarage für je 18.000€ (Incl.Gebühren) kaufen. Das ist ordentlich Geld; mehr als anteilig pro Wohnung das Grundstück kostet! Es gibt mehrere Möglichkeiten damit umzugehen:

A: Der Nutzer mietet den Stellplatz von W+zu ca. 60€/ Monat.

18.000€ - bei 2% Zins und 2[°]% Tilgung sind das pro Jahr 720€. Pro Monat macht das 60€ Monat Stellplatzmiete. Darauf kommen noch ein paar € Verwaltung + Wartung darauf.

B: Der Nutzer bezahlt 25% des Stellplatzes = 4.500€. Damit reduziert sich die Miete auf ca 45€.

C: Der Nutzer erhöht, wenn er kann, seine freiwilligen Einlagen um 18.000€ gezielt für den Stellplatz. W+ werden damit diese Schulden - samt Schuldendienst - genommen - jedenfalls für die Dauer der Einlage. Der Nutzer zahlt dann für die Dauer seines Wohnens keine Miete mehr für den Stellplatz - nur noch Wartung und Verwaltung.

<u>Unterm Strich:</u> für den Nutzer sind die 18.000€ mit 60€/Jahr= 4% gut + steuerfrei angelegt! Verwaltungstechnisch ist das ohne großen Aufwand zu bewerkstelligen. Kündigt der Nutzer, so gilt für diese Einlage dieselbe Regelung wie für alle freiwilligen Einlagen: die Auszahlung erfolgt nach zwei Kalenderjahren, wie seine wohnungsbezogenen Einlagen auch.

Für die Genossenschaft hat das die Konsequenz, daß die Tilgung dieser Stellplätze in die Zukunft verschoben wird. Das ist ganz ok. W+ will die Tilgung ohnehin strecken. Das ist möglich, weil W+ für diese Stellplätze keine Zinsen bezahlt - im Gegensatz zu "A".

Hinweise zum vorliegenden Planstand:

Die bisherigen Pläne (Planstand August, Juli, . . . 2018) waren im Maßstab 1:200 erstellt zur Erzielung einer Übereinkunft mit dem Liegenschaftsamt Wangen. Ohne diese Übereinkunft stellt das Liegenschaftsamt erst gar keinen Kaufvertrag auf.

D.h. diese Pläne wurden (abgesehen von kleinen Änderungen) Bestandteil des Kaufvertrages des Grundstücks mit der Stadt. Es wurden hier ja bereits äußerlich die Fassaden, die Dachform, die Hausbreiten und Haushöhen, die Größe und Anzahl der Gauben festgelegt. Unsere vorgestellten Balkone wurden zu unserem Entsetzen in diesem Verfahren leider abgelehnt; nicht mal Balkone mit einem halben Meter Auskragung konnten wir durchsetzen. Nur im Inneren der Gebäude haben wir nach dieser Festlegung noch einen gewissen Spielraum.

Jetzt sind in diesem Heft Verkleinerungen aus den im Febr. 2019 eingereichten Eingabeplänen im Maßstab 1:100 abgebildet. Sie sind genauer, was die Raumgrößen und Wohnungsgrößen angeht.

Die Flächen im Haus am Kanal DG sind anders aufgeteilt wie in früheren Entwürfen. Vorschläge der Gemeinschaftsgruppe wurden hier mal unverbindlich umgesetzt.

Der Gemeinschaftsanteil ist wieder kleiner geworden. Einige Flächen sind zur Vermietung vorgesehen. Es muß sich zeigen, was wir uns leisten können. Die Flächen sind flexibel nutzbar - als Gemeinschaftsfläche oder ggf. als zumietbare Büroflächen.

Der Keller ist genauer gefüllt mit div. Räumen und Fahrradstellplätzen. Fluchtwege sind konkretisiert.

Die grundsätzliche Entscheidung, ob das Gebäude in seiner Tragstruktur wesentlich in Stein/Beton oder in Holz gebaut werden soll, wurde gefällt. Die Entscheidung fiel auf Holz. Dafür gab es mehrere Gründe: es ist energiesparender, verspricht kürzere Bauzeiten, braucht keine Trocknungszeiten . . . Andere Baumaterialien sind noch nicht festgezurrt, aber die Richtung bestimmt. Vieles wird während der Werkplanung festgelegt.

Infos

Grundstück	wohnenPlus hat das Grundstück für die hier beschriebenen Baumaß- nahmen noch im Dezember 2018 von der Stadt Wangen gekauft und bereits mit Mitteln der Genossen und Genossinnen bezahlt.
Bank	Die Umweltbank aus Nürnberg wird finanzieren, was wir an Fremd- mitteln brauchen

Besuchen Sie uns auf unserer neuen informativen Internetseite unter:

www.wohnenpluswangen.de

Infotelefon: hier können Sie Auskünfte bekommen: G.S. 07522 - 20214

Email: Unter buero@wohnenpluswangen.de können Sie uns gerne ein

Email schicken.

