Wohnprojekte: Wohnen und Leben in Nachbarschaft und Gemeinschaft

Ölberg, Wuppertal

20. Juni 2011

Wolfgang Kiehle
WohnBund-Beratung NRW GmbH, Bochum

Arbeitsbereiche
WohnBund-Beratung NRW

- Integrierte Quartiersentwicklung
- Moderation von Kommunikationsprozessen
- Gemeinschaftlicher und Bewohner orientierter Erwerb von Wohnungsbeständen durch neue Träger
- Projektentwicklung für private Baugemeinschaften
- Projektentwicklung und Beteiligung im Neubau und im Bestand
- Neue Wohnformen im Alter

…. seit 1987

Realisierte Genossenschaftsprojekte

- Riwetho eG, Oberhausen: Ankauf einer Arbeitersiedlung durch eine neu gegründete Wohnungsgenossenschaft, Sanierung
- Zeche Holland eG, Gelsenkirchen: Ankauf eines leer stehenden Gebäudes durch eine neu gegründete Wohnungsgenossenschaft, Sanierung mit viel Selbsthilfe
- Wohnprojekt Gerthe eG, Bochum: Ankauf einer bewohnten Siedlung durch eine neu gegründete Wohnungsgenossenschaft, Sanierung und Aufbau der Bewirtschaftung
- Amaryllis eG, Bonn: Neubau einer kleinen Siedlung durch eine neu gegründete Wohnungsgenossenschaft
- Wohn-Raum eG, Bochum: Erbbaurecht über ein Grundstück und Übertragung eines ehemaligen Altenheims und Umbau in ein Mehr-Generationen-Wohnprojekt
- Villa Emma eG, Bonn: Neubau eines Wohnhauses mit Pflegestützpunkt und Gemeinschaftseinrichtungen
- weitere Wohnprojekte u.a. in Kempen, Windeck, Pforzheim in Vorbereitung

Nachbarschaft und Gemeinschaft als Grundlage für ein Wohnprojekt

Selbst - bestimmte und lebendige Nachbarschaft

**funktioniert, wenn Menschen zusammenleben,
die offen sind für Kontakte zu ihren Nachbarn**

- Kennenlernen in der Vorbereitungs- und Planungszeit
- Bestimmung von Nähe und Distanz
- vorher wissen, wer neben mir einzieht
- Freiwilligkeit

Nachbarschaft und Gemeinschaft als Grundlage für ein Wohnprojekt

Nachbarschaftliche Hilfe

**funktioniert, wenn Menschen zusammenleben,
die offen sind für die Situation ihrer Nachbarn**

- **immer freiwillig**
- **kann und soll sozialstaatliche Aufgaben (z.B. bei Pflege) nicht ersetzen**
- **Hilfe und Unterstützung zwischen den Generationen**
- **Hilfe und Unterstützung im Alltag, bei Krankheit; oder einfach „Wie geht es Dir/Ihnen?“**

Nachbarschaft und Gemeinschaft als Grundlage für ein Wohnprojekt

Eigentumsähnliche Planung

- Wohnungen planen, die zu den Mitgliedern passen
- Typ, Größe und Stellung der Gebäude
- Wohnungsgröße
- Grundrisse und Zimmerzahl
- Wohnstandards und Ausstattung
- Gestaltung des Wohnumfeldes

Nachbarschaft und Gemeinschaft als Grundlage für ein Wohnprojekt

Eigenfinanzierung und solidarische Finanzierung

- frei finanziert oder öffentlich gefördert (abhängig vom Einkommen)
- Finanzierungsbausteine

  - Eigenkapital der Mitglieder (Pflichteinlagen)
  - weiteres Eigenkapital (freiwillige Einlagen) der Mitglieder als interne solidarische Finanzierung
  - Förderungen (z.B. Sozialer Wohnungsbau, u. U. Genossenschaftsgründung NRW, KfW)
  - Bankdarlehen

Nachbarschaft und Gemeinschaft als Grundlage für ein Wohnprojekt

Selbstverwaltung

Die Nachbarschaft soll das Sagen haben in dem Wohnprojekt

- bei Belegung und Nachbelegung
- bei der Höhe der Miete
- bei der Gestaltung der Freiflächen und der Gartenpflege
- im Gemeinschaftsraum
- wo sonst noch ?
- und: alle Entscheidungen mit Mehrheit

Handlungsschritte zum Wohnprojekt

1. Initiativgruppe gründen

- **Wie wollen wir zusammen wohnen ?**
- **Was verbindet uns ?**
- **Wie groß soll das Projekt werden ?**
- **Wie „eng“ wollen wir zusammen wohnen („Nähe und Distanz“) ?**
- **Gibt es schon Ideen, Träume etc.**
- **Gemeinschaftsräume, Gemeinschaftsflächen ?**
- **Gewerbe, Kultur ?**
- **Neubau, Bestand ?**
- **….. ?**

Handlungsschritte zum Wohnprojekt

2. Grundlagen Finanzierung klären

- Ist ausreichend Eigenkapital vorhanden ?
- Gibt es Unterstützungen, Hilfen ?
  - in der Gruppe
  - über die Stadt
  - über eine Bank
- erste Leistungen beauftragen (Architektur, Finanzierung/ Förderung, Werbung, ….)
- eigenfinanziertes Projekt/ Investorenprojekt ?

Handlungsschritte zum Wohnprojekt

3. Rechtsform klären

- **Die Rechtsform prägt die Eckpfeiler des Zusammenlebens**
  - **Entscheidungen in der Gruppe**
  - **Stimmengewicht (Mehrheitsfragen)**
  - **NachnutzerInnen**
  - **…..**
- **Rechtsform gibt Finanzierungssystematik vor**
  - **in Richtung Bank**
  - **solidarischer Ausgleich**
  - **Beteiligung Dritter**

Handlungsschritte zum Wohnprojekt

4. Grundstück bzw. Bestandsobjekt finden

- **Größe (von ….. bis …..)**
- **Eigentümer ansprechen**
  - Stadt, Kirchen, Private, Gucken, Anzeigen, …
- **erste Planungs- / bzw. Umbauüberlegungen, Berechnungen**

Handlungsschritte zum Wohnprojekt

5. Architekturbüro aussuchen

- **Erfahrungen mit Gruppenwohnen vorhanden ?**
- **„Planungsphilosophie“**
- **Was hat das Büro bisher realisiert ? Was sind die wiederkehrenden Gestaltungselemente ?**
- **Erfahrungen mit Kostensicherheit !**
- **Bewerbungsverfahren !**

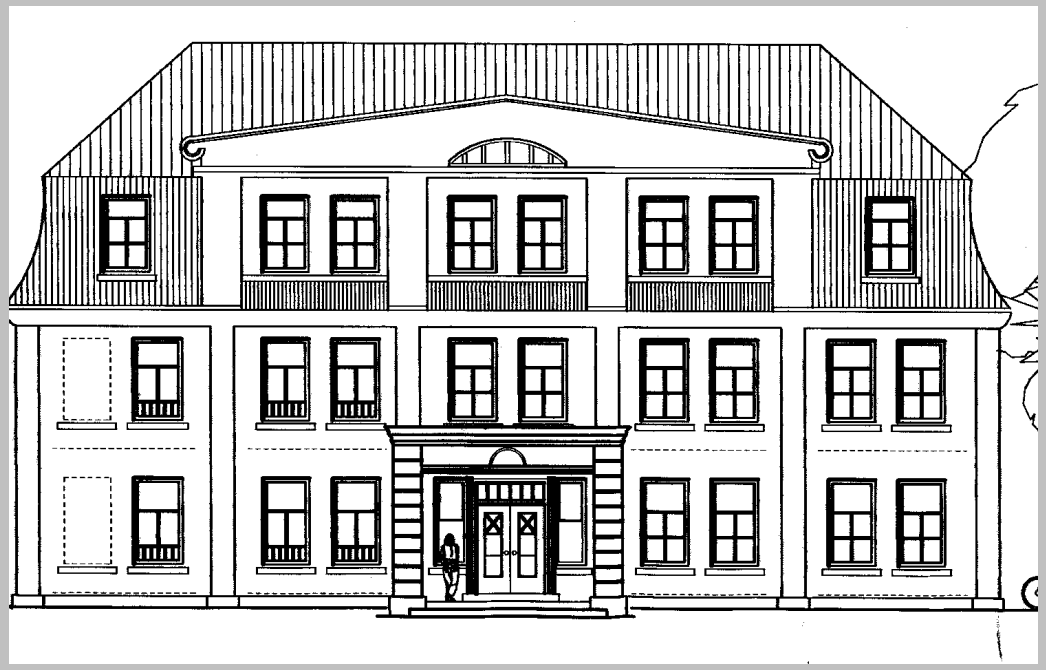
Wohnprojekt Zeche Holland eG, Gelsenkirchen

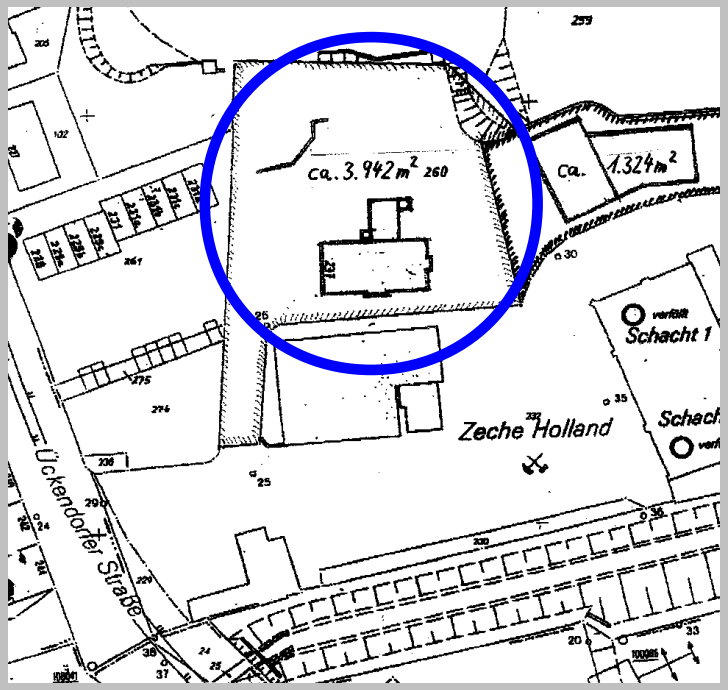
7 Wohnungen in einem denkmalgeschützten Haus

Neue Genossenschaft seit 2003

Wolfgang Kiehle
WohnBund-Beratung NRW GmbH, Bochum

Beispiele für bestehende Wohnprojekte

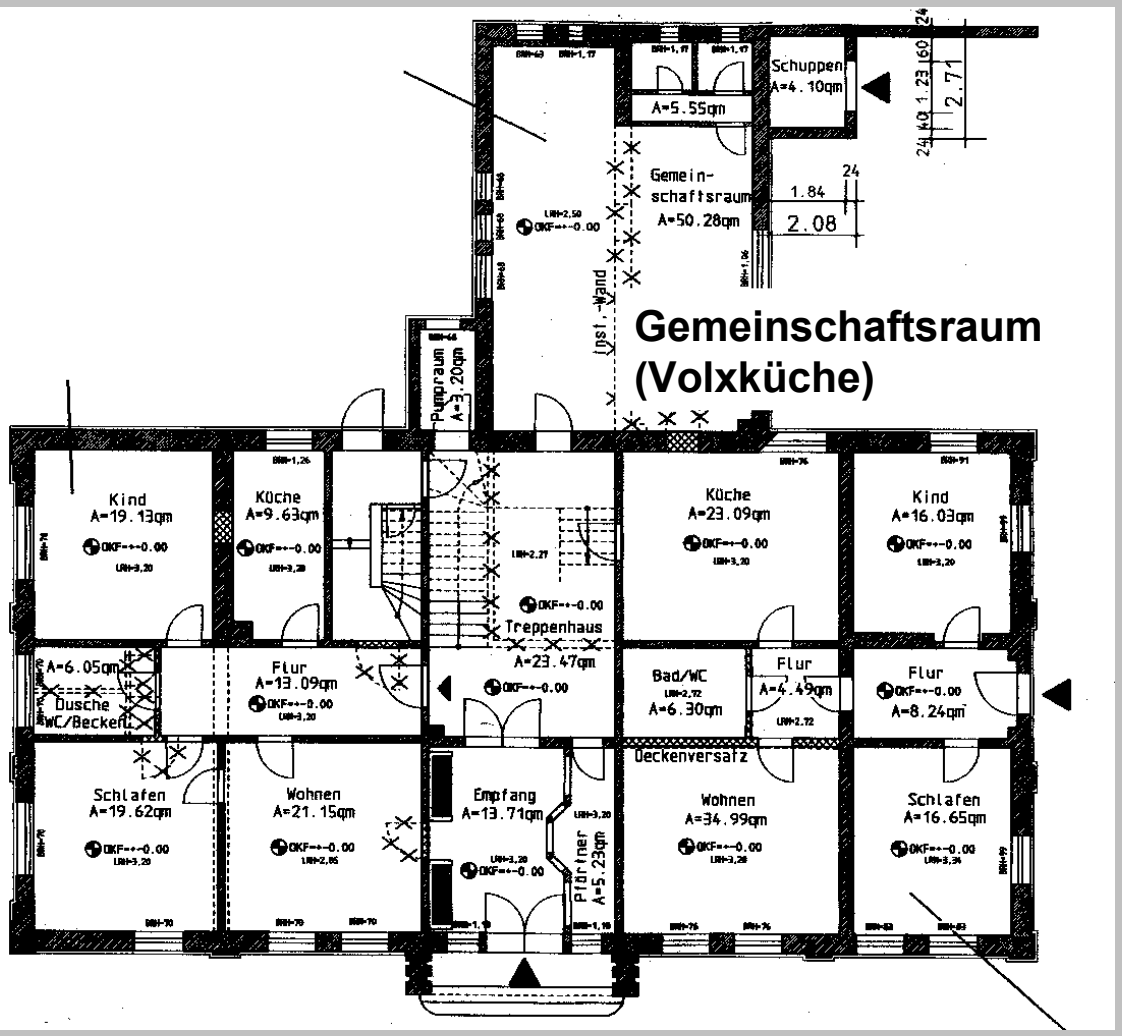




Wohnprojekt Zeche Holland eG, Gelsenkirchen

Kleiner Freundeskreis als Initiatoren
vorwiegend Familien / junge Leute
Wenig Geld, viel Selbsthilfe

Beispiele für bestehende Wohnprojekte



Wohnprojekt Zeche Holland eG, Gelsenkirchen

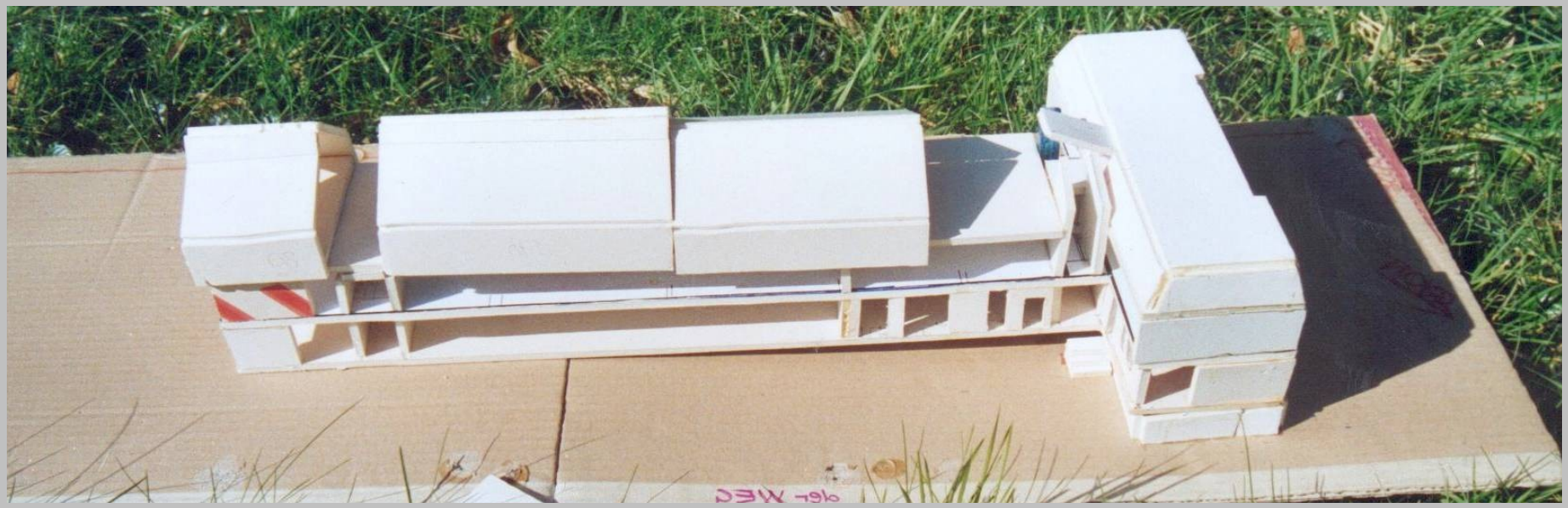
Wolfgang Kiehle
WohnBund-Beratung NRW GmbH, Bochum

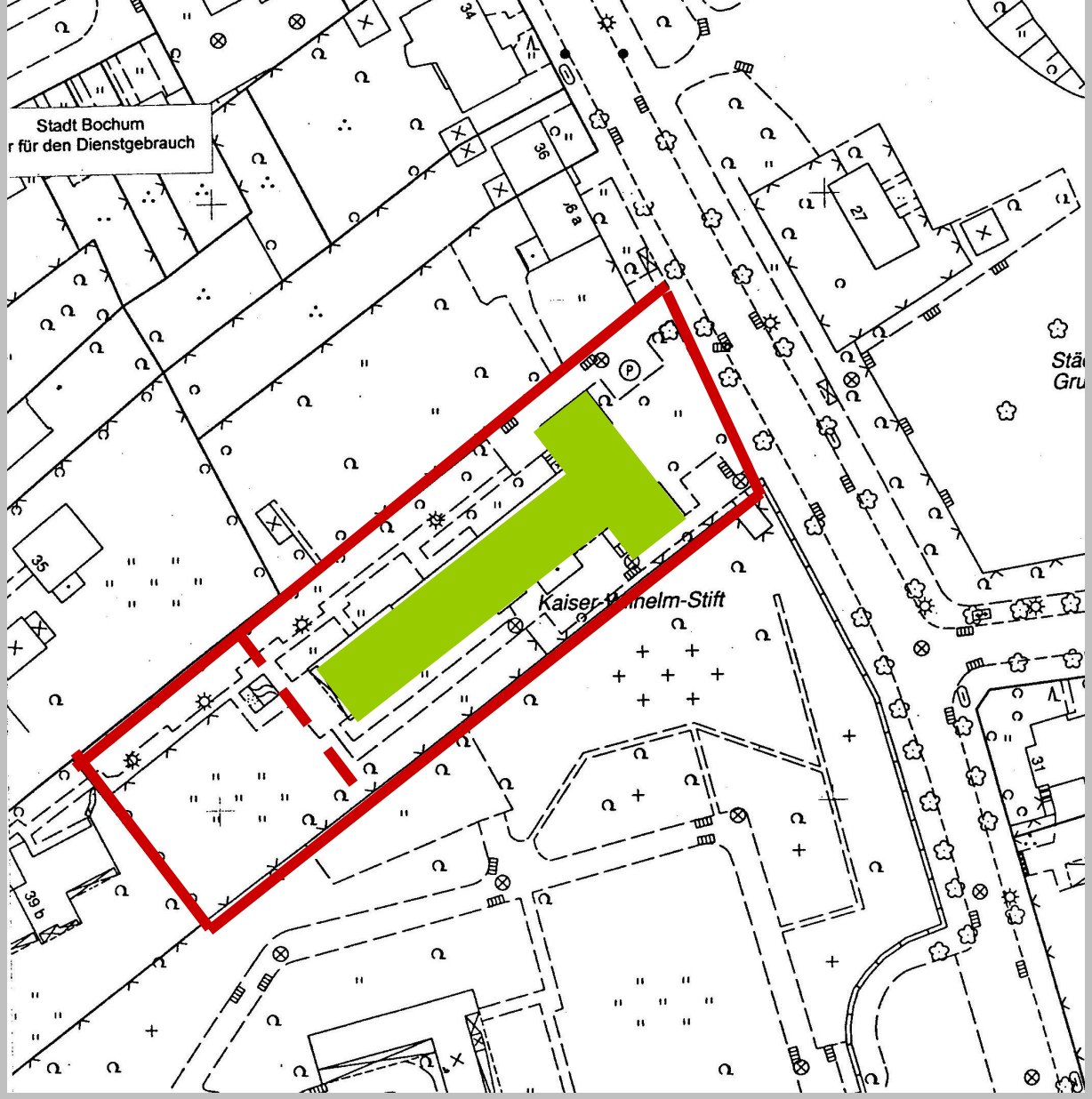
Beispiele für bestehende Wohnprojekte

Wohnprojekt Zeche Holland eG, Gelsenkirchen

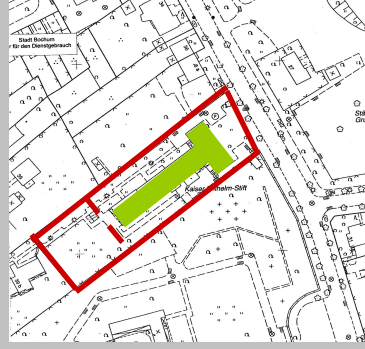
Beispiele für bestehende Wohnprojekte

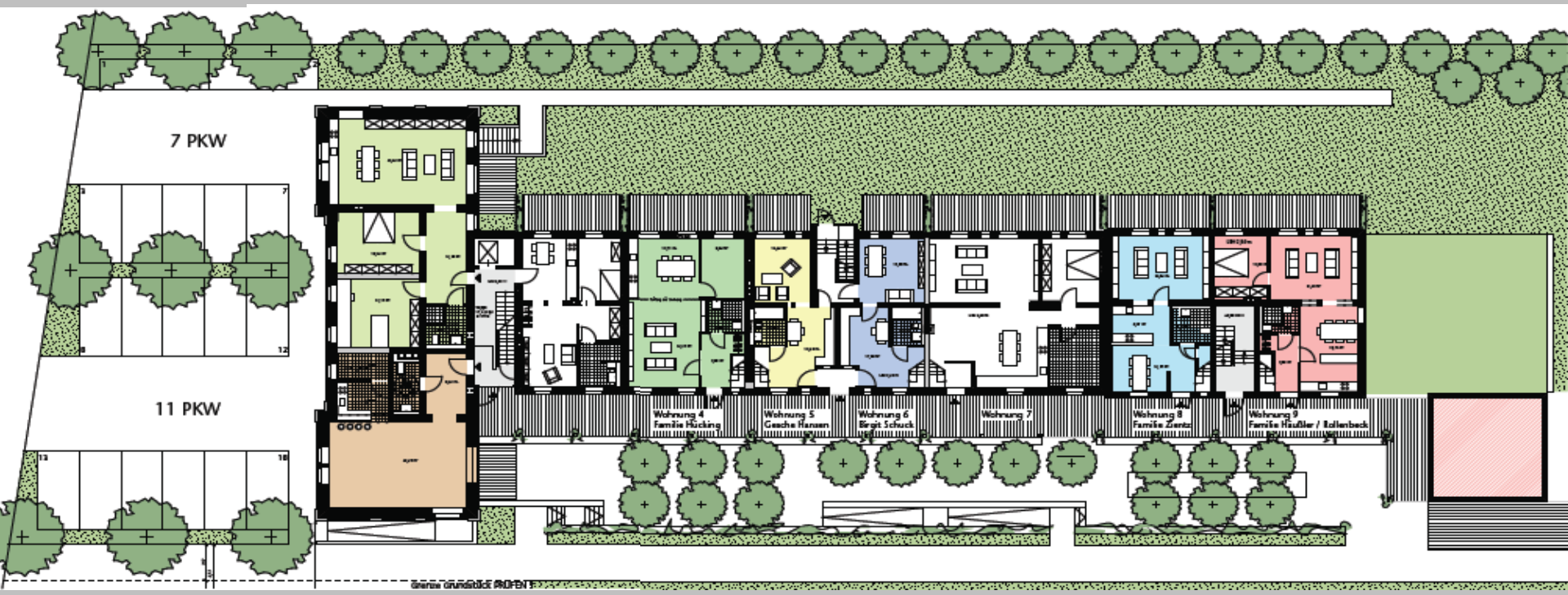
buntStift in der Wohn-Raum eG
Bochum-Langendreer
20 Wohnungen in einem ehem.
Altenheim der Stadt Bochum
Projektberatung:
WohnBund-Beratung NRW




Stadt Bochum
r für den Dienstgebrauch
Kaiser-Wilhelm-Stift

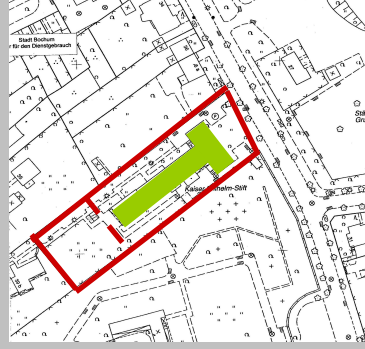
Die Entwurfsplanung





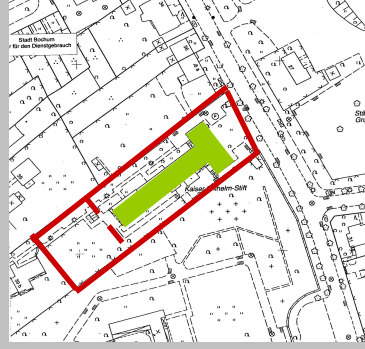
Architekten Post und Welters, Dortmund

Die Entwurfsplanung



Architekten Post und Welters, Dortmund

Die Entwurfsplanung



Architekten Post und Welters, Dortmund

Ministerium für Bauen und Verkehr des Landes NRW

Neues Wohnen mit Nachbarschaft. Wohnprojekte von Baugruppen, Genossenschaften und Investoren

Bestellung bei:

Gemeinnützige Werkstätten Neuss
Am Henselgraben 3
41470 Neuss

Fax 02131 – 9234*699

mbv@gwn-neuss.de

Bestellnummer: W-410

Schader-Stiftung (Darmstadt) und Stiftung trias (Hattingen)

Raus aus der Nische – rein in den Markt !

Ein Plädoyer für das Produkt „gemeinschaftliches Wohnen“

Bestellung bei:

WohnBund-Beratung NRW
Humboldtstraße 42
44787 Bochum

Fax 0234 – 90 44 0*11

kontakt@wbb-nrw.de

10,00 € + Versandkosten

Vielen Dank für Ihre Aufmerksamkeit !

Kontakt

wolfgang.kiehle@wbb-nrw.de

0234 - 90 44 020

0175 - 20 90 718