wohnen+

Wohngenossenschaft in Wangen im Allgäu e.G. seit 2014

± 1

Informationsbroschüre von der Gründung bis zur Eingabe

Inhaltsverzeichnis

Seite	
1	Inhaltsverzeichnis
2	Wie wohnenPlus entstand, frühere Objekte, Gründung
3	Das Ringen um die Arbeiterhäuser
4	es kam anders
5	Schwäbische Zeitung: wohnenPlus hat umgesattelt
6	Warum Genossenschaft I Gemeinsam zum Ziel
7	Vorstände kommen und gehen
8	Wie gründet man eine Genossenschaft ? I Ich bin bei w+, weil . . .
9	Welche Mitglieder gibt es bei w+ I Finanzierung I Handlungspapier Münchner Stadtrat
10	Wo kann ich mich einbringen? I ohne Spekulation
11	Menschen mit Unterstützungsbedarf I lesenswerte Bücher

	Heftteil Planstand Mai 2019
0	Bebauung an der Straße Ansichten / Fotomontage
1	Bebauung an der Straße Grundrisse
2	Gesamtplan Erdgeschoß
3	Haus am Kanal Grundrisse
4	Haus am Kanal Ansichten + Schnitte
5	Alle Wohnungen mit Größen und vorausichtlichen Kosten
6	Mietpreistaffelung, Finanzierungsmöglichkeiten, Stellplatz
7	Beschreibung, Adressen

Hinweise: Die Themen dieser Broschüre sind von verschieden Autoren. Wir bitten um Ihr Verständnis, daß sich die Inhalte sich teilweise etwas überlagern.
Sie sind mal stichwortartig mit Bildern und mal mit ausführlicheren Beschreibungen aufgesetzt. Beide Darstellungen ergänzen sich.

± **/ plusminus steht für Höhen und Tiefen. Ohne Tiefen keine Höhen!**

Wie W+ entstand:

Zuerst, so ca. um 2007 bemühte sich eine Gruppe Menschen mit dem Architekten Udo Weißmann um die Umnutzung des ehemaligen Adlerkäse / GEG-Gebäudes am Bahnhof in Wangen. Das zerschlug sich, weil die Stadt hier die Musikschule unterbrachte.

Einige Leute stiegen aus. Ein Teil machte weiter. Im Laufe der Jahre wurden mehrere Objekte besichtigt, diskutiert, verworfen oder doch wegverkauft bevor die Gruppe reagieren konnte .

- Elitz, Nelkenstr. 2011
- Dt. Haus, Lindauerstr. 2011
- Haus Bär Leutkircherstr. 2013
- die drei Arbeiterhäuser im ErBa-Gelände

Die drei Reihenhäuser kamen w+ ins Visier und blieben es dort über viele Jahre. Zuerst nahmen die Genossen die Häuser eher zögerlich an, weil sie stark marode waren.
Sie standen zunächst auf der Liste abzubrechender Gebäude und waren bereits im Stadtrat zur Abbruchfreigabe. Das konnte abgewendet werden.

W+ blieb dran den Häusern. Sie wurden hochgestuft: zuerst auf "möglicherweise erhaltenswert" und später noch einmal von "ensemblegeschützt" auf "denkmalgeschützt".

Für die Genossen wurden diese Häuser an diesem Standort zu einem Kristallisationskern für die spätere Genossenschaft. Sie boten die Chance für ein soziales Mehr mit ihrer hohen Dichte und Bescheidenheit. Dieses Mehr steht auf den Fahnen der Menschen, die miteinander wohnen wollen. Dieses Mehr fand auch Einzug in die Satzung der Genossenschaft, die zehn Genossen im Jahre 2014 gründeten.

Einladung zur Genossenschaftsgründung wohnen+
am Mi., 7.5.2014, 19 °° in der Bücherei im Kornhaus Wangen

Die Genossenschaft Wohnen plus gründet sich an diesem Abend. Sie ist ein Zusammenschluß von Menschen, die gemeinschaftlich, selbstverwaltet und günstig miteinander wohnen wollen. Jedes Mitglied wird Mitbesitzer der Gebäude.

Erläuterung Gründungsvorhaben: Die Ziele und Prinzipien der Genossenschaft Wohnen plus werden anhand der Präambel vorgestellt sowie die Satzung erläutert.

Neue Mitglieder können sich in die **Liste der Gründungsmitglieder** eintragen.

Die Mitglieder **beschließen** an diesem Abend:

- die **Satzung** und **wählen** den **Aufsichtsrat**.
- Dieser schlägt die **Vorstandsmitglieder** vor, die von den Mitgliedern bestätigt werden.
- den **Beitritt** zu einem **Genossenschaftsprüfungsverband** und
- die Beauftragung des Vorstandes zur **Eintragung** der Genossenschaft als "**e.G.**"
- Anschließend wird die Gründung gefeiert

wohnen+
Wohngenossenschaft in Gründung
www.wohnenpluswangen.de
info@wohnenpluswangen.de
Zunfthausgasse 7
88239 Wangen

tel. Auskünfte bei
EW 07522 - 91 33 76
TK 07522 - 93 14 58

Die o.g. Inhalte sind im Schaufenster Zunfthausgasse 7 öffentlich einsehbar ausgehängt.

Dieses Plakat begleitete die Genossen über Jahre

Das Ringen um die Arbeiterhäuser

Briefe an die Stadt mit Überlassungsanträgen folgten im Jahresturnus. Herr Oberbürgermeister Lang riet uns, uns doch nach etwas anderem umzusehen, weil das Bestehen dieser Häuser erst über einen Wettbewerb zur Landesgartenschau gesichert werden müsse und alles noch sehr lang dauere.

Die Verspieltheit der alten Häuser versprach eine hohe Identifikation für die zukünftigen meist nicht mehr so jungen Bewohner in spé. Mit Schmerzen beobachteten wir den Verfall der Häuser. Die Dächer waren z.T, sehr desolat, sogar Bäume wuchsen im Inneren. So machte w+ eine Rettungs- bzw. Schutzaktion. Mit Genehmigung der Stadt flickte w+ die gröbsten Löcher in den Dächern.

Das Wohnen vorweggenommen . . . Foto Chr. Morlok

Schw. Zeitung 13.10.14

Genossen stopfen Löcher auf Dächern alter Erba-Häuser

Verfallene Arbeitergebäude sollten damit winterfest gemacht werden

WANGEN (jps) - Acht Mitglieder der Genossenschaft Wohnen Plus haben am Wochenende die verfallenen alten Arbeiterhäuser am südl. Rand des Erba-Geländes winterfest gemacht. „Wir wollen den weiteren Verfall der Gebäude aufhalten", sagt Architekt Theo Keller, Initiator der Genossenschaft. Es ist kein Geheimnis, dass WohnenPlus schon länger eine Auge auf die drei Gebäudereihen mit insgesamt 12 Reihenhäusern geworfen hat. Ziel der Genossenschaft ist es, die Gebäude wieder bewohnbar zu machen - und zwar möglichst als genossenschaftl. Wohnmodell auf Erbpacht-Basis.

Soweit ist es allerdings noch lange nicht: Denn erstens gehören die Gebäude zum von der Stadt gekauften Erba-Ensemble, die dort die Landesgartenschau im Jahr 2024 veranstaltet. Zweitens sind die Häuser mittlerweile derart marode, dass deren Abriss schon offen angedacht wurde - auch im Gemeinderat. Dem Abriss möchte WohnenPlus entgegenwirken. Acht der mittlerweile auf 20 Mitglieder angewachsenen, 2014 gegründeten Genossenschaft haben jetzt Hand angelegt. Mittels zuvor besorgter alter Biberschwänze wurde das löchrige alte Dach geflickt, wie Theo Keller berichtet.

Den Häusern aufs Haupt stiegen die freiwilligen Handwerker über eine von einem örtlichen Zimmermannbesorgte Hebebühne. Zudem beschnitten die Genossen Pflanzen, damit die Luft das Mauerwerk besser erreichen kann. Keller beziffert die Kosten auf rund 1000 Euro. Seine Quintessenz: „Die meisten Löcher auf den Dächern sind geflickt, die Häuser sind jetzt für den Winter besser gerüstet." In Kürze folgen noch Arbeiten an den Dachrinnen, damit das dort gesammelte Regenwasser nicht direkt an den Wänden der Gebäude herabläuft.

Keller betont, aus den in Eigenregie organisierten Ausbesserungsarbeiten keine Ansprüche auf eine spätere Übernahme der Gebäude abzuleiten. Es sei aktuell um den Stopp des Verfalls gegangen. „Nicht mehr und nicht weniger", wie er sagt. Dies sei auch mit der Stadt Wangen abgesprochen gewesen, die die Arbeiten zuvor schriftlich genehmigt habe. Gleichwohl: Die Genossen haben die Gebäude weiter im Blick und sehen ihre Chancen generell steigend.

Mut macht Theo Keller, dass die Architekten beider Siegerentwürfe des gestalterischen Wettbewerbs zur Landesgartenschau die Häuser bestehen lassen wollen. „Uns geht es jetzt darum, Sympathie zu erwerben und zu zeigen: Da sind Leute, die Interesse an den alten Hütten haben." Ob es indes mit der Übernahme etwas wird und wie die Zukunft der Arbeitersiedlung generell aussieht, ist derzeit glänzlich offen.

„Die Entscheidung wird sicher nicht kurzfristig fallen", so Bauamtsleiterin Astrid Exo. Persönlich beurteilt sie die Substanz der Gebäude als schlecht. Zudem sei offen, ob sie für heutige Wohnformen taugen, angesichts sehr kleiner Räume und Sanitäranlagen zwischen den Etagen.

Allerdings: Abgeschrieben hat die Stadt die Häuser auch nicht. Sie sind im jüngst vom Gemeinderat verabschiedeten Antrag für "Nationale Projekte des Städtebaus enthalten.

Mitglieder der Genossenschaft Wohnen Plus haben die Dächer der alten Arbeiterhäuser geflickt. Eine Hebebühne brachte sie hinauf, FOTOS: WOHNEN PLUS

w+ lud die Fraktionen des Stadtrates zu einer Informationsveranstaltung ins Architekturbüro ein.

Die Stadt Wangen lobte alle alten Gebäude auf dem ErBa-Gelände aus. w+ bewarb sich um die 3 Reihenhäuser und das Altenheim.
Auf der folgenden Karte gelb umrahmt:

Wohnungsgenossen wollen Entscheidung

Schwäbische Zeitung vom 2.6.2015

Alte Arbeitersiedlung der Erba - Stadt will 2016 Häuser und Grundstücke vergeben

Von Jan Peter Stoppel

WANGEN - Bei den Planungen für das Landesgartenschau-Gelände sind die drei verfallenen Arbeiterhäuser an südlichen Rand des Erba-Geländes besonders im Blick. Die schon lange an den Gebäuden interessierte Genossenschaft Wohnen plus um den Architekten Theo Keller erwartet von der Stadt eine Entscheidung, ob und wie sie mit den Häusern planen kann. Das Rathaus übt

Theo Keller: Genossen brauchen noch keine Details

Dabei kommt es ihm nach eigener Aussage zunächst auf ein grobes Votum an. „Das kann auch ein Vorvertrag sein - ohne Details. Denn ich kann mir auch einen Renovierungsbeginn vorstellen, ohne dass die Straßenführung geklärt ist."

Das ist sie in der Tat nicht endgültig.

OB Lang: Stadt ist zur Gleichheit der Chancen verpflichtet

Dem Gemeinderat werde er vor diesem Hintergrund das Verfahren einer ordentlichen Ausschreibung vorschlagen, abgesichert durch einen noch aufzustellenden Bebauungsplan. Denn: „Die Stadt ist zur Chancengleichheit verpflichtet." Klar ist laut Rathaus-Chef: Potenziellen Interessenten werden detaillierte Gestaltungskriterien in die künftigen Kaufverträge diktiert. Denn die Stadt will den Charakter der Arbeiter-Siedlung retten und keine „zweite Berger Höhe", wie Lang es ausdrückt. Wer am Ende den Zuschlag erhält werde zum Schluss entschieden. Beim zeitlichen Rahmen spricht der OB von einer Vergabe im Jahr 2016.

ehem. Altenheim im ERBA-Gelände

wohnen+

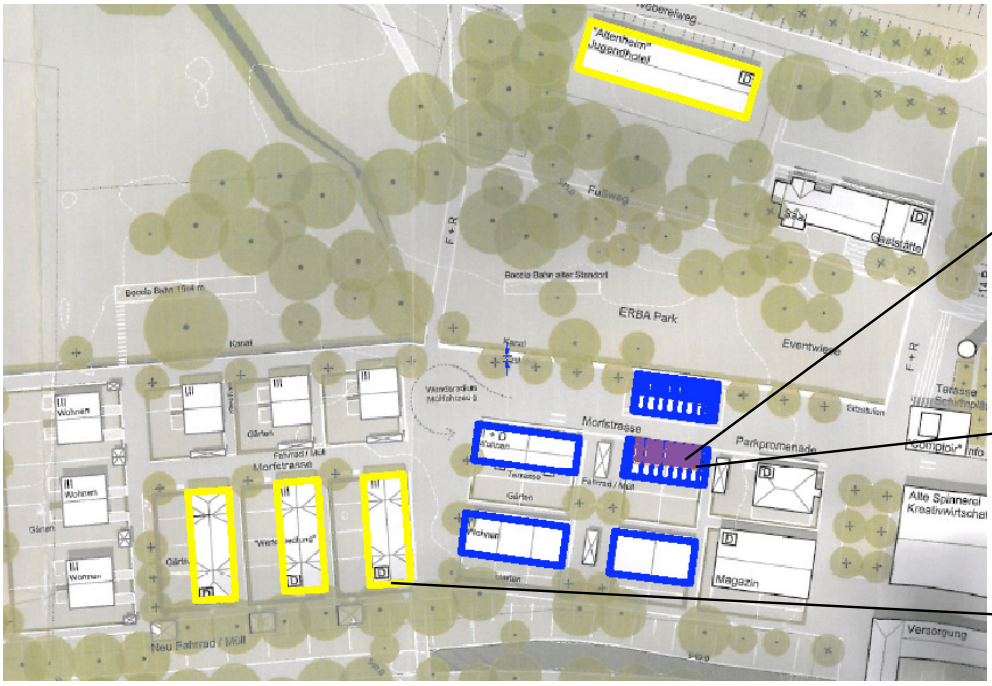
jetzt: Quartiershaus mit Saal, Gästebereich und Wohnungen

Das Haus wird im Charme seiner Entstehungszeit saniert: Solnhoferkalkstein, Lärchenholz, Putz, Eisen, weiße Fliesen . . .

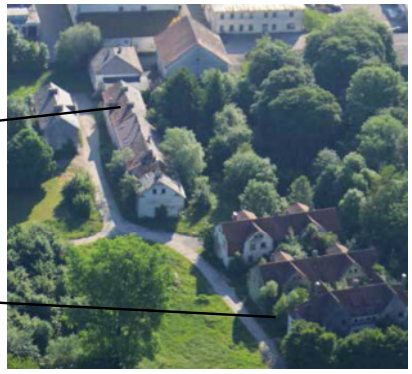
Die undichten Rollladenkästen werden zugunsten höherer Fenster ausgebaut.

Wohnräume bekommen Klappläden zum Sonnenschutz.

es kam anders



Haus 5



Es kam anders: Wir bekamen eine Zusage für die blau markierten Gebäude: 2 alte (schraffiert, rechts oben) und 3 Neubauten.

Und es kam noch einmal anders: Als wir die Zusage schriftlich bekamen, waren die beiden alten Gebäude leider nicht mehr "im Angebot". Damit fehlte unseren drei Häusern die grüne Mitte. Der Garten von Haus 5 "stach" sehr in unseren grünen Hof. Was uns zudem fehlte, war die Aussicht auf ein größeres Gebäude, in dem sich ein Aufzug lohnte für Barrierefreiheit. Wenn schon Neubau, dann sollte er ordentlich groß sein.

Nach Verhandlungen konnten wir die Lücke zwischen den unteren zwei Häusern am Kanal schließen. Schließlich hatte die Stadt ein Einsehen und gab uns auch das Haus 5, sodaß wir einen ordentlich abgegrenzten Innenhof planen konnten.

Nachdem wir nun zukünftiger Eigentümer von Haus 5 waren, stand auch dem Anbauen direkt an den Altbau nichts mehr im Wege.
Dadurch erreichten wir einseitig wieder die auch ehemals geschlossene Straßenbebauung auf der Südseite der Spinnereigartenstraße (früher Morfstraße)

Ein weiteres Zugeständnis der Stadtplanung war, daß wir die Bebauung am Kanal um einen Meter erhöhen durften, was mit der Sockelhöhe und sparsamen Geschoßhöhen jetzt eine dreigeschossige Bebauung erlaubte, die nun endlich eine Wirtschaftlichkeit versprach. Das allerdings verbunden mit der bitteren Pille, daß wir am Kanal keine Balkone vors Haus stellen durften. "Ach, machen sie doch glatte Fassaden", kam vom Landesgartenschauplaner als dem oberstem Gestalter der ganzen Anlage.

In diesem Zuge bekamen wir das sog. Optionshaus zugesprochen - allerdings mit der Auflage, daß wir zuerst alle anderen Gebäude errichten müssen. Diese wiederum mit der Auflage, sie in einem Zug zu errichten.

Nachdem das ganze Gebiet autofrei werden soll, wurden wir gleich verpflichtet, für jede Wohnung einen Stellplatz in dem neu zu errichtenden Parkhaus zu kaufen. Somit werden wir für die Stellplätze mehr zu bezahlen haben als für das Grundstück.

TK

Breitere durchgehende Gauben, die wirtschaftlicher + energieeffizienter wären und mehr Platz im Inneren böten, wurden ebenso abgelehnt wie solche vorgestellten Balkone - auch keine, die nur einen 1/2 Meter auskragen!

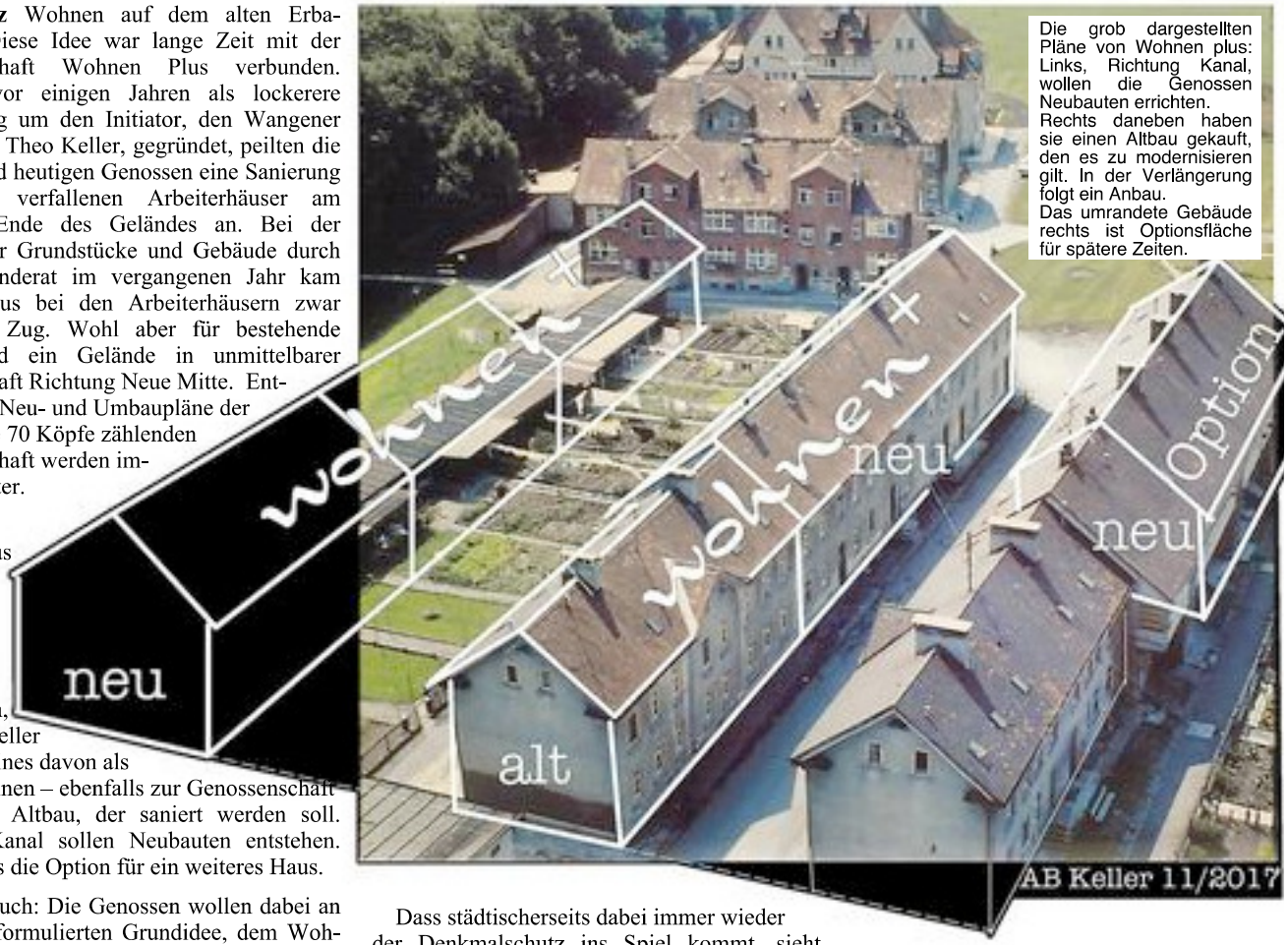
Die Gasse als Modell. Links Hs 5 mit unserer Verlängerung. Hinten rechts ist der sog. Optionsbau

Schwäbische Zeitung 10.1.2017 von Jan Peter Steppat

Wohnen plus hat „umgesattelt“

Genossenschaft musste von Arbeiterhäusern Abschied nehmen und plant an Erba jetzt anders

Wangen sz Wohnen auf dem alten Erba-Gelände: Diese Idee war lange Zeit mit der Genossenschaft Wohnen Plus verbunden. Zunächst vor einigen Jahren als lockerere Gruppierung um den Initiator, den Wangener Architekten Theo Keller, gegründet, peilten die späteren und heutigen Genossen eine Sanierung der alten, verfallenen Arbeiterhäuser am äußersten Ende des Geländes an. Bei der Vergabe der Grundstücke und Gebäude durch den Gemeinderat im vergangenen Jahr kam Wohnen plus bei den Arbeiterhäusern zwar nicht zum Zug. Wohl aber für bestehende Häuser und ein Gelände in unmittelbarer Nachbarschaft Richtung Neue Mitte. Entsprechende Neu- und Umbaupläne der mittlerweile 70 Köpfe zählenden Genossenschaft werden immer konkreter.



Die grob dargestellten Pläne von Wohnen plus: Links, Richtung Kanal, wollen die Genossen Neubauten errichten. Rechts daneben haben sie einen Altbau gekauft, den es zu modernisieren gilt. In der Verlängerung folgt ein Anbau. Das umrandete Gebäude rechts ist Optionsfläche für spätere Zeiten.

Fix ist: Wohnen plus hat den Zuschlag für den Bau einer Reihe von Gebäuden erhalten, wie Theo Keller berichtet. Eines davon als Anbau an einen – ebenfalls zur Genossenschaft gehörenden Altbau, der saniert werden soll. Richtung Kanal sollen Neubauten entstehen. Dazu gibt es die Option für ein weiteres Haus.

Klar ist auch: Die Genossen wollen dabei an ihrer einst formulierten Grundidee, dem Wohnen mit gemeinschaftlich nutzbaren Einrichtungen, festhalten.

Dass es mit den alten Arbeiterhäusern nichts geworden ist, sieht der Mitbegründer des Zusammenschlusses letztlich nicht tragisch: „Ich weine ihnen nicht nach. Es ist jetzt einfacher für uns“, sagt Keller: Das gesamte Projekt sei besser kalkulierbar, und beim Zuschnitt der Wohnungen könne man flexibler agieren – auch wegen der geplanten Neubauten. Gleichwohl gab es unter den Genossen aber Bedauern: „Wir hatten auch Mitglieder, die die Altbauten sehr wohl geschätzt hätten. Sie waren unsere fixe Idee.“ Und Mitglied Edith Stoll ergänzt: „Es macht es uns leichter, dass die Wohngegend dieselbe ist.“ Also stadtnah und dennoch ruhig sowie mit genügend Fläche für die gemeinsame Nutzung.

Derzeit sind Keller und seine Mitstreiter immer wieder bei den Bau- und Landesgartenschauexperten der Stadt vorstellig, um die eigenen Vorstellungen festzuzurren. 30 bis 35 Wohnungen sollen es werden mit einer Durchschnittsgröße von rund 60 Quadratmetern, aber aktuell noch keinen konkreten Zuschnitten.

Dass städtischerseits dabei immer wieder der Denkmalschutz ins Spiel kommt, sieht Theo Keller grundsätzlich zwar ein. Wenn der Teufel im Detail steckt, schmeckt dem Architekten manche Vorgabe aber nicht. „Ich fühle mich beschränkt“, sagt er beispielsweise über die Verpflichtung, auf Dachgaupen weitgehend verzichten zu müssen. Was das Projekt wegen der schlechteren Bewohnbarkeit der Fläche unter dem First wiederum wirtschaftlich schwieriger macht.

Auf in der Summe sieben Millionen Euro beziffert Theo Keller den Investitionsbedarf für das Gesamtprojekt. Finanziert werden soll es aus der Mischung von Pflichtbeiträgen der Mitglieder, unverzinsten, nutzungsbezogenen Einlagen von 600 € pro Quadratmeter und privaten Darlehen von Genossen sowie Bankkrediten.

„Wir haben hohe Kosten zu stemmen“, gibt Theo Keller zu. Deshalb werden die einzugswilligen Mitglieder von Wohnen plus auch nicht zu „supergünstigen Mieten“ wohnen, prognostiziert er. Konkret spricht er von acht bis neun Euro pro Quadratmeter. „Wir hoffen aber, dass es weniger wird.“ Und: Die Mieten sollen sich auf Sicht nicht in dem Maße erhöhen, wie es der überhitzte Immobilienmarkt hergeben würde.

Was Baustil angeht, verspricht Keller: „Wir werden auf keinen Fall ordinär bauen.“ Nicht nur gemeinschaftliche Elemente mit einer von allen nutzbaren Werkstatt oder Apartments für Gäste der Bewohner sollen die Alt- und Neubauten eine Rolle spielen, sondern auch das gesunde und ökologische Wohnen.

Und noch einen Wunsch hat Theo Keller: Auch wenn die Genossenschaft mittlerweile 70 Mitglieder hat, sind weitere willkommen. „Wir brauchen noch junge Familien mit Kindern.“ Wobei auch diese begründen müssten, was sie an dieser genossenschaftlichen Wohnidee reizt. Denn Schranken setzt Wohnen plus auch. Keller: „Bei uns eine Wohnung als Ferienwohnung zu kriegen, das geht gar nicht.“

Am Samstag, 13. 1.2017, 15 °°, lädt die Genossenschaft wohnenPlus zu einer Informationsveranstaltung in die Thalanderschule. Themen sollen die Genossenschaft selbst und der aktuelle Stand der Planung für das Bauprojekt auf der Erba sein.

Warum Genossenschaft?

- Mitsprache bei Entscheidungen
- Möglichkeit der sicheren Geldanlage
- kündigungssicherer Wohnraum
- Boden wird der Spekulation entzogen
- der Mieter ist Mitbesitzer - auch für Menschen mit geringerem Einkommen

Wohnen mit Mehrwert:

- Mitbestimmung + Selbstverwaltung
- gegenseitige Unterstüzung von jung + alt
- Gemeinschaftsraum, Gästeappartement
- gemeinsame Aktivitäten entwickeln

Je nach Interesse + Engagement der Bewohner können unterschiedliche Räume entstehen:

- Werkstätten z.B. für Holz . . . Fahrräder . .
- Musikübungsraum . . .

Auszug aus der Präambel der Wohnen-Plus- Satzung:

„. . . haben sich Menschen zusammengefunden, die eine neue gemeinschaftliche Form des Zusammenlebens praktizieren wollen.

Dabei möchten sie einen Beitrag zum ökologischen und sozialen Leben in der Stadt Wangen leisten . . .

. . . Kinder betrachten wir als Bereicherung unseres Lebens

. . . Die Regeln des Miteinanders werden von der Gruppe entwickelt. Gemeinschaftsräume, gemeinsame Infrastruktur und die Gestaltung der Außenanlagen fördern Begegnung und Austausch!"

Die ganze Satzung finden Sie auf unserer Homepage.

Gemeinsam zum Ziel

Die Genossenschaft Wir haben für w+ 2014 die Rechtsform einer Genossenschaft gewählt, weil sie unserem Prinzip der gemeinsamen Verantwortung am besten entspricht.

Wir möchten unsere Wohnprojekte gemeinschaftlich und selbstbestimmt entwickeln und realisieren. Der Wert des Unternehmens liegt in der Verwirklichung unserer Idee vom guten Miteinander, nicht in der Höhe der Rendite. Der gemeinsame Weg zum Wohnprojekt ist uns ebenso wichtig wie das Ergebnis.

Jedes Genossenschaftsmitglied erwirbt einen oder mehrere Anteile an dem Unternehmen. Damit ist er oder sie Miteigentümerin des gesamten Genossenschaftseigentums und stimmberechtigt in der Mitgliederversammlung. Dabei gilt: Eine Stimme pro Mitglied - unabhängig von der Zahl der Genossenschaftsanteile. Diese Einlage bleibt Eigentum des Mitglieds und wird bei einem eventuellen Austritt wieder ausbezahlt.

Als Genossenschaftsmitglied sind Sie Miteigentümer der ganzen Anlage aber nicht Eigentümer einer einzelnen Wohnung. Die Wohnungen der Genossenschaft stehen grundsätzlich nur Mitgliedern zur Nutzung zur Verfügung. Wenn Sie bei w+ eine Wohnung nutzen wollen, müssen Sie zusätzlich zu Ihrem Pflichtanteil zusätzlich wohnungsbezogene Anteile erwerben.

Im Unterschied zum freien Wohnungsmarkt, auf dem Investoren gut verdienen wollen, bleiben die Nutzungsentgelte (so nennt man bei Genossenschaften die Miete) in Genossenschaftswohnungen dauerhaft niedrig. Sie erhöhen sich nicht alle paar Jahre dem Markt entsprechend, sondern bleiben stabil, bzw. können langfristig sogar sinken. Es gibt keine Spekulation. Alle Einnahmen bleiben den Genossen. E.W.

Wohn-Genossenschaften – was ist das ?

- Wenn sie mit mehreren Menschen etwas unternehmen möchten,
- in gleichberechtigter Entscheidungsbefugnis auf Augenhöhe,
- wenn sie aber die individuelle Haftung und den finanziellen Eigenanteil möglichst gering halten wollen,

> dann gründen Sie eine Genossenschaft.

Genossenschaften sind etwas anspruchsvoll in der Gründung und auch etwas schwerfällig, bringen aber viele Vorteile.

Vorteile einer Genossenschaft?

- „Was dem Einzelnen nicht möglich ist, das vermögen Viele“ Zitat von Ernst Raiffeisen
- Mobilisierung von Eigenkapital und Darlehen (Bankdarlehen + private Darlehen)
- Alle engagieren sich für das Gebäude und die soziale Gestaltung des Quartiers in der Nachbarschaft
- Investoren und Nutzer sind identisch, die Gebäude sind daher meist energiesparender, ökologisch nachhaltiger und barrierefrei geplant.

Vorstände kommen und gehen

. . . irgendwie scheinen Vorstände wie Lebensabschnittsgefährten von w+ zu sein.

Bestimmt liegt es auch daran, daß die ehrenamtliche Belastung sehr groß ist und markant ins jeweilige Privat- und Berufsleben einschneidet.

w+ hat allerdings auch festgelegt, daß nach 2 Jahren neu gewählt wird, um anderen das Ruder zu übergeben. Damit kommt die Kunst der Verwaltung und die Kenntnis über die Vorgänge der Genossenschaft auf breitere Füße. Was leider mit hohen anfallenden Notar- und Verwalltungskosten bezahlt werden muß, die so ein Vorstandswechsel jeweils generiert.

Im Endeffekt sind wir heute froh über jeden Vorstand oder jede Vorständin, die länger durchhalten. Jeder Wechsel ist immer ein gewisses Vorn-Vorne-Anfangen.

Nun kann „Wohnen +“ handeln

Schwäbische Zeitung 12. Mai 2014

Die Wohngenossenschaft hat sich im Kornhaus gegründet – Ziel: bezahlbarer Wohnraum

Von Elisabeth Scheide

WANGEN - Die Idee des gemeinschaftlichen Wohnens hat in Wangen eine konkrete Form angenommen. Im Kornhaus trafen sich zehn Personen und gründeten die Genossenschaft „Wohnen +“. Die Gründungsmitglieder stellten ihr Konzept vor, beschlossen die Satzung, wählten Vorstand und Aufsichtsrat.

Sobald die Genossenschaft eingetragen ist, kann sie als vollwertiger Geschäfts- und Verhandlungspartner auftreten. Das ist auch deshalb wichtig, weil die Gründungsmitglieder mit der Stadt Wangen schon länger Gespräche darüber führen, welche Immobilien für ihre Zwecke geeignet sein könnten und inwieweit die Gemeinderäte die Idee des genossenschaftlichen Wohneigentums unterstützen wollen. Nun ist der Grundstein dafür gelegt, jederzeit handeln zu können.

„Gemeinschaftlich“ ist nicht „lebenslang“

Das Interesse der Genossenschaft ist es, bezahlbaren Wohnraum zu schaffen und ihn nach eigenen Vorstellungen zu gestalten. Eine Genossenschaft, die üblicherweise aus Mietern, wartenden Mitgliedern, Solidarmitgliedern und Anlegern besteht, will die Bedürfnisse der Mieter, auch im Hinblick auf nötig werdende Dienstleistungen im Alter, erfüllen. Da der Bedarf an bezahlbaren Wohnungen derzeit weit über dem Angebot liegt, stetig wächst, und die Versorgung im Alter ebenfalls neue Konzepte verlangt, ist die neue Genossenschaft finanziert. Matthias Beck, ebenfalls Architekt, zitierte aus der Präambel der Satzung, um deutlich zu machen, um welche Werte es den Gründern geht. Eva Wonneberger wies darauf hin, dass die Satzung Stabilität und Sicherheit gibt, dass „gemeinschaftlich“ nicht Zuböerschaft deutlich. Damit verpassten diejenigen, die vorzeitig gegangen waren, die Vorstellung der Kandidaten und die Moderation von Rechtsanwalt Berthold Traub, dem Versammlungsleiter des Abends.

Vorstand besteht

burg und begleitet Prozesse in Wohnprojekten und zwischen Wohnprojekten und Kommunen. Bernhard Berg ist Elektroingenieur und kennt sich mit energetischer Sanierung aus. Dirk Grimberg ist Sozialpädagoge und somit Fachmann für Zwischenmenschliches.

Der Vorstand von „Wohnen +“ (vorne, von links) mit Bernhard Berg, Eva Wonneberger und Dirk Grimberg sowie der Aufsichtsrat (hinten, von links) mit Margret Häußermann, Matthias Beck und Gisela Stetter. FOTO: SCHEIDE

Gründungsversammlung mit 1. Vorstand und Aufsichtsrat Bernhard Berg, Margret Häußermann, Dr. Eva Wonneberger, Matthias Beck, Dirk Grimberg, Gisela Stetter

Die Mitglieder wählten (von links) Christine Bretzel, Bernhard Biggel und Heidemarie Rutten zu Vorstandsmitgliedern. FOTO: WOHNEN PLUS

2. Team

3. Vorstand mit Aufsichtsrat
hinten: Jens Wissel A, Urte Randel V, Theo Keller Arch. Hartmut Boldt A, Martin Schmitt V
mitte: Edith Stoll Kassierin, Dr. Gregor v.d.Heyden V und Christine Bretzel V
vorne: Gisela Stetter A, Heidemarie Rutten V

4. Vorstand mit Aufsichtsrat - seit 20.2.2019

Christine Bretzel V, Dr. Eva Wonneberger A, Wolfgang Scheiffele V, Ulrike Tröbst V, Gisela Stetter A, Markus Schmitz A

Besuch bei Herrn Forster auf dem Dach

Wie gründet man eine Genossenschaft?

Zur Gründung einer Genossenschaft braucht man eine Gruppe Menschen, die bereit sind eine Satzung zu erarbeiten, sich der Anerkennungsprozedur in einem Prüfverband zu unterziehen, einen Prüfbericht erstellen lassen und beim Regeistergericht die Eintragung zu beantragen.
Dann gilt es noch, sich durch die Formalitäten einer öffentlichen Gründungsversammlung zu arbeiten. Die Gruppe gibt sich ein rechtliches Korsett, das ihr im späteren Verlauf bei unternehmerischen Tätigkeiten hilft. Genossenschaften sind Unternehmen, die am Markt agieren wie andere Unternehmen auch. Alle Genossenschafter sind Mitunternehmer mit 1 Stimme bei der Mitgliederversammlung - unabhängig ihrer Einlagen.

1. Sie kaufen, bauen, renovieren Häuser + stellen Mietwohnungen für Ihre Mitglieder.

2. Als Wirtschaftsunternehmen sind sie zwischen Miete + Eigentum, da die Eigentümer gleichzeitig Mieter sind. Die Gebäude sind Eigentum einer Gruppe von Menschen (den Mitgliedern), die die Finanzierung auf viele Schultern verteilt und in Selbstverwaltung abwickelt. (Verhalten n. Innen)

3. Keine Eigentumswohnungen, daher keine Konflikte um die Erhaltung des Ganzen, sondern Identifizierung mit dem Gebäude als Heimat für alle.

Genossenschaften kennt man von Banken und Produktionsgenossenschaften her. Sie sind seit langem in unserer Wirtschaft verankert + weisen dabei eine hohe Stabilität auf - nicht zuletzt durch die obligatorischen Prüfungen der Prüfverbände.

Mitglied der Genossenschaft und damit Anteilseigner werden zunächst meist die zukünftigen Nutzer, aber es können auch Fördermitglieder sein mit keinem oder späterem Wohninteresse.

Wenn w+ ein Grundstück oder Gebäude kauft, wird dieses ausschließlich durch die Mitglieder (i.d.R. spätere Mieter) finanziert - nicht etwa durch externe Investoren.

Die Genossenschaft erbringt ca. ein Drittel des Preises für das Objekt, die Kaufnebenkosten, die Renovierung und Verwaltung als Eigenanteil.

Die spätere Miete ist für die Abbezahlung der Kauf-, Bau- und Renovierungskosten. Ihre Höhe ergibt sich aus Zinsen + Tilgung für das Objekt. Etwaige Gewinne bleiben in der Genossenschaft

Konkret kann sie erst errechnet werden, wenn das Objekt feststeht und alle Baukosten samt Planung und Nebenkosten auf dem Tisch liegen.

Externe Kredite zu banküblichen Zinsen sind möglich. Sie werden nach Kündigung binnen vereinbarter Frist zurückgezahlt. E. W.

Ich bin bei w+, weil...

Es gibt gute Gründe, bei unserem Wohnprojekt mit zu machen. Für die einen sind es praktische Dinge wie gemeinsames Nutzen von Autos und Waschmaschinen, Außenanlagen und Räumen. Andere sehen eher Begegnung und gegenseitige Hilfe. Gemeinschaft steht im Vordergrund und bildet das Rückgrat unserer Idee.

Mich hat als Gründungsmitglied neben dem Gemeinschaftsaspekt und der architektonischen Herausforderung vor allem der Prozess gefesselt:
So viele verschiedene Leute, so viele meist gute Ideen und ebensoviel Herzblut.
Nun sind wir seit 2014 eingetragene Genossenschaft, haben das ganze Projekt mit Engagement konstruktiv nach vorne gebracht und sogar wichtige Menschen wie Bürgermeister, Gemeinderäte und Bänker überzeugen können. Unsere Gesprächskultur finde ich beachtlich, ebenso wie die entwickelte Struktur, die bei einem prosperierenden Unternehmen ständig Anpassung erfordert.

Unsere monatlichen Treffen, Infoveranstaltungen für Interessierte und die konstruktive Arbeit in den einzelnen Arbeitsgruppen erlauben ebenso wie gemeinsame Unternehmungen, einen Ausblick aud das Zusammenleben in Gemeinschaft und Selbstverwaltung.
Jedes Mitglied kann + soll sich einbringen. Das geschieht auf den Ebenen der Gremien, der Organisation von Veranstaltungen und der Mithilfe in Bau- und später Nutzungsphase. Zahlreiche Mitglieder tragen das Projekt finanziell mit - ohne ein konkretes Wohninteresse zu verfolgen.

Für mich ist unser Wohnprojekt eine sinnvolle und zeitgemäße Antwort auf die gesellschaftlichen Veränderungen, auf die „meins"- Mentalität und Isolation. Egozentrik, Gier und Machtgehabe haben die gleichen Wurzeln und führen schnell zu Vereinsamung und Unfrieden. Dieser Anonymisierung unserer Seelen treten wir durch Kooperation und Empathie entgegen. Das müssen wir alle wieder lernen. Und dies erfordert den Willen eines jeden Mitglieds. Jung hilft alt, alt hilft jung, wir leben das gemeinsam. Wir sitzen im selben Boot.

Weil jeder Einzelne zählt und gebraucht wird, sich also mit seiner Person und seinen Talenten einbringen darf, fühlt sich auch jeder willkommen und wertgeschätzt. Und das unabhängig vom Alter. Es braucht keine extra Inklusion, jeder ist inkludiert! Berührungsängste wie wir sie z. B. von der Segregation jung und alt kennen, werden abgebaut und Verständnis für Andere erworben. Und für Rückzug ist gesorgt, da jeder seine eigenen 4 Wände hat.

Ich wünsche mir gemeinsame Feste, Ausflüge usw., die von den Mitgliedern angeboten werden. Ich freue mich über Menschen, die mit ihrem grünen Daumen die Außenanlagen in Schuss halten werden (und mir dabei eine Last abnehmen).

Mein Part für die Gemeinschaft kann Hilfe bei Reparaturen sein oder künstlerisch-handwerkliche Angebote. Mein persönliches Vorhaben, Wohnen und Arbeiten zusammen zu bringen, kann sich in einer Werkstatt erfüllen, an der die Mitglieder partizipieren dürfen.

Als Architekt, Holzwurm und Dozent biete ich eine spannende Palette von Möglichkeiten. Das klassische Wohnzimmer darf bei mir entfallen - einem Wohnplatz in einer WG stehe ich offen gegenüber. Ich bin gespannt. MB

Mitglieder

wohnen+ hat im Mai 2019 97 Mitglieder.

Diese Mitglieder haben unterschiedliche Interessen. Alle bauen sie aber an der Genossenschaft mit und sind alle wichtig:

- wohnen+ wurde für die Wohnenden (bzw. bei uns noch bis zum Einzug die "Wohnen-Wollenden") gegründet.
- Die wartenden Mitglieder machen mit, sind evtl. noch unentschlossen, fördern aber mit ihrem Engagement und ihren Finanzen den Entwicklungsprozeß der Genossenschaft mit. Sie bilden auch einen gewissen Puffer, damit später keine Wohnungen leer stehen.
- Die Fördermitglieder finden z.B. das Projekt und den Prozess gut und fördern das Ganze mittels finanziellen Einlagen.
  Die Einlagen können bei positiver Entwicklung der Genossenschaft Dividenden erhalten. Hierbei werden 2% angestrebt.

Finanzierung

Wie finanziert wohnen+ als junge neue Genossenschaft ohne Rücklagen ein solches Projekt mit über 7 Mio. €?
Diese Summe wird durch ein System verschiedener Komponenten erzielt:

- Einen Teil bilden die **Pflichteinlagen** der Mitglieder. So z.B. bezahlt jeder für die Mitgliedschaft in der Genossenschaft einmalig 1.000 €, die er beim etwaigen Austritt wieder bekommt.
- Der größte Teil der Gelder kommt aus den **nutzungsbezogenen** Pflichteinlagen der Wohnungsnutzer, die ca. 600€/m² einlegen.
- Darüber hinaus gibt es **freiwillige zusätzliche Einlagen der Mitglieder.** Sie werden ebenfalls bei einem Austritt wieder zurückbezahlt.
- Private Darlehen an die Genossenschaft sind individuell gestaltbar.
- Was über die o.g. Bausteine nicht erzielt werden kann, wird über eine **Bank** finanziert. Über die Bank werden auch KFW-Kredite für energieeffizientes Bauen + energieeffizientes Sanieren organisiert.

  Unser Ziel bei der Baufinanzierung ist es, 1/3 der erforderlichen Finanzierungssumme ohne Bank zusammenzubekommen.

  Mit den Mieteinahmen werden Zins + Tilgung abbezahlt. Gewinne bleiben zu 100% im Haus.

Genossenschaften sind die Lösung aus der Wohnmisere!

Vor allem größere Städte setzen darauf:
- hier ein Auszug aus dem handlungspolit. Grundsatzpapier des Münchner Stadtrates.

1.4 Kleine und große Wohnungsmarktakteure verstärkt im Fokus
Kapitel 4.4 und 8.1

Genossenschaften und Baugemeinschaften werden auf städtischen Siedlungsflächen eigene Flächenkontingente (20 - 40 %) eingeräumt, da sie stärker gemeinschaftlich orientiert sind, architektonische Vielfalt sichern und dem Aspekt der Energieeffizienz meist einen höheren Stellenwert einräumen.

Das Beratungsangebot der Stadt für Genossenschaften und Baugemeinschaften wird verbessert. Um dem politischen Willen des Stadtrates, bei Ausschreibungen von Wohnbaugrundstücken in den großen städtischen Siedlungsgebieten verstärkt Flächen für diese Zielgruppen vorzusehen, nachkommen zu können und ihrem großen Informations- und Betreuungsaufwand gerecht zu werden, soll eine Beratungsstelle für Genossenschaften / Baugemeinschaften/ Wohnprojekte (Neubau) nach Hamburger Vorbild beim Referat für Stadtplanung und Bauordnung eingerichtet werden.

2012 - 2016

Eckpunkte von Wohnen in München V

4. Für Genossenschaften und Baugemeinschaften werden auf städtischen Flächen feste Flächenanteile zwischen 20 und 40 % der neuen Wohnungsbauprojekte vorgesehen. Das diesbezügliche Beratungsangebot der Stadt wird verbessert. Auch ist zukünftig eine Förderung der Genossenschaftsanteile von Einkommensschwachen möglich.

Mitarbeitsmöglichkeiten . .

. . gibt es jede Menge, mehr als genug, . . .

Ein genossenschaftliches Projekt ist eine Form der Selbstverwaltung, des kollektiven Besitzes und der kollektiven Verantwortung.

Kurz mal so eben Genosse werden, ist nicht . . .

5 Jahre haben bei w+ Menschen ihre Mitarbeitsmöglichkeiten genutzt, sie haben:

- Gespräche mit Vertretern der Stadt geführt,
- Werbung bei Veranstaltungen gemacht
- Zeitungsartikel verfaßt, Redakteure gefüttert

- die Dächer der alten Häuser abgedichtet
- Anträge formuliert, umformuliert, gestaltet
- Beratungsgespräche geführt

- workshops geplant und durchgeführt
- Diskussionen in unterschiedlichen Gremien geführt, moderiert, protokolliert

- eine website aufgebaut und gepflegt
- mit Banken + Versicherungen verhandelt
- Pläne gezeichnet + geändert

- Formulare für w+ entwickelt
- Stadtteilfeste mitgestaltet
- Grillnachmittage an der Argen, Wanderungen und Exkursionen geplant + durchgeführt

• • •

Jetzt, wo es konkret wird, brauchen wir Leute, die sich z.B. einbringen möchten:

- in die Verwaltung • bei der Gartengestaltung
- in die Veranstaltungsgruppe • beim Stadtteilfest
- in der PR-Gruppe • bei Einführungsabenden

- beim moderieren + protokollieren usw. . usw.
- bei den monatl. Montagstreffen, wo Aufträge vergeben werden + wo man Genossen trifft.

Später kann man bei der Ausgestaltung der Gemeinschaftsräume mitarbeiten, bei der Verwaltung, bei der Belegung von Gästezimmern, Gemeinschaftsräumen etc, bei der Gestaltung + Instandhaltung des Hof-bzw. Gartenraums, bei der Organisation + Teilnahme von regelmäßigen Bewohner- und Genossentreffen, bei Buchhaltung + Finanzverwaltung, bei Reinigungs- + Aufräumarbeiten, bei der Initiierung gemeinschaftlicher Aktionen, sowohl nach außen (Ausflüge o.ä.) als auch „Inhouse“ ….. Kochen, Spielen, Interessengruppen……, bei der Pflege + Gestaltung des Gemeinschaftsgartens überm Kanal, bei der Bereitschaft zur konstruktiven Konfliktklärung ……

Also: wenn Du in erster Linie Deine Ruhe haben und Dich um nichts + niemand kümmern möchtest, dann bist Du besser in einer Wohnung mit Hausverwaltung + Hausmeister aufgehoben.
Wenn Du aber Teil einer Entwicklung sein magst, Ideen einbringen, Prozesse mitgestalten magst, Dich über andere ärgern, aber Dich auch oft gemeinsam freuen willst, wenn Du den Wachstumsprozess dieses Projekts und damit auch Deinen eigenen erleben und mitgestalten willst, wenn Du lieber Gestalter statt Konsument und in Verbindung statt einsam sein magst - **Dann bist Du bei uns genau richtig!** H B-R

ohne Spekulation

Den Boden unter den Füßen verlieren?!

Die Ureinwohner aller Weltregionen betrachten Boden als unverkäufliche und gemeinschaftliche Ressource zum Erhalt des Lebens. Auch in Deutschland gehörten die Allmenden, die gemeinschaftlich genutzten Weideflächen, lange Zeit zum Bild der Dörfer. Boden ernährt uns, lässt uns Häuser zum Leben bauen.

"Den Boden unter den Füßen zu verlieren", ist eine Redewendung, die für Chaos und Entwurzelung steht. Die menschliche Verbindung mit dem Boden ist eine sehr ursprüngliche und intuitive. Ist die Nutzung des Bodens vielleicht sogar ein Menschenrecht?

Haben wir uns fälschlicherweise daran gewöhnt, dass Boden wie jede andere Ware gekauft werden kann und privatem Eigentum und Markt-Spekulationen unterworfen wird? Es wird Zeit, sich darauf zu besinnen, dass Boden ein wertvolles und einmaliges Gut ist. Eines, das einmal versiegelt und damit aus dem lebendigen Zusammenhang gerissen, nur sehr schwer und langwierig wiederbelebt werden kann.

Durch unseren Umgang mit dem Boden bestimmen wir heute die Entfaltungsmöglichkeiten nachfolgender Generationen. Boden wurde nicht von einzelnen erzeugt, sondern wir haben ihn „geerbt“. Unser Umgang mit dem Boden sollte so verantwortlich sein, dass wir auch unsererseits noch etwas zu vererben haben.
Das Recht auf Wohnen ist ein Menschenrecht!

w+ hat sich entschieden, das Grundstück zur Bebauung in Form einer Genossenschaft zu erwerben zur Schaffung von generationenübergreifendem Wohnraum. Das Grundstück ist dem Immobilienmarkt auf Dauer entzogen und bleibt gemeinwohlorientiert. Spekulationsgewinne sind ausgeschlossen.
Darüber hinaus haben wir eine Bebauung gewählt, die möglichst wenig Boden für unser gemeinschaftliches Wohnen „verbraucht“ und natürliche unversiegelte Flächen schafft.

Unser Ziel ist es, in das Konzept vom gemeinschaftlichen Leben auch die uns umgebenden Pflanzen und Tiere einzubeziehen. Naturnahe Freiflächen, die Lebensräume eröffnen, und möglichst unversiegelte Böden sind dazu ein erster wichtiger Schritt.
Boden ist endlich, lässt sich nicht vermehren, alternativ gewinnen oder einsparen. Boden ist generationenübergreifend lebensnotwendig. UR

Hinweis:

W+ baut auf ca. 2200m² - das entspricht drei bis 4 konventionellen Bauplätzen 28 Wohnungen mit insgesamt ca. 2.260m². Mit den Gemeinschaftsflächen sind das fast 2.500m².

Zum Vergleich: Auf diesen 4 Einfamilienhausgrundstücken würden gerade mal ca. 700-800m² Wohnfläche entstehen.
(vgl. akt. Haid / Deuchelried . .) TK

"Ambulant betreute Wohngemeinschaft für Menschen mit Unterstützungsbedarf"

- Ein bürokratisches Wortungetüm. Was verbirgt sich dahinter?

Es ist eine Alternative zu Altersheimen, die teuer sind, bei denen strukturbedingt bzw. der Gewinnmaximierung wegen das Pflegepersonal immer weniger Zeit für die Bewohner bekommt, das zudem mehr schreiben als pflegen muß, häufig wechselt + immer knapp ist.

Die o.g. Wohngemeinschaft dagegen holt sich so viel Hilfe, wie sie braucht. Sie kann von Nicht-Fachkräften unterstützt werden (solange dort unter 8 Menschen wohnen)

Es wird derzeit in der Genossenschaft überlegt, wie sie sich bei der Hausplanung die Möglichkeit einer solchen Einrichtung offen halten kann. Vorsehen könnte man dafür z.B. 2 normale Wohnungen à 5 Zimmer, die man evtl. auch zusammenlegen könnte.

Das böte der Genossenschaft folgende Chancen :

- ♣ Wohnenbleiben im Quartier
- ♣ Platz für den pflegebedürftigen Opa oder die Oma. Die Kinder sind in der Nähe erreichbar
- ♣ Platz für Genossen, die nicht mehr alleine leben können, z.B. aufgrund von Demenz oder Handicaps.
- ♣ Arbeitsmöglichkeit für Genossen - ehrenamtlich oder als Nebeneinkünfte. Auch Laien können hier mitarbeiten.
- ♣ Nachbarschftshilfe kann hier umgesetzt werden

Versorgung nach Bedarf

Eine ambulant betreute Wohngemeinschaft beginnt mit dem Versorgungsumfang, der gebraucht wird.

Altersheim mit Vollversorgung 24 h

(Besprechungsergebnis einer Gruppe von Genossen am 13.2.18)

ex libris TK gerne auszuleihen!

lesenswert		
Architektur des Unfertigen	Ussig + Hoff	Unfertig ist kreativ
Bauen mit Holz Fachzeitschrift	Rudolf Müller-V	div. Themenhefte zu modernem Holzbau
Dann mach ich es selbst- Eigeninitiativen von Planern und Architekten	tri 2016	10. internat. Symposium für energieffiz. Architektur
Das sächsische Bauernhaus in Siebenbürgen	Jan Hülsemann	Was wie machem an alten Häusern? Vorbildlich!
Für lange Zeit	Erwin Thoma	Bauen mit Holz / Vollholz
Genossenschaften Weconomy	enorm spezial	bunte Sammlung Statements
Keine Angst vor Partizipation Das kleine ABC	TU mit Mitbauzentrale	wichtige Begriffe erklärt
Keine Angst vor Partizipation Wohnen heute	Lepik+ Strobl	Ausstellungskatalog 2016 Architekturmuseum TUM
Wohnkomplex Warum wir andere Häuser brauchen	Niklas Maak	
Wohnmodelle Bayern Energieeffizienter Wohnungsbau	Callwey	nachhaltig - sozial - zukunftsorientiert
Wohnvielfalt	Wüstenrot-Stiftung	Gemeinschaftlich wohnen