

4. Thüringer Wohnprojekttag 2016

Sonnabend, 19. März 2016

Jugend- und Kulturzentrum mon ami, Weimar

Workshop 2 | „Wohnprojekt sucht Partner“

Rolle von Wohnungswirtschaft, Investoren und Kommunen bei der Realisierung von Wohnprojekten: Chancen und Stolpersteine aus Sicht der verschiedenen Akteursgruppen. Wie kann Zusammenarbeit mit Projektinitiativen gelingen?

Moderation/Input:

Ulrike Jurrack, **WohnStrategen** e.V.

Gäste:

- Annett Hähnel | jena wohnen
- Yvonne Helmbold | GWG Weimar
- Bärbel Ernst | Stadtverwaltung Gotha
- Bettina Lehmann | Wohnungsgenossenschaft Rudolstadt eG

Ergebnisprotokoll

Begrüßung - Vorstellung der Teilnehmerschaft

Am Workshop nahmen interessierte Privatleute, Bewohner/innen und Initiativen gemeinschaftlicher Wohnprojekte aus Städten aber auch aus dem ländlichen Raum teil.

Die Wohnungs- und Immobilienwirtschaft war stark vertreten durch private Unternehmer/Eigentümer sowie Vertreterinnen von Wohnungsunternehmen aus Weimar, Jena und Rudolstadt.

Den Bereich Kommune/Verwaltung vertrat eine Mitarbeiterin aus Gotha. Politik und Sozialwirtschaft waren nicht vertreten.

Damit nahmen Vertreter/innen folgender Akteursgruppen teil:

- Interessenten, Initiativen und Bewohner/innen von Wohnprojekten
- Wohnungs- und Immobilienwirtschaft, Privateigentümer
- Kommune/Verwaltung

Abb. 3 Vorstellungsrunde im Workshop 2



Fotos: Martin Meyer

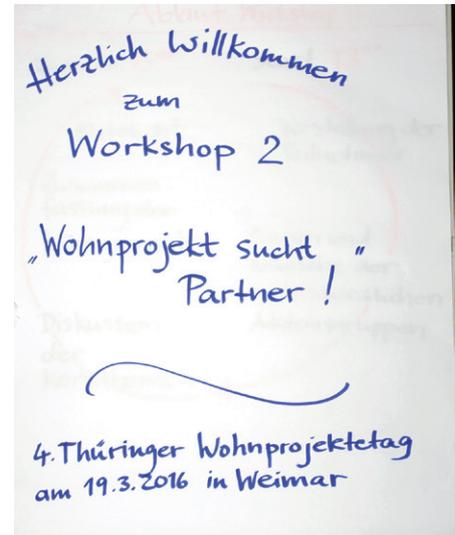


Abb. 1

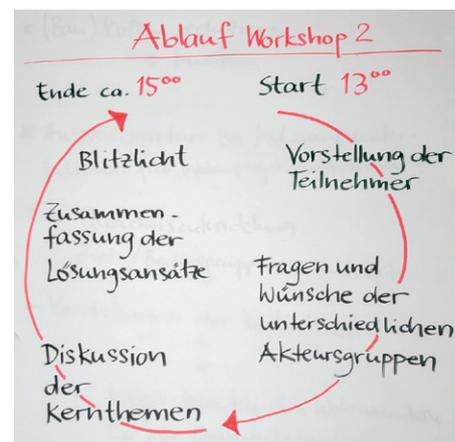


Abb. 2

2. Welche Fragen oder Wünsche haben die einzelnen Akteursgruppen aneinander?

Ziel: Gemeinschaftliches Wohnen ermöglichen

... an die Politik

- Politik Thüringen: Ansprechpartner für Wohnprojekte + Förderung?
- Unterstützung / Förderung von Wohnprojekten z.B. keine Bieterverfahren, Abgabe zum Verkehrswert s. München/Hamburg
- Baunebenkosten/EnEV/Gründerwerbssteuer
- andere Verordnungen - andere Mieten?
- Unterstützung bei Finanzierung zum Grundstückserwerb
- Was kann man gegen „Öko-Diktatur“ unternehmen (Kosten)?

... an die Verwaltung

- Gemeinsamkeit?
- Verhandlungsspielräume
- Kooperation statt Konkurrenz
- Stadt darf nicht als Konzern agieren
- Wer kann Objekte zu späterer Nutzung vorhalten?
- langfristige Verwertungsziele
- gewachsene Strukturen erhalten
- Flexibilität und Unterstützung bei Grundstücksvermittlung
- immer der „Meistbietende“?
- Konzeptausschreibungen immer!
- Niveau, Horizont, Fairness und Kommunikationsfähigkeit
- Stellplatzschlüssel flexibler gestalten
- Forcieren neuer Wohnformen
- Interesse an alternativen Ideen

... an die Wohnungs- und Immobilienwirtschaft / private Eigentümer

- keine Experimente aber: Erprobtes testen!
- Verstehen von Wohnprojektstrukturen z.B. Konsensentscheidungen, Erarbeitung in Freizeit dauern länger
- Offenheit für neue Wohnformen
- Schaffung von bezahlbarem Wohnraum
- nicht nur Rendite im Auge haben

Wünsche an jena wohnen:

- Bau von Mehrgenerationenhäusern zusammen mit Projektgruppe
- einen Ansprechpartner für Wohnprojekte

... an die privaten Interessenten und Wohnprojektgruppen

- mehr Initiativen in der Provinz
- welche Ziele haben die Wohnprojekte (zur Miete? welche Wohnlösungen?...)
- Interessenten für Wohnprojekte

... allgemein, an alle Beteiligten

- Geduld & Offenheit
- größere Spielplätze
- mehr Grün

Gemeinsame Erkenntnisse:

- hohe Bau- und Mietkosten hängen stark mit den geltenden und sich verschärfenden Bauvorschriften zusammen z.B. Energiestandards
- Politische Positionierung und Entscheidungen auf Landes- und kommunaler Ebene sind erforderlich, um gemeinschaftliches Bauen und Wohnen in Thüringen zu erleichtern (Vergaberichtlinien, Stadtratsbeschlüsse, nicht-investive Unterstützungsmaßnahmen, Anreize, Bauvorschriften...)
- Verwaltungen sollten darauf mit mehr Flexibilität und Offenheit reagieren z.B. Konzeptausschreibungen, spezielle Vergabeverfahren für Gruppen, Serviceangebote und andere Instrumente
- geeignete Rahmenbedingungen für Wohnprojektentwicklung zu schaffen u.ä. sollte Teil partizipativer Stadtentwicklung sein
- Wohnprojektinitiativen brauchen Ansprechpartner bei Verwaltung und Wohnungswirtschaft
- großes Stadt-Kleinstadt-Gefälle zwischen Angebot & Nachfrage in Thüringen - fehlende Kommunikation zwischen Kommunen/Regionen und Gruppen (Netzwerke besser nutzen!)
- Wohnungsunternehmen in kleinen Städten („Provinz“) wünschen sich mehr Interesse und Nachfrage von Wohnprojektinitiativen
- Wohnungsunternehmen verändern sich: planen quartiersbezogen, zielgruppenorientiert, differenziertere Angebote, erproben neue Kommunikationsformen (z.B. jena wohnen)
- Verwaltungen/Wohnungs- und Immobilienwirtschaft haben noch Informationsbedarf „Was wollen die Gruppen“? „Wie ticken Wohnprojekte“?
- Kommunikation und Vernetzung zwischen den Akteursgruppen ist entwicklungsbedürftig
- alle müssen mehr Geduld & Offenheit zeigen



Abb. 4 Sammlung der Fragen und Wünsche an die anderen Akteure

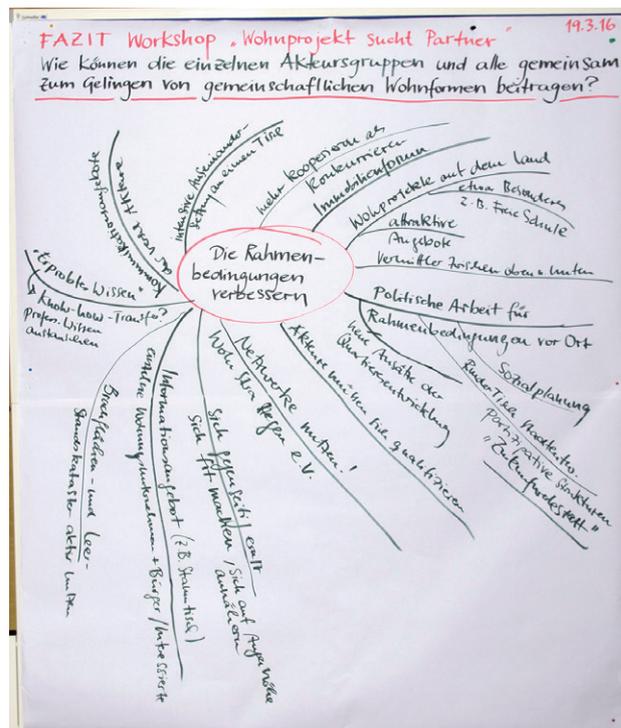


Abb. 5 Lösungsansätze zur Verbesserung der Rahmenbedingungen

Anhand der gesammelten Wünsche und Fragen wurden einzelne Aspekte von Vertretern der angesprochenen Akteursgruppen erläutert. Anschließend wurde die Diskussion darüber eröffnet, wie sich die Rahmenbedingungen verbessern lassen könnten.

3. Wie können die einzelnen Akteursgruppen und alle gemeinsam zum Gelingen von gemeinschaftlichen Wohnformen in Thüringen beitragen?

... als Teil der Stadtentwicklung

- gemeinsam an einen Tisch setzen z.B. Runder Tisch ‚Gemeinschaftlich Wohnen‘
- mehr kooperieren als konkurrieren
- politische Arbeit/Engagement für die Rahmenbedingungen vor Ort:
 - » Sozialplanung
 - » partizipative Strukturen - mehr Mitgestaltung bei Stadtentwicklung z.B. „Zukunftswerkstatt“, Stadtteilforen u.ä.
 - » neue Ansätze der Quartiersentwicklung

... auf dem Land

- etwas Besonderes bieten z.B. Freie Schule
- attraktive Angebote, Lebensqualität

Qualifikation

- alle Akteure müssen sich qualifizieren
- sich gegenseitig ernst nehmen, auf Augenhöhe begegnen und sich (gemeinsam) fit machen
- „Erprobtes Wissen“ weiter geben, Know-how-Transfer = professionelles Wissen austauschen

Kommunikation & Vernetzung

- vorh. Netzwerke nutzen und ausbauen (z.B. WohnStrategen e.V.)
- Kommunikationsangebote der verschiedenen Akteure nutzen / besser vernetzen / Transfer von Informationen, z.B. Angebote von Immobilien
- Vermittler zwischen oben und unten
- lokale Informationsangebote initiieren und organisieren, z.B. Stammtisch mit Verwaltung + Wohnungsunternehmen + Bürger

Immobilien / Grundstücke

- Immobilienforum mit Thema Wohnprojekte für die Region / Thüringenweit veranstalten
- Brachflächen- u. Leerstandskataster nutzen

FAZIT:

- der Austausch interessierter Akteursgruppen sollte sowohl auf lokaler Ebene als auch Thüringenweit vertieft werden
- der WohnStrategen e.V. bietet Unterstützung bei Vernetzung und Qualifizierung



Abb. 6-8 Diskussion

Fotos: Martin Meyer



Moderation & Input:

Dipl.-Ing. Ulrike Jurrack
 Vorsitzende des Mitglieder des **WohnStrategen** e.V.
 Freie Architektin, Moderatorin und Prozessbegleiterin
StadtStrategen. Bürogemeinschaft für integrative
 Stadtentwicklung | www.stadtstrategen.de

WohnStrategen e.V.

Regionalstelle Thüringen der Bundesvereinigung
 FORUM Gemeinschaftliches Wohnen e.V.
 Jakobstraße 10
 99423 Weimar
 Tel.: 03643 - 77 23 496
info@wohnstrategen.de

Literaturtipps

Kooperation zwischen Wohngruppen und Wohnungsbauunternehmen, Hrg.: Ministerium für Frauen, Jugend, Familie und Gesundheit des Landes NW
 Leitfaden für Projekte von Wohngruppen mit Wohnungsbauunternehmen
<http://www.wohnbund-beratung-nrw.de/publikationen-mehr.php#pub-8>

Wohnwerkstatt, Praxis-Leitfaden zur Selbstorganisation und Partizipation im Wohnungsbau für Wohnprojekte, Hausgemeinschaften, Baugemeinschaften, Trägerschaften und Nachbarschaften., Hrg.: Urbanes Wohnen e.V. München,
<http://www.urbanes-wohnen.de/>

Raus aus der Nische - rein in den Markt, Hrg.: Schader-Stiftung und Stiftung
<http://www.stiftung-trias.de/infomaterial.html>

Links

- WohnStrategen-Rundbrief kosten frei abonnieren:
<http://www.wohnstrategen.de/information#rundbrief>
- Bundesvereinigung FORUM Gemeinschaftliches Wohnen e.V.
<http://www.fgw-ev.de/>
- WohnProjekte-Portal (Infos, Biete/Suche, Berater u.a. bundesweit)
<http://www.wohnprojekte-portal.de/>