

Wohnprojekte – Mehrwert für die Quartiersentwicklung

2. Planungswerkstatt Konversion
am 11.und 12.Februar 2011

Rechtsanwältin Iris Behr*
Institut Wohnen und Umwelt GmbH
Darmstadt

Merkmale von Wohnprojekten (1)

- „Schule der Demokratie“: Selbstorganisation der Gruppe beim planen, bauen, nutzen, verwalten des Wohnprojekts (e.V., Genossenschaft, GbR)
- Partizipation: Mitgliederorientiert „eigennützig“ und ins Quartier gerichtet „gemeinnützig“*
- Solidarität: Zwecke des Wohnprojektes gehen über das reine Wohnen hinaus: z.B.: Klimaschutz und Ökologie (Passivhausstandard), Alten + Behindertengerecht, Demenzgruppen, Mobilität „Autofreiheit“
- Niederschwellige Nachbarschaftshilfe – Entlastung für Eltern, Angehörige von Pflegebedürftigen, Menschen mit gesundheitlichen Einschränkungen

*Erschließen von Genossenschaftspotentialen, BBSR ,2007

Merkmale von Wohnprojekten (2)

- Ansprache unterschiedlicher Einkommensgruppen (freifinanzierte + geförderte Wohnungen unter einem Dach)
- Spekulationsfreie Nutzungsformen (Genossenschaft, Verein) – Mietpreisdämpfung in Zuzugsgebieten
- Kostenreduktion durch vielfältige Übernahme von Aufgaben v. a. der Hausverwaltung und Nutzung der Gebäude und Außenanlagen
- Impulse für experimentelles und innovatives Bauen
- Ausstrahlung ins Quartier
“spill – over Effekte“ auf die Nachbarschaft
Angebot von Räumen und Veranstaltungen

WohnSinn eG – das Modell

- In guter **Nachbarschaft** wohnen (Kontakte, Unterstützung)
- Bildung stabiler Hausgemeinschaften mit mind. 30 bis 45 Wohnungen (ca. 60 Erwachsene)
- Angebot von Gemeinschaftsräumen
- Soziale **Mischung** durch Vorplanung entsprechender Wohnungsgrößen, Finanzierungstypen und Quotierungen
 - Alt & Jung, Haushalte mit und ohne Kinder
 - Einkommenstärkere und -schwache
 - Behinderte
 - Menschen mit Migrationshintergrund
- **Ökologisch** wohnen: Passivhaus, hauseigenes Car-Sharing
- Integration der Planungs- bzw. Hausgemeinschaft durch **Selbstverwaltung**



WohnSinn eG - das Angebot:

- Übergreifende Orientierungen (Nachbarschaft, Gemeinsinn, Jung & Alt, Ökologie)
- Gemeinsame hausbezogene Aufgaben und Entscheidungsspielräume
- Organisationsformen für die Gruppe/n
 - Gremien, Regeln für Entscheidungsfindung
- Einbindung in die Entscheidungsabläufe der Genossenschaft (als Unternehmen)
 - Planung, Investitionen,
 - Hausverwaltung,
 - Belegung



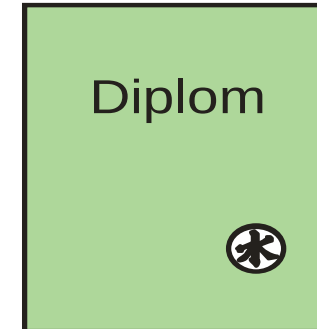
WohnSinn eG – die Nachfrage: Alter und Haushaltslage

- Wenig „Starter-Haushalte“
 - darunter v.a. junge Behinderte
- Überdurchschnittlich: Haushalte mit Kindern
- Überdurchschnittlich viele Haushalte ohne Kinder mit Personen zwischen 40 – 55
 - darunter ca. 2/3 Singles (überwiegend Frauen)
- Etwas unterdurchschnittlich: Über 60jährige Singles & Paare





WohnSinn eG – die Nachfrage: Einkommen und Bildung



- Einkommen: untere & mittlere Einkommen
- Erwerbsstatus (erwerbstätig, Rente, arbeitslos): entspricht dem hessischen Durchschnitt
- Bildung: Starkes Übergewicht an hohen Bildungsabschlüssen (ca. 60% haben mind. Fachhochschulabschluss)
- Keine Arbeiter (Hessen ca. 14%), mehr Angestellte und Selbständige

Umgesetzte Wohnprojekte in Darmstadt



WohnSinn1

39 WE

selbstorganisiert
ab 1990 Verein

Bezug

2003

Bauherr

eG-Neugründung



WohnSinn2

34 WE

fremdinitiiert
2003

2008

WohnSinn eG



WohnArt3 e.V.

44 WE

fremdinitiiert
2005

2009

bauverein AG

Wohnprojekte in Darmstadt im Aufbau* (1)

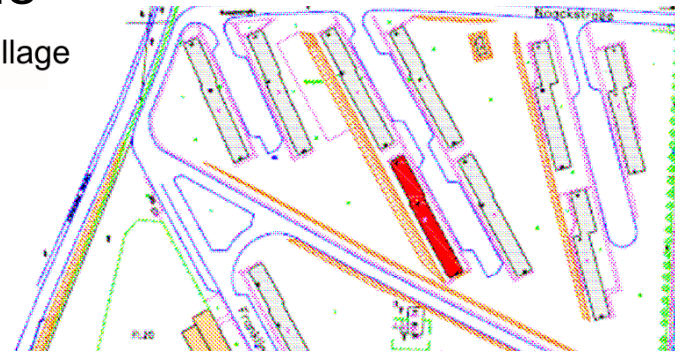
- AGORA eG iG: Generationenübergreifendes Wohn-und Lebensprojekt



- Heinersyndikat : MieterinnenProjekt (HartzIV) im unsanierten Bestandsgebäude



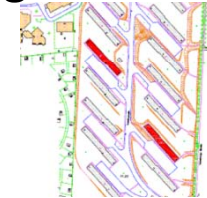
Lincoln Village



*Exposé der gemeinschaftlichen Wohnprojekte für die Darmstädter Konversionsflächen, Birgit Diesing, WIR-Agentur für gemeinschaftliches Bauen +Wohnen

Wohnprojekte in Darmstadt im Aufbau (2)

- Lotse Darmstadt e.V und Wohngruppe: Beratung und Vernetzung, Mehrgenerationenwohngruppe



- RosenHof: e.V.: Mehrgenerationenhaus, Alten- und Behindertenhilfe



- WOHNbunt e.V.: Netzwerk für verbindliche Nachbarschaftshilfe im Wohnquartier



- Wohntraum:



Freifinanziert
WG, Krabbelstube, Genossenschaft iG

geförderte WE; Demenz-



*

Unterstützungsstrukturen in Darmstadt

- Verein „Gemeinsam Wohnen - Jung & Alt“:
 - Runder Tisch „Gemeinschaftlich Wohnen- Darmstadt
 - Darmstädter Wohnprojektetag (3.X Sept.2010)
- WIR- Agentur für gemeinschaftliches Bauen und Wohnen
- Beratungsangebot durch Vorstand WohnSinn eG
- TG „Gemeinsam Wohnen“ Agenda 21 Gruppen
- Kai Hartmann kai.hartmann@darmstadt.de
- Kooperation Frauen e.V.
- Institut Wohnen und Umwelt GmbH
- Schader Stiftung



Institut
Wohnen und
Umwelt GmbH

Runder Tisch



Wohnprojekte brauchen zu ihrer Verbreitung:(1)

Unterstützung bei der Grundstückssuche:

- Chancengleichheit bei der Grundstücksvergabe („Ameisengeschäft“): frühzeitige, kontinuierliche, enge Kooperation mit der Stadt und Investoren
- Auswahlkriterien bei der Liegenschaftsvergabe definieren (Vorbild: Liegenschaftspapiere)
- Flächenreservierung / kostenlose „Anhandgabe“* für die Zeit der Klärung von Finanzierung und Planung (analog Stellplätze, sozialer Infrastruktur, Sonderwohnformen)
- Festpreis statt Versteigerung

* Stadt Hamburg ,Erschließen von Genossenschaftspotentialen ,BBSR,2007

Wohnprojekte brauchen zu ihrer Verbreitung (2):

Unterstützung in der Anlaufphase

Beratungsinfrastruktur (Organisationsaufbau, Recht, Finanzierungskonzept); Anlaufstelle für Interessenten

Finanzielle Förderung Wohnungsbauförderung (genossenschaftlicher Mietwohnungsbau) durch Förderdarlehen, Bürgschaften, EBR zur Stärkung der Eigenkapitalbasis

Professionelle Hilfe in der Bauphase

Finanzabwicklung, Projektsteuerung

Partner mit Eigenkapital / Bonität

Beteiligungsformen:

Kooperative Wohnungsunternehmen, die Kompetenzen an die Hausgemeinschaft abgeben und die Bewohnervertreter einbinden

Erwartungen und Anforderungen* an Wohnprojekte um eine besondere Berücksichtigung zu erhalten (1)

Generationen-, Geschlechter- und Umweltgerechtigkeit verbinden



Institut
Wohnen und
Umwelt GmbH

- Energieeffizientes, Ressourcenschonendes, ökologisches Bauen
- Barrierefreiheit und Seniorengerechtes Wohnen
- Innovative Formen der Mobilität „Autofreiheit“
- Zielgruppenorientierung: Familien, SeniorInnen, Demenzkranke
- Dauerhafte soziale, gemeinwohlorientierte Bindungen eingehen (Vermeidung von Aufwertung und Spekulation – Erbbaurechte)

*Wohngruppenprojekte in der Stadtentwicklung -Erfahrungen aus Freiburg, Hamburg, München, Tübingen, in: Neues Wohnen in der Nachbarschaft, MBV, 2008

Erwartungen und Anforderungen an Wohnprojekte um eine besondere Berücksichtigung zu erhalten (2)

Generationen-, Geschlechter- und Umweltgerechtigkeit verbinden



Institut
Wohnen und
Umwelt GmbH

Kooperationsverträge Projekte – Stadt (WoFG)*:

- zum Wohnungsmix aus geförderten und freifinanzierten Wohnungen
- zur Sicherung von günstiger Mieten
- zur Übernahme von sozialen + kulturellen Aufgaben im
- Projekt oder im Quartier

* Stadt Hamburg, Erschließen von Genossenschaftspotentialen, BBSR, 2007

Lesenswertes:

- Erschließen von Genossenschaftspotentialen, BBSR ,Heft 126,Bonn 2007
- Genossenschaftspotentiale Modelle genossenschaftlichen Wohnens, BMVBS, 2006
- Genossenschaftliche Lösungen beim Verkauf von Wohnungsbeständen, ExWost- Information 28/3 -07/ 2006
- Innovation für Familien- und altengerechte Stadtquartiere, ExWost-Information 32/4 -11/ 2008
- Neue Soziale Fragen des Wohnens, i. A. VdW südwest, IWU 2008
- Neues Wohnen mit Nachbarschaft, Wohnprojekte von Baugruppen und Investoren, Ministerium für Bauen und Verkehr NRW, 2008
- Raus aus der Nische- rein in den Markt, Schader Stiftung mit Stiftung Trias,2008
- Exposé der gemeinschaftlichen Wohnprojekte für die Darmstädter Konversionsflächen, Birgit Diesing,WIR-Agentur,2010

Institut Wohnen und Umwelt GmbH



Institut
Wohnen und
Umwelt GmbH



Danke für die Aufmerksamkeit!

Iris Behr
www.iwu.de