Projekttage für Gemeinschaftliche Wohnprojekte

Wie können Kommunen dies unterstützen?
Welche Möglichkeiten und welche Verpflichtungen haben sie?

Veranstalter:
STADTMANNHEIM
-Wohnbauförderung-
Collini-Center
Collinistraße 1
68161 Mannheim

Referent:
Dr. Harald Mollberg
Landgraf-Karl-Str. 54
34131 Kassel-Bad Wilhelmshöhe
0561-32086
info@dr-mollberg.de

Die Ausstellung des Forum Gemeinschaftliches Wohnen e. V.

- **Gemeinsam Planen**
- **Gemeinsam Wohnen**
- **Wohnprojekte für Jung und Alt**

Forum Gemeinschaftliches Wohnen e.V. Bundesvereinigung

gefördert durch

Bundesministerium für Familie, Senioren, Frauen und Jugend

Dr. Harald Mollberg

- Dr. rer.pol.
- Dipl. Kaufmann
- Certified Financial Planner
- Zertifizierter Finanzplaner nach DIN ISO 22222
- Jahrgang 1954
- Gesellschafter-Geschäftsführer der Dr. Harald Mollberg GmbH, www.dr-mollberg.de
- Aufsichtsratsvorsitzender der Wohnungsbaugenossenschaft Genoviva e.G., www.genoviva.de, ehemals Kaserna Urbana e.G., www.kaserna-urbana.de
- Finanzvorstand Forum Gemeinschaftliches Wohnen e.V., www.fgw-ev.de
- Mitglied im Kompetenzteam des BMFSFJ, www.kompetenznetzwerk-wohnen,de
- Arbeitsschwerpunkte:
  - Finanzplanung
  - Finanzierung von Einzel- und Gemeinschaftswohnprojekten
- Publikationen:
  - Diverse Veröffentlichungen in Printmedien (FAZ, DM-Euro, Blick durch die Wirtschaft, WISO Ratgeber)
- Kontakt:
  - info@dr-mollberg.de
  - dr-mollberg@fgw-ev.de

Forum Gemeinschaftliches Wohnen e.V.

- Gründung 1992
- Gerda Helbig, Trägerin des Bundesverdienstkreuzes
- Regionalstellen im gesamten Bundesgebiet
- Nur 400 Mitglieder, aber 4.500 Kontakte die unseren Newsletter beziehen
- Erster Ansprechpartner für Gemeinschaftliche Wohnformen
- Beauftragter für mehrere Bundes- und Landesprojekte
- Niedersachsenbüro
- Know-How Lieferant für das BMFSFJ
  www.kompetenznetzwerk-wohnen.de
- www.fgw-ev.de

Oder so?

Eine Villa im Grünen mit großer Terrasse,
vorn die Ostsee, hinten die Friedrichstraße.

Kurt Tucholsky

Es gibt viele verschiedene Formen von Wohngemeinschaften.

Nur für alte Menschen?

Ein Wohnprojekt ist ein Kooperationsprojekt mit sozialen, ökologischen und ökonomischen Zielen.

Dr. Albrecht Göschel

- Sicherung verlässlicher Alltagskommunikation
- Wechselseitige Hilfestellung bei Notlagen, Krankheit, Alter
- Schaffung geeigneter Wohnsituationen
- Ressourcenschonung (Ökologie, Ökonomie)

Eine Art immaterielle Lebensversicherung

Regelung des Gemeinschaftslebens

- Gleichberechtigt, keine übergeordneten Autoritäten
- Verbindlichkeit schaffen, Vereinbarungen, Verabredungen, Verträge
- Gemeinschaftliche Interessen haben Vorrang vor individuellen Interessen

Merkmale Gemeinschaftlichen Wohnens

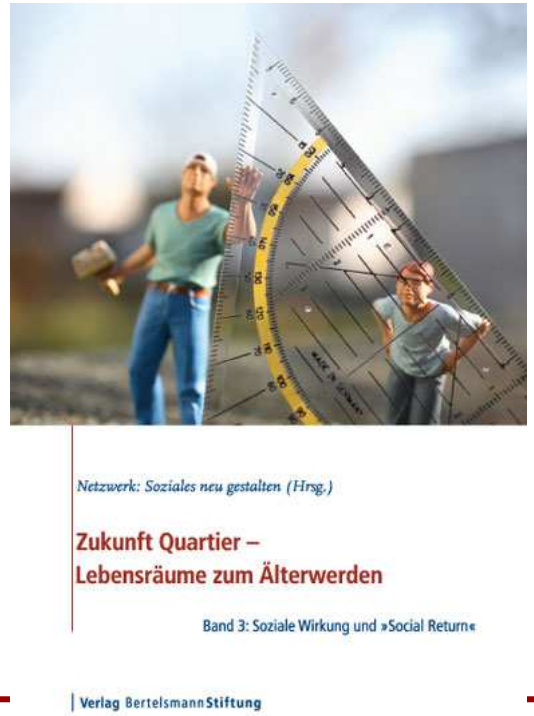
- Gemeinschaftsflächen neben der abgeschlossenen Wohnung
- Die Zusammensetzung der Gruppe ist selbst gewählt
- Prinzip der Selbstorganisation
- Regeln des Miteinander werden von der Gruppe entwickelt
- Bewohner unterstützen sich untereinander, wobei die Grenzen und der Grad der Verbindlichkeit gemeinsam erarbeitet werden
- Gruppenmitglieder gelten als Gleiche. Keine Hierarchie

Vorteile einer Baugemeinschaft und eines Wohnprojekts **für die Bewohner**

- Gute Nachbarschaften, Wahlverwandtschaften
- Mitwirkung bei der Planung - individuelle Gestaltung und Ausstattung
- Kostengünstiger Wohnraum – Einsparung durch Gemeinschaft
- Interessante Konzepte (z.B. Jung und Alt, Arbeiten und Wohnen, Wohnen und Pflege etc.)
- Synergieeffekte – jeder Beteiligte bringt seine Kompetenzen ein
- Größere Projekte sind realisierbar und finanzierbar

Vorteile von Wohnprojekten **für die Kommune**

„Die sozioökonomische Mehrwertanalyse zeigt deutlich, dass die Gesellschaft auf sehr vielfältige Weise und auf allen Ebenen von gemeinschaftlichen Wohnmodellen profitiert:“



Quelle:
Netzwerk: Soziales neu gestalten; Zukunft Quartier- Lebensräume zum Älterwerden, Band 3: Soziale Wirkung und „Social Return“, Bertelsmann Verlag 2010, Seite 17, Seite 35

Fiskalische Vorteile von gemeinschaftlichen Wohnprojekten sind in der Song Studie nachgewiesen

- Bessere gesundheitliche Entwicklung bzw. geringerer Pflegebedarf
- Geringere Kosten für die Pflegeversicherung durch verringerten Hilfebedarf
- Niedrigere Beitragssätze bzw. moderatere Beitragserhöhungen
- Ersparnisse beim Bewohner durch geringere Inanspruchnahme von kostenpflichtigen Unterstützungsleistungen.

Ergebnisse der Song Studie

- **Hauptergebnis:**
  geringere durchschnittliche Nettokosten, bessere Bewertung für Wohnen und soziales Umfeld

- **Interpretation in Kategorien des SROI:**
  - **Economic Value:**
    geringere Gesamtkosten auf Ebene von Bewohnern und Trägern
  - **Socio-Economic Value:**
    reduzierte Kosten für die Sozialversicherungsträger und Träger sonst. öffentlicher Unterstützungsmaßnahmen
    Indizien für positive wirtschaftliche Effekte im Quartier
  - **Social Value:**
    Plus an Lebensqualität

Ergebnisse der Song Studie (Interpretation aus volkswirtschaftlicher Sicht)

- **Unterstützungs- und Pflegebedarf sinkt**
- Potenzial an **Einsparungen für die öffentliche Hand**
- **Einsparungen für die Bewohner** aufgrund geringeren Unterstützungsbedarfs – Steigerung des anderweitig verfügbaren Einkommens
- **Positive Quartierseffekte** durch höheren Austausch
- **Breitenwirkung** erzielbar

Aufbau eines eigentumsorientierten Wohnprojekts

4 Phasen:

- Interessentenphase (Interessentengemeinschaft)
- Planungsphase (Planungsgemeinschaft)
- Bauphase (Baugemeinschaft)
- Wohnphase (Wohngemeinschaft)

Was kann die Kommune tun?

- Politischer Wille
- Ausschreibung geeigneter Grundstücke nur für Selbstnutzer, nur für Baugruppen, Themen-Wohnen
- Festpreis, nicht Höchstgebot
- Grundstücksreservierung
- Baugemeinschaften haben Vorrang
- Verkaufsbereite Grundstückseigentümer auf Gruppeninitiativen hinweisen
- Zwischenankauf von Grundstücken durch die Gemeinde für Gruppen
- Sanierungsmittel bereitstellen
- Runder Tisch zu den TÖB
- B-Plananpassung
- Vorfinanzierung des Planungsanteils
- Öffentlichkeitsarbeit
- Beratungsstelle, Moderation der Gruppe
- Tagungsraum stellen
- Protokoll anfertigen, verteilen

Was hat die Kommune von einer Unterstützung?

Neuausrichtung der Wohnungspolitik in der Kommune

- Daseinsvorsorge: Soziale Wohnraumversorgung
- Fiskalpolitik: Sicherung des Steueraufkommens
- Stadtentwicklung: Identitätspolitik und Quartiersentwicklung

Was hat die Kommune von einer Unterstützung?

- Privates Eigentum bindet an den Wohnort
- Wohneigentum ist ein Standortfaktor:
  - Bindung junger Familien
  - Mehrgenerationenmodell
  - Alternativen zum Heim entwickeln
- Antwort auf die Anforderungen:
  - Alterung
  - Schrumpfung
  - Heterogenisierung
  - Vereinzelung
  - Ersparnisse in der Sozialhilfe

Weiterer Nutzen für die Kommune

- Schwierige Grundstücke, die von „klassischen“ Investoren gemieden werden, können durch innovatives Potential der Gruppen vermarktet werden.
- Die Stadt spart Geld durch kürzere Vermarktungszeiten der Liegenschaften.
- Neue Bewohner-Zielgruppen werden erschlossen (Umzug in die Stadt, wenn die Kinder aus dem Haus sind).
- Ökologische Themen, wie Ressourcenschonung, Umweltschutz sind von der Kommune gewünscht und müssen nicht gefordert werden.
- Soziale Themen, wie bürgerschaftliches Engagement, generationsübergreifende Wohnformen sind ebenso gewünscht und sparen der Stadt Geld z.B. bei der Sozialhilfe.
- Investitionen, die sonst die Stadt tätigen müsste, werden von Privatpersonen übernommen: z.B. Kinderspielplatz.

Informationen, Weiterbildung

Inhalt

I. Warum ein Handlungsleitfaden für Kommunen?

II. Kommunale Handlungsfelder
- I. Inhaltliche Handlungsfelder
  - I. Kommunale Einflussmöglichkeiten bei der Entwicklung eines altersgerechten Wohnumfeldes
  - II. Kommunale Handlungsmöglichkeiten bei der Gestaltung eines altersgerechten Wohnangebotes
  - III. Förderung von Quartierskonzepten
- II. Strategische Handlungsfelder
  - I. Kommunale Handlungsansätze zur Verbesserung der Informationslage zum Wohnen im Alter
  - II. Kommunale Handlungsansätze zur Verbesserung der Kooperation
  - III. Stärkung von Eigeninitiative und Mitwirkung durch kommunale Begleitung und Förderung
  - IV. Sicherung der Angebotsqualität durch kommunale Steuerung

III. Übersicht zum Vorgehen, Checklisten und abschließende Bemerkung

www.kompetenznetzwerk-wohnen.de

Kompetenznetzwerk WOHNEN

Gefördert vom: Bundesministerium für Familie, Senioren, Frauen und Jugend

- Startseite
- Bundesmodellprogramm
- Kooperationspartner
- Adressen
- Veranstaltungen
- Wissenspool
- Beteiligte Länder, Kommunen
- Beratung
- Fördermöglichkeiten

→ Beratung

→ Fördermöglichkeiten

Sie befinden sich hier: Startseite > Startseite

Schriftgröße: - = +

Herzlich willkommen beim Kompetenznetzwerk-Wohnen

Vier Kooperationspartner haben sich zusammengeschlossen und bauen ein Kompetenznetzwerk „Neues Wohnen im Alter" mit dem Schwerpunkt gemeinschaftliche Wohnformen auf. Neben dem allgemein zugänglichen Informationsangebot auf diesen Internetseiten sollen Interessierte an gemeinschaftlichen und anderen modernen Wohnformen im Alter in bestimmten Erprobungsregionen durch mobile Beratungsteams unterstützt werden. Anlaufstellen für dieses Informations- und Beratungsangebot sind je nach Region ausgewählte Seniorenbüros, Beratungsstellen oder das Büro der Volkssolidarität in Neubrandenburg.

Auf den Seiten des Kompetenznetzwerk Wohnen finden die verschiedenen Projektakteure wie Wohninteressierte, Multiplikatoren, Kommunen und Wohnwirtschaft umfangreiches Material zur Orientierung und Übersicht, zur Erstberatung und zum Einstieg – für die eigene Wohnentscheidung, oder den konkreten Start in ein Projekt. Die zahlreichen Hinweise zu Organisationen und Institutionen, zu Veröffentlichungen, Literatur und links erlauben eine intensive Vertiefung entsprechend dem jeweiligen Bedarf.

Das Projekt „Kompetenznetzwerk Wohnen – Neue Formen der mobilen Beratung" ist eine Initiative im Rahmen des Modellprogramms "Neues Wohnen - Beratung und Kooperation für mehr Lebensqualität im Alter" des Bundesministeriums für Familie, Senioren, Frauen und Jugend.

Neues Wohnen – Beratung und Kooperation für mehr Lebensqualität im Alter

Seite drucken | Seite empfehlen

Projektpartner: BaS, empirica Forschung und Beratung, Forum Gemeinschaftliches Wohnen e.V. Bundesvereinigung, Neubrandenburg/Neustrelitz e.V.

Wissens-Pool im Kompetenznetzwerk Wohnen

1. Neue Herausforderungen durch den demographischen Wandel
2. Die Rolle des bürgerschaftlichen Engagements in einer alternden Gesellschaft
3. Übersicht über Wohnformen im Alter
4. Gemeinschaftliche Wohnformen
5. Projektstart und Übersicht über die Entwicklung
6. Wichtige Bausteine für die Projektentwicklung und –organisation
7. Gruppenbildung und Moderation
8. Konfliktmanagement im Wohnprojekt und geeignete Verfahren zur Konfliktlösung: Supervision (im Konflikt) und Mediation
9. Öffentlichkeitsarbeit und Werbung
10. Grundstück und Gebäude – Suche
11. Planen und Bauen
12. Kosten und Finanzierung
13. Fundraising
14. Rechtsformen
15. Recht und Verträge
16. Neue Wohnformen für Menschen mit Pflegebedarf
17. Rolle der Kommunen
18. Gemeinwesen – Sozialplanung

Beispiele

Vier Beispiele für kommunale Unterstützung von Baugruppen und Wohnprojekten

- Münster
- Karlsruhe
- Kassel
- Land Niedersachsen

Münster: Gievenbecker Reihe

STADT MÜNSTER
Amt für Immobilienmanagement

STADT MÜNSTER
Amt für Immobilienmanagement

gemeinsam bauen
BAUGRUPPEN UND BAUGEMEINSCHAFTEN IN MÜNSTER

Gievenbecker Reihe

Inhaltsverzeichnis

1 Ziele 5

2 Begriffsbestimmung „Baugruppen" 5

3 Das Verfahren 6

3.1 Verfahrensablauf 6
3.1.1 Phase 1 – Bewerberauswahlverfahren 6
3.1.2 Phase 2 – Grundstücksreservierung 7
3.1.3 Phase 3 – Abschluss des Grundstückskaufvertrages 8
3.2 Geplanter Projektablauf / Projekttermine 8

4 Bewerberauswahlverfahren 9

4.1 Abgabe der Bewerbungsunterlagen 9
4.2 Mehrfachbewerbungen 9
4.3 Mindestkriterien 9
4.3.1 Erfüllung der Baugruppeneigenschaft – Verpflichtung zur Eigennutzung 10
4.3.2 Mindestanzahl der verbindlichen Baugruppenmitglieder 10
4.4 Mitteilung an die nicht ausgewählten Baugruppen 10
4.5 Wertung und Auswahl der Bewerber 10

5 Ansprechpartner im Zusammenhang mit dem Verkauf und zum Exposé 11

6 Grundstück und Lage 11

6.1 Allgemeine Standortbeschreibung 11
6.2 Grundstückslage 11
6.3 Eigentums- und Grundstücksverhältnisse 12
6.4 Gebäude 12
6.5 Ver- und Entsorgung 14
6.6 Nutzungen/Nutzungsverhältnisse 14
6.7 Baulastenverzeichnis/Grundbuch 14
6.8 Altlasten 14

Münster: Ziele

Die Stadt Münster hat sich zum Ziel gesetzt, diese Wohnformen zu unterstützen, insbesondere durch:

- die Veräußerung des Objektes zu einem **Festkaufpreis** unter **Verzicht auf ein Bieterverfahren**,
- die **Reservierung** des zu veräußernden Objektes für einen Zeitraum von bis zu 6 Monaten,
- eine 50%ige **Kostenbeteiligung** für bis zu 24 Beratungsstunden, die durch Frau Dipl. Ing. Birgit Pohlmann, Dortmund, im Rahmen der Unterstützungs- und Moderationsleistung für die Baugruppe während der Reservierungsphase geleistet werden.

Mehrgenerationen-Wohnen in **Karlsruhe-Grünwinkel**
Quartier Am Albgrün

Quartier Am Albgrün

Mehrgenerationen-Wohnen in Karlsruhe-Grünwinkel

- Sozial
  - Echtes Mehrgenerationenwohnen
  - Menschen mit Hilfebedarf (Pflege, Körperliche Behinderungen)
- Wirtschaftlich
  - Unterschiedliche Rechtsformen und Trägermodelle ermöglichen Teilnahme von Menschen mit unterschiedlichen finanziellen Hintergründen
- Ökologisch
  - Klimaneutrales Energie+ -Quartier
  - Gesundes Bauen
- Baukulturell
  - Identifikation durch verantwortliche Teilhabe an der Projektentstehung
  - Guter Städtebau durch Planungswerkstatt mit 5 Architektenteams

Wirtschaftliche Struktur

- Zwei Baugemeinschaften
  Individuelles Eigentum
- Eine Genossenschaft
  Gemeinschaftliches Eigentum
- Eine Mietergemeinschaft
  Zusammenarbeit mit der Volkswohnung
- Nachbarschaftsgemeinschaft
  Gemeinschaftseigentum in Dachgesellschaft (GmbH), Pflegeeinheiten

Initialisierung durch die Stadt **Kassel**

Wohnprojekt „Anders wohnen an der Fulda“

In Kassels Innenstadt wird ein Stadtteil wiederbelebt:

Die Unterneustadt

Die städtische Projektentwicklungsgesellschaft konnte ein Grundstück nicht verkaufen.

Zielvorgabe der Stadt: Eine Baugruppe finden

Warum gerade eine Gruppe oder Baugruppe?

Schwierige Grundstücke werden durch Gruppen, Wohnprojekte veredelt, denn:

- sie sind aktiv und initiativ
- sie sind kreativ
- sie haben gute Kontakte
- sie haben Ausdauer
- sie haben viele benötigte Qualifikationen

Fachleute werden zum Start von der Stadt beauftragt

- Kaserna Urbana e.G., Wohnungsbaugenossenschaft
  für die Gruppenbegleitung
- STATTBAU Hamburg, Frau Reumschüssel, Architektin
  für die Gestaltung
- Dr. Harald Mollberg GmbH, Kassel
  für Rechtsformen und Finanzierung

Die Stadt druckt einen Flyer

Diese Aufzählung ist nicht vollständig und kann durch neue Gruppenmitglieder mit neuen Zielen und Wünschen ergänzt werden.

Es besteht die Möglichkeit, eine Wohnung zu kaufen, zu mieten oder sie per Mietkauf zu erwerben.

Hinsichtlich der Finanzierung gibt es mehrere Modelle, die individuell zusammengestellt werden können.

Die Kosten für den Quadratmeter liegen voraussichtlich bei ca. EUR 1.100 plus Grundstückspreis. Sie sind natürlich abhängig von der jeweiligen Ausstattung der Wohnung, der Anzahl der Wohnungen und der Bauweise der Anlage.

monatliches Treffen:
jeweils letzter Dienstag im Monat, 19.00 Uhr bei der Kaserna Urbana in der Harleshäuser Str.105 B, 34128 Kassel

Baugemeinschaft

Kontakt:

- Andrea Eggert u. Rolf Adam — Tel.: 0561-314214
- Gisela Risto (Mo. 19.00–20.00 Uhr) — Tel.: 0561-39057
- Kaserna Urbana eG, Thomas Wahls & Heinz Kefenbaum — Tel.: 0561-6006776, Fax: 0561-61462
- PEG, Eckhard Jochum, Rathaus, 34117 Kassel — Tel.: 0561-7876035, Fax.: 0561-787611

Postanschrift :
„Anders wohnen an der Fulda"
C/O Kaserna urbana, Harleshäuser Str. 105 B , 34128 Kassel

Baugemeinschaft

"ANDERS WOHNEN AN DER FULDA..."

und da wollen wir hin ...

Zweite Seite des Flyers

Wir suchen ...

Wir, die Baugemeinschaft "*Anders Wohnen an der Fulda*", suchen MitstreiterInnen - sowohl als MieterInnen als auch als EigentümerInnen - die an gemeinschaftlichem Bauen und Wohnen auf einem Grundstück in der Unterneustadt in Kassel interessiert sind.

Für das gemeinschaftliche Bauen und Wohnen sprechen:

- selbstbestimmtes Wohnen, aktive Mitwirkung an der Planung des Bauprojektes
- gemeinsame Aktivitäten und gegenseitige Anregungen; Hausgemeinschaft mit mehreren Wohnungen; Nachbarschaftshilfe; Gemeinschaftsräume (z.B. Gästezimmer, Wasch- und Trockenraum, Werkraum/Werkstatt, Dachterrasse, Raum für gemeinsame Mahlzeiten und festliche Veranstaltungen)
- Vermeidung von Vereinzelung
- preiswerter Wohnraum
- Bauen im Passiv-Haus-Standard
- ressourcenschonende Bauweise mit niedrigen Folgekosten (z. B. mit Wasserzisterne für Toilette/Waschmaschine und Pflanzenbewässerung)
- stadtnahes Wohnen mit guter Erreichbarkeit der attraktiven Naherholungsgebiete Karls- und Fuldaaue
- barrierefreies Wohnen mit Fahrstuhl
- Garten und Dachgarten zum Ausruhen und Erholen

Niedersachsen

NIEDERSACHSENBÜRO
NEUES WOHNEN IM ALTER

Niedersächsisches Ministerium für Soziales, Frauen, Familie, Gesundheit und Integration

Forum Gemeinschaftliches Wohnen e.V. Bundesvereinigung

- Initiierung und Beratung von gemeinschaftlichen Wohnprojekten
- Weiterentwicklung von ehrenamtlichen und professionellen Beratungsstrukturen
- Beratung von Projektinteressierten und Kommunen
- Fortbildungsangebote für die Realisierung von Wohnprojekten zur Miete, im Eigentum und als Genossenschaft
- Vorträge zur Erstinformation und Fachvorträge zum selbstbestimmten gemeinschaftlichen Wohnen
- Publikationen

Was kann die Kommune tun, um Gemeinschaftliches Wohnen zu fördern?

- Weg vom Bieterverfahren für Grundstücke, hin zu Themen-Wohnen
- Benennen eines Ansprechpartners im Rathaus
- Qualifizierung und Übergabe der Verantwortung an einen Mitarbeiter der Stadtverwaltung
- Einrichtung einer Kontaktstelle mit regelmäßigen Sprechzeiten für Bau- und Wohngruppen
- Initiierung, Begleitung und Kommunikation von Treffen Interessierter mit Experten (Vorträge, Workshops, Individualtreffen)
- Anfangs protokollieren, Email Verteiler aufbauen
- Bereitstellung von Räumen

Umfassende Informationen zum Thema gibt es zum Beispiel unter:

www.kompetenznetzwerk-wohnen.de

www.fgw-ev.de

www.schader-stiftung.de/gesellschaft_wandel

Geduld ist die Kraft, mit der wir das Beste erlangen.

Konfuzius

Vielen Dank für Ihre Einladung.
Vielen Dank für Ihre Aufmerksamkeit.
Viel Spaß mit der Ausstellung des Forum Gemeinschaftliches Wohnen e.V.