URBANES WOHNEN E. V. MÜNCHEN

Verfasser/in:
Manfred Drum Dipl.Ing. Architekt
Doris Knaier Master of Social Work (MSW)
mit Beiträgen von:
Heike Skok Dipl.-Soziologin
Gerlinde Gottlieb Soz.-Wiss. M.A.
Hinnerk Brockmann Dipl.oec.publ.
mit Bildern aus
der WohnWerkstatt von Urbanes Wohnen e.V. und
dem Wohnprojekt *wagnis* München am Ackermannbogen

Gemeinnütziger Verein
für besseres Wohnen in der Stadt

WohnWerkstatt
Seidlvilla, Nikolaiplatz 1b
80802 München
Tel 089/ 398 682
Fax 089/ 388 189 43
manfred.drum@urbanes-wohnen.de
www.urbanes-wohnen.de

WohnWerkstatt

Praxis-Leitfaden zur Selbstorganisation und Partizipation im Wohnungsbau

für

Wohnprojekte
Hausgemeinschaften
Baugemeinschaften
Trägerschaften
Nachbarschaften

Gefördert durch die Landeshauptstadt München / **Agenda 21-Büro des Referats für Gesundheit und Umwelt**
Stand: 01.01.2006
ISBN 3-932744-10-1

Der Leitfaden wird in geeigneten Abständen den neuesten Entwicklungen angepasst.
Kritiken und Vorschläge von Projektbeteiligten sind immer willkommen!
Download auf Website: www.netzwerk-wohnprojekte.de

URBANES WOHNEN E. V. MÜNCHEN

Inhalt

Seite

Einführung 3

1. Ausgangslage und Handlungsbedarf 3

1.1 Gesellschaftliche Entwicklung und Bürger-Engagement
1.2 Wohnprojekte als innovative Bausteine gesellschaftlicher Entwicklung
1.2.1 Wahlfamilie – Hausgemeinschaft – Nachbarschaft
1.2.2 Ökologisches Bauen und Wohnen
1.3 Motivationen für Wohnprojektgründung und -förderung..... 5
1.3.1 Beweggründe möglicher Zielgruppen
1.3.2 Vorteile für Wohnprojekte, Baugemeinschaften,
1.3.3 Vorteile für Wohnbaugesellschaften oder Behörden
1.3.4 Optionale Vorteile für Kommunen 6

2. Wohnwerkstatt zur Beratung und Unterstützung 7

2.1 Ehrenamt und professionelle Leistung
2.2 Prinzipien für nachhaltige Projektentwicklung 8
2.3 Umfang und Inhalt der fachlichen Begleitung 9
2.3.1 Beratungsleistungen entsprechend den Projektphasen
2.3.2 Seminare zu Phasen und Themen der Projektentwicklung 11
2.3.3 Schwerpunktberatung zur Konzeptentwicklung: Rechtsformen und Finanzierungskonzepte
2.3.4 Übergangs-, Zwischen- und Hauptträgerschaften 13
2.4 Kosten und Finanzierung von Beratungsleistungen 14
2.4.1 Wöchentliche Beratungstermine
2.4.2 Zielorientierte Fachberatung und Gruppengespräche
2.4.3 Partizipative Planungs- und Bauphase
2.4.4 Partizipative Hausverwaltung in der Nutzungsphase

Seite

2.5 Kooperationspartner im Beratungsnetz 16
2.5.1 Beratung für Interessierte und Projektgruppen
2.5.2 Verbände
2.5.3 Projekt-Trägerschaften
2.5.4 Baubetreuung für Baugemeinschaften im Wohneigentum
2.5.5 Finanzierung
2.5.6 Bildungseinrichtungen mit fachbezogenen Vorträgen+Seminaren
2.6 Zuständige Behörden (Beispiel München / Bayern) 19

3. Wohnprojekte und Bürger-Engagement.....20

3.1 Synergien in bundesweiten Netzwerken bürgerschaftlichen Engagements
3.1.1 Mitbestimmung und Mitverantwortung als Grundlagen der Alltagskultur beim Wohnen, Arbeiten, Wirtschaften
3.1.2 Lokale Ökonomien und Stoffkreisläufe
3.1.3 Solidarische Netzwerke in Stadtteil und Region
3.2 Rahmenbedingungen 22

Anhang

Innovative Ansätze hier und anderswo 24
1. Wohnungsunternehmen mit partizipativer Orientierung
2. Beratung mit kommunaler Förderung
3. Innovative Vorschläge zur Fortschreibung gängiger Rahmenbedingungen

Einführung

Seit den ersten „Münchner Wohnprojekttagen“ 1995 stellt Urbanes Wohnen mit der sog. „Wohnwerkstatt“ ein immer stärker gefragtes Beratungsangebot für München zur Verfügung. Die WohnWerkstatt ist ein Team von Sozialwissenschaftler/innen und Architekten/innen, die sich in der Beratung von Interessenten/innen und Projektgruppen engagieren. Sie bildet einen Knotenpunkt in einem derzeit entstehenden bundesweiten Netzwerk von Initiativen zur Unterstützung von Wohnprojekten (s. FGW e.V. – S.16 Ziff. 2.5.2). So entstand ein wöchentlicher *Jour fixe*:

- Donnerstags 18-20 Uhr mit einem ehrenamtlichen Beratungsangebot

für Wohnprojekte, Baugemeinschaften oder einzelne Projektinteressierte – von der ersten Idee über das Planen, Finanzieren und Bauen bis zum Einzug mit dem Motto: *„Bauen und Wohnen - selbstbestimmt, gemeinschaftsorientiert, kostengünstig“.*

Aus dieser Praxis heraus ist der Leitfaden entstanden. Er kann als praxisorientierte Handreichung dienen für eine nachhaltige Stadtentwicklung und zur Stärkung eines demokratisch organisierten Wohnungsbaus. Er ist zunächst gedacht für engagierte Gründer und für Einsteiger in selbstorganisierte Wohnprojekte als Alternative zum herkömmlichen Wohnungsmarkt. Er kann aber auch interessierte Wohnbauunternehmen oder Bauträger darin unterstützen, in ihren Wohnungsbauprojekten Partizipation und Selbstorganisation der Nutzer/innen mit Erfolg zu praktizieren.
Der Leitfaden soll auch Grundlage sein für ehrenamtliche Beratung und Zusammenarbeit im interdisziplinär besetzten WohnWerkstatt-Team sowie für professionelle Projektentwicklung und –begleitung neu entstehender Wohnprojekte. Auch soll er die Abstimmung mit zuständigen Behörden fördern. Er kann Arbeitserleichterung für beide Seiten bringen und der gezielten Kommunikation und dem gemeinsamen Aufspüren notwendiger Verbesserungen an Rahmenbedingungen aller Art dienen. Letztlich kann er auch eine Handreichung für einschlägige Seminare und Tagungen sein und zur Basis für Öffentlichkeits- und Pressearbeit in Print und Web werden.
Der Leitfaden wurde durch das Agenda21-Büro des Münchner Referats für Gesundheit und Umwelt gefördert und entstand im Dialog mit der Münchner Stadtverwaltung und der Obersten Baubehörde im Bayerischen Staatsministerium des Innern.
Zur leichteren Nutzung dieses Leitfadens sollen Einzelaspekte verständlich lesbar sein, so daß einige wenige Wiederholungen nicht ganz auszuschließen sind.
Zur Verbesserung der landesweiten Vernetzung innovativer Wohnprojekte hat URBANES WOHNEN e.V. im Auftrag des Bayerischen Staatsministeriums für Sozialordnung, Familie und Frauen einen Wohnprojekt-Atlas „Bayerisches Netzwerk Wohnprojekte“ erstellt, der im Frühjahr 2006 beim 7. Münchner Wohnprojekttag und im Internet präsentiert wird unter www.wohnprojektatlas-bayern.de.

1. Ausgangslage und Handlungsbedarf

1.1 Gesellschaftliche Entwicklung und Bürger-Engagement

Die Entwicklung unserer Gesellschaft ist heute von tiefgreifenden Veränderungen betroffen und provoziert den Ruf nach Reformen. Im Zuge der politischen Versuche von oben werden Menschen mehr und mehr persönlich in die Pflicht genommen. Dem gegenüber sind auch Initiativen von unten als Reaktion auf besagten Wandel erkennbar, und zwar in dem wachsenden Bedürfnis nach mehr Demokratisierung, Mitbestimmung und Mitverantwortung in allen Lebensbereichen, sowohl im Wohnen, als auch im Arbeiten und Wirtschaften.
Im Bereich Wohnen wächst bundesweit die Nachfrage nach gemeinschaftsorientiertem, selbstbestimmtem, generationsübergreifendem Wohnen; denn Wohnprojekte erwecken auch bei den Medien zunehmend öffentliches Interesse.
In größeren deutschen Städten gibt es inzwischen regelmäßig das Angebot von Wohnprojekttagen. Dabei geht es oft um mehr als nur ums Wohnen. Es geht um ein sozial stabiles Gefüge, um lebendige Nachbarschaft, um den Aufbau sozialer Netzwerke, um den Austausch von Information, von Dingen und Diensten, auch um neues Arbeiten und Wirtschaften, um Kultur vor der Haustür, um ökologische Fragen, um persönliche Verantwortung für sich und andere, sowie um ein neues Verhältnis zu Freizeit und Arbeit

Die erfolgreichen Münchner Wohnprojekttage machen seit 1995 immer wieder drei Erfordernisse deutlich, nämlich

- der steigenden Nachfrage nach neuen Wohnformen gerecht zu werden,
- dem Bedarf an Informations-, Beratungs- und Vernetzungsangeboten und an gezielter Öffentlichkeitsarbeit nachzukommen,
- bei der praktischen Realisierung Anregungen zur Verbesserung administrativer Rahmenbedingungen aufzunehmen oder zu vermitteln.

Daraus folgt:
Nur engagierte Bürger und die Förderung ihrer Eigeninitiative, ihrer Mitbestimmung und Eigenverantwortung lassen gesellschaftliche Reformen effizient und nachhaltig werden. Reformen könnten sich nach dem Subsidiaritätsprinzip an den Grundelementen unserer Gesellschaft, den kleinen Lebenskreisen, an ihrem Verhalten und an ihren Vernetzungen orientieren, und zwar an:

- Familien und Lebensgemeinschaften
- Hausgemeinschaften und Nachbarschaften
- Stadtviertel und Kommunen.

Hier liegen Entwicklungs-Chancen, die sich heute in der Alltagspraxis erfolgreicher Wohnprojekte zeigen. Sie können inmitten des gesellschaftlichen Umbruchs und des „Abschieds vom Sozialstaat" positive Zeichen setzen. Die Wohnbauplanung erfolgt hier anders als gewohnt:

- nicht als geplantes und gebautes Produkt eines nachfrageorientierten, statistisch erfaßten Wohnungsmarkts,
- sondern als authentische Gestaltung durch die Gemeinschaft künftiger Nutzer/innen selbst.

Bürger/innen schaffen sich in Wohnprojekten Lebensmöglichkeiten, die neben dem eigenen Nutzen auch sozialpolitische Bedeutung haben. Verbindliche Nachbarschaften stellen stabilisierende Bindungen her und bieten ein Unterstützungspotential für Einzelne und Familien.
In München und anderen bayerischen Kommunen soll der Praxis-Leitfaden der WohnWerkstatt

- durch motivierende Öffentlichkeitsarbeit, Fortbildungs- und Beratungsangebote auf Vorzüge und Innovationen selbstorganisierter, gemeinschaftsorientierter Wohnprojekte aufmerksam machen,
- die Abstimmung mit zuständigen kommunalen und staatlichen Behörden erleichtern,
- in der praktischen Umsetzung zu fortschreibungsfähigen, innovativen Rahmenbedingungen anregen.

1.2 Wohnprojekte als innovative Bausteine einer gesellschaftlichen Entwicklung

1.2.1 Wahlfamilie – Hausgemeinschaft – Nachbarschaft

Der gesellschaftliche Trend zur Individualisierung ruft häufig das Bedürfnis nach bewußt gelebter Nachbarschaft zwischen den Generationen hervor. Wohnprojekte können nach innen für den einzelnen und die Familie fördernd wirken, nach außen können sie die Sozialstruktur in einem Stadtviertel positiv beeinflussen. In einer selbstorganisierten Hausgemeinschaft oder einer solidarischen, familienfreundlichen Nachbarschaft können sich Singles, Paare, Kinder, Alleinerziehende und alte Menschen eher geborgen fühlen. Zusammenwohnen mit individueller Rückzugsmöglichkeit ist jetzt gefragt:

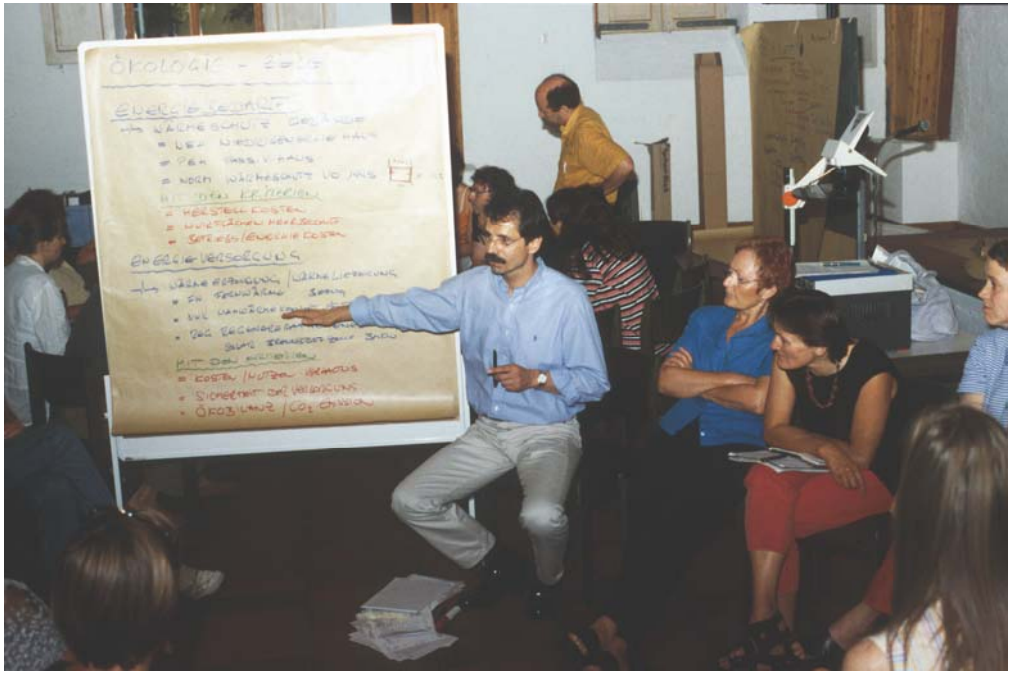
- In Wohnprojekten sich wieder findende Großfamilien und sich neu formierende Wahlfamilien erleichtern sowohl individuelles Lernen, als auch den Austausch nachbarlicher Hilfen von jung und alt.
- Neue Formen des selbstbestimmten Wohnens im Alter entstehen durch Kombination von familiären und nachbarschaftlichen Hilfen mit professioneller Betreuung oder geregelten Pflegediensten.
- Darüber hinaus können unterschiedliche Gemeinschaften in einem Wohnquartier zur Stabilität des Gemeinwesens beitragen,

- größere Koalitionen von Wohnprojekten mit ihrer sozialen Dynamik und wirtschaftlichen Kraft leichter Gemeinschaftseinrichtungen aufbauen und tragen helfen,
- soziale Netzwerke in Nachbarschaft und Region als Ergänzung zu großen Sozialsystemen aufgebaut werden.

1.2.2 Ökologisches Bauen und Wohnen

Im gemeinschaftsorientierten Wohnen planen Menschen für sich und für lange Zeit, wo und wie sie leben wollen. Dabei setzen sie sich bewusst mit ökologischen Fragen auseinander. Da sie für die eigene Zukunft planen, haben sie – im gegebenen finanziellen Rahmen – auch die Gestaltungsmacht, ihre Vorstellungen zu verwirklichen. Vorbildlich realisierte Wohnprojekte können so ganz nebenbei beispielhaft wirken:

- Achtsamer Umgang mit Ressourcen führt in ökologisch orientierten Wohnprojekten zu einem umwelt- und gesundheitsfördernden Ambiente.
- Befolgen gesetzlicher Regelungen oder Handeln im Sinne der Agenda 21 werden auch leichter zur alltäglichen Ge*wohn*heit.



Beispiele:

- Energie-effizientes Bauen fördert Energiesparen im Wohnalltag
- Einkauf langlebiger, reparaturfreundlicher, stoff- und energiesparender Produkte
- Einkauf örtlich hergestellter Waren ohne lange Transportwege
- Reparieren statt Wegwerfen
- Abfall vermeiden geht vor Wiederverwenden
- Wiederverwenden vor Verwerten
- Verwerten vor Entsorgen

1.3 Motivationen für Wohnprojektgründung und -förderung

1.3.1 Beweggründe möglicher Zielgruppen

Bei der ehrenamtlichen Arbeit der WohnWerkstatt stellen wir verschiedene Motivationen für das gemeinschaftsorientierte Wohnen fest. Auch wenn die Anonymität des Wohnens in der Großstadt gelegentlich Stadtflucht provoziert, so motiviert sie doch auch zu engagiertem und kommunikativem Mitdenken und -handeln aller Beteiligten und zu nachbarschaftlichem Engagement in der Stadt. URBANES WOHNEN ist z.B. entstanden aus einer Initiative „Dorf in der Stadt“.

(1) Gruppen nach Familienstand und Lebenssituation

- Für gemeinschaftsorientiertes Wohnen interessieren sich vor allem junge Familien, die für ihre Kinder eine lebendige, gesunde und verlässliche Nachbarschaft „mit kurzen Wegen“ suchen.
- Es zeigt sich jedoch immer mehr, dass auch Singles oder kinderlose Paare Interesse an einem verbindlichen Wohnumfeld haben, um sich Kontakte zu schaffen oder zu erhalten, die leicht durch das Berufsleben zu kurz kommen.
- Alleinerziehende versprechen sich Erleichterung im Alltag für sich und ihre Kinder durch wechselseitige Hilfe in guter Nachbarschaft.
- Ältere Menschen wollen nach der Familienphase mit einer selbstgewählten Nachbarschaft für sich ein anregendes und unterstützendes Umfeld schaffen und damit der Vereinsamung vorbeugen.
- Ein erheblicher Teil der an Wohnprojekten Interessierten sind Menschen kurz vor oder nach Eintritt in den Ruhestand, die ein gemeinschaftsorientiertes, selbstbestimmtes Wohnen unter den Aspekten „Sicherheit und Selbständigkeit“ suchen.
- Das Zusammenwohnen von mehreren Generationen in nächster Umgebung und die große „Wahlfamilie“ ersetzen oft die Großfamilie von früher.

- Aber auch die Großfamilie wird wieder entdeckt, wenn Verwandte innerhalb eines größeren Wohnprojekts zu Nachbarn im gleichen Quartier werden. Dabei spielen wirtschaftliche und ökologische Überlegungen eine gewichtige Rolle.
- Projekte integrieren gelegentlich auch besondere Gruppen von Menschen, z.B. mit Behinderungen oder von Obdachlosigkeit Bedrohten.

(2) Gruppen mit gemeinsamen Werten und Zielen, unabhängig von der ökonomischen und Alters-Situation

Das Beratungsangebot der WohnWerkstatt richtet sich grundsätzlich an alle Menschen ungeachtet des ökonomischen Status, der in Wohnprojekten häufig eine untergeordnete Rolle spielt, wenn die gemeinsam gefundenen Werte und Ziele die Menschen zusammenbringen.
Solche Gemeinsamkeiten können z.B. sein
- Nachbarschaftlichkeit und wechselseitiges Helfen
- Umweltbewusstes und gesundes Leben
- Künstlerische und kulturelle Aktivitäten

Die Beratung kann Projekten Möglichkeiten aufzeigen, wie eine zufällig sich ergebende Mischung von gefördertem und freifinanziertem Wohnungsbau realisiert werden kann. Die Beratung richtet sich also an Personen aller Einkommensgruppen, an solche, die für die verschiedenen Förderstufen und den freifinanzierten Bereich in Frage kommen.
Gemeinschaftsorientierte Wohnprojekte sind unabhängig vom Einkommen möglich.

1.3.2 Vorteile für Wohnprojekte, Haus- und Baugemeinschaften

Neben den o.g. Beweggründen für gemeinschaftsorientiertes Wohnen in lebendiger Nachbarschaft gibt es noch eine Reihe weiterer motivierender Vorteile gegenüber separatem Wohnen in Miete oder Wohneigentum:
- Gute Nachbarschaftsstrukturen können soziale Probleme schon im Entstehen auffangen und öffentliche Hilfen entlasten und ergänzen.
- Wechselseitige Nachbarschaftshilfen senken Lebenshaltungskosten, entlasten und ergänzen Einrichtungen der Behinderten- oder Kinderbetreuung.
- Gute Nachbarschaft kann Eltern oder Alleinerziehenden die Aufnahme einer beruflichen Tätigkeit erleichtern und so ggf. die Sozialhilfe entlasten.
- Mietnebenkosten und Lebenshaltungskosten können gesenkt werden z.B. durch eigene Hausverwaltung, gemeinschaftlich genutzte Geräte oder Gemeinschaftseinkäufe.
- Gemeinschaftsorientiertes Wohnen kann durch Zusammenlegen von Wohnfunktionen u.U. individuelle Wohnflächen u. damit Wohnkosten einsparen (z.B. Gästeappartements oder Gemeinschaftsräume für Familienfeiern etc.).
- In manchen Wohnprojekten werden gezielt Menschen mit sozialen Schwierigkeiten oder Behinderte integriert.
- Die nach eigenen Vorstellungen geplante Wohnung ist besser nutzbar und damit von höherer Wohnqualität.
- Gewerbe und Wohnen können im eigenen Bauvorhaben besser aufeinander abgestimmt werden. Damit kann eine höhere Akzeptanz bei den beteiligten Nachbarn entstehen.
- Bei Wohnprojekten in Etagenwohnungen entstehen geringere Erstellungskosten gegenüber einem freistehenden Einzelhaus mit dem höheren Grundstücksanteil oder gegenüber Eigentumswohnungen eines Wohnbauunternehmens, wo Risiko-Rücklagen, Gewinnerfordernis und doppelte Grunderwerbsteuer zumeist die Kosten erhöhen.

1.3.3 Vorteile für Wohnbaugesellschaften oder Behörden

- Selbstorganisierte Interessensgemeinschaften oder Vereine können interessante Partner für Wohnungsbaugesellschaften oder Genossenschaften sein wegen größerer Verbindlichkeit und Planungssicherheit.
- Die soziale Mischung unter gemeinschaftsbildenden und partizipativen Aspekten ist auch für Wohnbaugesellschaften und -behörden von Bedeutung. Diese können dadurch einer Ausgrenzung und Stigmatisierung monostrukturierter Sozialwohnblocks oder -siedlungen vorbeugen.
- Die Mieterfluktuation in gemeinschaftsorientierten Wohnprojekten ist in der Regel geringer.

1.3.4 Optionale Vorteile für Kommunen

Bürger übernehmen im gemeinschaftsorientierten Wohnen mehr Verantwortung in ihrem Lebensumfeld. Die Eigenständigkeit und Eigenverantwortung von Wohnprojekten können über den Wohnbereich hinausweisen und damit das Engagement der Bürger/innen für das größere Gemeinwesen ihrer Kommune fördern – ein Schritt in Richtung »mündiger Bürger« und gegen die landläufige Politikverdrossenheit.

Beim Wohnungsbau durch selbstorganisierte Wohnprojekte, Haus- oder Baugemeinschaften kommt es nicht allein auf quantitatives und billiges Bauen an, sondern auf ein qualitativ anderes Wohnen und nicht zuletzt auf ressortübergreifende Organisationsstrukturen und Etat-Gestaltung der Behörden, wenn ökologische, sozialorganisatorische und kulturelle Gesichtspunkte in Wechselwirkung mit bautechnischen gesehen werden. In Zeiten knapper Kassen können so Investitionen rentierlicher werden. Dies macht Wohnpolitik zur vorausschauenden und nachhaltigen Kommunalpolitik.

2. WohnWerkstatt zur Beratung und Unterstützung

2.1 Ehrenamt und professionelle Leistung

Gemeinschaftsorientiertes Wohnen gründet sich auf dem Wunsch von Bürger/innen, unter einem bestimmten meist ökonomischen, sozialen oder ökologischen Fokus zusammenzuleben. Um ein Projekt wirklich zu realisieren, erwerben sich diese Menschen weitreichende Kompetenzen in sozialen, juristischen, architektonischen oder finanziellen Fragen.
Nach der Realisierung des eigene Projekts stellen manche ihre Erfahrungen und Kompetenzen auch anderen Projekten zur Verfügung, z.B. bei den Münchner Wohnprojekttagen oder in dem laufend aktualisierten Heft „Netzwerk Wohnprojekte". Doch reicht gegenseitige Unterstützung und Beratung nicht aus, weil
- Kenntnisse nur im Rahmen des eigenen speziellen Projekts erworben sind und
- das Engagement nach der Realisierung des eigenen Projekts verständlicherweise nachlässt.

Die Beratung für interessierte Bürger/innen oder Projekte im Sinn einer Wohn-Werkstatt muss jedoch weiterführen. Sie muss auf umfassendere Kompetenzen zurückgreifen können. Voraussetzung sind ein wohnprojektspezifisches Fachwissen, die Kenntnis einer Vielzahl von Rechtsformen und Finanzierungsmöglichkeiten, die Erfahrung in Gesprächsführung, Moderation und Konfliktmanagement sowie Routine in der Begleitung von Planungs- und Bauprozessen. Das alles bildet sich erst heraus bei Beschäftigung mit zahlreichen Projekten, Realisierungsprozessen und der damit verbundenen politischen Auseinandersetzung.

Das derzeitige Interesse an gemeinschaftsorientiertem Wohnen begründet auch den Bedarf an Vernetzung von Projekten, Bauträgern, Finanzdienstleistern und kommunalen und staatlichen Behörden – eine Aufgabe, die über das Engagement von einzelnen Projektmitgliedern hinausgeht.
Adäquate Kompetenzen für die Beratung von Wohnprojekten entsprechen einem interdisziplinären Berufsbild, das Fachwissen aus Verwaltung, Architektur, Jura, Finanzwirtschaft, Psychologie, Politologie bis zu einer angewandten Beratungspraxis und Gruppenarbeit beinhaltet. In der „WohnWerkstatt" des Vereins „Urbanes Wohnen e.V." sind diese Kompetenzen vorhanden. Hier arbeiten Architekten, Sozialwissenschaftler, Beratungsfachleute und Experten für Rechtsformen und Finanzmanagement bereits erfolgreich zusammen.
Die WohnWerkstatt bietet im Schwabinger Bürgerzentrum Seidlvilla ehrenamtliche Erstberatungen an für Menschen, die ein Wohnprojekt gründen, sich einer schon bestehenden Gruppe anschließen möchten oder als Projektgruppe Hilfe für die nächsten Schritte suchen (s.a. Einführung – S. 3).

In diesem ehrenamtlichen Rahmen können Wohnprojekte in ihrem Entwicklungsprozess etwa bis zur Gründung einer eigenständigen Rechtsform beraten werden. Ergänzt wird dies durch Vorträge und Seminare in Kooperation mit Münchner Bildungseinrichtungen (s. Ziff. 2.5.6). Dort werden Interessierte regelmäßig über gemeinschaftsorientiertes Wohnen informiert, wird Raum für Kontakte geschaffen. Alle zwei Jahre werden auch die „Münchner Wohnprojekttage“ von der WohnWerkstatt organisiert. Diese ist Regionalstelle Südbayern des bundesweiten Netzwerks „FGW – Forum für Gemeinschaftliches Wohnen e.V.“

Die Erfahrung zeigt, dass eine Unterstützung in den ersten Projektphasen Projekte vor dem Scheitern bewahren und die Anlaufzeit enorm verkürzen kann.
Eine zeitintensivere Fachberatung und -begleitung wird in den fortgeschrittenen Phasen der Projektentwicklung erforderlich, die im Leistungskatalog Ziff.2.4 beschrieben ist und dann einer entsprechenden Finanzierung bedarf.

2.2 Prinzipen für nachhaltige Projektentwicklung

URBANES WOHNEN E.V. hat aus der bisherigen Praxis Prinzipien für nachhaltige Projektentwicklung abgeleitet, die seit Jahren mit Erfolg angewandt werden:

(1) Aufspüren lokaler Ressourcen

- Lokale Ressourcen können baulich-räumlicher, sozialer, organisatorischer oder finanzieller Art sein.
- Sie zu mobilisieren und zu integrieren erspart Wege und Zeit

(2) Faire Verteilung von Lasten und Nutzen

- Partizipation braucht Gleichgewicht von Mitbestimmung+Mitverantwortung
- Gemeinsame Verantwortung bringt gemeinsame Verbindlichkeit und fördert zugleich Identifikation und Engagement.
- Projektentwicklung miteinander statt nacheinander erspart Reibungsverluste und fördert die Chancen für einen Konsens.
- Die Zahlung einer Pauschsumme durch die Einsteiger für bevorstehende Entwicklungskosten bringt das Wohnprojekt auf realitätsnahen Entwicklungskurs.

(3) Verbindlichkeit und Transparenz bei allen Vereinbarungen

- Klarer Handlungsrahmen und guter Informationsfluß nach innen u. außen gewährleisten Transparenz geplanter und durchgeführter Maßnahmen, fördern einen konstruktiven Gruppenprozess.
- Kleine, übersichtliche Realisierungsschritte sind bei komplexen Problemen eher konsensfähig u. ermöglichen rasches Reagieren auf Veränderungen. Der „Weg der kleinen Schritte" bringt viele kleine Erfolgserlebnisse.

(4) Hilfe zur Selbsthilfe und Selbstorganisation

- Selbsthilfe fördert Identifikation mit dem Geschaffenen,
- Selbstorganisation sorgt für Verstetigung und Nachhaltigkeit.

(5) Interdisziplinärer Ansatz

- Projekte werden in einen projektübergreifenden Zusammenhang gestellt und
- Probleme aus verschiedenen Perspektiven angegangen und präventiv gelöst.

2.3 Umfang und Inhalt der fachlichen Begleitung

Unterstützung richtet sich grundsätzlich an alle Bürger/innen, die Interesse an gemeinschaftsorientiertem Wohnen haben. Die WohnWerkstatt bietet mehr als bloße Fachberatung und sie

- vermittelt Interessenten/innen in bestehende oder entstehende Projektgruppen,
- berät Interessent/innen, die noch keine Kontakte oder Vorerfahrungen haben, gibt Information, Hinweise auf Literatur und Veranstaltungen oder Projekte.
- unterstützt Projektgruppen und Wohnprojekte bei ihrer Selbstorganisation
- berät Projektgruppen über die ersten Schritte, unterstützt sie in den verschiedenen Planungs- und Realisierungsphasen mit wohnprojektspezifischem und gruppendynamischem Fachwissen (Coaching, Supervision),
- vermittelt juristisches, finanztechnisches, administratives, gruppen- und wohnprojektspezifisches Grundlagenwissen, berät bei der Wahl von Rechtsform und Finanzierung (Organisationsberatung),
- berät bei Bedarf auch Bauträger, Eigentümer oder Behörden zu Themen des gemeinschaftsorientierten, selbstorganisierten Wohnens
- organisiert Veranstaltungen, Seminare oder Exkursionen,
- vernetzt Projekte untereinander zum Informations- und Erfahrungsaustausch
- arbeitet im bundesweiten Netzwerk „FGW – Forum für Gemeinschaftliches Wohnen – Bundesvereinigung e.V." mit,
- leistet Öffentlichkeitsarbeit und setzt sich politisch für gemeinschaftsorientiertes Wohnen ein.

Die langjährige Erfahrung in der Arbeit der WohnWerkstatt belegt, dass es von den laufend entstehenden Initiativgruppen immer nur einem geringen Anteil gelingt, Ideen in konkrete Projekte umzusetzen. Die meisten scheitern schon in der frühen Phase der Projektentwicklung, z.B. nach dem Selbstfindungsprozess bei der Entscheidung für eine Rechtsform, beim Finanzierungs- oder Planungskonzept oder bei der Grundstückswahl. Wohnprojekte brauchen fachliche Beratung oder Begleitung auf ihrem Entwicklungsweg, um sich schneller und reibungsloser realisieren zu lassen. Diese Arbeit ist ohne die Abstimmung mit kommunalen oder staatlichen Behörden nicht zu leisten.

Eine zeitlich längere, strukturierte Begleitung und Beratung von Projektgruppen wird von Projekten im Rahmen der Baunebenkosten finanziert werden müssen. Die WohnWerkstatt kann hierfür auch finanzielle Ressourcen erschließen helfen und in allen Projektphasen mit Informationen und Kontaktvermittlung unterstützen.
Siehe auch Website: www.netzwerk-wohnprojekte.de

2.3.1 Beratungsleistungen entsprechend den Projektphasen

In der WohnWerkstatt arbeiten Architekten/innen und Sozialwissenschaftler/innen seit Jahren ehrenamtlich zusammen in der wöchentlichen Fachberatung oder im Falle intensiver fachlicher Begleitung auf Honorarbasis.
Wohnprojekte machen in ihren verschiedenen Stadien Entwicklungen durch, auf die mit einem spezifischen Beratungsangebot eingegangen werden muss. Beratende Unterstützung verhilft Projekten zur Realisierung oder erleichtert und beschleunigt sie. Die Unterstützung der Projektgruppen in gruppendynamischen Fragen oder bei Konflikten kann in allen Phasen geschehen. Neben der konkreten Beratung ist auch die Entwicklung und Aktualisierung von Informationsmaterial erforderlich:

(1) In der Startphase der Gruppen- und Zielfindung

bildet sich eine Kerngruppe mit bestimmten Ideen und Vorstellungen vom gemeinschaftsorientierten Wohnen. In dieser Phase brauchen Initiativgruppen Perspektiven zu Bedarf und Realisierung. Hilfe zur Selbsthilfe kann folgende Themen umfassen:

- Ideen-Konkretisierung und Zielfindung (z.B. Zukunftswerkstatt)
- Von der Selbst- über die Gruppenfindung zur verbindlichen Gemeinschaft
- Sozialorganisatorische, planerische und finanzielle Konzeptentwicklung sowie gruppeninterne Organisation
- Selbstdarstellung und Öffentlichkeitsarbeit zur Werbung Gleichgesinnter
- Arbeitsteilung in der Gruppe nach Kompetenzen (Honorar bis Ehrenamt)
- Suchen von Räumlichkeiten für Treffen und Beratung
- Informationen, Dokumentationen und Besuchsvermittlung ähnlicher Projekte
- Hinweise und Tipps zu Zeitplanung, Fachliteratur und Adressendatei.

(2) In der Phase der Konzeptentwicklung

brauchen Projekte Unterstützung zur zügigen Festlegung eines Grundkonzepts. Themen der Beratung und Moderation können hierbei sein:

- Verbindliche Zieldefinition mit Absichtserklärungen
- Entscheidung zu Übergangs- bzw. Zwischenträgerschaft
- Festlegung der künftigen Rechtsform und deren Umsetzung (s. Ziff. 2.3.3)
- Finanzielle und zeitliche Rahmensetzungen
- Finden möglicher Partner für die Realisierung (Baubetreuer, Wohnbaugesellschaft oder –genossenschaft).

(3) In der Planungsphase

sind für die Projekte Kontakte zu Finanzierungs- und Baufachleuten bzw. Juristen erforderlich. Die Projekte können bei der Planungspartizipation und Klärung von Gruppenprozessen oder Krisensituationen unterstützt werden. Beratung und Moderation der Entscheidungsprozesse zur städtebaulichen, planerischen, juristischen und finanziellen Realisierung (Architekten-/Ingenieurleistungen, Rechts- und Finanzberatung) erfolgt bei:

- Grundstückswahl und –option bzw. Bestandsbau-Suche
- Behördenkontakte nach Ziff. 2.6
- Beratung in Rechts- und Vertragsfragen aller Art
- Bebauungsplan- und Kaufkonditionen
- Fördermöglichkeiten und –richtlinien aller Art
- Kriterien für die Architekten-Auswahl
- Baugenehmigungsverfahren
- Partizipationsfreundliche Baustruktur
- Barrierefreies Planen
- Ökologisch Bauen – ressourcen- und energiesparend, gesundheitsbewusst
- Planung von Gemeinschaftseinrichtungen
- Partizipative Freiraumplanung und Wohnumfeldgestaltung
- Zeitplanung für partizipativen Planungsprozeß

(4) In der Bauphase

können Informationen über die „Selbsthilfe am Bau“ als kostensparender Faktor damit Projekte unterstützen. Fachberatung und -begleitung zur Partizipation am Bauprozess (Projektsteuerung und handwerkliche Unterstützung) kann Themen umfassen wie z.B.

- Gewerke- bzw. wohnungsbezogene Selbstbau-Aktionen
- Haus- und wohnungsbezogene Bauüberwachung
- Berücksichtigung von Sicherheits- und Gesundheitsvorschriften
- Wohnumfeldgestaltung durch Bewohner/innen

(5) In der Nutzungsphase

brauchen realisierte Wohnprojekte fachliche Unterstützung in schwierigen Gruppenprozessen und im Erfahrungsaustausch mit anderen Projekten. Themen können hier Nutzungsregeln aller Art sein.
Die Wohnwerkstatt fungiert auch als erste Anlaufstelle, um Kontakte und Erfahrungen zu vermitteln und zum gemeinschaftsorientierten Wohnalltag zu beraten:

- Spielregeln für Haus- oder Nachbarschaftsversammlungen
- Wahl von Hausverwalter und Hausmeister
- Hausordnung und Wohnumfeldregeln
- Nutzungsregeln und -vereinbarungen für Gemeinschaftseinrichtungen

In allen Phasen können Wohnprojekte von den Erfahrungen profitieren, die in der WohnWerkstatt selbst vorhanden sind oder in anderen Projekten durch die Vermittlung der WohnWerkstatt abgerufen werden können. Von großem Vorteil ist hierbei die Einbindung der WohnWerkstatt in das bundesweite Netzwerk der Wohnprojekte im Rahmen des „FGW – Forum für gemeinschaftliches Wohnen – Bundesvereinigung e.V." Hierbei übernimmt die WohnWerkstatt die Vernetzungsaufgaben für Südbayern. Auf lokaler Ebene ist es Aufgabe der WohnWerkstatt, mit den verschiedenen Akteuren, z.B. dem Wohnbund e.V., der WOGENO e.G. oder realisierten Projekten eine Kooperation etwa in Form eines Rundes Tisches zur Vernetzung mit kommunalen Referaten, Wohnbauträgern und Finanzdienstleistern zu schaffen, um die Realisierungsbedingungen für selbstorganisierte Wohnprojekte zu verbessern.

2.3.2 Seminare zu Phasen und Themen der Projektentwicklung

In Abend-, Tages- oder Wochenend-Seminaren werden die in Ziff. 2.3.1 erwähnten Themen behandelt und phasenweise zusammengefaßt , entweder allgemein oder auf das jeweilige Projekt bezogen. In speziellen Seminareinheiten erhalten Wohnprojekte die Unterstützung, um die Phasen der Projektentwicklung in effizienter Weise zu durchschreiten und somit rascher zum Ziel zu kommen.

Solche Seminare führt die WohnWerkstatt des Vereins Urbanes Wohnen auch in Kooperation mit den in Ziff. 2.5.6 erwähnten Münchner Bildungsträgern durch.

2.3.3 Schwerpunktberatung zur Konzeptentwicklung: Rechtsformen und Finanzierungskonzepte

In diesem Kapitel werden verschiedene Rechtsformen und Finanzierungskonzepte dargestellt, um die Herausforderungen an die Wohnprojekte und die Anforderungen an die Fachberatung zu erläutern. Im Rahmen der Konzeptentwicklung (s. Ziff. 2.3.1 Abs.2) muß nach der Definition der Projektziele die für das Wohnprojekt optimale Rechtsform gewählt werden, um diese Ziele abzusichern. Rechtsformen sind Instrumente zur Umsetzung der angestrebten Sozial- und Wirtschafts- bzw. Wohnform. Die Möglichkeiten der Finanzierung eines Projekts sind wiederum eng verbunden mit der Wahl der Rechtsform.

(1) Wahl der Rechtsform

Die Projektziele und die Regeln zum Umgang der Gruppenmitglieder untereinander werden in einer Satzung oder einem Gesellschaftsvertrag fixiert. Dabei sind u.a. folgenden Fragestellungen zu berücksichtigen:

- Was soll gemeinsam getan werden?
- Wer soll dabei sein?
- Wie soll die Haftung gestaltet werden (evtl. Haftungsbeschränkungen)?
- Regelung von Kompetenzen und Verantwortung (Delegation, Rechenschaft)
- Welche Organe sind nötig (Beschlüsse, Kontrolle)?
- Eigenkapitaleinsatz, Umgang mit Gewinnen und Verlusten
- Regelung von Beitritt und Austritt (was bekommt man zurück – ist Spekulationsverhinderung ein Ziel?)
- Erbschaftsregelung

(2) Mögliche Rechtsformen und ihre Besonderheiten:

- Gesellschaft mit beschränkter Haftung (GmbH)

Die GmbH ist eher dem Handelsrecht zuzuordnen. Sie ist keine bevorzugte Rechtsform für Wohnprojekte weil sich das Stimmrecht nach dem Geschäftsanteil richtet und, weil die Haftungsbeschränkung für Banken ein Problem bei der Kreditbewilligung darstellen könnte. Die ideellen Ziele sind am ehesten über die Auswahl der Gesellschafter zu sichern. Eine kreative Variante des GmbH-Modells hat das „Mietshäusersyndikat Freiburg" entwickelt (s. Hauptträger Ziff. 2.3.4 Abs.3 / S.14).

- Gesellschaft bürgerlichen Rechts (GbR = BGB-Gesellschaft)

Personen, die ein gemeinsames Ziel verfolgen, z.B. Wohnen, bilden eine Gesellschaft bürgerlichen Rechts = GbR. Die Gesellschafter haben gemeinsames Eigentum am Objekt und haften mit ihrem gesamten Vermögen. Eine Haftungsbeschränkung ist möglich, würde aber die Kreditverhandlungen erschweren. Entscheidungen werden nach Köpfen getroffen. Das bedeutet unmittelbare Einbindung jeder Person und entsprechend intensive Entscheidungsprozesse.

- Wohnungseigentümergemeinschaft (WEG)

Erfolgt die Aufteilung eines Hauses mit Abgeschlossenheitsbescheinigung, so wird aus einer GbR eine WEG nach dem Wohnungseigentumsgesetz. Die Wohnenden werden zu Einzeleigentümern. Beschlüsse werden in der Miteigentümer/innen-Versammlung nach Eigentumsanteilen gefällt.

- Genossenschaft (eG)

Die eG ist eine übliche Rechtform für den gemeinnützigen und gemeinschaftsorientierten Wohnungsbau. Durch die nichtspekulative Wirtschaftsweise genießt sie bei Banken hohe Akzeptanz. Die Haftung ist auf die gezeichneten Anteile beschränkt. Die eG zeichnet sich aus durch das Demokratieprinzip „Pro Mitglied eine Stimme", unabhängig von der Höhe der Genossenschaftseinlagen. Die Genossenschaftsgremien (Generalversammlung, Vorstand, Aufsichtsrat) gewähren Vermittlungsfunktion in den Entscheidungsprozessen. Mitglieder sind Mieter/innen und Eigentümer/innen zugleich. Genossenschaften unterwerfen sich dem Kostenmietprinzip, d.h. Mietsteigerungen sind an konkreten Kosten orientiert und transparent. Mitglieder haben ein Dauerwohnrecht. Genossenschaften sind Pflichtmitglieder im Prüfungsverband. Dies ist mit Kosten aber auch mit hoher Wirtschafts- und Rechtssicherheit verbunden.

- Verein (e.V.)

Der Verein ist als Rechtsform für ideelle, nicht-wirtschaftliche Zwecke konzipiert. Die Entscheidungsstrukturen ähneln denen der Genossenschaft. Einem Wohnprojekt, das keine anderen Ziele verfolgt (wie z.B. Kultur, Umweltschutz oder Forschung) wird i.d.R. keine Gemeinnützigkeit zuerkannt, denn „Wohnen" gilt im steuerlichen Sinn nicht als gemeinnützig. Damit entfällt die Möglichkeit des Ausstellens von Spendenbescheinigungen (ein Finanzierungsvorteil von Vereinen).
Die Haftung ist auf das Vereinsvermögen beschränkt. Das ist einer der Gründe, warum Banken einem Verein eher selten größere Kreditsummen (Baukredite) bewilligen, wenn diese nicht durch entsprechende Bürgschaften abgesichert sind.
In der Gesamtsicht ist der Verein deshalb eher als Zwischenträger geeignet, allenfalls noch als Ergänzung zu einer anderen Rechtsform (s. Ziff. 2.3.4 Abs.2 / S.13).

(3) Langfristige Sicherung von Projektzielen – Demokratie im Wohnbereich

Die langfristigen Ziele eines Wohnprojekts sind am besten in der demokratischen Rechtsform von Genossenschaften abzusichern. In BGB–Gesellschaften oder Wohnungseigentümergemeinschaften ist das schwerlich möglich, insbesondere die Auswahl neuer Gruppenmitglieder bei Verkauf einer Wohneinheit. Privatrechtliche Vereinbarungen haben vor Gericht kaum bestand, da das Entscheidungsrecht der/des Einzeleigentümers/in Vorrang genießt. Eine Lösung wäre hier die Festschreibung eines Vorkaufrechts durch die Gemeinschaft. Eine Preisbindung ist allerdings kaum rechtswirksam zu vereinbaren.

2.3.4 Übergangs-, Zwischen- und Hauptträgerschaften

Eine Projektentwicklung zieht sich i.d.R. über mehrere Jahre. Im Zuge der Konsolidierung der Projektgruppe und der Präzisierung der gemeinsamen Ziele erweist sich die Gründung einer Übergangs- oder auch Zwischenträgerschaft oft als sinnvoll. Sie bietet einen Rahmen, auf den sich die Gruppenmitglieder im Zuge der Projektentwicklung beziehen können.
Manche Gruppen entscheiden sich im Entwicklungsprozess gegen die Gründung einer eigenständigen Projektträgerschaft und für die Suche nach einer Trägerorganisation. Das enthebt die Gruppe vieler sehr aufwändiger Aufgaben wie z.B. die Abwicklung eines Grundstückskaufs und der Verantwortung für Bau oder Sanierung.

(1) Übergangsträgerschaft durch Urbanes Wohnen e.V.

Im Rahmen der Selbst- und Zielfindungsphase einer Initiativgruppe und in der ersten Phase der Projektentwicklung hat es sich als hilfreich erwiesen, wenn die Gruppe zunächst in der Mitgliedschaft dieses gemeinnützigen Vereins als Projektgruppe mit eigenem Projektkonto zu agieren beginnt. Damit kann sie sich der Erfahrungen und Ressourcen dieses Vereins bedienen, bis eine eigenständige Rechtsform gefunden ist. Hat sich eine Gruppe gebildet mit dem Ziel, ein Wohnprojekt zu realisieren, ist es sinnvoll, Verbindlichkeit unter den Gruppenmitgliedern herzustellen, die zu einer zielbewussten Projektentwicklung führt. Erste Instrumente dafür sind

- die Unterzeichnung einer „Verbindlichen Absichtserklärung“
- die Einzahlung eines Geldbetrags, mit dem erste Kosten u.a. für Fachberatung gedeckt werden können.
- die Gründung eines gemeinnützigen Vereins als Zwischenträger

Beispiel: Das Wohnprojekt *wagnis* war in der ersten Phase in der Trägerschaft des Vereins „Urbanes Wohnen“ e.V. Der nächste Schritt war die Gründung eines eigenen Vereins, danach die einer Genossenschaft.

(2) Zwischenträgerschaft durch eigenen gemeinnützigen Verein (e.V.)

Mit diesem Schritt wird die verbindliche Absicht zur Projektgründung nach innen und außen deutlich gemacht. Er erleichtert das gemeinsame Auftreten, bzw. das von gewählten Vertretern/innen gegenüber Behörden, Grundstückseigentümern u.a. Kooperationspartnern und Unterstützern. Gleichzeitig findet über das gemeinsame Formulieren der Satzungsziele eine erneute Verständigung innerhalb der Gruppe statt, und das Zusammengehörigkeitsgefühl wird gestärkt.

Der Verein ist auch in einer späteren Phase der Projektentwicklung von Nutzen. Er kann u.U. als Hauptträger für das Projekt dienen (s. Hausgemeinschaft in Miete Ziff. 2.3.4 Abs.3 / S.13). Wenn die Gruppe als Hauptträger eine andere Rechtsform wählt, so kann der Verein als Forum für Bildungs- und Öffentlichkeitsarbeit oder als Träger von Gemeinschaftseinrichtungen genutzt werden.
Beispiele:
> *wagnis* e.V. und eG, Volkartstr.2a, 80634 München, Tel. 189 116-50, Fax -51
buero@wagnis.org, www.wagnis.org
> FrauenWohnen e.V. und eG, 1.Frauen Wohn- und Baugenossenschaft München, Westendstr.35, 80339 München, Tel+Fax: 189 233 70
info@frauenwohnen-eg.de, www.frauenwohnen.de

(3) Externe Hauptträgerschaft

Mit der Konkretisierung der Realisierungspläne für ein Projekt muss sich die Gruppe nicht nur für eine Rechtsform entscheiden, sondern auch, ob sie selbst als (Haupt)-träger auftreten will oder ob sie sich unter externe Trägerschaft begibt. In diesem Abschnitt werden nur die externen Trägerschaften behandelt. Die relevanten Aspekte der Hauptträgerschaft wurden bereits im Abschnitt „Rechtsformen“ (Ziff.2.3.3) erörtert.

- Verbände und Wohnungsunternehmen als Baubetreuer/Träger/Vermieter für Wohnprojekte

Manche Gruppen verfügen nicht über die erforderlichen Geldmittel, Kapazitäten oder Kompetenzen, um ihr Projekt aus eigener Kraft zu realisieren. In diesem Fall besteht die Möglichkeit, den Kontakt zu Immobilienbesitzern (Verbänden und Wohnungsunternehmen) oder auch Bauträgern aufzunehmen, um das Projekt im Wohneigentum oder im Rahmen eines Mietverhältnisses zu realisieren.

- Die Wohnprojektgruppe bildet als Baugemeinschaft zunächst eine GbR (s.Ziff.2.3.3 Abs.2 / S.12), wählt und beauftragt einen Architekten mit der partizipativen Planung sowie ein Wohnungsunternehmen mit Grunderwerb und Baubetreuung bis zu Abgeschlossenheitsbescheinigung und Grundbucheintrag der dann entstandenen WEG (s.Ziff.2.3.3Abs.2). Damit kann auch ein Baubetreuer beauftragt werden (Beispiel *buergerbau* AG – s. Ziff. 2.5.4)

- Die Wohnprojektgruppe kann nach gemeinsamer Planung und Baubetreuung durch das gewählte Unternehmen Einzelmietverträge für die einzelnen Mitglieder oder einen Generalmietvertrag für das ganze Haus (die Gruppeneinheit) mit dem Wohnraumeigentümer abschließen. Letzteres eröffnet größere Verhandlungs- u. Gestaltungsspielräume, kann aber auch mit mehr Verpflichtungen/Eigenleistungen verbunden sein (s. Netzwerk Wohnprojekte S.1.17).

Beispiel:
> VSL – Verein für selbstbestimmtes Leben e.V., Generationenbund für jung u. alt
Allacher Str. 31, 80992 München, Tel. 332 482
> GEWOFAG – Gemeinnützige Wohnungsfürsorge AG,
Kirchseeoner Str. 3, 81669 München, Tel. 4123-0

- Genossenschaften als Träger

Einzelne neue Genossenschaften haben sich explizit als Dachorganisationen für Wohn- und Hausgruppen gegründet. Auf diese Weise soll es kleineren Gruppen erleichtert werden, ihr Wohnprojekt zu realisieren, ohne hohen Aufwand für Gründung und Verwaltung des Projekts (Beispiele: pro eG Stuttgart oder Schanze eG in Hamburg). Die Bewohner/innen gründen einen Hausverein, der die Genossenschaft mit der partizipativen Projektentwicklung (Finanzierung, Planung, Bau etc.) beauftragt und das fertige Haus mietet (s. Netzwerk Wohnprojekte S.5.01)
Beispiel:
> pro – gemeinsam bauen und leben – Wohngenossenschaft eG
Haußmannstr.6 / DPWV, 70188 Stuttgart, Tel. 0711 / 234 81 62, Fax / 954 75 67
info@pro-wohngenossenschaft.de, www.pro-wohngenossenschaft.de

- GmbH als Träger

Das „Mietshäusersyndikat Freiburg“ hat ein Träger-Modell auf Basis einer GmbH entwickelt. Es berät selbstorganisierte Hausprojekte, die sich für das Syndikatsmodell interessieren, beteiligt sich an Projekten, damit diese dem Immobilienmarkt entzogen werden, hilft bei der Projektfinanzierung und verwaltet den Solidarfonds. Der Verein Mietshäusersyndikat e.V. gründet zusammen mit der Wohngruppe (Hausverein) eine GmbH mit einem Stimmverhältnis von 49% zu 51%.
Die Finanzierung des jeweiligen Projekts erfolgt zu einem möglichst hohen Teil über zinslose oder –günstige Direktkredite von Unterstützern/innen (nachrangig haftende Forderungen) o h n e Banken. Der Hausverein ist zuständig für die Organisation der Finanzierung (Bau, Miete etc.) Überschüsse der Häuser werden in einen Solidarfonds gespeist, der neue Hausprojekte ermöglichen soll.
Beispiel:
> Mietshäuser Syndikat GmbH, Adlerstr.12, 79098 Freiburg
Tel. 0761 / 281892, Fax 0761 / 22407, info@syndikat.org, www.syndikat.org

2.4 Kosten und Finanzierung von Beratungsleistungen

2.4.1 Wöchentliche Beratungstermine

finanziert durch Mitgliedschaft in Urbanes Wohnen e.V.
bzw. durch notwendige öffentliche Förderung

Die offenen Beratungstermine am Sitz des gemeinnützigen Vereins „Urbanes Wohnen e.V.“ im Bürgerzentrum „Seidlvilla“ (Nikolaipl.1b, 80802 München) finden derzeit jeden Donnerstag 18-20 Uhr auf ehrenamtlicher Basis statt und umfassen das gesamte Aufgabenspektrum von Urbanes Wohnen e.V.:
Von der Wohnumfeldverbesserung über nachbarschaftliche Selbstorganisation bis zur Projektentwicklung neuer Baugemeinschaften. Die hierbei anfallenden Sachkosten für Telefon, PC, Kopien oder Raumkosten können durch Mitgliedsbeiträge finanziert werden. Regelmäßig zu Beratungen erscheinenden Gruppen wird deshalb die Mitgliedschaft nahegelegt. Diese Art Beratung ist vor allem in der ersten Gruppen- und Zielfindungsphase eines Wohnprojekts oder zur Vermittlung und Vernetzung von Wohnprojekten und Interessierten möglich, wie in Ziff. 2.3.1 (1) beschrieben.

2.4.2 Zielorientierte Fachberatung und Gruppengespräche,
finanziert durch Risikoeinlagen der Projektbeteiligten auf ein Projektkonto

In der folgenden Projektphase 2 der Konzeptentwicklung (nach Ziff.2.3.1) bedarf es eines wesentlich höheren Zeiteinsatzes ggf. durch Spezialberatung in Finanzierungs- und Rechtsfragen oder Moderation von zielorientierten, themenbezogenen Gruppengesprächen. Diese Projektphase ist bis zum faktischen Kauf eines Grundstücks noch mit einem gewissen Risiko verbunden, erfordert aber schon erste finanzielle Einsätze für zu erbringende notwendige Leistungen.
Urbanes Wohnen kann hier bis zur Etablierung einer eigenständigen Rechtsform eine Übergangsträgerschaft (nach Ziff. 2.3.4 Abs.1) für die Wohnprojektgruppe übernehmen.

(1) Angestrebte WEG oder eG
Wohnprojektteilnehmer, die eine eigene Rechtsform (nach Ziff. 2.3.3) im Wohnungseigentum (WEG) oder als Genossenschaft (eG) gründen möchten, geben eine „verbindliche Absichtserklärung“ ab, worin sie sich zur Zahlung einer Risiko-Einlage auf ihr eigenes Projektkonto beim Verein „Urbanes Wohnen e.V.“ bereit erklären. Diese Zahlungen liegen nach bisherigen Erfahrungen einkommensorientiert gestaffelt von 200.- € (gefördert nach § 9 WoFG) bis 1.200.- € (frei finanziert) und sind zweckgebunden für die anstehenden Entwicklungskosten.
Im Falle der Realisierung des Vorhabens wird diese Einlage auf das zu zahlende Eigenkapital angerechnet. Bei Rücktritt kann die Einlage durch einen Nachfolger ersetzt werden.

(2) Angestrebter e.V.
Wohnprojektteilnehmer, die ihr Projekt mit externen Trägerschaft (nach Ziff.2.3.4 Abs.3) realisieren möchten, und dazu einen Verein (e.V.) als Zwischenträger gründen möchten, sollten zum Erreichen einer größeren Verbindlichkeit ebenfalls eine verbindliche Absichtserklärung abgeben mit entsprechend niedrigeren Einlagen auf ihr Projektkonto. Genauere Zahlen richten sich nach den spezifischen Gegebenheiten des jeweiligen Projekts.

2.4.3 Partizipative Planungs- und Bauphase,
finanziert nach HOAI bzw. Kostengruppe 700 nach DIN 276

Die Planungs- und Bauphase (nach Ziff. 2.3.1 Abs.3+4) kann beginnen nach vertraglicher Absicherung des bevorstehenden Grunderwerbs und der Baufinanzierung, sobald der ausgewählte Architekt mit der Planung beauftragt wird. Die Planungsleistung wird nach der Honorarordnung für Architekten (HOAI) berechnet und stellt nach DIN 276 die Kostengruppe 700 der Gesamterstellungskosten dar.
Die Planungskosten gehen in die Gesamt-Baufinanzierung des Wohnprojekts ein, an der sich alle Teilnehmer (einkommensorientiert entsprechend Förderung)) beteiligen.

2.4.4 Partizipative Hausverwaltung in der Nutzungsphase,
finanziert durch Gebrauchs- bzw. Mietnebenkosten nach WEG bzw. II. BVO

Die in der Nutzungsphase anfallenden Beratungsleistungen können im Rahmen der Gebrauchs- bzw. Mietnebenkosten nach WEG bzw. II. BVO als Umlage der Bewohner/innen abgerechnet werden.

2.5 Kooperationspartner im Beratungsnetz

Derzeit werden Wohnprojekte von verschiedenen Einrichtungen unterschiedlicher Zielsetzungen beraten und unterstützt. Aufgrund des bundesweit wachsenden Interesses an Selbstorganisation und Partizipation im Wohnbereich setzt sich die WohnWerkstatt neben projektbezogenen Kooperationen für eine übergreifende Kooperation im Rahmen eines gezielten Informationsaustausches ein mit dem Ziel einer Verbesserung der Rahmenbedingungen für Wohnprojekte in der Planungs- und Verwaltungspraxis durch weiterführende Kooperation mit zuständigen Behörden.

2.5.1 Beratung für Interessierte und Projektgruppen

(1) Südbayern

Die WohnWerkstatt München übernimmt in der Trägerschaft von Urbanes Wohnen e.V. die regionale Arbeit des FGW e.V. in Südbayern und ist damit bundesweit vernetzt. Die Beratung von interessierten Bürgern, Projekten und Akteuren vor Ort setzt Kenntnisse voraus, die nur in einer regionalen Struktur zu erwerben sind. Die lokale Vernetzung von Bürger/innen, Projekten, Wohnbaugesellschaften, kommunalen Dienststellen und Politik ist ebenfalls an die Präsenz vor Ort geknüpft.
Bürgerzentrum Seidlvilla, Nikolaiplatz 1b, 80802 München
Tel. 089–39 86 82, Fax 089–38 80 89 43
regionalstelle.fgwa@urbanes-wohnen.de – www.urbanes-wohnen.de

(2) Nordbayern

Der Hof e.V. – Wohnprojekte Alt und Jung als Regionalstelle des FGW e.V.
Angelika Rupprecht-Horenburg, Am Rennerweiher 3, 90652 Heroldberg,
Tel. 0911–567 68 78 ,
Pfaefflin-Muellenhoff@rae-bielefeld.de

(3) Bundesnetzwerk

FGW – Forum Gemeinschaftliches Wohnen Bundesvereinigung e.V.
In der zentralen Geschäftsstelle Hannover und länderbezogenen Regionalstellen werden interessierte Personen, Projektgruppen, Wohnbauunternehmen, Kommunen und Fachleute umfassend beraten. Auch auf die Akteure in Politik, Verwaltung und Wirtschaft wird Einfluss genommen.
Bundesgeschäftsstelle: Doris Tjaden-Jöhren, Brehmstr. 1a, 30173 Hannover,
Telefon: 0511 - 4753 253, Fax: 0511/6044507
info@fgwa.de, doris.tjaden-joehren@fgwa.de – www.fgwa.de

(4) ÖKODORF-Institut für Wohnprojekte

Bundesweite Beratung für Ökodörfer
Dipl.-Ing. Karl-Heinz Meyer, Alpenblickstr.12, 79737 Herrischried
Tel. 07764-93 39 99, Fax 07764-93 33 88
meyer@gemeinschaften.de – www.gemeinschaften.de

2.5.2 Verbände

(1) FGW– Forum Gemeinschaftliches Wohnen, Bundesvereinigung e.V.

ist der bundesweite Fachverband für gemeinschaftliches Wohnen.
> FGW e.V. – Bundesgeschäftsstelle, Brehmstr. 1a, 30173 Hannover,
Telefon: 0511 - 4753 253, Fax: 0511/6044507, info@fgwa.de - www.fgwa.de

(2) Wohnbund e.V.

ist ein „Bundesverband zur Förderung wohnpolitischer Initiativen“, der in der politischen Willensbildung, mit Arbeitsgruppen und Fachtagungen tätig ist.
Der Wohnbund fördert auf dieser Ebene gemeinschaftsorientierte Wohnformen, in einzelnen Bundesländern auch durch konkrete Projektberatung.
> wohnbund e.V., Aberlestraße 16 /Rg, 81371 München,
Tel. 74689611; Fax 7255074, info@wohnbund.de; www.wohnbund.de

(3) Deutscher Werkbund Bayern e.V.

widmet sich Fragen des Verhältnisses von Handwerk und Technik zu Kultur, zur Zeit vor allem dem „Wandel zur Informations-, Wissens- und Kultgesellschaft“. Er versteht sich heute als aktuelles und interdisziplinäres Diskussionsforum zu allen Fragen der Gestaltung und zu einer ökologisch wie ökonomisch verantworteten Entwicklung unserer Lebenswelt.
Zum 100-jährigen Bestehen im Jahre 2007 hat der Deutsche Werkbund Bayern e.V. die Errichtung einer Werkbundsiedlung in der Gründungsstadt München initiiert. Der Begriff „Werkbundsiedlung“ steht dabei für Innovation im Wohnungsbau und Maßstab setzende Architektur.
In München bietet der Werkbund auch eine „Wohnberatung“, die vom Bayerischen Staatsministerium für Umwelt, Gesundheit und Verbraucherschutz gefördert wird. Sie hat die Schwerpunkte „Bauen – Einrichten – Wohnen“, berät vor allem zu (innen)architektonischen Fragen, die für Wohnprojekte allerdings erst im Stadium der beginnenden Planung eine Rolle spielen können.
> Deutscher Werkbund Bayern e.V., Seidlvilla, Nikolaipl.1b, 80802 München
Tel. 346 580; Fax 397 640;
info@werkbund-bayern.de, www.werkbund-bayern.de

2.5.3 Projekt-Trägerschaften

(1) WOGENO München eG

ist eine Genossenschaft für selbstverwaltetes, soziales und ökologisches Wohnen und vereinigt selbstorganisierte Hausgemeinschaften unter ihrem Dach. Darüber hinaus hat die WOGENO eine genossenschaftliche Immoblien-Agentur – GIMA gegründet, mit deren Hilfe zum Verkauf anstehende Mietshäuser in Genossenschaften überführt werden können, um die Bewohner vor Vertreibung durch Mieterhöhung oder Sanierung zu sichern.
> Wohnbaugenossenschaft WOGENO eG, Aberlestr.16, 81371 München,
Tel. 721 1705, Fax 725 5074; info@wogeno.de, http://www.wogeno.de
> GIMA München - Genossenschaftliche Immobilien Agentur München
Tel.: 767 555 83, Fax: 72 550 74, webmaster@gima-muenchen.de
www.gima-muenchen.de

(2) Wohnbaugenossenschaft *wagnis* eG

wohnen und arbeiten in gemeinschaft – natürlich, innovativ, selbstbestimmt
entstand aus dem Zusammenschluß von drei innovativen Wohnprojekten.
Mit 4 verschiedenen Rechtsformen (e.V., eG, WEG, GmbH) verbindet sie Wohnen, Arbeiten, Wirtschaften und Kultur im Lebensalltag der Bewohner/innen.
> Wohnbaugenossenschaft *wagnis* eG, Volkartstr.2a, 80802 München,
Tel. 189 11 650, fax 189 11 651;
buero@wagnis.org - www.wagnis.org

(3) GEWOFAG – Gemeinnützige Wohnungsfürsorge AG München

Trägerschaften für Wohnprojekte in Miete
> Kirchseeoner Str. 3, 81669 München, Tel. 089–412 30, Fax 089–412 32 11
gewofag@gewofag.de – www.gewofag.de

(4) Mietshäuser Syndikat GmbH

> Adlerstr.12, 79098 Freiburg, Tel. 0761–28 18 92, Fax 0761–224 07
info@syndikat.org – www.syndikat.org

(5) URBANES WOHNEN e.V.

Gemeinnütziger Verein für besseres Wohnen in der Stadt
Übergangsträgerschaft für junge Wohnprojekte bis zur Bildung einer eigenständigen Rechtsform
> Nikolaiplatz 1b, 80802 München, Tel. 089–39 86 82, Fax 089–38 80 89 43
sv@urbanes-wohnen.de – www.urbanes-wohnen.de

2.5.4 Baubetreuung für Baugemeinschaften im Wohneigentum

(1) buergerbau AG

bietet als Wirtschaftsunternehmen fachliche Baubetreuung von Baugemeinschaften (GbR) im Wohneigentum (WEG), und berät auch Architekten, Kommunen und Banken.
> Pilotystr. 4, 80538 München, Tel. 089–721 17 05, Fax 089–725 50 74
Poststr. 2, 79098 Freiburg i.Br., Tel. 0761–400 53 60, Fax 0761–400 53 89
info@buergerbau.de – www.buergerbau.de

(2) bauZeit GmbH

Baubetreuer für ökologisch orientierte Baugemeinschaften, Theo Peter,
> Theo Peter, Hauserweg 5, 82541 Münsing, Tel.08177–8657, Fax: 08177–8952
theopeter@bauzeit-haeuser.de – www.bauzeit-haeuser.de

(3) NEST Baubetreuungs-GmbH

Baubetreuung von Baugemeinschaften für Passivhäuser oder Nullenergie-Häuser
> Ottobrunner Sttr. 37, 82008 Unterhaching, Tel. 089 – 611 00 78-0, Fax -2
mail@nest-passiv.de - www.nest-passivhaus.de

2.5.5 Finanzierung

(1) GLS – Gemeinschaftsbank eG

Ethisch-ökologisch orientierte Bank für Leihen und Schenken.
> Postfach 10 08 29, 44708 Bochum, Tel. 0234–579 71 11, Fax 0234–579 72 22
kundenberatung@gls.de – www.gemeinschaftsbank.de

(2) *stiftung* trias

fördert Initiativen, die Fragestellungen des Umgangs mit Grund und Boden, ökologischer Verhaltensweisen und neue Formen des Wohnens aufnehmen.
Ihre Stiftungsziele verwirklicht sie gemeinsam mit Kooperationspartnern im Rahmen gemeinnütziger Zielsetzungen:
- Wohnprojekte fördern, als Grundstückseigentümerin Projektziele absichern,
- Dienstleisterin sein im Bereich Bildung, Kontakte, know-how.

Als gemeinnützige und mildtätige Stiftung hat sie Stiftungsziele formuliert: Jugend- und Altenhilfe (-wohnen), Natur- und Umweltschutz, Förderung der internationalen Gesinnung und Bildung, Unterstützung am Wohnungsmarkt Benachteiligter
> *stiftung* trias - Gemeinnützige Stiftung für Boden - Ökologie - Wohnen
Postfach 102174, 44721 Bochum, Tel: 02324 – 90 222 13 Fax: 02324 – 59 67 05
info@stiftung-trias.de - www.stiftung-trias.de

2.5.6 Bildungseinrichtungen mit fachbezogenen Vorträgen und Seminaren

Münchner Bildungseinrichtungen bieten in Kooperation mit der WohnWerkstatt Kurse und Veranstaltungen zu Themen des gemeinschaftsorientierten Wohnens an – auch im Zusammenhang mit „Wohnen im Alter". Bei diesen Gelegenheiten kann eine grundlegende Information zum Thema „Gemeinschaftlich Wohnen" allgemein oder zielgruppenspezifisch für ältere Menschen oder Alleinerziehende erfolgen.
In Angeboten des Bayerischen Seminars für Politik bringt die WohnWerkstatt Workshops u.a. zu grundlegenden Rechts- und Finanzierungsfragen.
Die WohnWerkstatt wird auf solche Angebote aufbauen oder ihnen zuarbeiten und einzelne Bürger/innen oder Projektgruppen konkret zu ihren Anliegen beraten.

(1) MVHS – Münchner Volkshochschule GmbH / Seniorenbildung

> Römerstr.14, 80803 München, Tel. 33 72 72

(2) MBW – Münchner Bildungswerk

> Dachauer Str. 5, 80335 München, Tel.545605-0; Fax –25;
mbw@muenchner-bildungswerk.de - www.keb-muenchen.de

(3) Evangelisches Forum München

> Herzog-Wilhelm-Str. 24, 80331 München
Tel 54 90 27-0, Fax –6; ev.forum@t-online.de - www.evforum.de

(4) Bayerisches Seminar für Politik

> Oberanger 38, 80331 München, Tel. 260 900-6; F –7
bsp@baysem.de - www.baysem.de

(5) Bauzentrum der LH München

Das Bauzentrum hat als Non-Profit-Einrichtung der Stadt ein umfangreiches Veranstaltungs- und Beratungsprogramm für energieeffiziente, innovative und regenerative Techniken und Dienstleistungen. Hier soll das Thema „Gemeinsam planen, bauen, wohnen" eine wichtige Ergänzung durch die WohnWerkstatt darstellen.
> Willy-Brandt-Allee 10, 81829 München, Tel. 089–50 50 85, Fax 089–54 63 66 20
bauzentrum.rgu@muenchen.de – www.muenchen.de/bauzentrum

(6) Forum für Baugemeinschaften e.V. München

Diese Initiative von jungen Münchner Planern und Dienstleistern möchte Baugemeinschaften fördern durch Öffentlichkeitsarbeit und Kontakte zu Politik und Verwaltung mit dem Ziel der Berücksichtigung von Baugemeinschaften bei der Grundstücksvergabe.
> Clemensstr. 51, 80803 München, Tel. 089 – 202 389-97
info@forum-baugemeinschaften.de - www.forum-baugemeinschaften.de

(7) Das *urban project*

ist ein offenes Netzwerk von Personen, die sich fachübergreifend über die Entwicklung komplexer und nachhaltiger Projekte austauschen. Ziel ist es, Projekte zu entwickeln, die technisch-ökologische, soziale, ökonomische und gestalterische Aspekte integrieren. Selbstorganisierte Wohnprojekte spielen eine besondere Rolle.
> *urban project* Berlin, c/o Benjamin Gundlach, Malplaquetstr. 13a, 13347 Berlin
Tel. 030 – 449 95 62, b.gundlach@urban-project.org - www.urban-project.org

2.6 Zuständige Behörden (Beispiel München / Bayern)

(1) Planungsreferat

- Bebauungsplanung

Hauptabt.II, Blumenstr.28b, 80331 München, Tel. 233-22543, Fax 233-24238
plan.ha2-1@muenchen.de;
www.muenchen.de/Rathaus/referate/plan/bebplanung/org/38712/index.html

- Baugenehmigungsplanung

Lokalbaukommission (LBK), Blumenstr.28b, 80331 München; Tel. 233-28484
internetredaktion.plan@muenchen.de;
www.muenchen.de/Rathaus/plan/lbk/37894/index.html

- Wohnbauförderung

Hauptabt.III, Blumenstr.31/4.OG, 80331 München, Tel.233-28416, Fax-28078
plan.ha3-leitung@muenchen.de
www.muenchen.de/Rathaus/plan/stadtsanierung/wohnungsbau/38825/index.html
www.stmi.bayern.de/bauen/wohnungswesen/foerderung/

(2) Kommunalreferat

- Grunderwerb (Kauf oder Erbpacht)

Kommunalreferat, Rossmarkt 3, 80331 München, Tel. 233-22131
kommunalreferat@muenchen.de
www.muenchen.de/Rathaus/kom/immobilien/37893/index.html

(3) Sozialreferat:

- Antrag auf geförderten Wohnraum

Amt für Wohnen und Migration, Franziskanerstr.6-8, 81669 München,
Tel. 233-4017-4, -5, -7, Fax –40192, wohnungsamt.soz@muenchen.de
www.muenchen.de/Rathaus/soz/wohnenmigration/37903/index.html

- EoF – Einkommens-orientierte Förderung (Sozialwohnungen)

Tel. 233-40139 oder -40223

- Förderung von Bewohnertreffs (bei geförderten Wohnungen)

Amt für Wohnen und Migration, Franziskanerstr.6-8, 81669 München,
Tel. 233-404 88, Fax –4500, eMail: bernd.schreyer@muenchen.de
www.muenchen.de/ /Rathaus/soz/wohnenmigration/37903/index.html

- Beratung zu alternativen Wohnformen für von ältere Menschen

Amt für Soziale Sicherung, Abt. Hilfe im Alter bei Pflege und Betreuung,
St.-Martin-Str. 34a /1 (Eingang Severinstr.), 81541 München
Tel. 233-20043, eMail: altenhilfe.soz@muenchen.de
www.muenchen.de/Rathaus/soz/sozialesicherung/altenhilfe/43819/3_org1.html

- Förderung von Eltern-Kind-Initiativen

Stadtjugendamt, Abt. Kindertagesbetreuung, St.-Martin-Str. 34 a (Eingang Severinstr.), 81541 München
Tel. 233-20155, eMail: kindertagesbetreuung.soz@muenchen.de

(3) Referat für Gesundheit und Umwelt (RGU)

- Projektförderung Agenda21

Agenda21-Büro, Bayerstr.28a, 80335 München
Tel. 233-47560, Fax 233-47541
agenda21.rgu@muenchen.de; www.agenda21-muenchen.de

(4) Oberste Baubehörde

- Wohnbauförderung (EOF)

Oberste Baubehörde, Abt. Wohnungswesen und Städtebauförderung
Franz-Josef-Strauß-Ring 4, 80539 München, Tel. 2192-02, Fax 2192-13350
poststelle@stmi-obb.bayern.de
www.stmi.bayern.de/bauen/wohnungswesen/foerderung/

- Modellförderung „Gemeinsam bauen und leben“ (Co-Housing)

Oberste Baubehörde, Abt. Wohnungswesen und Städtebauförderung
Franz-Josef-Strauß-Ring 4, 80539 München, Tel. 2192-3373, Fax 2192-13331
poststelle@stmi-obb.bayern.de
www.stmi.bayern.de/bauen/wohnungswesen/foerderung/

3. Wohnprojekte und Bürger-Engagement

3.1 Synergien in bundesweiten Netzwerken bürgerschaftlichen Engagements

Wo Menschen wohnen, treffen viele Funktionen ihres Lebensalltags zusammen, so daß Wohnen nicht separat zu betrachten ist. Wohnprojekte sind oft Keimzellen bürgerschaftlichen Engagements. Die WohnWerkstatt, selbst ein Knotenpunkt in einem bundesweiten Netzwerk des FGW – Forum für gemeinschaftliches Wohnen e.V., sieht ihre Aufgabe auch in der Verknüpfung von Wohnprojekten mit anderen regionalen oder bundesweiten Netzwerken bürgerschaftlicher Aktivitäten.

3.1.1 Mitbestimmung und Mitverantwortung als Grundlagen der Alltagskultur beim Wohnen, Arbeiten, Wirtschaften

In selbstorganisierten Wohnprojekten gehören Mitbestimmung und Mitverantwortung sowie die enge Verknüpfung von Wohnen, Arbeiten und Wirtschaften zur selbstverständlichen Einstellung im Alltag:

(1) In Wohnprojekten ist oft das wohninterne oder wohnungsnahe Arbeiten ein Grundbedürfnis, das Verkehrswege spart und Individualverkehr reduziert.

(2) Generell sind digitale Arbeitsplätze zunehmend in Wohnungen zu finden.

(3) In Wohnprojekten wird Arbeit oft neu gesehen und bewertet. Sie besteht heute nicht mehr allein aus Erwerbsarbeit. Andere Aspekte von Arbeit werden mehr und mehr geschätzt, wie z.B. Eigenarbeit, Austauscharbeit, Bürgerarbeit oder Kultur- und Bildungsarbeit.

(4) „Demokratisches“ Wohnen wird zur Herausforderung für mehr Selbst- und Mitbestimmung auch beim Arbeiten und Finanzieren.

(5) Von selbstbestimmten Wohnprojekten kann ein Erfahrungstransfer ausgehen in den Arbeitsbereich hinein. Arbeitnehmer können zu Mit-Unternehmern werden. Beispiele erfolgsorientierter Mitarbeiterbeteiligung
> siehe AGP – Arbeitsgemeinschaft Partnerschaft in der Wirtschaft, Landgraf-Karl-Str. 2, 34134 Kassel, Tel. 0561 / 36044
info@agpev.de - www.agpev.de

(6) Arbeiten und Spielen, der spielerische Aspekt kreativen Arbeitens, Kunst und Kultur im Wohnalltag gewinnen Raum und bereichern das nachbarschaftliche Zusammenleben, wie ein Wiener Wohnprojekt zeigt:
>„Sargfabrik“ Wien Matzweg 8, A1140 Wien, Tel 0043-1-895 3249-0 Fax –5
fragner@wuk.at - www.sargfabrik.at

3.1.2 Lokale Ökonomien und Stoffkreisläufe

Große Projekte integrieren häufig auch lokale Ökonomien und Stadtkreisläufe. Sie können in Nachbarschaft, Stadtteil oder Region zu nachhaltigen Bausteinen einer zukunftsfähigen Gesellschaft werden:

(1) Arbeit kann erfahrungsgemäß auch aus den Erfordernissen sozialer Zusammenhänge und nachbarschaftlicher Bezüge entstehen und als lokales Projekt mit neuen Arbeitsplätzen und lokaler Ökonomie entwickelt werden.
> Beispiel: Wohnungsgenossenschaft am Beutelweg eG Trier, Röntgenstr.4 54292 Trier, Tel. (06 51) 1 45 47-0; Fax –27; heinz.ries@t-online.de

(2) Eine Kombination von Teilzeit-Erwerbsarbeit und restlicher Nachbarschaftsarbeit im Tausch von Dingen und Diensten könnten bei konsequenter Entwicklung die Folgen von Erwerbslosigkeit entscheidend mildern, wie z.B.
> Nachbarschaftsbörse des Wohnprojekts *wagnis* (s. Ziff. 2.5.3 / S.17) und Machbarkeitsstudie zur „Nachbarschaftsbörse“ 2001 von Urbanes Wohnen.

(3) Tauschnetze, aber auch regionale Währungen als zinsfreie Tauschmedien können als effiziente Handels- und Handlungsalternativen lokale Ökonomien und solidarische Nachbarschaften fördern. In der eigenen Region können Angebot und Nachfrage stärker mobilisiert und dabei Nachteile der Globalisierung ausgeglichen werden. (s. „Netzwerk Wohnprojekte / S.3.04)
> Beispiel: www.chiemgauer.de oder www.regiogeld.de

(4) Das altgewohnte politische Ziel „Wachstum“ von Wirtschaft, Investition und Konsum wird im Netzwerk lebendiger Nachbarschaften nachrangig, wenn auf regionaler Basis ein Gleichgewicht im Austausch von Geben und Nehmen hergestellt ist.

Die WohnWerkstatt informiert über diese Möglichkeiten, vernetzt Projekte und bemüht sich, mit Öffentlichkeitsarbeit passende Rahmenbedingungen anzuregen.

3.1.3 Solidarische Netzwerke in Stadtteil und Region

können durch Kooperation selbstorganisierter Nachbarschaften untereinander entstehen. Daraus können über konkrete Nachbarschaftshilfen hinaus auch regionale Solidargemeinschaften als Ergänzung oder Alternative zu Versicherungen oder Versorgern aller Art hervorgehen, wie z.B.:

(1) Seniorengenossenschaften für Altersbetreuung am Beispiel der
> Seniorengenossenschaft Riedlingen eG, Färberweg 20, 88499 Riedlingen,
Tel. 07371/839-4; Fax –3; josef-martin.riedlingen@ t-online.de;
www.martin-riedlingen.de (s. „Netzwerk Wohnprojekte"/ S.1.23).

(2) Solidargemeinschaften für den Krankheitsfall am Beispiel der Solidargemeinschaft für Gesundheit „Artabana"(s.„Netzwerk Wohnprojekte" S.3.08)
> Artabana Deutschland,Panoramastr.11,88147Achberg,Tel.083080/982-12,-13
info@artabana.de - www.artabana.de

(3) LETS Tauschnetz München steht für *Local Exchange Trading System* und ist ein nachbarschaftliches und kooperatives Tauschsystem von Dingen und Diensten in ganz Deutschland. (s. „Netzwerk Wohnprojekte"/S.3.07)
> Beispiel: LETS Tauschnetz München, Westendstr. 68, 80339 München,
Tel. 089 / 53 29 56-13, Fax -14
kontakt@lets-muenchen.de - www.lets-muenchen.de

(4) Regionale Geldinitiativen („Regiogeld") entstehen deutschlandweit. Wegen der Nachteile bisheriger staatlicher und zwischenstaatlicher Währungen versuchen sie, nicht nur regionale Wirtschaftskreisläufe wiederzubeleben, sondern auch die Tendenz des unbefristeten Geldes zum exponentiellen Wachstum zu umgehen. Neben dem Ansatz der Umlaufsicherung (Silvio Gesell) spielt auch das befristete Geld - oder Zeitgeld - (Rudolf Steiner) eine zentrale Rolle.
(s.a. „Netzwerk Wohnprojekte"/ S.3.04).
> Beispiel: www.chiemgauer.de oder www.regiogeld.de

(5) *Lifeguide* - Internet-Ratgeber für einen ökologischen und sozialverträglichen Lebensstil
> Bürgerstiftung Zukunftsfähiges München, Klenzestr. 37, 80469 München
Tel. 089 – 20 11 898, Fax: 089 – 201 53 13
www.lifeguide-muenchgen.de - mail@bszm.de - www.bszm.de

3.2 Rahmenbedingungen

Der sich zunehmend entspannende Wohnungsmarkt wird sich in den kommenden Jahren auch in der Region München der landesweiten Entwicklung anpassen. Das bedeutet auch, dass Wohnungsbau größtmöglichen Marktnähe braucht, um bestehen zu können. Das ist zweifelsohne bei partizipativ angelegtem Wohnungsbau der Fall.
Wegen der Unterschiedlichkeit der Wohnprojekte und ihrer ökologischen, ökonomischen und soziokulturellen Zusammenhänge ist der Bezug zu den jeweiligen Rahmenbedingungen entsprechend verschieden. Konkrete Empfehlungen sind daher nur in der jeweiligen Entwicklungsphase eines Wohnprojekts sinnvoll. Dies gilt natürlich auch für Vorschläge zur innovativen Optimierung und Fortschreibung von Rahmenbedingungen, die im Internet gesammelt werden (s.a. Anhang 3).
Der Leitfaden beschränkt sich hier nur auf einige grundsätzliche Tipps, wird im übrigen den Erfahrungen der aktuellen Beratungspraxis angepasst und entsprechend fortgeschrieben.

Gemeinschaftsorientierte Wohnprojekte müssen – anders als Einzelbauherren und Wohnbauunternehmen – Entscheidungen in oft längeren Meinungsbildungsphasen vorbereiten und haben andere Bedürfnisse. Ihr Weg bis zum Bebauungsplan oder zur Baugenehmigung über Verwaltungswege und Förderbestimmungen ist oft beschwerlicher, aber bringt der Kommune in der Regel Vorteile (s. Ziff. 1.3.4).

(1) Grundstücksparzellen in Bebauungsplänen

- Zeitlicher Vorlauf

Auf das gewählte Grundstück sollte ein Optionsantrag für mindestens ein halbes Jahr oder besser Jahr gestellt werden, um der Gruppenfindungs- und Planungsphase gerecht werden zu können.

- Kleine Parzellen für 6-20 Wohneinheiten

Wohnprojekte sind in der Regel kleiner strukturiert und umfassen nicht mehr als 6-20 WE. Daher sollten sie möglichst schon in der Phase des Bebauungsplanverfahrens oder noch besser bei den Eckdaten eines vorausgehenden Wettbewerbs ihre Bedürfnisse mitteilen und ggf. in einer Koalition mit anderen Wohnprojekten ihre Vorschläge machen und Anträge stellen. Von der Gebäudekonfiguration her einfach zu bebauende Grundstücke sind hier gefragt.

- Gemeinschaftseinrichtungen und Aufenthaltsflächen

Das bürgerschaftliche Engagement selbstorganisierter Wohnprojekte für gemeinwesenorientierte Arbeit drückt sich zumeist aus im Bedarf an Gemeinschaftsräumen oder -einrichtungen, die über das eigene Wohnprojekt hinaus in Nachbarschaft und Stadtteil hinein wirken können. Ein solches integrative Potential sollte durch entsprechende Bestimmungen in der Bebauungsplan-Satzung und der darauf folgenden Baugenehmigung im Antrag berücksichtigt werden – z.B. Möglichkeiten zu erhöhter Ausnutzung.
Hier kann eine Koalition oder ein Zusammenschluß von einzelnen Wohnprojekten (auch in Kooperation mit Wohnbauunternehmen) aufgrund ihrer finanziellen Potenz mehr erreichen als einzelne kleine, finanziell schwächere Wohnprojekte.

(2) Grunderwerb

Das Münchner Kommunalreferat kann über das wohnungspolitische Handlungsprogramm der Stadt hinaus keine Grundstücke unter Verkehrswert vergeben, da dies aus wirtschaftlichen und grundstückspolitischen Gründen (klamme öffentliche Kassen, Flächenvorhaltungen für Sozialbürgerhäuser, kommunales Wohnungsbauprogramm, Bedarfe für Alten- und Pflegewohnheime, Erhöhung des Kindergartenversorgungsgrades etc.) nicht zu vertreten sei.

In der Praxis trägt das Kommunalreferat dem erkennbaren Nutzen von selbstorganisierten, gemeinschaftsorientierten Wohnprojekten für die Allgemeinheit bereits Rechnung:

- Selbstorganisation im Wohnungsbau mit sozialer Netzwerkbildung, Nachbarschaftlichkeit und Umweltbewusstsein führen zu besonderen Konditionen für private Baugemeinschaften und gemeinschaftsorientierte Wohnprojekte. In der Vertragsgestaltung könnten soziale Leistungen in Anrechnung gebracht werden.

- Gemeinschaftseinrichtungen könnten für die Planung gesichert werden durch Vergabe von Baugrund im Sinne von Ziff. 3.2 Abs1 (s. oben).
  Ziel müsste es sein, dass für projektübergreifende, der Allgemeinheit zugute kommende Gemeinschaftseinrichtungen keine Grundstückskosten anfallen, während das ganze für die Kommune durch erhöhten Ausnutzungsgrad des Grundstücks (z.B. erhöhte GFZ um 5%) kostenneutral bleiben muß.

- Erbbaurecht

Das Münchner Kommunalreferat weist darauf hin, dass die oft gelobten Erbbaurechte in der Regel nicht die erwartete günstige Finanzierungsform darstellen. Bei der Ermittlung des Erbbauzinses ist nach den gesetzlichen Bestimmungen vom Verkehrswert (derzeit bis 4,5 % im Geschosswohnungsbau, etwa 2,5 % bei Einfamilienhäusern) auszugehen.

Auch wenn sich die Erbbauzinsen im Verlaufe von Jahrzehnten dem jeweiligen Verkehrswert anpassen müssen und sich dabei erhöhen können, so kann dies doch eine entscheidende Hilfe für die Pioniergruppe sein durch Verlagerung der Grunderwerbskosten auf einen späteren Zeitraum, zumal eine Tilgung entfällt. Es kann auch aufgefasst werden als Lastenverteilung zwischen den stark beanspruchten Projektgründern und einer folgenden Generation.

(3) Soziale Stabilisierung durch Wohnungsmischung

- Soziale Stabilisierung wird durch Wohnungsmischung nach Größen und Einkommensgruppen erreicht: Geförderte und freifinanzierte Mietwohnungen und/oder Eigentumswohnungen innerhalb eines Hauses oder mindestens innerhalb eines Wohnquartiers. Homogene Sozialstrukturen, sei es zu starke Konzentration von Sozialwohnungen oder von freifinanzierten Wohnungen in einem Quartier, erhöhen soziale Problemlagen.
- Dasselbe gilt für Obdachlosen-Unterkünfte, die in normalen Mietshäusern einzeln verstreut untergebracht, leichter integrierbar sind.
- Nachhaltige Belegung von öffentlich geförderten Wohnungen, z.B.
  > Berücksichtigung im Vormerkbogen für öffentlich geförderten Wohnungsbau von Fragen
    - nach Interesse an sozialintegrativen Wohnprojekten
    - zur Bereitschaft, sich frühzeitig auf ein solches Projekt festzulegen (ggfs. mit längerer Wartefrist)

  > in begründeten Einzelfällen gezielte Belegung einzelner Wohnungen.
- Wohnbauförderung:
  www.stmi.bayern.de/bauen/wohnungswesen/foerderung/
  www.muenchen.de/Rathaus/plan/stadtsanierung/wohnungsbau/38825/index.html

Anhang

Innovative Ansätze hier und anderswo

In verschiedenen Kommunen anderer Bundesländer finden sich nachahmenswerte Beispiele, wie z.B. in Freiburg, Tübingen oder Hamburg, wo nachbarschaftlich organisierte Wohnprojekte bereits zum Alltag des Wohnungsbaus gehören. (s.a. Netzwerk Wohnprojekte S. 2.01 und 2.08). Wohnprojekte werden dort in der Verwaltung bevorzugt behandelt, weil in ihnen die Bewohner ihre Bedürfnisse authentisch umsetzen können, und damit bürgerschaftliches Engagement für das größere Gemeinwesen wachsen kann.
Auch im Ausland werden Wohnprojekte gefördert. Politik und Verwaltung haben in den Niederlanden die Rahmenbedingungen für solches Bürgerengagement geschaffen, um besonders älteren Menschen das gemeinschaftsorientierte Wohnen zu ermöglichen. Ältere Menschen werden dort auf kommunaler Ebene über gemeinschaftsorientiertes Wohnen informiert und auf das Zusammenwohnen vorbereitet.

1. Wohnungsunternehmen mit partizipativer Orientierung

Auch bei Wohnungsunternehmen und Bauträgern finden sich zunehmend Ansätze für Trägerschaften für gemeinschaftsorientierte Wohnprojekte (s.a. Ziff.2.3.4 Abs.3 / S.13). Bei der sich abzeichnenden Entspannung des Wohnungsmarkts wird die größere Marktnähe partizipativer Wohnbauplanung auch von der Wohnungswirtschaft mehr und mehr geschätzt, da sie deutliche Erleichterungen bei Vermietung, Unterhalt oder Verkauf bietet. Wohnungsbaugesellschaften und –träger sehen neue Aufgaben in der Baubetreuung von Wohnprojektgruppen. Hier nur ein paar uns bekannte Beispiele:

- Die Münchner NEST Baubetreuungs-GmbH

praktiziert im Planungsstadium ihrer Passiv-Häuser eine weitgehende Beteiligung der frühzeitig bekannten Wohnungskäufer. Mit der künftigen Wohnungseigentümergemeinschaft werden Gebäude- und Energiekonzept, Gemeinschaftseinrichtungen und Außenanlagen planerisch entwickelt. Aufgrund der Gewährleistungspflicht bleibt hier allerdings die letzte Entscheidung dem Bauträger vorbehalten.
> NEST Baubestreuungs-GmbH, Ottobrunner Sttr. 37, 82008 Unterhaching
Tel. 089 – 611 00 78-0, Fax -2
mail@nest-passiv.de - www.nest-passivhaus.de

- Die Münchner GeWoFAG – Gemeinnützige Wohnungsfürsorge AG

bietet schon während des Bauens ihren künftigen Mietern Gelegenheit gegenseitigen Kennenlernens, auf einem sog. Belegungsmarkt gemeinsam Wohnung und Nachbarn auszuwählen und schließlich in einer Ideenwerkstatt Gestalt und Nutzung von Wohnumfeld und Gemeinschaftsraum selbst zu bestimmen. Im Rahmen ihrer Bauvorhaben (bisher 26.000 WE) erstellt sie auch selbstorganisierten Mieter-Wohnprojekten nach deren Wünschen und Bedürfnissen geplante Häuser oder Hauseinheiten (z.B. VSL- Verein für selbstbestimmtes Leben in Moosach oder Riem).
> GEWOFAG Gemeinnützige Wohnungsfürsorge AG, Kirchseeoner Str. 3,
81669 München, Tel. 089 – 4123-0, Fax: -211
gewofag@gewofag.de - www.gewofag.de

- nhgip – Nassauische Heimstätte Gesellschaft für Innovative Projekte im Wohnungsbau mbH

ist 1992 gegründet als 100%ige Tochter der Nassauischen Heimstätte Wohnungs- und Entwicklungsgesellschaft mbH Frankfurt/Main mit ca. 45.000 WE im Rhein-Main-Gebiet. Die nhgip ist Forschungs- und Entwicklungsstelle der Nassauischen Heimstätte zur Erprobung innovativer Bau- und Wohnformen, ist Baubetreuer oder Bauträger für selbstorganisierte Wohnprojekte oder Baugemeinschaften, engagiert sich für kosten- und flächensparendes Bauen, für umweltschonendes, energieeffizien Bauen und für die Entwicklung neuer Wohndienstleistungen und Nachbarschaftsstrukturen im Bereich des Quartiersmanagements.
> nhgip, Schaumainkai 47, 60596 Frankfurt am Main, Tel: 069 / 6069 - 1145
Fax: 069 / 6069 – 1146
marion.schmitz@naheimst.de - www.naheimst.de/nhgip_nwstart.html

- Wohnungsunternehmen Gundlach GmbH & Co Hannover

Bei diesem Wohnungsunternehmen (ca. 3450 WE) werden die Mieter/innen als wichtige Partner/innen gesehen, die nicht nur wohnen, sondern auch zu einer lebendigen, stabilen Nachbarschaft beitragen. Kooperationsprojekte und innovative soziale Netzwerke sind zusammen mit Partnern der Wohlfahrtspflege oder Vereinen entstanden. Behindertenwohnungen, Migrantenprojekte, Seniorenwohnanlagen mit vielen Betreuungsleistungen, Frauengruppen, Musikerappartements, Studentenwohnungen. Mit eindrucksvollen sozialen und ökologischen Projekten wird die Agenda 21 in der Wohnungswirtschaft umgesetzt. Bewohnerservice, Partizipation und Bürgerengagement für nachhaltige Projektrealisierung tragen zu einer positiven Imagebildung und damit zum selbstverständlichen Marketing-Konzept des Wohnbauunternehmens bei.
> Gundlach GmbH & Co, Am Holzgraben 1, 30161 Hannover
Tel. 0511 / 3109-0, Fax –301
mail@gundlach-bau.de - www.gundlach-bau.de/gruppe/index.htm

2. Beratung mit kommunaler Förderung

- Die STATTBAU HAMBURG

berät und begleitet solche Wohnprojekte und wird durch die Freie u. Hansestadt Hamburg als „alternativer Sanierungsträger“ gefördert:
> STATTBAU HAMBURG GmbH, Neuer Kamp 25, 20359 Hamburg;
Tel. 040 / 43 29 42 0, Fax –10,
post@stattbau-hamburg.de - www.stattbau-hamburg.de

In der Hamburger Behörde für Stadtentwicklung und Umwelt gibt es auch seit 2003 eine
> „Agentur für Baugemeinschaften“, Stadthausbrücke 8, 20355 Hamburg,
Tel. 040 / 428 402 333;
http://fhh.hamburg.de/stadt/aktuell/behoerden/stadtentwicklung--umwelt/stadtplanung/wohnortportal/Wohnformen/Haus-Wohnung-bauen/kontakt.html

3. Innovative Vorschläge zur Fortschreibung gängiger Rahmenbedingungen

Auf praktischen Erfahrungen von Wohnprojekten und Behörden beruhende innovative Vorschläge sind bayernweit gefragt, werden im Internet gesammelt und an den Münchner Wohnprojekttagen mit Vertretern aus Politik und Verwaltung diskutiert.
Anregungen und Vorschläge zu Grundstücksvergabe, Baugenehmigung, Wohnbauförderung, Wohnprojektberatung, -betreuung oder -trägerschaft u.v.a.m. sind stets willkommen auf der Website:
www.netzwerk-wohnprojekte.de

Urbanes Wohnen e.V. München
ISBN 3-932744-10-1