

SUITE **BROSCHÜRE** **TITEL**

HIER STEHT DER UNTERTITEL



INHALTSVERZEICHNIS

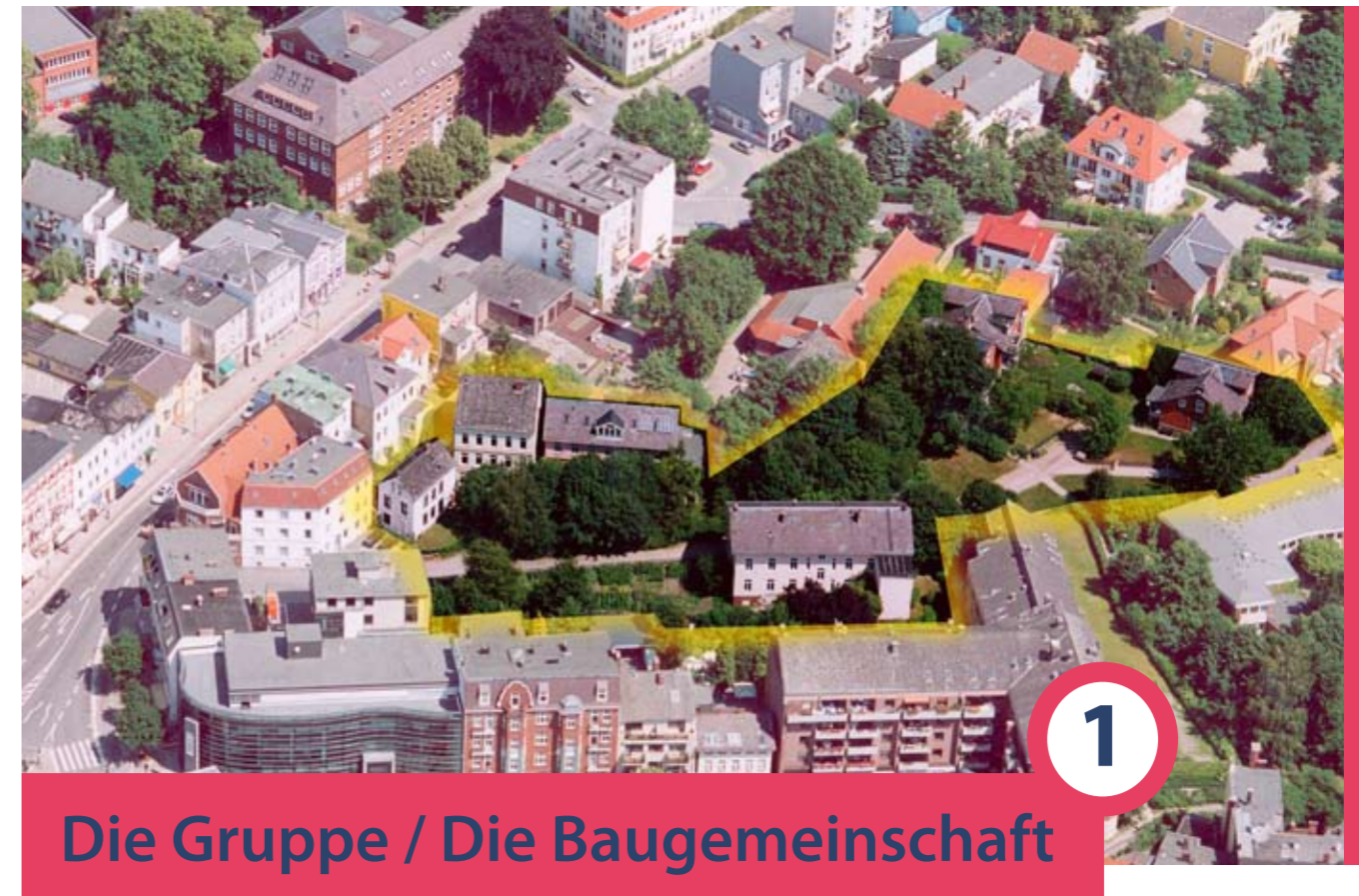
Einleitung.....01

1 Die Gruppe / Die Baugemeinschaft 03**2** Das passende Grundstück / Objekt 07**3** Professionelle Beratung und Unterstützung 10**4** Finanzierung und Förderung 13**5** Energieeffizienz und Umweltschutz 16

Adressen.....19

Impressum

Lorem ipsum dolor sit amet, consectetur adipiscing elit. Aenean commodo ligula eget dolor. Aenean massa. **Cum sociis natoque** penatibus et magnis dis parturient montes, nascetur ridiculus mus. Donec quam felis, ultricies nec, pellentesque eu, **pretium quis**, sem. Nulla consequat massa quis enim. Donec pede justo, fringilla vel, aliquet nec, vulputate eget, arcu. In enim justo, rhoncus ut, imperdiet a, venenatis vitae, justo. Nullam dictum felis eu pede mollis pretium. Integer tincidunt. **Cras dapibus**. Vivamus elementum semper nisi. eleifend ac, enim.



Die Gruppe / Die Baugemeinschaft

Wer Interesse an einem Wohnprojekt hat, gründet mit Gleichgesinnten eine Gruppe oder schließt sich einer bereits bestehenden Gruppe an, die man z.B. über das Internet oder Zeitungsinserate finden kann. Dabei spielen Vorstellungen über die Zusammensetzung der Projektgruppe eine wichtige Rolle. Bei Mehrgenerationen-Projekten z. B. kommt es auf das gewünschte Verhältnis von älteren Menschen und jüngeren Familien mit Kindern an, autofreie Wohnprojekte suchen Mitglieder, die auf ein Auto verzichten, Wohnprojekte für Interessierte ab einem bestimmten Alter ...

Ein zentrales Merkmal von Wohnprojekten ist, dass sich die Beteiligten bewusst und ausdrücklich dafür entscheiden, gemeinsam zu bauen und in engen nachbarschaftlichen Beziehungen zu wohnen. Da von den ersten Anfängen bis zum Einzug meist mehrere Jahre vergehen, durchläuft jede Projektgruppe ihren eigenen Entwicklungsprozess. Gruppenmitglieder kommen und gehen, Krisen müssen überwunden, Konflikte bearbeitet werden und vor allem ist eine Fülle von Aufgaben zu bewältigen.

Anyone who is interested in a housing project sets up a group with like-minded people or joins a group that is already in existence that can be found via the internet or advertisements in newspapers, for example. Ideas on the composition of the project group play an important role in this. In the case of multi-generational projects, for example, it depends on the desired relationship between older people and younger families with children, car-free housing projects look for members who will give up the car, housing projects involving people from a specific age upwards ...

A central feature of housing projects is that those involved make a conscious and express decision to build together and to live in a close neighbourly relationship. Since, in most cases, several years go by from the earliest beginnings to moving in, each project group goes through its own development process. Group members come and go, crises have to be overcome, conflicts must be dealt with and, above all, a plethora of tasks has to be coped with.



Greves Garten

Das Wohnprojekt Greves Garten vereinte von Beginn an eine sehr vielfältige Mischung von Beteiligten. Besondere Anforderungs- oder Ausschlusskriterien werden nicht festgelegt. Der Grundsatz lautet: Wer will, kann sich beteiligen.

Der aktive Teil sind in der Mehrzahl Familien mit Kindern, Alleinerziehende, ältere Paare oder Singles mit einem niedrigen bis mittleren Einkommen. Da auf dem Grundstück bereits Häuser standen, kommen die Bestandsbewohner hinzu, zu einem Teil mit Migrationshintergrund, zu einem anderen Teil die Bewohner eines ehemals besetzten und nun selbstverwalteten Hauses. Ihnen wurde beim Grundstückskauf ein weitgehender Kündigungsschutz eingeräumt. Den Veränderungen standen die Bestandsbewohner lange Zeit skeptisch gegenüber, eine aktive Beteiligung fand zunächst nur eingeschränkt statt.

Der überwiegende Teil der neuen Bewohner wohnte bereits im Stadtteil und hat sich ausdrücklich dafür entschieden, diesen Teil Bergedorfs mit



zu gestalten und langfristig hier zu leben. Dies war für die direkte Zusammenarbeit im Projekt ein entscheidender Vorteil, da kurze Wege häufige und regelmäßige Treffen erleichtern.

Die Treffen der wachsenden Gruppe fanden wöchentlich abwechselnd in zwei Privatwohnungen statt. Nach und nach wurden zusätzlich Arbeitsgruppen eingerichtet, die sich um feste Aufgabengebiete kümmerten, die Gesamtgruppe informierten und Entscheidungen vorbereiteten. Festgelegt war jedoch: Entscheidungen werden immer im Plenum getroffen.

Umfangreiche und zeitintensive Fragestellungen wurden in ganztägigen Workshops bearbeitet. Hierzu gehörten vor allem die Planung und Verteilung des verfügbaren Wohnraums, die Erarbeitung von Standards der Ausstattung der Wohnungen, Grundsätze der Kostenverteilung im Projekt und die vertraglich/rechtliche Konstruktion. Mit dem Kauf begann die Gruppe damit, in gemeinschaftlicher Eigenleistung das Grundstück und bereits leer



stehende Gebäude für die baulichen Veränderungen vorzubereiten. Diese sog. Samstagsarbeit ist bis heute fester Bestandteil des Wohnprojekts.

Schwierigkeiten und Lösungen

Ursprünglich als rein genossenschaftliches Wohnprojekt ohne individuelles Wohneigentum geplant, stellte sich bald heraus, dass ein nicht unerheblicher Teil der Mitglieder wegen Überschreitens der im öffentlich geförderten Mietwohnungsbau geltenden Einkommensgrenzen aus dem Projekt ausgeschlossen wäre.

Um das zu verhindern, wurde die anfängliche Zielsetzung verändert. Das niedrige Zinsniveau und günstige Förderbedingungen für die Bildung individuellen Wohneigentums legten es schließlich nahe, individuelles Wohneigentum als weiteren Projektbaustein zuzulassen.

Damit konnte auch ein Problem der Finanzierung gelöst werden, denn ohne den Anteil der Finanzierung

individuellen Eigentums hätte die eigens gegründete neue Wohnungsbaugenossenschaft das für Kauf, Sanierung und Neubau erforderliche Eigenkapital nicht aufbringen können.

Ein weiterer Schlüssel zum Erfolg ist sicherlich die aktive Informations- und Öffentlichkeitsarbeit der Gruppe. Die Mitglieder der Genossenschaft werden über Mitgliederbriefe, den Geschäftsbericht und die Jahreshauptversammlung auf dem Laufenden gehalten. Besuchergruppen und Interessierte sind immer wieder gern gesehene Gäste.



Projektgruppe heute

Dem zusammen Planen und Bauen folgt das zusammen Wohnen und Leben. Die Ziele sind jetzt, das Geschaffene zu erhalten und den sich ändernden Bedürfnissen anzupassen und das nahe Zusammenleben zu gestalten. Bei der Gemeinschaftsarbeit geht es jetzt um die Selbstverwaltung, die Pflege der Außenanlagen und Gemeinschaftseinrichtungen sowie die Ausführung von Wartungs- und Instandhaltungsmaßnahmen.

Zum gemeinschaftlichen Leben gehören heute ein in Eigenregie betriebener Hort für die Schulkinder, gemeinsame Feiern und Feste, Musizieren und Singen, Basteln und Malen mit Alt und Jung, der Besuch kultureller Veranstaltungen, politisches Engagement, Spieleabende und vieles mehr.

Das gemeinsame Plenum findet mittlerweile alle zwei Wochen und zusätzlich nach Bedarf statt. Jede/r Erwachsene arbeitet in mindestens einer der Arbeitsgruppen mit, in denen regelmäßige und besondere Aufgaben der Selbstverwaltung bearbeitet werden. Entscheidungen werden weiterhin gemeinsam im Plenum getroffen. Die Kinder besprechen eigene Themen im Rahmen einer Kinderkonferenz.

Erfolgsfaktoren

- ✓ **Ausgeprägte Fähigkeit der Gruppe zur Selbstorganisation.**
- ✓ **Anhaltend hohe Bereitschaft, sich im Projekt zu engagieren, Verantwortung zu übernehmen und Risiken zu teilen.**
- ✓ **Gegenseitige Hilfe und Unterstützung.**
- ✓ **Die Zugehörigkeit zu einer größeren Gemeinschaft mit vielfältigen Möglichkeiten, soziale Beziehungen zu gestalten, wird als Bereicherung empfunden.**
- ✓ **Aktive Informations- und Öffentlichkeitsarbeit.**



Das passende Grundstück/Objekt

Am Anfang jeden Wohnprojekts steht die Suche nach einem geeigneten Grundstück bzw. Gebäude. Wichtige Anlaufstelle ist hierbei die Gemeinde/Stadt/Kommune mit den von ihr für den Wohnungsbau bereitgestellten Flächen. Denkbar sind auch kirchliche Grundstücke oder Gebäude, die ursprünglich anderen Zwecken dienten, z.B. leerstehende Gewerbeobjekte, Schul- oder Kasernengebäude. Entscheidend ist, dass das Grundstück/Objekt für den Wohnungsbau und für die spezifischen Anforderungen der Projektgruppe geeignet ist.

Eine Schwierigkeit für Baugemeinschaften besteht darin, möglichst frühzeitig auf ein Grundstück aufmerksam zu werden. Gegenüber konkurrierenden Interessenten führen die für Wohnprojekte charakteristischen aufwändigen Planungs- und Abstimmungsprozesse schnell zu Verzögerungen und so zu einem erheblichen Wettbewerbsnachteil.

Die Lage und Eigenschaften eines Grundstücks/Objekts sind auch von Bedeutung, wenn es darum geht, weitere Mitglieder zu gewinnen oder Entscheidungsträger und Darlehensgeber zu überzeugen.

At the beginning of every housing project there is the search for a suitable plot of land or building. An important place to go in this connection is the local authority/town/community that has the areas made available by it for the construction of housing. Plots of land belonging to the Church or buildings which originally served other purposes, e.g. commercial premises that are lying empty, school buildings or barracks are also possibilities. What is crucial is that the plot of land/property is suitable for the construction of housing and for the specific requirements of the project group.

One problem for joint building ventures lies in becoming aware of a plot as early as possible. In the face of competing interested parties the characteristic time-consuming and expensive planning and coordination processes in relation to housing projects quickly result in delays and thus to a considerable competitive disadvantage.

The location and features of a plot/property are also of significance when it comes to gaining new members or convincing decision-makers and lenders.



Greves Garten

Als bekannt wurde, dass die Freie und Hansestadt Hamburg (FHH) beabsichtigt, ein ihr gehörendes bebautes Grundstück im Zentrum des Hamburger Stadtteils Bergedorf zum Kauf anzubieten, meldete eine kleine, bereits bestehende Gruppe ihr Interesse an. Sie hatte die Absicht, ein Wohnprojekt in Bergedorf zu gründen.

Zwei der angebotenen Mehrfamilienhäuser standen über einen Zeitraum von 4-5 Jahren leer. Besonders dieser Leerstand war mittlerweile zum öffentlichen Ärgernis geworden.

Auf dem 5.181 m² großen Grundstück befinden sich 7 Bestandsgebäude, davon 3 Mehrfamilien- und 4 Einfamilienhäuser. Die Häuser sind vor ca. 120 Jahren errichtet worden.

Die abwechslungsreiche lockere Bebauung, Bäume, Rasen, Blumenbeete und die ruhige Lage, obwohl nur wenige Meter von einer Hauptverkehrsstraße entfernt, machen den besonderen Reiz von Greves Garten aus.



Schwierigkeiten und Lösungen

Alle 7 Bestandsgebäude waren zum Teil stark sanierungsbedürftig und entsprachen nicht den Anforderungen der seinerzeit gültigen Energieeinsparverordnung (EnEV 2004).

Ohne Nachverdichtung durch Neubau von Häusern und Ausbau von Dachgeschossen waren eine wirtschaftliche Nutzung und die Bereitstellung bezahlbaren Wohnraums nicht zu erreichen.

Die Sanierung aller Bestandsgebäude hätte die finanziellen Möglichkeiten der Baugemeinschaft überfordert. Daher wurde entschieden, die beiden leerstehenden Mehrfamilienhäuser zu sanieren und die Dachgeschosse auszubauen. Zwei zusätzliche Mehrfamilienhäuser wurden auf dem Grundstück neu gebaut. Zunächst wurde eines, später ein weiteres der ebenfalls bereits vorhandenen Einfamilienhäuser vom jeweiligen neuen Inzeleigentümer aus der Gruppe instandgesetzt.



Empfehlungen

- ✓ Bereitstellung von öffentlichen, für den Wohnungsbau geeigneten Grundstücken zur Vergabe an Baugemeinschaften.
- ✓ Der Zugang zu geeigneten Flächen und Objekten sollte erleichtert werden, denn Wohnprojekte tragen zur Vielfalt und Belebung im öffentlichen Raum bei.
- ✓ Reservierung („Anhandgabe“) der Grundstücke für einen Zeitraum von bis zu einem Jahr, damit Baugemeinschaften Zeit für die umfangreichen Planungsaufgaben haben. Dazu gehören vor allem die konkrete Bebauungsplanung und Baugenehmigung, die Klärung und Sicherstellung der Finanzierung und das Finden weiterer Projektmitglieder.



3

Professionelle Beratung und Unterstützung

Professionelle Beratung ist eine der entscheidenden Voraussetzungen für das Gelingen eines Wohnprojekts. In der Regel sind die Mitglieder einer Baugemeinschaft unerfahren, das Vorhaben demgegenüber oft komplex und vielschichtig. Von der Projektentwicklung über die Klärung der Organisationsstrukturen bis hin zur Entwicklung eines Finanzierungskonzepts und zur wirtschaftlichen Baubetreuung entlastet eine auf die Begleitung von Wohnprojekten spezialisierte Projektbetreuung die Gruppe von vielen Aufgaben. Die abschließenden Entscheidungen und die Verantwortlichkeit bleiben dabei immer bei der Gruppe.

Unterstützung wird hier ausdrücklich verstanden als Angebot vieler kleinerer und größerer Gesten und Handlungen. Die Unterschrift auf einer Unterschriftenliste, das Betreuen von Kindern oder ein aufmunterndes Wort sind ebenso wichtig wie der zinslose Kleinkredit, die zügige und unbürokratische Bearbeitung eines Antrags, das Entgegenkommen bei der Preisgestaltung oder der kostenlose Rat.

Professional advice is one of the crucial prerequisites for the success of a housing project. As a rule, the members of a joint building venture are inexperienced, and the project, on the other hand, often complex and multi-layered. A company that specialises in taking care of and supervising housing projects can relieve the group of many tasks from the development of the project through the clarification of the organisational structures to the development of a financing concept and the efficient supervision of construction. At the same time, the final decisions and responsibility always remain with the group.

What is expressly meant by support in this connection is the offer of many minor and major gestures and actions. Putting a signature on a list of signatures, looking after children or a word of encouragement are just as important as an interest-free small loan, the speedy and unbureaucratic handling of an application, and willingness to cooperate in the case of price setting or free advice.



Greves Garten

Die Aufgabe des Projekt- und Baubetreibers erfüllt bis heute die Johann Daniel Lawaetz-Stiftung. Bereits in der Phase der Projektentwicklung hat sie das Projekt bei der Gestaltung der formalen Organisation beraten. Mit ihrer Unterstützung wurden die Wohnungsbaugenossenschaft Greves Garten eG und die Planungsgesellschaft Wohnungsbauprojekt Greves Garten GbR mbH gegründet. Verträge wurden ausgearbeitet und mit der Gruppe abgestimmt. Finanzierungs- und Zahlungspläne für die Genossenschaft und die individuellen Eigentümer wurden aufgestellt und überwacht, die Baumaßnahmen kontinuierlich begleitet, Rechnungen geprüft, der Zahlungsverkehr abgewickelt und die Buchhaltung geführt und schließlich die Schlussabrechnung erstellt.

Die Liste der unterstützenden Akteure und Institutionen ist lang - sehr lang! Beteiligt waren in erster Linie die Architekten, eine ganze Reihe von Instanzen der öffentlichen Verwaltung der Freien und Hansestadt Hamburg (FHH), insbesondere die Behörde für Stadtentwicklung und Umwelt (für das Energie-



konzept und die Förderung des sozialen Wohnungsbaus) und die ihr angeschlossene Agentur für Baugemeinschaften (Beratung bei der Projektentwicklung), die Finanzbehörde (Grundstücksverkauf und Steuern) und das Bezirksamt Bergedorf (Stadtplanung und Baugenehmigungsverfahren). Hinzu kamen Banken (allen voran die Hamburgische Wohnungsbaukreditanstalt als Förderbank der FHH), der Notar (Grundstückskauf/ Teilungserklärung/ Grundbuch), Fachplaner, Firmen und Handwerker, das LOLA-Kulturzentrum Bergedorf (Raum zum Treffen und Planen), Lokalpresse, andere Wohnprojekte, die Bewohner Bergedorfs, Nachbarn und Freunde.

Bei so viel Zuspruch und Unterstützung stellt sich weniger die Frage nach Problemen, sondern vielmehr die Frage danach, was genau diese breite Unterstützung ausgelöst und begünstigt hat, z.B. die Mitglieder der Projektgruppe mit ihrer Unermüdlichkeit, Fähigkeit zur Kommunikation und Selbstorganisation und ihrer Überzeugungskraft;



- das Gesamtkonzept für ein im Stadtteil in dieser Form einmaliges Vorhaben mit vielen Herausforderungen;
- die Entwicklung eines Grundstücks von städtebaulicher und stadthistorischer Bedeutung;
- das Überwinden von Vorurteilen und Skepsis bei Vertretern der öffentlichen Verwaltung, Banken und lokaler Öffentlichkeit;
- die besondere Kombination aus kollektivem, genossenschaftlichem und individuellem Eigentum (alle sind aufeinander angewiesen);
- das Energiekonzept und hier besonders die energieeffiziente Sanierung von zwei der über 120 Jahre alten Mehrfamilienhäuser zu bezahlbaren Kosten;
- die Integration der Bestandsbewohner (Verdrängung bewusst vermeiden).

Empfehlungen

- ✓ Mittlerweile gibt es einige regional agierende Organisationen, die sich auf die Betreuung von Wohnprojekten/ Baugemeinschaften spezialisiert haben: Diese gilt es zu stärken und dort wo es sie nicht gibt, ihre Gründung zu initiieren und zu fördern. Wohnprojekte sind auf diese professionelle Begleitung in besonderer Weise angewiesen.
- ✓ Realisierte Projekte geben ihr Wissen und ihre Erfahrungen aktiv an junge Wohnprojekte weiter – genau so, wie sie es meist selbst erfahren haben: Dies hilft, Startschwierigkeiten zu überwinden und Konkurrenz Nachteile zu verringern.



Finanzierung und Förderung

Ein Wohnprojekt ist mit einem hohen finanziellen Aufwand und Risiko verbunden. Entsprechend gehört es zu den wichtigen Zielsetzungen von Baugemeinschaften, die Kosten niedrig und das finanzielle Risiko für den Einzelnen im vertretbaren Rahmen zu halten, damit das Wohnen dauerhaft bezahlbar bleibt.

Durch

- die gemeinsame Bauausschreibung und Beauftragung,
 - die Projektberatung und die wirtschaftliche Baubetreuung,
 - gemeinschaftlich und individuell erbrachte Eigenleistungen,
 - das Aushandeln von Darlehensbedingungen,
 - die Inanspruchnahme von Fördermitteln und
 - die Vereinbarung von gemeinsamen Standards
- werden Kostenvorteile erreicht, die dazu beitragen, dass diese Form des gemeinschaftlichen Wohneigentums für mittlere und untere Einkommensgruppen bezahlbar ist.

Bei der Finanzierung eines gemeinschaftlichen Bauvorhabens ist es ratsam, sich z. B. vom wirtschaftlichen Baubetreuer über die Möglichkeiten der öffentlichen

Förderung in Form von zinsgünstigen Darlehen und Zuschüssen und die zu erfüllenden Voraussetzungen (z. B. Einkommen, Haushaltsgröße, energiesparende Baumaßnahmen) beraten zu lassen.

A housing project is associated with great financial expense and a great deal of risk. Accordingly, one of the important aims of joint building ventures is to keep costs low and to keep the financial risk for the individual within the limits of what is justifiable so that living there remains permanently affordable.

Cost advantages which go towards making this form of joint ownership of residential apartments affordable for middle and lower income groups can be achieved through:

- a joint invitation to tender for the construction and joint commissioning,
- advice on the project and the efficient supervision of construction,
- joint contributions and personal contributions made by individuals,
- the negotiation of loan terms and conditions,
- the use of subsidies and
- the agreeing of common standards



When it comes to the financing of a joint construction project it is advisable to consult a commercial building manager, for example, with regard to the possibilities of public support in the form of loans at favourable rates of interest and grants, and the conditions to be met (e.g. income, size of household, energy-saving building measures).

Greves Garten

Das Finanzierungskonzept unterscheidet zwischen dem Finanzierungsbedarf für das genossenschaftliche und demjenigen für das individuelle Eigentum.

Nach der ersten fundierten Kostenschätzung hat die Projektgruppe Grundsätze und Details der projektspezifischen Kostenverteilung entwickelt und in einem Gesellschaftervertrag verbindlich vereinbart. Dies war ein wichtiger Schritt, wie sich bei späteren Auseinandersetzungen in Folge von Kostensteigerungen zeigen sollte. Auf der Basis der vereinbarten Grundsätze war es möglich, Lösungen zu finden.

Die Mieter der öffentlich geförderten Genossenschaftswohnungen zahlen eine gegenüber der Kostenmiete

deutlich geringere einkommensabhängige Miete, so dass eine Subventionierung erfolgen muss. Die Genossenschaft erhält die Subvention als Mietkostenzuschuss zur Deckung der Finanzierungskosten. Alle zwei Jahre wird die Miete um 0,20 EUR/m² Wohnfläche angehoben und der Mietkostenzuschuss entsprechend reduziert, solange bis die Höhe der selbst gezahlten Miete der echten Kostenmiete entspricht.

Besonders hervorzuheben ist die Rolle der Hamburgischen Wohnungsbaukreditanstalt. Sie hat nicht nur die Fördermittel der FHH und der Kreditanstalt für Wiederaufbau (KfW-Förderbank) vermittelt, sondern darüber hinaus auch Angebote zur Gesamtfinanzierung vorgelegt.

Schwierigkeiten und Lösungen

Kurz vor dem Kauf des Grundstücks haben mehrere Mitglieder das Projekt verlassen; das Risiko war ihnen zu groß. Dieser Weggang konnte in der zur Verfügung stehenden Zeit nicht vollständig ausgeglichen werden. Die verbliebenen individuellen Miteigentümer erwarben schließlich gemeinschaftlich die nicht verteilten Miteigentumsanteile, in der Hoffnung sie baldmöglichst ohne



finanzielle Einbußen an neue Interessenten verkaufen zu können. – Ein Beispiel für die hohe Risikobereitschaft der Beteiligten.

Gravierend war, dass die den Grundstückskauf finanzierende Bank sich völlig unerwartet zurückzog, nachdem der Zuschlag erreicht und der Grundstückskaufvertrag bereits unterzeichnet war. Eine Finanzierungslücke von 200.000 Euro musste innerhalb von drei Wochen geschlossen werden.

Freunde, Bekannte, Familienmitglieder und eine mit der Projektgruppe vergleichbare kleine Wohnungsbaugenossenschaft in Hamburg stellten, um Hilfe gebeten, in kürzester Zeit die fehlenden Mittel zur Verfügung – gerade noch rechtzeitig, um die drohende Auflösung des Kaufvertrages zu verhindern.

Der von den Bewohnern der mit öffentlichen Mitteln geförderten Wohnungen aufzubringende Eigenkapitalanteil von 250 EUR/m² Wohnfläche ist eine hohe Hürde, die nicht jeder Bewohner aufbringen konnte.

Geschäftsbanken zeigten kein Interesse daran, Förderdarlehen im Rahmen individueller Finanzierungen zu

vermitteln und versuchten zum Teil wesentlich teurere hauseigene Finanzprodukte zu verkaufen. Der gegenseitige Austausch von Informationen, Erfahrungen und Finanzierungsbedingungen unter den individuellen Eigentümern war deshalb sehr hilfreich und brachte die nötige Sicherheit bei den Finanzierungsentscheidungen.

Empfehlungen

- ✓ **Finanzierungskonzepte unbedingt mit dem wirtschaftlichen Baubetreuer, den Fördermittelgebern und verlässlichen Banken entwickeln und absichern.**
- ✓ **Finanzierungsmöglichkeiten für den Eigenkapitalanteil öffentlich geförderter Wohnungen schaffen, da Bezieher geringer Einkommen selten über das nötige Eigenkapital verfügen.**
- ✓ **Geschäftsbanken zögern häufig, die zinsgünstigen KfW-Förderdarlehen zu vermitteln und versuchen stattdessen, teurere eigene Darlehen zu verkaufen. Kollektives Auftreten kann hier Abhilfe schaffen.**

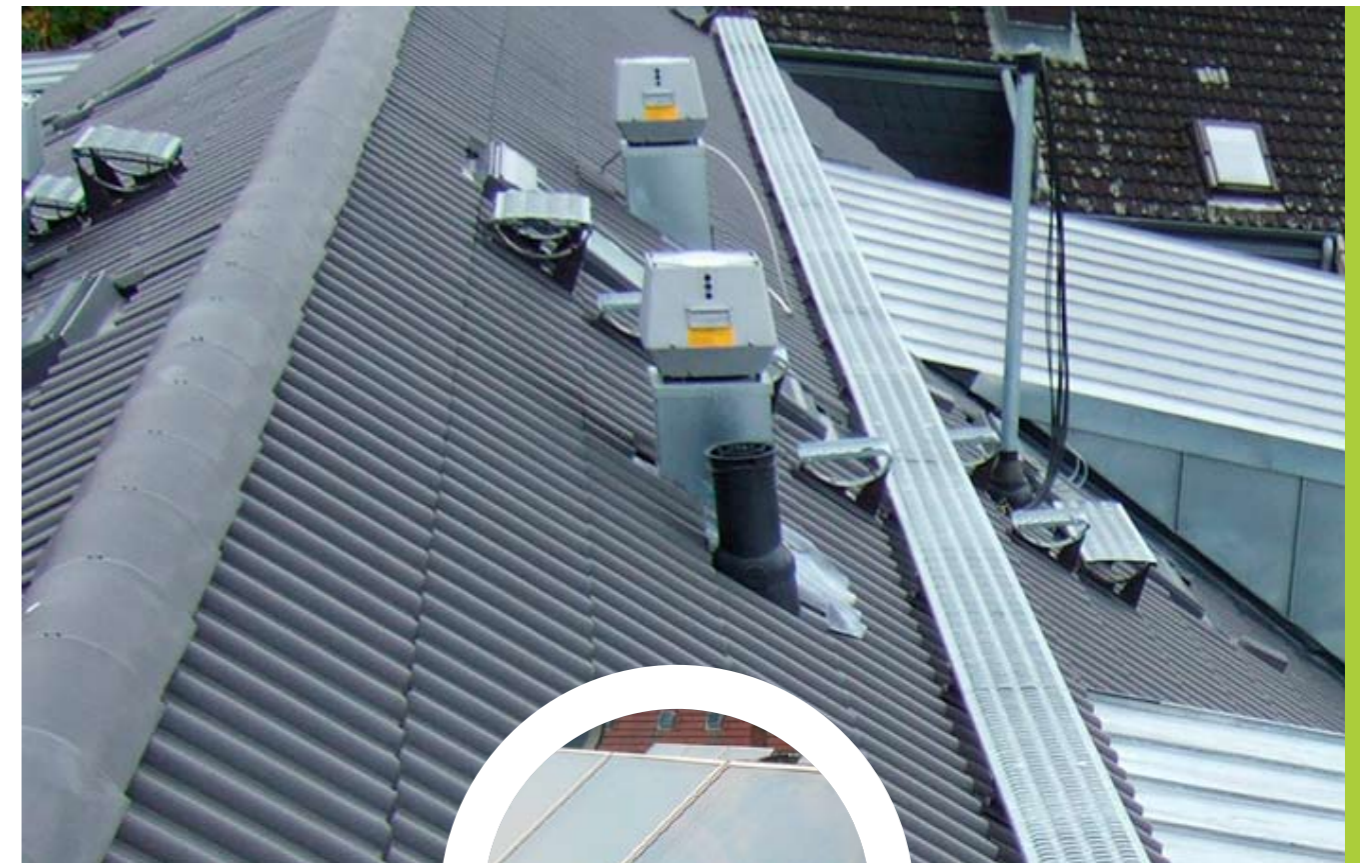


5

Energieeffizienz und Umweltschutz

Neben sozialen und wirtschaftlichen Motiven wird in Baugemeinschaften ökologischen Zielen oft eine hohe Priorität zugewiesen. Dieser Anspruch findet in der Entscheidung für eine möglichst energieeffiziente Bauweise seinen Ausdruck. Nicht selten leisten Baugemeinschaften auf diesem Sektor auch Pionierarbeit in Form von besonders innovativen Lösungen. Wirtschaftliche Vorteile in Form von zinsgünstigen Darlehen und Zuschüssen für das Erreichen von Energieeinsparungspotentialen sind hierbei willkommene Anreize. Neben dem gewünschten positiven Beitrag zu Nachhaltigkeit und Umweltschutz führt der erzielte niedrigere Energiebedarf zudem zu vergleichsweise niedrigen laufenden Energiekosten.

In addition to social and economic motives, environmental goals are often given high priority in joint building ventures. This demand finds expression in the decision to opt for a method of construction that is as energy efficient as possible. It is not unusual for joint building ventures in this sector to also perform pioneering work in the form of particularly innovative solutions. Financial benefits in the form of loans at favourable rates of interest and grants in order to achieve potential energy savings are welcome incentives in this connection. Besides the desired positive contribution towards sustainability and environmental protection the lower energy needs achieved result, moreover, in comparatively low running costs for energy.



Greves Garten

Eine Zielsetzung lautete, eine weitgehend CO₂-neutrale und finanziell tragbare Versorgung mit Heizwärme zu realisieren. Eigentlich kam eine Holzpellet-Heizung wegen der vergleichsweise hohen Investitionskosten vor dem Hintergrund begrenzter finanzieller Mittel nicht in Betracht. Es bot sich jedoch die Möglichkeit des „Contractings“. Dabei wird ein langfristiger Wärmeliefervertrag geschlossen, in dem sich der Contracting-Geber verpflichtet, Wärme zu einem vereinbarten Preis zu liefern. Der Contracting-Nehmer, das Wohnprojekt Greves Garten, verpflichtet sich im Gegenzug zur Abnahme von Wärme und gestattet die Errichtung und den Betrieb einer zentralen Heizanlage in seinen Räumen. Der Wärmepreis hängt dabei u. a. auch davon ab, ob und in welchem Umfang der Abnehmer sich an den Investitionskosten beteiligt. Die Vorteile für den Abnehmer sind geringere Investitions- und Energiekosten sowie Wartung und Instandhaltung durch den Contracting-Geber. Ein möglicher Nachteil: der Contracting-Nehmer begibt sich in eine langfristige Abhängigkeit zum Contracting-Geber. Unser Ergebnis: Eine zentrale Holzpellet-

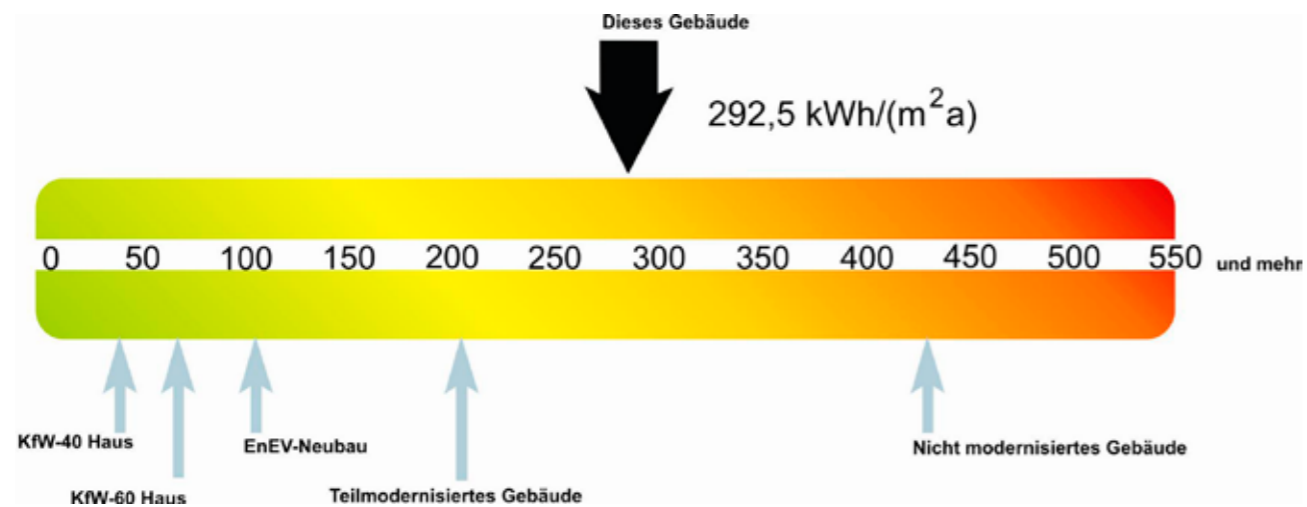


heizung mit einer Leistung von 220 KW versorgt über ein eigenes Nahwärmenetz 8 Ein- und Mehrfamilienhäuser jeweils von Oktober bis März mit Wärme. Ergänzend dient eine solarthermische Anlage mit einer Kollektorfläche von 45m² der Unterstützung der Heizung. In den Monaten Mai bis September wird die Pelletheizung durch den Betrieb eines Gas-Brennwertkessels mit einer Leistung von 45 KW ersetzt.

Die Warmwasserbereitung erfolgt indirekt durch das Heizungswasser über dezentrale Wärmetauscher in den Wohnungen. (Dies spart einen separaten Warmwasserkreislauf inkl. Speicherbehälter.)

Eine kontrollierte Abluftanlage (ohne Wärmerückgewinnung) erfüllt die Aufgabe, Wärmeverluste durch unkontrolliertes Lüften zu vermindern.

Für die Zukunft ist die Realisierung einer Regenwassernutzungsanlage geplant. Hierzu wurden das erforderliche Rohrleitungsnetz und entsprechende Anschlüsse bereits verlegt.



Schwierigkeiten und Lösungen

Rückblickend betrachtet hat sich die Contracting-Lösung als eine der wenigen Fehlentscheidungen herausgestellt. Der Contracting-Geber erwies sich als äußerst unzuverlässig, was wiederholt zu Heizungsausfällen und sogar zu gesundheitsbedrohlichen Situationen geführt hat. Nach langen zermürbenden Auseinandersetzungen hat die Baugemeinschaft den Wärmeliefervertrag gekündigt und die Heizungsanlage vom Contracting-Geber gekauft, um sie seither in Eigenregie zu betreiben.

Die energieeffiziente Sanierung der beiden 120 Jahre alten Mehrfamilienhäuser erwies sich als sehr aufwändig und zeigte deutlich das Spannungsfeld zwischen technischer Machbarkeit und wirtschaftlicher Vertretbarkeit. Dennoch haben wir die Entscheidung für den hohen energetischen Standard nicht bereut.

Besonders hervorzuheben ist die Rolle der Hamburgischen Wohnungsbaukreditanstalt. Sie hat nicht nur die Fördermittel der FHH und der Kreditanstalt für Wiederaufbau (KfW-Förderbank) vermittelt, sondern darüber hinaus auch Angebote zur Gesamtfinanzierung vorgelegt.

Empfehlungen

- ✓ Wohnprojekte sind bei der Energieeffizienz und dem Umweltschutz auf öffentliche Förderung angewiesen, um zukunftsfähige und nachhaltige Zielvorstellungen realisieren zu können.
- ✓ Dabei ist auch die Kosten-Nutzen-Relation zu beachten, denn nicht jede Maßnahme, die gefördert wird, ist aus der Perspektive der Kostenverträglichkeit und Wirksamkeit sinnvoll.

AN URBACT PROJECT

URBACT ist ein Europäisches Austausch- und Lernprogramm zur Förderung einer nachhaltigen Stadtentwicklung.

Das Programm unterstützt Städte, gemeinsam Lösungen für städtische Herausforderungen zu erarbeiten und bekräftigt die Schlüsselrolle der Städte bei der Bewältigung wachsender komplexer und sozialer Veränderungen.

URBACT hilft Städten pragmatische Lösungen zu entwickeln, die einerseits innovativ und nachhaltig sind und andererseits die wirtschaftliche, soziale und ökologische Dimension integrieren. Das Programm ermöglicht Städten gute Praxisbeispiele und Erfahrungen mit Fachleuten der Stadtentwicklung aus ganz Europa auszutauschen. URBACT umfasst 300 Städte, 29 Länder und über 5000 aktive Teilnehmer.

www.urbact.eu/



European Union
European Regional Development Fund

EUROPEAN
PROGRAMME
FOR
SUSTAINABLE
URBAN
DEVELOPMENT

