

WOHNPROJEKTE FÜR STADT UND LAND

Ein kompakter Überblick



mitbauzentrale regio
Beratung für gemeinschaftsorientiertes Wohnen

Portrait Marktgemeinde Holzkirchen

In der Maitz

Für bis zu 20 Wohnungen vergibt Holzkirchen ein Grundstück an eine Genossenschaft. Es ist eine große Chance für Ortsansässige, die sich in einem Wohnprojekt zusammengeschlossen haben. In zwei Mehrfamilienhäusern können eigene Ideen des Zusammenlebens und einer lebendigen Nachbarschaft verwirklicht werden.



Foto: Markt Holzkirchen

Die Kommune treibt den dringenden Bedarf an bezahlbarem Wohnraum an. Zudem besteht der Wunsch, einen sozialen und ökologischen Mehrwert zu erzielen. Die Gemeinde erwartet ein Wohnprojekt, von dem der ganze Ort profitieren kann. Mit alternativen Mobilitätskonzepten, neuen Wohnformen oder als Mehrgenerationen-Ansatz.

Die Entscheidung für ein Konzeptverfahren, bei dem das Grundstück zum Festpreis an die Gruppe mit dem besten inhaltlichen Bewerbungskonzept vergeben wird, rückt die soziale Rendite in den Fokus.

Mit einem Erbbaurecht sichert die Gemeinde langfristig die sozialen Zielsetzungen und handelt im Sinne einer nachhaltigen Liegenschaftspolitik.

Weitere Infos zum Verfahren:
→ www.holzkirchen.de/maitz

Guter Überblick zur Konzeptvergabe des Landes Hessen:

→ <https://t1p.de/9fqfp>

Vielfältige Informationen zum Erbbaurecht:

→ www.erbbaurechtsverband.de

Portrait WohnGut Olching

Wie kam es zu der Idee?

Wir haben überlegt, wie wir im Alter leben wollen. Aus diesem Gedanken heraus haben wir zusammen mit 7 Gleichgesinnten 2013 eine Genossenschaft gegründet. Die Stadt Olching gab uns im Jahr 2015 ein Grundstück anhand, dass wir im Erbbaurecht pachten. Der Bezug des Gebäudes mit 33 Wohnungen sowie Gemeinschaftsraum, Dachterrasse und Kreativraum ist für Dezember 2021 geplant.

Wie wollt Ihr wohnen?

Miteinander. Wir wünschen uns eine Gemeinschaft von Menschen unterschiedlichen Alters und unterschiedlicher Lebenssituationen, die einander unterstützt und hilft. Wir wollen Begegnungen und ein lebendiges Miteinander. Auf keinen Fall wollen wir allein, jeder in seiner Wohnung oder dem eigenen Haus alt werden! Aus dieser Idee heraus ist ein sehr gemischtes Wohnprojekt entstanden, mit Paaren, Familien mit und ohne Kinder, Alleinerziehende und mit Menschen unterschiedlichsten Alters zwischen 0 und 80 Jahren.

Was ist Euer größter Gewinn?

Die Identifikation mit dem Projekt und das Gemeinschaftsgefühl – Obwohl wir erst Ende 2021 einziehen werden, zeigt sich in vielen gemeinschaftlichen Aktivitäten bereits, dass wir gut zusammenpassen und sich alle mit ihren eigenen Fähigkeiten einbringen.



Eine Initiatorin: "Es ist das Lebensprojekt meines Mannes und mir. Auf keinen Fall wollen wir jetzt, wo die Kinder aus dem Haus sind, alleine in unserem Reihenhaushaus alt werden."

Was waren die größten Stolpersteine?

Die Dauer des Prozesses und die Unwägbarkeiten. Entstanden ist die Idee bereits 2011. Im Jahr 2013 wurde die Genossenschaft gegründet und bekam etwa zwei Jahre darauf die Grundstückszusage. Aber auch danach mussten wir noch zahlreiche Hürden nehmen, bevor der Bau 2020 starten konnte. Für die Idee eines gemeinschaftlichen Wohnprojektes musste im Umland von München stark geworben werden. Die vergangenen Jahre waren für viele Genossenschaftsmitglieder eine Herausforderung, da wir über einen unerwartet langen Zeitraum Engagement und Finanzmittel aufbringen mussten, obwohl wir ja zu diesem Zeitpunkt noch gar nicht dort wohnten.

Was wünscht Ihr Euch für die Zukunft?

Dass unser WohnGut weit über Olching hinaus bekannt wird – Es ist ein großartiges Projekt, für das wir alle mit viel Energie gearbeitet haben und nach wie vor viel Zeit investieren. Wir wünschen uns, dass die Idee, so zu leben, auch andere Menschen dazu inspiriert, aktiv zu werden. Besonders freuen wir uns auf ein harmonisches Zusammenleben im WohnGut, wie auch mit unseren Nachbarinnen und Nachbarn nebenan.



Fragen und Antworten

Wie groß sollte ein Wohnprojekt sein?

Wohnprojekte außerhalb der Metropolen sind meist deutlich kleiner. Es gibt keine festen Richtwerte für die Anzahl an Wohneinheiten. Es empfiehlt sich jedoch, mit mindestens 15 bis 20 Wohneinheiten zu planen, um Gruppenbildung und -dynamik zu erleichtern.

Wie finden wir ein bezahlbares Grundstück?

Die Bodenpreise auf dem freien Markt machen bezahlbares Wohnen in der Regel unmöglich. Zivilgesellschaftliche Akteure sind daher auf das Wohlwollen von Privateigentümern oder der Kommune angewiesen, die unter Wert veräußern oder verpachten. Damit honorieren sie den sozialen Mehrwert der Projekte. Eine interessante Option ist hier das Erbbaurecht.

Wie finde ich Gleichgesinnte für eine Initiative?

Betreiben Sie Öffentlichkeitsarbeit, bringen Sie sich ins Gespräch mit Themen und Aktivitäten, die zu Ihrer Projektidee passen. Präsentieren Sie sich auf der Projektbörse der mitbauzentrale münchen, um Mitstreiterinnen und Mitstreiter zu gewinnen.

Wie überzeugen wir unsere Gemeinde?

Gruppen, die sich bereits mit dem Ziel, ein Projekt zu gründen, gefunden haben, sollten Lobbyarbeit betreiben. Finden Sie Multiplikatoren und Fürsprecher vor Ort, die Ihr Anliegen unterstützen. Das können beispielsweise soziale oder kirchliche Träger am Ort sein. Gewinnen Sie Ihre Kommune für Ihr Anliegen!

Wie kommen Kommune und Initiative zusammen?

Kommunen, die ein Grundstück für Wohnprojekte zur Verfügung zu stellen wollen, sollten dies in der Bürgerschaft kommunizieren. Die Erfahrung zeigt, dass sich häufig aus einer ersten öffentlichen Veranstaltung heraus eine Kerngruppe interessierter Bürgerinnen und Bürger bildet.

Gibt es gute und schlechte Lagen?

Wohnprojekte können konzeptionell sehr unterschiedlich ausgerichtet sein. Orte haben verschiedene Potentiale und Eignungen. Die Antworten auf Ansprüche können dementsprechend sehr unterschiedlich sein – einerseits in Bezug auf die Lage innerhalb der Kommune, andererseits auch in Bezug auf die Nähe zu einer größeren Stadt. Wohnprojekte innerorts können zu lebendigen Ortsmitten beitragen. Lagen entlang der öffentlichen Nahverkehrsachsen können interessante Optionen für kulturelle Angebote oder für digitale Arbeitsweisen bieten.

Was spricht für Wohnprojekte mitten im Ort?

Wohnprojekte besitzen erfahrungsgemäß einen belebenden Effekt für die umgebende Nachbarschaft. In zentralen Lagen können sie eine große Chance für die Innenentwicklung sein und der zunehmenden Zersiedelung entgegenwirken. Nicht nur Baulücken können so entwickelt werden. Auch für größere Bestandsgebäude, wie beispielsweise ehemalige Hofstellen, entwickeln Wohnprojekte kreative Umnutzungsideen.

Wie steht es um Wohnprojekte in kleinen Orten?

Wohnprojekte gibt es in allen Größenordnungen. Ins Auge fallen gute Beispiele für die Revitalisierung von Klöstern und Schlössern durch größere Gruppen. Häufiger sind in kleinen Orten jedoch Gruppen kleinerer Größe zu finden – Zusammenschlüsse aus einigen Familien und Einzelpersonen, die ein Mehrfamilienhaus bewohnen. Bei Neubauvorhaben spielen auch die Anpassung der Dimensionen und die bauliche Gestalt des Wohngebäudes an die lokalen Gegebenheiten für die Akzeptanz des Projekts eine große Rolle.

Wohnprojekte für Stadt und Land

Wohnprojekte sind längst kein rein urbaner Trend mehr. Auch immer mehr Menschen in Mittel- und Kleinstädten interessieren sich für das Wohnen in Genossenschaften oder bauen zusammen in Baugemeinschaften. Hinzu kommt, dass gemeinschaftsorientierte Projekte auch und gerade auf dem Land interessante Lösungen für den demographischen Wandel oder die Belebung von Ortsmitten schaffen.

Selbstorganisiert

Wohnprojekte werden von Ihren zukünftigen Bewohnerinnen und Bewohnern initiiert und selbstorganisiert. Grundlegende Motivation ist neben der Schaffung langfristigen Wohnraums der Wunsch, Wohnen, Nachbarschaft und Zusammenleben aktiv zu gestalten.

Mittendrin

Wohnprojekte bieten für den gesamten Ort große Chancen. Einheimische Initiativen bringen sich aus Überzeugung in die Ortsentwicklung ein und leisten ihren Beitrag zu einem funktionierenden Miteinander in der Gemeinde. Wohnprojekte können peripher gelegen sein. In zentralen Lagen jedoch haben sie häufig einen revitalisierenden, belebenden Effekt für die Ortsmitte oder in größeren Kommunen auch für Quartiere.

Sparsam

Die Reduzierung des Flächenverbrauchs ist ein dringliches Thema, ob im suburbanen oder ländlichen Raum. Im verdichteten Wohnungsbau, also mit Mehrfamilienhäusern, reduziert die zunehmende Versiegelung und sichert bezahlbaren Wohnraum.

Allerorten

Die Projekte zwischen Stadt und Land unterscheiden sich in Bauweisen und Dimensionen, ob mit 20 oder 100 Wohnungen – die grundlegende Motivation ist ähnlich.

Gewinnbringend

Häufige Wohnwünsche sind aktive und lebendige Nachbarschaften, mit generationengemischten Bewohnerinnen und Bewohnern. Sowohl in der Stadt oder im Dorf. Vielfältige gemeinschaftliche Angebote schaffen ein Mehr an Wohnqualität und sind darüber hinaus durch den Aspekt des Teilens nachhaltig und ökologisch sinnvoll.

Zukunftsfähig

Wohnprojekte planen und bauen für sich selbst. Sie können damit direkt auf ihren Bedarf reagieren und profitieren unmittelbar von einer innovativen und nachhaltigen Ausrichtung ihres Vorhabens. Einerseits betrifft dies Bau, Energieverbrauch und -erzeugung. Andererseits sind es auch Aspekte des späteren Zusammenlebens wie flexible oder geteilte Räume sowie Angebote alternativer Mobilität.

mitbauzentrale münchen Informations- und Beratungsangebote

Die mitbauzentrale münchen ist zentrale Anlaufstelle für alle, die ein gemeinschaftsorientiertes Wohnprojekt gründen oder als Kommune Initiativen in ihrem Ort befördern möchten. Die mitbauzentrale münchen wird seit 2014 durch die Landeshauptstadt München finanziert und bietet kostenfrei umfangreiche Informations- und Beratung für München und die angrenzenden Landkreise.



Kontakt

mitbauzentrale münchen
Schwindstraße 1 – 80798 München
Telefon (089) 57 93 89 50
info@mitbauzentrale-muenchen.de
www.mitbauzentrale-muenchen.de

Beratungszeiten

Di 10.00 – 14.00 Uhr
Mi 15.00 – 19.00 Uhr

mitbauzentrale regio für Menschen und Kommunen im Umland Münchens

Bürgerinnen und Bürger

Besuchen Sie unsere INFO-Abende von der Erstinformation bis zur Vertiefung von Themen wie etwa der Gründung von Wohnprojekten und deren Rechtsformen. Die Veranstaltungen der mitbauzentrale sind ein guter Einstieg und zeigen auf, welche Schritte auf dem Weg zum Wohnprojekt nötig sind. Gerne beraten wir Sie auch persönlich in speziellen Fragen.

Vielfältige Informationen zu gemeinschaftlichen Wohnprojekten finden auf unserer Homepage: www.mitbauzentrale-muenchen.de

Kommunen

Kommunen sind gefragt, die Rahmenbedingungen für Wohnprojekte förderlich zu gestalten. Wir unterstützen dabei gerne und bieten einen kostenfreien Informationsvortrag, beispielsweise im Rahmen einer Stadt- oder Gemeinderatssitzung oder auch in einer öffentlichen Bürgerveranstaltung.

Schreiben Sie uns eine E-Mail: info@mitbauzentrale-muenchen.de oder schildern Sie Ihr Anliegen telefonisch: (089) 57 93 89 50

Projektbörse

Gruppe suchen – Gruppe finden

Die Online-Projektbörse auch für's Umland: Die mitbauzentrale münchen vermittelt zwischen Wohnraumanbietern und Suchenden. Die Projektbörse hilft Ihnen bei der Suche nach Gruppen, Projekten oder Mitgliedern.

Bereits bestehende Initiativen und Gruppen können weitere Mitglieder für ihre Gruppe oder ihr Projekt finden. Auch Einzelpersonen können sich eintragen und auf diesen Weg Mitstreiter:innen finden, um selbst eine Gruppe zu gründen.

Interessierte, die sich einer Initiative oder einem Projekt anschließen möchten, können sich in der Online-Projektbörse über bestehende Gruppen informieren und direkt Kontakt aufnehmen.

Die Einträge können nach Standort gefiltert werden und für die Umland Landkreise gezielt angezeigt werden. Hier geht's zur Projektbörse:

www.mitbauzentrale-muenchen.de
→ <http://bit.ly/3oGScGg>

Karte der Wohnprojekte

Projekte in der Region

Gute Beispiele interaktiv

Die interaktive Karte der Wohnprojekte zeigt, wo in München und im Umland bereits selbstorganisierte Wohnprojekte entstanden sind: www.mitbauzentrale-muenchen.de → <http://bit.ly/3DVlJAt>



Baugemeinschaft Obstbaumwiese Tutzing

12 Eigentumswohnungen mit gemeinsamer Freifläche, 2015
Ein Projekt von Plan-Z Architekten, München
→ <http://bit.ly/3mqql5a>



Alter Pfarrhof Windach

12 genossenschaftliche Mietwohnungen als Mehrgenerationen Wohnprojekt, Sanierung des denkmalgeschützten Pfarrhofs, 2017
Ein Projekt der Maro-Genossenschaft
→ <https://t1p.de/wt0dz>

Lesetipps

Diese Literaturtipps können Sie im Internet abrufen, als Broschüre bestellen oder auch in unserer Lesebibliothek Mittwochs von 15 bis 19 Uhr einsehen.

Lesenswertes zum Thema Wohnprojekte in Stadt um Land

Jenseits der Zentren: Aussteiger, Neulandgewinnerinnen in Peripherie und Suburbia (Wohnbundinformationen)
Zum Thema Wohnprojekte außerhalb der Metropolen. → <http://bit.ly/2YnLR7l>

Neues Wohnen auf dem Land – Demographischer Wandel und gemeinschaftliche Wohnformen im ländlichen Raum (E. Wonneberger)
Stellt verschiedene Wohnprojekte im ländlichen Raum und deren Antworten für das Wohnen im Alter vor. → <http://bit.ly/3uRL7Ut>

Für Kommunen und wie sie Wohnprojekte befördern können:

Wohnen im ländlichen Raum – Wohnen für alle (Brandl et al)
Welche Instrumente Kommunen nutzen können und welche Strategien Erfolg versprechen können. → <http://bit.ly/3AuJXQa>

Bezahlbarer Wohnraum in der Region München (Planungsverband Äußerer Wirtschaftsraum München in Kooperation mit der stadt+bau münchen GmbH). → <http://bit.ly/3uYwUFR>

Wohnprojekte – ideale Partner für Kommunen (mitbauzentrale münchen)
Gute Gründe für Kommunen, Wohnprojekte zu fördern. → <http://bit.ly/3BwB5e5>

Ein Wohnprojekt starten... Entwicklung Freiraum geben (Stiftung trias)
Für erste Annäherungen an das Thema Wohnprojekte. → <http://bit.ly/3anqzIX>

Informationen und konkrete Hinweise und Arbeitshilfen zu den einzelnen Themenfeldern einer Wohnprojektentwicklung finden Sie auch unter:
FORUM Gemeinschaftliches Wohnen e.V.
→ <http://bit.ly/3ITC2rk>
Netzwerk Immobilien
→ <http://bit.ly/3jgG8Z8>

Zur Inspiration für Bürgerinnen und Bürger

Besser bauen in der Mitte (Bundesstiftung Baukultur)
Innenentwicklung fördern und gute Beispiele nachahmen.
→ <http://bit.ly/30k2a6F>

Clusterwohnungen – Eine neue Wohnungstypologie für eine anpassungsfähige Stadtentwicklung (BBSR)
Stellt diese innovative Wohnform vor, zeigt gute Beispiele und gibt Hinweise für die Planung.
→ <http://bit.ly/3mJrOsJ>