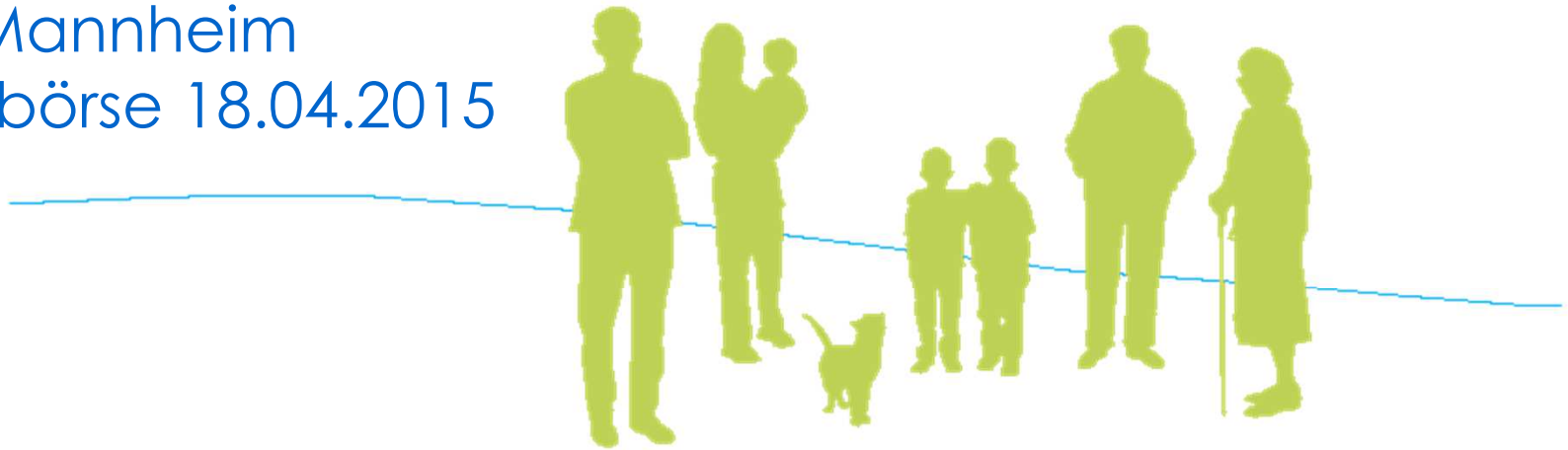
Alexander Grünenwald

„Projektmoderatoren – Individuell planen. Gemeinschaftlich Bauen. Urban Wohnen.“

Stadt Mannheim
Projektbörse 18.04.2015



www.bauwohnberatung-karlsruhe.de

www.bedandroses.de
www.i3-community.de

Bau Beratung Karlsruhe
Wohn

BauWohnberatung Karlsruhe (BWK)

Unter dem Dach der BauWohnberatung Karlsruhe mit ihrem angeschlossenen Netzwerk für Rechts-, Finanzierungs- und Steuerfragen agieren mit Bed & Roses und i3 mittlerweile zwei erfolgreiche Initiativen mit unterschiedlichen inhaltlichen Schwerpunkten.

Das assoziierte Planungsbüro Grünenwald + Heyl. Architekten bietet auf Wunsch außerdem notwenige Planungsleistungen an.

Erfahren Sie mehr über unsere Arbeit durch einen Klick auf die jeweiligen Logos und Links:

bed & roses

Bed & Roses

Kreative Lösungen im demographischen Wandel

Bed & Roses will das kreative Potential professioneller Akteure rund um die Bau- und Wohnungswirtschaft aktivieren. Deshalb unterstützen und begleiten wir Unternehmen, Kommunen und Initiativen beim Erkennen und Lösen konkreter Problemstellungen sowie der Entwicklung zukunftsorientierter Wohn-, Quartiers- und Servicekonzepte in Bestand und Neubau.

Sie wollen Aktuelles zu Bed & Roses erfahren und Referenzen lesen.

i3

i3 community

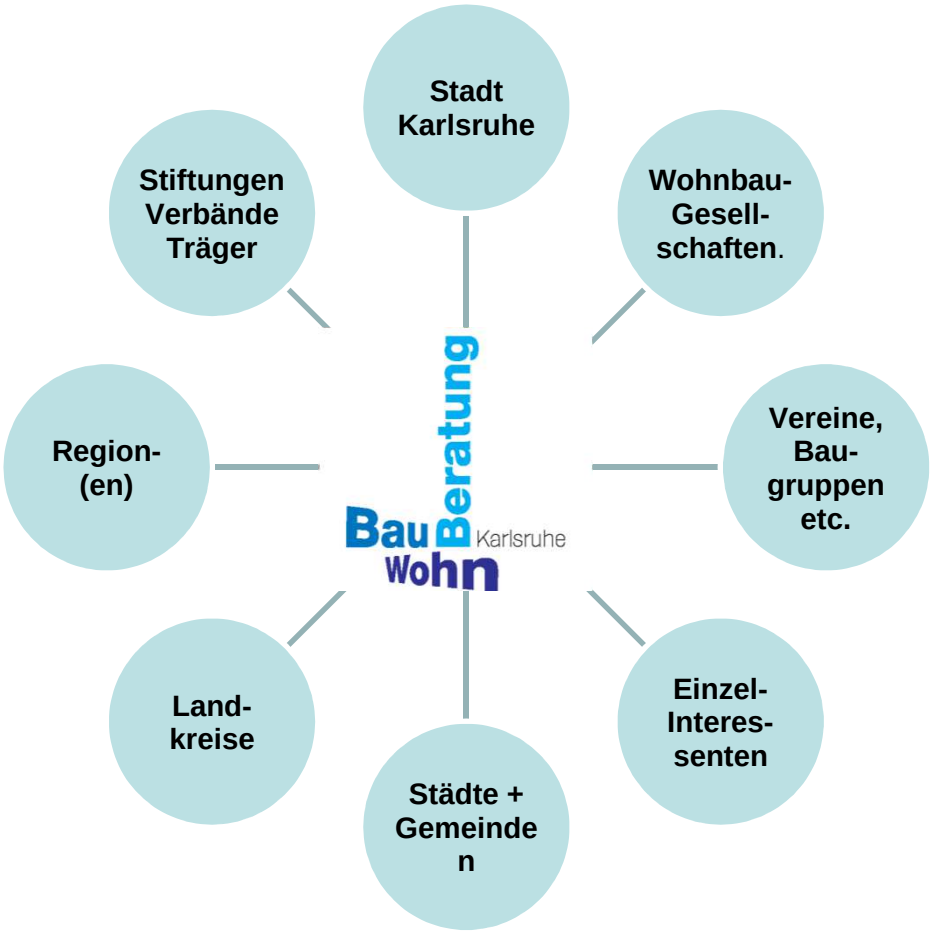
Individuelle Wohnkonzepte erfolgreich umsetzen

i3 initiiert, moderiert und begleitet im Auftrag von privaten Initiativgruppen, aber auch Wohnbauträgern, Kommunen und Sozialträgern gemeinschaftsorientierte Wohn- und Quartiersprojekte für Menschen in allen Lebensphasen. Zu diesem Zweck hat die BWK das Projektformat der i3-community entwickelt.

Sie wollen Aktuelles zu i3 erfahren.
Sie wollen mehr über i3-Projekte / i3-Forum / i3-Akademie erfahren.

BauWohnberatung Karlsruhe Ludwig-Marum-Str. 38 76185 Karlsruhe 0721-59727.18 kontakt@bedandroses.de
Alexander Grünenwald

Mannheim, 29. März 2014



BWK als Berater und Netzwerkpartner

BWK als Konzept- u. Projektentwickler

BWK als Projektbegleiter und Moderator

BWK als Forschungspartner

BWK als Bildungsträger

Gründung 1997 / Deutscher Werkbund BW

Bundesverband **Baugemeinschaften** e.V.

Mitglied

wohnprojekte-portal.de

Ländermaster BW

Forum Gemeinschaftliches Wohnen e.V. Bundesvereinigung

Regionalstelle BW

BauWohnberatung Karlsruhe Ludwig-Marum-Str. 38 76185 Karlsruhe 0721-59727.18 kontakt@bedandroses.de
Alexander Grünenwald
Mannheim, 29. März 2014

Baugruppen + Baugemeinschaften

Planungsgesellschaft (GbR), Baugesellschaft, WEG-Eigentum

Wohnprojekte / Hausgemeinschaften / Gemeinschaftliches Wohnen,

a) Mietwohnprojekt (Investor nötig)

b) Wohnprojekt als eigenständiger Träger

Wohngemeinschaften

a) selbständige Wohngemeinschaft

b) Ambulant betreute Wohngemeinschaft

Siedlungsgemeinschaften / Quartiersprojekte, Neue Nachbarschaften / Dorfprojekte

a) von Bewohnern selbst organisiert

b) mit Unterstützung der Kommune, Wohnungswirtschaft, Trägern

„Charakteristisch für gemeinschaftliche Wohnprojekte ist, dass die zukünftigen Nutzerinnen und Nutzer schon an der Planung beteiligt sind und es auch später in der Nutzungsphase eine Mitbestimmung gibt. Dabei wollen die Bewohner im Rahmen einer Hausgemeinschaft – oder auch in einer Siedlung – von gemeinschaftlichen Aktivitäten, gegenseitiger Hilfe und einer verlässlichen Nachbarschaft profitieren. Baulich gefördert wird dies durch Begegnungszonen, gemeinschaftliche Gärten und Innenhöfe sowie Gemeinschaftsräume bzw. Gemeinschaftshäuser. Es handelt sich dementsprechend um eine Wohnform, bei der die Bewohner im täglichen Leben engere soziale Kontakte pflegen, als dies normalerweise unter Nachbarn üblich ist.“

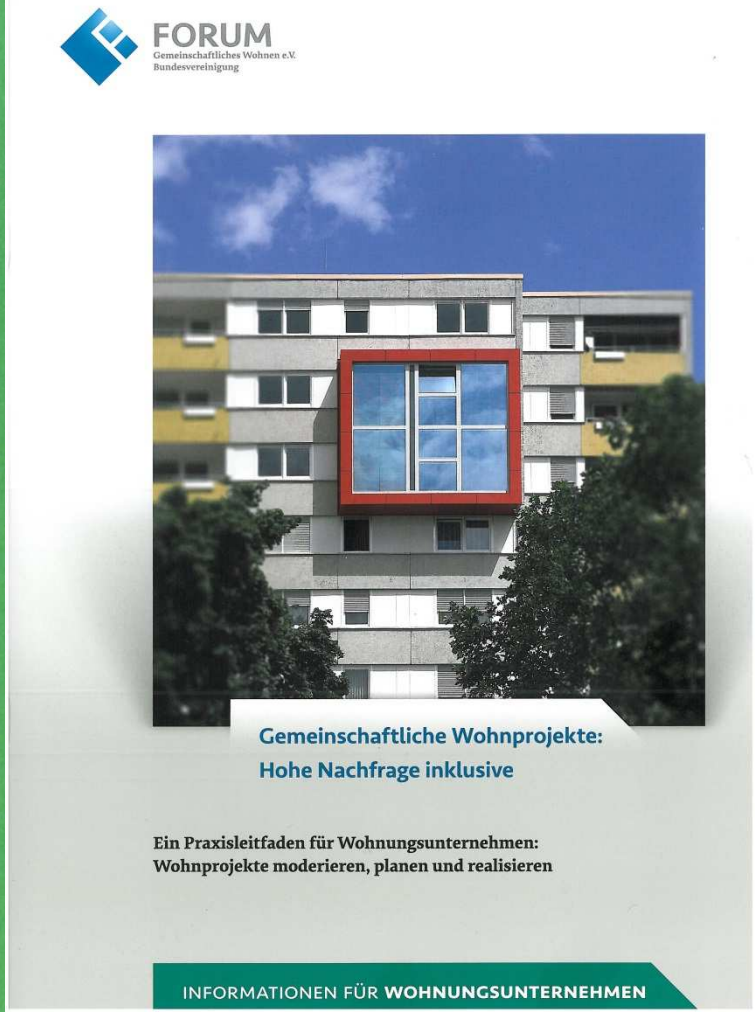
Quelle: Micha Fedrowitz, Leibniz-Institut für Länderkunde 2011

BauWohnberatung Karlsruhe Ludwig-Marum-Str. 38 76185 Karlsruhe 0721-59727.18 kontakt@bedandroses.de
Alexander Grünenwald

Mannheim, 29. März 2014

Typisch für Wohnprojekte:

- Die Wohnprojektinitiativen konzipieren ihr Projekt vor dem Einzug
- Die Bewohner wirken an der Projektentwicklung mit
- Die gegenseitige Hilfe gehört zum gemeinsamen Selbstverständnis
- Art und Umfang des Zusammenlebens organisieren die Bewohner selbst
- Die Bewohner haben ein Vorschlags- oder sogar Belegungsrecht für die Wohnungen in dem Projekt
- Gemeinschaftliche Wohnprojekte sind niemals Standard: Jedes Projekt hat andere Schwerpunkte



Was ist gemeinschaftliches Wohnen?

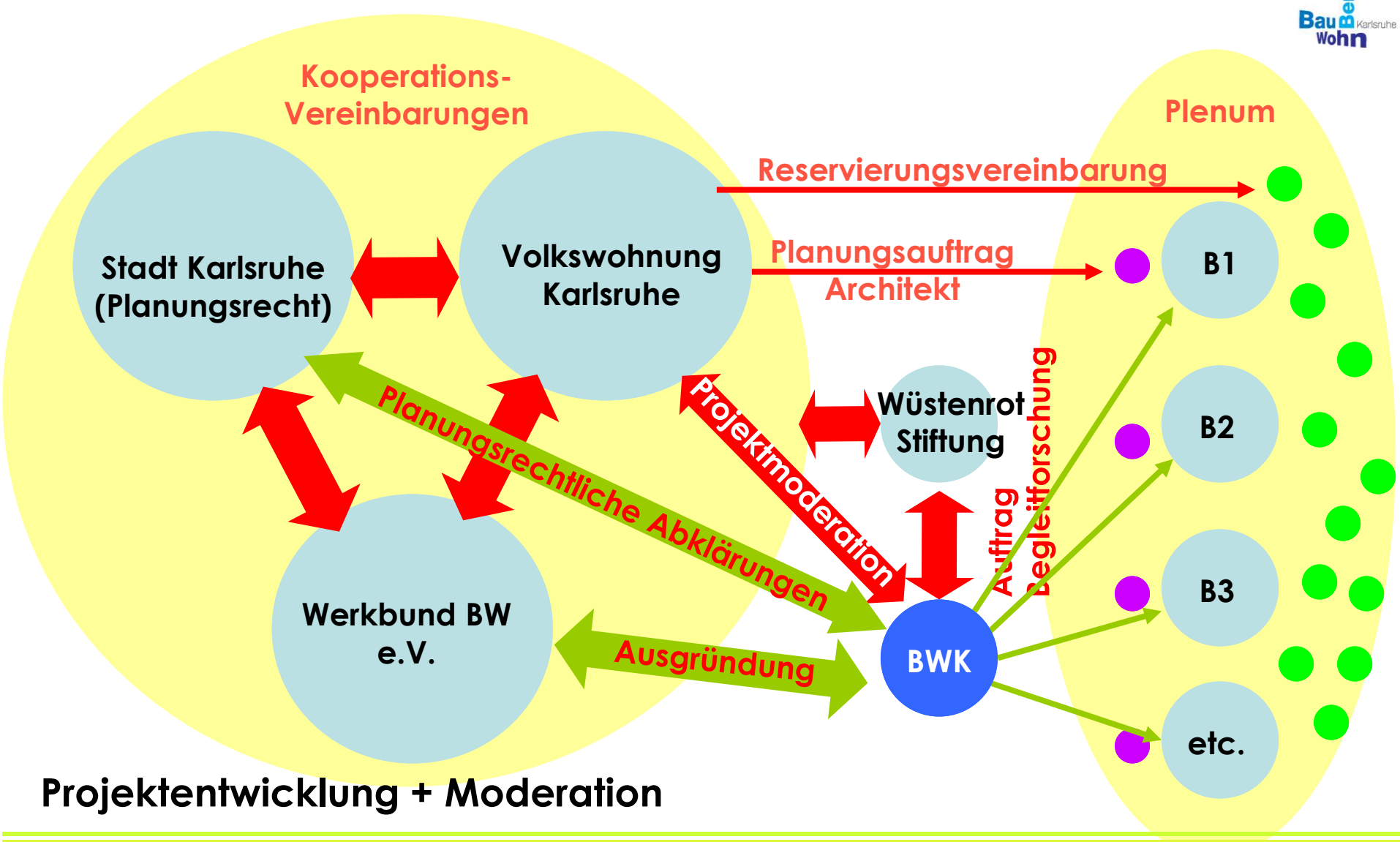
BauWohnberatung Karlsruhe Ludwig-Marum-Str. 38 76185 Karlsruhe 0721-59727.18 kontakt@bedandroses.de
Alexander Grünenwald
Mannheim, 29. März 2014

Modellvorhaben BauWohnberatung / Pilotprojekt Smiley West 1998

Moderationsprozess über 12 Monate mit 350 Interessenten und ca. 2.000 Brezeln…

BauWohnberatung Karlsruhe Ludwig-Marum-Str. 38 76185 Karlsruhe 0721-59727.18 kontakt@bedandroses.de
Alexander Grünenwald

Mannheim, 29. März 2014



Projektentwicklung + Moderation

Trägergestütztes Baugruppenmodell

Modellvorhaben BauWohnberatung / Pilotprojekt Smiley West /
Bauträgergestütztes Baugruppenmodell / Volkswohnung Karlsruhe

BauWohnberatung Karlsruhe Ludwig-Marum-Str. 38 76185 Karlsruhe 0721-59727.18 kontakt@bedandroses.de
Alexander Grünenwald

Mannheim, 29. März 2014

Trägergestütztes Baugruppenmodell

BauWohnberatung Karlsruhe Ludwig-Marum-Str. 38 76185 Karlsruhe 0721-59727.18 kontakt@bedandroses.de
Alexander Grünenwald

Mannheim, 29. März 2014

Baugruppen

1 MiniMax

2 Reihenweise Familiär

3 Reihenhäuser am Innenhof

4 NettWork

5 Schöner Wohnen

6 Doppelhäuser

7 Würfelhäuser

8 Stadtvilla (nicht realisiert)

Trägergestütztes Baugruppenmodell

Architekten: Archis, Evaplan + Gilbert, PIA, Schöllkopf+v.Schröder, LA: Klahn+Singer

Trägergestütztes Baugruppenmodell

BauWohnberatung Karlsruhe Ludwig-Marum-Str. 38 76185 Karlsruhe 0721-59727.18 kontakt@bedandroses.de
Alexander Grünenwald

Mannheim, 29. März 2014

Trägergestütztes Baugruppenmodell

7 Atriumhäuser, 8 Doppelhaushälften

BauWohnberatung Karlsruhe Ludwig-Marum-Str. 38 76185 Karlsruhe 0721-59727.18 kontakt@bedandroses.de
Alexander Grünenwald

Mannheim, 29. März 2014

Trägergestütztes Baugruppenmodell

NettWork
Geschoßwohnungsbau mit 11 WE / 1 WE für Wohngemeinschaft mit 4 Rollstuhlfahrern

BauWohnberatung Karlsruhe Ludwig-Marum-Str. 38 76185 Karlsruhe 0721-59727.18 kontakt@bedandroses.de
Alexander Grünenwald

Mannheim, 29. März 2014

Trägergestütztes Baugruppenmodell

15 Reihenhäuser am Innenhof in 3 Zeilen

BauWohnberatung Karlsruhe Ludwig-Marum-Str. 38 76185 Karlsruhe 0721-59727.18 kontakt@bedandroses.de
Alexander Grünenwald

Mannheim, 29. März 2014

Trägergestütztes Baugruppenmodell

13 Würfelhäuser als Einfamilienhaus

Definition:

Wohnprojekte, auch: **Hausgemeinschaften, Gemeinschaftliches Wohnen**

hier: **Mietwohnprojekt** (Wohnprojekte unter dem Dach eines Investors)

Beispiel :

ZAG e.V. Karlsruhe

*„Darunter ist ein Wohnprojekt zu verstehen, in dem die Beteiligten **Mieter** sein möchten und die Verantwortung für den Bau oder Renovierung eines Hauses und damit auch für dessen Finanzierung nicht in eigener Trägerschaft übernehmen möchten. Es wird deshalb ein **Investor** gesucht. Das kann z.B. eine Genossenschaft sein ..., eine städtische Wohnungsbaugesellschaft oder eine vermögende Einzelperson.*

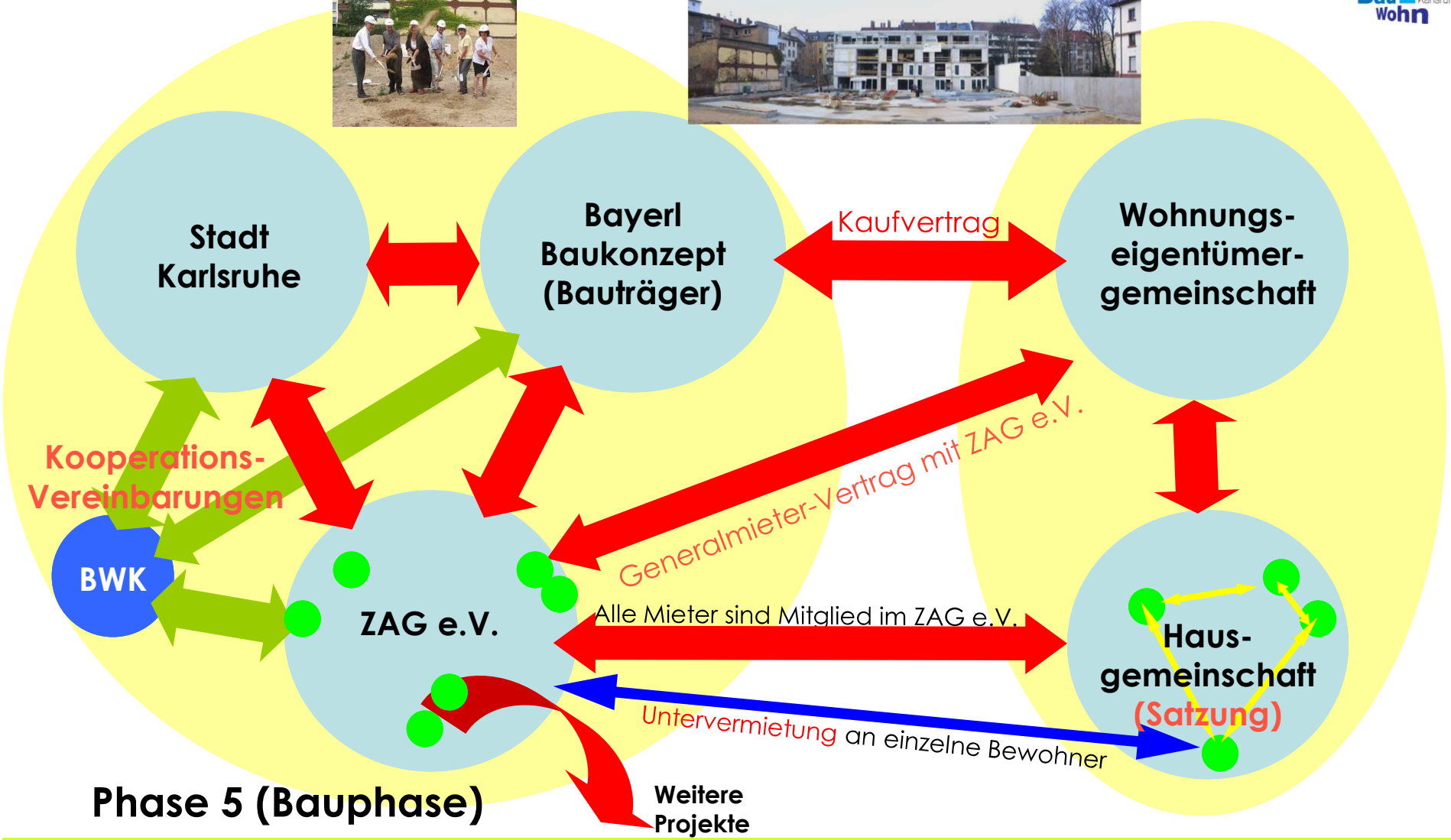
*Die Gruppe schließt in dieser Projektform **Einzelmietverträge mit dem Investor** ab, oder sie bildet einen **Rechtsträger, der das gesamte Haus mietet**, um danach an die Einzelparteien unterzuvermieten.“*

Quelle:

Stiftung trias, Rechtsformen für Wohnprojekte

BauWohnberatung Karlsruhe Ludwig-Marum-Str. 38 76185 Karlsruhe 0721-59727.18 kontakt@bedandroses.de
Alexander Grünenwald

Mannheim, 29. März 2014



Phase 5 (Bauphase)

Private Initiative / VHS

Wohnprojekt ZAG am Hofgarten Karlsruhe

Projektpartner und Verträge Mischung Eigentum + Miete

BauWohnberatung Karlsruhe Ludwig-Marum-Str. 38 76185 Karlsruhe 0721-59727.18 kontakt@bedandroses.de
Alexander Grünenwald

Mannheim, 29. März 2014

MieterInnen-Gemeinschaft und Einzelinvestoren

Wer, mit wem, wohin? „Schubladenmodell“ als Hilfe zur Wohnungsverteilung

BauWohnberatung Karlsruhe Ludwig-Marum-Str. 38 76185 Karlsruhe 0721-59727.18 kontakt@bedandroses.de
Alexander Grünenwald

Mannheim, 29. März 2014

MieterInnen-Gemeinschaft und Einzelinvestoren

ZAG e.V. Karlsruhe

Bauträger: Bayerl Baukonzept Grünenwald + Heyl. Architekten

BauWohnberatung Karlsruhe Ludwig-Marum-Str. 38 76185 Karlsruhe 0721-59727.18 kontakt@bedandroses.de
Alexander Grünenwald

Mannheim, 29. März 2014

MieterInnen-Gemeinschaft und Einzelinvestoren

Die Erschließungszone mit Treppe, Aufzug, Aufenthaltsbereichen

BauWohnberatung Karlsruhe Ludwig-Marum-Str. 38 76185 Karlsruhe 0721-59727.18 kontakt@bedandroses.de
Alexander Grünenwald

Mannheim, 29. März 2014

Vom VHS-Kurs zur zum Wohnprojekt

oder:

Barrierefrei von der Tiefgarage in den Himmel…

MieterInnen-Gemeinschaft und Einzelinvestoren

ZAG e.V. Karlsruhe – „Ten Years After“

Bauträger: Bayerl Baukonzept Grünenwald + Heyl. Architekten

BauWohnberatung Karlsruhe Ludwig-Marum-Str. 38 76185 Karlsruhe 0721-59727.18 kontakt@bedandroses.de
Alexander Grünenwald
Mannheim, 29. März 2014

MieterInnen-Gemeinschaft und Einzelinvestoren

Die Bewohnerinnen des ZAG-Vereins zum 10-jährigen Vereinsjubiläum

BauWohnberatung Karlsruhe Ludwig-Marum-Str. 38 76185 Karlsruhe 0721-59727.18 kontakt@bedandroses.de
Alexander Grünenwald

Mannheim, 29. März 2014

Kommunale Initiative

Mehrgenerationen-Wohnprojekt am Bürgerpark in Offenburg
Kooperationsprojekt Stadt Offenburg, Wohnbau Offenburg, MWO e.V.

BauWohnberatung Karlsruhe Ludwig-Marum-Str. 38 76185 Karlsruhe 0721-59727.18 kontakt@bedandroses.de
Alexander Grünenwald

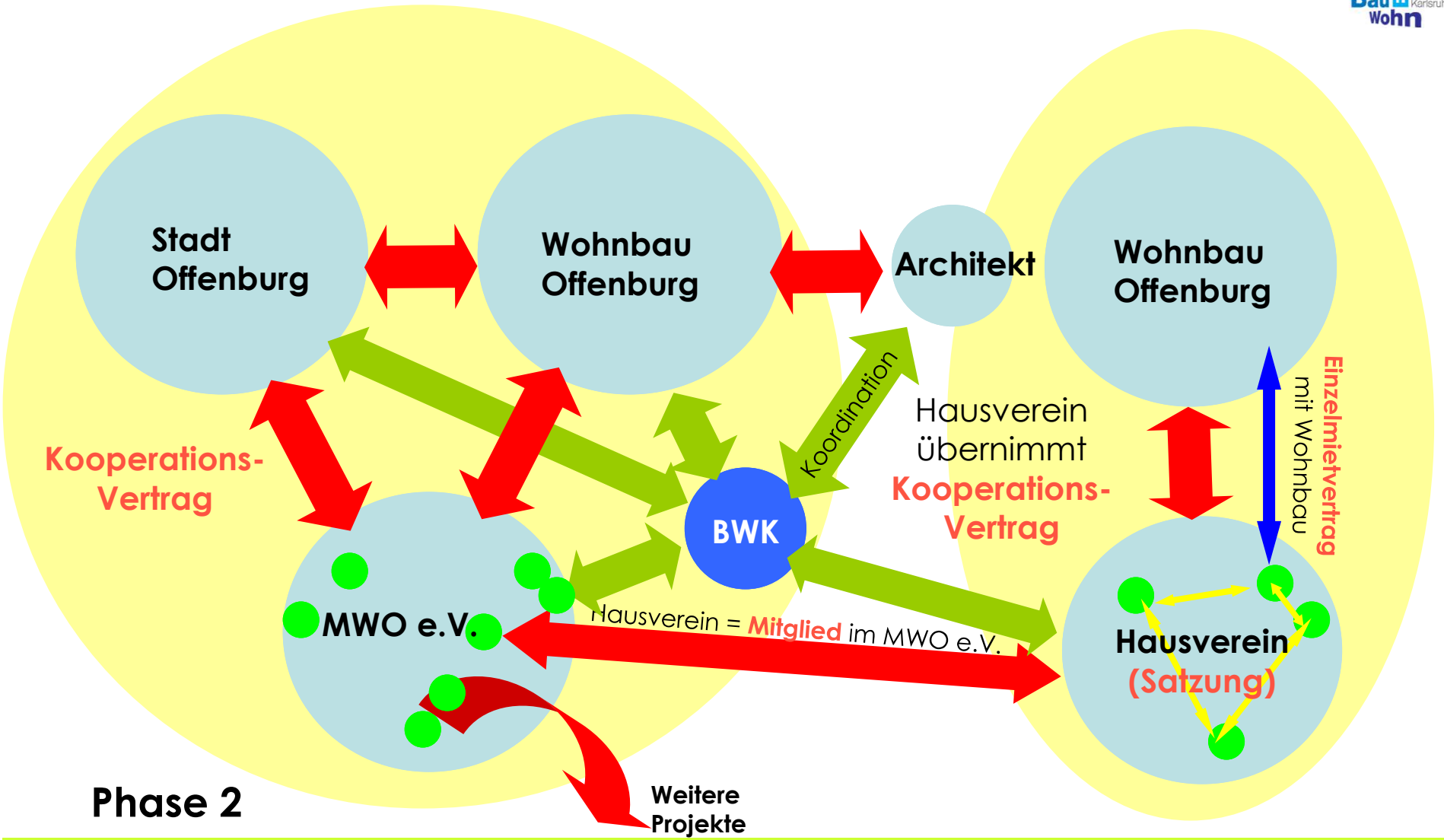
Mannheim, 29. März 2014

Hausverein mit Kooperationsvertrag Stadt / Wohnbau Offenburg

Mehrgenerationen-Wohnprojekt am Bürgerpark in Offenburg
Unterzeichnung Kooperationsvertrag Stadt – Wohnbau - MWO e.V.
+ Grundsteinlegung am 16.07.13

BauWohnberatung Karlsruhe Ludwig-Marum-Str. 38 76185 Karlsruhe 0721-59727.18 kontakt@bedandroses.de
Alexander Grünenwald

Mannheim, 29. März 2014



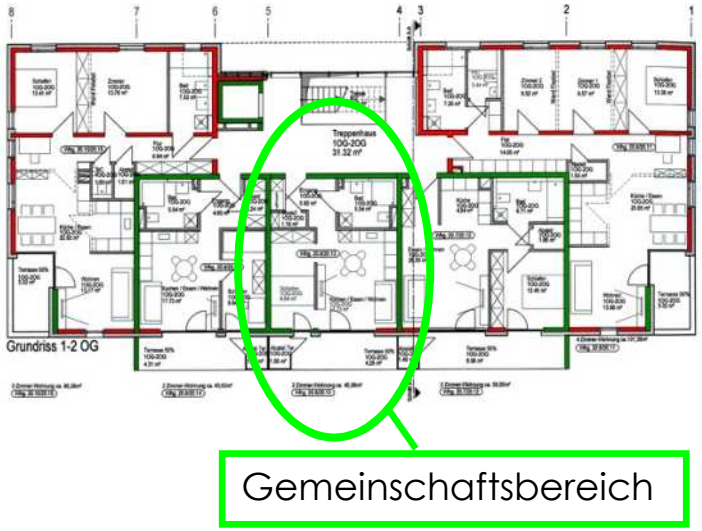
Kommunale Initiative

Mehrgenerationen-Wohnprojekt am Bürgerpark in Offenburg

Projektpartner und Verträge Mietwohnprojekt

BauWohnberatung Karlsruhe Ludwig-Marum-Str. 38 76185 Karlsruhe 0721-59727.18 kontakt@bedandroses.de
Alexander Grünenwald

Mannheim, 29. März 2014



Hausverein mit Kooperationsvertrag Stadt / Wohnbau Offenburg

Mehrgenerationen-Wohnprojekt am Bürgerpark in Offenburg
Baustellenbegehung am 08.11.13

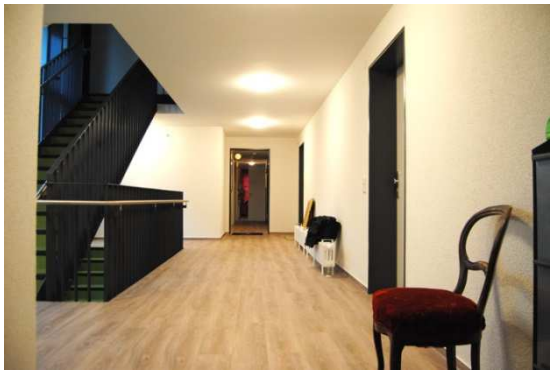
BauWohnberatung Karlsruhe Ludwig-Marum-Str. 38 76185 Karlsruhe 0721-59727.18 kontakt@bedandroses.de
Alexander Grünenwald

Mannheim, 29. März 2014

Badische Zeitung

Wohnen im sozialen Netzwerk

Offenburgs erstes Mehrgenerationenwohnhaus eingeweiht.



Hausverein mit Kooperationsvertrag Stadt / Wohnbau Offenburg
Mehrgenerationen-Wohnprojekt am Bürgerpark in Offenburg
Einzugs- und Nachbarschaftsfest am 17. Oktober 2014

BauWohnberatung Karlsruhe Ludwig-Marum-Str. 38 76185 Karlsruhe 0721-59727.18 kontakt@bedandroses.de
Alexander Grünenwald
Mannheim, 29. März 2014

Definition:

Wohnprojekte, auch: **Hausgemeinschaften**, **Gemeinschaftliches Wohnen**

hier: **Wohnprojekt als eigenständiger Träger**

Beispiel :

Wohnhof Wiesloch

*„Das Wohnprojekt wird als Genossenschaft, Verein oder in sonstiger Rechtsform gegründet. Das Wohnprojekt erhält dadurch einen **eigenständigen Träger**, der als juristische Person Bauherr und auch **Eigentümer** wird. Die Mitglieder der Gruppe sind in den Gremien des Trägers entsprechend vertreten.*

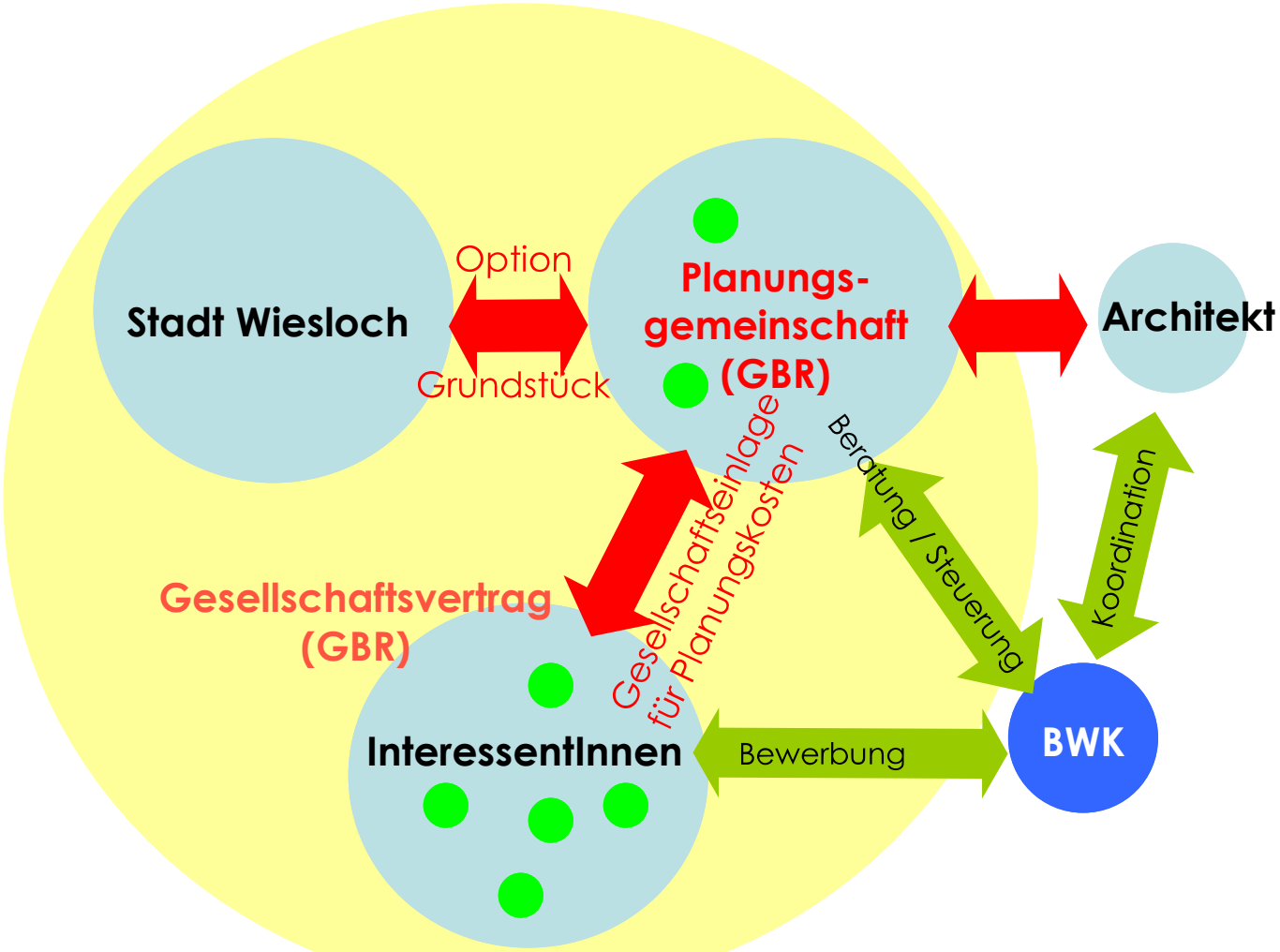
*Die Schaffung eines eigenständigen, aber gemeinschaftlichen Trägers bietet der Gruppe ein **Höchstmaß an Gestaltungsfreiheit**: Selbstbestimmung, bauliche Entscheidungen, wirtschaftliche und soziale Gestaltung. Es legt ihr aber auch die vollständige **Last der Verantwortung** auf: Eigenkapital, Bauherrenrisiko, Finanzierung und das Management des Hauses nach Einzug.“*

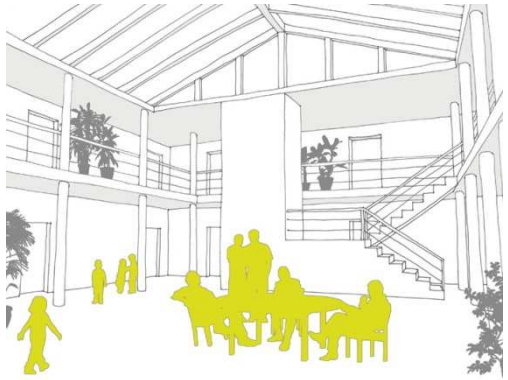
Quelle:

Stiftung trias, Rechtsformen für Wohnprojekte

BauWohnberatung Karlsruhe Ludwig-Marum-Str. 38 76185 Karlsruhe 0721-59727.18 kontakt@bedandroses.de
Alexander Grünenwald

Mannheim, 29. März 2014



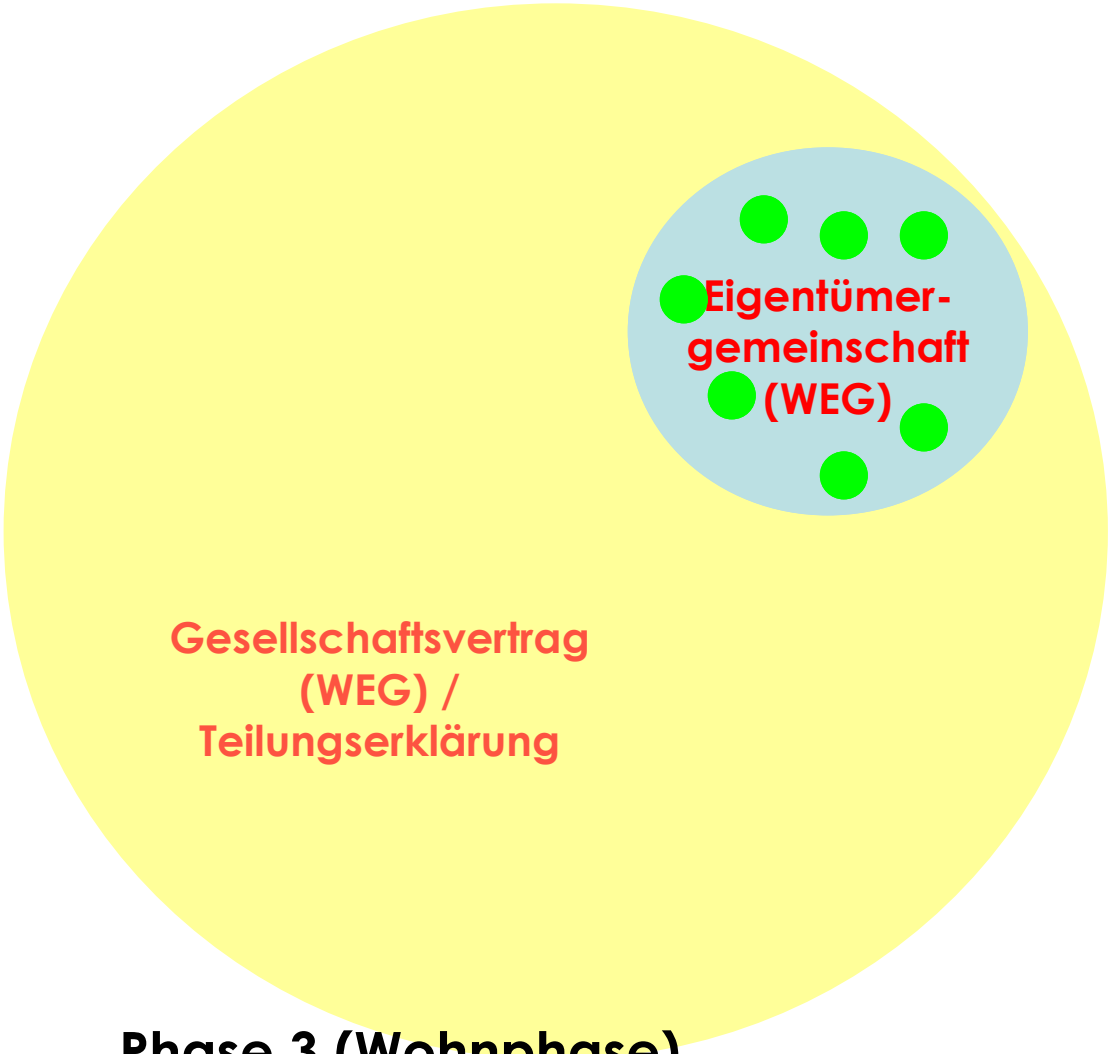


Phase 1 (Planungsphase)

Kommunale Initiative + Private InteressentInnengruppe
Wohnhof Atrium Wiesloch
Projektpartner und Verträge Wohneigentum (WEG)

BauWohnberatung Karlsruhe Ludwig-Marum-Str. 38 76185 Karlsruhe 0721-59727.18 kontakt@bedandroses.de
Alexander Grünenwald

Mannheim, 29. März 2014



Phase 3 (Wohnphase)

Kommunale Initiative + Private InteressentInnengruppe
Wohnhof Atrium Wiesloch
Projektpartner und Verträge Wohneigentum (WEG)

BauWohnberatung Karlsruhe Ludwig-Marum-Str. 38 76185 Karlsruhe 0721-59727.18 kontakt@bedandroses.de
Alexander Grünenwald
Mannheim, 29. März 2014

Kommunale Initiative + Private InteressentInnengruppe

Wohnhof Atrium Wiesloch

Projektpartner und Verträge Wohneigentum (WEG)

BauWohnberatung Karlsruhe Ludwig-Marum-Str. 38 76185 Karlsruhe 0721-59727.18 kontakt@bedandroses.de
Alexander Grünenwald

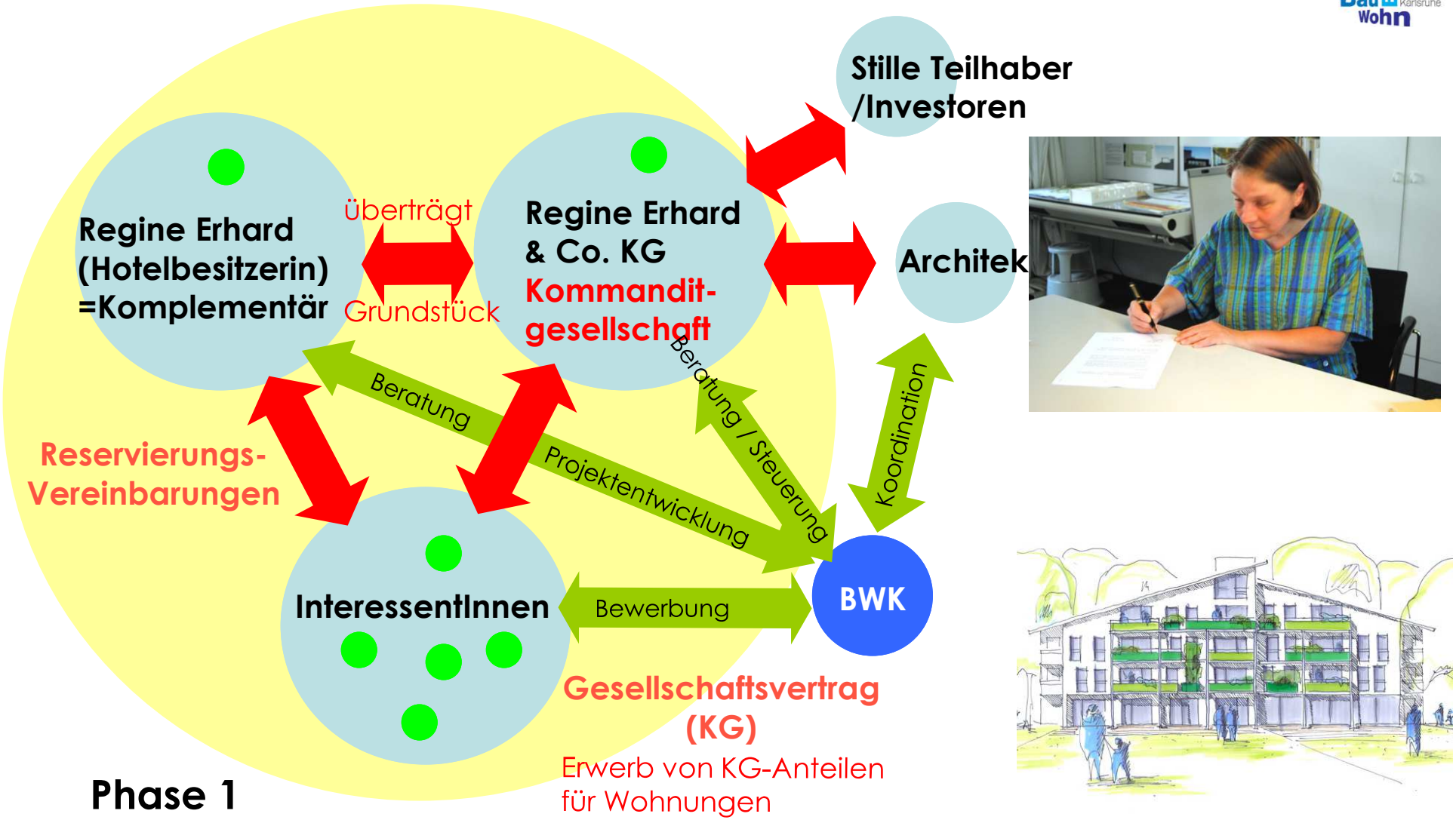
Mannheim, 29. März 2014

i3-Community© Enzklösterle:

Ein Hotel aus den 70er Jahren, 42 Zimmer, ein schöner Park, aber keine Zukunft.
Die Idee: Gemeinschaftlich Wohnen im Ferienort!

BauWohnberatung Karlsruhe Ludwig-Marum-Str. 38 76185 Karlsruhe 0721-59727.18 kontakt@bedandroses.de
Alexander Grünenwald

Mannheim, 29. März 2014



BauWohnberatung Karlsruhe Ludwig-Marum-Str. 38 76185 Karlsruhe 0721-59727.18 kontakt@bedandroses.de
Alexander Grünenwald

Mannheim, 29. März 2014

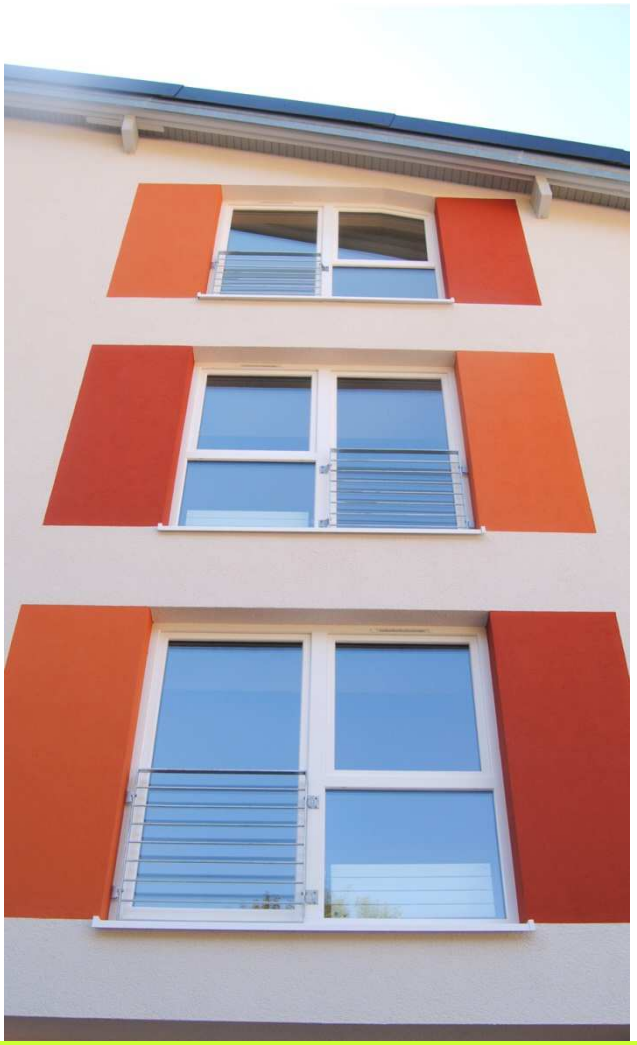
Die Komplementärin
Regine Erhard

Die Gründungskommanditistin
Renate Erhard

i3-Community© Enzklösterle:
10. Juni 2010:
Die Unterzeichnung des Gesellschaftsvertrags zur „Regine Erhard & Co. KG“

BauWohnberatung Karlsruhe Ludwig-Marum-Str. 38 76185 Karlsruhe 0721-59727.18 kontakt@bedandroses.de
Alexander Grünenwald

Mannheim, 29. März 2014



i3-Community© Enzklösterle: 18 Wohneinheiten unter dem Dach einer Kommanditgesellschaft (Regine Erhard & Co. KG)
Grünenwald + Heyl. Architekten

BauWohnberatung Karlsruhe Ludwig-Marum-Str. 38 76185 Karlsruhe 0721-59727.18 kontakt@bedandroses.de
Alexander Grünenwald

Mannheim, 29. März 2014

i3-Community© Enzklösterle: 18 Wohneinheiten unter dem Dach einer Kommanditgesellschaft (Regine Erhard & Co. KG)
Grünenwald + Heyl. Architekten

BauWohnberatung Karlsruhe Ludwig-Marum-Str. 38 76185 Karlsruhe 0721-59727.18 kontakt@bedandroses.de
Alexander Grünenwald

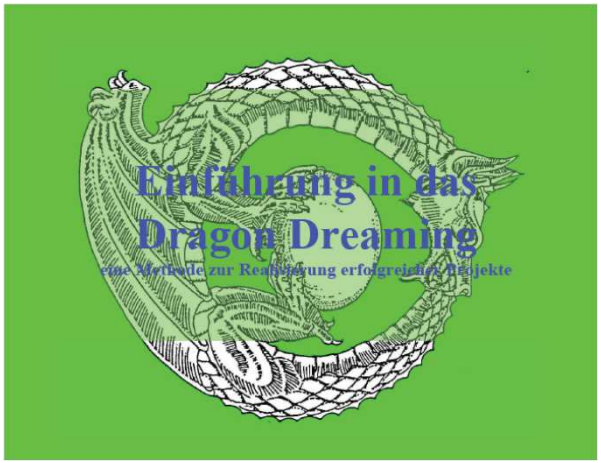
Mannheim, 29. März 2014

www.i3-community.de

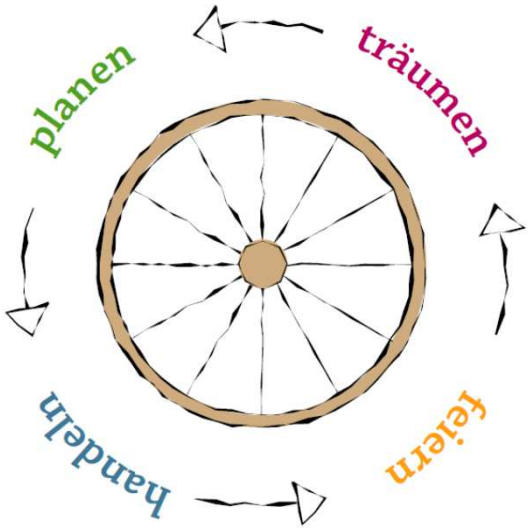
- Hilfe zur Selbsthilfe – das ist das Grundprinzip unserer Arbeit
- Fundierte Bestands- und Bedarfsanalysen (Immobilien, Grundstücke, Standorte usw.)
- Seminare und Workshops in der Projektentwicklungsphase oder an wichtigen Wegmarken, deren Inhalte und Ziele wir gemeinsam mit unseren Kunden entwickeln
- Entwicklung oder Überprüfung architektonischer oder inhaltlicher Planungskonzepte
- Individuelle Rechts- und Finanzierungsmodelle, u.a. auch auf Grundlage des eigens entwickelten i3-KG Modells (die „Wohn-KG“)
- Hilfestellung bei Projekt-PR, Vermarktung und Interessentenwerbung
- Professionelle Moderation von Bau- oder Initiativgruppen
- Unterstützung von Initiativgruppen beim Kontakt mit Wohnungswirtschaft, Banken, Ämtern und Kommunen
- Transparente Kalkulation erforderlicher Leistungen

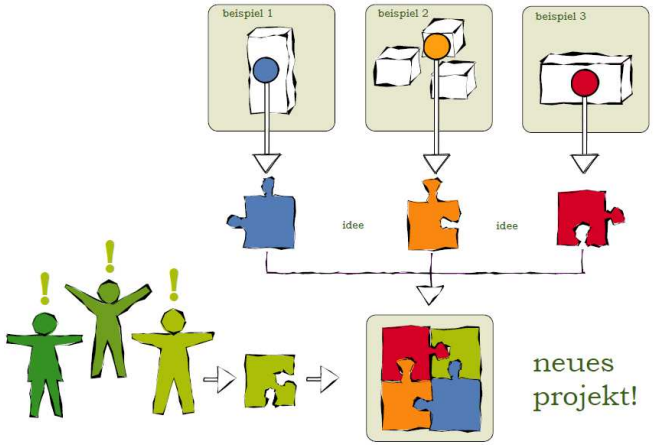
BauWohnberatung Karlsruhe Ludwig-Marum-Str. 38 76185 Karlsruhe 0721-59727.18 kontakt@bedandroses.de
Alexander Grünenwald

Mannheim, 29. März 2014



Kreative Methoden zur Ideenfindung und Projektentwicklung





Dragon Dreaming als Methode zur kollektiven Entwicklung einer Projektvision + Umsetzung

Tool-Methode als neues Planungsinstrument zur partizipativen Entscheidungsfindung

BauWohnberatung Karlsruhe Ludwig-Marum-Str. 38 76185 Karlsruhe 0721-59727.18 kontakt@bedandroses.de
Alexander Grünenwald

Mannheim, 29. März 2014

Gemeinde Burgrieden

Bürgerstiftung Burgrieden

Vorträge / Ausstellung

Projekt-besichtigungsfahrt

Toolworkshop

Gesamte Bürgerschaft

BWK

Projektgruppe

Projektvision (Modell)

Phase 2
Projektentwicklung

BauWohnberatung Karlsruhe Ludwig-Marum-Str. 38 76185 Karlsruhe 0721-59727.18 kontakt@bedandroses.de
Alexander Grünenwald

nheim, 29. März 2014

Das vorgeschlagene Bebauungskonzept mit Berücksichtigung aller Wunschtools

BauWohnberatung Karlsruhe Ludwig-Marum-Str. 38 76185 Karlsruhe 0721-59727.18 kontakt@bedandroses.de
Alexander Grünenwald

Mannheim, 29. März 2014

03 Allengerecht Wohnen und Leben

Bei der Gestaltung der Wohnungen können Sie sich von Anfang an einbringen. Die Grundrisse der Wohnungen sind nur Musterbeispiele!

2 Zimmerwohnung
ca. 67 m²

3 Zimmerwohnung
ca. 94 m²

Atrium – Wohngemeinschaft mit Unterstützungsangeboten
ca. 389 m²

Penthouse
ca. 113 m²

ZAHLEN UND FAKTEN:

Bauzeit	2014-2015
Grundstücksgröße	6750 m²
Anzahl der Wohnungen	ca. 44
Zusätzliche Plätze in einer Wohngemeinschaft mit Unterstützungsangeboten	8
Wohnungsgrößen (Wohnungen zwischen ca. 50 und 130m²)	1 bis 5 Zimmer

Die KG als Rechtsform für Wohnprojekte

Gründung – Steuer – Recht – Finanzen

5 Euro

Gemeinsam mit der stiftung trias veröffentlicht die BauWohnberatung Karlsruhe aktuell eine eigene Broschüre zur Rechtsform der KG, die druckfrisch vorliegt!

Kreative Rechts- und Finanzierungsformen sind gefragt

BauWohnberatung Karlsruhe Ludwig-Marum-Str. 38 76185 Karlsruhe 0721-59727.18 kontakt@bedandroses.de
Alexander Grünenwald

Mannheim, 29. März 2014

Vor-Ort-Projektbesuche und Gespräche – im „WohnBus“!

WOHNBUS

Beton Marketing Süd

BauBeratung WohnKarlsruhe

Arbeitsgemeinschaft Baden-Württembergischer Bausparkassen

BauWohnberatung Karlsruhe Ludwig-Marum-Str. 38 76185 Karlsruhe 0721-59727.18 kontakt@bedandroses.de
Alexander Grünenwald

Mannheim, 29. März 2014

Burgrieden – Kempten – Ulm – und zurück – Der „Wohnbus“

Bürger, Mitglieder des Gemeinderats und der Bürgerstiftung Burgrieden mit der BauWohnberatung Karlsruhe auf Informationsfahrt am 02. Juli 2011

BauWohnberatung Karlsruhe Ludwig-Marum-Str. 38 76185 Karlsruhe 0721-59727.18 kontakt@bedandroses.de
Alexander Grünenwald

Mannheim, 29. März 2014