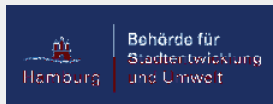




Die Förderung von Baugemeinschaften in Hamburg



Fach- und Bürgerforum zur Integrierten Stadtentwicklung
18.03.2009 Potsdam



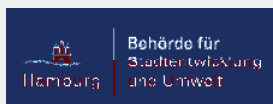
Die Geschichte des gemeinschaftlichen Bauens in Hamburg

- Hamburg fördert seit mehr als 20 Jahren Bau- und Hausgemeinschaftsprojekte
- in der 80er Jahren entstand ein eigenes Hamburger Netzwerk von Wohngruppen und Initiativen
- 1982 wurde die erste Kleingenossenschaft (Wolfgang Borchert Siedlung eG) gegründet. Es folgten bislang etwa 20 weitere Kleingenossenschaften mit ähnlicher Zielsetzung
- im Jahr 2003 wurde die Agentur für Baugemeinschaften in der Behörde für Stadtentwicklung und Umwelt gegründet



Baugemeinschaft Wendebucken eG

31 Wohnungen und eine Wohngruppe der Evangelische Stiftung Alsterdorf (ESA) für 10 Menschen mit Behinderungen
Architekten: Dohse + Stich Architekten

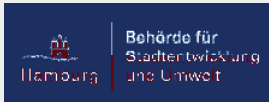
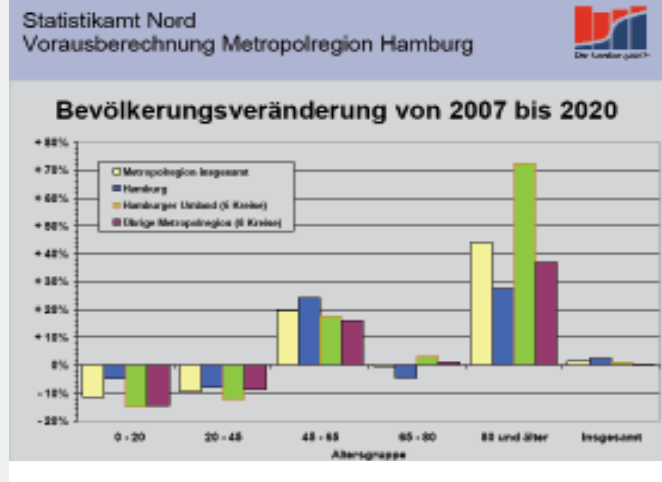


Fach- und Bürgerforum zur Integrierten Stadtentwicklung
18.03.2009 Potsdam



Rahmenbedingungen der Hamburger Wohnungspolitik

- Wohnungsbestand ca. 883.000 Wohnungen
- Ein Fünftel der Wohnungen liegt in Ein- und Zweifamilienhäusern
- Nach einem Einwohnerrückgang über mehr als zwei Jahrzehnte wächst die Bevölkerungszahl seit 1986 relativ stetig
- Das Umland wuchs in dieser Zeit deutlich schneller
- Der jährliche Verlust von Einwohnern an das Umland liegt derzeit bei 6.000 Personen (Saldo Abwanderungen/Zuwanderungen)

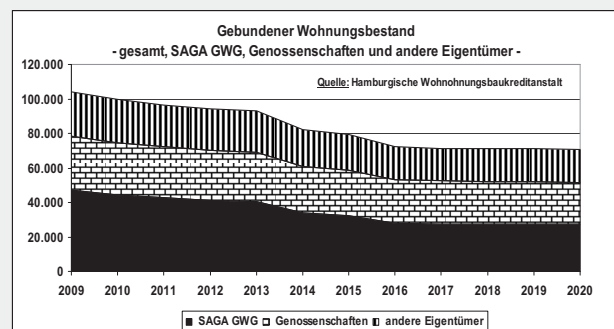


Fach- und Bürgerforum zur Integrierten Stadtentwicklung
18.03.2009 Potsdam



Die Rolle der Wohnungsbauförderung

- In Hamburg hat die Wohnungsbauförderung traditionell ein hohes Gewicht
- Ziel des Senats: Wohnungsbauförderung soll einen substantziellen Anteil des Wohnungsbauvolumens ausmachen
- Derzeitiges Förderangebot: 1.000 Mietwohnungen und 600 Neubau-Eigentumsmaßnahmen jährlich
- Orientierungsrahmen für den Wohnungsneubau: 5.000 bis 6.000 Wohneinheiten jährlich insgesamt
- Der gebundene Wohnungsbestand umfasst derzeit rund 100.000 Wohnungen und schmilzt durch Auslaufen der Bindungen auf rund 70.000 Wohneinheiten in 2020 ab
- Der jährliche Verlust von Einwohnern an das Umland liegt derzeit bei 6.000 Personen (Saldo Abwanderungen/Zuwanderungen)



Fach- und Bürgerforum zur Integrierten Stadtentwicklung
18.03.2009 Potsdam

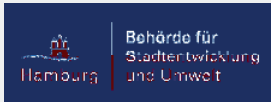


Agentur als zentrale Anlaufstelle für Bauwillige

- seit 2003 übernimmt die Agentur für Baugemeinschaften die Aufgabe, die verwaltungsinternen Fachaufgaben zu steuern
- die Agentur ist zentrale Anlaufstelle für Baugemeinschaften
- die Agentur berät Interessenten hinsichtlich der Verfahrenswege und der Förderungsbedingungen
- die Agentur unterstützt Baugemeinschaften bei der Grundstückssuche
- die Agentur ordnet den städtischen Grundstücken die passende Gruppe zu



Beispiel Markthof, nachbarschaftliche Hilfe im Karolinenviertel Marktstraße 102, 16 Wohnungen, davon 2 rollstuhlgerechte Wohnungen.
Architekten: überNormalnull und Planungsbüro Deichstraße



Fach- und Bürgerforum zur Integrierten Stadtentwicklung
18.03.2009 Potsdam



Was sind Baugemeinschaften und warum fördert Hamburg sie?

Baugemeinschaften zeichnen sich durch fünf Leitgedanken aus:

1. Familienfreundlichkeit
2. Menschen werden direkt erreicht
3. keine Ausgrenzung von Menschen mit Behinderung
4. hohe ökologische Standards
5. Stabilisierung des Quartiers

Baugemeinschaften gibt es in den unterschiedlichsten Hausformen:

- z.B. als Mehrfamilienhaus,
- als Reihenhäuser oder
- als Stadt villen



Beispiel Kleiner Schäferkamp 19, Baugemeinschaft Womms e.V., 19 Wohnungen.
Architekten: Hartfil, Trautmann, Hörter



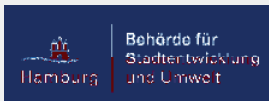
Fach- und Bürgerforum zur Integrierten Stadtentwicklung
18.03.2009 Potsdam



Akteure

Am Baugemeinschafts- Prozess beteiligte Akteure

- die Baugemeinschaft (Gruppen) selbst
- das Immobilienmanagement der Finanzbehörde
- die Baubetreuer
- die Architektinnen und Architekten
- die Hamburgische Wohnungsbaukreditanstalt
- die Fachämter der Bezirke
- weitere Fachbehörden, wie z.B. Behörde für Soziales und Familie, das Denkmalschutzamt und weitere Institutionen wie z.B. die Sanierungsträger
- ggf. Baugenossenschaften



Fach- und Bürgerforum zur Integrierten Stadtentwicklung
18.03.2009 Potsdam

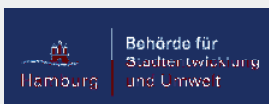


Kommunale Grundstücke

- festes Kontingent städtischer Flächen für Baugemeinschaften (20 % der verfügbaren städtischen Wohnbauflächen für Geschosswohnungsbau)
- die Vergabe erfolgt nach einem festgelegten Verfahren zwischen Finanzbehörde und Behörde für Stadtentwicklung und Umwelt
- die Disposition des Flächenanteils für Baugemeinschaften erfolgt zunächst zu Gunsten der Agentur für Baugemeinschaften, sie wählt die Gruppe aus



Beispiel Arche Nora, Wohnprojekte für ältere Frauen, Hamburger Hochstraße 23 und Pepermölenbek 6-8, 31 Wohnungen, davon 11 barrierefreie Wohnungen
Architektin: Beata Huke-Schubert



Fach- und Bürgerforum zur Integrierten Stadtentwicklung
18.03.2009 Potsdam

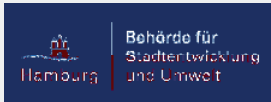


Grundstücksvergabe

- die disponierten Grundstücke werden von der Agentur an die Baugemeinschaften vermittelt
- bei hoher Nachfrage erfolgt ein Auswahlverfahren nach festgelegten, transparenten stadtentwicklungs- und wohnungspolitischen Kriterien
- die Kriterien werden für jedes Grundstück neu gewichtet und den interessierten Gruppen vor dem Auswahlgespräch mitgeteilt



Beispiel: Arbeiten, Wohnen + Kultur in der Max-Brauer-Allee 231- 247, 9 Hausgemeinschaften (105 Wohnungen davon 18 barrierefrei oder rollstuhlgerecht), ein Haus für Leben mit Behinderung, Wohnen jung und alt. Architektin: Iris Neitmann



Fach- und Bürgerforum zur Integrierten Stadtentwicklung
18.03.2009 Potsdam



Anhandgabe/ Grundstücksverkauf

- die Anhandgabe durch das Immobilienmanagement der Finanzbehörde wird in der Regel für ein Jahr ausgesprochen und dient als konkrete Planungszeit für die Baugemeinschaften
- in dem Jahr sind alle grundstücksrelevanten Fragen bis hin zur Baugenehmigung zu klären
- der Verkauf erfolgt i.d.R. zum Verkehrswert
- die Grundstücke werden nur zur Selbstnutzung durch die Mitglieder der Baugemeinschaft oder an eine Genossenschaft verkauft



Beispiel: Langenhorner Chaussee 675, 47 Wohnungen, davon 25 Wohnungen für Wohnen jung und alt, eine Wohn-gemeinschaft mit 400 m² für 8 an Demenz erkrankte Menschen, 36 barrierefreie Wohnungen, 3 rollstuhlgerechte Wohnungen

Architekten: Beata Huke-Schubert in Kooperation mit Knaack & Prell



Fach- und Bürgerforum zur Integrierten Stadtentwicklung
18.03.2009 Potsdam



Baugemeinschaften im genossenschaftlichen Eigentum

- a.) Bestandgenossenschaften
- b.) Dachgenossenschaften
- c.) Kleingenossenschaften

- alle Nutzer sind Anteilseigner der Genossenschaft.

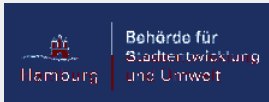
- die Mitglieder haften mit Ihren Genossenschaftsanteilen.

- die Baugemeinschaft übernimmt i.d.R. die Verwaltung des Gebäudes.

- über die Vergabe der Wohnungen wird gemeinschaftlich entschieden.



Beispiel: Heinrich-Plett-Straße, Baugemeinschaft Wohnen Jung + Alt , 26 Wohnungen, Familienwohnungen und kleine barrierefreie 1 ½ und 2 Zimmer Wohnungen.
Architektin: Iris Neitmann



Fach- und Bürgerforum zur Integrierten Stadtentwicklung
18.03.2009 Potsdam



Baugemeinschaften im individuellem Eigentum

- nach Fertigstellung des Gebäudes beziehen die Mitglieder der Eigentümergemeinschaft jeweils ihre Eigentumswohnung

- die Eigentümergemeinschaft entscheidet über alle gemeinsamen Investitionen

- die Höhe der Förderung richtet sich nach Haushaltsgröße und Einkommen

- die Wohnungen können frei und uneingeschränkt veräußert werden



Fach- und Bürgerforum zur Integrierten Stadtentwicklung
18.03.2009 Potsdam

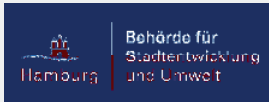


Förderung

- für Baugemeinschaften gibt es in Hamburg ein eigenes Förderprogramm (Förderrichtlinie Baugemeinschaften)
- die Förderung setzt sich aus unterschiedlichen Darlehen und Aufwendungszuschüssen zusammen
- sie wird durch die Hamburgische Wohnungsbaukreditanstalt (WK) abgewickelt
- die Förderung ist einkommensabhängig und richtet sich nach der Haushaltsgröße
- es wird auch bei den Förderungskonditionen zwischen genossenschaftlichem und individuellem Eigentum unterschieden
- im Regelfall muss der einzelne Haushalt mindestens 200,- €/m² Wohnfläche Eigenkapital einbringen



www.wk-hamburg.de/fileadmin/pdf/download/foerdbg.pdf



Fach- und Bürgerforum zur Integrierten Stadtentwicklung
18.03.2009 Potsdam



Eckpunkte der Förderung

Eine Förderung nach der Förderrichtlinie Baugemeinschaften der Hamburgischen Wohnungsbaukreditanstalt besteht aus:

- einem pauschalen, zinsgünstigen Förderdarlehen der Hamburgischen Wohnungsbaukreditanstalt
- einem Ergänzungsdarlehen der Hamburgischen Wohnungsbaukreditanstalt
- einem Darlehen der KfW Förderbank (Programm Ökologisch Bauen)
- laufenden einkommensbezogenen Aufwendungszuschüssen (abhängig von der Höhe der Einkommen der Haushalte)
- Zuschüssen für den geforderten energetischen Standard
- Baukostenzuschüssen für besondere bauliche Maßnahmen (barrierefreie Wohnungen, Aufzüge)



Fach- und Bürgerforum zur Integrierten Stadtentwicklung
18.03.2009 Potsdam

Voraussetzungen für die Förderung

Eine Förderung nach der Förderrichtlinie Baugemeinschaften hat folgende Voraussetzungen:

- Einkommensgrenzen sind eingehalten
- Aufnahme in das Wohnraumförderungsprogramm ist erfolgt
- sozial- und wohnungspolitische Anforderungen sind erfüllt
- Leistungsfähigkeit und Zuverlässigkeit des Bauherrn liegt vor
- energetischer Gebäudestandard entspricht den Anforderungen
- Gebäudeplanung entspricht den Anforderungen



Einkommensgrenzen und Miethöhen

Belegungsquoten, Anfangsmiete und Höhe der einkommensbezogenen AWZ

Fallgruppe	Belegungsquote: Anzahl der Haushalte in %	Einkommensgrenze bezogen auf § 8 (2) HmbWoFG in % Überschreitung	Anfangsmiete netto-kalt pro m ² Wohnfläche monatlich	Anfänglicher AWZ pro m ² Wohnfläche monatlich
1	mindestens 40	bis 30	5,60 €	4,00 €
2	Variabel	> 30 bis 70	6,20 €	3,40 €
3	höchstens 10	> 70 bis 100	6,80 €	2,80 €

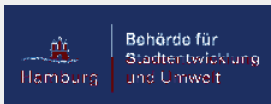
Haushalt	Cirka Brutto-Jahreseinkommen			
	Basiswert	zzgl. 30 %	zzgl. 70 %	zzgl. 100 %
1 Erw.	€18.100	€23.500	€30.700	€36.100
2 Erw.	€26.600	€34.600	€45.300	€53.300
1 Erw.+ 1 Ki.	€28.100	€36.500	€47.700	€56.100
1 Erw.+ 2 Ki.	€35.300	€46.000	€60.100	€70.700
1 Erw.+ 3 Ki.	€42.600	€55.400	€72.500	€85.300
2 Erw.+ 1 Ki.	€33.900	€44.100	€57.700	€67.800
2 Erw.+ 2 Ki.	€41.200	€53.600	€70.000	€82.400
2 Erw.+ 3 Ki.	€48.500	€63.000	€82.400	€97.000

AWZ = Aufwendungszuschuss



gezielte Öffentlichkeitsarbeit

- Wohnprojektetage
- Baugemeinschaftsforum
- Ausstellungen
- Informationsveranstaltungen
- Broschüren
- Flyer
- Internet
- Presse



Fach- und Bürgerforum zur Integrierten Stadtentwicklung
18.03.2009 Potsdam



Präsentation im Internet



Behördenseite: www.baugemeinschaften.hamburg.de



Internetforum: www.zusammen-bauen-lohnt.de



Fach- und Bürgerforum zur Integrierten Stadtentwicklung
18.03.2009 Potsdam



Was konnte bisher erreicht werden Baugemeinschaften in Zahlen

Fertig gestellt (1990 - 2002)

- 31 Projekte mit 600 Wohnungen

Fertig gestellt (2003 – 2008)

- 30 Projekte mit 704 Wohnungen

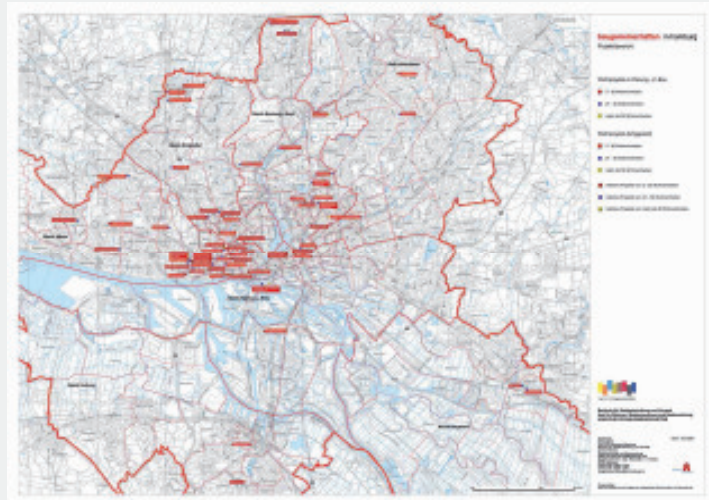
In Bau

- 6 Projekte ca. 210 Wohnungen

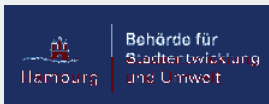
In Planung

- ca. 186 Wohnungen

(Stand: März 2009)



Realisierte Baugemeinschaften (Stand März 2009)



Fach- und Bürgerforum zur Integrierten Stadtentwicklung
18.03.2009 Potsdam



Ablauf eines Baugemeinschaftsprozesses

Eine Idee

Mit Gleichgesinnten überlegen Sie, wie und wo Sie wohnen wollen. Wollen Sie im individuellen oder genossenschaftlichen Eigentum bauen?

Interesse zeigen

Sie füllen einen Interessentenbogen der Agentur für Baugemeinschaften aus. Mit diesem Schritt sind Sie als suchende Baugemeinschaft registriert und Sie erhalten Grundstücksangebote.

Das Grundstück

Die Agentur informiert Sie über Grundstücke für Baugemeinschaften, Sie wählen einen Baubetreuer und einen Architekten aus.

Planen

Erhalten Sie den Zuschlag, wird Ihnen das Grundstück für ein Jahr reserviert, jetzt beginnt die konkrete Planungsphase bis hin zur Baugenehmigung des Bauvorhabens.

Finanzierung

Die Stadt Hamburg unterstützt Sie und Ihr Bauvorhaben auch finanziell. Für Baugemeinschaften steht ein eigenes Förderprogramm zur Verfügung. Genossenschafts- und Eigentumsprojekte können nach dem Merkblatt 4 gefördert werden.

Grundeigentümer werden

Nach einem Jahr erfolgreicher Planung kaufen Sie bzw. eine Genossenschaft das Grundstück.

Einzug

Sie haben lange von Ihrer neuen Wohnung geträumt, neue Mitstreiter getroffen, viel diskutiert und Kompromisse geschlossen. Das Haus steht, es ist soweit. Viel Freude beim Wohnen!



Fach- und Bürgerforum zur Integrierten Stadtentwicklung
18.03.2009 Potsdam