WOGENO #5 · FÖRNBACH

Ein neuer Hof für Förnbach

Selbstbestimmt wohnen im Alter – in der eigenen Wohnung, mitten im Dorf.



ca. 30
barrierefreie Wohnungen

50–70 m²
mit Küche und Balkon oder Terrasse

2030
geplanter Einzug

Kleiner wohnen. Mittendrin bleiben.

Das Haus ist zu groß geworden, die Treppe wird mühsam, der Garten macht mehr Arbeit als Freude – aber wegziehen aus Förnbach? Auf dem Galster-Grundstück an der Förnbachstraße 19 entsteht dafür eine Lösung: kompakte, barrierefreie Wohnungen im vertrauten Umfeld, in einer Hausgemeinschaft, die aufeinander achtet.

ca. 30	50–70 m²	2030	30
barrierefreie Wohnungen	Wohnfläche je Wohnung	geplanter Einzug	eigene Stellplätze

Was dahintersteckt

Eine Perspektive fürs Älterwerden

Pflegeleicht und schwellenlos wohnen, ohne Nachbarn, Vereine und Kirchturm aufzugeben.

Sicherheit durch Nachbarschaft

Kein anonymer Wohnblock: Man kennt sich, sieht sich und hilft sich im Alltag.

Platz für junge Familien

Wer umzieht, macht sein Haus im Ort frei für die nächste Generation – ohne neues Bauland.

Ihre Wohnung

Ganz für sich

Eine vollwertige, private Wohnung mit eigener Küche und Balkon oder Terrasse.

Vollkommen barrierefrei

Aufzüge, schwellenlose Zugänge und altersgerechte Zuschnitte – eigenständig bis ins hohe Alter.

Gesund gebaut

Regionaler Holzbau für ein gutes Raumklima, gedämmt auf Passivhaus-Niveau.

Treffpunkte vor der Tür

Innenhof, Laubengänge und Gemeinschaftsraum – Gesellschaft, wenn Sie mögen.

Der Innenhof: Ihre geschützte Mitte



Visualisierung, Entwurfsstand – so könnte der Innenhof aussehen.

Geborgen und ruhig

Die vier Seiten des Hofs halten Lärm draußen und schaffen einen sicheren Rückzugsort.

Begegnung im Vorbeigehen

Schwellenlose Rundwege und breite Laubengänge: ein Ratsch ergibt sich, oder man bleibt für sich.

Garten und Natur

Hochbeete zum Garteln, schattige alte Bäume und Plätze zum Verweilen im Freien.

Aufeinander achten

Man sieht einander und merkt, wenn etwas nicht stimmt – die eigene Wohnung bleibt jedoch der private Bereich.

Wie ein Vierseithof

Ein gegliedertes Ensemble im Maßstab des Dorfs, kein Großbau.

Drei große Bäume bleiben

Sie prägen das Ortsbild und werden das Herzstück des Geländes.

Holz aus der Region

Ökologische Bauweise mit gesundem Raumklima.

Offen zum Dorf: Platz, Maibaum, Treffpunkt

Nach innen geschützt, nach außen offen: Zur Förnbachstraße hin bekommt der Hof einen Vorplatz, der dem ganzen Ort gehört. Wer hier wohnt, bleibt Teil des Dorflebens – und das Dorf kommt gern vorbei.



Lageplan, Entwurfsstand: der neue Hof (farbig) in direkter Nachbarschaft zur Kirche.

Ein Dorfanger statt Parkplatz

Der öffentliche Vorplatz wird ein lebendiger Treffpunkt für Förnbach.

Der Maibaum hat seinen Platz

Genug Freiraum fürs Maibaumaufstellen und für Dorffeste.

Ein Raum für viele Zwecke

Der Mehrzweckraum liegt zur Straße und ist buchbar für Vereine, Seniorengruppen und eigene Aktivitäten.

EINE IDEE ZUM MITMACHEN

Ein Dorfcafé, betrieben von den Bewohnerinnen und Bewohnern

Als einladender Anlaufpunkt für Jung und Alt. Noch ist es eine Idee – sie lebt vom Mitmachen.

Die Lage

Förnbachstraße 19, mitten im Ort: Kirche und Dorfleben liegen direkt vor der Tür, die Natur der Hallertau gleich dahinter. Das Grundstück ist rund 3.400 m² groß – genug für Hof, Garten und Vorplatz.

So sicher wie ein Eigenheim. So flexibel wie Miete.

In einer Genossenschaft sind Sie Eigentümer und Nutzer zugleich – Mieter im eigenen Haus. Sie zeichnen Anteile und zahlen eine monatliche Nutzungsgebühr. Die deckt die Kosten des Hauses, nicht mehr: Niemand verdient an Ihrer Wohnung.

01

Lebenslanges Wohnrecht

Sicher wie im Eigenheim und vererbbar. Eine Eigenbedarfskündigung gibt es nicht.

02

Stabile Nutzungsgebühr

Planungssicherheit ohne spekulative Mietsteigerungen.

03

Ihr Geld bleibt Ihr Geld

Die Einlage ist rückzahlbares Mitgliederkapital: Bei Auszug wird sie wieder ausbezahlt.

04

Ein Mitglied, eine Stimme

Die Bewohnerinnen und Bewohner entscheiden gemeinsam, wie sie wohnen wollen.

05

Dauerhaft spekulationsfrei

Das Haus bleibt für immer im Besitz der Genossenschaft. Kein Verkauf einzelner Wohnungen.

06

Regional verwurzelt

Aktiv im Raum Pfaffenhofen – mit Vorrang für Menschen von hier.

Förnbach ist unser fünftes Projekt

seit 2018

Die WOGENO RaumPfaffenhofen eG plant, baut und betreibt genossenschaftliche Häuser.

über 700

Interessierte sind bereits bei der WOGENO registriert.

11,80–14,00 €

Nutzungsgebühr kalt pro m² in den bisherigen Projekten – Kostenmiete statt Marktmiete.

Was es kostet – und warum es bezahlbar bleibt

ca. 13–14 €/m²

Nutzungsgebühr kalt

Zum Vergleich: Neubau-Marktmiete in Pfaffenhofen 16–20 €/m².

1.300–1.400 €/m²

Einlage, einmalig

Ihre Genossenschaftsanteile. Bei Auszug bekommen Sie das Geld zurück.

ca. 40–50 %

günstigere Nebenkosten

Gegenüber der aktuellen Mieterbund-Referenz – dank Selbstverwaltung und eigener Energie.

RECHENBEISPIEL: 3-ZIMMER-WOHNUNG MIT 60 M²

Posten	Betrag
Einlage, einmalig (1.400 €/m²) – wird bei Auszug wieder ausbezahlt	**84.000 €**
Nutzungsgebühr kalt pro Monat (14 €/m²)	**840 €**
Strom und Wärme komplett pro Monat (ca. 0,70 €/m²)	**ca. 42 €**
Monatlich gesamt, zuzüglich üblicher Betriebskosten	**ca. 882 €**

Alle Werte sind Planungsstand und gerechnet mit den oberen Werten der Spanne. Verbindliche Zahlen folgen mit der weiteren Planung.

Energie und Mobilität

Eigener Strom, eigene Wärme

Photovoltaik auf den Dächern, Wärmepumpen und Batteriespeicher: fossilfrei und dauerhaft günstig.

Verbrauch im Blick

Erzeugung und Eigenverbrauch werden digital erfasst. Sie sehen, was das Haus leistet.

Mobil ohne Zweitwagen

30 Stellplätze, E-Carsharing, Lastenrad-Verleih und sichere Fahrradstellplätze.

So kommen Sie zu Ihrer Wohnung

1
Interesse anmelden
Jetzt bei der WOGENO registrieren und die Infoangebote nutzen. Das garantiert noch keine Wohnung, hält Sie aber auf dem Laufenden.

2
Verbindlich bewerben
Sobald Wohnungsgrößen und Kriterien feststehen, bewerben Sie sich konkret. Ihr Vergaberang entscheidet über die Wohnungsoption.

3
Zusage und Vertrag
Sie zeichnen die Anteile für Ihre Wohnung und schließen den Dauernutzungsvertrag ab.

Vergabe: Förnbach zuerst

Vorrang für Förnbach

Bewerberinnen und Bewerber aus Förnbach werden zuerst berücksichtigt, danach gilt das Pfaffenhofener Einheimischenmodell. Das wird im Vertrag mit der Stadt festgeschrieben.

Punkte statt „Vitamin B“

Es zählen vorab festgelegte Kriterien: die städtischen Sozialkriterien (u. a. Einkommen, Kinder, Ehrenamt) und WOGENO-Bonuspunkte für Mobilitätssharing, Flächensparen, Alter und Kinder.

Die Punkte regeln den Vorrang – eine Bewerbung lohnt sich auch, wenn Sie nicht aus Förnbach kommen.

Der Fahrplan

2026
Grundstück gesichert, Start der Infoveranstaltungen – auch vor Ort in Förnbach.

2027
Planung und Genehmigung, verbindliche Bewerbung, Vergabe der Wohnungsoptionen.

2028–2029
Bauzeit. Die künftigen Bewohnerinnen und Bewohner werden Mitglieder.

2030
Fertigstellung und Einzug – gefeiert wird mit einem Dorffest.

Jetzt Interesse anmelden: www.wogeno-paf.de

info@wogeno-paf.de

WOGENO RaumPfaffenhofen eG · Schulstraße 13 · 85276 Pfaffenhofen a. d. Ilm

Stand November 2026. Alle Angaben und Abbildungen geben den Planungsstand wieder; der Zeitplan setzt das Baurecht durch die Stadt voraus. Änderungen vorbehalten.