



Das genossenschaftliche Wohnprojekt, das sozialen, nachhaltigen und bezahlbaren Lebensraum schafft.

**Wohnen in  
Gemeinschaft und  
Zusammenhalt**

**Wohnen mit  
Ästhetik und  
Komfort**

**Wohnen im  
Einklang mit der  
Natur**

**Wohnen mit  
finanzieller  
Sicherheit**



Oktogon Bodnegg eG  
[www.oktogen-bodnegg.com](http://www.oktogen-bodnegg.com)  
[oktogen.bodnegg@gmail.com](mailto:oktogen.bodnegg@gmail.com)

**Amselweg 15,  
88285 Bodnegg**  
Stand Dezember 2025

# ÜBERSICHT

## UNSER KONZEPT

Die Grundlagen und vier Säulen unseres Wohnprojektes

1

## GEMEINSCHAFTLICHES UND GENOSSENSCHAFTLICHES WOHNEN

Mehr Informationen zu sozialen und rechtlichen Strukturen hinter unserem Konzept

2

## WOHNUNGEN UND LEBENSRÄUME

Welche Wohnung passt zu dir? Hier findest du eine Übersicht mit den zugehörigen Einlage Kosten.

3

## FINANZEN UND RECHT

Wie hoch sind die Projektkosten und wie werden diese gedeckt? Wie wird das Projekt gesteuert?

4

## JETZT MITMACHEN

Wie kannst dich am Projekt beteiligen oder unterstützen? Erfahre hier deine Möglichkeiten und nächste Schritte.

5



# UNSER KONZEPT

Die ehemalige Kita Bodnegg, mit einer Konzeption aus den 1960er Jahren, soll in neuen Lebens- und Wohnraum (um)gewandelt werden. Dabei sieht das Konzept vor, den ursprünglichen Baukörper in seiner Struktur und Grundsubstanz zu erhalten. Die Nutzung geht über individuellen Wohnraum weit hinaus, indem eine räumliche Optimierung der Individualwohnflächen bei gleichzeitiger Schaffung von gemeinschaftlich nutzbaren Flächen und Räumen erfolgt. Darüber hinaus wird die „Öffnung“ dieser Räume für die Nachbarschaft durch die Architektur ermöglicht.

Unser Projekt stützt sich dabei auf vier Säulen: Gemeinschaft, Architektur, Nachhaltigkeit, sowie Rechtliches und Finanzen.

## GEMEINSCHAFT

Das soziale Konzept des Oktogons basiert auf Teilen, Teilhabe, Toleranz und Offenheit. Rückzug bleibt jederzeit möglich. Gemeinschaft entsteht dort, wo Menschen sie leben möchten. Ideologiefrei und offen für gute Nachbarschaft bietet die Architektur Räume für Rückzug und für Begegnung. Private Wohnflächen werden bewusst klein gehalten – ökologisch, bezahlbar und ergänzt durch vielfältige Gemeinschaftsräume. Hier entsteht sozialer Wohnraum für alle Generationen.

## ARCHITEKTUR

Das Konzept sieht vor, den ursprünglichen oktogonalen Baukörper zu erhalten und durch eine Aufstockung sowie durchdachte Neubauten zu erweitern. Flächenoptimierte, private Wohnungen werden durch großzügige Gemeinschaftsbereiche wie Werkstatt, Gemeinschaftsküche und Gästeappartements ergänzt. So entsteht auf weniger individueller Fläche mehr Lebensqualität für alle. Die Architektur fördert Begegnung und öffnet sich bewusst zur Nachbarschaft. Gleichzeitig ermöglichen verschiedene Wohnungsgrößen und der Neubau von Reihenhäusern verschiedene Wohnungsbiografien.

## NACHHALTIGKEIT

Nachhaltigkeit im Bauen und in der Bauwirtschaft hat starken Einfluss auf unsere zukünftige Lebensqualität. Daher verfolgen wir alle Maßnahmen, die derzeit möglich sind, gesund, in Frieden und verträglich mit Gesellschaft und Natur zu stehen mit einer ganzheitlichen Perspektive.

- Bauen im Bestand / Erhalten der Grundsubstanz
- Wohnraum- / platzoptimierte Grundrisse und Nutzung
- Reduzierung durch LowTech Bauen
- Ökologische Bauweise (Orientierung am DGNB-Standard)
- (Wieder-) Verwendung regionaler Materialien
- Beschäftigung regionaler Firmen

## RECHTLICHES UND FINANZEN

Das Oktogon wird - durch eine in Gründung befindliche - eigenständige Genossenschaft gebaut werden. Diese ist Bauherr und Eigentümer und stellt den Bewohnern den Wohnraum zur Verfügung. Zukünftige Bewohner erwerben Genossenschaftsanteile in Abhängigkeit der Größe Ihrer Wohneinheit und werden dadurch Miteigentümer. Dies birgt mehrere Vorteile, darunter dauerhaftes Wohnrecht, Verhinderung von profitorientierter Mietpreisentwicklung und Reduktion von Betriebs- und Instandhaltungskosten.

# GEMEINSCHAFTLICHES UND GENOSSENSCHAFTLICHES WOHNEN

## Warum gemeinschaftliches Wohnen?

Was braucht es um Glücklich zu sein? Ein gutes soziales Umfeld, Sicherheit, gegenseitige Wertschätzung, Vielfalt, ...

Das Oktogon Bodnegg bietet dazu die nötigen Voraussetzungen. Ideologiefrei in guter Nachbarschaft bietet die Architektur die gebauten Räume und die soziale Räume und beides wird vielfältige Begegnungen ermöglichen. Auf weniger Fläche zu leben ist ökologisch verantwortungsvoll, bezahlbarer und durch die vielfältigen Gemeinschaftsräume nicht eingeschränkt. Das soziale Konzept dahinter ist Teilhabe und Teilen. Toleranz und Offenheit sind notwendig, Rückzug immer möglich.

Die aktuell geplanten Gemeinschaftsräume können diesen Nutzungen dienen:

- Gästeappartement
- Gemeinschaftsraum und Küche
- Waschraum
- Werkstatt
- Fitness
- Aktiv Räume zum Basteln, Spielen, Singen und Musizieren
- Stille Raum für Yoga, Meditation, ....
- Shared Spaces z.B. für die Nutzung als Homeoffice

Nebengebäude für Fahrräder und Garten Geräte sind vorgesehen.

## Wie funktioniert genossenschaftliches Wohnen?

Das Oktogon wird - durch eine in Gründung befindliche - eigenständige Genossenschaft gebaut werden. Diese ist Bauherr und Eigentümer und stellt den Bewohnern den Wohnraum zur Verfügung. Die Bewirtschaftung erfolgt als selbst verwaltetes Projekt durch die wohnenden Genossenschaftsmitglieder. Dieses Konzept ...

- verhindert eine profitorientierte Mietpreisentwicklung
- fördert den solidarischen und pfleglichen Umgang mit den Gebäuden
- sichert das Wohnrecht der Mitglieder
- reduziert die Erstellungs-, Betriebs- und Instandhaltungskosten

Die Genossenschaft wird durch erfahrene Menschen gegründet und von den ausführenden Beteiligten und Unterstützern in den Anfangsjahren zwischen finanziert. Der Gründungsprozess ist eingeleitet. Die rechtliche Eintragung im Genossenschaftsregister wird bis Feb. 2026 erfolgen.

Zukünftige Bewohner erwerben Genossenschaftsanteile in Abhängigkeit der Größe Ihrer Wohneinheit und werden dadurch Miteigentümer.

Dies ist bereits während der Projektentstehung möglich und erwünscht.

# WOHNUNGEN UND LEBENSRÄUME



Baubereich 2

Baubereich 1

Baubereich 3

Das Wohnprojekt ist in drei Bauabschnitte unterteilt:

#### **Bauabschnitt 1:** Bestand

Hier wird das Bestandsgebäude saniert und auf insgesamt 3 Stockwerke aufgestockt. Damit ergeben sich im zukünftigen Haupthaus des Oktogon Bodneggs 16 Wohneinheiten und zahlreiche Gemeinschaftsräume und Flächen. Darunter Gemeinschaftsküche, Dachterrasse, Homeoffice Plätze, flexible Gästezimmer, sowie Wasch- und Lagerräume.

Geplante Fertigstellung BA 1 bis November 2027.

#### **Bauabschnitt 2:** Neubau Nord

Im Norden des Grundstücks wird ein zusätzliches zweistöckiges Mehrfamilienhaus errichtet, das weitere 6 Wohneinheiten birgt. Der Neubau beinhaltet eine Tiefgarage und einen Lift, der einen barrierefreien Zugang zum Neubau, sowie mittels Laubengangkonstruktion, zum Haupthaus bietet.

Geplante Fertigstellung BA 2 bis März 2028.

#### **Bauabschnitt 3:** Neubau Süd

Im Süden des Grundstücks können nach Bedarf drei kleinere Reihenhäuser errichtet werden.

Geplante Fertigstellung BA 3 bis Juni 2028.

# WOHNUNGEN

## BAUABSCHNITT 1

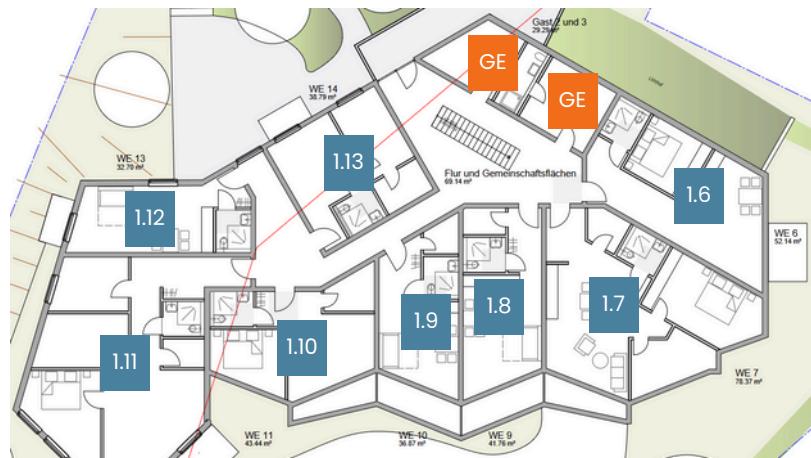


Erdgeschoss

| Wohneinheit | Größe (ca.)       | Einlage (ca.)* |
|-------------|-------------------|----------------|
| WE 1.1      | 40 m <sup>2</sup> | xx €           |
| WE 1.2      | 70 m <sup>2</sup> | xx €           |
| WE 1.3      | 68 m <sup>2</sup> | xx €           |
| WE 1.4      | 68 m <sup>2</sup> | xx €           |
| WE 1.5      | 82 m <sup>2</sup> | xx €           |

| Wohneinheit | Größe (ca.) | Einlage (ca.)* |
|-------------|-------------|----------------|
|-------------|-------------|----------------|

|         |                   |      |
|---------|-------------------|------|
| WE 1.6  | 52 m <sup>2</sup> | xx € |
| WE 1.7  | 78 m <sup>2</sup> | xx € |
| WE 1.8  | 42 m <sup>2</sup> | xx € |
| WE 1.9  | 37 m <sup>2</sup> | xx € |
| WE 1.10 | 43 m <sup>2</sup> | xx € |
| WE 1.11 | 88 m <sup>2</sup> | xx € |
| WE 1.12 | 33 m <sup>2</sup> | xx € |
| WE 1.13 | 39 m <sup>2</sup> | xx € |



Obergeschoss

Grundriss DG folgt

| Wohneinheit | Größe (ca.)       | Einlage (ca.)* |
|-------------|-------------------|----------------|
| WE 1.14     | xx m <sup>2</sup> | xx €           |
| WE 1.15     | xx m <sup>2</sup> | xx €           |
| WE 1.16     | xx m <sup>2</sup> | xx €           |

\*Einlage zwischen 1800 und 2200€ pro m<sup>2</sup>

# WOHNUNGEN

## BAUABSCHNITT 2 UND 3

### Bauabschnitt 2 (Mehrfamilienhaus)



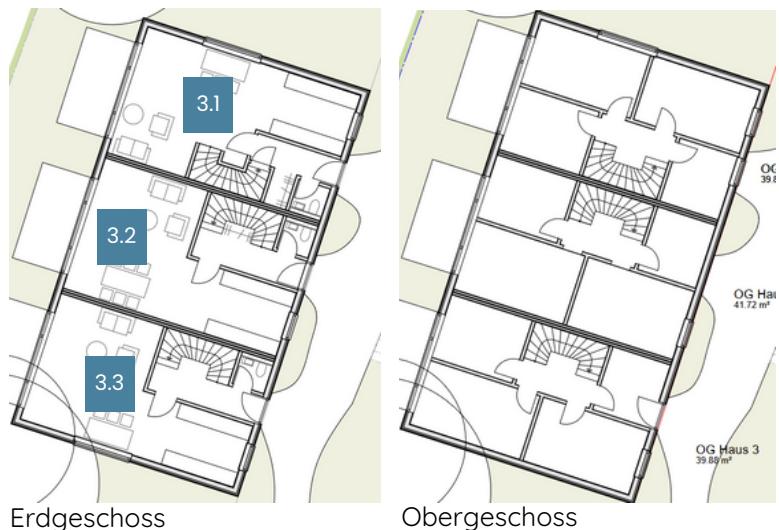
Erdgeschoss

| Wohneinheit | Größe (ca.)       | Einlage (ca.)* |
|-------------|-------------------|----------------|
| WE 2.1      | 52 m <sup>2</sup> | xx €           |
| WE 2.2      | 78 m <sup>2</sup> | xx €           |
| WE 2.3      | 47 m <sup>2</sup> | xx €           |
| WE 2.4      | xx m <sup>2</sup> | xx €           |
| WE 2.5      | xx m <sup>2</sup> | xx €           |
| WE 2.6      | xx m <sup>2</sup> | xx €           |

Hinweis: Grundrisse Wohnungen WE 2.4, 2.5 und 2.6 im Obergeschoß identisch zuzüglich Balkon

### Bauabschnitt 3 (Reihenhäuser)

| Wohneinheit | Größe (ca.)        | Einlage (ca.)* |
|-------------|--------------------|----------------|
| WE 3.1      | 111 m <sup>2</sup> | xx €           |
| WE 3.2      | 111 m <sup>2</sup> | xx €           |
| WE 3.3      | 96 m <sup>2</sup>  | xx €           |



\*Einlage zwischen 1800 und 2200€ pro m<sup>2</sup>

# FINANZEN UND RECHT

## Finanzen

Es wird ein Eigenkapital von ca. 35% veranschlagt. Dies hilft, die wirtschaftliche Stabilität in der aktuellen gesellschaftlichen und wirtschaftlichen Situation zu gewährleisten. Im Baubestand tragen aktuelle Förderprogramme durch Zuschüsse zur Finanzierung bei. Im Neubau sind zinsvergünstigte Programme der KfW möglich. (KfW Programm 261, 298, 498 und 459). Ergänzend finanzieren ortsansässige Banken den Fremdkapitalanteil. Erste Gespräche sind erfolgt. Die Unterstützung durch Genossenschafts-Mitglieder in Form von Nachrangdarlehen - mit angemessener Verzinsung - bringt weitere Stabilität. Auf der Ausgabenseite ist es vorgesehen, durch vorgefertigte Bauteile (serielles Bauen) Bau- und Planungskosten um 25% zu senken.

Im Bestand ist neben der ökologischen Perspektive auch die wirtschaftliche Perspektive wichtig. Vor diesem Hintergrund macht ein aufs Wesentliche reduziertes Bauen Sinn (Haustyp E, einfache Technik, reduzierte Funktionen).

Auf dieser Basis gehen wir von einem geschätzten Gesamt - Projektvolumen von **10 Mio. EUR (Kostenschätzung ± 25%)** aus.

## Verwaltung

Die Genossenschaft wird zu Beginn von den Initiatoren im Vorstand geführt. Weitere Mitglieder werden unmittelbar aufgenommen und können sich für den Aufsichtsrat wählen lassen. Die Gesamtsteuerung der Gesellschaft erfolgt über die Jährliche Mitgliederversammlung und soziokratische Entscheidungsprozesse. Die Genossenschaft hat Ihre Ziele in der Präambel verankert. Es existiert eine Satzung (auf der Homepage verfügbar). Die Genossenschaft wird durch einen Prüfverband geprüft und lässt die Jahresabschlüsse durch einen lokalen Steuerberater erstellen.

## Chancen und Risiken

Bei Projekten dieser Art können Planungs-Ungenauigkeiten entstehen, die sowohl Chancen und Risiken beinhalten. Aufgrund der Expertise des Fachteams sind die Risiken beherrschbar und werden aktiv bearbeitet.

Chancen und Risiken können auftreten in

- der technischen Bauausführung
- der Kostenentwicklung
- der Zusicherung der Finanzierung
- der behördlichen Genehmigung
- der Belegung / Vergabe der Wohneinheiten
- dem Zeitverlauf
- Ressourcen Engpässen

# JETZT MITMACHEN FÜR ZUKÜNFTIGE BEWOHNENDE

Werde Teil der Genossenschaft und gestalte aktiv Gemeinschaft und Wohnräume mit. Unser Angebot richtet sich an alle die sich für gemeinschaftlichen Wohnen interessiert, unabhängig von Alter oder Lebensentwürfen.

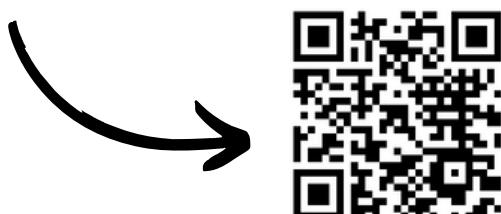
## **Schritte zum Genossenschaftsmitglied und zur Wohnung**

1. Fülle die Beitrittserklärung der Genossenschaft aus.
2. Entrichte deinen Pflichtanteil an die Genossenschaft.
3. Du erhältst eine schriftliche Bestätigung deiner Mitgliedschaft.
4. Bewirb dich verbindlich und konkret auf eine Wohnung.
5. Du erhältst einen Nutzungsvorvertrag.
6. Nach der Zusage entrichtest du deine weiteren Anteile entsprechend der gewählten Wohnung.

Hinweis: Für die Bewerbung auf eine Wohnung ist die Mitgliedschaft in der Genossenschaft verpflichtend. Ein Beitritt ist auch möglich, wenn (noch) kein konkretes Wohninteresse besteht.

Weitere Informationen – inklusive Angaben zur Kündigung – findest du in unserer Satzung auf der Homepage.

Haben wir deine Aufmerksamkeit geweckt? Dann besuche gerne schon heute unsere Website und melde dein Interesse unter „**Jetzt mitmachen**“ an.



# JETZT MITMACHEN FÜR UNTERSTÜTZENDE

Ob mit einer kleinen Spende oder einer größeren Förderung – jede Unterstützung zählt:

**1. Gesellschaftliche Bedeutung: Ein Modell für die Zukunft** Das Oktogon Bodnegg ist mehr als ein Wohnprojekt – es ist ein soziales und ökologisches Vorbild. Als generationenübergreifender Lebensraum schafft es bezahlbaren, nachhaltigen Wohnraum und stärkt den Zusammenhalt in der Gemeinde, sowie individuelle Lebensqualität. Wer hier fördert, investiert in ein zukunftsweisendes Modell für ganz Deutschland.

**2. Quartiersarbeit für die Gemeinde: Lebendige Nachbarschaft** Das Projekt setzt auf aktive Quartiersarbeit: Gemeinschaftsflächen, gemeinsame Aktivitäten und ein offenes Miteinander schaffen ein lebendiges Quartier. Das stärkt nicht nur die lokale Identität, sondern auch die soziale Infrastruktur – von der Kinderbetreuung bis zur Unterstützung älterer Menschen. Ihre Förderung hilft, Bodnegg zu einem Ort zu machen, an dem alle Generationen willkommen sind.

**3. Mehrgenerationenplatz: Wohnen für alle Lebensphasen** Das Oktogon Bodnegg bietet Raum für Jung und Alt – von Familien über Berufstätige bis zu Senioren. Barrierefreie Wohnungen und ein unterstützendes Netzwerk ermöglichen ein selbstbestimmtes Leben bis ins hohe Alter. So wird das Projekt zu einem Ort der Begegnung und des Austauschs, der Einsamkeit vorbeugt und Lebensfreude fördert.

**4. Soziale Komponente: Gemeinschaft statt Isolation** Gemeinschaftsorientiertes Wohnen schafft soziale Sicherheit und stärkt den Zusammenhalt. Durch geteilte Ressourcen, gemeinsame Projekte und ein tragfähiges Netzwerk entsteht ein Umfeld, in dem sich Menschen gegenseitig unterstützen. Das reduziert nicht nur individuelle Kosten, sondern schafft auch ein Gefühl von Zugehörigkeit – ein wertvolles Gut in unserer individualisierten Gesellschaft.

**5. Wirkung erzielen: Sinnvoll investieren** Mit einer Förderung des Oktogon Bodnegg legen Sie Ihr Geld nicht nur sozial und ökologisch sinnvoll an, sondern profitieren auch von einer attraktiven Verzinsung – besser als Tagesgeld. Bereits kleine Beträge machen einen Unterschied und helfen, dieses einzigartige Projekt zu verwirklichen. Förderer werden zudem in einem exklusiven Förderkreis gewürdigt und erhalten regelmäßige Einblicke in die Entwicklung des Projekts.

Du bist von unserem Projekt überzeugt und möchtest es finanziell unterstützen? Dann nehme jetzt Kontakt über unsere Website unter „**Jetzt mitmachen**“ auf.

