

# Haus der Begegnung Kirchanschöring





## Hans-Jörg Birner

Erster Bürgermeister  
der Gemeinde Kirchanschöring

Dipl.-Ing. (FH)  
Prozess-, Steuer- und Regelungstechnik

- Vorsitzender der ILE „Waginger See – Rupertiwinkel“
- Stellv. Vorsitzender LAG LEADER „Traun – Alz – Salzach“
- Sprecher der Ökomodellregion „Waginger See – Rupertiwinkel“
- Vorsitzender des Zweckverbandes Achengruppe (Wasserversorgung)

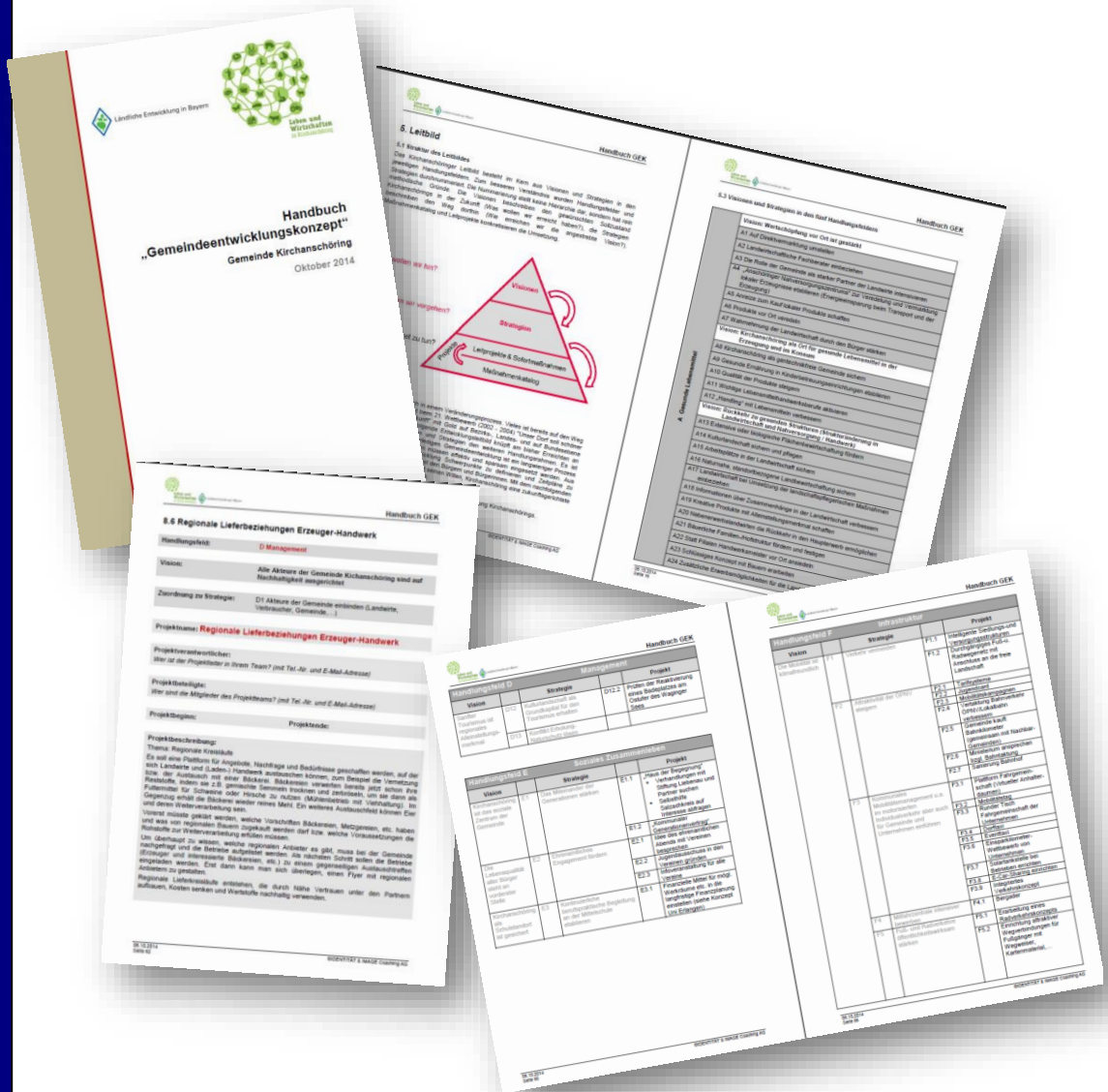
# Wie wollen wir in Zukunft in Kirchanschöring leben?

## Tun wir dafür die richtigen Dinge?

## Tun wir die Dinge richtig?

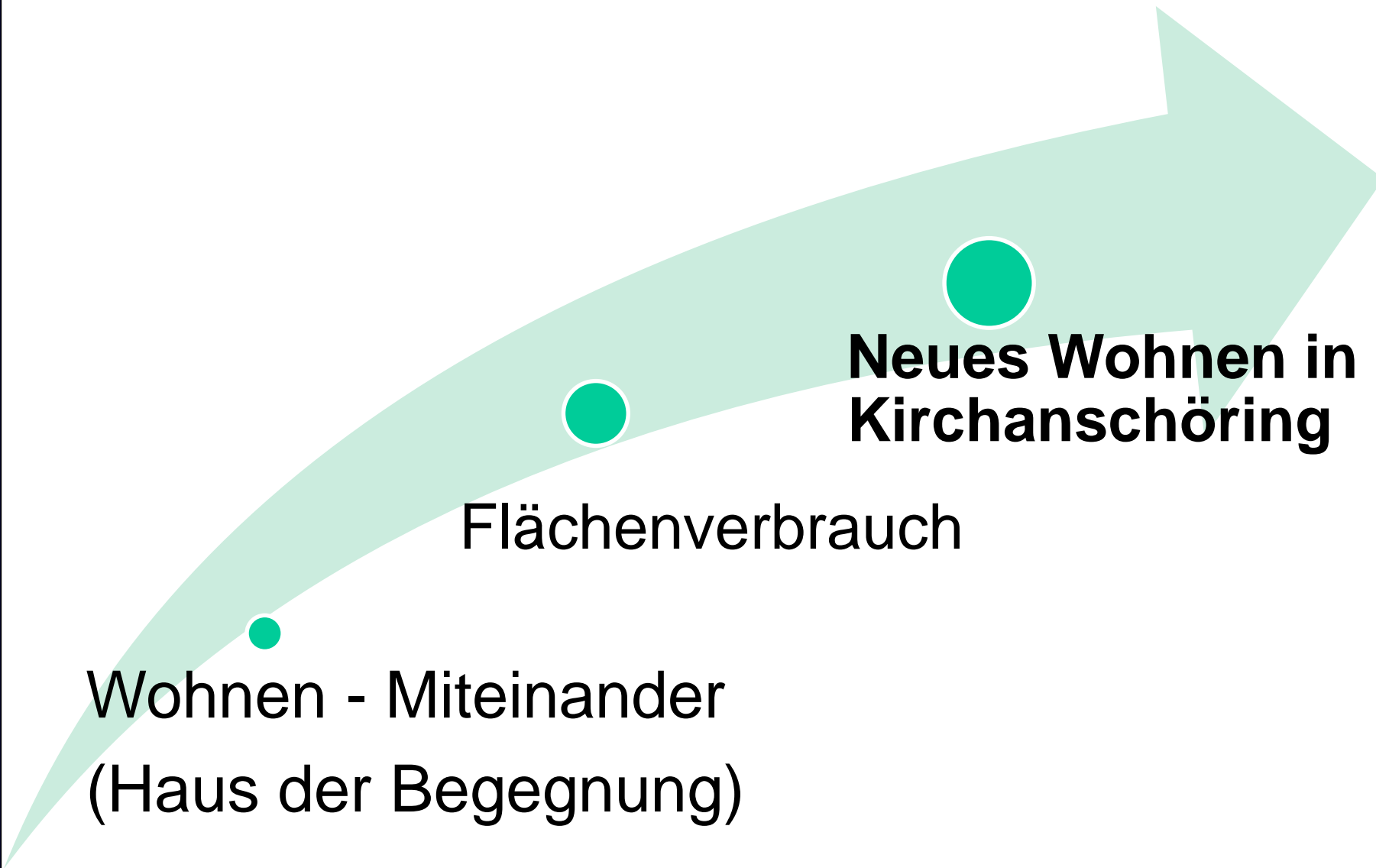


# Gemeindeentwicklungskonzept in Zahlen



- 7 Handlungsfelder
- 30 Visionen
- 136 Strategien
- 288 Maßnahmen
- davon 4 Leitprojekte
- 7 Sofortmaßnahmen mit ausführlichen Projektbeschreibungen







Haus der Begegnung





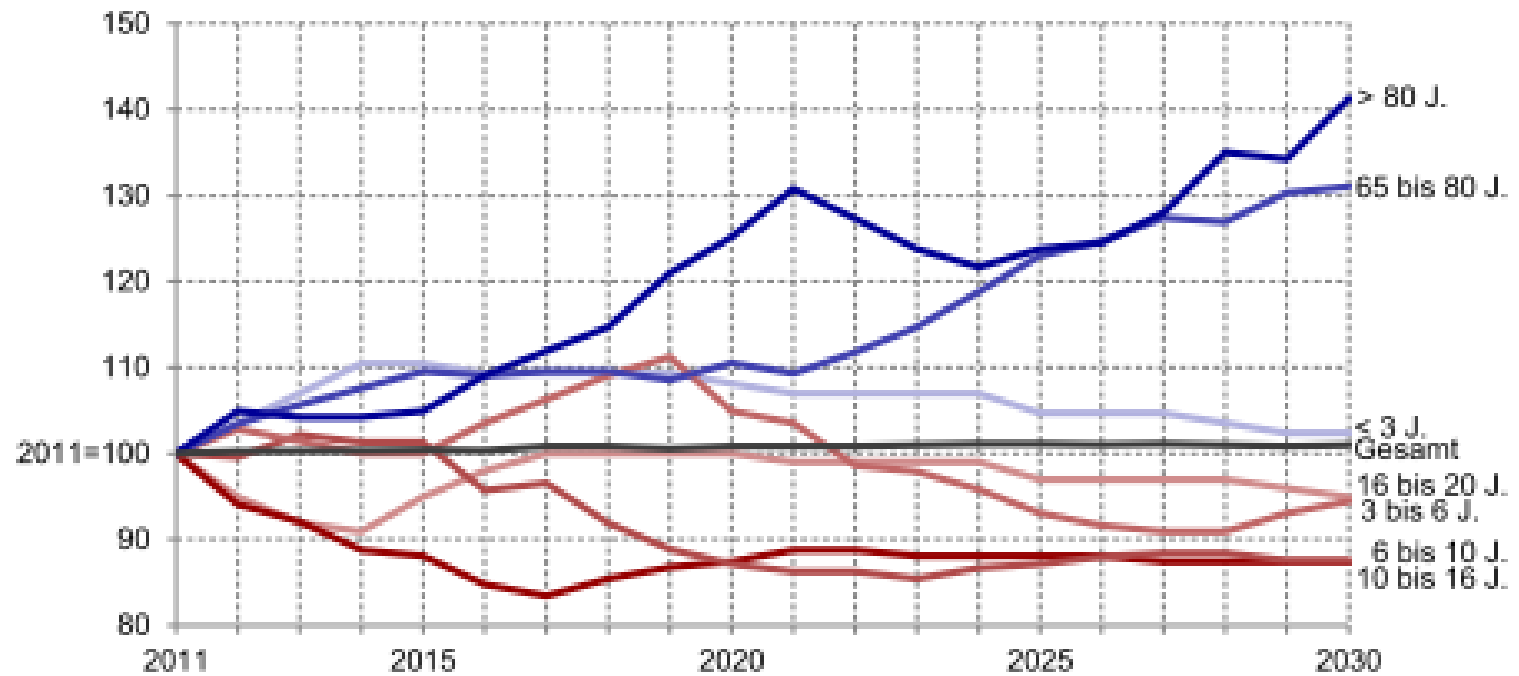


Abbildung 36: Entwicklung von Altersgruppen in Kirchanschöring 2011-2030 (Hauptvariante)



## Nutzungskonzept „Haus der Begegnung“

### ✓ **Vorbereitende Untersuchungen**

Recherche, Kennziffern, Trends

### ✓ **Auftaktveranstaltung**

Information – Motivation

27.02.2013

### ✓ **Bürgerwerkstatt**

Kleingruppen – Nutzungsideen

06.04.2013

### ✓ **Szenarienentwicklung**

Bündelung der Nutzungsvorschläge

Mai/Juni 2013

### ✓ **Plausibilitätstest**

Machbarkeits-Check mit Fachleuten

19.06.2013

### ✓ **2. Bürgerwerkstatt**

Information-Meinungsbild der

Bevölkerung - 10.07.2013

### ✓ **Gemeinderatsklausur**

10.10.2013

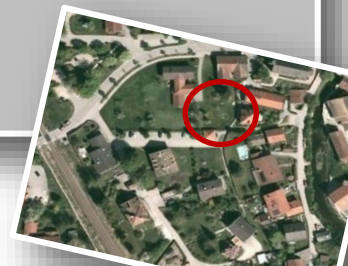
Idealszenario „Sozialer Treffpunkt“ (Modularer Aufbau) als Empfehlung an den Gemeinderat

#### A Startphase:

- Integration Sozialbüro
- Ort / Raum für Selbsthilfegruppen
- Küche zur Bewirtung mittlerer Veranstaltungen (ca. 60 Personen)
- Veranstaltungsraum für Musik, Tanz, Spielabende (für ca. 60 Personen)
  - ⇨ Evtl. mit mobiler Trennwand
- „Café Memory“
- Assistenzdienste für selbstbestimmtes Leben
- Tagespflege
- Tagesbetreuung

#### B Erweiterungsphase:

- kleinere barrierefreie Wohneinheiten



## Haus der Begegnung



Kirchanschöring:

„Ein innovatives Dorf, das in vernetzten Kreisläufen vorbildlich handelt und somit Leben und Arbeiten in einem qualitativ gestaltetem Wohnumfeld ermöglicht.

**Besonders hervorzuheben ist das Engagement und das weitsichtige Handeln im sozialen Bereich innerhalb des Gemeinwesens.“**

Begründung der Jury beim Wettbewerb unser Dorf hat Zukunft, 2004

## Haus der Begegnung

# Neustart 2013

### ■ 2013

- Durchführung der Dialogplanung
  - Bürgerwerkstätten
  - Expertenrunden



### ■ Oktober 2013

- GR-Klausur zum Abschluss der Dialogplanung

### ■ 2014

- Exkursion Stiftung Liebenau

### ■ 2015

- Umsetzungsplanung (Investorensuche)

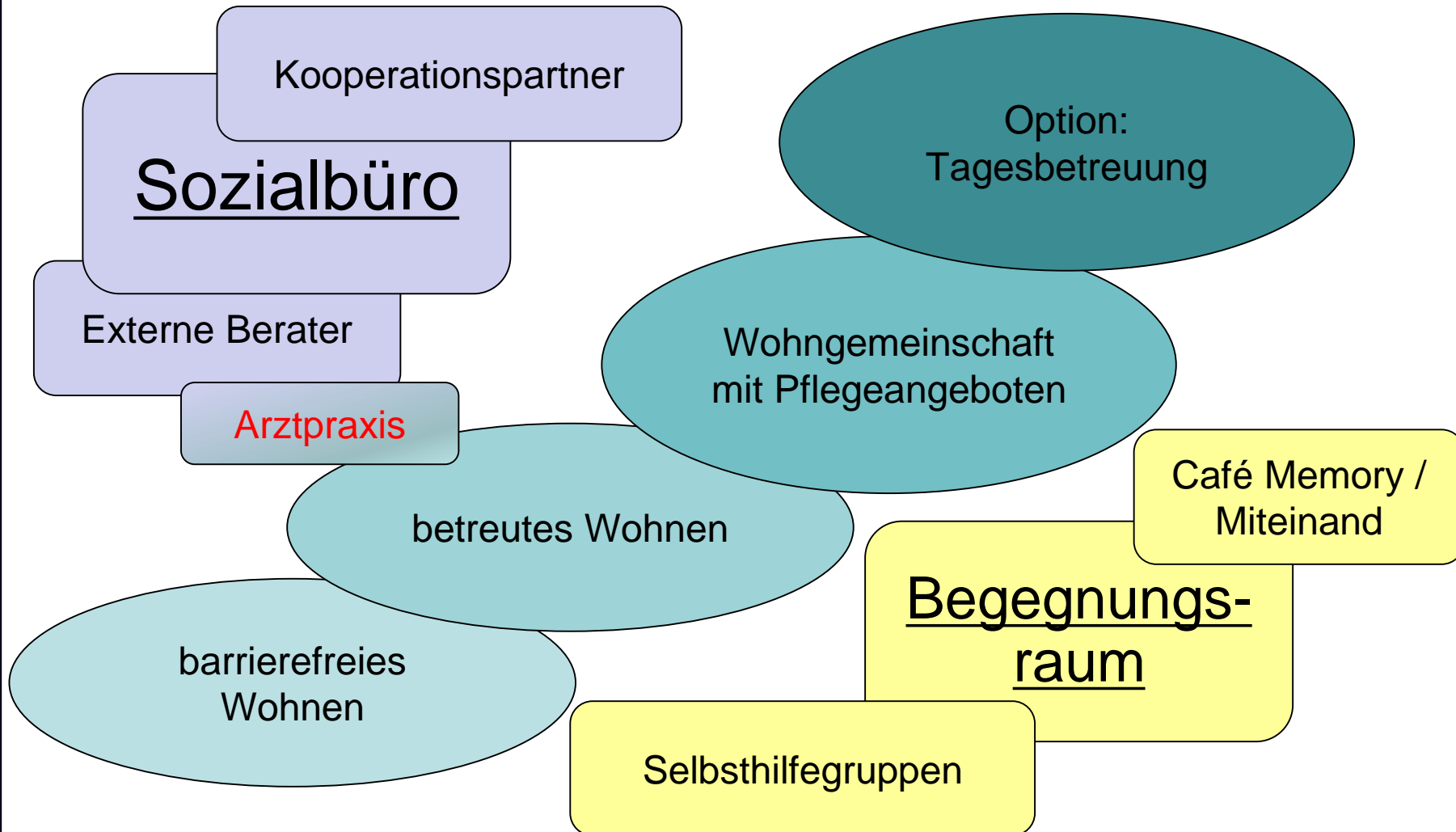




## Haus der Begegnung



## Haus der Begegnung



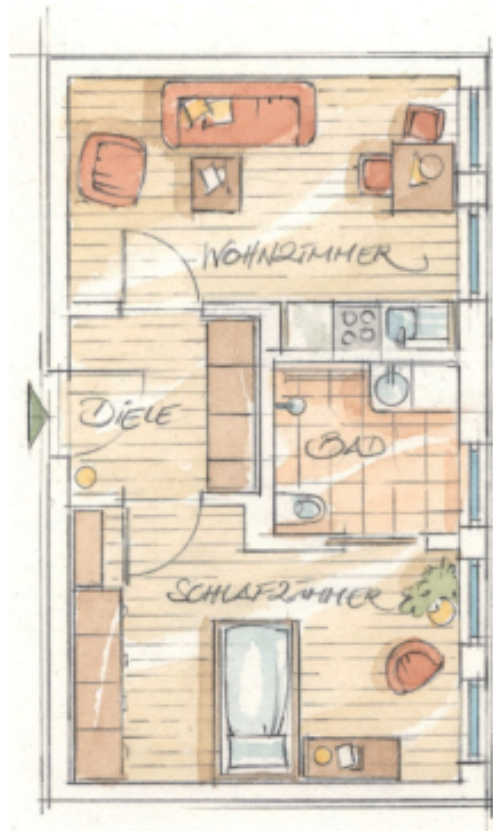
# Haus der Begegnung





## Haus der Begegnung

### Barrrierefreie Wohnungen im Obergeschoss



#### Wohnungen Nr. 11, 12, 13, 14 und 15

Belegung nach EOF-Kriterien\*

2-Zimmer-Wohnungen je ca. 52 m<sup>2</sup>

Wohnfläche Wohnung: ca. 42 m<sup>2</sup>

- Wohn- / Esszimmer mit KüchENZEILE
- Schlafzimmer
- Bad mit Dusche (Waschmaschinenanschluss im Bad)
- Diele

Anteilige Gemeinschaftsfläche: ca. 10 m<sup>2</sup>

- großer Gemeinschaftsraum mit Küche
- Wohlfühlbad
- Abstellraum
- großer Gemeinschaftsbalkon

Die genannten Gemeinschaftsräume stehen allen Mietern der Einheiten 11-19 gemeinsam zur Nutzung zur Verfügung.

*Das Lächeln das du aussendest kehrt zu dir zurück.* Indisches Sprichwort

## Haus der Begegnung

### Barrrierefreie Wohnungen im Obergeschoss



#### Wohnungen Nr. 16, 17 und 18

**2,5-Zimmer-Wohnungen je ca. 72 m<sup>2</sup>**

**Wohnfläche Wohnung: ca. 62 m<sup>2</sup>**

- Wohnzimmer mit Küchenzeile
- Schlafzimmer
- Bad mit Dusche (Waschmaschinenanschluss im Bad)
- Abstellraum, Diele
- eigener Balkon

**Anteilige Gemeinschaftsfläche: ca. 10 m<sup>2</sup>**

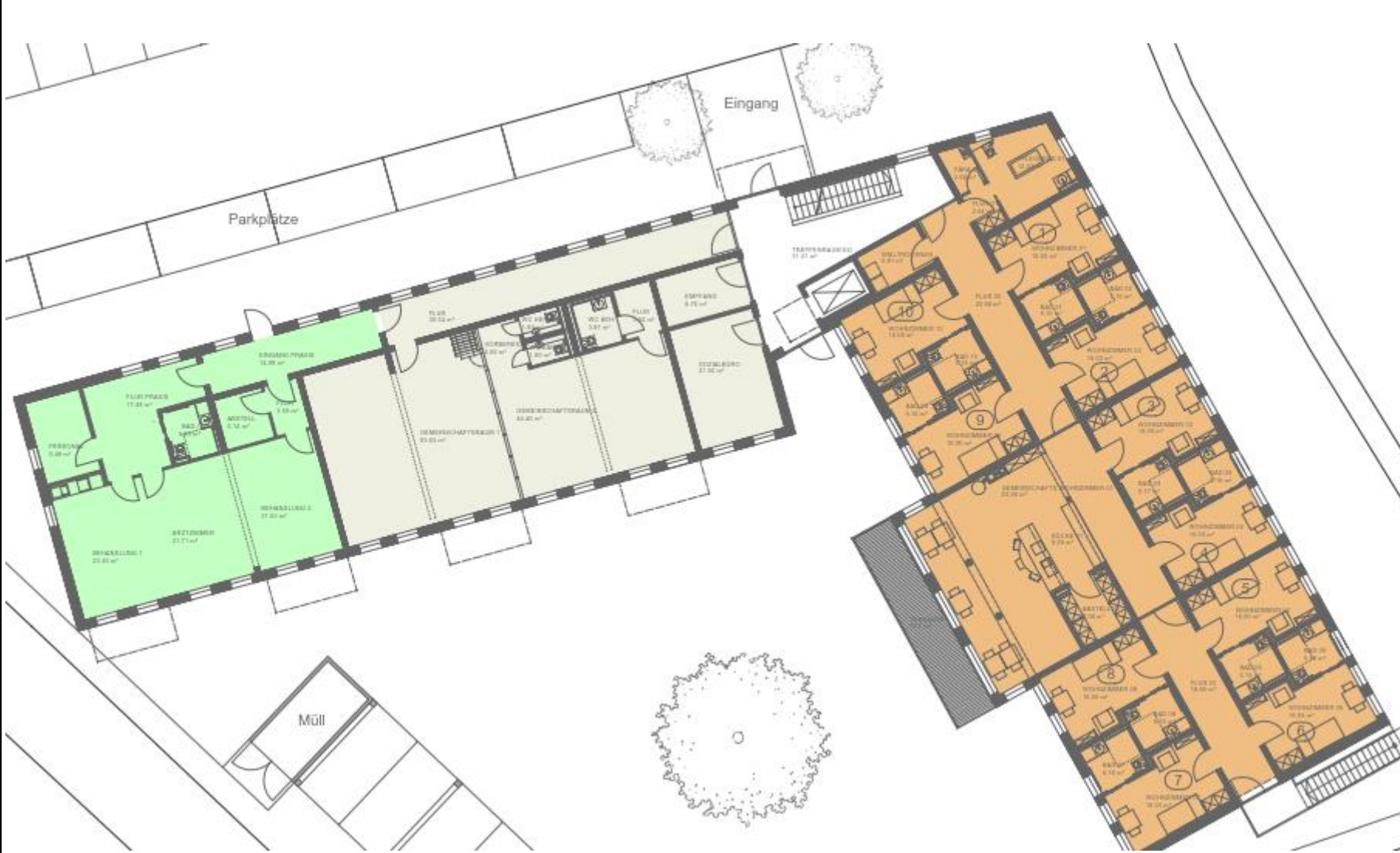
- großer Gemeinschaftsraum mit Küche
- Wohlfühlbad
- Abstellraum
- großer Gemeinschaftsbalkon

Die genannten Gemeinschaftsräume stehen allen Mietern der Einheiten 11-19 gemeinsam zur Nutzung zur Verfügung.

*Glück ist, Zeit mit Menschen zu verbringen, die aus einem normalen Tag etwas Besonderes machen.*



**Haus der Begegnung**





## Haus der Begegnung

### *Ambulant Betreute Wohngemeinschaft im Erdgeschoss*



#### Appartements Nr. 1-10

**ABWG Appartements mit je ca. 36 m<sup>2</sup>**

**Wohnfläche Appartement: ca. 21 m<sup>2</sup>**

- Wohn-/ Schlafzimmer
- Bad mit Dusche (Waschmaschinenanschluss im Bad)

**Anteilige Gemeinschaftsfläche: ca. 15 m<sup>2</sup>**

- großer Gemeinschaftsraum mit Küche
- Wasch- und Abstellraum
- Pflegebad
- großzügige Terrasse
- Abstellraum im Keller
- gemeinschaftlicher Abstellraum

#### **Hinweis:**

Der dargestellte Grundriss entspricht den Appartements 1 und 10, teilweise mit gespiegeltem Grundriss. Bei den Appartements 2, 4, 6, 7, 9 zusätzlich mit Fenster im Bad. Möblierung der Appartements erfolgt vom Mieter.

*Wo sich dein Herz wohl fühlt ist dein Zuhause.*



## Haus der Begegnung – Einweihung, Tag der offenen Türe





# Haus der Begegnung





# Haus der Begegnung





# Haus der Begegnung





## Haus der Begegnung – Leben in der AbWg

# Ziel Gemeinwohl: Ort in Oberbayern wird ausgezeichnet

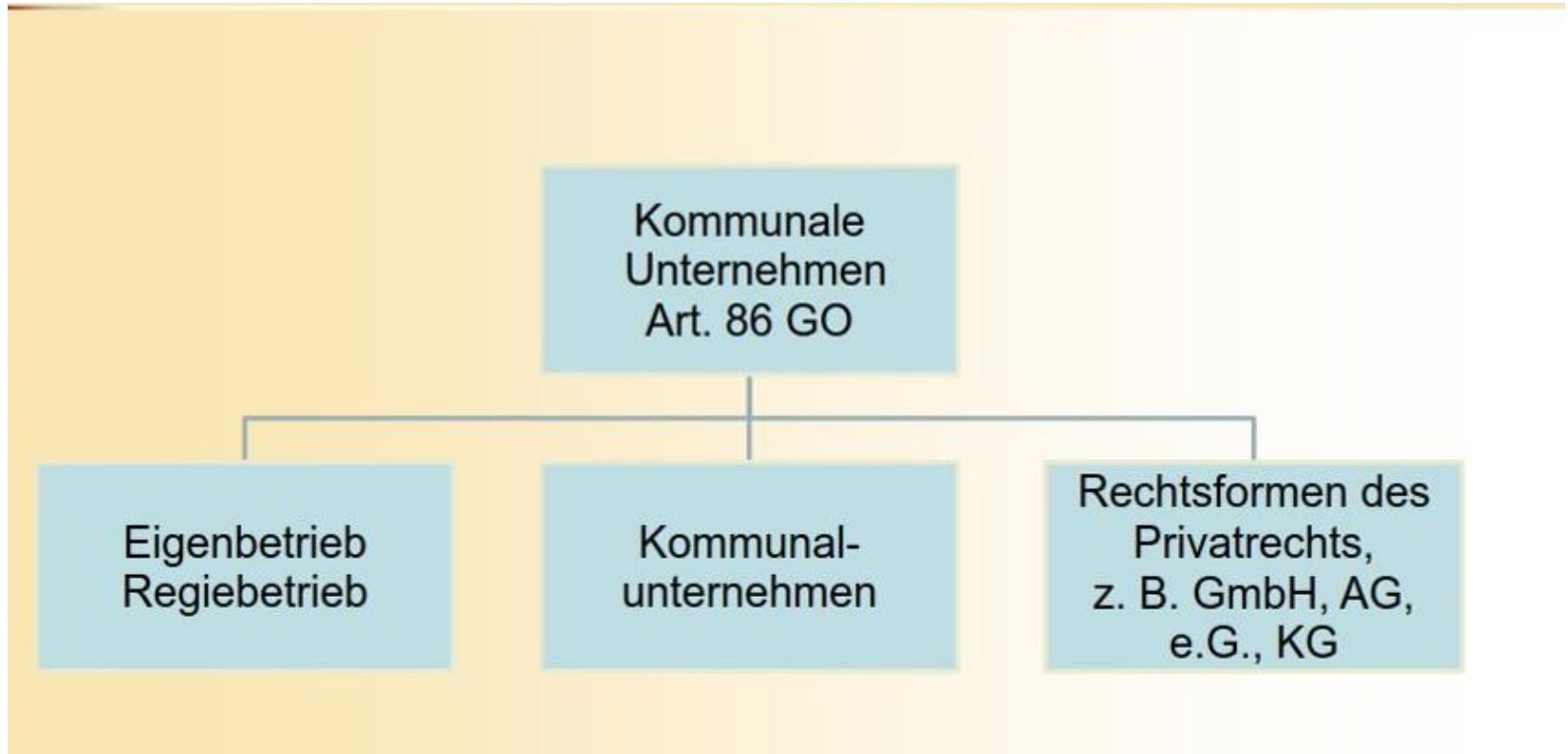


Hans-Jörg Birner,  
Bürgermeister von  
Kirchanschöring, besucht  
eine Bewohnerin im Haus  
der Begegnung.

Bild: Axel Effner



## Wohnbaugesellschaft – Entscheidung Rechtsform



Bei Rückfragen steht Ihnen als Ansprechpartner zur Verfügung:

**Dr. Stefan Detig, M.B.A.** | Rechtsanwalt | Geschäftsführer | Altbürgermeister

E-Mail: [stefan.detig@detig-rsw.de](mailto:stefan.detig@detig-rsw.de) | Tel.: 089 – 7244 4850-0

DETIG Rechtsanwalts-gesellschaft mbH, Habenschadenstr. 16, 82049 Pullach i. Isartal

## Wohnbaugesellschaft – Entscheidung Rechtsform

### Zusammenfassung:



### Wille des Gesetzgebers:

Das Kommunalunternehmen vereint die Vorteile von Eigen-/Regiebetrieb und GmbH unter weitgehender Vermeidung deren Nachteile.

Bei Rückfragen steht Ihnen als Ansprechpartner zur Verfügung:

Dr. Stefan Detig, M.B.A. | Rechtsanwalt | Geschäftsführer | Altbürgermeister

E-Mail: [stefan.detig@detig-rsw.de](mailto:stefan.detig@detig-rsw.de) | Tel.: 089 – 7244 4850-0

DETIG Rechtsanwaltsgesellschaft mbH, Habenschadenstr. 16, 82049 Pullach i. Isartal

# Wohnbaugesellschaft – Entscheidung Rechtsform

Bewertungsmatrix zur Organisationsstruktur  
"WohnBau Kirchanschöring"

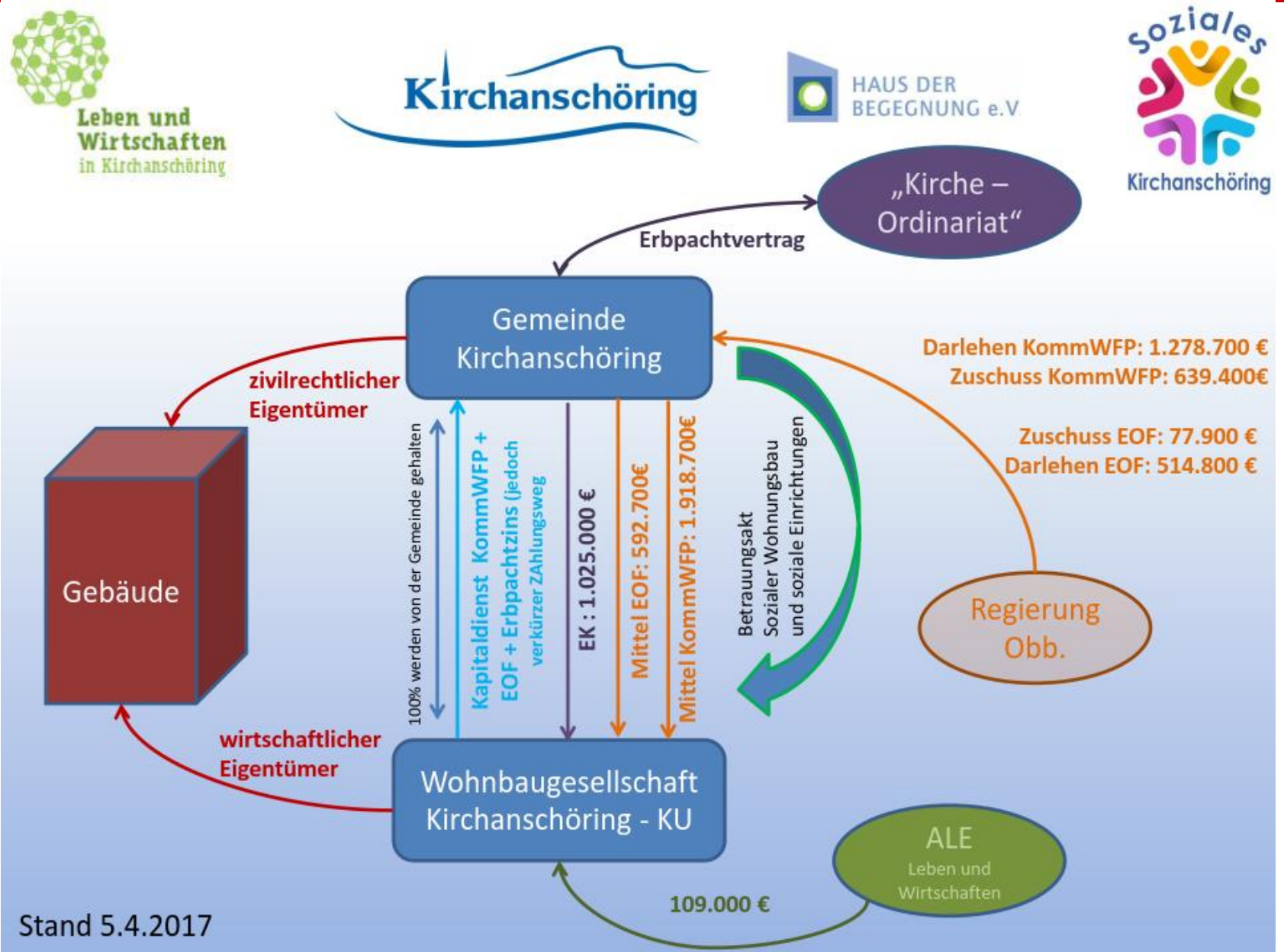
Stand 5.12.20

Grundlage: Dr. Stefan Deti

Wertung: 3=gut; 2=mittel; 1="weniger" gut	Gewicht [1-3]	Regiebetrieb 78	Kommunalunternehmen 99	GmbH 79
1 Form	1	Gemeinderat; per Beschluss; keine Satzung; keine notarielle Beurkundung 3 3	Gemeinderat; Unternehmenssatzung; Bekanntmachung; keine notarielle Beurkundung 3 3	Gemeinderat, Gesellschafterversammlung; notarielle Beurkundung 1 1 Nachteil: Kosten / Zeit
2 Organe	1	1. Bürgermeister; Gemeinderat 2 2	Vorstand; Verwaltungsrat 3 3	Geschäftsführung; Gesellschafterversammlung; Aufsichtsrat (fakultativ) 1 1
3 Bindung an das Vergaberecht	3	Ja 1 3	Nein 3 9 Vorteil: Nachverhandlungen möglich	Nein 3 9 Vorteil: Nachverhandlungen möglich
4 Kreditgenehmigungspflicht	3	ja 1 3	nein 3 9 keine Haushaltsrechtlichen Schranken	nein 3 9 keine Haushaltsrechtlichen Schranken
5 Körperschaftssteuerpflicht	3	nur Betrieb gewerblicher Art (BgA) 3 9 Besteuerausnahmen z.B. Wohnungsvermietung steuerfrei	Nur BgA 3 9 Besteuerausnahmen z.B. Wohnungsvermietung steuerfrei	Ja 1 3
6 Grunderwerbssteuerpflicht	2	grundsätzlich Ja 2 4 Besteuerausnahmen z.B. Wohnungsvermietung steuerfrei	grundsätzlich Ja 2 4 Besteuerausnahmen z.B. Wohnungsvermietung steuerfrei	Ja 3 6
7 Mindesteigenkapital	1	Entfällt 2 2	soll angemessen sein (Anstaltatslast: Verlustausgleich nicht Ust-pflichtig) 1 1	grds. 25.000€ 1 1



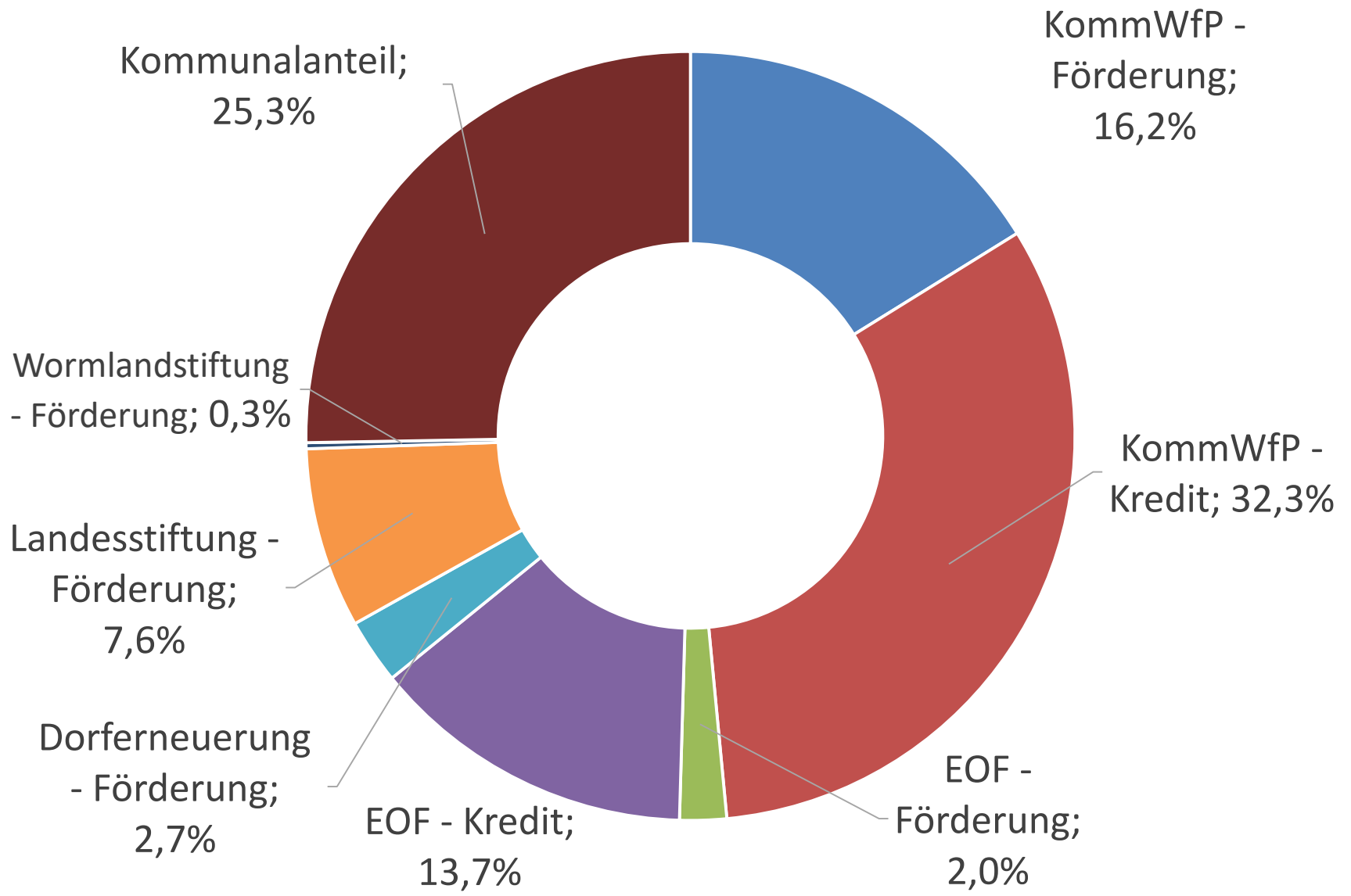
# Wohnbaugesellschaft – Finanzierung



Stand 5.4.2017

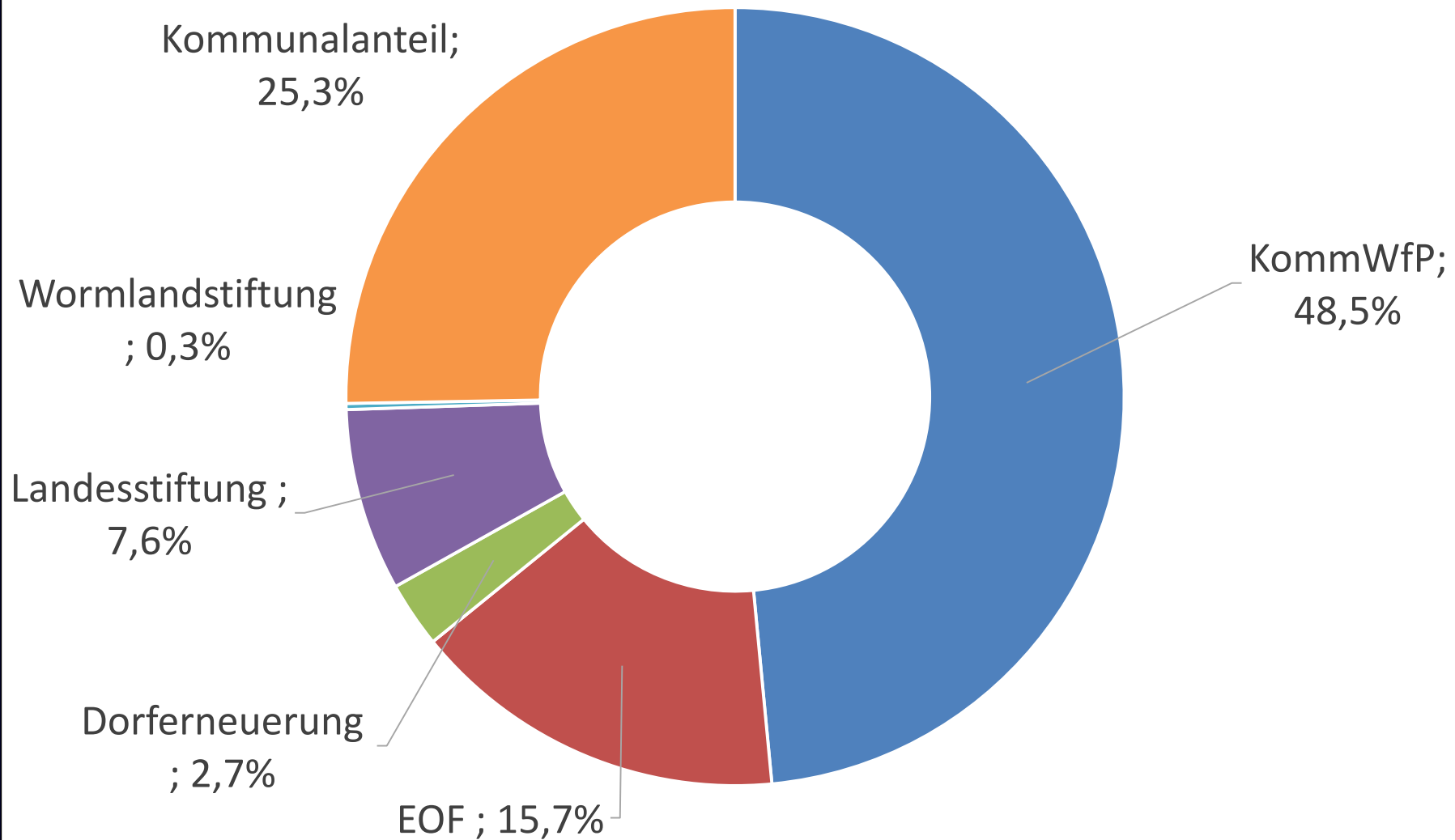
# Wohnbaugesellschaft – Finanzierung

## Mittelherkunft Detail



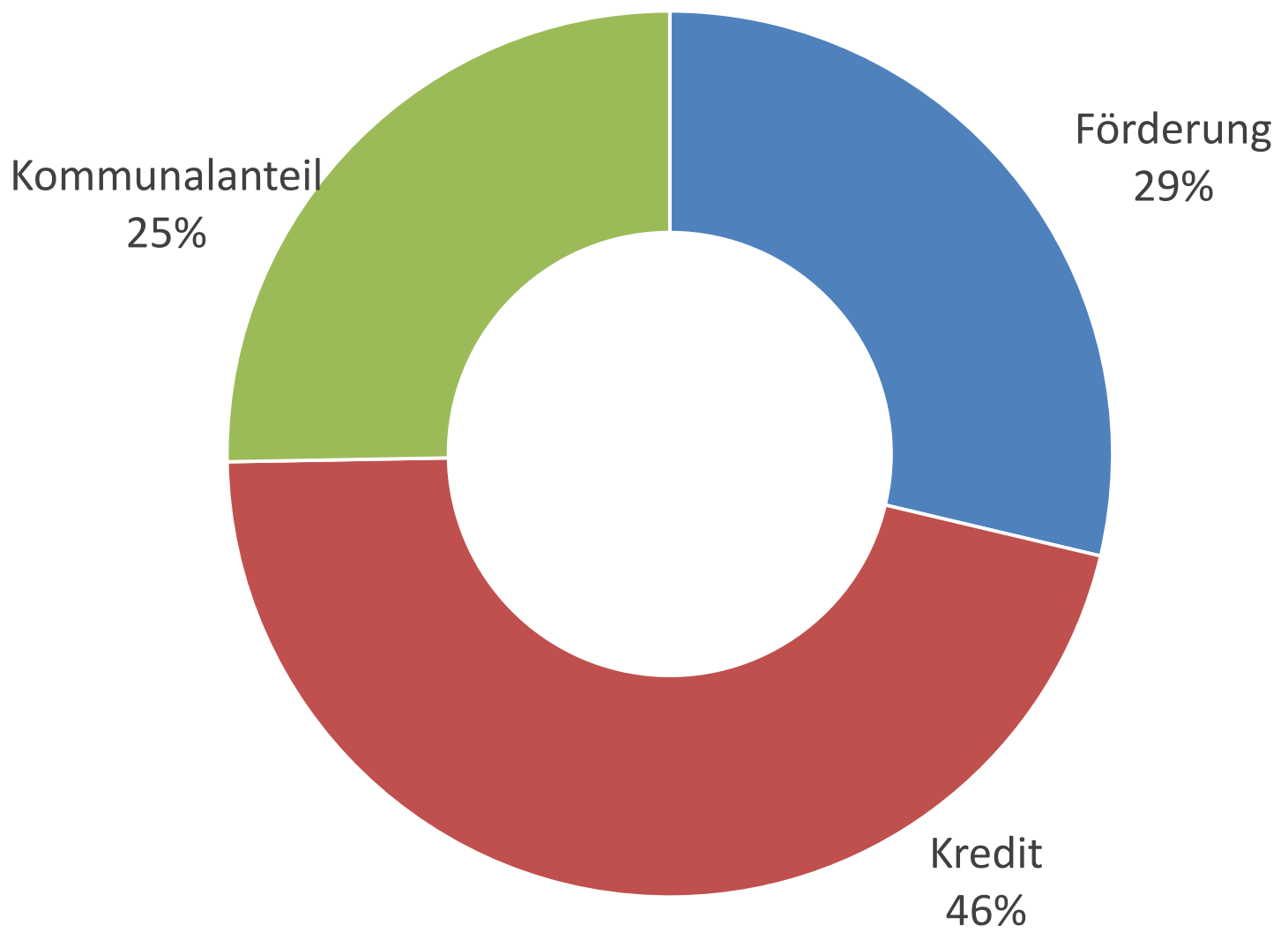
## Wohnbaugesellschaft – Finanzierung

### Mittelherkunft





# Wohnbaugesellschaft – Finanzierung



# KommWfP - Antragsstellung

Oberste Baubehörde im  
Bayerischen Staatsministerium des  
Innern, für Bau und Verkehr



## Kommunales Wohnraumförderungsprogramm (KommWfP)

### Gemeinde Kirchanschöring

rund 3.300 Einwohner  
Landkreis Traunstein

Neubau Seniorenwohnanlage mit 19 WE

Standort: Georg-Rinser-Weg 1 und 3  
Bauherr: Gde. Kirchanschöring mit WBG  
Architekt: Planungsbüro Marx + Mayer  
Fertigstellung: 2018

Gesamtinvestition: 4.000.000 Euro  
Zuschuss: 640.000 Euro  
Darlehen: 1.300.000 Euro  
Zuschuss (EOF): 78.000 Euro  
Darlehen (EOF): 522.000 Euro  
Baukosten: 2.450 Euro/m<sup>2</sup>WF

Wohnungsgrößen: durchschnittl. 50 m<sup>2</sup>  
Gesamtwohnfläche: 950 m<sup>2</sup>

Ansprechpartner:  
Regierung von Oberbayern,  
Sachgebiet Wohnungswesen



Lageplan



Grundriss EG



Ausschnitt Ansicht Süd

### Beschreibung

Die Gemeinde Kirchanschöring errichtet auf einem Erbbaurechtsgrundstück der Katholischen Kirchenstiftung im Ortskern ein „Haus der Begegnung“ mit Seniorenwohngebäude, Nachbarschaftszentrum und einer Arztpraxis.

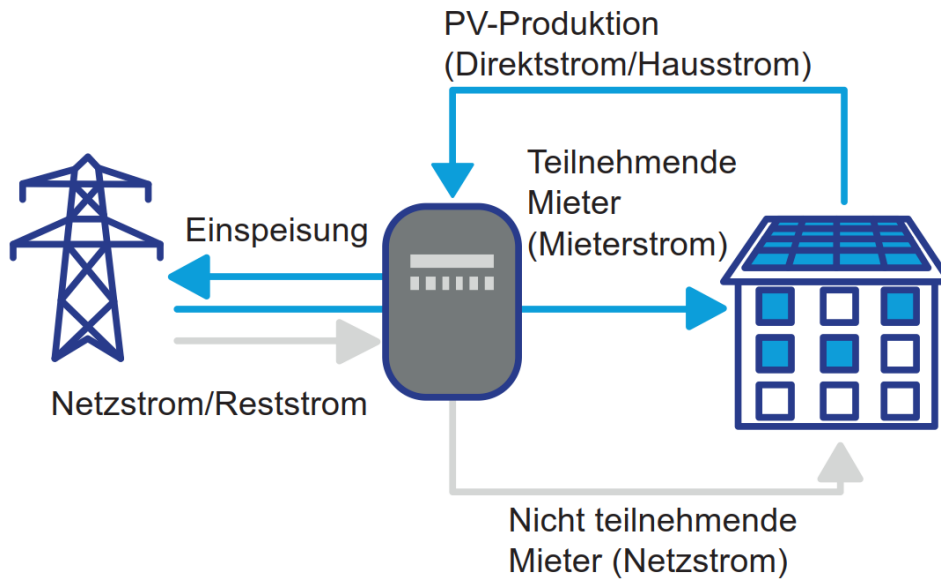
Im Vorfeld wurden mit intensiver Beteiligung der Bürger die örtlichen Bedarfe und entsprechenden Lösungsansätze diskutiert. Das Ergebnis sieht nun ein vielfältiges Wohnungsangebot für Senioren mit kompakten Einzelwohnungen, einer Wohngemeinschaft und weiteren fünf Wohneinheiten, die durch einen Gemeinschaftsraum zu einer Hausgemeinschaft verbunden sind, vor. Räume für einen Nachbarschaftstreff, Betreuungsdienste und eine Arztpraxis runden das Funktionsprogramm ab.

Wegen der unterschiedlichen Miethöhen wurde nur ein Teil der Wohnungen im Kommunales Wohnraumförderungsprogramm gefördert. Die Übrigen können durch die sog. Einkommensorientierte Förderung (EOF) im Rahmen des Bayerischen Wohnraumförderungsprogramms zu besonders günstigen Konditionen angeboten werden.

Luftbild: © Bayerische Vermessungsverwaltung  
Zeichnungen: © Planungsbüro Marx + Mayer, Prien



## Wohnbaugesellschaft – Mieterstrommodell



### Bestpreis:

Wir unterbieten jeden vergleichbaren Stromtarif um **1 ct pro kWh** und **10 €/ Jahr** in der Grundgebühr.

Grundsätzlich gilt als Referenztarif für jeden der **günstigste** Strompreis des örtlichen Versorgers.

Ev Schmid E-Famile Grundpreis: 120,00 €/Jahr Arbeitspreis: 26,66 ct/kWh

### Für Sie gilt also der PV-Stromtarif mit Bestpreis:

PV-Stromtarif Grundpreis: 110,00 €/Jahr Arbeitspreis: 25,66 ct/kWh





Vielen Dank für die Aufmerksamkeit!