

Symposium Wohnkonzept Dresden

AG 4: Gemeinschaftliche Wohnprojekte

Marion Kempe
bauforum dresden e.V.
Verein zur Förderung
gemeinschaftsorientierter
Bauvorhaben in der Stadt
www.bauforum-dresden.de

Input Gemeinschaftliche Wohnprojekte

- Vorstellen bauforum
- Beispiele für Bebauungsformen
- Wie entsteht ein Projekt
- Entwicklung in DD
- NWID: unterschiedliche Projektformen
- Unterstützung in anderen Städten
- Vorteile für Nutzer
- Mehrwert für die Gesellschaft
- NWID: Unterstützung durch die Stadt DD
- NWID: Aufnahme in Wohnungsbaukonzept

bauforum dresden e.V.

- Im Oktober 2005 gegründet
- 193 Mitglieder
 - 38 Architekten, Energieberater, Banker, Rechtsanwalt, Wissenschaftler
 - Interessenten/ Baugemeinschaften
- 980 Interessenten erhalten Newsletter
- 23 Projekte erfolgreich begleitet

Ziele des Vereins

- Initiierung u. Begleitung von Baugemeinschaften als Thema in Dresden
- Beratung zum gemeinschaftlichen Bauen
- Innenstadtwohnen stärken
- Wohnprojekte als Beitrag zur Baukultur
- ökologisches, energieeffizientes Bauen

Beispiele für verschiedene Bauformen:
5 Baugemeinschaften des bauforum dresden
e.V.



**Wohnprojekt
Böhmische Strasse 33/35
Äussere Neustadt Dresden**

15 Wohneinheiten im Passivhaus

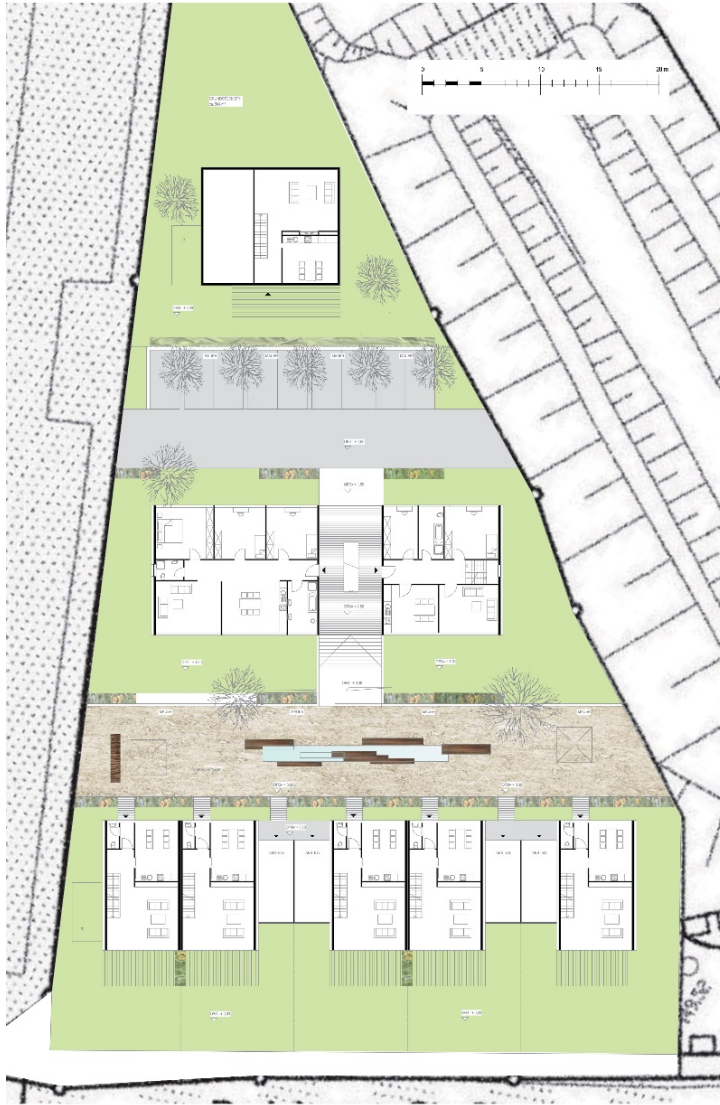
Architekturbüro h.e.i.z.Haus





**Wohnprojekt
Rudolf-Leonhard Str. 46
Hechtviertel**

**4 Wohneinheiten
Architekturbüro
Vogt + Schneider**



hänel furkert * architekten

Blatt: A3

M 1 : 250

Datum: 15.10.2012



BG Jägerpark
9 Wohneinheiten
Architekten: Hänel und Furkert

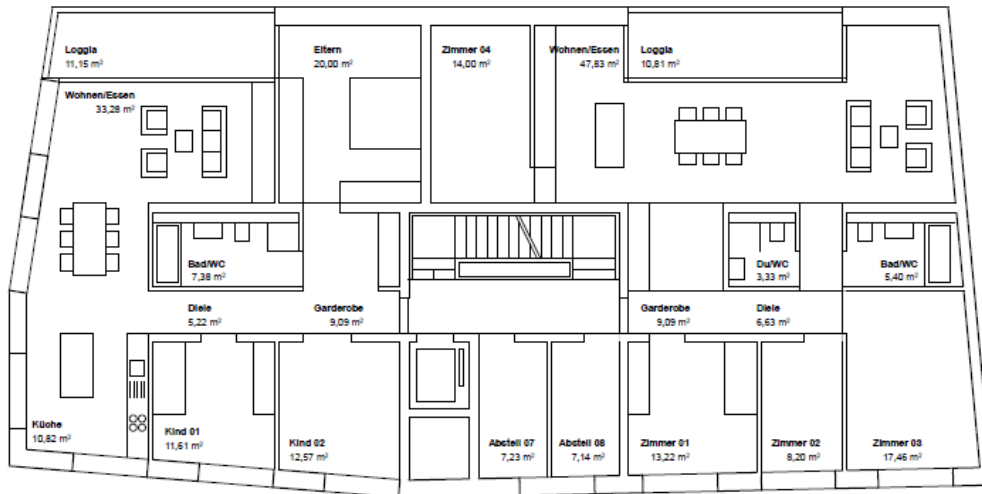
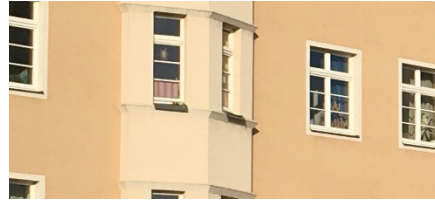


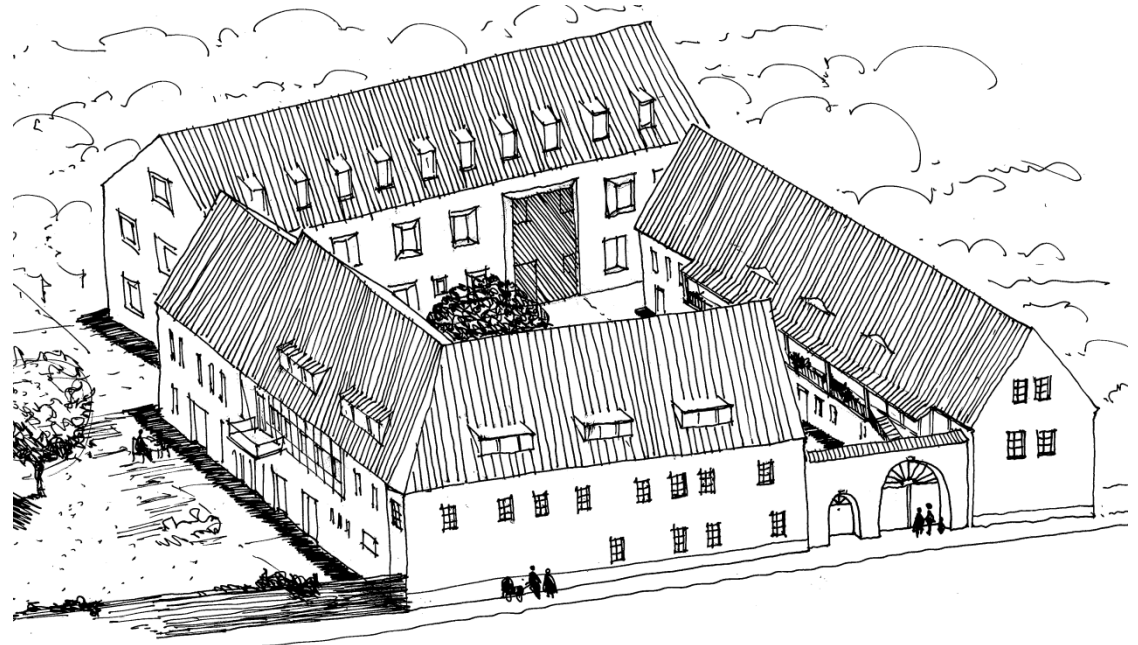
BG Jägerpark





BG Johannstadt,
Alfred-Schrapel-Straße
Neubau für 11 Familien
F29 Architekten





BG Altomsewitz 11
Sanierung u. Neubau
15 Parteien,
Olaf Reiter

Entwicklung des gemeinschaftlichen Wohnens in Dresden seit 1990

- Start in der Äußeren Neustadt
 - 1990-2005: 15 Sanierungsprojekte (1 Neubau)
- Ca. 5 weitere Projekte in DD bis 2005
- 2005: Gründung bauforum: BGs als Thema für DD
- 2007: selbst organisierte 1.Wohnprojektetagung (Blockhaus)
- 2010 Gründung NWID : Akteure des gemeinschaftlichen Wohnens in Dresden:
 - AWIG (6 Projekte) , Lebenshilfe (9WEs), PTV, Mietshäusersyndikat (6 Proj.), bauforum, (23 Proj.)
- 2013 Beschluß Stadtrat: pro Jahr 2-5 städt. Grundstücke für BGs zum Verkehrswert
- Förderung Wohneigentum durch Kredite des Landes,
 - daher keine Kleingewerkschaften
- Aktuell schätzungsweise 70 Projekte in DD
- Aktuelle Situation: großes Interesse, keine Grundstücke

NWID Netzwerk Neues Wohnen in Dresden

Vereint unterschiedliche Formen des gemeinschaftlichen Wohnens

- AWIG: Mietvertrag für mehrere Wohnungen in 1 Haus,
- Lebenshilfe: Generalmietverträge der Gruppen für mehrere Wohnungen in verschiedenen Häusern, 1 eigener Hausbau, Betreuung beim Wohnen
- PTV: Projekt in Planung
- Miethäusersyndikat: Hausbesitz-GmbHs (Nutzer + Syndikatsverein), gegenseitige Beratung zur Realisierung
- Bauforum: Selbstnutzer sind Wohnungseigentümer, Unterstützung bis zur Realisierung

Wie unterstützen andere Städte Gemeinschaftliche Wohnprojekte?

- Land Berlin 2008: beauftragt Netzwerkagentur *Stattbau Berlin* als Beratungsstelle für Wohnprojekte zur Miete als auch im Eigentum + städt. Grundstücke
- Seit 2003 Hamburg: Agentur für Baugemeinschaften in Behörde für Stadtentwicklung und Wohnen zur Beratung und Begleitung von BGs + Vergabe von städt. Grundstücken / 15% von Investorengrundstücken für BGs
- Freiburg: 1994 Vauban als Stadtviertel
- **Leipzig:** Stadt beauftragt 2010 *Selbstnutzer* für Wohneigentum / 2017 Beauftragung *Netzwerk Leipziger Freiheit* zur Vernetzung der Akteure, Beratungsangebot und Vergabe der städt. Grundstücke

Vorteile für Selbstnutzer in Baugemeinschaften

1. Kostengünstig (20%)
2. Massgeschneidert
3. Nachbarschaftlich
4. Platzsparend
5. Ökologisch, energiesparend, nachhaltig
Selbstnutzer sind per se an geringen Nebenkosten interessiert



Was hat eine Kommune davon Baugemeinschaften zu unterstützen?

- privates Wohneigentum bindet an den Ort
 - Bindung von Steuerzahlern
- Hausprojekte als weicher Standortfaktor
- Erfordernis der demograph. Entwicklung:
 - langfristige soziale Stabilisierung von Familien
 - Alterssicherung
 - Mehrgenerationenprojekte
 - nachbarschaftliche Unterstützung
- Aufschluss schwieriger Standorte
- Nachhaltige Stadtentwicklung durch Wohnen **in** der Stadt

- privates Engagement für Wohnumfeld
- individuelles Bauen als Beitrag zur Baukultur
- Aufträge für regionales Baugewerbe



Baugemeinschaften sind ein Baustein für innovativen, zukunftsfähigen, nachhaltigen Wohnungsbau.

Sie sind als Akteur der Wohnungsbaupolitik anzuerkennen und in die Planungen von Stadt und Land einzubeziehen.

NWID – Anforderungen an die Stadt Dresden: Unterstützung der Stadt für Wohnprojekte

- 5 geeignete Grundstücke an BGs verkaufen, zum Verkehrswert, bzw. in begründbaren Fällen darunter
- Erbbauzins für 99 Jahre als Alternative zum Verkauf
- Investoren an größeren Grundstücken stellen 15% der Fläche für BGs bzw. Generalmietverträge für Wohngruppen zur Verfügung
- Unterstützung bei Generalanmietung durch Träger
- Verwaltung unterstützt (mit einer Personalstelle) bei Kauf und Genehmigung, berät Interessenten,
 - orientiert sich an den Erfordernissen der Projekte, die fachkundigen Akteure sind einzubeziehen,
- Baugemeinschaften werden als Experimentierfeld für kreative Weiterentwicklung (autofrei, ökologisch, stadträumlich, sozial) unterstützt

NWID: Unterstützung der Stadt für Wohnprojekte

- revolvingenden Fond zum Grundstückskauf aus privater Hand
- Sicherheitsbürgschaften für Kleingewossenschaften..
- Belastbarkeitsgrenze beachten: öffentliche Erschließungsleistungen (incl. paralleler Sicherheitsbeiträge) überfordern Baugemeinschaften
- Die Stadt kommuniziert ihre Unterstützung für Baugemeinschaften mittels der ihr zur Verfügung stehenden Medien.
- Die Stadt Dresden organisiert unter Einbeziehung der aktiven Vereine und Organisationen im Abstand von 2 Jahren einen öffentlichen Baugemeinschaftstag um die Öffentlichkeit über diese Wohnform zu informieren.

NWID: Gemeinschaftliche Wohnprojekte zur Aufnahme in die Leitlinien Wohnungsbau

Def.: selbstbestimmte, gemeinschaftliche Bau-und Wohnprojekte, unterschiedlicher Bau-und Rechtsformen für Selbstnutzer (seltener Mieter). Grundstückskauf und Bau, Mietverträge,... sind dabei Mittel zum (Wohn)Zweck.

- Baugemeinschaften sind ein qualitativer Baustein für innovativen, zukunftsfähigen, nachhaltigen Wohnungsbau und damit ein Instrument um unsere wohnungspolitischen Ziele zu erreichen.
- Gemeinschaftliche Bau-und Wohnprojekte werden durch die Stadt Dresden aktiv unterstützt und gefördert.
- Sie sind als Akteur der Wohnungswirtschaft in die Planungen von Stadt und Land einzubeziehen und zu berücksichtigen.

NWID: Gemeinschaftliche Wohnprojekte zur Aufnahme in die Leitlinien Wohnungsbaupolitik

- Städtische Grundstücke stehen in erster Linie für den Kommunalen Wohnungsbau (Woba), Baugemeinschaften und städtische Zwecke zur Verfügung. Ist hier der Bedarf langfristig gedeckt, erfolgt die Vergabe an Investoren mittels Konzeptausschreibung.
- Investoren sollen bei größeren Grundstücken 15% der Fläche für Baugemeinschaften bereitstellen (Bsp. Hamburg).

NWID: Gemeinschaftliche Wohnprojekte zur Aufnahme in die Leitlinien Wohnungsbaupolitik

- Unterstützung von Wohnprojekten für Menschen mit Einschränkungen (körperliche/geistige Behinderungen/Alter) und/oder geringem Einkommen. Diese werden über Organisationen, wie die Lebenshilfe und den Psychosozialen Trägerverein (PTV), vertreten und im Alltag begleitet. Diese Projekte basieren auf der langfristigen Vermietung durch sozial engagierte Investoren an die Trägervereine. Dieser Bedarf ist bei der Vermietung durch die städtische Wohnungsgesellschaft und bei der Vergabe von Grundstücken an Investoren einzubringen. Des Weiteren weisen Politik und Verwaltung größere Investoren, wie z.B. die Genossenschaften und die Vonovia auf diesen Bedarf hin.



**Vielen Dank
für Ihre
Aufmerksamkeit**