



Gemeinsam zuhause GENiAAL

Wir bauen das erste Generationen-Wohn-Projekt in Aalen!
Jetzt mitbauen- bald mitleben!



Wir begegnen uns
mit fürsorglichem Interesse.

Miteinander

Mehrwert

Länger aktiv und
gesund durch Gemeinschaft.

Wir lernen und
profitieren voneinander.

Jung & Alt

Nachhaltigkeit

Verantwortung für Mensch und
Natur übernehmen.

understood:
Hilf mir zu verstehen.



www.geniaal.info

Stand: 05.06.2023

WAS HEIßT "LEBEN IM MEHRGENERATIONEN-HAUS" HEUTE?

Der Wert von Vielfalt zeigt sich in vielen Bereichen: gemischte Altersstruktur, gemischte wirtschaftliche Verhältnisse, Eigentümer und Mieter, vielfältige Interessen. Durch die Projektgröße von 23 Wohneinheiten wird die Voraussetzung geschaffen, diese Vielfalt erreichen zu können. Die Hausgemeinschaft wird so aus genügend Personen bestehen, um anfallende Aufgaben abzudecken und vielfältige Interessengruppen zu bieten. Andererseits wird es eine trotzdem noch überschaubare Gruppe sein, in der direkte Kommunikation und gegenseitiges Kennenlernen und Kennen möglich ist.

WELCHE VORTEILE BIETET DAS LEBEN IN GEMEINSCHAFT?

Globale Vorteile von Vielfalt und Gemeinschaft sind die zahlreichen Talente und Stärken jedes einzelnen Menschen, die einen großen Pool an Ideen und Möglichkeiten bilden! Beispielhaft können genannt werden:

- ° die Verantwortung für Haus und Garten wird geteilt: jede und jeder kann sich nach den persönlichen Stärken und Vorlieben einbringen
- ° ungeliebte Routinearbeiten können in Gemeinschaft erledigt werden, was u.U. schneller geht und schöner ist (z.B. Kehrwoche, Gartenpflege... und hinterher essen alle gemeinsam)
- ° Begegnungen und Erfahrungen mit Menschen aller Altersgruppen werden selbstverständlich und erweitern den Erfahrungshorizont: das fördert das gegenseitige Verständnis der jeweiligen Bedürfnisse und Wünsche
- ° es ist für alle jeweils so viel Gemeinschaft möglich, wie gewünscht
- ° für alle ist jederzeit der Rückzug in die Privatwohnung möglich
- ° **Kinder** profitieren z.B., indem Spielkamerad_innen in unmittelbarer Nähe sind; kein Kind bleibt "Einzelkind", selbst ohne Geschwister; Schulwegs- oder Lerngruppen sind möglich
- ° **Erziehende** profitieren z.B. durch gemeinschaftlich nutzbare Spielzimmer, die die eigene Wohnung entlasten; durch kurzfristige Betreuungsmöglichkeiten in Not- oder Krankheitsfällen; durch Möglichkeiten für Babysitter, wenn sie Zeit für sich möchten
- ° **Erwachsene** mit und ohne Kinder profitieren von geteilter Verantwortung für Haus und Garten, was Freizeit und Feierabend entlastet; Freizeitpartner_innen für Hobbies und Interessen sind oft innerhalb der Hausgemeinschaft zu finden
- ° **ältere oder gehandicapte Menschen** profitieren durch verfügbare Hilfen im Alltag, außerdem hält die Auseinandersetzung mit jüngeren Menschen und v.a. Kindern geistig und körperlich fit

Der Phantasie und den Aktions-Möglichkeiten sind keine Grenzen gesetzt: maßgeblich ist allein der Wille der Menschen, sich einzubringen und mitzumachen, sich ansprechen zu lassen und die Gemeinschaft lebendig zu gestalten!

Welche Möglichkeiten gibt es, sich zu beteiligen?

Stand: 05.06.2023



1.: selbst genutzte Eigentumswohnung:

Sie werden Mitglied der Baugemeinschaft und beteiligen sich aktiv an der Gestaltung des Projektes (d.h. Gebäude, Gemeinschaftsbereiche, Leitgedanken: wie wollen wir das Leben im Projekt gemeinsam gestalten?...).

Beitrittsvoraussetzungen:

unverbindliche Teilnahme an drei Planungssitzungen,
Vorstellung der eigenen Motivation und Person(en) in der Gruppe,
Übernahme und Unterstützung der Leitgedanken des Projektes,
Antrag auf Beitritt zur Baugemeinschaft.

Nach Annahme des Antrags: Eintritt in die pro-Wohngenossenschaft eG (Zeichnung eines Genossenschaftsanteils von 500 € plus 150 € Eintrittsgeld; s. Satzung), notariell beglaubigter Beitritt zur Baugemeinschaft GENiAAL GbR mqH. Ablösung der für Ihre Wohneinheit schon vorfinanzierten Planungs- und Grundstückskosten. (s. Baugemeinschafts- und Geschäftsbesorgungsvertrag).

2.: eine Wohnung finanzieren und mit-planen,

bei Fertigstellung noch nicht selbst einziehen, sondern zunächst vermieten.

Beitrittsvoraussetzungen:

s.o., es gelten dieselben Regeln wie bei selbst genutzten Wohnungen.

Für die Belegung Ihrer Wohnung mit künftigen Mieter_innen gilt:

die Hausgemeinschaft hat ein Mitspracherecht, um sicherzustellen, dass die künftigen Bewohner_innen in die Hausgemeinschaft passen und sie gut ergänzen. Auf Wunsch können Sie der Hausgemeinschaft auch die Verantwortung für die Belegung übergeben.

3.: Mieten von privat finanzierten Wohnungen:

nach Fertigstellung des Projektes bewerben Sie sich bei den privaten Vermieter_innen und/oder der Hausgemeinschaft GENiAAL und durchlaufen ein Auswahlverfahren, in dem die Hausgemeinschaft Mitspracherecht hat: zukünftige Bewohner_innen sollten den Projektgedanken und die Leitgedanken mittragen und sich aktiv in die Hausgemeinschaft einbringen.

Für alle künftigen Bewohner_innen gilt:

bei der Ausgestaltung der Hausgemeinschaft sind alle gleich stimmberechtigt, egal, ob sie mieten oder in eigen genutzter Wohnung leben.

1) Habe ich schon mal etwas über das Thema
gemeinschaftliches/generationenübergreifendes Wohnen gehört?

Wenn Ja, was?

2) In welchem **Eigentumsverhältnis** möchte ich wohnen?

Eigentumswohnung, Mietwohnung, Genossenschaftswohnung?

Mich als Privatinvestor_in einbringen und vermieten?

3) Halte ich mich für gemeinschaftsfähig?

Will ich mehr **Nähe, Gemeinschaft, Verbindlichkeit** (neben meiner Individualität, meiner Persönlichkeit und meinem Privatleben)?

4) Kann ich mir vorstellen, mich an einer solchen Wohnform **aktiv zu beteiligen**?

Wenn ja, mit welchen Fähigkeiten / Kräften kann ich mich auch in die
Projektentwicklung einbringen?

5) **Welche Erwartungen** habe ich an solch eine Wohnform?

Besonders wichtig beim Thema Wohnen finde ich.....

6) Was wünsche ich mir von meinen **neuen Nachbarn**?

Was möchte ich mit ihnen gemeinsam tun/haben?

7) **Konstruktive Konfliktbewältigung** stelle ich mir folgendermaßen vor...

8) **Toleranz** bedeutet für mich.....

9) Kann ich auch NEIN Sagen?

10) Wie stehe ich zum **Teilen**

Von Räumen im Gemeinschaftsprojekt? z.B. Waschküche, Werkstatt,...?

Von Gebrauchsgegenständen? z.B. Waschmaschine, Werkzeug, Auto?

10) Habe ich **bestimmte Bedenken**, in so einem Wohnprojekt zu leben?

Wie können andere und ich diesen Bedenken begegnen?

Wie funktioniert die Finanzierung des Projektes?

Stand: 05.06.2023



Als Baugemeinschaft finanzieren die zukünftigen Eigentümer_innen das Projekt GENiAAL im Planungs- und Baufortschritt selbst.

Hierbei übernimmt jede Partie die Finanzierung ihres künftigen Wohneigentums anteilig am Gesamtvolumen. Die Gemeinschaftsräume gehören allen gemeinsam, sind im Gesamtpreis enthalten und werden so auch anteilig finanziert.

Die bisher angefallenen Kosten der Planungs- und Bauphase wurden von den Mitgliedern der Baugemeinschaft GENiAAL GbR mqH für die noch nicht belegten Wohnungen vorgestreckt und werden jeweils mit Beitritt von den neuen Mitgliedern abgelöst.

Weitere Einlagen auf das treuhänderisch geführte Projektkonto erfolgen anteilig nach Wohnungsgröße parallel zu Baufortschritt und Auftragsvergaben.

Der Bauantrag wurde im Dezember 2019 eingereicht und im Juli 2020 erfolgte die Baugenehmigung. Im November 2020 wurde die **Planungsgemeinschaft** durch den Abschluss der Planungen abgelöst und überführt in die **Baugemeinschaft GENiAAL GbR mit quotaler Haftung**. Diese erwarb den Bauplatz „Im Blümert 40“ von der Stadt Aalen. Damit einher geht die Abgeschlossenheits-Bescheinigung und Teilungserklärung, in der jede einzelne Wohnung mit allen zugehörigen Anteilen an gemeinschaftlich genutzten Flächen und gemeinsamem Eigentum definiert wird. Die sogenannten Teilgrundbücher zu jeder Wohneinheit sind im Grundbuch eingetragen. Jede Partie kann bei Bedarf ihr Teilgrundstück zur Finanzierung belasten.

Das Projekt GENiAAL steht kurz vor der Fertigstellung. Einzugstermine sind ab Ende Juni 2023 möglich.

Die aktuelle Kostenschätzung für die letzte noch freie Wohnung im EG beträgt ca. 430 000 €.

Hierin enthalten sind außer der eigentlichen Wohnung: ein dazugehöriger privater Kellerraum, zwei Fahrradstellplätze, ein TG-Stellplatz und auch die jeweiligen Anteile an den gemeinsam genutzten Außenflächen und den ca. 150 m² an Gemeinschaftsräumen.

Erwerbsnebenkosten sind nicht enthalten.

UNSERE VORSTELLUNG FÜR DIE ZUKUNFT IM PROJEKT:

in den **23 selbst mitgestalteten Wohneinheiten**, die alle über EINEN gemeinsamen Aufzug barrierefrei zugänglich sind, wohnen Familien mit Kindern, Parteien im mittleren Alter und Parteien "älteren Semesters" in verschiedenen Haushaltsgrößen.

Im Alltag finden **Begegnungen** auf den Zugangsflächen und in den gemeinschaftlich genutzten Räumlichkeiten statt. Bei Bedarf findet sich auf kurzem Weg leicht jemand zur Unterstützung oder einfach nur zu einem Schwätzchen.

Gemeinsame Aktivitäten können von jeder Person im Haus genutzt und auch angeboten werden, evtl. mit Ausstrahlung in die Nachbarschaft. Hier wären singen/musizieren, handwerken, basteln, Lesecafé, Filmabende, Spielenachmittage, Radfahren, Yoga..... nur einige Beispiele aus dem **unendlichen Möglichkeitenuniversum!**

Regelmäßig anfallende Aufgaben rund ums Haus und die Gemeinschaft werden in **Arbeitsgruppen** erledigt, in die sich jede und jeder nach den eigenen Fähigkeiten und Talenten einbringt. So wird die Belastung für alle reduziert, nicht zuletzt die finanzielle: was an Leistungen innerhalb der Hausgemeinschaft übernommen werden kann, muss nicht von außen "eingekauft" werden (z.B. Hausmeisterdienste, Gartenpflege,.....!?).

In regelmäßigen Treffen regelt die **Hausgemeinschaft** die alltäglichen Belange des Zusammenlebens und erarbeitet Lösungen für anfallende Fragen. Hierzu werden Möglichkeiten der Zusammenarbeit abgestimmt (Wer kann welche Kompetenzen einbringen und wer braucht was von wem?), Probleme angesprochen, Regeln verabredet und nach bestmöglichem Interessenausgleich gestrebt (Konsensprinzip).

DAS WOHNEN IM GENIAAL-HAUS:

jede Wohneinheit besteht aus einer abgeschlossenen, **privaten Wohnung mit Bad, Küche, Balkon/Terrasse**, ergänzt durch privaten Kellerraum und Tiefgaragenstellplatz.

Die **Gemeinschaftsräume** gehören allen Eigentümern gemeinsam: ein gemeinsamer Aufzug sowie Treppenhäuser und Laubengänge, Fahrradkeller, Waschküche/Trockenraum, Werkstatt, Gartenbereiche, sowie große und kleinere Gemeinschaftsräume, in denen auch mal Gäste übernachten können. Sie dürfen von allen in der Hausgemeinschaft für vielerlei Aktivitäten (gemeinschaftlich, aber auch privat) genutzt werden. So können die privaten Wohnungen räumlich entlastet und sparsamer konzipiert werden, außerdem kann sich eine lebendige und aktive Hausgemeinschaft bilden.

Für alle gilt: es ist so viel Gemeinschaft oder Privatheit möglich, wie gewünscht!

UNSERE HOMEPAGE:

www.geniaal.info

hier finden Sie die aktuellen Termine und haben die Möglichkeit, Kontakt mit uns aufzunehmen

Unsere vier zentralen Leitgedanken sind:

Miteinander leben

Wir wollen in gegenseitiger Wertschätzung und fürsorglichem Interesse füreinander da sein. Auf der Basis von Vertrauen und freundschaftlicher Nähe wollen wir gute nachbarschaftliche Beziehungen pflegen.

Unsere Gemeinschaft möchte intern und nach außen offen und tolerant sein.

Wir wollen uns respektvoll und ehrlich auseinandersetzen – aufeinander zugehen, miteinander reden und dem Anderen zuhören.

Die Hausgemeinschaft unterstützt und hilft sich gegenseitig im Alltag – je nach persönlichen Möglichkeiten und auf freiwilliger Basis.

Mehrwert durch Gemeinschaft

Zusammen ist man weniger allein. Wir wollen „Freundschaft in Hausschuhen“ pflegen und uns in einem guten sozialen Netz aufgehoben fühlen. So können wir länger aktiv und gesund bleiben.

Wir wollen für unser Haus selbst Verantwortung übernehmen mit dem Ziel, Aufgaben gemeinschaftlich durchzuführen und die laufenden Kosten niedrig zu halten.

Wir wollen Kontakte im Quartier fördern und eine lebendige Nachbarschaft entwickeln.

Jung und Alt

Wir leben in einer Generationen übergreifenden Gemeinschaft, die ein solches Zusammenleben als zukunftsweisendes Modell versteht.

Alt und Jung lernen voneinander und profitieren von den jeweiligen Erfahrungen und Lebenswirklichkeiten der verschiedenen Altersgruppen.

Nachhaltigkeit

Wir pflegen einen verantwortungsvollen Umgang mit Mensch und Natur.

Ökologisches Bewusstsein prägt unsere Projektplanung (Baustoff Holz für Außenwände, Erdwärmepumpe, PV-Anlage, Gründach, Garten)

Durch gemeinschaftliche Wohnflächen (Gemeinschaftsraum mit Küche, Kinderspielzimmer, Waschküche, Werkstatt) brauchen wir weniger individuellen Raum.

Die gemeinsame Nutzung von Geräten, Werkzeug und Carsharing schont Umwelt und Geldbeutel.

„Alles wirkliche Leben ist Begegnung.“

Martin Buber

„Wenn Du schnell gehen willst, dann gehe alleine.

Wenn Du weit gehen willst, dann ist es besser, mit anderen zusammen zu gehen.“

Afrikanische Weisheit

AKTUELLER PROJEKTSTAND:

Baugemeinschaft mit Platz für weitere Mitglieder: eine Wohnung ist noch nicht belegt und wartet auf SIE! Ca. 76 m², 3,5 Zimmer, Balkon, Kellerabteil, Fahrradstellplätze, TG-Stellplatz.

ZIEL DER BAUGEMEINSCHAFT:

Erstellen der Gebäude „Im Blümert 40, 73431 Aalen“ und Einzug der Gemeinschaftsmitglieder in ihre jeweiligen Wohnungen.

Umsetzen der Ziele und Visionen vom GENiAALen Leben in lebendiger Nachbarschaft mit gemeinsamen Aktivitäten, gegenseitiger Anteilnahme....

Weitergabe der eigenen Erfahrungen an Gruppen, die sich auch für diese zukunftsweisende Wohnform entscheiden möchten.

DIE ROLLE DER 'PRO' IM PROJEKT GENiAAL:

www.pro-wohngenossenschaft.de

Die pro... ist unsere kompetente Partnerin, die sich schon seit 1999 mit der Planung, Realisierung und Begleitung von Mehrgenerationen-Wohnprojekten beschäftigt und aus inzwischen 18 Projekten in ganz Baden-Württemberg besteht.

Die pro... ist KEIN Bauträger, sie baut keine großen Häuser und verkauft anschließend einzelne Wohnungen, sondern sie ist von der Baugemeinschaft GENiAAL beauftragt, das Projekt zu beraten und zu begleiten, um eine möglichst reibungslose/ flüssige Realisierung bewerkstelligen zu können (s. Geschäftsbesorgungsvertrag). Außerdem beteiligt sie sich als künftige Miteigentümerin am Projekt GENiAAL. Sie übernimmt und finanziert 10-15% der gesamten Wohnfläche in Form von genossenschaftseigenen Mietwohnungen.

Akteure sind alle Mitglieder der Baugemeinschaft.