

Erfahrungsbericht der **Baugruppe in der Woge Köln eG**. zur Konzeptvergabe der Baugrundstücke auf dem Clouth-Gelände für Baugruppen im Jahr 2014

kurze Vorstellung des errichteten Gebäudes

Fotos und Pläne (Clouth-Gelände, Grundrisse EG mit Gemeinschaftsraum und 2. OG, Außenansichten, Gemeinschaftsgarten)

zum Vergabeverfahren

- **festgelegter Preis** des Baugrundstücks (Verzicht auf Vergabe nach dem höchsten Angebot)
 - Festpreis bietet auch sozialen Projekten die Chance auf ein Baugrundstück ohne in Konkurrenz zu kapitalstarken Investoren zu stehen
 - Verbesserungsmöglichkeit: Grundstücke in niedriger Erbpacht vergeben.
- Vorteilhaft ist die Auswahl durch eine „**unabhängige Jury**“
- **Konzeptvergabe** - Vergabe nach Qualität des Konzepts

möglicher Einwand gegen eine Konzeptvergabe:

eine Konzeptvergabe könnte es Bewerbern ermöglichen, sich mit einem Konzept zu bewerben und anschließend hiervon nichts oder nur wenig umzusetzen.

Umsetzung unseres konkreten Konzeptes:

- **Wohnungsbau in Genossenschaftsform**, um den Wohnraum dauerhaft dem spekulativen Wohnungsmarkt zu entziehen: umgesetzt
- **Gemeinschaftsraum**, mit dem die Hausgemeinschaft auch in das Wohnumfeld hineinwirken will (Nutzungsangebote wie Veranstaltungen, Gemeinschaftsaktionen, Kurse, Nachhilfe)
Gemeinschaftsraum (50qm, EG) ist gebaut und wird für unterschiedliche Aktivitäten rege genutzt. Außenwirkung über die Baugruppe hinaus wird derzeit in verschiedenen Bereichen geplant, u.a. Engagement für Grünflächen oder ein angepasstes Verkehrskonzept auf Clouth.
- Weitere Gemeinschaftseinrichtungen: **Gemeinschafts-Werkstatt**: umgesetzt, zusammen mit den Wunschnachbarn und HerzClouth gibt es damit drei Gemeinschafts-Werkstätten für unterschiedliche Nutzergruppen.
- **Gemeinschaftsgarten**: umgesetzt zusammen mit 3 Nachbar-Baugruppen
- **Wohnraum auch für Wohnungssuchende mit kleinem Geldbeutel**:
Geplant und realisiert: eine mietpreisgebundene Sozialwohnung. Aber erhebliche Probleme mit sozialer Wohnraumförderung.

Zitat Hartmut Klein-Schneider:

„Die Abläufe von der Beantragung bis zur Auszahlung von Fördermitteln (Förderdarlehen) des sozialen, mietpreisgebundenen Wohnraums, die Verfahrensdauer, die Abhängigkeit von verschiedenen, sich nicht abstimmen öffentlichen Ämtern (Wohnungsamt, NRW-Bank, Grundbuchamt) machen sozialen Wohnungsbau auch für sozial orientierte Bauherren wie

Genossenschaften wirtschaftlich unattraktiv, zeitlich unnötig aufwendig und rechtlich und finanziell riskant.“

Zu den Erfahrungen haben wir ein gesondertes Papier vorbereitet.

- **Gemeinsames diverses Wohnen** von Jung und Alt, Familien und Einzelpersonen, Menschen unterschiedlichen Einkommens, unterschiedlicher Herkunft und Religion, sexueller Orientierung: Realisiert ist eine gemischte Hausgemeinschaft mit Familien, Alleinstehenden und Paaren unterschiedlicher Altersgruppen, aktuell wohnt zudem eine syrische Studentin bei uns.

Schlussbemerkung

- Aus unserer Sicht ist es wichtig, dass es Baugruppen gibt. Insbesondere aber scheint uns in einer Stadt, in der 50% der Bevölkerung WBS-Schein-berechtigt sind, die Schaffung von **dauerhaft** günstigem Wohnraum dringend. Dieses Ziel ist nur mit der Organisationsform „Genossenschaft“ zu erreichen, da diese ihre Wohnungen nicht wieder veräußert und die Nutzer ein lebenslanges Wohnrecht haben.
- Schwierigkeit der "Zwangsheirat" bei der gemeinsamen Tiefgarage
- Alleingelassen Sein bei grundbuchrechtlichen Fragen und Problemen

Kontakt:

Martina Pfaff

für die Baugruppe in der Woge Köln eG.

Kautschukstr. 6

50733 Köln

woge.mum@gmail.com

Probleme mit der Förderung sozialen Wohnungsbaus

Erfahrungen der Woge Köln eG.

Die Woge Köln eG. hat mit der Hausgemeinschaft Kautschukstraße 6 für eine kleine Wohnung Fördermittel des sozialen Wohnungsbaus beantragt. Folgende Probleme machen diese Förderung nicht nur unattraktiv sondern zu einem Risiko für den Bauherrn:

- Zeiträume, Verfahrensdauer:
 - 2 Monate von Antrag bis Bewilligung durchs Wohnungsamt
 - 5 Monate Bonitätsprüfung durch NRW-Bank
 - Zwei Mal je 6 Monate für Eigentumseintragung durch Grundbuchamt/Amtsgericht
 - 23 Monate von Antragstellung bis zur ersten Teilauszahlung (erste Teilauszahlung 2 Monate nach Fertigstellung und Bezug des Hauses)
- Bürokratie:
 - „iteratives“ Verfahren: Mehrfach werden vom Wohnungsamt und von der NRW-Bank immer wieder neue Unterlagen angefordert
- Risiko:
 - Sich widersprechende Auflagen, von denen der Antragsteller gegen mindestens eine verstoßen muss (und nicht weiß, ob damit die Förderfähigkeit infrage gestellt ist)
 - Auszahlung erst nach Fertigstellung des Baues gefährdet den Darlehensvertrag mit der finanzierenden Bank
 - Auszahlung erst nach Fertigstellung des Baues gefährdet die Liquidität/Zahlungsfähigkeit des Antragstellers/Bauherrn
- Rechtsunsicherheit
 - Darlehensvertrag enthält nur Pflichten, keine Rechte des Fördernehmers
 - Nach den Darlehensbedingungen können jederzeit, auch nach Fertigstellung des Baues, neue oder zusätzliche Auflagen erteilt werden.

Fazit:

Die Abläufe von der Beantragung bis zur Auszahlung von Fördermitteln (Förderdarlehen) des sozialen, mietpreisgebundenen Wohnraums, die Verfahrensdauer, die Abhängigkeit von verschiedenen, sich nicht abstimmenden öffentlichen Ämtern (Wohnungsamt, NRW-Bank, Grundbuchamt) machen sozialen Wohnungsbau auch für sozial orientierte Bauherren wie Genossenschaften wirtschaftlich unattraktiv, zeitlich unnötig aufwendig und insbesondere rechtlich und finanziell riskant.

Verantwortlich und Kontakt:

Hartmut Klein-Schneider

Woge Köln eG.

Auerstr. 19

50733 Köln

Hartmut-Klein-Schneider@t-online.de