



Mehrgenerationen-Wohnen & Ambulant betreute Wohngemeinschaften

**Landsham, An der Chaussee 1-3**

## Innovatives Wohnprojekt „An der Chaussee“

Auf dem Grundstück an der Erdinger Straße im Ortsteil Landsham entsteht ein nachbarschaftlich angelegtes Mehrgenerationen-Projekt. Die Lage ist gleichzeitig als Ortsende definiert, alle wichtigen Besorgungen des täglichen Bedarfs können problemlos zu Fuß erledigt werden.

Die MARO Genossenschaft errichtet ein innovatives Miet-Wohnkonzept, das Single-Apartments, 2- und 3-Zimmer-Wohnungen, sowie Familienwohnungen verbindet und um zwei ambulant betreute Wohngemeinschaften (für Demenz) erweitert wird. Bei Bedarf können auch Büro- bzw. Gewerbeflächen angemietet werden, die sich ebenfalls im Haus befinden.

Das Projekt besteht aus

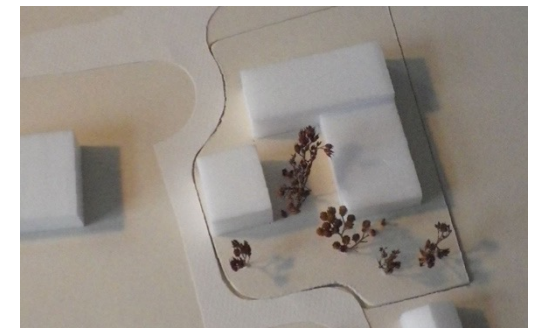
- 18 Wohnungen von ca. 37-89 qm
- zwei ambulanten Demenz-Wohngemeinschaften
- 3 Gewerbeeinheiten unterschiedlicher Größe
- Gemeinschaftsraum
- Gemeinschaftlichen Nutz- und Gartenflächen
- Tiefgarage
- und individuellen Nutzflächen (Stellflächen, Kellerabteil, Fahrradraum)



Ansicht Ost (Teilmodell)



Ansicht Nord-ost



## Genossenschaftliche Mietwohnungen

Alle Wohnungen sind genossenschaftliche Mietwohnungen. Wir bieten sowohl freifinanzierte Wohnungen, als auch geförderte Wohnungen für Singles, Paare und Familien an. Geförderte Wohnungen sind vergünstigt, so dass viele Einkommensgruppen am Projekt teilnehmen können.

Bei der MARO Genossenschaft bekommen Sie ein Wohnrecht auf Lebenszeit zu langfristig stabilen Mieten und werden bei der Planung des Gebäudes, Ihrer Wohnung und der späteren Bewirtschaftung als Bewohner beteiligt. Mehr zum Wohnen bei der Genossenschaft erfahren Sie auf unserer Webseite zu „Wohnkonzepten“. Informationen zum Fördermodell „Wohnprogramm EOF“ erhalten Sie bei Ihrem Landratsamt.

## Mehrgenerationen-Wohnen

Angesprochen sind Familien, Singles und Paare, die Wert legen auf ein nachbarschaftliches Wohnen

- „Nicht nebeneinander her, sondern miteinander“
- Jeder in seiner eigenen Wohnung
- Die Bewohner organisieren das Gemeinschaftsleben

Unsere Mitglieder schätzen das Miteinander, den gegenseitigen Austausch und – wo gewollt – die gegenseitige Unterstützung. All dies entsteht aus einem lebendigen Miteinander, das wir durch die Bewohnerbeteiligung während der Planungsphase fördern.

## Bewohnerbeteiligung

Es ist uns bei der MARO Genossenschaft sehr wichtig, dass sich die künftigen Bewohner bereits idealerweise in der Planungsphase kennenlernen. Hier wächst die Gruppe im Lauf der Vorbereitung zusammen und bildet so eine echte, lebendige Hausgemeinschaft. Die Bewohnerbeteiligung beschäftigt sich mit der Planung, der künftigen Bewirtschaftung des Hauses (bei der wir die Bewohner immer stark einbeziehen) und mit den gegenseitigen Erwartungen an das Projekt. Auch in diesem Projekt, das zwar bereits im Rohbauzustand ist, können die Bewohner ihr zukünftiges gemeinschaftliches Leben mitgestalten.

Die MARO Genossenschaft moderiert und leitet diesen Gruppenprozess.

## Ausstattung

- Bezug voraussichtlich Juli/August 2026
- Holzfassade und Holzfenster
- hochwertige Innenausstattung mit Fußbodenheizung und Parkettböden
- Wohnungen überwiegend mit Terrasse oder Balkon
- ökologisch nachhaltig und energieeffizient (KfW-55-Standard)
- Dachterrasse für die Demenz-Wohngemeinschaften
- Außenanlage mit Gartenbereich und Spielbereich für Kinder
- Gemeinschaftsraum
- Tiefgarage
- oberirdische Parkplätze



## Die Lage

Unweit des Ortskerns mit neu entstehendem Dorfplatz befindet sich das Grundstück „An der Chaussee“. Angrenzend wächst eine Wohnbebauung mit vorwiegend Doppelhaushälften und jungen Familien – östlich bleiben die Grünflächen erhalten – Einkaufsmöglichkeiten befinden sich in unmittelbarer Nähe und sind fußläufig erreichbar.

Der Ort mit ca. 5.200 Einwohnern liegt in der Region München unweit des Ismaninger Speichersees und schließt an die Gemeindeausläufer Kirchheims an. Im Umkreis von 20 km befinden sich die größeren Gemeinden Erding, Markt Schwaben, Poing, Ebersberg sowie die Stadt München. Die Erdinger Straße verbindet die Gemeinde Pliening mit dem Autobahnanschluss und ist für Pendler ideal. Der öffentliche Nahverkehr wird von Buslinien des RVO und des MVG bedient. In den Nachbarorten Poing und Kirchheim besteht jeweils eine S-Bahn Anbindung zur Innenstadt.

Landsham ist eine hübsche Gemeinde und noch durch einen ländlichen Charakter geprägt, was auch in den Ortstrukturen (Vereine, Organisationen, Nahversorgung) zum Ausdruck kommt.

## Wohngemeinschaften für Demenz

In Landsham entstehen zwei unabhängige Demenz Wohngemeinschaften mit jeweils 9 Zimmern.

Wohngemeinschaften sind anders: Selbstbestimmung und Mitgestaltung stehen bei Pflege- und Demenz-WGs im Vordergrund. Daher unterliegen Sie nicht der Heimgesetzgebung, sondern dem Bayerischen Pflege- und Wohnqualitätsgesetz. Der Leitgedanke ist dabei immer „Selbstbestimmung wie zu Hause“.

### Darum sagen wir:

- Selbst gestalten, statt nur versorgen lassen
- Nicht „nur versorgen lassen“ sondern „selbst bestimmen“ für Erkrankte und ihre Angehörigen
- Ein Angebot für alle, die „nie ins Heim“ wollen
- Betreuung und Pflege rund um die Uhr, an 7 Tagen die Woche, durch einen ambulanten Dienst

Weitere Informationen finden Sie unter [www.maro-genossenschaft.de](http://www.maro-genossenschaft.de)



Bayerischer Rundfunk 2016; in Lizenz der BRmedia Service GmbH

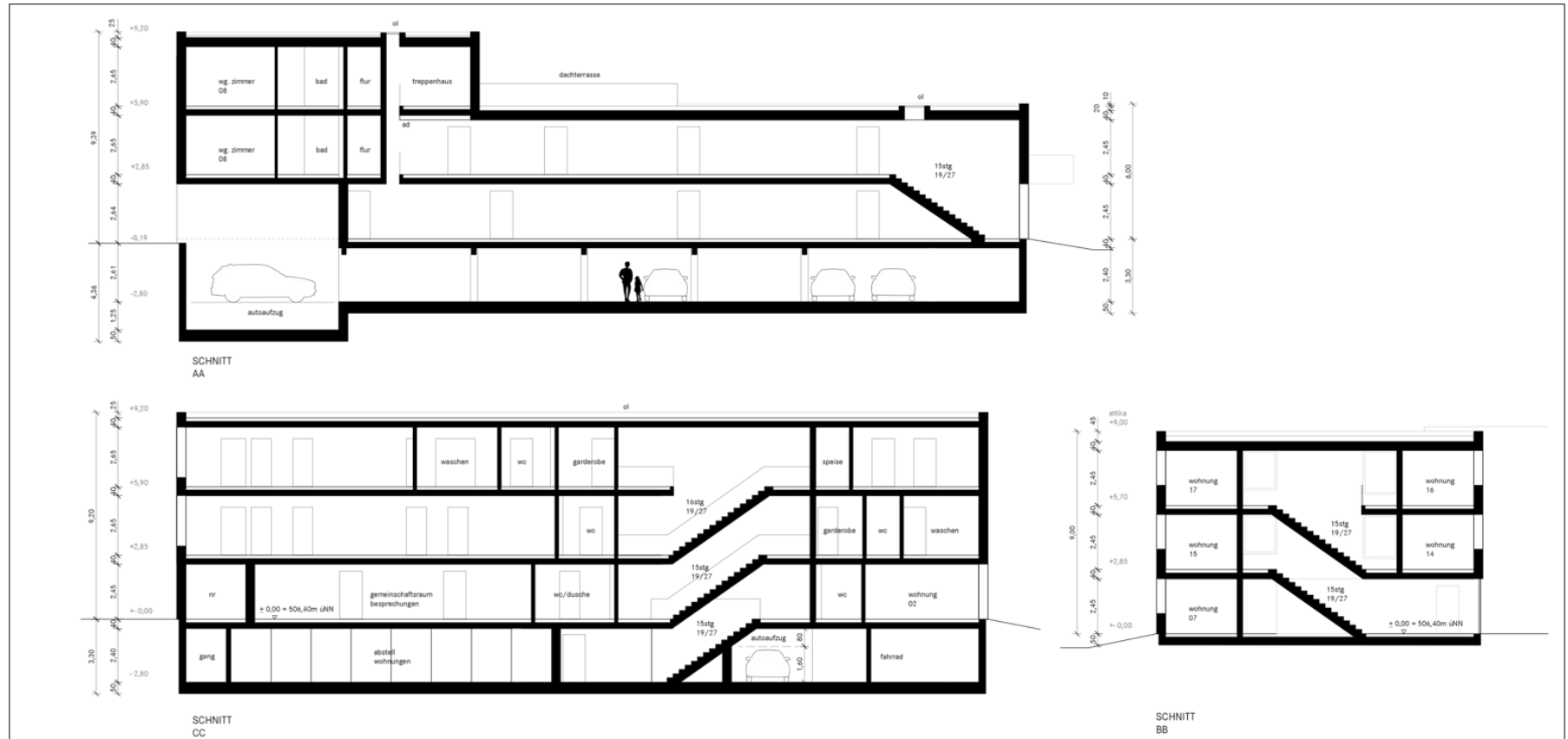
## Ansicht West, Ansicht Nord, Schnittansicht D



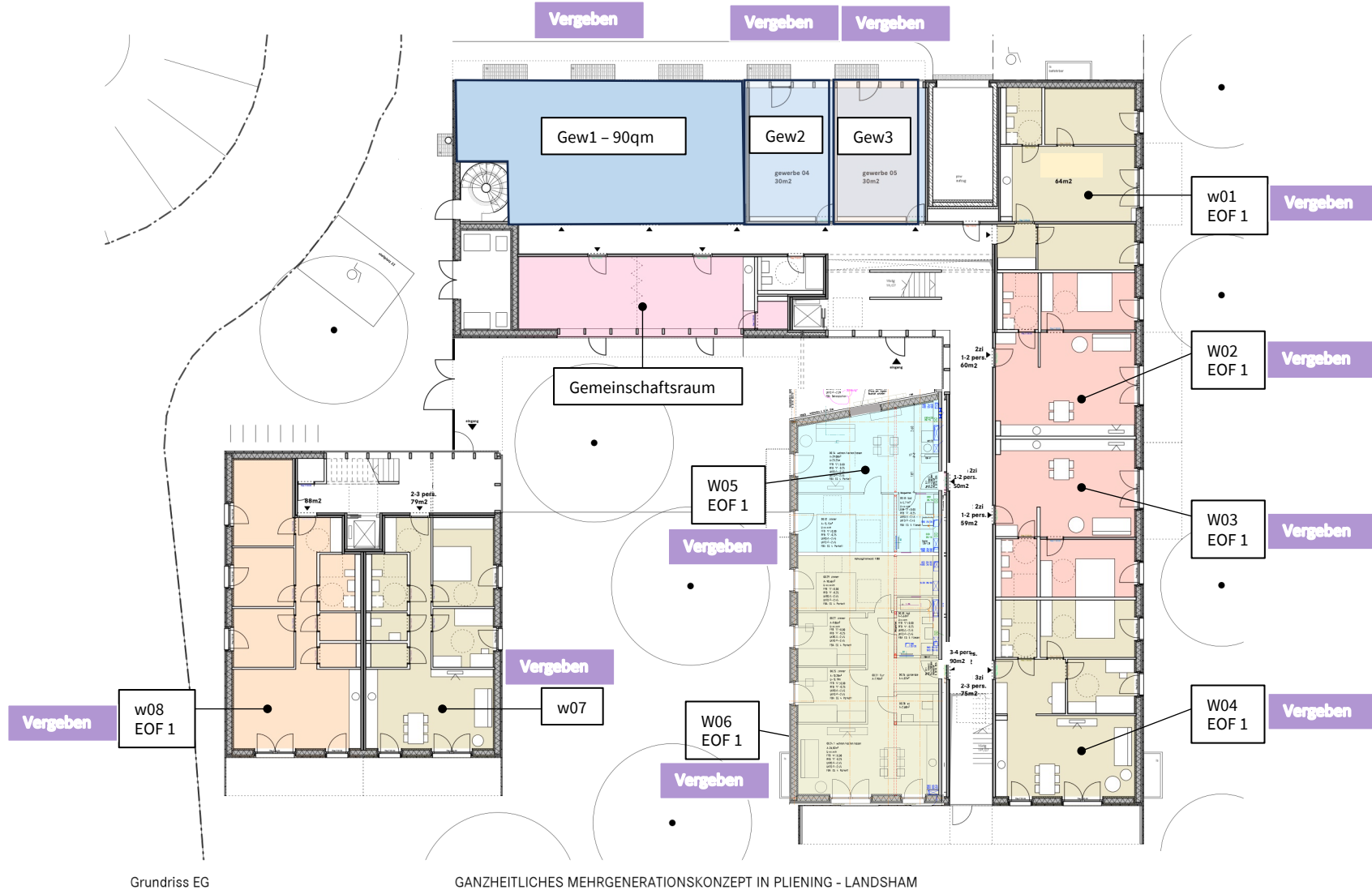
## Schnittansicht F, Ansicht Ost, Schnittansicht E



## Ansicht Süd



## Grundriss EG



Grundriss OG

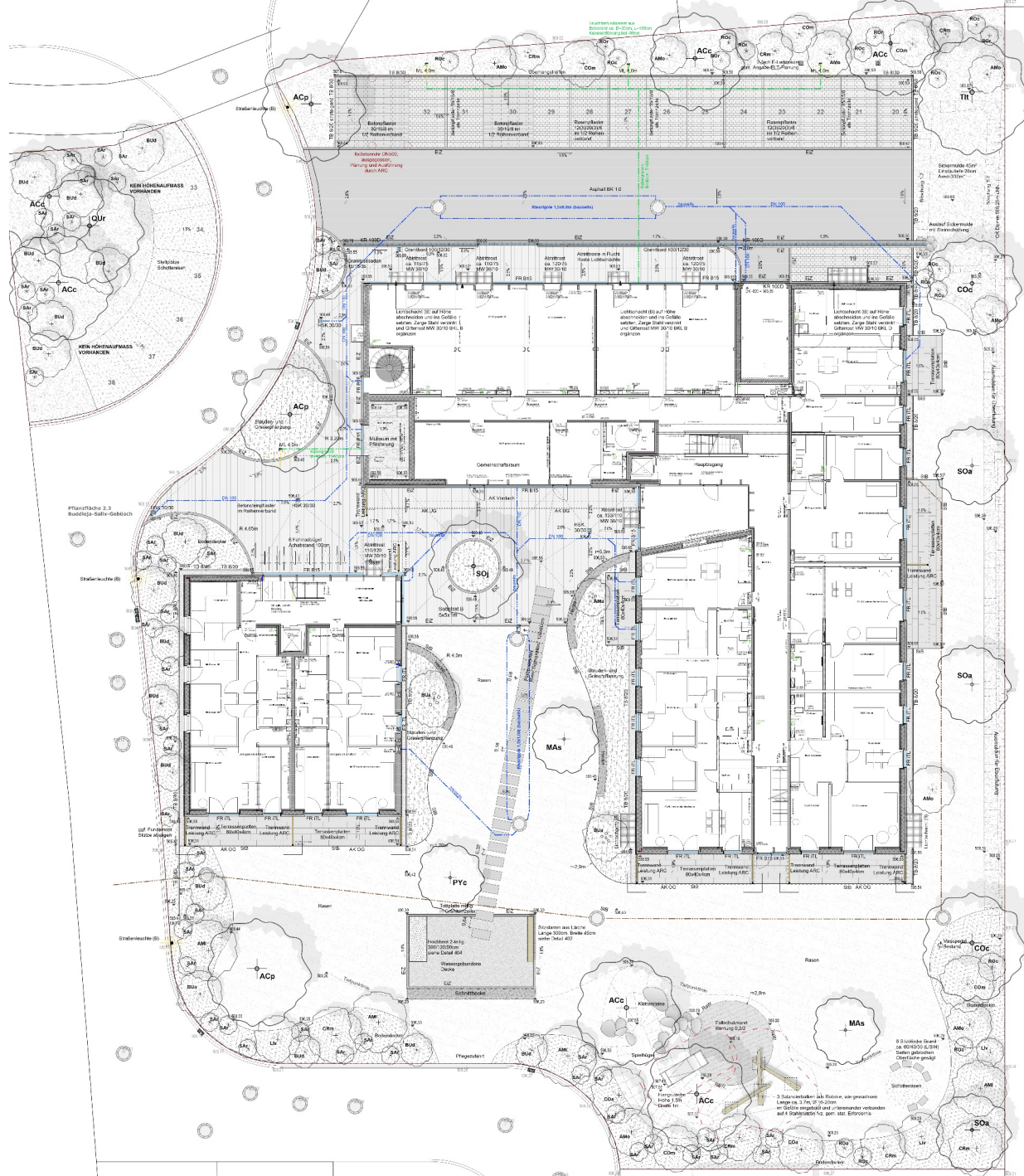
GANZHEITLICHES MEHRGENERATIONSKONZEPT IN PLIENING - LANDSHAM

DEPPISCH ARCHITEKTEN GMBH

## Grundriss DG



## Gartenplanung



|                 |              | max. Einkommen Stufe I brutto, ca. |          | max. Einkommen Stufe II brutto, ca. |          | max. Einkommen Stufe III brutto, ca. |          |
|-----------------|--------------|------------------------------------|----------|-------------------------------------|----------|--------------------------------------|----------|
| Anzahl Personen | davon Kinder | Angestellter                       | Rentner  | Angestellter                        | Rentner  | Angestellter                         | Rentner  |
| 1 Person        | 0            | 26.000 €                           | 19.444 € | 33.714 €                            | 25.444 € | 41.429 €                             | 31.444 € |
| 2 Personen      | 0            | 40.286 €                           | 30.556 € | 51.500 €                            | 39.278 € | 62.714 €                             | 48.000 € |
| 2 Personen      | 1            | 35.000 €                           | -        | 40.429 €                            | -        | 61.286 €                             | -        |
| 3 Personen      | 1            | 49.286 €                           | -        | 65.929 €                            | -        | 80.094 €                             | -        |
| 3 Personen      | 2            | 44.000 €                           | -        | 62.571 €                            | -        | 78.709 €                             | -        |
| 4 Personen      | 2            | 58.286 €                           | -        | 80.357 €                            | -        | 99.356 €                             | -        |
| 5 Personen      | 3            | 67.286 €                           | -        | 94.786 €                            | -        | 118.617 €                            | -        |

**Zur groben Orientierung!!!** Bitte zur Bestätigung stets mit dem Landratsamt durchrechnen. Nur dort erhalten Sie verbindliche Auskunft.

Es gibt etliche Sonderregelungen z. B. bei Zahlung von Unterhalt

Bei Schwerbehinderung über 50% gibt es einen Freibetrag von 4.000 Euro (netto)

Bei jungen Ehepaaren (Eheschließung vor höchstens 7 Jahren) einen Freibetrag von 5.000 Euro

Neben des Einkommens werden vom Landratsamt zusätzlich die Vermögensverhältnisse geprüft.

Ein Immobilienbesitz kann unter Umständen dazu führen, keine Förderung zu erhalten.

## Objektdaten Projekt Landsham (Werte sind gerundet)

| Whg. Nr.                 | Lage  | Zimmer        | qm/Wohnfl. | Finanzierung   | Belegung<br>mind. Pers. | Miete freifinanziert<br>14,50 € pro qm | Miete<br>gefördert EOF<br>Stufe I € 5,50 | Nebenkosten<br>(BK / HK) € | Gemein-<br>schaftsraum<br>€ | TG-<br>Stellplatz € | Pflichtanteile<br>Wohnung € |
|--------------------------|-------|---------------|------------|----------------|-------------------------|----------------------------------------|------------------------------------------|----------------------------|-----------------------------|---------------------|-----------------------------|
| <b>An der Chaussee 1</b> |       |               |            |                |                         |                                        |                                          |                            |                             |                     |                             |
| Gemeinsch.               | EG    |               | 53,43      |                |                         |                                        |                                          |                            |                             |                     |                             |
| w01                      | EG    | 3 Zi          | 64,53      | EOF I          | 2 Personen              |                                        | 354,92                                   | 193,59                     | 26,08                       | 70,00               | 48.500,00                   |
| w02                      | EG    | 2 Zi          | 60,39      | EOF I          | 2 Personen              |                                        | 332,15                                   | 181,17                     | 26,08                       | 70,00               | 45.500,00                   |
| w03                      | EG    | 2 Zi          | 58,48      | EOF I          | 2 Personen              |                                        | 321,64                                   | 175,44                     | 26,08                       | 70,00               | 44.000,00                   |
| w04                      | EG    | 3 Zi          | 73,58      | EOF I          | 3 Personen              |                                        | 404,69                                   | 220,74                     | 26,08                       | 70,00               | 55.250,00                   |
| w05                      | EG    | 2 Zi          | 51,70      | EOF I          | 1-2 Personen            |                                        | 284,35                                   | 155,10                     | 26,08                       | 70,00               | 39.000,00                   |
| w06                      | EG    | 4 Zi          | 88,78      | EOF I          | 4 Personen              |                                        | 488,29                                   | 266,34                     | 26,08                       | 70,00               | 66.750,00                   |
| w09                      | I. OG | 1 Zi          | 39,36      | EOF I          | 1 Person                |                                        | 216,48                                   | 118,08                     | 26,08                       | 70,00               | 29.750,00                   |
| w12                      | I. OG | 1 Zi o. Balk. | 37,45      | EOF I          | 1 Person                |                                        | 205,98                                   | 112,35                     | 26,08                       | 70,00               | 28.250,00                   |
| w13                      | I. OG | 2 Zi o. Balk. | 54,50      | EOF I          | 1-2 Personen            |                                        | 299,75                                   | 163,50                     | 26,08                       | 70,00               | 41.000,00                   |
| w10                      | I. OG | 2 Zi          | 56,09      | freifinanziert |                         | 813,31                                 |                                          | 168,27                     | 26,08                       | 70,00               | 56.250,00                   |
| w11                      | I. OG | 3 Zi          | 74,24      | freifinanziert |                         | 1.076,48                               |                                          | 222,72                     | 26,08                       | 70,00               | 74.250,00                   |
| w14                      | I. OG | 3 Zi          | 74,23      | freifinanziert |                         | 1.076,34                               |                                          | 222,69                     | 26,08                       | 70,00               | 74.250,00                   |
| <b>An der Chaussee 3</b> |       |               |            |                |                         |                                        |                                          |                            |                             |                     |                             |
| w07                      | EG    | 3 Zi          | 76,33      | freifinanziert |                         | 1.106,79                               |                                          | 228,99                     | 26,08                       | 70,00               | 76.500,00                   |
| w08                      | EG    | 4 Zi          | 84,87      | EOF I          | 4 Personen              |                                        | 466,79                                   | 254,61                     | 26,08                       | 70,00               | 63.750,00                   |
| w15                      | I. OG | 4 Zi          | 84,87      | EOF I          | 4 Personen              |                                        | 466,79                                   | 254,61                     | 26,08                       | 70,00               | 63.750,00                   |
| w16                      | I. OG | 4 Zi          | 84,87      | EOF I          | 4 Personen              |                                        | 466,79                                   | 254,61                     | 26,08                       | 70,00               | 63.750,00                   |
| w17                      | 2. OG | 4 Zi          | 84,87      | freifinanziert |                         | 1.230,62                               |                                          | 254,61                     | 26,08                       | 70,00               | 85.000,00                   |
| w18                      | 2. OG | 4 Zi          | 84,87      | freifinanziert |                         | 1.230,62                               |                                          | 254,61                     | 26,08                       | 70,00               | 85.000,00                   |
|                          |       |               |            |                |                         |                                        |                                          |                            |                             |                     |                             |
| Gewerbe 1                |       | 1 Zi          | 90,00      |                |                         | 11,20 € pro qm                         |                                          |                            |                             |                     |                             |
| Gewerbe 2                |       | 1 Zi          | 30,00      |                |                         | 11,20 € pro qm                         |                                          |                            |                             |                     |                             |
| Gewerbe 3                |       | 1 Zi          | 30,00      |                |                         | 11,20 € pro qm                         |                                          |                            |                             |                     |                             |

# Formales

## Pflichtanteile Genossenschaft

Mit der Bewerbung um eine Wohnung bestätigen Sie, dass Sie in der Lage sind, die benötigten Pflichtanteile für die Nutzung einer Wohnung zu zeichnen und fristgerecht mit Fälligkeit auf das Konto der Genossenschaft einzuzahlen.

Für jede Wohnung ist der Erwerb von Genossenschaftsanteilen erforderlich. Die Pflichtanteile für eine geförderte Wohnung betragen 750,00 € pro qm Wohnfläche und für eine freifinanzierte Wohnung 1.000,00 € pro qm Wohnfläche. Diese können bei der KfW-Bank mit dem Programm 134 finanziert werden ([www.kfw.de/134](http://www.kfw.de/134)).

Wohnungspflichtanteile sind im Projekt Landsham gemäß Fristen Vorvertrag/Dauernutzungsvertrag einzuzahlen.

Wir weisen darauf hin, dass es sich bei den Pflichtanteilen um eine Beteiligung an der MARO Genossenschaft handelt. Bitte informieren Sie sich in der Satzung über die geltenden Risiken einer Beteiligung und die Kündigungsmodalitäten, welche im Falle einer Kündigung des Dauernutzungsvertrages Anwendung finden. Mit Ihrer Bewerbung erklären Sie sich mit der geltenden Satzung einverstanden - insbesondere den §16, §18 und §42 der Satzung.

## Mitgliedschaft

Die Mitgliedschaft für jede erwachsene Person, die im Dauernutzungsvertrag genannt wird, umfasst 3 mitgliedschaftsbegründende Anteile zu je 250,00 € = 750,00 € (falls Sie noch kein Mitglied sind).

## Miete

Nettomiete freifinanzierte Wohnung: 14,50 €/m<sup>2</sup>

Nettomiete geförderte Wohnung: 14,50 €/m<sup>2</sup>. Die effektive Mieterbelastung bei maximaler EOF-Förderung Stufe 1 beträgt 5,50 €/m<sup>2</sup> (bei Förderwohnungen reduziert sich die tatsächliche Belastung durch einen einkommensabhängigen Zuschuss. Es kann eine monatliche Zusatzförderung gemäß BayWoFG beim zuständigen Landratsamt beantragt werden. Die Auszahlung der Zusatzförderung erfolgt direkt an den Berechtigten).

Betriebskostenvorauszahlung: 1,00 €/m<sup>2</sup>

Warmwasser- und Heizkostenvorauszahlung: 2,00 €/m<sup>2</sup>

Gebühr Umlage Gemeinschaftsraum: 26,08 €/monatlich

Tiefgarage-Einzelstellplatz: 70,00 €/monatlich

## Kontakt

*Ihre Ansprechpartnerin für Wohnungen*

### Silke Beck

Telefon: 089 69 311 99 - 15  
E-Mail: [vermietung@maro-genossenschaft.de](mailto:vermietung@maro-genossenschaft.de)

Web: [www.maro-genossenschaft.de](http://www.maro-genossenschaft.de)

*Ihre Ansprechpartnerin für Demenz-WG*

### Vlasta Beck

Mobil: 0176 342 206 78  
Tel.: 089 69 311 99 - 14  
E-Mail: [v.beck@maro-genossenschaft.de](mailto:v.beck@maro-genossenschaft.de)

### MARO Genossenschaft für selbstbestimmtes und nachbarschaftliches Wohnen eG

Pippinger Straße 49  
81245 München

**Registergericht:** Amtsgericht München, GnR 2617  
**Vorstand:** Christian Herzog, Markus Strauch  
**Aufsichtsratsvorsitzende:** Wilma Östreicher

Gefördert durch:



Bundesministerium  
für Umwelt, Naturschutz,  
Bau und Reaktorsicherheit

aufgrund eines Beschlusses  
des Deutschen Bundestages



Dieses Projekt wird gefördert vom  
Freistaat Bayern  
mit Mitteln aus dem  
Bayerischen Wohnungsbauprogramm

**Bayern.**  
Die Zukunft.