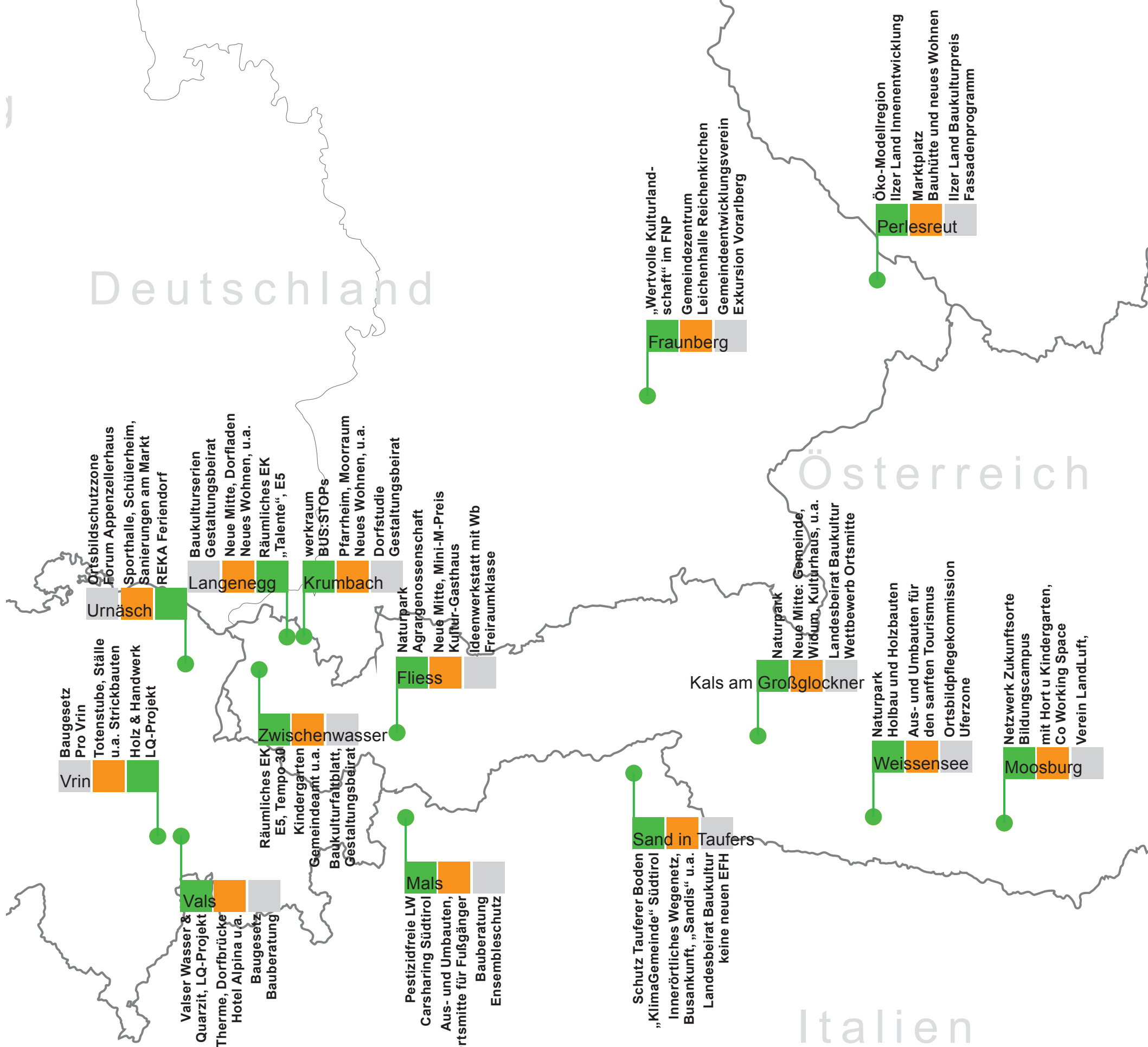


„Anders Wohnen“ durch Baugemeinschaften ... auch (oder erst recht) auf dem Land





Vorgaben der Raumplanung in Südtirol

... forcieren eine kompakte Siedlungsentwicklung.

- > Bei Umwidmung Grünland in Bauland: mindestens 60% der Fläche für den sozialen Wohnbau.
- > Für diesen Teil bekommt der Eigentümer die Hälfte des Marktpreises.
- > D.h. mind. 30% Gewinnabschöpfung für das Gemeinwohl.
- > Gemeinde wird zum Vermittler dieser Flächen oder investiert selbst.
- > Auf den anderen 40%: wieder die Hälfte für den gemeinnützigen Wohnbau.

- > Bebauungsdichten auf den Flächen für den gemeinnützigen Wohnbau erlauben keine freistehenden EFH!
- > Etliche Gemeinden Südtirols genehmigen keine Einfamilienhäuser mehr auf neu erschlossenem Bauland.

- > Gruppen von Bauwilligen finden sich in kleinen „Genossenschaften“ zusammen (ab drei Parteien) +
- > gemeinsame Bewerbung für ein Baufeld auf den für den gemeinnützigen Wohnbau geschaffenen Flächen.

- > Ab einer Fläche von 5000 m² sind Wettbewerbe oder Gutachterverfahren für solche Ortserweiterungen bzw. neuen Überbauungen vorgeschrieben, darunter empfohlen.

- > Gemeinnützige Vereine z.B. KVV (Katholischer Verein der Werktätigen) betreuen die Prozesse:
- > Zusammenführung der Interessenten in einer Gruppe
- > Gründung der Wohnbau-Genossenschaft
- > Unterstützung beim Ansuchen um gefördertes Bauland und um Landesförderung
- > Genossenschaftsverwaltung
- > Bauprojektleitung
- > Nach Fertigstellung: Überführung in eine Eigentümergemeinschaft
(vgl. www.kvw.org/de/wohnen/wohnbaugenossenschaft/)



FOTO @ ORTEGESTALTEN.04/2018

Übertragung aus der Berufspraxis...

PROJEKTE

KUNST | **BAUGEMEINSCHAFT** | 5 AUS 55 | OSTRASEE |
FRIEDRICHS STRABENSPIEL | ENERGIE

AKTUELLES

QUARTIER

GESCHICHTE

VEREIN

Baugemeinschaften in der Friedrichstadt

**Feb. 2016 - Grundstück gekauft - alle Wohnungen
vergeben**

Projekt 4: Baugemeinschaft Friedrichsgarten



Visualisierung | Nadja Häupl Architektin





BG Menageriegärten Dresden, Hofanlage mit 2 Wohnhäusern und einem Nebenhaus, Nadja Häupl Architektin

WIE KOMMT ES ZU EINER BAUGRUPPE + WIE ZU EINEM GEMEINSCHAFTLICHEN BAUPROJEKT IM DORF?

1. DAS BESONDERE BAUFELD

z.B. innerörtlich, mit Bestand direkt oder angrenzend,...

Gerade gemeinschaftliche Wohnformen überzeugen als passgenaue Lückenfüller im Ort.

2. MOBILISIERUNG INNERÖRTLICHER POTENZIALFLÄCHEN

Glücksfall: Die Gemeinde startet die Initiative.

Alle strategisch wichtigen Leerstände und Lücken im Siedlungsgefüge betrachten.

Viel Überzeugungsarbeit bei der direkten Eigentümeransprache...

Gemeinde kauft selbst (Vorkaufsrechte) ... oder regt EigentümerInnen zum Mitmachen beim Projekt an:
nicht Verkaufen, sondern Anteilseigner am Projekt werden!

3. TESTENTWÜRFE DURCH ARCHITEKT*INNEN

> Welche Kubaturen sind dort passend?

> Welche Wohntypen lassen sich gut unterbringen? Was ist möglich im Bestand?

> Abgleich mit Baugesetz und Bauleitplanung (Kreisbaumeister und Bauberatung!): ggf. höheres Baurecht für...
wünschenswerte Nutzungen, besondere Gestaltung, nachhaltige/ barrierearme Bauweisen,...

> Grobe Abschätzung der Wohnflächen für die Suche der entsprechenden Anzahl an Bauparteien

> Erste Visualisierungen für das Baufeld

Größtes Problem: Wer geht in Vorleistung für diese Architektenleistungen?

Gemeinde, Verein, InitiatorInnen der Gruppe, bisherige EigentümerInnen, ... >> im Rahmen des Modellvorhabens

4. GRUPPENFINDUNG

> Vorstellung des Projektes auf passenden Internetplattformen und Info-Abenden, um die Wohnraumsuchenden (Eigentum / Anteile) vor Ort und in der Region anzuregen und zusammenzuführen

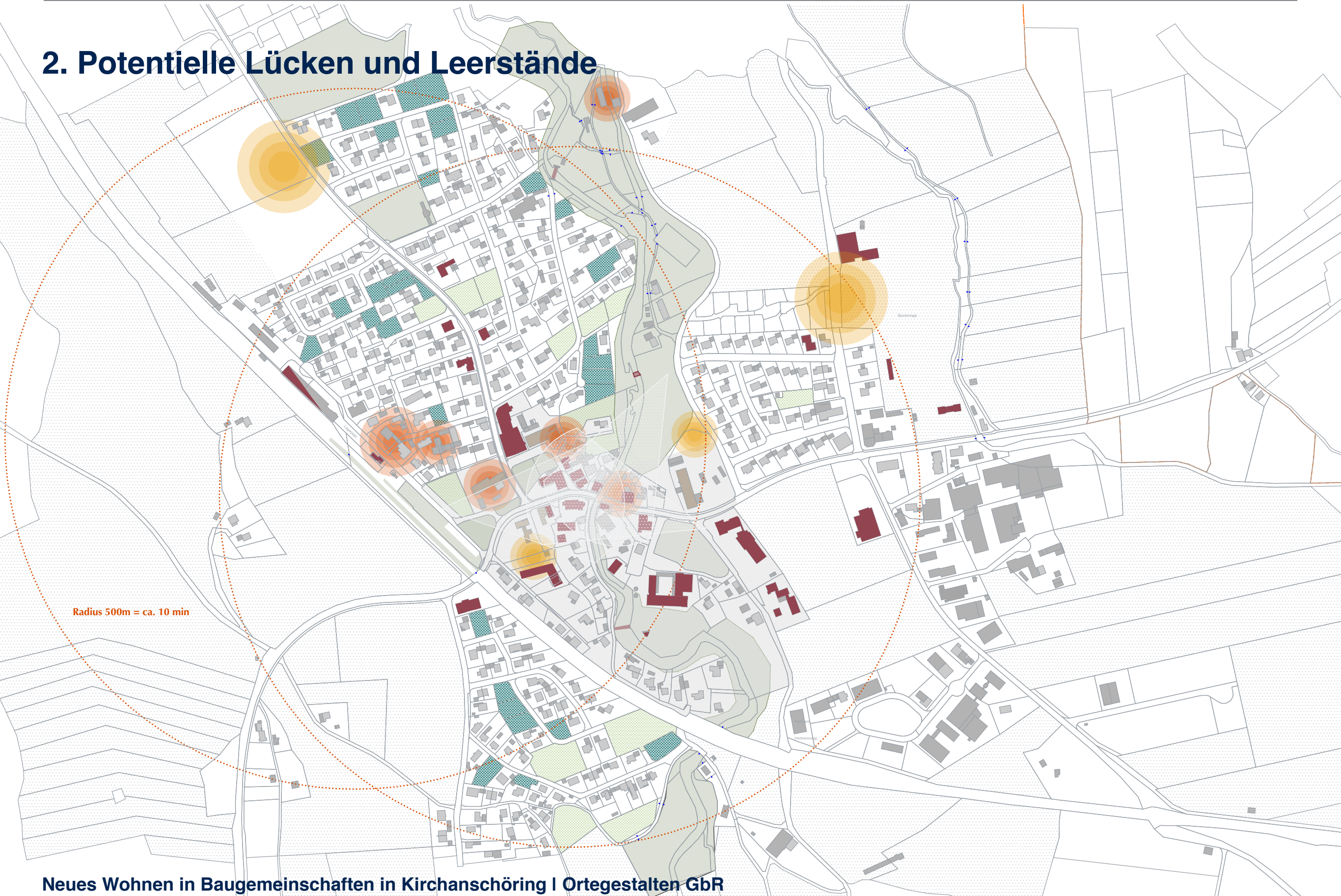
> ArchitektInnen prüfen im Rahmen der LP2 (Vorentwurf) die Erfüllung gewünschter Wohneinheiten

> Verbindliche Zusagen der einzelnen Parteien per Einzahlung einer Grundgebühr

> Klärung Finanzierung (über eine Bank) und künftige Gesellschaftsform

> Gründung der Gruppe als Planungs GbR: ab jetzt ist die Gruppe die Auftraggeberin.

2. Potentielle Lücken und Leerstände



WIE KOMMT ES ZU EINER BAUGRUPPE + WIE ZU EINEM GEMEINSCHAFTLICHEN BAUPROJEKT IM DORF?

1. DAS BESONDERE BAUFELD

z.B. innerörtlich, mit Bestand direkt oder angrenzend,...

Gerade gemeinschaftliche Wohnformen überzeugen als passgenaue Lückenfüller im Ort.

2. MOBILISIERUNG INNERÖRTLICHER POTENZIALFLÄCHEN

Glücksfall: Die Gemeinde startet die Initiative.

Alle strategisch wichtigen Leerstände und Lücken im Siedlungsgefüge betrachten.

Viel Überzeugungsarbeit bei der direkten Eigentümeransprache...

Gemeinde kauft selbst (Vorkaufsrechte) ... oder regt EigentümerInnen zum Mitmachen beim Projekt an:
nicht Verkaufen, sondern Anteilseigner am Projekt werden!

3. TESTENTWÜRFE DURCH ARCHITEKT*INNEN

> Welche Kubaturen sind dort passend?

> Welche Wohntypen lassen sich gut unterbringen? Was ist möglich im Bestand?

> Abgleich mit Baugesetz und Bauleitplanung (Kreisbaumeister und Bauberatung!): ggf. höheres Baurecht für...
wünschenswerte Nutzungen, besondere Gestaltung, nachhaltige/ barrierearme Bauweisen,...

> Grobe Abschätzung der Wohnflächen für die Suche der entsprechenden Anzahl an Bauparteien

> Erste Visualisierungen für das Baufeld

Größtes Problem: Wer geht in Vorleistung für diese Architektenleistungen?

Gemeinde, Verein, InitiatorInnen der Gruppe, bisherige EigentümerInnen,... >> im Rahmen des Modellvorhabens

4. GRUPPENFINDUNG

> Vorstellung des Projektes auf passenden Internetplattformen und Info-Abenden, um die Wohnraumsuchenden (Eigentum / Anteile) vor Ort und in der Region anzuregen und zusammenzuführen

> ArchitektInnen prüfen im Rahmen der LP2 (Vorentwurf) die Erfüllung gewünschter Wohneinheiten

> Verbindliche Zusagen der einzelnen Parteien per Einzahlung einer Grundgebühr

> Klärung Finanzierung (über eine Bank) und künftige Gesellschaftsform

> Gründung der Gruppe als Planungs GbR: ab jetzt ist die Gruppe die Auftraggeberin.

3. Testentwürfe



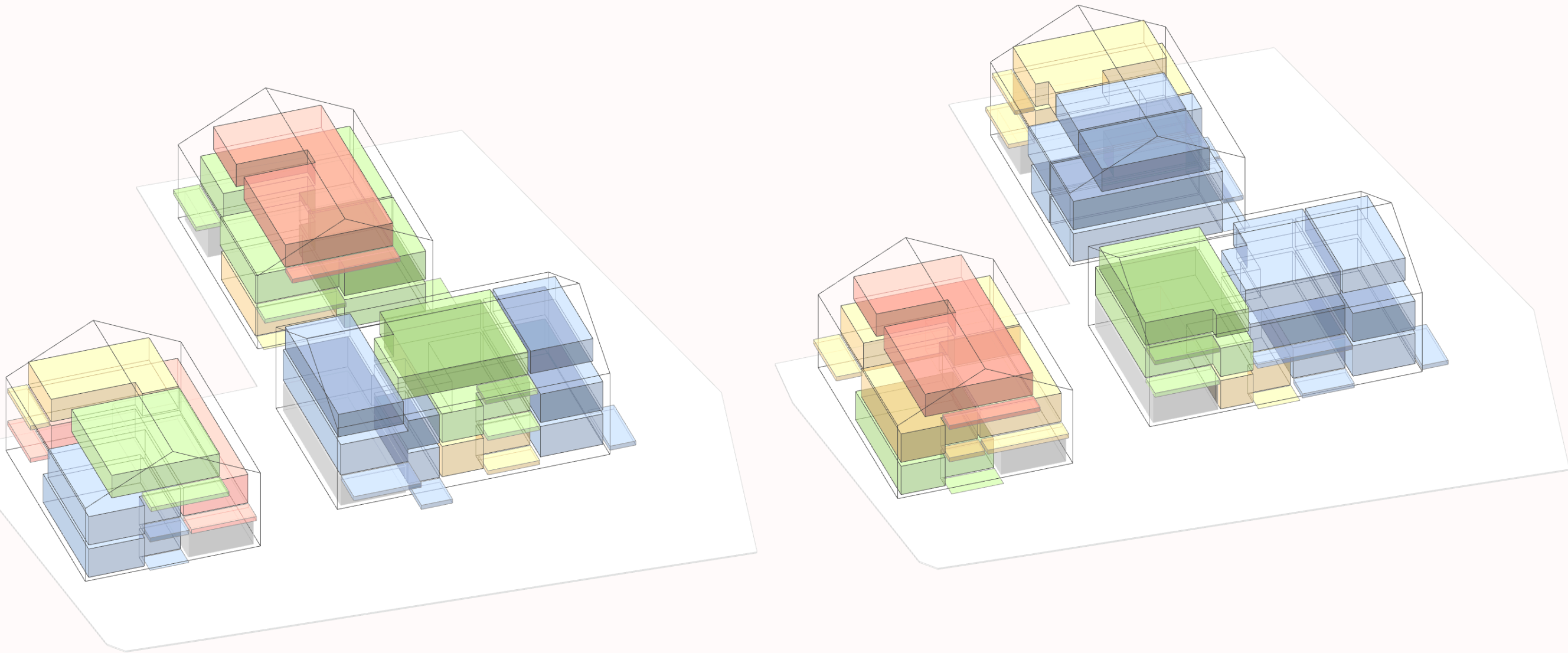
Neues Wohnen in Baugemeinschaften in Kirchanschöring | Ortegestalten GbR

3. Testentwürfe



3. Testentwürfe

Unterschiedliche Wohnungstypen füllen ein Haus...



Blau Maisonette oder „Haus im Haus“ zwischen 130-150m²

Gelb Etagenwohnung zwischen 40-69m²

Grün Etagenwohnung zwischen 70-99m²

Rot Etagenwohnung zwischen 100-120m²

WIE KOMMT ES ZU EINER BAUGRUPPE + WIE ZU EINEM GEMEINSCHAFTLICHEN BAUPROJEKT IM DORF?

1. DAS BESONDERE BAUFELD

z.B. innerörtlich, mit Bestand direkt oder angrenzend,...

Gerade gemeinschaftliche Wohnformen überzeugen als passgenaue Lückenfüller im Ort.

2. MOBILISIERUNG INNERÖRTLICHER POTENZIALFLÄCHEN

Glücksfall: Die Gemeinde startet die Initiative.

Alle strategisch wichtigen Leerstände und Lücken im Siedlungsgefüge betrachten.

Viel Überzeugungsarbeit bei der direkten Eigentümeransprache...

Gemeinde kauft selbst (Vorkaufsrechte) ... oder regt EigentümerInnen zum Mitmachen beim Projekt an:
nicht Verkaufen, sondern Anteilseigner am Projekt werden!

3. TESTENTWÜRFE DURCH ARCHITEKT*INNEN

> Welche Kubaturen sind dort passend?

> Welche Wohntypen lassen sich gut unterbringen? Was ist möglich im Bestand?

> Abgleich mit Baugesetz und Bauleitplanung (Kreisbaumeister und Bauberatung!): ggf. höheres Baurecht für...
wünschenswerte Nutzungen, besondere Gestaltung, nachhaltige/ barrierearme Bauweisen,...

> Grobe Abschätzung der Wohnflächen für die Suche der entsprechenden Anzahl an Bauparteien

> Erste Visualisierungen für das Baufeld

Größtes Problem: Wer geht in Vorleistung für diese Architektenleistungen?

Gemeinde, Verein, InitiatorInnen der Gruppe, bisherige EigentümerInnen,... >> im Rahmen des Modellvorhabens

4. GRUPPENFINDUNG

> Vorstellung des Projektes auf passenden Internetplattformen und Info-Abenden, um die Wohnraumsuchenden (Eigentum / Anteile) vor Ort und in der Region anzuregen und zusammenzuführen

> ArchitektInnen prüfen im Rahmen der LP2 (Vorentwurf) die Erfüllung gewünschter Wohneinheiten

> Verbindliche Zusagen der einzelnen Parteien per Einzahlung einer Grundgebühr

> Klärung Finanzierung (über eine Bank) und künftige Gesellschaftsform

> Gründung der Gruppe als Planungs GbR: ab jetzt ist die Gruppe die Auftraggeberin.

4. Gruppenfindung

Fragebögen für Interessenten

ANDERS WOHNEN ORTSMITTE HIPFLHAM - WORKSHOP FÜR INTERESSIERTE



Gern können Sie zur Vorbereitung uns folgende Angaben machen.
Bitte füllen Sie immer mehr als eine Präferenz aus.

Interessierte: _____

	Präferenz 1	Präferenz 2	Präferenz 3
Haus 1	☐	☐	☐
Haus 3	☐	☐	☐
Etagenwohnung...	☐	☐	☐
Erdgeschoss mit Terrasse	☐	☐	☐
Obergeschoss mit Loggia/Balkon	☐	☐	☐
Dachgeschoss mit Loggia	☐	☐	☐
Maisonette mit Garten	☐	☐	☐
Maisonette mit Dachgeschoss	☐	☐	☐
„Haus im Haus“/ Reihenhaushaus (Maisonette mit eigenem Zugang)	☐	☐	☐



Größe auf 5m² genau: _____

Anzahl Schlafzimmer: _____ + Wohnen | Küche

Aufzug / barrierefrei gewünscht: _____

Gewerbeinheit gewünscht: _____

Zusammen im Haus mit: _____

Weitere Besonderheiten: _____

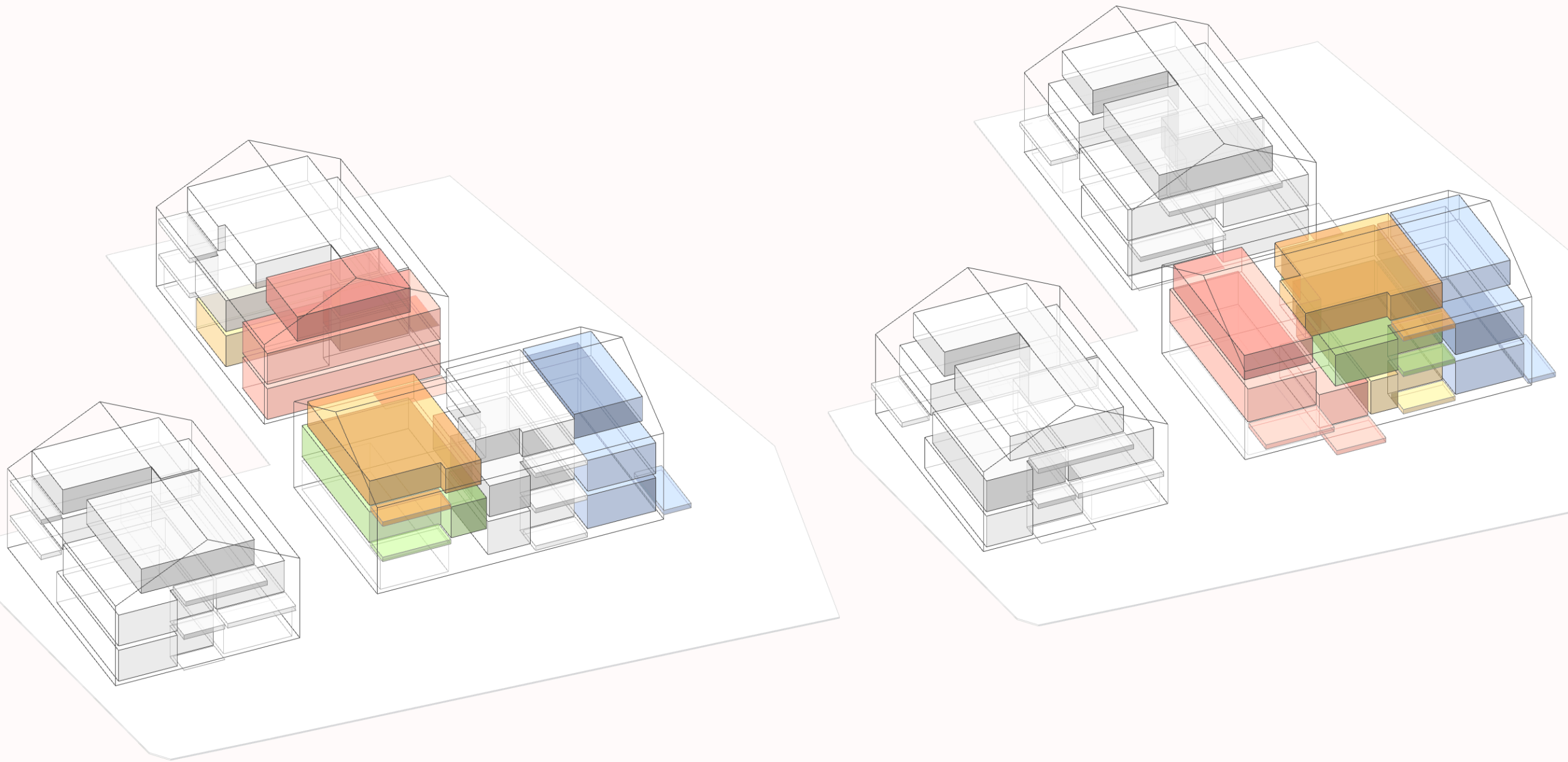
4. Gruppenfindung Aufrufe auf Internetplattformen

KONZEPT FÜR ONLINE-PLATTFORM

ZUKUNFTSWOHNEN AUF DEM LAND



4. Gruppenfindung Verteilungen



4. Gruppenfindung: Test Grundrisse



4. Gruppenfindung

Klärung Finanzierung | Kontakte zu Banken mit Interesse an Baugruppen

Genossenschaftsbanken, Sparkassen, ...

aber auch Landesbanken können „Anders Wohnen“ fördern in der Art der Kreditvergabe

>> Sächsische Aufbaubank in Kombi mit KfW Förderung vergibt ihre Konditionen je nach Kriterien:
Innerörtlich | Konversion | Niedrigenergie | Anzahl Kinder | ...

Geld ist für
die Menschen da

GLS Bank
das macht Sinn



5. Projekt als Planungs-, später Bau- GBR...



Nächster Testentwurf ... Baulücke und Leerstand gegenüber vom Rathaus

