

10 Jahre lang alle unter einem Dach



Vor genau zehn Jahren sind die ersten Mieter in das Mehrgenerationenhaus am Tremoniapark eingezogen. Dieses Jubiläum haben alle Beteiligten am Wohnprojekt des Wir-Vereins jetzt gefeiert. Seit dem Einzug ist eigentlich keine Woche vergangen, in der nicht interessierte Gruppen von Studenten bis Seniorenvertretungen, von „Nachmachern“ aus ganz Deutschland, aus den Niederlanden, der Schweiz und Frankreich eingekehrt sind und gefragt haben, wie der Alltag funktioniert. Fernsehteams, Journalisten, Architekten oder Vertreter von Kommunen haben sich Anregungen geholt.

RN-FOTO LARYEA



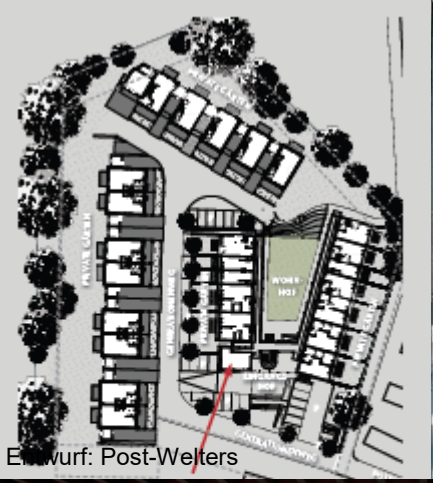
Foto: Volker Hartmann



Entwurf: Post-Welters; Foto: Cornelia Suhan



Entwurf: Schwering



Entwurf: Post-Welters



Entwurf: Post-Welters; Foto: Cornelia Suhan



Entwurf: Post-Welters; Foto: Cornelia Suhan



Entwurf: Post-Welters; Foto: Cornelia Suhan



Leinschaftlichen Wohnprojekten



Neue Wohnformen – gute Beispiel aus NRW

Birgit Pohlmann
Dortmund - Mainz



Wohnprojekte in NRW ein Blick auf Mengeneffekte

- Ca. 250 gemeinschaftliche Wohnprojekte insgesamt
- ca. 50% Kooperationsprojekte zwischen Gruppen/
Vereinen und Investoren – Miete gefördert und frei
 - Ca. 40% Baugruppen im Eigentum
 - Fast 10 % neue junge Genossenschaften
 - 4 Syndikatsprojekte, 2 Stiftungen

empirische Recherche mit Kollegen (Ohne Gewähr)



Zum Beispiel : Miete



Entwurf: Post-Welters; Foto: Cornelia Suhan



Entwurf: Post-Welters; Foto: Cornelia Suhan

25 Wohnungen
7,50 € Miete
Kooperation mit
Spar-und Bau eG
Bezug 2010

Außerdem
13 EFH
als Baugruppe

WIR wohnen
anders



Entwurf: Post-Welters

Projekte in
kleinen
Kommunen



Entwurf: Post-Welters | Foto: Cornelia Suhan

Kooperation mit Kommunalen
Wohnungsunternehmen

gefördert und frei finanziert

Barrierefrei + Gemeinschaftshaus



Baugruppen –Eigentum

Casa Nostra
Schwerte

Qbus Düsseldorf
Wohnen mit
Kindern



barrierefrei
Gemeinschafts-
haus und
Gästezimmer



Entwurf: Post-Welbers; Foto: Cornelia Sultan

Junge Genossenschaften

Buntstift eG Bochum
Bestand und Neubau



: Foto: Pohlmann

Förderturm Dortmund
Bestand

Niedrige Mieten
Geringe Einlagen
Viel Selbsthilfe

Wohnsinn Aachen Syndikat



© 2008 WOHSINN-AACHEN GmbH

Bestand und
Neubau



© 2013 WOHSINN-AACHEN GmbH



Foto: Stefan Bayer



Foto: Stefan Bayer



Foto: UNS

Alte Samtweberei Krefeld

ein Projekt der Montags-
stiftung Urbane Räume

Investition in Immobilie, um
Stadtteilgemeinwesenarbeit
zu generieren und langfristig
zu sichern

halbe Miete für den Stadtteil

Pionierhaus für Büros
Denkmal zum Wohnen

2400 Std. pro Jahr



Rahmenbedingungen in NRW Kommune

Beratungsstellen für neue Wohnformen in vielen
Wohnungsämtern

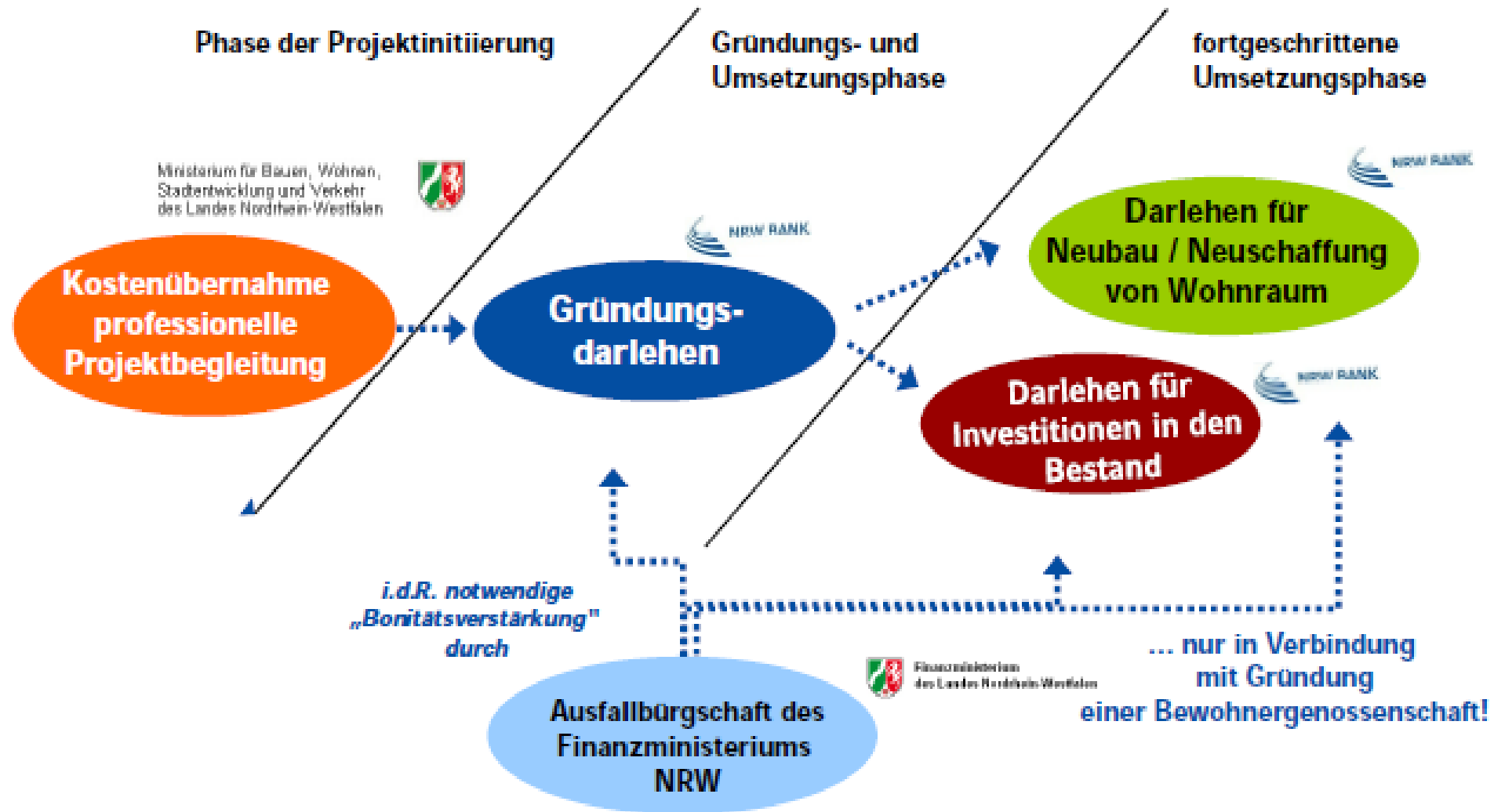
- Wohnprojektetage
- inhaltlicher Austausch
- Unterstützung bei Förderung
- nicht optimal integriert in Verwaltungshandeln,
da keine vorausschauende Standortsicherung



Rahmenbedingungen Land

- Landesberatungsstellen in Bochum und Köln mit Serviceangeboten und zentralem Wohnprojekttag in Gelsenkirchen
- Landesförderung für Moderation seit ca. 20 Jahren für fast alle Rechtsformen, mittlerweile engere Rahmenbedingungen
ca. 8 -10.000 € Zuschuss
- Förderung für Gemeinschaftsräume in Stufe A mit rechtlicher Kopplung an den Mietvertrag
- Förderung Gemeinschaftsräume mit Quartiersbezug

Idealtypische Verknüpfung der Komponenten der „Genossenschaftsförderung“





Verlässliche Infrastruktur

- Aktive Beratungslandschaft
 - WohnBundBeratung (WBB)
 - Lückmann-Pohlmann-Post
 - weitere Moderatoren und erfahrene Architekten
- Stiftung Trias – Langfristige Sicherung Boden
- neues Highlight: Gründung Dachgenossenschaft durch WBB (Okt. 2016)



Auch bei Banken

Das Ende des Klumpenrisikos.....

Paradigmenwechsel bei der NRW Bank

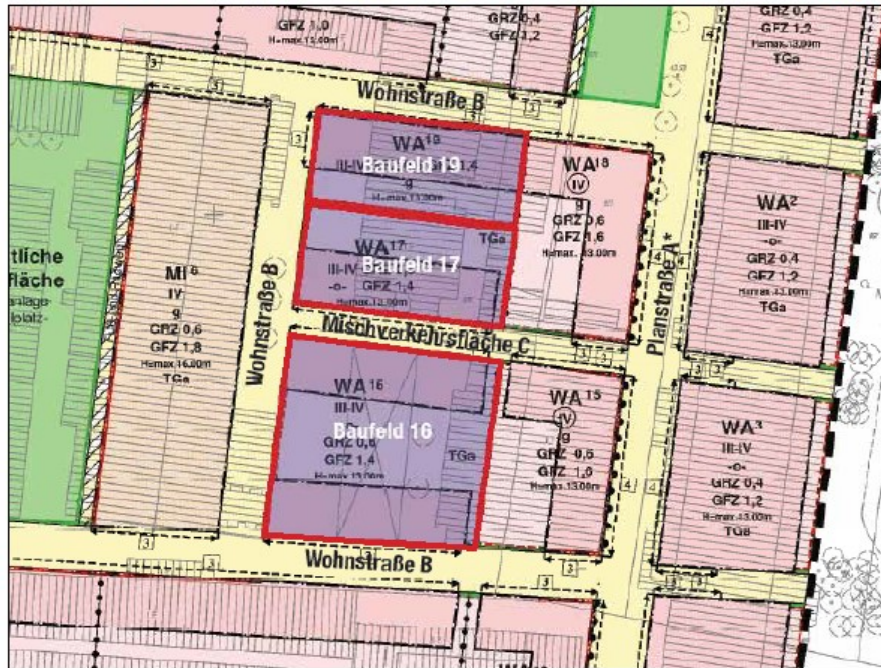
GLS Bank Bochum – Geben Leihen Schenken



Standorte in attraktiven Lagen durch Konzeptvergaben

Beispiel Clouth-Gelände in Köln Nippes

Wie viele Grundstücksflächen stehen zur Verfügung?



Baufeld 16
Grundstück
3.250 qm

Baufeld 17
Grundstück
1.660 qm

Baufeld 19
Grundstück
1.530 qm

Summe:
Grundstücke
6.440 qm

Platz für
8 Projekte

mit insgesamt
90 WE

Bewerbung
25 Gruppen

3 Phasen

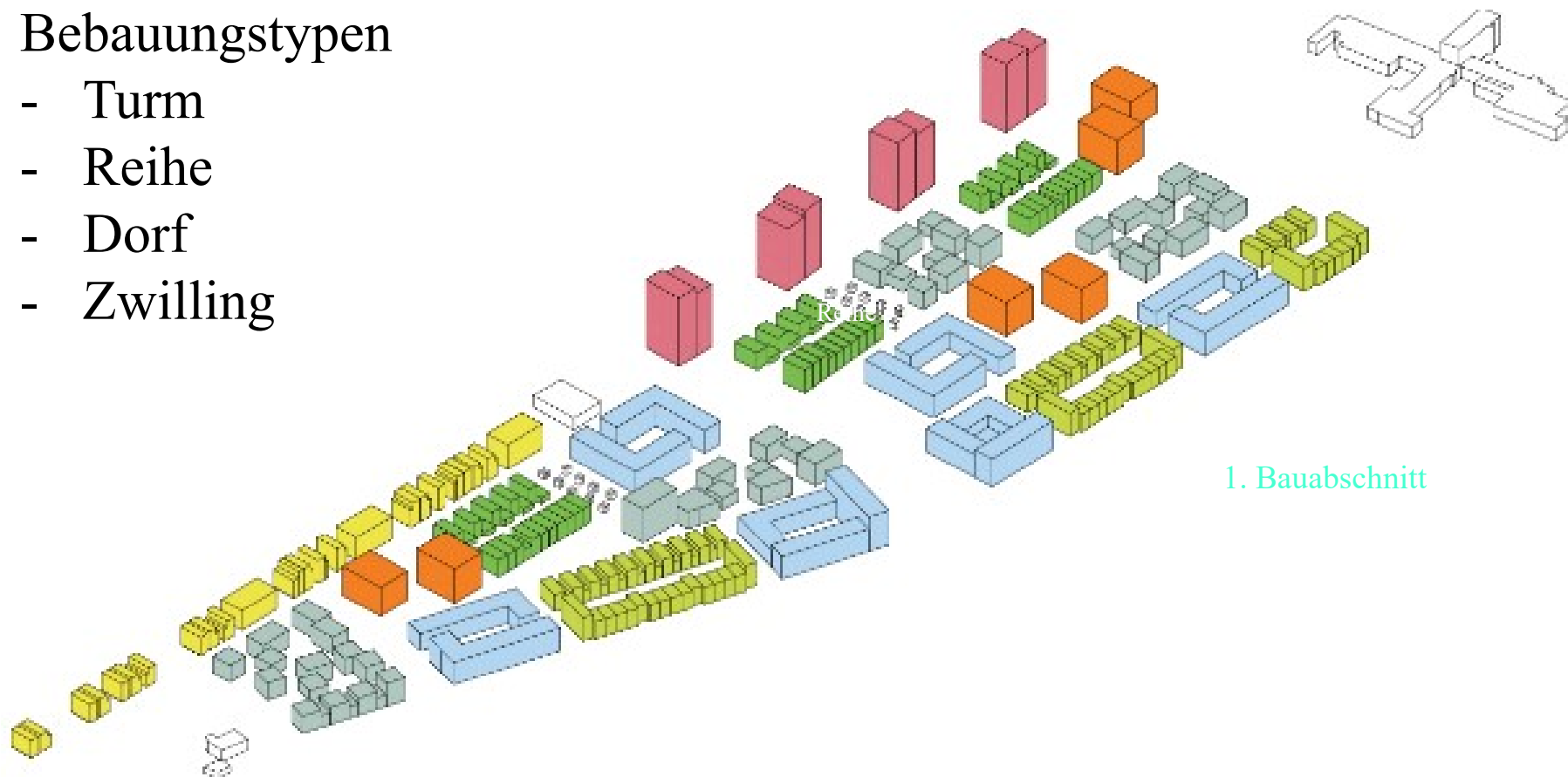


Vergabeverfahren Baugruppen in Wolfsburg

- Entwicklung neuer Stadtteil Hellwinkel

Bebauungstypen

- Turm
- Reihe
- Dorf
- Zwilling

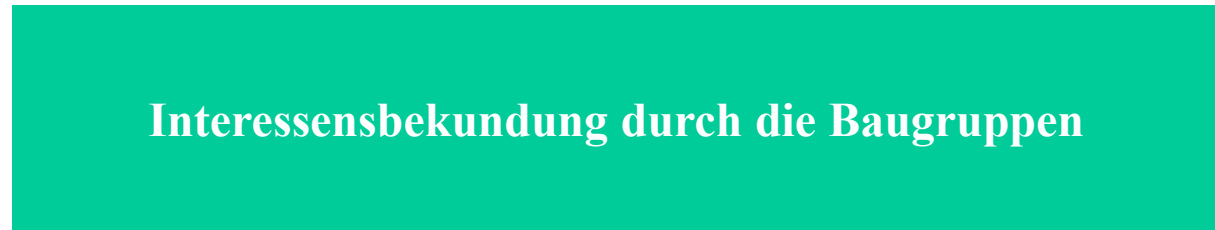




Ablauf Auswahlverfahren

Phase 1

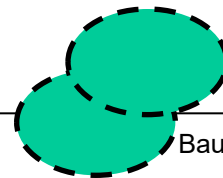
Mitte Sept. 2015
bis
Anf. Nov. 2015



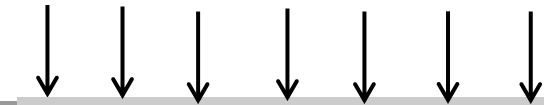
Falls mehr als 1 zulässiger Bewerber



Investorenauswahl



Baugruppen mit Qualität



Phase 2

Ende Nov. 2015
bis
Mitte Jan. 2016



Baugruppen Wohnungsunternehmen Investoren u. II. Baugruppen





Vertrauensvolle Zusammenarbeit



Regelmäßiger
Austausch mit
Planungsverwaltung

Städt. B-Pläne

Politische
Unterstützung

Anhandgaben der
städt. Grundstücke
mit „Wettbewerb“ /
Optionsverträgen



Erfahrungen auf nichtstädtischen Flächen

- Private Flächen für Projekte – Zufall / wichtig sind Beispiele im Umfeld
- Flächen von Kirchen oder anderen Institutionen – Inhalte sind wichtig, z.B. Inklusion
- Flächen von Wohnungsunternehmen bei Kooperationen
- Flächen von städt. Entwicklungsträgern – je größer und weniger imagerträchtig die Standorte, desto eher Baugruppen, Trend aber zunehmend



und

- Wohnprojekte als Träger geförderter Wohnungsbaus attraktiv für Kommunen
25-30 % Bindung in Grundstücksverträgen
z.T. Nachlässe auf Grundstückspreise
- Vernetzung der Akteure vor Ort
-wo ein Wille, ist auch ein Weg



- Attraktive Architektur
- Gemeinschaftsräume wirken fast nie nur nach innen
- Organisation„leichte Aufgabe“
- Quartiersräume mit öffentlicher Zugänglichkeit
Fördergegenstand – ein finanzieller Anreiz
- Quartierskonzepte s.a. Alte Samtweberei -
besonderer Anreiz für Menschen, Stadtteile
wiederzuentdecken



Zum Abschluss ein kurzer Sprung in die Nachbarstadt Mainz



Beratungstelle der Stadt Mainz



Dipl. Ing. Birgit Pohlmann



Er

emeinschaftlichen Wohnprojekten



Unser Plan für 3 Jahre

- Interessenten suchen, finden und binden
- Inhaltlicher Input zu
 - Finanzen und Rechtsformen
 - Baugruppenarchitektur
 - Förderlandschaft
 - Fachberatung Moderation, Finanzen, Architektur in der Nähe
 - Vergabeverfahren +
- Beratung der Gruppen in der Gründungsphase (Workshops)
- Standortangebote für alle Projekttypen



Architektur: Post-Welters; Foto: Cornelia Suhan

Infoveranstaltung | Baugemeinschaften in Mainz ein Thema mit Zukunft | 24. Mai 2016, 18.30 Uhr

Begrüßung

Thomas Dang, Kammergruppensprecher, Architektenkammer Rheinland-Pfalz

Einführung

Marlaine Grosse, Baudezernentin der Stadt Mainz

Vortrag

Baugemeinschaften – ein Thema mit Zukunft

Das „Mainzer Beratungsteam“ Rolf Lückmann, Birgit Pohlmann und Norbert Post stellt sich vor.

Podiumsdiskussion

Moderation

Birgit Pohlmann, Entwicklung und Moderation von gemeinschaftlichen Wohnprojekten
Bundesweit finden sich immer mehr Menschen zusammen, die gemeinsam planen und (um-) bauen, sich kennenlernen, ein Grundstück suchen, eine passende Architektur entwickeln und eine geeignete Planungs- und Baugruppe gründen. Die Stadt Mainz bietet mit Unterstützung des Landes Rheinland-Pfalz eine fachkundige Beratung durch Experten an, die die Entstehung der Baugemeinschaften moderieren, beraten und vernetzen.

Veranstaltung in Kooperation mit dem Stadtplanungsamt der Stadt Mainz.



Zentrum Baukultur im Brückenturm | Rheinstraße 55 | 55116 Mainz
www.zentrumbaukultur.de | info@zentrumbaukultur.de



Ein Fazit zum Schluss



Vielen Dank für Ihre
Aufmerksamkeit