

Wolfgang Müller-Lohrengel
Architekt
Brahmsstraße 10a
37085 Göttingen

Projektbeschreibung

Baugebiet : „Zum Feldlager“,
Vorstellung der Genossenschaftlichen Baugemeinschaft

Sehr geehrte Damen und Herren,

unser Büro hat bereits, von 2003 bis 2005, das erste Baugruppen-Projekt mit 16 Wohneinheiten realisiert. Von 2005 bis 2009 folgten drei weitere Baugruppen-Projekte mit insgesamt 54 Wohneinheiten.

Die Form der Initiative hat sich aus Erfahrungswerten gebildet. Das Büro hat sich aus technischen Gründen für die „Architekten-Initiative“ entschieden. Seit 1999 hat sich unser Büro mit der Realisierung von Baugruppen-Projekten beschäftigt. Leider haben sich die Baugruppen bei den technischen Planungsphasen meistens nicht einigen können. Durch das meist fehlende Fachwissen können die einzelnen Vorstellungen und Wünsche nicht konstruktiv und wirtschaftlich umgesetzt werden. Das Büro legt deswegen die Basis, für die technischen, baurechtlichen und genehmigungspflichtigen Randbedingungen, fest.

Der Vorteil der Architekten-Initiative liegt in der von Beginn an professionellen Erarbeitung des Projekts für ein in der Regel bereits ausgewähltes Grundstück mit Kaufoption unter Berücksichtigung aller baurechtlichen und genehmigungstechnischen Randbedingungen. Der Planungs- und Bauprozess wird straff, aber unter weitergehender Berücksichtigung individueller Realisierungswünsche organisiert. Nur dann können konkrete Kosten für das Projekt ermittelt werden und somit auch Interessenten geworben werden.

Die Genossenschaftsmitglieder werden über ein Homepage-Portal, Interessenten-pools und Anzeigen geworben.

Für die Genossenschaftsgründung ist im Vorfeld die Finanzierbarkeit und damit auch Planungsleistungen erforderlich. Vor allem in der Anfangsphase führt nur die Einbeziehung von Steuerberatern, Notare, Banker und Projektberater, die zudem in der Lage sind, rechtliche und finanzielle Notwendigkeiten zu vermitteln und alle Beteiligten an den Entscheidungen zu beteiligen, zu einer zügigen Umsetzung und der notwendigen Akzeptanz bei Kreditinstituten, Behörden und Kostenträgern.

Genossenschaftliche Baugemeinschaft

Es werden verschiedene Wohnungsgrößen angeboten, die die individuellen sozialen und generationsübergreifenden Gegebenheiten berücksichtigen und sichern. Im Mittelpunkt des Projekts steht die Ermöglichung gemeinschaftlicher Strukturen. Ziel ist dabei eine Gemeinschaft, die nicht nur in sich als organisierte Nachbarschaft funktioniert, sondern auch, z.B. durch kulturelle Aktivitäten im Quartier sichtbar wird. Die Wohneinheiten sollen im Rahmen der Möglichkeiten flexibel für die Bewohnerinnen mit gestaltbar sein – gleichzeitig sind in der Planung gemeinschaftliche Räume enthalten, die gemeinschaftliches Kochen, Spielen, Musizieren, Kinderbetreuung(z.B. Tagespflege) und andere Aktivitäten, ermöglichen können.

Das satzungsgemäße Ziel der Wohngenossenschaft ist vorrangig eine gute, sichere und sozial vertretbare Wohnungsversorgung der Mitglieder der Genossenschaft. In den Wohnungen sollen Aspekte des generationengerechten Bauens überwiegend berücksichtigt werden. Die Wohnungen werden als abgeschlossene Wohneinheiten geplant.

Dauerwohnrecht nach WEG

Um eine Baufinanzierung sicherzustellen ist der Erwerb einer Genossenschaftswohnung durch unbefristete Dauerwohnrechte nach WEG sinnvoll, weil die zu gründende Genossenschaft kein Eigenkapital hat. Auch soll die Möglichkeit bestehen, bei Bedarf, die Wertanlage zu vererben. Die Bewirtschaftung des Objektes wird durch Zahlung von Geldleistungen (gezeichnete Genossenschaftsanteile) sichergestellt.

Die Mieten decken die Bewirtschaftungskosten des Hauses und werden nicht automatisch der allgemeinen Mietentwicklung angepasst und dadurch in die Höhe getrieben. Aus der Miete werden die Kapitalkosten für die erforderlichen Kredite, die Instandhaltungskosten, die Verwaltungskosten und mögliche Mietausfälle finanziert.

Die Genossenschaft bietet den Nutzern und Nutzerinnen eine überschaubare Liegenschaft, in der eine Solidargemeinschaft angelegt ist. Vom Zusammenschluss zu einer Genossenschaft profitieren alle Mitglieder.

Besondere Aufmerksamkeit richtet sich auf das Zusammenleben der Generationen unabhängig von körperlichen Handicaps. Die Wohnungsgrößen sind flexibel gestaltbar und können teilweise nach DIN 18040-2 (Behindertengerecht) geplant werden.

Baugebiet zum Feldlager „Grundstück“

Die Gründung einer Genossenschaft erfordert aufgrund bestimmter verfahrensrechtlicher Schritte einen formellen Aufwand. So sind z.B. eine Satzung auszuarbeiten, eine Gründungsversammlung durchzuführen, ein Vorstand und ein Aufsichtsrat zu wählen sowie die Eintragung in das Genossenschaftsregister zu veranlassen.

Daher sollte eine Genossenschaftliche Baugemeinschaft mindestens 15 WE haben und darüber hinaus noch Räumlichkeiten für Gemeinschaftsräume und soziale Dienstleistungen aufweisen. Für das Gebäude wird dann eine mindestens dreigeschossige Bauweise benötigt.

In dem Baugebiet „Zum Feldlager“ sind daher die Grundstücke, mit der Ausweisung WA 5, geeignet. Bei der Niederfeldstraße, Planstraße B und G, ist die Größe der ausgewiesenen Grundstücke ausreichend für ein Wohngenossenschaftliches Projekt.

Göttingen, den 10.11.2018

Mit freundlichen Grüßen

Wolfgang Müller-Lohrengel
Architekt

Kuratoriumsmitglied der Eva-Meurer-Stiftung, Göttingen
Mitglied der Freien Altenarbeit e.V., Göttingen
Mitglied des Forum Gemeinschaftliches Wohnen e.V., Hannover